
2014年第二期高安市城市建设投资有限责任公司 公司债券

上市公告书

证券简称：“14高安02”

证券代码：“127066”

上市时间：2015年3月17日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：兴业证券股份有限公司

二〇一五年三月

第一节 绪言

重要提示

高安市城市建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AA级；截至2013年12月31日，发行人的总资产为1,009,551.74万元，总负债为143,785.22万元，所有者权益合计为865,766.52万元；债券上市前三个会计年度（2011年～2013年）发行人的净利润分别为7,966.19万元、10,329.90万元、26,305.81万元，前三个会计年度公司平均净利润为14,867.30万元，占本次拟发行公司债券总额8亿元的18.58%，前三个会计年度公司平均可供分配利润为22,765.26万元，不少于本期债券一年利息的1.50倍，若考虑“14高安01”（发行额度为7亿元，发行利率为8.35%），发行人前三个会计年度公司平均可供分配利润仍不少于两期债券一年利息的1.50倍；。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

企业名称：高安市城市建设投资有限责任公司

营业执照号：360983110000841

住所：江西省高安市赤土板路（老武装部）

法定代表人：左海龙

注册资本：叁亿圆整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：土地综合开发经营，城市基础配套设施及其他政府授权项目的投资、建设、经营、管理，房地产投资开发，园林绿化、房屋建筑工程施工，物业管理、停车场、信息咨询服务。（以上项目国家有专项规定的除外）

发行人成立于2010年08月09日，系经高安市人民政府抄告单（高政办秘抄字【2010】264号）批准设立的国有独资公司，出资人高安市国有资产监督管理委员会，设立时公司注册资本为3,000万元。高安衡正会计师事务所对本次出资出具验资报告《赣高会验字（2010）158号》审验。

2012年4月27日，根据公司董事会决议，公司申请增加注册资本人民币27,000万元，并修订公司章程。本次增资由高安市国有资产监督管理委员会于2013年12月26日前分五期缴足，变更后注册资本为30,000万元。高安衡正会计师事务所对于每期出资分别出具了验资报告《赣高会验字（2012）090号》、《赣高会验字（2012）155号》、《赣高会验字（2012）156号》、《赣高会验字（2012）173号》和《赣高会验字（2013）421号》，其中《赣高会验字（2013）421号》载明：截至2013年12月26日，高安城投公司已经收到高安市国有资产监督管理委员会缴纳的本次新增注册资本5,537.88万元，股东以货币出资，连同前期出资，累计实收资本为30,000.00万元，占注册资本总额100.00%。

发行人作为高安市政府投融资主体和建设实体，承担城市基础设

施建设、维修以及瑞阳新区的开发建设。公司自成立以来，一直以“项目开发、资产管理、股权投资”为基本定位，按照“政策性定位，市场化运作”的原则，多渠道融资，将人才、资本和现代企业管理有机结合，为高安市土地开发、基础设施建设以及资本运作服务，重点支持创业企业、高新技术企业和高成长型企业的发展。目前公司正在从事城市基础设施建设、高安特色物流园区建设、保障房建设、制造业服务等。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大华审字【2014】第 004056 号），截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,009,551.74 万元，负债合计 143,785.22 万元，所有者权益合计 865,766.52 万元，资产负债率为 14.24%；2013 年度，发行人实现主营业务收入 76,207.95 万元，净利润 26,305.81 万元。

第三节 本期债券发行概况

一、发行人：高安市城市建设投资有限责任公司

二、债券名称：2014年第二期高安市城市建设投资有限责任公司公司债券(简称“14高安02”)。

三、发行总额：人民币8亿元(RMB800,000,000元)。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设计提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券的票面利率为shibor基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为4.31%，shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网

(www.shibor.org) 上公布的一年期shibor(1Y)利率算术平均数4.67%，(四舍五入保留两位小数)。根据簿记建档结果，本期债券的最终票面利率为8.20%，并已报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资人认购的本期债券在中央国债登记公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的托管账户中登记托管。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者发行相结合的方式发行。

九、发行范围及对象：

(一) 承销团成员设置的发行网点公开发行人部分：中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

(二) 上海证券交易所发行部分：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年12月29日。

十一、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2015年1月6日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年12月30日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的12月30日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2014年12月30日至2021年12月30日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2017年至2021年每年的12月30日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十六、付息日：2015年至2021年每年的12月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、兑付日：2017年至2021年每年的12月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司；副主承销商为中信建投证券股份有限公司；分销商为江海证券有限公司、财达证券有限责任公司。

二十一、债权代理人、偿债账户监管人：中国工商银行股份有限公司高安支行。

二十二、信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AA级。

二十三、担保方式：本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的20宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权价值约为363,455.71万元。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请，

经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四节 债券上市的基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年3月17日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“14高安02”，证券代码“127066”。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于发行人 2011-2013 年经审计的财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2011-2013 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字【2014】第 004056 号）。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,009,551.74 万元，负债合计 143,785.22 万元，所有者权益合计 865,766.52 万元，资产负债率为 14.24%。2013 年度，发行人实现主营业务收入 76,207.95 万元，净利润 26,305.81 万元，实现了总资产和所有者权益的全面快速增长，总体经营情况良好。

发行人财务数据见下表：

表 1：发行人基本财务数据

单位：万元

项目	2013年度/末	2012年度/末	2011年度/末
资产总额	1,009,551.74	929,850.49	336,131.63
其中：流动资产	934,450.79	853,171.79	336,091.79
负债总额	143,785.22	80,927.66	3,650.87
其中：流动负债	100,285.22	31,427.66	3,650.87

所有者权益	865,766.52	848,922.84	332,480.77
主营业务收入	76,207.95	17,537.51	22,214.71
利润总额	28,421.37	12,248.28	10,616.80
净利润	26,305.81	10,329.90	7,966.19
经营活动产生的现金流量净额	-16,818.95	21,838.47	36.65

(一) 偿债能力分析

表 2：发行人偿债能力数据

项目	2013 年	2012 年	2011 年
资产负债率 (%)	14.24	8.70	1.09
流动比率	9.32	27.15	92.06
速动比率	2.12	4.48	6.63

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

2011—2013 年，发行人资产负债率分别为 1.09%、8.70% 和 14.24%。由于 2011 年发行人未向银行贷款，不存在长期负债，资产负债率极低；2012 年发生长期借款 49,500 万元，2013 年末长期借款余额为 43,500 万元，加之 2013 年流动负债的大幅增加，因而 2012-2013 年资产负债率出现明显上升，但仍处于极低水平。综合来看，发行人资产负债率整体水平极低，长期偿债能力较高。

2011—2013 年，发行人流动比率分别为 92.06、27.15 和 9.32，速动比率分别为 6.63、4.48 和 2.12，较高的流动比率主要是由于发行人有大量土地使用权计入存货，扣除存货的速动比率更能反映其短期偿债能力。发行人速动比率逐年下降，这主要是由于 2012 年和 2013 年分别有 7,500 万元和 39,000 万元长期负债转入一年内到期的长期负债，导致流动负债的上升，但整体来看速动比率仍处于较高的水平，发行人的短期偿债能力较高。

发行人的应收账款和其他应收款质量较高，为公司的短期债务偿还提供了有力的保障。具体来看，发行人 2013 年末的应收账款余额为

109,757.46 万元，69.43%账龄在一年之内，未计提坏账准备，款项为应收高安市财政局土地出让收益款及代建项目工程款，款项明细如下：

表 3：应收账款余额较大的单位明细

单位：万元

单位名称	金额
市财政瑞阳新区安置房工程	75,795.00
市财政局	31,686.85
市财政府前路八角亭项目	1,771.18
市财政祥龙 110KV 线路改迁工程	412.95
合计	109,665.98

发行人 2013 年末的其他应收款余额 81,335.71 万元，较上年末增加 30%，主要是新增应收高安市瑞阳新区管理委员会和高安市财政局融资款所致。其他应收款账龄全部在两年之内，其中超过 70%账龄在一到两年之间，未计提坏账准备。期末其他应收账款余额较大的明细为：

表 4：其他应收款余额较大的单位明细

单位：万元

单位名称	款项性质	金额（万元）
高安市财政局	项目融资款	70,041.70
高安市瑞阳新区管理委员会	项目融资款	10,009.52
高安市林业局	项目融资款	794.77
高安市机关事务管理局	借款	255.00
合计		81,100.99

高安市政府为保障城投公司应收账款和其他应收款的正常回收，出具了《关于高安市城市建设投资有限责任公司对市政府应收款项情况及解决措施的说明》（高府字【2014】14 号），同意将 1186.33 亩土地出让净收益专项作为对城投公司应付款项的偿还保障。

近年来发行人获得的政府支持力度不断增大，自身业务规模发展迅速，经营状况良好，资产负债率控制在较低水平，流动比率、速动

比率保持在较高水平，流动性较好，总体上看，发行人偿债能力较强。

此外，发行人在报告期内不存在对外担保情况。

(二) 营运能力分析

表 5：发行人营运能力数据

项目	2013 年	2012 年	2011 年
应收账款（万元）	109,757.47	33,764.73	20,768.20
应收账款周转率	1.06	0.64	1.07
存货周转率	0.09	0.02	0.04
流动资产周转率	0.09	0.03	0.07
总资产周转率	0.08	0.03	0.07

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产总额

4、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

5、上述比率2011年的分母数据采用当年年末余额

2011—2013 年，发行人应收账款余额分别为 20,768.20 万元、33,764.73 万元和 109,757.47 万元，应收账款周转率分别为 1.07、0.64 和 1.06，存货周转率分别为 0.04、0.02 和 0.09，流动资产周转率为 0.07、0.03 和 0.09，总资产周转率为 0.07、0.03 和 0.08。发行人应收账款周转率在 2012 年较低，主要原因是相比 2011 年发行人的土地出让收入明显下降。2013 年新增应收高安市财政局代建项目款致使应收账款大幅上涨，但是较多代建项目同期进入竣工结算，导致公司营业收入大幅度增长，且增幅超过了应收账款的增长幅度，因而应收账款周转率较 2012 年有了明显的改善。发行人应收账款债务方为高安市财政局，应收账款回收有较强的保证。因此，发行人应收账款的质量较高，应收账款周转水平尚属合理。发行人的存货周转率较低，主要是因为公司的大量土地使用权计入到存货当中，致使存货的数值较大。由于土地使用权在资产中占比较大，发行人的流动资产周转率和总资产周转率也都处于相对较低的水平，但是随着主营业务收入的增加，营运能

力指标也在逐渐好转。

总体来看，发行人营运能力指标虽然处于相对较低的水平，但这主要是由于资产中含有较多的土地使用权，由于土地不断增值，且变现也较为容易，同时发行人的应收账款有较强的回款保证，其他资产也具有较好的流动性，发行人整体的营运水平实际上处于良性的上升趋势中。

(三) 盈利能力分析

表 6：发行人盈利能力数据

单位：万元

项目（万元）	2013 年	2012 年	2011 年
营业收入	76,207.95	17,537.51	22,214.71
补贴收入	20,000.00	4,594.12	30.00
净利润	26,305.81	10,329.90	7,966.19
净资产收益率（%）	3.07	1.75	2.40
总资产收益率（%）	2.71	1.63	2.37

注：1、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%。

2、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%

3、上述比率中2011年的分母数据采用当年年末余额

2011—2013 年，发行人实现营业收入分别为 22,214.71 万元、17,537.51 万元和 76,207.95 万元，收入来源为代建项目收入及土地出让收入，其中 2013 年营业收入全部为代建项目收入。2011—2013 年发行人净利润分别为 7,966.19 万元、10,329.90 万元和 26,305.81 万元，主要由营业利润和补贴收入构成。公司经营状况良好，近三年营业收入与补贴收入之比例均超过 7:3，净利润年均复合增长率达到 81.72%，2013 年净利润大幅增长主要系代建工程项目完成竣工决算。

发行人 2012 年发行人营业收入出现明显下滑，主要原因是发行人调整收入结构，土地出让收入较 2011 年减少 7,768.80 万元，而代建收入由 2011 年的 140.71 万元增加至 3,232.31 万元。随着发行人越来越多地承担起高安市的主要基础设施建设项目，公司 2013 年营业收入已

全部转变为代建收入，公司的经营模式转变为“投资——开发——建设”。发行人 2013 年净利润大幅增长 154.66%，主要原因系公司代建大量的基础设施建设项目，2013 年政府对发行人的补贴达到 2 亿元，较 2012 年增长较大。在资产增加和调整营业收入结构的情况下，发行人 2011—2013 年净资产收益率分别达到 2.40%、1.75%和 3.07%，总资产收益率分别为 2.37%、1.63%和 2.71%，盈利水平较为稳定。2012 年净资产收益率和总资产收益率出现下降的主要原因是 2012 年发行人净资产增长幅度较大，主要是由于发行人承担高安市基础设施建设，需要为城区道路建设、新区建设项目进行大规模融资，市政府注入土地使用权以增大公司净资产，满足发行人融资需求。未来随着代建收入的稳步增长，发行人未来的净资产收益率很可能会继续增长。总体来看，发行人盈利能力和盈利前景较好。

(四) 现金流量分析

表 7：发行人现金流量数据

单位：万元

项 目（万元）	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动产生的现金流量净额	-16,818.95	21,838.47	36.65
投资活动产生的现金流量净额	-20.87	-5.04	-0.40
筹资活动产生的现金流量净额	-3,209.75	16,499.86	3,000.00
现金及现金等价物净增加额	-20,049.57	38,333.29	3,036.25

发行人经营活动中产生的现金流量 2011—2013 年分别为 36.65 万元、21,838.47 万元和-16,818.95 万元，其中 2012 年经营活动产生现金流大幅上升的主要原因是应付账款和其他应付款增长幅度较大，2013 年经营活动产生现金流为负的主要原因是应收账款大幅增加，并且当年发生返还履约保证金 15,882.92 万元，但未来随着应收款项的资金回笼，将有效充实发行人经营活动现金流入。总体来看，经营活动产生的现金流能够较好地满足正常生产经营的需要以及资本性支出的需

要。

发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-0.40万元、-5.04万元和-20.87万元，主要是构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-3,209.75万元、16,499.86万元和-20,049.57万元，2013年筹资活动产生的现金流为负主要是因为偿还到期的7,500万元借款。

第六节 本期债券的偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿还基础。同时，发行人将采取有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、 本期债券的偿债计划

（一）偿债计划的制度安排

本期债券发行总规模 8 亿元，为固定利息品种，每年付息一次。在本期债券存续的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付 20%的债券本金。偿付本息的时间明确，支付金额固定，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债基金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保本期债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。

（四）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国工商银行股份有限公司高安支行为债权代理人，并签署了《2014 年高安市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（五）设立偿债基金及专项偿债账户

发行人将设立偿债基金及专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。在本期债券存续期内，根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财经【2011】1765 号）的规定，主承销商于发行人发布年度财务报表的同时，发布发行人履约情况及偿债能力年度分析报告。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请中国工商银行股份有限公司高安支行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在中国工商银行股份有限公司高安支行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应在本期债券的每个还本付息日前十个工作日向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，中国工商银行股份有限公司高安支行应依据《偿债基金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。中国工商银行股份有限公司高安支行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，中国工商银行股份有限公司高安支行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权中国工商银行股份有限公司高安支行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商应在本期债券的每个还本付息日前十个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券，但如果由于经济环境变化或其他不可预见因素导致发行人可能出现违约情况时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

(一)良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑

随着高安市经济的发展、城市化进程的逐步加快，公司的业务逐年扩张，盈利能力逐年增强。2011—2013 年，发行人分别实现净利润 0.80 亿元、1.03 亿元和 2.63 亿元，近三年平均净利润为 1.5 亿元。根据国家发展和改革委员会发改财金【2014】1626 号文件，高安城投债获批额度为 15 亿元，考虑到发行人资金使用规划，经江西省发改委批准，债券分期发行，本期债券（“14 高安 02”）发行额度为 8 亿元。考虑“14 高安 01”（发行额度为 7 亿元，票面利率为 8.35%），本期债券利率低于 11.44%时，发行人三年平均净利润足以支付发行人全部债券一年的利息。近两年公司 EBIT 分别为 1.21 亿元和 2.77 亿元。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

(二)良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障

本期债券募集资金 8 亿元，全部用于货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目。

货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目均有较好的盈利能力，根据项目可行性研究报告估算在项目运营期期内平均净利润分别为 2,787.51 万元/年、8,585.67 万元/年和 11,665.64 万元/年，偿债期内平均净利润分别为 3,000.88 万元/年、7,743.69 万元/年和 13,332 万元/年，募投项目良好的收益能够为本期债券本息偿还提供较好的现金流保障。

(三)市政府用于平衡募投项目投资的土地出让收益是本期债券还本付息的进一步保障

为满足募投项目建设需要，根据《高安市人民政府关于同意高安市城市建设投资有限责任公司以土地出让收益平衡高安市货运汽车交易

市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目投资批复》（高府字【2014】38 号），高安市人民政府同意将瑞阳新区范围内的部分土地出让收益用于平衡高安市货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目投资。高安市人民政府计划出让用于平衡上述项目投资的土地包括如下二块地块，合计 2,045.606 亩，预计发行人 2015—2021 年可获得的土地出让净收益为 351,883 万元。在不考虑募投项目自身收益的条件下，土地出让收益可完全覆盖募投项目总投资额，也可覆盖本期债券本息之和的 3.14 倍。

地块一为瑞阳新区范围内、沪昆高铁客运专线高安站以南土地，规划单元位于高安市环城西路以西，平安大道以南，四至范围：北至平安大道、南至 320 国道、西至城区北用地、东至环城西路，规划总用地面积 1,350.714 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，高安市人民政府同意将该商住用地在 2015—2021 年逐年出让，所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期高安市土地出让市场成交价情况综合测算，预计该地块出让总收入为 384,953 万元；扣除相关规费和其他成本后（总扣除比例以 40% 估算），预计发行人 2015—2021 年可获得返还金额 230,972 万元。

地块二为瑞阳新区范围内、沪昆高铁客运专线高安站以南土地，规划单元位于平安大道以南、华林北路以西，四至范围：北至平安大道、南至德清路、西至锦惠北路、东至华林北路，规划总用地面积 694.892 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，高安市人民政府同意将该商住用地在 2015—2021 年逐年出让，所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期高安市土地出让市场成交价情况综合测算，预计该地块出让总

收入为 201,518 万元；扣除相关规费和其他成本后（总扣除比例以 40% 估算），预计发行人 2015—2021 年可获得返还金额 120,911 万元。

上述土地的出让收入按国家规定提取专项资金后，全部支付给公司，预计归属于公司的土地出让收入返还为 351,883 亿元。根据国家土地审批政策和高安市土地出让总体规划，计划分批完成该区域土地的出让。高安市政府拟将土地净收益从 2015—2021 年逐年安排拨付至公司，以保障货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目投资和开发建设。

(四) 土地使用权抵押担保为本期债券本息按期偿付提供了足额的资产保障

本期债券采用土地使用权抵押担保的方式增信，通过适当的法律程序将土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

1、本期债券抵押资产

根据国家发展和改革委员会发改财金【2014】1626 号文件，高安城投债获批额度为 15 亿元，考虑到发行人资金使用规划，经江西省发改委批准，债券分期发行，本期债券（“14 高安 02”）发行额度为 8 亿元。总额为 15 亿债券的抵押物设置为 20 宗土地使用权，评估价值合计 363,455.71 万元，抵押物评估价值为发行总额度的 2.42 倍。江苏苏信房地产评估咨询有限公司（资质证书号：A201132007）对上述土地使用权进行了价格评估并出具了《土地估价报告》（（江苏）苏信（2014）（估）赣字第 2012 号）。经高安市国土资源局证实，发行人用于抵押的资产权属清晰，不存在瑕疵，不存在一物多押现象。用于抵押的土地使用权明细如下：

表 8：发行人抵押土地资产情况

路段	土地证号	位置	用途	使用权面积 (亩)	评估价值 (万元)
瑞州西路	高国用（2011）第 3803 号	瑞州西路以南	商业、住宅	70.41	24,183.67
薛家山路	高国用（2011）第 3801 号	薛家山路以西、环卫处以南	商业、住宅	28.35	10,095.39
高安大道以南	高国用（2011）第 4173 号	高安大道以南、黄泥岗村以西	商业、住宅	58.64	14,688.19
高安大道以南	高国用（2011）第 4174 号	瑞办新周村以西、筠阳粮油管理所以东	商业、住宅	62.56	17,173.76
文教二路	高国用（2011）第 3802 号	文教二路以东、高安中学宿舍以南	商业、住宅	29.80	6,493.40
瑞州东路	高国用（2012）第 4025 号	瑞州东路以南	商业、住宅	196.17	70,410.54
高胡公路	高国用（2011）第 3825 号	筠办高胡公路以东	商业、住宅	12.05	1,819.99
瑞州东路	高国用（2011）第 3831 号	西湖路以南、瑞州东路以北	商业、住宅	77.94	27,772.97
丁家路	高国用（2012）第 4363 号	丁家路以西、凤仪路以南	商业、住宅	26.59	9,481.68
环城东路	高国用（2011）第 4172 号	连锦溪以东、环城东路以西	商业、住宅	64.30	16,847.94
高胡公路	高国用（2011）第 3824 号	筠办高胡公路以西	商业、住宅	12.17	1,769.70
丁家路	高国用（2012）第 4364 号	锦绣新村以北、丁家路以东	商业、住宅	48.92	16,819.17
薛家山路	高国用（2012）第 4023 号	薛家山路以东	商业、住宅	97.67	31,064.71
环城西路	高国用（2011）第 4211 号	市环城西路以北	商业、住宅	57.47	15,500.81
凤仪路	高国用（2012）第 4365 号	凤仪路以南、锦江河堤以北	商业、住宅	41.40	13,706.89
高安大道	高国用（2010）第 3714 号	威尼斯陶瓷以北	商业、住宅	86.47	13,045.67
丁家路	高国用（2012）第 4024 号	丁家路以西、凤仪路以北	商业、住宅	16.31	5,603.62
高伍公路	高国用（2010）第 3672 号	高伍公路以西	商业、住宅	75.99	11,252.23
广安路	高国用（2012）第 4373 号	锦江河堤以北	商业、住宅	72.00	15,158.40
320 国	高国用（2010）第	320 国道以南	商业、	192.99	40,566.98

道	3681 号		住宅		
合计				1, 328. 21	363, 455. 71

本次土地评估采用了市场比较法和剩余法。在市场比较法的估价过程中，根据区域位置、交通条件、商业繁华程度等的差别程度，将以上20宗土地分为六组，共选取了9宗近期成交的土地使用权案例，每一组的价格在比较案例的基础上，进行修正后得出(修正因素包括交易时间、土地用途、使用年期、区域因素等)。

2、抵押担保操作方案

(1) 发行人聘请债券受托管理人，订立债券持有人会议规则，维护全体债权人的合法权益，保障债券持有人的利益。

发行人与监管银行签订了《债权代理协议》，聘请中国工商银行股份有限公司高安支行担任本期债券全体持有人的债券受托管理人，工商银行高安支行代表债券持有人与发行人签订《国有土地使用权抵押协议》，同时担任本期债券抵押资产监管人，与发行人签订《抵押资产监管协议》。债券受托管理人享有的权利和承担的义务为：

1) 债权代理人有权依据本协议的规定获得代理报酬。

2) 债权代理人应当持续关注发行人和抵押资产的状况，发现有4.9条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3) 依照有关法律、法规及规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《国有土地使用权抵押协议》、《抵押资产监管协议》和本协议的规定，所有认购或者通过合法方式获得本期债券的债权人都将成为发行人的抵押权人，所有抵押权人认购或者通过合法手段获得本期债券的行为都将视为同意授权债权代理人即乙方作为其抵押权代理人，代理所有抵押权人办理一切抵押登记有关手续。

4) 债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存

续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

5) 在本期债券付息日前五个工作日,当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本期债券当期应付本息时,债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

6) 发行人不能偿还债务时,债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

7) 债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议,并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

8) 债权代理人应执行债券持有人会议决议,及时与发行人及债券持有人沟通,督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

9) 债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事,不得与债券持有人存在利益冲突,不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

10) 债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

11) 在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内,债权代理人应该向新债权人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

12) 债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

13) 债权代理人应遵守和履行本协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

在本期债券存续期内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会

议：

- 1) 拟变更《募集说明书》的约定；
- 2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3) 拟变更、解聘债券债权代理人、抵押资产监管人；
- 4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- 5) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 6) 发行人主要或者全部业务陷入停顿；
- 7) 抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押；
- 8) 抵押资产发生全部毁损、灭失的，或发生部分毁损、灭失足以对抵押资产估值或价值产生重大影响的；
- 9) 对抵押资产估值或价值发生重大不利影响的情形；
- 10) 本期债券被暂停或终止上市交易；
- 11) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 12) 单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 13) 债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

通过债券受托管理人的聘请和债券持有人会议规则的订立，有效维护了全体债权人的合法权益，保障了债券持有人的利益。

(2) 签订《国有土地使用权抵押协议》以及《抵押资产监管协议》，明确抵押权利的设立、登记及抵押资产的监管方式。

1) 为确保抵押资产的安全，保护本期债券持有人的合法权益，发行人特代为本期债券全体持有人聘请工商银行高安支行担任本期债券抵押资产的监管人。工商银行高安支行需按照约定计算抵押资产的价值

与本期债券未偿还本金与利息之和的比率（以下简称“担保比率”），当比率低于约定倍数时，应当及时通知发行人追加抵押资产；在发行人发生无法偿付本期债券的本息时，将协助、配合债券持有人或债权代理人处置抵押物。

2) 在本期债券存续期间，发行人应聘请具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估。

3) 在本期债券存续期间，担保比率不得低于1.8倍。担保比率按照如下公式计算：

其中：

B 表示担保比率；

AV_n 表示按本协议第3条规定进行的第n项抵押/质押资产最新的有效的评估价值；

N 表示抵押资产的数量；

P 表示本期债券未偿还本金金额；

I 表示本期债券应付的利息。

4) 在本期债券发行前十个工作日内，发行人需向登记部门办理《抵押协议》项下国有土地使用权抵押的登记手续，取得抵押权利证明的相关文件，抵押权人为债券持有人或债权代理人。且抵押担保的期限为自本协议生效之日起至本期债券最后一期利息和本金兑付之日起满2年止。

5) 担保比率低于1.8倍时，债权代理人通知发行人追加抵押资产。发行人同意追加抵押资产的，应与债权代理人协商确定抵押资产，债权代理人应就追加抵押资产事宜召开债券持有人会议。如发行人与债权代理人及债券持有人会议未能就追加抵押资产事宜达成一致或未在规定的时间内完成抵押资产追加工作，债权代理人应按《债权代理协议》及

债券持有人会议规则的规定召开债券持有人会议，讨论是否要求发行人提前偿付本息，启动提前偿债程序。

6) 在本期债券存续期间，当担保比率不低于2倍的情况下，发行人因经营发展的需要并经债券持有人会议决议同意，可以向债权代理人申请对超过2倍部分的抵押资产和/或质押资产解除抵押和/或质押；发行人因经营发展的需要并经债券持有人会议决议同意，可以向债权代理人申请抵押资产和/或质押资产置换，但置换入的资产价值不得低于置换出的资产价值。发行人应聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对拟解除抵押的抵押资产或拟置换抵押的资产进行评估，制作解除超值部份抵押或置换抵押物的具体方案，由债权代理人按照《债券持有人会议规则》等相关规定提请债券持有人会议表决是否同意该等抵押物的置换或超值部分资产解除抵押。债券持有人会议同意解除部分资产抵押的，发行人应在两个工作日内制作《置换抵押物清单》或《解除抵押资产清单》。

7) 在本期债券存续期间，债权代理人负责对抵押资产进行日常监管，发行人应协助债权代理人履行监督义务，按照债权代理人的要求提供便利条件和相关信息。如因发行人违反上述义务导致债权代理人无法履行本条项下的监管职责的，债权代理人不承担责任，但应将相关情况在不晚于获悉该事实发生之日起两个工作日内以公告方式通知债券持有人。

(五)发行人可变现的经营性资产是本期债券还本付息的重要保障

发行人的资产主要由土地使用权及房屋建筑物构成，丰富的可变现经营性资产为公司的本期债券偿还提供了有力的保障。

(六)良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与多家金融机构保持了

良好的合作关系，在贷款方面获得了大力支持。发行人在还本付息方面未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将通过银行的资金拆借予以解决。

(七)公司严格规范募集资金的使用

公司将统筹考虑发债项目的资金使用，建立一整套完整严密的资金使用审核程序，利用严格的制度来保证本次发债资金正常合规的使用。在项目的实施和运作过程中，公司将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

(八)设置提前偿还条款，可以缓解本期债券到期还本的压力

本期债券设置提前偿还条款，即自本期债券第三个计息年度的年末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%。由于本金提前偿还，发行人需要支付的利息也相应减少。设置提前偿还条款，可以使发行人避免在同一年偿还全部本金，有利于缓解债券到期还本的压力。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据主管部门有关规定和联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）的评级业务管理制度，联合信用将在高安市城市建设投资有限责任公司 2014 年公司债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

高安市城市建设投资有限责任公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。高安市城市建设投资

有限责任公司如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注高安市城市建设投资有限责任公司的经营管理状况及相关信息,如发现高安市城市建设投资有限责任公司出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合信用将及时评估其对信用等级产生的影响,确认调整或不调整高安市城市建设投资有限责任公司主体及债券信用等级。

如高安市城市建设投资有限责任公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合信用将根据有关情况进行分析,必要时可撤销信用等级,直至高安市城市建设投资有限责任公司提供相关资料。

联合信用的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

一、 募集资金用途

本期债券募集资金8亿元,将用于高安市货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下:

表 9: 本期债券募集资金使用情况表

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资额 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占比(%)
----	------	----------------	-----------------	-----------

1	货运汽车交易市场 建设项目	76,000	18,666	24.56
2	城西物流园建设项 目	100,000	25,600	25.60
3	店上组团城中村改 造项目	130,458	35,734	27.39
	合 计	306,458	80,000	26.10

二、 募集资金项目基本情况

(一) 货运汽车交易市场建设项目

1、项目建设必要性及社会效益分析

高安市是全国最大的汽车运输县级市，目前的货车保有量达 1.3 万辆，总动力 8 万余吨，货运服务范围覆盖了除港澳台以外的全国各地。汽车运输产业是高安市的支柱产业，对市域经济贡献率很大，但随着现代物流业的发展，高安的汽运业也暴露出无规范市场、布局落后和经营方式陈旧等问题。为此，高安市政府酝酿形成了以汽车运输、现代物流、汽车贸易、车辆改装和零配件改造为主要方向的汽车产业构想，对高安的经济社会发展意义重大。其中，货运汽车交易市场是汽车产业发展构想的基础和重要环节，项目建设符合国家的产业政策和行业规划，是促进汽车业转型，发展高安汽车业的需要。

2、项目建设内容

项目拟建于高安工业园以西，新 320 国道以北，沪昆高速铁路高安站以南，高安市瑞阳新区以东，总建筑面积 30 万平米。主要建设内容包括：汽车整车展销馆、二手车交易大厅、自选式零配件经营商铺、汽车检测用房、综合服务用房及其他配套附属设施。

3、项目实施主体：高安市城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况

(1) 江西省发展和改革委员会《关于江西（高安）货运汽车交易市场建设项目备案的通知》（赣发改经贸字【2010】2214 号）；

(2) 江西省环境保护厅《关于江西（高安）货运汽车交易市场建设项目环境影响报告书的批复》（赣环评字【2012】132号）；

(3) 江西省国土资源厅《关于江西（高安）货运汽车交易市场建设项目的用地预审意见》（赣国土资核【2012】310号）；

(4) 高安市城乡规划建设局《江西（高安）货运汽车交易市场建设项目选址意见书》（选字第 360983201000049 号）；

(5) 高安市城乡规划建设局《江西（高安）货运汽车交易市场建设用地规划许可证》（地字第 360983201200038 号）；

(6) 高安市发展和改革委员会《关于江西（高安）货运汽车交易市场建设项目节能评估报告审查的批复》（高发改能审专字【2010】1号）。

5、项目资金使用

根据赣发改经贸字【2010】2214 号文所示，货运汽车交易市场建设项目总投资额为 7.6 亿元。本项目建设单位为高安市城市建设投资有限责任公司，公司拟将本期债券募集资金 1.63 亿元投入本项目。

6、项目自身经济效益分析

(1) 商铺销售收入

本项目新建展销馆、商铺、展场、仓库等经营性用房总面积 30 万平米，其中的 4S 专营、二手车交易商铺、检测站、汽修厂及部分综合服务用房共 19.0 万平方米全部对外出售，这部分建筑占地面积约 480 亩。计划销售工作从 2016 年正式开始，至 2018 年全部完成。

预测各年销售进度及销售收入如下表：

表 10：门店出售计划及出售收入估算

序号	项目	合计	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
1	可销售 4S 店 (m ²)	-	121,000	121,000	73,000	-
	当年销售面积 (m ²)	-	-	48,000	73,000	-

	建筑单位售价（元/㎡）	-	-	5,500	5,500	-
	销售收入（万元）	66,550	-	26,400	40,150	-
2	其他可销售商铺（㎡）	-	69,000	69,000	49,000	14,000
	当年销售面积（㎡）	-	-	20,000	35,000	14,000
	建筑单位售价（元/㎡）	-	-	5,500	5,500	5,500
	销售收入（万元）	37,950	-	11,000	19,250	7,700
	销售收入总额（万元）	104,500	-	37,400	59,400	7,700

（2）出租收入及其他收入

本项目新建经营用房总面积为 30 万平方米，除去对外销售的营业用房后，还有 11.0 万平方米经营用房（含展销馆、店铺、仓库等）用于出租或自营。主要为商铺出租收入及露天展场出租收入，其他杂项收入忽略不计。按项目正常年出租率 80% 计算，各年出租收入估算如下表：

表 11：商铺出租计划及出租收入估算

序号	项目名称	合计	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 -2024 年 (每年)
1	可出租 商铺面 积（m ² ）	-	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
	出租率 （%）	-	-	10.00	60.00	80.00	80.00	80.00
	出租单 价（元/ m ² ）	-	-	250	250	250	250	250
	出租收 入	17,325	-	275	1,650	2,200	2,200	2,200
2	其他出 租收入	1,800	-	200	200	200	200	200
	出租收 入总额	19,125	-	475	1,850	2,400	2,400	2,400

项目计算期取 10 年，其中建设期为 2 年，运营期为 8 年，项目总投资 7.6 亿元，运营期内经营总收入可达 12.36 亿元，利润总额 2.23 亿元，项目运营期内平均净利润均为 2,787.59 万元/年，偿债期内平均净利润 3,000.88 万元/年，项目主要盈利指标见下表：

表 12：项目盈利能力主要指标表

序号	指标名称	单位	税前指标	税后指标	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	19.48	14.21	
2	项目投资财务净现值	万元	10,404.15	4,695.17	ic=10%
3	项目静态投资回收期	年	2.83	2.96	
4	项目动态投资回收期	年	3.23	5.00	
5	利润总额	万元	29,734.27		运营期总额
6	净利润	万元	22,300.70		运营期总额
7	总投资收益率	%	50.61		
8	项目资本金利润率	%	38.23		

7、项目实施进度

项目计划建设工期为 30 个月，2012 年 10 月开工建设，前期建设较为缓慢，预计 2015 年 12 月竣工验收完毕。截止 2014 年 4 月 14 日，货运汽车交易市场建设项目已完成投资额 15,000 万元，项目完工进度为 19.73%。

(二) 城西物流园建设项目

1、项目建设必要性及社会效益分析

近年来，高安市的经济发展迅速，经济总量已在江西省县域经济第一集团之列。高安市的经济结构中最有特色的支柱产业当属建筑陶瓷业、汽车运输业、机电制造业和特色农业。从产业结构看，陶瓷产业具有大进大出的特征，物流量非常大，需要物流业的支撑；而物流业的发展离不开制造业所提供的物流市场。因而建筑陶瓷业与汽运业形成了良好的产业生态。分析表明，高安市物流业的发展滞后于制造业的发展，对制造业及农业的渗透和支持不尽人意。由此可见，建设规范的物流园既符合国家的产业政策，又符合高安现代物流业的发展需要和提高高安市制造业企业竞争力和农业企业生产效益的需要。

物流园项目拟建于昌栗高速高安出口处，总建筑面积约 70 万平米，建成后年货物吞吐量将达 1500 万吨，其中建材、水泥、食品、机电和

纺织产品 1,160 万吨，商业配送 220 万吨，冷链货物 120 万吨；货物周转量可达 18.5 亿吨公里/年。

2、项目建设内容

标准化商品仓库 24 栋，建筑面积 43 万平方米；商品配送中心 6 座，建筑面积 9 万平方米；商品冷藏库 2 座，建筑面积 2 万平方米；大型停车场，建筑面积 9 万平方米；展销大厅、办公楼、物流公共信息平台以及道路等各类配套设施，建筑面积 7 万平方米。

3、项目实施主体：高安市城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况：

（1）高安市发展和改革委员会《关于高安城西物流园项目备案的通知》（高发改备字【2013】72 号）；

（2）高安市环境保护局《关于〈高安市城市建设投资有限责任公司城西物流园项目环境影响报告书〉的批复》（高环评字【2013】83 号）；

（3）高安市国土资源局《关于高安城西物流园项目的用地预审意见》（高国土预字【2013】60 号）；

（4）高安市城乡规划建设局《高安城西物流园建设项目选址意见书》（选字第 360983201300037 号）；

（5）高安市城乡规划建设局《高安城西物流园建设用地规划许可证》（地字第 360983201300028 号）；

（6）高安市发展和改革委员会《关于高安城西物流园建设项目节能评估报告审查的批复》（高发改能审专字【2013】24 号）。

5、项目资金使用

根据高发改备字【2013】72 号文所示，高安城西物流园建设项目总投资额为 10 亿元。本项目由高安市城市建设投资有限责任公司作为主体实施，发行人拟将本期债券募集资金 2.24 亿元投入本项目。

6、项目自身经济效益分析

物流园的运营模式以仓储经营为主,运营管理公司不参与具体的物流经营活动。项目运营收入可分为三部分:一是出租收入,包括仓储用房及仓储设施对外出租收入、配送中心出租收入、冷库出租经营收入,商业用房出租收入;二是货物装卸收入;三是物流信息平台运营收入;第四是停车场停车收入。按项目建设期3年,运营期12年来测算,物流园区采用滚动建设发展模式,各项设施建成后陆续投入运营。预测从第2年(即2015年)开始运营,其后运营负荷逐渐增大,至第5年(2018年)基本达到预计运营规模。项目收入明细及主要盈利指标如下表:

表 13: 城西物流园建设项目收入预测表

单位: 万元

年 份 项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021— 2028 年 (每年)
仓储	2,396.77	5,135.94	8,183.23	8,694.68	8,694.68	8,694.68	8,694.68
配送中心	864.00	1,728.00	2,592.00	2,592.00	2,592.00	2,592.00	2,592.00
冷库	427.68	997.92	1,140.48	1,211.76	1,211.76	1,211.76	1,211.76
商业用房	578.16	1,638.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00
装卸收入	2,400.00	6,000.00	9,000.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00
冷藏收入	560.00	1,050.00	1,190.00	1,190.00	1,190.00	1,190.00	1,190.00
信息平台	80.00	200.00	320.00	400.00	400.00	400.00	400.00
停车场收入	75.00	165.00	240.00	300.00	300.00	300.00	300.00
合 计	7,381.61	16,914.86	24,654.71	27,977.44	27,977.44	27,977.44	27,977.44

表 14: 城西物流园建设项目盈利能力主要指标表

序号	指标名称	单位	税前指标	税后指标	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	14.34	11.25	
2	项目投资财务净现值	万元	52,094.62	28,977.32	ic=7%
3	项目静态投资回收期	年	7.95	9.06	
4	项目动态投资回收期	年	10.05	12.24	
5	资本金财务内部收益率	%	—	12.06	

6	利润总额	万元	11,447.56	运营期平均
7	净利润	万元	8,585.67	运营期平均
8	总投资收益率	%	10.92	
9	项目资本金利润率	%	12.41	

项目运营期内平均净利润均为 8,585.67 万元/年，偿债期内平均净利润 7,743.69 万元/年，项目总投资收益率为 10.92%。由此可以看出该项目具有较强的盈利能力。

7、项目实施进度

项目计划建设工期为 36 个月，2014 年 2 月开始建设，预计 2017 年 2 月竣工验收完毕。截止 2014 年 4 月 14 日，本项目已完成投资额 6,000 万元，项目完工进度为 6%。

(三) 店上组团城中村改造项目

1、项目建设必要性及社会效益分析

城中村是指在城市高速发展的过程中，由于农村土地全部被征用，农村集体成员由农民身份转变为居民身份后，仍居住在由原村改造而演变成的居民区，或是指在农村村落城市化进程中，由于农村土地大部分被征用，农民仍在原村居住形成村落，亦称为“都市里的村庄”。城中村不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，已成为困扰许多城市发展的痼疾。综上所述，店上组团城中村改造项目符合高安市“十二五”发展规划总体目标，是高安市政府着力打造瑞阳新区、落实高安市城市发展规划的重要步骤，是改善城市形象、促进经济发展的需要，同样也是改善民生、构建和谐社会的需要。

瑞阳新区位于高安市北部，本项目位于瑞阳新区平安大道以南、筠州北路以西、永安大道以北。店上组团城中村改造项目将整合瑞阳新区内土地资源，建设两个安置区及配套市政道路，致力于打造现代化综合性住宅小区。

2、项目建设内容

多层建筑物、商铺、活动中心、幼儿园、公共配套建筑等，总建筑面积约为 594,726 平方米，项目总用地面积 405,229 平方米（约 607.8 亩），其中安置区占地面积 332,585 平方米。

3、项目实施主体：高安市城市建设投资有限责任公司。

4、项目审批情况

（1）高安市发展和改革委员会《关于店上组团城中村改造项目可行性研究报告的批复》（高发改投字【2014】26 号）；

（2）高安市环境保护局《关于〈高安市城市建设投资有限责任公司店上组团城中村改造项目环境影响报告书〉的批复》（高环评字【2013】82 号）；

（3）高安市国土资源局《关于店上组团城中村改造项目的用地预审意见》（高国土预字【2013】61 号）；

（4）高安市城乡规划建设局《店上组团城中村改造项目建设项目选址意见书》（选字第 360983201300036 号）；

（5）高安市城乡规划建设局《店上组团城中村改造项目建设用地规划许可证》（地字第 360983201300027 号）

（6）高安市发展和改革委员会《关于高安市店上组团城中村项目节能评估报告审查的批复》（高发改能审专字【2014】4 号）。

5、项目资金使用

根据高发改投字【2014】25 号文批复店上组团城中村改造项目总投资额为 130,458 万元。本项目由高安市城市建设投资有限责任公司作为主体实施，发行人拟将本期债券募集资金 3.13 亿元投入本项目。

6、项目自身经济效益分析

项目建设完成后投入使用，先划拨足额住房面积，按拆迁协议对拆

迁户进行安置和还建。还建所剩的住宅及商业店铺、储藏间、车库车位等均由建设单位主导投入运营。还建剩余住宅的 40%以低于高安商品房市场平均价的 75%，高于建设成本的价格出售，出售价格暂定 3800 元/平方米，2015—2017 年分别出售 40%、30%和 30%；还建剩余住宅的 60%面向高安市民众低价出租；地面车位向小区入住居民低价出租；商业店铺、储藏间及车库车位以低于高安市场价的价格分三年出售，2015—2017 年分别出售 40%、30%和 30%。项目取计算期 8 年，其中建设期为 2 年，运营期为 6 年，则运营期内收入预测明细和项目盈利指标预测如下表所示：

表 15：店上组团城中村改造项目收入预测表

序号	年 份 项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019— 2021 年	合计
1	住宅出售	13,569.71	10,177.28	10,177.28	—	33,924.27
2	住宅租赁	1,071.28	1,071.28	1,071.28	3,213.85	6,427.70
3	地面停车位 租赁	30.96	30.96	30.96	92.88	185.76
4	车库出售	5,194.80	3,896.10	3,896.10	—	129870
5	储藏间出售	3,297.00	2,472.75	2,472.75	—	8,242.50
6	商业店铺出 售	37,939.68	28,454.76	28,454.76	—	94,849.20
7	小区物业	273.31	478.29	683.28	2,049.83	3484.71
总收入		61,376.74	46,581.43	46,786.41	5,356.56	160,101.14

表 16：店上组团城中村改造项目盈利能力主要指标表

序号	指标名称	单位	税前指标	税后指标	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	21.64	16.40	
2	项目投资财务净现值	万元	38,140.98	18,109.90	ic=12%
3	项目静态投资回收期	年	4.33	7.03	
4	资本金财务内部收益率	%	36.09	23.26	
5	利润总额	万元	120,626.12		运营期总额
6	净利润	万元	93,325.07		运营期总额
7	总投资收益率	%	17.32		

在项目的经营期内，以上各项收入总计达到160,101.14万元，可覆盖该项目的总投资额，且后续租金收入及物业管理收入都能够产生可持续的现金流，项目计算期内平均利润总额为11,665万元/年，偿债期内平均利润总额为13,332万元/年。

7、项目实施进度

项目计划建设工期为24个月，2014年3月开始建设，预计2016年3月竣工验收完毕。截止2014年4月14日，本项目已完成投资额18,000万元，项目完工进度为13.80%。

(四) 高安市政府用于平衡募投项目投资的土地出让收益

为满足募投项目建设需要，根据《高安市人民政府关于同意高安市城市建设投资有限责任公司以土地出让收益平衡高安市货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目投资的批复》（高府字【2014】38号），高安市人民政府同意将瑞阳新区范围内的部分土地出让收益用于平衡高安市货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目投资。高安市人民政府计划出让用于平衡上述项目投资的土地包括如下二块地块，合计2045.606亩，预计发行人2015-2021年可获得的土地出让净收益为351,883万元。在不考虑募投项目自身收益的条件下，土地出让收益可完全覆盖募投项目总投资额，也可覆盖本期债券本息之和的3.14倍。

地块一为瑞阳新区范围内、沪昆高铁客运专线高安站以南土地，规划单元位于高安市环城西路以西，平安大道以南，四至范围：北至平安大道、南至320国道、西至城区北用地、东至环城西路，规划总用地面积1,350.714亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，高安市人民政府同意将该商住用地在2015年—2021年逐年出让，所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给发行人。根据上述

宗地地理区位及近期高安市土地出让市场成交价情况综合测算,预计该地块出让总收入为384,953万元;扣除相关规费和其他成本后(总扣除比例以40%估算),预计发行人2015—2021年可获得返还金额230,972万元。

地块二为瑞阳新区范围内、沪昆高铁客运专线高安站以南土地,规划单元位于平安大道以南、华林北路以西,四至范围:北至平安大道、南至德清路、西至锦惠北路、东至华林北路,规划总用地面积694.892亩,土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理,同时,高安市人民政府同意将该商住用地在2015年—2021年逐年出让,所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期高安市土地出让市场成交价情况综合测算,预计该地块出让总收入为201,518万元;扣除相关规费和其他成本后(总扣除比例以40%估算),预计发行人2015—2021年可获得返还金额120,911万元。

上述土地的出让收入按国家规定提取专项资金后,全部支付给公司,预计归属于公司的土地出让收入返还为351,883亿元。根据国家土地审批政策和高安市土地出让总体规划,计划分批完成该区域土地的出让。高安市政府拟将土地净收益从2015年至2021年逐年安排拨付至公司,以保障货运汽车交易市场建设项目、城西物流园建设项目和店上组团城中村改造项目投资和开发建设。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还,以保障投资者利益。

(一) 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,发行人已与兴业证券股份有限公司和工商银行高安支行签订了《高安市城市建设投

资有限责任公司公司债券募集资金三方监管协议》，将实行募集资金的专用账户存储制度，在工商银行高安支行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

第十节 有关当事人

一、发行人：高安市城市建设投资有限责任公司

住 所：江西省高安市赤土板路（老武装部）

法定代表人：左海龙

联 系 人：曾荣

联系地址：江西省高安市赤土板路（老武装部）

电 话：0795-7067682

传 真：0795-7067681

邮政编码：330800

二、主承销商/上市推荐人：兴业证券股份有限公司

住 所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联 系 人：张亦超、高洋洋、孙隼

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄1号楼20楼

联系电话：021-38565895、38565463

传真：021-38565900

邮政编码：200135

三、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

四、托管人

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联 系 人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100032

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：刘盈

电话：021-68870413

传真：021-68870064

邮编：200120

五、审计机构：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京海淀区西四环中路十六号院7号楼12层

法定代表人：梁春

联系人：丁莉

联系地址：江西省南昌市高新技术开发区火炬大街188号丰源会展中心5楼

联系电话：0791-88575785

传真：0791-88575791

邮政编码：330096

六、信用评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号

法定代表人：吴金善

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系人：张兆新、刘畅

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

七、债权代理人、偿债账户监管人：中国工商银行股份有限公

司高安支行

住所：江西省高安市筠泉路210号

负责人：刘智群

联系人：兰国安

联系地址：江西省高安市筠泉路210号

联系电话：0795-5212283

传真：0795-5212283

邮政编码：330800

八、发行人律师：江西求正沃德律师事务所

住所：南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

法定代表人：刘卫东

联系人：许龙江

联系地址：南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

联系电话：0791-88620098

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

第十一节 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 发行人董事会同意本期债券发行的有关决议
- (三) 发行人股东区国资办同意本期债券发行的批复
- (四) 《2014年高安市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》
- (五) 《2014年高安市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说

明书摘要》

- (六) 《债权代理协议》
- (七) 《债券持有人会议规则》
- (八) 《国有土地使用权抵押协议》
- (九) 《抵押监管协议》
- (十) 《偿债基金专项账户监管协议》
- (十一) 《募集资金三方监管协议》
- (十二) 发行人2011—2013年审计报告
- (十三) 联合信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (十四) 江西求正沃德律师事务所为本期债券出具的法律意见书

二、查询地址

投资者可到前述发行人或上市推荐人（主承销商）住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

(本页无正文, 为《2014年第二期高安市城市建设投资有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)

高安市城市建设投资有限责任公司



2015年3月12日

(本页无正文，为《2014年第二期高安市城市建设投资有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)

兴业证券股份有限公司

2015年3月12日

