

# 2016 年南昌城市建设投资发展有限公司 管廊专项债券募集说明书

发行人



南昌城市建设投资发展有限公司



主承销商



国盛证券有限责任公司

二〇一六年九月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定和要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议及其补充协议中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**(一) 发行人：**南昌城市建设投资发展有限公司

**(二) 债券名称：**2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券（简称“16南投专项债”）。

**(三) 发行总额：**本期债券发行总额为人民币12.7亿元。

**(四) 债券期限：**本期债券期限为10年期固定利率债券，采用提前偿还方式，自债券发行后第3年起，即2019年起至2026年，逐年分别按照债券发行总额的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

**(五) 债券利率：**本期债券采用固定利率形式。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券申购和配售办法说明》公告日前五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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致后确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**(六) 还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构

托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年、第7年、第8年、第9年和第10年分期兑付，分别偿还本金的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券债券余额的比例进行分配（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

**（七）发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

**（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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

**（九）发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十）承销方式：**承销团余额包销。

**（十一）债券担保：**本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（十二）信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA级，发行人的长期主体信用等级为AA+级。

## 目 录

释 义.....	5
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本期债券发行的有关机构.....	9
第三条 发行概要.....	14
第四条 承销方式.....	17
第五条 认购与托管.....	18
第六条 债券发行网点.....	20
第七条 认购人承诺.....	21
第八条 债券本息兑付办法.....	23
第九条 发行人基本情况.....	25
第十条 发行人业务情况.....	38
第十一条 发行人财务情况.....	56
第十二条 已发行尚未兑付的债券.....	90
第十三条 募集资金用途.....	93
第十四条 偿债保障措施.....	103
第十五条 风险与对策.....	115
第十六条 信用评级.....	122
第十七条 法律意见.....	124
第十九条 备查文件.....	128

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

**发行人/南昌城投/公司/本公司：**指南昌城市建设投资发展有限公司。

**本期债券：**指发行人发行的总额为人民币12.7亿元的“2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券”。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券募集说明书》。

**主承销商/簿记管理人：**指国盛证券有限责任公司。

**承销团：**指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

**承销协议：**指发行人与主承销商签署的《2015年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券承销协议》。

**承销团协议：**指主承销商与其他承销团成员签署的《2015年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券承销团协议》。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，承担债券相应的发行风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

**《债权代理协议》：**指《2015年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《2015年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券持有人会议规则》。

**《账户及资金监管协议》：**指《2015年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券账户及资金监管协议》。

**《账户及资金监管协议之补充协议》**：指《2015年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券账户及资金监管协议之补充协议》。

**担保人**：指中债信用增进投资股份有限公司。

**担保函**：指担保人以书面形式为本期债券出具的债券偿付保函。

**中央国债登记公司**：指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司**：指中国证券登记结算有限责任公司。

**上交所**：上海证券交易所。

**国家发改委**：指国家发展和改革委员会。

**债券持有人**：指持有2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券的投资者。

**债权代理人**：指国盛证券有限责任公司。

**簿记建档**：指发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**计息年度**：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。

**年度付息款项**：指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。

**法定节假日或休息日**：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

**工作日**：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**基点**：指每一基点为0.01%。

元：指人民币元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》

《简化通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次债券的审批文件的文号

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]234号文件批准公开发行。

本期债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金[2015]1398号文件转报国家发展和改革委员会。

### 二、发行人对本次发行债券的批准情况

出资人批复：本期债券业经南昌市国有资产监督管理委员会洪国资字[2015]117号文同意申请公开发行。

董事会决议：本期债券业经南昌城市建设投资发展有限公司董事会于2015年7月20日出具的董事会决议同意申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：南昌城市建设投资发展有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦

法定代表人：涂建平

联系人：上官云

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦

联系电话：0791-83987270

传真：0791-83987270

邮政编码：330038

### 二、承销团

#### （一）主承销商：国盛证券有限责任公司

住所：江西省南昌市西湖区北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：马跃进

联系人：黄小虹、陈昱芳、王欣、雷绪扬

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦4楼

联系电话：0791-86265671、0791-86267123

传真：0791-86281723

邮政编码：330046

#### （二）分销商

##### 1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座18层

法定代表人：余政

联系人：严东蕾

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座18层

联系电话：021-58768329

传真：021-58769538

邮政编码：100005

## 2、国金证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

法定代表人：冉云

联系人：周军、褚嘉依

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：201204

## 三、债券托管机构

### （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：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

### （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：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮政编码：200120

#### **四、交易所发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

#### **五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

法定代表人：梁春

联系人：毛英莉、张玲娜

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  
五楼

联系电话：0791-86814202

传真：0791-86829309

邮政编码：330006

#### **六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

法定代表人：关建中

联系人：陈静、刘月维

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010-51087768-2667

传真：010-84583355

邮政编码：100016

**七、发行人律师：江西求正沃德律师事务所**

住所：南昌市红谷滩碟子湖大道555号时间广场B座7楼

负责人：刘卫东

联系人：许龙江、黄佳佳

联系地址：南昌市红谷滩碟子湖大道555号时间广场B座7楼

联系电话：0791-83868153

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

**八、债权代理人：国盛证券有限责任公司**

住所：南昌市北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：马跃进

联系人：王欣

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦4楼

联系电话：0791-86265671

传真：0791-86281723

邮政编码：330046

**九、监管银行：兴业银行股份有限公司南昌分行**

住所：南昌市红谷中大道1568号汉港凯旋中心

负责人：洪文理

联系人：曾灏

联系地址：南昌市红谷中大道1568号汉港凯旋中心兴业银行南昌分行

联系电话：18170943113

传真：0791-86887206

邮政编码：330038

**十、担保人：中债信用增进投资股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街4号金益大厦6层

负责人：谢多

联系人：索耀轩

联系地址：北京市西城区金融大街4号金益大厦6层

联系电话：010-88004537

传真：010-88007610

邮政编码：100033

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**南昌城市建设投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券（简称“16南投专项债”）。

三、**发行总额：**本期债券发行总额为人民币12.7亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为10年期固定利率债券，采用提前偿还方式，自债券发行后第3年起，即2019年起至2026年，逐年分别按照债券发行总额的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券申购和配售办法说明》公告日前五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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致后确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行方式及对象：**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（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法

律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**七、债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

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

**九、发行期限：**发行期限为3个工作日，自发行首日起，至2016年9月14日止。

**十、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2016年9月12日。

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2016年9月9日。

**十二、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月12日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**自2016年9月12日起，至2026年9月11日止。

**十四、付息日：**2017年至2026年每年的9月12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)。

**十五、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年、第7年、第8年、第9年和第10年分期兑付，分别偿还本金的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券债券

余额的比例进行分配（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

**十六、本金兑付日：**2019年至2026年的9月12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、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、承销团成员：**主承销商为国盛证券有限责任公司，分销商为民生证券股份有限公司、国金证券股份有限公司。

**二十、簿记管理人：**国盛证券有限责任公司。

**二十一、债券受托管理人：**国盛证券有限责任公司。

**二十二、资金监管人：**兴业银行股份有限公司南昌分行。

**二十三、债券担保：**本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十四、信用评级：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA级，发行人主体长期信用等级为AA+级。

**二十五、流动性安排：**本期债券发行结束1个月内，发行人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申请。

**二十六、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第四条 承销方式

本期债券由主承销商国盛证券有限责任公司，分销商民生证券股份有限公司、国金证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销方式承销。

## 第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券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、法规另有规定的除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。

认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取，认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照

(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第六条 债券发行网点

一、本期债券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、法规禁止购买者除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要对有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经过有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者认购本期债券即被视为授受《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金账户监管协议》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人、监管银行依照有关法律法规及相关协议的规定发生合法变更并依法就该等变更进行了信息披露时，投资者同意并授受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让

承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权人、监管银行同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行业务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第八条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按照债券登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券付息日为2017年至2026年每年的9月12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)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 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自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前偿还本金条款,即在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年、第7年、第8年、第9年和第10个计息年度末分别按照本期债券发行总额的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时,本金按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。当期利息随本金一起支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

本期债券本金的兑付日为2019年至2026年的9月12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)。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

公司名称：南昌城市建设投资发展有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦

法定代表人：涂建平

注册资本：壹拾柒亿壹仟万整元人民币（17.10亿元）

实收资本：壹拾柒亿叁仟玖佰柒拾玖万整元人民币（17.40亿）

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002年8月6日

经营范围：城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发（含房地产开发），房屋室内外装修（以上项目凭资质证书经营）；房屋租赁；资产经营与管理；计算机软硬件的设计、制作；国内贸易（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）（以上项目国家有专项规定的除外）。

发行人是经江西省人民政府批准，由南昌市人民政府出资设立的国有企业，是南昌市基础设施建设的主要建设主体，具有代政府履行城市基础设施建设与管理的职能。成立之初，市政府赋予发行人三项主要职能：（1）负责市政府指令性城市基础设施项目的开发建设；（2）负责为市政府城市建设项目融资；（3）负责盘活、管理和经营市政府授权的房地产，确保国有资产保值增值。

发行人是南昌市政府进行大型城市基础设施建设的重要建设主体，业务涉及多个行业，收入主要来源于项目开发经营收入、房地产（经济适用房）开发收入、地铁管片收入、高速公路收费、物业管理费收入、租金收入以及混凝土收入等；发行人现设17家子公司，参股2家企业。

南昌城投坚持“一主两翼”核心战略，以“服务城市建设与发展”为己任，以“打造专业团队、建设精品工程”为抓手，不断实现跨越式发展。先后建成和正在建设的重大项目有30多项，其中主要包括：西外环高速公路、朝阳新城、艾溪湖大桥、南外环高速公路、象湖隧道、九洲高架、沿江大道等一批城市基础设施项目和城南、城北、利字街棚改等一批市民安居解困项目，南昌城投已经成为以工程建设专业化管理团队为核心的南昌城建主力军。目前南昌市城市地下管廊建设工程项目也在稳步推进中。

截至2015年12月31日，发行人资产总额为539.00亿元，负债总额为344.50亿元，所有者权益（不含少数股东权益）为194.50亿元。2015年全年，发行人实现营业总收入21.82亿元，利润总额为2.88亿元，净利润为2.56亿元。

## 二、发行人历史沿革

（一）发行人系2002年7月经江西省人民政府《关于同意设立南昌城市建设投资发展有限公司的批复》（赣府字【2002】61号）批准，由南昌市人民政府出资，于2002年8月6日成立的国有独资公司，成立时注册资本为人民币21,000万元人民币，法定代表人刘宗华，住所为南昌市阳明路154号（原市委大院内），经营范围包括城市基础设施建设、管理与经营项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发（含房地产开发）建设，物业管理，房屋租赁及资产处置；计算机软、硬件的设计制作，室内外房屋工程装修与维修，国内贸易等。中磊会计师事务所已就上述出资出具《验资报告》（中磊赣验字【2002】22号）。

（二）发行人于2004年5月、2007年4月、2008年9月和2016年1月根据公司法相关规定经过几次变更将最初法定代表人刘宗华变更为涂建平；住所地经2004年12月、2007年1月、2015年9月三次变更将原南昌市

阳明路154号最终变更为南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦；在2013年6月将公司经营范围中的物业管理事项删除。以上事项皆完成了工商备案及章程的变更。

（三）南昌市国有资产监督管理委员会（以下简称“南昌市国资委”）文件（洪国资产权字【2010】50号）批复，2013年度发行人新增加注册资本人民币15亿元，其中：在南昌市人民政府2012年现金拨入增加的资本公积金中转增实收资本4亿元、2013年现金拨入增加的资本公积金中转增实收资本1亿元，共计5亿元转增实收资本；在南昌市人民政府2008年注入发行人的1200亩经营性土地增加的33.6亿元资本公积金中转增实收资本10亿元。江西华泰会计师事务所有限公司已就上述增资出具《验资报告》（赣华泰会验字【2010】104号），增资完成后，发行人注册资本变更为人民币17.1亿元。根据南昌市国有资产监督管理委员会文件-洪国资字【2016】10号《关于国开发展基金公司、中国农发重点建设基金增资入股南昌市建设投资发展有限公司的批复》，国开基金投入2亿元资金中的1,862万元计入实收资本，其余18,138万元计入资本公积；农发重点建设基金投入1.2亿元中的1,117万元计入实收资本，其余10,883万元计入资本公积，增资后南昌市国有资产监督管理委员会持有98.29%股权，国开基金持有1.07%股权，农发重点建设持有0.64%股权（目前国开基金与农发基金所注入股本资金已到位，但尚未进行手续变更）。

（四）南昌市人民政府授权由南昌市国资委对发行人履行其出资人职责。发行人现持有的南昌市工商行政管理局颁发的注册号为360100110007058的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币17.1亿元，实收资本为17.40亿元，住所为江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦，法定代表人为涂建平，公司类型为有限责任公司，经营范围为城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可

行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、房屋室内外装修（以上项目凭资质证书经营）、房屋租赁、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作、国内贸易（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）（以上项目国家有专项规定的除外）。

### 三、发行人股东情况

南昌市国有资产监督管理委员会代南昌市人民政府对发行人履行出资人职责，持有发行人98.29%的股权、国开发展基金有限公司持有发行人1.07%的股权、中国农发重点建设基金有限公司持有发行人0.64%的股权（目前国开基金与农发基金所注入股本资金已到位，但尚未进行手续变更）。

南昌城市建设投资发展有限公司的实际控制人为南昌市人民政府。

## 四、公司治理和组织结构

### （一）公司治理

发行人通过完善的管理与决策机制、内部控制制度和财务管理制度等公司治理机制保证了公司的规范运行。

#### 1、管理与决策机制

发行人按照《公司法》的要求，设立了包括董事会和监事会在内的法人治理结构。发行人不设股东会，由南昌市政府授权发行人董事会行使股东会的职权，决定发行人的重大事项，公司受南昌市人民政府国有资产监督管理委员会的领导和监督。

发行人依法设立董事会和监事，董事会成员7人，设董事长1名，董事6名，其中6名由南昌市政府委派或更换，1名由职工民主推选，董事每届任期三年，可以连任；发行人依法设立监事会，设监事1名，每届任期三年，由南昌市国资委委派。发行人设总经理1名，总经理对董事会负责。

## 2、内部控制

发行人已经在决策审批、财务审批、融资、融资偿付、工程项目管理、对外投资、招投标、担保、会计核算等方面建立健全了严密的内部控制体系。发行人通过内部控制体系，不断改进管理，确保经营发展目标的实现。

## 3、财务管理

发行人实行本部与分公司（或项目办）二级财务管理体制，公司本部设财务部，负责公司本部财务管理与会计核算业务，实行独立核算的分公司（或项目办）成立会计部门，建立二级核算财务，未实行独立核算的分公司（或项目办）的会计业务由公司本部财务部负责财务管理与会计核算工作。公司财务部主要负责编制财务预算和计划、实施投资和融资的价值管理、实行会计核算与财务分析、进行财务监督与控制；指导各子公司加强财务管理，检查和审计子公司财务。

### （二）公司组织架构

为有效缩短管理链条，降低管理成本，提高管理效率，发行人设置了七个职能部门（五部一室一中心），十七家子公司和参股两家企业。

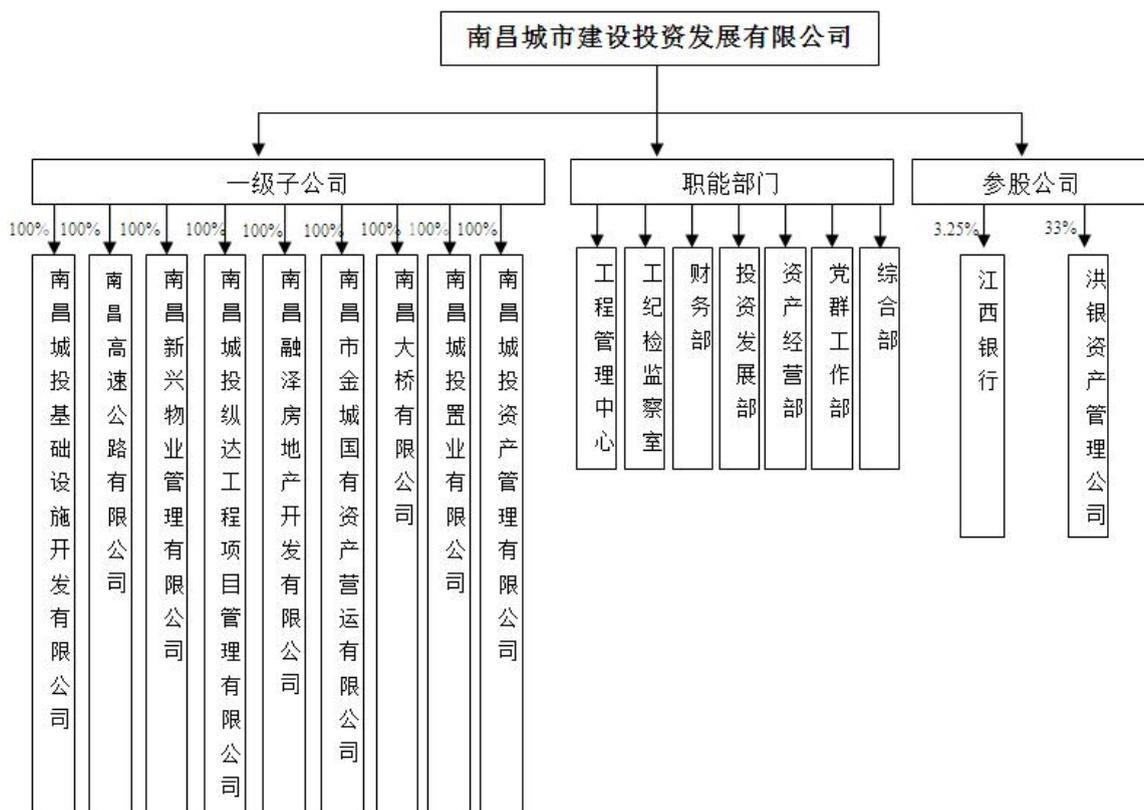
**七个职能部门（五部一室一中心）：**投资发展部、资产经营部、综合部、财务部、党群工作部（工会、团委、城投协会）、纪检监察室、工程管理中心（招标结算室、工程档案室、前期工作室）。

**十七家子公司：**南昌城投置业有限公司、新兴物业管理公司、南昌高速公路有限公司、南昌城投基础设施开发有限公司、南昌城投资产管理公司、江西融泽房地产开发有限责任公司、南昌城投纵达工程项目管理有限公司、南昌大桥有限公司、江西金城国有资产营运有限公司、南昌城投管网建设投资有限公司、南昌城建集团有限公司、南昌城建构件有限公司、南昌城建混凝土有限公司、南昌公路工程有限公司、南昌城

建置业有限公司、南昌城建桥梁工程有限公司、江西国润投资有限公司。

**两家参股企业：**江西银行（原南昌银行）、洪银资产管理公司（均系市政府直属金融企业）。

表9-1：发行人组织结构图



## 五、发行人与其下属公司的投资关系

截至2015年12月31日，发行人共有17家子公司，其中：南昌大桥有限责任公司无实际控制权未纳入合并报表范围，详情见下表：

表9-2：发行人子公司情况

单位：万元

单位名称	注册地址	主营业务	注册资本	持股比例	控制方式
南昌城投基础设施开发有限公司	南昌市	城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、物业管理、房屋室内外装修、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作；国内贸易	800	100.00%	直接
南昌城投置业有限公司	南昌市	城市基础设施建设、管理；工程监理、招标代理、造价咨询；旧危房改造，室内外装饰工程，房地产经纪，水电安装，园林绿化工程；项目投资咨询；设计、制作、发布、代理国内各类广告；设备租赁	2,000	100.00%	直接

南昌新兴物业管理 有限公司	南昌市	物业管理、室内外装饰工程；经济贸易咨询	300	100.00%	直接
南昌高速公路有 限公司	南昌市	实业投资；公路、桥梁和其他交通基础设施的开发、建设、经营、管理；养护管理；高等级公路通讯、监控、收费系统及其设备、交通配套设施的生产、加工、销售及施工；交通工程咨询；材料的加工、销售	5,000	100.00%	直接
南昌城投资产管 理有限公司	南昌市	实业投资及管理；国内贸易(涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外)	5,000	100.00%	直接
南昌融泽房地 产开发有限责 任公司	南昌市	房地产开发、销售(以上项目凭资质证经营)	24,800	100.00%	直接
南昌城建集团有 限公司	南昌市	建设工程、公路工程、市政工程、设备安装工程、房地产开发与经营、水电工程、暖通工程、园林绿化工程、环保工程、亮化工程、土石方工程、消防工程、装饰工程；建材的加工、销售	5,100	100.00%	间接
南昌城投纵达工 程项目管理有限 公司	南昌市	城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发，房屋室内装修，房屋租赁，资产经营与管理；国内贸易(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	3000	100%	直接
南昌大桥有限公 司	南昌市	南昌大桥及其附属设施经营、管理；收取通行费(在政府批准的专营权期限及范围内经营)	71,686	100%	直接
南昌城投管网建 设工程投资有限 公司	南昌市	城市基础设施项目建设、管理、经营、地下管网建设，物业管理；项目投资咨询(金融、证券、期货、保险除外)、策划及可行性研究；城市综合开发；电子产品、通讯器材、通讯设备计算机耗材、办公自动化设备、照明器材及设备，建筑材料、装饰材料的销售；经济贸易咨询；	100	51%	间接
南昌城建公路工 程有限公司	南昌市	公路工程施工、房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、路基路面工程施工、地基与基础工程、水利水电工程施工(承装、承修、承试电力设施除外)(凭资质经营)；机械租赁；技术咨询。	3000	65%	间接
南昌城建构件有 限公司	南昌市	混凝土构建生产及销售、商品混凝土生产及销售；其他类型构件的生产与销售、建设材料、金属材料销售	3,200	60.00%	间接
南昌城建置业有 限公司	南昌市	经营范围为房地产开发经营；国内贸易；房地产资讯服务(以上项目国家有专项规定的除外)	1000	100%	间接
南昌城建混凝土 有限公司	南昌市	经营范围为预拌混凝土生产、销售以及水泥制品生产和销售(以上项目国家有专项规定的除外)	1000	60%	间接
南昌城建桥梁工 程有限公司	南昌市	桥梁工程(凭资质经营)；混凝土构件生产及销售；金属材料(贵金属除外)的销售。(以上项目国家有专项规定的除外)	2000	80%	间接
南昌城投基础设 施开发有限公司	南昌市	城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发(含房地产开发)、物业管理、房屋室内装修、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作；国内贸易	800	100.00%	直接

江西国润投资有限公司	南昌市	实业投资、投资咨询、投资管理（金融、期货、保险、证券除外）；房地产开发、销售；国内贸易；会议会展服务；室内外装饰工程；	200	100	间接
------------	-----	---	-----	-----	----

## 六、发行人主要子公司情况

### （一）南昌城投基础设施开发有限公司

南昌城投基础设施开发有限公司成立于2007年6月23日，注册资本800万元，法定代表人为涂小毛，经营范围包括城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、房屋室内外装修、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作；国内贸易（涉及凭许可证资质或其他批准文件的经营项目除外）。

截至2015年12月31日，南昌城投基础设施开发有限公司的资产总额741,040.10万元，负债总额693,512.23万元，所有者权益47,527.87万元。2015年度，该公司实现营业收入40,155.28元，净利润2,328.47万元。

### （二）南昌城投置业有限公司

南昌城投置业有限公司成立于2006年11月26日，注册资本2,000万元，法定代表人为涂凤全，经营范围包括城市基础设施建设、管理；工程监理、招标代理、造价咨询；旧危房改造，室内外装饰工程,水电安装，园林绿化工程（凭资质证书经营）；项目投资咨询；设计、制作、发布、代理国内各类广告；自有房屋出租、设备租赁、汽车租赁（出租车客运及道路货物运输除外）（以上项目国家有专项规定的除外）。

截至2015年12月31日，南昌城投置业有限公司的资产总额7,525.71万元，负债总额2,952.25万元，所有者权益45,573.46万元。2015年度，该公司实现营业收入368.86元，2015年获得投资收益625.97万元，净利润626.04万元。

### （三）南昌高速公路有限公司

南昌高速公路有限公司成立于2007年5月11日，注册资本5,000万元，法定代表人为涂小毛，经营范围包括实业投资；公路、桥梁和其他交通基础设施的开发、建设、经营、管理；养护管理；高等级公路通讯、监控、收费系统及其设备、交通配套设施的生产、加工、销售及施工；交通工程咨询；材料的加工、销售（以上项目国家有专项规定凭许可证、资质或其他批准文件经营）。

截至2015年12月31日，南昌高速公路有限公司的资产总额171,790.96万元，负债总额101,443.91万元，所有者权益70,347.05万元。2015年度，该公司实现营业收入12,929.70万元，净利润1,108.34万元。

#### **（四）南昌城投资产管理有限公司**

南昌城投资产管理有限公司成立于2008年8月18日，注册资本5,000万元，法定代表人为童铁男，经营范围包括实业投资（金融、证券、期货、保险除外）及管理（国家有专项规定的除外）；企业管理咨询业务（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）。

截至2015年12月31日，南昌城投资产管理有限公司的资产总额292,912.00万元，负债总额266,506.65万元，所有者权益26,405.35万元。2015年度，该公司实现营业收入57,651.75元，净利润3,358.72万元。

#### **（五）南昌融泽房地产开发有限责任公司**

南昌融泽房地产开发有限责任公司成立于2007年3月，于2012年9月被南昌城市建设投资发展有限公司收购，成为其全资子公司，法定代表人涂小毛，注册资本24,800万元，经营范围包括房地产开发、销售（以上项目凭资质证经营）。

截至2015年12月31日，南昌融泽房地产开发有限责任公司的资产总额40,261.25万元，负债总额15,699.83万元，所有者权益24,866.73万元。2015年度，该公司实现营业收入11045.99万元，净利润96.22万元。

## （六）南昌城建集团有限公司

南昌城建集团有限公司成立于1998年，于2012年1月被南昌城投资管理公司和南昌城投置业有限公司共同收购。该公司位于江西省南昌经济技术开发区双港西大街528号，注册资本5,100万元，法人代表王奕刚，经营范围包括建筑工程、公路工程、市政工程、设备安装工程、房地产开发与经营、水电工程、暖通工程、园林绿化工程、环保工程、亮化工程、土石方工程、消防工程、装饰工程；建材的加工、销售（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）。

截至2015年12月31日，南昌城建集团有限公司的资产总额74,704.33万元，负债总额60,237.15万元，所有者权益14,467.18万元。2015年度，该公司实现营业收入57,537.10万元，净利润1,971.32万元。

## （七）南昌市金城国有资产运营有限责任公司

南昌市金城国有资产运营有限责任公司成立于2012年，该公司位于江西省南昌市红谷滩新区会展路199号红谷大厦17楼1730室，法定代表人郝小平。经营范围包括资产管理；自有房屋租赁、酒店企业管理、实业投资；房地产开发（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2015年12月31日，南昌市金城国有资产运营有限责任公司的资产总额218,471.80万元，负债总额4,059.67万元，所有者权益214,412.13万元。2015年度，该公司实现营业收入2,367.62万元，净利润2,092.25万元。

## （八）南昌城建构件有限公司

南昌城建构件有限公司成立于2012年11月5日，该公司位于江西省南昌市新建县望城新区璜溪北大道东侧，注册资本3,200万元，法定代表人王奕刚，经营范围包括混凝土构件生产及销售、商品混凝土生产及销

售；其他类型构件的生产与销售、建设材料、金属材料销售（以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效许可证或资质证或其他批准文件经营）。

截至2015年12月31日，南昌城建构件有限公司的资产总额20,863.70万元，负债总额15,358.52万元，所有者权益5,505.18万元。2015年度该公司实现营业收入12,310.36万元，净利润810.69万元。

## 七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

表9-3：发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	性别	现任公司职务
林军	男	书记、董事
涂建平	男	董事长
万先逵	男	董事、总经理
付荣志	男	监事会主席
漆永亮	男	董事、副总经理
童铁男	男	董事、副总经理
涂凤全	男	董事、副总经理
涂小毛	男	董事、副总经理
周志宏	男	副总经理
罗辉	男	纪委书记
万美保	男	总经理助理
冯敏	男	职工董事、综合部经理

### （一）董事

**林军**，男，1961年生，硕士研究生，高级工程师。1982年起任职于省赣抚平原水利工程管理局、1986年起先后担任南昌市水利局规划设计院副院长、南昌市水利局副局长、新建县人民政府常务副县长。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委书记、董事。

**涂建平**，男，1961年生，大学本科。1989年起先后担任市发改委科员，市发改委党组织成员、副主任。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委副书记、董事长。

**万先奎**，男，1969年生，大专学历。历任南昌市市政工程管理处科长、所长、经理，南昌市建委工程处负责人、重点办主任、造价站副站

长，南昌市城管办副主任。现任南昌城市建设投资发展有限公司董事、总经理。

**漆永亮**，男，汉族，1962年生，硕士研究生。1983年起先后在南昌市实验中学、共青团南昌市委、南昌市残疾人联合会任职。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委副书记、董事、副总经理。

**童铁男**，男，汉族，1964年生，硕士研究生，经济师、讲师。1987年起先后任江西高安师范学校教师、江西财经管理干部学院财政系教师，1994年起先后在江西省国际信托投资公司、江西省工业投资公司，中欧江西中小企业促进发展中心任职。现任南昌城市建设投资发展有限公司董事、副总经理。

**涂凤全**，男，汉族，1964年生，硕士研究生。1984年起先后任南昌县蒋巷镇干部、多种经营办主任、党群文卫办主任、土地城建办主任、党政办公室主任、党委委员；南昌县团县委书记、南昌县青联主席；南昌县塘南镇党委副书记、镇长；南昌县渡头乡党委书记；南昌县委候补委员；南昌县人大常委会委员；南昌市政协委员；南昌市人大代表；南昌县武装委员会委员；南昌市预备役炮团一营、二营副营长；江西省团省委委员；市青联委员、常委；2001年3月被选拔为南昌市化工行办（总公司）副主任、党委委员。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理。

**涂小毛**，男，汉族，1961年生，本科学历。1983年起先后任南昌玻璃三厂基建技术员；南昌第一建筑工程公司施工队长、项目经理、分公司经理、公司总经济师、副总经理；进贤县人民政府科技副县长；2003年9月借调南昌科技大学校园建设指挥部任副总指挥。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理。

**冯敏**，男，汉族，1963年生，硕士研究生。1986年起，先后任南昌

市直机关工委团委书记、南昌市人防办富山工程管理处处长。现任南昌城市建设投资发展有限公司职工董事、综合部主任。

## （二）监事

**付荣志**，男，1964年生，在职研究生，1986年起先后担任南昌柴油机有限公司工程师、总厂团委书记，永修县人民政府副县长，南昌市机械工业局党委委员、副局长，南昌国资委外派监事会主席。现任南昌城市建设投资发展有限公司监事会主席。

## （三）高级管理人员

**周志宏**，男，汉族，1963年生，硕士研究生。1987年起先后任粮油公司内业务部副总经理、江西省皓丰食品工业公司总经理、江西省外贸长江公司总经理。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、副总经理。

**罗辉**，男，1972年生，大学学历。1990年起先后担任南京军区第一集团军181师火箭炮营战士，南昌陆军学院司务处长专业学员。江西省军区预备役师财务助理员、副营职秘书，南昌市市委办公室会议处副处长（主任科员）。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、纪委书记。

**万美保**，男，汉族，1962年生，大学学历。1998年起，先后任南昌商场营业员、办公室主任、副总经理、总经理；南昌百货公司副总经理、南昌物资发展总公司副总经理、南昌建工集团。现任南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、总经理助理。

## 第十条 发行人业务情况

### 一、 发行人业务主要情况

发行人的主要业务涵盖有：城市基础设施建设、城市综合开发、公路投资与建设、地铁管片生产、经济适用房与棚户区改造等保障房项目的建设、城市管网建设等，并涵盖混凝土生产、物业管理、房屋租赁等。发行人主营业务以基础设施建设、车辆通行费及保障性住房等收入为主。

表10-1：2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2015年		2014年		2013年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>						
项目开发经营	56,068.55	25.94%	38,908.35	15.15%	39,653.05	13.15%
车辆通行费	12,434.56	5.75%	9,132.01	3.56%	6,739.55	2.23%
代建项目收入	133,874.98	61.93%	193,744.81	75.46%	238,173.35	78.96%
主营业务合计	216,179.07	100%	256,755.21	100%	301,631.60	100%
<b>毛利润</b>						
项目开发经营	7,958.63	26.78%	6,128.74	19.47%	5,910.71	18.54%
车辆通行费	5,563.24	18.72%	4,518.05	14.36%	2,926.02	9.18%
代建项目收入	10,428.74	35.09%	15,275.26	48.54%	18,553.49	58.20%
主营业务合计	29,721.61	100%	31,472.05	100%	31,880.54	100%
<b>毛利率</b>						
项目开发经营	14.19%		15.75%		14.91%	
车辆通行费	44.74%		49.47%		43.42%	
代建项目收入	7.79%		7.88%		7.79%	

2015年度发行人主营业务收入为216,179.07万元，较2014年下降40,576.14万元，降幅明显，下降原因系发行人已签订的多个融资代建项目接近完工，在建的其他项目尚在存货中体现，尚未进行收入结算，主营业务类型仍以基础设施建设为主。2015年，发行人基础设施建设涵括项目开发经营收入及代建项目收入两大类，二者分别占主营收入的25.94%和61.93%。随着西外环高速路的完工，该路段知名度逐渐提高，

通行车流稳步提升，故而发行人通行费收入增速明显。2015年保障性住房类收入较小，主要原因为城南经济适用房一期、二期、城北经济适用房一期、二期等项目完工并基本销售完毕，相关部门尚未对发行人利字街棚户区改造等在建保障性住房项目进行回购，因此存货中利字街等在建保障性住房项目并未结转成本、收入，故保障性住房业务收入在近三年占比较小。根据施工项目监理报告预测，利字街棚户区改造项目有望在2016年度完成结算，随着有关部门依据回购协议对上述项目进行回购，发行人保障性住房业务收入将有可观的增长。

## 二、 发行人主营业务经营模式

### （一） 发行人业务模式

发行人是南昌市人民政府出资设立的国有控股企业，是南昌市基础设施建设的投融资平台和建设主体，具有代政府履行城市基础设施建设与管理的职能。发行人作为南昌市政府国有资产和公用事业运营主体之一，主要从事城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、物业管理、房屋室内外装修、房屋租赁、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作、国内贸易。

#### 1、 城市基础设施建设项目

发行人所承揽的城市基础设施建设项目多为融资代建模式（BT模式），即项目发起人（政府相关部门）通过对选定的项目投资人予以授权，由发行人通过组建项目公司等形式对项目进行投资建设，项目资本金由财政资金先行拨付，公司负责筹集垫付剩余资金，并在规定时限内将建设后的项目移交给项目回购方，项目回购方根据事先签订的回购合同在一定期限内分期向项目投资方支付项目投资成本并加上合理资金回报。

代建项目收入定价方式：项目发起人与项目投资人签订代建项目融资代建回购合同，以成本利润法为定价原则，建设投资预算为收入确认基数，基数附加8%的项目代建管理费共同确认主营业务收入。

在发行人与项目发起人签订的代建合同中，代建项目的收益类型大致分为：1) 项目发起人按照工程项目投资预算的8%向项目投资人支付项目代建管理费。2) 当代建项目获市优良及其以上奖励的工程项目，项目发起人按照获奖部分工程造价的1%奖励项目投资人。3) 当代建项目如期建成且竣工验收合格后，并经竣工财务决算审核批准后，使工程决算比批准预算有节余，节余资金的20%作为对项目投资人的奖励。

收回期限：收回期限由项目发起人与项目投资人依据代建项目工期签订回购合同制定明确的回购款支付时间表。

发行人作为南昌市城市基础设施建设的最重要的融投建平台，大力推进城市基础设施建设及环境治理，承担了大量基础设施项目的投融资与建设。发行人独自完成了多项各类城市基础设施建设项目，包括城市路网规划及建设、交通基础设施建设、区域环境治理等。经过长期发展，发行人在南昌市城市基础设施建设行业的垄断地位根深蒂固，业务得到了稳健而快速的发展，公司资产规模迅速扩大，实力提升迅速。同时，随着各项城市基础设施项目的完成，城市环境得到显著改善和提升，有力地推进了城市经济的发展。

截至2015年底，在建项目中象湖隧道、九洲高架、沿江中南大道快速路等项目已对完工部分进行结转收入，发行人存货中含公益性主要在建项目如下：

**表10-2：发行人存货主要在建项目运营情况**

单位：万元

项目名称	总投资概算	已投资金额（含利息）	已确认收入	已回款金额
生米大桥西连接线西延	53,785.00	85,462.00	-	19,088.00
艾溪湖大桥	59,880.90	74,594.00	-	41,590.00
青山湖南大道二期	33,400.00	40,116.00	-	9,933.00
昌东大道二期	19,600.00	23,471.00	-	4,663.00
老动物园改造	28,047.80	15,645.00	-	0
<b>合计</b>	<b>194,713.70</b>	<b>239,288.00</b>	-	<b>75,274.00</b>

## 2、保障性住房建设项目

发行人作为南昌市保障性住房建设领域的重要建设主体之一，承担着南昌市经济适用房、廉租房、公租房及城市棚户区改造等多项政策性、保障性住房的建设任务。发行人承建项目中，城南经济适用房一期、二期，城北经济适用房一期、二期经济适用房组团项目等项目已基本完工。

在建项目中，根据江西省发展和改革委员会赣发改设审函[2011]240号文函复和南昌市发展和改革委员会洪发改投字[2010]193号文批复，发行人组织资金建设承担总投资额为22.04亿的利字街棚户区改造项目。利字街棚户区改造项目为国家1,000万套保障房任务内南昌市建设计划部分，是南昌市政府重点工程，该项目总用地面积约214亩（含规划道路约55亩），总建筑面积307,361平方米（含地下室），主要建设内容由14栋高层住宅和4栋配套公共建筑组成。

根据《南昌市人民政府办公厅关于印发〈国家开发银行南昌市棚户区改造项目资金管理实施细则〉的通知》（洪府厅发【2014】12号），公司作为南昌市棚户区改造项目的借款单位，负责代南昌市土地储备中心就南昌市棚户区改造一期工程项目向国家开发银行贷款，南昌市土地储备中心是南昌市棚户区改造项目资金的统筹管理单位，负责资金的统筹管理，并确保贷款本息足额按时到位；

为切实有效降低发行人资金压力，更优更快地完成职责人所承建的多项保障性住房任务，使贫困居民住房条件得到明显改善，南昌市政府于2008年给予发行人经济适用房项目补贴、2010年划转安置房项目配套

资本金、2010年-2014年期间多次划拨棚户区改造资金等多种方式给予发行人保障性住房建设帮助。

截至2015年底，发行人所承建南昌市利字街棚户区改造工程项目已投入资金12.41亿元，占项目总投资额的56.36%，该项目有望于2016年度进行完工结算，项目整体进展顺利。

表10-3：南昌市利字街棚户区改造工程进度

序号	项目名称	项目总投资	已投入资金	完成进度	确认收入
1	南昌市利字街棚户区改造工程	22.04 亿	12.41 亿	56.36%	-
	合计	22.04 亿	12.41 亿	56.36%	-

### 三、 发行人所在行业现状和前景

发行人业务范围包含城市基础设施建设、城市综合开发、公路投资与建设、地铁管片生产、经济适用房与棚户区改造等保障房项目的建设、城市管网建设等，主营业务收入按照业务性质划分主要包括城市基础设施建设及保障性住房建设两大类。

#### （一）城市基础设施建设行业

##### 1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会发展的物质条件，完善的基础设施建设是一个国家发达的重要体现。得益于城市经济的健康快速发展，我国城市基础设施现状得到巨大改善，由城镇化建设带来的投资已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP贡献比率达到70%以上。根据国家统计局数据显示，2015年我国完成固定资产投资（不含农户）总额达55.16万亿元，比上年名义增长10%（扣除价格因素，实际增长12%）。

1949年中华人民共和国成立，彼时我国城市化率仅为10.64%，伴随着我国进入改革开放阶段，城市经济的快速发展，城市化进程的加快，我国城市人口增长加速，人民物质文化生活的不断提高，我国城市化率每年平均增长近1个百分点，截至2015年已达到56.10%。中国成为30年

来城市化率增长最快的国家之一。虽然我国城建投资步伐有所加快，但相比欧美发达国家80%以上的城镇化率而言仍显滞后。总体而言，基于政府有力的政策指向，今后若干年内对城市基础设施建设的需求仍有较大增长，城市建设步伐有日益加快的趋势。根据联合国开发计划署和中国社会科学院共同撰写的《2013中国人类发展报告》预测，到2030年中国将新增3.1亿城市居民，城镇化水平将达到70%，届时，城市人口将超过10亿，城市对国内生产总值的贡献将达到75%。

快速的城市化导致城市人口的大量增加，随着城市规模不断的扩大，对作为城市发展承载基础的供电、给排水、供热、供气、通讯等公共基础设施的需求也随之大量增加。现阶段城市基础设施短缺的矛盾依然十分突出，具体表现为：交通设施软、硬件严重不足，交通拥堵状况严重，城市给水、排水、供气管网不能适应城市发展的需求等。

我国现行体制下，水、电、气、热、通讯等市政公用管线的产权分属于不同的企业主体，分别由各自产权单位自行建设、管理及维修，导致各类市政管线埋设时无法进行有效沟通、规划不统一、设计不合理、报备不完善。地方政府对城市地下空间的统一规划和综合管理落后。

近年来随着城市网络型市政管网体系的快速发展，因为管线扩容、更新、维修造成的道路反复开挖十分常见，不仅给居民的正常生活造成了极大的不便，同时带来的环境污染、噪音污染以及管线交叉损害、城市交通拥堵、商业利益损失等其他方面的社会成本显著增加，已经成为了制约城市基础设施发展和环境改善的瓶颈。据有关部门测算，全国每年因施工而引发的市政管网泄露等事故所造成的直接经济损失达50亿元，间接经济损失高达400亿元之多。在老旧且混乱的市政管网体系制约城市的发展的情况下，城市地下综合管廊成为解决城市基础设施中矛盾非常有效的新模式。

城市地下综合管廊是城市地下管线的集合通道，在城市道路下建设一个隧道空间，将水、电、热、通讯、燃气等各类城市市政管网收纳于一体，廊内空间宽裕，可容纳人和小型操作机械进入廊内作业而不影响地面居民的正常生活。

为切实加强城市地下管线建设管理，保障城市安全运行，提高城市综合承载能力和城市化发展质量。2014年6月14日国务院下发《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发【2014】27号），该文件明确指出要加强城市地下管线的规划统筹，稳步推进城市地下综合管廊建设。为鼓励各地政府积极开展地下综合管廊建设，财政部与2015年1月13日下发《关于开展中央财政支持地下综合管廊试点工作的通知》，根据通知，中央财政对地下综合管廊试点城市给予3年专项资金补助，具体补助数额按城市规模分档确定，直辖市、省会城市、其他城市每年分别为5亿元、4亿元、3亿元。对采用PPP模式达到一定比例的，将按上述补助基数奖励10%。为配合各地政府积极开展地下管廊建设，国家发展改革委于2015年3月31日印发《城市地下综合管廊建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕755号），该指引明确大力支持地下综合管廊、城市停车场等四大行业以发行专项债券形式筹措建设资金。

## （二）保障性住房建设行业和前景

### 1、我国保障性住房建设行业和前景

近年来部分城市房价飞涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过

快上涨的通知》；2010年6月由住房城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013年7月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013年使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013年8月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房为主要形式的住房保障体系初步形成。2012年-2014年中央财政保障性安居工程支出分别为2,253.89亿元、2,003亿元和2,222.12亿元，同比增长36.2%、-11.1%、10.9%，增速明显。据悉2015年，全国财政一般公共预算安排保障性安居工程资金将达3,602.2亿元（比上年增长7%），其中中央一般公共预算安排达2,384.24亿元（比上年增长7.3%），保障性住房建设的力度进一步加强。

“十二五”规划中指出，保障性住房建设的目标在于立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。规划指出全国将新建保障性住房3600万套，规划至2015年末，全国保障性住房覆盖率将从7%提高至20%。根据住房和城乡建设部公布数据，2015年，全国城镇保障性安居工程计划新开工740万套（其中各类棚改580万套），基本建成480万套。截至9月底，已开工685万套，基本建成625万套，分别占年度目标任务的92%和130%；完成投资1.11万亿元。其中，棚改开工524万套，占年度目标任务580万套的90%。

## 2、南昌市保障性住房建设现状与发展前景

南昌市作为江西省的首府，坚持以解决困难群众住房问题为出发

点，坚决落实党中央、国务院对保障性住房的支持政策，不断推进保障性住房建设发展。为了贯彻落实国家关于保障性安居工程，南昌市政府出台了一系列详尽的配套工作方案及办法，例如《南昌市2014年保障性安居工程建设工作方案》、《关于加强保障性安居工程建设和管理的若干意见》、《南昌市综合性小区建设实施方案》、《南昌市保障性住房配租办法》、《南昌市中心城区保障性住房分配工作方案》等。

2014年南昌市计划建设保障性住房、棚户区改造34,380套（户），其中：新增公共租赁住房3,000套（含廉租住房450套）；城市棚户区改造26,451户；林业棚户区改造202户（含省直48户）；农垦棚户区改造4,727户（含省新增任务1130户）。

为加快棚户区改造的重要举措，落实第44次省委常委会议精神重大行动，推进大投入、大建设、大发展，全面打造核心增长极的重要抓手。全市坚决贯彻“发展升级、小康提速、绿色崛起、实干兴赣”十六字方针，以打造核心增长极为主线，以全面深化改革为动力，以践行群众路线为保障，统筹抓好稳增长、促改革、调结构、惠民生各项工作，经济社会保持持续健康较快发展。据南昌总体规划，将旧城改造与新区建设有机结合，将南昌打造成为一个1400平方公里的现代化新城。以此为契机，南昌城镇化发展迎来了历史最好时机，加快发展的步伐，在2013年7月31日召开的中共南昌市委十届七次全体会议上指出现在推进南昌旧城改造恰逢其时，要在加快新城改造的同时，把旧城改造作为一项重大的民生工程 and 重大的发展工程来积极推动。坚持新老联动、两岸共辉，深入推进新城建设和旧城改造三年强攻计划，到2016年，基本完成全市2200多万平米的棚户区、城中村旧改任务。以新城发展带动老城改造，以老城改造支撑新城发展，努力实现新老城区联动、赣江两岸共辉；会议还指出老城区要聚焦中心城区改造。

为贯彻落实国家保障性安居工程的工作，早日改造和完善老城区城市基础设施建设水平、提高老城区居民居住水平，东湖、西湖、青云谱、青山湖四个城区联合召开旧城改造动员大会，吹响旧城改造工作的冲锋号和集结号。南昌市加快旧城连线成片改造，力争每年完成600万平方米左右的动迁任务，其中，旧城改造动迁300万平方米左右。在破旧中立新，不断提升城市功能和品位，让城市建设成果惠及南昌市民。为此，南昌市委、市政府计划筹资390余亿元专项治理改善城市旧区面貌和居民居住环境，同时提高城市品位和居民生活质量。

南昌市政府为贯彻落实2013年国家发改委出台的《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造，全面探索棚改“1+6+X”模式，即以市土地储备中心配合6家市属国有平台引入社会资本共同协作的方式，鼓励民间资本参与保障性安居工程投资建设运营，加大城市棚改货币化安置，棚改货币化安置率达25%。

2015年南昌市积极争取地方政府债券额度支持，累计获得地方政府债券资金227.7亿元；筹集旧城（棚户区）改造配套资本金28.1亿元，争取旧城（棚户区）改造国开行专项贷款128.3亿元，加快全市旧城（棚户区）改造。

#### **四、发行人在行业中的地位和竞争优势**

##### **（一）发行人在行业中的地位**

##### **1、发行人在南昌市城市基础设施建设中的地位**

南昌市属基础设施建设行业中，发行人是四大国有建设企业之一，成立之初政府赋予其三大主要职能就包括（1）负责市政府指令性城市基础设施项目的开发建设；（2）负责为市政府城市建设项目融资；（3）负责盘活、管理和经营市政府授权的房地产，确保国有资产保值增值。

发行人承担了南昌市大量城市基础设施建设的任务项目，是南昌市城市基础设施投资、建设、运营的核心企业。作为南昌市城市基础设施建设的主要建设单位，发行人在南昌城市基础设施建设等领域的项目获取方面，国有的身份为发行人提供了大量优质的项目工程，例如阳明公园、西外环高速公路、青山湖南大道一期、昌东大道二期、艾溪湖大桥、青山湖南大道二期、南昌大桥加固工程等。

为了进一步加快南昌市基础设施建设步伐，推动城市化发展和提高城市硬件设施水平，南昌市政府通过一系列资产注入、项目指派、项目施建财政补贴及保障性项目免税等多种优惠政策并行，未来将发行人打造成为省内具有超强经济能力及可独立完成千亿投融资、工程施建能力的城市建设龙头企业。

根据《南昌市人民政府办公厅抄告单》（洪府厅抄字【2015】404号）指示，同意发行人作为南昌市地下综合管廊的唯一建设运营平台，负责南昌市城市地下综合管廊的建设与运营，该项目涵盖南昌市洛阳路、孺子路等22条主次干道路，地下综合管廊长度约101.08公里，铺设管线种类包括电力电缆、通信电缆、给水管道、排水管道和燃气管道等，地下综合管廊项目投资总概算为50.18亿元。

## 2、发行人在南昌市保障性住房建设行业中的地位

发行人是南昌市重要的保障性住房投资建设平台公司，按照南昌市政府的建设规划，将大力推进经济适用房、廉租房、公租房、农民安置房及棚户区工程等重点民生工程建设。作为保障性住房项目主要的建设主体公司，发行人在工程项目上具有垄断的优势，随着南昌全面的进行保障性住房投资及棚户区改造，发行人得天独厚的成为系列项目建设的主体单位，并在土地出让金及各种税费上享有政府多项优惠或减免政策，这给公司业务规模扩大提供了坚实基础。近年来，按照南昌市政府

城市经营总体部署，公司先后兴建了城南经济适用房一期、城南经济适用房二期、城北经济适用房、凤凰花园小区及城南经济适用房DF组团、利字街棚户区改造。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、区位优势明显

南昌市不仅是江西省省会城市，更是江西省政治、经济、文化、科技、交通中心。地理位置极其优越，正好处于沿海浙江省、福建省、广东省等经济发达地区以及中西部内陆地区的中央节点，是我国的著名综合交通枢纽、中部重要制造业基地乃至省外大型产业及总部转移对接的基地。南昌如今与武汉、长沙、合肥共建长江中游城市群，呼应长江三角洲和珠江三角洲，打造国家规划的重点地区和全国核心发展新的增长极。南昌还是中国东南部重要经济城市，鄱阳湖生态经济区核心城市。南昌依托公路、铁路和航空枢纽，建设连接三大重要经济圈（长三角、珠三角、海西区）的省际交通廊道。南昌已成为东南部重要交通枢纽，南昌交通优势具体显现为水陆空以下五点：

一是铁路交通发达，南昌铁路局为中国重要的铁路局之一；南昌是京九铁路经过的唯一省会城市，京九、浙赣、皖赣、鹰厦、武九5条骨干铁路在南昌交汇，京台高速铁路、昆台高速铁路、九景衢铁路、合福高速铁路、杭长高速铁路都途经南昌，市南郊向塘站是有98股道的全国第二大货运编组站。于此同时，正在筹建的昌吉赣客运专线与正在施工的沪昆高速铁路也将途经南昌市。2013年9月20日，南昌至九江的城际铁路正式运营通车，这是中国第二条具有世界先进水平的城际高速铁路，是连接省会南昌与浔阳古城九江及辐射区内各城市的高速铁路，城际铁路的开通大大缩短了南昌与辐射区内城市的时间距离。华东第四大高铁站的南昌西站于2013年9月正式投入运营（仅次于上海虹桥站、

南京南站、杭州东站），将与南昌站一起，进一步强化南昌交通枢纽的地位。

二是公路交通四通八达，南昌不仅交汇了105、316、320等十几条国道，南昌环城高速、昌九高速、梨温高速、昌金高速、昌赣高速、赣粤高速、沪昆高速纵贯南昌的南北东西，发达的高速公路网络直贯湘、鄂、皖、浙、闽、粤等邻省而与全国联网，从南昌驱车至安徽、湖北、湖南、浙江等周边省省会的距离全部在5小时以内，形成了一个以南昌为中心的“5小时经济圈”。

三是水运交通极为便利，南昌依偎赣江，水路可通赣江、抚河、锦江和鄱阳湖沿岸城镇及长江各口岸。水路运输最大内河装载能力为1000吨，可由九江沿长江水域经上海港出海。

四是航空运输发展迅猛，2013年南昌昌北国际机场T2航站楼正式投入运营，是中国重要的枢纽干线机场、国际客运及货运的航空枢纽。国内航线可直达：香港、澳门、台湾、北京、上海等50多个大中城市。2004年2月通过对外籍飞机开放口岸验收，晋升为国际机场，4月28日开通由中国南方航空执飞的南昌-广州-新加坡国际航线。2013年执飞南昌机场的境外航空公司达到9家，台湾航线不仅实现了台北每天一班，而且还增加了高雄航线；韩国、泰国旅游包机不仅增量大会，通航点还新增了3个，而且正逐步向正班航班发展，国际和地区航线继续实现快速发展。昌北机场通航国际地区航点达到10个，该机场2015年旅客运输量748.8万人次，增长3.4%。2015年江西航空成立，首架飞机落户南昌，南昌机场驻场过夜飞机增至13架，成为机场运输量增长的重要力量，并将继续保持高速发展态势。

五是轨道交通施工顺利，南昌轨道交通是江西省首条轨道交通运输系统，也是目前亚洲较为先进的捷运系统，采用国内最先进的轨道和车

辆技术，将连接南昌市的主城区和各个卫星城市，于2012年正式开工建设，已于2015年通车正式通车运行，不仅大大缓解路面交通压力，更能缩短路途用时，提高居民出门办事效率，大大提高城市竞争力。

## 2、区域经济发展迎来新的机遇

在国务院批复的《鄱阳湖生态经济区规划》的战略指引下，南昌市立足全省、依托全省，将南昌建设成为支持中部崛起的现代省会城市和区域中心城市。全面提升南昌省域核心城市的辐射力、影响力，成为全省的领头示范城市。南昌市将依托丰富的生产要素，发挥比较优势，加快产业结构优化升级，实现南昌市的跨越发展。

南昌市抓紧历史机遇，积极利用区位优势，在《南昌市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中提出到2015年，地区生产总值（地区GDP）达到4500亿，年均增长13%，人均GDP跨越17,000美元台阶；南昌市“十二五”规划要求，着力构建“双核三圈”的都市区一体化发展新格局，即以红谷滩中心区、旧城中心区为核心，以综合服务功能为主体，差异化发展、相得益彰的城市核心区域，在此期间，城市基础设施投资建设任务量巨大。发行人将在此过程中承担重要的建设任务。

在城市总体规划和鄱阳湖生态经济区总体规划的指导下，南昌市构建生态和谐、山水相融、绿色低碳的区域生态网络格局，打造宜居城市。在“十二五”规划中，南昌市将建设成为具有先进低碳的现代产业集群、城市空间发展健康有序、中央商务区初具规模、八大片区功能优化、五大组团建设持续推进、城市交通明显改善、公共服务设施体系逐步完备、民生工程稳步推进、居住环境有较大改善、生态环境保护有效、城市特色更加凸显的现代化都市。

## 3、南昌市政府的大力支持

发行人自成立以来，一直得到南昌市政府的大力支持。除股权划转

和资产注入等方式外，政府还以财政拨款等多种途径扶持公司生产经营，为公司的健康快速发展提供了坚实的保障。

在2010年，根据南昌市人民政府洪府厅抄字[2010]413号文件，南昌市政府将朝阳洲片区约1242亩储备用地以及艾溪湖东岸、洛阳路以北、城东控规C-10地块约156亩和广州路以东、青山湖大道以西约400亩用地，经评估作价100亿元注入本公司，作为市政府对本公司的资本注入。根据南昌市国有资产管理委员会文件洪国资产权字【2013】4号：《关于股权划拨注入的批复》，根据市政府办公厅洪府厅抄字【2013】57号将2012年12月31日的投资性房地产评估公允价值202,615.34万元投入南昌市金城国有资产运营有限责任公司的100%的股权注入给南昌市建设投资发展有限公司。根据南昌市人民政府洪府抄字【2012】245号及391号文件，本公司2014年确认城市棚户区改造补助资金收入为102,121,400.63元。根据南昌市人民政府洪府厅抄字【2010】964号及洪城投函【2012】508号等文件，自2010年起发行人收到西外环、南昌大桥、八一大桥运营费用补贴每年合计5,000万元。

#### 4、所处行业拥有垄断优势

发行人经营领域和投资范围不仅包括城市基础设施建设，而且还涵盖了经济适用房建设、棚户区改造项目建设、物业管理、高速公路收费等业务。其中经济适用房建设与棚户区改造建设项目正是我国为解决当前房屋需求矛盾的一大重要举措，经适房建设与棚户区改造已成为城市建设一大主题。发行人在南昌占有垄断性的市场份额，持续盈利能力强，经营性资产均具有长期稳定的投资收益性。2015年南昌市正式启动城市地下综合管廊建设，南昌市政府指定南昌市基础设施建设平台南昌城投全面负责开展城市地下综合管廊的建设和未来运营工作。随着南昌市地下轨道交通的开通运行，南昌市城市范围将进一步扩大，城市经济也将

不断发展，城市化水平不断提高，城市化改造力度不断加大，公司将面临更大的发展机遇，公司业务量和效益将同步上升。

#### 5、管理资产规模大，项目经验丰富

公司受南昌市委、市政府的委托，经营管理的资产主要涵盖城市基础设施、城市公用设施、保障房建设及其物业等。经过多年的发展与摸索，发行人已逐步发展成为集“策划、建设、管理、运营”于一体的集团公司，截止2015年底，发行人资产总额突破539.00亿元。在受理委托的同时，发行人在所处行业积累了丰富的经验，形成了一套既能保证基础设施建设项目按工期竣工，又能保证项目质量的高效管理体系。

#### 6、较强的融资能力和逐步完善的融资结构

发行人在市委、市政府的重点培养下，不断壮大，拥有了丰富的财务资源，与各大金融机构保持了良好的合作关系，融资渠道逐渐多元化。目前公司已形成了多层次的融资新模式，不仅包括了商业银行项目贷款、政策性银行项目贷款及融资租赁，还成功发行了企业债券与信托产品等不同类型的融资产品。

### 五、发行人地域经济情况分析

#### （一）南昌市概况

南昌始建于公元前202年，迄今有2200多年的历史，历代郡、州、府均在此设治，现为江西省省会，南昌市下辖东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、湾里区、红谷滩新区、昌北经济技术开发区和高新开发区等八个区，以及南昌、新建、进贤和安义四个县。总面积为7,402.36km<sup>2</sup>（其中八区合为617km<sup>2</sup>），城市建成区面积为210km<sup>2</sup>（规划至2020年为300km<sup>2</sup>）。南昌是全国35个特大城市之一，根据南昌市统计局显示，2014年南昌全市常住人口524.02万人，较上年增长5.59万人。

历史上，南昌曾有“吴头楚尾，粤户闽庭”的盛誉，如今又是唯一一

个处于长江三角洲、珠江三角洲、闽江三角洲的最佳“结点”上，具有承东启西、沟通南北的独特战略地位。京九铁路、浙赣铁路等穿行境内并在此交合，三条国家级高速公路在此聚散，赣江水道注入鄱阳湖而通江达海，以及成为国际航空港的昌北机场，构成了立体交通网，再次提升了南昌交通枢纽地位。

近年来，南昌市先后获得“世界十大动感都市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“中国十佳和谐可持续发展城市”等荣誉称号，并连续五年被评为台商投资“极力推荐城市”，此外，南昌市还连续多次登上《福布斯》“中国最佳商业城市榜”百强名录。2015年10月，南昌市赣江两岸293栋建筑同时上演“一江两岸”灯光秀获得“全球参与固定性声光秀的最多建筑”的吉尼斯纪录，标志着南昌市民业余休闲娱乐生活接壤了国际水平。

## （二）南昌市财政收入情况

随着区域经济发展提速，近年来南昌市市财政收入快速增长。根据历年《南昌市国民经济和社会发展统计公报》公布的数据显示，2015年全年，南昌市实现地区生产总值（地区GDP）4000.01亿元，按可比价格计算，比上年增长9.6%，人均生产总值75879元，按年均汇率折算为12183美元，按可比价格计算，增长8.3%。在全市生产总值中，非公有制经济实现增加值2155.03亿元，增长9.7%。2012年-2015年，南昌市实现财政总收入分别为500.16亿元、558.02亿元、638.30亿元、727.20亿元，同比增长21.6%、11.6%、14.4%和13.93%；2012年-2015年地方一般公共预算收入分别为240.02、291.91亿元、342.2亿元和389.22亿元，同比分别增长28.3%、21.6%、17.2%和13.74%；2015年全年财政总收入超过10亿元的县区12个，其中南昌县超100亿元，西湖区、红谷滩新区、高新开发区超70亿元，财政收入结构不断优化，县域财力显著增强。全年地方公

共预算支出547.50亿元，比上年增长15.7%。根据2016年1月南昌市第十四届人民代表大会第六次会议《关于南昌市2015年市级总预算执行情况和2016年市级总预算草案的报告》，2015年南昌市全市政府性基金预算收入完成194.1亿元，下降35.0%，其中：国有土地使用权出让金收入及计提的专项资金完成185.4亿元，下降36.1%；政府性基金预算支出完成226.8亿元，下降25.8%，其中：国有土地使用权出让金及计提的专项资金支出完成221.3亿元，下降25.6%。

2015年，全市各工业园区不断加大招商力度，坚持专业招商、产业招商，优化投资环境，提升服务水平，紧密跟踪项目落地进度，全年全市新批外资企业82家，合同外资9.86亿美元，实际使用外资27.06亿美元，同比增长16.58%。完成年指导目标的105.91%。其中：现汇进资7.34亿美元，同比增长0.91%，现汇率27.13%。航空口岸更开放。加密和新开辟了一批航班航线，完成运输起降6.68万架次，增长2.63%，旅客吞吐量748.8万人次，增长3.4%；货邮吞吐量5.11万吨，增长10.9%。

近年来，南昌市财政总收入和地方一般预算收入保持快速增长，财政实力得到进一步增强，为南昌市加快现代化城市建设步伐奠定了坚实的基础。

公司经营的战略目标是围绕市委、市政府制定的《南昌市国民经济与社会发展十二个五年规划》，贯彻南昌“双核三圈”的城市发展战略及经营城市的发展理念，充分利用南昌经济迅速发展、财政收入大幅度增加的大好时机，以城市基础设施建设、保障性安居工程建设和资产管理为中心，通过整合各种优质资源，盘活资产，按照市场规律，贯彻城市经营的理念，高效运作，形成公司的核心竞争力，使公司逐步发展壮大为一个以城市基础设施建设项目经营、城市公用资产经营管理为主专业化的城市建设企业集团。

## 第十一条 发行人财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对南昌城市建设投资发展有限公司2013年末、2014年末和2015年末合并资产负债表，2013年度、2014年度和2015年度合并利润表及利润分配表，2013年度、2014年度和2015年度合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2016]007082号）。本部分所引用的财务数据均来源于上述审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的会计报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人主要财务数据及指标

#### （一）主要财务数据

表11-1：2013-2015年发行人主要财务数据

单位：万元

资产负债表主要数据			
项 目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	5,390,029.38	4,550,512.49	3,628,116.83
其中：流动资产小计	3,428,616.71	3,359,042.79	3,043,528.48
负债总额	3,445,000.17	2,664,680.02	1,769,604.96
其中：流动负债小计	719,006.31	505,416.69	794,801.44
所有者权益	1,945,029.21	1,885,832.47	1,858,441.87
归属于母公司的所有者权益	1,941,264.69	1,882,532.96	1,855,441.79
利润表和现金流量表主要数据			
项 目	2015年度	2014年度	2013年度
主营业务收入	216,179.07	256,755.21	301,631.60
主营业务成本	186,457.46	225,283.16	269,851.45
利润总额	28,811.27	34,453.13	49,764.27
净利润	25,635.93	30,438.38	41,246.25
经营活动产生的现金流量净额	16,586.60	-106,483.17	42,647.59

投资活动产生的现金流量净额	53,592.11	-244,948.29	-89,807.02
筹资活动产生的现金流量净额	-114,912.50	336,082.62	342,860.35
现金及现金等价物净增加额	-44733.80	-15,348.83	295,700.92

## (二) 主要财务指标

表11-2: 2013-2015年发行人主要财务指标

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	63.91%	58.56%	48.77%
流动比率	4.77	6.65	3.83
速动比率	1.69	2.69	1.59
项目	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率(次/年)	4.34	7.17	23.13
存货周转率(次/年)	0.09	0.12	0.16
总资产周转率(次/年)	0.04	0.06	0.08
EBITDA(万元)	45,076.12	45,429.66	61,950.95
EBITDA利息保障倍数	4.57	8.34	7.81

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

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

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

8、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

## 二、发行人资产负债结构分析

从最近三年的财务报表来看，公司资产规模迅速增长，2013-2015年末分别达到3,628,116.83万元、4,550,512.49万元和5,390,029.38万元。发行人总资产2013年末至2015年逐年增长922,395.66万元、839,516.89万元，增长率各年分别为20.27%、18.45%，主要系存货、其他流动资产及非流动资产增加所致。

发行人近三年负债呈逐年增加，2013-2015年末发行人总负债分别达到1,769,604.96万元、2,664,680.02万元和3,445,000.17万元。2014年末发行人总负债较2013年末增长50%，主要原因系2014年6月25日发行人

成功发行5年期中票20亿元所致；2015年末发行人总负债较2014年末增长29.28%，主要原因系南昌棚户区改造项目增加长期借款所致。

2013-2015年末发行人净资产分别达到1,858,511.87万元、1,885,832.47万元和1,945,029.21万元。2014年末公司净资产较2013年末增加26,814.63万元，主要源于资本公积、盈余公积及未分配利润增加。2015年末公司净资产较2014年末增加59,196.74万元，主要源于资本公积、未分配利润及实收资本的增加。

### （一）资产及权属来源分析

表11-3：截至2013-2015年末发行人资产结构

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>3,428,616.71</b>	<b>63.61%</b>	<b>3,359,042.79</b>	<b>73.82%</b>	<b>3,043,528.48</b>	<b>83.89%</b>
货币资金	443,963.53	8.24%	446,589.84	9.81%	461,919.67	12.73%
应收账款	40,893.08	0.76%	58,626.05	1.29%	13,042.61	0.36%
其他应收款	514,837.95	9.55%	617,227.91	13.56%	748,047.58	20.62%
预付款项	37,452.73	0.70%	14,252.74	0.31%	22,084.83	0.61%
存货	2,211,092.20	41.02%	1,998,901.82	43.93%	1,780,297.28	49.07%
其他流动资产	179,843.43	3.34%	223,205.00	4.91%	18,000.31	0.50%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,961,412.67</b>	<b>36.39%</b>	<b>1,191,469.71</b>	<b>26.18%</b>	<b>584,588.35</b>	<b>16.11%</b>
可供出售金融资产	23,835.70	0.44%	23,835.70	0.52%	23,835.70	0.66%
长期股权投资	77,278.16	1.43%	79,189.63	1.74%	67,732.42	1.87%
投资性房地产	251,783.17	4.67%	253,057.90	5.56%	261,933.00	7.22%
固定资产	177,393.42	3.40%	183,440.50	4.03%	179,864.80	4.96%
在建工程	3,445.04	0.06%	3,446.70	0.08%	11,136.37	0.31%
无形资产	4,505.25	0.01%	4,616.74	0.10%	4,703.92	0.13%
长期待摊费用	69.33	0.00%	70.89	0.00%	76.02	0.00%
递延所得税资产	624.09	0.00%	579.85	0.01%	306.13	0.01%
其他非流动资产	1,422,468.52	26.39%	643,231.81	14.14%	35,000.00	0.96%
<b>资产总计</b>	<b>5,390,029.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,550,512.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,628,116.83</b>	<b>100.00%</b>

从资产构成来看，发行人近三年资产以流动资产为主，2013-2015年分别为3,043,528.48万元、3,359,042.79万元、3,428,616.71万元，占总资产比例分别为83.89%、73.82%、63.61%，流动资产以货币资金、其他

应收款、存货为主，非流动资产以固定资产、投资性房地产、其他非流动资产为主。

### 1、货币资金

2013-2015年末，发行人货币资金分别为461,919.67万元、446,589.84万元和443,963.53万元，分别占总资产的12.73%、9.81%和8.24%，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。发行人货币资金在资产中占有较大份额，主要系发行人拥有众多的下属子公司，各公司均需备有一定量周转资金；各年度末发行人均会备有一定量资金在农历年前支付给各工程项目，故年末货币资金余额占比较大。

### 2、应收账款

2013-2015年末，发行人应收账款分别为13,042.61万元、58,626.05万元和40,893.08万元，分别占总资产的0.36%、1.29%和0.76%，主要系按完工程度确认的应收南昌市财政局完工代建项目工程款。发行人2014年应收账款为58,626.05万元，较2013年上升349.50%，主要系当年累计完工项目较多所致，2015年随着完工项目的减少应收账款有所下降。

表11-4：截至2015年末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：元、%

账龄	2015年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	265,324,463.17	63.56	-
1-2年(含2年)	143,243,948.66	34.32	915,645.22
2-3年(含3年)	1,540,330.83	0.37	308,066.17
3年以上	7,310,393.33	1.75	7,264,672.57
合计	417,419,135.99	100	8,488,383.96

表11-5：截至2015年末发行人应收账款前五名情况

单位：元、%

债务人名称	期末余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	性质或内容
南昌市财政局	100,975,696.41	-	1-2年	-	应收工程款
南昌经济技术开发区投资控股有限公司	80,220,000.00	-	2年以内	-	应收工程款
南昌市红谷滩新区管理委员会	64,000,000.00	-	1年以内	-	应收工程款
中铁十三局	46,111,800.00	-	2年以内	-	应收工程款
南昌市湾里区城乡规划建设局	12,031,680.41	-	1年以内	-	应收工程款
<b>合计</b>	<b>303,339,176.82</b>	<b>-</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### 3、其他应收款

2013-2015年末，发行人其他应收款分别为748,047.58万元、617,227.91万元和514,837.95万元，分别占总资产的20.62%、13.56%和9.55%，主要系与南昌市财政局往来款项。发行人2014年其他应收款较2013年下降17.49%，主要系收到江西城泰投资有限公司的往来款8.1亿；2015年其他应收款较2014年下降16.59%，主要系发行人与南昌市财政局往来款减少3.2亿元，与南昌市土地储备中心往来款减少5.79亿元所致。

到具体情况如下：

表11-6：截至2015年末发行人其他应收款账龄及坏账准备情况

单位：元、%

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	424,218,675.11	8.22	-
1-2年(含2年)	3,853,775,950.22	74.7	687,686.16
2-3年(含3年)	147,708,980.01	2.86	83,845.06
3年以上	733,592,829.32	14.22	10,145,450.00
<b>合计</b>	<b>5,159,296,434.66</b>	<b>100</b>	<b>10,916,981.22</b>

期末其他应收账款余额较大的明细为：

表11-7：截至2015年末发行人其他应收款前五名情况

单位：元、%

债务人名称	账面金额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
南昌市财政局	4,772,987,140.76	-	1-5年及以上	-	财政性往来
南昌市土地储备中心	65,000,000.00	-	1年以内	-	1年以内
江西省建工集团公司	21,966,099.10	-	1年以内	-	1年以内
江西城际公路工程有限公司	17,427,460.01	-	1年以内	-	1年以内

债务人名称	账面金额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
南昌市第八建筑工程公司	10,170,421.18	-	1年以内	-	1年以内
合计	<b>4,887,551,121.05</b>	-	—	—	—

#### 4、与南昌市财政局往来款小结

2015年末发行人与南昌市财政局往来款包括应收账款10,097.57万元、其他应收款477,298.71万元，总计487,396.28万元。对于该部分欠款南昌市政府将每年安排不少于2亿元的资金予以偿还，并在2025年以前全部还清。

#### 5、存货

2013-2015年末，发行人存货分别为1,780,297.28万元、1,998,901.82万元和2,211,092.20万元，分别占总资产的49.07%、43.93%、41.02%。存货主要由开发产品、间接开发费用、开发成本组成，发行人存货呈逐年增长趋势，主要系随着未完工项目利字街棚户区改造、昌南大道东、艾溪湖大桥、南外环、生米大桥西连接线项目建设的不断投入，存货余额呈逐年递增现象。

表11-8：截至2015年末发行人存货明细情况

单位：元、%

项 目	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	占比
原材料	13,824,525.84	-	0.06%
库存商品（产成品）	19,268,564.48	-	0.09%
周转材料（包装物、低值易耗品等）	966,125.65	-	0.00%
开发产品	13,366,184,603.86	-	60.45%
开发成本、费用	8,710,678,182.52	-	39.40%
合 计	<b>22,110,922,002.35</b>	-	<b>100.00%</b>

#### 6、其他流动资产

2013-2015年末，发行人其他流动资产分别为18,000.31万元、223,205.00万元和179,843.43万元，分别占总资产的0.50%、4.91%、3.34%。发行人2014年末其他流动资产较2013年大幅增长205,204.69万元，主要

系本期子公司资产管理公司新增信托投资7亿元购买中江国际信托股份有限公司的信托产品以及公司新增的其他超短期理财产品所致；2015年末其他流动资产较2014年减少43,361.57万元，主要系上年购入的超短期理财产品到期所致。

表11-9：截至2015年末发行人其他流动资产明细情况

单位：元

项目	2015年12月31日
委托贷款	4,000,000.00
理财产品	1,094,434,280.00
信托投资	700,000,000.00
合计	1,798,434,280.00

表11-10：截至2015年末发行人理财产品清单

单位：元

理财产品种类目	金额	购买银行	购买日期	到期日期
汇金3号中信天房专项资产管理计划	10,000,000.00	招商银行	2015/8/10	2016/5/4
中航信托天信75号集合资金信托计划	10,000,000.00	招商银行	2015/7/21	2016/4/28
乾元保本理财2015年17期	30,000,000.00	建设银行	2015/9/15	2016/9/14
久赢理财-安福188号	1,180,000.00	九江银行	2015/3/6	2016/1/5
金益求金0888理财产品	73,992,356.00	招商银行	2015/7/22	无固定到期日
景源3号专项资产管理计划(第9级)	13,000,000.00	招商银行	2015/8/31	2016/1/7
黄金周1299	2,000,000.00	招商银行	2015/9/11	2016/1/6
日鑫月益90090	60,000,000.00	招商银行	2015/11/3	2016/2/3
步步生金8699	43,700,000.00	招商银行	2015/11/11	无固定到期日
金益求金0888	7,000,000.00	招商银行	2015/12/8	无固定到期日
智慧金	843,561,924.00	江西银行	2015/1/30	2016/1/30
合计	1,094,434,280.00			

## 7、投资性房地产

2013-2015年末发行人投资性房地产分别为261,933.00万元、253,057.90万元和251,783.17万元，分别占总资产的7.22%、5.56%、4.67%，主要系发行人持有专门用于出租的房屋建筑物。

表11-11：截至2015年末发行人投资性房地产清单

单位：元

序号	所有权证编号	座落位置	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	入账方式	单价(元)	是否抵押	是否出租
1	洪房权证东湖 区字第 200050224号	东湖区肖家巷10 号101室(第1层)	非住宅	78.27	2,061,630.00	评估法	26339.98	否	是
2	洪房权证东湖 区字第 200050268号	东湖区肖家巷10 号102室(第1层)	非住宅	39.37	1,033,860.00	评估法	26260.10	否	是
3	洪房权证东湖 区字第 200050230号	东湖区肖家巷10 号103室(第1层)	非住宅	38.9	1,021,510.00	评估法	26259.90	否	是
4	洪房权证东湖 区字第 200050203号	东湖区爱国路51 号1号楼104室(第 1层)	非住宅	17.01	120,260.00	评估法	7069.96	否	是
5	洪房权证东湖 区字第 200050176号	东湖区爱国路51 号1号楼103室(第 1层)	非住宅	17.01	120,260.00	评估法	7069.96	否	是
6	洪房权证东湖 区字第 200050210号	东湖区爱国路51 号1号楼106室(第 1层)	非住宅	18.56	131,220.00	评估法	7070.04	否	是
7	洪房权证东湖 区字第 200050281号	东湖区爱国路51 号1号楼108室(第 1层)	非住宅	18.04	127,540.00	评估法	7069.84	否	是
8	洪房权证东湖 区字第 200050280号	东湖区爱国路51 号1号楼109室(第 1层)	非住宅	14.63	103,430.00	评估法	7069.72	否	是
9	洪房权证东湖 区字第 200050211号	东湖区爱国路51 号1号楼105室(第 1层)	非住宅	18.04	127,540.00	评估法	7069.84	否	是
10	洪房权证东湖 区字第 200050217号	东湖区爱国路51 号1号楼101室(第 1层)	非住宅	18.56	131,220.00	评估法	7070.04	否	是
11	洪房权证东湖 区字第 200050283号	东湖区爱国路51 号1号楼107室(第 1层)	非住宅	18.56	131,220.00	评估法	7070.04	否	是
12	洪房权证东湖 区字第 200050216号	东湖区爱国路51 号1号楼102室(第 1层)	非住宅	18.04	127,540.00	评估法	7069.84	否	是
13	洪房权证东湖 区字第 200050215号	东湖区爱国路51 号1号楼110室(第 1层)	非住宅	15.09	106,690.00	评估法	7070.25	否	是
14	洪房权证红谷 滩新区字 第200049889号	红谷滩新区庐山南 大道426号(第 1-13层)(检察院)	非住宅	27,121.3 2	304,301,210.0 0	评估法	11220.00	否	是
15	洪房权证东湖 区字第 200049891号	东湖区爱国路71# (第1层)	非住宅	346.11	9,123,460.00	评估法	26360.00	否	是
16	洪房权证东湖 区字第 200049890号	东湖区葡萄架24# (第1层)	非住宅	55.97	1,054,470.00	评估法	18839.91	否	是
17	洪房权证东湖 区字第 200049887号	东湖区环湖路197 号202室(第2层)	住宅	49.87	396,970.00	评估法	7960.10	否	是

18	洪房权证东湖 区 字 第 200049888号	东湖区环湖路197 号3楼306室(第 3层)	住宅	33.27	264,830.00	评估法	7960.02	否	是
19	洪房权证东湖 区 字 第 200049632号	中山路79号少年 宫综合楼A楼	非住宅	4,087.88	97,659,450.00	评估法	23890.00	否	是
20	洪房权证东湖 区 字 第 200049634号	中山路79号少年 宫综合楼B楼	非住宅	16,259.9 7	481,945,510.0 0	评估法	29640.00	否	是
21	洪房权证东湖 区 字 第 1000957728号	中山路79号少年 宫综合楼临街房屋	非住宅	165.12	14,644,490.00	评估法	88689.98	否	是
22	洪房权证东湖 区 字 第 200050209号	市人才市场大厅	非住宅	599.68	20,736,930.00	评估法	34579.99	否	是
23	洪房权证东湖 区 字 第 200050428号	军转大厦	非住宅	2,486.79	38,296,570.00	评估法	15400.00	否	是
24	洪房权证东湖 区 字 第 200050243号	东湖区子固路86 号(第一层)	住宅	748.34	28,945,790.00	评估法	38680.00	否	是
25	洪房权证东湖 区 字 第 200050260号	东湖区子固路88 号	非住宅	866.04	23,417,720.00	评估法	27040.00	否	是
26	洪房权证东湖 区 字 第 200050222号	东湖区子固路80 号, 章江路 29,31,33,35号	非住宅	2,124.72	56,390,070.00	评估法	26540.00	否	是
27	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050073号	青云谱区原南昌技 工学校校内学生宿 舍	住宅	1,164.88	8,445,380.00	评估法	7250.00	否	是
28	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050072号	青云谱区原南昌技 工学校校内教学楼	非住宅	3,559.10	25,803,480.00	评估法	7250.00	否	是
39	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050075号	原技工学校校办厂 房(原办公楼)	非住宅	1,029.72	1,029,720.00	评估法	1000.00	否	是
30	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050074号	原技工学校校办厂 房(配电间)	非住宅	40.20	22,910.00	评估法	569.90	否	是
31	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050078号	原技工学校校办厂 房(仓库1)	非住宅	1,597.52	1,054,360.00	评估法	660.00	否	是
32	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050077号	原技工学校校办厂 房(仓库2)	非住宅	1,862.77	1,229,430.00	评估法	660.00	否	是
33	洪房权证青云 谱 区 字 第 200050076号	原技工学校校办厂 房(仓库3)	非住宅	1,340.70	884,860.00	评估法	660.00	否	是
34	洪房权证东湖 区 字 第 200050153号	叠山路223号(审 计厅)	非住宅	105.82	3,777,770.00	评估法	35699.96	否	是
35	洪房权证东湖 区 字 第 200050205号	社保大楼	非住宅	3,059.62	58,622,320.00	评估法	19160.00	否	是
36	洪房权证东湖 区 字 第	社保大楼	非住宅	563.74	13,219,700.00	评估法	23449.99	否	是

	200050349号								
37	洪房权证东湖 区字第 200050342号	社保大楼	非住宅	288.34	3,895,470.00	评估法	13509.99	否	是
38	洪房权证东湖 区字第 200050299号	社保大楼	非住宅	602.44	8,078,720.00	评估法	13410.00	否	是
39	洪房权证东湖 区字第 200050337号	社保大楼	非住宅	2,409.76	33,423,370.00	评估法	13870.00	否	是
40	洪房权证东湖 区字第 200050340号	社保大楼	非住宅	602.44	8,355,840.00	评估法	13870.00	否	是
41	洪房权证东湖 区字第 200050345号	社保大楼	非住宅	260.62	3,614,800.00	评估法	13870.00	否	是
42	洪房权证东湖 区字第 200050346号	社保大楼	非住宅	1,813.70	25,700,130.00	评估法	14170.00	否	是
43	洪房权证西湖 区字第 200050201号	车库	非住宅	180.28	1,622,520.00	评估法	9000.00	否	是
44	洪房权证西湖 区字第 200050155号	车库	非住宅	31.6	284,400.00	评估法	9000.00	否	是
45	洪房权证东湖 区字第 200050425号	南京西路80号	住宅	112.13	2,944,530.00	评估法	26259.97	否	是
46	洪房权证青云 谱区字第 200050426号	井冈山大道158号	住宅	633.77	6,001,800.00	评估法	9470.00	否	是
47	洪房权证东湖 区字第 200050495号	子固路150号501 室	非住宅	67.84	502,020.00	评估法	7400.06	否	是
48	洪房权证青山 湖区字第 200050343号	青山湖区扬子洲乡 联民村	非住宅	130.18	45,560.00	评估法	349.98	否	是
49	洪房权证红谷 滩新区第 200050344号	联泰香域中央7栋 103商铺	非住宅	145.16	3,782,870.00	评估法	26060.00	否	是
50	洪房权证东湖 区字第 200050240号	榕门路95号	非住宅	154.2	5,871,940.00	评估法	38080.03	否	是
51	洪房权证西湖 区字第 200051265号	客运大楼	非住宅	8,860.42	95,869,740.00	评估法	10820.00	否	是
52	洪房权证东湖 区字第 200050429号	东湖区阳明路276 号车库	非住宅	608.06	3,800,380.00	评估法	6250.01	否	是
53	洪房权证东湖 区字第 200050427号	东湖区阳明路276 号车库	住宅、非住 宅	517.09	3,231,810.00	评估法	6250.00	否	是
54	洪房权证西湖 区字第 200050082号	建设西路血站综合 大楼（建设西路 1033号）	非住宅	6,173.63	94,024,380.00	评估法	15230.00	否	是

55	洪房权证西湖区字第200050090号	血站科研楼	非住宅	2,775.42	42,269,650.00	评估法	15230.00	否	是
56	洪房权证东湖新区字第200050079号	南昌市健康教育所办公楼(民德路223号)	非住宅	1,402.80	17,268,470.00	评估法	12310.00	否	是
57	洪房权证红谷滩新区字第200050093号	南昌市疾病预防控制中心大楼	非住宅	1,722.90	24,482,410.00	评估法	14210.00	否	是
58	洪房权证红谷滩新区字第200050094号	南昌市疾病预防控制中心大楼	非住宅	12,280.45	172,417,520.00	评估法	14040.00	否	是
59	洪房权证红谷滩新区字第200049991号	南昌急救中心办公楼	非住宅	1,991.69	24,916,040.00	评估法	12510.00	否	是
60	洪房权证红谷滩新区字第200049994号	南昌急救中心办公楼	非住宅	153.36	2,148,570.00	评估法	14009.98	否	是
61	洪房权证红谷滩新区字第200050000号	南昌急救中心办公楼	非住宅	120.36	1,445,520.00	评估法	12009.97	否	是
62	洪房权证东湖新区字第200050367号	卫生大厦(原2-31-1资产)	非住宅	1,917.12	18,231,810.00	评估法	9510.00	否	是
63	洪房权证东湖新区字第200050323号	阳明路440号卫生大厦	非住宅	2,333.04	30,842,790.00	评估法	13220.00	否	是
64	洪房权证红谷滩新区字第200049624号	市昌北防洪管理房	非住宅	1,163.62	10,030,400.00	评估法	8620.00	否	是
65	洪房权证西湖区字第200050273号	市节水办管理房	非住宅	1,147.45	12,839,970.00	评估法	11190.00	否	是
66	洪房权证西湖区字第200049719号	西湖管理站用房(朝阳洲下郭家庄33号)	非住宅	1,201.22	10,318,480.00	评估法	8590.00	否	是
67	洪房权证西湖区字第200049715号	原新洲管理站用房	非住宅	709.69	5,883,330.00	评估法	8290.00	否	是
68	洪房权证东湖新区字第200049713号	新洲管理站用房(新东方大酒店对面)	非住宅	4,001.02	45,251,540.00	评估法	11310.00	否	是
69	洪房权证西湖区字第200049709号	新洲电排站中控楼(滨江路6号)	非住宅	1,841.79	15,747,300.00	评估法	8550.00	否	是
70	洪房权证西湖区字第200049711号	朝阳二号站	非住宅	383.25	1,571,330.00	评估法	4100.01	否	是
71	洪房权证西湖区字第200049706号	抚河桥东南办公房(家庭厨房旁)	非住宅	56.07	441,270.00	评估法	7869.98	否	是
72	洪房权证西湖区字第200049704号	建设桥东管理房	非住宅	261.27	1,332,480.00	评估法	5100.01	否	是
73	洪房权证西湖区字第	西湖区安石路526号	非住宅	555.04	8,619,770.00	评估法	15530.00	否	是

	200050191号									
74	洪房权证东湖 区字第 200049620号	富大有堤院内（塘 山街49号）	非住宅	364.34	2,313,560.00	评估法	6350.00	否	是	
75	洪房权证青山 湖区字第 200049623号	青山湖电排站老站 （青山北路130 号）	非住宅	176.66	1,158,890.00	评估法	6560.00	否	是	
76	洪房权证青山 湖区字第 200049621号	青山湖电排站老站 （青山北路130 号）	非住宅	286.65	1,880,420.00	评估法	6559.99	否	是	
77	洪房权证东湖 区字第 200049618号	原富大有堤办公房 （塘山街49号）	非住宅	819.69	5,205,030.00	评估法	6350.00	否	是	
78	洪房权证东湖 区字第 200050294号	民德路417号	非住宅	60.74	2,590,560.00	评估法	42649.98	否	是	
79	洪房权证东湖 区字第 200050272号	市审计干部培训中 心	非住宅	2,682.91	55,536,240.00	评估法	20700.00	否	是	
80	洪土国用（登经 2013）第D012 号	南昌经济技术开发 区庐山南大道	工业用地	12,667.0 0	5,269,472.00	评估法	416.00	否	是	
81	洪土国用（登经 2013）第D011 号	南昌经济开发区庐 山南大道（瀛上）	教育用地	14,184.2 0	12,056,570.00	评估法	850.00	否	是	
82	洪土国用（登谱 2013）第D005 号	青云谱区博览路69 号	教育科研用 地	13,333.4 0	8,666,710.00	评估法	650.00	否	是	
83	洪土国用（登红 2013）第D054 号	红谷滩新区凤凰洲 片区C-4地块	出让用地	10,477.8 3	79,631,508.00	评估法	7600.00	否	是	
84	洪土国用（登湖 2013）第 D00014号	青山湖区扬子洲乡 联民村	交通用地	1,484.10	2,003,535.00	评估法	1350.00	否	是	
85	洪土国用（登湾 2013）第 D00011号	湾里区招贤镇红星 村地段	公路用地	12,550.0 0	2,384,500.00	评估法	190.00	否	是	
86	洪房权证东字 第224507号	阳明路381号	非住宅	2,836.53	21,217,240.00	评估法	7480.00	否	是	
87	洪房权证东字 第224509号	叠山路533号	非住宅	2,603.24	20,657,580.00	评估法	7935.33	是	是	
88	洪房权证东字 第224508号	叠山路533号	非住宅	2,050.29	16,156,290.00	评估法	7880.00	是	是	
89	洪房权证东字 第224510号	民德路156号	非住宅	2,836.46	24,563,740.00	评估法	8660.00	否	是	
90	洪房权证东字 第440846号	阳明路79-85号	非住宅	2,997.50	24,519,550.00	评估法	8180.00	否	是	
91	洪房权证东湖 区字第 1000377252号	东湖区叠山路533 号（第1-11层）正 力大厦	非住宅	8,356.09	65,845,990.00	评估法	7880.00	否	是	
92	洪房权证东湖 区字第 200008541号	东湖区子固路80 号（第3-8层）	住宅	739.56	6,574,690.00	评估法	8890.00	否	是	

93	洪房权证东湖 区 字 第 200008550号	东湖区象山北路 129号(第1-4层) 军供大楼	非住宅	1,930.27	16,407,300.00	评估法	8500.00	否	是
94	洪房产证青云 谱区字第 200008545号	井冈山大道256号 (第1-2层)	非住宅	2,145.07	16,731,550.00	评估法	7800.00	否	是
95	洪房权证西湖 区 字 第 200008544号	西湖区沿江中路39 号(第7-8层)	非住宅	1,366.86	10,060,090.00	评估法	7360.00	否	是
96	洪房权证东湖 区 字 第 200008546号	东湖区渊明北路 167号(第1-8层)	非住宅	1,192.72	9,303,220.00	评估法	7800.00	否	是
97	洪房权证东湖 区 字 第 200012081号	东湖区阳明路 20-28号(第4-7 层)	非住宅	1,016.47	8,406,210.00	评估法	8270.00	否	是
98	洪房权证东湖 区 字 第 200008547号	榕门路242-256号 (第2-6层)	非住宅	1,839.46	15,929,720.00	评估法	8660.00	否	是
99	洪房权证东湖 区 字 第 200043702号	东湖区阳明路152 号(第1-5层)	非住宅	1,987.88	16,439,770.00	评估法	8270.00	否	是
100	洪房权证东湖 区 字 第 100488042号	东湖区青山南路28 号(第1层)	非住宅	63.42	1,132,050.00	评估法	17850.05	否	是
101	洪房权证东湖 区 字 第 100488037号	东湖区青山南路 110号(第1层)	非住宅	42.9	765,770.00	评估法	17850.12	否	是
102	洪房权证西湖 区 字 第 100483434号	西湖区系马桩 78-80号(第1-2层)	非住宅	395.36	3,455,450.00	评估法	8740.01	否	是
103	洪房权证西湖 区 字 第 1000483475号	西湖区系马桩 112-116号(第1 层)	非住宅	141.28	1,463,660.00	评估法	10359.99	否	是
104	洪房权证东湖 区 字 第 1000483482号	东湖区阳明路 27-29号(第1层)	非住宅	213.34	3,970,260.00	评估法	18610.01	否	是
105	洪房权证东湖 区 字 第 1000483462号	东湖区胜利路214 号(第1-2层)	非住宅	401.12	7,541,060.00	评估法	18800.01	否	是
106	洪房权证东湖 区 字 第 1000483178号	东湖区阳明路329 号(第1层)	非住宅	35.26	679,460.00	评估法	19269.99	否	是
107	洪房权证东湖 区 字 第 1000483479号	东湖区美食城 22-25栋第1,2,6组 (第1-2层)	非住宅	295.28	2719530	评估法	9210.00	否	是
108	洪房权证西湖 区 字 第 1000496623号	孺子路352号(原 240号)(第1-5 层)	非住宅	2,290.74	18,554,990.00	评估法	8100.00	否	是
109	洪房权证西湖 区 字 第 1000483427号	西湖区孺子路240 号1栋(第1-3层)	非住宅	91.03	737,340.00	评估法	8099.97	否	是
110	洪房权证西湖 区 字 第 1000646213号	西湖区建设西路 1013号(第1-14 层)	非住宅	10,178.3 5	64,327,170.00	评估法	6320.00	是	是

111	洪房权证西湖区字第1000677693号	西湖区建设西路1013号(第1-14层)	非住宅	2,730.18	17,254,740.00	评估法	6320.00	是	是
	合计	-	-	-	2,517,831,665.00	-	-	-	-

## 8、固定资产

2013-2015年末，发行人固定资产分别为179,864.80万元、183,440.50万元和177,393.42万元，分别占总资产的4.96%、4.03%、3.40%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备等构成。2014年发行人固定资产较2013年增长3,575.7万元，主要系当期在建工程转入固定资产金额净增加2,283.39万元。2015年净减少6,047.08万元，除计提折旧影响外，当期经市政府研究同意，将原政府划拨注入土地3,000.00万元，以注册金方式补足本公司资产资本金。

表11-12：截至2015年末发行人固定资产及累计折旧明细情况

单位：元

序号	类别	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值
1	房屋及建筑物	2,121,827,105.94	378,694,645.99	1,743,132,459.95
2	机器设备	24,428,908.77	15,352,483.16	9,076,425.61
3	运输工具	29,840,013.15	18,523,970.57	11,316,042.58
4	电子设备	35,612,833.18	29,697,226.55	5,915,606.63
5	其他	7,485,712.67	2,992,061.92	4,493,650.75
6	合计	2,219,194,573.71	445,260,388.19	1,773,934,185.52

表11-13：截至2015年末发行人房屋及建筑物清单

序号	座落位置	面积 (m <sup>2</sup> )	结构	房屋产权证号	规划用途	账面原值 (元)	入账时间	是否抵押
1	红谷滩新区会展路199号(红谷大厦B座0313室(第三层))	1,003.03	钢混	洪房权证红谷滩新区字第1000223374号	非住宅	2,651,790.35	2009-1-9	否
2	红谷滩新区会展路199号(红谷大厦B座0320、0321室(第三层))	105.28	钢混	洪房权证红谷滩新区字第1000223375号	非住宅	278,337.13	2009-1-9	否
3	红谷滩新区会展路199号(红谷大厦A座(第2, 4-14层))	30,454.75	钢混	洪房权证红谷滩新区字第1000223353号	非住宅	80,515,649.74	2009-1-9	否

				号				
4	红谷滩新区会展路199号(红谷大厦B座(第4-25层))	41,698.74	钢混	洪房权证红谷滩新区字第1000223373号	非住宅	110,242,282.22	2009-1-9	否
5	红谷滩新区会展路199号(红谷大厦B座0108室(第一层))	1,003.03	钢混	洪房权证红谷滩新区字第1000223370号	非住宅	2,651,790.34	2009-1-9	否
6	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村1#楼)	475.7	钢混	洪房权证湾里区字第400008687号	非住宅	5,345,971.12	2012-1-17	是
7	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村2#楼)	481.39	钢混	洪房权证湾里区字第400008695号	非住宅	5,409,916.00	2012-1-17	是
8	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村3#楼)	151.71	钢混	洪房权证湾里区字第400008694号	非住宅	1,704,934.37	2012-1-17	是
9	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村4#楼)	333.76	钢混	洪房权证湾里区字第400008693号	非住宅	3,750,833.13	2012-1-17	是
10	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村5#楼)	1,253.67	钢混	洪房权证湾里区字第400008691号	非住宅	14,088,887.15	2012-1-17	是
11	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村6#楼)	391.97	钢混	洪房权证湾里区字第400008690号	非住宅	4,405,003.79	2012-1-17	是
12	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村7#楼)	854.76	钢混	洪房权证湾里区字第400008689号	非住宅	9,605,890.85	2012-1-17	是
13	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村8#楼)	1,147.87	钢混	洪房权证湾里区字第400008688号	非住宅	12,899,894.63	2012-1-17	是
14	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村9#楼)	1,490.09	钢混	洪房权证湾里区字第400008686号	非住宅	16,745,802.21	2012-1-17	是
15	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村10#楼)	637.74	钢混	洪房权证湾里区字第400008692号	非住宅	7,166,995.22	2012-1-17	是
16	湾里区梅岭镇店前街(东方度假村11#楼)	5.55	钢混	洪房权证湾里区字第400008685号	非住宅	62,371.53	2012-1-17	是
17	高速公路收费站及附属物	详见江西大信诚信会计师事务所有限责任公司出具的《赣诚会评字[2007]第019-02号》资产评估报告书				1,789,980,445.58	2007-8-1	否

18	长岭镇工业园区璜溪大道47号2栋	6,134.63	钢混	房权证新建县字第76327号	生产	8,466,285.27	2011-7-31	否
19	长岭镇工业园区璜溪大道47号1栋	2,920.36	钢混	房权证新建县字第76326号	管理	3,602,740.12	2011-7-31	否
20	城建构件宿舍楼	730	钢混		宿舍	1,139,373.86	2012-11-1	否
21	城建构件堆场	48,000.00	混合		生产	6,046,759.93	2012-11-1	否
22	城建构件传达室	40.00	钢混		办公	339,025.53	2013-3-1	否
23	城建构件锅炉房	100.00	混合		生产	342,599.89	2013-3-1	否
24	城建构件搅拌楼	40.00	混合		生产	982,606.44	2013-3-1	否
25	城建构件绿化工程	3,200.00	混合		绿化	1,099,140.87	2013-3-1	否
26	城建构件吊车轨道梁	200.00	混合		生产	939,856.46	2012-11-30	否
27	城建构件彩板沐浴房	50.00	混合		后勤服务	20,993.16	2012-6-25	否
28	城建构件水养池	3,000.00	混合		生产	989,704.60	2012-11-30	否
29	城建构件雨棚	220.00	混合		雨棚	103,851.02	2014-1-14	否
30	城建混凝白水湖站搅拌站	1,000.00	钢混		生产	3,825,927.85	2013-4-30	否
31	城建混凝久龙湖站搅拌站基建	1,000.00	钢混		生产	1,726,378.40	2013-4-30	否
32	城建混凝彩板房久龙湖	50.00	混合		生产	140,664.50	2011-7-31	否
33	彩板房白水湖	40.00	混合		生产	85,099.60	2012-11-1	否
34	东延彩板房	40.00	混合		生产	12,760.00	2012-11-1	否
35	汽车修理棚	100.00	混合		修理棚	5,312.93	2013-3-1	否
36	城投大厦(20-21层)	1,912.80	钢混		办公	24,451,230.15	2015-12-31	否
	合计	-	-	-	-	2,121,827,105.94	-	-

## 9、在建工程

2013-2015年末，发行人在建工程分别为11,136.37万元、3,445.70万元和3,445.04万元，分别占总资产的0.31%、0.08%、0.06%，在建工程逐年减少主要系项目完工后转入固定资产。

表11-14：截至2015年末发行人在建工程清单

单位：元

序号	项目名称	项目类型(保障房/道路)	建设期限	是否政府代建	账面价值
1	红谷大厦项目	行政写字楼	三年	否	15,584,170.45
2	昌湾大道项目	道路	二年	是	4,068,113.50
3	阳明公园项目	公园	二年	是	14,398,564.53
4	其他	商业设施	一年	否	385,000.00
5	白水湖站拆迁	搅拌站	一年	否	114,576.00
6	合计	-	-	-	<b>34,550,424.48</b>

## 10、其他非流动资产

2013-2015年末，发行人其他非流动资产分别为35,000.00万元、643,231.81万元和1,422,468.52万元，分别占总资产的0.96%、14.14%、26.39%。2014年末发行人其他非流动资产为643,231.81万元较2013年大幅增长，主要系发行人在国开行贷款资金转给南昌市土地储备中心款项；2015年较2014年继续增长主要系棚户区改造项目工程款的继续增加及发行人投资南昌经城综合建设开发有限公司用于环鄱阳湖南昌赣江区域水利建设项目一期工程投资回报款的确认。

表11-15：截至2015年末发行人其他非流动资产结构

单位：元

类别及内容	2015年12月31日
委托贷款	350,000,000.00
棚户区改造项目资金	12,833,800,000.00
南昌经城综合建设开发有限公司	1,040,885,201.72
合计	<b>14,224,685,201.72</b>

## (二) 负债分析

表11-16：截至2013-2015年末发行人负债结构

单位：万元、%

项 目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	118,080.00	3.43%	116,280.00	4.37%	249,780.00	14.12%
应付票据	-		545.00	0.02%	547.00	0.03%
应付账款	146,509.00	4.25%	165,814.08	6.23%	126,822.74	7.17%
预收款项	27,388.31	0.80%	42,258.81	1.59%	81,398.57	4.60%
应付职工薪酬	253.22	0.01%	137.45	0.01%	94.26	0.01%
应交税费	18,671.98	0.54%	18,651.56	0.77%	21,721.73	1.23%

其他应付款	119,139.33	3.46%	50,186.16	1.88%	61,937.13	3.50%
一年内到期的非流动负债	288,950.00	8.39%	111,500.00	4.19%	252,500.00	14.27%
其他流动负债	-		43.63	0.00%		0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>719,006.31</b>	<b>20.87%</b>	<b>505,416.69</b>	<b>19.05%</b>	<b>794,801.44</b>	<b>44.91%</b>
长期借款	1,996,365.00	57.95%	1,454,394.00	54.62%	479,230.00	27.08%
应付债券	468,705.06	13.61%	468,705.06	17.60%	262,006.06	14.81%
长期应付款	236,905.61	6.88%	197,849.61	7.43%	186,592.61	10.54%
递延收益	18,626.58	0.54%	32,623.47	1.08%	39,050.86	2.21%
递延所得税负债	5,391.61	0.16%	5,691.19	0.21%	7,924.00	0.45%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,725,993.86</b>	<b>79.13%</b>	<b>2,159,263.33</b>	<b>80.95%</b>	<b>974,803.53</b>	<b>55.09%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,445,000.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,664,680.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,769,604.97</b>	<b>100.00%</b>

从负债构成来看，2015年末发行人流动负债为719,006.31万元，占负债总额比例为20.87%，非流动负债为2,725,993.86万元，占负债总额比例为79.13%。非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成；流动负债主要由短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债构成。

### 1、流动负债

发行人流动负债在报告期内起伏较大，主要为短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债变动所致。2013-2015年末，发行人短期借款分别为249,780.00万元、116,280.00万元、118,080.00万元，基本呈下降趋势，主要系发行人缩减短期融资金额所致；2013-2015年末，发行人应付账款分别为126,822.74万元、165,814.08万元、146,509.00万元，主要系发行人应付账款账面金额按工程完工进度计提，随着各工程项目进度和结算周期呈小幅动；2013-2015年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为252,500.00万元、111,500.00万元、288,950.00万元，均系一年内到期的长期借款金额。

#### (1) 短期借款

2013-2015年末，发行人短期借款分别为249,780.00万元、116,280.00

万元、118,080.00万元，占负债总额的14.12%、4.37%、3.43%。截至2015年12月31日，发行人短期借款明细如下：

表11-17：截至2013-2015年末发行人短期借款结构

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
质押借款	-	-
抵押借款	-	12,000,000.00
保证借款	150,800,000.00	50,800,000.00
信用借款	1,030,000,000.00	1,100,000,000.00
合计	<b>1,180,800,000.00</b>	<b>1,162,800,000.00</b>

其中：

表11-18：截至2014年末发行人保证借款清单

单位：元

贷款单位	借款余额	担保人
江西银行红谷滩支行	99,800,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
北京银行南昌经济经开支行	5,000,000.00	城建集团
江西银行红谷大厦支行	5,000,000.00	城建集团
交通银行新建县支行	8,000,000.00	城建集团
北京银行经开区支行	5,000,000.00	城建集团
赣州银行新建县支行	8,000,000.00	城建集团
大新银行	20,000,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司、浙江天和建设材料有限公司
合计	<b>150,800,000.00</b>	

其中：

表11-19：截至2014年末发行人信用借款清单

单位：元

贷款单位	借款余额	用途
北京银行南昌经开支行	30,000,000.00	周转经营
中诚信托、申银万国	1,000,000,000.00	民巷棚改项目
合计	<b>1,030,000,000.00</b>	

## (2) 应付账款

2013-2015年末，发行人应付账款分别为126,822.74万元、165,814.08万元、146,509.00万元，占负债总额的7.17%、6.23%、4.25%。截至2015年12月31日，发行人应付账款明细如下：

表11-20：发行人应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内(含1年)	1,009,097,784.28	839,727,884.68
1-2年(含2年)	447,444,056.73	812,341,408.10
2-3年(含3年)	2,601,695.06	4,776,601.28
3年以上	5,946,474.20	1,294,900.97
合计	<b>1,465,090,010.27</b>	<b>1,658,140,795.03</b>

表11-21: 截至2015年末发行人应付账款前五名情况

单位: 元

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
江西际洲建设工程有限公司(抚三标)	156,568,500.00	1-2年	未竣工
江西省建工集团公司	7,483,100.21	1-2年	未竣工
九江市第二建筑工程公司	1,114,044.38	1-2年	未竣工
江西建工第一建筑有限责任公司	1,070,000.00	2-3年	未竣工
湖南长大建设集团股份有限公司	1,049,386.20	3年以上	未竣工
合计	<b>167,285,030.79</b>	—	—

## 2、非流动负债

发行人非流动负债2013-2015年末分别为974,803.53万元、2,159,263.33万元、2,725,993.86万元,占负债总额的55.04%、80.95%、79.13%,金额呈逐年增长趋势,主要由长期借款、应付债券、长期应付款组成。

### (1) 长期借款

2013-2015年末,发行人长期借款分别为479,230.00万元、1,454,394.00万元、1,996,365.00万元,占负债总额的27.06%、54.62%、57.95%。截至2015年12月31日,发行人长期借款明细如下:

表11-22: 截至2015年末发行人长期借款情况

单位: 元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
质押借款	13,169,800,000.00	6,195,990,000.00
抵押借款	3,617,750,000.00	5,071,750,000.00

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
保证借款	1,538,000,000.00	599,000,000.00
信用借款	1,638,100,000.00	2,677,200,000.00
合计	19,963,650,000.00	14,543,940,000.00

其中：

表11-23：截至2015年末发行人质押借款清单

单位：元

贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行江西省分行	1,000,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	271,510,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	450,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	800,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	221,640,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	138,890,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	130,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	300,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	130,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	73,750,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	160,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	37,690,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	19,310,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	140,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	138,100,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	100,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	53,340,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	40,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	50,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	50,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	183,280,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	30,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	70,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	500,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	95,050,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	374,850,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	625,150,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益

贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行江西省分行	500,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	500,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	100,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	150,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	150,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	50,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	23,150,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	26,850,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	100,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	100,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	300,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	300,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	235,930,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	196,400,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	52,450,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	100,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	50,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	21,420,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	87,940,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	390,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	10,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	300,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	150,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	50,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	100,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	200,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	107,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	336,000,000.00	子公司南昌高速公司用西外环高速公路收费权质押
<b>合计</b>	<b>13,169,800,000.00</b>	—

其中：**表11-24：截至2015年末发行人抵押借款清单**

单位：元

贷款单位	借款余额	抵押物
国家开发银行江西省分行	308,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	270,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	190,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	181,150,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	150,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	130,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	80,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	79,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	71,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	51,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	24,100,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	16,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号(852.8 亩)
中国银行股份有限公司南昌叠山路支行	30,000,000.00	洪土国用（登谱 2012）第 D001、D002 号
中国银行股份有限公司南昌叠山路支行	90,000,000.00	洪土国用（登谱 2012）第 D001、D002 号
浦发银行南昌分行	35,000,000.00	洪土国用登青 2010 第 415 号
浦发银行南昌分行	1,000,000,000.00	洪土国用登洪 2012 第 D300 号、第 D304 号
中国农业发展银行江西省分行	200,000,000.00	洪土国用登西 2010 第 386 号
中国农业发展银行江西省分行	187,500,000.00	洪土国用登西 2010 第 383 号
中信银行股份有限公司	75,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D301 号
中意资产管理公司（北京银行南昌分行）	450,000,000.00	洪房权证红字第 1000223353 号、第 1000223373 号
<b>合计</b>	<b>3,617,750,000.00</b>	—

其中：表11-25：截至2015年末发行人保证借款清单

单位：元

贷款单位	借款余额	担保人
中国人寿资产管理有限公司	1,000,000,000.00	中国铁路工程总公司
国投瑞银资本管理有限公司	298,000,000.00	南昌市政公用投资控股集团有限责任公司
光大银行南昌分行	240,000,000.00	本公司为子公司城投基础担保
<b>合计</b>	<b>1,538,000,000.00</b>	—

## (2) 应付债券

2013-2015年末，发行人应付债券分别为262,006.06万元、468,705.06万元、468,705.06万元，占负债总额的14.79%、17.60%、13.61%。具体

明细如下：

表 11-26：截至 2015 年末发行人应付债券清单

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2015 年 12 月 31 日
10 南昌城投债	1,200,000,000.00	2010/4/30	7 年	1,200,000,000.00	1,249,649,322.00
13 南昌城投债	1,300,000,000.00	2013/2/20	7 年	1,300,000,000.00	1,370,411,250.00
中期票据	2,000,000,000.00	2014/6/25	5 年	2,000,000,000.00	2,066,990,000.00
合计	<b>4,500,000,000.00</b>			<b>4,500,000,000.00</b>	<b>4,687,050,572.00</b>

### (3) 长期应付款

2013-2015 年末，发行人长期应付款分别为 186,592.61 万元、197,849.61 万元、236,905.61 万元，占负债总额的 10.54%、7.43%、6.88%，主要系未结算项目提前收到政府筹措的各类项目资金。

表 11-27：发行人长期应付款明细情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
阳明公园	14,592,930.90	14,592,930.90
利字街改造	1,036,130,000.00	1,270,680,000.00
快速路网建设	1,134,880,000.00	504,770,000.00
昌东大道二期	34,953,163.38	34,953,163.38
财政部拨款(南昌城投划入)	148,500,000.00	153,500,000.00
合计	<b>2,369,056,094.28</b>	<b>1,978,496,094.28</b>

总体来看，发行人非流动负债在总体债务中比重较大，更适合发行人其本身生产经营特性，由于发行人资产规模增长较快，资产质量优良，且资产负债率不高，故长期偿债能力较好。

### 3、有息负债小结

#### (1) 前 10 大有息负债情况

截止 2015 年 12 月 31 日止，发行人有息负债总额为 2,583,150.06 万元，由短期借款、长期借款、应付债券组成，前 10 大有息负债明细

如下：

表 11-28：发行人前 10 大有息负债明细情况

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵押情况
1	中期票据	中票	20	6.38%	2014.6-2019.6	无
2	13 南昌城投债	债券	13	6.19%	2010.4-2017.4	无
3	10 南昌城投债	债券	12	6.13%	2013.2-2020.2	国有土地使用权抵押
4	中诚信托、申万宏源	信托	10	8.00%	2015.5-2016.5	无
5	国家开发银行江西省分行	借款	10	5.888%	2014.4-2022.4	质押棚户区改造项目所有权与收益
6	浦发银行南昌分行	借款	10	9.50%	2014.3-2019.3	国有土地使用权抵押
7	国家开发银行江西省分行	借款	8	4.15%	2014.4-2022.4	质押棚户区改造项目所有权与收益
8	中江国际信托股份有限公司	信托	7	8.8%	2014.11-2016.11	国有土地使用权抵押
9	中意资产管理公司	借款	5	9.00%	2014.7-2019.7	房产抵押
10	中江国际信托股份有限公司	信托	5	10.2%	2014.9-2016.9	国有土地使用权抵押

## (2) 债务偿还压力测算

根据发行人目前债务情况，现对本期债券存续期内有息负债偿还压力情况测算如下：

表 11-29：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	46.45	26.31	22.82	49.05	8.92	1.27	1.47	2.54	2.54	4.94
其中：银行借款	5.52	6.62	13.81	19.58	3.75	-	-	-	-	-
信托计划	35	3	3	4		-	-	-	-	-
已发债券	2.6	14.6	2.6	2.6	2.6	-	-	-	-	-
中票				20		-	-	-	-	-
其他	3.33	2.09	2.77	2.23	1.3	-	0.2	-	-	2.4
本期债券偿付规模	-	-	0.635	0.635	1.27	1.27	1.27	2.54	2.54	2.54

根据压力测算来看，发行人在本期债券存续期内，前5年债务偿还相对集中，后5年偿还压力则较小。考虑到发行人资产结构中，流动资产占比较高达63.61%，且除存货之外的货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动性资产均直接为货币、理财产品或兑现速度较快的债权，

基本可以覆盖上述债务，故发行人偿债能力保障性较强。

### 三、发行人财务分析

#### (一) 营运能力分析

表11-30：发行人2013-2015年营运能力指标

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款	40,893.08	58,626.05	13,042.61
存货	2,211,092.20	1,998,901.82	1,780,297.28
总资产	5,390,029.38	4,550,512.49	3,628,116.83
主营业务收入	216,179.07	256,755.21	301,631.60
应收账款周转率（次/年）	4.34	7.17	23.13
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.16
总资产周转率（次/年）	0.04	0.06	0.08

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

发行人2013年至2015年应收账款周转率分别为23.13 次/年、7.17 次/年、4.34 次/年，呈明显下降趋势，主要系近三年应收账款平均余额上升的同时主营业务收入却不断下降。

发行人存货周转率 2013 年至 2015 年分别为 0.16 次/年、0.14 次/年、0.09 次/年，基本呈下降趋势，处较低水平，主要系发行人投资开发的城建基础设施项目和房产开发项目建设期、投资回收期较长影响，导致存货账面数额长期较大，故发行人存在存货周转率偏低特点。

在总资产周转率方面，2013年至2015年分别为0.08次/年、0.06次/年、0.04次/年，周转率持续较低，这符合发行人行业背景的特点。

#### (二) 盈利能力分析

表11-31：发行人2013-2015年度盈利能力数额及指标

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	216,179.07	256,755.21	301,631.60
主营业务成本	186,457.46	225,283.16	269,851.45
净利润	25,635.93	30,438.38	41,246.25
净资产	1,945,029.21	1,885,832.47	1,858,511.87
总资产	5,390,029.38	4,550,512.49	3,628,116.83
主营业务利润率	13.75%	11.52%	10.54%
销售净利率	11.86%	9.89%	13.67%
净资产收益率	1.34%	1.59%	2.22%
总资产收益率	0.52%	0.66%	1.14%

注：1、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入

2、销售净利率=净利润/主营业务收入

3、净资产收益率=净利润/平均净资产

4、总资产收益率=净利润/平均资产总额

发行人2013至2015年主营业务收入分别为301,631.60万元、256,755.21万元和216,179.07万元，呈下降趋势，主要系发行人已签订合同的融资代建项目接近完工，在建的其他项目尚在存货中体现，未进行收入结算。受上述影响，发行人2013至2015年净利润分别为41,246.25万元、30,438.38万元、25,635.93万元，也呈下降趋势。但未来随着发行人133.66亿元开发产品进入收入结算状态，企业将会获得可观的、稳定的、持续的利润。

发行人2012至2014年总资产收益率分别为1.14%、0.66%、0.52%，净资产收益率分别为2.22%、1.59%、1.34%，由于发行人总资产和净资产规模较大且逐年增加故收益率不高。未来随着公司各项业务的不断发展，盈利能力的加强，将带动总资产收益率和净资产收益率逐步上升。

### （三）偿债能力分析

表11-32：发行人2013-2015年偿债能力数据及指标

单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	5,390,029.38	4,550,512.49	3,628,116.83
负债合计	3,445,000.17	2,664,680.02	1,769,604.96
资产负债率	63.91%	58.56%	48.77%

流动比率（倍/年）	4.77	6.65	3.82
速动比率（倍/年）	1.69	2.69	1.59
利息偿还倍数（倍/年）	3.92	7.21	7.27

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货-待摊费用）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、利息偿还倍数=（税前利润+财务费用中利息支出总额）/财务费用中利息支出总额

从资本结构来看，发行人2013年至2015年资产总额及负债总额都呈现较快的增长势头，由于负债增长速度略快于资产的增长速度，资产负债率呈逐年上升趋势，分别为48.77%、58.56%、63.91%，主要系发行人收到国开行发放的土地储备中心贷款所致。由于发行人资产本身的优良性及其带来收入的稳定性，能为长期借款的利息支付和偿还提供了较高的保障。总的来讲，发行人的资产结构处于一个合理的水平，具有一定的举债空间。

发行人2013至2015年流动比率和速动比率有一定程度波动，但均处于较理想状态，流动比率分别为3.83倍、6.65倍、4.77倍，速动比率分别为1.59倍、2.69倍、1.69倍，资产流动性较强，具有较强变现能力，对发行人的短期偿债能力，抗风险水平均有很强保障。

发行人2013至2015年利息偿还倍数分别为7.27倍、7.32倍、3.92倍，2015年受利润下降及支付利息增加影响利息偿还倍数有所下降，但发行人总体利息支付能力较强。

综上所述，发行人具备较强的短期偿债能力和长期偿债能力，资本结构处于稳定合理的水平，2015年底发行人的负债率为63.91%，具有一定举债空间，为债券的三期发行提供了合理的前提和基础。

#### （四）现金流量分析

表11-33：发行人2013-2015年现金流量数据

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流量净额	16,586.59	-106,483.17	42,647.59

投资活动现金流量净额	53,592.11	-244,948.29	-89,807.02
筹资活动现金流量净额	-114,912.50	336,082.62	342,860.35
现金及现金等价物净增加额	-44,733.80	-15,348.83	295,700.92

2013年至2015年，经营活动现金流量净额分别为42,647.59万元、-106,483.17万元和16,586.59万元，发行人2014年经营活动现金流量净额出现负数主要系当年在建工程项目资金流出较流入产生较大差额所致；2015年经营活动现金流量净额净流入较大，主要系本期收到财政局项目回购资金22.2亿元，收到2014年、2015年保障性安居工程配套基础设施建设第一批中央基建投资预算拨款5,950万元，故较去年经营活动产生现金流增加。

2013年至2015年，投资活动现金流量净额分别为-89,807.02万元、-244,948.29万元和53,592.11万元，前两年均为净流出且逐年增加，主要系发行人为充分发挥资金价值，各年均将闲置资金进行几天或几个月的超短期保本稳健型委贷，或购入理财产品及信托产品，以便为公司带来更多的收益。2015年发行人收回部分投资理财资金，故本期投资活动现金流量为正流入。

2013年至2015年筹资活动现金流量净额分别为342,860.35万元、336,082.62万元和-114,912.50万元，由于发行人2014年6月25日和2013年2月20日成功发行20亿中期票据及7年期企业债券13亿元，故2013年和2014年筹资收到的资金出现较大的正流入，反映出发行人较强的筹资能力；2015年受南昌棚户区改造项目借款资金拨付给南昌市土地储备中心影响，出现筹资活动现金支出大于收入现象。

总体来看，发行人资产规模扩张迅速，主营业务盈利能力提高，具备理想的资本结构和较强的偿债能力，现金流量在整体上比较合理。

#### （五）对外担保情况

截止 2015年 12月 31 日，发行人累计对外提供担保72,180.00万

元，其中为内部子公司提供担保41,180.00万元，为外部非关联方南昌高新区创业投资有限公司提供担保31,000.00万元，占发行人总资产规模的0.58%。具体担保余额情况见下表：

表11-34：发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保额	担保类型	担保方式	关系	反担保措施
1	南昌高新区创业投资有限公司	22,000.00	贷款	信用担保	非关联方	无
2	南昌高新区创业投资有限公司	9,000.00	贷款	信用担保	非关联方	无
3	南昌城投基础设施开发有限公司	30,000.00	贷款	信用担保	子公司	无
4	南昌城建构件有限公司	9,980.00	贷款	信用担保	子公司	无
5	南昌城建构件有限公司	1,200.00	贷款	信用担保	子公司	无

## （六）关联方关系及交易情况

### 1、关联方关系

#### （1）实际控制人

表 11-35：实际控制人

母公司名称	注册地址	持股比例	表决权比例	实际控制人
南昌市国有资产监督管理委员会	江西省南昌市	98.29(%)	100.00(%)	是

#### （2）子公司

表 11-36：子公司

序号	企业名称	级次	实收资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	主要经营范围
1	城投置业	一级	2,000.00	100.00	100.00	2,030.00	城市基础设施建设、管理，房地产开发经营，工程监理、招标代理、造价咨询；旧危房改造，室内外装饰工程，物业管理，房地产经纪，水电安装，园林绿化工程；项目投资咨询；设计、制作、发布、代理国内各类广告；设备租赁；国内贸易
2	新兴物业	一级	300.00	100.00	100.00	300.00	物业管理、室内外装饰工程；经济贸易咨询。
3	城投基础	一级	800.00	100.00	100.00	800.00	城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、物业管理、房屋室内外装修、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作；国内贸易。
4	城投高速	一级	5,000.00	100.00	100.00	75,468.30	设施的开发、建设、经营、管理；养护管理；高等级公

序号	企业名称	级次	实收资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	主要经营范围
							路通讯、监控、收费系统及其设备、交通配套设施的生产、加工、销售及施工；交通工程咨询；材料的加工、销售（以上项目国家有专项规定凭许可证、资质证或其他批准文件经营）。
5	城投资产	一级	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	实业投资及管理；国内贸易（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）。
6	城投纵达工程	一级	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00	城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发，房屋室内装修，房屋租赁，资产经营与管理；国内贸易（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	城投管网	二级	100.00	51.00	51.00	51.00	城市基础设施项目建设、管理、经营、地下管网建设建设，物业管理；项目投资咨询（金融、证券、期货、保险除外）、策划及可行性研究；城市综合开发；电子产品、通讯器材、通讯设备计算机耗材、办公自动化设备、照明器材及设备，建筑材料、装饰材料的销售；经济贸易咨询；
8	城建构件	三级	3,200.00	60.00	60.00	1,920.00	混凝土构件生产及销售、商品混凝土生产及销售；其他类型构件的生产与销售、建设材料、金属材料销售（以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效许可证或其他批准文件经营）；
9	城建公路	三级	3,000.00	65.00	65.00	1,950.00	公路工程施工、房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、路基路面工程施工、地基与基础工程、水利水电工程施工（承装、承修、承试电力设施除外）（凭资质经营）；机械租赁；技术咨询。（以上项目国家有专项规定的除外）。
10	城建置业	三级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	房地产开发经营；国内贸易；房地产咨询服务。（以上项目国家有专项规定的除外）。
11	城建桥梁	四级	2,000.00	80.00	80.00	1,600.00	桥梁工程(凭资质经营)；混凝土构件生产及销售；金属材料(贵金属除外)的销售。（以上项目国家有专项规定的除外）
12	城建混凝土	四级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	预拌混凝土生产、销售以及

序号	企业名称	级次	实收资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	主要经营范围
							水泥制品生产和销售
13	融泽地产	一级	24,800.00	100.00	100.00	24,800.00	房地产开发销售
14	金城资产	一级	500.00	100.00	100.00	202,881.48	资产管理；自有房屋租赁、酒店企业管理、实业投资；房地产开发（以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营）
15	城建集团	二级	5,100.00	100.00	100.00	5,100.00	建筑工程、公路工程、市政工程等
16	南昌大桥	一级	71,686.00	100.00	100.00	6,166.84	南昌大桥及其附属设施经营、管理；收取通行费（在政府批准的专营权期限及范围内经营）
17	国润投资	二级	200.00	100%	100%	200.00	实业投资、投资咨询、投资管理（金融、期货、保险、证券除外）；房地产开发、销售；国内贸易；会议会展服务；室内外装饰工程；

### (3) 合营企业、联营企业

表 11-37：联营企业

联营企业名称	持股比例	表决权比例
江西城泰投资有限公司	35.00	35.00
南昌临空置业投资有限公司	27.78	27.78
南昌经城综合建设开发有限公司	40.00	40.00
江西诚华置业有限公司	35.00	35.00

## 2、关联方交易

### (1) 向关联方提供劳务

表 11-38：关联方劳务

单位：元

单位名称	关联交易内容	定价政策	本期发生额	上期发生额
江西城泰投资有限公司	融资手续费	协议价	1,146,500.00	7,573,000.00
江西城泰投资有限公司	资金占用费	协议价	2,539,635.81	26,654,355.23
南昌经城综合建设开发有限公司	资金占用费	协议价	69,457,108.66	64,822,313.26
南昌经城综合建设开发有限公司	项目开发经营收入	协议价	152,318,657.09	40,490,000.00

### (2) 为关联方提供担保

表 11-39：关联方担保

单位：元

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	城投基础	信用	300,000,000.00	2014/11/19	2019/11/18	否

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
		担保				
本公司	城建集团	信用担保	99,800,000.00	2015/10/9	2017/10/8	否
本公司	城建构件	信用担保	12,000,000.00	2015/4/16	2017/4/15	否
城建集团	城建混凝土	信用担保	5,000,000.00	2015/10/9	2017/10/8	否
城建集团	城建混凝土	信用担保	8,000,000.00	2015/5/19	2016/5/18	否
城建集团	城建混凝土	信用担保	5,000,000.00	2015/4/30	2016/4/29	否
城建集团	城建混凝土	信用担保	8,000,000.00	2015/3/26	2016/3/25	否
城建集团	城建公路	信用担保	5,000,000.00	2015/4/30	2016/4/29	否
合计			<b>442,800,000.00</b>			

### (3) 关联方应收应付款项余额

#### ① 应收关联方款项

表 11-40：应收关联方款

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	江西城泰投资有限公司	-	-	139,633,291.56	-
	南昌经城综合建设开发有限公司	1,093,973.43	-	1,019,656.43	-
其他非流动资产					
	南昌经城综合建设开发有限公司	1,040,885,201.72	-	971,428,093.06	-

#### ② 应付关联方款项

表 11-41：应付关联方款

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	江西城泰投资有限公司	-	46,287,410.30
预收账款			
	南昌经城综合建设开发有限公司	141,011,465.00	238,330,122.09

- 四、发行人2013-2015年未经审计合并资产负债表（见附表二）
- 五、发行人2013-2015年度经审计合并利润表（见附表三）
- 六、发行人2013-2015年度经审计合并现金流量表（见附表四）
- 七、担保人2015年未经审资产负债表（见附表五）
- 八、担保人2015年未经审利润表（见附表六）
- 九、担保人2015年未经审现金流量表（见附表七）

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券统计

发行人已发行尚未兑付债券包括：①2010年4月发行规模为12亿元人民币的2010年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券，期限7年，票面利率6.13%，每年付息一次，附第5年发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。实施回售后，债券余额不变，回售期后二年票面利率不变。②2013年2月发行规模为13亿元人民币的2013年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券，期限7年，票面利率6.19%，每年付息一次，此次债券采用提前偿还方式，自债券发行后第三年起，即2016年起至2020年，逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，2016年2月20日兑付2.6亿元。③2014年6月发行规模为20亿元人民币的2014年南昌城市建设投资发展有限公司中期票据，期限为5年，票面利率6.38%，每年付息一次，到期一次还本。④2016年2月26日发行规模为10亿元人民币的2016年南昌城市建设投资发展有限公司永续中期票据，票面利率4.12%，每年付息一次，到期一次还本。

截至2016年2月底，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据合计52.4亿元，其中企业（公司）债券22.4亿元、中期票据20亿元和永续中期票据10亿元。

除此之外，发行人及下属全资和控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券或超短期融资券。

### 二、发行人其他私募类债务统计

截至2016年3月止，发行人其他私募类债务融资情况如下：

表 12-1：其他私募类债务融资情况

序号	借款人	融资方式	金额	利率	资金用于项目名称	纳入地方政府债务情况	期限	金融机构/债权计划名称
1	南昌城市建设投资发展有限公司	信托贷款	10亿	9.50%	九洲高架	一类债	2014.3-2019.3	中江国际信托
2		信托贷款	5亿	10.20%	九洲高架、象湖隧道	一类债	2014.9-2016.9	中江国际信托
3		信托贷款	7亿	8.80%	沿江中南大道	三类债	2014.11-2016.11	中江国际信托
4		信托贷款	5亿	7.80%	九洲高架	一类债	2015.6-2017.6	中江国际信托
5		信托贷款	3亿	7.073%	九洲高架	一类债	2014.6-2016.6	中航信托
6		信托贷款	10亿	8.00%	民巷棚改	三类债	2015.5-2016.5	申万宏源-信托收益权转让
7		资产管理计划	5亿	8.10%	象湖隧道	一类债	2014.7-2016.7	华福证券
8		资产管理计划	5亿	8.10%	象湖隧道	一类债	2014.7-2016.7	华福证券
9		保险债权	5亿	9.00%	九洲高架	一类债	2014.7-2019.7	中意-南昌城投债券投资计划
10		保险债权	10亿	6.76%	红谷滩棚改综合社区、幸福渠棚改综合社区	二类债	2015.6-2021.6	中国人寿-南昌棚改债权投资计划
11		非公开定项债务融资工具	10亿	3.7%	-	-	2016.3-2019.3	兴业银行
合计			75亿	-	-	-	-	-

上表中65亿融资债务已全部按类别纳入地方政府一类债-政府负有偿还责任的债务、二类债-政府负有担保责任的债务、三类债-政府可能承担一定救助责任的债务。除此之外，发行人及下属全资和控股子公司无其他资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权。发行人亦不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

### 三、“10南昌城投债”、“13南昌城投债”募集资金使用情况

“10南昌城投债”共募集资金12亿元人民币，按募集说明书的要求全部用于南昌市朝阳洲（水厂路以南）基础工程项目。上述项目已经过相关部门的批准，所有项目的总投资额合计90亿元。到2015年12月止，募集项目已投资52.80亿元，其中使用募集资金12亿元，募集资金使用规范。

“13南昌城投债”共募集资金13亿元人民币，按照募集说明书的要

求全部用于南昌市利字街棚户区改造建设项目。上述项目已经相关部门的批准，所有项目的总投资额合计22.04亿元。到2015年12月止，募集项目已投资16.5亿元，其中使用募集资金13亿元，募集资金使用规范。

## 第十三条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金12.7亿元，拟用于南昌市城市地下综合管廊建设工程项目。该项目建设投资总额为50.18亿元，已获得相关有权部门的批准，项目资金概况如下：

表13-1：本期债券募集资金用途概况表

项目名称	总投资 (亿元)	本期募集资金使用 额度(亿元)	本期债券资金占项目 总投资额比例
南昌市城市地下综合管廊建设工程项目	50.18	12.7	25.31%

### 二、南昌市城市地下综合管廊建设项目概况

#### (一) 项目建设的必要性

##### 1、该项目建设是解决城市发展的需要

当前南昌市出现建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足、拆迁困难、环境污染加剧等问题。解决这些问题的方案有：一种方式是继续扩大城市外延，另一种方式是走内涵式发展的道路，把开发利用城市地下空间提到重要议事日程上来。外延式的发展方式，靠扩展城市用地面积和向高空延伸，一方面使城市人口密度加大，城市容量急剧膨胀，另一方面也加剧了城市用地的矛盾；内涵式发展方式无论从城市生产、生活设施的建设需要，还是减轻城市环境、防灾压力的需要等，都迫切要求向地下空间发展。城市地下空间如能得到充分、合理的开发利用，其面积可达到城市地面面积的50%，相当于城市增加了一半的可用面积。这能有效缓解城市发展与我国土地资源紧张的矛盾，对提高土地利用效率、扩大城市生存发展空间具有重要的意义。

南昌市阳明东路等二十二条城市主次干道路地下综合管廊建设工程，将有利于推进南昌市经济的发展和整体开发，加快产业的整合和聚集。

## 2、该项目建设是完善城市基础设施建设的需要

根据《南昌市城市总体规划》的要求，提出南昌市近期建设规划加快城市基础设施建设，完善城市综合服务功能。本项目为南昌市阳明东路等二十二条城市主次干道路地下综合管廊建设工程，属于道路基础设施建设。由于本项目区域内大部分为老城区城市主干道，市政基础设施密集、落后，不少地区天上、地下铺设了很多临时线缆，无整体规划，与城市发展严重失衡，从完善城市基础设施以促进南昌市经济发展的角度出发，本项目的建设十分紧迫，势在必行。

## 3、该项目建设是提升城市品位、加快城市发展的需要

综合管廊是21世纪新型城市市政基础设施建设现代化的重要标志之一，它避免了由于埋设或维修管线而导致路面重复开挖的麻烦，由于管线不接触土壤和地下水，因此避免了土壤对管线的腐蚀，延长了使用寿命，它还为规划发展需要预留了宝贵的地下空间。同时也是积极响应“一流的规划、一流的设计、一流的建设、一流的质量”的建设要求。南昌市超前的地下综合管廊规划设计和建设能够解决乱建乱挖、建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足和拆迁困难等困难，提升整个城市的品位，美化城市和增强城市功能，增强对城市外商的凝聚力和吸引力。以此带动城市的城市化和现代化。加快城市的发展。

因此，该项目的建设对加快南昌市经济发展和南昌市城市道路区的建设具有十分重要的现实意义。

## （二）项目建设的有利条件

目前综合管廊的建设国外已有上百年的历史，综合管廊在我国也有

一些成功的范例，并在2012年已发布《城市综合管廊工程技术规范》（GB 50838-2012）。目前技术上已经成熟，运行也十分可靠，这些均为南昌市地下综合管廊建设工程提供了有力的技术保障。

根据国外的经验，地下空间的开发利用在人均国民生产总值达到1000美元左右时属于起步阶段，在1000-3000美元时属于发展阶段。目前南昌市的人均国民生产总值均已超过这个水平，已经处于发展阶段。

### 1、符合国家产业政策

中央提出，要实施稳健的财政政策，继续发行长期建设国债，保持必要的投资拉动力度。扩建南昌市城市道路基础设施建设项目是南昌市政府重要的经济决策，市委、市政府对其开发建设在政策、体制、资金等方面给予了强有力的支持，产业导向和政府各方面的优惠政策为项目建设提供了有利的政策条件。

### 2、领导支持力度大

本项目的建设得到了南昌市委、市政府的高度重视，决定将南昌市城市道路地下设施建设作为重点工程来抓，南昌市政府决定由南昌城市建设投资公司负责项目的融资及建设。

### 3、建设环境好

项目建设地点位于南昌市洛阳路等城市主次干道，市委、市政府对项目区域内的土地实行了统一规划、统一征用，土地征用矛盾相对要小，且拆迁工作量不大，地质基础较好，为工程建设提供了良好的环境。

## （三）项目规模及实施

本项目为南昌市内洛阳路等22条城市主次干道路、地下综合管廊总长度约101.08公里，敷设管线种类包括电力电缆、通信电缆、给水管道、

排水管道和燃气管道等。

本项目将由发行人统筹安排，以“规划、办公室、财务、工程、技术、保卫”等部门领导为成员的南昌市阳明东路等二十二条城市主次干道路地下综合管廊建设工程建设管理领导小组，设置项目部，联合对项目进行统一管理招标。

#### （四）项目审批情况

表 13-2：项目审批情况表

序号	批准文件	批准文号
1	南昌市发展和改革委员会《关于南昌市地下综合管廊建设工程可行性研究报告的批复》	洪发改投资字 【2015】153号
2	南昌市环境保护局《关于南昌市城市建设投资发展有限公司南昌市地下综合管廊建设工程环境影响报告表的批复》	洪环评字 【2015】203号
3	南昌市城乡规划局关于对《南昌市地下综合管廊建设工程可行性研究报告》的规划意见	洪规字 【2015】990号
4	南昌市发展和改革委员会《关于南昌市地下综合管廊建设工程节能评估和审查的批复》	洪发改环资字 【2015】55号

#### （五）项目开工及建设期限：

本项目建设周期初步可划分为四个阶段：工程项目策划和决策阶段、工程项目准备阶段、工程项目实施阶段、工程项目竣工验收和总结评价阶段，建设期为 36 个月。项目实施计划见下表：

表 13-3：项目建设工程实施进度表

时 间 工作进度	2015年			2016年				2017年				2018年
	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度
可行性研究等前期工作	■	■										
总体规划		■	■									
施工图设计			■	■								
场地准备				■	■							
土建施工				■	■	■	■	■	■	■	■	
设备安装及调试										■	■	■
竣工验收												■

### 三、项目的社会效益分析

#### (一) 直接效益

综合管廊建设所产生的直接效益是指综合管廊建成后，即可产生的效益，包含：

1、综合管廊的建设，可避免给水管道及消防管道、污水管道、电力电缆、通信电缆工程在建设初期投入，从而把原来这些专业工程在同一工作面进行施工各自所需花费的时间，以及相互之间衔接、协调的时间，给了道路工程，使其尽早进行施工，从而加快了整个南昌市的建设步伐。

2、因建设综合管廊而避免了将来因增设、维修各类管线，而引起的道路二次开挖，由此直接降低了道路的二次建设、维护费用。同时增加了路面的完整性和耐久性。

3、因避免了道路的开挖，从而减少了将来对城市交通的干扰，保证了道路交通的畅通，产生了巨大的经济和社会效益。

4、管线维护管理将更加便捷。

#### (二) 间接效益

1、因综合管廊完善的附属设施配置，对各种管线的维修保护能力大大增强，从而延长了其使用寿命；同时也为各种管线的扩容、更新提供方便，提高了南昌市可持续发展的能力。

2、城市架空管线进入综合管廊，这不仅减少了架空管线与绿化的矛盾，而且使南昌市更加整齐和美观。

3、由于综合管廊内工程管线布置紧凑合理，有效利用了道路下的空间，这不仅节约了城市用地，而且对地下空间的开发利用起到良好的促进作用。

4、提高了南昌市的综合防灾、减灾能力。

总之，综合管廊的建设完成，将使原来分开敷设的给水管道及消防管道、污水管道、电力电缆、通信电缆等，集中敷设在综合管廊内，这样既有利于对它们的集中管理、维护及监控，也为南昌市的交通、环境起到巨大的积极作用。同时，综合管廊的建设使南昌市具有了完善的现代化城市基础设施，大大提高南昌市的整体形象。

### （三）社会影响分析

近年来，随着南昌市经济区的加速，南昌市各方面发展较快，人口增加，随之带来的交通负荷越来越重，各类管线的无序发展，竞相争夺着有限的地下空间，给城市的发展带来了诸多问题。如：城区道路不断被挖、无序争夺地下空间、肆意浪费地下资源、工程施工事故不断。这些现象不仅使国家财产造成巨大损失，也给南昌市人民生活带来极大不便。本项目正是为了改善南昌市地下综合管廊环境，提升南昌市经济区品位而建设，对实现国民经济、社会、环境三者的协调都有重要意义。

项目抓住新城区开发和旧城区改造的机遇，加快建设南昌市地下综合管廊，进一步完善南昌市城市道路服务功能，项目建成后将对南昌市居民提供方便、快捷、满意的服务，对促进社会和谐，给人们带来幸福有着深远的影响。

因此，本项目具有较好的社会效益。

## 四、项目的经济效益分析

根据南昌市工程咨询有限公司2015年6月出具的《南昌市下综合管廊建设工程可行性研究报告》测算可知，本期项目总投资、成本与费用、营业收入等各项经营指标情况如下：

### （一）项目总投资估算

本工程总投资为501,787.38万元，其中：建筑工程费409,879.40万元，安装工程费8,895.04万元，工程其他费用31,212.33万元，预备费35,934.85万元，建设期利息15,000.00万元，铺底流动资金865.75万元。

### （二）项目成本与费用

项目经营总成本为378,021.7万元，年平均总成本费用21,001.20万元，其中：年均固定成本20,015.64万元，年均可变成本985.57万元；年均经营成本3,982.29万元。

### （三）项目营业收入

收入预算前提：本工程总体计算期20年。建设期为三年，第三年局部区域管廊可投入使用，工程第3年开始逐步发挥项目效益，达到估算收益的40%，第4年50%，第5年70%，第6年90%，运营期第7年以后达到运营设计负荷的100.00%。

本项目收入分为年租赁费收入及管线一次性买断收入。18年运营期内（含第三年建设期）收入总计916,507万元。

表 13-5： 2018 年-2025 年收入分析表

项目名称	建设期		运营期																
	12	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
生产负荷		40%	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
管廊长度 (米)		101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080
1 现金流入 (万元)		42575	57674	63840	37499	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066
1.1 租赁费 (万元)		16666	20833	29166	37499	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066

2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券募集说明书

1.1.1 低压电力管 线租赁单价 (元/米.根)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
电力管线根 数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
小计	7278	9097	12736	16375	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194
1.1.2 高压电力管 线租赁单价 (元/米.根)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
电力管线根 数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
小计	4852	6065	8491	10917	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130
1.1.3 电信管线租 赁单价 (元/米.根)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
电信管线根 数	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
小计	3202	4003	5604	7205	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006
1.1.4 给水管线租 赁单价 (元/米.根)	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
给水管线根 数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
小计	1334	1668	2335	3002	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336
1.1.5 雨水管线租 赁单价 (元/米.根)	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
雨水管线根 数	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
小计	0	0	0	0	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639
1.1.6 污水管线租 赁单价 (元/米.根)	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
污水管线根 数	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
小计	0	0	0	0	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245
1.1.7 燃气管线租 赁单价 (元/米.根)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
燃气管线根 数	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
小计	0	0	0	0	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516
1.2 买断费 (万元)	25909	36842	34674	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管廊长度 (米)	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080	101080
1.2.1 低压电力管 线租赁单价 (元/米.根)	1296	1224	1152	1080	1080	1080	1080												
电力管线根 数	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2 电信管线买 断单价	634	598	563	528	528	528	528												

(元/米·根)																			
电信管线根数	2	2	2	0	0	0	0												
合计	42575	57674	63840	37499	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066

#### (四) 项目盈利分析

本项目18年运营期内总收入916,507万元，扣减各种税金及附加50,408万元、总成本费用378,022万元，利润总额为488,077万元，税后净利润366,058万元。项目投资财务内部收益率（税前）为6.97%，静态投资回收期（税前）为12.99年。整体而言，项目的投资资金回收较好，盈利能力较强。

表 13-6: 项目利润表

单位：万元

序号	项目	合计	生产期																	
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	生产负荷		40%	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	管线租赁	819082	16666	20833	29166	37499	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066
3	一次买断	97425	25909	36842	34675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	总收入	916507	42575	57674	63840	37499	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066
5	税金及附加	50408	2342	3172	3511	2062	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809
6	成本费用	378022	23303	26732	27052	27463	27084	26184	24984	23784	17184	17184	17134	17134	17134	17134	17134	17134	17134	17134
7	利润总额	488077	16930	27770	33277	7974	21173	22073	23273	24473	31073	31073	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123
8	利润总额	488077	16930	27770	33277	7974	21173	22073	23273	24473	31073	31073	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123
9	所得税	122019	4233	6943	8319	1993	5293	5518	5818	6118	7768	7768	7781	7781	7781	7781	7781	7781	7781	7781
10	净利润	366058	12698	20828	24958	5980	15880	16555	17455	18355	23305	23305	23343	23343	23343	23343	23343	23343	23343	23343

## 五、募集资金使用计划及管理

### （一）募集资金使用计划

发行人将按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，严格履行申请和审批手续，实行专款专用。整个工程将按实施进度和项目资金预算情况拨款，以确保工程项目顺利实施。

### （二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度：本项目建设资金的使用由建设单位南昌城市建设投资发展有限公司按照有关规定设立项目专用帐户，单独建账，实行集中管理和统一调配，随时接受上级及本级财政、审计机关的监督，发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排。

## 第十四条 偿债保障措施

### 一、担保人情况

本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，中债信用增进投资股份有限公司将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带保证责任。

#### （一）担保人概况

注册名称：中债信用增进投资股份有限公司

法定代表人：谢多

注册资本：人民币600,000.00 万元

营业执照号：110000012250763

办公地址：北京市西城区金融大街4号金益大厦6层

经营范围：企业信用增进服务、信用产品的创设和交易、资产管理、投资咨询等。

中债信用增进投资股份有限公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009年9月7日，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司（原国网资产管理有限公司）、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司（原北京万行中兴实业投资有限公司）共同发起设立。

#### （二）担保人资信状况

中债信用增进公司经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估

有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、鹏元资信评估有限公司综合评定，长期主体信用等级连续六年保持在AAA级水平。中债信用增进公司2015年末净资产7,484,48.26万元，本期债券担保责任余额占净资产的比例未超过30%，符合要求。

### （三）担保人财务状况

截止2015年12月31日止，公司总资产1,608,596.26万元，负债总额860,147.00万元，所有者权益748,448.26万元。2015年度公司实现主营业务收入75,098.33万元，净利润31,282.63万元。2015年度的财务报告经信永中和会计师事务所审计，并出具了XYZH/2016TJMCS10002号标准无保留意见的审计报告。

#### 担保人财务报告摘要

单位：万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日（经审）
资产总额	1,184,629.72	1,608,596.26
负债总额	460,317.55	860,147.00
所有者权益	724,312.17	748,448.26
项目	2014年度	2015年度（经审）
营业收入	123,556.64	139,491.23
净利润	35,913.08	31,282.63
资产负债率	38.86%	53.47%
净资产收益率	4.99%	4.25%

## 二、担保人出具担保函主要内容

### （一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为十年期企业债券，发行金额总计为人民币壹拾贰亿柒千万元。

### （二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额不可撤销连带责任保证。

### （三）保证责任的承担

在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

### （四）保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

### （五）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### （六）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

### （七）债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

### （八）主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

### （九）加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### **（十）担保函的生效**

本担保函自本期债券发行首日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤消。

### **三、本期债券偿债计划**

为保障本期债券本息的按时足额偿还，发行人针对公司未来的经营计划、募投项目特性、财务状况、本期债券自身特征等，设计了一个多渠道、互为补充的偿还计划，并将根据实际情况进行灵活调整，以便提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

#### **（一）本期债券债务偿债计划概况**

本期债券发行总规模12.7亿元，期限为10年，本期债券期限为10年期固定利率债券，采用提前偿还方式，自债券发行后第3年起，即2019年起至2026年，逐年分别按照债券发行总额的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。本期债券还款安排将与管廊建设模式高度匹配，发行人会严格按照还款计划对本息按时足额进行兑付。

#### **（二）聘请债券债权代理人，制定债券持有人会议规则**

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人与国盛证券有限责任公司签订了《南昌城市建设投资发展有限公司公司债券债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。国盛证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务、发布债权代理事务报告及债券持有人会议授权等其他事项。

### （三）建立募集资金专户、项目收入归集专户和偿债资金专户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人将与账户及资金监管人签订了《账户及资金监管协议》，并在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。

募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，按《募集说明书》中披露的募投项目资金使用，不得用作其他用途；

项目收入归集专户，专门用于接收项目运营期间收入，按照约定向偿债资金专户中划转本期债券当年应付本息金额，当偿债资金专户中的余额足以支付当年利息的情况下，项目收入归集专户中的资金可由发行人自由支配；

偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，偿债账户中的资金包括：

- 1、用于偿还当年应付的本金和/或利息的资金；
- 2、发行人支付的违约金及利息；
- 3、根据法律、法规规定及本期债券约定的其他资金。

募集资金账户、项目收入归集专户和偿债账户的开立在本期债券发行前三个工作日内完成。

### （四）偿债资金的提取和使用

1、偿债资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。

2、发行人应在本期债券的付息日前10个工作日（T-10日）之前或本金兑付日前20个工作日（T-20日）之前，按照《募集说明书》中确定的还本付息金额向偿债账户中划入偿债资金。

3、发行人应在本期债券付息日或本金兑付日前5个工作日（T-5日）向

账户及资金监管人发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，账户及资金监管人应根据发行人的划款指令，在本期债券付息日或本金兑付日前3个工作日（T-3日）将当期应付的利息/本金划转至本期债券登记结算机构指定的账户。账户及资金监管人在完成划款工作后2个工作日内，应将有关结算凭证复印件传真给发行人。

4、如果在T-4日账户及资金监管人按照发行人的指令将当期应付的本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户之前偿债账户余额小于当年应付本息数额，账户及资金监管人应立即通过在相关信息披露平台发布公告的方式督促发行人按期偿付当年应付本息。

#### **（五）偿债计划的人员安排**

发行人为本期债券成立偿付工作小组，自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。该小组由发行人法定代表人担任组长，以发行人财务部门为主体，严格按照本期债券募集说明书等相关协议文件的约定合规使用债券资金。

#### **（六）偿债计划的财务安排**

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券登记机构支付。偿债资金主要来源于本期债券投资项目运营及其他收入75亿、发行人日常生产经营活动所产生的现金收入。未来偿还本期债券本息时，若上述安排仍不能筹集足够的资金，发行人还将通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、争取财政补贴、银行贷款等手段融入外部资金，以保障本期债券本息的顺利兑付。

### **四、其他偿债保障措施**

发行人属国有企业，在行业、区域方面具有明显排他性，竞争优势可见一斑。目前公司财务状况良好，资产质量优良、有较强的盈利能力和偿

债能力，能够依靠自身经营性收益按约定偿付本期债券本息。

**（一）发行人良好的经营状况和持续盈利能力是本期债券偿付的主要资金来源。**

发行人盈利状况良好，2013年-2015年公司分别实现主营业务收入301,631.60万元、302,612.45万元、216,179.07万元；利润总额49,764.27万元、34,453.139万元、28,811.27万元；净利润41,246.25万元、30,438.38万元、25,635.93万元。公司经营业绩良好，具备稳定的盈利能力。未来围绕市委、市政府制定的《南昌市国民经济与社会发展十三个五年规划》，发行人的收入和利润将随之增加，盈利能力也将进一步提升，为本期债券的还本付息提供了主要资金来源。

**（二）发行人优质的资产是本期债券偿付的有力资产保障**

截止到2015年12月31日，发行人资产总额为5,390,029.38万元，净资产1,945,029.21万元。其中：存货2,211,092.20万元，占资产总额的41.02%，均为代建项目债权性资产；其他应收款514,837.95万元中应收南昌财政局477,298.71万元，占资产总额的8.86%；发行人持有合计总额251,783.17万元投资性房地产，均为每年能为企业带来租赁收入的房产；另外固定资产及无形资产主要为房屋建筑物、土地使用权等优质资产。此外，发行人还持有江西银行股份有限公司3.25%股权（截至报告期末，账面价值为2.37亿元）。

如果本期债券因遇到不可预知因素而出现偿债困难，发行人可对所属土地及股权等资产进行出让以应付偿债危机。

**（三）募投项目的运营收益是本期债券还本付息的重要基础**

本期债券募集资金将全部用于南昌市地下综合管廊建设工程建设，该工程涵盖南昌市内洛阳路等22条主次干道路，建设长度101.08公里。发行人作为管廊项目的特许经营单位向各管线单位提供管廊使用及管廊日常维

护管理服务，并向进入管线单位收取相应租赁费用。运营收入分为按年收费及一次性买断两种。

在本次债券的10年存续期内，发行人2016至2025年与项目相关的收入总额为405,850万元，运营总成本及费用为206,584万元，各项税金及附加为22,322万元，净收益为132,708万元，是本期债务偿还的重要基础。

## 项目收益测算表

单位：万元

序号	类型	项目	建设期		运								营										合计			
			债券存续期																							
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	小计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		2035		
1		生产负荷	0	0	40%	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	
2		低压管线租赁	0	0	7278	9097	12736	16375	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	18194	300202	
3		高压管线租赁	0	0	4852	6065	8491	10917	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	12130	200145	
4	收	弱线管线租赁	0	0	3202	4003	5604	7205	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	8006	132098	
5		给水管线租赁	0	0	1334	1668	2335	3002	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	3336	55043	
6		雨水管线租赁	0	0	0	0	0	0	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	3639	50946	
7		污水管线租赁	0	0	0	0	0	0	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	4245	59430	
8		燃气管线租赁	0	0	0	0	0	0	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	1516	21224	
9		入	一次性预收	0	0	25909	36842	34674	0	0	0	0	0	97425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97425
11	收入合计		0	0	42575	57674	63840	37499	51066	51066	51066	51066	51066	405850	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	51066	916507
12	成本及费用	外购原材料费	0	0	163	255	500	827	1021	1021	1021	1021	5832	1021	1021	1021	1021	1021	1021	1021	1021	1021	1021	1021	16045	
13		外购动力	0	0	41	51	72	102	102	102	102	102	674	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	1695	
14		工资及福利费	0	0	120	150	210	270	300	300	300	300	1950	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	4950	
15		修理费	0	0	1148	1435	2008	2582	2869	2869	2869	2869	18650	2869	2869	2869	2869	2869	2869	2869	2869	2869	2869	2869	2869	47342
16		其他费用	0	0	40	50	70	90	100	100	100	100	650	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1650	
17		折旧费	0	0	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	101929	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	12741	229340	
18		摊销费	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50	400	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	
19		利息支出	0	0	9000	12000	11400	10800	9900	9000	7800	6600	76500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76500	
20		总成本费用	0	0	23303	26732	27052	27463	27084	26184	24984	23784	206584	17184	17184	17134	17134	17134	17134	17134	17134	17134	17134	17134	378021	
21		各税金及附加合计	0	0	2342	3172	3511	2062	2809	2809	2809	2809	22322	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	2809	50408	
22	利润总额	0	0	16930	27770	33277	7973	21173	22073	23273	24473	176944	31073	31073	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123	31123	488078		
23	净收益	0	0	12698	20828	24958	5980	15880	16555	17455	18355	132708	23305	23305	23342	23342	23342	23342	23342	23342	23342	23342	23342	366058		

#### **（四）政府对管廊项目的高度重视将是本期债券偿还的可靠保障**

2015年8月26日南昌市政府根据《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发[2014]27号）和国家发展改革委的《城市地下综合管廊建设专项债券发行指引》的精神，下发抄告单（洪府厅抄字[2015]404号）要求：市财政局须保证南昌城市地下综合管廊建设项目有5%的收益，以确保发行人的偿债能力。

2015年9月以来，中国农发重点建设基金根据南昌市人民政府办公厅抄告单（洪府厅抄字【2015】435号）精神，以投资入股方式注入发行人1.2亿资金，作为本次管廊建设项目的资本金。

2015年11月10日江西省人民政府为贯彻落实《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设指导意见》（国办发【2015】61号）文件精神，切实加强地下综合管廊建设，下发《江西省人民政府办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的实施意见》（赣府厅【2015】61号）文中要求：各城市人民政府在年度预算和建设计划中优先安排地下综合管廊项目，并纳入地方政府采购范围，积极争取相关金融机构加大对地下综合管廊建设的信贷支持力度。

#### **（五）市政府给予发行人的长期支持是本期债券按时偿付的根本**

发行人作为南昌市政府主要市政公共设施投融资与建设主体，自成立以来，一直都得到政府的大力支持。除经常注入资产和资金外，政府在政策优惠、项目资源、财政补贴等方面多次给予发行人支持。随着南昌市区域经济发展提速，近年来南昌市财政收入快速增长。2015年全年，南昌市实现地区生产总值（GDP）4000.01亿元，比上年增长9.05%，分别高于全国、全省2.7、0.5个百分点；2013年-2015年，南昌市实现财政总收入分别为558.02亿元、638.3亿元、727.20亿元，同比增长11.6%、14.4%和13.9%；2013年-2015年地方一般预算收入分别为291.91、342.2亿元和389.22，同比分别

增长21.6%、17.2%和13.7%。南昌市政府财政实力的不断增强，将给发行人带来更多的经济支持。

**（六）发行人其他融资代建回购款的陆续到位将给发行人带来持续、稳定的资金流入，为本期偿债提供另一可靠的资金保障**

发行人作为南昌市城市基础设施建设主体，一直承担着多项城市基础设施和重点工程的建设及融资任务，政府在项目竣工结算后通过回购返还企业资金。发行人2013年-2015年发生项目代建收入23.82亿元、23.96亿元、13.39亿元，这些将为本期债券本息的支付提供了可靠资金保障。

**（七）本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力**

本期债券设置了本金提前偿还条款，约定在存续期第3年至第10年逐年分别按照债券发行总额的5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。自第3年起，由中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券；从第4年起，债券余额的减少使得发行人需支付的利息也相应减少。因此，提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力，逐渐减低利息负担，并将有利于促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人的运营效率，有利于本期债券按期还本付息。

**（八）发行人大额的银行授信是本期债券偿付的强大支撑**

发行人具有良好的资信和极强的融资能力，与多家商业银行存在稳固的合作关系。发行人全年获得的授信额度为314.21亿元，截至2015年12月已使用额度为174.27亿元，未使用额度为139.94亿元。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可以通过银行的资金拆借予以解决。

综上所述，发行人已制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保

障，有效保护投资者的利益。

## 第十五条 风险与对策

### 一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

当前国际、国内宏观经济环境变化比较频繁，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。本期债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

##### 2、偿付风险

发行人已经成功发行两期公司债券及一期中期票据，尚未兑付本金合计45亿元，在本期债券存续期间，公司需兑付前期债券本息。此外由于受宏观经济政策、市场环境变化等不可控因素影响，如果发行人无法从募投项目获得足够资金，可能会对本期债券本息按时兑付造成一定影响。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请其在经批准的证券交易场所上市交易，但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

#### （二）与发行人相关的风险

##### 1、经济周期风险

发行人所处的城市基础设施建设行业与经济周期的相关性较低，敏感度不高，但经济环境的变化及本省经济发展趋势的变动都会对本行业产生影响，城市基础设施的投资规模和收益水平都间接受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减

少，从而影响本期债券的兑付。

## 2、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是决定发行人盈利能力的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些公益性项目社会效益显著，但经济效益有限，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

## 3、发行人盈利能力下降的风险

发行人为南昌市市政基础设施建设的主要平台之一，所承建项目多为南昌市重大重点项目，排除为市政代建项目外，发行人自主盈利能力较差，若未来市政建设投资降低，发行人盈利面临下降的风险。

## 4、持续融资的风险

发行人从事城市基础设施建设行业属于资金密集型行业，发行人正实现资产规模的较快扩张，发行人承担的基础设施建设工程体量较大，公司将面临持续性的融资需求。目前发行人的外部融资以银行贷款为主，今后一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

## 5、应收款、其他应收款回收风险

发行人为南昌市政基础设施建设的主要平台之一，承担的市政基础设施建设工程体量较大，截至2015年底，发行人应收款余额为40,893.08万元，其他应收款余额为514,837.95万元，二者合计555,731.03万元，占发行人总资产10.31%，应收金额合计较大，对发行人资产的流动性有一定影响，面临着一定的回收风险，从而影响本期债券的按时兑付。

## 6、子公司管理风险

发行人共有17家子公司，子公司可能存在治理结构不完善、组织架构

不健全，母公司决策不能执行到位，导致效率低下的风险。发行人所承揽的基础设施建设项目及项目多由子公司实施项目的具体建设，发行人子公司是独立法人，可以独立承揽业务，可能存在超越业务范围或者审批权限从事运营的管理风险。

## 7、担保风险

截止2015年12月发行人担保金额合计72,180万元，其中对外担保余额为31,000万元，对内担保41,180万元，单笔担保金额较大，担保余额增长较快，担保呈增长趋势，若未来被担保企业无力偿付债务，发行人需代被担保人偿付债务，可能会对本期债券本息按时兑付造成一定影响。

### （三）与本期债券筹集资金用途相关的风险

本期债券募集资金投资的城市地下综合管廊项目工程规模较大、建设周期较长、工程建设较为复杂，如果在项目建设期间出现原材料价格以及劳动力成本上涨、较为复杂的工程情况或不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额超出预算、项目施工期被延长，从而对项目的建设和交付及项目收益产生不利影响。

## 二、风险对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，以保证投资人获得长期合理的投资收益。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，为投资者提供一个管理风险的手段。

#### 2、偿付风险对策

发行人已经成功发行了且尚未兑付公司债、中期票据合计45亿元，补

充了长期资金。近三年发行人长期负债规模超过流动负债规模，发行人债务结构合理，资金使用期限与募投项目的工期高度匹配，募投项目回款期限合理。因债券成功发行而增加的有息债券，规模可控，已发行债券中12亿为2017年到期一次性还本；20亿中票为2019年到期一次性还本；13亿采用逐年分期还本的方式，短期内发行人一次性偿付的压力较小，且有息债券体量相对于发行人的资产规模占比不足百分之十。发行人拥有的大量土地资产，作为一种稀缺资源，土地价值长期以来不断攀升，在必要情况下，发行人可以选择出让或处置部分土地资产来获取流动资金，为债券按时足额兑付提供了保证。

发行人经营状况良好，现金流量稳定而充沛，获得地方政府的大力支持，未来预期收益可以满足前两期及本期债券兑付的要求。同时发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。发行人将加强本期债券募集资金使用的监控，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。

### 3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法的证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易的活跃程度也将随之增强，未来的流动性风险将会有所降低。

## （二）与发行人相关的风险对策

### 1、经济周期风险的对策

发行人充分发挥在城市基础设施建设行业的优势，积极参与更多项目的投资建设，并致力于多元化经营，依托其自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不

利影响，并实现真正的可持续发展。

## 2、经营管理风险的对策

发行人将不断改革和优化管理制度，进一步完善公司法人治理结构，加大对建设项目和下属公司的监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。对于因承担公益性建设项目对公司盈利产生的不利影响，南昌市政府将土地出让收益中的部分返还发行人作为其拆迁费、开发成本的补偿以及收益。

## 3、发行人盈利能力下降的风险

公司作为南昌市重要的城市基础设施建设的四大主体之一，自成立以来就承担南昌市重大项目的投融资建设任务。在资产和业务规模上看，公司位居第二位。从业务分类上看，四大基础设施建设主体在南昌市基础设施建设上各有分工：公司主要承接南昌市基础设施建设项目，负责的工程大多数是省市重点建设项目。根据南昌市规划，未来南昌市将会有大量基础设施建设工程上马。四大融资主体在市政业务上基本不存在重叠，并不形成相互竞争态势，因此发行人未来的盈利能力有所保障。

## 4、持续融资风险的对策

发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了以概算管理、招标投标管理、工程质量管理为核心的基建管理体系，有效地控制了投资规模和投资成本。同时，发行人与各类金融机构一直保持着密切的合作关系，公司信誉良好，并将积极开拓其他多种融资渠道。

## 5、应收款、其他应收款回收风险的对策

发行人应收款中应收南昌市财政局78,164.90万元，发行人其他应收款中应收南昌市财政局508,955.99万元、应收南昌市土储中心64,415.50万元，账龄均为1-5年内，上述应收款及其他应收款多为代建市政项目所致，代建项目均与政府相关部门签订明确的回购协议，回收计划明确，因此该类应

收款、其他应收款回收风险较小。

## 6、子公司管理风险的对策

发行人已经在决策审批、财务审批、融资、融资偿付、工程项目管理、对外投资、招投标、担保、会计核算等方面建立健全了严密的内部控制体系。发行人为子公司设置的职责功能明确，且人员配备科学合理、管理人员大多数由总公司管理人员兼任，可以很好执行母公司的决策，完成所承建的项目。发行人子公司主要承建项目多由母公司分配，所签订重大业务合作协议必须由母公司严格审批方可生效，从而杜绝子公司擅自签订协议的风险。

发行人实行本部与分公司（或项目办）二级财务管理体制，公司本部设财务部，负责公司本部财务管理与会计核算业务，实行独立核算的分公司（或项目办）成立会计部门，建立二级核算财务，未实行独立核算的分公司（或项目办）的会计业务由公司本部财务部负责财务管理与会计核算工作。公司财务部主要负责编制财务预算和计划、实施投资和融资的价值管理、实行会计核算与财务分析、进行财务监督与控制；指导各子公司加强财务管理，检查和审计子公司财务。

## 7、担保风险的对策

截至2015年12月，发行人对外担保两笔，余额合计31,000万元，全部是对南昌高新区创业投资有限公司提供，南昌高新创投公司为南昌市高新开发区管委会控股企业，已于2016年2月到期；对内担保合计41,180万元，其中对子公司城建构建提供担保合计1,200万元，对子公司城投集团提供担保9,980万元，对子公司城投基础设施开发公司提供担保30,000万元。发行人对被担保对象审核严格，重大担保事项需经总经理会议审批，担保金额可控，并会持续跟踪被担保公司的盈利情况，及时制定应对方案，因此发行人对外担保风险可控。

### **（三）与本期债券筹集资金用途相关的风险对策**

本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，保证项目施工进度和质量。发行人具有一套完善的项目管理和财务管理制度，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目建成后的正常运营。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告的内容摘要

大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”），为本期债券出具的发行人主体评级为**AA+**，专项债项评级为**AAA**，评级展望为**稳定**。

大公国际资信评估有限公司认为：

#### （一）评级观点

南昌城市建设投资发展有限公司（以下简称“南昌城投”或“公司”）主要从事南昌市城市基础设施投融资建设和国有资产经营管理等业务。评级结果反映了公司在南昌市城市建设中居重要地位，南昌市地方经济和财政实力很强，公司获得政府的大力支持等优势；同时也反映了公司未来面临一定的资本支出压力，有息债务规模大幅增加，债务负担有所加重等不利因素。中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债公司”）为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险极低。

预计未来1~2年，公司在南昌市政府投融资主体中的地位不会改变，将继续得到南昌市政府的大力支持。大公对南昌城投的评级展望为稳定。

#### （二）主要优势/机遇

1、公司作为南昌市基础设施建设的重要主体，承担着南昌市大量重点建设项目，在南昌市城市发展中具有重要地位；

2、作为江西省省会，近年来南昌市经济总量和财政收入快速增长，整体经济和财政实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境；

3、公司得到南昌市政府在资产注入和财政补贴等方面的大力支持；

4、中债公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担

保，具有很强的增信作用。

### （三）主要风险/挑战

1、公司在建项目较多，未来面临一定的资本支出压力。

2、近年来，公司有息债务大幅增加且在总负债总占比很高，资产负债率明显提高，债务负担有所加重。

## 二、跟踪评级安排

自公司债券信用评级报告出具之日起，大公国际将对南昌城市建设投资发展有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注评级主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及评级主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映评级主体的信用状况。

## 第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师江西求正沃德律师事务所已出具法律意见书。

江西求正沃德律师事务所认为：

一、发行人发行本期债券经董事会决议，获得出资人批准，其内部程序合法、完整。根据《管理条例》及《简化通知》的规定，发行人发行本期债券尚须取得国家发展和改革委员会的批准；同时本期债券发行结束后，债券的上市尚需发行人根据国家有关规定向合法证券交易场所的主管部门提出交易流通申请。

二、发行人系依法设立、有效存续的企业法人，具有本次发行的主体资格。

三、发行人申请发行本期债券符合《管理条例》、《通知》及《简化通知》规定的债券发行的各项实质性条件。

四、发行人设立程序符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人增资等事项已在工商行政管理部门办理相关登记，发行人历史沿革符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人股东已投入发行人的资产产权清晰，将资产投入发行人不存在法律障碍；发行人股东已投入发行人的资产之权属已转移至发行人，不存在法律障碍或风险。

六、发行人业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的经营范围和经营方式符合相关法律、法规和规范性文件的规定；主营业务突出；不存在持续经营的法律障碍；资信状况良好。

八、发行人股东南昌市人民政府持有发行人100%股权，发行人不存在其他持有发行人5%以上股权的关联方；另根据《公司法》第二百一十七条

第四款“国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系”的规定，发行人与南昌市人民政府控股的其他国有企业不构成关联关系；发行人与南昌市人民政府不存在同业竞争关系。

九、发行人取得其主要财产的手续完备，程序合法，发行人对其主要财产行使所有权或使用权并无重大法律障碍除，发行人已对外披露事项外，发行人的主要财产不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；发行人取得主要财产所有权或使用权的方式合法有效，并已获得相应的权属证书或其他权属证明文件；除《审计报告》已有记载及发行人已对外披露事项外，发行人对其主要财产所有权和使用权的行使没有限制，不存在其他担保或其他权利受限制的情况。

十、发行人重大合同的主体合格，内容合法、有效，在当事人均严格履行合同约定的前提下不存在潜在风险；发行人不存在已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同；发行人不存在因环境保护、工商管理、产品质量、安全生产、劳动用工、社会保障等原因产生的侵权之债；有关的贷款合同和抵押合同的形式和内容不违反国家法律、法规的规定，均是合法有效的；截至2014年12月31日，发行人金额较大的其他应收款、应付款均系发行人正常生产经营活动发生，上述债权、债务合法、有效。

十一、发行人自设立以来，不存在合并、分立、减少注册资本的情形；发行人设立至今的历次增加注册资本均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已履行必要的法律手续。发行人的历次增资详见本法律意见书第二节第四章“发行人的设立及历史沿革”；发行人没有拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的计划。

十二、发行人依法纳税，执行的税种、税率符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

十三、发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，

环保部门已出具相关意见；发行人的生产经营活动符合有关环保法律法规的要求，近三年未因违反环境保护方面的法律、法规而受到行政处罚。

十四、发行人本期债券发行募集资金用途已经取得了相关主管部门的批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，符合《管理条例》第十二条第（五）款、《通知》第三条第（一）款第1项及《简化通知》第二条第（四）款的规定；发行人一期及二期债券募集资金的使用符合规定，不存在违规使用现象，募集资金建设项目进展情况良好。

十五、发行人不存在可能影响本次发行的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人不存在可能影响本次发行的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十六、兴业银行南昌分行与国盛证券作为独立的法人，具备相应的资质。兴业银行南昌分行及国盛证券与发行人签订、制定的监管协议、债权代理协议和持有人会议规则为各方当事人的真实意思表示，符合《合同法》等法律法规的规定。

十七、《担保函》的内容不违反有关法律、行政法规的强制性规定，合法、有效。

十八、本期债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

十九、《募集说明书》及其摘要不存在对有关法律问题的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险。

综上所述，律师认为，发行人本次发行已经具备《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件，在取得国家发改委核准后，本次发行不存在法律障碍。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

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收由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 本期债券的募集说明书；
- (三) 发行人2013年、2014年和2015年经审计的财务报告；
- (四) 大华会计师事务所关于南昌城市建设投资发展有限公司资产、收入构成、偿债资金来源和净资产的专项审核报告；
- (五) 募集资金投资项目核准批复文件；
- (六) 专项债券账户监管协议；
- (七) 债权代理协议、债券持有人会议规则；
- (八) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (九) 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

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

#### (一) 发行人：南昌城市建设投资发展有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦

法定代表人：涂建平

联系人：上官云

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦

联系电话：0791-83987270

传真：0791-83987270

邮政编码：330038

#### (二) 主承销商：国盛证券有限责任公司

住所：江西省南昌市西湖区北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：马跃进

联系人：黄小虹

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际大厦4楼

联系电话：0791-86265671

传真：0791-0791-86267123

邮政编码：330046

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中央国债登记结算有限责任公司

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2016年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券发行网点表

地点	序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
南昌	1	▲国盛证券有限责任公司	固定收益部江西业务总部	南昌市北京西路88号江信国际大厦4楼	陈昱芳	0791-86281723
北京	2	民生证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座18层	严东蕾	021-58768329
上海	3	国金证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼	周军 褚嘉依	021-68826021

附表二：

## 发行人2013-2015年末经审计合并资产负债表

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
货币资金	4,439,635,349.18	4,465,898,391.37	4,619,196,726.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,078,000.00	2,064,000.00	1,362,000.00
应收票据	-	-	-
应收账款	408,930,751.95	586,260,509.27	130,426,064.42
预付款项	374,527,262.63	142,527,415.65	220,848,273.54
应收利息	3,259,963.93	330,196.82	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	5,148,379,453.44	6,172,279,136.45	7,480,475,811.43
存货	22,110,922,002.35	19,989,018,207.72	17,802,972,839.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1,798,434,280.00	2,232,050,000.00	180,003,072.91
流动资产合计	34,286,167,063.48	33,590,427,857.28	30,435,284,788.18
可供出售金融资产	238,356,950.00	238,356,950.00	238,356,950.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	772,781,559.92	791,896,284.88	677,324,153.29
投资性房地产	2,517,831,665.00	2,530,578,987.63	2,619,329,983.58
固定资产	1,773,934,185.52	1,834,404,952.96	1,798,648,000.31
在建工程	34,550,424.48	34,467,005.48	111,363,693.37
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	45,052,464.60	46,167,359.41	47,039,232.09
开发支出	-	-	-
长期待摊费用	693,346.76	708,929.88	760,186.84
递延所得税资产	6,240,907.37	5,798,462.40	3,061,347.76
其他非流动资产	14,224,685,201.72	6,432,318,093.06	350,000,000.00
非流动资产合计	19,614,126,705.37	11,914,697,025.70	5,845,883,547.24
<b>资产总计</b>	<b>53,900,293,768.85</b>	<b>45,505,124,882.98</b>	<b>36,281,168,335.42</b>

(续)

## 发行人 2013-2015 年末经审计合并资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
短期借款	1,180,800,000.00	1,162,800,000.00	2,497,800,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据		5,450,000.00	5,470,000.00
应付账款	1,465,090,010.27	1,658,140,795.03	1,268,227,449.69
预收款项	273,883,086.24	422,588,093.49	813,985,661.33
应付职工薪酬	2,532,233.61	1,374,469.20	942,574.59
应交税费	186,719,773.42	186,515,615.19	217,217,338.26
应付利息	144,679.83	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	1,191,393,300.89	501,861,622.60	619,371,331.59
一年内到期的非流动负债	2,889,500,000.00	1,115,000,000.00	2,525,000,000.00
其他流动负债	-	436,300.00	-
流动负债合计	7,190,063,084.26	5,054,166,895.51	7,948,014,355.46
长期借款	19,963,650,000.00	14,543,940,000.00	4,792,300,000.00
应付债券	4,687,050,572.00	4,687,050,572.00	2,620,060,572.00
长期应付款	2,369,056,094.28	1,978,496,094.28	1,865,926,094.28
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	186,265,816.50	326,234,737.87	390,508,638.50
递延所得税负债	53,916,109.78	56,911,876.18	79,239,973.83
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	27,259,938,592.56	21,592,633,280.33	9,748,035,278.61
负债合计	34,450,001,676.82	26,648,800,175.84	17,696,049,634.07
实收资本	1,739,790,000.00	1,710,000,000.00	1,710,000,000.00
资本公积	15,811,154,646.61	15,478,404,146.61	15,470,634,315.64
盈余公积	127,817,031.16	110,319,992.24	85,017,691.50
未分配利润	1,733,885,193.38	1,526,605,428.90	1,288,765,939.99
归属于母公司所有者权益合计	19,412,646,871.15	18,825,329,567.75	18,554,417,947.13
少数股东权益	37,645,220.88	32,995,139.39	30,700,754.22
所有者权益权益合计	19,450,292,092.03	18,858,324,707.14	18,585,118,701.35
负债和股东权益总计	<b>53,900,293,768.85</b>	<b>45,505,124,882.98</b>	<b>36,281,168,335.42</b>

附表三：

## 发行人2013—2015年度经审计合并利润表

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	2,181,642,514.26	2,596,191,053.52	3,040,038,348.77
二、营业总成本	2,133,614,986.56	2,443,220,676.17	2,898,959,331.34
其中：营业成本	1,868,281,649.99	2,255,055,396.43	2,700,722,780.84
营业税金及附加	48,576,385.46	28,873,394.80	32,954,087.52
销售费用	1,233,723.93	406,504.79	836,042.11
管理费用	114,467,150.46	96,564,909.06	82,744,513.97
财务费用	99,276,598.73	54,633,513.26	80,297,323.24
资产减值损失	1,779,477.99	7,686,957.83	1,404,583.66
加：公允价值变动收益	-19,470,986.45	-95,715,731.82	172,031,480.39
投资收益	118,858,563.15	93,465,302.97	34,834,773.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,246,014.28	40,073,250.59	7,966,601.82
三、营业利润	147,415,104.40	150,719,948.50	347,945,271.75
加：营业外收入	142,885,565.42	196,526,720.69	152,520,986.94
其中：非流动资产处置利得	445,838.51	56,926.85	-
减：营业外支出	2,187,965.14	2,715,331.95	2,823,594.86
其中：非流动资产处置损失	744,680.93	82,943.60	6,620.49
<b>四、利润总额</b>	<b>288,112,704.68</b>	<b>344,531,337.24</b>	<b>497,642,663.83</b>
减：所得税费用	31,753,453.12	40,147,562.42	85,180,158.42
<b>五、净利润</b>	<b>256,359,251.56</b>	<b>304,383,774.82</b>	<b>412,462,505.41</b>
归属于母公司所有者的净利润	251,709,170.07	299,289,389.65	408,117,774.19
少数股东损益	4,650,081.49	5,094,385.17	4,344,731.22

单位：元

附表四：

## 发行人 2013—2015 年度经审计合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,785,882,533.55	1,929,853,732.91	2,648,962,160.64
收到的税费返还	16,128,296.90	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	932,413,631.91	1,671,394,369.04	2,470,384,126.59
经营活动现金流入小计	3,734,424,462.36	3,601,248,101.95	5,119,346,287.23
购买商品、接受劳务支付的现金	3,324,232,354.70	4,394,228,229.52	4,518,643,820.15
支付给职工以及为职工支付的现金	84,412,749.41	57,492,660.21	42,949,413.87
支付的各项税费	128,743,692.52	150,048,635.35	83,394,728.89
支付其他与经营活动有关的现金	31,169,774.92	64,310,167.42	47,882,433.82
经营活动现金流出小计	3,568,558,571.55	4,666,079,762.50	4,692,870,396.73
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>165,865,890.81</b>	<b>-1,064,831,660.55</b>	<b>426,475,890.50</b>
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资所收到的现金	-	-	46,163,050.00
取得投资收益收到的现金	13,563,735.00	13,563,735.00	12,662,550.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	539,008.79	1,403,153.40	206,103.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,504,952,444.45	180,000,000.00	
投资活动现金流入小计	1,519,055,188.24	194,966,888.40	59,031,703.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,608,985.28	30,283,746.84	50,047,486.97
投资支付的现金	-	100,000,000.00	907,054,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	4,166,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	951,525,109.44	1,750,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	983,134,094.72	2,644,449,746.84	957,101,886.97
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>535,921,093.52</b>	<b>-2,449,482,858.44</b>	<b>-898,070,183.90</b>
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	362,540,500.00	-	14,500,000.00
取得借款收到的现金	11,241,610,000.00	16,053,790,000.00	6,019,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	472,925,000.00	135,408,095.10	137,732,272.21
筹资活动现金流入小计	12,077,075,500.00	16,189,198,095.10	6,172,032,272.21
偿还债务支付的现金	3,579,700,000.00	6,864,050,000.00	1,992,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,256,800,526.52	1,150,506,911.19	741,528,751.71
支付其他与筹资活动有关的现金	8,389,700,000.00	4,813,815,000.00	9,000,000.00
筹资活动现金流出小计	13,226,200,526.52	12,828,371,911.19	2,743,428,751.71
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,149,125,026.52</b>	<b>3,360,826,183.91</b>	<b>3,428,603,520.50</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-447,338,042.19	-153,488,335.08	2,957,009,227.10
加：年初现金及现金等价物余额	4,462,973,391.37	4,616,461,726.45	1,659,452,499.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,015,635,349.18</b>	<b>4,462,973,391.37</b>	<b>4,616,461,726.45</b>

(续)：

## 发行人2013—2015年度经审计合并现金流量表

单位：元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-	-
净利润	174,970,389.19	299,324,113.00	412,462,505.41
加：资产减值准备	1,689,709.81	7,686,957.83	1,404,583.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,365,205.37	54,093,927.51	41,862,169.03
无形资产摊销	96,606.00	1,113,400.68	655,546.96
长期待摊费用摊销	-	62,095.24	40,203.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-1,344,448.40	6,620.49
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-	77,715.08	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	21,614,244.45	95,715,731.82	-172,031,480.39
财务费用（收益以“-”填列）	8,631,258.66	95,977,956.00	100,085,685.37
投资损失（收益以“-”填列）	-65,537,488.90	-93,465,302.97	-34,834,773.93
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-422,427.46	-2,737,114.64	-931,891.31
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-3,529,430.89	-22,328,097.65	44,824,705.41
存货的减少（增加以“-”填列）	-1,132,392,974.35	-1,683,059,917.17	-1,231,472,942.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	1,212,970,920.45	314,241,069.03	-834,429,885.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-1,273,352,611.57	-130,189,745.91	2,098,834,844.31
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<b>-1,047,896,599.24</b>	<b>-1,064,831,660.55</b>	<b>426,475,890.50</b>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-	-
债务转为资本	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	-	-	-
现金的期末余额	2,955,322,789.21	4,462,973,391.37	4,616,461,726.45
减：现金的期初余额	3,722,949,132.62	4,616,461,726.45	1,659,452,499.35
加：现金等价物的期末余额	-	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>-767,626,343.41</b>	<b>-153,488,335.08</b>	<b>2,957,009,227.10</b>

附表五：

## 担保人 2015 年末资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产		
流动资产：		
货币资金	38,889,628.97	35,102,815.03
存放同业款项	247,821,628.24	227,465,536.96
拆出资金	200,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	571,622,810.00	598,191,589.98
衍生金融资产	-	-
买入返售金融资产	520,000,000.00	291,000,000.00
应收账款	2,289,600.00	2,155,068.49
应收股利	-	-
应收利息	290,955,295.72	240,185,295.76
其他应收款	5,992,380.00	6,022,986.00
预付账款	7,044,343.01	4,701,807.41
其他流动资产	-	-
流动资产合计	1,884,615,685.94	1,404,825,099.63
非流动资产：		
持有至到期投资	1,076,379,231.59	2,023,031,264.56
可供出售金融资产	10,800,042,974.34	6,654,236,015.40
应收款项投资	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
长期应收款	-	-
固定资产	56,820,667.95	3,115,124.31
在建工程	1,793,517,852.35	,1447,570,696.58
无形资产	2,347,782.51	2,677,083.61
长期待摊费用	560,594.24	886,395.98
递延所得税资产	471,677,778.85	309,955,516.34
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	14,201,346,881.83	10,441,472,096.78
资产总计	16,085,962,567.77	11,846,297,196.41

续：

## 担保人 2015 年末资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
负债		
流动负债：		
短期借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
卖出回购金融资产	5,317,800,000.00	2,212,600,000
衍生金融负债	-	-
应付账款	-	-
预收账款	31,480,360.00	136,056,612.53
应付职工薪酬	139,131,220.18	129,053,806.52
应交税费	187,108,015.68	151,401,118.02
应付利息	3,379,761.38	2,294,387.94
应付股利	-	-
其他应付款	7,605,742.75	1,069,210.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	5,686,505,099.99	2,632,475,135.01
非流动负债：		
长期借款	1,069,128,771.00	837,420,480.00
风险准备金	1,750,944,040.00	1,118,366,805.00
预计负债	-	-
递延所得税负债	94,902,076.76	14,913,063.28
非流动负债合计	2,914,974,887.76	1,970,700,348.28
负债合计	8,601,479,987.75	4,603,175,483.29
所有者权益		
股本	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
减：库存股	-	-
资本公积	-	-
其他综合收益	273,220,902.55	44,686,351.49
盈余公积	247,126,167.73	215,843,536.15
一般风险准备	-	-
未分配利润	964,135,509.74	982,591,825.48
所有者权益合计	7,484,482,580.02	7,243,121,713.12
负债和所有者权益总计	16,085,962,567.77	11,846,297,196.41

附表六：

## 担保人 2015 年度利润表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,394,912,335.83</b>	<b>1,235,566,430.05</b>
主营业务收入	750,983,262.57	744,964,524.97
利息收入	5,066,965.00	6,088,980.96
投资收益（损失以“-”号填列）	626,082,888.24	457,465,546.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	12,779,220.02	26,902,377.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他业务收入	-	145,000.00
<b>二、营业成本</b>	<b>984,094,556.35</b>	<b>759,491,703.75</b>
主营业务成本	15,240,000.00	3,520,000.00
提取风险准备金	632,577,235.00	497,907,961.00
利息支出	104,350,331.87	47,485,852.19
营业税金及附加	47,363,635.91	46,174,470.08
业务及管理费	185,281,854.79	156,726,301.08
其他业务成本	-	-
资产减值损失	-718,501.22	7,677,119.40
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>410,817,779.48</b>	<b>476,074,726.30</b>
加：营业外收入	45,030.00	1,134,096.57
减：营业外支出	208,940.51	195,340.53
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>410,653,868.97</b>	<b>477,013,482.34</b>
减：所得税费用	97,827,553.13	117,882,731.00
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>312,826,315.84</b>	<b>359,130,751.34</b>
其他综合收益的税后净额	228,534,551.06	158,264,676.48
<b>六、综合收益总额</b>	<b>541,360,866.90</b>	<b>517,395,427.82</b>

附表七：

## 担保人 2015 年度现金流量表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量		
提供增信服务取得的现金	646,280,234.13	633,569,037.61
收到增信合同代偿的现金	28,567,428.30	-
收到其他与经营活动有关的现金	86,756,469.86	10,579,092.66
经营活动现金流入小计	761,604,132.29	644,148,130.27
支付增信合同赔付等款项的现金	28,567,428.30	-
支付给职工以及为职工支付的现金	102,798,263.68	78,421,499.51
支付的各项税费	285,458,849.21	260,608,038.11
支付其他与经营活动有关的现金	154,789,680.91	58,427,618.05
经营活动现金流出小计	571,614,222.10	397,457,155.67
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>189,989,910.19</b>	<b>246,690,974.60</b>
二、投资活动产生的现金流量		-
收回投资收到的现金	7,260,135,183.24	4,585,583,746.28
取得投资收益收到的现金	580,415,346.57	455,558,997.00
收到买入返售金融资产现金款	7,439,285,000.00	3,058,053,549.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11,430.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	145,000.00
投资活动现金流入小计	15,279,835,529.81	8,099,352,722.87
投资支付的现金	10,313,860,538.11	6,390,318,632.98
支付买入返售金融资产现金款	7,668,285,000.00	3,349,053,549.59
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	369,956,041.35	717,261,655.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	18,352,101,579.46	10,456,633,837.57
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,072,266,049.65</b>	<b>-2,357,281,114.70</b>
三、筹资活动产生的现金流量		-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	34,013,507,740.00	1,877,420,480.00
收到卖出回购金融资产现金款	381,314,175,000.00	86,026,440,000.00
筹资活动现金流入小计	415,327,682,740.00	87,903,860,480.00
偿还债务支付的现金	33,781,799,449.00	1,040,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	430,489,246.32	359,963,197.95
支付卖出回购金融资产现金款	378,208,975,000.00	84,315,225,097.22

筹资活动现金流出小计	412,421,263,695.32	85,715,188,295.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,906,419,044.68</b>	<b>2,188,672,184.83</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	24,142,905.22	78,082,044.73
加：期初现金及现金等价物余额	262,568,351.99	184,486,307.26
六、期末现金及现金等价物余额	286,711,257.21	262,568,351.99