

---

**2016年德兴市城市建设经营总公司  
企业债券**

**上市公告书**

证券简称：“16德兴债”

证券代码：“127410”

上市时间：2016年5月6日

上市地点：上海证券交易所

主承销商：兴业证券股份有限公司

二〇一六年五月

---

## 第一节 绪言

### 重要提示

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

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

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

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AA级；截至2015年12月31日，公司合并资产总额为838,154.29万元，负债合计182,870.90万元，所有者权益合计655,283.39万元；债券上市前三个会计年度（2013年~2015年）发行人的净利润分别为14,326.79万元、21,531.64万元和20,460.32万元，前三个会计年度公司平均净利润为18,772.92万元，占本次拟发行企业债券总额8亿元的23.47%；前三个会计年度公司平均可供分配利润为46,653.47万元，不少于本期债券一年利息的1.50倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

公司名称：德兴市城市建设经营总公司

营业执照号：361181010001002

住所：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

注册资金：10,000 万元

法定代表人：潘华

企业类型：全民所有制

经营范围：城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地开发整理、房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资。（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）

发行人成立于 2003 年 3 月 21 日，系经德兴市人民政府抄告单（德府字【2003】12 号文）批准设立的全民所有制企业，出资人德兴市财政局，设立时公司注册资本为 100 万元。江西上饶周华恒源会计师事务所对本次出资出具验资报告《饶会师验字【2003】第 002 号》审验。

2006 年 3 月 28 日，德兴市人民政府办公室下发德府办抄字【2006】18 号文，同意将发行人 277,920,000 元人民币资本公积金中 99,000,000 元转为发行人注册资本，转增后发行人注册资本为 100,000,000 元。本次增资的出资由江西上饶周华恒源会计师事务所于 2006 年 4 月 27 日出具《验资报告》（饶会师验字【2006】第 018 号）验证。

2008 年 6 月 13 日，经出资人批准，发行人名称由“德兴市城市建设投资经营总公司”变更为“德兴市城市建设经营总公司”。

2010 年 10 月 22 日，经出资人批准，发行人住所变更为德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼。

2013 年 12 月 13 日，德兴市人民政府办公室下发德府办抄字【2013】755 号文，确定德兴市国资办对发行人履行出资人职责。同日，经出资人批准，发行人经营范围变更为“城市开发建设；政府投资

项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理、土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。”

2015年4月2日，德兴市人民政府下发德府人字【2015】2号文，任命潘华为德兴市城市建设经营总公司总经理。发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。

发行人是德兴市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务，在德兴市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用，在德兴市城市基础设施建设行业中处于主导地位。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所出具的审计报告，截至2015年12月31日，公司合并资产总额为838,154.29万元，负债合计182,870.90万元，所有者权益合计655,283.39万元；资产负债率为21.82%；2015年度，发行人实现营业收入46,926.11万元，利润总额21,412.18万元，净利润20,460.32万元，经营活动现金流量净额-160,525.29万元。

### 第三节 本期债券发行概况

一、**发行人：**德兴市城市建设经营总公司

二、**债券名称：**2016年德兴市城市建设经营总公司企业债券（简称“16德兴债”）。

三、**发行总额：**人民币8亿元（RMB800,000,000元）。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设计提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券

发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

**五、债券利率：**固定利率，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为6.50%。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。根据簿记建档结果，本期债券的最终票面利率为5.99%，在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、发行价格：**债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**七、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

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

#### **九、发行范围及对象：**

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

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

**十、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2016年3月18日。

**十一、发行期限：**本期债券的发行期限为3个工作日，自2016年3月21日起至2016年3月23日止。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2016年3月21日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的3月21日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自2016年3月21日至2023年3月20日。

**十五、还本付息方式：**本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2019年至2023年每年的3月21日分别偿付本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

**十六、付息日：**2017年至2023年每年的3月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

**十七、兑付日：**2019年至2023年每年的3月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司；分销商为江海证券有限公司、日信证券有限责任公司。

**二十一、债权代理人、抵押资产监管人、偿债账户监管人、监管银行：**中国工商银行股份有限公司德兴支行。

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

**二十三、担保方式：**本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的10宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根

据江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司出具的《土地估价报告》（（苏）博文（2015）（估）1784号及（苏）博文（2015）（估）1785号），上述国有土地使用权的价值总额为246,271.00万元。

**二十四、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后1个月内，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

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

#### 第四节 债券上市的基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2016年5月6日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“16德兴债”，证券代码“127410”。

根据“债券评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为AA-。

#### 第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于德兴市城市建设经营总公司2012—2014年经审计的合并财务报表。江苏苏亚金诚会计师事务所对发行人2012—2014年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审【2015】第【080】号），江苏苏亚金诚会计师事务所于2016年4月27日出具了德兴市城市建设经营总公司2015年审计报告（苏亚诚审【2016】39号）。

截至2015年12月31日，公司合并资产总额为838,154.29万元，

负债合计 182,870.90 万元，所有者权益合计 655,283.39 万元；资产负债率为 21.82%；2015 年度，发行人实现营业收入 46,926.11 万元，利润总额 21,412.18 万元，净利润 20,460.32 万元，经营活动现金流量净额 -160,525.29 万元。实现了总资产和所有者权益的平稳增长，总体经营情况良好。

发行人财务数据见下表：

**表 1：发行人基本财务数据**

单位：万元

项 目	2015 年	2014 年	2013 年
资产合计	<b>838,154.29</b>	<b>821,068.98</b>	<b>539,557.07</b>
其中：流动资产	823,073.68	790,142.49	520,568.49
负债合计	<b>182,870.90</b>	<b>168,767.84</b>	<b>93,094.72</b>
其中：流动负债	49,270.90	40,317.84	47,144.72
所有者权益合计	<b>655,283.39</b>	<b>652,301.15</b>	<b>446,462.35</b>
资产负债率（%）	<b>21.82</b>	<b>20.55</b>	<b>17.25</b>
营业收入	<b>46,926.11</b>	<b>49,462.00</b>	<b>34,074.70</b>
利润总额	<b>21,412.18</b>	<b>22,080.83</b>	<b>14,605.54</b>
净利润	<b>20,460.32</b>	<b>21,531.64</b>	<b>14,326.79</b>
经营活动产生的现金净流量	<b>-160,525.29</b>	<b>-46,959.03</b>	<b>11,866.68</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>-12,191.85</b>	<b>23,000.30</b>	<b>11,976.71</b>

### （一）偿债能力分析

**表 2：发行人偿债能力数据**

单位：万元

项 目	2015 年	2014 年	2013 年
资产合计	<b>838,154.29</b>	<b>821,068.98</b>	<b>539,557.07</b>
流动资产	823,073.68	790,142.49	520,568.49
负债合计	<b>182,870.90</b>	<b>168,767.84</b>	<b>93,094.72</b>
流动负债	49,270.90	40,317.84	47,144.72
资产负债率（%）	<b>21.82</b>	<b>20.55</b>	<b>17.25</b>
利润总额	21,412.18	22,080.83	14,605.54
流动比率	<b>16.71</b>	<b>19.60</b>	<b>11.04</b>
速动比率	<b>3.88</b>	<b>4.11</b>	<b>1.11</b>
EBITDA	<b>21,613.29</b>	<b>22,194.87</b>	<b>14,731.01</b>
债务EBITDA比	<b>6.08</b>	<b>7.60</b>	<b>6.32</b>

- 注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%  
 2、流动比率=流动资产/流动负债  
 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债  
 4、EBITDA = 利润总额 + 利息支出 + 折旧 + 摊销  
 5、债务 EBITDA 比=总债务/EBITDA

## 1、资产构成分析

表 3：发行人资产构成数据

单位：万元

项 目	2015年	2014年	2013年
货币资金	40,469.85	52,661.70	29,661.40
应收账款	48,618.15	39,787.88	18,013.84
预付款项	3,591.97	456,46	625.73
其他应收款	98,613.46	72,766.64	4,224.28
存货	631,780.26	624,469.81	468,043.23
流动资产合计	823,073.68	790,142.49	520,568.49
可供出售金融资产	936.30	936.30	-
固定资产	3,380.26	2,549.18	2,225.30
在建工程	10,430.53	27,101.29	16,529.28
无形资产	162.43	166.74	-
递延所得税资产	171.09	172.98	234.00
非流动资产合计	15,080.61	30,926.49	18,988.58
资产总计	838,154.29	821,068.98	539,557.07

随着公司业务规模的不断提升，发行人资产总额由 2013 年的 539,557.07 万元增长至 2015 年的 838,154.29 万元，近三年平均增长率为 24.64%，主要原因为发行人本着“做大、做实、做强”的发展理念，在报告期内通过股权划转，先后将“铜都投资”、“九都投资”、“大茅山旅游公司”和“德兴市国有资产经营有限责任公司”等四家公司进行整合，因此导致发行人净资产大幅增加。发行人负债增长的原因是由于 8 亿元“14 德兴城经债”的发行，资产增长是由于净资产增长和负债增长导致。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所出具的《关于德兴市城市建设经营总公司申请公开发行企业债券有关情况的专项说明》，发行人实收资本

及资本公积主要来源于政府投入的货币、固定资产、无形资产等，无来源于公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，且无为发债突击注入资产的行为。发行人主要资产为土地使用权，均已办理相关证照；下属子公司均已完成工商登记。

发行人应收账款余额截至 2015 年末为 48,618.15 万元，发行人新增代建项目款致使应收账款增加，但就行业水平相比仍处于较低水平。发行人应收账款主要为其与德兴市财政局的往来款，列示如下：

**表 4：发行人报告期内应收账款明细**

单位名称	金额（万元）	占应收账款总额的比例(%)
江西省德兴市财政局	48,408.11	99.55

从应收账款构成来看，公司账龄在 1 年以内的应收账款达 42,671.14 万元，账龄在 1~2 年的应收账款达 5,736.98 万元。欠款方为德兴市财政局，违约风险极低，因此采用个别认定法不计提坏账准备。款项为应收德兴市财政局土地开发收益款和代建项目工程款，因应收账款涉及政府，德兴市政府已对此出具应收账款情况说明文件。总的来看，应收账款数额较小，债务方资信较高，保障措施得力，因此应收账款对公司未来经营的影响较小。

发行人 2015 年末的其他应收款余额 98,613.46 万元，较上年末增加 35.52%。其他应收款中超过 95% 账龄在一年以内，未计提坏账准备，对于账龄较长需要计提坏账准备的其他应收款明细如下：

**表 5：发行人报告期内其他应收款账龄分析**

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,049,604.36	12.04	52,480.22	894,824.96	8.98	44,741.25
1~2 年	7,555.00	0.09	755.50	903,535.00	9.07	90,353.50
2~3 年	276,000.00	3.17	55,200.00	400,324.40	4.02	80,064.88

3~4年	400,000.00	4.59	120,000.00	1,511,255.00	15.17	453,376.50
4~5年	732,605.00	8.41	366,302.50			
5年以上	6,250,476.77	71.71	6,250,476.77	6,250,476.77	62.75	6,250,476.77
合计	8,716,241.13	100.00	6,845,214.99	9,960,416.13	100.00	6,919,012.90

发行人 2014 年末其他应收账款金额前五名欠款明细如下：

**表 6：发行人报告期内其他应收款明细**

债务人名称	金额 (万元)	年限	性质	占比(%)
德兴市财政局	84,053.99	[注]	往来款	85.24
德兴市三木源口至龙头山公路建设指挥部	12,000.00	1 年以内	往来款	12.17
德兴市人民政府	1,500.00	5 年以上	往来款	1.52
江西省万隆商贸投资开发有限公司	489.00	5 年以上	往来款	0.50
德兴市祝梧公路建设指挥部	300.00	2~3 年	往来款	0.30
<b>合计</b>	<b>98,342.99</b>	-	-	<b>99.73</b>

[注]:其中 1 年以内 44,250.49 万元, 1~2 年 39,803.50 万元。

德兴市人民政府为保障城经公司应收账款和其他应收款的正常回收，出具了《关于德兴市城市建设经营总公司对市政府应收款项情况及解决措施的说明》（德府字【2015】98 号），同意将德兴市凤凰湖片区、新营片区和银城片区的四宗地块，合计 860.20 亩土地出让收入按照 40%的比例扣除“六金”以及开发成本后所得的土地出让净收益 104,708.94 万元专项作为对城经公司应付款项的偿还保障。

发行人存货余额由 2013 年末的 468,043.23 万元增长至 2015 年末的 631,780.26 万元，近三年年平均增长率为 16.18%；发行人存货主要由待开发的土地使用权构成。

截至 2015 年末，存货占发行人资产总额的 75.38%。应收账款占发行人资产总额的 5.80%；货币资金余额为 40,469.85 万元，主要为银行存款，货币资金占发行人资产总额的 4.83%；发行人在建工程余额为

10,430.53 万元，在建工程项目主要包括旅游公路项目、峡谷水景游步道、梧风迎宾馆迎宾楼等，在建工程余额占发行人资产总额的 1.24%。

## 2、负债构成分析

表 7：发行人负债构成数据

单位：万元

项 目	2015年	2014年	2013年
短期借款	-	-	1,000.00
应付账款	4,263.51	2,490.41	8,283.68
预收款项	12,017.87	1,929.12	15,343.32
应付职工薪酬	8.78	1.41	11.76
应交税费	18,733.50	8,012.86	4,709.25
应付利息	1,263.04	1,337.83	115.94
其他应付款	11,284.21	13,846.21	7,280.78
一年内到期的非流动负债	1,700.00	12,700.00	10,400.00
长期借款	49,600.00	48,450.00	45,950.00
应付债券	80,000.00	80,000.00	-
<b>负债合计</b>	<b>182,870.90</b>	<b>168,767.84</b>	<b>93,094.72</b>

从负债构成来看，2013—2015 年公司资产负债率分别为 17.25%、20.55%和 21.82%，总体远低于行业平均水平；2015 年流动负债占负债总额的比例为 26.94%，负债结构较为合理。

发行人负债总额由 2013 年的 93,094.72 万元增长至 2015 年的 182,870.90 万元，近三年平均增长率为 40.16%。2014 年发行人负债激增的原因是由于应付债券增加了 8 亿元导致的。2015 年发行人负债主要由长期借款、应付债券等构成。

发行人长期借款余额由 2013 年末的 45,950.00 万元增长至 2015 年末的 49,600.00 万元，增长较为稳定，长期借款余额占发行人负债总额的 27.12%，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人主要长期借款明细如下：

表 8：发行人（含子公司）长期借款构成明细

借款银行	借款金额(万元)	借款人	还款日期
国家开发银行江西分行	14,200.00	市城经公司	2022.12.19
中国农业发展银行德兴市支行	7,500.00	市城经公司	2019.05.17
中国工商银行股份有限公司德兴市支行	9,800.00	大茅山旅游	2021.09.29
德兴市农村合作银行	2,800.00	铜都投资	2017.01.20
上饶银行德兴支行	13,450.00	铜都投资	2017.03.31
合计	<b>47,750.00</b>	-	-

### 3、偿债能力指标分析

从短期偿债指标来看，发行人 2013—2015 年的流动比率分别为 11.04、19.60、16.71；速动比率分别为 1.11、4.11、3.88；发行人存货占流动资产的比例较高，导致速动比率较低；总体来看，发行人短期偿债能力良好。从长期偿债指标看，2013—2015 年，该公司 EBITDA 分别为 14,731.01 万元、22,194.87 万元和 21,613.29 万元，总体呈稳定增长态势。

公司 2013—2015 年公司债务 EBITDA 比分别为 6.32 倍、7.60 倍和 6.08 倍，相对稳定。近三年的公司债务和利润总额同步增长，随着未来公司的经营逐渐步入轨道，业务模式逐渐完善，债务 EBITDA 比将会有所下降。总体而言，公司债务配置较为合理，偿债能力良好。

近年来发行人获得的政府支持力度不断增大，自身业务规模发展迅速，经营状况良好，资产负债率控制在较低水平，流动比率、速动比率保持在较高水平，流动性较好，总体上看，发行人偿债能力较强。

此外，发行人在报告期内不存在对外担保情况。

### (二) 营运能力分析

表 9：发行人营运能力数据

单位：万元

项 目	2015年	2014年	2013年
-----	-------	-------	-------

应收账款	48,618.15	39,787.88	18,013.84
应收账款周转率	1.06	1.71	3.78
存货周转率	0.07	0.09	0.09
流动资产周转率	0.06	0.08	0.08
总资产周转率	0.06	0.07	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率 = 营业成本/存货平均余额

3、流动资产周转率 = 营业收入/平均流动资产总额

4、总资产周转率 = 营业收入/平均资产总额

2013—2015 年，发行人应收账款余额分别为 18,013.84 万元、39,787.88 万元和 48,618.15 万元，2015 年末应收账款周转率为 1.06。2013—2015 年新增应收账款的原因是德兴市财政局代建项目款致使应收账款增加，但仍处于极低的水平，且发行人应收账款债务方为德兴市财政局，应收账款回收有较强的保证。因此，发行人应收账款的质量较高，应收账款周转水平合理。

为了满足城经公司业务发展的需要，有效提升公司的资产质量和经营实力，公司存货资产中含有大量的待开发的土地使用权，致使公司存货数值较大。由于土地使用权在资产中占比较大，发行人的流动资产周转率和总资产周转率也都处于相对较低的水平，但是随着主营业务收入的增加，营运能力指标也在逐渐好转。

总体来看，发行人营运能力指标虽然处于相对较低的水平，但这主要是由于资产中含有较多的土地使用权，但是土地使用权不断增值且变现较为容易，具有良好的流动性，公司资产与营业收入处于稳步增长期，同时发行人的应收款项均有较强的回款保证，随着未来几年公司基础设施建设业务进一步的开展，公司的营运能力将得到有效提升。

### (三) 盈利能力分析

表 10: 发行人盈利能力数据

单位：万元

项 目	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入	46,926.11	49,462.00	34,074.70
营业成本	41,329.19	44,180.78	30,977.00
补贴收入	18,970.00	20,006.00	13,500.00
利润总额	21,412.18	22,080.83	14,605.54
净利润	20,460.32	21,531.64	14,326.79
净利润率 (%)	43.60	43.53	42.05

注：1、净利润率=净利润/营业收入\*100%

2013—2015 年发行人营业收入分别为 34,074.70 万元、49,462.00 万元和 46,926.11。公司营业收入主要来自于城市基础设施建设业务，2010 年，公司与德兴市政府签订了委托建设协议，市政府委托发行人实施道路桥梁等市内的基础设施和安置房建设工程以及土地拆迁、补偿、安置、土地平整等开发工程，同时按承建工程的实际成本加成管理费结算工程款。完工项目经决算审计向市政府移交，发生拆迁补偿等支出经市政府确认后按结算工程款确认收入。发行人的总收入构成还包含了财政补贴收入，2013—2015 年三年的补贴收入分别为 13,500 万元、20,006 万元和 18,970 万元，营业收入与补贴收入之比均大于 7:3。

2013—2015 年公司分别实现净利润 14,326.79 万元、21,531.64 万元和 21,412.18，2015 年净利润较 2014 年略微减少，但相较于 2013 年明显上升，主要原因为公司代建项目收入明显增加，同时市政府加大了对公司的财政补贴支持力度，因此公司近三年净利润增加幅度较大；自 2013 年起，公司净利润率保持在 40%以上同时稳步上升，主要原因为公司营业收入的增加和政府加强对公司的财政补贴。

综上所述，近年来发行人主营业务收入和净利润保持稳定增长态势，公司的主营业务未来几年将带来稳定的收入和较高的净利润率，公司的盈利能力将得到显著提高。公司作为德兴市最主要的基础设施建设企业，业务垄断性较强。随着德兴市城市化进程的不断推进，其城市基础设施需求不断增加，公司业务规模将不断扩大。随着公司加快整合有效资源，开展市场化运作，未来较长时期内公司的营业收入及利润水平

都将保持稳定的增长。

#### (四) 现金流量分析

表 11: 发行人现金流量数据

单位: 万元

项 目	2015 年	2014 年	2013 年
经营现金流入	92,498.78	46,380.08	17,946.88
经营现金流出	253,024.07	93,339.11	6,080.20
<b>经营活动净流量</b>	<b>-160,525.29</b>	<b>-46,959.03</b>	<b>11,866.68</b>
投资现金流入	-	255.16	12,191.03
投资现金流出	2,689.62	9,823.75	21.71
<b>投资活动净流量</b>	<b>-2,689.62</b>	<b>-9,568.60</b>	<b>12,169.32</b>
筹资现金流入	180,977.93	96,219.80	4,000.00
筹资现金流出	29,954.87	16,691.88	16,059.29
<b>筹资活动净流量</b>	<b>151,023.06</b>	<b>79,527.92</b>	<b>-12,059.29</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-12,191.85</b>	<b>23,000.30</b>	<b>11,976.71</b>

2013—2015 年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 11,866.68 万元、-46,959.03 万元和-160,525.29，2015 年经营活动净流量为负，主要是因为公司购置大量土地使用权；2013—2015 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为 12,169.32 万元、-9,568.60 万元和-2,689.62 万元；2013—2015 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-12,059.29 万元、79,527.92 万元和 151,023.06 万元，2015 年筹资活动净流量大幅增加，主要原因为德兴市市政府对公司资本性投入所致。

整体来看，公司经营性现金流入充足，运营状况良好，债券发行成功后公司的现金流量状况将进一步改善，为未来的发展奠定坚实的基础。

#### 第六节 本期债券的偿债保障措施

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

## 一、 本期债券的偿债计划

### （一）偿债计划的制度安排

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

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

### （二）本期债券偿债计划的人员安排

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

### （三）本期债券偿债计划的财务安排

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

### （四）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国工商银行股份有限公司德兴支行为债权代理人，并签署了《2016 年德兴市城市建设经营总公司企业债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），债券投资者认购、受让或持有本期债券的，

均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

#### （五）设立偿债基金及专项偿债账户

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

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

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

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

券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，中国工商银行股份有限公司德兴支行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权中国工商银行股份有限公司德兴支行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

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

## **二、本期债券的偿债保障措施**

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

### **(一)良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑**

公司作为德兴市主要的国有企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力也逐年增强。2013—2015 年，发行人分别实现净利润 1.43 亿元和 2.15 亿元和 2.05 亿元，最近三年平均净利润为 1.88 亿元，本期债券利率为 5.99%时，足以覆盖本期债券一年利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

### **(二)本期债券募投项目的稳定回报是本期债券还本付息的重要资金来源**

本期债券拟募集资金8亿元，募集资金将全部用于德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目，项目自身具有良好的盈利能力。

养老生态项目建成后收入来源主要由老年人体检收入、老年人康复治疗收入、老年护理收入、老年公寓出租收入、老年公寓销售收入、餐饮、休闲娱乐收入、度假酒店区块收入、乡村集市区块收入、郊野公园区块收入、停车场收入构成。根据项目可行性研究报告估算：项目运营期内正常年份运营收入约为49,032.28 万元/年，正常营业年份利润总额为18,890.73万元/年。债券存续期内，该项目运营总收入为38,629.19万元/年，利润总额为17,606.13万元/年，募投项目在债券存续期内良好的盈利能力和较高的收入水平能够完全覆盖项目自身投资，同时为本期债券的偿还提供保障。

### **（三）政府的大力支持为本期债券的还本付息提供有力保障**

作为德兴市重要的国有资产经营管理公司，市政府对于公司支持力度一直较大，并在税收、业务开展、政策方面给予多种支持以帮助公司发展。

此外，为进一步对本期债券形成保障，德兴市政府已出具相关文件，对本期债券偿债措施进行支持，并承诺严格遵循全民所有制工业企业法及协会相关规则，不滥用权力损害投资人权益，不随意划拨企业资产，若出现问题主动协调各方机构做好妥善处理，保障投资者利益。

### **（四）土地使用权抵押担保为本期债券本息按期偿付提供了足额的资产保障**

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

#### **1、本期债券抵押资产**

本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的10

宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据江苏博文房地（2015）（估）1784号及（苏）博文（2015）（估）1785号），上述国有土地使用权的价值总额为246,271.00万元，抵押土地具体情况如下表：

**表12：发行人抵押土地资产情况**

序号	权证编号	土地位置	性质	用途	面积（m <sup>2</sup> ）
1	德国用（2015）第105号	女儿田	出让	商业	267,065.00
2	德国用（2015）第106号	德兴市原大茅山造纸厂	出让	商业	78,984.00
3	德国用（2015）第107号	香屯生态工业园区	出让	商业	257,112.00
4	德国用（2015）第108号	德兴市原大茅山纸箱厂	出让	商住	8,847.00
5	德国用（2015）第109号	德兴市饶二镇重溪观山	出让	商住	5,140.00
6	德国用（2015）第110号	德兴市原大茅山轧钢厂	出让	商住	5,400.00
7	德国用（2015）第111号	德兴市原大茅山活性炭厂	出让	商住	15,933.00
8	德国用（2015）第112号	德兴市原大茅山工艺美术厂	出让	商住	31,147.00
9	德国用（2015）第113号	德兴市花桥镇黄柏洋	出让	商住	28,800.00
10	德国用（2015）第114号	德兴市花桥镇黄柏洋	出让	商住	13,820.00
合计				-	<b>712,248.00</b>

## 2、抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《抵押资产承诺函》，承诺合法、完整、有效地拥有上述国有土地使用权，且上述国有土地使用权未设置任何形式的抵押、担保，也不存在司法冻结和其他任何第三方权利。

德兴市国土资源局已出具权属证明，证明发行人全资子公司德兴市国有资产经营有限责任公司合法拥有上述国有土地使用权，且上述国有土地使用权均未设定抵押登记，其权属合法、完整；在符合抵押权登记

的相关条件下，可为本期债券全体持有人设定抵押登记。

发行人已与工商银行德兴支行签订《国有土地使用权抵押协议》和《抵押资产监管协议》，聘请工商银行德兴支行为本期债券的债权代理人 and 抵押资产监管人。工商银行德兴支行作为债权代理人，应在本期债券发行期限结束前的10个工作日内向土地使用权抵押权登记部门申请抵押登记，抵押权自抵押登记之日起设立；同时，工商银行德兴支行作为抵押资产监管人，承担抵押资产的监管义务。

### 3、对抵押资产的监管

#### （1）聘请抵押资产监管人

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请工商银行德兴支行作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

1) 妥善保管因办理抵押登记而形成的各种权利凭证和其他文件资料；

2) 对抵押资产的权属变动，设定抵押权变动情况，或抵押资产物理外貌发生重大变动情况，或其他严重影响抵押资产价值的情况进行日常监督；

3) 当抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值时，出具风险报告书；

4) 定期出具抵押资产年度监管报告；

5) 当抵押比率低于1.8倍时，通告债券持有人，并督促发行人追加抵押资产以弥补价值差额部分；

6) 对抵押资产进行置换释放或增值释放；

7) 对抵押资产进行调查、评估、保全或实现抵押权。

#### （2）抵押资产的评估

本期债券的存续期间，发行人将聘请经债权代理人认可的具备相应

资质的资产评估机构，按年对抵押资产的价值进行跟踪评估，并出具资产评估报告，年度评估报告的评估基准日期为本期债券当年的付息日，出具时间不超过本期债券当年付息日后的30个工作日。当抵押资产监管人有合理的理由认为需对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对其进行评估并出具评估报告。

### （3）抵押比率

抵押比率是指抵押资产价值总额与本期债券未偿还本金与一年期利息之和的比例。在本期债券存续期内，抵押比率应不低于1.8倍。

### （4）抵押资产的追加、释放、置换

如果抵押比率低于1.8倍，则发行人应该追加抵押资产以弥补不足1.8倍的价值差额部分；如果抵押比率超过2.0倍，则发行人可以要求对超过2.0倍部分的抵押资产进行增值释放。

在本期债券存续期内，发行人因经营发展的需要，可向债权代理人申请置换相应的抵押资产，但应保证拟置入的资产价值不低于拟置换释放出的抵押资产的价值。抵押资产追加、释放、置换时，发行人应聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构，分别对相关抵押资产进行评估并出具评估报告。

## 4、抵押权的行使

在本期债券存续期间，如出现下述三种情况之一：（1）抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》确定的抵押比率小于1.8倍，且发行人在收到抵押资产监管人向其发出的《追加抵押资产通知书》后三十个工作日内未能追加足额资产；（2）至本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时偿付债券本息；（3）发行人在抵押期限内被依法宣告破产、解散，债权代理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相

关决议处置抵押物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

### 5、抵押权的解除

在公司已适当地履行其在《募集说明书》项下向债券持有人偿付了约定的本金、利息或者实现债权的一切合理费用后，抵押权方可解除。

### （六）发行人可变现的经营性资产是本期债券还本付息的重要补充

发行人的资产主要由土地使用权构成，除本期债券拟抵押的土地使用权之外，可变现经营性资产为本期债券偿还提供了一定保障。根据苏亚金诚出具的资产清单，发行人未抵押的土地使用权明细如下：

**表13：发行人未抵押的土地使用权明细**

座落	土地证号	价值（元）	面积（亩）	用途	是否抵押
德兴市银城镇南门B-17地块	德国用（2011）第088号	52,431,190.48	32.23	住宅	否
德兴市南门新区A-20	德国用（2011）第092号	70,500,000.00	35.25	商住	否
德兴市梧风洞（B-3-5）	德国用（2012）第74号	732,457.69	2.10	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第75号	1,977,398.26	5.55	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第76号	2,314,348.21	6.50	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第77号	1,129,378.16	3.23	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第78号	2,329,986.17	5.50	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第79号	2,087,315.30	5.65	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第80号	532,144.61	1.49	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用（2012）第81号	8,830,671.99	24.81	商业	否
德兴市大茅山梧风洞宾馆	德国用（2012）第82号	8,487,193.20	14.69	商业	否

座落	土地证号	价值(元)	面积(亩)	用途	是否抵押
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第83号	3,301,128.07	8.47	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第84号	1,802,298.74	5.16	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第85号	2,678,803.88	5.32	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第86号	3,373,060.02	8.10	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第87号	2,247,306.83	5.97	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第88号	4,379,766.91	12.54	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第89号	2,078,665.60	5.95	商业	否
<b>合计</b>	-	<b>171,213,114.12</b>	<b>188.51</b>	-	-

#### (七) 良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障

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

#### (八) 公司严格规范募集资金的使用

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

#### (九) 设置提前偿还条款,可以缓解本期债券到期还本的压力

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

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

根据主管部门有关规定和联合信用评级有限公司(以下简称“联合信用”)的评级业务管理制度,联合信用将在德兴市城市建设经营总公司2016年企业债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

德兴市城市建设经营总公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求,提供有关财务报告以及其他相关资料。德兴市城市建设经营总公司如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注德兴市城市建设经营总公司的经营管理状况及相关信息,如发现德兴市城市建设经营总公司出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合信用将及时评估其对信用等级产生的影响,确认调整或不调整德兴市城市建设经营总公司主体及债券信用等级。

如德兴市城市建设经营总公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合信用将根据有关情况进行分析,必要时可撤销信用等级,直至德兴市城市建设经营总公司提供相关资料。

联合信用的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金运用

### 一、募集资金用途

本期债券募集资金8亿元，全部用于德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

**表 14：债券募集资金用途**

单位：万元

项目名称	项目法人	股权投资比例%	总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例%
三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目	发行人	100.00	196,241.26	80,000.00	40.77

### 二、募集资金投向——三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目概况

#### （一）项目建设的背景和意义

如今中国已经进入老龄化社会，“十二五”时期，随着第一个老年人口增长高峰的到来，我国人口老龄化进程将进一步加快。目前我国老年人口已超过1.6亿，到2020年，全国60岁以上老年人将增加到2.48亿，老龄化水平将达到17.17%。到2050年，中国的老年人口总量将超过4亿人，老龄化水平将超过30%以上。老龄化进程与家庭小型化、空巢化以及中国现时期独特的“4 2 1”家庭结构相伴随，与经济社会转型期的矛盾相交织，社会养老保障和养老服务的需求将急剧增加。目前全国养老

机构床位数拥有量达493.7万，平均每千名老年人拥有床位24.4张，这与国家《老龄事业“十二五”发展规划》要求的每千名老年人拥有养老床位30张还有一定差距，最为关键的是现在的养老院在品质上远远落后于现在的生活水平。从这可以看出，老年休闲养生中心作为一种重要的养老方式，一定会有很好的发展前景。

本项目选址位于三清山北麓，处于婺源与三清山这条旅游线上的黄金分割点，内有河流、湖泊、山地、树林，空气清新，环境怡人，可供老人休闲、健身、劳动，是理想的建设场所。项目整体布局本着“老有所养、老有所医、老有所学、老有所乐、老有所为”五大功能设置，使老人有如“家”的感觉。

## （二）项目建设内容

本项目用地面积2,007亩，其中建设用地880亩，租赁用地1,127亩。项目主要建设内容为养老示范区块、乡村集市区块、度假酒店区块、郊野公园区块。总建筑面积为225,000平方米（其中：地上建筑197,700平方米，地下室27,300平方米）和配套的道路、供电、给排水、景观绿化、安防工程、消防工程等设施。

## （三）项目审批情况

（1）德兴市发展和改革委员会出具《关于德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目备案的通知》（德发改综字【2015】21号）；

（2）德兴市环境保护局出具《关于德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目环境影响报告书的批复》（德环评字【2015】35号）；

（3）德兴市城乡规划局出具《德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目选址意见书》（德选字第【2015】022号）；

(4) 德兴市城乡规划局颁发《德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目用地规划许可证》(德地字第城规 2015-GJ-023 号);

(5) 德兴市国土资源局出具《关于德兴市三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目用地预审意见》(德国土资预字【2015】8 号);

(6) 德兴市发展和改革委员会出具《关于德兴市城市建设经营总公司三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目节能评估和审查的批复》(德发改能审字【2015】47 号);

#### (四) 项目总投资及项目法人

项目总投资人民币 196,241.26 万元,项目法人为发行人。

#### (五) 项目经济效益分析

三清山—婺源养老生态旅游示范区建成后收入主要由以下部分组成:老年人体检收入、老年人康复理疗收入、老年护理收入、老年公寓出租收入、老年公寓销售收入(老年公寓销售期为两年,2017 年预售 60%,2018 年销售余下的 40%)、餐饮、休闲娱乐收入、乡村集市区块收入、郊野公园区块收入、度假酒店区块收入和停车场收入(自 2018 年开始,度假酒店区块收入和停车场收入按 80%计算)。除老年公寓销售收入和停车场收入外,其余收入按 2016 年的 0%,2017 年的 0%,2018 年的 80%,2019 年的 90%比例计算,自 2020 年开始,收入按 100%计算。项目具体收入明细如下:

表 15 项目经营计划表

收入构成	各年份投入经营比例				
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年-2022 年
老年人体检收入	0%	0%	80%	90%	100%
老年人康复理疗收入	0%	0%	80%	90%	100%
老年护理收入	0%	0%	80%	90%	100%
老年公寓出租收入	0%	0%	80%	90%	100%

老年公寓销售收入	0%	60%	40%	0%	0%
餐饮、休闲娱乐收入	0%	0%	80%	90%	100%
度假酒店区块收入	0%	0%	80%	80%	80%
印象三清山文化大剧场收入	0%	0%	80%	90%	100%
民俗博物馆收入	0%	0%	80%	90%	100%
手工艺品收入	0%	0%	80%	90%	100%
郊野公园区块收入	0%	0%	80%	90%	100%
停车场收入	0%	0%	80%	80%	80%

### A、养老示范区经营收入

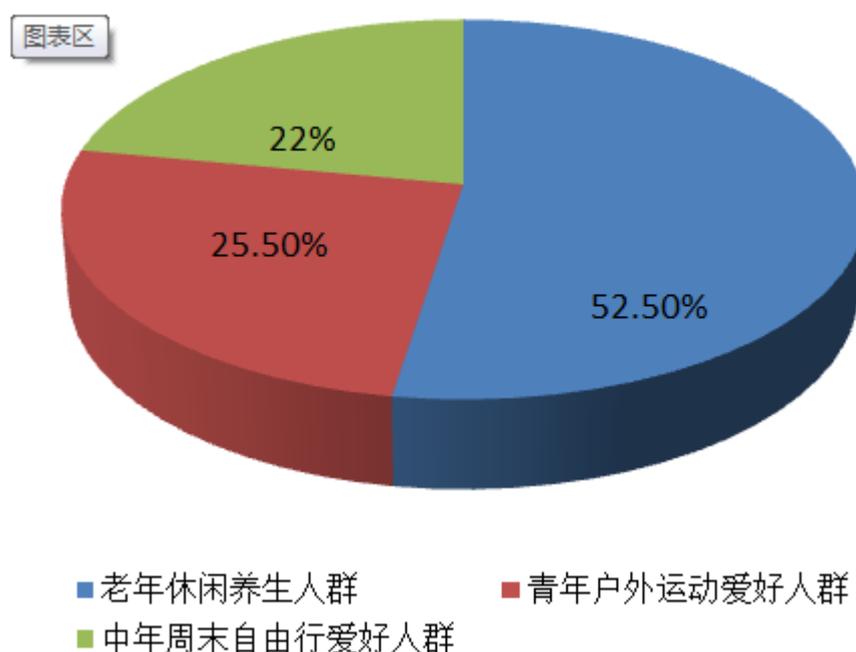
近年来德兴市通过不断加大养老产业投入,进一步探索文化养老路径,目前已获得国家老龄委授牌的“全国健康休闲养老基地”称号,成为100个重点示范基地之一,这标志着德兴在发展养生养老产业、推动老龄事业发展的道路上,迈出了坚实一步,也必将促进德兴市乃至江西省的养老服务、老龄事业的发展。

加之,随着京福高铁的开通,德兴至上海4个小时,至南昌2个小时,至广州7个小时,形成了半天交通经济圈,这极大的便利了乘客的出行;加之“上德高速”、“德昌高速”的开通,“景婺常”高速途经德兴,德兴距武夷山市2小时车程,与武夷山机场相连,交通位置日益优越的德兴将吸引越来越多的自驾游客前来游玩。

本项目地处三清山、婺源黄金旅游线上,根据2014年份统计公报,三清山2014年游客接待量为1,079万人次,婺源2014年游客接待量为1,283万人次,总计2,362万人次。项目周边正在打造省级重点温泉旅游度假区,方圆500公里仅此一家,其依托优越的自然观光并延伸至养身体验、休闲度假的区域旅游新格局,这跟本项目契合。本项目含有郊野公园、天然森林氧吧和运动场馆,现在生态、低碳生活方式的兴起,越来越成为人们追求的时尚。随着人们旅游观念的日益成熟,度假、休

闲逐步取代观光式旅游，成为旅游消费的主体，养生养老产业与文化旅游产业将成为新趋势。因此保守估计，本项目以其独有的优势能吸引大约 5% 的游客前来此地度假，计 1,181,000 人次。由于本项目侧重养老旅游，因此更加受中老年人的欢迎，老年人人数占游客总人数的比重最大。将人群大致分为以下三类：老年休闲养生人群（55 岁以上）、中年周末自由行爱好人群（35-54 岁）、青年户外运动爱好人群（35 岁以下），详见下图：

图 1 模拟游客统计表



### 1、康复中心营业收入

康复中心提供的服务主要包括老年人体检、康复理疗和老年人护理服务。体检项目包括常规体检和根据老年人身体特质的针对性体检项目；康复理疗项目包括：气功、针灸、按摩、日光浴、水疗、中草药药疗等。

(1) 老年人体检收入： $10,000 \text{人次} \times 600 \text{元} / 10000 = 600 \text{万元}$

体检包括：CT、心电图、血常规、胸片、肝肾功能、血脂、乙肝两对半等。

(2) 康复理疗收入：

康复理疗服务将作为养老示范区经营的一大特色，拟以游客总数的五分之一计算，康复理疗收入可达： $236,200\text{人次} \times 450\text{元} / 10,000 = 10,629\text{万元}$

(3) 老年护理收入： $2,000\text{床} \times 450\text{元/月} \times 12\text{月} / 10,000 = 1080\text{万元}$

老年护理主要负责日常清洗，送饭到户，洗刷碗筷等。

2、老年公寓出租收入

老年公寓租赁收入： $1,324\text{间} \times 1.92\text{万元/年} = 2,542.08\text{万元}$

老年公寓40%用于租赁，由于本项目位置优越，服务设施完善，房租定于每间每月1,600元。

3、老年公寓销售收入

老年公寓销售收入： $99,300\text{m}^2 \times 3,500\text{元/m}^2 / 10000 = 34,755\text{万元}$

本次用于销售的老年公寓占总面积的60%，销售均价为3,500元/ $\text{m}^2$ 。

分年销售收入估算表

序号	项目	合计	建设期		经营期	
			1	2	3	4
1	销售收入	34,755.00				
1.1	销售比例	100%		60%	40%	
1.2	老年公寓销售收入			20,853.00	13,902.00	

4、餐饮、休闲娱乐收入：

按以上收入的5%计，为2,480.30万元

B、度假酒店区块收入：16,361.77万元

客房总收入：14,140.98万元

(1) 标准客房：680间 $\times$ 268元 $\times$ 365 $\times$ 80%=5,321.41万元

(2) 标准套房：320间 $\times$ 468元 $\times$ 365 $\times$ 80%=4,372.99万元

(3) 豪华套房：150间 $\times$ 668元 $\times$ 365 $\times$ 80%=2,925.84万元

(4) 总统套房：60间 $\times$ 868元 $\times$ 365 $\times$ 80%=1,520.74万元

本项目地处三清山、婺源黄金旅游线上，离三清山核心景区仅为7km，加之本景区、三清山景区离周边县市均有一定距离，因此可假设来此度假的游客约有75%会选择在此过夜（1,181,000 $\times$ 0.75=885,750人次），同时以一间房两人入住计算，度假酒店客房入住数量为1,214间/日（885,750 $\div$ 2 $\div$ 365=1214），以酒店常年入住率80%计算，客房总收入为14,140.98万元/年。

餐饮总收入：14,140.98万元 $\times$ 15%=2,121.15万元

会议总收入：99.65万元

C、乡村集市区块收入：13,718.53万元

本项目能吸引大约5%的游客前来此地度假，计1,181,000人次，日均游客量为3,236人次，其中约有60%的游客会选择购买印象三清山文化大剧场门票，15%的游客会购买其手工艺品，同时约有超过三分之一的人会选择继续参观民俗博物馆。

1、印象三清山文化大剧场收入

2,000人 $\times$ 150元 $\times$ 365/10,000=10,950万元

2、手工艺品收入

$500人 \times 50元 \times 365/10000 = 912.5$  万元

3、民俗博物馆收入

$1,130人 \times 45元 \times 365/10,000 = 1,856.03$  万元

D、郊野公园区块收入：657万元

保守估计约有300人会购买郊野运动馆门票。

1、郊野运动馆收入

$300人 \times 60元 \times 365/10,000 = 657$  万元

E、停车场收入：963.6万元

景区每日平均游客人数为3,236次，其中约三分之一的人会选择自驾，因此所需车位大约为1,079个，因此我们以80%的停车位使用率测算停车场收入为： $30元/车位 \times 1100车位 \times 365 \times 80\% = 963.6$  万元。

上述收入为项目正常运营期内收入，共计 270,404.31 万元/年（未扣除税费），运营期间内收入预测明细和项目盈利指标预测如下表所示：

表 16 养老生态旅游示范区项目收入测算表（单位/万元）

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 -2022年 (每年)	预计总收入
老年人体检收入	0	0	480.00	540.00	600.00	2,820.00
老年人康复理疗收入	0	0	8,503.20	9,566.10	10,629.00	49,956.30
老年护理收入	0	0	864.00	972.00	1,080.00	5,076.00
老年公寓出租收入	0	0	2,033.66	2,287.87	2,542.08	11,947.77
老年公寓销售收入	0	20,853.00	13,902.00	0	0	34,755.00
餐饮、休	0	0	1,984.24	2,232.27	2,480.30	11,657.41

闲娱乐收入							
度假酒店 区块收入	0	0	16,361.77	16,361.77	16,361.77	81,808.85	
印象三清 山文化大 剧场收入	0	0	8,760.00	9,855.00	10,950.00	51,465.00	
民俗博物 馆收入	0	0	1,484.82	1,670.42	1,856.03	8,723.33	
手工艺品 收入	0	0	730.00	821.25	912.50	4,288.75	
郊野公园 区块收入	0	0	525.60	591.30	657.00	3,087.90	
停车场收 入	0	0	963.60	963.60	963.60	4,818.00	
合计	0	20,853.00	56,592.89	45,861.58	49,032.28	270,404.31	

表 17 项目盈利能力分析

序号	指标名称	单位	具体指标	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	9.26	
2	项目投资财务净现值	万元	10,151.42	IC=8%
3	项目静态投资回收期	年	7.94	含建设期

根据项目可行性研究报告，按照项目计算期为12年（其中建设期2年，运营期10年）来测算，运营期内正常年份运营收入约为49,032.28万元/年，正常营业年份利润总额为18,890.73万元/年；债券存续期内，该项目运营总收入为38,629.19万元/年，利润总额为17,606.13万元/年。

### （六）项目实施进度

截止本募集说明书出具之日，三清山—婺源养老生态旅游示范区建设项目已完成投资额 30,000 万元，项目完工进度为 15.29%。

## 三、募集资金使用计划及管理制度

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

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度。公司、主承销商和工商银行德兴支行订立债券募集资金三方监管协议，在工商银行德兴支行设立募集资金使用专户。

## （二）募集资金的使用

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

## （三）募集资金使用情况的监督

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

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

## 第十节 有关当事人

### 一、发行人：德兴市城市建设经营总公司

住所：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

法定代表人：潘华

联系人：程实

办公地址：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

联系电话：0793-7818939

传真：0793-7818939

邮政编码：334200

## 二、主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

办公地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼20

层

联系人：张亦超、高洋洋、危夷、王秋红

联系电话：021-38565895、38565463

传真：021-38565900

邮政编码：200135

## 三、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

## 四、托管人

### (一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：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：刘盈

电话：021-68870413

传真：021-68870064

邮编：200120

**五、审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所**

住所：南京市中山北路105-6号22层

法定代表人：詹从才

联系人：王敏

联系地址：南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210008

**六、信用评级机构：联合信用评级有限公司**

住所：天津市南开区水上公园北道38号

法定代表人：吴金善

联系人：钟月光

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

七、**债权人代理人、偿债账户监管人：中国工商银行股份有限公司德兴支行**

住所：江西省德兴市银城中路15号

负责人：李益民

联系人：李益民

联系地址：江西省德兴市银城中路15号

联系电话：0793-7512396

传真：0793-7522258

邮政编码：334200

八、**发行人律师：江西求正沃德律师事务所**

住所：南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

法定代表人：刘卫东

联系人：许龙江

联系地址：南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

联系电话：0791-88620098

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

## 第十一节 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 发行人总经理办公会同意本期债券发行的有关决议
- (三) 发行人出资人（德兴市国资办）同意本期债券发行的批复

- (四) 《2016年德兴市城市建设经营总公司企业债券募集说明书》
- (五) 《2016年德兴市城市建设经营总公司企业债券募集说明书摘要》
- (六) 《偿债基金专项账户监管协议》
- (七) 《债权代理协议》
- (八) 《债券持有人会议规则》
- (九) 《国有土地使用权抵押协议》
- (十) 《抵押资产监管协议》
- (十一) 《募集资金三方监管协议》
- (十二) 发行人2012-2014年经审计的财务报告
- (十三) 联合信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (十四) 江西求正沃德律师事务所

## 二、查询地址

投资者可到前述发行人或主承销商住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《2016年德兴市城市建设经营总公司企业债券  
上市公告书》之盖章页）



德兴市城市建设经营总公司

2016年5月3日

（本页无正文，为《2016年德兴市城市建设经营总公司企业债券  
上市公告书》之盖章页）

