

# 2017年抚州市投资发展（集团）有限公司 城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人

抚州市投资发展（集团）有限公司



主承销商



二〇一七年 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次债券募集说明书，发行人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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 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本募集说明书作任何说明。

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”）。发行人2016年度审计报告执行了前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。

发行人2016年度审计报告经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计【中兴华审字（2017）第010987号】，对发行人2013-2015年度审计报告【中兴华审字（2016）第BJ02-0125号】的会计准则进行了更新，执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。发行人对公司会计政策进行了变更，符合财政部、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的相关规定，能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公

公司章程》的规定。

截至 2016 年末，发行人子公司国资担保公司在保企业 12 家，在保余额 6,480 万元，单笔最大担保金额为 650 万元，担保代偿率为 6.44%，对外担保金额较大且担保代偿率较高，若被担保企业在未来生产经营活动、投资决策等发生重大不利变化、财务状况下滑、资金链紧张等情况，不能或不愿偿付到期债务，则可能导致发行人承担连带担保责任或代偿风险。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构及律师事务所均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

## 七、本次债券基本要素

**（一）债券名称：**2017 年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（简称“17 抚投专项债”）。

**（二）发行总额：**本次债券发行总规模为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元）。

**（三）债券期限及利率：**本次债券为 7 年期固定利率债券。本次债券设置提前偿还本金条款，于本次债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 年末按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

本次债券在存续期内票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利

差上限为2.1%，即簿记建档利率上限为6.5%（Shibor 基准利率为簿记建档日前 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4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本次债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（四）发行方式：**本次债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过上海证券交易所向境内机构投资者协议发行和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）公开发行的方式发行。

**（五）发行对象及范围：**1、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的：在中央国债登记结算公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；2、上海证券交易所发行：持有中国证券登记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、法规另有规定者除外）。

**（六）债券担保：**本次债券无担保。

**（七）信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，本次债券的信用级别为 AA 级，发行人的主体信用等级为 AA 级。

**（八）资金监管银行/债权代理人：**中国光大银行股份有限公司南昌分行。

**（九）还本付息方式：**每年付息一次，分期还本，自债券发行后第 3 年起，分 5 年等额偿还债券本金，即在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第

7个计息年度逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，到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，本金自兑付日起不另计利息。

**（十）认购及托管方式：**投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本次债券在中央国债登记公司托管记载。投资者通过上海证券交易所认购的本次债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（十一）上市或交易流通安排：**本次债券发行结束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。

## 目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据.....	5
第二条 本次债券发行的有关机构.....	6
第三条 发行概要.....	11
第四条 认购与托管.....	14
第五条 债券发行网点.....	16
第六条 认购人承诺.....	17
第七条 债券本息兑付办法.....	19
第八条 发行人基本情况.....	20
第九条 发行人业务情况.....	41
第十条 发行人财务情况.....	83
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	153
第十二条 募集资金用途.....	155
第十三条 投资者保护机制.....	168
第十四条 偿债保障措施.....	175
第十五条 风险与对策.....	189
第十六条 信用评级.....	195
第十七条 法律意见.....	198
第十八条 其他应说明的事项.....	200
第十九条 备查文件.....	201

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

公司/发行人/投资公司	指	抚州市投资发展（集团）有限公司。
本次债券	指	发行人发行总规模为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元）的 2017 年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券。
本次发行	指	本次债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2017 年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
人民银行	指	中国人民银行。
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。
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。
主承销商、簿记管理人	指	华融证券股份有限公司。
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设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各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次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次债券的最终发行利率的过程。
申购配售说明	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2017年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。
募集款项账户	指	发行人在中国光大银行股份有限公司南昌分行开立的用于本次债券募集资金存储和使用的账户。
偿债账户监管人	指	中国光大银行股份有限公司南昌分行。
债权代理人	指	中国光大银行股份有限公司南昌分行。
《债券持有人会议规则》	指	《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。
《债权代理协议》	指	《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

《企业债券管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《公司章程》	指	抚州市投资发展（集团）有限公司章程。
市政府	指	抚州市人民政府。
抚州市国资委	指	抚州市国有资产监督管理委员会。
评级机构/大公国际	指	大公国际资信评估有限公司。
审计机构	指	中兴华会计师事务所。
律师事务所	指	江西求正沃德律师事务所。
年度付息款项	指	本次债券存续期内用于支付本次债券每个计息年度利息的款项（最后一个计息年度的利息除外）。
计息年度	指	本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止的期间。
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	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元	指	人民币元。
供水公司	指	抚州市供水公司。
金巢公司	指	抚州金巢经济开发区投资发展有限公司。
国资担保公司	指	抚州市国资担保有限公司。

混凝土公司	指	抚州市安达混凝土有限公司。
腾达公司	指	抚州市腾达投资经营有限公司。
市政公司	指	抚州市市政投资建设有限公司。
宇恒公司	指	抚州市宇恒房地产开发有限公司。
供水公司	指	抚州市日月供水安装工程有限公司。
金柅地产	指	抚州金柅房地产开发有限公司。
铁投公司	指	抚州市地方铁路投资有限公司。
赣抚建材	指	江西省赣抚建材资源开发有限公司。
诚投公司	指	抚州诚投融资租赁有限公司

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]63号文件批准公开发行。

本次债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金[2016]1012号文件转报国家发展和改革委员会。

本次债券业经抚州市国资委《关于抚州市投资发展(集团)有限公司2016年抚州市城市停车场建设专项债券发行事宜的批复》（抚国资字[2016]73号）批准申请公开发行。

本次债券的申请发行经由抚州市投资发展（集团）有限公司于2016年5月20日召开的董事会会议审议通过，同意申请发行总额不超过人民币9.3亿元（含9.3亿元）的城市停车场建设专项债券。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：抚州市投资发展（集团）有限公司

住所：江西省抚州市市直机关办公大楼2号楼8楼

法定代表人：许小敏

联系人：陈鹏

联系地址：江西省抚州市市直机关办公大楼2号楼8楼

联系电话：0794-8257866

传真：0794-8257866

邮政编码：344000

### 二、承销团

#### （一）主承销商：华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街8号

法定代表人：祝献忠

联系人：吴浩量、崔海天

联系地址：北京市西城区金融大街8号中国华融大厦C座三层

联系电话：010-56177566

传真：010-56177554

邮政编码：100033

#### （二）分销商

##### 1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦38-45层

法定代表人：宫少林

联系人：刘博民

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层

联系电话：010-57601708

传真：010-57601990

邮政编码：100140

## 2、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路23号投资广场18层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼债券发行部

联系电话：18516019249

传真：021-50498839

邮政编码：200125

## 三、托管人

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738

传真：010-66061875

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

负责人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870676、021-68870172

传真：021-68870064

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

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

## 五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

法定代表人：李尊农

联系人：梁兰

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

联系电话：010-51120372

传真：010-51120372

邮政编码：100037

**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29层

法定代表人：关建中

联系人：乔其明

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

传真：010-84583355

邮政编码：100125

**七、发行人律师：江西求正沃德律师事务所**

住所：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7楼

法定代表人：刘卫东

联系人：许龙江、张南京、张明

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7楼

联系电话：0791-83850881

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

**八、监管银行/债权代理人：中国光大银行股份有限公司南昌分行**

住所：江西省南昌市西湖区广场南路399号

负责人：冯翔

联系人：万紫娟

联系地址：江西省南昌市西湖区广场南路 399 号

联系电话：0791-86699298

传真：0791-86666800

邮政编码：330000

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**抚州市投资发展（集团）有限公司。

二、**债券名称：**2017年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（简称“17抚投专项债”）。

三、**发行总额：**本次债券发行总规模为不超过人民币9.3亿元（含9.3亿元）。

四、**债券期限及利率：**本次债券期限为不超过7年，同时设置提前偿还本金条款。在本次债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末，分别按照本次债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。第3年至第7年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

本次债券在存续期内票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档日前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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**发行价格：**本次债券的债券面值为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。

六、**债券形式：**本次债券为实名制记账式债券，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；在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**七、发行方式：**本次债券采取簿记建档、集中配售方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向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）协议发行。

**八、发行对象及范围：**1、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人：在中央国债登记结算公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；2、上海证券交易所发行：持有中国证券登记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、法规另有规定者除外）。

**九、认购及托管方式：**投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本次债券在中央国债登记公司托管记载。投资者通过上海证券交易所认购的本次债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十、簿记建档日：**本次债券的簿记建档日为2017年10月27日。

**十一、发行首日：**本次债券发行期限的第 1 日，即2017年10月30日。

**十二、发行期限：**本次债券的发行期限为2个工作日，自发行首日至2017年10月31日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的10月30日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本次债券的计息期限为自2017年10月30日至2024年10月29日止。

**十五、还本付息方式：**每年付息一次，分期还本，自第 3 年即2020年起至

2024年，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，到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，本金自兑付日起不另计利息。

**十六、付息日：**本次债券的付息日为2018年至2024年每年的10月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十七、兑付日：**本次债券的兑付日为2020年至2024年每年的10月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十八、本息兑付方式：**通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**主承销商为华融证券股份有限公司，分销商为招商证券股份有限公司和东海证券股份有限公司。

**二十一、资金监管银行/债权代理人：**中国光大银行股份有限公司南昌分行。

**二十二、增信措施：**本次债券无担保。

**二十三、信用级别：**大公国际资信评估有限公司评定本次专项债券信用评级为 AA，发行人的主体信用等级为 AA 级。

**二十四、上市或交易流通安排：**本次债券发行结束 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。

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

## 第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式专项债券，投资者认购的本次债券在债券托管机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017年抚州市投资发展（集团）有限公司停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分的认购与托管。

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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)）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管。

本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.com.cn](http://www.chinaclear.com.cn)）查阅。

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、上海证券交易所合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本次债券。

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、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

本次债券采取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、法规另有规定者除外）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）协议发行相结合的方式发行。

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书有关本次债券项下权利义务的所有规定并接受其约束。

二、本次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、投资者认购本次债券即被视为同意并接受中国光大银行股份有限公司南昌分行作为本次债券的偿债账户监管人、债权代理人，且视为同意并接受《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》与《账户与资金监管协议》之权利及义务安排。

四、本次债券的债权代理人/资金监管银行依照《债权代理协议》约定或根据有关法律法规的规定发生合法变更，在经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。

五、本次债券发行结束后一个月内，发行人将申请本次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、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券

项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不低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次债券原定条款和条件履行债务；

（四）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进行充分的信息披露；

七、对于债券持有人会议依据本次债券《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次债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本次债券在存续期限内每年支付利息1次，每年的付息日为2018年至2024年每年的10月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本次债券第3、4、5、6、7年的当期利息随本金的兑付一起支付。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本次债券设置提前偿还本金条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还本金。每年付息时按债权登记日日终在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。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度兑付本金款项自兑付日起不另计利息。本次债券的兑付日为2020年至2024年每年的10月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券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。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：抚州市投资发展（集团）有限公司

住所：江西省抚州市市直机关办公大楼2号楼8楼

法定代表人：许小敏

注册资本：人民币36,000万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对城市供水及供水工程的投资、对酒店业的投资、对体育文化产业的产业的投资，投资、经营、管理：城市土地资产、城市、农村基础设施、交通基础设施及房地产、农业综合开发、水利工程投资，中心城区土地储备、开发（以上经营项目国家有专项规定的从其规定）。

发行人原名为抚州市投资发展有限公司，是由抚州市国有资产管理局出资，于2002年6月8日依法成立的国有独资公司。

截至2016年12月31日，公司资产总额为359.16亿元，负债总额为116.25亿元，所有者权益为242.91亿元，资产负债率32.37%。2016年度，公司实现主营业务收入12.42亿元，利润总额4.16亿元，净利润3.93亿元。

### 二、历史沿革及股本变动情况

发行人原名为抚州市投资发展有限公司，是根据2002年6月5日抚州市人民政府《关于印发组建抚州市投资发展有限公司方案的通知》（抚府字[2002]45号），并经江西省股份制改革和股票发行联审小组办公室批准，由抚州市国有资产管理局出资，于2002年6月8日依法成立的国有独资公司。发行人设立时注册资本为人民币1亿5千万元，该次出资经抚州安石会计师事务所

所审验并出具《验资报告》（抚安会师验字（2002）第165号）。

2007年9月6日，经发行人董事会决议和出资人同意，发行人的经营范围由“投资、经营、管理：城市土地资产、城市基础设施、交通基础设施及房地产”变更为“投资、经营、管理：城市土地资产、城市、农村基础设施、交通基础设施及房地产、农业综合开发”。该变更办理了工商变更登记。

2009年9月25日，经发行人董事会决议和出资人批准，发行人的经营范围变更为：对城市供水及供水工程的投资、对酒店业的投资、对体育文化产业的~~投资~~、投资、经营、管理：城市土地资产、城市、农村基础设施、交通基础设施及房地产、农业综合开发、水利工程投资（以上经营项目国家有专项规定的从其规定）。该变更办理了工商变更登记。

2011年9月11日，经抚州市人民政府办公室批准，发行人的经营范围变更为：对城市供水及供水工程的投资、对酒店业的投资、对体育文化产业的~~投资~~，投资、经营、管理：城市土地资产、城市、农村基础设施、交通基础设施及房地产、农业综合开发、水利工程投资，中心城区土地储备、开发（以上经营项目国家有专项规定的从其规定）。该变更办理了工商变更登记。

根据2006年12月26日抚州市机构编制委员会《关于设立抚州市国有资产监督管理委员会的通知》（抚编发[2006]41号），2007年6月18日成立抚州市国有资产监督管理委员会（以下简称“抚州市国资委”），根据2007年12月24日抚州市人民政府办公室出具的《抄告单》（抚府办抄字[2007]297号）的授权，抚州市国资委对发行人履行出资人职责。根据2010年8月5日抚州市人民政府办公室《关于印发抚州市国有资产监督管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（抚府办发[2010]65号），抚州市国有资产监督管

理委员会更名为抚州市国有资产监督管理委员会（以下简称“抚州市国资办”）。

2012年5月4日，根据抚州市人民政府《关于抚州市投资发展有限公司市场化转型改革实施方案的批复》（抚府字[2012]7号）、抚州市国资办《对市投资发展有限公司<关于要求增加注册资本金的请示>的批复》（抚国资办字[2012]17号），发行人由抚州市投资发展有限公司更名为抚州市投资发展（集团）有限公司，出资人抚州市国资办以货币形式增加注册资本人民币2.1亿元，发行人注册资本增加至人民币3.6亿元，本次增资经江西茗仁会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（赣茗仁验字（2012）第092号）。

根据2015年抚州市人民政府办公室《抚州市人民政府办公室关于印发抚州市国有资产监督管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（抚府办发[2015]11号），抚州市国有资产监督管理委员会更名为抚州市国有资产监督管理委员会（以下简称“抚州市国资委”）。目前，抚州市国资委对发行人履行出资人职责，持有发行人100%股权。

截至2016年12月31日，公司注册资本未发生变化，仍为人民币3.6亿元。

### 三、股东情况

发行人是由抚州市国资委出资组建的国有独资企业，由抚州市国资委履行出资人职责并担任实际控制人。抚州市国资委持有发行人100%的股权。

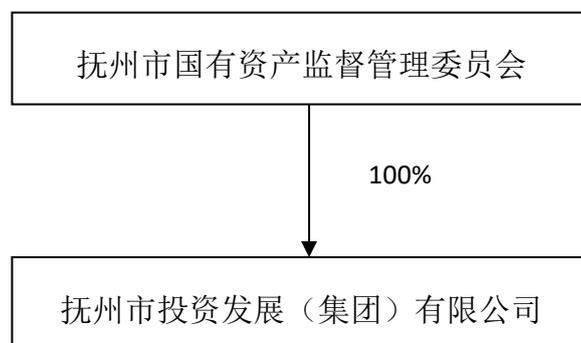
抚州市国资委的职能包括，贯彻执行国有（集体）资产管理的法规、规章和政策；参与国有（集体）资产管理体制改革中的政策制定并负责具体实施；参与对市属国有（集体）资产授权投资主体的管理工作；参与制定并实施国有（集体）资产授权经营公司保值增值考核指标及负责人经营业绩考核办法，承

担国有资本金管理的产权登记、产权界定、纠纷处理、产权转让、资产处置等有关基础工作；贯彻执行国有资产评估政策和制度，负责国有（集体）资产评估管理和监督检查工作。参与制定并实施国有资产收益收缴管理办法；贯彻执行清产核资的方针政策及有关制度和办法；组织实施清产核资工作；研究制订行政事业单位资产管理的政策和规章制度；制订行政事业单位资产管理方法和清查登记办法，组织开展行政事业单位资产管理工作；负责行政事业单位资产配置、调配、处置和非经营性资产转为经营性资产等资产管理工作。

截至 2016 年末，抚州市国资委持有的发行人股权不存在质押、冻结或权属争议等情况。

公司的股权结构如下图：

图 1：发行人的股权结构



#### 四、发行人治理和组织结构

##### （一）发行人治理结构

公司通过完善的管理与决策机制，内部控制制度等公司治理机制保证了公司的规范运行。

公司按照《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。公司不设股东会，由抚州市国资委授权公司董事会行使股东会的部分职

权，决定公司的重大事项。但公司的合并、分立、解散、增减注册资金和发行公司债券，由抚州市国资委决定。

## 1、出资人

根据《公司章程》，公司作为国有独资有限公司，不设股东会，出资人为抚州市国资委。

出资人行使下列职权：

- （1）审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损方案；
- （2）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （3）对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （4）批准修改公司章程；
- （5）对发行公司的债券作出决议；
- （6）公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

根据《公司章程》，公司设董事会，董事会由9名董事组成，其中至少一名为职工董事，由职工代表大会选举产生，其他由抚州市人民政府委派。董事会设董事长一人，由抚州市人民政府任命。

董事会行使下列职权：

- （1）执行市政府有关决议；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

- (6) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 市政府授权公司董事会行使的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中3名监事由抚州市人民政府委派，另2名监事由职工代表大会选举产生。监事会设主席1名，由抚州市人民政府任命。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- (4) 依照《中华人民共和国公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 公司章程规定的其他职权。

### 4、经理

公司设总经理1名，总经理为公司法定代表人，公司总经理由董事长提名，市政府任命；公司副总经理和财务负责人由总经理提名，市政府任命，公司部门负责人由分管副总经理提名，总经理任命。

公司总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织实施公司

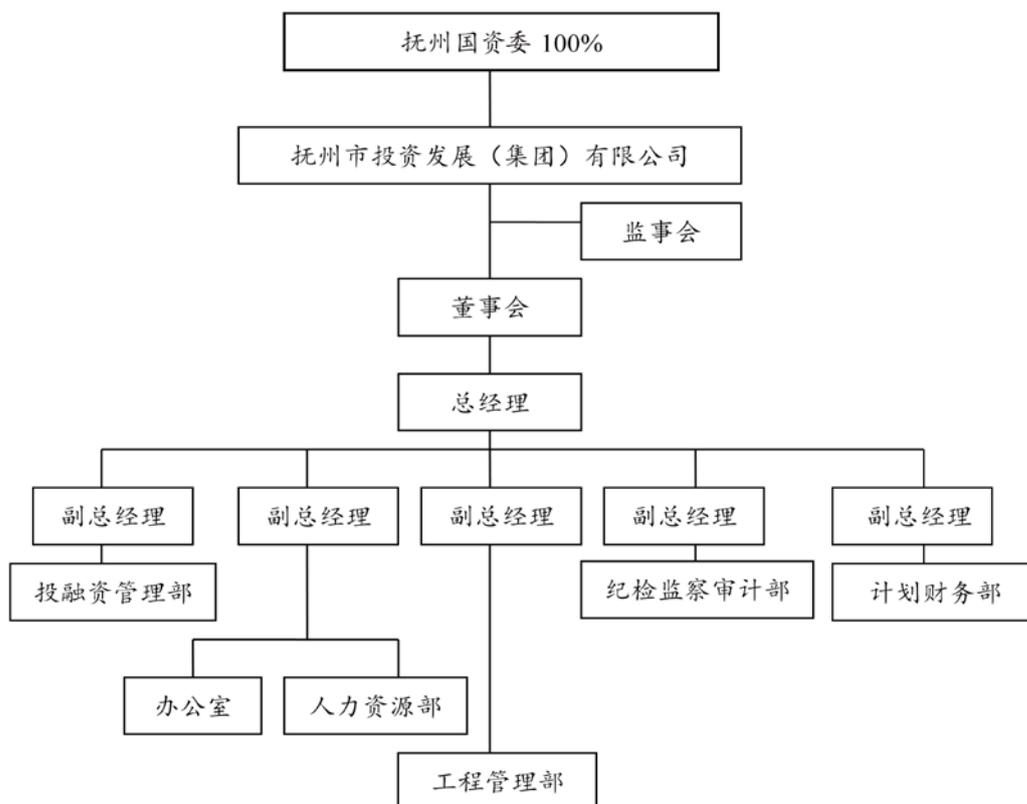
年度经营计划和投资方案；

- (2) 拟定公司内部管理机构设置的方案；
- (3) 拟定公司的基本管理制度；
- (4) 制定公司的具体规章；
- (5) 提名聘任或者解聘公司副经理、财务负责人人选；
- (6) 市政府或出资人授予的其他职权。

## (二) 发行人组织结构

截至 2016 年末，公司设有五部一室：综合办公室、计划财务部、投融资管理部、工程管理部、人力资源部和纪检监察审计部。公司的组织结构如下：

图 2：发行人组织结构图



上述部门的主要职能如下：

## 1、综合办公室

负责公司党委的日常事务和公司的党建工作；负责公司董事会的日常事务工作；负责公司法人治理结构的日常行政事务工作；负责公司的对上、对外、对下联络和协调工作；负责综合性文稿、重要文件、主要领导讲话稿、重要汇报材料的起草、审核等文秘工作；负责公司年度总结和计划，中长期规划的编制；负责文书档案管理、印信管理工作；负责有关规章制度制订的牵头工作；负责重大会议的组织协调及会务保障工作；负责党委政府信息报送和对外宣传、新闻联络、网络舆情、信息安全等工作；牵头人大代表建议、政协委员提案等答复工作；负责公司信息化建设，网站及网络设备的日常维护与管理工作；负责公务接待工作；负责食堂管理工作；负责公务车辆管理工作；负责办公设备及易耗品采购管理工作；负责公司办公楼的日常管理工作；负责公司综合法律事务工作；负责日常工作督办工作；负责突发事件应急管理的工作；完成公司领导交办的其他工作任务。

## 2、计划财务部

负责公司的财务、会计工作，对公司的各项财务会计工作进行研究、布置、检查、总结，不断改进公司的财务会计工作；负责公司债权债务工作；负责公司财务档案管理；辅助公司各类计划、规划等的汇编，配合人力资源部做好年度的绩效考核工作；编制、执行财务计划，编制财务报告和各种会计报表；负责公司的纳税管理工作，指导所属单位纳税工作；编制资金计划，做好资金平衡，筹集经营建设资金，合理调度和使用资金，提高资金利用效率；对控股公司的银行开（销）户进行管理和检查；监督和控制费用，努力降低经营成本，提高经济效益；参与涉及财务收支的经营活动；定期对控股公司的财务状况进

行反映、分析和监督，不断改善公司财务状况；指导、检查和督促下属全资、控股公司的财务会计工作，贯彻执行财经、法律和规章制度，组织财务人员的业务培训工作；负责工程项目的用款进度监督工作；与相关部门合作完成工程项目的竣工财务决算工作；规范会计的基础管理工作，建立健全内部财务管理制度，负责财务集中管理系统维护、升级和审批事项；负责公司的对外担保管理工作，建立健全相关的工作制度；完成公司领导交办的其他工作任务。

### 3、投融资管理部

负责编制公司建设项目中长期投资计划和其他投资计划；负责制订公司中长期融资战略和计划；负责制订公司年度融资计划；负责对外投资、招商引资、社会投资的管理工作；负责对外合作项目的联络，可行性分析和经营策划工作；参与项目的规划和前期调研，配合其他有关部门做好项目立项分析、招标、合同谈判等工作；负责拓展公司自身融资资源，开展具体的融资筹资、发债、上市等资本运作工作；负责协调和维护公司与银行及非银行金融机构、证券机构、投资基金等客户的公共关系，建立、维护支撑公司融资的统一平台；指导所属单位的融资和资本运作业务；完成公司领导交办的其他工作任务。

### 4、工程管理部

负责公司年度工程项目形象及节点审查；负责公司工程项目实施过程中的质量、进度、投资、安全监督管理工作；负责公司工程预决算的监督管理工作；负责组织单位工程竣工验收，负责组织工程验收领导小组对工程质量等级进行评定工作；负责对所属单位业务工作考核工作，负责对监理单位、施工单位、招投标代理单位、造价咨询单位的市场行为评定工作；负责组织工程施工新方法、新技术、新材料、新工艺的学习、应用和推广工作；负责处理工程项目的

工程技术问题和工程事故；负责项目施工阶段重大设计变更技术审查工作；负责工程项目形象进度阶段性统计、汇总等工作；负责指导所属单位工程技术业务及安全生产的培训；负责公司非资产类、BT类工程项目移交；负责编制工程管理实施导则，包括各类工程相关安全、质量风险，防汛防台等预案；负责工程项目招投标、合同签定工作；负责工程技术的优化创新和工程疑难问题论证研究工作；参与工程项目验收、移交、安置衔接等相关技术工作；完成公司领导交办的其他工作任务。

## 5、人力资源部

依据国家和上级有关人力资源和社会保障方面的政策法规，制定公司人力资源管理制度；根据公司的发展战略制定人力资源规划，建立公司人力资源管理系统，做好人才的引进、储备，在公司系统内实现人力资源的共享；负责公司员工薪酬、福利方案的制订、实施，并对各全资、控股子公司的薪酬总额进行监管；组织绩效考核工作，对公司各部室、各全资、控股子公司的经营班子进行绩效考核，并根据考核结果作为薪酬、职位聘任、调整等依据；负责公司干部职工的职称管理工作；负责公司的教育培训工作，提升综合素质与能力；负责公司干部职工各项社会保险手续办理工作；负责公司的人事档案和人事信息工作；负责公司劳动纪律管理工作；指导公司所属单位开展老干部工作；负责公司干部职工出入境管理工作；完成公司领导交办的其他工作任务。

## 6、纪检监察审计部

负责按照上级的工作部署，拟定抚州市投资发展（集团）有限公司党风廉政建设和反腐倡廉工作计划、方案并督促执行；负责公司董事会、党委和管理层的重大决策和公司重要工作的督查工作；负责公司纪检监察、作风效能

日常工作；负责公司监事会的日常工作；负责按照公司党委、纪委的工作部署，组织开展政治思想教育、党纪党风教育和警示教育；负责受理党员和干部职工违纪案件和党员和干部职工控告、申诉的调查核实，提出处理意见或建议；负责接待群众信访举报工作，对反映的问题认真调查核实，实事求是地提出处理（回复）意见或建议；负责对党员、干部执行党的路线方针政策，执行纪律、贯彻决议、落实规章制度和执行力的监督检查。

配合相关部门目标任务、目标责任、工程项目招投标、大宗物资采购、施工管理、安全质量的监督检查和考核；负责对公司所属单位负责人进行任职期间经济责任离任审计的牵头工作；参与重大责任事故的查处工作；负责公司所属单位的资金财务内审工作和项目审计；配合审计部门开展审计工作；负责公司各类法律合同文书的备案和执行情况的审计监管工作；完成公司领导交办的其他工作任务。

### （三）发行人全资及控股子公司情况

截至 2016 年末，发行人共有合并报表范围内子公司 11 家，参股子公司 2 家。发行人合并报表范围内子公司情况如下表所示：

**表 1：截至 2016 年末发行人合并报表范围内子公司情况**

序号	公司名称	注册资本(万元)	期末所占权益比例 (%)		
			直接	间接	合计
1	抚州市供水公司	1,880	100		100
2	抚州金巢经济开发区投资发展有限公司	8,000	100		100
3	抚州市国资担保有限公司	6,500	100		100
4	抚州市安达混凝土有限公司	1,666	100		100
5	抚州市腾达投资经营有限公司 (注)	10,400	76.92	19.23	96.15

序号	公司名称	注册资本(万元)	期末所占权益比例(%)		
			直接	间接	合计
6	抚州市市政投资建设有限公司	8,000	100		100
7	抚州市宇恒房地产开发有限公司	3,688	100		100
8	抚州市日月供水安装工程有限公司-(注)	2,016		100	100
9	抚州市地方铁路投资有限公司	2,000	100		100
10	江西省赣抚建材资源开发有限公司	30,000	51		51
11	抚州诚投融资租赁有限公司	30,000	51		51

注：腾达公司由发行人和市政公司共同组建，发行人通过其子公司市政公司对腾达公司间接持股

注：发行人通过其全资子公司抚州市供水公司间接持有抚州市日月供水安装工程有限公司 100% 股份。

**表 2：截至 2016 年末发行人参股子公司情况**

序号	公司名称	注册资本（万元）	参股比例（%）
1	抚州市玉茗二手车交易市场建设管理有限公司	300.00	0.40
2	抚州市金融控股有限公司	30,000	33.33

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要子公司具体情况如下：

#### 1、抚州市供水公司

抚州市供水公司成立于 1989 年 12 月，注册地为江西省抚州市荆公路 130 号，注册资本 1,880.00 万元，法定代表人戢瑜安。截至 2016 年 12 月末，发行人持有该公司 100% 股权。抚州市供水公司经营范围包括主营：集中式供水（限下属单位经营），兼营：安装维修，水质检测（以上经营项目国家有专项规定的从其规定），企业法人营业执照注册号 91361000162552908Y。

截至 2014 年末，子公司供水公司的资产总额 19,089.85 万元，负债总额

10,124.30 万元，所有者权益合计 8,965.55 万元。2014 年度，该公司实现主营业务收入 3,964.65 万元，净利润 169.39 万元。

截至 2015 年末，子公司供水公司的资产总额 19,207.31 万元，负债总额 9,882.59 万元，所有者权益合计 9,324.72 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入 9,324.72 万元，净利润 359.16 万元。

## 2、抚州金巢经济开发区投资发展有限公司

抚州金巢经济开发区投资发展有限公司成立于 2004 年 1 月，住所为江西省抚州市抚州金巢经济开发区创业大厦，注册资本 8,000.00 万元，法定代表人邱建国。截至 2015 年 12 月末，发行人持有该公司 100% 股权。经营范围包括开发区基础设施项目的建设与管理；市政园林绿化（凭资质证书经营）、物业管理，企业法人营业执照注册号 913610037567809083。

截至 2014 年末，子公司金巢公司的资产总额 118,125.71 万元，负债总额 32,763.76 万元，所有者权益合计 85,361.95 万元。2014 年度，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润-2,322.33 万元。子公司金巢公司净利润为负数主要是由于 2014 年还没有产生收入，但仍维持一定的运营成本和管理费用。

截至 2015 年末，子公司金巢公司的资产总额 122,895.37 万元，负债总额 32,074.87 万元，所有者权益合计 90,820.50 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润-422.72 万元。子公司金巢公司净利润为负数主要是由于 2015 年还没有产生营业收入，但仍维持一定的运营成本和管理费用。

## 3、抚州市国资担保有限公司

抚州市国资担保有限公司成立于 2008 年 9 月，注册资本 6,500.00 万元，注册地为江西省抚州市若士路 107 号，法定代表人罗宾。截至 2015 年 12 月

末，发行人持有该公司 100% 股权。经营范围为融资性担保、履约担保、诉讼保全担保业务，与担保有关的融资性咨询、财务顾问等中介服务业务，以及按规定以自有资金进行投资（凭融资性担保机构经营许可证经营，许可证有效期至 2014 年 08 月 31 日），企业法人营业执照注册号 361000010002411。

截至 2014 年末，国资担保公司的资产总额 10,713.38 万元，负债总额 4,026.52 万元，所有者权益合计 6,686.87 万元。2014 年度，该公司实现主营业务收入 544.98 万元，净利润 20.76 万元。

截至 2015 年末，国资担保公司的资产总额 9,551.07 万元，负债总额 3,025.82 万元，所有者权益合计 6,525.25 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入 171.15 万元，净利润-161.62 万元。国资担保公司 2015 年度净利润为负数主要是由于 2015 年度有多家被担保企业违约导致国资担保公司出现代偿的情况。

#### 4、抚州市安达混凝土有限公司

抚州市安达混凝土有限公司成立于 2012 年 3 月，注册资本 1,666.00 万元，注册地为江西省抚州市临川区抚北镇安塘路 1 号，法定代表人徐建文。截至 2015 年 12 月末，发行人持有该公司 100% 股权。经营范围包括预拌混凝土生产、销售，预制构件生产、销售（以上经营项目凭资质证经营），企业法人营业执照注册号 91361002591822654H。

截至 2014 年末，混凝土公司的资产总额 7,360.90 万元，负债总额 5,570.51 万元，所有者权益合计 1,790.40 万元。2014 年度，该公司实现主营业务收入 5,961.63 万元，净利润 18.56 万元。

截至 2015 年末，混凝土公司的资产总额 7,300.07 万元，负债总额 5,489.57 万元，所有者权益合计 1,810.50 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入

5,130.16 万元，净利润 20.11 万元。

#### 5、抚州市腾达投资经营有限公司

抚州市腾达投资经营有限公司成立于 2012 年 4 月，注册资本 10,400.00 万元，是由发行人与抚州市市政投资建设有限公司共同组建，其中发行人出资 8,000 万元，抚州市市政投资建设有限公司出资 2,000 万元，2016 年 1 月 26 日，国开发展基金有限公司增资抚州市腾达投资经营有限公司 400 万元。抚州市腾达投资经营有限公司注册地为抚州市市直机关集中办公大楼 2 号楼 8 楼，法定代表人游件如。经营范围包括房屋租赁、场所租赁；投资经营城市土地资产、房地产、旅游业、酒店、体育文化产业（以上经营项目涉及资质证和许可证的凭资质证和许可证经营、国家有专项规定的除外），企业法人营业执照注册号 91361003593766449Q。

截至 2014 年末，腾达公司的资产总额 230,980.23 万元，负债总额 86,716.84 万元，所有者权益合计 144,263.39 万元。2014 年度，该公司自身实现主营业务收入 8,530.58 万元，净利润 7,865.15 万元。

截至 2015 年末，腾达公司的资产总额 240,336.88 万元，负债总额 87,542.00 万元，所有者权益合计 152,794.88 万元。2015 年度，该公司自身实现主营业务收入 9,213.02 万元，净利润 8,531.49 万元。

#### 6、抚州市市政投资建设有限公司

抚州市市政投资建设有限公司成立于 2012 年 3 月，注册资本 8,000.00 万元，注册地为新城区市直机关办公大楼 2 号楼 8 楼，法定代表人徐金星。截至 2015 年 12 月末，发行人持有该公司 100% 股权。经营范围包括承担市政重点工程项目建设任务；市政公用工程施工总承包或主体工程承包（含城市道路、

桥梁、隧道、公共广场工程；城市供水工程、排水工程或污水处理工程；城市燃气工程或热力工程；城市生活垃圾处理工程）、房屋建筑工程、装饰工程、水利工程、水电工程、市政工程、公路桥梁工程、土石方工程、园林绿化工程、消防工程、环保工程、电信工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、机械设备的租赁；对城市供水及供水工程的投资、对酒店业的投资、对体育文化旅游产业的投资，投资、经营、管理、建设：城市土地资产、城市、农村基础设施、交通基础设施及房地产、农业综合开发、水利工程，中心城区土地储备、开发（以上经营项目涉及资质证的凭资质证经营）（以上经营项目国家有专项规定的从其规定），企业法人营业执照注册号 361003110001026。

截至 2014 年末，市政公司的资产总额 88,000.01 万元，负债总额 80,000.01 万元，所有者权益合计 8,000.00 万元。2014 年该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润 0 万元。主要是由于子公司市政公司还没有开展任何业务。

截至 2015 年末，市政公司的资产总额 83,076.23 万元，负债总额 75,076.23 万元，所有者权益合计 8,000.00 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润 0 万元。主要是由于子公司市政公司还没有开展任何业务。

## 7、抚州市宇恒房地产开发有限公司

抚州市宇恒房地产开发有限公司成立于 2012 年 3 月，注册资本 3,688.00 万元，注册地为新城区市直机关办公大楼 2 号楼 8 楼，法定代表人曾腊如。截至 2015 年 12 月末，发行人持有该公司 100% 股权。经营范围包括房地产开发经营、政府保障性住房建设（公租房、经济适用房、棚户区改造）（凭资质证经营），企业法人营业执照注册号 913610035918227509。

截至 2014 年末，宇恒公司的资产总额 13,378.01 万元，负债总额 9,701.66

万元，所有者权益合计 3,676.36 万元。2014 年度，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润-0.75 万元。出现亏损的主要原因是公司成立时间不长，项目还处于建设阶段，尚未形成收入。

截至 2015 年末，子公司宇恒公司的资产总额 24,896.43 万元，负债总额 21,221.53 万元，所有者权益合计 3,674.90 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润-1.46 万元。出现亏损的主要原因是由于公司开发的六水桥街头小游园项目仍未对外销售，尚未实现主营业务收入。

#### 8、抚州市日月供水安装工程有限公司

抚州市日月供水安装工程有限公司成立于 2002 年 9 月，注册地为江西省抚州市赣东大道 915 号，注册资本 2,016.00 万元，法定代表人唐建军。截至 2015 年 12 月末，发行人持有该公司 100% 股权。经营范围包括管道制作及安装、二次给水加压系统安装工程、消防设施安装、室内电器、暖通工程安装、市政公用工程施工总承包，企业法人营业执照注册号 9136100073636558XG。

截至 2014 年末，安装公司的资产总额 7,340.61 万元，负债总额 4,485.62 万元，所有者权益合计 2,854.99 万元。2014 年度，该公司实现主营业务收入 3,635.37 万元，净利润 168.06 万元。

截至 2015 年末，安装公司的资产总额 8,237.60 万元，负债总额 5,181.77 万元，所有者权益合计 3,055.82 万元。2015 年度，该公司实现主营业务收入 4,620.83 万元，净利润 200.83 万元。

#### 9、抚州市地方铁路投资有限公司

抚州市地方铁路投资有限公司始建于 2011 年 4 月 26 日，注册地抚州市行政集中办公大楼 2 号楼 7 楼，法定代表人徐建文，注册资本 2,000.00 万元。

2013年5月14日，抚州市国有资产监督管理委员会印发《关于同意将抚州市铁路投资有限公司国有权益无偿划入到抚州市投资发展（集团）有限公司的批复》（抚国资字[2013]18号）文件，取得的该公司100%股权，于2013年5月21日已办理相关工商变更登记和国有资产产权登记变更手续。经营范围包括：对抚州市铁路的投资、建设、经营（不含铁路运输）；对基础设施的投资、建设、维修及经营；仓储服务（危险化学品除外）、房地产开发（凭资质经营）、建筑材料（油漆除外）销售。企业法人营业执照注册号361000110002814。

截至2014年末，铁投公司的资产总额2,000.66万元，负债总额0.56万元，所有者权益合计2,000.09万元。2014年度，该公司实现主营业务收入0万元，净利润0万元。子公司铁投公司还未开展实质性业务。

截至2015年末，铁投公司的资产总额2,026.17万元，负债总额26.08万元，所有者权益合计2,000.09万元。2015年度，该公司实现主营业务收入0万元，净利润0万元。子公司铁投公司还未开展实质性业务。

#### 10、江西省赣抚建材资源开发有限公司

江西省赣抚建材资源开发有限公司成立于2016年9月8日，注册资本30,000.00万元，是由发行人与江西省水投生态资源开发集团有限公司共同组建。截至2016年末，公司实收资本10,000.00万元，其中发行人实际出资5,100.00万元，出资比例51%。江西省赣抚建材资源开发有限公司注册地为江西省抚州市抚州高新技术产业开发区创业园，法定代表人徐金星。经营范围包括：对河道砂石的开采、销售管理；砂石装卸、运输管理；建材行业综合开发、经营、管理；土石方工程施工；设备租赁、管理；物业租赁、管理。企业法人营业执照注册号91361003MA35KEGW8K。

## 11、抚州诚投融资租赁有限公司

抚州诚投融资租赁有限公司始建于2016年9月12日，注册资本30,000.00万元，是由发行人与江苏爱康实业集团有限公司共同出资组建的有限责任公司。公司章程约定发行人出资15,300.00万元，占比51%，江苏爱康实业集团有限公司占比49%。目前实收资本100.00万元，本公司实际出资100.00万元，占比100%。抚州诚投融资租赁有限公司注册地为江西省抚州市抚州高新技术产业开发区创业园，法定代表人陈鹏。经营范围包括：房屋租赁、场所租赁；对城市供水及供水工程的投资；投资、经营、管理：城市土地资产、房地产、旅游业、酒店、体育文化产业、养老产业、城市、农村基础设施、交通基础设施及农业综合开发、水利工程投资、中心城区土地储备、开发。企业法人营业执照注册号91361003MA35KFBD3F。

### 五、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

截至2016年12月31日，发行人董事、监事及主要高级管理人员情况如下：

#### （一）董事

**许小敏**：男，1966年2月出生，本科学历，高级工程师。曾任江西铜业公司武山铜矿选矿厂技术员、江西铜业公司武山铜矿选矿厂磨浮工段段长、江西铜业公司武山铜矿选矿厂副厂长、江西铜业公司武山铜矿选矿厂厂长，资溪县人民政府副县长，省环保局挂职锻炼一年，任省环保局监督处副处长、中共资溪县委常委、县人民政府常务副县长。现任抚州市投资发展（集团）有限公司董事长、党委书记、总经理。

**游件如：**男，1964年5月出生，本科学历。曾任抚州地区招商局外资项目科副科长、驻深圳办事处主任助理，抚州市招商引资中心外资项目科副科长，抚州市投资公司财务部负责人、办公室负责人。现任抚州市投资公司董事、副总经理。

**曾腊如：**男，1963年11月出生，本科学历。曾任抚州国际经济技术合作公司总经理，抚州市投资公司投资发展部负责人，抚州市钟岭工业园投资发展有限责任公司副总经理，金巢经济开发区投资发展有限公司副总经理。现任抚州市投资发展（集团）有限公司董事、党委副书记、副总经理。

**徐金星：**男，1970年2月出生，本科学历。曾任临川区嵩湖乡副乡长、副书记，临川区嵩湖乡乡长，临川区嵩湖乡党委书记，临川区罗针镇党委书记。现任抚州市投资发展（集团）有限公司董事、副总经理、纪检书记。

**廖华贵：**男，1959年8月出生，本科学历，建筑高级工程师职称。曾任抚州市第三建筑工程公司经理、建筑高级工程师。现任抚州市投资发展（集团）有限公司董事、副总经理。

**徐建文：**男，1960年9月出生，大专学历。曾任抚州印染厂财务科科长。现任抚州市投资发展（集团）有限公司董事、副总经理兼财务总监。

**刘海泉：**男，1961年12月出生，本科学历。曾任抚州市财政局外经科科长。现任抚州市投资发展（集团）有限公司董事、副总经理。

**何少伟：**男，1979年11月出生，大专学历。曾任资溪县高田乡常务副乡长。现任抚州市投资发展（集团）有限公司职工董事、办公室主任。

**陈鹏：**男，1985年4月出生，本科学历。现任抚州市投资发展（集团）有限公司职工董事、总经理助理兼投融资管理部经理、团委书记。

## （二）监事

**何泉根：**男，1972年12月参加工作，本科学历。曾任抚州市人武部政委，抚州地区旅游局局长，抚州市机电局副局长，抚州市机电转制办工业转制办副主任，抚州市国有资产监督管理办公室副主任。现任抚州市财政局调研员、抚州市投资发展（集团）有限公司监事会主席。

**屠建龙：**男，1961年出生，本科学历。曾任抚州市国有资产监督管理办公室产权科科长。现任抚州市国有资产监督管理办公室副调研员、抚州市投资发展（集团）有限公司监事。

**吴慧武：**男，1967年11月出生，大专学历。现任抚州市投资发展（集团）有限公司监事，资产经营部副经理。

**左练辉：**男，1978年10月出生，本科学历。现任抚州市投资发展（集团）有限公司监事、工程策划部副经理。

**李垚：**男，1985年9月出生，本科学历。现任抚州市投资发展（集团）有限公司监事、计划财务部科员。

## （三）高级管理人员

**许小敏：**公司总经理，见“（一）董事”简介。

**游件如：**公司副总经理，见“（一）董事”简介。

**曾腊如：**公司副总经理，见“（一）董事”简介。

**徐金星：**公司副总经理，见“（一）董事”简介。

**廖华贵：**公司副总经理，见“（一）董事”简介。

**徐建文：**公司副总经理、财务总监，见“（一）董事”简介。

**刘海泉：**公司副总经理，见“（一）董事”简介。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

#### （一）发行人主营业务概况

发行人主要从事城市基础设施建设、城区改造、市政公用设施改造、综合交通枢纽建设、自来水供应、城市污水处理、城市绿化建设等业务。其中发行人主要从事城市基础设施建设等业务。发行人在抚州市政府的大力支持下得到了迅速发展，随着抚州市地方经济的快速发展以及发行人业务模式的不断完善，发行人主营业务收入大幅上升，对城市基础设施建设的投入逐步加大，有效促进了地方国民经济的健康发展，在业务模式上形成了“以城市基础设施建设为核心，以工程建设、城市供水、保障房建设为支撑，担保、租赁等业务并举”的业务体系。

表 3：发行人 2013-2015 年及 2016 年主营业务收入、成本、毛利润和毛利率情况

单位：万元

2013年度							
业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设收入	79,190.56	78.87%	71,721.50	87.72%	7,469.06	40.05%	9.43%
供水收入	7,461.68	7.43%	5,152.53	6.30%	2,309.15	12.38%	30.95%
房地产销售收入	401.35	0.40%	341.15	0.42%	60.2	0.32%	15.00%
担保收入	453.31	0.45%	0	0.00%	453.31	2.43%	100.00%
混凝土收入	4,885.52	4.87%	4,548.86	5.56%	336.66	1.81%	6.89%
租赁收入	8,018.68	7.99%	0	0.00%	8,018.68	43.00%	100.00%
<b>合计</b>	<b>100,411.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>81,764.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,647.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>18.57%</b>
2014年度							
业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设收入	94,693.15	80.51%	85,673.83	88.57%	9,019.31	43.20%	9.52%
供水收入	7,600.02	6.46%	5,313.23	5.49%	2,286.79	10.95%	30.09%
房地产销售收入	280.55	0.24%	245.35	0.25%	35.2	0.17%	12.55%
担保收入	544.98	0.46%	0	0.00%	544.98	2.61%	100.00%
混凝土收入	5,961.63	5.07%	5,499.49	5.69%	462.14	2.21%	7.75%
租赁收入	8,530.58	7.25%	0	0.00%	8,530.58	40.86%	100.00%
<b>合计</b>	<b>117,610.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>96,731.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,879.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>17.75%</b>
2015年度							
业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设收入	94,595.28	80.18%	86,035.75	88.94%	8,559.53	41.67%	9.05%
供水收入	8,835.22	7.49%	6,464.19	6.68%	2,371.03	11.54%	26.84%
房地产销售收入	34.04	0.03%	28.93	0.03%	5.11	0.02%	15.00%
担保收入	171.15	0.15%	0	0.00%	171.15	0.83%	100.00%
混凝土收入	5,130.16	4.35%	4,910.96	5.08%	219.2	1.07%	4.27%

租赁收入	9,213.02	7.81%	0	0.00%	9,213.02	44.86%	100.00%
<b>合计</b>	<b>117,978.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>97,439.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,539.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>17.41%</b>
<b>2016 年度</b>							
业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设收入	94,595.28	76.18%	85,585.75	82.38%	9,009.53	44.43%	9.52%
供水收入	10,128.79	8.16%	7,118.49	6.85%	3,010.30	14.84%	29.72%
房地产销售收入	5,813.41	4.68%	7,168.33	6.90%	-1,354.92	-6.68%	-23.31%
担保收入	20.01	0.02%	0.00	0.00%	20.01	0.10%	100.00%
混凝土收入	4,042.69	3.26%	3,961.26	3.81%	81.43	0.40%	2.01%
砂/砾石收入	96.10	0.08%	59.65	0.06%	36.45	0.18%	37.93%
租赁收入	9,476.25	7.63%	0.00	0.00%	9,476.25	46.73%	100.00%
<b>合计</b>	<b>124,172.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>103,893.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,279.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>16.33%</b>

2013-2015年，发行人主营业务收入分别为100,411.10万元、117,610.91万元和117,978.87万元。2014年主营业务收入较2013年增加17,199.81万元，增幅17.13%，主要系基础设施建设收入和混凝土收入的增加。2015年主营业务收入同比增加367.96万元，增幅0.31%，较2014年小幅增加。2016年发行人主营业务收入为124,172.54万元，较2015年增加6,193.67万元，增幅5.25%，主要系供水收入和房地产销售收入的增加。

2013-2015年，发行人主营业务成本分别为81,764.04万元、96,731.91万元和97,439.84万元。2014年主营业务成本较2013年增加14,967.86万元，增幅18.31%，主要系基础设施建设成本和混凝土成本的增加。2015年主营业务成本同比增加707.93万元，增幅0.73%，主要来自于供水业务等各板块业务成本的增加。2016年发行人主营业务成本为103,893.47万元，较2015年增加6,453.63万元，增幅6.62%，主要系供水成本和房地产销售成本的增加。

2013-2015年，发行人主营业务毛利润分别为18,647.06万元、20,879.01万元和20,539.03万元。2014年主营毛利润较2013年增加2,231.95万元，增幅11.97%，主要系基础设施建设业务毛利润的增加。2015年主营毛利润同比减少339.97万元，降幅1.63%，主要系基础设施建设业务毛利润的波动。2016年发行人主营毛利润为20,279.07万元，较2015年减少259.96万元，降幅1.27%，波动幅度较小。

2013-2015年，发行人主营毛利率分别为18.57%、17.75%和17.41%，呈小幅波动，主要原因是基础设施建设业务毛利率的波动。2016年发行人主营毛利率为16.33%，较2015年呈小幅波动，主要系房地产销售毛利率的波动。

## （二）发行人各版块主要营业状况

发行人主营业务主要包括了城市基础设施建设、供水业务、租赁业务、混凝土业务、房地产业务、土地开发与担保业务。2013-2015年及2016年，发行人实现主营业务收入分别为100,411.10万元、117,610.91万元、117,978.87万元和124,172.54万元。

### 1、城市基础设施建设

发行人作为抚州市城市基础设施建设的主体，在抚州市城市建设中发挥着越来越重要的作用，逐渐成为抚州市城市扩容提质、实施项目战略的中坚力量。发行人的基础设施建设项目操作模式为：与政府签订项目回购协议，部分项目资本金由抚州市财政局以财政拨款形式按时足额拨入，部分项目后续资金由发行人筹集。同时根据回购协议，市政府以项目回购的方式，分期向发行人支付回购资金。发行人签订的相关回购协议均在财预[2012]463号文颁布之前，协议签订合法合规。发行人所签订的回购协议有《抚州市市政公共设施管理项目

政府回购协议书》及《抚州市文昌里旧城棚户区改造项目和抚州市中心城区2012年廉公租房建设项目回购及代建资金还款协议》，所涉及的项目包括：污水收集管网、城西堤防洪工程、新城路路网工程建设项目、金巢经济开发区四期基础设施建设、经济适用房、文昌里旧城棚户区改造和市中心城区2012年廉公租房建设。此外，发行人的在建工程中还存在由政府直接投资并由发行人负责的城市基础设施建设项目。发行人根据政府拨付的专项资金进行建设，所涉及的项目有亚行抚州城市基础设施综合改善项目，该项目在完工后政府不会回购。

#### 1) 发行人城市基础设施建设业务流程

a)在财预[2012]463号文规范政府融资行为之前，发行人承担的项目主要采用融资代建的方式开展，就有关项目签订了回购协议并约定了回购计划。在回购协议实际执行中，抚州市政府严格执行了回购计划，积极维护政府及发行人的企业信用，发行人每年收到政府的回购款与协议回购计划一致，没有出现政府未按时足额回购的情况。回购项目的业务流程表现为：

##### ①项目的初期确定

抚州市发改委根据城市发展需求确定当年城市基础设施建设项目的投资计划，并上报市政府。市政府组织各项目主管局及财政局就投资额度是否与市财力匹配、项目实施条件是否成熟等问题召开城建工作会议并进行讨论。针对会议讨论通过的建设项目，确定项目投资额与资金来源。其中，有一部分项目政府在前期会投入项目资本金，资本金由市财政局以财政拨款形式拨入，剩余配套资金为发行人向金融机构融资。另外一部分项目的投资款全额由发行人自筹解决。

## ②签订回购协议

就政府城建会议确定的项目，发行人与抚州市财政局（以下简称“委托方”）签订《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》。根据协议约定，委托方授权发行人建设相关城市基础设施项目，并承诺在工程竣工验收合格之后对项目予以整体回购。

## ③项目前期工作

发行人负责项目的投融资和建设管理。

融资环节：项目资本金由市财政局以财政拨款形式按时足额拨入，项目的后续资金由发行人负责向金融机构取得外部融资。

建设管理：主要包括项目建议书、工程可行性研究报告的有关审批手续，确定项目建设规模、建设内容、建设标准、工程时间节点及完工日期。

## ④建设施工

项目建设过程中，发行人主要负责全过程的监督，包括对项目的设计、施工、监理的招投标、施工进度、建设质量等进行监督与指导，并组织对项目的审计。

## ⑤项目回购

项目竣工后，由市审计局、市财政局审核中心对项目进行竣工决算审核工作，确定最终投资总额。主管部门签发竣工决算文件后，发行人将相关文件提交给委托方，委托方根据回购协议，向发行人回购项目的资产，并将项目移交相关部门进行养护和管理。发行人确认相应的回购收入。

b)在财预[2012]463号文规范政府融资行为之后，存续的回购协议所涉及的项目按照回购计划由政府按期进行回购。新建的项目不再签署回购协议，发行

人不再承担项目融资功能，具体操作形式为：政府根据建设计划以直接投资的形式拨付项目资金支付项目工程款，发行人按照拨付资金完成工程进度。

## 2) 发行人城市基础设施建设盈利模式

项目回购遵循成本和收益同时考虑的原则。首先由委托人扣除前期垫付的金额后，同时考虑发行人的筹资成本，核定回购基数。在回购时点，委托人承诺支付回购基数（包括融资利息），并且，按照每年相应的投资收益率给予发行人投资回报，基数与投资回报两部分共同构成回购资金总额。回购资金采用分期的方式，每年向发行人支付回购款项。

## 3) 发行人城市基础设施建设业务情况

### ① 基础设施建设收入情况

2013年度、2014年度、2015年度及2016年度公司分别实现基础设施建设收入79,190.56万元、94,693.15万元、94,595.28万元和94,595.28万元。项目回购收入明细详见下表：

**表 4：发行人 2013-2015 年及 2016 年项目回购收入明细**

单位：万元

项目名称	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
污水收集管网	4,600.00	17,000.00	10,000.00	
城西堤防洪工程	5,000.00	595.28	10,000.00	
新城路路网工程建设项目	10,000.00	-		29,595.28
金巢经济开发区四期基础设施建设	10,000.00	17,000.00	10,000.00	19,595.28
经济适用房	5,000.00	-	4,595.28	
文昌里旧城棚户区改造		30,000.00	17,500.00	
市中心城区 2012 年廉公租房建设	60,000.00	30,000.00	12,500.00	30,000.00

项目名称	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
玉茗大道		-	5,708.11	
新石抚路		-	2,161.28	
中轴绿化带		-	3,689.10	
凤岗河治理		-	16,211.12	
老干部安置房		-	2,328.26	
<b>合计</b>	<b>94,595.28</b>	<b>94,595.28</b>	<b>94,693.15</b>	<b>79,190.56</b>

公司于 2009 年与抚州市财政局签订了《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》；于 2012 年 9 月 18 日与抚州市财政局签订了《关于对抚州市文昌里旧城棚户户区改造项目和抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目回购及代建资金还款协议》。发行人所签署的 2 份回购合同符合财预[2012]463 号文的有关规定。此外，为优化抚州市投资发展（集团）有限公司资产结构，盘活其资产，增强其市场运营能力，抚州市财政局于 2014 年 3 月 18 日将玉茗大道、新石抚路、中轴绿化带、凤岗河治理和老干部安置房等 5 项公益性资产采取由一次性回购方式回购。该 5 项资产的账面价值为 27,088.08 万元，以此为基础，同时考虑到抚州市投资发展（集团）有限公司的合理收益，该 5 项资产回购实际资金为 30,097.87 万元，回购资金已于 2014 年全部到位，确认回购收入 30,097.87 万元。

## ②发行人主要回购项目情况表

表 5：发行人主要回购项目情况表

单位：万元

项目名称	回购金额			
	2016年	2017年	2018年	2019年
合同 1 注释 1	34,595.28	34,595.28	34,595.28	-

项目名称	回购金额			
	2016年	2017年	2018年	2019年
合同2注释2	60,000.00	80,000.00	80,000.00	117,786.18
合计	<b>94,595.28</b>	<b>114,595.28</b>	<b>114,595.28</b>	<b>117,786.18</b>

注释 1：合同 1《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》的项目包括抚州市污水处理厂污水收集管网（二期）工程、抚州市城西堤防洪工程、抚州市新城核心区路网工程建设项目、抚州金巢经济开发区四期基础设施建设项目和抚州市经济适用房（含廉租房）三期建设工程。

注释 2：合同 2《关于对抚州市文昌里旧城棚户区改造项目和抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目回购及代建资金还款协议》的项目包括抚州市文昌里旧城棚户区改造项目和抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目。

#### 4) 发行人所承建的主要项目情况

发行人所承建的项目包括污水收集管网、城西堤防洪工程、新城路网工程建设项目、金巢经济开发区四期基础设施建设、经济适用房、文昌里旧城棚户区改造及市中心城区 2012 年廉公租房建设项目、六水桥小游园项目、温泉新区城镇化基础设施建设项目、抚州中心城区 2014 年度棚户区改造项目、亚行抚州城市基础设施综合改善项目。这些项目均取得了可行性研究报告的批复、环境影响报告书、建设用地批准书等相关政府部门及权利机构的项目批准文件。这些项目均合法合规，符合国家相关产业政策。

发行人存货，在建工程，其他长期资产科目中代建的公益性项目、土地开发整理项目的入账价值超过 10 亿元的项目，其运营情况如下：

**表 6：发行人截至 2015 年末主要项目运营情况**

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
抚州中心城区 2014 年度棚户区改造项目	347,100.90	100,038.39	0.00	0
温泉新区城镇化基础设施建设项目	249,850.00	167,293.38	0.00	0
市重点建设工程项目	193,046.40	172,362.86	0.00	0
文昌里旧城棚户区改造	181,936.88	59,326.88	47,500.00	47,500.00
亚行抚州城市基础设施综合改善项目	128,045.36	24,167.89	0.00	0.00
市中心城区 2012 年廉公租房建设	105,076.40	116,429.00	72,500.00	72,500.00
<b>合计</b>	<b>1,205,055.94</b>	<b>639,618.40</b>	<b>120,000.00</b>	<b>120,000.00</b>

## ①污水收集管网项目

该项目工程服务范围主要包括荆公路、青云峰路和文昌大道以东、抚河西堤以西，庆丰水库以北等围合区域；文昌大道以西、钟岭大道以南和凤岗河以东以北区域；抚河东岸文昌区；人工湖湖西，人工湖湖东，抚河东路以南、西一路以西地区；临川区。根据污水量预测结果，确定建设规模为新建收集管网 150 公里。该工程总体方案为抚河西岸金巢大道以北采用合流制排水体制，金巢大道以南采用分流制排水体制；文昌大道以西、钟岭大道以南和凤岗河以东以北、抚河东岸文昌区均采用分流制排水体制；文昌区、临川区污水输送采用分流制的排水体制；抚河截污工程从环城南路至橡胶坝采用涵管及矩形钢筋箱涵污水收集方案；人工湖截污采用合流截污方案。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2008 年 5 月 19 日取得了《关于抚州市污水处理厂收集管网（二期）工程可行性研究报告的批复》（赣

发改投资字[2008]665号），于2009年5月27日取得江西省环境保护厅关于《抚州市污水处理厂收集管网（二期）工程环境影响报告表的批复》（赣环督字[2009]250号），于2009年6月2日取得了抚州市建设局关于该项目的《建筑工程施工许可证》（抚建施许字[2009]041号），于2009年5月18日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》（抚州市[2009]国字第025号），于2008年11月1日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设工程规划许可证》（抚城规字[2008]第064-1号、第064-3号、第064-4号、第064-5号）。

该项目计划总投资为15,818.00万元，截至2015年12月末，该项目已完工，已投资金额为28,398.11万元。发行人就该项目已于2009年和抚州市财政局签订了《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》，财政局承诺对该项目予以回购。截至2016年12月末，发行人就该项目已收到回购金额31,600.00万元。

## ②城西堤防洪工程

抚州市城西堤防洪工程是抚州市中心城区防洪工程的重要组成部分，该工程保护西岸城区人口24.3万人，保护面积14.94平方公里，工程建设将有效地减免抚州市洪涝灾害，保障工农业生产正常进行。根据《防洪标准》（GB50201-94）规范，城西堤防洪工程为III等工程，其防洪标准为五十年一遇。该工程的主要建设内容为抚州市城西堤工程上接下沿河路，下连梦湖抚北桥，主要建设内容为加固改建堤长3,724米及相关排涝设施建设等。主要建设工程为防洪工程、治涝工程、机电工程建设等。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于2009年2月15日取得了

《抚州市发改委关于城西堤防洪工程立项的批复》（抚发改农经字[2009]18号），于2009年9月17日取得了《抚州市发改委关于抚州市城西堤防洪工程可行性研究报告的批复》（抚发改农经字[2009]20号），于2009年2月17日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚城规选字第[2009]009号），于2009年5月25日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设工程规划许可证》（抚城规字[2009]第44号），于2009年9月27日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2009]009号），于2009年5月26日取得抚州市环境保护局关于《抚州市城西堤防洪工程环境影响报告书》审批意见的函（抚环函字[2009]68号），于2009年6月22日取得了抚州市建设局关于该项目的《建筑工程施工许可证》（抚建施许字[2009]043号）。

该项目计划总投资为13,976.31万元，截至2015年12月末，该项目已完工，已投资金额为17,205.85万元。发行人就该项目已于2009年和抚州市财政局签订了《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》，财政局承诺对该项目予以回购。截至2016年12月末，发行人就该项目已收到回购金额15,595.28万元。

### ③新城区路网工程建设项目

该项目位于抚州市新城核心区，主要建设内容为完成道路建设9条，总长22,169.04米。其中，竹山路1,456.38米、钟岭大道1,377.71米、惠泉路1,158.03米，道路宽45米；商业路2,467.29米、玉茗大道南延伸段（迎宾大道至安石大道）2,493.71米、西一路南延伸段（迎宾大道至安石大道）2,438米、西二路南延伸段（迎宾大道至安石大道）2,372.8米，道路宽50米；抚八线新城区段

拓宽改造 6,000 米、道路宽 55 米；西外环路 2,405.12 米、道路宽 40 米。本项目建设内容包括铺设水泥混凝土机动车道路面，安装人行道彩板，敷设雨水管道、雨水检查井，敷设污水管道、污水检查井、连通管道，全线设照明线路及路灯、行道树、公交站台等。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2009 年 9 月 26 日取得了《抚州市发改委关于抚州市新城核心区路网工程建设项目可行性研究报告的批复》（抚发改投资字[2009]35 号），于 2009 年 9 月 26 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚城规选字第[2009]09 号），于 2009 年 9 月 26 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2009]09 号），于 2009 年 4 月 28 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市新城核心区路网工程建设项目环境影响报告书》审批意见的函（抚环函字[2009]115 号），于 2009 年 5 月 18 日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》（抚州市[2009]国字第 024 号）。

该项目计划总投资为 38,931.52 万元，截至 2015 年 12 月末，该项目已完工，已投资金额为 16,912.05 万元。发行人就该项目已于 2009 年和抚州市财政局签订了《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》，财政局承诺对该项目予以回购。截至 2016 年 12 月末，发行人就该项目已收到回购金额 34,595.28 万元。

#### ④抚州金巢经济开发区四期基础设施建设项目

该项目位于东邻文昌大道，西至金巢大道，南至金巢大道和金鹏大道，北至安石大道。该项目占地面积 6,420 亩。建设内容包括场地平整土方工程 567 万立方米、道路工程（6 条主干道、4 条次干道、6 条支路）共 26.7 公里、给

水工程 29,927 米、雨水排水工程 37,226 米、污水排水工程 37,226 米、绿化工程 273,100 平方米、燃气管道工程 10,831 米、电力工程 26.7 公里、建设 110KV 变电站一座、道路照明工程 47.7 公里、通信广播电视工程和市政环卫设施等工程。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2008 年取得了《抚州市发改委关于同意抚州金巢经济开发区四期基础设施建设立项的批复》（抚发改工产字[2008]53 号），于 2008 年 10 月 21 日取得了《抚州市发改委关于抚州金巢经济开发区四期基础设施建设可行性研究报告的批复》（抚发改投资字[2008]111 号），于 2008 年 9 月 10 日取得了抚州金巢经济开发区规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚金规选字第[2008]069 号），于 2008 年 10 月 15 日取得了抚州金巢经济开发区规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚金规地字第[2008]072 号），于 2008 年 10 月 25 日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》，于 2009 年 4 月 10 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市金巢开发区四期基础设施建设项目环境影响报告书》审批意见的函（抚环函字[2009]52 号）。

该项目计划总投资为 60,262.69 万元，截至 2015 年 12 月末，已投资金额为 70,704.79 万元。该项目已完工但未竣工决算，所以仍反映在发行人的在建工程科目中。发行人就该项目已于 2009 年和抚州市财政局签订了《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》，财政局承诺对该项目予以回购。截至 2016 年 12 月末，发行人就该项目已收到回购金额 71,595.28 万元。

#### ⑤经济适用房项目

该工程选址在抚北东路东段，市公交停车场以西位置。抚州市经济适用房

建设工程总用地 102.50 亩，总建筑面积 9.98 万平方米，主要建设内容包括土建工程、安装工程以及装饰工程等。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2009 年 2 月 18 日取得了《抚州市发改委关于抚州市经济适用房（含廉租房）三期建设工程立项的批复》（抚发改投资字[2009]28 号），于 2009 年 9 月 27 日取得了《抚州市发改委关于抚州市经济适用房（含廉租房）三期建设工程可行性研究报告的批复》（抚发改投资字[2009]36 号），于 2009 年 2 月 20 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚城规选字第[2009]010 号），于 2009 年 5 月 26 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设工程规划许可证》（抚城规字[2009]第 47 号），于 2009 年 5 月 26 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市经济适用房（含廉租房）三期建设工程环境影响报告书》审批意见的函（抚环函字[2009]66 号），于 2009 年 6 月 10 日取得了抚州市建设局关于该项目的《建筑工程施工许可证》（抚建施许字[2009]042 号），于 2009 年 5 月 22 日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》（抚州市[2009]国字第 008 号）。

该项目计划总投资为 10,975.07 万元，截至 2015 年 12 月末，该项目已完工，已投资金额为 12,357.02 万元。发行人就该项目已于 2009 年和抚州市财政局签订了《抚州市市政公共设施管理项目政府回购协议书》，财政局承诺对该项目予以回购。截至 2016 年 12 月末，发行人就该项目已收到回购金额 9,595.28 万元。

#### ⑥抚州市文昌里旧城棚户区改造项目

本项目属新建工程，东至中洲堤路，西至抚河东岸，南至抚河大桥，北至

赣东大桥。该项目的建设内容为改造抚州市城外文昌里地块原棚户区旧房，改造面积 1,171.00 亩,拆除旧房总建筑面积 48.20 万平方米,涉及拆迁户数 7,562 户。项目新建安置房分布于文昌里,总用地面积 453,650.00 平方米,总建筑面积 899,749.00 平方米。该项目分布于三个区 17 个地块内,其中地上建筑面积合计为 836,755.00 平方米,地下建筑面积 62,994.00 平方米,新建多层、高层住宅 560,155.00 平方米,配套商业建筑面积 45,688.00 平方米,其他配套学校、幼儿园等公建建筑面积 15,070.00 平方米,不计容积率面积 64,836.00 平方米。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项,于 2011 年 11 月 22 日取得了《抚州市发改委关于抚州市文昌里旧城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(抚发改投资字[2011]68 号),于 2011 年 12 月 31 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市文昌里旧城棚户区改造项目环境影响报告书》的批复(抚环函字[2011]249 号),于 2011 年 11 月 4 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》(抚城规选字第[2011]44 号),于 2011 年 11 月 4 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》(抚城规地字第[2011]44 号),于 2011 年 12 月取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》(抚州市[2011]国字第 039 号)。

项目于 2011 年 12 月开始建设,预期完工时间为 2016 年 12 月,但由于天气等客观因素导致工程延期。该项目计划总投资为 181,936.88 万元,截至 2015 年 12 月末,已投资金额为 59,326.88 万元。发行人就该项目已于 2012 年 9 月 18 日和抚州市财政局签订了《关于对抚州市文昌里旧城棚户区改造项目和抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目回购及代建资金还款协议》,财政局承诺对该项目予以回购。截至 2016 年 12 月末,发行人就该项目已收到回购金

额 47,500.00 万元。

### ⑦抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目

该项目位于西二路以东、安石大道以北及抚北东路以北。该项目建设内容包括怡居佳园一期工程及利民嘉苑三期工程,项目规划总用地 320.30 亩,总建筑面积 475,485.00 平方米。其中,西二路以东、安石大道以北地块(怡居佳园一期) 120.00 亩,建筑面积 211,800.00 平方米,包括住宅建筑面积 180,000.00 平方米,均为公租房,总套数 3,000 套,公建面积为 31,800.00 平方米,抚北东路以北地块(利民嘉苑) 200.32 亩,建筑面积 263,685.00 平方米,包括公租房 156,000.00 平方米,总套数 2,600 套;廉租房 75,000.00 平方米,总套数 1,500 套,公建面积 32,685.00 平方米。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项,于 2011 年 11 月 22 日取得了《抚州市发改委关于市中心城区 2012 年廉公租房建设项目可行性研究报告的批复》(抚发改投资字[2011]67 号),于 2011 年 12 月 31 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目环境影响报告书》的批复(抚环函字[2011]248 号),于 2011 年 11 月 2 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》(抚城规选字第[2011]43 号),于 2011 年 11 月 2 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》(抚城规地字第[2011]43 号),于 2011 年 12 月取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》(抚州市[2011]国字第 038 号)。

项目于 2011 年 12 月开始建设,截至 2015 年 12 月末,该项目已完工。该项目计划总投资 105,076.40 万元,其中,怡居佳园一期投资 46,107.46 万元,利民嘉苑三期投资 58,968.94 万元。截至 2015 年 12 月末,已投资金额为 116,429.00

万元。

发行人就该项目已于 2012 年 9 月 18 日和抚州市财政局签订了《关于对抚州市文昌里旧城棚户区改造项目和抚州市中心城区 2012 年廉公租房建设项目回购及代建资金还款协议》，财政局承诺对该项目予以回购。截至 2016 年 12 月末，发行人就该项目已收到回购金额 132,500.00 万元。

#### ⑧六水桥街头小游园项目

该项目是抚州市委市政府 2012 年确定实施的“156”惠民工程之一，位于赣东大道北延伸段以西，六水桥路以南，总用地面积为 19.18 亩。分为两部分：第一部分为游园基础设施建设，占地面积 13.11 亩，主要建设内容有四个篮球场、三个羽毛球场、两个门球场、一个溜冰场、一个露天舞池以及亮化、绿化、景观等；第二部分为游园拆迁安置房，规划建筑总面积约为 2.32 万平方米，其中用于拆迁安置的约为 0.28 万平方米，剩余部分计划面向市场出售，住宅可售面积约为 14,365.00 平方米，预计售价为 5,300.00 元/平方米，未来能为公司带来一定的收入。其中，游园基础设施已建成对外开放。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2012 年 5 月 28 日取得了《抚州市发改委关于六水桥街头小游园工程立项的批复》（抚发改投资字[2012]25 号），于 2013 年 7 月 2 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市六水桥街头小游园工程项目环境影响报告书》的批复（抚环函字[2013]124 号），于 2013 年 4 月 10 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2013]23 号、抚城规地字第[2013]24 号），于 2013 年 7 月 16 日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》（抚州市[2013]国土资字第 016 号）、（抚州市[2013]国土资字第 017 号）。

该项目计划总投资 15,700.00 万元，截至 2015 年 12 月末，已投入 14,160.27 万元。该项目反映在发行人存货中的开发成本科目里。

#### ⑨温泉新区城镇化基础设施建设项目

温泉新区城镇化基础设施建设项目的建设地点为抚州市临川区西北部温泉镇境内，含温泉镇的温泉、杨源、六岭、翁坪、桐山、青莲山 6 个行政村。温泉新区规划用地约 1.96 平方公里；主要建设内容为道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程和燃气工程等。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2013 年 8 月 15 日取得了《抚州市温泉新区城镇化基础设施项目立项的批复》（抚发改投资字[2013]52 号），于 2013 年 8 月 16 日取得了《抚州市发改委关于市温泉新区城镇化基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（抚发改投资字[2013]82 号），于 2013 年 8 月 13 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚城规选字第[2013]62 号），于 2013 年 8 月 30 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设工程规划许可证》（抚城规字[2013]第 93 号），于 2013 年 8 月 15 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市温泉新区城镇化基础设施建设项目环境影响报告书》审批意见的函（抚环函字[2013]273 号），于 2013 年 9 月 15 日取得了抚州市建设局关于该项目的《建筑工程施工许可证》（抚建施许字[2013]048 号），于 2013 年 8 月 20 日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》（抚州市[2013]国字第 038 号），于 2013 年 8 月 21 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2013]94 号）。

该项目总建设工期 4 年，分二期实施，一期 2 年（2013 年至 2015 年 11

月），二期2年（2015年11月至2017年11月）。该项目计划总投资额为249,850.00万元，其中一期投资119,175.00万元；二期投资130,675.00万元。截至到2015年12月末，该项目已投资金额为167,293.38万元。该项目反映在发行人存货中的开发成本科目里。

#### ⑩抚州市中心城区2014年度棚户区改造项目

该项目建设地点为抚州市中心城区曾家园、荆公路、东岳观、六水桥、电机厂、红石嘴、西大街等21个片区。该项目建设内容为改造地块总面积1,553.00亩，拆除棚户区危旧房总建筑面积821,115.00平方米，涉及拆迁户数5,145户。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于2013年12月31日取得了《抚州市中心城区2014年度棚户区改造项目立项的批复》（抚发改投资字[2013]94号），于2014年1月24日取得了《抚州市发改委关于抚州市中心城区2014年度棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（抚发改投资字[2014]9号），于2014年1月3日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚城规选字第[2014]1号），于2014年1月7日取得抚州市环境保护局关于《抚州市中心城区2014年度棚户区改造项目环境影响报告书》审批意见的函（抚环函字[2014]56号），于2014年1月22日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《关于抚州市中心城区2014年度棚户区改造项目的用地预审意见》（抚国土资发[2014]76号），于2014年1月21日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2014]1号）。

该项目计划总投资347,100.90万元，其中工程费用303,261.84万元（含房屋拆迁安置费301,431.44万元、土地平整费1,830.40万元）；工程其他费用6,078.84万元；预备费9,280.22万元；建设期融资费用28,480.00万元。截至

2015年12月末，该项目已投资金额为100,038.39万元。该项目反映在发行人存货中的开发成本科目里。

### ⑪亚行抚州城市基础设施综合改善贷款项目

该项目建设地点位于江西省抚州市崇岗镇,共用地 3,248.68 亩。项目建设内容包括城市道路建设工程、多式联运枢纽工程、凤岗河(二期)改造工程、快速公交系统（BRT 一期）建设工程 4 个子项目。

#### 项目 1:城市道路建设工程

(1) 赣东大道(安石大道---金妮大道段),包括道路工程及配套的人行道、绿化、亮化、排水等工程,道路长度 2,930 米、红线宽度 55 米、用地面积 241.72 亩。

(2) 站前大道(玉茗大道---赣东大道段和赣东大道、金妮大道段),包括道路工程及配套的人行道、绿化、亮化、排水、桥梁等工程,道路长度 669 米和 1,511 米、红线宽度 70 米和 55 米、用地面积 196.25 亩。

(3) 外环路(安石大道---崇岗路段),包括道路工程及配套的人行道、绿化、亮化、排水、涵洞等工程,道路长度 3,060 米、红线宽度 55 米、用地面积 252.45 亩。

(4) 金巢大道(安石大道---金妮大道段),包括道路工程及配套的人行道、绿化、亮化、排水等工程,道路长度 2,061 米、红线宽度 50 米、用地面积 154.57 亩。

#### 项目 2:多式联运枢纽工程

(1) 公交枢纽及指挥调度大楼,包括指挥调度大楼、维修车间、加油站、停车场、值班房、绿化等,道路长度 219 米、红线宽度 205 米、用地面积 67.24

亩。

（2）多式联运站场,包括 BRT 接客区、BRT 落客区、BRT 停车区、社会车辆停车区、绿化等,道路长度 219 米、红线宽度 116 米,用地面积 37.97 亩。

#### 项目 3:快速公交系统（BRT 一期）

赣东大道站前大道至孝桥镇段,全长 12,200 米,包括快速公交专用通道改造、BRT 站台建设及配套设备安装、BRT 车辆配套设施建设等。

#### 项目 4:凤岗河（二期）改造工程

凤岗河安石大道至金妮大道段,全长 4,110 米,包括河道治理、景观工程、绿化工程、亮化工程等,用地面积 1,893.58 亩。

项目经抚州市发展和改革委员会批准立项,于 2012 年 7 月 13 日取得了《抚州市发改委关于亚洲开发银行贷款江西抚州城市基础设施综合改善项目可行性研究报告的批复》（赣发改外资字[2012]1453 号）,于 2012 年 7 月 6 日取得抚州市环境保护局关于《江西抚州市城市基础设施综合改善项目环境影响报告书》的批复（抚环函字[2012]112 号）,于 2012 年 7 月 10 日取得江西省国土资源厅关于《抚州城市基础设施综合改善项目城市道路建设工程》的用地预审意见（赣国土资核[2012]988 号）,于 2012 年 4 月取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设项目选址意见书》（抚城规选字第[2012]25-1 号、抚城规选字第[2012]25-2 号、抚城规选字第[2012]25-3 号、抚城规选字第[2012]25-4 号）,于 2012 年 4 月取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2012]25-1 号、抚城规地字第[2012]25-2 号、抚城规地字第[2012]25-3 号、抚城规地字第[2012]25-4 号）。

项目于 2013 年 6 月开始建设,预期完工时间为 2018 年 6 月。该项目建设

总投资为人民币 128,045.36 万元，其中亚行资金 10,000 万美元（折合人民币 62,997 万元），占总投资的 49.2%；国内配套人民币 65,048.36 万元，占总投资的 50.8%，该项目已投资金额为 24,167.89 万元。该项目政府并不会回购，而是按照工程进度，以支付工程款的形式划拨财政资金给发行人。

### ⑫市重点建设工程项目

市重点建设工程项目包含金巢三纺小游园、环城路（印染厂—临川大道）建设工程、新区保育院建设工程、晏殊大道南段改造工程、新城区电力杆线拆迁、西二路建设工程、站前广场建设工程、拟岷台工程、殡仪馆搬迁工程、抚州文化园、汝水森林公园、城西排涝站扩容工程等 114 个建设工程项目。发行人受财政局委托按照工程进度支付以上项目的工程款。

## 2、供水业务

公司供水业务可分为自来水业务和供水安装业务，其中自来水业务由子公司抚州市供水公司负责，供水安装业务由抚州市日月供水安装工程有限公司负责。

表 7：发行人 2013-2015 年供水业务明细

单位：万元

业务分类	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
自来水业务	4,214.39	37.02%	3,964.65	39.10%	3,606.22	42.06%
安装业务	4,620.83	17.55%	3,635.37	20.26%	3,855.46	20.55%
<b>合计</b>	<b>8,835.22</b>	<b>26.84%</b>	<b>7,600.02</b>	<b>30.09%</b>	<b>7,461.68</b>	<b>30.95%</b>

抚州市供水公司是抚州市市区唯一一家自来水公司，其水源为抚河，在当

地具有垄断优势，其主要承担城市建成区和新开发区的自来水供应工作。供水公司目前拥有 5 座水厂，日供水能力达 19 万吨，其中：钟岭水厂、荆公路水厂、南区水厂、抚北水厂、桥东水厂日供水能力分别为 10 万吨、5 万吨、3 万吨、1 万吨、0.5 万吨。荆公路水厂、南区水厂、桥东水厂三座水厂座落在中心城区，联网供水，供水范围为文昌、六水桥、西大街、荆公路、青云五个街道办事处所辖区域及周边钟岭街道办事处、城西乡部分靠近城市边缘的地区及抚临路沿线至临川区委党校新校址和金巢开发区万亩工业园区等广大区域。抚北水厂座落在抚北镇羊坡石，供水范围为抚北镇及抚北工业园。钟岭水厂坐落在钟岭镇李家村，占地 125 亩。作为最新建成的钟岭水厂，是为了满足工业园区和城市新区日益增长的用水需求，加强抚州市的供水能力。近年抚州市水价较为稳定，随着售水量的逐年增加，公司自来水收入逐年增长，2013-2015 年，公司分别实现自来水业务收入 3,606.22 万元、3,964.65 万元、4,214.39 万元。

抚州市日月供水安装工程有限公司主要从事抚州市内供水管网的建设、改造等业务，业务来源主要为当地政府项目。2013-2015 年，公司分别实现供水安装业务收入 3,855.46 万元、3,635.37 万元、4,620.83 万元。

**表 8：发行人 2013-2015 年自来水业务情况**

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
日供水能力(万吨)	19.00	19.00	19.00
实际供水量(万吨)	3,752.00	3,729.00	3,503.60
实际售水量(万吨)	2,832.00	2,679.10	2,493.50
用户数（户）	127,712	112,818	106,310
水质合格率	100.00%	100.00%	100.00%
平均售水价格（元/吨）	1.49	1.52	1.45

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
日供水能力(万吨)	19.00	19.00	19.00
供水收入（万元）	4,214.39	3,964.65	3,606.22

2013-2015 年，公司的实际供水量为 3,503.60 万吨/年、3,729.00 万吨/年、3,752.00 万吨/年，实际供水量逐年增长，复合增长率达到 3.48%。同期公司的实际售水量分别为 2,493.50 万吨/年、2,679.10 万吨/年、2,832.00 万吨/年，实现供水收入分别为 3,606.22 万元、3,964.65 万元、4,214.39 万元，实际售水量、供水收入逐年稳定增长。公司用水受益人口从 2013 年末的 106,310 人增加至 2015 年末的 127,712 人，受益人口不断增加。2013-2015 年水质合格率达到 100%。公司城镇供水价格的平均单位水价受国家政策的影响，2013-2015 年供水公司平均售水价格分别为 1.45 元/吨、1.52 元/吨、1.49 元/吨。此外，根据抚价证字 158 号收费许可证，从 2014 年 6 月至 2017 年 6 月，子公司供水公司各种水费收费标准为：

表 9：抚州市供水公司水费收费标准

单位：元/吨

居民生活用水	行政事业用水	经营基建用水	工业用水	特种行业用水
1.35	1.60	1.90	1.70	6.00

从售水量的构成占比来看，居民用水、工业用水和商业用水的售水量超过总售水量的 95.00%。

表 10：发行人 2013-2015 年售水情况

单位：万吨

项目	2015 年		2014 年		2013 年	
	售水量	占比	售水量	占比	售水量	占比
居民用水	1,701.00	60.06%	942.54	37.80%	884.81	37.68%

工业用水	599.00	21.15%	848.29	34.02%	805.44	34.30%
商业用水	448.00	15.82%	586.72	23.53%	547.13	23.30%
行政用水	84.00	2.97%	115.95	4.65%	110.84	4.72%
<b>合计</b>	<b>2,832.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,493.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,348.22</b>	<b>100.00%</b>

公司供水成本主要由药品、电费、人工费和原水费组成，电费及人工费是供水业务的主要成本。2013-2015年及2016年供水业务毛利润率分别为30.95%、30.09%、26.84%和29.72%，2013-2015年及2016年发行人供水业务毛利润率水平基本稳定，随着费用的增减会稍有波动。

**表 11： 发行人 2013-2015 年供水业务成本明细表**

单位：万元

项 目	2015 年	2014 年	2013 年
药 品	68.41	64.41	55.86
电 费	869.89	791.64	784.27
人工费	550.54	482.79	437.18
原水费	169.93	84.40	21.90
其 它	995.39	991.29	784.01
<b>合 计</b>	<b>2,654.17</b>	<b>2,414.53</b>	<b>2,083.22</b>

### 3、租赁业务

2013年公司新增了租赁板块。根据房屋租赁合同（编号：租[2012]字第0901号），子公司腾达公司将22项资产出租给抚州市机关事务管理局公司。该22项资产为抚州市人民政府为支持子公司腾达公司经营发展，于2012年将该22项资产注入给子公司。该22项资产建筑面积共计116,698.40平方米，租赁期限为60个月，自2012年9月12日至2017年9月11日。

租赁房屋清单详见下表：

表 12：发行人租赁房屋明细

序号	房产名称	房产作落	面积（m <sup>2</sup> ）	证号	月租金 （元/m <sup>2</sup> ）	用途
1	林业大厦	学府路 163 号	2,659.00	抚房权证西字第 0009356 号	56	办公
			924.97			
2	市政大楼	大公路 237 号	133.44	抚房权证六字第 0007779 号	52	办公
			1,449.80			
3	计委大厦	金巢大道 258 号	1,201.66	抚房权证青字第 0037226 号	52	办公
4	运输大楼	赣东大道 704 号	1,552.65	抚房权证青字第 0037227 号	52	办公
5	廖坊灌渠大 楼	学府路 125 号	2,454.16	抚房权证西字第 0009357 号	54	办公
6	卫生大厦	赣东大道 679 号	3,719.79	抚房权证西字第 0009358 号	54	办公
7	计生委大楼	临川大道 770 号	4,229.94	抚房权证青字第 0037228 号	56	办公
8	电视台大厦	临川大道 228 号	2,176.17	抚房权证青字第 0037229 号	54	办公
9	国资大楼	若士路 107 号	2,103.57	抚房权证西字第 0009359 号	56	办公
10	体委大厦	赣东大道 797 号	4,808.73	抚房权证青字第 0037230 号	56	办公
11	农业大厦 A 栋	赣东大道 703 号	471.46	抚房权证青字第 0037231 号	50	办公

序号	房产名称	房产作落	面积（m <sup>2</sup> ）	证号	月租金 （元/m <sup>2</sup> ）	用途
12	农业大厦 B 栋	赣东大道 703 号	955.35	抚房权证青字第 0037232 号	50	办公
13	农业商务楼	临川大道 899 号	5,003.80	抚房权证青字第 0037233 号	56	办公
14	审计大厦 A 栋	赣东大道 1137 号	5,182.43	抚房权证青字第 0037234 号	56	办公
15	审计大厦 B 栋	赣东大道 1137 号	526.16	抚房权证青字第 0037235 号	52	办公
16	教委大厦	赣东大道 1343 号	6,500.74	抚房权证青字第 0037236 号	56	办公
17	电大办公楼	赣东大道 1287 号	6,274.82	抚房权证青字第 0037237 号	56	办公
18	党校办公楼 1 号楼	大公路 97 号	9,613.96	抚房权证文字第 0001335 号	56	办公
19	党校办公楼 2 号楼	大公路 97 号	1,548.00	抚房权证文字第 0001336 号	54	办公
			1,995.33			
20	培训大楼	二仙桥 3 号	437.29	抚房权证六字第 0007780 号	50	办公
21	投资大厦 A 栋	赣东大道以西，竹 山路以南	25,387.59	抚房权证青字第 0037238 号	58	办公
22	投资大厦 B 栋	玉茗大道以东，竹 山路以南	25,387.59	抚房权证青字第 0037239 号	58	办公
合计		--	<b>116,698.80</b>	--	--	--

2013-2015 年及 2016 年，公司取得租赁收入分别为 8,018.68 万元、8,530.58 万元、9,213.02 万元和 9,476.25 万元，年复合增长率为 4.26%，租赁业务成本四年内均为 0。公司物业的租户为政府相关的机关，租户相对较为稳定，租金

收入较有保障。

#### 4、混凝土及担保业务

2013-2015年，发行人分别实现混凝土收入4,885.52万元、5,961.63万元和5,130.16万元，混凝土收入呈稳定态势。2013年公司的混凝土收入较2012年增长幅度较大，从2012年的79.92万元增长到2013年的4,885.52万元，这主要是由于子公司混凝土公司成立于2012年9月，2012年度主要处于筹备和拓展阶段；2013年，其业务全面展开，因此收入大幅上涨。2014年公司实现混凝土业务收入5,961.63万元，该年度混凝土收入稳定增长，与2013年度相比增幅为22.03%。2015年公司实现混凝土业务收入5,130.16万元，与2014年度相比跌幅为13.95%，主要是由于市场上对工程施工以及建筑材料的需求有所下降导致的。2016年发行人实现混凝土收入4,042.69万元，较2015年度相比降幅为21.20%。

发行人担保业务由子公司国资担保公司负责，主要业务是向抚州市企业、单位提供担保，被担保企业、单位向担保中心实行资产反担保并支付担保费，工业项目和全民创业项目年担保费按0.5%收取，非工业项目年担保费用按1%收取，市政府批准的重点项目及固定资产实际投资2,000万元以上的工业项目经审核报市政府领导同意后，担保费优惠减半收取。2013年公司担保中心累计支持271家地方中小企业，提供担保138,700万元；截至2013年底，在保企业60家，在保余额29,290万元。截至2014年末，在保企业58家，在保余额29,780万元。2013年公司实现担保业务收入453.31万元，2014年公司实现担保业务收入544.98万元，2015年公司实现担保业务收入171.15万元，因相关成本直接计入费用，故毛利率为100%。2015年公司实现担保业务收入171.15万元，

同比下跌 68.60%。2016 年公司实现担保业务收入 20.01 万元，较 2015 年降幅达 88.31%。主要是由于子公司国资担保公司前期产生的代偿金额过高所致。子公司国资担保公司设立完善的风险管理制度，根据风险管理制度：担保业务的经办责任人应及时关注被担保方的生产经营、资产负债变化、对外担保和其他负债、分立、合并、法定代表人的变更以及对外商业信誉的变化情况，特别是到期归还情况等，对可能出现的风险加以分析，并根据情况及时报告财务部。对于未约定保证期间的连续债权保证，经办责任人发现继续担保存在较大风险，有必要终止保证合同的，应当及时向财务部报告。当被担保人不能履约，担保债权人对公司主张债权时，公司应立即启动反担保追偿程序或本规定的其他程序，同时向总经理报告。

## 5、房地产业务

公司房地产业务主要是由子公司抚州金樾房地产开发有限公司和抚州市宇恒房地产开发有限公司负责。2013-2015 年，发行人分别实现房地产销售收入 401.35 万元、280.55 万元和 34.04 万元。2016 年实现房地产销售收入 5,813.41 万元，较 2015 年有极大增幅。

截至 2016 年 12 月末，发行人已完工房地产开发项目 1 个，为子公司金樾地产开发的创业嘉园项目；在建房地产开发项目 1 个，为宇恒地产开发的六水桥街头小游园项目。

目前创业嘉园楼盘销售已基本完成，且金樾地产目前暂无计划新建房地产项目，未来该公司房产销售收入有限。发行人已完工房地产开发项目情况如下：

**表 13：发行人截至 2016 年末已完工房地产开发项目情况**

所属公司	项目名称	项目性质	总投资 (万元)	可销售面积 (平方米)	已销售面积 (平方米)	项目合规情况
金柅房产	创业嘉园	住宅	63,000.00	77,641.69	71,919.38	五证齐全(注释 1)

注释 1：五证是指国有土地使用证（即土地证，国土局颁发）、建设用地规划许可证（规划局颁发）、建设工程规划许可证（规划局颁发）、建筑工程施工许可证（建设局颁发）、《商品房销售（预售）许可证》。证号详细信息为：建设工程规划许可证（抚金建字第[2007]017号）；建设用地规划许可证（抚金规地字第[2007]004号）；商品房销售（预售）许可证（[2007]01号）；建筑工程施工许可证（抚金建施许字第[2001]008号）；国有土地使用证（抚金国用[2008]第 035号）。

宇恒地产开发的六水桥街头小游园项目是抚州市委市政府 2012 年确定实施的“156”惠民工程之一，位于赣东大道北延伸段以西，六水桥路以南，总用地面积为 19.18 亩。具体情况如下表所示：

**表 14：发行人截至 2016 年末房地产开发项目情况**

所属公司	项目名称	总投资 (万元)	规划建设面积 (平方米)	项目建设期	已完成投资 (万元)
抚州市宇恒房地产开发有限公司	六水桥街头小游园 (注释 2)	15,700.00	37,122.63	2012.9-2015.8	16,200.00

注释 2：该项目经抚州市发展和改革委员会批准立项，于 2012 年 5 月 28 日取得了《抚州市发改委关于六水桥街头小游园工程立项的批复》（抚发改投资字 [2012]25 号），于 2013 年 7 月 2 日取得抚州市环境保护局关于《抚州市六水桥街头小游园工程项目环境影响报告书》的批复（抚环函字[2013]124 号），于 2013 年 4 月 10 日取得了抚州市城市规划局关于该项目的《建设用地规划许可证》（抚城规地字第[2013]23 号、抚城规地字第[2013]24 号），于 2013 年 7 月 16 日取得了抚州市国土资源局关于该项目的《建设用地批准书》（抚州市[2013]国土资字第 016 号）、（抚州市[2013]国土资字第 017 号）。

截至 2016 年 12 月末，子公司宇恒地产与金柅地产主要从事保障房和棚户区改造项目。目前，还没有进行土地储备。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）我国城市基础设施建设行业现状及发展趋势

城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市赖以生存和发展的基础，它包括工程性基础设施和社会性基础设施。城市基础设施建设是城市经济和社会协调发展的物质条件，对城市经济生活和社会稳定起到了重要保障作用，其主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。

近几年，随着我国城市人口的持续增加和财政收入的逐年增长，我国城市化进程正在不断加快。城市化程度是衡量一个国家发达与否的重要标志，城市化水平的提高加大了对城市基础设施建设的需求，由此，我国的城市基础设施建设也必将保持加速发展的势头，未来将有着巨大的发展空间。

我国自 80 年代初开始，我国城镇化率得到显著提高，中国的城镇化进入了快速推进时期，自 1996 年以来，城镇化率平均每年提高 1.25 个百分点，从 2003 年开始城镇化率均在 40.00% 以上，2015 年达到 56.10%。

城市基础设施建设规模的日渐扩大带动了基础设施建设市场化改革的深入，以及投资主体与融资渠道的多元化。城市基础设施建设在社会总需求的扩大、产业结构的调整、国民经济的发展等方面也发挥了强大的推动作用。目前，我国的基础设施投资稳步增长，该项投资占 GDP 的比率正逐渐上升，如下图所示：

图 3：2003-2015 年城镇基础设施建设投资额与 GDP



\*图表来源：2015年国民经济和社会发展统计公报

1995年至2002年，基础设施投资占GDP的比例均较低，均在10.00%以下，自2003年开始出现迅速增长，2008年至2015年基础设施投资占GDP的比重均在13.00%以上。世界银行通过研究表明，将来我国每年基础设施投资的贡献率均会超过GDP的13.00%，这也意味着城市基础设施行业在国民经济中的地位将越来越重要，其发展前景看好。

现阶段，虽然我国处于城市化快速发展时期，但我国城市基础设施建设的供需矛盾仍旧十分突出。具体表现为城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低、交通等城市生活设备滞后于城市发展需求等一系列问题，中小城市及小城镇城市基础设施不足等表现的尤为突出。由此看来，伴随着国家经济的高速发展与人民物质生活水平的不断提升，我国进一步拓宽城市化空间，加大投入、大力改善城市基础设施建设的任务迫在眉睫。

“十二五”期间，中国完成“十二五”规划确定的主要目标和任务：城乡区域差距趋于缩小，常住人口城镇化率达到56.1%，基础设施水平全面跃升。国家新型城镇化规划（2014—2020年）提出，到2020年我国常住人口城镇化率达

60%，户籍人口城镇化率达45%，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。而在2012年，上述两个指标分别为52.6%和35.3%。这意味着，8年时间需把常住人口城镇化率提高7.4个百分点。

国家新型城镇化规划同时明确了城镇化考核指标体系，该指标要求，到2020年，城市公共供水普及率须达到90%，城市污水处理率达到95%，城市生活垃圾无害化处理率达到95%，城市家庭宽带接入能力不低于50兆字节每秒，而城市社区综合服务设施覆盖率需达到100%。国家新型城镇化规划提出，到2020年，普通铁路网覆盖20万以上人口城市，快速铁路网基本覆盖50万以上人口城市；普通国道基本覆盖县城，国家高速公路基本覆盖20万以上人口城市；民用航空网络不断扩展，航空服务覆盖全国90%左右的人口。在城镇人居环境改善方面，国家新型城镇化规划要求，到2020年，城市可再生能源消费比重达到13%，城市绿色建筑占新建建筑比重达到50%，城市简称区绿地率达到38.9%，地级以上城市空气质量达到国家标准的60%。

## （二）抚州市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

抚州市处于鄱阳湖生态经济区、海西经济区和中部地区崛起三大发展战略规划区范围，随着鹰瑞高速、向莆铁路、沪昆铁路杭南长客运专线、鹰梅铁路、天然气入抚等一批重大基础设施和产业项目相继建成，发展动能必将加速释放，经济总量蓄势迸发，抚州已进入了提速进位、加速崛起的全新时期。

“十二五”期间，抚州市三类产业比例由2010年的19：49.9：31.1调整为2015年的16.5：49.7：33.8。2015年全市常住人口城镇化率达到44.97%，年均提高1.39个百分点；社会主义新农村建设扎实推进，5年完成3,794个新农村点建设，农村面貌发生深刻变化；城乡基础设施日趋完善，全市高速公路通

车里程达到 632 公里，实现县县通高速。五年累计新增城镇就业 24.9 万人，城镇登记失业率控制在 3.3% 以内。保障性安居工程扎实推进，五年完成城镇保障性安居工程 45,083 套，完成棚户区改造 20,509 户；农村危房改造进展顺利，新建和改造农村危旧房 57,209 户。抚州市全社会固定资产投资达 648.00 亿元，累计完成固定资产投资 1,881.00 亿元，年均增长 39.40%。其中，公路建设五年累计完成固定资产投资 230.70 亿元，是“十五”期间的 4 倍，2010 年底全市公路通车里程比“十五”末增加 1,104.00 公里，达到 1.30 万公里，形成了以高速公路为主通道，国省道为骨架，农村公路四通八达的便捷公路交通网络。与此同时，抚州市围绕建设“文化生态名城”目标，共安排城市基础设施建设重点项目 650 个，开工 550 个，已竣工或完成主体工程 493 个，完成投资 430.00 亿元，其中，市中心城区开工建设重点城建项目 110 个，69 个项目完工或基本完工。

2015 年是抚州市经济发展进入新常态的转折之年，也是“十二五”规划的收官之年。2013-2015 年全市实现生产总值分别为 940.64 亿元，1,036.77 亿元，1,105.14 亿元，复合增长率为 8.39%；财政总收入 2013-2015 年分别实现 130.60 亿元，150.07 亿元，165.2 亿元，复合增长率为 12.47%；公共财政预算收入 2013-2015 年分别实现 100.50 亿元，116.38 亿元，126.82 亿元，复合增长率为 12.33%；固定资产投资 2013-2015 年分别实现 794.10 亿元，957.25 亿元，1,099.67 亿元，复合增长率为 17.68%；规模以上工业增加值 2013-2015 年分别实现 285.99 亿元，315.20 亿元，364.23 亿元，复合增长率为 12.85%；社会消费品零售总额 2013-2015 年分别实现 339.60 亿元，379.50 亿元，428.2 亿元，复合增长率为 12.29%；城镇居民人均可支配收入 2013-2015 年分别实现 20,873 元，23,101 元，25,065 元，复合增长率为 9.58%；农村居民人均可支配收入 2013-2015 年分别

实现 9,059 元，10,410 元，11,441 元，复合增长率为 12.38%；2015 年抚州市实现出口总额 102.28 亿元，较上年增长 8.1%；2015 年抚州市实现实际利用外资 2.93 亿美元，较上年增长 16.8%；2015 年抚州市居民消费价格总体水平较上年上升 0.9%；截至到 2015 年末，抚州市城镇登记失业率控制在 3.3% 以内。

在抚州市国民经济和经济发展第十三个五年规划纲要中指出，“十三五”时期，全市经济社会发展的总体目标是：与 2010 年相比，地区生产总值和城乡居民收入提前实现翻一番，全面建成小康社会，综合经济实力达到全省中等以上水平。

在提质增效的基础上，经济保持合理较快增长，全市地区生产总值年均增长 9.5% 左右，2020 年达到 1,800 亿元、力争跨上 2,000 亿元台阶，人均 GDP 达到 43,000 元、力争突破 45,000 元；500 万元以上固定资产投资年均增长 14%，达到 2,100 亿元；财政总收入年均增长 10%，达到 266 亿元、力争突破 300 亿元；社会消费品零售总额年均增长 11%，达到 700 亿元；出口总额年均增长 5%，达到 21 亿美元；实际利用外资年均增长 10%，达到 6 亿美元。

抚州市规划到 2020 年，新型城镇化加快推进，常住人口城镇化率达到 52%，户籍人口城镇化率达到 40%。

### （三）抚州市城市基础设施建设行业的前景

在抚州市国民经济和经济发展第十三个五年规划纲要中指出，“十三五”时期，抚州全市经济社会发展的总体目标是：与 2010 年相比，地区生产总值和城乡居民收入提前实现翻一番，全面建成小康社会，综合经济实力达到全省中等以上水平。

抚州市规划国民经济发展能够迈上新的台阶。在提质增效的基础上，经济

能够保持合理较快增长，全市地区生产总值保持年均增长 9.5% 左右，2020 年达到 1,800 亿元、力争跨上 2,000 亿元台阶，人均 GDP 达到 43,000 元、力争突破 45,000 元；500 万元以上固定资产投资年均增长 14%，达到 2,100 亿元；财政总收入年均增长 10%，达到 266 亿元、力争突破 300 亿元；社会消费品零售总额年均增长 11%，达到 700 亿元；出口总额年均增长 5%，达到 21 亿美元；实际利用外资年均增长 10%，达到 6 亿美元。

抚州市立足于产业结构调整升级与进步。在五化协同推进的前提下，农业现代化取得明显进展，战略性新兴产业和先进制造业加快发展，服务业比重明显提高，三次产业比例达到 13：49：38。发展质量和效益明显提升，力争主营业务收入过 10 亿元的企业 50 户以上、过 50 亿元的企业 5 户以上、过 100 亿元旗舰企业实现突破，规上工业增加值占工业增加值的比重达 75% 以上。新型城镇化加快推进，常住人口城镇化率达到 52%，户籍人口城镇化率达到 40%。自主创新能力不断增强，研究与试验发展(R&D)经费占 GDP 比重达到 0.9%，高新技术产业增加值占 GDP 比重达到 20%，万人拥有有效发明专利量达到 1.5 件，科技进步贡献率提高到 55%。

抚州市推动人民生活水平取得新提高。居民收入增长与经济发展同步，城乡和阶层收入差距进一步缩小。力争城镇居民人均可支配收入年均增长 9.5%，到 2020 年达到 40,000 元；农村居民人均可支配收入年均增长 10.5%，到 2020 年达到 19,000 元、力争突破 20,000 元。全市总人口控制在 421 万人以内，五年新增城镇就业人数 20 万人。五年完成棚户区改造 2.25 万户；学前三年毛入园率达 75%，九年义务教育巩固率达 96%，高中阶段教育毛入学率达 94%，高等教育毛入学率达 42%。城镇职工基本养老保险参保人数达到 65.8 万人，城

乡居民养老保险参保人数达到 147 万人，城镇居民基本医疗保险参保率稳定在 96% 以上。现行标准下的贫困人口全面脱贫，贫困县全部摘帽。

抚州市力争人民文明素质和社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，社会发展更加和谐包容；人民思想道德素质、科学文化素质、健康素质明显提高，“诚信抚州”、“健康抚州”和“幸福抚州”基本建成；文化事业繁荣发展，文化产业成为支柱性产业，临川文化软实力和影响力显著增强，基本建成全国历史文化名城。

#### **（四）发行人在行业中的地位和竞争优势**

##### **1、发行人的行业地位**

发行人是抚州市城市基础设施建设最重要的投资运营主体，在抚州市经济和社会发展中具有重要的优势地位。近年来，发行人的经营规模和实力不断壮大，城市基础设施建设领域的竞争力已经逐步形成，在区域内具有行业垄断性，其较强的竞争优势和广阔的发展前景十分明显。

2012 年 7 月 17 日，根据《中共抚州市委、抚州市人民政府关于贯彻原中央苏区振兴发展若干政策措施的实施意见》，市政府委派发行人作为此次抚州市振兴原中央苏区发展的重要实施主体之一，负责区域内各类振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作。这更是显示出发行人在抚州城市建设中的突出作用。

##### **2、发行人的竞争优势**

###### **（1）优越的区位优势**

抚州市位于江西省东部，现有人口 409.59 万人，辖 10 县 1 区和 1 个经济开发区，总面积 1.88 万平方公里。抚州市交通便利，区位优势明显，东靠浙江，南邻福建，距省会城市南昌仅 90 公里，有国家一级公路直达。

抚州市素有“赣抚粮仓”之称，农业基础较好，现有耕地面积 478 万亩，是国家区域性商品粮基地，每年生产粮食 50 多亿斤，输出商品粮 20 多亿斤。抚州市农业特色鲜明，其南丰、广昌、崇仁、临川、资溪等县（区）也因其特产而被人们赋予“中国蜜桔之乡、白莲之乡、麻鸡之乡、西瓜之乡、面包之乡”的美称。

抚州市距南昌昌北机场仅 96 公里，且昌北机场至台湾、深圳、广州、厦门、上海、宁波、北京等各大城市均有航班。中国远洋国际货运集团在南昌设有集装箱码头，承接外运货物，抚州市距集装箱码头和海关仅 100 公里，便于将抚州市的货品运往世界各地。受益于便利的区位优势，2014 年全市进出口总额 155,417.00 万美元，其中出口总额 153,956.00 万美元，实际利用外商直接投资 25,104.00 万美元。

近年来，抚州市充分利用自身优越的区位优势，紧抓发展机遇，大力调整经济结构，积极深化改革，推进城市基础设施建设和社会经济的全面进步。

## （2）较强的区域垄断性

发行人是抚州市唯一一家市级国有独资的城市建设投资公司，在抚州城市基础设施建设及土地开发等领域的项目获取方面，发行人处于相对垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。此外，在项目运作上，发行人也拥有较多政府稀缺性优质资源。随着抚州市城镇化进程的加速推进，公司所具备的垄断地位优势将得到充分发挥，公司业务规模将迅速扩大。

发行人拥有的全资子公司，抚州市供水公司是抚州市唯一一家供水公司，具有区域专营优势。供水营业收入稳定，业务量也呈现出平稳上升的趋势，保

证了较为稳定的盈利能力。

### （3）充足的存量土地使用权

发行人拥有的大量存量土地使用权已成为其未来发展的核心资源，土地出让收益也将成为未来公司较为稳定的现金流入和收入来源。截至2016年12月31日，发行人存货中的存量土地使用权共计1,773,694.46万元。随着抚州市融入海峡西岸经济区脚步的加快，经济发展带动土地资源的升值成为未来的必然趋势。

### （4）强有力的政府支持

发行人承担着大部分城市路桥等设施建设项目，为保证城市规划和城镇建设的顺利实施，抚州市政府以资产注入、税收优惠等多种方式支持公司的运营和发展。随着抚州市城市发展战略的逐步实施，抚州市政府必将加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人在城市基础设施建设中的核心地位。

### （5）管理经验优势

发行人积累了丰富的工程建设和项目管理经验，培养和锻炼了一支技术过硬、实力雄厚的专业化人才队伍，在业务和管理等方面均形成了良好的运营机制，并取得较好的经营业绩。

### （6）较强的城市基础设施项目投资建设能力

公司业务优势明显，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，还能较好的控制项目的工期、质量和成本。

### 3、发行人未来发展规划

抚州市在江西省11个设区市中，是距离省会南昌最近的地级市，距离南昌仅90公里，距离昌北国际机场96公里。抚州市东临福建，南接赣州再连广东，西近京九铁路。从南昌国际机场到上海、广州、深圳、厦门、香港的空中距离只有1个多小时，中国远洋国际货运集团在南昌设有集装箱码头，承接外运货物，确保抚州的产品能及时、快捷、顺畅的运往世界各地。

目前全市共有10个经国家批准的省级工业园区，即：江西抚州金巢经济开发区、江西抚北工业园区、江西南城工业园区、江西黎川工业园区、江西南丰工业园区、江西崇仁工业园区、江西宜黄工业园区、江西金溪工业园区、江西广昌工业园区、江西东乡经济开发区。10个园区规划面积44.20平方公里，实际开发面积28.41平方公里，其中金巢经济开发区9.53平方公里。现已投入9.70亿元至基础设施建设，基本实现了“六通一平”，载体功能日益完善。目前园区正在筹建和投产的企业有510多家，每个园区都初步形成了自己的产业特色，并开始产生集聚效应。

2016年抚州市全年完成财政总收入171.62亿元，同比增长3.9%。其中，税收收入143.93亿元，同比增长1.7%；公共财政预算收入122.80亿元，同比下降3.2%。抚州市税收收入是公共财政收入的主要来源，占比在70.00%以上，当地经济的增长促进了税收的快速增长，带动了公共财政收入的快速增长。

发行人将利用抚州市近年来快速的发展势头和良好的经济环境，加大公司结构调整和资源整合力度，为公司的长远发展打下坚实基础。发行人承担的建设项目主要为抚州市的重点工程，关系民生、责任重大，发行人将在保证质量

和进度的前提下，实现主营业务的长足增长，不断提升自己的综合优势。

在城市基础设施投资建设上，公司将围绕抚州市城市建设目标和经济发展规划，继续加大城市基础设施投资力度，全力推进新型城镇化建设，重点结合老城区改造和新城区建设，推动工业园区与城市新区建设。同时，发行人将全力做好棚户区改造项目等民生工程，不断改善市民居住环境。

在融资方面，公司将进一步提高自身盈利能力，同时优化融资结构，逐步构建多元化的融资格局。一方面，公司将根据项目特点灵活运用各种项目融资方式；另一方面，积极引进社会投资者或者运用直接融资的方式，为城市建设提供多渠道的稳定资金来源。

在内部管理上，公司将按现代企业制度要求，巩固和完善法人治理结构，建立、健全和完善各项内部管理制度，加强人才引进和培养，强化业务运营科学管理，全面提升管理水平，建立企业自我约束与监督机制。

## 第十条 发行人财务情况

本募集说明书中所采用的财务数据均来自于公司2013-2015年及2016年末资产负债表、以及2013-2015年及2016年年度利润表和现金流量表，其中2016年审计报告按照最新企业会计准则编制，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2013-2015年及2016年的年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告（中兴华审字（2016）第BJ02-0125号、中兴华审字（2017）第010987号）。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、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 2013-2015 年及 2016 年主要财务数据及指标

表 15：发行人截至 2013-2015 年末资产负债表

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	25,752,546,767.57	24,099,546,645.68	21,115,293,108.72
非流动资产合计	4,785,290,629.18	4,600,203,057.52	4,543,227,697.69
<b>资产总计</b>	<b>30,537,837,396.75</b>	<b>28,699,749,703.20</b>	<b>25,658,520,806.41</b>
流动负债合计	1,764,387,355.28	1,691,976,491.61	423,798,960.10
非流动负债合计	8,869,259,096.44	7,602,613,172.12	5,724,100,986.87
<b>负债总计</b>	<b>10,633,646,451.72</b>	<b>9,294,589,663.73</b>	<b>6,147,899,946.97</b>
归属于母公司所有者权益合计	19,904,190,945.03	19,405,160,039.47	19,510,574,569.03
<b>所有者权益合计</b>	<b>19,904,190,945.03</b>	<b>19,405,160,039.47</b>	<b>19,510,620,859.44</b>

表 15：发行人截至 2016 年末资产负债表

单位：元

项目	2016年12月31日
流动资产合计	30,997,325,686.30
非流动资产合计	4,918,564,463.12
<b>资产总计</b>	<b>35,915,890,149.42</b>
流动负债合计	2,681,770,237.43
非流动负债合计	8,943,278,604.07
<b>负债总计</b>	<b>11,625,048,841.50</b>
归属于母公司所有者权益合计	24,189,939,981.53
<b>所有者权益合计</b>	<b>24,290,841,307.92</b>

表16：发行人2013-2015年利润表

单位：元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
主营业务收入	1,179,788,742.69	1,176,109,133.26	1,004,110,994.15
主营业务成本	974,398,393.07	967,319,061.51	817,640,426.57
主营业务利润	203,338,023.27	206,614,773.77	179,739,983.88
利润总额	465,683,440.62	444,708,663.95	504,815,716.28
减：所得税	1,132,700.26	1,373,483.92	942,386.42
净利润	464,550,740.36	443,335,180.03	503,867,343.43

表16：发行人2016年利润表

单位：元

项目	2016年度
主营业务收入	1,241,725,363.48
主营业务成本	1,038,934,734.88
主营业务利润	196,889,222.63
利润总额	415,563,536.29
减：所得税	22,433,528.40

项目	2016 年度
净利润	393,130,007.89

表17：发行人2013-2015年现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,345,004,699.75	399,090,648.67	449,202,231.70
投资活动产生的现金流量净额	-774,520,408.66	-1,910,567,002.10	-1,552,133,098.72
筹资活动产生的现金流量净额	623,158,449.97	1,812,330,065.69	1,242,974,390.42
现金及现金等价物净增加额	1,193,642,741.06	300,853,712.26	140,043,523.40

表17：发行人2016年现金流量表

单位：元

项目	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,832,930,775.12
投资活动产生的现金流量净额	-2,465,319,358.09
筹资活动产生的现金流量净额	746,556,862.74
现金及现金等价物净增加额	114,168,279.77

表 18：发行人截至 2013-2015 年末有关财务指标

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（次） <sup>1</sup>	14.60	14.24	49.82
速动比率（次） <sup>2</sup>	2.20	1.72	5.25
资产负债率（%） <sup>3</sup>	34.82%	32.39%	23.96%
财务指标	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次） <sup>4</sup>	23.81	29.64	44.14
存货周转率（次） <sup>5</sup>	0.046	0.051	0.049

固定资产周转率（次） <sup>6</sup>	0.83	0.68	0.58
总资产周转率（次） <sup>7</sup>	0.0398	0.0433	0.0408
EBITDA 利息保障倍数（倍） <sup>8</sup>	1.41	1.35	2.52
主营业务利润率（%） <sup>9</sup>	17.24%	17.57%	17.90%
净资产收益率（%） <sup>10</sup>	2.33%	2.28%	2.58%

表 18：发行人截至 2016 年末有关财务指标

财务指标	2016 年 12 月 31 日
流动比率（次） <sup>1</sup>	11.56
速动比率（次） <sup>2</sup>	2.25
资产负债率（%） <sup>3</sup>	32.37%
财务指标	2016 年度
应收账款周转率（次） <sup>4</sup>	21.38
存货周转率（次） <sup>5</sup>	0.044
固定资产周转率（次） <sup>6</sup>	0.90
总资产周转率（次） <sup>7</sup>	0.0374
EBITDA 利息保障倍数（倍） <sup>8</sup>	6.78
主营业务利润率（%） <sup>9</sup>	16.38%
净资产收益率（%） <sup>10</sup>	1.62%

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-预付账款）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

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、固定资产周转率=主营业务收入/固定资产平均余额

7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

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

其中：EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

9、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入

10、净资产收益率=净利润/期末净资产

## 二、发行人财务分析

### （一）资产负债结构分析

表 19：发行人截至 2013-2015 年末公司资产结构

单位：万元

资 产	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：</b>						
货币资产	251,833.39	8.25%	171,871.82	5.99%	61,161.62	2.38%
短期投资	20,000.00	0.65%	-	-	-	-
应收账款	5,564.01	0.18%	4,345.61	0.15%	3,591.48	0.14%
预付账款	9,924.27	0.32%	22,609.27	0.79%	198,387.94	7.73%
其他应收款	111,249.44	3.64%	114,799.05	4.00%	157,760.12	6.15%
存 货	2,176,673.14	71.28%	2,096,301.40	73.04%	1,690,601.58	65.89%
其他流动资产	10.42	0.00%	27.52	0.00%	26.58	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,575,254.68</b>	<b>84.33%</b>	<b>2,409,954.66</b>	<b>83.97%</b>	<b>2,111,529.31</b>	<b>82.29%</b>
<b>长期投资：</b>						
长期股权投资	30,650.00	1.00%	28,650.00	1.00%	23,650.00	0.92%
合并价差						
长期债权投资	11,198.08	0.37%	12,246.08	0.43%	12,565.68	0.49%

长期投资合计	<b>41,848.08</b>	<b>1.37%</b>	<b>40,896.08</b>	<b>1.42%</b>	<b>36,215.68</b>	<b>1.41%</b>
固定资产：						
固定资产原价	34,540.23	1.13%	34,450.85	1.20%	34,404.03	1.34%
减：累计折旧	11,813.82	0.39%	9,790.04	0.34%	7,870.92	0.31%
固定资产净值	22,726.40	0.74%	24,660.82	0.86%	26,533.11	1.03%
减：固定资产减值准备						
固定资产净额	22,726.40	0.74%	24,660.82	0.86%	26,533.11	1.03%
工程物资	426.29	0.01%	426.29	0.01%	426.29	0.02%
在建工程	118,586.86	3.88%	116,792.97	4.07%	179,317.15	6.99%
固定资产合计	<b>141,739.55</b>	<b>4.64%</b>	<b>141,880.07</b>	<b>4.94%</b>	<b>206,276.55</b>	<b>8.04%</b>
无形资产及其他资产：						
无形资产	13,094.40	0.43%	13,450.12	0.47%	16,521.27	0.64%
长期待摊费用	-	-	10.07	0.00%	10.99	0.00%
其他长期资产	281,847.03	9.23%	263,783.97	9.19%	195,298.29	7.61%
无形资产及其他资产合计	<b>294,941.43</b>	<b>9.66%</b>	<b>277,244.15</b>	<b>9.66%</b>	<b>211,830.54</b>	<b>8.26%</b>
资产总计	<b>3,053,783.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,869,974.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,565,852.08</b>	<b>100.00%</b>

表 19：发行人截至 2016 年末公司资产结构

单位：万元

资 产	2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比
流动资产：		
货币资产	436,891.86	12.16%
应收账款	6,052.36	0.17%
预付账款	6,977.87	0.19%
其他应收款	132,512.96	3.69%
存 货	2,497,238.68	69.53%

其他流动资产	58.83	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,099,732.57</b>	<b>86.31%</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	30,650.00	0.85%
长期股权投资	12,376.28	0.34%
长期债权投资	2,757.06	0.08%
固定资产	20,994.64	0.58%
在建工程	48,660.94	1.35%
工程物资	426.29	0.01%
无形资产	13,618.17	0.38%
其他非流动资产	362,081.34	10.08%
<b>非流动资产合计</b>	<b>491,856.45</b>	<b>13.69%</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,591,589.01</b>	<b>100.00%</b>

### 1. 总体资产结构分析

2013-2015年，公司资产总额分别为2,565,852.08万元、2,869,974.97万元和3,053,783.74万元，负债总额分别为614,789.99万元、929,458.97万元和1,063,364.65万元，同期资产负债率分别为23.96%、32.39%和34.82%。随着公司业务规模持续扩大，公司资产总额保持持续增长趋势，从2013年末资产总额2,565,852.08万元增长到2015年末的3,053,783.74万元，复合增长率达到9.09%，反映出公司具备持续的扩张能力。公司资产多以流动资产构成，2013-2015年，公司流动资产占当期总资产的比重分别为82.29%、83.97%和84.33%。截至2015年12月31日，公司流动资产为2,575,254.68万元，流动资产占总资产比重为84.33%，保持平稳态势。非流动资产占比较低，2013-2015年非流动资产占比分别为17.71%、16.03%、15.67%。

2016年公司资产总额为3,591,589.01万元，负债总额为1,162,504.88万元，同期资产负债率为32.37%。截至2016年12月31日，公司流动资产为3,099,732.57万元，流动资产占总资产比重为86.31%，依然保持平稳态势。非流动资产占比较低，2016年非流动资产占比为13.69%。

## 2. 资产科目分析

公司资产总额主要由存货、货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款等流动资产组成，非流动资产比重较小且保持相对稳定。其中，存货占总资产的比重较高，主要是公司名下的土地使用权入账较多，总体量较大。

### （1）货币资金

2013-2015年，公司货币资金分别为61,161.62万元、171,871.82万元和251,833.39万元，占总资产的比例分别为2.38%、5.99%和8.25%。公司货币资金以银行存款和少量现金为主。

截至2014年末，公司货币资金科目余额为171,871.82万元，占当期总资产的比重为5.99%，较2013年末增加110,710.20万元，增幅为181.01%，货币资金增加主要是发行人银行借款大幅增加所导致。

截至2015年末，公司货币资金科目余额为251,833.39万元，占当期总资产比重为8.25%，较2014年末增加79,961.58万元，增幅为46.52%，货币资金增加主要系北京银行的7.35亿元长期应付款和兴业银行的4亿元融资租赁贷款。

截至2016年末，公司货币资金科目余额为436,891.86万元，占总资产的比例为12.16%。货币资金增加主要是发行人其他货币资金大幅增加所导致。

### （2）应收账款

2013-2015年，公司应收账款余额分别为3,591.48万元、4,345.61万元和

5,564.01万元，占总资产的比例分别为0.14%、0.15%和0.18%。应收账款占总资产的比例较小。

截至2014年末，公司的应收账款科目余额为4,345.61万元，较2013年末增长21.00%，主要是由于公司应收水费和应收混凝土款等应收账款的还款期有所延长。

截至2015年末，公司应收账款科目余额为5,564.01万元，较2014年末增长1,218.40万元，增幅为28.04%，主要是由于供水业务及混凝土业务的营业收入有所增加导致相应的应收款项有所增加。

从公司应收账款的账龄结构来看，公司应收账款主要为1年以内（含1年）。公司应收账款账龄较短，还款风险相对可控。2013-2015年及2016年，公司应收账款账龄结构如下表所示：

**表 20：发行人截至 2013-2015 年末公司应收账款账龄结构**

单位：万元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	3,606.92	64.83%	3,278.40	75.44%	3,545.63	98.72%
1-2年（含2年）	1,039.76	18.69%	1,023.12	23.54%	7.46	0.21%
2-3年（含3年）	876.11	15.75%	6.09	0.14%	8.89	0.25%
3年以上	41.23	0.74%	38.00	0.88%	29.49	0.82%
<b>合计</b>	<b>5,564.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,345.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,591.48</b>	<b>100.00%</b>

2013-2015年，公司应收账款账龄结构如下表所示：

**表 20：发行人截至 2016 年末公司应收账款账龄结构**

单位：万元

账龄	2016年12月31日					
	金额	比例	坏账准备	比例	账面价值	比例
1年以内（含1年）	2,137.03	47.66%	106.85	14.09%	2,030.18	54.49%
1-2年（含2年）	475.98	10.62%	47.60	6.28%	428.38	54.49%
2-3年（含3年）	917.51	20.46%	183.50	24.20%	734.01	19.70%
3年以上	953.22	21.26%	420.29	55.43%	532.93	14.30%
<b>合计</b>	<b>4,483.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>758.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,725.50</b>	<b>100.00%</b>

2014年末及2015年末应收账款按个别认定法计提坏账准备，经对应收账款进行个别认定，未发现减值。2016年计提坏账准备金额7,582,416.40元，无转回坏账准备。

截至2014年末，应收账款余额前五名单位合计2,620.62万元，占应收账款余额的60.30%，明细单位如下：

表 21：发行人截至 2014 年末应收账款前五名单位

应收账款	2014年12月31日				
	客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
	抚州用水管理所	1,319.20	30.36	1年以下	代收水费
	中阳建设集团有限公司	715.95	16.48	1年以下、1至2年	工程款
	抚州抚北水厂	261.83	6.03	1年以下	应收水费
	江西启航建筑工程有限公司	210.64	4.85	1年以下、1至2年	工程款
	河南华盛建设集团有限公司	113.00	2.60	1年以下、1至2年	工程款
	<b>合计</b>	<b>2,620.62</b>	<b>60.30</b>		
	<b>应收账款总额</b>	<b>4,345.61</b>			

截至2015年末，应收账款余额前五名单位合计2,959.09万元，占应收账款余额的53.18%，明细单位如下：

表 22：发行人截至 2015 年末应收账款前五名单位

应收账款	2015年12月31日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州用水管理所	1,875.46	33.71	1年以下	代收水费
抚州抚北水厂	487.64	8.76	1年以下、1-2年	应收水费
南昌市建筑工程集团有限公司	207.30	3.73	1年以下	工程款
中阳建设集团有限公司	197.72	3.55	1-2年	工程款
江西启航建筑工程有限公司	190.97	3.43	2-3年	工程款
<b>合计</b>	<b>2,959.09</b>	<b>53.18</b>		
<b>应收账款总额</b>	<b>5,564.01</b>			

截至2016年末，应收账款余额前五名单位合计3,196.71万元，占应收账款余额的53.18%，明细单位如下：

表 22：发行人截至 2016 年末应收账款前五名单位

应收账款	2015年12月31日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州用水管理所	1,699.93	33.71	1年以下	应收水费
抚州抚北水厂	458.40	8.76	1年以下、1-2年	应收水费
硕丰世界城	419.57	3.73	1年以下	混凝土款
名门世家	391.50	3.55	1-2年	混凝土款
南昌市建筑工程集团有限公司	227.30	3.43	2-3年	混凝土款
<b>合计</b>	<b>3,196.71</b>	<b>53.18</b>		
<b>应收账款总额</b>	<b>6,052.36</b>			

### （3）其他应收款

2013-2015年及2016年，公司其他应收款分别为157,760.12万元、114,799.05万元、111,249.44万元和132,512.96万元，占总资产的比重分别为6.15%、4.00%、3.64%和3.69%。公司其他应收款主要是对抚州市财政局，临

川区财政局和抚州发展工业投资有限公司。

截至2015年末，发行人的其他应收款金额总计为1,112,494,392.46元，其中含应收抚州市财政局450,531,014.45元，临川区财政局293,925,927.08元。经抚州市财政局及临川区财政局确认，该款包括：抚州市财政局委托发行人代抚州临川区城镇投资公司对文昌里旧城改造向北京银行贷款5亿元，现余3.5亿元；抚州市财政局委托代付的工程项目款100,531,014.45元，主要项目包括抚州市新城区基础设施建设工程及主干道改造工程、南城县建昌大道改造工程、崇仁县县府东路延伸二期工程、抚州市新区中心医院建设工程、抚州市外环西路改造工程、抚州市文化名人雕塑园建设工程、江西中医药高等专科学校新校区建设工程、抚河大道中段改造工程、抚州市文昌大道拓宽及路面改造工程等项目；代临川区向北京银行南昌分行中通租赁公司融资7.35亿元，现拨入临川区财政局293,925,927.08元。

截至2014年末，公司其他应收款科目余额为114,799.05万元，较2013年末减少42,961.07万元，降幅为27.23%。主要是根据抚州市人民政府《关于妥善处理抚州市投资发展（集团）有限公司应收款项的相关问题的报告》（抚府文[2014]59号），收回应收财政局的款项35,100.00万元。

截至2015年末，公司其他应收款科目余额为111,249.44万元，较2014年末减少3,549.61万元，降幅为3.09%，变动原因为：①受财政局委托支付省开行文昌大道（抚河大桥至迎宾大道）改造项目工程款和抚州市城市基础设施综合改造项目工程款导致对抚州市财政局的其他应收款增加；②基于审计意见，将2015年度其他应收款的发生额重分类调入存货—开发成本科目。

截至2016年末，公司其他应收款为132,512.96万元，占总资产的比重分别

为3.69%，主要是对临川区财政局、抚州发展工业投资有限公司和抚州市财政局的往来款。

从公司其他应收账的账龄结构来看，公司近年来的其他应收款占比结构有些变化，但总体其他应收款的账龄集中在两年以内，账龄在二年之内（含2年）的其他应收款占总金额的比率稳定在60%以上。而公司总体95%以上的其他应收款账龄都在3年以内，总体的还款风险可控。2013-2015年末，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

**表 23：发行人截至 2013-2015 年末公司其他应收款账龄结构**

单位：万元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	43,939.49	39.50%	46,921.08	43.58%	72,473.51	45.94%
1-2年（含2年）	23,443.23	21.07%	56,908.93	47.30%	39,315.55	24.92%
2-3年（含3年）	38,783.87	34.86%	7,023.16	5.84%	42,794.87	27.13%
3年以上	5,082.85	4.57%	3,945.87	3.28%	3,176.20	2.01%
<b>合计</b>	<b>111,249.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>114,799.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>157,760.12</b>	<b>100.00%</b>

2013-2015年末，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

**表 23：发行人截至 2016 年末公司其他应收款账龄结构**

单位：万元

账龄	2016年12月31日					
	金额	比例	坏账准备	比例	账面价值	比例
1年以内（含1年）	1,059.48	13.82%	52.97	2.13%	1,006.50	19.46%
1-2年（含2年）	3,761.54	49.08%	376.15	15.10%	3,385.38	65.45%
2-3年（含3年）	46.68	0.61%	9.34	0.37%	37.34	0.72%

3年以上	2,796.46	36.49%	2,053.20	82.40%	743.26	14.37%
合计	<b>7,664.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,491.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,172.49</b>	<b>100.00%</b>

2014年末及2015年末其他应收款按个别认定法计提坏账准备，由于其他应收款主要为代政府垫付工程款、保证金等，对象多为政府事业单位，不存在无法收回的风险或无法收回的风险极小，因此未计提坏账准备。2016年计提坏账准备金额2,491.66万元，无转回坏账准备，无重要的转回或收回的坏账准备。

截至2014年末，其他应收款余额前五名单位合计93,049.51万元，占其他应收款余额的81.05%，明细单位如下：

表 24：发行人截至 2014 年末其他应收款前五名单位

其他应收款	2014年12月31日			
	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州市财政局	84,566.56	73.66	1年以下、1-2年、2-3年	代偿还款
金巢开发区财政局	3,514.92	3.06	1年以下、1-2年、2-3年	代偿还款
深圳金融租赁有限公司	3,895	3.39	1年以下、1-2年、2-3年	租赁保证金
江西省康鼎实业有限公司	556.99	0.49	1-2年	抚州市国资担保有限公司担保业务代偿还款
抚州金地农业发展有限公司	516.04	0.45	1-2年	担保业务代偿还款
合计	<b>93,049.51</b>	<b>81.05</b>		
其他应收款总额	<b>114,799.05</b>			

截至2015年末，其他应收款余额前五名单位合计93,336.40万元，占其他应收款余额的83.90%，明细单位如下：

表 25：发行人截至 2015 年末其他应收款前五名单位

其他应收款	2015 年 12 月 31 日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州市财政局	35,000.00	31.46	2-3 年	代偿还款
临川区财政局	29,392.59	26.42	1 年以下	代偿还款
抚州市财政局	10,053.10	9.04	1 年以下、1-2 年、2-3 年、3 年以上	委托代付款
抚州发展工业投资有限公司	14,995.71	13.48	3 年以上	委托代付款
深圳金融租赁公司（保证金）	3,895.00	3.50	2-3 年	租赁保证金
合计	<b>93,336.40</b>	<b>83.90</b>		
其他应收款总额	<b>111,249.44</b>			

截至2016年末，其他应收款余额前五名单位合计91,421.57 万元，占其他应收款余额的68.99%，明细单位如下：

表 25：发行人截至 2016 年末其他应收款前五名单位

其他应收款	2016 年 12 月 31 日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
临川区财政局	48,593.75	36.67	2-3 年	代偿还款
抚州市财政局	10,832.10	8.17	1 年以下	委托代付款
广昌县昌发城市建设发展有限公司	6,000.00	4.53	1 年以下、1-2 年、2-3 年、3 年以上	代借款
乐安县城市投资发展有限公司	11,000.00	8.30	3 年以上	代借款
抚州发展工业投资有限公司	14,995.71	11.32	2-3 年	委托代付款

其他应收款	2016年12月31日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
合计	91,421.57	68.99		
其他应收款总额	132,512.96			

#### （4）预付账款

2013-2015年，公司预付账款余额分别为198,387.94万元、22,609.27万元和9,924.27万元，占总资产的比重分别为7.73%、0.79%和0.32%。公司产生的预付款项主要是对抚州市旧城改造公司；抚州市市政建设工程总公司；江西省宏顺建筑工程有限公司；江西丰和营造集团的预付工程款；对部分自然人的预付材料款和对江西华庆实业发展有限公司的预付车款。

①对抚州市旧城改造公司的预付账款产生于抚州市文昌里旧城棚户区改造和抚州市中心城区2012年廉公租房建设的预付工程款。

②对抚州市市政建设工程总公司的预付账款产生于金巢开发区四期排水箱涵B标工程的预付工程款。

③对江西省宏顺建筑工程有限公司的预付账款产生于金巢创业大厦改建装饰的预付工程款。

④对江西丰和营造集团的预付账款产生于金巢开发区三期园道路排水排污、惠泉路面工程和五期天津宝迪场地的预付工程款。

2014年末公司预付账款较2013年末减少88.60%，主要原因是亚行抚州城市基础设施综合改善项目和市重点建设工程项目已按照工程进度施工，该部分工程预付款从预付账款科目中转出，转入存货-开发成本科目里。

截至2015年末，公司预付账款科目余额为9,924.27万元，较2014年末减少

12,685.00万元，降幅为56.11%。主要是由于抚州市文昌里旧城棚户区改造项目 and 抚州市中心城区2012年廉公租房建设项目按工程进度决算从而减少了对抚州市旧城改造公司的预付工程款。

截至2016年末，公司预付账款余额为6,977.872万元，占总资产的比重分别为0.19%。公司产生的预付款项主要是对部分自然人的预付材料款和对江西华庆实业发展有限公司的预付车款。

2013-2015年末，公司预付账款账龄结构如下表所示：

**表 26：发行人截至 2013-2015 年末公司预付账款账龄结构**

单位：万元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	2,164.64	21.81%	2,563.81	11.34%	99,374.87	50.09%
1-2 年（含 2 年）	529.54	5.34%	14,137.53	62.53%	93,805.09	47.28%
2-3 年（含 3 年）	1,222.15	12.31%	800.00	3.54%	-	0.00%
3 年以上	6,007.94	60.54%	5,107.94	22.59%	5,207.98	2.63%
合计	<b>9,924.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,609.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>198,387.94</b>	<b>100.00%</b>

2016年末，公司预付账款账龄结构如下表所示：

**表 26：发行人截至 2016 年末公司预付账款账龄结构**

单位：万元

账龄	2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	2,360.65	33.83%
1-2 年（含 2 年）	2,157.94	30.93%

2-3年（含3年）	529.54	7.59%
3年以上	1,929.75	27.66%
合计	6,977.87	100.00%

截至2014年末，公司预付账款余额中前五名的单位合计17,819.64万元，占预付账款余额的比例78.82%，明细单位如下：

表 27：发行人截至 2014 年末预付账款前五名单位

预付账款	2014年12月31日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州市旧城改造公司	12,739.36	56.35	1年以下	棚户区改造和廉公租房项目工程款
抚州市市政建设工程总公司	1,454.66	6.43	2-3年	金巢开发区四期排水箱涵B标工程
江西省宏顺建筑工程有限公司	1,374	6.08	2-3年	金巢创业大厦改建装饰工程款
肖木华	1,229.94	5.44	1年以下	预付材料款
江西丰和营造集团	1,022.04	4.52	2-3年	金巢开发区三期园道路排水排污、惠泉路面工程、五期天津宝迪场地工程款
合计	<b>17,819.64</b>	<b>78.82</b>		
预付账款总额	<b>22,609.27</b>			

截至2015年末，公司预付账款余额中前五名的单位合计5,850.78万元，占预付账款余额的比例58.95%，明细单位如下：

表 28：发行人截至 2015 年末预付账款前五名单位

预付账款	2015年12月31日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州市市政建设工程总公司	1,454.66	14.66	3年以上	金巢开发区四期排水箱涵B标工程
江西省宏顺建筑工程有限公司	1,373.64	13.84	3年以上	金巢创业大厦改建装饰工程款
江西丰和营造集团有限公司	1,022.04	10.30	3年以上	金巢开发区三期园道路排水排污、惠泉路面工程、五期天津宝迪场地工程款
胡文斌、肖木华	797.81	8.03	1年以内、1-2年	预付材料款
邓向阳	1,202.63	12.12	1年以内、1-2年	预付材料款
合计	<b>5,850.78</b>	<b>58.95</b>		
预付账款总额	<b>9,924.27</b>			

#### （5）存货

2013-2015年，公司存货分别为1,690,601.58万元、2,096,301.40万元和2,176,673.14万元，占总资产的比重分别为65.89%、73.04%和71.28%。公司存货比重较高的原因主要为公司会计处理上将政府注入的存量土地使用权计入存货科目所致。发行人的存货由原材料、土地使用权、开发产品、开发成本和工程施工构成。截至2014年末，公司的存货余额为2,096,301.40万元，较2013年末增加405,699.82万元，增幅为24.00%。截至2015年末，公司存货余额为2,176,673.14万元，较2014年末增长80,371.74万元，增幅为3.83%。公司相关存货变更主要是由于基础设施项目工程的不断投入导致存货中的开发成本与原

材料不断增加。

截至2016年末，公司存货为2,497,238.68万元，占总资产的比重为69.53%。公司存货比重较高的原因主要为公司会计处理上将政府注入的存量土地使用权计入存货科目所致。发行人的存货由原材料、土地使用权、开发产品、开发成本和工程施工构成。

表 29：发行人截至 2013-2015 年末公司存货明细

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
原材料	2,348.75	999.70	566.51
土地使用权	1,591,133.17	1,591,133.17	1,591,133.17
开发产品	101,834.72	98,243.92	89,118.30
开发成本	481,342.73	404,763.59	8,879.75
工程施工	13.77	1,161.01	903.86
<b>合计</b>	<b>2,176,673.14</b>	<b>2,096,301.40</b>	<b>1,690,601.58</b>

表 29：发行人截至 2016 年末公司存货明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日
原材料	2,094.18
土地使用权	1,773,694.46
开发产品	96,549.62
开发成本	624,900.43
工程施工	0.00
<b>合计</b>	<b>2,497,238.68</b>

① 存货—土地使用权

发行人的土地使用权均为作价出资性质的经营性用地。根据抚州市人民政府办公室《抄告单》（抚府办抄字[2012]582号），抚州市人民政府以作价出资的方式将土地使用权注入发行人。发行人的土地资产来源合法，依法办理了相应的土地使用权证，权属合法、完整。

市政府于2012年注入土地使用权46宗计10,656.45亩，土地使用权价值1,503,636.45万元，上述土地使用权均已取得权属证明。在上述土地注入的时候，发行人未缴纳土地出让金和相关税负，根据抚州市人民政府出具的《关于抚州市投资发展（集团）有限公司土地资产的情况说明》，抚州市人民政府允许发行人在该等土地出让时补缴土地出让金。具体出让流程为：发行人将已完成开发的土地移交抚州市人民政府，并由抚州市土地资源管理部门对土地进行“招、拍、挂”；土地经土地资源管理部门出让后，抚州市人民政府将扣除相关税费后的土地出让金返还给发行人。发行人收到的土地出让金返还将滚动用于抚州市城市基础设施建设。市政府于2012年注入子公司抚州市腾达投资经营有限公司土地使用权2宗416.50亩，共计84,577.55万元。市政府于2012年注入子公司抚州金巢经济开发区投资发展有限公司土地使用权2宗300亩，共计2,919.17万元。2013年、2014年和2015年公司土地使用权没有发生变化。

发行人自2010年6月以来截至2015年12月末无新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。2016年内存货-土地使用权增加主要是根据抚州市国资委抚国资字（2016）51号文将原拨入本公司的五宗土地评估入账。

**表 30：发行人截至 2016 年末发行人土地使用权明细情况**

单位：亩、万元

序号	使用权人	取得方式	土地证编号	宗地坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2006）第001号	迎宾大道以南、外环路以西、凤岗河以西、抚八线以北	出让	商住	849.67	34,779.83	评估法入账	40.93	贷款抵押	否
2	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2006）第002号	迎宾大道以南、外环路以西、凤岗河以西、抚八线以北	出让	商住	446.50	26,016.67	评估法入账	58.27	1期债券抵押	否
3	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2006）第003号	迎宾大道以南、外环路以西、凤岗河以西、抚八线以北	出让	商住	466.18	17,497.29	评估法入账	37.53	未抵押	否
4	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2006）第004号	迎宾大道以南、外环路以西、凤岗河以西、抚八线以北	出让	商住	776.75	34,746.62	评估法入账	44.73	1期债券抵押	否
5	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2006）第005号	迎宾大道以南、外环路以西、凤岗河以西、抚八线以北	出让	商住	588.69	36,969.13	评估法入账	62.80	未抵押	否
6	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2006）第006号	迎宾大道以南、外环路以西、凤岗河以西、抚八线以北	出让	商住	878.72	41,417.00	评估法入账	47.13	未抵押	否
7	抚州市	作价	抚投国用	东至玉茗大道以西	出	商	31.18	2,941.64	评	94.34	未	否

	投资发展（集团）有限公司	出资	（2013）第20号【更名前为：抚国用（2008）第050034号】	84.3米、西至凤岗河、北至白岭下曾村、南至区间路II	让	用			估法入账		抵押	
8	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2008）第050006号	东至赣东大道；西至玉茗大道；北至新石抚路	出	商	269.00	18,847.93	评估法入账	70.07	租赁抵押	否
9	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2013）第21号【更名前为：抚国用（2008）第050033号】	东至金巢大道、西至玉茗大道、北至竹山路以南约100米	出	商	85.96	10,367.63	评估法入账	120.61	贷款抵押	否
10	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2008）第050037号	区间路2以南，赣东大道以西，抚八线以北	出	商	362.62	27,220.68	评估法入账	75.07	贷款抵押	否
11	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2008）第050065号	迎宾大道以南、西二路以东	出	商	260.25	20,073.76	评估法入账	77.13	未抵押	否
12	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2009）第001号	区间路2以南，金巢大道以西	出	商	139.25	10,037.29	评估法入账	72.08	贷款抵押	否
13	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2009）第006号	文昌大道东侧	出	旅	67.56	5,486.99	评估法入账	81.22	未抵押	否

14	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第001号	文昌大道以西	出让	商用	22.90	5,005.38	评估法入账	98.05	未抵押	否
15	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第016号	高速下线以西	出让	商用	10.00		评估法入账	98.05	未抵押	否
16	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第017号	原纺织品公司用地	出让	商用	12.19		评估法入账	98.05	未抵押	否
17	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第018号	原抚州印染厂用地	出让	商用	5.96		评估法入账	98.05	未抵押	否
18	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第004号	大公东路以南、文昌大道以西	出让	商用	82.83	19,050.90	评估法入账	230.00	贷款抵押	否
19	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第005号	大公东路以南、文昌大道以西	出让	商用	78.99	9,515.66	评估法入账	120.47	贷款抵押	否
20	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第006号	迎宾大道以北、伍塘路以东	出让	商用	96.98	18,950.34	评估法入账	98.46	贷款抵押	否
21	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第008号	原抚州造纸厂内用地	出让	商用	7.24		评估法入账	98.46	贷款抵押	否
22	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第009号	原抚州造纸厂内用地	出让	商用	28.80		评估法入	98.46	贷款抵押	否

	限公司											
23	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第010号	原抚州造纸厂内用地	出让	商用	21.79		评估法入账	98.46	贷款抵押	否
24	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第011号	原抚州造纸厂内用地	出让	商用	15.10		评估法入账	98.46	贷款抵押	否
25	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第012号	原抚州造纸厂内用地	出让	商用	22.56		评估法入账	98.46	贷款抵押	否
26	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第007号	湖南乡鹏溪村原市地质用地	出让	商用	35.25	2,682.97	评估法入账	76.11	贷款抵押	否
27	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第013号	抚州市职业技术学院以东、迎宾大道以南	出让	商用	214.00	21,514.18	评估法入账	100.53	贷款抵押	否
28	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第014号	抚州市职业技术学院以东、迎宾大道以南	出让	商用	65.07	7,873.38	评估法入账	121.00	贷款抵押	否
29	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第015号	大公东路以南、文昌大道以西	出让	商用	73.04	16,799.29	评估法入账	230.00	贷款抵押	否
30	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第020号	临川大道以北、外环路（西津大道）以西	出让	商用	147.58	40,102.98	评估法入账	271.74	未抵押	否
31	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第021号	临川大道以北、外环路以西	出让	商用	211.94	43,193.00	评估法	203.80	贷款抵	否

	团)有限公司								入账		押	
32	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2011)第001号	临川大道以北	出让	商用	33.01	11,000.94	评估法入账	333.26	担保抵押	否
33	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2011)第002号	外环路以西	出让	商用	87.05	29,007.32	评估法入账	333.23	担保抵押	否
34	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2011)第010号	安石大道南侧、玉茗大道延伸段西侧	出让	商用	88.31	57,464.20	评估法入账	278.70	2期债券抵押	否
35	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2011)第013号	安石大道南侧、玉茗大道延伸段西侧	出让	商用	117.88		评估法入账	278.70	2期债券抵押	否
36	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2011)第011号	安石大道南侧、玉茗大道延伸段东侧	出让	商用	452.91	228,938.72	评估法入账	279.52	2期债券抵押	否
37	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2011)第012号	安石大道南侧、玉茗大道延伸段东侧	出让	商用	366.14		评估法入账	279.52	2期债券抵押	否
38	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚金投国用(2012)第001号	原抚州电机厂二工区,纵四路以西	出让	商住	481.90	110,323.03	评估法入账	228.93	贷款抵押	否
39	抚州市投资发展(集	作价出资	抚金投国用(2012)	原抚州电机厂二工区,科纵三路以东	出让	商住	634.90	166,174.57	评估法	261.73	未抵押	否

	团)有限公司		第002号						入账			
40	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚金投国用(2012)第003号	原抚州电机厂二工区,科纵三路以西	出让	商住	436.30	105,613.74	评估法入账	242.07	贷款抵押	否
41	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚金投国用(2012)第004号	原抚州电机厂二工区,科纵三路以东	出让	商住	346.50	89,558.74	评估法入账	258.47	未抵押	否
42	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚金投国用(2012)第005号	原电机厂二工区,环城南路以南	出让	商住	400.40	91,664.95	评估法入账	228.93	贷款抵押	否
43	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	临国用(2012)字第113050号	抚吉高速连接线西侧	出让	商住	220.00	37,559.30	评估法入账	170.72	贷款抵押	否
44	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	临国用(2012)字第113051号	抚吉高速连接线东侧	出让	商住	215.20	36,728.70	评估法入账	170.67	贷款抵押	否
45	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	临国用(2012)字第113052号	抚吉高速连接线西侧	出让	商住	201.40	34,377.68	评估法入账	170.69	贷款抵押	否
46	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	临国用(2012)字第113053号	抚吉高速连接线东侧	出让	商住	200.00	34,134.02	评估法入账	170.67	贷款抵押	否
47	抚州市投资发展(集团)有限公司	作价出资	抚投国用(2010)第023号	赣东大道以西、玉茗大道以东	出让	商住	171.25	69,960.86	评估法入账	408.53	未抵押	否

48	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2012）第001号	东至市国安局及原阳关海岸公司用地、南至南门路、西至凤岗河堤、北至南关高桥村小组村庄	出让	商住	33.83	14,471.23	评估法入账	427.76	未抵押	否
49	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2010）第024号	赣东大道以东、区间二路以南	出让	商住	101.24	41,340.45	评估法入账	408.34	未抵押	否
50	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2012）第003号	临川大道以北、外环路（西津大道）以西	出让	商住	34.03	13,754.70	评估法入账	404.19	未抵押	否
51	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2008）第050059号	迎宾大道	出让	商住	103.92	43,034.05	评估法入账	414.11	未抵押	否
52	抚州金巢经济开发区投资发展有限公司	作价出资	抚金国用（2009）第004号	抚河以西	出让	商用	200.00	1,144.84	评估法入账	5.72	贷款抵押	否
53	抚州金巢经济开发区投资发展有限公司	作价出资	抚金国用（2009）第005号	抚河以西	出让	商用	100.00	1,774.33	评估法入账	17.74	贷款抵押	否
54	抚州市腾达投资经营有限公司	作价出资	抚投国用（2012）第005号	抚河大道东侧	出让	商住	251.43	51,057.06	评估法入账	203.07	金融租赁抵押	否
55	抚州市腾达投资经营有限公司	作价出资	抚投国用（2012）第006号	抚河西侧	出让	商住	165.07	33,520.49	评估法入账	203.07	金融租赁抵	否

												押	
合计							11,817.22	1,773,694.46					

### 存货——开发产品

开发产品里包括抚州市体育中心，凤岗河人工湖（梦湖），经济适用房，抚州市迎宾馆，抚州市交通宾馆和赣东大道路面改造工程。

存货-开发产品明细如下表所示：

**表 31：发行人截至 2016 年末发行人存货-开发产品明细情况**

单位：万元

项目名称	权属单位	金额
体育中心	抚州市投资发展（集团）有限公司	30,832.13
凤岗河人工湖（梦湖）	抚州市投资发展（集团）有限公司	31,728.99
经济适用房	抚州市投资发展（集团）有限公司	4,818.52
迎宾馆	抚州市投资发展（集团）有限公司	21,071.26
交通宾馆	抚州市投资发展（集团）有限公司	1,513.01
赣东大道路面改造工程	抚州市市政投资建设有限公司	6,585.71
合计		101,834.72

### ② 存货——开发成本

存货-开发成本明细如下表所示：

**表 32：发行人截至 2016 年末发行人存货-开发成本明细情况**

单位：万元

项目名称	权属单位	金额
六水桥小游园	抚州市宇恒房地产开发有限公司	8,574.83
抚临路农贸市场	抚州市宇恒房地产开发有限公司	8,324.55
其他项目开发成本	抚州市宇恒房地产开发有限公司	3,159.94
临川温泉景区城镇化基础设施项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	173,695.39
抚州市棚户区改造项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	140,001.09
市重点建设工程项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	177,592.75
白岭安置房二期基础工程	抚州市投资发展（集团）有限公司	603.03

棚户区旧城改造项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	30,159.12
廉公租房建设项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	6,799.90
五峰路建设项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	1,887.34
临川大道高桥建设项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	691.76
州学岭小游园工程	抚州市投资发展（集团）有限公司	21.79
其他项目开发成本	抚州市投资发展（集团）有限公司	28,051.77
亚行抚州城市基础设施综合改善项目	抚州市投资发展（集团）有限公司	37,656.03
其他项目开发成本	抚州市市政投资建设有限公司	2,234.34
抚州职业技术学校改造及其他项目	抚州市腾达投资经营有限公司	451.10
仙溪安置点建设工程	抚州市地方铁路投资有限公司	3,188.07
其他项目开发成本	抚州市地方铁路投资有限公司	1,807.62
<b>合计</b>		<b>624,900.43</b>

2014年开发成本的增加主要是：温泉新区城镇化基础设施建设项目142,770.00万元，抚州中心城区2014年度棚户区改造项目100,000.00万元和市重点建设工程项目131,103.00万元。

2015年开发成本的增加主要是发行人建设临川温泉景区城镇化基础设施项目本次投资增加24,523.38元，抚州市重点建设工程项目本次投资增加80,376.73元，文化名人生态园工程项目其他长期资产减少36,097.35元。

2016年开发成本变动主要是由于母公司本期新增的基础设施建设投资以及房产销售和项目回购导致。

#### （6）固定资产

2013-2015年，公司固定资产净值分别为26,533.11万元、24,660.82万元和22,726.40万元，占总资产的比重分别为1.03%、0.86%和0.74%。2016年公司固定资产净值为20,994.64万元，占总资产的比重分别为0.58%。发行人目前所涉及的固定资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备及其他设备。

截至2014年末，公司固定资产余额为24,660.82万元，较2013年末减少7.06%。

截至2015年末，公司固定资产余额为22,726.40万元，较2014年末减少1,934.41万元，减少了7.84%。

表 33：发行人截至 2014-2015 年末公司固定资产明细

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	原值	累计折旧	净值	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	21,055.87	4,782.77	16,273.09	21,055.87	4,039.09	17,016.78
机器设备	10,561.11	5,381.86	5,179.25	10,513.71	4,578.88	5,934.83
电子设备	177.74	104.39	73.34	160.08	89.73	70.36
运输设备	2,463.22	1,353.66	1,109.56	2,438.90	920.10	1,518.80
办公设备及其他	282.29	191.13	91.16	282.29	162.25	120.05
合计	<b>34,540.23</b>	<b>11,813.82</b>	<b>22,726.40</b>	<b>34,450.85</b>	<b>9,790.04</b>	<b>24,660.82</b>

表 33：发行人截至 2016 年末公司固定资产明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		
	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	21,055.87	5,522.88	15,532.99
机器设备	10,819.19	6,261.53	4,557.66
电子设备	178.82	97.70	81.12
运输设备	2,494.72	1,764.97	729.75
办公设备及其他	315.18	222.06	93.12
合计	<b>34,863.77</b>	<b>13,869.14</b>	<b>20,994.64</b>

#### (7) 在建工程

2013-2015年，公司在建工程分别为179,317.15万元、116,792.97万元和118,586.86万元，占总资产的比例分别为6.99%、4.07%和3.88%。2016年，公司

在建工程为48,660.94万元，占总资产的比例为1.35%。

截至2014年末，公司的在建工程科目余额为116,792.97万元，相比2013年末减少62,524.18万元，降幅为34.87%，主要原因是大幅在建工程转出，其中：

①污水收集管网工程、城西堤防洪工程、新城路路网工程等项目9.55亿转入其他长期资产。这些项目2014年已完工，作为市政基础设施的工程项目，由于其公益性质，基于审计意见，2014年完工后转入其他长期资产。

②棚户区旧城改造项目、廉公租房建设项目回购减少在建工程 5.85 亿。

表 34：发行人截至 2013-2014 年末主要在建工程项目表

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	建设期限	是否为政府 代建	账面价值
白岭二期拆迁项目	15.86	13,865.03	2012.4-2017.12	是	233.52
金巢经济开发区四期基础设施建设项目	30,787.31	45,066.15	2010.1-2015.9	是	18,471.47
供水管网改造工程	1,838.05	1,859.82	2011.12-2015.9	是	1,838.05
污水收集管网工程项目	0.00	13,473.44	2011.12-2015.9	是	5,069
城西堤防洪工程项目	0.00	14,559.52	2011.12-2015.9	是	8,536.93
新城路路网工程项目	0.00	5,627.74	2011.12-2015.9	是	14,579.77
经济适用房项目	0.00	11,310.81	2011.12-2015.09	是	3.04
亚行抚州城市基础设施综合改善贷款项目	0.00	7,423.52	2013.6-2018.12	是	2,590
市重点工程利息支出	0.00	11,504.37	2013.6-2016.12	是	172,362.86
文昌里旧城棚户区改造项目	30,574.76	32,362.72	2011.12-2017.12	是	5,930
市中心城区 2012 年廉公租房建设项目	51,223.88	22,152.81	2011.12-2015.4	是	58,198.21

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	建设期限	是否为政府 代建	账面价值
五峰路工程项目	1,715.59	83.22	2014.9-2014.12	是	1,857.51
临川大道高桥工程	616.19	6.68	2012.6-2014.12	是	677.24
抚州学岭小游园工程	21.32	21.32	2011.12-2013.12	是	21.79
<b>合计</b>	<b>116,792.97</b>	<b>179,317.15</b>			<b>290,369.38</b>

表35：发行人截至2014-2015年末主要在建工程项目

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	建设期限	是否为政 府代建	账面价值
白岭二期拆迁项目	224.75	15.86	2012.4-2017.12	是	233.52
金巢经济开发区四期 基础设施建设项目	32,371.36	30,787.31	2010.1-2015.9	是	18,471.47
供水管网改造工程	1,901.84	1,838.05	2011.12-2015.9	是	1,838.05
棚户区旧城改造项目	23,670.25	30,574.76	2011.12-2017.12	是	5,930
廉公租房建设项目	57,949.02	51,223.88	2011.12-2015.4	是	58,198.21
五峰路工程项目	1,801.50	1,715.59	2014.9-2014.12	是	1,857.51
临川大道高桥工程	646.35	616.19	2012.6-2014.12	是	677.24
抚州学岭小游园工程	21.79	21.32	2011.12-2013.12	是	21.79
<b>合计</b>	<b>118,586.86</b>	<b>116,792.97</b>			<b>87,227.78</b>

截至2015年末，公司在建工程科目余额为118,586.86万元，较2014年末增加了1,793.89万元，增幅为1.54%，主要原因是在建工程增加大于在建工程转出，其中：

①在建工程于2015年期间增加569,556,495.52元，主要是以前年度已开工建设的抚州市文昌里旧城棚户区改造205,454,889.77元、抚州市中心城区廉公租房建设等二期债券建设募投项目341,751,357.81元、金巢经济开发区四期基础设施建设项目支出15,840,526.23元、其他在建工程项目增加6,509,721.71元。

②在建工程于2015年期间转出551,617,600.00元，主要是抚州市文昌里旧城棚户区改造、抚州市中心城区廉公租房建设等二期债券建设募投项目政府回购结转营业成本减少在建工程。

2016年度，公司在建工程科目余额为48,660.94万元，其中年度工程增加额为14,451.38万元，主要是金巢经济开发区四期基础设施建设项目支出14,430.71万元、其他在建工程项目增加20.66万元；年度在建工程减少额为84,377.30万元，主要是抚州市投资发展（集团）有限公司将抚州市文昌里旧城棚户区改造、抚州市中心城区廉公租房建设等二期债券建设募投项目转为开发成本核算导致。截止2016年12月31日在建工程账面成本不高于可收回金额，故无需计提减值准备。

#### （8）无形资产

**表36：发行人截至2014-2015年末及2016年末无形资产明细**

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
土地使用权	15,664.84	15.86	13,865.03
用友软件	2.37	30,787.31	45,066.15
采沙权	916.51	-	-
<b>合计</b>	<b>16,583.72</b>	<b>1,838.05</b>	<b>1,859.82</b>

其中，土地使用权明细如下：

**表37：发行人截至2016年末无形资产土地使用权明细**

单位：万元

序号	使用人	取得方式	土地证编号	宗地坐落	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地
----	-----	------	-------	------	-------	----	-------	----------	------	----------	------	--------

												出让金
1	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2002）T字第010	园林管理处揭家山花圃	出让	绿化	11.63	107.78	成本法入账	9.27	未抵押	是
2	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2002）T字第011	园林管理处西门席家苗圃	出让	绿化	46.52	515.4	成本法入账	11.08	未抵押	是
3	抚州市投资发展（集团）有限公司	划拨	抚国用（2002）T字第013	科委黄巢西路13号	出让	综合	7.7	298.7	成本法入账	38.79	未抵押	否
4	抚州市投资发展（集团）有限公司	划拨	抚国用（2002）T字第018	科委兴鲁坊3号	出让	综合	0.71	27.7	成本法入账	39.01	未抵押	否
5	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚国用（2002）T字第023[换新证更名：抚投国用（2012）第002号]	水电局抚临路39号	出让	商住用地	11.68	196.56	成本法入账	16.83	未抵押	是
6	抚州市投资发展（集团）有限公司	划拨	抚国用（2002）T字第032	公安局三元楼1号	出让	综合	4.58	316.16	成本法入账	69.03	未抵押	否
7	抚州市投资发展（集团）有限公司	划拨	抚国用（2002）T字第033	检察院黄巢西路	出让	综合	12.34	180.2	成本法入账	14.60	未抵押	否
8	抚州市	划拨	抚国用	园林管理处钟	出	林	828.9	3,145.59	成	3.79	未	否

	投资发展（集团）有限公司		（2002）T字第019	岭张家	让地				成本法入账		未抵押	
9	抚州市投资发展（集团）有限公司	作价出资	抚投国用（2002）第030042号	荆公路106号	出让	市政公用设施住宅	12.06	1,047.16	成本法入账	22.75	未抵押	是
					划拨	住宅	1.48		成本法入账	22.75	未抵押	否
10	抚州供水公司	划拨	抚投国用（2002）第030043号	秆场上21号	划拨	住宅	0.48		成本法入账	22.75	未抵押	否
11	抚州供水公司	划拨	抚投国用（2002）第010049号	大公东路253号	划拨	市政公用设施	10.55		成本法入账	22.75	未抵押	否
12	抚州供水公司	作价出资	抚投国用（2002）第050071号	红石嘴10号	出让	市政公用设施住宅	19.07		成本法入账	22.75	未抵押	是
					划拨	住宅	2.4		22.75	未抵押	否	
13	抚州供水公司	划拨	抚投国用（2012）第	学府路163号	融资租入	市政公用	13.85	202.16	成本法入	14.60	未抵押	否

			007号			设施			账			
14	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第008号	大公路237号	融资租入	市政公用设施	4.79	330.84	成本法入账	69.07	未抵押	否
15	抚州市腾达投资经营有限公司	作价出资	抚投国用(2012)第018号	赣东大道703号	融资租入	市政公用设施	3.40	319.71	成本法入账	94.03	未抵押	是
16	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第020号	临川大道899号	融资租入	市政公用设施	3.06	44.69	成本法入账	14.60	未抵押	否
17	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第017号	赣东大道797号	融资租入	市政公用设施	56.76	3,175.72	成本法入账	55.95	未抵押	否
18	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第016号	若士路107号	融资租入	市政公用设施	1.23	47.77	成本法入账	38.84	未抵押	否
19	抚州市腾达投资经营有限公司	作价出资	抚投国用(2012)第019号	赣东大道703号	融资租入	市政公用设施	3.50	328.74	成本法入账	93.93	未抵押	是
20	抚州市腾达投资经营有限公司	作价出资	抚投国用(2012)第009号	二仙桥3号	融资租入	市政公用设施	6.02	84.84	成本法入账	14.09	未抵押	是

21	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第010号	金巢大道258号	融资租入	市政公用设施	9.40	93.32	成本法入账	9.93	未抵押	否
22	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第011号	赣东大道704号	融资租入	市政公用设施	0.91	62.55	成本法入账	68.74	未抵押	否
23	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第012号	学府路125号	融资租入	市政公用设施	2.64	102.45	成本法入账	38.81	未抵押	否
24	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第021号	赣东大道1137号	融资租入	市政公用设施	7.25	214.94	成本法入账	29.65	未抵押	否
25	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第013号	赣东大道679号	融资租入	市政公用设施	0.83	57.34	成本法入账	69.08	未抵押	否
26	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第014号	临川大道770号	融资租入	市政公用设施	4.08	121.09	成本法入账	29.68	未抵押	否
27	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第022号	赣东大道1343号	融资租入	市政公用设施	18.47	269.84	成本法入账	14.61	未抵押	否
28	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用	赣东大道1287号	融资	市政	32.50	474.70	成本	14.61	未抵押	否

	营有限公司		(2012)第023号		租入	公用设施			法入账		押	
29	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第015号	临川大道228号	融资租入	市政公用设施	23.85	236.89	成本法入账	9.93	未抵押	否
30	抚州市腾达投资经营有限公司	划拨	抚投国用(2012)第024号	大公路97号	融资租入	市政公用设施	36.79	1,091.40	成本法入账	29.67	未抵押	否
合计							<b>1,199.43</b>	<b>13,094.24</b>				

无形资产中土地使用权，均取得了土地使用权属证明且均为非公益性资产。截至2016年末，无形资产无减值迹象，无需计提减值准备。

#### (9) 其他长期资产

2013-2015年，公司其他长期资产分别为195,298.29万元、263,783.97万元和281,847.03万元，占总资产的比例分别为7.61%、9.19%和9.23%。其他长期资产主要是已建成在使用的市政公共基础设施建设项目，如扩建改造的道路、文化园中心广场、城市主题雕塑、大桥等市政配套设施及金巢开发园区的基础设施项目等公益性资产。基于审计意见，由于该部分工程项目的公益性性质，将其统一归集到其他长期资产科目下核算。这些资产发行人与政府有意向回购协议，根据市政府的财政情况，也会逐步回购该部分资产。

2016年，公司其他非流动资产为362,081.34万元，主要系本公司自建、政府委托代建的市政基础设施工程建设项目及市政府办公楼、道路、文化名人生态园、文化中心广场等公益性资产。

表 38：发行人截至 2014-2015 年末发行人其他长期资产明细情况

单位：万元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	完工时间	建设单位
赣东大道	2,617.72	2,617.72	2004 年-2009 年	抚州市投资发展 (集团) 有限公司
区间路及绿化带	1,778.81	1,778.81	2006 年	
文化中心广场	2,851.01	2,851.01	2009 年	
文化名人生态园	57,632.60	273.88	在建	
抚河大道	148.54	148.54	在建	
廖坊库区水利枢纽工程	92,581.34	92,581.34	2006-2008 年	
市政府行政中心办公楼	28,748.93	28,748.93	2006 年	
其他零星市政工程项目	0.35	0.35		
金巢四期基础设施建设	18,017.95	30,115.53	2009-2013 年	
污水收集管网	4,948.84	19,398.11	2009-2013 年	
白岭二期拆迁项目	0.00	14,874.66	2009-2013 年	
城西堤防洪	8,429.69	8,205.85	2009-2013 年	
新城区路网	14,311.02	12,412.05	2009-2013 年	
经济适用房	3.04	0.00		
金巢开发区三期道路、 排水排污、绿化等基础 设施建设项目	36,570.75	36,570.75	2002-2011 年	抚州金巢经济开发 区投资发展有限公 司
汤显祖大剧院	13,206.43	13,206.43		抚州市腾达投资经 营有限公司
<b>合计</b>	<b>281,847.03</b>	<b>263,783.97</b>		

表 38：发行人截至 2016 年末发行人其他非流动资产明细情况

单位：万元

项目名称	2016年12月31日	完工时间	建设单位
赣东大道	2,617.72	2004年-2009年	抚州市投资发展 (集团)有限公司
区间路	1,778.81	2006年	
文化中心广场	2,851.01	2009年	
文化名人生态园	57,632.60	在建	
抚河大道	148.54	在建	
廖坊库区水利枢纽工程	92,581.34	2006-2008年	
市政府行政中心办公楼	28,748.93	2006年	
其他零星市政工程项目	0.35		
金巢四期基础设施建设	12,104.54	2009-2013年	
污水收集管网	1,632.17	2009-2013年	
城西堤防洪	4,660.89	2009-2013年	
新城路路网	7,140.82	2009-2013年	
经济适用房	28.99	2009-2013年	
园林绿化带工程	50,449.64		
廉租房项目	49,927.81	2002-2011年	
金巢开发区三期道路、 排水排污、绿化等基础 设施建设项目	36,570.75		抚州金巢经济开发 区投资发展有限公 司
汤显祖大剧院	13,206.43		抚州市腾达投资经 营有限公司
<b>合计</b>	<b>362,081.34</b>		

2014年其他长期资产的增减原因：增加已完工的污水收集管网、城西堤防洪、新城路路网工程等市政基础设施工程建设项目合计9.55亿；根据回购协议，回购凤岗河治理、玉茗大道、新石抚路道等资产共2.7亿。

2015年公司其他长期资产规模为281,847.03万元，较2014年末增加了

18,063.06万元。主要是公司收到财政局转入文化名人生态园工程款，金巢四期基础设施建设工程项目由存货项目转入本项目。

2016年，公司其他长期资产增加项目包括收到根据抚州市人民政府办公室抚府办抄字（2016）261号抄告单划拨来的凤岗河北段（绿地）等59宗不动产后增加本项目100,377.45万元、以及各资产分摊资本化利息6,488.61万元。公司其他长期资产减少项目主要包括：依据政府回购协议减少其他长期资产26,635.75万元，其中：污水收集管网项目由政府回购4,135.75万元、金巢四期基础设施建设工程项目由政府回购9,000.00万元、城西堤防洪项目由政府回购4,500.00万元、新城区路网建设工程项目由政府回购9,000.00万元。

表 39：发行人截至 2013-2015 年末公司负债结构

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
<b>流动负债：</b>						
短期借款	30,000.00	2.82%	84,000.00	9.04%	2,000.00	0.33%
应付账款	5,565.83	0.52%	5,140.62	0.55%	3,567.66	0.58%
预收账款	54,428.66	5.12%	6,361.02	0.68%	5,722.43	0.93%
应付工资	19.80	0.00%	19.86	0.00%	17.72	0.00%
应交税金	-364.21	-0.03%	-280.24	-0.03%	215.90	0.04%
其他应交款	-1.93	0.00%	0.86	0.00%	14.13	0.00%
其他应付款	45,960.76	4.32%	42,415.21	4.56%	29,816.89	4.85%
预提费用	-	-	1,025.72	0.11%	783.78	0.13%
预计负债	629.82	0.06%	449.60	0.05%	241.38	0.04%
一年内到期的长期负债	40,200.00	3.78%	30,065.00	3.23%	-	-

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
流动负债合计	176,438.74	16.59%	169,197.65	18.20%	42,379.90	6.89%
非流动负债:						
长期借款	462,391.06	43.48%	441,449.85	47.50%	268,048.52	43.60%
应付债券	211,598.75	19.90%	212,276.75	22.84%	211,788.11	34.45%
长期应付款	190,205.40	17.89%	86,716.84	9.33%	91,151.76	14.83%
专项应付款	22,730.71	2.14%	19,817.88	2.13%	1,421.71	0.23%
非流动负债合计	886,925.91	83.41%	760,261.32	81.80%	572,410.10	93.11%
负债合计	1,063,364.65	100.00%	929,458.97	100.00%	614,789.99	100.00%

表 39：发行人截至 2016 年末公司负债结构

单位：万元

项目	2016年12月31日	
	金额	占比
流动负债:		
短期借款	17,000.00	1.46%
应付账款	8,248.22	0.71%
预收款项	48,885.34	4.21%
应付职工薪酬	24.26	0.00%
应交税费	2,668.25	0.23%
其他应付款	62,680.95	5.39%
一年内到期的非流动负债	128,670.00	11.07%
流动负债合计	268,177.02	23.07%
非流动负债:		
长期借款	361,967.21	31.14%
应付债券	299,173.53	25.74%
长期应付款	207,982.82	17.89%

项目	2016年12月31日	
	金额	占比
专项应付款	24,651.53	2.12%
非流动负债合计	894,327.86	<b>76.93%</b>
负债合计	1,162,504.88	<b>100.00%</b>

### 3、总体负债结构分析

2013-2015年，公司负债总额分别为614,789.99万元、929,458.97万元和1,063,364.65万元。2013-2015年，公司负债规模由614,789.99万元增长至2015年末的1,063,364.65万元，年复合增长率达到31.52%，增长原因主要是公司长期借款以及长期应付款的增加。截至2015年末，公司负债规模为1,063,364.65万元，较2014年末增加133,905.68万元，增幅为14.41%。从负债结构来看，公司非流动负债的占比较高，2013-2015年，公司非流动负债占总负债的比重分别为93.11%、81.80%和83.41%，公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

2016年，公司负债总额为1,162,504.88万元，其中非流动负债占比较高。公司非流动负债占总负债比重为76.93%，主要是由长期借款和应付债券构成。

### 4、负债科目分析

#### （1）短期借款

2013-2015年，公司短期借款余额分别为2,000.00万元、84,000.00万元和30,000.00万元，占总负债的比例分别为0.33%、9.04%和2.82%。2016年，公司短期借款余额为17,000.00万元，占总负债的比例为1.46%。

截至2013年末，公司短期借款余额为2,000.00万元，为抚州市城市信用合作社借与发行人的抵押借款2,000万元。公司于2014年已偿还上述短期借款。2014年公司新增短期借款84,000.00万元，其中4,000.00万是九江银行与子公司

抚州市宇恒房地产开发有限公司的短期借款，到期日为2015年10月。80,000.00万元是兴业银行南昌分行与子公司抚州市市政投资建设有限公司的2笔质押借款，用于补充流动营运资金来支付工程款及材料款，到期日为2015年11月与2015年12月。截至2015年末，短期借款余额为30,000.00万元，是光大银行南昌分行与公司的短期借款。截至2016年末，短期借款余额为17,000.00万元，是国家开发银行与公司的短期借款。

## （2）应付账款

2013-2015年，应付账款余额分别为3,567.66万元、5,140.62万元和5,565.83万元，占流动负债的比例分别为0.58%、0.55%和0.52%。应付账款主要是子公司混凝土公司对供货商的水泥款和碎石款等货款。

截至2014年末，公司应付账款余额为5,140.62万元，与2013年末相比增加1,572.96万元，增幅为44.09%。主要的原因是子公司混凝土公司延长了部分应付账款的还款期。截至2015年末，公司应付账款余额5,565.83万元，较2014年末增加425.21万元，增幅为8.27%，主要的原因是子公司增大原材料采购量。

从应付账款账龄来看，截至2015年末，公司2年以内账龄的应付账款4,287.61万元，占比77.03%，3年以上应付账款214.91万元，占比3.86%。公司应付账款以2年以内为主。

截至2016年末，公司应付账款余额为8,248.22万元，占流动负债的比例分别为0.71%。从应付账款账龄来看，截至2016年末，公司2年以内账龄的应付账款为6,245.36万元，占比75.72%，3年以上应付账款1,275.36万元，占比15.46%。公司应付账款依然以2年以内为主。

**表 40：发行人截至 2013-2015 年末公司应付账款账龄结构**

单位：万元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	1,099.86	19.76%	3,881.79	75.51%	3,027.66	84.86%
1-2年（含2年）	3,187.75	57.27%	1,189.90	23.15%	323.94	9.08%
2-3年（含3年）	1,063.31	19.10%	0	0.00%	0	0.00%
3年以上	214.91	3.86%	68.94	1.34%	216.07	6.06%
合计	<b>5,565.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,140.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,567.66</b>	<b>100.00%</b>

表 40：发行人截至 2016 年末公司应付账款账龄结构

单位：万元

账龄	2016年12月31日	
	金额	比例
1年以内（含1年）	3,149.86	38.19%
1-2年（含2年）	727.50	8.82%
2-3年（含3年）	3,095.50	37.53%
3年以上	1,275.36	15.46%
合计	<b>8,248.22</b>	<b>100.00%</b>

截至2015年末，应付账款余额前五名单位合计403.95万元，占应付账款余额的7.26%，明细单位如下：

表 41：发行人截至 2015 年末应付账款前五名单位

单位：万元

应付账款	2015年12月31日			
	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
王征华	183.11	3.29	1年以内	安达混凝土公司货款
汤英达、曾春水	90.67	1.63	1年以内	安达混凝土公司货款
李根发	62.12	1.12	1年以内、1-2年	安达混凝土公司货款

应付账款	2015年12月31日			
	中联重科股份有限公司	49.52	0.89	1-2年
市城市用水管理办公室	18.53	0.33	1年以内	应付水资源费
合计	403.95	7.26		
应付账款总额	5,565.83			

### （3）预收账款

2013-2015年，预收账款余额分别为5,722.43万元、6,361.02万元和54,428.66万元，占总负债的比例分别为0.93%、0.68%和5.12%。

截至2014年末，公司预收账款余额为6,361.02万元，较2013年末增加638.59万元，增幅为11.16%。截至2015年末，公司预收账款余额为54,428.66万元，较2014年末增长48,067.63万元，增幅为755.66%，原因是收到市财政局的拨入款用于市重点工程项目，包括抚州市城市规划艺术展示中心、抚州市消防支队特勤中队建设工程和抚州市汝水大道南延伸段道路建设等项目。

从预收账款的账龄来看，截至2015年末，公司1年以内账龄的预收账款51,265.13万元，占比94.19%，1-2年预收账款2,517.66万元，占比4.63%，2-3年预收账款55.64万元，占比0.10%，3年以上预收账款590.27万元，占比1.08%。公司预收账款账龄以1年之内为主。

截至2016年末，预收账款余额为48,885.34万元，占总负债的比例为4.21%。从预收账款的账龄来看，截至2016年末，公司2年以内账龄的预收账款46,733.11万元，占比95.60%，2-3年预收账款1,605.55万元，占比3.28%，3年以上预收账款546.69万元，占比1.12%。公司预收账款账龄以2年之内为主。

**表 42：发行人截至 2013-2015 年末公司预收账款账龄结构**

单位：万元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	51,265.13	94.19%	5,559.49	87.40%	4,551.80	79.54%
1-2年（含2年）	2,517.66	4.63%	200.90	3.16%	583.49	10.20%
2-3年（含3年）	55.64	0.10%	88.14	1.39%	52.45	0.92%
3年以上	590.27	1.08%	512.49	8.05%	534.69	9.34%
合计	<b>54,428.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,361.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,722.43</b>	<b>100.00%</b>

表 42：发行人截至 2016 年末公司预收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2016年12月31日	
	金额	比例
1年以内（含1年）	24,298.47	49.71%
1-2年（含2年）	22,434.64	45.89%
2-3年（含3年）	1,605.55	3.28%
3年以上	546.69	1.12%
合计	<b>48,885.34</b>	<b>100.00%</b>

#### （4）其他应付款

2013-2015年，其他应付款余额分别为29,816.89 万元、42,415.21万元和45,960.76万元，占总负债的比例分别为4.85 %、4.56 %和4.32%。其他应付款主要是对政府部门和抚州市远大投资建设有限公司的应付款项、对自然人黄标辉和各子公司正常往来。

截至2014年末，公司其他应付款余额为42,415.21万元，较2013年末增加12,598.32万元，增幅为42.25%，主要是各子公司增加了与其他单位的正常往来款。截至2015年末，公司其他应付款余额为45,960.76万元，较2014年末增加

3,545.55万元，增幅为8.36%。

从其他应付款账龄来看，截至2015年末，公司1年以内账龄的其他应付款15,919.13万元，占比34.64%，1-2年账龄的其他应付款21,290.60万元，占比46.32%，2-3年账龄的其他应付款1,672.77万元，占比3.64%，3年以上账龄的其他应付款7,078.26万元，占比15.40%。发行人2013-2015年的其他应付款账龄结构有一定调整，截至2015年12月31日，其他应付款账龄主要为2年以内。

截至2016年末，公司其他应付款余额为62,680.95万元，占总负债的比例为5.39%。其他应付款主要是对政府部门和抚州市远大投资建设有限公司的应付款项。从其他应付款账龄来看，截至2016年末，公司1年以内账龄的其他应付款33,624.98万元，占比53.64%，1-2年账龄的其他应付款671.31万元，占比1.07%，2-3年账龄的其他应付款20,256.10万元，占比32.32%，3年以上账龄的其他应付款8,128.56万元，占比12.97%。

**表 43：发行人截至 2013-2015 年末公司其他应付款账龄结构**

单位：万元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	15,919.13	34.64%	3,084.19	7.28%	12,170.05	40.82%
1-2年（含2年）	21,290.60	46.32%	3,690.77	8.70%	12,638.14	42.39%
2-3年（含3年）	1,672.77	3.64%	26,463.87	62.39%	355.64	1.19%
3年以上	7,078.26	15.40%	9,176.38	21.63%	4,653.07	15.61%
合计	<b>45,960.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>42,415.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,816.89</b>	<b>100.00%</b>

**表 43：发行人截至 2016 年末公司其他应付款账龄结构**

单位：万元

账龄	2016年12月31日	
	金额	比例
1年以内（含1年）	33,624.98	53.64%
1-2年（含2年）	671.31	1.07%
2-3年（含3年）	20,256.10	32.32%
3年以上	8,128.56	12.97%
合计	62,680.95	100.00%

截至2014年末，其他应付款余额前五名单位合计14,153.38万元，占其他应付款余额的33.37%。

表 44：发行人截至 2014 年末其他应付款前五名单位

其他应付款	2014年12月31日				
	客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
	抚州市远大投资建设有限公司	9,990.00	23.55	2-3年	往来款
	黄标辉	1,666.00	3.93	1-2年、2-3年	往来款
	抚州市环保局	1,589.38	3.75	2-3年	往来款
	抚州市建设局	640	1.51	1-2年	往来款
	东乡县绿缘实业有限公司	268	0.63	1年以内,1-2年、2-3年	承诺保证金
	合计	14,153.38	33.37		
	其他应付款总额	42,415.21			

截至2015年末，其他应付款余额前五名单位合计21,161.53万元，占其他应付款余额的46.04%。

表 45：发行人截至 2015 年末其他应付款前五名单位

其他应付款	2015年12月31日				
	客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
	抚州市远大投资建设有限公司	9,990.00	21.74	2-3年	往来款

其他应付款	2015年12月31日			
客户名称	金额（万元）	占比（%）	账龄（年）	性质或内容
抚州市财政局	7,276.15	15.83	1-2年、2-3年	往来款
黄标辉	1,666.00	3.62	1-2年、2-3年	往来款
抚州市环保局	1,589.38	3.46	2-3年	往来款
抚州市建设局	640.00	1.39	1-2年	往来款
合计	<b>21,161.53</b>	<b>46.04</b>		
其他应付款总额	<b>45,960.76</b>			

其他应付款中对政府部门的应付款主要是对抚州市建设局应付的建筑设计费用，对抚州市环保局应付的环评可研批复费用及污水处理费、对抚州市财政局应付的正常往来款。

#### （5）长期借款

2013-2015年，公司长期借款分别为268,048.52万元、441,449.85万元和462,391.06万元，占总负债的比例分别为43.60%、47.50%和43.48%，公司为了满足基础设施建设项目的投入，增加了长期借款金额和长期借款比例。长期借款是公司负债融资的主要来源，一直在总负债中占有较高的比重。

截至2014年末，公司长期借款余额为441,449.85万元，占负债总额的47.50%，较2013年末增加173,401.33万元，增幅为64.69%，主要是增加了向华夏银行南昌分行借款10亿，兴业银行南昌分行借款10亿和光大银行南昌分行借款3亿。2014年长期借款中信用借款为8,674.15万元，占比1.96%；抵押借款为399,025.00万元，占比90.39%；质押借款为33,750.00万元，占比7.65%。

截至2015年末，公司长期借款余额为462,391.06万元，占负债总额的43.48%，较2014年末增长20,941.21万元，增幅为4.74%。2015年末长期借款中信用借款为118,716.06万元，占比25.67%；抵押借款为314,235.00万元，占比67.96%；质

押借款为29,440.00万元，占比6.37%。

截至2016年末，公司长期借款分别为361,967.21万元，占总负债的比例为31.14%。2016年末，长期借款中信用借款为56,962.21万元，占比15.74%；抵押借款为154,145.00万元，占比42.59%；质押借款为66,280.00万元，占比18.31%；新增保证借款84,580.00万元，占比23.37%。

**表 46：发行人截至 2013-2015 年末公司长期借款情况**

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
信用借款	118,716.06	8,674.85	17,098.52
抵押借款	314,235.00	399,025.00	205,780.00
质押借款	29,440.00	33,750.00	45,170.00
合计	<b>462,391.06</b>	<b>441,449.85</b>	<b>268,048.52</b>

**表 46：发行人截至 2016 年末公司长期借款情况**

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日
信用借款	56,962.21
抵押借款	154,145.00
质押借款	66,280.00
保证借款	84,580.00
合计	361,967.21

#### （6）应付债券

2013-2015年，公司应付债券分别为211,788.11万元、212,276.75万元和211,598.75万元，占总负债的比例分别为34.45%、22.84%和19.90%。

公司采取年度摊销的制度，2013年末应付债券为211,788.11万元，较2012

年末余额增长150.91%，主要为2011年发行“11抚州债”公司债，募集资金为8亿，债券年利率7.75%，债券发行承销费1,200.00万元按照5年分期摊销。此次债券主要用于污水收集管网工程、城西堤防洪工程、新城区路网工程、金巢四期基础设施建设工程以及经济适用房项目等；公司2013年发行的“13抚州债”公司债，募集金额为12亿元。该七年期债采用提前偿还方式，自债券发行后第3年起，即2016起至2020年，逐年分别按照债券发行总额的20%比例偿还债券本金，票面年利率为6.78%固定利率形式。债券承销费1,243.20万元，按照五年分期摊销。此次发行债券主要用于文昌里旧城棚户区改造和抚州市中心城区廉公租房建设等项目。截至2014年末，公司应付债券科目余额为212,276.75万元，较2013年末增加488.64万元，增幅为0.23%。截至2015年末，公司应付债券科目余额为211,598.75万元，较2014年末减少678.00万元，降幅为0.32%。

2016年，公司应付债券为299,173.53万元，占总负债的比例为25.74%。公司除2011年发行“11抚州债”8亿、2013年发行“13抚州债”12个亿外，2015年12月2日发行8亿元中期票据，产品简称15抚州投资MTN001，发行期限3年，每年付息到期还本，票面利率4.18%；2016年03月17日发行3亿元中期票据，产品简称16抚州投资MTN001，发行期限3年，票面利率3.19%。

#### （7）长期应付款

2013-2015年，公司长期应付款分别为91,151.76万元、86,716.84万元和190,205.40万元，占总负债的比例分别为14.83%、9.33%和17.89%。

截至2014年末，公司拥有长期应付款86,716.84万元，主要为根据抚州市人民政府办公室抄告单抚办（[2012]390号）文件于2012年9月20日子公司腾达公司与国银金融租赁有限公司签订了国金租[2012]租字第（B-055）号关于抚州市

投资大厦、林业大厦等固定资产售后回租项目之融资租赁合同。租期为15年，租赁本金为9.5亿元，年利率为7.55%。长期应付款科目余额的减少是子公司腾达公司按照融资租赁合同归还融资租赁的部分本金和利息。

截至2015年末，公司拥有长期应付款190,205.40万元，主要为①2012年9月20日，根据抚州市人民政府办公室抄告单抚办（[2012]390号）文件，子公司抚州市腾达投资经营有限公司与国银金融租赁有限公司签订了国金租[2012]租字第（B-055）号关于抚州市投资大厦、林业大厦等资产售后回租项目之融资租赁合同，租期为15年，租赁本金为9.5亿元，年利率为7.55%；②2015年8月25日，公司与兴业金融租赁有限责任公司签订《融资租赁合同》（合同号CIBFL-2015-107-HZ），根据合同，兴业金融租赁有限责任公司以售后回租租赁方购买公司实物资产4.00亿元，租赁期为五年，租赁费总额4.74亿元，年租赁费率5.8275%；③2015年11月10日，公司与江西中通融资租赁有限公司上海分公司签订《融资租赁售后回租合同》（合同号ZTSH-FZCT-2015-01），根据合同，江西中通融资租赁有限公司上海分公司以售后回租租赁方购买公司实物资产7.35亿元，租赁期36个月，租赁费总额8.02亿元，年租赁费率4.085%。

截至2016年末，公司长期应付款为207,982.82万元，占总负债的比例为17.89%，主要为：2016年2月29日，中国农发重点建设基金有限公司、抚州市国有资产监督管理委员会、抚州市投资发展（集团）有限公司、抚州市人民政府共同签订《中国农发重点建设基金投资协议》（协议编号：赣20160130168），根据投资协议，中国农发重点建设基金有限公司对抚州市投资发展（集团）有限公司增资1.5亿元；两次增资合计增加4.39625亿元，企业未办理相应工商变更手续，故在长期应付款中核算。

## （二）营运能力分析

表 47：发行人 2013-2015 年主要营运能力指标

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率	23.81	29.64	44.14
存货周转率	0.046	0.051	0.049
固定资产周转率	0.83	0.68	0.58
总资产周转率	0.0398	0.0433	0.0408

表 47：发行人 2016 年主要营运能力指标

项目	2016 年度
应收账款周转率	23.81
存货周转率	0.044
固定资产周转率	0.90
总资产周转率	0.0374

2013-2015年及2016年发行人总体经营情况稳定，预计未来会保持持续稳定的发展。

发行人2013-2015年的应收账款周转率变化较大，应收账款周转率持续下降是因为应收账款大幅度增加。固定资产周转率逐年上升主要系2014年较2013年固定资产减少了64,396.47万元，减少的固定资产主要为机器设备。

综合来看，发行人报告期内的各项营运能力指标保持在较合理的水平，符合发行人的业务特点。随着发行人未来业务的持续增长，各项营运能力指标仍具有成长空间。

## （三）盈利能力分析

表 48：发行人 2013-2015 年主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	118,807.88	117,795.05	100,551.99
营业成本	97,490.09	96,738.00	81,764.04
营业利润	17,168.77	14,353.50	14,422.32
利润总额	46,568.34	44,470.87	50,481.57
所得税	113.27	137.35	94.24
净利润	46,455.07	44,333.52	50,386.73
营业利润率	14.45%	12.19%	14.34%
净资产收益率	2.33%	2.28%	2.58%

表 48：发行人 2016 年主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2016 年度
营业收入	124,206.35
营业成本	103,893.48
营业利润	11,475.71
利润总额	41,556.35
所得税	2,243.35
净利润	39,313.00
营业利润率	9.24%
净资产收益率	1.62%

随着发行人项目投资效益的逐渐体现，发行人报告期内的营业收入也保持较平稳的趋势，发行人 2013-2015 年三年的营业收入分别实现 100,551.99 万元、117,795.05 万元和 118,807.88 万元，复合增长率 8.70%。发行人营业收入主要

来自于基础设施建设项目收入，主要为市政基础设施建设，随着工程项目的陆续完工，主营业务收入也会持续增长。

2013-2015 年公司营业利润分别为 14,422.32 万元、14,353.50 万元和 17,168.77 万元；营业利润率方面，2014 年的营业利润率略微下降，是因为该年的营业成本增加幅度高于营业收入增加幅度，主要为基础设施建设项目成本上升。

2013-2015 年发行人的营业外收入分别为 6,139.46 万元、207.07 万元和 227.57 万元，政府补助分别为 30,000.00 万元、30,000.00 万元和 30,000.00 万元，公司因承担抚州市城市基础设施建设等重大项目，所以根据抚州市人民政府办公室抄告单（抚府办抄字[2009]264 号），政府自 2009 年起，每年由市财政安排资金对公司从事的基础设施建设项目进行专项财政补贴。发行人 2013-2015 年度营业收入与补贴收入的比例高于 7:3，满足“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

2013-2015 年发行人分别实现净利润 50,386.73 万元、44,333.52 万元和 46,455.07 万元，净资产收益率分别为 2.58%、2.28%和 2.33%，呈平稳的态势。

2016 年，发行人营业收入、营业成本、营业利润分别为 124,206.35 万元、103,893.48 万元、11,475.71 万元，营业利润率为 9.24%。2016 年，公司实现净利润 39,313.00 万元，净资产收益率为 1.62%。公司 2013-2015 年及 2016 年的主营业务收入和营业外收入保持在稳定水平，考虑到公司业务发展状况良好，预计未来几年公司的收入也会维持稳定的态势。

综合看来，发行人主营业务处于稳定期。发行人承担了大量的市政建设项目，随着抚州市经济的不断发展，发行人的盈利能力也会有所提高，能够

支撑各项债务的按时偿还。

#### （四）偿债能力分析

表 49：发行人截至 2013-2015 年末主要偿债能力指标

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	平均值
流动比率（次）	14.60	14.24	49.82	26.22
速动比率（次）	2.20	1.72	5.25	3.06
资产负债率（%）	34.82	32.39	23.96	30.39
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.41	1.35	2.52	1.76

表 49：发行人截至 2016 年末主要偿债能力指标

项目	2016 年 12 月 31 日
流动比率（次）	11.56
速动比率（次）	2.25
资产负债率（%）	32.37%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.78

从短期偿债能力来看，公司2013-2015年的流动比率和速动比率数据较好。2014年末，公司的流动比率较2013年有大幅度下降，主要是流动负债中一年内的长期借款和其他应付款大幅增加所致，但公司的流动比率均在10倍以上，说明公司的债务保障能力较强。2014年末，公司的速动比率较2013年有所下降，主要是流动负债中银行借款大幅增加所致，但仍保持在1.70以上。公司流动比率和速动比率三年平均值分别为26.22和3.06，表明可变现流动资产对流动负债的覆盖程度较高，因此无法偿还到期流动负债的财务风险较小。流动比率和速动比率之间的差距较大，主要是由于公司存货规模较大造成，但不含存货影响

的速动比率仍然具有较好的覆盖倍数，因此公司的短期偿债能力较强。

从长期偿债能力看，2013-2015年，发行人资产负债率分别为23.96%、32.39%和34.82%，三年平均值为30.39%。资产负债率较低，且三年数据保持稳定水平，体现了发行人具有较强的长期偿债能力。

从负债利息支付能力方面，发行人2013-2015年的EBITDA利息保障倍数分别为2.52倍、1.35倍和1.41倍，总体处于较高水平，EBITDA对融资利息的保障程度较强。公司自身利润可以覆盖公司利息支出，公司2013-2015三年平均净利润为47,058.44万元，假设本次债券年利率为7%，公司2013-2015三年平均净利润为本次债券一年利息的10.34倍。符合国家发改委关于“最近三个会计年度净利润平均值足以支付发行人自身发行本次债券一年的利息”的要求。

从短期偿债能力来看，发行人2016年的短期的流动比率和速动比率数据较好。从长期偿债能力看，发行人2016年的资产负债率较低，为32.37%。从负债利息支付能力方面，发行人2016年的EBITDA利息保障倍数为6.78，保障倍数较2013-2015的三年平均值增长较快，发行人近年来负债利息支付能力逐渐增强。

截至2016年末，发行人存在为以下非关联方提供对外担保的情形：

表 50：发行人截至 2016 年末对外担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	金额	担保期限
抚州市国资担保有限公司	抚州市易可酒店管理有限公司	300	2016.08.17~2017.08.16
	抚州市国有资产经营管理有限责任公司	280	2016.11~2017.11
	江西骆驼橡胶有限公司	500	2016.07.19~2017.07.13
	江西六和化工实业有限公司	500	2016.04.29~2017.04.26
	江西益同实业有限公司	500	2016.04.29~2017.04.26
	江西广厦钢结构有限公司	500	2016.07.13~2017.07.12

担保单位	被担保单位	金额	担保期限
	东乡县军敏种养有限责任公司	650	2015.04.29~2016.04.28
	东乡县中和农林综合开发有限公司	650	2014.06.18~2015.06.17
	江西军门业有限公司	650	2015.01.03~2015.07.19
	东乡县光荣农林综合开发有限公司	650	2014.08.02~2015.08.01
	江西军敏鸿运印花有限公司	650	2015.03.24~2016.03.23
	东乡县风顺农林综合开发有限公司	650	2015.06.01~2016.05.28
<b>总计</b>		<b>6,480</b>	-

发行人的担保业务由子公司国资担保公司承担，截至2016年末，国资担保公司在保企业12家，在保余额18,022万元，单笔最大担保金额为650万元。2016年发生担保代偿额909万元，代偿金额较2015年有所下降，发生代偿的企业主要分布在农业、园林、造纸等传统行业。公司在代偿发生后，通过反担保措施积极向被担保企业追讨代偿金，公司的追偿手段主要是通过司法诉讼手段向联保单位索偿或者通过法院对被担保企业抵押资产实施处置，2016年公司代偿回收额为1,039万元。

**表 51：发行人 2013-2015 年及 2016 年担保经营情况**

项目	2016年	2015年	2014年	2013年
当年安全解除担保责任金额(万元)	14,122	29,508	29,290	39,240
当期发生担保代偿额(万元)	909	4,205	-	2,200
在保责任余额(万元)	6,480	18,022	29,780	29,290
代偿笔数（笔）	3	10	0	5
代偿回收额(万元)	1,039	278	194	348
担保代偿率（%）	6.44	14.25	-	5.61

发行人子公司国资担保公司在开展担保业务时，均要求被担保人提供反担保抵押物。当被担保人不能履约，担保债权人对国资担保公司主张债权时，国资担保公司可通过行使反担保抵押权获得赔偿。因此，国资担保公司的对外担保业务对发行人的偿债能力影响不大。

总体来说，公司目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。

### （五）现金流量分析

表 52：发行人 2013-2015 年现金流量表主要数据

单位：元

项 目		2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流	现金流入	5,014,970,593.72	5,552,065,250.17	2,354,463,367.27
	现金流出	3,669,965,893.97	5,152,974,601.50	1,905,261,135.57
	<b>净额</b>	<b>1,345,004,699.75</b>	<b>399,090,648.67</b>	<b>449,202,231.70</b>
投资活动产生的现金流	现金流入	62,288,000.00	338,539.14	177,194,942.13
	现金流出	836,808,408.66	1,910,905,541.24	1,729,328,040.85
	<b>净额</b>	<b>-774,520,408.66</b>	<b>-1,910,567,002.10</b>	<b>-1,552,133,098.72</b>
筹资活动产生的现金流	现金流入	4,246,740,582.52	3,371,901,475.32	2,585,775,000.00
	现金流出	3,623,582,132.55	1,559,571,409.63	1,342,800,609.58
	<b>净额</b>	<b>623,158,449.97</b>	<b>1,812,330,065.69</b>	<b>1,242,974,390.42</b>

表 52：发行人 2016 年现金流量表主要数据

单位：元

项 目		2016 年度
经营活动产生的现金流	现金流入	7,987,468,596.94
	现金流出	6,154,537,821.82
	<b>净额</b>	<b>1,832,930,775.12</b>
投资活动产生的现金流	现金流入	3,266,491,932.43
	现金流出	5,731,811,290.52
	<b>净额</b>	<b>-2,465,319,358.09</b>
筹资活动产生的现金流	现金流入	3,706,612,787.50

	现金流出	2,960,055,924.76
	净额	<b>746,556,862.74</b>

在经营活动方面，发行人 2013-2015 年经营活动产生的现金流量净额分别为 44,920.22 万元、39,909.06 万元和 134,500.47 万元。2015 年经营活动产生的现金流净额较 2014 年有较大幅度的增加，主要原因系 2015 年的经营性现金流出总额较 2014 年有较大幅度的减少。总体而言，公司经营活动具有较强的获现能力，抗风险能力较强。

在投资活动方面，2013-2015 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -155,213.31 万元、-191,056.70 万元和 -77,452.04 万元。2015 年投资活动产生的现金流净额较 2014 年有较大幅度的增加，主要原因系抚州市儿童专科医院建设工程、江西崇仁师范学校新区建设项目、2015 年老城区市政道路及路灯提升工程、临川区二中教学楼、综合楼、体育馆工程、抚州汤显祖大剧院修复工程等项目工程的贷款增加。2013-2015 年，公司投资活动产生的现金流量总体表现为现金净流出，主要是公司对基础设施建设项目的资金投入。随着公司在建及拟建项目的推进，未来投资活动需求资金较大。现阶段投资活动现金流的净流出符合发行人企业发展所处阶段的特点，同时，前期投资规模较大也增强了发行人未来的潜在盈利能力。

在筹资活动方面，发行人 2013-2015 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 124,297.44 万元、181,233.01 万元和 62,315.84 万元。2015 年筹资活动产生的现金流净额较 2014 年有较大幅度的减少，主要原因系 2015 年的筹资性现金流出总额较 2014 年有较大幅度的增加。现金流净额在 2013-2015 年均为正，主要系筹资活动现金流入以取得借款、发债收到的现金和股东增资为主；总体

来看，发行人的筹资规模较大，融资渠道畅通，且发行人的股东给予公司较强的支持，发行人具有较强的融资能力。

2016年度，发行人在经营活动方面产生的现金流量净额 183,293.08 万元，较 2015 年有较大幅度增加，主要为发行人主营业务收入增长导致经营活动现金流入增加所致；在投资活动方面产生的现金流量净额-246,531.94 万元，主要为发行人 2016 年度投资活动旺盛，投资活动支付的现金流出增幅较大；在筹资活动方面产生的现金流量净额 74,655.69 万元，较 2015 年有小幅增长，主要为取得银行借款有所增加导致筹资活动现金流入有所增加。

综合来看，发行人各项财务指标正常，符合行业特点。发行人目前处于稳步发展阶段，资金需求量较大，本次债券的发行将有利于发行人进一步调整债务结构、节约财务成本，为发行人今后的运营做好铺垫，也为其未来发展提供一个坚实的基础。

### 三、有息负债情况

2013-2015 年及 2016 年，发行人的有息债务合计分别为 572,988.39 万元、854,508.44 万元、934,395.20 万元和 1,014,793.56 万元。公司的有息债务包括应付债券、金融机构借款和长期应付款（融资租赁）等。详细情况见下表：

表 53：发行人截至 2013-2015 年末及 2016 年末有息债务情况

单位：万元

期 限	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
短期借款	17,000.00	30,000.00	84,000.00	2,000.00
1 年以内到期的长期借款	128,670.00	40,200.00	30,065.00	0.00

期限	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
长期借款	361,967.21	462,391.06	441,449.85	268,048.52
应付债券	299,173.53	211,598.75	212,276.75	211,788.11
长期应付款	207,982.82	190,205.40	86,716.84	91,151.76
合计	<b>1,014,793.56</b>	<b>934,395.20</b>	<b>854,508.44</b>	<b>572,988.39</b>

### （一）发行人银行借款情况

2016年末发行人主要银行借款期限和利率情况，详情见下表：

表 54：发行人截至 2016 年末主要银行机构借款明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	起始日	到期日	贷款利率	金额
公司本部	国家开发银行	2008.4.8	2018.4.7	6.77%	700.00
公司本部	国家开发银行	2009.7.31	2019.7.30	6.24%	2,500.00
公司本部	国家开发银行	2009.8.28	2019.8.27	6.24%	5,200.00
公司本部	国家开发银行	2009.12.30	2019.12.29	5.35%	5,320.00
公司本部	国家开发银行	2010.3.17	2022.3.16	6.24%	9,020.00
公司本部	国家开发银行	2010.4.26	2020.4.25	5.35%	5,550.00
公司本部	国家开发银行	2010.4.26	2020.4.25	5.35%	4,985.00
公司本部	国家开发银行	2010.4.26	2020.4.25	5.35%	4,300.00
公司本部	国家开发银行	2011.6.29	2021.6.28	6.80%	7,000.00
公司本部	国家开发银行	2016.3.14	2018.3.13	1.2%	500.00
公司本部	农业发展银行	2008.10	2018.10	5.94%	2,000.00
公司本部	农业发展银行	2011.1.21	2019.1.21	6.40%	3,000.00
公司本部	光大银行南昌分行	2014.12.25	2019.12.25	6.60%	26,000.00
公司本部	光大银行南昌分行	2015.12.15	2020.9.28	6.175%	70,000.00
公司本部	交通银行	2015.11.26	2019.12.31	6.175%	30,000.00
公司本部	亚行	2015.9	2033.9	Libor	5,919.43

借款单位	贷款单位	起始日	到期日	贷款利率	金额
公司本部	九江银行	2016.4.11	2019.4.11	5.7%	10,000.00
公司本部	赣州银行	2016.5.25	2021.5.24	5.4625%	3,000.00
公司本部	江西银行	2016.1.15	2021.1.15	4.75%	6,200.00
公司本部	江西银行	2016.3.16	2021.3.14	4.75%	14,900.00
公司本部	光大银行南昌分行	2016.3.18	2026.3.17	5.341%	40,000.00
公司本部	光大银行南昌分行	2016.4.19	2016.10.19	4.35%	21,300.00
公司本部	光大银行南昌分行	2016.4.25	2016.10.24	4.35%	39,100.00
公司本部	省开行	2016.8.30	2017.8.29	4.35%	2,000.00
公司本部	省开行	2016.8.29	2017.8.28	4.35%	1,000.00
小计					<b>319,494.43</b>

## （二）发行人的其它有息负债情况

### 1、债券发行情况

经国家发改委财金[2011]240号文《国家发展改革委关于抚州市投资发展（集团）有限公司发行2011年企业债券核准的批复》，公司于2011年2月发行了总额为8亿元的企业债券，债券期限为5+2年。在含权条款触发前存续期内票面利率为7.75%。该次企业债券到期日为2018年2月28日。

经国家发改委财金[2013]23号文《国家发展改革委关于抚州市投资发展（集团）有限公司发行2013年企业债券核准的批复》，公司于2013年1月发行了总额为12亿元的企业债券，债券期限为7年。在存续期内票面利率为6.78%。该次企业债券到期日为2020年1月16日。

### 2、融资租赁

2012年9月20日，根据抚州市人民政府办公室抄告单抚办[2012]390号文件，子公司抚州市腾达投资经营有限公司与国银金融租赁有限公司签订了国金

租[2012]租字第（B-055）号关于抚州市投资大厦、林业大厦等资产售后回租项目之融资租赁合同，租期为15年，租赁本金为9.5亿元，年利率为7.55%。

2015年8月25日，公司与兴业金融租赁有限责任公司签订《融资租赁合同》（CIBFL-2015-107-HZ），根据合同，兴业金融租赁有限责任公司以售后回租租赁方购买公司实物资产4.00亿元，租赁期为五年，租赁费总额4.74亿元，年租赁费率5.8275%。

2015年11月10日，公司与江西中通融资租赁有限公司上海分公司签订《融资租赁售后回租合同》（合同号ZTSH-FZCT-2015-01），根据合同，江西中通融资租赁有限公司上海分公司以售后回租租赁方购买公司实物资产7.35亿元，租赁期36个月，租赁费总额8.02亿元，年租赁费率4.085%。

### 3、中期票据

根据中市协注[2015]MTN625号，公司于2015年12月2日发行了抚州市投资发展（集团）有限公司2015年度第一期中期票据，金额为8亿元，债券期限为3年。在存续期内票面利率为4.18%。该次中期票据到期日为2018年12月3日。

根据中市协注[2015]MTN625号，公司于2016年3月17日发行了抚州市投资发展（集团）有限公司2016年度第一期中期票据，金额为3亿元，债券期限为3年。在存续期内票面利率为3.19%。该次中期票据到期日为2019年3月18日。

根据中市协注[2016]MTN445号，公司于2016年11月22日发行了抚州市投资发展（集团）有限公司2016年度第二期中期票据，金额为10亿元，债券期限为5+N年，票面利率为4.45%。该次中期票据属于永续中期票据，每5年

重置一次票面利率，第一次重置的到期日为2016年11月24日，该中期票据计入所有者权益。

#### 四、发行人受限资产情况

截至2016年12月末，发行人使用权受限资产合计1,250,041.10万元，占2016年12月31日发行人净资产的比例为51.46%。具体情况如下：

表 56：发行人 2016 年末受限资产情况

单位：万元

项目	金额
存货中的土地使用权	1,250,041.10
合计	<b>1,250,041.10</b>

表 56：发行人存货中土地使用权受限情况

序号	使用权人	土地证号	面积	账面价值	抵押情况
1	抚州市投资 发展(集团)有 限公司	抚投国用(2006)第001号	849.67	34,779.83	贷款抵押
2		抚投国用(2006)第002号	446.5	26,016.67	1期债券抵押
3		抚投国用(2006)第004号	776.75	34,746.62	1期债券抵押
		抚投国用(2013)第20号	31.18	2,941.64	贷款抵押
4		抚国用(2008)第050006号	269	18,847.93	租赁抵押
6		抚国用(2008)第050037号	362.62	27,220.68	贷款抵押
7		抚投国用(2009)第001号	139.25	10,037.29	贷款抵押
8		抚投国用(2010)第004号	82.83	19,050.90	贷款抵押
9		抚投国用(2010)第005号	78.99	9,515.66	贷款抵押
10		抚投国用(2010)第006号	96.98	18,950.34	贷款抵押
11		抚投国用(2010)第008号	7.24		贷款抵押
12		抚投国用(2010)第009号	28.80		贷款抵押
13		抚投国用(2010)第010号	21.79		贷款抵押

序号	使用权人	土地证号	面积	账面价值	抵押情况	
14		抚投国用（2010）第011号	15.10		贷款抵押	
15		抚投国用（2010）第012号	22.56		贷款抵押	
16		抚投国用（2010）第007号	35.25	2,682.97	贷款抵押	
17		抚投国用（2010）第013号	214	21,514.18	贷款抵押	
18		抚投国用（2010）第014号	65.07	7,873.38	贷款抵押	
19		抚投国用（2010）第015号	73.04	16,799.29	贷款抵押	
20		抚投国用（2010）第021号	211.94	43,193.00	贷款抵押	
21		抚投国用（2011）第001号	33.01	11,000.94	担保抵押	
22		抚投国用（2011）第002号	87.05	29,007.32	担保抵押	
23		抚投国用（2011）第010号	88.31	57,464.20	2期债券抵押	
24		抚投国用（2011）第013号	117.88		2期债券抵押	
25		抚投国用（2011）第011号	452.91	228,938.72	2期债券抵押	
26		抚投国用（2011）第012号	366.14		2期债券抵押	
27		抚金投国用（2012）第001号	481.9	110,323.03	贷款抵押	
		抚金投国用（2012）第002号	634.9	166,174.57	贷款抵押	
28		抚金投国用（2012）第003号	436.3	105,613.74	贷款抵押	
29		抚金投国用（2012）第005号	400.4	91,664.95	贷款抵押	
		抚投国用（2010）第023号	171.25	69,960.86	贷款抵押	
34		抚州金巢经济开发区投资发展有限公司	抚金国用（2009）第004号	200	1,144.84	贷款抵押
36		抚州市腾达投资经营有限公司	抚投国用（2012）第005号	251.43	51,057.06	金融租赁抵押
37			抚投国用（2012）第006号	165.07	33,520.49	金融租赁抵押
			小计	<b>7,715.11</b>	<b>1,250,041.10</b>	

## 五、债券存续期已发行尚未兑付的债券偿还压力测算

公司已按时完成“11 抚州债”2011-2016 年度的付息工作及“13 抚州债”2013-2016 年度的兑付本息工作，不存在未付本息的情况。假设本次债券于 2016 年发行且票面利率为 6.00%，本次债券存续期 7 年且存续期内票面利率不上调，则上述债券未来还本付息主要集中在 2018 年，其余年度付息压力较小。未来偿付计划具体如下：

表 58：重叠偿还期偿债规模测算表

单位：万元

年份	11 抚州债		13 抚州债		本次债券		年度本息合计
	本金	利息	本金	利息	本金	利息	
2016-(注)		6,200.00	24,000.00	8,136.00		3,360.00	41,696.00
2017	40,000.00	6,200.00	24,000.00	6,508.80		3,360.00	80,068.80
2018	40,000.00	3,100.00	24,000.00	4,881.60	11,200.00	3,360.00	86,541.60
2019			24,000.00	3,254.40	11,200.00	2,688.00	41,142.40
2020			24,000.00	1,627.20	11,200.00	2,016.00	38,843.20
2021					11,200.00	1,344.00	12,544.00
2022					11,200.00	672	11,872.00

注：“11 抚州债”已于 2016 年 2 月 29 日完成了 2015-2016 年度的付息工作，“13 抚州债”已于 2016 年 1 月 18 日偿还了“13 抚州债”本金总额的 20%，共计 2.4 亿元，并完成了 2015-2016 年度的付息工作

## 六、发行人关联交易情况

### （一）关联方

#### 1、关联方确认标准

- （1）公司控制、共同控制或能够施加重大影响的单位。
- （2）能够对公司实施控制、共同控制或能够施加重大影响的单位或个人。
- （3）与公司同受一方控制、共同控制或重大影响的单位。

#### 2、存在控制关系的关联方

表 59：发行人 2016 年末存在控制关系的关联方情况

关联方名称	主营业务	性质	关联方对发行人的持股比例	关联方对发行人的表决权比例
抚州市国有资产监督管理委员会	国有资产经营、资产管理等	国有	100.00%	100.00%

### 3、公司的子公司情况

子公司情况详见第八条“四、发行人结构和组织治理（三）发行人全资及控股子公司情况”。

### （二）关联交易

表 60：关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
抚州市投资发展(集团)有限公司	抚州市腾达投资经营有限公司	100,000.00	2012/9/12	2027/9/20	否

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人除在编制合并报表时予以抵消的内部交易外，无其他关联交易。

七、发行人 2013-2015 年资产负债表（见附表二）

八、发行人 2016 年资产负债表（见附表三）

九、发行人 2013-2015 年利润表（见附表四）

十、发行人 2016 年利润表（见附表五）

十一、发行人 2013-2015 年现金流量表（见附表六）

十二、发行人 2016 年现金流量表（见附表七）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及下属企业已公开发行的尚未到期的企业债券规模为 20 亿元，中期票据规模为 21 亿元。有关情况如下：

**表 61：截至 2016 年 12 月末发行人及下属企业已公开发行企业债券和中期票据情况**

序号	发行人	债券简称	发行规模 (亿元)	利率 (%)	期限 (年)	发行首日
1	抚州市投资 发展(集团) 有限公司	11 抚州债	8	7.75%	7 (5+2)	2011/2/28
2		13 抚州债	12	6.78%	7	2013/1/16
3		15 抚州投资 MTN001	8	4.18%	3	2015/12/3
4		16 抚州投资 MTN001	3	3.19%	3	2016/3/18
5		16 抚州投资 MTN002	10	4.45%	5+N	2016/11/24
合计			<b>41</b>			

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已经于 2016 年 1 月份和 2017 年 1 月份偿还了 2013 年发行的企业债券（“13 抚州债”）本金 4.8 亿元，发行人于 2016 年 11 月 24 日发行的 10 亿元的“16 抚州投资 MTN002”为永续中期票据，计入权益，故不计算在待偿还债务融资工具余额中。发行人本次拟申请发行企业债券额度为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元），如本次发行成功，则发行人全部待偿还债务融资工具余额（含中期票据和企业债券）为人民币 35.50 亿元，占 2016 年 12 月 31 日发行人净资产（扣除公益性资产后）的比例为 15.52%，累计债券余额未超过发行人净资产（含少数股东权益）的 40%。除上述情况外，发行人及其全资、控股子公司均无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、

中期票据和短期融资券。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及投向

本次债券募集资金总额为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元），其中 5.6 亿元拟用于抚州市城区 16 个地下停车场建设投资，3.7 亿元拟用于补充流动资金。具体投向如表 62 所示：

表 62：本次债券募集资金投向一览表

单位：亿元

序号	募集资金用途	拟募集金额	项目总投资	占项目总投资比例	占募集资金的比例
1	抚州市城区社会停车场建设项目	5.60	24.20	23.14%	60.22%
2	补充流动资金	3.70	-	-	39.78%
合计		9.3			100.00%

### 二、募集资金投资项目概况

#### 1、项目建设背景和意义

根据《江西省抚州市城市总体规划》（2008-2020 年）中对中心城区的总体规划定位，抚州市中心城区城市发展目标为：建设成为文化生态名城、现代工业新城、宜居旅游城市、鄱阳湖生态经济区和海西经济区的重要枢纽城市、区域物流中心城市。城市发展方向为向南拓展为主，向西适度延伸为辅。城市建设总方针为“南拓、西进、北调、东抑”。城市空间结构形成“两河三带联四区，四心四轴多组团”格局。规划抚州市 2020 年中心城区建设用地规模 74.6 平方公里，人均 99.46 m<sup>2</sup>；远期(2020 年)中心城区人口规模为 75 万人。

近年来，随着我国居民收入的快速增长，城镇化水平的稳步提升，汽车消费大幅增长，2005 年以来，我国汽车保有量每年增长 15% 以上，截至 2014 年

底，全国汽车保有量 1.54 亿辆，其中私人小汽车 1.05 亿辆。2014 年我国国产汽车销售量达到 2,349 万辆，净进口汽车约 50 万辆，据此测算，汽车保有量净增约 1,900 万辆。据 2014 年 9 月中国社科院发布的《中国城市发展报告》蓝皮书介绍，目前我国人均汽车拥有量为平均 10 人拥有 1 辆汽车。随着我国城镇化推进、人口大城市化取向凸显以及新农村建设，城乡汽车需求量仍将继续增大，按照小康生活每个家庭拥有 1 辆小汽车标准，汽车保有量至少还需再新增两倍，达到 4 亿辆。

以此 10:1 的人均汽车拥有量数据测算，预计至 2020 年抚州市中心城区汽车将至少达到 7.5 万辆以上。伴随着汽车大批量进入个人家庭，停车难等“城市病”也变得日益突出。虽然市区有些大型商场或大厦、酒店建有地下停车场，但由于地下停车场建设成本高，停车费也较高，车主们不大愿意将车停进来，纷纷将车停在市区一些支干道路上临时“占道停车场”，主要原因：1、停放方便。2、收费低甚至免费。这虽然暂时减轻市区停车困难的压力，但是却又造成交通拥堵的问题，这些问题无休止的造成恶性循环，给城市埋下了不少交通安全隐患。另外，收费问题的确是导致许多地下停车场空置的一个重要原因之一，许多停车场标志也不明显，许多县郊、外地司机或者新手根本不知道什么地方有地下停车场。由此引发的占道停车等大量交通违法行为，侵占公共空间，影响了老百姓正常的生活秩序和生活质量，造成交通状况的日益恶化。

城市发展越好车辆越来越多，但土地资源是有限的。目前私家车规模的迅速增长造成了车位供需端的严重紧张，最佳的解决方法在于社会各方力量有效协调。要解决市区停车难问题，就一定要发挥地下停车场的优势，相关部门要进一步对地下停车场规范、统一、合理的管理，并且加大宣传力度，让广大司

机朋友转变观念，从交通缓堵的角度出发，多利用地下停车场，有效缓解停车压力。设立地上停车场需要占用土地，而设立地下停车场既能满足城市建设要求，又能满足车位配建标准。许多城市交通、城市规划专家的观点都是提倡大力利用地下空间，发展地下停车场好处很多：不会占用有限土地、有利于进行车辆停车管理、杜绝乱停乱放的占道现象和因此引发的其他交通问题。

因此，根据当前抚州市城区汽车保有量增长趋势并结合交通拥堵现状，特提出本项目的建设，以解决抚州市城区交通拥堵、群众停车难问题的需要，提高区域公共交通服务的质量，提升抚州市城市发展水平。

## 2、项目建设内容

根据《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号）文件、《抚州市城市总体规划》（2008-2020年）要求和当前抚州市城区机动车保有量增长趋势，并结合城区现有道路交通拥堵现状等实际因素，拟在抚州市城区建设停车场16处、设计停车位15,364个（含新能源汽车充电停车位500个，预留建设安装条件充电车位1,344个），总用地面积353,238.51 m<sup>2</sup>（合529.86亩）、总建筑面积537,814.39 m<sup>2</sup>，并购置相关配套管理服务设备。该停车场项目总投资为24.20亿元本次债券募集资金中5.6亿元用于停车场建设项目的投资。

具体项目、面积和车位数见下表。

表 63：停车场项目建设内容表

序号	停车场名称 (选址名)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类型	车位 数	备注
1	杨打渔停车场	29,782	1	29,782	地下	851	含预留建设安装条件车位100个
2	汽运公司停车场	41,769	2	83,538	地下	2,387	含建设新能源汽车充电车位220

序号	停车场名称 (选址名)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类型	车位 数	备注
							个, 预留建设安装条件车位 80 个
3	老年大学停车场	20,000	2	40,000	地下	1,143	含预留建设安装条件车位 150 个
4	泰山背停车场	2,428	1	2,428	地下	69	
5	马家山广场停车场	10,666	2	21,332	地下	609	含预留建设安装条件车位 60 个
6	赣东大道原消防大队停车场	3,400	2	6,800	地下	194	含预留建设安装条件车位 20 个
7	三纺夜市广场停车场	7,200	2	14,400	地下	411	含预留建设安装条件车位 40 个
8	文昌里广场停车场	20,000	2	40,000	地下	1,143	含预留建设安装条件车位 120 个
9	文化商业综合体停车场	50,000	2	100,000	地下	2,857	含建设新能源汽车充电车位 280 个, 预留建设安装条件车位 174 个
10	抚临路农贸市场停车场	10,827.73	1	10,827.73	地下	309	含预留建设安装条件车位 30 个
11	火车站停车场	66,815.90	1	66,815.90	地下	1,909	含预留建设安装条件车位 220 个
12	金巢大道农贸市场停车场	3,351	1	3,351	地下	96	
13	六水桥停车场	8,741.08	2	17,482.16	地下	499	含预留建设安装条件车位 50 个
14	仙溪停车场	22,799.80	2	45,599.60	地下	1,303	含预留建设安装条件车位 150 个
15	祝家停车场	25,000	1	25,000	地下	714	含预留建设安装条件车位 70 个
16	市政府广场停车场	30,458	1	30,458	地下	870	含预留建设安装条件车位 80 个
	合计	353,238.51		537,814.39		15,364	含建设新能源汽车充电车位 500 个, 预留建设安装条件车位 1,344 个

本项目选址位于抚州市城区马家山广场、市政府广场等 16 处, 项目用地符合《抚州市土地利用总体规划》要求; 处于人口较为集中、交通便利的地区。项目建设符合《抚州市城市总体规划》(2008-2020 年) 和《抚州市土地利用总体规划》(2006-2020 年) 要求; 周边电力、通讯、供水、排水、排污等公用设施完备, 符合停车场选址要求。

各停车场具体信息如下:

#### (1) 杨打渔停车场

杨打渔停车场为新建停车场, 建设地点位于杨打渔片区内, 拟使用土地的用地性质为划拨, 规划用地面积 29,782 m<sup>2</sup>, 建设地下停车场 (1 层, 地下自走式), 建筑面积 29,782 m<sup>2</sup>, 设计停车位 851 个。

## （2）汽运公司停车场

汽运公司停车场为改扩建停车场，建设地点东部临靠赣东大道、西部临靠玉茗大道主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 41,769 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 83,538 m<sup>2</sup>，设计停车位 2,387 个。

## （3）老年大学停车场

老年大学停车场为新建停车场，建设地点位于老年大学区域内，东部临靠陆象山大道、西部临靠曾巩大道、南部临靠钟岭大道等主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 20,000 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 40,000 m<sup>2</sup>，设计停车位 1,143 个。

## （4）泰山背停车场

泰山背停车场为新建停车场，建设地点西部临靠泰山背路、南部临靠大公中路主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 2,428 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（1层，地下自走式），建筑面积 2,428 m<sup>2</sup>，设计停车位 69 个。

## （5）马家山广场停车场

马家山广场停车场为新建停车场，建设地点位于马家山广场区域内，南部临靠学府路主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 10,666 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 21,332 m<sup>2</sup>，设计停车位 609 个。

## （6）赣东大道原消防大队停车场

赣东大道原消防大队停车场为新建停车场，建设地点位于原消防大队区域内，东部临靠赣东大道、南部临靠南门路主干道，拟使用土地的用地性质为划

拨，规划用地面积 3,400 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 6,800 m<sup>2</sup>，设计停车位 194 个。

#### （7）三纺夜市广场停车场

三纺夜市广场停车场为新建停车场，建设地点位于原抚州市第三棉纺织厂区域内，南部临靠南门路、西部临靠金巢大道主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 7,200 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 14,400 m<sup>2</sup>，设计停车位 411 个。

#### （8）文昌里广场停车场

文昌里广场停车场为新建停车场，建设地点位于文昌里广场（原抚州市委党校）区域内，南部临靠大公东路主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 20,000 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 40,000 m<sup>2</sup>，设计停车位 1,143 个。

#### （9）文化商业综合体停车场

文化商业综合体停车场为新建停车场，建设地点位于文化商业综合体区域内，东部临靠赣东大道、西部临靠玉茗大道、北部临靠王安石大道等主干道，规划用地面积 50,000 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 100,000 m<sup>2</sup>，设计停车位 2,857 个。

#### （10）抚临路农贸市场停车场

抚临路农贸市场停车场为新建停车场，建设地点位于抚临路农贸市场区域内，临靠抚临路，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 10,827.73 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（1层，地下自走式），建筑面积 10,827.73 m<sup>2</sup>，设计停车位 309 个。

### （11）火车站停车场

火车站停车场为改扩建停车场，建设地点位于新城区抚州火车站区域，临靠外环路主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 66,815.9 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（1层，地下自走式），建筑面积 66,815.9 m<sup>2</sup>，设计停车位 1,909 个。

### （12）金巢大道农贸市场停车场

金巢大道农贸市场停车场为新建停车场，建设地点临靠金巢大道和五峰路，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 3,351 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（1层，地下自走式），建筑面积 3,351 m<sup>2</sup>，设计停车位 96 个。

### （13）六水桥停车场

六水桥停车场为新建停车场，建设地点北部临靠六水桥路、东部临靠赣东大道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 8,741.08 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 17,482.16 m<sup>2</sup>，设计停车位 499 个。

### （14）仙溪停车场

仙溪停车场为新建停车场，建设地点临靠纬二路和汤显祖大道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 22,799.8 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（2层，地下自走式），建筑面积 45,599.6 m<sup>2</sup>，设计停车位 1,303 个。

### （15）祝家停车场

祝家停车场为新建停车场，建设地点临靠纬二路和赣东大道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 25,000 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（1层，地下自走式），建筑面积 25,000 m<sup>2</sup>，设计停车位 714 个。

### （16）市政府广场停车场

市政府广场停车场为新建停车场，建设地点位于抚州市人民政府广场区域内，南部临靠钟岭大道主干道，拟使用土地的用地性质为划拨，规划用地面积 30,458 m<sup>2</sup>，建设地下停车场（1层，地下自走式），建筑面积 30,458 m<sup>2</sup>，设计停车位 870 个。

### 3、项目审批情况

（1）根据抚州市发展和改革委员会 2016 年 6 月 16 日出具的《抚州市发改委关于抚州市城市停车场建设项目可行性研究报告的批复》（抚发改交通字[2016]4 号），原则上同意抚州市城市停车场建设项目立项建设，项目总投资约为 30 亿元，资金筹措方式为融资 200,000.00 万元，其余部分项目单位自筹；

（2）根据抚州市环境保护局 2016 年 6 月 14 日出具的《关于抚州市投资发展（集团）有限公司抚州市城市停车场建设项目环境影响报告表的批复》（抚环审函[2016]29 号），该项目建设符合国家产业政策，符合市城乡规划，根据《关于抚州市投资发展（集团）有限公司抚州市城市停车场建设项目环境影响报告表的批复》的结论，同意该项目建设；

（3）根据抚州市国土资源局 2016 年 6 月 16 日出具的《建设用地批准书》（抚州市[2016]国字第 012 号），认为项目用地符合抚州市土地利用总体规划，准予该项目使用土地，该建设项目用地面积约 529.86 亩；

（4）根据抚州市发展和改革委员会 2016 年 6 月 3 日出具的《抚州市发改委关于抚州市城市停车场建设项目节能评估和审查的批复》（抚发改环资字[2016]5 号），原则同意抚州市城市停车场建设项目节能评估报告；

（5）根据抚州市规划局 2016 年 5 月 25 日出具的募投项目选址意见书，确认本项目建设工程、建设用地和建设项目选址符合城乡规划要求；

(6) 根据抚州市维稳办 2016 年 6 月 13 日出具的《重大事项社会稳定风险评估工作备案表》，通过对项目包括资金管理、工程管理及风险控制等在内的全方位的社会稳定风险评估，认为项目风险较小，经济效益和社会效益显著，原则同意该项目实施；

(7) 根据抚州市发展和改革委员会 2016 年 6 月 12 日出具的《抚州市发展和改革委员会关于抚州市城市停车场建设项目相关服务收费事项指导价格的说明》，对停车场建设项目相关服务收费价格及原则进行指导，确认项目相关收费符合要求。

#### **4、项目资金使用**

抚州市城市停车场建设项目总投资为 24.20 亿元，由抚州市投资发展（集团）有限公司作为主体实施，本次债券募集资金不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元），其中 5.6 亿元用于该停车场建设项目，其余资金由项目单位自筹解决。

#### **5、项目经济效益分析**

本项目收入来源为社会车辆停放租金收入，社会车辆停放收费拟按日间停车（6 时-24 时）按车位使用率 70%、每车位 3 元/个·小时平均价格计算；夜间停车（0 时-6 时）按车位使用率 20%、每车位 9 元/个·晚价格计算。经测算，项目运营期内，社会车辆停放年平均收入为 22,207.13 万元；本次债券存续期内，社会车辆停放的总收入为 88,828.53 万元。

本项目成本费用主要是地下停车场商业运营过程中产生的相关运营成本及费用，主要包括外购燃料及动力(水电费)、直接工资及福利费、修理费、财务费用和其他费用。经测算，项目运营期内，本项目产生的相关税费平均每年

为 1,221.39 万元，产生的成本费用平均每年为 1,395.81 万元；本次债券存续期内，项目营业成本及相关税费合计为 15,848.84 万元。

在本次债券 7 年的存续期内，该项目预计可实现 12,689.79 万元的年平均营业收入，营业收入合计为 88,828.53 万元，扣除项目营业成本及相关税费合计 15,848.84 万元后，该项目收益合计约为 72,979.69 万元。本次债券募集资金中 5.6 亿元拟用于该停车场项目投资，本次债券存续期间的项目营业收益是用于停车场项目部分募集资金本息的 1.0024 倍（假设本次债券的票面利率为 6%），可以覆盖该部分募集资金的本金和利息。从以上财务评价看，能满足融资机构的要求，项目具有一定的抗风险能力。通过上述经济效益分析认为项目具有较好的经济效益。

## 6、项目进展情况

根据国家建设工程工期定额及本项目确定的建设规模和建设方案，本着合理安排建设工期的原则，项目建设工期确定为 33 个月（2016 年 4 月—2018 年 12 月）。

具体工作进度安排如下：

**表 64：项目工作进度安排**

项目进度	预计时间
项目报批、立项等前期工作	2016 年 4 月~2016 年 6 月
项目设计及工程招投标工作	2016 年 7 月~8 月
工程土建、配套工程施工	2016 年 9 月~2018 年 8 月
设备购置及安装工程施工	2018 年 9 月~11 月
竣工验收	2018 年 12 月

截至本募集说明书出具之日，各募投子项目的工程进度如下表：

表 65：各募投子项目工作进度安排

序号	停车场名称（选址名）	工程进度	已投资金额（万 元）	占总投资的百分比
1	杨打渔停车场	准备项目设计招标	0	0
2	汽运公司停车场	准备项目设计招标	0	0
3	老年大学停车场	准备项目设计招标	0	0
4	泰山背停车场	准备项目设计招标	0	0
5	马家山广场停车场	准备项目设计招标	0	0
6	赣东大道原消防大队停车场	准备项目设计招标	0	0
7	三纺夜市广场停车场	准备项目设计招标	0	0
8	文昌里广场停车场	准备项目设计招标	0	0
9	文化商业综合体停车场	准备项目设计招标	0	0
10	抚临路农贸市场停车场	正在施工中	1,069.21	32.23%
11	火车站停车场	正在施工中	156.50	0.77%
12	金巢大道农贸市场停车场	准备项目设计招标	0	0
13	六水桥停车场	正在施工中	2,800.00	51.61%
14	仙溪停车场	准备项目设计招标	0	0
15	祝家停车场	准备项目设计招标	0	0
16	市政府广场停车场	正在施工中	0	0

### 三、补充流动资金

发行人目前主营业务涵盖了基础设施建设、供水业务、混凝土业务和租赁业务等，业务范围较广。发行人拟将本次债券募集资金中 3.7 亿元用以补充流动资金，有利于降低融资成本，可以为发行人获得稳定经营资金，能够一定程度上缓解未来经营和发展中流动资金压力，促进发行人主营业务获得持续稳定的发展，保证经营活动顺利进行。

### 四、募集资金使用计划和管理制度

#### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本次债券募集资金的用途对资金进

行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

## （二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行募集资金使用和管理。由公司资金管理部负责专项管理，根据本募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

发行人在中国光大银行股份有限公司南昌分行开设募集资金使用监管账户，届时中国光大银行股份有限公司南昌分行将及时跟踪募集资金项目的进度，及时提供相关金融服务，并对募集资金的使用履行监管义务。

发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，加强对资金使用的监督和管理，提高资金使用效率，保证资金安全，根据有关法律法规，结合公司实际情况，发行人制定了相关资金管理办法。

第二，保持公司资产的流动性。发行人将加强对本次债券募集资金使用和公司日常经营的监控，确保公司的财务流动性，增强公司主营业务现金流对偿付本次债券的支持，为本次债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本次债券的偿付风险。

第四，严格控制成本，降本增效。公司将继续严格遵守财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

## 第十三条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请中国光大银行股份有限公司南昌分行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请中国光大银行股份有限公司南昌分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

### 一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请中国光大银行股份有限公司南昌分行为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

#### （一）中国光大银行股份有限公司南昌分行

住所：江西省南昌市西湖区广场南路 399 号

负责人：冯翔

联系人：万紫娟

联系地址：江西省南昌市西湖区广场南路 399 号

联系电话：0791-86699298

传真：0791-86666800

邮政编码：330000

## （二）《债权代理协议》主要事项

### 1、发行人权利和义务

（1）发行人有权根据债权代理协议和募集说明书的约定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

（2）发行人出现下列情形之一时应及时通知乙方并公告告知债券持有人：

- 1）拟变更募集说明书及其他发行文件的约定；
- 2）预计难以按期偿付利息或本金；
- 3）减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4）发生重大亏损或者遭遇超过净资产百分之十以上的重大损失；
- 5）拟进行可能影响本次债券还本付息的重大债务重组；
- 6）拟将本次债券项下的债务转移给新债务人；
- 7）未能履行募集说明书的约定；
- 8）拟签订对本次债券还本付息产生重大影响的重要合同；
- 9）拟变更、解聘债权人；
- 10）可能影响本次债券还本付息或转让交易的其他重大事项。

（3）发行人对履行债权代理职责应予充分、有效、及时的配合支持。

（4）发行人按募集说明书的约定履行其他相关义务。

### 2、违约和救济

（1）以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1) 发行人未能偿付本次债券到期应付本金或/和利息；
- 2) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 3) 在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形；
- 4) 在本次债券存续期间内，应收账款债务人未能按时足额支付应收账款而对本次债券本息偿付产生重大不利影响。

## (2) 加速清偿及救济措施

### 1) 加速清偿的宣布

如果协议约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人大会，如单独或合计持有未偿还债券本金余额 50% 以上(不含 50%)的债券持有人同意本次债券加速到期，债权代理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

### 2) 救济措施

在宣布加速清偿后但在乙方取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施，单独或合计持有未偿还债券本金过半数的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金；(iv) 法律允许范围内的复利。

除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

### 3、违约责任

由于协议当事人的过错，造成协议不能履行或不能完全履行，由有过错的一方承担违约责任；双方都有过错的，根据各自过错程度，分别承担相应的违约责任。

当事人一方违约，相对方有义务及时采取必要的措施，尽力防止损失的扩大。

违约行为虽已发生，但本协议能够继续履行的，在最大限度地保护债券持有人利益的前提下，发行人、债权代理人双方应当继续履行本协议。

#### （三）《债券持有人会议规则》主要内容

##### 1、债券持有人会议的权利

债券持有人会议依据法律、法规之规定及本次债券发行文件的约定，可就与本次债券持有人的利益有重大关系的事项进行审议和表决，并形成决议。

##### 2、须债券持有人会议审议的事项

当有下列事项发生时，应召集债券持有人会议并就相关问题作出决议：

- （1）发行人拟变更本次债券募集说明书及其它发行文件的约定；
- （2）发行人不能按期支付本次债券的本息，或者预计出现不能按期支付本次债券的本息的情况；
- （3）发行人拟减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）发行人拟将本次债券项下的债务转让给新债务人；
- （5）发行人出现其他未能履行募集说明书之约定且未能采取有效补偿方式的情形；
- （6）拟变更、解聘债权代理人；

- (7) 拟变更、解聘偿债资金专户监管人；
- (8) 法律、法规及发行文件规定的其他情形。

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

- (1) 本次债券的债权代理人提议；
- (2) 发行人总经理办公会提议；
- (3) 持有或合并持有本次债券 10%以上（含 10%）未偿还债券面值的债券持有人书面提议；
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士提议。

上述机构或人士在提议召开债券持有人会议时，应有明确的可供会议审议表决的提案。

### 3、债券持有人会议的召集

- (1) 债券持有人会议由债权代理人负责召集；
- (2) 债权代理人应在发出或收到提议之日起 30 日内召集债券持有人会议，并应于会议召开前 15 日以公告形式向债券持有人会议登记日登记在册的全体债券持有人及有关出席人员发出会议通知。会议通知至少应注明会议召开的时间、地点、议程、出席人员、召开方式、表决事项等内容；

若债权代理人在规定时间内不负责召集或不发出召开会议通知，单独或合并持有本次债券 10%以上（含 10%）未偿还债券面值的债券持有人，可要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

- (3) 债券持有人会议登记日由债券持有人会议召集人确定，债券登记日在册的债券持有人有权出席债券持有人会议。

## 二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请中国光大银行股份有限公司南昌分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本次债券本息，该账户资金来源为发行人募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

发行人应按《募集说明书》和《偿债资金专项账户监管协议》的约定按时足额将偿债资金存入专户。

发行人应以自己的名义于国家发改委下发城市停车场建设专项债发行核准文件之日起 10 个工作日内在监管银行指定的营业机构开立偿债专户。

发行人应按照本次城市停车场建设专项债的《募集说明书》的约定，最迟于兑付日和/或付息日前 10 个工作日将债券本金和/或利息存入在监管银行开立的偿债专项账户。

债权代理人应于兑付日和/或付息日前 10 日，书面通知发行人如期支付应偿还的本金和/或利息金额。监管银行应核对发行人是否按时将应偿还的本息金额划拨至本协议约定的偿债资金专项账户中。如监管银行发现发行人在本协议约定的本金和/或利息存入日期的前 5 个工作日仍未划拨至各自的偿债专户，监管银行应通知债权代理人，债权代理人应书面通知发行人，进行追缴。发行人的偿付资金全部到达偿债专户后，监管银行应根据预留印鉴进行资金划转。采用柜台划款方式的，发行人应在划款日前三个工作日向监管银行申领柜台转账凭证，监管银行予以协助配合。发行人发送划款指令时，需同时提交银行柜台转账凭证原件，并加盖由发行人保管的预留印鉴章，监管银行审核确认后加盖由监管银行负责保管的托管账户监管印章，通过开户机构柜面办理划款。监管银行在履行资金划拨结算工作后 2 个工作日内，应将有关结算凭证复印件传

直至债权人或为债权人开通偿债专项账户网银查询权限。

### 三、设置募集资金专项账户

发行人应以自己的名义于国家发改委下发城市停车场建设专项债发行核准文件之日起 10 个工作日内在监管银行指定的营业机构开立募集专户。发行人应将本次募集资金集中存于城市停车场建设专项债账户，账户仅限于发行人为本次发行城市停车场建设专项债募集资金的存储与使用，不得作其他用途。城市停车场建设专项债募集资金专项账户的开立和使用，限于满足城市停车场建设专项债的特定需要。

## 第十四条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。发行人偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本次债券募集资金投资项目的收益。

### 一、本次债券的偿债计划

#### （一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行总规模为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元）。同时，本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末，分别按照本次债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。第 3 年至第 7 年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、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、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### （二）设立偿债专户

发行人在监管银行中国光大银行股份有限公司南昌分行开设唯一的偿债

专户，偿债专户内的资金专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息。

### （三）本次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还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，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。

## 二、发行人自身偿付能力

抚州市位于江西省东部，现有人口 409.59 万人，辖 10 县 1 区和 1 个经济开发区，总面积 1.88 万平方公里。抚州市交通便利，区位优势明显，东靠浙江，南邻福建，距省会城市南昌仅 90 公里，有国家一级公路直达。2015 年，抚州市保持经济较快增长，综合实力稳步提升。2015 年完成地区生产总值 1,105.14 亿元，增长 9.2%；财政总收入 165.2 亿元，增长 10.1%；公共财政预算收入 126.82 亿元，增长 9%；固定资产投资 1,099.67 亿元，增长 17.1%；规模以上工业增加值 364.23 亿元，增长 8.6%；社会消费品零售总额 428.2 亿元，增长 9.4%；出口总额 102.28 亿元，增长 8.1%；实际利用外资 2.93 亿美元，增长 16.8%。

发行人作为抚州市城市基础设施建设最重要的投资运营主体，在抚州市经济和社会发展中具有重要的优势地位。近年来，发行人的经营规模和实力不断壮大，城市基础设施建设领域的竞争力已经逐步形成，在区域内具有行业垄断性，市场相对稳定、持续盈利能力较强。抚州市近年来经济较快发展、财政实力不断增强，为发行人公司的可持续发展提供了良好的外部经营环境。随着抚州市交通建设的快速发展以及城市化进程的稳步推进，发行人将在此背景下获得更大的发展空间。

发行人的营业收入主要来源于基础设施建设项目收入、供水业务、租赁收入等。2013-2015年，发行人分别实现营业收入100,551.99万元、117,795.05万元和118,807.88万元，实现净利润50,386.73万元、44,333.52万元和46,455.07万元。2016年，发行人实现营业收入124,206.35万元，实现净利润39,313.00万元。

**表 66：发行人截至 2013-2015 年末部分财务指标**

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	14.60	14.24	49.82
速动比率	2.20	1.72	5.25
资产负债率	34.82%	32.39%	23.96%
EBITDA（元）	503,480,144.62	475,466,132.62	526,127,544.62
EBITDA 利息保障倍数	1.41	1.35	2.52

**表 66：发行人截至 2016 年末部分财务指标**

财务指标	2016 年 12 月 31 日
流动比率	11.55
速动比率	2.25
资产负债率	32.37%
EBITDA（元）	440,369,271.38
EBITDA 利息保障倍数	6.78

从短期偿债指标看，发行人 2013-2015 年的流动比率分别为 49.82、14.24 和 14.60，速动比率分别为 5.25、1.72 和 2.20，2016 年的流动比率为 2.25，远超过一般标准，处于行业较高水平，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标看，2013-2015 年发行人的资产负债率分别为 23.96%、32.39% 和 34.82%，2016 年的资产负债率为 32.37%，虽然略有增加但始终处于

较低的水平，公司权益资本对债务有较好的保障力度。从盈利能力对偿债的保障来看，2013-2015年 EBITDA 分别为 526,127,544.62 元、475,466,132.62 元和 503,480,144.62 元，近两年年增长率达 5.89%，呈现较快的增长趋势。此外，2013-2015 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.52 倍、1.35 倍和 1.41 倍，呈现较好的整体提升的态势，且总体处于较高水平，EBITDA 对融资利息的保障程度较强。随着发行人业务的进一步拓展，发行人对债务的保障能力将稳步提升。

从短期偿债能力来看，发行人 2016 年的短期的流动比率和速动比率数据较好。从长期偿债能力看，发行人 2016 年的资产负债率较低，为 32.37%。从负债利息支付能力方面，发行人 2016 年的 EBITDA 利息保障倍数为 6.78，保障倍数较 2013-2015 的三年平均值增长较快，发行人近年来负债利息支付能力逐渐增强。

综合来看，发行人经营实力较强、利润水平良好，能够保障债券本息的按时偿付。发行人整体负债水平合理，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

### 三、项目收益测算

#### 1、项目收益来源

本次债券募集资金总额为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元），其中 5.6 亿元拟用于抚州市城区 16 个地下停车场建设投资，3.7 亿元拟用于补充流动资金。本次债券募集资金投资项目均为以《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788 号）文件、《抚州市城市总体规划》（2008-2020 年）等文件为依据的项目，根据江西金浪工程咨询有限公司出具的《抚州市城市停

《停车场建设项目可行性研究报告》和其他可比公允数据进行收益测算，该项目建成后将以社会车辆停放租金、配套商业销售和配套商业租赁等商业运营收入的方式获得稳定的投资收益。

根据《抚州市城市停车场建设项目可行性研究报告》，该项目计划建设期为33个月，建设完成后进入经营期。

表 67：项目建设内容表

序号	停车场名称 (选址名)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类型	车位 数	备注
1	杨打渔停车场	29,782	1	29,782	地下	851	含预留建设安装条件车位 100 个
2	汽运公司停车场	41,769	2	83,538	地下	2,387	含建设新能源汽车充电车位 220 个，预留建设安装条件车位 80 个
3	老年大学停车场	20,000	2	40,000	地下	1,143	含预留建设安装条件车位 150 个
4	泰山背停车场	2,428	1	2,428	地下	69	
5	马家山广场停车场	10,666	2	21,332	地下	609	含预留建设安装条件车位 60 个
6	赣东大道原消防大队停车场	3,400	2	6,800	地下	194	含预留建设安装条件车位 20 个
7	三纺夜市广场停车场	7,200	2	14,400	地下	411	含预留建设安装条件车位 40 个
8	文昌里广场停车场	20,000	2	40,000	地下	1,143	含预留建设安装条件车位 120 个
9	文化商业综合体停车场	50,000	2	100,000	地下	2,857	含建设新能源汽车充电车位 280 个，预留建设安装条件车位 174 个
10	抚临路农贸市场停车场	10,827.73	1	10,827.73	地下	309	含预留建设安装条件车位 30 个
11	火车站停车场	66,815.9	1	66,815.9	地下	1,909	含预留建设安装条件车位 220 个
12	金巢大道农贸市场停车场	3,351	1	3,351	地下	96	
13	六水桥停车场	8,741.08	2	17,482.16	地下	499	含预留建设安装条件车位 50 个
14	仙溪停车场	22,799.8	2	45,599.6	地下	1,303	含预留建设安装条件车位 150 个

序号	停车场名称 (选址名)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类型	车位 数	备注
15	祝家停车场	25,000	1	25,000	地下	714	含预留建设安装条件车位 70 个
16	市政府广场停车场	30,458	1	30,458	地下	870	含预留建设安装条件车位 80 个
	合计	353,238.51		537,814.39		15,364	含建设新能源汽车充电车位 500 个，预留建设安装条件车位 1,344 个

该项目在建设期和经营期的净现金流量为社会车辆停放租金收入，社会车辆停放收费拟按日间停车（6时-24时）按车位使用率70%、每车位3元/个·小时平均价格计算；夜间停车（0时-6时）按车位使用率20%、每车位9元/个·晚价格计算。经测算，项目运营期内，社会车辆停放年平均收入为22,207.13万元；本次债券存续期内，社会车辆停放的总收入为88,828.53万元。

本项目成本费用主要是地下停车场商业运营过程中产生的相关运营成本及费用，主要包括外购燃料及动力(水电费)、直接工资及福利费、修理费、财务费用和其他费用。经测算，项目运营期内，本项目产生的相关税费平均每年为1,221.39万元，产生的成本费用平均每年为1,395.81万元；本次债券存续期内，项目营业成本及相关税费合计为15,848.84万元。

在本次债券7年的存续期内，该项目预计可实现12,689.79万元的年平均营业收入，营业收入合计为88,828.53万元，扣除项目营业成本及相关税费合计15,848.84万元后，该项目收益合计约为72,979.69万元。

## 2、本次债券募集资金用于停车场项目部分预计还款计划

本次债券募集资金中的56,000.00万元拟用于本项目融资（存续期后5年按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金），年利率预计按6%计取。建设期利息计入总投资，经营期利息计入财务费用，本

金按等额方式由各年度未分配利润及折旧、摊销等其他资金偿还。项目融资及各年度偿还计划详见下表。

**表 68：本次债券募集资金用于停车场项目部分各年度偿还计划**

项目 \ 年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
年末本金余额	56,000.00	56,000.00	44,800.00	33,600.00	22,400.00	11,200.00	0.00
应付利息	3,360.00	3,360.00	3,360.00	2,688.00	2,016.00	1,344.00	672.00
应还本金	0	0	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
还本付息	3,360.00	3,360.00	14,560.00	13,888.00	13,216.00	12,544.00	11,872.00

### 3、对比结论

综上，在本次债券 7 年的存续期内，该项目预计可实现 12,689.79 万元的年平均营业收入，营业收入合计为 88,828.53 万元，项目营业成本及相关税费合计 15,848.84 万元，该项目收益约为 72,979.69 万元。本次债券募集资金中 5.6 亿元拟用于该停车场项目投资，本次债券存续期间的项目营业收益是用于停车场项目部分募集资金本息的 1.0024 倍（假设本次债券的票面利率为 6%），可以覆盖该部分募集资金的本金和利息，综合效益可观。

新建停车场和收购停车场投入运营后，债券存续期内营业收入测算情况如下：

表 69：本次债券存续期内抚州市停车场建设项目收益情况

项目	年份		本次债券存续期				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
<b>营业收入</b>				<b>22207.13</b>	<b>22207.13</b>	<b>22207.13</b>	<b>22207.13</b>
车位营业收入				22207.13	22207.13	22207.13	22207.13
日间停车收入				21197.71	21197.71	21197.71	21197.71
停车时间（6时-24时）（小时）				18	18	18	18
车位数量				15364	15364	15364	15364
车位使用率				70%	70%	70%	70%
平均价格（元/个·小时）				3	3	3	3
夜间停车收入				1009.41	1009.41	1009.41	1009.41
停车时间（0时-6时）（小时）				6	6	6	6
车位数量				15364	15364	15364	15364
车位使用率				20%	20%	20%	20%
价格（元/个·晚）				9	9	9	9
<b>营业税金及附加</b>				<b>1221.39</b>	<b>1221.39</b>	<b>1221.39</b>	<b>1221.39</b>
营业税(5%)				1110.36	1110.36	1110.36	1110.36
城市建设维护费(7%)				77.72	77.72	77.72	77.72
教育费附加(3%)				33.31	33.31	33.31	33.31
<b>营业成本及费用</b>				<b>3,622.82</b>	<b>3,034.82</b>	<b>2,446.82</b>	<b>1,858.82</b>
外购燃料及动力(水电费)				444.14	444.14	444.14	444.14
直接工资及福利费				420.00	420.00	420.00	420.00
修理费				362.26	362.26	362.26	362.26
其他费用				44.41	44.41	44.41	44.41
财务费用				2,352.00	1,764.00	1,176.00	588.00
<b>项目收益合计</b>				<b>17,362.92</b>	<b>17,950.92</b>	<b>18,538.92</b>	<b>19,126.92</b>

#### 四、债权代理人及债券持有人会议规则

考虑到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，发行人特聘请中国光大银行股份有限公司南昌分行担任本次债券的债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》，根据上述协议，债券存续期间债权代理人的常规代理事项包括：

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；
- 5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产。
- 7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

根据债权代理人为本次债券制订的《债券持有人会议规则》，在本次债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更本次债券募集说明书及其它发行文件的约定；
- 2、发行人不能按期支付本次债券的本息，或者预计出现不能按期支付本

次债券的本息的情况；

- 3、发行人拟减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、发行人拟将本次债券项下的债务转让给新债务人；
- 5、发行人出现其他未能履行募集说明书之约定且未能采取有效补偿方式

的情形；

- 6、拟变更、解聘债权代理人；
- 7、拟变更、解聘偿债资金专户监管人；
- 8、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

## 五、本次债券的其他偿债保障措施

发行人资产规模大，负债率较低，现金流充足，主营业务竞争力突出，盈利能力较强，且公司信誉度高，银企关系融洽，受到地方政府的有力支持，具有较强的偿债能力。在本次债券存续期内，发行人将通过以下偿债保障措施确保本次债券本息的按时、足额偿付：

### （一）发行人较强的经营能力与良好的利润水平是债券本息按时偿还的坚实基础

发行人经营情况良好，并且经过持续投入及开拓经营，目前已进入了高速发展期，近几年营业收入增长较快，从2013年100,551.99万元增长至2015年118,807.88万元，复合增长率为8.70%；且2013到2015发行人分别实现净利润50,386.73万元、44,333.52万元和46,455.07万元，呈平稳的态势。公司2016年实现营业收入124,206.35万元，实现净利润39,313.00万元。考虑到公司业务发展状况良好，预计未来几年公司的净利润也会维持稳定增长的态势。按保守年增长5%左右的速率，预计未来5年（2017-2021）营业总收入合计将达到

689,312.96 万元；按保守年增长 5%左右的速率，预计未来 5 年（2017-2021）净利润合计将达到 269,528.27 万元，对有息债务的偿还起到有力的保障作用。

## **（二）发行人募集资金投资项目整体预期稳定的现金流入为债券偿付提供直接保障**

本次债券募集资金总额为不超过人民币 9.3 亿元（含 9.3 亿元），其中 5.6 亿元拟用于抚州市城区 16 个地下停车场建设投资，3.7 亿元拟用于补充流动资金。项目建成后将以停车收费收取租金的方式获得稳定的投资收益。其中根据江西金浪工程咨询有限公司出具的《抚州市城市停车场建设项目可行性研究报告》，在本次债券 7 年的存续期内，该项目预计可实现 12,689.79 万元的年平均营业收入，营业收入合计为 88,828.53 万元，扣除项目营业成本及相关税费合计 15,848.84 万元后，该项目收益合计约为 72,979.69 万元，本次债券募集资金中 5.6 亿元拟用于该停车场项目投资，本次债券存续期间的项目营业收益是用于停车场项目部分募集资金本息的 1.0024 倍（假设本次债券的票面利率为 6%），可以覆盖该部分募集资金的本金和利息。综上，募投项目投入运营后产生的综合效益较为可观，可以为本次债券本息的偿付提供有力的保障。

## **（三）募投项目收益权的排他性和停车场抵质押为本次债券投资者利益提供必要保障**

发行人合法享有募投项目及其收入收益的所有权，募投项目的所有直接和可确认的间接收入和收益将根据有关账户协议和账户监管要求，在本次债券本息范围内全部用于债券偿债。发行人将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后，将项目建设、运营所形成的全部收入，即停车场出租收费权，按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，向债权代理人办理抵质押手续。如公司发生任何可

能影响募投项目收益的风险事件时，债权代理人将组织召开债券持有人大会，商讨解决办法，保障投资者利益。

发行人还出具了《关于城市停车场建设项目收费收益权抵质押的承诺函》，承诺将停车场项目产生的收费收益权办理抵质押作为偿债保障。发行人关于项目收费收益权抵质押的承诺为本次债券的还本付息提供了重要保障。

#### **（四）强大的政府支持保障发行人的可持续发展**

发行人是抚州市城市基础设施建设最重要的投资运营主体，在抚州市经济和社会发展中具有重要的优势地位。公司自成立以来得到抚州市人民政府及抚州市国资委的大力支持，视投资经营发展情况予以增资。公司成立至今，共增资 2.1 亿元，注册资本由成立之初的 1.5 亿元迅速增长至 2015 年末的 3.6 亿元。此外，出资人还通过股权投资准备变动和作价出资等多种方式，充实公司资本公积。这些举措极大支撑了企业的负债能力及到期债务的还本付息能力。

另外，由于发行人在区域中开发建设及经营管理的重要作用，同时履行了一定的社会管理职能，财政部门每年审核后向发行人母公司和相应的子公司拨付一定的补贴及专项资金。该补贴主要是政府对发行人从事的基础设施建设进行的专项财政补贴。2013 年、2014 年和 2015 年，发行人获得的补贴收入分别为 30,000.00 万元，30,000.00 万元和 30,000.00 万元。该补贴收入是政府支持公司进一步发展的保障性措施，能够有效维持公司的收入水平，顺利开展自身业务。

#### **（五）顺畅的外部融资通道是债券本息按时偿付的有力支持**

发行人与国有商业银行、股份制银行、部分信托公司开展广泛的合作。截至 2016 年 12 月末，发行人获得的授信总额共计 526,400.00 万元，已使用授信

额度为 410,225.48 万元，未使用授信额度为 116,174.52 万元。发行人较强的银行融资能力也为本次债券的到期偿付提供了进一步的保障。

表 70：发行人 2016 年末各金融机构授信情况

单位：万元

授信银行	总授信额度	已使用授信	授信余额
光大银行	110,000	110,000	0
国开行	36,000	21,500	14,500
交通银行	50,000	30,000	20,000
赣州银行	31,000	31,000	0
江西银行	21,400	21,400	0
农发行	45,000	20,000	25,000
九江银行	40,000	40,000	0
浦发银行	130,000	130,000	0
亚行	63,000	6,325.48	56,674.52
<b>合计</b>	<b>526,400.00</b>	<b>410,225.48</b>	<b>116,174.52</b>

此外，发行人于 2011 年、2013 年分别发行了 8 亿元和 12 亿元的企业债券，2015 年、2016 年分别发行了 8 亿元和 3 亿元的中期票据，2016 年 11 月又发行了 10 亿元的永续中期票据，积累了大量的直接融资经验，进一步拓宽了发行人的融资渠道。同时，公司与信托公司等金融机构建立全面的合作关系，多元化的融资结构逐步建立。借助本次债券发行的契机，公司的融资渠道将进一步拓宽。

#### （六）聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为保障债券持有人利益，发行人与中国光大银行股份有限公司南昌分行签订了《2016 年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，委托中国光大银行股份有限公司南昌分行担任本次债券的债权代

理人，并为本次债券制定了《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》。该规则约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### （七）设立资金监管账户和偿债资金专户

为保证本次债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，公司将在中国光大银行股份有限公司南昌分行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托中国光大银行股份有限公司南昌分行对资金监管账户进行监管和专户管理，提前准备债券利息和本金。在债券偿付日前10个工作日，发行人将债券利息和本金存放于偿债资金专户。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本次债券的利息、本金，以保证本次债券存续期间的还本付息。

## 第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、与本次债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及债券市场供求关系的变化等因素影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

**对策：**本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本次债券发行结束后，发行人将积极争取申请在相关的证券交易场所上市交易，如获得批准或核准，将增强本次债券流动性，有利于投资者规避利率风险。

#### （二）偿付风险

在本次债券存续期限内，如果由于不可控制的外部因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

**对策：**目前发行人经营状况良好，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。发行人将加强本次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。

#### （三）流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦

无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。

**对策：**本次债券发行结束后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，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

#### （四）信用评级变化的风险

在本次债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况优良，偿债能力较强，但在本次债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

**对策：**发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，针对可能影响信用等级重大事件和影响公司运营的重大事项积极制定相应的应对措施。发行人将严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金，确保企业有一个良好的资信评级水平。

#### （五）募投项目投资风险

募投项目的投资风险包括项目施工过程中的风险和运营过程中产生的经济效益不能达到预期等风险。

停车场项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，造成噪音、植被破坏、水污染等引发环境风险；另外，项目施工过程中的意外事故可能带来项目施工建设安全风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、

停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外各种不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

停车场项目施工过程中主要的风险因素包括项目成本、项目完工时间等，在项目建设施工过程中如果出现材料价格上涨或劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，导致项目实际投资就有可能超出预算。项目成本增加、项目管理缺陷、管理和施工人员经验不足也会给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难并导致项目周期延长，影响项目按期竣工，对项目收益的实现也会产生不利影响。

停车场建成和收购后投入运营若由于经营不善或市场影响导致项目运营收益未能达到预期，将会对公司的盈利带来不利的影响。

**对策：**本次发行募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，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投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

## 二、与发行人相关的风险与对策

### （一）发行人经营风险

发行人作为国有企业，是抚州市城市基础设施建设的主要运营主体，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的发展规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上

影响发行人的运营和发展。此外，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发行人盈利情况的重要影响因素。若发行人出现管理能力不足或出现管理重大失误的情况，也将会影响发行人持续融资能力，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

**对策：**发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营能力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着抚州市城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步增强。

## （二）合规使用债券募集资金的风险

发行人已经与本次债券的债权代理人签订了《偿债资金专户监管协议》，《募集资金账户监管协议》和《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，并出具了《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券信用承诺书》。上述协议及承诺书皆对发行人合规使用本次债券募集资金作出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本次债券资金未按合规方式使用的情况发生，从而对发行人的运营产生不利影响。

**对策：**发行人将加强内部控制，使用本次债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。发行人财

务融资部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资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。

### （三）偿债保障措施相关的风险

发行人为本次债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本次债券偿债保障措施实施效果。

**对策：**总体来看，公司为本次债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、本次债券募集资金投资项目良好的收益性以及政府对公司的支持可对本次债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才，有效保证本次债券各项偿债保障措施的落实。

## 三、政策风险与对策

### （一）经济周期风险

城市基础设施的投资规模、建设周期和运营收益水平等易受宏观经济周期影响，未来经济发展如出现放缓或衰退，会影响发行人城市建设投资开发项目的进程，降低发行人整体现金流量，从而影响本次债券的偿付。

**对策：**发行人将依托其综合经济实力，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。

近年来抚州市经济实力逐年增强，2015年全市实现地区生产总值1,105.14

亿元，较2014年增长9.2%；财政总收入165.2亿元，增长10.1%；公共财政预算收入126.82亿元，增长9%；固定资产投资1,099.67亿元，增长17.1%；规模以上工业增加值364.23亿元，增长8.6%；社会消费品零售总额428.2亿元，增长9.4%；出口总额102.28亿元，增长8.1%；城镇登记失业率控制在3.3%以内。

## （二）产业政策以及行业风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设运营，同时还承担着部分社会职能，受到国家产业政策的影响较大。而在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

**对策：**针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营和技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升可持续发展能力，尽力降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

## 第十六条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）综合评定，本次债券的信用级别为 AA 级，发行人主体的信用级别为 AA 级。大公的主要评级观点如下：

抚州市投资发展（集团）有限公司（以下简称“抚州投资”或“公司”）主要从事抚州市城市基础设施建设、供水及租赁等业务。评级结果反映了抚州市经济发展较快且面临良好的发展契机，公司在抚州市经济社会发展方面具有重要地位，公司供水业务具有较强的区域专营优势并得到地方政府的有力支持等优势；同时也反映了公司面临一定的资本支出压力，子公司抚州市国资担保有限公司担保代偿率偏高，资产中土地使用权占比很高，且大部分土地用于抵押，资产受限程度较高等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本次债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1~2 年，随着公司项目建设的不断推进，抚州市政府对公司的支持力度不会减弱。综合来看，大公对抚州投资的评级展望为稳定。

### 一、基本观点

#### （一）正面：

1、公司作为抚州市城市基础设施建设重要的投融资运营主体，在全市经济社会发展方面具有重要地位；

2、近年来抚州市经济发展较快，“三区一化”战略的实施为其发展提供了良好的外部契机；

3、作为抚州市唯一的自来水经营单位，公司供水业务具有较强的区域专营优势；

4、公司得到了政府在资产注入、项目回购、财政补贴等方面的有力支持

## （二）关注：

1、公司在建项目投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力；

2、公司子公司国资担保担保代偿比率偏高；

3、以土地使用权为主的存货在公司总资产中占比很高，且大部分土地用于抵押，资产受限程度较高。

## 二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 第十七条 法律意见

本次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、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人已取得本次发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。

三、发行人的本次债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展和改革委员会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》、《城市停车场建设专项债券发行指引》等法律、法规、规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

四、本次债券发行的募集资金拟投资项目已取得国家有关主管部门的批复、核准，符合国家产业政策和行业发展方向。

五、发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构、资金监管机构具备担任本次债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

六、本次债券《募集说明书》引用本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险，具备法律、法规和规范性文件要求的内容。

综上所述，江西求正沃德律师事务所认为，发行人发行本次债券已经符合了《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会

员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展和改革委员会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》、《城市停车场建设专项债券发行指引》要求的主体资格和条件，且已取得了现阶段必要的授权和批准。

但发行人发行本次债券尚需取得国家发展和改革委员会的批准。发行人本次债券发行后，可依法向有关合法证券交易场所的主管部门提出债券上市申请。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

### 二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

投资者在阅读本募集说明书的同时可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体包括：

- （一）国家有关部门对本次债券公开发行的批文
- （二）《2017年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
- （三）发行人2013-2015年及2016年经审计的财务报告
- （四）大公国际资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告
- （五）江西求正沃德律师事务所为本次债券出具的法律意见书
- （六）《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议书》
- （七）《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
- （八）《2016年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债券账户及资金监管协议》

### 二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- （一）发行人：抚州市投资发展（集团）有限公司  
住所：江西省抚州市市直机关办公大楼2号楼8楼  
法定代表人：许小敏

联系人：陈鹏

联系地址：江西省抚州市市直机关办公大楼2号楼8楼

联系电话：0794-8257866

传真：0794-8257866

邮政编码：344000

（二）主承销商：华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街8号

法定代表人：祝献忠

联系人：吴浩量、崔海天

联系地址：北京市西城区金融大街8号C座三层

联系电话：15010108922

传真：010-56177554

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

国家发展和改革委员会网站：<http://www.sdpc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

上海证券交易所：<http://www.sse.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的一部分。

如对本次发行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。

**附表一：2017年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表**

省份	序号	公司名称	发行网点	地址	联系人	联系电话
北京	1	华融证券股份有限公司	投资银行创新事业部	北京市西城区金融大街8号C座3层	万萱	010-58568170
北京	2	招商证券股份有限公司	固定收益总部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心9层903	王雨泽	010-57609511
上海	3	招商证券股份有限公司	固定收益总部	上海市浦东新区世纪大道1500号东方大厦3层	柯倩	021-20398520
深圳	4	招商证券股份有限公司	固定收益总部	深圳市福田区益田路江苏大厦34层	付雷鸣	0755-82850902
上海	5	东海证券股份有限公司▲	债券发行部	上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼	桓朝娜	18516019249

附表二：发行人最 2013-2015 年资产负债表

单位：元

资 产	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,518,333,929.26	1,718,718,175.09	611,616,162.63
短期投资	200,000,000.00		
应收账款	55,640,117.59	43,456,101.63	35,914,773.11
预付账款	99,242,691.53	226,092,713.87	1,983,879,398.87
其他应收款	1,112,494,392.46	1,147,990,464.42	1,577,601,231.93
存货	21,766,731,447.00	20,963,014,032.07	16,906,015,791.27
其他流动资产	104,189.73	275,158.60	265,750.91
<b>流动资产合计</b>	<b>25,752,546,767.57</b>	<b>24,099,546,645.68</b>	<b>21,115,293,108.72</b>
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	306,500,000.00	286,500,000.00	236,500,000.00
合并价差			
长期债权投资	111,980,794.14	122,460,794.14	125,656,794.14
<b>长期投资合计</b>	<b>418,480,794.14</b>	<b>408,960,794.14</b>	<b>362,156,794.14</b>
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价	345,402,259.07	344,508,510.51	344,040,250.64
减：累计折 旧	118,138,224.69	97,900,353.93	78,709,172.54
固定资产净值	227,264,034.38	246,608,156.58	265,331,078.10
减：固定资 产减值准备			
固定资产净额	227,264,034.38	246,608,156.58	265,331,078.10
工程物资	4,262,878.05	4,262,878.05	4,262,878.05
在建工程	1,185,868,581.23	1,167,929,685.71	1,793,171,514.06
固定资产清理			
<b>固定资产合计</b>	<b>1,417,395,493.66</b>	<b>1,418,800,720.34</b>	<b>2,062,765,470.21</b>
无形资产及其他资			

产：			
无形资产	130,944,018.02	134,501,172.83	165,212,680.24
长期待摊费用		100,669.40	109,858.25
其他长期资产	2,818,470,323.36	2,637,839,700.81	1,952,982,894.85
<b>无形资产及其他资产 合计</b>	<b>2,949,414,341.38</b>	<b>2,772,441,543.04</b>	<b>2,118,305,433.34</b>
递延税项：			
递延税款借项			
<b>资产总计</b>	<b>30,537,837,396.75</b>	<b>28,699,749,703.20</b>	<b>25,658,520,806.41</b>

附表二：发行人最 2013-2015 年资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	300,000,000.00	840,000,000.00	20,000,000.00
应付票据			
应付账款	55,658,326.38	51,406,249.01	35,676,632.75
预收账款	544,286,557.36	63,610,244.77	57,224,344.16
应付工资	198,045.00	198,559.00	177,184.00
应付福利费			
应付股利			
应付利息			
应交税金	-3,642,055.55	-2,802,438.70	2,158,988.80
其他应交款	-19,302.10	8,571.49	141,303.36
其他应付款	459,607,584.19	424,152,134.42	298,168,875.67
预提费用	-	10,257,171.62	7,837,785.36
预计负债	6,298,200.00	4,496,000.00	2,413,846.00
一年内到期的长期负债	402,000,000.00	300,650,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,764,387,355.28</b>	<b>1,691,976,491.61</b>	<b>423,798,960.10</b>
<b>长期负债：</b>			
长期借款	4,623,910,578.25	4,414,498,512.77	2,680,485,245.00
应付债券	2,115,987,467.00	2,122,767,467.00	2,117,881,067.00
长期应付款	1,902,053,957.62	867,168,400.00	911,517,600.00
专项应付款	227,307,093.57	198,178,792.35	14,217,074.87
其他长期负债			
<b>长期负债合计</b>	<b>8,869,259,096.44</b>	<b>7,602,613,172.12</b>	<b>5,724,100,986.87</b>
<b>递延税项：</b>			
递延税款贷项			
<b>负债合计</b>	<b>10,633,646,451.72</b>	<b>9,294,589,663.73</b>	<b>6,147,899,946.97</b>

<b>少数股东权益：</b>			
少数股东权益			46,290.41
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	360,000,000.00	360,000,000.00	360,000,000.00
资本公积	17,880,528,376.52	17,801,714,711.32	17,750,464,420.91
盈余公积	195,042,688.44	195,042,688.44	195,042,688.44
未分配利润	1,468,619,880.07	1,048,402,639.71	1,205,067,459.68
<b>所有者权益合计</b>	<b>19,904,190,945.03</b>	<b>19,405,160,039.47</b>	<b>19,510,574,569.03</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>30,537,837,396.75</b>	<b>28,699,749,703.20</b>	<b>25,658,520,806.41</b>

附表三：发行人2016年度资产负债表

单位：元

资 产	2016年12月31日
<b>流动资金：</b>	
货币资金	4,368,918,620.62
存出保证金	
拆出资金	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	200,000,000.00
衍生金融资产	
应收票据	
应收账款	60,523,641.93
预付款项	69,778,681.65
应收保费	
应收分保账款	
应收分保合同准备金	
应收利息	
应收股利	
其他应收款	1,325,129,636.78
买入返售金融资产	
存货	24,972,386,849.40
划分为持有待售的资产	
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	588,255.93
<b>流动资产合计</b>	<b>30,997,325,686.30</b>
<b>非流动资产：</b>	
长期股权投资	27,570,565.00
可供出售金融资产	306,500,000.00
持有至到期投资	
长期应收款	

长期股权投资	123,762,778.54
投资性房地产	
未确认融资费用	
固定资产	209,946,356.42
在建工程	486,609,383.29
工程物资	4,262,878.05
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	136,181,734.31
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	1,828,336.38
递延所得税资产	1,089,044.16
其他非流动资产	3,620,813,386.97
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,918,564,463.12</b>
<b>资产总计</b>	<b>35,915,890,149.42</b>

附表三：发行人2016年度资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015年12月31日
<b>流动负债：</b>	
短期借款	170,000,000.00
存入保证金	
吸收存款及同业存放	
拆入资金	
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	
应付账款	82,482,179.90
预收款项	488,853,444.11
卖出回购金融资产款	
应付手续费及佣金	
应付职工薪酬	242,620.42
应交税费	26,682,539.89
应付利息	
应付股利	
其他应付款	626,809,453.11
担保赔偿准备	
未到期责任准备	
代理买卖证券款	
代理承销证券款	
划分为持有待售的负债	
一年内到期的非流动负债	1,286,700,000.00
其他流动负债	
<b>流动负债合计</b>	<b>2,681,770,237.43</b>
<b>非流动负债：</b>	

长期借款	3,619,672,142.15
应付债券	2,991,735,267.00
其中：优先股	
永续债	
长期应付款	2,079,828,200.00
长期应付职工薪酬	
专项应付款	246,515,280.36
预计负债	5,527,714.56
递延收益	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,943,278,604.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,625,048,841.50</b>
<b>所有者权益：</b>	
实收资本	360,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00
其中：优先股	
永续债	1,000,000,000.00
资本公积	20,819,465,931.52
减：库存股	
其他综合收益	
专项储备	
盈余公积	195,042,688.44
一般风险准备	
未分配利润	1,815,431,361.57
归属于母公司所有者权益合计	24,189,939,981.53
少数所有者权益	100,901,326.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>24,290,841,307.92</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>35,915,890,149.42</b>

附表四：发行人 2013-2015 年利润表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、主营业务收入</b>	<b>1,179,788,742.69</b>	<b>1,176,109,133.26</b>	<b>1,004,110,994.15</b>
减：主营业务成本	974,398,393.07	967,319,061.51	817,640,426.57
主营业务税金及附加	2,052,326.35	2,175,297.98	6,730,583.70
<b>二、主营业务利润</b>	<b>203,338,023.27</b>	<b>206,614,773.77</b>	<b>179,739,983.88</b>
加：其他业务利润	7,787,473.31	1,770,433.26	1,408,884.86
减：营业费用	5,400,057.97	5,512,414.87	3,005,916.61
管理费用	34,398,024.11	53,464,871.95	35,208,321.17
财务费用	639,721.63	5,872,896.89	688,976.57
资产减值损失			22,500.00
<b>三、营业利润</b>	<b>170,687,692.87</b>	<b>143,535,023.32</b>	<b>142,223,154.39</b>
加：投资收益	1,008,000.00	294,539.14	1,799,370.05
补贴收入	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
营业外收入	2,275,673.76	2,070,736.35	61,394,583.30
减：营业外支出	8,287,926.01	1,191,634.86	601,391.46
<b>四、利润总额</b>	<b>465,683,440.62</b>	<b>444,708,663.95</b>	<b>504,815,716.28</b>
减：所得税	1,132,700.26	1,373,483.92	942,386.42
少数股东损益			5,986.43
<b>五、净利润</b>	<b>464,550,740.36</b>	<b>443,335,180.03</b>	<b>503,867,343.43</b>
加：年初未分配利润	1,048,402,639.71	1,205,067,459.68	1,351,586,850.59
其他转入			
<b>六、可供分配的利润</b>	<b>1,512,953,380.07</b>	<b>1,648,402,639.71</b>	<b>1,855,454,194.02</b>
减：提取法定盈余公积			50,386,734.34
<b>七、可供投资者分配的利润</b>	<b>1,512,953,380.07</b>	<b>1,648,402,639.71</b>	<b>1,805,067,459.68</b>
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	44,333,500.00	600,000,000.00	600,000,000.00
转作股本的普通股股利			

八、未分配利润	1,468,619,880.07	1,048,402,639.71	1,205,067,459.68
---------	------------------	------------------	------------------

附表五：发行人2016年度利润表

单位：元

项 目	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,242,063,479.42</b>
其中：营业收入	1,242,063,479.42
利息收入	
已赚保费	
手续费及佣金收入	
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,125,642,373.86</b>
其中：营业成本	1,038,934,819.45
利息支出	
手续费及佣金支出	
退保金	
赔付支出净额	
提取保险合同准备金净额	
保单红利支出	
分保费用	
税金及附加	5,901,405.97
销售费用	5,652,129.06
管理费用	35,648,038.11
财务费用	-434,594.22
资产减值损失	39,940,575.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,664,019.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>114,757,085.75</b>
加：营业外收入	301,084,361.80
其中：非流动资产处置利得	
减：营业外支出	277,911.26
其中：非流动资产处置损失	

<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>415,563,536.29</b>
减：所得税费用	22,433,528.40
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>393,130,007.89</b>
归属于母公司所有者的净利润	393,528,681.50
少数所有者损益	-398,673.61
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
4、现金流量套期损益的有效部分	
5、外币财务报表折算差额	
6、其他	
归属于少数所有者的其他综合收益的税后净额	
<b>七、综合收益总额</b>	<b>393,130,007.89</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	393,528,681.50
归属于少数所有者的综合收益总额	-398,673.61
<b>八、每股收益</b>	
（一）基本每股收益	
（二）稀释每股收益	

附表六：发行人 2013-2015 年现金流量表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,927,390,875.71	1,226,358,327.77	924,272,028.11
收到的税费返回	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3,087,579,718.01	4,325,706,922.40	1,430,191,339.16
现金流入小计	5,014,970,593.72	5,552,065,250.17	2,354,463,367.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,088,294,671.52	1,786,890,206.62	689,131,925.69
支付给职工以及为职工支付的现金	31,977,414.70	26,571,984.22	29,778,246.39
支付的各项税费	8,827,423.02	12,167,509.54	10,134,653.28
支付的其他与经营活动有关的现金	2,540,866,384.73	3,327,344,901.12	1,176,216,310.21
现金流出小计	3,669,965,893.97	5,152,974,601.50	1,905,261,135.57
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,345,004,699.75</b>	<b>399,090,648.67</b>	<b>449,202,231.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金	1,008,000.00	294,539.14	87,192,542.13
取得投资收益所收到的现金			500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		44,000.00	89,502,400.00
收到的其他与投资活动有关的现金	61,280,000.00		
现金流入小计	62,288,000.00	338,539.14	177,194,942.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	834,703,895.86	1,045,905,541.24	1,729,328,040.85
投资所支付的现金	0.00	65,000,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	2,104,512.80	800,000,000.00	
现金流出小计	836,808,408.66	1,910,905,541.24	1,729,328,040.85
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-774,520,408.66</b>	<b>-1,910,567,002.10</b>	<b>-1,552,133,098.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金		42,800,000.00	

发行债券收到的现金	0.00		1,187,700,000.00
借款所收到的现金	3,804,625,000.00	3,302,190,582.18	1,388,400,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	442,115,582.52	26,910,893.14	9,675,000.00
现金流入小计	4,246,740,582.52	3,371,901,475.32	2,585,775,000.00
偿还债务所支付的现金	3,088,764,038.22	429,596,687.50	279,372,715.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	392,339,527.07	1,017,009,971.93	955,034,323.23
支付的其他与筹资活动有关的现金	142,478,567.26	112,964,750.20	108,393,571.35
现金流出小计	3,623,582,132.55	1,559,571,409.63	1,342,800,609.58
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>623,158,449.97</b>	<b>1,812,330,065.69</b>	<b>1,242,974,390.42</b>
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	<b>1,193,642,741.06</b>	<b>300,853,712.26</b>	<b>140,043,523.40</b>
加：期初现金及现金等价物余额	<b>846,476,896.42</b>	<b>545,623,184.16</b>	<b>405,579,660.76</b>
六、期末现金及现金等价物余额	<b>2,040,119,637.48</b>	<b>846,476,896.42</b>	<b>545,623,184.16</b>

附表七：发行人2016年度现金流量表

单位：元

项 目	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,117,464,517.26
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	6,870,004,079.68
经营活动现金流入小计	7,987,468,596.94
购买商品、接受劳务支付的现金	444,557,324.95
客户贷款及垫款净增加额	
存放中央银行和同业款项净增加额	
支付原保险合同赔付款项的现金	
支付利息、手续费及佣金的现金	
支付保单红利的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	37,750,592.28
支付的各项税费	12,579,643.02
支付其他与经营活动有关的现金	5,659,650,261.57
经营活动现金流出小计	6,154,537,821.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,832,930,775.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	3,270,508,595.62
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5,262,496.53
收到其他与投资活动有关的现金	1,245,833.34
投资活动现金流入小计	3,266,491,932.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,511,290.52
投资支付的现金	5,719,200,000.00
质押贷款净增加额	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	100,000.00

投资活动现金流出小计	5,731,811,290.52
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,465,319,358.09</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	149,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	149,000,000.00
取得借款收到的现金	3,549,337,662.50
发行债券收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	8,275,125.00
筹资活动现金流入小计	3,706,612,787.50
偿还债务支付的现金	2,642,284,879.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	314,071,045.59
发行债券支付的现金	
支付其他与筹资活动有关的现金	3,700,000.00
筹资活动现金流出小计	2,960,055,924.76
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>746,556,862.74</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>114,168,279.77</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,040,119,637.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,154,287,917.25</b>

（以下无正文）

（此页无正文，为抚州市投资发展（集团）有限公司《2017年抚州市投资发展（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》之签署页）

抚州市投资发展（集团）有限公司



2017年9月25日