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
募集说明书摘要

发行人

抚州市投资发展（集团）有限公司

主承销商

华融证券股份有限公司
HUARONG SECURITIES CO., LTD.

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对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4.4%，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）公开发行相结合的方式发行。

（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：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.....31
第十条　发行人财务情况.....72
第十一条　已发行尚未兑付的债券.....77
第十二条　募集资金用途.....79
第十三条　投资者保护机制.....81
第十四条　偿债保证措施.....88
第十五条　风险与对策.....102
第十六条　信用评级.....108
第十七条　法律意见.....111
第十七条　其他应说明的事项.....113
第十八条　备查文件.....114

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）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：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级别为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（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）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办公室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办公室（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办公室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。

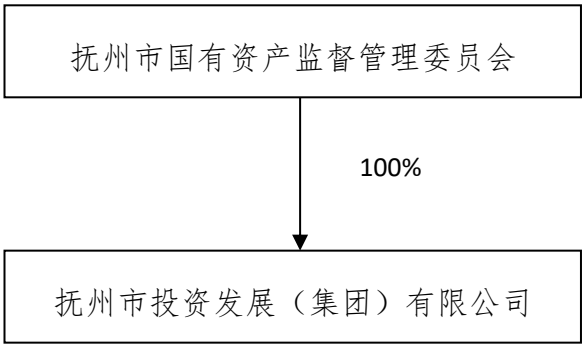
抚州市国资委的职能包括，贯彻执行国有（集体）资产管理的法规、规章和政策；参与国有（集体）资产管理体制改革中的政策制定并负责具体实施；参与对市属国有（集体）资产授权投资主体的管理工作；参与制定并实施国有（集体）资产授权经营公司保值增值考核指标及负责人经营业绩考核办法，承担国有资本金管理的产权登记、产权界定、纠纷处理、产权转让、资产处置等

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办法和清查登记办法，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《中国人民共和国公司法》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；

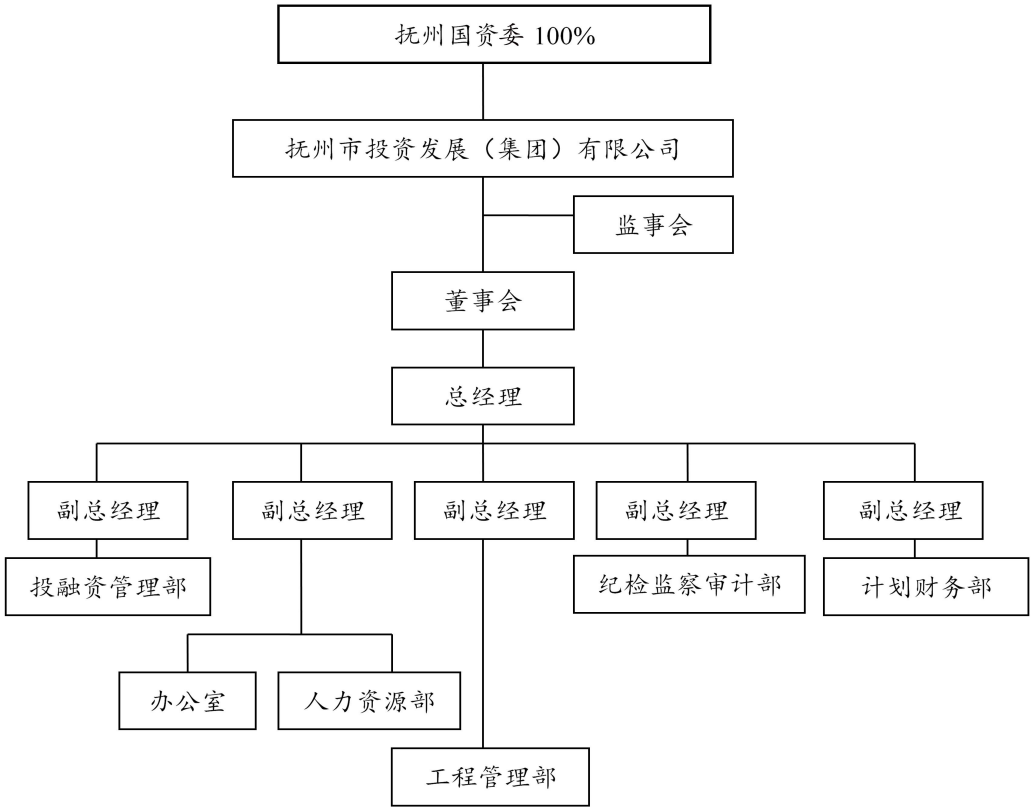
（5）提名聘任或者解聘公司副经理、财务负责人人选；

（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



（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
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

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%
合计	**100,411.10**	**100.00%**	**81,764.04**	**100.00%**	**18,647.06**	**100.00%**	**18.57%**

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%
合计	**117,610.91**	**100.00%**	**96,731.91**	**100.00%**	**20,879.01**	**100.00%**	**17.75%**
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%
合计	**117,978.87**	**100.00%**	**97,439.84**	**100.00%**	**20,539.03**	**100.00%**	**17.41%**
2016 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	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%
合计	**124,172.54**	**100.00%**	**103,893.47**	**100.00%**	**20,279.07**	**100.00%**	**16.33%**

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、新城区路网工程建设项目、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	
新城区路网工程建设项目	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
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	
合计	**94,595.28**	**94,595.28**	**94,693.15**	**79,190.56**

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	-
合同 2 注释 2	60,000.00	80,000.00	80,000.00	117,786.18
合计	**94,595.28**	**114,595.28**	**114,595.28**	**117,786.18**

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、新城区路网工程建设项目、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
合计	**1,205,055.94**	**639,618.40**	**120.000.00**	**120.000.00**

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 2016 年 12 月末，已投资金额为 132,500.00 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 2015 年 12 月末，发行人就该项目已收到回购金额 72,500.00 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、拟岘台工程、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%
合计	**8,835.22**	**26.84%**	**7,600.02**	**30.09%**	**7,461.68**	**30.95%**

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
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%
合计	**2,832.00**	**100.00%**	**2,493.50**	**100.00%**	**2,348.22**	**100.00%**

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
合 计	**2,654.17**	**2,414.53**	**2,083.22**

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（㎡）	证号	月租金（元/㎡）	用途
1	林业大厦	学府路 163 号	2,659.00 924.97	抚房权证西字第 0009356 号	56	办公
2	市政大楼	大公路 237 号	133.44 1,449.80	抚房权证六字第 0007779 号	52	办公
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

序号	房产名称	房产作落	面积（㎡）	证号	月租金（元/㎡）	用途
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
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

序号	房产名称	房产作落	面积（㎡）	证号	月租金（元/㎡）	用途
19	党校办公楼 2 号楼	大公路 97 号	1,548.00 1,995.33	抚房权证文字第 0001336 号	54	办公
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		--	**116,698.80**	--	--	--

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柅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，为子公司金柅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，且金柅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。在城镇人居生态环境改善方面，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公司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与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公司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）。发行人最近2013-2015年及2016年财务数据及财务指标情况如下：

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
资产总计	**30,537,837,396.75**	**28,699,749,703.20**	**25,658,520,806.41**
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
负债总计	**10,633,646,451.72**	**9,294,589,663.73**	**6,147,899,946.97**
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
所有者权益合计	**19,904,190,945.03**	**19,405,160,039.47**	**19,510,620,859.44**

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
资产总计	**35,915,890,149.42**
流动负债合计	2,681,770,237.43
非流动负债合计	8,943,278,604.07
负债总计	**11,625,048,841.50**
归属于母公司所有者权益合计	24,189,939,981.53
所有者权益合计	**24,290,841,307.92**

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
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）[1]	14.60	14.24	49.82
速动比率（次）[2]	2.20	1.72	5.25
资产负债率（%）[3]	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）[4]	23.81	29.64	44.14
存货周转率（次）[5]	0.046	0.051	0.049
固定资产周转率（次）[6]	0.83	0.68	0.58
总资产周转率（次）[7]	0.0398	0.0433	0.0408
EBITDA 利息保障倍数（倍）[8]	1.41	1.35	2.52

主营业务利润率（%）[9]	17.24%	17.57%	17.90%
净资产收益率（%）[10]	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）[1]	11.56
速动比率（次）[2]	2.25
资产负债率（%）[3]	32.37%
财务指标	**2016 年度**
应收账款周转率（次）[4]	21.38
存货周转率（次）[5]	0.044
固定资产周转率（次）[6]	0.90
总资产周转率（次）[7]	0.0374
EBITDA 利息保障倍数（倍）[8]	6.78
主营业务利润率（%）[9]	16.38%
净资产收益率（%）[10]	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

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			**41**			

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、解聘债权代理人；

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和顾问的合理赔偿、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

真至债权代理人或为债权代理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　偿债保证措施

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(㎡)	层数	建筑面积(㎡)	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
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

序号	停车场名称（选址名）	占地面积(㎡)	层数	建筑面积(㎡)	类型	车位数	备注
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

年份 项目	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

年份 项目	本次债券存续期						
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入				**22207.13**	**22207.13**	**22207.13**	**22207.13**
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
营业税金及附加				**1221.39**	**1221.39**	**1221.39**	**1221.39**
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
营业成本及费用				**3,622.82**	**3,034.82**	**2,446.82**	**1,858.82**
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
项目收益合计				**17,362.92**	**17,950.92**	**18,538.92**	**19,126.92**

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，并与之签订了《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/质押资产处臵触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处臵抵/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
合计	**526,400.00**	**410,225.48**	**116,174.52**

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的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。

第十七条　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。

第十八条　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：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