

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司

绿色债券

募集说明书

发行人

抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司



主承销商



天风证券股份有限公司

二〇二一年二月

重要声明及提示

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。发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

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、会计机构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

本次债券主承销商已根据《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，确认本次债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

北京盈科（武汉）律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经北京盈科（武汉）律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、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作出实质性判断。

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。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》对本次债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

七、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、评估机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）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。

八、本次债券基本要素

（一）债券名称：2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券（简称“21临川绿色债”）。

（二）发行总额：本次债券计划发行额为人民币10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本次债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为人民币10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1. 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5亿元进行配售。

2. 申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5亿元进行配售。

3. 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（四）债券期限：7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按

照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为《2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

（六）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在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息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（七）发行方式：本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

（八）债券形式：实名制记账式债券。

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

（十）信用安排：发行人以自有土地使用权为本次债券进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为6宗国有土地使用权，土地用途为商

住用地，土地总面积为 331,690.70 平方米，抵押土地使用权的评估总地价为 219,289.30 万元。以此提高债券的信用等级。

（十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA。

（十二）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

（十三）税务提示：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金由投资者自行承担。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	3
第二条 本次债券发行的有关机构.....	4
第三条 发行概要.....	8
第四条 认购与托管.....	12
第五条 债券发行网点.....	14
第六条 认购人承诺.....	15
第七条 债券本息兑付办法.....	17
第八条 发行人基本情况.....	18
第九条 发行人业务情况.....	30
第十条 发行人财务情况.....	53
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	83
第十二条 募集资金用途.....	85
第十三条 偿债保障措施.....	107
第十四条 债权代理协议和债券持有人会议.....	114
第十五条 风险揭示.....	118
第十六条 信用评级.....	123
第十七条 法律意见.....	127
第十八条 其他应说明的事项.....	128
第十九条 备查文件.....	129

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/临川城投	指	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司
本次债券	指	发行总额为人民币 10 亿元，其中基础发行额为人民币 5 亿元、弹性配售额为人民币 5 亿元的 2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书》
主承销商/债权人代理人/簿记管理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	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
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2019 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券主承销协议》
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
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	中国工商银行股份有限公司抚州临川支行
《债权代理协议》	指	发行人与债权人代理人签署的《2019 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权人代理人签署的《2019 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行、债权人代理人签署的《2019 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行、债权人代理人签署的《2019 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券偿债资金专项账户监管协议》
《国有土地使用权抵押	指	发行人与抵押权人代表签署的《2019 年江西省抚州市临川区城镇建设开发

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

合同》		投资有限公司绿色债券国有土地使用权抵押合同》
《抵押资产监管协议》	指	发行人与债权人、监管银行签署的《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券抵押资产监管协议》
募集资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金的账户
偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本次债券本息的账户
债券持有人	指	通过合法方式取得本次债券之投资者
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司章程》	指	《抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司章程》
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
律师事务所	指	北京盈科（武汉）律师事务所
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构	指	北京华亚正信资产评估有限公司
报告期/近三年	指	2017年、2018年及2019年
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府规定节假日或休息日（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	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	指	人民币元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《企业债券管理条例》/ 《债券条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）

备注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

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〔2020〕95号文批准公开发行。

本次债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金〔2019〕1153号文件同意转报。

本次债券业经抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司2019年2月28日董事会审议，并同意提交股东会审议。本次债券业经抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司2019年3月29日股东大会审议通过，同意公司以公开方式发行不超过10亿元（含10亿元）的绿色债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司

住所：江西省抚州市临川区临川上顿渡桥东路南侧与中心路东侧
交汇处

法定代表人：吴志华

经办人员：吴志华、陈小青

办公地址：江西省抚州市临川区临川上顿渡桥东路南侧与中心路
东侧交汇处

联系电话：0794-8439188

传真：0794-8439188

邮政编码：344000

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

经办人员：李佳佳、曾成、曲陶然、郑瀚、曾超、刘晋东

办公地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

（二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金
融大厦16/22/23楼

法定代表人：邵亚良

经办人员：周金龙

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

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 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星

经办人员：王畅

办公地址：武汉市武昌区中北路31号知音广场16层

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430071

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：钟继鑫、王皓立

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872242

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

六、发行人律师：北京盈科（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区武珞路456号新时代商务中心30F

负责人：李景武

经办人员：曾倩、耿志宏

办公地址：湖北省武汉市武昌区武珞路456号新时代商务中心30F

联系电话：027-51817778

传真：027-51817779

邮政编码：430071

七、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四

楼

法定代表人：余磊

经办人员：李佳佳、曾成、曲陶然、郑瀚、曾超、刘晋东

办公地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

八、募集和偿债资金专项账户监管人：中国工商银行股份有限公司抚州临川支行

住所：江西省抚州市临川区上顿渡桥东路129号

负责人：吴强

经办人员：周鸿东

办公地址：江西省抚州市临川区上顿渡桥东路129号

联系电话：13807946095

传真：0794-8421836

邮政编码：344100

九、抵押资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

住所：北京市东城区永定门西滨河路8号院7楼9层1001内05单元

负责人：姜波

经办人员：王晓华

办公地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7楼9层1001内05单元

联系电话：13886176850

传真：010-85867570

邮政编码：100077

第三条 发行概要

一、**发行人：**抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司。

二、**债券名称：**2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券（简称“21临川绿色债”）。

三、**发行总额：**本次债券计划发行额为人民币10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

四、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本次债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为人民币10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1. 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5亿元进行配售。

2. 申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5亿元进行配售。

3. 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

五、**债券期限：**7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

六、债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为《2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

七、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。

八、债券形式：实名制记账式债券。

九、发行方式：本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

十、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、托管方式：在中央国债登记结算有限责任公司总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分托管。

十二、簿记建档日：本次债券簿记建档日为 2021 年 2 月 4 日。

十三、**发行首日**：发行首日为本次债券的发行期限的第1日，即2021年2月5日。

十四、**发行期限**：本次债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2021年2月9日止。

十五、**起息日**：本次债券自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的2月5日为该计息年度的起息日。

十六、**计息期限**：本次债券的计息期限自2021年2月5日起至2028年2月4日止。

十七、**还本付息方式**：每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在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息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十八、**付息日**：2022年至2028年每年的2月5日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、**兑付日**：本次债券的兑付日为2024年至2028年每年的2月5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）。

二十、**本息兑付方式**：通过本次债券托管机构办理。

二十一、**承销方式**：承销团余额包销。

二十二、**承销团成员**：主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十三、**信用安排**：发行人以自有土地使用权为本次债券进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为6宗国有土地使用权，土地用途为

商住用地，土地总面积为 331,690.70 平方米，抵押土地使用权的评估总地价为 219,289.30 万元。以此提高债券的信用等级。

二十四、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA。

二十五、上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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）公开发行人。本次债券的具体申购配售办法请见发行前在相关媒体刊登的《2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券申购和配售办法说明》。

二、本次债券承销团公开发行人部分的认购与托管。

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人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（<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公开发行人部分的认购与托管。

本次债券通过上海证券交易所公开发行人部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

认购本次债券上海证券交易所公开发行人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、在中国证券登记公司上海分公司开立的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、参与本次债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。承销团设置的具体发行网点见附表一。本次债券通过上海证券交易所发行部分，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者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受募集说明书对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、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》，并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、投资者同意中国工商银行股份有限公司抚州临川支行作为募集资金及偿债账户监管人，与发行人签订《偿债资金专项账户监管协议》和《募集资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

五、本次债券的债权代理人、募集资金及偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

六、本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，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；

七、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转让承继无异议；

（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次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本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承继进行充分的信息披露。

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付息一次，从 2024 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。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，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 2 月 5 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证券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刊登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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本次债券分次还本，从 2024 至 2028 年每年偿还本次债券本金的 20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(二) 本次债券本金的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 5 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）。

(三) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司

成立日期：2002年5月8日

注册资本：人民币70,000万元

法定代表人：吴志华

公司类型：其他有限责任公司

住所：江西省抚州市临川区临川上顿渡桥东路南侧与中心路东侧交汇处

统一社会信用代码：913610007442968607

经营范围：从事城镇开发建设、建筑装潢材料（油漆等危化品除外）；城市、农村基础设施投资、农业综合开发、交通基础设施投资、水利工程投资、房屋租赁、场所租赁、对城市供水及供水工程的投资、城市土地资产、房地产、体育文化产业投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人是2002年5月经临川区人民政府批准成立的有限责任公司，发行人按照市场化原则承接临川区政府委托的城市基础设施、土地整理等项目的开发建设。自成立以来，发行人不断规范和提高公司管理水平、积极拓展业务范围，盈利能力不断增强，为推动临川区的经济社会发展，促进临川区基础设施的功能完善做出了重要贡献。目前，公司经营业务涉及城市基础设施建设、土地整理与开发等多个领域。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2019年末，公司总资产162.05亿元，总负债54.69亿元，所有者权益107.37亿元，

资产负债率 33.75%；2017-2019 年公司净利润分别为 1.58 亿元、1.36 亿元和 0.59 亿元，2017-2019 年三年平均净利润为 1.18 亿元。

二、发行人历史沿革

抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司成立于 2002 年 5 月 8 日，初始注册资本 2,000.00 万元，系由抚州市临川区城镇建设开发投资中心以实物、无形资产（土地）出资 1,000.00 万元、货币出资 990.00 万元，金波和魏朝辉分别以货币出资 5.00 万元设立。此次出资经江西省金溪县象山会计师事务所“金审验（2002）第 39 号”验资报告验证。

根据 2011 年 11 月 11 日临川县人民政府办公室“临府办抄字（2011）445 号”文件，发行人申请增加注册资本 8,000.00 万元，由抚州市临川区城镇建设开发投资中心以货币 5,000.00 万元、无形资产——土地使用权 3,000.00 万元认缴。变更后发行人注册资本为 10,000.00 万元，其中，抚州市临川区城镇建设开发投资中心出资为 9,990.00 万元，占注册资本的 99.90%，金波出资人民币 5.00 万元，占注册资本的 0.05%，魏朝辉出资人民币 5.00 万元，占注册资本的 0.05%。此次出资经江西安石会计师事务所有限公司“赣安石验（2011）第 707 号”验资报告验证。

2013 年 5 月 3 日，公司股东金波、魏朝辉分别将所持的 0.05% 的股份转让给抚州市临川区城镇开发投资中心，抚州市临川区城镇开发投资中心持有发行人 100.00% 的股权，发行人变更为法人独资公司。

2016 年 9 月 21 日，经抚州市临川区人民政府批准，抚州市临川区城镇开发投资中心将持有发行人 100.00% 的股权转让给抚州市临川区财政局，此次变更已经于 2016 年 9 月 21 日在抚州市临川区市场和监督管理局完成变更登记。发行人由法人独资公司变更为国有独资公司。

根据2016年11月8日发行人股东决议,公司注册资本由10,000.00万元变更为70,000.00万元,由抚州市临川区财政局以货币资金全额认缴,此次变更已经于2016年11月14日在抚州市临川区市场和质量监督管理局完成变更登记。此次出资经江西安石会计师事务所有限公司“赣安石验(2016)第113号”验资报告验证。

2018年7月20日,经抚州市临川区人民政府批准,抚州市临川区财政局将持有发行人7.30%的股权受让给抚州市投资发展(集团)有限公司,此次变更已经于2018年7月20日在抚州市临川区市场和质量监督管理局完成变更登记。发行人由有限责任公司(国有独资)变更为其他有限责任公司。

2018年12月20日,经抚州市临川区人民政府批准,抚州市临川区财政局将持有发行人9.80%的股权受让给抚州市文化旅游投资发展有限责任公司,此次变更已经于2018年12月20日在抚州市临川区市场和质量监督管理局完成变更登记。

2019年2月27日,发行人变更法定代表人,公司法定代表人由金波变更为吴志华。

2020年1月14日,抚州市临川区财政局将发行人82.9%的股权受让给抚州市临川区城市发展投资集团有限公司和抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司。本次股权转让后,公司股权结构变更为抚州市投资发展(集团)有限公司(7.30%)、抚州市文化旅游投资发展有限责任公司(9.80%)、抚州市临川区城市发展投资集团有限公司(62.90%)、抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司(20.00%)。

截至2020年末,公司注册资本为人民币70,000.00万元,实收资本为70,000.00万元。

三、发行人股东情况

截至2019年末,公司股东为抚州市临川区城市发展投资集团有限公司、抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司、抚州市文化旅游投资发展有限责任公司和抚州市投资发展(集团)有限公司,分别持有发行人62.90%、20.00%、9.80%和7.30%的股权,因此,发行人的控股股东为抚州市临川区城市发展投资集团有限公司,实际控制人为抚州市临川区人民政府。

公司股东基本财务情况如下所示:

抚州市投资发展(集团)有限公司财务数据

单位:亿元

数据期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2018年末/2018年度	507.79	257.72	15.38	4.94
2019年末/2019年度	766.27	388.81	44.99	7.71

抚州市文化旅游投资发展有限责任公司财务数据

单位:亿元

数据期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2018年末/2018年度	91.85	51.57	4.18	1.28
2019年末/2019年度	-	-	-	-

抚州市临川区城市发展投资集团有限公司财务数据

单位:亿元

数据期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2018年末/2018年度	172.42	122.16	7.27	1.35
2019年末/2019年度	167.29	109.34	8.09	0.58

抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司财务数据

单位:亿元

数据期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2018年末/2018年度	56.72	52.55	0.04	0.05

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

2019年末/2019年度	9.50	5.04	0.02	0.04
---------------	------	------	------	------

截至2020年5月末，抚州市文化旅游投资发展有限责任公司、抚州市临川区城市发展投资集团有限公司和抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司尚未发行过任何一期债券融资工具，抚州市投资发展（集团）有限公司已发行尚未兑付的债券共16只，债券余额为106.80亿元，类型包括企业债券、私募公司债、定向工具和中期票据，具体明细如下：

抚州市投资发展（集团）有限公司已发行尚未兑付的债券明细

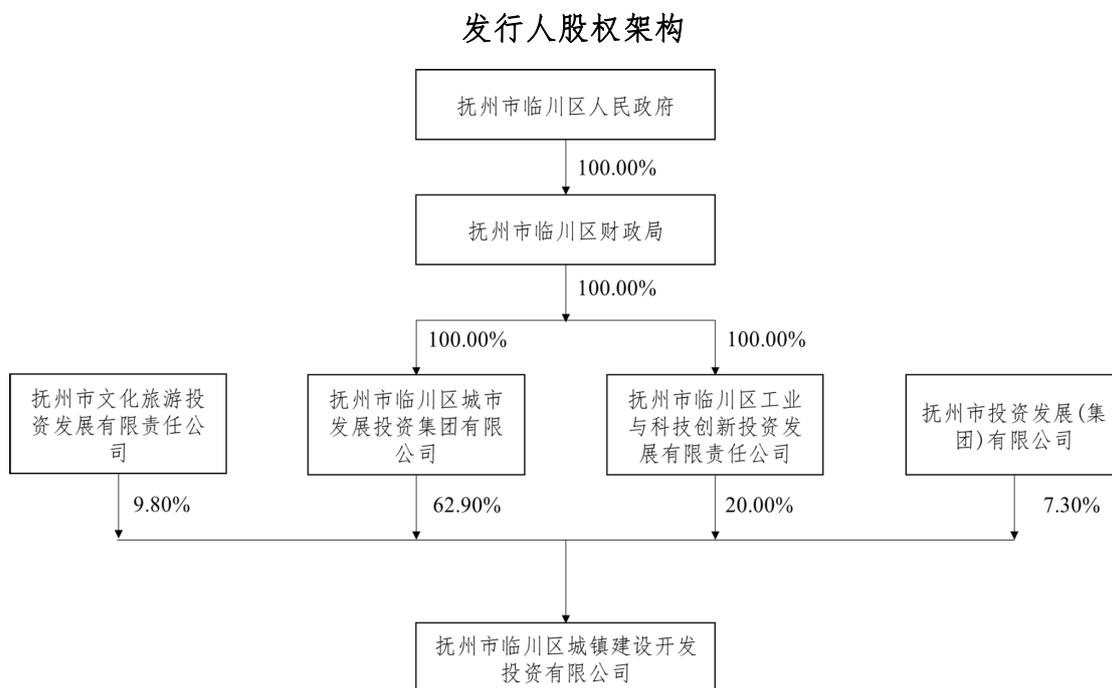
单位：亿元、%

序号	债券简称	发行规模	当前余额	票面利率	债项/主体评级	发行日期	到期日期
1	20抚州投资PPN004	5.50	5.50	3.08	-/AA+	2020-05-27	2020-11-24
2	20抚州投资PPN003	2.00	2.00	3.97	-/AA+	2020-04-23	2023-04-24
3	20抚州投资MTN002	6.50	6.50	3.57	AA+/AA+	2020-04-01	2025-04-03
4	20抚州投资MTN001	5.00	5.00	3.49	AA+/AA+	2020-03-11	2025-03-13
5	20抚州投资PPN002	5.00	5.00	4.00	-/AA+	2020-03-09	2023-03-10
6	20抚州投资PPN001	3.00	3.00	4.60	-/AA+	2020-01-02	2023-01-03
7	19抚州投资MTN004	4.00	4.00	4.48	AA+/AA+	2019-12-24	2024-12-26
8	19抚州01	21.00	21.00	4.70	-/AA+	2019-11-13	2024-11-15
9	19抚州投资MTN003	4.50	4.50	4.17	AA+/AA+	2019-09-03	2024-09-05
10	19抚州投资MTN002	11.00	11.00	4.18	AA+/AA+	2019-08-14	2024-08-16
11	19抚州投资MTN001	3.00	3.00	4.67	AA/AA	2019-01-09	2024-01-11
12	19抚州投资PPN001	5.00	5.00	6.05	-/AA	2019-01-04	2022-01-08
13	18抚州投资MTN002	2.00	2.00	6.29	AA/AA	2018-09-26	2023-09-28
14	18抚州投资MTN001	10.00	10.00	6.14	AA/AA	2018-03-27	2023-03-29
15	17抚投专项债	9.30	9.30	5.70	AA/AA	2017-10-27	2024-10-30
16	16抚州投资MTN002	10.00	10.00	4.45	AA/AA	2016-11-22	2021-11-24
-	合计	106.80	106.80	-	-	-	-

截至2019年末，公司各股东持有公司的上述股权不存在被质押或

冻结及其他权利受限的情况。

截至2019年末，发行人股权结构图如下：



四、公司治理情况和组织结构

(一) 公司治理情况

公司成立以来，建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并以《公司章程》来严格规范公司治理。公司依据《公司章程》进行公司治理，设有董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

公司设立董事会，成员3人。董事会成员的任期每届为3年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长1人，由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公

公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。董事会会议由董事长召集和主持。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会决议的表决，实行一人一票。

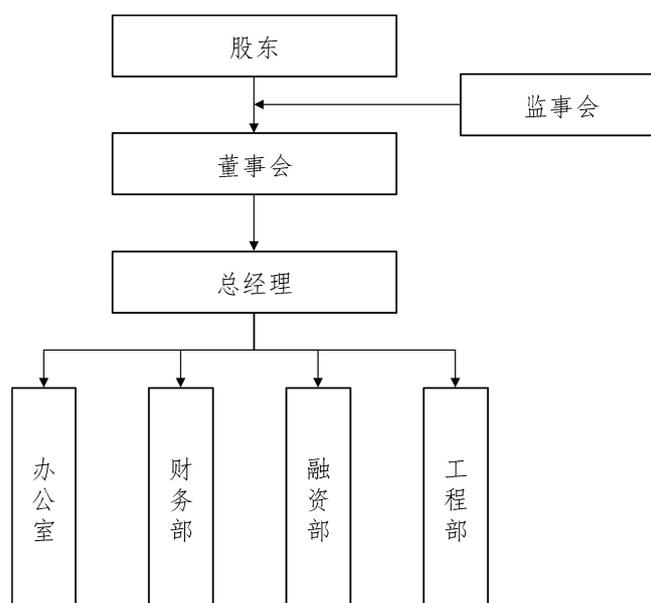
公司设监事会，成员5人。监事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生，比例不低于三分之一。监事的任期每届为3年，任期届满，连选可以连任。监事会设主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案；按照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。监事会会议由监事会主席召集和主持。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘。经理对公司董事会负责，行使以下职权：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；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）公司组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司的定位、业务特点和业务发展需要，公司内设办公室、财务部、融资部、工程部。截至2019年末，公司组织结构见下图：

截至2019年末发行人组织架构



五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末，发行人合并范围子公司共计4家，其中一级子公司3家。发行人合并范围子公司具体情况如下表所示：

子公司名称	注册资本（万元）	取得方式	成立时间	投资比例	级次
抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司	15,000	划拨	2013/3/22	100%	一级
抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司	300	设立	2018/8/21	70%	一级
抚州市临川区城投建筑工程有限公司	10,000	购买	2017/11/30	100%	一级
抚州市临川温泉景区地热水资源有限公司	1,500	划拨	2014/10/14	100%	二级

2019年度，发行人合并范围子公司增加1家，具体如下：

子公司名称	注册资本（万元）	取得方式	成立时间	投资比例	级次
抚州市临川区城投建筑工程有限公司	10,000	购买	2017/11/30	100%	一级

六、发行人主要子公司的情况

（一）抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司

抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司成立于2013年3月22日，初始注册资本2,000万元，由抚州市临川温泉景区管理委员会出资设立。2015年9月21日，公司注册资本变更为15,000万元。2016年经抚州市人民政府批复，抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司股东变更为抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司。该公司法定代表人艾永远，经营范围为温泉景区建设开发，旅游建设开发；城市、农村基础设施、市政工程以及配套设施开发建设管理、经营；市政公用设施投资和经营；城市、农村开发建设中介服务；城市、农村各种公益事业设施开发建设管理、经营；旅游、宾馆投资、经营；绿化及污水处理、垃圾卫生环保处理、环境整治；房地产开发、销售，装饰工程；农业、林业开发；机械设备、建材销售；药材、花卉种植与销售；土地整理、开发与储备（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司总资产14.84亿元，负债总额6.94亿元，净资产7.90亿元。2019年度该公司实现营业收入0.00万元，实现净利润6.97万元。

（二）抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司

抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司成立于2018年8月21日，初始注册资本300万元，由抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司出资设立。该公司法定代表人范玮，经营范围为国内旅游业务；旅行社服务；旅游项目开发及信息咨询服务；旅游客运服务；旅游项目运营管理；旅游产品研发及销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司总资产230.01万元，负债总额0.00万元，净资产230.01万元。2019年度该公司实现营业收入25.61万元，实现净利润-48.38万元。

（三）抚州市临川区城投建筑工程有限公司

抚州市临川区城投建筑工程有限公司成立于2017年11月30日，初始注册资本10,000万元，由抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司购买取得。该公司法定代表人黄维中，经营范围为房屋建筑工程；建筑装饰、装修；钢结构网架设计、制作、安装；市政公用工程建设；建筑幕墙；地基基础工程；建筑智能化工程；城市园林绿化；建筑防水工程；水利水电工程；电力工程；通信工程；机电安装工程；园林古建筑工程；土石方工程；建筑装璜材料销售；建筑机械设备租赁；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，抚州市临川区城投建筑工程有限公司总资产10,048.31万元，负债总额14.89万元，净资产10,033.42万元。2019年度该公司实现营业收入118.04万元，实现净利润33.42万元。

七、发行人董事、监事及主要高管人员情况

截至2020年末，发行人现任组织机构成员如下表：

发行人董事、监事及高管人员基本情况表

序号	姓名	性别	学历	主要职务	任职到期后是否可以续任	公务员兼职情况
1	吴志华	男	大专	董事长、总经理	是	无
2	杨建华	男	本科	董事	是	区财政投资评审中心主任
3	陈小青	女	大专	职工董事	是	无
4	王进临	男	大专	监事会主席	是	无
5	聂旺	男	本科	监事	是	无

6	范玮	男	中专	职工监事	是	无
7	冯骏	男	本科	职工监事	是	无
8	王其云	女	本科	职工监事	是	无
9	黄维中	男	高中	副总经理	是	无
10	魏朝辉	男	中专	副总经理	是	无

截至2020年末，发行人董事、监事及高级管理人员中，除杨建华外，不存在公务员兼职情况。杨建华未在公司内领取薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益，符合相关法规的规定，公司不存在公务员违规兼职情况。

（一）董事会成员

吴志华，男，1971年2月生，汉族。历任江西省临川市卫计委科员、江西省临川市钟岭工业小区科员、江西省抚州市临川区抚北工业园区科员、江西省抚州市临川区抚北工业园区工会主任、江西省抚州市临川区抚北工业园区副主任、江西省抚州市临川区旅游发展委员会主任等职。现任发行人董事长、总经理、法定代表人。

杨建华，男，1968年10月生，汉族。曾就职于抚州市临川县红旗桥镇财政所、临川区财政局等单位。现任发行人董事。

陈小青，女，1975年12月生，汉族。曾就职于临川区建设工程造价管理站等单位。现任发行人职工董事。

（二）监事会成员

王进临，男，1964年5月生，汉族。曾就职于临川区水利局、临川区国库集中支付核算中心、临川区财政监督检查局、临川区国有资产管理办公室等单位。现任发行人监事会主席。

聂旺，男，1979年11月生，汉族。曾就职于抚州市临川区财政局等单位。现任发行人监事。

范玮，男，1983年12月生，汉族。曾就职于抚州市临川区财政局等单位。现任发行人职工监事。

冯骏，男，1985年12月生，汉族。曾就职于河北省丰宁66438部队等单位。现任发行人职工监事。

王其云，女，1981年10月生，汉族。曾于长沙炮兵学院学习，后于抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司工作至今。现任发行人职工监事。

（三）高级管理人员

吴志华，董事长、总经理，履历详见本节“董事会成员”部分。

黄维中，男，1966年11月生，汉族。曾就职于抚州市临川区自来水公司等单位。现任发行人副总经理。

魏朝辉，男，1968年4月生，汉族。曾就职于抚州市临川区建设局、抚州市建设局综合开发公司等单位。现任发行人副总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为临川区人民政府重点构建的城市基础设施项目投资、建设和国有资产运营、管理平台，形成了以项目代建、土地整理和旅游业务为主的运营体系。

2017-2019年度，公司主营业务收入分别为67,706.97万元、72,738.42万元和80,905.45万元，主营业务成本分别为54,643.43万元、63,250.68万元和70,296.74万元，毛利润分别为13,063.54万元、9,487.74万元和10,608.71万元，毛利率分别为19.29%、13.04%和13.11%。2017-2019年度，公司主营业务具体情况如下：

2017-2019年度公司主营业务情况（单位：万元）

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019年度				
项目代建	80,879.95	70,273.50	10,606.46	13.11%
土地整理	-	-	-	-
旅游业务	25.50	23.24	2.26	8.85%
合计	80,905.45	70,296.74	10,608.71	13.11%
2018年度				
项目代建	72,738.42	63,250.68	9,487.74	13.04%
土地整理	-	-	-	-
旅游业务	-	-	-	-
合计	72,738.42	63,250.68	9,487.74	13.04%
2017年度				
项目代建	54,226.97	47,153.89	7,073.08	13.04%
土地整理	13,480.00	7,489.54	5,990.46	44.44%
旅游业务	-	-	-	-
合计	67,706.97	54,643.43	13,063.54	19.29%

2017-2019年度，公司项目代建业务实现营业收入分别为54,226.97万元、72,738.42万元和80,879.95万元；结转营业成本分别为47,153.89万元、63,250.68万元和70,273.50万元；实现毛利润分别为7,073.08万元、9,487.74万元和10,606.46万元。报告期内，公司项目代建业务毛利率维持在13%以上，处于相对较高水平。目前公司承建的项目较多，随着代建项目的逐步竣工决算，未来公司收入和利润将有可靠保障。

2017-2019年度，公司土地整理业务实现营业收入分别为13,480.00万元、0.00万元和0.00万元；结转营业成本分别为7,489.54万元、0.00万元和0.00万元；实现毛利润分别为5,990.46万元、0.00万元和0.00万元；毛利率水平分别为44.44%、0.00%和0.00%。2017年公司土地整理业务营业收入相较于2016年增幅达38.68%，营业成本增幅达48.18%，主要系公司根据地方政府安排，增加了土地整理业务所致。2018年度与2019年度，公司未有土地整理业务开展，因此未实现土地整理收入。

2017-2019年度，公司旅游业务实现营业收入分别为0.00万元和0.00万元和25.50万元；结转营业成本分别为0.00万元、0.00万元和23.24万元；实现毛利润分别为0.00万元、0.00万元和2.26万元；毛利率水平分别为0.00%、0.00%和8.85%。2019年度，公司新增旅游业务收入，主要系下属子公司抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司开始开展经营活动所致。

二、发行人主营业务模式

（一）主营业务模式

发行人主要承担了临川区重点市政工程等城市基础设施建设项目的投资与建设，同时兼营土地整理与开发业务和旅游业务。对于发行

人承担的城市基础设施建设项目，区政府根据项目情况与当年完成进度于每年年底给予相应的财政补贴。

1、基础设施项目代建业务

作为临川区重要的城市基础设施建设主体，公司秉承“经营城市、管理城市、建设城市”的使命，投资建设了临川区多个重点基础设施项目。公司与临川区政府签订了《项目委托代建（管）协议》，约定公司将根据临川区政府规划，承担市内基建项目的委托代建。建设期间的费用由公司自筹或者区财政局拨付公司项目工程款。待工程竣工决算后，确定项目的实际投入成本，并以实际投入成本的10%-20%作为公司建设服务费，区财政局支付公司的委托代建费用由公司实际投入成本和建设服务费两部分构成。

近年来，公司主要已经完工或在建的项目包括：路网、污水管网工程、水利项目施工、保障性住房建设等，大部分已完工、在建工程转为开发成本。2017-2019年度公司分别确认项目代建收入54,226.97万元、72,738.42万元和80,879.95万元，确认收入的项目主要为政府大楼及周边道路绿化工程、安石学校、剪子口工程、公共租赁住房工程、临川区人口饮水项目等。

2019年发行人主要代建项目情况

单位：万元

项目	项目成本	项目收入	代建管理费用率
防洪墙	86.92	99.95	15.00%
开发产品	215.76	248.13	15.00%
中兴路工程	246.38	283.34	15.00%
龙津南路工程	151.24	173.93	15.00%
残联档案局大楼工程	887.23	1,020.32	15.00%
区粮食局工程	1,659.90	1,908.89	15.00%

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

城管局其他项目支出	19,359.89	22,263.88	15.00%
福银高速抚北互通至温泉风景区连接线工程	8.23	9.47	15.00%
抚八挂线	0.74	0.85	15.00%
龙津大桥	3.78	4.35	15.00%
展坪乡石港村桥头大桥工程	0.16	0.18	15.00%
公共租赁用房工程	854.08	982.19	15.00%
廉租房工程	13.72	15.78	15.00%
污水处理厂工程	6.73	7.74	15.00%
政府大楼及周边道路绿化工程	29,338.04	33,738.75	15.00%
学府路东延伸段，建设路东延伸段，公园东路延伸段等道路工程	90.05	103.56	15.00%
2015 病险水库	41.41	47.63	15.00%
中央财政现代农业生产发展资金	121.98	140.28	15.00%
临川区 2012 年之后（含 12 年）新增千亿斤粮食工程建设	329.33	378.73	15.00%
临川区人口饮水项目	629.66	724.11	15.00%
创业园（共创平台）	221.01	254.16	15.00%
安石学校	8,051.93	9,259.72	15.00%
嵩湖乡防洪工程	54.24	62.38	15.00%
上渡适用房	689.02	792.38	15.00%
剪子口工程	2,356.79	2,710.31	15.00%
污水管网工程	2,710.43	3,117.00	15.00%
抚北管网	1,603.50	1,844.03	15.00%
河滨大道工程	292.19	336.01	15.00%
东岸新庄安置地	166.96	192.00	15.00%
武装部工程	65.96	141.28	15.00%
政府办机关	16.20	18.63	15.00%
合计	70,273.50	80,879.95	15.00%

2、土地整理与开发

公司土地整理业务的模式为：公司先自行筹资，根据区政府的建设规划，由临川区政府或其他相关部门委托发行人在地块建设道路、进行绿化以及平整等，实现地块的升值。根据《临川区财政局关于抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司2016年度土地收入确认问题的通知》及《临川区财政局关于抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司2017年度土地收入确认问题的通知》（临财字〔2017〕57号），临川区政府将发行人平整的部分地块出让后的收益扣除相关的税费后全部返还给发行人。公司通过对临川区土地的整理、开发，可以实现城市土地资产的盘活，同时，拓展了公司的业务，提升了市场化运作水平。

2017-2019年度公司分别实现土地整理收入13,480.00万元、0.00万元和0.00万元。报告期内，公司整理的地块主要有临川区上顿渡金山大道以南等。

2017-2019年公司土地整理收入构成

年份	土地位置	面积（亩）	土地出让单价（万元/亩）	收入（万元）
2017年	临川区上顿渡金山大道以南	48.52	347.28	13,480.00
2018年	-	0.00	-	0.00
2019年	-	0.00	-	0.00
-	合计	48.52	-	13,480.00

3、旅游业务

公司旅游业务主要由2018年8月的新设子公司抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司开展经营，包括临川区以及国内的部分旅游业务、旅行社服务和旅游项目开发及信息咨询服务等。

2017-2019年度公司分别实现土地整理收入0.00万元、0.00万元和25.50万元，毛利润分别为0.00万元、0.00万元和2.26万元，毛利率分别为0.00%、0.00%和8.85%。

（二）发展规划

公司未来的主要发展规划为：突破基础设施建设项目融资筹资难点，严格规范各项管理，提高投融资平台运作水平。

1、着力扩大对外融资，突出抓好资金保障

继续发挥银行融资的主渠道作用，加强银企对接，深化银企合作，科学研究谋划项目，围绕政策导向编制项目，重点做好申报贷款项目的跟踪，争取市内外各金融机构更多贷款资金支持；拓宽融资渠道，充分发挥市场机制作用，创建多元化融资体系，在激活引导民间资本和社会资金进入城市建设领域的投资建设上实现新突破，以此优化投资结构，增强投资扩张的内生动力；推进改革创新，积极引进战略投资者以多种融资方式参与城市重大基础设施建设，广辟资金来源，有效筹集项目建设资金，增强融资能力。

2、严格规范各项管理，提升自身运作水平

加强工程项目监管，以制度建设为着眼点，健全完善合同审查、工程监理、工程审计等相关制度，严格实行工程审计“全覆盖”，加强对各项重点工程建设的现场管理和跟踪监督，顺利推进项目建设进度；加强资金使用管理，科学编制财务收支预算，健全完善财务制度，严格财务支出审批，加大项目投资力度，有序推进重点工程项目建设进度；加强资产经营管理，建立健全资产经营管理制度，通过市场化运作方式，改进公司所属资产的清理工作，完善委托管理程序，提高经营管理水平，确保公司资产的增值保值，提升资产经营效益；加强公司偿债风险管理，强化债务风险控管，坚决杜绝贷款本息拖欠或缓交现象，确保贷款资金的合规借入、有效使用和按期偿还，维护政府融资平台的良好信誉。

三、发行人所在行业情况

(一) 基础设施

1、城市基础设施建设行业现状及前景

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高。2020年2月28日，国家统计局发布的统计数据显示，2019年中国城镇化率比上年提高1.02个百分点，达到60.60%。城市化进程已成为促进我国经济增长、推动我国社会进步、缩小城乡发展差距的重要手段。与此同时，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。

城市基础设施通常投资规模大且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设行业取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2019年国民经济和社会发展统计公报》，截至2019年末，全国大陆总人口为140,005万人，城镇常住人口达到84,843万人，城镇化率达到60.60%。

然而从整体上看，我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，其主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

党的“十九大”报告指出要深入推进新型城镇化建设，我国城镇

化率年均提高1.2%，2020年城镇化率已经超过60%。由此可以预测，城市基础设施建设作为城镇化进程的基础配套，将是未来我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

2、临川区城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，随着经济社会的快速发展，临川区城市基础设施建设和公共服务设施建设加快推进。

2019年全区重点建设项目共计55个，其中包括续建项目25个、新建项目22个、预备（前期工作）项目8个，总投资296.41亿元。续建项目总投资217.74亿元，其中在2019年内完成的项目有316国道秀美乡村线项目、临川区第二小学新校区项目、临川区第一保育院、临川区河西学校。在2019年底完工的有才都东一环道路及工业大道东段道路建设工程、临川区平安大道地下综合管廊工程、一河两岸景观工程、临汝书院工程、临川区三中老校区教学楼和运动场建设项目、临川区文化中心建设项目、抚河流域生态保护及综合治理堤除险加固工程等。才子大桥新建工程项目则是完成了桩基和钢便桥，临川区城区雨污官网改造工程已完成80%工程量，临川区第二水厂及输配水管网工程已完成净水厂厂区平整工作，抚州华宸农业公司蔬菜科技产业园项目已完成大棚主体结构，仙盖山农业园示范园目前已完成中医院产业园、野生动物园及农业观光和农业设施建设部分，临川区中医院新院区建设项目已完成地下室底板工程，抚州怡华医养基地建设项目已完成项目一期中1号、2号楼的基础建设，以上项目均预计在2020年完工。另外，创新大健康产业园目前已完成厂房建设，部分设备采购，安装测试，2019年底一期工程按照调试后试生产。总投资30

亿元的临川高新科技产业园项目目前已全面完工。2019年新建项目共计22个，总投资71.09亿元，其中临北快速路工程已完成施工图设计及审查工作，安石大道提升改造工程正处于施工图设计阶段，临川二中新校区周边道路及水沟工程已完成设计及预算评审，抚州理昂农林废弃物热电项目处于待批复、项目审批手续阶段，宝芝林生物医药及饮料食品项目已完成前期厂区设计、地勘、土地平整工作，临川区罗湖镇初级中学已发布招标公告，桥东片区临安路安置房项目、公园路片区安置房项目及富民家园棚改安置房项目均已完成拆迁征地及土地招拍挂等工作，投资30亿元的家和智慧健康城目前处于一期用地准备推进土地招拍挂等工作阶段，另外抚州市临川区垃圾与污水治理项目、学成路—钟岭大道连通线道路建设、临崇路提升改造工程、河西大道南延伸段工程、昌茂健康文化城、秀美集镇提升工程、临川区残疾人康复中心、龙津路建设、芙蓉路南延至金山大道建设、2019年配电网改造工程、抚州市临川区龙溪镇防洪工程、临川区东区学校、临川区妇幼保健院新院区建设项目、临川区棚改项目等均处于前期工作阶段。

2020年全区安排重点项目71个、总投资432.8亿元。一是重点加快才子大桥、学成路及抚州大道等交通基础设施项目，区委党校新校区党建主题公园、区第一人民医院、文昌里学校、棚改安置房等社会民生事业项目建设。二是精准开展招商引资。重点聚集电子信息、医药、健康食品等主导产业，加快全产业链招商，着力引进一批综合实力突出的“旗舰型”企业、竞争力强的行业“领头羊”、细分领域“隐形冠军”和高科技“独角兽”企业。充分发挥商会和临川籍在外人士作用，大力开展产业链招商、专业招商、以商招商。力争2020年新引进投资亿元以上项目40个以上，确保引进“5020”产业项目2个以上。积极探索“飞地经济”发展模式，推动产业项目突破行政区划向优势

区域聚集，助力乡镇经济发展。三是加大跑项争资力度。牢牢把握国家产业政策和投资导向，紧紧抓住国家级、省级层面对长三角经济带、鄱阳湖生态经济区及抚州全面深化区域合作加快发展等重大机遇，及时对接国家释放的重大政策、重大项目信号。切实做好地方政府专项债投资项目的申报争取工作，解决好资金和要素两大难题，谋划储备“十四五”规划重大项目，落实项目审批等前期工作，做实做优重大项目储备库，形成“储备一批、申报一批、开工一批”梯次推进格局，力争2020年有一批带动性强、成长性好的项目挤进国家和省规划“笼子”，全年争取谋划项目150个、上级资金25亿元以上。四是大力稳定消费市场。当前，要着力稳定居民消费、发展网络消费、扩大健康消费、全力拉动消费增速企稳回升。着力扩大线上消费市场，大力发展“宅经济”“线上经济”“电子商务”等新兴消费业态和模式，积极引导绿色农产品、零售商贸等各领域电商开展直播营销，鼓励文化娱乐、广告传媒、传统家居用品销售行业进驻电商平台，拓展升级网络消费服务。抢抓消费市场反弹行情，提前谋划应对疫情结束后可能迅速释放的消费需求，并结合本次疫情中催生一系列消费新模式，着力提升消费市场供给水平，推动消费市场创新升级。五是培育经济新增长点。应充分认识到本次抗击疫情中互联网技术、大数据平台、“线上经济”等新经济、新技术、新模式发挥的重要作用，此次疫情也必将带来新一轮的经济变革，为相关产业催生新的发展机遇，要围绕数字经济、中医药、健康服务、5G产业、“宅经济”、“线上经济”等新兴产业、经济热点、商业模式等方面加大支持力度，抢抓发展先机，加快培育经济新增长点。六是深入开展生态产品价值实现机制试点。牢固树立“两山”理念，通过加快农村土地确权登记颁证进度、建立健全农村土地流转平台，抵押物价值评估体系，实现农业增效、农村

发展和农民增收。专门成立生态产品价值实现机制试点领导小组，制定实施方案，全面推进生态产品价值实现机制试点工作，在试点期间，全区金融机构做好“两权”抵押贷款工作，为建设“幸福临川”打下坚实基础。

随着临川区“总体规划”的全面展开，临川区的城市基础设施建设将迎来一个蓬勃发展的时期。

（二）土地整理开发

1、土地整理与开发行业的现状及前景

土地是人类赖以生存和发展的基础，是一个地方可持续发展的重要资源，对经济社会发展具有重要的战略意义。城市土地整理与开发是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地整理与开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。

我国的城镇化进程正处于快速发展阶段，城市土地的收储、开发与经营对于城镇化进程的推进具有重要意义。从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；房地产市场的发展，刺激开发商土地购置热情，土地需求明显上升。在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地收储解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。今后，政府必将加大力度进行土地的收储与整理，强化土地的开发与经营，提高土地利用的综合效益。

2020年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的

持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理与开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。另一方面，随着我国城市化进程的不断加快，城市建设用地的快速增长，一级土地的开发越来越迫切，需要在创新土地开发模式的同时，保证土地市场的可持续发展。据中国指数研究院的数据预测显示，未来20年，中国的城市人口比例将达到70%，人们对城市土地的需求不断扩大，而城市中心可利用的土地资源有限，因此未来一级土地开发行业将不再局限于城市中心区，而是向城市外围，周边郊县等迅速扩展。基于此，我国土地整理与开发行业必将随着不断加快的城市化进程继续创新发展。

2、临川区土地整理开发行业现状及前景

临川区总面积2,121平方公里，辖23个乡镇、1个垦殖场、5个街道办事处、1个工业园区和1个昌抚合作示范区。近年来，临川区城镇化和工业化得到迅速发展，已初步形成以有色金属加工、机电制造、食品加工、医药化工、轻工纺织、新型建材为主导的工业体系，与此同时，一批民生工程、重大基础设施及城镇发展用地等将陆续落地，项目规划总用地面积高达11,000亩。

对临川区的土地开发运营进行整体筹划、合理布局，使之科学发展是临川区发展的关键所在。土地整理开发不仅可以为临川区发展提供资金支持，也为落实临川区的城市建设规划提供保障。

根据抚州市国土资源局临川分局《临川区2014年—2020年土地利用总体规划》，通过充分协调和综合平衡，提出土地利用结构和布局调整方案，即确定规划目标年各类土地面积和布局，到2020年，临川区耕地保有量不少于61,886.67公顷；基本农田保护面积不少于54,706.67公顷；建设用地总规模预期控制在25,966.36公顷以内，其

中城乡建设用地规模控制在 20,550.66 公顷以内,新增城镇人口人均城镇工矿用地控制在 115.00 平方米以内;新增建设用地规划控制在 4,083.33 公顷以内,新增建设占用耕地控制在 2,172.67 公顷以内,土地整理复垦开发不少于 2,537.33 公顷。预计,未来几年土地开发运营仍然是临川区发展的重要资金来源保障,临川区的土地市场也将继续稳定发展。

(三) 旅游业务

1、旅游业的现状及前景

中国旅游业多年的发展,产业形象日益鲜明,规模不断壮大,已成为国民经济中发展速度最快、最具国际竞争优势的产业之一。

改革开放以来,中国实现了从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性跨越。“十二五”期间,旅游业全面融入国家战略体系,走向国民经济建设的前沿,成为国民经济战略性支柱产业。

经文化和旅游部批准,中国旅游研究院发布《2019年旅游市场基本情况》,其中指出,2019年,旅游经济继续保持较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长,入境旅游市场基础更加稳固。2019年全年,国内旅游人数 60.06 亿人次,比上年同期增长 8.4%;入出境旅游总人数 3.0 亿人次,同比增长 3.1%;全年实现旅游总收入 6.63 万亿元,同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元,占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2,825 万人,旅游直接和间接就业 7,987 万人,占全国就业总人口的 10.31%。

总体看,在经济发展新常态下,中国旅游行业呈现平稳较快发展态势,旅游投资规模逐年快速增长,预计未来旅游市场散客化自由行趋势会越来越明显,可带动相关产业协同发展。

2020-2050年旅游业发展预测：到2020年，从初步小康型旅游大国到全面小康型旅游大国，带薪休假制度初步实现，年人均出游达5次以上，超过中等发达国家国内人均出游4次水平，人均花费赶上中等发达国家人均水平，我国旅游业在规模、质量、效益上都达到世界旅游大国水平。到2050年，将实现从全面小康型旅游向初步富裕型旅游跨越，年人均出游达10次以上，国内旅游人次、出游率和消费水平居世界前列。

2、临川区旅游行业现状及前景

临川区紧紧围绕“大旅游”战略，依托临川文化、生态资源，以路为“媒”，大力推进旅游重点项目建设，促进旅游产业提档升级。据统计，近年来，先后有30多亿元投入该区相关景区的道路建设，构建起一个四通八达的大交通新格局。临川温泉景区项目是临川区打造“旅游大区”的重头戏，项目规划控制区为32平方公里，核心区为8.78平方公里，未来将被规划打造成国家级温泉文化产业示范区、5A级旅游景区、江西的昌抚花园客厅、首席温泉产业新城、抚州的旅游新地标、温泉第一品牌。

同时，临川区所属抚州市自古物华天宝，人杰地灵，优美的自然风光，孕育着众多的名胜古迹；悠久的历史文化，形成了深厚的人文底蕴，奇山佳水引人入胜，人文宗教群雄并峙，具有丰富而独特的旅游资源。麻姑山素称洞天福地，军峰山龙潭飞瀑斗奇；千亩梦湖水碧波荡漾，生态旅游方兴未艾；乐安流坑千古一村，大觉山漂流游人如织；王安石汤显祖闪耀古今，黎川船屋神秘神奇；曹山寺佛门称宗，天主堂国内知名，可以说是县县有美景，处处有特色。特别是近年来抚州市高度重视旅游产业，出台扶持措施，制定优惠政策，加大资金投入，促进加快旅游基础设施和景区景点建设，抚州市旅游知名度进

一步扩大，旅游可观赏性和舒适度进一步提高，旅游产业得到持续发展。

（四）发行人的行业地位、经营环境和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

临川区隶属于抚州市，抚州市的平台公司主要有抚州市投资发展（集团）有限公司、抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司、抚州市东乡城投集团有限公司、崇仁县城市建设投资发展有限公司等。抚州市投资发展（集团）有限公司系抚州市资产规模、业务范围最大的政府平台公司，抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司是抚州市临川区的主要投融资平台公司，在资产规模、业务范围等方面仅次于抚州市投资发展（集团）有限公司的投融资平台公司，抚州市东乡城投集团有限公司系东乡区主要投融资平台公司，崇仁县城市建设投资发展有限公司系崇仁县主要投融资平台公司。

抚州市主要平台公司情况（财务数据截至2019年末/2019年度）

单位：亿元

公司名称	平台级别	成立时间	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
抚州市投资发展（集团）有限公司	市级（抚州市）	2002-06-08	3.68	766.27	388.81	44.99	7.71
抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	区级（临川区）	2002-05-08	7.00	162.05	107.37	8.09	0.59
抚州市东乡城投集团有限公司	区级（东乡区）	2002-10-03	3.00	137.70	100.68	8.43	1.33
崇仁县城市建设投资发展有限公司	县级（崇仁县）	2005-12-16	1.00	105.86	66.78	3.39	0.75

（1）抚州市投资发展（集团）有限公司系抚州市市级城市基础设施建设运营主体，承担着市级绝大部分基础设施建设的任务，抚州市投资发展（集团）有限公司系抚州市资产规模、业务范围最大的政府平台公司。该公司成立于2002年6月8日，注册资本36,795万元，

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

截至2019年末，该公司总资产766.27亿元，净资产388.81亿元，2019年度实现营业收入44.99亿元，实现净利润7.71亿元。截至2020年末，抚州市投资发展（集团）有限公司主体评级AA+。

(2) 抚州市东乡城投集团有限公司系东乡区城市基础设施建设运营主体，按照市场化原则承接东乡区政府委托的城市基础设施和土地整理等项目的开发建设，业务范围主要为东乡区。该公司成立于2002年10月3日，注册资本30,000万元，截至2019年末，该公司总资产137.70亿元，净资产100.68亿元，2019年度实现营业收入8.43亿元，实现净利润1.33亿元。截至2020年末，抚州市东乡城投集团有限公司主体评级AA。

(3) 崇仁县城市建设投资发展有限公司系崇仁县主要投融资建设运营平台，业务范围主要涵盖崇仁县。该公司成立于2005年12月16日，注册资本10,000万元，截至2018年末，该公司总资产101.47亿元，净资产61.96亿元，2018年度实现营业收入5.72亿元，实现净利润0.48亿元。截至2020年末，崇仁县城市建设投资发展有限公司主体评级AA-。

截至2020年5月末，抚州市范围内平台公司已发行尚未兑付债券只数22只，债券余额162.00亿元。除发行人外，临川区其他企业不存在债券融资行为。具体明细如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债券简称	发行规模	当前余额	票面利率	债项/主体评级	发行日期	到期日期
1	抚州市投资发展（集团）有限公司	20抚州投资PPN004	5.50	5.50	3.08	-/AA+	2020-05-27	2020-11-24
2	抚州市投资发展（集团）有限公司	20抚州投资PPN003	2.00	2.00	3.97	-/AA+	2020-04-23	2023-04-24
3	抚州市投资发展（集团）有限公司	20抚州投资MTN002	6.50	6.50	3.57	AA+/AA+	2020-04-01	2025-04-03
4	抚州市投资发展（集团）有限公司	20抚州投资MTN001	5.00	5.00	3.49	AA+/AA+	2020-03-11	2025-03-13
5	抚州市投资发展（集团）有限公司	20抚州投资PPN002	5.00	5.00	4.00	-/AA+	2020-03-09	2023-03-10

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

	团)有限公司							
6	抚州市投资发展(集团)有限公司	20 抚州投资 PPN001	3.00	3.00	4.60	-/AA+	2020-01-02	2023-01-03
7	抚州市投资发展(集团)有限公司	19 抚州投资 MTN004	4.00	4.00	4.48	AA+/AA+	2019-12-24	2024-12-26
8	抚州市投资发展(集团)有限公司	19 抚州 01	21.00	21.00	4.70	-/AA+	2019-11-13	2024-11-15
9	抚州市投资发展(集团)有限公司	19 抚州投资 MTN003	4.50	4.50	4.17	AA+/AA+	2019-09-03	2024-09-05
10	抚州市投资发展(集团)有限公司	19 抚州投资 MTN002	11.00	11.00	4.18	AA+/AA+	2019-08-14	2024-08-16
11	抚州市投资发展(集团)有限公司	19 抚州投资 MTN001	3.00	3.00	4.67	AA/AA	2019-01-09	2024-01-11
12	抚州市投资发展(集团)有限公司	19 抚州投资 PPN001	5.00	5.00	6.05	-/AA	2019-01-04	2022-01-08
13	抚州市投资发展(集团)有限公司	18 抚州投资 MTN002	2.00	2.00	6.29	AA/AA	2018-09-26	2023-09-28
14	抚州市投资发展(集团)有限公司	18 抚州投资 MTN001	10.00	10.00	6.14	AA/AA	2018-03-27	2023-03-29
15	抚州市投资发展(集团)有限公司	17 抚投专项债	9.30	9.30	5.70	AA/AA	2017-10-27	2024-10-30
16	抚州市投资发展(集团)有限公司	16 抚州投资 MTN002	10.00	10.00	4.45	AA/AA	2016-11-22	2021-11-24
17	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	19 临川城投债 01	11.00	11.00	8.00	AA/AA	2019-02-25	2026-02-26
18	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	17 临川城投债 01	5.00	5.00	6.50	AA/AA	2017-12-22	2024-12-25
19	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	16 临川城投债	15.00	12.00	5.68	AA/AA-	2016-07-04	2023-07-05
20	崇仁县城市建设投资发展有限公司	18 崇仁城投债	10.00	10.00	7.00	AA+/AA-	2018-03-07	2025-03-08
21	抚州市东乡城投集团有限公司	17 东乡债	10.00	8.00	6.20	AA/AA-	2017-03-17	2024-03-20
22	抚州市东乡区城市投资开发有限公司	20 东乡 01	9.20	9.20	6.50	AA/AA	2020-03-16	2027-03-18
-	-	合计	167.00	162.00	-	-	-	-

注：经核查，截至2019年末，上述平台公司无已批未发企业债券情形。

以上抚州市的平台公司以及发行人，在各自的区域范围内具有区域优势，业务区域重合度较低。

发行人自成立以来一直得到当地政府的大力支持，其经营领域和投资范围涵盖了市政工程等城市基础设施建设以及土地整理与开发等行业，在这些领域发行人在临川区具有龙头地位。

近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在临川区市政工程等城市基础设施建设以及土地整理与开发领域已经形成了显著的竞争力，具有区域内垄断性经营优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着临川区经济的不断发展，城镇化进程的不断推进，发行人具备良好的发展机遇和较大的发展空间。

2、发行人所具备的竞争优势

作为临川区主要的基础设施建设、国有资产运营的综合性平台，担负着为市政工程、土地整理等城市基础设施建设项目筹集资金与建设的任务，具备以下优势：

（1）显著的区域优势

临川区是抚州市委、市政府所在地，全市政治、经济、文化、教育、科技中心。临川交通便捷，距省会南昌 80 公里、昌北机场 128 公里。316 国道、320 国道、福银高速和抚吉高速公路、昌厦公路穿境而过；鹰厦、浙赣以及即将竣工的向莆铁路纵贯南北，向乐铁路直达南昌。临川区区位优势明显，交通便利，是“南昌远郊、闽台近邻”，处于省城南昌一小时经济圈，被列为鄱阳湖生态经济区和海西经济建设县（区）。临川生态环境优良，旅游资源丰富，特别是临川温泉被誉为“中国疗养胜地”，目前正在打造 5A 级国际旅游休闲、疗养温泉景区。

（2）政府的大力支持

发行人作为临川区重要的城市基础设施建设及投融资主体，在项目投资、项目融资方面得到了临川区政府的大力支持。临川区人民政府一方面通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升公司业务质量；另一方面通过财政补贴等多种方式对发行人进行全方位支持。同时，区政府及税务部门在

税收方面也给予公司政策扶持，使得公司竞争力进一步提升。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

（3）行业垄断性及稳定性优势

作为临川区主要的基础设施建设、国有资产运营的综合性平台，发行人一直处于区域行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续稳定盈利能力。根据国家关于“优化城市化布局和形态，加强城镇化管理，不断提高城镇化的质量和水平”的要求，预计未来的十年间，临川区城市基础设施建设的需求不会发生根本性的改变。由此可见，具有区域垄断地位的临川城投将长期保持稳定可期、平稳增长的经营规模。

（4）良好的融资能力

公司作为临川区重点国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

四、发行人地域经济情况

（一）抚州市概况

抚州市位于江西省东部，东邻福建省，南接赣州，西与吉安、宜春相连，北临鄱阳湖。抚州具有“襟领江湖、控带闽粤”、“南昌远郊、闽台近邻”的区位优势，抚州是江西省唯一同时享受鄱阳湖生态经济区国家战略、海峡西区国家发展战略、振兴原中央苏区战略等三大国家重大发展战略政策的设区市。抚州交通便利，距省会城市南昌仅100公里，有国家一级公路直达。鹰厦、浙赣、向乐铁路穿境而过，

抚州火车站（二级站）离市区6公里；沪瑞高速公路抚州至上海段即将通车；京福高速公路、昌厦高速公路已全面开通，320、316、206国道横穿市境；距南昌昌北机场仅100公里，至香港、深圳、广州、厦门、上海、宁波、北京等各大城市均有航班。

抚州是著名的宜业、宜居、宜游“三宜城市”。城市环境优美，被评为国家园林城市。抚州自古农耕纺织发达，是全国的主要产粮区和储粮基地，赣抚平原的粮食和其他农副产品源源不断地运销到江苏、浙江、福建、广东的众多地区。抚州的教育事业长盛不衰，宋朝以来，抚州更是群贤荟萃，英才辈出，如锐意改革的北宋政治家、思想家王安石，大散文家曾巩；词坛巨臂晏殊、晏几道；被誉为“东方莎士比亚”的伟大剧作家汤显祖；人称“百世大儒”的哲学家、思想家陆九渊等，历代相袭的尊师重教风气，使得抚州教育至今仍在全国居领先地位。

近年来，抚州市经济社会保持稳步向好态势。2019年全市实现地区生产总值（GDP）1,510.92亿元，比上年增长7.9%。其中，第一产业增加值215.20亿元，增长3.1%；第二产业增加值573.88亿元，增长8.2%；第三产业增加值721.85亿元，增长9.4%。三次产业比由上年的14.4:38.1:47.5调整为14.2:38.0:47.8。人均生产总值37,272元，按年平均汇率计算，折合5,403美元，比上年增长7.5%。

2017-2019年抚州市经济运行情况

单位：亿元

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1,510.92	7.9%	1,379.82	8.0%	1,354.57	8.7%
第一产业增加值	215.20	3.1%	199.28	3.1%	216.35	4.5%
第二产业增加值	573.88	8.2%	525.66	8.0%	594.59	8.4%

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

第三产业增加值	721.85	9.4%	654.88	10.1%	543.63	10.9%
全部工业增加值	413.38	8.7%	424.94	8.5%	471.95	9.0%
固定资产投资	-	9.2%	-	10.7%	1,401.41	12.0%
社会消费品零售总额	607.53	11.7%	544.14	10.6%	537.66	12.0%
进出口总额	152.40	7.9%	141.33	5.8%	133.56	9.8%
人均GDP(万元)	3.73		3.42		3.37	
人均GDP/全国人均GDP	52.58%		52.95%		56.47%	

2019年完成财政总收入213.04亿元，增长6.1%。其中，税收收入179.05亿元，增长5.0%；公共财政预算收入129.24亿元，增长4.1%。全年公共财政预算支出474.32亿元，增长17.3%。

2017-2019年抚州市财政收支情况

年份	财政总收入		公共预算收入	
	总值(亿元)	增长率(%)	总值(亿元)	增长率(%)
2017年	183.64	7.0	120.19	-2.1
2018年	200.70	9.3	124.21	3.3
2019年	213.04	6.1	129.24	4.1

(二) 临川区概况

临川区是江西省抚州市的市辖区，位于江西省东部，抚河中游，是抚州市委、市政府所在地，全市政治、经济、文化、教育、科技中心。全区总面积2,121平方公里，辖23个乡镇、1个垦殖场、5个街道办事处、1个工业园区和1个昌抚合作示范区，总人口130万，其中农业人口71万。

临川素有“才子之乡、文化之邦”的美誉，是“中国十一世纪改革家”王安石和明代戏曲家“东方莎士比亚”汤显祖的故里。“临川文化”生成于秦汉，兴盛于两宋，延绵于清，至今长盛不衰，临川教育昌盛、闻名遐迩，是全国知名的“教育之乡”，每年都有数十名学

生被清华、北大录取，连续多年被评为全国教育先进县（区）和文化先进县（区）。

临川区是全国重要的商品粮基地，素有“赣抚粮仓”之称，农业由传统农业向现代农业跨越，是国家农业部命名的“中国西瓜之乡”。特色农业初具规模，建成了优质粮食、无籽西瓜、绿色蔬菜、名贵中药材（黄桅子、金银花）、百里花卉长廊等生产基地。江西省工业“十强”县（区）之一。临川工业发展迅速，已初步形成以有色金属加工、机电制造、食品加工、医药化工、轻工纺织、新型建材为主导的工业体系。临川发展环境日益优化，是全省投资环境十佳县（区），正成为广大外来投资者的福地。

临川区位优势，交通便捷。距省会南昌 80 公里、昌北机场 128 公里。316 国道、320 国道、福银高速和抚吉高速公路、昌厦公路穿境而过；鹰厦、浙赣以及即将竣工的向莆铁路纵贯南北，向乐铁路直达南昌。境内公路网络完善，乡村公路四通八达。临川已纳入环鄱阳湖经济圈和海峡西岸经济区。

2019 年临川区全年实现地区生产总值 469.57 亿元，同比增长 7.5%。财政总收入 24.12 亿元，同比增长 5.0%；其中公共预算收入 14.24 亿元，同比增长 0.7%。固定资产投资增长 12.4%。

2017-2019 年临川区经济运行情况

单位：亿元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	469.6	7.5%	429.7	7.9%	419.8	8.7%
第一产业增加值	-	-	44.7	2.8%	49.7	4.4%
第二产业增加值	-	-	195.2	8.0%	203.7	8.0%
第三产业增加值	-	-	189.7	9.1%	166.4	11.3%
规模以上工业增加值	-	8.8%	-	9.0%	-	9.1%

2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

固定资产投资	-	12.4%	-	11.2%	210.2	13.8%
社会消费品零售总额	220.0	11.8%	196.9	10.5%	194.8	11.8%
人均 GDP（万元）	-		3.85		3.76	
人均 GDP/全国人均 GDP	-		59.69%		62.98%	

2017-2019 年临川区财政收支情况

年份	财政总收入		公共预算收入	
	总值（亿元）	增长率（%）	总值（亿元）	增长率（%）
2017 年	22.60	3.8	15.62	-9.12
2018 年	23.66	4.6	14.55	-6.9
2019 年	24.12	5.0	14.24	0.7

第十条 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2018〕第2-01276号）；对发行人2018年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2019〕第2-01026号）；对发行人2019年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2020〕第2-00933号）。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自发行人财务报告，其中发行人2017-2019年财务数据均摘自经审计的财务报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告及财务报表。

一、重要会计政策和会计估计变更

（一）会计政策变更

1、2017年会计政策变更

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），执行企业会计准则的企业应

按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

上述两项准则和财会〔2017〕30号对发行人无影响。

2、2018 年会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

公司执行财会〔2018〕15号的主要影响如下：

单位：万元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1、应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	82,941.43	22,395.60	应收账款：22,395.60
2、应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	216,912.79	109,816.49	其他应收款：109,816.49
3、应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	6.00	29.00	应付账款：29.00
4、应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	96,252.62	121,779.47	应付利息：4,972.50 其他应付款：116,806.97
5、专项应付款计入长期应付款列示	长期应付款	-	29,640.00	长期应付款：29,640.00
6、管理费用列报调整	管理费用	398.58	333.94	管理费用：333.94

3、2019 年会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。主要影响如下：

根据财务报表格式的要求，公司将“应收票据及应收账款”拆分离示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分离示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

（二）会计估计变更

报告期内无需披露的主要会计估计变更。

二、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年主要财务数据

发行人近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产合计	1,620,523.81	1,665,991.52	1,691,735.22
其中：流动资产	1,610,486.76	1,658,775.60	1,691,239.33
非流动资产	10,037.05	7,215.93	495.88
负债合计	546,866.34	464,248.85	460,216.63
其中：流动负债	242,866.34	213,248.85	161,576.63
非流动负债	304,000.00	251,000.00	298,640.00
所有者权益	1,073,657.47	1,201,742.67	1,231,518.59

发行人近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	80,915.89	72,746.75	67,729.19
营业成本	70,296.74	63,250.68	54,643.43
营业利润	7,950.86	11,343.25	12,842.81
利润总额	7,555.17	16,039.31	19,059.41
净利润	5,947.57	13,620.09	15,774.29

发行人近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-144,601.18	-169,306.44	-100,364.91
投资活动产生的现金流量净额	29,026.61	109,848.71	-98,252.56
筹资活动产生的现金流量净额	56,664.32	7,088.37	248,993.11
现金及现金等价物净增加额	-58,910.24	-52,369.36	50,375.64

截至 2019 年末，发行人资产总额 1,620,523.81 万元，负债总额 546,866.34 万元，所有者权益总额 1,073,657.47 万元，其中归属于母公司所有者权益总额 1,073,588.47 万元，资产负债率为 33.75%。2019 年度实现营业收入 80,915.89 万元，净利润 5,947.57 万元。

总体来看，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率较低，盈利能力较强，能够保证本次债券按时还本付息。

(二) 发行人最近三年主要财务指标

发行人近三年的主要财务指标

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
流动比率（倍）	6.63	7.78	10.47
速动比率（倍）	2.45	2.36	3.12
资产负债率（%）	33.75	27.87	27.20
总资产周转率（次）	0.05	0.04	0.04
应收账款周转率（次）	0.68	1.38	3.55
存货周转率（次）	0.06	0.05	0.05
净资产收益率（%）	0.52	1.12	1.41
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.97	0.84

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)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

7、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

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

9、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）

三、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

发行人 2017-2019 年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	113,446.96	7.00%	202,357.20	12.15%	254,726.56	15.06%
应收票据及应收账款	153,901.26	9.50%	82,941.43	4.98%	22,395.60	1.32%
预付款项	4.67	0.00%	5.68	0.00%	145.00	0.01%
其他应收款	327,365.99	20.20%	216,912.79	13.02%	109,816.49	6.49%
存货	1,015,767.89	62.68%	1,156,558.49	69.42%	1,187,867.68	70.22%
其他流动资产	-	-	-	-	116,288.00	6.87%
流动资产合计	1,610,486.76	99.38%	1,658,775.60	99.57%	1,691,239.33	99.97%
可供出售金融资产	3,585.27	0.22%	1,621.75	0.10%	-	-
长期股权投资	5,716.63	0.35%	5,211.18	0.31%	-	-
固定资产	160.81	0.01%	200.53	0.01%	73.68	0.00%
长期待摊费用	-	-	-	-	400.00	0.02%
递延所得税资产	574.33	0.04%	37.47	0.00%	22.21	0.00%
其他非流动资产	-	-	145.00	0.01%	-	-
非流动资产合计	10,037.05	0.62%	7,215.93	0.43%	495.88	0.03%
资产总计	1,620,523.81	100.00%	1,665,991.52	100.00%	1,691,735.22	100.00%
应付票据及应付账款	1,019.23	0.19%	6.00	0.00%	29.00	0.01%
预收款项	-	-	1.16	0.00%	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-

应交税费	59,836.91	10.94%	49,349.08	10.63%	38,768.16	8.42%
其他应付款	129,010.20	23.59%	96,252.62	20.73%	121,779.47	26.46%
一年内到期的非流动负债	53,000.00	9.69%	67,640.00	14.57%	1,000.00	0.22%
流动负债合计	242,866.34	44.41%	213,248.85	45.93%	161,576.63	35.11%
长期借款	64,000.00	11.70%	81,000.00	17.45%	89,000.00	19.34%
应付债券	240,000.00	43.89%	170,000.00	36.62%	180,000.00	39.11%
长期应付款	-	-	-	-	29,640.00	6.44%
非流动负债合计	304,000.00	55.59%	251,000.00	54.07%	298,640.00	64.89%
负债合计	546,866.34	100.00%	464,248.85	100.00%	460,216.63	100.00%

2017-2019年末，发行人的资产总额分别为1,691,735.22万元、1,665,991.52万元和1,620,523.81万元，近三年资产总额规模较大，报告期内略有降低，但并无重大不利影响；2017-2019年末，发行人的负债总额分别为460,216.63万元、464,248.85万元和546,866.34万元，近三年年均复合增长率为9.01%。

1、资产结构分析

近三年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为99.97%、99.57%和99.38%，非流动资产占总资产的比重分别为0.03%、0.43%和0.62%。发行人资产主要由流动资产构成，其中主要包括货币资金、应收账款、存货和其他应收款等。具体情况如下：

(1) 货币资金

2017-2019年末，发行人货币资金分别为254,726.56万元、202,357.20万元和113,446.96万元，占总资产的比重分别为15.06%、12.15%和7.00%。截至2019年末，发行人货币资金主要由现金和银行存款构成。

2018年末发行人货币资金较上一年末减少52,369.36万元，减幅20.56%，主要系公司发行债券的募投项目投入资金后银行存款大幅减

少所致。2019年末发行人货币资金较上一年末减少88,910.24万元，减幅43.94%，主要系公司开展经营活动投入资金后银行存款大幅减少所致。

截至2019年末，发行人不存在因抵质押或冻结等对外使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

(2) 应收票据及应收账款

2017-2019年末，发行人应收票据及应收账款总额分别为22,395.60万元、82,941.43万元和153,901.26万元，均系应收账款，占总资产的比重分别为1.32%、4.98%和9.50%。截至2019年末，发行人应收账款明细如下：

发行人2019年末应收账款明细

单位：万元

单位名称	2019年末余额	占应收账款总额的比例
抚州市临川区财政局	153,901.26	100.00%
合计	153,901.26	100.00%

2018年末发行人应收账款较上一年末增加60,545.84万元，增幅270.35%，主要系发行人应收抚州市临川区财政局工程款大幅增加所致。2019年末发行人应收账款较上一年末增加70,959.83万元，增幅85.55%，主要系发行人应收抚州市临川区财政局工程款大量增加所致。

(3) 预付款项

2017-2019年末，发行人预付款项总额分别为145.00万元、5.68万元和4.67万元，占总资产的比重分别为0.01%、0.00%和0.00%。截至2019年末，发行人预付款项为预付黄香娇的款项。

2018年末发行人预付款项较上一年末减少139.32万元，减幅96.08%，主要系发行人与黔东南公路建设养护有限公司预付款项核销所致。2019年末发行人预付款项较上一年末减少1.01万元，减幅

17.78%，主要系发行人与江西省春秋国际旅行社有限公司抚州城东营业部预付款项核销所致。

(4) 其他应收款

2017-2019年末，发行人其他应收款总额分别为109,816.49万元、216,912.79万元和327,365.99万元，占总资产的比重分别为6.49%、13.02%和20.20%。截至2019年末，发行人其他应收款账龄大多在1年以内，显示出发行人良好的回款能力。2019年末，发行人其他应收款前五名构成情况如下：

发行人2019年末其他应收款前五名构成明细

单位：万元、%

单位	款项性质	2019年末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
抚州市临川区财政局	往来款	179,866.08	1年以内、1-2年	54.56
抚州市临川区城镇建设开发投资中心	往来款	40,978.87	1年以内	12.43
抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司	往来款	34,000.00	1年以内、1-2年	10.31
抚州市临川区鑫临房地产开发有限公司	往来款	28,932.96	1年以内	8.78
抚州市临川区基础设施建设投资有限公司	往来款	24,922.10	1年以内	7.56
合计	-	308,700.01	-	93.64

2018年末发行人其他应收款较上一年末增加107,096.30万元，增幅97.52%，主要系发行人与抚州市临川区财政局、抚州市临川区鑫临房地产开发有限公司、抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司、抚州市文化旅游投资发展有限责任公司、抚州市高新区发展投资集团有限公司等单位的往来款增加所致。2019年末发行人其他应收款较上一年末增加110,453.20万元，增幅50.92%，主要系发行人与抚州市临川区财政局、抚州市临川区城镇建设开发投资中心、抚州市临川区基础设施建设投资有限公司等单位的往来款增加所致。

(5) 存货

2017-2019年末，发行人存货总额分别为1,187,867.68万元、1,156,558.49万元和1,015,767.89万元，占总资产的比重分别为70.22%、69.42%和62.68%。发行人存货主要由土地资产和开发成本构成，其中土地资产主要以政府注入和公开招拍挂方式取得，开发成本主要系发行人从事工程施工、土地整理等业务所形成。

截至2019年末，发行人存货中土地资产账面价值为809,790.98万元，对应土地资产面积共计333.80万平方米。发行人土地资产明细如下：

截至2019年末发行人土地资产清单

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	面积 (m ²)	使用权类型	用途	2019年期末 账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	是否抵押	缴纳土地出让金 金额 (万元)
1	政府注入	临国用(2010)字第113011号	上顿渡文昌路以北	139,992.00	出让	商住用地	72,447.75	评估入账	345.01	否	-
2	政府注入	临国用(2012)字第113048号	温泉旅游开发区管委会旁	189,041.00	出让	商住用地	10,803.70	评估入账	38.10	否	-
3	政府注入	临国用(2012)字第113049号	上顿渡抚八线以南	27,240.80	出让	商住用地	6,935.77	评估入账	169.74	否	-
4	政府注入	临国用(2012)第002号	电子商贸城	9,866.00	出让	商住用地	4,960.72	评估入账	335.21	否	-
5	政府注入	临国用(2012)第003号	抚八线南侧加油站	3,364.00	出让	商住用地	874.41	评估入账	173.29	否	-
6	政府注入	临国用(2012)第004号	临川区染织厂	11,646.60	出让	商住用地	4,243.80	评估入账	242.92	否	-
7	政府注入	临国用(2012)第005号	河西银山角	2,406.80	出让	商住用地	736.36	评估入账	203.97	否	-
8	政府注入	临国用(2012)第006号	温泉大道加油站	4,870.00	出让	商住用地	1,766.94	评估入账	241.88	否	-
9	政府注入	临国用(2012)第007号	玉茗路延伸段	24,712.00	出让	商住用地	6,747.05	评估入账	182.02	是	6,484.43
10	政府注入	临国用(2012)第009号	建设路以北	13,234.00	出让	商住用地	6,690.12	评估入账	337.02	否	-
11	政府注入	临国用(2012)第014号	才都工业园区	298,999.90	出让	商住用地	34,998.09	评估入账	78.03	否	34,980.60

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	面积 (m ²)	使用权类型	用途	2019年期末 账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元 /亩)	是否 抵押	缴纳土地 出让金金 额 (万元)
12	政府注入	临国用(2012)第016号	云山工业园区	311,548.00	出让	商住用地	38,899.88	评估入账	83.24	是	37,385.76
13	政府注入	临国用(2012)第017号	才都工业园	54,760.70	出让	商住用地	6,666.03	评估入账	81.15	否	6,406.56
14	政府注入	临国用(2012)第018号	才都工业园	24,696.00	出让	商住用地	2,890.68	评估入账	78.03	否	2,889.23
15	政府注入	临国用(2012)第019号	唱凯幼儿园 (中心小学)	8,645.50	出让	商住用地	1,193.85	评估入账	92.06	否	-
16	政府注入	临国用(2012)第023号	云山陶瓷厂	88,575.20	出让	商住用地	12,822.59	评估入账	96.51	否	-
17	政府注入	临国用(2012)第024号	上顿渡镇政府 1	1,289.40	出让	商住用地	382.00	评估入账	197.51	否	-
18	政府注入	临国用(2012)第027号	上顿渡镇政府 4	4,790.90	出让	商住用地	1,419.37	评估入账	197.51	否	-
19	政府注入	临国用(2012)第028号	上顿渡镇政府 5	425.50	出让	商住用地	125.51	评估入账	196.65	否	-
20	政府注入	临国用(2012)第029号	上顿渡镇政府 6	593.50	出让	商住用地	175.07	评估入账	196.65	否	-
21	政府注入	临国用(2012)第030号	上顿渡镇政府 7	9,649.60	出让	商住用地	2,858.82	评估入账	197.51	否	-
22	政府注入	临国用(2012)第032号	林源小学	20,008.00	出让	商住用地	5,250.10	评估入账	174.93	否	-
23	政府注入	临国用(2012)第033号	特殊教育学校	26,667.00	出让	商住用地	7,280.82	评估入账	182.02	是	6,997.42
24	政府注入	临国用(2012)第034号	才都大道东 侧、金山大道 南侧	33,144.00	出让	商住用地	14,049.38	评估入账	282.59	是	-
25	政府注入	临国用(2012)第036号	桥东路(粮食 局)	39,698.30	出让	商住用地	20,078.52	评估入账	337.19	是	20,068.48
26	政府注入	临国用(2012)第039号	上顿渡临川大 道北侧	19,100.70	出让	商住用地	7,276.43	评估入账	253.97	是	6,993.21
27	政府注入	临国用(2012)第040号	上顿渡镇(新 时速后面三角 形)	3,967.00	出让	商住用地	1,268.35	评估入账	213.15	是	1,218.98
28	政府注入	临国用(2012)第041号	唱凯镇内	27,209.00	出让	商住用地	3,917.77	评估入账	95.99	否	-
29	政府注入	临国用(2012)第042号	龙溪镇内	47,589.20	出让	商住用地	2,497.10	评估入账	34.98	否	-

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	面积 (m ²)	使用权类型	用途	2019年期末 账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元 /亩)	是否 抵押	缴纳土地 出让金金 额 (万元)
30	政府注入	临国用(2012)第043号	临川磷肥厂	59,130.20	出让	商住用地	15,523.52	评估入账	175.02	是	15,515.76
31	政府注入	临国用(2012)第044号	青泥街81号	7,528.70	出让	商住用地	367.48	评估入账	32.54	否	-
32	政府注入	临国用(2012)第046号	鹏田乡鹏田街	7,910.00	出让	商住用地	515.49	评估入账	43.45	否	-
33	政府注入	临国用(2012)第047号	腾桥镇邓坊村	15,252.30	出让	商住用地	1,363.33	评估入账	59.59	否	-
34	政府注入	临国用(2012)第048号	腾桥镇邓坊村	2,675.30	出让	商住用地	237.86	评估入账	59.27	否	-
35	政府注入	临国用(2012)第049号	腾桥镇腾桥村	55,058.10	出让	商住用地	4,947.96	评估入账	59.91	否	-
36	政府注入	临国用(2012)第050号	腾桥镇腾桥村	129.60	出让	商住用地	11.43	评估入账	58.79	否	-
37	政府注入	临国用(2012)第051号	荣山镇何岭村	3,738.10	出让	商住用地	242.61	评估入账	43.27	否	-
38	政府注入	临国用(2012)第052号	荣山镇荣山村	1,837.50	出让	商住用地	119.26	评估入账	43.27	否	-
39	政府注入	临国用(2012)第053号	荣山镇油山村	14,400.60	出让	商住用地	943.54	评估入账	43.68	否	-
40	政府注入	临国用(2012)第054号	荣山镇荣山街	7,910.10	出让	商住用地	515.49	评估入账	43.45	否	-
41	政府注入	临国用(2012)第055号	荣山镇莲源村	1,685.80	出让	商住用地	109.41	评估入账	43.27	否	-
42	政府注入	临国用(2012)第056号	东馆镇东馆村 委会	48,534.00	出让	商住用地	3,196.74	评估入账	43.91	否	-
43	政府注入	临国用(2012)第057号	嵩湖乡嵩湖村 范家	41,760.00	出让	商住用地	2,060.27	评估入账	32.89	否	-
44	政府注入	临国用(2012)第058号	嵩湖乡嵩湖街	6,082.40	出让	商住用地	296.89	评估入账	32.54	否	-
45	政府注入	临国用(2012)第059号	湖南乡春光村	6,693.50	出让	商住用地	436.21	评估入账	43.45	否	-
46	政府注入	临国用(2012)第060号	湖南乡湖南街	4,537.60	出让	商住用地	295.71	评估入账	43.45	否	-
47	政府注入	临国用(2012)第061号	湖南乡春光村	5,172.40	出让	商住用地	337.08	评估入账	43.45	否	-
48	政府注入	临国用(2012)第063号	七里岗乡万新 村委会	17,115.50	出让	商住用地	1,121.42	评估入账	43.68	否	-

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	面积 (m ²)	使用权类型	用途	2019年期末 账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元 /亩)	是否 抵押	缴纳土地 出让金金 额 (万元)
49	政府注入	临国用(2012)第064号	太阳镇太阳街	15,132.79	出让	商住用地	991.52	评估入账	43.68	否	-
50	政府注入	临国用(2012)第065号	上顿渡镇桥东路38号	4,276.20	出让	商住用地	2,014.75	评估入账	314.10	是	2,013.74
51	政府注入	临国用(2012)第066号	罗针村委会胡家小组	7,550.00	出让	商住用地	492.03	评估入账	43.45	否	-
52	政府注入	临国用(2012)第067号	罗针镇城前村	3,885.00	出让	商住用地	252.14	评估入账	43.27	否	-
53	政府注入	临国用(2012)第068号	云山镇云山街	13,096.00	出让	商住用地	1,772.98	评估入账	90.26	否	-
54	政府注入	临国用(2012)第069号	唱凯镇万年村邓家	5,337.00	出让	商住用地	718.71	评估入账	89.78	否	-
55	政府注入	临国用(2012)第070号	唱凯镇古港村	16,920.00	出让	商住用地	2,290.68	评估入账	90.26	否	-
56	政府注入	临国用(2012)第071号	罗湖镇双林村	12,389.50	出让	商住用地	1,677.33	评估入账	90.26	否	-
57	政府注入	临国用(2012)第072号	老罗湖农贸市场	433.00	出让	商住用地	57.83	评估入账	89.04	否	-
58	政府注入	临国用(2012)第073号	河埠乡塔区村	15,616.00	出让	商住用地	1,023.18	评估入账	43.68	否	-
59	政府注入	临国用(2012)第074号	河埠乡胡家村	11,383.70	出让	商住用地	745.87	评估入账	43.68	否	-
60	政府注入	临国用(2012)第075号	河埠乡尤屯村	8,274.60	出让	商住用地	539.25	评估入账	43.45	否	-
61	政府注入	临国用(2012)第076号	秋溪镇上阳村	4,359.00	出让	商住用地	284.07	评估入账	43.45	否	-
62	政府注入	临国用(2012)第077号	龙溪村樟寮组	18,988.00	出让	商住用地	931.76	评估入账	32.71	否	-
63	政府注入	临国用(2012)第078号	龙溪镇龙溪街	9,743.70	出让	商住用地	475.60	评估入账	32.54	否	-
64	政府注入	临国用(2012)第079号	温泉镇温泉村	9,694.50	出让	商住用地	866.54	评估入账	59.59	否	-
65	政府注入	临国用(2012)第080号	高坪新街	26,606.00	出让	商住用地	1,305.58	评估入账	32.71	否	-
66	政府注入	临国用(2012)第081号	高坪镇塘南村	9,306.00	出让	商住用地	454.24	评估入账	32.54	否	-
67	政府注入	临国用(2012)第083号	大岗镇吴头村	19,003.00	出让	商住用地	1,698.58	评估入账	59.59	否	-

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	面积 (m ²)	使用权类型	用途	2019年期末 账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元 /亩)	是否 抵押	缴纳土地 出让金金 额 (万元)
68	政府注入	临国用(2012)第084号	桐源乡桐源村	5,104.50	出让	商住用地	451.98	评估入账	59.03	否	-
69	政府注入	临国用(2012)第085号	桐源乡桐源村	16,944.70	出让	商住用地	1,514.60	评估入账	59.59	否	-
70	政府注入	临国用(2012)第087号	展坪老街	10,664.90	出让	商住用地	698.77	评估入账	43.68	否	-
71	政府注入	临国用(2012)第088号	临川区温泉镇白浒村	51,373.52	出让	商住用地	4,616.84	评估入账	59.91	否	-
72	政府注入	临国用(2012)第089号	临川大道渔苗塘山	34,460.40	出让	商住用地	13,425.35	评估入账	259.73	是	13,418.64
73	政府注入	临国用(2012)第090号	临川区上顿渡镇杨林村	17,566.00	出让	商住用地	6,028.13	评估入账	228.78	是	5,793.50
74	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003207号	抚北工业园区	162,986.18	出让	商住用地	23,214.67	成本法	94.96	是	22,288.00
75	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003209号	才都工业园	77,649.85	出让	商住用地	8,950.41	成本法	76.84	否	8,580.00
76	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003349号	临川区上顿渡抚八线南侧	38,674.57	出让	商住用地	21,144.51	成本法	364.49	是	20,310.00
77	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003335号	临川区连城乡	134,125.30	出让	商住用地	51,371.79	成本法	255.34	否	49,360.00
78	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003343号	临川区上顿渡学府路延伸段北侧	12,277.90	出让	商住用地	6,461.12	成本法	350.83	否	6,450.00
79	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003341号	临川区上顿渡才都大道西侧	24,526.10	出让	商住用地	14,557.98	成本法	395.71	否	13,980.00
80	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003339号	临川区上顿渡抚八线东侧	37,466.70	出让	商住用地	19,895.88	成本法	354.02	否	19,110.00
81	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003346号	临川区上顿渡临川大道东侧	6,562.06	出让	商住用地	3,390.68	成本法	344.47	否	3,250.00
82	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003368号	临川区上顿渡河西临崇路东侧	23,051.44	出让	商住用地	10,988.97	成本法	317.81	否	1,055.00
83	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003371号	临川区上顿渡抚八线以南	131,147.90	出让	商住用地	63,163.08	成本法	321.08	否	63,150.00
84	招拍挂	赣(2016)临川区不动产权第0003370号	临川区上顿渡才都大道东侧	3,499.32	出让	商住用地	2,286.21	成本法	435.55	否	2,190.00
85	招拍挂	赣(2018)临川区不动产权第0000961号	上顿渡抚八线以南	80,000.20	出让	商住用地	44,853.27	成本法	373.78	是	43,097.00

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	面积 (m ²)	使用权类型	用途	2019年期末 账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元 /亩)	是否 抵押	缴纳土地 出让金金 额 (万元)
86	招拍挂	赣(2018)临川区不动产权第0000962号	上顿渡抚八线以南	72,351.40	出让	商住用地	40,607.93	成本法	374.17	是	39,017.00
87	招拍挂	赣(2019)临川区不动产权第0019459号	临川区连城乡福银大道以西	102,206.36	出让	商住用地	44,470.87	成本法	290.07	是	44,460.00
88	招拍挂	赣(2019)临川区不动产权第0019460号	临川区连城乡福银大道以西	82,117.23	出让	商住用地	35,731.66	成本法	290.09	是	35,721.00
89	招拍挂	临国用(2015)第361002017002GB00001号	临川温泉景区	27,257.00	出让	商住用地	6,704.33	成本法	163.98	是	9,505.00
90	招拍挂	临国用(2015)第361002017002GB00002号	临川温泉景区	49,519.30	出让	商住用地	12,146.31	成本法	163.52	是	8,212.00
91	招拍挂	临国用(2015)第361002017002GB00005号	临川温泉景区	20,234.70	出让	商住用地	4,979.28	成本法	164.05	是	1,161.00
92	招拍挂	临国用(2015)第361002017002GB00006号	临川温泉景区	6,035.30	出让	商住用地	1,491.16	成本法	164.72	是	17,000.00
93	招拍挂	临国用(2015)第361002017002GB00007号	临川温泉景区	89,642.90	出让	商住用地	21,983.70	成本法	163.49	是	10,555.00
94	招拍挂	临国用(2015)第361002017002GB00008号	临川温泉景区	53,686.50	出让	商住用地	13,170.22	成本法	163.54	是	19,154.00
-	-	合计	-	3,338,008.52	-	-	809,790.98	-	-	-	597,771.31

截至2019年末，发行人开发成本账面价值为205,976.90万元。发行人开发成本明细如下：

截至2019年末发行人开发成本清单

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	总投资额	是否代建	代建协议名称	签订日期	账面价值
1	一河两岸工程	棚改安置房	2年	6,200.00	是	项目委托代建(管)协议	2016/1/18	3,441.05
2	廖坊灌区工程项目部二期	农田基础设施	1-2年	10,000.00	是	项目委托代建(管)协议	2016/1/18	10,075.47
3	保障性安居工程	棚改安置房	2年	235,894.81	否	-	-	4,502.04
4	章舍安置区道路及排水工程款	棚改安置房	1年	598.00	是	项目委托代建(管)协议	2017/1/16	623.27

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

序号	项目名称	项目类型	建设期限	总投资额	是否代建	代建协议名称	签订日期	账面价值
5	一河两岸棚户区改造项目	棚改安置房	2年	84,780.00	是	项目委托代建(管)协议	2017/1/16	75,594.97
6	上顿渡二期旧城改造安置房项目	棚改安置房	2年	110,510.35	否	-	-	2,849.00
7	灵谷峰工程	绿化	1年	22.00	是	项目委托代建(管)协议	2016/1/18	19.09
8	农村基础设施	农田基础设施	1-2年	22,313.00	是	项目委托代建(管)协议	2018/1/15	21,214.21
9	高标准农田项目	农田基础设施	1-2年	123,390.00	是	项目委托代建(管)协议	2018/1/15	27,675.13
10	临川区污水管二期	管网基础设施	2年	6,000.00	是	项目委托代建(管)协议	2018/1/15	867.33
11	秀美乡村工程	乡村基础设施	2年	13.86	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	12.00
12	检察院棚改一期	棚改安置房	1-2年	3,670.41	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	3,204.16
13	临川二中	政府性基建	1-2年	3,989.28	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	3,522.46
14	安石大道	道路基础设施	1-2年	96.10	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	84.85
15	河西大道南延伸段	道路基础设施	2年	114.10	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	100.74
16	家和十里桃源	城市健康小镇	2年	73.80	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	60.73
17	温泉片区附属工程	政府性基建	2年	55,540.00	是	项目委托代建(管)协议	2016/1/18	51,955.79
18	环保局取水口环境检测站工程	环保基础设施	1-2年	18.91	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	15.33
19	府前路改造工程	道路基础设施	2年	103.64	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	83.93
20	龙津大桥西侧引桥底土方工程	路桥基础设施	2年	11.66	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	9.60
21	桃源路(东馆高速路口至S214省道)改造工程	道路基础设施	1-2年	79.93	是	项目委托代建(管)协议	2019/1/14	65.76
合计		-	-	663,419.85	-	-	-	205,976.90

(6) 可供出售金融资产

2017-2019年末，发行人可供出售金融资产分别为0.00万元、1,621.75万元和3,585.27万元，占总资产的比重分别为0.00%、0.10%和0.22%。截至2019年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	2019年末余额	在被投资单位持股比例(%)
江西畅享景行研学旅游有限责任公司	30.00	5.00
抚州鲁高工程建设项目管理有限公司	591.75	10.00
抚州中建五局基础设施投资有限公司	1,000.00	10.00

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

江西赣东实业有限公司	213.52	7.33
抚州市科技创新投资引导基金中心 (有限合伙)	1,750.00	18.92
合计	3,585.27	-

2019年发行人可供出售金融资产增加主要系发行人新增对江西赣东实业有限公司、抚州市科技创新投资引导基金中心（有限合伙）的投资所致。

(7) 长期股权投资

2017-2019年末，发行人长期股权投资分别为0.00万元、5,211.18万元和5,716.63万元，占总资产的比重分别为0.00%、0.31%和0.35%。截至2019年末，发行人长期股权投资明细如下所示：

单位：万元

投资单位	2018年末余额	2019年宣告发放 现金股利或利润	2019年权益法下 确认的投资损益	2019年末余额
抚州金抚项目管理 有限责任公司	1,124.46		-2.02	1,122.44
抚州市临川区赣 抚建材资源开发 有限公司	4,086.72	993.44	1,500.91	4,594.19
合计	5,211.18	993.44	1,498.89	5,716.63

2019年末发行人长期股权投资增加主要系权益法下对抚州市临川区赣抚建材资源开发有限公司确认投资收益所致。

(8) 固定资产

2017-2019年末，发行人固定资产分别为73.68万元、200.53万元和160.81万元，占总资产的比重分别为0.00%、0.01%和0.01%。截至2019年末，发行人固定资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2019年末账面价值	2019年初账面价值
房屋及建筑物	91.81	112.80
运输设备	58.09	76.01

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

机器设备	1.12	-
其他设备	9.80	11.72
合计	160.81	200.53

其中，发行人固定资产以房屋及建筑物为主，主要系自建房产，
 明细情况如下所示：

序号	所有权证编号	坐落位置	面积 (m ²)	账面原值 (元)	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押情况	出租情况
1	临区上公房字第 06999号	临川上顿渡桥 东路南侧与中 心路东侧交汇 处	697.64	1,068,111.36	自建	1,531.04	否	否
2	临区上私房字第 04833号	临川上顿渡罗 家巷	951.14	655,513.48	自建	689.19	否	是
3	临区上私房字第 09730号	临川上顿渡桥 头堡	794.07	823,136.90	自建	1,036.60	否	是
合计			2,442.85	2,546,761.74	-	-	-	-

2018年末发行人固定资产增加主要系购置房屋及建筑物、运输设备、电子设备所致；2019年末发行人固定资产减少主要系折旧计提所致。

(9) 其他非流动资产

2017-2019年末，发行人其他非流动资产总额分别为0.00万元、145.00万元和0.00万元，占总资产的比重分别为0.00%、0.01%和0.00%。2018年末发行人其他非流动资产增加主要系发行人预付工程款增加所致；2019年末发行人其他非流动资产减少主要系发行人预付工程款销账所致。

(10) 应收款项情况

截至2019年末，公司应收款项包括应收账款、预付款项、其他应收款，账面价值分别为153,901.26万元、4.67万元、327,365.99万元。截至2019年末，公司应收款项明细如下：

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

单位：万元

科目	欠款单位	2019年末金额	账龄	性质
应收账款	抚州市临川区财政局	153,901.26	1年以内、1-2年、4-5年	工程款
预付款项	黄香娇	4.67	1年以内	预付房屋租金
其他应收款	抚州市临川区财政局	179,866.08	1年以内、1-2年	往来账
	抚州市临川区城镇建设开发投资中心	40,978.87	1年以内	往来款
	抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司	34,000.00	1年以内、1-2年	往来款
	抚州市临川区鑫临房地产开发有限公司	28,932.96	1年以内	往来款
	抚州市临川区基础设施建设投资有限公司	24,922.10	1年以内	往来款
	其他	20,963.31	-	-
	减：坏账准备	2,297.33	-	-
-	账面价值合计	481,271.92	-	-

截至2019年末，公司经营性占款账面价值合计153,905.93万元，非经营性占款账面价值合计327,365.99万元。经核查，发行人非经营性占款、资金拆借情况均履行了内部的相关程序，不存在实际控制人、控股股东或其他关联方违规占用发行人资金的情况，非经营性往来占款遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待，资金拆借行为属于法人之间的民间借贷，合法有效，且已经按照其内部管理制定履行了内部审批流程，不违反法律法规的强制性规定，不会对本次债券发行造成实质性障碍。

报告期内应收款项回款情况良好，发行人已就未来回款计划作出安排。根据《抚州市临川区财政局关于抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司应收账款偿还安排有关情况的批复》，预计2020年末回款50,000.00万元，2021年末回款50,000.00万元，2022年末回款62,176.98万元。

经核查，截至2019年末，发行人政府部门应收款项账面原值合计374,746.21万元，占2019年末发行人净资产的34.90%，未超过净资产的40%，不会对本次债券发行造成实质性障碍。

2、负债结构分析

2017-2019年末，发行人流动负债占总负债的比重分别为35.11%、45.93%和44.41%，非流动负债占总负债的比重分别为64.89%、54.07%和55.59%，尽管近三年非流动负债占比呈现下降趋势，但发行人负债结构仍以非流动负债为主。其中流动负债主要由应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

(1) 应交税费

2017-2019年末，发行人应交税费总额分别为38,768.16万元、49,349.08万元和59,836.91万元，占总负债的比重分别为8.42%、10.63%和10.94%。截至2019年末，发行人应交税费明细如下：

税种	2019年末余额(万元)
增值税	29,822.94
营业税	7,311.98
企业所得税	18,049.84
城市维护建设税	2,600.19
房产税	7.71
教育费附加	1,022.65
地方教育费附加	834.63
土地使用税	186.96
合计	59,836.91

报告期内，发行人应交税费持续增长主要系发行人业务规模扩大，公司应交相关税费相应增长所致。

(2) 其他应付款

2017-2019年末，发行人其他应付款金额分别为121,779.47万元、96,252.62万元和129,010.20万元，占总负债的比重分别为26.46%、20.73%和23.59%。截至2019年12月31日，发行人其他应付款明细如下所示：

截至2019年末发行人其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2019年末
应付利息	11,382.58
其他应付款项	117,627.61
其中：往来款	117,142.64
保证金	471.74
其他	13.23
合计	129,010.20

截至2019年末，发行人其他应付款项主要系应付抚州市投资发展（集团）有限公司、江西省行政事业集团有限公司等往来款。

发行人2019年末其他应付款项前五名构成明细

单位：万元、%

单位	款项性质	2019年末余额	账龄	占其他应付款项期末余额合计数的比例
抚州市投资发展（集团）有限公司	往来款	72,944.81	1年以内、1-2年、2-3年	62.01
江西省行政事业集团有限公司	往来款	29,346.50	1年以内、1-2年、2-3年	24.95
文旅投	往来款	13,879.53	1年以内	11.80
临川区经济住房建设和廉租房制度领导小组	往来款	570.00	3-4年	0.48
玉茗建设集团有限责任公司	保证金	156.00	1年以内、3-4年	0.13
合计	-	116,896.84	-	99.37

2018年末发行人其他应付款项较上一年末减少25,526.85万元，减幅20.96%，主要系发行人往来款、保证金减少所致。2019年末发

行人其他应付款项较上一年末增加 32,757.58 万元，增幅 34.03%，主要系发行人往来款增加所致。

(3) 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,000.00 万元、67,640.00 万元和 53,000.00 万元，占总负债的比重分别为 0.22%、14.57%和 9.69%。截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

项目	2019 年末余额 (万元)	2019 年初余额 (万元)
一年内到期的长期借款	13,000.00	8,000.00
一年内到期的应付债券	40,000.00	30,000.00
一年内到期的长期应付款	-	29,640.00
合计	53,000.00	67,640.00

2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较上一年末大幅增长，主要系“16 临川城投债”即将提前还本，以及发行人向上海光大证券资产管理有限公司进行质押式回购借款兑付期限不足一年，因而转入一年内到期的长期应付款所致。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较上一年末小幅减少，主要系发行人向上海光大证券资产管理有限公司进行质押式回购借款完成兑付所致。

(4) 长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 89,000.00 万元、81,000.00 万元和 64,000.00 万元，占总负债的比重分别为 19.34%、17.45%和 11.70%。截至 2019 年末，发行人长期借款明细如下：

截至 2019 年末发行人长期借款明细表

单位：万元

序号	债权人	账面余额	利率	借款期限	抵质押情况
1	北京金融资产交易所有限公司	27,000.00	5.70%	2017-7至2022-7	无

2	中国农业发展银行临川区支行	50,000.00	5.39%	2016-1至2028-12	质押
-	减：重分类至一年内到期的长期借款	13,000.00	-	-	-
合计	-	64,000.00	-	-	-

2018年末发行人长期借款较上一年末减少8,000.00万元，减幅8.99%，主要系部分款项由长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。2019年末发行人长期借款较上一年末减少17,000.00万元，减幅20.99%，主要系部分款项由长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

(5) 应付债券

2017-2019年末，发行人应付债券分别为180,000.00万元、170,000.00万元和240,000.00万元，占总负债的比重分别为39.11%、36.62%和43.89%。报告期内，发行人应付债券主要由“16临川城投债”、“17临川城投债”和“19临川城投债”构成，截至2019年末，“16临川城投债”的债券余额为90,000.00万元，“17临川城投债”的债券余额为40,000.00万元，“19临川城投债”的债券余额为110,000.00万元。

(二) 偿债能力分析

发行人2017-2019年偿债能力指标

项 目	2019年	2018年	2017年
流动比率（倍）	6.63	7.78	10.47
速动比率（倍）	2.45	2.36	3.12
资产负债率（%）	33.75	27.87	27.20
EBITDA（万元）	7,581.66	16,100.88	19,829.61
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.97	0.84

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)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

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

5、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）

从短期偿债能力来看，2017-2019年，公司流动比率分别为10.47、7.78和6.63，流动比率较高，公司资产的变现能力和短期偿债能力较强。最近三年，公司速动比率分别为3.12、2.36和2.45，因为存货在发行人流动资产中占比较高，因此速动比率较流动比率有较大下降。但发行人存货中土地使用权占比较高，而土地资产相对属于易变现资产，不会对发行人的短期偿债能力造成很大的压力。

从长期偿债能力来看，2017-2019年，公司资产负债率分别为27.20%、27.87%和33.75%，发行人的资产负债率略有攀高，但仍处于较低水平。本次债券发行后，以2019年未经审计财务数据为基准测算，资产负债率水平将由33.75%上升至37.60%（按照发行规模10.00亿计算），本次债券会提升公司的总体负债水平，但负债水平依旧偏低，偿债能力影响不大，债务风险处于可控范围。

随着公司盈利水平逐年提高，2019年公司实现EBITDA7,581.66万元。2017-2018年EBITDA利息保障倍数分别为0.84、0.97，期间有所上升，EBITDA水平基本可以覆盖利息支出。

综合来看，公司财务结构较稳健，资产对负债的覆盖程度较高，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（三）有息负债情况

截至2019年末，发行人有息负债账面余额为35.70亿元，主要由企业债券、银行贷款构成。发行人有息负债利率均在合理区间内，不存在高利融资情况。发行人全部有息负债情况如下表所示：

截至2019年末发行人全部有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型(贷款、债券、信托等)	债务规模	账面余额	利率	借款期限	抵质押情况
1	“16临川城投债”投资者	企业债券	150,000.00	120,000.00	5.68%	2016-7至2023-7	抵押
2	“17临川城投债01”投资者	企业债券	50,000.00	50,000.00	6.50%	2017-12至2024-12	无
3	“19临川城投债01”投资者	企业债券	110,000.00	110,000.00	8.00%	2019-02至2026-02	无
4	北京金融资产交易所有限公司	债权融资计划	30,000.00	27,000.00	5.70%	2017-7至2022-7	无
5	中国农业发展银行临川区支行	银行贷款	60,000.00	50,000.00	5.39%	2016-1至2028-12	质押
合计	-	-	400,000.00	357,000.00	-	-	-

本次债券发行完成后，将引起发行人每年有息负债偿还金额的变化，债券存续期内的有息负债偿还压力测算在以下假设基础上发生：

- 1、本次债券募集资金净额为10.00亿元；
- 2、本次债券发行时票面利率为6.00%；
- 3、本次债券发行于2020年12月31日前完成发行。

在上述前提假设下，在本次债券存续期内每年发行人需偿还的有息负债情况如下：

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
有息负债当年偿还规模	76,100.00	64,036.00	99,454.00	74,200.00	40,086.00	27,676.00	25,916.00	2,156.00
其中：银行借款偿还规模	12,695.00	2,156.00	2,156.00	2,156.00	2,156.00	2,156.00	2,156.00	2,156.00
已发行债券偿还规模	4,539.00	5,368.00	21,140.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	0.00	6,000.00	6,000.00	26,000.00	24,800.00	23,600.00	22,400.00	21,200.00
本次债券偿付规模	76,100.00	70,036.00	105,454.00	100,200.00	64,886.00	51,276.00	48,316.00	23,356.00
合计	76,100.00	64,036.00	99,454.00	74,200.00	40,086.00	27,676.00	25,916.00	2,156.00

注：本次债券按照发行10.00亿规模，利率6.00%计算。

(四) 营运能力分析

发行人2017-2019年营运能力指标

项 目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总额 (万元)	1,620,523.81	1,665,991.52	1,691,735.22
应收票据及应收账款 (万元)	153,901.26	82,941.43	22,395.60
存货 (万元)	1,015,767.89	1,156,558.49	1,187,867.68
营业收入 (万元)	80,915.89	72,746.75	67,729.19
营业成本 (万元)	70,296.74	63,250.68	54,643.43
应收账款周转率 (次)	0.68	1.38	3.55
存货周转率 (次)	0.06	0.05	0.05
总资产周转率 (次)	0.05	0.04	0.04

注：1、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

2、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

3、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

4、2016年涉及平均概念的财务指标，以2016年年末数据为计算依据

2017-2019年，发行人应收账款周转率分别为3.55、1.38和0.68。

报告期内发行人应收账款周转率有一定幅度的下降，主要系发行人应收账款规模有较大幅度增加所致。2017-2019年，发行人存货周转率分别为0.05、0.05和0.06，主要由于发行人存货总额较大，导致存货周转率偏低。2017-2019年，发行人总资产周转率分别为0.04、0.04和0.05，营业收入和资产总额逐年增加，但由于资产总额较大，导致总资产周转率偏低。

综合来看，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率处于合理稳定水平，符合城市建设投资行业基础设施项目前期投资较大、回款周期较长的特征。

(五) 盈利能力分析

发行人2017-2019年度盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	80,915.89	72,746.75	67,729.19
营业成本	70,296.74	63,250.68	54,643.43
营业利润	7,950.86	11,343.25	12,842.81
营业外收入	63.31	4,758.85	6,250.38
利润总额	7,555.17	16,039.31	19,059.41
归属于母公司所有者净利润	5,962.09	13,626.57	15,774.29
净资产收益率 (%)	0.52	1.12	1.41

注：1、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

2、2017年涉及平均概念的财务指标，以2017年年末数据为计算依据

2017-2019 年度，发行人分别实现营业收入 67,729.19 万元、72,746.75 万元和 80,915.89 万元，分别实现利润总额 19,059.41 万元、16,039.31 万元和 7,555.17 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 15,774.29 万元、13,626.57 万元和 5,962.09 万元，发行人营收状况良好，盈利能力较强。此外，公司承建的项目较多，未来公司的收入、利润较有保障，而且考虑到基础设施项目前期投资较大，回收期较长的特点，临川区政府将根据每年项目结算情况持续给予发行人一定的财政补贴。

2017-2019 年度，发行人净资产收益率分别为 1.41%、1.12%和 0.52%，发行人净资产收益率近三年逐年下降，且处于较低水平，主要系公司近年来市场化转型加速，盈利能力相对较高的土地整理业务剥离所致所致。但未来随着公司业务多元化开展，盈利能力有望提升，公司净资产收益率水平具有稳步提升的空间。

发行人2017-2019年收入构成情况

单位：万元、%

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	-	-	-	-	13,480.00	19.90
项目代建	80,879.95	99.96	72,738.42	99.99	54,226.97	80.06
旅游业务	25.50	0.03	-	-	-	-
其他	10.44	0.01	8.34	0.01	22.22	0.04
营业收入	80,915.89	100.00	72,746.75	100.00	67,729.19	100.00
政府补助	45.70	72.18	4,752.84	99.87	6,100.00	97.59
其他	17.61	27.82	6.01	0.13	150.38	2.41
营业外收入	63.31	100.00	4,758.85	100.00	6,250.38	100.00

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 67,729.19 万元、72,746.75 万元和 80,915.89 万元，政府补助收入分别为 6,100.00 万元、4,752.84 万元和 45.70 万元。2017-2019 年，公司营业收入/（营业收入+政府补助收入）分别为 91.74%、93.87%和 99.92%，三年平均为 95.11%，大于 70.00%，因此，发行人收入构成符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）和《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）的相关规定。

综合来看，公司主营业务利润水平较高，业务经营整体情况良好，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐释放，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

（六）现金流量分析

发行人2017-2019年现金流量指标

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-144,601.18	-169,306.44	-100,364.91
投资活动产生的现金流量净额	29,026.61	109,848.71	-98,252.56

筹资活动产生的现金流量净额	56,664.32	7,088.37	248,993.11
现金及现金等价物净增加额	-58,910.24	-52,369.36	50,375.64

2017-2019年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-100,364.91万元、-169,306.44万元和-144,601.18万元，经营活动现金流入分别为597,392.67万元、467,666.60万元和535,520.10万元，经营活动现金流出分别为697,757.58万元、636,973.05万元和680,121.28万元。随着项目投资趋于稳定，已投资项目的陆续完工结算，同时抚州市临川区财政局已经就应付公司的款项承诺还款时间，并列示了还款计划，预计未来公司经营活动产生的现金流量净额将有所回升。

2017-2019年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-98,252.56万元、109,848.71万元和29,026.61万元。2019年度发行人投资活动产生的现金流量净额相比2018年度减少了80,822.10万元，主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

2017-2019年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为248,993.11万元、7,088.37万元和56,664.32万元。2019年度发行人筹资活动产生的现金流量净额相比2018年度增加了49,575.95万元，主要系公司2019年企业债券发行收到现金增加所致。

综合来看，公司资产、收入真实有效，业务模式成熟稳定，盈利能力较好，债务风险可控。考虑到本次债券的分期还本情况，公司一次性还款的压力较小，同时公司对临川区政府相关部门应收款项的收回工作得到落实，能够为本次债券未来偿付提供可靠保障。

（七）对外担保情况

截至2019年末，公司对外担保余额为55,200.00万元，占2019年末公司所有者权益的5.14%，对外担保对象为抚州市临川区交通建设投资有限公司、抚州市临川区水利建设投资有限公司和抚州市临川

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

区第一人民医院。发行人对外担保余额较低，且担保对象均为地方国有企业或政府部门，代偿风险较小。

截至2019年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位	担保性质	保证人或抵押权人	担保借款金额	期限	是否逾期
抚州市临川区交通建设投资有限公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	23,700.00	2017-06-15至2037-01-30	否
抚州市临川区水利建设投资有限公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	16,500.00	2017-05-16至2036-09-30	否
抚州市临川区第一人民医院	抵押	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	15,000.00	2015-12-23至2021-12-23	否
合计	-	-	55,200.00	-	-

截至2020年末，发行人不存在任何为其他企业发行债券提供担保或差额补偿的情形。

(八) 受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产账面价值合计40.31亿元，受限资产主要为土地资产。具体情况如下：

截至2019年末发行人受限资产明细表

单位：万元

序号	证号	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	是否抵押	抵押用途	期限
1	临国用(2012)第007号	出让	商住用地	24,712.00	6,747.05	是	16临川债	2023-07-04
2	临国用(2012)第016号	出让	商住用地	311,548.00	38,899.88	是	16临川债	2023-07-04
3	临国用(2012)第033号	出让	商住用地	26,667.00	7,280.82	是	16临川债	2023-07-04
4	临国用(2012)第034号	出让	商住用地	33,144.00	14,049.38	是	对外担保	2021-12-23
5	临国用(2012)第036号	出让	商住用地	39,698.30	20,078.52	是	16临川债	2023-07-04
6	临国用(2012)第039号	出让	商住用地	19,100.70	7,276.43	是	16临川债	2023-07-04
7	临国用(2012)第040号	出让	商住用地	3,967.00	1,268.35	是	16临川债	2023-07-04
8	临国用(2012)第043号	出让	商住用地	59,130.20	15,523.52	是	16临川债	2023-07-04
9	临国用(2012)第065号	出让	商住用地	4,276.20	2,014.75	是	16临川债	2023-07-04
10	临国用(2012)第089号	出让	商住用地	34,460.40	13,425.35	是	16临川债	2023-07-04

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

11	临国用（2012）第090号	出让	商住用地	17,566.00	6,028.13	是	16临川债	2023-07-04
12	赣（2016）临川区不动产权第0003207号	出让	商住用地	162,986.18	23,214.67	是	16临川债	2023-07-04
13	赣（2018）临川区不动产权第0000961号	出让	商住用地	80,000.20	44,853.27	是	16临川债	2023-07-04
14	赣（2016）临川区不动产权第0003349号	出让	商住用地	38,674.57	21,144.51	是	对外担保	2021-12-23
15	赣（2018）临川区不动产权第0000962号	出让	商住用地	72,351.40	40,607.93	是	对外担保	2021-12-23
16	赣（2019）临川区不动产权第0019459号	出让	商住用地	102,206.36	44,470.87	是	银行贷款	2034-09-08
17	赣（2019）临川区不动产权第0019460号	出让	商住用地	82,117.23	35,731.66	是	银行贷款	2034-09-08
18	临国用（2015）第361002017002GB00001号	出让	商住用地	27,257.00	6,704.33	是	银行贷款	2028-12-21
19	临国用（2015）第361002017002GB00002号	出让	商住用地	49,519.30	12,146.31	是	银行贷款	2028-12-21
20	临国用（2015）第361002017002GB00005号	出让	商住用地	20,234.70	4,979.28	是	银行贷款	2028-12-21
21	临国用（2015）第361002017002GB00006号	出让	商住用地	6,035.30	1,491.16	是	银行贷款	2028-12-21
22	临国用（2015）第361002017002GB00007号	出让	商住用地	89,642.90	21,983.70	是	银行贷款	2028-12-21
23	临国用（2015）第361002017002GB00008号	出让	商住用地	53,686.50	13,170.22	是	银行贷款	2028-12-21
-	合计	-	-	1,358,981.44	403,090.09	-	-	-

（九）关联交易情况

截至2019年末，发行人不存在关联交易。

四、发行人最近三年未经审计的合并资产负债表（见附表二）

五、发行人最近三年经审计的合并利润表（见附表三）

六、发行人最近三年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年末,发行人共发行企业债券 3 期,发行规模合计 31.00 亿元,债券余额合计 24.00 亿元。经核查,发行人无其他已批未发债券情形。

发行人已发行尚未兑付债券明细

发行主体	债券简称	发行方式	发行期限(年)	发行日期	发行规模(亿元)	票面利率	付息情况
发行人	16 临川城投债	公募	7	2016-07-04	15.00	5.68%	按期付息
发行人	17 临川城投债 01	公募	7	2017-12-22	5.00	6.50%	按期付息
发行人	19 临川城投债 01	公募	7	2019-02-25	11.00	8.00%	按期付息
-	合计	-	-	-	31.00	-	-

一、2016年抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券

16 临川城投债募集资金 15.00 亿元,其中 8.50 亿元用于抚州市临川区保障性安居工程(一期)项目,6.50 亿元用于抚州市临川区保障性安居工程(二期)项目。

二、2017年第一期抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券

17 临川城投债 01 募集资金 5.00 亿元,其中 2.35 亿元用于抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目,1.40 亿元用于江西省昌抚合作示范区综合管廊工程,1.25 亿元用于补充营运资金。

三、2019年第一期抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券

19 临川城投债 01 募集资金 11.00 亿元,其中 5.15 亿元用于抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目,3.10 亿元用于江西省昌抚合作示范区综合管廊工程,2.75 亿元用于补充营运资金。

经核查，发行人已发行尚未兑付的“16 临川城投债”、“17 临川城投债 01”、“19 临川城投债 01”的募集资金用途符合前次发行披露的募集说明书规定的募集资金用途，符合有关法律、法规和国家产业政策的规定，不存在改变募集资金用途等违规使用情形。

除前述融资事项外，发行人及其子公司无其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况和高利融资情况。

第十二条 募集资金用途

本次债券基础发行额为人民币 5.00 亿元，其中募集资金 2.50 亿元用于抚州市临川区垃圾与污水治理项目，2.50 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，总发行规模为人民币 10.00 亿元，其中 5.00 亿元拟用于抚州市临川区垃圾与污水治理项目，5.00 亿元拟用于补充营运资金。若本次债券基础发行额为 5.00 亿元，募集资金使用情况如下：

募集资金投向表

序号	项目名称	项目实施主体	投资总额 (万元)	拟用募集资金 (万元)	募集资金占项目总投资比例
1	抚州市临川区垃圾与污水治理项目	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	72,709.82	25,000.00	34.38%
2	补充营运资金	-	-	25,000.00	-
	合计		-	50,000.00	-

若行使弹性配售选择权，本次债券总发行规模为 10.00 亿元，募集资金使用情况如下：

募集资金投向表

序号	项目名称	项目实施主体	投资总额 (万元)	拟用募集资金 (万元)	募集资金占项目总投资比例
1	抚州市临川区垃圾与污水治理项目	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	72,709.82	50,000.00	68.77%
2	补充营运资金	-	-	50,000.00	-
	合计		-	100,000.00	-

一、募集资金投资项目

(一) 项目建设必要性

1、项目建设是落实国家和地方政策法规的需要

近期世界经济金融危机日趋严峻，为抵御国际经济环境对我国的不利影响，中央采取灵活审慎的宏观经济政策，以应对复杂多变的形

势。出台有力的扩大国内需求措施，“加快民生工程、基础设施、生态环境建设和灾后重建，提高城乡居民特别是低收入群体的收入水平，促进经济平稳较快增长。其中就有加强生态环境建设。加快城镇污水、垃圾处理设施建设和重点流域水污染防治，加强重点防护林和天然林资源保护工程建设，支持重点节能减排工程建设”。

水污染防治工作是长期而艰巨的任务。“十二五”时期，我国的水污染防治工作围绕 COD 减排这一核心工作取得了突破性进展。在“十三五”时期，水环境保护仍是环保工作的重中之重，污染物总量控制、严格控制污染源排放、加快现有污染水域和地下水环境的综合整治应是改善水环境质量的重点工作。

2015年，国务院印发《水污染防治行动计划》简称“水十条”的通知，要求集中治理工业集聚区水污染。2017年底前，工业集聚区应按规定建成污水集中处理设施。到2020年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少。根据这个目标，减少污染物排放总量、提高污水处理厂尾水排放标准是实现这一目标的有效途径。

为了防治水污染，保护和改善环境，保障饮用水安全，促进经济社会全面协调可持续发展，国家制定了一系列法规，如《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》等，国家法律明文规定“城镇污水应当集中处理，县级以上地方人民政府应当通过财政预算和其它渠道筹集资金，统筹安排建设城镇污水集中处理设施及配套管网，提高本行政区域城镇污水的收集率和处理率。”

本工程既是环保工程，也是节能减排的工程，符合国家促进内需的政策方针。因此，本项目的建设也是执行国家法律的要求。

2、项目建设是社会发展的需要

随着抚州市临川区城市化和工业化进程的加快，城镇人口规模快速扩张，工业和生活污水、生活垃圾已经成为城市环境主要污染物之一，城市污水和生活垃圾排放量日益增加，不仅影响到人们的生活环境，而且直接影响到社会经济发展。

“十一五”期间国家也大力扶持垃圾焚烧发电技术，并在发电配套费用、上网电价以及税收方面都出台了一系列的优惠政策，目前是建设垃圾焚烧发电厂最好的时机，也是解决当地环境问题的最好时机。根据《联合国气候变化国际公约京都议定书》相关内容，我国拟建或在建的生活垃圾焚烧厂均有可能申请 CDM 项目。项目实施后将获得较可观的收入，也就是说可以利用国际上的资金来补助焚烧厂的运行。

因此，为了促进临川区小康社会的全面建设、加快临川区实现现代化的步伐、改善临川区的环境卫生状况、建设生活富裕、生态良好的社会环境，实现临川区的可持续发展，建设新污水处理厂和生活垃圾焚烧处理设施是摆在临川区政府面前刻不容缓的大事。

3、项目建设是生态环境保护，提高人民生活质量的需要

抚州市临川区生活污水、工业污水若不进行处理就排入河流，必然会增加下游水体的污染，需要从源头上控制污水排放；近年来随着临川城市发展和经济水平的提高，人民生活水平逐渐提高，城市生活垃圾热值逐渐升高。入炉垃圾热值已经达 5,000kJ/kg，完全具备焚烧处理的条件。本项目的实施将极大的改善临川的城市基础设施，美化城区环境，提高人民生活质量，协调城市生态与周边地区的生态环境，提高城市的环境质量，从而提高城市形象，促进社会经济发展。

（二）项目适用绿色债券募投项目的情况说明

抚州市临川区垃圾与污水治理项目的实施，是发行人对各级政府部门有关加快推进绿色产业发展和环境污染防治号召的积极响应，建

设内容涉及生活垃圾焚烧发电厂和污水处理厂两项子工程，经审慎比照分析，均符合绿色债券募投项目的总体要求，具体如下：

1、根据《绿色产业指导目录（2019年版）》（发改环资〔2019〕293号）（以下简称“《目录》”），本次募投项目中生活垃圾焚烧发电厂的建设符合《目录》所载“5.3.2 生活垃圾处理设施建设和运营”之规定，设施符合《生活垃圾焚烧污染控制标准》（GB 18485）等标准要求；污水处理厂的建设符合《目录》所载“5.3.1 污水处理、再生利用及污泥处理处置设施建设运营”之规定，设施符合《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB 18918）等标准要求。

2、根据国家发展改革委办公厅印发的《绿色债券发行指引》（发改办财金〔2015〕3504号）（以下简称“《指引》”），本次募投项目中生活垃圾焚烧发电厂的建设及污水处理厂的建设均符合《指引》所载第一条第（七）项“污染防治项目”之规定。

综上，本次募投项目遵照了国家发改委对于绿色产业的指导以及绿色债券发行的指引，对抚州市、临川区污染防治及未来的区域可持续发展具有较为重要意义，可作为绿色债券的募投项目进行申报。

（三）项目审批、核准或备案情况

该项目已经获有权部门批复同意，具体批复情况如下：

抚州市临川区垃圾与污水治理项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于抚州市临川区垃圾与污水治理项目可行性研究报告的批复	临发改环资字〔2019〕04号	抚州市临川区发展和改革委员会	2019年8月2日	同意实施该项目。
关于抚州市临川区垃圾与污水治理项目用地预审意见	临自然资字〔2019〕40号	抚州市自然资源局临川分局	2019年7月22日	同意通过用地预审。
建设项目选址意见书	临城规选字第〔2019〕0027号	抚州市临川区住房和城乡建设局	2019年7月22日	建设项目符合城乡规划要求。
关于抚州市临川区垃圾与	临环函字〔2019〕45号	抚州市临川区环	2019年7月26	同意污染防治、生

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

污水治理项目的意见		境保护局	日	态环境保护对策。
关于抚州市临川区垃圾与污水治理项目节能评估报告表的审查意见	-	抚州市临川区发展和改革委员会	2019年7月24日	节能建议合理可行。
临川区重大事项社会稳定风险评估工作备案表	-	中共抚州市临川区委维护稳定领导小组办公室	2019年7月29日	项目社会稳定风险等级为低风险，项目可行。

（四）项目用地情况

项目建设拟用地 189.08 亩，其中，生活垃圾焚烧发电厂拟用地 89.15 亩，污水处理厂拟用地 99.93 亩。项目用地取得方式为政府划拨，土地性质为建设用地，未占用基本农田，用地规模符合《江西省建设用地指标》规定的标准。抚州市自然资源局临川分局已为该项目的用地情况出具《关于抚州市临川区垃圾与污水治理项目用地预审意见》（临自然资字〔2019〕40号）。

（五）项目建设主体

抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司。

（六）项目建设规模及设计依据

抚州市临川区垃圾与污水治理项目位于江西省抚州市，工程由生活垃圾焚烧发电厂的建设和污水处理厂的建设组成。具体建设内容和规模如下：

1、生活垃圾焚烧发电厂的建设

抚州市生活垃圾焚烧发电项目位于江西省抚州市临川区抚北镇金坪村、抚北工业园东侧，厂区占地面积 59,433.63m²，总建筑物面积为 3,714.60m²，总构筑物面积为 71,320.36m²。项目总处理规模为 1,200 吨/日，年可处理能力达 44 万吨，建设两条 600 吨/日生活垃圾焚烧线，配两台 12MW 凝汽式汽轮发电机组。

2、污水处理厂的建设

本项目新建污水处理厂6座，总用地面积66,620.44m²，总处理规模为5.7万m³/d，总建筑物面积为4,424.10m²，总构筑物面积为81,708.63m²。其中生活污水处理厂4座，包括唱凯镇生活污水处理厂、上顿渡生活污水处理厂（一期）、临川区生活污水处理厂（二期）、云山镇生活污水处理厂，处理规模共3.7万m³/d，占地面积共计36,900.27m²，建筑物面积共计2,869.33m²，构筑物面积共计47,840.40m²；其中工业污水处理厂2座，包括抚北工业园区才都工业区污水处理厂、抚北工业园二期扩建工程，处理规模共2万m³/d，占地面积共计29,720.17m²，建筑物面积共计1,554.77m²，构筑物面积共计33,868.23m²。

建设内容详见下表¹：

序号	项目	日处理量 (万吨)	年处理量 (万吨)	占地面积 (m ²)	总平面 (m ²)	建筑物 (m ²)	构筑物 (m ²)
1	生活污水	3.70	1,350.50	36,900.27	22,442.12	2,869.33	47,840.40
1.1	唱凯镇生活污水处理厂	0.30	109.50	1,966.68	1,189.33	413.43	3,837.04
1.2	上顿渡镇生活污水处理厂（一期）	1.50	547.50	15,613.40	9,386.69	986.35	19,915.08
1.3	临川区生活污水处理厂（二期）	1.80	657.00	18,582.20	11,397.10	1,180.62	23,015.08
1.4	云山镇生活污水处理厂	0.10	36.50	738.00	469.00	288.93	1,073.20
2	工业污水	2.00	730.00	29,720.17	17,670.08	1,554.77	33,868.23
2.1	抚北工业园区才都工业区污水处理厂	1.00	365.00	15,220.11	8,860.05	782.72	17,068.15
2.2	抚北工业园二期扩建工程	1.00	365.00	14,500.06	8,810.03	772.05	16,800.08
3	污水处理处厂合计	5.70	2,080.50	66,620.44	40,112.20	4,424.10	81,708.63
4	垃圾焚烧发电厂	1,200.00	44.00	59,433.63	29,716.82	3,714.60	71,320.36
5	合计	-	-	126,054.07	69,829.02	8,138.70	153,028.99

¹ 表格中抚北工业园二期扩建工程信息均系该污水处理厂增量部分。

3、项目规模设计依据

本项目包含生活垃圾焚烧发电厂和污水处理厂建设两部分。根据江西中昌工程咨询监理有限公司编制的《抚州市临川区垃圾与污水治理项目可行性研究报告》，项目规模设计依据如下：

(1) 垃圾总产生量

根据人口增长速度、经济的发展及覆盖范围的逐渐扩大，参照《生活垃圾生产量计算及预测方法》（CJ/T 106-2016）等相关标准预测垃圾焚烧厂服务范围内的近5年的垃圾产量如下：

年份	日垃圾产量 (t/d)	年垃圾产量 (万 t/年)
2020	1,174.60	42.87
2021	1,242.96	45.37
2022	1,315.30	48.01
2023	1,391.86	50.80
2024	1,472.86	53.76

本项目生活垃圾焚烧发电厂覆盖范围为抚州市本级、临川区、高新区、东临新区、东乡区。经调查得出，2019年本项目生活垃圾焚烧厂所在规划区内的垃圾日产生量约在1110t/d左右，由上表得出，近5年的垃圾日产量会逐步提升；预估到2024年日垃圾产量达到1472.86t/d。

(2) 污水处理量

① 生活污水处理量

依据总规和《室外排水设计规范》（GB50014-2006，2014年版），生活污水排放量按生活用水量的80%-90%计算，结合抚州市临川区污水厂服务区的排污现状，得出污水厂服务区内不同时期的污水量详见下表

项目	近期 2018 年	中期 2022 年	远期 2026 年
人口 (万人)	30.75	31.39	32.05
综合用水定额 (L / 人·d)	235	238.78	242.63
产污率	0.85	0.85	0.85

污水量 (万 t)	4.39	4.55	4.72
-----------	------	------	------

②工业污水处理量

根据《城市排水工程规划规范》(GB50318-2016)城市工业废水排放系数取0.7。工业污水处理量具体详见下表。

项目	近期 2018 年	中期 2022 年	远期 2026 年
工业用地 (km ²)	14.67	16.13	17.75
单位面积用水量 (t/km ² .d)	7,000.00	7,500.00	8,000.00
产污率	0.70	0.70	0.70
污水量 (万 t)	7.19	8.47	9.94

(七) 项目总投资额及拟使用本次债券资金情况

项目总投资为 72,709.82 万元。其中：工程费用 60,146.65 万元，工程建设其它费用 6,342.36 万元，基本预备费 2,659.56 万元，建设期贷款利息 3,561.25 万元。项目拟使用本次债券募集资金 50,000.00 万元，自有资金 22,709.82 万元，项目资本金比例为 31.23%，资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)等有关规定。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额 (万元)	占总投资比重
1	工程费用	60,146.65	82.72%
1.1	污水处理厂	23,682.44	32.57%
1.2	生活垃圾焚烧发电厂	36,464.21	50.15%
2	工程建设其他费用	6,342.36	8.72%
3	预备费用	2,659.56	3.66%
4	建设期利息	3,561.25	4.90%
5	总投资	72,709.82	100.00%

(八) 项目建设周期、实施进度

该项目计划于 2020 年 12 月开工建设，项目建设期为 24 个月。截至 2020 年末，项目暂无资金投入，已投资金额及占总投资的比例为

0.00%。目前项目正处于前期工作阶段，项目主要完成了可行性研究报告、节能评估报告、环境影响评估报告、项目评估及决策等前期准备工作，正在开展地质勘测、建筑建设工程施工图设计等工作。本次债券募集资金到位后，预计该项目于2022年12月完工。项目的总体计划安排如下表所示：

项 目	建设期 24 个月							
	3	6	9	12	15	18	21	24
项目前期准备	→							
工程勘测设计		→						
施工图设计及工程招标			→					
土建工程				→				
配套工程								→
竣工验收								

截至2020年末，该项目自有资本金已全部到位。若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，发行人将通过追加自有资金、申请股东注资等方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时按质竣工完成，并及时进行通报。

（九）项目经营模式及收费模式

发行人负责本项目的筹资建设，并根据临川区人民政府《关于将抚州市临川区垃圾与污水治理项目特许经营权授予抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司的意见》（临府字〔2019〕82号）的授权，发行人自项目建成投产起享有其20年的特许经营权，临川区政府将在基础、配套工程方面予以支持。

1、污水处理厂

运营期内，污水处理费经水厂统一代收，由区财政局以政府补助形式拨付至发行人处，具体收费标准参照《抚州市发改委关于调整市中心城区污水处理费征收标准的通知》（抚发改收费〔2018〕9号）。

2、垃圾焚烧发电厂

垃圾焚烧发电厂的收费主要包括垃圾处理费及垃圾焚烧发电上网电费，根据临川区人民政府《关于城市生活垃圾焚烧发电厂费用征收及发电上网事项的批复》，具体收费模式如下所示：

(1) 垃圾处理费应严格按照“规范收费、责权明确、严格管理、确保收足”的收费原则，收费工作按如下方式进行：

①居民住户（含暂住户）的垃圾处理费委托供水公司在收缴自来水水费时代收；

②机关、事业和团体等单位属财政拨款的，由财政部门在拨付经费中统一代扣；

③单位和个人的汽车（含营运车辆）在车辆年检期间，由城市管理局设置的“城管窗口”收取；

④建筑施工工程、房屋装饰或修缮的单位和个人由城市管理局办事大厅服务窗口收取；

⑤各市场内的经营摊位委托主管部门代收；

⑥以上未涵盖的法人和个人的垃圾处理费或卫生服务费，统一由市容环境卫生管理处代收。

具体的费用征收和管理工作由市容环境卫生管理处负责实施并上缴财政。经市容环境卫生管理处审慎核定发行人垃圾处理量后，扣除支付代收单位手续费，按 56.00 元/吨的征收价格由区财政局统一向发行人结算垃圾处理费。

(2) 垃圾焚烧发电上网电费具体收费安排如下：生活垃圾焚烧发电项目先按其入厂生活垃圾处理量折算上网电量进行结算，每吨生活垃圾折算上网电量 280 千瓦时，并执行全国统一垃圾发电标杆上网电价每千瓦时 0.65 元。支付方式为由电网企业按月支付按燃煤发电机组标杆上网电价结算的电费。

（十）项目收入情况分析

根据江西中昌工程咨询监理有限公司编制的《抚州市临川区垃圾与污水治理项目可行性研究报告》，该项目收益来自于污水处理、垃圾焚烧发电等收入，本项目运营期按12年进行测算。本项目正常运营期内营业收入共计146,737.94万元。

1、污水处理收入

该项目污水处理收入来源主要包括居民用水、行政事业单位用水、经营基建单位用水、特种行业用水、工业企业用水等，收费价格参考《抚州市发改委关于调整市中心城区污水处理费征收标准的通知》（抚发改收费〔2018〕9号）中的相关定价标准，具体如下：

（1）居民生活用水的污水处理费：按照用户用水量大小实行阶梯征收标准，共设2个阶梯，0.95元/吨和1.15元/吨，即每户每月用水量在50吨（含50吨）以内按0.95元/吨征收，50吨以上部分按1.15元/吨征收。

（2）非居民单位用水的污水处理费统一调整为1.40元/吨。其中：

①工业企业未建污水处理设施的，污水处理费征收标准为1.40元/吨。

②工业企业已自建污水处理设施且污水达标排放并进入城市排污管网的，按上述标准的15%收取管网运行维护费。

③工业企业虽已自建污水处理设施，但污水未进入城市排污管网的，免收污水处理费。

④使用自备水源的用户的污水处理费，按照上述规定办理。

（3）特种行业用水的污水处理费，由2.0元/吨调整为2.40元/吨。

按上述收费标准，经测算，预计项目运营期达产后每年可实现污水处理收入 2,671.34 万元。污水处理正常运营期内营业收入共计 31,441.67 万元。

2、垃圾焚烧发电收入

该项目垃圾焚烧发电收入来源主要包括垃圾焚烧发电收益以及居民住户、单位、店面、车辆及停车场、建筑施工工程等垃圾处理，收费标准参考《抚州市征收城市生活垃圾处理费及收取卫生服务费的实施办法》及《江西省发展改革委关于抚州市生活垃圾焚烧发电项目上网电价的批复》，具体如下：

(1) 售电收入

定价：根据《国家发展改革委关于完善垃圾焚烧发电价格政策的通知》（发改价格〔2012〕801号）规定，项目上网电价执行全国统一垃圾发电标杆上网电价每千瓦时 0.65 元。

规模：根据人口增长速度、经济的发展及覆盖范围的逐渐扩大，参照《生活垃圾生产量计算及预测方法》（CJ/T 106-2016）等相关标准预测垃圾焚烧厂服务范围内运营期的垃圾处理量及上网电量如下：

运营期年份	进厂垃圾量	发电量	上网电量	单位上网电量
	(吨/年)	10 ⁴ ×kWh	10 ⁴ ×kWh	kWh
2022	381,543.00	11,141.89	8,913.51	234
2023	394,404.00	12,001.25	9,601.00	243
2024	411,552.00	12,858.11	10,286.49	250
2025	428,700.00	14,199.95	11,359.96	265
2026	428,700.00	14,628.65	11,702.92	273
2027	428,700.00	14,630.61	11,704.49	273
2028	428,700.00	14,638.44	11,710.75	273
2029	428,700.00	14,656.06	11,724.85	273
2030	428,700.00	14,656.06	11,724.85	273
2031	428,700.00	14,656.06	11,724.85	273
2032	428,700.00	14,656.06	11,724.85	273
2033	428,700.00	14,656.06	11,724.85	273

增长率：项目投产后，运营期前三年垃圾处理生产负荷为89%、92%、96%，自第四年起满负荷运营。本项目建成初期将在垃圾低热值工况下运行，预测建成后，垃圾热值逐年升高。经每年折算后预测可得，第一年上网电量为8,913.51（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），第二年上网电量为9,601.00（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），第三年上网电量为10,286.49（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），第四年上网电量为11,359.96（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），第五年上网电量为11,702.92（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），第六年上网电量为11,704.49（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），第七年上网电量为11,710.75（ $10^4 \times \text{kWh}$ ）。自第八年起达产，每年上网电量为11,724.85（ $10^4 \times \text{kWh}$ ）。达产后，日均上网电量32.12（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），年均上网电量11,724.85（ $10^4 \times \text{kWh}$ ），单位上网电量273（ $\text{kWh}/\text{吨}$ ）。

（2）垃圾处理收入

定价：根据临川区城市生活垃圾处理费现行实际情况，垃圾处理费暂未区分居民、企事业单位、商铺、停车场、建筑工地等，统一按照最低价中标定价，现行实际征收价格为56.00元/吨。

规模：根据人口增长速度、经济的发展及覆盖范围的逐渐扩大，参照《生活垃圾生产量计算及预测方法》（CJ/T 106-2016）等相关标准预测垃圾焚烧厂服务范围内运营期的垃圾处理量及上网电量如下：

运营期年份	进厂垃圾量
	（吨/年）
2022	381,543.00
2023	394,404.00
2024	411,552.00
2025	428,700.00
2026	428,700.00
2027	428,700.00
2028	428,700.00
2029	428,700.00
2030	428,700.00

2031	428,700.00
2032	428,700.00
2033	428,700.00

增长率：项目投产后，运营期前三年生产负荷为 89%、92%、96%，自第四年起满负荷运营。即，生活垃圾处理量第一年为 381,543.00 吨，第二年为 394,404.00 吨，第三年为 411,552.00 吨，自第四年达产后，生活垃圾处理量为 428,700.00 吨/年。

按上述定价标准，经测算，垃圾焚烧发电正常运营期内营业收入共计 115,296.26 万元。

项目具体收入情况详见下表：

抚州市临川区垃圾与污水治理项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期												合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	生产负荷 (%)			89	92	96	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
1	总营业收入			10,307.63	10,906.96	11,554.71	12,455.78	12,679.72	12,679.72	12,684.81	12,693.72	12,693.72	12,693.72	12,693.72	12,693.72	146,737.94
1.1	污水处理厂收入			2,377.49	2,457.63	2,564.49	2,671.34	31,441.67								
1.1.1	居民用水			649.79	671.69	700.90	730.10	730.10	730.10	730.10	730.10	730.10	730.10	730.10	730.10	8,593.28
	50吨以内用水量			138.84	143.52	149.76	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	1,836.12
	单价			0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
	50吨以上用水量			450.34	465.52	485.76	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	5,955.62
	单价			1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	
1.1.2	行政事业单位用水			204.34	211.23	220.42	229.60	229.60	229.60	229.60	229.60	229.60	229.60	229.60	229.60	2,702.39
	用水量			145.96	150.88	157.44	164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	1,930.28
	单价			1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	
1.1.3	经营基建单位用水			469.74	485.58	506.69	527.80	527.80	527.80	527.80	527.80	527.80	527.80	527.80	527.80	6,212.21
	用水量			335.53	346.84	361.92	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00	4,437.29
	单价			1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	
1.1.4	特种行业用水			470.99	486.86	508.03	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	6,228.68
	用水量			196.25	202.86	211.68	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	2,595.29
	单价			2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	
1.1.5	工业企业用水			582.63	602.27	628.45	654.64	654.64	654.64	654.64	654.64	654.64	654.64	654.64	654.64	7,705.11
	企业自建污水处理设备用水量			83.66	86.48	90.24	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	1,106.38
	单价			0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	
	企业未自建污水处理设备用水量			403.62	417.22	435.36	453.50	453.50	453.50	453.50	453.50	453.50	453.50	453.50	453.50	5,337.70
	单价			1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	
1.2	垃圾焚烧发电			7,930.14	8,449.32	8,990.22	9,784.44	10,008.38	10,008.38	10,013.47	10,022.38	10,022.38	10,022.38	10,022.38	10,022.38	115,296.26
1.2.1	售电收入			5,793.50	6,240.66	6,685.53	7,383.72	7,607.66	7,607.66	7,612.75	7,621.66	7,621.66	7,621.66	7,621.66	7,621.66	87,039.79
	生活垃圾发电量			11,141.89	12,001.25	12,858.11	14,199.95	14,628.65	14,630.61	14,638.44	14,656.06	14,656.06	14,656.06	14,656.06	14,656.06	167,379.21
	生活垃圾上网电量			8,913.51	9,601.00	10,286.49	11,359.96	11,702.92	11,704.49	11,710.75	11,724.85	11,724.85	11,724.85	11,724.85	11,724.85	133,903.37
	上网电价			0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	
	脱硫煤标杆电价			0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	0.399	
1.2.2	垃圾处理收入			2,136.64	2,208.66	2,304.69	2,400.72	2,400.72	2,400.72	2,400.72	2,400.72	2,400.72	2,400.72	2,400.72	2,400.72	28,256.47
	生活垃圾处理量			381,543.00	394,404.00	411,552.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	428,700.00	5,045,799.00
	生活垃圾服务费单价			56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	

(十一) 项目成本费用情况分析

该项目成本费用主要包括建设期总投资、运营期费用等，其中运营期费用如下表所示：

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期												合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	生产成本			2,163.91	3,327.65	3,343.75	3,359.86	3,346.40	3,332.95	3,319.49	3,306.04	3,292.58	3,279.13	1,913.54	1,913.54	35,898.82
1.1	辅助材料			518.87	536.36	559.68	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	6,861.91
1.2	燃料和动力			138.84	143.52	149.76	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	1,836.12
1.3	工资及附加			210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	2,520.00
1.4	制造费用			1,296.20	2,437.77	2,424.31	2,410.86	2,397.40	2,383.95	2,370.49	2,357.04	2,343.58	2,330.13	964.54	964.54	24,680.79
1.4.1	折旧费			1,155.02	2,310.04	2,310.04	2,310.04	2,310.04	2,310.04	2,310.04	2,310.04	2,310.04	2,310.04	964.54	964.54	23,874.50
1.4.2	日常维护费			128.18	114.72	101.27	87.81	74.36	60.90	47.45	33.99	20.54	7.08	0.00	0.00	676.29
1.4.3	其它制造费			13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	0.00	0.00	130.00
2	管理费用			103.08	109.07	115.55	124.56	126.80	126.80	126.85	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	1,467.38
2.1	无形资产摊销															
2.2	管理费用			103.08	109.07	115.55	124.56	126.80	126.80	126.85	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	1,467.38
3	财务费用			3,402.17	3,110.50	2,818.83	2,527.17	2,235.50	1,943.83	1,652.17	1,360.50	1,068.83	729.17	437.50	145.83	21,432.00
3.1	长期借款利息			3,354.17	3,062.50	2,770.83	2,479.17	2,187.50	1,895.83	1,604.17	1,312.50	1,020.83	729.17	437.50	145.83	21,000.00
3.2	流动资金借款利息			48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	0.00	0.00	0.00	432.00
4	营业费用															
5	总成本费用			5,669.15	6,547.21	6,278.13	6,011.58	5,708.70	5,403.58	5,098.50	4,793.47	4,488.35	4,135.23	2,477.98	2,186.31	58,798.20
5.1	其中：固定成本			5,011.44	5,867.33	5,568.69	5,272.58	4,969.70	4,664.58	4,359.50	4,054.47	3,749.35	3,396.23	1,738.98	1,447.31	50,100.17
5.2	可变成本			657.71	679.88	709.44	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	8,698.03
6	经营成本			1,111.96	1,126.67	1,149.25	1,174.37	1,163.15	1,149.70	1,136.29	1,122.93	1,109.47	1,096.02	1,075.94	1,075.94	13,491.70

(十二) 项目运营期收益分析

1、项目运营期收益明细表

经测算，扣除所有成本费用（包含非经营成本）后，项目运营期收益明细表如下所示：

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期												合计
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
-	生产负荷 (%)			89.00	92.00	96.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-
1	营业收入			10,307.63	10,906.96	11,554.71	12,455.78	12,679.72	12,679.72	12,684.81	12,693.72	12,693.72	12,693.72	12,693.72	12,693.72	146,737.94
2	营业税金及附加、增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用			5,669.15	6,547.21	6,278.13	6,011.58	5,708.70	5,403.58	5,098.50	4,793.47	4,488.35	4,135.23	2,477.98	2,186.31	58,798.20
4	补贴收入			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	可抵扣设备进项税			1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,416.32	16,995.80
6	利润总额			3,222.17	2,943.42	3,860.26	5,027.88	5,554.71	5,859.83	6,169.99	6,483.93	6,789.05	7,142.17	8,799.42	9,091.09	70,943.93
7	弥补以前年度亏损			-	-3,222.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,222.17
8	应纳税所得额			-	6,165.59	3,860.26	5,027.88	5,554.71	5,859.83	6,169.99	6,483.93	6,789.05	7,142.17	8,799.42	9,091.09	70,943.93
9	所得税			-	-	-	628.49	694.34	732.48	1,542.50	1,620.98	1,697.26	1,785.54	2,199.86	2,272.77	13,174.22
10	净利润			3,222.17	2,943.42	3,860.26	4,399.40	4,860.37	5,127.35	4,627.49	4,862.95	5,091.79	5,356.63	6,599.57	6,818.32	57,769.72

注：根据行业税收优惠政策，本项目营业税金及附加、增值税均按0计入，所得税优惠可享受三免三减半，具体分析见下文。

2、项目税收优惠政策

(1) 增值税优惠政策

①污水处理、垃圾处理收入

根据江西省国家税务局文件（赣国税函〔2009〕28号），单位和个人提供的垃圾处置劳务费不属于增值税应税劳务，不征收增值税。根据《关于污水处理费有关增值税的通知》（财税〔2001〕97号），污水处理费免征增值税。

②垃圾焚烧发电收入

根据《财政部 国家税务总局关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78号）附件《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》规定，利用餐厨垃圾、畜禽粪便、稻壳、花生壳、玉米芯、油茶壳、棉籽壳、三剩物、次小薪材、农作物秸秆、蔗渣，以及利用上述资源发酵产生的沼气生产生物质压块、沼气等燃料，电力、热力，同时符合以下条件的：产品原料或者燃料80%以上来自所列资源；纳税人符合《锅炉大气污染物排放标准》（GB13271-2014）、《火电厂大气污染物排放标准》（GB13223—2011）或《生活垃圾焚烧污染控制标准》（GB18485—2001）规定的技术要求。可以享受增值税即征即退100%的优惠政策。因此，符合上述文件规定的垃圾焚烧发电业务可以享受增值税即征即退优惠政策。

综上，本项目的营业税金及附加、增值税均按0计入。

(2) 所得税优惠政策

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条规定：企业所得税法第二十七条第（三）项所称符合条件的环境保护、节能节水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造、海水淡化等。企业从事前款规定的符合条件的环境

境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。即项目所得税优惠可享受三免三减半。

(十三) 项目经济效益评价

债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期					合计
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	项目收入	-	-	10,307.63	10,906.96	11,554.71	12,455.78	12,679.72	57,904.80
2	经营成本 (不含折旧摊销)	-	-	1,111.96	1,126.67	1,149.25	1,174.37	1,163.15	5,725.40
3	税金及附加、增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
4	所得税	-	-	-	-	-	628.49	694.34	1,322.83
5	项目净收益	-	-	9,195.67	9,780.29	10,405.46	10,652.92	10,822.23	50,856.57

注：根据行业税收优惠政策，本项目营业税金及附加、增值税均按0计入，所得税优惠可享受三免三减半。

综上，经可行性研究报告测算，扣除运营期费用、营业税金及附加后，债券存续期内项目净收益为50,856.57万元，能够覆盖债券存续期内利息17,500.00万元（债券利率假设为7%），存续期利息覆盖倍数为2.91倍。本项目运营期内预计实现收入146,737.94万元，扣除经营成本13,491.70万元后，可实现净收益133,246.24万元。项目总投资72,709.82万元，项目总投资覆盖倍数为1.83倍。根据项目经济费用效益的识别和计算的结果，该项目税后投资回收期为9.43年，税后经济内部收益率（EIRR）为8.13%，能够实现项目的自身收支平衡。

由于债券存续期内项目净收益不能覆盖本次债券用于募投项目的资金本息，为此发行人制定了详细的资金缺口偿债资金规划：

1、截至2019年末，发行人共有货币资金11.34亿元，可用于偿还本次债券本金及利息。

2、发行人营业收入持续稳定增长，可应对偿债的资金缺口。公司2017-2019年的主营业务收入分别为67,706.97万元、72,738.42万元和80,905.45万元，营业规模总体呈增长态势；净利润分别为15,774.29万元、13,626.57万元和5,962.09万元。综合来看，发行人盈利能力较良好。为保障本次债券偿付，发行人将公司资产和盈利优先用于本次债券按期还本付息。

3、发行人应收款项可回收性良好，拥有大量可变现资产，可应对偿债的资金缺口。截至2019年末，发行人应收款项金额合计为48.13亿元，绝大部分为政府及地方国企应收款，可收回性良好。

4、发行人于2019年10月出具了《关于绿色债券募投项目收益优先用于债券本息偿还的承诺》，将本次债券募投项目未来所产生收入优先用于本次债券还本付息。同时，发行人一方面将加强资金管理水平，提高应收账款周转率，保证市政工程类项目收入能够得到及时兑现，完成“以项目养项目”的工程资金良性循环模式；另一方面，发行人将合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率，同时发行人将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证规划项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

（十四）项目社会效益评价

抚州市临川区垃圾与污水治理项目的实施，是寻求临川区城镇化建设和环境治理新突破的必然要求，该项目将极大改善临川的城市基础设施，提高人民生活质量，协调城市生态与周边地区的生态环境，促进社会经济发展。本项目的建设符合国家及江西省相关政策，符合抚州市总体及相关区域的规划，符合临川区的城镇建设及经济发展要求。

二、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本次债券发行规模中的 2.50 亿元（如行使弹性配售选择权则为 5.00 亿元）将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对营运资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

经核查，发行人已发行尚未兑付的“16 临川城投债”、“17 临川城投债 01”、“19 临川城投债 01”的募集资金用途符合前次发行披露的募集说明书规定的募集资金用途，符合有关法律、法规和国家产业政策的规定，不存在改变募集资金用途等违规使用情形。

发行人承诺，公司不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

（二）债券募集资金使用管理制度

确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与工商银行股份有限公司抚州临川支行签订的《募集资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

公司承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等，如改变募集资金用途将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、本次债券采用的担保措施

本次债券采用国有土地使用权抵押的担保方式。发行人以其自有的土地使用权为本次债券设定了抵押担保，一旦发行人出现偿债困难，可通过处置担保资产以清偿债务。

(一) 发行人提供的土地抵押资产

发行人以评估值为 219,289.30 万元的 331,690.70 平方米的土地使用权为本次债券还本付息提供抵押担保。

在本次债券存续期间，如果发行人未按时偿付当期本息，债权代理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置担保物，以偿付本次债券本息及相关费用。确保全体债券持有人的合法权益不受损害。本次债券抵押资产清单具体情况如下表：

本次债券抵押资产清单

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	使用权类型	面积 (m ²)	评估价值 (万元)
1	赣(2016)临川区不动产权第0003335号	临川区连城乡	出让	商住	134,125.30	71,420.90
2	赣(2016)临川区不动产权第0003343号	临川区上顿渡学府路延伸段北侧	出让	商住	12,277.90	9,623.90
3	赣(2016)临川区不动产权第0003341号	临川区上顿渡才都大道西侧	出让	商住	24,526.10	21,234.00
4	赣(2016)临川区不动产权第0003346号	临川区上顿渡临川大道东侧	出让	商住	6,562.06	4,776.20
5	赣(2016)临川区不动产权第0003368号	临川区上顿渡河西临崇路东侧	出让	商住	23,051.44	16,778.00
6	赣(2016)临川区不动产权第0003371号	临川区上顿渡抚八线以南	出让	商住	131,147.90	95,456.30
合计		-	-	-	331,690.70	219,289.30

发行人承诺自愿向本次债券持有人抵押上述面积为 331,690.70 平方米的土地使用权。北京华亚正信资产评估有限公司以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，对用于抵押的上述土地资产进行了评估，评估价值为 219,289.30 万元。抵押土地评估总价为本次债券募集资金本金及一年期利息总额的 2.05 倍。

（二）土地使用权抵押担保操作方案

抵押人抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司出具了《抵押资产承诺函》：公司对抵押土地拥有合法、完整、有效的国有土地使用权，在承诺出具之日前不存在抵押或任何其他权利限制，拟作抵押的土地使用权已均处于可抵押状态；抵押期间，发行人将保证妥善使用、维护抵押物，保证抵押物价值稳定增值，并随时接受本次债券债权代理人及抵押资产监管人的合理核查、监督；在承诺出具之日起至抵押期间结束，发行人保证不赠予、转让、再抵押或以其他方式处置承诺项下的抵押物；在本次债券存续期内，抵押资产如发生释放，发行人保证以其拥有的同等价值的其他资产进行补充，并保证该资产解除抵押以后抵押比率不低于 1.5 倍。

天风证券股份有限公司将作为债权代理人代表债权人签署《国有土地使用权抵押合同》，办理本次债券项下国有土地使用权抵押登记相关手续，并代表债券持有人行使相关抵押权。发行人及债权代理人与中国工商银行股份有限公司抚州临川支行（抵押资产监管人）签订《抵押资产监管协议》，协议内容包括但不限于以下事项：

（1）在本次债券存续期间，抵押资产监管人对抵押资产进行日常监管，配合公司办理与抵押资产的追加、释放和置换相关的登记和注销手续。

（2）在本次债券存续期间，抵押资产监管人将定期（每年）或在

抵押监管人认为必要时，聘请经其认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告。

(3) 在本次债券存续期间，抵押资产的价值与本次债券未偿还本金及一年利息的比率（简称“抵押比率”）不得低于 1.50。

(4) 一旦抵押比率低于 1.50 时，抵押资产监管人应在 3 个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达公司和债权代理人；追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》的规定进行价值评估、抵押登记。

(5) 在本次债券存续期间，当经评估后计算的抵押比率超过 2.0 时，发行人有权向债权代理人申请对抵押资产进行增值释放，即对超过 2.0 倍部分的资产进行释放。

(6) 发行人因经营发展的需要，向债权代理人申请并经同意后，可以置换相应的抵押资产，但应保证拟置换入抵押资产的评估价值不低于拟置换出抵押资产的评估价值。

在本次债券偿付完毕后，所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押。

二、具体偿债计划

公司在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：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、偿债账户管理、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。

（一）设立偿债专户和归集偿债资金

公司将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组全面负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，企业将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、具体财务安排

偿债资金将来源于公司土地整理与开发形成的土地出让的收入、城市基础设施建设带来的现金流入，以及政府财政补贴收入。污水处理收入、垃圾焚烧发电收入及政府补贴收入将为公司偿还本息提供有力保障。

2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指企业发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金能力，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

三、偿债资金来源及其他偿债保障措施

（一）本次债券募投项目收益是本次债券本息偿付重要的资金来源

本次债券基础发行额为人民币 5.00 亿元，其中募集资金 2.50 亿元用于抚州市临川区垃圾与污水治理项目；如行使弹性配售选择权，总发行规模为人民币 10.00 亿元，其中 5.00 亿元拟用于抚州市临川区垃圾与污水治理项目，该项目由污水处理厂建设及垃圾焚烧发电厂建设构成，项目运营期间的收益主要来源于污水处理收入及垃圾焚烧发电收入等，其中污水处理厂预计实现总收益为 31,441.67 万元，垃圾焚烧发电厂预计实现总收益为 115,296.26 万元，两个项目预计实现收益合计 146,737.94 万元，可以实现项目的自身平衡，是本次债券本息偿付重要的资金来源。

（二）公司较强的资产实力、盈利能力是债券偿付的有效保证

截至 2019 年末，公司资产总额 1,620,523.81 万元，归属于母公司所有者权益为 1,073,588.47 万元。公司 2017-2019 年度的主营业务收入分别为 67,706.97 万元、72,738.42 万元和 80,905.45 万元，营业规模呈持续增长态势；净利润分别为 15,774.29 万元、13,626.57 万元和 5,947.57 万元，公司盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。同时，公司的流动比率处在健康水平，短期流动性较好，对偿债能力起到有力的支撑。并且，公司资产负债率较稳定地处于较低水平，具备一定负债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提高盈利能力。

截至 2019 年末，发行人拥有存货余额 1,015,767.89 万元，存货中土地使用权面积总计 5,007.01 亩，价值合计约 809,790.98 万元，其中未抵押面积 2,968.54 亩。从土地用途来看，全部为商业或住宅用地，从土地使用权类型来看主要为出让用地。土地资产变现能力较强，是本次债券本息偿付的重要保障。

长远来看,随着本次债券募集资金投资项目逐步投产并产生效益,企业的资产规模还将进一步扩大,盈利能力将进一步增强。企业强大的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保障。

(三) 地方经济的良好发展趋势为企业还本付息提供了经济基础

近年来,临川区经济持续增长,产业转型升级步伐加快,地方财政收入保持稳定。2017-2019年,临川区公共财政预算收入分别为15.62亿元、14.55亿元和14.24亿元;实现地区生产总值分别为419.8亿元、429.7亿元和469.6亿元,增长率分别为8.7%、7.9%和7.5%,增速连年高于全国平均水平,区域经济基本竞争力持续提升。经济总量的稳步增长、财政收入的基本稳定、经济环境的持续向好,为公司的业务经营活动创造了良好的客观经济基础,经济平稳发展使公司业务经营规模随之不断扩大,持续盈利能力必将随之增强。

(四) 畅通的融资渠道为债券偿付提供了后备支持

作为临川区主要的城市基础投资建设和土地整理开发主体,公司自成立以来,发挥了资源整合和国有资产运营的功能,与国有商业银行、政策性银行及地方商业银行保持了良好的长期合作关系,使得公司的经营发展一直能够得到有力的信贷支持。畅通的融资渠道不仅有利于公司未来的发展,同时也为债券的偿付提供了后备支持。

(五) 《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人成立了专门的偿债工作小组负责管理本次债券的还本付息工作,并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。公司与中国工商银行股份有限公司抚州临川支行签订了《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》。发行人将在银行设立专用账户存储债券募集资金,在付息日和兑付日之前10个工作日

提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

（六）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的签订保障了债权人利益

1、债权代理协议

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，公司聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

2、债券持有人会议规则

为了保障债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的权利、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订债券持有人会议规则。

第十四条 债权代理协议和债券持有人会议

为有效保障本次债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本次债权代理人天风证券股份有限公司签署了《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券债权代理协议》、《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券持有人会议规则》。

一、债权代理协议

为保障债券持有人利益，发行人拟聘任天风证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并同意接受天风证券股份有限公司的监督，在本次债券存续期内，天风证券股份有限公司应当勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及自律规则、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。债权代理人应履行下列职责：

- 1、对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。
- 2、有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。
- 3、持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。
- 4、对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。
- 5、应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。

7、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与公司、担保人（如有）及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒公司和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照协议的约定报告债券持有人。

9、预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

12、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

13、应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

14、债券持有人会议授权债权人履行的其他职责。

二、债券持有人会议规则

为了保障2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券全体持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的权利、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订本债券持有人会议规则。

本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。在本次债券存续期内，当出现下列情形之一时，应当召集债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权人或债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- 8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 9、发行人提出债务重组方案的；
- 10、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能

清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

11、《债权代理协议》规定的其他情形；

12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

债权人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权人召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的50%以上通过方能形成有效决议。

债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。

第十五条 风险揭示

一、与本次债券有关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观经济、调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本次债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本次债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

（二）偿付及其保障措施风险

在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金所投资的项目存在前期投资规模大、利润率不高、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能按期足额兑付。

对策：

公司按期告知监管银行和债权代理人公司现金流状况，为监管银行和债权代理人监督企业提早为兑付资金的筹集做好准备。此外，公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本次债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目

的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本次债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

（三）流动性风险

发行人计划本次债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批或核准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按上述实现交易流通，亦无法保证本次债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

对策：

发行人和主承销商将推进本次债券的交易流通申请工作，主承销商也将促进本次债券交易的进行。随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的环境将持续改善。

二、与发行人业务相关的风险及对策

（一）经济周期风险

发行人从事的基础设施建设、土地整理与开发的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能导致基础设施建设缩小规模，土地整理与开发盈利降低，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

对策：

发行人从事的基础设施建设中，保障性住房建设占有相当规模，保障性住房建设具有较强的抗周期性的特点。发行人各项业务的比例不断优化，也能在一定程度上平衡周期性风险。此外，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着中国国民经济的快速增长和临川区经济发展

水平的提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（二）产业政策风险

公司主要从事基础设施建设和土地整理与开发业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，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，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

（三）公司经营风险

公司作为临川区主要的城市基础设施建设及投融资主体，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，公司经营风险相对较低。此

外，公司今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理、优化公司各项收入结构、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全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。

（四）公司财务风险

近年来，公司有息债务规模持续增加，相应未来的偿债压力加大。同时，随着公司的业务规模进一步扩大，预计后续开展业务时还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

对策：

公司的有息债务规模处于相对较低的水平，截至2019年末，发行人有息负债余额为35.70亿元，主要由企业债券、债券融资计划和银行借款构成，其中企业债券余额占比78.43%，债券融资计划余额占比7.56%，银行借款余额占比14.01%。公司将加强债务偿还的期限管理，将未来还款压力分摊到各年度，鉴于“16临川城投债”、“17临川城投债01”、“19临川城投债01”募投项目已开始产生收益，且其收益能够覆盖对应的本息偿付，因此虽然发行人未来偿债压力较大，但偿债能力较有保障。同时，本次债券也设置了提前偿还条款，从第三个计息年度开始提前均匀偿还本金。对于未来可能需要大量资金投入的项目，公司将在认真测算成本收益并策划资金来源后再做投资决策。项目策划中，一方面争取政府更多的资源支持，另一方面积极通过市场化运作机制引入多渠道资金，从而解决资金压力问题。

（五）受限资产金额较大

截至2019年末，发行人受限资产合计40.31亿元，占总资产的24.88%，占净资产的37.54%。发行人受限资产主要为土地使用权受限，占发行人拥有的土地使用权的49.78%，发行人受限的土地使用权规模

较大。土地即时变现能力较弱，整体资产流动性较弱。若企业的经营
活动出现亏损，发行人受限制的资产不能及时变现，将会使发行人面
临较大的流动性不足的压力。

对策：

发行人受限资产主要系为企业债券、银行借款、对外担保提供抵
押担保所形成，受限总额为 40.31 亿元，主要为土地使用权，规模较
大，但发行人剩余土地未抵押规模仍较多，不影响发行人正常运营。
另外，发行人也将逐步控制土地资产的受限规模。

三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

本次债券募集资金拟投入抚州市临川区垃圾与污水治理项目，其
项目规模大，回收周期长，如果在项目建设和运营期间出现材料价格
以及劳动力成本上涨，或遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有
可能使项目实际投资额度超出预算、项目施工期被延长、项目运营状
况偏离预计目标，从而对收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目实施前期的勘察设计工作中将充分考虑项目建设中可
能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，将综合考虑
项目可行性的各方面因素。

另外，公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合
理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投
资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使
用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将进行严格项
目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格
按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对本次债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本次债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

一、主要评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司对抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司本次拟计划发行规模为10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元绿色债券的评级结果为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到较好的外部环境为公司的发展提供了良好基础；公司基础设施建设业务可持续性较好，同时获得了较大的外部支持；国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的信用水平。同时中证鹏元关注到公司土地整理业务及收入存在不确定性；公司整体资产流动性偏弱且经营现金流表现不佳，面临较大资金压力；公司有息债务逐年增长，债务压力加大以及存在一定的或有负债风险等风险因素。

（一）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2017-2019年，抚州市临川区分别实现地区生产总值419.8亿元、429.7亿元和469.6亿元，增速分别为8.7%、7.9%和7.5%，增速高于全国水平，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司基础设施建设业务可持续性较好。公司是临川区重要基础设施建设和投融资平台，截至2019年末主要在建代建项目总投资为13.34亿元，已投资3.21亿元，均已签订代建协议，业务可持续性较好。

3、公司持续获得较大力度的外部支持。2016-2019年，抚州市人民政府、财政局等单位通过增加注册资本、划拨土地及资本注入的方式，共增加公司资本公积33.82亿元。此外，2016-2019年公司共收到政府补贴1.80亿元，有效地提升了公司的盈利水平。

4、国有土地使用权抵押担保有效提升了本次债券的信用水平。公司拟以评估价值219,289.30万元的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，按发行利率为8%计算，用于抵押担保的土地使用权的评估值为本期债券计划发行规模10亿元（其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元）及一年利息总额的2.03倍，有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

1、公司土地整理业务及收入存在不确定性。2018年及2019年公司无可确认收入的土地整理项目，且考虑到该业务来源依赖于临川区政府对区域内土地出让的规划，收入的实现也易受当地土地出让市场行情的影响，未来土地整理收入不确定性较大。

2、公司整体资产流动性偏弱。2019年末，公司资产以存货和应收款项为主，账面价值分别为101.58亿元和48.13亿元，合计占比达92.38%。应收款项回款时间存在一定不确定性；存货为土地资产和开发成本，土地资产受限比例较高，且集中变现能力较弱；整体资产流动性偏弱。

3、公司经营现金流表现不佳，面临较大资金压力。2017-2019年公司经营活动现金分别净流出10.04亿元、16.93亿元和14.46亿元，表现不佳。截至2019年末，公司主要在建项目尚需投资额为32.00亿元，项目尚需投资额大部分需要公司自筹，尚需投资规模较大，面临较大的资金压力。

4、公司有息债务逐年增长，面临一定的债务压力。2019年末公司有息债务为35.70亿元，较2017年末增加5.74亿元，有息债务规模较大；资产负债率为33.75%，较2017年末增加6.55个百分点；2017-2019年，有息债务/EBITDA分别为15.11、19.79和47.09，偿债压力加大。

5、面临一定或有负债风险。截至2019年12月31日，公司对外担保金额为5.52亿元，占2019年末所有者权益的5.14%，且均未采取反担保措施，面临一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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，中证鹏元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，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元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中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元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，中证鹏元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。

中证鹏元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

发行人聘请北京盈科（武汉）律师事务所作为本次债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券发行的法律意见书》，认为：

一、发行人系在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备本次发行的主体资格。

二、本次发行已经获得了发行人内部所需的合法、有效的授权和批准。

三、发行人已依法聘请符合资格的信用评级机构对本次发行进行了信用评级。

四、发行人为本次发行聘请的律师事务所及律师具备相应的资格。

五、本次发行依据的审计报告系由合格的会计师事务所出具，在审计报告上签字的注册会计师具备相关资质。

六、发行人为本次发行聘请的承销机构具备相应的承销资格。

七、发行人本次发行的行为符合法律、法规及其他规范性文件的规定。

八、截至法律意见书出具之日，发行人不存在对本次发行构成重大障碍的法律事项或潜在法律风险。

综上所述，发行人律师认为，发行人本次债券发行条件、发行人行为符合《公司法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《债券发行通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本次债券不存在法律障碍。

本次债券的发行业经国家发展和改革委员会核准。

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交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、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。

三、相关承诺

发行人承诺，本次债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本次债券的批准文件
- (二) 《2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书》
- (三) 发行人2017-2019年度经审计的财务报告
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- (五) 北京盈科（武汉）律师事务所出具的法律意见书
- (六) 《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券持有人会议规则》
- (七) 《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券债权代理协议》
- (八) 《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》
- (九) 《2019年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券偿债资金专项账户监管协议》

二、查阅地址

(一)投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司

联系人：吴志华、陈小青

联系地址：江西省抚州市临川区临川上顿渡桥东路南侧与中心路东侧交汇处

电话：0794-8439188

传真：0794-8439188

邮编：344000

2、天风证券股份有限公司

联系人：李佳佳、曾成、曲陶然、郑瀚、曾超、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

互联网网址：www.tfzq.com

(二)投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

(三)如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券发行网点表

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号	曾成	010-59833025
2	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司 资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659

附表二：发行人2017年、2018年和2019年未经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	1,134,469,561.92	2,023,571,976.43	2,547,265,611.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	1,539,012,605.97	829,414,334.40	223,955,978.93
预付款项	46,666.67	56,846.67	1,450,000.00
应收利息		-	-
其他应收款	3,273,659,891.01	2,169,127,873.15	1,098,164,875.27
存货	10,157,678,877.32	11,565,584,930.20	11,878,676,845.67
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	1,162,880,000.00
流动资产合计	16,104,867,602.89	16,587,755,960.85	16,912,393,311.09
非流动资产：	-		
可供出售金融资产	35,852,690.00	16,217,490.00	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	57,166,325.59	52,111,839.88	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,608,146.01	2,005,260.58	736,771.16
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	4,000,000.00
递延所得税资产	5,743,332.31	374,690.60	222,077.48
其他非流动资产	-	1,450,000.00	-
非流动资产合计	100,370,493.91	72,159,281.06	4,958,848.64
资产总计	16,205,238,096.80	16,659,915,241.91	16,917,352,159.73
负债和所有者权益	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：		-	-
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-

2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

应付票据及应付账款	10,192,283.00	60,000.00	290,000.00
预收款项		11,572.00	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费	598,369,111.41	493,490,750.46	387,681,595.83
其他应付款	1,290,101,956.89	962,526,220.55	1,217,794,699.47
其中：应付利息	113,825,833.00	49,487,500.00	49,725,000.00
应付股利		-	-
一年内到期的非流动负债	530,000,000.00	676,400,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计	2,428,663,351.30	2,132,488,543.01	1,615,766,295.30
非流动负债：			
长期借款	640,000,000.00	810,000,000.00	890,000,000.00
应付债券	2,400,000,000.00	1,700,000,000.00	1,800,000,000.00
长期应付款		-	296,400,000.00
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	3,040,000,000.00	2,510,000,000.00	2,986,400,000.00
负债合计	5,468,663,351.30	4,642,488,543.01	4,602,166,295.30
所有者权益			
实收资本	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
资本公积	9,006,439,918.99	10,346,767,593.91	10,781,627,634.49
减：库存股		-	-
盈余公积	101,234,713.09	95,279,151.93	81,635,159.10
其他综合收益		-	-
未分配利润	928,210,098.40	874,544,805.11	751,923,070.84
归属于母公司所有者权益合计	10,735,884,730.48	12,016,591,550.95	12,315,185,864.43
少数股东权益	690,015.02	835,147.95	-
所有者权益合计	10,736,574,745.50	12,017,426,698.90	12,315,185,864.43
负债和所有者权益总计	16,205,238,096.80	16,659,915,241.91	16,917,352,159.73

附表三：发行人2017年、2018年和2019年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	809,158,915.78	727,467,510.47	677,291,934.85
减：营业成本	702,967,384.40	632,506,773.80	546,434,281.09
税金及附加	30,074,673.45	8,728,770.12	8,938,755.33
销售费用	128,417.35	-	-
管理费用	3,294,353.83	3,985,767.69	3,339,410.94
财务费用	-13,031,513.34	-15,215,014.76	-10,166,308.49
其中：利息费用	-	-	7,600,000.00
利息收入	13,065,554.70	15,248,961.70	17,789,687.65
资产减值损失	21,205,894.84	868,524.50	317,655.59
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	14,988,905.29	16,839,839.88	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	79,508,610.54	113,432,529.00	128,428,140.39
加：营业外收入	633,134.41	47,588,473.18	62,503,798.55
减：营业外支出	4,590,062.76	627,931.37	337,866.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	75,551,682.19	160,393,070.81	190,594,072.94
减：所得税费用	16,075,960.67	24,192,195.76	32,851,145.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	59,475,721.52	136,200,875.05	157,742,927.85
归属于母公司所有者的净利润	59,620,854.45	136,265,727.10	157,742,927.85
少数股东损益	-145,132.93	-64,852.05	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额	59,475,721.52	136,200,875.05	157,742,927.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	57,343,775.49	136,265,727.10	157,742,927.85
归属于少数股东的综合收益总额	-145,132.93	-64,852.05	-

附表四：发行人2017年、2018年和2019年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	392,210,904.66	351,789,714.99	327,510,301.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,962,990,137.28	4,324,876,308.74	5,646,416,362.06
经营活动现金流入小计	5,355,201,041.94	4,676,666,023.73	5,973,926,663.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,247,031,258.24	924,307,118.00	1,513,899,380.16
支付给职工以及为职工支付的现金	1,456,842.67	887,197.55	861,102.64
支付的各项税费		-	-
支付其他与经营活动有关的现金	5,552,724,712.39	5,444,536,142.36	5,462,815,329.89
经营活动现金流出小计	6,801,212,813.30	6,369,730,457.91	6,977,575,812.69
经营活动产生的现金流量净额	-1,446,011,771.36	-1,693,064,434.18	-1,003,649,149.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	9,934,419.58	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	200.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00	1,242,880,000.00	1,580,354,412.47
投资活动现金流入小计	309,934,419.58	1,242,880,200.00	1,580,354,412.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,075.00	803,603.10	-
投资支付的现金	19,635,200.00	53,589,490.00	-
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	-	90,000,000.00	2,562,880,000.00
投资活动现金流出小计	19,668,275.00	144,393,093.10	2,562,880,000.00
投资活动产生的现金流量净额	290,266,144.58	1,098,487,106.90	-982,525,587.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	900,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,100,000,000.00	-	300,000,000.00
发行债券所收到的现金	-	200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	35,587,567.50	2,430,904,191.46

2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司绿色债券募集说明书

筹资活动现金流入小计	1,100,000,000.00	236,487,567.50	2,730,904,191.46
偿还债务支付的现金	320,000,000.00	-	2,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213,356,787.73	165,603,875.01	235,883,068.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,090,000.00
筹资活动现金流出小计	533,356,787.73	165,603,875.01	240,973,068.59
筹资活动产生的现金流量净额	566,643,212.27	70,883,692.49	2,489,931,122.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-589,102,414.51	-523,693,634.79	503,756,386.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,723,571,976.43	2,247,265,611.22	1,743,509,225.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,134,469,561.92	1,723,571,976.43	2,247,265,611.22