

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设 开发投资有限公司公司债券募集说明书

本次债券注册金额	人民币 1.00 亿元
本次债券发行金额	人民币 1.00 亿元
本次债券期限	5 年（在第 3 年、第 4 年、第 5 年末分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还债券本金）
担保情况	江西省信用融资担保集团股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用等级	AA
本次债券信用等级	AA+

发行人：抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司

主承销商及簿记管理人：



二〇二二年 4 月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本次债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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，对本次债券募集说明书进行了

核查，确认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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

北京盈科（上海）律师事务所及经办律师保证发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，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。

六、信用承诺声明

发行人及本次债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本次债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕26号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本次债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本次债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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及其摘要对本次债券各项权利义务的约定。投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

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《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》、《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》之权利及义务安排。

八、本次债券基本要素

（一）债券名称：2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券（简称“22 临川城投债”）。

（二）发行总额：人民币 1.00 亿元。

（三）债券期限：5 年期。

（四）债券利率：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。

（五）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 年、第 4 年、第 5 年末分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。偿还本金时，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）。在第 3 至第 5 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按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，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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。

（七）债券形式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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；本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）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）。

（九）债券担保：江西省信用融资担保集团股份有限公司为本次债券出具了《担保函》，同意为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）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。

（十一）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将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。

（十二）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

第一节	释义	1
第二节	风险提示及说明	1
第三节	发行条款	9
第四节	募集资金运用	16
第五节	发行人基本情况	29
第六节	发行人财务情况	62
第七节	信用评级	102
第八节	法律意见	109
第九节	担保情况	112
第十节	税项	117
第十一节	信息披露安排	118
第十二节	投资者保护机制	121
第十三节	债权代理人	136
第十四节	本次债券发行的有关机构	142
第十五节	发行人及中介机构声明	147
第十六节	备查文件	155

第一节 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	指发行金额人民币 1.00 亿元的 2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式注册，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《2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/债权代理人/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《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券主承销协议》
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/监管银行	指	江西银行股份有限公司抚州临川支行
偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	江西银行股份有限公司抚州临川支行
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签署的《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权人签署的《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司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、债权人签署的《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司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、债权人签署的《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

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募集资金的账户
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（上海）律师事务所
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
一期/一期末	指	2021 年 1-9 月/2021 年 9 月末
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》，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订
《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）
《债券行为通知》	指	《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）

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。

第二节 风险提示及说明

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商及承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本次债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

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，公司考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）偿付及其保障措施风险

在本次债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本次债券的按期偿付。

对策：

发行人目前经营状况良好，资产负债率适中，同时，发行人已与债权代理人及监管银行签署《监管协议》以加强本次债券募集资金使用的监管，发行人将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，公司通过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。

（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，由于具体审批或注册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：

发行人和主承销商已提前制定充分的方案以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，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，发行人近年来依托其综合经济实力，不断提高管理水平

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，不断朝可持续发展方向迈进。

（二）产业政策风险

公司主要从事基础设施建设业务，现阶段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，公司在与主管部门保持密切的联系的同时加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确掌握行业动态，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。同时公司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，政府的相关补贴也在不断落实，公司经营风险相对较低。此

外，发行人近年来持续加强与政府的沟通、协商，获得了持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强企业云管理、提高公司整体运营实力，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 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额为 37.96 亿元，主要由企业债券、债权融资计划和银行借款构成。公司通过合理规划融资品种和融资期限以加强债务偿还的期限管理，将未来还款压力分摊到各年度，进而降低公司的财务风险。

（五）受限资产金额较大

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 62.69 亿元，占总资产的 37.98%，占净资产的 58.00%。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 61.17%，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 62.69 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，目前公司已发行的企业债券均设置提前还本条款，发行人通过先行制定方案在企业债券部分兑付后积极推动相关抵押资产的解除抵押工作，逐步控制土地资产的受限规模。

（六）土地回收导致净资产下降风险

2019年，因城市规划建设需要，区政府决定收回发行人位于学府路北侧、学府路南侧、芙蓉路东侧与连城乡境内的4宗土地，账面价值合计12.50亿元。导致2019年末发行人净资产较2018年末下降128,085.20万元，降幅为10.66%。若未来政府对发行人土地持续回收，将导致发行人净资产出现下降，对公司经营和本次债券偿还产生影响。

对策：2019年区政府收回土地系早期区政府为充实公司资产对公司注入的土地，发行人暂无对相关土地的投资开发计划，同时，发行人积极保持与临川区政府沟通，区政府将在未来年度持续注入经营性资产以增大公司资产规模。

（七）应收款项不断上涨、代建业务回款较弱的风险

近三年内，公司应收款项余额分别为299,859.91万元、481,271.92万元和503,991.16万元，占流动资产比重分别为18.08%、29.88%和30.77%，主要为应收抚州市临川区财政局的工程款和往来款，发行人代建业务回款较弱，如果上述应收款项不能及时回收，发行人代建业务回款能力不能及时改善，可能对公司正常生产经营及资金周转带来风险。

对策：发行人通过逐步完善财务管理和加强应收款项的回收管理，控制回款周期，同时发行人积极保持与地方政府沟通，加快应收

款项的回款速度。针对代建业务回款事项，发行人已就未来回款计划作出安排并函告相关应收款项对手方，保障未来代建业务及时回款。

（八）现金及现金等价物净增加额持续为负值的风险

2018-2020 年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -52,369.36 万元、-58,910.24 万元和 -13,527.51 万元，发行人近三年现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系往来款与偿还债务支付的现金波动较大所致，若未来发行人现金及现金等价物增加额持续为负，将可能对公司经营和本次债券偿还产生影响。

对策：发行人已积极开展应收款项的催收工作，通过将回款安排函告相关对手方的方式以加强应收款项的回款力度。同时公司加强了项目管理，加快项目建设进度，缩短回款周期，提升企业盈利能力，改善现金流状况。

（九）土地资产贬值的风险

截至 2020 年末，发行人存货中共有土地 94 宗，账面价值合计为 812,999.09 万元，其中 73 宗系政府注入，发行人以评估价值入账，账面价值合计为 358,226.99 万元，占土地总账面价值的 44.06%，若未来临川区土地出让价格出现大幅下滑，发行人的土地资产将存在贬值的风险。

对策：对于账面大部分土地资产，发行人已聘请专业的资产评估公司进行土地评估，评估公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立客观公正的原则采用市场法对注入土地进行评估，评估过程中已考虑类似土地的交易情况，对评估价值的合理性提供保障。同时发行人也正在根据区政府的规划加快对自持土地的开发，加快实现土地收益。

第三节 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021 年 2 月 23 日，本次债券业经抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司 2021 年第一次董事会审议通过，并同意提交股东会审议。

2021 年 3 月 4 日，本次债券业经抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司第一次股东大会审议通过，同意公司以公开方式发行不超过 1.00 亿元（含 1.00 亿元）的公司债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕26 号文注册公开发行。

（二）主要发行条款

1、**发行人：**抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司。

2、**债券名称：**2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券（简称“22 临川城投债”）。

3、**发行总额：**人民币 1.00 亿元。

4、**债券期限：**5 年期。

5、**债券利率：**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。

6、**发行价格：**本次债券的债券面值为 100.00 元，平价发行，以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

7、**债券形式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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行业；本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

8、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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行业。

9、发行范围及对象：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）。

10、认购与托管：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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行业；本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

11、簿记建档日：本次债券簿记建档日为 2022 年 4 月 21 日。

12、发行首日：发行首日为本次债券的发行期限的第 1 日，即 2022 年 4 月 22 日。

13、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 2022 年 4 月 25 日止。

14、起息日（缴款日）：本次债券自缴款日开始计息，本次债券存续期限内每年的 4 月 25 日为该计息年度的起息日。

15、计息期限：本次债券的计息期限自 2022 年 4 月 25 日起至 2027 年 4 月 24 日止。

16、还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 年、第 4 年、第 5 年末分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。偿还本金时，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）。在第 3 至第 5 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按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，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

17、付息日：2023 年至 2027 年每年的 4 月 25 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）。

18、兑付日：本次债券的兑付日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 25 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）。

19、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

20、承销方式：承销团余额包销。

21、承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为华鑫证券有限责任公司。

22、担保方式：本次债券由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

23、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。

24、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。

25、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。

二、发行安排

（一）集中簿记建档与登记托管安排

1、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

2、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公节的营业执照（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节的有效证明复印件、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。

3、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公节的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

4、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。本次债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

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

6、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。

（二）上市流通安排

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。

（三）认购人承诺

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

1、投资者接受本募集说明书及其摘要有关本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、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。

3、投资者同意本次债券《债权代理协议》及《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。

4、本次债券的债权代理人依有关法律、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。

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

6、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：

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

（2）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；

（3）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；

（4）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。

7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决

议或放弃投票权，以及相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第四节 募集资金运用

本次债券募集资金 1.00 亿元，全部用于偿还或置换公司 2021 年内到期的“17 临川城投债 01”企业债券本金。募集资金用途具体情况如下：

本次债券募集资金使用安排具体情况

单位：万元

序号	资金用途	2021 年内企业 债券到期日期	2021 年内企业 债券到期本金	本次债券募集 资金使用金额
1	偿还或置换 2021 年内到期的“17 临川城投债 01”企业债券本金	2021-12-25	10,000.00	10,000.00
合计		-	10,000.00	10,000.00

公司已于 2021 年 12 月 27 日兑付“17 临川城投债 01”本金 1.00 亿元，偿债资金来源于公司向临川区内其他国有企业拆入的借款。发行人于 2021 年内到期的企业债券利息以公司经营收入及融资资金偿还。

一、募集资金用途基本情况

2020 年 2 月 8 日，国家发展改革委员会印发了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。明确提出对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券用于偿还 2020 年内即将到期的企业债券本金及利息。

2020 年 12 月 15 日，国家发展改革委员会发布了《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号），以做好对上述发改办财金〔2020〕111 号政策的衔接，保障和服务疫情防控常态化条件下经济社会发展。该通知明确了对于自身资产质量优良、募投

项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2021 年内到期的企业债券本金及利息。

发行人符合对应的申报要求与条件，具体说明如下：

（一）发行人自身资产质量优良

发行人成立于 2002 年 5 月 8 日，系经临川区人民政府批准成立的有限责任公司，注册资本为人民币 70,000.00 万元；截至 2020 年末，公司总资产 165.06 亿元，总负债 56.96 亿元，所有者权益 108.10 亿元，资产负债率 34.51%；2018-2020 年公司净利润分别为 1.36 亿元、0.59 亿元和 0.73 亿元，2018-2020 年三年平均净利润为 0.90 亿元。综上所述，发行人自身资产质量优良。

（二）募投项目运营良好

截至 2021 年 9 月末，“17 临川城投债 01”募集资金使用明细如下：

截至2021年9月末“17临川城投债01”募集资金使用明细

单位：年、亿元、%

债券简称	发行期限	发行日期	发行规模	当前余额	票面利率	募集资金用途
17 临川城投债 01	7	2017-12-25	5.00	4.00	6.50	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 亿元用于补充流动资金。
合计	-	-	5.00	4.00	-	-

截至本募集说明书出具日，募投项目情况如下：

（1）抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目

抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目共有两个安置地块，均位于临川区范围内，总用地面积 144,278.90 m²（约合 216.42 亩）。项目总建筑面积 305,472.30 m²，其中住宅建筑面积 181,929.81 m²，配套公建 6,499.23 m²，配套商业用房 47,107.26 m²，配套商业用房主要为底层商业用房，地下建筑面积 69,936.00 m²，机动车停车位 1,099 个。该项目总投资额 110,510.35 万元，建设内容主

要包括建筑工程及给排水、电力、通信、消防、道路、绿化等配套设施。

抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目总投资 110,510.35 万元，截至 2021 年 9 月末，该项目已投资 95,994.00 万元，已全部完工，正办理竣工决算，预计将于 2022 年上半年实现项目收入，项目收益主要来源于安置房的定向销售以及商业用房及停车位、地下储藏室的销售收入。预计 2022 年-2023 年每年产生收益 7.26 亿元。该项目原定于 2020 年 2 月完工，因前期项目建设所需资金到位时间不及预期、拆迁过程遇到钉子户的问题以及 2020 年新冠疫情停工停产导致项目延期完工。

（2）江西省昌抚合作示范区综合管廊工程

江西省昌抚合作示范区综合管廊工程共计 60,815.40 米，该项目总投资额 70,161.72 万元。该项目的收益来源于建成的管廊用于对外出租收取管沟使用费，按照各使用单位管线每年每公里使用租赁费标准乘以各产品年运营规模确定。

江西省昌抚合作示范区综合管廊工程总投资 70,161.72 万元，截至 2021 年 9 月末，该项目已投资 45,941.78 万元，综合管廊已铺设完毕，尚在进行管线运营测试，该项目预计于 2022 年二季度正式完工并交付使用，预计 2022 年下半年实现收入，项目预计 2022 年实现项目收益 1.39 亿元，2023-2026 年每年实现收益 2.97 亿元。项目收益主要来源于对外出租收取管沟使用费。该项目原定于 2019 年 5 月完工，因前期项目建设所需资金到位时间不及预期以及 2020 年新冠疫情停工停产导致项目进度不及预期。

（三）发行人受疫情影响较大

截至 2021 年 11 月 27 日，江西省累计报告新冠肺炎确诊病例 952

例，其中抚州市累计报告确诊病例 72 例，系受疫情影响较大的地区。

自 2020 年新型冠状病毒疫情爆发以来，发行人主营业务受到较大冲击。发行人及其子公司积极主动承担国有企业职责，严格按照疫情防控指挥部署，结合企业自身经营范围，努力做好城市基础设施运营等方面的疫情防控工作，有效抗击抚州市临川区新型冠状病毒感染肺炎疫情。同时发行人全体员工发挥国有企业员工示范作用，深入一线参与疫情防控工作。发行人对接驻点单位，全体员工每天按要求对相关企业进行驻点，严格监控在岗人员的轨迹，并根据区防疫指挥部要求指导企业申请复工复产工作。疫情期间，发行人从事的城市基础设施建设等业务，按照疫情期间停工停产规定，工程项目施工停滞，工期与交付日延后，工程回款较慢。

受新冠疫情影响，发行人主营业务受到明显影响。项目代建业务方面，发行人从事的保障性生活建设、城市基础设施建设等业务，按照疫情期间停工停产规定，工程项目施工停滞、复工复产滞后，工期与交付日延后，工程回款较慢。2019 年度、2020 年度，公司项目代建业务实现营业收入分别为 80,879.95 万元、72,870.79 万元；结转营业成本分别为 70,273.50 万元、63,369.68 万元；实现毛利润分别为 10,606.46 万元、9,501.11 万元，部分经营数据因受疫情影响出现了不同程度下滑。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。

旅游业务方面，新冠疫情对旅游业的冲击巨大，按照疫情期间相关防疫措施，旅游人数大幅降低，2019 年度、2020 年度公司分别实现旅游业务收入 25.50 万元、9.95 万元，毛利润分别为 2.26 万元、0.72 万元，受疫情影响均有较大程度下滑。由于疫情防控相关措施导致人员流动性受阻，旅游业客户群体对远距离产品需求会下降，近距离产

品需求会上升。但发行人所处地区旅游产业较为薄弱，民众出行旅游基础较弱，放大了疫情管控所带来的影响，故发行人旅游业务受到较大影响。

综上，发行人资产质量优良，项目运营良好，但主营业务受疫情影响较为严重，发行人通过发行企业债券偿还到期的企业债券本金，将有利于发行人改善债务期限结构，进一步优化资产质量，提升整体经营能力。

二、拟偿还企业债券募集资金使用情况

1、债券名称：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（简称“17 临川城投债 01”）。

2、发行总额：5.00 亿元。

3、发行时间：2017 年 12 月 22 日。

4、债券期限和利率：7 年期，固定利率，票面利率 6.50%。

5、发行时的主体评级/债项评级：AA/AA。

6、特殊条款：设置本金提前偿还条款，自 2020 年至 2024 年每年的 12 月 25 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）分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

发行人已经按照“17 临川城投债 01”募集说明书中约定的募集资金投向使用发债资金，并无变更募集资金用途的情况。“17 临川城投债 01”募投项目在投资、内容、规模、标准方面均无变化。

根据“17 临川城投债 01”募集说明书中的约定，募集资金 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 亿元用于补充流动资金。上述募集资金投资项目使用募集资金情况如下：

截至 2021 年 9 月末，“17 临川城投债 01”募集资金用于募投项目情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度	募集资金实际投入额	占项目总投资比例
抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目	110,510.35	23,500.00	23,500.00	21.27%
江西省昌抚合作示范区综合管廊工程	70,161.72	14,000.00	14,000.00	19.95%
合计	180,672.07	37,500.00	37,500.00	20.76%

截至 2021 年 9 月末，抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目已投资 95,994.00 万元，已全部完工，正办理竣工决算，江西省昌抚合作示范区综合管廊工程已投资 45,941.78 万元，综合管廊已铺设完毕，尚在进行管线运营测试。“17 临川城投债 01”共募集资金 50,000.00 万元，发行人已按照募集说明书的约定将 37,500.00 万元全部投入募投项目中。

三、申请发行本次债券的背景及意义

（一）江西省及抚州市临川区受新冠病毒肺炎疫情影响较大

从 2019 年 12 月 31 日武汉市卫生健康委员会的首则官方疫情通报算起，新冠病毒肺炎在 30 天内的确诊病例已超过 2003 年 SARS 疫情的确诊病例。2020 年 1 月 31 日凌晨，世界卫生组织宣布，中国发生的新型冠状病毒感染的肺炎为“全球突发性公共卫生紧急事件”（PHEIC），这是世卫组织传染病应急机制中的最高等级。

截至 2021 年 8 月 21 日，全省累计报告本地确诊病例 930 例，累计出院病例 929 例，累计死亡病例 1 例。全省累计报告境外输入确诊病例及关联病例 7 例，累计出院病例 7 例，无住院境外输入确诊病例，全省常态化疫情防控工作平稳有序。其中抚州市累计报告新冠肺炎确诊病例 72 例，临川区作为市委市政府所在地，防控任务艰巨。抚州市累计确诊病例 72 例中，临川区 29 例（含高新区、东临新区）。2020 年一季度临川区 GDP 实现绝对值 114.7 亿元，增速同比下降 4.1%，规模以上工业增加值同比下降 5.3%，固定资产投资同比下降 32.6%，

其中房地产企业上报完成投资额同比下降 40.6%，社会消费品零售总额实现 30.95 亿元，同比下降 11.6%，受疫情影响较大。

（二）政策支持疫情地区企业融资需求

2020 年 1 月 31 日，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局等发布《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号），指出为受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务。为贯彻落实习近平总书记重要指示和《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神，国家发展改革委分别于 2020 年 2 月 8 日发布了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号），于 2020 年 12 月 15 日发布了《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。疫情严重影响了发行人正常的投融资活动，通过发行本次债券，有利于有效缓解当下公司债务压力。

（三）有效保障疫情期间抚州市临川区基本公共服务

新冠疫情爆发以来，发行人及其子公司积极主动承担国有企业职责，严格按照江西省和抚州市疫情防控指挥部署，结合企业自身经营范围，努力做好城市基础设施运营等方面的疫情防控工作，有效抗击抚州市和临川区新型冠状病毒感染肺炎疫情。同时发行人全体员工发挥国有企业员工示范作用，深入一线参与疫情防控工作。通过本次债券发行，有效保障疫情期间抚州市和临川区基本公共服务。

（四）本次债券发行能有效支持抚州市临川区疫情防控和经济社会发展

发行人自成立以来一直得到市、区等各级政府的大力支持，其经营领域和投资范围涵盖了抚州市委市政府所在地临川区的市政工程、保障性住房等城市基础设施建设等行业，在这些领域，发行人在抚州市临川区具有龙头地位。发行人自身资产质量优良、项目运营良好，但抚州市临川区疫情防控任务艰巨，发行人受疫情影响较大。本次债券发行后，可以拓宽公司融资渠道，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作的有效支持抚州市临川区疫情防控和经济社会发展。

四、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金 1.00 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委注册的本次债券募集资金用途进行使用。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度并已设立资金监管账户。通过建立资金监管账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投向安排使用。

发行人财务部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与江西银行股份有限公司抚州临川支行签署了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本次债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本次债券投资者的利益。

（三）发行人相关承诺

发行人承诺“17 临川城投债 01”募投项目产生的收入将优先用于偿付本次债券的本金和利息。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等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

五、债券本息兑付计划及保障措施

（一）债券本息兑付计划

1、利息的支付

（1）本次债券在存续期限内每年付息一次，从 2025 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 2023 年至 2027 年每年的 4 月 25 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）。

（2）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。

（3）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。

2、本金的兑付

（1）每年期末付息一次，分次还本，在第 3 年、第 4 年、第 5 年末分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。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）。

（2）本次债券本金的兑付日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 25 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）。

（3）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。

（二）偿债保障措施

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。

1、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。

2、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。

3、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城市基础设施建设带来的现金流入，以及拟偿还企业债券募集资金投资项目的经营性收入。公司良好的盈利能力及项目运营收益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、债权融资、公开市场发行债券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

1、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 2020 年末，发行人资产总额 165.06 亿元，负债总额 56.96 亿元，所有者权益总额 108.10 亿元，其中归属于母公司所有者权益总额 108.10 亿元，资产负债率为 34.51%。2020 年度实现营业收入 0.73 亿元，净利润 0.73 亿元。2018-2020 年公司净利润分别为 1.36 亿元、0.59 亿元和 0.73 亿元，2018-2020 年三年平均净利润为 0.90 亿元，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 2020 年末，发行人拥有存货余额 103.40 亿元，存货中土地使用权面积总计 333.80 万平方米，价值合计约 81.30 亿元，其中未抵押面积 177.87 万平方米。从土地用途来看，全部为商住用地，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，本次债券发行后公司资产规模将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。企业较强的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保障。

2、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。2018-2020年，临川区公共财政预算收入分别为14.55亿元、14.76亿元和14.61亿元；实现地区生产总值分别为429.6亿元、469.6亿元和486.1亿元，增长率分别为7.9%、7.5%和3.5%，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，持续盈利能力预期随之增强。

3、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，与政策性银行、国有商业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。

4、《募集资金专项账户监管协议》和《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。公司与江西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》和《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。

5、《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 and 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。

第五节 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：70,000.00 万元

实缴资本：70,000.00 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

联系电话：0794-8439188

传真：0794-8439188

邮政编码：344000

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等领域。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2020年末，公司总资产165.06亿元，总负债56.96亿元，所有者权益108.10亿元，资产负债率34.51%；2018-2020年公司净利润分别为1.36亿元、0.59亿元和0.73亿元，2018-2020年三年平均净利润为0.90亿元。

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质量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集团有限公司，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集团有限公司（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。

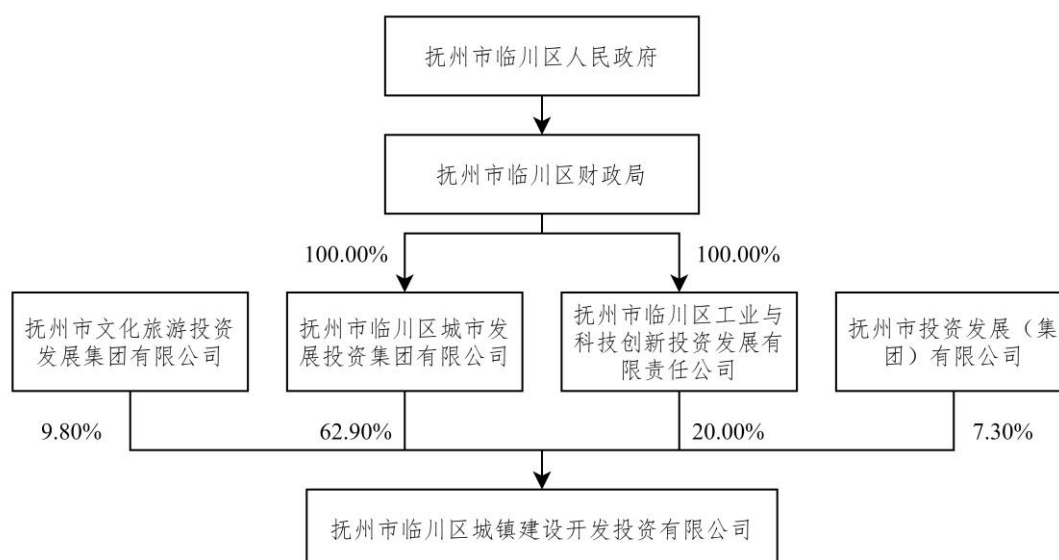
三、发行人股东情况

（一）发行人股东基本情况

截至 2020 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集团有限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。截至 2021 年 9 月末，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 2021 年 9 月末，发行人股权结构图如下：

发行人股权架构



发行人控股股东抚州市临川区城市发展投资集团有限公司成立于 2016 年 7 月 1 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币，经营范围为

一般项目：供应链管理服务，广告设计、代理，国内贸易代理，市政设施管理，环境应急治理服务，建筑材料销售，以自有资金从事投资活动，土地整治服务，住房租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）发行人股东财务情况

发行人股东基本财务情况如下所示：

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
2019 年末/2019 年度	167.29	109.34	8.09	0.58
2020 年末/2020 年度	184.57	123.55	7.29	0.72

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
2019 年末/2019 年度	56.72	52.55	0.04	0.05
2020 年末/2020 年度	101.26	74.93	0.04	0.05

抚州市文化旅游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
2019 年末/2019 年度	118.77	60.25	3.01	1.44
2020 年末/2020 年度	142.18	62.23	5.55	0.97

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
2019 年末/2019 年度	766.27	388.81	44.99	7.17
2020 年末/2020 年度	852.93	399.46	60.37	7.87

（三）发行人股东发行债券情况

截至本募集说明书出具日，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

行过任何信用类公司债券。

截至本募集说明书出具日，抚州市文化旅游投资发展集团有限公司已发行尚未兑付的债券共3只，债券余额为12.00亿元，类型包括超短期融资券和中期票据，具体明细如下：

抚州市文化旅游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	债券品种
1	21 抚州文旅 SCP002	5.00	5.00	4.50	--/AA	2021-08-30	2022-05-28	超短期融资券
2	21 抚州文旅 SCP001	2.00	2.00	5.00	--/AA	2021-06-01	2022-02-28	超短期融资券
3	21 抚州文旅 MTN001	5.00	5.00	5.37	AA+/AA	2021-04-26	2024-04-28	一般中期票据
合计	-	12.00	12.00	-	-	-	-	-

截至本募集说明书出具日，抚州市投资发展（集团）有限公司已发行尚未兑付的债券共23只，债券余额为168.58亿元，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	债券品种
1	21 抚州投资 PPN003	3.00	3.00	4.05	--/AA+	2021-11-23	2026-11-25	定向工具
2	21 抚州投资 MTN003	3.00	3.00	3.65	--/AA+	2021-11-18	2026-11-22	一般中期票据
3	21 抚投绿债 02	9.00	9.00	4.41	AA+/AA+	2021-08-25	2028-08-27	一般企业债
4	21 抚州投资 MTN002	10.00	10.00	3.65	--/AA+	2021-08-05	2026-08-09	一般中期票据
5	21 抚州 04	10.00	10.00	3.61	AA+/AA+	2021-08-03	2026-08-05	一般公司债
6	21 抚投绿债 01	9.00	9.00	4.47	AA+/AA+	2021-07-26	2028-07-28	一般企业债
7	21 抚州投资 MTN001	6.00	6.00	4.07	AA+/AA+	2021-06-07	2026-06-09	一般中期票据
8	21 抚州投资 PPN002	2.00	2.00	4.64	--/AA+	2021-04-25	2024-04-27	定向工具
9	21 抚州 02	15.00	15.00	4.50	AA+/AA+	2021-03-18	2026-03-22	一般公司债
10	21 抚州 01	7.00	7.00	4.69	--/AA+	2021-01-20	2026-01-22	私募债

11	21 抚州投资 PPN001	9.00	9.00	4.75	--/AA+	2021-01-08	2024-01-12	定向工具
12	20 抚州 02	8.00	8.00	4.88	--/AA+	2020-11-23	2025-11-25	私募债
13	20 抚州 01	10.00	10.00	4.70	--/AA+	2020-09-17	2025-09-17	私募债
14	20 抚州投资 PPN003	2.00	2.00	3.97	--/AA+	2020-04-23	2023-04-24	定向工具
15	20 抚州投资 MTN002	6.50	6.50	3.57	AA+/AA+	2020-04-01	2025-04-03	一般中期 票据
16	20 抚州投资 MTN001	5.00	5.00	3.49	AA+/AA+	2020-03-11	2025-03-13	一般中期 票据
17	20 抚州投资 PPN002	5.00	5.00	4.00	--/AA+	2020-03-09	2023-03-10	定向工具
18	20 抚州投资 PPN001	3.00	3.00	4.60	--/AA+	2020-01-02	2023-01-03	定向工具
19	19 抚州投资 MTN004	4.00	4.00	4.48	AA+/AA+	2019-12-24	2024-12-26	一般中期 票据
20	19 抚州 01	21.00	21.00	4.70	--/AA+	2019-11-13	2024-11-15	私募债
21	19 抚州投资 MTN003	4.50	4.50	4.17	AA+/AA+	2019-09-03	2024-09-05	一般中期 票据
22	19 抚州投资 MTN002	11.00	11.00	4.18	AA+/AA+	2019-08-14	2024-08-16	一般中期 票据
23	17 抚投专项债	9.30	5.58	5.70	AA/AA	2017-10-27	2024-10-30	一般企业 债
合计		172.30	168.58	-	-	-	-	-

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。董事会对所议事项作出的决定由全体董事人数三分之二以上表决通过方为有效。

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《公司法》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做成会议记录，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）公司内部控制

1、财务管理制度

公司根据自身经营特点，按照国家法律、法规和政策，制定公司财务管理制度，包括日常资金及专项资金管理、财务内部稽核、财务报销管理等方面，确保公司财务战略的顺利实施。公司制定了专门的《财务管理制度》，对公司的固定资产管理、流动资产管理、预算管理、计帐文件管理、会计工作交接、会计稽核、会计电算化操作管理、会计核算基础工作规定、财务报告管理等方面工作进行全面管控，规范财务运作程序，健全内部控制制度，确保财务管理科学和高效。

2、“三重一大”决策制度

为进一步促进公司领导的廉洁从业，规范公司“三重一大”事项的决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保证公司的各项工作健康有序的开展，根据中共中央办公厅国务院办公厅《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度意见》和《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》等有关规定，发行人制定了《“三重一大”决策制度》，对重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项和大额度资金运作事项等事项的决策范围、决策程序、职责权限、监督检查和责任追究等内容做出了明确规定。

3、关联交易管理定价及决策制度

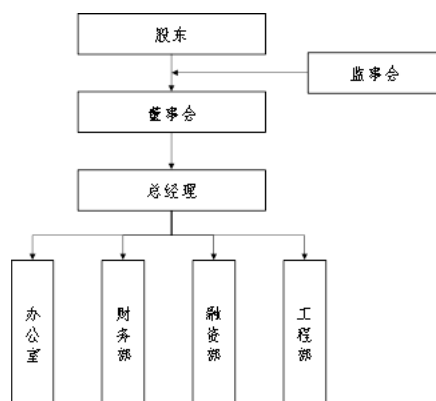
为保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等有关法律、法规和规范性文件的规定制定了《关联交易管理制度》，

主要包括：关联人和关联交易的范围、关联交易价格的确定和管理、关联交易的程序与披露等。

（三）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 2021 年 9 月末，公司组织结构见下图：

截至 2021 年 9 月末发行人组织架构



五、发行人独立性情况

公司构建了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于其他股东、机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规节、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

（一）资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署日，发行人不存在资产被股东无偿占用的情况，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

（二）机构独立情况

发行人是按照《企业法》注册的国有控股企业，公司各项决策的执行由公司领导班子成员按各自分工组织其分管单位予以实施。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

（三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

（四）财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

（五）业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来了完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

六、发行人主要子公司的情况

截至 2020 年末，发行人合并范围子公司共计 3 家，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	15,000.00	划拨	2013/3/22	100.00%	一级
抚州市临川区梦之旅旅游 服务有限公司	300.00	设立	2018/8/21	70.00%	一级
抚州市临川区城投建筑工 程有限公司	10,000.00	购买	2017/11/30	100.00%	一级

（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 2,000.00 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 15,000.00 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，经营范围为许可项目：各类工程建设活动，房地产开发经营（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）一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，园区管理服务，市政设施管理，酒店管理，园林绿化工程施工，污水处理及其再生利用，机械设备销售，建筑材料销售，轻质建筑材料销售，中草药种植，花卉种植，礼品花卉销售，土地整治服务，国内贸易代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2020 年末，抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司总资产 167,261.11 万元，负债总额 90,008.47 万元，净资产 77,252.64 万元。2020 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-1,727.69 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 300.00 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 2020 年末，抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司总资产 190.03 万元，负债总额 0.00 万元，净资产 190.03 万元。2020 年度该公司实现营业收入 9.95 万元，实现净利润-39.98 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 10,000.00 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 2020 年末，抚州市临川区城投建筑工程有限公司总资产 46,220.45 万元，负债总额 36,288.78 万元，净资产 9,931.67 万元。2020 年度该公司实现营业收入 22.99 万元，实现净利润-101.75 万元。

七、发行人董事、监事及主要高管人员情况

截至 2021 年 9 月末，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	龙虹	女	大专	董事	是	无
3	陈小青	女	大专	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	监事	是	无
7	章勇锋	男	高中	监事	是	无
8	黄维中	男	高中	监事	是	无

（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。

龙虹，女，1976年6月生，汉族。曾就职于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。现任发行人监事。

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。现任发行人监事。

章勇锋，男，1980年5月生，汉族。曾就职于抚州市临川区城市管理综合行政执法局等单位。现任发行人监事。

（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。

陈小青，董事，履历详见本节“董事会成员”部分。

龙虹，董事，履历详见本节“董事会成员”部分。

王进临，监事会主席，履历详见本节“监事会成员”部分。

章勇锋，监事，履历详见本节“监事会成员”部分。

聂旺，监事，履历详见本节“监事会成员”部分。

范玮，监事，履历详见本节“监事会成员”部分。

黄维中，监事，履历详见本节“监事会成员”部分。

截至2021年9月末，发行人董事、监事及高级管理人员中，不存在公务员兼职情况。

发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司章程》的相关要求，符合《公司法》、《公务员法》等法律法规的相关规定，不存在政府官员在公司兼职领薪的行为。

发行人高级管理人员未涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

八、主营业务情况

（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，形成了以项目代建为主，以旅游业务为辅的运营体系。2018-2020 年度，公司主营业务具体情况如下：

2018-2020 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
2020 年度				
项目代建	72,870.79	63,369.68	9,501.11	13.04%
旅游业务	9.95	9.23	0.72	7.22%
合计	72,880.74	63,378.91	9,501.83	13.04%
2019 年度				
项目代建	80,879.95	70,273.50	10,606.46	13.11%
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%
旅游业务	-	-	-	-
合计	72,738.42	63,250.68	9,487.74	13.04%

2018-2020 年度，公司项目代建业务实现营业收入分别为 72,738.42 万元、80,879.95 万元和 72,870.79 万元；结转营业成本分别为 63,250.68 万元、70,273.50 万元和 63,369.68 万元；实现毛利润分别为 9,487.74 万元、10,606.46 万元和 9,501.11 万元。近三年内，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。

2018-2020 年度，公司旅游业务实现营业收入分别为 0.00 万元、25.50 万元和 9.95 万元；结转营业成本分别为 0.00 万元、23.24 万元和 9.23 万元；实现毛利润分别为 0.00 万元、2.26 万元和 0.72 万元；

毛利率水平分别为 0.00%、8.85%和 7.22%。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。在公司刚开始发展旅游业务时期即受到疫情影响，导致公司旅游业务无法大规模开展，对旅游业务营收造成了一定影响。

（二）发行人主营业务模式

1、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投资与建设，同时兼营旅游业务。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，公司已经完工或在建的主要项目包括：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。2018-2020 年度公司分别确认项目代建收入 72,738.42 万元、80,879.95 万元和 72,870.79 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、公共租赁住房工程、临川区人

口饮水项目等。最近三年，发行人主要结算收入的基础设施项目代建业务项目明细如下：

单位：万元

项目名称	收入	成本
农村基础设施	26,209.48	22,792.21
安石大道	21,242.26	18,472.63
城管局其他项目支出	17,360.60	15,097.07
临川二中	5,579.47	4,852.00
政府大楼及周边道路绿化工程	33,738.75	29,338.04
城管局其他项目支出	22,263.88	19,359.89
安石学校	9,259.72	8,051.93
福银高速抚北互通至温泉风景区连接线工程	10,732.16	9,332.32
临川区人口饮水项目	10,731.65	9,331.87
2014 病险水库	6,209.21	5,399.31
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	5,641.94	4,906.03
抚北大桥至抚北工业园区	5,618.98	4,886.07
公共租赁用房工程	5,568.90	4,842.52
创业园（共创平台）	4,146.27	3,605.45
抚吉高速临川连接线	3,778.36	3,285.53
合计	188,081.63	163,552.87

（2）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。

2018-2020 年度公司分别实现旅游业务收入 0.00 万元、25.50 万元和 9.95 万元，毛利润分别为 0.00 万元、2.26 万元和 0.72 万元，毛利率分别为 0.00%、8.85%和 7.22%。

2、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。

九、所处行业分析

（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。根据2021年02月28日国家统计局发布的《中华人民共和国2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年年末我国常住人口城镇化率超过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。

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。

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。

2020 年临川区开展“项目建设提速年”活动，重点抓项目扩投资，全年实现固定资产投资同比增长 8.8%。全力推进重点项目建设，全年共安排实施区重点项目 72 个，项目总投资 474.8 亿元，完成投资 116.9 亿元，同比增长 77.7%。省大中型项目 24 个，完成投资 126.92 亿元，市重点项目 41 个，完成投资 147.01 亿元，省市区三级联动项目 2 个，完成投资 16.13 亿元。兴建智汇产业园、新一代信息技术科创产业园、正邦生物科技项目、浙锋包装纸业项目技改工程、华宸农业蔬菜科技产业园、文昌里学校、河西学校、怡康养老养生旅游休闲项目等一批产业和社会重点项目，完成了才子大桥、临汝书院、龙津里商业街、安石大道才都工业区段改造等重点项目全部建成，城区东部片区道路及雨污管网、文化中心、党建文化园等 10 多个城建项目基本完工。

以创建国家卫生城市、全国文明城市和历史文化名城为抓手，大力提升城市功能与品质。临川区加快实施基础设施项目，铺设污水管网 25.4 公里，完成和推进老旧小区改造 8 个，棚户区改造 1500 户、22.6 万平方米。分步实施了城市道路白改黑，增加了 6 条城市道路，高标准完成安石大道才都工业区段改造和城区生活污水处理厂提标扩容改造。大力开展城乡环境综合整治行动，通过推行城乡环卫一体化市场运作化管理模式，城乡环境卫生得到新的提升，全面开展了城区农贸市场改造、“六小行业”整治、公厕改造、背街小巷整治、街道绿化亮化提升等一系列专项整治提升行动；聚焦城市管理的重点难点问题，持续开展户外广告、垃圾死角、占道经营等专项治理，消除了

城市管理顽疾，城区的面貌品位得到了质的提升，取得了一次性成功创建国家卫生城市的重大战果。

2021 年项目投资是推动高质量跨越式发展的关键所在。树牢“项目为王”理念，按照全省“项目六大会战”部署，抓项目扩投资，带动大发展。全年计划实施区重点项目 75 个，年度计划投资 196 亿元以上。聚焦“两新一重”等国家重点投向，谋划储备一批重大基础设施、产业升级、民生改善项目，力争更多重大项目进入省、市“十四五”规划“盘子”。抓好产业项目谋划推进，重点抓好智汇产业园、科创产业园、必和铝业、万向新元废旧轮胎资源化利用、博立环保循环经济产业园等一批工业集聚项目，争取尽快动工建设大唐抚州发电厂二期项目；重点抓好华宸农业、态何源二期、江南岸文旅综合体、正邦集团生猪养殖等一批高质量的农业产业项目；重点抓好神州顺利办、天峰智慧供应链管理等项目，着力引进建设一批服务贸易类、数字经济类项目。抓好城市功能品质提升项目，重点加快雨污管网改造、智慧停车场、老旧小区改造、东部和城南片区路网等项目建设。抓好民生补短板项目，加快推进文昌里学校、东区学校等城区学校项目，加快做好农村学校改造和村小整合等工作；加快推进区第一人民医院、区第二人民医院、区中医院、区妇幼保健院四个医院新院区建设。

同时，按照“东连、南扩、西融、北控”的总体要求，以开展国土空间规划修编和“十四五”规划编制为契机，科学做好临川主城区的规划工作。把城南新区作为今后上顿渡城区发展的重心，高标准做好控制性详规和专项规划的编制实施。实施城市更新行动，推进城市“双修”，加快老旧小区改造、城区雨污管网、公共停车场等一批补短板、强功能的基础设施建设。加快南山大道、芙蓉路延伸段等项目建设，推动邻里中心、东区学校、妇幼保健院、安石大道改造提升等项目开

工建设，将城东新区打造成上顿渡城区的新中心。抓好“一河两岸”创建 4A 级景区、延陵路历史文化街区改造等工作，优化美化城市发展环境，建设宜居宜业宜游新城区。

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）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。

（三）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、抚州市临川区城市发展投资集团有限公司、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，抚州市临川区城市发展投资集团有限公司系抚州市临川区资产规模、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，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 2020 年末/2020 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
抚州市临川区城市发展投资集团有限公司	区级（临川区）	2016-07-01	5.00	184.57	123.55	7.29	0.72
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	165.06	108.10	7.29	0.73
抚州市东乡城投集团有限公司	区级（东乡区）	2002-10-03	3.00	225.32	132.64	9.95	0.58
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	107.70	67.97	5.57	1.06

（1）抚州市临川区城市发展投资集团有限公司系发行人控股股东，该公司成立于 2016 年 7 月 1 日，注册资本 5.00 亿元，截至 2020 年末，该公司总资产 184.57 亿元，净资产 123.55 亿元，2020 年度实现营业收入 7.29 亿元，实现净利润 0.72 亿元。截至 2020 年末，抚州市临川区城市发展投资集团有限公司暂无主体评级。

(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 3.00 亿元,截至 2020 年末,该公司总资产 225.32 亿元,净资产 132.64 亿元,2020 年度实现营业收入 9.95 亿元,实现净利润 0.58 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 3.00 亿元,截至 2020 年末,该公司总资产 107.70 亿元,净资产 67.97 亿元,2020 年度实现营业收入 5.57 亿元,实现净利润 1.06 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-。

截至本募集说明书出具之日,抚州市范围内区县级平台公司已发行尚未兑付债券只数 13 只,债券余额 83.20 亿元。除发行人及其子公司外,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	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	21 临川绿色债 02	5.00	5.00	6.74	AA+/AA	2021-06-29	2028-06-29
2	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	21 临川绿色债	5.00	5.00	6.80	AA+/AA	2021-02-04	2028-02-05
3	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
4	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	4.00	6.50	AA/AA	2017-12-22	2024-12-25
5	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	6.00	5.68	AA/AA-	2016-07-04	2023-07-05

6	崇仁县城市建设投资发展有限公司	18 崇仁城投债	10.00	8.00	7.00	AA+/AA-	2018-03-07	2025-03-08
7	抚州市东乡区城市投资发展有限公司	17 东乡债	10.00	6.00	6.20	AA/AA-	2017-03-17	2024-03-20
8	抚州市东乡区城市投资发展有限公司	20 东乡债	10.00	10.00	5.46	AAA/AA	2020-08-14	2027-08-17
9	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
10	抚州市东乡区城市投资开发有限公司	21 东乡 01	4.00	4.00	6.50	AA+/AA	2021-02-04	2023-02-05
11	抚州市东乡区城市投资开发有限公司	21 东乡 03	3.00	3.00	6.50	AA+/AA	2021-07-30	2024-08-02
12	抚州市东乡区城市投资开发有限公司	21 东乡 04	2.00	2.00	6.80	AA+/AA	2021-12-23	2023-12-24
13	抚州市高新区发展投资集团有限公司	21 抚高新	10.00	10.00	6.50	AA+/AA	2021-02-04	2028-02-08
合计		-	99.20	83.20	-	-	-	-

以上抚州市区县级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，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领域已经形成了显著的竞争力，具有区域内较大经营优势，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、昌厦公路穿越而过；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。

十、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、向乐铁路过境而过，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。2020 年全市实现地区生产总值（GDP）1,572.51 亿元，比上年增长 3.7%。其中，第一产业增加值 221.38 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 588.85 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 762.28 亿元，增长 3.7%。三次产业比由上年的 14.2:37.6:48.2 调整为 14.1:37.4:48.5。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 9.2%、48.4%、42.4%。

2018-2020 年抚州市经济运行情况

单位：亿元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1,572.51	3.7%	1,510.92	7.9%	1,382.40	8.0%
第一产业增加值	221.38	2.3%	215.20	3.1%	199.28	3.1%
第二产业增加值	588.85	4.2%	573.88	8.2%	566.00	8.0%
第三产业增加值	762.28	3.7%	721.85	9.4%	617.12	10.1%
全部工业增加值	-	-	413.38	8.7%	424.94	8.5%
固定资产投资	-	8.7%	-	9.2%	-	10.7%
社会消费品零售总额	539.26	3.2%	607.53	11.7%	544.14	10.6%
进出口总额	-	-	152.40	7.9%	141.33	5.8%
人均 GDP（万元）	-		3.73		3.42	
人均 GDP/全国人均 GDP	-		52.58%		52.95%	

2020 年完成财政总收入 216.59 亿元，比上年增长 1.7%。其中，税收收入 180.36 亿元，增长 0.7%，占财政总收入比重为 83.3%。一般公共预算收入达到 130.34 亿元，增长 0.8%；税收收入占一般公共预算收入的比重为 72.2%。

2018-2020 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（%）
2018 年	200.70	9.3	124.21	3.3
2019 年	213.04	6.1	129.24	4.1
2020 年	216.59	1.7	130.34	0.8

（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（黄栀子、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。

2020 年临川区全年实现地区生产总值 486.14 亿元，同比增长 3.5%。财政总收入 24.38 亿元，同比增长 1.2%；其中公共预算收入 14.61 亿元，同比增长 1.0%。

2018-2020 年临川区经济运行情况

单位：亿元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	486.1	3.60	469.6	7.5	429.6	7.9
第一产业增加值	-	-	48.03	7.5	44.7	2.8
第二产业增加值	-	-	216.2	10.7	195.2	8.0
第三产业增加值	-	-	205.4	8.3	189.7	9.1
规模以上工业增加值	-	4.6	-	8.8	-	9.0
固定资产投资	-	8.8	-	12.4	-	11.2
社会消费品零售总额	186.1	3.2	220.0	11.8	196.9	10.5

2018-2020 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（%）
2018 年	23.66	4.6	14.55	-6.9
2019 年	24.12	1.9	14.76	-1.4

2020 年	24.38	1.2	14.61	1.0
--------	-------	-----	-------	-----

第六节 发行人财务情况

一、财务报告编制及审计情况

（一）编制基础

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定进行编制。

（二）审计情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）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）；对发行人 2020 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〔2021〕第 2-00617 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 2018-2020 年审计报告，近一期财务数据摘自发行人未经审计的财务报表。建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人完整的审计报告及财务报表及近一期未经审计的财务报表。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，该差异是由四舍五入造成的。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及近一期未经审计的财务报表。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

（三）近三年内会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说

明

1、会计政策变更

(1) 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

(2) 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”拆分列

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”拆分列示为“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。

（3）2020 年会计政策变更

无。

2、会计估计变更

近三年内无需要披露的主要会计估计变更。

3、差错更正的说明

近三年内无需要披露的差错更正情况。

（四）近三年内财务报表合并范围及变动情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围内的子公司共 3 家，具体情况如下：

截至 2020 年末发行人纳入合并范围内子公司情况

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
抚州市临川温泉景区建设开发投资有限公司	抚州临川	温泉镇	温泉景区建设开发、旅游建设开发	100.00	-	划拨
抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司	抚州临川	临川区	国内旅游业务	70.00	-	设立
抚州市临川区城投建筑工程有限公司	抚州临川	临川区	建筑业	100.00	-	购买

1、2018 年合并范围变化

2018 年，发行人合并范围内新增投资设立的抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司，具体情况如下：

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司	抚州临川	临川区	国内旅游业务	70.00	-	设立

2、2019 年合并范围变化

2019年，发行人合并范围内新增购买的抚州市临川区城投建筑工程有限公司，具体情况如下：

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
抚州市临川区城投建筑工程有限公司	抚州临川	临川区	建筑业	100.00	-	购买

3、2020年合并范围变化

2020年，发行人合并范围无变化。

最近三年新增纳入合并范围的子公司均系发行人业务发展需要，被纳入子公司的资产和收入体量相对于发行人合并资产和收入规模均较小，纳入合并范围不会对发行人资产负债结构和主营业务产生实质性影响。

二、发行人财务总体情况

（一）最近三年及一期发行人合并财务报表

发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

资产	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	107,452.53	99,919.44	113,446.96	202,357.20
应收票据及应收账款	249,568.21	216,276.11	153,901.26	82,941.43
预付款项	-	4.67	4.67	5.68
其他应收款	541,115.89	287,710.38	327,365.99	216,912.79
存货	1,013,653.38	1,033,990.59	1,015,767.89	1,156,558.49
流动资产合计	1,911,790.00	1,637,901.19	1,610,486.76	1,658,775.60
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,704.32	3,704.32	3,585.27	1,621.75
长期股权投资	6,459.73	8,716.53	5,716.63	5,211.18
固定资产	124.92	146.77	160.81	200.53
递延所得税资产	135.86	135.86	574.33	37.47

其他非流动资产	-	-	-	145.00
非流动资产合计	10,424.83	12,703.49	10,037.05	7,215.93
资产总计	1,922,214.84	1,650,604.68	1,620,523.81	1,665,991.52
流动负债:				
短期借款	14,000.00	11,000.00	-	-
应付票据及应付账款	1,439.21	6.00	1,019.23	6.00
预收款项	666.40	304.30	-	1.16
应交税费	71,921.94	68,869.31	59,836.91	49,349.08
其他应付款	404,418.92	186,834.32	129,010.20	96,252.62
其中: 应付利息	10,458.08	10,458.08	11,382.58	4,948.75
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	54,000.00	53,000.00	67,640.00
流动负债合计	502,904.56	321,013.94	242,866.34	213,248.85
非流动负债:				
长期借款	55,600.00	48,600.00	64,000.00	81,000.00
应付债券	310,000.00	200,000.00	240,000.00	170,000.00
非流动负债合计	365,600.00	248,600.00	304,000.00	251,000.00
负债合计	868,504.56	569,613.94	546,866.34	464,248.85
所有者权益:				
实收资本	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
资本公积	870,286.36	900,643.99	900,643.99	1,034,676.76
盈余公积	11,043.74	11,043.74	10,123.47	9,527.92
未分配利润	102,329.33	99,246.00	92,821.01	87,454.48
归属于母公司所有者权益合计	1,053,659.43	1,080,933.73	1,073,588.47	1,201,659.16
少数股东权益	50.84	57.01	69.00	83.51
所有者权益合计	1,053,710.28	1,080,990.74	1,073,657.47	1,201,742.67
负债和所有者权益总计	1,922,214.84	1,650,604.68	1,620,523.81	1,665,991.52

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	34,726.86	72,885.19	80,915.89	72,746.75
减：营业成本	29,904.13	63,378.91	70,296.74	63,250.68
税金及附加	1,028.15	1,758.74	3,007.47	872.88
销售费用	-	5.21	12.84	-
管理费用	2,173.19	521.16	329.44	398.58
财务费用	53.42	4,119.44	-1,303.15	-1,521.50
其中：利息费用	-	4,967.23	-	-
利息收入	-	853.68	1,306.56	1,524.90
加：其他收益	-	3,248.25	-	-
投资收益	-	2,999.90	1,498.89	1,683.98
资产减值损失	-1,588.59	111.85	-2,120.59	-86.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,158.97	9,461.73	7,950.86	11,343.25
加：营业外收入	0.02	11.63	63.31	4,758.85
减：营业外支出	61.32	49.03	459.01	62.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,097.68	9,424.33	7,555.17	16,039.31
减：所得税费用	20.51	2,091.07	1,607.60	2,419.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,077.17	7,333.27	5,947.57	13,620.09
归属于母公司所有者的净利润	3,083.33	7,345.26	5,962.09	13,626.57
少数股东损益	-6.16	-11.99	-14.51	-6.49
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	3,077.17	7,333.27	5,947.57	13,620.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,083.33	7,345.26	5,962.09	13,626.57
归属于少数股东的综合收益总额	-6.16	-11.99	-14.51	-6.49

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	4,575.41	16,019.03	39,221.09	35,178.97
收到的税费返还	-	3,248.25	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	234,687.53	230,947.90	496,299.01	432,487.63
经营活动现金流入小计	239,262.94	250,215.18	535,520.10	467,666.60
购买商品、接受劳务支付的现金	30,152.09	64,932.48	124,703.13	92,430.71
支付给职工以及为职工支付的现金	281.20	308.23	145.68	88.72
支付的各项税费	908.69	942.13	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	255,289.07	127,954.61	555,272.47	544,453.61
经营活动现金流出小计	286,631.05	194,137.45	680,121.28	636,973.05
经营活动产生的现金流量净额	-47,368.11	56,077.73	-144,601.18	-169,306.44
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	-	993.44	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.02
收到其他与投资活动有关的现金	2,313.12	-	30,000.00	124,288.00
投资活动现金流入小计	2,313.12	-	30,993.44	124,288.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.88	23.50	3.31	80.36
投资支付的现金	4,567.44	119.05	1,963.52	5,358.95
投资活动现金流出小计	4,569.33	142.55	1,966.83	14,439.31
投资活动产生的现金流量净额	-2,256.21	-142.55	29,026.61	109,848.71
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	90.00
取得借款收到的现金	52,650.00	11,000.00	110,000.00	-
发行债券所收到的现金	-	-	-	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	49,650.00	-	-	3,558.76
筹资活动现金流入小计	102,300.00	11,000.00	110,000.00	23,648.76

偿还债务支付的现金	37,000.00	54,400.00	32,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,142.60	26,062.69	21,335.68	16,560.39
筹资活动现金流出小计	45,142.60	80,462.69	53,335.68	16,560.39
筹资活动产生的现金流量净额	57,157.40	-69,462.69	56,664.32	7,088.37
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	7,533.08	-13,527.51	-58,910.24	-52,369.36
加：期初现金及现金等价物余额	24,213.19	113,446.96	172,357.20	224,726.56
六、期末现金及现金等价物余额	31,746.27	99,919.44	113,446.96	172,357.20

(二) 最近三年发行人母公司财务报表

发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	101,939.36	70,795.16	111,148.50	189,638.60
应收账款	233,879.30	200,579.06	138,227.43	67,267.12
预付款项	-	368.77	-	-
其他应收款	539,239.22	253,392.59	309,085.23	212,251.17
存货	924,210.94	917,696.38	903,162.48	1,004,377.64
流动资产合计	1,799,268.82	1,442,831.96	1,461,623.64	1,473,534.52
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,704.32	3,704.32	3,585.27	1,621.75
长期股权投资	31,669.73	33,926.53	30,926.63	20,421.18
固定资产	92.50	98.13	109.76	133.76
递延所得税资产	135.86	135.86	560.98	37.47
非流动资产合计	35,602.41	37,864.84	35,182.64	22,214.17
资产总计	1,834,871.23	1,480,696.80	1,496,806.28	1,495,748.69
流动负债：				
应付账款	-	61.59	61.59	-
应交税费	67,495.77	64,416.31	66,766.37	44,917.58

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

其他应付款	406,531.78	133,392.50	113,354.61	96,210.37
其中：应付利息	10,458.08	10,458.08	11,382.58	4,948.75
一年内到期的非流动负债	-	44,000.00	43,000.00	61,640.00
流动负债合计	484,485.63	241,870.40	223,182.56	202,767.95
非流动负债：				
长期借款	20,000.00	20,000.00	24,000.00	27,000.00
应付债券	310,000.00	200,000.00	240,000.00	170,000.00
非流动负债合计	330,000.00	220,000.00	264,000.00	197,000.00
负债合计	814,485.63	461,870.40	487,182.56	399,767.95
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
资本公积	840,214.18	840,214.18	840,214.18	932,526.76
盈余公积	11,043.74	11,043.74	10,123.47	9,527.92
未分配利润	99,127.68	97,568.49	89,286.07	83,926.06
所有者权益（或股东权益）合计	1,020,385.60	1,018,826.40	1,009,623.72	1,095,980.74
负债和所有者权益（股东权益）总计	1,834,871.23	1,480,696.80	1,496,806.28	1,495,748.69

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	30,976.12	72,852.25	80,890.28	72,742.77
减：营业成本	26,565.81	63,345.91	70,330.39	63,248.42
税金及附加	1,001.42	1,758.21	3,007.25	872.87
管理费用	1,872.17	233.17	248.91	349.23
财务费用	-39.38	4,145.59	-1,246.17	-1,521.88
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	2,999.90	1,498.89	1,683.98
资产减值损失	-	1,700.48	-2,094.06	-61.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,578.52	11,317.98	7,954.72	11,417.07
加：营业外收入	-	11.45	62.88	4,708.85
减：营业外支出	19.32	49.02	459.01	62.70

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,559.19	11,280.41	7,558.59	16,063.21
减：所得税费用	-	2,077.72	1,603.03	2,419.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,559.19	9,202.69	5,955.56	13,643.99
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,559.19	9,202.69	5,955.56	13,643.99

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	429.27	15,312.79	39,134.80	35,175.39
收到的税费返还	-	3,248.25	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	182,206.09	151,613.53	479,397.57	421,449.53
经营活动现金流入小计	182,635.36	170,174.56	518,532.37	456,624.91
购买商品、接受劳务支付的现金	25,813.49	63,320.97	124,453.75	92,430.71
支付给职工以及为职工支付的现金	37.94	63.85	91.59	86.17
支付的各项税费	672.20	934.58	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	181,529.78	79,676.40	519,846.16	515,148.49
经营活动现金流出小计	208,053.41	143,995.81	644,391.49	607,665.37
经营活动产生的现金流量净额	-25,418.05	26,178.76	-125,859.12	-151,040.46
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	-	993.44	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	0.02
收到其他与投资活动有关的现金	2,313.12	-	30,000.00	124,288.00
投资活动现金流入小计	2,313.12	-	30,993.44	124,288.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.67	8.04	3.31	10.82
投资支付的现金	4,567.44	119.05	11,963.52	5,358.95
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	9,000.00
投资活动现金流出小计	4,569.12	127.09	11,966.83	14,369.77
投资活动产生的现金流量净额	-2,256.00	-127.09	19,026.61	109,918.25

三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	49,650.00	-	110,000.00	20,000.00
发行债券所收到的现金	-	-	-	3,558.76
收到其他与筹资活动有关的现金	49,650.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	99,300.00	-	110,000.00	23,558.76
偿还债务支付的现金	34,000.00	43,000.00	32,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,481.76	23,405.00	19,657.59	14,907.45
筹资活动现金流出小计	40,481.76	66,405.00	51,657.59	14,907.45
筹资活动产生的现金流量净额	58,818.24	-66,405.00	58,342.41	8,651.30
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	31,144.19	-40,353.33	-48,490.10	-32,470.91
加：期初现金及现金等价物余额	70,795.16	111,148.50	159,638.60	192,109.50
六、期末现金及现金等价物余额	101,939.36	70,795.16	111,148.50	159,638.60

三、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

发行人近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项 目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	107,452.53	5.59	99,919.44	6.05	113,446.96	7.00	202,357.20	12.15
应收账款	249,568.21	12.98	216,276.11	13.10	153,901.26	9.50	82,941.43	4.98
预付款项	-	-	4.67	0.00	4.67	0.00	5.68	0.00
其他应收款	541,115.89	28.15	287,710.38	17.43	327,365.99	20.20	216,912.79	13.02
存货	1,013,653.38	52.73	1,033,990.59	62.64	1,015,767.89	62.68	1,156,558.49	69.42
流动资产合计	1,911,790.00	99.46	1,637,901.19	99.23	1,610,486.76	99.38	1,658,775.60	99.57
可供出售金融资产	3,704.32	0.19	3,704.32	0.22	3,585.27	0.22	1,621.75	0.10
长期股权投资	6,459.73	0.34	8,716.53	0.53	5,716.63	0.35	5,211.18	0.31
固定资产	124.92	0.01	146.77	0.01	160.81	0.01	200.53	0.01
递延所得税资产	135.86	0.01	135.86	0.01	574.33	0.04	37.47	0.00

非流动资产合计	10,424.83	0.54	12,703.49	0.77	10,037.05	0.62	7,215.93	0.43
资产总计	1,922,214.84	100.00	1,650,604.68	100.00	1,620,523.81	100.00	1,665,991.52	100.00
短期借款	14,000.00	1.61	11,000.00	1.93	-	-	-	-
应付账款	1,439.21	0.17	6.00	0.00	1,019.23	0.19	6.00	0.00
预收款项	666.40	0.08	304.30	0.05	-	-	1.16	0.00
应交税费	71,921.94	8.28	68,869.31	12.09	59,836.91	10.94	49,349.08	10.63
应交利息	10,458.08	1.20	-	-	-	-	-	-
其他应付款	404,418.92	46.56	186,834.32	32.80	129,010.20	23.59	96,252.62	20.73
一年内到期的非流动负债	-	-	54,000.00	9.48	53,000.00	9.69	67,640.00	14.57
流动负债合计	502,904.56	57.90	321,013.94	56.36	242,866.34	44.41	213,248.85	45.93
长期借款	55,600.00	6.40	48,600.00	8.53	64,000.00	11.70	81,000.00	17.45
应付债券	310,000.00	35.69	200,000.00	35.11	240,000.00	43.89	170,000.00	36.62
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	365,600.00	42.10	248,600.00	43.64	304,000.00	55.59	251,000.00	54.07
负债合计	868,504.56	100.00	569,613.94	100.00	546,866.34	100.00	464,248.85	100.00

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的资产总额分别为 1,665,991.52 万元、1,620,523.81 万元、1,650,604.68 万元和 1,922,214.84 万元；2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 464,248.85 万元、546,866.34 万元、569,613.94 万元和 868,504.56 万元。

1、资产结构分析

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 99.57%、99.38%、99.23%和 99.46%，非流动资产占总资产的比重分别为 0.43%、0.62%、0.77%和 0.54%。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

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人货币资金分别为 202,357.20 万元、113,446.96 万元、99,919.44 万元和 107,452.53 万元,占总资产的比重分别为 12.15%、7.00%、6.05%和 5.59%。截至 2020 年末,发行人货币资金主要由现金和银行存款构成,明细如下:

发行人 2020 年末货币资金明细

单位: 万元

类别	期末余额	期初余额
现金	4,632.40	7,436.76
银行存款	999,189,809.88	1,134,462,125.16
合计	999,194,442.28	1,134,469,561.92

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%,2020 年末发行人货币资金较上一年末减少 13,527.52 万元,减幅 11.92%,均主要系公司开展经营活动投入较多资金所致。

截至 2020 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) 应收账款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人应收账款总额分别为 82,941.43 万元、153,901.26 万元、216,276.11 万元和 249,568.21 万元,占总资产的比重分别为 4.98%、9.50%、13.10%和 12.98%。发行人应收账款主要为应收抚州市临川区财政局的工程款。截至 2020 年末,发行人应收账款明细如下:

发行人 2020 年末应收账款明细

单位: 万元、%

单位名称	2020 年末余额	占应收账款总额的比例
抚州市临川区财政局	216,252.89	99.99
抚州市临川生态环境局	23.22	0.01
合计	216,276.11	100.00

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%，2020 年末发行人应收账款较上一年末增加 62,374.85 万元，增幅 40.53%，均主要系发行人应收抚州市临川区财政局工程款增加较多所致。

（3）预付款项

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人预付款项总额分别为 5.68 万元、4.67 万元、4.67 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。截至 2020 年末，发行人预付款项账龄均为 1 年以内。

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。2020 年末发行人预付款项较上一年末无变化。

（4）其他应收款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款总额分别为 216,912.79 万元、327,365.99 万元、287,710.38 万元和 541,115.89 万元，占总资产的比重分别为 13.02%、20.20%、17.43%和 28.15%。截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名构成情况如下：

发行人 2020 年末其他应收款前五名构成明细

单位：万元、%

单位	款项性质	2020 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	非经营性往来款	151,248.65	1 年以内	52.17
抚州市临川区鑫临房地产开发有限公司	经营性往来款	53,932.96	1 年以内、1-2 年	18.60
抚州市临川区基础设施建设投资有限公司	经营性往来款	45,941.78	1 年以内、1-2 年	15.85
抚州市万景实业发展有限公司	经营性往来款	34,710.00	1 年以内、1-2 年	11.97
抚州市临川区晟投建材有限公司	经营性往来款	1,000.00	1 年以内	0.34

单位	款项性质	2020 年末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
合计	-	286,833.39	-	98.93

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。2020 年末发行人其他应收款较上一年末减少 39,655.61 万元，降幅 12.11%，主要系发行人与抚州市临川区财政局、抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司等单位的往来款减少所致。

(5) 存货

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人存货总额分别为 1,156,558.49 万元、1,015,767.89 万元、1,033,990.59 万元和 1,013,653.38 万元，占总资产的比重分别为 69.42%、62.68%、62.64%和 52.73%。发行人存货主要由土地资产构成，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等业务所形成。

最近三年，发行人存货构成明细如下：

近三年末发行人存货明细

单位：万元、%

存货类别	2020 年末 账面价值	占比	2019 年末 账面价值	占比	2018 年末 账面价值	占比
土地资产	812,999.09	78.63	809,790.98	79.72	943,802.22	81.60
开发成本	220,991.50	21.37	205,976.90	20.28	212,756.27	18.40
合计	1,033,990.59	100.00	1,015,767.89	100.00	1,156,558.49	100.00

截至 2020 年末，发行人名下所有土地资产共计 94 块，账面价值共计 812,999.09 万元，均已取得土地证。其中有 195,129.39 万元的划拨土地未足额缴纳土地出让金。发行人土地资产明细如下：

截至2020年末发行人土地资产清单

单位：元/m²、平方米、万元

序号	产权证编号	坐落地	取得方式	证载使用权类型	证载用途	入账方式	单价	面积	账面价值	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	临国用（2012）字第113049号	上顿渡抚八线以南	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,546.10	27,240.80	6,935.77	未抵押	否
2	临国用（2010）字第113011号	上顿渡文昌路以北	政府注入	出让	商住用地	评估入账	5,175.13	139,992.00	72,447.75	未抵押	否
3	临国用（2012）字第113048号	温泉旅游开发区管委会旁	政府注入	出让	商住用地	评估入账	571.50	189,041.00	10,803.70	未抵押	否
4	临国用（2012）第002号	电子商贸城	政府注入	出让	商住用地	评估入账	5,028.10	9,866.00	4,960.72	未抵押	否
5	临国用（2012）第003号	抚八线南侧加油站	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,599.33	3,364.00	874.41	未抵押	否
6	临国用（2012）第004号	临川区染织厂	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,643.81	11,646.60	4,243.80	未抵押	否
7	临国用（2012）第005号	河西银山角	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,059.48	2,406.80	736.36	未抵押	否
8	临国用（2012）第006号	温泉大道加油站	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,628.21	4,870.00	1,766.94	未抵押	否
9	临国用（2012）第007号	玉茗路延伸段	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,730.27	24,712.00	6,747.05	未抵押	是
10	临国用（2012）第009号	建设路以北	政府注入	出让	商住用地	评估入账	5,055.25	13,234.00	6,690.12	未抵押	否
11	临国用（2012）第014号	才都工业园区	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,170.50	298,999.90	34,998.09	未抵押	是
12	临国用（2012）第016号	云山工业园区	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,248.60	311,548.00	38,899.88	抵押	是
13	临国用（2012）第017号	才都工业园	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,217.30	54,760.70	6,666.03	未抵押	是
14	临国用（2012）第018号	才都工业园	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,170.50	24,696.00	2,890.68	未抵押	是
15	临国用（2012）第019号	唱凯幼儿园(中心小学)	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,280.89	8,645.50	1,193.85	未抵押	否
16	临国用（2012）第023号	云山陶瓷厂	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,447.65	88,575.20	12,822.59	未抵押	否
17	临国用（2012）第027号	上顿渡镇政府4	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,962.63	4,790.90	1,419.37	未抵押	否
18	临国用（2012）第028号	上顿渡镇政府5	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,949.77	425.50	125.51	未抵押	否

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

19	临国用（2012）第 029 号	上顿渡镇政府 6	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,949.77	593.50	175.07	未抵押	否
20	临国用（2012）第 030 号	上顿渡镇政府 7	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,962.63	9,649.60	2,858.82	未抵押	否
21	临国用（2012）第 032 号	林源小学	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,624.00	20,008.00	5,250.10	未抵押	否
22	临国用（2012）第 033 号	特殊教育学校	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,730.27	26,667.00	7,280.82	未抵押	是
23	临国用（2012）第 034 号	才都大道东侧、金山大道南侧	政府注入	出让	商住用地	评估入账	4,238.89	33,144.00	14,049.38	抵押	否
24	临国用（2012）第 036 号	桥东路（粮食局）	政府注入	出让	商住用地	评估入账	5,057.78	39,698.30	20,078.52	抵押	是
25	临国用（2012）第 039 号	上顿渡临川大道北侧	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,809.51	19,100.70	7,276.43	抵押	是
26	临国用（2012）第 040 号	上顿渡镇（新时速后面三角形）	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,197.26	3,967.00	1,268.35	抵押	是
27	临国用（2012）第 041 号	唱凯镇内	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,439.88	27,209.00	3,917.77	未抵押	否
28	临国用（2012）第 042 号	龙溪镇内	政府注入	出让	商住用地	评估入账	524.72	47,589.20	2,497.10	未抵押	否
29	临国用（2012）第 043 号	临川磷肥厂（温泉镇境内）	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,625.31	59,130.20	15,523.52	抵押	是
30	临国用（2012）第 044 号	青泥街 81 号	政府注入	出让	商住用地	评估入账	488.11	7,528.70	367.48	未抵押	否
31	临国用（2012）第 046 号	鹏田乡鹏田街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	7,910.00	515.49	未抵押	否
32	临国用（2012）第 047 号	腾桥镇邓坊村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	893.85	15,252.30	1,363.33	未抵押	否
33	临国用（2012）第 048 号	腾桥镇邓坊村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	889.11	2,675.30	237.86	未抵押	否
34	临国用（2012）第 049 号	腾桥镇腾桥村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	898.68	55,058.10	4,947.96	未抵押	否
35	临国用（2012）第 050 号	腾桥镇腾桥村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	811.78	129.60	11.43	未抵押	否
36	临国用（2012）第 051 号	荣山镇何岭村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	649.02	3,738.10	242.61	未抵押	否

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

37	临国用（2012）第 052 号	荣山镇荣山村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	649.02	1,837.50	119.26	未抵押	否
38	临国用（2012）第 053 号	荣山镇油山村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	655.21	14,400.60	943.54	未抵押	否
39	临国用（2012）第 054 号	荣山镇荣山街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	7,910.10	515.49	未抵押	否
40	临国用（2012）第 055 号	荣山镇莲源村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	649.02	1,685.80	109.41	未抵押	否
41	临国用（2012）第 056 号	东馆镇东馆村委会	政府注入	出让	商住用地	评估入账	658.66	48,534.00	3,196.74	未抵押	否
42	临国用（2012）第 057 号	嵩湖乡嵩湖村范家	政府注入	出让	商住用地	评估入账	493.36	41,760.00	2,060.27	未抵押	否
43	临国用（2012）第 058 号	嵩湖乡嵩湖街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	488.11	6,082.40	296.89	未抵押	否
44	临国用（2012）第 059 号	湖南乡春光村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	6,693.50	436.21	未抵押	否
45	临国用（2012）第 060 号	湖南乡湖南街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	4,537.60	295.71	未抵押	否
46	临国用（2012）第 061 号	湖南乡春光村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	5,172.40	337.08	未抵押	否
47	临国用（2012）第 063 号	七里岗乡万新村委会	政府注入	出让	商住用地	评估入账	655.21	17,115.50	1,121.42	未抵押	否
48	临国用（2012）第 064 号	太阳镇太阳街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	655.21	15,132.79	991.52	未抵押	否
49	临国用（2012）第 065 号	上顿渡镇桥东路 38 号	政府注入	出让	商住用地	评估入账	4,711.53	4,276.20	2,014.75	抵押	是
50	临国用（2012）第 066 号	罗针村委会胡家小组	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	7,550.00	492.03	未抵押	否
51	临国用（2012）第 067 号	罗针镇城前村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	649.02	3,885.00	252.14	未抵押	否
52	临国用（2012）第 068 号	云山镇云山街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,353.83	13,096.00	1,772.98	未抵押	否
53	临国用（2012）第 069 号	唱凯镇万年村邓家	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,346.65	5,337.00	718.71	未抵押	否
54	临国用（2012）第 070 号	唱凯镇古港村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,353.83	16,920.00	2,290.68	未抵押	否
55	临国用（2012）第 071 号	罗湖镇双林村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,353.83	12,389.50	1,677.33	未抵押	否
56	临国用（2012）第 072 号	老罗湖农贸市场	政府注入	出让	商住用地	评估入账	1,335.55	433.00	57.83	未抵押	否

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

57	临国用（2012）第 073 号	河埠乡塔区村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	655.21	15,616.00	1,023.18	未抵押	否
58	临国用（2012）第 074 号	河埠乡胡家村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	655.21	11,383.70	745.87	未抵押	否
59	临国用（2012）第 075 号	河埠乡尤屯村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	8,274.60	539.25	未抵押	否
60	临国用（2012）第 076 号	秋溪镇上阳村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	651.69	4,359.00	284.07	未抵押	否
61	临国用（2012）第 077 号	龙溪村樟密组	政府注入	出让	商住用地	评估入账	490.71	18,988.00	931.76	未抵押	否
62	临国用（2012）第 078 号	龙溪镇龙溪街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	488.11	9,743.70	475.60	未抵押	否
63	临国用（2012）第 079 号	温泉镇温泉村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	893.85	9,694.50	866.54	未抵押	否
64	临国用（2012）第 080 号	高坪新街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	490.71	26,606.00	1,305.58	未抵押	否
65	临国用（2012）第 081 号	高坪镇塘南村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	488.11	9,306.00	454.24	未抵押	否
66	临国用（2012）第 083 号	大岗镇吴头村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	893.85	19,003.00	1,698.58	未抵押	否
67	临国用（2012）第 084 号	桐源乡桐源村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	885.45	5,104.50	451.98	未抵押	否
68	临国用（2012）第 085 号	桐源乡桐源村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	893.85	16,944.70	1,514.60	未抵押	否
69	临国用（2012）第 087 号	展坪老街	政府注入	出让	商住用地	评估入账	655.21	10,664.90	698.77	未抵押	否
70	临国用（2012）第 088 号	临川区温泉镇白浒村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	898.68	51,373.52	4,616.84	未抵押	否
71	临国用（2012）第 089 号	临川大道渔苗塘山	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,985.88	34,460.40	13,425.35	抵押	是
72	临国用（2012）第 090 号	临川区上顿渡镇杨林村	政府注入	出让	商住用地	评估入账	3,431.70	17,566.00	6,028.13	抵押	是
73	赣（2016）临川区不动产权第 0003207 号	抚北工业园区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	1,424.33	162,986.18	23,214.67	抵押	是
74	赣（2016）临川区不动产权第 0003209 号	才都工业园	招拍挂	出让	商住用地	成本法	1,152.66	77,649.85	8,950.41	未抵押	是
75	赣（2016）临川区不动产权第 0003349 号	临川区上顿渡抚八线南侧	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,467.29	38,674.57	21,144.51	抵押	是
76	赣（2016）临川区不动产权第 0003335 号	临川区连城乡	招拍挂	出让	商住用地	成本法	3,830.13	134,125.30	51,371.79	抵押	是

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

77	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	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,262.40	12,277.90	6,461.12	抵押	是
78	赣（2016）临川区不动产权第 0003341 号	临川区上顿渡才都大道西侧	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,935.71	24,526.10	14,557.98	抵押	是
79	赣（2016）临川区不动产权第 0003339 号	临川区上顿渡抚八线东侧	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,310.28	37,466.70	19,895.88	未抵押	是
80	赣（2016）临川区不动产权第 0003346 号	临川区上顿渡临川大道东侧	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,167.10	6,562.06	3,390.68	抵押	是
81	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	招拍挂	出让	商住用地	成本法	4,767.15	23,051.44	10,988.97	抵押	是
82	赣（2016）临川区不动产权第 0003371 号	临川区上顿渡抚八线以南	招拍挂	出让	商住用地	成本法	4,816.17	131,147.90	63,163.08	抵押	是
83	赣（2016）临川区不动产权第 0003370 号	临川区上顿渡才都大道东侧	招拍挂	出让	商住用地	成本法	6,533.31	3,499.32	2,286.21	未抵押	是
84	赣（2018）临川区不动产权第 0000961 号	上顿渡抚八线以南	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,606.64	80,000.20	44,853.27	抵押	是
85	赣（2018）临川区不动产权第 0000962 号	上顿渡抚八线以南	招拍挂	出让	商住用地	成本法	5,612.60	72,351.40	40,607.93	未抵押	是
86	临国用（2015）第 361002017002GB00001 号	临川温泉景区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	2,459.67	27,257.00	6,704.33	抵押	是
87	临国用（2015）第 361002017002GB00002 号	临川温泉景区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	2,452.84	49,519.30	12,146.31	抵押	是
88	临国用（2015）第 361002017002GB00005 号	临川温泉景区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	2,460.76	20,234.70	4,979.28	抵押	是
89	临国用（2015）第 361002017002GB00006 号	临川温泉景区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	2,470.74	6,035.30	1,491.16	抵押	是
90	临国用（2015）第 361002017002GB00007 号	临川温泉景区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	2,452.36	89,642.90	21,983.70	抵押	是

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

91	临国用（2015）第 361002017002GB00008 号	临川温泉景区	招拍挂	出让	商住用地	成本法	2,453.17	53,686.50	13,170.22	抵押	是
92	临国用（2012）第 024 号	上顿渡镇政府 1	政府注入	出让	商住用地	评估入账	2,962.63	1,289.40	382.00	未抵押	否
93	赣（2019）临川区不动产权第 0019459 号	临川区连城乡福银大道以西	招拍挂	出让	商住用地	成本法	4,525.13	102,206.36	46,249.71	抵押	是
94	赣（2019）临川区不动产权第 0019460 号	临川区连城乡福银大道以西	招拍挂	出让	商住用地	成本法	4,525.35	82,117.23	37,160.92	抵押	是
合计	-	-	-	-	-	-	-	3,338,008.52	812,999.09	-	-

经公开市场查询政府向发行人注入土地周边部分土地近年来成交价格如下：

单位：元/m²、平方米、万元

地块编号	坐落地	单价	成交价格	土地用途	交易日期
DFC2021049	才都工业园区抚八线以西	1,005.05	8,097.00	商业服务业设施用地	2021-11-17
DFC2021041	临川区荣山镇府前大道西侧	1,261.07	262.00	居住用地（兼容商业）	2021-09-03
DFC2021025	临川区上顿渡滨河东路以东、平安大道以北	4,501.40	11,750.00	居住用地（兼容商业）	2021-05-28
DFC2021027	临川区上顿渡芙蓉路以东、金山大道以北	4,799.88	37,692.00	居住用地（兼容商业）	2021-05-26
DFC2021016	临川区荣山镇府前大道东侧	1,258.20	211.00	居住用地（兼容商业）	2021-05-14
DFC2021007	临川区唱凯镇将军街旁	776.37	436.00	居住用地（兼容商业）	2021-03-10
DFC2021006	临川区唱凯镇将军街旁	775.02	2,143.00	居住用地（兼容商业）	2021-03-10
DFC2020032	临川区荣山镇府前大道西侧	1,307.65	207.00	居住用地（兼容商业）	2020-10-21
DFC2020033	临川区秋溪镇秋溪大道北侧	648.65	268.00	居住用地	2020-10-26
DFC2020029	抚北工业园区抚丰路以西、温泉大道以北	796.01	687.00	商业服务业设施用地	2020-08-17

数据来源：江西省土地使用权和矿业权网上交易系统

公司共有 72 宗土地以评估法入账，其中单价 1,000 元/m²以下的有 37 宗，占比 51.39%，单价为 1,000 元/m²至 3,000 元/m²有 23 宗，

占比 31.94%，单价为 3,000 元/m²至 5,000 元/m²有 13 宗，占比 18.06%，同近年来可比市场价格整体处于相近水平，据此评估价格较为合理。

截至 2020 年末，公司主要在建项目账面价值合计 217,458.83 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目账面价值	回款情况			是否为政府性项目	是否签订协议
		2018 年	2019 年	2020 年		
检察院棚改一期	5,274.02	-	-	-	是	是
一河两岸工程	3,441.05	-	-	-	是	是
廖坊灌区工程项目部二期	10,075.47	-	-	-	是	是
保障性安居工程及其配套设施	4,502.04	-	-	-	否	否
棚户区改造项目	81,066.46	7,331.71	24,246.23	17,964.76	是	是
上顿渡二期旧城改造安置房项目	2,849.00	-	-	-	否	否
高标准农田项目	55,477.79	-	-	-	是	是
温泉片区附属工程	54,773.01	-	-	-	是	是
合 计	217,458.83	-	-	-	-	-

发行人政府性项目均为代建项目，近三年分别回款 72,738.42 万元、80,879.95 万元和 72,870.79 万元，代建项目均已签订代建协议，协议签订日期为 2016-2020 期间，目前已签订协议账面价值为 213,640.46 万元。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 15%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。

（6）可供出售金融资产

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 1,621.75 万元、3,585.27 万元、3,704.32 万元和 3,704.32 万元，占总资产的比重分别为 0.10%、0.22%、0.22%和 0.19%。2019 年发行人可供出售金融资产增加 1,963.52 万元，主要系发行人新增对抚州市临川区劲旅生态环境有限公司和抚州鲁高工程建设项目管理有限公司的

投资所致。2020 年末发行人可供出售金融资产较上年末变化幅度较小。截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

发行人 2020 年末可供出售金融资产明细

单位：万元、%

被投资单位	2020 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	618.30	10.00
抚州中建五局基础设施投资有限公司	1,000.00	10.00
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
抚州市临川区劲旅生态环境有限公司	92.50	10.00
合计	3,704.32	-

（7）长期股权投资

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 5,211.18 万元、5,716.63 万元、8,716.53 万元和 6,459.73 万元，占总资产的比重分别为 0.31%、0.35%、0.53%和 0.34%。2019 年末和 2020 年末发行人长期股权投资增加均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。截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细如下所示：

发行人 2020 年末长期股权投资明细

单位：万元

投资单位	2019 年末余额	2020 年权益法下确认的投资损益	2020 年末余额
抚州金抚项目管理有限责任公司	1,122.44	0.00	1,122.44
抚州市临川区赣抚建材资源开发有限公司	4,594.19	2,999.90	7,594.09
合计	5,716.63	2,999.90	8,716.53

（8）固定资产

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人固定资产分别为 200.53 万元、160.81 万元、146.77 万元和 124.92 万元，占总资产的比重分

别为 0.01%、0.01%、0.01%和 0.01%。2019 年末及 2020 年末发行人固定资产减少均主要系折旧计提所致。2018-2020 年末，发行人固定资产构成如下表所示：

发行人 2018-2020 年末固定资产明细

单位：万元

项目	2020 年末账面价值	2019 年末账面价值	2018 年末账面价值
房屋及建筑物	79.71	91.81	112.80
运输设备	52.45	58.09	76.01
机器设备	0.89	1.12	-
其他设备	13.72	9.80	11.72
合计	146.77	160.81	200.53

发行人固定资产以房屋及建筑物为主，房屋及建筑物账面价值共计 79.71 万元，均已取得证件，发行人房屋及建筑物全部为自建房产且均为办公用房，无公租房、廉租房。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 (万元)	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	106.81	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	65.55	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	82.31	自建	1,260.04	否	是
合计			2,442.85	254.68	-	-	-	-

(9) 应收款项情况

截至 2020 年及 2021 年 9 月末，公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款，2021 年 9 月末账面价值分别为 249,568.21 万元和 541,115.89 万元，2020 年末账面价值分别为 216,276.11 万元和 287,710.38 万元。截至 2020 年末，公司应收款项明细如下：

发行人 2020 年末应收款项明细

单位：万元

科目	欠款单位	2020 年末金额	账龄	性质
应收账款	抚州市临川区财政局	216,252.89	1 年以内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	工程款
	抚州市临川生态环境局	23.22	1 年以内	房屋租金
其他应收款	抚州市临川区财政局	151,248.65	1 年以内	非经营性往来款
	抚州市临川区鑫临房地产开发有限公司	53,932.96	1 年以内、1-2 年	经营性往来款
	抚州市临川区基础设施建设投资有限公司	45,941.78	1 年以内、1-2 年	经营性往来款
	抚州市万景实业发展有限公司	34,710.00	1 年以内、1-2 年	经营性往来款
	抚州市临川区晟投建材有限公司	1,000.00	1 年以内	经营性往来款
	其他	3,062.47	-	-
	减：坏账准备	2,185.49	-	-
-	账面价值合计	503,991.16	-	-

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款金额为 151,248.65 万元，全部为对抚州市临川区财政局的往来款项；经营性其他应收款金额为 138,647.21 万元，主要为公司支付的工程款。公司制定了相关资金管理制度，对公司非经营性占款与资金拆借有严格的审批程序，相关决策权限及程序如下：各单位向公司财务审计部提出用款需求，由财务审计部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。公司资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

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度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。

发行人已就未来主要应收款项的回款计划作出安排，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 2022 年末回款 70,000.00 万元，2023 年末回款 70,000.00 万元，2024 年末回款 70,000.00 万元，2025 年末回款 70,000.00 万元，2026 年末回款 87,501.54 万元。

经核查，截至 2020 年末，发行人政府部门应收款项账面原值合计 368,947.10 万元，占 2020 年末发行人净资产的 34.13%，未超过净资产的 40.00%，不会对本次债券发行造成实质性障碍。

2、负债结构分析

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人流动负债占总负债的比重分别为 45.93%、44.41%、56.36%和 57.90%，非流动负债占总负债的比重分别为 54.07%、55.59%、43.64%和 42.10%，发行人负债结构以非流动负债为主。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

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人应交税费总额分别为 49,349.08 万元、59,836.91 万元、68,869.31 万元和 71,921.94 万元，占总负债的比重分别为 10.63%、10.94%、12.09%和 8.28%。近三年

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。截至 2020 年末，发行人应交税费明细如下：

截至 2020 年末发行人应交税费明细

税种	2020 年末余额（万元）
增值税	36,381.65
营业税	7,311.98
企业所得税	19,699.70
城市维护建设税	3,059.22
房产税	7.71
教育费附加	1,372.35
地方教育费附加	812.81
土地使用税	223.83
印花税	0.06
合计	68,869.31

（2）其他应付款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款金额分别为 96,252.62 万元、129,010.20 万元、186,834.32 万元和 404,418.92 万元，占总负债的比重分别为 20.73%、23.59%、32.80%和 46.56%。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%，2020 年末发行人其他应付款项较上一年末增加 57,824.12 万元，增幅 44.82%，均主要系发行人往来款增加所致。截至 2020 年末，发行人其他应付款主要为应付抚州市投资发展（集团）有限公司、抚州市文化旅游投资发展集团有限公司往来款。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应付款明细如下所示：

截至 2020 年末发行人其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2020 年末
应付利息	10,458.08
其他应付款项	176,376.24
其中：往来款	176,104.45
保证金	270.13
其他	1.66
合计	186,834.32

截至 2020 年末发行人其他应付款前五名

单位：万元、%

客户名称	金额	占比	款项性质
抚州市投资发展（集团）有限公司	68,371.33	38.76	往来款
抚州市文化旅游投资发展集团有限公司	46,861.47	26.57	往来款
江西省行政事业集团有限公司	29,346.50	16.64	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	24,600.94	13.95	往来款
抚州市临川区城市发展投资集团有限公司	3,914.91	2.22	往来款
合计	173,095.16	98.14	-

（3）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 67,640.00 万元、53,000.00 万元、54,000.00 万元和 0.00 万元，占总负债的比重分别为 14.57%、9.69%、9.48%和 0.00%。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。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较上一年末变化幅度较小。截至 2019 年末与 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

项目	2020 年末余额（万元）	2019 年末余额（万元）	2018 年末余额（万元）
一年内到期的长期借款	14,000.00	13,000.00	8,000.00
一年内到期的应付债券	40,000.00	40,000.00	30,000.00
一年内到期的长期应付款	-	-	29,640.00
合计	54,000.00	53,000.00	67,640.00

（4）长期借款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人长期借款分别为 81,000.00 万元、64,000.00 万元、48,600.00 万元和 55,600.00 万元，占总负债的比重分别为 17.45%、11.70%、8.53%和 6.40%。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。2020 年末发行人长

期借款较上一年末减少 15,400.00 万元，减幅 24.06%，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。截至 2020 年末，发行人长期借款明细如下：

截至 2020 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	“债权融资计划”投资人	20,000.00	5.70%	2017-7至2022-7	无
2	中国农业发展银行抚州市临川区支行	28,600.00	5.39%	2016-1至2028-12	抵、质押
合计	-	48,600.00	-	-	-

（5）应付债券

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人应付债券分别为 170,000.00 万元、240,000.00 万元、200,000.00 万元和 310,000.00 万元，占总负债的比重分别为 36.62%、43.89%、35.11%和 35.69%。截至 2020 年末，发行人应付债券明细如下：

债券简称	发行方式	发行期限（年）	发行日期	发行规模（亿元）	账面余额（亿元）	票面利率
16 临川城投债	公募	7	2016-07-07	15.00	6.00	5.68%
17 临川城投债 01	公募	7	2017-12-25	5.00	3.00	6.50%
19 临川城投债 01	公募	7	2019-02-28	11.00	11.00	8.00%
合计	-	-	-	31.00	20.00	-

（二）所有者权益分析

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人所有者权益分别为 1,201,742.67 万元、1,073,657.47 万元、1,080,990.74 万元和 1,053,710.28 万元，最近三年呈波动态势，主要受到少数股东权益的增减变动的影响。

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人资本公积分别为 1,034,676.76 万元、900,643.99 万元、900,643.99 万元和 870,286.36 万元，最近三年及一期总体保持稳定。

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 87,454.48 万元、92,821.01 万元、99,246.00 万元和 102,329.33 万元，发行人未分配利润逐年增长主要系发行人近年来持续盈利，税后利润积累所致。

（三）盈利能力分析

发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	34,726.86	72,885.19	80,915.89	72,746.75
营业成本	29,904.13	63,378.91	70,296.74	63,250.68
营业利润	3,158.97	9,461.73	7,950.86	11,343.25
营业外收入	0.02	11.63	63.31	4,758.85
利润总额	3,097.68	9,424.33	7,555.17	16,039.31
归属于母公司所有者净利润	3,083.33	7,345.26	5,962.09	13,626.57
净资产收益率（%）	0.29	0.68	0.52	1.12

注：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%

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 72,746.75 万元、80,915.89 万元、72,885.19 万元和 34,726.86 万元，分别实现利润总额 16,039.31 万元、7,555.17 万元、9,424.33 万元和 3,097.68 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 13,626.57 万元、5,962.09 万元、7,345.26 万元和 3,083.33 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给予发行人一定的财政补贴。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人净资产收益率分别为 1.12%、0.52%、0.68%和 0.29%，发行人净资产收益率近三年呈波动

下降趋势，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2018-2020年营业收入构成情况

单位：万元、%

项 目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目代建	72,870.79	99.98	80,879.95	99.96	72,738.42	99.99
旅游业务	9.95	0.01	25.50	0.03	-	-
其他	4.44	0.01	10.44	0.01	8.34	0.01
营业收入	72,885.19	100.00	80,915.89	100.00	72,746.75	100.00

发行人 2018-2020 年政府补助情况如下：

发行人2018-2020年政府补助情况

单位：万元、%

项 目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
计入营业外收入的政府补助	-	-	45.70	100.00	4,752.84	100.00
计入其他收益的政府补助	3,248.25	100.00	-	-	-	-
政府补助	3,248.25	100.00	45.70	100.00	4,752.84	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 72,746.75 万元、80,915.89 万元、72,885.19 万元和 34,726.86 万元，近三年政府补助收入分别为 4,752.84 万元、45.70 万元和 3,248.25 万元。2020 年度发行人政府补助全部为计入其他收益的税收返还。2018-2020 年度，公司营业收入/（营业收入+政府补助收入）分别为 93.87%、99.94% 和 93.87%，三年平均为 96.51%，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。

（四）现金流量分析

发行人近三年及一期现金流量指标

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-47,368.11	56,077.73	-144,601.18	-169,306.44
投资活动产生的现金流量净额	-2,256.21	-142.55	29,026.61	109,848.71
筹资活动产生的现金流量净额	57,157.40	-69,462.69	56,664.32	7,088.37
现金及现金等价物净增加额	7,533.08	-13,527.51	-58,910.24	-52,369.36

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -169,306.44 万元、-144,601.18 万元、56,077.73 万元和 -47,368.11 万元，近三年呈逐年上升趋势，2020 年度公司经营活动产生的现金流量净额大幅上升主要系经营活动现金流出减少，存货与经营性应收项目的增加所致；经营活动现金流入分别为 467,666.60 万元、535,520.10 万元、250,215.18 万元和 239,262.94 万元，经营活动现金流出分别为 636,973.05 万元、680,121.28 万元、194,137.45 万元和 286,631.05 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持续改善。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 109,848.71 万元、29,026.61 万元、-142.55 万元和 -2,256.21

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。2020年度发行人投资活动产生的现金流量净额相比2019年度减少了29,169.17万元，主要系公司2020年收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

2018-2020年及2021年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为7,088.37万元、56,664.32万元、69,462.69万元和57,157.40万元。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。2020年度发行人筹资活动产生的现金流量净额相比2019年度减少了126,127.01万元，主要系公司2020年取得借款收到的现金减少所致。

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。

（五）营运能力分析

发行人近三年及一期营运能力指标

单位：万元

项 目	2021年9月末 /2021年1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总额	1,922,214.84	1,650,604.68	1,620,523.81	1,665,991.52
应收账款	249,568.21	216,276.11	153,901.26	82,941.43
存货	1,013,653.38	1,033,990.59	1,015,767.89	1,156,558.49
营业收入	34,726.86	72,885.19	80,915.89	72,746.75
营业成本	29,904.13	63,378.91	70,296.74	63,250.68
应收账款周转率 (次)	0.15	0.39	0.68	1.38
存货周转率(次)	0.03	0.06	0.06	0.05

总资产周转率 (次)	0.02	0.04	0.05	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]

2018-2020年及2021年1-9月，发行人应收账款周转率分别为1.38次、0.68次、0.39次和0.15次。近三年内发行人应收账款周转率呈下降趋势，主要系发行人应收账款规模有较大幅度增加所致。2018-2020年及2021年1-9月，发行人存货周转率分别为0.05次、0.06次、0.06次和0.03次，主要由于发行人存货总额较大，导致存货周转率偏低。2018-2020年及2021年1-9月，发行人总资产周转率分别为0.04次、0.05次、0.04次和0.02次，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。

（六）偿债能力分析

发行人近三年及一期偿债能力指标

项 目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
流动比率（倍）	3.80	5.10	6.63	7.78
速动比率（倍）	1.79	1.88	2.45	2.36
资产负债率（%）	45.18	34.51	33.75	27.87
EBITDA 全部债务比（倍）	-	0.03	0.01	0.03
EBITDA（万元）	3,097.68	14,429.50	7,581.66	16,100.88
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.68	2.85	0.97
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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 全部债务比=EBITDA÷全部债务

5、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；

6、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）

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100.00%。

8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100.00%。

9、2021 年 1-9 月相关指标未经年化处理。

从短期偿债能力来看，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司流动比率分别为 7.78 倍、6.63 倍、5.10 倍和 3.80 倍，流动比率较高，公司资产的变现能力和短期偿债能力较强。最近三年及一期，公司速动比率分别为 2.36 倍、2.45 倍、1.88 倍和 1.79 倍，呈波动下降趋势，2020 年公司速动比率主要系流动负债增加所致。

从长期偿债能力来看，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司资产负债率分别为 27.87%、33.75%、34.51%和 45.18%，发行人的资产负债率呈上升趋势，但仍处于较低水平。本次债券发行后，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，2020 年公司 EBITDA 为 14,429.50 万元。2018-2020 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.97、2.85 和 1.68，近三年内呈波动趋势。

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。

四、有息负债情况

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债账面余额为 37.96 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2021年9月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	债务规模	账面余额	利率	借款期限	抵质押情况	科目
1	“16 临川城投债”投资者	企业债券	150,000.00	60,000.00	5.68%	2016-07 至 2023-07	抵押	应付债券
2	“17 临川城投债 01”投资者	企业债券	50,000.00	40,000.00	6.50%	2017-12 至 2024-12	无	应付债券
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	应付债券
4	“21 临川绿色债”投资者	企业债券	50,000.00	50,000.00	6.80%	2021-02 至 2028-02	抵押	应付债券
5	“21 临川绿色债 02”投资者	企业债券	50,000.00	50,000.00	6.74%	2021-06 至 2028-06	抵押	应付债券
6	“债权融资计划”投资人	债权融资计划	30,000.00	20,000.00	5.70%	2017-07 至 2022-07	无	长期借款
7	中国农业发展银行临川区支行	银行贷款	60,000.00	35,600.00	5.39%	2016-01 至 2028-12	抵质押	长期借款
8	交通银行股份有限公司抚州分行	银行贷款	1,000.00	1,000.00	4.35%	2020-12 至 2021-12	无	短期借款
9	中国光大银行股份有限公司南昌象湖支行	信用证	10,000.00	10,000.00	-	2020-12 至 2021-12	质押	短期借款
10	抚州农商行城西支行	银行贷款	3,000.00	3,000.00	5.61%	2021-03 至 2023-03	无	短期借款
合计	-	-	514,000.00	379,600.00	-	-	-	-

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 1.00 亿元；
- 2、本次债券发行时票面利率为 7.00%；
- 3、本次债券发行于 2022 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿还规模	128,665.14	79,028.84	54,614.84	51,500.84	26,386.84	60,632.84
其中：银行借款偿还规模	5,087.14	1,918.84	1,918.84	1,918.84	1,918.84	37,518.84

已发行债券偿还规模	123,578.00	77,110.00	52,696.00	49,582.00	24,468.00	23,114.00
其他债务偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券偿付规模	700.00	700.00	3,700.00	3,490.00	4,280.00	0.00
合计	129,365.14	79,728.84	58,314.84	54,990.84	30,666.84	60,632.84

注：本次债券按照发行 1.00 亿规模，利率 7.00% 计算。

五、关联方及关联关系

（一）发行人的母公司

公司名称	注册地	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
抚州市临川区城市发展投资集团有限公司	抚州市临川区	50,000.00	62.90	62.90

（二）发行人的子公司

子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
抚州市临川温泉景区建设开发有限公司	温泉镇	温泉景区建设开发、旅游建设开发	100.00	-	划拨
抚州市临川区梦之旅旅游服务有限公司	临川区	国内旅游业务	70.00	-	设立
抚州市临川区城投建筑工程有限公司	临川区	建筑业	100.00	-	购买

（三）合营企业和联营企业

公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
			直接	间接	
抚州金抚项目管理有限责任公司	抚州市临川区	科学研究和技术服务业	20.00	-	权益法
抚州市临川区赣抚建材资源开发有限公司	抚州市临川区	租赁和商务服务业	30.00	-	权益法

六、重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保余额为 273,200.00 万元，占 2020 年末公司所有者权益的 25.27%，对外担保对象主要为地方国有企业，代偿风险较小，具体明细如下：

截至2020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
抚州市临川区城市发展投资集团有限公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发有限公司	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	保证	抚州市临川区城镇建设开发有限公司	3,000.00	2017-03-02 至 2022-03-02	否
抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发有限公司	130,000.00	2020-03-11 至 2034-09-08	否
抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发有限公司	45,000.00	2020-05-28 至 2030-04-27	否
江西才都电子科技有限公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发有限公司	45,000.00	2019-06-06 至 2033-12-30	否
抚州市临川区工业与科技创新投资发展有限责任公司	保证	抚州市临川区城镇建设开发有限公司	10,000.00	2020-12-15 至 2030-12-14	否
合计	-	-	273,200.00	-	-

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。

（二）公司未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的尚未了结的或可预见的，如做出不利判决或裁决将可能实质性影响发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景的重大诉讼或仲裁事项。近三年，发行人及下属子公司不存在违法违规情况和涉及的诉讼情况。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

七、受限资产情况

截至 2020 年末，公司受限资产为 626,941.26 万元，主要为土地资产，具体情况如下：

截至2020年末公司受限资产明细表

序号	受限资产/土地证号	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/质押	抵押用途	期限
----	-----------	---------	------	---------------------	----------	---------	------	----

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

1	临国用（2012）第016号	出让	商住用地	311,548.00	38,899.88	是	16临川城投债	2023-07-04
2	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
3	临国用（2012）第036号	出让	商住用地	39,698.30	20,078.52	是	16临川城投债	2023-07-04
4	临国用（2012）第039号	出让	商住用地	19,100.70	7,276.43	是	16临川城投债	2023-07-04
5	临国用（2012）第040号	出让	商住用地	3,967.00	1,268.35	是	16临川城投债	2023-07-04
6	临国用（2012）第043号	出让	商住用地	59,130.20	15,523.52	是	16临川城投债	2023-07-04
7	临国用（2012）第065号	出让	商住用地	4,276.20	2,014.75	是	16临川城投债	2023-07-04
8	临国用（2012）第089号	出让	商住用地	34,460.40	13,425.35	是	16临川城投债	2023-07-04
9	临国用（2012）第090号	出让	商住用地	17,566.00	6,028.13	是	16临川城投债	2023-07-04
10	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临川城投债	2023-07-04
11	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
12	赣（2016）临川区不动产权第0003335号	出让	商住用地	134,125.30	51,371.79	是	21临川绿色债	2028-02-05
13	赣（2016）临川区不动产权第0003343号	出让	商住用地	12,277.90	6,461.12	是	21临川绿色债	2028-02-05
14	赣（2016）临川区不动产权第0003341号	出让	商住用地	24,526.10	14,557.98	是	21临川绿色债	2028-02-05
15	赣（2016）临川区不动产权第0003346号	出让	商住用地	6,562.06	3,390.68	是	21临川绿色债	2028-02-05
16	赣（2016）临川区不动产权第0003368号	出让	商住用地	23,051.44	10,988.97	是	21临川绿色债	2028-02-05
17	赣（2016）临川区不动产权第0003371号	出让	商住用地	131,147.90	63,163.08	是	21临川绿色债	2028-02-05
18	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	银行贷款	2021-12-23
19	赣（2019）临川区不动产权第0019459号	出让	商住用地	102,206.36	46,249.71	是	对外担保	2034-09-08
20	赣（2019）临川区不动产权第0019460号	出让	商住用地	82,117.23	37,160.92	是	对外担保	2034-09-08
21	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
22	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

23	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
24	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
25	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
26	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
27	临川区温泉景区新型城镇化建设项目委托代建资金应收账款质押	-	-	-	129,590.59	是	银行贷款	2028-12-21
-	合计	-	-	1,559,292.94	626,941.26	-	-	-

八、金融衍生产品投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人无金融衍生产品方面的投资。

九、重大投资理财产品、海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品和海外投资情况。

十、其他重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大事项。

第七节 信用评级

一、发行人近三年主体评级情况

最近三年，发行人评级情况如下：

评级时间	评级结果	评级展望	评级机构
2018 年 7 月 13 日	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2019 年 6 月 27 日	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2020 年 7 月 29 日	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司

二、本次债券评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司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。

根据评级报告对信用等级符号的定义，本次债券信用等级为 AA+，表示本次债券安全性很高，违约风险很低；发行主体长期信用等级为 AA，表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，表示本次债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

上述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；基础设施建设业务有一定可持续性；江西省信用融资担保集团股份有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本次债券的信用水平。同时中证鹏元关注到公司整体资产流动性偏弱且经营现金流表现不佳，面临一定资金压力；公司有息债务规模较大，偿债压力较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。近年来，抚州市临川区工业经济稳步发展，固定资产投资对经济推动作用较大，

2018-2020 年地区生产总值增速高于全国水平，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司基础设施建设业务有一定可持续性。公司是临川区重要基础设施建设和投融资平台，近年主要基础设施建设项目均签订了代建协议，业务有一定可持续性。

3、保证担保有效提升了本次债券的信用水平。江西省信用担保的主体长期信用等级为 AA+，为本次债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本次债券的信用水平。

（二）关注

1、公司整体资产流动性偏弱。2020 年末，公司资产以存货和应收款项为主，账面价值分别为 103.40 亿元和 50.40 亿元，合计占比达 93.18%。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。

2、公司面临一定资金压力。截至 2020 年末，公司主要在建项目尚需投资额大部分需要公司自筹，尚需投资规模较大，面临一定的资金压力。

3、公司自营项目规模较大，需持续关注资金回收。公司在建自营项目规模较大，收入主要来源于房屋出售和管廊出租，存在不达预期的可能，需持续关注资金回收情况。

4、公司存在较大规模有息债务规模，偿债压力较大。2020 年末公司有息债务规模较大，EBITDA 利息保障倍数较低，偿债压力较大。

5、公司存在一定或有负债风险。公司对外担保规模较大，其中对民营企业江西才都电子科技有限公司担保金额为 4.50 亿元，存在一定的或有负债风险。

（三）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。

三、授信情况

截至 2021 年 9 月末，公司共获得银行授信额度 114,000.00 万元，其中已使用 74,000.00 万元，尚未使用的银行授信额度为 40,000.00 万元。明细如下：

截至 2021 年 9 月末公司全部银行授信明细表

单位：万元

授信机构	总授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
中国农业发展银行临川区支行	100,000.00	60,000.00	40,000.00

交通银行股份有限公司抚州分行	1,000.00	1,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司南昌象湖支行	10,000.00	10,000.00	0.00
农商行城西支行	3,000.00	3,000.00	0.00
合计	114,000.00	74,000.00	40,000.00

四、债务违约记录

近三年内，公司及主要子公司还本付息记录正常，无违约记录，无债务违约情况。

五、发行及偿付债券的历史情况

截至本募集说明书出具之日，本次是发行人第 4 次申报企业债券，共发行企业债券 5 期，均为公开发行且均未兑付完毕。发行规模合计 41.00 亿元，债券余额合计 31.00 亿元，具体明细如下：

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付债券明细

单位：亿元、%、年

发行主体	债券简称	发行方式	发行期限	发行日期	发行规模	当前余额	票面利率	债券品种	付息情况
发行人	16 临川城投债	公募	7	2016-07-04	15.00	6.00	5.68	一般企业债	按期付息
发行人	17 临川城投债 01	公募	7	2017-12-22	5.00	4.00	6.50	一般企业债	按期付息
发行人	19 临川城投债 01	公募	7	2019-02-25	11.00	11.00	8.00	一般企业债	按期付息
发行人	21 临川绿色债	公募	7	2021-02-04	5.00	5.00	6.80	一般企业债	未到付息日
发行人	21 临川绿色债 02	公募	7 (3+4)	2021-06-28	5.00	5.00	6.74	一般企业债	未到付息日
合计	-	-	-	-	41.00	31.00	-	-	-

16 临川城投债募集资金 15 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，募集资金已募足，该项目已全部按期完工交付。募集资金使用均按照募集说明书约定使用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。

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 亿元用于补充流动资金，募集资金已募足。截至 2021 年 9 月末，抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目与江西省昌抚合作示范区综合管廊工程均已完工，正办理竣工决算及进行管线检测。募集资金使用均按照募集说明书约定使用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。

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 亿元用于补充流动资金，募集资金已募足。截至 2021 年 9 月末，抚州市临川区上顿渡河西及染织厂片区棚户区改造项目与江西省昌抚合作示范区综合管廊工程均已完工，正办理竣工决算及进行管线检测。募集资金使用均按照募集说明书约定使用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。

21 临川绿色债募集资金 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，募集资金已募足。截至 2021 年 9 月末，项目已开工，正进行主体部分建设。募集资金使用均按照募集说明书约定使用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。

21 临川绿色债 02 募集资金 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，募集资金已募足。截至 2021 年 9 月末，项目已开工，正进行主体部分建设。募集资金使用均按照募集说明书约定使用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。

除上述所列外，公司尚未发行过其他信用类公司债券，并且不存在任何信用类公司债券已批未发或在途情况。

截至本募集说明书出具之日，除上述债券融资外，发行人还存在债权融资计划及信用证融资，具体明细如下：

债权人	债务类型 (贷款、债券、信托等)	债务规模 (亿元)	账面余额 (亿元)	利率	借款期限	抵质押 情况	科目
“债权融资计划” 投资人	债权融资计划	3.00	2.40	5.70%	2017-07至 2022-07	无	长期借款、 一年内到期 非流动负债
中国光大银行股份 有限公司南昌 象湖支行	信用证	1.00	1.00	-	2020-12至 2021-12	质押	短期借款
合计	-	4.00	3.40	-	-	-	-

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”、“21 临川绿色债”、“21 临川绿色债 02”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、售后回租等方式融资情况和高利融资情况。

六、发行人信用中国查询情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司在“信用中国”网站信息查询有无不存在行政处罚、失信惩戒等不良记录。

七、违约违规、重大诉讼的情况

近三年，发行人及其子公司近三年无违约违规、重大诉讼等不良记录。

第八节 法律意见

发行人聘请北京盈科（上海）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2022年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券发行的法律意见书》，认为：

一、发行人本次发行在目前阶段已取得《公司法》《证券法》《公司债券管理办法》以及《公司章程》规定的各项内部批准和授权，且已取得的批准和授权合法、有效。

二、发行人为在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人资格，发行人不属于地方政府融资平台公司，具备《公司法》《证券法》《公司债券管理办法》规定的申请发行公司债券的主体资格。

三、发行人已建立健全且运行良好的组织机构。

四、发行人设立的程序、资格、条件和方式符合当时的《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准，发行人设立行为合法有效。

五、发行人的股东依法存续，具有担任股东或进行出资的资格；股东全部出资已经足额缴付，不存在法律障碍或风险；发行人的股权转让及名称变更已经履行必要的内部程序，并办理变更登记，合法有效；发行人的历史沿革合法合规。

六、发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于控股股东及实际控制人，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的经营范围和主营业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人资信状况良好，不存在持续经营的法律障碍。

八、发行人的主要财产已取得相关权属证明，不存在产权纠纷或

潜在纠纷，发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使没有限制。

九、发行人及其合并范围内子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人享受的财政补贴合法、合规、真实、有效；发行人报告期内无重大税收违法案件和重大税收违法违规事项。

十、发行人不存在尚未了结的或可预见的，并在不利判决或裁决情况下将会实质性影响发行人财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十一、本次债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，主要内容符合《公司债券管理办法》的规定和要求。

十二、本次债券的《2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》和《2021年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》，约定了发行人该账户支出的资金用途必须与本次债券《募集说明书》中约定用途相符，确需变更，必须向监管机构履行相关的审批程序且需通过债券持有人会议的批准决议，符合《公司债券管理办法》的相关规定。

十三、本次债券信息披露内容和方式的安排符合《公司债券管理办法》《管理暂行办法》的相关规定，能有效地保护债券持有人的合法权益。

十四、江西省信用融资担保集团股份有限公司为本次债券出具了《担保函》，同意为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本所律师认为江西省信用融资担保集团股份有限公司为有资质的担保人，双方签订的《委托担保协议》与担保人出具的《担保函》内容合法有效。担保人对本次债券的担保符合《融资担保公司监督管

管理条例》（国务院令 第683号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的相关要求，本次债券增信安排合规有效。

十五、发行人已就本次公开发行公司债券进行债项信用评级，符合《公司债券管理办法》的规定。

十六、本次债券由主承销商天风证券有限公司以余额包销方式进行承销，天风证券有限公司具有相应的证券承销业务资格。

十七、本次发行的主承销商、审计机构和发行人律师均具备担任本次债券发行中介机构的主体资格。

十八、本次债券的《募集说明书》的编制符合要求，所引用的法律意见书相关内容不存在矛盾、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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》、《债券行为通知》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。

第九节 担保情况

江西省信用融资担保集团股份有限公司（以下简称“江西省信用担保”或“担保人”）为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：江西省信用融资担保集团股份有限公司

成立时间：2008 年 11 月 27 日

住所：江西省南昌市红谷滩区雅苑路 196 号

法定代表人：刘桑林

注册资本：343,499.70 万元

公司类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

经营范围：许可项目：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务，再担保业务。（凭《融资担保业务经营许可证》开展经营活动）一般项目：非融资担保服务，融资咨询服务，财务咨询，科技中介服务，以自有资金从事投资活动。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

江西省信用担保系江西省省级国有融资性担保平台，出资人及控股股东为江西省金融控股集团有限公司，持股比例 100%，实际控制人为江西省财政资产中心。

江西省信用担保成立于 2008 年 11 月，是经江西省人民政府批准，由江西省金融控股集团有限公司和江西省行政事业资产集团有限公司共同成立的省级全资国有担保机构，注册资本 31 亿元。

2020 年 7 月，江西省财政厅同意将江西省行政事业集团持有公司 49.99 股权转至江西省金融控股集团有限公司，江西省金融控股集

团有限公司成为江西省信用担保唯一股东。截至 2020 年末，江西省信用担保注册资本 294,991.29 万元，实收资本 200,000.00 万元。

2021 年 3 月，江西省信用担保股份有限公司更名为江西省信用融资担保集团股份有限公司。

2021 年 4 月，江西省金融控股集团有限公司以持有的江西省再担保股份有限公司股权作价 6.30 亿元对公司增资，同时公司通过利润转增实收资本 3.20 亿元，2021 年 7 月，公司注册资本和实收资本增至 31.00 亿元。

二、担保人业务情况

江西省信用担保主营业务包括融资性担保和非融资性担保业务，担保业务收入和利息净收入为公司两大收入来源。2020 年担保业务收入和利息净收入分别占营业收入的 47.75%和 47.80%，利息净收入主要来源于存款和委托贷款。

近三年，担保人营业收入构成情况如下：

担保人2018-2020年营业收入构成情况

单位：万元、%

项 目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
担保业务收入	11,448.07	47.75	9,200.04	45.89	11,873.61	59.79
减：提取未到期责任准备金	-1,264.61	-	191.64	-	-92.34	-
利息净收入	11,459.10	47.80	8,674.88	43.27	7,362.96	37.08
投资收益	469.13	1.96	397.79	1.98	281.30	1.42
其他收入	1,863.42	7.77	1,584.46	7.90	433.51	2.18
营业收入	23,975.12	100.00	20,048.81	100.00	19,859.05	100.00

三、担保人财务情况

截至 2020 年及 2021 年 9 月末，江西省信用担保总资产分别为 333,510.06 万元和 438,006.30 万元，所有者权益合计分别为 240,233.91 万元和 335,740.36 万元；实现营业收入分别为 23,975.12 万元和

26,471.57 万元，利润总额分别为 12,743.15 万元和 16,800.22 万元，净利润分别为 8,393.33 万元和 17,621.53 万元。

江西省信用担保 2018-2020 年及 2021 年 9 月末合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

四、担保人资信状况

2021年8月21日，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，江西省信用担保主体长期性信用评级为AA+，评级展望为稳定。

五、担保人融资担保责任余额等相关指标

截至 2021 年 9 月末，江西省信用担保单体财务报表总资产为 43.80 亿元，所有者权益合计为 33.57 亿元，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后净资产为 30.00 亿元。融资担保在保责任余额为 103.82 亿元，净资产放大倍数为 3.46 倍，未超过净资产的 10 倍。

经中证鹏元综合评定，发行人主体评级为 AA，计算集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算。截至目前，除本次债券外江西省信用担保对发行人融资担保在保余额为 0.00 亿元，加计本次债券后江西省信用担保对发行人融资担保责任余额为 1.00 亿元，对应集中度计算口径的责任余额为 0.60 亿元，占江西省信用担保截至 2021 年 9 月末净资产的 2.00%，未超过江西省信用担保最近一期净资产的 10.00%；截至目前，除本次债券外江西省信用担保对发行人及其关联方融资担保在保余额为 0.00 亿元，加计本次债券发行后江西省信用担保对发行人及其关联方融资担保责任余额为 1.00 亿元，对应集中度计算口径的责任余额为 0.60 亿元，占江西省信用担保截至 2021 年 9 月末净资产的 2.00%，未超过江西省信用担保最近一期净资产的 15.00%。

在本次债券申报及发行时，江西省信用担保的融资担保责任余额（总计）、对发行人及其关联方的融资类担保责任余额及集中度等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的相关要求，准确合规。

六、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，担保人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

七、担保函主要内容

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为本次债券，发行面额总计不超过人民币肆亿元（小写：¥400,000,000.00），期限不超过 5 年（含 5 年）（具体金额、期限以国家发展和改革委员会最后注册为准）。

（二）债券的到期日

本次债券的起息日为缴款日，到期日以正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日为准。

（三）担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证。

（四）保证责任的承担

在本次债券存续期间和到期时，如债券发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，在担保函规定的担保范围内将兑付资金划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

（五）保证范围

担保人保证的范围包括：本次债券的本金及相应票面利息，以及

违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

（六）保证的期间

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

八、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本次债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

九、担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由担保人及法定代表人签章，合法合规。

第十节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第十一节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行信息披露安排

本次债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。

二、存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

三、本次债券存续期内重大事项披露

在本次债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项

时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；
- （十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存

在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本次债券本息兑付信息披露

发行人将在本次债券本息兑付日前5个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、发行人制定的信息披露管理制度

发行人制定了《抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券存续期信息披露事务管理制度》，包括总则、信息披露的内容和标准、信息披露的职责和程序、法律责任及附则，对发行人债券存续期内信息披露事务做了详细的规定。本次债券存续期内，发行人将严格按照该管理制度履行信息披露义务。

第十二节 投资者保护机制

一、发行人违约情形及违约责任

(一) 违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。

4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。如果发行人未能按期向中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司所指定的资金账户足额划付资金，发行人将在本次债券本息支付日通过中国债券信息网和上海证券交易所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限

期届满之日起)到实际给付之日止。

3、投资人未能按时交纳认购款项的,应按照延期缴款的天数计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

4、发行人发生上述违约事件,应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等;配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。

(三) 偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指,发行人按本次债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付公司债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

(四) 发行人责任和义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息;按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等;配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。

(五) 发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

发行人与持有人协商拟变更公司债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向国家发展和改革委员会和上海证券交易所提交变更申请材料。
- 3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（八）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施：

(1) 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护公司债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(九) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

(十) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

为了保障本次债券全体持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，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》，主要内容如下：

(一) 债券持有人会议的召集

在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，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、拟变更债权代理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、在本次债券存续期内，发行人应在每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度经审计的年度报告。根据年度报告，发行人资产负债率超过 75%的。
 - 12、《债权代理协议》规定的其他情形。
 - 13、发生第 1 至 12 款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。
- 除第 3 项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不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。

发生第 3 项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不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可以自行召集和主持：

- 1、发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。
- 2、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提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。
- 3、债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

（二）债券持有人会议的提案和通知

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章等规范性文件和《债券持有人会议规则》的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债权人负责起草。在债权人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

2、发行人、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向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格和提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。

提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章等规范性文件以及《债券持有人会议规则》的规定。

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提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

3、债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前 15 日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

(1) 债券发行情况。

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式。

(3) 会议时间和地点。

(4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

(5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定。

(6) 会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜。

(7) 债权登记日。

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

4、债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 2 个工作日通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个工作日，且不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。

(三) 债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及《债券持有人会议规则》行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本

人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人和/或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债权代理人召集的债券持有人会议。

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名。

（2）是否具有表决权。

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示。

（4）委托书签发日期和有效期限。

（5）委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人之代

理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需置备于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

6、债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

7、若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数未达到《债券持有人会议规则》第二十九条的要求，则（1）如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散；（2）在其他情况下，该会议应延期召开。延期召开会议的日期应为原定会议日期后第 10 天与第 20 天之间的时间，且会议召集人应在 2 个工作日内按照与原定会议相同的方式发出通知。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数不再受《债券持有人会议规则》第二十九条的限制。

8、发行人、债券清偿义务继受方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

9、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

10、召集人和债权代理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

11、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

12、债券持有人会议由债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；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自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在該次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本次债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

13、召开债券持有人会议时，会议主持人违反《债券持有人会议规则》使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

14、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

15、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

(1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称。

(2) 会议主持人。

(3) 本次会议见证律师和监票人的姓名。

(4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未偿还的本次债券张数及占本次债券总张数的比例。

(5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果。

(6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明。

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

16、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时履行信息披露义务。

(四) 债券持有人会议的表决和决议

1、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。

2、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。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

- （1）债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人的股东。
- （2）上述发行人股东及发行人的关联方。
- （3）发行人（若其自持本次债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债

券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权人代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权人代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7、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以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况。
- （2）会议有效性。
- （3）各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

8、债权人代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

三、其他说明

在本次债券存续期内，债券持有人会议按照公司信用类债券监督

管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十三节 债权代理人

一、债券代理人的基本情况

为有效保障本次债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本次债权人天风证券股份有限公司签署了《债权代理协议》。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意天风证券作为本次债券的债权人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

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

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系人：曾成、屈义洋、刘晋东

联系电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮政编码：100031

二、债权代理协议的主要内容

（一）债权代理人的职责、权利和义务

1、债权人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，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、债权代理人为履行债权代理职责，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、债权代理人应当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，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第 3.4 款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、债权代理人应当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。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权代理人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。

7、出现《债权代理协议》第 3.4 款情形且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（如有）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。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权人代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权人代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权人代理人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《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

10、债权人代理人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》第 3.7 款和第 3.8（3）款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。

11、本次债券存续期内，债权人代理人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。

12、发行人为本债券设定担保的，债权人代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债权人代理人应当督促发行人、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。

14、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，或者债券出现违约情形或风险的，债权人代理人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。

15、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权代理人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。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责。

（2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权代理人作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但发行人应承担债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时发生的合理费用,包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

（2）在取得发行人同意（发行人同意债权代理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务

所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，发行人与债权代理人双方同意执行该专门规定。

（3）因发行人未履行《债权代理协议》和募集说明书项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

如需发生第 19（1）项或第 19（2）项的费用，债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

（二）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债权代理人履行职责情况。

（2）发行人的经营与财务状况。

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及债券的本息偿付情况。

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

（7）债券持有人会议召开的情况。

（8）发生《债权代理协议》第 3.4 款第 3.4（1）项至第 3.4（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果。

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突，或《债权代理协议》第 3.4（1）项至第 3.4（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

（三）利益冲突的风险防范机制

1、在债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债权代理人双方如违反利益冲突防范机制，应当按照相关法律法规、募集说明书和《债权代理协议》的规定及时改正。

第十四节 本次债券发行的有关机构

经核查，发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

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：曾成、屈义洋、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：华鑫证券有限责任公司

住所：深圳市福田区莲花街道福中社区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 20C-1 房

法定代表人：俞洋

经办人员：阮洁琼

办公地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 750 号 5 楼

联系电话：021-54967762

传真：021-54967502

邮政编码：200030

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）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

办公地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

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

经办人员：王畅、穆颖

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：何佳欢、谢海琳

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（上海）律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 2 号楼 19-25 层

负责人：李举东

经办律师：曾倩

联系地址：上海市静安区裕通路 100 号洲际商务中心 15\16 楼

电话：021-60561288

传真：021-60561299

邮政编码：200070

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：曾成、屈义洋、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：江西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金山大道书香华府处 1#幢

负责人：鄢捷雄

经办人员：戴兵

办公地址：江西省抚州市临川区上顿渡镇金山大道江西银行抚州临川支行

联系电话：13672232926

传真：0794-7878600

邮政编码：344000

九、担保机构：江西省信用融资担保集团股份有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路 196 号金控大厦

法定代表人：刘桑林

经办人员：邱益庆

办公地址：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路 196 号金控大厦

联系电话：0791-86387900

传真：0791-86387899

邮政编码：330038

第十五节 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合发行本次债券的条件。

法定代表人（签字）：

吴志华

抚州市临川区城镇建设开发有限公司（公章）



2022年3月18日

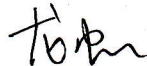
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

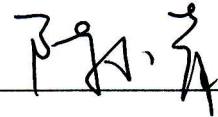
全体董事签字：



吴志华

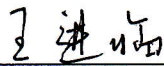


龙虹



陈小青

全体监事签字：



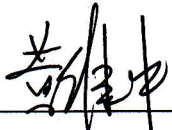
王进临



聂旺



范玮



黄维中

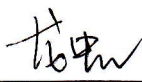


章勇锋

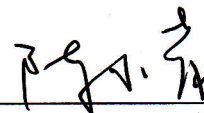
全体高级管理人员签字：



吴志华



龙虹



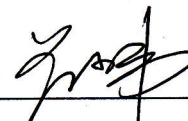
陈小青



王进临



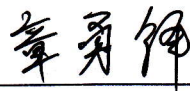
聂旺



范玮



黄维中



章勇锋

抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司（公章）

2022年3月18日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、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。

项目负责人签字:



曾成



屈义洋



刘晋东

法定代表人或授权代表人签字:



王琳晶

天风证券股份有限公司

2022年3月18日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用报告的内容而出现虚假记载、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。

资信评级人员签字：

谢海琳

谢海琳

何佳欢

何佳欢

资信评级机构负责人签字：

张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司

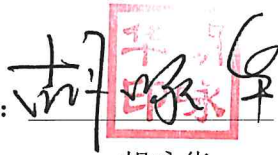


2022年3月18日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的大信审字〔2019〕第2-01026号、大信审字〔2020〕第2-00933号、大信审字〔2021〕第2-00617号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人：_____



胡咏华

签字注册会计师：_____ (项目合伙人)



胡涛

签字注册会计师：_____



王畅

签字注册会计师：_____

罗瑗玲（已离职）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 3 月 18 日

离职证明

本所出具的抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司 2020 年度审计报告（大信审字〔2021〕第 2-00617 号）之签字注册会计师罗璦玲（证书编号：110101410768），已于【2021】年【7】月办理了离职手续，不再担任本所的注册会计师。

特此说明。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

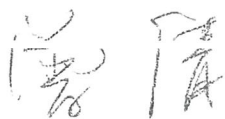


2022 年 3 月 24 日

发行人律师声明

本所及签字律师已阅读《2022年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师签字：



曾倩



陶强

律师事务所负责人签字：



李举东

北京盈科（上海）律师事务所

2022年 2月 21日



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关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违约风险的，本公司承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，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，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



曾成



屈义洋



刘晋东

法定代表人或授权代表人签字：



王琳晶

天风证券股份有限公司

2022年3月18日



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本次债券的注册文件
- (二) 《2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人 2018-2020 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（上海）律师事务所出具的法律意见书
- (六) 《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》
- (七) 《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券债权代理协议》
- (八) 《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
- (九) 《2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司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：曾成、屈义洋、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

2022年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券发行网点表

	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	华鑫证券有限责任公司	华鑫证券有限责任公司 资本市场部	上海市徐汇区肇嘉浜路750号5楼	阮洁琼	021-54967762

附表二：发行人近三年及一期末的合并资产负债表

单位：元

资产	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,074,525,282.05	999,194,442.28	1,134,469,561.92	2,023,571,976.43
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	2,495,682,087.61	2,162,761,137.68	1,539,012,605.97	829,414,334.40
预付款项	-	46,666.68	46,666.67	56,846.67
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	5,411,158,869.33	2,877,103,770.66	3,273,659,891.01	2,169,127,873.15
存货	10,136,533,803.71	10,339,905,862.88	10,157,678,877.32	11,565,584,930.20
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	19,117,900,042.70	16,379,011,880.18	16,104,867,602.89	16,587,755,960.85
非流动资产：			-	
可供出售金融资产	37,043,190.00	37,043,190.00	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	64,597,277.60	87,165,315.49	57,166,325.59	52,111,839.88
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,249,241.60	1,467,730.10	1,608,146.01	2,005,260.58
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	-	-	-	-
递延所得税资产	1,358,634.30	1,358,634.30	5,743,332.31	374,690.60
其他非流动资产	-	-	-	1,450,000.00
非流动资产合计	104,248,343.50	127,034,869.89	100,370,493.91	72,159,281.06
资产总计	19,222,148,386.20	16,506,046,750.07	16,205,238,096.80	16,659,915,241.91
负债和所有者权益				
流动负债：				-
短期借款	140,000,000.00	110,000,000.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

应付票据及应付账款	14,392,096.71	60,000.00	10,192,283.00	60,000.00
预收款项	6,664,034.32	3,043,000.00	-	11,572.00
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	719,219,392.67	688,693,107.83	598,369,111.41	493,490,750.46
其他应付款	4,044,189,245.00	1,868,343,242.20	1,290,101,956.89	962,526,220.55
其中：应付利息	104,580,833.00	104,580,833.00	113,825,833.00	49,487,500.00
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	540,000,000.00	530,000,000.00	676,400,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	5,029,045,601.70	3,210,139,350.03	2,428,663,351.30	2,132,488,543.01
非流动负债：				
长期借款	556,000,000.00	486,000,000.00	640,000,000.00	810,000,000.00
应付债券	3,100,000,000.00	2,000,000,000.00	2,400,000,000.00	1,700,000,000.00
长期应付款	-	-	-	-
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	3,656,000,000.00	2,486,000,000.00	3,040,000,000.00	2,510,000,000.00
负债合计	8,685,045,601.70	5,696,139,350.03	5,468,663,351.30	4,642,488,543.01
所有者权益：				
实收资本	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
资本公积	8,702,863,644.99	9,006,439,918.99	9,006,439,918.99	10,346,767,593.91
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	110,437,398.31	110,437,398.31	101,234,713.09	95,279,151.93
其他综合收益	-	-	-	-
未分配利润	1,023,293,305.98	992,459,998.20	928,210,098.40	874,544,805.11
归属于母公司所有者权益合计	10,536,594,349.28	10,809,337,315.50	10,735,884,730.48	12,016,591,550.95
少数股东权益	508,435.22	570,084.54	690,015.02	835,147.95
所有者权益合计	10,537,102,784.50	10,809,907,400.04	10,736,574,745.50	12,017,426,698.90
负债和所有者权益总计	19,222,148,386.20	16,506,046,750.07	16,205,238,096.80	16,659,915,241.91

附表三：发行人近三年及一期末的合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	347,268,585.97	728,851,853.26	809,158,915.78	727,467,510.47
减：营业成本	299,041,318.43	633,789,105.55	702,967,384.40	632,506,773.80
税金及附加	10,281,476.99	17,587,375.69	30,074,673.45	8,728,770.12
销售费用	-	52,060.43	128,417.35	-
管理费用	21,731,897.06	5,211,598.10	3,294,353.83	3,985,767.69
财务费用	534,219.95	41,194,382.25	-13,031,513.34	-15,215,014.76
其中：利息费用	-	49,672,295.86	-	-
利息收入	-	8,536,815.90	13,065,554.70	15,248,961.70
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
其他收益	-	32,482,484.78	-	-
投资收益	-	29,998,989.90	14,988,905.29	16,839,839.88
资产减值损失	-15,885,872.50	1,118,475.56	-21,205,894.84	-868,524.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,589,728.04	94,617,281.48	79,508,610.54	113,432,529.00
加：营业外收入	247.87	116,325.03	633,134.41	47,588,473.18
减：营业外支出	613,223.00	490,258.52	4,590,062.76	627,931.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,976,752.91	94,243,347.99	75,551,682.19	160,393,070.81
减：所得税费用	205,094.45	20,910,693.45	16,075,960.67	24,192,195.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,771,658.46	73,332,654.54	59,475,721.52	136,200,875.05
归属于母公司所有者的净利润	30,833,307.78	73,452,585.02	59,620,854.45	136,265,727.10
少数股东损益	-61,649.32	-119,930.48	-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	30,771,658.46	73,332,654.54	59,475,721.52	136,200,875.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,833,307.78	73,452,585.02	59,620,854.45	136,265,727.10
归属于少数股东的综合收益总额	-61,649.32	-119,930.48	-145,132.93	-64,852.05

附表四：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	45,754,131.87	160,190,293.13	392,210,904.66	351,789,714.99
收到的税费返还	-	32,482,450.82	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,346,875,277.20	2,309,479,040.05	4,962,990,137.28	4,324,876,308.74
经营活动现金流入小计	2,392,629,409.07	2,502,151,784.00	5,355,201,041.94	4,676,666,023.73
购买商品、接受劳务支付的现金	301,520,896.40	649,324,818.64	1,247,031,258.24	924,307,118.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,811,966.50	3,082,301.22	1,456,842.67	887,197.55
支付的各项税费	9,086,885.84	9,421,277.82	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	2,552,890,743.88	1,279,546,083.27	5,552,724,712.39	5,444,536,142.36
经营活动现金流出小计	2,866,310,492.62	1,941,374,480.95	6,801,212,813.30	6,369,730,457.91
经营活动产生的现金流量净额	-473,681,083.55	560,777,303.05	-1,446,011,771.36	-1,693,064,434.18
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	23,131,175.63	-	300,000,000.00	1,242,880,000.00
投资活动现金流入小计	23,131,175.63	-	309,934,419.58	1,242,880,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,810.00	235,030.47	33,075.00	803,603.10
投资支付的现金	45,674,448.56	1,190,500.00	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
投资活动现金流出小计	45,693,258.56	1,425,530.47	19,668,275.00	144,393,093.10
投资活动产生的现金流量净额	-22,562,082.93	-1,425,530.47	290,266,144.58	1,098,487,106.90
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	526,500,000.00	110,000,000.00	1,100,000,000.00	-

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发有限公司公司债券募集说明书

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	496,500,000.00	-	-	35,587,567.50
筹资活动现金流入小计	1,023,000,000.00	110,000,000.00	1,100,000,000.00	236,487,567.50
偿还债务支付的现金	370,000,000.00	544,000,000.00	320,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,425,993.75	260,626,892.22	213,356,787.73	165,603,875.01
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	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	451,425,993.75	804,626,892.22	533,356,787.73	165,603,875.01
筹资活动产生的现金流量净额	571,574,006.25	-694,626,892.22	566,643,212.27	70,883,692.49
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	75,330,839.77	-135,275,119.64	-589,102,414.51	-523,693,634.79
加：期初现金及现金等价物余额	242,131,904.36	1,134,469,561.92	1,723,571,976.43	2,247,265,611.22
六、期末现金及现金等价物余额	317,462,744.13	999,194,442.28	1,134,469,561.92	1,723,571,976.43

附表五：担保人近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

资产	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,917,405,047.06	860,194,857.06	985,303,168.62	1,042,533,371.22
存出保证金	-	1,158,690,000.00	1,073,602,629.83	1,043,736,482.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	58,000,000.00	100,000,000.00	95,000,000.00
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
应收保费	9,898,799.00	1,840,000.00	2,640,000.00	240,000.00
预付账款	1,507,191.13	547,432.78	204,161.77	
应收利息	-	-	-	-
应收代偿款	383,439,306.44	362,244,056.32	374,463,348.59	332,105,425.78
其他应收款	29,461,545.26	146,905,581.44	174,092,197.59	138,817,318.75
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	23,142.00	63,406.00		50,131,849.69
流动资产合计	3,341,735,030.89	2,588,485,333.60	2,710,305,506.40	2,702,564,447.54
非流动资产：				
委托贷款	775,000,000.00	472,000,000.00	340,000,000.00	250,000,000.00
委托贷款账面价值	775,000,000.00	472,000,000.00	340,000,000.00	250,000,000.00
可供出售金融资产	55,500,000.00	155,000,000.00	127,500,000.00	127,500,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	38,733,716.86	15,677,891.94	15,285,430.65	-
长期股权投资账面价值	38,733,716.86	15,677,891.94	15,285,430.65	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
固定资产原值	11,041,489.77	9,929,589.82	9,781,718.54	9,593,895.04
减：累计折旧	8,091,194.16	7,492,589.61	7,124,665.18	6,733,801.27
在建工程	-	-	-	-
固定资产净额	-	2,437,000.21	2,657,053.36	2,860,093.77
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	899,997.40	744,404.82	495,757.43	592,750.00
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

长期待摊费用	504,000.00	756,000.00	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	200,000,000.00	100,000,000.00	-	-
非流动资产合计	1,073,588,009.87	746,615,296.97	485,938,241.44	380,952,843.77
资产总计	4,415,323,040.76	3,335,100,630.57	3,196,243,747.84	3,083,517,291.31
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
存入保证金	205,044,193.92	167,686,543.47	118,450,187.09	140,324,181.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据及应付账款				
预收保费	39,442,513.00	39,246,938.40	16,852,342.50	7,815,322.50
应付职工薪酬	14,468,043.49	22,331,724.73	3,188,331.41	1,713,504.40
应交税费	7,439,798.61	43,260,117.29	8,996,505.51	22,969,219.60
其他应付款	39,966,907.18	56,677,233.12	130,186,551.36	82,639,265.91
其中：应付利息				
应付股利		26,523,445.63	23,347,261.00	
一年内到期的非流动负债				
未到期责任准备金	64,945,617.50	47,516,530.00	34,870,467.46	36,786,874.69
担保赔偿准备金	612,810,598.25	519,900,641.79	482,009,924.19	542,127,416.79
其他流动负债				
流动负债合计	1,072,161,490.07	923,143,174.43	817,901,570.52	834,375,784.93
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	18,076,300.00	18,076,300.00
其他非流动负债	30,762,384.37	9,618,384.37	11,860,106.47	20,160,000.00
非流动负债合计	30,762,384.37	9,618,384.37	29,936,406.47	38,236,300.00
负债合计	1,102,923,874.44	932,761,558.80	847,837,976.99	872,612,084.93
所有者权益：				
股本	3,100,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
实收资本	-	-	-	-

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

担保扶持基金	25,226,460.79	-	-	-
资本公积	4,615,028.24	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	52,977,226.40	48,096,337.21	39,703,007.12	33,810,302.43
其他综合收益	-	-	-	-
未分配利润	129,580,450.89	354,242,734.56	308,702,763.73	177,094,903.95
归属于母公司所有者权益合计	-	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	3,312,399,166.32	2,402,339,071.77	2,348,405,770.85	2,210,905,206.38
负债和所有者权益总计	4,415,323,040.76	3,335,100,630.57	3,196,243,747.84	3,083,517,291.31

附表六：担保人近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	230,866,753.75	239,751,185.10	200,488,086.34	198,590,519.47
担保业务收入	141,856,820.97	114,480,746.40	92,000,410.05	118,736,102.62
其中：融资性担保费收入	111,374,955.00	95,033,060.00	69,740,934.92	60,434,354.13
非融资性担保费收入	30,481,865.97	19,092,742.22	22,259,475.13	27,666,417.22
追偿收入	-	354,944.18	-	30,635,331.27
减：提取未到期责任准备金	15,742,087.50	12,646,062.54	-1,916,407.23	923,378.54
投资收益	4,965,113.79	4,691,275.70	3,977,901.95	2,813,014.03
利息净收入	99,536,930.25	114,591,024.40	86,748,812.65	73,629,638.19
利息收入	99,536,930.25	116,291,024.40	86,748,812.65	73,629,638.19
利息支出	-	1,700,000.00	-	-
其他业务收入	245,283.02	481,132.06	141,509.43	962,583.01
资产处置收益	1,802.86	8,574.98	-151.50	-29,039.84
其他收益	2,890.36	18,144,494.10	15,703,193.53	3,401,600.00
减：未到期责任准备金	-	-	-	-
减：营业成本	102,078,734.52	112,607,693.40	110,011,576.59	108,024,348.78
分担保费支出	928,185.94	-	-	-
税金及附加	235,904.06	114,591.09	296,561.26	53,507.24
手续费及佣金支出	8,466,232.17	8,734,709.25	10,142,536.77	12,457,313.66
销售费用	-	-	-	-
提取赔偿准备金	58,689,316.00	37,890,717.60	57,576,225.00	50,963,425.00
业务及管理费	32,651,682.76	66,960,498.25	40,452,072.11	42,340,749.00
财务费用	-	-	-	-
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
资产减值损失	-	-1,959,724.60	1,344,252.02	744,448.20
其他业务成本	1,107,413.59	866,901.81	199,929.43	
加：公允价值变动收益	-	-	-	-

其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	128,788,019.23	127,143,491.70	90,476,509.75	90,566,170.69
加：营业外收入	882,141.50	290,699.24	1.00	63,704.47
减：营业外支出	10,817.81	2,680.84	878,120.00	995,456.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	129,659,342.92	127,431,510.10	89,598,390.75	89,634,418.78
减：所得税费用	-4,036,460.65	43,498,209.18	19,791,543.88	26,319,316.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	133,695,803.57	83,933,300.92	69,806,846.87	63,315,102.67
归属于母公司所有者的净利润	133,695,803.57	-	-	-
少数股东损益	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	133,695,803.57	83,933,300.92	69,806,846.87	63,315,102.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	133,695,803.57	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

附表七：担保人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	-	-	-	-
收到的担保费收入	141,265,820.97	140,122,601.32	98,637,430.05	83,861,781.35
收到的追偿收入	-	354,944.18	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	419,936,412.39	167,006,219.73	137,249,284.09	233,509,371.98
经营活动现金流入小计	561,202,233.36	307,483,765.23	235,886,714.14	317,371,153.33
担保代偿支付的现金	40,695,984.30	21,821,299.76	37,157,922.81	
支付给职工以及为职工支付的现金	25,284,221.82	37,535,643.60	30,270,819.58	28,939,625.71
支付的各项税费	38,807,257.65	29,755,699.07	35,207,231.82	3,514,870.82
支付其他与经营活动有关的现金	140,077,269.03	66,899,400.33	80,997,270.73	37,307,655.55
经营活动现金流出小计	244,864,732.80	156,012,042.76	183,633,244.94	69,762,152.08
经营活动产生的现金流量净额	316,337,500.56	151,471,722.47	52,253,469.20	247,609,001.25
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	29,625,000.00	631,000,000.00	50,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	1,701,690.81	4,298,814.41	2,458,857.80	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	19,050.00	-	35,570.92
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	154,702,128.24	-	-	-
投资活动现金流入小计	186,028,819.05	635,317,864.41	52,458,857.80	2,848,584.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	507,063.92	723,069.28	365,494.13	164,983.78
投资支付的现金	325,500,000.00	848,500,000.00	108,766,383.50	395,000,000.00
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	500,000.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	326,507,063.92	849,223,069.28	109,131,877.63	2,848,584.95
投资活动产生的现金流量净额	-140,478,244.87	-213,905,204.87	-56,673,019.83	-392,316,398.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现	-	-	-	-

2022 年江西省抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司公司债券募集说明书

金				
取得借款收到的现金	-	-	-	-
发行债券所收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,539,274.45	26,823,815.37	26,652,739.00	-
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	-	-	-	114,741,952.33
筹资活动现金流出小计	6,539,274.45	26,823,815.37	26,652,739.00	114,741,952.33
筹资活动产生的现金流量净额	-6,539,274.45	-26,823,815.37	26,652,739.00	-114,741,952.33
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	169,319,981.24	-89,257,297.77	-31,072,289.63	-259,449,349.91
加：期初现金及现金等价物余额	2,948,085,065.82	1,940,455,611.36	1,971,527,900.99	2,230,977,250.90
六、期末现金及现金等价物余额	3,117,405,047.06	1,851,198,313.59	1,940,455,611.36	1,971,527,900.99