

2014年德兴市城市建设经营总公司
企业债券募集说明书

发行人

德兴市城市建设经营总公司

主承销商

 **兴业证券股份有限公司**
INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

二〇一四年十月

声明及提示

一、 发行人总经理办公会声明

发行人已批准本募集说明书及其摘要，发行人总经理办公会全体成员及管理层成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、 发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、 主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、 投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、 其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的

证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、 本期债券基本要素

(一) 债券名称: 2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券。

(二) 发行总额: 人民币8亿元 (RMB800,000,000元)。

(三) 债券期限: 7年期。本期债券设置提前偿还条款, 即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末, 分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

(四) 债券利率: 固定利率, 票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.99%。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网 (www.shibor.org) 上公布的一年期Shibor (1Y) 利率的算术平均数 (基准利率保留两位小数, 第三位小数四舍五入)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果, 由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定, 并报国家有关主管部门备案, 在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计利息。

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

通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者 (国家法律、法规另有规定除外); 在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者 (国家法律、法规另有规定除外)。

(六) 债券形式及托管方式: 实名制记账式债券。投资者通过承

销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人的主体信用等级为AA-级。

（八）担保方式：本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的5宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据博文房地产土地造价咨询评估有限公司（资质证书号：A201132015）出具的“（东莞）苏博文【2014】（估）001号—005号”土地估价报告，上述国有土地使用权价值总额为246,512.73万元。

（九）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自2014年10月17日起至2014年10月21日止。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	29
第十条 发行人财务情况	42
第十一条 已发行尚未兑付的债券	56
第十二条 募集资金用途	57
第十三条 偿债保障措施	69
第十四条 风险与对策	82
第十五条 信用评级	88
第十六条 法律意见	91
第十七条 其他应说明事项	94
第十八条 备查文件	95

释 义

在本募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/城经公司: 指德兴市城市建设经营总公司。

本期债券/14德兴城经债: 指总额为人民币8亿元的2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券。

本次发行: 指本期债券的发行。

募集说明书: 指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券募集说明书》。

募集说明书摘要: 指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券募集说明书摘要》。

主承销商: 指兴业证券股份有限公司(简称“兴业证券”)。

承销团: 指由主承销商为本次发行组织的,由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议: 指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券承销协议》。

承销团协议: 指主承销商与承销团其他成员签订的《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券承销团协议》及其补充协议。

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期债券,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期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

簿记建档: 指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿

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期债券的最终发行利率的过程。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券的投资者。

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

抵押比率：指抵押资产价值总额与本期债券未偿还本息之和的比例。

年度兑付款项：指本期债券应支付的到期本金及利息之和。

工作日：指在北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）。

元：如无特别说明，指人民币元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金【2008】7号）。

国家发改委/国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

市政府：指德兴市人民政府。

市财政局：指德兴市财政局。

市国资办：指德兴市国有资产监督管理委员会。

铜都投资：江西铜都投资有限公司。

九都投资：德兴市九都投资发展有限公司。

大茅山旅游：江西大茅山旅游发展股份有限公司。

联合资信：指联合资信评估有限公司。

工商银行德兴支行：指中国工商银行股份有限公司德兴支行。

第一条 债券发行依据

本期债券已经由国家发展和改革委员会发改财金【2014】1840号文件批准公开发行人。

发行人已于2014年4月17日召开总经理办公会，审议通过了关于本期债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

德兴市国有资产监督管理委员会于2014年5月4日通过《关于同意德兴市城市建设经营总公司公开发行企业债券并上市的批复》（德国资字【2014】5号）文件批准本期债券的申请发行。

德兴市人民政府于2014年5月4日通过《关于德兴市城市建设经营总公司申请公开2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券的批复》（德府字【2014】43号）文件批准本期债券的申请发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、 发行人：德兴市城市建设经营总公司

住所：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

法定代表人：张正坤

联系人：程实

办公地址：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

联系电话：0793-7818939

传真：0793-7818939

邮政编码：334200

二、 承销团

(一) 主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

办公地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼
20层

联系人：张亦超、高洋洋、危夷、王秋红、王坤

联系电话：021-38565895、38565463

传真：021-38565900

邮政编码：200135

(二) 副主承销商：华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元

法定代表人：雷建辉

办公地址：上海市浦东新区源深路1088号葛洲坝大厦22楼

联系人：陈彬霞

联系电话：021-38991668—8095

传真：021-38571365

邮政编码：200122

(三) 分销商：

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：余政

办公地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座18层

联系人：郭颖、董昕宇

联系电话：010-85127672、85127538

传真：010-85127929

邮政编码：100005

2、东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大路1138号

法定代表人：矫正中

办公地址：北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座7层

联系人：沙沙

联系电话：010-63210782

传真：010-63210784

邮政编码：100033

三、 托管人：

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：刘盈

电话：021-68870413

传真：021-68870064

邮编：200120

四、 审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所

住所：南京市中山北路105-6号22层

法定代表人：詹从才

联系人：王敏

联系地址：南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210008

五、 信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

联系人：李小建

联系地址：北京市朝阳区建国门内大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696-8892

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、 债权人代理人、抵押资产监管人、偿债账户监管人、监管

银行：工商银行股份有限公司德兴支行

住所：江西省德兴市银城中路15号

负责人：李益民

联系人：李益民

联系地址：江西省德兴市银城中路15号

联系电话：0793-7512396

传真：0793-7522258

邮政编码：334200

七、 发行人律师：江西求正沃德律师事务所

住所：南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

法定代表人：刘卫东

联系人：许龙江

联系地址：南昌市红谷滩碟子湖大道555号世奥大厦B座7楼

联系电话：0791-88620098

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

第三条 发行概要

一、**发行人：**德兴市城市建设经营总公司。

二、**债券名称：**2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券(简称“14德兴城经债”)。

三、**发行总额：**人民币8亿元(RMB800,000,000元)。

四、**债券期限：**7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

五、**债券利率：**固定利率，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.99%。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行价格：**债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

八、**发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行。

通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、 发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自2014年10月17日起至2014年10月21日止。

十、 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年10月16日。

十一、 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2014年10月17日。

十二、 起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的10月17日为该计息年度的起息日。

十三、 还本付息方式：本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2017年至2021年每年的10月17日分别偿付本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十四、 付息日：2015年至2021年每年的10月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十五、 兑付日：2017年至2021年每年的10月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、 承销方式：承销团余额包销。

十八、 承销团成员：本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司；副主承销商为华英证券有限责任公司；分销商为民生证券股份有限公司、东北证券股份有限公司。

十九、 担保方式：本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的5宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据博文房地产土地造价咨询评估有限公司（资质证书号：A201132015）出具的“（东莞）苏博文【2014】（估）001号—005号”土地估价报告，上述国有土地使用权价值总额为246,512.73万元。

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

二十一、 信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人长期主体信用级别为AA-级。

二十二、 流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

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

第四条 认购与托管

一、 本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券申购和配售办法说明》中规定。

二、 本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司托管记载，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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、 本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、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结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的证券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）

或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期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：

一、 投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、 本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、 本期债券发行结束后，发行人将申请本期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；

四、 在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一） 本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的审批部门同意本期债券项下的债务转让；

（二） 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三） 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转移协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四） 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。

五、 投资者同意工商银行德兴支行作为债权代理人、抵押资产

监管人、偿债账户监管人和监管银行，与发行人签订本期债券《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）、《偿债基金专项账户监管协议》，《国有土地使用权抵押协议》，《抵押资产监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

六、 本期债券的债权人、抵押资产监管人、偿债账户监管人和监管银行，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；

七、 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，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券每年的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 10 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明；

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，即自 2017 年至 2021 年每年的 10 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 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；

(二) 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相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、 发行人基本情况

(一) 公司概况

公司名称：德兴市城市建设经营总公司

营业执照号：361181010001002

住所：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

注册资金：10,000 万元

法定代表人：张正坤

企业类型：全民所有制

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

德兴市城市建设经营总公司(以下简称“公司”或“发行人”)于2003年3月21日由德兴市人民政府批准成立，是德兴市主要的城市开发建设主体和国有资产运营实体，现由德兴市国资办履行出资人职责。公司作为德兴市主要国有企业，担负着德兴市土地开发和基础设施建设的任务。公司在近年重点实施了南门新区开发建设、沿河北路工程、滨河大道改造等项目，启动了德兴市现代综合物流园建设项目，为德兴市力争实现“十二五”规划的奋斗目标发挥了重要的推动作用，在完善城市建设投融资体制等方面具有举足轻重的地位。近几年来，根据德兴城市规划发展的要求，市政府进一步明确了发行人作为政府

主要投资主体的功能定位，建立了政府项目市场化运作的基本框架，取得了积极成效。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所出具的审计报告（苏亚诚审【2014】第【045】号），截至2013年12月31日，公司合并资产总额为539,557.07万元，负债合计93,094.72万元，所有者权益合计446,462.35万元，资产负债率为17.25%；2013年度，发行人实现营业收入34,074.70万元，利润总额14,605.54万元，净利润14,326.79万元，经营活动现金流量净额11,866.68万元。

（二）发行人历史沿革

1、设立

经德兴市人民政府德府字【2003】12号文批准，德兴市财政局出资设立德兴市城市建设投资经营总公司，并于2003年3月21日领取《企业法人营业执照》。

发行人设立时的国有土地使用权出资经德兴市人民政府办公室下发的德府办抄字【2003】12号文批准，且经江西上饶周华恒源会计师事务所2003年3月10日出具《资产评估报告书》（饶会师评报字【2003】第015号）评估。发行人设立时的出资由江西上饶周华恒源会计师事务所于2003年3月12日出具《验资报告》（饶会师验字【2003】第002号）验证，发行人注册资本为人民币1,000,000元。

2、2006年4月增加注册资本

2006年3月28日，德兴市人民政府办公室下发德府办抄字【2006】18号文，同意将发行人277,920,000元人民币资本公积金中99,000,000元转为发行人注册资本，转增后发行人注册资本为100,000,000元。

本次增资的出资由江西上饶周华恒源会计师事务所于2006年4月27日出具《验资报告》（饶会师验字【2006】第018号）验证。发

行人已办理本次增资的工商变更登记手续。

3、2008年6月名称变更

2008年6月13日，经出资人批准，发行人名称由“德兴市城市建设投资经营总公司”变更为“德兴市城市建设经营总公司”。发行人已办理本次更名的工商变更登记手续。

4、2010年10月住所变更

2010年10月22日，经出资人批准，发行人住所变更为德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼。发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。

5、2013年12月变更股东、变更经营范围

2013年12月13日，德兴市人民政府办公室下发德府办抄字【2013】755号文，确定德兴市国资办对发行人履行出资人职责。同日，经出资人批准，发行人经营范围变更为“城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理、土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。”

二、 发行人股东情况

发行人的股东为德兴市国资办（持有发行人100%的股权），实际控制人为德兴市人民政府，德兴市国资办受德兴市人民政府委托，对发行人履行出资人职责。截至本募集说明书出具之日，发行人未出现出资人或主管部门变更的情况。

三、 发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司是由德兴市国有资产监督管理委员会履行出资人职责的全民所有制企业，承担德兴市城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；土地开发整理；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设等工作，是市政府进行城市建设和运营的主体。公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》制定了《公司章程》。

公司已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了总经理办公会。总经理办公会是公司的经营决策中心，是总经理贯彻执行党政方针政策和行使总经理管理职责的基本形式，对德兴市人民政府负责。总经理办公会由五名成员组成。设总经理一人、副总经理三人、总工程师一名。

1、根据《公司章程》的规定，总经理办公会行使职权如下：

- （1）负责向出资人报告工作；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制定公司增加或者减少注册资本以及发行企业债券等重大事项的方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）制定公司的基本管理制度；
- （8）根据总经理提名，聘任或者解聘公司中层管理人员；
- （9）法律、法规规定的其它职权；

总经理办公会行使上述职权的方式是召开总经理办公会，经由总

经理办公会成员审议，形成总经理办公会决议后方可实施。

2、总经理办公会负责确定运用公司资产所做出的投资权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报市政府批准。

3、总经理办公会负责制定总经理办公会议事规则，以确保总经理办公会的工作效率和科学决策。

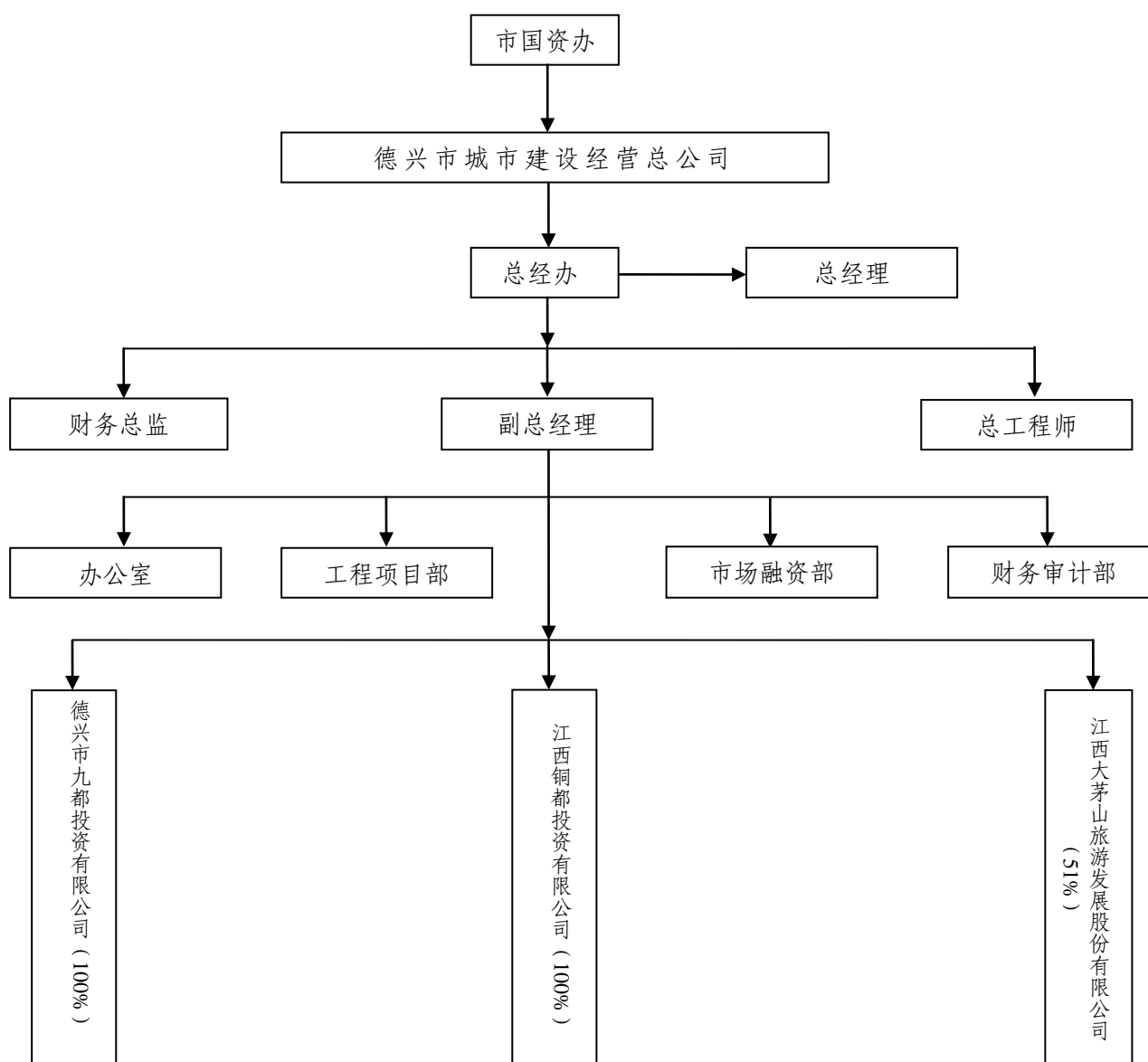
4、注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告时，公司总经理办公会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向市政府做出说明。如果该事项对当期利润有直接影响，公司总经理办公会应当确定利润分配预案或者公积金转增资本预案。

(二) 公司组织结构

发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了设工程项目部、市场融资部、财务审计部、办公室四个部门，各部门职责明确，各部门之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。

发行人目前的组织结构如下图所示：

图8-1 德兴市城市建设经营总公司组织架构图



四、 发行人内部控制制度

发行人公司形成了关于工作管理、重大事项决策、部门工作职责和财务管理等为主要内容的内部控制体系。

（一）工作管理制度

为了加强公司内部管理,保证工作部门有效运作,提高工作效率,公司制定了严格详尽的工作管理制度。制度对勤务制度、纪律制度、印章管理制度、收文办理制度、发文办理制度和例会制度进行了严格

的界定和流程说明。这些规定和流程，明确了公司工作管理的标准、原则和程序，能够有效保证公司管理的科学性，促进公司的发展，同时可以有力地防治管理风险行为。

（二）重大事项决策制度

为了加强公司对重大事项的决策和管理，明确公司各层级成员的职责和权限，有效防范决策风险，使企业的决策管理规范化、制度化，公司制定了《重大事项决策制度》。制度详细界定了重大事项的范围，严格规定了决策程序。重大事项包括：（1）重大经营事项；（2）重大投资事项；（3）重大财务事项；（4）担保事项。

（三）部门工作职责

公司下属工程项目部、办公室、财务审计部和市场融资部，各个部门的权责如下：

（1）工程项目部：负责项目生成、项目评价和项目可行性研究，控制、监督项目执行情况；根据项目定位及策划，编制项目设计文件及负责编报工程前期各项报批手续；

（2）办公室：负责项目日常事务的管理，保障项目安全顺利推进。

（2）财务审计部：负责贯彻执行《会计法》和国家会计、税务相关法规和制度，按照国家有关财经制度要求，结合公司经营特点制定公司的财务管理制度，科学核算公司经营财务状况；

（3）市场融资部：负责资金筹措，根据项目指定资金使用计划，监督管理投资资金使用情况，合理规划投资资金。

（四）财务内控体系

为了加强财务管理、防范财务风险，公司建立健全了财务内控管理制度，制订和修订了《德兴市城市建设经营总公司财务管理制度》。

制度对以下五个方面进行了详尽的解析和规定：

- (1) 银行账户和预留印鉴管理；
- (2) 资金及费用审批支付流程；
- (3) 固定资产管理；
- (4) 会计报表管理；
- (5) 会计档案管理。

与此同时，公司十分注重财务人才队伍建设，不断提升财务队伍的综合素质。控制财务风险，人是决定性因素。为此，公司采取有力措施，除每年组织对财务人员进行培训和教育外，还经常组织财务人员进行交流学习，培养了一支忠诚、敬业、专业的财务队伍。

五、发行人子公司情况

截至2013年12月31日，发行人纳入公司合并范围的子公司基本情况如下：

表8-1 发行人子公司情况表

子公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)
江西铜都投资有限公司	100.00	10,000.00
德兴市九都投资发展有限公司	100.00	10,000.00
江西大茅山旅游发展股份有限公司	51.00	10,000.00

(一) 江西铜都投资有限公司

江西铜都投资有限公司为德兴市城市建设经营总公司下设的全资子公司，其经营范围包括：商务信息咨询、企业管理咨询、市场调研、会展咨询等；辖区范围内新农村建设、民生工程建；“三农”配套工程建设等。

截止2013年底，公司资产总计101,579.89万元，负债45,871.43万

元，所有者权益55,708.46万元，2013年度营业收入108.04万元，实现净利润13.54万元，资产负债率45.16%。

（二）德兴市九都投资发展有限公司

德兴市九都投资发展有限公司为德兴市城市建设经营总公司下设的全资子公司，主要经营江西德兴大茅山经济开发区所属区域内建设项目的投融资与基础设施建设业务；国有资产的管理与经营业务等。

截止2013年底，公司资产总计118,680.14万元，负债30,336.40万元，2013年度实现净利润0.77万元，资产负债率25.56%。

（三）江西大茅山旅游发展股份有限公司

江西大茅山旅游发展股份有限公司由发行人、德兴市国有资产经营有限责任公司和江西大茅山集团有限责任公司共同出资成立，出资比例分别为51%、30%和19%；经营范围包括风景区开发建设和经营管理；旅游产品开发；景区资源综合利用；旅游景区管理服务。

截止2013年底，公司资产总计48,558.88万元，负债39,055.70万元，2013年度实现净利润-392.44万元，资产负债率80.43%。

六、发行人主要高级管理人员基本情况

截至2013年12月31日，发行人主要高级管理人员情况如下：

表8-2 发行人主要高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	其他任职情况
1	张正坤	总经理	无
2	程东明	总工程师	无
3	董继宏	副总经理	建设局党组成员
4	程实	副总经理	德兴市委接待办公室副主任
5	王宝华	副总经理	无

6	郑德清	财务总监	无
---	-----	------	---

总经理办公会成员：

总经理：张正坤先生，1964年12月出生，汉族，中共党员，大学学历，高级工程师，国家注册监理工程师高级建造师。曾任德兴市国土局科长、办公室主任、副局长，地产公司经理以及建设局副局长；现任德兴市城市建设经营总公司总经理。

总工程师：程东明先生，1956年4月出生，高中文化程度，工程师。曾任德兴市建筑设计院副院长；现任德兴市城市建设经营总公司总工程师。

副总经理：董继宏先生，1975年6月出生，汉族，中共党员，毕业于上海建材学院。1996年11月至2006年4月任龙头乡政府政法办主任、人大副主任、党委委员、常务副乡长；2006年4月至2011年4月任花桥镇政府党委委员、常务副镇长；现任建设局党组成员、城经公司副总经理。

副总经理：程实先生，1987年3月出生，汉族，中共党员，大学本科（农学学士学位）。曾任畈大村党支部副书记；现任德兴市委接待办公室副主任、城经公司副总经理。

副总经理：王宝华先生，1979年9月出生，汉族，中共党员，大专学历。2002年12月至2004年7月任市规划局办公室主任；2004年6月至2010年12月任市建设局办公室主任、市规划局副局长；2011年1月至2013年12月任德兴市建筑业管理站站长；现任德兴市城市建设经营总公司副总经理。

其他高级管理人员：

财务总监：郑德清先生，1952年7月出生，汉族，中共党员。1972年11月至1988年12月任德兴市海口中心卫生院会计；1989年

元月至 1995 年 9 月任德兴市海口镇财政所总预算会计；1995 年 9 月至 2007 年 10 月任德兴市海口镇财政所所长；2007 年 11 月至今任德兴市城市建设经营总公司财务总监。

以上公职人员在发行人处兼职事宜，均已取得任职单位的认可，且未在发行人处领取薪资。

第九条 发行人业务情况

一、 发行人所在行业现状和前景

发行人的经营范围包括：城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地开发整理；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资。其中，发行人主要经营的领域包括城市基础设施建设行业和土地综合经营开发行业。

（一）城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济发展的重要物质基础，是衡量投资环境的一项重要内容，同时也是提高城乡人民生活水平的基本保障，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求有重要的作用。

城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程等。改革开放以来，经过三十多年的城市建设和发展，我国城市建设取得巨大成就，城市化水平不断提高；同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已形成。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%¹。“城镇化战略”成为我国迈向现代化第三步的重要举措，随着农业生产水平水平的提高和工业化进程的加快，我国推进城镇化的条件已渐成熟，必须不失时机地大力实施城镇化战略。由于城市基础设施建设是城市发展的基础，因此整体上说

¹ 数据来自中国社会科学院《2004年--2005年中国社会形势回顾与展望》

城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

随着政策和实践的发展，我国城市基础设施建设投融资体制改革在不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。经过几十年的城市建设和发展，我国的城市化进程稳步推进，根据国家统计局提供的数据，我国城市化水平自 1978 年改革之初的 17.9% 逐年提高。截至 2013 年末，我国城镇化率达到 53.73%，城镇人口首次超过了农村人口，我国正在转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70% 以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿人，城镇人口达到 8.1-8.4 亿人，城镇化率达到 56%-58%。城市基础设施建设资金的来源也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在需求迅速增长，国家大力支持以及民间资本积极参与的背景下，城市基础设施行业发展前景良好。

根据《德兴市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，德兴市城市发展的思路是做大主城区（银城核心区），实现德兴市城市建设由行政带动型向功能带动型转变。主城区包括：银城片区、香屯片区和新营片区，银城片区要建设为服务业集聚区，香屯片区建设为花园式工业园区和产业集聚地，新营片区建设成为物流基地。在城市的规划建设中，认真做好与京福高铁、德昌高速、德上高速、九景衢铁路、乐德铁路支线等交通项目，以及国家、省、上

饶市重大基础设施项目的对接，努力把德兴市建设为功能完善、环境优美、宜居宜业，有利于外部资源要素方便进入的城市。

市政府在推进新型城镇化的进程中，更加重视统筹城乡发展，走城乡统筹、区域协调、社会和谐的新型城镇化道路。全面提高城镇的科学规划、建设和管理水平，抓好中心城镇、工业强镇、旅游名镇、产业大镇的示范化建设，初步构建结构合理、布局协调、功能互补的城镇体系，使德兴市新型城镇化建设在全省排位靠前，赶超进位。规划到2015年，城镇化率达到58%，继续保持全省领先水平。因此，德兴市城市基础设施行业面临广阔的发展前景。

（二）土地综合经营开发

土地综合经营开发是由政府委托并依照法律程序，以收购、置换和回收等多种形式取得土地并进行前期开发和整理，根据土地利用总体规划 and 土地供应计划，通过合法方式投入市场以实现土地资源优化配置和土地利用可持续发展的行为。土地开发整理行业是高度垄断的，很大程度上受国家政策的影响。随着土地稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发整理需求稳定、风险相对较低。随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的推进，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

发行人的土地开发业务主要以土地整理开发为主。土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，由市政府支付城经公司在此过程中产生的工程款。

总体来看，土地整理开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，

我国土地整理开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

德兴市位于江西省东北部，上饶市北部，乐安河中上游，地处赣、浙、皖三省交界处。1990年12月26日，经国务院批准撤销德兴县改设德兴市（县级），由上饶市代管。地理坐标为东经117°22'56"-118°05'48"，北纬28°38'36"-29°15'48"之间，全市大致山地占44.00%，丘陵占33.00%，低丘岗地占23.00%。全市土地面积209,488.54公顷。地下矿产资源丰富，包括铜、金、银、铅锌、煤等，其中德兴铜矿是中国最大的铜矿，因此德兴市被称为中国的“铜都”。

目前，德兴市已制定《德兴市土地利用总体规划（2006—2020年）》，结合德兴市“十二五”经济社会发展的目标任务和未来经济社会可持续发展对土地的需求，规划期内努力实现以下土地利用目标：2006—2020年，新增建设用地控制在1,573.34公顷内，其中占农用地为低于1,280.67公顷，占耕地为低于725.33公顷；规划至2020年城镇建设用地规模达到1,211.18公顷。

今后，德兴市政府将加大力度进行土地的收储和整理，严格控制城市建设用地规模，制定合理土地利用结构优化方案，努力提高各类土地特别是建设用地的利用效率，大力促进土地资源的节约和集约利用，尤其加大矿区用地复垦力度，加强对农村居民点和城镇建设用地规模实行严格规划管理，控制建设用地符合国家标准规范要求。合理规划土地出让行为，提高土地利用的综合效益，从而保证城市化进程的用地需求。综上，德兴市土地整理开发行业具有良好的发展前景。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人的经营环境

1、德兴市简介

德兴市位于江西东北部，赣、浙、皖三省交界处，取“山川之宝，

惟德乃兴”之意而定名，地处长三角经济带区和海西经济区区域内，区位优势明显。总面积 2,101 平方公里，辖 11 个乡镇、3 个街道、大茅山集团公司和大茅山省级经济开发区，总人口 32 万，1990 年 12 月 26 日，经国务院批准撤销德兴县改设德兴市（县级），由上饶市代管。近年来，德兴市国民经济持续快速增长，2011—2013 年分别实现国内生产总值（GDP）104 亿元、122 亿元和 135 亿元，年平均增长率为 13.93%。

德兴市森林覆盖率高达 76%，大茅山国家级风景名胜区和世界自然遗产三清山之北山均位于德兴市，是全国最早的“百强”林业县（市）和全国科技兴林试点县（市）之一；连续多年被评为全省造林绿化先进县市和全省造林绿化“一大四小”工程先进单位。德兴市资源密集，矿业发达，素有“金山”、“银城”、“铜都”之美誉，已探明储量并开发的矿产达 30 多种，目前年产铜居全国之首，年产黄金居江南之首，是全国重要的有色金属工业基地。

按照德兴市政府打造“全市开放型经济主战场和产业集聚区”的目标定位，全力实施“大开放、大开发、大发展”主战略，提出“以招商引资为先导，以重点项目为核心，以平台建设为抓手，以布局调整为契机，以改善民生为重点”的发展策略，打造全国县域经济强市，近年来，随着综合经济实力逐渐提升，德兴市陆续获“全国中部百强县（市区）”、“全省经济发展综合先进县（市区）”、“全省县域经济基本竞争力十强县（市区）”、“全省财政收入十强县（市区）”、“全省工业十强县（市区）”等荣誉称号。

德兴市 2013 年政府工作报告显示：2013 年，德兴市财政总收入累计完成 28.02 亿元，同比增收 3.02 亿元，增长 12.06%。其中：一般财政预算收入完成 20.23 亿元，同比增收 2.82 亿元，较上年同期增

长 16.22%；2013 年，德兴市重点项目累计完成投资 62.5 亿元，当年完成 34.6 亿元，实际到位资金达 52.5 亿元；2014 年预计开工建设重点项目 120 个，计划投资 74.3 亿元。

随着德昌高速、景婺黄（常）高速、上武高速德兴延伸段、建成通车和京福高铁、景婺常铁路、乐德铁路支线等线路相继开工建设，德兴交通设施逐渐完备。德兴市优良的区位，快速增长的区域经济为发行人提供了优越的经营环境。

2、德兴市财政状况

在地方经济发展的支撑下，近年来德兴市地方财政收入实现稳步增长，近三年德兴市一般公共预算收入分别为13.20亿元、17.40亿元和20.23亿元，年复合增长率为23.79%，呈逐年增长的良好态势。近三年德兴市主要财政指标如下表所示：

表9-1 2011—2013年德兴市财政收入状况

单位：万元

项目	2013年	2012年	2011年
(一) 地方一般公共预算收入	202,267	174,044	132,027
1、税收收入	123,654	120,937	89,961
2、非税收入	78,613	53,107	42,066
(二) 政府性基金收入	40,008	15,591	40,511
1、国有土地使用权出让金	38,255	13,613	38,812
2、其他	1,753	1,978	1,699
(三) 上级补助收入	109,865	91,765	89,786
1、税收返还收入	5,829	5,800	5,773
2、一般性转移支付收入	62,583	50,406	47,173
3、专项转移支付收入	41,453	35,559	36,876
(四) 预算外财政专户收入	436	298	560
合计	352,576	281,698	262,884

资料来源：德兴市财政局

表9-2 2011—2013年德兴市财政支出状况

单位：万元

项目	2013年	2012年	2011年
----	-------	-------	-------

1、一般预算支出	289,225	251,266	191,499
2、基金支出	52,944	22,249	42,646
3、预算外支出	436	298	542
财政总支出	342,605	273,813	23,4687
财政当年结余	9,191	10,770	21,332

资料来源：德兴市财政局

表9-3 2013年德兴市地方政府债务情况

单位：万元

项目	2013年
1、直接债务余额	83,796
其中：国内金融机构借款	83,796
2、担保债务余额	11,319
地方政府债务余额=（一）+（二）*50%	89,456
债务率=（地方政府债务余额/地方综合财力）*100%	25.40%

资料来源：德兴市财政局

（二）发行人在行业中的地位

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

在近年来的发展历程中，发行人根据国家的产业政策、德兴市经济发展战略和社会发展的要求，确立了重大项目投资、盘活资产存量、调整债务结构、强化内部管理等工作重点，建立了政府项目市场化运作的基本框架，积极从事城市基础设施建设、城市资源经营、土地整理开发等重大工程和省市重点项目投资，在提高德兴市城市基础设施服务水平，改善环境状况等方面发挥着重要的作用。发行人以保障德兴市城建重点工程建设资金为基本出发点，与国内外金融机构积极合作，多渠道融集城建资金，在德兴市城市基础设施建设中发挥着不可替代的作用。发行人的成立使德兴市城市建设的

投融资告别了单纯的政府行为，形成了“政府引导、社会参与、市场运作”的投融资格局，解决了德兴市城市建设中的资金不足问题。

因此，发行人在德兴市城市基础设施建设等方面具有不可替代的地位，自成立以来建成了一批与德兴市建设及老百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目，公司作为业主单位投资建设的中央大道、世纪大道、凤凰大道、银城南大道、饶守坤公园等城市基础设施项目已顺利竣工并投入使用。德兴市政府高度重视公司的长远发展，在财政补贴、优质资产注入等方面给予发行人持续的政策支持。

（三）发行人的竞争优势

发行人作为德兴市基础设施建设、运营、服务的重要主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、土地开发整理以及国有资产经营管理等方面，处于德兴市相关行业优势地位，行业市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。

德兴市经济的快速增长和财政实力的不断增强，为市基础设施的投资建设奠定了良好的经济基础。未来几年，随着工业性投入呈现较快增长，德兴市经济增长的自主性将稳步提高，德兴市经济仍将保持较快的增长势头，从而为城市基础设施建设行业提供了良好的发展契机。而在城市基础设施建设领域，发行人实际履行政府公用基础设施建设职能，因而拥有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（四）政府支持优势

发行人是经德兴市人民政府授权从事区域内土地开发整理和基础设施建设的重要主体，发行人承担着城市基础设施建设领域履行政府公用基础设施建设的职能，长期以来得到了德兴市政府的大力支持。

自公司成立以来，发行人在政府的大力支持下，公司的经营规模和能力得到了大幅提升，特别是在德兴市城市基础设施建设领域，发行人长期处于行业垄断地位，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。

为了确保发行人可持续发展，德兴市人民政府根据《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金【2012】3451号）以及《财政部 发展改革委 人民银行银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号），结合发行人业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策：一是授权发行人履行土地开发职能；二是与发行人签订委托建设协议，溢价回购发行人的建设项目，因此发行人拥有长期的项目建设经验，有持续的盈利能力；三是对发行人持续的税收优惠和财政补贴。市政府的大力支持增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

三、发行人主营业务模式

（一）主营业务模式和现状

发行人是德兴市政府经营城市的运作平台和载体，承担着德兴市城市建设投资和资产经营管理任务，同时履行土地整理开发的职能。目前公司主要收入来源为代建收入和土地开发整理收入。发行人近三年主营收入明细如下：

表 9-4 2011—2013 年城经公司主营业务收入情况

单位：万元

类别	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础设施 建设	34,074.70	30,977.00	17,776.63	16,160.58	14,632.39	13,302.17

土地开发	0	0	6,664.06	6,058.23	0	0
合计	34,074.70	30,977.00	24,440.69	22,218.81	14,632.39	13,302.17

城市基础设施建设是发行人主要业务，由于公司之前收入部分来源政府财政补贴，随着公司职能的转变，公司业务范围将不断得到扩展，逐渐从单一的城市基础设施建设扩大到土地整理开发，为公司可持续发展奠定基础 and 创造条件。目前，公司已形成“政府引导，市场化运作”的良性互动业务模式。利用该模式，公司取得了快速发展，有效地推动了德兴市基础设施建设的步伐，为德兴市经济发展作出了贡献，为市政建设项目的顺利开展提供了保障。

在基础设施建设方面，发行人自成立以来，建成了一批与德兴市建设及百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目，如中央大道、世纪大道、凤凰大道、银城南大道、饶守坤公园等。2011—2013年，发行人累计实现代建收入14,632.39万元、17,776.63万元、34,074.70万元。

另外，公司接受德兴市人民政府委托从事德兴市内的拆迁、补偿、安置等业务，2012年共完成征迁、土地平整等收入6,664.06万元。

(二) 发行人生产经营状况

2013年度，发行人实现营业收入34,074.70万元，净利润14,326.79万元，全部归属于母公司所有者，三年平均净利润为10,251.39万元。发行人2011—2013年基本财务情况如下表所示：

表 9-5 发行人基本财务情况

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
营业收入	34,074.70	24,440.69	14,632.39
利润总额	14,605.54	10,281.76	6,464.11
净利润	14,326.79	10,082.04	6,345.34
归属于母公司所有者的净利润	14,326.79	10,082.04	6,345.34

发行人近年来主营业务收入保持在较高水平，2011—2013年，

发行人累计实现营业收入14,632.39万元、24,440.69万元、34,074.70万元。绝大部分为基础设施建设代建收入。2011—2013年度公司分别实现净利润6,345.34万元、10,082.04万元、14,605.54万元。公司净利润水平有所波动，增幅较大，主要是因为随着公司承担越来越多的基础设施建设项目，获得财政补贴也越来越多。未来，随着主营业务的深入发展，发行人自身盈利能力还将进一步提升。

四、发行人未来发展战略规划

未来几年内，发行人将按照市政府的要求，抓好各项工作的落实，切实发挥好城市基础设施投资建设主体职能，拓展以城市基础设施建设为主导的核心产业。按照市人民政府的要求，公司将抓好各项工作的落实，紧紧围绕“做强、做实、做优”的“六字方针”，切实发挥好城市基础设施投资建设主体职能，拓展以城市基础设施建设为主导的核心产业。

“做强”——以矿产资源、政策资源为依托，通过市场化运作，化资源优势为资金优势。矿产资源方面：德兴矿产资源十分丰富，素有“金山”、“银城”、“铜都”之美誉。德兴黄金产量、储量均为江南之首，远景储量580吨，已探明储量达369.4吨，是江西省黄金产业基地。德兴是历代银场，南朝陈开始采银，故又称“银城”。德兴年产铜居中国之首，铜储量达900多万吨，为世所罕见。1958年开始建造的德兴铜矿，是亚洲最大斑岩铜矿。截至目前，德兴市已探明储量并开发的矿产达30多种，是中国有色金属工业的重要基地。政策资源方面：2013年11月份，国务院出台了《全国资源型城市可持续发展规划（2013年—2020年）》，德兴市作为成熟型城市名列262个城市之一。规划指出，要建立利益分配共享机制，合理调整矿产资源有偿使用收入中央和地方的分配比例关系、

推进资源税改革，完善计征方式，促进资源开发收益向资源型城市倾斜。综合德兴市丰富的矿产资源优势和强有力的政策支撑优势，所融资金投向以黄金、硫化工为主的工业园区建设前景看好，在经营层面做大做强可能性极大。

“做实”——为了更加合理地配置资源、提高政府融资平台的投融资效率，目前城经公司已经整合德兴市的“铜都投资”、“九都投资”和“大茅山旅游公司”等三大政府融资平台，未来还将进一步整合“市国资公司”。目前德兴市正按照市场化和商业化原则，通过资源整合、合并重组、增资扩股，致力于组建市城经公司这一实体性政府投融资集团公司，通过不断做实平台建设，达到提升经营管理水平和增加投资收益的远期目标。在城建项目融资方面，发行人将在稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道，扩大国际金融组织和外国政府贷款额度，争取新的国际贷款额度；发挥资信、资本的组合优势，进一步加大项目融资力度，积极探索利用债券市场融资、间接利用外资等多种方式融资。

“做优”——以城经公司为平台，大力发展混合型所有制经济，引入优质民间资本，借助资本市场进行项目融资和公司融资，重点以推进德兴市物流园区、遮阳产业交易博览中心等三产服务业为抓手，不断优化公司资本结构，积极推进公司授权范围内国有资产的保值、增值，进一步增强公司未来的核心竞争力。根据市政府的要求，发行人的发展战略为：以政策资源、城市基础设施资源和土地资源为依托，以市场化运作为手段，做好城市资源合理、有效开发，借助资本市场进行项目融资和公司融资，做好授权范围内国有资产保值增值。

在公司治理方面，采取多平台专业化平行发展的多层次架构。在规范管理的基础上，进一步完善和细化管理制度，加强检查考核，构建高效、协调的公司管理机制；创建诚信平等、协同参与、学习创新的企业文化。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于德兴市城市建设经营总公司2011—2013年经审计的合并财务报表。江苏苏亚金诚会计师事务所对发行人2011—2013年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审【2014】第【045】号）。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、 发行人财务状况

截至2013年12月31日，公司合并资产总额为539,557.07万元，负债合计93,094.72万元，所有者权益合计446,462.35万元，资产负债率为17.25%；2013年度，发行人实现营业收入34,074.70万元，利润总额14,605.54万元，净利润14,326.79万元，归属于母公司所有者的净利润14,326.79万元，经营活动现金流量净额11,866.68万元。

2011—2013年，发行人总资产、营业收入及净利润稳健增长，表明发行人经营状态良好。

公司基本财务数据见下表：

表 10-1 发行人基本财务数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
资产合计	539,557.07	318,597.90	271,509.57
其中：流动资产	520,568.49	318,515.76	271,423.02
负债合计	93,094.72	40,017.73	55,552.43
其中：流动负债	47,144.72	24,517.73	40,652.43
所有者权益合计	446,462.35	278,580.18	215,957.14
资产负债率（%）	17.25	12.56	20.46
营业收入	34,074.70	24,440.69	14,632.39
利润总额	14,605.54	10,281.76	6,464.11
净利润	14,326.79	10,082.04	6,345.34
经营活动产生的现金净流量	11,866.68	14,310.81	7,800.76
现金及现金等价物净增加额	11,976.71	6,108.98	6,145.27

注：资产负债率=总负债/总资产*100%

二、 发行人财务分析

（一） 偿债能力分析

表 10-2 发行人偿债能力数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
总资产	539,557.07	318,597.90	271,509.57
流动资产	520,568.49	318,515.76	271,423.02
负债合计	93,094.72	40,017.73	55,552.43
流动负债	47,144.72	24,517.73	40,652.43
资产负债率（%）	17.25	12.56	20.46
利润总额	14,605.54	10,281.76	6,464.11
流动比率	11.04	12.99	6.68
速动比率	1.11	2.13	0.32
EBITDA	14,731.01	10,242.70	6,413.65
债务EBITDA比	6.32	3.91	8.66

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA = 利润总额 + 利息支出 + 折旧 + 摊销

5、债务EBITDA比=总债务/EBITDA

1、 资产构成分析

表 10-3 发行人资产构成数据

单位：万元

项 目	2013年	2012年	2011年
货币资金	29,661.40	17,684.69	11,575.71
应收账款	18,013.84	-	-
预付款项	625.73	-	-
其他应收款	4,224.28	34,498.60	1,500.43
存货	468,043.23	266,332.47	258,346.89
流动资产合计	520,568.49	318,515.76	271,423.02
固定资产	2,225.30	14.15	18.93
在建工程	16,529.28	-	-
递延所得税资产	234.00	67.99	67.62

随着公司业务规模的不断提升，发行人资产总额由 2011 年的 271,509.57 万元增长至 2013 年的 539,557.07 万元，近三年平均增长率为 25.72%，主要原因为发行人本着“做大、做实、做强”的发展理念，在报告期内通过股权划转，将“铜都投资”、“九都投资”和“大茅山旅游公司”等三家公司进行整合，使得这三家公司的净资产均纳入合并报表，因而公司净资产增长幅度较大。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所出具的《关于德兴市城市建设经营总公司申请公开发行企业债券有关情况的专项说明》，截至 2013 年 12 月 31 日止，城经公司所有者权益为 446,462.35 万元，其中归属于母公司所有者权益 441,805.79 万元、少数股东权益 4,656.56 万元，实收资本及资本公积主要来源于政府投入的货币、固定资产、无形资产等，无来源于公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，且无为发债突击注入资产的行为。发行人主要资产为土地使用权，均已办理相关证照；下属子公司均已完成工商登记。

发行人应收账款余额截至 2013 年末为 18,013.84 万元；2013 年新增代建项目款致使应收账款大幅上涨，但仍处于较低水平。发行人应收账款主要为其与德兴市财政局的往来款，列示如下：

表 10-4 发行人报告期内应收账款明细

单位名称	金额（万元）	备注
------	--------	----

单位名称	金额(万元)	备注
江西省德兴市财政局	18,013.84	账龄1年以内,占应收账款余额的100%

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

发行人2013年末的其他应收款余额4,224.28万元,较上年末大幅减少,仅为2012年末余额的12.24%,主要由于德兴市财政局将所欠发行人的款项如期偿还。其他应收款中超过70%账龄在一到两年之间,未计提坏账准备,对于账龄较长需要计提坏账准备的其他应收款明细如下:

表 10-5 发行人报告期内其他应收款账龄分析

单位:元

账龄	2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	1,007,677.82	8.47	50,383.90	301,000.00	10.01	15,050.00
1~2年	404,324.40	3.40	40,432.44			
2~3年	1,514,565.00	12.73	302,913.00			
3~4年						
4~5年						
5年以上	8,966,428.77	75.40	8,966,428.77	2,704,640.77	89.99	2,704,640.77
合计	11,892,995.99	100.00	9,360,158.11	3,005,640.77	100.00	2,719,690.77

发行人2013年末其他应收账款金额前五名欠款明细如下:

表 10-6 发行人报告期内其他应收款明细

债务人名称	与发行人的关系	金额(万元)	年限	性质	占比(%)
德兴市财政局	关联方	1,682.00	1年以内	往来款及保证金	32.60

债务人名称	与发行人的关系	金额 (万元)	年限	性质	占比(%)
德兴市人民政府	关联方	1,500.00	5年以上	往来款	29.07
江西省万隆商贸投资开发有限公司	非关联方	489.00	5年以上	往来款	9.48
德兴市祝梧公路建设指挥部	非关联方	300.00	1年以内	往来款	5.81
德兴金汉置业有限公司	非关联方	268.60	5年以上	往来款	5.21
合计	-	4,239.60	-	-	82.17

德兴市人民政府为保障城经公司应收账款和其他应收款的正常回收，出具了《关于德兴市城市建设经营总公司对市政府应收款项情况及解决措施的说明》（高府字【2014】45号），同意将德兴市南门新区范围内108亩土地出让收入按照40%的比例扣除“六金”以及开发成本后所得的土地出让净收益专项作为对城经公司应付款项的偿还保障。

发行人存货余额由2011年末的258,346.89万元增长至2013年末的468,043.23万元，近三年年平均增长率为21.91%；发行人存货主要由待开发的土地使用权构成。

截至2013年末，存货占发行人资产总额的86.75%。应收账款占发行人资产总额的3.34%；货币资金余额为29,661.40万元，主要为银行存款，货币资金占发行人资产总额的5.50%；发行人在建工程余额为16,529.28万元，在建工程项目主要包括总部经济大楼工程、峡谷水景游步道、梧风迎宾馆迎宾楼等，在建工程余额占发行人资产总额的3.06%。

2、负债构成分析

表 10-7 发行人负债构成数据

单位：万元

项 目	2013年	2012年	2011年
短期借款	1,000.00	-	-

应付账款	8,283.68	2,790.06	924.66
预收款项	15,343.32	12,083.39	31,538.10
应付职工薪酬	11.76	9.93	7.54
应交税费	4,709.25	2,521.19	952.42
应付利息	115.94	40.51	39.69
其他应付款	7,280.78	2,672.65	2,074.02
一年内到期的非流动负债	10,400.00	4,400.00	5,116.00
长期借款	45,950.00	15,500.00	14,900.00
负债合计	93,094.72	40,017.73	55,552.43

从负债构成来看, 2011—2013 年公司资产负债率分别为 20.46%、12.56%、17.25%, 总体远低于行业平均水平, 债务负担极轻且呈逐年下降趋势; 2013 年流动负债占负债总额的比例为 50.64%, 负债结构较为合理。

发行人负债总额由 2011 年的 55,552.43 万元增长至 2013 年的 93,094.72 万元, 近三年平均增长率为 18.78%。发行人负债主要由长期借款、预收款项等构成。

发行人长期借款余额由 2011 年末的 14,900.00 万元增长至 2013 年末的 45,950.00 万元, 近三年平均增长率为 45.56%, 占发行人负债总额的 49.36%, 主要原因为发行人及其下属子公司近三年承接市政府委托代建项目大量增加, 为满足给付工程款需求分别向中国农业发展银行、国家开发银行及上饶银行借款, 长期借款金额合计 57,350.00 万元, 截至 2013 年末余额 45,950.00 万元。主要长期借款明细如下:

表 10-8 发行人(含子公司)长期借款构成明细

借款银行	借款金额(元)	借款人	还款日期
国家开发银行江西分行	20,000,000.00	市城经公司	2016.12.21
国家开发银行江西分行	70,000,000.00	市城经公司	2022.12.19
中国农业发展银行德兴市支行	85,000,000.00	市城经公司	2019.05.17
上饶银行	138,500,000.00	铜都投资	2017.03.31
中国农业发展银行德兴市支行	200,000,000.00	九都投资	2016.02.05

工商银行德兴市支行	50,000,000.00	大茅山旅游	2018.05.20
农业银行德兴市支行	10,000,000.00	大茅山旅游	2014.12.30

发行人预收款项余额由 2011 年末的 31,538.10 万元下降至 2013 年末的 15,343.32 万元，近三年平均增长率为-21.35%。

3、偿债能力指标分析

从短期偿债指标来看，发行人 2011—2013 年的流动比率分别为 6.68、12.99、11.04；速动比率分别为 0.32、2.13、1.11；发行人存货占流动资产的比例较高，导致速动比率较低；总体来看，发行人短期偿债能力良好。从长期偿债指标看，2011—2013 年，该公司 EBITDA 分别为 6,413.65 万元、10,242.70 万元和 14,731.01 万元，总体呈增长态势。

公司 2011—2013 年公司债务 EBITDA 比分别为 8.66 倍、3.91 倍、6.32 倍，2011 年公司进入扩张阶段，债务相对于 EBITDA 增长较快，导致该年份的债务 EBITDA 比较高。2012—2013 年公司债务和利润总额同步增长，随着公司的经营逐渐步入轨道，业务模式逐渐完善，债务 EBITDA 比有所下降。总体而言，公司债务配置较为合理，偿债能力良好。

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

此外，发行人在报告期内不存在对外担保情况。

(二) 营运能力分析

表 10-9 发行人营运能力数据

单位：万元

项 目	2013年	2012年	2011年
-----	-------	-------	-------

应收账款	18,013.84	-	-
应收账款周转率	3.78	-	-
存货周转率	0.09	0.09	0.05
流动资产周转率	0.08	0.08	0.05
总资产周转率	0.08	0.09	0.06

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率 = 营业成本/存货平均余额

3、流动资产周转率 = 营业收入/平均流动资产总额

4、总资产周转率 = 营业收入/平均资产总额

5、上述比率2011年的分母数据采用当年年末余额

2011—2013年，发行人应收账款余额分别为0万元、0万元和18,013.84万元，2013年末应收账款周转率为3.78。发行人在2011年和2012年末应收账款余额为0，2013年新增应收德兴市财政局代建项目款致使应收账款增加，但仍处于极低的水平，且发行人应收账款债务方为德兴市财政局，应收账款回收有较强的保证。因此，发行人应收账款的质量较高，应收账款周转水平合理。

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

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

(三) 盈利能力分析

表 10-10 发行人盈利能力数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
营业收入	34,074.70	24,440.69	14,632.39
营业成本	30,977.00	22,218.81	13,302.17
补贴收入	13,500.00	9,500.00	6,000.00
利润总额	14,605.54	10,281.76	6,464.11
净利润	14,326.79	10,082.04	6,345.34
净利润率 (%)	42.05	41.25	43.37
净资产收益率 (%)	3.95	4.08	2.94

注：1、净利润率=净利润/营业收入*100%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产总额*100%

2011—2013年发行人营业收入分别为14,632.39万元、24,440.69万元和34,074.70万元。公司营业收入主要来自于城市基础设施建设业务，2010年，公司与德兴市政府签订了委托建设协议，市政府委托发行人实施道路桥梁等市内的基础设施和安置房建设工程以及土地拆迁、补偿、安置、土地平整等开发工程，同时按承建工程的实际成本加成10%的管理费结算工程款。完工项目经决算审计向市政府移交，发生拆迁补偿等支出经市政府确认后按结算工程款确认收入。发行人的总收入构成还包含了财政补贴收入，2011—2013年三年的补贴收入分别为6,000万元、9,500万元和13,500万元，营业收入与补贴收入之比均大于7:3。

2011—2013年公司分别实现净利润6,345.34万元、10,082.04万元及14,326.79万元，年均增长31.19%，增长趋势明显，主要原因为公司代建项目收入明显增加，同时市政府加大了对公司的财政补贴支持力度，2013年公司补贴收入达13,500万元，因此公司近三年净利润增加幅度较大；2011—2013年公司净利润率保持在40%以上，2012年净利润率略有下滑，主要原因为公司工程建设项目成本有所增长。

综上所述，近年来发行人主营业务收入和净利润保持稳定增长态势，公司的主营业务未来几年将带来稳定的收入和较高的净利润率，公司的盈利能力将得到显著提高。公司作为德兴市最主要的基础设施

建设企业，业务垄断性较强。随着德兴市城市化进程的不断推进，其城市基础设施需求不断增加，公司业务规模将不断扩大。随着公司加快整合有效资源，开展市场化运作，未来较长时期内公司的营业收入及利润水平都将保持稳定的增长。

(四) 现金流量分析

表 10-11 发行人现金流量数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
经营现金流入	17,946.88	15,123.88	8,771.24
经营现金流出	6,080.20	813.06	970.48
经营活动净流量	11,866.68	14,310.81	7,800.76
投资现金流入	12,191.03	-	-
投资现金流出	21.71	0.10	2.09
投资活动净流量	12,169.32	-0.10	-2.09
筹资现金流入	4,000.00	5,716.00	10,000.00
筹资现金流出	16,059.29	13,917.73	11,653.40
筹资活动净流量	-12,059.29	-8,201.73	-1,653.40
现金及现金等价物净增加额	11,976.71	6,108.98	6,145.27

2011—2013 年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 7,800.76 万元、14,310.81 万元和 11,866.68 万元；2011—2013 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -2.09 万元、-0.10 万元和 12,169.32 万元。截至 2013 年末，并入发行人的子公司货币资金余额共 12,191.03 万元，形成投资活动现金流入；2011—2013 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -1,653.40 万元、-8,201.73 万元和 -12,059.29 万元，筹资活动净流量为负，主要原因为偿还到期的银行贷款。

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

三、 发行人主要资产及权属分析

根据江苏苏亚金诚会计师事务所出具的《关于德兴市城市建设经营总公司申请公开发行企业债券有关情况的专项说明》，截至2013年12月31日，发行人资产总额为539,557.07万元，主要包括流动资产、固定资产及无形资产，公司资产中无公益性资产。根据江苏苏亚金诚会计师事务所出具的《关于德兴市城市建设经营总公司2013年末资产构成情况的说明》，发行人主要资产为土地使用权，均已办理相关证照，且未在报告期内进行资产评估。截止2013年12月31日，发行人名下土地使用权明细如下：

表 10-12 发行人土地使用权明细

座落	土地证号	使用权类型	价值(元)	面积(亩)	用途
德兴银城镇南门畈	德国用(2003)第0055号	出让	128,688,000.00	217.00	住宅
德兴银城镇南门畈	德国用(2003)第201号	出让		212.90	住宅
德兴市银城镇南门B-08地块	德国用(2011)第084号	出让	410,000,000.00	19.03	住宅
德兴市银城镇南门B-09地块	德国用(2011)第085号	出让		13.70	商业
德兴市银城镇南门B-10地块	德国用(2011)第086号	出让		17.54	住宅
德兴市银城镇南门B-11地块	德国用(2011)第087号	出让		13.41	商业
德兴市银城镇南门B-17地块	德国用(2011)第088号	出让		32.23	住宅
德兴市南门新区B-12.13.14.15.16地块	德国用(2011)第089号	出让		156.10	商住
德兴市南门新区A-20	德国用(2011)第092号	出让		70,500,000.00	35.25
德兴市南门新区B-18	德国用(2011)第090号	出让	140,000,000.00	79.68	商住
德兴市南门新区C06地块	德国用(2008)第309号	出让	148,640,000.00	43.06	商住
德兴市南门新区	德国用(2008)第310号	出让	112,170,000.00	32.50	商住
德兴市南门新区C-33至C-38及C-16	德国用(2010)第251号	出让	760,530,000.00	220.34	住宅
德兴市女儿田原金竹模板厂地块	德国用(2012)第226号	出让	525,410,000.00	178.47	住宅
德兴市女儿田新区	德国用(2002)第0065号	出让	4,928,000.00	23.10	商业

座落	土地证号	使用权类型	价值(元)	面积(亩)	用途
德兴市南门新区 B-39 地块	德国用(2012)第 07 号	出让	68,481,204.00	21.92	商住
德兴市银鹿商住小区育才中学左侧	德国用(2012)第 033 号	出让	211,960,000.00	72.00	商住
德兴市银鹿商住小区育才中学右侧	德国用(2012)第 032 号	出让	17,230,000.00	20.00	商业
女儿田原安德木业厂区	德国用(2012)第 05 号	出让	99,090,000.00	30.60	商住
德兴市女儿田药圃山	德国用(2012)第 01 号	出让	69,800,000.00	43.30	住宅
德兴市女儿田原金竹模板厂地块	德国用(2012)第 003 号	出让	42,780,000.00	13.21	商住
德兴市北门原砖瓦厂地块	德国用(2012)第 008 号	出让	308,510,000.00	104.80	商住
南门新区 C-22 地块	德国用(2012)第 180 号	出让	216,930,000.00	65.94	商住
南门新区 C-20 地块	德国用(2012)第 181 号	出让	215,210,000.00	65.41	商住
德兴市梧风洞中学 (B-3-5)	德国用(2012)第 74 号	出让	732,457.69	2.10	商业
德兴市大茅山梧风洞 (化工厂)	德国用(2012)第 75 号	出让	1,977,398.26	5.55	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 76 号	出让	2,314,348.21	6.50	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 77 号	出让	1,129,378.16	3.23	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 78 号	出让	2,329,986.17	5.50	商业
德兴市大茅山梧风洞 (黄家)	德国用(2012)第 79 号	出让	2,087,315.30	5.65	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 80 号	出让	532,144.61	1.49	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 81 号	出让	8,830,671.99	24.81	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 82 号	出让	8,487,193.20	14.69	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 83 号	出让	3,301,128.07	8.47	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 84 号	出让	1,802,298.74	5.16	商业
德兴市大茅山梧风洞 (刘家)	德国用(2012)第 85 号	出让	2,678,803.88	5.32	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 86 号	出让	3,373,060.02	8.10	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第 87 号	出让	2,247,306.83	5.97	商业
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)	出让	4,379,766.91	12.54	商业

座落	土地证号	使用权类型	价值(元)	面积(亩)	用途
	第88号				
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第89号	出让	2,078,665.60	5.95	商业
德兴市南门新区 A-10	德国用(2013)第64号	出让	166,038,982.75	65.39	商住
德兴市南门新区 A-10	德国用(2013)第65号	出让	163,685,062.53	64.46	商住
合计	-	-	3,928,863,172.92	1982.37	商住

四、 本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起公司资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

(1) 财务数据的基准日为2013年12月31日；

(2) 假设本期债券（发行总额8亿元人民币）在2013年12月31日完成发行并且清算结束。

表 10-11 发行前后发行人财务结构变化

单位：万元

项 目	2013年12月31日 (发行前)	2013年12月31日 (发行后)
资产总计	539,557.07	619,557.07
流动资产	520,568.49	600,568.49
流动负债	47,144.72	47,144.72
非流动负债	45,950.00	125,950.00
其中：应付债券	-	80,000.00
负债合计	93,094.72	173,094.72
所有者权益总计	446,462.35	446,462.35
资产负债率(%)	17.25	27.94

五、 公司对本期债券的偿债保障能力

公司拟发行企业债券8亿元，不考虑其他因素，公司资产负债率将升至27.94%，公司债务负担有所上升，但从整体财务结构看，公司负债水平仍然较为合理，且处于同行业较低水平。

假定发行利率为8.0%，2011—2013年公司主营业务收入分别为14,632.39万元、24,440.69万元和34,074.70万元，分别为本期债券利息的2.29倍、3.82倍和5.32倍；2011—2013年公司净利润分别为6,345.34万元、10,082.04万元及14,326.79万元，可以看出发行人在发行本期债券后，公司的盈利水平足以支付债券利息，具有较强的还本付息能力。

从上述财务数据看来，公司盈利能力和偿债能力逐步增强。未来，伴随公司经营规模的持续扩大，公司自身对本期债券的保障能力也将逐步提高。

六、发行人 2011—2013 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 2011—2013 年经审计的合并利润表及利润分配表（见附表三）

八、发行人 2011—2013 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划等。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金8亿元，全部用于德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表 12-1 债券募集资金用途

单位：万元

序号	项目名称	项目法人	股权投资比例%	总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例%
1	现代综合物流园建设项目	发行人	100.00	30,054.16	15,000.00	49.91
2	遮阳产业交易博览中心项目	铜都投资	100.00	80,211.97	25,000.00	31.17
3	德兴市香屯生态工业园建设项目	铜都投资	100.00	110,978.24	40,000.00	36.04
合计		-	100.00	221,244.37	80,000.00	36.16

一、募集资金投向概况

(一) 现代综合物流园建设项目

1、项目建设的背景和意义

物流园的建设作为德兴物流发展的重要示范性项目，其主要使命并不仅仅局限于园区内企业物流服务的具体运作，而是通过园区建设建立起德兴市现代物流发展的基础平台与运作基地。积极引导和扶持德兴市现代物流企业发展，并依托园区的基础设施与政策环境条件，建立起德兴市域内现代物流运作、组织和信息管理的系统框架。

2、项目建设内容

本次规划物流园拟在德兴市新营高速出口处规划建设，建设内容包括园区物流设施建设、园区通道建设和物流信息系统建设三大

主要任务，项目总用地面积199,999.8平方米，总建筑面积152,000平方米，建设内容如下：物流综合服务楼22,000m²；展示交易厅40,000m²；仓库80,000m²；设备机房2,000m²；产品加工间8,000m²；拆装作业区20,000m²；堆场10,000m²；区内停车场、道路、绿化、给排水和通讯通电等配套工程；信息系统；机械设备1,171台（套）。

3、项目审批情况

（1）德兴市发展和改革委员会 2014 年 4 月 16 日出具《关于德兴市现代综合物流园建设项目备案的通知》（德发改社字【2014】03号）；

（2）德兴市环境保护局 2013 年 11 月 25 日出具《关于德兴市现代综合物流园建设项目环境影响报告书的批复》（德环评字【2013】56号）；

（3）德兴市城乡规划局《德兴市现代综合物流园建设项目选址意见书》（德选字第【2013】048号）；

（4）德兴市城乡规划局《德兴市现代综合物流园建设用地规划许可证》（德地字第城规 2014-GJ-017号）；

（5）德兴市国土资源局 2013 年 11 月 20 日出具《关于德兴市现代综合物流园建设项目用地初审意见》（德国土资初字【2013】13号）；

（6）德兴市发展和改革委员会 2014 年 3 月 28 日出具《关于德兴市城市建设经营总公司德兴市现代综合物流园建设项目节能评估和审查的批复》（德发改能审字【2014】20号）；

4、项目总投资及项目法人

项目总投资人民币 30,054.16 万元，项目法人为发行人。

5、项目经济效益分析

物流园建成后园区收入主要由以下部分组成：产品交易管理费、

交易市场摊位租赁收入、仓库仓储业务收入、产品加工收入、商务信息咨询、停车场收入。项目具体收入明细如下：

表 12-2 物流园项目运营期正常年份收入明细

序号	收入构成	收费标准	经营规模	金额 (万元)	备注
1	产品交易管理费	交易额的 2%	30 万吨*7878 元/吨	4,726.80	-
2	交易摊位出租收入	1-3 层 分别 按 1000、800、600 元 /月 摊位，第四层 按 55 元/天 间计算	1-3 层分别为 500 摊位，4 层 为 500 间办公室或客房	1,950.00	按出租率 80% 计
3	仓库仓储业务收入	5 元/吨·天	3 万吨，365 天 /年	5,475.00	-
4	产品加工收入	1200 元/吨	年加工 3 万吨	3,600.00	-
5	商务信息咨询	-	-	1,269.00	-
6	停车场收入	10 元/辆·天	日均 500 辆， 365 天/年	182.50	-
合计	-	-	-	17,203.30	-

表 12-3 物流园项目盈利能力分析

序号	指标名称	单位	税前指标	税后指标	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	22.53	16.34	
2	项目投资财务净现值	万元	21,931.85	11,699.70	ic=8%
3	项目静态投资回收期	年	4.93	5.71	不含建设期
4	总投资收益率	%		27.76	
5	项目资本金利润率	%		31.05	

按照项目建设期2年（建设期第一年收入可达到正常年份收入的60%，建设期第二年收入可达到正常年份运营收入的80%），运营期12年来测算，运营期内年运营收入约为17,203万元/年，利润总额为9,224万元/年；偿债期内收入约为15,729万元/年，利润总额为8,433万元/年。

6、项目实施进度

项目计划建设工期为 24 个月，2014 年 3 月开工建设，预计 2016 年 3 月竣工验收完毕。截止 2014 年 4 月 30 日，本项目已完成前期投资额 2,100 万元，项目完工进度为 6.99%。

（二）德兴市中国遮阳产业交易博览中心项目

1、项目建设的背景和意义

商贸活动作为一种经济活动，需要在供、需两个方面不断的相互适应、相互满足。虽然德兴市及其周边区域内目前存在着的窗帘市场较多，但其环境和区位基本上集中于闹市区，运营成本高，且布置较为分散，同行间的恶性竞争时有发生。本项目的投资将集中德兴市窗帘专业的优势要素，力争成为品牌遮阳产业的交易和仓储的集散中心、信息服务中心。其核心的便捷的交通条件，使得项目在承接上饶市德兴县生态经济圈的经济发展机遇，对南昌、九江、景德镇等周边城市的遮阳交易市场有独特的辐射优势。增强德兴窗帘企业和外地知名品牌窗帘生产商家对周边的销售市场开拓能力。通过联合规划与作业，形成高度整合的供应链体系改善各自为政的发展阻力。

2、项目建设内容

项目总用地面积558亩，总建筑面积437,000平方米，主要建设内容及规模如下：窗帘加工区，占地面积5.8万平方米，建筑面积12万平方米；窗帘交易区，占地面积7.25万平方米，建筑面积11.6万平方米；窗帘品牌经营区，占地面积3.2万平方米，建筑6万平方米；产品展示大厅，占地面积3.2万平方米，建筑面积3万平方米；仓储物流配送中心，占地面积4.5万平方米，建筑面积9.8万平方米；管理及研发中心，占地面积1,500平方米，建筑面积1.3万平方米。配套设施包括：道路及停车场及绿化面积13.1万平方米，以及室内外给排水、供电、消防、暖通等。

3、项目审批情况

(1) 德兴市发展和改革委员会2014年4月9日出具《关于中国遮阳产业交易博览中心项目备案的通知》(德发改社字【2014】02号);

(2) 德兴市环境保护局2014年1月16日出具《关于德兴市中国遮阳产业交易博览中心项目环境影响报告书的批复》(德环评字【2014】5号);

(3) 德兴市城乡规划局《德兴市中国遮阳产业交易博览中心建设项目选址意见书》(德选字第【2014】002号);

(4) 德兴市城乡规划局《德兴市中国遮阳产业交易博览中心建设用地规划许可证》(德地字第城规2014-GJ-018号);

(5) 德兴市国土资源局2014年1月13日出具《关于德兴市中国遮阳产业交易博览中心项目用地初审意见》(德国土资初字【2014】11号);

(6) 德兴市发展和改革委员会2014年3月15日出具《关于江西铜都投资有限公司德兴市中国遮阳产业交易博览中心项目节能评估和审查的批复》(德发改能审字【2014】18号);

4、项目总投资及项目法人

项目总投资人民币80,211.97万元,项目法人为发行人全资子公司——江西铜都投资有限公司,发行人实际拥有该项目100%股权。

5、项目经济效益分析

项目建成后主要收入来源由以下部分构成:加工区租赁收入、交易区租赁收入、仓储区收入、其他收入(主要包括停车场收入和平面广告收入),项目前三年为建设期,预计从第四年开始正式进入运营期并实现收入,项目具体收入明细如下:

表 12-4 博览中心运营期正常年份收入明细

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020-2032年 (每年)
1.1	加工区租赁收入	104,760.00	5,040.00	6,120.00	7,200.00
1.2	交易区租赁收入	215,805.60	10,382.40	12,607.20	14,832.00
1.3	仓储区收入	51,332.40	2,469.60	2,998.80	3,528.00
1.4	其他收入	17,460.00	840.00	1,020.00	1,200.00
运营收入合计		389,358.00	18,732.00	22,746.00	26,760.00

表 12-5 博览中心项目盈利能力分析

序号	指标名称	单位	税前指标	税后指标	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	16.87	12.89	-
2	项目投资财务净现值	万元	37,963	14,930	ic=10%
3	项目静态投资回收期	年	-	9.44	含建设期
4	投资利润率	%		13.52	运营期平均
5	投资利税率	%		18.03	运营期平均

按项目建设期3年，运营期15年来测算，运营期内收入约为25,957万元/年，利润总额为13,727万元/年；偿债期内收入约为13,571万元/年，利润总额为4,807万元/年。

6、项目实施进度

项目计划建设工期为36个月，2014年2月开始建设，预计2017年2月竣工验收完毕。截止2014年4月30日，本项目已完成投资额0.42亿元，项目完工进度为5.25%。

(三) 德兴市香屯生态工业园建设项目

1、项目建设的背景和意义

科学、合理的城市规划是城市有序开发的前提。任何项目建设都应当遵循预定的城市发展规划。然而，从我国城市发展的经验和现状来看，由于城市建设资金很大程度上依赖于土地收益，且在按项目供地、实行毛地批租的机制下，由于没有相应的政府性机构对待开发用地预先进行前期的整理开发，政府在出让土地进行开发

时，为了确保出让土地收益能够涵盖征地及动拆迁补偿等费用，往往会从调整规划的角度重新考虑该地块的开发用途、容积率等。而投资商为了确保待开发地块中应有的开发利润，也往往以承担了开发地块或周边的动拆迁补偿及相关配套设施建设为由与政府“讨价还价”，争取调整开发地块的经营用途、提高容积率等。

本项目的实施，减少了土地招商过程中为顾及企业的困难而影响规划的实施这一弊端，减轻了政府在这方面的压力。同时，项目的实施可以更好地显化土地价值，并以此综合平衡经营性用地与基础设施用地、工业用地、公益性用地之间的前期开发成本，从而保证城市规划不因土地出让中的前期开发“商业化运作”受到影响。

2、项目建设内容

本项目建设范围为德兴市香屯生态工业园B-04~B-08地块，主要建设内容包括土石方工程、道路、管网工程、工业标准厂房等工程建设。具体内容如下：1、场地土石方工程：场地土石方工程为27,726,711.41立方米，其中挖方工程为26,520,521.58立方米，填方工程为1,206,189.83立方米。2、建设区域内道路工程总长为22,699米。3、建设区域内管网工程：其中给水管线、雨水排水管线、污水排水管线、燃气管线，电力管线、电信管线均22,699米。4、建设基地内B-04地块标准厂房建设工程。按《德兴市香屯生态工业园区控制性详细规划》确定B04-02地块占地面积80,957平方米，容积率1.3，标准厂房建筑面积105244.1平方米；B04-07地块占地面积90308平方米，容积率1.4，标准厂房建筑面积126,431.2平方米，合计标准厂房建筑面积为231,675.3平方米。

3、项目审批情况

(1) 德兴市发展和改革委员会 2014 年 4 月 15 日出具《关于德

兴市香屯生态工业园建设项目备案的通知》(德发改社字【2014】30号);

(2) 德兴市环境保护局 2014 年 2 月 27 日出具《关于德兴市香屯生态工业园建设项目环境影响报告书的批复》(德环评字【2014】6号);

(3) 德兴市国土资源局 2014 年 2 月 20 日出具《关于德兴市香屯生态工业园建设项目用地初审意见》(德国土资初字【2014】10号);

(4) 德兴市城乡规划局《德兴市香屯工业园建设项目选址意见书》(德选字第【2014】002号);

(5) 德兴市城乡规划局《德兴市香屯工业园建设项目建设用地规划许可证》(德地字第城规 2014-GJ-019号);

(6) 德兴市发展和改革委员会 2014 年 4 月 11 日出具《关于江西铜都投资有限公司德兴市香屯生态工业园建设项目节能评估和审查的批复》(德发改能审字【2014】31号)。

4、项目总投资及项目法人

项目总投资人民币 110,978.24 万元,项目法人为发行人全资子公司——江西铜都投资有限公司,发行人实际拥有该项目 100%股权。

5、项目经济效益分析

根据德兴市规划局有关规划意见书确定,本项目待规划整理土地面积约4,500亩,改造完成后,按所整理土地的90%的土地利用率计算,可提供出让具备建设条件的用地面积约4050亩,其中工业用地3817亩,商住用地233亩。

根据对本项目的市场情况分析以及参考目前本区域内土地实际出让的价格情况并适当考虑项目改造成本,依据地块规划功能的不同,暂定项目工业用地土地挂牌拍卖价格按28万元/亩,商住用地土

地挂牌拍卖价格按260万元/亩计算，土地实际出让价格将根据改造整理以后以实际挂牌拍卖价为准。不考虑地块升值及通货膨胀因素，本项目售地收入计算见下表：

表 12-6 本项目土地出让计划及厂房出售收入计算表

年度	单位	2014	2015	2016	2017	合计
工业用地出让面积	亩	763.40	763.40	1,145.10	1,145.10	3,817.00
出让单价	万元/亩	28.00	28.00	28.00	28.00	-
1.1 出让收入	万元	21,375.20	21,375.20	32,062.80	32,062.80	106,876.00
标准厂房出让面积	平方米	46,335.06	46,335.06	69,502.59	69,502.59	231,675.30
1.2 出让收入	万元	10,971.82	10,971.82	16,457.73	16,457.73	54,859.09
商住用地出让面积	亩	46.60	46.60	69.90	69.90	233.00
出让价格	万元/亩	260.00	260.00	260.00	260.00	-
1.3 出让收入	万元	12,116.00	12,116.00	18,174.00	18,174.00	60,580.00
出让总收入	万元	44,463.01	44,463.01	66,694.52	66,694.52	222,315.10
政府四项基金	20%	8,892.60	8,892.60	13,338.90	13,338.90	44,463.01
公司收入	万元	35,570.41	35,570.41	53,355.61	53,355.61	177,852.09

项目完成后主要收入来源由香屯工业园区的标准化厂房出让收入和土地开发整理收入等构成，经计算，本项目公司可获得收入额达177,852.09万元。项目建设期4年，为提高资金使用效益，项目采取滚动开发的策略，即在第1年即将地块部分出让以获取现金流。本项目静态回收期为4年，回收期内收入约为44,643万元/年，利润总额为16,193万元/年，偿债期内平均收入约为25,407万元/年，利润总额为9,253万元/年。本项目财务基准收益率取8%。经项目静态财务分析，本项目利润总额64,771万元，年平均利润总额为16,193万元。投资利润率为14.6%，项目资本金利润率为26.56%。

6、项目实施进度

项目计划建设工期为48个月，2013年12月开始设计建设，2014年3月正式动工，预计2018年3月竣工验收完毕。截止2014年4月30日，本项目已完成投资额4.69亿元，项目完工进度为36.36%。

二、德兴市人民政府以土地出让收益平衡项目投资

为满足募投项目建设需要，根据德兴市人民政府出具的《关于同意德兴市城市建设经营总公司以土地出让收益平衡德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资的批复》（德府字【2014】41号），德兴市人民政府同意将德兴市服务业聚集区范围内的部分土地出让收益用于平衡德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资。

德兴市人民政府计划出让用于本期债券募投项目投资的土地全部位于德兴市未来城区建设发展的主要地段，具体包括如下三块地块，地块面积合计 3,033.19 亩，用地类型全部为商住用地。以 160 万元/亩的保守价格估算，预计出让总收入为 485,310.40 万元，预计公司 2015—2021 年可获得的土地出让净收益为 291,186.24 万元。

地块一为德兴市服务业聚集区 D 区，规划单元位于城东区，四至范围：北至新营村、南至德昌高速、西至山体、东至高速连接线，规划总用地面积 582.96 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，德兴市人民政府同意将该商住用地在 2015—2021 年逐年出让，所得收入扣除规费及土地整理成本后（扣除比例以 40% 计提）全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期德兴市土地出让市场成交价情况综合测算，预计公司 2015—2021 年可获得返还的土地出让净收益为 55,964.16 万元。

地块二为德兴市服务业聚集区 D 区，规划单元位于城东区，四至范围：北至新营村、南至德昌高速、西至高速连接线、东至山体，规划总用地面积 1614.49 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，德兴市人民政府同意将该商住用地在 2015

年—2021年逐年出让，所得收入扣除规费及土地整理成本后（扣除比例以40%计提）全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期德兴市土地出让市场成交价情况综合测算，预计公司2015—2021年可获得返还的土地出让净收益为154,991.04万元。

地块三为德兴市服务业聚集区A区，规划单元位于城东区，四至范围：北至胡家一路、南至山体、西至规划道路、东至山体，规划总用地面积835.74亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，德兴市人民政府同意将该商住用地在2015年—2021年逐年出让，所得收入扣除规费及土地整理成本后（扣除比例以40%计提）全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期德兴市土地出让市场成交价情况综合测算，扣除相关税费和其他成本后，预计公司2015—2021年可获得返还的土地出让净收益为80,231.04万元。

上述土地的出让收入按国家规定提取专项资金后，将全部支付给发行人，根据周边土地出让价格水平测算，预计归属于公司的土地出让收入返还为291,186.24万元。根据国家土地审批政策和德兴市土地出让总体规划，计划分批完成该区域土地的出让。德兴市政府拟将土地净收益从2015年至2021年逐年安排拨付至公司，以保障德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资和开发建设。

三、募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实

行募集资金的专用账户存储制度。公司、主承销商和工商银行德兴支行订立债券募集资金三方监管协议，在工商银行德兴支行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的监督

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

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

第十三条 偿债保障措施

一、 本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划。

（一）偿债计划的制度安排

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

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

（二）本期债券偿债计划的人员安排

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

（三）本期债券偿债计划的财务安排

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

（四）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请工商银行德兴支行为债权代理人，并签署了《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（五）设立偿债基金及专项偿债账户

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

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

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

其次，工商银行德兴支行应依据《偿债基金专项账户监管协议》

的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。工商银行德兴支行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，工商银行德兴支行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权工商银行德兴支行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

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

二、 本期债券的偿债保障措施

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

（一）良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑

公司作为德兴市主要的国有企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力也逐年增强。2011—2013 年，发行人分别实现归属于母公司的净利润 0.63 亿元、1.01 亿元及 1.43 亿元，最近三年平均净利润为 1.03 亿元，本期债券利率低于 12.88% 时，足以覆盖本期债券一年利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到

进一步改善。

(二)本期债券募投项目的稳定回报是本期债券还本付息的重要资金来源

本期债券拟募集资金8亿元，募集资金将全部用于德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目和香屯生态工业园建设项目，上述项目自身均具有良好的盈利能力。

1) 物流园项目建成后收入来源主要由产品交易管理费、交易市场摊位收入、仓库仓储业务收入、产品加工收入、商务信息咨询、停车场收入构成。按照项目建设期2年，运营期12年来测算，运营期内年运营收入约为17,203万元/年，利润总额为9,224万元/年；偿债期内收入约为15,729万元/年，利润总额为8,433万元/年。

2) 遮阳产业交易博览中心项目建成收入主要由加工区租赁收入、交易区租赁收入、仓储区收入和其他收入（主要包括停车场收入和平面广告收入）构成，按项目建设期3年，运营期15年来测算，运营期内收入约为25,957万元/年，利润总额为13,727万元/年；偿债期内收入约为13,571万元/年，利润总额为4,807万元/年。

3) 工业园区项目完成后主要收入来源由香屯工业园区的标准化厂房出让收入和土地开发整理收入等构成，项目建设期4年，为提高资金使用效益，项目采取滚动开发的策略，即在第1年即将地块部分出让以获取现金流。本项目静态回收期为4年，回收期内收入约为44,643万元/年，利润总额为16,193万元/年，偿债期内平均收入约为25,407万元/年，利润总额为9,253万元/年。

以上三个募投项目在偿债期内，平均每年的总收入可达到54,707万元，每年的利润总额21,773万元。募投项目良好的收入能力和较高的利润水平能够完全覆盖项目自身投资，同时为本期债券的偿还提

供较好的保障。

（三）市政府用于平衡募投资项目投资的土地出让收益是本期债券还本付息的进一步保障

为满足募项目建设需要，根据德兴市人民政府出具的《关于同意德兴市城市建设经营总公司以土地出让收益平衡德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目的批复》（德府字【2014】41号），德兴市人民政府同意将德兴市服务业聚集区范围内的部分土地出让收益用于平衡德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资。

德兴市人民政府计划出让用于本期债券募投资项目投资的土地全部位于德兴市未来城区建设发展的主要地段，具体包括如下三块地块，地块面积合计 3,033.19 亩，用地类型全部为商住用地。以 160 万元/亩的保守价格估算，预计出让总收入为 485,310.40 万元，预计公司 2015—2021 年可获得的土地出让净收益为 291,186.24 万元。

地块一为德兴市服务业聚集区 D 区，规划单元位于城东区，四至范围：北至新营村、南至德昌高速、西至山体、东至高速连接线，规划总用地面积 582.96 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，德兴市人民政府同意将该商住用地在 2015—2021 年逐年出让，所得收入扣除规费及土地整理成本后（扣除比例以 40% 计提）全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期德兴市土地出让市场成交价情况综合测算，预计公司 2015—2021 年可获得返还的土地出让净收益为 55,964.16 万元。

地块二为德兴市服务业聚集区 D 区，规划单元位于城东区，四至范围：北至新营村、南至德昌高速、西至高速连接线、东至山体，

规划总用地面积 1,614.49 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，德兴市人民政府同意将该商住用地在 2015 年—2021 年逐年出让，所得收入扣除规费及土地整理成本后（扣除比例以 40% 计提）全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期德兴市土地出让市场成交价情况综合测算，预计公司 2015—2021 年可获得返还的土地出让净收益为 154,991.04 万元。

地块三为德兴市服务业聚集区 A 区，规划单元位于城东区，四至范围：北至胡家一路、南至山体、西至规划道路、东至山体，规划总用地面积 835.74 亩，土地类型为商住用地。该地块由发行人全权负责开发整理，同时，德兴市人民政府同意将该商住用地在 2015 年—2021 年逐年出让，所得收入扣除规费及土地整理成本后（扣除比例以 40% 计提）全额返还给发行人。根据上述宗地地理区位及近期德兴市土地出让市场成交价情况综合测算，扣除相关税费和其他成本后，预计公司 2015—2021 年可获得返还的土地出让净收益为 80,231.04 万元。

上述土地的出让收入按国家规定提取专项资金后，将全部支付给发行人，根据周边土地出让价格水平测算，预计归属于公司的土地出让收入返还为 291,186.24 万元。根据国家土地审批政策和德兴市土地出让总体规划，计划分批完成该区域土地的出让。德兴市政府拟将土地净收益从 2015 年至 2021 年逐年安排拨付至公司，以保障德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资和开发建设。

（四）政府的大力支持为本期债券的还本付息提供有力保障

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

公司发展。

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

(五) 土地使用权抵押担保为本期债券本息按期偿付提供了足额的资产保障

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

1、 本期债券抵押资产

本期债券采用国有土地使用权抵押担保方式增信，发行人将其部分国有土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期偿付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产清偿债务。

本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的5宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据博文房地产土地造价咨询评估有限公司（资质证书号：A201132015）出具的“（东莞）苏博文【2014】（估）001号—005号”土地估价报告，上述国有土地使用权价值总额为246,512.73万元，抵押土地具体情况如下表：

表 13-1: 发行人抵押土地资产情况

宗地名称	土地证号	位置	用途	使用权面积 (亩)	评估价值 (万元)
银城南门 坂地块 1	德国用(2003)第 0055号	银城镇南门 新区	住宅	217.00	78,510.99
银城南门 坂地块 2	德国用(2003)第 201号	银城镇南门 新区	住宅	212.90	77,041.80

南门新区 C26 地块	德国用(2012)第 226 号	银城镇南门 新区	住宅	178.47	64,535.29
南门新区 A-22、A-32 地块	德国用(2008)第 309 号	银城镇南门 新区	商住、 金融	43.06	15,855.98
南门新区 A-37、 b-36、C-14 地块	德国用(2008)第 310 号	银城镇南门 新区	商住	32.50	10,568.67
合计				683.93	246,512.73

2、 抵押资产有关的法律手续

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

德兴市国土资源局已出具权属证明，证明发行人合法拥有上述国有土地使用权，且上述国有土地使用权均未设定抵押登记，其权属合法、完整；在符合抵押权登记的相关条件下，可为本期债券全体持有人设定抵押登记。

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

3、 对抵押资产的监管

(1) 聘请抵押资产监管人

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

- 1) 妥善保管因办理抵押登记而形成的各种权利凭证和其他文件资料;
- 2) 对抵押资产的权属变动, 设定抵押权变动情况, 或抵押资产物理外貌发生重大变动情况, 或其他严重影响抵押资产价值的情况进行日常监督;
- 3) 当抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值时, 出具风险报告书;
- 4) 定期出具抵押资产年度监管报告;
- 5) 当抵押比率低于1.8倍时, 通告债券持有人, 并督促发行人追加抵押资产以弥补价值差额部分;
- 6) 对抵押资产进行置换释放或增值释放;
- 7) 对抵押资产进行调查、评估、保全或实现抵押权。

(2) 抵押资产的评估

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

(3) 抵押比率

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

(4) 抵押资产的追加、释放、置换

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

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

4、 抵押权的行使

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

5、 抵押权的解除

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

(六) 发行人可变现的经营性资产是本期债券还本付息的重要保障

发行人的资产主要由土地使用权构成,丰富的可变现经营性资产为公司的本期债券偿还提供了有力的保障。根据苏亚金诚出具的资产

清单，发行人未抵押的土地使用权及房屋建筑物明细如下：

表 13-2 发行人未抵押的土地使用权明细

座落	土地证号	价值	面积 (亩)	用途	是否 抵押
德兴银城镇南门畈	德国用(2003)第0055号	128,688,000.00	217.00	住宅	否
德兴银城镇南门畈	德国用(2003)第201号		212.90	住宅	否
德兴市银城镇南门B-08地块	德国用(2011)第084号	410,000,000.00	19.03	住宅用地	否
德兴市银城镇南门B-09地块	德国用(2011)第085号		13.70	商业服务	否
德兴市银城镇南门B-10地块	德国用(2011)第086号		17.54	住宅用地	否
德兴市银城镇南门B-11地块	德国用(2011)第087号		13.41	商业服务	否
德兴市银城镇南门B-17地块	德国用(2011)第088号		32.23	住宅用地	否
德兴市南门新区B-12.13.14.15.16地块	德国用(2011)第089号		156.10	商住	否
德兴市南门新区A-20	德国用(2011)第092号		70,500,000.00	35.25	商住
德兴市南门新区C06地块	德国用(2008)第309号	148,640,000.00	43.06	商住	否
德兴市南门新区	德国用(2008)第310号	112,170,000.00	32.50	商住	否
德兴市女儿田原金竹模板厂地块	德国用(2012)第226号	525,410,000.00	178.47	住宅	否
德兴市女儿田新区	德国用(2002)第0065号	4,928,000.00	23.10	商业	否
德兴市女儿田原金竹模板厂地块	德国用(2012)第03号	42,780,000.00	13.21	商住	否
德兴市梧风洞(B-3-5)	德国用(2012)第74号	732,457.69	2.10	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第75号	1,977,398.26	5.55	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第76号	2,314,348.21	6.50	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第77号	1,129,378.16	3.23	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第78号	2,329,986.17	5.50	商业	否

座落	土地证号	价值	面积 (亩)	用途	是否 抵押
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第79号	2,087,315.30	5.65	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第80号	532,144.61	1.49	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第81号	8,830,671.99	24.81	商业	否
德兴市大茅山梧风洞 宾馆	德国用(2012)第82号	8,487,193.20	14.69	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第83号	3,301,128.07	8.47	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第84号	1,802,298.74	5.16	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第85号	2,678,803.88	5.32	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第86号	3,373,060.02	8.10	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第87号	2,247,306.83	5.97	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第88号	4,379,766.91	12.54	商业	否
德兴市大茅山梧风洞	德国用(2012)第89号	2,078,665.60	5.95	商业	否
合计	-	1,491,397,923.64	1128.53	-	-

(七) 良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障

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

(八) 公司严格规范募集资金的使用

公司将统筹考虑发债项目的资金使用，建立一整套完整严密的资金使用审核程序，利用严格的制度来保证本次发债资金正常合规的使用。在项目的实施和运作过程中，公司将继续通过内部费用控

制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制度，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

（九）设置提前偿还条款，可以缓解本期债券到期还本的压力

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

第十四条 风险与对策

一、 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与债券相关的风险

1、 利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化以及债券市场供求关系的变化等因素影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率品种，且期限较长，在债券存续期内，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、 兑付风险

在本期债券存续期限内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

3、 流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（二）与行业相关的风险

1、 经济发展周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理开发业务，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平受到经济周期影响。德兴市为县级市，目前经济总量及财力偏弱。如果出现经济增长速度放缓、停滞

或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设，项目建设所得是其收入和利润的重要组成部分。国家宏观调控政策、土地政策的变动均会对其收入和利润产生重要的影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度、公用事业收费标准调整等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

3、其他宏观经济政策风险

包括货币政策、财政政策在内的其他宏观经济政策变动可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险

本期债券用于抵押的资产全部为土地资产，且公司用于抵押的土地位于县级市，目前德兴市整体土地出让收入规模偏小，用于抵押的土地未来一次性大规模收现的可能性低。国家对房地产市场宏观调控，使土地市场价格波动较大，未来公司用于抵押的土地价格具有下行风险。

发行人作为德兴市城市建设项目主体，承担着城市建设的重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，本期债券发行规模大，对公司现有债务影响大，进而一定程度上影响本期债券偿付。公司在建和拟建项目投资规模较大，存在一定的融资压力。

公司资产以存货为主，土地资产占比大，抵押比率较高，存货变现能力较弱，整体资产流动性一般。

2、募投项目风险

本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。本期债券偿付依赖募投项目预期收益，预期收益的实现具有一定的不确定性。

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

二、 对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地作出投资决策。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

2、兑付风险的对策

目前发行人经营状况良好，现金流量充足，可以满足本期债券本息偿付的要求。与此同时，发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本期债券按时足

额兑付提供资金保证。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

(二) 与行业相关的风险对策

1、经济发展周期性风险的对策

发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，稳健经营，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。发行人从事大量的城市基础设施建设和安置房建设，随着国家和江西省棚户区改造政策的出台和实施，发行人的业务规模和抗风险能力将进一步提升。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

德兴市国民经济持续快速增长，近三年地方一般预算收入分别为13.20亿元、17.40亿元和20.23亿元，呈逐年增长的良好态势。随着南门新区的建设和主要产业的推动，加之德兴市的区位优势明显，德兴市未来发展潜力巨大。

2、行业监管调控政策变动风险的对策

发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时进入保障房、市政基础设施建设，形成稳定的收入，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

(三) 与发行人相关的风险

1、经营风险的对策

发行人用于抵押的土地位于德兴市南门新区，为德兴市新的政治商业中心，南门新区土地出让价值逐年稳步提高，且德兴市年土地出让量不断增加。德兴市人口较少，近年来的飞速发展使得外来人口不断增加，对地域经济的带动作用不容小觑。

当前及未来较长阶段，发行人拥有的流动资产主要为国有土地使用权，该资产整体上较为优良，但国有土地使用权的出让受到一定的程序和市场规模的影响，短期内予以变现的能力较差。《德兴市人民政府关于落实德兴市城市建设经营总公司企业债券偿债保障措施的说明》文件中强调，当预期本期债券本息兑付会出现一定风险时，市政府将在法律法规允许的范围内尽量简化土地出让流程，安排用于发行人所拥有的土地使用权优先出让。市政府将督促发行人将国有土地使用权变现的资金直接划入本期债券偿债资金专户，以专项用于本期债券本息的偿付。由此可保证发行人资产良好的流动性。

发行人将针对经营环境的变化，不断改革和优化公司的管理制度，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，保证公司的健康发展。另外，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

2、募投项目风险的对策

在不考虑项目自身收益的情况下，德兴市政府用于平衡募投项目投资的土地出让收益是本期债券还本付息的进一步保障。为满足募投项目建设需要，根据德兴市人民政府出具的《关于同意德兴市城市建设经营总公司以土地出让收益平衡德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资的

批复》(德府字【2014】41号),德兴市人民政府同意将德兴市服务业聚集区范围内的部分土地出让收益用于平衡德兴市现代综合物流园建设项目、中国遮阳产业交易博览中心项目及香屯生态工业园建设项目投资。德兴市人民政府计划出让用于本期债券募投项目投资的土地全部位于德兴市未来城区建设发展的主要地段,地块面积合计3,033.19亩,用地类型全部为商住用地。以160万元/亩的保守价格估算,预计出让总收入为485,310.40万元,扣除土地开发成本和相关规费,预计公司2015—2021年可获得的土地出让净收益为291,186.24万元。

本次发行筹集资金投资项目均已由德兴市政府、德兴市发改委和发行人进行了详细周密的研究和论证,并已获得相关管理部门的批准,所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度,对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险,并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

第十五条 信用评级

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA 级，发行人主体的信用级别为 AA-级。联合资信评估有限公司的主要评级观点如下：

一、基本观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对德兴市城市建设经营总公司（以下简称“公司”）的评级，反映了公司作为德兴市城市基础设施开发建设的重要主体，在业务区域垄断性、政府支持等方面具备一定优势。同时联合资信也关注到，德兴市目前经济总量及财力偏小，公司已完成的基建投资业务相对较少、未来资本性支出压力较大、资产流动性较差等因素对公司信用水平带来的不利影响。

未来随着德兴市项目进度的逐步推进和代建项目的陆续移交，公司整体收入水平有望得到提升；德兴市逐步增强的财政实力及其对公司持续的支持也有助于支撑公司的整体信用水平。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司 2014 年拟发行 8 亿元企业债券，本期企业债券以公司土地使用权作为抵押担保，募投项目运营收入为偿债资金的主要来源，募投项目运营收入对本期债券本息覆盖程度较高。同时，针对本期企业债券，公司设置专项偿债账户，并由中国工商银行股份有限公司德兴支行进行监管；设立了本金提前分期等额偿还条款，这有助于减轻公司的集中偿付压力。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险较低，安全性较高。

二、优势

1、公司是德兴市城市建设的重要主体，得到政府在土地资产注入、财政补贴等方面的大力支持。

2、本期债券以公司自有土地作为抵押担保，有效降低本期债券信用风险。

3、对于本期债券的偿还，公司制定了多项有效保障措施，本期债券设置分期偿付，有助于降低集中偿付风险。

三、关注

1、德兴市为县级市，目前经济总量及财力偏弱。

2、公司在建和拟建项目投资规模较大，存在一定的融资压力。公司资产以存货为主，土地资产占比大，抵押比率较高，存货变现能力较弱，整体资产流动性一般。

3、本期债券发行规模大，对公司现有债务影响大。本期债券偿付依赖募投项目预期收益，预期收益的实现具有一定的不确定性。

4、本期债券用于抵押的资产全部为土地资产，且公司用于抵押的土地位于县级市，目前德兴市整体土地出让收入规模偏小，用于抵押的土地未来一次性大规模变现的可能性低。国家对房地产市场宏观调控，使土地市场价格波动较大，未来公司用于抵押的土地价格具有下行风险。

四、跟踪评级

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期企业债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

德兴市城市建设经营总公司应按联合资信跟踪评级资料清单的

要求，提供相关资料。德兴市城市建设经营总公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，德兴市城市建设经营总公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注德兴市城市建设经营总公司的经营管理状况及相关信息，如发现德兴市城市建设经营总公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如德兴市城市建设经营总公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送德兴市城市建设经营总公司、主管部门、交易机构等。

第十六条 法律意见

发行人聘请江西求正沃德律师事务所作为本期债券的发行律师，江西求正沃德律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人已经按照《公司法》、《证券法》、《债券条例》的要求及其《公司章程》的规定，履行本期债券的申报工作，取得发行本期债券所需的有关授权和批准，该等授权和批准合法有效。

二、发行人系依法设立并有效存续的国有独资公司，符合《债券条例》关于发行企业债券主体资格的要求，具备发行本期债券的主体资格。

三、发行人已具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《简化通知》、《规范通知》及《强化风险管理通知》等法律法规和规范性文件规定的申请发行企业债券所应具备的实质条件。

四、发行人系依法设立并有效存续的全民所有制公司，发行人设立符合当时法律、法规和规范性文件规定，并得到有权部门批准；发行人设立过程中未有引致发行人设立行为存在潜在的纠纷；发行人设立过程中有关资产评估、验资履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件规定。

五、出资人具有出资资格，所投入发行人的资产产权关系清晰，出资无法律障碍，符合当时法律、法规和规范性文件规定。

六、发行人已经按照现代企业制度建立法人治理结构，确保业务、人员、机构、财务独立，资产独立完整。

七、发行人业务经营合法、合规、真实、有效，资信状况良好。

八、发行人与出资人及其一级、二级子公司之间未有关联交易及

同业竞争情形。

九、发行人主要财产均不存在产权纠纷或潜在纠纷。

十、发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均合法有效，发行人未有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债，发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系及相互提供担保的情况，发行人应收款项系正常业务原因导致，合法有效；

十一、发行人未有进行有资产置换、资产剥离、资产出售或收购行为，亦无拟进行上述行为的计划；

十二、发行人近三年依法纳税，未有被税务部门处罚情形；

十三、发行人近三年未有因违反环境保护方面的法律、法规及规范性文件而被处罚情形；

十四、本期债券募集资金拟投资的项目已经国家有权部门批准；本期债券募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行必要的批准程序，符合有关法律法规的规定；

十五、发行人、发行人出资人、发行人全资及控股子公司以及发行人总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员未有存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十六、本期债券《募集说明书》及其摘要在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规及国家发改委等政府主管部门的要求；江西求正沃德律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在本期债券《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认本期债券《募集说明书》及其摘要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；

十七、发行人为本期债券发行所聘请的主承销商及承销团成员、信用评级机构、审计机构、律师事务所及其具体经办人员均具有从事相应业务的资格，具备法律、法规和规范性文件规定的资质；中国工商银行股份有限公司德兴支行具备担任本期债券受托管理人及监管银行的资格，其与发行人签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《国有土地使用权抵押协议》、《抵押资产监管协议》、《募集资金三方监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》等法律文件均合法有效。

综上，发行人本次发行已经具备《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件，在取得国家发改委核准后，本次发行不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在一个月内就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的合格的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 发行人总经理办公会同意本期债券发行的决议
- (三) 发行人出资人(德兴市国资办)同意本期债券发行的批复
- (四) 《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券募集说明书》
- (五) 《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券募集说明书摘要》
- (六) 《偿债基金专项账户监管协议》
- (七) 《债权代理协议》
- (八) 《债券持有人会议规则》
- (九) 《国有土地使用权抵押协议》
- (十) 《抵押资产监管协议》
- (十一) 《募集资金三方监管协议》
- (十二) 经连续审计的发行人最近三年财务报告
- (十三) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (十四) 江西求正沃德律师事务所为本期债券出具的法律意见书

二、查阅地址

- (一) 投资者可以在本期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、 发行人：德兴市城市建设经营总公司

地址：德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼

联系人：程实

联系电话：0793-7818939

传真：0793-7818939

邮政编码：334200

2、 主承销商

(1) 兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

联系人：张亦超、高洋洋、危夷

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼

20层

联系电话：021-38565895、38565463

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：<http://www.xyzq.com.cn>

(二) 投资者还可以在本期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：<http://www.sdpc.gov.cn>

2、 中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

(三) 如对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:

2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
上海	1	兴业证券股份有限公司 固定收益部 (▲)	上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层	周敬敬	021-38565885
	2	华英证券有限责任公司 债券投资交易部	上海市浦东新区源深路 1088 号葛洲坝大厦 22 楼	陈彬霞	021-38991668-8095
北京	3	民生证券股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层	郭颖、董昕宇	010-8512767; 010-85127538
	4	东北证券股份有限公司 固定收益部	北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层	沙沙	010-63210782

附表二：

发行人 2011—2013 年经审计合并资产负债表

单位：元

资 产	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
货币资金	296,614,001.98	176,846,886.32	115,757,083.93
应收账款	180,138,432.00	-	-
其他应收款	42,242,837.88	344,985,950.00	15,004,259.44
预付账款	6,257,276.00	-	-
存货	4,680,432,338.46	2,663,324,748.59	2,583,468,886.15
流动资产合计	5,205,684,886.32	3,185,157,584.91	2,714,230,229.52
固定资产	22,252,972.11	141,537.96	189,293.01
在建工程	165,292,807.84	-	-
递延所得税资产	2,340,039.53	679,922.69	676,216.24
非流动资产合计	189,885,819.48	821,460.65	856,509.25
资产总计	5,395,570,705.80	3,185,979,045.56	2,715,095,738.77
短期借款	10,000,000.00	-	-
应付账款	82,836,848.54	27,900,618.60	9,246,618.60
预收账款	153,433,152.34	120,833,854.59	315,380,990.46
应付职工薪酬	117,574.49	99,265.49	75,383.49
应付利息	1,159,369.08	405,134.52	396,924.36
应交税金	47,092,536.87	25,211,902.49	9,524,180.91
其他应付款	72,807,764.84	26,726,487.28	20,740,216.30
一年内到期的长期负债	104,000,000.00	44,000,000.00	51,160,000.00
流动负债合计	471,447,246.16	245,177,262.97	406,524,314.12
长期借款	459,500,000.00	155,000,000.00	149,000,000.00
长期负债合计	459,500,000.00	155,000,000.00	149,000,000.00
负债合计	930,947,246.16	400,177,262.97	555,524,314.12
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	4,014,626,228.51	2,525,638,000.00	2,000,228,000.00
盈余公积	30,343,164.95	16,016,378.26	5,934,342.47
未分配利润	273,088,484.57	144,147,404.33	53,409,082.18
归属于母公司所有者权益合计	4,418,057,878.08	2,785,801,782.59	2,159,571,424.65
少数股东权益	46,565,581.61	-	-
所有者权益合计	4,464,623,459.64	2,785,801,782.59	2,159,571,424.65
负债及所有者权益合计	5,395,570,705.80	3,185,979,045.56	2,715,095,738.77

附表三：

发行人 2011-2013 年经审计合并利润表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	340,746,961.56	244,406,918.02	146,323,853.52
其中：营业收入	340,746,961.56	244,406,918.02	146,323,853.52
二、营业总成本	329,691,568.19	236,589,332.36	141,682,706.59
其中：营业成本	309,769,965.05	222,188,107.29	133,021,685.06
营业税金及附加	19,081,829.85	13,686,787.41	8,194,135.80
管理费用	976,446.46	1,090,164.89	978,864.32
财务费用	-151,815.25	-390,553.05	-504,644.27
资产减值损失	15,142.08	14,825.82	-7,334.32
三、营业利润	11,055,393.37	7,817,585.66	4,641,146.93
加：营业外收入	135,000,000.00	95,000,000.00	60,000,000.00
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额	146,055,393.37	102,817,585.66	64,641,146.93
减：所得税费用	2,787,526.44	1,997,227.72	1,187,793.33
五、净利润	143,267,866.93	100,820,357.94	63,453,353.60
归属于母公司所有者的净利润	143,267,866.93	100,820,357.94	63,453,353.60
六、每股收益：	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	143,267,866.93	100,820,357.94	63,453,353.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	143,267,866.93	100,820,357.94	63,453,353.60
项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
加：（一）年初未分配利润	144,147,404.33	53,409,082.18	-4,109,928.95
可供分配的利润	287,415,271.26	154,229,440.12	59,343,424.65
减：提取法定盈余公积	14,326,786.69	10,082,035.79	5,934,342.47
可供投资者分配的利润	273,088,484.57	144,147,404.33	53,409,082.18
未分配利润	273,088,484.57	144,147,404.33	53,409,082.18

附表四：

发行人 2011-2013 年经审计合并现金流量表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	39,774,674.97	49,859,782.15	15,390,057.52
收到其他与经营活动有关的现金	139,694,119.53	101,379,007.93	72,322,372.69
经营活动现金流入小计	179,468,794.50	151,238,790.08	87,712,430.21
购买商品、接受劳务支付的现金	47,908,404.68	6,814,410.64	8,788,263.70
支付给职工以及为职工支付的现金	364,448.68	322,988.24	306,726.89
支付的各项税费	0.00	0.00	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	12,529,110.71	993,241.88	609,846.19
经营活动现金流出小计	60,801,964.07	8,130,640.76	9,704,836.78
经营活动产生的现金流量净额	118,666,830.43	143,108,149.32	78,007,593.43
二、投资活动产生的现金流量			
收到其他与投资活动有关的现金	121,910,322.61	-	-
投资活动现金流入小计	121,910,322.61	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	217,136.00	998.00	20,930.00
投资活动现金流出小计	217,136.00	998.00	20,930.00
投资活动产生的现金流量净额	121,693,186.61	-998.00	-20,930.00
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	40,000,000.00	57,160,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	40,000,000.00	57,160,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	64,000,000.00	58,320,000.00	50,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,592,901.38	80,857,348.93	65,993,961.97
筹资活动现金流出小计	160,592,901.38	139,177,348.93	116,533,961.97
筹资活动产生的现金流量净额	-120,592,901.38	-82,017,348.93	-16,533,961.97
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	119,767,115.66	61,089,802.39	61,452,701.46
加：期初现金及现金等价物余额	176,846,886.32	115,757,083.93	54,304,382.47
六、期末现金及现金等价物余额	296,614,001.98	176,846,886.32	115,757,083.93