

2014年德兴市城市建设经营总公司 企业债券

上市公告书

证券简称：“14德兴债”

证券代码：“127003”

上市时间：2014年11月24日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：兴业证券股份有限公司

二〇一四年十一月

第一节 绪言

重要提示

德兴市城市建设经营总公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AA级；截至2013年12月31日，发行人的合并资产总额为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；债券上市前三个会计年度（2011年~2013年）发行人的净利润分别为6,345.34万元、10,082.04万元及14,326.79万元，前三个会计年度公司平均净利润为10,251.39万元，占本次拟发行企业债券总额8亿元的12.81%；前三个会计年度公司平均可供分配利润为16,699.60万元，不少于本期债券一年利息的1.50倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

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）

发行人成立于 2003 年 3 月 21 日，系经德兴市人民政府抄告单（德府字【2003】12 号文）批准设立的全民所有制企业，出资人德兴市财政局，设立时公司注册资本为 100 万元。江西上饶周华恒源会计师事务所对本次出资出具验资报告《饶会师验字【2003】第 002 号》审验。

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。

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”。

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。

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）。”

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。

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，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。

第三节 本期债券发行概况

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：**本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设计提前偿还条款，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：**本期债券的票面利率为7.17%，由shibor基准利率

加上基本利差2.18%，shibor基准利率为《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》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)利率算术平均数4.99%，（四舍五入保留两位小数）。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，是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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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，投资人认购的本期债券在中央国债登记公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的托管账户中登记托管。

八、发行方式：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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者发行相结合的方式发行。

九、发行范围及对象：

（一）承销团成员设置的发行网点公开发行部分：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）。

（二）上海证券交易所发行部分：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

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、发行期限：本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至2014年10月21日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年10月17日。

十三、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。

十四、计息期限：自2014年10月17日至2021年10月16日。

十五、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日分别偿付债券本金的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。

十六、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）。

十七、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）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、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。

二十一、债权代理人、偿债账户监管人：中国工商银行股份有限公司德兴支行。

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

二十三、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。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，公司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，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

二十五、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。

第四节 债券上市的基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2014年11月24日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“14德兴债”，证券代码“127003”。

根据债项评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为AA-。

第五节 发行人主要财务状况

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）。

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，实现了总

资产和所有者权益的全面快速增长，总体经营情况良好。

发行人财务数据见下表：

表 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

（一）偿债能力分析

表 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 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 4：发行人报告期内应收账款明细

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 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 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
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》（德府字【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 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 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：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

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 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。

第六节 本期债券的偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿

还基础。同时，发行人将采取有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、 本期债券的偿债计划

（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% 的债券本金。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，努力形成一套确保本期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，发行人聘请中国工商银行股份有限公司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中国工商银行股份有限公司德兴支行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《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，发行人将在中国工商银行股份有限公司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，中国工商银行股份有限公司德兴支行应依据《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。中国工商银行股份有限公司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，中国工商银行股份有限公司德兴支行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权中国工商银行股份有限公司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)良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障

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,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—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)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

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12: 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 14：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

座落	土地证号	价值	面积 (亩)	用途	是否 抵押
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	否
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
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)	3,373,060.02	8.10	商业	否

座落	土地证号	价值	面积 (亩)	用途	是否 抵押
	第 86 号				
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,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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据主管部门有关规定和联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）的评级业务管理制度，联合资信将在德兴市城市建设经营总公司 2014 年企业债券的存续期内进行定期跟踪和不定期跟踪评级。

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，提供有关财务报告以及其他相关资料。德兴市城市建设经营总公司如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，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可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整德兴市城市建设经营总公司主体及债券信用等级。

如德兴市城市建设经营总公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至德兴市城市建设经营总公司提供相关资料。

联合资信的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

一、 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 15： 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

二、 募集资金项目基本情况

(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 22,000 m²；展示交易厅 40,000 m²；仓库 80,000 m²；设备机房 2,000 m²；产品加工间 8,000 m²；拆装作业区 20,000 m²；堆场 10,000 m²；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 16：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 17: 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 18: 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 19 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 20: 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%。

(四) 德兴市政府用于平衡募投项目投资的土地出让收益

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，发行人已与兴业证券股份有限公司和工商银行德兴支行签订了《德兴市城市建设经营总公司企业债券募集资金三方监管协议》，将实行募集资金的专用账户存储制度，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。

第十节 有关当事人

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、主承销商/上市推荐人：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

三、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

四、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

五、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

六、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

七、债权代理人、偿债账户监管人：中国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

八、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：南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

联系电话：0791-88620098

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

第十一节 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有关决议
- (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) 发行人2011-2013年经审计的财务报告

(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

二、查询地址

投资者可到前述发行人或上市推荐人（主承销商）住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券
上市公告书》之盖章页)

德兴市城市建设经营总公司

2014年10月29日



(本页无正文，为《2014年德兴市城市建设经营总公司企业债券
上市公告书》之盖章页)

