

2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司 企业债券募集说明书摘要

发行人

新余市渝水区城区建设投资开发公司

联席主承销商



信达证券股份有限公司
CINDA SECURITIES CO., LTD.



国开证券

二〇一五年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准募集说明书及其摘要，发行人领导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、主承销商声明

主承销商按照有关法律、法规的要求，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性和完整性进行了充分核查。

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摘要及其有关的信息披露文件（包括但不限于发行人的财务报表及附注），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做出实质性判断。

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摘要对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》、接受《债券受托管理协议》、《募集资金监管协议》、《偿债资金专户监管协议》之权利及义务安排。

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，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

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。

本期债券基本要素

债券名称：2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券（简称“15新余渝水债”）。

发行总额：人民币12亿元整。

债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券。设置本金提前偿还条款，即债券存续期内第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

本期债券为固定利率债券，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定；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，在本期债券存续期内固定不变。

发行期限：本期债券发行期限为五个工作日，自2015年4月23日至2015年4月29日。

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（国家法律、法规另有规定除外）发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上

证所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

担保方式：为保障本期债券的本息按照约定如期兑付，发行人以土地使用权作为抵押资产进行抵押担保。抵押资产为发行人所属的 3 宗国有土地使用权，土地用途为商业和住宅用地，使用权类型为出让，使用权总面积合计为 1,714.32 亩。同致信德（北京）资产评估有限公司以 2014 年 2 月 28 日为基准日评估的抵押资产总价值为 345,325.07 万元。

信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA-，本期债券信用级别为AA。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本次债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	10
第四条 承销方式.....	14
第五条 认购与托管.....	15
第六条 债券发行网点.....	17
第七条 认购人承诺.....	18
第八条 债券本息兑付办法.....	20
第九条 发行人基本情况.....	21
第十条 发行人业务情况.....	28
第十一条 发行人财务情况.....	40
第十二条 已发行尚未兑付的债券.....	42
第十三条 募集资金用途.....	43
第十四条 偿债保障措施.....	50
第十五条 风险与对策.....	59
第十六条 信用评级.....	66
第十七条 法律意见.....	69
第十八条 其他应说明的事项.....	71
第十九条 备查文件.....	72

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、渝水城投、公司：指新余市渝水区城区建设投资开发公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 12 亿元的 2015 年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券。

本次发行：指经有关主管部门正式批准后，本期债券在中国境内的公开发行业。

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《2015 年新余市渝水区城区建设投资开发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《2015 年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券募集说明书摘要》。

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。

联席主承销商、信达证券：指信达证券股份有限公司。

联席主承销商、国开证券：指国开证券有限责任公司。

簿记管理人：指信达证券股份有限公司。

债券受托管理人：指交通银行股份有限公司新余分行。

承销协议：指主承销商与新余市渝水区城区建设投资开发公司签署的《2014 年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券承销协

议》。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券承销团协议》。

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、足额划付本期债券各自承销份额对应的款项。

债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

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。

上证所：指上海证券交易所。

偿债资金专户：指发行人在账户监管人处开立的、专门用于偿付本期债券本息的专项存款账户。

《受托管理协议》：指《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券受托管理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券持有人会议规则》。

《募集资金监管协议》：指《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券募集资金三方监管协议》。

《偿债资金专户监管协议》：指《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券偿债资金专户监管协议》。

《国有土地使用权抵押合同》：指发行人与本期债券受托管理人交通银行股份有限公司新余分行签署的《2014年新余市渝水区城区投资开发公司企业债券国有土地使用权抵押合同》。

《抵押资产监管协议》：指发行人与本期债券受托管理人交通银行股份有限公司新余分行签署的《2014年新余市渝水区城区投资开发公司企业债券抵押资产监管协议》。

债券持有人：指本期债券的投资者。

公司章程：指《新余市渝水区城区建设投资开发公司章程》。

公司法：指《中华人民共和国公司法》。

证券法：指《中华人民共和国证券法》。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金【2015】266号文件批准公开发行。

发行人于2013年5月6日召开总经理办公会会议，审议通过发行人向国家发展改革委申请发行总额不超过人民币15亿元、期限不超过7年的公司债券。发行人出资人新余市渝水区国资局于2013年5月14日出具《关于同意新余市渝水区城区建设投资开发公司发行企业债券的批复》（渝国资字【2013】26号），同意公司申报发行不超过人民币15亿元公司债券。发行人已取得其内部权力机构关于本期债券发行的批准和授权，相关批准和授权合法、有效。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：新余市渝水区城区建设投资开发公司

住所：新余市仙来开发区

法定代表人：龚伟

联系人：龚伟

联系地址：新余市渝水区仙来新城校园路南侧

联系电话：0790-6226016

传真：0790-6207770

邮政编码：338025

二、承销团

（一）联席主承销商

1、信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：张志刚

联系人：肖剑、袁磊、高义龙、孙逊

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层

联系电话：010-63081029

传真：010-63081197

邮政编码：100031

2、国开证券有限责任公司

住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦17层

法定代表人：黎维彬

经办人：吴凯峰、赵亮、廖杭

联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦17层

联系电话：010-52828400，010-52825784

传真：010-51789210

邮政编码：100007

（二）分销商

1、英大证券有限责任公司

住所：深圳市福田区华能大厦三十、三十一楼

法定代表人：吴骏

经办人：陈立思

联系地址：深圳市福田区深南中路2068号华能大厦西区11楼1113

室

联系电话：0755-83007352

传真：0755-83007150

邮政编码：518031

2、国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红玲中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

经办人：吴华星

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系电话：010-88005040

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、债券托管机构

(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：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870676、68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼东区2008

法定代表人：黄锦辉

经办人：易世泉

联系地址：北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼东区
2008

联系电话：010-85866870

传真：010-85866877

邮政编码：100025

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦

法定代表人：刘思源

联系人：许燕

联系地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

六、发行人律师：北京市齐致律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸D座701

负责人：单卫红

经办人：李莹、王娜

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸D座701

联系电话：010-85679588

传真：010-85679698

邮政编码：100022

七、募集资金监管银行（偿债资金监管银行、债券受托管理人、
土地资产抵押权代理人）：交通银行股份有限公司新余分行

住所：新余市北湖西路98号

负责人：王安群

联系人：黄玲

联系地址：新余市北湖西路98号

联系电话：0790-6441915

传真：0790-6441943

邮政编码：338000

八、资产评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

住所：北京市朝阳区大郊亭中街3号521室

负责人：杨鹏

经办人：徐惠兰

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路7-8号

联系电话：027-87132169；027-87132179

传真：027-87132111

邮政编码：430071

第三条 发行概要

一、**发行人：**新余市渝水区城区建设投资开发公司

二、**债券名称：**2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券（简称“15新余渝水债”）。

三、**发行总额：**人民币12亿元整。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券。设置本金提前偿还条款，即债券存续期内第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

本期债券为固定利率债券，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定；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，在本期债券存续期内固定不变。

五、**还本付息方式：**每年付息一次；本期债券设置本金提前偿还条款，债券存续期内第3、4、5、6、7年末分别按照发行规模20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，即在2018年、2019年、2020年、2021年、2022年末分别偿付债券本金2.4亿元、2.4亿元、2.4亿元、2.4亿元和2.4亿元。最后5个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

六、债券面值和发行价格：本期债券面值 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：实名制记账式。

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证所市场向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上证所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自2015年4月23日起至2015年4月29日止。

十、簿记建档日：2015年4月22日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2015年4月23日。

十二、计息期限：本期债券的计息期限为2015年4月23日起至2022年4月22日止。

十三、起息日：自发行首日起开始计息，本期债券存续期限内每年的4月23日为该计息年度的起息日。

十四、付息日：本期债券的付息日为2016年至2022年每年的4月23

日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的4月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、登记及托管：通过承销团成员设置的营业网点发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；通过上证所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十八、承销方式：本期债券由联席主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十九、承销团成员：联席主承销商为信达证券股份有限公司和国开证券有限责任公司，分销商为英大证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。

二十、担保方式：为保障本期债券的本息按照约定如期兑付，发行人以土地使用权作为抵押资产进行抵押担保。抵押资产为发行人所属的3宗国有土地使用权，土地用途为商业和住宅用地，使用权类型为出让，使用权总面积合计为1,714.32亩。同致信德（北京）资产评估有限公司以2014年2月28日为基准日评估的抵押资产总价值为345,325.07万元。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA-，本期债券的信用级别为AA。

二十二、上市安排：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部门提出上市或交易流通申请。

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所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

第四条 承销方式

本期债券由联席主承销商信达证券股份有限公司、国开证券有限责任公司，分销商国信证券股份有限公司、英大证券有限责任公司组成的承销团，以余额包销方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，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簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的网点向机构投资者公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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。认购办法如下：

机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系。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、联系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、联系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、通过上证所市场向机构投资者协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、联系人身份证及

授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股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。

第六条 债券发行网点

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）公开发行人和通过上证所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。承销团设置的具体发行网点见附表一。

第七条 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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书摘要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、本期债券的受托管理人依有关法律、法规的规定发生合法变更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。

四、投资者同意并接受《债券持有人会议规则》，接受交通银行股份有限公司新余分行作为债券受托管理人与发行人签订的《债券受托管理协议》及监管银行与发行人签订的《偿债资金专户监管协议》对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

五、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交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销的事先同意并接受这种债务转让：

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

（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让承继协议，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承继进行充分的信息披露。

第八条 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付息一次，第 3、4、5、6、7 年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 4 月 23 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）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

(二) 本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 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获利息收入应缴纳的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，债券存续期内第 3、4、5、6、7 年末分别按照发行规模 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本金兑付日为 2018 年至 2022 年每年的 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：新余市渝水区城区建设投资开发公司

住所：新余市仙来开发区

法定代表人：龚伟

注册资本：壹亿元整人民币

企业类型：全民所有制企业

经营范围：主营土地开发，城区基础设施建设，房地产开发，农业开发。（以上项目国家有专项规定除外）。

发行人系新余市渝水区国资局的全资企业，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计总资产 907,102.40 万元，总负债 176,052.41 万元，归属于母公司的所有者权益 731,049.99 万元。2013 年度，发行人实现营业收入 24,910.45 万元，归属于母公司的净利润 10,776.97 万元。

二、历史沿革

新余市渝水区城区建设投资开发公司是经新余市渝水区人民政府办公室渝府办抄字【2003】41号文件批准，于2004年4月30日登记设立的全民所有制企业法人，设立时注册资本为5,000万元，出资人为新余市渝水区人民政府。根据新余金山有限责任会计师事务所于2003年12月8日出具的余金会验字【2003】第257号《验资报告》，截至2003年12月8日止，公司已收到新余市渝水区人民政府缴纳的注册资本合计人民币伍仟万元，出资方式为实物资产（房屋建筑物）及无形资产（土地使用权）。其中，房屋建筑物出资已经新余广厦房地产评估咨询有限公司评估，并出具（2003）余广房估字第（00730-1）号评估

报告；土地使用权出资已经新余市博源房地产评估有限公司评估，并出具余博评【2003】144-1号和余博评【2003】145-1号评估报告。

2010年9月，根据新余市渝水区人民政府办公室抄告单（渝府办抄字〔2010〕371号），决定将新余市渝水区国有资产管理局、新余市渝水区百丈峰农业投资股份有限公司所持有新余市渝水区市场建设投资管理有限公司（以下简称“渝水市场公司”）100%股权无偿划转至发行人。渝水市场公司成立于2009年10月，注册资本为1亿元，主营业务为城区内市场建设、基础设施建设、农村商业网点建设，房地产开发。

2011年12月，经新余市人民政府批准，发行人出资人变更为渝水区国有资产监督管理局。

2011年12月，由渝水区国有资产监督管理局以货币资金增资，公司注册资本变更为10,000万元，新增注册资本5,000万元。根据新余金山有限责任会计师事务所2011年12月30日出具的赣余金会验字【2011】第610号《验资报告》，截至2011年12月30日止，公司已收到渝水区国有资产监督管理局缴纳的新增注册资本5000万元，出资方式为货币。

2013年1月，新余市渝水区人民政府决定将发行人所持新余市渝水区市场建设投资管理有限公司100%的股权，无偿划转至新余市渝水区国有资产管理局、新余市渝水区百丈峰农业投资股份有限公司。

三、出资人

发行人是依法设立的全民所有制企业，渝水区国有资产监督管理局为其唯一出资人。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国企业国有资产法》及国家、新余市、渝水区相关法律法规规章制度规定，制定了《新余市渝水区城区建设投资开发公司章程》（以下简称“《公司章程》”）；发行人的治理结构符合现代企业管理制度的要求，发行人以其全部资产自主经营，自负盈亏，依法享有民事权利，承担民事责任；公司设立了总经理办公会，不设股东会，股东会职权由出资人行使，总经理办公会是公司的决策机构，对股东负责。

公司经营宗旨：以促进新余市城市发展，社会进步，人民物质与文化生活水平提高为目标。按照经营城市的理念，以仙来开发区土地资产和国有存量资产为依托，运用市场机制，对仙来开发区的自然资本（如土地）以及人力资本（如道路、桥梁等基础设施，建筑物，公用事业设施等）进行聚集、重组和运营，通过盘活变现，银行借贷，招商引资等多渠道融资，将国有资产最大化转变成资本，筹集大量资金投入城市建设，把仙来开发区建成品位较高，功能齐全的现代化，园林化的新城区。

1、总经理

总经理行使下列职权：

- （1）主持公司日常经营管理工作，处理日常事务。
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案。
- （3）制定公司的具体规章制度。
- （4）提请聘任或解聘公司副经理，财务负责人以及高级顾问人员并建议其报酬。

(5) 提请聘任或解聘公司其他管理人员并建议其报酬。

(6) 公司章程授予的其他职权。

(7) 总经理为公司法定代理人，由渝水区国有资产监督管理局任免。

2、财务、会计、利润分配及劳动用工制度

公司依照《中华人民共和国会计法》及有关法规制定公司财务管理制度，并建立、健全内部审计制度。

主管部门分配当年税后利润时公司应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金，并提取利润的百分之五至百分之十列入公司法定公益金。公司法定公积金累计额为公司注册资产的百分之二十以上的，可不再提取。公司的法定公积金不足以弥补上一年度公司亏损的，在依照前款规定提取法定公积金和法定公益金之前应当先用当年利润弥补亏损。

公司财务接受渝水区国有资产监督管理局的监督和管理。公司在年度终了 120 日内应作出财务决算方案及财务会计报告，并报上级监督管理部门。

劳动用工制度：根据业务发展需要选调全区优秀人才以及面向人才市场聘用专业经营管理人才，由公司经理办工会，研究并报渝水区国有资产监督管理局核定，劳动用工制度同时要遵循国家法律，法规及国务院劳动部门的有关规定执行。

3、公司增减注册资本

公司需增加注册资本时，须出具新增资本文书，并经法定验资机

构验资后，依法到登记机关申请办理增资登记，并进行公告。

公司减少注册资本时，须编制资产负债表及财产清单，经法定验资机构验资后，以公告形式通知债权人，依法向登记机关申请办理减资登记，并进行公告。

4、公司终止与清算

(1) 公司遇下列情形之一应予终止并进行清算：单位主管部门变更、依法宣告破产。

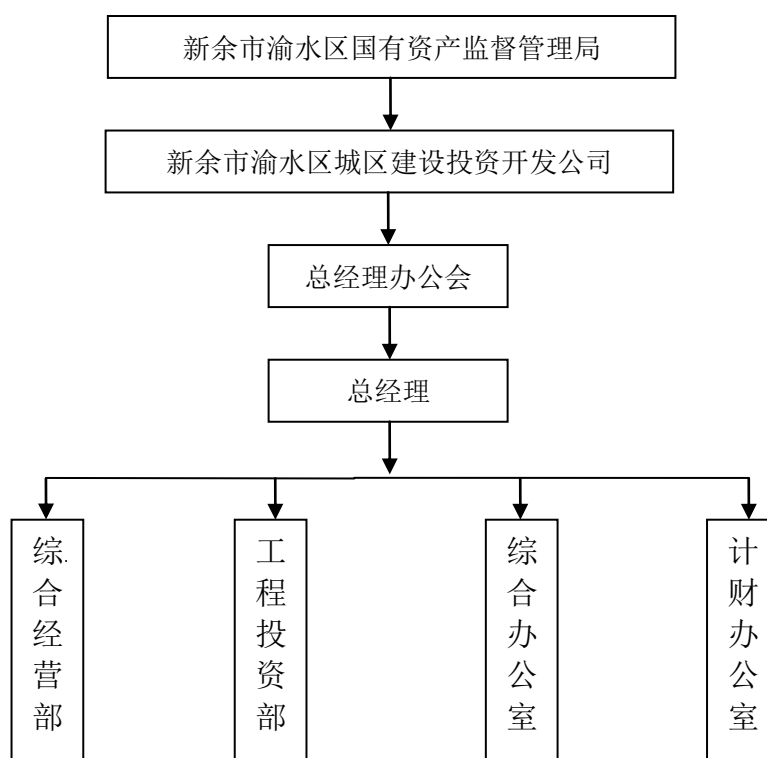
公司因单位主管部门变更清算，应成立清算小组，清算小组成员由渝水区政府、渝水区国有资产监督管理局、公司三方有关人员组成。依法宣告破产的，按《中华人民共和国企业破产法》及有关法规执行。

清算结束后，清算小组将注册会计师验证的清算报告及清算期间的收支报表，各种财务账册报总经理批准，取得公司终止文书，向登记机关申请注销手续，并公告企业终止。

(二) 发行人组织结构

发行人内设二部二室，即综合经营部，工程投资部、综合办公室、计财办公室。发行人的组织结构如下图所示：

图 1：渝水城投组织机构图



五、发行人子公司情况

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人无纳入合并范围的子公司。

六、发行人高级管理人员情况

表 1：发行人高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年月	现任职务
龚伟	男	1974 年 4 月	公司总经理
郭中华	男	1972 年 1 月	公司副总经理
钟淑平	男	1979 年 7 月	公司副总经理
黄志华	男	1978 年 6 月	公司财务部部长
敖贵森	男	1969 年 12 月	公司总经理助理

主要领导简历如下：

龚伟，男，1974 年 4 月，中共党员，大学本科学历。现任渝水区城区建设投资开发公司总经理，新余市渝水区仙来办事处党委书记。

历任渝水区政府办副科级秘书，渝水区法制办党组书记，渝水区法制办主任，渝水区政府办党组成员，城北办党委副书记、渝水区仙来办事处主任。

郭中华，男，1972年1月，中共党员，大学本科学历。现任渝水区城区建设投资开发公司副总经理，新余市渝水区仙来办事处副主任。历任渝水区鹤山乡政府职员，渝水区南安乡政府职员、渝水区仙来办事处常务副主任。

钟淑平，男，1979年7月，中共党员，大学本科学历。现任新余市渝水区城区建设投资开发公司副总经理，新余市渝水区仙来办事处主任。历任渝水区区属机关工委副书记，渝水区鹤山乡党委副书记、渝水区仙来办事处党委副书记。

黄志华，男，1978年6月，中共党员，大学本科学历。现任新余市渝水区城区建设投资开发公司财务部部长，新余市渝水区仙来办事处财政所所长。历任渝水区下村镇财政所所长。

敖贵森，男，1969年12月生，中共党员，大学本科学历。现任渝水区城区建设投资开发公司总经理助理，新余市渝水区仙来办事处副主任。历任渝水区仙来办事处副主任。

第十条 发行人业务情况

发行人主要从事城市基础设施建设及保障房建设等业务，是新余市渝水区市政基础设施投资管理的主体。发行人业务经营对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。

一、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

1、我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。中国社科院 2012 年发布的《城市蓝皮书》指出，2011 年中国城镇人口已经达到 6.9 亿，人口城镇化率达到 51.3%。而 2012 年，我国的城镇化率达到 52.57%，比 2011 年提升了 1.27%，与世界平均水平大体相当，城镇化取得显著成效。随着城市人口不断增加，城市基础设施建设的需求也将不断增加。根据国家统计局国民经济和社会发展统计公报显示，2003 年-2013 年全社会固定资产投资累计完成 227.09 万亿元。城市基础设施建设的发展，为城市化进程提供了重要的物质保障。

近年来，我国各级政府不断加大市政设施建设，市政设施供给能力和服务水平明显提高。国务院于 2013 年公布的《关于城镇化建设工作情况的报告》显示，2011 年，我国城市人均道路面积达到 13.8 平方米，人均公园绿地面积达到 11.8 平方米，城市用水普及率、污水

处理率分别达到 97%和 83.6%。城市基础设施建设不断得到完善，市政综合服务能力不断提升。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。

随着城市化进程的加快以及城市人口的增长，城市基础设施以及相关公用事业的投资和建设将保持快速增长的态势。住房和城乡建设部有关规划中预计“十二五”期间，全国城市市政基础设施投资总额预计在 7 万亿元左右。住房和城乡建设部与国家发展改革委编制的《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》显示，“十二五”期间城镇供水设施改造与建设规划项目总投资为 4,100 亿元，其中：水厂改造投资 465 亿元；管网改造投资 835 亿元；新建水厂投资 940 亿元；新建管网投资 1,843 亿元；水质检测监管能力建设投资 15 亿元；供水应急能力建设投资 2 亿元。该项目规划将持续推进城镇供水设施建设，提高公共供水普及率。住房和城乡建设部编制的《全国城镇燃气发展“十二五”规划》提出“十二五”期间，我国新建城镇燃气管道约 25 万公里，到“十二五”期末，城镇燃气供气总量约 1,782 亿立方米，较“十一五”期末增加 113%。城镇燃气快速发展对优化能源结构、改善环境质量、促进城镇发展、提高人民生活水平发挥了极其重要的作用。“十二五”期间，是城市基础设施建设任务量非常繁重的时期，也是城市基础设施建设行业发展的历史机遇期。

2、新余市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

根据《新余市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十一五”期间，新余市城市基础设施建设快速发展。城市交通立体化、网

络化、快速化、现代化进程进一步加快。市域内高速公路通车里程达到 134 公里，新余铁路洋坊站扩能改造工程开工建设，沪昆高铁（新余段）建设工作扎实推进。袁河生态治理工程、高铁新城相继启动，主城区面积由 45 平方公里扩大到 64 平方公里，城镇化率由 48% 提高到 61.59%。能源保障能力加强，以太阳能为重点的新能源开发取得突破。水、电、路、气等基础设施进一步完善，城乡居民生产生活条件明显改善。

根据《新余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，新余市将按照城乡规划一体化、基础设施建设体系化、基本公共服务均等化的总体要求，加快主城区、中心镇建设，改造棚户区（城中村），加快新农村建设，优化城镇结构和布局。坚持以城带乡、以乡促城、城乡互动、协调发展，把新余建设成全省统筹城乡经济社会发展一体化的先行区、示范地。

为实现上述目标，新余市将采取多种举措，大力推进新型城镇化。突出发展中心城区，加快县城建设，择优扶持小城镇，形成结构合理、配套完善、功能明确、发展协调的城镇格局。以户籍制度改革为契机，努力提升城市人气，增加城市人口。根据《新余市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》显示，到 2015 年新余市城镇人口达到 100 万人，建成区面积达到 79 平方公里。加快推进袁河生态新区建设，打造独具特色的生态新城区。加快城市道路、桥梁、管网等基础设施建设，构建城市“三环”快速通道，完善城市功能，切实解决交通拥挤和停车难的问题。抓好城市饮用水、燃气、污水处理等基础设施建设，

加大城市环境整治，全面提升城市品位。新余市城市基础设施建设行业具有广阔的发展空间。

（二）保障性住房行业

1、我国保障性住房行业现状和前景

保障性住房是政府提供给中低收入住房困难家庭等特定的人群使用的限定标准、限定价格或租金的住房。随着我国经济的发展和城镇化的加快推进，居住需求和攀升的房价矛盾日益突出，居住问题成为社会关注的焦点问题。保障性住房建设是一项重大的民生工程，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。保障性住房投资力度加大，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标。此外，保障性住房投资本身对经济也有着可观的拉动作用，对于扩大内需具有积极的意义。

近年来，在国家各项扶持政策推动下，我国保障性住房建设取得积极成效，这其中也得益于国家财政的大力度资金投入和各项财税优惠政策。目前，我国已经初步形成了包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、各类棚户区改造和农村危房改造等在内的保障性安居工程体系。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确提出未来五年要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。2011年9月，国务院出台《关于保障性安居工程建设和管理的指导意

见》（国办发〔2011〕45号），文件提出要积极落实政府投入、土地供应、信贷支持、税费减免等政策，着力提高规划建设和工程质量水平，制定保障性住房分配、管理、退出等制度和办法。2012年2月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好2012年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程建设投资计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。在我国政府对保障性住房建设的大力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

2、新余市保障性住房行业的现状及发展趋势

为支持保障性住房建设，新余市从加大税费支持力度、落实土地供应、完善安置补偿制度等诸多方面实施了积极有效的政策措施。根据《新余市2013年国民经济和社会发展统计公报》，2013年全年新余市新开工建设保障性住房15,574套，竣工12,428套，发放廉租住房租赁补贴6,551户，完成农村危房改造1,600户。根据《2014年新余市中心城区保障性住房任务公告》，2014年，新余市将新建公共租赁住房4,428套、廉租住房1,500套、发放租赁补贴4,300户。总体来看，新余市的保障性住房行业将在未来一段时期蓬勃发展。

（三）重金属污染治理的行业现状及发展趋势

1、我国重金属污染治理的行业现状和前景

环境保护是我国的基本国策，但多年以来粗放式的发展模式导致环境破坏严重，其中重金属污染现象尤为突出。重金属污染主要

由工业行业造成的。我国工业行业重金属污染具有排量大、浓度高、空间集中、行业集中、设备老化、技术落后等特点，其中有色金属矿（含伴生矿）采选业、有色金属冶炼业、含铅蓄电池业、皮革及其制品业、化学原料及化学制品制造业这五大重金属污染重点防控行业的重金属排量占总排放量的95%以上。2006年湘江湖南株洲段重金属污染，2009年湖南省浏阳市重金属污染，2012年广西龙江重金属污染等事件给人民群众身体健康安全造成极大威胁，扰乱了正常的生产经营秩序，引起了社会各界的高度重视。为遏制重金属污染事件高发态势，推进“十二五”期间环境保护事业的科学发展，国务院在《国家环境保护“十二五”规划》和《重金属污染综合防治“十二五”规划》中都明确提出，加强重点行业和区域重金属污染防治，加强湘江等流域、区域重金属污染综合治理。力争到2015年，重点区域内重点重金属污染物排放量比2007年降低15%，非重点区域重点重金属污染物排放量不超过2007年水平，重金属污染要得到有效控制。

2、新余市重金属污染治理行业的现状及发展趋势

新余市袁河工业园区是渝水区重点培植的与新钢公司上下游产品紧密对接的冶金原材料生产、机械加工、五金加工类基地，工业增加值达109.52亿元，占全市的41%，是产业集中度较高，能耗和环境污染也较高的以钢铁产业为核心的重工业基地。

根据《袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目可行性研究报告》，2010年袁河工业平台规模以上企业总能耗为628.82万吨标煤，占新余市全市社会总能耗的70.6%，万元工业增加值能耗高达5.74吨

标煤，是新余市的 1.7 倍，江西省的 3.1 倍，全国平均水平的 2.3 倍。

同时，袁河工业平台快速发展所带来的大量重金属污染物，通过大气、水等媒介最终渗透到土壤中，使得相关及周边区域的水质大幅下降、空气、土壤污染较为严重，重金属含量大幅超标，危及生态环境，危及人民群众生产生活和生命健康。

2011 年 9 月，新余市环保监测站对渝水区 3.3 万亩晚稻开展取样重金属检测工作，布点 99 个，检测结果触目惊心，百分之九十九的晚稻抽样中，镉元素、锰元素超标，大片的农田灌溉水源均被严重污染。

新余市渝水区人民政府对环保部门的调查结果非常重视，决定致力于污染源头治理的同时对污染的土壤同步进行治理修复，首选污染较重的袁河工业平台及周边袁河办、珠珊镇、仙来办的 1 万亩区域土壤污染严重的农田作为土壤重金属污染修复示范基地。新余市将通过未来合理规划实现对渝水区全面开展重金属污染治理修复工作，起到带头示范作用，为未来重金属污染治理工作提供有力的技术支撑。

二、发行人的行业地位及竞争优势

（一）发行人的行业地位

发行人作为新余市渝水区城市资产运营主体，主要从事公用事业类设施的投资、建设和运营。近几年，公司摒弃了原先靠土地出让金维持正常经营的思路，大胆创新、积极探索，走出了一条新的投、融资道路，以项目驱动建设，以建设盘活土地，以增值回报社会。目前公司辖区内的道路及管网工程全部完成，景观建设、公园绿化、文教体医设施也正在强力推进，或已经完成，一个现代化、生态化的滨河

城市魅力正在逐步展现。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

发行人所在地新余市位于江西中部，地处南昌、长沙两座省会城市之间，交通区位优势明显，投资环境优越。新余市是江西省工业化程度最高的城市，根据《新余市 2013 年国民经济和社会发展统计公报》显示，新余市工业对经济增长的贡献率达 57.4%，工业化率达到 50.9%。江西省委省政府确立的三个“千亿元”工程中就有两个在新余。“十一五”期间，新余市实现地区生产总值、财政收入、规模以上工业增加值三年翻一番，固定资产投资三年翻两番，社会消费品零售总额四年翻一番。根据《新余市 2013 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2013 年新余市经济继续保持快速增长，全市地区生产总值达 845.07 亿元，同比增长 4.5%。根据新余市财政局《新余市地方政府债务余额及综合财力统计表》显示，2013 年度，新余市地方综合财力 116.97 亿元，其中公共财政预算收入 45.58 亿元。截至 2014 年 6 月末，新余市地方政府债务主要为直接债务，政府债务余额合计为 77.92 亿元，主要为国内金融机构借款、债券融资和其他。截至 2014 年 6 月末，新余市地方政府债务率为 66.61%。新余市良好的经济发展势头为发行人提供了持续发展的空间。

渝水区是新余市最重要的行政区域，是新余市政治经济中心。根据《新余市渝水区 2013 年政府工作报告》显示，2013 年，渝水区完成生产总值 179.8 亿元，增长 7.5%；固定资产投资 211 亿元，增长 5%；

社会消费品零售总额 35 亿元，增长 13%；城镇居民人均可支配收入 24,758 元，增长 10.2%，农民人均纯收入 11,283 元，增长 11.2%。根据新余市渝水区财政局《新余市渝水区地方政府债务余额及综合财力统计表》显示，2013 年度，新余市渝水区财政总收入 43.64 亿元，其中公共财政预算收入 19.00 亿元。截至 2014 年 6 月末，新余市渝水区地方政府债务主要为担保债务，政府债务余额合计为 5.51 亿元，主要为国内金融机构借款、债券融资和其他。截至 2014 年 6 月末，新余市渝水区地方政府债务率为 12.63%。

2、行业主导优势

发行人是新余市渝水区城市基础设施建设领域的龙头企业，是新余市渝水区国资局下属国有独资企业，具有一定的区域主导优势，基本没有外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强。根据《新余市渝水区“十二五”规划纲要》，新余市渝水区将进一步加大城市基础设施建设，为发行人带来广阔发展空间。

3、政府大力支持

发行人是经新余市渝水区人民政府批准设立的城市基础设施建设投资主体，全面承担了城市建设的各项任务。新余市渝水区人民政府通过优惠政策、优质资产整合、财政补贴等多种方式给予发行人大力支持，为发行人经营发展提供保障。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人的主营业务涵盖基础设施建设、棚户区拆迁业务等方面，

均为具备自然垄断性的特殊行业，由政府授权特许经营。具体业务模式如下：

基础设施建设业务：发行人为完成渝水区政府和相关部门主导项目而承担政府指令性任务，政府和相关部门按照发行人项目建设成本加上合理的回报率向发行人支付相关回购款项。

棚户区拆迁业务：棚户区项目前期的拆迁、安置及土地整理等均由发行人负责，拆迁完成后，政府根据公司实际投入的拆迁安置成本进行补偿。待土地出让后形成土地出让收入后，政府以抄告单形式给予公司一定的财政补贴作为棚户区拆迁业务收入。

发行人依法自主经营，自觉接受政府的监管，制定严格的财务会计制度，定期向政府及主管部门汇报经营情况。发行人通过合法经营取得合理的经营回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

（二）发行人主营业务状况

公司的主营业务主要包括：市政基础设施建设和棚户区拆迁业务。

表 2：2011 年—2013 年发行人主营业务收入情况：

单位：万元

	2013 年		2012 年		2011 年	
	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	24,810.45	20,675.37	65,580.20	59,022.18	51,292.59	46,163.33
棚户区拆迁	0.00	0.00	1,893.54	1,893.54	4,880.00	4,880.00
合计	24,810.45	20,675.37	67,473.75	60,915.73	56,172.59	51,043.33

公司是新余市渝水区投融资及国有资产运营主体，主要负责渝水区内的基础设施工程的建设以及棚户区拆迁等任务，2011-2013 年分别

实现主营业务收入 56,172.59 万元、67,473.75 万元和 24,810.45 万元。公司收入主要来源于代建项目回购业务,近三年分别为 51,292.59 万元、65,580.20 万元和 24,810.45 万元,2013 年收入减少主要系完工项目较少所致;棚户区拆迁业务收入逐年减少,2013 年无该项收入,因而当年的主营业务收入全部来源于回购业务。

近几年公司主要负责渝水区仙来新城区的投资建设。仙来新城位于新余市袁河南岸,与新余老城区(即渝水区)隔河相望,是新余主城区的拓展与延伸。目前仙来新城区规划面积为 5.45 平方公里,总人口约 1.55 万人。根据新余市政府的建设规划,仙来新城区是未来渝水区的政治、经济和文化中心。公司自 2004 年成立后,按照新余市建设的总体规划和建设思路,陆续开发建设了龙池墅公园、渝州大道、棚户区改造一二期、袁河南岸沿江景观等项目。公司代建项目一般在项目竣工后进行成本核算,并在此基础上与渝水区政府协商确定代建金额,并签订代建项目移交、决算确认单。2011 年公司主要完工项目包括棚户区改造一二期、袁河南岸沿江景观、纬一路、仙来消防中队、纬二路等 5 个项目,2012 年主要完工项目包括新余大桥、龙池墅大道及新吉公路、行政办证中心、仙来学校、景观路及中心景观等 9 个项目,因完工数量的上升,代建收入较 2011 年增长了 27.86%。2013 完工项目包括棚户区三期 A 区项目工程和渝州大道及龙池墅改造项目,个数较少,因此当年回购业务收入较 2012 年减少了 57.96%。公司承建的代建项目由渝水区政府进行回购,目前在建的项目均签订了回购协议,回购资金包括项目代建投资款及一定比例的利润加成。

棚户区拆迁业务 2011-2012 年分别实现收入 4,880.00 万元和 1,893.54 万元。在经营模式上，棚户区项目前期的拆迁、安置及土地整理等均由发行人负责。拆迁完成后，政府根据公司实际投入的拆迁安置成本进行补偿。待土地出让后形成土地出让收入后，政府以抄告单形式给予公司一定的财政补贴，2013 年暂无该收入。

（三）发行人发展规划

根据公司实际情况，发行人确定未来一个时期的发展规划是：围绕新余市“十二五”发展规划，充分利用大力发展中部城市的契机，立足于新余市渝水区发展，打造政府基础设施建设平台，保持既有基础设施建设业务的稳定增长，并大力发展保障房投融资建设业务，建立和完善集团化管控模式。力争到“十二五”末，公司发展成为资本雄厚、主业突出、结构优化、管理规范的国有投资控股集团公司。

具体的业务发展方向如下：

1、继续推动基础设施建设业务。

公司将继续加大对渝水区基础设施建设，拆迁安置及环境景观工程建设力度，推动新余市渝水区城市建设进程。

2、以经营城市为出发点，抓好项目经营开发。

公司将继续完成仙来区棚户区三期项目、赣西副食品批发市场、仙来体育中心等项目，并将充分利用土地资源和政策优势，扩大经营范围，壮大资产规模，走出一条“融资—经营—建设”的道路。

第十一条 发行人财务情况

本募集说明书摘要中发行人的财务数据来源于发行人 2011 年至 2013 年财务报告。利安达会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“利安达”)已对上述财务报告进行了连审,并出具了标准无保留意见的审计报告(利安达审字[2014]第 1253 号)。未经特别说明,本募集说明书摘要中公司 2011 年、2012 年及 2013 年财务数据均引自上述经审计的财务报告。

表 3: 发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并资产负债表主要数据

单位: 万元

项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
流动资产	760,779.75	597,805.75	421,964.02
固定资产	1,488.92	1,616.30	1,744.85
资产总计	907,102.40	726,312.47	480,473.22
负债合计	176,052.41	210,645.73	137,972.41
归属于母公司的所有者权益合计	731,049.99	515,666.74	342,500.81

表 4: 发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并利润表主要数据

单位: 万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	24,910.45	67,573.95	56,273.41
营业成本	20,771.64	61,011.99	51,139.59
营业利润	7,730.88	8,507.58	3,984.02
利润总额	12,709.69	34,021.77	19,798.48
净利润	10,776.97	31,676.15	18,690.93
归属于母公司股东的净利润	10,776.97	31,676.15	18,690.93

表 5: 发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并现金流量表主要数据

单位: 万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-7,229.62	-10,651.42	-9,274.94

投资活动产生的现金流量净额	-17,196.43	-800.87	-1,248.50
筹资活动产生的现金流量净额	9,192.99	12,184.67	14,077.23
现金及现金等价物净增加额	-15,233.06	732.39	3,553.80

表 6：发行人 2011 年至 2013 年有关财务指标

项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
流动比率	6.83	4.41	5.17
速动比率	0.72	0.92	0.92
资产负债率	19.41%	29.00%	28.72%
存货周转率	0.04	0.15	0.18
应收账款周转率	-	15.71	6.54
总资产周转率	0.03	0.11	0.15
净资产收益率	1.47%	6.14%	5.46%

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、存货周转率=营业成本/平均存货

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司的股东权益

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至目前，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付固定收益产品情况如下：

序号	融资主体	贷款单位	未兑付余额(万元)	担保形式	剩余期限
1	新余市渝水区城区建设投资开发公司	中信信托有限责任公司	5,000.00	土地抵押及合同权益质押	1年以内
2	新余市渝水区城区建设投资开发公司	中江国际信托股份有限公司	5,000.00	土地抵押	1年以上

截至目前，发行人及其下属子公司除上述已发行未兑付固定收益产品外，无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债权品种；不存在代建回购、融资租赁、售后回租等融资方式。

第十三条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金不超过 12 亿元，将全部用于袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目。募集资金使用情况如下：

表 7：募投资金投向统计表

单位：亿元

项目名称	项目总投资	募集资金使用金额	占项目总投资比例
袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目	27.6	12	43.48%

二、募集资金投资项目情况介绍

(一) 项目背景

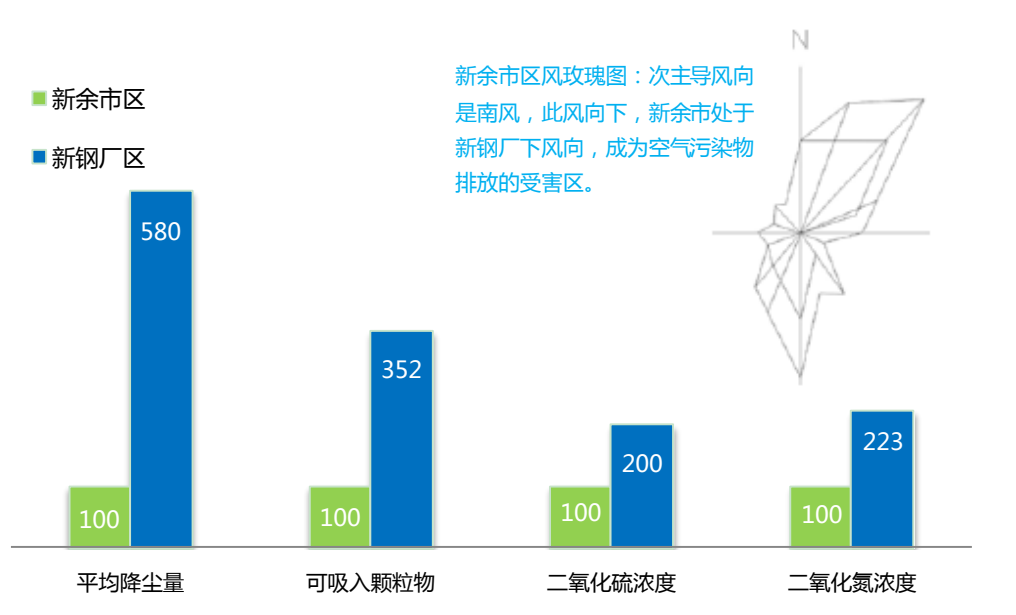
1、重金属污染治理项目背景

新余因钢设市、凭钢兴市，是江西省的钢铁工业基地，钢产量占全省 42.31%，随着新钢 700 万吨产量的实施，其在全省钢铁工业龙头地位将进一步得到加强。多年积累已经形成冶金、机械、纺织、电力、食品、建材等工业基础，人均GDP处于全省 11 个设区市的第 2 位。新余市第三产业从 1983 年以来持续加速发展，年均增长 20.41%，对新余经济发展贡献作用越来越大。人均社会消费品零售额指标由 1997 年全省第十位上升至 2002 年第二位，三产所占比重指标也由第十位上升至第六位。90 年代以来，新余市三产发展依托职业教育快速增长，随着交通区位条件的改善，物流、旅游业快速发展势头逐步显现，区域中心城市地位日益加强，经济发展体现出强烈的外溢性，形成“北牵上高、南带峡江、东及樟树、西至宜春”经济辐射格局。

近年来，随着新余市经济社会快速发展，能源和环境的瓶颈制约也逐渐显现：新余市万元 GDP 能耗是全国平均水平的 3.05 倍，人均二氧

碳排放是全国的 3.70 倍；在城市空气质量方面，新余市环境空气中二氧化硫年平均超标 38%，尘降年均超标率为 45.98%，灰霾现象时有发生；降水 pH 值年均超标率 38.22%，城市酸雨频率增高，同时，袁惠渠的水质及袁河流经区域的土壤也受到了不同程度的污染和破坏。

图 2： 新余市区与新钢厂区空气质量对比



从大气污染来看，袁河工业平台钢铁生产园区空气质量明显差于新余市区，空气质量总体上达不到三级标准，其中，可吸入颗粒物浓度和二氧化氮浓度低于三级标准，二氧化硫浓度达到三级标准。新钢厂区的降尘量、可吸入颗粒物浓度、SO₂ 浓度和二氧化氮浓度分别是新余市区的 5.8 倍、3.25 倍、2 倍和 2.23 倍。

新余市区主导风向是东北风，次主导风向是南风，在刮南风，新余市处于新钢厂区的下风向，成为新钢空气污染物排放的受害区，包括新钢厂区以北 3 公里远的市政府。

从水体污染来看，新余市内的主要水源为袁惠渠和袁河，前者为江西省第二大灌溉引水工程，惠泽 30 多万群众和 33.7 万亩良田，后者为

流经新余最大的河流。

《新余市人民政府关于进一步加强袁惠渠污染综合治理工作的意见》（余府发〔2007〕37号）指出，“受上游地区工农业生产和居民生活污染影响，袁惠渠污染情况较为严重，已影响到沿渠农作物产量和质量、群众饮水安全和身体健康”。同时，袁河新余城区段水质大幅下降为IV类，各断面主要超标污染物是石油类、高锰酸盐指数、氨氮。

相关部门调研后指出，袁惠渠和袁河水质的大幅下降主要是由于，新余经济开发区、珠珊板桥工业园区、袁河工业平台园区的工业企业排放的污水以及沿河城区、集镇生活废水、养殖业废水和生活垃圾的污染。

从土壤污染来看，有色金属矿（含伴生矿）采选业、有色金属冶炼业、含铅蓄电池业等5类行业是造成重金属污染的重点行业，而袁河工业平台园区的产业结构导致每年都有大量的重金属污染物通过大气、水等媒介最终渗透到土壤中，造成土壤重金属超标，导致土壤退化、农作物减产及其品质的下降，而且会通过污染地表水和地下水、进入食物链等途径危及居民健康，对生态环境造成极大危害。

2011年9月，新余市环保监测站对渝水区3.3万亩晚稻开展取样重金属检测工作，布点99个，检测结果触目惊心，百分之九十九的晚稻抽样中，镉元素、锰元素超标。

渝水区重金属污染地域有良山镇、下村镇、鹤山乡、珠珊镇、罗坊镇、姚圩镇、新溪乡等乡镇，涉及耕地、荒地、矿区废弃地面积共86393亩。重金属污染不容乐观，其污染目前呈现涉及面积广、污染城镇区域大、波及居住民众广等特点，并且土壤污染对农业耕种产生严

重影响，对农业安全生产产生巨大威胁，渝水区环境治理问题亟待解决。

2、重金属污染区域厂中村拆迁项目背景

渝水区重金属污染影响着该区域内居民群众的住房条件，袁河办厂中村均分散在新钢、二化、电厂之间。存在持续的环境污染，严重影响村民生活。这些村庄由于离新钢、二化、电厂太近，空气、噪声及水污染非常大，特别是水污染，经卫生防预部门抽样化验，大肠杆菌等有害物质严重超标，其地下水根本无法饮用。怪病、癌症的发病率高，且趋向年轻化。前段时间村民反映，地下饮用水明显可闻得到一般柏油焦味，严重影响村民生产、生活。困扰于环境污染问题，村民迫切希望进行整体搬迁，而不是零散搬迁。同时，由于村组零散分布影响滨江路、仙女湖大道东段等重点断头路的贯通。此外，由于这些村组散落在地处新钢、二化、电厂之间，以及环境污染问题，土地基本失去二次开发的商业价值，虽然搬迁成本高，但以人为本，搬迁已迫在眉睫。

新余市袁河工业平台及周边地区土壤重金属污染治理项目的实施，不仅将改善部分困难群众的住房条件，使袁河办厂中村村民远离重金属污染，也将改变新余市的新城面貌，带动了相关产业发展。安置小区的建设，事关人民群众最关心、最直接、最现实的利益。做好安置小区的建设工作，是实践“三个代表”重要思想、落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的重要举措，是让被安置居民共享改革发展成果的具体体现，对于改善城市低收入居民的居住和生活条件、维护社会公平正义、促进社会和谐安定具有重要意义。

（二）项目具体情况

1、项目建设内容

袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目实施场区位于渝水区东南部，袁惠渠流经区域，西起庄上村、板桥一带，东至高天、庄上一带，北至石洲、上屋一带，共计约10,000亩。特重污染区化学原位固定修复法500亩，重污染区化学淋洗修复及螯合剂植物修复6,000亩，一般污染区超积累植物修复1,500亩，轻度污染区植物阻隔修复2,000亩，土壤污染调查、平整土地1,000亩，土方工程约666.7万立方米，植物修复工程修复面积合计19,400亩。

此外，该项目涵盖新余市袁河办厂中村拆迁安置改造，拟拆迁刘家、严家、夏家、杨家、兰家、盆塘 6 个村小组，涉及拆迁户 1,222 户、2,875 人，拆迁房屋建筑面积 47.5 万平方米。三个安置小区总规划用地面积约 410.39 亩，总建筑面积：586,932.45 平方米，住宅总户数为 4,011 户。该项目建设过程中不存在强拆、强建等违规情况。

2、项目审批情况

2013年4月26日，新余市发展和改革委员会核发《关于新余市袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目可行性研究报告的批复》（余发改投资〔2013〕134号），同意核准该项目建设。

2013年4月23日，新余市国土资源局核发《关于新余市袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目建设用地项目预审意见》（余国土资字〔2013〕89号），同意通过该建设项目用地预审。

2013年4月19日，新余市环境保护局核发《关于新余市袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目环境影响报告书的批复》（余环审字〔2013〕316号），同意批准该项目的环境影响报告书。

2013年4月23日，新余市渝水区建设局核发《建设用地规划许可证》（地字第渝村地2013-019号及地字第渝村地2013-020号），同意该项目的建设用地规划。

2013年4月22日，新余市发展和改革委员会核发《关于新余市袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目节能评估和审查的批复》（余发改能审专字〔2013〕36号），同意核准该项目建设。

3、项目总投资

袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目预算总投资 276,116.8 万元。

4、项目未来收益情况

本期债券募集资金拟投入的项目为袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目。鉴于该项目投资规模大，且无直接经济收益，为保障项目顺利运行，经新余市渝水区人民政府研究决定，将袁河以西，新钢以东，刘家村以北，袁河宾馆以南土地的出让净收入款项返还发行人。土地面积约1693.91亩，预坐标点：（1）3075930.735,493330.863；（2）3075841.620,493392.620；（3）3074035.322,492956.995；（4）3074164.536,492599.757；（5）3075531.969,492532.035，该土地按照城市规划，用途为商住用地。按照目前新余市类似地段基准地价计算，可比土地每亩出让净收入约为248万元，预计可实现土地出让净收入约为42.01亿元。未来产生的土地出让净收入将按规定扣除30%预留基金及税费后全部返还发行人，作为袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目建设的配套资金，项目配套资金共计约为29.41亿元。

5、项目进展情况

袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目项目于2013年6月开工，已开始前期土地征用、拆迁补偿等工作，截至2014年12月末，已累计完成投资约8.47%。

三、发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金严格按照本募集说明书摘要披露的

用途使用募集资金，保证资金用途符合国家相关产业政策和法律法规规定。

四、募集资金管理制度及使用计划

公司已经制定了完善的资金管理制度，对本期债券募集资金实行专户集中管理和统一调配。

（一）指定专门部门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建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。

（二）不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。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）公司不断完善内部控制，根据国家相关政策法规和公司有关管理规定，结合实际情况，在内部建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度，保证了公司资金使用的合理性和安全性。

（四）在本期募集资金使用中，公司将合理安排资金使用计划，严格按照募投项目的建设进度调拨和使用资金，确保募投项目需要多少，投入多少。

（五）根据募集资金使用的实际情况，对于确已出现暂时性的资金闲置，公司将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后，进行资金运用，在保证资金安全性的前提下，提高闲置资金的使用效率。

第十四条 偿债保障措施

一、本期债券采用土地抵押担保方式增信

发行人通过适当的法律程序将其拥有合法权益的 3 宗土地使用权为抵押资产进行抵押，以保障债券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。

(一) 发行人提供的抵押资产

发行人以其拥有的 3 宗土地使用权为本期债券提供抵押担保。经同致信德（北京）资产评估有限公司出具的同致信德报字（2014）第 004 号《资产评估报告书》，评估土地为产权人所属的 3 宗面积合计为 1,714.32 亩国有土地使用权，具体为：新余市渝水区城区建设投资开发公司所属的分别位于新余市区袁河以北、铁路以东，地号为 YH05、袁河以北、铁路以西，地号为 YH06 和袁河以北、西至新钢，地号为 YH07 的商住用地土地使用权。以上 3 宗土地评估价值共计 345,325.07 万元，拟抵押资产评估值是本期债券发行总额的 2.88 倍。

纳入本次评估范围的土地使用权情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用权类型	地类用途	终止日期	开发程度	面积(m ²)
1	渝国用(2013)第00008号	新余市渝水区城区建设投资开发公司	袁河以北、铁路以东	2013.4.17	出让	商住用地	商业：2053年4月17日；住宅：2083年4月17日	五通未平整	528,916.20
2	渝国用(2013)第00009号	新余市渝水区城区建设投资开发公司	袁河以北、铁路以西	2013.6.20	出让	商住用地	商业：2053年6月20日；住宅：2083年6月20日	五通未平整	159,492.20
3	渝国用(2013)第00010号	新余市渝水区城区建设投资开发公司	袁河以北、西至新钢	2013.8.6	出让	商住用地	商业：2053年8月6日；住宅：2083年8月6日	五通未平整	454,462.60
合 计									1,142,871.00

(二) 抵押担保操作方案

发行人承诺，合法、完整、有效地拥有上述土地使用权，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。

新余市国土资源局已就用于抵押的国有土地出具了《关于新余市渝水区城区建设投资开发公司国有土地使用权抵押相关事宜的声明》（以下简称“《声明》”），证明发行人合法拥有上述国有土地使用权，且均未设定抵押登记、其权属合法、完整。为发行人发行债券之需，新余市国土局同意根据公司申请，自《声明》出具日起至发行人发行本期债券办理上述土地使用权抵押登记之日止，不受理发行人以拟抵押土地为标的的任何处分土地使用权的登记申请；待发行人成功发行债券后，依据发行人提交的抵押登记申请资料依法办理抵押登记手续。

本期债券发行完毕后 15 个工作日内，发行人将完成上述抵押资产的抵押登记办理手续。发行人在债券存续期内每年聘请土地评估机构对抵押资产进行跟踪评估并及时披露。

（三）抵押资产的监管

发行人已与交通银行股份有限公司新余分行（债券受托管理人及抵押资产监管人）签订《抵押资产监管协议》，协议内容包括但不限于以下事项：

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

（2）在本期债券存续期间，债券受托管理人或抵押资产监管人有合理的理由认为需要对抵押资产的价值进行评估的，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抵押资产的

价值进行临时评估并出具临时评估报告。

(3) 在本期债券存续期间，抵押资产的价值与本期债券未偿还本金和债券一年利息之和的比率（以下简称“抵押比率”）不得低于 2 倍。

(4) 一旦抵押比率低于 2 时，抵押资产监管人应在 3 个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人；追加资产由发行人提供，也可由另一方提供；追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》的规定进行价值评估、抵押登记。

(5) 在本期债券存续期间，在抵押比率不低于 2 的前提下，发行人可以向债券受托管理人以书面形式申请解除超过抵押率部分的抵押资产的抵押。债券受托管理人应在 5 个工作日内提请召开债券持有人会议，对抵押人申请的释放抵押资产事宜作出决议，抵押资产监管人不再承担该等已释放抵押资产的代理监管责任及相关凭证的保管职责。

在本期债券偿付完毕后，所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押。

二、本期债券的偿债计划

发行人结合公司实际经营状况和中长期发展战略，在充分分析公司未来财务状况和现金流的基础上，详细制定了本期债券的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。具体计划包括指派专人成立债券偿付工作小组、设立偿债专户等。

(一) 成立债券偿付工作小组

公司将自本期债券正式发行起成立债券偿付工作小组，债券偿付

工作小组自成立起至付息期限和兑付期限结束，负责募集资金的投放、运营监督、管理还本付息工作等，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。该小组由相关职能部门多名专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。

(二) 设立偿债资金专户

公司在监管银行营业机构开立唯一的偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金只能以银行存款或银行协议存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息、到期支付本期债券的本金。

(三) 偿债资金专户的监管

发行人将聘请交通银行股份有限公司新余分行作为本期债券的受托管理人、本期债券的账户监管人。

1、在本期债券付息日或兑付日前 10 个工作日，账户监管人应检查偿债账户内的资金，并于当日将偿债账户内的资金情况书面通知发行人和债券受托管理人。若偿债账户余额大于或等于当年应付利息/本息数额，则正常执行利息/本息的划转工作；

2、如偿债账户余额小于当年应付利息/本息数额，账户监管人应在当日通知发行人在付息日或兑付日前 7 个工作日前将当年应付利息/本息数额与偿债账户余额的差额划入偿债账户；

3、如在付息日或兑付日前 5 个工作日，偿债账户余额仍然小于当年应付利息/本息数额，账户监管人应通知债券受托管理人，债券受托管理人应立即通过在相关信息披露平台发布公告督促发行人按期偿付当年应付利息/本息；

4、如发行人在付息日或兑付日未能偿付当年应付利息/本息，则债券受托管理人应在获知该信息后立即按《债券持有人会议规则》召集

债券持有人会议，确定需要采取的措施。

三、本期债券的保障措施

(一) 偿债资金的来源保障

本期债券偿债资金主要来源为公司经营活动现金流、募集资金投入项目预期收益、银行借款等。公司将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金。

1、公司稳定增长的盈利水平是本期债券本息按期偿付的坚实基础

2011年、2012年和2013年，公司的主营业务收入分别为56,273.41万元、67,573.95万元和24,910.45万元；实现净利润18,690.93万元、31,676.15万元和10,776.97万元；公司资产总额分别为480,473.22万元、726,312.47万元和907,102.40万元，保持较快增长。随着的新余市经济实力的持续增强，工业经济的不断发展，基础建设力度将进一步加大，公司的经营业务也必将有较大的增长空间。伴随公司经营业务能力的不断提高，其业务规模及盈利能力也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

2、良好的资产变现能力是本期债券本息按期偿付的重要保障

发行人资产资质优良，变现能力较强，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。2011-2013年，发行人流动资产余额分别为421,964.02万元、597,805.75万元和760,779.75万元。截至2013年12月31日，发行人拥有存货余额为680,443.61万元，其中土地资产价值合计约654,114.24万元，面积总计为5,596.63亩，从土地用途来看，包括商住用地5,233.17亩、住宅用地363.47亩，从土地使用权类型来看，全部为出让用地。土地资产变现能力强，是本期债券本息按期偿付的重要保障。

表 8：发行人主要土地资产清单

土地证号	土地性质	面积 (亩)	账面价值 (万元)	取得方式	是否 抵押
余国用(2010)第 K6699 号	住宅	86.35	11,008.57	出让	是
余国用(2010)第 K6700 号	住宅	97.74	8,755.32	出让	否
余国用(2010)第 K6701 号	住宅	179.37	17,449.80	出让	是
渝国用(2010)第 08001 号	商住用地	65.40	4,382.24	出让	是
渝国用(2010)第 08002 号	商住用地	410.07	27,477.01	出让	是
渝国用(2011)第 01001 号	商住用地	171.78	17,687.26	出让	是
余国用(2012)第 K0051 号	商住用地	59.48	14,653.63	出让	是
余国用(2012)第 K0052 号	商住用地	23.13	5,697.00	出让	是
余国用(2011)第 K11493 号	商住用地	200.68	20,595.51	出让	是
渝国用(2012)第 01001 号	商住用地	50.06	5,060.20	出让	否
渝国用(2012)第 0201 号	商住用地	250.34	20,040.35	出让	否
城区国用(2010)第 011 号	商住用地	157.21	13,558.77	出让	否
城区国用(2011)第 021 号	商住用地	189.16	11,300.75	出让	是
城区国用(2011)第 020 号	商住用地	364.07	21,749.83	出让	否
城区国用(2012)第 034 号	商住用地	95.28	12,658.91	出让	是
城区国用(2012)第 033 号	商住用地	205.03	27,241.29	出让	否
城区国用(2012)第 032 号	商住用地	149.59	19,876.09	出让	是
渝国用(2010)第 08003 号	商住用地	465.46	26,318.69	出让	否
渝国用(2009)第 0801 号	商住用地	535.54	27,606.29	出让	否
城区国用(2009)第 023 号	商住用地	124.87	7,251.62	出让	否
渝国用(2013)第 0008 号	商住用地	794.17	155,501.36	出让	否
渝国用(2013)第 0009 号	商住用地	239.48	45,949.70	出让	否
渝国用(2013)第 0010 号	商住用地	682.38	132,294.06	出让	否
合计	—	5,596.63	654,114.24	—	—

3、特定地块土地出让净收入返还产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金拟投入的项目为袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目。鉴于该项目投资规模大，且无直接经济收益，为保障项目顺利运行，根据新余市渝水区人民政府出具的《渝水区人民政府关于袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目资金平衡解决措施的通知》（渝府字【2014】14号），明确将袁河以西，新钢以东，刘家村以北，袁河宾馆以南总面积约 1693.91 亩的土地的出让净收入返还发行人，用于平衡项目投资。上述土地预坐标点：（1）

3075930.735,493330.863 ; (2) 3075841.620,493392.620 ; (3) 3074035.322,492956.995 ; (4) 3074164.536,492599.757 ; (5) 3075531.969,492532.035, 该土地按照城市规划, 用途为商住用地。按照目前新余市类似地段基准地价计算, 可比土地每亩出让净收入约为 248 万元, 预计可实现土地出让净收入约为 42.01 亿元。未来产生的土地出让净收入将按规定扣除 30% 提留基金及税费后全部返还发行人, 作为袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目建设的配套资金, 项目配套资金共计约为 29.41 亿元。上述土地出让计划如下:

单位: 亿元

	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
土地出让收益返还	3.07	3.51	4.51	3.76	3.58	5.44	5.54

上述土地出让计划预期将给公司带来项目配套资金 29.41 亿元, 为本期债券发行规模的 2.45 倍, 同时发行人承诺上述项目特定地块配套土地出让净收入返还产生的可支配收益将优先用于偿还本期债券本息。上述措施有效地提高了本期债券的本息的安全性。

4、新余市渝水区不断增长的经济实力是本期债券按期偿付的坚强后盾

随着区域经济发展提速, 近年来新余市渝水区财政收入快速增长。2011 年至 2013 年, 新余市渝水区公共财政预算收入 15.60 亿元、18.65 亿元和 19.00 亿元, 复合增长率为 10.71%。此外, 新余市渝水区政府债务负担不大, 整体财政实力较强。

5、政府的支持为本期债券提供了保障

发行人作为新余市渝水区各政府重点发展的国有资产管理公司和建设任务主体, 在支持地方经济建设中承担着重要的任务, 得到了渝水区政府在政策和财政上的大力支持, 具体体现如下三个方面。第一, 渝水区政府高度重视公司的发展, 自公司成立以来先后划转多项优质

资产给发行人，并在各方面给予公司最大的政策支持。第二，发行人作为渝水区基础设施建设的主要单位，渝水区政府每年都安排相应的财政补贴以增强公司的持续经营能力。第三，发行人承担了渝水区内各重要基础设施建设项目的投融资与建设，并通过不同方式给予公司的相应收入补偿，有效的保障了公司收入的稳定性和可靠性。

随着政府对公司支持力度的加强，公司的资产规模和融资能力得到增强，为公司业务的开展和持续发展提供了一定保障。

6、健全有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，建立健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

7、良好的外部融资环境也将增强偿债能力

发行人经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级，与包括国家开发银行、中国农业发展银行、交通银行、中国建设银行、赣州银行、南昌银行等国内多家大型银行建立了良好的合作关系，具备较强的间接融资能力，这也为债券的还本付息提供了间接支持。

8、发行人雄厚的综合实力为本期债券偿付提供保证

渝水城投公司作为渝水区负责城市建设专项资金的日常管理和使用的职能部门，享受区政府给予的相关优惠政策支持。辖区内的土地出让金及项目报建规费全部用于公司建设。为把仙来区建成一个政治经济、商贸物流、文教体、休闲娱乐等分区合理和软、硬件设施配套的现代化生态园林新城区，以及充分展示“一河两岸”的城市风采和滨河城市的魅力，近两年公司摒弃了原有靠土地出让金维持正常经营的

思路，大胆创新、积极探索，走出了一条新的投、融资道路，以项目驱动建设，以建设盘活土地，以增值回报社会。

为强化造血功能，促进资本运作的良性循环，公司突破“融资—建设”的传统模式，不断加大资产运营力度，向专业化的投资公司发展，将收益放在首位，增强盈利能力和偿债能力。公司将充分利用土地资源和政策优势。扩大经营范围，壮大资产规模，走出一条“融资—经营—建设”的道路。

（二）应急保障措施

如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使本公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可抗力的原因致使公司不能按期偿付债券本金时，公司可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2013 年 12 月 31 日，公司合并报表口径的流动资产余额为 760,779.75 万元。在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现，为本期债券的偿付提供了充分保证。

（三）其他配套偿债措施

为提高公司的资金流动性，提高偿还债券资金的安全性，公司将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序，提高资金使用效率，节约财务成本。公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务构成，优化财务结构，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

综上所述，公司较强的综合实力是对债券偿还的有力保证，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，能为本期债券本息的及时足额偿付提供保障，最大限度保护投资者的利益。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他相关信息。

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

本期债券为七年期固定利率债券，期限较长。国民经济总体运行状况、宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。在本期债券期限内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

对策：在设计本期债券发行方案时，发行人在考虑本期债券存续期内可能存在的利率风险基础上，合理确定了本期债券的票面利率，以保证投资人获得较为合理的投资收益。

（二）偿付风险及对策

在本期债券的存续期内，如政策、法规、行业、市场等不可控因素可能对发行人的经营活动产生负面影响，如果发行人经营状况下滑或资金周转不灵，造成公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

对策：发行人目前经营状况良好，其自身收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，不断提升自身的持续发展能力和盈利能力，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险及对策

由于具体上市或交易流通申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会日趋成熟，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

发行人主营业务收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将进一步优化产业投资布局，从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利的影响。此外，发行人将保持对经济周期的敏感性，前瞻性的安排项目投资，保留充足的流动资金，从而提高企业在不利经济环境中的生存能力。随着发行人的业务规模和盈利水平的提高，发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）政策性风险及对策

我国政府通过制定有关监管政策对市政基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

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，争取准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

发行人致力于公司各项规章制度的健全完善，努力提高公司治理水平；经过资产注入，壮大企业规模；全面发展公司主营业务。满足各级监管机关和金融机构对于融资平台公司规范的各项要求。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）公司运营风险及对策

发行人作为新余市渝水区城市基础设施建设和重金属污染治理的投资建设主体，承担着重金属污染治理和城市基础设施建设职能。一方面，发行人业务施工能力和施工规模仍然偏小，面临一定的市场竞争；另一方面，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运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人在新余市渝水区内具有一定竞争力，承接工程项目较多，近年来施工合同数量和金额不断提高。发行人今后将进一步加

强与市政府及区政府的沟通协商，在各部门的支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革和资本运营，加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

（二）财务风险及对策

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总计 907,102.40 万元，负债总计 176,052.41 万元，资产负债率为 19.41%。其中资产中存货占比较大，短期变现能力弱，未来如果公司持续加大融资规模，或者融资结构不合理，融资成本过高，加重债务负担，或者因债务管理不当，引发信用或债务危机，将影响到发行人生产经营业务，对资产状况、持续经营能力产生影响。

2011 年度、2012 年度、2013 年度，发行人营业收入分别是 56,273.41 万元、67,573.95 万元和 24,910.45 万元。2011 年度、2012 年度、2013 年度，发行人利润总额分别是 19,798.48 万元、34,021.77 万元和 12,709.69 万元，其中来自政府补贴的营业外收入分别为 15,794.52 万元、25,490.73 万元和 4,974.01 万元，发行人盈利一定程度依赖于政府补贴。

对策：在融资方面，发行人将进一步拓宽融资渠道，除传统的银行贷款外，运用企业债券等融资方式，建立和完善财务规划和资金监控机制等手段，防范现金流变动带来的流动性风险，不断优化负债结构，在为公司资本性开支提供充足资金的同时，降低综合负债成本。

在经营方面，发行人将致力于提高企业内部营运效率和成本控制

水平，减少亏损出现的可能，2013年在营业收入下降较大的情况下，发行人营业利润与2012年基本持平，体现了发行人持续增强的盈利能力。同时，由于发行人主营业务事关新余市渝水区的民生保障，新余市渝水区政府对发行人持续提供财政补贴是可以预期的。

（三）项目风险与对策

本次募集资金投资项目属于重金属污染治理项目，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。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、施工单位及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、项目现金流产生重大影响。

对策：发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的公司承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在投资成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。力求按计划推进工程建设进度，使建设项目按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（四）合规使用债券资金的相关风险及对策

本期债券发行的募集资金将用于袁河低碳平台重金属污染土地综

合治理项目以及补充企业运营资金。如果发行人违规将募集资金用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，则存在募集资金使用违规，偿债保障措施无法落实的风险。

对策：发行人将在募集资金到位后将募集资金存入募集资金专用账户，同时将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并制定完善的资金管理制度，规范本期债券募集资金的存放、使用和偿还。同时，发行人还与交通银行股份有限公司新余分行签订《受托管理协议》以及《募集资金监管协议》，约定银行在募集资金监管上的权利与义务，从内部自控和外部监督两个层面出发，切实保障投资者利益，化解募集资金使用的合规风险。

（五）持续融资的风险

发行人所从事的基础设施和保障房建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。随着发行人主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，未来对资金的需求也将大幅增加。发行人目前融资途径较为单一，主要通过以自身所有土地所有权抵押贷款的方式从银行融资。此次债券发行后发行人抵押土地所有权账面价值达到 49.65 亿，占发行人土地所有权账面价值的 75.91%，可能会影响发行人的持续融资能力，可能导致偿债能力的下降。

对策：发行人与当地政府一直保持着良好的关系，得到区政府的大力支持。渝水区政府为了支持发行人的发展壮大，近年来多次注入土地等资产增强发行人实力，2013 年发行人存货中的土地所有权增加 33.37 亿元，进一步增强了发行人的持续融资能力。鉴于发行人承担了

区内主要的基础设施建设任务，在区域内具有垄断地位，将继续得到当地政府的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行和政策性银行的贷款授信，这将保证发行人有持续的债务融资能力。

（六）偿债保障措施的相关风险及对策

本期债券期限为七年，在债券存续期内，国内外经济形势如果向不利于发行人的方向发展，或发行人自身由于投资决策失误，项目管理不善等原因导致生产经营出现困难，则将影响到本期债券本息的偿付。

对策：发行人将长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。另外，发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债专户管理、债权代理人制度，信息披露等工作。同时，发行人制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，以保证本息按时足额兑付。

第十六条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人的主体信用级别为AA-，本期债券的信用等级为AA。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

鹏元资信对新余市渝水区城区建设投资开发公司本次拟发行的12亿元企业债券的评级结果为：发行人的主体信用级别为AA-，本期债券的信用等级为AA。该等级是鹏元资信基于公司的运营环境、经营能力、财务状况、发展前景、政府支持以及本期债券的增信方式等因素综合评估确定的。

（二）正面

1、新余市渝水区经济保持较快发展，财政实力逐年增强，公司发展的外部运营环境较好；

2、公司是渝水区最主要的基础设施建设运营主体，得到当地政府的支持力度较大；

3、土地使用权抵押对本期债券到期本息的偿付提供了进一步保障，有效提升了本期债券的信用水平。

（三）关注

1、新余市工业化程度较高，但受主要支柱产业陷入低谷影响，当地经济增长有所放缓；

2、新余市和渝水区地方财政收入中土地出让收入规模较大，易

受宏观调控政策影响，受土地出让收入减少影响，财政收入增速放缓；

3、公司在建项目较多，尚需投入相当规模的建设资金，面临的资金压力较大；

4、公司资产中应收地方政府部门款项和土地使用权较多，整体资产流动性偏弱；

5、公司存货中的土地使用权价值易受地方经济及土地市场供求关系影响；

6、公司代建项目回购周期较长导致近年来现金回流情况较差，回购款能否及时回收存在一定的不确定性；

7、公司自身盈利能力有限，对政府补助的依赖程度较大；

8、目前渝水区每年的土地出让规模较小，抵押土地能否实现集中处置存在较大不确定性。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及

时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

发行人为本期债券发行而聘请的北京市齐致律师事务所已出具法律意见书，北京市齐致律师事务所认为：

一、发行人系依照《企业法人登记管理条例》合法设立并有效存续的全民所有制企业法人，不存在应当终止或解散的情形，具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人就本次债券发行履行了法律和章程规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的批准和授权。

三、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关债券发行的实质性条件。

四、发行人已聘请具有从事债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。

五、本次债券发行募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构审批/核准，募集资金使用符合法律法规的规定。

六、发行人编制的《募集说明书》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

七、为本次债券发行提供审计、法律、信用评级及承销服务的中介机构具有从事债券发行相关业务的法定资格。

八、本期债券的《承销协议》、《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金监管协议》、《偿债资金专户监管协议》、

《国有土地使用权抵押合同》、《抵押资产监管协议》等协议内容符合《证券法》、《管理条例》、《债券管理工作通知》和《核准程序通知》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

九、根据现行法律、法规、规范性文件的规定，发行人本次债券发行尚需向国家发改委申请办理发行的审核批准手续。

综上所述，发行人律师认为，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《物权法》、《担保法》、《管理条例》、《债券管理工作通知》、《核准程序通知》和《规范投融资平台公司通知》等法律、法规及规范性文件所规定的各项条件；发行人不存在对本期债券发行产生法律障碍或法律风险的违法违规行为；《募集说明书》及其摘要所引用的法律意见书的内容客观、真实，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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金由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

第十九条 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）《2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券募集说明书》；
- （三）《2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人总经理办公会同意本期债券发行的有关决议；
- （五）发行人2011年、2012年及2013年三年连审的财务报告；
- （六）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）北京市齐致律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （八）《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券受托管理协议》；
- （九）《2014年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券持有人会议规则》；
- （十）《2014年新余市渝水区城区投资开发公司企业债券国有土地使用权抵押合同》；
- （十一）《2014年新余市渝水区城区投资开发公司企业债券抵押资产监管协议》。

二、查询地址：

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅

上述备查文件：

（一）新余市渝水区城区建设投资开发公司

联系人：龚伟

联系地址：新余市渝水区仙来新城校园路

联系电话：0790-6226016

传真：0790-6207770

邮政编码：338025

（二）信达证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层

联系人：肖剑、袁磊、高义龙、孙逊

联系电话：010-63081029

传真：010-63081197

邮政编码：100031

网址：www.cindasc.com

（三）国开证券有限责任公司

联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦17层

联系人：吴凯峰、赵亮、廖杭

联系电话：010-52828400，010-52825784

传真：010-51789210

邮政编码：100007

网址：<http://www.gkzq.com.cn>

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发

行人或主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一 2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券发行网点表

地	公司名称	发行网点	地 址	联系人	联系电话
北京	信达证券股份有限公司	债券融资部	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层	詹茂军 党宁 谭俊雄	010-63081055 、1277、1471
北京	国开证券有限责任公司	销售交易部	北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦17层	吴凯峰、赵亮	010-52828400
深圳	英大证券有限责任公司	投资银行业务部	深圳市福田区深南中路2068号华能大厦西区11楼	陈立思	0755-8300735 2
北京	国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层	吴华星	010-88005040