

2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券 上市公告书

证券简称：“15渝城投”

证券代码：127170

上市时间：2015年7月22日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：信达证券股份有限公司

二〇一五年七月

第一节 绪言

新余市渝水区城区建设投资开发公司（以下简称“本公司”或“公司”）董事会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。

截至2014年12月31日，公司资产总额为881,749.62万元，负债总额为204,193.68万元，归属于母公司的所有者权益为677,555.94万元。2013年度，公司实现营业收入20,600.00万元，利润总额18,915.42万元，归属于母公司所有者的净利润15,956.52万元。

2012年-2014年，实现净利润31,676.15万元、10,776.97万元和15,956.52万元，2012-2014年未分配利润平均值为53,356.31万元，不低于本期债券一年利息的1.5倍。本公司在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

第二节 公司简介

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）。

新余市渝水区城区建设投资开发公司成立于2004年4月30日，公司注册资本10,000万元，新余市渝水区国资局履行出资人职责。公司成立的宗旨是为新余市渝水区经济、社会事业发展建立高效的投融资实体，通过承接贷款和其他融资方式吸收资金，充分发挥政府资源优势，支持渝水区城市建设、经济发展和社会进步。

作为新余市渝水区城市基础设施建设的投融资主体，发行人成立以来，为新余市渝水区的城市基础设施建设提供项目管理、融资支持等多种服务，通过建立集中融资、合理统筹、有序偿债的财务制度，降低了城市基础设施建设的融资成本，提高了资金的使用效率，有力推动了新余市渝水区的城市建设。

发行人系新余市渝水区国资局的全资企业，截至2014年12月31日，发行人经审计总资产881,749.62万元，总负债204,193.68万元，归属于母公司的所有者权益677,555.94万元。2014年度，发行人实现营业收入20,600.00万元，归属于母公司的净利润15,956.52万元。

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。

第三节本期债券发行概况

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渝城投”）。

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。

本期债券采用固定利率方式，本期债券的最终票面利率根据簿记建档结果为7.70%，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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期另计利息。

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，自发行首日起至2015年6月30日止。

十、簿记建档日：2015年6月23日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2015年6月24日。

十二、计息期限：本期债券的计息期限为2015年6月24日起至2022年6月24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6月24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6月24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6月24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2015年3月31日为基准日评估的抵押资产总价值为348,822.52万元。

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。

第四节本期债券上市和托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意,本期债券将于2015年7月22日于上海证券交易所挂牌交易,证券简称“15渝城投”,证券代码“127170”。

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-。

二、本期债券托管基本情况

根据中央国债登记结算有限责任公司提供的债券托管证明,目前本期债券8.8亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的证券登记证明,目前本期债券3.2亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节本公司主要财务状况

一、发行人主要财务数据

本募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人 2012 年至 2014 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[2015]第 1356 号）。未经特别说明，本募集说明书中公司 2012 年、2013 年及 2014 年财务数据均引自上述经审计的财务报告。

表 3：发行人 2012 年至 2014 年经审计的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动资产	738,524.77	760,779.75	597,805.75
固定资产	1,378.37	1,488.92	1,616.30
资产总计	881,749.62	907,102.40	726,312.47
负债合计	204,193.68	176,052.41	210,645.73
归属于母公司的所有者权益合计	677,555.94	731,049.99	515,666.74

表 4：发行人 2012 年至 2014 年经审计的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	20,600.00	24,910.45	67,573.95
营业成本	16,077.60	20,771.64	61,011.99
营业利润	11,785.38	7,730.88	8,507.58
利润总额	18,915.42	12,709.69	34,021.77
净利润	15,956.52	10,776.97	31,676.15
归属于母公司股东的净利润	15,956.52	10,776.97	31,676.15

表 5：发行人 2012 年至 2014 年经审计的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	14,381.45	-7,229.62	-10,651.42
投资活动产生的现金流量净额	-0.59	-17,196.43	-800.87
筹资活动产生的现金流量净额	-11,196.35	9,192.99	12,184.67
现金及现金等价物净增加额	3,184.51	-15,233.06	732.39

表 6：发行人 2012 年至 2014 年有关财务指标

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率	5.45	6.83	4.41
速动比率	0.79	0.72	0.92
资产负债率	23.16%	19.41%	29.00%
存货周转率	0.02	0.04	0.15
应收账款周转率	-	-	15.71
总资产周转率	0.02	0.03	0.11
净资产收益率	2.27%	1.73%	7.38%

- 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/平均净资产余额

二、发行人财务状况分析

(一) 资产和负债结构分析

1、资产状况

表:7：发行人主要资产数据

单位：万元

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
货币资金	8,919.27	5,734.75	20,967.81
应收账款	-	-	-
预付款项	219.90	-	-

其他应收款	98,552.46	74,601.38	103,538.62
存货	630,833.14	680,443.61	473,299.32
流动资产合计	738,524.77	760,779.75	597,805.75
固定资产	1,378.37	1,488.92	1,616.30
长期应收款	138,011.00	140,860.36	121,106.32
非流动资产合计	143,224.85	146,322.65	128,506.72
资产总计	881,749.62	907,102.40	726,312.47

2012 至 2014 年末，发行人资产总额分别为 726,312.47 万元、907,102.40 万元和 881,749.62 万元，2013 年较 2012 年增长 24.89%，2014 年较 2013 年增长-2.79%，总体较为稳定。

2012 至 2014 年末，发行人净资产总额分别为 515,666.74 万元、731,049.99 万元和 677,555.94 万元，2013 年较 2012 年增长 41.77%，2014 年较 2013 年增长-7.32%。公司 2013 年度净资产规模大幅增长的主要原因有：（1）公司业务规模的持续扩大，经营业绩的持续积累，未分配利润保持平稳较快增长所致；（2）为增强公司的综合实力和持续经营能力，政府持续将土地使用权无偿划拨给发行人，导致发行人净资产大幅上升。公司 2014 年度净资产规模下降的原因有：（1）根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单（渝府办抄字【2013】455 号）将宗地面积为 125,983.8 平方米（城区国用（2011）第 021 号）、宗地面积为 24,247 平方米（城区国用（2014）第 0001 号）的两宗土地划转至新余龙洲实业有限公司，同时减少本公司的资本公积 350,505,777.00 元；（2）由于公司向股东分红 364,000,000.00 元，造成 2014 年度未分配利润减少。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人不存在 2010 年 6 月后新注入公

司的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，扣除公益性资产后的净资产规模为 677,555.94 万元。

发行人报告期内除因政府注入土地涉及资产评估事项外，无其他资产涉及资产评估。报告期内注入土地涉及资产评估情况如下：

①依据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单（渝府办抄字【2011】381号）划入公司1宗土地，由江西瑞源房地产评估咨询有限公司评估（评估报告号为赣瑞源【2011】（估）字第1002号），增加资本公积176,872,600.00元。

②依据新余市人民政府办公室出具的抄告单（余府办抄字【2011】177号）划入公司1宗土地，由湖北万信资产评估有限公司评估（评估报告号为鄂万信评报字【2011】第045号），增加资本公积205,955,066.00元。

③依据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单（渝府办抄字【2011】96号）划入公司2宗土地，由湖北万信资产评估有限公司评估（评估报告号为鄂万信评报字【2011】第044号），增加资本公积330,505,750.00元。

④依据新余市人民政府办公室出具的抄告单（余府办抄字【2011】207号）划入公司6宗土地，其中3宗土地由新余市金地房地产评估有限公司评估（评估报告号分别为余金地评【2011】（估）字第1103号、余金地评【2011】（估）字第1101号、余金地评【2011】（估）字第1102号），增加资本公积343,246,000.00元；其中1宗土地由新余市广厦土地估价咨询有限公司评估（评估报告号为余广厦土估字【2011】

第 1104 号), 增加资本公积 207,717,000.00 元; 其中 2 宗土地由新余广诚土地评估咨询有限公司评估 (评估报告号分别为【2011】余广土估字第 (1101) 号、【2011】余广土估字第 (1102) 号), 增加资本公积 155,228,000.00 元。

⑤根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单 (渝府办抄字【2011】17 号) 划入公司 2 宗土地, 由湖北万信资产评估有限公司评估 (评估报告号为鄂万信评报字 (2012) 第 051 号), 增加资本公积 162,623,141.00 元。

⑥根据新余市人民政府办公室出具的抄告单 (余府办抄字【2011】207 号) 划入公司 2 宗土地, 由江西省地源评估咨询有限公司评估 (评估报告号分别为赣地源【2012】(新估) 字第 0106 号、赣地源【2012】(新估) 字第 0105 号报告), 增加资本公积 203,506,300.00 元。

⑦根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单 (渝府办抄字【2011】403 号) 划入公司 1 宗土地, 由新余市金地房地产评估有限公司评估 (评估报告号为余金地评【2012】(估) 字第 329 号), 增加资本公积 50,602,000.00 元。

⑧根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单 (渝府办抄字【2012】102 号) 划入公司 3 宗土地, 由湖北万信资产评估有限公司评估 (评估报告号为鄂万信评报字 (2012) 第 051 号), 增加资本公积 597,762,848.00 元。

⑨根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单 (渝府办抄字

【2011】591号)划入公司1宗土地,由江西瑞源房地产评估咨询有限公司评估(评估报告号为赣瑞源(2012)(估)字第0633号),增加资本公积200,403,500.00元。

⑩根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单(渝府办抄字【2011】596号)划入公司1宗土地,由新余广厦土地估价咨询有限公司评估(评估报告号为余广厦土估字(2012)第(01210)号),增加资本公积200,000,000.00元。

⑪根据新余市渝水区人民政府办公室出具的抄告单(渝府办抄字【2013】350号)划入公司3宗土地,由同致信德(北京)资产评估有限公司评估(评估报告号为同致信德评报字(2013)第071号),增加资本公积3,337,451,284.80元。

(1) 流动资产情况

发行人资产构成中,以流动性资产为主。截止2014年末,发行人流动资产合计738,524.77万元,占比83.76%。发行人流动性资产以存货为主,主要包括开发成本以及土地使用权。

表8: 发行人最近两年存货情况

单位: 万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
土地使用权	621,063.66	654,114.24
开发成本	9,769.48	26,329.38
合计	630,833.14	680,443.61

截止至 2014 年 12 月 31 日，发行人存货中共有 21 宗土地，并已全部取得土地使用权证，公司土地使用权明细如下表所示：

表 9：发行人土地使用权明细

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	是
城区国用(2010)第 011 号	商住用地	157.21	13,558.77	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	621,063.66	——	—

发行人存货中的开发成本主要为承建的政府工程，2014 年发行人开发成本较 2013 年减少 16,559.9 万元，减少幅度达 62.90%，主要原因是因为本公司 2014 年度依据当年与新余市渝水区财政局签订的项目回购合同，将已建设完工的仙来花苑项目工程移交，结转成本 15,981.34 万元。

发行人其他应收款主要由关联方及政府其他部门往来款形成，公

司将与关联方及政府部门往来形成的其他应收款划分到交易对象组合，该类其他应收款产生坏账可能性较小，应收账款质量较高，截止至2014年12月31日，无确凿证据表明不能收回或收回的可能性不大，因此，该类其他应收款不计提坏账准备。

表 10：最近两年发行人其他应收款情况

单位：万元

类别	2014年12月31日				2013年12月31日			
	账面金额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
交易对象组合法	95,097.72	96.01			67,588.91	90.07	-	-
账龄组合法	3,952.49	3.99	497.75	12.59	7,453.64	9.93	441.16	5.92
合计	99,050.21	100	497.75	0.5	75,042.55	100	441.16	0.59

表 11：截至 2014 年 12 月 31 日发行人其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占比 (%)
新余市渝水区财政局	往来款	政府部门	56,542.20	1年以内	57.08
新余市渝水区经济开发区管理委员会	往来款	政府部门	14,071.97	1-2年, 2-3年	14.21
良山镇人民政府	往来款	政府部门	8,641.53	1-2年, 2-3年	8.72
新余市渝水区百丈峰投资股份有限公司	往来款	关联方	6,006.33	1年以内	6.06
新余市商盛置业有限公司	往来款	政府部门	3,099.50	1-2年, 2-3年	3.13
合计			88,361.52		89.2

(2) 非流动资产情况

截止 2014 年末，发行人非流动资产合计 143,224.85 万元，占比 16.24%。发行人非流动性资产以长期应收款为主，2012 年至 2014 年，发行人长期应收款分别为 121,106.32 万元、140,860.36 万元和 138,011.00 万元，主要为发行人与新余市渝水区财政局签订的项目回

购款项，回购方为政府机构，产生坏账风险较低。

发行人 2012 年度依据当年与新余市渝水区财政局签订的项目回购合同，将已建设完工的新余大桥、新吉公路、行政办证中心、仙来学校、景观路及中心景观、龙池墅大道、沿江东路、沿江路、仙来农贸市场、仙来新城古戏台及茶室项目移交，并确认回购业务收入 65,580.20 万元。项目回购合同约定由新余市渝水区财政局自 2014 年始至 2018 年，每年末支付项目回购款 1.8 亿元，合计回购款 9 亿元。

发行人 2013 年度依据当年与新余市渝水区财政局签订的项目回购合同，将已建设完工的棚户区三期 A 区项目工程、渝州大道及龙池墅改造项目工程移交，并确认回购业务收入 24,810.45 万元。项目回购合同约定由新余市渝水区财政局自 2014 年始至 2021 年，每年末支付项目回购款 0.44 亿元，合计回购款 3.52 亿元。

发行人 2014 年度依据当年与新余市渝水区财政局签订的项目回购合同，将已建设完工的仙来花苑项目工程移交，并确认回购业务收入 20,500.00 万元。项目回购合同约定由新余市渝水区财政局自 2015 年始至 2019 年，每年末支付项目回购款 5,200.00 万元，合计回购款 2.6 亿元。

表 12：最近两年发行人长期应收款情况

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
2012 年回购项目	59,076.50	71,096.35
2013 年回购项目	22,519.68	24,810.45

2014 年回购项目	20,500.00	-
合计	102,096.18	95,906.80

根据《新余市人民政府关于新余市渝水区城区建设投资开发公司应收账款回收计划的报告》（余府发〔2014〕46号）以及《新余市渝水区人民政府关于对新余市渝水区城区建设投资开发公司应付款项和偿还计划的说明》（渝府发〔2014〕72号），渝水区财政局将在2014-2016年三个年度内完成对发行人全部剩余近20.27亿元应付款的支付，具体偿债安排如下：2014年度区财政局将支付上述应付款6亿元，2015年度区财政局将支付上述应付款6亿元，2016年度区财政局将支付上述应付款8.27亿元，区财政局将于2014-2016年每年的12月31日前完成每年的支付计划。此外，为保障应付款的顺利支付，经新余市渝水区人民政府同意，将位于南安乡的特定土地出让净收入款项返还给发行人，土地面积约1409.15亩，预坐标点：1、3078191.130，38628579.157；2、3077548.320,38629408.193；3、3076734.114，38629067.837；4、3077608.397,38628098.512，该地块规划用途为商住用地，按照目前渝水区类似地段基准地价计算：商住用地土地每亩出让净收入约为210万元/亩，预计可实现土地出让净收入约为29.59亿元（具体计算过程：210万元/亩×1409.15亩=29.59亿元）。该部分未来产生的土地出让净收入将扣除30%提留基金及税费后全部返还发行人作为上述应付款项的还款来源保障。

发行人不存在2010年6月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。总体来看，发行人资产构成以土

地使用权以及开发成本为主，符合发行人新余市渝水区土地开发经营和基础设施建设的职能定位，且报告期内保持平顺增长。

2、负债状况

表 13：发行人主要负债数据

单位：万元

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
应付账款	18,918.31	24,633.95	24,740.74
应交税费	8,557.67	5,002.85	2,493.33
其他应付款	95,077.70	58,245.60	100,111.66
流动负债合计	135,553.68	111,412.41	135,475.73
非流动负债	68,640.00	64,640.00	75,170.00
负债合计	204,193.68	176,052.41	210,645.73

2012 年至 2014 年末，发行人负债分别为 210,645.73 万元、176,052.41 万元和 204,193.68，负债水平较为稳定。

发行人负债大部分为流动负债，长期债务占比较小。流动负债中以应付账款以及其他应付款为主。发行人应付账款主要为基础设施建设等业务产生的相关建设费用；其他应付款主要为与外部单位的往来款。总的来看，发行人负债总额较小，且以短期负债为主，本期债券的成功发行有利于改善发行人的财务结构，提高财务杠杆，支持业务发展。

（二）营运能力分析

表 14：营运能力分析

项目	2014 年	2013 年	2012 年
存货周转率	0.02	0.04	0.15
应收账款周转率	-	-	15.71

总资产周转率	0.02	0.03	0.11
净资产收益率	2.27%	1.73%	7.38%

2012 至 2014 年发行人的存货周转率分别为 0.15、0.04 和 0.02，呈现下降趋势，且整体处于相对较低水平，这是因为发行人报告期内年度营业成本有较大幅度下降，而以开发成本以及土地使用权为主要构成的存货规模较大，并且发行人主要从事基础设施建设业务，项目的投入和资金回收期较长。

发行人 2012 至 2014 年应收账款均为零，2012 年应收账款周转率为 15.71，总体来看发行人应收账款较小，应收账款周转率较高。

2012 年至 2014 年，发行人总资产周转率分别为 0.11、0.03 和 0.02，净资产收益率分别为 7.38%、1.73%和 2.27%，近年来呈下降趋势，主要原因是因为渝水区政府为支持公司发展，近年来不断向发行人注入土地，发行人报告期内总资产与净资产持续上升，而收入与净利润上升幅度较低。整体来看，发行人的总资产周转率和净资产收益率符合行业特点。

（三）盈利能力分析

表 15：盈利能力分析

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	20,600.00	24,910.45	67,573.95
其中：主营业务收入	20,500.00	24,810.45	67,473.75
其他业务收入	100.00	100.00	100.20
营业成本	16,077.60	20,771.64	61,011.99
其中：主营业务成本	15,981.34	20,675.37	60,915.73
其他业务成本	96.26	96.26	96.26

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业利润	11,785.38	7,730.88	8,507.58
营业外收入	7,130.04	4,978.81	25,514.20
净利润	15,956.52	10,776.97	31,676.15
归属于母公司所有者的净利润	15,956.52	10,776.97	31,676.15

表 16：2012 年—2014 年发行人主营业务收入及成本构成情况：

单位：万元

	2014 年		2013 年		2012 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	20,500.00	16,077.60	24,810.45	20,675.37	65,580.20	59,022.18
棚户区拆迁	0.00	0.00	0.00	0.00	1,893.54	1,893.54
合计	20,500.00	16,077.60	24,810.45	20,675.37	67,473.75	60,915.73

2012 年至 2014 年，发行人的营业收入分别为 67,573.95 万元、24,910.45 万元和 20,600.00 万元，发行人 2013 年营业收入较 2012 年减少较多，主要原因为发行人主营的基础设施建设业务具有较强的周期性，营业收入受当地市政建设规划与投资力度影响较大，发行人 2013 年承建项目规模较 2012 年减少较多，但是由于发行人业务具有区域垄断性，因此发行人营业收入将在一定范围内保持稳定。

2012 年至 2014 年，发行人的营业利润分别为 8,507.58 万元、7,730.88 万元和 11,785.38 万元，总体呈增长态势，体现了发行人持续增强的盈利能力。

发行人的营业外收入主要为从事基础设施建设的财政补贴，2012 年至 2014 年，发行人收到的政府补助分别为 25,490.73 万元、4,974.01 万元和 7,129.80 万元。发行人最近三年营业收入累计 113,084.39 万元，获取的补贴收入累计 37,594.55 万元，营业收入/补贴收入>7:3。

总体来看，2013 年和 2014 年在发行人收到政府补贴大幅减少的

情况下，依然保持了较高水平的营业利润，表明发行人运营能力的提高，并且由于发行人业务具有区域垄断性，因此发行人营业收入与营业利润将在一定范围内保持稳定。

（四）偿债能力分析

表 17：偿债能力分析

项目	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率（倍）	5.45	6.83	4.41
速动比率（倍）	0.79	0.72	0.92
资产负债率（%）	23.16%	19.41%	29.00%
EBITDA(万元)	23,780.59	16,604.44	34,885.48
EBITDA利息保障倍数	5.10	3.34	6.88

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息），其中EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

从短期偿债指标来看，2012至2014年末，发行人流动比率分别为4.41、6.83和5.45，总体较为稳定。2012年至2014年末，发行人速动比率分别为0.92、0.72和0.79，总体较为稳定。综合来看，发行人流动资产较为充足，短期负债压力较小，具备优异的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2012年至2014年发行人资产负债率分别为29.00%、19.41%和23.16%，均处于较低水平，反应了发行人稳健的财务管控以及优异的长期债务偿还能力。

（五）现金流量分析

表 18：现金流量分析

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	14,381.45	-7,229.62	-10,651.42
投资活动产生的现金流量净额	-0.59	-17,196.43	-800.87
筹资活动产生的现金流量净额	-11,196.35	9,192.99	12,184.67
现金及现金等价物净增加额	3,184.51	-15,233.06	732.39

2012年至2014年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-10,651.42万元、-7,229.62万元和14,381.45万元，2012-2013年经营活动的现金净流入均为负值，主要是由于发行人建设项目主要为回购项目，根据回购协议，多数项目在报告期内还未进入回购期，经营现金流入量较小；此外，2012-2013年发行人加大了项目建设支出导致经营活动现金流出大幅增加，因此2012-2013年，发行人经营活动产生的现金流量净额均为负数。2014年，发行人经营活动现金流量为14,381.45万元，原因是公司收到往来款增加以及开发支出减少，公司经营活动产生的现金流量净额增长较大。

2012年至2014年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-800.87万元、-17,196.43万元和-0.59万元，投资活动的现金流量为持续净流出，主要系发行人积极拓展业务加大对外投资所致。

2012年至2014年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为12,184.67万元、9,192.99万元和-11,196.35万元。筹资活动现金流入主要来自于发行人的银行贷款，流出为发行人偿还借款所致。

综合来看，公司偿债能力较强，营运能力稳定向好，本期债券发行有利于公司调整债务结构，增强公司的业务拓展能力，有利于公司

长远健康发展。

（六）发行人对外担保情况

截至 2015 年 6 月 9 日，发行人对外担保的情况如下：

序号	担保单位	被担保单位	企业性质	担保方式	反担保方式	担保金额(万元)
1	新余市渝水区城区建设投资开发公司	万宝建工集团有限公司		抵押担保	无	5000
		合计				5000

三、发行人经审计的 2012 年、2013 年和 2014 年财务报表（见附表二、三、四）

综上所述，公司整体负债符合行业特点，财务结构比较稳健，具有较强抗风险能力。随着公司盈利逐年稳步上升，能够有力保障各项债务的按时偿还。

第六节 本期债券的偿付风险

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本公司在本上市公告书以及本期债券募集说明书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2014年12月31日，发行人资产总计881,749.62万元，负债总计204,193.68万元，资产负债率为23.16%。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。

2012年度、2013年度、2014年度，发行人营业收入分别是67,573.95万元、24,910.45万元和20,600.00万元。2012年度、2013年度、2014年度，发行人利润总额分别是34,021.77万元、12,709.69

万元和18,915.42万元，其中来自政府补贴的营业外收入分别为25,490.73万元、4,974.01万元和7,129.80万元，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，2014年在营业收入下降的情况下，发行人营业利润与2013年相比有所提升，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 50.53 亿元，占发行人土地所有权账面价值的 81.36%，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。

第七节本期债券偿债保障措施

一、偿债保障措施

(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

2012年、2013年和2014年，公司的营业收入分别为67,573.95万元、24,910.45万元和20,600.00万元；实现净利润31,676.15万元、10,776.97万元和15,956.52万元；公司资产总额分别为726,312.47万元、907,102.40万元和881,749.62万元，保持平稳。随着的新余市经济实力的持续增强，工业经济的不断发展，基础设施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。2012-2014年，发行人流动资产余额分别为597,805.75万元、760,779.75万元和738,524.77万元。截至2014年12月31日，发行人拥有存货余额为630,833.14万元，其中土地资产价值合计约621,063.66万元，面积总计为3,358,899.78平方米，从土地用途来看，包括商住用地3,116,831.30平方米、住宅用地242,068.48平方米，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 20：发行人主要土地资产清单

土地证号	土地性质	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	取得方式	是否抵押
余国用(2010)第 K6699 号	住宅	57,509.74	11,008.57	出让	是
余国用(2010)第 K6700 号	住宅	65,095.29	8,755.32	出让	否
余国用(2010)第 K6701 号	住宅	119,463.45	17,449.80	出让	是
渝国用(2010)第 08001 号	商住用地	43,557.00	4,382.24	出让	是
渝国用(2010)第 08002 号	商住用地	273,106.00	27,477.01	出让	是
渝国用(2011)第 01001 号	商住用地	114,406.60	17,687.26	出让	是
余国用(2012)第 K0051 号	商住用地	39,615.11	14,653.63	出让	是
余国用(2012)第 K0052 号	商住用地	15,401.46	5,697.00	出让	是
余国用(2011)第 K11493 号	商住用地	133,650.27	20,595.51	出让	是
渝国用(2012)第 01001 号	商住用地	33,340.00	5,060.20	出让	否
渝国用(2012)第 0201 号	商住用地	166,725.00	20,040.35	出让	是
城区国用(2010)第 011 号	商住用地	104,700.90	13,558.77	出让	否
城区国用(2012)第 034 号	商住用地	63,453.20	12,658.91	出让	是
城区国用(2012)第 033 号	商住用地	136,547.80	27,241.29	出让	否
城区国用(2012)第 032 号	商住用地	99,629.50	19,876.09	出让	是
渝国用(2010)第 08003 号	商住用地	309,996.31	26,318.69	出让	否
渝国用(2009)第 0801 号	商住用地	356,670.35	27,606.29	出让	否
城区国用(2009)第 023 号	商住用地	83,160.80	7,251.62	出让	否
渝国用(2013)第 0008 号	商住用地	528,916.20	155,501.36	出让	否
渝国用(2013)第 0009 号	商住用地	159,492.20	45,949.70	出让	否
渝国用(2013)第 0010 号	商住用地	454,462.60	132,294.06	出让	否
合计	——	3,358,899.78	621,063.66	——	—

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。2012 年至 2014 年，新余市渝水区公共财政预算收入 18.65 亿元、19.00 亿元和 21.24 亿元，复合增长率为 6.73%。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，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 2014 年 12 月 31 日，公司合并报表口径的流动资产余额为 738,524.77 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。

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。

第八节本期债券跟踪评级安排

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，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，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受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。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。

第九节 本公司近三年是否存在违法违规情况的说明

经本公司自查，近三年本公司不存在违法违规情况。

第十节募集资金运用

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19：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

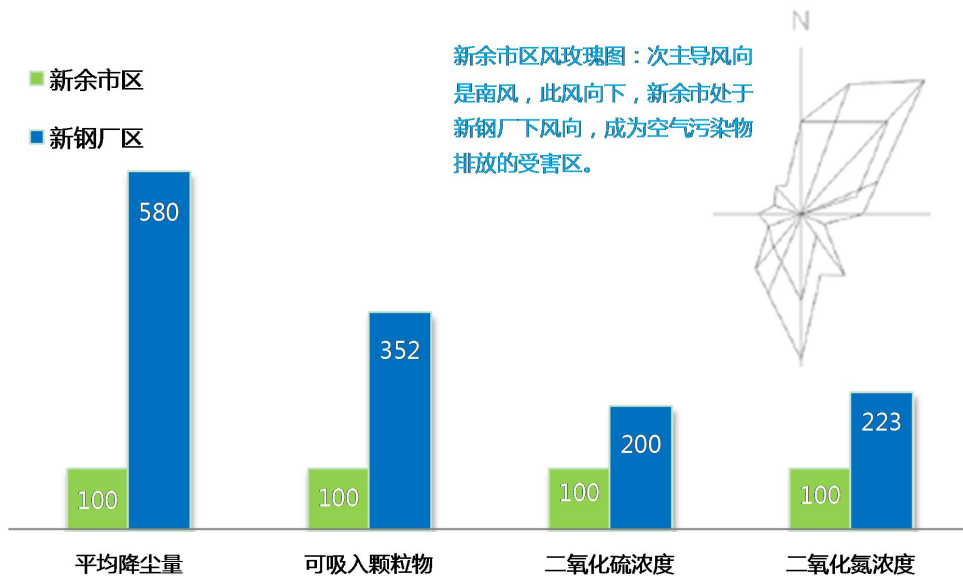
1、重金属污染治理项目背景

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，人均二氧化碳排放是全国的 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、鹄山乡、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 86,393 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，经卫生防疫部门抽样化验，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、项目建设主体

发行人为该项目的建设实施主体。

3、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。

4、项目资金来源

袁河低碳平台重金属污染土地综合治理项目预算总投资项目总投资为276,116.8万元，资金主要来源为公司自筹。

5、项目建设情况

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%。

6、项目经济效益分析

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%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。

第十一节其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前,公司运转正常,未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项:

- 1、主要业务发展目标进展顺利;
- 2、所处行业和市场未发生重大变化;
- 3、主要投入、产出物供求及价格无重大变化;
- 4、无重大投资;
- 5、无重大资产(股权)收购、出售;
- 6、住所未发生变更;
- 7、无重大诉讼、仲裁案件;
- 8、重大会计政策未发生变动;
- 9、会计师事务所未发生变动;
- 10、未发生新的重大负债或重大债项的变化;
- 11、本公司资信情况未发生变化;
- 12、无其他应披露的重大事项。

第十二节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

第十三节 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）《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2012年、2013年及2014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

（以下无正文）

(本页无正文，为《2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券上市公告书》之盖章页)

新余市渝水区城区建设投资开发公司



2015年7月20日

(本页无正文，为《2015年新余市渝水区城区建设投资开发公司企业债券上市公告书》之盖章页)

新余市渝水区城区建设投资开发公司

2015年7月20日