2012年鹰潭市投融资公司企业债券募集说明书摘要

发 行 人　鹰潭市投融资公司

主承销商　长城证券有限责任公司

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中的财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

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

四、投资提示

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

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对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人:投融资公司/公司:指鹰潭市投融资公司。

本期债券:指发行人发行的总额为人民币14亿元的“2012年鹰潭市投融资公司企业债券”。

本次发行:指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年鹰潭市投融资公司企业债券募集说明书》。

募集说明书摘要/摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2012年鹰潭市投融资公司企业债券募集说明书摘要》。

主承销商:指长城证券有限责任公司,简称“长城证券”。

承销团:指主承销商为本期债券发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。

承销协议:指主承销商与发行人为本期债券发行及流通签订的《2012年鹰潭市投融资公司发行企业债券承销协议》。

承销团协议:指主承销商与其他承销团成员签署的《2012年鹰潭市投融资公司发行企业债券承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额,承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

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。

上证所:指上海证券交易所。

国家发改委:指国家发展和改革委员会。

中国证监会:指中国证券监督管理委员会。

债券持有人:指持有本期债券的投资者。

债权代理人、监管银行、抵押资产监管人:指上饶银行股份有限公司鹰潭分行。

《国有土地使用权抵押协议》:指《2012年鹰潭市投融资公司企业债券国有土地使用权抵押协议》。

《抵押监管协议》:指《2012年鹰潭市投融资公司企业债券国有土地使用权抵押监管协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2012年鹰潭市投融资公司企业债券债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》:指《2012年鹰潭市投融资公司企业债券债权代理协议》。

《募集资金使用专项账户监管协议》:指《2012年鹰潭市投融资公司企业债券募集资金使用专项账户监管协议》。

城运公司:指鹰潭市城市资产营运有限公司

法定节假日:指中华人民共和国的法定节假日(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日或休息日)。

工作日:指国家法定工作日。

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〔2012〕3832号文批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人:鹰潭市投融资公司

住所:江西省鹰潭市月湖区梅园新区府前路7号

法定代表人:蔡卫东

联系人:徐莹生、史永虹

联系地址:江西省鹰潭市胜利西路41号

联系电话:0701-6446658

传真:0701-6441915

邮编:335000

二、承销团

(一)主承销商:长城证券有限责任公司

住所:深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16、17层

法定代表人:黄耀华

联系人:王晓莹、翟伟、唐建荣、王彧、刘鑫

联系地址:北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层

联系电话:010-88366060-8728/8725/8721

传真:010-88366650

邮政编码:100044

(二)副主承销商:宏源证券股份有限公司

住所:乌鲁木齐文艺路233号宏源大厦

法定代表人:冯戎

联系人:詹茂军

联系地址:北京市西城区太平桥大街19号

联系电话:010-88085128

传真:010-88085129

邮编:100033

(三)分销商:

1、长江证券股份有限公司

住所:武汉市新华路特8号

法定代表人:胡运钊

联系人:刘红生

联系地址:武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦10层

联系电话:027-65799716

传真:027-85481502

邮编:430015

2、国盛证券有限责任公司

住所:南昌市北京西路88号(江信国际金融大厦)

法定代表人:曾小普

联系人:程霞

联系地址:北京市西城区金融大街1号A座20层

联系电话:010-57671766

传真:010-57671766

邮编:100033

3、西南证券股份有限公司

住所:重庆市江北区桥北苑8号

法定代表人:余维佳

联系人:杨晓

联系地址:北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

联系电话:010-88091304

传真:010-88091826

邮编:100033

4、民生证券股份有限公司

住所:北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16—18层

法定代表人:余政

联系人:吉爱玲

联系地址:北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16—18层

联系电话:010-85127601

传真:010-85127929

邮编:100005

三、审计机构:大华会计师事务所有限公司

住所:北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101

法定代表人:梁春

联系人:丁莉

联系地址:江西省南昌市高新开发区火炬大街188号会展中心5楼

联系电话:0791-88575791

传真:0791-88575792

邮编:330096

四、信用评级机构:鹏元资信评估有限公司

住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人:刘思源

联系人:郑舟、陈勇

联系地址:上海市浦东新区杨高南路428号由由世纪广场3号楼3C

联系电话:021-51035670

传真:021-51035670-8051

邮编:200127

五、发行人律师:江西求正沃德律师事务所

住所:江西省南昌市红谷滩会展路29号市总工会6楼

负责人:刘卫东

联系人:许龙江、黄佳佳

联系地址:江西省南昌市红谷滩会展路29号鑫峰假日大酒店6楼

联系电话:0791-83868153、83853126

传真:0791-88620098、83850881

邮编:330038

六、土地评估机构:

1、江西同致房地产土地估价咨询有限公司

住所:南昌市红谷滩新区赣江北大道1号中航国际广场1404室

法定代表人:龚兆华

联系人:吴琪

联系地址:鹰潭市交通路11号金鑫大厦西3楼

联系电话:0701-6260603

传真:0791-86801222

邮编:335000

2、江西中昌建设土地房地产评估有限公司

住所:南昌市中山路150号地王广场1栋8-G室

法定代表人:严兴健

联系人:朱娟红

联系地址:贵溪市行政服务中心2楼服务大厅

联系电话:13970162977

邮编:335400

七、债权代理人、监管银行、抵押资产监管人:上饶银行股份有限公司鹰潭分行

营业场所:鹰潭市胜利西路29号

负责人:徐饶柱

联系人:童上伟

联系地址:江西省鹰潭市胜利西路29号(时代广场)

联系电话:0701-6266617

传真:0701-6279933

邮编:335000

八、债券托管机构:

1、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:刘成相

联系人:田鹏

联系地址:北京市西城区金融大街10号

联系电话:010-88170738

传真:010-88170752

邮政编码:100033

2、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

法定代表人:王迪彬

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

联系电话:021-38874800

传真:021-58754185

邮政编码:200120

九、交易所系统发行场所:上海证券交易所

住所:上海市浦东南路528号

法定代表人:黄红元

联系人:段东兴

联系地址:上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话:021-68808888

传真:021-68804868

邮政编码:200120

第三条 发行概要

一、发行人:鹰潭市投融资公司。

二、债券名称:2012年鹰潭市投融资公司企业债券(简称“12鹰投债”)。

三、发行总额:人民币14亿元。

四、债券期限:10年期。本期债券设置提前偿还条款,自债券存续期第3年至第6年,每年按照债券发行总额的10%偿还债券本金,债券存续期第7年至第10年,每年按照债券发行总额的15%偿还债券本金。

五、票面利率:本期债券为10年期固定利率债券,本期债券在存续期内票面年利率为7.50%(该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.10%确定,Shibor基准利率为发行首日前五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4.40%,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),在债券存续期内固定不变。

六、发行方式:本期债券采取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)公开发行和在上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式。通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行的规模预设为13亿元,在上证所向机构投资者协议发行的规模预设为1亿元。通过承销团成员设置的发行网点发行部分和在上证所发行部分之间采取双向回拨机制,发行人和主承销商可根据发行情况决定是否对上述预设规模进行双向回拨调整。

七、发行对象:(一)承销团成员设置的发行网点公开发行: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、法规另有规定除外);(二)上海证券交易所协议发行:持有中国证券登记公司上海分公司合格基金账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

八、债券形式及托管方式:实名制记账式,投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司登记托管,在上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

十、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2012年12月12日。

十一、发行期限:本期债券的发行期限为3个工作日,即2012年12月12日至2012年12月14日。

十二、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的12月12日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限:本期债券的计息期限为自2012年12月12日至2022年12月11日止。

十四、还本付息方式:本期债券采用单利按年计息,每年付息一次,分次还本,即自债券存续期第3年至第6年,每年按照债券发行总额的10%偿还债券本金,债券存续期第7年至第10年,每年按照债券发行总额的15%偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日:2013年至2022年每年的12月12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、兑付日:自第3年即2015年起至2022年每年的12月12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)。

十七、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式:承销团余额包销。

十九、承销团成员:本期债券主承销商为长城证券有限责任公司,副主承销商为宏源证券股份有限公司,分销商为长江证券股份有限公司、国盛证券有限责任公司、西南证券股份有限公司、民生证券股份有限公司。

二十、担保及增信方式:发行人以公司及全资子公司名下自有土地使用权进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为鹰潭市33宗国有土地使用权,土地用途为商住用地,使用权总面积119.07万平方米。经评估,抵押土地使用权的总价值为511,462.55万元。

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

二十二、债权代理人、监管银行、抵押资产监管人:上饶银行股份有限公司鹰潭分行。

二十三、流动性安排:本期债券发行结束1个月内,发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商长城证券有限责任公司,副主承销商宏源证券股份有限公司,分销商长江证券股份有限公司、国盛证券有限责任公司、西南证券股份有限公司、民生证券股份有限公司组成承销团,采取余额包销的方式进行承销。

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。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分的认购与托管

本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(http://www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

三、本期债券在上海证券交易所协议发行部分的认购与托管

本期债券在上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

欲参与上证所协议发行的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,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、经办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,不需要缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

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)公开发行部分,具体发行网点见附表一。

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

第七条 认购人承诺

认购本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)均被视为做出以下承诺:

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、本期债券的发行人依有关法律、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、本期债券的债权代理人、监管银行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、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

五、投资者同意并接受国有土地使用权抵押的安排,接受上饶银行股份有限公司鹰潭分行作为债权代理人和监管银行与发行人签订的《债权代理协议》、《国有土地使用权抵押协议》、《抵押监管协议》、《债券持有人会议规则》及《募集资金使用专项账户监管协议》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券发行结束后,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。

七、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低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)本期债券在存续期内每年付息1次,从本期债券存续期的第3年起,每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2013年至2022年每年的12月12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)本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一)本期债券采用提前偿还方式,自债券存续期第3年至第6年,每个计息年度末按照债券发行总额的10%偿还债券本金,债券存续期第7年至第10年,每个计息年度末按照债券发行总额的15%偿还债券本金;每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计),本期债券的兑付日为2015年至2022年每年的12月12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)。

(二)本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在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:鹰潭市投融资公司

住所:江西省鹰潭市月湖区梅园新区府前路7号

注册资金:人民币10亿元

法定代表人:蔡卫东

经济性质:全民所有制

经营范围:国有资产、国有资本营运;城市基础设施投融资与建设;土地开发、经营;工业区厂房建设与出租;政府投资非基础设施建设项目的代建与施工;其它非政府投资项目的投资与管理;建筑材料、工程机械的采购与销售;城市建设项目中介服务、信息服务。

发行人是鹰潭市城市基础设施建设和国有资产运营的主要投融资主体,其宗旨是通过对政府投资的国有企业资产、城市国有土地资产及市直行政事业单位经营性国有资产整合运作,做强做大政府投融资主体,增强政府投融资能力和调控经济的实力,带动社会资本对政府急需发展的产业和基础设施建设加大投入,实现国有资本裂变和国有资产最大限度的保值增值,促进鹰潭市经济社会又好又快发展。

经审计的财务报表显示,截至2011年12月31日,公司资产总额148.61亿元,负债总额41.56亿元,归属于母公司所有者的净资产107.04亿元,资产负债率27.96%。2011年度公司实现主营业务收入7.91亿元,归属于母公司所有者的净利润3.95亿元。

二、股东情况

公司的出资人为鹰潭市财政局,出资比例占公司资本的100%。

三、发行人与下属公司投资关系

截至2012年8月底,发行人拥有鹰潭市城市资产营运有限公司和鹰潭市经贸国有资产运营公司等5家子公司,基本情况如下:

单位名称	注册地址	主营业务	注册资本(万元)	持股比例	控制方式
鹰潭市城市资产营运有限公司	鹰潭市	基础设施建设投融资、国有资产运营、其他项目投资与管理	20,000.00	100.00%	直接
鹰潭市经贸国有资产运营公司	鹰潭市	国有资产营运、土地和厂房出租、企业咨询、城市基础设施投资与开发	4,000.00	100.00%	直接
鹰潭市城市资产营运(香港)有限公司	香港	宣传、对外联络、拓展业务	1万港币	100.00%	间接
鹰潭市翔鹰实业有限公司	鹰潭市	国有资产营运、土地和厂房出租、企业咨询	28,000.00	99.18%	间接
鹰潭工业园区融信担保有限公司	鹰潭市	中小企业信用担保、国有资产运营、土地和厂房出租、企业咨询	10,500.00	100.00%	间接

第十条 发行人业务情况

一、发行人所处行业现状及前景

(一)我国城市基础设施行业发展现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用,其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。

城市化水平是我国实现现代化的重要标志,城市化进程是我国全面建设小康社会的必经之路。改革开放以来,伴随着国民经济持续快速健康发展,我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自1998年以来,我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度,截至2011年末,全国城市化率已达到51.27%,城市经济对我国GDP的贡献率超过70%,城市已成为我国国民经济发展的重要载体。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中,城市化将进入加速发展阶段,对基础设施的需求必然不断增加。

基础设施行业往往承担为城市提供公共设施、公共服务的职责,其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点,资金投入量大,建设周期较长。城市基础设施行业的特点决定了从事城市基础设施投资建设的企业大部分具有政府投资性质。目前,我国的基础设施存在水平相对较低,供应能力相对不足,服务质量不高,投资缺口大,缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道,经营机制转换尚未全面展开,市政公用行业效率低下等问题。随着我国市场经济的不断发展以及投融资体制改革的推进,城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势,作为政府与市场之间必不可少的中间环节,从事城市基础设施投资建设的企业的综合实力和经济效益不断提高,在城市经济发展中扮演的角色也更加重要。

(二)保障性住房行业现状和发展前景

多年来,我国住房制度改革不断深化,城市住宅建设持续快速发展,城市居民住房条件总体上有了较大改善。但同时,城市廉租住房制度建设相对滞后,经济适用住房制度不够完善,政策措施还不配套,部分城市低收入家庭住房还比较困难。为切实解决城市低收入家庭住房困难,各级政府已将该项工作作为维护群众利益的重要任务和住房制度改革的重要内容,作为政府公共服务的一项重要职责,正加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

根据《关于做好住房保障规划编制工作的通知》中关于2010-2012年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划编制工作指导意见的精神要求,规划期内各地要通过城市棚户区改造和新建、改建、政府购置、租赁等方式增加廉租住房和经济适用住房资源,加大租赁住房补贴力度;要加快建设公共租赁住房、限价商品住房,各级政府要加大政策支持力度,加快发展公共租赁住房;全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作,继续推进中央下放地方煤矿棚户区改造、国有林区棚户区和国有林场危旧房改造、国有垦区危房改造;要加快住房保障立法,依法强化各级政府的住房保障责任,健全组织机构、政策、技术支撑体系,实施住房保障关键技术研究及应用示范,加快推进信息化建设。

我国各级政府为支持保障性住房建设,从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势,结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持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。

《鹰潭市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出,“十二五”期间,将新建廉租住房、公共租赁住房、经济适用房等保障性住房15,772套。鹰潭市保障性住房建设将进入蓬勃发展的新阶段。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

发行人作为鹰潭市城市基础设施建设的投融资主体,承担着鹰潭市区内土地开发、基础设施建设和国有资产运营的任务。其主要职能是:承担基础设施、市政公用事业项目投资、融资、建设的任务;国有土地的整理与开发;从事授权范围内的国有资产经营管理和资本运作,实施项目投资管理、资产重组和经营。公司在推动鹰潭市基础设施建设方面取得了显著成绩,先后运作了龙虎山大道、白露铁路涵洞口立交桥、沿江大道、五洲路、天洁路、白露河桥、湖东路、院里路、鹰东挂线A段、20号路、25号路、42号路、46号路、47号路、51号路、信江大桥、龙虎山大桥、鹰西大道、胜利西路延伸段、18号路、信江南路、东湖整治及景观工程等城市基础设施工程,对东湖大桥、湖西路、市环城路、市南站路、环城东路和梅枫路进行了改造,建设道路总长达44公里,道路面积达140万平方米,拓展城区面积13平方公里。2009年-2011年发行人实现代建项目收入分别为7,271.05万元、5,216.49万元和4,665.76万元。

(2)土地一级开发

在市政府的大力支持下,近年来公司土地一级开发业务发展迅速,土地整理收入已成为公司重要的收入来源。2009年-2011年,公司实现土地出让收入分别为1,763.26万元、55,960.86万元和74,300.34万元。截至2011年12月31日,公司已储备鹰潭市城区347.03万平方米土地,土地性质均为商住用地,增值潜力较大。随着鹰潭市城市建设步伐的加快,发行人土地储备规模的不断扩大,未来公司一级土地开发收入将进一步增加。

(二)发行人未来发展规划

未来几年内,发行人将按照鹰潭市的“十二五规划”的要求,抓好各项工作的落实,切实发挥好城市基础设施建设投融资主体职能,拓展以城市基础建设为主导的核心产业,吸收优质资产,实现资产保值、增值。

公司将进一步盘活存量资产,扩展资本运营空间,加大对各种新型金融产品的尝试,打通投融资资金的流入渠道;挖掘和整合城市资源,形成良好的现金流,确保到期债务的按时偿还,形成成熟的债务偿还机制,保持投融资平台良好的信誉;继续与各金融机构保持良好的合作关系,准确把握金融政策走势,争取各金融机构的更大支持和合作;通过高效运作夏埠新区基础设施建设项目等重大市政基础设施项目,提升城市形象,改善交通环境,增强城市综合竞争能力;继续大力发展包括投融资、基础设施建设、土地一级开发和国有资产运营等业务,适度开拓与之配套的相关上下游产业;做好项目的招商引资工作,发挥国有资本的引导和调控职能;完善企业法人治理结构和内部管理,切实防范企业运营风险,提高企业的经济效益和社会影响。

第十一条 发行人财务情况

大华会计师事务所有限公司对发行人2009年、2010年及2011年的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告(大华审字〔2012〕第145号)。本文中发行人2009年-2011年的财务数据均来自于上述经审计的财务报告。

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

一、发行人经审计的主要财务数据与指标

发行人2009年-2011年主要财务数据与指标

单位:万元

财务数据	2011年度/末	2010年度/末	2009年度/末
资产总额	1,486,051.08	970,400.32	747,404.67
归属于母公司的所有者权益	1,070,386.65	661,589.76	519,618.08
负债总额	415,565.10	308,710.38	227,686.99
营业利润	23,754.45	5,915.95	-3,338.78
利润总额	47,075.44	24,364.11	16,140.51
归属于母公司所有者的净利润	39,473.89	21,268.04	16,125.13
经营活动产生的现金流量净额	58,408.38	4,390.43	-25,318.72
财务指标	2011年度/末	2010年度/末	2009年度/末
流动比率(倍)1	8.39	7.53	14.98
速动比率(倍)2	3.28	3.32	6.05
资产负债率(%)3	27.96	31.81	30.46
净资产收益率(%)4	4.56	3.60	5.32

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-其他流动资产)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、净资产收益率=净利润/年初末平均净资产

第十二条 发行人已发行尚未兑付的债券

经国家发展和改革委员会发改财金〔2011〕158?号文批准,发行人于2011年2月23日成功发行2011年鹰潭市投融资公司企业债券(简称“11鹰投债”),债券发行规模12亿元,债券期限为6年期,在债券期限的第3年末,附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,票面年利率为7.15%,每年付息一次。募集资金用于鹰潭市鹰西大道工程、城东棚户区改造工程、江北新城路网工程、城西棚户区改造工程及补充营运资金。

除此之外,发行人及其全资或控股子公司没有已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据及短期融资券。

第十三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总量及用途概述

本期债券募集资金14亿元人民币,将全部用于鹰潭市环城路片区棚户区改造项目、鹰潭市军民路片区棚户区改造项目和鹰潭市利民公租房建设项目。募集资金投资项目均已获得相关主管机关批准,列入保障性安居工程建设计划,项目投资总额35.63亿元。拟使用募集资金情况如下:

单位:亿元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度	比例
鹰潭市环城路片区棚户区改造项目	11.48	4.5	39.20%
鹰潭市军民路片区棚户区改造项目	11.72	4.5	38.40%
鹰潭市利民公租房建设项目	12.43	5.0	40.23%
合计	35.63	14	-

二、本期债券募集资金用途

1、鹰潭市环城路片区棚户区改造项目

(1)项目审核情况

该项目已分别经鹰潭市发展和改革委员会《关于鹰潭市环城路片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(鹰发改投资字〔2012〕9号)、鹰潭市环境保护局《关于<市环城路片区棚户区改造项目环境影响报告书>的批复》(鹰环函字〔2011〕179号)以及鹰潭市国土资源局《关于鹰潭市环城路片区棚户区改造项目用地的预审意见》(鹰国土资字〔2011〕190号)批准。

(2)项目建设内容

该项目主要建设内容为改造环城路片区三角线、沙塘石、老分局、鹰西水厂、双水坑5个地块原棚户区旧房,拆除旧房总建筑面积231,600平方米,涉及拆迁户数2,762户。项目规划总用地面积218亩,总建筑面积492,358.57平方米,其中,新建地上建筑面积合计为401,962.48平方米,地下建筑面积90,396.09平方米。

2、鹰潭市军民路片区棚户区改造项目

(1)项目审核情况

该项目已分别经鹰潭市发展和改革委员会《关于鹰潭市军民路片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(鹰发改投资字〔2012〕8号)、鹰潭市环境保护局《关于<市军民路片区棚户区改造项目环境影响报告书>的批复》(鹰环函字〔2011〕178号)以及鹰潭市国土资源局《关于鹰潭市军民路片区棚户区改造项目用地的预审意见》(鹰国土资字〔2011〕189号)批准。

(2)项目建设内容

该项目主要建设内容包括改造原棚户区旧房,拆除旧房建筑面积258,200平方米。项目规划中用地面积261亩,总建筑面积483,642.5平方米,其中新建地上建筑面积420,944.2平方米,地下建筑面积62,698.3平方米。

3、鹰潭市利民公租房建设项目

(1)项目审核情况

该项目已分别经鹰潭市发展和改革委员会《关于鹰潭市利民公租房建设项目可行性研究报告的批复》(鹰发改投资字〔2012〕18号)、鹰潭市环境保护局《关于鹰潭市投融资公司<鹰潭市利民公租房建设项目环境影响报告书>的批复》(鹰环函字〔2012〕49号)以及鹰潭市国土资源局《关于鹰潭市利民公租房建设项目用地的预审意见》(鹰国土资字〔2012〕74号)批准。

(2)项目建设内容

该项目主要建设内容为高层公租房住宅及多层商业、社区服务中心、幼儿园等公建配套工程。总用地面积124,000.62平方米(186亩),总建筑面积384,258.8平方米,其中地上建筑面积325,633.5平方米,地下建筑面积58,625.3平方米。

三、本期债券募集资金使用计划及管理制度

(一)发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

(二)发债募集资金管理制度

1、发行人制定了完善的资金管理制度,为确保募集资金的专款使用,发行人在上饶银行股份有限公司鹰潭分行开立了募集资金使用专项账户监管协议。发行人与上饶银行股份有限公司鹰潭分行签署了募集资金使用专项账户监管协议。该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用,不得用作其他用途。

发行人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建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录,且将不定期对募集资金投资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。

在项目建设过程中,发行人将加强投资预算管理,按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金,募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

2、保持流动性管理。发行人将加强日常经营的监控,确保发行人的财务流动性,增强主营业务现金流对偿付本期债券的支持,并保证流动资产的及时变现能力,为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

第十四条 偿债保证措施

一、担保方式

本期债券设立国有土地使用权抵押的担保方式。发行人以公司及全资子公司名下的国有土地使用权为本期债券提供担保。

(一)抵押资产基本情况

发行人以公司及全资子公司名下的共计1,190,730.57平方米国有土地使用权作为抵押资产,经江西同致房地产土地估价咨询有限公司《评估基准日为2012年4月2日》和江西中昌建设土地房地产评估有限公司《评估基准日为2012年4月4日》评估,上述土地总价值为511,462.55万元。为本期债券发行总额的3.65倍。具体如下:

宗号	权证编号	宗地位置	用途	面积(平方米)	评估价(万元)	使用权类型	权证人
1	鹰国用【2012】第2023号	鹰雄大道北面	商业、住宅	5,704.00	624.02	作价入股	城运公司
2	鹰国用【2012】第2025号	鹰雄大道南面	商业、住宅	11,605.00	1,358.95	作价入股	城运公司
3	鹰国用【2012】第2026号	信江新区	商业、住宅	22,344.00	7,260.00	作价入股	城运公司
4	鹰国用【2010】第5288号	童家火车站北面	商业、住宅	375,530.00	68,271.00	作价入股	投融资公司
5	鹰国用【2011】第5617号	梅园新区	商业、住宅	122,200.60	61,405.80	作价入股	投融资公司
6	鹰国用【2011】第5618号	平安路	商业、住宅	816.00	203.27	作价入股	投融资公司
7	鹰国用【2011】第5619号	市交通路32号	商业、住宅	5,192.70	3,890.37	作价入股	投融资公司
8	鹰国用【2011】第5620号	梅园新区	商业、住宅	6,125.40	3,078.01	作价入股	投融资公司
9	鹰国用【2011】第5621号	市府前路	商业、住宅	24,782.20	15,429.40	作价入股	投融资公司
10	鹰国用【2011】第5622号	市府前路	商业、住宅	29,937.30	18,638.96	作价入股	投融资公司
11	鹰国用【2011】第5623号	四海路(仪表厂南侧)	商业、住宅	170.50	139.67	作价入股	投融资公司
12	鹰国用【2011】第5624号	环城西路29-10号	商业、住宅	128.30	105.10	作价入股	投融资公司
13	鹰国用【2011】第5625号	环城东路