2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人：上饶市国有资产经营集团有限公司

主承销商：长城证券股份有限公司

（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书。发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、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中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已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，履行了勤勉尽责的义务。

五、律师事务所及律师声明

江西盛义律师事务所及经办律师保证由江西盛义律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经江西盛义律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会同意注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

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《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》，接受《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金及偿债资金账户监管协议》、《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专项账户监管协议》、《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券。

（二）发行规模：本期债券计划发行规模为人民币11.00亿元。其中基础发行额为人民币6.00亿元，弹性配售额为人民币5.00亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为11.00亿元，其中，基础发行额为6.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模11.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，发行人与簿记管理人协商一致后公告解决方案。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额6.00亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模11.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额6.00亿元进行配售。

（三）发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行。

（四）债券期限：本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor基准利率为发行公告前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Shibor利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（七）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

（九）债券担保：本期债券由上饶投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

九、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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司/上饶国资：指上饶市国有资产经营集团有限公司。
本次债券：指注册总额不超过人民币16亿元的2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券。
本期债券：指发行总额为人民币11亿元（含11亿元）的2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券。
本期发行：指本期债券的发行。
募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。
簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，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发行利率的过程。
主承销商/簿记管理人/债权代理人/长城证券：指长城证券股份有限公司。
承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。
承销协议：指主承销商与发行人为本期发行及流通签订的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券之主承销协议》。
承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》及其补充协议。
余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。
债券持有人：指2022第二期年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。
偿债资金监管银行：指中信银行股份有限公司南昌分行。
募集资金监管银行：指中信银行股份有限公司南昌分行、交通银行股份有限公司上饶分行。
评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司。
《债权代理协议》：指发行人与债权代理人共同制定的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人共同制定的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。
《募集资金及偿债资金账户监管协议》：指发行人与募集资金监管银行、偿债资金监管银行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。
《募集资金专项账户监管协议》：指发行人与募集偿债资金监管银行签订的《募集偿债资金专项账户监管协议》。
公司章程：指《上饶市国有资产经营集团有限公司章程》。
《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》。
《管理条例》：指《企业债券管理条例》。
上饶市国资委：指上饶市国有资产监督管理委员会
上饶市土储：指上饶市土地储备中心
上投集团：上饶投资控股集团有限公司
保投公司：指上饶市保障性住房投资建设有限公司
兴饶置业：指上饶市兴饶置业有限责任公司
富饶担保：指上饶市富饶融资担保有限责任公司
兴饶建设：指江西省兴饶建设有限公司
广信投资：指上饶市广信投资发展有限公司
奥龙实业：指上饶市奥龙实业有限责任公司
高铁农都：指上饶市高铁农都投资有限公司
中心区基建公司：指上饶市中心区基础设施建设开发有限公司
铁路投资：指上饶市铁路投资有限责任公司
大数据产业投资：指上饶市大数据产业投资发展有限公司
奥德建设：指上饶市奥德建设工程有限责任公司
宇通物流：指上饶市宇通物流有限公司
安厦房产：指上饶市安厦房地产开发有限公司
三江投资：指上饶市三江新城投资有限公司
安信发展：指上饶市安信发展有限公司
三清山机场：指上饶三清山机场有限公司
上饶城投：指上饶市城市建设投资开发集团有限公司
污水处理公司：指上饶市生活污水处理有限公司
自来水公司：指上饶市自来水公司
水业集团：指上饶市水业集团有限责任公司
旅游集团：指上饶市旅游发展集团有限责任公司
城东投资公司：指上饶市城东投资发展有限公司
紫阳房地产：指上饶市紫阳房地产开发有限公司
龙潭湖宾馆：指上饶龙潭湖宾馆有限责任公司
三清山旅游：指三清山旅游产业发展集团有限公司
上饶交投：指上饶市交通建设投资集团有限公司
上饶金控：指上饶市金融控股有限公司
上投实业：指上饶市上投实业发展有限公司
上武高速公司：指上饶市上武高速公路经营管理有限责任公司
华澳信托：指华澳国际信托有限公司
滨江投资：指上饶市滨江投资有限公司
经开区财政局：指上饶经济技术开发区财政局
信州区财政局：指上饶市信州区财政局
国云科技：指江西国云科技有限公司
中科云富：指上饶市中科云富基金有限公司
中科创业：指上饶市中科创业投资基金中心（有限合伙）
中油投资：指上饶市中油投资发展有限公司
农发基金：指中国农发重点建设基金有限公司
国开基金：指国开发展基金有限公司
安昊实业：指上饶市安昊实业有限责任公司
最近三年：指2019年、2020年及2021年。
报告期各期末：指2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日。
工作日：指商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。
法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）。
元：如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

（二）偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（四）募投项目投资风险

本期债券募集资金投向项目建设规模较大，施工周期较长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果在管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，随着项目的后续投入，公司外部融资需求也将不断加大，有可能影响公司的财务结构。

（五）违规使用债券资金的风险

本期债券发行成功后，发行人有可能挪用或违规使用债券资金，而使募投项目的建设无法正常进行，从而影响本期债券的按期偿付。

二、与行业相关的风险

（一）经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，发行人的主营业务收入与宏观经济形势变动呈现正相关关系，如果未来国家减少固定资产的投入或经济形势发生较大不利变化，可能会对发行人的业务经营以及盈利能力造成一定的负面影响。

（二）产业政策风险

发行人是主要从事上饶市城镇化基础设施建设和国有资产经营的主要实体，主要承担上饶市内基础设施建设、土地开发与经营以及国有资产经营管理、资本运营等工作，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将会给发行人的经营活动带来一定影响。受上饶市基础设施建设整体进程等因素的影响，未来若政府基建需求调整可能引起发行人代建业务经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

三、与发行人相关的风险

（一）发行人运营风险

发行人作为地方国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。此外，发行人是承担饶市基础设施建设任务的重要企业，固定资产投资规模受国家宏观调控政策的影响较大，因此公司的盈利能力与经济周期存在着明显的相关性。若未来宏观经济形势发生变动，可能对城市基础设施的投资及建设带来不利影响，从而影响到发行人的盈利能力以及本期债券的偿付情况。

（二）持续投融资风险

发行人作为基础设施的建设者和经营者，从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款等债务融资为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

（三）与投资项目有关的风险

本期债券募集资金拟投资项目建设规模大、周期长，对项目施工的组织管理要求较高。如果在项目管理和施工安全上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大施工建设成本的风险。

（四）经营活动产生的现金流金额波动的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-3,973.84万元、82,412.04万元和80,101.77万元。2019年度，发行人经营现金流净额为负，主要系发行人近年来业务规模不断扩张，工程项目大幅增加，工程支出金额不断扩大，由于部分工程处于前期建设阶段，政府资金拨付情况未完全到位，销售商品、提供劳务收到现金较小所致。公司在报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，对债务的保障不稳定。

（五）担保业务风险

截至2021年末，发行人子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司担保业务形成的担保金额为440,953.88万元，已发生逾期并代偿的业务余额为7,482.22万元；已发生逾期但未代偿的业务余额为7,344.12万元。由于国内经济形势暂未出现明显好转，民营企业债务违约风险持续增加，一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，发行人面临的代偿风险将有所增加，可能对公司的正常经营产生不利影响。

（六）有息负债规模较大的风险

截至2021年末，发行人有息负债金额共计1,633,376.37万元，占总负债的比例为73.98%。发行人有息负债规模较大，如果外部融资环境发生变化、债务融资成本发生较大波动，或将增加发行人的违约风险，从而影响本期债券的偿付。

（七）受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产账面价值合计为487,509.10万元，占总资产比重为12.66%，占净资产比重为29.70%。如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，发行人将失去抵质押及其他权利限制资产的所有权，从而对本期债券的偿付带来不利影响。

（八）其他应收款余额较大及回收风险

报告期各期末，发行人其他应收款分别为303,000.00万元、288,160.96万元和296,084.63万元，占各期末总资产的比例分别为10.58%、8.99%和7.69%，主要系与上饶市政府部门及其他国有企业的工程款和往来款。截至2021年末，公司其他应收款中非经营性往来款为3,000.00万元，占其他应收款的比例为1.01%，占同期末总资产的比例为0.08%。发行人主要其他应收款对手单位均为政府部门及地方国有企业，资信情况良好，回收风险较小，但报告期内无回款且回款时间存在不确定性。公司其他应收款余额较大，若未来宏观经济环境变化导致地方政府财政收入下降，或其他企业经营状况发生不利变动，将可能影响上述款项支付进度，发行人将面临一定的其他应收账款回收风险。

四、与担保人相关的风险

上饶投资控股集团有限公司为本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。上饶投资控股集团有限公司保证的范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的合理费用（包括但不限于律师费、保全担保费、诉讼费、公证费、保全费等）。

本次债券存续期内，如果发行人在兑付日未按照本期债券募集说明书的要求将本期债券的本息偿还债券持有人，则担保人在本期债券的兑付日代发行人偿付本期债券本金及当期应付的票面利息。虽然上饶投资控股集团有限公司主体信用评级为AAA级别，控股股东为上饶市国有资产监督管理委员会，担保代偿能力较好，但若出现担保人的评级状况或代偿能力出现弱化，有可能对本期债券的信用增进能力下降，存在对债券的或有偿还能力产生一定不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券发行批准情况

本次债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2021〕246号文件注册公开发行。

2020年6月10日，公司召开董事会并作出决议，出具《上饶市国有资产经营集团有限公司董事会决议》，同意申请发行本次债券。

2021年7月15日，公司召开股东会并作出决议，出具《关于同意上饶市国有资产经营集团有限公司发行停车场建设专项债券的股东会决议》，同意本次债券发行。

二、本期债券的主要条款

（一）发行人：上饶市国有资产经营集团有限公司。

（二）债券名称：2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券。

（三）发行规模：本期债券计划发行规模为人民币11.00亿元。其中基础发行额为人民币6.00亿元，弹性配售额为人民币5.00亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为11.00亿元，其中，基础发行额为6.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模11.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，发行人与簿记管理人协商一致后公告解决方案。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额6.00亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模11.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额6.00亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor基准利率为发行公告前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Shibor利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。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：本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（九）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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、法规禁止购买者除外）。

（十）发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日起至2022年7月27日止。

（十一）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年7月25日，申购时间为簿记建档日北京时间14:00至16:00。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年7月26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7月27日为该计息年度的起息日。

（十四）计息期限：自2022年7月27日起至2029年7月26日止。

（十五）计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

（十六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

（十七）付息日：2022年至2029年每年的7月27日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十八）兑付日：2022年至2029年每年的7月27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）。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

（二十）承销方式：余额包销。

（二十一）主承销商、债权代理人：长城证券股份有限公司。

（二十二）债券担保：本期债券由上饶投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十三）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

（二十四）偿债资金监管银行：中信银行股份有限公司南昌分行。

（二十五）募集资金监管银行：中信银行股份有限公司南昌分行、交通银行股份有限公司上饶分行。

（二十六）流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（二十七）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费由投资者自行承担。

三、认购人承诺

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

（一）接受本期债券募集说明书有关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）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人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，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。

（五）投资者同意长城证券作为本期债券的债权代理人，发行人、监管银行、债权代理人与相关方分别签订的《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》）、《募集资金及偿债资金账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权代理人和监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

（八）投资者认购本期债券时，应签署书面文件，承诺具有相应风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

第三节 募集资金用途

一、本次债券募集资金规模

2020年6月10日，公司召开董事会并作出决议，出具《上饶市国有资产经营集团有限公司董事会决议》，同意申请本次债券发行。

2021年7月15日，公司召开股东会并作出决议，出具《关于同意上饶市国有资产经营集团有限公司发行停车场建设专项债券的股东会决议》，同意本次债券发行。

经国家发展和改革委员会发改财金〔2021〕246号文件注册，本次债券注册金额为不超过16.00亿元，其中12亿元用于上饶中心城区地下只能停车场建设项目，4亿元用于补充营运资金。本期债券计划发行规模为11.00亿元，其中基础发行规模6.00亿元，弹性配售金额5.00亿元。

二、本期债券募集资金规模

本期债券基础发行规模为6.00亿元，其中4.50亿元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目，1.50亿元用于补充公司营运资金。如行使弹性配售权，本期债券发行规模为11.00亿元，其中9.50亿元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目，1.50亿元用于补充公司营运资金。具体募投项目投资情况及相关比例如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	投资总额	基础发行额下拟使用募集资金	行使弹性配售权时拟使用募集资金
上饶中心城区地下智能化停车场建设项目	171,524.21	45,000.00	95,000.00
补充营运资金	–	15,000.00	15,000.00
合计	**–**	**60,000.00**	**110,000.00**

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

三、募集资金投资项目概况

1、建设背景

（1）汽车保有量增加，停车矛盾突出

随着国民经济的发展，中国城镇化和机动化进程加快，全国汽车保有量持续上涨，现阶段各大城市陆续都出现了"停车难"的问题。停车问题是城市在发展过程中出现的静态交通（车辆停放状态）问题，静态交通是相对于动态交通（车辆行驶状态）而存在的一种交通形态，二者相互联系，互相影响，停车设施是城市静态交通的主要内容，随着城市的不断发展，各种车辆的不断增加，对停车设施的需求也在不断增加，如果两者之间失去平衡，城市里就会出现停车难的一系列问题。

上饶市中心城区由于建设时间久远，地段楼盘开发较早，各项基础设施无法满足现在的社会需求。同时由于规划等问题，老城区内许多楼盘、园区没有建设停车场，导致停车问题成为城区内经济发展的一大制约因素，进而引发的交通拥堵、挤占公共资源等并发性社会问题凸显，严重影响了上饶市社会、经济及人民生活。另外，自"十三五"以来，上饶市开始了多个楼盘、园区及其他基建工程的建设，然而许多都没有建设地下停车场，地上停车场又不能满足实际需求。再者，建设地面停车场将占用大量的土地资源，在土地日益拮据的中心城区，建设地面停车场不符合社会发展的实际要求。

针对上饶市中心城区的这一实际问题，上饶市政府结合目前城市建设的实际情况，由上饶国有资产经营集团有限公司承建本项目7个区块的地下停车场工程。

（2）项目建设符合国家及地方相关政策

1）符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》

2019年10月30日，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019年本）》修订版是引导投资方向，政府管理投资项目，制定和实施财税、信贷、土地、进出口等政策的重要依据，由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。不属于以上三类且符合国家有关法律法规和政策规定的，为允许类。其中，鼓励类主要是对经济社会发展有重要促进作用，有利于节约资源、保护环境、产业结构优化升级，需要采取政策措施予以鼓励和支持的关键技术、装备及产品。

《目录》鼓励类中"二十二、城镇基础设施"包括"14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施"。本项目为停车场项目建设，属于国家鼓励类的发展行业。

2）符合《"十三五"现代综合交通运输体系发展规划》

2017年2月，国务院印发《"十三五"现代综合交通运输体系发展规划》（以下简称《规划》），《规划》强调着力完善基础设施网络、加强运输服务一体衔接、提高运营管理智能水平、推行绿色安全发展模式，加快完善现代综合交通运输体系。《规划》中"三、强化战略支撑"中第（四）项"发展引领新型城镇化的城际城市交通"提出：推进城市慢行交通设施和公共停车场建设；"专题12交通运输新领域建设重点工程"中第（五）项"城市交通空间开发利用工程"提出鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化停车设施，并按照一定比例配建充电设施。

本项目拟建设7座地下停车场，有利于完善当地基础设施。因此，项目建设符合《规划》的相关要求。

3）符合《关于加强城市停车设施建设的指导意见》

2015年8月3日，国家发展改革委、财政部、国土资源部、住房城乡建设部、交通运输部、公安部、中国银监会七部门联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（以下简称《意见》），本《意见》强调吸引社会资本、推进停车产业化是解决城市停车难问题的重要途径，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。《意见》中，"四、明确建设重点"中提到：鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施；"五、鼓励社会参与"中提到：通过各种形式广泛吸引社会资本投资建设城市停车设施，大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式；鼓励企事业单位、居民小区及个人利用自有土地、地上地下空间建设停车场，允许对外开放并取得相应收益。

本项目建设符合《意见》相关要求。

4）符合《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》

2016年9月16日，住房和城乡建设部、国土资源部联合印发《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》（以下简称《通知》），提出合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。《通知》中"一、强化城市停车设施专项规划调控"中第（三）项"分层规划停车设施"提到：可充分结合城市地下空间规划，利用地下空间分层规划停车设施，在城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下布局公共停车场，以促进城市建设用地复合利用；"二、加强停车场建设项目的规划管理"中第（七）项"鼓励增建公共停车场"提到：在符合土地利用总体规划和城市总体规划前提下，机关事业单位、各类企业利用自有建设用地增建公共停车场可不改变现有用地性质及规划用地性质；"三、规范停车设施用地管理"中第（十三）项"鼓励盘活存量用地用于停车场建设"提到：对营利性机构利用存量建设用地从事停车场建设，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合规划相关标准规范的前提下，可不改变土地用途，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。

本项目为缓解停车难问题，充分利用现有建筑的地下空间新建地下停车场7座，有利于促进土地节约集约利用，符合《意见》相关要求。

5）符合《江西省发展改革委转发国家改革委办公厅关于开展城市停车场试点示范工作的通知》

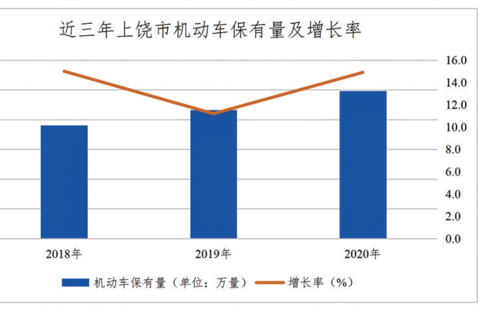
为进一步推动江西省城市停车场建设，积极推进一批城市开展试点示范工作，江西省发改委2017年4月12日印发《江西省发展改革委转发国家改革委办公厅关于开展城市停车场试点示范工作的通知》（以下简称《通知》），《通知》中"三、加快推进城市停车场建设"提到：各级城市人民政府是推动城市停车场建设的第一责任主体，采取有效措施，有序推进停车设施建设，并及时总结成功经验。

本项目建设《通知》的相关要求。

2、项目建设必要性

（1）有利于缓解停车矛盾

随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市小汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，机动车挤占非机动车道等公共资源，影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。据《上饶市国民经济与社会发展统计公报》数据显示，2018年末全市汽车保有量76.1万辆，增长15%；小型、微型载客汽车保有量51.0万辆，增长20.8%，其中私人小型、微型载客汽车保有量49.1万辆，增长21.4%。2019年末全市汽车保有量86.4万辆，增长11.2%；小型、微型载客汽车保有量58.6万辆，增长13.8%，其中私人小型、微型载客汽车保有量56.3万辆，增长13.5%。2020年末全市汽车保有量99.3万辆，增长14.9%。小型、微型载客汽车保有量65.3万辆，增长10.4%，其中私人小型、微型载客汽车保有量64.8万辆，增长10.5%。目前，上饶现有汽车保有量约为100余万辆，且每年车辆还在以15%左右的增长率上升。通过对上饶市近些年汽车保有量统计数据进行分析，保守预测到2025年汽车保有量将达到179.88万辆，新增汽车93.48万辆，需要新增配套停车位112.18万个。



数据来源：2018-2020年上饶市国民经济与社会发展统计公报

相比之下，城市停车设施建设逐渐滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，尤其在上饶市位老城区中心，由于很多早期公用建筑配建泊位不足，导致停车位一位难求。"停车难"已经成为上饶市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。根据（中国）江西省第七次全国人口普查公报，上饶人口数量约为649万人，根据《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016），规划人口规模大于50万人的城市，机动车停车位供给总量应控制在机动车保有量的（1.1~1.3倍）之间，上饶市目前停车位数量与指标差距较大。因此，增加停车设施供给，提升管理服务水平成为缓解停车问题的必然途径。

目前，上饶市正通过增设临时停车场，启动智慧停车系统等方式着力解决"停车难"问题。目前，上饶市已投入使用的社会公共泊位共计18,919个（不含居民楼住宅内部个人停车位），2021年至今仅中心城区就新增了4,268个公共停车位和5,756个专用停车位。目前，上饶市区主要在建停车场主要包括老龙潭路713临时停车场、德兴路临时停车场、带湖路临时停车场、商贸城临时停车场、原信州区公安分局立体停车场、农业银行上饶分行西侧地下停车场和滨江停车场等，在建车位共1258个。

本项目共建设7座停车场，共有机动车停车位10,660个，在原有基础设施的基础上增加了停车设施供给，极大程的缓解了上饶市"停车难"的问题，为城市发展提供更有利的条件。此外，项目拟对新建停车场实行统一管理，包括统一管理制度、统一收费标准、统一服务体系等，有助于提升上饶城区的停车管理服务水平，为居民提供安全、舒心的停车环境。

（2）有利于上饶市地下空间的开发利用

随着我国经济的高速发展，城市规模和人口增长迅速，建筑、交通、环境、公共市政、城市安全与防灾等矛盾日益突出，城市地面空间被高层建筑和高架路挤占，逐渐给自然环境带来威胁。因此合理利用土地资源将是城市可持续发展、解决城市土地紧缺的有效途径，而地下空间的开发利用就是实现城市可持续发展的重要措施之一。

本项目为城市地下停车场建设项目，这将有助于缓解上饶市目前交通拥堵的现状，并且更好地促进城市地下空间的开发利用。本项目建成后，可提供12,004个停车位，按13.25m²的标准停车位计算，本项目可节约200多亩的城市建设用地，这为上饶市的城镇化发展腾出了更多的发展空间。

（3）有利于提高城市经济发展，提高城市形象

随着"十三五"规划的实施，上饶市社会经济得到了飞速发展，人民生活品质得到了巨大提高。然而，上饶市中心城区由于建设时间久远，地段楼盘开发较早，各项基础设施无法满足现在的社会需求。同时由于规划等问题，老城区内许多楼盘、园区没有建设停车场，而已有停车场又无法满足现在的实际停车需求，导致城区内交通拥堵、挤占公共资源等并发性社会问题凸显，严重影响了上饶市社会、经济及人民生活。本着合理利用城市空间的原则，地下停车场的建设成为上饶市解决中心城区"停车难"以及促进城市发展，最直接、高效、经济的做法之一。

本项目建成后，不仅可以解决上饶市城区的停车难问题，还大大提高了城市配套服务水平和服务质量，对于提升上饶市的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力具有重要的意义。一方面由于项目的建设以及发展将会推动商品快速流通、快速消费，从而增加税收、增加就业，为地方经济的发展做出贡献，同时也将会带动整个上饶市相关产业的发展，如零售、仓储、运输以及其他商业等，形成明显的侧向关联带动作用。对上饶市整个城市形象以及商业环境也有着巨大影响。

3、项目批复情况

本项目符合国家产业政策方向，已获得有权部门的批准，具体批复情况如下表所示：

文件名称	文号	发文机关	印发时间
江西省企业投资项目备案登记信息表	2102-361102-04-01-275641	上饶市信州区发展和改革委员会	2021年3月2日
关于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目的选址规划意见	饶自然资函[2020]34号	上饶市自然资源局	2020年3月5日
重大决策社会稳定风险评估备案表	–	中共上饶市委政法委员会	2021年5月17日
关于申请办理上饶中心城区地下智能化停车场建设项目用地预审的报告的复函	饶自然资函[2020]24号	上饶市自然资源局	2020年3月5日
建设项目环境影响登记表	–	–	2021年6月28日
关于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目节能审查的批复	饶信发改字[2021]123号	上饶市信州区发展和改革委员会	2021年7月13日

4、项目建设概况

（1）项目业主：上饶市安昊实业有限责任公司

（2）建设地址：本项目实施范围分布于上饶市中心城区多个区域，包括信源路西侧停车场、庆丰北路停车场、凤凰大道南侧停车场、紫阳大道-茶圣路停车场、五三大道北侧停车场、吉阳中路停车场、三清机场停车场等7个地区，并根据各停车场所在实际情况配套智能引导、数据接入等设备。

（3）建设规模及建设内容：

本项目停车场建筑面积302,809.35m²，共建设机动车车位10,660个，非机动车车位1686个，另建设配套商业30,000.00m²。

本项目新建停车场7处，其中信源路西侧停车场设机动车车位800个，非机动车车位500个；庆丰北路停车场设机动车位1,800个；凤凰大道南侧停车场设机动车位3,850个；紫阳大道-茶圣路停车场项目设机动车位500个；五三大道北侧停车场设机动车位550个，非机动车车位1,186个；吉阳中路停车场设机动车位2,800个；三清机场地下停车场项目设机动车位360个。充电桩建设数量2,342（充电桩数量按照停车位数量的20%），其中直流充电桩1405个，交流充电桩937个。具体建设规模详见下表：

项目地下停车场建设规模

序号	工程名称	建筑面积（m²）	机动车位	非机动车位
一	一期工程			
1	信源路西侧停车场	22,000.00	800	500
2	庆丰北路停车场	51,298.13	1,800	
3	凤凰大道南侧停车场	114,565.69	3,850	
二	二期工程			
1	紫阳大道-茶圣路停车场	13,251.53	500	
2	五三大道北侧停车场	14,774.00	550	1,186
3	吉阳中路停车场	80,000.00	2,800	
4	三清机场停车场	6,920.00	360	
	合计	**302,809.35**	**10,660**	**1,686**

本项目停车位租售情况如下：

单位：个、%

序号	工程名称	停车位数量	销售		出租	
			数量	占比	数量	占比
一	一期工程	–	–		–	
1	信源路西侧停车场	800	–	–	800	100
2	庆丰北路停车场	1,800	1,080	60	720	40
3	凤凰大道南侧停车场	3,850	2,310	60	1,540	40
二	二期工程	–	–		–	–
1	紫阳大道-茶圣路停车场	500	–	–	500	100
2	五三大道北侧停车场	550	–	–	550	100
3	吉阳中路停车场	2,800	1,120	40	1,680	60
4	三清机场停车场	360	–	–	360	100
	合计	**10,660**	**4,510**	**–**	**6,150**	**–**

本项目建设地块共包含一期、二期，各地块用地情况详见下表：

序号	项目所在地	土地权证取得情况	用地性质	土地取得方式	出让金是否缴纳	是否纳入总投
一	一期					
1	信源路西侧停车场	办理中	商务金融	出让	是	否
2	庆丰北路停车场	办理中	商住	出让	是	否
3	凤凰大道南侧停车场	办理中	住宅	出让	是	否
二	二期					
1	紫阳大道-茶圣路停车场	办理中	商务金融	出让	是	否
2	五三大道北侧停车场	办理中	商住	出让	是	否
3	吉阳中路停车场	办理中	交通服务场站/零售商业/商务金融/其他商服/餐饮用地	出让	是	否
4	三清机场停车场	办理中	交通场站	出让	是	否

本项目配建地下商业紧靠吉阳中路停车场，位于吉阳中路至锦绣路之间，地下商业主要用途范围包括零售商业、餐饮小吃等。配套商业共地下两层，建筑面积30,000.00m²，项目总建筑面积332,809.35m²，建筑面积占比为9.01%；根据项目可行性研究报告中项目建设投资估算表数据显示，项目工程费用（不含工程建设其他费用和预备费）总额为135,244.84万元，配套商业直接工程费用为13,203.00万元，投资额占比为9.76%。项目商业配套部分投资额及建筑面积占比均未超过10%。

本项目配套商业的建设，将极大地改善地面中心区域交通环境，因此在交通必经之地建设地下商业街，不仅可以便利消费者的购物，更可减轻地面交通的压力，取消了原有的过街天桥、地下通道等，将人群引入地下，减少交通事故，使地下商业成为市政、商家、消费者共同获益的纽带，具有较大的社会价值。

本项目建设内容均为地下停车场，其对应地上建设项目均为发行人在建项目，截至目前，地上项目均处于施工状态。本项目于2020年3月5日获得上饶市自然资源局签发的《关于申请办理上饶中心城区地下智能化停车场建设项目用地预审的报告的复函》（饶自然资函[2020]24号），上饶市自然资源局积极支持上饶中心城区地下智能化停车场建设项目建设。本项目于2020年3月5日获得上饶市自然资源局签发的《关于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目的选址规划意见》（饶自然资函[2020]34号），上饶中心城区地下智能化停车场建设项目属于城市建设用地范围，同意该项目选址。

本项目对应地上建筑物的占地面积为350,604.00m²。截至目前，募投项目7处停车场涉及土地权证均尚未办理完毕，预计将于2022年12月底前办理完毕。发行人承诺将按照相关法律法规要求办理相关用地手续。

本项目地上建筑物物业类型主要情况：

序号	工程名称	地上建筑物业类型
一	一期工程	
1	信源路西侧停车场	商业物业
2	庆丰北路停车场	商业物业、住宅
3	凤凰大道南侧停车场	住宅
二	二期工程	
1	紫阳大道-茶圣路停车场	商业物业
2	五三大道北侧停车场	商业物业
3	吉阳中路停车场	商业物业
4	三清机场停车场	商业物业、交通场站设施