

兴宁市永业基础设施建设投资有限公司  
2024年面向专业投资者  
公开发行企业债券（第一期）  
募集说明书

发行人	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司
本次债券注册额度	不超过（含）人民币5亿元
本期债券发行金额	不超过（含）人民币1亿元
本期债券发行期限	7年期（债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
担保情况	本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
主承销商/债权代理人	东兴证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用评级	AA-
本期债券信用评级	AAA

主承销商/债权代理人/簿记管理人：



签署日：2024年3月28日

## 声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）资产整体流动性较弱的风险

公司资产主要由安置房项目、土地使用权和预付拆迁补偿款构成，其中，安置房项目受施工进度和地方政府资金安排影响回款存在不确定性；土地使用权受限规模较大；预付拆迁补偿款对公司资金占用明显。

#### （二）面临较大的资金支出压力的风险

房地产项目的开发周期较长、资金需求量较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2023 年 9 月末，公司在建、拟建安置房项目尚需投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。

#### （三）总负债规模增长较快、面临一定短期偿债压力的风险

随着发行人安置房项目的推进，报告期内发行人负债规模呈扩张趋势，负债经营程度快速上升。报告期内，公司总债务规模由 199,952.30 万元增长至 503,674.44 万元，规模整体增长较快，且现金类资产对短期债务的保障能力减弱，发行人面临总负债规模增长较快的风险，承担一定的短期偿债压力。

#### （四）或有负债风险的风险

截至 2023 年 9 月末，公司对外担保余额 118,020.00 万元，且未设置反担保措施。虽然主要被担保方目前的经营情况和财务状况良好，但在本期债券存续期内，被担保方的经营状况和财务状况仍有

可能发生不利变化，可能会导致发行人履行担保责任，对发行人的生产经营产生不利影响。

#### （五）资产抵质押风险

兴宁市政府因建设兴宁市美术馆、演艺馆，需征用发行人土地兴府国用（2015）第 02-143 号，为补偿发行人，市政府采取等价置换方式，等值置换土地出让合同（441481-2017000384），暂未办理新的权证。发行人丧失兴府国用（2015）第 02-143 号土地所有权，但该土地未解除抵质押，仍处于中国农业发展银行抵质押状态。

#### （六）发行人盈利能力受市场影响不确定的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 46,119.90 万元、44,639.33 万元、52,134.06 万元和 35,161.93 万元；净利润分别为 12,689.44 万元、5,979.13 万元、6,390.67 万元和 4,284.32 万元。近三年内发行人营业收入和净利润均有所波动。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化，导致发行人不能从预期的还款来源获取足够资金，可能对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

#### （七）现金及现金等价物净增加额为负的风险

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-1,505.59 万元、-21,245.70 万元、-1,102.34 万元和 25,901.45 万元，最近三年累计净增加额为负，发行人面临现金及现金等价物净增加额为负的风险。

#### （八）发行人控股型架构、核心业务依赖子公司的风险

报告期内，发行人自身收入较少，主要经营成果来自于控股子公司城投公司。由于发行人属于控股型架构，发行人存在经营业绩

及投资收益主要依靠下属子公司的风险。未来，如果核心子公司的经营业绩出现下滑，或发行人对核心子公司的持股比例进一步降低，将影响发行人从核心子公司获取足够的投资收益，发行人将可能面临营业收入和净利润下滑的风险以及偿债风险。

#### （九）高管兼职风险

发行人一名高管拥有事业单位编制，但不存在兼领薪酬的情况。除以上情况，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职的情况，符合《公司法》、《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及章程要求。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，且尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（二）本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所及银行间市场上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或履行注册程序，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所上市交易，且具体上市进程在时间上存在不确定性外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额转让其所持有的债券。

（三）本期债券发行人制定了投资者保护契约条款及偿债计划保障措施，请投资者详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（四）根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定，本期债券的信用评级为 AAA。相关评级事项详见本募集说明书“第六条 发行人及本期债券的资信状况”。

（五）封卷募集说明书中本次债券名称为“2022 年兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券”，本期债券为本次债券的第二次发行，公告募集说明书中明确债券名称为“兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。

（六）本期债券期限为 7 年期，为单一期限品种。本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期内的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

（七）本期债券募集说明书约定了违约事件、违约责任及其承担方式、违约化解处置机制及争议解决机制，请参见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人的违约责任”。

（八）发行人与债权代理人签订了《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》，对发行人、投资者和债权代理人行为进行规约，合理保证了投资者权益。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债

券持有人会议规则》、《债权代理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本期债券相关的重大事项 .....	4
目 录.....	7
释 义.....	10
第一条 风险提示及说明.....	13
一、与发行人相关的风险 .....	13
二、与本期债券相关的风险 .....	17
第二条 发行概况.....	19
一、本期债券的发行依据 .....	19
二、本期债券的发行条款 .....	19
三、本期债券的特殊发行条款 .....	22
四、本期债券的发行安排 .....	25
第三条 募集资金运用.....	27
一、募集资金总量及用途 .....	27
二、募集资金投资项目概况 .....	27
三、募集资金用于补充营运资金概况.....	41
四、募集资金的现金管理 .....	41
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	41
六、募集资金专项账户管理安排 .....	42
七、本期债券的偿债计划 .....	42
八、本期债券的偿债保障措施 .....	43
九、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	45
十、募集资金使用承诺 .....	46
十一、前次公司债券募资资金使用情况.....	47
第四条 发行人基本情况.....	48
一、发行人概况 .....	48
二、发行人历史沿革 .....	49
三、发行人股东情况及实际控制人情况.....	51
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	51



五、发行人公司治理、组织结构及运行情况.....	53
六、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况.....	60
七、发行人主营业务情况 .....	64
八、发行人所在行业情况 .....	69
九、发行人发展规划 .....	78
十、发行人重大违法违规和重大诉讼事项.....	80
第五条 发行人财务情况 .....	81
一、发行人报告期财务报告编制基础、审计情况及合并范围变化情况.....	81
二、发行人报告期财务会计信息及主要财务指标.....	87
三、发行人的财务分析 .....	95
四、发行人的有息债务情况 .....	117
五、发行人的关联交易情况 .....	121
六、发行人的重大或有事项或承诺事项.....	122
七、发行人资产的权利限制安排 .....	124
第六条 发行人及本期债券的资信状况 .....	125
一、发行人的信用评级情况 .....	125
二、发行人的资信情况 .....	127
第七条 担保情况.....	129
一、保证人基本情况 .....	129
二、保证人基本业务情况 .....	129
三、保证人最近一年主要财务情况 .....	130
四、保证人的信用状况 .....	131
五、保证人最近一期末累计对外担保的余额及其占其净资产的比例.....	131
六、担保合同及担保函的主要内容 .....	131
七、反担保情况 .....	133
八、担保程序的合法合规性 .....	133
第八条 税项.....	135
一、增值税 .....	135
二、所得税 .....	135
三、印花税 .....	136
四、税项抵销 .....	137
第九条 信息披露安排.....	138
一、发行人的信息披露制度 .....	138

二、信息披露内容 .....	138
三、本期债券本息兑付事项的披露 .....	140
第十条 投资者保护机制 .....	141
一、发行人的违约责任 .....	141
二、《债券持有人会议规则》主要内容 .....	143
第十一条 债权代理人 .....	150
一、债权代理人及《债权代理协议》签订情况 .....	150
二、《债权代理协议》的主要事项 .....	151
第十二条 发行人、中介机构相关人员声明 .....	155
第十三条 发行有关机构 .....	167
第十四条 备查文件 .....	172
附表一：担保人最近三年及一期合并资产负债表 .....	174
附表二：担保人最近三年及一期合并利润表 .....	176
附表三：担保人最近三年及一期合并现金流量表 .....	177

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

**发行人、公司、本公司：**指兴宁市永业基础设施建设投资有限公司。

**本次债券：**指总额为不超过（含）人民币 5 亿元的 2023 年兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券。

**本期债券：**指本次发行 1 亿元的兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）。

**本次发行：**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《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集说明书》。

**主承销商、簿记管理人、债权代理人、东兴证券：**指东兴证券股份有限公司。

**担保人、担保方、湖北省担：**湖北省融资担保集团有限责任公司。

**监管银行：**交通银行股份有限公司梅州分行

**原审计机构、会计师事务所：**指容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

**审计机构、会计师事务所：**指祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）。

**评级机构、中证鹏元：**指中证鹏元资信评估股份有限公司。

**律师事务所：**指广东华商律师事务所。

**承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行签订的《2021 年兴

宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券承销协议》。因本期债券跨年，债券名称发生变更，不影响已签署材料的法律效力。

**余额包销：**指承销商按《2021 年兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券承销协议》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，将各自未售出的债券全部买入。

**债权代理协议：**指发行人与债权代理人东兴证券签订的《2021 年兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。因本期债券跨年，债券名称发生变更，不影响已签署材料的法律效力。

**债券持有人会议规则：**指《2021 年兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。因本期债券跨年，债券名称发生变更，不影响已签署材料的法律效力。

**投资者/债券持有人：**指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

**上交所：**指上海证券交易所。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**国家发改委、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。

**广东省发展改革委：**指广东省发展和改革委员会。

**兴宁市政府：**指兴宁市人民政府。

**控股股东/实际控制人/兴宁市国资：**指兴宁市国有资产运营中心。

**安置中心/征收安置中心：**兴宁市土地房屋征收安置中心。

**城投公司：**指兴宁市城市投资发展有限公司。

**恒安监理：**兴宁市恒安工程建设监理有限公司。

**城镇运营公司：**指兴宁市城镇运营开发有限公司

**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》。

**公司章程：**指《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司章程》。

**元：**指人民币元。

**报告期/最近三年及一期：**2020-2022 年及 2023 年第三季度。

**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）。

**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和/或休息日）。

本募集说明书中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一条 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产整体流动性较弱的风险

公司资产主要由安置房项目、土地使用权和预付拆迁补偿款构成，其中，安置房项目受施工进度和地方政府资金安排影响回款存在不确定性；土地使用权受限规模较大；预付拆迁补偿款对公司资金占用明显。

##### 2、面临较大的资金支出压力的风险

房地产项目的开发周期较长、资金需求量较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2023 年 9 月末，公司在建、拟建安置房项目尚需投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。

##### 3、总负债规模增长较快、面临一定短期偿债压力的风险

随着发行人安置房项目的推进，报告期内发行人负债规模呈扩张趋势，负债经营程度快速上升。报告期内，公司总债务规模由 199,952.30 万元增长至 503,674.44 万元，规模整体增长较快，且现金类资产对短期债务的保障能力减弱，发行人面临总负债规模增长较快的风险，承担一定的短期偿债压力。

##### 4、或有负债风险的风险

截至 2023 年 9 月末，公司对外担保余额 118,020.00 万元，且未设置反担保措施。虽然主要被担保方目前的经营情况和财务状况良

好，但在本期债券存续期内，被担保方的经营状况和财务状况仍有可能发生不利变化，可能会导致发行人履行担保责任，对发行人的生产经营产生不利影响。

### **5、资产抵质押风险**

兴宁市政府因建设兴宁市美术馆、演艺馆，需征用发行人土地兴府国用（2015）第 02-143 号，为补偿发行人，市政府采取等价置换方式，等值置换土地出让合同（441481-2017000384），暂未办理新的权证。发行人丧失兴府国用（2015）第 02-143 号土地所有权，但该土地未解除抵质押，仍处于中国农业发展银行抵质押状态。

### **6、发行人盈利能力受市场影响不确定的风险**

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 46,119.90 万元、44,639.33 万元、52,134.06 万元和 35,161.93 万元；净利润分别为 12,689.44 万元、5,979.13 万元、6,390.67 万元和 4,284.32 万元。近三年内发行人营业收入和净利润均有所波动。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化，导致发行人不能从预期的还款来源获取足够资金，可能对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

### **7、现金及现金等价物净增加额为负的风险**

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-1,505.59 万元、-21,245.70 万元、-1,102.34 万元和 25,901.45 万元，最近三年累计净增加额为负，发行人面临现金及现金等价物净增加额为负的风险。

### **8、发行人控股型架构、核心业务依赖子公司的风险**

报告期内，发行人自身收入较少，主要经营成果来自于控股子

公司城投公司。由于发行人属于控股型架构，发行人存在经营业绩及投资收益主要依靠下属子公司的风险。未来，如果核心子公司的经营业绩出现下滑，或发行人对核心子公司的持股比例进一步降低，将影响发行人从核心子公司获取足够的投资收益，发行人将可能面临营业收入和净利润下滑的风险以及偿债风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

国家宏观经济的整体运行态势、固定资产投资规模、城镇化发展所处的阶段，都会对公司业务的发展和扩张产生影响。目前我国正处在经济转型升级时期，经济增长和固定资产投资等都具有不确定性因素，若宏观经济进入下行周期或者我国经济增长速度显著放缓，固定资产投资规模大幅下降，而发行人未能对此有合理预期并相应调整经营策略，则可能会对发行人的经营业绩产生影响。

### 2、公司治理风险

发行人作为兴宁市国资实际控制的有限责任公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

### 3、重要或大资产划转的风险

报告期内，经上级主管部门批复的股权和资产划入完成后，发行人成为兴宁市最大的基础设施建设和国有资产运营及投融资主体，业务范围和经营实力大大增强。同时，报告期内发行人资产划入及划出情况较为频繁，尽管总体上大大增强了发行人的综合实力和扩大了发行人的经营性资产规模，但同时可能对发行人部分业务的稳定性有一定影响，进而可能对债券投资人的权益产生潜在影响。



### （三）管理风险

#### 1、安全生产风险

发行人承建的安置房建设项目在项目建设期间，可能遇到的很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

#### 2、募集资金管理风险

发行人所承担的部分安置房项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，存在将本期债券募集资金用于其它投资项目的风险，造成债券募集资金的使用与募集说明书中表述的资金用途不符的风险。

#### 3、高管兼职风险

发行人一名高管拥有事业单位编制，但不存在兼领薪酬的情况。除以上情况，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职的情况，符合《公司法》、《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及章程要求。

### （四）政策风险

发行人自成立以来，一直得到政府部门的大力扶持和政策支持。发行人的主要业务涵盖了安置房销售、城市基础设施建设等，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政

策、土地政策及兴宁市当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 二、与本期债券相关的风险

### （一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券为固定利率品种且期限可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预定计划上市交易，也无法保证本期债券能够在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时出现困难。

### （三）偿付风险

在本期债券的存续期内，如果受国家政策、法规、行业和市场环境变化等不可抗力因素的影响，公司的经营状况可能会发生波动，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

### （四）信用评级变化的风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，这将会对本期债券投资者产生一定的不利影响。

### （五）募投项目投资风险

本期债券募集资金投资项目属于棚户区改造项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有较好的可行性。但是，工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力成本上涨，将对施工成本造成一定影响，公司在建项目后续投入资金规模较大，存在一定资金压力，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

## 第二条 发行概况

### 一、本期债券的发行依据

发行人已于 2021 年 7 月 9 日召开董事会会议，审议通过了关于本次债券发行的议案。

发行人原股东兴宁市住建局于 2021 年 8 月 3 日下发《关于兴宁市永业基础设施建设投资有限公司发行 2021 年公司债券的股东批复》，批准本次债券申请发行。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕259 号文件注册备案，公开发行。

### 二、本期债券的发行条款

**1、债券名称：**兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）（债券简称：24 兴宁永业债 01）。

**2、企业全称：**兴宁市永业基础设施建设投资有限公司。

**3、注册文件：**2022 年 12 月 7 日经《国家发展改革委关于兴宁市永业基础设施建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕259 号）注册成功，注册金额为不超过人民币 5 亿元。

**4、发行金额：**本期债券计划发行规模为人民币 1 亿元。

**5、债券期限：**本期债券期限为 7 年期，附本金提前偿还条款，且在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

**6、发行面值：**本期债券面值为 100 元人民币。

**7、债券利率及确定方式：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息不计复利。债券票面利率将由发行人与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定。

本期债券设置发行人票面利率调整选择权。发行人有权决定在本期债券存续期间的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。调整票面利率选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

**8、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。

**9、发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**10、发行范围及对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

**11、承销方式：**本期债券由东兴证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

**12、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2024 年 4 月 23 日。

**13、发行期限：**2 个工作日，自 2024 年 4 月 24 日起，至 2024 年 4 月 25 日止。

**14、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2024 年 4 月 24 日。

**15、起息日期：**2024 年 4 月 25 日，本期债券存续期内每年的 4 月 25 日为该计息年度的起息日。

**16、计息期限：**自 2024 年 4 月 25 日至 2031 年 4 月 24 日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2024 年

4 月 25 日起至 2029 年 4 月 24 日止（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**17、本金提前偿付条款、赎回条款或回售条款：**本期债券设置本金提前偿还条款，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，具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

**18、付息日：**2024 年至 2031 年每年的 4 月 25 日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2024 年至 2029 年每年的 4 月 25 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

**19、兑付日期：**本期债券的兑付日为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 25 日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2029 年 4 月 25 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

**20、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所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。每次还本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）。

在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

**21、偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**22、募集资金用途：**本期债券募集资金 1 亿元，其中 0.6 亿元将用于兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程，0.4 亿用于补充营运资金。

**23、债权代理人：**发行人聘请东兴证券为本期债券投资者的债权代理人。

**24、监管银行：**发行人聘请交通银行股份有限公司梅州分行为本期债券投资者的监管银行。

**25、信用评级机构及信用评级结果：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA-，本期债券债项评级为 AAA。

**26、担保情况：**本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

**27、税务提示：**根据国家税收法律、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。

### 三、本期债券的特殊发行条款

#### （一）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下

义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配



合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

## （二）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### （三）本金提前偿还条款

1、发行人将在本期债券存续期间的第 3、4、5、6、7 个计息年度 4 月 25 日，按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例对本期债券的全部本金进行分期偿还。

2、为确保分期偿还的顺利实施，发行人承诺履行如下义务：

（1）积极筹备分期偿还资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定按时偿付相应本息。

（2）发行人承诺按照规定和约定及时披露债券分期偿还公告，明确当年付息和分期偿还本金具体安排、债券分期偿还后面值计算方法及分期偿还后开盘参考价等相关事项。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时在各流程节点办理分期偿还相关事务，及时划付款项。

3、发行人按面值分期偿还的，投资者账户中的债券持仓数量保持不变，每张债券对应的面值自分期偿还日起相应减少，债券应计利息以调整后的债券面值为基准计算。

因发行人按面值分期偿还导致本期债券全部兑付完毕的，发行人与本期债券持有人的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

### 四、本期债券的发行安排

#### （一）本期债券发行时间安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为东兴证券，拟采用簿记建档、集中配售的方式面向境内机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登的日期：2024 年 4 月 19 日

发行首日：2024 年 4 月 24 日

起息日：2024 年 4 月 25 日

## （二）本期债券的登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券的上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所、银行间市场
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所、银行间市场提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。
- 3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押。

（四）本期债券的簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三条 募集资金运用

### 一、募集资金总量及用途

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务，发行人采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金。发行人承诺募集资金不用于缴纳土地出让金。

本期债券募集资金 1 亿元，其中 0.6 亿元将用于兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程，0.4 亿用于补充营运资金。根据《广东省住房和城乡建设厅关于将兴宁市南部新城福兴、宁新安置区项目列入 2014-2017 年城市棚户区改造规划的复函》（粤建保函〔2014〕764 号），兴宁市南部新城棚户区改造项目三期已被纳入广东省 2014-2017 年城市棚户区改造规划。募集资金具体使用计划如下表所示：

表 3-1：募集资金使用计划

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程	兴宁市城市投资发展有限公司	100.00%	85,428.00	6,000.00	7.02%	60.00%
补充营运资金	-	-	-	4,000.00	-	40.00%
合计				10,000.00	-	100.00%

### 二、募集资金投资项目概况

#### （一）项目建设背景

随着经济发展水平的提高，我国大部分城乡居民的居住条件得以不断改善。然而一段时期以来，贫富分化的问题带来了居住条件严重不均等新的民生问题。棚户区房屋卫生条件极差，大部分棚户区居民生活十分困难，而恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，极易发生群体性冲突，影响着社会稳定，严重制约了城市的经济社会发展。

棚户区是城市肌体上的一片伤疤。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经济条件不能承担建设新房的高昂费用。在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比，它们以形式的不和谐反映了社会存在的差距。同时，棚户区也是城市卫生条件最差的地区，棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断。

我国政府一向把改善群众的人居环境，提高人民群众的幸福指数，作为一项重大的政治任务来抓，始终以造福人民群众为出发点，设身处地为居民群众着想。棚户区改造是为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区改造能够有效改善困难群众的住房问题，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了居住区的管理，变无序为有序，遏制了犯罪的产生，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，同时也提升了城市的形象和品位，促进社会和谐稳定。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，促进了和谐社会的发展。

为彻底解决中心城区内的城中村脏乱差等问题，梅州市提出《2016-2017 年梅州市房屋拆迁管理条例及拆迁补偿标准》、《2016 年梅州市棚户区改造计划及棚户区改造补偿标准》等政策，要求加

快推进城中村和旧城改造，彻底解决住房困难和低收入家庭的问题。

2012 年兴宁市根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》和《广东省征地补偿保护标准》的有关规定，为便于操作和统一南部新城范围内的征地拆迁补偿标准，制定了关于征收南部新城范围内集体土地及拆迁补偿的通知，其中对安置方案提到：

根据土地管理的有关法律法规和省府办〔2010〕41 号文规定，结合兴宁市实际，安置办法采取货币、纳入社保和留用地安置的方式。土地补偿费全额支付给被征地所有权单位，安置补助费全额支付给被安置人员个人使用，自谋职业，青苗补偿费全额支付给土地承包户。符合参加社会保险的按实际征地面积和政策规定核定参保人数，并按实际征地面积的 15% 比例安排留用地，作为村集体用于发展生产的建设用地。

兴宁市 2014-2017 年计划改造棚户区 10,754 户，已全部纳入广东省城市棚户区改造规划，其中 2014 年改造任务 2,499 户、2015 年改造任务 3,503 户、2016 年改造任务 1,707 户、2017 年改造任务 3,045 户。

兴宁市南部新城是兴宁市中心城区的重要组成部分，是以发展综合服务、商贸物流、新型居住为主的城市新区，是兴宁市的行政、文化教育、体育卫生以及商业中心，是兴宁未来城市发展的重点地区。南部新城的建设涉及到群众的切身利益，为改善群众居住条件，妥善安置拆迁户，兴宁市委市政府高度重视，将南部新城棚户区改造工程列入重点项目，高起点、高标准规划建设本项目。

本项目拟拆迁村落居民为分散居住，总体人居环境较差，房屋

结构破损严重，市政及公共基础设施不甚完善，污水排放、垃圾处理设施缺乏，卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件十分薄弱。本项目的建设是加快兴宁南部新城危房改造，改善困难家庭居住条件，实现以人为本、普惠于民、发展和谐社会的重要举措。

因此，基于对以上各层面的宏观政策的贯彻，以及项目实际建设需求，提出建设本项目。

## （二）项目建设的必要性和意义

### 1、是建设创新型城市，实现产业转型升级的需要

创新型城市是依靠科技、知识、人力、文化、体制等创新要素驱动发展的城市，对其它区域具有高端辐射和引领的作用。加快推进创新型城市建设，是南部新城加快转型升级，实现新一轮跨越发展的战略选择。新型城市概念的提出符合产业转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市、节能型产业的精神。本项目的建设为加快提升区域自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

### 2、是政府和群众根本利益的高度统一，更是解决民生问题，构建和谐社会的需要

安置拆迁房，是指因城市规划、市政建设、土地开发等进行拆迁，对被拆迁人给予安置补偿的房屋。可以肯定的是，拆迁是城市化进程中不可避免的行为，而发展经济，致力城市发展，推进城市化进程是各级政府的工作重点和不变的政策，其中政府对老城区、棚户区进行改造，更是一项民生工程，也是一项保障群众生命安全的应急工程，这体现了政府和群众根本利益的高度统一。因此，必须加快推进与之配套的安置房建设，做到有拆必有建，拆建统一。

党的十八大报告中明确指出：到 2020 年，我国将全面建成小康

社会。按照全面小康社会的总要求，各地必须在追求经济发展的同时，关心城市的弱势群体，特别是这些人群的居住环境，是政府重要的民生工程，安置房建设牵动着城市中大量居民的切身利益，作为政府，必须在发展城市现代化的同时，注重解决城市中弱势群体居住条件的改善，这是构建和谐社会的必然要求。

### 3、是改善人居环境、加快城市化进程的需要

围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为地块引入规模化企业提供发展空间，更是改善人居环境、加快城市化进程的重要途径。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。此次安置项目的规划建设，将对拆迁农民进行集中安置，高起点地规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民。群众生活水平将有明显提高，主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以盈利为目的的商品房，群众安置均采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。同时，群众还能得到不同程度的经济补偿，为他们以后



的安居乐业增添一份保障，这也是兴宁政府取之于民、用之于民、富民强市政策的具体体现。

#### 4、是建设土地集约利用的体现

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

兴宁市坚决贯彻执行国家及广东省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

南部新城区域内目前分布着大量的农民宅基地和镇村办企业，缺少科学规划，房屋多以一、二、三层为主，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。本项目的实施将充分挖掘南部新城区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为南部新城未来城市发展提供可观的用地保障。

#### 5、是兴宁城市发展建设和南部新城构建城市名片的需要

根据兴宁市城市总体规划，城市总图布局规划形成“中心城区、重点镇、一般镇”三个城镇等级，注重发挥重点镇承上启下的作用，使之成为兴宁新型城镇化建设的重要支撑。坚持以人为本，重视民

生工程，推进城乡基础设施一体化和公共服务均等化。针对老城区建设无序蔓延、人口高度密集和公服设施极度匮乏的态势，规划提出“跨江南扩”，形成“双心联动，轴带发展”的城市结构，从而推动人口疏解和城市品质提升，加快旧城改造和拆迁建设是建设南部新城当下的首要任务。

城市是经济的载体，可以为经济的发展提供物质基础，因此，通过安置房建设，实现土地资源、城市资源的优化整合，美化城市环境，提升城市的吸引力，也为招商引资创造条件。

#### 6、是稳定房地产市场的重要调控力量

安置拆迁房是在原有住房拆迁补偿基础上，对被拆居民实行定向安置，通过拆迁安置，改善长期生活在老城区、棚户区居民的生活问题，替代这部分居民对商品房的使用需求，在一定程度上对目前高位运行的房地产市场起到调控的重要作用。

因此，加快城市安置房建设，是各级政府在城市化进程中需要解决的现实问题，是考核政府政绩的重要指标，也是在经济发展的同时需要重视的民生问题，是社会可持续发展、构建和谐社会的物质基础，更是党的十八大报告中所提出的全面建成小康社会宏伟目标的必要保障。

综上所述，项目建设具备必要性，也具备现实意义和良好社会效益。

### （三）项目建设内容及规模

项目建设内容为安置区的建筑工程及室外工程，安置区规划用地面积为 44,559.82 平方米，总建筑面积 224,547.00 平方米，其中住宅建筑面积为 149,593.47 平方米、商业建筑面积 27,431.00 平方米、配套建筑面积 2,376.00 平方米、架空层面积 5,933.01 平方米、地下室

面积 39,213.52 平方米。

项目计划共建 10 栋楼高十七层的安置房及周边基础设施配套，平均每户建筑面积 159.31 m<sup>2</sup>，建设 939 套安置房，配套商业部分均为沿街商业，无独栋商业，商业建筑面积占总建筑面积比重为 12.22%。

#### （四）项目实施主体

本项目的实施主体为发行人控股子公司兴宁市城市投资发展有限公司。

#### （五）项目合法性文件

本次募投项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

表 3-2：项目合法性文件

合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
广东省住房和城乡建设厅关于将兴宁市南部新城福兴、宁新安置区项目列入 2014-2017 年城市棚户区改造规划的复函	粤建保函【2014】764 号	广东省住房和城乡建设厅	2014 年 4 月 23 日	同意将兴宁市南部新城福兴、宁新安置区项目纳入广东省 2014-2017 年城市棚户区改造规划
关于对南部新城棚户区改造项目三期（宁新安置区 C 区）的用地预审意见	兴国土资（规保）字【2015】73 号	兴宁市国土资源局	2015 年 10 月 19 日	同意项目建设用地预审申请
关于南部新城棚户区改造项目三期（宁新安置区 C 区）用地初步选址意见	-	兴宁市住房和城乡建设局	2015 年 10 月 20 日	原则上同意项目用地规划选址
关于兴宁市南部新城棚户区改造项目三期（宁新安置区 C 区）建设项目可行性研究报告的批复	兴发改【2015】163 号	兴宁市发展和改革局	2015 年 10 月 21 日	同意兴宁市南部新城棚户区改造项目三期（宁新安置区 C 区）项目建设
兴宁市发展和改革局关于兴宁市南部新城棚户区改造项目三期（宁新安置区 C 区）项目节能评估报告书的审查意见	兴发改【2015】205 号	兴宁市发展和改革局	2015 年 12 月 31 日	原则同意项目节能报告
兴宁市环境保护局关于兴宁市南部新城棚户区改造项目三期（宁新安置区 C 区）	兴环函【2017】130 号	兴宁市环境保护局	2017 年 11 月 30 日	环境影响报告表关于项目建设可能造成环境影响的分析和评价，以及

建设项目环境影响报告表的审批意见				提出预防和减轻不良环境影响的对策措施可信
社会稳定风险评估备案表	-	兴宁市土地房屋征收安置中心、兴宁市住房和城乡建设局	2019 年 5 月 16 日	完成对项目的社会稳定风险评估，并向中共兴宁市委员会政法委员会备案。
兴宁市发展和改革局关于兴宁市南部新城棚区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目实施二期工程的批复	兴发改【2018】152 号	兴宁市发展和改革局	2018 年 12 月 26 日	同意开始实施兴宁市南部新城棚区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程

### （六）项目用地情况

本次募投项目用地土地证号为“粤（2021）兴宁市不动产权第 0008734 号”，坐落于“兴宁市人民大道南侧、文峰三路西侧”，土地面积“44,559.82 m<sup>2</sup>”，土地性质为“出让”，证载用途为“城镇住宅用地”，城投公司已全额缴纳了土地出让金 9,357.52 万元并取得土地证。

### （七）项目投资规模及资金来源

根据《兴宁市南部新城棚户户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设二期工程可行性研究报告》（以下简称“《可行性研究报告》”），本次募投项目估算总投资 85,428.00 万元，其中：工程建设费用 61,095.28 万元，工程建设其他费用 4,920.44 万元，预备费 3,054.76 万元，土地费用 9,357.52 万元，建设期利息 7,000.00 万元。配套商业估算投资额 5,486.20 万元，占估算总投资额的 6.42%。

其中通过发行人自有资金等筹集资本金 35,428.00 万元，占总投资的 41.47%；剩余 50,000.00 万元资金缺口通过银行借款、债务融资筹集，占项目总投资（含银行利息）的 58.53%。

### （八）项目建设进度

兴宁市南部新城棚户户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程周期为 36 个月，其中施工工期为 30 个月。工程进度力求安排紧凑，互相衔接，以利于缩短建设周期，按时按质完成项目建设。

项目已完成了初步设计、施工图设计、土地款费用缴纳、土地平整等前期准备工作，已通过公开招投标确定设计单位、监理单位和施工单位，项目开工前的各项手续办理已基本完善，施工用水、用电等现场施工条件已具备。

目前，现场工作已按照计划完成全部的工程桩、支护桩、塔吊桩施工，土方开挖、边坡支护、基础承台、桩基质量检查交叉作业施工等有序进行，项目已投资 43,364.99 万元，投资完成率为 50.76%。

### （九）拆迁及安置方案

根据《兴宁市人民政府关于印发兴宁市国有土地上房屋征收与补偿管理办法的通知》（兴市府〔2021〕27 号）规定，市人民政府负责本市行政区域内的房屋征收与补偿工作，市人民政府设立市土地房屋征收安置中心作为市房屋征收部门，负责组织实施本市行政区域内的房屋征收与补偿工作。房屋征收补偿方式包括货币补偿、房屋产权调换或货币补偿和房屋产权调换相结合的方式。

本次涉及拆迁对象为兴宁市南部新城宁新街道范围内的文星村、横湖村和横新村等区域村民，具体拆迁补偿工作由本局下属单位兴宁市土地房屋征收安置中心负责，征收补偿安置方式为货币补偿和产权调换两种方式，由被征收人自行选择方式进行补偿，拆迁补偿费用由财政直接承担。

被拆迁人可自主选择货币补偿或产权调换方式。兴宁市南部新城宁新街道范围内的文星村、横湖村和横新村等区域共涉及拆迁户数约 3,561 户，涉及人口约 14,244 人，征迁房屋建筑面积约 44.12 万平方米。根据兴宁市住建局和发行人对拆迁安置工作摸排情况，截至 2022 年 6 月末，上述拆迁范围内意向安置于兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程的被拆迁户约

1,335 户、涉及人口约 5,430 人，均为货币补偿。

兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程可安置拆迁户数 939 户、约 3,756 人。项目建设完成后，由兴宁市南部新城宁新街道范围内的文星村、横湖村和横新村等区域选择货币补偿的拆迁户优先购买，向该区域被拆迁户定向销售。

货币补偿标准具体补偿标准和规则如下：

1、被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

2、被征收房屋装修及附属设施的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

房地产价格评估机构由房屋征收实施单位组织被征收人在规定时间内，从兴宁市评估机构备案数据库中协商选定；在规定时间内协商不成的，按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。同一征收项目评估工作，原则上由一家评估机构承担。

被征收人选择房屋货币补偿的，被征收人在签订房屋征收补偿安置协议书约定时间一个月内搬迁完毕，已领取房屋补偿款的或房屋征收管理办公室未通知领取补偿款的，向被征收人支付临时安置补助费，有三种方案可选：①由房屋征收管理办公室按被征收房屋建筑面积补给被征收人 3 个月的临时安置补助费（3 元/m<sup>2</sup>/月，每月每户 900 元封顶）；②以被征收户为单位，房屋征收管理办公室补给被征收户 3 个月的临时安置补助费（400 元/月）；③以已被征收户中所含人数为单位，统计人数以户籍为准，房屋征收管理办公室补给被征收户 3 个月的临时安置补助费（80 元/人/月）。

#### （十）运营模式及收入结算模式

本期债券募投项目为兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程，其运营主体为发行人子公司城投公司。在获得政府授权后，安置中心负责具体拆迁工作，城投公司负责具体建设工作。项目完工后由兴宁市南部新城宁新街道范围内的文星村、横湖村和横新村等区域选择货币补偿的拆迁户优先购买，向该区域被拆迁户定向销售。该项目不属于政府购买项目。

募投项目完成工程竣工后，由有关部门进行验收，验收合格后发行人可与购买方签订房地产购销合同，在与购买方办妥房地产移交手续并完成房屋交接流程后，发行人根据房地产购销合同所载购房款金额进行收入确认。

### （十一）项目社会效益分析

该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

#### 1、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

本项目实施后，将建成一批用于拆迁居民回迁的住房。居民回迁后，将从潮湿、破旧的房屋搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，将大大改善当地拆迁居民的居住环境，提高居民生活质量。

2、本项目的建设有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。

本项目实施后，将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

#### 3、有利于进一步完善城市面貌

本项目实施后，将进一步完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，扩大招商引资规模，从而为后续项目建设创造良好的投资环境。

## （十二）项目经济效益分析

### 1、项目收益来源

本次募投项目收益主要来源于安置房销售收入、商业销售收入、车位销售收入。

项目建设完成后，由兴宁市南部新城宁新街道范围内的文星村、横湖村和横新村等区域选择货币补偿的拆迁户优先购买，向该区域被拆迁户定向销售。

### 2、项目收益测算

#### （1）估算单价

根据项目周边房地产项目的平均销售单价，并考虑安置房的政策属性，本项目安置房单价为 3,800.00 元/m<sup>2</sup>，商业单价为 12,000.00 元/m<sup>2</sup>，安置户车位为 9.00 万元/个。详见下表。

表 3-3：周边项目销售单价估算表

类别	单位	宁江新城五期	汇景花园	鸿贵园	均价
住宅	元/平方米	6,894.00	6,769.00	6,680.00	6,781.00
商业	元/平方米	12,668.78	12,591.00	12,652.21	12,637.33
车位	万元/个	9.32	8.95	8.82	9.03

#### （2）项目净收益

项目总营业收入为 101,480.00 万元，增值税按 10% 估算（含土地增值税），城市维护建设税按 7% 估算，教育费附加按 3% 估算、地方教育费附加按 2% 估算，项目营业收入及净收益估算如下：

表 3-4：项目营业收入估算表

单位：个、m<sup>2</sup>、万元



产品名称	面积/数量	单价(元)	合计
营业收入	-	-	101,480
安置房	149,593	3,800	56,846
商业	27,431	12,000	33,943
车位	1,188	90,000	10,692

表 3-5：项目净收益估算表

序号	产品名称	面积/数量	单价(元)	合计	单位	1	2	3	4	5	6	7	8
1	营业收入			101,480	万元	-	-	-	30,444	20,296	20,296	15,222	15,222
1.1	安置房	149,593	3,800	56,846	万元				17,054	11,369	11,369	8,527	8,527
1.2	商业	27,431	12,000	33,943	万元				10,183	6,789	6,789	5,091	5,091
1.3	车位	1,188	90,000	10,692	万元				3,208	2,138	2,138	1,604	1,604
2	经营成本			3,419	万元				988	684	684	532	532
3	税金及附加			1,415	万元	-	-	-	429	283	283	210	210
3.1	增值税			1,263	10%	-	-	-	383	253	253	188	188
	销项税额			101,480					30,444	20,296	20,296	15,222	15,222
	进项税额			88,847					26,617	17,769	17,769	13,346	13,346
3.2	城市维护建设税			88	7%	-	-	-	27	18	18	13	13
3.3	教育费附加			38	3%	-	-	-	11	8	8	6	6
3.4	地方教育费附加			25	2%	-	-	-	8	5	5	4	4
4	净收益合计			96,646					29,027	19,329	19,329	14,480	14,480

根据《可行性研究报告》，本项目税后财务内部收益率为 3.41%，税后静态投资回收期（含建设期）7.24 年。总体来看，本期债券的募投项目具有良好的经济效益。项目在本期债券存续期内净收益为 96,646.00 万元，运营期内净收益对项目总投资的覆盖倍数为 1.13。

本次债券获批总募集资金 50,000.00 万元，票面利率按 7.00% 估算，本次债券存续期本息和预计为 67,500.00 万元，项目运营期（第 1-8 年）净收益合计 96,646.00 万元，对本次债券本息和的覆盖倍数为 1.43 倍；债券存续期（第 1-7 年）净收益合计 82,165.00 万元，对本次债券本息和的覆盖倍数为 1.22 倍。

### 三、募集资金用于补充营运资金概况

公司主要从事基础设施建设、安置房销售等业务，其行业性质决定了公司需要较强的资金支持，因此对营运资金有持续性、规模性的需求。本期债券募集资金可在一定程度上缓解公司未来经营和发展中流动资金压力，促进公司主营业务持续稳定发展。此外，本期债券拟募集资金 1 亿元，其中 0.6 亿元拟用于募投项目建设，0.4 亿元拟用于补充营运资金，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327 号）及《对发改办财金[2015]1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

### 四、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

## 六、募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付、保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

## 七、本期债券的偿债计划

### （一）本期债券偿债计划概况

发行人偿还本期债券的资金主要来源于公司日常经营产生的现金流。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本期债券的本息支付提供了完善的担保措施，并制定了相应的偿债计划。

本期债券采取外部专业担保公司增信方式，由湖北省担提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。发行人将以审慎的经营管理和相应制度安排为本期债券的还本付息创造基础条件。同时，发行人将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

### （二）本期债券偿债专户的设立情况

为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人将根据相关法律法规的规定指定或设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与东兴证券股份有限公司、募集资金监管银行签订本期债券账户及资金三方监管协议，并在资金监管人处设立募集资金专项账户。资金监管人将对募集资金专项账户内资金使用进行监督管理。

### （三）本期债券偿债计划的人员安排

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

## 八、本期债券的偿债保障措施

### （一）发行人良好的财务状况为本期债券的偿还提供了坚实保障

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 46,119.90 万元、44,639.33 万元、52,134.06 万元和 35,161.93 万元，营业利润分别为 12,258.74 万元、7,177.72 万元、7,604.24 万元和 4,438.61 万元。随着发行人在建项目的不断拓展及兴宁市综合经济的不断发展，未来发行人营业收入、盈利能力将继续得到增强，为偿付本期债券奠定良好的基础。

### （二）募投项目良好的盈利前景是本期债券还本付息的重要来源

根据《可行性研究报告》，项目计算期为 8 年（含建设期 3 年，运营期为 5 年），项目运营后的收入来源主要为安置房收入、商业销售收入、车位销售收入。在本期债券存续期内（本期债券为七年期），募投项目预计收入总计为 101,480.00 万元，扣除建设投资成本、经营成本、增值税及经营税金后预计项目存续期经营净收益 96,646 万元，能够有效覆盖用于募投项目的债券资金本息。

表 3-6：项目净收益测算表

单位：万元、年

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	合计
1	现金流入	-	-	-	30,444	20,296	20,296	15,222	15,222	101,480
1.1	销售收入	-			30,444	20,296	20,296	15,222	15,222	101,480
1.2	回收固定资产余值									
1.3	回收流动资金									
2	现金流出	15,686	50,557	19,186	1,417	967	967	742	742	90,262
2.1	建设投资	15,686	50,557	19,186						85,428
2.2	流动资金						-			
2.3	经营成本				988	684	684	532	532	3,419
2.4	税金及附加	-		-	429	283	283	210	210	1,415
2.5	维持运营投资						-			
3	所得税前净现金流量（1-2）	-15,686	-50,557	-19,186	29,027	19,329	19,329	14,480	14,480	11,218
4	累计所得税前净现金流量	-15,686	-66,242	-85,428	-56,401	-37,072	-17,742	-3,262	11,218	
5	调整所得税 25%				-	-	36	67	242	
6	所得税后净现金流量（3-5）	-15,686	-50,557	-19,186	29,027	19,329	19,293	14,414	14,239	10,874
7	累计所得税后净现金流量	-15,686	-66,242	-85,428	-56,401	-37,072	-17,778	-3,365	10,874	

### （三）良好的流动资产变现能力是本期债券到期偿付的可靠保障

2020年末、2021年末、2022年末及2023年9月末，发行人流动资产分别为 178,153.22 万元、460,895.76 万元、182,663.03 万元和 277,268.15 万元，发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。发行人自成立以来，一直实施稳健的财务政策，积极开展流动性管理，如出现货币资金不足以支付本期债券时，发行人也有较为充足的流动资产进行变现来偿付本期债券。

### （四）发行人聘请独立的监管银行，对其募集资金使用和偿债资金归集进行监管，将大大提高本期债券资金使用的透明度

发行人在交通银行股份有限公司梅州分行设立募集资金使用专项账户和偿债账户，并聘请该行对本期债券募集资金和偿债资金进行账户监管：发行人应当在募集说明书规定的资金用途范围内使用

募集资金，如发行人需要运用资金，需要向监管银行发送相应划款指令，发行人提出的支付申请不符合《募集说明书》中约定的资金用途的，监管银行有权拒绝发行人的支付申请。

**（五）本期债券设立债权代理人，制定了《债券持有人会议规则》，将会最大限度保障债权人合法权益**

发行人聘请东兴证券作为本期债券的债权代理人，并制定了《债券持有人会议规则》。债权代理人将对发行人经营状况和募集资金使用情况进行监督，并在发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务时协助或代理投资者向发行人追偿。

**（六）湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销保证担保**

湖北省融资担保集团有限责任公司作为专业的外部担保公司，为本期债券提供担保增信，第三方担保增信能有效对冲本期债券因经济或者政策等不可抗力风险对发行人经营产生影响，而可能出现的违约带来的偿付风险，最大限度保证投资者利益。

## **九、募集资金运用对公司财务状况的影响**

### **（一）有利于降低公司流动性风险**

本期债券如成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2023 年 9 月末合并报表口径为基准，公司的负债结构将得到优化，这将有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

### **（二）有利于提高公司经营的稳定性**

发行人日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。

本期发行固定利率的企业债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （三）有利于公司债务融资结构保持定

本期债券发行完成且募集资金到位后，发行人短期债务减少，资产负债率有所下降，发行人债务融资结构可得到有效优化。

综上，本期募集资金到位可有效优化公司融资结构，降低公司财务风险锁定公司融资成本，进而提高公司盈利能力。

## 十、募集资金使用承诺

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券：承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺本期募集资金不借予他人，不用于募投项目拆迁补偿费用支出，不用于除安置房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券募集资金不用于支付土地出让金或购置土地。

## 十一、前次公司债券募资资金使用情况

截至本募集说明书签署日，本次批文下已发行企业债券共一期，具体情况见下表所示。前次企业债券募集资金与当期募集说明书承诺的内容一致，未出现变更募集资金用途、转借给他人或大股东挪用的情况。

单位：亿元

债券代码	债券简称	发行规模	发行时间	募集资金使用情况
2380114.IB/ 184782.SH	23 兴宁永业债 01/23 永业 01	3.00	2023 年 4 月 12 日	本期债券募集资金 3 亿元，其中 1.8 亿元将用于兴宁市南部新城棚户区改造三期（宁新安置区 C 区）建设项目二期工程，1.2 亿用于补充营运资金



## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

- 1、注册名称：兴宁市永业基础设施建设投资有限公司
- 2、法定代表人：黄筱强
- 3、注册资本：20,000 万元人民币
- 4、实缴资本：20,000 万元人民币
- 5、设立（工商注册）日期：2009 年 7 月 1 日
- 6、统一社会信用代码：9144148169050597X6
- 7、住所：兴宁市宁新街道和山河东侧文峰新城一区 4 栋 DS-9
- 8、邮政编码：514500
- 9、信息披露事务负责人：张玉兰
- 10、电话：0753-3336811
- 11、传真号码：0753-3327183
- 12、经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的祥浩审字[2023]4501Z0218 号审计报告，截至 2022 年末，发行人经审计的总资产为 819,839.63 万元，总负债为 386,306.45 万元，所有者权益为 433,533.17 万元，资产负债率为 47.12%；2020 年度、2021 年度和 2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 46,119.90 万元、44,639.33 万元、52,134.06 万元和 35,161.93 万元，净利润

12,689.44 万元、5,979.13 万元、6,390.67 万元和 4,284.32 万元。发行人近三年平均可分配利润 8,353.08 万元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）公司的设立

根据发行人工商登记档案记载，发行人是由兴宁市财政局根据《兴宁市政府常务会议纪要》（十三届第 21 次会议[2009]6 号）文件出资设立，成立时间为 2009 年 7 月 1 日，注册资本金为贰亿元人民币，分三期缴纳。首期出资为 15,000.00 万元人民币，股东以货币出资 1,000.00 万元人民币，实物出资 14,000.00 万元人民币，根据《兴宁市政府常务会议纪要》（十三届第 21 次会议[2009]6 号）文件，同意将人民公园无偿划转给发行人作为实收资本。实物出资已经兴宁市为民房地产评估所出具的《房地产评估报告》（兴估字[2009]083 号）进行评估，评估价值为 190,008,638.00 元人民币，股东确认的价值为 140,000,000.00 元人民币，上述首期出资已由兴宁市宁江会计师事务所有限公司出具《验资报告》（宁会所验字[2009]074 号）审验，兴宁市工商行政管理局于 2009 年 7 月 1 日颁发的注册号为 441481000010755 的《企业法人营业执照》。

### （二）公司历次变更

1、2010 年 3 月 11 日，缴纳第二期出资 2,500 万元人民币，经梅州正德会计师事务所有限公司出具《验资报告》[梅正会验字（2010）第 022 号]审验。2010 年 3 月 15 日，经兴宁市工商行政管理局核准变更登记，变更后发行人实收资本 17,500 万元人民币。

2、2010 年 4 月 1 日，缴纳第三期出资 2,500 万元人民币，经梅州正德会计师事务所有限公司出具《验资报告》[梅正会验字（2010）

第 028 号]审验。2010 年 4 月 6 日，经兴宁市工商行政管理局核准变更登记，变更后发行人实收资本 20,000 万元人民币。

3、2012 年 7 月 20 日，经兴宁市工商行政管理局核准变更登记，发行人的法定代表人变更为刘小炎。根据《兴宁市人民政府关于同意将市永业基础设施建设投资有限公司划转市住建局管理的批复》（兴市府函[2015]57 号），2015 年 7 月 28 日，经兴宁市工商行政管理局核准变更登记，发行人股东变更为兴宁市住房和城乡建设局，发行人的法定代表人变更为曾勇胜，发行人的住所变更为兴宁市住房和城乡建设局大楼内。

4、根据中国兴宁市住房和城乡建设局《关于黄筱强等同志职务任免的通知》（兴住建组字[2019]35 号），2019 年 12 月 26 日，经兴宁市工商行政管理局核准变更登记，发行人法定代表人变更为黄筱强。

5、2021 年 11 月 17 日，发行人股东更名为兴宁市住房和城乡建设局，发行人经营范围变更为：一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

6、2023 年 8 月 16 日，为深化兴宁市国有企业改革，推进经营性国有资产集中统一监管，发展和壮大国有经济，兴宁市人民政府办公室印发《关于研究市永业基础设施建设投资有限公司变更出资人事宜的会议纪要》（〔2023〕121 号），将兴宁市永业基础设施建设投资有限公司出资人变更为兴宁市国有资产运营中心。

### （三）重大资产重组情况

根据 2013 年 7 月《兴宁市人民政府关于向兴宁市永业基础设施建设投资有限公司无偿划入国有股权的通知》（兴市府函[2013]71 号），

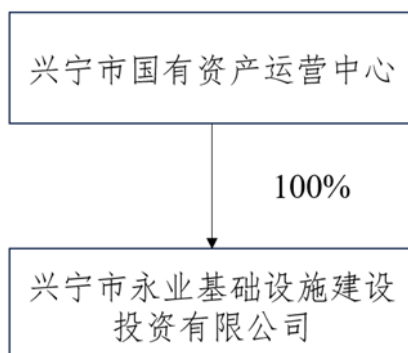
将城投公司 70% 股权无偿划拨给发行人。根据 2015 年 9 月《兴宁市人民政府关于向兴宁市永业基础设施建设投资有限公司无偿划入国有股权的通知》（兴市府函[2015]72 号），将城投公司全部股权无偿划拨给发行人。

截至本募集说明书签署日，城投公司股东为兴宁市永业基础设施建设投资有限公司，持股比例 100.00%；实际控制人为兴宁市国有资产运营中心。

报告期内，发行人无重大资产重组。

### 三、发行人股东情况及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人是国有独资有限责任公司，兴宁市国有资产运营中心持有发行人 100% 的股权，是发行人控股股东及实际控制人。发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人没有将持有的发行人股权对外提供质押担保的情况，也不存在任何股权争议情况。

### 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）发行人子公司情况

截至 2023 年 9 末，发行人合并报表范围内拥有 11 家子公司，具

体情况如下表所示：

表：截至 2023 年 9 月末发行人子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	投资类型
1	兴宁市城市投资发展有限公司	37,600.00	100.00%	一级子公司
2	兴宁市恒安工程建设监理有限公司	300.00	100.00%	二级子公司
3	兴宁市城镇运营开发有限公司	300,000.00	100.00%	二级子公司
4	兴宁市西出口加油加气有限公司	6,000.00	100.00%	二级子公司
5	兴宁市城发建设工程有限公司	6,888.88	100.00%	二级子公司
6	兴宁市城众物业管理有限公司	500.00	100.00%	二级子公司
7	兴宁市齐昌人力资源有限公司	300.00	100.00%	二级子公司
8	梅州市盛世齐昌文化传媒有限公司	100.00	100.00%	二级子公司
9	兴宁市城晖新能源有限公司	10,000.00	100.00%	二级子公司
10	兴宁市宁源生态工程有限公司	10,000.00	100.00%	二级子公司
11	兴宁市金叶投资运营有限公司	400.00	100.00%	一级子公司

注 1：工商查询显示，兴宁市宏城建设投资有限公司、兴宁霞岚尾矿泥综合利用厂系发行人全资子公司，但并未纳入合并范围，系由于发行人不参与此两家公司的经营决策、不享有其分红，发行人实际对此两家不构成控制，故不纳入合并范围。

注 2：工商查询显示，2021 年 11 月，城投公司新增全资子公司兴宁市齐昌供水有限公司，但城投公司并未将其纳入合并范围，系根据市政府常务会议决定（兴市府办会函【2021】242 号），将兴宁市人民政府持有的兴宁市齐昌供水有限公司的全部股权无偿划转给城投公司，并于 2021 年 11 月 30 日完成工商变更。根据 2021 年 12 月 31 日兴宁市财政局《关于齐昌供水公司不并表问题的通知》，由于尚未对兴宁市齐昌供水有限公司履行清产核资和资产评估程序，未核实公司资产负债及公司公允价值，未妥善处理历史遗留问题，未办理股权划转相关合规性手续。为此特通知，城投公司在过渡期间名义上履行出资人的职责，报告期内兴宁市齐昌供水有限公司不列入城投公司财务报表合并范围。待完成相关程序手续后，再另行通知并表。

报告期内，发行人合并报表范围内重要子公司的具体情况如下：

### 1、兴宁市城市投资发展有限公司

兴宁市城市投资发展有限公司系由兴宁市永业基础设施建设投资有限公司投资设立，于 2013 年 5 月 14 日在兴宁市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91441481068493382D 的营业执照，注册资本 37,600.00 万元。公司经营范围：基础设施投资；出租本公司开发商品房；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部

门批准后方可开展经营活动)。

截至 2022 年 12 月 31 日，城投公司资产总额 797,559.82 万元，净资产 410,105.42 万元；2022 年度实现营业收入 52,124.54 万元，净利润 6,519.27 万元。

## （二）发行人参股/合营/联营公司情况

截至 2023 年 9 月末，发行人联营公司具体情况如下表所示，无其他合营或参股公司：

表：发行人合营和联营企业情况表

单位：万元

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
兴宁华润燃气有限公司	广东兴宁市	兴宁市	管道燃气		20.00	权益法
兴宁市兴路投资发展有限公司	广东兴宁市	兴宁市	基础建设		27.58	权益法
兴宁市产业转移工业园基础设施建设投资有限公司	广东兴宁市	兴宁市	基础设施建设		46.34	权益法
海油泰歌（梅州）销售有限公司	广东兴宁市	兴宁市	化工产品销售		10.00	权益法
兴宁市金叶酒店管理有限公司	广东兴宁市	兴宁市	酒店管理		30.00	权益法

报告期内，发行人无重要联营企业。

## 五、发行人公司治理、组织结构及运行情况

### （一）发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，制订了《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司章程》。公司不设股东会，由兴宁市国有资产运营中心行使出资人职权。公司设立了董事会、监事会和总经理，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度，具体如下：

### 1、出资人

出资人行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修订公司章程。

### 2、董事会

根据《公司章程》，发行人设立董事会，成员为 5 人，其中 3 人由兴宁市国有资产运营中心委派，2 名职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，董事长由出资人从董事会成员中指定。

董事会执行出资人的决定，并向出资人报告工作；审定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

### 3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 人由兴宁市国有资产运营中心委派，2 人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期为三年，任期届满可连派（选、任），监事长由兴宁市国有资产运营中心

从监事会成员中指定，董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。

监事会有权检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者国有资产监督管理机构决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；依据《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担。

#### 4、总经理

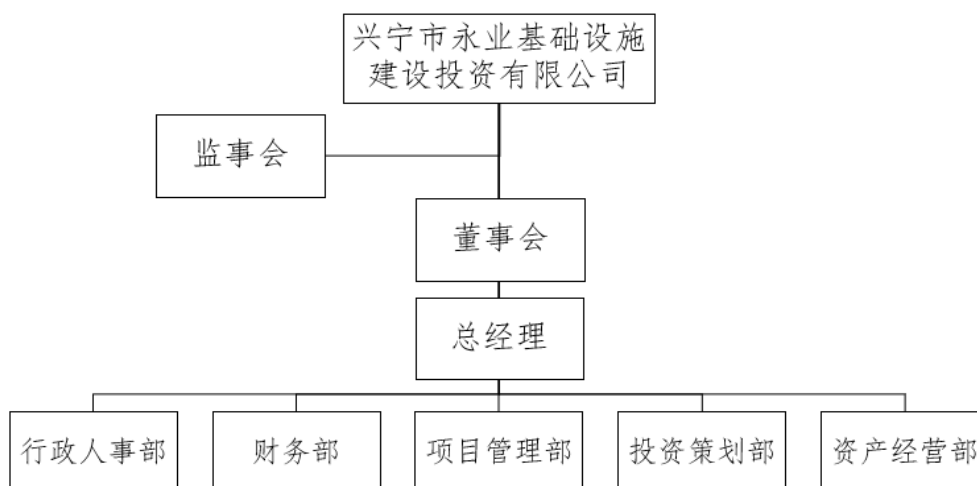
公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。总经理可由董事兼任。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

### （二）发行人组织结构

截至本募集说明书出具日，发行人下设 5 个部门，分别为行政人事部、财务部、项目管理部、投资策划部以及资产经营部。公司组织结构图如下所示：

图 4-1：发行人组织结构图





1、行政人事部：负责公司行政、后勤保障及办公设施、设备的采购及管理工作；负责处理董事会行政日常工作；负责公司董事会行政会议及重要活动的组织与安排，作好会议记录和会议议定事项的督办与检查工作；负责起草、印发公司董事会文件；负责处理上级党政机关及相关部门发送公司的各种文件，并提出处理意见；负责对外宣传、信息报送、接待和内外协调工作；负责公司证照年检和变更；负责公司保密、档案管理、系统安全生产、综合治理、信访维稳、普法等工作，指导开展公司各种创建活动；负责公司劳动人事、劳动合同、劳动保护等工作以及有劳动争议的调解工作；根据公司决定提出员工工资、奖金、福利的分配意见等。

2、财务部：负责贯彻执行《会计法》和国家会计、税务相关法规、制度，并根据国家的要求，结合本企业经营特点制定本公司的财务管理制度，科学合理组织财务活动。参与制定公司的有关经济政策；负责编制财务预算工作，对预算执行过程进行控制、管理，督促各部门完成预算和考核目标任务；负责资金管理，严格按资金审批流程办理支付业务，合理分配使用资金，提高资金使用效益；做好资金的计划、分析工作，及时向领导汇报公司资金情况；负责编制财务会计报表和财务分析报告，向公司内、外机构报送财务报

表等会计信息资料，向公司领导报告公司的财务状况，提出合理化建议；负责销售及租赁业务账务处理，核对、清理销售往来账项；负责销售费用的核算与控制等。

3、项目管理部：负责审核工程项目的设计方案、设计变更以及图纸外较大金额工程量、隐蔽签证的审核、确认工作；参与稽核审计部组织的工程项目合同商务谈判、合同修订与签订工作；审批施工组织设计和进度计划，并对实施情况进行检查督促与指导；指导各项目办、子公司拟定各工程项目的阶段性目标与年度目标，并会同相关部门对其完成情况进行检查与考核；负责组织相关部门制定全公司年度所有在建项目的工程用款计划等。

4、投资策划部：按照公司资金需求计划，落实融资工作；与财务部一起起草公司年度经营目标计划并配合上级主管部门搞好年度考核工作；负责公司开发项目、对外投资、对外招商的前期调研、论证并组织合同、协议的谈判；负责做好与有关金融机构的工作衔接、沟通；完成公司领导交办的其他工作。

5、资产经营部：负责办理政府授权资产的接交、过户、办证等有关手续，并做好相关证件的保管、换证及归档工作；负责做好公司新老资产经营管理的考核和合同备案工作，确保资产的安全运行与保值增值；负责办理公司资产的接管、处置、划拨、抵押等工作；参加公司资产及销售房屋的竣工验收，组织销售房屋的交付验收及质量保证金的管理；完成领导交办的其它任务。

### （三）发行人内部制度

#### 1、财务管理制度

财务部是公司的财务主管部门，在总经理领导下，负责公司的财务工作，负责编制、执行财务计划；编制资金计划，做好资金平

衡，筹集经营资金，合理调度和使用资金，提高资金利用效率；监督和控制费用，努力降低经营成本，提高经济效益；指导下属全资、控股公司的财务工作。财务部岗位设置合理，职责清晰，做到了分工合理，互相制约，控制风险。针对资金费用管理制定了详细的操作规程，确保公司银行账户、现金、票据的安全管理。

## 2、关联交易制度

公司对关联交易的定价原则、关联方和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等均有完善的审批流程，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

## 3、债务融资信息披露事务管理制度

为建立健全公司信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，保护投资者的合法权益，根据中国银行间市场交易商协会最新修订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律法规的要求，特制定债务融资信息披露事务管理制度，公司财务部为公司债务融资工具信息披露事务的日常管理部门，负责真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 4、对外资金拆借管理办法

为规范公司的对外资金拆借事项，特制定对外资金拆借管理办法。公司就超过一定金额的非关联方资金拆借制定了内部决策程序和定价机制，若在业务开展过程中确需对外借款，公司将履行如下决策程序和定价机制：

（1）决策权限：公司对非关联方的非经营性借款，借款金额超过最近一年末经审计合并资产负债表净资产 5%，需经公司董事会及股东审议通过；借款金额未超过净资产 5%，经公司董事会审议通过。

（2）决策程序：根据公司规章制度，经办人判断交易金额的决策权限。如需经董事会审议，经全体董事过半数表决通过后方可实施；需经股东审议，公司应当将交易提交股东审议。

（3）定价机制：往来占款或资金拆借交易活动应当遵循公开、公平、公正的原则，交易双方协商确定。

## 5、融资管理制度

为规范公司融资行为，降低资本成本，减少融资风险，提高资金利用效益，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况制定融资管理制度。根据融资方案的不同，按照公司章程的规定，在授权范围内，由公司财务部和董事会具体实施全公司的融资工作。

## 6、对外担保制度

为规范公司的对外担保行为，保护国有资产的保值增值，有效防范公司对外担保风险，促进公司健康、稳定发展，公司制定了对外担保管理制度。公司及子公司的对外担保严格遵守对外担保管理制度。公司对外担保实行统一管理，未经公司董事会或出资人批准授权，其他任何人不得以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。

## （四）发行人独立运营情况

发行人在出资人授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司与出资人之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环

节保持应有的独立性。

### 1、资产独立

公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

### 2、人员独立

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

### 3、机构独立

公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

### 4、财务独立

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

### 5、业务经营独立

公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 六、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况表

董事会成员				
姓名	职务	性别	政府任职情况	是否公务员编制
黄筱强	董事长	男	无	否
陈志中	董事	男	无	否
罗加锐	董事	男	兴宁市自然资源局 工作人员	否
刘兴群	职工董事	男	无	否
黄清	职工董事	女	无	否
监事会成员				
姓名	职务	性别	政府任职情况	是否公务员编制
罗文东	监事会主席	男	无	否
丘灵浩	监事	男	无	否
黄威炫	监事	男	无	否
曾思峰	职工监事	男	无	否
陈政	职工监事	男	无	否
高级管理人员				
姓名	职务	性别	政府任职情况	是否公务员编制
黄筱强	总经理	男	无	否
陈志中	副总经理	男	无	否
张玉兰	财务负责人	女	无	否

### （一）董事简历

1、黄筱强，男，1980 年 5 月出生，大专学历，中共党员，无境外永久居留权。历任兴宁市下堡镇光夏小学教师、兴宁市民政局工作人员、兴宁市国土资源局工作人员。2019 年 12 月 11 日至今任本公司董事长、总经理。

2、陈志中，男，1974 年 8 月出生，本科学历，中共党员，无境外永久居留权。历任兴宁市下堡镇镇政府工作人员，兴宁市房产服

务中心办公室主任、总支部书记。2019 年 7 月至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司董事、副总经理，兼任兴宁市恒安工程建设监理有限公司董事长，总经理。

3、罗加锐，男，1977 年 1 月生，本科学历，中共党员，中国国籍，无境外永久居留权。历任兴宁市建筑设计院工作人员、兴宁市住建和城乡建设局工作人员、兴宁市国土资源局工作人员，现任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司董事会成员。

4、刘兴群，男，1987 年 10 月出生，本科学历，中共党员。2020 年 3 月任兴宁市城市投资发展有限公司董事，2021 年 2 月至今任兴宁市城市投资发展有限公司职工董事、副总经理，2023 年 11 月任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司职工董事。

5、黄清，女，1991 年 6 月出生，本科学历，中共党员，无境外永久居留权。2020 年 1 月 8 日至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司职工董事。

## （二）监事简历

1、罗文东，男，1990 年 10 月出生，大专学历，无境外永久居留权。历任兴宁市恒安工程建设监理有限公司工作人员，2023 年 11 月至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司股东代表监事。

2、丘灵浩，男，1990 年 5 月出生，大专学历，无境外永久居留权。历任兴宁市恒安工程建设监理有限公司工作人员，2023 年 11 月至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司股东代表监事。

3、黄威炫，男，1989 年 7 月生，本科学历，中共党员，中国国籍，无境外永久居留权。历任兴宁市人民政府驻东莞办事处工作人

员、兴宁市司法局工作人员，现任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司监事会成员。

4、曾思峰，男，1996 年 8 月出生，大专学历，无境外永久居留权。任兴宁市城市投资发展有限公司工程部副经理，2023 年 11 月至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司职工监事。

5、陈政，男，1992 年 11 月生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。2022 年 3 月至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司监事会成员。

### （三）高级管理人员简历

1、黄筱强，总经理，详细简介见前文“（一）董事简历”。

2、陈志中，副总经理，详细简介见前文“（一）董事简历”。

3、张玉兰，女，1983 年 6 月出生，本科学历。历任东源县高级中学高三数学老师、深圳市艺鑫展览策划有限公司财务经理。2019 年 7 月至今任兴宁市永业基础设施建设投资有限公司财务负责人。

### （四）现任董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事罗加锐为兴宁市自然资源局工作人员，属于事业编制，但未在发行人处兼领薪酬，未获取股利和其他额外利益，符合《公务员法》的相关规定。除此之外，发行人董事、监事及高级管理人员除在公司及下属子公司任职外，不存在对外兼职情况。

### （五）公司董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员



不存在持有发行人股权、债券的情形。

### （六）发行人董事、监事及主要高级管理人员设置是否符合《公司法》、《公务员法》及公司章程的要求

发行人已经依法设立了董事会、监事会并聘任了公司高层管理人员，董事、监事及其他高层管理人员均具备相应的任职主体资格，不存在公务员兼职等情况，发行人法人治理结构完整、有效。发行人对董事、监事和高管人员的设置符合《公司法》、《公务员法》等相关法律法规及公司章程的规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务

发行人是兴宁市最重要的国有资产运营主体以及城市基础设施和保障性住房建设的投融资平台。主营业务收入以安置房销售、工程监理费和招标代理为主。此外，发行人还有投资性房地产销售、标准厂房租赁等其他业务收入。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 46,119.90 万元、44,639.33 万元、52,134.06 万和 35,161.93 万元，毛利润分别为 15,298.42 万元、7,614.73 万元、11,240.15 万元和 9,629.37 万元。报告期内发行人营业收入、营业成本、毛利润和毛利率盈利情况如下表所示：

表：报告期内发行人各业务板块收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售业务	32,438.87	92.26	50,564.63	96.99	43,759.19	98.03	31,453.67	68.20
工程监理费、招标代理收入	112.62	0.32	159.33	0.31	261.21	0.59	259.28	0.56
建筑施工	944.81	2.69	159.88	0.31	-	0.00	-	0.00
<b>主营业务合计</b>	<b>33,496.21</b>	<b>95.26</b>	<b>50,883.84</b>	<b>97.60</b>	<b>44,020.39</b>	<b>98.61</b>	<b>31,712.96</b>	<b>68.76</b>
其他业务	1,665.72	4.74	1,250.23	2.40	618.93	1.39	14,406.94	31.24

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计	<b>35,161.93</b>	<b>100.00</b>	<b>52,134.06</b>	<b>100.00</b>	<b>44,639.33</b>	<b>100.00</b>	<b>46,119.90</b>	<b>100.00</b>

表：报告期内发行人各业务板块成本情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售业务	23,111.59	90.52	39,451.27	96.47	35,775.72	96.63	20,496.38	66.50
工程监理费、招标代理收入	76.51	0.30	100.17	0.24	225.29	0.61	223.5	0.73
建筑施工	747.86	2.93	144.39	0.35	-	0.00	-	0.00
主营业务合计	<b>23,935.96</b>	<b>93.75</b>	<b>39,695.83</b>	<b>97.07</b>	<b>36,001.01</b>	<b>97.24</b>	<b>20,719.88</b>	<b>67.23</b>
其他业务	1,596.60	6.25	1,198.08	2.93	1,023.58	2.76	10,101.60	32.77
营业收入合计	<b>25,532.56</b>	<b>100.00</b>	<b>40,893.91</b>	<b>100.00</b>	<b>37,024.59</b>	<b>100.00</b>	<b>30,821.48</b>	<b>100.00</b>

表：报告期内发行人各业务板块毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售业务	9,327.28	96.86	11,113.36	98.87	7,983.47	104.84	10,957.29	71.62
工程监理费、招标代理收入	36.11	0.37	59.16	0.53	35.92	0.47	35.78	0.23
建筑施工	196.95	2.05	15.49	0.14	-	0.00	-	0.00
主营业务合计	<b>9,560.25</b>	<b>99.28</b>	<b>11,188.01</b>	<b>99.54</b>	<b>8,019.38</b>	<b>105.31</b>	<b>10,993.08</b>	<b>71.86</b>
其他业务	69.12	0.72	52.15	0.46	-404.65	-5.31	4,305.34	28.14
营业收入合计	<b>9,629.37</b>	<b>100.00</b>	<b>11,240.15</b>	<b>100.00</b>	<b>7,614.74</b>	<b>100.00</b>	<b>15,298.42</b>	<b>100.00</b>

表：报告期内发行人各业务板块毛利率情况表

单位：%

业务板块	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
安置房销售业务	28.75	21.98	18.24	34.84
工程监理费、招标代理收入	32.06	37.13	13.75	13.80
建筑施工	20.85	9.69	-	-
主营业务合计	<b>28.54</b>	<b>21.99</b>	<b>18.22</b>	<b>34.66</b>
其他业务	4.15	4.17	-65.38	29.88
营业收入合计	<b>27.39</b>	<b>21.56</b>	<b>17.06</b>	<b>33.17</b>

发行人 2021 年营业收入较 2020 年下降 1,480.57 万元，降幅 3.21%。发行人 2020 年其他业务中投资性房地产销售增长 14,191.15

万元，增幅达 100%，主要系转让兴府国用（2015）第 01-206 地块土地使用权给兴宁市政府所致。发行人 2022 年营业收入较 2021 年增加 7,494.74 万元，增幅 16.79%。发行人 2021 年营业收入小幅下降，主要系受新冠肺炎疫情负面影响所致；2022 年营业收入随安置房销售收入的增加而有所增长。

毛利方面，发行人 2020 年-2022 年及 2023 年 1-9 月主营业务毛利率分别为 34.84%、18.24%、21.98%和 28.75%，整体呈现波动上升的趋势，主要系发行人主要安置房建设用地均系早年招拍挂取得，成本较低，且报告期内兴宁市房价持续上涨，发行人出售安置房收入上升。

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、安置房建设业务

#### （1）运营模式及合规性

发行人安置房建设业务运营模式为：项目前期征收拆迁方面，根据《兴宁市人民政府关于印发兴宁市国有土地上房屋征收与补偿管理办法的通知》（兴市府〔2021〕27 号）规定，市人民政府负责本市行政区域内的房屋征收与补偿工作，市人民政府设立市土地房屋征收安置中心作为市房屋征收部门，负责组织实施本市行政区域内的房屋征收与补偿工作，拆迁补偿费用由财政直接承担；项目建设方面，经市政府授权后，发行人子公司城投公司作为业主单位或运营主体对项目进行具体建设管理工作；项目去化方面，发行人报告期内安置房项目在建设完成后均直接对外销售，其中的安置房直接对棚户区改造范围内被拆迁户以明显低于周边市场价格的方式进行销售，配套的商业铺面和底层车位则按照低于周边的市场价格进行销售。

发行人目前负责的安置房建设项目主要为兴宁市南部新城棚户区改造项目，项目均获得政府相关授权，程序合规。具体为兴宁市人民政府根据当地棚户区改造项目建设规划，召开市政府常务会议并形成决议，下发通知并授权发行人或子公司城投公司作为运营主体，对相关项目进行具体建设管理工作，项目建设完成后面向被拆迁户进行销售。

## （2）报告期内安置房项目情况

最近三年及一期，发行人安置房销售具体情况如下：

表：报告期内发行人安置房销售收入明细表

单位：亿元、万 m<sup>2</sup>

年份	项目名称	交付面积	确认收入	结转成本
2023 年 1-9 月	福兴安置区二期	2.33	1.96	1.23
	福兴安置区三期	2.75	1.27	1.08
	合计	<b>5.08</b>	<b>3.23</b>	<b>2.31</b>
2022 年	宁新安置区 B 区	1.81	1.39	1.02
	宁新安置区 C 区一期	7.92	3.66	2.93
	合计	<b>9.73</b>	<b>5.06</b>	<b>3.95</b>
2021 年	宁新安置区 C 区一期	10.42	4.38	3.58
	合计	<b>10.42</b>	<b>4.38</b>	<b>3.58</b>
2020 年	福兴安置区二期	7.81	2.83	1.93
	宁新安置区 B 区	0.88	0.32	0.11
	合计	<b>8.69</b>	<b>3.15</b>	<b>2.05</b>

表：报告期内公司主要已完工待售安置房项目情况

单位：亿元、万 m<sup>2</sup>

项目名称	计划总投资	已投资	总建筑面积	已售面积	待售面积	累计确认金额	累计结转成本
福兴安置区一期（地下室）	5.54	7.77	27.53	26.51	1.02	8.21	5.86
福兴安置区二期	12.60	7.50	34.00	30.69	3.31	12.43	8.63
宁新安置区 B 区		3.34	14.24	13.14	1.10	5.22	3.87
福兴安置区三期	21.23	6.14	43.69	2.33	41.35	1.27	1.08
合计	<b>39.37</b>	<b>24.75</b>	<b>119.46</b>	<b>72.67</b>	<b>46.78</b>	<b>27.13</b>	<b>19.44</b>

此外，截至 2023 年 9 月末，发行人在建安置房及配套项目情况

如下：

表：2023 年 9 月末发行人主要在建安置房项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	项目总投资	已投金额	总建筑面积	项目资金来源完成投资占比	未来投资计划		
						2023 年	2024	2025
福兴安置区三期	2018.5-2024.12	212,300.00	59,823.48	43.69	融资+自有资金	7,497.27	72,489.63	72,489.63
宁新安置区 C 区一期	2018.4-2023.6	109,700.00	74,739.30	18.55	融资+自有资金	4,960.00	30,000.00	-
宁新安置区 C 区二期	2022.9-2025.12	85,428.00	15,661.61	22.45	融资+自有资金	4,400.21	19,938.18	45,428.00
永和安置区	2019.1-2023.12	3,980.55	3,169.48	1.47	融资+自有资金	811.07	-	-
合计		<b>411,408.55</b>	<b>153,393.87</b>	<b>86.16</b>	-	<b>17,668.55</b>	<b>122,427.81</b>	<b>117,917.63</b>

## 2、城市基础设施建设业务

城市基础设施建设业务是发行人的主营业务之一，主要由发行人下属的城投公司承担。城市基础设施建设业务的主要收入模式是发行人对承担的建设工程项目收取相应的项目管理费。

兴宁市为了规范政府投资项目的管理，保证工程质量，控制工程造价，保证政府投资建设项目的顺利实施，发行人与委托单位、建设单位签订《建设工程项目管理合同》。发行人拥有对工程项目建设的组织、管理及协调权、监督工程施工进度、检查工程质量安全等权利，并以工程项目中标合同价为计费基数，收取 2% 的项目管理费作为项目管理酬金。项目管理费由财政预算安排，每季度当有委托管理的项目完工，发行人凭批准立项、下达投资计划和批准开工等有关文件以及施工合同、完工验收报告、建设单位负责人签署的拨款申请等资料，到财政部门办理付款手续。经财政部门审核后直接向发行人支付项目管理费。

报告期内，发行人实现项目管理费收入分别为 259.28 万元、

261.21 万元、159.33 万元和 112.62 万元，占主营业务收入的比例分别为 0.56%、0.59%、0.31%和 0.32%，占比较小。

### 3、其他业务

发行人其他业务收入包括投资性房地产销售收入、租赁收入、担保收入和物业管理收入。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人其他业务收入分别为 14,406.94 万元、618.93 万元、1,250.23 万元和 1,665.72 万元，占当期营业总收入的 31.24%、1.39%、2.40%和 4.74%。2021 年度，发行人其他业务收入较 2020 年度减少 13,788.01 万元，降幅 95.70%，主要是 2020 年兴宁市政府以 14,191.15 万元回收了城投公司 38,879.87 平方米的用地，导致当年其他业务收入中投资性房地产收入大幅增加，而 2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月该业务板块无收入。

## 八、发行人所在行业情况

### （一）城市基础设施建设行业

#### 1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。改革开放以来，我国城镇化发展迅速。截至 2022 年底，我国城镇常住人口达到 92,071 万人，城镇化率为 65.22%，城市基础设施建设需求也在不断提高，城镇化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

与此同时，城市基础设施建设行业利好政策不断出台。2013年9月，国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）文件，指出围绕推进新型城镇化的重大战略部署，立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；深化投融资体制改革，充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居环境，推动城市节能减排，促进经济社会持续健康发展。2016年2月2日，国务院印发《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号），文件要求我国要全面提升城市功能，加快棚户区改造、加快城市综合交通网络建设、实施城市地下管网改造工程、推进海绵城市建设、推动新型城市建设、提升城市公共服务水平。根据“十四五”规划，我国在“十四五”期间将加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。一系列利好政策的推出，为我国城市基础设施建设行业进一步发展提供了强有力的支持。

城镇化水平持续提高，会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设的巨大投资需求，形成较大规模的旧城改造、新城建设、拆迁安置、土地开发整理等基础设施建设任务。展望未来，我国城市基础设施建设将迎来新的发展空间。随着中国经济继续保持中高速增长和城市化进程的加速推进，城市基础设施建设的规模将进一步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。

## 2、兴宁市城市基础设施建设行业的现状及前景

兴宁市地处粤东北部东江、韩江上游，为梅州市代管县级市、广东省财政省直管县试点，区域总面积 2,104.85 平方公里，现辖 17 个镇、3 个街道。兴宁市已形成了机电、汽车、冶金、工艺、纺织、建材、化工、食品、医药等工业生产体系，有广东明珠、华威化工、鹏鑫科技、南丰电气、金雁电工、兴宁电机、恒兴生物、树人木业、广东鸿源、联康药业等 10 家省级高新技术企业，其中南丰电气、富兴摩托、富农食品、华威化工、金雁电工等 5 家企业为国家高新技术企业。

近年来，兴宁市推动高新技术产业园、文化旅游产业园、现代商贸物流园、新中心城区、精致高效农业基地“三园一区一基地”建设，经济社会保持稳定发展态势。2020-2022 年兴宁市分别实现地区生产总值（GDP）179.60 亿元、196.44 亿元和 200.99 亿元，经济实力持续增强，2022 年增速居梅州各区县市第二，经济总量居各区县市第三。分产业看，2022 年全市第一产业增加值 53.53 亿元，比上年增长 4.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 113.7%；第二产业增加值 37.10 亿元，比上年增长 1.2%，对地区生产总值增长的贡献率为 19.1%；第三产业增加值 110.37 亿元，比上年下降 0.6%，对地区生产总值增长的贡献率为-32.7%。三次产业结构比重为 26.63：18.46：54.91。

自 2015 年以来，兴宁市积极融入“梅兴华丰产业集聚带”，签约引进总投资 11.6 亿元的中牧冷链储藏项目与总投资 28 亿元的华润电力热电联产项目，完善集聚带周边的交通、医疗、学校等配套设施建设，打造新的经济增长点。省道 225 线是兴宁市城区连接梅兴华丰产业集聚带的主要交通干道，为了更好地实现“产城联动、产城互动”



发展，兴宁市投资 5.5 亿元对省道 225 线进行扩宽改造。在医疗设施方面，兴宁市投资 1,100 多万元按二级乙等标准改造的兴宁市人民医院水口分院已竣工投入使用，新增医疗设备设施已到位，提高了医院的医疗服务能力。2020 年，兴宁市投入约 10.87 亿元，大力推进了一批交通、水利、城建等基础设施项目。基本完成梅龙高铁征地拆迁任务，有力保障工程无障碍施工，投资率居梅州首位。“一江两岸”河堤公路等项目加快推进，升级改造国道 205 线宁新至新陂段路面，完成 403.89 公里“四好农村路”建设攻坚任务，锦绣大桥建成通车，新改建东城路东城市市场段等 9 条市政道路。实施了北环大道等一批主干道的路口渠化工程，尽力消除道路交通安全隐患。生态小流域治理等水利工程扎实推进，完成崩岗治理一期和宁江河 3 宗固床陂修复工程，迁建市第二自来水厂取水点，实现村村通自来水行政村全覆盖。棚户区改造、图书档案馆、美术馆等项目稳步推进，宁江公园一区全面开放，建成碧道 7.2 公里，改造城区供水管网 11 公里，完成“三旧”改造 124.5 亩，实施了宁新东风村 3 个老旧小区改造工程。“两美”行动和“创卫”、“创文”深入开展，建成生活垃圾分类示范片区 1 个、试点小区 7 个，新改建农贸市场 2 个、公厕 783 座。改造中低压电网 1,638 公里，城区主要公共场所实现 5G 覆盖。

总体而言，兴宁市未来在基础设施建设方面仍将持续投入，为发行人在基础设施建设业务方面的发展提供了良好的机遇。

## （二）安置房建设行业

### 1、我国安置房建设行业的现状及前景

保障性住房是与商品性住房（简称“商品房”）相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格的保障性住房，保障性住房建设既是政府房地产调控的重要手段，

也是政府关心民生、解决百姓基本生活需要的重要组成部分。

近年来，城市化进程的加快推高了部分城市房价，低收入家庭住房困难问题突出。中央政府从保增长、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度，自 2007 年以来连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。2009 年，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，力求在三年内解决 747 万城市低收入者住房困难问题。

目前，我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房为主要形式的住房保障体系初步形成，国家对保障性住房建设的资金投入不断加大，保障房建设规模不断扩大。

2015 年 6 月 25 日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

“十三五”规划提出，要构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。要基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区

综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

根据“十四五”规划，我国在“十四五”期间将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，推动我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业将迎来历史新阶段。

## 2、兴宁市安置房建设行业的现状及前景

目前兴宁市已启动的保障房建设项目主要为兴宁市南部新城棚户区改造项目，根据《广东省住房和城乡建设厅关于将兴宁市南部新城福兴、宁新安置区项目列入 2014-2017 年城市棚户区改造规划的复函》（粤建保函〔2014〕764 号），兴宁市南部新城棚户区改造项目已被纳入广东省 2014-2017 年城市棚户区改造规划。

安置房建设不仅可以为兴宁市发展开拓新的空间，也是关系人民群众切身利益和社会稳定的民生工程，一直是兴宁市政府工作的重中之重。兴宁市 2014-2017 年计划改造棚户区 10,754 户，已全部纳入广东省城市棚户区改造规划，其中 2014 年改造任务 2,499 户、2015 年改造任务 3,503 户、2016 年改造任务 1,707 户、2017 年改造任务 3,045 户。

兴宁市南部新城是兴宁市中心城区的重要组成部分，是以发展综合服务、商贸物流、新型居住为主的城市新区，为兴宁市的行政、

文化教育、体育卫生以及商业中心，是兴宁未来城市发展的重点地区。南部新城的建设涉及到群众的切身利益，为改善群众居住条件，妥善安置拆迁户，兴宁市委市政府高度重视，将南部新城棚户区改造工程列入重点项目。

随着兴宁市保障性住房工作的推进、棚户区改造计划的逐步实施、公租房工程的持续实施，发行人的保障房建设业务有望进一步发展。

### （三）发行人的行业地位及竞争优势

#### 1、良好的区位优势

兴宁市位于广东省东北部，地处粤东最大盆地兴宁盆地。北部与江西省寻乌县毗邻，东部与梅县交界，南部与丰顺县、梅县相连，西北部与龙川县相邻，西南部与五华县接壤。全市总面积 2,105 平方公里，现辖 17 个镇、3 个街道，总人口 119 万，城市人口 28 万。自然环境优越，具有发展农、林、果、牧、渔等农业的有利气候条件。主要特色农产品有优质大米、高山茶油等，是全国粮食生产先进县、中国油茶之乡、全国重点产茶县。此外，兴宁市具有优良的工业商贸基础，是粤闽赣边商品集散地。全市有集贸市场 35 个，物流企业 13 家，当地颇具名气的东岳宫市场是“全国百强集贸市场”。全市初步形成了机电、电力、工艺、纺织、化工、建材等工业支柱产业。有上市公司 1 家（广东明珠），高新技术企业 8 家。

兴宁市作为闽粤赣三省重要的陆路交通枢纽，有 205 国道、225、226 省道、广梅汕铁路以及规划中的阜鹰汕铁路贯穿境内，火车客运站、货运站距市区仅 2 公里。此外，梅河高速公路、兴畲高速公路、在建的兴汕高速公路、济广高速公路在兴宁总共设有 8 个出入口，每百平方公里公路密度近 134 公里，排在广东省山区县市的前列。

近年来，兴宁市经济稳步快速增长，城市面貌显著改善，产业结构优化调整，社会事业全面进步。国民生产总值从 2015 年的 153.37 亿元增长到 2022 年的 200.99 亿元，平均增速为 3.94%；人均 GDP 从 2015 年的 15,591 元（按常住人口）增至 2022 年的 26,480 元，年均增长 7.87%。此外，根据兴宁市财政局公布的资料，2020-2022 年兴宁市财政情况如下：

表：2020-2022 兴宁市财政情况

单位：亿元

年度	一般预算收入	一般预算支出	政府性基金收入	政府性基金支出
2020	10.34	71.93	16.43	29.32
2021	10.65	69.28	7.52	27.89
2022	8.26	70.93	4.08	20.93

总体而言，兴宁市处于粤东北地区，近几年作为广东省重点扶持区域，在“三园一区一基地”建设带动下，经济不断壮大。此外，2020-2022 年，兴宁市地区生产总值在梅州市 8 个区县市中均居第 3 位，经济实力相对较强。

表：2020-2022 年梅州市下属各县级市、区、县 GDP 及增长速度

单位：亿元

排名	各县级市、区、县	2022 年		2021 年		2020 年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	梅江区	287.73	0.16%	287.12	4.30%	266.56	-0.80%
2	梅县区	238.26	0.06%	237.71	6.20%	219.95	3.50%
3	兴宁市	200.99	1.07%	196.32	8.80%	179.17	0.40%
4	五华县	178.88	1.57%	175.84	5.10%	162.97	2.30%
5	丰顺县	119.29	0.16%	118.68	2.30%	110.23	0.40%
6	蕉岭县	105.68	-0.42%	106.40	5.00%	100.13	5.10%
7	大埔县	100.81	0.37%	100.27	6.70%	91.10	1.70%
8	平远县	86.57	0.56%	85.66	5.90%	77.88	1.90%

## 2、区域垄断优势

兴宁市目前主要有 2 家城市基础设施建设企业，分别为兴宁市永业基础设施建设投资有限公司和兴宁市城市投资发展有限公司。兴宁市区域内不存在已批复未发行的企业债券。

兴宁市永业基础设施建设投资有限公司为本期债券的发行人，成立于 2009 年 7 月 1 日，注册资本 20,000.00 万元，是兴宁市最重要的国有资产运营主体以及城市基础设施和保障性住房建设的投融资平台，主要负责兴宁市范围内的保障房建设和基础设施建设业务。发行人目前无存续期债券，历史上累计发行 2 只企业债券，其中“17 兴宁永业债”，已于 2021 年 11 月 30 日兑付，该债券存续期内发行人信用表现良好，按期还本付息；“23 兴宁永业债 02”，已于 2023 年 4 月 12 日发行。

兴宁市城市投资发展有限公司为发行人的全资子公司，成立于 2013 年 5 月 14 日，注册资本 37,600.00 万元，是发行人保障房建设和基础设施建设的主要运营主体，负责兴宁市范围内保障房项目和基础设施建设项目的具体实施和运营工作。城投公司目前无存续期债券，历史上未发行过债券。

兴宁市区域内主要基础设施建设企业 2022 年度财务数据比较情况如下：

表：兴宁市区域内主要基础设施建设企业 2022 年度财务数据

单位：万元

企业名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	819,839.63	386,306.45	433,533.17	52,134.06	6,390.67
兴宁市城市投资发展有限公司	797,559.82	387,454.40	410,105.42	52,124.54	6,519.27

综上，发行人在兴宁市城市基础设施以及保障性住房建设方面处于行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。近年来，

发行人积极参与兴宁市“三园一区一基地”以及“梅兴华丰产业集聚带”建设，有力地促进了兴宁市经济的发展。未来随着兴宁市经济的快速发展以及城市化进程的快速推进，发行人的垄断优势也将进一步增强。

### 3、发行人较强的融资能力

发行人在兴宁市城区的开发建设领域中处于主导地位，具有良好的资信水平，并充分利用自身信用优势，通过政策性银行获取资金，并保持着良好、稳固的合作关系，融资渠道的畅通为发行人的持续发展提供坚实的保障。

### 4、有力的政府支持

发行人的发展一直得到梅州市政府和兴宁市政府的大力支持。自成立以来，兴宁市政府先后多次通过子公司股权划转及国有土地使用权注入等方式增强发行人资产实力和发展后劲，并根据发行人经营状况给予一定的政策及资源支持。近年来，梅州市和兴宁市可支配财力稳定增长，更有能力支持发行人的持久发展。

### 5、丰富的项目管理经验优势

发行人承建了大量的城市基础设施建设项目和保障性住房建设项目，通过对一系列重点工程的运作，积累了丰富的项目运作经验，形成了一套高效、顺畅的项目运作流程，公司的市场化运作能力显著提高。丰富的项目管理经验为公司盈利能力的进一步提升奠定了坚实的基础。

## 九、发行人发展规划

发行人作为兴宁市最重要的城市基础设施建设和保障性住房建设的主体，将紧密围绕兴宁市未来的发展战略，做好兴宁市基础设

施建设和重大项目的建设。同时，发行人将进一步增强公司的融资能力，提高公司管理水平，增强公司整体经营实力。公司具体的发展规划如下：

### （一）积极配合兴宁市政府整体规划

近年来，兴宁市全力推进高新技术产业园、文化旅游产业园、现代商贸物流园、新中心城区、精致高效农业基地的建设。发行人积极融入“三园一区一基地”建设，加快毅德商贸物流园建设，促进商贸物流发展。建设好当前四馆一场的项目（图书档案馆、美术馆、演艺馆、青少年活动馆以及市民广场），该项目既是城市建设的地标工程，也是惠及百姓的文化工程，对于丰富市民生活，提升城市文化品位具有重要意义。

### （二）加大民生保障力度

近几年兴宁市不断完善住房保障体系，加大城市经济适用房、廉租房等保障性住房建设力度，加快安居工程建设。发行人承担兴宁市安置房建设任务，大力推进兴宁市南部新城棚户区改造项目的建设，改善兴宁市人民群众的住房条件，保障兴宁市人民群众的居住需求。

### （三）不断拓展融资渠道，优化融资结构

一方面，发行人将继续与政策性银行、商业银行保持密切的合作关系，稳步推进传统贷款融资业务的发展；另一方面，发行人将优化自身融资结构，开展多种资本市场融资方式，扩大融资渠道。

### （四）加强人才的引进和培养力度

发行人将注重发现和培养内部人才，同时从外部引进高层次人才，加强对员工的培训，积极打造专业化的人才队伍，为公司的长



远发展打下基础。

#### **（五）完善内部管理机制**

发行人将根据公司不同发展阶段的具体情况，不断修改和完善内部管理制度，规范公司管理，切实提高公司工作效率。

#### **十、发行人重大违法违规和重大诉讼事项**

发行人报告期内不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到处罚等情况。

## 第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人经审计的 2020 年度、2021 年度、2022 年度财务报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020-2021 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告；祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年财务报告进行了审计，并出具的祥浩审字[2023]4501Z0218 号审计报告。2023 年第三季度财务数据未经审计。

### 一、发行人报告期财务报告编制基础、审计情况及合并范围变化情况

#### （一）发行人财务报告及财务报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除了某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （二）发行人财务报告审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020-2021 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告；祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年财务报告进行了审计，并出具的祥浩审字[2023]4501Z0218 号审计报告。

2023 年第三季度财务数据未经审计。

### （三）发行人主要会计政策、估计变更、会计差错更正情况

#### 1、报告期内发行人的重要会计政策变更情况

##### （1）2020 年审计报告中披露的会计政策变更

2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

##### （2）2021 年审计报告中披露的会计政策变更

###### ①执行新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

上述会计政策的累积影响数为期初可供出售金融资产减少 200,000,000.00 元，其他权益工具投资增加 200,000,000.00 元；补计

提期初应收账款坏账准备 2,636,409.07 元，补计提其他应收款坏账准备相 244,541.09 元，补计提递延所得税资产 720,237.54 元，调减盈余公积 3,750.38 元，调减未分配利润 2,156,962.24 元。

## ②执行新收入准则

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新收入准则对合并及母公司财务报表无影响。

## ③执行新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对于首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

### ①本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金

额，对可比期间信息不予调整：

A.对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

C.在首次执行日，本公司按照审计报告附注三、21，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最

终安排进行会计处理。

### ②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

### ③售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合审计报告附注三、24 作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

执行新租赁准则，对本公司财务报表期初数没有影响。

### （3）2022 年审计报告中披露的会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”的规定。

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定

资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

## 2、报告期内发行人的会计估计变更情况

无重大会计估计变更。

## 3、报告期内发行人的会计差错更正情况

无。

### （四）报告期内发行人的合并报表范围的变化

2020 年新增纳入合并报表范围的公司，根据兴宁市住房和城乡建设局《股权划转协议》，将经审计后 2020 年 1 月 1 日账面价值 1,870,111.66 元的兴宁市恒安工程建设监理有限公司 100% 股权，无偿划至本公司。

2021 年新增兴宁市城镇运营开发有限公司纳入合并报表范围。2021 年 12 月 7 日，城投公司与广东明珠集团股份有限公司（以下简称“明珠股份公司”）签订《股权转让协议》，协议约定明珠股份公司将其持有的城镇运营公司股权（92%）全部转让给城投公司。

2022 年新增兴宁市西出口加油加气有限公司、兴宁市城发建设工程有限公司纳入合并范围。2022 年 8 月 2 日，发行人与金誉（广州）建筑咨询有限公司签订《股份转让合同》，发行人以 446,325.00 元股权转让款获得宁市城发建设工程有限公司 100% 股权；2022 年 7 月 6 日，发行人投资设立兴宁市西出口加油加气有限公司，注册资本 6,000.00 万元。

2023 年 1-9 月新增兴宁市城众物业管理有限公司、兴宁市齐昌人力资源有限公司、梅州市盛世齐昌文化传媒有限公司、兴宁市城晖新能源有限公司、兴宁市宁源生态工程有限公司和兴宁市金叶投资运营有限公司在内的 6 家企业纳入合并范围，均系发行人投资设立。

## 二、发行人报告期财务会计信息及主要财务指标

### （一）发行人近三年及一期财务报表

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	30,791.65	4,890.19	4,492.54	24,638.24
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	77,746.30	45,208.87	23,926.99	51,738.18
预付款项	11,452.81	22.73	2.49	2.49
其他应收款	20,341.45	4,354.53	2,283.70	16,466.15
存货	136,311.58	127,610.70	396,124.97	83,920.16
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	65.07	-
其他流动资产	624.37	576.01	34,000.00	1,388.00
<b>流动资产合计</b>	<b>277,268.15</b>	<b>182,663.03</b>	<b>460,895.75</b>	<b>178,153.22</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	20,000.00
长期应收款	2,410.00	1,445.00	3,422.19	2,607.25
长期股权投资	55,785.35	55,785.35	55,582.79	55,303.26
其他权益工具投资	-	-	1,000.00	-
投资性房地产	8,809.97	8,809.97	86,534.76	86,534.76
固定资产	165.56	125.03	142.38	155.93
在建工程	1,520.59	695.92	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	60,021.06	35,705.36	48,963.19	51,554.80
开发支出	-	-	-	-



项目	2023 年 9 月 末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
商誉	44.63	44.63	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	1,048.59	1,048.59	983.92	4.16
其他非流动资产	456,007.41	454,234.74	190,538.22	212,463.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>665,095.16</b>	<b>637,176.60</b>	<b>387,167.46</b>	<b>428,623.56</b>
<b>资产合计</b>	<b>942,363.30</b>	<b>819,839.63</b>	<b>848,063.21</b>	<b>606,776.78</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	22,200.00	13,000.00	54,018.38	10,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	31,419.03	27,169.18	27,205.84	34,972.31
预收款项	-	-	-	0.24
应付职工薪酬	-	-	0.58	0.58
应交税费	28,447.43	28,450.43	27,064.46	21,977.89
其他应付款	18,023.37	40,258.00	6,082.20	4,727.37
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	90,939.60	83,109.69	79,424.72	19,170.00
其他流动负债	1.20	1.20	35.66	-
<b>流动负债合计</b>	<b>191,070.78</b>	<b>192,028.66</b>	<b>193,831.83</b>	<b>90,848.39</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	93,224.29	64,122.73	39,262.32	35,291.36
应付债券	28,770.00	-	-	28,859.39
长期应付款	185,857.17	125,402.86	172,961.30	40,750.39
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	4,752.20	4,752.20	4,232.73	4,202.77
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>312,603.66</b>	<b>194,277.80</b>	<b>216,456.34</b>	<b>109,103.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>503,674.44</b>	<b>386,306.45</b>	<b>410,288.18</b>	<b>199,952.30</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
股本（或实收资本）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	353,661.01	352,789.65	351,524.66	319,719.28
其他综合收益	5,750.47	5,750.47	5,750.47	5,750.47
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,245.95	1,817.51	1,280.37	1,271.24
未分配利润	57,031.43	53,175.54	53,587.01	45,483.49

项目	2023 年 9 月 末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
归属于母公司股东权益合计	438,688.86	433,533.17	432,142.52	392,224.48
少数股东权益	-	-	5,632.52	14,600.00
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>438,688.86</b>	<b>433,533.17</b>	<b>437,775.04</b>	<b>406,824.48</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>942,363.30</b>	<b>819,839.63</b>	<b>848,063.21</b>	<b>606,776.78</b>

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1- 9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>35,161.93</b>	<b>52,134.06</b>	<b>44,639.33</b>	<b>46,119.90</b>
其中：营业收入	35,161.93	52,134.06	44,639.33	46,119.90
<b>二、营业总成本</b>	<b>32,055.85</b>	<b>48,455.53</b>	<b>39,282.14</b>	<b>39,682.61</b>
减：营业成本	25,532.56	40,893.91	37,024.59	30,821.48
税金及附加	707.53	2,439.82	422.55	1,383.80
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,618.03	1,480.06	1,308.30	1,193.90
财务费用（收益以“-”号填列）	4,197.73	3,641.73	526.69	6,283.42
其中：利息费用	-	1,763.71	785.34	6,524.22
其中：利息收入	-	53.07	268.57	243.61
其他收益	1,332.53	3,002.47	2,755.58	-
投资收益（净损失以“-”号填列）	-	202.56	-20.47	10,213.16
公允价值变动收益	-	801.34	-	-4,393.42
信用减值损失	-	-80.67	-1,352.61	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	438.04	1.70
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,438.61</b>	<b>7,604.24</b>	<b>7,177.72</b>	<b>12,258.74</b>
加：营业外收入	1,147.49	-	0.35	-
减：营业外支出	0.11	47.71	53.01	0.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,585.99</b>	<b>7,556.53</b>	<b>7,125.06</b>	<b>12,258.74</b>
减：所得税费用	1,301.67	1,165.86	1,145.93	-430.70
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,284.32</b>	<b>6,390.67</b>	<b>5,979.13</b>	<b>12,689.44</b>
<b>（一）按所有权归属分类：</b>				
1、归属于母公司股东的净利润	<b>4,284.32</b>	<b>6,390.67</b>	<b>5,979.13</b>	<b>12,689.44</b>
2、少数股东损益	-	-	-	-
<b>（二）按经营持续性分类：</b>				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>4,284.32</b>	<b>6,390.67</b>	<b>5,979.13</b>	<b>12,689.44</b>

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	4,284.32	-	-	-568.61
七、综合收益总额	4,284.32	6,390.67	5,979.13	12,120.83
归属于母公司股东的综合收益总额	4,284.32	6,390.67	5,979.13	12,120.83
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,610.53	25,920.14	24,597.37	13,863.60
收到的税费返还	-	-	75.29	134.58
收到其他与经营活动有关的现金	67,511.37	60,087.97	45,815.23	10,184.77
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>70,121.90</b>	<b>86,008.10</b>	<b>70,487.89</b>	<b>24,182.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	27,622.75	33,698.61	60,587.73	14,346.65
支付给职工以及为职工支付的现金	190.03	511.04	321.91	336.58
支付的各项税费	459.99	3,461.57	1,254.07	102.03
支付其他与经营活动有关的现金	59,746.69	23,642.39	14,110.39	9,794.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>88,019.47</b>	<b>61,313.62</b>	<b>76,274.10</b>	<b>24,579.67</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,897.57</b>	<b>24,694.48</b>	<b>-5,786.21</b>	<b>-396.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	1,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	10,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	2,157.04	-	2,874.18
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	34,500.00	-	244.65
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>37,657.04</b>	<b>-</b>	<b>13,118.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,156.46	11,740.07	1.88	18,579.69
投资支付的现金	24,621.98	54,288.58	34,300.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	63,310.74	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>58,778.43</b>	<b>66,028.66</b>	<b>97,612.62</b>	<b>18,579.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,778.43</b>	<b>-28,371.62</b>	<b>-97,612.62</b>	<b>-5,460.86</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	183,644.27	90,461.77	121,906.48	30,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	17,700.00	-	45,747.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>183,644.27</b>	<b>108,161.77</b>	<b>121,906.48</b>	<b>75,747.47</b>
偿还债务支付的现金	66,572.81	58,482.48	23,935.53	45,978.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,161.49	15,841.52	5,263.83	16,417.72
支付其他与筹资活动有关的现金	6,332.52	31,262.98	10,554.00	8,999.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>81,066.82</b>	<b>105,586.98</b>	<b>39,753.36</b>	<b>71,395.48</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>102,577.45</b>	<b>2,574.79</b>	<b>82,153.12</b>	<b>4,351.99</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>25,901.45</b>	<b>-1,102.34</b>	<b>-21,245.70</b>	<b>-1,505.59</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,890.19	2,892.54	24,138.24	25,643.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>30,791.65</b>	<b>1,790.19</b>	<b>2,892.54</b>	<b>24,138.24</b>

表：母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	430.99	3,281.34	1,457.59	7.90
应收账款	-	-	2,146.25	10.00
其他应收款	54,421.14	25,571.76	25,000.10	44,974.60
<b>流动资产合计</b>	<b>54,852.14</b>	<b>28,853.10</b>	<b>28,603.95</b>	<b>44,992.50</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	48,130.88	48,130.88	48,130.88	48,130.88
投资性房地产	12,135.09	12,135.09	12,061.09	12,061.09
固定资产	109.56	113.93	119.76	126.03
无形资产	7,593.97	7,788.68	7,995.83	9,940.93
递延所得税资产	-	-	2.70	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>67,969.50</b>	<b>68,168.59</b>	<b>68,310.27</b>	<b>70,258.94</b>
<b>资产合计</b>	<b>122,821.64</b>	<b>97,021.69</b>	<b>96,914.22</b>	<b>115,251.44</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	5,000.00	13,000.00	20,003.50	-
应交税费	184.18	184.18	183.65	149.96
其他应付款	10,070.49	4,757.78	4,274.82	3,881.23
一年内到期的非流动负债	-	-	-	10,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>15,254.68</b>	<b>17,941.97</b>	<b>24,461.98</b>	<b>14,031.19</b>

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	28,770.00	-	-	28,859.39
长期应付款	7,521.08	7,521.08	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>36,291.08</b>	<b>7,521.08</b>	-	<b>28,859.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>51,545.76</b>	<b>25,463.05</b>	<b>24,461.98</b>	<b>42,890.58</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
股本（或实收资本）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	48,251.57	48,251.57	48,251.57	48,251.57
其他综合收益	1,396.92	1,396.92	1,396.92	1,396.92
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,817.51	1,817.51	1,280.37	1,271.24
未分配利润	-190.13	92.63	1,523.37	1,441.13
归属于母公司股东权益合计	-	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>71,275.88</b>	<b>71,558.64</b>	<b>72,452.24</b>	<b>72,360.86</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>122,821.64</b>	<b>97,021.69</b>	<b>96,914.22</b>	<b>115,251.44</b>

表：母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业收入</b>	-	<b>9.52</b>	<b>9.52</b>	<b>9.52</b>
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	0.06	0.06	0.06
销售费用	-	-	-	-
管理费用	316.42	224.18	308.58	293.97
财务费用（收益以“-”号填列）	-33.66	-4.03	6.30	-23.18
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-4.42	-	24.28
其他收益	-	-	-	-
投资收益（净损失以“-”号填列）	-	5,500.00	-	15,000.00
公允价值变动收益	-	74.00	-	-
信用减值损失	-	10.79	-5.79	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	438.04	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-282.76</b>	<b>5,374.10</b>	<b>126.84</b>	<b>14,738.68</b>

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-282.76</b>	<b>5,374.10</b>	<b>126.84</b>	<b>14,738.68</b>
减：所得税费用	-	2.70	31.71	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-282.76</b>	<b>5,371.40</b>	<b>95.13</b>	<b>14,738.68</b>
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-282.76	5,371.40	95.13	14,738.68
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-282.76</b>	<b>5,371.40</b>	<b>95.13</b>	<b>14,738.68</b>

表：母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,276.20	28,740.92	31,740.54	15,535.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,276.20</b>	<b>28,740.92</b>	<b>31,740.54</b>	<b>15,535.85</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	-	-	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	39,126.55	27,979.19	37,892.64	19,407.19
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>39,126.55</b>	<b>27,979.19</b>	<b>37,892.64</b>	<b>19,407.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,850.35</b>	<b>761.74</b>	<b>-6,152.10</b>	<b>-3,871.35</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	10,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	2,157.04	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>2,157.04</b>	<b>-</b>	<b>10,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	16.18
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	-	-	-	16.18
投资活动产生的现金流量净额	-	2,157.04	-	9,983.82
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-		-	-
取得借款收到的现金	35,000.00	20,500.00	20,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-			-
筹资活动现金流入小计	35,000.00	20,500.00	20,000.00	-
偿还债务支付的现金	13,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	1,195.03	2,396.00	12,995.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,400.00	1,102.21	0.65
筹资活动现金流出小计	13,000.00	23,595.03	13,498.21	22,995.65
筹资活动产生的现金流量净额	22,000.00	-3,095.03	6,501.79	-22,995.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,850.35	-176.25	349.69	-16,883.18
加：期初现金及现金等价物余额	3,281.34	357.59	7.90	16,891.08
六、期末现金及现金等价物余额	430.99	181.34	357.59	7.90

## （二）发行人近三年及一期主要财务指标

主要财务数据和财务指标	2023 年 1-9 月/9 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
总资产（亿元）	94.24	81.98	84.81	60.68
总负债（亿元）	50.37	38.63	41.03	20.00
全部债务（亿元）	23.51	16.02	17.27	9.33
所有者权益（亿元）	43.87	43.35	43.78	40.68
营业总收入（亿元）	3.52	5.21	4.46	4.61
利润总额（亿元）	0.56	0.76	0.71	1.23
净利润（亿元）	0.43	0.64	0.60	1.27
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.31	0.55	0.70	0.69
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.43	0.64	0.60	1.27
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.79	2.47	-0.58	-0.04
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.88	-2.84	-9.76	-0.55
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	10.26	0.26	8.22	0.44
流动比率	1.45	0.95	2.38	1.96
速动比率	0.74	0.29	0.33	1.04
资产负债率（%）	53.45	47.12	48.38	32.95
债务资本比率（%）	34.90	26.99	28.29	18.66
营业毛利率（%）	8.83	7.06	12.00	13.96

主要财务数据和财务指标	2023 年 1-9 月/9 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
平均总资产回报率 (%)	0.63	1.12	1.09	3.05
加权平均净资产收益率 (%)	0.98	1.47	1.42	3.13
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.72	1.27	1.65	1.69
EBITDA (亿元)	-	1.02	0.88	1.97
EBITDA 全部债务比 (%)	-	6.36	5.10	21.09
EBITDA 利息保障倍数	-	1.06	2.37	2.35
应收账款周转率	0.57	1.51	1.18	1.10
存货周转率	0.24	0.19	0.16	0.45
贷款偿还率 (%)	100%	100%	100%	100%
利息偿付率 (%)	100%	100%	100%	100%

注：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

(13) 贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

(14) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

### 三、发行人的财务分析

#### (一) 资产结构分析

表：发行人资产结构

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	30,791.65	3.27	4,890.19	0.60	4,492.54	0.53	24,638.24	4.06



交易性金融资产	-		-		-		-	
衍生金融资产	-		-		-		-	
应收票据	-		-		-		-	
应收账款	77,746.30	8.25	45,208.87	5.51	23,926.99	2.82	51,738.18	8.53
预付款项	11,452.81	1.22	22.73	0.00	2.49	0.00	2.49	0.00
其他应收款	20,341.45	2.16	4,354.53	0.53	2,283.70	0.27	16,466.15	2.71
存货	136,311.58	14.46	127,610.70	15.57	396,124.97	46.71	83,920.16	13.83
持有待售资产	-		-		-		-	
一年内到期的非流动资产	-		-		65.07	0.01	-	
其他流动资产	624.37	0.07	576.01	0.07	34,000.00	4.01	1,388.00	0.23
<b>流动资产合计</b>	<b>277,268.15</b>	<b>29.42</b>	<b>182,663.03</b>	<b>22.28</b>	<b>460,895.75</b>	<b>54.35</b>	<b>178,153.22</b>	<b>29.36</b>
非流动资产：		0.00		0.00		0.00		0.00
可供出售金融资产	-		-		-		20,000.00	3.30
长期应收款	2,410.00	0.26	1,445.00	0.18	3,422.19	0.40	2,607.25	0.43
长期股权投资	55,785.35	5.92	55,785.35	6.80	55,582.79	6.55	55,303.26	9.11
其他权益工具投资	-		-		1,000.00	0.12	-	
投资性房地产	88,091.97	9.35	88,091.97	10.75	86,534.76	10.20	86,534.76	14.26
固定资产	165.56	0.02	125.03	0.02	142.38	0.02	155.93	0.03
在建工程	1,520.59	0.16	695.92	0.08	-		-	
生产性生物资产		0.00		0.00	-		-	
油气资产	-		-		-		-	
无形资产	60,021.06	6.37	35,705.36	4.36	48,963.19	5.77	51,554.80	8.50
开发支出	-		-		-		-	
商誉	44.63	0.00	44.63	0.01	-		-	
长期待摊费用	-		-		-		-	
递延所得税资产	1,048.59	0.11	1,048.59	0.13	983.92	0.12	4.16	0.00
其他非流动资产	456,007.41	48.39	454,234.74	55.41	190,538.22	22.47	212,463.39	35.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>665,095.16</b>	<b>70.58</b>	<b>637,176.60</b>	<b>77.72</b>	<b>387,167.46</b>	<b>45.65</b>	<b>428,623.56</b>	<b>70.64</b>
<b>资产合计</b>	<b>942,363.30</b>	<b>100.00</b>	<b>819,839.63</b>	<b>100.00</b>	<b>848,063.21</b>	<b>100.00</b>	<b>606,776.78</b>	<b>100.00</b>

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人总资产分别为 606,776.77 万元、848,063.21 万元、819,839.63 万元和 942,363.30 万元。报告期内，发行人总资产呈现波动上涨态势。其中 2023 年 9 月末总资产较 2022 年末总资产增长 122,523.68 万元，涨幅 14.94%，主要系银行存款、应收政府部门及行政事业单位款项、特许经营权增加所致；2021 年末总资产较 2020 年末总资产增长

241,286.44 万元，涨幅 39.77%，主要系 2021 年存货大幅增长所致，具体为当年合并城镇运营公司报表后新增的一级土地开发成本。从资产结构上看，非流动资产在发行人资产中占比较大，2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，分别为 428,623.55 万元、387,167.45 万元、637,176.60 万元和 665,095.16 万元，占比 70.64%、45.65%、77.72% 和 70.58%，占比较为稳定。

### 1、流动资产项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人流动资产分别为 178,153.22 万元、460,895.76 万元、182,663.03 万元和 277,268.15 万元，占资产总额的比重分别为 29.36%、54.35%、22.28% 和 29.42%。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。公司流动资产的具体情况如下：

#### （1）货币资金

发行人的货币资金主要为现金和银行存款。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 24,638.24 万元、4,492.54 万元、4,890.19 万元和 30,791.65 万元，占总资产的比例分别为 4.06%、0.53%、0.60% 和 3.27%。2023 年 9 月末，发行人货币资金较 2022 年末增加 25,901.45 万元，增幅为 529.66%，主要系银行借款增加所致。

表：报告期内货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	0.62	0.00	1.08	0.02	0.89	0.02	0.27	0.00
银行存款	30,791.03	100.00	1,789.11	36.59	2,891.65	64.37	24,137.97	97.97
其他货币资金	-	0.00	3,100.00	63.39	1,600.00	35.61	500.00	2.03
合计	<b>30,791.65</b>	<b>100.00</b>	<b>4,890.19</b>	<b>100.00</b>	<b>4,492.54</b>	<b>100.00</b>	<b>24,638.24</b>	<b>100.00</b>

## （2）应收账款

发行人的应收账款主要系发行人应收的安置房售房款。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人应收款账面价值分别为 51,738.18 万元、23,926.99 万元、45,208.87 万元和 77,746.30 万元，占总资产的比例分别为 8.53%、2.82%、5.51%和 8.25%。2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加了 21,281.88 万元，增幅为 88.95%，主要系本期应收兴宁市住房和城乡建设局安置房售房款增加较多所致。2023 年 9 月末，发行人应收账款较 2022 年末增加了 32,537.43 万元，增幅为 71.97%，主要系应收政府部门及行政事业单位款项较多所致。2023 年 9 月末，应收账款中应收兴宁市住房和城乡建设局款项 70,891.90 万元，占应收账款期末余额比重为 90.73%，主要为应收安置房销售款，回收风险相对可控。

表：截至 2023 年 9 月末公司应收账款主要明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	占比
兴宁市住房和城乡建设局	70,891.90	354.46	70,537.44	90.73
广东明珠珍珠红酒业有限公司	6,964.25	34.82	6,929.42	8.91
兴宁市园区投资发展有限公司	105.29	0.53	104.76	0.13
其他	218.34	43.67	174.67	0.22
合计	<b>78,179.77</b>	<b>433.47</b>	<b>77,746.30</b>	<b>100.00</b>

## （3）其他应收款

发行人的其他应收款主要为应收政府部门的工程项目拆迁垫付款以及国有企业的往来款。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 16,466.15 万元、2,283.70 万元、4,354.53 万元和 20,341.45 万元，占总资产的比例分别为 2.71%、0.27%、0.53%和 2.16%。

2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末减少了 14,182.45 万元，

降幅为 86.13%。2022 年末发行人其他应收款较 2021 年末增加 2,070.83 万元，增幅 90.68%。2023 年 9 月末发行人其他应收款较 2022 年增加了 15,986.92 万元，增幅为 367.13%，主要系对兴宁市财政局、兴宁市齐昌供水有限公司等往来款增加所致。报告期内发行人其他应收款对手方回款较快、账龄较短。截至 2023 年 9 月末，前五大其他应收款明细如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占其他应收账款的比例	是否关联方	款项性质
兴宁市财政局	8,530.05	41.93	否	代垫工程款
兴宁市国有资产运营中心	6,000.00	29.50	否	往来款
兴宁市城通市政工程有限公司	2,853.18	14.03	否	往来款
兴宁市齐昌供水有限公司	2,000.00	9.83	否	借款
兴宁市合水水库加固扩建工程建设管理部	400.00	1.97	否	往来款
合计	19,783.24	97.26	-	-

截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款按经营性、非经营性分类如下。其中经营性其他应收款 9,488.27 万元，占总资产的比例为 1.01%；非经营性其他应收款 10,853.18 万元，占总资产的比例为 1.15%，占比较小。

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末	
	金额	占其他应收款账面价值的比例
经营性其他应收款	9,488.27	46.55
非经营性其他应收款	10,853.18	53.35
小计	20,341.45	100.00

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准具体为：基

于业务定位和管理职能所产生的经营性应收款项、因主营业务开展所产生的各类保证金以及因特定项目合作所产生的代垫款等经营性应收款项，具有真实业务背景的，可以促进发行人业务开展的款项，认定为经营性其他应收款。将与以上分类无关的、无业务背景的其他应收款项认定为非经营性其他应收款。

发行人经营性其他应收款主要为代垫工程款、股权转让款等。其中，将对兴宁市财政局的工程建设、拆迁等业务的代垫工程款、代垫拆迁款、合作开发款等划分为经营性其他应收款具有一定的合理性，原因系发行人作为兴宁市核心基础设施项目承接主体，工程建设及保障房建设业务系发行人核心主营业务，发行人在该业务中垫付资金主要由业务模式决定，有利于促进长远合作关系和拓展更多的业务。

发行人非经营性其他应收款主要为对兴宁市齐昌供水有限公司的往来借款、对兴宁市国有资产运营中心和兴宁市齐昌供水有限公司的往来款。上述企业作为发行人的业务合作方及兴宁市国有企业的重要成员之一，发行人为支持其发展及项目建设，为其提供了必要的资金支持，具有一定的必要性和合理性。发行人与上述对手方之间的往来及资金拆借款项均履行了相应的内部审批程序。同时，鉴于上述对手方为国有企业及政府单位，资信情况良好，预期可收回相关资金往来款项。

#### （4）存货

发行人的存货主要以房地产开发成本和房地产开发产品为主。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人的存货账面价值分别为 83,920.16 万元、396,124.97 万元、127,610.70 万元和

136,311.58 万元，占总资产的比例分别为 13.83%、46.71%、15.57% 和 14.46%。报告期内发行人存货总体呈波动趋势，2021 年末发行人存货较 2020 年增加 312,204.81 万元，增幅为 372.03%，主要系发行人合并城镇运营公司后 2021 年末存货中的一级土地开发成本增加较多所致。2022 年末发行人存货较 2021 年末减少 268,514.27 万元，降幅为 67.79%，主要系子公司兴宁城运不再履行土地一级开发职能，原计入存货科目的上述土地开发成本转至其他非流动资产科目核算所致。

表：报告期内发行人存货结构

单位：万元、%

存货种类	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发成本	90,333.77	66.27	70,155.20	54.98	361,302.94	91.21	49,044.45	58.44
房地产开发产品	12,580.13	9.23	24,198.79	18.96	34,822.03	8.79	34,875.71	41.56
合同履行成本	504.53	0.37	363.55	0.28	-	-	-	-
待开发土地	32,893.15	24.13	32,893.15	25.78	-	-	-	-
合计	<b>136,311.58</b>	<b>100.00</b>	<b>127,610.70</b>	<b>100.00</b>	<b>396,124.97</b>	<b>100.00</b>	<b>83,920.16</b>	<b>100.00</b>

表：2023 年 9 月末发行人存货中开发成本与开发产品明细

单位：万元、%

项目名称		期末余额	建设期限		代建/自建	市场化经营性项目/政府性项目
			开工时间	竣工时间		
开发成本	宁新安置区 C 区一期	48,233.03	2017 年 12 月	2022 年 12 月	自建	政府性项目
	福兴安置区三期	38,698.74	2018 年 5 月	2022 年 12 月	自建	政府性项目
	永和安置区	3,402.00	2018 年 2 月	2022 年 12 月	自建	政府性项目
	合计	<b>90,333.77</b>	-	-	-	-
开发产品	福兴一期地下室	3,614.78	2013 年 6 月	2014 年 12 月	自建	政府性项目
	福兴安置区二期	8,965.34	2014 年 12 月	2016 年 12 月	自建	政府性项目
	合计	<b>12,580.13</b>	-	-	-	-

表：2023 年 9 月末发行人存货中待开发土地资产明细

单位：万元、

序号	土地使用证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	账面价值	入账方式	是否抵押	土地出让金是否缴纳
1	粤（2022）兴宁市不动产权第 0014326 号	兴宁市兴田街道西沿江北路西侧	出让	住宅	出让	6,970.80	成本	是	是
2	粤（2022）兴宁市不动产权第 0014328 号	兴宁市永和镇蓝排村	出让	住宅	出让	7,485.02	成本	否	是
3	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012635 号	兴宁市神光山麓北侧	出让	住宅	出让	4,496.93	成本	是	是
4	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012640 号	兴宁市神光山麓北侧	出让	住宅	出让	5,862.72	成本	是	是
5	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012638 号	兴宁市神光山麓北侧	出让	住宅	出让	5,783.52	成本	是	是
6	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012637 号	兴宁市神光山麓北侧	出让	住宅	出让	2,294.17	成本	是	是
合计						<b>32,893.15</b>	-	-	-

## 2、非流动资产项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 428,623.56 万元、387,167.46 万元、637,176.60 万元和 665,095.16 万元，占资产总额的比重分别为 70.64%、45.65%、77.72% 和 70.58%。公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产组成。公司非流动资产的具体情况如下：

### （1）长期股权投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 55,303.26 万元、55,582.79 万元、55,785.35 万元和 55,785.35 万元，占总资产的比例分别为 9.11%、6.55%、6.80% 和 5.92%。报告期内变动较小，较为稳定。

### （2）投资性房地产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 86,534.76 万元、86,534.76 万元、88,091.97 万元和 88,091.97 万元，占总资产的比例分别为 14.26%、10.20%、10.75% 和 9.35%。报告期内，发行人投资性房地产账面价值较为稳定，2022

年末小幅增加主要系外购及公允价值变动所致。

表：2023 年 9 月末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	资产名称	所有权证编号	坐落地	证载用途	取得方式	是否缴纳土地出让金	面积	账面价值
1	标准厂房 1 层	粤（2019）兴宁市不动产权第 0005676 号	兴宁市叶塘镇东莞石碣兴宁产业转移工业园（生产车间第 1 层）	工业用地	出让	-	8,226.67	5,594.09
2	标准厂房 2 层	粤（2019）兴宁市不动产权第 0005639 号	兴宁市叶塘镇东莞石碣兴宁产业转移工业园（生产车间第 2 层）	工业用地	出让	-	8,226.67	
3	土地使用权	441481-2017-000384	宁新街道办事处文星、横湖村委会兴宁大道东侧	住宅	出让	是	42,278.16	15,346.97
4	土地使用权	粤（2021）兴宁市不动产权第 0010569	兴宁市新城大道以南、兴宁大道东侧、文峰二路西侧	城镇住宅用地	出让	是	42,179.28	15,985.95
5	土地使用权	兴府国用（2015）第 02-207 号	宁新街道东风社区东风路南侧	住宅	出让	是	57,601.98	30,989.87
6	土地使用权	兴府国用（2015）第 05-210 号	福兴街道神光村南环大道北侧	住宅	出让	是	35,543.56	6,556.79
7	土地使用权	粤（2023）兴宁市不动产权第 0014570 号	兴宁神光山麓北侧	住宅	出让	是	44,759.53	13,618.30
合计							<b>238,815.85</b>	<b>88,091.97</b>

注：出让合同编号 441481-2017-000384 项下土地，土地证号为兴府国用（2015）第 02-143 号，根据 2017 年 10 月 10 日市政府常务会议决定（兴市府办会函【2017】141 号），将该土地等值置换，因置出土地抵押，原证未能领回不能换新证。

### （3）无形资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人无形资产分别为 51,554.80 万元、48,963.19 万元、35,705.36 万元和 60,021.06 万元，占总资产的比例分别为 8.50%、5.77%、4.36%和 6.37%。发行人无形资产主要为土地使用权和特许经营权。2020 年-2022 年末，发行人无形资产呈现逐年下降的趋势，主要系无形资产处置和摊销所致。2023 年 9 月末，发行人无形资产较 2022 年末增加 24,315.70 万元，增幅 68.10%，主要系本期新增光伏项目特许经营权



所致。

表：报告期内发行人无形资产情况表

单位：万元、%

无形资产种类	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	31,372.74	52.27	35,705.36	100.00	48,963.19	100.00	51,554.80	100.00
特许经营权	28,648.31	47.73	-	0.00	-	0.00	-	0.00
合计	<b>60,021.06</b>	<b>100.00</b>	<b>35,705.36</b>	<b>100.00</b>	<b>48,963.19</b>	<b>100.00</b>	<b>51,554.80</b>	<b>100.00</b>

#### （4）其他非流动资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月，发行人其他非流动资产分别为 212,463.39 万元、190,538.22 万元、454,234.74 万元和 456,007.41 万元，占总资产的比例分别为 35.02%、22.47%、55.41% 和 48.39%。2022 年末发行人其他非流动资产较 2021 年末增加 263,696.52 万元，增幅 138.40%，主要系存货科目中市政基础建设项目期末余额和征地成本期末余额调入所致。2023 年 9 月末发行人其他非流动资产较 2022 年末增加 1,772.66 万元，增幅 0.39%，变化幅度较小。

表：截至 2023 年 9 月末其他非流动资产主要情况表

单位：万元

项目名称	期末余额	建设期限		是否为依法承接	是否依法合规签订合同协议	市场化经营性项目/政府性项目
		开工时间	竣工时间			
南部新城保障房项目拆迁补偿款	156,198.11	2013 年 8 月	2017 年 12 月	是	是	政府性项目
宁新安置区 C 区建设项目一期市政道路工程	8,765.77	2017 年 12 月	2025 年 3 月	是	是	政府性项目
兴宁市福兴安置区配套基础设施工程	4,140.43	2015 年 6 月	2024 年 6 月	是	是	政府性项目
福兴安置区三期项目配套基础设施工程（兴福路锦绣大道至南环大道段）	2,642.20	2017 年 11 月	2024 年 8 月	是	是	政府性项目
福兴安置区三期项目配套基础设施工程（锦绣大道兴福路至西沟段）	2,088.17	2017 年 11 月	2024 年 8 月	是	是	政府性项目
兴宁市宁新安置区配套基础设施工程	1,504.51	2015 年 6 月	2024 年 6 月	是	是	政府性项目

项目名称	期末余额	建设期限		是否为依法承接	是否依法合规签订合同协议	市场化经营性项目/政府性项目
		开工时间	竣工时间			
兴宁市南部新城“四馆一场”工程项目	12,625.19	2018年7月	2025年9月	是	是	政府性项目
城运公司征地拆迁款	165,675.83	2015年1月	2026年	是	是	政府性项目
三所实验学校	49,920.22	2015年7月	2024年10月	是	是	政府性项目
兴宁大道	18,204.15	2018年8月	2024年12月	是	是	政府性项目
兴旺大桥	16,923.54	2015年12月	2024年12月	是	是	政府性项目
城运公司承建市政道路等工程	11,221.53	2018年5月	2024年12月	是	是	政府性项目
亲水公园	5,659.17	2019年8月	2025年5月	是	是	政府性项目
<b>合计</b>	<b>455,568.82</b>	-	-	-	-	-

注：南部新城保障房项目拆迁补偿款，为兴宁市人民政府自 2013 年 8 月委托城投公司负责对南部新城的房屋土地实行拆迁征收，至本年交由兴宁市政府负责征收。截至报告期末城投公司已收到部分预付拆迁补偿款回款，尚有 156,198.11 万元暂未结算。

发行人其他非流动资产中工程项目均为依法承接的政府性项目，均签署了相关业务合同，其中部分项目已完工，但尚未达到结算条件，发行人逐年对相关项目进行结算，不存在长期挂账的情况。

## （二）负债结构分析

表：发行人负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	22,200.00	4.41	13,000.00	3.37	54,018.38	13.17	10,000.00	5.00
交易性金融负债	-		-		-		-	
衍生金融负债	-		-		-		-	
应付票据	-		-		-		-	
应付账款	31,419.03	6.24	27,169.18	7.03	27,205.84	6.63	34,972.31	17.49
预收款项	-		-		-		0.24	0.00
应付职工薪酬	-		-		0.58	0.00	0.58	0.00
应交税费	28,447.43	5.65	28,450.43	7.36	27,064.46	6.60	21,977.89	10.99

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	18,023.37	3.58	40,258.00	10.42	6,082.20	1.48	4,727.37	2.36
持有待售负债	-		-		-		-	
一年内到期的非流动负债	90,939.60	18.06	83,109.69	21.51	79,424.72	19.36	19,170.00	9.59
其他流动负债	1.20	0.00	1.20	0.00	35.66	0.01	-	
<b>流动负债合计</b>	<b>191,070.78</b>	<b>37.94</b>	<b>192,028.66</b>	<b>49.71</b>	<b>193,831.83</b>	<b>47.24</b>	<b>90,848.39</b>	<b>45.44</b>
<b>非流动负债：</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		
长期借款	93,224.29	18.51	64,122.73	16.60	39,262.32	9.57	35,291.36	17.65
应付债券	28,770.00	5.71	-		-		28,859.39	14.43
长期应付款	185,857.17	36.90	125,402.86	32.46	172,961.30	42.16	40,750.39	20.38
长期应付职工薪酬	-		-		-		-	
预计负债	-		-		-		-	
递延收益	-		-		-		-	
递延所得税负债	4,752.20	0.94	4,752.20	1.23	4,232.73	1.03	4,202.77	2.10
其他非流动负债	-		-		-		-	
<b>非流动负债合计</b>	<b>312,603.66</b>	<b>62.06</b>	<b>194,277.80</b>	<b>50.29</b>	<b>216,456.34</b>	<b>52.76</b>	<b>109,103.91</b>	<b>54.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>503,674.44</b>	<b>100.00</b>	<b>386,306.45</b>	<b>100.00</b>	<b>410,288.18</b>	<b>100.00</b>	<b>199,952.30</b>	<b>100.00</b>

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人负债总额分别为 199,952.30 万元、410,288.18 万元、386,306.45 万元和 503,674.44 万元。其中，流动负债余额分别为 90,848.39 万元、193,831.84 万元、192,028.66 万元和 191,070.78 万元，占比分别为 45.44%、47.24%、49.71%和 37.94%；非流动负债余额分别为 109,103.91 万元、216,456.35 万元、194,277.80 万元和 312,603.66 万元，占比分别为 54.56%、52.76%、50.29%和 62.06%。

发行人报告期内总负债规模整体增长较快，整体呈现上升的趋势。主要是因为发行人 2021 年收购城镇运营公司的股权，当年发生长期应付股权收购款 147,731.86 万元所致。此外，由于“17 兴宁永业债”2021 年完成兑付，为保持公司整体负债规模处于适度水平，发行人新增了部分融资租赁借款，以及 2023 年 4 月 12 日发行了规模 3.00 亿元的“23 永业 01”企业债券。

## 1、流动负债项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司流动负债分别为 90,848.39 万元、193,831.84 万元、192,028.66 万元和 191,070.78 万元，占负债总额的比重分别为 45.44%、47.24%、49.71% 和 37.94%。公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、应交税费和一年内到期的非流动负债。

### （1）短期借款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 10,000.00 万元、54,018.38 万元、13,000.00 万元和 22,200.00 万元，占总负债的比例分别为 5.00%、13.17%、3.37% 和 4.41%。发行人 2021 年末较 2020 年末短期借款余额增加 44,018.38 万元，主要系当年新增中国光大银行股份有限公司汕头分行 2 亿元质押借款，和新增广东兴宁农村商业银行股份有限公司 3.4 亿元信用借款所致。2022 年末发行人短期借款较 2021 年末减少 41018.38 万元，降幅为 75.93%，主要系当年偿还部分信用借款所致。2023 年 9 月末发行人短期借款新增 9,200.00 万元，增幅为 70.77%，主要系当期新增对浙商银行、光大银行等短期借款所致。

表：发行人短期负债明细表

单位：万元、%

借款类别	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	5,000.00	-
抵押借款	10,000.00	-
保证借款	-	13,000.00
信用借款	7,200.00	-
合计	22,200.00	13,000.00

### （2）应付账款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应付

账款余额分别为 34,972.31 万元、27,205.84 万元、27,169.18 万元和 31,419.03 万元，占总负债的比例分别为 17.49%、6.63%、7.03%和 6.24%。发行人 2021 年末应付账款较 2020 年下降 7,766.47 万元，降幅 22.21%，主要系支付工程款所致。2022 年末发行人应付账款较 2021 年末减少 36.66 万元，降幅为 0.13%，变化较小。2023 年 9 月末发行人应付账款较 2022 年末增加 4,249.85 万元，增幅为 15.64%，主要系子公司兴宁市城晖新能源有限公司应付兴宁市财政局款项增加所致。

表：发行人 2023 年 9 月末应付账款主要项目情况

单位：万元、%

序号	债务方名称	余额	占比
1	广东省第四建筑工程有限公司	10,821.92	34.44
2	广东省第二建筑有限公司	5,574.93	17.74
3	广东省第一建筑有限公司	5,035.68	16.03
4	广东五华一建工程有限公司兴宁分公司	4,362.41	13.88
5	广东省兴宁市第二建筑工程有限公司	1,890.43	6.02
合计		27,685.37	88.12

### （3）应交税费

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人应交税费分别为 21,977.89 万元、27,064.46 万元、28,450.43 万元和 28,447.43 万元，占总负债的比例为 10.99%、6.60%、7.36%和 5.65%。报告期内，发行人应交税费金额变化较为稳定，主要为应交企业所得税、增值税、营业税及土地增值税等。

表：2023 年 9 月末发行人应交税费项目情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
企业所得税	9,921.34	34.88
增值税	8,412.36	29.57
土地增值税	6,466.06	22.73

营业税	2,312.55	8.13
城市维护建设税	773.65	2.72
教育费附加	346.25	1.22
地方教育附加	171.27	0.60
堤围防护费	42.27	0.15
其他税金	1.69	0.01
合 计	<b>28,447.43</b>	<b>100.00</b>

#### （4）一年内到期的非流动负债

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 19,170.00 万元、79,424.72 万元、83,109.69 万元、90,939.60 万元，占总负债的比例为 9.59%、19.36%、21.51%和 18.06%。2021 年末发行人一年内到期的非流动付债较 2020 年末增加 60,254.72 万元，增幅 314.32%，主要系发行人新增银行借款和融资租赁借款进入摊还期所致。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 3,684.97 万元，增幅为 4.64%；2023 年 9 月末较 2022 年末增加 7,829.91 万元，增幅为 9.42%。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和长期应付款项，变化较为稳定。

## 2、非流动负债项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 109,103.91 万元、216,456.35 万元、194,277.80 万元和 312,603.66 万元，占总负债比重分别为 54.56%、52.76%、50.29%和 62.06%。发行人非流动资产主要为长期借款、应付债券和长期应付款，具体情况如下：

### （1）长期借款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人长期借款分别为 35,291.36 万元、39,262.32 万元、64,122.73 万元和

93,224.29 万元，占总负债比例为分别为 17.65%、9.57%、16.60%和 18.51%。2021 年末发行人长期借款余额较 2020 年末增长 3,970.96 万元，涨幅 11.25%。2022 年末发行人长期借款余额较 2021 年末增加 24,860.41 万元，增幅为 63.32%，主要系当年新增质押借款和保证借款所致。2023 年 9 月末发行人长期借款余额较 2022 年末增加 29,101.55 万元，增幅为 45.38%，主要系当期新增部分对中国农业发展银行的抵质押借款所致。

### （2）应付债券

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人应付债券分别为 28,859.39 万元、0 万元、0 万元和 28,770.00 万元，占总负债比例为分别为 14.43%、0.00%、0.00%和 5.71%。2020 年-2022 年末，发行人应付债券余额连年下降，主要系发行人对“17 兴宁永业债”陆续进行清偿，以及 2021 年对剩余部分进行提前偿还所致。2023 年 9 月末发行人应付债券较 2022 年末增加 28,770.00 万元，主要系当期新发行“23 永业 01”企业债券所致。

### （3）长期应付款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 40,750.39 万元、172,961.30 万元、125,402.86 万元和 185,857.17 万元，占总负债比例为分别为 20.38%、42.16%、32.46%和 36.90%。2021 年末长期应付款余额较 2020 年末增加 132,210.91 万元，增幅为 324.44%，主要系新增应付收购城镇运营公司的股权收购款所致。2022 年末长期应付款余额较 2021 年末较少 47,558.44 万元，降幅为 27.50%，主要系应付融资租赁款及股权款减少所致。2023 年 9 月末长期应付款余额较 2022 年末增加 60,454.31 万元，增幅为 48.21%，主要系当期新增部分融资租赁款、往来借款及专项应付款

所致。

表：发行人近三年及一期长期应付款项目构成

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
长期应付款	214,771.23	186,413.64	208,347.22	10,773.10
专项应付款	57,775.54	17,775.54	37,775.54	36,097.29
小计	<b>272,546.77</b>	<b>204,189.18</b>	<b>246,122.76</b>	<b>46,870.39</b>
减：一年内到期的长期应付款项	86,689.60	78,786.32	73,161.46	6,120.00
合计	<b>185,857.17</b>	<b>125,402.86</b>	<b>172,961.30</b>	<b>40,750.39</b>

### （三）营运能力分析

表：发行人最近三年及一期主要营运能力指标

项目	2023年1-9月/9月末	2022年度/末	2021年度/末	2020年度/末
应收账款周转率（次）	0.57	1.51	1.18	1.10
存货周转率（次）	0.24	0.19	0.16	0.45
总资产周转率（次）	0.04	0.06	0.06	0.07
净资产周转率（次）	0.08	0.12	0.11	0.11

- 注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额  
 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额  
 3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额  
 4、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 1.10 次/年、1.18 次/年、1.51 次/年和 0.57 次/年，发行人存货周转率分别为 0.45 次/年、0.16 次/年、0.19 次/年和 0.24 次/年，总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.06 次/年、0.06 次/年和 0.04 次/年，净资产周转率分别为 0.11 次/年、0.11 次/年、0.12 次/年和 0.08 次/年。整体较为稳定。

### （四）盈利能力分析

表 5-26：近三年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元、%



项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	35,161.93	52,134.06	44,639.33	46,119.90
营业成本	25,532.56	40,893.91	37,024.59	30,821.48
营业利润	4,438.61	7,604.24	7,177.72	12,258.74
营业外收入	1,147.49	-	0.35	-
营业外支出	0.11	47.71	53.01	0.00
利润总额	5,585.99	7,556.53	7,125.06	12,258.74
净利润	4,284.32	6,390.67	5,979.13	12,689.44
毛利率	27.39	21.56	17.06	33.17
净资产收益率	0.98	1.47	1.42	3.13
总资产收益率	0.49	0.77	0.82	2.06

注：1、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]\*100%

2、总资产收益率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]\*100%

## 1、收入情况分析

表：发行人营业收入构成情况

单位：万元，%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售业务	32,438.87	92.26	50,564.63	96.99	43,759.19	98.03	31,453.67	68.20
工程监理费、招标代理收入	112.62	0.32	159.33	0.31	261.21	0.59	259.28	0.56
建筑施工	944.81	2.69	159.88	0.31	-	0.00	-	0.00
主营业务合计	<b>33,496.21</b>	<b>95.26</b>	<b>50,883.84</b>	<b>97.60</b>	<b>44,020.39</b>	<b>98.61</b>	<b>31,712.96</b>	<b>68.76</b>
其他业务	1,665.72	4.74	1,250.23	2.40	618.93	1.39	14,406.94	31.24
营业收入合计	<b>35,161.93</b>	<b>100.00</b>	<b>52,134.06</b>	<b>100.00</b>	<b>44,639.33</b>	<b>100.00</b>	<b>46,119.90</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，发行人营业收入分别为 46,119.90 万元、44,639.33 万元、52,134.06 万元和 35,161.93 万元。2021 年营业收入较 2020 年下降 1,480.57 万元，降幅 3.21%。2022 年营业收入较 2021 年增加 7,494.74 万元，增幅为 16.79%。近年来年公司营业收入随安置房销售收入的增加而有所增长。

安置房销售业务是发行人报告期内营业收入占比最高的业务板块，2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月分别实现相关业务收入 31,453.67 万元、43,759.19 万元、50,564.63 万元和 32,438.87 万

元，占发行人营业收入的比重分别为 68.20%、98.03%、96.99%和 92.26%。发行人已完工待售安置房以及在建安置房项目为公司未来继续实现安置房销售收入提供保障，安置房销售业务可持续性较好。

## 2、期间费用分析

发行人最近三年期间费用构成情况如下：

表：发行人报告期内期间费用构成情况表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,618.03	1,480.06	1,308.30	1,193.90
财务费用	4,197.73	3,641.73	526.69	6,283.42
合计	<b>5,815.75</b>	<b>5,121.79</b>	<b>1,834.99</b>	<b>7,477.32</b>

发行人最近三年及一期，公司期间费用分别为 7,477.32 万元、1,834.99 万元、5,121.79 万元和 5,815.75 万元，2021 年度期间费用大幅下降，主要系发行人偿还“17 兴宁永业债”及部分银行借款，财务费用大幅下降所致，发行人其余年份期间费用基本保持稳定。

## 3、利润情况分析

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 12,258.74 万元、7,177.72 万元、7,604.24 万元和 4,438.61 万元，净利润分别为 12,689.44 万元、5,979.13 万元、6,390.67 万元和 4,284.32 万元。

发行人近年来净利润较前 2021 年出现大幅下降，一方面是由于 2019 年发生了投资性房地产公允价值增长 6,118.23 万元、2020 年发生了可供出售金融资产持有期间投资收益 10,000.00 万元，而 2021 年未发生相关非经常性收益所致；另一方面是由于新冠疫情导致了全球经济不景气，贸易额出现萎缩，加上国内“能耗双控”政策影响，原材料库存紧张，建筑材料价格大幅上涨，从而挤压了发行人业务

的盈利空间。

#### 4、盈利指标分析

发行人最近三年及一期毛利率、净资产收益率和总资产收益率呈现波动态势。2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 33.17%、17.06%、21.56%和 27.39%；净资产收益率分别为 3.13%、1.42%、1.47%和 0.98%；总资产收益率分别为 2.06%、0.82%、0.77%和 0.49%。

#### 5、2023 年度经营情况

根据发行人提供的未经审计的 2023 年度相关财务数据，截至 2023 年末，发行人总资产 89.80 亿元，净资产 43.77 亿元，资产负债率 51.26%，营业总收入 5.25 亿元，净利润 0.41 亿元。2021 年、2022 年、2023 年平均可分配利润为 5,504.83 万元。按照合理利率水平计算，发行人 2021-2023 年平均可分配利润满足本期债券的相关要求。

发行人承诺，已就上述财务数据及有关重大事项与会计师事务所进行了沟通，发行人与会计师事务所在财务数据方面不存在重大分歧。

#### （五）偿债能力分析

表：发行人报告期内主要偿债能力指标

主要财务指标	2023 年 1-9 月/9 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率（倍）	1.45	0.95	2.38	1.96
速动比率（倍）	0.74	0.29	0.33	1.04
资产负债率（%）	53.45	47.12	48.38	32.95
利息保障倍数（倍）	-	1.06	2.37	2.35
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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=负债总额/资产总额
- 4、利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 1-9 月末，发行人的流动比率分别为 1.96、2.38、0.95 和 1.45，其中 2022 年发行人流动比率出现较大幅度下降，主要系子公司兴宁城运不再履行土地一级开发职能，原计入存货科目的部分成本转至其他非流动资产科目核算所致；速动比率分别为 1.04、0.33、0.29 和 0.74，呈现下降趋势。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 32.95%、48.38%、47.12%和 53.45%，远低于行业平均水平。结合长期及短期指标来看，发行人整体偿债能力较强。

## （六）现金流量分析

表：发行人报告期内现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	70,121.90	86,008.10	70,487.89	24,182.95
经营活动现金流出小计	88,019.47	61,313.62	76,274.10	24,579.67
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,897.57</b>	<b>24,694.48</b>	<b>-5,786.21</b>	<b>-396.72</b>
投资活动现金流入小计	-	37,657.04	-	13,118.83
投资活动现金流出小计	58,778.43	66,028.66	97,612.62	18,579.69
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,778.43</b>	<b>-28,371.62</b>	<b>-97,612.62</b>	<b>-5,460.86</b>
筹资活动现金流入小计	183,644.27	108,161.77	121,906.48	75,747.47
筹资活动现金流出小计	81,066.82	105,586.98	39,753.36	71,395.48
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>102,577.45</b>	<b>2,574.79</b>	<b>82,153.13</b>	<b>4,351.99</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>25,901.45</b>	<b>-1,102.34</b>	<b>-21,245.70</b>	<b>-1,505.59</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>30,791.65</b>	<b>1,790.19</b>	<b>2,892.54</b>	<b>24,138.24</b>

### 1、经营活动现金流

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 24,182.95 万元、70,487.89 万元、86,008.10 万元和 70,121.90 万元，经营活动现金流出分别为 24,579.67 万元、76,274.10 万元、61,313.62 万元和 88,019.47 万元，发行人经营活动净现金流分别为-396.72 万元、-5,786.21 万元、24,694.48 万元和-17,897.57 万元。

其中，2022 年发行人经营活动净现金为由负转正系当年收到其他与经营活动有关的现金较高所致，主要为政府补助和单位间往来款。2020 年、2021 年及 2023 年 1-9 月发行人经营活动净现金流持续为负，主要是因为报告期内发行人购买商品、接受劳务支付的现金金额较大所致。发行人从事安置房建设业务和基础设施建设业务，前期投入资金规模较大，且相关项目的业务周期较长，项目资金投入和收到结算价款之间存在一定的时间差，项目整体回款周期较长，从而导致经营活动净现金流持续为负，该现象符合行业特征。

## 2、投资活动现金流

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 13,118.83 万元、0 万元、37,657.04 万元和 0 万元，发行人投资活动现金流出分别为 18,579.69 万元、97,612.62 万元、66,028.66 万元和 58,778.43 万元，发行人投资活动净现金流分别为-5,460.86 万元、-97,612.62 万元、-28,371.62 万元和-58,778.43 万元。报告期内，发行人投资活动产生的净现金流波动较大，主要系发行人购建的四馆一场、毅德商贸物流城、海燕大桥至兴宁大道等市政工程以及安置区项目配套基础设施工程，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金支出较大。同时，报告期内发行人投资支付的现金流出分别为 0 万元、34,300.00 万元、54,288.58 万元和 24,621.98 万元，主要为进行兴宁市城镇运营开发有限公司等子公司的回购等产生的现金流出。

### 3、筹资活动现金流

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 75,747.47 万元、121,906.48 万元、108,161.77 万元和 183,644.27 万元，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 71,395.48 万元、39,753.36 万元、105,586.98 万元和 81,066.82 万元，发行人筹资活动产生的净现金流分别为 4,351.99 万元、82,153.13 万元、2,574.79 万元和 102,577.45 万元。2021 年度及 2023 年 1-9 月筹资活动现金流入较大，主要系当年取得较多银行借款、融资租赁借款及当期新发行企业债券所致。发行人每年根据项目建设进度和自身资金状况制定资金筹措计划，发行人资信状况良好，融资渠道通畅。

### 4、现金及现金等价物净增加额

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物分别为-1,505.59 万元、-21,245.70 万元、-1,102.34 万元和 25,901.45 万元，报告期内累计净增加额为正。其中，2021 年发行人现金及现金等价物净增加额出现较大波动，主要系当年收购城镇运营公司股权、投资活动支付的现金规模较大所致。

综合来看，发行人的现金流量虽有所波动但总体水平良好，符合行业基本特征，具有较强的获取现金能力。

## 四、发行人的有息债务情况

### 1、报告期各期末有息债务余额和类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 97,973.84 万元、160,159.33 万元、193,134.10 万元和 363,215.52 万元，占同期末总负债的比例分别为 49.00%、39.04%、50.00%和 72.11%。

报告期末，发行人银行借款余额为 112,474.29 万元，占有息负债

余额的比例为 30.97%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 141,244.29 万元，占有息负债余额的比例为 38.89%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2023 年 9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	19,250.00	17.01	112,474.29	30.97	81,372.73	42.13	99,543.95	62.15	38,341.36	39.13
其中担保贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：政策性银行	800.00	0.71	73,073.33	20.12	41,872.25	21.68	37,508.95	23.42	38,341.36	39.13
国有六大行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股份制银行	18,450.00	16.31	17,400.96	4.79	16,600.48	8.60	20,003.50	12.49	-	-
地方城商行	-	-	10,000.00	2.75	10,000.00	5.18	8,016.62	5.01	-	-
地方农商行	-	-	12,000.00	3.30	12,900.00	6.68	34,014.88	21.24	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	28,770.00	7.92	-	-	-	-	38,859.38	39.66
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	28,770.00	7.92	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	86,689.60	76.62	78,321.56	21.56	46,367.09	24.01	40,579.81	25.34	20,773.10	21.20
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	86,689.60	76.62	78,321.56	21.56	46,367.09	24.01	40,579.81	25.34	20,773.10	21.20
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	7,200.00	-	143,649.67	39.55	65,394.28	33.86	20,035.57	12.51	-	-
其中：国有企业借款	7,200.00	-	75,156.68	20.69	65,394.28	33.86	20,035.57	12.51	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	113,139.60	38.97	363,215.52	100.00	193,134.10	100.00	160,159.33	100.00	97,973.84	100.00

截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务融资结构情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	占比
银行借款	112,474.29	30.97
公司债券	-	-
企业债券和债务融资工具	28,770.00	7.92
其他有息负债	221,971.23	61.11

合计	363,215.52	100.00
----	------------	--------

截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	金额	占比
质押融资	35,000.00	9.64
抵押融资	278,113.76	76.57
保证融资	41,170.96	11.34
信用融资	8,930.80	2.46
合计	363,215.52	100.00

## 2、有息债务到期分布情况

截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元，%

项目	2023 年 9 月末	
	金额	占比
1 年以内	113,139.60	31.15
1-2 年	96,921.65	26.68
2-3 年	37,615.57	10.36
3 年及以上	115,538.70	31.81
合计	363,215.52	100.00

3、截至 2023 年 9 月末，发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详细情况如下：

单位：亿元，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 永业 01/23 兴宁永业债 01	2023-4-12	2028-04-14	2030-4-14	5+2	3.00	4.97%	3.00
	企业债券小计	-	-	-	-	3.00	-	3.00
	合计	-	-	-	-	3.00	-	3.00

4、截至 2023 年 9 月末，发行人非标融资的详细情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人非标融资明细表

单位：万元，%



序号	非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款
1	售后回租	兴宁永业	母公司	广东广物融资租赁有限公司	7.77	6,141.57	2025/9/19	-
2	售后回租	兴宁永业	母公司	广东广物融资租赁有限公司	6.30	2,481.41	2026/8/27	-
3	售后回租	兴宁永业	母公司	山东土地集团融资租赁有限公司	9.00	7,992.65	2026/6/20	-
4	售后回租	兴宁永业	母公司	广东广物融资租赁有限公司	7.29	1,757.79	2026/11/18	-
5	售后回租	恒安监理	子公司	横琴金投国际融资租赁有限公司	9.56	1,730.80	2023/12/20	-
6	售后回租	城投公司	子公司	广州高新区融资租赁有限公司	8.90	6,475.87	2026/1/13	-
7	售后回租	城投公司	子公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	8.40	7,412.07	2025/11/11	-
8	售后回租	城投公司	子公司	广东耀达融资租赁有限公司	8.90	4,591.14	2026/1/15	-
9	售后回租	城投公司	子公司	广东广物融资租赁有限公司	7.07	4,941.49	2026/9/12	-
10	售后回租	城投公司	子公司	国泰租赁有限公司	9.11	11,131.36	2026/5/30	-
11	售后回租	城投公司	子公司	甘肃兰银金融租赁股份有限公司	8.40	10,135.97	2026/6/7	-
12	售后回租	城投公司	子公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	7.10	8,585.93	2025/1/20	-
13	售后回租	城投公司	子公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	7.60	3,855.36	2024/12/23	-
14	售后回租	城投公司	子公司	远东国际租赁有限公司	9.46	1,088.16	2025/9/19	-

5、最近一期末发行人银行借款占有息负债比例降低，主要系 2022 年发行企业债“23 永业 01”3 亿元及新增部分非标融资和国有企业借款所致。且报告期内，发行人主营业务安置房销售收入不断增长，安置房建设项目投资支出持续扩大，短期营运资金需求和补充项目建设等长期营运资金增长也较快。为了满足业务扩张而产生的资金需求，发行人积极拓宽融资渠道，增加部分其他融资来源。

报告期各期末，发行人银行借款余额分别为 38,341.36 万元、99,543.95 万元、81,372.73 万元和 112,474.29 万元，呈现出逐年增长

的趋势。报告期内，发行人经营业绩持续向好，主营业务收入稳步增加，作为兴宁市唯一的安置房建设主体，发行人安置房项目储备丰富，待售住宅、商铺及车位为未来收入提供了良好保障。整体看，发行人报告期内有息负债期限、规模和结构分布与经营情况相匹配。预计不会对本期债券偿债能力产生重大影响。

## 五、发行人的关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制或共同控制的，构成关联方。具体关联方情况如下：

#### 1、公司的实际控制人

截至本募集说明书出具之日，发行人的控股股东及实际控制人情况如下表所示：

表：发行人控股股东情况表

控股股东名称	控股股东对本企业的控股比例（%）	控股股东对本企业的表决权比例（%）	本企业最终控制方
兴宁市国有资产运营中心	100.00	100.00	兴宁市国有资产运营中心

#### 2、公司的子公司情况

表：发行人子公司情况表

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	投资类型
1	兴宁市城市投资发展有限公司	37,600.00	100.00%	一级子公司
2	兴宁市恒安工程建设监理有限公司	300.00	100.00%	二级子公司
3	兴宁市城镇运营开发有限公司	300,000.00	100.00%	二级子公司
4	兴宁市西出口加油加气有限公司	6,000.00	100.00%	二级子公司

5	兴宁市城发建设工程有限公司	6,888.88	100.00%	二级子公司
6	兴宁市城众物业管理有限公司	500.00	100.00%	二级子公司
7	兴宁市齐昌人力资源有限公司	300.00	100.00%	二级子公司
8	梅州市盛世齐昌文化传媒有限公司	100.00	100.00%	二级子公司
9	兴宁市城晖新能源有限公司	10,000.00	100.00%	二级子公司
10	兴宁市宁源生态工程有限公司	10,000.00	100.00%	二级子公司
11	兴宁市金叶投资运营有限公司	400.00	100.00%	一级子公司

### 3、公司的参股公司情况

表：发行人合营和联营企业情况表

单位：万元

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
兴宁华润燃气有限公司	广东兴宁市	兴宁市	管道燃气	-	20.00	权益法
兴宁市兴路投资发展有限公司	广东兴宁市	兴宁市	基础建设	-	27.58	权益法
兴宁市产业转移工业园基础设施建设投资有限公司	广东兴宁市	兴宁市	基础设施建设	-	46.34	权益法
海油泰歌（梅州）销售有限公司	广东兴宁市	兴宁市	化工产品销售	-	10.00	权益法
兴宁市金叶酒店管理有限公司	广东兴宁市	兴宁市	酒店管理	-	30.00	权益法

#### （二）关联交易情况

无。

#### （三）关联方应收应付款项

表：截至 2021 年末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应收款	兴宁市国有资产运营中心	6,000.00

### 六、发行人的重大或有事项或承诺事项

#### （一）资产负债表日后事项

无。

## （二）报告期内发行人的对外担保情况

截至 2023 年 9 月末，发行人对外提供担保情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保方	是否关联方	担保金额	起始时间	到期时间
1	兴宁市园区投资发展有限公司	兴宁市城市投资发展有限公司	否	30,000.00	2016.1.28	2031.1.27
2	兴宁市齐昌供水有限公司	兴宁市城市投资发展有限公司	否	5,000.00	2022.3.30	2025.3.29
3	兴宁市齐昌供水有限公司	兴宁市城市投资发展有限公司	否	20,000.00	2021.12.8	2024.12.7
		兴宁市永业基础设施建设投资有限公司				
4	兴宁市齐昌供水有限公司	兴宁市城市投资发展有限公司	否	15,000.00	2022.6.1	2027.6.6
		兴宁市永业基础设施建设投资有限公司				
5	兴宁市产业转移工业园城建投资开发有限公司	兴宁市城市投资发展有限公司	否	14,000.00	2023.6.1	2043.6.1
6	兴宁市齐昌供水有限公司	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	否	8,600.00	2022.8.22	2025.8.18
7	兴宁市齐昌资产管理有限公司	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	否	5,000.00	2022.8.30	2024.8.28
8	兴宁市齐昌供水有限公司	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	否	10,000.00	2023.1.29	2027.1.28
9	兴宁市齐昌供水有限公司	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	否	1,000.00	2023.7.13	2026.7.12
10	兴宁市城通市政工程有限公司	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	否	4,420.00	2023.7.28	2024.7.25
11	兴宁市兴东水务建设投资有限公司	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司	否	5,000.00	2023.11.3	2026.11.2
合计				<b>118,020.00</b>	-	-

截至 2023 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 118,020.00 万元，占总资产的比例为 12.52%，占净资产的比例为 26.90%。发行人对外担保的对手方主要为兴宁市产业转移工业园投资开发有限公司、兴宁市齐昌供水有限公司，均为兴宁市国有企业，代偿风险较低。截至目前，发行人对外担保未发生代偿情况。

### （三）报告期内发行人的未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

无。

### （四）重大承诺

无。

## 七、发行人资产的权利限制安排

表：截至 2023 年 9 月末发行人资产受限情况

单位：万元

序号	受限资产科目	账面价值	产权证号	形成原因	
1	投资性房地产	15,473.81	兴府国用（2015）第 02-143 号	农发行借款抵押	
2		16,007.04	粤（2021）兴宁市不动产权第 0010569 号	反担保抵押	
3		5,617.17	粤（2019）兴宁市不动产权第 0005676 号	融资租赁借款抵押	
4			粤（2019）兴宁市不动产权第 0005639 号		
5	无形资产	6,953.27	兴府国用（2015）第 02-142 号	农发行借款抵押	
6		1,276.84	兴府国用（2015）第 05-209 号	农发行借款抵押	
7		1,089.41	兴府国用（2009）第 02-537 号	股权回购款抵押	
8		9,179.81	兴府国用（2012）第 02-073 号		
9		4,496.93	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012635 号	银行借款抵押	
10		5,862.72	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012640 号		
11		5,783.52	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012638 号		
12		2,294.17	粤 2022 兴宁市不动产权第 0012637 号		
13		6,970.80	粤（2022）兴宁市不动产权第 0014326 号		
14		28,548.33	粤（2021）兴宁市不动产权第 0008734 号		
		合计	<b>109,553.82</b>		-

除此之外，截至 2023 年 9 月末，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## 第六条 发行人及本期债券的资信状况

### 一、发行人的信用评级情况

#### （一）报告期内发行人的历次评级情况

报告期内，发行人主体长期信用评级 AA-，评级展望稳定。

#### （二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”或“评级机构”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

评级机构的主要评级观点如下：

本次等级的评定是考虑到：兴宁市永业基础设施建设投资有限公司（以下简称“兴宁永业”或“公司”）是兴宁市最主要的安置房建设投融资平台和基础设施建设主体，安置房建设业务区域专营性较强且可持续性较好，近年持续获得当地政府的资产注入和资金支持等，并且湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平；同时中证鹏元也关注到，公司安置房销售业务盈利有所波动，经营活动净现金流波动较大，土地一级开发相关成本和预付拆迁补偿款等又占用公司营运资金，叠加在建安置房项目存在投资需求，导致公司近年来总债务规模持续上升，面临较大的短期债务压力。

#### （三）评级报告揭示的主要风险

公司大多项目成本结算受制于政府资金安排，且存在部分公益性资产，整体资产质量一般。公司资产以安置房项目和基础设施项

目建设成本、征地成本、预付拆迁补偿款以及土地使用权等为主，其中安置房项目成本结算时间不确定，土地一级开发相关成本回收方式未明确约定，预付拆迁补偿款长期未回款。截至 2022 年末，公司 4 宗公益性土地账面价值共 5.01 亿元，使用权受限土地账面价值共 10.82 亿元，分别占年末土地资产账面价值的 33.34%和 71.99%。另外，公司还存在公益性工程 2.31 亿元。

公司营运资金被严重占用，主业盈利稳定性欠佳，面临较大的短期债务压力。近年公司安置房建设相关成本变动导致业务经营获利能力有所波动，经营活动现金流净额波动较大，而且土地一级开发成本、预付拆迁补偿款等占用营运资金，叠加在建安置房项目具有一定投资需求，公司通过银行借款、融资租赁借款等途径平衡资金缺口。近年来公司总债务规模持续上升，2023年9月末杠杆水平较高，现金短期债务比处于低水平，盈利对债务利息的保障能力一般，公司的集中兑付压力较大。此外，公司对外担保金额较大且均未设置反担保措施，存在一定代偿风险。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，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，本评级机构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，本评级机构将维持评级标准的一致性。

在本期债券存续期内，中证鹏元将根据监管部门规定出具定期跟踪评级报告。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是

否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，本评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的计划公布时间。

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本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构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。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在本评级机构网站（[www.cspengyuan.com](http://www.cspengyuan.com)）、证券交易场所、中国证券业协会网站和中国证监会指定的其他网站公布跟踪评级报告，本评级机构通过其它渠道发布跟踪信用评级信息的时间不先于上述指定渠道。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人主要贷款银行授信情况

截至 2023 年 9 月末，发行人共获得银行授信 206,800.00 万元，已使用 112,474.29 万元，剩余可用额度为 41,472.93 万元。

### （二）发行人及主要子公司债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书出具之日，发行人及重要子公司不存在债务违约或延迟支付本息的情况。

### （三）发行人境内外债券存续及偿还情况

#### 1、已发行尚未兑付的债券情况

单位：万元、%



序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 永业 01/23 兴宁永业债 01	2023-4-12	2028-04-14	2030-4-14	5+2	3.00	4.97%	3.00
企业债券小计		-	-	-	-	3.00	-	3.00
合计		-	-	-	-	<b>3.00</b>	-	<b>3.00</b>

## 2、已发行未兑付的信托计划、融资租赁及其他债务情况

发行人已发行未兑付的信托计划、融资租赁及其他债务情况见本募集说明书“第五条 发行人财务情况”之“四、发行人的有息债务情况”之“表：截至 2023 年 9 月末发行人非标融资明细表”。

除上述融资产品外，截至 2023 年 9 月末，发行人无其他已发行尚未兑付的（企业）债券、债务融资工具、资产证券化产品、债权融资计划、理财产品或其他私募债券情况。

## 第七条 担保情况

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担”）提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、保证人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路 75 号华中小龟山金融文化公园 13 栋 1 楼

法定代表人：黄露

注册资本：750,000 万元

成立日期：2005 年 2 月 23 日

湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担”）前身为湖北中企投资担保有限公司，成立于 2005 年 2 月，初始注册资本 0.71 亿元。其中，湖北中经中小企业投资有限公司（后更名为湖北联投资本投资发展有限公司，以下简称“联投资本”）出资 0.70 亿元，湖北融汇投资担保有限公司出资 0.01 亿元，持股比例分别为 98.59%和 1.41%。此后历经数次增资扩股及股权转让，截至 2023 年 9 月末，公司注册资本及实收资本均为 75.00 亿元，控股股东为联投资本，持股比例为 66.67%；联投资本控股股东为湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联投集团”），其实际控制人为湖北省国有资产监督管理委员会（以下简称“湖北省国资委”），因此公司实际控制人亦为湖北省国资委。截至 2023 年 9 月末，公司股东持有公司股权无被质押或冻结的情况。

### 二、保证人基本业务情况

公司经营范围为：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

湖北省担自成立以来，担保业务发展较快，规模迅速增长客户主要为湖北省内的成长型中小企业和各省市的地方国有企业。最近三年及一期末，湖北省担担保业务所产生的担保余额分别为 525.95 亿元、471.71 亿元、666.23 亿元和 603.18 亿元，担保业务收入分别为 8.83 亿元、8.41 亿元、9.92 亿元和 9.39 亿元，担保放大倍数分别为 4.65 倍、4.17 倍、4.64 倍和 3.93 倍。

湖北省担融资性担保业务的担保范围包括公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化等标准化债券品种担保业务，信托计划、资产管理计划等非标准金融产品担保业务，中小企业贷款业务以及履约保函等非融资性担保业务，未来随着湖北省中小微企业融资担保有限公司的业务逐步开展，将从事一定的湖北省内中小企业、三农融资的扶持性融资担保业务。根据担保业务类型的划分，公司担保品种可分为债券担保业务、金融产品担保业务、中小微企业融资担保业务、履约保函业务等。其中，债券担保业务包括公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化等，金融产品担保业务主要包括信托计划担保业务等。

### 三、保证人最近一年主要财务情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2023）第 0101277 号审计报告，截至 2022 年末，湖北省担总资产为 1,831,901.37 万元，总负债为 495,536.99 万元，所有者权益合计为 1,336,364.39 万元。2022 年度，湖北省担营业总收入 124,987.36 万元，

净利润 78,189.03 万元。

#### 四、保证人的信用状况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，湖北省融资担保集团有限责任公司主体评级信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

#### 五、保证人最近一期末累计对外担保的余额及其占其净资产的比例

截至 2023 年 9 月末，湖北省担净资产 153.61 亿元，融资担保责任余额 603.18 亿元，融资担保放大倍数（融资担保责任余额占净资产的比例）为 3.93 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》“融资性担保公司的担保责任余额不得超过其净资产 10 倍”的监管规定。

集中度方面，根据《融资担保公司监督管理条例》第十六条“融资担保公司对同一被担保人的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过 10%，对同一被担保人及其关联方的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过 15%”，湖北省担对发行人担保责任余额为本期债券 1 亿元，未超过净资产 10%的限制。

#### 六、担保合同及担保函的主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

##### 第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为金额不超过 2 亿元、7 年期的“兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）”（以下称“债券”或“本次债券”，具体金额、期限、债券名称以实际发行为准）。

##### 第二条 债券的到期日

债券采用单利按年计息，每年付息一次，债券期限 7 年。在债券存续期的第 3 年至第 7 末分别兑付债券每百元本金值的 20%。附债券存续期内第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的全部债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

### 第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 第四条 保证责任的承担

在本担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人未兑付全部债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。

### 第五条 保证范围

担保人担保的范围包括债券本金及利息、违约金、损害赔偿金实现债权的费用和其他应支付的费用。

### 第六条 保证期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期间至到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### 第七条 财务信息披露

中国证券监督管理委员会或有权审批部门或债券持有人及其债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

## 第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

## 第九条 主债权的变更

经有关监管部门批准，发行人调整债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

## 第十条 加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

## 第十一条 担保函的生效

本担保函自债券发行之日起生效内债券未能发行，则本担保函自出具之日起一年内债券未能发行，则本担保函废止。

## 七、反担保情况

本期债券拟由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；担保事项的反担保措施包括城投公司提供连带责任保证担保和土地抵押。

## 八、担保程序的合法合规性

湖北省担具有为发行债券提供担保的资质，其出具的担保函内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《民法典》的规定，其出具的担保

函合法有效。

## 第八条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税项说明是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

#### （一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》等相关法规和文件的规定，本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本期债券发行人已在本期债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函〔2003〕612号）规定，本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的



税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本期债券的个人投资者
- （2）征税对象：本期债券的利息所得
- （3）征税税率：按利息额的 20%征收
- （4）征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除
- （5）代扣代缴义务人：负责本期债券付息工作的各付息网点
- （6）本期债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门

## （二）关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108 号），自 2018 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

## 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。投资人应按相关规定缴

纳印花税。

#### 四、税项抵销

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，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

## 第九条 信息披露安排

### 一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：张玉兰

电话：0753-3336811

传真：0753-3327183

联系地址：广东省梅州市兴宁市宁新街道和山河东侧文峰新城一区 4 栋 DS-9

### 二、信息披露内容

发行人将通过定期报告和临时报告的形式及时披露公司信息。定期报告包括年度报告、中期报告；临时报告包括可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻等。

#### （一）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

## （二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

### 三、本期债券本息兑付事项的披露

发行人将在债券登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

如本期债券附利率调整条款，发行人将在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

如本期债券附回售条款，发行人将在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人将及时披露债券回售情况及其影响。

## 第十条 投资者保护机制

### 一、发行人的违约责任

#### （一）发行人的违约事件

在本期债券存续期内，以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

1、发行人未能按时完成本期债券的付息兑付；

2、除《债权代理协议》另有约定外，发行人不履行或违反本协议关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本期债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响；

3、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序；

4、发行人或其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经不能按期支付除本期债券以外的其他有息债务，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人或其合并报表范围内的重要子公司最近一期经审计净资产 3% 以上，且可能导致本期债券发生违约；其他有息债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

5、发行人未按照《债券持有人会议规则》规定的程序，私自变更本期债券募集资金用途；

6、其他对本期债券的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）发行人的违约责任及其承担方式

发生上述违约事件时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延支付本金和/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之五十（50%），但不超过全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的 4 倍。

## （三）违约化解处置机制

发生上述违约事件时，债权代理人行使以下职权对违约事件进行化解处置：

- 1、在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；
- 2、要求发行人追加担保，履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施；
- 3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 4、召集债券持有人会议，按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下，债权代理人可以按照《企业债券管理条例》的规定接受全部或部分债

券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；

5、及时报告监管机构。

#### （四）争议解决机制

与本期债券还本付息下的一切争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不成的，应向债权代理人所在地人民法院提起诉讼。

## 二、《债券持有人会议规则》主要内容

### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、对修改《债券持有人会议规则》做出决议；
- 2、对发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率；
- 3、当发行人减资、合并或分立时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、对发行人抵押资产增加、减少或变更做出决议；
- 5、当发生《债权代理协议》第七条约定的违约事件，对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案做出决议；
- 6、当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本期债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债



券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议；

7、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人做出决议；

8、对发行人、债权代理人提出的议案做出决议（发行人提出的议案应向债权代理人书面提供）；

9、对单独和/或合并持有本次未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人提出的议案做出决议（该议案应向债权代理人书面提供）；

10、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

## （二）债券持有人会议的召开

1、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更募集说明书的约定；

（2）拟修改《债券持有人会议规则》；

（3）拟变更债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

（5）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；

（6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

(8) 发行人提出债务重组方案；

(9) 发行人、单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

(10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、当出现本会议规则第十一条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

3、当出现本规则第十一条第（二）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人提议；

(2) 单独或合并持有本期债券10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

(3) 债权代理人提议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

5、持有10%以上面值的债券持有人及合计持有10%以上面值的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

6、发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议

并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

### （三）债券持有人会议召开的程序

1、债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有20%以上面值的本期债券持有人及合并持有20%以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- （1）会议召开的时间、地点、方式；
- （2）会议主持、列席人员；
- （3）出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- （4）债券持有人会议的议事日程及会议议案；

(5) 债券持有人应携带的相关证明。

5、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，即使拟出席会议的债券持有人仍然不足本期债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

6、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议原则上应在发行人的公司所在地召开。

8、会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

**(四) 表决和决议**

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在当期债券持有人会议上不得进行表决。

5、本期债券持有人会议决议须经出席会议的债券持有人所持表决权过半数通过方能形成有效决议。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

7、债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

9、债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

10、议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中做出说明。

11、就会议决议所做出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

12、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决，不得采取通

讯方式。

## 第十一条 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请东兴证券为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》）。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》）的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》）的规定履行其职责。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》）全文。

### 一、债权代理人及《债权代理协议》签订情况

为保护债券投资者权利，发行人聘请东兴证券为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》）。

#### （一）债权代理人的名称及基本情况

名称：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

负责人：李娟

联系人：左晨光

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）B 座 12、15 层

联系电话：010-66551309

传真：010-66553435

## （二）债权代理协议签订情况

2021 年 12 月，发行人与东兴证券签订《债权代理协议》，聘请东兴证券担任本期债券的债权代理人。

## （三）债权代理人与发行人是否有利害关系

债权代理人与发行人的利害关系请见第十三条“发行有关机构”部分的相关内容。

## 二、《债权代理协议》的主要事项

### （一）发行人的权利与义务

1、按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务，按期支付本期债券的利息和本金。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券（无论是于发行时认购还是于发行后购得或受让本期债券），均视作同意本期债券债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，乙方将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在本期债券存续期内根据本协议的规定，对债权人履行本协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受乙方对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据乙方的要求，除涉及甲方商业秘密外，提供业务数据和财务报表



等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，按照相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

5、在本期债券存续期限内，甲方发生下列重大事件时，甲方应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内将该重大事件书面报告乙方。该等重大事件包括但不限于：

（1）预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；

（2）提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；

（3）订立可能对甲方本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；

（4）发生或预计将发生超过前一年会计年度经审计的净资产10%以上重大亏损或者遭受重大损失；

（5）发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大仲裁、诉讼；

（6）减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；

（7）拟进行重大债务重组，重大资产重组；

（8）保证人或担保物发生重大变化；

（9）法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

## （二）债权代理人的权利与义务

1、为维护本期债券投资者利益，乙方作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，具体职责如下：

（1）持续关注甲方和担保人的资信状况，出现可能影响债券投资者重大权益的事项时，根据《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》（见附件），有权参加、召集、主持债券持有人会议；

（2）有权在债券发行前取得甲方及担保人为债券设定担保的权利证明或其他有关文件，并在担保期间妥善保管；

（3）监督甲方的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向甲方提出查询事项，包括但不限于甲方的有关业务数据及财务报表，督促甲方按《募集说明书》的约定履行信息披露义务；

（4）在甲方未能按期还本付息时，有权要求甲方追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，协助或代理本期债券投资者行使追偿权；

（5）甲方不能偿还债务时，根据债券持有人会议之决议受托参与甲方整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（6）与甲方签署《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司公司债券募集资金专项监管协议》等其他与本期债券发行相关的协议；

（7）应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2、乙方作为债券投资者的债权代理人享受以下权利：

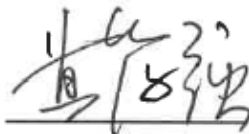
向甲方收取为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对甲方的债权，甲方应当在乙方提出

要求时及时支付。在甲方未能偿还债券项下债务时，乙方有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

## 第十二条 发行人、中介机构相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（签字）：

兴宁市永业基础设施建设投资有限公司

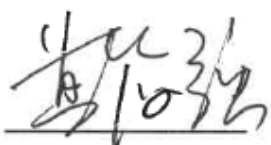
2024年3月27日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签名：



黄筱强



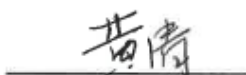
陈志中



罗加锐



刘兴群



黄清

兴宁市永业基础设施建设投资有限公司

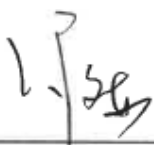


2024年3月27日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

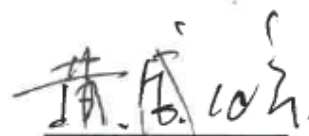
全体监事签名：



罗文东



丘灵浩



黄威炫



曾思峰



陈政



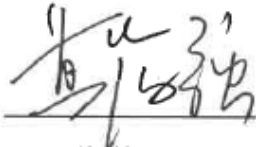
兴宁市永业基础设施建设投资有限公司

2024年 3 月 27 日

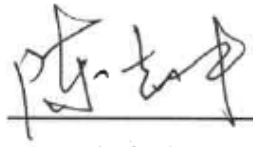
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

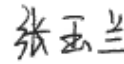
全体高级管理人员签名：



黄筱强



陈志中



张玉兰



兴宁市永业基础设施建设投资有限公司

2024年3月27日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 左晨光  
左晨光

刘亚晖  
刘亚晖

王新逾  
王新逾

法定代表人签名： 李娟  
李娟



2024 年 3 月 27 日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

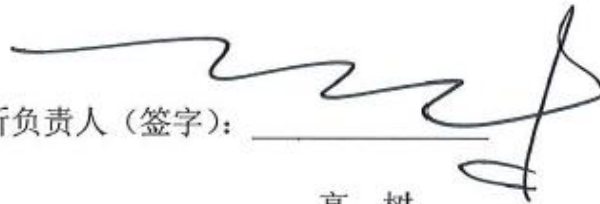


黄钧宁



邹惠仪

律师事务所负责人（签字）：



高 树



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：\_\_\_\_\_

丘树旺（已离职）

  
艾丽丝

  
唐丽新

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 1 月 5 日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 1 月 5 日

## 审计机构关于签字注册会计师离职的说明

本所作为兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2020 年度和 2021 年度财务报表审计机构，完成了容诚审字[2021]第 530Z0022 号审计报告和容诚审字[2022]第 530Z0090 号审计报告的审计工作。

在本说明出具日，原我所注册会计师丘树旺同志，注册会计师证号：450100080680，因个人原因已从本所离职，故无法在《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之“会计师事务所声明”中签字。

特此说明。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 1 月 5 日



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的祥浩审字[2023]4501Z0218 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的祥浩审字[2023]4501Z0218 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：吴雄灵  
吴雄灵

文小松  
文小松

会计师事务所负责人（签字）：威海波  
威海波

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 1 月 5 日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级人员（签字）：蒋申                      邹火雄  
蒋申    邹火雄

法定代表人：张剑文  
张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2024年 2 月 27 日

## 第十三条 发行有关机构

一、发行人：兴宁市永业基础设施建设投资有限公司

住所：兴宁市宁新街道和山河东侧文峰新城一区 4 栋 DS-9

法定代表人：黄筱强

联系人：张玉兰

联系地址：兴宁市宁新街道和山河东侧文峰新城一区 4 栋 DS-9

联系电话：0753-3336811

传真：0753-3327183

二、主承销商、债权代理人：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：李娟

联系人：左晨光

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）B 座 12、15  
层

联系电话：010-66551309

传真：010-66553435

三、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22  
至 901-26

法定代表人：肖厚发



联系人：艾丽丝

联系地址：南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 32 层  
3206 至 3209 号

联系电话：18577165358

传真：0771-5714484

**四、审计机构：祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 32 层 3222、  
3223、3224、3227

法定代表人：咸海波

联系人：文小松

联系地址：南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 32 层  
3222、3223、3224、3227

联系电话：0771-5593126

传真：0771-5535500

**五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

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：张剑文

联系人：邹火雄、蒋申

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

## 六、发行人律师：广东华商律师事务所

住所：广东省深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦第 21A-3 层、22A、23A、24A、25A 层

负责人：高树

联系人：黄钧宁

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦第 23 层

联系电话：0755-83025555

传真：0755-83025058

## 七、监管银行：交通银行股份有限公司梅州分行

住所：梅州市彬芳大道鸿都花园帝景湾维也纳 1#楼 1-3 层

负责人：左李琳

联系人：朱荣基

联系地址：梅州市彬芳大道鸿都花园帝景湾维也纳 1#楼 1-3 层

联系电话：0753-8601813

传真：0753-8601820

## 八、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路 75 号华中小龟山金融文化公园 13 栋 1 楼

负责人：黄露

联系人：彭凯

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

联系电话：027-87319263

传真：027-87319263-8209

## 九、登记机构

### （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：水汝庆

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、010-88170731

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：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：聂燕

负责人：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：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

邮政编码：1000333

## 十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书封面载明日期，发行人与发行人聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十四条 备查文件

### 一、备查文件

投资者在阅读本募集说明书的同时可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体包括：

（一）主管部门对本期债券公开发行的注册文件；

（二）《兴宁市永业基础设施建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》；

（三）发行人经审计的 2020-2022 年审计报告，未经审计的 2023 年前三季度财务报表；

（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）广东华商律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）募集资金专项监管协议；

（七）债权代理协议；

（八）持有人会议规则；

（七）担保函。

### 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）发行人：

住所：兴宁市宁新街道和山河东侧文峰新城一区 4 栋 DS-9

法定代表人：黄筱强

联系人：张玉兰

联系地址：广东省梅州市兴宁市宁新街道和山河东侧文峰新城  
一区 4 栋 DS-9

联系电话：0753-3336811

传真：0753-3327183

**（二）主承销商：东兴证券股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：李娟

联系人：左晨光

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

联系电话：010-66551309

传真：010-66553435

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

上海证券交易所：<http://www.sse.com.cn>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn/>

如对本次发行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。

附表一：担保人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	464,854.61	359,065.04	431,647.09	368,177.86
交易性金融资产	1,085.60	1,085.60	1,064.07	6,274.27
应收票据及应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	29.75	27.04	75.84	--
其他应收款合计	332,837.22	278,183.86	110,777.89	195,598.23
其他应收款	--	278,183.86	110,777.89	--
其他流动资产	--	56.90	0.59	249.88
流动资产差额（特殊报表科目）	78,987.80	83,280.98	108,211.83	98,966.13
<b>流动资产合计</b>	<b>877,794.97</b>	<b>721,699.43</b>	<b>651,777.32</b>	<b>669,266.36</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	--	--	--	617,845.57
债权投资	707,356.25	661,161.15	593,526.36	--
长期应收款	326,107.73	415,388.25	231,485.36	148,108.67
长期股权投资	2,838.41	2,891.84	1,589.60	--
投资性房地产	6,221.34	6,676.56	7,283.52	3,945.24
固定资产合计	2,481.06	2,339.51	2,580.64	6,471.25
其中：固定资产	--	2,339.51	2,580.64	--
在建工程合计	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	910.83	939.12	211.41	54.87
长期待摊费用	1,375.54	681.42	880.13	--
递延所得税资产	8,291.47	8,198.14	8,507.01	5,488.69
其他非流动资产	24,417.92	11,925.95	6,761.41	6,453.94
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,080,000.55</b>	<b>1,110,201.95</b>	<b>852,825.45</b>	<b>788,368.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,957,795.53</b>	<b>1,831,901.37</b>	<b>1,504,602.77</b>	<b>1,457,634.59</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	78,550.00	50,000.00	--	--
应付票据及应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00
预收款项	6.18	--	--	--
应付职工薪酬	1,214.54	1,363.62	1,476.86	1,116.79
应交税费	16,206.89	24,647.90	26,781.82	28,499.60
其他应付款合计	40,320.14	31,201.53	42,159.56	86,554.42
其他应付款	--	31,201.53	42,159.56	--
一年内到期的非流动负债	6,008.75	110,372.93	5,409.32	4,609.32

其他流动负债	6,437.04	857.62	--	--
流动负债差额（特殊报表科目）	135,202.12	103,067.39	81,465.96	69,961.49
<b>流动负债合计</b>	<b>283,945.66</b>	<b>321,510.99</b>	<b>157,293.51</b>	<b>190,741.61</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	--	3,900.00	7,100.00	--
应付债券	50,000.00	89,939.62	139,771.86	139,647.33
长期应付款合计	84.14	135.00	135.00	0.00
递延所得税负债	2,551.37	2,551.37	2,017.61	992.83
其他非流动负债	85,091.04	77,500.00	--	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>137,726.55</b>	<b>174,025.99</b>	<b>149,024.46</b>	<b>140,640.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>421,672.21</b>	<b>495,536.99</b>	<b>306,317.98</b>	<b>331,381.77</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00
资本公积	45,040.75	45,040.75	45,040.75	45,040.75
其他权益工具	199,638.57	59,890.57	--	--
永续债	199,638.57	59,890.57	--	--
盈余公积	28,340.56	28,340.56	22,230.66	17,222.14
一般风险准备	31,265.81	31,265.81	22,140.15	17,120.50
未分配利润	452,892.92	393,949.64	332,618.99	271,874.01
归属于母公司所有者权益合计	1,507,178.61	1,308,487.32	1,172,030.54	1,101,257.40
少数股东权益	28,944.71	27,877.06	26,254.25	24,995.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,536,123.32</b>	<b>1,336,364.39</b>	<b>1,198,284.79</b>	<b>1,126,252.82</b>
负债及股东权益差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,957,795.53</b>	<b>1,831,901.37</b>	<b>1,504,602.77</b>	<b>1,457,634.59</b>



附表二：担保人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>130,173.61</b>	<b>124,987.36</b>	<b>112,862.88</b>	<b>82,638.98</b>
其中：营业收入	--	--	112,862.88	117,607.30
利息收入	43,287.21	25,770.19	--	--
已赚保费	86,614.72	90,993.59	--	--
营业总收入特殊科目	271.68	8,223.59	--	-34,968.32
<b>二、营业总成本</b>	<b>48,398.86</b>	<b>52,410.25</b>	<b>53,911.53</b>	<b>34,064.73</b>
其中：营业成本	784.97	87.14	481.43	6,135.66
分保费用	1,363.16	2,867.32	791.79	--
税金及附加	1,015.60	1,160.81	1,036.14	923.17
管理费用	8,910.31	12,795.70	13,760.22	10,600.09
财务费用	17,870.97	22,062.58	24,276.37	16,405.82
其中：利息费用	18,398.07	23,447.69	20,051.59	--
利息收入	4,394.46	10,313.68	5,282.00	--
营业总成本特殊科目	18,453.85	13,436.70	13,565.58	--
加：公允价值变动收益	--	21.53	26.70	265.73
投资收益	--	26,235.68	43,828.10	48,184.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	1,302.24	636.56	--
资产处置收益	-243.53	-0.41	--	156.50
资产减值损失	--	--	--	1,879.83
信用减值损失	--	1,235.50	-11,764.92	--
其他收益	1,603.48	2,346.16	1,176.79	1,754.14
<b>三、营业利润</b>	<b>83,134.70</b>	<b>102,415.57</b>	<b>92,218.03</b>	<b>100,814.95</b>
加：营业外收入	0.31	1,404.72	3,280.06	7,367.66
减：营业外支出	0.39	0.00	141.83	114.02
<b>四、利润总额</b>	<b>83,134.62</b>	<b>103,820.29</b>	<b>95,356.26</b>	<b>108,068.60</b>
减：所得税费用	20,783.68	25,631.26	23,093.00	28,036.52
<b>五、净利润</b>	<b>62,350.93</b>	<b>78,189.03</b>	<b>72,263.27</b>	<b>80,032.08</b>
（一）持续经营净利润	62,350.93	78,189.03	72,263.27	80,032.08
归属于母公司所有者的净利润	61,283.28	76,566.21	70,932.13	77,551.74
少数股东损益	1,067.65	1,622.82	1,331.13	2,480.34
<b>六、每股收益：</b>				
<b>八、综合收益总额</b>	<b>62,350.93</b>	<b>78,189.03</b>	<b>72,263.27</b>	<b>80,032.08</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	61,283.28	76,566.21	70,932.13	77,551.74
归属于少数股东的综合收益总额	1,067.65	1,622.82	1,331.13	2,480.34

附表三：担保人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	147,066.09	141,767.58	113,463.50	121,335.09
收到的税费返还	542.27	619.38	665.25	116.34
收到其他与经营活动有关的现金	1,240,475.15	274,023.06	444,510.55	161,781.64
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,388,083.50</b>	<b>416,410.02</b>	<b>558,639.31</b>	<b>283,233.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,281.97	3,099.06	809.87	160.72
支付给职工以及为职工支付的现金	4,847.98	8,354.33	8,300.00	6,861.16
支付的各项税费	38,449.52	36,902.96	36,046.79	25,494.36
支付其他与经营活动有关的现金	1,191,318.74	536,401.91	492,361.80	554,230.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,236,898.20</b>	<b>584,758.26</b>	<b>537,518.45</b>	<b>586,746.83</b>
经营活动产生的现金流量净额差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>151,185.30</b>	<b>-168,348.24</b>	<b>21,120.85</b>	<b>-303,513.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	274,025.49	107,957.00	335,968.33	1,208,522.65
取得投资收益收到的现金	--	24,245.40	22,822.78	11,028.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	494.87	--	--	260.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>274,520.36</b>	<b>132,202.40</b>	<b>358,791.11</b>	<b>1,219,811.21</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	800.19	736.67	2,162.46	137.94
投资支付的现金	334,654.43	178,990.49	294,400.00	1,380,129.58
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>335,454.62</b>	<b>179,727.16</b>	<b>296,562.46</b>	<b>1,380,267.53</b>
投资活动产生的现金流量净额差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-60,934.25</b>	<b>-47,524.76</b>	<b>62,228.65</b>	<b>-160,456.32</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	139,664.00	60,000.00	--	1,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	--	--	1,000.00
取得借款收到的现金	140,230.00	177,500.00	18,000.00	139,540.00
收到其他与筹资活动有关的现金	--	--	--	128,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>279,894.00</b>	<b>237,500.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>268,540.00</b>
偿还债务支付的现金	203,089.56	800.00	10,100.00	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,517.32	20,324.72	17,771.34	11,910.62
支付其他与筹资活动有关的现金	11,825.11	56,794.19	62,602.03	--
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>235,432.00</b>	<b>77,918.91</b>	<b>90,473.37</b>	<b>21,910.62</b>

筹资活动产生的现金流量净额差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>44,462.00</b>	<b>159,581.09</b>	<b>-72,473.37</b>	<b>246,629.38</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>134,713.05</b>	<b>-56,291.91</b>	<b>10,876.13</b>	<b>-217,340.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额	282,681.71	338,973.62	328,097.50	545,438.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>417,394.76</b>	<b>282,681.71</b>	<b>338,973.62</b>	<b>328,097.50</b>