2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司

城市停车场建设专项债券

募集说明书

发行人

新余市城市建设投资开发有限公司

主承销商

中信证券股份有限公司

CITIC Securities Company Limited

二〇二一年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整、及时。

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师事务所声明

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

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债

券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡欲认购本期债券的投资者，请在确认投资之前，充分了解本期债券的风险。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，日后交易币种的汇率、利率、税金变动等所产生风险，以及因政治、经济、金融形势的变化而产生风险，均由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议中的安排。

六、其他重大事项或风险提示

本期债券设置弹性配售选择权，设置基础发行额和弹性配售额。计划发行规模为基础发行额与弹性配售额之和。如申购总量达到基础发行额但未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照。基础发行额进行配售。如申购总量达到计划发行规模、且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照本期计划发行规模（基础发行额与弹性配售额之和）进行配售；如不启动弹性配售，按照基础发行额进行配售。如申购总量达到强制触发倍数条件后，则必须启动弹性配售，按照本期计划发行规模（基础发行额与弹性配售额之和）进行配售。

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

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券，简称“21新余专项债01”。

（二）计划发行总额：本期债券计划发行规模为人民币9亿元，其中基础发行额5亿，弹性配售额4亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行人参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。计划发行规模为9亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为4亿元。强制触发倍数为10倍，即当申购总量超过基础发行额的10倍后，按照全额启动弹性配售。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模9亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模9亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售

选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

（五）债券利率：

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

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第 3 年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计算。

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。

在本期债券存续期内第3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。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第3个计息年度末，发行人可选择上调或下调本期债券后4年的票面利率0-300基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（八）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权将回售的债券进行转售或予以

注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（十）发行方式与对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

通过承销团成员在银行间市场发行的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的公开发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）债券担保方式：本期债券无担保。

（十二）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以100万元为一个认购单位，认购金额必须是100万元的整数倍且不少于1,000万元。

（十三）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

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

目 录

声明及提示 I

释义 1

第一条 债券发行依据 4

第二条 本期债券发行的有关机构 5

第三条 发行概要 9

第四条 认购与托管 15

第五条 债券发行网点 17

第六条 认购人承诺 18

第七条 债券本息兑付办法 20

第八条 发行人基本情况 22

第九条 发行人业务情况 41

第十条 发行人财务情况 71

第十一条 已发行尚未兑付的债券 133

第十二条 募集资金用途 138

第十三条 偿债保证措施 159

第十四条 投资者保护措施 164

第十五条 风险与对策 169

第十六条 信用评级 186

第十七条 法律意见 190

第十八条 其他应说明的事项 192

第十九条 备查文件 193

释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、新余城投、开发公司	指	新余市城市建设投资开发有限公司
本期债券	指	2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
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《2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
江西银行新余分行	指	江西银行股份有限公司新余分行
建设银行江西分行	指	中国建设银行股份有限公司江西分行
监管银行	指	江西银行股份有限公司新余分行 中国建设银行股份有限公司江西分行
《债权代理协议》	指	发行人与江西银行新余分行签订的《2020年新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2020年新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》
《募集资金专户监管协议》	指	发行人与监管银行签订的募集资金专户监管协议
《偿债资金专户监管协议》	指	发行人与监管银行签订的偿债资金专户监管协议
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

主承销商、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
债权代理人	指	江西银行新余分行
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
申购和配售办法说明	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
报告期/近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
公司简称		
新余投控集团、新余投控	指	新余市投资控股集团有限公司
新余市城东建投	指	新余市城东建设投资总公司
新余市渝水建投	指	新余市渝水区城区建设投资开发公司
分宜县城建	指	分宜县城市建设投资开发有限公司
城乡集团	指	新余市城乡建设投资（集团）有限公司
惠民公司	指	新余市惠民棚户区改造投资有限公司
聚源投资	指	新余市聚源投资有限公司
聚源材料	指	新余市聚源建筑材料有限公司
聚源建筑	指	新余市聚源建筑工程有限公司

城投置业	指	新余市城投置业有限公司
城投项目	指	新余市城投项目管理有限公司
云津浮桥管理	指	新余市云津浮桥管理有限公司
永盛矿冶	指	江西永盛矿冶股份有限公司
新余农商银行	指	新余农村商业银行股份有限公司
聚源项目管理	指	新余市聚源项目管理有限公司

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

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]151 号文件注册公开发行。

本期债券业经发行人唯一股东新余市投资控股集团有限公司《关于同意新余市城市建设投资开发有限公司申请发行城市停车场建设专项债券的决定》文件批准发行。

本期债券业经《新余市城市建设投资开发有限公司董事会决议》表决通过。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：新余市城市建设投资开发有限公司

住所：江西省新余市渝水区北湖中路360号

法定代表人：简剑光

联系人：谢煜、黄奇

联系地址：新余市沿江路1388号投控大厦

联系电话：0790-6736670

邮政编码：338099

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

法定代表人：张佑君

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦23层

联系人：刘延冰、潘宏、伍晓婧、杨程远、陈贺、张静文、宫兆平、章园、胡佐凡

联系电话：010-60838709

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（二）分销商

1. 光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区1508号

法定代表人：刘秋明

联系地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦15层

联系人：张欣

联系电话：010-58377839

传真：010-58377893

邮政编码：100045

三、登记、托管、结算机构：

1. 中央国债登记结算有限责任公司

住所： 北京市西城区金融大街10号

法定代表人：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

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2. 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200127

四、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所： 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101

法定代表人：梁春

联系人：丁莉、何雨村

联系地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101

联系电话：0791-88575785

传真：0791-88575792

邮政编码：330096

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号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：谢海琳

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872123

传真：0755-8287 2338

邮编：518040

六、发行人律师：江西求正沃德律师事务所

营业场所：中国江西南昌市红谷滩碟子湖大道555号时间广场B座7、8层

负责人：刘卫东

联系人：邹津、许龙江

联系地址：中国江西南昌市红谷滩碟子湖大道555号时间广场B

座7、8层

联系电话：0791-88533870

传真：0791-83850881

邮编：330038

七、募集资金专户监管人、偿债资金专户监管人、债权代理人：江西银行股份有限公司新余分行

地址：江西省新余市中山路69号

负责人：郑小敏

联系人：章璐

电话：0790-6669922

传真：0790-6669922

邮政编码：338000

八、募集资金专户监管人：中国建设银行股份有限公司江西分行

地址：江西省南昌市东湖区八一大道366号

负责人：王德刚

联系人：饶沛諴、蒋涵瑶

电话：0971-86848406、0791-86848267

传真：0971-86848268

邮政编码：330006

第三条 发行概要

一、发行人

新余市城市建设投资开发有限公司

二、债券名称

2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券，债券简称“21 新余专项债 01”。

三、计划发行总额

本期债券计划发行规模为人民币 9 亿元,其中基础发行额为 5 亿，弹性配售额为 4 亿元。

四、弹性配售选择权

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行人参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。计划发行规模为 9 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 4 亿元。强制触发倍数为 10 倍，即当申购总量超过基础发行额的 10 倍后，按照全额启动弹性配售。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 9 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售:

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，

不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模9亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

五、债券期限

本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

六、债券利率

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

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第 3 年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

七、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算。

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。

在本期债券存续期内第3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。

八、发行人调整票面利率选择权

在本期债券存续期内第3个计息年度末，发行人可以选择上调或下调本期债券后4年的票面利率0-300基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

九、发行人调整票面利率公告日期

发行人将于本期债券的第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

十、投资者回售选择权

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权将回售的债券进行转售或予以注销。

十一、投资者回售登记期

投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

十二、发行价格

本期债券面值100元，平价发行。以100万元为一个认购单位，认购金额必须是100万元的整数倍且不少于1,000万元。

十三、债券形式及托管方式

本期债券为实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登

十四、发行方式及发行对象

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

通过承销团成员在银行间市场发行的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的公开发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十五、簿记建档日

本期债券的簿记建档日为2021年4月29日。

十六、发行首日

本期债券发行的第1日，即2021年4月30日。

十七、发行期限

2个工作日，自发行首日至2021年5月6日。

十八、起息日

本期债券存续期限内每年的5月6日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限

自2021年5月6日至2028年5月5日。若投资者于本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年5月6日起至2024年5月5日。

二十、付息日

本期债券存续期内每年的 5 月 6 日为上一个计息年度的付息日

（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、兑付日

本期债券的兑付日为2028年5月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的兑付日即行权年度的5月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十二、本息兑付方式

通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十三、主承销商/簿记管理人

中信证券股份有限公司。

二十四、承销方式

承销团余额包销，本期债券承销团由中信证券股份有限公司担任独家主承销商。

二十五、债权代理人:

江西银行股份有限公司新余分行。

二十六、监管银行:

江西银行股份有限公司新余分行、中国建设银行股份有限公司江西分行。

二十七、信用级别

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

二十八、债券担保

本期债券无担保。

二十九、流动性安排

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

二十四、税务提示

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

第四条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。本期债券的具体申购配售办法请见发行前在相关媒体刊登的《2021 年第一期新余市城市投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

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

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.com.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或 A 股证券账户，

在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外)发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条　认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺:

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、同意江西银行新余分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让:

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券存续期内每年的5月6日为上一个计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券为到期一次还本，兑付日为2028年5月6日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的5月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过相关债券登记托管机构和其他有

关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

（一）发行人有权在本期债券存续期第3个计息年度末调整本期债券后续计息年度的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法的公告。

（二）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度和回售实施办法的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内按照回售实施办法进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记或办理登记手续不符合相关规定的，则视为继续持有本期债券并接受上述调整，同意继续持有本期债券。

（三）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个工作日内进行登记。若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（四）投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（五）发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付金额。

（六）投资者未回售的本期债券的部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：新余市城市建设投资开发有限公司

法定代表人：简剑光

注册资本：4.5亿元人民币

成立日期：2000年07月25日

统一社会信用代码：91360500491014916U

住所：江西省新余市渝水区北湖中路360号

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：城市建设投资开发；农村基础设施建设投资；农业综合开发、土地开发服务、土地整治服务（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）。

新余市城市建设投资开发有限公司是新余市大型国有城市资产运营主体，担负着新余市公用事业类设施的投资、建设和运营。为增强新余市持续健康发展能力，2018年7月，新余市城市建设投资开发有限公司并入新余市投资控股集团有限公司，合并后，发行人定位不变，仍是新余市城市基础设施建设领域的重要主体，具有一定的区域主导、垄断优势，市场相对稳定。同时，新余市人民政府通过优质资产整合、财政补贴等多种方式给予公司大力支持。

截至2019年12月31日，发行人经审计的合并报表资产总额3,389,456.66万元，负债总额为1,648,857.96万元，所有者权益为1,740,598.70万元。2019年度，发行人实现营业收入110,818.84万元，营业利润15,108.34万元，净利润14,019.64万元。

二、历史沿革

新余市城市建设投资开发有限公司前身是新余市城市建设投资开发公司，新余市城市建设投资开发公司系经新余市人民政府批准，由新余市建设局以其下属新余市市政公司等 11 家单位的部分城建类国有资产于 2000 年 07 月 25 日出资组建的全民所有制企业，设立时主管部门（出资人）为新余市建设局。发行人设立时注册资本为人民币 2.50 亿元，该出资经新余市金山有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（余金会验字[2000]第 426 号）验证。新余市工商行政管理局于 2000 年 07 月 25 日核发发行人的《企业法人营业执照》（注册号：3605001000935）。

2005 年 11 月 25 日，新余市人民政府办公室下发抄告单（余府抄字[2005]第 154 号），自 2005 年 12 月 1 日起，发行人的 100%国有股权及全部权益无偿划转给新余市国有资产监督管理委员会持有，由新余市国有资产监督管理委员会代表新余市人民政府履行国有资产出资人职责。

2013 年 07 月 30 日，新余市国资委作出《出资人决定》，同意投入货币贰亿元增加发行人注册资本，由原注册资本贰亿伍仟万元增加至肆亿伍仟万元。本次增资经江西华泰会计师事务所新余分所出具《验资报告》（赣华泰会[新余]验字[2013]第 190 号）验证。发行人已办理本次增资的工商登记手续。

2018 年 06 月 01 日，新余市城市建设投资开发公司召开职工代表大会讨论公司改制方案，21 名职工代表全票通过《新余市城市建设投资开发公司改制方案》（以下简称“《改制方案》”），同意公司企业性质由全民所有制改制为有限责任公司。2018 年 06 月 19 日，新余市国企改革工作领导小组出具《关于新余市城市建设投资开发公司

改制方案的批复》（余国企改革字[2018]1 号），同意实施《改制方案》。根据《改制方案》，公司企业性质由全民所有制改制为有限责任公司。2018 年 07 月 02 日，新余市市场和质量监督管理局核准了公司名称变更、投资人变更、企业类型变更等事项，公司名称变更为“新余市城市建设投资开发有限公司”; 股东变更为新余市投资控股集团有限公司，由新余市投资控股集团有限公司履行相应国有资产出资人职责。2018 年 07 月 02 日，发行人取得新余市工商行政管理局核发的 360500010001028 号《企业法人营业执照》。

三、发行人股东与实际控制人情况

（一）控股股东

发行人是依法成立的有限责任公司，新余市投资控股集团有限公司是发行人的唯一股东，拥有 100.00%股权。

新余市投资控股集团有限公司成立于 2010 年 5 月 24 日，注册资本为 9.33 亿元，经营范围包括: 城市基础设施建设、交通基础设施建设、棚户区改造、城（镇）区域开发、水利水电、旅游开发、政府工程代建(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，涉及资质证书的凭资质证书经营）。

发行人于 2018 年 7 月成为新余投控全资子公司，截至 2019 年末，新余投控所持有的新余城投股权未发生增减变动，且无质押情况。

截至 2019 年 12 月 31 日，新余市投资控股集团有限公司总资产 5,065,942.73 万元，总负债 2,508,896.30 万元，所有者权益 2,557,046.44 万元。2019 年实现营业收入 221,826.87 万元，净利润 20,333.80 万元。

截至本募集说明书出具之日，新余投控尚未发行过债券。

（二）实际控制人

发行人实际控制人为新余市国有资产监督管理委员会。根据中共江西省委办公厅、江西省人民政府办公厅《关于新余市人民政府部分机构调整的通知》（赣委[2004]211号）和中共新余市委、新余市人民政府《关于印发新余市人民政府部分机构调整实施意见的通知》（余发[2005]6号）精神，组建新余市国有资产监督管理委员会(以下简称“市国资委”)，为新余市人民政府直属正处级职能机构。新余市政府授权新余市国资委代表市政府履行国有资产出资人职责，主要负责市属企业（含地方金融企业、国有资产营运机构）国有资产和市属企业化管理事业单位的国有资产的监管工作，确保国有资产保值增值。

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未将发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人治理结构与组织结构

（一）公司治理

发行人为依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的有限责任公司。发行人为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，形成了包括出资人、董事会和监事在内的现代法人治理结构，公司依据公司章程进行公司治理。

1. 出资人

新余市投资控股集团有限公司作为唯一出资人行使下列职权:

（1）决定公司的经营方针和投资计划;

（2）选举和更换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;

（3）审议批准董事会的报告;

（4）审议批准监事的报告;

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（7）对公司增加或减少注册资本作出决议;

（8）对发行公司债券作出决议;

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

（10）修改公司章程。

2. 董事会

发行人设董事会，其成员为五人，均由出资人指派。董事的任期为3年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会会议由董事长召集和主持；董事长因特殊原因不能履行职务或者不履行职务时，由董事长指定的其他董事召集和主持；三分之一以上董事提议召开董事会会议。董事会行使下列职权:

（1）召集公司会议，并向出资人报告工作;

（2）执行出资人的决定;

（3）决定公司的经营计划和投资方案;

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（6）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;

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;

（8）决定公司内部管理机构的设置;

（9）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;

（10）制定公司的基本管理制度。

3. 经理

公司设经理一人，由董事会聘任或解聘，经理行使下列职权:

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

（3）拟定公司内部管理机构设置方案;

（4）拟订公司的基本管理制度;

（5）制定公司的具体规章;

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

（7）决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员;

（8）董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

4. 监事

公司设监事1人，由出资人指定。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期为3年,任期届满可连选连任。监事行使下列职权:

（1）检查公司财务;

（2）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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

（3）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;

（4）提议召开临时股东会会议;

（5）向股东会会议提出提案;

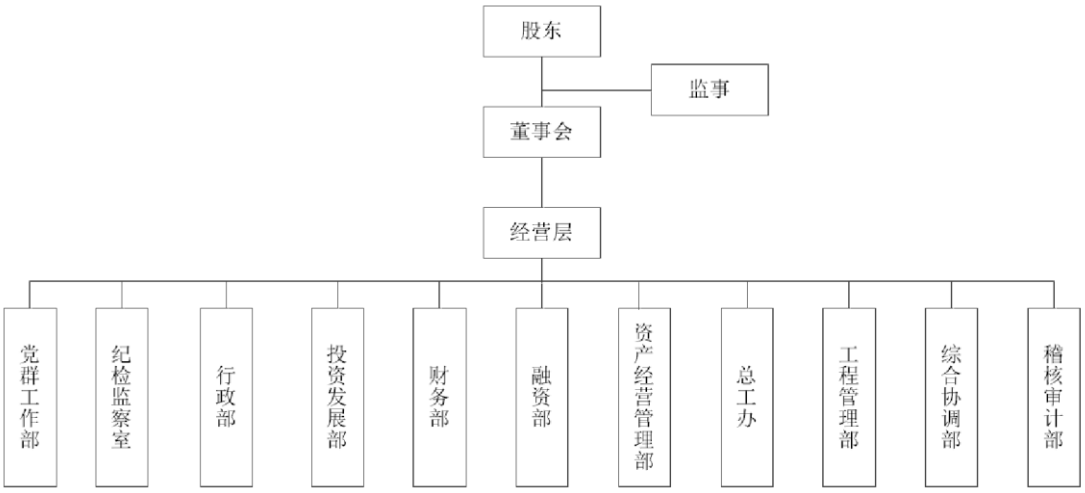
（6）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

（二）组织结构

1. 公司组织结构

公司设置党群工作部、总工办、纪检监察室、稽核审计部、财务部、资产经营管理部、融资部、行政部、投资发展部、工程管理部、综合协调部11个职能部门。

截至2020年9月30日，公司组织结构如下图所示:



主要职能部门工作职责:

（1）党群工作部: 主要负责集团公司党务、工青妇计、驻村帮扶、精神文明、人力资源管理、企业文化建设等工作。

（2）纪检监察室: 主要负责集团公司党风廉政建设、监督监察、违纪案件调查等工作。

（3）行政部: 主要负责集团公司行政公务、公共关系管理、档案管理、行政事务、法律咨询、合同审核、法律事务处理、综合治理等工作。

（4）投资发展部: 主要负责集团公司战略规划、制度建设、经

营计划、对外投资、股权管理等方面工作。

（5）财务部：负责集团公司的财务管理、预算管理及资金管理等工作。

（6）融资部：负责集团公司融资预算、融资管理、争取上级资金等工作。

（7）资产经营管理部：主要负责集团公司除股权、基金、资金及办公用品等以外的资产管理和经营工作。

（8）总工办：负责集团公司工程项目前期、设计变更、技术管理、合同管理以及亚行项目实施等工作。

（9）工程管理部：负责集团公司工程项目现场管理、编制工程进度报表、进度款支付计划、项目后期管养维护等工作。

（10）综合协调部：负责集团公司工程项目征地拆迁安置、施工环境协调等工作。

（11）稽核审计部：负责集团公司工程预决算审核和财务审计等工作。

2. 公司内部控制

为了健全公司管控体系与运行机制，促进公司发展，提高经济效益，公司建立了较为完善的内部控制体系。发行人已经在建设项目管理、财务及预算控制、投融资决策、人力资源管理、关联交易、对外担保等方面建立了内部控制体系。发行人通过内部控制体系，不断改进管理，确保经营发展目标的实现。

（1）建设项目管理制度

为了加强发行人工程建设项目的规范管理，发行人制定了一系列建设项目管理制度，包括《工程合同管理制度》、《工程质量管理制

度》、《建设工程设计变更及现场签证管理办法》、《内部审计制度》、《工程结算审核管理办法》、《内部招标管理办法》、《小型建设工程承包商预选库管理办法》、《建设项目前期工作管理办法》、《工程款支付管理办法》、《建设工程项目档案管理制度》、《征地拆迁综合协调工作制度》等。发行人成立了招标办，统一管理公司的招标工作，公司的招标范围、方式、程序、文件格式、开标、评标、定标方法均按国家有关规定执行。同时通过相关制度约束工程建设项目各环节的工作，以把控工程进度、质量、成本。

（2）财务及预算控制制度

为了规范发行人财务管理，不断提升财务管理水平，发行人制定了一系列财务管理制度，包括《财务管理办法》、《财务管理制度》，加强日常财务管理和会计核算；发行人推行全面预算管理，制定了《预算管理办法》，由此强化内部控制，防范经营风险，提升公司整体管理水平和经济效益；为加强现金、银行存款和理财业务管理，规范发行人及下属子公司的货币资金及理财业务，提高资金运营效益，防范资金理财风险，保证国有资产保值增值，制定了《资金管理办法》。

（3）重大投、融资决策制度

为维护公司权益、保障国有资产保值增值，公司制定了《对外股权投资管理办法》，规范股权投资程序，加强投资管理，同时也约定了股权转让程序和相关要求；为规范公司融资行为，提高融资效率，降低融资成本，减少融资风险，公司制定了《融资管理办法》，由此约定发行人及其下属子公司向金融机构或非金融机构进行融资的行为。

（4）人力资源管理制度

为进一步规范人力资源管理，建立能上能下、奖罚分明的人力资

源管理体系，发行人制定了《人力资源管理制度》。由人事主管部门结合公司战略发展规划，分析企业资源状况和人力资源管理现状，制定人力资源规划和工作方向，编制具体工作方案和计划。该制度从员工的聘用和淘汰、劳动合同的订立、终止和解除、薪酬管理、考勤与休假管理、绩效管理、培训管理、奖惩、离职管理、晋升、子公司人力资源管理等方面明确了发行人员工的管理要求。

（5）关联交易管理方面

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

（6）担保制度

为了规范公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，维护股东的合法权益，公司制定了《对外担保管理制度》，该制度适用于发行人及其全资子公司、控股子公司。公司子公司发生的对外担保，按照该制度执行。制度从对外担保对象、决策权限及审议程序进行了约定。

五、发行人参、控股子公司情况

（一）合并报表范围内子公司情况

截至2020年9月末，发行人共有9家子公司纳入合并报表，基

本情况如下:

表8-1 截至2020年9月末发行人合并报表范围内子公司情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	子公司级别	注册资本	持股比例	持股比例	
					直接	间接
1	新余市城乡建设投资(集团)有限公司	一级	55,000.00	100	100	-
2	新余市惠民棚户区改造投资有限公司	一级	11,100.00	100	100	-
3	新余市聚源投资有限公司	一级	10,000.00	100	100	-
4	新余市聚源建筑材料有限公司	二级	1,000.00	100	-	100
5	新余市聚源建筑工程有限公司	二级	6,000.00	100	-	100
6	新余市城投置业有限公司	二级	3,000.00	100	-	100
7	新余市城投项目管理有限公司	二级	1,000.00	100	-	100
8	新余市云津浮桥管理有限公司	二级	10.00	100	-	100
9	新余市聚祥置业有限公司	二级	500.00	100	-	100

合并报表中主要子公司具体情况介绍如下:

1. 新余市城乡建设投资（集团）有限公司

新余市城乡建设投资(集团)有限公司2004年09月25日成立，法定代表人黎青，2009年04月24日变更为有限责任公司（法人独资），注册资本5,000万元，2011年03月15日增资20,000万元，变更后注册资本25,000万元，股东不变。2017年5月22日，国开发展基金有限公司增资入股，变更后注册资本25,761.50万元。2018年9月，根据新余市城乡建设投资（集团）有限公司股东会决议，新余市城乡建设投资（集团）有限公司申请减少国开发展基金有限公司出资

额761.50万元，变更后的注册资本为25,000.00万元。2020年2月14日，新余市城市建设投资开发有限公司对新余市城乡建设投资（集团）有限公司增资30,000.00万元，变更后的注册资本为55,000.00万元。截至目前，发行人持有新余城乡建设100.00%的股份，是新余城乡建设的唯一股东。新余城乡建设已于2019年3月20日完成此次注册资本变更的工商登记，经营范围：企业投资、房地产开发、市政工程建设、园林绿化、物业管理、城乡建设投资、资产运营、设备租赁（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，涉及资质证的、凭资质证经营）。

截至2019年12月31日，新余城乡建设总资产1,897,368.36万元，总负债838,941.30万元，所有者权益1,058,427.06万元。2019年实现营业收入83,111.15元，净利润16,512.25万元。

2. 新余市惠民棚户区改造投资有限公司

新余市惠民棚户区改造投资有限公司于2014年8月11日成立，法定代表人冯琪伟，注册资本11,100万元。经营范围：房地产开发、园林绿化、物业管理、项目资产运营（金融、证券、期货、保险业务除外）（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，涉及资质证书的均凭资质证书经营）。

截至2019年12月31日，新余惠民总资产420,014.74万元，总负债401,896.16万元，所有者权益18,118.58万元。2019年实现营业收入7,765.94万元，净利润892.49万元。

3. 新余市聚源投资有限公司

新余市聚源投资有限公司成立于2016年3月23日，法定代表人周卿，注册资本10,000.00万元，经营范围包括：基础设施建设开发；信息技术咨询、服务；资产管理；投资管理；项目投资（金融、期货、

证券、保险除外）；投资咨询（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）。为支持引导重点产业和有发展前景的企业加快发展，新余市政府拟成立产业引导专项基金，充分发挥政府在整合资源上的优势，新余市聚源投资有限公司由此而设立。

截至2019年12月31日，新余聚源投资总资产12,364.78万元，总负债5,400.00万元，所有者权益6,964.78万元。2019年实现营业收入0.00万元，净利润407.14万元。

4. 新余市聚源建筑材料有限公司

新余聚源材料于2008年1月23日成立，法定代表人简剑光，注册资本1,000.00万元，经营范围：建筑材料、瓷砖、钢材、水泥、大理石销售（以上项目涉及前置许可和国家有专项规定的除外）。

截至2019年12月31日，新余聚源材料总资产214,717.13万元，总负债216,146.57万元，所有者权益-1,429.44万元。2019年实现营业收入0.00万元，净利润-15.46万元。新余聚源材料成立初期，主要以向新余聚源建筑等企业提供甲供材料为目的，目前该公司未开展经营业务，但有少量管理费用支出。

5. 新余市聚源建筑工程有限公司

新余聚源建筑于2008年1月24日成立，法定代表人傅东华，注册资本6,000.00万元。经营范围：房屋租赁，房屋建筑主体、设备与设施的管理与维护，物业管理，市政工程、园林绿化、建筑施工（以上项目涉及前置许可的除外，涉及资质证书的均凭资质证书经营）。

截至2019年12月31日，新余聚源建筑总资产575,673.05万元，总负债570,764.24万元，所有者权益4,908.80万元。2019年实现营业收入70.64万元，净利润-2,010.70万元。新余聚源建筑2019年工程项目未确认收入，导致净利润为负。

6. 新余市城投置业有限公司

新余城投置业于2008年2月21日成立，法人代表人宁胜平，注册资本3,000.00万元。经营范围：房地产开发、销售、策划房地产中介服务/物业管理（以上项目涉及资质证书的均凭资质证书经营，涉及前置许可的除外）

截至2019年12月31日，新余城投置业总资产194,815.04万元，总负债205,910.64万元，所有者权益-11,095.60万元。2019年实现营业收入0.00万元，净利润96.44万元。新余城投置业主要承担发行人保障性住房项目的建设，2019年新余城投置业新开发项目未完工，暂未确认房地产销售收入。

7. 新余市城投项目管理有限公司

新余城投项目于2008年12月18日成立，法人代表人简剑光，注册资本 1,000 万元。经营范围：工程建设项目的管理、征地拆迁、招标、造价咨询服务、建筑监理、造纸、勘察、设计、管理咨询服务和技术资源交流、房地产策划（以上项目国家有专项规定的除外且涉及前置许可的凭证可证经营）。

截至2019年12月31日，新余城投项目总资产42,659.35万元，总负债41,670.36万元，所有者权益988.99万元。2019年实现营业收入0.00万元，净利润2.79万元。新余城投项目目前未开展经营业务。

8. 新余市云津浮桥管理有限公司

云津浮桥管理于2011年1月14日成立，法定代表人黎青，注册资本10.00万元。经营范围：浮桥维修、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2019年12月31日，云津浮桥管理总资产6,991.16万元，

总负债7,029.65万元，所有者权益-38.49万元。2019年实现营业收入0.00万元，净利润-24.05万元。主要原因是云津浮桥管理为浮桥维修管理成立的公司，不对外进行经营，故出现亏损。

9. 新余市聚祥置业有限公司

聚祥置业于2019年8月27日成立，法定代表人冯琪伟，注册资本500.00万元。经营范围房地产开发、销售、策划；房地产中介服务；园林绿化；建材（不含建筑钢筋）销售；物业管理；项目资产运营（金融、证券、期货、保险业务除外）。

截至2019年12月31日，聚祥置业总资产21,576.99万元，总负债21,693.90万元，所有者权益-116.91万元。2019年实现营业收入0.00万元，净利润-116.91万元。

（二）主要参股公司

截至2020年9月末，发行人主要参股公司情况如下：

表8-2　　2020年9月末发行人主要参股公司明细表

单位：万元

公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本
江西永盛矿冶股份有限公司	2.95%	2.95%	11,000.00
新余农村商业银行股份有限公司	2.66%	2.66%	142,557.14

1. 江西永盛矿冶股份有限公司

江西永盛矿冶股份有限公司（以下简称永盛矿冶）的前身是新余市永盛工贸有限公司（成立于1998年11月）、2006年变更为新余永盛实业（集团）有限公司、2008年改制为江西永盛矿冶股份有限公司。现拥有三个全资子公司“上海仰天进出口公司、广西钦州永盛锰业有限公司、陕西山阳县九州矿业有限公司”。公司注册资金11,000.00万

元，现有十位股东，其中邹泉珠占股44.01%、张菊莲占股27.55%，另北京中科智源投资管理公司、宝钢资源公司、佛山顺德金纺集团公司、新余城乡建设、萍钢公司等股东共占股28.44%。

截至2018年末，该公司总资产39,888.36万元，总负债79,740.01万元，净资产-39,851.65万元，2018年实现营业收入12,434.18万元，净利润-18,190.09万元。该公司目前处于破产清算流程中，截至2018年末，发行人已就对该公司的投资额1,350.00万元计提了1,350.00万元减值准备。

2. 新余农村商业银行股份有限公司

新余农村商业银行股份有限公司（以下简称新余农商银行）于2006年9月22日正式创立，其前身为江西新余农村合作银行。江西新余农村合作银行（以下简称新余合作银行）是在原分宜县农村信用合作社联合社、渝水区农村信用合作社联合社和辖内30个法人信用社的基础上改制后组建的。2006年8月24日，经中国银监会批准开业的全国首家设区市农村合作银行，也是江西省新余市唯一一家法人银行机构，是由辖内自然人、企业法人和其它经济组织入股组成的股份合作制地方金融机构。经过几年的增资扩股，截至2020年9月30日注册资本为142,557.14万元。

截至2019年末，该公司总资产3,521,317.42万元，总负债3,201,815.67万元，净资产319,501.76万元，2019年实现营业收入101,912.86万元，净利润16,785.53万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员

发行人的董事会、监事及高级管理人员均按照公司法、公司章程

等相关法律法规，经过合法程序产生。发行人董事会、监事及高级管理人员组成情况如下:

表8-3　　发行人董监高人员情况表

项目	姓名	性别	年龄	职务	任职起止时间
董事会成员	简剑光	男	55	董事长	2020.06.25至2023.06.24
	黄福如	男	57	董事、副总经理	2018.06.06至2021.06.05
	胡小云	男	46	董事、董事会秘书	2018.06.06至2021.06.05
监事	彭逢甲	男	35	监事	2018.06.06至2021.06.05
高级管理人员	黎青	女	48	总经理	2018.07.05至2021.07.04
	黄福如	男	57	副总经理	2018.07.05至2021.07.04
	胡小云	男	46	董事会秘书	2018.07.05至2021.07.04
	赖小红	女	48	财务总监	2018.07.05至2021.07.04

（二）董事、监事及高级管理人员基本情况

1. 董事会成员

简剑光，男，1966年4月生，本科学历。历任新余市证工程设计所主任兼生产技术科长、新余市永固监理公司副总经理、新余市交通建设投资有限公司工程部部长、新余市发展投资集团有限公司总经理助理、新余市投资控股集团有限公司总经理助理。现任新余市城市建设投资开发有限公司董事长、法定代表人。

黄福如，男，1962年11月生，大专学历，会计师。历任北京军委直属空军后勤部涞水库干部，空军航空兵第十四师干部，江西华东交大干部，江西省人才交流中心，新余市城投集团经理，新余市发展投资集团总经理助理，新余市投资控股集团有限公司总经理助理。现任新余市城市建设投资开发有限公司董事、副总经理。

胡小云，男，1973 年 11 月生，中共党员，大专学历，政工师、会计师。曾先后在新余纺织厂、新余华源远东纺织公司、新余远东纺织公司、新余城投、新余市投控集团工作。现任新余市城市建设投资开发有限公司董事、董事会秘书。

2. 监事

彭逢甲，男，1984 年 11 月生，中共党员，本科学历。曾先后在华东交通大学理工学院、新余市城乡建设投资集团有限公司、新余市投资控股集团有限公司工作。现任新余市城市建设投资开发有限公司监事。

3. 高级管理人员

黎青，女，1971 年 10 月生，中共党员，本科学历，经济师。曾先后在江西二化教育科、江西二化劳动人事科、江西二化人事教育处、江西赛维 LDK 太阳能高科技有限公司、新余市城投以及新余市投资控股集团有限公司工作。现任新余市城市建设投资开发有限公司总经理。

黄福如，男，1962 年 11 月生，大专学历，会计师。历任北京军委直属空军后勤部涞水库干部，、空军航空兵第十四师干部、江西华东交大干部、江西省人才交流中心、新余市城投集团经理、新余市发展投资集团总经理助理、新余市投资控股集团有限公司总经理助理。现任新余市城市建设投资开发有限公司副总经理。

胡小云，男，1973 年 11 月生，中共党员，大专学历，政工师、会计师。曾先后在新余纺织厂、新余华源远东纺织公司、新余远东纺织公司、新余城投、新余投控工作。现任新余市城市建设投资开发有限公司董事会秘书。

赖小红，女，1971 年 2 月生，本科学历，经济师。历任新余市新

纪元房地产开发公司会计、新余市房管局会计、新余市交通建设投资有限公司财务经理、新余市发展建设投资有限公司财务经理、新余市投资控股集团有限公司财务副经理。现任新余市城市建设投资开发有限公司财务总监。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合法律、法规及《公司章程》的程序性规定。此外，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况，其任职资格符合《公司法》、《公司章程》及《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》的规定。且发行人董事、监事、高级管理人员不存在拥有海外居留权情况。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

新余城投业务板块包括项目工程建设、房屋销售、土地出售以及租赁业务。截至2019年末，发行人总资产3,389,456.66万元，总负债1,648,857.96万元，所有者权益1,740,598.70万元，2019年实现营业收入110,818.84万元，利润总额14,735.60万元，净利润14,019.64万元。截至2020年9月末，发行人总资产3,725,449.81万元，总负债1,975,536.94万元，所有者权益1,749,912.87万元，2019年1-9月实现营业收入16,996.43万元，利润总额10,314.17万元，净利润10,314.17万元。

表9-1　　发行人近三年及一期营业收入明细表

单位：万元、%

按业务分类	营业收入							
	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	**16,537.74**	**97.30%**	**110,116.82**	**99.37%**	**83,642.62**	**98.09%**	**80,672.82**	**98.94%**
其中：项目工程建设业务	16,537.74	97.30%	33,970.87	30.65%	39,882.62	46.77%	-	-
土地出售业务	-	-	68,380.00	61.70%	43,760.00	51.32%	64,320.00	78.88%
房屋销售业务	-	-	7,765.94	7.01%	-	-	16,352.82	20.06%
其他业务	**458.69**	**2.70%**	**702.02**	**0.63%**	**1,624.62**	**1.91%**	**864.71**	**1.06%**
其中：租赁业务	458.69	2.70%	702.02	0.63%	1,624.62	1.91%	864.71	1.06%
总计	**16,996.43**	**100.00%**	**110,818.84**	**100.00%**	**85,267.24**	**100.00%**	**81,537.53**	**100.00%**

2017-2019年及2020年1-9月，发行人实现营业收入分别为81,537.53万元、85,267.24万元、110,818.84万元和16,996.43万元。

2018 年发行人实现营业收入 85,267.24 万元，较去年增长 3,729.71 万元，增加 4.57%，主要是 2018 年发行人虽然未实现房屋销售收入，但部分工程项目当年进行了竣工决算，因此项目工程建设板块 2018 年实现收入。2019 年发行人实现营业收入 110,818.84 万元，较去年增长 25,551.60 万元，增加 29.97%，主要原因是土地出售收入同比增长较快，发行人土地整理业务在 2019 年确认收入的土地地块数和地块面积较 2018 年增长较大。近三年发行人各板块业务收入存在一定波动，但营业收入整体呈增长趋势。

从营业收入的构成来看，发行人营业收入主要来自于项目工程建设收入、土地出售收入。2017-2019 年发行人实现项目工程建设收入分别为 0.00 万元、39,882.62 万元和 33,970.87 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、46.77%和 30.65%。2017-2019 年，发行人实现土地出售收入分别为 64,320.00 万元、43,760.00 万元和 68,380.00 万元，占营业收入的比例分别为 78.88%、51.32%和 61.70% 发行人其他业务收入主要为租赁收入，其他业务收入近三年占营业收入的比重有所上升，但金额相对较小，2019 年仅占 0.63%。

表9-2　　发行人近三年及一期营业成本明细表

单位：万元、%

按业务分类	营业成本							
	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	**14,818.39**	**97.54%**	**90,095.18**	**99.37%**	**71,880.07**	**99.21%**	**73,582.05**	**99.23%**
其中：项目工程建设业务	14,818.39	97.54%	29,264.56	32.28%	34,253.83	47.28%	-	-
土地出售业务	-	-	54,548.04	60.16%	37,626.24	51.93%	38,014.02	51.26%
房屋销售业务	-	-	6,282.59	6.93%	-	-	35,568.03	47.96%

按业务分类	营业成本							
	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他业务	**373.18**	**2.46%**	**572.95**	**0.63%**	**572.95**	**0.79%**	**572.95**	**0.77%**
其中：租赁业务	373.18	2.46%	572.95	0.63%	572.95	0.79%	572.95	0.77%
总计	**15,191.57**	**100.00%**	**90,668.14**	**100.00%**	**72,453.03**	**100.00%**	**74,155.00**	**100.00%**

发行人近三年及一期末营业成本分别为74,155.00万元、72,453.03万元、90,668.14万元和15,191.57万元。2018年发行人营业成本较2017年减少1,701.98万元，主要原因是2018年土地出售业务板块成本较上年降低，项目工程建设板块成本相对上年房屋销售成本较低所致。2019年发行人营业成本较2018年增加18,215.11万元，主要原因是在2019年确认收入的块数和面积都增加，总投资额增大，导致土地出售业务成本上升，且2019年较2018年增加了房屋销售成本所致。发行人整体营业成本规模、结构等与营业收入相匹配。

表9-3　　发行人近三年及一期营业毛利率明细表

单位：万元

按业务分类	营业毛利润							
	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	**1,719.35**	**10.40%**	**20,021.63**	**18.18%**	**11,762.55**	**14.06%**	**7,090.77**	**8.79%**
项目工程建设业务	1,719.35	10.40%	4,706.32	13.85%	5,628.79	14.11%	-	-
土地出售业务	-	-	13,831.96	20.23%	6,133.76	14.02%	26,305.98	40.90%
房屋销售业务	-	-	1,483.36	19.10%	-	-	-19,215.21	-117.50%
其他业务	**85.51**	**18.64%**	**129.06**	**18.38%**	**1,051.66**	**64.73%**	**291.76**	**33.74%**
租赁业务	85.51	18.64%	129.06	18.38%	1,051.66	64.73%	291.76	33.74%
总计	**1,804.86**	**10.62%**	**20,150.70**	**18.18%**	**12,814.21**	**15.03%**	**7,382.53**	**9.05%**

从主营业务毛利润来看，发行人近三年及一期末发行人主营业务毛利润分别为7,090.77万元、11,762.55万元、20,021.63万元和1,804.86万元。2017年发行人毛利润来自于土地出售收入、房屋销售收入及租赁业务收入，土地出售收入是毛利润的主要来源。2018年发行人毛利润来自于项目工程建设收入、土地出售收入及租赁业务收入，土地出售收入和项目工程建设收入是主要来源。2019年发行人毛利润来自于土地出售收入、项目工程建设收入、房屋销售收入及租赁业务收入，土地出售业务收入是毛利润的主要来源。

从毛利润率来看，2017-2019年发行人营业毛利润率分别为9.05%、15.03%和18.18%，2017年至2019年发行人毛利润率总体呈上升趋势，其中2017年的毛利润率相对较低，主要是由于2017年房屋销售业务板块亏损所致；2018-2019年毛利润率回升，主要是由于土地出售业务和项目工程建设业务收入持续增长，毛利润率较高所致。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要分为工程建设、房屋销售及土地业务。其中，工程建设主要包括城市基础设施建设业务、保障性住房项目（目前以棚户区改造为主）；其他业务主要为租赁业务等。

（一）工程建设业务

发行人工程建设业务模式主要采取两种形式：一是政府通过项目委托代建形式或通过签订政府购买服务协议，授权发行人或其子公司为项目投资主体，在项目工程竣工验收合格后，项目投资主体向政府移交工程使用权、管理权，政府根据项目实际造价的一定比例确定项目收益补偿，并安排资金支付，该类业务收入分类为“项目工程建设收入”；二是在项目建设中获得部分房产和商铺用于销售，这主要体现在部分棚户区改造项目中，该类业务分类为“房屋销售业务”。2015

年之前，发行人开展的棚户区改造项目主要采取代建模式或通过签订政府购买服务协议；2015 年之后棚户区改造项目则通过市场化运营模式。

1. 城市基础设施建设

发行人作为新余市城市资产运营主体，主要从事新余市市政基础设施建设业务。发行人城市基础设施建设业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、财预[2017]87 号文等法律法规与有关政策规定。

（1）业务流程

发行人受新余市人民政府委托，作为城市道路、桥梁、园林绿化、垃圾和污水处理、城市排污排水、城市景观等城市基础设施项目建设的责任单位，作为建设项目业主职责，负责建设项目的具体实施工作。2013 年以前，发行人承接城市基础设施建设项目，主要通过签订委托代建合同，根据新余市人民政府印发的《关于新余市城乡建设投资集团公司市政设施建设项目政府回购意见的通知》（余府发[2009]15 号），发行人作为城市基础设施建设的责任单位，负责建设项目的具体实施工作，发行人与新余市财政局应当建立和完善建设项目回购工作机制，签订项目建设回购协议，在建设项目竣工验收合格并交付使用后，由新余市财政局根据回购协议进行回购；2014 年-2017 年，发行人承接基础设施建设项目，主要通过签订政府购买服务协议，由新余市政府作为项目采购主体，发行人作为项目承接主体，待项目完成并达到服务标准后，政府按年度安排采购资金。2018 年后发行人承接基础设施建设项目，主要为签订委托代建合同模式。

随着工程建设项目的陆续完工，为匹配新余市财政资金安排，2018 年新余市人民政府印发《关于新余市城市建设投资开发有限公

司工程项目建设资金支付的说明》，统筹安排项目资金的支付计划。

（2）盈利模式

发行人城市基础设施建设盈利模式遵循成本控制原则，项目建设利润来源主要是发行人项目竣工后，新余市财政局审批施工单位工程决算与按国家现行概预算定额标准计算进行项目验收，由新余市财政局安排资金支付。支付的资金包括项目的建设成本以及公司应收取的代建收益。

（3）主要在建项目

近年来，新余市加大对棚户区改造项目的投资建设，主要由发行人承建。2015年以后公司新开工的城市基础设施建设项目较少，仅新增了新余市高铁新区地下综合管廊项目、新余市孔目江流域洪水防控及环境治理工程和绕城公路项目，分别于2016年和2017年开工。除此之外，报告期末发行人孔目江新城区桥梁及下穿沪昆铁路通道建设项目、袁河抬水城区排水排污改造工程、新余市防洪堤生态保护工程、袁河综合治理工程等项目已完工，但尚未结算。

表9-4　　截至2020年9月末发行人主要工程建设项目

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已完成投资	已确认收入	已回款金额	项目类型	项目性质	是否签订合同或协议	协议名称和日期	建设期限
1	新余市高铁新区地下综合管廊项目	102,500.00	27,536.00	0	0	地下管廊	政府代建	是	2015年，签订《新余市高铁新区地下综合管廊项目政府购买服务协议》	2016.11-2021.12
2	新余市孔目江流域洪水防控及环境治理工程	198,858.00	18,671.00	0	0	水利设施建设	政府代建	否	-	2017.7-2024.7
3	绕城公路	79,450.18	66,582.00	0	0	道路	政府代建	否	-	2017.7-2020.12
4	新余市妇幼保健院扩建项目	14,000.00	13,900.00	0	0	医院	政府代建	否	-	2019.5-2020.11
5	新余市水环境治理工程项目一期	128,600.00	7,985.00	0	0	水利设施建设	政府代建	否	-	2020.3-2023.12
合计		523,408.18	134,674.00	-	-	-	-	-	-	-

注1：上述项目除新余市高铁新区地下综合管廊项目外，尚未签订协议，新余市政府于2018年12月1日出具《关于新余市城市建设投资开发有限公司工程项目建设资金支付的说明》，明确新余市将通过统筹方式每年安排资金支付项目投资成本及收益补偿，收益补偿金额为投资成本*15%。该说明中包含新余市高铁新区地下综合管廊项目、新余市孔目江流域洪水防控及环境治理工程及绕城公路项目为政府代建项目。新余市妇幼保健院扩建项目为2019年新筹划项目，尚未签订协议，发行人正积极与政府协调签订服务协议。新余市水环境治理工程项目一期项目为发行人自建项目，无需签订委托代建合同。

2. 保障性住房（棚户区改造）业务

发行人是新余市主要的保障性住房(棚户区改造)投资建设主体，主要负责新余市城区保障性住房（棚户区改造）项目投资及建设。发行人保障性住房（棚户区改造）开发业务由新余城投本部、子公司新余城乡建设作为项目主体，子公司新余城投置业和新余惠民承接。新余城投置业具备业务资质，为房地产开发企业叁级资质，证书编号:赣建房开字3812号；新余惠民具备业务资质，拥有房地产开发企业肆级资质，证书编号：赣建房开字6692号。近年来，发行人按照新余市政府的总体规划，大力推进保障性住房、城市棚户区改造、廉租房、公租房和农民安置房等重点民生工程建设。

发行人保障性住房(棚户区改造)业务项目手续齐全且合法合规，均办理了环评批复、可研批复、建设用地许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

（1）业务经营模式

发行人开发保障性住房（棚户区改造）项目主要是根据国家、江西省、新余市下达的年度指标进行，项目由新余市政府牵头立项，新余市土地储备中心提供土地，发行人开发。项目开发的资金主要来自于发行人自有资金及银行融资。

发行人保障性住房（棚户区改造）业务经营模式主要分为两种:

A、委托代建模式:2015年以前的项目主要是采用委托代建形式，均已签署授权文件和委托代建协议;

B、市场化运作模式：2015年以后的项目主要采用市场化运作模式，发行人下属具有开发资质的公司通过招拍挂摘牌拿到安置地，由发行人负责拆迁，建成的安置房一部分通过协议价补偿给被拆迁户，另一部分通过市场价销售给社会，店铺和停车位由发行人市场销售或

租赁。政府给予的补贴主要是中央补助资金，发行人根据实际建设情况每年申报棚改任务，按 3 万/户标准，中央补助资金通过市财政下拨至发行人棚改项目。

（2）盈利模式

A、委托代建模式

发行人保障性住房（棚户区改造）业务盈利模式遵循成本控制原则，项目建设利润来源主要是发行人项目竣工后，新余市财政局审批施工单位工程决算与按国家现行概预算定额标准计算进行项目验收，由新余市财政局安排资金支付。支付的资金包括项目的建设成本以及公司应收取的代建收益，据目前执行情况，代建收益为代建项目投资总额的15%左右，项目利息资本化列入项目的总成本中。

B、市场化运作模式

保障房项目的市场化补偿机制，主要来源于项目建设所获得的各项收入，包括:

I 保障房项目配建商品房及配套商业用房销售收入，其中配套商业用房包括配套商铺、车位及幼儿园等销售收入;

II 保障房项目新余市政府给与的建设及运营补贴收入;

III 保障房项目中央专项补助资金收入;

IV 房屋安置差价收入，即保障房项目相关安置住房按新建安置房与拆迁补偿标准的差异所收的差价补偿收入。

账户监管：保障房项目按照“融资-投资建设-回收资金”的封闭模式独立、规范运作。项目的资金投入通过专户监管使用，同时项目建设所获得的各项收入均设立专户进行归集，确保专款专用，项目封闭运作。

（3）保障性住房（棚户区改造）项目情况

A、委托代建模式

公司采取委托代建模式的保障性住房项目大部分已完工，并处于待回款阶段；截至2020年9月末，发行人无在建和拟建的委托代建模式保障房项目。

B、市场化运作模式

发行人已完工的市场化运作模式下的保障房项目为新钢棚户区改造-铁山片区（B区）项目；截至2020年9月末，发行人主要在建市场化运作的保障性住房项目有新纺棚户区改造一期项目、新余市中洲棚户区改造一期项目、新钢棚户区改造等项目，预计总投资55.90亿元，已投金额24.63亿元，剩余待投资金额31.27亿元，具体项目情况如下表所示:

表9-5　　截至 2020 年 9 月末发行人主要在建保障性住房项目（市场化运作模式）情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已完成投资	已确认收入	已回款金额	项目类型	项目性质	是否签订合同或协议	协议的名称和日期	建设期限
1	新纺棚户区改造一期项目	113,750.00	48,577.00	-	-	安置房建设	自建	否	-	2016.3-2020.12
2	新余市中洲棚户区改造一期项目	68,968.00	31,250.00	-	-	安置房建设	自建	否	-	2016.10-2021.10
3	新钢棚户区改造-铁山片区（A 区）	35,169.00	19,230.00	-	-	安置房建设	自建	否	-	2019.1-2020.12
4	新钢棚户区改造（环山 A 区）建设项目	35,000.00	19,780.00	-	-	安置房建设	自建	否	-	2019.1-2022.1
5	城北片区棚户区改造项目	118,000.00	22,780.00	-	-	安置房建设	自建	否	-	2019.5-2022.5
6	市委一大院棚户区改造	58,000.00	5,500.00	-	-	安置房建设	自建	否	-	2019-2022
合计		428,887.00	147,117.00	-	-	-	-	-	-	-

（二）土地业务收入

发行人土地业务系发行人将其名下土地资产转让后获得的收益。发行人土地来源主要分为两种，一是此前政府作价出资注入的土地，另一种是发行人通过招拍挂取得的土地。上述两种取得方式的土地，发行人均持有合法的土地证明文件。

发行人报告期内土地业务收入均来自土地回售业务。政府针对发行人持有的土地另有用途，政府向发行人回购土地。发行人就拟出让地块与新余市土地储备中心、新余市财政局签署转让协议，注销发行人持有土地证，发行人确认土地收入。

发行人目前没有从事土地储备工作，发行人土地业务不存在违反国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门及有关政策的规定。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司分别实现出售土地收入64,320.00 万元、43,760.00 万元、68,380.00 万元及 0.00 万元，具体情况如下表:

表9-6　　发行人报告期内土地资产出让情况明细表

单位：万元

出让年份	地块名称	土地证号	用地性质	面积（㎡）	单价（元/㎡）	总投资额	确认收入年份	确认收入金额
2017	土地	余开国用（2012）第0841号	出让	133,333.34	4,824.00	38,014.00	2017年	64,320.00
2018	土地	余国用（2015）第100440号	出让	28,305.05	2,357.34	37,626.24	2018年	43,760.00
2018	土地	余国用（2015）第100441号	出让	32,577.97			2018年	
2018	土地	余国用（2008）第K3590号	作价出资入股	114,314.99			2018年	
2018	土地	余国用（2008）第K3434号	作价出资入股	10,434.97			2018年	
2019	土地	余国用（2015）第100687号	出让	10,269.15	2,526.16	54,548.04	2019年	68,380.00
2019	土地	余国用（2012）第K10951号	作价出资入股	133,339.96			2019年	
2019	土地	余国用（2012）第K10953号	作价出资入股	34,532.54			2019年	
2019	土地	余国用（2012）第K10948号	作价出资入股	11,058.62			2019年	
2019	土地	余国用（2012）第K10949号	作价出资入股	81,486.96			2019年	
2019	土地	余国用（2013）第K104115号	出让	57,152.74			2019年	

三、发行人所在行业现状和前景

（一）我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。改革开放30年来，由于城市经济的发展，我国城市基础设施现状得到明显改善，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

据《2019年国民经济和社会发展统计公报》公布的数据，2019年我国城镇常住人口达到8.48亿人，常住人口城镇化率为60.60%，比上年末提高1.02个百分点。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》，到2020年，全国总人口将达14.5亿，城镇人口达8.10-8.40亿，城镇化水平达56%-58%。随着城镇人口的不断增加，城镇人口比例不断提高，对于城市基础设施的需求也不断增加。根据国家统计局最新数据，2019年全社会固定资产投资560,874亿元，比上年增长5.1%。基础设施作为固定资产投资的主要方向，以改善城镇人居环境基本条件为重点，全面提高了城市市政公用设施产品与服务的供给能力，为城市化进程提供了物质保障。

最近十年，我国在城市市政设施、城市公共交通、城市供水、燃气及集中供热等领域，均取得了较快的发展。但根据世界经济论坛发布的《2017-2018年全球竞争力报告》，中国整体基础设施水平排名47/137（参评国家共计137个），作为国家综合竞争力的短板指标仍需加强。具体表现为：大城市交通拥挤、道路发展难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等，中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设

施建设已成为我国国民经济建设的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持：2013年9月，国务院印发《关于加强城市基础设施建设的意见》，要求各省市围绕改善民生、保障城市安全、投资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施水平。2017年5月，国家住房城乡建设部印发的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》发展目标中明确要求全国各省市积极适应把握引领经济发展新常态，着力完善城市市政基础设施网络、推进城市市政基础设施领域基本公共服务均等化，2020年建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系。

在未来的10至20年间，城镇化势将成为我国社会发展的必然趋势和经济发展的强劲动力。

（二）新余城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

新余市是新余是江西省的一个新兴工业城市，1960年设市，1963年撤市，1983年复市，全市总人口（常住）为116.08万人，面积3178平方公里，现辖"一县三区"（高新技术产业开发区、分宜县、渝水区和仙女湖风景名胜区），工业化率达51.3%，城市化率达56.6%，是全国唯一的国家新能源科技城、全国22个国家森林城市之一、全国首批8个“全国节能减排财政政策综合改革示范市”之一、国家“城市矿产”示范基地、资源枯竭转型试点城市。

根据新余市“十三五”发展规划要求，今后五年新余市经济社会发展的总体目标是，在贯彻落实科学发展观、加快转变经济发展方式、实现经济社会又好又快发展、保障和改善民计民生、促进社会和谐方面走在全省前列，把新余建设成为国家新能源科技城和赣西区域中心城市，城镇化进程进一步加快，户籍人口城镇化率明显提高，城镇功

能和服务能力显著提升。

（三）我国保障性住房建设行业现状和前景

解决人民群众住有所居问题是当前党中央、国务院的重要决策部署，也是关系到国计民生、构建和谐社会的重要内容。2010年12月，中央经济工作会议明确指出：“要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障住房体系和商品房体系”。

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，主要由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房等构成，是与商品性住房相对应的一个概念。

近年来部分城市房价飞涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出；一线城市房价上涨过快、一些城市中低价位、中小套型住房供应不足，住房保障制度仍相对滞后，中等偏下收入家庭住房困难；房地产开发模式传统粗放，资源、能源消耗大；中长期制度建设也相对滞后。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。近几年，为遏制一些城市房价过快上涨的势头，国务院多次部署调控工作，“国四条”、“国十一条”、“新国十条”等一系列房地产调控政策出台后，房地产市场出现了积极的变化，房价同比涨幅持续回落，环比涨幅回落后在低位波动，投资投机性购房需求得到一定抑制。中央政府从保增长、扩大内需、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。

为了促进房地产市场的平稳健康发展，改善广大居民的居住条件，实现“住有所居”的目标，国家通过调控和市场机制两种手段，不断完

善住房保障体系和商品房供应体系，加大保障性安居工程和普通商品房的供应。

2016 年全国两会政府工作报告紧扣增进民生福祉，推动社会事业改革发展。在财力紧张的情况下，保障民生力度继续加大。2016 年，全国城镇保障性安居工程住房基本建成 772 万套，棚户区住房改造 601 万套，为历年之最。2019 年两会政府工作报告提出继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。从 2019 年政府两会“继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造”的政策导向来看，2018-2020 三年棚户区改造的既定目标不会改变。2018 年全国超额完成 580 万套改造任务（实际完成 626 万套），未来 2 年进入攻坚收尾阶段，棚改总体规模逐渐回落也符合按照计划目标推进的预期。此外，结合此前“因地制宜地推进棚改货币化安置”的政策方向来看，棚改政策收紧将重点集中在商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地区。根据 2018 年底住建部对棚改资金的导向来看，今年各地将加大以棚改专项债为主的融资发行力度，鼓励国开行、中国农业发展银行对收益能平衡的棚改项目继续贷款。

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，到 2020 年城镇常住人口保障房覆盖率计划将从 2012 年的 12.5%左右提升至 23%。从 2015 年开始，我国实施了棚改三年计划以来，2015 至 2017 年完成棚户区改造 1800 万套。2017 年 5 月国务院常务会议已经决定，2018 年-2020 年将改造各类棚户区 1500 万套，并要求在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例。在新型城镇化的大背景下，随着政府对民生的不断重视，保障房政策的不断

完善，保障性住房行业将获得持续健康发展。

“十三五”期间，国家仍将加大保障性住房的建设规模，提高保障性住房在住房供应体系中的比重，加快发展公共租赁房，继续推进廉租住房和经济适用住房建设，增加限价商品住房供应。

（四）新余市保障性住房建设现状与发展前景

根据《新余市人民政府办公室关于印发新余市2020年棚户区改造工作实施方案的通知》，2020年江西省政府下达的新余市城市棚户区改造目标任务16,269套，其中：中心城区15,014套（含市本级10,653套、渝水区2,950套、高新区1,411套），分宜县1,255套。

新余市未来将通过降低准入条件，扩大保障范围，加大政策宣传，建立常态化受理机制及完善公租房小区周边的基础配套设施建设等措施，进一步提高公租房的分配入住率，解决更多中低收入家庭的住房困难问题。

《新余市国民经济和社会发展第十三个五年规划》要求在十三五期间，健全保障性住房制度，推行公共租赁住房“以购代建、以租代建”模式，完善准入和退出机制。完善住房市场供应体系，优化用地和商品住房供应结构，培育住房市场，加大对商品房去库存力度，积极推行“以租代售”模式，合理引导住房消费，促进房地产市场平稳健康发展。坚持以规划为引领，发挥房地产业促进经济发展的作用。

随着新余市经济的持续发展和政府投入力度的不断加强，新余市保障性住房建设前景广阔。

四、发行人在行业中的地位及竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

1. 发行人在新余市城市基础设施建设中的地位

发行人主要职能是接受政府委托，从事基础设施建设项目，包括城市基础设施、城市郊区基础设施、农村基础设施的投资开发、建设。目前发行人承担了新余市大部分城市基础设施建设的任务，是新余市城市基础设施投资、建设、运营的核心企业之一。作为新余市城市基础设施建设的主要建设单位，发行人在新余城市基础设施建设及保障房建设等领域的项目获取方面，国有独资企业的身份使得发行人处于相对垄断地位，市场占有率相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。

发行人具有城市建设投资开发、农村基础设施建设投资的经营资质。目前以城市基础设施建设项目为主，为加快新余市基础设施建设步伐，推动城市发展，新余市政府致力将发行人打造成为具有强大经济实力和可持续发展能力的城市建设骨干企业，使发行人在资产注入、项目获取、优惠政策等方面有着一定的优势。在项目运作上，发行人得到政府较大支持，拥有较多的稀缺性资源，随着新余市城镇化进程的加速推进，以及乡村振兴建设的需要，公司作为新余市基础设施建设主体单位的地位优势将得到充分发挥，拓宽业务的同时有助于公司业务规模稳定增长。

2. 发行人在新余市保障性住房建设行业中的地位

根据《新余市2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年新余市地区生产总值971.58亿元，比上年增长7.6%。其中，第一产业增加值62.73亿元，增长3.1%；第二产业增加值453.32亿元，增长7.6%；第三产业增加值455.53亿元，增长8.4%。三次产业结构为6.4:46.7:46.9，三次产业对GDP增长的贡献率分别为3.0%、47.8%和

49.2%。根据历年《新余市国民经济和社会发展统计公报》及《政府工作报告》公布的数据，2017年-2019年，新余市地区生产总值增速分别为8.5%、8.3%和7.6%。近三年新余市的地区生产总值保持了一定的增长，为新余市加快现代化城市建设步伐奠定了坚实的基础。

为统筹城市生产、生活、生态空间，充分考虑城市功能和市民需求，通过城市双修、城市设计，高起点、系统化编制城市风貌提升规划，结合城市棚户区改造推进教育、医疗、养老、社区服务合理布局，以科学的规划描绘、框定城市整体美，推动城市建设上水平、有品位。为实现上述目标，新余市仍有大量的棚户区改造投资项目。根据《新余市人民政府办公室关于印发新余市2020年棚户区改造工作实施方案的通知》，2020年江西省政府下达的新余市城市棚户区改造目标任务16,269套，其中：中心城区15,014套（含市本级10,653套、渝水区2,950套、高新区1,411套），分宜县1,255套。发行人作为新余市重要的保障性住房投资建设主体，近年来，按照新余市政府的总体规划，大力推进经济适用住房、城市棚户区改造、廉租房、公租房和农民安置房等重点民生工程建设。在新余市政府的大力支持下，公司在保障性住房建设方面具有一定的垄断优势。

3. 区域内同类企业竞争情况

新余市下辖渝水区、新余高新技术产业园区、仙女湖风景名胜管理区及分宜县，各区域内主要平台公司情况如下:

（1）发行人所属新余市本级区域内，主要平台公司为新余市投资控股集团有限公司，实际控制人为新余市国有资产监督管理委员会。新余市投资控股集团有限公司成立于2010年5月24日，注册资本93,300万元人民币，公司类型为其他有限责任公司，经营范围为城市基础设施建设、交通基础设施建设、棚户区改造、城（镇）区域开发、

水利水电、旅游开发、政府工程代建、工程招标、房地产开发（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）。

新余市投资控股集团有限公司下辖两家新余市本级重要平台公司，分别为发行人及新余市发展投资集团有限公司。新余市发展投资集团有限公司成立于2012年6月26日,注册资本金为12,000万元，经营范围：国有资本运营、城市社会公用事业项目投资建设、城市交通运输项目投资建设、城市水务工程项目投资建设、高铁新区项目投资建设、职教园区项目投资建设、市政园林项目投资建设、土木建筑、城市基础设施工程建设、房地产开发、亮化工程建设、投资顾问、市级保障性住房项目投资建设、市级其它项目的投资建设;场地租赁(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)。

其中发行人已发行存续期债券情况如下表所示：

表9-7 发行人已发行未兑付债券情况

单位：亿元、年、%

序号	发行人	证券名称	起息日期	发行规模	发行期限	当前余额	票面利率	证券类别
1	新余市城市建设投资开发公司	20 新余城建MTN001	2020-08-07	5	5	5	4.49	一般中期票据
2	新余市城市建设投资开发公司	20 新城 03	2020-04-24	5	5	10	4.7	非公开发行公司债券
3	新余市城市建设投资开发公司	20 新城 01	2020-01-16	10	5	10	5.3	非公开发行公司债券
4	新余市城市建设投资开发公司	19 新余城建MTN001	2019-09-19	10	5	10	4.5	一般中期票据
5	新余市城市建设投资开发公司	18 新余城建MTN001	2018-03-26	10	3	10	6.78	一般中期票据
6	新余市惠民棚户区改造投资有限公司	17 余棚改项目 NPB01	2017-11-10	6	5	6	6.5	一般企业债
7	新余市惠民棚户区改造投资有限公司	15 余棚改项目 NPB01	2015-12-08	7	5	2.8	6.42	一般企业债
8	新余市城市建设投资开发公司	21 新余城建MTN001	2021-03-08	5	5	5	5.50	一般中期票据
9	新余市城市建设投资开发公司	21 新余 01	2021-01-22	8	3	8	5.74	非公开发行公司债券

发行人根据中国银行间市场交易商协会出具的中市协注[2020]MTN1239号，获准注册额度20亿元，已使用10亿元，剩余额度10亿元。

新余市发展投资集团有限公司全资子公司江西省四通路桥建设集团有限公司于2014年4月18日公开发行一般企业债，具体情况如下表所示。

表9-8 江西省四通路桥建设集团有限公司已发行债券未偿还债券余额

单位：亿元、年、%

序号	发行人	证券名称	起息日期	发行规模	发行期限	当前余额	票面利率	证券类别
1	四通路桥	PR赣四通	2014-04-18	12	7	2.4	8.2	一般企业债

（2）新余市渝水区主要平台公司为新余市渝水区城区建设投资开发公司，该公司成立于2004年4月30日，公司类型为全民所有制企业，经营范围为土地开发，城区基础设施建设，房地产开发,农业开发。（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）

渝水区建投2019年末总资产为1,364,829.10万元，净资产为895,009.59万元，2019年全年总收入为42,133.14万元，利润总额为22,975.35万元。渝水区建投已发行未兑付债券情况如下表所示:

表9-9 新余市渝水区城区建设投资开发公司已发行债券未偿还债券余额

单位：亿元、年、%

序号	发行人	证券名称	起息日期	发行规模	发行期限	当前余额	票面利率	证券类别
1	渝水区建投	19新渝管廊债	2019-09-24	13.9	7	13.9	7.50	一般企业债
2	渝水区建投	15新余渝水债	2015-06-24	12	7	0.00	7.70	一般企业债

（3）新余高新技术产业园区主要平台公司为新余市城东建设投资总公司，该公司成立于2003年4月15日，注册资本9000万元人民币，公司类型为全民所有制企业，经营范围为城市基础设施项目的投资和开发建设、土地开发经营、房地产开发经营；建筑材料批发、零售；园林绿化工程；区内相关的有形和无形国有资产的经营管理（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，涉及资质证书的凭资质证书经营）

城东建投2019年末总资产1,468,893.68万元，净资产为844,285.25万元，2019年全年总收入为57,115.28万元，利润总额为11,835.91万元。城东建投已发行未兑付债券情况如下表所示：

表9-10　新余市城东建设投资总公司已发行债券未偿还债券余额

单位：亿元、年、%

序号	发行人	证券名称	起息日期	发行规模	发行期限	当前余额	票面利率	证券类别
1	新余市城东建设投资总公司	14新余城东债	2014-05-27	12	7	0.55	8.48	一般企业债

新余市城东建设投资总公司根据中市协注[2018]PPN419号，获准注册额度3亿，截至目前尚未发行。

（4）新余市分宜县主要平台公司为分宜县城市建设投资开发有限公司，该公司成立于2007年5月18日，注册资本36,160万元人民币，公司类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为城市建设投资开发；农村基础设施建设投资；企业发展投资；太阳能光伏发电；电站营运与管理（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）

分宜县城投2019年末总资产780,508.29万元，净资产554,620.64

万元，2019年全年总收入为90,577.55万元，利润总额为9,080.99万元。

表9-11 分宜县城市建设投资开发有限公司已发行债券未偿还债券余额

单位：亿元、年、%

序号	发行人	证券名称	起息日期	发行规模	发行期限	当前余额	票面利率	证券类别
1	分宜县城市建设投资开发有限公司	PR分宜债	2016-08-22	14.5	7	0	4.54	一般企业债

（5）新余市仙女湖风景名胜管理区不存在已发行债券。

发行人作为新余市城市基础设施建设领域的重要主体，具有一定的区域主导、垄断优势。在新余市城市基础设施建设中，发行人具有城市建设投资开发、农村基础设施建设投资的经营资质。目前以城市基础设施建设项目为主，在项目运作上，发行人拥有较多的稀缺性资源，随着新余市城镇化进程的加速推进，以及乡村振兴建设的需要，公司作为新余市基础设施建设主体单位的地位优势将得到充分发挥，拓宽业务的同时有助于公司业务规模稳定增长。在新余市保障性住房建设中，发行人是新余市重要的保障性住房投资建设主体。近年来，按照新余市政府的总体规划，大力推进经济适用住房、城市棚户区改造、廉租房、公租房和农民安置房等重点民生工程建设，公司在保障性住房建设方面具有一定的垄断优势。 在业务经营能力方面，发行人资本实力、融资能力、盈利能力不断增强。发行人在发展过程中，新余市政府通过股权划转、优质资产注入等多种途径充实发行人的资本，为发行人的快速发展提供了坚实的保障。2017-2019 年，发行人收到财政补贴金额分别为10,012.00万元、11,715.00万元和11,052.00万元，占营业收入的比例分别为 10.87%、13.74%和 9.97%。报告期

内，政府补贴金额有一定小幅增长，具有一定可持续性。此外，发行人经过近十年的发展，拥有了丰富的财务资源，与金融机构保持了良好的合作关系，融资渠道逐步拓宽。目前公司已经形成了多层次多渠道的融资新模式。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1. 政府支持优势

发行人在新余市城市基础设施建设中，一直得到新余市政府的大力支持。除资产授权及股权划转等方式外，政府还以优惠政策和优质资产注入等多种途径扶持公司生产经营，为公司的快速发展提供了坚实的保障。

根据我国政府投融资管理体制改革的基本方针，新余市政府明确将做大、做强、做实新余城投，通过整合资产、理顺体制等措施增强新余城投自主经营与融资能力，实行项目运作与资产经营相结合的模式，确保新余城投具备稳定的收益来源，增强其可持续发展能力，在为新余市筹集城市建设资金、开展项目运作的同时实现公司较好的经营效益。

为了确保新余城投长期持续盈利，新余市政府根据新余城投业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策。一是授权新余城投从事基础设施建设与运营项目，中心城区扩容提质、连片开发与运营将成为公司业务的新亮点。二是由其开发与整理的土地逐年增加，发行人土地资源丰富。三是先后向新余城投注入了大批的优质经营性资产，对于新余城投承担的基础设施建设项目给予土地补偿，随着资产规模不断扩大、开发与运营能力的不断增强，公司资产创利能力将进一步增强，为公司可持续盈利打下坚实的基础。

2. 所处行业拥有垄断优势

新余市政府赋予新余城投三项职能：一是负责新余市政府指令性城市基础设施项目的开发建设；二是负责为新余市政府城市建设项目融资；三是负责盘活、管理和经营新余市政府授权的房地产，确保国有资产保值增值。发行人经营领域和投资范围除城市基础设施建设外，还涵盖了经济适用房建设、棚户区改造项目建设、物业管理等业务范围。发行人的市场和业务稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着新余市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的业务量和效益将同步增加。

3. 管理资产规模较大，经营收益稳定

公司受新余市委、市政府的委托，经营管理的资产主要包括城市基础设施建设、保障房建设等。经过几年的发展，发行人已逐步发展成为集“建设、管理、运营”于一体的集团公司。随着新余市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的经营收益和效益将同步增加，截至2020年9月末，公司总资产达372.54亿元，净资产为174.99亿元。

4. 较强的融资能力和逐步完善的融资结构

发行人经过近十年的发展，拥有了丰富的财务资源，与金融机构保持了良好的合作关系，融资渠道逐步拓宽。目前公司已经形成了多层次多渠道的融资新模式，主要包括：政策性银行和商业银行项目贷款、企业债券、融资租赁等。

五、发行人所处区域经济发展情况

新余市，江西省下辖市（地级），长江中游城市群重要成员，位

于江西省中部偏西，浙赣铁路西段，全境东西最长处101.9公里，南北最宽处65公里，东距省会南昌市150公里，东临樟树市、新干县，西接宜春市袁州区，南连吉安市青原区、安福县、峡江县，北毗上高县、高安市。新余市总面积3178平方公里。

新余市经济规模和综合经济实力较强，2017-2019年，新余市地区生产总值分别为794.78亿元、889.77亿元和971.58亿元，增速分别为8.5%、8.3%和7.6%。其中在2019年，第一产业实现增加值62.73亿元，增长3.1%；第二产业实现增加值453.32亿元，增长7.6%；第三产业实现增加值455.53亿元，增长8.4%。2019年固定资产投资增长10.0%，社会消费品零售总额305.78亿元，增长11.5%。实际利用外资增长7.6%，省外2000万元以上的项目资金566.02亿元、增长8.7%；城镇居民人均可支配收入40610元、增长8.0%，居民消费价格指数涨幅控制在3%，规模以上工业增长8.1%。

2019年全市政府性基金预算收入完成27.5亿元，其中：市本级完成13.5亿元，高新区完成1.6亿元，分宜县完成11.5亿元，渝水区完成0.9亿元,仙女湖区完成0亿元。

2019年全市政府性基金预算支出完成33.8亿元，其中：市本级完成11.2亿元，高新区完成5.6亿元，分宜县完成13.9亿元，渝水区完成1.8亿元，仙女湖区完成1.3亿元。

为统筹城市生产、生活、生态空间，充分考虑城市功能和市民需求，通过城市双修、城市设计，高起点、系统化编制城市风貌提升规划，结合城市棚户区改造推进教育、医疗、养老、社区服务合理布局，以科学的规划描绘、框定城市整体美，推动城市建设上水平、有品位。为实现上述目标，新余市仍有大量的棚户区改造投资项目。发行人作为新余市重要的保障性住房投资建设主体，近年来，按照新余市政府

的总体规划，大力推进经济适用住房、城市棚户区改造、廉租房、公租房和农民安置房等重点民生工程建设，公司在保障性住房建设方面具有一定的垄断优势。

六、发行人主营业务发展规划

发行人经营的战略目标是围绕市委、市政府制定的《新余市国民经济与社会发展十三个五年规划》，贯彻高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻党的十八大、十八届三中、四中、五中全会精神和习近平总书记系列重要讲话精神，遵循“四个全面”的战略布局，着力创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，坚持“发展至上、富民为先”，以提质增效为中心，以转型升级为主线，以改革开放为动力，以提升人民群众获得感为目标，全面提高新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化水平，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，提前全面建成小康社会的指导思想。充分利用新余经济迅速发展的历史性机遇，以城市基础设施建设、保障性安居工程建设和资产经营管理为中心，通过整合各种优质资源，盘活资产，按照市场规律，贯彻城市经营的理念，高效运作，形成公司的核心竞争力，使发行人逐步发展壮大为一个以城市基础设施建设项目经营、城市公用资产经营管理为主专业化的城市建设企业集团。

未来五年，发行人将继续服务城市建设与发展，认真完成市政府指定性重大重点项目投融资，精心经营城市，不断拓展主营业务，形成主辅业并举、多腿走路的发展态势，不断做大公司规模和现金流，促进公司利润增长点亮点纷呈。

主业方面：在城市建设投融资上，要全面贯彻落实全市打造江西

省新型能源、新型材料工业城市的要求，认真完成市委、市政府下达各项重大重点项目建设目标，为城市建设提供坚实的资金保障，不断创新项目建设模式，开拓融资渠道。

辅业方面：在城建相关产业上，围绕承建的城市基础项目做文章，探索发展项目周边土地经营、城市户外广告、学校、商业等；在多元产业上，形成城建业、房地产两大重点产业板块以及经适房建设、国有资产租赁、金融理财三大辅助产业板块，使之成为发行人的多重利润来源。

第十条　发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人经审计的2017年度、2018年度、2019年度财务报告及未经审计的2020年1-9月财务报表。发行人2017-2019年合并及母公司会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字〔2018〕007086号审计报告、大华审字〔2019〕007862号审计报告、大华审字[2020]008903号的审计报告，审计报告意见类型为标准无保留意见。发行人2020年1-9月合并及母公司财务报表未经审计。

在阅读下述财务报表中的信息时，应当参阅财务报告全文（包括财务报表及附注）。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）资产负债表主要数据

表10-1　　发行人近三年及一期资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	3,725,449.81	3,389,456.66	3,298,066.19	3,619,780.10
其中：流动资产	3,697,185.02	3,361,053.50	3,242,054.63	3,561,818.55
负债合计	1,975,536.94	1,648,857.96	1,571,487.13	1,906,476.44
其中：流动负债	502,748.07	556,561.22	569,682.75	777,013.00
所有者权益合计	1,749,912.87	1,740,598.70	1,726,579.06	1,713,303.66

（二）利润表主要数据

表 10-2　　发行人近三年及一期利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	16,996.43	110,818.84	85,267.24	81,537.53
营业成本	15,191.57	90,668.14	72,453.03	74,155.00
营业利润	9,516.20	15,108.34	14,224.90	12,322.13
利润总额	10,314.17	14,735.60	14,218.31	12,313.02
净利润	10,314.17	14,019.64	13,275.40	12,083.99
归属于母公司所有者的净利润	10,314.17	14,019.64	13,275.40	12,083.99

（三）现金流量表主要数据

表 10-3　　发行人近三年及一期现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-418,783.65	-46,249.72	-104,603.78	37,351.66
投资活动产生的现金流量净额	82.48	18,763.85	212,862.15	-27,078.03
筹资活动产生的现金流量净额	354,591.22	-17,001.36	-136,252.16	85,422.12
现金及现金等价物净增加额	-64,109.96	-44,487.23	-27,993.79	95,695.76

（四）主要财务指标

表 10-4　　发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	7.35	6.04	5.69	4.58
速动比率（倍）	2.48	1.77	1.67	1.76
资产负债率（合并口径）	53.03%	48.65%	47.65%	52.67%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	-	-	-	5.53
存货周转率（次/年）	0.01	0.04	0.03	0.03
总资产周转率（次/年）	0.00	0.03	0.02	0.02
净资产收益率	0.59%	0.81%	0.77%	0.7%
总资产收益率	0.29%	0.42%	0.38%	0.34%

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*100%;

4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额;

5、存货周转率=营业成本/平均存货余额;

6、总资产周转率=营业收入/平均资产总额;

7、净资产收益率=净利润/平均所有者权益合计*100%;

8、总资产收益率=净利润/平均资产总额*100%。

9、2020年1-9月数据未经年化处理。

二、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下:

表10-5　　发行人主要偿债能力指标表

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
流动资产（万元）	3,697,185.02	3,361,053.50	3,242,054.63	3,561,818.55
流动负债（万元）	502,748.07	556,561.22	569,682.75	777,013.00
净利润（万元）	10,314.17	14,019.64	13,275.40	12,083.99
合并口径资产负债率（%）	53.03%	48.65%	47.65%	52.67%
流动比率（倍）	7.35	6.04	5.69	4.58
速动比率（倍）	2.48	1.77	1.67	1.76

短期偿债能力方面，发行人近三年及一期末流动比率分别为4.58、5.69、6.04和7.35。2018年末流动比率较2017年上升较大，主要是

发行人其他应付款项减少，导致流动负债总额下降所致。发行人近三年及一期末速动比率分别为 1.76、1.67、1.77 和 2.48。

长期偿债能力方面，发行人近三年及一期末资产负债率分别为 52.67%、47.65%、48.65%和 53.03%。2018 年末发行人其他应付款、长期借款和应付债券较 2017 年末均有所减少，整体负债规模下降，故 2018 年末资产负债率下降至 47.65%。2019 年及 2020 年 1-9 月发行人增加了债券融资和长期借款，整体负债规模有所上升。

（二）营运能力分析

表 10-6　　发行人主要营运能力指标表

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	-	-	5.53
存货周转率（次/年）	0.04	0.03	0.03
总资产周转率（次/年）	0.03	0.02	0.02

注：1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额;

2、存货周转率=营业成本/平均存货余额;

3、总资产周转率=营业收入/平均资产总额;

发行人 2017 年末应收账款周转率为 5.53 次/年。截至 2018 年末，发行人计提坏账准备后的应收账款余额为 0.00 万元，较 2017 年末减少 13.09 万元，考虑到 2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末该指标缺少实际意义，故未在上表中列示。总体来看，发行人的应收账款规模较小、周转较快。

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末存货周转率分别 0.03 次/年、0.03 次/年、0.04 次/年和 0.01 次/年，发行人存货周转率处于较低水平，是由于发行人存货主要为政府作价出资的土地资产，且金额较大，导致发行人的存货周转效率较低。

发行人近三年总资产周转率分别为0.02次/年、0.02次/年和0.03次/年。发行人基础设施建设业务等业务经营周期较长，导致总资产周转率较低。

（三）盈利能力分析

报告期内，发行人主要盈利能力指标如下:

表10-7　　发行人主要盈利能力指标表

项　目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入（万元）	16,996.43	110,818.84	85,267.24	81,537.53
营业总成本（万元）	15,191.57	90,668.14	72,453.03	74,155.00
营业利润（万元）	9,516.20	15,108.34	14,224.90	12,322.13
补贴收入（万元）	9,837.00	11,052.00	11,715.00	10,012.00
净利润（万元）	10,314.17	14,019.64	13,275.40	12,083.99
主营业务毛利率（%）	10.40%	18.18%	15.03%	9.05%
净资产收益率（%）	0.59%	0.81%	0.77%	0.71%
总资产收益率（%）	0.28%	0.42%	0.38%	0.34%

注：1、净资产收益率=净利润/平均所有者权益合计;

2、总资产收益率=净利润/平均资产总额。

发行人近三年及一期实现营业总收入分别为81,537.53万元、85,267.24万元、110,818.84万元和16,996.43万元，营业收入主要是项目工程建设收入、土地出售收入、房屋销售收入等。

发行人近三年及一期营业总成本分别为74,155.00万元、72,453.03万元、90,668.14万元和15,191.57万元。营业成本主要是项目开发经营成本中的工程建设成本、土地成本等。

发行人近三年政府补贴收入分别为10,012.00万元、11,715.00万元和11,052.00万元。发行人的净利润较为依赖政府补贴。

发行人近三年及一期实现净利润分别为 12,083.99 万元、13,275.40 万元、14,019.64 万元和 10,314.17 万元，最近三年及一期净利润率分别为 14.82%、15.57%、12.65%和 60.68%。近三年发行人净利润呈逐年增长趋势，但由于发行人主要承担基础设施项目建设，该类项目投资额大，且资金回收期较长，因此公司近年来财务费用支出较大且呈现增长趋势，报告期内净利润较为依赖政府补贴。

发行人近三年净资产收益率分别为 0.71%、0.77%和 0.81%，总资产收益率分别为 0.34%、0.38%和 0.42%，最近三年净资产收益率、总资产收益率总体相对稳定，呈小幅增长趋势。近三年，公司为匹配建设项目的资金需求，调整了负债结构，长期负债稳定增长，导致财务费用增长较快，净资产保持小幅增长。2017 年，公司通过土地出售实现收益，且土地出售毛利率较高，当年公司净利润增幅较大，因此净资产收益率及总资产收益率有所增长。2018 年，公司净利润较 2017 年小幅增长，因此净资产收益率有所上升，同时总资产较 2017 年有所减少，因此总资产收益率也有所上升。2019 年，公司净利润较 2018 年小幅增长，因此净资产收益率和总资产收益率都有所上升。

总体来看，发行人近三年平均净利润为 13,126.34 万元，可以覆盖本期债券一年利息。

（四）现金流量分析

表 10-8　　发行人近三年及一期主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-418,783.65	-46,249.72	-104,603.78	37,351.66
投资活动产生的现金流量净额	82.48	18,763.85	212,862.15	-27,078.03

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
筹资活动产生的现金流量净额	354,591.22	-17,001.36	-136,252.16	85,422.12
现金及现金等价物净增加额	-64,109.96	-44,487.23	-27,993.79	95,695.76

1. 经营活动现金流量分析

发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为37,351.66万元、-104,603.78万元、-46,249.72万元和-418,783.65万元。发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。2017年末，企业经营性现金流净额为37,351.66万元，上年同期为-110,807.65万元，本年度比上年度增加148,159.31万元，增幅明显，主要原因是由于支付的其他与经营活动有关的现金中往来款较上年度大幅下降所致。发行人经营活动现金流入主要来自销售商品提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金。销售商品提供劳务收到的现金主要为工程结算款，而工程建设投资支出也在经营活动的现金支出中核算。收到的其他与经营活动有关的现金主要为补贴收入和往来款。2018年度经营性现金流量净额较2017年度减少141,955.44万元，主要系2018年发行人增加了与政府及相关国有企业的往来款，导致支付的其他与经营活动有关的现金增加，同时公司大部分项目处于建设期，新建项目尚未实现收入所致。2019年度经营性现金流量净额较2018年度增加58,354.06万元，主要系2019年支付的往来款大幅减少所致。

2. 投资活动现金流量分析

发行人2017-2019年及2020年1-9月投资活动产生的现金流量净额分别为-27,078.03万元、212,862.15万元、18,763.85万元和82.48万元。发行人赎回和购买理财产品体现为投资活动产生的现金流入和流出，投资活动产生的现金流量净额与企业资金安排相关。2017年发

行人投资活动产生的现金流量净额为负主要是发行人购买理财产品所致。2018年投资活动产生的现金流量较2017年增加239,940.18万元，主要是因为发行人赎回理财产品所致。2019年投资活动产生的现金流量较2018年减少194,098.30万元，主要是因为发行人赎回理财产品减少所致。

3. 筹资活动现金流量分析

发行人2017-2019年及2020年1-9月筹资活动产生的现金流量净额分别为85,422.12万元、-136,252.16万元、-17,001.36万元和354,591.22万元。2017年公司的筹资活动现金流量净额为正数，主要为发行人2017年上半年发行了6亿元棚改项目收益债。2018年公司的筹资活动现金流量净额为负数，主要是发行人2018年新增借款规模较2017年有所下降，且当年到期债务规模较大，导致筹资活动相关的现金支出大于流入。2019年公司的筹资活动现金流量净额为负数，主要是发行人偿还债务所致。

三、资产负债结构分析

（一）资产构成分析

发行人流动资产、非流动资产金额及在总资产中的所占比例如下表:

表10-9 报告期内发行人流动资产、非流动资产占比情况表

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
流动资产	3,697,185.02	99.24%	3,361,053.50	99.16%	3,242,054.63	98.30%	3,561,818.55	98.40%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
非流动资产	28,264.79	0.76%	28,403.16	0.84%	56,011.57	1.70%	57,961.55	1.60%
总资产	**3,725,449.81**	**100.00%**	**3,389,456.66**	**100.00%**	**3,298,066.19**	**100.00%**	**3,619,780.10**	**100.00%**

发行人近三年及一期末总资产分别为3,619,780.10万元、3,298,066.19万元、3,389,456.66万元和3,725,449.81万元。发行人的资产以流动资产为主，2017-2019年及2020年9月末，发行人流动资产占资产总额的比重分别为98.40%、98.30%、99.16%和99.24%，发行人非流动资产占资产总额的比重分别为1.60%、1.70%、0.84%和0.76%。2018年末发行人资产规模较2017年末下降321,713.91万元，降幅8.89%，主要是由于2018年7月初发行人改制后股东变更为新余市投资控股集团有限公司，因此新增了一些关联方，发行人减少了部分关联方交易所致。2019年末发行人资产规模较2018年末增加91,390.47万元，涨幅为2.77%，变化不大。

表10-10　　发行人报告期内资产构成分析表

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	195,162.89	5.28	254,698.27	7.58
应收帐款	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	141,552.30	3.83	138,221.44	4.11
其他应收款	907,766.27	24.55	587,820.42	17.49
存货	3,588.91	0.10	3,055.13	0.09
其他流动资产	2,449,114.65	66.24	2,377,258.25	70.73

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	**3,697,185.02**	**100.00**	**3,361,053.50**	**100.00**
非流动资产:				
可供出售金融资产	4,850.04	17.16	4,850.04	17.08
固定资产	20,273.47	71.73	20,417.44	71.88
在建工程	1,066.49	3.77	1,066.49	3.75
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	2,069.20	7.32	2,069.20	7.29
其他非流动资产	5.60	0.02	0.00	0.00
非流动资产合计	**28,264.79**	**100.00**	**28,403.16**	**100.00**
资产总计	**3,725,449.81**	**100.00**	**3,389,456.66**	**100.00**

（续上表）

项目	2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产:				
货币资金	308,450.10	9.51	336,401.38	9.44
应收帐款	0.00	0.00	13.09	0.00
预付款项	135,710.29	4.19	180,016.86	5.05
其他应收款	484,599.36	14.95	624,144.82	17.52
存货	23,025.19	0.71	230,151.40	6.46
其他流动资产	2,290,269.69	70.64	2,191,091.00	61.52
流动资产合计	**3,242,054.63**	**100.00**	**3,561,818.55**	**100.00**
非流动资产:				
可供出售金融资产	4,700.04	8.39	6,050.04	10.44
固定资产	21,349.90	38.12	22,485.99	38.79
在建工程	27,538.73	49.17	26,935.83	46.47
无形资产	0.03	0.00	0.13	0.00
递延所得税资产	2,422.88	4.33	2,489.56	4.30

项目	2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	**56,011.57**	**100.00**	**57,961.55**	**100.00**
资产总计	**3,298,066.19**	**100.00**	**3,619,780.10**	**100.00**

（1）流动资产分析

发行人流动资产主要包括货币资金、其他应收账款、存货及预付账款。

1）货币资金

发行人近三年及一期末货币资金分别为 336,401.38 万元、308,450.10 万元、254,698.27 万元和 195,162.89 万元，占流动资产的比例分别 9.44%、9.51%、7.58%和 5.28%。发行人近三年及一期货币资金以银行存款为主，其余为少量库存现金及其他货币资金。2018 年末，货币资金较年初减少 27,951.28 万元，降幅为 8.31%。2019 年末，货币资金较年初减少 53,751.83 万元，降幅为 17.43%，主要是 2019 年末银行存款的减少。

表 10-11　　发行人 2020 年 9 月末货币资金分类情况

单位：万元

项目	余额	占比
库存现金	0.01	0.00%
银行存款	195,079.42	99.96%
其他货币资金	83.46	0.04%
合计	195,162.89	100.00%

其中受限制的货币资金明细如下:

单位：万元

项目	余额	占比
履约保证金	803.88	65.36%
被冻结存款	426.00	34.64%
合计	1,229.88	100.00%

2）应收账款

发行人近三年及一期末应收账款余额分别为13.09万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元，占流动资产的比例分别为0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。应收账款占流动资产的比例较小，波动幅度不大。2018年末发行人计提应收账款坏账准备金额13.09万元，故2018年末发行人应收账款余额为0.00万元。2019年末发行人应收账款余额为0.00万元，主要原因为根据《新余市人民政府关于新余市城市建设投资开发有限公司工程项目建设资金支付的说明》，市政府针对发行人已完工项目每年安排具体的项目结算，对于已结算项目会在当年进行款项拨付。

3）其他应收款

发行人近三年及一期末其他应收款分别为 624,144.82 万元、484,599.36万元、587,820.42万元和907,766.27万元，占流动资产的比重分别为17.52%、14.95%、17.49%和24.55%。其他应收款主要由往来款、借款、保证金等构成。近三年及一期，发行人其他应收款逐年降低，2018年末，其他应收款余额较2017年末减少139,545.46万元，降低22.36%，主要是由于2018年7月初发行人改制后关联方增加，发行人减少了部分关联方交易所致。2019年末其他应收款余额较2018年末增加103,221.06万元，涨幅21.30%，其他应收款余额增长主要系项目投入增加导致往来款增加。发行人其他应收款对象主要是

政府及相关国有企业，坏账风险较低。

从其他应收款分类来看，按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款为779,580.93万元，占比100.00%，坏账计提比例为1.10%。

表10-12　　发行人2019年末其他应收款分类情况

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	779,580.93	100.00	8,607.96	1.10	770,972.97
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	**779,580.93**	**100.00**	**8,607.96**	**1.10**	**770,972.97**

截至2019年12月31日，发行人其他应收账款金额较大的前五名单位金额合计460,369.50 万元，占其他应收款余额的比例77.19%，明细单位如下：

表10-13　　发行人2019年末其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
新余市发展投资集团有限公司	231,469.90	38.81	2年以内	往来款
新余市财政局	145,803.93	24.45	4年以内	往来款
新余市国有资产监督管理委员会	49,000.00	8.22	5年以内	往来款
新余市总工会	21,795.67	3.65	4年以内	往来款
新余市新华市政建设工程有限公司新余分公司	12,300.00	2.06	3年以内	往来款
合计	**460,369.50**	**77.19**	**-**	**-**

截至2019年末，发行人其他应收款分类情况如下：

表10-14　发行人截至2019年末其他应收款按经营性分类情况

单位：万元

类别	账面余额	占比
经营性	433,093.30	73.68%
非经营性	154,727.12	26.32%
其他应收款总额	**587,820.42**	**100.00%**

其中，非经营性往来款前十大明细如下表：

单位名称	金额	占其他应收款总额比例
新余市国有资产监督管理委员会	49,000.00	8.34%
新余市仙女湖区城市建设投资开发有限责任公司	10,165.51	1.73%
新余学院	8,606.44	1.46%
新余市城东建设投资总公司	8,032.46	1.37%
新余市职业教育园区投资有限公司	7,854.79	1.34%
新余市总工会	21,795.67	3.71%
新余市盛鼎金属制品有限公司	4,365.30	0.74%
新余市中小企业信用担保中心	4,201.81	0.71%
新余市工业和信息化委员会	2,763.70	0.47%
新余市渝水区投资控股集团有限公司	2,540.00	0.43%
合计	**119,325.68**	**20.30%**

发行人报告期内的非经营性往来款主要由资金拆借等原因产生，相关事项均按照《公司章程》及相关制度规定完成了决策程序，公司内部的新增往来款或借款需求经财务部负责人审阅同意后履行划转程序，涉及公司并表范围内的外部公司的新增往来款或借款需求经财务部负责人审阅同意后提交公司领导，公司领导批准后履行划转程序，满足发行人内控制度要求。

发行人后续对非经营性往来占款及资金拆借进行严格管理，对于单笔10,000万元（含10,000万元）以下的非经营性往来占款或资金拆借由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后执行；单笔非经营性往来占款或资金拆借10,000万元以上金额的，相关交易的决策权限、决策程序如下：

决策权限：由公司股东最终确定。

决策程序：经办人员提出新增往来款或借款需求→公司经营管理层核查借款需求后初步同意并提交公司董事会→公司董事会按照公司有关规定就该往来借款事项进行决议并提交由股东决议→股东批复同意→公司财务部门按照公司规定履行划转程序→公司财务部门进行后续回款监督。

发行人后续对非经营性往来占款及资金拆借也将更重视费用管理，计划按以下定价原则和定价机制执行。

定价原则：发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

定价机制：涉及往来占款以及资金拆借需要收取费用的情况，由经办人员收集整理定价方案，公司经营管理层与相关方协商并结合实际情况确定定价，然后随本次往来占款或资金拆借的其他事宜参照前述决策权限和决策程序履行后续流程。

经征询新余市国资委、新余市总工会意见，发行人来自政府的其他应收账款系正常业务往来款，业务背景真实且合法合规，不涉及替政府部门违规融资的行为，符合国发〔2014〕43号、财综〔2016〕4号文的相关规定。

4）存货

发行人近三年及一期末存货分别为2,191,091.00万元、2,290,269.69万元、2,377,258.25万元和2,449,114.65万元，占流动资产的比重分别为61.52%、70.64%、70.73%和66.24%。发行人存货主要为开发成本和土地储备，2019年末，占存货比例分别为32.31%和67.69%。其中，发行人存货中的开发成本，主要包含保障性住房项目、城市基础设施建设项目和土地资产。随着公司保障房项目的推进，近年来公司存货规模呈现稳步增长态势。

表10-15　　截至2019年末发行人存货情况表

单位：万元

项目	2019/12/31	
	金额	占存货的比例
开发成本	753,870.82	31.71%
土地储备	1,623,387.43	68.29%
合计	**2,377,258.25**	**100.00%**

截至 2019 年末，发行人存货-开发成本金额为 753,870.82 万元，占存货比例为 31.71%，所涉及项目具体情况如下：

表10-16　　截至 2019 年末开发成本前十大明细

单位：万元

项目名称	所属公司	2019 年末存货余额	占开发成本比重	项目建设期	已确认收入情况	未结算原因	未来结算安排（预计）
新钢棚改路东片区	新余惠民	99,049.47	13.14%	2016.10-2019.12	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
新余市防洪堤生态保护工程	新余城乡建设	66,499.43	8.82%	2012.6-2017.6	未结算	政府统一安排支付	2020-2021 年结算
石洲垱下片区保障性住房一期	新余城乡建设	65,254.25	8.66%	2012.10-2017.1	未结算	政府统一安排支付	2020-2021 年结算
观下片区农民安置小区	新余城乡建设	59,858.26	7.94%	2011.1-2016.1	未结算	政府统一安排支付	2019 年-2020 年结算
绕城公路	新余城乡建设	24,962.34	3.31%	2017.7-2019.12	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
新钢棚改铁山片区	新余城投置业	39,975.56	5.30%	2017.7-2019.12	2017 年已确认 1.64 亿元收入，存货部分未结算	尚未完工	2020-2021 年结算
渝水区西合片区仙来棚户区改造一期工程	新余城乡建设	32,563.81	4.32%	2012.10-2016.1	2016 年已确认 2.85 亿元收入，存货部分未结算	政府统一安排支付	正在办理结算手续，预计未来 2 年确认收入

项目名称	所属公司	2019 年末存货余额	占开发成本比重	项目建设期	已确认收入情况	未结算原因	未来结算安排（预计）
新纺棚户区改造	发行人	112,912.98	14.98%	2016.3-2020.12	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
孔目江新城区桥梁及下穿沪昆铁路通道建设项目	新余城乡建设	22,349.84	2.96%	2010.1-2016.6	未结算	政府统一安排支付	2020-2021 年结算
新余市高铁新区地下综合管廊项目	新余城乡建设	23,663.45	3.14%	2016.11-221.12	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
袁河抬水城区排水排污改造工程	新余城乡建设	19,269.61	2.56%	2011.12-2016.9	未结算	政府统一安排支付	2021-2023 年结算
江西二化生活区搬迁小区	新余城乡建设	17,696.99	2.35%	2010.1-2013.1	未结算	政府统一安排支付	2019 年-2020 年结算
石洲垱下片区保障性住房二期	新余城乡建设	20,523.36	2.72%	2012.10-2019.12	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
新余市中洲棚户区改造一期项目	新余城乡建设	17,382.64	2.31%	2016.10-2020.1	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
新余市孔目江新城区棚改一期	新余城投置业	17,269.54	2.29%	2012.10-2016.1	未结算	政府统一安排支付	2019 年-2020 年结算
孔目江流域洪水防控及环境治理工程	新余城乡建设	16,985.78	2.25%	2017.7-2022.7	未结算	尚未完工	待完工后再安排竣工决算
袁河综合治理	新余城乡建设	10,635.71	1.41%	2014.6-2018.6	未结算	政府统一安排支付	2019 年-2020 年结算
孔目江入河口改道项目	新余城乡建设	8,145.02	1.08%	2012.12-2017.12	未结算	政府统一安排支付	2019 年-2020 年结算
城东片区干 3 干 4 干 5 汇合排水渠接入袁河排水工程	新余城乡建设	4,685.00	0.62%	2012.9-2017.12	未结算	政府统一安排支付	2019 年-2020 年结算

项目名称	所属公司	2019年末存货余额	占开发成本比重	项目建设期	已确认收入情况	未结算原因	未来结算安排（预计）
其他	-	74,187.78	9.84%	-	-	-	-
合计	-	**753,870.82**	**100.00%**	-	-	-	-

截至2019年末，已完工未确认收入项目计入“存货-开发成本”的金额为753,870.82万元，发行人存在较多已完工未确认收入项目，主要系发行人未就单个代建项目约定回购进度，而是采取与委托方统一结算的模式，在满足双方约定的回购金额的基础上，具体回购项目由双方协商确认。根据《新余市人民政府关于新余市城市建设投资开发有限公司工程项目建设资金支付的说明》显示，发行人已完工未确认收入项目均已纳入新余市政府统一支付的安排中。

截至2019年末，发行人存货-土地储备金额为1,623,387.43万元，占存货比例为68.29%，发行人土地资产主要是作价出资及出让的商住用地土地使用权，构成情况见下表:

表10-17　　截至2019年末发行人土地资产情况

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
1	作价出资入股	余国用（2013）第K101955号	石洲管理处	出让	商业、住宅	529,783.32	204,801.00	评估法	3,865.75	否	否	-
2	作价出资入股	余国用（2013）第K101956号	通州办管理处	出让	商业、住宅	4,174.15	2,202.00	评估法	5,275.33	否	否	-
3	作价出资入股	余国用（2013）第K101957号	通州办管理处	出让	商业、住宅	44,869.94	21,979.00	评估法	4,898.38	否	否	-
4	作价出资入股	余国用（2013）第K101958号	通州办管理处	出让	商业、住宅	53,515.34	26,213.00	评估法	4,898.22	否	否	-
5	作价出资入股	余国用（2013）第K101959号	观下管理处	出让	商业、住宅	33,338.00	16,330.00	评估法	4,898.31	是	否	-
6	作价出资入股	余国用（2013）第K101960号	观下管理处	出让	商业、住宅	66,683.68	32,663.00	评估法	4,898.20	是	否	-
7	作价出资入股	余国用（2013）第K101961号	观下管理处	出让	商业、住宅	54,602.15	26,746.00	评估法	4,898.34	否	否	-

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
8	作价出资入股	余国用（2013）第K101962号	观下管理处	出让	商业、住宅	133,357.84	64,008.00	评估法	4,799.72	是	否	-
9	作价出资入股	余国用（2013）第K101963号	观下管理处	出让	商业、住宅	80,238.21	39,303.00	评估法	4,898.29	是	否	-
10	作价出资入股	余国用（2013）第K101964号	通州办管理处	出让	商业、住宅	18,739.77	9,179.00	评估法	4,898.14	否	否	-
11	作价出资入股	余国用（2011）第K15375号	观下管理处	划拨	商业、住宅	146,419.53	70,277.00	评估法	4,799.70	是	否	-
12	作价出资入股	余国用（2013）第K104113号	石洲管理处	出让	商业、住宅	233,332.71	57,463.00	评估法	2,462.71	否	否	-
13	作价出资入股	余国用（2012）第K10258号	虎跃路	划拨	商业、住宅	133,333.34	30,012.26	评估法	2,250.22	是	否	-
14	作价出资入股	余国用（2012）第K10259号	虎跃路	划拨	商业、住宅	133,333.34	30,012.26	评估法	2,250.22	是	否	-
15	协议出让	余国用（2015）第100436号	华西路以北、半山路以东	出让	其他商服	13,194.17	3,126.76	成本法	2,356.51	是	是	2,988.44

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
16	协议出让	余国用（2015）第100437号	纬二一路以南、纬二二路以北、滨河南路以东	出让	商业、住宅	57,941.05	13,586.88	成本法	2,344.95	是	是	13,036.50
17	协议出让	余国用（2015）第100438号	纬二一路以北、抱石大道以南、滨河南路以东	出让	商业、住宅	63,530.14	14,896.31	成本法	2,344.76	是	是	14,896.31
18	协议出让	余国用（2015）第100442号	华西路以南、半山路以东	出让	住宿餐饮	15,775.64	3,563.69	成本法	2,247.29	是	是	3,407.47
19	协议出让	余国用（2015）第100443号	高铁新区凤祥路以北、半山路以东	出让	商业、住宅	15,470.01	3,712.57	成本法	2,399.85	是	是	3,550.37
20	协议出让	余国用（2015）第100444号	白竹路以北，塘下路以西	出让	商业、住宅	17,472.39	5,288.57	成本法	3,026.81	是	是	2,883.10
21	协议出让	余国用（2015）第100445号	抱石大道以北、经七路以西、经十二路以东、纬一路以南	出让	商业、住宅	24,087.73	7,540.19	成本法	3,130.30	是	是	7,226.40
22	协议出让	余国用（2015）第100447号	纵二路以西，站西路以南	出让	商业	8,948.32	2,305.16	成本法	2,559.24	是	是	2,201.21

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
23	协议出让	余国用（2015）第100449号	高铁新区祥龙大道以南、站前西路以西、翔凤路以北	出让	商业	29,043.65	6,911.76	成本法	2,379.79	是	是	6,621.88
24	协议出让	余国用（2015）第100450号	高铁新区祥龙大道以南，半山路以东	出让	商业、住宅	16,345.93	3,896.60	成本法	2,383.84	是	是	3,726.89
25	协议出让	余国用（2015）第100677号	白阳路以南、富锦路以北	出让	商业、住宅	19,621.38	3,724.32	成本法	1,888.53	是	是	3,561.27
26	协议出让	余国用（2015）第100678号	富锦路以西，华西路以北	出让	商业	7,798.24	1,839.13	成本法	2,340.87	是	是	1,754.55
27	协议出让	余国用（2015）第100679号	华西路以南、富锦路以西	出让	其他商服	6,340.16	1,228.94	成本法	1,919.69	否	是	1,169.73
28	协议出让	余国用（2015）第100680号	白阳路以南、富锦路以西	出让	商业、住宅	15,612.16	2,843.30	成本法	1,810.52	是	是	2,716.49
29	协议出让	余国用（2015）第100681号	白阳路以南、富锦路以东	出让	商业、住宅	38,384.65	7,271.47	成本法	1,888.53	是	是	6,966.82
30	协议出让	余国用（2015）第100682号	白阳路以南、半山路以东	出让	商业、住宅	8,411.34	1,588.30	成本法	1,872.93	否	是	1,514.04

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
31	协议出让	余国用（2015）第100683号	富锦路以西、云霞路以北	出让	商业、住宅	12,725.64	2,498.28	成本法	1,950.89	否	是	2,386.00
32	协议出让	余国用（2015）第100684号	白阳路以北、半山路以东、云霞路以南	出让	商业、住宅	13,600.47	2,541.76	成本法	1,857.27	否	是	2,427.60
33	协议出让	余国用（2015）第100685号	白阳路以北、虎踞路以西	出让	其他商服	12,906.92	3,038.65	成本法	2,340.89	否	是	2,904.00
34	协议出让	余国用（2015）第100686号	华西路以南、虎踞路以西	出让	其他商服	12,906.92	3,038.65	成本法	2,340.89	否	是	2,904.00
35	协议出让	余国用（2015）第100688号	华西路以南、虎踞大道以西	出让	商业、住宅	10,531.03	2,200.65	成本法	2,075.67	否	是	2,100.87
36	协议出让	余国用（2015）第100689号	纵一路以东，虎踞大道以西、祥凤路以南	出让	其他商服	26,488.56	6,264.09	成本法	2,356.48	是	是	5,999.53
37	协议出让	余国用（2015）第100690号	白阳路以南、纵二路以东	出让	商务金融	13,507.43	2,862.66	成本法	2,106.92	否	是	2,735.24
38	协议出让	余国用（2015）第100691号	云霞路以北、纵二路以东	出让	商务金融	13,058.63	2,992.61	成本法	2,278.54	否	是	2,859.85

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
39	协议出让	余国用（2015）第100692号	站西路以南、纵二路以东	出让	其他商服	10,946.16	2,698.18	成本法	2,450.10	否	是	2,577.78
40	协议出让	余国用（2015）第100693号	富锦路以南、纵二路以西	出让	商业、住宅	12,751.90	3,201.81	成本法	2,496.96	否	是	3,060.48
41	协议出让	余国用（2015）第100694号	富锦路以东、华西路以北	出让	商业、住宅	9,884.24	2,468.12	成本法	2,481.28	否	是	2,357.33
42	协议出让	余国用（2015）第100695号	白阳路以南、富锦路以东	出让	商业、住宅	11,021.00	2,250.93	成本法	2,028.88	否	是	2,149.03
43	协议出让	余国用（2015）第100696号	富锦路以南、纵二路以东	出让	其他商服用地	12,693.57	3,187.13	成本法	2,496.89	否	是	3,046.40
44	协议出让	余国用（2015）第100697号	白阳路以北、富锦路以东	出让	商业、住宅	10,531.03	2,101.78	成本法	1,982.07	否	是	2,006.09
45	协议出让	余国用（2015）第100698号	云霞路以北、富锦路以东	出让	商业、住宅	10,654.81	2,276.48	成本法	2,122.51	否	是	2,173.55
46	协议出让	余国用（2015）第104189号	经十三路以东,纬二二路以南	出让	商业、住宅	14,348.24	6,105.93	成本法	4,255.52	是	是	5,848.50

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
47	协议出让	余国用（2015）第104190号	经六路以南、滨河北路以西	出让	商业、住宅	14,360.40	8,772.80	成本法	6,109.02	是	是	8,412.00
48	协议出让	余国用（2015）第104191号	经十三路以东、纬二一路以南、纬二二路以北	出让	商业、住宅	11,793.23	5,116.16	成本法	4,338.21	是	是	4,897.50
49	作价出资入股	余国用（2008）第K3435号	沿江路	划拨	商住	212,944.06	47,934.00	评估法	2,251.01	否	否	-
50	作价出资入股	余国用（2008）第K3437号	人民北路	划拨	商住	78,845.97	17,748.00	评估法	2,250.97	否	否	-
51	作价出资入股	余国用（2008）第K3441号	人民北路	划拨	商住	82,950.82	19,178.00	评估法	2,311.97	否	否	-
52	作价出资入股	余国用（2008）第K3438号	北湖中路	划拨	商住	225,754.23	51,359.00	评估法	2,275.00	否	否	-
53	作价出资入股	余国用（2008）第K3442号	公园南路	划拨	商住	401,284.80	94,583.00	评估法	2,357.00	否	否	-
54	作价出资入股	余国用（2008）第K3436号	新欣南大道	划拨	商住	76,345.38	9,238.00	评估法	1,210.03	否	否	-

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
55	作价出资入股	仙国用（2008）第04010号	仙女湖	划拨	商服	8,406.71	635.11	评估法	755.48	否	否	-
56	作价出资入股	余国用（2008）第K3439号	仙来中大道	划拨	商住	194,527.11	31,212.71	评估法	1,604.54	否	否	-
57	作价出资入股	余国用（2008）第K5256号	仰天大道北	出让	商业	123,259.50	15,153.12	评估法	1,229.37	否	否	-
58	作价出资入股	余国用（2008）第K3443号	魁星路	划拨	商住	37,221.29	7,549.64	评估法	2,028.31	否	否	-
59	协议出让	余国用（2010）第2986号	五一路与团结西路交叉	出让	商业	2,232.13	142.21	成本法	637.1	是	是	142.21
60	协议出让	余国用（2010）第2175号	沿江路以南	出让	商业	1,797.13	70.83	成本法	394.1	是	是	70.83
61	协议出让	余国用（2010）第2176号	茶山路以北	出让	商业	2,344.92	92.41	成本法	394.1	是	是	92.41
62	协议出让	余国用（2010）第2177号	沿江路以南	出让	商业	3,407.31	134.28	成本法	394.1	是	是	134.28

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
63	协议出让	余国用（2010）第2178号	劳动北路以东	出让	商业	2,087.53	82.27	成本法	394.1	是	是	82.27
64	协议出让	余国用（2010）第2179号	茶山路以北	出让	商业	156.91	6.18	成本法	394.1	否	是	6.18
65	作价出资入股	余国用（2013）第K104114号	新欣南大道以东	出让	商业、住宅	133,338.89	22,467.56	评估法	1,685.00	否	否	-
66	作价出资入股	余国用（2008）第K5257号	仰天大道北	出让	商业	31,216.64	23,288.46	评估法	7,460.27	否	否	-
67	作价出资入股	余国用（2008）第K3445号	北湖西路	划拨	商业、住宅	72,206.69	32,938.54	评估法	4,561.70	否	否	-
68	作价出资入股	余国用（2007）第0188号	高速公路以南、新花铁路以东	出让	商业、住宅	361,308.74	46,750.61	评估法	1,293.92	否	否	-
69	作价出资入股	高新用（2012）第G201号	阳光大道以北	划拨	商住	200,104.88	57,290.72	评估法	2,863.03	否	否	-
70	作价出资入股	高新用（2012）第G202号	阳光大道以北	划拨	商住	244,776.91	70,080.32	评估法	2,863.03	否	否	-

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
71	作价出资入股	余国用（2013）第K104112号	阳光大道以北	出让	商住	259,234.94	74,219.72	评估法	2,863.03	否	否	-
72	作价出资入股	余国用（2013）第K104111号	阳光大道以北	出让	商住	174,163.09	49,863.62	评估法	2,863.04	否	否	-
73	作价出资入股	高新用（2012）第0842号	东兴北路以西	出让	商住	133,333.34	38,014.02	评估法	2,851.05	否	否	-
74	作价出资入股	高新用（2012）第0843号	阳光大道以北	出让	商住	66,666.70	19,007.42	评估法	2,851.11	否	否	-
75	协议出让	余国用（2013）第105445号	抱石大道以南、观下安置地以北	出让	商住	31,372.51	10,794.74	成本法	3,440.83	否	是	10,352.98
76	协议出让	赣（2016）第0002697号	仰天岗大道以南、沿江北路以西	出让	商务金融	6,282.64	2,271.77	成本法	3,615.94	否	是	2,147.10
77	协议出让	-	抱石大道以南，新欣大道以西	出让	-	33,979.08	11,667.54	成本法	3,433.74	否	是	11,213.40
78	协议出让	赣（2016）第0002672号	反山路以西、团结路以南	出让	商业、住宅	39,736.41	7,901.35	成本法	1,988.44	是	是	7,569.84

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
79	协议出让	赣（2016）第0002611号	鼎湖路以西、纵三路以北	出让	商务金融	17,216.81	4,903.51	成本法	2,848.09	是	是	4,674.33
80	协议出让	赣（2016）第0002639号	纵三路以西、路东站以南	出让	商务金融	4,977.89	1,233.82	成本法	2,478.60	是	是	1,157.39
81	协议出让	赣（2016）第0002871号	横二路以北、106号宗地以东、祥凤路以南	出让	商务金融	9,817.72	2,818.85	成本法	2,871.19	是	是	2,665.41
82	协议出让	赣（2016）第0002629号	横二路以南、纵三路以东	出让	商务金融	11,915.96	2,911.58	成本法	2,443.43	是	是	2,770.47
83	协议出让	赣（2016）第0002679号	胡桥路以北、鼎湖路以西	出让	住宿餐饮	5,674.26	1,326.56	成本法	2,337.86	是	是	1,234.10
84	协议出让	赣（2016）第0002561号	胡桥路以北	出让	其他商服	9,993.14	2,415.45	成本法	2,417.11	是	是	2,293.47
85	协议出让	赣（2016）第0002861号	虎踞大道以东、和谐大道以北	出让	商务金融	19,379.10	5,424.67	成本法	2,799.24	是	是	5,174.28
86	协议出让	赣（2016）第0002572号	纵三路以东、虎桥路以南	出让	批发零售、城镇住宅	7,062.16	1,778.00	成本法	2,517.64	是	是	1,694.88

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
87	协议出让	赣（2016）第0002568号	苏成路以东、胡桥路以南	出让	批发零售、城镇住宅	6,786.83	1,507.06	成本法	2,220.56	是	是	1,435.38
88	协议出让	赣（2016）第0002646号	鼎湖路以西、纵三路以北	出让	批发零售、城镇住宅	5,924.65	1,409.49	成本法	2,379.03	是	是	1,341.94
89	协议出让	赣（2016）第0002877号	苏成路以东、纵三路以南	出让	商务金融	5,890.06	1,314.95	成本法	2,232.49	是	是	2,665.41
90	协议出让	赣（2016）新余市不动产权第0002577号	鼎湖路以西、纵三路以南	出让	商务金融	5,157.96	1,106.30	成本法	2,144.84	是	是	1,052.23
91	协议出让	赣（2018）第0007358号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	17,163.94	2,229.89	成本法	54.17	是	是	2,136.92
92	协议出让	赣（2018）第0007359号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	40,530.69	5,259.83	成本法	52.74	是	是	5,046.07
93	协议出让	赣（2018）第0007360号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	38,008.73	6,534.99	成本法	69.34	是	是	6,271.43
94	协议出让	赣（2018）第0007404号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	39,989.02	6,875.08	成本法	69.23	是	是	6,598.24

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额（万元）
95	协议出让	赣（2018）第0007212号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	19,876.83	3,420.32	成本法	70.77	是	是	3,279.65
96	协议出让	赣（2018）第0007449号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	52,209.66	9,788.27	成本法	74.81	是	是	9,397.68
97	协议出让	赣（2018）第0007448号	老清宜公路钢丝厂老厂区内	出让	其他商服	45,258.11	7,779.73	成本法	68.97	是	是	7,467.57
98	协议出让	赣（2018）第0043490号	仰天岗大道以南、沿江北路以西	出让	商服	39,339.91	13,544.79	成本法	13,661.02	否	是	13,017.58
合计						**5,901,869.15**	**1,623,387.43**	-	-	-	-	**252,253.15**

2019年末新余城投及子公司名下共有土地资产98宗，合计面积5,901,869.15平方米。发行人土地资产中，主要为作价出资性质和出让性质类型。发行人2014年及以后取得的出让性质土地均已全额缴纳土地出让金，2013年以前的取得的出让性质土地部分虽未缴纳土地出让金，但实际为作价出资地块。根据江西省国土资源厅《关于新余市城市建设投资开发公司注册发行中期票据有关意见的复函》（赣国土资函[2015]378号）及新余市人民政府《关于新余市城市建设投资开发公司土地资产的情况说明》，发行人作价出资的土地合法合规，发行人具有完整的收益权、处置权。

5）预付账款

发行人2017-2019年末及2020年9月末预付账款为180,016.86万元、135,710.29万元、138,221.44万元和141,552.30万元，占流动资产的比例分别为5.05%、4.19%、4.11%和3.83%。预付款项主要为预付的工程款和土地保证金。2018年末预付账款较2017年末减少44,306.57万元，下降24.61%，主要原因是供应商开具发票给发行人，发行人将相应款项进行了结转。2019年末预付账款较2018年末增加2,511.15万元，上升1.85%，变化不大。2020年9月末预付账款较2019年末增加3,330.86万元，增幅2.41%，变化不大。

表10-18　　发行人2019年末预付账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2019/12/31	
	金额	比例
1年以内	20,800.28	15.05%
1－2年	3,834.58	2.78%
2－3年	32,790.72	23.72%

账龄	2019/12/31	
	金额	比例
3年以上	80,795.85	58.45%
合计	**138,221.44**	**100.00%**

2019年末，发行人预付账款中金额较大的前五名单位金额共计99,566.35万元，占预付账款余额的比例72.03%；发行人预付账款以3年以上为主，占比58.45%，主要是由于发行人相关项目未与供应商结算所致。前五名单位明细如下:

表10-19　　发行人2019年末预付账款前五名

单位：万元

往来单位名称	欠款金额	占预付款总额比例	款项性质
新余市高盛建筑工程有限公司	40,973.67	29.64%	预付工程款
新余市吉泰建筑工程有限公司	23,876.73	17.27%	预付工程款
梅州市深兴建筑工程有限公司	14,396.01	10.44%	预付工程款
新余市国省道一级公路绕城改建工程（环城路）建设指挥部综合办公室	11,928.34	8.63%	预付工程款
新余市财政局	8,391.60	6.07%	预付土地款
合计	**99,603.26**	**72.05%**	-

发行人与新余市财政局发生的预付账款全部为支付的土地保证金，经核实，此项预付账款系正常业务往来款，业务背景真实且合法合规，不涉及替政府部门违规融资的行为，符合国发〔2014〕43号、财综〔2016〕4号文的相关规定。

6）其他流动资产

发行人2017-2019年末及2020年9月末其他流动资产分别为230,151.40万元、23,025.19万元、3,055.13万元和3,588.91万元，占流动资产的比重分别为6.46%、0.71%、0.09%和0.10%。发行人2017-

2018 年末其他流动资产主要是理财产品，种类主要为结构性存款；2019 年末及 2020 年 9 月末其他非流动资产主要是以抵销后净额列示的所得税预缴税额。2018 年末其他流动资产较 2017 年末减少 207,126.21 万元，减幅为 90.00%，主要是因为发行人赎回理财产品所致。2019 年末其他流动资产较 2018 年末减少 19,970.06 万元，减幅为 86.73%，主要是因为发行人赎回理财产品所致。

表10-20　　2017-2019 年末其他流动资产构成

单位：万元

类别	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税留抵扣额	99.32	84.64	175.17
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	2,952.30	2,940.24	2,664.65
其他税费	3.51	0.30	111.58
理财产品	0.00	20,000.00	227,200.00
合计	**3,055.13**	**23,025.19**	**230,151.40**

（2）非流动资产

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末非流动资产余额分别 57,961.55 万元、56,011.57 万元、28,403.16 万元和 28,264.79 万元，占资产总额的比重分别为 1.60%、1.70%、0.84%和 0.76%，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、在建工程、递延所得税资产组成，发行人非流动资产结构如下表所示：

表10-21　　报告期内发行人非流动资产主要项目一览表

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	4,850.04	17.16%	4,850.04	17.08%	4,700.04	8.39%	6,050.04	10.44%
固定资产	20,273.47	71.73%	20,417.44	71.88%	21,349.90	38.12%	22,485.99	38.79%
在建工程	1,066.49	3.77%	1,066.49	3.75%	27,538.73	49.17%	26,935.83	46.47%
无形资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.03	0.00%	0.13	0.00%
递延所得税资产	2,069.20	7.32%	2,069.20	7.29%	2,422.88	4.33%	2,489.56	4.30%
其他非流动资产	5.60	0.02%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动资产合计	**28,264.79**	**100.00%**	**28,403.16**	**100.00%**	**56,011.57**	**100.00%**	**57,961.55**	**100.00%**

1）可供出售金融资产

发行人2017-2019年末及2020年9月末可供出售金融资产余额分别为6,050.04万元、4,700.04万元、4,850.04万元和4,850.04万元，占非流动资产的比例分别为10.44%、8.39%、17.08%和17.16%。2018年末较2017年末减少1,350.00万元，主要是由于对江西永盛矿冶股份有限公司计提了1,350.00万元的减值准备所致。发行人2019年末可供出售金融资产余额较2018年末增加150.00万元，增幅为3.19%，变化不大。

表10-22　截至2020年9月末发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	投资期限	账面余额	减值准备	账面价值
江西永盛矿冶股份有限公司	长期	1,350.00	1,350.00	0.00
新余农村商业银行股份有限公司	长期	4,850.00	0.00	4,850.00
新余市聚源项目管理有限公司	长期	0.04	0.00	0.04
合计		**6,200.04**	**-**	**4,850.04**

2）固定资产

发行人2017-2019年末及2020年9月末固定资产分别为22,485.99万元、21,349.90万元、20,417.44万元和20,273.47万元，占非流动资产的比重分别为38.79%、38.12%、71.88%和71.73%。2019年9月末固定资产较2018年末增加5582.78万元，增长26.15%，主要为发行人新购置房产。

发行人固定资产主要由房屋建筑物和机器设备组成，2019年末房屋建筑物净值16,941.28万元，占固定资产的比重为82.97%。固定资产构成情况见下表:

表10-23　　2019年末发行人末固定资产构成表

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值	占比
房屋及建筑物	30,585.45	13,644.17	16,941.28	82.97%
机器设备	7,584.98	4,398.77	3,186.21	15.61%
运输设备	16.84	14.28	2.55	0.01%
电子设备	1,068.40	783.40	285.00	1.40%
办公设备	39.16	36.77	2.39	0.01%
总计	**39,294.82**	**18,877.38**	**20,417.44**	**100.00%**

2019年末发行人固定资产合计为20,417.44万元，比年初减少932.46万元，减幅为4.37%，变化不大。

2019年末发行人固定资产中包含的公益性资产净值为3,944.02万元，占固定资产的比重为19.32%。公益性资产明细见下表:

表10-24　2019年末发行人公益性资产清单

单位：万元

项目	公益性资产原值	累计折旧	公益性资产净值
北湖西路延伸段	570.00	270.75	299.25
北湖西路连接线改造工程	268.53	127.55	140.98
丰源南路新建工程	176.16	79.49	96.67
孔目江西岸景观（1、2、3、6段）	5,677.02	3,011.19	2,665.84
孔目江西岸景观（4、5段）	1,465.86	777.52	688.34
孔目江西岸景观（后期苗木）	72.48	38.45	34.04
孔目江西岸景观（江心区）	40.26	21.35	18.90
总计	**8,270.31**	**4,326.30**	**3,944.02**

3）在建工程

发行人2017-2019年末及2020年9月末在建工程余额分别为26,935.83万元、27,538.73万元、1,066.49万元和1,066.49万元，近三年及一期发行人在建工程主要为袁河水电站工程。2019年末在建工程相比2018年末减少26,472.24万元，主要是根据新余市财政局《关于划转市政基础设施建设项目的通知》（余财办[2019]40号），发行人将袁河水电站工程按账面成本进行划转冲抵了对财政的应付款项。截至2020年9月末，在建工程余额为1,066.49万元，主要是一些零散的工程项目，较上年末无变化。

4）无形资产

发行人2017-2019年末及2020年9月末无形资产余额分别为0.13万元、0.03万元、0.00万元和0.00万元，发行人无形资产主要为办公软件。2018年末，发行人无形资产账面价值为0.03万元，年初额为0.13万元，较年初减少0.10万元，减幅为76.92%，主要原因为摊销

所致，由于整体金额较小，对发行人实际经营不产生影响。2019年末，发行人无形资产账面价值为0.00万元，年初额为0.03万元，年末较年初减少0.03万元，减幅为100.00%，主要原因为摊销所致，由于整体金额较小，对发行人实际经营不产生影响。发行人2020年9月末无形资产余额为0.00万元，较上年末无变化。

（二）负债构成分析

表10-25　发行人近三年及一期末流动负债、非流动负债占比情况

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
流动负债	502,748.07	25.45%	556,561.22	33.75%	569,682.75	36.25%	777,013.00	40.76%
非流动负债	1,472,788.88	74.55%	1,092,296.75	66.25%	1,001,804.38	63.75%	1,129,463.44	59.24%
负债合计	**1,975,536.94**	**100.00%**	**1,648,857.96**	**100.00%**	**1,571,487.13**	**100.00%**	**1,906,476.44**	**100.00%**

发行人近三年及一期负债规模呈波动趋势。2017-2019年末及2020年9月末，发行人流动负债占比分别为40.76%、36.25%、33.75%和25.45%，非流动负债占比分别为59.24%、63.75%、66.25%和74.55%。报告期内总体来看，发行人负债结构主要以非流动负债为主，近三年占比逐年上升。

表10-26　　发行人近三年及一期流动负债结构分析表

单位：万元

项　目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
短期借款	204,500.00	40.68%	129,500.00	23.27%	70,000.00	12.29%	40,000.00	5.15%
应付票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

项 目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
应付账款	15,617.13	3.11%	15,617.13	2.81%	21,411.84	3.76%	22,350.28	2.88%
预收账款	45,971.26	9.14%	40,992.75	7.37%	4,302.46	0.76%	1,317.98	0.17%
其他应付款	180,477.55	35.90%	249,907.47	44.90%	240,694.84	42.25%	491,001.24	63.19%
应交税费	10,789.89	2.15%	10,797.09	1.94%	8,931.60	1.57%	7,879.20	1.01%
应付职工薪酬	2.06	0.00%	2.06	0.00%	0.20	0.00%	0.00	0.00%
一年内到期的长期负债	45,390.17	9.03%	109,744.71	19.72%	224,341.82	39.38%	214,464.29	27.60%
流动负债合计	**502,748.07**	**100.00%**	**556,561.22**	**100.00%**	**569,682.75**	**100.00%**	**777,013.00**	**100.00%**

（1）流动负债

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费及一年内到期的长期负债构成，其中其他应付款、短期借款、一年内到期的长期负债、预收账款占比较大。

1）应付账款

发行人2017-2019年末及2020年9月末应付账款余额分别为22,350.28万元、21,411.84万元、15,617.13万元和15,617.13万元，占流动负债的比例分别为2.88%、3.76%、2.81%和3.11%。发行人应付账款主要为应付分包工程款，近三年发行人应付账款呈现下降趋势，主要是由于发行人及时支付承建的项目工程款，使应付账款有所下降。

从应付账款账龄来看，2020年9月末，发行人1年以内账龄的应付账款1,985.26万元，占比12.71%，1-2年应付账款857.36万元，占比5.49%，2-3年应付账款2,156.28万元，占比13.81%，3年以上

应付账款10,618.23万元，占比67.99%。发行人应付账款主要是应付分包工程款，由于工程项目建设期长，发行人应付账款周期较长，导致应付账款账龄主要在3年以上。

表10-27　　发行人2020年9月末应付账款账龄情况表

单位：万元

应付账款	2020年9月末	
	余额	占比
1年以内	1,985.26	12.71%
1-2年	857.36	5.49%
2-3年	2,156.28	13.81%
3年以上	10,618.23	67.99%
合计	**15,617.13**	**100.00%**

2020年9月末，发行人应付账款期欠款金额前五名的单位合计9,714.06万元，占应付账款金额的比例62.20%，明细单位如下：

表10-28　　发行人2020年9月末应付账款前五名

单位：万元

往来单位名称	与发行人关系	欠款金额	占比	款项性质
金华市新华市政建设工程公司新余分公司	非关联方	5,878.12	37.64%	工程款
“一江两岸”办公室	非关联方	1,810.00	11.59%	工程款
新余市赣中建筑工程有限公司	非关联方	745.00	4.77%	工程款
江西宏桥工程有限公司	非关联方	801.07	5.13%	工程款
东卉投资控股集团有限公司	非关联方	479.87	3.07%	工程款
合计	-	**9,714.06**	**62.20%**	-

2）其他应付款

发行人2017-2019年末及2020年9月末其他应付款分别为491,001.24万元、240,694.83万元、249,907.47万元和180,477.55万

元，分别占流动负债的比例为 63.19%、42.25%、44.90%和 35.90%。其他应付款占流动负债的比重较大，发行人其他应付款主要是企业与政府的工程拨款以及与其他单位的往来款。2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年减少 250,306.40 万元，主要是由于 2018 年 7 月初发行人改制后股东变更为新余市投资控股集团有限公司，扩大了发行人关联方的范围。由新余投控主导，对发行人与关联方的往来款进行了划转冲销，发行人的部分其他应收款和其他应付款进行了对冲。2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增加 9,212.63 万元，增幅 3.83%，变化不大。

从其他应付款账龄看，2020 年 9 月末，发行人其他应付账款以一年以内为主，具体情况如下:

表10-29　　发行人 2020 年 9 月末其他应付款账龄情况表

单位：万元

其他应付款	2020 年 9 月末	
	余额	占比
1 年以内	142,777.59	79.11%
1-2 年	13,698.25	7.59%
2-3 年	5,874.26	3.25%
3 年以上	18,127.45	10.04%
合计	**180,477.55**	**100.00%**

注：此表其他应付款不含应付利息和应付股利。

其他应付款 2020 年 9 月末余额中欠款金额前五名的单位合计 134,619.7 万元，占其他应付款余额的比例为 74.59%，明细单位如下:

表10-30　　发行人2020年9月末其他应付款前五名

单位：万元

往来单位名称	与发行人关系	欠款金额	占比	款项性质
新余市财政局	非关联方	103,526.81	57.36%	往来款
新余水务集团有限公司	非关联方	16,873.62	9.35%	往来款
金华市新华市政建设工程公司新余分公司	非关联方	5,484.54	3.04%	往来款
新余市担保管理公司	非关联方	4,784.82	2.65%	往来款
抬水工程指挥部	非关联方	3,950.00	2.19%	往来款
合计	-	**134,619.79**	**74.59%**	-

3）短期借款

发行人2017-2019年末及2020年9月末短期借款余额分别为40,000.00万元、70,000.00万元、129,500.00万元和204,500.00万元，占流动负债的比例分别为5.15%、12.29%、23.27%和40.68%。

2018年末发行人短期借款70,000.00万元，比上年初增加30,000.00万元，增幅75.00%；2019年末发行人短期借款129,500.00万元，比年初增加59,500.00万元，增幅为85.00%；2020年9月末发行人短期借款为204,500.00万元，比年初增加75,000.00万元，增幅为57.92%。报告期内，随着发行人主营业务投入增加，发行人所需的运营资金呈增长趋势，致使短期借款不断增加。

4）预收账款

预收账款主要为预收的购房款及预收材料款。发行人2017-2019年末及2020年9月末公司预收账款分别为1,317.98万元、4,302.46万元、40,992.75万元和45,971.26万元，占流动负债的比例分别为0.17%、0.76%、7.37%和9.14%。2018年末的预收账款比2017年末增加2,984.48万元，增幅226.44%，主要原因为新余城投置业和新余

惠民预收购房款增加。2019 年末的预收账款比 2018 年末增加 36,690.29 万元，增幅为 852.77%，主要因商品房预售账款大幅增加。

从预收账款的账龄来看，2020 年 9 月末，发行人 1 年以内账龄的预收账款 28,979.14 万元，占比 63.04%；1-2 年预收账款 15,876.36 万元，占比 34.54%；2-3 年预收账款 253.36 万元，占比 0.55%；3 年以上预收账款 862.40 万元，占比 1.88%。发行人预收账款以 2 年以内为主。

表10-31　　发行人 2020 年 9 月末预收账款账龄情况表

单位：万元

预收账款	2020/09/30	
	余额	占比
1 年以内	28,979.14	63.04%
1-2 年	15,876.36	34.54%
2-3 年	253.36	0.55%
3 年以上	862.40	1.88%
合计	**45,971.26**	**100.00%**

截至 2020 年 9 月末，发行人预收账款金额前五名的单位合计 371.52 万元，占预收账款的比例为 0.81%，反映出当期发行人保障房项目市场化程度逐步提高。具体明细如下：

表10-32　　发行人 2020 年 9 月末预收账款前五名

单位：万元

往来单位名称	与发行人关系	金额	占比	款项性质
谢细毛	非关联方	119.72	0.26%	购房款
许慧	非关联方	68.85	0.15%	购房款
宗军英	非关联方	65.37	0.14%	购房款
韩佳蓉	非关联方	58.86	0.13%	购房款

往来单位名称	与发行人关系	金额	占比	款项性质
罗永华、罗刚	非关联方	58.72	0.13%	购房款
合计	-	**371.52**	**0.81%**	-

（2）非流动负债

表10-33　　发行人近三年及一期非流动负债结构分析表

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
长期借款	793,271.00	53.86%	660,490.00	60.47%	638,260.00	63.71%	730,615.00	64.69%
应付债券	508,900.30	34.55%	258,900.30	23.70%	207,512.00	20.71%	258,512.77	22.89%
长期应付款	170,617.58	11.58%	172,906.45	15.83%	156,032.38	15.58%	140,335.67	12.42%
其他非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	**1,472,788.88**	**100.00%**	**1,092,296.75**	**100.00%**	**1,001,804.38**	**100.00%**	**1,129,463.44**	**100.00%**

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款以及其他长期负债组成。2018年发行人非流动负债较2017年减少127,659.06万元，主要是由于当年部分长期借款和债券到期偿还，以及部分长期借款调整至一年内到期的长期借款所致。2019年末发行人非流动负债较2018年末增加90,492.37万元，增幅9.03%；2020年9月末发行人非流动负债较2019年末增加380,492.13万元，增幅34.83%，主要原因为2019年末至2020年9月末发行人发行了20亿元私募公司债和5亿元中期票据，并增加了银行借款。

1）长期借款

发行人2017-2019年末及2019年9月末长期借款余额分别为730,615.00万元、638,260.00万元、660,490.00万元和793,271.00万元，占非流动负债的比例分别为64.69%、63.71%、60.47%和53.86%，

2018年末发行人长期借款较2017年减少92,355.00万元，主要是发行人到期偿还借款所致及部分长期借款调整至一年内到期的长期借款所致。2019年末发行人长期借款较2018年末增加22,230.00万元，增幅为3.48%。2020年9月末发行人长期借款较2019年末增加132,781.00万元，增幅为20.10%，主要是增加了农发行和江西银行长期借款所致。发行人2019年末长期借款构成如下表所示:

表10-34　　发行人2019年末长期借款构成表

单位：万元

借款类别	期末余额	占比
质押借款	263,060.00	19.76%
抵押借款	184,500.00	13.86%
保证借款	529,936.23	39.80%
信用借款	354,045.23	26.59%
合计	**1,331,541.46**	**100.00%**

2）应付债券

发行人2017-2019年末及2020年9月末应付债券余额分别为258,512.77万元、207,512.00万元、258,900.30万元和508,900.30万元，占非流动负债的比例分别为22.89%、20.71%、23.70%和34.55%。2018年末发行人应付债券余额207,512.00万元，较上年末减少51,000.77万元，主要原因在于当年到期偿还的债券金额及调整至一年到期的应付债券金额总和大于当年新发行债券的金额所致。2019年末发行人应付债券余额为258,900.30万元，较上年末增加51,388.30万元，主要因当年到期偿还的债券金额及调整至一年到期的应付债券金额总和小于当年新发行债券的金额所致。

3）长期应付款

发行人2017-2019年末及2020年9月末长期应付款余额分别为140,335.67万元、156,032.38万元、172,906.45万元和170,617.58万元，占非流动负债的比例分别为12.42%、15.58%、15.83%和11.58%。近三年公司长期应付款呈增长趋势。

表10-35　　2017-2019年末发行人长期应付款构成

金额单位：万元

款项性质	2019年末余额	2018年末余额	2017年末余额
应付融资租赁款	23,729.72	7,054.20	14,319.96
长期非金融机构借款	151,150.00	151,150.00	105,150.00
国开行国家发展基金	0.00	0.00	23,085.00
减：一年内到期的长期应付款	1,973.28	2,171.82	2,219.29
合计	**172,906.45**	**156,032.38**	**140,335.67**

截至2019年末，发行人长期应付款主要是融资租赁款项和棚改项目产生的贷款（全省棚户区改造项目贷款由江西省城镇建设投资有限公司统一发放）。经核实，发行人长期应付款系正常业务产生，业务背景真实且合法合规，不涉及替政府部门违规融资的行为，符合国发[2014]43号、财综[2016]4号文的相关规定。

1. 资本公积构成

发行人2017-2019年末资本公积余额分别为1,512,342.62万元、1,512,342.62万元和1,512,342.62万元，占所有者权益的比例分别为88.27%、87.59%和86.89%，资本公积余额在报告期内无变化。公司资本公积主要包括资本溢价和其他资本公积，按资产类型来看，以土地资产为主，其中资本溢价中主要是本部土地资产，其他资本公积中主要是子公司新余城乡建设、新余城投置业土地资产。土地资产注入股权投资准备和拨款转入等。其中股权投资准备主要为发行人下属子

公司的土地资产注入。

表10-36　　发行人资本公积构成情况表

单位：万元

项目	2019/12/31
资本溢价（股本溢价）	597,991.37
其他资本公积	914,351.25
合计	**1,512,342.62**

2．其他事项说明

截至2019年末，发行人净资产为1,740,598.70万元，其中公益性资产净值为3,944.02万元。截至2019年末，发行人下属子公司权属清晰，子公司设立与股权划转均已完成对应工商登记。

截至2019年底新余城投及子公司名下共有土地资产98宗，合计面积5,901,869.15平方米。发行人土地资产中，主要为作价出资性质和出让性质类型。发行人2014年及以后取得的出让性质土地均已全额缴纳土地出让金，2013年以前的取得的土地主要为作价出资地块，上述土地合法合规，具有完整的收益权、处置权。

四、负债情况分析

截至2020年9月末，发行人有息债务余额为1,722,679.05万元，不存在高利融资。

（一）有息负债明细

1. 按期限结构分析

表10-37　　发行人2019年末有息债务期限情况表

单位：万元

种类	2020/9/30		2019/12/31	
	余额	占比	余额	余额
短期借款	204,500.00	12.56%	129,500.00	9.73%
一年内到期长期负债	45,390.17	3.63%	109,744.71	8.24%
长期借款	793,271.00	46.20%	660,490.00	49.60%
应付债券	508,900.30	27.52%	258,900.30	19.44%
长期应付款	170,617.58	10.08%	172,906.45	12.99%
合计	**1,722,679.05**	**100.00%**	**1,331,541.46**	**100.00%**

2. 按担保方式分类

表10-38　　发行人2019年末有息债务担保方式结构情况表

单位：万元

借款类	短期借款	1年内到期长期负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计	占比
信用借款	-	1,973.28	-	199,165.50	152,906.45	354,045.23	26.59%
保证借款	41,000.00	68,401.43	340,800.00	59,734.80	20,000.00	529,936.23	39.80%
抵押借款	88,500.00	30,000.00	66,000.00	-	-	184,500.00	13.86%
质押借款	-	9,370.00	253,690.00	-	-	263,060.00	19.76%
合计	**129,500.00**	**109,744.71**	**660,490.00**	**258,900.30**	**172,906.45**	**1,331,541.46**	**100.00%**

表10-39　发行人2020年9月末有息债务担保方式结构情况表

单位：万元

借款类型	短期借款	1年内到期长期负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计	占比
信用借款		988.75		449,165.50	152,825.07	602,979.32	35.00%
保证借款	116,000.00	42,401.43	540,671.00	59,734.80	17,792.51	776,599.74	45.08%
抵押借款	88,500.00		106,000.00			194,500.00	11.29%
质押借款		2,000.00	146,600.00			148,600.00	8.63%
合计	**204,500.00**	**45,390.17**	**793,271.00**	**508,900.30**	**170,617.58**	**1,722,679.05**	**100.00%**

3. 发行人2020年9月末主要金融机构借款期限和利率情况

表10-40　发行人2020年9月末主要借款期限和利率情况表

单位：万元

序号	借款人名称	借款机构	贷款金额	贷款余额	利率	期限
1	新余城投	新余农商行	28,000.00	28,000.00	4.35%	2018.7.21-2021.7.26
2	新余城乡建设	交通银行	50,000.00	30,000.00	5.61%	2016.6.21-2023.6.20
3	新余城乡建设	工商银行	50,000.00	32,500.00	4.90%	2016.06.28-2026.06.27
4	新余城乡建设	农业银行	40,000.00	34,000.00	5.64%	2017.05.08-2024.05.07
5	新余聚源工程	北京银行	20,000.00	20,000.00	5.44%	2020.4.13-2021.4.12
6	新余惠民	新余农商行	12,000.00	12,000.00	4.35%	2018.7.27-2021.7.26
7	新余聚源工程	九江银行	10,000.00	10,000.00	5.655%	2019.10.31-2020.10.28
8	新余城乡建设	工商银行	4,800.00	4,800.00	4.469%	2020.4.17-2021.4.16
9	新余城乡建设	工商银行	4,500.00	4,500.00	4.469%	2020.4.23-2021.4.20
10	新余城乡建设	工商银行	4,500.00	4,500.00	4.469%	2020.5.5-2021.5.5
11	新余城乡建设	工商银行	4,900.00	4,900.00	4.469%	2020.5.11-2021.5.11
12	新余城乡建设	工商银行	4,900.00	4,900.00	4.469%	2020.5.18-2021.5.18
13	新余城乡建设	工商银行	4,900.00	4,900.00	4.469%	2020.6.10-2021.6.10
14	新余惠民	农发行	26,000.00	26,000.00	4.85%	2019.10.24-2034.10.23
15	新余城乡建设	农发行	100,000.00	40,000.00	4.90%	2020.2.17-2038.2.16
16	新余城乡建设	国开行	396,000.00	114,600.00	4.90%	2019.10-2044.10
17	新余城投	交通银行	20,000.00	18,500.00	5.65%	2019.12.17-2022.12.17
18	新余城投	建设银行	25,000.00	25,000.00	5.15%	2019.12.26-2020.12.25

序号	借款人名称	借款机构	贷款金额	贷款余额	利率	期限
19	新余聚源工程	赣州银行	1,000.00	1,000.00	4.35%	2020.5.22-2021.5.21
20	新余城投	邮储银行	30,000.00	30,000.00	5.22%	2020.6.1-2021.5.31
21	新余城投	江西银行	50,000.00	31,671.00	6.175%	2020.8.31-2025.8.27
22	新余城乡建设	交通银行	10,000.00	10,000.00	5.88%	2020.8.25-2023.8.24
合计			**896,500.00**	**491,771.00**	-	-

（二）债务偿还压力测算

截至2019年末，发行人主要还款压力来自于偿还银行借款、信托借款及到期债券。2020年至2026年还款压力测试表如下表所示：

表10-41　　债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年
有息负债当年偿付规模	311,897.39	242,573.76	185,730.01	40,877.72
其中：银行借款	193,978.20	148,830.87	30,941.09	16,149.82
信托计划	58,031.40	66,067.50	23,483.60	23,379.70
租赁贷款	2,438.72	1,193.91	1,481.84	0.00
已发行债券	57,449.08	26,481.48	129,823.48	1,348.20
本期债券偿债规模（利率7%）	10,500.00	10,500.00	40,500.00	38,400.00
合计	322,397.39	253,073.76	226,230.01	79,277.72

（接上表）

年份	2024年	2025年	2026年
有息负债当年偿付规模	36,425.05	30,010.10	29,661.20
其中：银行借款	11,801.05	5,490.00	5,245.00
信托计划	23,275.80	23,171.90	23,068.00

年份	2024年	2025年	2026年
租赁贷款	0.00	0.00	0.00
已发行债券	1,348.20	1,348.20	1,348.20
本期债券偿债规模（利率7%）	36,300.00	34,200.00	32,100.00
合计	72,725.05	64,210.10	61,761.20

从上表可见，发行人未来3年期偿债压力较大。

五、发行人对外担保情况

截至2020年9月末，发行人对外担保余额为118,405.00万元，均为关联方担保，具体情况如下:

表10-42　　发行人对外担保情况表

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	是否关联方
新余市华美园林绿化有限责任公司	5,000.00	2020.8.26	2021.8.26	是
新余市水务投资有限公司	32,405.00	2020.3.23	2028.8.23	是
新余市发展投资集团有限公司	21,000.00	2017.1.10	2023.12.31	是
新余市投资控股集团有限公司	60,000.00	2020.9.1	2027.8.20	是
合计	**118,405.00**	**-**	**-**	**-**

六、发行人受限资产情况

（一）资产抵押情况

截至2020年9月30日，公司以资产抵押取得借款的情况如下所示:

表10-43　　发行人2020年9月末资产抵押明细表

单位：亩、亿元

借款单位	抵押物	面积	账面价值	贷款行	抵押时间	到期时间
新余城乡建设	石洲管理处	350.08	5.75	国开行	2014.2.26	2024.2.25
新余城投置业	孔目江湿地公园北侧W11-3-2*	91.71	0.48	新余农商行	2018.7.27	2021.7.26
新余城乡建设	经十三路以东、纬二二路以南	21.52	0.61	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	经六路以南、滨河北路以西	21.54	0.88	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	经十三路以东、纬二一路以南纬二二路以北	17.69	0.51	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	反山路以西、团结路以南	59.6	0.79	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	鼎湖路以西、纵三路以北	25.83	0.49	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	纵三路以西、路东站以南	7.47	0.12	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	横二路以北、106号宗地以东祥凤路以南	14.73	0.28	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	横二路以南、纵三路以东	17.87	0.29	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	胡桥路以北、鼎湖路以西	8.51	0.13	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	胡桥路以北	14.99	0.24	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	虎踞大道以东、和谐大道以北	29.07	0.54	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	纵三路以东、虎桥路以南	10.59	0.18	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	苏成路以东、胡桥路以南	10.18	0.15	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	鼎湖路以西、纵三路以北	8.89	0.14	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	苏成路以东、纵三路以南	8.84	0.13	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	鼎湖路以西、纵三路以南	7.74	0.11	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	25.75	0.22	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	60.8	0.53	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	57.01	0.65	上海信托	2016.1.30	2021.1.29

借款单位	抵押物	面积	账面价值	贷款行	抵押时间	到期时间
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	59.98	0.69	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	29.82	0.34	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	78.31	0.98	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	新余市老清宜公路钢丝厂老厂区内	67.89	0.78	上海信托	2016.1.30	2021.1.29
新余城乡建设	沿江路以南	2.7	0.01	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	沿江路以南	5.11	0.01	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	劳动北路以东	3.13	0.01	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	茶山路以北	3.52	0.01	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	茶山路以北	0.24	0	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	富锦路以南、纵二路以东	19.04	0.32	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	华西路以南、虎踞大道以西	19.36	0.3	农发行	2020.2.17	2038.2.16
新余城乡建设	纬二一路以北、抱石大道以南滨河南路以东	95.3	1.49	交通银行	2018.9.21	2021.9.21
新余城乡建设	高铁新区祥龙大道以南，半山路以东	24.52	0.39	交通银行	2018.9.21	2021.9.21
新余城乡建设	抱石大道以北、经七路以西、经十二路以东、纬一路以南	36.13	0.75	交通银行	2018.9.21	2021.9.21
新余城乡建设	祥龙大道以南、站前西路以西翔凤路以北	43.57	0.69	交通银行	2018.9.21	2021.9.21
新余城乡建设	翔凤路以北、半山路以东	23.21	0.37	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	纵二路以西、站西路以南	13.42	0.23	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	华西路以北、半山路以东	19.79	0.31	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	富锦路以西、华西路以北	11.7	0.18	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	华西路以南、半山路以东	23.66	0.36	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	白阳路以南、富锦路以北	29.43	0.37	工商银行	2019.1.17	2023.12.31

借款单位	抵押物	面积	账面价值	贷款行	抵押时间	到期时间
新余城乡建设	白阳路以南、富锦路以西	23.42	0.28	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	白阳路以南、富锦路以东	57.58	0.73	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	白竹路以北、塘下路以西	26.21	0.3	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	纬二一路以南、纬二二路以北滨河南路以东	86.91	1.36	工商银行	2019.1.17	2023.12.31
新余城乡建设	纵一路以东、虎踞大道以西、祥凤路以南	39.73	0.63	农发行	2017.1.23	2029.1.22
新余城投置业	孔目江湿地公园北侧 W11-3-1*	94.24	0.5	农发行	2018.1	2029.1.22
合计	-	**1,808.33**	**25.62**	-	-	-

注*：孔目江湿地公园北侧三宗地（W11-3-1、W11-3-2、W11-3-3）入账价值共1.57亿元，面积共298.50亩。表格中孔目江湿地公园北侧W11-3-2宗地的价值0.48亿元为根据该地块面积占三宗地总面积的比例计算所得。

（二）资产质押情况

截至2020年9月末，发行人资产质押情况如下：

子公司新余市城乡建设投资（集团）有限公司以依法可以出质的“余国用（2013）第K104110号土地78,046.93㎡”、“余国用（2013）第K104113号233,332.71㎡”两块土地；质押《新余市新余市袁河综合治理工程（天工大桥至袁河闸坝桥段区段）项目委托代建协议》项下的全部权益和收益，向国家开发银行江西省分行借入10年期长期贷款23,260万元，其中一年内到期4,370万元；以依法可以出质的《新余市2019年棚户区改造及安置房建设工程项目政府和社会资本合作（PPP）协议》以及《新余市2019年棚户区改造及安置房建设工程项目政府和社会资本合作（PPP）协议补充协议》项下形成的全部权益和收益，向国家开发银行江西省分行借入25年期长期贷款10,000万元；以依法可以出质的《新余市渝水区乡村振兴暨教育基础设施提

升改造项目政府和社会资本合作（PPP）协议》以及《新余市渝水区乡村振兴暨教育基础设施提升改造项目政府和社会资本合作（PPP）协议补充协议》项下形成的全部权益和收益，并由新余市渝水区城区建设投资开发公司提供保证担保，向国家开发银行江西省分行借入25年期长期贷款100万元；以依法可以出质的《新余高新区乡村振兴暨水环境综合治理PPP项目政府和社会资本合作（PPP）协议》以及《新余高新区乡村振兴暨水环境综合治理PPP项目政府和社会资本合作（PPP）协议补充协议》项下形成的全部权益和收益，并由新余市城东建设投资总公司提供保证担保，向国家开发银行江西省分行借入25年期长期贷款5,000万元；以依法可以出质的《新余高新区乡村振兴暨教育现代化提升工程PPP项目政府和社会资本合作（PPP）协议》以及《新余高新区乡村振兴暨教育现代化提升工程PPP项目政府和社会资本合作（PPP）协议补充协议》项下形成的全部权益和收益，并由新余市城东建设投资总公司提供保证担保，向国家开发银行江西省分行借入25年期长期贷款19,000万元；以依法可以出质的《新余市分宜县乡村振兴暨秀美乡村提升改造（一期）项目政府和社会资本合作（PPP）协议》以及《新余市分宜县乡村振兴暨秀美乡村提升改造（一期）项目政府和社会资本合作（PPP）协议补充协议》项下形成的全部权益和收益；并由分宜县城市建设投资开发有限公司提供保证担保，向国家开发银行江西省分行借入25年期长期贷款10,000万元；以依法可以出质的《新余市医疗卫生体系提升改造项目政府和社会资本合作（PPP）协议》以及《新余市医疗卫生体系提升改造项目政府和社会资本合作（PPP）协议补充协议》项下形成的全部权益和收益，向国家开发银行江西省分行借入25年期长期贷款500万元；以新余市高铁新区地下综合管网项目对应的政府购买服务协议项下

的应收账款及新余市新钢路东片区棚户区改造项目对应的政府购买服务协议项下的应收账款作为质押，并由本公司提供保证担保，向中航信托股份有限公司借入15年期长期借款126,000万元，其中一年内到期1,000万元；以依法可以出质的新余市人民政府《政府购买服务协议》的全部权益和收益为质押，向中国农业银行股份有限公司新余分行借入7年期长期贷款36,000万元，其中一年内到期4,000万元，本公司为其提供保证担保。

（三）其他

截至2020年9月末，发行人受限制的货币资金1,229.88万元，包括803.88万元的履约保证金，及公司子公司新余市城乡建设投资（集团）有限公司被冻结的存于中国工商银行新余新城支行银行存款426.00万元。

七、关联交易情况

（一）关联方

1. 公司控股股东和实际控制人

截至2020年9月末，新余市投资控股集团有限公司是发行人的唯一股东，拥有100.00%股权。新余市国有资产监督管理委员会为公司的实际控制人。

2. 公司子公司情况

截至2020年9月末，公司子公司情况如下:

表10-47　　至2020年9月末公司子公司情况表

序号	企业名称	持股比例（%）	表决权（%）	注册资本（万元）	级次
1	新余市城乡建设投资(集团)有限公司	100.00	100.00	55,000.00	1

序号	企业名称	持股比例（%）	表决权（%）	注册资本（万元）	级次
2	新余市惠民棚户区改造投资有限公司	100.00	100.00	11,100.00	1
3	新余市聚源投资有限公司	100.00	100.00	10,000.00	1
4	新余市聚源建筑材料有限公司	100.00	100.00	1,000.00	2
5	新余市聚源建筑工程有限公司	100.00	100.00	6,000.00	2
6	新余市城投置业有限公司	100.00	100.00	3,000.00	2
7	新余市城投项目管理有限公司	100.00	100.00	1,000.00	2
8	新余市云津浮桥管理有限公司	100.00	100.00	10.00	2
9	新余市聚祥置业有限公司	100.00	100.00	500.00	2

3. 公司参股公司情况

表10-48　　截至2020年9月末公司参股公司情况表

企业名称	持股比例	注册资本（万元）
江西永盛矿冶股份有限公司	2.95%	11,000.00
新余农村商业银行股份有限公司	2.66%	142,557.14

4. 公司合营企业和联营企业情况

截至2020年9月末，公司无合营企业或联营企业。

5. 其他关联方

2018年7月2日，新余市市场和质量监督管理局核准了发行人股东变更事项，股东变更为新余市投资控股集团有限公司。变更后，公司关联方包括新余市投资控股集团有限公司下属公司。

截至2020年9月末，本公司的其他主要关联方情况如下表:

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
新余市发展投资集团有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市高铁新区建设投资有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市公用事业投资有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市水务投资有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
江西吉泰洞村山泉水业发展有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余聚泰源置业有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市高盛建筑工程有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市华美园林绿化有限责任公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市吉泰建筑工程有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市交通建设投资有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市吉泰置业有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余市国源置业有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
新余祥达市政工程有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业
四通路桥建设集团有限公司	同一控股股东公司控制的其他企业

（二）关联交易情况

截至2020年9月末，发行人的关联交易如下表所示:

表10-49　截至2020年9月末发行人关联交易明细表

单位：万元

会计科目	关联方名称	金额
预付账款	新余祥达市政工程有限公司	4,252.23
	新余市华美园林绿化有限责任公司	2,015.08
	新余市吉泰建筑工程有限公司	23,876.73
	新余市高盛建筑工程有限公司	40,973.67
	小计	**71,117.71**
其他应收款	新余市发展投资集团有限公司	265,337.98
应付账款	新余市华美园林绿化有限责任公司	14.09
预收账款	新余市高铁新区建设投资有限公司	72.30

（三）关联担保情况

发行人关联方担保情况参见本章“五、发行人对外担保情况”。

八、主要会计政策、会计估计的变更

（一）发行人2017年会计政策及主要会计估计变更情况

1. 因公司本年实施新会计准则，引起会计政策变更，根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》的相关规定，属于会计准则要求改变财务报表项目的列报而导致财务报表的列报项目发生变更的，应当至少对可比期间的数据按照当期的列报要求进行调整。本公司已根据相关规定调整财务报表项目的列报，并相应调整可比期间的财务报表，调整的各项目的金额分别为：

单位：万元

资产负债表项目	**2017年期初余额**	
	调整前	**调整后**
短期投资	191,100.00	0
其他流动资产	0	194,015.91
可供出售金融资产	0	6,050.04
长期股权投资	6,050.04	0
递延所得税资产	0	2,718.58
应交税费	6,0437.73	8,959.64
应付利息	0	12,782.62
应付债券	381,053.57	368,270.95
盈余公积	20,744.18	13,212.49
未分配利润	120,414.30	130,664.57
利润表项目	2016年发生额	
	调整前	调整后
营业费用	0	8.95
管理费用	4,617.14	1,856.71
资产减值损失	0	2,751.48
所得税费用	1,977.17	1,466.88
净利润	9,670.39	10,180.68

2. 2017年5月10日，财政部公布来了修订后的《企业会计准则第16——政府补助》，该准则修订自2017年6月12日起施行，同时要求企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

本公司自2017年6月12日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：列示其他收益2017年度金额为10,012.00万元。

3. 2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。发行人根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。

2017年内主要会计估计未发生变更。

（二）发行人2018年会计政策及主要会计估计变更情况

发行人2018年本报告期重要会计政策及主要会计估计未发生变更。

（三）发行人2019年会计政策及主要会计估计变更情况

发行人自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

2019年主要会计估计未发生变更。

九、发行人财务报表参考本募集说明书附表二至附表七

发行人2017-2019年度及2020年9月末合并资产负债表（附表二）

发行人2017-2019年度及2020年9月末合并利润表（附表三）

发行人2017-2019年度及2020年9月末合并现金流量表（附表四）

发行人2017-2019年度及2020年1-9月母公司资产负债表（附表五）

发行人2017-2019年度及2020年1-9月母公司利润表（附表六）

发行人2017-2019年度及2020年1-9月母公司现金流量表（附表七）

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债务融资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行未兑付债券余额为67.00亿元，具体如下表:

表 11-1　　发行人已发行债券未偿还债券余额

单位：亿元、%

序号	发行人	证券名称	起息日期	发行规模	发行期限	当前余额	票面利率	发行方式	证券类别
1	新余市城市建设投资开发公司	21 新余城建 MTN002	2021-03-22	6	2	6	5.21	公开	一般中期票据
2	新余市城市建设投资开发公司	21 新余城建 MTN001	2021-03-10	5	5	5	5.50	公开	一般中期票据
3	新余市城市建设投资开发公司	21 新余 01	2021-01-26	8	3	8	5.74	非公开	非公开发行公司债券
4	新余市城市建设投资开发公司	20 新余 02	2020-10-27	7	3	7	5.59	非公开	非公开发行公司债券
5	新余市城市建设投资开发公司	20 新余城建 MTN001	2020-08-07	5	5	5	4.49	公开	一般中期票据
6	新余市城市建设投资开发公司	20 新城 03	2020-04-24	5	5	10	4.7	非公开	非公开发行公司债券
7	新余市城市建设投资开发公司	20 新城 01	2020-01-16	10	5	10	5.3	非公开	非公开发行公司债券
8	新余市城市建设投资开发公司	19 新余城建 MTN001	2019-09-19	10	5	10	4.5	公开	一般中期票据
9	新余市惠民棚户区改造投资有限公司	17 余棚改项目 NPB01	2017-11-10	6	5	6	6.5	非公开	项目收益企业债券

二、已发行未兑付的债券募集资金使用情况

发行人子公司新余市惠民棚户区改造投资有限公司，根据国家发改委会“发改财经[2015]2655”号文件核准，分别于2015年12月发行7亿元、2017年11月发行6亿元企业债。目前，该募集资金全部按照募集说明书约定用途使用，用于新钢棚户区改造项目中，已使用完毕。

根据中市协注[2018]MTN167号，发行人于2018年3月发行10亿元中期票据，根据募集说明书披露，募集资金全部用于归还发行人及子公司的有息负债，目前已使用完毕。

根据中市协注[2019]MTN466号，发行人于2019年9月发行10亿元中期票据，根据募集说明书披露，募集资金全部用于归还发行人及子公司的有息负债，目前已使用9.8亿元，剩余部分将按照募集说明书约定用途归还到期有息负债。

发行人于2020年1月非公开发行公司债券10亿元，根据募集说明书披露，募集资金拟全部用于偿还到期债务，目前已使用9.8亿元，剩余部分将按照募集说明书约定用途归还到期债务。

发行人于2020年4月非公开发行公司债券10亿元，根据募集说明书披露，募集资金拟用于偿还到期债务和补充流动资金，目前已使用完毕。

根据中市协注[2019]MTN466号，发行人于2020年8月发行5亿元中期票据，根据募集说明书披露，募集资金拟全部用于偿还发行人及子公司有息负债，目前已使用4亿元，剩余部分将按照募集说明书约定用途归还到期有息负债。

发行人2020年10月非公开发行公司债券7亿元，根据募集说明

书披露，募集资金拟用于新余市2020年棚户区改造及安置房建设项目（二期）及补充流动资金，目前已使用完毕。

发行人2021年1月非公开发行公司债券8亿元，根据募集说明书披露，募集资金拟全部用于新余市2020年棚户区改造及安置房建设项目（二期）及补充流动资金，目前已使用2.46亿元，剩余部分将按照募集说明书约定用途使用。

根据中市协注[2020]MTN1239号，发行人于2021年3月发行5亿元中期票据，根据募集说明书披露，募集资金拟全部用于偿还发行人及子公司有息负债，目前已使用0亿元，剩余部分将按照募集说明书约定用途归还到期有息负债。

根据中市协注[2020]MTN1239号，发行人于2021年3月发行6亿元中期票据，根据募集说明书披露，募集资金拟全部用于偿还发行人及子公司有息负债，目前已使用0亿元，剩余部分将按照募集说明书约定用途归还到期有息负债。

三、发行人其他融资情况

截至2020年9月末，发行人及下属子公司资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种情况如下表:

表11-2　截至2020年9月末发行人及下属子公司私募债券品种情况

单位：万元

序号	借款人名称	贷款机构	贷款金额	贷款余额	利率	期限
1	新余城投	平安融资租赁天津公司	10,000.00	2,938.82	6.11	2017.5.23-2022.5.23
2	新余城投	浦发行(上海信托)	100,000.00	40,000.00	6.20	2016.1.30-2021.1.29

序号	借款人名称	贷款机构	贷款金额	贷款余额	利率	期限
3	新余城投	中航信托	140,000.00	138,800.00	5.00	2017.9.29-2035.9.28
4	新余城乡建设	中航信托	160,000.00	158,200.00	5.00	2017.9.29-2035.9.28
5	新余城乡建设	光大银行(中航信托)	130,000.00	125,500.00	6.60	2015.12.31-2030.12.30
6	新余城乡建设	交银施罗德	30,000.00	10,000.00	6.37	2016.11.16-2021.6.21
7	新余城投	江西省城镇建设投资有限公司	55,110.00	43,985.00	4.66	2015.6.18-2029.6.17
8	新余城投	江西省城镇建设投资有限公司	29,890.00	29,890.00	4.66	2016.7-2029.7.2
9	新余城投	江西省城镇建设投资有限公司	91,000.00	77,000.00	4.41	2016.10.29-2031.10.28
10	新余聚源工程	佛山租赁	20,000.00	17,792.51	7.13	2019.11.28-2024.11.28
11	新余城投	工银理财	50,000.00	50,000.00	6.50	2020.5.22-2021.5.21
	合计	**-**	**816,000.00**	**694,106.33**	**-**	-

除此之外，截至2020年9月末，发行人无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券产品，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行的融资情况。

上述已发行的债券或者发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条　募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券基础发行额5亿元，全部募集资金5亿元用于新余市中心城区智慧停车场建设项目。如行使弹性配售选择权，总发行规模为9亿元，募集资金9亿元用于新余市中心城区智慧停车场建设项目，具体情况如下表所示：

表12-1　　募集资金投向概况表

单位：万元

项目名称	总投资额	募集资金使用额	占总投资比例	占本期债券募集资金比例
新余市中心城区智慧停车场建设项目	130,369.25	90,000.00	69.03%	100%

本项目资本金为40,369.25万元，占本项目总投资金额的30.97%，已到位。

本项目建设周期为两年，计划开工日期为2019年10月，计划竣工日期为2021年10月，截止2020年9月末，已完成投资9,650万元，截止本募集说明书出具之日，本项目已完成投资11,250万元。

由于项目建设资金到位比例较低以及受疫情影响，实际开工时间推迟至2020年6月，根据目前情况预计2022年6月完工。截至募集说明书签署日，本项目项下的13个停车场建设子项目中有3个停车场建设项目已开工，3个开工停车场项目的施工进度完成约50%，其余10个停车场建设项目尚未开工。针对募投项目进度不及原计划的情况，发行人一方面积极准备本期债券发行等工作以解决项目资金到位问题，同时在保障疫情防控及安全施工的前提下按当前计划积极推进项目进度。

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设的必要性及社会效益分析

新余市中心城区智慧停车场建设项目符合国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013修正）》第一类：鼓励类的第二十二条“城市基础设施”第4款“城市道路及智能交通体系建设”，第14款“城市立体停车场建设”，属于国家鼓励类项目。随着新能源汽车的不断发展，现有的平面停车位已经不能满足当今市场的需求，空间概念发展、立体式机械停车产品将成为未来发展的必然趋势。

项目建设有助于改善城区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题；从而改善新余市的投资环境，改善新余市的停车和交通的状况，缓解新余市停车位不足的问题，提升新余市区域服务水平和服务质量；对于提升新余市的知名度和美誉度以及提高新余市的区域竞争力和影响力影响深远。同时能够带动区域内就业环境，对社会收入分配有良性影响。

新余市2019年末常住人口119.34万人，其中，城镇人口83.63万人，人口自然增长率6.35‰。截至2019年底，民用汽车保有量195,217辆，比上年末增长9.5%，其中个人汽车保有量150,336辆，增长13.0%。年末民用轿车保有量67,275辆，增长11.3%，其中个人轿车保有量112,287辆，增长11.8%。

经规划人员调查，新余中心城区现状停车位数为78,873个，其中路外公共停车位1,733个；建筑物配建停车位71,410个（居住类建筑物配建停车57,300个，非居住类建筑物配建停车14,110个）；路内停车位5,730个。

按照国际经验，汽车保有量与停车之比约是1:1.3，而国内目前的

比例还小于1:0.5，新余市民用汽车与中心城区停车场的配比1:0.44，且传统停车场占地大，单位面积收益低，智慧停车场能够更充分利用有限地地面和空间，大幅度增加停车位数目。

综上所述，本项目的建设是新余市城市发展的必然选择，是落实新余市总体规划发展的迫切需要，是解决城市停车难问题的现实需要，是推进新余市城市规划建设的重要载体，是提高城市区域服务质量的有效需求，是解决城市发展与土地稀缺矛盾的有效途径，是经营城市发展城市经济的主要抓手，新余市会因此而受益匪浅

（二）项目建设内容

该项目建设主体为新余市城市建设投资开发有限公司，项目建设地点为江西省新余市老城区与北湖片区内。

本项目主要建设内容为建设13个立体式机械停车场及配套设施，其中停车位合计10,580个，北湖片区5个，总车位数2,700个；老城区8个，总车位数7,880个，其中按照国务院办公厅于2015年10月9日发布的《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》中提出，本项目按停车场停车位10%的比例规划和配置新能源汽车充电基础设施，充电桩数量为1,074 个。

本项目 13 个停车场总用地面积 292204 平方米，总建筑面积 145,750.05 平方米，其中共计配建 11,900 平方米管理用房，2,710 平方米公厕，配建灯箱广告位 1,462 个，洗车车间 10,150 平方米，充电桩 1,074 个，岗亭商铺 12,148.5 平方米，配建车库 108,841.45 平方米。其中管理用房、洗车车间及岗亭商铺均属停车场中配套建筑，上述项目建筑面积及投资金额占项目总体建筑面积及投资总额的比例如下表所示:

表12-2　　项目主要技术指标表

单位：平方米、万元

配建项目	建筑面积	占总建筑面积比例	总投资	占总投资比例
管理用房	11,900.00	8.16%	2,292.00	1.76%
洗车车间	10,150.00	6.96%	2,723.00	2.09%
岗亭商铺	12,148.60	8.34%	2,377.69	1.82%
合计	34,198.60	23.46%	7,392.69	5.67%

本项目建设期2年，2019年9月已启动部分前期工程，截至2020年9月末，已完成投资9,650万。截止本募集说明书出具之日，本项目已完成投资11,250万元。

表12-3　　项目主要技术指标表

单位：㎡，个

序号	片区	名称	面积	数量	总建筑面积	充电桩	地理位置
1	北湖片区	四中北富家停车场	7,680	600	8,265.6	75	五一路以西、富家村东南角
2	北湖片区	阳光领地停车场	2,100	175	2,410.8	18	市一中以南，阳光领地小区以北
3	北湖片区	高地广场	25,000	650	8,954.4	65	北湖公园南，北湖宾馆内
4	北湖片区	北湖东入口	25,000	525	7,232.4	53	北湖公园东，审计局南
5	北湖片区	湿地公园三期停车场	20,000	750	10,332	75	茶山新城北面，沿江北路
6	老城片区	虎头山公园停车场	20,000	790	10,883.04	79	二化安置小区西面，白竹路沿线
7	老城片区	袁河公园停车场	20,000	800	11,020.8	80	袁河公园内
8	老城片区	仙女湖停车场	20,000	750	10,332	75	明德小学北面，仙女湖大道沿线
9	老城片区	抱石公园东停车场	51,109	500	6,888	50	抱石公园北
10	老城片区	抱石公园北停车场	51,109	540	7,439.04	54	抱石公园东
11	老城片区	火车站南广场	15,000	1,250	17,220	125	站前路与胜利路交汇点
12	老城片区	火车站北广场	25,000	2,500	34,440	250	中山路与青年路交汇点

序号	片区	名称	面积	数量	总建筑面积	充电桩	地理位置
13	老城片区	群艺馆	10,206	750	10,332	75	胜利路群艺馆

表12-4　　各项目面积及投资情况

单位：㎡，万元

序号	片区	名称	面积	面积占比	总投资金额	投资额占比
1	北湖片区	四中北富家停车场	**7,680**	**100.00%**	**4,032.13**	**100.00%**
		1.综合管理用房	0	0.00%	0.00	0.00%
		2.洗车车间	0	0.00%	0.00	0.00%
		3.岗亭商铺	12	0.16%	0.96	0.02%
2	北湖片区	阳光领地停车场	**2100**	**100%**	**1,167.25**	**100.00%**
		1.综合管理用房	0	0.00%	0.00	0.00%
		2.洗车车间	0	0.00%	0.00	0.00%
		3.岗亭商铺	12	0.57%	0.96	0.08%
3	北湖片区	高地广场	**25,000**	**100%**	**5,559.49**	**100.00%**
		1.综合管理用房	1600	6.40%	288.00	5.18%
		2.洗车车间	300	1.20%	78.00	1.40%
		3.岗亭商铺	120	0.48%	21.60	0.39%
4	北湖片区	北湖东入口	**25,000**	**100%**	**5,025.50**	**100.00%**
		1.综合管理用房	1600	6.40%	288.00	5.73%
		2.洗车车间	500	2.00%	130.00	2.59%
		3.岗亭商铺	880	3.52%	158.40	3.15%
5	北湖片区	湿地公园三期停车场	**20,000**	**100%**	**6,012.81**	**100.00%**
		1.综合管理用房	1200	6.00%	216.00	3.59%
		2.洗车车间	600	3.00%	156.00	2.59%
		3.岗亭商铺	1452	7.26%	261.36	4.35%
6	老城片区	虎头山公园停车场	**20,000**	**100%**	**7,450.15**	**100.00%**

序号	片区	名称	面积	面积占比	总投资金额	投资额占比
		1.综合管理用房	1000	5.00%	230.00	3.09%
		2.洗车车间	1200	6.00%	336.00	4.51%
		3.岗亭商铺	1200	6.00%	276.00	3.70%
7	老城片区	袁河公园停车场	**20,000**	**100%**	**6,520.99**	**100.00%**
		1.综合管理用房	1000	5.00%	180.00	2.76%
		2.洗车车间	1200	6.00%	312.00	4.78%
		3.岗亭商铺	2276	11.38%	409.68	6.28%
8	老城片区	仙女湖停车场	**20,000**	**100%**	**6,138.05**	**100.00%**
		1.综合管理用房	1500	7.50%	270.00	4.40%
		2.洗车车间	1350	6.75%	351.00	5.72%
		3.岗亭商铺	800	4.00%	144.00	2.35%
9	老城片区	抱石公园东停车场	**5,1109**	**100%**	**7,115.97**	**100.00%**
		1.综合管理用房	2000	3.91%	360.00	5.06%
		2.洗车车间	2000	3.91%	520.00	7.31%
		3.岗亭商铺	2400	4.70%	432.00	6.07%
10	老城片区	抱石公园北停车场	**5,1109**	**100%**	**8,737.15**	**100.00%**
		1.综合管理用房	2000	3.91%	460.00	5.26%
		2.洗车车间	3000	5.87%	840.00	9.61%
		3.岗亭商铺	2700	5.28%	621.00	7.11%
11	老城片区	火车站南广场	**15,000**	**100%**	**11,613.09**	**100.00%**
		1.综合管理用房	0	0.00%	0.00	0.00%
		2.洗车车间	0	0.00%	0.00	0.00%
		3.岗亭商铺	16.6	0.11%	1.33	0.01%
12	老城片区	群艺馆	**25,000**	**100%**	**22,625.02**	**100.00%**
		1.综合管理用房	0	0.00%	0.00	0.00%
		2.洗车车间	0	0.00%	0.00	0.00%
		3.岗亭商铺	160	0.64%	28.80	0.13%

序号	片区	名称	面积	面积占比	总投资金额	投资额占比
13	老城片区	群艺馆	**10,206**	**100%**	**7,154.94**	**100.00%**
		1.综合管理用房	0	0.00%	0.00	0.00%
		2.洗车车间	0	0.00%	0.00	0.00%
		3.岗亭商铺	120	1.18%	21.60	0.30%

本项目符合《住房城乡建设部国土资源关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》及《城市停车场建设专项债券发行指引》相关政策。

（三）募集资金投资项目审批和备案情况

新余市中心城区智慧停车场建设项目审批及备案情况详见下表:

表12-5　　新余智慧停车场项目审批及备案情况简表

序号	批准文件	文号	批准部门	批准时间
1	新余市社会稳定风险评估备案表	-	中共新余市委政法委员会	2019.8.12
2	建设项目选址意见书	选字第3605002019001 9RZ 号	新余市规划局	2019.8.12
3	关于对中心城区智慧停车场建设项目用地意见	-	新余市自然资源局	2019.8.13
4	关于新余市中心城区智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复	余发改产业字〔2019〕395 号	新余市发展和改革委员会	2019.8.16
5	建设工程规划许可证	建字第3605002019002 0RZ 号	新余市规划局	2019.11.19
6	建设用地规划许可证.	地字第3605002019002 0RZ 号	新余市规划局	2019.11.19
7	建设项目环境影响登记表	备案号:2019360502000 00129	-	2019.12.02
8	建设用地批准书	新余市〔2019〕余自然建字第 17 号	新余市自然资源局	2019.11.22

本项目由于年用用电 316.11 万千万时，且年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，因此不需单独进行节能审查。建设用地批准书列示批准用地面积 29.22 万平方米，建、构筑物占地面积 14.58 万平方米。土地所有权性质为国有，土地用途为停车场。本项目所使用的土地为政府无偿划拨用地，项目总投资金额中不包含土地出让金，发行人负责投资建设，后续发行人通过特许经营权进行投资回收。

（四）募投项目的盈利性分析

1. 运营收入

本项目建成后可产生运营收入，分别为停车位固定租金收入、临时停车位收入、灯箱广告收入、充电桩收入、综合管理用房收入、洗车车间租赁收入及岗亭商铺租赁收入等。

本次停车位收入假设参照政府指导定价，没有指导定价的参考本次募投建设项目附近已运营的停车场收费标准。

政府指导文件主要参考如下:

1) 根据新余市 2014 年 2 月召开“停车场（泊位）机动车停放保管服务收费标准听证会”拟定的停车场停放相关服务费标准，听证会制定相关服务标准如下:

（1）行政事业和公益服务单位小区(含混合在一起的住宅小区)、车站和政府全额或参与投资建设的露天停车场机动车停放保管服务费标准

序号	收费项目	计费单位	收费标准	备注
1	两轮或三轮摩托车			1、市物价局参照此标准具体制定；中心城区（基准地价一类区）可按表内标准上浮 25%核准。
	3 小时（含）	元/辆·次	2.00	
	3-8 小时（含）	元/辆·次	3.00	

2	小型车			2、临时停车为当天8时至20时（含），过夜停车为当天20时至次日8时；凡车辆停放过夜，在24小时内的，按3-8小时（含）标准只收一次费。以此类推。 3、包月停放：摩托车50元、小型车100元、中型车120元。
	3小时（含）	元/辆·次	4.00	
	3-8小时（含）	元/辆·次	6.00	
3	中型车			
	3小时（含）	元/辆·次	6.00	
	3-8小时（含）	元/辆·次	8.00	

（2）旅游景点停车场机动车停放保管服务收费标准：

序号	收费项目	计费单位	收费标准		备注
			白天	过夜	
1	小型车	元/辆·次	10.00	20.00	白天为当天8时至21时（含），过夜为当天21时至次日8时；24小时内的，最高按过夜标准收费。
2	中型车	元/辆·次	15.00	30.00	
3	大型车	元/辆·次	20.00	35.00	

（3）住宅小区（含共用）和商场（含农贸市场）、娱乐场所、宾馆（招待所）、酒楼（饭店）、写字楼的停车场机动车停放保管服务收费标准：

序号	收费项目	计费单位	收费标准	备注
一	月租车位			1、此标准为最高标准，可以下浮；对住宅小区内业主的车辆可按表内标准的80%收费，也可按该小区物业服务费标准收取；对社会提供停车服务，需经小区业主委员会同意。 2、同一车辆在12小时内多次进出住宅小区（含共用），最高收费不得超过20时至次日8时的标准。 3、中型车、大型车停放保管服务收费标准可在小型车
1	小型车室内车位	元/辆·月	200.00	
2	小型车露天车位	元/辆·月	150.00	
3	摩托车室内车位	元/辆·月	70.00	
4	摩托车室外车位	元/辆·月	60.00	
二	临时停泊			
1	小型车室内车位			
	8时至20时	元/辆·次	5.00	
	20时至次日8时	元/辆·次	10.00	

2	小型车露天车位			标准基础上适当上浮，并报市物价局核准。 4、小型车为 9 座及以下客车和 2 吨及以下货车；中型车为 10-19 座客车和 3-5 吨货车；大型车为 20-39 座客车和 6-10 吨货车。
	8 时至 20 时	元/辆·次	5.00	
	20 时至次日 8 时	元/辆·次	7.00	
3	摩托车室内车位			
	8 时至 20 时	元/辆·次	3.00	
	20 时至次日 8 时	元/辆·次	5.00	
4	摩托车室外车位			
	8 时至 20 时	元/辆·次	2.00	
	20 时至次日 8 时	元/辆·次	3.00	

（4）道路临时停车泊位机动车停放保管服务收费标准:

序号	收费项目	计费单位	收费标准				备 注
			1 小时（含）	1-2 小时（含）	2-3 小时（含）	3-8 小时（含）	
1	两轮或三轮摩托车	元/辆	1.00	1.50	2.00	2.50	1、中心城区（基准地价一类区）市物价局可按表内标准上浮 20%核准。 2、收费时段为当天 8 时至 21 时（含）。
2	小型车	元/辆	2.00	3.00	4.00	5.00	
3	中型车	元/辆	3.00	4.00	5.00	6.00	

（5）交警指定的交通事故、违法车停车场机动车停放保管服务收费标准

序号	收费项目	计费单位	收费标准	备注
1	两轮或三轮摩托车	元/辆·次	5.00	停放时间大于 2 个月不超过 3 个月的，按标准的 80%收取停车费；大于 3 个月不超过 6 个月的，按标准的 60%收取停车费；停放时间超过 6 个月的，按标准的 40%收取停车费。
2	小型车	元/辆·次	10.00	
3	中型车	元/辆·次	15.00	
4	大型车	元/辆·次	20.00	

2) 新余市发展和改革委员会于 2018 年 9 月 12 日发布《新余市发改委关于调整火车站停车场城市道路泊位机动车停车免费时间和收

费标准的通知》（余发改价调收费字〔2018〕362 号），通知如下:

（1）火车站停车场(含高铁北站停车场和城南火车站停车场)停车免费时间和收费标准:

停车免费时间由10分钟调整为15分钟。

免费时间之后，每辆前1小时收费标准为5元，之后每增加1小时，加收1元；24小时内(含，下同)，封顶收费20元。连续停车时间二天以上的,每天封顶收费标准逐渐递减。第一天封顶收费20元、第二天封顶收费15元、第三天及以上，每天封顶收费10元；停车时间不足1小时，按1小时计算。

（2）城市道路泊位停车免费时间和收费标准:

停车免费时间由10分钟调整为15分钟。

（3）中心城区城市道路机动车泊位停车收费标准：免费时间之后，每辆前1小时收费标准为3元，之后每增加1小时，加收1元，24小时内封顶收费6元；连续停车时间超过24小时的，超出时间进入下一计费周期；晚上9:00至第二天早上8:00不收费；停车时间不足1小时，按1小时计算。

（4）仙女湖旅游码头停车场收费标准:

10元/天（过夜20元）中型车：15元/天（过夜30元）大型车:20元/天（过夜35元）（15分钟内免费）。

3)2019年8月6日新余市发改委发布新余市城区住宅小区地下车位（库）价格的指导性意见。

（1）其中住宅小区地下车位（库）出售为一级土地级别范围内每个10万元以内；二级土地级别范围内每个8万元以内；三级土地级别范围内每个6万元以内；四级、五级土地级别范围内每个5万元

以内。

（2）住宅小区地下车位（含人防）出租价格为一级土地级别范围内每个350元/月以内；二级土地级别范围内每个300元/月以内；三级土地级别范围内每个200元/月以内；四级、五级土地级别范围内每个120元/月以内。

（3）住宅小区地下车库出售价格为一、二级土地级别范围内每平方米（使用面积）7000元以内；三、四、五级土地级别范围内每平方米（使用面积）5000元以内。

（4）住宅小区地下车位（库）管理服务价格，不分地段每个30元/月以内。

4)充电桩收费定价依据新余市发改委2018年2月7日发布的电动汽车充电服务价格。

（1）电动汽车充电服务价格按充电电度收取。其中，电动乘用车充电服务价格最高为1.80元/千瓦时（含电价），电动公交车充电服务价格最高为1.26元/千瓦时（含电价），鼓励充电设施建设运营单位在最高限价内给予用户优惠。

（2）电动汽车充电电价按照赣发改商价字〔2014〕1309号文件规定执行。

（3）要求经营企业必须明码标价。

根据上述文件指导价格，本次项目停车场收入假设如下:

1、每个停车场假设20%的车位为长租车位，固定租金200元/个/月，且每3年增长10%，项目第3年开始出租，出租率为60%，第4年为80%，第5年开始每年为90%。低于二级用地指导价格300元/月。

2、临时停车位收入每辆前1小时收费标准为4元，之后每增加1小

时，加收1元，每天每个车位停10个小时，且单价每3年增长10%，项目第3年开始使用，使用率为60%，第4年为80%，第5年开始每年为90%。

3、充电桩收入充电桩收取单价为1.80元/千瓦时（含电费），电费单价为0.6元/千瓦时，则服务费1.2元/千瓦时，且单价每3年增长10%。目前国产的大多数电动汽车使用的是72V200AH电瓶，充电一次,耗电量=72*200*80%*150%*180%/1000=31.104度电，可收取服务费约40元。未来电动车电池存储量增加，单次服务费收入将进一步提高。

4、广告灯箱收入参考附近广告牌价，假设为每块灯箱10,000元/年的广告租赁费用，且每3年增长10%。

5、管理用房、岗亭及系车间租赁收入均参考目前市场价租赁价格，单价为30元/平方米/月，且每3年增长10%。

根据上述各板块假设定价，预计总收入 314,865.94 万元，其中四中北富家停车场 12,163.73 万元，阳光领地停车场 3,451.53 万元，高地广场 15,692.61 万元，北湖东入口 13,071.48 万元，湿地公园三期停车场 17,126.31 万元，虎头山公园停车场 17,932.62 万元，袁河公园停车场 18,716.76 万元，仙女湖停车场 17,273.45 万元，抱石公园东停车场 16,112.61 万元，抱石公园北停车场 17,515.22 万元，火车站南广场 46,171.55 万元，火车站北广场 91,690.81 万元，群艺馆 27,947.24 万元。

表12-6　按照停车场划分的项目总收入预测表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	四中北富家停车场	12,163.73	0.00	0.00	542.69	723.58	814.03	895.43	895.43
2	阳光领地停车场	3,451.52	0.00	0.00	153.99	205.32	230.99	254.08	254.08

序号	名称	合计	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
3	高地广场	15,692.61	0.00	0.00	665.78	886.26	996.50	1096.15	1096.15
4	北湖东入口	13,071.48	0.00	0.00	593.12	780.26	873.83	961.22	961.22
5	湿地公园三期停车场	17,126.31	0.00	0.00	780.48	1,023.21	1,144.58	1,259.04	1,259.04
6	虎头山公园停车场	17,932.62	0.00	0.00	813.61	1,070.41	1,198.81	1,318.69	1,318.69
7	袁河公园停车场	18,716.76	0.00	0.00	860.74	1,120.34	1,250.14	1,375.15	1,375.15
8	仙女湖停车场	17,273.45	0.00	0.00	779.69	1,029.98	1,155.13	1,270.64	1,270.64
9	抱石公园东停车场	16,112.61	0.00	0.00	745.95	965.80	1,075.73	1,183.30	1,183.30
10	抱石公园北停车场	17,515.22	0.00	0.00	811.91	1,050.15	1,169.27	1,286.20	1,286.20
11	火车站南广场	46,171.55	0.00	0.00	2,492.50	2,804.06	3,053.31	3,358.64	3,358.64
12	火车站北广场	91,690.81	0.00	0.00	4,950.76	5,568.89	6,063.39	6,669.72	6,669.72
13	群艺馆	27,947.24	0.00	0.00	1,509.42	1,697.56	1,848.07	2,032.87	2,032.87
总收入		314,865.94	0.00	0.00	15,700.62	18,925.82	20,873.77	22,961.14	22,961.14

（接上表）

序号	名称	运营期							
		第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	四中北富家停车场	895.43	984.97	984.97	984.97	1,083.47	1,083.47	1,083.47	1,191.82
2	阳光领地停车场	254.08	279.49	279.49	279.49	307.44	307.44	307.44	338.19
3	高地广场	1,096.15	1,205.77	1,205.77	1,205.77	1,326.34	1,326.34	1,326.34	2,259.29
4	北湖东入口	961.22	1,057.34	1,057.34	1,057.34	1,163.07	1,163.07	1,163.07	1,279.38
5	湿地公园三期停车场	1,259.04	1,384.94	1,384.94	1,384.94	1,523.44	1,523.44	1,523.44	1,675.78
6	虎头山公园停车场	1,318.69	1,450.56	1,450.56	1,450.56	1,595.62	1,595.62	1,595.62	1,755.18
7	袁河公园停车场	1,375.15	1,512.66	1,512.66	1,512.66	1,663.93	1,663.93	1,663.93	1,830.32
8	仙女湖停车场	1,270.64	1,397.70	1,397.70	1,397.70	1,537.47	1,537.47	1,537.47	1,691.22
9	抱石公园东停车场	1,183.30	1,301.63	1,301.63	1,301.63	1,431.79	1,431.79	1,431.79	1,574.97
10	抱石公园北停车场	1,286.20	1,414.82	1,414.82	1,414.82	1,556.30	1,556.30	1,556.30	1,711.93
11	火车站南广场	3,358.64	3,694.51	3,694.51	3,694.51	4,063.96	4,063.96	4,063.96	4,470.35

序号	名称	运营期							
		第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
12	火车站北广场	6,669.72	7,336.70	7,336.70	7,336.70	8,070.37	8,070.37	8,070.37	8,877.40
13	群艺馆	2,032.87	2,236.16	2,236.16	2,236.16	24,59.78	2,459.78	2,459.78	2,705.76
总收入		22,961.14	25,257.26	25,257.26	25,257.26	27,782.98	27,782.98	27,782.98	31,361.59

本项目预计停车位固定租金收入3,924.78万元，临时停车位收入242,348.02万元，综合管理用房租赁收入5,761.29万元，灯箱广告收入23,725.32万元，洗车车间租赁收入4,914.04万元，充电桩收入27,485.42万元，岗亭商铺租赁收入6,707.05万元，合计总收入314,865.94万元。

表12-7　按照建筑功能划分的项目总收入预测表:

单位：万元

序号	名称	合计	1	2	3	4	5	6	7
1	停车位固定租金收入	3,924.78	0.00	0.00	175.10	233.47	262.66	288.92	288.92
2	临时停车位收入	242,348.02	0.00	0.00	12,144.86	14,550.65	16,049.20	17,654.12	17,654.12
3	综合管理用房租赁收入	5,761.29	0.00	0.00	257.04	342.72	385.56	424.12	424.12
4	灯箱广告收入	23,725.32	0.00	0.00	1,128.20	1,420.60	1,581.86	1,740.05	1,740.05
5	洗车车间租赁收入	4,914.04	0.00	0.00	219.24	292.32	328.86	361.75	361.75
6	充电桩收入	27,485.42	0.00	0.00	1,340.28	1,650.17	1,829.75	2,012.72	2,012.72
7	岗亭商铺租赁收入	6,707.05	0.00	0.00	435.89	435.89	435.89	479.48	479.48
	合计	314,865.99	0.00	0.00	15700.61	18925.82	20873.78	22961.16	22961.16

（接上表）

序号	名称	8	9	10	11	12	13	14	15
1	停车位固定租金收入	288.92	317.81	317.81	317.81	349.60	349.60	349.60	384.55
2	临时停车位收入	17,654.12	19,419.53	19,419.53	19,419.53	21,361.48	21,361.48	21,361.48	24,297.94
3	综合管理用房租赁收入	424.12	466.53	466.53	466.53	513.18	513.18	513.18	564.50

4	灯箱广告收入	1,740.05	1,914.05	1,914.05	1,914.05	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,316.00
5	洗车车间租赁收入	361.75	397.92	397.92	397.92	437.71	437.71	437.71	481.48
6	充电桩收入	2,012.72	2,213.99	2,213.99	2,213.99	2,435.39	2,435.39	2,435.39	2,678.93
7	岗亭商铺租赁收入	479.48	527.42	527.42	527.42	580.17	580.17	580.17	638.18
	合计	22,961.16	25257.25	25257.25	25257.25	27782.99	27782.99	27782.99	31361.58

经测算，项目平均年利润总额11,749.01万元，总投资收益率（多期平均）为8.87%，项目资本金净利润率（多期平均）为10.78%，项目各项财务指标如下:

表12-8　项目各项财务指标

序号	指　标　名　称	单位	数 值	备　注
1	财务折现系数	%	8.00%	
2	项目投资财务内部收益率(所得税前)	%	12.90%	
3	项目投资财务内部收益率(所得税后)	%	10.73%	
4	项目投资财务净现值(所得税前)	万元	40,737.54	
5	项目投资财务净现值(所得税后)	万元	21,179.05	
6	投资回收期(含建设期/所得税前)	期	8.06	
7	投资回收期(含建设期/所得税后)	期	8.72	
8	总投资收益率	%	8.87%	
9	资本金财务内部收益率	%	11.64%	
10	资本金净利润率	%	10.78%	
11	最大资产负债率	%	89.54%	
12	盈亏平衡点	%	44.62%	
13	项目总投资	万元	130,369.25	
14	债券金额	万元	90,000.00	

从以上经营收入、利润、成本、不确定性分析，说明各项指标均略高于同行业标准，说明该项目在财务上是可行的，且具有一定的抗

风险能力。

2、运营成本

本项目在建成后的运营成本主要包括经营成本和营业税金及附加等，每年将发生的具体各项成本、净收益及覆盖倍数统计如下:

表12-9　本期债券存续期内新余市中心城区智慧停车场建设成本收益一览表

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
项目收入	-	-	15,700.62	18,925.82	20,873.77	22,961.14	22,961.14	101,422.49
经营成本	-	-	927.97	1,168.28	1,330.03	1,414.20	1,414.20	6,254.68
税金及附加	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	6.89	6.89
利润总额	-	-	(4,129.47)	115.42	3,161.62	6,424.82	7,677.94	13,250.33
所得税	-	-	(1,032.37)	28.86	790.40	1,606.21	1,919.48	3,312.58
净收益	-	-	14,772.65	17,757.54	19,543.73	21,546.94	21,540.05	95,160.91
项目建设本息合计	6,300.00	6,300.00	24,300.00	23,040.00	21,780.00	20,520.00	19,260.00	121,500.00
覆盖率	-	-	0.61	0.77	0.90	1.05	1.12	0.73

表12-10　本项目运营期收益测算表

单位：万元

年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
项目收入	-	-	15,700.62	18,925.82	20,873.77	22,961.14	22,961.14	22,961.14
经营成本	-	-	927.97	1,168.28	1,330.03	1,414.20	1,414.20	1,414.20
税金及附加	-	-	-	-	-	-	6.89	34.97
增值税	-	-	-	-	-	-	-	234.06
净收益			14,772.65	17,757.54	19,543.74	21,546.94	21,540.05	21,277.91
总成本费	-	-	19,830.08	18,810.39	17,712.15	16,536.32	15,276.32	8,560.15

利润总额	-	-	-4,129.47	115.42	3,161.62	6,424.82	7,677.94	13,250.33
所得税	-	-	--1,032.37	28.86	790.40	1,606.21	1,919.48	3,532.99
净利润	-	-	-3,097.10	86.57	2,371.21	4,818.62	5,758.45	10,598.97

（续上表）

年份	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
项目收入	25,257.26	25,257.26	25,257.26	27,782.98	27,782.98	27,782.98	31,361.59	314,865.94
经营成本	1,506.79	1,506.79	1,506.79	1,608.64	1,608.64	1,608.64	1,744.68	18,759.85
税金及附加	246.05	246.05	246.05	271.31	271.31	271.31	307.12	1,901.06
增值税	1987.26	1987.26	1987.26	2191.52	2191.52	2191.52	2480.92	15,251.32
净收益	21,517.16	21,517.16	21,517.16	23,711.51	23,711.51	23,711.51	26,828.87	278,960.60
总成本费	8,652.73	8,652.73	8,652.73	8,754.58	3,882.19	3,882.19	4,018.23	8,652.73
利润总额	16,604.53	16,604.53	16,604.53	19,028.40	23,900.79	23,900.79	27,343.36	170,487.59
所得税	3,592.80	3,592.80	3,592.80	4,141.39	5,359.49	5,359.49	6,138.83	38,623.17
净利润	10,778.41	10,778.41	10,778.41	12,424.18	16,078.47	16,078.47	18,416.49	115,869.56

本项目经营成本为6,254.69万元，包括外购燃料及动力费、工资及福利、修理费及其他费用等，营业税金及附加为6.89万元，项目净收益为95,160.91万元。

2. 项目收益

本期债券假定启动发行时间为2021年，则2022年为债券存续期第一年，2028年为债券存续期最后一年。本期债券存续期内，项目总收入为149,640.89万元，经营成本为9,175.67万元，税金及附加为287.91万元，净收益为137,955.99万元。

假设本期债券投资者在第3个计息年度末选择全部回售，则本期存续期为3年，本期债券存续期内项目收入共计55,500.21万元，经

营成本为3,426.28万元，净收益为52,073.93万元。假设本期债券发行时票面利率为5.50%，发行规模为人民币9亿元，则本期债券行权前存续期内（即3年期）应支付投资人利息为14,850.00万元，应支付投资人本金及利息为104,850.00万元，募投项目净收益可以覆盖本期债券行权前利息，覆盖倍数为3.51倍；募投项目净收益无法覆盖本期债券行权前本金及利息，覆盖倍数为0.50倍。

发行人将通过自身经营活动收益或新增借款等方式补足差额，发行人在2017-2019年实现营业收入分别为81,537.53万元、85,267.24万元和110,818.84万元，净利润分别为12,083.99万元、13,275.40万元和14,019.64万元，均呈现稳步增长态势，对偿债提供较强经营支持。发行人与金融机构保持良好的合作关系，截至2020年9月末，公司在主要商业银行的授信总额为176.73亿元，实际已使用额度为120.09亿元，未使用授信额度56.64亿元。随着经营能力的增强，发行人将不断获得金融机构的增信支持，为按期偿还本期债券提供有力补充。发行人作为当地最重要的平台公司，2017-2019年，发行人收到财政补贴金额分别为10,012.00万元、11,715.00万元和11,052.00万元，发行人获得政府补贴同样为本期债券的偿还提供有力保障。

假设本期债券投资者在第3个计息年度末选择全部不回售，则本期债券存续期为7年，本期存续期内项目收入共计149,640.89万元，经营成本为9,175.67万元，净收益为137,955.99万元。假设本期债券发行时票面利率为5.50%，发行规模为人民币9亿元，则本期债券行权前存续期内（即7年期）应支付投资人利息为34,650.00万元，应支付投资人本金及利息为124,650.00万元，募投项目净收益可以覆盖本期债券行权前利息，覆盖倍数为3.98倍；募投项目净收益可以覆盖本期债券行权前本金及利息，覆盖倍数为1.11倍。

本期债券募投项目运营期内项目收入为314,865.94万元，经营成本18,759.85万元，累计税金及附加为1,901.06万元，累计应缴增值税15,251.32万元，净收益为278,960.60万元，项目税后内部收益率为10.73%，税后动态投资回收期8.72年。财务净现值净收益20,467.7万元，表明本项目具有良好的经济效益。

表12-11　债券存续期募投项目收益测算表

年度	2020	2021	2022	2023	2024
存续期			第1年	第2年	第3年
项目收入	-	-	15,700.62	18,925.82	20,873.77
经营成本	-	-	927.97	1,168.28	1,330.03
税金及附加	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-
净收益			14,772.65	17,757.54	19,543.74
总成本费	-	-	19,830.08	18,810.39	17,712.15
利润总额	-	-	-4,129.47	115.42	3,161.62
所得税	-	-	-1,032.37	28.86	790.4
净利润	-	-	-3,097.10	86.57	2,371.21

（续上表）

年度	2025	2026	2027	2028
存续期	第4年	第5年	第6年	第7年
项目收入	22,961.14	22,961.14	22,961.14	25,257.26
经营成本	1,414.20	1,414.20	1,414.20	1,506.79
税金及附加	-	6.89	34.97	246.05
增值税	-	-	234.06	1987.26
净收益	21,546.94	21,540.05	21,277.91	21,517.16
总成本费	16,536.32	15,276.32	8,560.15	8,652.73
利润总额	6,424.82	7,677.94	13,250.33	16,604.53
所得税	1,606.21	1,919.48	3,532.99	3,592.80
净利润	4,818.62	5,758.45	10,598.97	10,778.41

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好

相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

本期债券的发行人为自主经营、自负盈亏的企业法人，不承担政府融资职能，本期债券的发行不会导致新增地方政府债务。

此外，发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金、实行专款专用，同时，发行人与江西银行新余分行签订本期债券《募集资金账户及资金监管协议》，设立募集资金使用专项账户，在使用募集资金时，约定银行在募集资金监管上的权利与义务，从内部自控和外部监督两个层面出发，切实保障投资者的利益。

第十三条　偿债保证措施

本期债券偿债资金由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券计划发行总规模为人民币9亿元，本期债券存续期内每年的5月6日为上一个计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日），若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素相对较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

（二）设立专项偿债账户

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。同时，发行人已制定切实可行的偿债制度，并设立偿债账户，提前归集资金，用于向债券持有人支付本期债券的本金和利息。

（三）偿债计划人员的安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司经理任组长，财务负责人任副组长，其他成员还包括办公

室、财务部等相关职能部门的专业人员，所有成员将保持相对稳定。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1. 偿债资金归集计划

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。偿债账户内的资金及其孳息根据本募集说明书及《账户及资金监管协议》约定只能用于偿付债券持有人的到期本金及利息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

2. 偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。

根据新余市中心城区智慧停车场建设项目可行性研究报告，本项目债券存续期（第一至第七年）累计可实现收入101,422.49万元。

同时，发行人报告期内主营业务收入分别为 80,672.82 万元、83,642.62 万元和 110,116.82 万元，发行人稳定的主营业务收入可为本期债券本息兑付提供保证。

（五）制定《债券持有人会议规则》

发行人按照相关规定，制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（六）聘请债权代理人

本期债券聘请债权代理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人及时依据《债权代理协议》采取必要的措施。

（七）加强募集资金的使用管理

本期债券发行后，发行人将严格按照本期债券募集资金的用途对资金进行使用管理。同时，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

发行人还将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（八）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债权代理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，确保发行人偿债能力、募集资金使用等情况能够得到债券持有人、债权代理人和股东的有效监督。

二、偿债保障措施

（一）投资项目产生的收入是本期债券主要偿债资金来源

本期债券募集资金投资项目本身具有良好的预期收益。根据新余市中心城区智慧停车场建设项目可行性研究报告，本期债券存续期内，本项目累计可实现收入101,422.49万元。

（二）发行人良好的经营状况和盈利能力是本期债券本息兑付的保证

截至2019年末，发行人资产总额为3,389,456.66万元，负债总额为1,648,857.96万元，所有者权益为1,740,598.70万元。2017-2019年，发行人实现营业收入分别为81,537.53万元、85,267.24万元和110,818.84万元，净利润分别为12,083.99万元、13,275.40万元和14,019.64万元。

报告期内，公司营业收入稳步增加，主要为代建项目产生的。截至2019年末，发行人在建项目均同政府签订委托代建协议，约定政府按照一定比例支付代建管理费，从而为发行人收入提供充分的保障。2017-2019年，发行人归属于母公司所有者的净利润平均为13,126.34万元，稳定的主营业务收入及净利润为本期债券还本付息提供了保障。

（三）政府给予发行人的有力支持为本期债券按时足额还本付息提供进一步的保障

发行人作为新余市重要的国有资产运营和城市基础设施建设的

重要投融资和实施主体，为新余市的地方经济建设做出了重要的贡献，极大地推动了新余市的现代化进程，同时，发行人也得到了新余市人民政府的大力支持。自发行人成立以来，为增强发行人的资产规模和经营实力，加快城市基础设施建设，新余市政府给予发行人较大力度的政策支持和财政支持。作为新余市基础设施建设的主体，发行人得到政府的资金支持，政府给予发行人从事城市建设业务的经营补贴。2017-2019年，发行人收到财政补贴金额分别为10,012.00万元、11,715.00万元和11,052.00万元，占营业收入的比例分别为10.87%、13.74%和9.97%。未来，随着发行人业务的进一步发展，政府将进一步加大对发行人的支持力度。

（四）畅通的融资渠道为本期债券按期偿付提供流动性支持

发行人自成立以来，经营业绩良好，负债水平合理，注重维护良好的信用形象，已与多家金融机构建立了长期的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

第十四条　投资者保护措施

一、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人利益，公司聘请了江西银行新余分行作为本期债券的债权代理人，来协助本期债券的顺利发行与兑付，并与债权代理人签订了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。江西银行新余分行作为债权代理人主要的常规代理事项如下:

（一）当已知悉公司未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒公司，并告知债券持有人。

公司将债券募集资金存入募集资金专用账户，债权代理人应负责监督债券募集资金的用途和流向。如果发现债券募集资金用途和流向与募集说明书规定不一致的，债权代理人应告知全体债券持有人。如果符合债券持有人会议召开条件的，应召集债券持有人会议。

（二）债权代理人应按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与公司及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（三）如果收到任何债券持有人拟发给公司的通知或要求，债权代理人应在收到该通知或要求后两个工作日内将该通知或要求转发给公司。

（四）债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券债权代理存在利益冲突，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。

（五）债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据

法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务。

（六）债权代理人不得将其作为债权代理人的职责和义务转委托给第三方履行。

（七）为履行债权代理人职责和义务，债权代理人在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，但须经甲方书面同意，否则，甲方不承担上述中介机构的费用或报酬。

（八）国家发改委相关规定及法律法规规定的债权代理人应履行的相应职责。

二、制订债券持有人大会规则

债券持有人会议规则核心条款如下:

（一）债券持有人会议的召集

出现下列情形之一时，应当按照债券持有人会议规则召开债券持有人会议:

1、拟变更募集说明书的约定;

2、拟变更或解聘债权代理人;

3、发行人未能按照《偿债资金专户监管协议》约定及时足额提取偿债资金;

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、变更偿债资金专户监管人;

7、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债权持有人会议的

人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项。

除拟变更或解聘债权代理人外，债权代理人应在知悉或应当知悉事项发生之日起10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书面通知之日起5个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。拟变更或解聘债权代理人的，发行人应在债券持有人提出之日起10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。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

1、发行人；

2、单独或合计持有未偿还债券余额10%的债券持有人；

3、债权代理人；

4、法律、法规规定的其他机构或人士。

（二）债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议由发行人或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的，单独或合计持有未偿还债券本金余额20%的债券持有人有权召集并主持。

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查。会议召集人审查通过的，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。

会议召集人应在会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员。书面通知中应说明：会议召开的

时间、地点；会议主席、列席人员；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；债券持有人会议的议事日程及会议议案；债券持有人参加债券持有人会议应携带的相关证明。

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并将参加会议及其所代表的债券面值。若出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过未偿还的本期债券本金总额的二分之一，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，会议的召开不受全款出席会议的比例限制。

会议召集人应对债券持有人会议制作签到单机会议记录。出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

（三）表决与决议

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。

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。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。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议：未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

本期债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本期债券持有人所持表决权超过二分之一的债券持有人或代理人通过。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。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。

债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行，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。

议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

债券持有人会议采取现场记名方式进行投票表决，不得采取通讯、网络等表决方式。

第十五条　风险与对策

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

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。

同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，资产负债率较低，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将尽快向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，力争使本期债券早日获准上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。同时，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会有所改善，未来的流动性风险将会有所降低。 同时发行人将努力促进业务发展， 提高盈利水平，保持经营性现金流的充裕，增强偿债能力，进一步提升发行人信用在市场中的认可度，从而提升本期债券的流通能力。

（四）本次募投项目收益不达预期的风险

本期债券募集资金将用于新余市中心城区智慧停车场项目建设，该项目建成后将通过出租车位、配建设施及广告位等形式获取收益，如遇经济下行，将导致收益减少，以至于产生募投项目收益不达预期的风险，对本期债券偿还产生不利影响。

对策：发行人将通过及时调整收费标准、营销策略等方式来提高

出租率，以保证项目整体收益不低于预期。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 未来资本性支出较大的风险

根据江西省棚户区改造计划和公司发展定位，未来公司将继续承接新余市的棚户区改造项目建设以及城市基础建设项目。发行人投资较大的拟建项目包括新余市孔目江流域洪水防控及环境治理工程项目、新余市中洲棚户区改造一期项目以及其他城市基础建设。发行人未来三年预计投资支出约28.18亿元，可能使发行人债务水平和债务负担上升，增加发行人的偿债压力。

对策：发行人将进一步制定并完善公司年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时增强项目经营管理能力，确保投资项目的收益性。

2. 预计未来营业收入波动较大风险

2017-2019年及2020年1-9月，发行人分别实现营业收入81,537.53万元、85,267.24万元、110,818.84万元和16,996.43万元，整体呈逐年上升趋势，但报告期内发行人营业收入中主营业务各板块收入波动较大。其中，2017年仅实现了房屋销售收入， 2018年仅实现了项目工程建设收入，土地出售收入近三年的收入亦存在一定的起伏。此外，发行人承建的基础设施建设项目逐年减少，且部分新建棚户区改造项目存在尚未实现收入及集中支付等情况。如果公司未来各板块主营业务收入的稳定性长期得不到改善，将对本期债券的到期兑付产生不利影响。

对策：发行人将进一步提升现有业务的管理运营质量，促进销售，

并抓紧应收账款的回收，同时在以现有主营业务为基础的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，增加收入来源，提高自身盈利能力。

3. 盈利能力较弱的风险

2017-2019年及2020年1-9月，发行人营业利润分别为12,322.13万元、14,224.90万元、15,108.34万元和9,516.20万元。报告期内，虽然发行人的主营业务规模逐年上升，但公司主营业务各板块毛利率水平波动较大，其中房屋销售板块2017年出现亏损，整体盈利能力较弱。2017-2019年，发行人净利润分别为12,083.99万元、13,275.40万元和14,019.64万元，净资产收益率分别为0.71%、0.77%和0.81%，总资产收益率分别为0.34%、0.38%和0.42%。发行人近年来加大了对棚户区改造的投入，发行人以投资形成的资产不断增加，然而该类资产收益短期内难以实现。发行人报告期内收入主要来自于工程项目建设资金回款、土地出售收入及补贴等，收入及盈利能力相对于资产来说尚未形成规模，发行人资产的盈利能力有待进一步提升。

对策：发行人将积极与业主单位协调对达到回购条件的资产进行回购，以提高资产的盈利能力。

4. 其他应收款回收的风险

2017-2019年末及2020年9月末，发行人其他应收款分别为624,144.82万元、484,599.36万元、587,820.42万元和907,766.27万元，占流动资产的比例分别为17.52%、14.95%、17.49%和24.55%。发行人其他应收款主要是由与政府及相关国有企业的往来款形成，发生坏账损失的风险较小，但若不能按期还款仍会给公司带来一定的资金压力，可能对公司的资产流动性及长期发展产生负面影响。

对策：发行人将进一步完善其他应收款管理制度，并将进一步加

强与政府及其他欠款单位的沟通、协商，确保工程款项的及时支付，以保障项目工程收入的稳定性和可持续性。

5. 偿债压力较大风险

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人有息债务分别为 1,383,927.73 万元、1,296,146.20 万元、1,331,541.46 万元和 1,722,679.05 万元，分别占负债总额的 72.59%、82.48%、80.76%和 87.20%。整体来看，公司有一定的外部融资压力和债务偿付压力。

对策：发行人将根据自身的偿债计划合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

6. 经营现金流波动较大的风险

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动净现金流量分别为 37,351.66 万元、-104,603.78 万元、-46,249.72 万元及-418,783.65 万元，由于发行人新建项目处于投入期，实现收入有限。报告期内发行人现金流波动较大，未来公司经营仍将面临一定的现金流波动风险。

对策：发行人将积极与业主单位协调按时支付应收账款，增加发行人经营活动现金流入来提高公司经营质量。

7. 建设项目回款不确定性风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为道路、棚户区改造等，项目建设周期较长，在项目建设期可能遇到不可抗拒的自然灾害，意外事故，突发状况对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外，在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将使发行人面临建设项目回款不确定风险。

对策：发行人将进一步完善应对突发状况而导致的项目延迟交付的制度，工程部将严密跟踪在建项目施工进度，并在项目建设期间密切关注原材料价格以及劳动力成本变化和利率政策变化等，对可能出现的建设项目回款不确定情况准备充足的资金，确保财务安全。

8. 授信余额不足风险

根据国家对加强棚户区改造政策的实施，发行人承接了大量的棚户区改造项目，未来资金需求较大，除中央、省级财政投入外，发行人还需通过银行借款筹措部分项目建设资金。截至2020年9月末，公司在主要商业银行的授信总额为176.73亿元，实际已使用额度为120.09亿元，未使用授信额度56.64亿元。虽然发行人具有丰富的财务资源、优良的信用，与金融机构有多年良好的合作关系，但由于经济形势的变化，发行人新增授信存在一定不确定性，从而影响发行人未来的融资能力。

对策：发行人将密切关注经济形式变化，并进一步增强与商业银行、政策性银行等金融机构的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

9. 存货规模较大的风险

2017-2019年末及2020年9月末，公司存货余额分别为2,191,091.00万元、2,290,269.69万元、2,377,258.25万元和2,449,114.65万元，占资产总额的比例分别为60.53%、69.44%、70.14%和65.74%。公司存货主要是存量土地使用权和开发成本。较大的存货规模使得公司存在存货周转率偏低的风险，可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将大力开展经营性项目，加快存货的流转，提升自身盈利能力。

10. 受限资产占比较高风险

截至2020年9月末，公司所有权受到限制的资产余额为25.74亿元，占资产总额的6.91%。受限资产包括价值25.62亿元的土地资产和0.12亿元货币资金。若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对公司经营产生影响。

对策：发行人将不断拓展与金融机构的合作，储备可用授信，拓展融资渠道，做好还款计划并提前安排还款资金，确保按时还本付息，降低受限资产被处置的风险。

11. 关联交易风险

报告期内，发行人与政府及相关国有企业的往来款较多，2018年7月发行人股东变更为新余市投资控股集团有限公司后，关联方增加，截至2020年9月末，关联交易金额较大，虽然一般年底部分往来款会进行结算，但如果未来未能按时结算支付，造成资金链紧张，影响正常经营，可能导致一定的关联交易风险。

对策：公司将密切关注与关联方往来情况，确保关联交易按照相关制度执行。每季度末核算关联交易的情况，保证关联交易款项按时结算支付，同时为可能出现的未能按时结算交付的情况设立应对预案，降低关联交易风险。

12. 政府财政性资金流入占比较大的风险

发行人主营业务以城市基础设施为主，主营业务收入较为依赖于新余市政府的财政资金安排，且每年政府根据发行人项目收益情况会给予发行人一定的财政补贴。近三年，发行人来自政府财政性收入占营业收入的比重分别为81.19%、98.32%和93.05%，占比较高，表明发行人对财政依赖性较强，存在政府财政性资金流入占比较大的风险。如果新余市财政收入出现波动，可能会对发行人的经营造成不利影响。

对策：发行人将积极探寻具有市场化经营收益的项目，降低来自政府收入的占比。

13. 其他应付款金额较大的风险

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人其他应付款分别为491,001.24万元、240,694.83万元、249,907.47万元和180,477.55万元，分别占流动负债的比例为63.19%、42.25%、44.90%和35.90%。报告期内发行人其他应付款呈现一定的波动，其他应付款占流动负债的比重较大，如果其他应付款出现集中支付将对发行人资金周转带来影响。

对策：发行人其他应付款主要为应付新余市财政局的往来款，出现集中兑付风险可能性较低。发行人将加强应付款项的管理，按照合同约定执行。

14. 偿债能力较弱风险

2017-2019年，发行人EBITDA金额分别为34,886.29万元、35,201.26万元和36,831.71万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.82、0.78和0.74。整体来看，发行人近三年EBITDA和利息保障倍数相对稳定，但最近一年利息保障倍数仍然小于1。虽然目前发行人经营稳定，基本能够满足债务偿还的需求，但若未来发行人扩张态势加大，其偿债能力较弱的风险将会影响企业正常经营。

对策：发行人后续将根据经营回款情况、融资情况及项目紧急程度分批推进项目建设，避免盲目扩张，造成资金紧张。同时积极拓展有效授信，制定资金管理计划，确保企业正常经营。

15. 子公司盈利能力较弱风险

发行人2020年9月末，合并报表范围内的子公司共9家。由于

部分子公司主要为集团公司提供配套服务，无对外经营，导致出现亏损：新余聚源投资、新余聚源材料、新余城投置业、新余城投项目、云津浮桥管理均无实质性对外经营业务，有少量管理费用或者财务费用，导致近一年及一期出现亏损。子公司经营亏损将给发行人的整体经营情况造成不利影响。

对策：发行人加强对子公司的管理，发行人已制定相应的子公司管理制度，通过向子公司委派高级管理人员和对子公司进行考核等方式对子公司进行管理，帮助子公司尽快扭亏为盈。

（二）经营风险

1. 行业周期性风险

基础设施建设的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响城市基础设施建设的需求，因此宏观经济周期对行业影响显著，发行人存在行业周期性风险。

对策：发行人将进一步优化产业投资布局，从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利能力的影响。此外，发行人将保持对经济周期的敏感性，前瞻性的安排项目投资计划，保留充足的流动资金，从而提高企业在不利经济环境下的竞争力。

2. 客户集中度较高的风险

发行人主要职能是接受政府委托，从事城市基础设施、棚户区改造的投资开发、建设。发行人承担了新余市大部分棚户区改造及部分基础设施建设的任务，是新余市人民政府授权和批准的城市基础设施投资、建设、运营的核心企业之一，具体对应部门为新余市财政局。发行人下游客户单一且集中，存在客户集中度较高的风险。

对策：公司将在维持原有客户的基础上，积极向外拓展新项目，拓展至不同地区、不同类型的客户，减少自身对于单一客户群体的以来，防范风险。

3. 项目投资风险

发行人属于城市基础设施行业，项目投资规模大、建设工期长，建设成本受建筑材料、设备和劳动力价格等多种因素的影响，进而可能使项目实际投资超出项目投资预算，对项目收益的实现产生不利影响。

对策：发行人将在项目筹备阶段，认真进行市场调研，确保项目项目预算合理准确。在项目建设期间，进行严格的过程管控，确保项目建设进度及时，费用支出符合预算安排。降低项目管理不当造成不利影响。

4. 市场竞争风险

发行人所从事的城市基础设施建设由于投入规模大且项目周期长，面临资金成本及建设原材料价格等市场变动的风险。随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

对策：发行人将继续为客户提供良好的服务，同时关注市场竞争情况，制定应对措施，确保在新余市基础设施行业地位。

5. 安全生产风险

中央提出全面加快城市基础设施建设，同时，在“坚持以人为本，构建和谐社会”的新形势下，国家对安全生产的要求越来越高，因此，一旦发生因工伤亡的重大安全事故，发行人的社会信誉、正常的生产

经营、经济效益等都将受到严重影响。安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

对策：发行人一方面继续完善安全生产标准，监督各项标准的严格落实，另一方面做好突发事件应对预案，降低突发事件来临时的损失。

6. 业务结构单一风险

近三年，发行人主营业务由项目工程建设、土地出售、房屋销售构成，2017-2019 年发行人实现项目工程建设收入分别为 0.00 万元、39,882.62 万元和 33,970.87 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、46.77%和 30.65%。从营业收入的构成来看，发行人营业收入主要来自于项目工程建设资金回款和土地出售收入，业务结构较为单一，受市场及政策影响较大，如未来相关政策发生变化，单一的业务结构将会对发行人的偿债能力造成不利影响。

对策：发行人作为当地重要的基础设施建设主体，得到政府大力支持。伴随新余市城市升级改造进程，发行人的经营收入将逐步提高，同时发行人积极探索开发具有市场化收益的项目，以避免单一业务结构的不利影响。

7. 合同定价风险

发行人主营业务收入主要为土地出售收入和工程项目建设资金回款，交易对手方主要是新余市政府，我国土地回购项目和承建基础设施建设工程项目的回款在一定程度上延续了计划经济体制下的政府定价模式，虽然目前工程的价格形成机制中加入了市场化成分，但

政府主导定价仍在一定程度内不可避免。在这种情况下，发行人面临合同定价风险。

对策：发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，确保政府对项目代建业务的持续支持以及工程款项的及时支付，以保障项目工程收入的稳定性和可持续性。

8. 土地价格波动风险

截至2019年末，发行人存货中的土地使用权价值为162.34亿元，土地价格受宏观经济形势和调控政策影响较大，如果当地土地价格出现降幅，将直接影响土地出售收入，对发行人的盈利水平和偿债能力产生不利影响。

对策：公司将积极关注宏观经济形势和土地调控政策，并按年度对存货中土地进行价值评估。另外，发行人土地主要回售给政府，回售价格为双方协商确认，因此土地市场价格波动对发行人的盈利水平和偿债能力影响较小。

9. 参股公司经营亏损风险

截至2019年末，发行人持有江西永盛矿冶股份有限公司2.95%的股份。江西永盛矿冶股份有限公司近年因经营不善，出现亏损，2017年净利润为-2,398.35万元，2018年净利润为-18,190.09万元，2019年净利润为-458.95万元。发行人已就对该公司的投资额1,350.00万元计提了1,350.00万元减值准备。如未来该公司破产清算时需要由发行人承担部分债务的偿还责任，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策：发行人将进一步加强对参股企业的经营情况的监测，做好代偿债务的风险防范。

10. 项目收入无法达到预期的风险

本期债券募投项目运营期内项目收入测算的核心假设条件包括每个停车场长租车位固定租金每3年增长10%、临时停车位单价每3年增长10%。如果本期债券募投的停车场项目运营期内长租车位固定租金或临时停车位单价增长不及预期，将会对投资项目的收益产生不利影响，进而影响发行人的偿还能力。

对策: 发行人根据当地停车场收费政策标准谨慎论证停车场车位收费价格增长的假设条件，确保对价格预测处于合理水平。

（三）管理风险

1. 项目管理风险

发行人投资的项目涉及诸多环节、多个政府部门和单位、上下游企业等，如果项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响，进而影响发行人的偿还能力。

对策:在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

2. 法律风险

发行人所处的建筑施工业，由于在项目施工过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产

合同等，由于合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

对策：公司将对签订的各项合同的体系进行充分了解，确保合同的有效和公平，并密切关注工程质量等生产经营过程中遇到的问题，减少诉讼，确保公司正常经营。

3. 发行人对下属企业的管理风险

发行人拥有多家子公司，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大，发行人及下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统是维持公司正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响公司的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，这对公司加强内部管理提出了更高的要求。

对策：公司对下属企业的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统等企业经营管理的各个方面制定内部管理制度，并定时进行内部稽核，加强下属企业规范管理。

4. 资产划转风险

发行人是由新余市人民政府出资并按照《公司法》成立的有限责任公司，2018 年 7 月出资人变更为新余市投资控股集团有限公司。截至目前，新余投控是公司的控股股东，实际控制人为新余市国有资产监督管理委员会。尽管公司具有独立自主的企业经营权，但公司股权及资产的划转一定程度上受政府主导，因此存在受地方政府资产整合导致公司资产增添或减少，存在一定程度的资产划转风险。

对策：发行人作为新余市重要的基础设施建设主体，承担区域内大量关乎国计民生的工程，得到政府大力支持，政府划转资产均支付

相应对价，后续公司将进一步加强与政府相关部门的沟通、协商，确保公司资产的安全，并提前制定预案应对资产变化的风险。

（四）政策风险

1. 宏观经济政策风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将继续加强与主管部门的联系，密切跟踪国家政策和行业发展变化，积极收集宏观经济政策相关的信息，准确掌握政策动态，了解和判断监管政策的变化。发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，合理进行资本运作，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

2. 政府补贴政策变化风险

补贴收入是发行人的重要收入来源，2017-2019年，发行人收到财政补贴金额分别为10,012.00万元、11,715.00万元和11,052.00万元，最近三年补贴收入占营业收入的比例分别为10.87%、13.74%和9.97%。虽然政府给予了企业持续的补助，但政府补贴政策的变化有可能对发行人的利润产生一定影响。

对策：发行人将积极收集政府补贴政策相关的信息，并与补贴发放单位实时沟通，准确掌握政策动态，提前了解补贴发放情况，并提前准备，确保年度利润不出现大幅不利变动。

3. 土地政策变动风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号）等一系列文件，对土地经营及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地相关业务的监管思路的调整。

对策：发行人将积极收集土地政策相关的信息，并努力与相关单位实时沟通，准确掌握政策动态，严格按照指导方向开展土地经营及其相关业务。

4. 房地产行业政策风险

发行人下属子公司涉及房地产行业，自 2009 年 12 月以来，国家陆续推出了一系列房地产调控政策，信贷市场的收紧及政策的密集出台使房地产市场再次出现浓厚的观望情绪并造成成交量下滑，对发行人的房地产业务板块存在一定的政策风险。

对策：发行人主要经营安置房，未来将继续关注国家对棚户区改造的政策导向，严格按照政府指导方向发展房地产相关业务。

5. 地方政策变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施的投融资及经营管理业务，是新余市政府批准成立的重大城建项目的建设主体、城市基础设施和建设项目的投融资主体。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，如新余市保障性住房的建设由以发行人为主调整为招投标方式等，因此公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：发行人继续保持与发包单位的紧密联系，同时提高自身的市场化竞争能力，即使遇到政策调整，也能通过市场化招标方式继续保持合理的市场占有率，确保对经营和利润不出现大幅波动。

6. 基础设施建设政策变化风险

发行人最主要的主营业务板块为基础设施建设业务板块，主要包括城市基础设施建设业务、保障性住房项目（目前以棚户区改造为主），受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，若基础设施建设的政策发生变化，将对发行人的盈利能力产生一定的影响。

对策：新余市仍然处于基础设施建设发展的初级阶段，未来尚有大量新建及改造升级建设任务。如遇经济下行，基础设施建设任务骤减，发行人将通过调整经营业务形态等多种方式降低影响。

7. 地方政府债务政策变化风险

发行人部分债务涉及地方政府债务，2014年10月，国务院出台了国发〔2014〕43号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。棚户区改造项目是发行人当前的重要业务之一，对政府财力具有较强的依赖，未来地方政府债务政策相关政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，因此存在地方政府债务政策变化风险。

对策：发行人将持续收集地方政府债务政策相关的信息，并保持与当地政府的及时沟通，根据政策指引，调整融资规模、建设任务，合理进行资金安排以降低政策突发不利影响。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用级别为AA，评级展望为“稳定”，本期债券信用级别为AA。

一、信用评级报告内容概要

（一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对新余市城市建设投资开发有限公司（以下简称“新余城投”或“公司”）本次拟发行总额不超过9亿元城市停车场建设专项债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司业务在区域内具有一定的垄断性且业务持续性较好，获得了较大的外部支持；同时中证鹏元也关注到了本期债券募投项目收益实现存在一定的不确定性，公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力和和有息债务上升较快，且存在一定的或有负债风险等风险因素。

（二）优势

1、**外部环境较好，为公司发展提供了良好基础**。新余市四大主导产业为钢铁、新能源、光电信息、装备制造，2019年上述四大产业增加值占规模工业的比重达87.9%，支柱产业拉动作用明显；在产业主体方面，拥有锂业千亿龙头赣锋锂业（股票代码：002460.SZ)和大型钢铁企业新钢股份（股票代码：600782.SH)等4家上市公司，工业基础较好，经济发展后劲较强。2018-2020年新余市地区生产总值增长率分别为8.3%、7.6％和3.5%，2018-2019年人均GDP分别为74,979元和81,641元，是同期全国人均GDP的116％和115%，在江西省内

仅次千省会南昌市，区域经济发展程度较好。

2、**公司代建业务和土地出售业务可持续性较好。**公司是新余市重要的基础设施投资建设主体，截至2020年9月末，公司主要在建的代建项目计划总投资为76.17亿元，已投资48.64亿元；截止2019年末，可供出售的储备土地账面价值合计162.34亿元，业务可持续性较好。

3、**公司获得的外部支持力度较大。**在政府补助等方面公司获得了较大的支持，2017-2019年及2020年1-9月，公司获得的政府补助合计数分别为 1.00 亿元、1.17亿元、1.11亿元和0.98亿元，分别占当期利润总额的 81.31%、82.39%、75.00%和，有效提升了公司盈利水平。

（三）关注

1、**本期债券募投项目收益实现存在一定的不确定性。**根据本期债券募投项目的可研报告，预计计算期内（前1-7年）募投项目可实现的销售收入合计10.14亿元，但募投项目存在因建设资金未及时到位等因素而致使投资进度不达预期的风险，预期收益是基于当前市场行情得出，实际运营后受新余市汽车保有量、地理位置和地方经济等因素影响可能会有变动，募投项目未来实际收益存在一定的不确定性。

2、**公司资产流动性较弱。**公司资产主要为存货、其他应收款和预付账款，2020年9月末账面价值分别为244.91亿元、90.78亿元和14.16亿元，分别占总资产的65.74%、24.37%和3.80%，其中存货主要为土地资产和开发成本，部分土地资产已被抵押，开发成本回款周期较长；其他应收款和预付款项对营运资金造成较大占用，平均账龄较长，整体资产流动性较弱。

3、**公司经营活动现金流表现弱，筹资活动连续两年净流出，在**

建项目面临较大的资金压力。2017-2019年及2020年1-9月公司经营活动现金合计净流出53.23亿元，考虑到截至2020年9月底，公司主要在建项目和安置房建设项目尚需投入资金合计66.54亿元，资金支出压力较大。

4、公司有息债务规模较大，偿债压力较大。2020年9月末公司资产负债率较2019年末上升至4.38个百分点至53.03%，有息债务为172.27亿元，占总负债的87.20%，2020年新增有息债务净额39.11亿元，新增有息债务为2019年末净资产的22.47%，此外，2020年四季度至2021年一季度，新增债券26亿元，偿债压力较大。

5、公司面临一定的或有负债风险。截至2020年9月末，公司对外担保金额合计11.84亿元，是当期末净资产的6.77%，且均未采取反担保措施，面临一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

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

自评级报告出具之日起，当发生可能影响评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元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，中证鹏元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。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条　法律意见

发行人聘请了江西求正沃德律师事务所作为本期债券发行工作的法律顾问。该所已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）（以下简称“《通知》”）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号）《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050号）（以下简称“《棚户区改造通知》”）、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127 号）（以下简称“《意见》”）、以及《公开发行企业债券的法律意见书编报规则》（以下简称“《编报规则》”）等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书，认为:

1、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格。

2、发行人已取得本次发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。本次发行尚需取得国家发改委核准。

3、发行人的本期债券发行符合《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律、法规、规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质

条件。

4、本期债券发行的募集资金拟投资项目已取得国家有关主管部门的批复、核准，符合国家产业政策和行业发展方向。

5、发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构、资金监管机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

6、本期债券《募集说明书》引用本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险，具备法律、法规和规范性文件要求的内容。

综上，本期债券发行的法律顾问认为，发行人本期债券发行无法律障碍。

第十八条　其他应说明的事项

一、税务提示

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

二、流动性安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条　备查文件

一、备查文件

（一）国家有关主管机关对本期债券核准文件;

（二）《2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》;

（三）新余市城市建设投资开发有限公司2017-2019年经审计的合并及母公司财务报告;

（四）发行人2020年1-9月未经审计的合并及母公司财务报表;

（五）2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书;

（六）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;

（七）《债权代理协议》

（八）《债券持有人会议规则》

（九）《募集资金账户及资金监管协议》

（十）《偿债账户及资金监管协议》

二、查询方式

（一）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本募集说明书全文及上述备查文件:

发行人：新余市城市建设投资开发有限公司

地址：江西省新余市渝水区北湖中路360号

法定代表人：简剑光

联系人：谢煜、黄奇

联系电话：0790-6736670

传真：0790-6413866

邮编：338099

主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

地址：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：刘延冰、潘宏、伍晓婧、杨程远、陈贺、张静文、宫兆平、章园、胡佐凡

联系电话：010-60838709

传真：010-60833504

邮编：100026

（二）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：

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

中国货币网网站：www.chinamoney.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
一、主承销商					
1	▲中信证券股份有限公司	▲债务资本市场部	▲北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦23层	胡琳	13802736600
二、分销商					
2	▲光大证券股份有限公司	▲债务融资总部	▲北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦15层	张欣	17609806945

附表二

发行人2017-2019年度及2020年9月末合并资产负债表

单位：万元

项　目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产:				
货币资金	195,162.89	254,698.27	308,450.10	336,401.38
短期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据及应收账款	0.00	0.00	0.00	13.09
其中：应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00	0.00	13.09
其他应收款	907,766.27	587,820.42	484,599.36	624,144.82
预付账款	141,552.30	138,221.44	135,710.29	180,016.86
存货	2,449,114.65	2,377,258.25	2,290,269.69	2,191,091.00
待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	3,588.91	3,055.13	23,025.19	230,151.40
流动资产合计	**3,697,185.02**	**3,361,053.50**	**3,242,054.63**	**3,561,818.55**
非流动资产:				
可供出售金融资产	4,850.04	4,850.04	4,700.04	6,050.04
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	20,273.47	20,417.44	21,349.90	22,485.99
在建工程	1,066.49	1,066.49	27,538.73	26,935.83
无形资产	0.00	0.00	0.03	0.13
递延所得税资产	2,069.20	2,069.20	2,422.88	2,489.56
其他非流动资产	5.60	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	**28,264.79**	**28,403.16**	**56,011.57**	**57,961.55**
资产合计	**3,725,449.81**	**3,389,456.66**	**3,298,066.19**	**3,619,780.10**
流动负债:				
短期借款	204,500.00	129,500.00	70,000.00	40,000.00

项　目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
应付票据及应付账款	15,617.13	15,617.13	21,411.84	22,350.28
其中：应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	15,617.13	15,617.13	21,411.84	22,350.28
预收账款	45,971.26	40,992.75	4,302.46	1,317.98
应付税金	10,789.89	10,797.09	8,931.60	7,879.20
应付工资	2.06	2.06	0.20	0.00
其他应付款	180,477.55	249,907.47	240,694.84	491,001.24
一年内到期的长期负债	45,390.17	109,744.71	224,341.82	214,464.29
流动负债合计	**502,748.07**	**556,561.22**	**569,682.75**	**777,013.00**
非流动负债:				
长期借款	793,271.00	660,490.00	638,260.00	730,615.00
应付债券	508,900.30	258,900.30	207,512.00	258,512.77
长期应付款	170,617.58	172,906.45	156,032.38	140,335.67
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**1,472,788.88**	**1,092,296.75**	**1,001,804.38**	**1,129,463.44**
负债合计	**1,975,536.94**	**1,648,857.96**	**1,571,487.13**	**1,906,476.44**
所有者权益:				
实收资本	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
资本公积	1,511,342.62	1,512,342.62	1,512,342.62	1,512,342.62
盈余公积	13,491.71	13,491.71	13,491.71	13,334.43
未分配利润	180,078.54	169,764.37	155,744.73	142,626.62
归属于母公司所有者权益合计	1,749,912.87	1,740,598.70	1,726,579.06	1,713,303.66
所有者权益合计	**1,749,912.87**	**1,740,598.70**	**1,726,579.06**	**1,713,303.66**
负债和所有者权益合计	**3,725,449.81**	**3,389,456.66**	**3,298,066.19**	**3,619,780.10**

附表三

发行人2017-2019年度及2020年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	**16,996.43**	**110,818.84**	**85,267.24**	**81,537.53**
减：营业成本	15,191.57	90,668.14	72,453.03	74,155.00
营业税金及附加	23.87	289.62	117.82	196.69
销售费用	34.32	64.07	8.30	9.19
管理费用	760.80	1,749.90	1,654.04	1,479.31
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1,592.04	16,568.17	14,489.13	12,726.16
资产减值损失	0.00	-1,804.96	698.66	70.09
加：公允价值变动净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	285.37	776.34	6,663.65	9,409.03
其他收益	9,837.00	11,052.00	11,715.00	10,012.00
二、营业利润	**9,516.20**	**15,108.34**	**14,224.90**	**12,322.13**
加：营业外收入	798.33	216.47	7.42	0.22
减：营业外支出	0.36	589.21	14.01	9.33
三、利润总额	**10,314.17**	**14,735.60**	**14,218.31**	**12,313.02**
减：所得税费用	0.00	715.96	942.91	229.03
四、净利润	**10,314.17**	**14,019.64**	**13,275.40**	**12,083.99**
归属于母公司所有者的净利润	10,314.17	14,019.64	13,275.40	12,083.99
少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00

附表四

发行人2017-2019年度及2020年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,742.20	149,111.37	88,438.36	72,982.92
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	301,743.69	141,175.69	168,919.62	258,576.74
现金流入合计	**307,485.89**	**290,287.06**	**257,357.98**	**331,559.66**
购买商品、接受劳务支付的现金	36,405.12	154,499.98	101,974.52	179,267.31
支付给职工以及为职工支付的现金	243.14	590.67	651.40	321.19
支付的各项税费	62.29	468.88	243.95	360.72
支付的其他与经营活动有关的现金	689,558.98	180,977.26	259,091.88	114,258.78
现金流出合计	**726,269.54**	**336,536.78**	**361,961.75**	**294,208.00**
经营活动产生的现金流量净额	**-418,783.65**	**-46,249.72**	**-104,603.78**	**37,351.66**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	285.37	776.34	6,663.65	9,409.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	0.00	20.10	0.09	0.04
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	34,000.00	537,700.00	28,700.00
现金流入小计	**285.37**	**34,796.44**	**544,363.74**	**38,109.07**
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	202.90	1,882.59	1,001.59	387.10
投资所支付的现金	0.00	150.00	0.00	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	14,000.00	330,500.00	64,800.00
现金流出小计	**202.90**	**16,032.59**	**331,501.59**	**65,187.10**

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动产生的现金流量净额	**82.48**	**18,763.85**	**212,862.15**	**-27,078.03**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	617,545.00	337,693.33	229,100.00	485,597.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	**617,545.00**	**337,693.33**	**229,100.00**	**485,597.00**
偿还债务所支付的现金	224,473.53	303,628.80	318,203.26	357,621.79
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	38,275.18	51,065.88	47,148.90	42,553.09
支付的其他与筹资活动有关的现金	205.08	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	**262,953.78**	**354,694.69**	**365,352.16**	**400,174.88**
筹资活动产生的现金流量净额	**354,591.22**	**-17,001.36**	**-136,252.16**	**85,422.12**
四、汇率变动对现金的影响	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五、现金及现金等价物净增加额	**-64,109.96**	**-44,487.23**	**-27,993.79**	**95,695.76**
期初现金及现金等价物余额	253,468.97	297,956.20	325,949.99	230,254.23
期末现金及现金等价物余额	189,359.01	253,468.97	297,956.20	325,949.99

附表五

发行人2017-2019年末及2020年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产:				
货币资金	82,974.25	104,268.33	157,880.43	61,486.00
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,128,835.38	790,624.59	824,405.32	845,776.11
预付账款	658.17	654.43	7,645.42	7,645.42
存货	793,336.35	766,072.49	702,360.26	718,669.68
其他流动资产	0.27	0.27	0.27	30,000.00
流动资产合计	**2,005,804.43**	**1,661,620.12**	**1,692,291.70**	**1,663,577.21**
非流动资产:				
长期股权投资	36,100.00	36,100.00	36,100.00	36,100.00
固定资产	6,326.32	6,326.32	6,870.61	7,414.66
在建工程	0.00	0.00	2,218.97	2,218.97
递延所得税资产	1,438.57	1,438.57	1,406.20	1,294.33
非流动资产合计	**43,864.89**	**43,864.89**	**46,595.79**	**47,027.96**
资产合计	**2,049,669.32**	**1,705,485.00**	**1,738,887.48**	**1,710,605.17**
流动负债:				
短期借款	133,000.00	43,000.00	28,000.00	28,000.00
应付账款	8,517.58	8,517.58	13,698.22	13,698.22
应交税费	3,151.52	3,151.52	2,481.48	2,343.95
其他应付款	352,227.89	349,076.89	348,663.08	290,122.06
一年内到期的非流动负债	2,488.75	35,373.28	162,571.82	178,119.29
流动负债合计	**499,385.74**	**439,119.28**	**555,414.59**	**512,283.52**
非流动负债:				
长期借款	230,800.00	195,800.00	209,200.00	239,600.00

项目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
应付债券	449,165.50	199,165.50	99,078.57	129,282.14
长期应付款	152,906.45	152,906.45	154,586.71	110,404.71
非流动负债合计	**832,871.95**	**547,871.95**	**462,865.28**	**479,286.85**
负债合计	**1,332,257.69**	**986,991.22**	**1,018,279.87**	**991,570.37**
所有者权益:				
实收资本	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
资本公积	596,991.37	597,991.37	597,991.37	597,991.37
盈余公积	13,491.71	13,491.71	13,491.71	13,334.43
未分配利润	61,928.54	62,010.70	64,124.53	62,709.00
所有者权益合计	**717,411.63**	**718,493.78**	**720,607.61**	**719,034.80**
负债和所有者权益合计	**2,049,669.32**	**1,705,485.00**	**1,738,887.48**	**1,710,605.17**

附表六

发行人2017-2019年度及2020年1-9月母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	**0.00**	**19,941.75**	**39,880.00**	**0.00**
减：营业成本	998.90	17,183.67	35,794.98	0.00
营业税金及附加	0.00	71.79	14.71	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	110.84	805.10	769.96	648.16
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	888.06	8,496.35	7,058.66	3,969.18
资产减值损失	0.00	129.45	447.51	217.64
加：公允价值变动净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	326.67	2,994.76	2,243.95
汇兑净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	-0.24	0.00	0.00
其他收益	913.00	4,272.00	2,672.00	4,002.00
二、营业利润	**-85.90**	**-2,146.19**	**1,460.94**	**1,410.97**
加：营业外收入	3.74	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**-82.16**	**-2,146.19**	**1,460.94**	**1,410.97**
减：所得税	0.00	-32.36	-111.88	191.55
四、净利润	**-82.16**	**-2,113.83**	**1,572.81**	**1,219.42**
少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	-82.16	-2,113.83	1,572.81	1,219.42

附表七

发行人2017-2019年度及2020年1-9月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	20,540.00	40,002.55	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	191,246.63	44,230.92	88,056.48	13,191.32
现金流入合计	**191,246.63**	**64,770.92**	**128,059.03**	**13,191.32**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,442.79	64,644.46	14,370.07	5,379.84
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的其他与经营活动有关的现金	521,309.71	261.97	231.91	35,359.15
现金流出合计	**522,752.49**	**64,906.43**	**14,601.98**	**40,738.99**
经营活动产生的现金流量净额	**-331,505.86**	**-135.51**	**113,457.04**	**-27,547.67**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	326.67	2,994.76	2,243.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	179,100.00	15,200.00
现金流入小计	**0.00**	**326.67**	**182,094.76**	**17,443.95**
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资所支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	149,100.00	0.00
现金流出小计	**0.00**	**0.00**	**149,100.00**	**0.00**

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动产生的现金流量净额	**0.00**	**326.67**	**32,994.76**	**17,443.95**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	406,545.00	162,490.00	187,100.00	199,650.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	**406,545.00**	**162,490.00**	**187,100.00**	**199,650.00**
偿还债务所支付的现金	69,213.53	190,358.80	219,845.48	221,269.66
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	26,914.61	25,934.45	17,311.90	9,606.59
支付的其他与筹资活动有关的现金	205.08	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	**96,333.21**	**216,293.26**	**237,157.37**	**230,876.25**
筹资活动产生的现金流量净额	**310,211.79**	**-53,803.26**	**-50,057.37**	**-31,226.25**
四、汇率变动对现金的影响	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五、现金及现金等价物净增加额	**-21,294.08**	**-53,612.10**	**96,394.43**	**-41,329.97**
期初现金及现金等价物余额	104,268.33	157,880.43	61,486.00	102,815.97
六、期末现金及现金等价物余额	**82,974.25**	**104,268.33**	**157,880.43**	**61,486.00**