

云浮市云新投资控股有限公司
2021 年云浮市云新投资控股有限公司公司债券
募集说明书

发行人：	云浮市云新投资控股有限公司
发行金额：	不超过 3.50 亿元人民币
担保情况：	广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
债权代理人：	中国工商银行股份有限公司云浮云安支行
信用评级机构：	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果：	主体：AA；债项：AAA；评级展望：稳定

发行人：云浮市云新投资控股有限公司



主承销商：华金证券股份有限公司

2021 年 8 月

声明与承诺

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

一、发行人承诺

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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

二、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、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人相关负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

广东广信君达律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

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

七、投资提示

中华人民共和国国家发展和改革委员会对本次债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

八、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、

担保机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

目录

释义	1
第一条 风险提示及说明	5
一、本期债券的投资风险	5
二、发行人的相关风险	6
第二条 发行条款	10
一、主要发行条款	10
二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排	12
第三条 募集资金运用	14
一、募集资金规模及用途	14
二、募集资金投资项目概况	14
三、募集资金使用信息及所制定的具体偿债计划及保障措施	43
第四条 发行人基本情况	49
一、发行人概况	49
二、发行人历史沿革	50
三、发行人控股股东及实际控制人	52
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况	53
五、发行人公司治理、组织结构、内部管理制度和独立性	63
六、发行人董事、监事及高级管理人员简介	67
七、发行人主要业务板块运营情况	70
八、发行人主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情况	72
九、发行人所处区位情况	73
十、发行人所在行业情况	77
十一、发行人重大违法违规和重大诉讼情况	86
第五条 发行人财务情况	87
一、发行人最近三年经审计的财务报告基本情况	87
二、发行人的总体财务情况	103
三、发行人主要资产情况分析	127
四、发行人有息债务情况分析	139
五、关联交易情况	139
六、会计师事务所对发行人出具审计报告的意见情况	142
七、发行人对外担保、未决诉讼及仲裁情况	142
八、发行人受限资产情况	143
第六条 发行人信用状况	146
一、信用评级报告内容概要及跟踪评级安排	146
二、发行人其他信用情况	148

第七条 担保情况	150
一、广东粤财融资担保集团有限公司基本情况.....	150
二、担保函或担保服务协议主要内容.....	152
第八条 税项	155
一、增值税.....	155
二、所得税.....	155
三、印花税.....	156
四、税项抵消.....	156
第九条 信息披露安排	157
一、发行人信息披露制度.....	157
二、信息披露依据、时间、披露内容.....	157
三、重大事项信息披露.....	159
四、本息兑付事项.....	161
第十条 投资者保护机制	163
一、违约事件.....	163
二、违约责任.....	164
三、偿付风险.....	164
四、发行人义务.....	164
五、发行人应急预案.....	164
六、风险及违约处置基本原则.....	165
七、处置措施.....	165
八、不可抗力.....	165
九、争议解决机制.....	166
十、弃权.....	166
十一、债券持有人会议机制.....	166
十二、涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制及生效条件.....	170
第十一条 债权代理人	171
一、债权代理人.....	171
二、《债权代理协议》主要事项.....	172
三、受托管理事务报告.....	174
第十二条 发行有关机构	175
第十三条 中介机构及相关人员声明	181
第十四条 备查文件	188
一、备查文件.....	188
二、查阅地址.....	188

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指云浮市云新投资控股有限公司。

本期债券：指2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券。

本次发行：指2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

新区管委会：指云浮新区管理委员会。

滨江投资：指云浮市滨江投资发展有限公司。

华晟建设：指云浮市华晟建设投资有限公司。

高新自来水：指云浮市高新自来水有限公司。

高新污水：指云浮市高新污水处理有限公司。

云润能源：指云浮市云润能源投资发展有限公司。

华云创新：指云浮华云创新设计有限公司。

粤科科技：指云浮市粤科科技小额贷款股份有限公司。

粤海水务：指云浮粤海水务有限公司。

华润电力：指华润电力（云浮）有限公司。

云浮新达：指云浮市新达城市建设投资公司。

广粤振兴：指广东人保粤东西北振兴发展产业投资合伙企业（有限合伙）。

主承销商、簿记管理人、华金证券：指华金证券股份有限公司。

广东粤财担保、担保人：指广东粤财融资担保集团有限公司¹。

东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

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。

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。

承销商：指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

债券托管机构、证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

¹广东省融资再担保有限公司于2021年4月19日将企业名称变更为“广东粤财融资担保集团有限公司”。

债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行、工商银行云安支行：指中国工商银行股份有限公司云浮云安支行。

《债权代理协议》：指《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

《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》。

《公司章程》：指《云浮市云新投资控股有限公司章程》。

《企业债券管理条例》：指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

物流园项目或物流园：指云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）。

智造园项目或智造园：指云浮西江新城智能制造园基础设施项目（厂房

及配套设施)。

最近三年、报告期：指 2018 年、2019 年及 2020 年。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，本期债券的投资收益水平将可能受影响。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而影响本期债券的按期偿付。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点

的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经东方金诚评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货占比较高的风险

最近三年末，发行人存货分别为 494,486.45 万元、501,106.69 万元及 529,517.81 万元，占发行人总资产的比例分别为 80.09%、77.53%和 78.10%，整体占比较高。主要原因为发行人负责云浮新区的大部分城市基础设施项目，导致项目投入成本随着项目进度的推进而增长。如果发行人的存货不能及时变现，对于发行人的财务状况会产生一定的影响。

2、受限资产变现能力的风险

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 100,873.28 万元，占总资产的比例为 15.26%，且受限制资产主要为存货，短期内变现能力较弱，对于发行人的流动性产生一定的影响。

3、经营活动现金流波动的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-34,507.21 万元、-2,234.45 万元和-16,389.97 万元。虽然发行人经营活动现金流量净额符合行业内同类公司的一般情况，但如果未来发行人经营活动现金流量净额发生

恶化，发行人对债务偿还的保障能力将下降，这将增加偿付本次债券本息的风险。

4、应收款项涉及资金拆借的风险

最近三年末，发行人其他应收款分别为 35,774.43 万元、15,129.98 万元和 4,579.85 万元，占流动资产的比例分别为 6.08%、2.53%和 0.75%。其中，截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款为 1,355.22 万元，占当期其他应收款的比重为 29.62%，占当期净资产的比重为 0.23%，非经营性其他应收款主要系发行人向云浮市华云实业投资有限公司拆出的借款。

若发行人上述其他应收款回收期限过长，或者对应债务人经营状况及信用资质下降，可能会对该笔其他应收款的回收产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人所从事的相关业务都与宏观经济有较大的联系，未来中国经济面对的不确定因素较多，经济形势复杂，经济发展具有一定的不确定性，如果经济增长放缓或是出现衰退，居民消费能力和城市基础设施的需求将因此受到负面影响，公司的业务也将不可避免地会受到影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、城市建设基础设施运营风险

城市基础设施的投资规模，容易受经济周期影响，未来经济发展如出现放缓或衰退，会影响发行人城市建设投资开发项目的进程及运营收益水平，降低发行人整体现金流量，从而影响本期债券的偿付。

3、市场竞争风险

发行人在云浮新区基础设施以及土地整理开发方面占有主导地位，但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加大，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

4、募投项目投资、建设、运营风险

本期债券募投项目的总投资额较高，如果发行人在投融资管理上决策失误，可能造成项目资金未能及时落实到位，引起投融资管理风险。募投项目建设周期较长，在项目建设期间可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致募投资项目延迟交付，影响项目进展；此外，募投项目招商引资的开展将影响募投资项目收益的实现，如未来发行人招商引资及运营管理能力下滑将影响募投资项目收益。

（三）管理风险

1、关联交易的风险

在关联交易方面，为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司建立了关联交易管理制度，在制度中对关联方与关联关系、关联交易作了定义，对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定，对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。发行人在募集说明书中对关联交易作出的披露，系根据实际情况依照市场公平原则进行的等价有偿行为，价格公允并履行了必要的批准程序，但仍然可能存在实际控制人通过关联交易损害相关方利益的风险。

2、国有资产管理风险

发行人在云浮新区管理委员会授权范围内从事国有资本的投资和运营，同时也是云浮新区基础设施建设的投资运营主体，公司的投资和运营与政

府有一定的依赖性，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对发行人未来发展产生一定影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设、土地整理与开发等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、投融资体制政策风险

发行人属国有企业，从事国有资本的运营、管理业务，承担国有资产的保值、增值职能，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策作出调整，将可能对发行人的经营策略、经营状况产生影响。

第二条 发行条款

一、主要发行条款

(一) 发行人：云浮市云新投资控股有限公司。

(二) 债券名称：2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券，简称“21云新控股债”。

(三) 注册通知：本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕175号”文件注册公开发行。

(四) 发行总额：不超过3.50亿元人民币。

(五) 债券期限和利率：本期债券期限为7年期。本期债券采用固定利率，将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(七) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

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

(十) 簿记建档日：2021年9月23日。

(十一) 发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年9月24日。

(十二) 发行期限：本期债券通过承销团成员设置的网点发行的部分发行期限为3个工作日，即自发行首日起，至2021年9月28日止；通过上海证券交易所公开发行的部分发行期限为3个工作日，即自发行首日起，至2021年9月28日止。

(十三) 起息日：自发行结束日开始计息，本期债券存续期内每年的9月28日为该计息年度的起息日。

(十四) 计息期限：本期债券的计息期限为自2021年9月28日至2028年9月27日。

(十五) 付息日：2022年至2028年每年的9月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十六) 兑付日：本期债券兑付日为2024年至2028年每年的9月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十七) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(十八) 兑付价格：本期债券按面值100元兑付。

(十九) 偿付顺序：本期债券本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还的普通债务。

(二十) 承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

(二十一) 承销团成员：本期债券主承销商为华金证券股份有限公司，

分销商为万联证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

(二十二) 债券担保: 本期债券由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十三) 信用级别: 经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定, 发行人主体长期信用等级为 AA, 债券信用等级为 AAA。

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

(二十五) 本次发行的内部批准: 2020年9月11日, 发行人董事会同意本期债券申请公开发行; 2020年10月20日, 发行人股东云浮新区管理委员会决定同意本期债券申请公开发行。

二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

(一) 认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行, 投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

2、本期债券通过承销团成员设置的营业网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分, 在中央国债登记公司登记总托管, 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(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。

3、本期债券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）公开发行的部分，在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公司的《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.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，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。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

4、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。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（二）上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内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。

第三条 募集资金运用

一、募集资金规模及用途

本期债券拟募集资金规模为 35,000.00 万元，其中 10,500.00 万元用于云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）建设；10,500.00 万元用于云浮西江新城智能制造园基础设施项目（厂房及配套设施）建设；14,000.00 万元用于补充营运资金。募集资金用途如下表所示：

表 3-1 募集资金投资项目基本情况

单位：万元

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）	云浮市云新投资控股有限公司	100.00%	79,816.46	10,500.00	13.16%	30.00%
2	云浮西江新城智能制造园基础设施项目（厂房及配套设施）	云浮市云新投资控股有限公司	100.00%	79,997.08	10,500.00	13.13%	30.00%
3	补充营运资金	-	-	-	14,000.00	-	40.00%
	合计	-	-	159,813.54	35,000.00	-	100.00%

二、募集资金投资项目概况

（一）云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）

1、项目背景

云浮市位于广东省西部，紧邻珠江三角洲，东接肇庆、南连阳春、茂名，西邻广西苍梧，北与肇庆封开、德庆隔江相望。

云浮新区是云浮市规划建设的新中心城区，位于云浮市东北部，毗邻西江，总面积为 535.5 平方公里，现状人口 12.82 万人。广东省人民政府 2013

年8月批准《云浮新区发展总体规划》；2014年5月同意设立新区管委会；2014年11月20日，云浮新区正式挂牌成立，发展战略定位是全市政治、经济、文化、教育中心，是中心城区扩容提质的主要载体，连接珠三角与泛珠三角地区的区域性服务平台，全国生态文明建设的示范区。云浮新区的发展格局为“一核三区”，位于都杨镇大涌河流域的西江新城月亮湾核心区，是市域综合服务的核心地区，也是重点建设的核心地区。云浮新区力争到2030年，基本建成富有特色、充满活力的理想城市，人口规模达到65万人，地区生产总值达到853亿元，人均地区生产总值达到13.1万元，力争赶上珠三角和部分发达国家水平，建设用地规模达到70平方公里左右。

广州云浮国际物流港项目地处珠江—西江中游南岸，规划占地面积为3000亩，是广州市与云浮市两市合作开发的西江港口项目，也是广东省构建“一核一带一区”区域协调发展新格局抢抓发展先机的重要工程，其功能以服务云浮及周边地区物流为主，是云浮市与广州市产业融合、优势互补、融湾融珠的重点合作建设工程项目之一。

物流园项目与广州云浮国际物流港的距离仅不足1公里，依托广州云浮国际物流港的地理优势，打造西江物流中枢，粤西产业高地。物流园项目重点引进物流产业，在园区内集聚冷链物流、仓储物流以及商务咨询等配套生产性服务业，同时服务于石材、不锈钢产品等云浮特色产业，使得物流园区与广州云浮国际物流港形成充分联动，落实云浮市全域融入大湾区战略部署，提升云浮西江新城产业承载能力，并立足“一区”、融入“一核”、协调“一带”战略，以“产城融合，产城共荣”为发展理念，建设“人-城-港-产”四位一体新型产业园区，为广州云浮国际物流港提供优良的基础物流服务，为未来的“港-产-园”一体化发展创造条件。

截至目前，物流园项目已有广物汽贸股份有限公司汽贸中心项目、云丰

环保设备生产基地项目、心里程控股集团有限公司项目等有多家企业及项目正在洽谈入园事宜。未来，物流园项目将结合云浮东进融湾的工作安排，加快东进融湾的速度，打造黄金水道，发展临港经济的需求。

2、项目建设的必要性及合理性

为进一步改善城市人居环境，落实云浮市全域融入大湾区战略部署，提升云浮西江新城产业承载能力，落实立足“一区”、融入“一核”、协调“一带”战略部署，结合云浮“东进融湾”的工作安排，加快“东进融湾”的速度，打造黄金水道，发展临港经济的需求，云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）应运而生。

该项目的建设将为西江新城周边土地开发提供便利的前提条件。项目建成后，能为附近广州云浮国际物流港项目提供配套物流服务，提高区域综合竞争力。此外，该项目的建设将为当地带来经济效益及社会效益，具体如下：

（1）有利于促进地方经济和 GDP 的增长

物流园的建设可为云浮及周边地区工业企业和商贸企业提供物流服务。物流客户资源的集聚，是物流服务需求的集聚，而物流服务需求的集聚不但为吸引物流服务资源的集聚提供了支持，高效的物流环境还会吸引外资投资，有效地推动区域进出口贸易和进口加工业的快速发展。因此，物流园的建设不仅有利于第三方物流企业的发展，同时有助于周边的制造业和商贸业的发展，有效促进了地方经济和 GDP 的增长。

（2）有利于减轻道路、环境、能源的压力

物流基地的建设，为各类物流资源的集聚和整合提供了基础平台，使各种服务资源实现优势互补，使各种物流设备设施的利用率得到了全面提高，

尤其是社会回程车辆的利用，对车辆的空载和超限运输治理有着显著的改善功效，有效减缓了经济发展对道路的压力、对环境的压力和对能源的压力。

(3) 有利于促进流通业的发展，带动流通经济的发展

物流产业的发展，有助于物流与商流、信息流、资金流之间的关系更为密切与顺畅。物流的快捷、高效在推动商品流通的同时，提高了商品货物的周转速度，降低了销售成本，从而促进了流通业的健康发展。物流基地的建设，有效推进了周边地区专业市场的发展。

(4) 有利于促进连锁商业与电子商务的发展

物流配送将使连锁经营中的统一采购、统一配货、统一价格得以实现。配送中心直接连接厂家以及零售业店铺的货架，显示出建立供应链系统的高效。因地制宜、大型化、网络化的配送体系，有利于更好的发挥其对货源和运输线路集中调配的优势，带来配送的高效率，充分发挥规模效益，有效推进连锁业与电子商务的发展。

(5) 有利于提高第三产业比重，促进国民经济的协调发展

物流作为一个服务性行业，目前多数地方将其性质划入第三产业。而且随着物流基地自身的发展，又形成了以物流园为核心的，由物流业和商贸业以及配套服务业共同组成的第三产业链，这些企业在物流园的集聚和发展，可有效提高区域第三产业的比重，促进我区国民经济的平衡协调发展。

(6) 有利于改善投资环境以更好的吸引投资

目前，许多跨国公司和国际先进企业在选择新的区域市场和物流园时，其着眼点逐步从优惠政策转向综合投资环境、当地的物流设施和物流服务水平上。物流环境的优劣已经成为投资者评价一个地区投资环境的重要内容。通过加大物流基地平台面的建设，成就一大批现代意义上的第三方物流

企业，优化投资环境。区域物流环境和服务意识的强化，将会吸引更多的外商企业投资落户当地。

(7) 有利于增加就业机会以扩大就业

物流园可吸引外省、市众多物流企业入驻。入驻企业除高层管理人员由投资方注入外，其他员工将多采用本地招聘，为本地提供大量的就业机会。另外，物流园的建设和运营，需要提供各类配套生活服务，该部分的服务可为当地居民提供大量的隐性就业。而当地市场的繁荣与企业物流成本的降低，直接或间接的提升了本地企业的经济效益，这也使得区域内企业进一步稳定和加大了用人需求，扩大了就业渠道。

(8) 有利于当地企业竞争力的提升

随着物流园的发展和物流服务水准的提高，专业市场也会随着物流产业的发展而更加兴旺。工业企业把物流职能分离出来交给第三方物流企业，通过其先进、科学的专业化服务，减少了流动资金占用，提高了核心竞争能力，将实现从粗放式经营向集约式经营的转变。企业的集聚和外资的投入也会给当地带来创业的市场信息，必将推动本地掀起中小企业创业高潮。

(9) 有利于推动城市化建设，优化城市居住和创业环境

本项目具有很强的社会公益性，能完善当地的物流基础设施，改善运输环境，为经济的发展提供强有力的支持。同时物流平台也能对外来货运车辆实行统一管理、统一调配，在改善运力状况的同时，提升城市的整体面貌，推动城市化建设。

综上，物流园项目的建设有利于贯彻云浮新区发展总体规划、增强西江新城招商引资优势、推进市十三五规划建设，具有良好的社会效益、环境效益和国民经济效益，是可行且必要的。

3、项目建设进展

本项目计划建设期限共 24 个月。原计划为 2021 年 1 月开展工作，2022 年 12 月竣工。

由于受到新冠疫情影响，项目实际进度略滞后于原施工计划。物流园项目于 2021 年 1 月开展施工图设计、审查等前期工作，并于 2021 年 5 月启动场地围蔽及其他前期相关工作，预计 2021 年 9 月-2023 年 2 月完成建筑安装工程施工。截至 2021 年 3 月 31 日，物流园项目累计投入资金约 1,026.33 万元，约占总投资额的 1.29%。

4、项目实施主体

项目建设单位为云浮市云新投资控股有限公司，是本期债券的发行人。

5、项目建设内容

本项目主要建设内容为物流仓储区普通仓库、冷库，分拨配送区、流通加工区厂房、展示交易楼、行政办公及辅助配套设施用房、集装箱堆场以及室外配套基础设施。项目总用地面积为 303,754.85m²（约 455.63 亩），总建筑面积 321,764.65m²，其中物流仓储区建筑面积 218,494.90m²（含冷库 35,000.00m²），分拨配送区厂房建筑面积 39,849.49m²，流通加工区厂房建筑面积 24,800.58m²，展示交易楼建筑面积 12,400.29m²，行政办公用房建筑面积 24,034.44m²，辅助配套设施用房建筑面积 2,184.95m²，集装箱堆场占地面积 34,123.00m²。

6、募投项目合法性文件情况

表 3-2 募投项目合法性文件

合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
关于《关于出具云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）规划选址和用地意见的请示》的复函	-	云浮新区国土规划局	2021年1月8日	规划许可文件
广东省企业投资项目备案证	2101-445300-04-01-952198	云浮新区经济发展局	2021年1月12日	项目备案证
《关于开展云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）环境影响评价工作的意见回复》	-	云浮市生态环境局云安分局	2021年1月27日	项目环境影响评价的回复
《关于云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）社会稳定风险评估报告编制的说明》	-	云浮市云新投资控股有限公司	2021年3月29日	项目社会稳定风险评估报告编制的说明
《关于云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）固定资产投资节能审查说明》	-	云浮市云新投资控股有限公司	2021年1月13日	项目节能审查说明

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021版）》，本项目类别为装卸搬运和仓储业，不涉及总容量20万立方米及以上的油库、地下油库和地下气库，因此无需编制环评报告书，关于无需编制环评报告书的说明已于2021年1月27日出具。

该项目不存在违法违规征地拆迁、采取非法方式迫使被征收人搬迁等强拆、强建行为。

7、项目投资规模及资金来源构成情况

该项目总投资为 79,816.46 万元，其中工程费用 54,413.86 万元，工程建设其他费用 5,052.68 万元，预备费 4,757.32 万元，土地费用 9,112.60 万元，建设期利息 6,480.00 万元。

该项目拟使用本期债券募集资金 10,500.00 万元，银行贷款等其他融资 43,500.00 万元，剩余 25,816.46 万元均为项目资本金，项目资本金主要来源于发行人自筹，包括股东支持、发行人的营业收入现金流回款。

截至 2021 年 3 月 31 日，物流园项目已落实项目资本金 8,026.33 万元，其中已投入项目资本金约 1,026.33 万元，约占总投资额的 1.29%。发行人对募投项目资本金来源已做好准备，后续的资金将在项目建设过程中落实到位，能有效保障募投项目的正常建设及运营。除项目资本金、债券募集资金外的其他融资将通过银行贷款等方式筹集，根据项目建设进度分批到位。发行人将按项目进度及项目资金的投入情况进行适度的内部和外部融资，项目融资计划合理有序。

8、募投项目用地情况

项目建设对云浮新区未来发展有重要作用，该项目用地选址位于云浮市云浮新区西江新城内，项目建设符合现行的国家土地供应政策。项目用地总规模 303,754.85m²（约 455.63 亩），项目申请用地总面积和各功能分区用地面积均符合土地使用标准，且符合城市规划要求及土地利用总体规划。项目土地性质为出让地，用途为物流仓储用地，项目用地符合建设用地规划。

根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等法律法规及规范性文件，发行人已获得募投项目的规划选址和用地意见复函，且该批复文件尚在有效期内。受到 2020-2021 年新冠疫情影响，募投项目的开工日期略有延后。募投项目用地出让金缴纳金额预计为 7,288.90 万元，该预估项目用地费用

已纳入总投资，根据后续项目进度情况，发行人将按计划进行土地规费缴纳获取募投项目用地，并最终办理出让土地证，达到项目物业出租出售的条件，上述进度不影响募投项目建设进度及后续项目收益的如期实现。

9、项目盈利性分析

(1) 项目收入

①流通加工、配送、展示区销售收入

本项目流通加工、配送、展示区出售面积 38,525.18 平方米，每平方米销售单价为 2,900.00 元/m²，拟设定价格逐年增长 3.00%，具体销售计划如下：

2023 年预计销售 7,705.04 平方米，当年形成销售收入 2,234.46 万元；

2024 年预计销售 7,705.04 平方米，当年形成销售收入 2,301.49 万元；

2025 年预计销售 7,705.04 平方米，当年形成销售收入 2,370.54 万元；

2026 年预计销售 7,705.04 平方米，当年形成销售收入 2,441.66 万元；

2027 年预计销售 7,705.04 平方米，当年形成销售收入 2,514.90 万元。

②普通仓库销售收入

可售普通仓库面积 91,747.45 平方米，每平方米销售单价为 2,800.00 元/m²，拟设定价格逐年增长 3.00%，具体销售计划如下：

2023 年预计销售 18,349.49 平方米，当年形成销售收入 5,137.86 万元；

2024 年预计销售 18,349.49 平方米，当年形成销售收入 5,291.99 万元；

2025 年预计销售 18,349.49 平方米，当年形成销售收入 5,450.75 万元；

2026 年预计销售 18,349.49 平方米，当年形成销售收入 5,614.28 万元；

2027 年预计销售 18,349.49 平方米，当年形成销售收入 5,782.70 万元。

③流通加工、配送、展示区租金收入

本项目流通加工、配送、展示区可租售面积共计 77,050.36 平方米，除上述出售部分，其他均可用于出租。流通加工、配送、展示区 2023~2026 年

预计各年出租率分别为 65%、60%、55%、48%，2027 年及以后各年出租率预计均为 42%，在价格方面租金拟定为 0.50 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，流通加工、配送、展示区可形成租金收入 16,739.65 万元。

④冷库租金收入

本项目冷库可租售面积共计 35,000.00 平方米，2023~2026 年预计各年出租率分别为 70%、75%、80%、90%，2027 年及以后各年出租率预计均为 95%，在价格方面租金拟定为 1.00 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，冷库可形成租金收入 31,754.93 万元。

⑤普通仓库租金收入

本项目普通仓库可租售面积共计 183,494.90 平方米，除上述出售部分，其他均可用于出租。普通仓库 2023~2026 年预计各年出租率分别为 65%、60%、55%、48%，2027 年及以后各年出租率预计均为 42%，在价格方面租金拟定为 0.30 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，普通仓库可形成租金收入 23,919.22 万元。

⑥办公用房租金收入

本项目办公用房可租售面积共计 24,034.44 平方米，2023~2025 年预计各年出租率分别为 70%、75%、80%，2026 年及以后各年出租率预计均为 90%，在价格方面租金拟定为 0.84 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，办公用房可形成租金收入 17,481.20 万元。

⑦堆场出租租金收入

本项目堆场可租售面积共计 34,123.00 平方米，2023 年预计出租率为 65%，2024 年及以后各年出租率预计均为 70%，在价格方面租金拟定为 0.10 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，堆场可形成租金收入 2,336.45 万元。

⑧ 物业收入

本项目市场化销售和出租的流通加工区和分拨配送区厂房、展示交易楼、物流仓储区普通仓库和冷库、行政办公用房均通过收取物业费获得收益。在价格方面，根据租赁和出售的面积按照 1.50 元/m²·月收取，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，物业可形成收入 13,992.84 万元。

⑨ 停车收入

地面车库自建成后即开始进行收费管理，机动车位共计 1,481 个，运营期第 1 年按 50%进行租赁；运营期第 2 年按 60%进行租赁；运营期第 3 年按 70%进行租赁；运营期第 4 年按 80%进行租赁；运营期第 5-7 年按 90%进行租赁；运营期第 8 年及以后的计算期每年将按 95%进行租赁。在价格方面，停车费按 350.00 元/月收取，拟设定价格逐年增长 3.00%，因此，停车可形成收入 14,998.94 万元。

综上，项目运营期内，该项目可形成收入共计 160,363.86 万元。

(2) 项目营运成本及税费

该项目的营运成本及税费主要包括经营成本及费用、增值税及附加税。根据湖北臻诚合规划设计咨询有限责任公司出具的《云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）可行性研究报告》测算，本期债券存续期内，相关营运成本及税费如下表所示：

表 3-3 本期债券存续期内项目营运成本及税费一览表

单位：万元

项目	1	2	3	4	5	6	7	合计
经营成本及费用	0.00	0.00	313.11	316.94	320.82	325.14	328.40	1,604.42
增值税及附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	812.26	812.26

综上，项目运营期内，该项目累计可实现收入 160,363.86 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）144,973.08 万元，该项目的收入对总投资额的覆盖倍数为 2.01 倍，该项目的净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对总投资额的覆盖倍数为 1.82 倍。

在本期债券的 7 年存续期内，项目可产生收入共计 62,987.42 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）为 60,570.75 万元。本期债券利率保守按 6.00% 计算，债券存续期用于项目的本息为 13,650.00 万元。债券存续期内，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对用于项目的本息覆盖倍数为 4.44 倍。

在物流园项目运营期内，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对用于本项目建设的融资资金（除资本金外，用于项目建设的最大融资金额共为 54,000.00 万元）本息的覆盖倍数为 2.07 倍。

根据《云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 11.17 年；投资财务内部收益率（税后）为 7.99%。本期债券存续期内，项目收益测算如下表所示：

表 3-4 项目收益测算表

单位：万元

项目 年份		1	2	3	4	5	6	7	合计
项目 收入	出售	-	-	7,372.32	7,593.49	7,821.29	8,055.93	8,297.61	39,140.64
	出租	-	-	3,711.07	3,756.66	3,795.04	3,867.76	3,825.04	18,955.58
	物业	-	-	426.12	468.53	513.10	555.48	596.80	2,560.02
	停车			311.01	384.41	461.93	543.76	630.08	2,331.19
总收入		-	-	11,820.52	12,203.09	12,591.36	13,022.93	13,349.53	62,987.42
运营成本及费用		-	-	313.11	316.94	320.82	325.14	328.40	1,604.42
增值税及附加税		-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	812.26	812.26
净收益		-	-	11,507.40	11,886.15	12,270.54	12,697.79	12,208.87	60,570.75

10、项目收入定价依据、收入测算合理性

物流园项目收入定价参考案例如下：

表 3-5 厂房销售案例一览表

区位	园区名称或地址	主题	出售价格 (元/m ²)	出售总价 (万元)	面积 (m ²)	首层层高 (m)
云浮市	云浮市健康医药产业园	医药生产	2,800.00	1,120.00	4,000.00	7.60
	云浮周边区-夏洞石材城	工业生产	3272.46	3,100.00	9,473.00	18.00
肇庆市	中南高科肇庆产业运营中心	科研生产	3,498.27	608.00	1,738.00	8.10
佛山市	顺德区中建国际智造未来港	智能制造	3,000.00	3,000.00	10,000.00	6.00
	顺德区中建国际智造未来港	智能制造	3,000.00	6,000.00	20,000.00	6.00
均价			3,114.15	项目拟定厂房出售价格为 2,900.00 元/m ²		

厂房出售预测价格为 2,900.00 元/m²，低于案例出售价格的算术平均值 3114.15 元/m² 及中位数值 3,000.00 元/m²。

表 3-6 普通仓库出售案例一览表

区位	园区名称或地址	主题	出售价格 (元/m ²)	出售总价 (万/月)	面积 (m ²)
中山市	中山市阜沙区优益科技工业园	仓库	3907.66	13,000.00	33,268.00
清远市	清新区-清新城区清和大道	仓库	4,064.52	63.00	155.00
佛山市	佛山市禅城区祖庙	仓库	5,000.00	500.00	1,000.00
	佛山市南海区-罗村利源石油(南桂东加油站)	仓库	3,000.00	600.00	2,000.00

区位	园区名称或地址	主题	出售价格 (元/m ² /)	出售总价 (万/月)	面积 (m ²)
均价			3,993.04	项目拟定普通仓库出售价格为 2,800.00 元/m ²	

普通仓库出售预测价格为 2,800.00 元/m²，低于案例出售价格的算术平均值 3,993.04 元/m² 及中位数值 3,986.09 元/m²。

表 3-7 厂房出租案例一览表

区位	园区名称或地址	主题	租金 (元/m ² /天)	租金 (万元/月)	面积 (m ²)	首层层高 (m)
云浮市	新兴新成产业转移工业园	工业生产	0.45	8.80	6,488.00	8.00
	罗定同富商业中心	工业生产	0.62	2.80	1,500.00	/
佛山市	佛山市南海区狮山招大 兴泰物流园	物流	0.60	5.96	3,313.00	8.00
	佛山市顺德杏坛高新区 物流园	物流	0.67	61.11	30,555.00	15.00
	高新区智能设备产业园	智能设备	0.77	6.90	3,000.00	7.00
均价			0.54	项目拟定厂房出租价格为 0.50 元/m ² /天		

厂房出租预测价格为 0.5 元/m²/天，低于案例出租价格的算术平均值 0.54 元/m²/天及中位数值 0.62 元/m²/天。

表 3-8 冷库出租案例一览表

区位	园区名称 或地址	主题	租金单价 (元/m ² /天)	租金 (万元/月)	面积 (m ²)
肇庆市	肇庆市端州区-北岭山南门	冷库	1.33	0.08	20.00
	肇庆市端州区-城东东湖公园	冷库	3.00	0.27	30.00
	肇庆市端州区-城东翡翠新天地	冷库	2.00	0.18	30.00
江门市	江门市蓬江区-北新路	冷库	0.75	0.45	200.00

区位	园区名称 或地址	主题	租金单价 (元/m ² /天)	租金 (万元/月)	面积 (m ²)
佛山市	佛山市南海区-南海广场富丰新城	冷库	1.00	84.00	28,000.00
均价			1.62	项目拟定冷库出租价格为 1.00元/m²/天	

冷库出租预测价格为 1.00 元/m²/天，低于案例出租价格的算术平均值 1.62 元/m²/天及中位数值 1.33 元/m²/天。

表 3-9 普通仓库出租案例一览表

区位	园区名称 或地址	主题	租金单价 (元/m ² /天)	租金 (万元/月)	面积 (m ²)
云浮市	罗定区胜源装饰建材城	仓库	0.45	0.23	170.00
	新兴县新兴区茅园路	仓库	0.28	0.19	230.00
	罗定区-同富商业中心厦	仓库	0.24	0.10	140.00
肇庆市	肇庆市高要区南岸街道金渡二期工业园	仓库	0.35	84.00	80,000.00
	肇庆市高新区管委会	仓库	0.67	800.00	400,000.00
	肇庆市端州区-城西康乐南路	仓库	0.56	0.50	300.00
	肇庆市鼎湖区-桂城宝源二街	仓库	0.55	1.80	1,100.00
	肇庆市端州区-城东端州一路/ 端州大道(路口)	仓库	0.53	0.40	250.00
	德庆县德庆区粤运汽车客运站	仓库	0.80	43.20	18,000.00
均价			0.49	项目拟定普通仓库出租价格为 0.30元/m²/天	

普通仓库出租预测价格为 0.30 元/m²/天，低于案例出租价格的算术平均值 0.49 元/m²/天及中位数值 0.55 元/m²/天。

表 3-10 行政办公用房出租案例一览表

区位	园区名称或地址	主题	租金单价 (元/m ² /天)	租金 (万元/ 月)	面积 (m ²)	工位 (个)
云浮市	新兴区-筠城国际广场	写字楼	0.83	37.50	15,000.00	2,375.00- 4,750.00
	云浮市云城区宝马路广播电视	写字楼	1.01	0.38	125.00	21.00-42.00
肇庆市	肇庆市端州区-新东鼎盛大厦	写字楼	1.33	1.84	460.00	65.00-130.00
	端州区-城东广发银行大厦	写字楼	0.83	0.825	330.00	52.00-104.00
	端州区-新东益华广场	写字楼	0.85	0.994	390.00	52.00-104.00
均价			0.97	项目拟定行政办公用房出租价格为 0.84元/m²/天		

行政办公用房出租预测价格为 0.84 元/m²/天，低于案例出租价格的算术平均值 0.97 元/m²/天及中位数值 0.85 元/m²/天。

表 3-11 产业园物业费案例一览表

区位	产业园园区名称	物业费用 (元/m ² /月)
佛山市	广东省（佛山）软件产业园	1.50
惠州市	宇培惠州博罗物流园	1.80
广州市	广州市南沙区梅山工业区	1.30
深圳市	深圳市南山科技工业园	1.50
	深圳市多丽工业园	2.30
郑州市	郑州装备产业园	1.80
长沙市	长沙芯城科技园	1.49
沈阳市	沈阳市浑南区中国北方大健康产业园	1.50
武汉市	武汉市长投农机产业园	1.00
重庆市	重庆市梨树湾工业园区	1.00
均价		1.52 (项目拟定产业园物业费价格)

区位	产业园园区名称	物业费用 (元/m ² /月)
		为 1.50 元/m ² /月)

物业费预测价格为 1.50 元/m²/月, 低于案例出租价格的算术平均值 1.52 元/m²/月并与中位数值 1.50 元/m²/月一致。

表 3-12 各类园区停车位出租案例一览表

区位	产业园 园区名称	停车位出租 (元/月)	租金 (元/m ² /天)	面积 (m ²)
云浮市	益华国际广场 五楼停车场	350.00	1.17	10.00
肇庆市	端州区-新东海伦堡花园-2 区	350.00	0.35	33.00
	端州区-城西江兆豪庭	350.00	0.30	39.00
	端州区-城东肇庆敏捷城	350.00	0.33	35.00
	端州区-城东海伦堡花园林隐天下	360.00	0.39	30.54
均价		352.00	项目拟定停车位出租价格为 350.00 元/月	

停车位出租预测价格为 350.00 元/月, 低于案例出租价格的算术平均值 352.00 元/月并与中位数值 350.00 元/月一致。

综上所述, 物流园项目收入来源的预测价格与案例参考价格均不存在较大差异, 价格设定合理, 符合市场标准, 因此, 物流园项目收入定价依据、收入测算合理, 收益未来可实现。

(二) 云浮西江新城智能制造园基础设施项目 (厂房及配套设施)

1、项目背景

根据云浮市人民政府印发的《关于推动制造业高质量发展的实施意见》的指导内容, 云浮市实施立柱工程, 大力培育“六大特色制造业集群”。

云浮新区是云浮市规划建设的新中心城区, 位于云浮市东北部, 毗邻西江, 总面积为 535.5 平方公里, 现状人口 12.82 万人。广东省人民政府 2013

年8月批准《云浮新区发展总体规划》；2014年5月同意设立新区管委会；2014年11月20日，云浮新区正式挂牌成立。发展战略定位是全市政治、经济、文化、教育中心，中心城区扩容提质的主要载体，连接珠三角与泛珠三角地区的区域性服务平台，全国生态文明建设的示范区。云浮新区力争到2030年，基本建成富有特色、充满活力的理想城市，人口规模达到65万人，地区生产总值达到853亿元，人均地区生产总值达到13.1万元，力争赶上珠三角和部分发达国家水平，建设用地规模达到70平方公里左右。

云浮新区的发展格局为“一核三区”，其中的核心区、启动区和起步区是位于都杨的西江新城，面积80平方公里。智造园项目位于西江新城内，通过全面建设智能制造产业园，打造智能化、绿色化、可持续发展的现代化园区，并以先进钢铁制造产业为依托，同步升级新兴不锈钢产业基地，加快发展汽车零部件、铝制品、不锈钢制品自动化生产机械等先进装备制造业，大力引进精密模具制造、重型机械装备制造、环保装备制造、装配式钢结构等金属智造上下游企业，为广东省制造业高质量发展提供优质原材料和重要基础。

截至目前，智造园项目已有卓和药业集团有限公司华南研发中心、1.1类新药JAK1抑制剂等新药产业化落地项目、年产2万吨汽车用高品质弹性材料搬迁扩产项目、广东百山智能全屋定制家居项目等多家企业及项目正在洽谈入园事宜。未来，智造园项目通过紧紧围绕广东省推动制造业高质量发展“六大工程”和云浮市培育“七大特色产业集群”战略部署要求，大力实施云浮市制造业高质量发展“6+6战略”：即以打造金属智造为主导的电子信息、氢能、生物医药、建筑材料、绿色化工“六大特色制造业”为目标，以实施立柱工程、强核工程、强链工程、品质工程、优化布局工程、培土工程“六

大工程”为路径，推动云浮市制造业发展水平明显提升，打造成为粤北生态建设发展新高地的“云浮制造”样本，成为全省制造业高质量发展的重要一环。

2、项目建设的必要性及合理性

智造园项目的建设有利于做大做强云浮智能制造产业，促进云浮市产业升级转型，探索区域合作新模式，促进区域协调发展；同时有助于加快云浮市制造业的发展，完善单一的产品结构，承接更多的珠三角地区产业转移，促进了当地就业和产业升级。此外，该项目的建设将为当地带来经济效益及社会效益，具体如下：

(1) 促进云浮制造业平稳快速发展

本项目的建设，将先进的智能制造技术、高效智能制造设计、新型的制造材料引进到本地区，将会促进本地的制造业更快更好发展，走向高效率、高质量和高标准，有利于当地的经济的发展。同时，本项目会对现有的制造业包括缩短开发周期、降低成本、提升效率等多方面进行全面提升。智能制造将会推动制造业发展出全新的制造模式，包括柔性制造、生物制造、绿色制造、分形制造等。通过智能制造的推进，逐渐会有冶金智能成套设备、自动化物流成套设备、智能化食品制造生产线、智能化纺织成套装备、智能化印刷装备等一大批智能制造装备在云浮形成产业，加快此类产业的发展，加速普及市场应用，能够形成一个个新的经济增长点，从而带动地方经济发展。

(2) 为社会提供更多的就业机会

本项目的建设，一方面将带动本地区智能制造业的进一步发展，同时也为当地的建筑业和商业服务业等产业发展带来商机，将吸引更多的投资商来我市投资，推动当地的经济繁荣。另一方面项目的建设将间接为社会提供一定数量的工作岗位，吸纳部分无业人员就业，为缓和社会失业率和维护社会安定做出一定贡献。

(3) 提升高素质技术技能人才的培养

本项目实施以后能为建设梯度化产业人才队伍,补齐智能制造人才短板作出贡献。针对云浮地区智能制造领域人才和技术的不足,通过外部引进和内部培养,加快智能制造产业人才的集聚,迅速集聚起一支高水平的智能制造领域科技创新人才队伍。同时,本项目有利于推动本土高等教育、职业教育体系改革,加强校企合作,落实产教融合,优化传统教学模式,促进专业的交叉融合,提升高素质技术技能人才的培养。

综上,智造园项目有利于做大做强云浮智能制造产业,促进云浮市产业升级转型,且具有良好的社会效益、环境效益和国民经济效益,是可行且必要的。

3、项目建设进度

本项目计划建设期限共 24 个月。原计划为 2021 年 1 月开展工作,2022 年 12 月竣工。

由于受到新冠疫情影响,项目实际进度略滞后于原施工计划。智造园项目于 2021 年 1 月开展施工图设计、审查等前期工作,并于 2021 年 5 月启动场地围蔽及其他前期相关工作,预计 2021 年 9 月-2023 年 2 月完成建筑安装工程施工。截至 2021 年 3 月 31 日,该项目累计投入资金约 1,000.00 万元,约占总投资额的 1.25%。

4、项目实施主体

项目建设单位为云浮市云新投资控股有限公司,是本期债券的发行人。

5、项目建设内容

本项目主要建设内容为厂房、办公配套、消防水箱间、门卫室等智能制造园基础设施。项目总用地面积为 264,084.21m²,其中代征市政道路 1,048.24m²,代征绿地总建筑面积 6,266.06m²,规划建设用地 256,769.91m²。

本项目总建筑面积 360,530.31m²，其中，厂房面积 334,494.90m²，办公配套面积 24,526.93m²，消防水箱间面积 81.00m²，门卫室面积 375.04m²。

6、募投项目合法性文件情况

表 3-13 募投项目合法性文件

合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
关于《关于申请出具云浮西江新城智能制造园基础设施项目规划选址和用地意见》的复函	-	云浮新区国土规划局	2020年12月31日	规划许可文件
广东省企业投资项目备案证	2101-445300-04-01-701694	云浮新区经济发展局	2021年1月12日	项目备案证
《关于同意云浮西江新城智能制造园项目土地社会稳定风险评估报告的批复》	(云安区府函〔2020〕98号)	云浮市云安区人民政府	2020年8月25日	项目社会稳定风险评估报告批复
《关于云浮西江新城智能制造园基础设施项目固定资产投资节能审查说明》	-	云浮市云新投资控股有限公司	2021年1月11日	项目节能审查说明
《关于云浮西江新城智能制造园基础设施项目环境影响报告表的批复》	(云环(云安)审〔2021〕2号)	云浮市生态环境局	2021年3月4日	项目环境影响报告表的批复

该项目不存在违法违规征地拆迁、采取非法方式迫使被征收人搬迁等强拆、强建行为。

7、项目投资规模及资金来源构成情况

该项目总投资为 79,997.08 万元，其中工程费用 54,520.95 万元，工程建设其他费用 4,380.88 万元，预备费 4,712.15 万元，土地费用 9,903.11 万元，建设期利息 6,480.00 万元。

该项目拟使用本期债券募集资金 10,500.00 万元，银行贷款等其他融资 43,500.00 万元，剩余 25,997.08 万元均为项目资本金，项目资本金主要来源

于发行人自筹，项目资本金来源包括股东支持、发行人的营业收入现金流回款。

截至2021年3月31日，智造园项目已落实资本金10,000.00万元，其中已投入项目资本金约1,000.00万元，约占总投资额的1.25%。发行人对募投项目资本金来源已做好准备，后续的资本金将在项目建设过程中落实到位，能有效保障募投项目的正常建设及运营。除项目资本金、债券募集资金外的其他融资将通过银行贷款等方式筹集，根据项目建设进度分批到位。发行人将按项目进度及项目资金的投入情况进行适度的内部和外部融资，项目融资计划合理有序。

8、募投项目用地情况

项目建设对云浮新区未来发展有重要作用，该项目用地选址位于云浮市云浮新区西江新城内，项目建设符合现行的国家土地供应政策。项目用地总规模264,084.21m²（约396.12亩），项目申请用地总面积和各功能分区用地面积均符合土地使用标准，且符合云浮新区土地利用总体规划，项目土地性质为出让地，用途为工业用地，项目用地符合建设用地规划。

根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等法律法规及规范性文件，发行人已获得募投项目的规划选址和用地意见复函，且该批复文件尚在有效期内。受到2020-2021年新冠疫情影响，募投项目的开工日期略有延后。募投项目用地出让金缴纳金额预计为6,336.96万元，该预估项目用地费用已纳入总投资，根据后续项目进度情况，发行人将按计划进行土地规费缴纳获取募投项目用地，并最终办理出让土地证，达到项目物业出租出售的条件，上述进度不影响募投项目建设进度及后续项目收益的如期实现。

9、项目盈利性分析

(1) 项目收入

① 厂房销售收入

本项目厂房出售面积 167,247.45 平方米，每平方米销售单价为 2,900.00 元/m²，拟设定价格逐年增长 3.00%，具体销售计划如下：

2023 年预计销售 33,449.49 平方米，当年形成销售收入 9,700.35 万元；

2024 年预计销售 33,449.49 平方米，当年形成销售收入 9,991.36 万元；

2025 年预计销售 33,449.49 平方米，当年形成销售收入 10,291.10 万元；

2026 年预计销售 33,449.49 平方米，当年形成销售收入 10,599.84 万元；

2027 年预计销售 33,449.49 平方米，当年形成销售收入 10,917.83 万元。

② 厂房租金收入

本项目厂房可租售面积共计 334,494.90 平方米，除上述出售部分，其他均可用于出租。2023~2026 年预计各年出租率分别为 75%、65%、60%、50%，2027 年及以后各年出租率预计均为 42%，在价格方面租金拟定为 0.50 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，厂房可形成租金收入 74,053.08 万元。

③ 办公用房租金收入

本项目办公用房可出租面积共计 24,526.93 平方米，2023~2027 年预计各年出租率分别为 75%、80%、85%、90%、90%，2028 年及以后各年出租率预计均为 92%，在价格方面租金拟定为 1.00 元/m²·天，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，办公用房可形成租金收入 21,761.79 万元。

④ 物业收入

本项目市场化销售和出租的厂房、办公室均通过收取物业费获得收益。在价格方面，根据租赁和出售的面积按照 1.50 元/m²·月收取，拟设定价格逐年增长 3.00%。因此，物业可形成收入 15,845.83 万元。

⑤ 停车收入

地面车库自建成后即开始进行收费管理，机动车位共计 1,500 个，运营期第 1 年按 50%进行租赁；运营期第 2 年按 60%进行租赁；运营期第 3 年按 70%进行租赁；运营期第 4 年按 80%进行租赁；运营期第 5-7 年按 90%进行租赁；运营期第 8 年及以后的计算期每年将按 95%进行租赁。在价格方面，停车费按 350.00 元/月收取，拟设定价格逐年增长 3.00%，因此，停车可形成收入 15,191.37 万元。

综上，项目运营期内，该项目可形成收入共计 178,352.55 万元。

(2) 项目营运成本及税费

该项目的营运成本及税费主要包括经营成本及费用、增值税及附加税。根据湖北臻诚合规划设计咨询有限责任公司出具的《云浮西江新城智能制造园基础设施项目（厂房及配套设施）可行性研究报告》测算，本期债券存续期内，相关营运成本及税费如下表所示：

表 3-14 本期债券存续期内项目营运成本及税费一览表

单位：万元

项目	1	2	3	4	5	6	7	合计
经营成本及费用	-	-	331.41	331.00	333.98	333.33	333.48	1,663.20
增值税及附加税	-	-	-	-	-	935.91	1,547.86	2,483.77

综上，项目运营期内，该项目累计可实现收入 178,352.55 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）161,414.55 万元，该项目的收入

对总投资额的覆盖倍数为 2.23 倍,该项目的净收益(不含经营成本及费用、增值税及附加税)对总投资额的覆盖倍数为 2.02 倍。

在本期债券的 7 年存续期内,项目可产生收入共计 79,664.18 万元,净收益(不含经营成本及费用、增值税及附加税)为 75,517.20 万元。本期债券利率保守按 6.00%计算,债券存续期用于项目的本息为 13,650.00 万元。债券存续期内,净收益(不含经营成本及费用、增值税及附加税)对用于该项目的本息的覆盖倍数为 5.53 倍。

在智造园项目运营期内,净收益(不含经营成本及费用、增值税及附加税)对用于本项目建设的融资资金(除资本金外,用于项目建设的做大融资金额共为 54,000.00 万元)本息的覆盖倍数为 2.30 倍。

根据《云浮西江新城智能制造园基础设施项目(厂房及配套设施)可行性研究报告》测算,该项目投资回收期(税后)为 7.78 年;投资财务内部收益率(税后)为 10.19%。本期债券存续期内,项目收益测算如下表所示:

表 3-15 项目收益测算表

单位:万元

项目 年份		1	2	3	4	5	6	7	合计
项目 收入	出售	-	-	9,700.35	9,991.36	10,291.10	10,599.84	10,917.83	51,500.49
	出租	-	-	5,249.82	4,824.66	4693.07	4215.71	3,792.53	22,775.79
	物业	-	-	544.89	563.51	614.69	635.55	668.17	3,026.80
	停车			315.00	389.34	467.86	550.73	638.16	2,361.09
总收入		-	-	15,810.06	15,768.87	16,066.72	16,001.83	16,016.69	79,664.18
运营成本及费用		-	-	331.41	331.00	333.98	333.33	333.48	1,663.20
增值税及附加税		-	-	-	-	-	935.91	1,547.86	2,483.77
净收益		-	-	15,478.65	15,437.87	15,732.74	14,732.59	14,135.35	75,517.20

10、项目收入定价依据、收入测算合理性

智造园项目收入定价参考案例如下:

表 3-16 各类园区厂房销售案例一览表

区位	园区名称或地址	主题	出售价格 (元/m ²)	出售总价 (万元)	面积 (m ²)	首层层高 (m)
云浮市	云城区东方时代	工业生产	2,300.00	1,380.00	6,000.00	7.50
	云浮周边区-夏洞 石材城	工业 生产	3,272.46	3,100.00	9,473.00	18.00
佛山市	顺德区中建国际智造 未来港	智能 制造	3,000.00	3,000.00	10,000.00	6.00
	顺德区中建国际智造 未来港	智能 制造	3,000.00	6,000.00	20,000.00	6.00
	西樵科技 工业园	科技类	3,380.00	338.00	1,000.00	5.00
均价			2,990.49	项目拟定厂房出售价格为 2,900.00元/m²		

厂房出售预测价格为 2,900.00 元/m²，低于案例出售价格的算术平均值 2,990.49 元/m² 及中位数值 3,000.00 元/m²。

表3-17 各类园区厂房出租案例一览表

区位	园区名称或地址	主题	租金 (元/m ² /天)	租金 (万元/月)	面积 (m ²)	首层层高 (m)
云浮市	罗定同富商业中心	工业生产	0.62	2.80	1,500.00	/
肇庆市	高要区金利镇高新产业园	高新技术	0.50	900.00	600,000.00	8.00
佛山市	佛山南海大型高端产业园	高新技术	0.53	1,216.00	760,000.00	8.00
	高新区智能设备产业园	智能设备	0.77	6.90	3,000.00	7.00
	三水区智造产业园	智能制造	0.53	64.00	40,000.00	15.00
均价			0.59	项目拟定厂房出租价格为 0.50元/ m²/天		

厂房出租预测价格为 0.50 元/m²/天，低于案例出租价格的算术平均值 0.59 元/m²/天及中位数值 0.53 元/m²/天。

表3-18 各类园区办公室出租案例一览表

区位	园区名称或地址	租金单价 (元/m ² /天)	租金 (万元/月)	面积 (m ²)
云浮市	新兴区-筠城国际广场	0.83	37.50	15,000.00
	云浮市云城区宝马路广播电视	1.01	0.38	125.00
	云浮市云城区兴云东路与建设南路交叉路口 往东北约50米云浮益华国际广场	1.48	0.20	45.00
肇庆市	肇庆市端州区-新东海逸半岛	1.50	3.88	860.00
	肇庆市端州区-城东文化创意大厦	1.05	0.32	102.00
均价		1.17	项目拟定办公室出租价格为1.00元/m ² /天	

办公室出租预测价格为 1.00 元/m²/天，低于案例出租价格的算术平均值 1.17 元/m²/天及中位数值 1.05 元/m²/天。

表 3-19 各类园区物业费案例一览表

区位	产业园园区名称	物业费 (元/m ² /月)
佛山市	广东省(佛山)软件产业园	1.50
惠州市	宇培惠州博罗物流园	1.80
广州市	广州市南沙区梅山工业区	1.30
深圳市	深圳市南山科技工业园	1.50
	深圳市多丽工业园	2.30
郑州市	郑州装备产业园	1.80
长沙市	长沙芯城科技园	1.49
沈阳市	沈阳市浑南区中国北方大健康产业园	1.50
武汉市	武汉市长投农机产业园	1.00
重庆市	重庆市梨树湾工业园区	1.00
均价		1.52 (项目拟定园区物业费价格为 1.50 元/m ² /月)

物业费预测价格为 1.50 元/m²/月，低于案例出租价格的算术平均值 1.52

元/m²/月并与中位数值 1.50 元/m²/月一致。

表 3-20 各类园区停车位出租案例一览表

区位	产业园名称	停车位出租 (元/月)	租金 (元/m ² /天)	面积 (m ²)
云浮市	益华国际广场 五楼停车场	350.00	1.17	10.00
	市中心名尚豪苑	300.00	0.83	12.00
	端州区-新东肇庆敏捷城	380.00	0.44	28.50
	端州区-城东景德尚都	430.00	0.49	29.50
均价		365.00	项目拟定停车位出租价格为 350.00元/月	

停车位出租预测价格为 350.00 元/月，低于案例出租价格的算术平均值 365.00 元/月及中位数值 365.00 元/月。

综上所述，智造园项目收入来源的预测价格与案例参考价格均不存在较大差异，价格设定合理，符合市场标准，因此，智造园项目收入定价依据、收入测算合理，收益未来可实现。

（三）募投项目企业入驻情况

截至 2021 年 6 月 30 日，云浮新区西江新城共引进项目 42 个，投资总额 154.93 亿元（超亿元项目 23 个，超 10 亿元项目 5 个）。目前已引入云昊、港鑫、高丘六和、爱德克斯、广崎等项目；其中，建成投产项目 25 个，投资总额 53.83 亿元；在建项目 11 个，投资总额 63.6 亿元；在谈项目 65 个，计划总投资 103.73 亿元。

因物流园项目及智造园项目尚在建设中，因此尚未有企业入驻。物流园项目将建设成为物流产业集聚平台，未来计划引入约 15 家企业，引入企业以冷链物流、仓储物流产业为主。智造园项目将建设成为先进装备制造业区域合作示范基地，未来计划引入约 15 家企业，引入企业以汽车零部件产业、

铝制品和不锈钢制品自动化生产机械等先进装备制造业为主。物流园项目及智造园项目目前已有多家企业正在洽谈入园事宜，未来将对园区的入驻企业实施物业的出租及销售。

（四）募投项目当地工业地产库存去化周期、去库存压力情况

物流园项目和智造园项目均位于云浮新区西江新城。云浮新区西江新城自建设以来，累计实现工业产值 239.64 亿元，累计实现工业税收 11.05 亿元。2020 年云浮新区西江新城总产值 70.27 亿元；完成工业增加值 16.57 亿元，增长 15.15%，其中：规模以上工业企业 27 家，实现总产值 43.94 亿元，增长 22.09%，实现增加值 10.36 亿元，增长 17.6%。

截至 2021 年 6 月 30 日，云浮新区西江新城已建成工业地产 20.8 万平方米，从业人员约 0.4 万人，目前云浮新区西江新城工业地产库存约为 1.2 万平方米，库存周期为 3 个月，工业地产库存压力较小。

（五）补充营运资金

本期债券募集资金 14,000.00 万元用于补充营运资金，以满足公司不断增长的资金需求。

目前，公司承担了大量的云浮新区城市基础设施建设和土地整理开发等业务，城市基础设施建设和土地整理开发均属于资本密集型行业，需要筹集资金来支付项目工程款项等。随着项目的逐步推进，日常经营资金需求较大。

因此，从未来业务增长和资金需求量等方面综合分析，公司拟使用本期债券募集资金中的 14,000.00 万元用于补充营运资金，以满足公司营运资金不断增长的资金需求。

（六）相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：

1、不承担政府融资职能，募投资项目资金为企业自筹，不涉及新增地方政府债务。公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面均与云浮新区管理委员会完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系。

2、本期债券募投资项目未来所产生的营业收入优先用于本期债券还本付息；发行人承诺将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划及募集资金投资项目进展情况；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续、及时披露有关信息。

三、募集资金使用信息及所制定的具体偿债计划及保障措施

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定、募集说明书的约定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）发债募集资金使用计划及管理制度

1、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对其使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

2、募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发

行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，保证募集资金使用合法合规。

根据发行人出具的《云浮市云新投资控股有限公司关于募集资金用途的说明》，发行人承诺，本次债券所募集资金在债券存续期间按照募集说明书约定的用途使用募集资金，在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

3、募集资金使用情况的监督

发行人聘请中国工商银行股份有限公司云浮云安支行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人的经营状况及募集资金使用情况进行监督、定期检查并监督监管账户及偿债账户、有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表并督促发行人履行信息披露义务。

（二）具体偿债保障措施

发行人为本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于募投资项目收益、公司营业收入、经营活动产生的现金流、其他融资渠道、政府的保障支持等。

1、募投资项目良好的收益是本期债券按时还本付息的最大保障

在物流园项目运营期内，该项目累计可实现收入 160,363.86 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）144,973.08 万元，该项目的收入对总投资额的覆盖倍数为 2.01 倍，该项目的净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对总投资额的覆盖倍数为 1.82 倍。在本期债券的 7 年存续期内，项目可产生收入共计 62,987.42 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）为 60,570.75 万元。本期债券利率保守按 6.00%

计算，债券存续期用于项目的本息为 13,650.00 万元。债券存续期内，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对用于项目的本息的覆盖倍数为 4.44 倍。在物流园项目运营期内，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对用于本项目建设的融资资金（除资本金外，用于项目建设的最大融资金额为 54,000.00 万元）本息的覆盖倍数为 2.07 倍。

在智造园项目运营期内，该项目累计可实现收入 178,352.55 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）161,414.55 万元，该项目的收入对总投资额的覆盖倍数为 2.23 倍，该项目的净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对总投资额的覆盖倍数为 2.02 倍。在本期债券的 7 年存续期内，项目可产生收入共计 79,664.18 万元，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）为 75,517.20 万元。本期债券利率保守按 6.00% 计算，债券存续期用于项目的本息为 13,650.00 万元。债券存续期内，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对用于该项目的本息的覆盖倍数为 5.53 倍。在智造园项目运营期内，净收益（不含经营成本及费用、增值税及附加税）对用于本项目建设的融资资金（除资本金外，用于项目建设的最大融资金额为 54,000.00 万元）本息的覆盖倍数为 2.30 倍。

2、发行人良好的财务和经营状况为本期债券的还本付息提供了坚实的基础

发行人盈利能力较强。最近三年，发行人分别实现营业收入 34,377.60 万元、43,846.50 万元及 46,001.67 万元，分别实现净利润 8,987.80 万元、11,351.29 万元及 11,398.49 万元。最近三年末，发行人流动比率分别为 9.09、13.45 及 12.44，速动比率分别为 1.45、2.19 及 1.64，资产负债率分别为 14.51%、10.96%及 11.23%。综合来看，发行人财务结构比较稳健、盈利能

力较强，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了有力保障。

3、发行人良好的资信和融资能力为本期债券的还本付息提供了资金支持

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的声誉，具有通畅的融资渠道。发行人已和当地金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力。截至2021年3月31日，公司获得中国建设银行股份有限公司授信额度共计7.37亿元，已使用额度为4.70亿元，剩余额度为2.67亿元。除传统的银行贷款外，近年来发行人积极拓展其他多元化融资渠道。较强的外部融资能力为发行人的持续发展和偿债能力提供了进一步保证。

4、发行人自有资金较充足

最近三年末，发行人货币资金余额分别为49,010.10万元、58,495.59万元和30,194.61万元，发行人的货币资金在总资产中的占比分别为7.74%、9.05%和4.57%。发行人现金资产较充裕，偿债能力较强，足以覆盖本次债券到期偿付。

5、新区管委会支持

作为云浮新区最重要的城市开发建设主体和资本运营实体，发行人为云浮新区基础设施建设作出了重要贡献，极大地推动了云浮新区的城市化进程，也得到了新区管委会的大力支持。此外，云浮新区财政局近三年分别给予发行人7,621.75万元、9,602.23万元及9,487.99万元财政补贴。未来，随着发行人业务的进一步发展，新区管委会还将进一步加大对发行人的支持力度。新区管委会的大力支持将提升公司的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供有力保障。

6、广东粤财担保为本期债券提供担保

本期债券由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保人经营状况良好，资产流动性较好。东方金诚国际信用评估有限公司给予广东粤财担保长期主体信用等级 AAA，显示广东粤财担保具有较强的偿付能力和抗风险能力，为本期债券按时足额偿付提供了有力保障。综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

（三）偿债计划

为了充分有效地维护本期债券投资人的利益，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，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部负责协调本期债券偿付工作，并通过公司其他相关部门在财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保障本期债券投资人权益。公司将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作，保证本息偿付。

2、进行严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到本期债券投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本期债券募集资金使用的监控

公司将根据内部管理制度及本次债券的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使

用情况及本期债券利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期债券本息。

4、提前偿还条款

本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：云浮市云新投资控股有限公司

住所：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼2号

法定代表人：黎学兵

注册资本：40,000.00 万元

实缴资本：21,700.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2012年05月29日

统一社会信用代码：9144530059743445X7

邮政编码：527300

电话：0766-8298190

传真号码：0766-8298190

办公地址：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼2号

信息披露事务负责人：黎学兵

信息披露事务负责人联系方式：0766-8298190

经营范围：投资与资产管理、企业管理服务；控股公司服务；房地产开发经营、物业管理；旅游项目开发；建筑安装业；建筑装饰业；土石方工程建筑、市政工程建筑、消防工程建筑、环保工程建筑、园林绿化工程、建筑工程；国内贸易；信息科技工程建设、电子技术、通信技术、数字信息技术的研究、开发、转让和咨询服务；生产、销售：电子产品、通讯设备。(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)。

云浮市云新投资控股有限公司是云浮新区管理委员会全资持有的国有企业，是云浮市云浮新区最重要的基础设施开发建设主体和资本运营实体。围绕云浮市云浮新区的开发建设与国有资产经营，发行人基本形成了以城市基础设施建设和土地整理开发为主业的产业体系。

截至2020年12月31日，公司资产总计661,150.69万元，负债合计74,262.87万元，所有者权益合计586,887.82万元，其中归属于母公司股东权益合计485,687.82万元，资产负债率为11.23%；2020年度，公司实现营业收入46,001.67万元，净利润11,398.49万元，其中归属于母公司所有者的净利润11,398.49万元。

二、发行人历史沿革

（一）2012年初始设立

发行人前身为云浮市昊城投资管理有限公司，系由佛山（云浮）产业转移工业园财政局出资组建的有限责任公司（国有独资）。公司成立时注册资本为3,000.00万元，由佛山（云浮）产业转移工业园财政局认缴货币资金3,000.00万元。该次出资业经广州众天会计师事务所“众天验字〔2012〕0256号”验资报告审验，并于2012年5月29日在工商行政管理部门完成相关登记。

表 4-1 发行人初始设立股权结构表

股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例
佛山（云浮）产业转移工业园 财政局	3,000.00	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	3,000.00	100.00%

（二）2014年企业名称及注册资本变更

2014年3月18日，根据《公司法》、《公司章程》及佛山（云浮）产业

转移工业园管理委员会出具的《关于组建云浮市云新投资开发有限公司有关事项的批复》（园区管函〔2014〕37号）及佛山（云浮）产业转移工业园财政局出具的《云浮市昊城投资管理有限公司变更决定》（园区财综〔2014〕9号），云浮市昊城投资管理有限公司更名为云浮市云新投资开发有限公司，公司注册资本由3,000.00万元增至40,000.00万元。该次变更于2014年3月19日在工商行政管理部门完成相关登记。该次变更后，公司股权结构情况如下表所示：

表 4-2 发行人股权结构表

股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例
佛山（云浮）产业转移工业园 财政局	40,000.00	3,000.00	100.00%
合计	40,000.00	3,000.00	100.00%

（三）2015 年企业名称变更

2015年9月30日，根据佛山（云浮）产业转移工业园财政局《关于同意组建云浮市云新投资控股有限公司有关事项的批复》（园区财资〔2015〕5号），云浮市云新投资开发有限公司更名为云浮市云新投资控股有限公司，并于2015年10月29日在工商行政管理部门完成相关登记。

（四）2018 年股东实缴资本变更

2018年8月3日，公司收到佛山（云浮）产业转移工业园财政局新增的实缴注册资本18,700.00万元，全部为货币资金出资。该次出资业经罗定市泷龙会计师事务所“罗会所验字〔2019〕004号”验资报告审验。截至2018年8月3日，公司累计的实缴注册资本为21,700.00万元，占已登记注册资本总额的54.25%。该次变更后，公司股权结构情况如下表所示：

表 4-3 发行人股权结构表

股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例
佛山(云浮)产业转移 工业园财政局	40,000.00	21,700.00	100.00%
合计	40,000.00	21,700.00	100.00%

(五) 2018年股东、法定代表人变更

根据2018年8月25日云浮新区管理委员会及佛山(云浮)产业转移工业园管理委员会出具的《关于云浮市云新投资控股有限公司股权划转事项的通知》以及2018年10月18日出具的《云浮市云新投资控股有限公司股东决定》，佛山(云浮)产业转移工业园管理委员会决定将云浮市云新投资控股有限公司的全部股权划转给云浮新区管理委员会，公司股东由佛山(云浮)产业转移工业园财政局变更为云浮新区管理委员会，由云浮新区管理委员会履行出资人职责；2018年10月18日，根据公司股东决定，公司同意变更法定代表人为黎学兵。该次变更于2018年10月25日在工商行政管理部门完成相关登记。该次变更后，公司股权结构情况如下表所示：

表 4-4 发行人股权结构表

股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例
云浮新区管理委员会	40,000.00	21,700.00	100.00%
合计	40,000.00	21,700.00	100.00%

三、发行人控股股东及实际控制人

截至2020年12月31日，发行人控股股东（100.00%控股）及实际控制人均为云浮新区管理委员会。发行人股权结构情况如下表所示：

表 4-5 发行人股权结构表

股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例
云浮新区管理委员会	40,000.00	21,700.00	100.00%
合计	40,000.00	21,700.00	100.00%

截至2020年12月31日，云浮新区管理委员会持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

根据云浮市机构编制委员会出具的《云浮市机构编制委员会关于印发中共云浮新区工作委员会云浮新区管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（云机编〔2015〕18号）中《中共云浮新区工作委员会云浮新区管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定》，云浮新区管理委员会为云浮市政府派出机构，根据授权和委托依法行使相应的市级经济管理和行政管理权限，直接对云浮市政府负责。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人纳入合并范围的子公司

截至2020年12月31日，发行人有3家全资子公司和3家控股子公司纳入合并报表范围。发行人股权投资关系如下表所示：

表 4-6 发行人全资、控股子公司一览表

公司名称	成立时间	注册资本（万元）	发行人持股比例
云浮市滨江投资发展有限公司	2008年12月01日	1,000.00	100.00%
云浮市华晟建设投资有限公司	2012年8月06日	206,100.00 ¹	54.88%
云浮市高新自来水有限公司	2012年11月12日	23,200.00	64.66%
云浮市高新污水处理有限公司	2014年2月28日	100.00	64.66%
云浮市云润能源投资发展有限公司	2017年5月15日	1,000.00	100.00%
云浮华云创新设计有限公司	2016年4月26日	700.00	100.00%

¹截至2020年12月31日，发行人持有的华晟建设股权出质数额为9.00亿元，并已进行股权出质设立登记，质权人为广东人保粤东西北振兴发展产业投资合伙企业（有限合伙）。

1、云浮市滨江投资发展有限公司

住所：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼1号室

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：1,000.00万元

法定代表人：吴贞云

成立日期：2008年12月01日

经营范围：工业园区及农村基础设施建设投资；房地产开发经营，住房租赁，非居住房地产租赁；电子技术、通信技术、数字信息技术的研究、开发、转让和咨询服务；生产、销售：电子产品、通讯设备；污水处理及其再生利用。（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）

2008年10月9日，根据云浮市人民政府出具的《关于同意组建云浮市滨江实业发展有限公司的复函》（云府办函〔2008〕120号），云浮市滨江实业发展有限公司由云浮市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立。滨江投资成立时注册资本为1,000.00万元，云浮市人民政府国有资产管理委员会持股100.00%。2008年10月27日，根据《关于同意更改云浮市滨江实业发展有限公司名称的复函》（云府办函〔2008〕127号），云浮市滨江实业发展有限公司更名为云浮市滨江投资发展有限公司；2008年11月，云浮市人民政府国有资产监督管理委员会实缴货币资金1,000.00万元，该次出资业经云浮市东立胜会计师事务所“东立胜〔2008〕1301013号”验资报告审验，并于2008年12月1日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2009年6月，根据《关于无偿划转企业国有产权的决定》（云国资〔2009〕25号），云浮市人民政府国有资产监督管理委员会将云浮市滨江投资发展有限公司股权无偿划转到云浮市新达城市建设投资公司，滨江投资股东变更

为云浮市新达城市建设投资公司。该次变更于2009年6月26日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2017年1月4日，根据《股权转让协议》，云浮市新达城市建设投资公司将所持云浮市滨江投资发展有限公司的100.00%股权，全部无偿转让给云浮新区管理委员会。

2017年7月26日，根据《关于向云浮市云新投资控股有限公司注资的决定》（云新区管〔2017〕8号），云浮新区管理委员会将其委托发行人经营的滨江投资100.00%股权无偿划转给发行人，并于2020年10月28日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

截至2020年12月31日，滨江投资注册资本为1,000.00万元，发行人是滨江投资的唯一股东，持股比例为100.00%。

截至2020年12月31日，滨江投资资产合计305,844.91万元，所有者权益合计289,426.68万元。2020年度，滨江投资实现营业收入13,980.25万元，净利润757.72万元。

2、云浮市华晟建设投资有限公司

住所：云浮市云安区都杨镇佛山(云浮)产业转移工业园标准厂房E幢四楼3号

类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：206,100.00万元

法定代表人：吴贞云

成立日期：2012年8月6日

经营范围：受托进行土地开发、土地整理、土地经营管理、城镇开发、基础设施建设、土石方工程、房地产开发、功能性公益性项目建设、国内贸易、园林绿化工程、消防工程、建筑工程、市政工程、环保工程、停车场服

务、广告业、零售食品、不动产租赁。(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)

云浮市华晟建设投资有限公司系根据《中共佛山(云浮)产业转移工业园工作委员会会议纪要》(2012年05期)内容组建,由佛山(云浮)产业转移工业园财政局出资设立,并于2012年8月6日在工商行政管理部门完成相关登记手续。华晟建设成立时注册资本为1,000.00万元,由佛山(云浮)产业转移工业园财政局持股,持股比例100.00%。2012年7月,佛山(云浮)产业转移工业园财政局实缴货币资金1,000.00万元,该次出资业经广州市源晟会计师事务所“穗源晟验字〔2012〕第329号”验资报告审验。

2014年3月,根据《关于组建云浮市云新投资开发有限公司有关事项的批复》(园区管函〔2014〕37号)规定,云浮市华晟建设投资有限公司股权从佛山(云浮)产业转移工业园财政局划转给云浮市云新投资开发有限公司,华晟建设股东变更为云浮市云新投资开发有限公司,华晟建设企业类型由有限公司(国有独资)变更为有限公司(法人独资)。该次变更于2014年3月28日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2015年2月,根据华晟建设的股东会决议,华晟建设新增股东广粤振兴,注册资本由1,000.00万元变更为180,000.00万元,新增注册资本179,000.00万元,其中由云浮市云新投资开发有限公司以货币出资方式认缴89,000.00万元;广粤振兴以货币出资方式认缴90,000.00万元。该次变更于2015年2月16日在工商行政管理部门完成相关登记手续;同年9月,华晟建设股东云浮市云新投资开发有限公司更名为云浮市云新投资控股有限公司。

2018年4月,根据华晟建设的股东会决议,华晟建设新增注册资本6,000.00万元,注册资本变更为186,000.00万元,由云浮市云新投资控股有

限公司和广粤振兴分别以货币出资各自认缴 3,000.00 万元。增资完成后，云浮市云新投资开发有限公司及广粤振兴各持有华晟建设 50%股权。该次变更已于 2018 年 4 月 9 日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2018 年 5 月，根据发行人与广粤振兴签订的《股权转让协议》及华晟建设的股东会决议，广粤振兴同意将其所持华晟建设 10.81%的股权转让给发行人，对应注册资本 20,100.00 万元。本次股权转让后，华晟建设注册资本不变，发行人对华晟建设持股比例变更为 60.81%（认缴出资额 113,100.00 万元），广粤振兴对华晟建设持股比例变更为 39.19%（认缴出资额 72,900.00 万元）。另根据《关于云浮市华晟建设投资有限公司的增资协议书》及华晟建设的股东会决议，华晟建设注册资本增至 206,100.00 万元，新增注册资本 20,100.00 万元已由广粤振兴以货币出资方式认缴，该次出资业经罗定市泷龙会计师事务所有限公司“罗会所验字〔2021〕004 号”验资报告审验。本次注册资本增加后，发行人持有华晟建设的股权比例变更为 54.88%，广粤振兴持有的股权比例变更为 45.12%。该次变更于 2021 年 1 月 26 日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

截至 2020 年 12 月 31 日，华晟建设注册资本为 206,100.00 万元，发行人及广粤振兴为华晟建设的股东，分别持股 54.88%及 45.12%。

截至 2020 年 12 月 31 日，华晟建设资产合计 271,792.14 万元，所有者权益合计 239,611.07 万元。2020 年度，华晟建设实现营业收入 15,222.67 万元，净利润 1,459.89 万元。

3、云浮市高新自来水有限公司

住所：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房 E 幢四楼 11 号

类型：其他有限责任公司

注册资本：23,200.00 万元

法定代表人：陈代玉

成立日期：2012年11月22日

经营范围：集中式供水（市政-生活饮用水）。(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)

云浮市高新自来水有限公司系根据《关于同意设立云浮市高新自来水有限公司的批复》，由佛山（云浮）产业转移工业园财政局出资设立。高新自来水成立时注册资本为50.00万元，佛山（云浮）产业转移工业园财政局持股比例100.00%，并于2012年11月22日在工商行政管理部门完成相关登记手续；2012年10月，佛山（云浮）产业转移工业园财政局实缴货币资金50.00万元，该次出资业经云浮市东立胜会计师事务所“东立胜（2012）1322809号”验资报告审验；2013年8月，根据2013年第7期主任办公会议纪要，云浮市高新自来水有限公司新增注册资本300.00万元，注册资本变更为350.00万元。新增注册资本由佛山（云浮）产业转移工业园财政局全部认缴，并于2013年8月8日在工商行政管理部门完成相关登记手续；2013年8月，佛山（云浮）产业转移工业园财政局实缴货币资金300.00万元，该次出资业经广州众天会计师事务所“众天验字（2013）0421号”验资报告审验。

2014年3月，根据《关于组建云浮市云新投资开发有限公司有关事项的批复》（园区管函〔2014〕37号），高新自来水股权由佛山（云浮）产业转移工业园财政局划转给云浮市云新投资开发有限公司，高新自来水股东变更为云浮市云新投资开发有限公司，企业类型由有限公司（国有独资）变更为有限公司（法人独资）。该次变更已于2014年3月28日在工商行政管理部门完成相关登记手续；2014年12月，根据股东决定，高新自来水注册资本变更为1,350.00万元，新增注册资本1,000.00万元，由云浮市云新投

资开发有限公司全部认缴，并于2014年12月22日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2015年6月，高新自来水注册资本变更为15,000.00万元，新增注册资本13,650.00万元，由云浮市云新投资开发有限公司全部认缴，并于2015年6月26日在工商行政管理部门完成相关登记手续；同年9月，高新自来水股东云浮市云新投资开发有限公司更名为云浮市云新投资控股有限公司。

2016年10月，根据股东会决议，高新自来水注册资本增至23,200.00万元，由新增股东中国农发重点建设基金有限公司以货币资金认缴全部新增注册资本8,200.00万元。本次注册资本增加后，中国农发重点建设基金有限公司持有的股权比例为35.34%。高新自来水企业类型由有限责任公司（法人独资）变更为其他有限责任公司。该次变更于2016年12月27日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

截至2020年12月31日，高新自来水注册资本为23,200.00万元，发行人及中国农发重点建设基金有限公司为其股东，持股比例分别为64.66%及35.34%。

截至2020年12月31日，高新自来水资产合计19,214.97万元，所有者权益合计11,179.73万元。2020年度，高新自来水实现营业收入5.71万元，净利润-61.16万元。

4、云浮市高新污水处理有限公司

住所：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼10号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：100.00万元

法定代表人：黄伟坚

成立日期：2014年2月28日

经营范围：污水处理。(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)

云浮市高新污水处理有限公司系由高新自来水出资设立，注册资本为100.00万元，由高新自来水100.00%持股，并于2014年2月28日在工商行政管理部门完成核准设立登记手续；2014年2月，高新自来水实缴货币资金100.00万元，该次出资业经广州众天会计师事务所“众天验字(2014)0031号”验资报告审验。

截至2020年12月31日，云浮市高新污水处理有限公司注册资本为100.00万元，系发行人控股的二级子公司（持股比例64.66%）。云浮市高新自来水有限公司是高新污水的唯一股东，持股比例为100.00%。

截至2020年12月31日，高新污水资产合计1,237.61万元，所有者权益合计43.61万元。2020年度，高新污水无营业收入，实现净利润-7.02万元。

5、云浮市云润能源投资发展有限公司

住所：云浮市云安区都杨镇翠康路智慧大厦三楼10号室

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：1,000.00万元

法定代表人：于志华

成立日期：2017年5月15日

经营范围：电力能源投资；电力能源项目的开发、建设、经营和管理；电子设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发。(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)

云浮市云润能源投资发展有限公司系由云浮市云新投资控股有限公司

出资设立，成立时注册资本为 1,000.00 万元，由发行人以货币资金全部认缴，持股比例为 100.00%，并于 2017 年 5 月 15 日在工商行政管理部门完成相关登记手续。

截至 2020 年 12 月 31 日，云润能源注册资本为 1,000.00 万元，发行人是云润能源的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2020 年 12 月 31 日，云润能源资产合计 7,402.17 万元，所有者权益合计 3,597.17 万元。2020 年度，云润能源无营业收入，实现净利润-2.04 万元。

6、云浮华云创新设计有限公司

住所：云浮市云安区都杨镇云浮新区西江新城翠康路标准厂房 E 幢一楼

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：700.00 万元

法定代表人：于志华

成立日期：2016 年 4 月 26 日

经营范围：产品设计制作，产品开发，品牌策划，展示策划，展示设计，室内设计，装修工程设计，包装设计，景观设计。室内装潢工程施工，园林绿化工程施工，建筑装潢、外墙粉刷，石林养护，建筑工程施工，展览制作施工。咨询服务：产品设计咨询、室内设计咨询、企业管理咨询、教育信息咨询、人才信息咨询、投资信息咨询。销售：五金产品、日用产品、包装资料、橡塑制品、纺织品、工艺品、纸制品、机械配件、建筑材料、文化办公用品、照明电器、不锈钢制品、铝合金制品、水泥制品、厨房用具、钟表、玻璃制品、酒店用品、卫生洁具、体育用品。知识产权代理。投资与资产管理、企业管理服务；控股公司服务；房地产开发经营、物业管理；旅游项目

开发；建筑安装业；国内贸易代理服务；生产、销售：电子产品、通讯设备。
(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)

云浮华云创新设计有限公司系由云浮市云新投资控股有限公司出资设立，成立时注册资本为 500.00 万元，发行人以货币资金全部认缴，持股比例为 100.00%，并于 2016 年 4 月 26 日在工商行政管理部门完成相关登记手续。2017 年 11 月，根据《关于注资的通知》（新区国资〔2017〕47 号）及《云浮华云创新设计有限公司股东决定》，华云创新注册资本由 500.00 万元变更为 700.00 万元，新增注册资本 200.00 万元，由发行人以货币方式认缴。该次变更于 2017 年 11 月 16 日在工商行政管理部门完成相关登记。

截至 2020 年 12 月 31 日，华云创新注册资本为 700.00 万元，发行人是华云创新的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2020 年 12 月 31 日，华云创新资产合计 477.82 万元，所有者权益合计 419.76 万元。2020 年度，华云创新实现营业收入 208.02 万元，净利润 -131.89 万元。

（二）发行人主要参股公司、合营企业及联营企业

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的主要参股公司、合营企业和联营企业如下表所示：

表 4-7 发行人主要参股、合营企业及联营企业

关联企业名称	业务性质	参股比例	关联关系
云浮市粤科科技小额贷款股份有限公司	货币金融服务	26.47%	联营企业
云浮粤海水务有限公司	水的生产和供应业	19.40%	联营企业
华润电力（云浮）有限公司	电力、热力生产和供应业	20.00%	联营企业

1、云浮市粤科科技小额贷款股份有限公司

云浮市粤科科技小额贷款股份有限公司成立于 2015 年 1 月 9 日，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的联营企业。粤科科技法定代表人为朱志钊，

注册地址为云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房 E 幢三楼。经营范围包括：办理各项小额贷款，办理中小微企业融资、理财咨询服务；其他经批准的业务。（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）

2、云浮粤海水务有限公司

云浮粤海水务有限公司成立于 2017 年 12 月 19 日，注册资本 11,428.25 万元，为发行人的联营企业。粤海水务法定代表人为姜松，注册地址为云浮市云安区都杨镇西江新城翠康路标准厂房 E 幢三楼 315 号。经营范围包括：自来水生产和供应；市政道路、管道、绿化、水源及供水、排水设施的工程建设；消防工程安装、水电工程安装、分质供水、水质监测；批发、零售（不设店铺）：建筑五金、水暖器材、五金产品、消防器材、建材、化工原料及产品（不含危险化学品）。（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）

3、华润电力（云浮）有限公司

华润电力（云浮）有限公司成立于 2017 年 12 月 15 日，注册资本 181,300.00 万元，为发行人的联营企业。华润电力法定代表人为赵后昌，注册地址为云浮市云安区都杨镇牛远村。经营范围包括：电力和热力开发、建设、生产、销售及电力生产相关的粉煤灰等附属产品的经营、综合利用及提供相关服务。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。（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）

五、发行人公司治理、组织结构、内部管理制度和独立性

（一）公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度等相关法律法规制度以及规范性文件的要求及规定，建立了由股东、董事会、经理、监事会组成的公司治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，

确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：（1）委派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；（2）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（3）对发行公司债券作出决定；（4）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东盖章后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，成员五人，其中由股东委派四人；职工代表董事一人，由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年。董事任期届满，连续委派可以连任。董事会设董事长一名，由国有资产监督管理机构从其委派的董事会成员中指定。股东授权公司董事会行使股东的部分职权，决定公司的重大事项。董事会对股东负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作，并执行股东的决定；（2）决定公司的经营计划和投资方案；（3）决定公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或减少注册资本的方案；（6）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置；（8）聘任或者解聘公司经理、财务负责人、决定其报酬事项；（9）制定公司章程及基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员五人，其中由国有资产监督管理机构委派三人，职工代表二人。监事会的监事三人由国有资产监督管理机构委派产生；职工代表监事二人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期三年。监事任期届满，连派连选可以连任。监事会设主席一人，由国有资产监督管理机构从其

委派的监事会成员中指定。监事会行使下列职权：（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、公司章程或者股东决定的董事、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）国务院规定的其他职权。

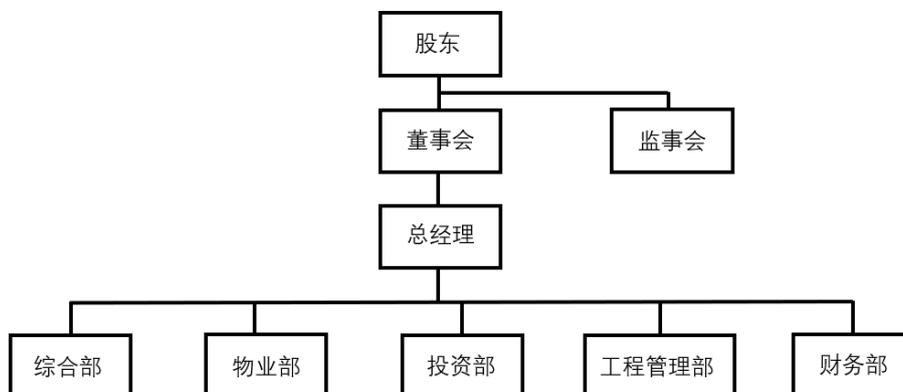
4、总经理

公司设总经理，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，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）拟订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）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（7）董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

公司设有5个职能部门：综合部、物业部、投资部、工程管理部及财务部。公司组织结构完善，各部门分工协作，运行良好。公司组织结构如下图所示：

图 4-1 公司组织结构图



（三）内部管理制度

发行人已建立《云浮市云新投资控股有限公司财务管理制度》、《云浮市云新投资控股有限公司对外担保管理制度》、《云浮市云新投资管理有限公司公司关联交易管理制度》及《云浮市云新投资控股有限公司信息披露事务管理制度》。发行人内部管理制度健全，内部相关业务均严格按上述制度运行。

（四）公司的独立性

1、发行人资产的独立性

发行人合法拥有日常经营所必须的货币资金等资产，不存在资产被股东占用而损害公司利益的情况。

2、发行人人员的独立性

截至本募集说明书出具日，发行人现有董事 5 人，监事 5 人，高级管理人员 5 人。发行人董事、监事、高级管理人员未具有公务员身份，不存在违反《公务员法》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》等法律、法规及规范性文件规定。

3、发行人机构的独立性

发行人设立了财务部、工程管理部、投资部、物业部、综合部等职能部门，独立行使管理职能。发行人能够独立行使经营管理职权，不存在依赖控股股东进行机构设置或由控股股东决定机构设置的情况，发行人的经营场所独立于股东，不存在混合经营、合署办公的情形。

4、发行人财务的独立性

发行人建立了独立的财务管理部门，拥有独立的财务人员，能独立做出财务决策。发行人设立了独立的银行账户，不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况。

5、发行人业务的独立性

发行人独立从事其《营业执照》登记的经营范围内的业务，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动。发行人的业务独立于股东及其他关联方，不存在对股东重大依赖的关联交易。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

公司根据《公司法》及《公司章程》的规定，组建董事会、监事会并聘任高级管理人员。截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表 4-8 发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

类别	姓名	性别	出生年月	现任职务
董事	黎学兵	男	1972年8月	董事长、总经理
	乔志强	男	1975年11月	董事、副总经理
	吴贞云	女	1983年6月	董事、副总经理
	许振新	男	1975年8月	董事、财务总监
	张礼荣	男	1986年4月	职工董事、物业部副经理
监事	李斯琦	女	1986年10月	监事会主席
	韦永清	女	1990年4月	监事
	林杏	男	1992年2月	监事、物业部经理
	叶碧山	女	1971年3月	职工监事、综合部经理
	张锦兴	男	1985年12月	职工监事、投资部副经理
高级管理人员	黎学兵	男	1972年8月	董事长、总经理
	乔志强	男	1975年11月	董事、副总经理
	吴贞云	女	1983年6月	董事、副总经理
	许振新	男	1975年8月	财务总监

（一）董事

黎学兵，男，1972年8月出生，本科学历，汉族，中共党员。历任云浮硫铁矿企业集团公司建筑安装公司科员、云浮硫铁矿企业集团公司科员、云浮市审计局职工。现任公司董事长兼总经理。

乔志强，男，1975年11月出生，本科学历，汉族。历任天津商学院企业管理系房地产经营管理员、天津金大地房地产开发有限公司销售员、北京

大仁天地房地产投资顾问有限公司销售策划经理、北京军建利司达房地产开发有限公司销售经理及副总经理、成都日新伟业置业有限公司总经理、东莞卓为集团欣朗源实业投资有限公司总经理、中南菩悦投资拓展合伙人。现任公司董事及副总经理。

吴贞云，女，1983年6月出生，本科学历，汉族。历任云浮市财政局投资审核中心办事员、广西德元工程项目管理有限责任公司云浮分公司部门经理。现任公司董事兼副总经理。

许振新，男，1975年8月出生，本科学历，汉族。历任龙岩第二技术学校财务人员、集美大学财务主管、江南大学成本课长、厦门正新橡胶工业有限公司财务经理、上海华讯印务有限公司财务经理、厦门蒙发利电子有限公司财务经理、福建鑫中矿技术服务有限公司计划财务中心负责人、龙岩市华盛企业投资有限公司财务总监及董事、龙岩市龙耀建设发展有限公司资产财务部负责人、福建省南方总部实业集团有限公司财务人员、漳平市国有资产投资经营有限公司财务主管、中煤浙江煤炭地质总局（外派福建古田中煤生态环境发展有限公司）成本课长、现任公司董事及财务总监。

张礼荣，男，1986年4月出生，本科学历，汉族。历任中山纬创资通电子有限公司工业工程师、东莞台达电子股份有限公司工业工程师、第一太平戴维斯物业顾问有限公司行政人事助理、第一太平戴维斯物业顾问有限公司物业助理、上海科瑞物业管理有限公司物业助理、云浮市云新投资控股有限公司物业部负责人。现任公司职工董事兼物业部副经理。

（二）监事

李斯琦，女，1986年10月出生，本科学历，汉族。历任云安县大地实业有限公司会计、新区国有企业项目资金支付监督小组成员、云浮市信息科技发展有限公司会计、云浮市华云科技信息有限公司会计。现任公司监事会

主席。

韦永清，女，1990年4月出生，本科学历，汉族。历任和记黄埔地产集团东莞分公司工程文员、利比投资咨询（上海）有限公司广州分公司造价工程师、云浮新区财政局投审工作人员。现任公司监事。

林杏，男，1992年2月出生，本科学历，汉族，中共党员。历任云浮新区管理委员会应急管理办公室职员、云浮新区财政局（国资局）国资科职员。现任公司监事兼物业部经理。

叶碧山，女，1971年3月出生，大专学历，汉族。历任云浮市邮政局员工、中山市保诚房地产顾问有限公司员工、云浮市信息科技有限公司员工、云浮市云新投资控股有限公司拓展部经理、云浮市云新投资控股有限公司物业部负责人、云浮市云新投资控股有限公司综合部负责人。现任公司职工监事兼综合部经理。

张锦兴，男，1985年12月出生，大专学历，汉族。历任云浮市新世紀建设工程监理有限公司监理员、广东国晟监理有限公司监理员、云浮市华晨建设投资有限公司工程部经理、云浮市云新投资控股有限公司工程部负责人、云浮市云新投资控股有限公司工程部副经理。现任公司职工监事兼投资部副经理。

（三）高级管理人员

黎学兵，总经理，简历详见“第四条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

乔志强，副总经理，简历详见“第四条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

吴贞云，副总经理，简历详见“第四条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

许振新，财务总监，简历详见“第四条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

（四）董事、监事、高级管理人员合法合规情况

公司董事、监事、高级管理人员共 10 人，均不存在公务员兼职的情况，且均不存在违反《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公务员法》和《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》（中组发〔2013〕18 号）等有关法律法规规定的情形，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

七、发行人主要业务板块运营情况

（一）主营业务收入情况

2018-2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 33,317.85 万元、42,861.94 万元和 45,331.19 万元。从主营业务收入构成来看，发行人主营业务主要由城市基础设施建设和土地整理开发两大板块构成。2018-2020 年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 4-9 发行人 2020 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理开发	9,046.27	7,764.72	1,281.56	14.17%
城市基础设施建设	36,045.09	33,148.61	2,896.48	8.04%

数据来源：发行人提供、华金证券整理

表 4-10 发行人 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理开发	13,426.03	11,524.01	1,902.02	14.17%
城市基础设施建设	29,416.34	27,052.52	2,363.81	8.04%

数据来源：发行人提供、华金证券整理

表 4-11 发行人 2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理开发	11,122.15	9,546.52	1,575.64	14.17%
城市基础设施建设	22,164.24	20,383.19	1,781.06	8.04%

数据来源：发行人提供、华金证券整理

（二）发行人的主营业务经营模式

发行人主营业务包括城市基础设施建设和土地整理开发两大领域。整体来看，发行人主业突出，业务增速快，持续开发能力强，综合实力雄厚。

城市基础设施建设方面，经云浮新区管理委员会 2015 年 12 月 25 日下发的《关于明确云浮市云新投资控股有限公司基础设施建设项目代建主体的通知》（云新区管〔2015〕18 号）、《关于明确云浮市滨江投资发展有限公司基础设施建设项目代建主体的通知》（云新区管〔2015〕19 号）及《关于明确云浮市华晟建设投资有限公司基础设施建设项目代建主体的通知》（云新区管〔2015〕20 号）授权，发行人及其子公司滨江投资、华晟建设对云浮新区内大部分工程项目进行代建，负责云浮新区大部分重大项目的投资、建设及管理工作。新区管委会与发行人及其子公司签订委托代建框架协议，发行人及其子公司负责项目的投融资和建设任务，新区管委会根据已完成的工程投资额加上代建费用（按工程投资额的 12.00%）确定代建结算金额，拨付给发行人，新区管委会定期与发行人结算，发行人按照结算金额确认基础设施建设收入。最近三年，发行人实现城市基础设施建设收入分别为 22,164.24 万元、29,416.34 万元和 36,045.09 万元。截至 2020 年末，发行人主要基础设施建设项目运营情况如下表所示：

表 4-12 截至 2020 年末发行人前五大基础设施建设项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额	未回款原因
云浮新区“中央商务区”区域基础设施建设项目	89,787.00	75,110.53	52,673.14	41,772.08	-
佛山（云浮）产业转移工业园生活小区和标准厂房项目	50,014.50	51,244.37	4,457.76	-	未到回款期
佛山（云浮）产业转移工业园农村集中居住房项目	60,608.40	41,209.98	-	-	
佛山（云浮）产业转移工业园基础设施工程（三期）项目	64,900.00	40,565.73	-	-	
佛山（云浮）产业转移工业园基础设施道路建设项目	57,000.00	33,438.53	-	-	
总计	322,309.90	241,569.14	57,130.90	41,772.08	-

数据来源：发行人提供、华金证券整理

土地整理开发方面，经新区管委会 2015 年 12 月 25 日下发的《关于明确云浮市云新投资控股有限公司土地一级开发职能的通知》（云新区管〔2015〕17 号）、《关于明确云浮市滨江投资发展有限公司土地一级开发职能的通知》（云新区管〔2015〕18 号）及《关于明确云浮市华晟建设投资有限公司土地一级开发职能的通知》（云新区管〔2015〕19 号）授权，发行人及其子公司滨江投资、华晟建设实施云浮新区内部分土地一级开发职能，实施土地一级开发完成后，发行人及其子公司移交云浮新区土地储备中心依法组织供地，由云浮新区财政局向发行人及其子公司返还土地开发支出。此外，土地收益按照成本加成的方法确定，云浮新区财政局根据发行人及其子公司已完成的土地开发投资额加上土地开发收益（实际开发投资额的 20.00%）确定土地开发结算金额，发行人以此作为土地整理开发的经营性收益。截至 2020 年末，发行人主要土地整理开发项目运营情况如下表所示：

表 4-13 截至 2020 年末发行人主要土地整理开发项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额	未回款原因
都杨镇土地整理项目	200,000.00	37,782.27	44,018.18	23,606.93	未到回款期

数据来源：发行人提供、华金证券整理

八、发行人主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置

换情况

最近三年，发行人未发生与主营业务和经营性资产实质变更有关的重资产购买、出售、置换情形。

九、发行人所处区位情况

（一）云浮市概况

云浮市位于广东省中西部，西江中游以南。东与肇庆市、江门市、佛山市交界，南与阳江市、茂名市相邻，西与广西梧州接壤，北临西江，与肇庆市的封开县、德庆县隔江相望。市区距肇庆 60 公里，距广州 160 公里，水路距香港 177 海里，上溯广西梧州 60 海里。

1994 年 4 月 5 日，经国务院批准设立地级云浮市，辖云城区、新兴县、郁南县、云安县（现已改为云安区），代管罗定市。云浮矿产资源丰富，已探明的有金、银、铜、铁、大理石、花岗岩、石灰石、硫铁矿等 50 多种。云浮硫铁矿储量、品位均居世界首位，被誉为“硫都”。石材加工历史悠久，素有“石乡”之称，全市有 4,000 多家石料建材及石料工艺企业，是中国石材基地中心、中国石材流通示范基地和中国人造石之都。云浮石灰石储量 60 亿吨，水泥产能超 1,600 万吨，成为广东省三大水泥基地之一。

云浮市名胜古迹繁多，旅游资源得天独厚。“百城烟水无双地，六代风幡自一天”的新兴国恩寺，至今有一千三百多年历史。春寒赐浴华清池，温泉水滑洗凝脂，新兴的龙山温泉是省内独一无二的硫氢矿物泉，水质清澈，温度宜人，具有医疗保健的神奇功能。云城的蟠龙洞风景区风光秀丽，洞内的宝石花晶莹剔透、洁白如玉堪称中国一绝。郁南县连滩镇的光二大屋保留了典型的岭南古民居建筑风格，可谓古色古香。

云浮市已建起发达的交通运输网络和先进的通信系统。辖内设有云浮、罗定两个海关，办理货物进出口非常方便。全市供水供电充足，金融机构齐

全，服务网络遍布城乡。云浮市建市以来最大的工业项目云浮电厂 C 厂也已建成投入生产，这为云浮市未来工业经济的进一步发展提供了有力的保障。

云浮市目前已形成多个工业基地：一是化工生产基地，全市年产硫磺 400 万吨，硫酸 29 万吨，松香 4 万吨，化肥 5 万吨，成为广东省重要的化工生产基地。二是石料建材基地，形成了加工开发、生产大理石、花岗岩、再造石装饰板材及石制家具、石材工艺品等 13 大系列 23 大门类 1000 多个花色品种，是华南地区最大的石材产品集散地，2003 年被评为“中国石材基地中心”、“中国石材流通示范基地”。云浮也是广东最大的水泥生产地，水泥年产量 380 万吨；三是不锈钢制品生产基地，新兴县是全国重要的不锈钢餐厨具制品生产和出口基地，不锈钢食具产量列全国第二，销量居全国第一，“新兴煲”享誉欧美。四是服装加工出口基地，罗定纺织工业城占地 1500 亩，华天龙制衣有限公司生产的泳衣在美国市场占有很大份额；五是机电生产基地，郁南县是全国电池生产第一大县，生产多种名牌电池和多个花色品种电线、电缆等。

云浮又是粤西重要的农林产区，盛产稻米、林材、松脂、桂皮、桂油、水果、木薯、竹笋、南药和三鸟等。云浮也是广东重要的沙糖桔产区之一，有“云浮沙糖桔”之乡的称誉，主要产区有南盛镇和前锋镇。其中南盛镇于 2008 年 11 月 23 日在北京举行的中国全国果品产业经验交流会上被中国果品流通协会授予“中国沙糖桔第一镇”殊荣。而郁南的黄皮以其全部无核，果皮颜色鲜艳著称。

同时，云浮处于珠江三角洲平原与粤西丘陵交汇地带，并有大面积的山区，区内旅游资源得天独厚，优美的自然景观和丰富的人文景观交相辉映。

近年来，云浮市加快了工业园区建设。全市现有大小工业园区约 30 个，

其中省级民营科技园区 1 个。云浮初城工业区、都杨临港工业区、市高新科技工业区、罗定雅达工业园、纺织工业城、新兴温氏生物制药工业园、凌丰不锈钢工业园、郁南南江工业园等已具规模。

（二）云浮新区概况

云浮市位于广东省西部，紧邻珠江三角洲，东接肇庆、南连阳春、茂名，西邻广西苍梧，北与肇庆封开、德庆隔江相望。

云浮新区是云浮市规划建设的新中心城区，位于云浮市东北部，毗邻西江，管辖都杨镇、安塘街道、思劳镇、腰古镇 4 个镇（街），总面积为 535.5 平方公里，现状人口 12.82 万人。广东省人民政府 2013 年 8 月批准《云浮新区发展总体规划》；2014 年 5 月同意设立新区管委会；2014 年 11 月 20 日，云浮新区正式挂牌成立。云浮新区发展战略定位是全市政治、经济、文化、教育中心，中心城区扩容提质的主要载体，连接珠三角与泛珠三角地区的区域性服务平台，全国生态文明建设的示范区。

云浮新区毗邻珠江三角洲和广西，紧靠广东省内河第一大港云浮新港，西江黄金水道、南广高铁、三茂货运铁路、广梧高速、汕湛高速等多条便捷联系珠三角和大西南地区的区域性通道交汇于此。西江新城是云浮生态环境最好的地区之一，紧靠西江，河流湿地资源丰富，森林覆盖率达 75%，拥有蝶采园、云谷、东山森林公园等多个生态公园。优越的自然资源条件和能源保障能力为云浮新区经济社会发展提供了巨大潜力。

（三）发行人区域经济情况

根据云浮市人民政府《2021 年政府工作报告》，2020 年，云浮市全年实现地区生产总值 1,002.18 亿元，增长 4.1%，增速排广东省第 3 位；地方一般公共预算收入 65.86 亿元，增长 8.9%，增速排广东省第 3 位；固定资产投资增长 5.5%，其中工业投资和技改投资分别增长 20.5%、20.3%，增速排

广东省第4位和第2位；规模以上工业增加值增长3.7%，增速排广东省第4位；社会消费品零售总额337.24亿元，增速排广东省第8位；金融机构本外币各项存款余额、贷款余额分别增长4.2%、19.4%。

表 4-14 2018-2020 年云浮市经济和地方财政收入情况

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
地区生产总值	1,002.18	921.96	849.13
一般公共预算收入（全口径）	65.86	60.48	57.64

数据来源：云浮市统计局 2018-2020 年国民经济和社会发展统计公报和云浮市人民政府 2019-2021 年政府工作报告

随着云浮市经济的快速发展，最近三年云浮市财政收入也呈现快速增长趋势。2018-2020 年，云浮市全口径一般公共预算收入分别为 57.64 亿元、60.48 亿元和 65.86 万元，2020 年同比上升 8.9%。

（四）云浮市基础设施建设企业情况

1、云浮市基础设施建设企业业务范围

发行人及云浮市新达城市建设投资公司是云浮新区及云浮市重要的基础设施开发建设主体和资本运营实体。发行人主要承担云浮新区的城市基础设施建设和土地整理开发工作，云浮新达主要承担在云浮市市域内除云浮新区外的城市基础设施建设和土地整理开发工作。

2、云浮市基础设施建设企业报告期内债券存续及偿还情况

截至 2020 年 12 月 31 日，云浮新达及其子公司已发行债券情况如下：

表 4-15 云浮新达及其子公司已发行债券情况

序号	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	存续及偿还情况
1	11 粤云浮债	2011-02-23	2017-02-23	6(3+3)	10 亿元	已兑付

序号	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	存续及偿还情况
2	PR 粤云浮	2014-01-15	2021-01-15	7(3.9244)	10 亿元	已兑付(实际兑付日: 2018-03-30)

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其子公司尚未发行过债券。

综上，云浮市基础设施建设企业不存在已发行尚未兑付的债券，已发行债券均已按时/提前兑付兑息，区域内债券发行信用良好。

十、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业的现状和前景

发行人是云浮市云浮新区重要的开发建设主体和资本运营实体，围绕云浮新区的开发建设，基本形成了以城市基础设施建设和土地开发整理为主业的产业体系。

1、城市基础设施建设行业的发展现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。因此，该行业的发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。2013 年 9 月 6 日，国务院出台《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设，推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。

目前，我国处于快速城镇化的发展阶段。根据国家统计局和住建部数据，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2%的速度增长。截至 2019 年

末，我国城镇人口超过 8.48 亿，全国城镇化率达到 60.60%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。鉴于城镇化对于国民经济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。

国务院编制的《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要(草案)》中，明确提出了深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70%以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。在未来 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市建设的需求将非常强烈，基础设施问题已经成为制约国内经济增长的主要因素。

我国城镇基础设施主要包括交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及供排水供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所需的固定资产。上述资产是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同的物质基础，是该地区主体设施正常运行的保证，既是物质生产的重要条件也是劳动力再生产的重要条件。由于基础设施的建设涉及众多公益或半公益性的固定资产投资，具有投资额度大、资金回收慢等特点。但是，鉴于基础设施建设水平对该地区的社会、经济发展状况起到重要推动作用，是城镇发展的关键环节，因此一直得到我国各级政府的重视。

综上所述，由于我国经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资

环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

(2) 云浮市城市基础设施建设行业现状与前景

近年来，云浮市的工业化、城市化进程不断提速，城市基础设施建设规模也逐步加大。根据2021年云浮市政府工作报告，2020年云浮市中心城区（县城）首位度持续提升。云浮市不断推进全国文明城市创建，实施城市基础改造和容貌提升工程，且城乡交通基础设施也日臻完善。根据云浮市统计局数据，2020年，云浮市全年固定资产投资比上年增长5.5%。

在固定资产投资中，基础设施投资增长1.4%，占固定资产投资的比重为36.7%，其中，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长31.7%，生态保护和环境治理业投资增长28.9%。高技术制造业投资增长3.4%，占固定资产投资的比重为4.1%。先进制造业投资增长80.3%，占固定资产投资的比重为17.8%，其中装备制造业投资下降24.0%。

根据《云浮市城市总体规划（2012-2020年）》，云浮市将加强城市综合交通体系的建设。统筹规划建设城市地下管网、垃圾污水处理等基础设施。结合城市未来发展方向，安排教育、医疗、文化体育等公共服务设施的布局。增加公共绿地和休闲开敞空间，提高城市宜居水平。加强重点防灾设施和灾害监测预警系统建设，建立健全包括消防、人防、防震、防洪和防地质灾害等在内的城市综合防灾体系。《云浮市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》亦指出要加快城镇基础设施建设，做好城市基础设施建设规划，推进综合管廊建设；同时推进海绵城市建设，加强公共消防基础设施建设和维护管理。未来几年，云浮市城市基础设施建设行业将迎来前所未有的机遇和广阔的发展空间。

(3) 云浮新区城市基础设施建设行业现状与前景

云浮新区毗邻珠江三角洲和广西，紧靠广东省内河第一大港云浮新港，是云浮融入粤港澳大湾区、深圳先行示范区、珠三角核心区，发展高新技术产业的重要载体。

云浮新区和云浮高新区正在采取“双区合一+一区多园”发展模式，申报创建国家高新区。广东“省市共建信息技术应用创新产业园”在云浮新区“云谷”建设发展，华为、同方股份、工信部电子五所、龙芯中科、深之度等一批科技企业集聚，基本形成信息技术应用创新产业发展雏形。同时，云浮新区正在推动汽车零部件、健康医药、智能制造等新兴产业集聚发展，加快构建“融湾”、“融区”、“融珠”现代产业体系。除此之外，云浮新区还在不断汇聚优质的文化、教育、体育、卫生等城市配套设施项目，华润电力西江发电厂、云浮市图书馆、新区水厂、云安区中医院等项目正在建设，城市服务功能不断优化。

2020年11月6日，云浮新区召开工作会议，会议要求，当前和今后一个时期，要坚决贯彻落实新发展理念，以推动高质量发展为主题，坚持创新驱动、人才引领，产城融合、以产兴城，项目为王、环境为先，聚焦“人才港”“创新港”，塑造承东启西、通江达海新优势，全力争创国家高新区，奋力打造宜居宜业、活力魅力的高质量发展新样板。要围绕推动落实市委“4321”工程，坚定不移地实施“产业培育”工程，打造宜业有活力的产业新城。搭建优质平台载体，实施“品质提升”工程，打造宜居有魅力的人民新城；实施“要素保障”工程，打造投资落户首选地。要紧盯环境创优、项目攻坚、目标任务、自身建设，着力加快基础设施、城市配套建设，聚力推进重点项目建设和谋划，加快完成创建国家高新区任务。由此可见，云浮新区的基础设施在加速推进中，城市基础设施建设行业将迎来广阔的发展空间。

2、土地整理开发行业发展现状和前景

(1) 我国土地整理开发行业发展现状和前景

土地整理开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

土地整理开发与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014年“两会”提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。鉴于此，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。

2017年1月，《全国土地整治规划（2016-2020年）》正式颁布实施，规划要求调整优化建设用地结构布局，推动城乡区域协调发展，坚持保护环境的基本国策，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。面对新形势新要求，用新的发展理念全面推进土地整治，切实发挥土地整治的综合效益。在十三五期间我国土地整治将达到以下目标：①在严格规范管理的前提下，整治农村建设用地30万公顷，加强散乱、废弃、闲置和低效利用农村建设用地整治，农村建设用地格局得到优化，土地利用效率得到提高；②整治城镇工矿建设用地，重点加大旧城镇、旧工矿、“城中村”改造力度，促进单位国内生产总值建设用地降低30%，降低经济增长对土地资源的过度消耗，土地节约集约利用水平显著提高；③推进损毁土地复垦，生产建设活动新损毁

土地全面复垦，自然灾害损毁土地及时复垦，大力推进历史遗留损毁土地复垦，复垦率达到45%以上，促进土地合理利用和生态环境改善。随着国内经济的持续稳定发展和我国城市化进程的加快，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，一级土地整理开发行业将稳定发展，前景广阔。

(2) 云浮市土地整理开发行业现状及前景

云浮市位于广东省中西部。1994年4月设立地级市，辖云城区、云安区、新兴县、郁南县，代管罗定市。全市土地总面积778,510.72公顷。其中，耕地面积102,618.85公顷，园地面积74,057.79公顷，林地面积490,837.87公顷，草地面积7,706.77公顷，城镇村及工矿用地面积48,826.22公顷，交通运输用地面积11,984.66公顷，水域及水利设施用地面积30,034.65公顷，其他土地面积(含设施农用地、田坎、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地)12,443.91公顷。

2014年8月8日，广东省人民政府正式批准了云浮市《云浮市城市总体规划(2012-2020)》，批复要求要合理控制城市规模，至2020年，中心城区城市人口控制在98万人以内，城市建设用地控制在110平方公里以内，以及要落实“紧凑”城市规划理念，节约集约利用土地资源，稳步推进城市有机更新，合理开发利用城市地下空间资源，切实保护好耕地特别是基本农田。因此，云浮市必须改革土地利用方式，推行土地整理，增加农用地面积，尤其是耕地面积，实现耕地总量动态平衡，从而保证云浮市经济建设持续发展。随着云浮市经济的持续稳定发展，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，一级土地整理开发行业将稳定发展，前景广阔。

(3) 云浮新区土地开发经营行业现状及前景

云浮新区位于云浮市东北部，管辖都杨镇、安塘街道、思劳镇、腰古镇4个镇(街)，总面积535.5平方公里；目前重点建设核心区西江新城(位于

都杨镇)，规划面积约 88 平方公里，城市建设用地面积约 37 平方公里。

《广东云浮新区发展总体规划（2013-2030 年）》提出，①要科学确定城镇建设用地规模。坚持节约、集约利用土地，在用地适宜性评价基础上，加强与土地利用总体规划衔接。云浮新区规划控制面积 535.5 平方公里，2030 年城镇建设用地规模达到 70 平方公里，人均建设用地规模控制在 108 平方米。②推进“两规”协调。根据云浮市土地利用总体规划，云浮新区范围内 2020 年的城乡建设用地规模为 4,379 公顷(其中城镇建设用地规模为 2,784 公顷)。未来，云浮新区会通过利用广东省作为节约集约用地示范省的政策，在土地利用总体规划中期评估修改中，在云浮市范围内调整土地规模，增加城镇建设用地。③推进土地集约节约利用。积极盘活闲置地和开展“三旧”改造，大力推进低效用地再开发，优先开发利用废弃地、空闲地，提高土地容积率，限制产能过剩行业和高耗能、高污染项目用地，新增建设用地优先保障重点项目、重要产业的需求，推动节约集约用地水平显著提高。

由此可见，在新型城镇化建设的道路上，云浮新区的土地开发经营业务将有广阔的发展空间。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

作为云浮新区最重要的开发建设主体和资本运营实体，发行人主要承担城市基础设施建设与土地整理开发经营的职能，在云浮新区城市建设和土地整理开发领域具有不可替代的地位，为云浮新区投资环境的改善和招商引资规模的不断扩大做出了巨大贡献。

为加快云浮新区建设步伐，推动城市发展，新区管委会致力于将发行人打造成具有强大经济实力和发展能力的城市建设骨干企业。新区管委会不断在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人大力扶持，使得发行

人资产规模不断增加、综合实力日益壮大、竞争优势日益突出。

2、发行人的竞争优势

(1) 云浮市的区位优势

云浮市位于广东省中西部，西江中游以南。毗邻珠江三角洲，与肇庆、佛山、江门、阳江、茂名、广西梧州接壤。市区距省会广州 140 多千米，水路距香港 177 海里。1994 年 4 月设立地级市，辖云城区、云安区、新兴县、郁南县，代管罗定市。云浮是珠江—西江经济带重要节点城市、广州都市圈城市之一。

(2) 快速发展的区域经济

云浮市是珠三角城市群组成城市之一，珠江西岸先进装备制造产业带重要节点城市。

2020 年，云浮市全年实现地区生产总值 1002.18 亿元，增长 4.1%，增速排广东省第 3 位；地方一般公共预算收入 65.86 亿元，增长 8.9%，增速排广东省第 3 位；固定资产投资增长 5.5%，其中工业投资和技改投资分别增长 20.5%、20.3%，增速排广东省第 4 位和第 2 位；规模以上工业增加值增长 3.7%，增速排广东省第 4 位；社会消费品零售总额 337.24 亿元，增速排广东省第 8 位；金融机构本外币各项存款余额、贷款余额分别增长 4.2%、19.4%。

2020 年，云浮市发展新动能不断增强。七大产业加快培育。南方东海精品钢项目（一期）预计年底前建成投产；同方计算机公司年产 120 万台全国产计算机项目实现投产上规；亿航自动驾驶飞行器等先进装备项目落地建设；市健康医药产业园获批省市共建培育园区（中医药产业园）。新增国家级现代农业产业园 1 个、总量达 2 个；新增省级现代农业产业园 2 个、总量达 9 个。传统产业加快转型升级。实施工业企业技术改造倍增三年行

动计划，推动 115 家工业企业开展技术改造，新增改造项目备案 95 个，总投资 25.8 亿元。不锈钢制品行业技术改造成效显著。新增规模以上企业 57 家。

（3）政府的持续支持

作为云浮新区重要的开发建设主体和资本运营实体，发行人为云浮新区城镇化进程做出了重要贡献，也得到了政府的大力支持。近年来，随着发行人城市基础设施建设与土地开发经营项目的增加，新区管委会持续采取资产注入和财政补助等方式支持发行人业务发展。2018-2020 年，新区管委会对发行人注入资产 40,628.15 万元、23,263.00 万元和 0.00 万元。2018-2020 年，云浮市云浮新区财政局对发行人分别补贴 7,621.75 万元、9,602.23 万元和 9,487.99 万元的基础设施专项补贴资金。在新区管委会的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提高，在云浮新区城市建设中的核心地位得到进一步巩固。

（4）丰富的项目经验

发行人自成立之日起便承担了云浮新区投资建设和资本运营的重要使命，业务优势明显。几年来，发行人先后投资建设了佛山（云浮）产业转移工业园生活小区和标准厂房项目、佛山（云浮）产业转移工业园农村集中居住房项目、佛山（云浮）产业转移工业园基础设施工程（三期）项目、云浮西江新城中央商务区永久综合交通枢纽项目等重点工程项目，以较强的专业能力，在城市投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，培养出一大批综合素质高、业务能力强的管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理模式，有效杜绝了管理漏洞，进一步提升了发行人项目建设能力和公司盈利能力。

（5）持续稳定的盈利能力

依托云浮新区经济的持续快速发展，发行人业务规模不断扩大，盈利能力持续增强。2018-2020年，发行人分别实现营业收入34,377.60万元、43,846.50万元和46,001.67万元，净利润分别为8,987.80万元、11,351.29万元和11,398.49万元，经营状况保持在较好水平。未来，随着云浮新区建设步伐将逐步的加快，发行人业务经营将持续稳定发展，盈利水平有望得到进一步提升。

（6）较强的融资能力

作为云浮新区重要的开发建设主体和资本运营实体，发行人拥有良好的信用，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系。发行人多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了云浮新区城市建设的资金需求。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

十一、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

（一）重大违法违规情况

截至2020年末，发行人无重大违法违规情况。

（二）重大诉讼情况

截至2020年末，发行人无重大诉讼情况。发行人未决诉讼情况详见“第五条 发行人财务情况”、“七、发行人对外担保、未决诉讼及仲裁情况”、“（二）未决诉讼及仲裁情况”。

第五条 发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据均来源于下述经审计的财务报告。投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日的合并资产负债表，2018年度、2019年度和2020年度的合并利润表及合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了“亚会A专审字（2021）01350002号”标准无保留意见的审计报告。

一、发行人最近三年经审计的财务报告基本情况

（一）近三年经审计的财务报告的编制基础

1、编制基础

发行人近三年经审计的财务报告以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

2、持续经营

发行人无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，发行人的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正

最近三年，发行人会计政策、会计估计和会计差错更正的情况说明如下：

1、会计政策变更

根据财务部于2019年4月30日颁布的《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）及于2019年9月19日颁布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕

16号)规定,对一般企业财务报表格式进行了修订,适用于2019年度及以后期间的财务报表。

公司对上述会计政策变更采用追溯调整法,对2018年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下:

表 5-1 2018 年度发行人财务报表列报项目追溯调整

单位:元

原列报报表项目及金额	2018 年度	新列报报表项目及金额	2018 年度
应收票据及应收账款	88,513,228.57	应收票据	
		应收账款	88,513,228.57
应收股利	485,050.00	其他应收款	357,744,311.17
其他应收款	357,259,261.17		
应付票据及应付账款	640,269.13	应付票据	
		应付账款	640,269.13

2、会计估计变更

最近三年,发行人未发生会计估计变更的情形。

3、会计差错更正

最近三年,发行人未发生会计差错更正的情形。

(三) 合并财务报表范围变化情况

最近三年,发行人合并财务报表范围未发生变化。

(四) 发行人财务报表

1、合并财务报表

表 5-2 发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：	-	-	-
货币资金	301,946,071.17	584,955,895.42	490,100,987.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	458,358,318.15	240,346,169.98	88,513,228.57
预付款项	589,425.78	127,273.92	687,000.62
其他应收款	45,798,487.64	151,299,805.28	357,744,311.17
存货	5,295,178,071.61	5,011,066,943.32	4,944,864,535.81
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	323,473.34	178,505.11	368,584.46
流动资产合计	6,102,193,847.69	5,987,974,593.03	5,882,278,648.40
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	125,323,971.97	86,630,502.77	35,815,502.73
投资性房地产	168,280,197.98	173,104,933.89	177,929,669.80
固定资产	29,880,827.43	31,988,349.08	53,598,173.70
在建工程	141,551,533.79	139,931,607.52	136,603,631.42
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	41,282,012.76	42,466,108.09	43,638,403.27
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
长期待摊费用	2,950,608.03	1,081,474.93	1,233,893.53
递延所得税资产	43,889.12	58,632.70	38,393.28
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	509,313,041.08	475,261,608.98	448,857,667.73
资产总计	6,611,506,888.77	6,463,236,202.01	6,331,136,316.13

发行人最近三年合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	97,700,482.87	614,570.22	640,269.13
预收款项	454,498.69	45,935.08	45,935.08
应付职工薪酬	641,554.35	654,272.60	586,435.03
应交税费	69,933,248.54	60,056,172.76	34,244,602.46
其他应付款	310,698,932.66	375,371,990.59	603,074,183.97
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	11,200,000.00	8,400,000.00	8,400,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	490,628,717.11	445,142,941.25	646,991,425.67
非流动负债：			
长期借款	252,000,000.00	263,200,000.00	271,600,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	252,000,000.00	263,200,000.00	271,600,000.00
负债合计	742,628,717.11	708,342,941.25	918,591,425.67
所有者权益：			
实收资本（或股本）	217,000,000.00	217,000,000.00	217,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	4,250,245,411.56	4,250,245,411.56	4,017,615,411.56
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
专项储备		-	-
盈余公积	15,712,571.03	6,329,566.63	4,854,403.24
未分配利润	373,920,189.07	269,318,282.57	161,075,075.66
归属于母公司所有者权益合计	4,856,878,171.66	4,742,893,260.76	4,400,544,890.46
少数股东权益	1,012,000,000.00	1,012,000,000.00	1,012,000,000.00
所有者权益合计	5,868,878,171.66	5,754,893,260.76	5,412,544,890.46
负债和所有者权益总计	6,611,506,888.77	6,463,236,202.01	6,331,136,316.13

表 5-3 发行人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	460,016,746.89	438,464,999.07	343,775,967.50
减：营业成本	415,352,198.10	391,135,417.33	305,059,526.13
税金及附加	4,370,009.39	4,280,325.59	6,586,511.33
销售费用	780.00	701.28	-
管理费用	13,554,807.76	14,018,736.47	12,235,574.67
研发费用	2,324,497.62	1,623,541.26	1,845,213.51
财务费用	-4,171,993.55	-1,657,442.57	-1,364,655.95
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	4,200,930.38	1,678,524.03	1,390,649.67
加：其他收益	94,879,854.34	96,022,281.13	76,217,518.03
投资收益	698,659.20	1,265,100.04	1,237,513.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	698,659.20	1,265,100.04	1,237,513.98
公允价值变动收益	-	-	-
资产减值损失	58,974.33	-80,957.65	67,850.09
资产处置收益	-	-2,775,090.15	-
二、营业利润	124,223,935.44	123,495,053.08	96,936,679.91
加：营业外收入	73,726.94	177,967.76	88,872.21
减：营业外支出	12,108.70	843,609.06	171,306.28
三、利润总额	124,285,553.68	122,829,411.78	96,854,245.84
减：所得税费用	10,300,642.78	9,316,511.00	6,976,293.23
四、净利润	113,984,910.90	113,512,900.78	89,877,952.61
归属于母公司所有者的净利润	113,984,910.90	113,512,900.78	89,877,952.61
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	113,984,910.90	113,512,900.78	89,877,952.61
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	113,984,910.90	113,512,900.78	89,877,952.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

表 5-4 发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	230,519,603.77	233,993,100.97	97,542,089.76
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	137,100,899.94	463,830,482.37	347,086,886.38
经营活动现金流入小计	367,620,503.71	697,823,583.34	444,628,976.14
购买商品、接受劳务支付的现金	381,056,593.12	359,077,312.70	456,398,641.15
支付给职工以及为职工支付的现金	5,755,644.05	6,030,902.37	5,383,706.78
支付的各项税费	8,721,241.88	30,504,960.18	9,576,115.58
支付其他与经营活动有关的现金	135,986,705.91	324,554,931.59	318,342,588.82
经营活动现金流出小计	531,520,184.96	720,168,106.84	789,701,052.33
经营活动产生的现金流量净额	-163,899,681.25	-22,344,523.50	-345,072,076.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	15,000,000.00
取得投资收益收到的现金	584,190.00	998,700.00	2,546,250.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	584,190.00	998,700.00	17,546,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,536,699.01	2,364,873.84	56,673,084.47
投资支付的现金	38,000,000.00	16,000,000.00	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	39,536,699.01	18,364,873.84	76,673,084.47
投资活动产生的现金流量净额	-38,952,509.01	-17,366,173.84	-59,126,834.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	216,000,000.00	426,281,450.00

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	230,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	216,000,000.00	656,281,450.00
偿还债务支付的现金	8,400,000.00	8,400,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,568,633.99	70,027,595.01	71,822,249.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	52,189,000.00	3,006,800.00	518,400.00
筹资活动现金流出小计	130,157,633.99	81,434,395.01	72,340,649.17
筹资活动产生的现金流量净额	-130,157,633.99	134,565,604.99	583,940,800.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-333,009,824.25	94,854,907.65	179,741,890.17
加：期初现金及现金等价物余额	584,955,895.42	490,100,987.77	310,359,097.60
六、期末现金及现金等价物余额	251,946,071.17	584,955,895.42	490,100,987.77

2、母公司财务报表

表 5-5 发行人最近三年母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	154,290,263.02	212,365,136.14	16,303,608.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	66,122,471.16	90,280,326.30	782,545.74
预付款项	470,000.00	5,000.00	5,000.00
其他应收款	52,753,575.08	15,391,386.53	34,094,222.84
存货	368,999,205.84	167,738,459.23	295,042,211.44
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	44.00	44.00
流动资产合计	642,635,515.10	485,780,352.20	346,227,632.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	2,046,435,179.08	2,045,972,866.28	2,045,885,066.25
投资性房地产	-	-	-
固定资产	684,949.95	704,744.34	108,875.82
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	18,184.00	38,176.00	58,168.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	2,021,551.70	-	-
递延所得税资产	11,590.54	23,824.38	6,677.68

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	2,049,171,455.27	2,046,739,611.00	2,046,058,787.75
资产总计	2,691,806,970.37	2,532,519,963.20	2,392,286,420.65

发行人最近三年母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	66,325,926.41	-	10,000.00
预收款项	291,377.35	-	-
应付职工薪酬	194,000.00	186,105.55	282,877.68
应交税费	15,707,791.19	16,955,320.58	12,530,213.28
其他应付款	146,875,734.48	146,796,440.17	221,838,336.21
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	229,394,829.43	163,937,866.30	234,661,427.17
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	229,394,829.43	163,937,866.30	234,661,427.17
所有者权益：			
实收资本（或股本）	217,000,000.00	217,000,000.00	217,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	2,103,334,300.32	2,103,334,300.32	1,903,334,300.32
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
专项储备	-	-	-
盈余公积	15,712,571.03	6,329,566.63	4,854,403.24
未分配利润	126,365,269.59	41,918,229.95	32,436,289.92
所有者权益合计	2,462,412,140.94	2,368,582,096.90	2,157,624,993.48
负债和所有者权益总计	2,691,806,970.37	2,532,519,963.20	2,392,286,420.65

表 5-6 发行人最近三年母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	165,850,217.72	154,631,329.53	105,455,667.77
减：营业成本	150,944,415.49	135,921,978.41	90,905,421.72
税金及附加	1,036,558.43	1,297,902.06	3,860,751.90
销售费用	-	-	-
管理费用	5,124,222.04	3,299,585.07	3,012,764.96
研发费用	-	-	-
财务费用	-3,256,075.82	-126,545.66	-195,301.04
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	3,263,412.30	128,239.26	199,302.84
加：其他收益	84,273,822.31	2,988,200.00	-
投资收益	465,772.80	843,400.03	825,009.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	465,772.80	843,400.03	825,009.32
公允价值变动收益	-	-	-
资产减值损失	48,935.36	-68,586.83	-22,762.65
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	96,789,628.05	18,001,422.85	8,674,276.90
加：营业外收入	72,733.12	642,439.68	11.80
减：营业外支出	2.55	-	167,743.88
三、利润总额	96,862,358.62	18,643,862.53	8,506,544.82
减：所得税费用	3,032,314.58	3,892,228.63	2,148,439.74
四、净利润	93,830,044.04	14,751,633.90	6,358,105.08
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	93,830,044.04	14,751,633.90	6,358,105.08

表 5-7 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	195,312,339.35	3,890,320.72	29,369,676.40
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	150,753,290.43	6,828,033.93	3,547,576.86
经营活动现金流入小计	346,065,629.78	10,718,354.65	32,917,253.26
购买商品、接受劳务支付的现金	151,795,807.97	3,614,071.49	37,908,714.37
支付给职工以及为职工支付的现金	1,858,539.91	1,596,561.38	1,783,553.60
支付的各项税费	847,965.92	5,421,832.70	3,533,682.01
支付其他与经营活动有关的现金	249,944,460.72	4,059,629.59	8,548,809.64
经营活动现金流出小计	404,446,774.52	14,692,095.16	51,774,759.62
经营活动产生的现金流量净额	-58,381,144.74	-3,973,740.51	-18,857,506.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	389,460.00	665,800.00	1,697,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	389,460.00	665,800.00	11,697,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,188.38	630,532.23	33,140.00
投资支付的现金	-	-	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	83,188.38	630,532.23	20,033,140.00
投资活动产生的现金流量净额	306,271.62	35,267.77	-8,335,640.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	200,000,000.00	200,000,000.00

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	200,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	50,000,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-50,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-108,074,873.12	196,061,527.26	-7,193,146.36
加：期初现金及现金等价物余额	212,365,136.14	16,303,608.88	23,496,755.24
六、期末现金及现金等价物余额	104,290,263.02	212,365,136.14	16,303,608.88

二、发行人的总体财务情况

(一) 发行人的主要财务数据

表 5-8 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
资产总额	661,150.69	646,323.62	633,113.63
流动资产合计	610,219.38	598,797.46	588,227.86
负债总额	74,262.87	70,834.29	91,859.14
流动负债合计	49,062.87	44,514.29	64,699.14
所有者权益合计	586,887.82	575,489.33	541,254.49

表 5-9 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	46,001.67	43,846.50	34,377.60
营业利润	12,422.39	12,349.51	9,693.67
营业外收入	7.37	17.80	8.89
利润总额	12,428.56	12,282.94	9,685.42
所得税	1,030.06	931.65	697.63
净利润	11,398.49	11,351.29	8,987.80

表 5-10 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-16,389.97	-2,234.45	-34,507.21
投资活动产生的现金流量净额	-3,895.25	-1,736.62	-5,912.68
筹资活动产生的现金流量净额	-13,015.76	13,456.56	58,394.08
现金及现金等价物净增加额	-33,300.98	9,485.49	17,974.19

表 5-11 发行人主要财务指标

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动比率 ¹	12.44	13.45	9.09
速动比率 ²	1.64	2.19	1.45
资产负债率 ³	11.23%	10.96%	14.51%
项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业利润率 ⁴	27.00%	28.17%	28.20%
总资产收益率 ⁵	1.74%	1.77%	1.49%
净资产收益率 ⁶	1.96%	2.03%	1.74%
应收账款周转率 ⁷	1.32	2.67	6.42
存货周转率 ⁸	0.08	0.08	0.06
总资产周转率 ⁹	0.07	0.07	0.06
EBITDA（万元） ¹⁰	13,334.28	13,240.86	10,629.42
EBITDA利息保障倍数 ¹¹	1.92	1.89	1.48

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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、总资产周转率=营业收入/平均总资产

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

(二) 发行人财务状况分析

近年来，随着云浮新区经济的快速发展，发行人不断加大对云浮新区城市基础设施建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至2020年12月31日，发行人的资产总额为661,150.69万元，负债总额为74,262.87万元，归属于母公司所有者权益为485,687.82万元。2020年度，发行人实现营业收入46,001.67万元，归属于母公司所有者的净利润

11,398.49 万元。

通过自身的经营积累和新区管委会的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

1、资产结构分析

表 5-12 发行人最近三年末资产结构

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	610,219.38	92.30%	598,797.46	92.65%	588,227.86	92.91%
非流动资产	50,931.30	7.70%	47,526.16	7.35%	44,885.77	7.09%
资产总计	661,150.69	100.00%	646,323.62	100.00%	633,113.63	100.00%

最近三年末，发行人的资产总额分别为 633,113.63 万元、646,323.62 万元和 661,150.69 万元，最近三年末发行人资产年均复合增长率为 2.19%。从资产构成来看，发行人资产以流动资产为主。最近三年末，流动资产占总资产的比例分别为 92.91%、92.65%和 92.30%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，资产的流动性较强；发行人非流动资产占总资产的比例分别为 7.09%、7.35%和 7.70%，主要由长期股权投资、投资性房地产、无形资产、在建工程和固定资产构成。

(1) 流动资产

表 5-13 发行人最近三年末流动资产结构

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	30,194.61	4.95%	58,495.59	9.77%	49,010.10	8.33%
应收账款	45,835.83	7.51%	24,034.62	4.01%	8,851.32	1.50%
预付款项	58.94	0.01%	12.73	0.00%	68.70	0.01%
其他应收款	4,579.85	0.75%	15,129.98	2.53%	35,774.43	6.08%
存货	529,517.81	86.77%	501,106.69	83.69%	494,486.45	84.06%
其他流动资产	32.35	0.01%	17.85	0.00%	36.86	0.01%
流动资产合计	610,219.38	100.00%	598,797.46	100.00%	588,227.86	100.00%

最近三年末，发行人流动资产分别为 588,227.86 万元、598,797.46 万元和 610,219.38 万元，最近三年末发行人流动资产年均复合增长率为 1.85%。从构成来看，发行人的流动资产主要包含货币资金、应收款项、其他应收款和存货。最近三年末，上述四项之和占发行人流动资产的比例分别为 99.98%、99.99%和 99.99%，是流动资产的主要组成部分。

1) 货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 49,010.10 万元、58,495.59 万元和 30,194.61 万元，占流动资产的比例分别为 8.33%、9.77%和 4.95%。2019 年末，发行人货币资金余额同比增加 9,485.49 万元，增幅 19.35%。2020 年末，发行人货币资金余额较上年末下降 28,300.98 万元，降幅为 48.38%，主要系 2020 年发行人支付的工程款、土地购置款、股权投资款等增长所致。

2) 应收款项

①应收账款

最近三年末，发行人应收账款分别为 8,851.32 万元、24,034.62 万元和 45,835.83 万元，占流动资产的比例分别为 1.50%、4.01%和 7.51%。2019 年末，发行人应收账款同比增加 15,183.29 万元，增幅为 171.54%，主要系应收云浮新区财政局的款项大幅增加所致。2020 年末，发行人应收账款同比

增加 21,801.21 万元，增幅为 90.71%，主要系代建项目及土地整理项目暂未完工，部分已结算款项暂未进行回款所致，未来云浮新区财政局将按照项目完工进度安排回款计划。

表 5-14 发行人 2019-2020 年末应收账款分类及计提坏账准备情况

单位：万元

种类	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
组合 1：账龄组合	18.05	0.04	2.49	54.23	0.23	0.86
组合 2：低风险组合	45,820.27	99.96		23,981.24	99.77	
合计	45,838.32	100.00	2.49	24,035.48	100.00	0.86

表 5-15 发行人 2020 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元,%

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	报告期内回款	回款计划	经营性/非经营性	款项性质
1	云浮新区财政局	44,909.10	97.97	2 年以内	63,367.16	未来 2 年内回款	经营性	代建项目及土地整理款
2	云浮新区党政办公室	546.98	1.19	2 年以内	1,433.22	未来 1 年内回款	经营性	租赁收入待回款
3	云浮新区经济发展局	364.19	0.79	2 年以内	745.84	未来 1 年内回款	经营性	租赁收入待回款
4	爱德克斯（云浮）汽车零部件有限公司	4.97	0.01	2-3 年	4.74	未来 2 年内回款	经营性	租赁收入待回款

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	报告期内回款	回款计划	经营性/非经营性	款项性质
5	云浮中唐服务外包有限公司	3.94	0.01	2-3年	1.08	未来1年内回款	经营性	租赁收入待回款
	合计	45,829.18	99.98	-	65,552.04	-	-	-

②其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款分别为 35,774.43 万元、15,129.98 万元和 4,579.85 万元，占流动资产的比例分别为 6.08%、2.53%和 0.75%。2019 年末，发行人其他应收款同比减少 20,644.45 万元，降幅 57.71%，主要系与政府部门及相关单位的应收款项大部分已实现回款所致。2020 年末，发行人其他应收款同比减少 10,550.13 万元，降幅 69.73%，主要系与政府部门及相关单位的应收款项部分已实现回款所致。发行人其他应收款主要包括应收云浮市都杨工业园开发有限公司的合作开发供水配套项目款项、应收云浮市华云实业投资有限公司的资金拆借款以及应收云浮市社会保障基金管理局云城分局预付保障房项目社保款和云浮市云城区财政局用于园区防洪项目建设款。上述其他应收款还款单位均为当地政府及国有企业，发行人已与政府及企业安排了回款计划，回款能力有保障。

发行人及其子公司其他应收款大部分为主营业务中与相关单位发生的经营性往来款，同时存在少量对外部单位非经营性拆借款项。发行人及其子公司对往来占款及非经营性资金拆借建立了相应的定价机制、决策权限和决策程序，具体情况如下：

发行人非经营性占款及资金拆借等行为形成的其他应收款，主要为发行人与区域内国有企业形成的往来款，相关往来借款利息定价由发行人参考人民银行同期贷款基准利率后综合借款对手方主体情况，由双方协商沟

通相关的拆借利率及拆借发生额，并经由公司财务部门审核以及总经理、董事长审批确定。按照《云浮市云新投资控股有限公司财务管理制度》及《云浮市滨江投资发展有限公司财务管理制度》规定的决策权限和决策程序执行，具体如下：对同一单位每年度往来占款或资金拆借等非经营性款项总额在 20,000.00 万元以上（含 20,000.00 万元）的，由董事会批准后提交股东决定；对同一单位每年度往来占款或资金拆借等非经营性款项总额在 10,000.00 万元以上（含 10,000.00 万元）20,000.00 万元（不含 20,000.00 万元）以下的，由董事会批准；对同一单位每年度往来占款或资金拆借等非经营性款项总额在 10,000.00 万元以下（不含 10,000.00 万元）的，由总经理批准决定。对于上述已发生的往来占款与资金拆借款，发行人均已履行了《云浮市云新投资控股有限公司财务管理制度》及《云浮市滨江投资发展有限公司财务管理制度》规定的内部审批手续。

表 5-16 发行人 2019-2020 年末其他应收款分类及计提坏账准备情况

单位：万元

种类	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
组合 1：账龄组合	101.52	2.21	15.06	210.16	1.39	22.59
组合 2：低风险组合	4,489.32	97.79		14,880.44	98.61	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
合计	4,590.84	100.00	15.06	15,090.60	100.00	22.59

表 5-17 发行人 2020 年末其他应收款金额主要构成情况

单位：万元，%

序号	欠款单位	账面余额	占比	账龄	报告期内回款	回款计划	经营性/非经营性	款项性质
1	云浮市都杨工业园开发有限公司	1,705.68	37.28	3年以上	无	未来1年内回款	经营性	往来款
2	云浮市华云实业投资有限公司	1,355.22	29.62	2至3年	无	未来1年内回款	非经营性	往来款 (拆借款)
3	云浮市社会保障基金管理局云城分局	572.28	12.51	3年以上	无	未来2年内回款	经营性	往来款
4	云城区财政局	501.03	10.95	3年以上	无	未来2年内回款	经营性	往来款
5	云浮市城区公路局	150.00	3.28	3年以上	无	未来2年内回款	经营性	往来款
合计		4,284.20	93.63	-	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人应收政府部门及政府有关单位的款项为 47,076.69 万元。发行人已对尚未回款款项合理计提坏账，各欠款单位经营状况良好，未来将按照回款计划做好偿付安排，回款能力有保障。

3) 预付款项

最近三年末，发行人预付款项余额分别为 68.70 万元、12.73 万元和 58.94 万元，占流动资产的比例分别为 0.01%、0.00%和 0.01%。2019 年末，发行人预付款项余额较上年末下降 55.97 万元，降幅为 81.47%，主要系 2019 年发行人子公司高新自来水的预付账款结转到在建工程所致。2020 年末，发行人预付款项余额较上年末上升 46.22 万元，升幅为 363.12%，主要系 2020 年发行人预付广东电网有限责任公司云浮供电局款项大幅增长所致。

4) 存货

发行人存货主要为土地成本、土地整理成本和基础设施建设成本。最近三年末，发行人存货余额分别为 494,486.45 万元、501,106.69 万元和 529,517.81 万元，占流动资产的比例分别为 84.06%、83.69%和 86.77%。2019 年末，发行人存货增加 6,620.24 万元，增幅 1.34%，其中基础设施建设成本增加 18,130.32 万元，增长比例为 4.90%，增长的原因是 2019 年发行人负责云浮新区的多个城市基础设施项目，项目投入成本随着项目进度的推进而增长；其中土地整理成本减少 11,524.01 万元，下降比例为 59.79%，大幅度下降的原因是发行人 2019 年土地整理项目结转成本所致。2020 年末，发行人存货增加 28,411.11 万元，增长比例为 5.67%，其中基础设施建设成本增加 22,703.30 万元，增长比例为 5.84%，原因是 2020 年发行人负责云浮新区的多项城市基础设施项目，项目投入成本随着项目进度的推进而增长；土地成本增加 13,455.45 万元，增加比例为 12.84%，原因是发行人 2020 年新购入土地所致；土地整理成本减少 7,749.72 万元，下降比例为 100.00%，原因是发行人 2020 年土地整理项目结转成本所致。

表 5-18 发行人 2020 年末存货明细表

单位：万元

项目	金额	占比
原材料	4.48	0.00%
库存商品	15.52	0.00%
低值易耗品	1.06	0.00%
基础设施建设成本	411,214.83	77.66%
土地成本	118,281.93	22.34%
合计	529,517.81	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，存货中的土地资产信息，请见本募集说明书“第五条发行人财务情况”之“三、发行人主要资产情况分析”之“（一）土地使用权情况分析”。

表 5-19 发行人 2020 年末存货-基础设施建设成本明细表

序号	项目	账面价值 (万元)	是否为政府 代建	建设期限	实际建设进度 (%)	未来回款计划
1	佛山(云浮)产业转移工业园生活小区和标准厂房项目	47,144.82	是	2015.10-2018.6	100.00%	项目目前正在结算中,预计未来2年内结算完毕并回款
2	佛山(云浮)产业转移工业园农村集中居住住房项目	41,209.98	是	2015.3-2022.12	68.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
3	佛山(云浮)产业转移工业园基础设施工程(三期)项目	40,565.73	是	2015.6-2022.6	63.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
4	佛山(云浮)产业转移工业园基础设施道路建设项目	33,438.53	是	2015.1-2022.12	59.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
5	云浮西江新城中央商务区永久综合交通枢纽项目	30,760.77	是	2016.8-2021.2	83.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
6	佛山(云浮)产业转移工业园基础设施工程(四期)项目	28,277.73	是	2018.6-2021.12	28.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
7	云浮新区“中央商务区”区域基础设施建设项目	26,670.05	是	2015.6-2022.12	84.00%	项目目前正在结算中,一般完工后1-3年结算完毕并回款

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

序号	项目	账面价值 (万元)	是否为政府代建	建设期限	实际建设进度 (%)	未来回款计划
8	云城区河口至杨柳码头扩建工程项目	21,344.14	是	2015.4-2017.6	100.00%	项目目前正在结算中，预计未来1年内结算完毕并回款（因项目建设跨区导致结算出现延迟，目前结算手续已基本完成）
9	云浮市云杨公路新建工程第二期项目	19,297.93	是	2017.10-2024.12	29.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
10	南广铁路云浮东站南侧道路建设项目	19,129.40	是	2016.6-2022.12	66.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
11	西江新城绿化景观工程（一期）项目	13,581.19	是	2016.4-2021.4	54.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
12	云安县六都至高要大湾（云浮段）二级公路新建工程（六都至都杨段）	11,822.05	是	2015.6-2017.6	100.00%	项目目前正在结算中，预计未来1年内结算完毕并回款（因项目建设跨区导致结算出现延迟，目前结算手续已基本完成）
13	南广铁路云浮东站南侧片区土石方工程项目	10,236.16	是	2015.1-2022.12	44.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
14	云浮新城农民集中居住安置示范区（美景花园）项目	6,748.97	是	2015.6-2022.6	21.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
15	佛山（云浮）产业转移工业园保障性住房项目	8,286.11	是	2018.3-2021.1	66.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

序号	项目	账面价值 (万元)	是否为政府代建	建设期限	实际建设进度 (%)	未来回款计划
16	南广铁路云浮站项目	8,126.00	是	2016.6-2022.12	90.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
17	都杨至云安公路新建项目	4,328.27	是	2017.4-2023.12	6.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
18	西江新城给排水基础设施项目工程	4,150.83	是	2020.10-2022.10	12.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
19	佛山（云浮）产业转移工业园保障性住房项目（二期）	3,995.60	是	2015.6-2017.6	100.00%	项目目前正在结算中，预计未来1年内结算完毕并回款（因疫情影响导致结算出现延迟，目前结算手续已基本完成）
20	西江新城2018年度污水收集管网工程	3,688.08	是	2019.5-2021.4	49.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
21	云浮市信息技术应用创新产业园	3,484.99	是	2020.9-2022.11	13.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
22	云浮市西江新城强盛路东延一段	2,476.06	是	2018.12-2024.12	23.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
23	云浮市西江新城怡翠路（康盛路-怡和路）工程项目	2,302.38	是	2019.3-2021.12	37.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款
24	佛山（云浮）产业转移工业园基础设施工程（五期）项目	1,617.53	是	2015.3-2020.5	83.00%	项目目前正在结算中，预计未来2年内结算完毕并回款
25	云浮市沿江公路（瓦塘至湾边段）项目	1,512.60	是	2015.11-2023.12	1.00%	项目未完工，一般完工后1-3年结算完毕并回款

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

序号	项目	账面价值 (万元)	是否为政府代建	建设期限	实际建设进度 (%)	未来回款计划
26	云浮市西江新城天健路(都骑路-康盛路)工程项目	1,460.71	是	2018.12-2021.2	35.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
27	云浮新区场地平整工程	1,306.92	是	2016.1-2021.12	65.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
28	佛山(云浮)产业转移工业园体育公园项目	1,139.29	是	2016.1-2018.12	99.00%	项目目前正在结算中,预计未来1年内结算完毕并回款
29	西江新城智能制造园基础设施项目	964.13	否	2021.1-2023.2	1.00%	/
30	云浮西江新城地下综合管廊一期工程(强盛路-云翔大道)项目	664.25	是	2016.11-2022.6	1.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
31	佛山(云浮)产业转移工业园土方三期工程项目	594.71	是	2015.2-2022.2	15.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
32	都杨至云安公路新建工程连接线项目	576.64	是	2018.1-2024.12	1.00%	项目未完工,一般完工后1-3年结算完毕并回款
33	零星工程项目	10,312.28	是	2015.1-2022.12	部分项目完工,其他项目建设中。	已完工项目预计1-3年结算完毕并回款
合计		411,214.83	-	-	-	-

截至2020年12月31日,除“西江新城智能制造园基础设施项目”为自建自营项目外,发行人存货中的基础设施建设项目均为代建项目且已与委托方签署委托代建协议。发行人计入“存货-基础设施建设成本”的工程项目,

未结算部分主要系由于代建项目未进入结算期，以及部分已完工代建项目因跨区建设、疫情影响等因素导致结算期拉长，目前已进入结算期的代建项目均已安排加速结算及回款。委托方一般在代建项目完工后平均1-3年内完成结算及工程款支付，上述代建项目结算及回款安排合理可控，不存在项目结算款长期挂账的情况。

5) 其他流动资产

最近三年末，发行人其他流动资产余额分别为36.86万元、17.85万元和32.35万元，占流动资产的比例分别为0.01%、0.00%和0.01%。2019年末，发行人其他流动资产余额较上年末下降19.01万元，降幅为51.57%，主要系2019年发行人预缴税费下降所致。2020年末，发行人其他流动资产余额较上年末上升14.50万元，升幅为81.21%，主要系2020年发行人待抵扣进项税、预缴税费增长所致。

(2) 非流动资产

表 5-20 发行人最近三年末非流动资产结构

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	12,532.40	24.61%	8,663.05	18.23%	3,581.55	7.98%
投资性房地产	16,828.02	33.04%	17,310.49	36.42%	17,792.97	39.64%
固定资产	2,988.08	5.87%	3,198.83	6.73%	5,359.82	11.94%
在建工程	14,155.15	27.79%	13,993.16	29.44%	13,660.36	30.43%
无形资产	4,128.20	8.11%	4,246.61	8.94%	4,363.84	9.72%
长期待摊费用	295.06	0.58%	108.15	0.23%	123.39	0.27%
递延所得税资产	4.39	0.01%	5.86	0.01%	3.84	0.01%
非流动资产总计	50,931.30	100.00%	47,526.16	100.00%	44,885.77	100.00%

最近三年末，发行人非流动资产分别为44,885.77万元、47,526.16万元和50,931.30万元，最近三年末发行人非流动资产年均复合增长率为6.52%。

从构成来看，发行人的非流动资产主要包含长期股权投资、投资性房地产、在建工程、无形资产和固定资产。最近三年末，上述五项之和占发行人非流动资产的比例分别为 99.72%、99.76%和 99.42%，是非流动资产的主要构成部分。

1) 长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资余额分别为 3,581.55 万元、8,663.05 万元和 12,532.40 万元，占非流动资产的比例分别为 7.98%、18.23%和 24.61%。2019 年末，发行人长期股权投资较上年末增加 5,081.50 万元，增幅为 141.88%，主要系发行人对联营企业云浮粤海水务有限公司和华润电力（云浮）有限公司分别追加投资 3,468.33 万元和 1,600.00 万元所致。2020 年末，发行人长期股权投资较上年末增加 3,869.35 万元，增幅为 44.66%，主要系发行人对华润电力（云浮）有限公司追加投资所致。

2) 投资性房地产

最近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 17,792.97 万元、17,310.49 万元和 16,828.02 万元，占当期非流动资产的比重分别为 39.64%、36.42%和 33.04%。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产信息，请见本募集说明书“第五条 发行人财务情况”之“三、发行人主要资产情况分析”之“（二）投资性房地产情况分析”。

3) 固定资产

最近三年末，发行人固定资产余额分别为 5,359.82 万元、3,198.83 万元和 2,988.08 万元，占非流动资产的比例分别为 11.94%、6.73%和 5.87%，主要包括发行人名下的房屋建筑物、运输工具以及机器设备等。2019 年末，发行人固定资产较上年末减少 2,160.98 万元，降幅为 40.32%，主要系发行

人以房屋及建筑物作为对联营企业的实物出资，计入固定资产的房屋及建筑物减少所致。

4) 在建工程

表 5-21 发行人 2020 年末前五大在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	南园供水管道工程	供水管道	2014.06-2015.05	否	7,142.57
2	新区水厂一期工程	水厂	2014.08-2016.06	否	5,533.31
3	西江新城近期污水收集工程	污水收集管网	2018.04-2019.07	否	659.90
4	南园供水增压泵站工程	供水增压泵	2016.11-2017.03	否	517.09
5	文华路排水系统工程	排水系统	2018.03-2018.09	否	201.92
合计					14,054.80

最近三年末，发行人在建工程分别为 13,660.36 万元、13,993.16 万元和 14,155.15 万元，占流动资产的比重分别为 30.43%、29.44%和 27.79%。发行人在建工程主要由自来水设施和污水处理设施构成。

5) 长期待摊费用

最近三年末，发行人长期待摊费用余额分别为 123.39 万元、108.15 万元和 295.06 万元，占非流动资产的比例分别为 0.27%、0.23%和 0.58%。2020 年末，发行人长期待摊费用较上年末增加 186.91 万元，增幅为 172.83%，主要系发行人装修工程款增加所致。

6) 递延所得税资产

最近三年末，发行人递延所得税资产余额分别为 3.84 万元、5.86 万元及 4.39 万元，占非流动资产的比例分别为 0.01%、0.01%和 0.01%。2019 年

末，发行人递延所得税资产较上年末增加 2.02 万元，增幅为 52.72%，主要系发行人可抵扣暂时性差异增加所致。

2、负债结构分析

表 5-22 发行人最近三年的负债结构

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	49,062.87	66.07%	44,514.29	62.84%	64,699.14	70.43%
非流动负债	25,200.00	33.93%	26,320.00	37.16%	27,160.00	29.57%
负债总计	74,262.87	100.00%	70,834.29	100.00%	91,859.14	100.00%

最近三年末，发行人负债总额分别为 91,859.14 万元、70,834.29 万元和 74,262.87 万元。从构成来看，发行人负债以流动负债为主。最近三年末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 70.43%、62.84%和 66.07%；非流动负债占负债总额的比例分别为 29.57%、37.16%和 33.93%。

(1) 流动负债

表 5-23 发行人最近三年流动负债结构

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	9,770.05	19.91%	61.46	0.14%	64.03	0.10%
预收款项	45.45	0.09%	4.59	0.01%	4.59	0.01%
应付职工薪酬	64.16	0.13%	65.43	0.15%	58.64	0.09%
应交税费	6,993.32	14.25%	6,005.62	13.49%	3,424.46	5.29%
其他应付款	31,069.89	63.33%	37,537.20	84.33%	60,307.42	93.21%
一年内到期的非流动负债	1,120.00	2.28%	840.00	1.89%	840.00	1.30%
流动负债总计	49,062.87	100.00%	44,514.29	100.00%	64,699.14	100.00%

最近三年末，发行人流动负债分别为 64,699.14 万元、44,514.29 万元和 49,062.87 万元，整体呈波动下降态势。从构成来看，发行人的流动负债主要为应交税费、应付账款和其他应付款。

1) 应付账款

最近三年末，发行人应付账款分别为 64.03 万元、61.46 万元和 9,770.05 万元，占流动负债的比例分别为 0.10%、0.14%和 19.91%。2020 年末，发行人应付账款较上年末增加 9,708.59 万元，增幅为 15,797.37%，主要系发行人新增加应付工程款所致。

2) 预收款项

最近三年末，发行人预收款项分别为 4.59 万元、4.59 万元和 45.45 万元，占流动负债的比例分别为 0.01%、0.01%和 0.09%。2020 年末，发行人预收款项较上年末增加 40.86 万元，增幅为 889.44%，主要系发行人预收货款及租金增加所致。

3) 应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为 3,424.46 万元、6,005.62 万元和 6,993.32 万元，占流动负债的比例分别为 5.29%、13.49%和 14.25%。2019 年末，发行人应交税费较上年末增加 2,581.16 万元，增幅为 75.37%，主要系计提的增值税、企业所得税等税金逐年增加所致。

4) 其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为 60,307.42 万元、37,537.20 万元和 31,069.89 万元，占流动负债的比例分别为 93.21%、84.33%和 63.33%。2019 年末，发行人其他应付款较上年末减少 22,770.22 万元，降幅为 37.76%，主要系发行人偿还对其他单位的往来款所致。

5) 一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 840.00 万元、840.00 万元和 1,120.00 万元，占流动负债的比例分别为 1.30%、1.89%和 2.28%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 280.00 万元，增幅为 33.33%，主要系发行人一年内到期的长期借款增加所致。

(2) 非流动负债

表 5-24 发行人最近三年非流动负债结构

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	25,200.00	100.00%	26,320.00	100.00%	27,160.00	100.00%
非流动负债总计	25,200.00	100.00%	26,320.00	100.00%	27,160.00	100.00%

最近三年末，发行人非流动负债余额分别为 27,160.00 万元、26,320.00 万元和 25,200.00 万元，整体呈下降态势。从构成来看，发行人的非流动负债全部由长期借款构成。

1) 长期借款

最近三年末，发行人长期借款分别为 27,160.00 万元、26,320.00 万元和 25,200.00 万元，占非流动负债的比例分别为 100.00%、100.00%和 100.00%。2020 年末，发行人长期借款较上年末下降 1,120.00 万元，降幅为 4.26%，主要系发行人偿还部分长期借款所致。

3、营运能力分析

表 5-25 发行人最近三年主要营运能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	1.32	2.67	6.42
存货周转率	0.08	0.08	0.06
总资产周转率	0.07	0.07	0.06

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 6.42、2.67 和 1.32，呈下降趋势，主要系发行人营业收入增幅低于应收账款增幅所致，但仍处于行业合理水平，具备较强的营运能力。

最近三年，发行人的存货周转率分别为 0.06、0.08 和 0.08，总资产周转率分别为 0.06、0.07 和 0.07，处于较低水平，主要系发行人作为云浮新区的基础设施建设主体，总资产规模较大，随着所承建的项目陆续完工，营业收入相应增长，资产周转率也将逐年提高。总体来看，发行人各项营运能力指标较低，符合发行人所处的城市基础设施建设行业的一般特点。未来随着发行人在建项目的陆续完工以及经开发土地的顺利出让，项目逐步进入回款期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

4、盈利能力分析

表 5-26 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	46,001.67	43,846.50	34,377.60
营业利润	12,422.39	12,349.51	9,693.67
营业外收入	7.37	17.80	8.89
利润总额	12,428.56	12,282.94	9,685.42
净利润	11,398.49	11,351.29	8,987.80
毛利率	9.71%	10.79%	11.26%
总资产收益率	1.74%	1.77%	1.49%
净资产收益率	1.96%	2.03%	1.74%

(1) 营业收入构成

表 5-27 发行人最近三年营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理开发 收入	9,046.27	19.67%	13,426.03	30.62%	11,122.15	32.35%
城市基础设施 建设	36,045.09	78.36%	29,416.34	67.09%	22,164.24	64.47%
资产出租	664.78	1.45%	984.42	2.25%	1,054.24	3.07%
其他业务	245.54	0.53%	19.72	0.04%	36.96	0.11%
营业收入	46,001.67	100.00%	43,846.50	100.00%	34,377.60	100.00%

最近三年，发行人分别实现营业收入 34,377.60 万元、43,846.50 万元和 46,001.67 万元，最近三年发行人营业收入年均复合增长率达 15.68%。报告期内，发行人收入呈平稳增长趋势，显示发行人主营业务较为稳定，业务模式日渐成熟。

发行人主营业务收入主要包括城市基础设施建设收入和土地整理开发收入，其中城市基础设施建设收入占比较高。发行人营业收入大部分来源于主营业务收入，显示发行人主营业务突出。最近三年，发行人城市基础设施建设收入分别为 22,164.24 万元、29,416.34 万元和 36,045.09 万元，占营业收入的比例分别为 64.47%、67.09%和 78.36%；土地整理开发收入分别为 11,122.15 万元、13,426.03 万元和 9,046.27 万元，占营业收入的比例分别为 32.35%、30.62%和 19.67%。

(2) 利润总额和净利润情况

最近三年，发行人利润总额分别为 9,685.42 万元、12,282.94 万元和 12,428.56 万元，最近三年发行人利润总额年均复合增长率为 13.28%；净利润分别为 8,987.80 万元、11,351.29 万元和 11,398.49 万元，最近三年发行人净利润年均复合增长率为 12.62%。最近三年，发行人盈利能力比较稳定，利润总额和净利润呈增长态势，主要系：①随着发行人业务的不断拓展和经

营规模的不断壮大，公司获得的城镇基础设施建设收入不断增加；②发行人从事的城镇基础设施建设业务得到了云浮新区财政局的大力支持，公司所获得的补贴收入较为稳定，最近三年，发行人获得的补贴收入分别为7,621.75万元、9,602.23万元和9,487.99万元。发行人最近三年的营业收入/（营业收入+补贴收入）的比例分别为81.85%、82.03%和82.90%。

（3）毛利率、总资产收益率和净资产收益率

最近三年，发行人毛利率分别为11.26%、10.79%和9.71%，总体呈较为平稳的趋势，显示发行人盈利能力较为稳定。最近三年，发行人的总资产收益率分别为1.49%、1.77%和1.74%；净资产收益率分别为1.74%、2.03%和1.96%，总资产收益率和净资产收益率均呈波动上升趋势，主要系发行人净利润增加幅度大于总资产和净资产的增幅所致。未来，随着发行人业务规模的较快增长及所承建项目的及时结算，发行人的总资产收益率及净资产收益率将维持在良好水平。

整体来看，发行人的毛利率、总资产收益率和净资产收益率总体维持在较为合理水平，整体盈利能力较强，符合所处行业的特点。

5、偿债能力分析

表 5-28 发行人最近三年主要偿债能力指标

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动比率	12.44	13.45	9.09
速动比率	1.64	2.19	1.45
资产负债率	11.23%	10.96%	14.51%
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（万元）	13,334.28	13,240.86	10,629.42
EBITDA 利息保障倍数	1.92	1.89	1.48

（1）短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，最近三年末，发行人流动比率分别为 9.09、13.45 和 12.44，速动比率分别为 1.45、2.19 和 1.64，均处于行业合理水平，发行人最近三年末流动资产始终大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。速动比率较流动比率而言较低，主要系发行人流动资产中的存货占比较高所致。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

(2) 长期偿债能力

从长期偿债能力指标看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 14.51%、10.96% 和 11.23%，处于行业降低水平，显示公司财务结构稳健。随着营业收入和净利润的增加，最近三年公司 EBITDA 呈现稳定增长趋势，从 2018 年度的 10,629.42 万元增长到 2020 年度的 13,334.28 万元。2020 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数为 1.92，处于行业合理水平。总体看来，公司对有息债务的偿还有保障。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

6、现金流量分析

表 5-29 发行人最近三年主要现金流量财务指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-16,389.97	-2,234.45	-34,507.21
投资活动产生的现金流量净额	-3,895.25	-1,736.62	-5,912.68
筹资活动产生的现金流量净额	-13,015.76	13,456.56	58,394.08
现金及现金等价物净增加额	-33,300.98	9,485.49	17,974.19

(1) 经营活动产生的现金流分析

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 44,462.90 万元、69,782.36 万元和 36,762.05 万元，同期经营活动产生的现金流量净额分别为-34,507.21 万元、-2,234.45 万元和-16,389.97 万元。最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额均为负值，主要系：①发行人作为云浮新区主要的城市基础设施项目投资建设主体，承接了云浮新区内大部分城市基础设施建设项目，由于所承建项目的建设周期较长，项目未进入完工移交期，导致发行人经营活动现金流入金额较小；②近年来发行人建设的项目规模逐步扩大，多项工程尚处于建设期，项目支出金额较大，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金较多。

（2）投资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-5,912.68 万元、-1,736.62 万元和-3,895.25 万元，呈波动上升趋势。2020 年度发行人投资活动现金流入 58.42 万元，主要系发行人取得投资收益收到的现金。

（3）筹资活动产生的现金流分析

发行人主要从事城市基础设施建设和土地整理开发业务，对资金的需求较大，但公司目前筹资渠道较为单一，筹资活动现金流的流入主要来自于银行贷款以及新区管委会为支持公司发展拨付给公司的货币资金。最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 58,394.08 万元、13,456.56 万元和-13,015.76 万元。

（4）最近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 17,974.19 万元、9,485.49 万元、-33,300.98 万元，累计为负值，主要系发行人经营活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额为负值所致。

经营活动产生的现金流量净额方面，未来随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，并加快与代建委托方的结算流程，预计前期投入资金的工程

项目会陆续回款，进而产生稳定的现金净流入，经营活动产生的现金流入将会逐年增加；筹资活动产生的现金流量净额方面，首先，新区管委会作为发行人的股东，未来将在货币资金注入方面给予发行人大力支持；其次，发行人与当地银行保持良好合作关系，融资渠道较为顺畅，未来公司将根据主营业务资金需求情况进行银行贷款；最后，除传统的银行贷款外，近年来发行人积极拓展其他多元化融资渠道，较强的外部融资能力将为发行人带来稳定的筹资活动现金流入。

综上所述，发行人目前资产负债处于行业合理水平，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

三、发行人主要资产情况分析

（一）土地使用权情况分析

截至2020年12月31日，发行人名下共36宗国有土地使用权，面积合计895,750.45平方米（1,343.63亩），账面价值合计122,406.78万元，大部分为发行人及其子公司购买取得的出让地，其余为划拨及通过法院拍卖取得。具体明细如下表所示：

表 5-30 发行人 2020 年末土地使用权明细

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
1	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2014)第 0274 号	都杨镇佛山(云浮)产业转移工业园 199 号	出让	公共管理与公共服务(文体娱乐)用地、其他商服用地	383.80	39,561.15	成本法	103.08	是	是	38,381.00
2	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第 0071 号	云浮新区 206 号地块	出让	商服	6.12	37,608.50	成本法	123.71	是	是	36,481.00
3	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第 0072 号	云浮新区 206 号地块	出让	商服	4.23		成本法		是	是	

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
4	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0073号	云浮新区206号地块	出让	商服	7.67	37,608.50	成本法	123.71	是	是	36,481.00
5	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0074号	云浮新区206号地块	出让	商服	108.01		成本法		是	是	
6	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0075号	云浮新区206号地块	出让	商服	26.47		成本法		是	是	
7	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0076号	云浮新区206号地块	出让	商服	8.28		成本法		是	是	
8	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0077号	云浮新区206号地块	出让	商服	10.50		成本法		是	是	

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
9	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0078号	云浮新区206号地块	出让	商服	7.35	37,608.50	成本法	123.71	是	是	36,481.00
10	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0079号	云浮新区206号地块	出让	商服	5.14		成本法		是	是	
11	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0081号	云浮新区206号地块	出让	商服	10.31		成本法		是	是	
12	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0082号	云浮新区206号地块	出让	商服	5.57		成本法		是	是	
13	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0083号	云浮新区206号地块	出让	商服	3.08		成本法		是	是	

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
14	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0084号	云浮新区206号地块	出让	商服	2.81	37,608.50	成本法	123.71	是	是	36,481.00
15	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0085号	云浮新区206号地块	出让	商服	50.30		成本法		是	是	
16	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0086号	云浮新区206号地块	出让	商服	15.39		成本法		是	是	
17	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0087号	云浮新区206号地块	出让	商服	4.22		成本法		是	是	
18	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0088号	云浮新区206号地块	出让	商服	3.69		成本法		是	是	

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
19	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0089号	云浮新区206号地块	出让	商服	4.52	37,608.50	成本法	123.71	是	是	36,481.00
20	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0090号	云浮新区206号地块	出让	商服	1.35		成本法		是	是	
21	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0091号	云浮新区206号地块	出让	商服	18.92		成本法		是	是	
22	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0070号	云浮新区140号地块	出让	住宅	147.19	13,507.18	成本法	91.77	是	是	13,099.00
23	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	云府国用(2015)第0080号	云浮新区208号地块	出让	住宅	55.96	5,196.45	成本法	92.86	是	是	5,036.00

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
24	招拍挂	云浮市华晟建设投资有限公司	粤(2017)云浮云安不动产权第0000099号	云浮市都杨镇西江新城中央商务区C-12号地块	出让	公共管理与公共服务用地, 商服用地	91.92	3,552.29	成本法	38.64	否	是	3,447.15
25	法院拍卖	云浮市华晟建设投资有限公司	粤(2020)云浮云安不动产权第0001478号	云浮市云安区都杨镇桔坡村委山口地段	出让	工业用地	10.53	824.99	成本法	78.37	否	是	597.73
26	法院拍卖	云浮市华晟建设投资有限公司	粤(2020)云浮云安不动产权第0001313号	云浮市云安区都杨镇桔坡山口地段	出让	工业用地	22.24	1,781.26	成本法	80.09	否	是	1,177.28

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
27	法院拍卖	云浮市华晟建设投资有限公司	粤(2020)云浮云安不动产权第0001312号	云浮市云安区都杨镇桔坡山口地段	出让	工业用地	5.89	487.82	成本法	82.79	否	是	297.73
28	法院拍卖	云浮市华晟建设投资有限公司	粤(2020)云浮云安不动产权第0001477号	云浮市云安区都杨镇山口村委	出让	工业用地	3.77	301.66	成本法	80.01	否	是	200.00
29	法院拍卖	云浮市华晟建设投资有限公司	粤(2020)云浮云安不动产权第0001475号	云浮市云安区都杨镇大播村委洪塘地段	出让	工业用地	15.00	2,005.18	成本法	133.68	否	是	1,358.70
30	招拍挂	云浮市云新投资控股有限公司	云出挂(2020)098号	云浮市西江新城强盛路南侧	出让	-	76.81	12,050.00	成本法	156.88	否	是	12,050.00

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
31	划拨	云浮市云新投资控股有限公司	云安区府国用(2016)第000036号 ¹	都杨镇佛山(云浮)产业转移工业园88号	划拨	其他普通商品住房用地	21.91	1,405.45	成本法	64.13	否	是	1,405.45
32	招拍挂	云浮市滨江投资发展有限公司	云府国用(2014)第0232号	云城区都杨工业园(3-1.1)	出让	工业用地	64.03	477.84	成本法	9.87	否	是	979.17
33	招拍挂	云浮市滨江投资发展有限公司	云府国用(2014)第0231号	云城区都杨工业园(6-1.1)	出让	住宅	12.26	139.97	成本法	15.09	否	是	502.05
34	招拍挂	云浮市滨江投资发展有限公司	粤(2017)云浮云安不动产权第0000268号	云浮新区227-1号地块	出让	住宅用地、商服用地	28.91	1,966.19	成本法	75.58	否	是	2,120.00

¹2020年12月22日，发行人补缴了云安区府国用(2016)第000036号建设用地的土地价款，并于2021年4月，重新为此地块办理了证载使用权类型为“出让”的粤(2021)云浮云安不动产权第0001016号土地证。

编号	取得方式	使用权人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金/划拨价款	土地出让金缴纳金额(万元)
35	划拨	云浮市高新自来水有限公司	粤(2018)云浮云安不动产权第0004859号	云浮西江新城 XJA-01-02-1号地块	划拨	公共设施用地(0809)	95.93	1,487.21	成本法	16.50	否	是	1,582.85
36	划拨	云浮市高新自来水有限公司	粤(2018)云浮云安不动产权第0004860号	云浮西江新城 252号地块	划拨	公共设施用地(0809)	3.46	53.64	成本法	15.51	否	是	57.09
合计							1,343.63	122,406.78	-	-	-	-	118,772.19

上述土地共36宗，其中35宗土地已办理土地证，剩余1宗（宗地号为：云出挂（2020）098号）土地证正在积极办理中，发行人已缴纳该宗正在办理土地权证地块的土地出让金。

（二）投资性房地产情况分析

截至2020年末，发行人投资性房地产账面价值为16,828.02万元，具体明细如下所示：

表 5-31 发行人 2020 年末投资性房地产明细

编号	所有权证编号	坐位	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	粤房地权证云字第 0400031528号	云浮市云城区都杨佛山(云 浮)产业转移工业园内标准厂 房第一幢	标准厂 房1幢	14,781.99	1,267.44	成本法	1,127.42	未抵押	是
2	粤房地权证云字第 0400031529号	云浮市云城区都杨佛山(云 浮)产业转移工业园内标准厂 房第三幢	标准厂 房3幢	14,876.20	1,215.09	成本法	1,071.22	未抵押	否
3	粤房地权证云字第 0400031530号	云浮市云城区都杨佛山(云 浮)产业转移工业园内生活小 区第3幢宿舍	生活小 区3幢	7,897.49	1,333.92	成本法	2,175.61	未抵押	是
4	粤房地权证云字第 0400031532号	云浮市云城区都杨佛山(云 浮)产业转移工业园内生活小 区第5幢宿舍	生活小 区5幢	7,793.09	1,253.46	成本法	2,071.77	未抵押	是
5	粤房地权证云字第 0400033128号	云浮市云城区都杨佛山(云 浮)产业转移工业园117号地 块霪霖花园一期办公综合楼	新区综 合服务 大楼	5,471.65	3,617.84	成本法	7,728.59	未抵押	是
6	粤房地权证云字第 0400031440号	云浮市云城区都杨镇佛山(云 浮)产业转移工业园内标准厂 房B幢	标准厂 房B栋	14,878.75	2,316.57	成本法	1,815.71	未抵押	是

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

编号	所有权证编号	坐位	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
7	粤房地权证云字第 0400031439号	云浮市云城区都杨镇佛山（云 浮）产业转移工业园内标准厂 房E幢	标准厂 房E栋	14,878.75	2,316.57	成本法	1,815.71	未抵押	是
8	粤房地权证云字第 0400031437号	云浮市云城区都杨镇佛山（云 浮）产业转移工业园内标准厂 房C幢	标准厂 房C栋	11,232.07	1,759.76	成本法	1,827.08	未抵押	是
9	粤房地权证云字第 0400031438号	云浮市云城区都杨镇佛山（云 浮）产业转移工业园内标准厂 房F幢	标准厂 房F栋	10,484.20	1,747.36	成本法	1,943.62	未抵押	是
合计			-	102,294.19	16,828.02	-	-	-	-

四、发行人有息债务情况分析

（一）发行人有息负债情况分析

截至2020年末，发行人有息负债规模合计26,320.00万元，具体明细如下表所示：

表 5-32 截至 2020 年末发行人有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模 (亿元)	利率	期限	担保或抵 质押情况
1	中国建设银行股份有限公司云浮市分行	贷款	1.88	4.90%	2018.01- 2033.01	保证借款
2	中国建设银行股份有限公司云浮市分行	贷款	0.75	4.66%	2017.01- 2032.01	保证借款
合计			2.63	-	-	-

（二）发行人债务偿还压力测算

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

表 5-33 本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
有息负债当年偿付规模	2,406.00	2,351.00	2,572.00	2,503.00	2,710.00	2,627.00	2,821.00
其中：银行借款偿还规模	2,406.00	2,351.00	2,572.00	2,503.00	2,710.00	2,627.00	2,821.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	2,100.00	2,100.00	9,100.00	8,680.00	8,260.00	7,840.00	7,420.00
合计	4,506.00	4,451.00	11,672.00	11,183.00	10,970.00	10,467.00	10,241.00

五、关联交易情况

（一）关联企业基本情况

表 5-34 截至 2020 年末发行人关联企业基本情况

关联企业名称	业务性质	注册地	关联关系
云浮市滨江投资发展有限公司	商业服务	云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼1号室	子公司
云浮市华晟建设投资有限公司	土木工程建筑	云浮市云安区都杨镇佛山(云浮)产业转移工业园标准厂房E幢四楼3号	子公司
云浮市高新自来水有限公司	水的生产和供应	云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼11号	子公司
云浮市高新污水处理有限公司	水的生产和供应	云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼10号	子公司
云浮市云润能源投资发展有限公司	商业服务	云浮市云安区都杨镇翠康路智慧大厦三楼10号室	子公司
云浮华云创新设计有限公司	商业服务	云浮市云安区都杨镇云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢一楼	子公司
云浮市粤科科技小额贷款股份有限公司	货币金融服务	云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢三楼	联营企业
云浮粤海水务有限公司	水的生产和供应业	云浮市云安区都杨镇西江新城翠康路标准厂房E幢三楼315号	联营企业
华润电力(云浮)有限公司	电力、热力生产和供应业	云浮市云安区都杨镇牛远村	联营企业

(二) 关联交易

2020年度,公司与关联方共发生关联交易6.05万元,具体明细如下:

表 5-35 2020 年度发行人关联交易明细

单位:万元

序号	关联方	关联交易内容	金额
1	云浮粤海水务有限公司	水务咨询服务	6.05
合计		-	6.05

截至2020年末,公司应收关联方款项账面净值为0.18万元,具体明细如下:

表 5-36 截至 2020 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末账面价值	账龄	款项性质
其他应收款	云浮粤海水务有限公司	0.18	1-2 年	计提的待收回云浮粤海水务有限公司代收的自来水费

发行人建立了关联交易的决策权限和决策程序，对于其他应收款中涉及关联方的往来款以及资金拆借款项，按照《云浮市云新投资控股有限公司关联交易管理制度》或发行人子公司的关联交易管理制度规定的权限和决策程序执行。其中《云浮市云新投资控股有限公司关联交易管理制度》主要内容如下：

下列关联交易由董事会审议后提交股东决定：

1) 公司与关联方发生的成交金额在人民币 20,000.00 万元以上的或成交金额占公司最近一期经审计总资产 5%以上的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）；

2) 公司为股东、实际控制人提供担保的，应当提交股东决定；

3) 公司对外担保管理制度约定的由股东决定的对外担保审议事项。

4) 根据《云浮市云新投资控股有限公司关联交易管理制度》第十三条规定，因关联董事回避后董事会不足 3 人时，该关联交易由公司股东审议决定。

(2) 下列关联交易由公司董事会审议决定：

1) 公司与关联方发生的成交金额多于人民币 5,000.00 万元且低于人民币 20,000.00 万元的或成交金额多于公司最近一期经审计总资产 1%且低于 5%的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）；

2) 公司对外担保管理制度约定的由董事会审议的对外担保审议事项。

(3) 下列关联交易由公司总经理决定：

1) 公司与关联方发生的成交金额在人民币 5,000.00 万元以下的或成交金额占公司最近一期经审计总资产 1%以下的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）；

2) 公司对外担保管理制度约定的由总经理决定的对外担保审议事项。

发行人将按照《云浮市云新投资控股有限公司关联交易管理制度》规定，严格履行内部审批手续。

六、会计师事务所对发行人出具审计报告的意见情况

最近三年，会计师事务所未对企业近三年财务报告出具非标准意见审计报告。

七、发行人对外担保、未决诉讼及仲裁情况

(一) 对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额共计 23,794.87 万元，全部为增资回购事项提供担保，发行人未向其他任何企业发债提供担保。发行人对外担保具体情况如下表所示：

表 5-37 截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	担保截止日
1	云浮市华云实业投资有限公司	8,700.00	增资回购	保证担保	2025-11-20
2	云浮市华云科技信息有限公司	15,094.87	增资回购	保证担保	2023-08-20

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	担保截止日
	合计	23,794.87	-	-	-

（二）未决诉讼及仲裁情况

截至2021年6月30日，发行人、发行人股东及实际控制人、发行人合并报表范围内子公司作为被告且涉案金额超过1,000万元的未决诉讼及仲裁案件有1宗¹，涉及的争议标的额为0.89亿元，占发行人2020年12月31日合并报表口径下的净资产比例未达3%，所占比例较小，且为日常经营过程中的纠纷。上述未决诉讼未对发行人有效存续、正常经营及偿债能力产生重大不利影响。

截至2021年6月30日，发行人、发行人股东、实际控制人及发行人合并范围内子公司共存在一宗被执行案件²，该执行案件标的金额较小，未对发行人的正常经营及偿债能力产生重大不利影响。

八、发行人受限资产情况

截至2020年12月31日，发行人受限资产账面价值合计100,873.28万元，具体情况如下表所示：

表 5-38 截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	受限资产名称	入账科目	账面价值	受限期限
1	云府国用（2014）第0274号	存货	39,561.15	2015.2.12-2026.2.12
2	云府国用（2015）第0071号	存货	37,608.50	2015.8.18-2026.8.17

¹截至2021年6月30日，发行人、发行人股东及实际控制人、发行人合并报表范围内子公司作为被告且涉案金额超过1,000.00万元的诉讼及仲裁案件为3宗，其中已决诉讼案件为2宗，未决诉讼案件为1宗，均未对发行人有效存续、正常经营及偿债能力产生重大不利影响。

²根据云浮市云安区人民法院出具的执行裁定书（（2021）粤5303执162号之二）显示，发行人应给付的执行金额为64万元。

序号	受限资产名称	入账科目	账面价值	受限期限
3	云府国用（2015）第 0072号	存货	37,608.50	2015.8.18- 2026.8.17
4	云府国用（2015）第 0073号	存货		
5	云府国用（2015）第 0074号	存货		
6	云府国用（2015）第 0075号	存货		
7	云府国用（2015）第 0076号	存货		
8	云府国用（2015）第 0077号	存货		
9	云府国用（2015）第 0078号	存货		
10	云府国用（2015）第 0079号	存货		
11	云府国用（2015）第 0081号	存货		
12	云府国用（2015）第 0082号	存货		
13	云府国用（2015）第 0083号	存货		
14	云府国用（2015）第 0084号	存货		
15	云府国用（2015）第 0085号	存货		
16	云府国用（2015）第 0086号	存货		
17	云府国用（2015）第 0087号	存货		
18	云府国用（2015）第 0088号	存货		
19	云府国用（2015）第 0089号	存货		

2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书

序号	受限资产名称	入账科目	账面价值	受限期限
20	云府国用（2015）第 0090号	存货		
21	云府国用（2015）第 0091号	存货		
22	云府国用（2015）第 0070号	存货	13,507.18	2015.8.18- 2026.8.17
23	云府国用（2015）第 0080号	存货	5,196.45	2015.8.18- 2026.8.17
24	货币资金	货币资金	5,000.00	2020.9.16- 2021.9.15
	合计	-	100,873.28	-

第六条 发行人信用状况

一、信用评级报告内容概要及跟踪评级安排

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（一）报告期内主体评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）信用评级结论所代表的涵义

发行人主体长期信用等级为 AA，代表偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级为 AAA，代表偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）评级报告揭示的主要风险及发行人具体对策

1、风险：发行人在建及拟建基础设施建设项目投资规模较大，面临一定的资本支出压力。

对策：发行人经营状况良好，财务结构稳健。针对在建和拟建基础设施建设项目投资规模大的特点，一方面，发行人建立了有效的内部管理体系，有效地控制了投资规模和投资成本；另一方面，发行人信用记录良好，与当地银行保持着良好的合作关系，具备较强的外部融资能力，保证发行人拥有足够的资金对建设项目进行投资。此外，发行人还将积极寻求其他手段筹集项目资金，努力降低融资成本，以应对持续资本支出压力。

2、风险：发行人流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较弱。

对策：发行人存货主要由土地成本、土地整理成本和基础设施建设成本构成。发行人与新区管委会签订了《委托代建协议》及《土地整理框架协议》，代建协议中针对代建内容、代建费用结算模式进行了相关约定。发行人于每年年末根据当年代建项目投资情况向新区管委会申请当年度代建项目结算金额，因此存货中土地整理成本和基础设施建设成本的变现能力有所保障。此外，发行人存货科目中的土地资产用途主要为城镇住宅用地和商业用地，大部分为发行人及其子公司购买取得的出让地，少量为划拨及通过法院拍卖取得。除一宗土地外，发行人均已取得土地权证，市场价值较高。未来，随着云浮新区城镇化进程进一步推进、工业经济快速发展，公司存货中的优质土地将具备较高的市场价值，发行人资产流动性将得到有效改善。

3、风险：公司经营性净现金流持续为负，投资性现金流规模较小，资金来源对筹资活动存在一定依赖。

对策：发行人作为云浮新区重要的开发建设主体，随着大量的委托代建项目结算、确认收入并回款，发行人的收入和现金流规模将持续增长。未来，随着新区管委会对发行人持续的资产注入和公司市场化改革进程的加快，发行人的资产规模会持续扩大，自身盈利能力也将不断增强。发行人将充分利用资本市场，多渠道筹集资金，有效降低融资成本；同时，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快市场化改革，不断提升营运效率。

（四）跟踪评级安排

东方金诚将在本期债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如发行人未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

（五）其他重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重要事项需披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人银行授信情况

发行人与银行保持良好合作关系，融资渠道较为顺畅。截至 2021 年 3 月 31 日，公司共获得银行授信 7.37 亿元，已使用额度 4.70 亿元，未使用授信额度 2.67 亿元，主要来自于中国建设银行股份有限公司云浮市分行等金融机构。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至2020年12月31日，发行人及其全资、控股子公司不存在已发行尚未兑付的境内外债券。

（四）其他与企业有关的信用情况

根据发行人提供的《企业信用报告》，截至2021年3月26日，发行人不存在关注类或不良类信贷记录。

第七条 担保情况

一、广东粤财融资担保集团有限公司基本情况

(一) 担保人基本情况及业务情况

名称：广东粤财融资担保集团有限公司

住所：广州市越秀区东风中路481号粤财大厦12楼

法定代表人：刘祖前

注册资本：606,000.00万元

经营范围：开展再担保业务；办理债券发行担保业务；为企业及个人提供贷款担保、信用证担保等融资性担保，兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。(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)。

广东粤财融资担保集团有限公司于2009年2月17日成立。截至2020年12月31日，广东粤财担保注册资本为606,000.00万元，广东粤财担保是全国首家获AAA级主体评级的省级再担保机构、全国首家获得国内8大主流评级机构、广东省首家获得融资性担保业务经营许可证的担保机构。

广东粤财融资担保集团有限公司控股股东为广东粤财投资控股有限公司（100%控股），实际控制人为广东省人民政府。

(二) 广东粤财融资担保集团有限公司2020年主要财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅广东粤财担

保经审计的财务报告附注。

1、广东粤财担保主要财务数据（合并口径）

表 7-1 广东粤财担保 2020 年主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年度/末
资产总额	894,882.97
负债总额	176,173.53
所有者权益	718,709.43
营业收入	46,883.38
利润总额	12,680.54
净利润	9,278.90
经营活动产生的现金流量净额	12,108.52
投资活动产生的现金流量净额	393,000.12
筹资活动产生的现金流量净额	-14,615.38
现金及现金等价物净增加额	390,493.26

2、广东粤财担保财务报表

担保人 2019-2020 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表一、附表二、附表三。

（三）广东粤财融资担保集团有限公司信用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，广东粤财担保注册资本为 606,000.00 万元，资产总额为 89.49 亿元，所有者权益合计 71.87 亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

东方金诚国际信用评估有限公司给予广东粤财担保长期主体信用等级 AAA，显示广东粤财担保具有较强的偿付能力和抗风险能力。

（四）最近一期末累计对外担保余额

截至 2020 年 12 月 31 日，广东粤财融资担保集团有限公司期末融资担保责任余额为 251.31 亿元。

（五）最近一期末累计担保余额占其净资产的比例

截至2020年12月31日，广东粤财融资担保集团有限公司期末融资担保责任余额为251.31亿元，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后，净资产为47.10亿元，融资担保放大倍数为5.34，融资担保责任余额未超过其净资产的10倍。担保人承诺除本期债券以外，广东粤财担保不存在为发行人及其关联方提供其他融资担保的情形，对发行人及其关联方融资性担保责任余额以本期债券国家发展和改革委员会最终核准文件为准；广东粤财担保对发行人在单一客户及关联方集中度、担保人融资担保放大倍数等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求。

二、担保函或担保服务协议主要内容

（一）被担保的债券种类、数额：被担保的债券为期限不超过7年的企业债券，发行规模总计不超过人民币叁亿伍仟万元整（具体以实际发行为准）。

债券的具体发行规模、期限、品种由募集说明书予以规定。

（二）保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券的存续期及债券到期之日（含提前到期）起两年。债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（三）保证方式：担保人的保证方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（四）保证范围：担保人保证的范围包括债券持有人因持有本次发行的债券而对发行人享有的债权本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用等（以实际为准）。

（五）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系及违约责任

本期债券付息日和到期日，如发行人未能按照募集说明书的规定按期、足额将到期的债券利息和本金划入债券登记机构指定的银行账户时，担保人应在担保函项下保证范围及保证期间内承担担保责任。

在债券付息日和到期日的次日，债权代理人代理债券持有人向担保人发出书面索赔通知，要求担保人履行保证责任，代发行人偿付债券的到期本金和利息。债权代理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向担保人发出索赔通知。

担保人应在收到债权代理人或债券持有人发出的书面索赔通知后 15 个工作日内在不超出担保人保证范围的情况下，将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

（六）反担保措施⁶

1、连带责任保证反担保

为增加本次债券的信用，广东粤财担保为发行人提供不可撤销的连带责任保证担保。由云浮市国有企业向广东粤财担保提供连带责任保证反担保。

⁶反担保措施为目前发行人与广东粤财担保初步商定结果，本期债券发行前将最终确认上述反担保措施

2、资产抵质押反担保

发行人或云浮市国有企业向广东粤财担保提供不动产作为抵押反担保，并办理抵押登记手续。

（七）担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序符合国家相关法律法规的要求。

第八条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，以下简称“《增值税通知》”），中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定

的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但本期债券在上海证券交易所及全国银行间债券市场进行上市交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承本期债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

以上所列税项不构成对投资者所应缴纳的纳税建议和纳税依据。

四、税项抵消

本募集说明书的说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。本期债券投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵消。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

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

第九条 信息披露安排

一、发行人信息披露制度

为了加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，特制定《云浮市云新投资控股有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。

公司董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理是信息披露的主要负责人，公司及相关信息披露义务人依法披露的信息应当真实、准确、完整、不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司董事、监事、高级管理人员应保证公司所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。不能保证披露的信息内容真实、准确、完整的，应在公告中作出相应声明并说明理由。

二、信息披露依据、时间、披露内容

（一）信息披露依据

本次债券信息披露依据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及《云浮市云新投资控股有限公司公司债券信息披露事务管理制度》等法律法规、部门规章及规范性文件。

发行人为加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，制

定了《云浮市云新投资控股有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。该制度业经发行人董事会审议通过，主要内容如下：

- 1、公司信息披露包括募集说明书、定期报告和临时报告等。
- 2、公司发行债券时应按照监管机构、证券交易所的要求应当披露募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。
- 3、公司及相关信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力有重大影响的事项。
- 4、公司债券存续期内，公司应当按照监管机构、证券交易所的要求披露定期报告。
- 5、制度未尽事宜，按照法律、法规及规范性文件等有关规定执行。

（二）本次债券发行前的信息披露

发行人发行本期债券，在发行日前1个工作日公布发行文件，通过中国债券信息网和交易所网站披露如下文件：

- 1、有关主管部门对本期债券的注册文件；
- 2、2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书；
- 3、发行人经审计的2018-2020年经审计的财务报告；
- 4、东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、其他需要披露的文件。

（三）存续期内定期信息披露

本次债券发行完成后，在债券存续期内，公司将严格按照本募集说明书的约定和国家发改委、上海证券交易所的有关规定，向本期债券投资者进行后续信息披露，信息披露内容包括但不限于：

1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告，年度报告包含报告期内发行人主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息。

2、每年8月31日以前，披露半年度报告。

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还披露母公司财务报表。

4、每年债权登记日前，公告付息或本金兑付等有关事宜。

三、重大事项信息披露

本次债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。前款所称重大事项包括但不限于：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(四) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(五) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

(六) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(十二) 发行人转移债券清偿义务；

(十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

(十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

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

(二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻;

(二十一) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

(二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后, 原则上不超过两个工作日(交易日)内, 履行重大事项的信息披露义务:

(一) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;

(二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;

(三) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时;

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时;

(五) 重大事项出现泄露或市场传闻时。

四、本息兑付事项

(一) 利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次, 从本期债券存续期的第3年起, 每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的9月28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)。

2、本期债券利息的支付通过相关债券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利息偿付公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前偿还本金条款，即在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为2024年至2028年每年的9月28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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本金兑付通过相关债券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。

第十条 投资者保护机制

为了切实保护本次债券投资人的合法权益，本次债券发行人聘请工商银行云安支行作为本次债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，并与工商银行云安支行签订了《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》，接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

一、违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。
- 3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在；

二、违约责任

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照债权代理协议约定由债权代理人协助本期债券投资者行使追偿权。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文件等与债券持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及监管部门及自律管理组织的规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、债券持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与债券持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照国家法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及市场自律组织相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，为保障本期债券持有人的合法权益，将按照《债券持有人会议规则》召开持有人会议，对发行人出现偿付风险或发生违约事件后的处置方案进行审议和表决。

八、不可抗力

不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地的法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对方当事人的弃权。

十一、债券持有人会议机制

（一）触发债券持有人会议召开的情形和效力范围

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券的本息、变更本期债券利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债权代理人作出决议；

5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、有关法律法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）会议召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起十个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。债权代理人发出召开债券持有人会议的通知不得晚于会议召开日期之前15日。

2、如债权代理人未能按债权代理协议第六条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额10%以上(含10%)的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人，以公告方式发出召集债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因为不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体本次未偿还债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的内容要求及送达时间和地点；
- (6) 召集人名称及会务常设联系人姓名及电话号码；
- (7) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (8) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于发出召开债券持有人会议的通知之日，亦不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或使用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席本期债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供，由此发生的相关费用由发行人承担。

（三）决策程序和决策生效条件

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人投票表决。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）和一名债权代理人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应当载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人的代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当及时点票。

5、债券持有人会议作出的决议，须经持有本次未偿还债券本金总额50%以上（不含50%）有表决权的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意方为有效。债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准或注册的事项，经有权机构批准或注册后方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、会议召集人应在债券持有人会议作出决议之后及时将决议于监管部门指定的媒体上公告。

十二、涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制及生效条件

涉及债券持有人权益的重要条款修改需按照债权代理协议的要求召开债券持有人会议审议通过。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十一条 债权代理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债券债权人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

一、债权代理人

为维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请工商银行云安支行作为本次债券债权人，由工商银行云安支行依据《债权代理协议》的约定和相关法律、法规的规定行使权利和履行义务。

（一）债权人基本情况

名称：中国工商银行股份有限公司云浮云安支行

法定代表人：张俭

住所：云浮市云安区六都镇府前一路4号(主楼)

办公地址：云浮市云安区六都镇府前一路4号(主楼)

联系人：陈水泉

联系电话：13600232285

传真：0766-8636992

（二）债权代理人与发行人利害关系情况

除与发行人签订《债权代理协议》之外，债权代理人与发行人不存在可能影响其公正履行本次债券债权人代理职责的利害关系。

二、《债权代理协议》主要事项

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）发行人的权利与义务

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

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，工商银行云安支行将协助投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据债权代理协议的规定，对债权人履行债权代理协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受工商银行云安支行对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据工商银行云安支行的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报告工商银行云安支行。该等重大事件包括：

（1）预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；

(2) 提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；

(3) 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；

(4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；

(5) 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；

(6) 发生重大仲裁、诉讼；

(7) 拟进行重大债务重组；

(8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

(二) 债权代理人的权利与义务

1、为维护本期债券债权人利益，工商银行云安支行作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

(1) 监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

(2) 当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及债权代理协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露。

(3) 当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，工商银行云安支行有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令。

(4) 为维护本期债券投资者利益,在发行人未能按期还本付息时,工商银行云安支行根据《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券之债券持有人会议规则》协助本期债券投资者行使追偿权。

2、债权代理人享受以下权利:

收取工商银行云安支行为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用(包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等)。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权,发行人应当在工商银行云安支行提出要求时及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时,工商银行云安支行有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

工商银行云安支行在债权代理协议下作为独立订约人而非以其他任何身份(包括代理人的身份)行事;工商银行云安支行本协议项下享有的权利、承担的任何义务系为本期债券持有人利益,双方特此明确就本协议所述事项,工商银行云安支行不对发行人承担任何受托责任、顾问责任或类似责任,发行人特此确认对此理解并同意,而且放弃任何相反的权利请求。

三、受托管理事务报告

本期债券将根据法律法规和《债权代理协议》约定履行受托管理事务报告披露义务,接受投资者监督。

第十二条 发行有关机构

一、发行人：云浮市云新投资控股有限公司

住所：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼2号

法定代表人：黎学兵

联系人：吴碧霞

联系地址：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房E幢四楼2号

联系电话：0766-8298190

传真：0766-8298190

邮政编码：527300

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路128号19层1902室

法定代表人：宋卫东

联系人：陈戈扬、邵丽欣、罗平、邓迪燊

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

邮政编码：200127

（二）分销商

1、万联证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 楼全层

法定代表人：罗钦城

联系人：刘研彤

联系地址：广州市天河区珠江东路 12 号高德置地广场 H 座 38 楼

联系电话：18606126355

传真：020-38286545

邮政编码：510630

2、申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：18782071837

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、律师事务所：广东广信君达律师事务所

住所：广东省广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心（广州东塔）29 层、10 层

负责人：王晓华

经办律师：张雪芳、苏婉琪

联系地址：广东省广州市天河区珠江新城珠江东路6号广州周大福金融中心（广州东塔）29层、10层

联系电话：020-37181333

传真：020-37181388

邮政编码：510623

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

执行事务合伙人：赵庆军

联系人：时强

联系地址：合肥市蜀山区九龙路东湖高新合肥创新中心9栋3层

联系电话：0551-62842202

传真：0551-62840302

邮政编码：230000

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

法定代表人：崔磊

联系人：聂飞虹

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

六、担保机构：广东粤财融资担保集团有限公司

住所：广州市越秀区东风中路481号粤财大厦12楼

法定代表人：刘祖前

联系人：陈薇

联系地址：广东省广州市越秀区东风中路481号粤财大厦11楼

联系电话：020-83063242

传真：020-83063227

邮政编码：510045

七、登记、托管、结算机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

总经理：聂燕

联系人：刘莹

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

八、债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管
银行：中国工商银行股份有限公司云浮云安支行

营业场所：云浮市云安区六都镇府前一路 4 号(主楼)

负责人：张俭

联系人：陈水泉

联系地址：云浮市云安区六都镇府前一路 4 号(主楼)

联系电话：13600232285

传真：0766-8636992

九、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：朱从玖

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

十、本次债券申请转让的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：朱从玖

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三条 中介机构及相关人员声明

主承销商声明

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

项目负责人签名：陈戈扬
陈戈扬

邵丽欣
邵丽欣

法定代表人：宋卫东
宋卫东

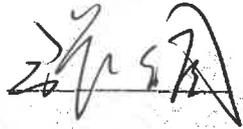


债权代理人声明

本行承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本行承诺，在债权代理期间因本行拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

负责人签名：



中国工商银行股份有限公司云浮云安支行
验证码：【FC 34-5 A
D1 8 036】2021年6月16日



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《云浮市云新投资控股有限公司2018-2020年度审计报告》等我所出具的相关材料不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

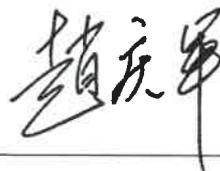


韩卫学



余成松

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通
合伙）负责人：



赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年6月16日



发行人律师声明

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

经办律师： 张雪芳
张雪芳

苏婉琪
苏婉琪

负责人： 王晓华
王晓华



广东广信君达律师事务所

2021年6月16日

资信评级业务机构声明

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

签字资信评人员签名： 王文娟

王文娟

聂飞虹

聂飞虹

资信评级机构负责人签名： 崔磊

崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



2021年6月16日

担保方声明

本公司已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本公司所出具的《担保函》等我公司出具的相关材料不存在矛盾。本公司对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《担保函》及《担保协议》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人



广东粤财融资担保集团有限公司

2021年6月5日



第十四条 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、备查文件

- （一）有关主管部门对本期债券的注册文件；
- （二）2021年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书；
- （三）发行人2018-2020年经审计的财务报告；
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）广东广信君达律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《募集资金账户监管协议》；
- （七）《偿债账户监管协议》；
- （八）《债权代理协议》；
- （九）《债券持有人会议规则》；
- （十）担保函；
- （十一）云浮新区广州国际物流港临港经济物流园项目（一期）备案证；
- （十二）云浮西江新城智能制造园基础设施项目（厂房及配套设施）备案证。

二、查阅地址

- （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

址查阅上述备查文件：

1、发行人：云浮市云新投资控股有限公司

联系地址：云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房 E 幢四楼 2
号

法定代表人：黎学兵

联系人：吴碧霞

联系电话：0766-8298190

传真：0766-8298190

邮政编码：527300

2、主承销商：华金证券股份有限公司

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

联系人：陈戈扬、邵丽欣、罗平、邓迪燊

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

邮政编码：200127

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委网站和中国债券信息网站，投资者可以在本期债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

广东粤财融资担保集团有限公司 2019-2020 年合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
资产：		
货币资金	5,510,712,381.37	1,550,116,074.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收担保费	-	-
应收分担保账款	-	-
应收代偿款	430,358,028.77	550,299,726.25
应收款项类金融资产	108,056,000.00	183,716,000.00
其他应收款	220,278,636.26	204,664,716.76
其中：应收利息	5,315,323.29	2,961,789.04
应收股利	459,441.61	459,441.61
其他流动资产	1,205,623,730.57	5,229,785,226.32
存出保证金	-	-
可供出售金融资产	41,000,000.00	41,000,000.00
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	434,860,651.11	449,892,585.12
投资性房地产	8,187,789.29	8,814,994.22
其他非流动金融资产	-	-
固定资产	51,491,700.04	55,533,868.47
在建工程	483,370.91	4,048,383.42
无形资产	1,227,287.39	-
商誉	-	-
长期待摊费用	1,141,923.70	2,127,180.03
抵债资产	74,321,688.35	-
递延所得税资产	84,664,445.24	58,669,651.22
其他非流动资产	776,422,020.82	472,276,049.63
资产总计	8,948,829,653.82	8,810,944,455.86

广东粤财融资担保集团有限公司 2019-2020 年合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
负债：		
短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
预收担保费	13,543,534.39	2,879,607.08
应付手续费	-	-
存入保证金	92,521,941.00	136,539,363.28
应付分担保账款	-	-
应付职工薪酬	32,329,373.34	31,283,772.84
应交税费	11,455,715.13	34,425,298.12
其他应付款	769,164,584.15	605,032,660.16
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
未到期责任准备金	128,112,881.57	119,418,482.42
担保赔偿准备	643,278,451.85	516,451,050.53
预计负债	-	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	70,000,000.00	124,825,000.00
递延收益	-	627,500.00
专项应付款	-	-
递延所得税负债	1,328,830.82	740,447.26
其他负债	-	-
负债合计	1,761,735,312.25	1,572,223,181.69
股东权益：		
股本	6,060,000,000.00	6,060,000,000.00
国有资本	-	-
集体资本	-	-
国有法人资本	6,060,000,000.00	6,060,000,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	-	-
其他综合收益	14,526,483.89	3,345,729.50
盈余公积	163,018,897.16	157,346,115.31
一般风险准备金	173,407,248.80	164,956,624.53
担保扶持基金	-	-
未分配利润	104,607,486.96	186,944,280.30
归属于股东权益合计	6,515,560,116.81	6,572,592,749.64
少数股东权益	671,534,224.76	666,128,524.53

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
股东权益合计	7,187,094,341.57	7,238,721,274.17
负债和股东权益总计	8,948,829,653.82	8,810,944,455.86

附表二：

广东粤财融资担保集团有限公司 2019-2020 年合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	468,833,774.09	456,886,034.85
（一）担保业务收入	256,551,817.62	232,393,242.22
担保费收入	250,782,175.29	232,393,242.22
手续费收入	-	-
评审费收入	-	-
追偿收入	1,672,566.85	-
其他担保业务收入	4,097,075.48	-
（二）其他收益	10,923,547.19	505,334.72
（三）投资收益	123,782,045.86	93,943,519.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,377,951.13	-4,551,332.38
（四）公允价值变动收益	-	-
（五）利息净收入	71,878,451.46	127,981,017.34
利息收入	71,878,451.46	127,981,017.34
利息支出	-	-
（六）汇兑损益	-	-
（七）其他业务收入	5,697,911.96	2,062,920.76
（八）资产处置收益	-	-
二、营业支出	338,031,367.33	192,945,500.47
（一）担保赔偿支出	-	-
（二）手续费支出	21,151,645.77	10,153,878.71
（三）分担保费支出	9,932,296.49	9,496,012.23
（四）提取担保赔偿准备金	126,827,401.32	32,236,021.80
（五）提取未到期责任准备	128,112,881.57	119,418,482.42
减：摊回未到期担保责任准备	119,418,482.42	81,372,977.41
（六）税金及附加	3,212,891.65	3,373,470.47
（七）业务及管理费	112,614,857.27	98,536,528.93
（八）其他业务成本	627,205.08	1,104,083.32
（九）资产减资损失	54,970,670.60	-
三、营业利润	130,802,406.76	263,940,534.38
加：营业外收入	10,803.29	88,985.02
减：营业外支出	4,007,799.98	2,074,529.94
四、利润总额	126,805,410.07	261,954,989.46
减：所得税费用	34,016,418.13	70,132,436.60
五、净利润	92,788,991.94	191,822,552.86
（一）按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润	92,788,991.94	191,822,552.86

项目	2020 年度	2019 年度
终止经营净利润	-	-
(二) 按所有权归属分类:		
其中: 少数股东损益	17,108,596.45	14,830,386.65
归属于母公司股东的净利润	75,680,395.49	176,992,166.21
六、其他综合收益的税后净额	11,180,754.39	656,189.96
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	11,180,754.39	656,189.96
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	103,969,746.33	192,478,742.82
归属于母公司股东的综合收益总额	86,861,149.88	177,648,356.17
归属于少数股东的综合收益总额	17,108,596.45	14,830,386.65

附表三：

广东粤财融资担保集团有限公司 2019-2020 年合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
担保费收入收到的现金	313,145,409.95	248,088,876.53
收到银行存款利息	75,490,006.74	134,569,906.63
收到其他与经营活动有关的现金	4,039,886,909.00	269,217,981.65
经营活动现金流入小计	4,428,522,325.69	651,876,764.81
支付给职工以及为职工支付的现金	81,916,344.74	72,485,886.49
支付的各项税费	104,150,677.99	94,801,642.98
支付其他与经营活动有关的现金	4,121,370,108.22	307,977,893.52
经营活动现金流出小计	4,307,437,130.95	475,265,422.99
经营活动产生的现金流量净额	121,085,194.74	176,611,341.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,790,510,000.00	2,326,664,000.00
取得投资收益收到的现金	138,360,491.21	117,054,521.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到买入返售金融资产现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	172,602.74	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	5,929,043,093.95	2,453,718,521.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,191,894.62	2,801,439.74
权益性投资支付的现金	-	-
其他投资支付的现金	1,994,850,000.00	5,677,700,000.00
支付买入返售金融资产现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,999,041,894.62	5,690,501,439.74
投资活动使用的现金流量净额	3,930,001,199.33	-3,236,782,918.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-

项目	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利或偿付利息支付的现金	146,153,782.71	99,631,085.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利息	2,260,000.00	3,980,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
子公司减少注册资本所支付的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	146,153,782.71	99,631,085.42
筹资活动产生的现金流量净额	-146,153,782.71	-99,631,085.42
四：汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	3,904,932,611.36	-3,159,802,662.21
加：年初现金及现金等价物余额	726,162,003.84	3,885,964,666.05
六、期末现金及现金等价物余额	4,631,094,615.20	726,162,003.84

(本页无正文，为《云浮市云新投资控股有限公司 2021 年云浮市云新投资控股有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

云浮市云新投资控股有限公司



2021年8月24日