

2022年贵溪市新铜都投资经营有限公司

公司债券（第一期）募集说明书

发行人	贵溪市新铜都投资经营有限公司
注册额度	人民币15.00亿元
本期发行金额	计划发行规模为7.20亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为2.2亿元
担保情况	重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
债权代理人	中国工商银行股份有限公司贵溪支行

牵头主承销商：



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

东方证券承销保荐有限公司
ORIENT SECURITIES INVESTMENT BANKING CO., LTD

联席主承销商：



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

二零二二年七月

重要声明及提示

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员将忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、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。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

发行人不承担地方政府融资职能，本期债券不新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

三、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕144号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

四、其他重大事项或风险提示

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

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

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

（一）截至 2021 年末，发行人其他应收款为 159,975.11 万元，占总资产的比例为 9.87%，占比较大。其他应收款主要系发行人与贵溪市政府单位或者国有企业的日常往来款。虽然贵溪市政府单位或者国有企业将积极调配资金逐年偿还上述款项，但仍然存在其他应收款无法正常回收的风险，从而可能对发行人的经营业绩和偿债能力产生一定的影响。

（二）2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人计入其他收益科目的政府补助分别为 10,000.00 万元、14,000.00 万元和 20,000.07 万元，占利润总额的比例分别为 51.71%、73.91%和 84.96%，占比较

高。若发行人未来不能持续获得政府补助，将会对公司的经营业绩产生一定影响。

（三）截至 2021 年末，公司受限资产账面价值合计为 323,764.87 万元，占资产总额的比例为 19.97%，占净资产的比例为 40.30%。受限资产主要为土地使用权，受限资产规模较大，可能对发行人资产的流动性及发行人未来持续融资能力造成一定的影响。

（四）截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 63.86 亿元，占其 2021 年末净资产的比例为 79.48%，被担保对象全部为贵溪市其他国有公司，其中主要包括贵溪市兴园投资发展有限公司、贵溪市兴贵投资经营有限公司、贵溪市自来水公司、贵溪市建筑工程总公司、贵溪市裕通市政工程有限责任公司等的银行贷款担保。发行人的对外担保都未设置反担保措施，且部分被担保对象 2021 年存在亏损情况，虽然被担保对象目前资信状况良好，但发行人对外担保仍存在一定的代偿风险。

（五）截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 675,992.38 万元，占 2021 年末负债总额的比例为 82.67%，有息债务主要是银行借款。随着本期债券完成发行以及工程建设业务的不断发展，发行人有息债务规模有可能进一步增加，有息债务的增长在一定程度上会增加发行人的偿债压力。

（六）发行人作为贵溪市基础设施建设和国有资产经营的重要主体，主要承担贵溪市内基础设施建设、房屋租赁和土地一级开发等工作。发行人在项目获取和收入来源上较为稳定，但基础设施建设业

务前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。随着业务的发展，后续资本支出需求较大，大额资本支出可能会影响发行人的现金流和偿债能力。

（七）经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 **AA**，本期债券的信用等级为 **AAA**。该级别表明本期债券债务安全性极高，违约风险极低。但本期债券存续期内，仍有可能由于客观原因，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期兑付。发行人亦无法保证其主体信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。投资者应认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，充分评估发行人的经营风险、财务风险、管理风险以及本期债券的投资风险，并自行承担相关风险。

（八）发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付及其他违约行为。如果由于自身的相关风险或其他不可控因素，发行人财务状况发生不利变化，不能按期偿付贷款本金和利息或在业务往来中发生严重违约行为，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本金和利息的偿付。

（九）债券持有人会议决议对本期债券全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及的相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。投资者认购或购买或以其他合法方

式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（十）发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，但在本期债券存续期内，可能由于不可抗力使得目前拟定的偿债保障措施无法有效履行，从而影响发行人按约定偿付本息，进而影响本期债券持有人的利益。如发行人董事、监事、高级管理人员因不可抗力因素无法继续履行其工作职责，而发行人无法及时聘任合格的管理人员，发行人的营业收入、净利润和现金流将有可能受到较大负面影响，从而无法按时还本付息；如发行人在债券存续期内因客户纠纷、服务质量等问题承受较大规模的损失，亦可能会影响发行人按约定偿付本息的能力。

五、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期），简称“22贵溪铜都债01”。

（二）**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币 7.20 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 2.2 亿元。

（三）**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0 至 300 个基点（含本数），在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将所持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。若投资者行使回售选择权，在

本期债券存续期的第6年至第7年，未行使回售选择权的部分，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券的最终票面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。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持有债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第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。

（五）债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

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

在承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购

买者除外）。

（七）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）担保方式：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）信用级别：经由中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 **AA**，本期债券的信用等级为 **AAA**。

目 录

第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	15
一、本期债券的投资风险	15
二、发行人的相关风险	19
第三章 发行条款	31
一、发行依据	31
二、本期债券的主要条款	31
第四章 募集资金用途	37
一、募集资金规模及用途概况	37
二、募投项目具体情况	38
三、相关承诺	65
四、募集资金管理制度	66
第五章 发行人基本情况	68
一、发行人基本情况	68
二、发行人历史沿革	69
三、发行人股东及实际控制人情况	71
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况	71
五、发行人法人治理结构及其运行情况	72
六、发行人董事、监事及高级管理人员简介	82
七、发行人主营业务情况分析	85
第六章 发行人主要财务情况	112
一、报告期发行人财务报表	112
二、合并报表范围及变化情况	115
三、主要会计政策变更、会计估计变更	116
四、发行人主要财务指标	117
五、发行人财务情况分析	118
六、发行人有息债务情况	151

七、发行人关联交易情况	158
八、发行人对外担保情况	159
九、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项	164
十、重大承诺事项	164
十一、发行人受限资产情况	164
十二、发行人是否存在逾期未偿还债务	165
十三、其他或有事项	165
第七章 发行人信用状况	166
一、历史评级情况	166
二、本期债券信用评级情况	166
三、发行人资信情况	169
第八章 担保情况	172
一、本期债券担保情况	172
第九章 税项	178
一、增值税	178
二、所得税	178
三、印花税	178
四、声明	179
第十章 信息披露安排	180
一、发行人信息披露机制	180
二、信息披露安排	182
第十一章 投资者保护机制	186
一、违约、风险情形及处置	186
二、债券持有人会议	189
三、设立募集资金使用专项账户	197
四、设立偿债资金使用专项账户	197
第十二章 债权代理人	198
一、债权代理的相关事项	198
二、《债权代理协议》主要事项	198
第十三章 本期债券发行的有关机构	207

一、发行人	207
二、主承销商	207
三、登记、托管机构	208
四、会计师事务所	208
五、律师事务所	209
六、信用评级机构	209
七、债权代理人/监管银行	210
八、担保机构	210
第十四章 备查文件	211
一、文件清单	211
二、查阅地址	211
第十五章 发行人及有关中介机构声明	213

第一章 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、本公司、新铜都：指贵溪市新铜都投资经营有限公司。

本次债券：指已注册的总额不超过人民币 15.00 亿元的 2022 年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券。

本期债券：指发行总额不超过人民币 7.20 亿元的 2022 年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期）。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

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。

控股股东、实际控制人：指贵溪市国有资产管理局。

牵头主承销商、簿记管理人、东方投行：指东方证券承销保荐有限公司。

联席主承销商、国金证券：指国金证券股份有限公司。

债权代理人、资金监管银行、工商银行贵溪支行：指中国工商银行股份有限公司贵溪支行。

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。

承销协议：指发行人与主承销商签订的《2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券承销协议》。

承销商：指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

余额包销：指承销商在承销协议中所规定的承销期结束后，将未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

兴贵投资：指贵溪市兴贵投资经营有限公司。

贵溪市建筑总公司：指贵溪市建筑工程总公司。

贵溪市裕通公司：指贵溪市裕通市政工程有限责任公司。

三峡担保：指重庆三峡融资担保集团股份有限公司。

中证鹏元、评级机构、信用评级机构：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

发行人律师、万商天勤：指万商天勤（上海）律师事务所。

审计机构：指大华会计师事务所（特殊普通合伙）。

法律意见书：指《2022年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期）的法律意见书》。

评级报告：指《贵溪市新铜都投资经营有限公司2022年公司债券（第一期）信用评级报告》。

公司章程：指《贵溪市新铜都投资经营有限公司章程》。

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。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》：指《2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金使用专项账户监管协议》：指《2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债专项账户监管协议》：指《2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券之偿债专项账户监管协议》。

本项目、募投项目、本期债券募投项目：指贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目。

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。

报告期、最近三年：指2019年、2020年及2021年。

最近三年末、近三年末：指 2019 年末、2020 年末及 2021 年末。

《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》。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑本期债券的下述各项风险因素。

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、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。如基准利率和债券收益率上升，本期债券价值会因此下跌，使投资者蒙受资产减值损失。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，设置了本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后才能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：发行人董事会和股东会决议已明确授权董事会在本期债券发行结束后办理债券申请上市事宜。此外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善。

（三）偿付风险

在本期债券存续期，由于发行人所处的宏观经济、政策、行业环境等方面存在不可预见或不能控制的客观因素，以及发行人自身生产经营存在的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期偿付本期债券的本金和利息，从而使投资者面临一定的偿付风险。若发行人无法按期足额偿付本息，担保人是否及时履行担保责任完全取决于担保人的信用，若担保人经营状况不佳或资金周转出现困难，将对投资者到期收回本息构成危险。

对策：发行人安排了计划财务部具体负责本期债券的募集资金使用，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。

（四）资信风险

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。信用评级机构对本期债券的信用评级并不代表信用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，若出现任何影响债券信用级别的事项，评级机构或将调低本期债券信用等级，本期债券的市场价格将有可能发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

对策：贵溪市经济实力稳定增长；公司资本实力显著增强，盈利具有可持续性，同时发行人已聘请重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供担保增信，有助于本期债券信用等级的维持。

（五）担保风险

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人目前经营情况、资产状况和财务状况良好，但是如果宏观经济、市场环境等不可控制的因素发生重大变化，可能会影响担保人的盈利能力和经营活动的现金流量，进而影响担保人对本期债券应承担的保障能力。

对策：担保人重庆三峡融资担保集团股份有限公司长期主体信用等级均为 AAA 级水平，为最高评级。担保人企业的信用程度高，不确定性因素对其经营与发展的影响极小，同时发行人也安排了项目策划部密切关注担保人资信情况的变化。

（六）募投项目投资风险

发行人本次募集资金投入主要用于贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目。项目建设规模大、建设周期长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

对策：发行人已经在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。

（七）募投项目收益不确定性风险

本期债券的还本付息依赖于贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目在运营期间的收益，该项目的运营收入主要包括房屋出租和出售收入、物业管理收入、停车收入。受项目建设进度、实际租售情况等因素的影响，本期债券募投项目收入存在一定的不确定性。

对策：发行人已经根据募投项目建设内容制定了客观、详实的实施计划，在各个阶段关键点评估和调整实施计划，严格按照计划执行，确保募投项目如期完工，并安排专门的运营团队做好运营期各项工作，实现募投项目收益。

（八）违规使用债券资金相关风险

在本期债券存续期内，如果发行人违规使用债券资金，可能会导致未来偿债能力的不确定性。

对策：为了保证发行人按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，发行人制定了募集资金使用计划，并聘请了资金监管银行，对募集资金实行专款专用。

（九）募投项目收益受新冠疫情影响具有不确定性的风险

本期债券募投项目的收入来源主要为贵溪高端装备智能产业园（东区）的出租及出售收入，尽管目前我国新冠肺炎疫情已得到有效控制，但本期债券募投项目建设周期较长，未来疫情的发展及对募投项目运营情况的影响仍存在不确定性。若疫情出现反复，地方出台延迟复工、交通管制等严格防疫政策，发行人将面临园区出租出售率下降，募投项目收益不及预期的风险。

对策：发行人已积极参与贵溪市抗击疫情工作，做好相关防范措施，尽量降低疫情带来的负面影响。此外，发行人已采取聘请第三方担保机构为本期债券增信的方式来确保本期债券的偿付。

（十）募投项目净收益对债券本息的覆盖风险

本次债券募集资金中 110,000.00 万元拟用于贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目，本次债券利息按 7.00% 利率进行测算，则募投项目所使用债券本金的利息为 38,500.00 万元，本息合计为 148,500.00 万元。根据可研报告测算，募投项目在本次债券存续期内经营净收益合计 75,949.40 万元，仅能覆盖用于项目建设部分的债券利息，无法对该部分债券本息覆盖，缺口为 72,550.60 万元。本次债券存在募投项目净收益无法完全覆盖债券本息的风险。

对策：对于债券存续期内项目净收益无法覆盖本次债券用于项目部分的本息的情况，发行人已制定的其他各类偿债保障措施包括但不限于：日常生产经营活动实现的利润、名下各类优质资产变现实现的收益、发行人依靠其较高的市场声誉与信用资质进行新增融资获取的资金、政府补贴收入以及由第三方担保机构提供担保。

二、发行人的相关风险

（一）行业特点所决定的风险

1、产业政策风险

发行人所处的城市基础设施建设行业是关系到国计民生的基础性产业，具有公益性、垄断性、区域性和资本高度密集性等特征，该行业通常受政府统一规划和管理，且经济发展、财政实力、地区人口

及政府支持力度等因素对行业影响较大，特别地，保障房和城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期具有明显的关联性，如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，导致政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模缩小、经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：针对未来政策变动风险，公司明确由项目策划部跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究。

2、经济周期风险

地方经济发展状况与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，贵溪市的开发建设、外来投资等需求可能同时减少，可能对公司的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对公司的经济效益产生直接影响。近两年国际环境不确定性增大，全球经济增长放缓，我国的经济情况受到一定程度不利影响，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响。

对策：发行人主要承担贵溪市内基础设施建设、房屋租赁和土地一级开发等工作，经营过程中不断加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力；同时，尝试多元化的产业布局合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。

（二）财务风险

1、其他应收款回收风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款为 159,975.11 万元，占总资

产的比例为 9.87%，占比较大。其他应收款主要系发行人与贵溪市政府单位或者国有企业的日常往来款。虽然贵溪市政府单位和国有企业将积极调配资金逐年偿还上述款项，但仍然存在其他应收款无法正常回收的风险，从而可能对发行人的经营业绩和偿债能力产生一定的影响。

对策：发行人密切关注应收账款和其他应收款的交易对手资质变化并加强相关应收款项的催收工作。

2、存货占比较大的风险

截至 2021 年末，发行人存货为 960,899.97 万元，占总资产的比例为 59.27%，存货主要为开发成本中的贵溪市四冶生活区、余信贵大道及象山董家棚建设项目、贵溪市南街片区一期棚户改造项目、贵溪市南街片区棚户区改造项目、南街片区二期及江边片区棚户区改造项目、贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目等。报告期内，发行人资产主要以存货为主，若发行人发生偿债困难，存货不能及时变现，将影响发行人的现金流入，进而影响本期债券本金和利息的偿付。

对策：发行人不断完善项目前期规划，进一步加强与政府等委托单位的沟通、协商，并严格执行工程计划，按时完成公司存货项目的开发建设与结算。

3、对政府补助依赖的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人计入其他收益科目的政府补助分别为 10,000.00 万元、14,000.00 万元和 20,000.07 万元，

占利润总额的比例分别为 51.71%、73.91%和 84.96%，占比较高。若发行人未来不能持续获得政府补助，将会对公司的经营业绩产生一定的影响。

对策：发行人作为贵溪市最主要的地方国有企业之一，贵溪市政府一直大力支持。同时，发行人一直保持着与政府单位沟通，加快政府代建项目的建设，以维持政府补助的可持续性。

4、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，公司受限资产账面价值合计为 323,764.87 万元，占资产总额的比例为 19.97%，占净资产的比例为 40.30%。受限资产主要为土地使用权，受限资产规模较大，可能对发行人资产的流动性及发行人未来持续融资能力产生一定的影响。

对策：发行人积极增加非受限类信用融资规模，拓展融资渠道，争取降低受限资产规模。

5、对外担保较大的风险

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 63.86 亿元，占其 2021 年末净资产的比例为 79.48%，被担保对象全部为贵溪市其他国有公司，其中主要包括贵溪市兴园投资发展有限公司、贵溪市兴贵投资经营有限公司、贵溪市自来水公司、贵溪市建筑工程总公司、贵溪市裕通市政工程有限责任公司等的银行贷款担保。发行人的对外担保都未设置反担保措施，且部分被担保对象 2021 年存在亏损情况，虽然被担保对象目前资信状况良好，但发行人对外担保仍存在一定的代偿风险。

对策：针对对外担保余额较大的风险，发行人持续关注被担保人经营状况和财务状况，避免发生代偿，并积极开展追偿。在对外担保活动开展过程中，审慎评估被担保对象资质，严格履行对外担保审批程序，控制对外担保规模。

6、有息债务占比较高的风险

截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 675,992.38 万元，占 2021 年末负债总额的比例为 82.67%，有息债务主要是银行借款。随着本期债券完成发行以及工程建设业务的不断发展，发行人有息债务规模有可能进一步增加，有息债务的增长在一定程度上会增加发行人的偿债压力。

对策：发行人统筹安排资金，做好有息债务流动性安排，积极扩大融资渠道，管理好资本支出带来的影响。

7、银行授信额度不作为流动性支持的风险

截至 2021 年末，发行人在金融机构的授信额度为 765,000.00 万元，其中已使用授信额度 511,800.00 万元，未使用授信额度 253,200.00 万元。后续如有进一步融资需求，发行人将向银行申请增加授信额度。如果发行人面临长期性亏损而非流动性资金短缺，银行有可能拒绝向发行人提供流动性支持。

对策：发行人不断加强经营管理以维持良好的市场声誉与主体信用资质，同时积极扩大其他融资渠道。

8、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 65,961.96 万元、

-128,319.26 万元和 12,301.06 万元。一方面，发行人作为贵溪市基础设施投资建设的重要主体，基础设施代建项目投资规模较大，前期面临一定的资金支出压力，而工程结算模式为每年根据完工进度结算工程款，收款周期较长，产生现金流收支错配；另一方面，发行人购买商品、接受劳务支付的现金规模较大，导致报告期内存在经营活动现金流量净额为负的情形。如果未来发行人的经营活动现金流量继续处于净流出状态，将会对发行人的持续经营和偿债能力产生不利影响。

对策：发行人不断加强与商业银行、证券公司及各类其他金融机构的业务合作关系，得到了商业银行大量的信贷支持并在资本市场多次进行直接融资，以维持现金流的总体基本平衡。

9、收购的资产经营不及预期的风险

截至 2021 年末，发行人其他非流动资产为 140,428.70 万元。2021 年末预付长期资产购置款为 37,956.21 万元，主要是用于收购江西六国化工有限责任公司的资产，所收购资产主要包括土地使用权、渣场土地使用权、房屋建筑物等。发行人未来将结合自身的业务对收购的资产进行经营，若发行人收购的资产经营不及预期，可能对发行人经营产生一定影响。

对策：发行人具有丰富的资产管理经验及完善的财务管理制度，并成立了资产管理部门专门负责相关资产的经营。

10、有息负债集中偿付风险

截至 2021 年末，发行人有息负债规模为 675,992.38 万元，本期债券存续期内(2022 年-2028 年)到期有息债务金额分别为 238,636.00

万元、98,251.60 万元、50,757.00 万元、166,641.68 万元、36,900.00 万元、123,684.00 万元及 32,700.00 万元，存在一定的集中偿付风险。

对策：发行人资信状况良好，已经与工商银行、建设银行、光大银行、中信银行、浦发银行、江西银行、九江银行等各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人做好了还本付息规划工作，积极提升自身的资产规模和盈利能力，确保有息负债的按期偿付。

11、未来投资规模较大风险

发行人是贵溪市基础设施建设和国有资产经营的重要主体，工程建设项目未来将有持续的资金投入需求，公司面临一定的资本支出和融资压力。

对策：发行人依靠股东投入、自身运营以及对外借款等多种渠道筹集项目建设资金，保障项目建设的资金不断流，提高项目建设效率，并与政府等委托单位及时结算，形成项目资金回流，尽可能降低未来投资规模较大对自身现金流带来的风险。

12、现金及现金等价物净增加额累计为负的风险

最近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-18,610.65 万元、23,424.11 万元和-30,979.75 万元，最近三年现金及现金等价物净增加额累计为负，未来随着发行人经营规模的扩大，如果现金及现金等价物净增加额持续为负，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，进而影响到发行人的偿债能力。

对策：发行人自身资产质量优良，资产流动性较好，且具有良好

的市场声誉与主体信用资质，发行人名下优质资产的变现与资本市场各渠道的新增融资为其各类债务的偿付提供保障。

13、偿债压力风险

截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 675,992.38 万元，占 2021 年末负债总额的比例为 82.67%，其中 2022 年和 2023 年有息负债偿债压力相对较大。随着业务规模扩大，发行人刚性债务规模可能持续扩张，而净资产对刚性债务的保障程度一般，发行人未来可能面临持续增加的偿债压力。

对策：发行人充分利用自身优势，积极开拓业务范围、提高盈利水平、增加营业收入。同时发行人每年都制定合理的投融资计划，提前安排好债务资金的还本付息。此外，发行人一直与财政部门保持良好的沟通，确保专项建设资金和财政补助的及时到位，并在积极拓宽融资渠道，从而保证公司可以按时偿还各类债务的本息。

（三）经营风险

1、租赁业务托管的风险

发行人与贵溪市金茂资产经营中心签订了《委托管理协议书》，协议约定发行人委托贵溪市金茂资产经营中心对发行人名下所属房产进行运营管理，委托期间，资产的经营权、收益权归贵溪市金茂资产经营中心所有，发行人委托贵溪市金茂资产经营中心与承租方签订租赁协议。委托经营管理期间，贵溪市金茂资产经营中心每年就协议项下委托经营管理资产向发行人支付租金 4,635.00 万元，受托经营管理成本由贵溪市金茂资产经营中心负责。如果贵溪市金茂资产经营中

心发生资金链断裂或者与承租人发生法律纠纷等事项,可能对发行人的租赁业务产生不利影响。

对策:发行人在与贵溪市金茂资产经营中心签订《委托管理协议书》过程中已经对可能发生的租赁业务托管风险进行了充分考虑,并对相关的权利和义务进行约定,尽可能降低托管风险。

2、工程建设风险

发行人承担的建设项目本身具有投资规模大、建设周期长的特点,企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理、气候条件等方面因素均有可能增加工程施工过程中的不确定性,进而产生一些潜在风险。此外,工程建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格、劳动力成本变化和不可抗力等多种因素影响,项目实际投资有可能超出项目的投资预算,从而会影响项目的竣工及后续投入运营的时间。

对策:发行人作为多年从事工程建设业务的企业,在工程建设项目方面已积累了丰富的经验。发行人各类项目在前期的项目筹划阶段已将各类不确定性因素以及潜在风险纳入了项目的可行性研究,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

3、原材料价格波动的风险

发行人的施工成本与其使用的原材料价格有密切的关系。如果未来出现原材料价格上涨的情况,将导致公司施工总成本上升。原材料价格的波动将给公司基础设施项目的正常建设带来一定不确定性,不利于公司的成本控制与项目管理。

对策：发行人一方面通过及时了解行情信息，对原材料采取预订、锁单等措施，并全面导入采购招投标机制，保障采购材料的价格基本稳定，减少行情波动给公司带来的风险；另一方面继续提高现有材料的利用效率，严格控制施工成本。

4、营运能力较弱的风险

最近三年末，发行人的存货周转率为 0.07 次、0.07 次和 0.08 次。发行人存货主要是开发成本，开发周期较长是存货周转率较低的主要原因。目前发行人经营状况良好，业务有序拓展，随着贵溪市的发展，预计后期经营效率会逐步提高。若该指标继续下降，则有影响发行人业务经营的风险。

对策：项目开发周期较长，与发行人所处行业的特点相关。发行人不断加强对存货的管理，通过开发或增值出售等方式盘活存货资产，并保障项目如期完工，做好运营期各项工作，实现项目收益，提高经营效率。

（四）管理风险

1、财务管理和投融资管理风险

城市基础设施建设具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点，随着贵溪市的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将继续上升，从而增加了发行人财务管理和投融资管理的难度和风险。

对策：发行人通过完善自身管理体制和运作机制，建立财务风险意识，健全公司各项财务管理制度，全面提高公司的财务管理实力，

进一步加强核心竞争力和抗风险能力。同时，发行人充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，优化公司债务结构，保持合理的债务规模。

2、工程质量管理风险

发行人主要从事基础设施建设，城市基础设施项目影响力相对较大，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程精度管理、质量监督等方面均提出较高的要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

对策：发行人严格按照国家工程质量相关要求，对工程质量问题高度重视，建立并完善工程质量评估、应对等相关机制，对工程施工过程中的各个环节进行严格监督与管理，防范工程质量管理风险。

3、内部管理风险

发行人目前已建立了较为规范的管理体系，经营运作较顺畅，随着经营规模的进一步扩大，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、加强发行人内部控制和财务管理等多方面的管理风险。如果发行人在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理 etc 管理制度不完善，将会给发行人的生产经营和整体发展带来不利影响。

对策：发行人不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

4、重组整合风险

近期江西省内各市、县的国有公司均在整合，未来发行人可

能会按照政策要求与贵溪市内国有公司重组整合，整合后发行人股东可能会发生变化，进而对发行人的管理经营产生影响。

对策：发行人密切关注国有公司整合重组政策动向，同时视具体情况建立相应的风险应对机制，防范因股东变化造成的不利影响。

（五）政策风险

1、国家相关政策变化的风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设，对国民经济发展的带动作用较大，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对政策变动风险，公司保持跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。

2、政府支持变动风险

发行人是贵溪市基础设施建设和保障房建设的重要主体，在资本金注入、股权和资产划转等方面持续得到当地政府的大力支持，若政府支持政策发生变动，将对发行人运营产生不利影响。

对策：作为贵溪市最重要的国有企业之一，发行人对地区的基础设施建设具有重要影响，发行人已建立与政府单位的沟通汇报机制，及时了解政府支持政策的变动情况。同时发行人也持续提高自身运营能力，增强各类风险应对能力。

第三章 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕144号注册通知文件同意发行。

本期债券于2021年8月16日业经发行人股东会决议同意发行。

本期债券于2021年6月21日业经发行人董事会决议同意发行。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行人：**贵溪市新铜都投资经营有限公司。

（二）**债券名称：**2022年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期），简称“22贵溪铜都债01”。

（三）**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币 7.20 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 2.2 亿元。

（四）**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，经本期债券发行人与簿记管理人协商一致，在本期债券设置弹性配售选择权，强制触发倍数为 3 倍，当期计划发行规模为 7.2 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 2.2 亿元。发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 7.2 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

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

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

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 7.2 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（五）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

此外，本期债券同时附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0 至 300 个基点（含本数），在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将所持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。若投资者行使回售选择权，在本期债券存续期的第 6 年至第 7 年，未行使回售选择权的部分，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）票面利率确定方式：本期债券在债券存续期内前 5 年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

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

（七）债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

（八）发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

（九）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后 2 年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（十一）投资者回售选择权：本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十二）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

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

在承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十四）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十五）簿记建档日：2022 年 8 月 9 日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 8 月 10 日。

（十七）发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2022 年 8 月 11 日。

（十八）起息日：本期债券起息日为 2022 年 8 月 11 日。

（十九）计息期限：本期债券的计息期限为自 2022 年 8 月 11 日至 2029 年 8 月 10 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 8 月 11 日至 2027 年 8 月 10 日。

（二十）付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2029 年每年的 8 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 11 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，付息款项自付息日起不另计利息）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

（二十一）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十二）兑付日：本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2025年至2029年每年的8月11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，兑付款项自兑付日起不另计利息），分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

同时，本期债券第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若投资者行使回售权，则其回售部分债券在2027年8月11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，兑付款项自兑付日起不另计利息）偿还剩余全部债券本金，未回售部分债券自本期债券存续期第5年起逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

每年还本时按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），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

（二十三）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

（二十四）主承销商：东方证券承销保荐有限公司、国金证券股份有限公司。

（二十五）簿记管理人：东方证券承销保荐有限公司。

（二十六）债权代理人、资金监管人：中国工商银行股份有限公司贵溪支行。

（二十七）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十八）担保方式：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十九）信用级别：经由中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级均为 AAA。

（三十）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

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

第四章 募集资金用途

一、募集资金规模及用途概况

本次债券注册规模为 15.00 亿元，本期债券为第一期发行，本期债券计划发行规模为 7.2 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 2.2 亿元，所筹资金部分用于贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目，部分用于补充营运资金。

如使用弹性配售选择权，本期债券募集资金具体使用计划如下表所示：

表4-1 如使用弹性配售选择权募集资金使用计划表

单位：万元

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
贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目	贵溪市新铜都投资经营有限公司	100%	163,371.50	52,000.00	31.83%	72.22%
补充营运资金	-	-	-	20,000.00	-	27.78%
合计	-	-	-	72,000.00	-	100.00%

如未使用弹性配售选择权，本期债券募集资金具体使用计划如下表所示：

表4-2 如未使用弹性配售选择权募集资金使用计划表

单位：万元

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

贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目	贵溪市新铜都投资经营有限公司	100%	163,371.50	36,000.00	22.04%	72.00%
补充营运资金	-	-	-	14,000.00	-	28.00%
合计	-	-	-	50,000.00	-	100.00%

二、募投项目具体情况

（一）项目建设主体

本期债券募投项目实施主体为发行人，即贵溪市新铜都投资经营有限公司。

（二）项目建设规模及内容

本项目为贵溪高端装备智能产业园东区建设。本项目总用地面积499,285.00平方米（约748.93亩），土地性质为工业用地。项目总建筑面积491,320.00平方米，其中地上建筑面积477,420.00平方米（包括丙类¹物流仓储用房建筑面积32,100.00平方米、丙类标准厂房400,200.00平方米、综合服务区配套服务用房45,120.00平方米），地下建筑面积13,900.00平方米，各地块配套建设绿化、道路及停车场以及给排水工程、强电工程、弱电工程、消防安全系统等设施。

本项目主要建设内容及技术指标情况如下：

表4-3 项目主要技术指标一览表

序号	内容	单位	数量	备注
一	总用地面积	平方米	499,285.00	约 748.93 亩
其中	标准厂房占地面积	平方米	333,500.00	约 500.25 亩
	物流仓储建筑占地面积	平方米	32,100.00	约 48.15 亩
	综合服务区配套服务建筑占地面积	平方米	37,600.00	约 56.40 亩
	道路与交通设施占地面	平方米	96,085.00	约 144.13 亩

¹ 丙类是火灾危险性分类中的一种，如果厂房生产中使用或产生的物质如下：（1）闪点大于等于 60℃的液体；（2）可燃固体，则该厂房火灾危险性为丙类。

序号	内容		单位	数量	备注
	积				
二	总建筑面积		平方米	491,320.00	-
其中	地上建筑面积		平方米	477,420.00	-
	其中	丙类物流仓储建筑面积	平方米	32,100.00	多层
		丙类标准厂房	平方米	400,200.00	多层
		综合服务区配套服务用房	平方米	45,120.00	-
	地下建筑面积		平方米	13,900.00	位于综合服务区
三	市政配套设施		-	-	-
1	城市道路		米	5,117.92	-
1.1	纬一路		米	298.42	城市支路,宽 15m
1.2	纬二路		米	1,658.68	城市次干路,宽 25m
1.3	纬三路		米	298.42	城市支路,宽 15m
1.4	纬四路		米	1,106.49	城市支路,宽 15m
1.5	经一路		米	385.23	城市支路,宽 15m
1.6	经二路		米	714.72	城市支路,宽 15m
1.7	经三路北段		米	272.86	城市次干路,宽 25m
1.8	经三路南段		米	383.10	城市支路,宽 15m
2	供水管网(含消防设施)		米	4,761.00	-
3	污水管网		米	4,884.00	-
4	雨水管网		米	4,643.00	-
5	开闭所		处	2	-
6	110kVA 高压线		米	310.00	-
7	10kV 高压线		米	1,621.00	-
8	电信管线		米	1,713.00	-
9	天然气管道		米	2,068.00	-
10	供热管道		米	2,157.00	-
四	停车位		辆	517.00	-
其中	地面停车位		辆	120.00	-
	地下停车位		辆	397.00	-

表4-4 项目各地块主要建设内容一览表

序号	地块编号	用地性质	地上建筑性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	备注
1	A-01-04	二类工业用地	多层丙类标准厂房	63,600.00	76,320.00	1.20	25%	20%	8 栋, 4-5 层
2	A-02-02	一类物流仓储用地	多层丙类物流仓储	32,100.00	32,100.00	1.00	38%	20%	6 栋, 3-4 层
3	A-02-03	二类工业用地	多层丙类标准厂房	23,200.00	27,840.00	1.20	37%	20%	4 栋, 3-4 层
4	A-05-02	二类工业用地	多层丙类标准厂房	43,900.00	52,680.00	1.20	39%	20%	8 栋 3-4 层
5	A-06-01	二类工业用地	多层丙类标准厂房	47,900.00	57,480.00	1.20	38%	20%	8 栋, 3-4 层
6	B-01-02	二类工业用地	多层丙类标准厂房	87,900.00	105,480.00	1.20	36%	20%	15 栋, 3-4 层
7	B-02-02	二类工业用地	多层丙类标准厂房	67,000.00	80,400.00	1.20	37%	20%	12 栋, 3-4 层
8	B-03-02	公共管理与公共服务用地	企业服务中心、倒班房、员工宿舍、食堂等	37,600.00	59,020.00(其中地下室面积 13,900.00m ²)	1.20	22%	35%	3 栋、每栋 6 层
-	合计	-	-	403,200.00	491,320.00	-	-	-	

注：根据自然资源部发布的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》之附件《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类说明》及贵溪市自然资源局出具的《贵溪市自然资源局关于贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目土地用途的说明》，募投项目中一类物流仓储用地、公共管理与公共服务用地及道路与交通设施用地的证载用途以地面使用的主导设施（即工业厂房）功能作为归类依据，统一归类为工业用地。

本项目主要建设内容的投资估算情况如下：

表4-5 项目主要建设内容投资估算一览表

序号	工程或费用名称	数量(m ²)	金额(万元)	占比
----	---------	---------------------	--------	----

序号	工程或费用名称	数量(m ²)	金额（万元）	占比
一	工程费用	491,320.00	127,066.55	77.78%
1.1	一类物流仓储工程费用	32,100.00	6,472.00	3.96%
1.2	标准厂房工程费用	400,200.00	87,585.36	53.61%
1.3	综合服务区工程费用	59,020.00	18,716.78	11.46%
1.4	市政配套设施工程费用	-	14,292.42	8.75%
二	其他费用	-	17,525.35	10.73%
2.1	土地费用	499,285.00	9,319.13	5.70%
2.2	其他费用	-	8,206.22	5.02%
三	预备费	-	7,229.60	4.43%
四	建设期利息	-	11,550.00	7.07%
五	总投资	-	163,371.50	100.00%

由于产业园区发展的合理定位除了集聚一定的产业规模外，还必须具备基础设施配套服务体系，为园区企业提供优质服务，这是产业园区生存和发展的物质基础，因此本期债券募投项目建设内容包括标准厂房、物流仓储用房、配套服务用房以及道路等市政配套设施，其中标准厂房为主导功能设施（标准厂房建筑面积占项目总建筑面积的81.45%），其他为配套性设施。募投项目规划定位为打造成智能创新的工业平台，以发展新材料、新能源等为主要内容，以智能制造和高端装备为两大主导产业，建设内容中的城市道路等市政配套设施虽然不直接产生经营性收益，但考虑到智能制造和高端装备类企业对产业发展环境的要求较高，市政配套设施的完善能够有效改善产业园区整体投资环境和员工的生活环境，提高园区的招商吸引力，增强产业发展承载能力，提升综合经济效益，不属于公益性项目。

根据募投项目可行性研究报告，募投项目中城市道路等市政配套设施建设部分预计投资额为 14,292.42 万元（贵溪高端装备智能产业园建设项目分为东区及西区，本期债券募投项目为东区部分。根据项目的规划设计，产业园内东西区共用的市政配套设施统一在东区中筹

建。经测算，共用的城市道路等市政配套设施的投资额为 10,460.28 万元，其中属于东区部分的投资额为 4,393.07 万元，属于西区部分的投资额为 6,067.21 万元），占项目总投资的 8.75%，发行人承诺本期债券募集资金不用于贵溪高端装备智能产业园建设项目西区的市政配套设施建设部分。

（三）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，获得批复情况如下所示：

表4-6 贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目审批明细

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	不动产权证书	赣（2021）贵溪市不动产权第1000471号	贵溪市自然资源局	2021年6月2日	权利人：贵溪市新铜都投资经营有限公司；土地面积：499,285m ² ；用途：工业用地；性质：出让
2	关于贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目可行性研究报告的批复	贵发改字（2021）161号	贵溪市发展和改革委员会	2021年6月25日	同意募投项目进行建设，确认项目有关情况
3	建设工程规划许可证	建字第360681202102386（基）号	贵溪市自然资源局	2021年6月29日	确认建设工程符合国土空间规划和用途管制要求
4	建设用地规划许可证	地字第360681202102168（基）号	贵溪市自然资源局	2021年6月29日	确认建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
5	关于贵溪高端装备智能产业园（东区）环境影响报告表的批复	贵环政服函（2021）52号	鹰潭市贵溪生态环境局	2021年7月1日	同意项目建设、确认项目基本情况、项目建设的污染防治措施及要求、项目运行和竣工验收的环保要求、其他环保要求
6	社会稳定风险评估	-	贵溪市委政	2021年7月5日	募投项目社会稳定风

	备案表		法委员会		险评估为“低风险”
--	-----	--	------	--	-----------

该项目建设合法合规，符合国家产业政策方向，已获取相关项目批文，不存在强拆强建等违规现象。

（四）项目用地情况及资本金情况

贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目建设用地 499,285.00 平方米（约 748.93 亩），均为工业用地，该土地由发行人通过拍卖取得，取得费用为 9,319.13 万元，土地费用已纳入项目总投资。发行人已缴纳完毕相关费用，并已取得土地证。

募投项目的土地证及用地规划许可证载用途为工业用地，该项目规划中存在一类物流仓储用地、公共管理与公共服务用地及道路与交通设施用地的情况，主要系该项目主导设施为工业厂房，其余土地用途为附属配套设施，故附属设施的用地以地面使用的主导设施功能作为归类依据，将该项目土地统一归类为工业用地，具有合规性。

贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目资本金为 53,371.50 万元，资本金占项目总投资额比例为 32.67%，全部通过发行人自有资金解决，截至本募集说明书签署日，资本金已全部筹集到位。除项目资本金外，尚有资金缺口 110,000.00 万元，拟全部通过本次债券进行筹集。

（五）项目投资规模及完工进度

贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目总投资 163,371.50 万元，其中工程费用 127,066.55 万元，占总投资的 77.78%；工程建设其他费用 17,525.35 万元，占总投资的 10.73%；预备费 7,229.60 万元，占总投资的 4.43%；建设期利息 11,550.00 万元，占总投资的 7.07%。项目总建设期为 24 个月，项目计划于 2022 年 7 月正式开工建设，预计 2024

年6月完工，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至2022年6月末，该项目尚未开工建设，处于建设前期的勘测及筹备中，已发生土地费、可研报告费、测绘费等前期费用合计9,326.13万元，投资完成率为5.71%。

（六）项目建设的背景和必要性

1、项目建设的背景

党的十九大提出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系，着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制，不断增强我国经济创新力和竞争力。

转向高质量发展这一论断的本质含义，就是我国经济已经从主要依靠增加物质资源消耗实现的粗放型高速增长，转变为主要依靠技术进步、改善管理和提高劳动者素质实现的集约型增长。

中国的经济发展，不再纠结经济增速快一点还是慢一点，而是以提高全要素生产率为抓手，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。

高质量发展阶段表现在产业结构上，是由资源密集型、劳动密集型产业为主向技术密集型、知识密集型产业为主转变；在产品结构上，由低技术含量、低附加值产品为主向高技术含量、高附加值产品为主转变；在经济效益上，由高成本、低效益向低成本、高效益的方向转

变；在生态环境上，由高排放、高污染向循环经济和友好型经济转变。最终将体现为国家经济实力不断增强，居民收入得到较快增加。

增长仅指经济总量的扩张；发展的内涵则更为丰富，是为了满足人民日益增长的美好生活需要。我国已解决了十几亿人的温饱问题，实现了全面小康，人民不仅对物质文化生活提出了更高要求，而且在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面的要求日益增长。因此，经济发展要从单纯追求总量扩展，转变为适应人们更高标准的、更加多样化的需求。

《中国制造 2025》提出“实行五大工程，包括制造业创新中心建设的工程、强化基础的工程、智能制造工程、绿色制造工程和高端装备创新工程”。

随着新一代宽带无线移动通信网国家科技重大专项（03 专项）成果转移转化试点示范基地落户鹰潭，2018 年 10 月江西省政府又出台《关于加快建设物联江西的实施意见》，鹰潭市将 03 专项试点示范工作作为一号工程来抓，编制了《移动物联网产业发展行动计划（2018-2020 年）》，举全市之力、聚全国之智，着力打造以移动物联网为特征、相关产业集群化创新发展的智慧新城，引领“物联江西”建设。

目前贵溪市产业结构不尽合理，服务业发展后劲有待加强。贵溪市产业发展不够协调，工业以铜产业为主，非铜产业规模普遍较小，规模以上工业企业实现主营业务收入中铜加工企业占 89.08%；服务业发展带动能力有待提升，目前贵溪市服务业增加值占全市地区生产总值比例低于全省平均水平。服务业发展后劲有待加强，集聚效应和示范引领作用尚未形成，其中省级现代服务业集聚区 9 个，营业收入

超 10 亿的只有 2 个；现代物流体系不够健全，综合配套服务体系有待完善，且缺乏大型物流龙头企业和大型商贸专业市场带动；旅游资源整合开发不够。

产业发展层次尚需提升，产业链有待完善。贵溪市企业生产初级产品较多，高附加值的“专、精、特、新”优势产品少，产业发展层次不高、竞争力不强。以铜产业为例，全市有 145 家铜工业企业，大型上市铜企业仅江铜一家，知名品牌铜企业产能仅占 10%，企业规模普遍不大；铜产品附加值低，铜精深加工发展相对缓慢，铜精深加工比例不到 50%。贵溪市企业间纵向联系和横向合作机制尚未完善，企业生产多集中在几个少数环节，协作配套能力不强，未真正形成有序竞争、配套协作、上下游完整的产业链条。例如铜产业多以中间产品为主，只有少数大型铜企业已形成供应链，其余约 80%是以中间产品形态销往外地；移动物联网产业在核心技术、产品的研发方面较为薄弱，其技术的运用广度和深度有待拓展。

贵溪市高端装备智能产业园拟打造成智能创新的工业平台、国家级产业转型示范区，该产业园以发展新材料、新能源等为主要内容，以智能制造和高端装备为两大主导产业，智能制造包括电子核心产业、智能零部件、智能测控装备及其他智能装备；高端装备包括数控机床、新能源汽车零配件、轨道交通装备以及其他高端装备生产。产业园区将以电子元器件为起点，集聚智能制造，延伸高端装备，衍生生产性服务，形成完善产业链。

为促进贵溪市产业转型升级，打破“一铜独大”的格局，更好地实施产城一体、创新驱动、人才先导等战略，特提出贵溪高端装备智能产业园（东区）建设项目。

2、项目建设的必要性

（1）项目的建设是全力推进城乡融合发展试验区的需要

2019年鹰潭市全域列入国家城乡融合发展试验区。《国家城乡融合发展试验区改革方案》提出“在试验区内选择一批产业园区或功能区，率先打造城乡产业协同发展先行区”。本项目作为贵溪市第一批高端装备智能产业园，是培育高端装备智能制造产业的重要一步，将打造成智能创新的工业平台、国家级产业转型示范区，项目的建设有利于推进城乡融合发展试验区的发展。

（2）项目的建设是实现“打造工业新城、实现智造兴市”目标和产业转型的需要

高端装备制造业是生产制造高技术、高附加值的先进工业设施设备的行业。高端装备主要包括传统产业转型升级和战略性新兴产业发展所需的高技术高附加值装备。高端装备制造业是以高新技术为引领，处于价值链高端和产业链核心环节，决定着整个产业链综合竞争力的战略性新兴产业，是现代产业体系的脊梁，是推动工业转型升级的引擎。

我国高端装备制造产业的发展将会是一个长期任务。据统计，我国目前在国际上具有优势的高端装备制造产业只有轨道交通与卫星等产业，在海洋工程装备、航空装备以及智能制造装备领域均较为落后。尤其是在我国制造业升级的战略前提下，智能装备制造业将会成为发展的重点。在自动化、信息化浪潮的推动下，整个制造业将会逐渐实现柔性化、数字化以及控制系统的高度集成。因此，将会在智能技术、智能控制组件领域催生大量的市场空间。

鹰潭市在推进城市工业快速发展的过程中，以促进全市工业高质

量发展为主线，以“打造工业新城、实现智造兴市”为目标，在全市工业战线集中力量打响“产业升级、平台升级、服务升级”三大攻坚战，努力构建以移动物联网等新兴技术为引领，新兴产业、先进制造业、生产性服务业协同发展的工业体系。实现工业投资总额、经济效益、创新能力、绿色水平的明显提升。募投项目的建设将为鹰潭市现代化工业发展提供有力的支撑。

（3）项目的建设是提高贵溪市制造业创新能力以及推进信息化与工业化深度融合的需要

项目的建设将进一步完善以企业为主体、市场为导向、政产学研用相结合的制造业创新体系。围绕产业链部署创新链，围绕创新链配置资源链，加强关键核心技术攻关，加速科技成果产业化，提高关键环节和重点领域的创新能力。加快推动新一代信息技术与制造技术融合发展，把智能制造作为信息化和工业化深度融合的主攻方向，着力发展智能装备和智能产品，推进生产过程智能化，培育新型生产方式，全面提升制造业的研发、生产、管理和服务的智能化水平。

3、项目所在区域工业地产去化周期情况

贵溪市工业地产主要位于江西贵溪经济开发区。江西贵溪经济开发区于2002年设立，2012年批准为省级重点工业园区，总体规划面积30.5平方公里（其中，南区16.7平方公里、北区13.8平方公里）。经过多年的发展，逐步形成以铜产业为首位产业的发展格局，先后被认定为全国绿化模范单位、省级生态工业园区、省级民营科技园、省级铜产业特色园区、江西省十大最具投资价值工业园区、江西省铜产业创新服务综合体、江西省第二批大众创业万众创新示范基地、“省返乡创业示范基地”，截至2021年6月末，约有经济组织645家，

生产企业 385 家，规模以上企业 139 家。贵溪经济开发区南区已建成标准厂房约 64 万 m²，已出租或出售面积约 44 万 m²，预计去化周期为 1.5 年。北区已建成标准厂房约 30 万 m²，已全部出租或出售。

4、项目拟引进新能源汽车零配件产业的合法合规性

铜在新能源汽车零配件中的使用非常广泛，电动汽车的驱动电机、电池、高压线束、空调换热系统等均使用铜材料，充电桩和充电站中的电力、充电设备（如变压器、各类电缆、装备用电线等）均离不开对铜的使用。本期债券募投项目所在地贵溪因铜设市，因铜兴市。依托贵溪传统的铜产业优势，本期债券募投项目拟引进的目标企业包含新能源汽车零配件产业，具体细分目标为新能源汽车产业领域的铝塑膜、铝箔、铜箔等锂电配件以及电机换向器、线缆线束、连接器、继电器、充电设备等各类新能源汽车零配件企业，相关项目的引进符合《汽车产业投资管理规定》的相关规定，具有合法合规性。

5、发行人所在地轨道交通装备产业基础及产业优势

贵溪市作为江西省重要的工业城市，市内已有多家轨道交通装备领域的相关企业，生产的产品包括车辆轴承、制动系统零部件、轨道交通接触网材料、电线电缆等，贵溪市在该产业领域已具备一定的产业基础。在产业优势方面，由于铜是轨道交通装备产业的关键基础材料之一，而贵溪市在铜产业领域已有数十年的发展历史，其铜产业的规模优势及工艺优势将为入驻企业的生产提供充足、高质量的原材料供应。此外，贵溪市便捷的交通网络以及成熟的物流运输体系也是其产业优势之一，经过数十年的工业发展，贵溪市已经在铁路、公路、水运、航空构成了一整套综合立体交通运输网络，并将打造赣东北地区最大陆港型国家物流枢纽，能够满足入驻企业的全方位物流需要。

最后，贵溪有华中电网主力电厂之一——贵溪火力发电厂，具有用电成本优势。

（七）项目建设的经济效益

根据本项目可行性研究报告测算，本项目的投资回收期为 14.56 年，内部收益率为 4.26%。本项目总投资 163,371.50 万元，项目运营期内预计可实现总收入 268,569.19 万元，预计可实现经营净收益 210,149.40 万元。本期债券存续期内本项目预计可实现总收入 86,907.53 万元，预计可实现经营净收益 75,949.40 万元。项目经济效益较好。

1、项目收入情况

本期债券募投项目建成经营后，项目的收入主要为高端装备智能产业园的出租及出售收入。募投项目计划于 2022 年 7 月正式开工建设，预计 2024 年 6 月完工，项目计划运营期为 2024 年至 2041 年。本项目收入测算主要以标准厂房的租售收入、物流仓储用房的租售收入、综合服务区配套服务用房的租售收入、停车位出租收入、物业管理费收入为计算基准数据。

（1）标准厂房总建筑面积的 70%用于出租，运营期前四年出租比例分别为 60%、70%、80%和 90%，运营期第五年及之后出租比例为 100%，出租的基准价格为 25.00 元/平方米·月，出租单价每年增长 3%；

标准厂房总建筑面积的 30%用于出售，计划于运营期的前五年全部出售完毕，按每年等比例出售测算，出售的基准价格为 3,100.00 元/m²。

项目运营期内，标准厂房租售可产生收入为 223,014.89 万元。

（2）物流仓储用房总建筑面积的 70%用于出租，运营期前四年出租比例分别为 60%、70%、80%和 90%，运营期第五年及之后出租比例为 100%，出租的基准价格为 18.00 元/平方米·月，出租单价每年增长 3%；

物流仓储用房总建筑面积的 30%用于出售，计划于运营期的前五年全部出售完毕，按每年等比例出售测算，出售的基准价格为 2,230.00 元/m²。

项目运营期内，物流仓储用房租售可产生收入为 12,877.43 万元。

（3）综合服务区配套服务用房总建筑面积的 70%用于出租，运营期前四年出租比例分别为 60%、70%、80%和 90%，运营期第五年及之后出租比例为 100%，出租的基准价格为 25.00 元/平方米·月，出租单价每年增长 3%；

综合服务区配套服务用房总建筑面积的 30%用于出售，计划于运营期的前五年全部出售完毕，按每年等比例出售测算，出售的基准价格为 3,100 元/m²。

项目运营期内，综合服务区配套服务用房租售可产生收入为 21,799.96 万元。

（4）园区内停车位全部用于出租，其中地面停车位出租基准价格为 5.00 元/次，地下停车位出租基准价格为 8.00 元/次，出租单价每年增长 3%。停车位运营期前两年出租比例分别为 40%和 50%，运营期第三年及之后出租比例为 60%。项目运营期内，园区内停车位出租可产生收入为 6,153.28 万元。

（5）园区内物业管理费单价为 0.5 元/平方米·月，物业管理面积为已出售面积和已出租面积之和。项目运营期内，园区内物业管理

费收入为 4,723.63 万元。

本期债券募投项目的标准厂房用于出租部分前四年的出租比例分别为 60%、70%、80%和 90%，运营期第五年及之后出租比例为 100%。本期债券募投项目主要的设施为标准厂房，物流仓储用房及综合服务配套服务用房为配套附属设施，故出租率预计与标准厂房保持一致。标准厂房出租率的合理性分析如下：

贵溪市工业地产主要位于江西贵溪经济开发区。江西贵溪经济开发区为省级重点工业园区，截至 2021 年 6 月末，贵溪经济开发区南区已建成标准厂房约 64 万 m²，为近 5 年内陆续建成，已出租或出售面积约 44 万 m²。本期债券募投项目标准厂房建筑面积为 40.02 万 m²，参考同区域其他工业厂房的去化情况，故预计募投项目的标准厂房可在 5 年内出租完毕。

同时，贵溪市一直把招商引资作为市重点任务，始终秉承“招商、安商、亲商、扶商”的理念。尤其是近年来，贵溪市为实现经济结构和产业转型的改革目标，围绕着绿色新能源、智能制造、循环经济等产业开展了多次招商引资会议，并取得了良好的成效，先后与江苏柠禾新材料有限公司、西安穿越光电科技有限公司、阿苏农旅投资发展（深圳）有限公司、江西讯凯精密制造有限公司、海尔数字科技（西安）有限公司、深圳市欧菲投资控股有限公司等多家国内大型企业签订了招商引资协议或合作协议。贵溪市的招商政策为本期债券募投项目的企业入驻提供了良好的生态基础，同时也为园区内厂房的出租提供了一定的保障。

此外，通过对募投项目运营期内的收益测算进行压力测试，得出在加压 10%的情况下，本期债券存续期内，募投项目预计经营净收益

合计为 60,658.32 万元，仍可覆盖项目拟使用募集资金的债券利息；项目运营期内经营性净收益为 171,080.65 万元，仍可覆盖项目总投资。在加压 25%的情况下，本期债券存续期内，募投项目预计经营净收益合计为 40,805.96 万元，仍然能够覆盖募投项目拟使用募集资金的债券利息。压力测试详见本章之“三、募投项目具体情况”之“（七）项目建设的经济效益”之“5、项目收益可实现性分析”。因此，假设未来募投项目的实际出租率与预计情况不能保持一致，在一定偏离范围内，募投项目的净收益仍可保证对项目利息的覆盖。

表4-7 项目运营收入测算情况表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期							项目运营期 合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	债券存续 期合计	2029 年 至 2041 年	
1	标准厂房出售收入	-	-	7,443.72	7,443.72	7,443.72	7,443.72	7,443.72	37,218.60	-	37,218.60
2	标准厂房出租收入	-	-	5,042.52	6,059.43	7,132.81	8,265.15	9,459.00	35,958.91	149,837.38	185,796.29
3	物流仓储用房出售收入	-	-	429.50	429.50	429.50	429.50	429.50	2,147.50	-	2,147.50
4	物流仓储用房出租收入	-	-	291.21	349.94	411.93	477.32	546.27	2,076.67	8,653.28	10,729.94
5	配套服务用房出售收入	-	-	727.63	727.63	727.63	727.63	727.63	3,638.15	-	3,638.15
6	配套服务用房出租收入	-	-	492.91	592.32	697.24	807.93	924.63	3,515.03	14,646.77	18,161.80
7	地面停车位出租收入	-	-	28.80	37.08	45.83	47.21	48.62	207.54	770.21	977.75
8	地下停车位出租收入	-	-	152.45	196.28	242.60	249.88	257.37	1,098.58	4,076.96	5,175.53
9	物业管理费收入	-	-	135.77	172.54	209.31	246.08	282.85	1,046.55	3,677.08	4,723.63
10	总收入	-	-	14,744.51	16,008.44	17,340.57	18,694.42	20,119.59	86,907.53	181,661.68	268,569.19

2、项目可比价格情况

（1）标准厂房出租单价分析

经查询江西省类似标准厂房出租价格信息，情况如下：贵溪市鸿塘镇厂房出租价格为 30.00 元/平方米·月、赣州市砂石镇标准厂房出租价格为 30.00 元/平方米·月、上饶市玉山县标准厂房出租价格为 30.00 元/平方米·月、湖北省宜昌市权江市（县级市）标准厂房出租价格为 30.00 元/平方米·月。参照以上价格，考虑结合区位因素、生态景观、区域规划、地形地质、容积率、交通状况、配套因素及产业聚集程度，对以上厂房出租价格分别赋予不同的权重，得出综合单价为 30.00 元/平方米·月，本次测算采用保守性原则，本项目标准厂房出租价格按 25.00 元/平方米·月，出租单价每年增长 3%。

（2）标准厂房出售单价分析

经查询江西省类似标准厂房出售价格信息，情况如下：抚州市高新区标准厂房出售价格为 3,333.00 元/平方米、抚州市国科健康（东乡）产业园出售价格为 3,000.00 元/平方米。参照以上价格，考虑结合区位因素、生态景观、区域规划、地形地质、容积率、交通状况、配套因素及产业聚集程度，对以上厂房出售价格分别赋予不同的权重，得出综合单价为 3,166.50 元/平方米。本次测算采用保守性原则，本项目标准厂房出售价格按 3,100.00 元/平方米。

（3）物流仓储用房出租单价分析

经查询江西省类似物流仓储用房出租价格信息，情况如下：余江城区国际物流城仓库出租单价为 20.40 元/平方米·月、萍乡市安源区仓库出租单价为 19.80 元/平方米·月、九江市庐山市仓库出租单价为 18.00 元/平方米·月。参照以上价格，考虑结合区位因素、生态景观、

区域规划、地形地质、容积率、交通状况、配套因素及产业聚集程度，对以上物流仓储用房出租价格分别赋予不同的权重，得出综合单价为18.75元/平方米·月，本次测算采用保守性原则，本项目物流仓储用房出租价格按18.00元/平方米·月，出租单价每年增长3%。

（4）物流仓储用房出售单价分析

由于目前同区域暂无类似仓储用房出售信息，物流仓储用房出售单价测算参照标准厂房出租价格与出售价格的租售比（1:124）进行计算。物流仓储用房出租价格为18元/平方米·月，计算得出物流仓储用房出售价格为2,232.00元/平方米。

3、项目运营成本

项目运营成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费及其他管理费用等。本项目运营期运营成本情况如下：

表4-8 项目运营成本测算情况表

单位：万元

序号	项目	建设期 (2022 年 -2023 年)	运营期							项目运营 期合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	债券存续 期合计	2029 年 至 2041 年	
1	外购燃料及动力费	-	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	225.90	587.34	813.24
2	工资及福利费	-	512.06	512.06	512.06	536.64	536.64	2,609.46	7,787.04	10,396.50
3	修理费	-	200	200	200	200	200	1,000.00	2,071.52	3,071.52
4	其他管理费用	-	102.41	102.41	102.41	107.33	107.33	521.89	1,557.44	2,079.33
合计	-	-	859.65	859.65	859.65	889.15	889.15	4,357.25	12,003.34	16,360.59

4、项目净收益分析

本期债券募投项目总投资163,371.50万元。本期债券存续期内募投项目经营净收益共计75,949.40万元。本次债券注册金额为15亿元，其中，11亿元拟用于募投项目，4亿元拟用于补充营运资金。本次债券存续期内，募投项目经营净收益总额能够覆盖项目的债券利息，整体覆盖倍数为1.97倍，对本次债券全部利息也能有较好的覆盖，覆盖倍数为1.45倍。根据项目可研报告，本次债券募投项目运营期为18年，运营期内项目经营净收益总额对总投资的覆盖倍数为1.29倍。存续期内项目收益对债券利息的保障情况如下（本期债券利率按照7.00%计算）：

表4-9 项目存续期收益覆盖情况及债券本息测算表

单位：万元

项目	债券存续期								项目运营 期合计
	2022年 (建设期)	2023年 (建设期)	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	债券存续 期合计数	
项目收入	-	-	14,744.51	16,008.44	17,340.57	18,694.42	20,119.59	86,907.53	268,569.19
运营成本	-	-	859.65	859.65	859.65	889.15	889.15	4,357.25	16,360.59
税金及附加	-	-	1,044.33	1,174.71	1,312.58	1,457.98	1,611.28	6,600.88	42,059.20
项目经营 净收益	-	-	12,840.53	13,974.08	15,168.34	16,347.29	17,619.16	75,949.40	210,149.40
以债券本金15亿元计算									
应还本金	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	150,000.00	-
应还利息	10,500.00	10,500.00	10,500.00	8,400.00	6,300.00	4,200.00	2,100.00	52,500.00	-
还本付息 总额	10,500.00	10,500.00	40,500.00	38,400.00	36,300.00	34,200.00	32,100.00	202,500.00	-
以项目本金11亿元计算									
应还项目 本金	-	-	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	110,000.00	-
应还项目 利息	7,700.00	7,700.00	7,700.00	6,160.00	4,620.00	3,080.00	1,540.00	38,500.00	-

还本付息 总额	7,700.00	7,700.00	29,700.00	28,160.00	26,620.00	25,080.00	23,540.00	148,500.00	-
净收益总额对债券利息的覆盖倍数（以本金 15 亿元计算）								1.45	-
净收益总额对项目利息的覆盖倍数（以本金 11 亿元计算）								1.97	-
总投资								163,371.50	-
运营期内项目经营净收益总额								210,149.40	-
运营期内项目经营净收益对总投资的覆盖倍数								1.29	-
债券利率按 7% 假设计算									

本次债券存续期内，募投项目净收益不足以覆盖本次债券用于项目建设部分的债券本息和，资金缺口金额为 72,550.60 万元，发行人将通过以下资金安排偿付：

（1）营业收入

最近三年，发行人分别实现营业收入 54,209.76 万元、58,702.65 万元和 78,781.69 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 17,010.29 万元、17,824.67 万元及 22,657.74 万元，最近三年营业收入和盈利能力均保持在较好水平。发行人作为贵溪市重要的基础设施建设主体，承担众多重要工程建设，未来将持续获得政府支付的项目代建费。

（2）流动资产变现收入

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人流动资产总计 1,296,575.74 万元，其中货币资金账面价值为 15,202.83 万元，存货账面价值为 960,899.97 万元，必要时也可以通过将流动资产变现的方式来补充偿债资金。

（3）外部融资

发行人在国内各大银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好

的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（4）政府补贴收入

发行人作为贵溪市基础设施建设领域的主要投资建设主体，受到贵溪市政府在资产注入、补贴收入等方面的大力支持，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人计入其他收益科目的政府补助分别为 10,000.00 万元、14,000.00 万元和 20,000.07 万元。随着贵溪市的经济发展，工业化和城镇化进程的加快，贵溪市政府将继续在补贴、政策方面给予公司大力支持。

（5）第三方担保机构为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券计划发行规模为人民币 7.20 亿元，由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供担保增信。在发行人不能全额兑付本期债券本息时，重庆三峡融资担保集团股份有限公司将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

5、项目收益可实现性分析

根据本项目整体规划定位，计划出租对象主要为电子核心产业、智能零部件、智能测控装备及其他智能装备的智能制造企业及生产数控机床、新能源汽车零配件、轨道交通装备及其他高端装备企业。为

实现经济结构和产业转型升级目标,更好地实施产城一体、创新驱动、人才先导、金融主推、全球链接五项战略,近年来,贵溪市着力培育壮大高端智能制造、绿色照明、数字经济等主导产业,以及新材料、电子信息、电商物流等新兴产业,加快形成“1+3+N”产业集群,着力引进和培育一批有市场竞争力的龙头企业,在政策支持、招商引资等方面全力配合支持发行人打造高端装备智能产业园,预计未来项目收益具有可实现性。

同时,为支持募投项目未来的企业入驻,贵溪市政府已召开了多次招商引资会议,并取得了良好的成效。目前,贵溪市政府及有关部门已与江苏柠禾新材料有限公司、西安穿越光电科技有限公司、阿苏农旅投资发展(深圳)有限公司、江西讯凯精密制造有限公司、海尔数字科技(西安)有限公司、深圳市欧菲投资控股有限公司等多家公司签订了《招商引资协议》、《合作框架协议》或《项目投资合作协议》,相关企业入驻贵溪高端装备智能产业园(东区)后,预计出租的厂房面积合计约为 10 万 m²。

出于谨慎性考虑,对本项目运营期内的收益测算进行压力测试如下:

①加压 10%

假设用于出租的标准厂房、物流仓储用房、配套服务用房、地面停车位、地下停车位出租率及出租价格均下降 10%，用于出售的标准厂房、物流仓储用房、配套服务用房每年出售比例及出售价格均下降 10%（运营期前五年内每年出售比例下降至 18%，第六年出售比例为 10%），则募投项目的运营收益测算情况如下：

单位：万元

项目	债券存续期								项目运营期 合计
	2022 年（建设期）	2023 年（建设期）	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	债券存续期 合计数	
标准厂房出售收入	-	-	6,029.41	6,029.41	6,029.41	6,029.41	6,029.41	30,147.07	33,496.74
标准厂房出租收入	-	-	4,084.44	4,908.14	5,777.58	6,694.77	7,661.79	29,126.72	150,495.06
物流仓储用房出售收入	-	-	347.89	347.89	347.89	347.89	347.89	1,739.47	1,932.74
物流仓储用房出租收入	-	-	235.88	283.45	333.66	386.63	442.48	1,682.10	8,691.24
配套服务用房出售收入	-	-	589.38	589.38	589.38	589.38	589.38	2,946.91	3,274.34
配套服务用房出租收入	-	-	399.26	479.78	564.76	654.42	748.95	2,847.17	14,711.05
地面停车位出租收入	-	-	23.33	30.03	37.12	38.24	39.38	168.11	791.94
地下停车位出租收入	-	-	123.48	158.98	196.50	202.40	208.47	889.84	4,192.26
物业管理费收入	-	-	109.97	139.76	169.54	199.33	229.11	847.71	3,925.42
项目收入	-	-	11,943.05	12,966.83	14,045.86	15,142.47	16,296.87	70,395.08	221,510.80
运营成本	-	-	793.69	793.69	793.69	820.23	820.23	4,021.52	15,031.67

税金及附加	-	-	919.65	1,025.21	1,136.89	1,254.66	1,378.83	5,715.24	35,398.48
项目经营净收益	-	-	10,229.71	11,147.93	12,115.29	13,067.58	14,097.81	60,658.32	171,080.65
净收益总额对债券利息的覆盖倍数（以本金 15 亿元计算）								1.16	-
净收益总额对项目利息的覆盖倍数（以本金 11 亿元计算）								1.58	-
总投资								163,371.50	-
运营期内项目经营净收益总额								171,080.65	-
运营期内项目经营净收益对总投资的覆盖倍数								1.05	-

综上，在加压 10%的情况下，本次债券存续期内，募投项目预计经营净收益合计为 60,658.32 万元，能够覆盖项目拟使用募集资金的债券利息；该项目运营期内经营性净收益为 171,080.65 万元，可覆盖项目总投资。

②加压 25%

假设用于出租的标准厂房、物流仓储用房、配套服务用房、地面停车位、地下停车位出租率及出租价格均下降 25%，用于出售的标准厂房、物流仓储用房、配套服务用房每年出售比例及出售价格均下降 25%（运营期前五年内每年出售比例下降至 15%，第六年出售比例为 25%），则募投项目的运营收益测算情况如下：

单位：万元

项目	债券存续期								项目运营期合计
	2022 年（建设期）	2023 年（建设期）	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	债券存续期合计数	
标准厂房出售收入	-	-	4,187.09	4,187.09	4,187.09	4,187.09	4,187.09	20,935.46	27,913.95

标准厂房出租收入	-	-	2,836.42	3,408.43	4,012.21	4,649.14	5,320.69	20,226.89	104,510.46
物流仓储用房出售收入	-	-	241.59	241.59	241.59	241.59	241.59	1,207.96	1,610.62
物流仓储用房出租收入	-	-	163.81	196.84	231.71	268.49	307.28	1,168.13	6,035.59
配套服务用房出售收入	-	-	409.29	409.29	409.29	409.29	409.29	2,046.47	2,728.62
配套服务用房出租收入	-	-	277.26	333.18	392.20	454.46	520.10	1,977.20	10,216.01
地面停车位出租收入	-	-	16.20	20.86	25.78	26.55	27.35	116.74	549.96
地下停车位出租收入	-	-	85.75	110.41	136.46	140.56	144.77	617.95	2,911.29
物业管理费收入	-	-	76.37	97.05	117.74	138.42	159.10	588.69	2,863.88
项目收入	-	-	8,293.79	9,004.74	9,754.07	10,515.60	11,317.27	48,885.48	159,340.37
运营成本	-	-	694.74	694.74	694.74	716.86	716.86	3,517.94	13,038.31
税金及附加	-	-	757.24	830.47	908.02	989.81	1,076.04	4,561.57	26,721.15
项目经营净收益	-	-	6,841.81	7,479.54	8,151.31	8,808.94	9,524.37	40,805.96	119,580.90
净收益总额对项目利息的覆盖倍数（以本金 11 亿元计算）									1.06

综上，在加压 25%的情况下，本期债券存续期内，募投项目预计经营净收益合计为 40,805.96 万元，能够覆盖项目拟使用募集资金的债券利息。

6、新冠疫情影响的分析

2020年初爆发的新冠肺炎疫情致使全国各行各业均遭受了不同程度的影响，疫情较为严重时期，国家和地方相继出台并执行了延迟复工、交通管制等较为严格的防疫管控措施，截至目前，我国的新冠肺炎疫情已得到有效控制，但募投项目自动工至建成完工并投入运营所需周期较长，后续疫情发展仍存在不确定性。募投项目以发展新材料、新能源等为主要内容，以智能制造和高端装备为两大主导产业，由于智能制造和高端装备制造行业产业链较长，疫情停工及后续上下游复工复产的衔接均会对其生产经营产生较大冲击。如果未来出现疫情反复、局部地区管控加严等情形，可能导致本项目建成后各项设施出租、出售比率下降。

三、相关承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺，在本期债券存续期内收到的本期债券募投项目收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

发行人承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

发行人承诺本期债券募集资金将严格按照注册的用途使用，不得擅自挪作他用，不用于弥补亏损和非生产性支出，也不用于房地产买卖、股票买卖以及期货等高风险投资。若变更募集资金用途，将按照相关

规定履行变更手续。

四、募集资金管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。发行人将严格按照经国家发改委注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

发行人将成立本期债券偿付工作组，安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人计划财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确

保资金做到专款专用。同时，发行人聘请了中国工商银行股份有限公司贵溪支行为监管银行对本期债券募集资金使用进行监管，签订了《2021 年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致；对于不符合募集资金用途的资金使用，监管银行有权予以拒绝，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全及规范。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：贵溪市新铜都投资经营有限公司

住所：江西省贵溪市建设大道

法定代表人：郑卫锋

注册资本：90,000.00 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

设立（工商注册）日期：2012年7月19日

统一社会信用代码：91360681598884700X

联系方式：0701-3796783

传 真：0701-3796783

信息披露责任人：郑卫锋

邮政编码：335499

经营范围：许可项目：各类工程建设活动，房地产开发经营（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）一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），贸易经纪，国内贸易代理，土地整治服务，土地使用权租赁，资产评估，非居住房地产租赁，住房租赁，环保咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至2021年12月31日，公司资产总计1,621,102.61万元，负

债合计 817,657.71 万元，所有者权益合计 803,444.90 万元，资产负债率为 50.44%；2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司分别实现营业收入 54,209.76 万元、58,702.65 万元及 78,781.69 万元，实现净利润 17,010.29 万元、17,824.67 万元及 22,657.74 万元，最近三年平均净利润为 19,164.23 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人系 2012 年 7 月 13 日，经贵溪市人民政府《关于设立贵溪市新铜都投资经营有限公司的批复》（贵府字〔2012〕34 号）批准，由贵溪市财政（国资）局于 2012 年 7 月 19 日以货币形式出资设立的有限责任公司，设立时注册资本为人民币 2,000.00 万元，实收资本人民币 2,000.00 万元。本次出资业经江西鹰潭同信会计师事务所有限公司出具的鹰同信所验字[2012]第 526 号验资报告验证。

（二）发行人注册资本变动情况

2012 年 12 月，根据贵溪市新铜都投资经营有限公司出具的《出资人决议》，贵溪市财政局向发行人增资 8,000.00 万元。本次出资业经江西鹰潭同信会计师事务所有限公司出具的鹰同信验字[2012]第 969 号验资报告验证。本次增资后，发行人注册资本增加至 10,000.00 万元。

2016 年 4 月，根据《贵溪市人民政府关于同意新铜都公司和兴贵公司变更股东的批复》（贵府字〔2016〕19 号）及《贵溪市新铜都投资经营有限公司出资人决议》，发行人股东由贵溪市财政局变更

为贵溪市国有资产管理局。

2017年9月，根据《贵溪市新铜都投资经营有限公司股东会决议》，发行人增加注册资本至12,540.00万元，其中贵溪市国有资产管理局认缴10,000.00万元，占股79.75%；中国农发重点建设基金有限公司认缴615.00万元，占股4.90%（中国农发重点建设基金有限公司以货币形式出资人民币15,300.00万元，其中615.00万元计入注册资本，14,685.00万元计入资本公积）；国开发展基金有限公司认缴1,925.00万元，占股15.35%（由国开发展基金有限公司以货币形式出资人民币47,800.00万元，其中1,925.00万元计入注册资本，45,875.00万元计入资本公积）。

2020年4月，根据《贵溪市新铜都投资经营有限公司股东会决议》，发行人注册资本由12,540.00万元增加至40,293.51万元，其中贵溪市国有资产管理局增加出资额27,753.51万元。

2021年8月，根据《贵溪市新铜都投资经营有限公司股东会决议》，发行人注册资本由40,293.51万元增加至90,000.00万元，其中贵溪市国有资产管理局增加出资额46,573.16万元。

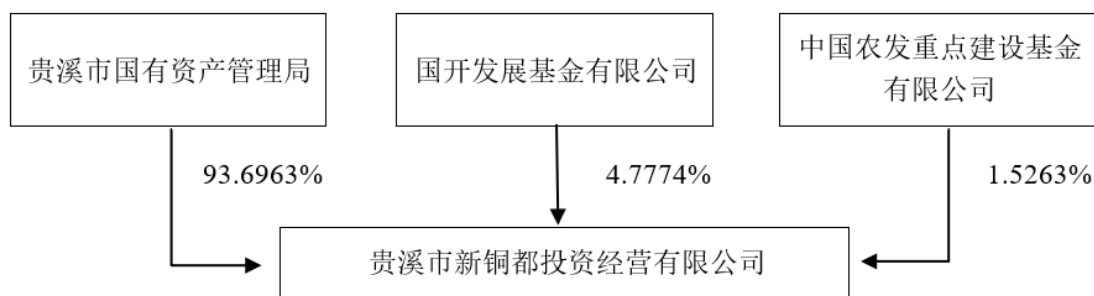
截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为90,000.00万元人民币，贵溪市国有资产管理局持有发行人93.6963%股权，为发行人的控股股东和实际控制人。

发行人报告期内未发生导致主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人为贵溪市国有资产管理局。

截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有的发行人股权不存在被质押及任何争议的情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的子公司情况

截至2021年末，发行人纳入合并范围的子公司公司有1家，情况如下：

表5-1 发行人纳入合并范围子公司情况

单位：%

参股企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
鹰潭市维康成建设有限责任公司	鹰潭	鹰潭	商务服务业	100.00	-	新设

注：截止2021年12月31日，该公司还未建账，无财务数据。

鹰潭市维康成建设有限责任公司成立于2021年9月27日，注册资本21,004.85万元人民币，为发行全资控股子公司，经营范围为：许可项目：建设工程施工，房地产开发经营，道路货物运输（不含危

险货物）（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）一般项目：工程管理服务，建筑材料销售，物业管理，园林绿化工程施工，土石方工程施工，市政设施管理，广告制作，广告设计、代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）参股子公司

截至 2021 年末，发行人主要参股公司 1 家，具体情况如下：

表5-2 发行人主要参股公司情况

单位：万元，%

序号	参股企业名称	注册资本	参股比例
1	贵溪市民间融资登记服务中心有限公司	1,000.00	30.00

贵溪市民间融资登记服务中心有限公司成立于 2015 年 9 月 21 日，注册资本 1,000.00 万元人民币，为发行人参股子公司，发行人参股比例为 30%，主要从事：民间融资信息登记、信息咨询、信息发布，融资对接服务，民间融资登记法律服务。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）公司治理

发行人按照有关法律法规，建立了规范的法人治理结构，发行人设立了股东会、董事会、监事会和经营管理机构。

1、股东会

发行人股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，主要行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员3人。董事会成员的任期每届为3年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长1人，由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员3人。监事的任期每届为3年，任期届满，连选可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。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、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（5）向股东会会议提出提案；

（6）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、公司经理

公司设经理1名。经理对公司董事会负责，行使以下职权：

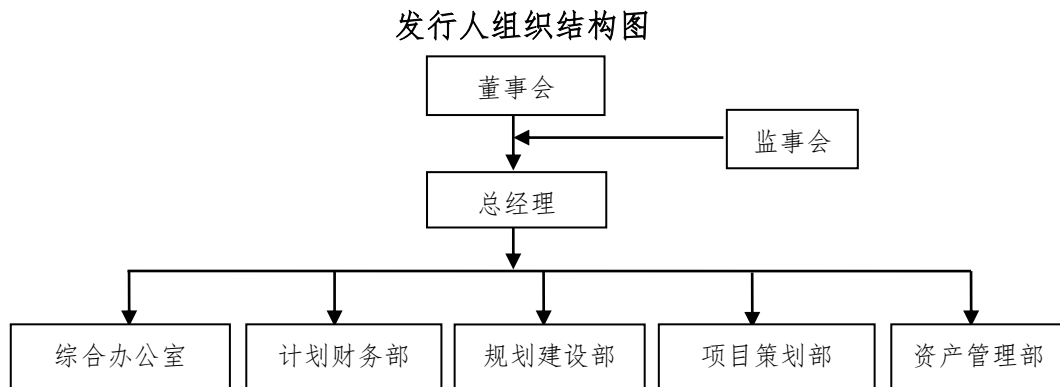
（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（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) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 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。

（二）组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



发行人下设了综合办公室、计划财务部、规划建设部、项目策划部、资产管理部五个职能部门。各部门主要职能如下：

1、综合办公室

草拟工作计划、报告和总结；收集、处理、反馈工作信息；审核公文，负责文字材料的打（复）印、校对、装订。协调内外工作关系，处理内部事务；服务中心工作，接待来访人员、单位来客；负责档案管理、保密工作和公司财产、环境卫生管理；负责公司印章、证件的管理使用；督办事项：包括办理上级督办事项、公司董事会和经理办

公会议决定及领导交办的事项；负责文件、信件、报刊的收发；处理来文、来函，提出初审意见；负责公司党务、人事、宣传工作，组织政治、业务学习及员工的教育培训工作，协抓工、青、妇、综合治理工作；抓好单位考勤、职工年度考核和日常考核工作，拟定奖惩办法及奖金、补贴分配方案；负责公司固定资产的购置、登记、保管及办公用品的采购、发放和统一管理；完成公司领导交办的其它工作。

2、计划财务部

负责编制年度财务预算和资金使用计划方案；按会计制度、财务制度进行会计核算；开展财务分析，提出季度、年度财务分析报告；严格执行项目资金管理办法，申报、审核、拨付项目建设资金；负责对投资项目资金使用跟踪监管及公司财务收支审计工作；负责审核公司各类财务开支，加强项目成本、费用控制；按照相关部门要求，及时公布相关财务信息；提出公司收益分配预案及执行收益分配方案；办理项目财务报批手续和已竣工项目资产移交财务手续；建立健全财务档案，做好财务信息保密工作；加强对公司财务印鉴、各类票据、有价证券、现金、财务账册管理工作，维护公司资产安全；完成公司领导交办的其它工作。

3、规划建设部

编制公司年度项目投资计划和工程建设计划；按权限负责工程运作的城市基础设施建设等项目的项目评估、手续报批、立项、设计、招标、预决算和施工管理工作；对工程现场实行四控制、两管理、一协调；做好成本控制、安全控制、质量控制、进度控制；做好合同管

理、信息管理；做好与主管部门、设计单位、监理单位、地勘单位、施工单位及相关部门的协调工作；负责工程中变更的审核，对公司建设项目的工程质量、施工安全、竣工验收等环节进行管理、监督、协调；掌握项目建设的运行情况，对项目实施过程中各类重要情况和动态做到及时掌握，及时汇报并提出工作建议；参与建设项目资金使用和管理；组织公司建设项目验收工作，协调施工方做好项目竣工决算审计工作；负责公司项目投资建设资料及原始凭证的收集、归档；做好安全生产监督、检查和管理的工作；建立好项目工程台账及农民工工资欠薪工作台账；完成公司领导交办的其它工作。

4、项目策划部

每年度初根据计划财务部、规划建设部资金预算制定投融资计划；根据年度投融资计划开展具体投融资工作；债务管理：负责公司日常债务的管理，包括融资档案的管理、融资台账的编制、还款计划的编制等；融资政策的收集：负责定期或不定期收集、整理并研究平台融资相关政策，确保融资方案可行性；年度审计及迎检工作：负责配合计划财务部每年度的年报审计工作以及每年度监管部门的迎检工作；完成公司领导交办的其他工作。

5、资产管理部

负责草拟年度资产经营计划；负责政府授权的国有资产经营及股权投资运营管理，确保国有资产保值增值；负责公司房屋租赁和租金收缴工作；参与公司资产合并、转让、收购、置换等工作；负责政府授权的经营性土地整理开发、出让，制定年度经营性土地出让经营计

划；及时掌握土地存量、价格动态，掌握土地利用现状、规划情况，提出具体运营方案并组织实施；做好公司土地及房屋等资产的安全监管；开展城市建设项目中介、信息服务、贸易代理及建筑材料、工程机械经营工作；完成公司领导交办的其它工作。

（三）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事、监事的权利和责任，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度涵盖了资金管理、资产管理、财务管理等公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务核算及财务管理工作，提高会计信息质量，促进公司经营业务的发展，根据《中华人民共和国会计法》和《企业财务会计报告条例》等财务会计法规的要求，结合发行人实际情况，特制定财务管理制度。

公司财务实行“统一制度、统一审批、统一核算”的管理办法。财务管理体系中各层级、各岗位按照相应的职责和权限履行财务管理职责，承担相应的责任。公司设立计划财务部，并配备专职财务人员，全面负责整个公司财务管理工作。

为了规范财务报告，保证财务信息的真实、准确、完整，公司统

一执行国家制定的会计法律法规、《企业会计准则》及公司制定的会计政策和会计估计，按照统一口径进行会计核算和编制财务会计报告，定期完成公司财务预测和财务分析工作。

2、资产管理制度

为了加强公司固定资产、存货和产权证等管理，保证公司资产安全和完整，充分发挥资产使用效能，发行人制定了资产管理制度。发行人综合办公室负责对公司固定资产、土地使用权实物管理及所有产权证的管理，发行人资产管理部负责对公司资产的价值管理，使用部门负责对公司资产的使用管理。

3、资金管理制度

为理顺发行人资金流转程序，有效利用资金资源，降低资金运行成本，保障公司经营活动的顺利运行，维护发行人资金信誉，加强资金监督机制，根据发行人管理特点，制定了资金管理制度。

公司资金管理实行“计划管理、统一审批、集中运用、收支平衡”的原则，在保证资金流动性和安全性的前提下，减少资金的闲置和低效，提高资金收益水平。公司计划财务部负责建立和完善公司资金收支内部控制制度，组织资金管理检查。

4、工程管理制度

为顺利推进贵溪市重点工程建设，加强工程管理，使工程建设管理规范化、程序化、制度化，发行人特制定如下七项工程管理制度：

（1）施工现场管理人员考勤制度；（2）工程管理联系制度；（3）现场签证制度；（4）工程设计变更管理制度；（5）工程计量及工程

款支付制度；（6）工程款使用督查制度；（7）廉政制度。

5、合同管理制度

为了实现依法治理企业，促进发行人对外经济活动的开展，规范对外经济行为，提高经济效益，防止不必要的经济损失，根据国家有关法律规定，发行人制定了合同管理制度。

6、总经理办公会议制度

为了充分发扬民主，提高发行人决策效能，广泛调动公司班子成员认真履行职责，齐心协力谋事创业的积极性，推动公司又好又快发展，发行人制定了总经理办公会议制度。总经理办公会议或总经理办公扩大会议的内容，由总经理决定。

7、绩效管理制度

为充分发挥津补贴绩效工资的作用，进一步提高工作效率，规范日常管理，着力解决工作作风上的“庸、懒、散”问题，领导作风上的“假、浮、蛮”问题，为政不廉上的“私、奢、贪”问题，创建优质高效的政务和服务环境，打造一支作风优良、廉洁高效的干部队伍，树立单位良好的形象，结合公司实际情况，公司对机关干部职工进行全面考核，并根据考核结果发放津补贴和绩效工资，发行人制定了绩效管理制度。发行人围绕“德、能、勤、绩、廉”五个方面，结合单位工作特点和实际情况，实行百分制考核。发行人成立绩效工资发放考核领导小组，组长由公司总经理担任，成员由各部主任组成，下设办公室，负责绩效工资考核工作的具体事宜。

8、关联交易管理制度

发行人为了保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》相关规定，结合公司实际情况，制定了关联交易管理制度。公司所有关联交易均严格执行关联交易管理制度中对关联交易的规定，公司关联交易的定价遵循公平合理、平等互利的原则。所有关联交易均履行了必要的审批和决策程序，为公司业务经营提供了稳定的运营保障。

（四）发行人独立性

发行人具有独立的法人资格，具有与控股股东严格分开的独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，具有完备的公司治理结构，自主经营，自负盈亏。发行人的独立性表现在以下五个方面。

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营部门和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

2、资产独立

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，合法拥有与发行人自身业务经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情形。

3、人员独立

发行人按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。发行人董事、监事和高级管理人员的产生符合法律、法规及《公司章程》的要求。发行人设有独立的管理机构负责人事、劳资、培训等工作，拥有一套完整、系统的管理制度和规章。

4、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事、监事和高级管理人员依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各职能部门均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

5、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户和规范的财务核算体系，并依法独立纳税登记和申报纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，与控股股东的财务系统有效隔离。控股股东和实际控制人并不能越过《公司法》、《公司章程》等规定行使其股东权利，不存在控股股东干预财务管理的情况。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）基本情况

截至 2021 年末，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

表5-3 发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	任期起止日期
郑卫锋	董事长、总经理	男	2019.7.25-2022.7.24
陈韦均	职工董事、副总经理、财务总监	男	2020.4.17-2023.4.16
程严琼子	董事、副总经理	女	2021.1.2-2023.4.16
张梅	监事会主席	女	2022.4.19-2027.4.19
夏长寿	监事	男	2022.4.19-2027.4.19
罗会成	监事	男	2022.4.19-2027.4.19

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定。发行人为国有企业，不存在董事、监事及高级管理人员持有发行人股权的情况。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

郑卫锋，男，1986年10月出生，本科学历。曾任贵溪市国库集中支付中心核算会计，贵溪市财政局国库科科长，贵溪市文坊镇财政所副所长，贵溪市财政局税政科科长，鸿塘镇党委委员，现任公司董事长、总经理。郑卫锋为参公编制人员，其未在发行人处领取薪资。

陈韦均，男，1983年9月出生，本科学历。曾任贵溪市财政局预算国库科科长，贵溪市财政局非税科科长，金屯镇财政所所长、纪检干事，鸿塘镇财政所所长、纪检干事，贵溪市城投公司党组成员、副总经理，现任公司职工董事、副总经理、财务总监。

程严琼子，女，1984年3月出生，硕士学历。曾任江西贵溪经济开发区管委会规划建设科副科长、江西贵溪经济开发区管委会四级主任科员、公司规划建设部部长，现任公司董事、副总经理。

2、监事会成员

张梅，女，1971年1月出生，大专学历。曾任江西六国化工有限公司出纳、销售会计、材料成本会计，贵溪市城市建设投资开发公司财务部主任，现任公司监事会主席（职工监事）。

夏长寿，男，1980年5月出生，本科学历。曾任贵溪市冷水镇教师，贵溪市城投公司（建设资金办）科员，贵溪市城投公司办公室副主任、党办主任、党支部书记，现任公司监事。

罗会成，男，1965年10月出生，大专学历。曾于武警水电第二总队服兵役，现任贵溪市财政局贵溪市城市建设资金管理办公室主任，兼任公司监事。罗会成为参公编制人员，其未在发行人处领取薪资。

3、高级管理人员

郑卫锋，总经理，简历参见“董事简历”部分。

陈韦均，副总经理，简历参见“董事简历”部分。

程严琼子，副总经理，简历参见“董事简历”部分。

（三）董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员中，除郑卫锋、罗会成为参公编制人员外，公司其余董事、监事及高级管理人员均不具有公务员或参公管理人员身份，符合公司法及公司章程相关规定。郑卫锋、罗会成为参公编制人员，自任职以来，未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权和其他额外收益，其任职情况符合《公司法》、《公务员法》规定。

（四）现任董事、监事及高级管理人员任职合法合规性

公司非职工董事和非职工监事由股东会决议产生，职工董事和职工监事由职工代表大会、职工大会选举产生。发行人的高管均具有合法的任职资格，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及《公司法》、公司章程等相关要求。

七、发行人主营业务情况分析

（一）发行人营业情况

经过多年发展，发行人已经成为贵溪市基础设施建设和国有资产经营的重要主体，主要承担贵溪市内基础设施建设、房屋租赁和土地一级开发等工作。发行人主营业务涵盖基础设施代建、租赁等。最近三年，发行人分别实现主营业务收入54,209.76万元、58,702.65万元和78,781.69万元。

报告期内，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表5-4 最近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	项目	营业收入	营业收入占比	营业成本	毛利润	毛利润占比	毛利率
2021 年	基础设施代建	57,186.00	72.59%	51,203.43	5,982.58	56.01%	10.46%
	租赁	5,728.38	7.27%	1,031.79	4,696.60	43.97%	81.99%
	供应链	15,867.30	20.14%	15,866.12	1.18	0.01%	0.01%
	合计	78,781.68	100.00%	68,101.34	10,680.34	100.00%	13.56%
2020 年	基础设施代建	54,416.93	92.70%	48,936.22	5,480.71	56.12%	10.07%
	租赁	4,285.71	7.30%	0.00	4,285.71	43.88%	100.00%
	合计	58,702.65	100.00%	48,936.22	9,766.42	100.00%	16.64%
2019 年	基础设施代建	49,924.05	92.09%	45,009.57	4,914.48	53.42%	9.84%
	租赁	4,285.71	7.91%	0.00	4,285.71	46.58%	100.00%
	合计	54,209.76	100.00%	45,009.57	9,200.20	100.00%	16.97%

最近三年，发行人主营业务收入分别为 54,209.76 万元、58,702.65

万元和 78,781.69 万元，总体呈现上升趋势。其中，基础设施代建业务收入分别为 49,924.05 万元、54,416.93 万元和 57,186.00 万元，占主营业务收入比例分别为 92.09%、92.70%和 72.59%，占比较高，该业务板块为发行人主要收入来源。最近三年，发行人租赁业务收入为 4,285.71 万元、4,285.71 万元和 5,728.38 万元，占主营业务收入比例分别为 7.91%、7.30%和 7.27%，占收入比例较小。

最近三年，发行人营业成本分别为 45,009.57 万元、48,936.22 万元和 68,101.34 万元，2021 年营业成本较 2020 年增加 19,165.12 万元，增加幅度为 39.16%，主要系新增供应链业务成本所致。

最近三年，发行人营业毛利分别为 9,200.20 万元、9,766.42 万元和 10,680.35 万元，毛利率分别为 16.97%、16.64%和 13.56%。报告期内，发行人营业毛利和毛利率基本保持稳定，盈利能力较为稳定。

（二）发行人业务经营模式

1、基础设施代建板块

发行人基础设施项目建设主要采用委托代建模式，即发行人与贵溪市水利局、贵溪市兴贵投资经营有限公司（以下统称“委托方”）等签订委托投资建设协议，由发行人负责对工程项目的设计、施工、资金拨付等进行管理。发行人获得工程代建项目后，作为发包方，与承包方贵溪市建筑工程总公司、贵溪市裕通市政工程有限责任公司签订建设工程施工合同，委托承包方进行项目建设，并委托监理单位实施监理，根据工程量清单造价书核算的工程进度款与施工单位进行结算。工程竣工验收合格后，发行人移交给委托方，委托方每年根据完

工程进度结算工程款，收入按照与委托方签订的委托投资建设协议约定金额和完工百分比确认。

截至 2021 年末，发行人已完工项目有贵溪市“三河”流域农村环境综合整治建设项目。在建项目包括贵溪市东城区新型城镇化工程、贵溪市罗塘河两岸防洪治涝工程、贵溪市城中（老汽车站）棚户区改造项目、贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目等。拟建项目主要为贵溪市高端装备智能产业园建设项目、贵溪市沿河西路北延伸工程项目、贵溪市乡镇集镇污水处理工程等。

按照业主方与发行人签署的委托投资建设协议的约定，业主方授权发行人为项目的管理和建设主体，发行人每年根据工程建设进度与业主方确认收入。业务收入的结算主要根据业主方审核通过的项目投资建设成本并加计一定比例的利润空间（10%-15%），项目的成本主要包括前期费用、工程费用、各项税费及财务费用等。

发行人基础设施建设业务的会计处理方式为：①项目初期，发行人准备自有资金以启动项目。②发行人就具体建设项目向银行等金融机构开展融资工作，获取项目贷款时：借记“银行存款”，贷记“长期借款”，同时增记“取得借款收到的现金”。③发行人就相关项目与工程施工单位签订建设工程施工合同，并按照施工进度确认项目工程款时：借记“存货-开发成本-XX 项目”，贷记“应付账款”或“银行存款”等科目。同时，现金流量表确认“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。④公司根据项目的完工进度确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”等，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，

贷记“存货-开发成本-XX 项目”。⑤在委托方支付现金后：借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时增记“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人基础设施建设业务由发行人自身负责开展，发行人的经营范围中包含各类工程建设活动。发行人主要通过委托代建的模式开展基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规。发行人在建的基础设施建设项目均已签订相关委托建设协议或建设施工协议，具有合法合规手续。发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务模式；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人不存在违规由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

截至 2021 年末，发行人基础设施建设业务主要的完工项目、在建项目和拟建项目具体情况如下：

表5-5 截至 2021 年末，发行人基础设施建设业务主要完工、在建和拟建项目情况

单位：万元

项目名称	项目状态	是否依法承接	项目类型	是否立项	业主方	总投资金额	已投资金额	后续投资金额
贵溪市“三河”流域农村环境综合整治建设项目	完工	是	政府性项目	是	兴贵投资	22,847.88	24,515.21	-
小 计	-	-	-	-	-	22,847.88	24,515.21	-
贵溪市东城区新型城镇化工程	在建	是	政府性项目	是	兴贵投资	194,012.28	185,780.02	8,232.26
贵溪市罗塘河两岸防洪治涝工程	在建	是	政府性项目	是	贵溪市水利局	41,047.61	49,445.95	-
贵溪市城中（老汽车站）棚户区改造项目	在建	是	政府性项目	是	贵溪市住房和城乡建设局	47,820.00	6,948.25	40,871.754
S206 贵溪市港黄至桃源段（一期）公路改建工程	在建	是	政府性项目	是	贵溪市交通运输局	31,715.00	1,887.88	29,827.12
贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目	在建	是	政府性项目	是	贵溪市住房和城乡建设局	125,896.45	50,830.36	75,066.09
贵溪市城北村庄搬迁改造项目	在建	是	政府性项目	是	贵溪市人民政府房屋征收与补偿管理办公	146,296.00	60,247.41	86,048.59

项目名称	项目状态	是否依法承接	项目类型	是否立项	业主方	总投资金额	已投资金额	后续投资金额
					室			
小 计	-	-	-	-	-	586,787.34	355,139.87	240,045.81
贵溪市高端装备智能产业园建设项目	拟建	是	自营项目	是	新铜都	502,900.00	9,326.13	493,573.87
贵溪市沿河西路北延伸工程项目	拟建	是	政府性项目	是	贵溪市交通运输局	33,713.00	-	33,713.00
贵溪市乡镇集镇污水处理工程	拟建	是	政府性项目	是	贵溪市住房和城乡建设局	40,000.00	-	40,000.00
贵溪高速公路连接线路面修复工程（河潭路口至长塘周家段）项目	拟建	是	政府性项目	是	贵溪市交通运输局	600.00	-	600.00
贵溪市曹家湖公园景观工程	拟建	是	政府性项目	是	贵溪市住房和城乡建设局	3,828.00	-	3,828.00
贵溪市人才公寓（第二批）改造工程项目	拟建	是	政府性项目	是	贵溪市住房和城乡建设局	397.00	-	397.00
小 计	-	-	-	-	-	581,438.00	9,326.13	572,111.87
合 计	-	-	-	-	-	1,191,073.22	388,981.21	812,157.68

表5-6 截至 2021 年末，发行人基础设施建设业务主要完工、在建项目收入及回款情况

单位：万元

项目名称	项目状态	建设期限	是否签订合同	2019 年		2020 年		2021 年		最近三年确认收入金额
				确认收入	是否回款	确认收入	是否回款	确认收入	是否回款	
贵溪市“三河”流域农村环境综合整治建设项目	完工	2017-2020	是	9,018.90	是	10,522.05	是	-	-	19,540.95
贵溪市东城区新型城镇化工程	在建	2016-2021	是	34,004.15	是	36,773.93	是	49,254.52	是	120,032.60
贵溪市罗塘河两岸防洪治涝工程	在建	2017-2020	是	6,901.00	是	7,120.95	是	-	-	14,021.95
贵溪市城中（老汽车站）棚户区改造项目	在建	2021-2023	是	-	-	-	-	7,931.49	否	7,931.49
S206 贵溪市港黄至桃源段（一期）公路改建工程	在建	2020-2023	是	-	-	-	-	-	-	
贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目	在建	2020-2022	是	-	-	-	-	-	-	
贵溪市城北村庄搬迁改	在建	2021-2023	是	-	-	-	-	-	-	

项目名称	项目 状态	建设期限	是否签 订合同	2019 年		2020 年		2021 年		最近三年 确认收入 金额
				确认收入	是否回款	确认收入	是否回款	确认收入	是否回款	
造项目										
合 计	-	-	-	49,924.05	87,536.01	54,416.93	96,498.94	57,186.01	-	161,526.99

2、租赁业务板块

报告期内，发行人的租赁业务收入明细如下：

单位：万元、%

业务类别	2021 年度		2020 年度		2019 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房产委托租赁	4,414.29	77.06	4,285.71	100.00	4,285.71	100.00
污水管网租赁	1,226.78	21.42	-	-	-	-
其他	87.32	1.52	-	-	-	-
合计	5,728.38	100.00	4,285.71	100.00	4,285.71	100.00

（1）房产委托租赁

发行人租赁业务的业务模式是发行人按照约定将房地产交给承租人使用，承租人按照约定交纳租金并于合同终止时将房地产返还给发行人。发行人于 2017 年 12 月与贵溪市金茂资产经营中心签订了《委托管理协议书》，协议约定发行人委托贵溪市金茂资产经营中心对发行人名下所属房产进行运营管理，委托期间，资产的经营权、收益权归贵溪市金茂资产经营中心所有，发行人委托贵溪市金茂资产经营中心与承租方签订租赁协议。委托管理期限自 2018 年 1 月 1 日起，发行人委托贵溪市金茂资产经营中心经营管理期限为 3 年，合同到期后，由双方协商确定续约相关事宜。委托经营管理期间，贵溪市金茂资产经营中心每年就协议项下委托经营管理资产向发行人支付租金 4,500.00 万元，受托经营管理成本由贵溪市金茂资产经营中心负责。

2020 年 11 月，发行人与贵溪市金茂资产经营中心续签了《委托管理协议书》，委托管理期限自 2021 年 1 月 1 日起，发行人委托贵溪市金茂资产经营中心经营管理期限为 3 年，合同到期后，由双方协

商确定续约相关事宜。委托经营管理期间，贵溪市金茂资产经营中心每年就协议项下委托经营管理资产向发行人支付租金 4,635.00 万元，受托经营管理成本由贵溪市金茂资产经营中心负责。发行人承担着贵溪市国有资产运营的重要任务，通过整合重组贵溪市内资产，并将其其中优质资产盘活后出租以获取收益。租赁业务收入是发行人国有资产运营的重要收入来源，未来发行人也将继续将其所持有的相关资产进行整合出租以获取相关收益，业务经营具有可持续性。

租赁物业具体明细请参见本募集说明书“第六章发行人主要财务情况”之“五、发行人财务情况分析”之“（一）资产结构分析”之“2、非流动资产分析”之“（1）投资性房地产”。

（2）污水管网租赁

污水管网租赁业务为发行人 2021 年度新设业务。为整合贵溪市国有资产，促进发行人的快速发展，贵溪市国有资产管理局于 2021 年 1 月出具了《关于将贵溪市部分污水输送管道、自来水输送管道等国有资产产权划拨至贵溪市新铜都投资经营有限公司的决定》，将 25 条合计账面净值为 28,962.48 万元的输水管网划拨至发行人名下。

发行人于 2021 年 1 月与贵溪市自来水公司签订了《管网租赁协议书》，约定将以上管网资产的使用权出租给贵溪市自来水公司，为期 1 年，协议总价为 1,386.26 万元，合同到期后，由双方协商确定续约相关事宜。

3、供应链业务

发行人供应链业务为 2021 年新开展的业务板块，主要涉及铜、

锌、铝等大宗商品的采购和销售，采购方主要为江西省内相关行业上游企业，销售的客户主要为江西省内外的相关行业下游企业。发行人2021年度实现的贸易业务收入为15,867.30万元。

（1）运营模式和盈利模式

发行人供应链的业务模式为以销定采，通过为客户提供产品原辅料采购、成品交易的服务，从中赚取进销差价，并利用贵溪市在有色金属大宗商品方面的资源优势与商品贸易业务进行配合。公司根据不同订单的实际采购数量、规格、品质等确定具体采购结算金额。销售价格根据市场行情，增加或减少相应的升水或贴水确定。

2021年度，发行人主要供应链产品的销售和采购情况：

单位：元/吨

产品名称	销售数量（吨）	平均采购价格（含税）	平均销售价格（含税）
电解铜	812.71	72,015.17	72,023.31
阴极铜	1,490.00	71,066.64	71,066.64
锌锭	551.29	25,876.85	25,879.12

（2）主要客户和供应商

2021年度，发行人供应链业务的前五大客户情况如下：

单位：万元、%

序号	客户名称	主要产品	销售金额	占贸易业务收入比例
1	贵溪市工控金信供应链管理有限公司	阴极铜	5,452.67	34.36
2	贵溪正发铜业有限公司	阴极铜	3,971.35	25.03
3	江西丰生铜业有限公司	电解铜	3,094.97	19.51
4	江西鸥迪铜业有限公司	锌锭、电解铜	622.21	3.92
5	贵溪顺源铜业有限公司	电解铜	616.17	3.88
合计			13,141.18	82.82

2021年度，发行人供应链业务的供应商情况如下：

单位：万元、%

序号	供应商名称	主要产品	采购金额	占贸易业务采购比例
1	贵溪市兴盛桥供应链管理有限公司	阴极铜	9,424.01	59.40
2	贵溪市兴业实业发展有限公司	电解铜、锌锭	6,442.11	40.60
合计			15,866.12	100.00

报告期内，发行人供应链业务的客户和供应商相对较为集中，业务合作关系稳定，回款较为及时。截至本募集说明书签署之日，发行人的供应链业务依法合规经营，不存在对本期债券发行构成实质影响的重大法律事项及潜在法律风险。

4、土地开发整理业务

发行人为贵溪市重要的城市土地一级开发主体，根据贵溪市人民政府于2016年12月28日出具的《贵溪市人民政府关于授予贵溪市新铜都投资经营有限公司土地一级开发资格的通知》（贵府字[2016]83号），贵溪市人民政府同意授予发行人土地一级开发资格。根据发行人与贵溪市财政局、贵溪市国土资源局签订的《合作开发土地协议》，发行人负责进行贵溪市区域内一级土地开发事宜，包括农用地转用、征用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等工作。发行人获得土地开发整理项目后，作为发包方，与承包方贵溪市房管局、贵溪市旧城区改造工作指挥部、贵溪市裕通市政工程有限责任公司签订建设工程施工合同，委托承包方进行土地开发整理工作，并委托监理单位实施监理，根据工程量清单造价书核算的工程进度款与施工单位进行结算。土地完成当期一级开发，当期全部工程验收合格后，以招标、拍卖或挂牌方式出让该块国有土地使用权。每期

土地交易后收到地价款后，首先支付省属部分的土地出让金和相关税费，其余地价款由贵溪市国土资源局与发行人结算，结算方式按照发行人成本加成比例确认，具体比例根据做地工作进度及出让情况确定，由贵溪市财政局向发行人支付土地一级开发收入。截至目前，发行人暂未形成土地开发整理相关收入。

截至 2021 年末，发行人土地整理业务暂无已完工项目，在建项目如下：

表5-7 发行人土地整理业务在建项目情况

单位：万元

项目名称	建设期限	是否依法承接	项目类型	是否签订合同	委托方	施工方	总投资金额	已投资金额
贵溪市四冶生活区、余信贵大道及象山董家棚建设项目	2017-2021	是	政府性项目	是	贵溪市财政局、贵溪市国土资源局	贵溪市房管局	156,300.00	109,010.77
贵溪市南街片区一期棚户改造项目	2017-2021	是	政府性项目	是	贵溪市财政局、贵溪市国土资源局	贵溪市旧城区改造工作指挥部	69,130.15	68,255.56
南街片区二期及江边片区棚户区改造	2017-2021	是	政府性项目	是	贵溪市财政局、贵溪市国土资源局	贵溪市房管局	69,923.33	67,815.42
贵溪市南街片区棚户区改造项目	2017-2021	是	政府性项目	是	贵溪市财政局、贵溪市国土资源局	贵溪市旧城区改造工作指挥部	149,041.55	151,480.72
合计	-	-	-	-	-	-	444,395.03	396,562.46

（三）发行人所在行业现状与前景

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是企业生产和居民生活提供基本条件、保障城市存在和发展的各种工程及其服务的总称。城镇化水平是衡量一个国家及其城市现代化水平和文明程度的重要标志之一，而城镇的基础设施建设对其城镇化进程产生着非常重要的支撑作用。根据国家统计局发布的《2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021年，国内生产总值1,143,670.00亿元，比上年增长8.1%；全年全社会固定资产投资552,884.00亿元，比上年增长4.9%，其中，固定资产投资（不含农户）544,547.00亿元，增长4.9%。随着经济和固定资产投资规模的较快增长，我国的城镇化水平不断提升，常住人口城镇化率从1980年的19.00%跃升至2021年的64.72%，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70.00%。

随着城市化进程的加快和城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理以及污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

目前，我国城镇化水平已超过了世界平均水平（42.00%），但是与美国、德国、英国等发达国家80.00%以上的城镇化水平相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。2020年

末中国城镇化水平已经超过 60%，据国务院发展研究中心的研究，到 2050 年约 75.00% 的人将会生活在城镇。我国城镇化进程的步伐正以较为稳健的速度向前发展，加强城镇基础设施的建设与管理，对于促进城镇化和现代化进程以及推动社会 and 经济发展具有不可替代的重要作用。

可以预见，未来我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步增加，城市基础设施行业将迎来良好的发展前景。

（2）贵溪市基础设施建设行业的现状和前景

鹰潭市位于江西省东北部，是长江中游城市群重要成员，地处武夷山脉向鄱阳湖平原过渡的交接地带，是内地连接东南沿海的重要通道之一；截至 2021 年末，鹰潭市辖余江区、月湖区、贵溪市，此外还有鹰潭高新技术产业开发区和信江新区，共 44 个乡镇和 4 个街道办事处，总面积 3,556.70 平方千米。鹰潭市境内沪昆高铁、鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆高速、济广高速及 320 国道、206 国道在市区呈十字形交错；同时，鹰潭为国家新型城镇化综合试点地区。2018 年 9 月，荣获“2018 中欧绿色智慧城市奖”；2020 年 12 月 18 日，鹰潭市以全域一体物联网城市级应用案例荣获“2020 年中国物联网示范城市奖”。

在习近平新时代中国特色社会主义思想的指导下，全市经济运行呈现总体平稳、稳中有进的良好态势。2019-2021 年，鹰潭市地区生产总值不断增长，分别实现地区生产总值 941.26 亿元、982.66 亿元和 1,143.92 亿元，同比增长 8.10%、4.00% 和 9.30%，2021 年鹰潭市 GDP

在江西省 11 个城市中排名第 9。2019-2021 年，鹰潭市全市财政总收入分别为 149.08 亿元、152.05 亿元和 184.64 亿元，一般公共预算收入分别为 87.91 亿元、88.78 亿元和 92.61 亿元。三次产业结构由 2019 年的 6.9: 52.7: 40.4 调整为 2021 年的 6.2: 50.9: 42.9，第三产业比例持续增加。2019-2021 年，鹰潭市固定资产投资保持快速增长，2021 年同比增长 11.80%。

贵溪市，位于江西省东北部，信江中游，东界弋阳县、铅山县，南邻资溪县、福建省光泽县，西连金溪县、余江区、月湖区，北毗万年县、弋阳县。全市面积 2,480.00 平方千米，截至 2021 年末，贵溪市共有 16 个镇、4 个乡、3 个街道、8 个林（垦殖、园艺）场。境内有沪昆铁路、皖赣铁路、鹰厦铁路、沪昆高速铁路等四条铁路，以及 320 国道、206 国道和沪昆高速公路、济广高速公路，交通便利。2020 年 6 月，被评为 2019 年度全省工业高质量发展一类先进县（市、区），积极推进高质量跨越式发展，是中国的铜工业中心。

贵溪的银矿储量、品位居亚洲前列，石膏矿储量居华东之冠，瓷土矿和硅石矿储量均居江西省首位；是全国商品粮基地、国家储备粮基地、南方最大早熟梨基地、江西省重点产材基地和长江防护林基地。发挥着中国铜产业基地、赣东北重要的能源基地、信江河谷地区产业集聚发展平台、区域性休闲旅游目的地的重要职能。

近年来贵溪市经济总体保持稳中有进的发展态势，2019-2021 年贵溪市分别实现地区生产总值 490.64 亿元、506.17 亿元和 592.32 亿元。随着贵溪市产业结构不断优化升级以及经济活力的进一步增强，

地区生产总值将继续保持增长，进而推动贵溪市基础设施建设的持续提升。

2、租赁行业

（1）我国租赁行业现状和发展前景

近年来，我国国民经济持续平稳发展，其中固定资产投资一直是推动经济发展的重要动力。近年来的固定资产投资增速一直保持在较高的水平。高速发展的国民经济和快速增长的投资，为我国房屋租赁行业发展提供了良好的基础。

随着我国城市化的不断推进，房屋需求不断上升，我国房屋行业迎来了快速发展的阶段。政府开始实施“租售并举”的基本住房政策，相关政策法规不断完善：2003年的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》首次突出了租赁问题。2005年的《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》则进一步提出，鼓励发展并规范住房出租业，多渠道增加住房供给，提高住房保障能力。但是在实践中，我国房屋租赁市场还存在许多严重不足，导致市场的结构性扭曲和对住房投资属性的偏重，在短期内经历快速城镇化与后工业化社会矛盾的我国，公共性住房租赁体系还远未成形。

2017年5月住建部发布《住房租赁和销售管理条例》，该条例对“房屋租赁”的各方，进行了详细的权责界定，尤其是对于租客利益有很多保护措施，保护租房者的合法权益，解决房东过于强势的问题。2017年7月住建部等9部委发布《关于在人口净流入的大中城

市加快发展租赁市场的通知》，新规缩小了租房与购房的福利差异，满足了消费者的权利需求，有利于提高租房的租期稳定性，将推动长租公寓及其它住房租赁市场的稳健发展。除此之外各地政府也出台了一系列树立健全租借房的新法律法规，保证供需双方的合法权益。

（2）贵溪市租赁行业现状和发展前景

贵溪市的招商引资政策拓展了当地租赁行业市场规模。贵溪市依托鹰潭（贵溪）铜产业循环经济基地、江西鹰潭节能照明产业基地、江西贵溪工业园区、贵溪市硫磷化工产业基地等产业集群平台，大力发展制药、化工、建材、铜加工、食品、家具、五金等行业。贵溪市驻有中央、省属 10 多家大中型企业，有世界三强、亚洲最大、中国现代化程度最高的铜冶炼企业——江铜集团贵溪冶炼厂；有华东电网主力电厂——贵溪电厂；有银锌储量“华东之最”的冷水银矿。随着贵溪市招商引资力度的加大，预计会有更多的企业到此落户，房产的出租率将会提高。随着我国国民经济的发展，贵溪市租赁行业面临着较好的发展空间和机遇。

3、土地开发整理行业

（1）我国土地开发整理行业现状和发展前景

土地开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地开发能够有效解决城市化进程中所面临的土

地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地开发业务的基本模式可以看出，土地开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发业务拥有可观的利润水平。

总体来看，土地开发业务是需求稳定、风险较低和较高收益的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

（2）贵溪市土地开发整理行业现状和发展前景

自 2006 以来，贵溪市大力实施土地开发整理，在兴农富农的同时，也使建设用地得到了有效保障，一大批重要基础设施、重大招商引资项目和重点民生工程及时落地，为贵溪市经济社会发展提供了有力支撑。发行人作为贵溪市重要的城市土地一级开发主体，公司在开发的土地规模较大，该项业务发展可持续性较强，未来，随着贵溪经济的增长，土地开发行业面临着较好的发展前景。

4、供应链业务

（1）我国大宗商品供应链行业现状和前景

发行人所处的大宗商品供应链行业的核心是衔接上游大宗商品生产方与下游终端用户，为终端用户提供多品种、全链条、一站式的大宗商品供应链服务。其中大宗商品是指具有实体，可进入流通领域，但并非在零售环节进行销售，具有商品属性，用于工农业生产与消费使用的大批量买卖的物资商品。从大宗商品品类来看，在能源化工、金属及农副产品产业中，大宗商品主要包括了煤炭、原油、铁矿石、大豆等上游产品和橡胶、化纤、合金、成品油等中游产品，构成了我国各行各业的源头与基础。

大宗商品产业链中的企业通常可以按照影响力的大小和业务的复杂程度分成龙头企业、区域型核心企业和中小民营企业三个类型。在产业链中，龙头企业往往扮演了至关重要的角色，成为产业链物流、资金流及信息流的中心。区域型核心企业借助地区性的资源优势，发展国家重点扶持行业或鼓励行业从而快速成长，而中小民营企业则面临着管理不力、生产技术落后等问题。

自 1990 年以来，我国对主要大宗商品的消费量全球占比总体均呈上升趋势。以铜为例，中国已经成为全球最大的铜消费国。虽然我国铜冶炼能力领先，但国内铜矿资源有限，铜矿自给率较低。截止 2019 年末，中国精炼产能居世界首位，占比达 40%，但铜精矿产量仅占全球的 8%。铜精矿产量和冶炼产能的不匹配，使得我国铜原料对外依赖度高，2020 年自给率仅为 24%。从来源国来看，铜资源最丰富的秘鲁、智利是我国最大的进口供应国，合计占比 62%。

2020年新冠疫情发生后，铜价大幅上涨，铜精矿预计未来一段时间仍然供不应求，宏观环境对铜价有支撑。供给端来看，疫情常态化后海内外需求共振修复将明显增加铜精矿需求；供给端来看，较高的铜价有望刺激原生铜、再生铜供给增加，但仍受制于疫情扰动等的不确定性。因而铜精矿供需缺口或较大，铜价有望高位运行。此外长期来看，碳中和推动电力改革等将带动用铜需求上行，同时通胀压力持续、美元不会趋势性上升将对铜价形成支撑。综合来看，将利好铜生产企业和大宗商品供应链行业。

（2）贵溪市大宗商品供应链业务现状和发展前景

贵溪市是新兴的铜业、能源和化工基地，素有“中国铜都”美誉，银矿储量、品位居亚洲第一，石膏矿储量居华东之冠，瓷土矿和硅石矿储量均居江西省首位。贵溪市属规模以上铜加工企业达55家、铜产业占工业比重达80%以上。

贵溪市目前围绕大型铜企，已经形成从矿产品、冶炼产品、铜加工产品到应用产品的铜产业链，包括铜原料—铜冶炼—铜加工—铜应用。产品涵盖了铜杆、铜棒、铜线、铜板带、铜箔、电池线、铜阀门、铜轴承、铜装饰材料以及铜文化创意产品等三百多种品类。坐落在贵溪市的江西铜业集团有限公司是中国最大的铜产品生产基地，位列2021年《财富》世界500强第225位。在目前江西省政府着力推进的80多个产业集群中，与铜加工产业集群和高端线缆等产业集群就坐落在贵溪市。

近年来贵溪市积极推进贵溪铜及铜加工产业集群、贵溪高端线缆线束产业集群建设，产业链持续向中高端延伸，并朝着集群化方向快速发展。该市坚持“招大引强”原则，摒弃高耗低能铜企业入驻，2020年新引进浙江力博控股集团有限公司投资 50 亿元建设有色智造工业园、浙江惟新新材料有限公司投资 50 亿元建设年产 20 万吨高精密度铜板带等一批铜精深加工项目。同时，贵溪市大力推动创新创业产业园、铜线灯产业园、高端线缆线束产业园及生态科技产业园建设，未来，贵溪市将形成“产业集聚、功能完备、分布合理”的以铜为代表的大宗商品供应链集群。

（四）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人由贵溪市人民政府批准成立，作为贵溪市重要的基础设施建设主体，承担贵溪市城市基础设施建设等职能，在贵溪市城市建设领域具有不可替代的地位。

为了加快贵溪市基础设施建设步伐、打造具有较强经济实力和可持续发展能力的城市基础设施建设骨干企业，贵溪市政府在资产注入、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和综合实力不断壮大，竞争优势日益突出。

2、贵溪市其他城投类企业情况

贵溪市主要有 2 大城投类企业，实际控制人都为贵溪市国有资产管理局。除发行人外，另一家城投类企业为贵溪市国有控股集团有限公司，该公司具体情况如下：

贵溪市国有控股集团有限公司成立于1993年5月19日，注册资本100,000.00万元，经营范围为国有资产经营、国有资本营运；城市和农村基础设施建设与投融资；政府投资建设项目的代建与施工；非政府投资项目的投资、建设与管理；土地开发、经营；水利工程建设与投融资；房屋租赁；建筑材料、工程机械的采购与销售；城市建设项目中中介服务、信息服务；房地产开发经营（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）。

贵溪市国有控股集团有限公司主营业务包括基础设施建设代建、供应链管理和货物销售等。截至2021年12月31日，贵溪市国有控股集团有限公司资产总额为3,584,069.20万元，负债总额为1,820,882.30万元，所有者权益为1,763,186.90万元。2021年度，实现营业收入1,750,833.47万元，利润总额57,786.96万元，净利润56,077.69万元。

截至2021年末，贵溪市国有控股集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

债券发行人	债券名称	债券品种	发行日期	规模 (亿元)	期限 (年)	发行利率(%)	主体 评级	债项 评级
贵溪市国有控股集团有限公司	21贵溪01	私募公司债	2021-01-27	10	2	6.5	AA	AA
贵溪市国有控股集团有限公司	20贵溪01	私募公司债	2020-10-29	10	2	6.5	AA	AA
贵溪市国有控股集团有限公司	19贵溪城投债	企业债	2019-09-16	10.4	7	7.5	AA	AA
贵溪市国有控股集团有限公司	16贵溪城投债	企业债	2016-08-17	18	7	4.18	AA	AA+

上述债券不存在违约或延迟支付本息的情况。

3、发行人的竞争优势

（1）区位优势

发行人所处的贵溪市拥有“四省通衢”之美誉，地处长、珠、闽三个中国最具活力三角区的“黄金接点”，是鄱阳湖生态经济区的中心城市，是连接海西经济区与内陆腹地的“桥梁”。贵溪市具有发达的交通环境和独特的区域优势，境内浙赣、皖赣、鹰厦三条铁路横穿东西，铁路沿线设多个火车站，铁路与火车站密度位居全国县级市前列。320、206 国道以及沪昆高速纵横境内，前往鹰潭市及省会南昌市交通极为便利。作为鄱阳湖生态经济区的一座重要的城市，贵溪市近年来经济和社会事业飞速发展，综合实力显著增强，城市化进程明显加快。

贵溪市是新兴的铜业、能源和化工基地。坐落在贵溪市的江西铜业集团有限公司是中国最大的铜产品生产基地，位列 2020 年《财富》世界 500 强第 343 位。贵溪市形成了以制药、化工、建材、铜加工、食品、家具、五金等行业为主的工业体系。

贵溪市经济近几年保持较快的增长势头。2021 年，贵溪市全年实现地区生产总值（GDP）592.32 亿元，同比增长 9.5%。财政总收入 86.14 亿元，同比增长 25.30%，一般公共预算收入 41.35 亿元，增长 5.54%。

表5-8 贵溪市财力情况表

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	41.35	39.18	37.39
地方财政总收入	86.14	68.76	66.53
地区生产总值	592.32	506.17	490.64

2021年12月6日,《人民日报》发布2021年度全国中小城市百强县市榜单,贵溪市在全国绿色发展百强县市、全国投资潜力百强县市、全国科技创新百强县市三项排名中均榜上有名,分别排名全国第24位、第42位、第58位。自2014年以来,贵溪市已连续8年跻身全国综合实力百强县市,连续8年实现进位赶超,高质量发展连续多年位居全省第一方阵。

贵溪市现辖3个街道、16个镇、4个乡(其中1个民族乡),面积2,480.00平方公里,现有人口64万。近年来贵溪市经济保持较快增长。2020年,贵溪规模以上工业主营业务收入3,714.25亿元、工业增加值252.26亿元,分别增长14.10%、5.00%,产业发展迈出新步伐。红旗铜业、凯安智能等12家铜企业优化升级;9家铜企业开展智能化改造,全市新增物联网企业20家,引进物联网产业项目15个,总投资45.50亿元;5家企业上榜全省民营百强,11家企业上榜全省民企制造业百强;新增国家高新技术企业14家,总数达66家;贵溪市荣获省政府工业崛起年度贡献奖,贵溪经开区在全省开发区争先创优综合考评位列第7名,列省级开发区第1位,并荣获江西工业崛起园区发展专项奖。

经济的快速增长和财政实力的不断增强,为贵溪市的城市基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。未来几年,随着城市化进程的加快,贵溪市的经济仍将保持较快的增长势头,为发行人的快速发展提供了良好契机。

(2) 行业主导地位优势

作为贵溪市重要的基础设施项目建设主体之一，发行人的经营领域和投资范围涵盖了推动贵溪市发展主要领域的各个方面，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强。

（3）股东及政府支持优势

发行人是贵溪市政府经营城市的运作平台和载体，承担着贵溪市城镇建设投融资和国有资产运营任务，在当地基础设施建设等领域具有举足轻重的地位和作用，得到了贵溪市政府的大力支持。为保证城市规划和城镇建设的顺利实施，贵溪市政府以资产注入、财政补贴等方式支持公司的运营和发展。

（4）融资渠道优势

发行人在各大银行的资信情况良好，与主要商业银行如江西银行、中国工商银行、九江银行等一直保持长期合作伙伴关系，融资渠道通畅。

（五）发行人的发展规划

发行人作为贵溪市主要的投融资主体，主要承担贵溪市城市基础设施建设、国有资产的运营管理等相关工作。未来，发行人将在现有基础上，继续发挥其作为贵溪市基础设施建设主体的资源优势 and 业务优势，不断做强贵溪市城市基础设施建设业务，壮大公司整体实力，为多元化开展业务奠定坚实基础。同时，发行人将积极发展房屋租赁等其他相关业务，丰富市场化经营收入来源，增强自身造血功能。另一方面，发行人将按照现代化企业管理制度，建立完善法人治理结构和内部决策机制，依托城市资源经营，采取多平台专业化平行发展的

多层次架构。在规范管理基础上，进一步加强检查考核，构建高效、协调的管理机制。

第六章 发行人主要财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年和 2021 年财务报告进行了审计，并出具了“大华审字[2021]0016952 号”及“大华审字[2022]0011170 号”标准无保留意见审计报告。除特别说明外，本募集说明书所涉及的 2019 年至 2021 年财务会计信息均来源于发行人 2019 年至 2021 年经审计合并财务报表。

发行人 2019-2021 年合并及母公司财务报表均按照《企业会计准则》的规定进行确认和计量，并基于该准则的主要会计政策、会计估计进行编制。大华会计师事务所（特殊普通合伙）认为其 2019 年、2020 年及 2021 年财务报表公允反映了公司 2019 年至 2021 年合并及母公司财务状况、经营成果和现金流量。

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

一、报告期发行人财务报表²

表6-1 发行人最近三年末资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	15,202.83	99,182.58	22,758.47
应收账款	22,338.17	4,921.95	26,426.71
预付账款	138,159.66	306,654.18	117,618.62
其他应收款	159,975.11	164,868.61	230,260.26
存货	960,899.97	741,827.54	723,181.12
流动资产合计	1,296,575.74	1,317,454.85	1,120,245.17
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	5,990.00	990.00

² 2019 至 2020 年发行人无纳入合并范围的子公司，2021 年发行人新设立一家子公司，但该公司刚成立尚无财务数据。故报告期内发行人合并财务报表与母公司财务报表一致，下文资产负债表、利润表和现金流量表不再进行区分。

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他权益工具投资	6,140.00	-	-
长期股权投资	445.02	425.14	492.03
投资性房地产	148,211.39	142,662.62	138,197.97
固定资产	27,997.23	81.37	-
其他非流动资产	140,428.70	144,822.05	102,305.84
递延所得税资产	1,304.52	-	-
非流动资产合计	324,526.87	293,981.17	241,985.83
资产总计	1,621,102.61	1,611,436.02	1,362,231.01
流动负债：			
短期借款	50,000.00	96,800.00	-
合同负债	2,752.29	15,939.68	-
应交税费	5,565.15	2,627.18	2,412.90
其他应付款	125,329.21	8,594.15	86,276.23
一年内到期的非流动负债	213,704.99	71,108.42	48,835.00
其他流动负债	247.71	1,434.57	-
流动负债合计	397,599.35	196,504.00	137,524.13
非流动负债：			
长期借款	402,287.39	426,599.42	383,660.00
应付债券	-	148,989.89	-
长期应付款	10,000.00	80,000.00	80,000.00
递延所得税负债	7,770.97	7,518.03	6,401.87
非流动负债合计	420,058.36	663,107.34	470,061.87
负债合计	817,657.71	859,611.34	607,586.00
所有者权益：			
实收资本	40,193.51	40,193.51	12,540.00
资本公积	687,195.68	658,233.20	598,366.71
盈余公积	18,422.07	16,156.30	14,373.83
未分配利润	57,633.64	37,241.67	129,364.47
所有者权益合计	803,444.90	751,824.68	754,645.01
负债和股东权益总计	1,621,102.61	1,611,436.02	1,362,231.01

表6-2 发行人最近三年利润表

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	78,781.69	58,702.65	54,209.76
减：营业成本	68,101.34	48,936.22	45,009.57
税金及附加	115.84	-	9.41
销售费用	-	-	-
管理费用	780.15	353.98	39.53
研发费用	-	-	-
财务费用	3,782.23	8,931.72	5,821.06

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：其他收益	20,000.07	14,000.00	10,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	19.88	38.11	30.26
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,011.76	4,464.65	5,976.49
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-5,218.09	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	1,800.00	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	23,615.76	18,983.48	19,336.96
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	76.10	42.64	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	23,539.66	18,940.84	19,336.96
减：所得税费用	881.92	1,116.16	2,326.67
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	22,657.74	17,824.67	17,010.29
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	22,657.74	17,824.67	17,010.29

表6-3 发行人最近三年现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 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	49,793.64	97,742.37	87,536.01
收到其他与经营活动有关的现金	63,195.08	14,937.30	10,084.16
经营活动现金流入小计	112,988.72	112,679.68	97,620.17
购买商品、接受劳务支付的现金	99,837.59	240,603.73	31,608.70
支付给职工以及为职工支付的现金	188.89	52.40	18.27
支付的各项税费	8.22	-	9.41
支付其他与经营活动有关的现金	652.94	342.81	21.84
经营活动现金流出小计	100,687.65	240,998.94	31,658.22
经营活动产生的现金流量净额	12,301.06	-128,319.26	65,961.96
二、投资活动产生的现金流			

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	105.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,180.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	4,617.50
投资活动现金流入小计	3,180.00	105.00	4,617.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,344.94	42,600.10	-
投资支付的现金	150.00	5,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	78,260.59	129,693.58
投资活动现金流出小计	1,494.94	125,860.69	129,693.58
投资活动产生的现金流量净额	1,685.06	-125,755.69	-125,076.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	87,520.00	-
取得借款收到的现金	177,300.00	487,250.00	7,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	53,000.00	66,221.65	122,644.44
筹资活动现金流入小计	230,300.00	640,991.65	129,644.44
偿还债务支付的现金	251,005.35	176,287.16	58,305.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,849.11	132,354.89	28,969.86
支付其他与筹资活动有关的现金	411.41	54,850.53	1,866.11
筹资活动现金流出小计	275,265.87	363,492.59	89,140.97
筹资活动产生的现金流量净额	-44,965.87	277,499.06	40,503.47
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	-30,979.75	23,424.11	-18,610.65
加：期初现金及现金等价物余额	46,182.58	22,758.47	41,369.12
六、期末现金及现金等价物余额	15,202.83	46,182.58	22,758.47

二、合并报表范围及变化情况

2019-2020 年，发行人无纳入合并范围的子公司，合并范围无变

化。2021年，发行人新成立子公司鹰潭市维康成建设有限责任公司。截至2021年末，发行人合并范围子公司情况如下：

表6-4 截至2021年末发行人合并范围子公司情况

单位：万元

子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
鹰潭市维康成建设有限责任公司	21,004.85	100%	新设

三、主要会计政策变更、会计估计变更

1、2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15号）。

2、执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认，计量和披露作出修订，2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

3、执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

4、采用新的会计报表格式

2019年4月30日，财政部发布了《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），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将

“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分别列示。

5、财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于2020年1月1日起执行新收入准则以及通知，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号—收入》及《企业会计准则第15号—建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。

本公司根据首次执行新收入准则的累计影响数，调整2020年1月1日的留存收益及财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

四、发行人主要财务指标

表6-5 发行人报告期主要财务指标情况

财务指标/年份	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
流动比率（倍）	3.26	6.70	8.15
速动比率（倍）	0.84	2.93	2.89
资产负债率（%）	50.44	53.34	44.60
毛利率（%）	13.56	16.64	16.97
净利率（%）	28.76	30.36	31.38
净资产收益率（%）	2.91	2.37	2.28
总资产周转率（次）	0.05	0.04	0.04
应收账款周转率（次）	5.78	3.75	1.26
存货周转率（次）	0.08	0.07	0.07
EBITDA（万元）	27,509.42	24,880.71	24,795.49
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.20	0.90	1.22

注：上表财务指标计算公式如下：

- 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、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 5、净利率=净利润/营业收入
- 6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
- 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产×100%
- 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 9、存货周转率=营业成本/平均存货
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

五、发行人财务情况分析

(一) 资产结构分析

表6-6 最近三年发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	15,202.83	0.94	99,182.58	6.15	22,758.47	1.67
应收账款	22,338.17	1.38	4,921.95	0.31	26,426.71	1.94
预付款项	138,159.66	8.52	306,654.18	19.03	117,618.62	8.63
其他应收款	159,975.11	9.87	164,868.61	10.23	230,260.26	16.90
存货	960,899.97	59.27	741,827.54	46.04	723,181.12	53.09
流动资产合计	1,296,575.74	79.98	1,317,454.85	81.76	1,120,245.17	82.24
可供出售金融资产	-	-	5,990.00	0.37	990.00	0.07
其他权益工具投资	6,140.00	0.38	-	-	-	-
长期股权投资	445.02	0.03	425.14	0.03	492.03	0.04
投资性房地产	148,211.39	9.14	142,662.62	8.85	138,197.97	10.14
固定资产	27,997.23	1.73	81.37	0.01	-	-
其他非流动资产	140,428.70	8.66	144,822.05	8.99	102,305.84	7.51
递延所得税资产	1,304.52	0.08	-	-	-	-
非流动资产合计	324,526.87	20.02	293,981.17	18.24	241,985.83	17.76
资产总计	1,621,102.61	100.00	1,611,436.02	100.00	1,362,231.01	100.00

最近三年末，发行人总资产分别为 1,362,231.01 万元、1,611,436.02 万元和 1,621,102.61 万元。资产总体规模呈增长的趋势。

1、流动资产分析

发行人以流动资产为主，最近三年末，发行人流动资产占各期末总资产的比例分别为 82.24%、81.76%和 79.98%。发行人的流动资产主要由存货、预付账款及其他应收款等构成。最近三年末，上述三项资产金额合计分别为 1,071,060.00 万元、1,213,350.32 万元和

1,259,034.74 万元，占当期末流动资产的比例分别为 95.61%、92.10% 和 97.10%，其中存货的占比最大。

（1）货币资金

最近三年末，发行人货币资金分别为 22,758.47 万元、99,182.58 万元和 15,202.83 万元，占各期末总资产的比例分别为 1.67%、6.15% 和 0.94%。2020 年末货币资金较 2019 年末增加 76,424.11 万元，增加幅度为 335.81%，主要系发行人取得借款收到的现金。2021 年末货币资金较 2020 年末减少 83,979.75 万元，减少幅度为 84.67%，主要系发行人银行存款及定期存单减少所致。

表6-7 发行人近三年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
银行存款	15,202.83	46,182.58	22,758.47
其他货币资金	-	53,000.00	-
合计	15,202.83	99,182.58	22,758.47

（2）应收账款

最近三年末，发行人应收账款分别为 26,426.71 万元、4,921.95 万元和 22,338.17 万元，占各期末总资产的比例分别为 1.94%、0.31% 和 1.38%，呈波动趋势。2020 年末应收账款较 2019 年末减少 21,504.76 万元，减少幅度为 81.38%，主要系发行人收回应收贵溪市兴贵投资经营有限公司、贵溪市金茂资产经营中心和贵溪市财政局款项所致。2021 年末应收账款较 2020 年末增加 17,416.22 万元，增加幅度为 353.85%，主要系发行人开展主营业务而增加的应收款项。

表6-8 发行人最近三年末应收账款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收账款	22,338.17	4,921.95	26,426.71
减：应收账款坏账准备	-	-	-
合计	22,338.17	4,921.95	26,426.71

表6-9 截至2021年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元，%

债务人名称	金额	占应收账款比例	账龄	款项性质	是否关联方
贵溪市金茂资产经营中心	9,135.00	40.89	1-2年；1年以内	租金	否
贵溪市住房和城乡建设局	7,990.48	35.77	1年以内	工程款	否
贵溪市财政局	3,826.43	17.13	1-2年；1年以内	工程款	否
贵溪市自来水公司	1,386.26	6.21	1年以内	工程款	否
合计	22,338.17	100.00	-	-	-

截至2021年末，发行人应收账款系应收贵溪市金茂资产经营中心、贵溪市住房和城乡建设局、贵溪市财政局和贵溪市自来水公司款项。对贵溪市金茂资产经营中心的应收账款是由于房屋租赁款而形成的款项；对贵溪市住房和城乡建设局、贵溪市财政局和贵溪市自来水公司的应收账款为代建工程结算而形成的应收账款。上述单位及部门信用良好，违约可能性较低，因此未计提坏账准备。

（3）预付款项

最近三年末，发行人预付款项分别为117,618.62万元、306,654.18万元和138,159.66万元，占各期末总资产的比例分别为8.63%、19.03%和8.52%，有所波动。发行人预付款项主要为预先支付但尚未决算的工程款。2020年末预付款项较2019年末增加189,035.56万元，增加幅度为160.72%，主要系发行人2020年新增对贵溪市建筑总公司关于贵溪市城中（老汽车站）棚户区改造项目和贵溪市城北村庄搬迁改造项目的项目预付款，以及新增对贵溪市房产管理局关于贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目的预付款。2021年末预付款项较2020年末减少168,494.52万元，减少幅度为54.95%，主要系发行人结算了与贵溪市裕通公司、贵溪市房产管理局及贵溪市建筑总公司的部分预付工程款。

表6-10 截至2021年末发行人预付款项前五名情况

单位：万元，%

债务人名称	金额	占预付款项比例	账龄	是否关联方	款项性质
贵溪市房产管理局	15,400.50	11.15	1-2年	否	预付工程款
贵溪市建筑工程总公司	97,798.76	70.79	1-2年	否	预付工程款
贵溪市裕通市政工程有限公司	24,960.40	18.07	1-2年	否	预付工程款
合计	138,159.66	100.00	-	-	-

(4) 其他应收款

①其他应收款构成情况

最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 230,260.26 万元、164,868.61 万元和 159,975.11 万元，占各期末总资产的比例分别为 16.90%、10.23%和 9.87%，呈逐年减少的趋势。发行人其他应收账款主要为应收贵溪市政府单位或国有企业的往来款及项目代垫款。2020 年末其他应收款较 2019 年末减少 65,391.65 万元，减少幅度为 28.40%，主要系对贵溪市财政局的其他应收款减少 105,618.12 万元所致。2021 年末其他应收款较 2020 年末减少 4,893.50 万元，减少幅度为 2.97%，变化不大。

表6-11 截至2021年末发行人其他应收款坏账计提情况

单位：万元，%

项目	账面余额	坏账准备金额	坏账准备计提比例	账面价值
其他应收款	165,193.20	5,218.09	3.16	159,975.11

表6-12 截至2021年末发行人其他应收款账面余额前五名单位情况

单位：万元，%

序号	单位名称	与本公司关系	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额比例
1	贵溪市建筑工程总公司	非关联方	往来款	70,008.10	1年以内	42.38

2	贵溪市财政局	非关联方	往来款	37,400.00	2-3 年	22.64
3	贵溪市兴盛桥供应链管理有限公司	非关联方	往来款	30,000.00	1 年以内	18.16
4	贵溪市兴园投资发展有限公司	非关联方	往来款	16,990.00	1-2 年	10.28
5	贵溪市德川实业有限公司	非关联方	往来款	4,480.00	1-2 年	2.71
	合计	-	-	158,878.10	-	96.17

发行人其他应收款包括与业务经营有关的经营性占款和其他非经营性占款，截至 2021 年末，发行人其他应收款账面余额按照经营性和非经营分类情况如下：

表6-13 截至 2021 年发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类的情况

单位：万元，%

项目	2021 年末	
	账面余额	比例
经营性	6,315.10	3.82
非经营性	158,878.10	96.18
合计	165,193.20	100.00

发行人非经营性其他应收款主要明细如下：

表6-14 截至 2021 年发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元

往来方	与本公司关系	主要形成原因	账面余额	还款计划	报告期内回款情况
贵溪市建筑工程总公司	非关联方	往来款	70,008.10	预计 2022-2023 年逐年偿还	无
贵溪市财政局	非关联方	往来款	37,400.00	预计 2022-2023 年逐年偿还	无
贵溪市兴盛桥供应链管理有限公司	非关联方	往来款	30,000.00	预计 2022-2023 年逐年偿还	无
贵溪市兴园投资发展有限公司	非关联方	往来款	16,990.00	预计 2022-2023 年逐年偿还	无
贵溪市德川实业有限公司	非关联方	往来款	4,480.00	预计 2022-2023 年逐年偿还	无
非经营性往来款和资金拆借余额	-	-	158,878.10	-	-
非经营性往来款和资金拆借余额占总资产比例	-	-	9.80%	-	-

②发行人往来款决策机制及相关执行情况

1) 决策权限、决策程序和定价机制

发行人其他应收款的产生经由发行人有权机构的审批，履行了公司必要的内部程序。发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，明确了股东会行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。根据发行人的管理制度，发行人与关联方及非关联方之间发生的资金往来，在遵循交易公允的原则前提下，应当按照发行人规定的权限和程序，履行相应的决策审批，并需要经发行人的经办人、计划财务部负责人、分管领导、总经理签字后才能履行资金付款程序。

当非经营性往来款存在关联方往来资金拆借的情形时，发行人除需履行以上审批决策程序以外，还需根据以下关联交易原则执行：

i.诚实信用；

ii.平等、自愿、等价、有偿；

iii.公正、公平、公开；

iv.关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；

v.公司董事会、股东会对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；

vi.公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

2) 执行情况

发行人非经营性其他应收款均履行了必要的内部决策审批程序，即经发行人的经办人、计划财务部负责人、分管领导、总经理签字后

履行资金付款程序，符合发行人《公司章程》和《资金管理制度》的规定。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款尽快收回。

③政府性应收款项情况

截至 2021 年末，发行人应收账款、其他应收款面价值合计 182,313.28 万元，占 2021 年末净资产比例为 22.69%。其中，发行人对政府及相关部门的应收账款账面价值为 11,816.91 万元，对政府及相关部门的其他应收款账面价值为 37,400.00 万元，合计 49,216.91 万元，占 2021 年末净资产比例为 6.13%。发行人对政府及相关部门的应收账款和其他应收款为对贵溪市财政局及贵溪市住房和城乡建设局的应收款项，相关情况请参见上文“应收账款”和“其他应收账款”相关分析内容。

（5）存货

最近三年末，发行人存货分别为 723,181.12 万元、741,827.54 万元和 960,899.97 万元，占各期末总资产的比例分别为 53.09%、46.04% 和 59.27%，存货在总资产中所占比例较高，主要为开发成本及拟开发土地。2020 年末存货账面价值较上年末增加 18,646.42 万元，增幅为 2.58%，变化不大。2021 年末存货账面价值较上年末增加 219,072.43 万元，增幅为 29.53%，主要系部分项目随着项目进度推进而增加的投入。

最近三年末，发行人存货明细情况如下表所示：

表6-15 发行人最近三年末存货情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
----	---------	---------	---------

开发成本	532,418.54	353,532.39	353,532.39
拟开发土地	428,481.43	388,295.14	369,648.72
合计	960,899.97	741,827.53	723,181.11

截至 2021 年末，发行人开发成本情况如下：

表6-16 截至 2021 年末发行人开发成本情况

单位：万元

序号	项目名称	期末余额	总投资额	已投资额
1	贵溪市四冶生活区、余信贵大道及象山董家棚建设项目	109,010.77	156,300.00	109,010.77
2	贵溪市南街片区一期棚户改造项目	68,255.56	69,130.15	68,255.56
3	南街片区二期及江边片区棚户区改造	67,815.42	69,923.33	67,815.42
4	贵溪市南街片区棚户区改造项目	151,480.72	149,041.55	151,480.72
5	贵溪市东城区新型城镇化工程	8,985.44	194,012.28	185,780.02
6	贵溪市罗塘河两岸防洪治涝工程	13,904.98	41,047.61	49,445.95
7	S206 贵溪市港黄至桃源段（一期）公路改建工程	1,887.88	31,715.00	1,887.88
9	贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目	50,830.36	125,896.45	50,830.36
10	贵溪市城北村庄搬迁改造项目	60,247.41	146,296.00	60,247.41
-	合 计	532,418.54	983,362.37	744,754.09

截至 2021 年末发行人存货中拟开发土地账面价值为 428,481.43

万元，为政府作价出资及协议出让的方式取得，具体明细情况如下表所示：

表6-17 截至 2021 年末发行人拟开发土地情况

单位：平方米，万元

序号	座落	土地使用权证号	取得方式	用途	使用权类型	土地面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账依据	是否缴纳出让金	是否存在权利限制
1	冶金大道东侧	贵国用（2012）第 0696 号	作价出资	商业、住宅	出让	6,163.64	1,682.67	2,729.99	评估法	否	否
2	贵溪市城西片区鹰雄大道以南、北兴九路以西地块	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012186 号	作价出资	商服用地	出让	276,702.60	49,952.52	1,805.28	评估法	否	否
3	贵溪大道以东、贵冶路以南	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012187 号	作价出资	商服用地	出让	109,130.00	12,724.56	1,166.00	评估法	否	是
4	320 国道以北、规划道路以东	贵国用（2013）第 0668 号	作价出资	商业、住宅	出让	34,065.00	5,620.73	1,650.00	评估法	否	否
5	贵溪大道以东、铜江路延伸段以南	贵国用（2014）第 0660 号	作价出资	商业、住宅	出让	103,304.00	17,664.98	1,710.00	评估法	否	是
6	东环路以东、鹰雄大道以南	贵国用（2014）第 0663 号	作价出资	商业、住宅	出让	119,015.00	24,993.15	2,100.00	评估法	否	是
7	城南大道以北、纵八路以东	贵国用（2014）第 0664 号	作价出资	商业、住宅	出让	81,031.00	16,044.14	1,980.00	评估法	否	是
8	鹰雄大道以南、	贵国用（2014）	作价出资	商业、住宅	出让	22,788.00	4,621.41	2,028.00	评估	否	否

序号	座落	土地使用权证号	取得方式	用途	使用权类型	土地面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账依据	是否缴纳出让金	是否存在权利限制
	复兴路以东	第 0667 号							法		
9	贵溪市大道以东、规划十一路以南	贵国用（2014）第 0711 号	作价出资	商业、住宅	出让	54,266.00	8,248.43	1,520.00	评估法	否	否
10	贵溪市大道以东、规划十一路以北	贵国用（2014）第 0712 号	作价出资	商业、住宅	出让	30,772.00	4,615.80	1,500.00	评估法	否	否
11	贵溪市挂榜小区以南、规划十一路以西	贵国用（2014）第 0713 号	作价出资	商业、住宅	出让	92,183.00	12,168.16	1,320.00	评估法	否	否
12	贵溪市大道以西、内环路以南	贵国用（2014）第 0714 号	作价出资	商业、住宅	出让	133,953.00	18,217.61	1,360.00	评估法	否	否
13	十九号路以南、冶金大道以西	贵国用（2015）第 0507 号	作价出资	商业、住宅	出让	33,890.00	5,368.18	1,584.00	评估法	否	是
14	建设大道以南、贵溪大道东侧	贵国用（2015）第 0510 号	作价出资	商业、住宅	出让	99,524.00	21,148.85	2,125.00	评估法	否	否
15	建设大道以南、冶金大道以东	贵国用（2015）第 0511 号	作价出资	商业、住宅	出让	30,643.00	6,588.25	2,150.00	评估法	否	否
16	柏里三路以东、柏铜路以北	贵国用（2015）第 0515 号	作价出资	商业、住宅	出让	11,194.00	2,044.02	1,826.00	评估法	否	否
17	雄石路以南、茨茅弄以东	贵国用（2015）第 0516 号	作价出资	商业、住宅	出让	10,070.00	2,900.16	2,880.00	评估法	否	否

序号	座落	土地使用权证号	取得方式	用途	使用权类型	土地面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账依据	是否缴纳出让金	是否存在权利限制
18	柏里大道以西、污水处理厂以北	贵国用（2015）第 517 号	作价出资	商业、住宅	出让	264,539.00	46,558.86	1,760.00	评估法	否	是
19	贵溪大道以东、滨江生态小区以南	贵国用（2015）第 518 号	作价出资	商业、住宅	出让	140,166.00	20,043.74	1,430.00	评估法	否	是
20	贵溪大道以东、贵河公路以南	贵国用（2015）第 519 号	作价出资	商业、住宅	出让	92,614.00	12,225.05	1,320.00	评估法	否	是
21	老城区沿河路以东、雄石路两侧	贵国用（2015）第 520 号	作价出资	商业、住宅	出让	43,365.00	12,359.03	2,850.00	评估法	否	是
22	水厂路西延伸以南、规划七路以西	贵国用（2015）第 521 号	作价出资	商业、住宅	出让	47,056.00	8,592.42	1,826.00	评估法	否	是
23	贵溪市贵溪大道以西、江铜路以北	赣（2019）贵溪市不动产权第 0008811 号	协议出让	工业用地	出让	450,859.13	14,116.96	313.11	成本法	是	是
24	贵溪市城南 320 国道以北、纵九路以东	赣（2019）贵溪市不动产权第 0008812 号	协议出让	其他商服用地、城镇住宅用地	出让	56,990.33	25,032.73	4,392.45	成本法	是	是
25	东城区规划十四路以北、府东	赣（2021）贵溪市不动产权	招拍挂	住宅	出让	10,174.70	5,572.40	5,476.72	成本法	是	是

序号	座落	土地使用权证号	取得方式	用途	使用权类型	土地面积	账面价值	单价（元/平方米）	入账依据	是否缴纳出让金	是否存在权利限制
	路以西 D-1-12-1 地块	第 0012096 号									
26	东城区冶金大道以西、雄石东路以北 F-7-3 地块	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012097 号	招拍挂	住宅	出让	16,057.72	8,782.26	5,469.18	成本法	是	是
27	城南区沿江路以南、纵八路以东地块	赣（2021）贵溪市不动产权第 0016150 号	招拍挂	商业	出让	71,984.50	36,087.66	5,013.25	成本法	是	是
28	冶金南大道以西、规划六路以北地块	尚在办理	招拍挂	住宅	出让	17,401.00	5,531.41	3,178.79	成本法	是	否
29	柏里大道以东、桥铜路以北地块	尚在办理	招拍挂	住宅	出让	23,281.44	5,358.00	2,301.40	成本法	是	否
30	贵溪市志光镇西北部白鹤湖大道东南侧	尚在办理	招拍挂	商业	出让	27,513.00	1,650.77	600.00	成本法	否	否
31	贵溪市志光镇西北部白鹤湖大道东侧	尚在办理	招拍挂	工业	出让	699,797.00	11,966.52	171.00	成本法	否	否
合 计			-	-	-	3,210,493.06	428,481.43	-	-	-	-

2、非流动资产分析

发行人的非流动资产主要由投资性房地产和其他非流动资产构成。最近三年末，发行人非流动资产占总资产的比例分别为 17.76%、18.24%和 20.02%。报告期内，公司非流动资产占总资产比例较低，呈增长趋势。

（1）投资性房地产

最近三年末，发行人投资性房地产分别为 138,197.97 万元、142,662.62 万元和 148,211.39 万元，占各期末总资产的比例分别为 10.14%、8.85%和 9.14%。2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 5,548.77 万元，增加幅度为 3.89%，主要系发行人持有的房屋及建筑物公允价值变动所致。

表6-18 发行人最近三年末投资性房地产情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	148,211.39	142,662.62	138,197.97
合计	148,211.39	142,662.62	138,197.97

发行人聘请了深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司对投资性房地产事宜涉及的相关房地产进行评估，出具了《贵溪市新铜都投资经营有限公司基于财务报告目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》（中诚达资证字【2022】第 0006 号），对发行人相关房地产在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。截至 2021 年末，发行人投资性房地产的具体构成情况如下：

表6-19 截至 2021 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
1	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012163 号	贵溪市雄石东路	商服用地/ 商业服务	2,400.00	1,931.03	0.81	否	是
2	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012164 号	贵溪市信江路中段	商服用地/ 商业服务	3,045.22	1,836.04	0.60	否	是
3	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012188 号	贵溪市建设大道	商服用地/ 商业服务	867.98	421.84	0.49	否	是
4	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012189 号	贵溪市冶金大道	商服用地/ 商业服务	4,283.00	2,098.67	0.49	否	是
5	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012190 号	贵溪市冶金大道	商服用地/ 商业服务	8,739.14	4,186.05	0.48	否	是
6	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012191 号	贵溪市冶金大道	商服用地/ 商业服务	11,332.00	5,371.37	0.47	否	是
7	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012192 号	贵溪市府西路	商服用地/ 商业服务	4,860.00	2,381.40	0.49	否	是
8	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012193 号	贵溪市府西路	商服用地/ 商业服务	4,960.00	2,430.40	0.49	否	是
9	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012194 号	贵溪市府东路	商服用地/ 商业服务	11,164.00	5,202.42	0.47	否	是
10	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012195 号	贵溪市府西路	商服用地/ 商业服务	6,650.00	3,165.40	0.48	否	是
11	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012196 号	贵溪市建设大道	商服用地/ 商业服务	3,430.00	1,680.70	0.49	否	是
12	赣（2016）贵溪市不动产权	贵溪市建设路	商服用地/	6,340.00	3,043.20	0.48	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
	第 0012197 号		商业服务					
13	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012198 号	贵溪市建设路	商服用地/ 商业服务	6,680.00	3,206.40	0.48	否	是
14	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012199 号	贵溪市建设路	商服用地/ 商业服务	7,157.00	3,435.36	0.48	否	是
15	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012200 号	贵溪市沿河路	商服用地/ 商业服务	700.00	304.50	0.44	否	是
16	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012201 号	贵溪市建设大道	商服用地/ 商业服务	4,000.00	1,976.00	0.49	否	是
17	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012202 号	贵溪市沿河路	商服用地/ 商业服务	2,500.00	1,100.00	0.44	否	是
18	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012203 号	贵溪市建设大道	商服用地/ 商业服务	1,100.00	545.60	0.50	否	是
19	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012204 号	贵溪市建设大道	商服用地/ 商业服务	3,500.00	1,683.50	0.48	否	是
20	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012205 号	贵溪市沿河路	商服用地/ 商业服务	1,718.00	755.92	0.44	否	是
21	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012206 号	贵溪市站前路	商服用地/ 商业服务	800.00	400.00	0.50	否	是
22	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012207 号	贵溪市建设大道	商服用地/ 商业服务	9,399.36	4,257.91	0.45	否	是
23	赣（2016）贵溪市不动产权第 0211267 号	贵溪市雄石东路	商服用地/ 商业服务	792.00	670.56	0.85	否	是
24	赣（2016）贵溪市不动产权第 0236589 号	贵溪市站前南路	商服用地/ 商业服务	1,384.57	949.11	0.69	否	是
25	赣（2016）贵溪市不动产权	贵溪市沿河路	商服用地/	2,465.73	1,404.15	0.57	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
	第 0231598 号		商业服务					
26	赣（2016）贵溪市不动产权第 0231318 号	贵溪市雄石东路和站前路交汇处	商服用地/商业服务	1,043.10	1,330.28	1.28	否	是
27	赣（2016）贵溪市不动产权第 0362147 号	贵溪市雄石东路	商服用地/商业服务	1,883.65	1,419.63	0.75	否	是
28	赣（2016）贵溪市不动产权第 0501347 号	贵溪市雄石东路	商服用地/商业服务	1,261.97	935.97	0.74	否	是
29	赣（2016）贵溪市不动产权第 0057634 号	贵溪市沿河路	商服用地/商业服务	1,660.20	967.90	0.58	否	是
30	赣（2016）贵溪市不动产权第 0036427 号	贵溪市南大街	商服用地/商业服务	245.88	176.68	0.72	否	是
31	赣（2016）贵溪市不动产权第 0036419 号	贵溪市雄石东路	商服用地/商业服务	1,245.57	715.48	0.57	否	是
32	赣（2016）贵溪市不动产权第 0231560 号	贵溪市叶家塘	商服用地/商业服务	4,391.54	4,331.59	0.99	否	是
33	赣（2016）贵溪市不动产权第 0231521 号	贵溪市雄石东路东侧（原信江电影院）	商服用地/商业服务	788.16	1,186.18	1.51	否	是
34	赣（2016）贵溪市不动产权第 0013267 号	贵溪市雄石东路东侧（原信江电影院）	商服用地/商业服务	4,489.04	6,756.01	1.51	否	是
35	赣（2016）贵溪市不动产权第 0013268 号	贵溪市雄石东路东侧（原信江电影院）	商服用地/商业服务	743.82	1,119.45	1.51	否	是
36	赣（2016）贵溪市不动产权第 0013269 号	贵溪市雄石东路东侧（原信江电影院）	商服用地/商业服务	1,665.03	2,505.87	1.51	否	是
37	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012156 号	贵溪市南大街	商服用地/商业服务	43.67	60.31	1.38	否	是
38	赣（2016）贵溪市不动产权	贵溪市南大街	商服用地/	1,939.71	2,449.85	1.26	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
	第 0012157 号		商业服务					
39	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012158 号	贵溪市南大街	商服用地/ 商业服务	74.77	103.26	1.38	否	是
40	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012159 号	贵溪市南大街	商服用地/ 商业服务	188.25	259.97	1.38	否	是
41	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012160 号	贵溪市南大街	商服用地/ 商业服务	195.99	270.66	1.38	否	是
42	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012162 号	贵溪市雄石路	商服用地/ 商业服务	1,296.25	878.21	0.68	否	是
43	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012165 号	贵溪市雄石路	商服用地/ 商业服务	5,392.02	2,580.35	0.48	否	是
44	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012169 号	贵溪市沿河路招待所	商服用地/ 商业服务	5,872.60	5,259.19	0.90	是	是
45	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012170 号	贵溪市沿河路招待所	商服用地/ 商业服务	6,203.84	4,177.58	0.67	是	是
46	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012171 号	贵溪市沿河路招待所	商服用地/ 商业服务	5,496.01	4,157.16	0.76	是	是
47	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012172 号	贵溪市沿河路招待所	商服用地/ 商业服务	5,352.50	3,365.55	0.63	是	是
48	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012173 号	贵溪市沿河路招待所	商服用地/ 商业服务	4,939.00	4,216.27	0.85	是	是
49	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012174 号	贵溪市北大街南侧	商服用地/ 商业服务	4,967.50	3,483.91	0.70	是	是
50	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012175 号	贵溪市站前北商城	商服用地/ 商业服务	3,556.50	3,095.43	0.87	是	是
51	赣（2016）贵溪市不动产权	贵溪市北大街南侧、	商服用地/	12,234.00	7,259.01	0.59	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
	第 0012176 号	火车站对面	商业服务					
52	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012177 号	贵溪市雄石中路 2 号	商服用地/ 商业服务	3,874.00	3,092.31	0.80	是	是
53	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012178 号	贵溪市复兴路	商服用地/ 商业服务	2,842.00	3,367.77	1.19	否	是
54	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012179 号	贵溪市站前北路	商服用地/ 商业服务	4,396.98	2,190.11	0.50	否	是
55	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012181 号	贵溪市中心广场信江路 1 号	商服用地/ 商业服务	2,952.98	2,194.83	0.74	是	是
56	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012182 号	贵溪市沿河东路北侧	商服用地/ 商业服务	5,678.49	3,424.25	0.60	是	是
57	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012183 号	贵溪市信江路东侧	商服用地/ 商业服务	3,050.00	2,387.18	0.78	是	是
58	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012184 号	贵溪市沿河路北侧、站前路东侧	商服用地/ 商业服务	5,528.00	3,681.65	0.67	是	是
59	赣（2016）贵溪市不动产权第 0012185 号	贵溪市站前路西侧、北大街南侧	商服用地/ 商业服务	9,401.08	6,411.53	0.68	是	是
60	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012754 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 101 室	商服用地/ 商业服务	80.94	73.33	0.91	否	是
61	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012755 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 102 室	商服用地/ 商业服务	54.75	50.59	0.92	否	是
62	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012757 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 104 室	商服用地/ 商业服务	95.35	86.39	0.91	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
63	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012753 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 106 室	商服用地/ 商业服务	65.20	59.66	0.92	否	是
64	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012758 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 107 室	商服用地/ 商业服务	106.00	95.08	0.90	否	是
65	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012756 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 201 室	商服用地/ 商业服务	374.34	167.70	0.45	否	是
66	赣（2021）贵溪市不动产权第 0012759 号	贵溪市府西路以东、水厂路以南中央豪 门 B2#楼 203 室	商服用地/ 商业服务	65.20	32.47	0.50	否	是
67	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0007024 号	鹰潭市交通路 24 号	商服用地/ 商业服务	101.62	602.30	5.93	否	是
68	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0007023 号	鹰潭市交通路 24 号	商服用地/ 商业服务	101.62	602.30	5.93	否	是
69	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0007022 号	鹰潭市交通路 24 号	商服用地/ 商业服务	177.84	1,032.89	5.81	是	是
70	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0006914 号	鹰潭市环城西路 2 号 华奥商贸广场 1 栋 10127 号	商服用地/ 商业服务	86.83	372.67	4.29	否	是
71	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0007090 号	鹰潭市环城西路 2 号 华奥商贸广场 1 栋 10126 号	商服用地/ 商业服务	86.83	372.67	4.29	否	是
72	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0007091 号	鹰潭市环城西路 2 号 华奥商贸广场 1 栋	商服用地/ 商业服务	231.42	140.01	0.61	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押	是否出租
		10218 号						
73	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0006911 号	鹰潭市环城西路 2 号 华奥商贸广场 1 栋 10217 号	商服用地/ 商业服务	462.84	274.42	0.59	否	是
-	合计	-	-	227,252.88	148,211.39	-	-	-

（2）其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产分别为 102,305.84 万元、144,822.05 万元和 140,428.70 万元，占各期末总资产的比例分别为 7.51%、8.99%和 8.66%。主要系委托银行贷款、基金投资、利息保证金、预付购房款及长期资产购置。其中基金投资主要用于对贵溪市庆贵投资管理有限公司进行增资扩股，增资扩股以后的资金主要用于贵溪市棚户区改造及基础设施建设。2020 年末其他非流动资产较上年末增加 42,516.21 万元，增幅 41.56%，均为预付的长期资产购置款增加所致，预付长期资产购置款主要为收购江西六国化工有限责任公司资产所支付的款项。2021 年末其他非流动资产较 2020 年末减少 4,393.35 万元，降幅 3.03%，变化不大。

表6-20 发行人最近三年末其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期资产购置	37,956.21	42,516.21	-
委托银行贷款	1,945.84	1,945.84	1,945.84
基金投资	100,000.00	100,000.00	100,000.00
利息保证金	360.00	360.00	360.00
预付购房款	166.65	-	-
合计	140,428.70	144,822.05	102,305.84

3、发行人公益性资产及土地资产情况

（1）截至 2021 年末，发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权的情况。发行人不存在违反《国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194 号）相关规定的情形。

（2）截至 2021 年末，发行人共拥有 31 宗土地使用权，账面价值共计 428,481.43 万元，其中 27 宗已取得土地证，4 宗土地证尚在办理中，均计入存货科目。其中，22 宗以作价出资的方式取得，账面价值 314,382.72 万元，均未缴纳土地出让金；2 宗以协议出让的方式取得，账面价值 39,149.69 万元，均已缴纳土地出让金；7 宗以招拍挂的方式取得，账面价值为 74,949.02 万元，其中 5 块已缴纳土地出让金，2 块目前正在办理缴纳出让金的相关流程，预计 2022 年内缴纳完毕。

4、发行人工程项目情况

截至 2021 年末，发行人的工程项目都计入存货科目，其中在建的基础设施代建项目包括贵溪市东城区新型城镇化工程、贵溪市罗塘河两岸防洪治涝工程、贵溪市城中（老汽车站）棚户区改造项目、S206 贵溪市港黄至桃源段（一期）公路改建工程、贵溪市城南棚户区（城中村）改造（二期）建设项目、贵溪市城北村庄搬迁改造项目，在建的土地整理项目包括贵溪市四冶生活区、余信贵大道及象山董家棚建设项目；贵溪市南街片区一期棚户改造项目、南街片区二期及江边片区棚户区改造、贵溪市南街片区棚户区改造项目。

发行人上述工程项目都已签订了相关合同协议，为依法承接的项目。具体项目情况明细请参见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况分析”之“（二）发行人业务经营模式”之“1、基础设施代建板块”及“4、土地开发整理业务”。

（二）负债结构分析

最近三年末，发行人负债情况如下：

表6-21 发行人最近三年末负债构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	50,000.00	6.12	96,800.00	11.26	-	-
合同负债	2,752.29	0.34	15,939.68	1.86	-	-
应交税费	5,565.15	0.68	2,627.18	0.31	2,412.90	0.40
其他应付款	125,329.21	15.33	8,594.15	1.00	86,276.23	14.20
一年内到期非流动负债	213,704.99	26.14	71,108.42	8.27	48,835.00	8.04
其他流动负债	247.71	0.03	1,434.57	0.17	-	-
流动负债合计	397,599.35	48.63	196,504.00	22.86	137,524.13	22.63
长期借款	402,287.39	49.20	426,599.42	49.63	383,660.00	63.14
应付债券	-	-	148,989.89	17.33	-	-
长期应付款	10,000.00	1.22	80,000.00	9.31	80,000.00	13.17
递延所得税负债	7,770.97	0.95	7,518.03	0.87	6,401.87	1.05
非流动负债合计	420,058.36	51.37	663,107.34	77.14	470,061.87	77.37
负债总计	817,657.71	100.00	859,611.34	100.00	607,586.00	100.00

1、流动负债分析

最近三年末，发行人流动负债总额分别为 137,524.13 万元、196,504.00 万元和 397,599.35 万元，占负债总额的比例分别为 22.63%、22.86%和 48.63%。公司流动负债主要为短期借款、其他应付款和一年内到期非流动负债。

（1）短期借款

最近三年末，发行人短期借款余额分别为 0.00 万元、96,800.00 万元和 50,000.00 万元，占期末总负债的比例分别为 0.00%、11.26%和 6.12%。2020 年末发行人短期借款较 2019 年末增加 96,800.00 万元，主要系新增对光大银行、中信银行、工商银行和浦发银行 4 家银行的借款所致。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末减少 46,800.00 万

元，主要系发行人归还到期借款所致。报告期内，发行人无已逾期未偿还的短期借款情况。

表6-22 发行人最近三年末短期借款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	53,800.00	-
信用借款	50,000.00	-	-
保证借款	-	43,000.00	-
合计	50,000.00	96,800.00	-

表6-23 截至 2021 年末短期借款明细表

单位：万元

序号	借款银行	起始日	到期日	余额	担保方式
1	中国工商银行股份有限公司贵溪市支行	2021/5/31	2022/5/30	20,000.00	信用
2	中国工商银行股份有限公司贵溪市支行	2021/6/1	2022/5/30	30,000.00	信用
-	合计	-	-	50,000.00	-

（2）其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款账面余额分别为 86,276.23 万元、8,594.15 万元和 125,329.21 万元，占各期末总负债的比例分别为 14.20%、1.00%和 15.33%。发行人其他应付款主要由发行人与政府和其他国有企业的往来款构成。2020 年末其他应付款较 2019 年末减少 77,682.08 万元，减少幅度为 90.04%，主要系对贵溪市国有控股集团有限公司、白鹤湖投资开发有限责任公司和贵溪市润贵投资有限公司的其他应付款减少所致。2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 116,735.06 万元，主要系发行人由于经营需要，增加了对其他国企的往来款。

表6-24 发行人最近三年末其他应付款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	862.50	862.50	-
其他应付款项	124,466.71	7,731.65	86,276.23
合计	125,329.21	8,594.15	86,276.23

(3) 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余额分别为 48,835.00 万元、71,108.42 万元和 213,704.99 万元，占期末总负债的比例分别为 8.04%、8.27%和 26.14%。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债呈上升趋势，主要系一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券增加所致。

表6-25 发行人最近三年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	64,309.52	71,108.42	48,835.00
一年内到期的应付债券	149,395.47	-	-
合计	213,704.99	71,108.42	48,835.00

2、非流动负债分析

最近三年末，发行人非流动负债总额分别为 470,061.87 万元、663,107.34 万元、420,058.36 万元，占负债总额的比例分别为 77.37%、77.14%和 51.37%，占比较大。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

(1) 长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 383,660.00 万元、426,599.42 万元和 402,287.39 万元，占各期末总负债的比例分别为 63.14%、49.63%和 49.20%。2020 年末长期借款较 2019 年末增加

42,939.42 万元，增加幅度为 11.19%，主要系新增对鹰潭农商行、建设银行、徽银金租和农业银行等机构的长期借款所致。2021 年末长期借款较 2020 年末减少 24,312.03 万元，减少幅度为 5.70%，变化不大。

表6-26 发行人最近三年末长期借款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押借款	12,000.00	14,000.00	15,000.00
质押借款	175,150.00	197,975.00	212,895.00
保证借款	101,746.91	140,732.84	127,000.00
保证+质押	28,000.00	42,000.00	56,000.00
质押+抵押	14,400.00	18,000.00	21,600.00
担保+质押+抵押借款	135,300.00	85,000.00	-
小计	466,596.91	497,707.84	432,495.00
减：一年内到期的长期借款	64,309.52	71,108.42	48,835.00
合计	402,287.39	426,599.42	383,660.00

表6-27 发行人 2021 年末长期借款明细表

单位：万元

序号	贷款机构	起始日	终止日	期末余额	担保方式
1	鹰潭农村商业银行股份有限公司贵溪支行	2020/12/29	2023/12/28	7,000.00	保证
2	中国工商银行股份有限公司贵溪支行	2018/8/25	2032/8/24	39,200.00	质押
3	中国工商银行股份有限公司贵溪支行	2018/7/30	2032/7/29	39,200.00	质押
4	中国建设银行股份有限公司贵溪支行	2020/10/23	2023/10/22	5,000.00	保证
5	国家开发银行江西省分行	2015/12/31	2025/12/30	14,400.00	抵押+质押
6	江西银行股份有限公司鹰潭贵溪支行	2016/7/15	2023/7/11	41,700.00	保证
7	九江银行股份有限公司贵溪支行	2018/7/13	2023/7/12	20,000.00	保证+质押
8	中国农业银行股份有限公司贵溪市支行	2017/1/9	2025/12/31	10,750.00	质押
9	中国光大银行南昌分行营业部	2017/1/31	2022/1/30	14,000.00	质押

序号	贷款机构	起始日	终止日	期末余额	担保方式
10	兴业银行股份有限公司南昌分行	2017/8/21	2027/8/20	72,000.00	质押
11	九江银行股份有限公司贵溪支行	2018/11/1	2023/7/12	8,000.00	保证+质押
12	徽银金融租赁有限公司	2020/3/16	2025/2/10	11,046.91	保证
13	中国农业发展银行贵溪市支行	2020/3/16	2025/2/10	85,000.00	保证+质押+抵押
14	中国银行股份有限公司贵溪市支行	2020/6/18	2027/12/27	12,000.00	抵押
15	中国农业发展银行贵溪市支行	2021/6/22	2035/6/21	50,300.00	保证+质押+抵押
16	中国建设银行股份有限公司贵溪支行	2021/1/7	2036/1/6	28,000.00	保证
17	上饶银行股份有限公司贵溪支行	2021/5/7	2024/5/7	9,000.00	保证
-	合计	-	-	466,596.91	-

（2）应付债券

最近三年末，发行人应付债券余额分别为 0.00 万元、148,989.89 万元和 0.00 万元，占各期末总负债的比例分别为 0.00%、17.33%和 0.00%。发行人 2020 年末新增应付债券主要系公司于 2020 年 11 月 27 日非公开发行金额为 15 亿元的 2 年期公司债所致，2021 年发行人应付债券转入一年内到期非流动负债。

（3）长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款余额分别为 80,000.00 万元、80,000.00 万元和 10,000.00 万元，占各期末总负债的比例分别为 13.17%、9.31%和 1.22%。发行人长期应付款均为贵溪市城市建设发展私募基金份额转让款，发行人受让申万宏源证券有限公司持有的全部优先级基金份额并需支付 8 亿元的转让价款。该基金投资主要用于对贵溪市庆贵投资管理有限公司进行增资扩股，增资扩股以后的资金

主要用于贵溪市棚户区改造及基础设施建设。2021 年长期应付款大幅减少主要系发行人支付了 7 亿元转让款。

（三）偿债能力分析

表6-28 发行人最近三年末偿债能力指标

财务指标/年份	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
流动比率	3.26	6.70	8.15
速动比率	0.84	2.93	2.89
资产负债率（%）	50.44	53.34	44.60
EBITDA（万元）	27,509.42	24,880.71	24,795.49
EBITDA 利息保障倍数	1.20	0.90	1.22

从长期偿债能力看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 44.60%、53.34%和 50.44%。总体而言，发行人资产负债率处于较低水平，具备较强长期偿债能力。

从短期偿债能力看，最近三年末，发行人流动比率分别为 8.15、6.70 和 3.26，处于较高水平；发行人速动比率分别为 2.89、2.93 和 0.84。发行人流动资产对流动负债的覆盖情况较好，整体来看，发行人的短期偿债能力相对较好。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 24,795.49 万元、24,880.71 万元和 27,509.42 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.22、0.90 和 1.20，发行人作为贵溪市重要的城市开发建设和资产运营主体，在业务资质、业务规模、行业地位等方面具有较大优势，未来随着发行人业务不断开展，盈利能力也将不断提高。综合来看，公司偿债能力相对较好。

（四）营运能力分析

表6-29 发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	5.78	3.75	1.26
存货周转率（次）	0.08	0.07	0.07
总资产周转率（次）	0.05	0.04	0.04

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 1.26、3.75 和 5.78。应收账款周转率在报告期内逐年增加，且增加幅度较大，主要系发行人近年来营业收入逐年上升且应收账款逐年下降所致。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.07、0.07 和 0.08，报告期内变化幅度平稳。发行人存货主要是开发成本，开发周期较长是存货周转率较低的主要原因。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.04 和 0.05，最近三年内总体变化幅度平稳。

（五）盈利能力分析

表6-30 发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	78,781.69	58,702.65	54,209.76
营业成本	68,101.34	48,936.22	45,009.57
期间费用	4,562.38	9,285.70	5,860.59
利润总额	23,539.66	18,940.84	19,336.96
净利润	22,657.74	17,824.67	17,010.29
毛利率	13.56	16.64	16.97
总资产收益率（%）	1.40	1.20	1.18
净资产收益率（%）	2.91	2.37	2.28

1、营业收入和营业成本

最近三年，发行人分别实现营业收入 54,209.76 万元、58,702.65 万元和 78,781.69 万元，2021 年营业收入较 2020 年增加 20,079.04 万

元，增加幅度为 34.20%，主要系新增供应链业务收入所致；发行人营业成本分别为 45,009.57 万元、48,936.22 万元和 68,101.34 万元，2021 年营业成本较 2020 年增加 19,165.12 万元，增加幅度为 39.16%，主要系新增供应链业务成本所致。最近三年，发行人的营业收入和营业成本构成情况如下：

表6-31 最近三年发行人各业务板块收入及成本情况

单位：万元

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
基础设施代建	57,186.00	51,203.43	54,416.93	48,936.22	49,924.05	45,009.57
租赁	5,728.38	1,031.79	4,285.71	-	4,285.71	-
供应链	15,867.30	15,866.12	-	-	-	-
合计	78,781.68	68,101.34	58,702.65	48,936.22	54,209.76	45,009.57

2、营业毛利及毛利率

最近三年，发行人营业毛利分别为 9,200.20 万元、9,766.42 万元和 10,680.35 万元，毛利率分别为 16.97%、16.64%和 13.56%。报告期内，发行人营业毛利和毛利率基本保持稳定，盈利能力较为稳定。

最近三年，按业务板块来看，发行人实现基础设施代建项目板块毛利润分别为 4,914.48 万元、5,480.71 万元和 5,982.57 万元，毛利率分别为 9.84%、10.07%和 10.46%，营业收入、毛利润和毛利率水平整体呈上升趋势。

表6-32 最近三年发行人营业毛利和毛利率情况

单位：万元，%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
基础设施代建	5,982.57	10.46	5,480.71	10.07	4,914.48	9.84
租赁	4,696.59	81.99	4,285.71	100.00	4,285.71	100.00
供应链	1.18	0.01	-	-	-	-

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
合计	10,680.35	13.56	9,766.42	16.64	9,200.19	16.97

3、期间费用

最近三年，发行人期间费用总额分别为 5,860.59 万元、9,285.70 万元和 4,562.38 万元，占营业收入的比例分别为 10.81%、15.82%和 5.79%。发行人 2020 年期间费用较 2019 年增加 3,425.11 万元，增加幅度为 58.44%，主要系融资规模扩大，财务费用增加所致。

表6-33 最近三年发行人期间费用情况

单位：万元，%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
管理费用	780.15	353.98	39.53
财务费用	3,782.23	8,931.72	5,821.06
合计	4,562.38	9,285.70	5,860.59
期间费用/营业收入	5.79	15.82	10.81

4、其他收益

最近三年，发行人其他收益主要为政府补助，金额分别为 10,000.00 万元、14,000.00 万元和 20,000.07 万元，占营业收入的比例分别为 18.45%、23.85%和 25.39%，政府补助占营业收入的比例未超过 30%。发行人作为贵溪市市内重要的国有资产运营主体，承担了贵溪市范围内的基础设施建设及其他配套设施建设的职能，负责贵溪市市内重大项目的建设，在业务运营过程中得到了政府的资金支持，即能够获得一定额度的政府补贴。

（六）现金流量分析

表6-34 最近三年发行人主要现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------	---------

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	112,988.72	112,679.68	97,620.17
经营活动现金流出小计	100,687.65	240,998.94	31,658.22
经营活动产生的现金流量净额	12,301.06	-128,319.26	65,961.96
投资活动现金流入小计	3,180.00	105.00	4,617.50
投资活动现金流出小计	1,494.94	125,860.69	129,693.58
投资活动产生的现金流量净额	1,685.06	-125,755.69	-125,076.08
筹资活动现金流入小计	230,300.00	640,991.65	129,644.44
筹资活动现金流出小计	275,265.87	363,492.59	89,140.97
筹资活动产生的现金流量净额	-44,965.87	277,499.06	40,503.47
现金及现金等价物净增加额	-30,979.75	23,424.11	-18,610.65

1、经营活动产生的现金流量

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 65,961.96 万元、-128,319.26 万元和 12,301.06 万元，经营活动现金流量净额波动较大。主要由发行人近年来参与的多个项目尚处于建设之中，项目周期相对较长、回款较慢，使得经营活动产生的现金流当期流入、流出不匹配所致。

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 97,620.17 万元、112,679.68 万元和 112,988.72 万元，发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 87,536.01 万元、97,742.37 万元和 49,793.64 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 10,084.16 万元、14,937.30 万元和 63,195.08 万元。

最近三年，发行人经营活动现金流出分别为 31,658.22 万元、240,998.94 万元和 100,687.65 万元；发行人经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接收劳务支付的现金。其中购买商品、接收劳务支付的现金分别为 31,608.70 万元、240,603.73 万元和 99,837.59 万元。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-125,076.08万元、-125,755.69万元和1,685.06万元，投资活动现金流主要呈净流出状态。最近三年，发行人投资活动现金流入分别为4,617.50万元、105.00万元和3,180.00万元，投资活动现金流出分别为129,693.58万元、125,860.69万元和1,494.94万元；发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为40,503.47万元、277,499.06万元和-44,965.87万元。最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为129,644.44万元、640,991.65万元和230,300.00万元，筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为89,140.97万元、363,492.59万元和275,265.87万元，呈现波动趋势，主要系分配股利、利润或偿付利息支付的现金和偿还债务支付的现金每年有所变化所致。

4、现金及现金等价物净增加额

最近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-18,610.65万元、23,424.11万元和-30,979.75万元，最近三年现金及现金等价物净增加额累计为负。主要原因为一方面，发行人基础设施代建项目投资规模较大、开发和结算周期较长，导致2020年度经营活动现金流

量净额为负，2019年度及2021年度为正，但金额较小；另一方面，公司固定资产购建和往来借款规模较大，投资活动现金流净流出较多；此外，发行人2019年根据综合资金安排，降低了银行借款融资规模，取得借款收到的现金大幅度降低。2021年到期债务较多，支付了较多现金用于偿还债务，导致筹资活动现金流呈净流出状态。

六、发行人有息债务情况

（一）有息债务的期限结构

最近三年末，发行人有息债务余额分别为512,495.00万元、823,497.73万元和675,992.38万元，长期有息债务占比分别为90.47%、79.61%和60.99%，发行人有息债务以中长期债务为主，符合发行人从事的基础设施建设项目建设期限长、回款期长的经营特点。最近三年末，发行人有息债务期限结构如下：

表6-35 最近三年末有息债务结构情况

单位：万元，%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	50,000.00	7.40	96,800.00	11.75	-	-
一年内到期的非流动负债	213,704.99	31.61	71,108.42	8.63	48,835.00	9.53
短期有息债务	263,704.99	39.01	167,908.42	20.39	48,835.00	9.53
长期借款	402,287.39	59.51	426,599.42	51.80	383,660.00	74.86
长期应付款（付息部分）	10,000.00	1.48	80,000.00	9.71	80,000.00	15.61
应付债券	-	-	148,989.89	18.09	-	-
长期有息债务	412,287.39	60.99	655,589.31	79.61	463,660.00	90.47
合计	675,992.38	100.00	823,497.73	100.00	512,495.00	100.00

（二）有息债务的担保结构

发行人的有息债务担保方式有保证、抵押、质押、保证+质押、

质押+抵押和保证+质押+抵押等，其中保证和质押方式占比较高。截至2021年末，发行人有息债务的担保结构如下：

表6-36 截至2021年末有息债务担保结构情况

单位：万元，%

担保方式	2021 年末	
	金额	占比
抵押借款	12,000.00	1.78
质押借款	175,150.00	25.91
保证借款	251,142.38	37.15
保证+质押	28,000.00	4.14
质押+抵押	14,400.00	2.13
担保+质押+抵押借款	135,300.00	20.02
信用借款	60,000.00	8.88
小计	675,992.38	100.00

截至2021年末，发行人金融机构借款情况如下：

表6-37 截至2021年末金融机构借款情况

单位：万元

序号	借款机构	起始日	到期日	贷款余额	担保方式
1	鹰潭农村商业银行股份有限公司贵溪支行	2020/12/29	2023/12/28	7,000.00	保证
2	中国工商银行股份有限公司贵溪支行	2018/8/25	2032/8/24	39,200.00	质押
3	中国工商银行股份有限公司贵溪支行	2018/7/30	2032/7/29	39,200.00	质押
4	中国建设银行股份有限公司贵溪支行	2020/10/23	2023/10/22	5,000.00	保证
5	国家开发银行江西省分行	2015/12/31	2025/12/30	14,400.00	抵押+质押
6	江西银行股份有限公司鹰潭贵溪支行	2016/7/15	2023/7/11	41,700.00	保证
7	九江银行股份有限公司贵溪支行	2018/7/13	2023/7/12	20,000.00	保证+质押
8	中国农业银行股份有限公司贵溪市支行	2017/1/9	2025/12/31	10,750.00	质押
9	中国光大银行南昌分行营业部	2017/1/31	2022/1/30	14,000.00	质押
10	兴业银行股份有限公司	2017/8/21	2027/8/20	72,000.00	质押

序号	借款机构	起始日	到期日	贷款余额	担保方式
	南昌分行				
11	九江银行股份有限公司贵溪支行	2018/11/1	2023/7/12	8,000.00	保证+质押
12	徽银金融租赁有限公司	2020/3/16	2025/2/10	11,046.91	保证
13	中国农业发展银行贵溪市支行	2020/3/16	2025/2/10	85,000.00	保证+质押+抵押
14	中国银行股份有限公司贵溪市支行	2020/6/18	2027/12/27	12,000.00	抵押
15	中国农业发展银行贵溪市支行	2021/6/22	2035/6/21	50,300.00	保证+质押+抵押
16	中国建设银行股份有限公司贵溪支行	2021/1/7	2036/1/6	28,000.00	保证
17	上饶银行股份有限公司贵溪支行	2021/5/7	2024/5/7	9,000.00	保证
18	中国工商银行股份有限公司贵溪市支行	2021/5/31	2022/5/30	20,000.00	信用
19	中国工商银行股份有限公司贵溪市支行	2021/6/1	2022/5/30	30,000.00	信用
-	合计	-	-	516,596.91	-

截至 2021 年末，发行人一年内到期的应付债券情况如下：

表6-38 截至 2021 年末一年内到期的应付债券明细

债券简称	发行规模（亿元）	起始日	到期日	利率	保证人
20 铜都 01	15.00	2020-11-24	2022-11-24	6.90%	贵溪市国有控股集团有限公司

截至 2021 年末，发行人前十大有息债务情况如下：

表6-39 截至 2021 年末前十大有息债务明细

序号	债权人	债务类型 (贷款、债券、信托)	债务余额 (亿元)	利率	期限（年）	担保或 抵质押 情况
1	债券持有人	债券	15.00	6.90%	2	保证
2	中国农业发展银行贵溪市支行	贷款	8.50	5.12%	5	保证+质押+抵押
3	兴业银行股份有限公司南昌分行	贷款	7.20	5.95%	10	质押
4	中国农业发展银行贵溪市支行	贷款	5.03	5.05%	14	保证+质押+抵押
5	江西银行股份有限公司	贷款	4.17	6.80%	7	保证

序号	债权人	债务类型 (贷款、债券、信托)	债务余额 (亿元)	利率	期限(年)	担保或 抵质押 情况
	鹰潭贵溪支行					
6	中国工商银行股份有限公司贵溪支行	贷款	3.92	5.98%	14	质押
7	中国工商银行股份有限公司贵溪支行	贷款	3.92	5.98%	14	质押
8	中国工商银行股份有限公司贵溪市支行	贷款	3.00	5.00%	1	信用
9	中国建设银行股份有限公司贵溪支行	贷款	2.80	5.50%	15	保证
10	九江银行股份有限公司贵溪支行	贷款	2.00	7.20%	5	保证+质押
-	合计	-	55.54	-	-	-

(三) 有息债务偿还能力测算和说明

表6-40 本期债券存续期有息债务偿还压力测算（行使弹性配售选择权）

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息债务当年 偿付规模	228,136.00	87,751.60	10,257.00	128,241.68	600.00	89,484.00	600.00
其中：银行借款 偿还规模	67,186.00	87,151.60	9,657.00	115,804.91	-	88,884.00	0.00
融资租赁偿还 规模	-	-	-	11,836.77	-	-	-
已发行债券偿 还规模	160,350.00	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还 规模	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
本期债券偿付 规模（投资者全 部未行使回售 选择权）	5,040.00	5,040.00	19,440.00	18,432.00	17,424.00	16,416.00	15,408.00
合计（投资者全 部未行使回售 选择权）	233,176.00	92,791.60	29,697.00	146,673.68	18,024.00	105,900.00	16,008.00
本期债券偿付 规模（投资者全 部行使回售选 择权）	5,040.00	5,040.00	19,440.00	18,432.00	46,224.00	0.00	0.00
合计（投资者全	233,176.00	92,791.60	29,697.00	146,673.68	46,824.00	89,484.00	600.00

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
部行使回售选择权)							

注：本期债券利率按 7%假设计算

表6-41 本期债券存续期有息债务偿还压力测算（未行使弹性配售选择权）

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息债务当年偿付规模	228,136.00	87,751.60	10,257.00	128,241.68	600.00	89,484.00	600.00
其中：银行借款偿还规模	67,186.00	87,151.60	9,657.00	115,804.91	-	88,884.00	0.00
融资租赁偿还规模	-	-	-	11,836.77	-	-	-
已发行债券偿还规模	160,350.00	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
本期债券偿付规模（投资者全部未行使回售选择权）	3,500.00	3,500.00	13,500.00	12,800.00	12,100.00	11,400.00	10,700.00
合计（投资者全部未行使回售选择权）	231,636.00	91,251.60	23,757.00	141,041.68	12,700.00	100,884.00	11,300.00
本期债券偿付规模（投资者全部行使回售选择权）	3,500.00	3,500.00	13,500.00	12,800.00	32,100.00	0.00	0.00
合计（投资者全部行使回售选择权）	231,636.00	91,251.60	23,757.00	141,041.68	32,700.00	89,484.00	600.00

注：本期债券利率按 7%假设计算

在本期债券存续期内，发行人 2022 年和 2025 年有息负债偿债压力相对较大，对于公司有息债务，发行人已制定合理的偿付计划，公司主营业务经营情况良好，资产变现能力较强，具备畅通的外部融资渠道和政府政策支持，能够为有息债务的偿付提供有力保障。发行人主要偿债资金来源如下：

1、营业收入

最近三年，发行人分别实现营业收入 54,209.76 万元、58,702.65 万元和 78,781.69 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 17,010.29 万元、17,824.67 万元和 22,657.74 万元。公司经营业绩稳定，未来随着业务规模的不断扩大，营业收入、净利润有望进一步提升。发行人营业收入的主要来源为基础设施代建业务及租赁业务，报告期内，发行人的营业收入测算如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2020 年 增长率	2021 年 增长率	预测增 长率
基础设施代建	57,186.00	54,416.93	49,924.05	9.00%	5.09%	5.09%
租赁	5,728.38	4,285.71	4,285.71	0.00%	33.66%	0.00%
供应链	15,867.30	-	-	-	-	0.00%
合计	78,781.68	58,702.65	54,209.76	8.29%	34.20%	-

发行人营业收入的预测假设如下：

（1）报告期内，基础设施代建业务保持逐年稳定增长，出于谨慎性考虑，假设 2022-2028 年度，发行人基础设施代建业务的收入增长率为 5.09%；

（2）报告期内，发行人租赁业务的收入稳定，假设 2022-2028 年度，发行人与贵溪市金茂资产经营中心的委托管理协议正常续约，租金水平按照以前年度的金额测算，租赁收入每年均为 5,728.38 万元；

（3）自 2021 年起，发行人新增供应链业务收入，假设 2022-2028 年度，发行人供应链收入维持 2021 年的水平，按照 15,867.30 万元每年测算；

综上，预测发行人 2022-2028 年度营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
基础设施代建	60,096.77	63,155.69	66,370.32	69,748.57	73,298.77	77,029.68	80,950.49
租赁	5,728.38	5,728.38	5,728.38	5,728.38	5,728.38	5,728.38	5,728.38
供应链	15,867.30	15,867.30	15,867.30	15,867.30	15,867.30	15,867.30	15,867.30
合计	81,692.45	84,751.37	87,966.00	91,344.25	94,894.45	98,625.36	102,546.17

结合以上预测，发行人良好的经营情况可形成稳定增长的营业收入，作为有息负债的重要偿债资金来源。本次测算仅为公司根据历史经营情况和未来计划而做出的合理估计，公司对相关财务数据和指标的假设分析并不构成公司对盈利能力、偿债资金来源或业绩的承诺。

2、流动资产变现收入

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人可变现的流动资产总计 1,030,409.61 万元，主要包括货币资金 15,202.83 万元、预付账款 138,159.66 万元、其他应收款 159,975.11 万元、存货 694,733.84 万元（已扣除受限部分），若发生偿债资金不足的情况，公司可通过变现流动资产来获得必要的偿债资金。

3、外部融资

发行人在国内各大银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，截至 2021 年末，发行人在金融机构的授信额度为 765,000.00 万元，其中已使用授信额度 511,800.00 万元，未使用授信额度 253,200.00 万元。此外，发行人已经于 2021 年 9 月取得上海证券交易所签发的《关于对贵溪市新铜都投资经营有限公司非公开发行

公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2021】1559号），同意发行人非公开发行不超过12亿元的私募公司债券用于偿还发行人2022年11月到期的本金为15亿元的“20铜都01”公司债。公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过直接和间接融资筹措偿付有息债务所需的资金。

4、政府补贴收入

发行人作为贵溪市重要的基础设施建设主体，受到贵溪市政府在资产注入、财政补贴等方面的大力支持，2019年度、2020年度和2021年度，发行人收到的政府补助分别为10,000.00万元、14,000.00万元和20,000.07万元。随着贵溪市的经济发展、工业化和城镇化进程的加快，预计贵溪市政府将继续在补贴、政策等方面给予公司大力支持。

七、发行人关联交易情况

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定，发行人的关联方及其与发行人之间的关联关系情况如下：

（一）关联方

1、发行人股东和实际控制人

截至2021年末，贵溪市国有资产管理局为发行人的控股股东及实际控制人。

2、发行人子公司情况

截至2021年末，发行人子公司仅有一家，为鹰潭市维康成建设有限责任公司。详情请参见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）纳入合

并范围的子公司情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

截至 2021 年末，发行人有 1 家联营企业，具体情况如下：

序号	参股企业名称	注册资本	参股比例
1	贵溪市民间融资登记服务中心有限公司	1,000.00万元	30.00%

4、其他关联方

截至 2021 年末，根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2022]0011170 号”标准无保留意见审计报告，发行人无其他关联方。

（二）关联交易情况

报告期内，发行人无与关联方发生关联交易的情形。

（三）本次募集资金涉及的关联交易

根据公司相关决议和安排，本期债券募集资金的运用将不涉及关联交易。

八、发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 63.86 亿元，占其 2021 年末净资产的比例为 79.49%。发行人对外担保基本情况如下表所示：

表6-42 截至 2021 年末发行人对外担保明细表

单位：亿元

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日	担保终止日
贵溪市新铜都投资经营有限公司	贵溪市兴园投资发展有限公司	8.00	保证	2017.6.29	2030.5.24
	贵溪市兴园投资发展有限公司	2.00	保证	2017.7.14	2022.7.13
	贵溪市兴园投资发展有限公司	1.30	保证	2017.10.24	2022.7.13

	贵溪市兴贵投资经营有限公司	9.10	保证	2017.11.24	2032.11.21
	贵溪市兴贵投资经营有限公司	16.95	保证	2018.10.31	2033.10.10
	贵溪市自来水公司	0.38	保证	2020.12.29	2023.12.28
	贵溪市建筑工程总公司	0.70	保证	2019.6.25	2024.6.24
	贵溪市自来水公司	0.70	保证	2019.7.1	2024.6.24
	贵溪市裕通市政工程有限责任公司	1.00	保证	2019.12.13	2022.12.12
	贵溪市裕通市政工程有限责任公司	1.00	保证	2021.5.12	2022.5.11
	贵溪市国有控股集团有限公司	1.50	保证	2020.5.15	2023.5.14
	贵溪市兴盛桥供应链管理有限公司	0.50	保证	2020.5.6	2023.5.5
	贵溪市兴贵投资经营有限公司	1.50	保证	2020.5.6	2023.5.5
	贵溪市兴园投资发展有限公司	0.56	保证	2018.1.17	2023.1.17
	贵溪市农业开发投资有限公司	2.50	保证	2020.12.21	2035.12.21
	贵溪市兴贵投资经营有限公司	15.00	抵押	2015.12.31	2033.12.30
	贵溪市自来水公司	0.50	保证	2021.6.18	2022.6.17
	贵溪市城市资源开发有限公司	0.59	抵押	2020.6.19	2035.6.18
	贵溪市林业开发投资有限公司	0.08	抵押	2021.11.24	2022.11.23
合计	-	63.86	-	-	-

发行人主要被担保对象情况如下：

贵溪市兴贵投资经营有限公司为贵溪市国有资产管理局下属的国有企业，主要从事国有资产的控股、开发、经营、租赁、管理，城市建设项目的咨询服务、环保节能服务，农业开发，土地开发、经营，基础设施建设项目的代建、施工，城市基础设施建设，公用事业建设、经营、管理，公共资源（供水、供热、供暖、燃气）开发投资、管理，环境治理工程建设、管理，市政工程建设及配套设施管理，城市公共

交通、水利基础设施建设管理、服务。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市兴贵投资经营有限公司总资产 1,054,742.92 万元，总负债 999,210.10 万元，所有者权益 55,532.82 万元。2021 年实现营业收入 39,624.11 万元，净利润-4,645.28 万元。

贵溪市兴园投资发展有限公司为江西贵溪经济开发区管理委员会下属的国有企业，主要从事各类工程建设活动，进出口代理，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；以自有资金从事投资活动，土地整治服务，市场营销策划，国内贸易代理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发，计算机软硬件及外围设备制造，高性能有色金属及合金材料销售，有色金属压延加工，有色金属铸造，非居住房地产租赁，土地使用权租赁，市政设施管理，工程管理服务，污水处理及其再生利用。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市兴园投资发展有限公司总资产 1,224,444.91 万元，总负债 277,624.83 万元，所有者权益 946,820.08 万元。2021 年实现营业收入 417,460.56 万元，净利润 18,024.59 万元。

贵溪市国有控股集团有限公司为贵溪市国有资产管理局下属的国有企业，经营范围为国有资产经营、国有资本营运；城市和农村基础设施建设与投融资；政府投资建设项目的代建与施工；非政府投资项目的投资、建设与管理；土地开发、经营；水利工程建设与投融资；房屋租赁；建筑材料、工程机械的采购与销售；城市建设项目中介服务、信息服务；房地产开发经营。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市国有控股集团有限公司总资产 3,584,069.20 万元，总负债 1,820,882.30

万元，所有者权益 1,763,186.90 万元。2021 年实现营业收入 1,750,833.47 万元，净利润 56,077.69 万元。

贵溪市农业开发投资有限公司为贵溪市国有控股集团有限公司子公司，主要从事自来水生产与供应；国有资产经营与运营管理；乡村基础设施投资与建设，土地整治服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，农副品种养殖，初级农产品收购，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，农副产品销售，普通货物仓储服务，企业管理，社会经济咨询服务，融资咨询服务，以自有资金从事投资活动。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市农业开发投资有限公司总资产 207,519.31 万元，总负债 105,035.55 万元，所有者权益 102,483.76 万元。2021 年实现营业收入 21.53 万元，净利润 694.51 万元。

贵溪市自来水公司为贵溪市全民所有制国有企业，主要从事城镇供水业、线路、管道、设备安装、维修。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市自来水公司总资产 247,109.57 万元，总负债 280,348.02 万元，所有者权益-33,238.45 万元。2021 年实现营业收入 3,650.97 万元，净利润-13,386.09 万元。该公司净利润为负主要系公司业务开展前期投入较大，故进行了大量融资导致财务费用较高。未来随着借款逐步偿还及业务规模逐步扩大，该公司有望实现净利润由负转正。

贵溪市裕通市政工程有限责任公司为贵溪市国有资产管理局下属的国有企业，主要从事各类工程建设活动，城市公共交通（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）一般项目：国

有资产开发、经营、租赁、管理，农业开发，公共资源（供水、供热、供暖、燃气）开发投资、管理，工程管理服务，节能管理服务，建筑材料销售，土地整治服务，环境应急治理服务，市政设施管理，公共事业管理服务。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市裕通市政工程有限责任公司总资产 53,585.63 万元，总负债 40,902.05 万元，所有者权益 12,683.58 万元。2021 年实现营业收入 3,017.77 万元，净利润-67.39 万元。

贵溪市建筑工程总公司为贵溪市全民所有制国有企业，主要从事房屋建筑工程施工、建筑幕墙工程、土石方工程、市政公用工程钢结构工程；水泥制品制造；水泥制品销售；建筑材料销售。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市建筑工程总公司总资产 9,008.13 万元，总负债 7,930.23 万元，所有者权益 1,077.90 万元。2021 年实现营业收入 8,135.23 万元，净利润-91.20 万元。

贵溪市兴盛桥供应链管理有限公司为贵溪市兴业实业发展有限公司的控股子公司，主要从事供应链管理服务；货运、仓储（危险化学品除外）；金属材料、五金产品、贵金属、有色金属、机电设备、电线电缆（目前国家禁止投资 6 千伏及以上（陆上用）干法交联电力电缆除外）、电子元器件批发零售；自营和代理各类商品和技术的进出口（但国家限定公司经营或禁止进出口的除外）。截至 2021 年 12 月 31 日，贵溪市兴盛桥供应链管理有限公司总资产 119,003.89 万元，总负债 108,569.30 万元，所有者权益 10,434.59 万元。2021 年实现营业收入 264,915.99 万元，净利润 83.14 万元。

截至 2021 年末，发行人未发生对外担保代偿事项。

发行人被担保对象全部为贵溪市其他国有公司，资信状况良好，违约可能性较低，发行人相关担保代偿可能性不高。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在为其他主体发行债券提供差额补偿或担保的情况。

九、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对本期债券发行构成重大实质性影响的未决诉讼或仲裁事项，也不存在因重大违法违规行为而受到重大行政处罚的情形。

十、重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

十一、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，公司受限资产账面价值合计为 323,764.87 万元，占资产总额的比例为 19.97%，占净资产的比例为 40.30%，受限资产主要为存货和投资性房地产，受限原因主要系发行人借款进行的抵押。

表6-43 2021 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	266,166.13	对外担保、抵押借款、债券反担保
投资性房地产	57,238.74	对外担保、抵押借款
其他非流动资产	360.00	利息保证金
合计	323,764.87	-

十二、发行人是否存在逾期未偿还债务

截至本募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还债务。

十三、其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

第七章 发行人信用状况

一、历史评级情况

表7-1 发行人历史评级情况

时间	评级情况
2020-7-17	中证鹏元资信评估股份有限公司给予发行人主体评级 AA、稳定
2020-12-23	中证鹏元资信评估股份有限公司给予发行人主体评级 AA、稳定
2021-6-30	中证鹏元资信评估股份有限公司给予发行人主体评级 AA、稳定

二、本期债券信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《贵溪市新铜都投资经营有限公司 2022 年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中证鹏元评定贵溪市新铜都投资经营有限公司本次拟发行不超过 7.20 亿元公司债券的信用等级为 AAA，以上级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

中证鹏元评定贵溪市新铜都投资经营有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人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。

（二）评级报告的主要内容

1、基本观点

中证鹏元评定贵溪市新铜都投资经营有限公司本次拟发行不超过 7.20 亿元公司债券（第一期）的信用等级为 AAA，以上级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

上述等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供

了良好基础，公司代建业务持续性较好，获得的外部支持力度较大，以及重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时中证鹏元也关注到公司土地整理业务在建项目规模较大，但尚未实现收入，未来收入实现存在不确定性，整体资产流动性较弱，在建项目存在较大资金压力，总债务快速增长，且面临较大的短期偿债压力和较大的或有负债风险等风险因素。

2、优势

（1）贵溪市为县域经济双百强县，铜产业为其经济发展提供重要支撑。贵溪市经济总量较大且位列全省区县第一方阵、增速较快，产业特色鲜明，铜产业营业收入在当地工业企业营业收入占比高，地方财政收入规模在全省区县中排名靠前，依托龙虎山等旅游资源打造全域旅游新格局。

（2）公司代建业务持续性较好。公司是贵溪市重要的基础设施建设投融资主体，主要从事贵溪市内基础设施建设和土地整理开发业务，截至 2021 年末公司已签订代建协议的在建项目规模较大，业务持续性较好。

（3）公司获得的外部支持力度较大。2012 年以来公司持续获得贵溪市人民政府和贵溪市国有资产管理局注入资产，资本实力得到有效提升；此外，公司获得的财政补贴对利润规模贡献度较高。

（4）三峡担保提供的保证担保分别有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，三峡担保主体信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升

本期债券的信用水平。

3、关注

（1）公司土地整理业务在建项目规模较大，但尚未实现收入，未来收入实现时间不确定。截至 2021 年末公司在建的土地整理开发项目尚未实现结算，受贵溪市建设规划、土地市场景气度及政府资金安排等影响，公司未来土地整理业务收入确认时间不确定。

（2）公司整体资产流动性较弱。截至 2021 年末，公司其他应收款及预付款项规模较大，对营运资金形成一定占用；同期末待开发土地及项目开发成本占总资产的比重较高，整体资产流动性较弱。

（3）公司在建项目存在较大的资金压力。截至 2021 年末，公司在建及拟建的代建项目、土地整理项目尚需投资金额较大，面临较大的资金支出压力。

（4）公司总债务快速增长，面临较大的短期偿债压力。公司短期债务占比由 2020 年末的 20% 上升至 2021 年的 39%，现金短期债务比处于较低水平，短期偿债压力较大。

（5）公司对外担保存在较大的或有负债风险。截至 2021 年末，公司对外担保规模较大，占净资产的比重很高，且均未设置反担保措施，公司面临较大的或有负债风险。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财

务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

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

自评级报告出具之日起，当发生可能影响评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行授信情况

发行人资信情况良好，根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，发行人未结清的贷款共 37 笔，均为正常类信贷，无不良和关注类信贷信息；截至 2021 年末，发行人在金融机构的授信额度为 765,000.00 万元，其中已使用授信额度 511,800.00 万元，未使用授信额度 253,200.00 万元。

表7-2 截至2021年末发行人主要银行授信情况表

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
鹰潭农村商业银行股份有限公司贵溪支行	7,000.00	7,000.00	0.00
国家开发银行股份有限公司江西省分行	16,200.00	14,400.00	1,800.00
江西银行股份有限公司鹰潭贵溪支行	150,000.00	41,700.00	108,300.00
九江银行股份有限公司贵溪支行	70,000.00	42,000.00	28,000.00
中国农业银行股份有限公司贵溪市支行	17,000.00	17,000.00	0.00
中国邮政储蓄银行股份有限公司贵溪市沿河路支行	49,000.00	0.00	49,000.00
兴业银行股份有限公司南昌分行	87,000.00	72,000.00	15,000.00
中国工商银行股份有限公司贵溪支行	150,000.00	128,400.00	21,600.00
中国农业发展银行贵溪市支行	135,000.00	135,300.00	-300.00
中国银行股份有限公司贵溪支行	15,000.00	12,000.00	3,000.00
中国建设银行股份有限公司贵溪支行	33,000.00	33,000.00	0.00
上海浦东发展银行股份有限公司南昌分行	20,000.00	0.00	20,000.00
中国光大银行股份有限公司南昌红谷滩支行	3,800.00	0.00	3,800.00
中信银行股份有限公司南昌洪城支行	3,000.00	0.00	3,000.00
上饶银行贵溪支行	9,000.00	9,000.00	0.00
总计	765,000.00	511,800.00	253,200.00

（二）发行人报告期内债务违约情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未出现过重大违约现象。

报告内，公司不存在贷款逾期、欠息等情况。

（三）发行人报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券明细如下：

表7-3 发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元，%

序号	发行主体	债券简称	发行日期	发行规模	当前余额	发行期限	票面利率	证券类别	当前状态
1	贵溪市新铜都投资经营有限公司	20 铜都 01	2020-11-24	15.00	15.00	2	6.90	私募公司债	未到期

截至本募集说明书签署日，公司不存在债券和其他债务融资工具违约或延迟支付本息的情况。除此之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等，不存在代建回购等融资方式。

（四）发行人其他融资情况

截至 2021 年末，发行人信托、融资租赁等其他融资情况请参见本募集说明书“第六章 发行人主要财务情况”之“六、发行人有息债务情况”相关内容。

第八章 担保情况

为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付本期债券本息时，三峡担保将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

一、本期债券担保情况

（一）担保人基本情况

名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

注册资本：483,000.00万元

经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（除依

法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

重庆三峡融资担保集团股份有限公司成立于 2006 年 4 月，注册资本金 48.3 亿元人民币，是经国家发改委批准，由重庆渝富控股集团有限公司（股份占比 50%）、三峡资本控股有限责任公司（股份占比 33.33%）、国开金融有限责任公司（股份占比 16.67%）3 家股东发起设立的国有大型综合性融资担保集团；是西部首家获得 6 家主流资信评级机构给予 AAA 主体信用评级，成功发行永续期公司债券的担保机构；综合实力位于全国担保行业第一梯队。

三峡担保主要提供以融资担保为主的多元化综合金融服务，在江津、万州、黔江设有 3 家本地分公司，在成都、武汉、西安、北京、昆明设有 5 家异地分公司，业务范围覆盖全国；全资或控股拥有 2 家专业担保公司、1 家小额贷款公司、1 家资产管理公司及 1 家金融科技子公司，参股 1 家基金公司、1 家征信公司等。

（二）担保人财务数据

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2021 年度合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了天健审〔2022〕8-123 号标准无保留意见的审计报告。非经特别说明，本募集说明书中所引用的三峡担保财务数据均引自上述审计报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅三峡担保经审计的财务报告。重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2021 年度主要财务数据如下表所示：

单位：万元

财务数据/指标	2021 年度
---------	---------

资产总额	1,102,516.02
负债总额	433,993.47
所有者权益	668,522.54
营业总收入	129,525.26
净利润	37,562.06
经营活动产生的现金流量净额	73,835.78
投资活动产生的现金流量净额	-13,913.79
筹资活动产生的现金流量净额	-52,018.51
现金及现金等价物净增加额	7,903.48

截至 2021 年 12 月 31 日，三峡担保资产总额为 1,102,516.02 万元，所有者权益为 668,522.54 万元，资产负债率为 39.36%；三峡担保 2021 年度实现营业总收入 129,525.26 万元，实现净利润 37,562.06 万元，经营活动产生的现金流量净额 73,835.78 万元。

（三）担保人信用状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司综合评定，重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

（四）担保人业务情况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司担保业务逐步拓展，推动营业收入持续提升。2021 年，三峡担保实现营业收入 12.95 亿元。

三峡担保主要业务收入明细如下：

单位：万元

项目	2021 年发生额
担保业务收入	126,550.24
减：提取未到期责任准备金	35,893.36
分出保费	289.43
利息收入	33,168.48

投资收益	1,600.71
其他收益	100.75
公允价值变动收益	59.07
其他业务收入	4,997.27
资产处置收益	-768.47
合计	129,525.26

（五）担保人对外担保情况

截至 2021 年末，三峡担保融资担保责任余额为 480.20 亿元，扣除对其他融资担保及再担保机构的股权投资后的净资产为 56.59 亿元。经计算，三峡担保融资担保放大倍数为 8.49 倍，未超过公司净资产的 10 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量方法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的十倍”、第十八条“融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时，应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资”，以及《融资担保公司监督管理补充规定》（以下简称“《补充规定》”）第三条“本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”的监管规定。

三峡担保对本期债券的担保金额为 7.2 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60% 计算即 4.32 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求。对同一主体及其关联方，三峡担保的融资担保责任余额未超过净资产的 15%。符合《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量方法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。

对被担保人主体信用评级 **AA** 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 **60%** 计算”，以及上述《融资担保责任余额计量方法》第十八条和《补充规定》第三条的监管规定。

（六）担保函的主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期企业债，发行面额总计为不超过人民币 7.2 亿元（大写：柒亿贰仟万元整，以国家发展和改革委员会最后注册和本期债券发行时的募集说明书规定的期限和金额为准）。

2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债

券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

第九章 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税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作出的。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。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于投资债券的利息所得应缴纳所得税。投资者应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》

及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关企业债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、声明

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

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司制定了《贵溪市新铜都投资经营有限公司信息披露管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流程做出了详细的规定。公司的信息披露责任人由法定代表人郑卫锋担任。公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

《贵溪市新铜都投资经营有限公司信息披露管理制度》主要内容如下：

（一）信息披露的内容、范围、格式、时间

公司披露的信息分为：定期报告和临时报告。年度报告、中期报告为定期报告；其他报告为临时公告。公司信息具体披露的内容、范围、格式以及定期报告的披露时间请参见本节“二、信息披露安排”相关内容。

公司应当在临时报告所涉及的重大事项最先触及下列任一时点后及时履行信息披露义务：

- 1、董事会或者监事会就该重大事项作出决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；
- 3、公司（含任一董事、监事、高级管理人员或同等职责的人员）知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

（二）信息披露的管理

公司信息披露工作由董事长统一领导和管理，项目策划部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备相关监管机构及自律协会要求的信息披露文件，并通过相关监管机构及自律协会认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。监事会负责监督信息披露办法的实施情况，对公司信息披露办法的实施情况进行定期或非定期检查，对发现的重大缺陷及时督促改进。高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

公司股东及其他负有信息披露义务人（包括法人、自然人及其他组织），应当按照有关规定履行信息披露义务，积极配合公司做好信息披露工作，及时告知公司已发生或者拟发生的重大事件，并在披露

前不对外泄漏相关信息，公司需要了解相关情况时，股东及其他负有信息披露义务的人应当予以协助。

二、信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，发行人将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过国家发改委认可的渠道向债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。披露下列有关信息：

（一）发行前的信息披露

在本期债券正式发行前，披露本期债券相关的下列文件：

- 1、国家发展改革委关于债券注册的通知；
- 2、募集说明书；
- 3、募集说明书摘要；
- 4、法律意见书；
- 5、公司最近三年经审计的财务报告；
- 6、公司主体评级报告及债项评级报告；
- 7、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

（二）本期债券发行情况的披露

发行人将在投资者缴款截止日后一个工作日（交易日）内公告债券发行结果。

（三）存续期内定期信息披露

本期债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露如下信息：

1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。

年度报告应当包含报告期内企业主要情况、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、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告。

若发行人不能按要求进行定期披露的，发行人将及时披露未按期披露定期报告的说明文件，包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

（四）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响其偿债能力或投资者权益的重大事项，包括：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（五）本金兑付和付息事项

本公司将在本期债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

第十一章 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（一）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、回售行权日等本息应付日，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（如有）约定授权债权代理人代为追索。

发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未

付本息乘以日利率 0.01‰ 计算。

（三）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关法律法规规定进行信息披露，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、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。

（四）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。

（五）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，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及市场相关自律组织管理要求，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。

（六）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人（如有）协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向登记托管机构提交变更申请材料。

（3）发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（七）不可抗力

不可抗力是指，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。

1、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。

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，本公司、主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

（2）本公司、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。

（八）争议解决机制

如发行人未能按约偿付本期债券本金、利息，或发生其他违约情况时，债券持有人可与发行人通过友好协商方式解决，若自争议、纠纷、分歧或索赔发生之日起六十日内协商不成时，各方均有权向发行人住所所在地的法院提起诉讼。

（九）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，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请中国工商银行股份有限公司贵溪支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

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

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构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。

债券持有人会议规则主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

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做出决议；

4、对变更债权代理人做出决议；

5、当发生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做出决议；

6、在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债券的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15日内发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会

议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更本期债券募集说明书的约定，提供明确议案的；

（2）拟修改《债券持有人会议规则》；

（3）拟变更、解聘债权代理人或变更《债权代理协议》的主要内容；

（4）拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；

（5）发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；

（6）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（7）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；

（8）发行人提出债务重组方案的；

（9）发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

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

（11）发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、法规、规范性文件和《债券持有人会议规则》等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开；

(2) 本期债券的债权代理人书面提议召开；

(3) 单独或合计持有本期债券**10%**以上（含**10%**）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

上述机构或人士在提议召开债券持有人会议时，应有明确的可供会议审议表决的提案。

2、如债权代理人未能按《债券持有人会议规则》第一条的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额**10%**以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起**5**个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人是债券持有人会议召集人。

5、发生第一条规定的事项之日起**15**日内，单独持有**10%**以上本期债券未偿还总额的有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计持有**10%**以上本期债券未偿还总额的有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

6、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，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，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

7、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、召集人和会议召开方式；
- （2）提交会议审议的事项；
- （3）有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- （4）投票代理委托书的送达时间和地点；
- （5）会议常设联系人姓名及电话号码；

（6）以明显的文字说明：全体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。

8、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

9、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前1日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

10、现场方式召开的债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地或债权代理人住所地。会议场所由发行人或债权代理人提供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

（三）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取非现场方式（通讯或网络）或两者结合等方式召开。

2、现场方式召开债券持有人大会时，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期债券未偿还总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、现场召开债券持有人会议时，会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券未偿还总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、现场召开债券持有人会议时，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、现场召开债券持有人会议时，会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

6、非现场方式（通讯或网络）召开债券持有人会议时，具体参会方式及要求以债券持有人会议通知为准。

7、拟参与会议的债券持有人应在会议召开日前3个工作日以书面形式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的本期债券未偿还总额。

8、债券持有人会议须经超过持有有表决权的本期债券未偿还总额二分之一的债券持有人参加方可召开。若拟参与会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本期债券未偿还总额未超过有表决权的本期债券未偿还总额的二分之一，会议召集人应在原定会议召开日前1个工作日发布本期债券持有人会议另行召开的公告，但不得改变本次会议议案。如第二次公告后，拟参与会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本期债券未偿还总额仍未超过有表决权的本期债券未偿还总额的二分之一，则会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

（四）表决和决议

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登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（初始面值为人民币100元）拥有一票表决权。

2、现场方式召开的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（或其代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，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，如为现场召开的债券持有人会议，应当在会上宣布表决结果，决

议的表决结果应载入会议记录。如为非现场通讯或非现场网络方式召开的债券持有人会议，召集人应不晚于会议召开后2个工作日进行债券持有人会议结果公告的披露。

4、现场方式召开的债券持有人会议，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（或其代理人）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，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的有表决权的债券持有人（或其代理人）所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。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、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后2个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、现场召开的债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期债券未偿还总额，占发行人本期债券未偿还总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、现场召开的债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

10、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

三、设立募集资金使用专项账户

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人中国工商银行股份有限公司贵溪支行签订了《募集资金使用专项账户监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

四、设立偿债资金使用专项账户

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。

第十二章 债权代理人

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中国工商银行股份有限公司贵溪支行作为本期债券的债权代理人，且视作同意公司与债权代理人签署的本期债券的《债权代理协议》项下的相关规定。如本次债券分期发行，《债权代理协议》对分期发行的各期公司债券均具有约束力。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

一、债权代理的相关事项

根据中国法律、行政法规、本期债券募集说明书和《债权代理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，债权代理人作为本次公司债券全体债券持有人的代理人处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及《募集说明书》的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果；同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人进行书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或者重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（12）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变

化；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

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

（16）发行人提出债务重组方案的；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（19）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、本所要求的其他事项。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当协助债权代理人查阅相关的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

7、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

8、发行人应按月（每月5日前）向债权代理人提供真实、准确、完整的募集资金使用专项账户对账单。发行人1次或12个月以内累计从募集资金使用专项账户支取的金额超过10,000.00万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额的10%的，发行人应当及时以传真方式通知债权代理人，同时提供募集资金使用专项账户对账单。

9、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并必须配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

10、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

（1）债券代理协议第 11.3 和 11.4 条项下约定的措施；

（2）发行人股东授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

11、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

12、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券流通交易。

14、发行人应当根据《债权代理协议》第 4.17 条的规定向债权代理人支付本期债券债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

15、发行人应当履行《债权代理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

16、发行人指定如下邮箱就债券存续期内债权代理相关事项与债权代理人进行沟通：gxgxgh@163.com。如有变更发行人应当及时通

知债权人。因未提前通知债权人、信息传递不及时造成的一切后果由发行人承担。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权人应当根据法律、法规和规则的规定及《债权代理协议》的约定，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《债权代理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下一种或多种方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）每 12 个月查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、担保人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

3、债权人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权人应当每 12 个月检查发行人募集资金的使用情况是否与《募集说明书》约定一致。发行人连续 3 次未按照《债权代理协议》第 3.7 条约定向债权人及时提供募集资金使用专项账户对账单的，以及存在未配合债权人对专项账户进行监督和调查的，债权人可以单方面终止《债权代理协议》。

4、债权人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过监管部门指定的其它信息披露媒体上，向债券持有人披露债权人事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债权人应当每 12 个月对发行人进行回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况。

6、发行人出现《债权代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内，应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理人事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债权人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债权人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响。

9、债权人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债权代理协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其

他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债权代理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。

10、本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，除不可归责于自身的原因外，债权代理人应当在合理期间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

《债权代理协议》所涉保密信息的保密期限（1）自本期债券到期之日或本息全部清偿后 2 年，或（2）至保密信息成为公开信息时，两者中较早发生的时间为止。

14、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后 5 年。

15、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；

（2）《募集说明书》约定由债权代理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债权代理人有权依据《债权代理协议》第七条的规定获得债权代理报酬。

18、债权代理人依法取得了债权代理本期债券的资格，且就债权代理人所知，并不存在任何事件导致或可能导致债权代理人丧失该项资格。

19、债权代理人签署和履行《债权代理协议》已经得到债权代理人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反债权代理人与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

（二）债权代理人事务报告

1、债权代理人事务报告包括年度债权代理人事务报告和临时债权代理人事务报告。

2、债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的债权代理人事务报告。前款规定的债权代理人事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）发行人的经营与财务状况；

（2）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（4）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（5）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；

（6）债券持有人会议召开的情况；

（7）发生《债权代理协议》3.4.1项至3.4.19项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（8）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致的情形，或出现《债权代理协议》3.4.1项至3.4.19项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起30个工作日内向市场公告临时债权代理人事务报告。

第十三章 本期债券发行的有关机构

一、发行人

贵溪市新铜都投资经营有限公司

住所：江西省贵溪市建设大道

法定代表人：郑卫锋

联系人：张毅骋

联系地址：江西省贵溪市建设大道

联系电话：0701-3796783

传真号码：0701-3796783

邮政编码：335499

二、主承销商

（一）牵头主承销商、簿记管理人：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：崔洪军

联系人：刘斌、田洋、连佳晟、刘振宇、车学海、侯隆恩、王子棋

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

（二）联席主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：杜衍、徐可

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23F

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：200120

三、登记、托管机构

（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

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、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：戴文桂

联系人：王博

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

四、会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

负责人：梁春、杨雄

联系人：汤孟强

经办会计师：汤孟强、江正元

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

联系电话：010-58350090

传真：010-58350090

邮政编码：100089

五、律师事务所

万商天勤（上海）律师事务所

住所：上海市静安区武宁南路 488 号 2539 室

负责人：陈凯

经办律师：李彬、熊建刚

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 32 层

联系电话：021-50819091

传真：021-50819591

邮政编码：200120

六、信用评级机构

中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：汪永乐、游云星

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82879719、0755-82870071

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

七、债权代理人/监管银行

中国工商银行股份有限公司贵溪支行

营业场所：江西省贵溪市雄石路 38 号

负责人：姚建伟

联系人：宋文高

联系地址：江西省贵溪市雄石路 38 号

联系电话：0701-3771460

传真：0701-3771460

邮政编码：335499

八、担保机构

重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

法定代表人：李卫东

联系人：曾博文

联系地址：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

联系电话：023-63567500、027-87268018

传真：023-63567500、027-87268078

邮政编码：401121

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

第十四章 备查文件

一、文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的注册文件；
- （二）2022年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期）募集说明书及其摘要；
- （三）发行人2019-2021年经审计的财务报告；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）万商天勤（上海）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券债权代理协议；
- （七）2021年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券持有人会议规则；
- （八）募投项目相关批复文件；
- （九）本期债券的担保函。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

（一）贵溪市新铜都投资经营有限公司

联系地址：江西省贵溪市建设大道

联系人：张毅骋

联系电话：0701-3796783

传真号码：0701-3796783

邮政编码：335499

（二）东方证券承销保荐有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：刘斌、田洋、连佳晟、刘振宇、车学海、侯隆恩、王子祺

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网：www.chinamoney.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。

第十五章 发行人及有关中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



贵溪市新铜都投资经营有限公司

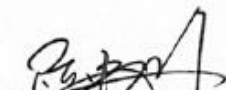


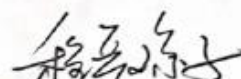
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

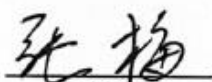
全体董事签名：

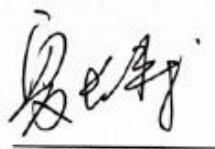

郑卫锋


陈韦均


程严琼子

全体监事签名：


张梅


夏长寿


罗会成

全体非董事高级管理人员签名：无

贵溪市新铜都投资经营有限公司



2022年7月19日

牵头主承销商声明

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(签字):

侯隆恩

法定代表人或授权代表(签字):

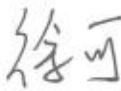
侯洪军

东方证券承销保荐有限公司

2022年7月19日

联席主承销商声明

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（签字）：  

法定代表人或授权代表（签字）： 



会计师事务所声明书

大华特字[2022]004517号

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年贵溪市新铜都投资经营有限公司公司债券（第一期）募集说明书（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书及其摘要与本所出具的大华审字[2021]0016952 号、大华审字[2022]0011170 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书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。

经办注册会计师签名：

汤孟强



汤孟强

江正元



江正元

会计师事务所负责人签名：

梁春



梁春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

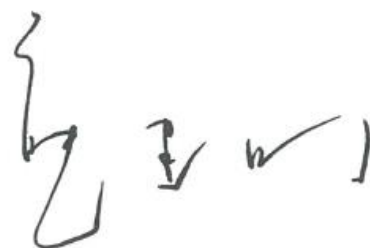
二〇二二年七月十七日



发行人律师声明

本所及签字的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。本所及签字律师对企业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（签字）：



负责人（签字）：



万商天勤（上海）律师事务所

2022年7月19日



资信评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对企业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。

资信评级人员（签字）：王永东



资信评级机构负责人（签字）：



中证鹏元资信评估股份有限公司

2022年7月19日

