

2023 年
江西省萍乡创新发展投资集团有限公司
公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	20.00 亿元
发行金额	本期债券发行规模为 8 亿元
发行期限	7 年（3+4）
担保机构	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA

发 行 人

萍乡创新发展投资集团有限公司

主承销商/簿记管理人



二〇二三年 8 月

重要声明及提示

一、重要声明

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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，根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法

律责任。

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

债权代理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和债权代理协议的约定，履行债权代理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债券的，均视同自愿接受本期债券募集说明书对各项权利义务的约定，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、债券债权人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

二、重要提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本期债券募集说明书相关章节。

（一）发行人主体提示

1、发行人主体核心风险提示

（1）受限资产规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人受限资产账面价值为 1,062,524.41 万元，占同期末合并口径净资产的比例分别为 28.47%。公司的受限资产占比较大，可能会影响公司未来债务融资提供担保措施的能力。在公司出现流动性障碍时，可能导致公司资产无法及时变现，降低公司的偿债能力。

（2）对外担保风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 225,992.17 万元，占当期末净资产的比例为 6.54%。截至报告期末，相关被担保企业经营状况良好，但不能排除未来被担保企业出现经营困难，需要发行人代为偿还债务的情况，因此，发行人面临一定的对外担保代偿风险。

（3）政府补助占利润总额较高风险

最近三年，发行人获得的政府补助分别为 10,806.95 万元、24,520.72 万元和 37,206.70 万元，净利润对政府补助的依赖性较强。发行人的主营业务收入主要来自于房屋销售收入和土地一级开发收入，萍乡市财政收入的状况直接影响财政对发行人房屋销售、土地一级开发项目回款进度和政府补贴能力。若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

（4）其他应收款回款风险

2022 年末，发行人其他应收款账面价值为 1,998,777.91 万元，占

总资产的比例为 28.75%。发行人其他应收款余额较大，主要是与萍乡市财政局和萍乡市新区建筑安装总公司等单位的往来款，信用级别较高，但考虑到涉及金额较大，仍然存在不能及时收回款项或发生坏账损失的可能性，如不能及时收回，发行人资产质量及财务状况将可能受到不利影响。

（5）有息债务较大的风险

截至 2022 年末，发行人有息负债余额为 2,688,916.26 万元，占同期末负债总额的比例分别为 83.50%，发行人有息负债规模较大。近三年内公司有息负债履约情况良好，无延期支付或无法偿还等情形，就有息负债结构而言，未来公司存在一定中短期偿债压力，可能存在一定的偿债风险。

（6）对星星科技拆借款无法收回和对外担保代偿的风险

截至 2022 年末，发行人合计应收星星科技其他应收款 5,000.00 万元，发行人已对其按 100%的比例计提了坏账准备；除上述其他应收款外，发行人报告期内对星星科技及其子公司的担保发生代偿 28,495.76 万元。

（7）经营性现金流持续为负的风险

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-639,647.59 万元、-59,762.38 万元和 7,105.39 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额持续大额为负且经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，未来不排除发行人经营活动现金流量净额以及现金及现金等价物净增加额继续为负的可能，可能会对发行人业务的稳定运营及扩张产生不利影响，从而影响发行人的偿债能力，发行人存在一定的经营性现金流持续性风险。

2、其他重大事项提示

2019年12月6日，发行人下属子公司汇丰投资与星星科技签订《借款合同》，汇丰投资向星星科技出借资金共计人民币5,000.00万元，借款期限为2个月，借款用途为企业生产经营，借款期满一次性还本付息。合同签订后，汇丰投资分11笔将借款本金共计5,000.00万元汇入星星科技指定收款账户，据此，实际借款期限为自2020年1月23日至2020年3月22日止。借款到期至今，星星科技未向汇丰投资清偿借款及其利息。截至2022年末，发行人及下属子公司对星星科技已无担保。

2021年8月21日，星星科技（ST星星，300256.SZ）发布《江西星星科技股份有限公司关于前期会计差错更正的公告》（以下简称“《更正公告》”），《更正公告》称，星星科技在编制2021年半年度财务报表时，发现2020年度财务报表存在会计差错，故对相关财务数据进行调整；调整后，星星科技2020年度的净利润由52,032,323.96元变更为-2,493,402,617.97元；2020年度归属于上市公司股东的净资产追溯重述后为负值，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第10.3.1条第二项的规定，星星科技股票交易将被实施退市风险警示。

发行人子公司汇丰投资已经向萍乡市中级人民法院申请对星星科技进行重整，法院已经接受汇丰投资的申请对星星科技进行预重整，并查封、扣押、冻结江西星星科技股份有限公司名下的不动产（土地、房屋）和动产（车辆、机器设备等）等财产。未来若星星科技发生破产重组，可能对发行人的后续融资、日常经营和偿债能力产生不利影响。

发行人近一年以来不涉及重大资产重组、股权委托管理及其他需要披露的重大事项。

（二）发行条款提示

本期债券发行期限为7年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（三）投资者保护机制相关提示

1、关于持有人会议相关约定的提示

本期债券募集说明书在“投资者保护机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债券全部持有人具有同等效力和约束力。

2、违约、风险情形及处置

根据本期债券募集说明书中关于“投资者保护机制”相关章节的约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照50%的表决比例通过决议，来调整本期债券的基本偿付条款，该决议将约束本期债券项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

目录

重要声明及提示	1
目录	7
第一节 释义	8
第二节 风险提示及说明	11
第三节 发行条款	23
第四节 募集资金运用	29
第五节 企业基本情况	64
第六节 企业主要财务情况	115
第七节 企业信用状况	178
第八节 担保情况	185
第九节 税项	191
第十节 信息披露安排	193
第十一节 投资者保护机制	201
第十二节 债权代理人	211
第十三节 发行有关机构	232
第十四节 法律意见	237
第十五节 发行人及中介机构声明	240
第十六节 备查文件	247

第一节 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/萍乡创投	指	萍乡创新发展投资集团有限公司
汇丰、汇丰投资	指	萍乡市汇丰投资集团有限公司
汇翔、汇翔建设	指	萍乡市汇翔建设发展有限公司
汇恒置业	指	江西汇恒置业有限公司
星星科技	指	江西星星科技股份有限公司
财政局	指	萍乡市财政局
经开区、开发区	指	萍乡经济技术开发区
经开区土储中心	指	江西萍乡经济开发区土地收购储备中心
三峡担保	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
资信评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人律师/律师	指	北京盈科（上海）律师事务所
会所/审计机构	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
本期债券	指	本期发行规模为 8.00 亿元的 2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券发行而根据有关法律法规制作的《2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商/债权代理人/簿记管理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
副主承销商	指	华鑫证券有限责任公司

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签署的《2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
偿债账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
监管银行/募集资金账户监管人	指	江西银行股份有限公司萍乡分行、中国农业发展银行萍乡市分行、兴业银行股份有限公司南昌分行
监管银行/偿债账户监管人	指	江西银行股份有限公司萍乡分行
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
近三年	指	2020年、2021年及2022年

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

资产清单	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《萍乡创新发展投资集团有限公司发行企业债券资产情况的专项说明》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《企业债券管理条例》	指	国务院于2011年1月8日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《公司章程》	指	《萍乡创新发展投资集团有限公司公司章程》
国家发改委/发改委	指	国家发展和改革委员会

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

第二节 风险提示及说明

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观经济、调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，本期债券发行结束后，公司按照规定向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

（二）偿付及其保障措施风险

首先，在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。其次，由于募集资金投向的赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目存在前期投资规模大、利润率不高、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

对策：

公司按期告知监管银行和债权代理人公司现金流状况，为监管银行和债权代理人监督企业提早为兑付资金的筹集做好准备。此外，公司已制定现金流动性管理计划，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本期债券的兑付风险。同时，公司已加强募集

资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所和银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期按上述实现交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

对策：

为应对本期债券发行后产生的风险，发行人和主承销商计划推进本期债券的交易流通申请工作，以保障主承销商和其他承销商促进本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的环境得到持续改善。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期风险

发行人从事的工程建设业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能导致工程建设业务缩小规模，其他主营业务盈利降低，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：

发行人从事的工程建设业务中，公益性或准公益性的基础设施建设占有相当规模，该类基础设施建设具有较强的抗周期性的特点。发行人各项业务的比例不断优化，也能在一定程度上平衡周期性风险。此外，发行人依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能

力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着我国国民经济的快速增长和萍乡市经济发展水平的不断提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也逐步增强。

（二）政策风险

1、国家产业政策变动风险

城市基础设施业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，国家及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2、政府定价风险

发行人提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管，萍乡市政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果未来主营业务成本上涨，而政府相关部门未能及时调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

3、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营中对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定经行环境影响评价，并按照要求取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的

增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格导致生产成本增加。

4、投融资体制政策风险

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

5、地方政府平台政策变动风险

2010年以来，国务院及有关部委陆续印发了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《2013年第24号公告：36个地方政府本级政府性债务审计结果》（审计署24号公告）、《2013年第32号公告：全国政府性债务审计结果》（审计署32号公告）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发（2015）40号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发（2015）42号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综（2016）4号）、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预

（2017）50号）、《财政部国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预（2017）62号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预（2017）87号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高，发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是其业务在一定程度上依然受到地方政府融资平台监管政策变动的影响。

对策：

针对产业政策变动风险，公司长期与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

（三）经营风险

1、经济周期及调控政策风险

发行人主要从事萍乡市经开区土地一级开发、棚户区改造、基础设施建设等业务，所在行业受到宏观经济周期和国家宏观经济政策和产业政策的调整，可能会对发行人的经营活动和经营业绩产生不利影响。未来如经济出现增长放缓或衰退或国家出现相关不利于

发行人所处行业的调整政策，可能对发行人所从事的业务产生负面影响。

2、土地价格波动及土地出让计划不确定风险

发行人负责萍乡市经开区的城市基础设施建设、保障房建设以及土地整理。拥有较多的土地储备，整理地块的土地转让收入扣除税费后的返还收入是发行人的主营业务收入之一。土地出让受到国家宏观政策直接影响，价格波动较大，萍乡市每年的土地出让面积及进度由萍乡市政府及国土资源管理部门结合经开区土地利用总体规划及城市空间布局功能定位综合确定，因此每年的土地出让计划存在不确定的风险。

3、区域经济风险

发行人的主要业务集中于萍乡经济技术开发区，而萍乡市经济技术开发区是萍乡经济发展战略的重要部分，因此萍乡区域经济发展状况及未来发展趋势对萍乡市经济技术开发区的发展，乃至发行人经营项目的经济效益影响较大。如果萍乡区域经济发展情况停滞，萍乡市经济技术开发区经济发展乏力，招商引资可能会有一定程度滑坡，若入区企业的数量增速放缓，已经入区企业的生产减少，势必减少对发行人所提供的基础设施及服务等的需求用量，进而对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

4、项目建设风险

目前，发行人主要从事土地一级开发转让、基础设施建设和棚户区改造等业务，项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上升以及不可抗拒的自然灾害等事件，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对于项目收益的实现产生一定的不利影响。在具体的

项目实施过程中，也有可能由于项目管理内容和工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目和管理控制、配合协调等方面带来一定程度的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍会保持增长趋势，政府的相关补贴也具有一定可持续性，公司经营风险相对较低。此外，公司长期争取当地政府的资金扶持和政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。

（四）财务风险

近年来，公司有息债务规模持续增加，未来的偿债压力加大。同时，鉴于城市化进程的不断推进，预计后续城市基础设施和工程施工业务还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

对策：

公司的有息债务主要以长期借款为主。对于可能需要大量资金投入的项目，公司确保在认真测算成本收益并策划资金来源后再做投资决策。项目策划中，一方面争取政府更多的资源支持，另一方面积极通过市场化运作机制引入多渠道资金，从而解决资金压力问题。

三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

本期债券募集资金拟投入赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目，其项目规模大，回收周期长，如果在项目建设和运营期间出现材料价格以及劳动力成本上涨，或遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额度超出预算、项目施工期被

延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目实施前期的勘察设计工作中确保充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，确保综合考虑项目可行性的各方面因素。

另外，公司在项目的实施过程中，继续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。同时公司积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司进行严格项目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

四、其他风险提示

（一）受限资产规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人受限资产账面价值为 1,062,524.41 万元，占同期末合并口径净资产的比例分别为 28.47%。公司的受限资产占比较大，可能会影响公司未来债务融资提供担保措施的能力。在公司出现流动性障碍时，可能导致公司资产无法及时变现，降低公司的偿债能力。

（二）对外担保风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 225,992.17 万元，占当期末净资产的比例为 6.54%。截至报告期末，相关被担保企业经营状况良好，但不能排除未来被担保企业出现经营困难，需要发行人代为偿还债务的情况，因此，发行人面临一定的对外担保代偿风险。

（三）政府补助占利润总额较高风险

最近三年，发行人获得的政府补助分别为 10,806.95 万元、24,520.72 万元和 37,206.70 万元，净利润对政府补助的依赖性较强。发行人的主营业务收入主要来自于土地整理收入和安置房收入，萍乡市财政收入的情况直接影响财政对发行人土地整理、安置房项目回款进度和政府补贴能力。若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

（四）其他应收款回款风险

2022 年末，发行人其他应收款账面价值为 1,998,777.91 万元，占总资产的比例为 28.75%。发行人其他应收款余额较大，主要是与萍乡市财政局和萍乡市新区建筑安装总公司等单位的往来款，信用级别较高，但考虑到涉及金额较大，仍然存在不能及时收回款或发生坏账损失的可能性，如不能及时收回，发行人资产质量及财务状况将可能受到不利影响。

（五）有息债务较大的风险

截至 2022 年末，发行人有息负债余额为 2,688,916.26 万元，占同期末负债总额的比例为 83.50%，发行人有息负债规模较大。近三年内公司有息负债履约情况良好，无延期支付或无法偿还等情形，就有息负债结构而言，未来公司存在一定中短期偿债压力，可能存在一定的偿债风险。

（六）政府性应收款项较高的风险

截至 2022 年末，发行人应收账款中政府性应收款项余额为 575,614.12 万元，其他应收款中政府性应收款项余额为 846,872.58 万元，即发行人政府类应收款合计为 1,422,486.70 万元，占同期净资产的比例为 38.11%。报告期内发行人政府性应收款项金额较高，占同

期净资产的比例较大，公司相关回款规模易受政府资金安排影响而存在一定波动性。

对策：

公司常年与萍乡当地政府单位联系合作密切，目前已分别针对主要应收账款及其他应收款制定具体回款计划，积极推进回款，并严格控制大幅新增政府性应收款项，确保公司政府类应收款项占同期净资产的比例不超过《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》规定。

（七）对星星科技拆借款无法收回和对外担保代偿的风险

截至 2022 年末，发行人合计应收星星科技其他应收款 5,000.00 万元，发行人已对其按 100%的比例计提了坏账准备；除上述其他应收款外，发行人报告期内对星星科技及其子公司的担保发生代偿 28,495.76 万元。

对策：

2021 年 8 月 16 日，发行人子公司萍乡市汇丰投资有限公司向江西省萍乡市中级人民法院申请对星星科技进行重整。截至目前，发行人已经根据要求提交债权申报材料并获得确认，萍乡市中级人民法院已经批准星星科技的重整计划，根据《江西星星科技股份有限公司重整计划》，发行人对星星科技的其他应收款很有可能通过转换为星星科技的股份而收回；发行人对星星科技已经发生的代偿款已经通过债权转让的方式转让给了非关联第三方并收回了相关的代偿款。

（八）经营性现金流持续为负的风险

2020 年、2021 年和 2022 年，发行人经营活动现金流入分别为 853,087.82 万元、256,818.43 万元和 854,217.64 万元，其中收到其他

与经营活动有关的现金分别为 633,924.52 万元、31,523.30 万元和 544,893.75 万元，占经营活动现金流入的比例分别为 74.31%、12.27%和 63.79%，占比较高。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-639,647.59 万元、-59,762.38 万元和 7,105.39 万元；现金及现金等价物净增加额分别为 -40,819.87 万元、-66,857.21 万元和 -17,324.71 万元，波动较大。发行人经营活动产生的现金流量净额持续大额为负且经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，未来不排除发行人经营活动现金流量净额以及现金及现金等价物净增加额继续为负的可能，可能会对发行人业务的稳定运营及扩张产生不利影响，从而影响发行人的偿债能力，发行人存在一定的经营性现金流持续性风险。

对策：

发行人安置房业务涉及项目多、时间跨度长，截至报告期末，安置房业务资金尚未完全回款，发行人已与萍乡市财政局沟通加快安置房业务及应收账款回款，根据发行人与萍乡市财政局的沟通，萍乡市财政局按照工程施工、结算进度及资金统筹规划等，优先保证每年结算的安置房项目能够全部回款，同时就发行人对萍乡市财政局的应收账款逐年进行支付。根据沟通，预计本期债券存续期内发行人对萍乡市财政局的安置房业务（含应收账款）每年回款金额约 10-15 亿元。萍乡市以五大传统产业为主，近年来推动产业转型升级，新兴产业加速发展，报告期内 2020-2022 年 GDP 增速均高于全国平均水平，经济保持增长，能够有效保障对发行人安置房业务资金的支付。发行人作为萍乡市国资委控股的市属国有企业，近年来在资产注入、财政补贴等方面均获得了萍乡市政府和萍乡市财政局的支持，发行人安置房业务已经与萍乡市政府和萍乡市财政局签订

协议，报告期内萍乡市财政局也有对发行人的回款。因此，发行人安置房业务回款具有较强的保障。

第三节 发行条款

一、本期公司债券发行的基本情况

（一）本次债券的内部批准情况及注册情况

2022年5月30日，公司召开董事会，决定公开发行本次企业债券，并提交公司股东审议；2022年6月10日，公司股东会出具《萍乡创新发展投资集团有限公司股东会决议》，同意公司公开发行本次企业债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2023〕62号文注册公开发行。

（二）主要发行条款

- 1、**发行人：**萍乡创新发展投资集团有限公司。
- 2、**债券名称：**2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“23萍乡创投债01”）。
- 3、**发行总额：**本期债券发行规模8亿元。
- 4、**债券期限：**7年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、**票面利率及确定方式：**本期债券为固定利率，单利按年计息。本期债券的发行票面年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3年固定不变；在债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后4年固定不变，投资者有权在债券存续期的第3年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。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。

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

7、债券形式：实名制记账式公司债券。

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

9、发行对象：本期债券在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场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）。

10、托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

11、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2023 年 8 月 28 日。

12、发行日期：2023 年 8 月 29 日至 2023 年 8 月 30 日。

13、起息日（缴款日）：2023 年 8 月 30 日。

14、计息期限：本期债券的计息期限自 2023 年 8 月 30 日起至 2030 年 8 月 29 日止。

15、还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次，本期债券设置提前还本条款。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债

券本金，当期利息随本金一起支付。在本期债券存续期的第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日兑付；未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度，分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

16、付息日：2024年至2030年每年的8月30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）为上一个计息年度的付息日。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的8月30日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

17、兑付日：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的8月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为2026年8月30日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

18、本息兑付方式：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，本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

19、承销方式：承销团余额包销。

20、承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司，副主承销商为华鑫证券有限责任公司。

21、增信措施：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。

22、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AA+。

23、债权代理人：天风证券股份有限公司。

24、**募集资金账户监管人：**江西银行股份有限公司萍乡分行、中国农业发展银行萍乡市分行、兴业银行股份有限公司南昌分行。

25、**偿债账户监管人：**江西银行股份有限公司萍乡分行。

26、**上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

27、**发行人调整票面利率选择权：**在债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

28、**发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：**发行人将于本期债券的第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

29、**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人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。

30、**投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 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。

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

二、本期债券的发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期公司债券簿记管理人为天风证券股份有限公司。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

1、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

2、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

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

4、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

（三）上市流通安排

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

（四）其他

无。

第四节 募集资金运用

一、募集资金投向情况

本次债券获批总额 20.00 亿元，其中 18.00 亿元用于赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目，2.00 亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金为 8.00 亿元，其中 7.20 亿元用于赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目，0.80 亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金使用分配情况如下：

本期债券募集资金使用安排具体情况

单位：万元、%

项目名称	投资总额	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例	相关资金占募集资金比例
赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目	267,877.78	72,000.00	26.88	90.00
补充营运资金	-	8,000.00	-	10.00
合计	267,877.78	80,000.00	-	100.00

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目介绍

（一）项目建设主体

项目建设主体为萍乡创新发展投资集团有限公司。

（二）项目建设规模及内容

项目位于萍乡市经济技术开发区，旨在建立工业园区标准化厂房，符合经开区工业园区的布局规律，是实现资源配置的有效途径。

项目规划总用地面积 2,050.78 亩（道路及停车场用地面积约 451 亩），总建筑面积 1,173,052.03m²，其中：标准厂房 1,101,360.46m²，展览中心 9,500.00m²，配套商业 15,000.00m²，办公用房 12,000.00m²，宿舍楼 24,634.09m²，食堂 10,557.47m²；绿化率 28.00%，绿化面积

382,814.18 平方米，机动车停车位 2,040 个，充电桩 224 个。配套建设给排水、供电、消防、广告牌、挡土墙等基础设施。

项目总图技术经济指标表

经济技术指标表				
项目名称		单位	数值	备注
用地面积		平方米	1,367,193.50	约 2,050.78 亩
总建筑面积		平方米	1,173,052.03	
其中	计容总建筑面积	平方米	1,173,052.03	一层超过 8 米按双倍计容
	标准厂房	平方米	1,101,360.46	
	展览中心	平方米	9,500.00	
	配套商业	平方米	15,000.00	
	办公用房	平方米	12,000.00	
	宿舍	平方米	24,634.09	
	食堂	平方米	10,557.47	
建筑占地面积		平方米	683,596.75	
容积率			1.13	
道路及停车场面积		平方米	300,782.57	约 451 亩
绿化率		%	28.00	
绿地面积		平方米	382,814.18	
机动车停车位		个	2,040	
充电桩		个	224	

项目建设内容具体明细如下：

- 1、建设标准厂房119栋，每栋4层，首层层高6.5米，二、三、四层层高5米，建筑面积1,101,360.46m²；
- 2、建设展览中心1栋，一共3层，首层层高5.8米，二、三层层高4米，建筑面积9,500.00m²；
- 3、建设配套商业建筑1栋，一共6层，首层层高4.5米，二至六层层高为4.2米，建筑面积15,000.00m²；
- 4、建设办公用房2栋，每栋10层，首层3.9米，二至十层层高3.2米，建筑面积12,000.00m²，

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

5、建设宿舍楼4栋，每栋6层，首层层高3.6米，二至六层高3米，建筑面积24,634.09m²；

6、建设食堂楼3栋，每栋3层，每层层高3米，建筑面积10,557.47m²；

7、绿化率28%，绿化面积382,814.18平方米，机动车停车位2,040个，充电桩224个。配套建设给排水、供电、消防、广告牌、挡土墙等基础设施。

发行人承诺本期债券募集资金不投向项目所涉展览中心、配套商业建设用途。

（三）项目审批情况

项目已经有权部门批复同意，已获批复的合规性文件如下：

赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目项目建议书的批复	萍开发改字〔2022〕67号	萍乡经济技术开发区经济发展局	2022-03-07	同意赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目
建设项目用地预审与选址意见书	用字第 2022-6-1-48号	萍乡市自然资源和规划局经济技术开发区分局	2022-03-28	通过项目拟选址及拟用地面积预审
关于赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目节能审查的说明	-	萍乡经济技术开发区经济发展局	2022-04-13	完成赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目节能承诺表备案
关于赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目可行性研究报告的批复	萍开发改项目字〔2022〕132号	萍乡经济技术开发区经济发展局	2022-04-22	同意赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目
建设用地规划许可证	地字第 2022-6-2-58号	萍乡市自然资源和规划局经济技术开发区分局	2022-04-26	总建筑面积1,173,052.03平方米
建设工程规划许可证	建字第 2022-6-3-58号	萍乡市自然资源和规划局经济技术开发区分局	2022-05-17	总建筑面积1,173,052.03平方米
江西省社会稳定风险评估评审表	-	中共萍乡经济技术开发区工作委员会政法委员会	-	判定赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目的社会稳定风险为低风险，同意报批

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
--------	----	------	------	------

注：《关于赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目可行性研究报告的批复》中明确项目资金来源为企业贷款 180,000 万元，建设单位自筹 87,877.78 万元。其中所指“企业贷款”已根据发行人董事会决议、股东会决议明确为企业债券融资，项目不涉及其他债务融资渠道。

项目用地性质为出让，土地用途为工业用地，不涉及农用地和耕地，无需办理耕地占补平衡手续。截至目前，本次债券募投项目规划用地暂未缴纳土地出让金，项目总投资额中含有相关土地费用 20,507.80 万元。

（四）项目投资估算及资金筹措安排

项目总投资为 267,877.78 万元，包括工程费用 204,168.41 万元，其他费用 24,450.79 万元（含土地购置费 20,507.80 万元），基本预备费 6,858.58 万元，建设期利息 32,400.00 万元。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
一	工程费用	200,819.75	3,348.67	-	204,168.41
1	土石方工程	2,944.57	-	-	2,944.57
1.1	土方工程	1,663.60	-	-	1,663.60
1.2	石方工程	1,280.97	-	-	1,280.97
2	主体工程	162,630.63	1,749.05	-	164,379.69
2.1	标准厂房	143,176.86	-	-	143,176.86
2.2	展览中心	1,615.00	-	-	1,615.00
2.3	配套商业	2,700.00	-	-	2,700.00
2.4	办公用房	2,160.00	-	-	2,160.00
2.5	宿舍楼	4,187.80	-	-	4,187.80
2.6	食堂	1,794.77	-	-	1,794.77
2.7	强弱电工程	1,876.88	469.22	-	2,346.10
2.8	给排水工程	938.44	234.61	-	1,173.05
2.9	消防工程	1,876.88	469.22	-	2,346.10

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

2.10	电梯	2,304.00	576.00	-	2,880.00
3	装饰工程	8,602.99	-	-	8,602.99
4	配套工程	26,641.55	1,599.62	-	28,241.17
4.1	室外给排水工程	4,692.21	639.85	-	5,332.05
4.2	室外电气工程	3,753.77	511.88	-	4,265.64
4.3	室外消防工程	3,284.55	447.89	-	3,732.44
4.4	道路工程	6,962.35	-	-	6,962.35
4.5	停车场	1,254.00	-	-	1,254.00
4.6	充电桩	1,097.60	-	-	1,097.60
4.7	广告牌设置	253.00	-	-	253.00
4.8	绿化工程	4,976.58	-	-	4,976.58
4.9	挡土墙	367.50	-	-	367.50
二	其他费用	-	-	24,450.79	24,450.79
1	土地购置费	-	-	20,507.80	20,507.80
2	建设单位管理费	-	-	814.00	814.00
3	招标代理费	-	-	76.38	76.38
4	勘察费	-	-	336.88	336.88
5	设计费	-	-	1,419.65	1,419.65
6	工程建设监理费	-	-	594.06	594.06
7	施工图预算编制费	-	-	33.69	33.69
8	施工图审查费	-	-	204.17	204.17
9	项目前期准备费	-	-	260.00	260.00
10	工程保险费	-	-	204.17	204.17
一、二部分合计		-	-	-	228,619.21
三	基本预备费	-	-	6,858.58	6,858.58
四	建设期利息	-	-	34,200.00	32,400.00
五	项目总投资	200,819.75	3,348.67	65,509.37	267,877.78

资金来源：建设单位自筹项目资本金 87,877.78 万元，项目资本金比例为 32.81%；债券融资 180,000.00 万元，占项目总投资的 67.19%。

截至本募集说明书签署日，项目资本金尚未到位，目前正在积极筹措中。

（五）项目建设周期及实施进度

项目建设总周期拟安排36个月，计划于2022年8月至2025年7月完成项目建设。鉴于项目债务资金到位不及时，项目仍处于前期准备阶段，本期债券中7.2亿将全面投入保障项目建设进度。目前公司在确保工程质量的前提下适当提速工程进度，计划于2023年9月至2025年8月完成项目建设。具体进度计划详见下表：

项目进度表

工作周期	2023年9月-2025年8月（每格代表2个月）											
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
前期准备工作	■	■										
主体工程		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
公用配套工程								■	■	■	■	■
设备购置及安装											■	■
竣工验收												■

数据来源：可行性研究报告

项目建设内容主要包括项目建设主体及安装工程、相关设备购置、其他配套设施等工程。项目建设时在保证工程质量的前提下工期应尽量安排紧凑，相关设备的购置和安装、其它配套公用工程应交叉在项目各个主体工程、装修工程中完成。根据募投项目实施计划，项目首次摘牌项目土地预计约 730 亩。截至本募集说明书签署日，项目尚未开工建设，仅产生少量前期设计及招标支出，并实施前期土地平整等预备工作，已投资金额 3,738.83 万元，投资进度约 1.40%。

（六）项目建设背景

1、赣湘合作背景

赣湘之间合作发展。一是赣湘友谊源远流长。两地山水相连、人文相亲，两地人民亲密无间、互称“老表”，都有着包容性强及富有革命精神、拼搏精神和奉献精神等诸多共同点，历史上交流合作广泛而悠久。二是赣湘合作硕果累累。近年来赣湘两省携手奋战、并肩前进，开展了全领域、全方位的合作，特别是湘商、赣商在两省均有投资兴业，企业发展兴旺，助推了两省高质量发展。三是赣湘发展前程似锦。习近平总书记在江西主持召开推动中部地区崛起工作座谈会时的重要讲话，为赣湘两省深化合作指明了方向、提供了根本遵循。赣湘两省未来合作发展前景广阔，我们要深入贯彻落实习近平总书记重要讲话精神，在更宽领域、更高层次深化合作，携手共推中部地区崛起。

近年来江西的区位优势、人文社会环境优势和政策优势日益凸显。江西人与湖南人一样血脉里流淌着奋勇争先、勇创一流的精神基因。希望广大湖南商会企业家以此次交流会为契机，更加积极地来赣投资创业，开创新天地，实现新梦想。

2、工业园区建设背景

中国自加入 WTO 以来，我国大工业的发展与产业的规模逐渐集聚，园区的发展也随之改变，2011 年国家出台了《关于加强国家生态工业示范园区建设的指导意见》，在资金、招商引资、对外经济技术合作和服务等方面加大对国家生态工业示范园区的扶持力度，引导和鼓励社会资金、外商投资更多地投入国家生态工业示范园区；随后又提出了《工业转型升级规划（2011-2015）》加强对工业园区发展的规划引导，提升基础设施能力，提高土地集约节约利用水平，

促进各类产业集聚区规范有序发展；随着《“十四五”支持老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区高质量发展实施方案》的发布，实施方案提出，新时代示范区建设，要发挥比较优势，完善空间治理，让老城市焕发新活力。实施方案明确，根据区位条件与资源优势，支持示范区夯实制造业基础，因地制宜建设城市群节点城市、先进制造业基地、商贸物流中心和区域专业服务中心，支持部分有条件的城市建设现代化都市圈和省域副中心城市，增强辐射带动周边地区发展的能力。

工业园区是一个国家或区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政手段划出一块区域，聚集各种生产要素，在一定空间范围内进行科学整合，提高工业化的集约强度，突出产业特色，优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。标准厂房是在规定区域内统一规划的，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。行业研究员指出，各地区政府把工业园区建设作为拉动区域经济增长的新引擎，纷纷制定政策与规划推动工业园区的发展，我国工业园区建设将继续呈现良好的发展势头，工业园区具备较好的投资潜力。但是，由于我国产业园建设起步较晚，建设经验不是很丰富，在我国产业园快速发展的背后，也凸现出一些问题。如：园区总体规模偏小、集约化不够；园区定位和园区产业结构趋同；缺乏统一的科学规划；园区投资偏低、特色不明；用地难、融资难等。目前，我国工业园区内大部分的企业间没有自发形成专业化分工、错位发展、优势互补、既竞争又协作的网络关系，企业间及其与支撑机构间缺乏有效的合作，集群的特点和区域产业整体功能没有充分体现，大部分园区内企业仍

以劳动密集型和中低层次技术为主，存在技术水平偏低，项目规模偏少，产业关联度偏低等问题。

建立标准化厂房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气等基础设施项目的建设，到提供社会大生产的服务、科技开发的协调、企业污染的综合治理与环境美化等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

建立工业园区标准化厂房，符合经开区工业园区的布局规律，是实现资源配置的有效途径。产业在地理上的集群，能够对各种新兴产业的发展产生广泛而积极的影响，符合当前产业园的发展和转移趋势，并进而形成整个地区的竞争优势。

（七）项目建设必要性及社会效益

1、项目建设必要性

（1）建设标准厂房，符合产业的布局规律，是实现资源配置的有效途径

美国经济学家巴顿分析产业企业在城镇聚集的原因，将之归结为十个方面的效应：1）可以充分利用城镇的销售市场；2）可以促进企业的专业化分工和扩大企业的生产规模；3）可以充分利用城镇便利的交通运输条件；4）有利于相关辅助性产业的成长；5）有利于形成高素质的劳动力市场；6）有利于形成职业经理和各专业技术人员的市场；7）有利于获得金融机构在融资和管理方面的帮助；8）有利于企业经理阶层的相互交流和彼此沟通；9）有利于刺激企业之间的竞争和改革；10）可以为企业职工提供较好的休息娱乐条件。美国著名学者伯特也认为，产业在地理上的集群，能够对产业的发

展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。因此，建立标准化厂房，集中安排产业项目，符合产业布局规律和产业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

（2）建设工业园区标准化厂房，是实现经开区产业聚集区和跨越式发展的支撑点和切入点

所谓跨越式发展，是一个地区的经济总量的快速扩张与经济质量的大幅度提高，实现速度与效益的最佳结合，达到一种可持续性的连环式跨越。实现跨越式发展，对不同的地域、不同的经济基础、不同的人文背景、不同的产业布局，其基点、方式、幅度、效果也不尽相同。对于经济欠发达地区来讲，缩小与先进经济发达地区的差距，走上经济发展的快车道，走跨越式发展之路是必然的选择。近年来，在市委、市政府以及地方政府的关心支持下，经过园区上下的共同努力，产业聚集区建设已列上议事日程。显而易见，园区标准化厂房建设对拓展发展空间，实现经开区区域经济跨越式发展来说，具有特殊的意义。标准厂房是萍乡经开区工业园区实现产业大聚集的重要建设内容，建设标准化厂房工业园区对实现跨越式发展也是显而易见的。建设标准化厂房是萍乡经开区实现跨越式发展的支撑点切入点。因为园区的兴建有利于发挥资源的集约化经营优势，在给定的有限时空条件下实行特殊的优惠政策，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，园区内实行资金和要素的集中投入，连片开发，这种集聚经济所产生的外部经济性使得它对于经济发展的效果明显优于以往“村村点火”、“遍地开花”的乡镇企业发展模式。同时，率先进入园区企业的示范效应会带动相关企业的进入和聚集，进而使园区滚动发展。突出全面贯彻落实科学发展观，充分利用区位优势、地理优势、人力物力等资源优势，

大力提升载体能力和吸引外资能力，聚集产业发展，承接产业转移，把经开区工业园区建设成为发展新型产业的集中区、吸引外资的集聚区、体制改革的先导区和转型经济的示范区。

（3）加快转型升级，构建现代产业体系的需要

坚持工业强市战略，以培育壮大新动能为重点，推动产业集聚集群集约发展，推进产业基础高级化、产业链现代化，以更大力度加快国家产业转型升级示范区建设。《中共萍乡市委关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中要求：优化产业布局。坚持全市“一盘棋”协调发展。围绕“做优一产、做强二产、做大三产”的目标，构建错位发展、优势互补、产业集聚、抱团协作的新型工业化布局；打造高水平现代化产业平台。深入推进开发改革创新，推动扩区调区，提升产业承载能力。积极推动“一区多园”改革。打好功能完善提升战，加快从基础功能型向综合服务型转变。

赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目是促进企业向园区集中形成“产业集聚”，提高工业经济总量，加快工业化进程，实现区域经济跨越式发展的重要途径，能积极推动现代工业产业集群发展。

（4）项目建设是促进萍乡市经济发展需要

通过整合资源，依托经开区现代工业产业集中发展区，建设赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目，将会进一步推动萍乡市现代工业产业集聚发展区形成新理念、新人才、新技术的聚集地，拉长、增宽、加厚经开区现代工业产业发展的产业链条，培育壮大新的经济增长点，加快推进工业强市战略。

要推动经开区现代工业产业集群发展，依赖的是园区的体系不断的完善，依靠的是软、硬件设施的不断提升，吸引越来越多的领域技术人才，因此赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目的建设是十分必要且迫切的。

（5）展览中心、配套商业、办公用房、宿舍楼及食堂等建设必要性说明

①展览中心：展览中心具体发挥会议和展览功能，同时引进数字产业领域相关的技术咨询公司和方案设计公司，旨在建成基础设施功能齐全具有地区竞争力的综合新型产业园区，为产业园区招商引资创造良好的基础。

②配套商业：根据常驻办公规模，在园区商业配套需求的调研中，项目拟引入多元化、高品质的餐饮品牌，并增设各类服务型业态，集结特色餐饮、药店、美容美发、图文机构等生活配套业态，为园区员工提供更多的“吃”“用”“医”选择。

③办公用房：体现先进办公理念，是产业园对外事务办公中心，是整体产业园调度中心；部分楼层作为技术研发实验室，突出园区强调技术革新的办园理念。

④宿舍、食堂：鉴于项目所处区位与萍乡主城区存在一定距离，且周边配套设施尚处于起步阶段，园区员工亟需基础生活保障支持，宿舍采用集中分布方式，食堂则根据园区厂房位置分布于三个点位，分散集中用餐压力。

本项目主要建设标准厂房，标准厂房以外所涉建设内容仅为园区附属设施，包括展览中心、配套商业、办公用房、宿舍楼及食堂等，以上建设面积合计 71,691.56 平方米，占项目总建设面积的 6.11%，项目商业属性较低。

2、社会效益

项目建成后，可以极大提升经开区的工业承载量，提高经开区的对外形象，增加招商引资的筹码和基础，整个赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目可以为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，具有较明显的社会效益。

（八）项目运营模式、需求分析及发展规划

1、运营模式

本项目建设标准化厂房及其他配套设施，同时配备信息、咨询、技术、培训、创业等方面的服务，主要以厂房出租及其它配套设施等形式为入驻企业服务。收取入驻企业、发行人双方均能接受的出租价格收入，发行人不以获取大量租金为目的，租金只用于保证赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目的正常固定资产折旧，项目管理及勤杂人员开支、公共部分等基本维护、维修、保养，做到赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目持久、持续、高效的运转。

2、需求分析

截至本募集说明书签署之日，已与本项目签订了意向协议的企业数量5家，企业总部分别来自广东、江西、陕西、深圳等各地，入驻企业名称为佛山天劲新能源科技股份有限公司、江西宝能达光电科技有限公司、江西赛唯思新能源产业发展有限公司、陕西创普斯新能源科技有限公司、深圳市振邦智能科技股份有限公司等，均为数字产业企业。根据已签署的意向协议情况，项目已签约标准厂房面积合计767,936.00平方米，占项目标准厂房建设面积的69.73%；项目已签约展览中心面积合计4,150.00平方米，占项目展览中心建设面

积的43.68%；项目已签约办公楼面积合计8,400.00平方米，占项目办公楼建设面积约70%；项目已签约宿舍楼面积合计17,243.86平方米，占项目宿舍楼建设面积约70%。

由上可见，项目已基本具备投产可行性和收益性，入园需求与建设规模相匹配。基于长远发展考虑，结合项目区位现实状况，公司拟将本项目建成一处整体性的孵化园区，加大招商引资力度，继续引入数字产业企业，同时逐步配齐商业设施、食堂承包单位。因此，项目规划总用地2,050.78亩，实行四层大跨度、较高层高的厂房的建设是较为适宜的。

3、发展规划

未来几年内，项目将立足本地优势产业，谋划和推动数字产业项目加速落地，探索形成具有数字经济时代鲜明特征的创新发 展道路，加快数字技术在三次产业中融合应用，数字经济发展水平显著提高，孕育催生一批数字经济新兴业态，其中，将重点打造数字健康及智能硬件、人工智能与软件信息服务、数字基础产品、数字会展和跨境电商以及数字创意五个产业集群。

（九）项目优势分析

1、区位优势：结合本项目的地理位置，根据经开区毗邻萍乡市区，地处长株潭经济圈，随着我国区域经济结构调整的趋势，经开区未来具有大规模吸引外资项目和东部沿海发达地区向中西部转移项目的综合优势。

2、产业优势：数字经济作为一种新的经济形态，已经成为经济增长的主要动力源泉和转型升级的重要驱动力。党的十九大报告提出，“推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合”，建设数字中国、智慧社会。明确要进一步发展壮大新一代信息技术、高

端装备、数字创意等战略性新兴产业，推动更广领域新技术、新产品、新业态、新模式蓬勃发展。

3、政策优势：①赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目建成后，将对入驻企业或开发商享受国家、省、市及经开区优惠政策；②优先安排适合进入标准厂房生产的环保产业、新材料、电子加工等符合国家产业政策、无污染、低噪音的环保型项目入驻，扩展经开区已经形成的装备制造业规模；③对入驻的工业项目，凡符合国家、省、市和经开区委、县政府出台的招商引资优惠政策范围内的项目，均按政策执行。对经开区内搬迁进入赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目的项目，按招商引资项目对待，享受相关优惠政策；④为入驻企业和投资商营造良好发展环境。项目协助单位为入驻企业和投资商提供“保姆式”服务，协助办理各种证照手续，帮助解决建设期间遇到的各种困难和问题；⑤对入驻赣湘合作萍乡数字产业园（一期）建设项目企业的收费，按国家、省、市及经开区优惠政策执行。

三、募投项目盈利性分析

（一）租赁计划和租赁价格预测

根据近三年萍乡其它工业园标准厂房、商业及其他设施租赁价格和变化趋势，工程实施进度、初步制定租赁价格和租赁计划。标准厂房计划出租 81.84%（901,360.46 平方米），出售 18.16%（200,000 平方米）。厂房租赁价格按每月 20 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%，厂房出售按 3,600 元/每平方米计算；展览中心租赁价格按每月 25 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%；配套商业租赁价格按每月 30 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%；办公用房租赁价格按每月 25 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%；宿舍

楼租赁价格按每月 15 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%；食堂租赁价格按每月 15 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%。经统计调研萍乡工业地产情况，工业厂房去库存周期约为 5-7 月，办公楼等其他地产去库存周期约为 8-10 月。

通过对萍乡市现有工业园厂房等租售情况进行调查，以及通过市场公开信息查询地区的办公及其他用房的租售情况，萍乡市其它工业园厂房的主要情况如下：

萍乡其它工业园厂房等设施租赁价格参考明细表

序号	名称	当前指标	参考指标	
1	厂房租赁价格	20 元/平方米/月	宜春市袁州区工业园区标准厂房租赁价格 22 元/平方米/月	新余高新技术产业园区厂房租赁价格 20 元/平方米/月
2	厂房出售价格	3600 元/平方米	宜春市袁州区工业园区标准厂房出售价格 3750 元/平方米	新余高新技术产业园区标准厂房出售价格 3560 元/平方米
3	展览中心租赁价格	25 元/平方米/月	株洲金山科技工业园展览中心租赁价格 21 元/平方米/月	新余高新技术产业园区展览中心租赁价格 23 元/平方米/月
4	配套商业租赁价格	30 元/平方米/月	宜春市袁州区工业园区配套商业租赁价格 31 元/平方米/月	江西吉州工业园区配套商业租赁价格 25 元/平方米/月
5	办公用房租赁价格	25 元/平方米/月	株洲金山科技工业园办公用房租赁价格 28 元/平方米/月	江西吉州工业园区办公用房租赁价格 23 元/平方米/月
6	宿舍楼租赁价格	15 元/平方米/月	株洲金山科技工业园宿舍楼租赁价格 14 元/平方米/月	赣南工业园宿舍楼租赁价格 12 元/平方米/月
7	食堂租赁价格	15 元/平方米/月	江西吉州工业园区食堂租赁价格 13 元/平方米/月	赣南工业园区食堂租赁价格 13 元/平方米/月

目前，公司已就项目与佛山天劲新能源科技股份有限公司、江西宝能达光电科技有限公司、江西赛唯思新能源产业发展有限公司、陕西创普斯新能源科技有限公司、深圳市振邦智能科技股份有限公司等拟入驻企业签署出售租赁协议，产业聚焦数字技术，利于形成

园区规模效益，项目收益可实现性高，运营可靠性较有保障。项目已签约定价情况如下：

项目标准厂房意向入驻企业明细

意向入驻企业名称	出租面积 [平方米]	出租单价 [元/㎡·月]	出售面积 [平方米]	出售单价 [元/㎡]	项目状态
佛山天劲新能源科技股份有限公司	20,000.00	20.00	35,136.00	3,600.00	已签约
江西宝能达光电科技有限公司	42,600.00	20.00	72,000.00	3,600.00	已签约
江西赛唯思新能源产业发展有限公司	10,000.00	20.00	61,200.00	3,600.00	已签约
陕西创普斯新能源科技有限公司	10,000.00	20.00	300,000.00	3,600.00	已签约
深圳市振邦智能科技股份有限公司	200,000.00	20.00	17,000.00	3,600.00	已签约

项目展览中心意向入驻企业明细

意向入驻企业名称	出租面积 [平方米]	出租单价 [元/㎡·月]	项目状态
佛山天劲新能源科技股份有限公司	200.00	25.00	已签约
江西宝能达光电科技有限公司	1,000.00	25.00	已签约
江西赛唯思新能源产业发展有限公司	1,000.00	25.00	已签约
陕西创普斯新能源科技有限公司	1,000.00	25.00	已签约
深圳市振邦智能科技股份有限公司	950.00	25.00	已签约

项目办公楼意向入驻企业明细

意向入驻企业名称	出租面积 [平方米]	出租单价 [元/㎡·月]	项目状态
佛山天劲新能源科技股份有限公司	1,000.00	25.00	已签约
江西宝能达光电科技有限公司	1,500.00	25.00	已签约
江西赛唯思新能源产业发展有限公司	1,000.00	25.00	已签约
陕西创普斯新能源科技有限公司	2,900.00	25.00	已签约
深圳市振邦智能科技股份有限公司	2,000.00	25.00	已签约

项目宿舍楼意向入驻企业明细

意向入驻企业名称	出租面积 [平方米]	出租单价 [元/㎡·月]	项目状态
佛山天劲新能源科技股份有限公司	1,900.00	15.00	已签约
江西宝能达光电科技有限公司	5,600.00	15.00	已签约
江西赛唯思新能源产业发展有限公司	4,000.00	15.00	已签约
陕西创普斯新能源科技有限公司	2,743.86	15.00	已签约
深圳市振邦智能科技股份有限公司	3,000.00	15.00	已签约

（二）经营收入及税金测算

募投项目收入构成包括标准厂房出租及出售收益、展览中心租金收益、配套商业租金收益、办公用房租金收益、宿舍楼租金收益、食堂租金收益、停车位租金收益、充电桩收益、广告位租金收益等。其中标准厂房租售以及展览中心、办公用房及宿舍楼出租主要面向数字产业企业，配套商业、食堂出租则主要面向专营企业。

发行人运营本项目的主要方式为一般园区租售服务管理，根据项目审批具备完整的经营权和收益权，不涉及除租售对象以外的其他第三方权利主张。

1、标准厂房出租及出售收益

标准厂房租赁价格按每月 20 元/平方米，每三年增涨 3%，则项目计算期（17 年）标准厂房出租收入为 318,163.56 万元，厂房出售按 3,600 元/每平方米计算，按比例自投产起 6 年内售出，则项目计算期标准厂房出售收入为 72,000.00 万元。

出租率：项目投产首年出租率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年为 70.00%，第四年为 80.00%，自第五年起维持 85.00%不变。

2、展览中心租金收益

展览中心租赁价格按每月 25 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%，则项目计算期展览中心出租收入为 3,554.57 万元。

出租率：项目投产首年出租率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年为 70.00%，第四年为 80.00%，自第五年起维持 85.00%不变。

3、配套商业租金收益

配套商业租赁价格按每月 30 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%，则项目计算期配套商业出租收入为 6,734.97 万元。

出租率：项目投产首年出租率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年为 70.00%，第四年为 80.00%，自第五年起维持 85.00%不变。

4、办公用房租金收益

办公用房租赁价格按每月 25 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%，则项目计算期办公用房出租收入为 4,489.98 万元。

出租率：项目投产首年出租率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年为 70.00%，第四年为 80.00%，自第五年起维持 85.00%不变。

5、宿舍楼租金收益

宿舍楼租赁价格按每月 15 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%，则项目计算期宿舍楼出租收入为 5,530.33 万元。

出租率：项目投产首年出租率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年为 70.00%，第四年为 80.00%，自第五年起维持 85.00%不变。

6、食堂租金收益

食堂租赁价格按每月 15 元/每平方米计算，租金每三年增涨 3%，则项目计算期食堂出租收入为 2,370.14 万元。

出租率：项目投产首年出租率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年为 70.00%，第四年为 80.00%，自第五年起维持 85.00%不变。

7、停车位租金收益

项目收费停车位共计 2,040 个，分白天与夜晚两个时段计算停车位收入；白天按每日平均使用 3 次/车位，每次 5 元/车位计算，使用率设定为投入运营第 1 年为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年及之后为 70%；夜晚平均使用 1 次/车位，每次 10 元/车位计算，使用率设定为投入运营第 1 年为 10%，第 2 年为 20%，第 3 年及之后为 30%；则项目计算期停车场收入为 16,530.12 万元。

8、充电桩收益

据统计，2022 年全年，插电式混合动力汽车销量完成 151.8 万辆，同比增长 1.5 倍。我国新能源汽车销量为 689 万辆，占乘用车总销量的 29.24%。根据工业和信息化部公布《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》我国新能源汽车产业的整体发展目标为：纯电动汽车成为主流，燃料电池汽车实现商业化运行，公共领域用车全面电动化，高度自动驾驶智能网联汽车趋于普及。到 2025 年，新能源汽车新车销量占比达到 25%左右，智能网联汽车新车销量占比达到 30%。

项目建设完成后可使用充电桩共计 224 个，充电桩设置在停车场内，按照《江西电动车充电服务费标准》并参考目前国内及江西省充电桩经营状况的分析及对未来消费水平的预测，充电桩收费标准服务费（含电费）按照 1.7 元/度收取，充电桩外购电费按 0.6311 元/度计算，因此，项目充电桩收费按 1.07 元/度计算，每三年增涨 5%，充电车位每天使用时间按 5 小时计算，根据电动汽车电池容量不同，充电桩充电量使用取平均值每小时充电量为 30 度，平均约 2 小时充满。充电车位使用率按照第 1 年 10%，第 2 年 20%，第 3 年及以后 30%；则项目计算期充电桩收入为 6,789.27 万元。

9、广告位租金收益

项目新增广告位 2,300 个，每个广告位出租可产生 80 元/月的租金收益，租金按每三年增涨 3%计算，使用率设定为投入运营第 1 年为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年为 70%，第 4 年为 80%，第 5 年及之后为 85%；则计算期广告牌租金收益约为 3,247.43 万元。

经测算，项目计算期内税金及附加合计为 44,292.57 万元。

（三）经营成本测算

项目投产后，经营成本包括动力费、工资及福利费、维修费，计算期内经营成本合计 23,042.44 万元，具体情况如下：

1、动力费

动力费按照年收入的 3% 计算，年均动力费用为 615.13 万元。

2、工资及福利费

项目职工定员 50 人，人均工资 4.8 万元/年，福利费按工资总额的 14% 计提，每三年上涨 3%，年均工资及福利费为 293.65 万元。

3、维修费

维修费按照固定资产折旧的 10% 计算，年均维修费用为 387.92 万元。

（四）项目经营净收益测算

项目收入主要包括标准厂房出租和出售、展览中心出租、配套商业出租、办公用房出租、宿舍楼出租、食堂出租，以及停车位收费、充电桩收费、广告位收费等。

项目计算期内可实现收入 439,410.36 万元，经扣除经营成本和税金及附加后，项目计算期内可实现经营净收益 372,075.36 万元。

项目总收入、税金及附加、经营成本及经营净收益测算如下：

项目经营净收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期（2年）	运营期（17年）						
			2023-2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	439,410.37	-	30,600.08	33,284.65	28,769.21	31,529.04	29,054.49	29,054.49	22,479.97
1.1	厂房出租收入	318,163.56	-	10,816.33	12,979.59	15,142.86	17,825.30	18,939.39	18,939.39	19,507.57
-	价格（元/平方/月）	-	-	20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22
-	出租面积（平方米）	-	-	450,680.23	540,816.28	630,952.33	721,088.37	766,156.39	766,156.39	766,156.39
-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	展览中心出租收入	3,554.57	-	142.50	171.00	199.50	205.49	205.49	205.49	211.65
-	价格（元/平方/月）	-	-	25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52
-	出租面积（平方米）	-	-	4,750.00	5,700.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00
-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.3	配套商业出租收入	6,734.97	-	270.00	324.00	378.00	389.34	389.34	389.34	401.02
-	价格（元/平方/月）	-	-	30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83
-	出租面积（平方米）	-	-	7,500.00	9,000.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.4	办公用房出租收入	4,489.98	-	180.00	216.00	252.00	259.56	259.56	259.56	267.35
-	价格（元/平方/月）	-	-	25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52
-	出租面积（平方米）	-	-	6,000.00	7,200.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.5	宿舍楼出租收入	5,530.33	-	221.71	266.05	310.39	319.70	319.70	319.70	329.29
-	价格（元/平方/月）	-	-	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91
-	出租面积（平方米）	-	-	12,317.05	14,780.46	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86
-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.6	食堂楼出租收入	2,370.14	-	95.02	114.02	133.02	137.01	137.01	137.01	141.13
-	价格（元/平方/月）	-	-	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91
-	出租面积（平方米）	-	-	5,278.73	6,334.48	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23
-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.7	厂房出售收入	72,000.00	-	18,000.00	18,000.00	10,800.00	10,800.00	7,200.00	7,200.00	0.00
-	价格（元/平方）	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	-
-	销售面积（平方米）	-	-	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	-
-	销售比例	-	-	25.00%	25.00%	15.00%	15.00%	10.00%	10.00%	-
1.8	停车场收入	16,530.12	-	632.91	819.06	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21
1.8.1	停车位白天收入	12,956.04	-	558.45	670.14	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83
-	价格（元/次）	-	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
-	次数	-	-	3	3	3	3	3	3	3
-	使用率	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
-	车位数（个）	-	-	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040
1.8.2	停车位夜晚收入	3,574.08	-	74.46	148.92	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

-	价格（元/次）	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
-	使用率	-	-	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
1.9	充电桩收入	6,789.27	-	131.22	262.45	393.67	405.48	405.48	405.48	417.65
-	数量	-	-	224	224	224	224	224	224	224
-	单价（元/度）	-	-	1.07	1.07	1.07	1.10	1.10	1.10	1.14
-	使用率	-	-	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
1.10	广告租金收入	3,247.43	-	110.40	132.48	154.56	181.94	193.31	193.31	199.11
-	价格（元/月）	-	-	80.00	80.00	80.00	82.40	82.40	82.40	84.87
-	数量（块）	-	-	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300
-	负荷	-	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	税金及附加	44,292.57	-	3,084.49	3,355.09	2,899.94	3,178.13	2,928.69	2,928.69	2,265.98
2.1	城市维护建设税	2,768.29	-	192.78	209.69	181.25	198.63	183.04	183.04	141.62
2.2	教育费附加	1,977.35	-	137.70	149.78	129.46	141.88	130.75	130.75	101.16
2.3	增值税	39,546.93	-	2,754.01	2,995.62	2,589.23	2,837.61	2,614.90	2,614.90	2,023.20
3	经营成本	23,042.44	-	1,175.24	1,315.36	1,320.39	1,482.79	1,466.98	1,466.98	1,309.47
4	经营净收益	372,075.36	-	26,340.35	28,614.20	24,548.88	26,868.12	24,658.82	24,658.82	18,904.52

序号	项目	运营期（17年）									
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	营业收入	22,479.97	22,479.97	23,124.21	23,124.21	23,124.21	23,787.78	23,787.78	23,787.78	24,471.26	24,471.26

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

1.1	厂房出租收入	19,507.57	19,507.57	20,092.79	20,092.79	20,092.79	20,695.58	20,695.58	20,695.58	21,316.45	21,316.45
-	价格（元/平方/月）	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51	22.51	23.19	23.19
-	出租面积（平方米）	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39	766,156.39
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	展览中心出租收入	211.65	211.65	218.00	218.00	218.00	224.54	224.54	224.54	231.28	231.28
-	价格（元/平方/月）	26.52	26.52	27.32	27.32	27.32	28.14	28.14	28.14	28.98	28.98
-	出租面积（平方米）	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.3	配套商业出租收入	401.02	401.02	413.05	413.05	413.05	425.44	425.44	425.44	438.21	438.21
-	价格（元/平方/月）	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77	34.78	34.78
-	出租面积（平方米）	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.4	办公用房出租收入	267.35	267.35	275.37	275.37	275.37	283.63	283.63	283.63	292.14	292.14
-	价格（元/平方/月）	26.52	26.52	27.32	27.32	27.32	28.14	28.14	28.14	28.98	28.98
-	出租面积（平方米）	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.5	宿舍楼出租收入	329.29	329.29	339.17	339.17	339.17	349.35	349.35	349.35	359.83	359.83
-	价格（元/平方/月）	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39
-	出租面积（平方米）	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86	17,243.86
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

1.6	食堂楼出租收入	141.13	141.13	145.36	145.36	145.36	149.72	149.72	149.72	154.21	154.21
-	价格（元/平方/月）	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39
-	出租面积（平方米）	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23	7,390.23
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.7	厂房出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-	价格（元/平方）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	销售面积（平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	销售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8	停车场收入	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21	1,005.21
1.8.1	停车位白天收入	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83
-	价格（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
-	次数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
-	车位数（个）	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040
1.8.2	停车位夜晚收入	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
-	价格（元/次）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
-	使用率	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
1.9	充电桩收入	417.65	417.65	430.18	430.18	430.18	443.08	443.08	443.08	456.38	456.38
-	数量	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
-	单价（元/度）	1.14	1.14	1.17	1.17	1.17	1.20	1.20	1.20	1.24	1.24

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

-	使用率	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
1.10	广告租金收入	199.11	199.11	205.08	205.08	205.08	211.24	211.24	211.24	217.57	217.57
-	价格（元/月）	84.87	84.87	87.42	87.42	87.42	90.04	90.04	90.04	92.74	92.74
-	数量（块）	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300
-	负荷	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	税金及附加	2,265.98	2,265.98	2,330.92	2,330.92	2,330.92	2,397.81	2,397.81	2,397.81	2,466.70	2,466.70
2.1	城市维护建设税	141.62	141.62	145.68	145.68	145.68	149.86	149.86	149.86	154.17	154.17
2.2	教育费附加	101.16	101.16	104.06	104.06	104.06	107.05	107.05	107.05	110.12	110.12
2.3	增值税	2,023.20	2,023.20	2,081.18	2,081.18	2,081.18	2,140.90	2,140.90	2,140.90	2,202.41	2,202.41
3	经营成本	1,309.47	1,309.47	1,336.35	1,336.35	1,336.35	1,364.04	1,364.04	1,364.04	1,392.55	1,392.55
4	经营净收益	18,904.52	18,904.52	19,456.94	19,456.94	19,456.94	20,025.93	20,025.93	20,025.93	20,612.01	20,612.01

数据来源：可行性研究报告

本次债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期（共7年）							
	项目建设期		项目运营期					
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	-	-	30,600.08	33,284.65	28,769.21	31,529.04	29,054.49	29,054.49
税金及附加	-	-	3,084.49	3,355.09	2,899.94	3,178.13	2,928.69	2,928.69
经营成本	-	-	1,175.24	1,315.36	1,320.39	1,482.79	1,466.98	1,466.98
经营净收益	-	-	26,340.35	28,614.20	24,548.88	26,868.12	24,658.82	24,658.82

根据项目的可行性研究报告，项目总投资为 267,877.78 万元。

项目运营期内，项目可实现收入 439,410.36 万元，扣除经营成本、税金及附加后，可实现净收益为 372,075.36 万元，可覆盖项目总投资，覆盖倍数为 1.39 倍。

债券存续期内可实现综合收入 182,291.96 万元，扣除经营成本、税金及附加后，可实现净收益为 155,689.19 万元，可覆盖本次债券用于募投项目的资金利息 54,000.00 万元（利率按 6.00% 计算），不能完全覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和 234,000.00 万元，尚有资金缺口 78,310.81 万元。

鉴于债券存续期内项目经营净收益不能完全覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和，为此公司制定了详细的资金缺口偿债资金规划：

1、公司货币资金较为充足，足以应对偿债的资金缺口

截至 2022 年末，公司共有货币资金 27,283.51 万元，公司较为充足的货币资金可用于偿还本次债券本金及利息。

2、公司营业收入持续稳定增长，应对偿债的资金缺口

2020-2022 年，公司分别实现营业收入 201,400.37 万元、286,203.14 万元和 361,500.83 万元，分别实现净利润 68,083.96 万元、

68,441.14 万元和 66,771.87 万元。综合来看，公司盈利能力较良好。为保障本次债券偿付，公司承诺将公司资产和盈利优先用于本次债券按期还本付息。

3、公司应收款项可回收性良好，可应对偿债的资金缺口

2020-2022 年，发行人其他应收款回款金额分别为 60.39 亿元、77.44 亿元和 196.18 亿元。报告期内公司应收账款及其他应收款回款情况总体良好。截至 2022 年末，公司应收款项合计 60.53 亿元，其中包含大部分的政府及其下属单位的应收款项，可回收性良好，未来的持续性回款可用于本次债券按期还本付息。

4、公司持有的大量可变现资产为本次债券本息的偿付提供了有力支撑

截至 2022 年末，公司非受限土地资产账面价值合计 44.74 亿元，该部分土地资产变现能力强。在本次债券兑付遇到困难时，公司可以有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，这些变现能力强的资产能够为本次债券本息偿付提供有力的支持。

5、公司承诺将本次债券募投项目未来所产生收入优先用于本次债券还本付息

公司一方面将加强资金管理水平，提高应收账款周转率；另一方面，公司将合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率。此外，公司将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证募投项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

（五）项目定价敏感性测试

鉴于收益测算中展览中心、宿舍楼、食堂的租赁价格高于可比价格，但考虑到当前定价基本符合现行租售价格标准，现就本项目

收益定价做敏感性测试，以保证后期因招商方面影响而导致定价调整的可行性。具体结果如下：

压力测试结果	压力测试假设		
	收入按 90%	成本按 110%	收入 90%+成本 110%
利息合计（万元）	54,000.00	54,000.00	54,000.00
存续期内经营净收益（万元）	137,459.99	153,028.91	134,799.72
存续期内经营净收益对利息覆盖倍数	2.55	2.83	2.50
项目运营期内经营净收益（万元）	328,134.34	365,341.88	321,400.85
项目总投资（万元）	267,877.78	267,877.78	267,877.78
运营期内对项目总投覆盖倍数	1.22	1.36	1.20

四、补充营运资金

本期债券发行规模中的 0.80 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，降低融资成本。公司补充营运资金后，将有效缓解公司流动资金压力，保证经营活动的平稳进行，为公司后续发展提供有力保障，综合效益显著。

五、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。公司与监管银行签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按

照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用权情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

公司承诺按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；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，报地方证监局同意后方可实施，并报证监会备案且及时进行信息披露。

六、偿债计划及其他保障措施

（一）本期债券的偿债计划

本期债券发行规模8亿元，期限7年期，每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

1、设置募集资金和偿债资金专户

发行人与监管银行及天风证券签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立偿债资金专项账户，该偿债资金专项账户将专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本期债券兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券本金。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

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

（1）偿债资金归集计划

公司将于债券发行主管部门注册审批本期债券发行 5 个工作日之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付利息。

（2）偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为

本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

（二）本期债券偿债保障措施

1、发行人偿债保障措施承诺

鉴于本期债券附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人承诺对未来可能发生债券回售事项做足预警预防措施。在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、募投项目收益是本次债券还本付息的重要来源

募投项目的营业收入包括标准厂房出租和出售、展览中心出租、配套商业出租、办公用房出租、宿舍楼出租、食堂出租，以及停车位收费、充电桩收费、广告位收费等。经估算，本次债券存续期间累计实现营业收入 182,291.96 万元，扣除经营成本、税金及附加后，可实现经营性净收益 155,689.19 万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的利息。在债券存续期满后，募投项目仍将继续运营并产生收益。

3、公司良好的财务状况是本次债券还本付息的基础

截至 2022 年末，发行人资产总额为 6,952,531.41 万元，负债总额为 3,220,155.22 万元，所有者权益总额为 3,732,376.18 万元，资产负债率为 46.32%。2020-2022 年，发行人分别实现营业收入 201,400.37 万元、286,203.14 万元和 361,500.83 万元，分别实现利润总额 87,621.96 万元、89,566.45 万元和 80,995.74 万元，分别实现净利润 68,083.96 万元、68,441.14 万元和 66,771.87 万元。发行人整体利润总额、净利润规模保持较高水平，加之公司资产负债率相对较

低，财务结构稳定，因此财务风险较低。同时，2020-2022年，公司流动比率分别为5.62倍、5.43倍和4.99倍，速动比率分别为2.53倍、2.51倍和2.19倍，公司的流动比率、速动比率处在健康水平，短期流动性较好，对偿债能力起到有力的支撑。2020-2022年公司资产负债率分别为49.91%、48.39%和46.32%，公司资产负债率较稳定，表明公司长期偿债能力较强，未来仍可以通过发行债券等多种融资方式募集中长期资金，以有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

总体来看，经过多年的规范运作，依靠雄厚的政府背景、良好的资产实力和盈利能力，通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了强有力的资金支持，业务拓展能力也显著提升，从而为本次债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

4、公司持有的大量可变现资产为本次债券本息的偿付提供了有力支撑

近年来，公司持有的土地使用权等国有经营性资产规模不断增加。根据发行人审计报告，截至2022年末，公司非受限土地资产账面价值合计44.74亿元，该部分土地资产变现能力强。在本次债券兑付遇到困难时，公司可以有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，这些变现能力强的资产能够为本次债券本息偿付提供有力的支持。

5、第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障

三峡担保作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至2022年末，三峡担保总资产为1,198,320.66万元，所有者权益合计为786,263.79万元，担保机构资金实力强大。经联合信用评级有限公司评定，三峡担保主体信用级

别为 AAA 级，担保机构资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。

6、公司优良的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备较强的外部融资能力；发行人通过直接融资手段在资本市场上直接融资，降低了融资成本，具有多样化的融资渠道。萍乡创投将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

7、《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与监管银行及天风证券签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 5 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第五节 企业基本情况

一、 发行人概况

公司名称：萍乡创新发展投资集团有限公司

成立日期：2019年8月15日

注册资本：100,000.00万元

法定代表人：黄好

企业类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91360301MA38RNRD8D

住所：江西省萍乡市萍乡经济技术开发区观丰路113号（江西汇恒置业有限公司三楼）

信息披露事务负责人：黄好

信息披露事务负责人联系方式：0799-6783937

邮政编码：337000

联系电话：0799-6783937

传真：0799-6783937

经营范围：企业总部管理；园区管理；国有资产经营及管理服务，投资与资产管理，股权投资，产业投资，实业投资，资产证券化服务；文化、旅游、医疗、健康、环保、新能源及新兴产业投资及运营管理服务；智能制造、智慧城市建设及科技类项目投资及运营服务，农业、林业、水利、电力项目投资及运营；融资担保；房地产开发经营；城市基础设施建设及经营管理；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；建筑工程施工总承包；城市规划设计，建设工程勘察设计；市政公用工程总承包；园林绿化工程总承包；房地产租赁；自有不动产经营；移动互联网、物联网及其他信息系统集成服务；物业管理；酒店管理，餐饮管理；国内贸易。（上述

项目以自有资产开展经营活动）（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）

自成立以来，发行人不断规范和提高公司管理水平、积极拓展业务范围，盈利能力不断增强。为推动萍乡市经济社会发展、促进萍乡市基础设施的功能完善做出了重要贡献。

截至 2022 年末，发行人资产总额为 6,952,531.41 万元，负债总额为 3,220,155.22 万元，所有者权益总额为 3,732,376.18 万元，资产负债率为 46.32%。2020-2022 年，发行人分别实现营业收入 201,400.37 万元、286,203.14 万元和 361,500.83 万元，分别实现利润总额 87,621.96 万元、89,566.45 万元和 80,995.74 万元，分别实现净利润 68,083.96 万元、68,441.14 万元和 66,771.87 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

2019 年 8 月 15 日，发行人由萍乡经济技术开发区管理委员会全额出资设立，名称为萍乡经济技术开发集团有限公司。设立时，发行人的注册资本和实收资本为 100,000.00 万元人民币，并办理了工商登记手续。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2020-07-06	股权和企业类型变更	萍乡市人民政府将发行人 51.00%的股权划归萍乡市国有资产监督管理委员会持有。发行人企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（国有控股）
2	2020-10-26	更名	发行人名称由萍乡经济技术开发集团有限公司变更为萍乡创新发展投资集团有限公司

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2020年7月6日，萍乡市人民政府作出抄告（萍府办抄字【2020】6号），将发行人51.00%的股权划归萍乡市国有资产监督管理委员会持有。发行人企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（国有控股），并已完成上述事项工商变更手续。

该次变更后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

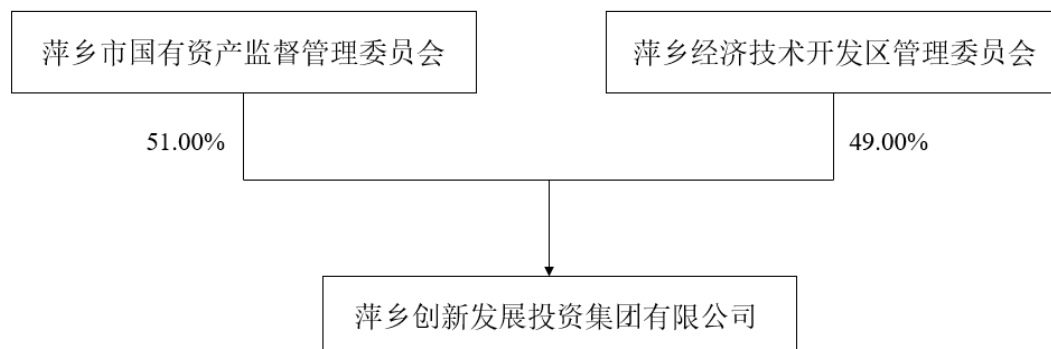
股东名称	出资额	出资比例
萍乡市国有资产监督管理委员会	51,000.00	51.00
萍乡经济技术开发区管理委员会	49,000.00	49.00
合计	100,000.00	100.00

2、根据萍乡创新发展投资集团有限公司股东会决议，发行人名称由萍乡经济技术开发集团有限公司变更为萍乡创新发展投资集团有限公司，并于2020年10月26日已完成工商变更手续。

三、 发行人股东和实际控制人情况

发行人为地方国企，萍乡市国有资产监督管理委员会和萍乡经济技术开发区管理委员会分别持有发行人51.00%和49.00%的股权。发行人控股股东及实际控制人为萍乡市国有资产监督管理委员会，持有发行人51.00%的股权。截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：

截至本募集说明书签署日公司股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人的股东、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、 近三年内重大资产重组事项

近三年内，发行人存在重大资产重组，具体如下：

（一）重大资产重组简介

2019年12月31日，根据萍乡经济技术开发区管理委员会办公室《萍乡市经济技术开发区管委会办公室抄告单》（萍开管办抄字[2019]42号）文件，将萍乡市汇丰投资有限公司96.28%股权、萍乡市汇清科技投资有限公司50.05%股权、江西汇恒控股管理有限公司100.00%股权、江西汇恒置业有限公司100.00%股权按账面价值无偿划转至发行人。

发行人无偿划转公司一览表

股权受让方	股权划转（出）方	标的公司	持股比例（%）	重组完成时间	实际控制人
萍乡创新发展投资集团有限公司	萍乡经济技术开发区管理委员会	萍乡市汇丰投资有限公司	96.28	2020-03	萍乡经济技术开发区管理委员会
萍乡创新发展投资集团有限公司	萍乡经济技术开发区管理委员会	萍乡市汇清科技投资有限公司	50.05	2019-12	萍乡经济技术开发区管理委员会
萍乡创新发展投资集团有限公司	萍乡经济技术开发区管理委员会	江西汇恒控股管理有限公司	100.00	2019-12	萍乡经济技术开发区管理委员会
萍乡创新发展投资集团有限公司	萍乡经济技术开发区管理委员会	江西汇恒置业有限公司	100.00	2020-01	萍乡经济技术开发区管理委员会

截至2020年末，上述股权划转事项已完成股东变更手续及工商登记。

上述事项使发行人业务板块增加，资产规模上升，授信额度提高，发行人经营状况、财务情况和偿债能力均有所改善。

（二）构成重大资产重组的判断

1、发行人本次重组情况

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对萍乡创新发展投资集团有限公司2020年合并口径及母公司口径的财务报告进行审计后出具的利安达审字（2023）第2090号标准无保留意见审计报告，本次重组涉及公司的相关财务数据如下：

截至2019年末，萍乡市汇丰投资有限公司合并口径总资产3,774,836.20万元，萍乡市汇清科技投资有限公司合并口径总资产81,224.10万元，江西汇恒控股管理有限公司合并口径总资产1,001,874.56万元（含江西汇恒置业有限公司），合计占发行人经审计的2019年末合并口径总资产的比例为103.05%。

截至2019年末，萍乡市汇丰投资有限公司合并口径净资产2,126,279.35万元，萍乡市汇清科技投资有限公司合并口径净资产70,748.88万元，江西汇恒控股管理有限公司合并口径净资产402,635.72万元（含江西汇恒置业有限公司），合计占发行人经审计的2019年末合并口径净资产的比例为100.00%。

2019年度，萍乡市汇丰投资有限公司合并口径营业收入223,559.61万元，萍乡市汇清科技投资有限公司合并口径营业收入612.48万元，江西汇恒控股管理有限公司合并口径营业收入86,404.22万元（含江西汇恒置业有限公司），合计占发行人经审计的2019年度合并口径营业收入的比例为100.00%。

2、是否构成重大资产重组判断

此次新并入公司资产总额占发行人2019年未经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到50%以上；

此次新并入公司资产净额占发行人2019年未经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币。

此次新并入公司营业收入占发行人2019年度经审计的合并财务会计报告期营业收入的比例达到50%以上。

上述股权划转构成重大资产重组。

（三）标的公司简介

1、萍乡市汇丰投资有限公司

萍乡市汇丰投资有限公司成立于2002年1月23日，注册资本103,863万元人民币，经营范围为：城市基础设施项目的投资及开发建设,建筑材料批发零售,工程技术项目咨询及营销策划,园林绿化工程.水利设施项目的投资及建设、担保咨询服务；农村道路基础设施项目的投资及开发建设,土地开发。（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2020年末，萍乡市汇丰投资有限公司总资产3,940,473.55万元，净资产2,016,234.63万元，2020年实现营业收入121,473.61万元，净利润43,999.11万元。

2、萍乡市汇清科技投资有限公司

萍乡市汇清科技投资有限公司成立于2014年8月18日，注册资本99,900万元人民币，经营范围为：科技类项目投资，污水处理工程项目建设、投资、营运及管理，城市基础设施和市政配套设施的投资，工业投资，资产运营管理，电子信息产业投资，科技产品开发，城市综合（土地）开发；停车场的营运及管理，道路货物运输，仓储服务，国内贸易。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，萍乡市汇清科技投资有限公司总资产168,302.75万元，净资产113,454.55万元，2020年实现营业收入1,486.57万元，净利润2,919.05万元。

3、江西汇恒控股管理有限公司

江西汇恒控股管理有限公司成立于2018年11月8日，注册资本50,000万元人民币，经营范围为：投资与资产管理，股权投资，产业投资，文化旅游产业投资，颐养与健康产业投资；城市建设综合开发；房地产开发经营；城市设施建设及经营管理服务；城市地下综合管廊投资、开发、建设及运营管理服务；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；建筑工程施工总承包；建设工程勘察设计；市政公用工程总承包；园林绿化工程总承包；物业管理；房地产租赁；自有不动产经营。（上述项目以自有资产开展经营活动）（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，江西汇恒控股管理有限公司总资产1,571,918.20万元，净资产473,108.14万元，2020年实现营业收入78,440.20万元，净利润21,672.43万元。

4、江西汇恒置业有限公司

江西汇恒置业有限公司成立于2000年5月25日，注册资本48,000万元人民币，经营范围为：房地产开发，城乡建设项目的投资、建设、经营管理及配套服务，房屋拆迁，安置房、保障房、廉租房建设及经营，建筑消防设计及安装,建筑装璜(丁级),计算机及集成网络系统、广电器材、邮电设施批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，江西汇恒置业有限公司总资产1,542,730.25万元，净资产422,279.04万元，2020年实现营业收入78,217.50万元，净利润22,203.13万元。

（四）本次重大资产重组合规性及其影响

本次重大资产重组所履行的程序符合法律法规及规则指引的要求，对发行人发行本次债务的主体资格及决议的有效性没有影响。

（五）本次重大资产重组对发行人公司治理及经营情况的影响

本次重大资产重组将进一步增强发行人的综合实力，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无不利影响。发行人将严格按照各期已发行未到期债券募集说明书等文件的约定及相关法律法规的规定，保障投资者合法权益。

本次重大资产重组合法合规，符合国家相关政策和公司章程，不影响发行人发行企业债券的主体资格及其决议的有效性，所披露的信息不涉及保密事项。

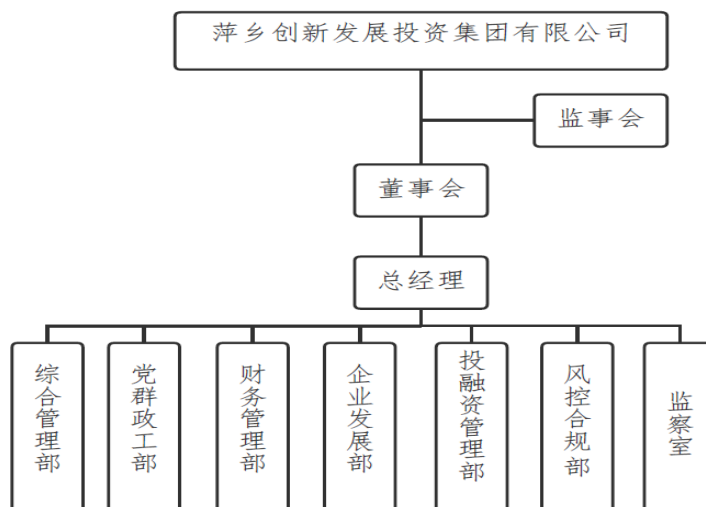
截至本募集说明书签署日，公司的注册资本为 100,000.00 万元，均以货币出资，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。相关资本金注入不存在以“明股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资产和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

五、公司治理情况和组织结构

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。集团本部设7个部门，分别是综合管理部、党群政工部（人力资源部）、财务管理部、企业发展部、投融资管理部、风控合规部和监察室。

发行人组织结构图如下：



发行人的组织机构设置情况如下：

1、综合管理部：负责文电、档案、印鉴管理；负责拟定集团公司规章制度和工作流程；负责会议组织以及会议精神落实情况的督导检查；负责组织协调日常办公事务和对各部门、各子公司的业务督查；负责办公设备、用品采购和管理，办公设施管理；负责对外接待和公共关系协调；负责集团公司机关车辆、安全保卫、食堂宿舍等后勤管理等。

2、党群政工部（人力资源部）：负责宣传贯彻党的路线、方针、政策；负责宣传贯彻国家法律、法规、政策及有关规定；负责集团公司各部门和所属企业领导干部的教育培训；负责集团所属公司领导班子、本部中层干部队伍和后备干部队伍建设和日常管理；按照相关规定选配和管理集团公司所属党组织负责人，公司本部中层干部，公司所属国有全资、控股、参股企业的董事会、监事会、经理层成员；负责思想政治工作；负责企业文化建设工作；负责精神文明建设工作；负责基层党建工作；负责集团公司工会工作；负责共青团、统战、老干部、扶贫帮困等日常工作；负责修订和完善人力

资源管理制度，做好人才的引进、储备，人力资源的开发、利用；负责集团本部的绩效考核工作；负责集团本部员工的招聘、录用、培训、薪酬、社保等工作；会同财务部门做好集团本部和所属全资、控股企业工资总额、企业年金、补充医疗管理工作；按干部管理权限负责相关人员的人事档案管理等。

3、财务管理部：负责拟订集团公司的财务、会计核算等规章制度，健全和完善财务管控体系和会计核算体系，规范会计基础工作，并组织实施；组织实施年度资金计划和行使集团公司资金统一调度权；负责组织编制集团公司财务预算，并对财务预算执行情况进行分析和反馈；负责集团公司的日常财务管理和会计核算工作，编制年度、季度财务报告，定期进行财务分析，提出合理化建议及风险提示；定期组织集团公司清产核资，确保经济效益的真实和资产的安全完整；负责集团公司日常经营、投资、筹资活动过程中的税务筹划和安排；负责对集团所属企业的财务管控、监督和指导等。

4、企业发展部：负责制订集团公司中长期发展战略；负责制订集团公司战略规划流程，主持集团公司年度经营计划的制订，指导和协助各子公司制定战略规划和年度经营计划；把握政府宏观经济政策，进行房地产业、建筑业及相关产业研究，分析和评估集团公司主要发展机会与风险；对子公司各产业板块进行综合分析；负责企业经营管理创新工作，为集团公司提高核心竞争力、加快改革创新提供建设性意见；组织实施集团公司对外的战略合作。

5、投融资管理部：负责制定集团公司对外投资（全资、控股、参股）的规划、计划、方案及实施工作；负责投资项目的考察、论证与投资建议；负责子公司的绩效管理；负责建立集团资产状况的动态信息平台；负责研究资产分类和评价标准，对集团资产运行状

况进行监控和评价；负责对集团不良资产处置提出总体计划，指导集团所属公司不良资产处置实施方案的制订并监督检查落实情况；会同财务部门，负责集团公司产权登记、界定、评估和交易管理；负责管理和维护集团公司的知识产权等无形资产，对集团品牌进行统一协调管理；完成领导交办的其他工作。

6、风控合规部：负责制定和完善集团内部审计制度；负责编制集团内部审计工作规划和年度审计计划；负责集中统一管理集团公司经营业务范围内的所有审计事项，协调集团与政府审计机关、社会中介组织的关系；负责审查集团本部和所属公司各项业务活动过程及相关财务活动的真实性、合法性、效益性；负责测试和评价集团本部和所属公司内部管理与控制制度的健全性和有效性；负责审查集团本部和所属公司领导人员的任期经济责任；负责跟踪检查集团所属公司落实政府审计机关、社会中介组织审计意见的情况；负责专项调查与集团业务发展有关的特定事项；聘请、协调、考核第三方审计机构；审查国家法律、行政法规和集团公司董事会要求审计的其他事项；监督和指导集团所属公司的内部审计工作；联系和协调集团公司法律顾问，开展相关法务工作；负责集团本部及所属公司的纪检监察工作。

7、监察室：负责集团党委、党支部和党员领导人员贯彻执行党的路线、方针、政策和决议的监督检查。负责集团党风廉政建设和反腐败的宣传、教育工作。研究制定党风廉政建设和反腐工作的规章制度并监督实施。执行企业领导人员廉洁自律各项规定，检查廉政建设责任制落实情况。协助纪委书记抓好纪检监察干部的教育、考核和管理工作。加强对企业重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用，以及工程项目、大宗物资采购招投标等

事项的纪检监察检查。对企业经营管理中存在的突出问题和薄弱环节进行监督检查，规范企业经营行为、改善企业管理、提高企业管理效能。接待和受理群众对党员领导人员、党委、党支部违反党纪、政纪问题的检举、控告和来信来访，办理信访登记、催办，对重要信访及时报请领导阅批。负责查处企业领导人员、党员违纪违法案件。负责起草、审核、印发、报送纪委有关文件、计划、总结、决议、工作报告、规章制度、信息和其他上报下发的综合性文字材料。负责纪检的决议、决定实施情况并进行督促检查。了解集团所属部门、子公司纪检监察工作动态。负责纪检监察有关会议的准备工作、会议记录、整理会议纪要和对议定事项的催办落实以及管理等内部日常事务工作。

发行人的治理结构及运行情况如下：

发行人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，建立了由股东会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。公司的最高权力机构是股东会，公司的管理实行董事会领导下的总经理负责制。发行人股东会、董事会、监事会及经营管理机构均根据《公司法》及《公司章程》规定的内容行使职权履行义务。发行人已建立了规范的法人治理结构。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，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）对公司的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。

股东会会议由董事会召集，董事长主持。股东会会议分为定期会议和临时会议。监事会、三分之一以上的董事、代表十分之一以上表决权的股东提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

召开股东会会议，应当于会议召开十五日前通知全体股东。股东会应当对所议事项的决定作为会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经三分之二以上表决权的股东通过。

2、董事会

公司设董事会，成员七人。董事会成员的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一人，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。

董事会会议由董事长召集和主持。董事会应当对所议事项的决定作为会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决定由全体董事人数二分之一以上表决通过方为有效。

3、监事会

公司设监事会，成员五人。监事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生，比例不低于三分之一。监事的任期每届为三年，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。

监事会会议由监事会主席召集和主持。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作为会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

4、经理

公司设经理一人，经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；
- （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。

经理列席董事会会议。

（二）内部管理制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制

度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

发行人的财务管理工作实行统一管理、分级负责原则，由发行人财务部按照本制度规定对公司范围内财务工作统一管理、统一指导，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。公司财务管理制度涵盖资金管理、流动资产管理、固定资产与在建工程管理、成本费用管理等方面。通过严格执行上述制度，实现了对资金筹集、货币资金、印章、结算资金、成本、费用等方面的有效控制。

2、关联交易制度

为规范公司的关联交易，发行人制定了关联交易制度，制度规定发行人关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法、公允、合理。

3、治理决策机制和重大决策管理制度

发行人为了规范公司治理，建立良性的治理机制，公司建立规范的党委会运行机制、董事会运行机制、监事会运行机制、经理层决策运行机制，明确了董事长、监事会主席、总经理等的职责定位和职权规范。并通过制定、颁布实施《重大决策管理制度》进一步规范公司决策机制，减少重大决策失误，将“重大事项决策、重要

干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用”等涉及公司发展的重大决策进行制度化管理。使公司在重大事项如战略发展、重要人事任免、对内投资、对外投资、对外融资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、财产清查处理决策、大额资金管理等方面，建立起稳固的防火墙。

4、信息披露制度

发行人根据相关规定，制定了《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、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

5、投融资管理制度

发行人为加强内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》等有关法律法规的规定，制定了投融资管理制度，主要对公司投、融资及资产项目的管理决策，包括对内投资、对外投资、对外融资等。

6、对外担保制度

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，制定担保管理办法，严格控制对外担保风险，所有内外部担保业务必须按管理办法规定程序办理。办法包括：担保对象和担保额度、担保的风险评估、担保业务的管理职责、担保业务的审批和办理程序、反担保、担保费、担保后管理等。

7、子公司管理制度

子公司原则上自主经营、自负盈亏，集团公司通过年度生产经营指标、成本费用指标、风险控制指标、业绩利润指标进行考核。鼓励子公司采取多渠道、多方式融资，积极引进战略投资者，拓宽资金渠道，加速子公司发展。

（三）与控股股东、实际控制人之间的相互独立情况

发行人在授权范围内进行公司的经营和管理，承担经营风险、自主经营、自负盈亏，发行人与控股股东之间在资产、人员、机构、财务、业务经营上完全分开，做到了资产独立、机构完整、财务独立、业务经营独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

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

4、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算

并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、业务经营方面

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第十节 信息披露安排”。

六、发行人控股和参股子公司情况

（一）子公司情况

截至2022年末，发行人纳入合并范围的全资及控股子公司共24家，其中6家一级子公司，其余为二级及二级以上子公司。公司对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的管控均按照《公司章程》规定执行。具体情况如下：

截至 2022 年末纳入合并报表范围内的子公司情况

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	商务服务业	100.00	-	划拨
萍乡创新智慧城市运营管理有限公司	商务服务业	100.00	-	设立
萍乡创新科技产业发展有限公司	科技推广和应用服务业	100.00	-	设立
萍乡创新发展建设工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00	-	设立
江西汇恒控股管理有限公司	商务服务业	100.00	-	划拨
江西汇恒置业有限公司	房地产业	-	100.00	划拨
萍乡市汇恒投资管理有限公司	商务服务业	-	100.00	划拨
萍乡汇发商业管理有限公司	商务服务业	-	100.00	设立
萍乡市汇恒物业管理服务有限公司	房地产业	-	100.00	划拨
萍乡市汇茂建材贸易有限公司	批发业	-	100.00	购买
萍乡市汇清科技投资有限公司	公共设施管理业	50.05	-	划拨
萍乡新澳环保科技有限公司	生态保护和环境治理业	-	100.00	设立

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
萍乡市汇丰投资有限公司	房地产业	96.28	-	划拨
萍乡市建宇置业有限公司	房地产业	-	91.77	划拨
萍乡市汇辉建筑有限公司	建筑业	-	86.65	设立
萍乡市汇怡建设发展有限公司	建筑业	-	96.28	划拨
萍乡市海新建筑有限公司	建筑业	-	96.28	设立
萍乡市汇隆实业有限公司	商务服务业	-	50.97	划拨
江西汇隆康健医疗管理有限公司	商务服务业	-	100.00	划拨
萍乡市云霄建设发展有限公司	批发业		100.00	设立
萍乡市创源自然资源发展有限公司	生态保护和环境治理业		100.00	设立
萍乡市汇翔建设发展有限公司	商务服务业	-	93.64	划拨
萍乡致远私募股权投资基金（有限合伙）	商务服务业	-	80.00	设立
江西振兴发展汇翔一号投资中心（有限合伙）	商务服务业	-	41.08	设立

资料来源：审计报告、发行人提供

（二）参股公司、合营和联营企业公司情况

截至2022年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业3家，具体情况如下：

截至 2022 年末重要参股、合营企业和联营企业情况

企业名称	业务性质	持股比例（%）		对合/联营企业投资的会计处理方法
		直接	间接	
江西汇恒盛世能源科技有限责任公司	节能、环保、新能源领域技术开发等	-	40.00	权益法
萍乡市汇恒先导物业管理有限公司	物业管理	-	45.00	权益法
萍乡中恒人力资源有限公司	人力资源服务	-	40.00	权益法

七、 发行人纳入合并报表范围内的一级子公司情况

（一）萍乡市汇丰投资有限公司

萍乡市汇丰投资有限公司成立于2002年1月23日，注册资本103,863.00万元人民币，经营范围为：城市基础设施项目的投资及开发建设，建筑材料批发零售，工程技术项目咨询及营销策划，园林

绿化工程，水利设施项目的投资及建设、担保咨询服务；农村道路基础设施项目的投资及开发建设，土地开发。（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2022年末，公司资产总额为4,522,547.33万元，负债总额为2,226,409.05万元，净资产为2,296,138.28万元。2022年度，公司实现营业收入136,188.88万元，净利润38,547.80万元。

（二）江西汇恒控股管理有限公司

江西汇恒控股管理有限公司成立于2018年11月8日，注册资本50,000.00万元人民币，经营范围为：投资与资产管理，股权投资，产业投资，文化旅游产业投资，颐养与健康产业投资；城市建设综合开发；房地产开发经营；城市设施建设及经营管理服务；城市地下综合管廊投资、开发、建设及运营管理服务；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；建筑工程施工总承包；建设工程勘察设计；市政公用工程总承包；园林绿化工程总承包；物业管理；房地产租赁；自有不动产经营。（上述项目以自有资产开展经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2022年末，公司资产总额为76,836.08万元，负债总额为37,942.42万元，净资产为38,893.67万元。2022年度，公司实现营业收入0.00万元，净利润-1,347.92万元。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

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基本情况如下：

截至本募集说明书签署日公司董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
----	------	----	-----------------------------	--------------

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

黄好	董事长、总经理	2022/4/27-2025/4/26	是	否
陈文武	董事、副总经理	2022/3/8-2025/3/7	是	否
柳直勇	董事、副总经理	2022/3/8-2025/3/7	是	否
邬根峰	董事、副总经理	2022/7/17-2025/7/16	是	否
温招萍	董事	2022/7/17-2025/7/16	是	否
程琳	董事	2022/7/17-2025/7/16	是	否
朱柯	职工董事	2022/9/26-2025/9/25	是	否
张世春	监事会主席	2022/7/17-2025/7/16	是	否
王芳	职工监事	2022/7/17-2025/7/16	是	否
姚齐博	职工监事	2022/7/17-2025/7/16	是	否
姚寒	职工监事	2022/7/17-2025/7/16	是	否
郝志坚	监事	2022/7/17-2025/7/16	是	否

（一）董事会成员

黄好，男，董事长，总经理，1985年出生，历任江西省上栗县人民法院科员；共青团江西省上栗县委员会书记；江西省上栗县福田镇党委委员、副镇长；江西省上栗县金山镇党委副书记、镇长；江西省上栗县长平乡党委书记；江西省萍乡市农业农村发展投资集团有限责任公司副总经理；江西省萍乡市农业农村发展投资集团有限责任公司党委委员、副总经理。现任萍乡创新发展投资集团有限公司董事长，总经理。

陈文武，男，董事，副总经理，1967年出生，历任萍乡工行公司业务部副总经理；萍乡工行信贷与投资管理部总经理；萍乡创新发展投资集团有限公司副总经理。现任萍乡创新发展投资集团有限公司董事、副总经理。

柳直勇，男，董事，副总经理，1987年出生，历任赣州发展投资控股集团董事会办公室主任；赣州发展投资有限公司经营负责人、总经理；赣州发展投资有限公司执行董事兼法人代表。现任萍乡创新发展投资集团有限公司董事、副总经理。

邬根峰，男，董事，副总经理，1978年出生，历任开发区管委会办公室秘书科科长；江西汇恒集团有限公司副总经理；江西汇恒置业有限公司副总经理、总经理；现任萍乡创新发展投资集团有限公司董事、副总经理、财务总监。

温招萍，男，董事，1973年出生，历任萍乡经济技术开发区横板管理处处长；江西汇恒置业有限公司总经理；萍乡市新区建安总公司党支部书记；萍乡经济技术开发区总工会副主席；现任萍乡创新发展投资集团有限公司董事。

程琳，女，董事，1974年出生，历任开发区财政局财政监督科科长、企业科科长、综合科科长、国库集中支付中心主任；现任开发区财政局副局长，兼任萍乡创新发展投资集团有限公司董事。

朱柯，男，董事，1986年出生，历任国信国际工程咨询集团股份有限公司，担任全过程工程咨询项目总经理、项目管理部部门负责人、商务助理，担任重庆市综合评标专家库专家；汕头市龙鏈建设有限公司，项目经理兼技术负责人；重庆理工大学基建处和教务处，担任工程师、科长、校园建设领导小组秘书；中铁八局集团有限公司及其他，担任助理工程师；现任萍乡创新发展投资集团有限公司董事。

（二）监事会成员

张世春，男，监事会主席，1970年出生，历任萍乡开发区规划建设局党支部书记、局长；萍乡开发区党群工作部副部长；江西汇恒集团有限公司党委书记；现任萍乡创新发展投资集团有限公司监事会主席、党委副书记、纪委书记。

王芳，女，监事，1979年出生，历任开发区监察（审计）局发展环境和机关效能投诉中心督查科科长；现任萍乡创新发展投资集团有限公司职工监事。

姚齐博，男，监事，1986年出生，历任江西汇恒置业有限公司办公室主任；现任萍乡创新发展投资集团有限公司职工监事、综合管理部部长。

姚寒，女，监事，1989年出生，历任萍乡经济技术开发区党群工作部党建科科长；现任萍乡创新发展投资集团有限公司职工监事。

郝志坚，男，监事，1987年出生，曾就职于经开区财政局国库集中支付中心审核科；现任萍乡创新发展投资集团有限公司监事。

（三）高级管理人员

黄好，简历请参见董事会成员介绍。

陈文武，简历请参见董事会成员介绍。

柳直勇，简历请参见董事会成员介绍。

邬根峰，简历请参见董事会成员介绍。

截至本募集说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员的任免均根据《公司法》和《公司章程》的规定，履行相应的程序，发行人董事、监事和高级管理人员不存在违规兼职情形，符合《公司法》《中华人民共和国公务员法》和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律、法规和规范性文件的规定要求。同时，近三年内公司董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

九、 主营业务情况

（一）业务整体情况

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

发行人主营业务收入主要包括土地一级开发、项目代建、房屋销售（安置房和商品房销售）等板块。

（二）发行人营业收入、成本及毛利润情况

1、营业收入分析

发行人报告期内营业收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	360,226.32	99.65	281,591.99	98.39	200,327.04	99.47
其他业务收入	1,274.51	0.35	4,611.15	1.61	1,073.33	0.53
营业收入合计	361,500.83	100.00	286,203.14	100.00	201,400.37	100.00

发行人报告期内主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	133,807.42	37.15	152,870.09	54.29	119,210.73	59.51
项目代建	1,308.18	0.36	2,361.13	0.84	2,021.25	1.01
安置房	62,718.18	17.41	66,191.33	23.51	76,454.55	38.16
商品房销售	49,237.36	13.67	57,315.12	20.35	1,762.95	0.88
运维费	549.40	0.15	423.03	0.15	-	-
贸易销售	111,913.21	31.07	2,007.97	0.71	-	-
物业管理及其他	692.57	0.19	423.31	0.15	877.56	0.44
主营业务合计	360,226.32	100.00	281,591.99	100.00	200,327.04	100.00

数据来源：审计报告

发行人主营业务收入主要来源于土地一级开发、项目代建、房屋销售（安置房和商品房销售）等业务。报告期内，发行人主营业务收入分别为200,327.04万元、281,591.99万元和360,226.32万元，占营业收入比例分别为99.47%、98.39%和99.65%。

2、营业成本分析

发行人报告期内营业成本及构成情况

单位：万元、%

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	291,419.25	99.87	213,476.48	98.16	122,002.90	99.93
其他业务成本	387.99	0.13	4,004.98	1.84	79.38	0.07
营业成本合计	291,807.24	100.00	217,481.46	100.00	122,082.28	100.00

发行人报告期内主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	88,325.70	30.31	112,129.09	52.53	72,600.98	59.51
项目代建	-	-	-	-	-	-
安置房	38,355.84	13.16	37,240.36	17.44	44,532.97	36.50
商品房销售	51,603.10	17.70	60,377.65	28.28	3,707.37	3.04
运维费	672.51	0.23	585.57	0.27	-	-
贸易销售	111,691.28	38.33	1,882.94	0.88	-	-
物业管理及其他	770.82	0.26	1,260.87	0.59	1,161.59	0.95
主营业务合计	291,419.25	100.00	213,476.48	100.00	122,002.90	100.00

数据来源：审计报告

报告期内，发行人主营业务成本分别为 122,002.90 万元、213,476.48 万元和 291,419.25 万元，占营业成本比例分别为 99.93%、98.16% 和 99.87%。

3、营业毛利润和毛利率

发行人报告期内主营业务毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地一级开发	45,481.72	33.99	40,741.01	26.65	46,609.75	39.10
项目代建	1,308.18	100.00	2,361.13	100.00	2,021.25	100.00
安置房	24,362.34	38.84	28,950.97	43.74	31,921.58	41.75
商品房销售	-2,365.74	-4.80	-3,062.53	-5.34	-1,944.42	-110.29
运维费	-123.12	-22.41	-162.54	-38.42	-	-
贸易销售	221.93	0.20	125.02	6.23	-	-
物业管理及其他	-78.25	-11.30	-837.56	-197.86	-284.03	-32.37

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

主营业务合计	68,807.07	19.10	68,115.50	24.19	78,324.13	39.10
--------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------

数据来源：审计报告

报告期内，发行人营业毛利润分别为78,324.13万元、68,115.50万元和68,807.07万元，毛利润存在小幅下行态势，但仍维持相对良好水平。近三年，发行人毛利率分别为39.10%、24.19%和19.10%，毛利率呈现持续下降的趋势，主要系2020年土地一级开发业务盈利较为良好，而2021年和2022年两年有所回落；且安置房、贸易销售等业务毛利率均有不同程度下跌。

（三）主营业务经营模式和经营状况

1、土地开发转让业务

发行人土地开发转让业务包括土地一级开发整理和土地转让两部分，主要由下属子公司汇丰投资和汇丰投资之子公司汇翔建设负责。2020-2022年，发行人土地开发转让收入分别为119,210.73万元、152,870.09万元和133,807.42万元，占主营业务收入的比例分别为59.51%、54.29%和37.15%。

报告期内，发行人土地开发转让收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	66,576.58	49.76	53,212.62	34.81	56,772.97	47.62
土地转让	67,230.85	50.24	99,657.47	65.19	62,437.76	52.38
合计	133,807.42	100.00	152,870.09	100.00	119,210.73	100.00

（1）一级土地开发整理

①业务模式

萍乡市人民政府、萍乡市土地收购储备中心与汇翔建设签署了《土地一级开发整理委托合同》，汇翔建设依据萍乡市城市总体规划、年度土地储备计划及规划部门提供的土地范围对萍乡市进行土

地一级开发；萍乡经济技术开发区管理委员会、萍乡经济技术开发区土地储备中心与汇翔建设签署了《土地一级开发整理委托合同》，发行人依据萍乡市城市总体规划、萍乡经济技术开发区土地利用总体规划、年度土地储备计划及规划部门提供的土地范围承担经开区范围内土地开发整理业务。

根据土地一级开发合作合同约定的相关地块开发的具体内容、合作方式及收益分成比例、支付方式等条款；汇翔建设开展土地开发整理工作，完成相关土地平整以及相关配套基础设施建设，使土地达到可出让条件；开发整理的地块经验收合格后，根据经开区的年度土地出让计划，以“招、拍、挂”等方式通过国土局出让；土地出让后，发行人按照土地出让收入确认土地一级开发业务收入，具体金额根据土地出让后的净收益（土地出让收入扣除出让土地成本、相关税费、各项保障基金等后的金额）确定。

②收入确认情况

报告期内，发行人土地一级开发整理业务收入实现情况如下：

单位：万元

年份	土地证号/地块编号	土地位置	土地面积	总投资额	确认收入额
2020 年	DJF2020048	高站路以南、高铁站东路以西	38.18 亩	-	12,840.54
	DJF2020047	高站路以南、高铁站西路以东	42.89 亩	-	14,299.10
	DJF2020049	沪昆高速公路以南、沪昆高速铁路以北	93.23 亩	-	29,633.33
合计		-	174.30 亩	-	56,772.97
2021 年	DJF2021063	中环西路以西、兴园路以北	87.29 亩	16,272.71	28,863.79
	DJF2021062	吴楚北大道以南、尚贤中路以北	73.50 亩	13,727.29	24,348.83
合计		-	160.79 亩	30,000.00	53,212.62

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

2022 年	DJF2022005	尚贤中路以南、萍福南路以东	126.29 亩	20,133.36	42,342.34
	DJF2022011	宝鼎中路以北、紫云路以西	67.36 亩	12,166.64	24,234.24
合计		-	193.65 亩	32,300.00	66,576.58

（2）土地转让

①业务模式

发行人的土地转让业务主要由子公司汇丰投资负责，业务模式主要为：土地储备中心（与发行人无关联关系）根据市场价格评估公司拥有的土地资产价值；相关部门出具决议文件，以该金额购买发行人拥有的土地资产，并形成发行人对土地储备中心的应收账款；土地储备中心支付购地款，冲销公司应收账款；购地金额高于土地资产账面价值的部分为公司毛利润。

②收入确认情况

报告期内，发行人土地转让业务收入实现情况如下：

单位：万元

年份	土地证号/地块编号	土地位置	土地面积 (m ²)	用途	取得方式	确认收入金额
2020 年	萍国用（2011）第 99333 号	开发区经二路两侧	87,753.77	城镇住宅、商服	出让	35,922.35
	萍国用（2011）第 99334 号	开发区经一路两侧	50,473.59	城镇住宅、商服	出让	20,660.59
	萍国用（2013）第 109468 号	开发区郑和路北侧	23,186.78	城镇住宅、商服	出让	1,404.00
	萍国用（2013）第 109469 号	开发区郑和路北侧	73,480.37	城镇住宅、商服	出让	4,450.83
合计		-	234,894.51	-	-	62,437.77
2021 年	萍国用（2011）第 99123 号	开发区洪山大道西侧与齐民路北侧	48,173.00	城镇住宅、商服	作价出资	20,388.74
	萍国用（2012）第 104585 号	开发区萍福路以东、洪山大道以南	84,388.20	商服	出让	59,539.64

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

	萍国用（2011）第 99332 号	开发区经二路西侧	40,044.10	城镇住宅、商服	出让	13,113.64
	萍国用（2013）第 113838 号	开发区家兴小区后面黄塘小区旁	56,225.2	住宅	出让	6,615.45
合计		-	228,830.50	-	-	99,657.47
2022 年	萍国用(2011)第 99335 号	开发区中环路以南	130,487.70	商服、住宅用地	出让	42,732.11
	萍国用(2011)第 99336 号	开发区广兴东路以南	65,267.30	商服、住宅用地	出让	24,498.73
合计		-	195,755.00	-	-	67,230.84

2、代建业务

发行人基础设施代建业务主要由子公司汇丰投资负责。根据公司与萍乡市人民政府和萍乡市财政局签订的基础设施建设协议，萍乡市人民政府将本市范围内的基础设施建设委托公司建设，并按工程进度将代建结算资金列入财政预算，同时授权萍乡市财政局根据各项目的具体情况与公司签订协议，代建结算金额包括代建项目的代建款、投资回报及未偿付的代建项目款应计利息。

近年来，公司分别建设完成了玉湖西路改建工程、齐民路延伸工程、洪山路、萍实大道、安源大道、建设东路等一大批基础设施工程，完善了相关区域的水、电、路、气和通信网络，很大程度上提升了萍乡经开区的城市综合配套功能，对其社会投资和经济增长起到良好促进作用。

2020-2022 年，发行人项目代建收入分别为 2,021.25 万元、2,361.13 万元和 1,308.18 万元，占主营业务收入的比例分别为 1.01% 和 0.84% 和 0.36%。由于发行人按照代建费用计提主营业务收入，故该部分业务的毛利率为 100%，同时单个项目规模不大，收入规模较小。

2022 年度，发行人代建业务确认收入的项目明细如下：

单位：万元	
项目名称	收入

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

2019年创建工程（道路修补）	40.60
2019年创建工程（小区改造等）	74.54
320国道硃石桥头莲花塘支线搬迁工程	0.75
百约食品厂与卡曼铝业交界落差之间生态护坡喷草种覆绿工程	3.95
甘源食品三期后坡未锚喷部分喷草种覆绿工程	16.93
建设路登岸小学天桥工程	56.09
进贤路新建工程	1.89
聚龙公园\前期费用	42.72
联友建材新厂红线内剩余土石方工程	3.34
其它费用	5.28
其它工程	0.38
三田煤矿采煤沉陷区园区一路/二路天然气供气主管网敷设工程	9.37
三田煤矿采煤沉陷区园区一路/二路工程	234.73
生物医药食品产业园	3.24
消防支队绿化景观改造（新增）工程	41.12
玉湖路	0.37
中环路（开发区段）工程	682.98
周贯路、新胜新材料边坡防护工程	89.92
合计	1308.18

截至2022年末，发行人主要在建基础设施项目如下：

单位：亿元

序号	项目名称	业务模式	规划建设期	预计总投资额	已投资额
1	田中湖生态水库综合开发项目	自营	6年	50.26	37.96
2	海绵城市及城市建筑节能建设项目	自营	3年	25.96	12.85
3	中环路项目	代建	2年	24.34	23.69
4	萍乡经开区智能制造产业园标准化厂房项目	自营	2年	13.28	9.53
5	萍乡经济技术开发区棚户区改造建设项目（一期）	政府采购	2年	12.56	6.31
6	萍乡经济技术开发区地下综合管廊建设项目	自营	3年	12.38	9.61
7	金融中心综合体	自营	2年	12.00	6.72
8	武功山中大道改造工程（320道路）	代建	3年	8.44	10.00
9	奥体中心	自营	7年	15.39	4.07

合计	174.61	120.74
----	--------	--------

3、安置房业务

发行人安置房业务由下属子公司汇恒置业负责。2020-2022年，发行人安置房业务收入分别为76,454.55万元、66,191.33万元和62,718.18万元，占主营业务收入的比例分别为38.16%、23.51%和17.41%。

（1）业务模式

2020年以前，根据关于印发《萍乡经济技术开发区城市棚户区改造实施方案》的通知（萍开管字〔2013〕7号），经开区管委会委托公司具体负责区内棚户区改造建设工作。公司具体负责安置保障房的建设，拆迁安置补偿由萍乡经济技术开发区管委会拆迁办具体负责，安置方式有货币补偿、实物安置、货币补偿和实物安置相结合三种，由被拆迁人自愿选择。

安置区建设工程项目方面，建成后由经开区管委会按照“萍开管办纪要〔2014〕55号”文件规定的价格予以结算，价格按区监察（审计）局审定的开发成本价格上浮20%予以分期分批结算。货币补偿项目方面，公司按照经开区管委会通知的由萍乡市政府下达的棚户区改造任务，确定当年拆迁范围。公司以当期同类商品房价（暂定均价2,000元/平方米）作为货币补偿资金支付给被拆迁户，根据“萍开管字〔2010〕108号文”，公司货币补偿项目以当期同类商品房价（暂定均价2,000元/平方米）确认成本，政府按照相同区域内的安置区工程项目的价格确定货币补偿项目结算价格，年末公司根据完工进度与政府结算确认收入。

2020年，公司与萍乡市人民政府、萍乡市财政局签订协议，萍乡市人民政府将萍乡市范围内的安置房项目（实物安置和货币化安置）委托公司实施，并按项目进度将安置房建设和货币化安置的资

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

金列入财政预算。实物安置在工程竣工验收后由萍乡市政府负责结算，货币化安置在签订安置协议并支付货币化安置款后由市政府负责结算。结算金额包括安置房建设项目和货币化安置项目的购置款，结算单价为完成任务年度的萍乡市普通商品住房平均成交价格（以萍乡市统计局统计数据为准）。

（2）收入确认情况

报告期内，发行人安置房项目结算情况如下：

2022年发行人安置房收入成本明细表

单位：平方米、元/平方米、万元

项目	结算面积	成本单价	确认成本	结算单价	结算金额	不含税收入
结算项目：						
鹅湖管理处	5,233.59	2,431.35	1,272.47	5,115.52	2,677.25	2,549.76
高丰管理处	651.60	2,297.02	149.67	5,115.52	333.33	317.45
横板管理处	6,856.31	2,384.10	1,634.61	5,115.52	3,507.36	3,340.34
清泉管理处	8,850.00	2,472.56	2,188.22	5,115.52	4,527.24	4,311.65
三田管理处	7,343.87	2,582.36	1,896.45	5,115.52	3,756.77	3,577.88
上柳源管理处	9,300.00	2,431.35	2,261.16	5,115.52	4,757.43	4,530.89
田中管理处	6,377.05	2,478.23	1,580.38	5,115.52	3,262.19	3,106.85
万新管理处	3,000.00	2,318.22	695.47	5,115.52	1,534.66	1,461.58
硖石管理处	5,500.00	2,431.35	1,337.24	5,115.52	2,813.54	2,679.56
周江管理处	38,498.72	2,447.06	9,420.87	5,115.52	19,694.10	18,756.29
建设项目：						
高丰一期	7,122.78	3,325.54	2,368.71	5,115.52	3,643.67	3,470.16
清泉安置区	30,000.00	4,013.75	13,550.59	5,115.52	15,346.56	14,615.77
合计	128,733.92	-	38,355.84	-	65,854.09	62,718.18

2021年发行人安置房收入成本明细表

单位：平方米、元/平方米、万元

项目	结算面积	成本单价	确认成本	结算单价	结算金额	不含税收入
结算项目：						
上柳源管理处	5,842.50	2,431.35	1,420.52	5,312.85	3,104.03	2,948.83
周江管理处	50,942.50	2,379.01	12,119.25	5,312.85	27,064.97	25,711.72

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

硃石管理处	2,556.42	2,431.35	621.55	5,312.85	1,358.19	1,290.28
万新管理处	8,363.01	2,247.92	1,879.94	5,312.85	4,443.14	4,220.98
田中管理处	3,420.11	2,431.35	831.55	5,312.85	1,817.05	1,726.20
三田管理处	2,090.33	2,431.35	508.23	5,312.85	1,110.56	1,055.03
清泉管理处	4,203.29	2,431.35	1,021.97	5,312.85	2,233.14	2,121.46
大星管理处	16,401.98	2,431.35	3,987.90	5,312.85	8,714.13	8,278.42
建设项目:						
清泉安置区	36,996.50	4,013.75	14,849.45	5,312.85	19,655.69	18,672.91
合计	130,816.61	-	37,240.36	-	69,500.90	66,025.86

2020年发行人安置房收入成本明细表

单位：平方米、元/平方米、万元

项目	结算面积	成本单价	确认成本	结算单价	结算金额	不含税收入
三田管理处	9,971.42	2,387.00	2,379.93	5,233.22	5,218.26	4,969.77
田中管理处	7,254.45	2,319.00	1,682.05	5,233.22	3,796.41	3,615.63
大星管理处	26,676.76	2,308.00	6,158.11	5,233.22	13,960.54	13,295.75
高丰管理处	5,782.45	2,030.00	1,173.79	5,233.22	3,026.08	2,881.98
清泉管理处	18,694.75	2,357.00	4,406.74	5,233.22	9,783.37	9,317.50
上柳源管理处	28,782.65	2,379.00	6,847.84	5,233.22	15,062.59	14,345.33
三田安置小区（三期）	27,482.98	4,269.39	11,733.54	5,233.22	14,382.45	13,697.57
田中三期（一标段）	28,753.93	3,530.29	10,150.97	5,233.22	15,047.56	14,331.01
合计	153,399.39	-	44,532.97	-	80,277.26	76,454.55

（3）在建项目情况

截至2022年末，发行人在建安置房项目如下：

单位：万元、平方米

项目名称	计划总投资额	已投资额	总可售面积	已售面积
三田安置小区（四期）	45,549.00	44,128.00	98,904.62	-
田中二期（二标段）	30,121.00	20,700.00	89,135.51	-
大星安置区（二期）	31,950.00	14,300.00	84,156.00	-
周江安置区（一期）	37,930.00	30,100.00	88,744.29	-
杨梅塘安置区（一期）	25,101.00	20,300.00	56,140.50	-
合计	170,651.00	129,528.00	417,080.92	-

4、商品房销售业务

发行人商品房销售业务由下属子公司汇恒置业负责。2020-2022年，发行人商品房销售收入分别为1,762.95万元、57,315.11万元和49,237.36万元，占主营业务收入的比例分别为0.88%、20.35%和13.67%。2020-2022年商品房销售毛利率分别为-110.29%、-5.34%和-4.80%，2020年毛利率为负主要原因是前期未结转成本集中在2020年结转。报告期内毛利率为负主要原因是受疫情影响，未来随着翠湖花园的完工、交房，预计可陆续结转相应规模的地产销售收入。

（1）业务模式

公司采取自主开发模式，通过“招拍挂”方式取得土地；项目设计阶段，公司与设计单位合作，完成项目规划设计和施工图设计；项目施工阶段，公司设立项目管理团队管理建设工作；销售阶段，公司采用自主营销方式进行销售。目前，公司拥有汇恒小区（开发区团购房）和翠湖花园（全市公务员团购房项目）两个楼盘项目，其中大部分销售对象面向萍乡市公务员，售价大幅低于市场价格，少量市场化销售的住宅和商铺等难以覆盖定向销售的成本，盈利能力相对较低。

（2）收入确认情况

截至2022年末，发行人主要项目为翠湖花园、汇恒小区和萍湖湾，总可售面积87.59万平方米，已售面积76.98万平方米，计划总投资471,852.00万元，累计完成投资354,942.70万元。

单位：万元、万平方米

项目名称	2022 年			2021 年			2020 年		
	销售面积	收入	成本	销售面积	收入	成本	销售面积	收入	成本
汇恒小区	0.04	132.36	187.76	4.55	15,236.57	18,372.84	0.38	1,762.95	3,707.37
翠湖花园	13.69	49,105.00	51,415.34	11.38	42,078.54	41,336.58	-	-	-
萍湖湾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	13.73	49,237.36	51,603.10	15.93	57,315.11	59,709.42	0.38	1,762.95	3,707.37

（3）在建项目情况

截至2022年末，发行人在建商品房项目如下：

单位：万元、平方米

项目名称	计划总投资额	已投资额	总可售面积	已售面积
翠湖花园（全市公务员团购房项目）	360,000.00	254,993.85	671,644.85	622,803.01
汇恒小区（开发区团购房）	33,852.00	36,948.85	86,802.64	83,451.15
萍湖湾	78,000.00	63,000.00	117,470.42	63,588.18
合计	471,852.00	354,942.70	875,917.91	769,842.34

（四）发展规划

“十三五”期间，公司在萍乡市委、市政府的领导下，从企业发展战略出发，全面推进政府项目建设，全面发展城市道路和污水处理等公用事业；以区域发展为平台，统筹城乡发展，实现城乡供给一体化；大力发展低碳经济，推动节能减排，降本增效，实现社会效益、经济效益同步增长；进一步提升产品和服务标准，全面提高服务质量和服务水平，创造安全、舒适、优质的消费服务环境。

在未来的发展过程中，公司将充分发挥环保科技产业资产质量较好，行业集中度较高，发展潜力较大，盈利能力较稳定的特点，不断增强经营的透明度，使投资者能够更好地了解公司的经营状况，准确估算潜在的投资回报，帮助公司通过市场化途径低成本融资。力争通过3-5年的努力，使公司发展成为萍乡地区规模较大，以科技、创新为驱动，金融引领、产业特色鲜明的公司。

同时，公司积极整合各控、参股公司业务，探索“资产资本化、资产证券化”的有效途径，让资本真正流动起来。一方面，通过资本市场帮助下属企业发展壮大；另一方面，可以更好地发现、判断企业的价值，实现对其更有效的监管和绩效评价，通过资本市场监督，帮助企业改善治理结构，建立健康的长效发展机制，不断增强

企业的盈利能力。未来五年内可望实现上述各项业务的全面、大幅提升。

公司将紧密结合萍乡市城市基础设施建设的发展趋势，不断完善公司总体发展战略，通过资本运作和产业整合做好授权范围内国有资产的保值与增值；借助资本市场，更新融资思路，创新融资方式，进行更为合理有效的项目融资和公司融资；依托城市基础设施建设，逐步构建城市资源特许经营的核心产业，为萍乡市的可持续建设及运营提供强有力的支持，形成城市建设与公司发展的良性互动。

十、 所处行业分析

（一）发行人所处的经营环境

1、萍乡市基本情况

萍乡，江西省地级市，位于江西省西部，东与宜春市、吉安市接壤，南与吉安市和湖南省株洲市毗邻，西与湖南省株洲市相连，北与湖南省长沙市交界；境域国土面积 3,831 平方千米，辖安源、湘东 2 区和上栗、芦溪、莲花 3 县。市人民政府驻安源区白源街道玉湖东路。根据第七次人口普查数据，萍乡市常住人口为 180.48 万人。2022 年，萍乡市实现地区生产总值 1,160.33 亿元。

萍乡是江西的“西大门”，在赣西经济发展格局中处于中心位置，素有“湘赣通衢”、“吴楚咽喉”之称。萍乡处于长株潭经济圈的辐射核心区域，同时接受泛珠三角经济区和闽东南经济区的辐射。境内沪昆铁路横穿市内腹地与京广、京九两大动脉相连。319 和 320 国道呈十字型在市区交汇通过，沪昆高速、萍洪高速贯穿全境。市中心城区距湖南长沙黄花机场仅 120 千米，具有优越的区位地理条件。

萍乡市拥有丰富的煤资源和铁矿资源，其中煤的远景储量达 8.52 亿吨，铁矿储量达 6,760 万吨。依托资源优势，萍乡市已形成了煤炭、机械、冶金、化工、建材、陶瓷等较为完备的工业体系，钢材、电瓷、工业瓷、烟花鞭炮等产品畅销国内外市场。萍乡市已成为江西省重要的工业城市之一，现有国家级产业基地湘东工业陶瓷产业基地、芦溪工业园、芦溪电磁产业基地、莲花工业园、上栗花炮产业基地等众多工业园区。

2、萍乡市经济发展情况

2020-2022 年，萍乡市地区生产总值分别实现 963.60 亿元、1,108.30 亿元和 1,160.33 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 3.60%、8.30%和 2.00%。2022 年，萍乡市第一产业增加值 80.93 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 513.20 亿元，下降 0.7%；第三产业增加值 564.20 亿元，增长 4.1%。三次产业结构为 7.0：44.4：48.6。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 7.6%、31.1%和 61.3%。人均地区生产总值 64,201.00 元，比上年增长 1.9%，按年平均汇率计算，折合为 9,545 美元。

近三年，萍乡市地方公共预算财政收入稳步上升。2020-2022 年，萍乡市分别实现财政收入 176.20 亿元、199.71 亿元和 215.82 亿元，分别较上年增长 2.10%、13.34%和 8.10%。

2020-2022 年萍乡市地方公共财政收支情况统计

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
主要财政收入	215.82	199.71	176.20
（一）一般公共预算收入	107.11	108.63	106.11
其中：税收收入	64.50	70.45	-
非税收入	-	-	-
（二）政府性基金收入	255.65	106.60	79.72

（三）国有资本经营收入	7.98	3.19	3.76
主要财政支出		289.97	281.33
（一）一般公共预算支出	306.79	289.97	281.33
（二）政府性基金支出	238.05	-	-
（三）国有资本经营支出	7.94	-	-
财政自给率（%）	34.91	37.46	37.69

数据来源：萍乡市财政局

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

3、萍乡市发展前景

自 2020 年，萍乡成功创建全国文明城市。萍乡正积极响应“十四五”号召，推进“五区”建设、打造“最美转型城市”。

未来，萍乡将突出工业强市，着力构筑产业转型升级新优势。以建设国家产业转型升级示范区为引领，大力实施工业强基倍增行动，大幅度提升产业集聚度和科技贡献率，重塑现代新兴工业重镇辉煌。

强化科技创新支撑。深入落实科技创新“133”战略，建立健全“科技论英雄”综合考核评价机制，做强创新“主引擎”。扎实推进重大创新平台建设攻坚行动，着力打造 1 个省级技术创新中心、2 个省级工程研究中心，力争国家级创新平台实现新突破。支持萍乡学院打造本土核心科研创新平台，支持上栗县工业园创建省级高新技术产业园，重点推进电子信息科创平台、萍乡（长沙）飞地科创中心、萍乡陶瓷材料科创城等 3 个重大项目建设。深入推进研发投入攻坚行动，力争 R&D 经费占 GDP 比重达到 2%，万人发明专利拥有量达到 5 件。深入落实“昭萍英才”计划，围绕主导产业建立专家人才库，大力引进培育发展紧缺人才、高端科研人才和技术创新团队。

加快产业集聚发展。突出打造千亿产业，大力做优产业“主力军”，加大对电子信息、节能环保、装备制造主导产业政策支持力度，力争高新技术企业达到 240 家，省级瞪羚企业达到 16 家，高新技术产业增加值占规模以上工业增加值比重达到 42%以上，引导主导产业集聚壮大。深入实施产业链链长制，加强产业分析研究，不断推动产业补链、延链、强链。深入推进数字经济做优做强“一号发展工程”，实施产业赛道赶超等十大行动，推进数字产业化、产业数字化。依托工业陶瓷和环保装备制造产业基础，组建环保集团，推动环保产业发展。全面推进企业技术改造，大力引导钢铁、陶瓷、花炮等产业企业开展智能化、绿色化、信息化改造，完成亿元以上重大技改项目 100 个以上，推动传统产业转型升级。

提升园区亩均效益。做实园区“主阵地”，打好开发区创新发展三年倍增行动收官战，力争各开发区实现营业总收入增长 15%，利润总额增长 12%，在全省争先创优综合考评中实现位置前移。瞄准千亿园区目标，深化萍乡经开区体制机制改革，加快彭高产业园建设，突出抓项目、育龙头、壮产业，做优做实实体经济，推动萍乡经开区转型发展、创新发展。科学谋划园区布局，启动省级化工园区规划建设，支持莲花县工业园区扩区调区、打造转型升级示范园。完善水、电、路、气、讯等基础设施，加快工业“标准地”建设，全面提升园区功能。建立健全“亩均效益”综合考核评价机制，量化企业亩均产出和亩均税收，确定优先发展、鼓励提升、监管调控、落后整治的不同类型档次企业，树立正向激励和倒逼机制，提升资源要素利用效率，全年盘活闲置低效工业用地力争达到 2000 亩，年度单位 GDP 建设用地使用面积下降 6%，规模以上工业亩均增加

值、亩均税收增速均高于工业平均增速，工业园区亩均产出达到 500 万元/亩以上。

（二）发行人所在行业现状及前景

1、土地一级开发及整理业务

土地一级开发及整理是通过政府或其授权委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发可使“生地”转化为“熟地”，达到出让和进一步开发的条件。同时，城市土地开发整理和运营可有效提高城市土地的供给效率。随着我国城市化进程的加快，城市土地一级开发及整理有利于最大限度地挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

土地开发整理行业是具有高度垄断性特点的行业，国家政策对该行业的发展仍旧起着主导作用。根据《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“十四五”规划）， “十四五”期间，我国的城市规模仍将保持高速扩张，城市化水平将不断提高。城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上升趋势。另一方面，土地开发整理的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。总体来看，土地开发整理是需求稳定、风险较低、收益可观的经营业务，随着国内经济的持续发展和我国城镇化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使

得城市土地开发与运营行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。

萍乡市位于江西省西部，与湖南省相邻，紧靠长株潭，是江西对外开放的西大门。全市总面积 3,802 平方千米，其中市中心城区面积 58 平方千米，辖一个国家级经济技术开发区，安源、湘东两个市辖区和莲花、芦溪、上栗三个县。根据《萍乡市城乡总体规划暨“多规合一”（2015-2030）》，萍乡市城镇化率水平不断提高、质量稳步提升，到 2030 年力争接近或达到 78%，加快农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，力争城镇人口达到 179 万左右。根据《国务院办公厅关于江西萍乡经济开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函[2010]184 号）文件，萍乡经济技术开发区规划面积为 16.55 平方公里，而实际目前开发区辖区总面积已达 57.6 平方公里，未来开发区将逐渐成为萍乡市新型工业发展的带动区、城市建设拓展区和区域经济增长区。同时，萍乡市市政府已于 2015 年下半年搬迁至开发区，开发区逐渐成为主城区重要组成部分。伴随着城镇化的发展，萍乡市按照“南延北扩、东整西合”的城市框架，不断提升中心城区建设规划水平，人口的吸附能力将进一步增强，未来建设用地规模也将持续增长，对发行人所在地土地一级开发形成利好。

2、基础设施建设行业

基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着重要意义。

二十世纪八十年代以来，我国国民经济持续快速健康发展，城市化进程一直保持稳步快速发展的态势。但是从整体上来看，我国

基础设施建设水平仍然较低，在一定程度上影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了地方经济的发展，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。根据国务院发展研究中心预计，2050年将达到60%-70%，城市化率每年将提高1.2个百分点左右，因此可以预见，未来几年中国的城市化进程仍然会持续发展，对市政基础设施建设将会提出更高的要求。

基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期长，投资回报慢，因此在城市基础设施建设领域，核心问题是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资机制问题。随着城市化进程的加快，城市基础设施建设投融资体制改革也将不断深入。未来几年，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

总体来看，随着国家经济的持续稳定快速发展以及各级财政收入的不增长，市政基础设施建设行业将面临良好的发展机遇。

3、保障性住房建设行业

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，“十四五”期间，我国将有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加，保障性住房建设行业将会迎来较大的发展空间。

（三）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人行业地位

发行人作为萍乡市的国有骨干企业，在土地开发及出让以及工程建设板块具有明显的优势，其资产规模、项目建设管理能力、投融资能力在萍乡市土地开发及工程建设企业中名列前茅。此外，发行人得到了政府的大力支持，在工程建设方面具有较高的行业垄断性，且市场份额稳定。公司主营业务为土地一级开发及出让、工程建设、房地产开发及销售等。自成立以来，公司通过各种渠道筹资超过数百亿元，投资市政项目数十个。预计在未来一段时间内，发行人在萍乡市经开区的土地开发及工程建设行业仍将处于龙头地位，行业竞争力强，发展潜力大。

萍乡创投的战略定位是“打造具有产业链优势的创新型产融赋能商”。实现产业和金融资本的有机结合，进行产业运营、产业投资、产业资本运作内在融合，充分发挥组合优化性、效率优先性等作用，通过资本运作助力产业链延伸、并购上下游企业以及上市公司，为产业的发展进行创新赋能、专业赋能、资源赋能、投资赋能、资本赋能。

围绕集团产业发展基础和现状，结合既定战略思路，萍乡创投的发展历程及未来五年推进计划展现在四个阶段：

第一阶段（2002—2019 年）：集团下属子公司是以土地一级开发整理、投融资、项目工程代建、棚户区改造及市政公共基础设施建设管理等为主要经营内容的传统平台公司。

第二阶段（2019—2020 年）：通过整合深化改革，实施集团化战略，基本完成向城市综合运营商的升级转型，完善了城市投资、城市开发、城市创新、城市服务等功能建设。

第三阶段（2021—2024 年）：是“十四五”的主要实践发展阶段。在这一阶段将是改革的深水区，集团将完成产业投资运营商体系的逐步搭建。聚焦工程经济与智慧城市、电子信息与数字经济、医养文旅与消费升级三大产业集群（以下简称三大产业集群），并在每个产业集群上下游通过投资新建、并购至少布局 5 家企业，形成产业联动的基础布局，在每个产业集群打造一个上市公司的培育主体，进入上市辅导阶段。

第四阶段（2025 年）：在“十四五”末期，集团将向具有产业链优势的创新型产融赋能商的定位方向转型，逐步在三大产业集群占据产业链链主的领导地位，打造集创新赋能、专业赋能、资源赋能、投资赋能、资本赋能一体的赋能平台体系，并在三大产业集群完成一个上市公司的目标，从以龙头带动产业集群发展，在“十五五”期间实现每个产业集群均实现“千亿产业”的发展目标。

总体来看，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，有着较强的竞争优势。公司在萍乡市基础设施建设和国有资产运营中拥有坚实不可动摇的地位，不仅为萍乡市的经济发展和城市建设做出了巨大贡献，同时借助其发展不断壮大自身，形成了相辅相成的良性循环。伴随着萍乡市的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

主要城市基础设施建设企业情况（财务数据截至 2022 年末/2022 年度）

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

单位：亿元

公司名称	主体评级	平台级别	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
萍乡市昌兴投资有限公司	AA	区县级	12.00	355.06	163.86	28.04	3.34
江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司	AA	区县级	34.24	278.16	155.15	52.97	2.20
萍乡市城市建设投资集团有限公司	AA	市本级	30.00	621.30	260.09	46.77	5.62
萍乡市国有资本投资集团有限公司	AA	市本级	18.00	282.77	151.80	15.79	2.69
萍乡市汇丰投资有限公司	AA	市本级	10.39	452.25	229.61	13.62	3.89
芦溪县城市建设投资发展有限公司	AA-	区县级	2.15	131.14	62.69	11.73	1.76
上栗县赣湘城市投资有限公司	AA	区县级	12.00	273.00	143.69	6.86	1.80
江西汇恒置业有限公司	AA	区县级	4.80	134.57	48.31	11.20	1.68
萍乡市汇翔建设发展有限公司	AA	市本级	8.21	228.51	116.94	6.70	2.74
萍乡市安邦投资有限公司	-	区县级	12.80	-	-	-	-
萍乡市生态农业科技示范园投资开发有限公司	-	区县级	0.07	-	-	-	-
江西省星火工业投资集团有限公司	-	区县级	1.00	-	-	-	-
莲花县城市建设投资发展有限公司	-	区县级	1.50	-	-	-	-
上栗县嘉和投资有限公司	-	地市级	2.10	-	-	-	-
萍乡市山口岩水利枢纽工程开发公司	-	市本级	0.12	-	-	-	-

截至 2022 年 12 月末，萍乡市主要城市基础设施建设企业存续期
债券明细如下：

单位：%、亿元

序号	发行主体	证券简称	证券类别	票面利率	当前余额	发行规模	债项评级	主体评级	起息日期	到期日期
1	萍乡市昌兴投资有限公司	21 昌兴 02	私募债	6.50	5.00	5.00	AAA	AA	2021-12-30	2023-12-30
2		21 萍乡昌兴债	企业债	6.50	4.00	4.00	AAA	AA	2021-06-30	2028-06-30
3		20 昌兴 01	私募债	7.50	13.00	13.00	-	AA	2020-05-21	2025-05-21
4		19 昌兴 01	私募债	7.60	7.00	7.00	-	AA	2019-11-13	2024-11-13
5		16 昌兴投资债	企业债	5.26	1.18	5.90	AA	AA	2016-04-11	2023-04-11
6	江西省萍乡市昌盛城市投资	22 萍昌盛债 01	企业债	5.00	3.80	3.80	AAA	AA	2022-08-01	2029-08-01
7		19 萍昌盛债	企业债	6.70	5.44	6.80	AA+	AA	2019-09-26	2026-09-26
8		17 萍昌盛债	企业债	6.00	3.52	8.80	AAA	AA	2017-08-11	2024-08-11

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

	有限公司									
9	萍乡市城市建设投资集团有限公司	21 萍投专项债	企业债	6.50	5.00	5.00	AA	AA	2021-05-06	2028-05-06
10		22 萍投小微债 02	企业债	4.20	5.00	5.00	AA+	AA	2022-11-04	2027-11-04
11		20 萍投专项债	企业债	6.50	9.00	9.00	AA	AA	2020-09-22	2027-09-22
12		22 萍投小微债 01	企业债	5.47	5.50	5.50	AA	AA	2022-07-05	2027-07-05
13		21 萍乡城投 MTN002 (乡村振兴)	中票	5.89	2.00	2.00	-	AA	2021-10-28	2026-10-28
14		21 萍乡城投 MTN001	中票	5.69	8.00	8.00	AA	AA	2021-01-26	2026-01-26
15		萍乡城投 4.5% N20250306	海外债	4.50	2.44	2.44	-	AA	2022-04-06	2025-03-06
16		19 萍乡 01	私募债	6.50	5.70	5.70	-	AA	2019-11-11	2024-11-11
17		22 萍乡 04	私募债	4.62	7.00	7.00	-	AA	2022-07-21	2024-07-21
18		22 萍乡 02	私募债	5.47	8.00	8.00	AA	AA	2022-03-18	2024-03-18
19		20 萍乡 01	私募债	5.50	5.00	5.00	-	AA	2020-04-27	2023-04-27
20		22 萍乡城投 SCP001	超短融	3.50	4.00	4.00	-	AA	2022-06-20	2023-03-17
21	萍乡市国有资本投资集团有限公司	22 萍乡国资 SCP001	超短融	3.70	4.80	4.80	-	AA	2022-08-02	2023-04-29
22		21 萍资 01	私募债	6.00	5.00	5.00	AAA	AA	2021-12-31	2024-12-31
23	萍乡市汇丰投资有限公司	21 萍乡汇丰 MTN002	中票	6.50	6.00	6.00	AA+	AA	2021-08-27	2026-08-27
24		20 汇丰投资债 02	企业债	5.60	7.00	7.00	AAA	AA	2020-09-16	2027-09-16
25		20 汇丰投资债 01	企业债	4.75	5.00	5.00	AAA	AA	2020-09-16	2027-09-16
26		21 萍乡汇丰 MTN001	中票	6.30	10.00	10.00	AA	AA	2021-04-09	2026-04-09
27		20 萍乡汇丰 MTN002	中票	6.50	3.80	4.00	AA	AA	2020-10-29	2025-10-29
28		19 萍乡汇丰 MTN002	中票	7.00	5.00	5.00	AA	AA	2019-11-29	2024-11-29
29		17 汇丰绿债	企业债	5.79	8.00	20.00	AAA	AA	2017-09-21	2024-09-21
30	江西汇恒置业有限公司	19 萍乡汇丰 MTN001	中票	7.12	3.90	5.00	AA	AA	2019-05-10	2024-05-10
31		20 赣恒 04	私募债	7.00	6.50	6.50	AA	AA	2020-09-01	2027-09-01
32		20 赣恒 01	私募债	7.00	3.20	3.20	AA	AA	2020-08-03	2027-08-03
33	萍乡市汇翔建设发展有限公司	22 汇翔 02	私募债	7.00	5.00	5.00	AA+	AA	2022-04-28	2024-04-28
34		22 汇翔 01	私募债	7.00	10.00	10.00	AA+	AA	2022-02-16	2024-02-16
35		汇恒次	ABS	-	0.50	0.50	-	AA	2020-10-30	2023-10-30
36		汇恒优 03	ABS	7.00	2.90	2.90	AA+	AA	2020-10-30	2023-10-30
37	芦溪县城市建设投资发展有限公司	17 芦溪城投债	企业债	6.80	4.00	10.00	AAA	AA-	2017-10-27	2024-10-27
38	上栗县赣湘城市投资有限公司	19 上栗债 01	企业债	7.80	2.40	3.00	AA	AA	2019-01-22	2026-01-22
39		18 上栗债 01	企业债	7.50	7.20	12.00	AA	AA	2018-06-01	2025-06-01

截至本募集说明书签署日，萍乡市主要城市基础设施建设企业中，存在下列已批未发企业债券情形：

单位：亿元

申报主体	批复文号	批文时间	预计失效时间	批复额度	已发额度	剩余额度
------	------	------	--------	------	------	------

江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司	发改企业债券 [2021]273号	2021-12-22	2023-12-22	10.00	3.80	6.20
------------------	----------------------	------------	------------	-------	------	------

总体来看，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，有着较强的竞争优势。公司在萍乡市基础设施建设和国有资产运营中拥有坚实不可动摇的地位，不仅为萍乡市的经济发展和城市建设做出了巨大贡献，同时借助其发展不断壮大自身，形成了相辅相成的良性循环。伴随着萍乡市的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

2、发行人竞争优势

公司各类业务竞争优势主要体现在持续的政府支持、突出的国家战略扶持和强大的技术支持等多个方面。

（1）区域经营垄断性

经过多年的运作，公司业务范围已覆盖萍乡市城市基础设施建设、安置房建设、土地开发整理等公用事业行业，并取得了优良的经营业绩。公司所涉大部分行业处于垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，持续经营能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着萍乡市经济的不断发展、城乡一体化水平的不断提高以及公司业务范围的不断扩大，发行人的业务量和效益将同步增加，这将为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

（2）优越的地理位置

萍乡市位于江西省西部，湘赣两省边界，毗邻长株潭、对接长珠闽，距离湖南省长沙市仅一个小时车程，距省会南昌市两小时车程，是江西省对外开放的西大门，素有“吴楚咽喉、湘赣通衢”之称。近年来，依托武广高铁、沪昆高铁，萍乡进入珠三角的两小时辐射圈范围，通达长三角和长株潭城市群，成为贯通珠三角和长三角的边界通道，具有承接沿海发达地区产业转移的优势。

萍乡经济技术开发区是萍乡市对外开放的前沿和窗口，是萍乡新型工业化和新型城市化的重要承接地，开发区交通便利，319、320国道在区内交汇，沪昆高速、萍洪高速出口设在区内，至长沙黄花机场仅120公里。此外，区内有安源长途汽车站、市内公交汽车北站和集装箱转运中心等枢纽分布，湘赣铁路、杭昌长高铁贯穿全境，年吞吐量达250万吨的萍乡铁路货站已在区内建成并投入使用。优越的地理位置为公司提供了较好的发展空间。

（3）良好的经营环境

萍乡市拥有丰富的煤资源和铁矿资源，其中煤的远景储量达8.52亿吨，铁矿储量达6,760万吨。依托资源优势，萍乡市已形成了煤炭、机械、冶金、化工、建材、陶瓷等较为完备的工业体系，钢材、电瓷、工业瓷、烟花鞭炮等产品畅销国内外市场。萍乡市已成为江西省重要的工业城市之一，现有国家级产业基地湘东工业陶瓷产业基地、芦溪工业园、芦溪电磁产业基地、莲花工业园、上栗花炮产业基地等众多工业园区。

发行人所在的萍乡经济技术开发区创建于1993年，2010年12月经国务院批准为国家级经济技术开发区，辖区总面积57.6平方公里，现已成为萍乡市新型工业发展的带动区、城市建设拓展区和区域经济增长极，是一个具备较强竞争力的国家级经济技术开发区。

（4）政府支持优势

发行人承担着萍乡经开区众多基础设施建设和土地一级开发项目，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等诸多方面得到经开区管委会的大力支持。随着经开区发展战略的逐步实施，萍乡经开区管委会必将加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人在经开区乃至萍乡市基础设施建设中的核心地位。

政府赋予的垄断性地位和专业化的职能决定了其在城市建设发展中的主体角色，未来，萍乡市将推进生态文明建设，提升人居环境质量，坚持城乡一体建设，着力促进城乡统筹发展。有序实施城市总体规划，加快编制综合交通规划，开展土地利用总体规划评估，构建多规融合、功能完善的城乡规划体系。在萍乡市政府的大力支持下，公司资产实力将持续增强。

（5）良好的可持续发展优势

发行人财务稳定，经营的核心资产具有长期稳定的投资收益；优质的实体资产以及良好的资信条件，使发行人与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2022 年末，发行人及下属子公司共获得银行授信额度为 348.64 亿元，已使用授信额度为 275.23 亿元，剩余未使用额度为 73.41 亿元。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（6）雄厚的综合实力及较强的融资能力

截至 2022 年末，公司资产规模已达 695.25 亿元，净资产达 373.24 亿元，具有较强的综合实力。同时，公司与全国多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，具备很强的融资能力。

未来发行人将进一步拓展自有土地开发及出让业务规模，增加土地开发收益，以保持自身可持续发展。同时，发行人将积极与萍乡经开区及萍乡市政府沟通，参与整合萍乡经开区和萍乡市国有资产，争取获得更多优质的资产来充实自身经济实力，努力把创投集团打造成资产优、规模大、效益好、实力强的综合性企业。同时，发行人将根据萍乡市政府关于城市基础设施建设的发展战略，实施

重大城市基础设施项目的投资与建设，为改善萍乡经开区和萍乡市市政基础设施、加快城市经济发展、提升城市品质做出贡献。

第六节 企业主要财务情况

发行人聘请利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年12月31日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及2020年度、2021年度和2022年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，分别出具了利安达审字（2023）第2090号和利安达审字（2023）第2301号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书引用的2020年、2021年和2022年的财务数据引自利安达审字（2023）第2090号和利安达审字（2023）第2301号标准无保留意见的审计报告。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

一、发行人主要财务数据

发行人主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

近三年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
资产总计	6,952,531.41	5,866,123.09	5,490,787.11
其中：流动资产合计	6,378,036.01	5,628,326.63	5,168,028.68
非流动资产合计	574,495.39	237,796.46	322,758.43
负债合计	3,220,155.22	2,838,754.95	2,740,606.66
其中：流动负债合计	1,276,954.30	1,036,799.53	919,905.91

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

非流动负债合计	1,943,200.92	1,801,955.42	1,820,700.75
所有者权益合计	3,732,376.18	3,027,368.14	2,750,180.45
其中：归属于母公司所有者权益	3,605,342.98	2,948,354.97	2,676,198.08

数据来源：审计报告

（二）合并利润表主要数据

近三年末合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	361,500.83	286,203.14	201,400.37
营业利润	81,117.07	89,665.28	87,984.84
净利润	66,771.87	68,441.14	68,083.96
归属于母公司所有者的净利润	59,186.99	63,410.34	64,990.39

数据来源：审计报告

（三）合并现金流量表主要数据

近三年末合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,105.39	-59,762.38	-639,647.59
投资活动产生的现金流量净额	-458,341.93	-666.27	5,322.66
筹资活动产生的现金流量净额	433,911.83	-6,428.55	593,505.07
现金及现金等价物净增加额	-17,324.71	-66,857.21	-40,819.87

数据来源：审计报告

（四）发行人近三年末主要财务指标

近三年末主要财务指标

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率（倍）	4.99	5.43	5.62
速动比率（倍）	2.19	2.51	2.53
资产负债率（%）	46.32	48.39	49.91
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.04
应收账款周转率（次/年）	0.67	0.61	0.49
存货周转率（次/年）	0.09	0.07	0.05

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

净资产收益率（%）	1.98	2.37	2.55
总资产收益率（%）	1.04	1.21	1.33

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 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=负债总额/资产总额×100%；
- 4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]；
- 5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]；
- 6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]；
- 7、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%；
- 8、总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%。

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	139,332.32	2.00	172,377.09	2.94	201,280.49	3.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	519.64	0.01
交易性金融资产	960.27	0.01	1,130.45	0.02	-	-
应收票据	23,625.00	0.34	-	-	-	-
应收账款	581,766.08	8.34	503,038.71	8.58	432,278.33	7.87
预付款项	26,037.15	0.37	15,397.48	0.26	37,540.68	0.68
其他应收款	1,998,777.91	28.75	1,885,120.74	32.14	1,618,242.07	29.47
存货	3,580,090.07	51.49	3,027,425.24	51.61	2,838,546.38	51.70
其他流动资产	27,447.20	0.39	23,836.91	0.41	39,621.09	0.72
流动资产合计	6,378,036.01	91.74	5,628,326.63	95.95	5,168,028.68	94.12
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-	-	-	181,884.65	3.31
债权投资	39,330.88	0.57	38,862.01	0.66	-	-

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

长期股权投资	1,370.93	0.02	1,345.53	0.02	1,180.44	0.02
其他权益工具投资	111,884.65	1.61	109,884.65	1.87	-	-
投资性房地产	47,746.78	0.69	48,446.51	0.83	44,793.51	0.82
固定资产	734.58	0.01	777.44	0.01	841.42	0.02
在建工程	203,745.40	2.93	31,656.77	0.54	56,435.73	1.03
无形资产	162,483.93	2.34				
长期待摊费用	586.45	0.01	735.50	0.01	37.52	0.00
递延所得税资产	6,611.79	0.10	6,088.07	0.10	525.86	0.01
其他非流动资产	-	-	-	-	37,059.30	0.67
非流动资产合计	574,495.39	8.26	237,796.46	4.05	322,758.43	5.88
资产总计	6,952,531.41	100.00	5,866,123.09	100.00	5,490,787.11	100.00
流动负债：						
短期借款	122,310.00	3.80	51,600.00	1.82	6,120.38	0.22
应付票据	105,458.00	3.27	100,000.00	3.52	38,000.00	1.39
应付账款	16,701.34	0.52	5,055.09	0.18	57,480.29	2.10
合同负债	196,909.16	6.11	225,969.45	7.96	-	-
预收款项	-	-	2.87	0.00	239,650.89	8.74
应付职工薪酬	7.72	0.00	10.05	0.00	3.23	0.00
应交税费	50,948.92	1.58	59,380.54	2.09	108,590.09	3.96
其他流动负债	19,985.28	0.62	22,600.85	0.80	2,275.46	0.08
其他应付款	136,228.56	4.23	50,882.82	1.79	165,821.57	6.05
一年内到期的非流动负债	628,405.34	19.51	521,297.86	18.36	301,964.00	11.02
流动负债合计	1,276,954.30	39.66	1,036,799.53	36.52	919,905.91	33.57
非流动负债：						
长期借款	1,265,798.50	39.31	1,012,114.00	35.65	970,362.00	35.41
应付债券	412,138.72	12.80	490,194.91	17.27	616,230.80	22.49
长期应付款	265,263.70	8.24	299,646.52	10.56	234,107.94	8.54
递延收益	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,943,200.92	60.34	1,801,955.42	63.48	1,820,700.75	66.43
负债合计	3,220,155.22	100.00	2,838,754.95	100.00	2,740,606.66	100.00

1、资产结构分析

近三年，发行人资产总额分别为 5,490,787.11 万元、5,866,123.09 万元和 6,952,531.41 万元，近三年年均复合增长率为 12.53%。随着公司的迅速发展，近年来发行人资产规模持续增长，2021 年末较 2020 年末增加 375,335.98 万元，增幅为 6.84%，主要系其他应收款和存货增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 1,086,408.31 万元，增幅为 18.52%，主要系存货、在建工程 and 无形资产增加所致。

（1）流动资产构成

近三年，发行人流动资产合计分别为 5,168,028.68 万元、5,628,326.63 万元和 6,378,036.01 万元，占总资产的比重分别为 94.12%、95.95%和 91.74%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，基本情况如下：

发行人流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
货币资金	139,332.32	2.00	172,377.09	2.94	201,280.49	3.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	519.64	0.01
交易性金融资产	960.27	0.01	1,130.45	0.02	-	-
应收票据	23,625.00	0.34	-	-	-	-
应收账款	581,766.08	8.34	503,038.71	8.58	432,278.33	7.87
预付款项	26,037.15	0.37	15,397.48	0.26	37,540.68	0.68
其他应收款	1,998,777.91	28.75	1,885,120.74	32.14	1,618,242.07	29.47
存货	3,580,090.07	51.49	3,027,425.24	51.61	2,838,546.38	51.70
其他流动资产	27,447.20	0.39	23,836.91	0.41	39,621.09	0.72
流动资产合计	6,378,036.01	91.74	5,628,326.63	56.46	5,168,028.68	59.61

数据来源：审计报告

① 货币资金

近三年，发行人货币资金分别为 201,280.49 万元、172,377.09 万元和 139,332.32 万元，占总资产的比例分别为 3.67%、2.94%和 2.00%。2021 年末较 2020 年末，货币资金减少 28,903.40 万元，降幅为 14.36%，主要系银行存款用于偿还借款所致。2022 年末较 2021 年末，货币资金减少 33,044.77 万元，降幅为 19.17%，主要系库存现金、银行存款和其他货币资金均有所下降。

截至 2022 年末，发行人货币资金明细如下：

截至 2022 年末货币资金明细表

单位：万元、%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.01	0.00	2.08	0.00	22.78	0.01
银行存款	68,359.71	49.06	85,682.35	49.71	152,468.85	75.75
其他货币资金	70,972.60	50.94	86,692.66	50.29	48,788.85	24.24
合计	139,332.32	100.00	172,377.09	100.00	201,280.49	100.00

数据来源：审计报告

截至 2022 年末，发行人货币资金中使用受限的金额为 70,972.60 万元，主要为保证金存款和定期存款，具体明细如下：

截至 2022 年末，发行人受限货币资金明细表

单位：万元

项目	账面价值
定期存款	38,441.41
保证金存款	32,531.19
合计	70,972.60

数据来源：审计报告

② 应收账款

近三年，发行人应收账款分别为 432,278.33 万元、503,038.71 万元和 581,766.08 万元，占总资产的比例分别为 7.87%、8.58%和 8.37%，主要为对萍乡市财政局、萍乡市鹅湖实业有限公司的应收款。

2020年7月6日，萍乡市人民政府作出抄告（萍府办抄字【2020】6号），将发行人51.00%的股权由萍乡经济技术开发区管理委员会划归萍乡市国有资产监督管理委员会持有。发行人控股股东及实际控制人由萍乡经济技术开发区管理委员会变更为萍乡市国有资产监督管理委员会。股权划转过程中，发行人、萍乡市财政局、萍乡经开区财政局签订了三方协议，约定由市财政局承接了萍乡经济技术开发区财政局对发行人的往来债务，故2020年末发行人应收账款对手方由萍乡经开区财政局变为市财政局。

2022年末，发行人应收账款较2021年末增加78,727.37万元，主要系发行人房屋销售业务、工程施工和基础设施建设板块业务发展迅速，萍乡市财政局的购房款增加所致。

截至2022年末，按欠款方归集的期末余额重大的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例	计提坏账准备	形成原因	报告期内累计回款金额
萍乡市财政局	570,972.60	1年以内、1年以上	98.14	-	销售款	188,800.10
中国二十二冶集团有限公司	2,936.13	1年以内	0.50		销售款	0.00
萍乡市鹅湖实业有限公司	1,800.00	4-5年	0.31	-	销售款	0.00
合计	575,708.73	-	98.95	-	-	188,800.10

数据来源：审计报告、资产清单

截至2022年末，发行人应收账款账面价值为581,766.08万元，主要为土地一级开发及安置房结算款，其中政府性应收账款共计575,614.12万元，占比98.94%，全部为接受政府单位委托实施土地一级开发及安置房所产生的经营性应收账款，不涉及往来占款或资金拆借。

2020-2022年，发行人应收账款回款金额分别为138,440.15万元、171,697.47万元和189,235.07万元，回款情况良好。发行人应收账款主要源自土地一级开发、房屋销售、建材销售、物业管理及其他等主营业务收入。其中，土地一级开发业务、物业管理及其他业务、已全部回款，房屋销售业务和代建业务回款安排具体如下：

1) 房屋销售业务

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
计划回款金额	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	240,000.00

2) 代建业务

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
计划回款金额	100,000.00	100,000.00	120,000.00	120,000.00	440,000.00

③ 预付款项

近三年，发行人预付款项分别为37,540.68万元、15,397.48万元和26,037.15万元，占总资产的比例分别为0.68%、0.26%和0.37%。发行人预付款项主要为预付工程款和土地购买款。2021年末，预付款项大幅减少，主要系部分工程已结算所致。2022年末，发行人预付款项较2021年增加了10,639.68万元，增幅为69.10%，主要系工程项目增加，1年以内的预付款项大幅增加所致。

截至2022年末，预付款项主要情况如下所示：

截至2022年末，公司预付款项账龄明细

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内	14,480.31	55.61
1-2年	764.21	2.94
2-3年	-	-
3年以上	10,792.63	41.45

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

合计	26,037.15	100.00
----	-----------	--------

截至 2022 年末账龄超过 1 年且金额重要的预付款项

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	计提坏账准备	占预付款项总额的比例	未结算原因
萍乡市金兴农林开发有限公司	非关联方	10,866.99	3 年以上	-	41.74	尚未交房
合计	-	10,866.99	-	-	41.74	-

数据来源：公司提供

发行人预付账款均有经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

④ 其他应收款

近三年，发行人其他应收款分别为 1,618,242.07 万元、1,885,120.74 万元和 1,998,777.91 万元，占总资产的比例分别为 29.47%、32.14%和 28.75%，占总资产的比例较大，主要系对萍乡市财政局和萍乡市新区建筑安装总公司的往来款。报告期内发行人其他应收款主要为往来款。

截至 2022 年末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款合计 1,633,930.49 万元，占其他应收款期末余额的比例为 80.75%。

截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	账面余额	占其他应收款总额的比例	是否经营性	账龄	是否关联方	计提坏账准备	形成原因/款项性质	报告期内累计回款金额
1	萍乡市财政局	838,291.90	41.43	是	1 年以内、1 年以上	非关联方	-	往来款	0.00
2	萍乡市新区建筑安装总公司	568,543.56	28.10	是	1 年以内、1 年以上	非关联方	170.56	往来款	1,243,481.96
3	萍乡森鑫企业管理有限公司	90,846.17	4.49	否	1 年以内、1 年以上	非关联方	27.25	往来款	6,854.74
4	萍乡晟达建设有限公司	86,900.04	4.29	否	1 年以内、1 年以上	非关联方	26.07	往来款	14,423.01
5	江西省汇颐康贸易有限公司	49,348.81	2.44		1 年以内、1 年以上	非关联方	14.80	往来款	12,604.26
-	合计	1,633,930.49	80.75	-	-	-	-	-	1,277,363.97

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

数据来源：公司提供

截至 2022 年末，发行人其他应收款账龄以 1 年以内为主，2020-2022 年，发行人其他应收款回款金额分别为 60.39 亿元、77.44 亿元和 196.18 亿元，近三年内回款情况良好。

发行人区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据是将和主营业务相关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。发行人的非经营性其他应收款均为发行人对相关企业的拆借款项和政府部门的往来款项，与主营业务无关，因此分类为非经营性。

截至 2022 年末发行人其他应收款经营性与非经营性分类情况

单位：万元、%

分类	账面金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	形成原因
非经营性其他应收款	527,040.97	26.37	7.58	因业务开展过程中对其他单位及企业的借款、暂付款形成的其他应收款。
经营性其他应收款	1,471,736.94	73.63	21.17	1、发行人为保证区域内安置房建设项目的顺利开工，为组织拆迁安置的单位支付的前期拆迁款、征地补偿款等； 2、发行人为保证区域内重点工程项目的顺利开工，为相关建设方垫付的工程款； 3、业务保证金及其他经营性应收款项。
合计	1,998,777.91	100.00	28.75	-

截至 2022 年末发行人其他应收款按政府性分类情况

单位：万元、%

分类	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
非政府性其他应收款	1,151,905.33	57.63	16.57
政府其他应收款	846,872.58	42.37	12.18
合计	1,998,777.91	100.00	28.75

截至 2022 年末发行人政府性其他应收款前三名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占政府性其他应收款比例	是否关联方	款项形成原因
----	------	----	-------------	-------	--------

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

1	萍乡市财政局	838,291.90	98.99	否	往来款
2	萍乡经济技术开发区财政局	30,980.67	3.66	否	往来款
3	社会工作管理三局	581.83	0.07	否	往来款

数据来源：审计报告

从其他应收款的来源来看，截至 2022 年末，发行人及下属公司的其他应收款中政府性其他应收款共计 846,872.58 万元，主要系发行人为支持萍乡市以及萍乡市经开区的建设发展，对萍乡市财政局、萍乡市经开区财政局等当地政府部门而形成的经营性往来款。

从其他应收款形成原因来看，截至 2022 年末，发行人经营性其他应收款为 1,471,736.94 万元，占其他应收款余额的比重为 73.63%，非经营性其他应收款为 527,040.97 万元，占其他应收款余额的 26.37%，具体分析如下：

1) 经营性其他应收款

截至 2022 年末，发行人主要经营性其他应收款划分依据、业务背景及结算方式情况如下：

单位：万元

序号	对手方名称	回款安排	账面余额
1	萍乡市财政局	2023年计划支付100,000.00万元；2024年计划支付100,000.00万元；2025年计划支付120,000.00万元；2026年计划支付120,000.00万元	838,291.90
2	萍乡市新区建筑安装总公司	2023年计划支付60,000.00万元；2024年计划支持60,000.00万元；2025年计划支付60,000.00万元；2026年计划支付60,000.00万元	568,543.56
3	开发区财政局	-	30,980.67
-	合计	-	1,975,379.02

2) 非经营性其他应收款

截至 2022 年末，发行人非经营性其他应收款主要构成情况如下：

截至2022年末发行人前五大非经营性其他应收款构成情况

单位：万元、%

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

企业名称	余额	款项性质	关联关系	占非经营性其他应收款比例	回款安排
萍乡森鑫企业管理有限公司	90,846.17	往来款	非关联方	17.24	根据相关安排逐步还款
萍乡市捷联建材贸易有限公司	89,625.57	往来款	非关联方	17.01	根据相关安排逐步还款
萍乡晟达建设有限公司	86,900.04	往来款	非关联方	16.49	根据相关安排逐步还款
萍乡凡林贸易有限公司	54,609.06	往来款	非关联方	10.36	根据相关安排逐步还款
江西省汇颐康贸易有限公司	49,348.81	往来款	非关联方	9.36	根据相关安排逐步还款
合计	371,329.65	-	-	70.46	-

发行人与萍乡森鑫企业管理有限公司、萍乡市捷联建材贸易有限公司、萍乡晟达建设有限公司、萍乡凡林贸易有限公司和江西省汇颐康贸易有限公司的往来款项均为非关联方往来款，且已签订债权投资协议或借款协议，均为拆借资金。报告期内，发行人前五大非经营性往来款对象均为政府部门或国有独资公司，信用资质情况良好。此外，经核查人行征信报告、国家企业信用信息公示系统、信用中国、企查查等公开平台，发行人其他应收款前五大对手方均经营正常，无违法失信行为记录。因此，其他应收款收回风险较小，未计提坏账准备，对发行人偿债影响较小。

发行人作为萍乡市重要基础设施建设主体，与萍乡市政府、萍乡市经济技术开发区管理委员会及萍乡市其他承担城市建设和运营职能的公司业务交流较多，在业务合作中建立了密切的关系、积累了良好的信誉。萍乡市相关政府职能部门及萍乡市其他中大型国有企业在日常资金使用及生产经营过程中，为弥补临时性资金不足，与发行人进行临时资金拆借。具有一定的必要性和合理性。

发行人其他应收款规模较大，主要系发行人为支持本地区政府部门及国有企业的基础设施建设业务提供的资金拆借往来款增长所致。经核查，发行人的往来款项或资金拆借事项均严格按照公司财务管理制度、内部控制制度以及关联交易制度的要求履行了决策程

序，并已签署相关的借款合同。发行人一般在自身资金需求平衡的情况下，经过内部决策程序，根据资金拆借时间长短，通常参照同期银行贷款利率和市场实际利率水平，协商确定利率。近三年内的往来款项或资金拆借事项，未违反我国现行法律法规的禁止性规定。

公司非经营性往来占款和资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司财务审计部提出用款需求，由计划财务部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。公司非经营性往来占款和资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司内部相关规定进行内部决策和审批。同时，发行人将针对当前的应收款项（包括应收账款及其他应收款）由计划财务部牵头成立专项工作小组，积极开展相关应收款项的催收工作。

⑤ 存货

近三年，发行人存货账面价值分别为 2,838,546.38 万元、3,027,425.24 万元和 3,580,090.07 万元，占总资产的比例分别为 51.70%、51.61%和 51.49%，金额及占比均较大。公司存货中开发项目、开发成本占主要部分，主要为公司代建的基础设施开发成本。

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

发行人库存商品、在产品、开发成本均按需求方的要求进行安排，原材料不存在由于积压等因素而产生跌价的情况，存货总体质量良好，故未计提存货跌价准备。

截至 2022 年末，发行人存货构成情况如下：

截至 2022 年末，发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
开发产品	213,023.67	5.95
开发项目	1,559,803.59	43.57
开发成本	1,806,791.67	50.47
库存商品	471.14	0.01
合计	3,580,090.07	100.00

截至 2022 年末开发成本-项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目性质 (代建/自建)	项目属性	是否为 政府项目	账面价值	建设期限	协议签署 时间
1	汇丰大厦	自建	经营性	否	9,420.10	2019.6-2023.6	-
2	大星项目	自建	经营性	否	11,376.25	2020.4-2023.6	-
-	合计	-	-	-	20,796.35	-	-

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

截至 2022 年末开发成本-土地使用权明细表

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积 (平方米)	单价 (万元/m²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押	土地出让金 缴纳金额 (万元)
1	招拍挂	萍国用（2013）第 114867 号	开发区吴楚北大道以南、尚贤中路以北	出让	商服、住宅	48,320.30	0.59	28,329.68	成本法	是	27,229.00
2	招拍挂	萍国用（2013）第 114865 号	开发区吴楚北大道以南、尚贤中路以北	出让	商服、住宅	30,156.40	0.58	17,493.05	成本法	是	16,810.00
3	招拍挂	萍国用（2013）第 114864 号	开发区吴楚北大道以南、朝阳中路以西	出让	商服、住宅	48,000.00	0.59	28,141.42	成本法	是	27,048.00
4	招拍挂	萍国用（2014）第 120867 号	开发区郑和路北侧与齐民路南侧	出让	商服、住宅	88,577.90	0.48	42,407.23	成本法	是	40,770.00
5	招拍挂	萍国用（2015）第 125710 号	开发区萍安北大道以东、洪山路以西	出让	商服、住宅	75,413.30	0.48	36,272.34	成本法	是	34,864.00
6	招拍挂	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001433 号	开发区洪山大道西侧、宝鼎中路北侧	出让	商服、住宅	35,468.90	0.37	13,295.12	成本法	是	12,776.00
7	招拍挂	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001435 号	开发区洪山大道西侧、敬贤路北侧	出让	商服、住宅	31,592.80	0.37	11,843.26	成本法	是	11,380.00
8	招拍挂	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001434 号	开发区洪山大道西侧、敬贤路北侧 C-9-2-2	出让	商服、住宅	26,289.50	0.37	9,851.25	成本法	是	9,465.00
9	招拍挂	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001436 号	开发区洪山大道西侧、广兴西路南侧	出让	商服、住宅	29,621.30	0.37	11,098.26	成本法	是	10,664.00
10	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0004892 号	玉湖路以北，见龙路以东	出让	商服、住宅	41,147.50	0.64	26,357.63	成本法	是	25,330.00
11	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0007425 号	宝鼎中路以南，洪山大道以西	出让	商服、住宅	103,285.80	0.66	67,670.65	成本法	是	65,051.00

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

12	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0007431 号	高站路以南、田心路以西	出让	商服、住宅	23,834.40	0.50	11,955.93	成本法	是	11,484.00
13	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0007428 号	清泉路以南、高站西路以东	出让	商服、住宅	6,376.80	0.51	3,234.23	成本法	-	3,101.00
14	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0004891 号	高站路以南、田心路以东	出让	商服、住宅	46,994.00	0.46	21,423.20	成本法	是	20,585.00
15	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0004893 号	宝鼎西路以南、高站西路以西	出让	商服、住宅	48,319.60	0.40	19,438.94	成本法	是	18,678.00
16	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0007427 号	宝鼎西路以南、萍福南路以西	出让	商服、住宅	51,482.00	0.40	20,603.98	成本法	是	19,798.00
17	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0007430 号	兴贤西路以北、萍莲高速以西	出让	商服、住宅	69,051.70	0.41	28,019.68	成本法	是	26,928.00
18	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001378 号	观泉北路以西、萍水河以东、万新创新创业工业园以北	出让	工业	27,487.50	0.03	710.40	成本法	是	679.00
19	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001377 号	观泉北路以西、萍水河以东、万新创新创业工业园以北	出让	工业	38,809.50	0.03	1,002.17	成本法	是	959.00
20	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001375 号	观泉北路以西、萍水河以东、万新创新创业工业园以北	出让	工业	44,301.40	0.03	1,143.82	成本法	是	1,095.00
21	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001374 号	观泉北路以西、萍水河以东、万新创新创业工业园以北	出让	工业	30,011.70	0.03	776.05	成本法	是	742.00
22	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001376 号	观泉北路以西、萍水河以东、万新创新创业工业园以北	出让	工业	35,948.50	0.03	928.19	成本法	是	888.00

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

23	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004659 号	开发区沪昆高速公路与观泉北路交叉口西北侧	出让	商业	29,348.70	0.26	7,491.01	成本法	-	7,191.00
24	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0007226 号	开发区沪昆高速公路与观泉北路交叉口西北侧（萍水河西北侧）	出让	工业	5,764.30	0.03	148.86	成本法	是	0.00
25	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0007227 号	开发区沪昆高速公路与观泉北路交叉口西北侧（萍水河西北侧）	出让	工业	45,401.90	0.03	1,172.51	成本法	是	1,264.00
26	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0013442 号	沿河西路以北、周江管理处范围内	出让	工业	96,973.30	0.03	2,501.63	成本法	是	2,396.00
27	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第 0016828 号	开发区石龙路以南，高站西路以东	出让	综合商业用地	48,489.40	0.37	17,828.58	成本法	是	17,129.00
28	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第 0001882 号	开发区石龙路以南，萍福南路以西	出让	商业、住宅	31,953.80	0.37	11,752.34	成本法	是	11,288.00
29	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第 0001883 号	开发区广兴东路以北、安源北大道以东	出让	商业、住宅	63,037.40	0.61	38,504.76	成本法	是	37,000.00
30	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004662 号	开发区尚贤西路和兴贤西路交叉口东北侧	出让	商业、住宅	68,579.00	0.55	37,464.43	成本法	是	36,000.00
31	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004660 号	开发区鸭嘴龙路和广兴东路交叉口东北侧	出让	商业、住宅	66,893.00	0.54	36,424.10	成本法	是	35,000.00
32	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第 0012586 号	开发区中环西路以西、尚贤西路以北	出让	工业	46,681.14	0.03	1,185.70	成本法	是	1,135.00
33	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002194 号	开发区中环西路以西、武功山中大道以南	出让	工业	72,209.20	0.03	1,827.62	成本法	是	1,755.00

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

34	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002192 号	开发区中环西路以西、园三路以东	出让	工业	11,783.50	0.03	309.54	成本法	是	292.00
35	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002193 号	开发区石龙路以南、中环西路以东	出让	商业、住宅	43,063.63	0.55	23,833.93	成本法	是	22,902.00
36	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002195 号	开发区石龙路以南、高站西路以西	出让	商业、住宅	20,499.41	0.55	11,222.90	成本法	是	10,777.00
37	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002191 号	开发区沪昆高速公路以南、沪昆高速铁路以北	出让	商业、住宅	69,378.86	0.55	38,331.67	成本法	是	36,841.00
38	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0014385 号	开发区武功山中大道以北、兴园一路以南	出让	工业	30,108.84	0.03	857.27	成本法	是	820.00
39	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0016438 号	开发区尚贤西路以西、兴园二路以南	出让	工业	24,320.00	0.03	688.98	成本法	是	2,296.00
40	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0016439 号	开发区尚贤西路以西、兴园二路以南	出让	工业	60,000.00	0.03	1,705.45	成本法	是	0.00
41	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0003330 号	宝鼎中路以北、紫云路以西	出让	商业、住宅	52,959.64	0.60	32,975.17	成本法	-	25,600.00
42	政府注入	萍国用（2005）第 41165 号	开发区登岸管理处滨河路旁	出让	商服、住宅	25,654.45	0.17	4,413.31	评估法	-	4,413.31
43	政府注入	萍国用（2011）第 91790 号	开发区齐民路与紫云路交汇处	出让	商服、住宅	84,786.00	0.24	20,221.46	评估法	-	20,221.46
44	政府注入	萍国用（2011）第 91792 号	开发区迎萍实大道与尚贤路交汇处	出让	商服、住宅	111,126.60	0.32	36,071.69	评估法	是	36,071.69
45	作价出资	萍国用（2011）第 99121 号	开发区郑和路北侧与齐民路南侧	作价出资	商服、住宅	90,175.70	0.27	24,608.95	评估法	-	24,608.95
46	作价出资	萍国用（2011）第 99337 号	开发区中环路以西	作价出资	商服、住宅	134,145.40	0.27	36,608.28	评估法	-	36,608.28

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

47	作价出资	萍国用（2011）第 99338 号	开发区玉湖以北	作价出资	商服、住宅	142,106.90	0.27	38,780.97	评估法	-	38,780.97
48	政府注入	萍国用（2012）第 102369 号	开发区齐民路与紫云路交汇处	出让	商服、住宅	87,204.00	0.24	20,798.15	评估法	是	20,798.15
49	政府注入	萍国用（2012）第 108044 号	开发区沪瑞萍乡挂线旁边	出让	商服、住宅、办公	36,000.00	0.08	2,890.84	评估法	是	2,890.84
50	政府注入	赣（2020）萍乡市不动产权第 0026626 号	开发区沪瑞高速萍乡挂线旁	出让	商服、住宅	29,440.90	0.08	2,364.07	评估法	是	2,725.42
51	政府注入	赣（2020）萍乡市不动产权第 0026625 号	开发区沪瑞高速萍乡挂线旁	出让	商服、住宅	4,500.00	0.08	361.35	评估法	是	0.00
52	政府注入	萍国用（2013）第 108518 号	开发区东壁管理处 319 国道边	出让	商服、住宅	32,924.80	0.10	3,425.28	评估法	-	3,335.28
53	作价出资	萍国用（2012）第 104586 号	开发区沪昆高速以北	作价出资	商服、住宅	193,998.10	0.38	74,525.40	评估法	-	74,525.40
54	政府注入	萍国用（2013）第 109470 号	开发区东壁管理处 319 国道边	出让	商服	8,041.13	0.12	930.19	评估法	-	905.74
55	政府注入	萍国用（2012）第 107498 号	开发区安源大道北侧、浮玻工厂对面	出让	商服、住宅	58,715.40	0.17	10,228.42	评估法	是	10,228.42
56	政府注入	萍国用（2012）第 107500 号	开发区东壁管理处 319 国道边	出让	商服、住宅	19,629.10	0.10	2,041.83	评估法	-	1,988.18
57	招拍挂	萍国用（2013）第 114715 号	开发区吴楚北大道以南、尚贤中路以北	出让	商服、住宅	44,339.50	0.58	25,709.95	成本法	是	24,715.00
58	招拍挂	萍国用（2013）第 114716 号	开发区尚贤中路以北、朝阳中路以西	出让	商服、住宅	59,132.00	0.59	34,660.31	成本法	-	33,321.00
59	招拍挂	萍国用（2014）第 121949 号	开发区沪瑞萍乡挂线旁边	出让	商服、住宅	63,539.20	0.07	4,708.23	成本法	是	4,707.60
60	招拍挂	萍国用（2014）第 121950 号	开发区沪瑞萍乡挂线旁边	出让	商服、住宅、办公	63,022.20	0.07	4,669.70	成本法	是	4,669.08

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

61	招拍挂	萍国用（2014）第121951号	开发区沪瑞萍乡挂线旁边	出让	商服、住宅、办公	50,000.10	0.07	3,704.95	成本法	是	3,704.44
62	招拍挂	萍国用（2015）第127304号	开发区通久路旁边	出让	工业	59,613.00	0.00	90.91	成本法	-	90.91
63	招拍挂	赣（2019）萍乡市不动产权第0013443号	开发区万新路以西，沿河西路以北	出让	工业	110,938.90	0.03	2,861.15	成本法	是	2,741.00
64	招拍挂	萍国用（2015）第129640号	开发区玉湖路以南、丰一路以西	出让	商务金融	6,582.20	0.31	2,067.32	成本法	是	1,974.00
65	招拍挂	赣（2017）萍乡市不动产权第0000471号	萍福南路以东，尚贤中路以北	出让	住宅	8,954.00	0.22	1,933.78	成本法	是	1,853.00
66	招拍挂	萍国用（2013）第115692号	开发区建设东路以北，药监局以东	出让	商业、住宅	18,045.30	0.78	14,347.54	成本法	是	13,583.00
67	招拍挂	萍国用（2013）第115694号	开发区建设东路以北，药监局以东	出让	商业、住宅	17,853.10	0.78	14,194.21	成本法	是	13,439.00
68	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第0009213号	萍乡经济技术开发区中环西路以西、兴园路以北	出让	商服、住宅	58,195.75	0.57	32,898.84	成本法	是	31,000.00
69	招拍挂	赣（2020）萍乡市不动产权第0037632号	开发区浙赣铁路以南，滨河东路以东	出让	商服、住宅	15,066.10	0.57	8,578.57	成本法	-	5,966.18
70	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第0005134号	高站路以南、高铁站东路以西	出让	商服、住宅	28,592.28	0.58	16,517.04	成本法	是	15,872.00
71	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第0006597号	高站路以南、高铁站东路以西	出让	商服、住宅	25,451.36	0.58	14,833.24	成本法	是	14,253.00
72	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第0006598号	沪昆高速公路以南、沪昆高铁铁路以北	出让	商服、住宅	62,154.49	0.55	34,219.30	成本法	是	32,893.00
73	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第0011707号	高站路以南、吴楚北大道以北	出让	商服、住宅	32,095.22	0.60	19,235.76	成本法	是	18,677.00

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

74	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0004127 号	吴楚北大道以南、尚贤中路以北	出让	商服、住宅	49,000.40	0.59	28,918.44	成本法	-	28,066.00
75	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0002025 号	中环西路以西、兴园路以北	出让	商服、住宅	44,875.66	0.55	24,730.36	成本法	是	24,000.00
76	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0007553 号	尚贤中路以南、萍福南路以东	出让	商服、住宅	84,195.66	0.58	48,420.94	成本法	是	47,000.00
77	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0022418 号	宝鼎中路以北、紫云路以西	出让	商服、住宅	44,907.33	0.62	27,717.44	成本法	-	21,520.00
78	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0022425 号	宝鼎中路以北，紫云路以西	出让	商服、住宅	45,057.57	0.61	27,562.93	成本法	-	21,400.00
79	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0022422 号	中环北路以南、观泉北路以西	出让	商服、住宅	35,218.72	0.57	19,940.75	成本法	-	15,480.00
80	招拍挂	赣（2022）萍乡市不动产权第 0022419 号	中环西路以西，尚贤西路以北	出让	商服、住宅	47,748.91	0.61	29,262.47	成本法	是	22,720.00
81	招拍挂	DJF2022018	周江智能制造产业园内，萍水河以南	出让	商服、住宅	31,600.77	0.53	16,799.17	成本法	-	13,040.00
82	招拍挂	DJF2022019	周江智能制造产业园内，萍水河以东	出让	商服、住宅	27,940.43	0.54	15,151.13	成本法	-	11,760.00
83	招拍挂	DJF2022057	中环北路以南、观泉北路以西	出让	商业、住宅	9,591.69	0.12	1,133.15	成本法	-	1,124.00
84	招拍挂	DJF2022058	中环北路以南，观泉北路以西	出让	商业、住宅	15,324.92	0.12	1,829.60	成本法	-	1,820.00
85	招拍挂	DJF2022059	观泉北路以西，广兴东路以南	出让	商业、住宅	58,942.38	0.12	7,140.34	成本法	-	7,130.00
86	招拍挂	DJF2022060	中环北路以南、观泉北路以西	出让	商业、住宅	4,867.66	0.12	587.19	成本法	-	580.00

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

87	招拍挂	赣（2021）萍乡市不动产权第 0003613 号	萍乡经济技术开发区 中环西路以东、青泉路以北、尚贤路以南	出让	医卫慈善用地	67,743.90	0.12	8,032.96	成本法	-	7,724.00
-	-	合计	-	-	-	4,216,975.00	-	1,438,950.77	-	-	1,360,935.30

数据来源：资产清单、公司提供

截至 2022 年末，发行人存货科目中共拥有 87 宗土地使用权，账面价值共计 143.90 亿元，以商服、住宅及工业用地为主，均已取得土地使用权证。

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

截至 2022 年末开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目性质 (代建/自建)	项目属性 (经营性/ 非经营性)	是否为 政府项目	账面价值	建设期限	协议 签署 时间
1	翠湖花园	自建	经营性	否	163,597.51	2017.9- 2024.7	-
2	棚改项目	自建	经营性	否	49,173.45	2020.4- 2023.6	-
5	汇恒小区	自建	经营性	否	252.71	2018.6- 2023.6	-
-	合计	-	-	-	213,023.67	-	-

数据来源：资产清单

截至 2022 年末开发项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目性质 (代建/自建)	项目属性	是否为 政府项目	账面价值	建设期限	协议签 署时间
1	田中水库项目	自建	经营性	否	319,554.65	2011.10-2013.11	-
2	周江产业园	自建	经营性	否	35,060.01	2019.4-2022.12	-
3	海绵城市项目	自建	经营性	否	128,511.80	2016.3-2019.2	-
4	320 国道提升改造(武功山大道改造工程)	代建	非经营性	是	100,053.98	2016.2-2023.1	2015.11
5	地下综合管廊	自建	经营性	否	96,143.55	2019.7-2022.9	-
6	开发区中环路	代建	非经营性	是	222,759.89	2016.2-2023.3	2016.2
7	开发区棚户区改造项目	代建	非经营性	是	63,068.19	2019.6-2023.7	2018.4
8	玉湖西路\齐民路\洪山路\通久路\萍实北大道等道路改造工程	代建	非经营性	是	44,166.70	2017.9-2023.9	-
9	金融综合体	自建	经营性	否	69,365.97	2015.10-2022.10	2014.4
10	开发区标准厂房	自建	经营性	否	46,132.32	2019.4-2022.10	-
11	开发区标准厂房（二期）项目	自建	经营性	否	7,000.00	2022.5-2025.5	-
12	新三板创业园	代建	非经营性	是	23,608.60	2019.5-2022.9	2012.1
13	萍乡经济技术开发区数字科技产业园（二期）建设项目	自建	经营性	否	19,474.47	2020.11-2022.10	-
14	萍乡经济技术开发区创投科技产业园（二期）建设项目	代建	非经营性	是	8,347.40	2022.9-2025.9	2020.3

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

15	萍乡经济技术开发区电子信息产业园标准厂房（二期）项目工程款	自建	经营性	否	9,850.00	2022.6-2025.6	-
16	玉湖公园提升项目	代建	非经营性	是	17,820.70	2015.4-2022.12	2014.8
17	319国道改造升级工程	代建	非经营性	是	15,154.83	2015.5-2024.1	2012.4
18	萍乡市袁水、渌水、湖库水系连接工程建设项目	自建	经营性	否	5,741.59	2022.6-2023.6	-
19	萍水河综合治理工程	自建	经营性	否	9,800.36	2022.9-2023.9	-
20	萍乡市万新河、丰泉河水污染综合治理工程	代建	非经营性	是	1,660.73	2019.5-2022.11	2011.4
21	硃石采煤沉陷区综合治理避险安置项目	代建	非经营性	是	11,477.66	2016.2-2017.9	2011.4
22	开发区老旧小区改造建设项目	代建	非经营性	是	17,442.40	2022.10-2025.10	2020.3
23	翠湖公园	代建	非经营性	是	7,239.19	2022.11-2025.10	2020.2
24	开发区聚集地路网工程(二期)	代建	非经营性	是	8,053.55	2022.12-2025.12	2020.4
25	开发区振工北路、安泰北路、焕文路、祥龙路、郑和路5条道路建设EPC项目	代建	非经营性	是	7,474.81	2022.8-2025.8	2020.1
26	奥体中心项目	自建	经营性	否	40,705.95	2022.2-2025.1	-
27	萍乡经开区创投科技产业园二期（三标段）建设项目	代建	非经营性	是	22,000.00	2022.7-2025.7	2020.9
28	零星项目	-	-	-	78712.54	-	-
29	其它项目	-	-	-	6,932.96	-	-
	合计	-	-	-	1,559,803.59	-	-

数据来源：资产清单

（2）非流动资产构成

近三年末，发行人非流动资产分别为 322,758.43 万元、237,796.46 万元和 574,495.39 万元，占总资产的比重分别为 5.88%、4.05%和 8.26%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、债权投资、长期股权投资、固定资产、投资性房地产、在建工程、递延所得税、长期待摊费用和其他非流动资产构成，具体情况如下：

报告期内发行人非流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	181,884.65	3.31
债权投资	39,330.88	0.57	38,862.01	0.66	-	-
长期股权投资	1,370.93	0.02	1,345.53	0.02	1,180.44	0.02
其他权益工具投资	111,884.65	1.61	109,884.65	1.87	-	-
投资性房地产	47,746.78	0.69	48,446.51	0.83	44,793.51	0.82
固定资产	734.58	0.01	777.44	0.01	841.42	0.02
在建工程	203,745.40	2.93	31,656.77	0.54	56,435.73	1.03
长期待摊费用	586.45	0.01	735.50	0.01	37.52	0.00
递延所得税资产	6,611.79	0.10	6,088.07	0.10	525.86	0.01
其他非流动资产	-	-	-	-	37,059.30	0.67
非流动资产合计	574,495.39	8.26	237,796.46	4.05	322,758.43	5.88

数据来源：审计报告

① 可供出售金融资产

近三年末，发行人可供出售金融资产分别为 181,884.65 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 3.31%、0.00%和 0.00%。公司 2021 年末可供出售金融资产较 2020 年末减少 181,884.65 万元，降幅达 100.00%，主要系受新会计准则变动影响，相关资产转入其他权益工具投资科目所致。

② 债权投资

近三年末，发行人债权投资分别为 0.00 万元、38,862.01 万元和 39,330.88 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.66%和 0.57%。2021 年变动主要系受新会计准则变动影响，其他非流动资产调整至本科目所致。截至 2022 年末债权投资由高铁项目投资和渤海信托保证基金构成。

2022年末发行人债权投资明细表

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
高铁项目投资	38,830.88	-	38,830.88
渤海信托保证基金	500.00	-	500.00
合计	39,330.88	-	39,330.88

A.高铁项目投资系本公司投入高铁项目的资金余额。根据协议规定，按投入资金的实际占用时间乘以 20%的收益率确认当期投资收益，2022 年度确定高铁项目投资收益 86,000,000.00 元。

B.根据《信托业保障基金管理办法》（银监发（2014）50 号）和《中国银监会办公厅关于做好信托业保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》（银监办发（2015）32 号），2015 年 4 月 1 日起新发行的融资性资金信托，融资人需按照新发行金额的 1%认购保障基金。截至 2021 年末公司向渤海国际信托股份有限公司累计借入信托贷款 500,000,000.00 元，按 1%认购保障基金 5,000,000.00 元。

③ 长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 1,180.44 万元、1,345.53 万元和 1,370.93 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.02%、0.02%和 0.02%。近三年，发行人长期股权投资呈缓慢上升趋势增长，主要系发行人稳步对外展开股权投资所致。

截至 2022 年末，发行人长期股权投资明细如下：

截至 2022 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2022 年度	2021 年度	2020 年度
江西汇恒盛世能源科技有限责任公司	843.82	1,017.27	950.25
萍乡市汇恒先导物业管理有限公司	507.49	316.31	222.19
萍乡中恒人力资源有限公司	19.62	11.95	8.00
合计	1,370.93	1,345.53	1,180.44

④ 其他权益工具投资

近三年末，发行人其他权益工具投资分别为 0.00 万元、109,884.65 万元和 111,884.65 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、1.87%和 1.61%。2021 年末较 2020 年末增加 109,884.65 万元，增幅达 100.00%，主要系受新会计准则变动影响，相关资产由可供出售金融资产转入其他权益工具投资科目所致。2022 年末较 2021 年末增加 2,000 万元，增幅为 1.82%，主要系新增了对湖南贵德科技有限公司的投资所致。

截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资明细如下：

截至 2022 年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期终止确认	期末仍持有	
江西银行股份有限公司	100,606.55	-	100,606.55	-	1205.44	计划长期战略持有
江西中煤科技集团有限责任公司代持股	9,000.00	-	9,000.00	-	-	
萍乡市农村商业银行股份有限公司	278.10	-	278.10	-	-	
湖南贵德科技有限公司	2,000.00	-	2,000.00	-	-	
合计	111,884.65	-	111,884.65	-	1205.44	-

⑤ 投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 44,793.51 万元、48,446.51 万元和 47,746.78 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.82%、0.83%和 0.69%。发行人投资性房地产全部为房屋建筑物，采用成本计量模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进

行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。发行人2021年末投资性房地产较2020年末增加3,653.00万元，增幅8.16%，主要系萍乡市经开区管委会将评估价值3,653.00万元的投资性房地产无偿划转至发行人名下所致。2022年末投资性房地产较2021年末减少699.73万元，降幅1.44%，主要系计提折旧或摊销所致。

截至 2022 年末，发行人投资性房地产明细如下：

截至 2022 年末投资性房地产明细表

序号	取得方式	房产证编号	位置	土地性质	批准用途	建筑面积 (m²)	单价 (万元/m²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押	是否出租
1	政府注入	尚未办妥产权证	光丰百合冲一、二、三期，硃石花冲小区、周江一、二、三、四、五期、周江公租房、光丰百合冲公租房、鹅湖公租房	-	-	192,800.19	0.23	43,511.35	划转	否	汇恒物业代收租
2	拍卖	赣（2022）萍乡市不动产权第 0004184 号	安源中大道 1 号法莱德国际生活广场 2 号楼 201	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	285.27	0.44	334.20	招拍挂	否	否
3	拍卖	赣（2022）萍乡市不动产权第 0004185 号	安源中大道 1 号法莱德国际生活广场 2 号楼 205	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	248.05			招拍挂	否	否
4	拍卖	赣（2022）萍乡市不动产权第 0004186 号	安源中大道 1 号法莱德国际生活广场 2 号楼 206	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	249.40			招拍挂	否	否
5	购买	赣（2021）萍乡市不动产权第 0012100 号	安源区后埠街跃进北路 121 号祥景明珠商住楼 A 栋 1 单元 101 室	出让/市场化商品房	商服	1,067.48	0.85	3,901.23	购买	否	是
6	购买	赣（2021）萍乡市不动产权第 0012093 号	安源区后埠街跃进北路 121 号祥景明珠商住楼 A 栋 2 单元 201 室	出让/市场化商品房	商服	1,810.03			购买	否	是
7	购买	赣（2021）萍乡市不动产权第 0012101 号	安源区后埠街跃进北路 121 号祥景明珠商住楼 A 栋 3 单元 301 室	出让/市场化商品房	商服	1,825.67			购买	否	是
-	-	合计	-	-	-	198,286.09	-	47,746.78	-	-	-

数据来源：资产清单

⑥ 固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 841.42 万元、777.44 万元和 734.58 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.02%、0.01%和 0.01%。公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、办公设备等，报告期内金额及占比均较小，总体保持稳定。报告期内，发行人固定资产分类情况如下：

最近三年固定资产分类情况

单位：万元、%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	634.58	86.39	681.43	87.65	753.63	89.57
机器设备	9.02	1.23	10.93	1.41	16.40	1.95
办公设备及其他	90.98	12.39	85.08	10.94	71.40	8.49
合计	734.58	100.00	777.44	100.00	841.43	100.00

数据来源：审计报告

截至 2022 年末，发行人房屋及建筑物明细如下：

截至 2022 年末房屋及建筑物明细表

单位：万元、平方米

序号	取得方式	房产证编号	位置	土地性质	批准用途	建筑面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	招拍挂	未办证	门市	出让	非住宅	710.83	10.47	成本法	否	否
2	招拍挂	萍房权证开字第 2015002414 号	商场	出让	非住宅	1,354.78	544.02	成本法	否	否
3	招拍挂	萍房权证开字第 2015002417 号		出让	非住宅			成本法	否	否
4	招拍挂	萍房权证开字第 2015002418 号		出让	非住宅			成本法	否	否
5	招拍挂	萍房权证开字第 2015002416 号		出让	非住宅			成本法	否	否
6	招拍挂	萍房权证开字第 2015002415 号		出让	非住宅			成本法	否	否
7	招拍挂	萍房权证开字第 2015002404 号		出让	非住宅			成本法	否	否
8	招拍挂	萍房权证开字第 2015002405 号		出让	非住宅			成本法	否	否
9	招拍挂	萍房权证开字第 2015002406 号		出让	非住宅			成本法	否	否
10	招拍挂	萍房权证开字第 2015002407 号		出让	非住宅			成本法	否	否
11	招拍挂	萍房权证开字第 2015002408 号		出让	非住宅			成本法	否	否
12	招拍挂	萍房权证开字第 2015002409 号		出让	非住宅			成本法	否	否

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

序号	取得方式	房产证编号	位置	土地性质	批准用途	建筑面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
13	招拍挂	萍房权证开字第 2015002410 号		出让	非住宅			成本法	否	否
14	招拍挂	萍房权证开字第 2015002411 号		出让	非住宅			成本法	否	否
15	招拍挂	萍房权证开字第 2015002412 号		出让	非住宅			成本法	否	否
16	招拍挂	萍房权证开字第 2015002413 号		出让	非住宅			成本法	否	否
17	购入	萍房权证开字第 2009000181 号	秋收广场综合楼 1 至 2 层	出让	非住宅	585.96	80.09	成本法	否	是
-	-	合计	-	-	-		634.58	-	-	-

⑦ 在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为 56,435.73 万元、31,656.77 万元和 203,745.40 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.03%、0.54% 和 2.93%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末减少 24,778.96 万元，降幅 43.91%，主要系部分项目完工结转所致。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 172,088.64 万元，增幅 543.61%，主要系新增工程项目所致。

截至 2022 年末，发行人在建工程明细如下：

截至 2022 年末在建工程项目明细表

单位：万元、%

项目	账面余额	是否政府代建	类型	建设期限
聚龙公园建设项目	18,443.17	否	运营建设项目	2015.11-2023.12
萍乡经济技术开发区（新城区）生活垃圾收运系统工程	302.80	否	运营建设项目	2019.6-2023.9
污水处理厂及管网配套项目	10,608.61	否	运营建设项目	2019.5-2023.8
西区垃圾中转站建设项目	2,215.96	否	运营建设项目	2020.6-2023.7
萍乡经济开发区新材料产业园污水管网建设项目（一期）	2,367.33	否	运营建设项目	2021.1-2023.2
萍乡经济技术开发区综合智能化停车场（一期）建设项目	3,660.50	否	运营建设项目	2022.1-2025.1
国家赣湘合作示范区萍乡经济技术开发区北区水利设施改造提升项目	1,596.17	否	运营建设项目	2022.2-2025.2
赣湘合作产业园一期	49,290.00	否	运营建设项目	2022.3-2025.3
赣湘合作市级工业平台项目	74,583.41	否	运营建设项目	2022.5-2025.4
创普斯项目	2,368.60	否	运营建设项目	2022.5-2025.6
医养健康城项目	9,982.46	否	运营建设项目	2022.6-2025.6
汇隆健康谷项目	4,680.86	否	运营建设项目	2022.7-2025.7
萍乡创投科技产业园	21,995.77	否	运营建设项目	2022.8-2025.7
零星项目	1082.97	否	运营建设项目	2022.9-2025.10
其他工程	566.80	否	运营建设项目	2022.11-2025.12
合计	203,745.40	-	-	-

数据来源：审计报告、公司提供

2、负债结构分析

从负债构成来看，近三年末，发行人的负债总额分别为 2,740,606.66 万元、2,838,754.95 万元和 3,220,155.22 万元。其中流动负债分别为 919,905.91 万元、1,036,799.53 万元和 1,276,954.30 万元，分别占负债总额的 33.57%、36.52%和 39.66%；非流动负债分别为 1,820,700.75 万元、1,801,955.42 万元和 1,943,200.92 万元，分别占负债总额的 66.43%、63.48%和 60.34%。

（1）流动负债构成

近三年末，发行人流动负债分别为 919,905.91 万元、1,036,799.53 万元和 1,276,954.30 万元，占总负债的比重分别为 33.57%、36.52%和 39.66%。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，具体情况如下：

报告期内发行人流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	122,310.00	3.80	51,600.00	4.98	6,120.38	0.67
应付票据	105,458.00	3.27	100,000.00	9.65	38,000.00	4.13
应付账款	16,701.34	0.52	5,055.09	0.49	57,480.29	6.25
合同负债	196,909.16	6.11	225,969.45	21.79	-	-
预收款项	-	-	2.87	0.00	239,650.89	26.05
应付职工薪酬	7.72	0.00	10.05	0.00	3.23	0.00
应交税费	50,948.92	1.58	59,380.54	5.73	108,590.09	11.80
其他流动负债	19,985.28	0.62	22,600.85	2.18	2,275.46	0.25
其他应付款	136,228.56	4.23	50,882.82	4.91	165,821.57	18.03
一年内到期的非流动负债	628,405.34	19.51	521,297.86	50.28	301,964.00	32.83
流动负债合计	1,276,954.30	39.66	1,036,799.53	100.00	919,905.91	100.00

数据来源：审计报告

① 短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 6,120.38 万元、51,600.00 万元和 122,310.00 万元，占当期末负债总额的比例分别为 0.22%、1.82% 和 3.80%。截至 2022 年末，发行人短期借款持续增长，主要系新增短期保证借款、信用借款和抵押借款所致。

报告期内，发行人短期借款构成情况如下：

报告期内，发行人短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	18,450.00	15.08	9,900.00	19.19	-	-
保证借款	83,360.00	68.15	41,700.00	80.81	6,120.38	100.00
信用借款	17,000.00	13.90				
抵押借款	3,500.00	2.86				
合计	122,310.00	100.00	51,600.00	100.00	6,120.38	100.00

数据来源：审计报告、公司提供

② 应付票据

近三年末，发行人应付票据分别为 38,000.00 万元、100,000.00 万元和 105,458.00 万元，占当期末负债总额的比例分别为 1.39%、3.52%和 3.27%。其中 2021 年末较 2020 年末增加 62,000.00 万元，增幅 163.16%，主要系银行承兑汇票增加较多所致。2022 年末较 2021 年末增加 5,458.00 元，增幅 5.46%，主要系商业承兑汇票和信用证增加较多所致。截至 2022 年末，发行人应付票据构成情况如下：

截至 2022 年末，发行人应付票据构成情况

单位：万元、%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	39,800.00	37.74	100,000.00	100.00	23,000.00	60.53

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

商业承兑汇票	36,163.00	34.29	-	-	15,000.00	39.47
信用证	29,495.00	27.97	-	-	-	-
合计	105,458.00	100.00	100,000.00	100.00	38,000.00	100.00

数据来源：审计报告、公司提供

③ 应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为 57,480.29 万元、5,055.09 万元和 16,701.34 万元，占当期末负债总额的比例分别为 2.10%、0.18% 和 0.52%。发行人 2021 年末应收账款较 2020 年末减少 52,425.20 万元，降幅 91.21%，主要系发行人给付结清部分工程款所致。2022 年末应付账款较 2021 年末增加 11,646.25 万元，增幅 230.39%，主要系新增的应付工程款所致。报告期内，发行人应付账款明细如下：

截至 2022 年末应付账款账龄构成情况

单位：万元、%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	15,048.30	90.10	3,755.16	74.28	17,816.71	31.00
1-2 年	1,109.54	6.64	754.39	14.92	31,062.88	54.04
2-3 年	11.54	0.07	50.19	0.99	26.07	0.05
3 年以上	531.95	3.19	495.34	9.80	8,574.63	14.92
合计	16,701.34	100.00	5,055.09	100.00	57,480.29	100.00

数据来源：审计报告、公司提供

截至 2022 年末发行人主要应付账款情况

单位：万元、%

项目名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应付账款总额的比例
思宇集团有限责任公司	否	采购款	4,866.16	29.14
江西建工第一建筑有限责任公司萍乡分公司	否	工程款	1,407.42	8.43
江西宝盛利来贸易有限公司	否	采购款	1,000.00	5.99
江西建工第二建筑有限责任公司萍乡分公司	否	工程款	625.02	3.74
萍乡市潮韵工贸有限公司	否	采购款	500.00	2.99
萍乡市贵得科技有限公司	否	采购款	500.00	2.99

合计	-	-	8,898.60	53.28
----	---	---	----------	-------

数据来源：公司提供

④ 其他应付款

近三年末，发行人其他应付款分别为 165,821.57 万元、50,882.82 万元和 136,228.56 万元，占当期末负债总额的比例分别为 6.05%、1.79%和 4.23%。发行人 2021 年末其他应付款较 2020 年末减少 114,938.75 万元，降幅 69.31%，主要系往来款大幅减少所致。发行人 2022 年末其他应付款较 2021 年末增加 85,345.74 万元，增幅 167.73%，主要系往来款大幅增加所致。

截至 2022 年末，发行人其他应付款余额前五名单位明细如下：

截至 2022 年末其他应付款余额前五名单位明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	是否关联方
江西省汇浩建筑工程有限公司	33,065.71	24.27	往来款	否
萍乡市投资发展集团有限公司	28,817.00	21.15	往来款	否
萍乡经济技术开发区教育体育局	14,064.00	10.32	往来款	否
萍乡市田中生态水库	11,000.00	8.07	往来款	否
萍乡市建筑工程有限责任公司	6,110.81	4.49	往来款	否
合计	93,057.52	68.30	-	-

数据来源：公司提供

⑤ 一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为万元、301,964.00 万元、521,297.86 万元和 628,405.34 万元，占当期末负债总额的比例分别为 11.02%、18.36%和 19.51 %。其中 2022 年末较 2021 年末增加 107,107.48 万元，增幅 20.55%，主要系部分长期借款和应付债券进入还款期所致。

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	176,684.50	212,455.64	135,964.00
一年内到期的应付债券	354,520.45	218,825.79	166,000.00
一年内到期的长期应付款	53,847.48	51,431.35	-
一年内到期的应付利息	43,352.91	38,585.08	-
合计	628,405.33	521,297.86	301,964.00

数据来源：公司提供

⑥ 其他流动负债

近三年末，发行人其他流动负债分别为 2,275.46 万元、22,600.85 万元和 19,985.28 万元，占负债总额的比例分别为 0.08%、0.80%和 0.62%。公司 2021 年末其他流动负债较 2020 年末增加 20,325.38 万元，增幅为 893.24%，主要系待转销项税额增加所致。公司 2022 年末其他流动负债较 2021 年末减少 2,615.57 万元，降幅为 12.87%，主要系待转销项税额减少所致。

截至 2022 年末，发行人其他流动负债明细如下：

截至 2022 年末，发行人其他流动负债明细表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
待转销项税额	17,709.81	20,325.38	-
应缴财政专户款	2,275.46	2,275.46	2,275.46
合计	19,985.28	22,600.85	2,275.46

（2）非流动负债构成

近三年末，公司非流动负债分别为 1,820,700.75 万元、1,801,955.42 万元和 1,943,200.92 万元，占总负债的比重分别为 66.43%、63.48%和 60.34%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，具体情况如下：

报告期内，发行人非流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,265,798.50	65.14	1,012,114.00	56.17	970,362.00	53.30
应付债券	412,138.72	21.21	490,194.91	27.20	616,230.80	33.85
长期应付款	265,263.70	13.65	299,646.52	16.63	234,107.94	12.86
非流动负债合计	1,943,200.92	100.00	1,801,955.42	100.00	1,820,700.75	100.00

数据来源：审计报告

① 长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为 970,362.00、1,012,114.00 万元和 1,265,798.50 万元，占负债总额的比例分别为 35.41%、35.65% 和 39.31%。发行人长期借款主要为银行借款，报告期内呈逐年增长趋势。

截至 2022 年末，发行人长期借款分类情况如下：

截至 2022 年末，发行人长期借款构成表

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	480.00	0.04
保证借款	37,822.00	2.99
抵押借款	543,686.50	42.95
质押借款	302,530.00	23.90
保证+抵押借款	101,087.50	7.99
保证+质押借款	138,905.00	10.97
质押+抵押借款	51,400.00	4.06
保证+抵押+质押借款	266,572.00	21.06
减：一年内到期的长期借款	176,684.50	13.96
合计	1,265,798.50	100.00

数据来源：审计报告、公司提供

② 应付债券

近三年末，发行人应付债券分别为 616,230.80、490,194.91 万元和 412,138.72 万元，占当期末负债总额的比例分别为 22.49%、17.27%

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

和 12.80%。发行人 2020-2022 年末应付债券逐年减少，主要系企业债券、中期票据到期兑付等所致。

截至 2022 年末，发行人应付债券情况如下：

截至 2022 年末，应付债券明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
江西汇恒保障房 ABS	33,763.61	52,513.73	80,773.45
管廊项目收益债	96,756.84	96,506.96	96,457.35
16 萍棚改项目 NPB	-	-	36,000.00
15 汇丰投资债	-	20,000.00	40,000.00
16 汇丰投资 MTN001	-	-	70,000.00
19 萍乡汇丰 MTN001	39,000.00	50,000.00	50,000.00
19 萍乡汇丰 MTN002	50,000.00	50,000.00	50,000.00
17 汇丰绿债	80,000.00	120,000.00	160,000.00
16 汇丰投资 MTN001	-	-	35,000.00
20 汇丰投资债	120,000.00	120,000.00	120,000.00
20 萍乡汇丰 MTN002	38,000.00	40,000.00	40,000.00
南片区老旧小区专项债券	-	-	4,000.00
2021 萍乡汇丰 MTN001	100,000.00	100,000.00	-
2021 萍乡汇丰 MTN002	60,000.00	60,000.00	-
22 汇翔 01、22 汇翔 02	149,138.72	-	-
减：一年内到期的应付债券	354,520.45	218,825.79	166,000.00
合计	412,138.72	490,194.91	616,230.80

数据来源：公司提供

③ 长期应付款

近三年末，发行人长期应付款分别为 234,107.94 万元、299,646.52 万元和 265,263.70 万元，占当期末负债总额的比例分别为 8.54%、10.56%和 8.24%。发行人 2021 年末长期应付款较 2020 年末增加 65,538.57 万元，增幅 28.00%，主要系新增的融资租赁款所致。发行人 2022 年末长期应付款较 2021 年末减少 34,382.82 万元，降幅 11.47%，主要系部分融资租赁款到期所致。

截至 2022 年末，发行人长期应付款明细如下：

截至 2022 年末，发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	金额
华夏金融租赁有限公司	18,000.00
渝农商金融租赁有限责任公司	21,818.74
远东国际融资租赁	8,843.44
中航国际租赁	2,659.01
中建投融资租赁	2,562.91
哈银金融租赁	14,583.18
佛山海晟金融租赁	10,900.75
远东宏信	787.50
中建投融资租赁	889.55
国投瑞银资本管理有限公司	145,000.00
鄱阳湖融资租赁	3,249.13
浙江省浙商资产管理有限公司	30,000.00
青岛城乡租赁	8,183.11
横琴金投国际融资租赁	3,970.06
汇隆债权资产 1 号	3,098.00
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	30,084.30
上海青投融资租赁有限公司	9,481.50
专项应付款	5,000.00
减去：一年内到期	53,847.48
合计	265,263.70

3、有息负债构成及偿还压力测算

截至 2021 年末、2022 年末，发行人有息负债余额分别为 2,371,853.29 万元和 2,688,916.26 万元，占同期末负债总额的比例分别为 83.55%及 83.50%，发行人有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款。近两年末有息债务余额和类型如下：

近两年末，发行人信用融资与担保融资结构

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	122,310.00	4.55	51,600.00	2.23
一年内到期的非流动负债	628,405.34	23.37	521,297.86	18.40
长期借款	1,265,798.50	47.07	1,012,114.00	44.65
应付债券	412,138.72	15.33	490,194.91	21.63
长期应付款（有息）	260,263.70	9.68	296,646.52	13.09
合计	2,688,916.26	100.00	2,371,853.29	100.00

截至 2021 年末、2022 年末，发行人有息负债主要由银行贷款、债券和融资租赁构成，不存在逾期未偿还的情形，前 10 大有息负债明细如下：

截至 2021 年末，发行人有息负债前十大明细表

单位：万元、%

序号	债权人	起止时间	利率	期末余额	借款类型
1	国投瑞银资本管理有限公司	明股实债	8.70	172,000.00	融资租赁
2	17 汇丰绿债投资者	2017.09.21-2024.09.21	5.79	120,000.00	企业债券
3	国家开发银行	2018.06.08-2043.06.07	4.90	109,800.00	银行贷款
4	21 萍乡汇丰 MTN001 投资者	2021.04.07-2026.04.09	6.30	100,000.00	中期票据
5	20 赣恒 01、20 赣恒 04 投资者	2020.07.31-2027.08.03	7.00	96,506.96	公司债券
6	中国农业发展银行	2020.04.22-2034.10.20	5.64	80,000.00	银行贷款
7	国家开发银行	2018.01.16-2038.01.15	5.10	70,720.00	银行贷款
8	20 汇丰投资债 02 投资者	2020.09.15-2027.09.16	5.60	70,000.00	企业债券
9	国家开发银行	2021.07.24-2039.07.23	5.34	67,800.00	银行贷款
10	国家开发银行	2018.02.01-2043.01.31	4.90	51,600.00	银行贷款
合计			-	938,426.96	-

截至 2022 年末，发行人有息负债前十大明细表

单位：万元、%

序号	债权人	起止时间	利率	期末余额	借款类型
1	22 汇翔 01、22 汇翔 02 投资者	2022.02.16-2024.04.28	7.00	150,000.00	公司债券
2	国投瑞银资本管理有限公司	明股实债	8.70	145,000.00	融资租赁

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

3	国家开发银行	2018.06.08-2043.06.07	4.90	109,300.00	银行贷款
4	中国农业发展银行	2022.08.01-2025.01.18	5.05	107,700.00	银行贷款
5	21 萍乡汇丰 MTN001 投资者	2021.04.07-2026.04.09	6.30	100,000.00	中期票据
6	20 赣恒 01、20 赣恒 04 投资者	2020.07.31-2027.08.03	7.00	97,000.00	公司债券
7	17 汇丰绿债投资者	2017.09.25-2024.09.24	5.79	80,000.00	企业债券
8	中国农业发展银行	2020.04.22-2034.10.20	5.64	77,000.00	银行贷款
9	江西银行	2022.09.01-2025.8.29	6.00	71,000.00	银行贷款
10	20 汇丰投资债 02 投资者	2020.09.15-2027.09.16	5.60	70,000.00	企业债券
合计			-	1,007,000.00	-

以本期债券发行总额 8.00 亿元、票面年利率 6.00%测算，发行人在债券存续期内（2023-2030 年）的有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
有息负债当年偿付规模	448,696.85	564,255.48	299,864.67	328,997.71	430,541.39	86,069.60	94,461.20	130,889.62
其中：银行借款偿还规模	270,624.74	112,088.17	184,720.61	74,399.86	142,381.61	73,151.87	81,543.47	117,971.89
应付债券偿还规模	103,961.07	365,560.14	65,885.47	183,285.47	230,092.19	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	74,111.04	86,607.17	49,258.59	71,312.38	58,067.59	12,917.72	12,917.72	12,917.72
本期债券偿还规模	0.00	4,800.00	4,800.00	20,800.00	19,840.00	18,880.00	17,920.00	16,960.00
合计	448,696.85	569,055.48	304,664.67	349,797.71	450,381.39	104,949.60	112,381.20	147,849.62

数据来源：公司提供

假设本期债券投资者于本期债券行权日全额行使回售选择权，则发行人在债券存续期内（2023-2030 年）的有息负债偿还压力测算情况如下：

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
有息负债当年偿付规模	448,696.85	564,255.48	299,864.67	328,997.71	430,541.39	86,069.60	94,461.20	130,889.62
其中：银行借款偿还规模	270,624.74	112,088.17	184,720.61	74,399.86	142,381.61	73,151.87	81,543.47	117,971.89
应付债券偿还规模	103,961.07	365,560.14	65,885.47	183,285.47	230,092.19	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	74,111.04	86,607.17	49,258.59	71,312.38	58,067.59	12,917.72	12,917.72	12,917.72

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

本期债券偿还规模	0.00	4,800.00	4,800.00	84,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	448,696.85	569,055.48	304,664.67	413,797.71	430,541.39	86,069.60	94,461.20	130,889.62

经测算，在本期债券存续期内，发行人 2023-2024 年有息负债偿还压力较大，主要系较多银行贷款、租赁贷款集中到期所致。在本次债券存续期内，发行人每年的净利润、募投项目收益及融资金额能够较好地覆盖当期有息负债偿还规模，偿债压力整体可控。

4、所有者权益分析

近三年末，发行人所有者权益分别为 2,750,180.45 万元、3,027,368.14 万元和 3,732,376.18 万元，近三年年均复合增长率为 16.50%，主要系股东增资以及近年来公司业务规模逐年扩张所致。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，具体情况如下：

报告期内发行人所有者权益主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	2.68	100,000.00	3.30	100,000.00	3.64
资本公积	3,023,723.03	81.01	2,418,990.59	79.90	2,195,832.59	79.84
未分配利润	481,486.58	12.90	429,364.38	14.18	380,365.49	13.83
归属于母公司所有者权益合计	3,605,342.98	96.60	2,948,354.97	97.39	2,676,198.08	97.31
少数股东权益	127,033.20	3.40	79,013.17	2.61	73,982.37	2.69
所有者权益合计	3,732,376.18	100.00	3,027,368.14	100.00	2,750,180.45	100.00

数据来源：审计报告

（1）实收资本

近三年末，发行人实收资本分别为 100,000.00 万元、100,000.00 万元和 100,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 3.64%、3.30% 和 2.68%。近三年数额无变动。

截至 2022 年末实收资本构成情况

单位：万元

投资者名称	账面价值	形式
萍乡市国有资产监督管理委员会	51,000.00	货币
萍乡经济技术开发区管理委员会	49,000.00	货币
合计	100,000.00	-

数据来源：审计报告

（2）资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为 2,195,832.59 万元、2,418,990.59 万元和 3,023,723.03 万元，占所有者权益的比重分别为 79.84%、79.90%和 81.01%。报告期内发行人资本公积变动较小。

（3）未分配利润

近三年末，发行人未分配利润分别为 380,365.49 万元、429,364.38 万元和 481,486.58 万元，占所有者权益的比重分别为 13.83%、14.18%和 12.90%，得益于发行人良好的盈利水平，报告期内公司未分配利润呈稳定增长趋势。

（二）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年度	2020 年度
营业收入	361,500.83	286,203.14	201,400.37
营业成本	291,807.24	217,481.46	122,082.28
应收账款	581,766.08	503,038.71	432,278.33
存货	3,580,090.07	3,027,425.24	2,838,546.38
总资产	6,952,531.41	5,866,123.09	5,490,787.11
应收账款周转率（次/年）	0.67	0.61	0.49
存货周转率（次/年）	0.09	0.07	0.05
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.04

注：1、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]×100%；

2、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]×100%；

3、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%。

近三年末，发行人应收账款周转率分别为 0.49 次/年、0.61 次/年和 0.67 次/年，应收账款周转率逐年提高，回款能力有所提高，考虑到发行人应收账款对象主要是信誉良好的国有企业，应收款回收风险相对较小。

近三年末，发行人存货周转率分别为 0.05 次/年、0.07 次/年和 0.09 次/年，存货周转率偏低，主要系公司存货中未完工结转的基础设施项目规模较大，而基础设施项目存在建设周期长、投资规模大、建成后收入分期确认等特点，导致发行人存货规模远大于同期成本规模。

近三年末，发行人总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.05 次/年和 0.06 次/年，总资产周转速度较慢，主要是因为近年来发行人加大了对园区道路以及厂房研发中心等基础设施的投入，资产规模逐年上升，这与发行人所从事的城市基础设施建设业务投资规模大且回收期长的行业特点相吻合。

综合来看，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率符合发行人所处行业的特征。

（三）盈利能力分析

报告期内发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	361,500.83	286,203.14	201,400.37
营业成本	291,807.24	217,481.46	122,082.28
营业利润	81,117.07	89,665.28	87,984.84
政府补助	37,206.70	24,520.72	10,806.05
利润总额	80,995.74	89,566.45	87,621.96
净利润	66,771.87	68,441.14	68,083.96
净利润率	18.47	23.91	33.81
净资产收益率	1.98	2.37	2.55

总资产收益率	1.04	1.21	1.33
--------	------	------	------

注：1、净利润率=净利润/营业收入；

2、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%；

3、总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%。

近三年末，公司分别实现营业收入 201,400.37 万元、286,203.14 万元和 361,500.83 万元，分别实现净利润 68,083.96 万元、68,441.14 万元和 66,771.87 万元。发行人 2020-2022 年盈利指标较为稳定，主要系近年来发行人的商品销售业务和基础设施建设业务不断发展，相关业务盈利能力维持在一定水平所致。

发行人获得的政府补助计入其他收益科目，2020-2022 年度，发行人获得的政府补助分别为 10,806.05 万元、24,520.72 万元和 37,206.70 万元，发行人近三年营业收入/（营业收入+政府补助收入）分别为 94.91%、92.11%和 90.67，三年平均为 92.13%，大于 70.00%，发行人收入构成符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）和《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）的相关规定。

近三年末，发行人净资产收益率分别为 2.55%、2.37%和 1.98%，总资产收益率分别为 1.33%、1.21%和 1.04%。发行人净资产收益率和总资产收益率呈下降趋势，主要系公司 2020-2022 年末净资产和总资产增长较多所致。

总体来看，发行人的盈利能力较好。未来随着萍乡市市政工程建设力度的逐渐加大以及发行人各项业务的深入发展，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

（四）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	4.99	5.43	5.62
速动比率（倍）	2.19	2.51	2.53
资产负债率（%）	46.32	48.39	49.91
EBITDA 全部债务比（倍）	0.04	0.04	0.05
利息保障倍数（倍）	5.78	99.38	21.30
现金利息保障倍数（倍）	1.17	-45.21	-27.15
EBITDA（万元）	99,257.36	91,500.31	92,789.75
EBITDA 利息保障倍数（倍）	4.63	6.41	7.99
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、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；

5、EBITDA全部债务比=EBITDA÷全部债务

6、利息保障倍数=息税前利润÷（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

7、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）÷现金利息支出。

8、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）。

从短期偿债能力来看，近三年末，公司的流动比率分别为 5.62 倍、5.43 倍和 4.99 倍，速动比率分别为 2.53 倍、2.51 倍和 2.19 倍。近年来公司经营规模扩张迅速，发行人利用财务杠杆，加快负债结构的调整，流动性指标保持较好水平，短期偿债能力良好，公司流动资产对流动负债覆盖程度较高，到期无法偿还流动负债而产生的财务风险较小。

从长期偿债能力来看，近三年末，公司的资产负债率分别为 49.91%、48.39%和 46.32%。2020-2022 年，EBITDA 利息保障倍数分别为 7.99 倍、6.41 倍和 4.63 倍。为了满足业务规模扩张的资金需求，公司通过银行借款、发行债券等多种债务融资方式筹集资金，公司

债务规模持续扩大。综合来看，发行人的总体资产负债率符合所处行业特征，EBITDA 对利息的保障情况良好，财务风险较小，长期偿债能力较好。

综上，公司财务结构较稳健，资产对负债的覆盖程度较高，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	854,217.64	256,818.43	853,087.82
经营活动现金流出小计	847,112.25	316,580.81	1,492,735.41
经营活动产生的现金流量净额	7,105.39	-59,762.38	-639,647.59
投资活动现金流入小计	87,860.00	8,360.34	15,644.29
投资活动现金流出小计	546,201.93	9,026.61	10,321.63
投资活动产生的现金流量净额	-458,341.93	-666.27	5,322.66
筹资活动现金流入小计	2,408,021.99	1,649,364.69	947,364.58
筹资活动现金流出小计	1,974,110.16	1,655,793.25	353,859.52
筹资活动产生的现金流量净额	433,911.83	-6,428.55	593,505.07
现金及现金等价物净增加额	-17,324.71	-66,857.21	-40,819.87

数据来源：审计报告、公司提供

1、经营活动产生的现金流量

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-639,647.59万元、-59,762.38万元和7,105.39万元，发行人2020-2021年经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人作为萍乡市最重要的基础设施建设主体之一，在建的基础设施建设项目和安置房建设项目数量多、规模大，其中安置房建设项目虽然确认收入较多，但是在报告期内回款很少；此外，为保证区域内重点建设项目的顺利开工，发行人为建设方萍乡市新区建筑安装总公司等单位垫付的工程款规模较大，从而导致发行人经营活动产生的现金流量

净额持续大额为负且经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高所致。

2、投资活动产生的现金流量

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 5,322.66 万元、-666.27 万元和-458,341.93 万元，2021-2022 年度呈现净流出态势，主要是由于公司经营扩张需要，用于基础设施建设、土地整理收入等业务的资金规模较大所致。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 593,505.07 万元、-6,428.55 万元和 433,911.83 万元。2021 年度筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系偿还债务支付现金增加和支付其他筹资活动现金增加。2022 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年由负转正，增加 440,340.38 万元，主要是因为新增借款较多导致筹资活动现金流入大幅增长。

（六）其他重要事项

1、对外担保情况

（1）对外担保概况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额 225,992.17 万元，占同期末总资产的比例为 3.25%，占净资产的比例为 6.05%，发行人不存在尚未履行或未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计担保金额超过最近一年末净资产百分之十的情形。具体情况如下：

截至2022年末对外担保明细表

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保终止日	企业性质
萍乡市汇盛工业投资管理有限公司	3,744.35	2020-08-25	2024-08-24	国有企业
	11,000.00	2016-04-20	2028-04-19	
	26,800.00	2020-12-31	2027-12-30	

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

	8,750.00	2020-02-27	2030-02-25	
	10,909.37	2021-01-30	2026-01-30	
	10,909.37	2021-01-29	2026-01-29	
	5,000.00	2022-08-05	2023-08-04	
萍乡市新区建筑安装总公司	12,000.00	2022-09-16	2023-09-15	国有企业
	17,000.00	2021-01-29	2023-01-28	
	9,000.00	2022-05-31	2024-05-30	
	9,500.00	2022-02-22	2023-02-21	
	10,000.00	2022-06-28	2023-06-26	
	4,800.00	2022-01-13	2024-01-13	
	5,000.00	2022-06-30	2023-06-29	
	5,900.00	2022-08-05	2023-08-04	
	1,000.00	2022-06-30	2023-06-29	
	20,000.00	2021-10-20	2023-10-21	
	1,200.00	2021-11-16	2024-10-31	
	10,000.00	2022-11-1	2023-10-31	
	2,000.00	2022-12-29	2025-09-26	
江西汇达电业发展有限公司	8,981.08	2022-03-14	2034-03-15	国有企业
江西省如利机械租赁有限公司	999.00	2022-12-16	2023-12-15	民营企业
江西省义耀贸易有限公司	999.00	2022-12-16	2023-12-15	民营企业
江西贵得科技有限公司	500.00	2021-11-24	2023-05-20	民营企业
芦溪县浩康工业发展有限公司	30,000.00	2022-11-30	2023-11-25	国有企业
合计	225,992.17	-	-	-

注：江西益弘电子科技有限公司系星星科技全资子公司。萍乡市悦恒市政工程有限公司和萍乡市汇隆实业有限公司于2022年4月纳入发行人合并范围，因此原来披露的截至2021年末的对外担保中对这两家公司的担保此处不再纳入对外担保核算，并将这两家公司对其他企业的担保纳入发行人合并口径对外担保核算。

萍乡市汇盛工业投资管理有限公司成立于2013年1月，注册资本100,000万元人民币（实缴资本100,000万元），控股股东为萍乡经济开发区管理委员会，持有其100%股权。经营范围：工业投资管理，债务管理，资产运营，市政工程建设，房地产开发经营，道路基础设施项目的投资及开发建设，城乡基础设施建设，水利设施项目的

投资及建设，为企业提供助贷、信贷政策和金融信息咨询服务；建筑材料批发零售；房屋租赁；国内贸易代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（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2022年末，汇盛工业总资产114.50亿元，总负债66.25亿元，净资产48.25亿元。截至目前，该公司生产经营活动正常，未发生债务违约情形，资信情况良好，发行人为其担保债务未发生代偿。

萍乡市新区建筑安装总公司成立于1993年3月，注册资本10,000万元人民币（实缴资本10,000万元），控股股东为萍乡经济技术开发区管理委员会，持有其100%股权。经营范围：房屋建筑工程施工总承包（二级），国内贸易，市政工程，建筑装饰装饰工程，土石方工程，钢结构工程，园林绿化，城市道路照明工程，消防设施工程，建筑防水工程，水利水电工程，建筑劳务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2022年末，该公司资产总额336,549.80万元，负债总额229,566.25万元，净资产106,983.54万元，2022年度实现营业收入91,320.25万元，净利润9,576.83万元。截至目前，该公司生产经营活动正常，未发生债务违约情形，资信情况良好，发行人为其担保债务未发生代偿。

发行人报告期内对外担保（包括但不限于以上表格中的对外担保）均根据相关规章制度的要求履行了被担保人申请，对接部门审核，召开董事会或股东大会审议，担保发生后融资中心收集全套相关文件并按季度统计所有对外担保数据同时跟进所担保债务履行情况、做好担保风险监控及风险发生后的处置工作等决策权限、决策程序和内部流程。发行人报告期内对外担保所履行的决策权限和决策程序合法合规，报告期内发行人不存在违规对外担保的情形。

截至2022年末，发行人对外担保中萍乡市汇盛工业投资管理有限公司和萍乡市新区建筑安装总公司均属于区内由萍乡经开区管委会控股的规模较大的国有企业，两家公司生产经营活动正常，资信情况良好，未发生债务违约情形，不存在失信被执行的情况，发行人为其担保代偿风险较小，预计不具有较大的担保代偿且无法收回代偿资金的风险，无需计提预计负债；对三家民营企业江西贵得科技有限公司、江西省如利机械租赁有限公司和江西省义耀贸易有限公司等的担保，担保余额规模较小，被担保企业均正常经营，不存在失信被执行的情况，被担保债务均正常还本付息，未发生代偿行为，预计代偿风险较小，预计不具有较大的担保代偿且无法收回代偿资金的风险，无需计提预计负债。

（2）对外担保代偿情况

报告期内，发行人涉及代偿事项的对外担保具体情况如下：

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

单位：万元

被担保方	担保方	借款金融机构	担保起始日	担保到期日	协议担保金额	2022 年末担保余额	截至本募集说明书签署日担保余额	代偿日期	代偿金额	追偿安排
江西益弘电子科技有限公司（原江西星星科技有限责任公司，上市公司江西星星科技股份有限公司 100%控股子公司）	江西汇恒置业有限公司	兴业银行股份有限公司南昌分行青山路支行	2021.1.11	2022.1.20	10,000.00	0.00	0.00	2021.09.13	5,000.00	发行人与江西省汇颐康贸易有限公司（以下简称“汇颐康”）签订了《债权转让协议》，协议约定发行人将代偿款追偿权转让给汇颐康，汇颐康已经根据协议支付了转让价款，因此，发行人无需对该笔担保代偿进行追偿
								2021.09.15	5,123.98	
江西益弘电子科技有限公司	萍乡市汇丰投资有限公司、萍乡创新发展投资集团有限公司、萍乡市汇盛工业投资管理有限公司	江西银行股份有限公司萍乡分行	2020.9.28	2022.9.1	15,000.00	14,500.00	0.00	-	-	2022 年 9 月 1 日，已由萍乡市汇盛工业投资管理有限公司支付代偿剩余本息，因此发行人未发生代偿
	萍乡创新发展投资集团有限公司	北京银行南昌抚河支行	2021.2.7	2023.2.3	10,000.00	9,000.00	0.00	2021.09.18	42.63	发行人与汇颐康签订了《债权转让协议》，协议约定发行人将代偿款追偿
								2021.10.20	41.25	
								2021.11.19	42.63	
								2021.12.20	41.25	

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

								2022.01.20	42.63	权转让给汇颐康， 汇颐康已经根据协 议支付了转让价 款，因此，发行人 无需对该笔担保代 偿进行追偿
								2022.01.30	1,000.00	
								2022.02.18	40.49	
								2022.03.15	8,026.89	
星星精密科技 （深圳）有限 公司	萍乡市汇丰投资 有限公司	远东国际融资租 赁有限公司	2021.2.8	2022.2.8	5,000.00	1,250.00	0.00	2021.11.08	1,298.13	发行人与汇颐康签 订了《债权转让协 议》，协议约定发 行人将代偿款追偿 权转让给汇颐康， 汇颐康已经根据协 议支付了转让价 款，因此，发行人 无需对该笔担保代 偿进行追偿
								2022.02.08	1,274.16	
	萍乡市汇丰投资 有限公司	江西金融租赁股 份有限公司	2021.3.10	2022.3.10	9,000.00	2,322.97	0.00	2021.09.15	2,324.31	发行人与汇颐康签 订了《债权转让协 议》，协议约定发 行人将代偿款追偿 权转让给汇颐康， 汇颐康已经根据协 议支付了转让价 款，因此，发行人 无需对该笔担保代 偿进行追偿
								2021.12.15	2,324.31	
								2022.03.11	1,873.08	
	合计					49,000.00	27,072.97	0.00	-	28,495.74

报告期内，发行人对星星科技及其子公司的担保均按照公司章程和内部制度的规定履行了必要的决策权限和决策程序，签订了担保合同。截至目前，发行人对外担保中只有对星星科技及其子公司的担保发生代偿，合计发生代偿金额 28,495.76 万元，占发行人截至 2022 年末对外担保余额的 12.61%，占 2022 年末净资产的 0.76%。对于这些发生代偿的担保，发行人与江西省汇颐康贸易有限公司签订了《债权转让协议》，在对星星科技的担保发生代偿后将享有的代偿款追索权按照发行人实际付出的代偿款金额全部全额转让给了江西省汇颐康贸易有限公司，江西省汇颐康贸易有限公司也已经根据《债权转让协议》支付了转让价款，发行人收回了上述全部代偿款项。对江西益弘电子科技有限公司担保余额 15,000.00 万元，该笔担保已由萍乡市汇盛工业投资管理有限公司进行了支付，发行人未发生代偿。

综上，发行人对星星科技的担保代偿金额占对外担保余额和净资产比例较低且代偿款项已经全额收回，后续无需进行追偿，发行人对星星科技及其子公司的其他担保均已结束，相关担保事项后续预计不会对发行人的日常经营和偿债能力产生重大不利影响。发行人承诺本次债券存续期内不再为星星科技及其子公司提供资金往来、对外担保或其他业务合作。因此，发行人认为上述代偿事项不构成担保事件。

综上，发行人对星星科技等的相关担保事项预计不存在担保代偿且无法回收代偿资金的风险，预计不会对发行人偿债能力产生实质性不利影响，不构成影响本次债券发行条件的情形。

2、受限资产情况

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

截至 2021 年末、2022 年末，发行人受限资产账面价值分别为 924,394.39 万元、1,062,524.41 万元，占同期末合并口径净资产的比例分别为 30.53%、28.47%，占合并口径总资产比例分别为 15.76%、15.28%，具体情况如下：

截至 2022 年末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	70,972.60	银行承兑汇票保证金， 借款保证金、定期存款
存货	991,551.81	银行借款抵押
合计	1,062,524.41	-

截至 2021 年末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货	837,701.73	担保抵押
货币资金	86,692.66	定期存款及保证金质押
合计	924,394.39	-

截至 2021 年末，发行人存货科目中用于开发的土地用于抵押借款的情况列示如下：

单位：万元

权属单位	土地权证编号	土地价值
江西汇恒置业有限公司	萍国用（2015）第 128999 号	8,078.49
江西汇恒置业有限公司	赣（2016）萍乡市不动产权第 0000483 号	1,511.32
江西汇恒置业有限公司	赣（2016）萍乡市不动产权第 0000478 号	5,585.90
江西汇恒置业有限公司	萍国用（2013）第 115692 号	14,132.21
江西汇恒置业有限公司	萍国用（2013）第 115694 号	13,982.45
江西汇恒置业有限公司	萍国用（2013）第 114571 号	2,645.22
江西汇恒置业有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0002956 号	10,483.34
萍乡市汇恒投资管理有限公司	萍国用（2015）第 129640 号	2,067.32
江西汇恒置业有限公司	赣（2018）萍乡市不动产权第 0021007 号	6,225.46

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

江西汇恒置业有限公司	赣（2018）萍乡市不动产权第 0021002 号	8,773.83
江西汇恒置业有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0007184 号	10,074.12
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2013）第 114864 号	28,141.42
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2013）第 114867 号	28,329.68
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2014）第 120867 号	42,407.23
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2013）第 114865 号	17,493.05
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2015）第 125710 号	36,272.34
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001433 号	13,295.12
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001435 号	11,843.26
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001434 号	9,851.25
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2016）萍乡市不动产权第 0001436 号	11,098.26
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0004892 号	26,357.63
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007425 号	67,670.65
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007431 号	11,955.93
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0004891 号	21,423.20
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0004893 号	19,438.94
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007427 号	20,603.98
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007430 号	28,019.68
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001378 号	710.40
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001377 号	1,002.17
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001375 号	1,143.82
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001374 号	776.05
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001376 号	928.19

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0013442 号	2,501.63
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0016828 号	17,828.58
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0001882 号	11,752.34
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0001883 号	38,504.76
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004662 号	37,464.43
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004660 号	36,424.10
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002192 号	309.54
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002194 号	1,827.62
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002191 号	38,331.67
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0016438 号	688.98
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 00014385 号	857.27
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2011）第 91790 号	20,221.46
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2011）第 91792 号	36,071.69
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2012）第 107498 号	10,228.42
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2012）第 102369 号	20,798.15
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2012）第 108044 号	2,890.84
萍乡市汇丰投资有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0026626 号	2,364.07
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2013）第 114715 号	25,709.95
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2013）第 114716 号	34,660.31
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2014）第 121949 号	4,708.23
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2014）第 121950 号	4,669.70
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用（2014）第 121951 号	3,704.95
萍乡市汇丰投资有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0013443 号	2,861.15
-	合计	837,701.73

截至 2022 年末，发行人存货科目中用于开发的土地用于抵押借款的情况列示如下：

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

单位：万元

权属单位	土地权证编号	土地价值
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2011 第 91792 号	36,071.69
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2012 第 102369 号	20,798.15
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2012 第 108044 号	2,890.84
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2012 第 108045 号（26625、26626）	2,725.42
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2012 第 107498 号	10,228.42
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2013 第 114715 号	25,709.95
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2014 第 121949 号	4,708.23
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2014 第 121950 号	4,669.70
萍乡市汇丰投资有限公司	萍国用 2014 第 121951 号	3,704.95
萍乡市汇丰投资有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0013443 号	2,861.15
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2013）第 114867 号地块，宗地编号 DJF2013046	28,329.68
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2013）第 114865 号地块，宗地编号 DJF2013047	17,493.05
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2013）第 114864 号地块，宗地编号 DJF2013049	28,141.42
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用(2014)第 120867 号地块，宗地编号 DJF2014018	42,407.23
萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍国用（2015）第 125710 号地块，宗地编号 2014JF055	36,272.34
萍乡市汇翔建设发展有限公司	DJF2015018 萍国用（2016）第 0001433 号	13,295.12
萍乡市汇翔建设发展有限公司	DJF2015019 萍国用（2016）第 0001435 号	11,843.26
萍乡市汇翔建设发展有限公司	DJF2015020 萍国用（2016）第 0001434 号	9,851.25
萍乡市汇翔建设发展有限公司	DJF2015021 萍国用（2016）第 0001436 号	11,098.26
萍乡市汇翔建设发展有限公司	宗地编号 DJF2018019 赣国用（2019）第 0004892 号	26,357.63
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007425 号	67,670.65
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007431 号	11,955.93
萍乡市汇翔建设发展有限公司	宗地编号 DJF2018042 赣国用（2019）第 0004891 号	21,423.20

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

萍乡市汇翔建设发展有限公司	宗地编号 DJF2018054 赣国用（2019）第 0004893 号	19,438.94
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007427 号	20,603.98
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产第 0007430 号	28,019.68
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001378 号	710.40
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001377 号	1,002.17
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001375 号	1,143.82
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001374 号	776.05
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0001376 号	928.19
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0013441 号（7226、7227）	1,321.37
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0013442 号	2,501.63
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2019）萍乡市不动产权第 0016828 号	17,828.58
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0001882 号	11,752.34
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0001883 号	38,504.76
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004662 号	37,464.43
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0004660 号	36,424.10
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2020）萍乡市不动产权第 0012586 号	1,185.70
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002194 号（宗地编号 DJF2020020）	1,827.62
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002192 号（宗地编号 DJF2020021）	309.54
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002193 号（宗地编号 DJF2020045）	23,833.93
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002195 号	11,222.90
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0002191 号	38,331.67
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2021）萍乡市不动产权第 0014385 号（宗地编号 DJF2021025）	857.27
萍乡市汇翔建设发展有限公	宗地编号 DJF2021026（16438 号、16439	2,394.43

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

司	号)	
萍乡市汇翔建设发展有限公司	赣（2022）萍乡市不动产权第 0009213 号	32,898.89
萍乡市汇恒投资管理有限公司	萍国用（2015）第 129640 号	2,067.32
江西汇恒置业有限公司	赣（2017）萍乡市不动产权第 0000471 号	1,933.78
江西汇恒置业有限公司	萍国用（2013）第 115692 号	14,347.54
江西汇恒置业有限公司	萍国用（2013）第 115694 号	14,194.21
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	土地 DJF2020047 赣（2021）萍乡市不动产权第 0005134 号	16,517.04
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	土地 DJF2020048 赣（2021）萍乡市不动产权第 0006597 号	14,833.24
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	土地 DJF2020049 赣（2021）萍乡市不动产权第 0006598 号	34,219.30
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	土地 DJF2021046 赣（2022）萍乡市不动产权第 0011707 号	18,843.03
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	土地 DJF2021064 赣 2023 萍乡不动产权第 0002901 号(原：赣 2022 萍乡不动产权第 0002025 号	24,730.36
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	土地 DJF2022005 赣（2022）萍乡市不动产权第 0007553 号	48,420.94
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	DJF20220014 赣（2022）萍乡市不动产权第 0022419 号	29,262.47
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	DJF20220112022 萍乡市不动产第 0022418 号	27,717.44
萍乡市赣湘产业园区发展有限公司	DJF20220122022 萍乡市不动产第 0022425 号	27,562.93
-	合 计	1,046,439.50

除上述抵质押情况外，发行人无其他资产存在抵押、质押或其他被限制用途的安排。截至本募集说明书签署日，发行人所有受限资产情况无重大变化。

3、关联交易情况

截至 2022 年末，公司主要关联交易情况如下：

1) 关联担保情况

涉及发行人对关联方担保情况请参见“第八节 担保情况”。

2) 关联方应收应付款项余额

发行人近两年与关联方发生的往来款

单位：万元

项目名称	关联方	2022年末	2021年末
其他应收款	江西益弘电子科技有限公司		11.46
其他应收款	萍乡晟达建设有限公司	86,900.04	101,323.05
其他应收款	萍乡森鑫企业管理有限公司	90,846.17	97,700.91
其他应收款	江西省汇颐康贸易有限公司	49,348.81	44,703.73
其他应收款	萍乡市汇隆实业有限公司		41,573.77
其他应付款	萍乡市汇盛工业投资管理有限公司	2,477.45	30,886.83
其他应付款	萍乡市汇源融资担保有限公司	273.44	5,106.00

4、发行人诉讼、仲裁或行政处罚

截至 2022 年末，发行人及其下属子公司不存在诉讼、仲裁或行政处罚的情况。

第七节 企业信用状况

一、信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据《萍乡创新发展投资集团有限公司 2023 年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极高，违约风险极低。

（一）评级结论

中证鹏元评定萍乡创新发展投资集团有限公司（以下简称“萍乡创投”或“公司”）本次拟公开发行 8.00 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为 AAA，该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是萍乡市重要的基础设施建设投融资主体，外部环境较好，业务持续性较好，获得的外部支持力度很大；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性弱，面临较大的资金压力和加大的偿债压力，并且面临较大的或有负债风险。重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（二）发行人主要优势及主要风险

1、主要优势

（1）近年来萍乡市积极推动产业转型升级，为公司发展提供了良好基础。萍乡市以五大传统产业（黑-煤炭、白-陶瓷、灰-水泥、

红-烟花鞭炮、金-冶金）为主，近年来推动产业转型升级，新兴产业加速发展，高耗能行业增加值占规模以上工业增加值的比重大幅下降，战略性新兴产业增加值占比有所提升。

（2）公司是萍乡市重要的基础设施建设投融资主体之一，业务持续性较好。公司实际控制人为萍乡市国有资产监督管理委员会，公司主要负责萍乡市基础设施建设、土地一级开发、保障性住房建设等业务，土地业务收入、安置房业务收入以及代建业务收入合计规模在区域内排名靠前。截至2022年末，公司可供出售的土地资产、代建项目和在建的安置房规模仍较大，业务可持续性较好。

（3）获得的外部支持力度较大。在资产注入方面，公司成立以来陆续获得了萍乡市汇丰投资有限公司和江西汇恒置业有限公司等股权、政府专项拨款和资本金注入，资本实力大幅提升，业务范围得以扩大；上级政府对公司提供的补助一定程度上改善了公司盈利水平。

（4）三峡担保提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。经中证鹏元综合评定，三峡担保的主体信用等级为AAA，三峡担保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，有效提升了本期债券的信用水平。

2、主要风险

（1）资产流动性较弱。公司资产主要为应收款项、在建项目投入和土地资产，其中六成以上的土地资产已抵押，应收款项回收时间不确定，对营运资金形成明显占用；在建项目投入受制于项目建设进度、结算安排等因素，回款速度较慢，公司自建项目众多，未来收益的实现尚存在不确定性。

（2）项目支出和总债务规模持续增加。近年来公司持续在基础设施建设项目与安置房项目投入资金，由于公司项目回款速度慢，近年来公司经营活动现金整体呈大额净流出态势。且公司与其他单位的往来款有所增加，为满足项目投入资金需求，公司通过外部融资平衡资金缺口，近年来总债务规模大幅增加。公司主要基础设施建设项目与安置房项目后续计划投资资金规模较大，未来融资压力仍较大。

（3）公司面临一定的或有负债风险。截至 2022 年末，公司提供的对外担保数量和规模较大，对 3 个民企提供的对外担保余额合计 0.25 亿元，且均未采取反担保措施。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

（四）历次主体评级、变动情况及原因

自报告期初至本募集说明书签署日，发行人主体评级均为 AA+，未发生变动，具体情况如下：

评级日期	信用评级	评级机构	评级展望	变动
2023-05-30	AA+	中证鹏元	稳定	-
2022-03-17	AA+	中证鹏元	稳定	-
2021-08-17	AA+	中证鹏元	稳定	-
2021-08-02	AA+	中证鹏元	稳定	-

二、银行授信情况

截至 2022 年末，发行人及下属子公司共获得银行授信额度为 348.64 亿元，已使用授信额度为 275.23 亿元，剩余未使用额度为 73.41 亿元。

截至 2022 年末发行人银行授信明细表

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
北京银行	50,000.00	50,000.00	-
渤海银行南昌分行	20,000.00	5,000.00	15,000.00
赣州银行	81,000.00	78,600.00	2,400.00
工商银行	201,800.00	199,800.00	2,000.00
光大银行	74,500.00	74,500.00	-
广发银行	54,300.00	24,300.00	30,000.00
国家开发银行	573,500.00	560,900.00	12,600.00
华夏银行	3,000.00	3,000.00	-
建设银行	141,200.00	95,000.00	46,200.00

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

江西银行	557,400.00	488,400.00	69,000.00
交通银行	244,900.00	144,900.00	100,000.00
九江银行	318,200.00	218,200.00	100,000.00
农行	112,500.00	91,950.00	20,550.00
农商行	70,490.00	70,490.00	-
农业发展银行	385,250.00	304,550.00	80,700.00
浦发银行南昌分行	150,000.00	100,000.00	50,000.00
上饶银行	15,000.00	15,000.00	-
兴业银行	3,000.00	3,000.00	-
裕民银行	5,900.00	5,900.00	-
中国进出口银行	130,000.00	65,500.00	64,500.00
中国银行	25,500.00	20,300.00	5,200.00
中信银行	269,000.00	133,000.00	136,000.00
合计	3,486,440.00	2,752,290.00	734,150.00

数据来源：公司提供

三、发行人信用记录

根据发行人本部 2023 年 5 月 11 日的《企业信用报告》，公司历史偿债记录良好，无银行信贷违约、迟付利息情况。公司于 2016 年以来开始发行债券，目前已发行债券本息兑付情况均正常。

根据国家税务总局、国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台等信用信息公示平台信息查询结果，截至本募集说明书签署日，公司未存在异常情况。

四、发行及偿付债券的历史情况

截至 2022 年末，发行人及子公司已发行债券均按时足额完成兑付兑息，不存在债券违约的情况。具体情况如下表所示：

截至 2022 年末，已发行尚未兑付的债券明细表

单位：亿元、年、%

债券名称	债券类别	发行额度	债券余额	债券期限	起止时间	票面利率
20 汇丰投资债 01	企业债	5.00	5.00	7.00	2020.09.15-2027.09.16	4.75
20 汇丰投资债 02	企业债	7.00	7.00	7.00	2020.09.15-2027.09.16	5.60

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

20 赣恒 04	私募债	6.50	6.50	7.00	2020.08.31-2027.09.01	7.00
20 赣恒 01	私募债	3.20	3.20	7.00	2020.07.31-2027.08.03	7.00
21 萍乡汇丰 MTN002	中期票据	12.00	6.00	5.00	2021.08.26-2026.08.27	6.50
21 萍乡汇丰 MTN001	中期票据	10.00	10.00	5.00	2021.04.27-2026.04.09	6.30
20 萍乡汇丰 MTN002	中期票据	4.00	3.80	5.00	2020.10.27-2025.10.29	6.50
19 萍乡汇丰 MTN002	中期票据	5.00	5.00	5.00	2019.11.28-2024.11.29	7.00
17 汇丰绿债	企业债	20.00	8.00	7.00	2017.09.21-2024.09.21	5.79
19 萍乡汇丰 MTN001	中期票据	5.00	3.90	5.00	2019.05.08-2024.05.10	7.12
22 汇翔 02	私募债	5.00	5.00	2.00	2022.04.27-2024.04.28	7.00
22 汇翔 01	私募债	10.00	10.00	2.00	2022.02.16-2024.02.16	3.51
江西汇恒保障房 ABS	ABS	8.10	3.40	3.00	2020.11.02-2023.10.30	8.00
合计	-	100.80	76.80	-	-	-

数据来源：公司提供

截至本募集说明书签署日，公司及子公司暂无除本次债券以外的其他在途企业债券。

五、尚未兑付的信托和租赁贷款

截至 2022 年末，公司及子公司尚未兑付的信托和租赁贷款具体明细如下表所示：

截至 2022 年末尚未兑付的信托和租赁贷款明细表

单位：万元、%

序号	债权人	起止时间	利率	期末余额	借款类型
1	华夏金融租赁有限公司	2020.8.18-2025.8.15	5.10	18,000.00	保证借款
2	渝农商金融租赁有限责任公司	2021.1.12-2026.1.12	5.35	21,818.74	保证借款
3	浙商资产	2021.10.29-2024.10.29	6.20	30,000.00	保证借款
4	建行萍乡分行	2021.10.27-2024.1.13	6.10	4,700.00	保证借款
5	远东国际融资租赁有限公司	2021.7.26-2024.7.26	7.78	8,843.44	保证借款
6	中航国际租赁有限公司	2020.6.24-2023.6.24	5.00	2,659.01	保证借款
7	佛山海晟金融租赁股份有限公司	2021.7.20-2026.7.19	6.85	10,900.75	保证借款
8	哈银金融租赁有限责任公司	2021.7.16-2026.7.15	5.75	14,583.18	保证借款

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

9	江西省鄱阳湖融资租赁有限公司	2021.9.28-2024.9.27	8.30	3,249.13	保证借款
10	中建投融资租赁（天津）有限公司	2021.9.27-2023.5.15	6.05	2,562.91	保证借款
11	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2021.12.1-2026.12.1	4.65	8,183.11	保证借款
12	远东宏信融资租赁有限公司	2020.1.15-2023.1.15	8.70	787.50	保证借款
13	国投瑞银资本管理有限公司	明股实债	-	145,000.00	-
14	中建投融资租赁（天津）有限公司	2021.9.27-2023.5-15	6.05	889.55	保证借款
15	横琴金投国际融资租赁	2022.1.4-2025.1.3.	6.18	3,970.06	保证借款
16	汇隆债权资产 1 号	2022.1.19-2024.5.6	9.80	3,098.00	保证借款
17	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2022.9.29-2027.9.23	9.00	30,084.30	保证借款
18	上海青投融资租赁有限公司	2022.9.30-2027.9.30	10.21	9,481.50	保证借款
19	专项应付款	非借款	-	5,000.00	-
	减去：一年内到期	-	-	53,847.48	-
合计			-	265,263.70	-

截至 2022 年末，除上述所列外，公司及子公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、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、资产管理计划及其他各类私募债券品种，不存在公司及子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资的情况。

第八节 担保情况

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。

一、担保人概况

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

办公地址：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：510,000.00 万元

公司类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

经营范围：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）。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）

截至 2022 年末，三峡担保总资产为 1,198,320.66 万元，负债为 412,056.87 万元，所有者权益合计为 786,263.79 万元。2022 年度公司实现营业收入 151,337.72 万元，利润总额 32,290.72 万元，净利润 44,851.89 万元。

二、担保人资信情况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司于 2006 年 9 月设立，注册资本 51.00 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，综合实力在行内处于领先地位。

三峡担保始终坚定履行服务小微和实体企业的社会责任，充分依托全国性区域布局，提供以融资担保为主的多元化综合金融服务。三峡担保在江津、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 家金融科技公司，参股 1 家基金公司、1 家征信公司等，集团化、专业化管理架构和综合金融板块布局已然成形。

截至 2023 年 5 月 15 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、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均给予三峡担保 AAA 主体信用等级，评级展望稳定。

三、担保人融资担保责任余额及相关指标情况

截至 2022 年末，三峡担保非合并口径财务报表所有者权益合计为 73.27 亿元，即净资产为 73.27 亿元。融资担保在保责任余额为 494.87 亿元，融资担保放大倍数为 7.19 倍，未超过净资产的 10 倍。

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，计算集中度时，责任余额按在保余额的 60.00% 计算。截至目前，除本期债券外三峡担保对发行人融资担保在保余额为 0.00 亿元，担保人对发行人融资担保责任余额未超过担保人最近一期净资

产的10.00%；除本期债券外担保人对发行人及其关联方融资担保在保余额为0.00亿元，担保人对发行人及其关联方融资担保责任余额未超过担保人最近一期净资产的15.00%。

在本期债券申报及发行时，担保人的融资担保责任余额（总计）、对发行人的融资类担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的融资类担保责任余额及集中度等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第683号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的相关要求，准确合规。

四、担保人财务状况

截至2022年末，三峡担保总资产为1,198,320.66万元，所有者权益合计为786,263.79万元。2022年度实现营业收入151,337.72万元，利润总额32,290.72万元，净利润44,851.89万元。

三峡担保近一年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表八至附表十。

五、担保人发行债券情况

截至2022年末，三峡担保及子公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

债券发行情况

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	债券类别	发行额度	债券期限	到期日期	票面利率	主体级别	债项级别	担保机构
1	19 三峡 01	公司债	5.00	5（3+2）	2024-04-04	4.60	AAA	AAA	-
2	22 三峡 Y1	公司债	10.00	3（3+N）	2025-09-20	4.00	AAA	AAA	-
3	18 三峡 01	公司债	1.00	5（3+2）	2023-03-21	4.57	AAA	AAA	-

数据来源：wind

六、担保函主要内容

一、债券发行人萍乡创新发展投资集团有限公司根据《企业债券管理条例》之规定，向中国证券监督管理委员会申请发行“2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）”（以下简称“本期债券”），具体名称以中国证券监督管理委员会备案结果为准，本期债券发行规模不超过人民币 80,000 万元（大写：捌亿元整），期限为 3+4 年。

二、重庆三峡融资担保集团股份有限公司是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律、法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。

三、担保人在出具担保函时，已就其当时的财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分披露，具有代表债券发行人清偿债务的能力。

担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为本期债券，期限为 3+4 年期，发行面额总计不超过人民币 80,000 万元（大写：捌亿元整）（债券名称、金额和期限等以中国证券监督管理委员会备案结果和本期债券发行时的募集说明书为准）。

第二条 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。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。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。

第五条 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。

第六条 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。

第七条 财务信息披露

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

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条、第六条规定的范围和期间内继续承担担保函项下的保证责任。

第九条 主债权的变更

经中国证券监督管理委员会备案，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

担保函自签定之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，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义务。

八、担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保合同》均已由三峡担保及其法定代表人签章，合规合法。

第九节 税项

本期公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节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，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。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，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

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。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十节 信息披露安排

在本期公司债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照根据中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证券监督管理委员会联合发布的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）向市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、本期公司债券发行前的信息披露

公司在本期公司债券发行日 3 个工作日前，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、当期募集说明书；
- 2、信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、当期法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；

二、本期公司债券存续期内的定期信息披露

在本期公司债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

三、本期公司债券存续期内重大事项披露

在公司债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、企业做出减资、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；
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- 14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

15、企业对外提供重大担保。

四、本期公司债券本息兑付信息披露

发行人将在本期公司债券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容

公司信息披露事务负责人为黄好，公司董事、监事、高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照信息披露要求提供信息的义务，确保信息披露的及时性、准确性、公平性和完整性。发行人《信息披露管理制度》主要规定如下：

（一）未公开信息的传递、审核和披露流程

1、公司应公开披露而尚未公开披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事件形成决议时；

（2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时；

（4）收到相关主管部门决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人

也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状，可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、融资部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务部门负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事会、监事和监事会、高级管理人员等对报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、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项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司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项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由融资部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 1、有关责任人制作信息披露文件。
- 2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核。
- 3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序。
- 4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告。
- 5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅。
- 6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

六、发行人制定的信息披露管理制度

发行人制定了《萍乡创新发展投资集团有限公司信息披露管理制度》并通过公司有权决策机构审议，制度包括总则、信息披露的内容和标准、信息披露的职责和程序、法律责任及附则，对发行人债券存续期内信息披露事务做了详细的规定。本期债券存续期内，发行人将严格按照该管理制度履行信息披露义务。

第十一节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）偿债计划概况

本次债券发行总规模 20.00 亿元，本期债券发行规模为 8.00 亿元，期限 7 年期，每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的 20%。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置募集资金和偿债资金专户

按照发行人与监管银行及天风证券签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立偿债资金专项账户，该偿债资金专项账户将专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本期债券兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，发行人将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

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

1、偿债资金归集计划

发行人将于债券发行主管部门注册审批本期债券发行 5 个工作日之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付利息。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

二、偿债保障措施

（一）发行人偿债保障措施承诺

鉴于本期债券附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人承诺对未来可能发生债券回售事项做足预警预防措施。在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（二）募投项目收益是本次债券还本付息的重要来源

募投项目的营业收入包括标准厂房出租和出售、展览中心出租、配套商业出租、办公用房出租、宿舍楼出租、食堂出租，以及停车

位收费、充电桩收费、广告位收费等。经估算，本次债券存续期间累计实现营业收入 182,291.96 万元，扣除经营成本、税金及附加后，可实现经营性净收益 155,689.19 万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的利息。在债券存续期满后，募投项目仍将继续运营并产生收益。

（三）公司良好的财务状况是本次债券还本付息的基础

截至 2022 年末，发行人资产总额为 6,952,531.41 万元，负债总额为 3,220,155.22 万元，所有者权益总额为 3,732,376.18 万元，资产负债率为 46.32%。2020-2022 年，发行人分别实现营业收入 201,400.37 万元、286,203.14 万元和 361,500.83 万元，分别实现利润总额 87,621.96 万元、89,566.45 万元和 80,995.74 万元，分别实现净利润 68,083.96 万元、68,441.14 万元和 66,771.87 万元。公司整体利润总额、净利润规模保持较高水平，加之公司资产负债率较低，财务结构稳定，因此财务风险较低。同时，2020-2022 年末，公司流动比率分别为 5.62 倍、5.43 倍和 4.99 倍，速动比率分别为 2.53 倍、2.51 倍和 2.19 倍，公司的流动比率、速动比率处在健康水平，短期流动性较好，对偿债能力起到有力的支撑。2020-2022 年公司资产负债率分别为 49.91%、48.39%和 46.32%。公司资产负债率较稳定，表明公司长期偿债能力较强，具备一定发债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

总体来看，经过多年的规范运作，依靠雄厚的政府背景、良好的资产实力和盈利能力，通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了强有力的资金支持，业务拓展能力也显著提升，从而为本次债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

（四）公司持有的大量可变现资产为本次债券本息的偿付提供了有力支撑

近年来，公司持有的土地使用权等国有经营性资产规模不断增加。根据发行人审计报告，截至2022年末，公司非受限土地资产账面价值合计44.74亿元，该部分土地资产变现能力强。在本次债券兑付遇到困难时，公司可以有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，公司持有的可变现资产将为本次债券的本息偿付提供有力支撑。

（五）第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障

三峡担保作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至2022年末，三峡担保总资产为1,198,320.66万元，所有者权益合计为786,263.79万元，担保机构资金实力强大。经联合信用评级有限公司评定，三峡担保主体信用等级为AAA级，担保机构资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。

（六）公司优良的资信状况为本次债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备较强的外部融资能力；发行人通过直接融资手段在资本市场上直接融资，降低了融资成本，具有多样化的融资渠道。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本次债券按期偿付。

（七）《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与监管银行及天风证券签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前5个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

三、发行人违约情形及违约责任

（一）违约事件

以下事件构成本次公司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、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次公司债券提前到期，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、在本次公司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、本次公司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

1、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。如果发行人未能按期向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所指定的资金账户足额划付资金，发行人将在本次公司债券本息支付日通过中国债券信息网和上海证券交易所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。

2、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），还须向公司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（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.5‰ 计算。

3、投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率 0.5‰ 计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

（三）偿付风险

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

（四）发行人责任和义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，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。

（五）发行人应急预案

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

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与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、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

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

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次公司债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次公司债券相关责任人不能履约的情况。

2、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。

3、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次公司债券相关各方，并尽最大努力保护公司债券投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次公司债券或根据不可抗力事件对本次公司债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）争议解决机制

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

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，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。

四、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （一）拟变更债券募集说明书的约定。
- （二）拟修改债券持有人会议规则。
- （三）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容。
- （四）发行人不能按期支付本息。
- （五）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。

（六）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。

（七）发行人单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。

（八）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。

（九）发行人提出债务重组方案的。

（十）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

（十一）《债权代理协议》规定的其他情形。

（十二）发生第（一）至（十一）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第（三）项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到公司的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第（三）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

1、发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。

2、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

3、债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

第十二节 债权人代理人

一、债权人代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

（一）债权人代理人的名称及基本情况

债权人代理人名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、刘晋东、杨凡宇

电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

（二）《债权代理协议》签订情况

2022年7月1日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

二、债权代理协议主要内容

（一）定义及解释

1.1 除债权代理协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于债权代理协议。

1.2 除非债权代理协议其他条款另有说明，以下词语在债权代理协议中具有如下含义：

(1) 本次债券：指债权代理协议项下总额不超过人民币 50.00 亿元的 2022 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（如分期发行则包括分期发行的各期）。

(2) 各期债券：指甲方分期发行本次债券过程中的任何一期债

券或多期债券，各期债券的发行内容最终以各期债券募集说明书为准。

(3) 发改委：指国家发展和改革委员会。

(4) 人民银行：指中国人民银行。

(5) 证监会：指中国证券监督管理委员会。

(6) 证券业协会：指中国证券业协会。

(7) 兑付代理人：指中央国债登记结算有限责任公司，或任何替代兑付代理人。

(8) 发行首日：指本次债券发行期限的起始日；如本次债券分期发行，指各期债券的发行期限起始日。

(9) 债权登记日：为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

(10) 工作日：指除周六、周日或中国法定节假日之外中国商业银行与中央国债登记结算有限责任公司同时营业的任何一天。

(11) 募集说明书：指发行人根据《企业债券管理条例》等相关法律、法规、规章制度等规范性文件的要求为本次发行制作的《2022 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

(12) 未偿还债券：指除下列债券之外的一切已发行本次债券：

① 根据债券募集说明书已兑付本息的债券。

② 已届兑付日、兑付资金已按照相关规定向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至兑付日的应付利息和本金以及兑付日后根据募集说明书应支付的任何利息。

③ 不具备有效请求权的债券。

④ 甲方根据募集说明书的规定回购（如有）并注销的债券。

(13) 证券登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

(14) 债券持有人：指在证券登记公司托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

(15) 债券持有人会议规则：指甲方和乙方共同制定的《2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

(16) 专项账户：指甲方依法设立的专门用于归集和支付本次债券本息的银行账户。

(17) 元：如无特别说明，指人民币元。

（二）债权代理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的债权代理人，并同意接受乙方的监督。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及自律规则（以下合称“规范性文件及自律规则”）、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 债权代理人代理事项范围

(1) 债券存续期间的常规代理事项：

① 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

② 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。

③ 定期出具债权代理事务报告。

④ 代表债券持有人与发行人保持日常的联络。

⑤ 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。

⑥ 按照相关规范性文件及自律规则的规定提醒发行人履行有

关信息披露义务。在发行人不能按相关规范性文件及自律规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

⑦ 在不影响担保人（如有）正常经营运作的前提下，代表债券持有人对担保人（如有）进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

(2) 债券存续期间的特别代理事项：

① 本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

② 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

2.4 前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

(三) 甲方的权利和义务

3.1 甲方应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 甲方应当为本次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。

3.3 本次债券存续期内，甲方应当根据规范性文件及自律规则的规定，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。

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在 3 个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 甲方股权结构、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) 债券信用评级发生变化。

(3) 甲方主要资产被查封、扣押、冻结。

(4) 甲方发生未能清偿到期债务的违约情况。

(5) 甲方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百分之二十或甲方发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

(6) 甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

(7) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

(8) 甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

(9) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

(10) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

(11) 甲方情况发生重大变化导致可能不符合企业债券挂牌转让条件。

(12) 甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

(13) 甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

(14) 甲方分配股利。

(15) 甲方拟变更募集说明书的约定。

(16) 甲方不能按期支付本息。

(17) 甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(18) 甲方提出债务重组方案的。

(19) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(20) 甲方公开发行人企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

(21) 甲方的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

(22) 甲方发生重大亏损。

(23) 甲方发生重大资产重组。

(24) 甲方发生被媒体质疑的重大事项。

(25) 甲方任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者甲方不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 甲方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。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

3.8 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 甲方承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息/本金。如甲方不能在利息/本金兑付日按时支付本次债券利息或本次债券本金的，甲方将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的100%及以上计算）向债券持有人支付逾期利息：①偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360另计利息（单利）；②偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，甲方应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）+（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）。

(2) 当甲方未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向甲方进行追索。乙方将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果乙方未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究乙方的违约责任。

(3) 甲方承诺，同意在无法按时偿付本次债券本息时，采取如下措施：

- ① 不向股东分配利润。
- ② 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③ 出售甲方名下资产筹集还款资金。
- ④ 届时甲方与乙方商定的其他偿债措施。

3.9 甲方应对乙方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。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

3.10 债权代理人变更时，甲方应当配合乙方及新任债权代理人完成乙方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乙方履行的各项义务。

3.11 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本次债券被暂停上市，甲方经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经乙方书面同意。

3.12 甲方应当根据债权代理协议第 4.19 款的规定向乙方支付本次债权代理报酬（如有）和乙方履行债权代理人职责产生的额外费用（如有）。

3.13 甲方应当履行债权代理协议、募集说明书及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

（四）乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据规范性文件及自律规则的规定及债权代理协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

4.2 乙方为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.3 乙方应当持续关注甲方和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、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方式进行核查：

- (1) 就债权代理协议第 3.4 款约定的情形，列席甲方和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。
- (2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。
- (3) 调取甲方、担保人（如有）的银行信用记录。
- (4) 对甲方和担保人（如有）进行现场检查。
- (5) 约见甲方或者担保人（如有）进行谈话。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.5 乙方应当督促甲方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，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次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。

4.6 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

4.7 出现债权代理协议第 3.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者担保人（如有），要求甲方或者担保人（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。

4.8 乙方应当根据规范性文件及自律规则、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。

4.9 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。

乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

4.10 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行债权代理协议第 3.7 款和第 3.8（3）款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。

4.11 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.12 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时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。

4.13 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、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。

4.14 甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者企业债券出现违约情形或风险的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

4.15 乙方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甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对企业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。

4.16 乙方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（或本息全部清偿）之日后五年。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权人履行的其他职责。
- (2) 募集说明书约定由债权人履行的其他职责。

4.18 在本次债券存续期内，乙方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。

乙方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。

4.19 乙方作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向甲方收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但甲方应承担乙方在履行债权代理协议项下债权人责任时发生的合理费用，包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

(2) 在取得甲方同意（甲方同意债权人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，甲乙双方同意执行该专门规定。

(3) 因甲方未履行债权代理协议和募集说明书项下的义务而导致债权人额外支出的费用。

如需发生第 4.19（1）项或第 4.19（2）项的费用，债权人应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额。

（五）债权代理事务报告

5.1 债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对甲方的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 乙方履行职责情况。
- (2) 甲方的经营与财务状况。
- (3) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况。
- (4) 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。
- (5) 甲方偿债保障措施的执行情况以及企业债券的本息偿付情况。
- (6) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。
- (7) 债券持有人会议召开的情况。
- (8) 发生债权代理协议第 3.4 款第 3.4（1）项至第 3.4（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果。
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

5.3 企业债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突，或第 3.4（1）项至第 3.4（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

（六）利益冲突的风险防范机制

6.1 在债券存续期限内，乙方将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，乙方在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方如违反利益冲突防范机制，应当按照相关法律法规、募集说明书和债权代理协议的规定及时改正。

（七）债权代理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

(1) 乙方未能持续履行债权代理协议约定的债权代理人职责。

(2) 单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人。

(3) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销。

(4) 乙方提出书面辞职。

(5) 乙方不再符合债权代理人资格的其他情形。

(6) 出现本条第 7.1（1）项或第 7.1（2）项情形且乙方应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第 7.1（3）项情形的，甲方应当召集债券持有人会议，聘请新任债权

代理人；出现本条第 7.1（4）项情形的，乙方应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

7.2 新任债权代理人的聘任：

(1) 新任债权代理人必须符合下列条件：

① 新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

② 新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③ 新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(2) 甲方应在债券持有人会议作出变更或解聘乙方决议之日起九十日内，或者自接到乙方提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓乙方不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内，委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，新任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满，甲方仍未委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知甲方。

(4) 甲方应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且甲方与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》之日起，新任债权代理人被正式、有效地聘任，乙方的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，甲方应会同债权代理人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权代理人变更事宜，甲方应同时以公告形式通知全体债券持有人。

7.3 债券持有人会议决议决定变更或者解聘乙方的，自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日，新任债权代理人继承乙方在规范性文件及自律规则及债权代理协议项下的权利和义务，债权代理协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.4 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

7.5 乙方在债权代理协议中的权利和义务，在新任债权代理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在债权代理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在债权代理协议签订之日均属真实和准确：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司。

(2) 甲方签署和履行债权代理协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何规范性文件及自律规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在债权代理协议签订之日均属真实和准确。

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

(2) 乙方具备担任本次债权代理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格。

(3) 乙方签署和履行债权代理协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何规范性文件及自律规则的规定，

也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（九）不可抗力

9.1 在本次债券的发行结束之日前任何时候，如果发生任何不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括但不限于基准利率变动、准备金率或准备金利率的调整、国家政策、法规的重大变化、地震、水灾、传染性疾病以及战争等情形，而这种客观情况已经或可能将会对一方或多方的业务状况、财务状况、公司前景或本次发行产生重大实质性不利影响，则主承销商经与发行人充分协商一致后可决定暂缓履行或终止履行债权代理协议。

9.2 如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在债权代理协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。如果一方因违反债权代理协议而延迟履行债权代理协议项下的义务后发生不可抗力，则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

9.3 宣称发生不可抗力事件的一方应迅速书面通知债权代理协议其他各方，并在其后的 15 个工作日内提供证明不可抗力事件发生及其持续的足够证据。

9.4 如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的后果减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失对其他各方承担相应的赔偿责任。如不可抗力事件的发生或后果对本次发行造成重大妨碍，时间超过六个月，并且各方未找到公平的解决办法，则任何一方可以开始终止债权代理协议的程序。

（十）保密事项

10.1 债权代理协议各方同意：

(1) 对其中一方或其代表提供给债权代理协议他方的有关债权代理协议项下交易的所有重要方面的信息及/或债权代理协议所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

(2) 未经债权代理协议他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与债权代理协议拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事）。

10.2 发生以下情形时，披露方可对外披露，并应同时通知债权代理协议他方其拟进行披露及拟披露的内容：

(1) 为进行债权代理协议拟议之交易而向投资者披露。

(2) 向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本次债券相关雇员等披露。

(3) 根据适用的中国法律的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

(4) 根据适用的法律法规的要求所做的披露。

10.3 未经债权代理协议他方的事先书面同意，任何一方不得将债权代理协议拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

（十一）违约责任

11.1 债权代理协议任何一方违约，守约方有权依据规范性文件及自律规则、募集说明书及债权代理协议的规定追究违约方的违约责任。

11.2 若甲方因其过失、恶意、故意等过错行为或违反债权代理协议、募集说明书或者任何适用法律的任何行为（包括不作为）导致债权代理人及其股东、董事、监事、管理人员、员工或关联方产

生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），甲方应负责赔偿并使其免受损失。如乙方对上述任何损失的产生存在过失、恶意、故意等过错行为，则乙方应对债券持有人的损失承担连带赔偿责任。甲方及/或乙方在本款下的义务在债权代理协议终止后由其权利义务的继受人承担，该终止包括债权代理协议由于甲方及/或乙方依据适用法律及其公司章程被解散而终止。

除债权代理协议上述规定外，债权代理协议任何一方违反其在债权代理协议其他条款项下的义务而给对方造成损失的，违约方应依法向对方承担相应的赔偿责任。

（十二）法律适用和争议解决

12.1 债权代理协议受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为债权代理协议之目的，中国法律仅指中国大陆地区的法律、法规及其他规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

12.2 任何因债权代理协议引起的或与债权代理协议有关的争议或纠纷均应先由各方友好协商解决。各方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第（1）种方式解决：

（1）向债权代理协议甲方住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向【】仲裁机构申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

12.3 除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照债权代理协议的规定继续履行各自的义务。

（十三）其他事项

13.1 通知

除非债权代理协议对电话指令或通知另有规定，债权代理协议

项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署。通知送达日期按下列约定确定：（1）如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；（2）以传真、电传（如电子邮件等）传送，在收到电码或成功发送确认反馈的情况下，则以成功发出之日视为送达。

各方用于本条所述通知用途的通讯地址或联络方式如下：

（1）甲方工作组

负责人：

联系电话：

电子邮件：

传真号码：

通讯地址：

（2）乙方工作组

负责人：

联系电话：

电子邮件：

传真号码：

通讯地址：

一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起十五个自然日内以书面形式通知另一方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（以下简称“变动一方”），未将有关变化及时通知另一方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

13.2 可分割性

债权代理协议的各部分应是可分割的。如果债权代理协议中任何条款、承诺、条件或规定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响债权代理协议的其他部分，债权代理协议所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

13.3 修改

对债权代理协议的任何修改须以书面形式并经每一方正式签署始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。债权代理协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。债权代理协议的任何修改构成债权代理协议不可分割的一部分。

13.4 弃权

除非经明确的书面弃权或更改，债权代理协议项下各方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

13.5 标题

债权代理协议中的标题及附件之标题仅为方便而设，并不影响债权代理协议中任何规定的含义和解释。

13.6 完整协议

债权代理协议应取代此前各方之间关于债权代理协议有关事项的任何和所有（书面的或口头的）讨论和协议，并且债权代理协议

载有各方就债权代理协议有关事项达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非经由各方签署书面文件，不得对债权代理协议进行任何变更或修订。

13.7 文本

债权代理协议正本一式捌份，甲方持有贰份，乙方持有贰份，其余正本由主承销商保管并在主管部门要求时向主管部门提供。每份正本具有相同的法律效力。

13.8 协议生效与终止

债权代理协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日生效，有效期至债权代理协议约定事项完成之日。债权代理协议终止时，债权代理协议项下违约条款、保密条款、争议解决条款等独立条款仍然有效。

第十三节 发行有关机构

一、 发行人：萍乡创新发展投资集团有限公司

住所：江西省萍乡市萍乡经济技术开发区观丰路 113 号（江西汇恒置业有限公司三楼）

法定代表人：黄好

联系人：刘祥

办公地址：萍乡经济技术开发区观丰路 113 号

电话：0799-6783937

传真：0799-6783937

邮政编码：337000

二、 承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：余磊

经办人员：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、刘晋东、杨凡宇

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65522557

邮政编码：100031

（二）副主承销商：华鑫证券有限责任公司

住所：深圳市福田区莲花街道福中社区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 20C-1 房

法定代表人：俞洋

联系人：阮洁琼

联系地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 750 号 3 楼

电话：021-54967762

传真：021-54967502

邮编：200000

邮箱：ruanjq@cfsc.com.cn

三、 托管人

（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 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、 交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区杨高中路 388 号

电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、 审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：程晓琨 洪保军

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系电话：010-85886680

传真：010-85886680

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 号阳光高尔夫大厦三楼

负责人：张剑文

联系人：游云星、王皓立

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872123

传真：0755-82872090

七、 律师：北京盈科（上海）律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 2 号楼 19-25 层

负责人：李举东

经办律师：曾倩

联系地址：上海市静安区裕通路 100 号洲际商务中心 15\16 楼

电话：021-60561288

传真：021-60561299

邮政编码：200070

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：杜希莹

联系地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

联系电话：027-87260508

传真：027-87260508

邮编：401120

九、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

法人代表：余磊

经办人员：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、刘晋东、杨凡宇

办公地址：北京市西城区佟麟阁路36号

电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65522557

邮政编码：100031

十、监管银行：

（一）募集资金及偿债账户监管人：江西银行股份有限公司萍乡分行

住所：江西省萍乡市安源区建设中路198号

法人代表：李华根

经办人员：彭政杰

办公地址：江西省萍乡市安源区建设中路198号

电话：13970599212

传真：0799-6391909

邮政编码：337000

（二）募集资金账户监管人：中国农业发展银行萍乡市分行

住所：江西省萍乡市安源区滨河西路 409 号

负责人：曾茂辉

经办人员：叶华明

办公地址：江西省萍乡市安源区滨河西路 409 号

电话：0791-6230986

传真：/

邮政编码：337000

（三）募集资金账户监管人：兴业银行股份有限公司南昌分行

住所：南昌市红谷滩区庐山南大道 369 号南昌铜锣湾广场写字
楼

负责人：李献

经办人员：陈庆辉

办公地址：南昌市红谷滩区庐山南大道 369 号南昌铜锣湾广场
写字楼

电话：18170810627

传真：/

邮政编码：337000

第十四节 法律意见

发行人聘请北京盈科（上海）律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券发行的法律意见书》，认为：

一、发行人本期发行在目前阶段已取得《公司法》《证券法》《公司债券管理办法》以及《公司章程》规定的各项内部批准和授权，且已取得的批准和授权合法、有效。

二、发行人为在中国境内依法设立并有效存续的地方国企，具有独立法人资格，发行人不属于地方政府融资平台公司，具备《公司法》《证券法》《公司债券管理办法》规定的申请发行公司债券的主体资格。

三、发行人已建立健全且运行良好的组织机构。

四、发行人设立的程序、资格、条件和方式符合当时的《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准，发行人设立行为合法有效。

五、发行人的股东依法存续，具有担任股东或进行出资的资格；股东全部出资已经足额缴付，不存在法律障碍或风险；发行人的股权转让及名称变更已经履行必要的内部程序，并办理变更登记，合法有效；发行人的历史沿革合法合规。

六、发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于控股股东及实际控制人，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的经营范围和主营业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人资信状况良好，不存在持续经营的法律障碍。

八、发行人的主要财产已取得相关权属证明，不存在产权纠纷

或潜在纠纷，发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使没有限制。

九、发行人及其合并范围内子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人享受的财政补贴合法、合规、真实、有效；发行人报告期内无重大税收违法案件和重大税收违法违纪事项。

十、发行人不存在尚未了结的或可预见的，并在不利判决或裁决情况下将会实质性影响发行人财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十一、本期债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，主要内容符合《公司债券管理办法》的规定和要求。

十二、本期债券的《2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》和《2022年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》，约定了发行人该账户支出的资金用途必须与本期债券《募集说明书》中约定用途相符，确需变更，必须向监管机构履行相关的审批程序且需通过债券持有人会议的批准决议，符合《公司债券管理办法》的相关规定。

十三、本期债券信息披露内容和方式的安排符合《公司债券管理办法》《管理暂行办法》的相关规定，能有效地保护债券持有人的合法权益。

十四、发行人已就本期公开发行公司债券进行债项信用评级，符合《公司债券管理办法》的规定。

十五、本期债券由主承销商为天风证券股份有限公司，副主承销商为华鑫证券有限责任公司以承销团余额包销方式进行承销，天

风证券股份有限公司、华鑫证券有限责任公司具有相应的证券承销业务资格。

十六、本期发行的主承销商、审计机构和发行人律师均具备担任本期债券发行中介机构的主体资格。

十七、本期债券的《募集说明书》的编制符合要求，所引用的法律意见书相关内容不存在矛盾、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，本所律师认为，发行人本期债券发行条件、发行人行为符合《公司法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《债券行为通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本期债券不存在法律障碍。

第十五节 发行人及中介机构声明

一、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（或授权代表）：



黄好

萍乡创新发展投资集团有限公司

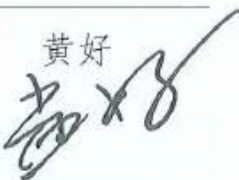
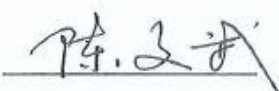
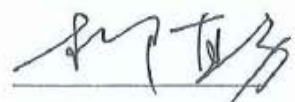
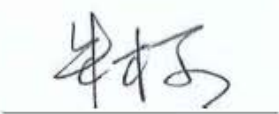
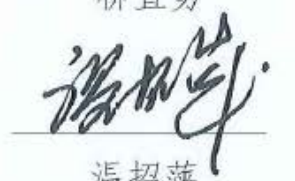


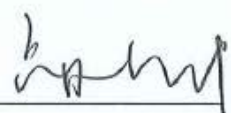
2023 年 6 月 30 日

二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

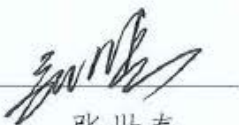
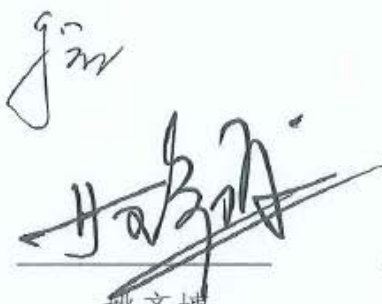
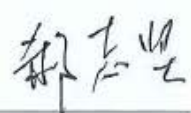
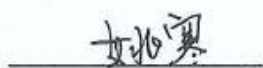
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

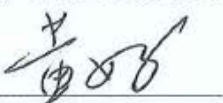
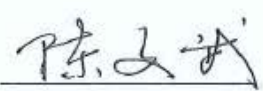
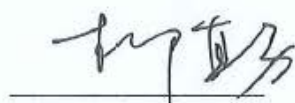
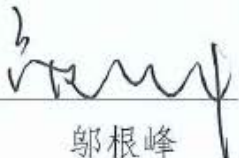
 黄好	 陈文武	 柳直勇
 邬根峰	 朱柯	 温招萍


程琳

公司全体监事签名：

 张世春	 姚齐博	 王芳
 郝志坚	 姚寒	

公司全体高级管理人员签名：

 黄好	 陈文武	 柳直勇
 邬根峰		

萍乡创新发展投资集团有限公司

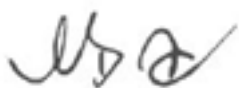
2023年6月30日



三、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）：



杨逊



刘晋东

法定代表人签字（或授权代表人）：



余磊

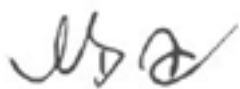


四、债权代理人声明

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

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

项目负责人（签字）：



杨逊



刘晋东

法定代表人签字（或授权代表人）：



余磊



五、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。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师： 常清 陶治

律师事务所负责人（签字）： 李学东



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告（利安达审字[2023]第 2301 号、利安达审字[2023]第 2090 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：



程晓琨



洪保军

会计师事务所负责人：



黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 6 月 30 日



七、资信评级机构声明

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

资信评级人员（签字）：



评级机构负责人（签字）：



中证鹏元资信评估股份有限公司

2023年 6 月 30 日



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家发改委对本次债券的批准文件；
- （二）《2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）发行人 2020-2022 年度经审计的财务报告；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- （五）北京盈科（上海）律师事务所出具的法律意见书；
- （六）《2022 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （七）《2022 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
- （九）《2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。

二、查阅地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、萍乡创新发展投资集团有限公司

联系人：刘祥

联系地址：江西省萍乡市萍乡经济技术开发区观丰路 113 号
（江西汇恒置业有限公司三楼）

电话：0799-6783937

传真：0799-6783937

邮政编码：337000

2、天风证券股份有限公司

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、刘晋东、杨凡宇

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001

传真：010-65534498

邮政编码：100045

互联网网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址
查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨
询发行人或主承销商。

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

附表一

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	地点	承销商	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司	上海市虹口区东大名路 678 号天风证券	牛冬	021-68812602

附表二

发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	139,332.32	172,377.09	201,280.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	519.64
交易性金融资产	960.27	1,130.45	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	23,625.00	-	-
应收账款	581,766.08	503,038.71	432,278.33
应收款项融资	-	-	-
预付款项	26,037.15	15,397.48	37,540.68
其他应收款	1,998,777.91	1,885,120.74	1,618,242.07
存货	3,580,090.07	3,027,425.24	2,838,546.38
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	27,447.20	23,836.91	39,621.09
流动资产合计	6,378,036.01	5,628,326.63	5,168,028.68
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	181,884.65
持有至到期投资	-	-	-
债权投资	39,330.88	38,862.01	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,370.93	1,345.53	1,180.44
其他权益工具投资	111,884.65	109,884.65	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	47,746.78	48,446.51	44,793.51
固定资产	734.58	777.44	841.42
在建工程	203,745.40	31,656.77	56,435.73
生产性生物资产	-	-	-

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	162,483.93	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	586.45	735.50	37.52
递延所得税资产	6,611.79	6,088.07	525.86
其他非流动资产	-	-	37,059.30
非流动资产合计	574,495.39	237,796.46	322,758.43
资产总计	6,952,531.41	5,866,123.09	5,490,787.11
流动负债：			
短期借款	122,310.00	51,600.00	6,120.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	105,458.00	100,000.00	38,000.00
应付账款	16,701.34	5,055.09	57,480.29
预收款项	-	2.87	239,650.89
合同负债	196,909.16	225,969.45	-
应付职工薪酬	7.72	10.05	3.23
应交税费	50,948.92	59,380.54	108,590.09
其他应付款	136,228.56	50,882.82	165,821.57
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	628,405.34	521,297.86	301,964.00
其他流动负债	19,985.28	22,600.85	2,275.46
流动负债合计	1,276,954.30	1,036,799.53	919,905.91
非流动负债：			
长期借款	1,265,798.50	1,012,114.00	970,362.00
应付债券	412,138.72	490,194.91	616,230.80
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	265,263.70	299,646.52	234,107.94

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,943,200.92	1,801,955.42	1,820,700.75
负债合计	3,220,155.22	2,838,754.95	2,740,606.66
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	3,023,723.03	2,418,990.59	2,195,832.59
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	133.37	-	-
未分配利润	481,486.58	429,364.38	380,365.49
归属于母公司所有者权益合计	3,605,342.98	2,948,354.97	2,676,198.08
少数股东权益	127,033.20	79,013.17	73,982.37
所有者权益合计	3,732,376.18	3,027,368.14	2,750,180.45
负债和所有者权益总计	6,952,531.41	5,866,123.09	5,490,787.11

附表三

发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	361,500.83	286,203.14	201,400.37
减：营业成本	291,807.24	217,481.46	122,082.28
税金及附加	4,277.47	2,603.31	2,934.49
销售费用	71.48	44.49	76.33
管理费用	5,084.95	4,499.31	4,078.20
研发费用	-	-	-
财务费用	23,930.76	54.56	3,544.72
其中：利息费用	16,941.17	-	3,094.34
利息收入	2,835.90	1,099.06	823.17
加：其他收益	37,206.70	24,520.72	10,806.05
投资收益（损失以“-”号填列）	9,880.61	7,990.38	8,841.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25.39	85.09	120.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-170.18	610.81	-273.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,129.00	-4,976.64	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-73.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	81,117.07	89,665.28	87,984.84
加：营业外收入	136.72	0.97	34.08
减：营业外支出	258.05	99.80	396.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	80,995.74	89,566.45	87,621.96
减：所得税费用	14,223.88	21,125.31	19,537.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,771.87	68,441.14	68,083.96
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

（一）按经营持续性分类	66,771.87	68,441.14	68,083.96
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	66,771.87	68,441.14	68,083.96
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
（二）按所有权归属分类	66,771.87	68,441.14	68,083.96
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	55,186.99	63,410.34	64,990.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	7,584.87	5,030.80	3,093.57
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
（5）其他	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
（4）其他债权投资信用减值准备	-	-	-
（5）现金流量套期储备	-	-	-
（6）外币财务报表折算差额	-	-	-
（7）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
（8）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
（9）现金流量套期	-	-	-

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

损益的有效部分			
（10）其他	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	66,771.87	68,441.14	68,083.96
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	59,186.99	63,410.34	64,990.39
（二）归属于少数股东的综合收益总额	7,584.87	5,030.80	3,093.57

附表四

发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 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	309,323.89	225,295.13	219,163.30
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	544,893.75	31,523.30	633,924.52
经营活动现金流入小计	854,217.64	256,818.43	853,087.82
购买商品、接受劳务支付的现金	390,130.35	294,131.26	513,297.12
支付给职工以及为职工支付的现金	1,383.15	2,165.79	2,520.88
支付的各项税费	8,548.08	13,708.97	22,818.08
支付其他与经营活动有关的现金	447,050.68	6,574.79	954,099.33
经营活动现金流出小计	847,112.25	316,580.81	1,492,735.41
经营活动产生的现金流量净额	7,105.39	-59,762.38	-639,647.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	78,008.45	460.00	6,500.00
取得投资收益收到的现金	9,851.54	7,900.04	9,144.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.30	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	87,860.00	8,360.34	15,644.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	441,629.63	8,895.09	6,321.63
投资支付的现金	104,572.30	80.00	4,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	51.51	-
投资活动现金流出小计	546,201.93	9,026.61	10,321.63
投资活动产生的现金流量净额	-458,341.93	-666.27	5,322.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	218,626.01	223,158.00	188,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	663,747.00	651,772.03	685,185.00

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

收到其他与筹资活动有关的现金	1,525,648.99	774,434.66	74,179.58
筹资活动现金流入小计	2,408,021.99	1,649,364.69	947,364.58
偿还债务支付的现金	443,245.64	411,887.24	307,940.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,694.52	1,000.00	22,618.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,516,170.00	1,242,906.01	23,300.00
筹资活动现金流出小计	1,974,110.16	1,655,793.25	353,859.52
筹资活动产生的现金流量净额	433,911.83	-6,428.55	593,505.07
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	-17,324.71	-66,857.21	-40,819.87
加：期初现金及现金等价物余额	85,684.43	152,541.64	193,361.51
六、期末现金及现金等价物余额	68,359.72	85,684.43	152,541.64

附表五

发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	27,283.51	90.82	4,330.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	23,625.00	-	-
应收账款	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	13.64	-	-
其他应收款	372,413.62	340,869.37	188,661.20
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	36.60	-	-
流动资产合计	423,372.38	340,960.19	192,992.16
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	3,626,887.90	2,776,316.45	2,576,316.45
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	34.20	23.42	5.65
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	33.09
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	3,626,922.10	2,776,339.87	2,576,355.19
资产总计	4,050,294.48	3,117,300.06	2,769,347.35
流动负债：			
短期借款	71,000.00	32,800.00	4,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	16,163.00	-	-
应付账款	13.50	-	-
预收款项	-	-	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	-	0.97	0.10
其他应付款	340,187.87	48,162.55	13,001.22
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	37,714.01	30,091.46	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	465,078.38	111,054.97	17,001.32
非流动负债：			
长期借款	83,969.00	10,990.00	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	45,051.40	73,328.59	28,700.00

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	129,020.40	84,318.59	28,700.00
负债合计	594,098.78	195,373.56	45,701.32
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	3,357,251.90	2,824,316.45	2,624,316.45
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	133.37	-	-
未分配利润	-1,189.58	-2,389.95	-670.42
归属于母公司所有者权益合计	-	-	2,723,646.03
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	3,456,195.69	2,921,926.51	2,723,646.03
负债和所有者权益总计	4,050,294.48	3,117,300.06	2,769,347.35

附表六

发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	51,718.83	-	-
减：营业成本	51,675.56	-	-
税金及附加	9.40	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	832.70	1,331.51	410.50
研发费用	-	-	-
财务费用	1,856.11	377.13	112.70
加：其他收益	4,000.00	0.09	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,345.06	-1,708.56	-523.20
加：营业外收入	0.68	-	-
减：营业外支出	12.00	10.97	5.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,333.74	-1,719.53	-528.23
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,333.74	-1,719.53	-528.23
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
（一）按经营持续性分类	1,333.74	-1,719.53	-528.23
1.持续经营净利润（净亏损以	1,333.74	-1,719.53	-528.23

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

“-”号填列)			
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
(二)按所有权归属分类	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(1)重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
(4)企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
(5)其他	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
(2)其他债权投资公允价值变动	-	-	-
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
(4)其他债权投资信用减值准备	-	-	-
(5)现金流量套期储备	-	-	-
(6)外币财务报表折算差额	-	-	-
(7)可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
(8)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
(9)现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
(10)其他	-	-	-
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	1,333.74	-1,719.53	-528.23

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-528.23
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表七

发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 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	55,192.35	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,145,911.97	8.95	4,268.52
经营活动现金流入小计	1,201,104.32	8.95	4,268.52
购买商品、接受劳务支付的现金	57,388.18	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	197.78	181.09	54.33
支付的各项税费	16.77	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	1,208,692.86	970.39	179,084.97
经营活动现金流出小计	1,266,295.60	1,151.48	179,139.30
经营活动产生的现金流量净额	-65,191.27	-1,142.53	-174,870.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27.20	19.76	6.23
投资支付的现金	331,331.00	200,000.00	40,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	331,358.20	200,019.76	40,006.23
投资活动产生的现金流量净额	-331,358.20	-200,019.76	-40,006.23
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	200,000.00	188,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	137,659.00	76,198.00	5,000.00

2023 年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

收到其他与筹资活动有关的现金	968,870.74	801,432.37	30,000.00
筹资活动现金流入小计	1,106,529.74	1,077,630.37	223,000.00
偿还债务支付的现金	40,590.00	12,658.29	1,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,698.43	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	647,499.14	868,049.92	2,800.00
筹资活动现金流出小计	689,787.57	880,708.22	3,800.00
筹资活动产生的现金流量净额	416,742.17	196,922.15	219,200.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	20,192.69	-4,240.13	4,322.98
加：期初现金及现金等价物余额	90.82	4,330.95	7.97
六、期末现金及现金等价物余额	20,283.51	90.82	4,330.95

附表八

三峡担保2022年末合并资产负债表

单位：元

流动资产：	
货币资金	1,820,022,483.38
交易性金融资产	416,923,897.90
衍生金融资产	
应收票据	
应收账款	
应收款项融资	
预付款项	
其他应收款	
买入返售金融资产	
存货	
其中：消耗性生物资产	
合同资产	
划分为持有待售的资产	
一年内到期的非流动资产	
待摊费用	
其他流动资产	
其他金融类流动资产	2,500.00
流动资产差额(特殊报表科目)	1,067,857,311.40
流动资产差额(合计平衡项目)	
流动资产合计	3,304,806,192.68
非流动资产：	
发放贷款及垫款	456,692,175.92
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产	
以摊余成本计量的金融资产	
债权投资	787,754,454.40
其他债权投资	2,514,231,334.96
可供出售金融资产	
其他权益工具投资	102,668,492.50
持有至到期投资	
其他非流动金融资产	
长期应收款	
长期股权投资	86,535,045.51
投资性房地产	31,904,320.28
固定资产	149,570,829.56
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	7,533,665.02
无形资产	6,281,866.60
开发支出	
商誉	

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

长期待摊费用	
递延所得税资产	567,290,793.01
其他非流动资产	816,661,771.19
非流动资产差额(特殊报表科目)	3,151,275,630.71
非流动资产差额(合计平衡项目)	
非流动资产合计	8,678,400,379.66
资产差额(特殊报表科目)	
资产差额(合计平衡项目)	
资产总计	11,983,206,572.34
流动负债:	
短期借款	
交易性金融负债	
衍生金融负债	
应付票据	
应付账款	
预收款项	
合同负债	
应付手续费及佣金	
应付职工薪酬	105,788,979.77
应交税费	110,847,551.85
其他应付款	
划分为持有待售的负债	
一年内到期的非流动负债	
预提费用	
递延收益-流动负债	
应付短期债券	
其他流动负债	
其他金融类流动负债	153,000,000.00
流动负债差额(特殊报表科目)	3,141,383,702.28
流动负债差额(合计平衡项目)	
流动负债合计	3,511,020,233.90
非流动负债:	
长期借款	
应付债券	237,986,118.90
租赁负债	7,935,775.14
长期应付款	
长期应付职工薪酬	
预计负债	
递延所得税负债	
递延收益-非流动负债	
其他非流动负债	363,626,526.70
非流动负债差额(特殊报表科目)	
非流动负债差额(合计平衡项目)	
非流动负债合计	609,548,420.74
负债差额(特殊报表科目)	
负债差额(合计平衡项目)	

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

负债合计	4,120,568,654.64
所有者权益(或股东权益):	
实收资本(或股本)	5,100,000,000.00
其它权益工具	999,202,830.19
其中: 优先股	
永续债	999,202,830.19
资本公积金	68,894,951.18
减: 库存股	
其它综合收益	-54,898,336.42
专项储备	
盈余公积金	369,915,831.74
一般风险准备	576,258,788.89
未分配利润	459,888,469.91
外币报表折算差额	
未确认的投资损失	
股东权益差额(特殊报表科目)	
股权权益差额(合计平衡项目)	
归属于母公司所有者权益合计	7,519,262,535.49
少数股东权益	343,375,382.21
所有者权益合计	7,862,637,917.70
负债及股东权益差额(特殊报表项目)	
负债及股东权益差额(合计平衡项目)	
负债和所有者权益总计	11,983,206,572.34

附表九

三峡担保 2022 年末合并利润表

单位：元

营业总收入	1,513,377,236.74
营业收入	25,450,189.32
其他类金融业务收入	1,466,398,792.26
营业总成本	590,216,162.96
营业成本	9,613,271.54
税金及附加	14,614,986.48
销售费用	
管理费用	195,191,307.06
研发费用	19,345,877.72
财务费用	
其中：利息费用	
减：利息收入	
其他业务成本(金融类)	71,667,399.01
加：其他收益	
投资净收益	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	
净敞口套期收益	
公允价值变动净收益	
资产减值损失	-16,926,419.89
信用减值损失	-270,999,626.98
资产处置收益	
汇兑净收益	
加：营业利润差额(特殊报表科目)	
营业利润差额(合计平衡项目)	
营业利润	635,235,026.91
加：营业外收入	138,958.20
减：营业外支出	2,466,774.35
其中：非流动资产处置净损失	
加：利润总额差额(特殊报表科目)	
利润总额差额(合计平衡项目)	
利润总额	632,907,210.76
减：所得税	184,388,305.78
加：未确认的投资损失	
加：净利润差额(特殊报表科目)	
净利润差额(合计平衡项目)	
净利润	448,518,904.98
持续经营净利润	448,518,904.98
终止经营净利润	
减：少数股东损益	-54,251,704.60
归属于母公司所有者的净利润	502,770,609.58
加：其他综合收益	-60,077,135.37
综合收益总额	388,441,769.61

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

减：归属于少数股东的综合收益总额	-54,251,704.60
归属于母公司普通股股东综合收益总额	442,693,474.21
每股收益：	
基本每股收益	0.10
稀释每股收益	0.10

附表十

三峡担保 2022 年末合并现金流量表

单位：元

经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	2,906,806,058.56
经营活动现金流入(金融类)	
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)	1,785,968,492.61
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)	
经营活动现金流入小计	4,692,774,551.17
购买商品、接受劳务支付的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	156,063,795.58
支付的各项税费	267,063,113.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,318,204,152.39
经营活动现金流出(金融类)	73,462,765.04
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)	533,438,857.99
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)	
经营活动现金流出小计	4,348,232,684.10
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	
经营活动产生的现金流量净额	344,541,867.07
投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	1,795,403,523.31
取得投资收益收到的现金	203,662,611.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	196,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)	
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)	
投资活动现金流入小计	1,999,262,334.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,947,725.82
投资支付的现金	2,736,142,913.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)	
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)	
投资活动现金流出小计	2,751,090,638.88
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	
投资活动产生的现金流量净额	-751,828,304.51
筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	2,005,411,840.00
发行债券收到的现金	999,202,830.19
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)	

2023年江西省萍乡创新发展投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)	
筹资活动现金流入小计	3,004,614,670.19
偿还债务支付的现金	336,841,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,212,028.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,104,428.66
支付其他与筹资活动有关的现金	2,018,513,639.59
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)	
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)	
筹资活动现金流出小计	2,562,566,668.25
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	
筹资活动产生的现金流量净额	442,048,001.94
汇率变动对现金的影响	
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(特殊报表科目)	
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(合计平衡项目)	
现金及现金等价物净增加额	34,761,564.50
期初现金及现金等价物余额	1,569,804,009.84
期末现金及现金等价物余额	1,604,565,574.34