



三水发展公司
SANSHUI DEVELOPMENT

2023 年广东三水发展控股投资有限公司 公司债券募集说明书

发行人	广东三水发展控股投资有限公司
注册金额	人民币 5 亿元
本期债券发行金额	人民币 5 亿元
债券期限	7 年（在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照剩余债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金）
主承销商	广发证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
债权代理人	广发证券股份有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AA+
担保情况	无

主承销商



广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO.,LTD.

2023 年 2 月 6 日

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺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。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，遵照勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、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。

四、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认本募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存

在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的本募集说明书引用内容承担相应法律责任。

五、投资提示

广东三水发展控股投资有限公司发行本期债券已在国家发展和改革委员会注册，注册并不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券（债券简称：“23 三水发展债”）。

（二）发行人：广东三水发展控股投资有限公司。

（三）发行金额：人民币5亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为7年期。在债券存续期的第3

年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期第3年末调整本期债券后4年的票面利率。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300基点。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）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及调整幅度的公告后，本期债券的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；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

（七）回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起5个交易日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本期债券。

（八）债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿

记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（九）还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

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

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

（十二）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）债券担保：本期债券无担保。

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

目录

声明及提示.....	1
第一章 释义.....	6
第二章 风险提示及说明.....	9
第三章 发行条款.....	21
第四章 募集资金运用.....	30
第五章 企业基本情况.....	46
第六章 企业主要财务情况.....	91
第七章 企业信用状况.....	173
第八章 担保情况.....	178
第九章 税项.....	179
第十章 信息披露安排.....	180
第十一章 投资者保护机制.....	185
第十二章 债券债权代理人.....	213
第十三章 法律意见.....	216
第十四章 本期债券发行的有关机构.....	217
第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明.....	223
第十六章 备查文件.....	237

第一章 释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/三水发展公司：指广东三水发展控股投资有限公司。

本次债券、本期债券：指总额为人民币5亿元的“2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券”。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/广发证券：指广发证券股份有限公司。

分销商：指国海证券股份有限公司、东莞证券股份有限公司、安信证券股份有限公司

会计师事务所：指中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）。

信用评级机构/中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

律师事务所：指北京市中伦律师事务所。

债权代理人：指广发证券股份有限公司。

资金监管银行：指中国农业银行股份有限公司佛山三水支行、佛山农村商业银行股份有限公司三水支行、中国建设银行股份有限公司佛山市分行。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，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组织。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本期

债券的份额承担债券发行的风险，在发行期限结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

上交所：指上海证券交易所。

债券持有人/投资者：指通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2022年广东三水发展控股投资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共同制定的《2022年广东三水发展控股投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与资金监管银行签订的《2022年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

区政府/三水区政府：指佛山市三水区人民政府。

区国资局：指佛山市三水区国有资产监督管理局。

淼城建投：指佛山市三水区淼城建设投资有限公司。

金叶发展：指佛山市三水区金叶发展有限公司。

交投公司：指佛山市三水区交通建设投资有限公司。

盈港码头公司：指佛山市三水盈港货运码头有限公司。

国睿资源公司：指佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司（曾用名：佛山市三水区国睿金属回收有限公司）。

国杰物资公司：指佛山市三水区国杰物资有限公司。

公司章程：指《广东三水发展控股投资有限公司章程》。

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

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

近三年/报告期：指2019年、2020年及2021年。

近三年末：指2019年末、2020年末及2021年末。

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

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

（二）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息取决于发行人的信用，发行人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。发行人目前经营状况良好，经营活动现金流充足，资产负债率较低，募投项目预期收益及其自身经营现金流可以支撑本期债券本息的按时偿还。但在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（三）流动性风险

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

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合

同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动，在本期债券存续期内，如果市场环境发生重大不利变化，发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）违规使用债券资金相关风险

发行人已与本期债券的债权代理人签订了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。上述协议对发行人合规使用本期债券募集资金作出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本期债券募集资金未按合规方式使用，存在违规使用债券资金相关风险。

（六）募投项目相关风险

本期债券拟募集资金人民币5亿元，其中3亿元用于“佛山市三水区绿色工业服务项目”和“佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目”建设，2亿元用于补充营运资金。上述募投项目具有投资金额较大、投资回收周期较长、募投项目收益不确定的特点，如在建设及后续运营中因政策、经济环境、资金流等因素导致的项目进度或收益不达预期，可能会对发行人盈利能力及本期债券的偿付产生不利影响。

（七）本期债券安排所特有的风险

本期债券期限较长，本息偿付以募投项目收入为基础，以发行人的盈利能力为保障，并辅以其他融资渠道等支持。随着宏观经济形势的变化，可能存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券

的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收款项回款风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款账面价值分别为215,733.92万元、313,287.78万元和190,838.01万元，占流动资产的比例分别为25.24%、34.11%和22.30%，发行人的其他应收款主要为对关联方和政府部门往来款。截至募集说明书签署日，其他应收款对手方佛山市三水区新湖开发建设有限公司已注销，存在一定的回款风险。尽管发行人已加强对其他应收款的管理，但是发行人其他应收款金额大、部分款项回收期限较长、回款存在不确定性的特点可能给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

2、存货占比较高风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人存货账面价值分别为514,416.86万元、504,160.66万元和444,953.52万元，占流动资产的比例分别为60.18%、54.89%和51.98%。发行人存货构成主要为开发成本、土地使用权等。随着佛山市三水区基础设施建设的持续投入，与发行人相关的工程代建项目逐步增加，预计发行人存货余额呈逐步上升趋势。如未来外部经营环境发生改变导致存货无法正常结转，发行人将面临存货跌价风险。

3、投资性房地产未来公允价值波动风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人投资性房地产分别为48,849.85万元、61,085.66万元和80,547.48万元，占非流动资产的比例分别为23.41%、21.35%和30.33%。发行人自2021年1月1日起对投资性房地产的计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。若未来宏

观经济形势、房地产行业形势发生变化，发行人持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况产生不利影响。

4、其他应付款集中偿付风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应付款分别为286,456.55万元、301,167.58万元和187,707.79万元，占流动负债的比例分别为96.38%、84.64%和88.23%，占比及金额较大，主要为与佛山市三水区公有资产管理办公室等的往来款。若发生集中偿付，则将对发行人正常运营产生较大的影响。

5、长期应付款占比较大风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人长期应付款分别为109,527.00万元、188,674.91万元和245,810.42万元，占非流动负债的比例分别为48.25%、62.97%和63.72%，主要为与佛山市三水区新城建设管理委员会和佛山市三水区西南街道办事处等的专项应付款。发行人三级子公司佛山市三水区大南路投资管理有限公司（以下简称“大南公司”）、广东三水油金实业股份有限公司（以下简称“油金公司”）由于历史遗留问题分别存在一笔借款逾期。上述逾期借款经法院判决和执行，截至募集说明书出具日，大南公司、油金公司已与佛山工行、佛山三水工行分别签订《执行和解协议书》就上述两笔借款达成和解，并偿还了部分借款。一旦遭遇经营不善的情形，发行人将面临较大的偿债风险。

6、筹资性现金流量净额持续为负风险

2019年、2020年及2021年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-51,617.37万元、-14,773.41万元和-59,415.12万元，持续为负。如未来发行人筹资性现金流净额持续为负，将对发行人日常经营和偿债安排带来一定影响。

7、经营性现金流量金额波动风险

2019年、2020年及2021年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为26,134.00万元、21,312.30万元和58,733.98万元，波动较大。发行人经营性现金流受项目建设和回款进度影响，若回款不及时，会导致未来发行人经营活动现金流净额持续大幅波动，将在一定程度上影响发行人的正常经营及财务状况，进而影响给发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

8、盈利能力波动风险

发行人营业收入主要来源于工程代建、租赁业务、生猪销售及屠宰加工等业务，2019-2021年，发行人净资产收益率分别为5.40%、2.12%和4.72%，综合毛利率分别为35.99%、22.40%和17.82%，工程代建业务毛利率分别为32.08%、15.57%和16.88%，租赁业务毛利率分别为87.92%、96.20%和97.11%，生猪销售及屠宰加工业务毛利率分别为16.17%、0.47%和1.67%，盈利能力呈现一定的波动性。其中，2019-2021年，发行人生猪销售及屠宰加工收入分别为945.39万元、14,356.70万元和50,732.41万元，在营业收入中占比分别为1.65%、17.66%和44.91%；生猪销售及屠宰加工业务的毛利润分别为152.85万元、67.73万元和848.87万元，毛利率分别为16.17%、0.47%和1.67%，盈利能力波动较大，主要系经营模式的改变和猪肉价格下行带来需求量上升所致。若未来发行人的盈利能力下滑，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

9、资产周转能力较弱的风险

2019年、2020年和2021年，发行人存货周转率分别为0.07、0.12和0.20，由于发行人存货规模较大，存货周转速度维持在较低水平。如果未来发行人资产周转能力未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿

债能力造成一定影响。

10、未来资本支出压力较大风险

发行人工程代建业务主要由子公司佛山市三水区交通建设投资有限公司和佛山市三水区水利投资建设有限公司负责，工程代建项目主要来自于佛山市三水区人民政府、佛山市三水区南山镇人民政府、佛山市三水云东海新城开发投资有限公司等佛山市三水区镇街政府或其下属公司委托的交通和水利基础设施建设项目，项目建设周期长，资金需求量较大。截至2021年末，发行人主要在建工程代建项目包括塘西三期工程、虹岭路西延线工程、永大线工程、油金桥扩建工程、文锋西路改造工程等，计划总投资合计17.56亿元，截至2021年末累计已投资12.04亿元。截至2021年末，发行人主要拟建工程代建项目为三水区城市地下综合管廊首期工程（虹岭路段）、三水大道沿线大塘镇开元路路口至石湖洲立交段绿化改造提升工程等，总投资额为9.01亿元。预计未来发行人投资建设资金需求仍较大，发行人面临一定的未来投资规模较大的风险。

11、经营成果主要来自子公司的风险

2019年、2020年及2021年，发行人母公司利润总额为4,564.30万元、5,872.00万元和8,914.47万元，占合并范围利润总额的16.05%、46.37%和26.74%。发行人利润主要源自于下属子公司。截至2021年末，发行人纳入合并范围的主要一级子公司共12家，若未来子公司经营和融资环境突发重大不利变化，将对发行人资产质量产生较大影响，进而对本期债券偿付造成不利影响。

12、部分子公司亏损的风险

发行人子公司主要业务涉及工程代建、基础设施项目投资、烟酒销售、生猪销售及屠宰加工、机动车检测、物业管理等众多业务。截

至2021年末，发行人纳入合并范围的主要一级子公司12家，部分子公司净利润为负，对发行人合并报表净利润构成损耗。如果未来子公司持续亏损，会削弱发行人整体的盈利能力。

13、政府补助波动较大的风险

2019年、2020年及2021年，发行人计入当期损益的与日常活动相关的政府补助分别为1,484.87万元、379.74万元和386.11万元，包括IBM项目扶持资金、IBM Garage项目扶持资金、瘦肉精检测费补贴和肉检经费补贴等。由于政府补助波动较大，未来发行人若没有获得其他补贴收入，可能对发行人的净利润水平带来不利影响。

14、发行人支付其他与经营活动有关现金流占经营活动现金流出比例较高的风险

2019年、2020年和2021年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为80,560.81万元、51,596.45万元和774,650.15万元，占经营活动现金流出比重为77.16%、42.89%和90.77%，占比较高，主要为往来款、保证金、押金、付现费用和其他支出等。如果发行人支付其他与经营活动有关的现金流维持较高的占比，或不能及时回收支付的往来款，将对发行人主营业务的开展及资金周转带来不利影响。

15、现金及现金等价物波动的风险

2019年、2020年和2021年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-57,544.14万元、-24,569.64万元和8,114.30万元，波动幅度较大，主要系投资、筹资活动产生的现金流量净额的波动较大所致。未来发行人业务拓展和宏观经济形势的变化可能对发行人的现金及现金等价物产生影响，使发行人的现金及现金等价物面临一定的波动风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人营业收入主要是由工程代建、租赁业务、生猪销售及屠宰加工等构成，受经济运行周期影响较大。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生不利影响，降低了该等行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

2、地区经济波动的风险

发行人作为三水区重要的基础设施建设和运营主体，主营业务与地区经济的运行状况相关性较高，如果未来地区经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能会面临经营效益下降及现金流减少等情况，从而影响本期债券本息偿付。

3、建筑施工安全风险

作为佛山市三水区重要基础设施建设主体，发行人承担了三水区大量的道路及配套设施、楼宇工程、市政管网和其他基础设施的开发建设任务，投资规模和工程量较大，施工项目繁多，项目地域分布较广，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多。影响施工安全的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是暴雨、地震等自然因素。尽管发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司建设工程项目监督管理办法》，加强对发行人及下属企业投资建设工程项目的监督，规范工程项目管理，明确监督机构与职责、监督主要内容、监督检查方式、责任追究等，建立建设工程项目监督检查工作长效机制，一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

4、在建项目未来收益不及预期风险

2019-2021年，发行人工程代建业务分别确认收入3.94亿元、4.58亿元和4.08亿元，主要来源于虹岭路西延线工程、塘西三期工程、三达路南延道路工程、永大线工程、文锋西路改造工程等项目。若未来

项目收益不达预期，将对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

5、基础设施项目投资业务存续业务量较少风险

发行人基础设施项目投资业务由子公司佛山市三水区淼城建设投资有限公司负责。截至 2021 年末，发行人承接的主要基础设施项目投资业务包括三水区新城土地综合整治项目、三水区芦苞镇独树岗村委会及刘寨村委会集体留用地综合整治项目等，项目总投资 27.49 亿元。截至 2021 年末，三水区新城土地综合整治项目、三水区芦苞镇独树岗村委会及刘寨村委会集体留用地综合整治项目、佛山市三水区交通运输和城市管理局购买公共交通运输基础设施维护与管理服务项目、佛山市三水区国土城建和水务局购买防洪防涝设施管理及技术服务、西南街道河口中学片区“三旧”改造项目已回款并提前终止。此外广佛肇城际轨道交通云东海站 TOD 项目已于 2021 年回款。上述项目完成后，公司无新增的基础设施项目投资业务。发行人基础设施项目投资业务板块盈利能力存在一定的不确定性。

6、生猪销售及屠宰加工业务模式改革经营风险

发行人生猪销售及屠宰加工业务由子公司佛山市三水区国宏肉类加工有限公司（以下简称“三水国宏”）负责。2020 年 6 月以前，三水国宏主要负责三水区生猪集中屠宰，并以屠宰量确认屠宰加工服务收入。2020 年 6 月，三水国宏应《佛山市深化屠宰行业改革优化生猪定点屠宰厂（场）设置方案的通知》实行生猪采购、屠宰、冷链配送的产供销一体化的经营模式。经营模式的改变使发行人 2020 年生猪销售及屠宰加工业务收入大幅增长至 1.44 亿元，毛利率却由 2019 年的 16.17% 下降至 0.47%。主要原因是新增生猪销售业务导致整体毛利率下行；同时 2020 年受非洲猪瘟、新冠肺炎疫情等影响，屠宰量大幅下滑，屠宰加工费收入减少，但配送、冷库、场地水电费等刚性

成本仍存在所致。2021年，发行人生猪销售及屠宰加工业务收入5.07亿元，毛利率1.67%，盈利能力有所好转。若未来发行人无法增强该板块的盈利能力，将对发行人综合利润水平带来不利影响。

7、突发事件引起的经营风险

发行人在经营过程中如遇到突发事件，例如经济形势、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，如果发行人没有相应的应急措施，可能会给公司的声誉和经营造成不利的影响。

8、地方政府干预的风险

发行人作为佛山市三水区国资局的控股企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着三水区基础设施建设主体的社会职能。虽然发行人在无偿划转、政府拨款、资本金注入等方面获得政府大力支持，但政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

（三）管理风险

1、公司治理风险

发行人建立了公司治理结构和一系列内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。如果发行人不能有效把握好公司战略和业务重点，将可能面临一定的公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

2、内控管理风险

发行人主要业务板块包括工程代建、租赁业务、生猪销售及屠宰加工等，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目

前发行人已建立起党委办公室、纪检监察室、综合管理部、人力资源部、财务部、审计部、投资发展部、资产运营部等部门架构，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

3、下属子公司管理风险

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的主要一级子公司 12 家，涉及基础设施开发、房屋租赁、公用事业运营等多个领域，对发行人的管控能力要求较高。未来随着发行人的发展，其面临的管理压力将进一步加大，财务管理、规划管理、购销管理、制度建设、企业文化建设等诸多方面的统一管控水平也提出了较高要求，如管理能力不能有效提高，将难以产生良好的协同效应，存在一定的管理风险。

4、多元化业务经营管理风险

发行人已形成工程代建、租赁业务、生猪销售及屠宰加工为主体的业务运营体系，同时还经营烟酒销售、墓地服务等业务，业务跨度较大，存在一定的经营管理难度，存在可能出现因管理不到位导致对子公司控制不力引发的经营管理风险。

5、关联交易的风险

近年来，发行人与股东佛山市三水区国有资产监督管理局及其控股企业存在一定的应收应付款项关联往来。尽管发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司关联交易管理制度》，明确了关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序，划分了关联交易的审批权限，关联交易活动应遵循诚实信用、关联人回避、公平、公开、公允、书面协议等原则，定价应当公允并应当签订书面协议明确定价方法，但如果未来公司与关联方的交易不能合理地控制，可能对发行人业务经营产生一定影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设和运营业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的固定资产项目投资政策、土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持力度的变化将对发行人的经营活动带来一定影响。

2、经济周期波动风险

基础设施建设的需求与经济周期的波动紧密相关。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将有可能削弱基建需求，对发行人的主营业务带来负面影响。发行人基础设施建设的前期投入较多，因而佛山市特别是三水区经济增速的波动将对发行人的日常经营和发展造成一定影响。

3、政府支持政策变化风险

近年来，发行人在无偿划转、政府拨款、资本金注入等方面获得当地政府大力支持，若未来地方政府对发行人的支持政策和力度发生重大变化，可能会对发行人的经营活动产生一定不利影响。

第三章 发行条款

一、债券基本信息

本次债券发行于2022年4月15日经发行人董事会决议通过，并于2022年4月19日经发行人股东批复。

本次债券已取得《国家发展改革委关于广东三水发展控股投资有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券〔2022〕234号）》。

二、主要发行条款

（一）**发行人：**广东三水发展控股投资有限公司。

（二）**债券名称：**2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券（债券简称：“23三水发展债”）。

（三）**发行金额：**人民币5亿元。

（四）**债券期限：**本期债券期限为7年期。在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期第3年末调整本期债券后4年的票面利率。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300基点。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）**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及调整幅度的公告后，本期债券的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；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

（七）回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起 5 个交易日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本期债券。

（八）发行价格：债券面值 100 元，平价发行。

（九）债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

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

（十二）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点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）；在上海证券交易所发行对象

为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式进行承销。

（十四）承销团成员：本期债券主承销商为广发证券股份有限公司，分销商为国海证券股份有限公司、东莞证券股份有限公司、安信证券股份有限公司。

（十五）发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2023 年 3 月 3 日。

（十六）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 2 月 28 日。

（十七）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 3 月 1 日。

（十八）起息日：自 2023 年 3 月 3 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 3 日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：自 2023 年 3 月 3 日起至 2030 年 3 月 2 日止。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分计息期限为自 2023 年 3 月 3 日起至 2026 年 3 月 2 日止。

（二十）计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

（二十一）还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（二十二）付息日：2024年至2030年每年的3月3日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分付息日为2024年至2026年每年的3月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

（二十三）兑付日：2030年3月3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）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分兑付日为2026年3月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十四）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

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

（二十六）担保方式：本期债券为无担保债券。

（二十七）上市流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

（二十八）税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，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。

（二十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

三、发行安排

（一）簿记建档安排

本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求以《2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》规定为准。

参与本期债券发行、登记和托管的各方均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（二）分销安排

本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行部分由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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设置的发行网点索取，具体发行网点见附表一。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。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载，具体手续按照《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）缴款和结算安排

本期债券票面利率确定后，获配投资者应按照配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时足额将认购款项划至配售缴款通知书（或分销协议）指定的账户。

本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规和有关主管机构的规定进行本期债券的转让、质押。

（四）登记托管安排

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

（五）上市流通安排

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

（六）认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- 1、接受本债券募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规

定并受其约束。

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

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

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

(1) 本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

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

5、投资者同意广发证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》；同意中国农业银行股份有限公司佛山三水支行、佛山农村商业银行股份有限公司三水支行、中国建设银行股份有限公司佛山市分行作为募集资金监管银行和偿债资金监管银行与发行人签署《募集资金账户与偿债资金

专户监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

6、本期债券的债权人、资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券的付息日为2024年至2030年每年的3月3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）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分付息日为2024年至2026年每年的3月3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）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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）本金的兑付

1、本期债券每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为2030年3月3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）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分兑付日为2026年3月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理；本期债券本金的兑付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金人民币5亿元，其中3亿元用于“佛山市三水区绿色工业服务项目”和“佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目”建设，2亿元用于补充营运资金。

二、募集资金使用计划

本期债券募集资金使用计划如下表所示：

表：募集资金用途明细

单位：万元

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	项目建设	-	-	-	30,000.00	-	60.00%
1-1	佛山市三水区绿色工业服务项目	佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司	100.00%	46,231.39	14,500.00	31.36%	29.00%
1-2	佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目	佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司	100.00%	22,963.00	15,500.00	67.50%	31.00%
2	补充营运资金	-	-	-	20,000.00	-	40.00%
合计			-	-	50,000.00	-	100.00%

三、募集资金拟投资项目基本情况

（一）募投项目资金来源构成

发行人募投项目资金来源构成如下表所示：

表：募投资项目资金来源构成情况

单位：万元

项目名称	项目总投资额	项目资本金及自有资金	拟使用本期债券募集资金	拟使用银行贷款	项目资金缺口
佛山市三水区绿色工业服务项目	46,231.39	13,799.62	14,500.00	17,931.77	-
佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目	22,963.00	4,593.00	15,500.00	2,870.00	-

(二) 募投资项目合法性文件

表：募投资项目合法性文件

项目名称	合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
佛山市三水区绿色工业服务项目	用地预审与选址的意见	佛自然资三复[2021]18号	佛山市自然资源局	2021年4月15日	原则同意项目用地预审与选址
	建设用地规划许可证	地字第440607202100112号、地字第440607202100113号、地字第440607202100114号	佛山市自然资源局	2021年10月13日	建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
	不动产权证书	粤(2021)佛三不动产权第0098209号、粤(2021)佛三不动产权第0098216号、粤(2021)佛三不动产权第0098206号	佛山市自然资源局	2021年11月16日	权利人为佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司。记载坐落、权力类型、权利性质、用途、面积等相关信息
	佛山市发展和改革局关于佛山市三水区绿色工业服务项目核准的批复	佛发改核准(2021)8号	佛山市发展和改革局	2021年5月13日	批复项目核准事项
	环境影响报告书的批复	佛环许[2021]42号	佛山市生态环境局	2021年5月31日	批复项目环境影响报告书
	节能审查说明的函	-	佛山市三水区发展和改革局	2021年9月26日	项目不需单独进行节能审查
	社会稳定风险评估的复函	-	佛山市三水区人民政府办公室	2021年4月29日	同意项目的社会稳定风险等级为低风险
佛山市三水区国睿再	建设用地规划许可证	地字第440607202200020号	佛山市自然资源局	2022年2月18日	建设用地符合国土空间规划和用途管制要求

项目名称	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
再生资源回收有限公司冷库建设项目	不动产权证书	粤(2020)佛三不动产权第0016988号	佛山市自然资源局	2020年4月9日	权利人为佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司。记载坐落、权力类型、权利性质、用途、面积等相关信息
	广东省企业投资项目备案证	2108-440607-04-01-999101	佛山市三水区西南街道经济发展办公室	2021年11月2日	项目予以备案

(三) 募投项目建设情况

1、项目建设内容

(1) 佛山市三水区绿色工业服务项目

①经营模式

佛山市三水区绿色工业服务项目单位为佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司。建设地点为佛山市三水区南山镇六和村委和芦苞镇西河村委上乐片区交界处的白泥坑垃圾卫生填埋场内。项目占地面积约4.47万平方米，按刚性填埋场设置，填埋处置总规模为9,000吨/年，填埋场库容约14.7万立方米，设计服务年限约23年。分三期建设，其中一期库容3.7万立方米，服务年限约6年；二期库容5.3万立方米，服务年限约8年；三期库容5.7万立方米，服务年限约9年。项目范围包括生产设施、辅助设施和公用配套设施三大部分。其中生产设施主要包括安全填埋场、废物暂存库；辅助设施主要是综合管理楼、废水处理设施；公用配套设施主要包括给排水、供电、消防等设施。

佛山市三水区绿色工业服务项目填埋处置的废物主要为工业危险废物采用焚烧、物化等处置方式处理后产生的灰渣、废盐及其他无利用价值的低含水率固态无机废物。主要经营模式为危险废物经鉴别

符合佛山市三水区绿色工业服务项目填埋废物类别的先存放于废物暂存库，满足入场标准后直接进安全填埋场填埋处置。安全填埋场产生的渗滤液经废水处理设施处理达到危险废物填埋污染控制直接排放标准后回用于道路浇洒。

②收费对象

佛山市三水区绿色工业服务项目建成后承担佛山市内部分危险废物的填埋处置工作，以佛山市绿色工业服务中心工程（南海）项目作为目标客户。佛山市绿色工业服务中心工程（南海）项目达产年预计产生炉渣和飞灰约 9,600吨/年。佛山市三水区绿色工业服务项目收费对象主要为有相关废物填埋处置业务需求的工业企业。

③环境影响及预防措施

根据佛山市三水区绿色工业服务项目可行性研究报告，项目主要污染源及污染物包括：（1）废气：主要为填埋废物本身产生的气体以及填埋区的无组织扬尘，与工作强度、地面清洁程度、风速等因素有关。（2）废水：主要由渗滤液、生产废水、厂区初期雨水和生活污水构成。（3）固体废物：项目本身为固体废物处置项目，生产过程中产生的固体废物主要是废水处理产生的污泥和生活垃圾，预计污泥产生量为1m³/d，压滤后含水率60%。（4）噪声源：高噪声设备主要是分布在厂区内的风机和各类泵等，设备噪声值一般在85~95dB（A）。

项目主要污染控制和防止生态变化的措施包括：（1）废气污染控制措施：采用主动抽气处理，填埋库区无组织扬尘采用洒水抑尘措施，可有效抑制扬尘。（2）废水污染控制措施：排水遵循“清污分流”原则，分为雨水排水系统、潜在污染水（含初期雨水）收集系统、生活污水排水系统、渗滤液收集系统。渗滤液预处理后，经两级DTRO

(碟管式反渗透) /MVR蒸发结晶处理达到直接排放标准后回用于道路浇洒；初期雨水（包括地面冲洗水）经废水处理车间处理后回用，采用“物化处理+砂滤、活性炭吸附”；生活污水经化粪池（食堂废水经隔油池）处理后经一体化污水处理设备处理后达到城市绿化、道路清扫、消防、建筑施工指标后回用。项目设计有场外径流截排设施：包括沿填埋区边界已设置的环库截洪沟和将在填埋区周边设置的排水沟。场外大部分的雨水通过环库截洪沟进行拦截，环库截洪沟至填埋库区边界之间的雨水通过排沟收集后统一汇至雨水收集井，检测后最终排入初期雨水收集池或下游雨水沟。（3）固废污染控制措施：废水处理产生的污泥通过压滤机进行污泥脱水后送入安全填埋场填埋处置。生活垃圾由白泥坑垃圾卫生填埋场统一收集后处置。（4）噪声污染控制措施：高噪声设备采取消声、减震和隔音等综合降噪措施进行治理，本项目厂区占地面积大，设备分散，通过进行总平面的合理布置，使高噪声设备与厂界保证一定的距离，同时利用厂房、绿化带等综合防噪手段。（5）风险防控措施：安全填埋场采用抗渗钢筋混凝土和单层土工膜组合的防渗方式，重点防渗区的防渗性能 $K \leq 10^{-10} \text{cm/s}$ ；安全填埋场设6个地下水监测井，监测井沿环场周边按相近距离均布。

佛山市三水区绿色工业服务项目已取得《佛山市生态环境局关于佛山市三水区绿色工业服务项目环境影响报告书的批复》，项目采用安全填埋技术处置危险废物，涉及《国家危险废物名录（2021年版）》中14个废物类别。项目将采取各项污染防治和环境风险防范等环境保护措施，并确保污染物排放稳定达标且符合总量控制要求。项目除渗滤液、RO浓液交由持有危险废物经营许可证的单位处理处置外，其余各类废水经处理达标后分质回用，不外排；其中绿化回用水水质应满

足《城市污水再生利用 城市杂用水水质》（GB/T18920-2020）城市绿化标准限值和《危险废物填埋污染控制标准》（GB18598—2019）直接排放限值要求；生产回用水水质应满足《城市污水再生利用 工业用水水质》（GB/T19923-2005）洗涤用水标准和《城市污水再生利用 城市杂用水水质》（GB/T 18920-2020）道路清扫、消防、车辆冲洗标准限值。项目废气排放执行《恶臭污染物排放标准》（GB14554-1993）恶臭污染物排放标准、广东省《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）第二时段二级标准以及广东省《家具制造行业挥发性有机化合物排放标准》（DB44/814-2010）第II时段排放限值；无组织废气排放应满足《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）新扩改建企业二级标准、广东省《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）第二时段无组织排放监控浓度限值以及广东省《家具制造行业挥发性有机化合物排放标准》（DB44/814-2010）无组织排放监控点浓度限值的要求。食堂油烟排放执行《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）。挥发性有机物无组织排放控制应满足《挥发性有机物无组织排放控制标准》（GB37822-2019）要求。项目厂界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1类标准。危险废物在厂区内暂存应符合《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）以及《关于发布〈一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准〉（GB18599-2001）等3项国家污染物控制标准修改单的公告》（环境保护部公告2013年第36号）等要求。项目VOCs排放总量核定为0.236吨/年（其中有组织排放量为0.212吨/年，无组织排放量为0.024吨/年）；非甲烷总烃排放总量核定为0.076吨/年（其中有组织排放量为0.068吨/年，无组织排放量为0.008吨/年）。项目将设置一定的环境防护距离，并配合当地政府及有关部门做好环境防护距离内用地的规划工作，严禁建设学校、

居民住宅等环境敏感对象。

④政府出资情况

发行人股东佛山市三水区国有资产监督管理局向发行人增资10,000万元，增资资金用于佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目、佛山市三水区绿色工业服务项目（一期）和佛山市三水绿色环保项目等。

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及隐性债务。

（2）佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目

①经营模式

佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目为新建多功能综合冷链物流项目，主要建设一栋5层高（40.85米）的多层冷库，以及建设有综合楼、加工车间、附属用房、门卫等建筑物。主要经营模式为提供冷冻、冷藏、恒温一体化的多温层货物仓储服务，城际、市内运输配送，快速出入库装卸理货、越库装卸、精确订单分拣、批量零散分拣、自动货架分拣等装卸分拣，为进出口及入佛冷链产品提供检验、检疫服务，为客户提供货物的包装、分割、计量、分拣等流通加工作业，为客户提供展示中心、办公场所出租服务等。

②收费模式

根据佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目可行性研究报告，项目前1.5年为建设期，运营期16年，预计运营期第4年进入满场运营阶段。收入来源主要为仓储服务收入和冷库仓储多元经营业务收入。

2、项目实施主体及其与发债企业的关系

佛山市三水区绿色工业服务项目和佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目的实施主体为佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司（以下简称“国睿资源公司”），系发行人子公司，发行人直接及间接持有其100%股权。

3、项目建设期限及建设进展

佛山市三水区绿色工业服务项目计划建设期为2022年-2023年。截至2021年12月末，该项目已投资1,444.59万元，为项目前期投入。截至2022年6月末，佛山市三水区绿色工业服务项目尚未开工。

佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目计划建设期为2022年-2023年。截至2021年12月末，该项目已投资310.31万元，为项目前期投入。截至2022年6月末，佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目尚未开工。

（四）募投项目用地情况

项目名称	取得方式	权利类型	用途	项目占地面积	土地规费缴纳情况	权证取得情况	坐落
佛山市三水区绿色工业服务项目	划拨	国有建设用地使用权	公用设施用地	约 4.47 万平方米	845.83 万元 （主要为土地划拨过程中涉及用地报批以及缴纳新增建设用地使用费、被征地农民社保、耕地占用税、植被恢复费等支出） 土地费用已纳入项目总投资额	粤（2021）佛三不动产权第 0098209 号、粤（2021）佛三不动产权第 0098216 号、粤（2021）佛三不动产权第 0098206 号	佛山市三水区南山镇六和村“白泥坑”（土名）地块一、佛山市三水区芦苞镇西河村“白泥坑”（土名）地块二、地块三
佛山市三水区国睿再生资源回收有限	出让	国有建设用地使用	仓储用地	约 2.73 万平方米	325.91 万元 （其中约 316.42 万元为土地出让金，9.49 万元为契税）	粤（2020）佛三不动产权第 0016988 号	佛山市三水区西南街道河口白沙煤场

项目名称	取得方式	权利类型	用途	项目占地面积	土地规费缴纳情况	权证取得情况	坐落
公司冷库建设项目		权			土地费用已纳入项目总投资额		

（五）项目建设合理性及必要性分析

1、佛山市三水区绿色工业服务项目

佛山市现有的填埋类危险废物产量较大，且各区存在处置需求。目前佛山市用于危险废物安全填埋的处理设施十分紧缺，处理规模较小，尚未建设危险废物安全填埋场，只能外运处置。佛山市三水区绿色工业服务项目立足于佛山市内危险废物的填埋处置。项目运营后，将极大缓解佛山市填埋类危险废物的处理压力，是当前条件下佛山市较为现实可行、经济合理的处置方式。可降低佛山市对外市危险废物处置单位的依赖，一定程度上亦可减少危险废物非法转移、处置事件的发生几率，避免造成二次环境污染。

2、佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目

随着粤港澳大湾区建设，居民生活水平不断提高，区域内鲜活农产品的消费需求将日益增长，需要建立更加完善、便捷、高效、安全的食品保障体系。佛山在城市战略上已经将发展冷链物流列入重点发展产业中，可充分发挥佛山三高农业（水产、花卉等）的优势，完善鲜活农产品储藏、加工、运输和配送等冷链物流设施，提高鲜活农产品冷藏运输比例。

三水区利用其在粤港澳大湾区中的区位优势，努力打造成为“一带一路”战略多式联运交通枢纽、经贸合作中心和重要引擎。实施冷库建设项目有利于三水区以国际化视野开拓农业资源和市场合作空间，利用国内外两个市场、多重资源，加强在农业生产、加工、物流

仓储、科技等领域的国际合作，深度参与到国际分工与协作中，推进现代农业要素优化配置，并形成开放合作、互利共赢、多元平衡的农业发展新格局，融合现代农业供应链和物流枢纽功能于一体，推动粤港澳农产品供应体系建设。

（六）募投项目盈利性分析

1、收费依据、定价测算依据

（1）佛山市三水区绿色工业服务项目

根据佛山市三水区绿色工业服务项目可行性研究报告，项目总库容约14.7万立方米，分三期建设，项目建设期1年，投产期1年，达产期22年。根据中华人民共和国国家发展和改革委员会《政府定价的经营服务性收费目录清单（2022版）》广东省政府定价的经营服务性收费目录清单，危险废物（不含医疗废物）处置费收费标准为1.7~310元/千克。参考佛山及周边同类企业收费标准，刚性填埋收费按5,500元/吨计，投产期生产负荷80%，年填埋量7,200吨/年；达产期生产负荷100%，年填埋量9,000吨/年。

（2）佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目

根据佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目可行性研究报告，项目前1.5年为建设期，运营期16年，预计运营期第4年进入满场运营阶段。收入来源主要为仓储服务收入和冷库仓储多元经营业务收入。

仓储服务收入包括冷库仓储业务和办公与配套用房的租赁收入，收费模式和具体测算依据如下：

①冷库仓储业务

冷库仓储业务包括对外招商业务和政府使用业务两种形式，冷冻库总冷间面积20,768m²；冷藏库总冷间面积10,384m²。投产率按运营期第1年达到50%，第2年达到65%，第3年达到80%，第4年起达到95%进行计算。服务价格参考佛山及周边冷库仓储设施平均价格，冷藏库服务费起步约为70元/月*m²，冷冻库服务费起步约为70元/月*m²。考虑合理价格涨幅，服务费用均按每两年递增6%测算。第16年冷藏库服务费约为105元/月*m²，第16年冷冻库服务费约为105元/月*m²。

②办公与配套用房租赁业务

办公与配套用房出租面积为800m²，起步租金按佛山市三水区办公用房的租金水平1.25元/m²/天的标准测算。考虑合理价格涨幅，租金按每两年递增8%测算，第16年租赁价格为2.14元/m²/天。

此外，冷库仓储多元经营业务收入主要包括停车收入、冷链物流运输收入、物业收入、流通加工、物流信息服务费，成为项目收入的有益补充。

2、盈利性分析

(1) 佛山市三水区绿色工业服务项目

根据佛山市三水区绿色工业服务项目可行性研究报告，佛山市三水区绿色工业服务项目投资回收期10.96年（税前，含建设期1年），项目投资财务内部收益率为9.00%（税前）。佛山市三水区绿色工业服务项目收益测算情况具体如下：

单位：万元

年份	投产期	达产期							
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
销售收入（含税）	3,960.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
销售税金及附加	-	-	-	60.31	67.22	65.02	-	19.17	67.22

经营成本（不含折旧、摊销）	1,223.08	1,233.18	1,233.18	1,233.18	1,233.18	1,455.03	1,264.68	1,264.68	1,264.68
净收益	2,736.92	3,716.82	3,716.82	3,656.51	3,649.60	3,429.95	3,685.32	3,666.15	3,618.10
年份	达产期								
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
销售收入（含税）	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
销售税金及附加	67.22	67.22	67.22	67.22	64.12	-	5.78	67.22	67.22
经营成本（不含折旧、摊销）	1,264.68	1,264.68	1,264.68	1,261.29	1,574.75	1,296.44	1,296.44	1,296.44	1,296.44
净收益	3,618.10	3,618.10	3,618.10	3,621.49	3,311.13	3,653.56	3,647.78	3,586.34	3,586.34
年份	达产期					存续期 (2023年-2030年) 合计	运营期 (2023年-2045年) 合计		
	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年				
销售收入（含税）	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	38,610.00		112,860.00	
销售税金及附加	67.22	67.22	67.22	67.22	63.86	211.72		1,084.90	
经营成本（不含折旧、摊销）	1,296.44	1,296.44	1,296.44	1,296.44	1,636.20	10,140.19		30,042.67	
净收益	3,586.34	3,586.34	3,586.34	3,586.34	3,249.94	28,258.09		81,732.43	

本期债券存续期为2023-2030年，佛山市三水区绿色工业服务项目在本期债券存续期内总收入合计为38,610.00万元，项目净收益为28,258.09万元，项目净收益足以覆盖本期债券资金拟用于佛山市三水区绿色工业服务项目部分的债券本息和（以债券票面利率5.00%计算，第3年末逐年按20%、20%、20%、20%和20%的比例还本，预计用于佛山市三水区绿色工业服务项目部分的每年付息金额分别为725.00万元、725.00万元、725.00万元、580.00万元、435.00万元、290.00万元、145.00万元，即利息合计3,625.00万元，本息合计18,125.00万元）覆盖倍数为1.56倍。佛山市三水区绿色工业服务项目在运营期内总收入合计为112,860.00万元，净收益合计为81,732.43万元，可覆盖项目总投资46,231.39万元，覆盖倍数1.77倍。

本期债券期限为7年期。在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，假设本期债券于第三年末全额回售，债券回售存续期为2023-2026年。佛山市三水区绿色工业服务

项目在本期债券回售存续期内总收入合计为18,810.00万元，项目净收益为13,827.07万元；预计用于佛山市三水区绿色工业服务项目部分的每年付息金额分别为725.00万元、725.00万元、725.00万元，即利息合计2,175.00万元，本息合计16,675.00万元(以债券票面利率5.00%计算)。项目净收益足以覆盖本期债券资金拟用于佛山市三水区绿色工业服务项目部分的债券利息。

(2) 佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目

根据佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目可行性研究报告，佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目投资回收期10年(税前)，项目投资财务内部收益率9.95%(税前)。冷库建设项目收益测算情况具体如下：

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
仓储服务收入	1,345.00	1,737.00	2,258.00	2,674.00	2,834.00	2,834.00	3,004.00	3,004.00	3,185.00	3,185.00
停车收入	18.00	24.00	30.00	39.00	40.00	40.00	41.00	42.00	43.00	44.00
(自营)冷链物流运输收入	103.00	134.00	165.00	196.00	196.00	202.00	208.00	214.00	220.00	227.00
流通加工	404.00	525.00	646.00	767.00	767.00	790.00	814.00	839.00	864.00	890.00
物流信息服务费	75.00	98.00	121.00	143.00	143.00	148.00	152.00	157.00	161.00	166.00
物业收入	3.00	4.00	4.00	11.00	11.00	11.00	12.00	12.00	13.00	14.00
营业收入	1,948.00	2,522.00	3,224.00	3,830.00	3,991.00	4,025.00	4,231.00	4,268.00	4,486.00	4,525.00
税金及附加	13.00	13.00	14.00	15.00	15.00	15.00	39.00	51.00	54.00	54.00
经营成本(不含折旧、摊销)	526.00	659.00	856.00	1,000.00	1,055.00	1,062.00	1,107.00	1,147.00	1,196.00	1,204.00
净收益	1,409.00	1,850.00	2,354.00	2,815.00	2,921.00	2,948.00	3,085.00	3,070.00	3,236.00	3,267.00
年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	存续期 (2023-2030年) 合计		运营期 (2023-2038年) 合计	
仓储服务收入	3,376.00	3,376.00	3,578.00	3,578.00	3,793.00	3,793.00	19,690.00		47,554.00	

停车收入	44.00	45.00	46.00	47.00	48.00	49.00	274.00	640.00
(自营)冷链物流运输收入	234.00	241.00	248.00	255.00	263.00	271.00	1,418.00	3,377.00
流通加工	916.00	944.00	972.00	1,001.00	1,031.00	1,062.00	5,552.00	13,232.00
物流信息服务费	171.00	176.00	182.00	187.00	193.00	198.00	1,037.00	2,471.00
物业收入	14.00	15.00	16.00	17.00	17.00	18.00	68.00	192.00
营业收入	4,756.00	4,797.00	5,042.00	5,086.00	5,345.00	5,392.00	28,039.00	67,468.00
税金及附加	56.00	57.00	59.00	54.00	62.00	63.00	175.00	634.00
经营成本(不含折旧、摊销)	1,255.00	1,264.00	1,318.00	1,328.00	1,385.00	1,395.00	7,412.00	17,757.00
净收益	3,445.00	3,476.00	3,665.00	3,704.00	3,898.00	3,934.00	20,452.00	49,077.00

本期债券存续期为2023-2030年，冷库建设项目在本期债券存续期内总收入合计为28,039.00万元，项目净收益为20,452.00万元，对本期债券资金拟用于冷库建设项目部分的债券利息和（以债券票面利率5.00%计算，第3年末逐年按20%、20%、20%、20%和20%的比例还本，预计用于冷库建设项目部分的每年付息金额分别为775.00万元、775.00万元、775.00万元、620.00万元、465.00万元、310.00万元、155.00万元，即利息合计3,875.00万元，本息合计19,375.00万元）覆盖倍数为1.06倍。冷库建设项目在运营期内总收入合计为67,468.00万元，净收益合计为49,077.00万元，可覆盖项目总投资22,963.00万元，覆盖倍数2.14倍。

本期债券期限为7年期。在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，假设本期债券于第三年末全额回售，债券回售存续期为2023-2026年。佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司冷库建设项目在本期债券回售存续期内总收入合计为11,524.00万元，项目净收益8,428.00万元；预计用于冷库建设项目部分的每年付息金额分别为775.00万元、775.00万元、775.00万元，即利息合计2,325.00万元，本息合计17,825.00万元（以债券票面利率5.00%

计算)。项目净收益足以覆盖本期债券资金拟用于冷库建设项目部分的债券利息。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展改革委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理,努力提高整体经济效益水平,严格控制成本支出。

(一) 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,公司将实行募集资金的专用账户存储制度,在监管银行设立募集资金使用专户。

(二) 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用部门或单位提出使用募集资金的报告,禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

(三) 募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。使用募集资金的项目,公司将确保抓好项目管理和投资回报,严格控制成本,积极提高收益,力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况,使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告,并积极采取改进措施。

根据发行人与中国农业银行股份有限公司佛山三水支行、佛山农

村商业银行股份有限公司三水支行、中国建设银行股份有限公司佛山市分行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，本期债券募集资金监管银行将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。

五、募集资金使用相关承诺

发行人承诺本期债券募集资金用于符合国家产业政策的用途；不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。

发行人承诺本期债券募集资金投向项目收益优先用于偿还本期债券，承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、募集资金投资项目进展情况等；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，及时披露有关信息。

第五章 企业基本情况

一、企业基本概况

注册名称：广东三水发展控股投资有限公司

法定代表人：谭世豪

注册资本：70,825.00 万元

实缴资本：70,825.00 万元

统一社会信用代码：91440607590093517W

设立（工商注册）日期：2012年2月16日

住所：佛山市三水区西南街道环城路71号202之一

邮政编码：528100

联系人：谭世豪

联系电话：0757-87778505

传真号码：0757-87778504

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；国内贸易代理；进出口代理；国内货物运输代理；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；有色金属合金销售；玻璃纤维及制品销售；建筑装饰材料销售；农副产品销售。（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）许可项目：建筑劳务分包。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

广东三水发展控股投资有限公司是三水区政府最大的国有资产运营平台，以投融资、建设、运营与资源开发四位一体，主营业务涉及工程代建、物业租赁、生猪销售及屠宰加工和烟酒销售等领域。

截至 2021 年末，发行人总资产 1,121,490.75 万元，总负债 598,491.40 万元，所有者权益 522,999.35 万元，资产负债率 53.37%。2021 年实现营业收入 112,967.79 万元，利润总额 33,341.43 万元，净利润 25,278.86 万元。

二、历史沿革

广东三水发展控股投资有限公司系根据佛山市三水区人民政府《关于同意组建广东三水发展控股投资有限公司的批复》（三府办复〔2012〕1号）文件批准，由佛山市三水区公有资产管理办公室出资组建，于 2012 年 2 月 16 日成立，公司成立时注册资本为 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，全部由佛山市三水区公有资产管理办公室认缴，占注册资本的 100%。根据股东决定、章程修正案的规定，公司于 2012 年 4 月先后申请增加注册资本 5,000 万元、5,000 万元，全部由佛山市三水区公有资产管理办公室认缴，占注册资本的 100%。公司于 2012 年 4 月 23 日取得佛山市三水区工商行政管理局核发的 440683000052363 号《企业法人营业执照》，注册资本为 11,000 万元，实收资本 11,000 万元。上述增资事宜业经佛山市众联会计师事务所有限公司审验并出具了验〔2012〕023 号验资报告、验〔2012〕166 号验资报告、验〔2012〕191 号验资报告。

2019 年 11 月，根据《广东三水发展控股投资有限公司股东决定》、章程修正案的规定，公司申请增加注册资本 11,200 万元，由佛山市三水区国有资产监督管理局认缴，占注册资本的 100%。公司已于 2019 年 11 月完成上述工商变更登记，变更后注册资本 22,200 万元，上述增资事宜业经广东中穗会计师事务所有限公司审验并出具了中穗验内字〔2019〕第 026 号验资报告。

2020 年 6 月，根据《广东三水发展控股投资有限公司股东决定》、

章程修正案的规定，公司申请增加注册资本 19,025 万元，由佛山市三水区国有资产监督管理局认缴，占注册资本的 100%。公司已于 2020 年 6 月完成上述工商变更登记，变更后注册资本 41,225 万元，上述增资事宜业经佛山市正大会计师事务所有限公司审验并出具了佛正会内验字〔2020〕第 023 号验资报告。

2021 年 9 月，根据《关于同意增资广东三水发展控股投资有限公司的批复》（三国资复〔2021〕88 号）、章程修正案的规定，公司申请增加注册资本 2,600 万元，由佛山市三水区国有资产监督管理局认缴，占注册资本的 100%。公司已于 2021 年 9 月完成上述工商变更登记，变更后注册资本 43,825 万元，上述增资事宜业经佛山市正大会计师事务所有限公司审验并出具了佛正会内验字〔2021〕第 009 号验资报告。

2021 年 12 月，根据《广东三水发展控股投资有限公司股东决定》、章程修正案的规定，公司申请增加注册资本 11,000 万元，由佛山市三水区国有资产监督管理局认缴，占注册资本的 100%。公司已于 2021 年 12 月完成上述工商变更登记，变更后注册资本 54,825 万元，上述增资事宜业经佛山市正大会计师事务所有限公司审验并出具了佛正会内验字〔2021〕第 022 号验资报告。

2022 年 5 月，根据《关于同意增资广东三水发展控股投资有限公司的批复》（三国资复〔2022〕83 号）、章程修正案的规定，公司申请增加注册资本 10,000 万元，由佛山市三水区国有资产监督管理局认缴，占注册资本的 100%。公司已于 2022 年 7 月完成上述工商变更登记，变更后注册资本 64,825 万元。

2022 年 12 月，根据《关于同意增资广东三水发展控股投资有限公司的批复》（三国资复〔2022〕160 号）、章程修正案的规定，公

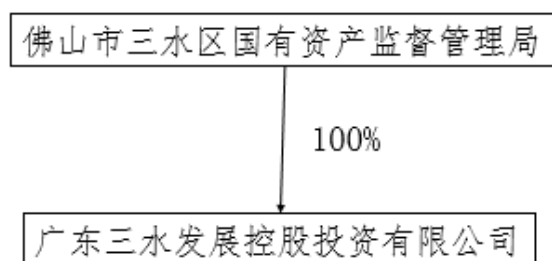
司申请增加注册资本 6,000 万元，由佛山市三水区国有资产监督管理局认缴，占注册资本的 100%。公司已于 2022 年 12 月完成上述工商变更登记，变更后注册资本 70,825 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 70,825 万元，实缴资本为 70,825 万元。发行人控股股东为佛山市三水区国有资产监督管理局，持股 100%。

三、发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，公司股权结构如下：

图：发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 70,825 万元，实缴资本为 70,825 万元。佛山市三水区国有资产监督管理局持股 100.00%，发行人控股股东和实际控制人为佛山市三水区国有资产监督管理局。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

四、重要权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的主要一级子公司基本情

况如下所示：

表：截至 2021 年末发行人纳入合并范围主要一级子公司基本情况

单位：万元

序号	企业名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
1	佛山市三水盈港货运码头有限公司	佛山市三水区	1,122.3345	100%	100%
2	佛山市三水区永安服务有限公司	佛山市三水区	100	100%	100%
3	佛山市三水区先达服务有限公司	佛山市三水区	500	100%	100%
4	佛山市三水区万达机动车综合服务有限公司（曾用名：佛山市三水区万达有限公司）	佛山市三水区	500	100%	100%
5	佛山市三水区国宏肉类加工有限公司	佛山市三水区	692	100%	100%
6	佛山市三水区淼城建设投资有限公司	佛山市三水区	48,200	100%	100%
7	佛山市三水区西影文化传播有限公司	佛山市三水区	197	100%	100%
8	佛山市三水区文翔文化有限公司	佛山市三水区	100	100%	100%
9	佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司	佛山市三水区	10	100%	100%
10	佛山市三水区淼才投资有限公司	佛山市三水区	200	100%	100%
11	佛山市三水区金融投资控股有限公司	佛山市三水区	25,000	100%	100%
12	佛山市三水安泰墓园公司	佛山市三水区	400	70%	70%

主要子公司情况如下：

1、佛山市三水盈港货运码头有限公司

佛山市三水盈港货运码头有限公司成立于 2009 年 9 月 1 日，注册资本 1,122.3345 万元，住所为佛山市三水区西南街康乐路康华街 13

座首层之六2层之一，法定代表人为潘志东，经营范围为：许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；停车场服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理；非居住房地产租赁；电子过磅服务；特种设备出租。（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 2021 年末，佛山市三水盈港货运码头有限公司总资产为 34,621.89 万元，总负债为 36,681.30 万元，所有者权益为-2,059.41 万元；2021 年度实现营业收入 1,284.76 万元，实现净利润-3,182.07 万元。净利润为负，主要原因是龙岗码头运营支出较大所致。

2、佛山市三水区永安服务有限公司

佛山市三水区永安服务有限公司成立于 2002 年 11 月 20 日，注册资本 100 万元，住所为佛山市三水区云东海街道云东海大道 17 号之四，法定代表人为陈志球，经营范围为：机动车驾驶员培训，照相，刻章服务，机动车检测服务、汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，佛山市三水区永安服务有限公司总资产为 2,601.40 万元，总负债为 578.72 万元，所有者权益为 2,022.68 万元；2021 年度实现营业收入 1,429.99 万元，实现净利润 321.75 万元。

3、佛山市三水区先达服务有限公司

佛山市三水区先达服务有限公司成立于 2002 年 4 月 28 日，注册资本 500 万元，住所为佛山市三水区云东海街道云东海大道 17 号自编之一，法定代表人为陈志球，经营范围为：机动车安全技术检验服务；机动车反光标识安装、维护、销售；机动车零配件、汽车用品销售；照相服务；停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可批

准后方可开展经营活动)

截至2021年末,佛山市三水区先达服务有限公司总资产为911.44万元,总负债为8.95万元,所有者权益为902.49万元;2021年度实现营业收入8.99万元,实现净利润147.40万元。

4、佛山市三水区万达机动车综合服务有限公司(曾用名:佛山市三水区万达有限公司)

佛山市三水区万达机动车综合服务有限公司成立于1999年1月18日,注册资本500万元,住所为佛山市三水区云东海街道云东海大道17号之五,法定代表人为陈志球,经营范围为:一般项目:汽车拖车、求援、清障服务;机动车驾驶人考试场地服务;摄影扩印服务;停车场服务;居民日常生活服务;小微型客车租赁经营服务;汽车销售;新能源汽车整车销售;充电桩销售;机动车充电销售;智能输配电及控制设备销售;电池销售;新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用(不含危险废物经营);电动汽车充电基础设施运营;二手车交易市场经营;机动车修理和维护;国内货物运输代理;总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物)。

(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)许可项目:道路货物运输(不含危险货物);城市配送运输服务(不含危险货物);机动车检验检测服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

截至2021年末,佛山市三水区万达机动车综合服务有限公司总资产为4,543.31万元,总负债为3,414.56万元,所有者权益为1,128.75万元;2021年度实现营业收入2,505.65万元,实现净利润339.37万元。

5、佛山市三水区国宏肉类加工有限公司

佛山市三水区国宏肉类加工有限公司成立于2002年10月16日，注册资本692万元，住所为佛山市三水区云东海街道同福北路16号，法定代表人为苏敏波，经营范围为：许可项目：牲畜屠宰；城市配送运输服务（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食用农产品初加工；鲜肉批发；食品销售（仅销售预包装食品）；非居住房地产租赁。（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2021年末，佛山市三水区国宏肉类加工有限公司总资产为4,373.03万元，总负债为2,801.82万元，所有者权益为1,571.21万元；2021年度实现营业收入51,138.40万元，实现净利润598.65万元。

6、佛山市三水区淼城建设投资有限公司

佛山市三水区淼城建设投资有限公司成立于2011年7月21日，注册资本48,200万元，住所为佛山市三水区西南街道健力宝北路21号204之一，法定代表人为陈显荣，经营范围为：对佛山市三水区中心城区“三旧”项目进行改造、建设、投资和经营；资产投资经营与管理；物业租赁；环保、新能源、计算机软、硬件技术的研发及转让；房地产开发经营；承接建筑装饰、装修工程。（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2021年末，佛山市三水区淼城建设投资有限公司总资产为489,748.64万元，总负债为171,609.33万元，所有者权益为318,139.31万元；2021年度实现营业收入3,747.14万元，实现净利润43,344.33万元。

7、佛山市三水区西影文化传播有限公司

佛山市三水区西影文化传播有限公司成立于1983年5月7日，注册资本197万元，住所为佛山市三水区西南街文锋东路一号，法定代表人为何健强，经营范围为：电影放映；会议、展览及相关服务；摄影服务；房地产租赁经营；餐饮服务；食品经营；文化活动服务；艺术表演场馆服务；票务代理服务。（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2021年末，佛山市三水区西影文化传播有限公司总资产为3,532.60万元，总负债为556.37万元，所有者权益为2,976.23万元；2021年度实现营业收入216.74万元，实现净利润38.47万元。

8、佛山市三水区文翔文化有限公司

佛山市三水区文翔文化有限公司成立于2008年10月30日，注册资本100万元，住所为佛山市三水区西南街文锋东路1号，法定代表人为何健强，经营范围为：提供群众文化活动；场地租赁；组织商品展销、展览；摄影、艺术展览服务；停车场服务；预包装食品、日用品、工艺品零售；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；露天游艺、露天游泳池服务（由分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，佛山市三水区文翔文化有限公司总资产为1,061.59万元，总负债为452.30万元，所有者权益为609.29万元；2021年度实现营业收入344.97万元，实现净利润84.66万元。

9、佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司

佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司成立于2015年6月1日，注册资本10万元，住所为佛山市三水区西南街道新华路38号二层，法定代表人为陈美芳，经营范围为：对工业、商业项目进行投资；资产管理；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可批准

后方可开展经营活动)

截至 2021 年末，佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司总资产为 14,224.57 万元，总负债为 14,214.35 万元，所有者权益为 10.21 万元；2021 年度实现营业收入 203.17 万元，实现净利润 0.13 万元。

10、佛山市三水区淼才投资有限公司

佛山市三水区淼才投资有限公司成立于 2017 年 5 月 2 日，注册资本 200 万元，住所为佛山市三水区西南街道新华北路 75 号南面首层，法定代表人为郑伟春，经营范围为：对三水区科技园区开发及制造业、服务业进行投资；物业管理，房屋租赁，投资咨询，资产投资经营与管理；为创业企业提供创业管理、培训服务；科技信息交流、技术咨询、技术孵化、技术转让；会议及会展服务；房地产开发；劳务派遣；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；企业管理咨询服务。（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 2021 年末，佛山市三水区淼才投资有限公司总资产为 1,155.21 万元，总负债为 327.08 万元，所有者权益为 828.13 万元；2021 年度实现营业收入 896.23 万元，实现净利润 104.42 万元。

11、佛山市三水区金融投资控股有限公司

佛山市三水区金融投资控股有限公司成立于 2017 年 2 月 27 日，注册资本 25,000 万元，住所为佛山市三水区西南街道健力宝南路 41 号七层(自编之一号)，法定代表人为陈显荣，经营范围为：金融投资；接受委托对国有资产经营、管理、产权转让、交易，经营性国有资产的投资、控股、参股、管理及咨询服务；房地产开发、物业管理；科技产业投资、产业园区建设管理、资本运营、基金管理、投资咨询、财务顾问。（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 2021 年末，佛山市三水区金融投资控股有限公司总资产为 19,003.34 万元，总负债为 734.94 万元，所有者权益为 18,268.40 万元；2021 年度实现营业收入 0 万元，实现净利润 53.67 万元。

12、佛山市三水安泰墓园公司

佛山市三水安泰墓园公司成立于 1993 年 7 月 13 日，注册资本 400 万元，住所为佛山市三水区云东海街道上九村委会大岗脚，法定代表人为劳敏仪，经营范围为：殡葬及永久墓园服务；批发、零售：石材工艺品、殡葬用品、日用百货、烟花爆竹、鲜花；石材加工；食品经营；园林绿化管理；清洁服务；停车场经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，佛山市三水安泰墓园公司总资产为 7,175.51 万元，总负债为 2,620.86 万元，所有者权益为 4,554.64 万元；2021 年度实现营业收入 1,269.82 万元，实现净利润 274.29 万元。

注：上述子公司 2021 年度财务数据均来源于子公司 2021 年单体报表数据。

（二）主要参股公司情况

截至 2021 年末，发行人主要的直接参股公司基本情况如下所示：

表：截至 2021 年末发行人主要的直接参股公司基本情况

单位：万元

序号	企业名称	注册地	注册资本	持股比例
1	佛山市三水区中森能源有限公司	佛山市三水区	1,000	35%
2	佛山市三水区国鸿公共交通有限公司	佛山市三水区	4,000	45.9%

主要参股公司情况如下：

1、佛山市三水区中淼能源有限公司

佛山市三水区中淼能源有限公司成立于2017年6月27日，注册资本1,000万元，住所为佛山市三水区西南街道健力宝南路34号三层之一，法定代表人为陆志军，经营范围为：一般项目：润滑油销售；以下项目仅限分支机构经营：一般项目：机动车修理和维护；专用化学产品销售（不含危险化学品）；汽车零配件零售；日用口罩（非医用）销售；医用口罩零售；日用百货销售；新鲜水果零售。许可项目：成品油零售（限危险化学品）；燃气经营；烟草制品零售；药品零售；食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至2021年末，佛山市三水区中淼能源有限公司总资产为2,282.59万元，总负债为836.14万元，所有者权益为1,446.46万元；2021年度实现营业收入10,438.83万元，实现净利润470.18万元。

2、佛山市三水区国鸿公共交通有限公司

佛山市三水区国鸿公共交通有限公司成立于2011年12月28日，注册资本4,000万元，住所为佛山市三水区西南街道锦河三路6号六座，法定代表人为邓善勇，经营范围为：公共电汽车客运服务、旅游客运服务、出租车客运服务、电动汽车充换电服务、客运站场经营和管理、汽车修理与维护、汽车租赁服务、校车服务。（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2021年末，佛山市三水区国鸿公共交通有限公司总资产为15,617.10万元，总负债为8,195.10万元，所有者权益为7,422.00万元；2021年度实现营业收入9,608.01万元，实现净利润448.56万元。

注：上述参股公司2021年度财务数据均来源于参股公司2021年

单体报表数据。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人严格按照《公司法》的有关规定制定了《广东三水发展控股投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。发行人不设股东会，由国有资产监督管理机构行使股东职权；《公司章程》对公司董事会、监事会、高级管理人员的职权和议事规则等事项做出了明确的规定，法人治理结构完善，能满足公司日常经营管理需要。

1、股东

根据《公司章程》的规定，发行人不设股东会，由出资人佛山市三水区国有资产监督管理局行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审定董事会的报告；
- （4）审定监事会的报告；
- （5）审定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，发行人设董事会，成员7人，其中股

东代表董事 2 人，外部董事 4 人，由国有资产监督管理机构委派产生；职工代表董事 1 人，由公司职工大会选举产生。董事每届任期 3 年，董事任期届满，连派可以连任。董事会设董事长一人，由国有资产监督管理机构从董事会成员中聘任产生。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作，并执行股东的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 聘任或者解聘公司经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度。

3、总经理

根据《公司章程》的规定，发行人设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 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聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

4、监事会

根据《公司章程》的规定，发行人设监事会，成员5人，其中股东代表3人，职工代表2人。监事会的股东代表由国有资产监督管理机构委派产生；职工代表由公司职工大会选举产生。监事每届任期三年。监事任期届满，连派连选可以连任。监事会设主席一人，由国有资产监督管理机构从监事会成员中任命产生。董事、高级管理人员以及财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

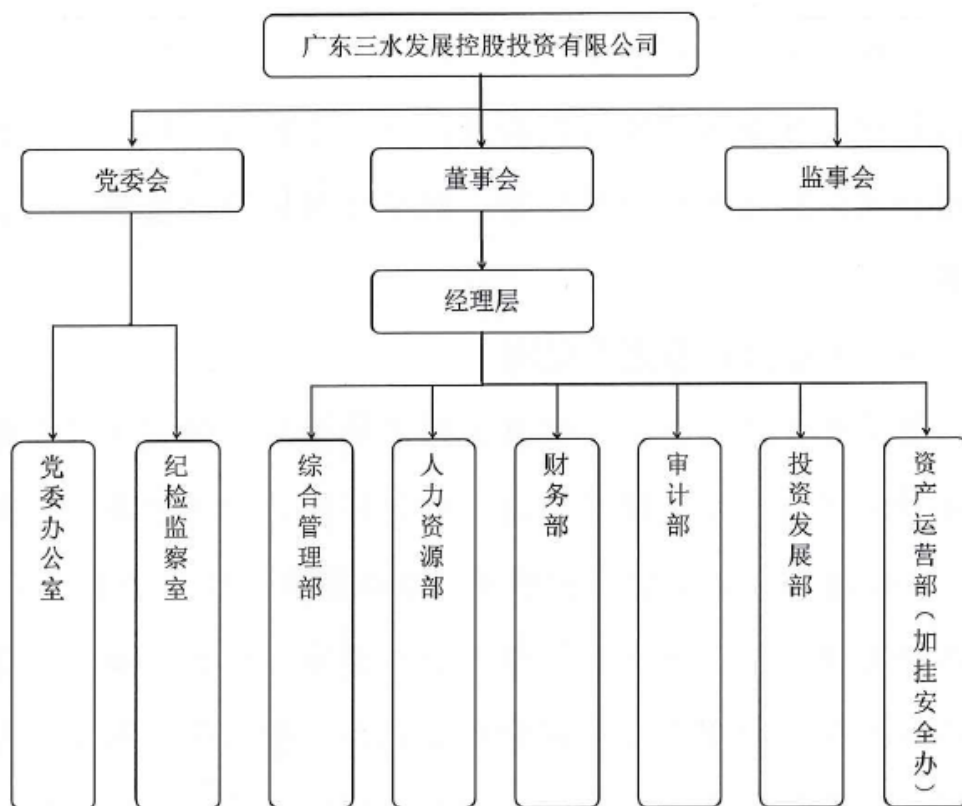
(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 国务院规定的其他职权。

(二) 组织结构

发行人按照《公司法》等有关法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构及有关生产经营管理机构，建立起了党委办公室、纪检监察室、综合管理部、人力资源部、财务部、审计部、投资发展部、资产运营部（加挂安全办）等部门架构，具体组织结构见下图。

图：发行人组织结构



发行人内部设置多个职能部门，主要工作职责如下：

1、党委办公室

(1) 负责组织协调党建日常工作，执行和落实党委会议决定的事项；

(2) 负责党委会的会务组织、记录整理等工作；

(3) 负责起草党建工作报告、计划、总结等；

(4) 负责党建工作基本制度的制定和组织实施；

(5) 负责做好下属党支部的组织建设工作、党员队伍建设工作；

(6) 负责对下属党支部的党建工作进行日常督查和专项督查、年终考核等工作。

2、纪检监察室

(1) 贯彻执行国家和上级部门关于纪检监察工作的政策法规，制定公司纪检监察方面的规章制度并监督执行；

(2) 负责对公司重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大

额资金使用等事项进行廉政监督；

(3) 负责公司和指导下属企业党风廉政建设和反腐败工作；

(4) 负责对公司及所管理企业党组织、党员违反党纪问题的调查，协助上级部门或其他单位的查案工作。

3、综合管理部

(1) 负责组织协调公司日常事务，督办上级交办的各项任务和公司董事会、班子会议决定的事项；

(2) 负责各类会议（活动）的组织、会务、会议记录和会议纪要；

(3) 负责公司文秘工作，起草综合性文件、工作总结和计划、调研报告等重要文稿；

(4) 负责公司基本管理制度的制订并组织实施，履行对公司各项制度、工作计划、重要会议决定事项的执行情况督查、汇总梳理及反馈职责；

(5) 负责公司各类印章、证照管理，并及时办理年审、变更；

(6) 负责公司信息化建设，对外宣传和信息报送，公司固定资产管理、车辆管理、后勤保障、对外联络和接待等工作；

(7) 负责公司和指导下属企业档案管理、保密、工青妇、法律事务、普法和依法治理等工作；

(8) 负责企业管理效能建设监督、厂务公开以及企业民主管理工作；

(9) 构建企业文化体系，制定和落实企业文化建设相关制度。

4、人力资源部

(1) 负责组织制定公司人力资源整体规划、人力资源管理制度；

(2) 负责制定和实施企业人才培养计划及人才储备工作；

(3) 负责制定和落实公司机构设置和人员编制管理工作，组织制定公司人员岗位说明书；

(4) 负责制定组织实施公司和指导下属企业人员招聘管理工作；

(5) 负责制定公司年度培训计划并组织实施；

(6) 负责制定公司薪酬管理方案、绩效考核办法并组织实施，指导下属企业薪酬绩效管理工作；

(7) 负责公司组织人事、劳动关系管理工作，做好人员劳动合同签订、干部任免、晋升、人员调动、离职、离退休等具体事务；

(8) 负责领导班子成员请（休）假、出国（境）人员报批工作；

(9) 负责指导和监督下属企业组织人事管理其他工作。

5、财务部

(1) 负责公司经济运行分析工作；

(2) 负责拟订和修改公司财务管理制度和会计核算办法；

(3) 负责编制落实公司年度财务收支预算和年度财务决算，指导和监督下属企业财务预算和决算工作；

(4) 负责日常经费审核、会计核算、纳税处理、财务信息统计和财务报表报送等工作；

(5) 负责公司对外担保业务审查报批工作；

(6) 负责公司资金分析和调配，监督各项资金的运行，优化资金结构；

(7) 负责拟订企业财务检查、监督制度，组织实施企业会计核算和财务管理专项检查工作；

(8) 负责企业资产损失核销审核工作；

(9) 负责投资项目后评价的组织实施。

6、审计部

(1) 贯彻执行国家和上级部门关于审计工作的政策法规，制定公司审计方面的规章制度并监督执行；

(2) 负责编制并实施年度内部审计工作计划，协助上级部门及组织开展所监管企业专项审计和有关企业领导人员的经济责任审计工作；

(3) 负责监督所管理企业战略规划制定及实施、改制重组、资本运作、国有产权变动、资产处置、重大投资、招投标活动投资、担保、对外借款、诉讼等重大经营管理活动；

(4) 负责公司及指导所监管企业风险管理与内部控制规范体系建设；

(5) 负责监事会业务工作的指导、督促和协调。

7、投资发展部

(1) 负责编制和组织落实公司的中长期发展战略规划、企业年度投资计划；

(2) 负责制定投资管理、采购管理、工程管理等制度和规范流程；

(3) 负责投资项目的组织实施，开展项目投前、投中环节各项投资行为的管理工作，包括投资计划、市场调研、可行性研究、投资建议、分析论证、统筹实施、投资项目运营支持、投资项目工程监督管理；

(4) 负责公司及指导下属企业对外股权投资、资本金变动、债转股等事项；

(5) 负责公司及监督管理下属企业采购事项；

(6) 负责指导和监督管理下属企业投资管理其他工作。

8、资产运营部（加挂安全办）

- (1) 负责公司产权管理，制定并实施资产运营管理方案；
- (2) 负责制定资产管理制度和工作流程；
- (3) 负责公司和指导下属企业产权转让、抵押、担保以及产权变更、注销、登记等事项；
- (4) 负责公司和指导下属企业的改制、重组、合并、分立破产等事项；
- (5) 负责公司和指导下属企业清产核资、资产评估等事项；
- (6) 负责公司及指导下属企业资产转让、重组、处置等工作；
- (7) 负责编制公司经营状况分析，负责相关数据的搜集、整理、统计和报送工作；
- (8) 负责公司和指导监督下属企业应急管理、安全生产、消防安全、节能减排、环境保护等工作。

(三) 内部管理制度

1、财务管理制度

为正确履行财务工作职责，规范财务授权范围、方式和审批程序，理顺财务工作关系，加强内部财务控制和监督，发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司财务审批制度》等，明确了财务审批及职责分工。发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司财务支出管理制度》，加强财务管理和经济核算，落实全面预算管理制度，遵循预算控制、授权审批、依法合规原则，严格控制各项费用资金支出。为规范发行人及下属企业借款管理，防范资金风险，维护国有资本权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等规定，结合发行人实际情况，制定了《广东三水发展控股投资有限公司借款管理办法》，对借款原则、审批权限、借款合同或协议签订等作出了规定。

2、融资及担保决策制度

为规范发行人融资和担保行为，有效防范和控制公司债务和担保风险，保证公司资产安全，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》及《佛山市三水区区属国有企业融资及担保管理暂行办法》等法律法规和文件，结合发行人实际情况，制定了《广东三水发展控股投资有限公司融资及担保管理办法》、《广东三水发展控股投资有限公司借款管理办法》，明确了发行人及下属企业对借款、融资和担保活动的职责、融资、担保事项的审定权限、被担保企业应符合的条件等内容。

3、投资管理制度

为规范发行人及下属企业的投资行为，优化国有资本布局 and 结构，有效防范投资风险，确保国有资产保值增值，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》及《佛山市三水区区属国有企业投资管理暂行办法》等法律法规和文件，结合发行人实际情况，制定了《广东三水发展控股投资有限公司投资管理暂行办法》，对投资类型、投资决策原则和程序、投资活动主要职责、投资的项目管理、投资全过程风险管理等作出了规定。

4、采购管理办法

为规范发行人及下属企业的采购行为，提高资金使用效益，建立健全地采购决策、实施和监督制度，根据《中华人民共和国采购法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《中华人民共和国招标投标法》等法规文件精神，《广东三水发展控股投资有限公司采购管理办法》明确了立项申请审批权限、审批流程、采购方式、监督机制等。发行

人制定了《广东三水发展控股投资有限公司建设工程项目监督管理办法》，加强对发行人及下属企业投资建设项目的监督，规范工程项目管理，明确监督机构与职责、监督检查方式、责任追究等，监督主要包括建设工程设计管理、招标投标管理、安全管理、环保管理、进度管理、计量支付管理、验收管理、廉洁方面管理等，建立建设工程项目监督检查工作长效机制。

5、关联交易制度

发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司关联交易管理制度》，明确了关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循诚实信用、关联人回避、公平、公开、公允、书面协议等原则。关联交易定价应当公允，可实行政府定价、政府指导价、参考可比市场价格或收费标准等。关联交易应当签订书面协议明确定价方法。

6、子公司的管理

发行人对子公司主要从规章制度、资产、人事、财务、经营决策、内部审计监督等方面进行管理。发行人依据对控股子公司国有产权规范运作要求，通过控股子公司日常持续动态监管等途径行使股东权利，并负有对控股子公司指导、监督等职责。公司对控股子公司主要从发展战略、经营决策、人力资源、财务审计的执行及包括对外投资、关联交易、对外担保、资产处置、股权变更、工程建设、招投标等重大事项在内的专项事务进行统筹管理。

7、信息披露事务制度

为规范公司信用类债券信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护公司和投资者合法权益，依据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《企业债券管

管理条例》等相关法律法规、《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关规则和《公司章程》等有关规定，制订《广东三水发展控股投资有限公司公司信用类债券信息披露管理办法》，主要包括以下方面的内容：（1）信息披露一般原则；（2）信息披露各方职责；（3）信息披露的内容及披露标准；（4）信息披露报告审批程序；（5）信息披露事务管理；（6）财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；（7）保密和处罚等。

（四）发行人独立性

发行人具有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东、实际控制人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立情况

发行人法人治理结构健全。发行人不设股东会，由国有资产监督管理机构行使股东职权，设立董事会、监事会和聘任高级管理人员。发行人拥有独立的职能管理部门。发行人部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。

2、人员独立情况

发行人有独立的人力资源管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行发行人薪酬制度。发行人的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定和程序进行任免。

3、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营的能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开

展经营业务活动。

4、财务独立情况

发行人设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户。

5、资产独立情况

发行人资产独立完整、权属清晰。发行人对所拥有的资产具有完全的控制支配权。发行人与出资人之间的资产产权界定明确。发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

综上所述，发行人在机构、人员、业务、财务和资产方面均与控股股东、实际控制人相互独立，发行人具有独立完整的业务体系和独立经营的能力。

六、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具体情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	主要职务	任职期限
1	谭世豪	男	党委书记、董事长	2022年1月至今
2	陈宝明	女	党委副书记、董事	2022年1月至今
3	高猛	男	外部董事	2022年2月至今
4	苏敏波	男	外部董事	2022年2月至今
5	古婷婷	女	外部董事	2022年2月至今
6	郑伟春	女	外部董事	2022年2月至今
7	邓洁茹	女	职工董事	2021年10月至今
8	陈雄辉	男	监事会主席	2021年7月至今
9	卢倩仪	女	高级监事	2022年12月至今
10	张莹莹	女	初级监事	2021年6月至今
11	叶健江	男	职工监事	2021年8月至今
12	何嘉浩	男	职工监事	2021年8月至今
13	雷东辉	男	总经理	2022年6月至今
14	张嘉	男	副总经理、财务负责人	2022年6月至今
15	王淑艳	女	党委委员	2022年1月至今
16	郑洪飞	男	党委委员、纪委书记（监察专员）	2022年1月至今

序号	姓名	性别	主要职务	任职期限
17	谭浩明	男	副总经理	2022年11月至今

（一）发行人董事具体情况

谭世豪，1971年出生，历任中国农业银行三水支行电脑信息部经理、客户服务部经理，广东三水发展控股投资有限公司财务总监、副总经理、董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司董事长、经理，佛山市三水区产业发展股权投资基金有限公司董事长，佛山市三水区创新创业投资引导基金有限公司董事长等。现任发行人党委书记、董事长。

陈宝明，1983年出生，历任佛山市三水区国力经营管理有限公司副总经理、综合事务部负责人、党支部副书记，佛山市三水区国有资产投资管理有限公司总经理助理、行政部经理，佛山市三水区金叶发展有限公司党支部书记、执行董事、总经理，三水珠江村镇银行股份有限公司董事，佛山农村商业银行股份有限公司董事等。现任发行人党委副书记、董事，佛山市三水区国宏肉类加工有限公司党支部书记。

高猛，1980年出生，历任佛山市三水区交通建设投资有限公司、征拆部副经理，佛山市三水区城中建设有限公司总经理等。现任发行人外部董事，佛山市三水区国有资产投资管理有限公司外部董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事，佛山市三水区淼城建设投资有限公司党支部书记、董事、副总经理、工程管理部经理，佛山市三水区国鸿公共交通有限公司董事，佛山市三水区国鸿出租车有限公司董事，佛山市三水区乐平国鸿客运站场经营管理有限公司董事。

苏敏波，1975年出生，历任三水市旅游局财务管理科副科长、佛山市三水森林赛车俱乐部有限公司董事、副总经理，佛山市三水区教育投资管理有限公司董事长、总经理，佛山市三水区国裕信息管理有限公司执行董事、总经理等。现任发行人外部董事，佛山市三水区国

宏肉类加工有限公司董事长、总经理，佛山市三水区公有资产投资管理有限公司外部董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事，瀚蓝（佛山三水）生物环保技术有限公司董事长。

古婷婷，1979年出生，历任佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司综合部经理、资产经营部经理，佛山市三水拍卖有限公司董事，佛山市三水电盈投资有限公司董事、副总经理等。现任发行人外部董事，佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司党支部书记、董事长、总经理，佛山市三水电盈投资有限公司董事长、总经理，佛山市三水拍卖有限公司执行董事、总经理，佛山市三水区城中建设有限公司执行董事、总经理，佛山市三水区公有资产投资管理有限公司外部董事、佛山市三水区金融投资控股有限公司兼职外部董事。

郑伟春，1976年出生，历任佛山三水中外运货运港口有限公司会计、财务经理，广东三水发展控股投资有限公司党支部委员、财务部经理等。现任发行人外部董事，佛山市三水区广建德保安服务有限公司党支部书记，佛山市三水区公有资产投资管理有限公司外部董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事，佛山三水中外运货运港口有限公司副董事长。

邓洁茹，1970年出生，历任佛山市三水盈港货运码头有限公司财务部副部长，广东三水发展控股投资有限公司资产管理部主管、党支部书记、投资发展部副经理、资产运营部（加挂安全办）经理等。现任发行人投资发展部经理、职工董事。

（二）发行人监事具体情况

陈雄辉，1969年出生，历任佛山市三水区粮食管理储备中心西南油厂财务部副部长，广东三水国家粮食储备库财务总监，佛山市三水区淼城建设投资有限公司财务总监，佛山市三水区公有资产投资管理

有限公司财务总监等。现任发行人监事会主席，佛山市三水区金融投资控股有限公司监事会主席，佛山市三水区宏升基础设施投资有限公司党支部委员，佛山市三水区耀达融资租赁有限公司监事，佛山市三水区创新创业投资引导基金有限公司专职监事，佛山市三水区产业发展引导基金投资基金有限公司专职监事，佛山市云东海生物港投资开发有限公司监事，瀚蓝（佛山三水）生物环保技术有限公司监事，佛山三水中外运货运港口有限公司监事，佛山市南新太阳能投资有限公司监事。

卢倩仪，1972年出生，历任佛山市三水区国裕信息管理有限公司董事长、董事、经理，佛山市三水区国力经营管理有限公司监事会主席，佛山市三水区淼通排水工程有限公司监事，佛山市三水区西南油厂有限公司监事等。现任发行人高级监事，佛山市三水国储粮食有限公司高级监事，佛山市三水区公有资产投资管理有限公司高级监事，佛山市三水区国粮粮油有限公司监事，佛山市三水区南丰实业有限公司、广东三水油金实业股份有限公司监事，佛山市三水区教育投资管理有限公司、佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司、佛山市三水电盈投资有限公司监事会主席，佛山市三水区国力经营管理有限公司监事，佛山市三水粤三房产有限公司、佛山市三水区城中建设有限公司、佛山市三水拍卖有限公司专职监事，佛山市三水区西南油厂有限公司、佛山市三水区范湖粮食储备有限公司监事会主席，佛山市三水区广建德保安服务有限公司、佛山市三水国致物流有限公司、佛山市三水国润报关服务有限公司、佛山市三水淼港贸易有限公司监事会主席。

张莹莹，1986年出生，曾于广东长盈重工有限公司、萨克米机械（佛山南海）有限公司、佛山市三水区文翔文化有限公司、佛山市三

水区发展规划和统计局、佛山市城市规划勘测设计研究院、佛山市三水国储粮食有限公司等工作。现任发行人监事，佛山市三水区金融投资控股有限公司监事，佛山市三水区国力经营管理有限公司监事，佛山市三水区金叶发展有限公司专职监事，佛山市三水区宏益资产管理有限公司专职监事，佛山市三水区文翔文化有限公司专职监事，佛山市三水区西影文化传播有限公司专职监事，佛山市三水区国宏肉类加工有限公司专职监事，佛山市三水安泰墓园公司专职监事，佛山市三水浔味商业经营管理有限公司专职监事，佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司专职监事，佛山市兴和典当有限公司专职监事。

叶健江，1989年出生，曾于佛山市三水区国有资产投资管理有限公司工作，历任广东三水发展控股投资有限公司综合管理部员工等。现任发行人职工监事、党支部委员、审计部副经理。

何嘉浩，1994年出生，历任国信证券股份有限公司理财经理，佛山市三水区金融投资控股有限公司综合管理部员工，广东三水发展控股投资有限公司投资发展部员工等。现任发行人职工监事，投资发展部副经理，三水区发展和金控系统联合团支部书记。

（三）发行人高级管理人员具体情况

雷东辉，1978年出生，历任中国人民银行广州分行会计财务处主任科员、办公室（党委办）综合科科长，广州市越秀金融控股集团有限公司综合管理部总经理，广州市越秀金融控股集团有限公司银行发展部总经理，广州越秀企业集团股份有限公司客户资源管理与协同部副总经理，国能集团国际资产控股公司（HK）执行董事、董事会主席，国能集团（HK）执行董事，东莞民投投资控股集团副总经理，东莞民投产城投资集团副总经理等。现任发行人总经理。

张嘉，1982年出生，历任佛山市普立华科技有限公司人力资源部

课长（期间派驻越南工厂，任越南工厂人力资源部负责人），佛山市金佑五金电器有限公司厂长，佛山市中南农业科技有限公司人力资源部经理，广东中宝电缆有限公司总经理助理（副总经理级别）等。现任发行人副总经理、财务负责人。

王淑艳，1971年出生，历任佛山市三水河口发电厂有限公司财务主管，佛山市三水电力集团有限公司办公室财务部部长，佛山市三水电盈投资有限公司财务部经理，佛山市三水区宏益资产管理有限公司副总经理，佛山市三水区淼才投资有限公司董事长、执行董事，佛山市三水区国裕信息管理有限公司执行董事、总经理，佛山市三水区宏升基础设施投资有限公司党支部书记、执行董事、总经理等。现任发行人党委委员，佛山市三水区金叶和淼才公司联合党支部书记，佛山市三水区金叶发展有限公司执行董事兼总经理。

郑洪飞，1972年出生，历任三水市外经房地产开发公司部门经理、佛山市三水区国力经营管理有限公司资产管理部负责人、副总经理，佛山市三水区文翔文化有限公司总经理，佛山市三水区尚水居投资管理有限公司经理，佛山市三水云东海新城开发投资有限公司总经理，佛山市三水区宏益资产管理有限公司董事长兼总经理，佛山市三水安泰墓园公司党支部书记、董事长、总经理等。现任发行人党委委员、纪委书记（监察专员）。

谭浩明，1978年出生，历任顺德区乐从医院医务科主任、副主任医师，广州医科大学附属顺德医院党委委员，顺德区康顺投资管理有限公司副总经理、党支部书记，广东顺控产业投资有限公司副总经理，广东顺控健康投资管理有限公司总经理等。现任发行人副总经理。

发行人已经依法设立了董事会、监事会并聘任了公司高级管理人员，董事、监事及其他高级管理人员均具备相应的任职主体资格。

发行人法人治理结构完整、有效。发行人对董事、监事和高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员主要兼职情况如下表所示：

表：发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	兼任情况
高猛	佛山市三水区国有资产投资管理有限公司外部董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事，佛山市三水区森城建设投资有限公司董事、副总经理、工程管理部经理，佛山市三水区国鸿公共交通有限公司董事，佛山市三水区国鸿出租车有限公司董事，佛山市三水区乐平国鸿客运站场经营管理有限公司董事
苏敏波	佛山市三水区国宏肉类加工有限公司董事长、总经理，佛山市三水区国有资产投资管理有限公司外部董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事，瀚蓝（佛山三水）生物环保技术有限公司董事长
古婷婷	佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司董事长、总经理，佛山市三水电盈投资有限公司董事长、总经理，佛山市三水拍卖有限公司执行董事、总经理，佛山市三水区域中建设有限公司执行董事、总经理，佛山市三水区国有资产投资管理有限公司外部董事、佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事
郑伟春	佛山市三水区国有资产投资管理有限公司外部董事，佛山市三水区金融投资控股有限公司外部董事，佛山三水中外运货运港口有限公司副董事长，佛山市三水区广建德保安服务有限公司党支部书记
陈雄辉	佛山市三水区金融投资控股有限公司监事会主席，佛山市三水区耀达融资租赁有限公司监事，佛山市三水区创新创业投资引导基金有限公司专职监事，佛山市三水区产业发展引导基金投资基金有限公司专职监事，佛山市云东海生物港投资开发有限公司监事，瀚蓝（佛山三水）生物环保技术有限公司监事，佛山三水中外运货运港口有限公司监事，佛山市南新太阳能投资有限公司监事，佛山市三水区产业发展投资基金有限公司监事，广东森智创产业投资有限公司监事
卢倩仪	佛山市三水国储粮食有限公司高级监事，佛山市三水区国有资产投资管理有限公司高级监事，佛山市三水区国粮粮油有限公司监事，佛山市三水区南丰实业有限公司、广东三水油金实业股份有限公司监事，佛山市三水区教育投资管理有限公司、佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司、佛山市三水电盈投资有限公司监事会主席，佛山市三水区国力经营管理有限公司监事，佛山市三水粤三房产有限公司、佛山市三水区城中建设有限公司、佛山市三水拍卖有限公司专职监事，佛山市三水区西南油厂有限公司、佛山市三水区范湖粮食储备有限公司监事会主席，佛山市三水区广建德保安服务有限

姓名	兼任情况
	公司、佛山市三水国致物流有限公司、佛山市三水国润报关服务有限公司、佛山市三水森港贸易有限公司监事会主席
张莹莹	佛山市三水区金融投资控股有限公司监事，佛山市三水区广建德保安服务有限公司监事，佛山市三水国致物流有限公司监事，佛山市三水国润报关服务有限公司监事，佛山市三水森港贸易有限公司监事，佛山市三水区国力经营管理有限公司监事，佛山市三水区金叶发展有限公司专职监事，佛山市三水区宏益资产管理有限公司专职监事，佛山市三水区文翔文化有限公司专职监事，佛山市三水区西影文化传播有限公司专职监事，佛山市三水区国宏肉类加工有限公司专职监事，佛山市三水安泰墓园公司专职监事，佛山市三水浔味商业经营管理有限公司专职监事，佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司专职监事，佛山市兴和典当有限公司专职监事
王淑艳	佛山市三水区金叶发展有限公司执行董事兼总经理

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务情况概述

发行人的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；国内贸易代理；进出口代理；国内货物运输代理；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；有色金属合金销售；玻璃纤维及制品销售；建筑装饰材料销售；农副产品销售。（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）许可项目：建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

发行人是佛山市三水区重要的基础设施建设主体，营业收入主要来源于工程代建收入、生猪销售及屠宰加工收入、租金收入等。2019-2021年工程代建收入分别为39,395.95万元、45,784.22万元和40,837.49万元，在营业收入中占比分别为68.68%、56.33%和36.15%；工程代建、生猪销售及屠宰加工、租赁业务板块的营业收入合计分别

为 43,444.30 万元、63,615.98 万元和 95,818.23 万元，在营业收入中合计占比分别为 75.74%、78.27%和 84.82%。

1、营业收入

发行人 2019-2021 年的营业收入构成情况如下表所示：

表：2019-2021 年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	40,837.49	36.15	45,784.22	56.33	39,395.95	68.68
租赁业务	4,248.33	3.76	3,475.06	4.28	3,102.96	5.41
基础设施项目投资	1,301.57	1.15	3,126.55	3.85	2,686.57	4.68
烟酒销售	2,427.57	2.15	2,690.59	3.31	2,514.39	4.38
墓地收入	1,283.90	1.14	1,539.72	1.89	1,985.04	3.46
生猪销售及屠宰加工	50,732.41	44.91	14,356.70	17.66	945.39	1.65
其他	10,631.34	9.41	8,104.03	9.97	4,904.71	8.55
主营业务收入	111,462.61	98.67	79,076.87	97.29	55,535.02	96.82
其他业务收入	1,505.18	1.33	2,199.19	2.71	1,823.72	3.18
合计	112,967.79	100.00	81,276.06	100.00	57,358.74	100.00

2019-2021 年，发行人工程代建收入分别为 39,395.95 万元、45,784.22 万元和 40,837.49 万元，在营业收入中占比分别为 68.68%、56.33%和 36.15%。发行人工程代建收入整体较为稳定。

2019-2021 年，发行人生猪销售及屠宰加工收入分别为 945.39 万元、14,356.70 万元和 50,732.41 万元，在营业收入中占比分别为 1.65%、17.66%和 44.91%。2020 年 6 月发行人屠宰加工业务改革为采屠销一体的经营模式，使该项业务新增生猪销售收入，从而带来收入大幅上升。受 2021 年猪肉价格下行影响，猪肉需求量大幅上升，2021 年发行人生猪销售及屠宰加工费收入大幅上升。

2019-2021 年，发行人租金收入分别为 3,102.96 万元、3,475.06 万元和 4,248.33 万元，在营业收入中占比分别为 5.41%、4.28%和 3.76%。

2019-2021 年，发行人基础设施项目投资收入分别为 2,686.57 万元、3,126.55 万元和 1,301.57 万元，在营业收入中占比分别为 4.68%、

3.85%和 1.15%。

2019-2021 年，发行人烟酒销售收入分别为 2,514.39 万元、2,690.59 万元和 2,427.57 万元，在营业收入中占比分别为 4.38%、3.31% 和 2.15%。

2019-2021 年，发行人墓地收入分别为 1,985.04 万元、1,539.72 万元和 1,283.90 万元，在营业收入中占比分别为 3.46%、1.89% 和 1.14%。

2、营业成本

发行人2019-2021年的营业成本构成情况如下表所示：

表：2019-2021 年发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	33,944.91	36.56	38,654.69	61.29	26,758.09	72.88
租赁业务	122.71	0.13	131.91	0.21	374.84	1.02
基础设施项目投资	1,248.50	1.34	1,469.36	2.33	2,427.74	6.61
烟酒销售	2,011.95	2.17	2,335.65	3.70	2,133.81	5.81
墓地收入	422.96	0.46	521.59	0.83	692.28	1.89
生猪销售及屠宰加工	49,883.54	53.73	14,288.97	22.66	792.54	2.16
其他	3,555.02	3.83	3,362.83	5.33	1,081.29	2.95
主营业务成本	91,189.58	98.22	60,765.00	96.35	34,260.59	93.32
其他业务成本	1,649.59	1.78	2,302.62	3.65	2,454.17	6.68
合计	92,839.18	100.00	63,067.62	100.00	36,714.75	100.00

2019-2021 年，发行人主营业务成本分别为 34,260.59 万元、60,765.00 万元和 91,189.58 万元。从成本结构来看，主要是工程代建、生猪销售及屠宰加工和烟酒销售构成；2021 年度，上述三个板块营业成本占比分别为 36.56%、53.73% 和 2.17%。

3、营业毛利润及毛利率

表：2019-2021 年发行人营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	6,892.58	34.24	7,129.53	39.16	12,637.86	61.22

租赁业务	4,125.62	20.50	3,343.15	18.36	2,728.12	13.22
基础设施项目投资	53.06	0.26	1,657.19	9.10	258.83	1.25
烟酒销售	415.63	2.06	354.94	1.95	380.58	1.84
墓地收入	860.94	4.28	1,018.13	5.59	1,292.76	6.26
生猪销售及屠宰加工	848.87	4.22	67.73	0.37	152.85	0.74
其他	7,076.31	35.16	4,741.20	26.04	3,823.42	18.52
主营业务毛利润	20,273.02	100.72	18,311.87	100.57	21,274.43	103.05
其他业务毛利润	-144.41	-0.72	-103.43	-0.57	-630.45	-3.05
合计	20,128.61	100.00	18,208.44	100.00	20,643.99	100.00

表：2019-2021年发行人营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块	2021年	2020年	2019年
工程代建	16.88	15.57	32.08
租赁业务	97.11	96.20	87.92
基础设施项目投资	4.08	53.00	9.63
烟酒销售	17.12	13.19	15.14
墓地收入	67.06	66.12	65.13
生猪销售及屠宰加工	1.67	0.47	16.17
其他	66.56	58.50	77.95
主营业务毛利率	18.19	23.16	38.31
其他业务毛利率	-9.59	-4.70	-34.57
综合毛利率	17.82	22.40	35.99

发行人营业毛利润主要来源于工程代建业务、租赁业务和其他业务。2019-2021年，发行人营业毛利润分别为20,643.99万元、18,208.44万元和20,128.61万元。2019-2021年毛利润基本保持稳定。2019-2021年，发行人综合毛利率分别为35.99%、22.40%和17.82%。

2019-2021年，发行人工程代建业务的毛利润分别为12,637.86万元、7,129.53万元和6,892.58万元，毛利率分别为32.08%、15.57%和16.88%，呈现一定的波动性，主要系发行人工程代建业务2019年新开工的工程项目较多，项目建设前委托方一次性划付款项的收入较高，导致当年工程代建业务收入较高所致。

2019-2021年，发行人租赁业务的毛利润分别为2,728.12万元、3,343.15万元和4,125.62万元，毛利率分别为87.92%、96.20%和97.11%。

2019-2021年，发行人租赁业务毛利率较高。

2019-2021年，发行人基础设施项目投资业务的毛利润分别为258.83万元、1,657.19万元和53.06万元，毛利率分别为9.63%、53.00%和4.08%。2020年发行人基础设施项目投资业务毛利率上升，主要原因是基础设施项目投资业务中部分业务回款周期较短，毛利率较高。发行人基础设施项目投资业务收入在营业收入中占比较小，该板块毛利率波动对发行人整体盈利能力影响较小。

2019-2021年，发行人烟酒销售业务的毛利润分别为380.58万元、354.94万元和415.63万元，毛利率分别为15.14%、13.19%和17.12%。

2019-2021年，发行人墓地收入的毛利润分别为1,292.76万元、1,018.13万元和860.94万元，毛利率分别为65.13%、66.12%和67.06%。

2019-2021年，发行人墓地收入毛利率较高。

2019-2021年，发行人生猪销售及屠宰加工业务的毛利润分别为152.85万元、67.73万元和848.87万元，毛利率分别为16.17%、0.47%和1.67%。2019-2021年，发行人生猪销售及屠宰加工业务毛利率有所下降，主要原因系受非洲猪瘟、新冠肺炎疫情等影响，屠宰量大幅下滑，屠宰加工费收入减少。2021年，发行人生猪销售及屠宰加工业务收入5.07亿元，毛利率1.67%，盈利能力有所好转。

（二）发行人主要业务板块

1、工程代建业务

发行人是三水区重要的基础设施建设主体。发行人工程代建业务主要由子公司佛山市三水区交通建设投资有限公司（以下简称“三水交建”）和佛山市三水区水利投资建设有限公司（以下简称“三水水利”）负责。发行人工程代建项目主要来自于佛山市三水区人民政府、佛山市三水区南山镇人民政府、佛山市三水云东海新城开发投资有限公司

等佛山市三水区镇街政府或其下属公司委托的交通和水利基础设施建设项目。

发行人工程代建业务主要模式为发行人根据委托人及有关部门的安排对基础设施建设项目进行投资和施工建设等。三水交建与佛山市三水区人民政府于2016年1月签署了框架协议《佛山市三水区交通建设投资有限公司基础设施建设项目建设管理-移交协议书》，对于佛山市三水区人民政府委托的工程代建项目，三水交建于每年年末根据佛山市三水区人民政府的工程验收进度确认代建成本及收入，收入按照实际支出成本加成管理服务费确认，其中管理服务费按建设成本（包括结算总价、管理成本、融资成本等费用）的15%计取。对于镇街政府或其下属公司等委托代建的项目，三水交建或三水水利等受托方与委托方签订相关项目协议，委托方按照协议约定支付代建成本和管理费。

项目建设期间，发行人根据工程投入和进度情况支付工程款，借记“存货”，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。发行人进行项目建设前，由于项目贷款资金尚未到位，由委托方划付部分款项用于项目建设，收到款项时，发行人借记“银行存款”，贷记“专项应付款”，待相关项目确认收入时，此前委托方预先划付的项目建设资金可以冲抵委托方需要支付委托建设价款。发行人年末确认收入时，按照实际支出成本加成管理服务费确认，借记“银行存款”或“应收账款”或“专项应付款（冲抵预先划付项目建设资金）”，贷记“主营业务收入”。同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。发行人收到委托方支付的工程建设款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量表中，发行人收到委托方预先划付的项目建设资金计入“收到其他与筹资活动有关的现金”；年末确认委托方支付的工程建设款，计入“销售

商品、提供劳务收到的现金”；支付项目建设工程成本及间接费用时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

2019-2021年，发行人工程代建业务收入分别为39,395.95万元、45,784.22万元和40,837.49万元，主要来源于虹岭路西延线工程、塘西三期工程、三达路南延道路工程、永大线工程、文锋西路改造工程等项目。

表：2019-2021年发行人主要工程代建业务收入情况

单位：亿元

项目名称	2021年	2020年	2019年
塘西一期工程	-	-	-
兴业路北延线工程	-	-	-
二桥南延线工程	-	-	-
油金桥扩建工程	-	0.34	-
广海大道景观改造工程	-	-	-
清龙线中修整治工程	-	-	-
白金三期工程	-	-	-
金白大道市政绿化工程	-	-	-
迳口六山线工程	-	-	-
虹岭路西延线工程	-	0.75	0.50
广三美化及一环西路建设工程	-	-	0.35
塘西三期工程	3.36	0.83	1.34
永大线工程	-	0.75	0.36
三达路南延道路工程	-	-	0.59
城市出入口景观改造工程	-	0.13	-
乐大线工程	-	0.09	-
石湖洲立交工程	-	0.32	-
油金桥-伊利段路灯照明工程	-	0.12	-
西乐公路路灯安装工程	-	0.12	-
金乐路东延线公路工程	-	0.38	-

项目名称	2021年	2020年	2019年
贵广铁路三水南站连接线及站前广场	-	0.17	-
贵广（南广）站场连接线二期	-	0.46	-
文锋西路改造工程	0.74		

注：上表中2021年工程代建业务收入为含税金额且存在少量其他代建项目管理费收入，故与发行人合并口径代建收入略有差异。

截至2021年末，发行人主要在建工程代建项目包括塘西三期工程、虹岭路西延线工程、永大线工程、油金桥扩建工程、文锋西路改造工程等项目。

表：截至2021年末发行人主要在建工程代建项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	截至2021年末累计已投资额	截至2021年末尚需投资额
虹岭路西延线工程	3.23	1.83	1.40
塘西三期工程	7.99	6.56	1.43
永大线工程	2.30	1.14	1.16
油金桥扩建工程	2.95	1.97	0.98
文锋西路改造工程	1.09	0.54	0.55
合计	17.56	12.04	5.52

截至2021年末，发行人主要拟建工程代建项目为三水区城市地下综合管廊首期工程（虹岭路段）、三水大道沿线大塘镇开元路路口至石湖洲立交段绿化改造提升工程等，总投资额为9.01亿元，发行人未来面临一定的资金支出压力。

2、基础设施项目投资业务

发行人基础设施项目投资业务主要由子公司佛山市三水区淼城建设投资有限公司（以下简称“淼城建投”）负责，主要模式为淼城建投与佛山市三水区新城建设管理委员会、佛山市三水区芦苞镇人民政府等政府单位签订协议，淼城建投负责项目的投融资及管理工作，控制工程建设规模和投资，根据项目实施进度、合同约定支付工程款，

收取服务资金。服务资金主要包括项目建设资金、项目服务费、财务费用等，不同项目的服务费率有所不同。

表：截至 2021 年末发行人承接的主要基础设施项目投资业务情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资额	已投资金额	服务资金总额	截至 2021 年末回款情况
三水区新城土地综合整治项目	9.63	4.67	10.03	已回款
三水区芦苞镇独树岗村委会及刘寨村委会集体留用地综合整治项目	2.94	2.11	3.48	已回款
佛山市三水区交通运输和城市管理局购买公共交通运输基础设施维护与管理服务项目、佛山市三水区国土城建和水务局购买防洪防涝设施管理及技术服务	9.02	1.16	9.94	已回款
西南街道河口中学片区“三旧”改造项目	3.00	3.00	3.74	已回款
广佛肇城际轨道交通云东海站 TOD 项目	2.90	2.90	3.73	已回款
合计	27.49	13.84	30.92	-

截至 2021 年末，发行人承接的主要基础设施项目投资业务包括三水区新城土地综合整治项目、三水区芦苞镇独树岗村委会及刘寨村委会集体留用地综合整治项目等。截至 2021 年末，三水区新城土地综合整治项目、三水区芦苞镇独树岗村委会及刘寨村委会集体留用地综合整治项目、佛山市三水区交通运输和城市管理局购买公共交通运输基础设施维护与管理服务项目、佛山市三水区国土城建和水务局购买防洪防涝设施管理及技术服务、西南街道河口中学片区“三旧”改造项目已回款并提前终止。此外广佛肇城际轨道交通云东海站 TOD 项目已于 2021 年回款。

报告期内发行人相关业务及本期债券不存在违反《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、《国务院关于加强地方政府性债务

管理的意见》及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》等关于地方政府债务管理的有关规定。

3、生猪销售及屠宰加工业务

发行人生猪销售及屠宰加工业务主要由子公司佛山市三水区国宏肉类加工有限公司（以下简称“三水国宏”）负责。2019-2021年，发行人生猪销售及屠宰加工收入分别为945.39万元、14,356.70万元和50,732.41万元，在营业收入中占比分别为1.65%、17.66%和44.91%；生猪销售及屠宰加工业务的毛利润分别为152.85万元、67.73万元和848.87万元，毛利率分别为16.17%、0.47%和1.67%，盈利能力波动较大，主要系经营模式的改变和猪肉价格下行带来需求量上升所致。2020年6月以前，三水国宏主要负责三水区生猪集中屠宰，并以屠宰量确认屠宰加工服务收入。2020年6月，三水国宏应《佛山市深化屠宰行业改革优化生猪定点屠宰厂（场）设置方案的通知》实行生猪采购、屠宰、冷链配送的产供销一体化的经营模式，即三水国宏在生猪供应商处采购生猪，经屠宰和检验检疫，形成宰后猪产品，由供应商回购或销售给下游客户。经营模式的改变使发行人2020年生猪销售及屠宰加工业务收入大幅增长至1.44亿元，毛利率却由2019年的16.17%下降至0.47%。主要原因是新增生猪销售业务导致整体毛利率下行；同时2020年受非洲猪瘟、新冠肺炎疫情等影响，屠宰量大幅下滑，屠宰加工费收入减少，但配送、冷库、场地水电费等刚性成本仍存在所致。2021年，发行人生猪销售及屠宰加工业务收入5.07亿元，毛利率1.67%，盈利能力有所好转。

4、租赁业务

发行人租赁业务主要由本部及子公司佛山市三水区宏升基础设

施投资有限公司、佛山市三水区金叶发展有限公司、佛山市三水区宏益资产管理有限公司、佛山市三水区国杰物资有限公司等负责。主要业务模式为通过出租商铺、写字楼、厂房等资产，向承租人获取租金收入。近年来随着出租资产规模有所扩大，发行人租金收入有所上升，对发行人营业收入形成一定补充。

5、烟酒销售业务

烟酒销售业务主要由子公司佛山市三水区金叶发展有限公司运营。金叶发展主要从事烟草零售等业务，通过设立烟酒专卖店，主营香烟、酒类零售，获取销售收入。2019-2021年，发行人分别实现烟酒销售业务收入2,514.39万元、2,690.59万元和2,427.57万元。

6、其他业务

2019-2021年其他业务收入分别为4,904.71万元、8,104.03万元和10,631.34万元，占比分别为8.55%、9.97%和9.41%。发行人其他业务收入主要为子公司佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司餐厨垃圾收集桶收入和餐厨垃圾收运处理服务费收入，子公司佛山市三水盈港货运码头有限公司龙岗码头的装卸港口作业收入，子公司佛山市三水区永安服务有限公司、佛山市三水区先达服务有限公司、佛山市三水区万达机动车综合服务有限公司等的汽车培训适应性训练收入、考场收入、汽车拯救费收入，招商引资服务费收入和佛山市三水区淼通排水工程有限公司三水区内各镇街污水管网建设及管养业务服务费收入等。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人是佛山市三水区的基础设施建设主体和资源开发运营主

体，具有一定行业垄断性，在佛山市三水区基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力。随着佛山市三水区经济社会的不断发展、人民生活水平的不断提高，需求持续稳定增长，发行人的业务量和效益将有所增加，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

1、发行人作为佛山市三水区国资局下属企业，发展受到股东的大力支持

发行人控股股东为佛山市三水区国有资产监督管理局，持股100%，为区属一级企业，系根据“新三水、新起点、新跨越”发展战略的总体要求，为贯彻“大国资、全覆盖，惠民生、促发展”的国资发展战略而打造的优质公有资产运营实体。

近年来发行人在资产无偿划转、财政拨款、资本金注入等方面持续获得较大力度的外部支持，不断充实资本实力。截至2021年末，发行人资本公积为30.73亿元。2019年、2020年及2021年，三水区国资局以现金出资方式分别增加发行人实收资本1.12亿元、1.90亿元和1.36亿元。

2、佛山地区经济实力较强，为发行人提供良好外部环境

佛山市是广东省地级市，地处珠江三角洲腹地，东倚广州市，毗邻深圳市、香港、澳门，是国家历史文化名城、我国重要的制造业基地、粤港澳大湾区的重要节点城市、珠三角地区西翼经贸中心和综合交通枢纽，与广州市共同构成“广佛都市圈”和粤港澳大湾区三大极点之一，地理位置优越，交通运输便利。依托良好的区位优势及发展强劲的制造业，佛山市经济持续稳健发展，成为全国第17个、广东省第3个经济总量超万亿元的城市，工业经济实力排名全国第6。2021年佛山市GDP为12,156.54亿元，GDP增速8.3%，人均GDP为12.65万元，与同期全国人均GDP之比为185.88%，高于全国平均水平。

三水区是佛山市市辖区，位于广东省中部、珠江三角洲西北端、佛山市西北部，东邻广州市花都区，东南与佛山市南海区相连，西北与四会市交界，北接清远市清城区、清新区。三水区制造业基础雄厚，经济保持稳步增长。产业结构方面，三水区以第二产业为主，三水区规模以上工业企业超 1,000 家，2021 年实现规模以上工业总产值 4,079.07 亿元。2021 年三水区 GDP 为 1,405.19 亿元，人均 GDP 为 17.49 万元，占全国人均 GDP 的 216.05%，高于佛山市平均水平。区域经济实力较强，为发行人业务发展提供较好的外部环境。

3、业务多元化程度较高

发行人业务多元化程度较高。目前，发行人已形成工程代建、租赁业务、生猪销售及屠宰加工为主要收入板块的业务运营体系。工程代建业务具有区域专营性且持续性较好，近年来受工程代建业务规模扩大的影响，发行人营业收入持续上升。2020 年 6 月，发行人实行生猪采购、屠宰、冷链配送的产供销一体化的经营模式，生猪销售及屠宰加工业务收入大幅增长。同时发行人还经营烟酒销售、墓地服务等业务，形成营业收入的有益补充。

（四）当地平台情况及发行人地位

发行人是佛山市三水区属唯一的城市基础设施建设企业，具有一定行业垄断性，在佛山市三水区城市基础设施建设领域形成了显著的竞争力。发行人成立日期为 2012 年 2 月 16 日，注册资本 70,825 万元。截至 2021 年末，发行人总资产 1,121,490.75 万元，净资产 522,999.35 万元。2021 年实现营业收入 112,967.79 万元，净利润 25,278.86 万元。

截至募集说明书签署日，佛山市三水区城市基础设施建设企业中债券发行主体仅发行人子公司佛山市三水区淼城建设投资有限公司一

家。截至募集说明书签署日，佛山市三水区城市基础设施建设企业已发行尚未兑付私募公司债 15.40 亿元。已发行尚未兑付债券情况如下：

表：发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、%、年

债券品种	债券简称	发行主体	起息日	到期日	债券期限	发行金额	票面利率	余额
私募公司债券	21 三水 02	佛山市三水区淼城建设投资有限公司	2021-07-15	2026-07-15	5(3+2)	4.60	4.00	4.60
	22 三水 F1		2022-11-03	2027-11-03	5(3+2)	10.80	3.20	10.80
合计	-	-	-	-	-	15.40	-	15.40

截至募集说明书签署日，佛山市三水区城市基础设施建设企业已获批但尚未全部发行的债券批文情况如下：

单位：亿元

注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
佛山市三水区淼城建设投资有限公司	私募公司债券	上海证券交易所	2022-10-25	16.00	10.80	5.20

十一、发行人未来发展战略

发行人作为佛山市三水区的基础设施建设主体和资源开发运营主体，服务于三水区的城市化建设和运营，发展主业，聚焦主业，重点围绕交通物流、能源环保、冷库冷链、文旅休闲、信息化等重点产业布局，探索开拓具有市场前景的产业，打造完整产业生态圈，储备和发展一批重大项目。

发行人坚持“管理企业化、运作市场化、资产资本化”的原则，集中优质资产，加大资本运作力度，努力实现跨越式发展，打造市场竞争力雄厚的国有资产运营实体。未来发行人需要通过调整资源结构、增加实体项目、完善产业布局、拓宽融资手段、增强市场竞争力等方式，增强可持续发展能力，推动三水经济发展，勇于承担社会责任，

兼顾经济效益和社会效益，既促进国资增值也重视惠及民生，在三水区产业升级和城区发展中发挥积极作用。

第六章 企业主要财务情况

一、发行人财务报告编制情况

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司2019年、2020年和2021年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中审亚太审字(2021)020708号、中审亚太审字(2021)020247号、中审亚太审字(2022)000038号)。本募集说明书2019年财务数据来自2018-2019年审计报告2019年年末数,2020年财务数据来自2020年审计报告年末数,2021年财务数据来自2021年审计报告年末数。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自上述相关审计报告和财务报表。

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

(一) 财务报告编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定进行编制。

(二) 重大会计政策变更

1、2020年重要会计政策变更

2020年,投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式。

为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值,

便于投资者了解公司客观的资产状况，本公司决定自2021年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

此项会计政策变更对本公司2020年12月31日及2020年度的报表影响数如下：

表：会计政策变更对发行人2020年末/度财务数据影响情况

单位：元

项目	变更前	影响数	变更后
投资性房地产	86,232,533.31	15,212,751.69	101,445,285.00
递延所得税负债	79,581,518.00	3,803,187.93	83,384,705.93
未分配利润	1,202,415,812.37	11,409,563.76	1,213,825,376.13

2、2021年重要会计政策变更

(1) 首次执行新金融工具准则

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。上述修订后的准则发行人自2021年1月1日起施行。

在新金融工具准则施行日，发行人按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

(2) 首次执行新收入准则，调整首次执行当年年初财务报表相关情况

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），

发行人自 2021 年 1 月 1 日起施行新收入准则。

(3) 首次执行新租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

发行人根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：1) 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；2) 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，发行人仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。会计政策变更对首次执行日（2021 年 1 月 1 日）发行人合并资产负债表及发行人资产负债表各项目的分析：

表：合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整数
流动资产：			
货币资金	934,011,530.10	934,011,530.10	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	51,829,835.44	51,829,835.44	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	4,671,697.94	4,671,697.94	-
其他应收款	3,132,877,793.96	3,132,877,793.96	-
其中：应收利息	-	-	-

应收股利	4,693,834.33	4,693,834.33	-
存货	4,219,628,843.71	5,041,606,572.05	- 821,977,728.34
合同资产	821,977,728.34	-	821,977,728.34
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	36,150,192.96	19,852,162.61	16,298,030.35
流动资产合计	9,201,147,622.45	9,184,849,592.10	16,298,030.35
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	16,298,030.35	-16,298,030.35
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	684,435,060.03	- 684,435,060.03
长期应收款	289,575,000.00	289,575,000.00	-
长期股权投资	5,860,183.20	5,860,183.20	-
其他权益工具投资	684,435,060.03	-	684,435,060.03
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	610,856,615.26	610,856,615.26	-
固定资产	480,959,562.58	480,959,562.58	-
在建工程	508,597,305.66	508,597,305.66	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	234,062,793.40	234,062,793.40	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	11,919,429.33	11,919,429.33	-
递延所得税资产	6,356,079.40	6,356,079.40	-
其他非流动资产	12,167,402.72	12,167,402.72	-
非流动资产合计	2,844,789,431.58	2,861,087,461.93	-16,298,030.35
资产总计	12,045,937,054.03	12,045,937,054.03	-
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	58,748,801.37	58,748,801.37	-
预收款项	-	5,640,169.91	-5,640,169.91

合同负债	5,640,169.91	-	5,640,169.91
应付职工薪酬	8,014,995.23	8,014,995.23	-
应交税费	40,106,177.75	40,106,177.75	-
其他应付款	3,011,675,788.14	3,011,675,788.14	-
其中：应付利息	53,576,188.86	53,576,188.86	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	434,193,413.65	434,193,413.65	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	3,558,379,346.05	3,558,379,346.05	-
非流动负债：			
长期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	-
应付债券	595,834,329.24	595,834,329.24	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	1,886,749,056.69	1,886,749,056.69	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	223,977,066.94	223,977,066.94	-
递延所得税负债	89,512,999.19	89,512,999.19	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,996,073,452.06	2,996,073,452.06	-
负债合计	6,554,452,798.11	6,554,452,798.11	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	412,250,000.00	412,250,000.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	3,673,685,322.99	3,673,685,322.99	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	57,387,431.15	57,387,431.15	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	11,114,203.50	11,114,203.50	-
未分配利润	1,225,945,421.37	1,225,945,421.37	-
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,380,382,379.01	5,380,382,379.01	-
少数股东权益	111,101,876.91	111,101,876.91	-

所有者权益（或股东权益）合计	5,491,484,255.92	5,491,484,255.92	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,045,937,054.03	12,045,937,054.03	-

对本年年末资产负债表影响：

报表项目	新准则下合并报表数据	旧准则下合并报表数据
	2021年12月31日	2021年12月31日
发放贷款及垫款	-	19,796,918.00
其他流动资产	43,588,491.31	23,791,573.31
可供出售金融资产	-	787,362,802.66
其他权益工具投资	787,362,802.66	-
存货	4,449,535,240.87	5,491,418,062.73
合同资产	1,041,882,821.86	-
预收款项	-	11,511,576.54
合同负债	11,511,576.54	-

（三）会计差错更正

报告期内，发行人无重大前期差错更正。

（四）审计情况

发行人 2019 年的财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所对其出具了“中审亚太审字（2021）020708 号”无保留意见的审计报告。

发行人 2020 年的财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所对其出具了“中审亚太审字（2021）020247 号”无保留意见的审计报告。

发行人 2021 年的财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所对其出具了“中审亚太审字（2022）000038 号”无保留意见的审计报告。

（五）合并财务报表范围变化情况

1、2019年变动情况

2019年，发行人合并范围无变化。

2、2020年变动情况

2020年，发行人合并范围内子公司减少1家、增加2家。

表：发行人2020年合并范围变动情况

序号	子公司名称	变动情况	持股比例	变化原因
1	佛山市三水区公共交通管理有限公司	不再纳入合并范围	-	转让
2	佛山市三水淼通排水工程有限公司	纳入合并范围	100.00%	设立
3	佛山市三水浔味商业经营管理有限公司	纳入合并范围	100.00%	设立

3、2021年变动情况

2021年，发行人合并范围内子公司减少1家、增加1家。

表：发行人2021年合并范围变动情况

序号	子公司名称	变动情况	持股比例	变化原因
1	佛山市三水区金叶房产发展公司	不再纳入合并范围	-	清算
2	佛山市三水区文旅产业发展有限公司	纳入合并范围	100.00%	设立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人报告期内主要财务数据如下表所示：

表：发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度
资产总计	1,121,490.75	1,204,593.71	1,063,456.88
流动资产合计	855,936.06	918,484.96	854,810.79

非流动资产合计	265,554.69	286,108.75	208,646.09
负债合计	598,491.40	655,445.28	524,223.74
流动负债合计	212,751.41	355,837.93	297,230.85
非流动负债合计	385,739.99	299,607.35	226,992.89
所有者权益合计	522,999.35	549,148.43	539,233.15
归属于母公司所有者权益	511,706.01	538,038.24	529,233.23
营业收入	112,967.79	81,276.06	57,358.74
营业利润	34,614.77	13,175.00	26,154.28
利润总额	33,341.43	12,663.19	28,433.66
净利润	25,278.86	11,516.35	27,426.64
归属于母公司所有者的净利润	25,095.71	10,406.08	23,149.61
经营活动产生的现金流量净额	58,733.98	21,312.30	26,134.00
投资活动产生的现金流量净额	8,795.44	-31,108.54	-32,060.77
筹资活动产生的现金流量净额	-59,415.12	-14,773.41	-51,617.37
现金及现金等价物净增加额	8,114.30	-24,569.64	-57,544.14

发行人2019年、2020年、2021年经审计的合并财务报表详见附表二-附表四；2019年、2020年、2021年经审计的母公司财务报表详见附表五-附表七。

（二）财务指标

表：发行人近三年主要财务指标

项目	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
资产负债率(%)	53.37	54.41	49.29
流动比率(倍)	4.02	2.58	2.88
速动比率(倍)	1.93	1.16	1.15
毛利率(%)	17.82	22.40	35.99
存货周转率(次)	0.20	0.12	0.07
应收账款周转率(次)	18.16	18.25	13.68

项目	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
净资产收益率(%)	4.72	2.12	5.40
EBITDA (万元)	40,064.07	20,748.35	34,911.19
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	9.88	4.36	7.86

注：上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (4) 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- (6) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (7) 净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- (8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (9) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)

1、发行人偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

表：报告期内发行人主要偿债指标

项目	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末/2019 年度
资产负债率(%)	53.37	54.41	49.29
流动比率(倍)	4.02	2.58	2.88
速动比率(倍)	1.93	1.16	1.15
EBITDA (万元)	40,064.07	20,748.35	34,911.19
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	9.88	4.36	7.86

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人资产负债率分别为 49.29%、54.41% 和 53.37%，总体保持稳定；流动比率分别为 2.88、

2.58和4.02，速动比率分别为1.15、1.16和1.93，发行人流动资产对于流动负债的覆盖较高，短期偿债能力较好。

2019年、2020年和2021年，发行人EBITDA金额为34,911.19万元、20,748.35万元和40,064.07万元；发行人EBITDA利息保障倍数分别为7.86、4.36和9.88，保持在较高水平。发行人2020年EBITDA金额较2019年下降40.57%、EBITDA利息保障倍数下降44.52%，主要是2020年度三水国宏生猪销售利润率下降、盈港码头公司服务费、工人工资、折旧摊销费用等业务成本增加造成亏损所致。发行人2021年EBITDA金额较2020年增加93.10%，EBITDA利息保障倍数增加126.61%，主要系资产处置收益和投资收益的增长增幅较大所致，佛山市三水区土地储备中心有偿收回公司国有土地使用权，公司将土地补偿款与被征收土地账面价值的差额部分确认为资产处置收益，投资收益增长主要源于公司投资的佛山广三高速公路有限公司、佛山市三水区农村信用合作联社、广东烟草佛山市有限责任公司当期收益较好。

2、发行人盈利能力分析

发行人主要盈利指标如下表所示：

表：报告期内发行人主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	112,967.79	81,276.06	57,358.74
营业成本	92,839.18	63,067.62	36,714.75
营业利润	34,614.77	13,175.00	26,154.28
利润总额	33,341.43	12,663.19	28,433.66
净利润	25,278.86	11,516.35	27,426.64

项目	2021年度	2020年度	2019年度
归属于母公司所有者的净利润	25,095.71	10,406.08	23,149.61
毛利率	17.82	22.40	35.99
净资产收益率	4.72	2.12	5.40

近年来发行人保持较为良好的盈利状况，2019-2021年，发行人分别实现营业收入57,358.74万元、81,276.06万元和112,967.79万元，经营情况良好，营业收入较为稳定。从收入结构来看，发行人营业收入主要是由工程代建和生猪销售及屠宰加工构成，2021年度，上述营业收入占比分别为36.15%和44.91%。

2019-2021年，发行人毛利率分别为35.99%、22.40%和17.82%，2020年度毛利率有所下降，主要来自于工程代建、生猪销售及屠宰加工业务的毛利率下滑。发行人主营业务板块中租赁业务、墓地收入等毛利率较高，2019-2021年，发行人租赁业务的毛利率分别为87.92%、96.20%和97.11%；发行人墓地收入的毛利率分别为65.13%、66.12%和67.06%。

2019-2021年，发行人净资产收益率分别为5.40%、2.12%和4.72%，存在一定波动。2019年，净资产收益率上升主要系发行人2019年投资收益较2018年大幅增长所致；2020年，净资产收益率下降主要系2020年度三水国宏生猪销售利润率下降、盈港码头公司服务费、工人工资、折旧摊销费用等业务成本增加造成亏损、淼城建投净利润大幅下降所致；2021年，净资产收益率增幅较大主要系投资收益及资产处置收益较2020年大幅增长所致。

发行人最近3年 Σ 营业收入/最近3年 Σ （营业收入+补贴收入）

大于 70%，满足相关规定和要求。

3、发行人营运效益分析

发行人主要营运能力指标如下表所示：

表：报告期内发行人主要营运能力指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
存货周转率（次）	0.20	0.12	0.07
应收账款周转率（次）	18.16	18.25	13.68

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人应收账款周转率分别为 13.68、18.25 和 18.16，存货周转率分别为 0.07、0.12 和 0.20。由于发行人存货规模较大，整体周转能力一般，存货周转速度维持在较低水平。

4、发行人现金流量分析

发行人主要现金流量指标如下表所示：

表：报告期内发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	58,733.98	21,312.30	26,134.00
投资活动产生的现金流量净额	8,795.44	-31,108.54	-32,060.77
筹资活动产生的现金流量净额	-59,415.12	-14,773.41	-51,617.37
现金及现金等价物净增加额	8,114.30	-24,569.64	-57,544.14

（1）经营活动现金流

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 26,134.00 万元、21,312.30 万元和 58,733.98 万元；经营活动现金流入分别为 130,536.26 万元、141,606.76 万元和 912,201.35 万元；发行人经营活动现金流出分别为 104,402.26 万元、120,294.46 万

元和 853,467.37 万元。2019 年发行人经营活动现金流量净额大幅下滑，主要系发行人主营业务收入回款减少所致；2021 年发行人经营活动现金流量净额大幅增加，主要系当期收到三水区土储中心回款及主营业务收入收现情况较好、同时公司支付的往来款减少所致。2019 年、2020 年和 2021 年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 80,560.81 万元、51,596.45 万元和 774,650.15 万元，占经营活动现金流出比重为 77.16%、42.89%和 90.77%，占比较高，主要为往来款、保证金、押金、付现费用和其他支出等。

（2）投资活动现金流

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-32,060.77 万元、-31,108.54 万元和 8,795.44 万元；投资活动现金流入分别为 15,257.68 万元、7,646.66 万元和 39,671.86 万元，投资活动现金流出分别为 47,318.45 万元、38,755.20 万元和 30,876.42 万元。2019 年发行人投资活动现金流量净额大幅下滑，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产增加所致；2021 年发行人投资活动现金流量净额大幅增加，主要系当期收回云东海站 TOD 项目投资款 2.90 亿元所致。

（3）筹资活动现金流

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-51,617.37 万元、-14,773.41 万元和-59,415.12 万元；筹资活动现金流入分别为 165,985.00 万元、38,520.00 万元和 72,714.82 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 217,602.37 万元、53,293.41 万元和

132,129.94 万元，主要是偿还债务及利息的支出。2019 年发行人筹资活动现金流量净额大幅下滑，主要系 2019 年淼城建投“16 三水 01”、“16 三水 02”回售，回售金额为 8.3 亿元，以及金控公司 2019 年退回 2018 年收到的华南新能源汽车集成创新产业园项目股权投资资金 6 亿元所致；2021 年发行人筹资活动现金流量净额大幅下滑，主要系当期三水区国资局对子公司淼城建投减资 6.01 亿元，将以前年度注入淼城建投的财政拨款资金转出 6.01 亿元所致。

（4）现金及现金等价物净增加额

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -57,544.14 万元、-24,569.64 万元和 8,114.30 万元，波动幅度较大，主要系投资、筹资活动产生的现金流量净额的波动较大所致。

三、发行人报表项目情况分析

（一）发行人资产情况分析

报告期内，发行人资产结构如下：

表：报告期内发行人资产构成情况

单位：万元、%

科目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	855,936.06	76.32	918,484.96	76.25	854,810.79	80.38
非流动资产	265,554.69	23.68	286,108.75	23.75	208,646.09	19.62
资产总计	1,121,490.75	100.00	1,204,593.71	100.00	1,063,456.88	100.00

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人流动资产余额分别为 854,810.79 万元、918,484.96 万元和 855,936.06 万元，总体呈现波动态势，在总资产中的占比分别为 80.38%、76.25% 和 76.32%，主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货、合同资产等。

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人非流动资产余额分别为 208,646.09 万元、286,108.75 万元和 265,554.69 万元，在总资产中的占比分别为 19.62%、23.75%和 23.68%，主要为可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产等。

1、流动资产项目分析

表：报告期内发行人流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	104,255.42	12.18	93,401.15	10.17	117,970.80	13.80
应收账款	7,257.93	0.85	5,182.98	0.56	3,724.14	0.44
预付款项	84.05	0.01	467.17	0.05	1,098.26	0.13
其他应收款	190,838.01	22.30	313,287.78	34.11	215,733.92	25.24
存货	444,953.52	51.98	504,160.66	54.89	514,416.86	60.18
其他流动资产	4,358.85	0.51	1,985.22	0.22	1,866.81	0.22
合同资产	104,188.28	12.17	-	-	-	-
流动资产合计	855,936.06	100.00	918,484.96	100.00	854,810.79	100.00

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人流动资产分别为 854,810.79 万元、918,484.96 万元和 855,936.06 万元，主要由货币资金、其他应收款、存货、合同资产等构成。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，上述资产科目占流动资产的比例分别为 99.22%、99.17%和 98.63%。

(1) 货币资金

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人货币资金分别为 117,970.80 万元、93,401.15 万元和 104,255.42 万元，占流动资产的比例分别为 13.80%、10.17%和 12.18%。发行人货币资金主要为银行存款，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人货币资金

中银行存款分别为 117,965.72 万元、93,395.04 万元和 101,511.68 万元。截至 2019 年末，发行人货币资金余额较上年末减少 57,544.14 万元，降幅 32.79%，主要系投资支付的现金增长所致。

截至 2019-2021 年末，发行人货币资金明细如下：

表：截至 2019-2021 年末货币资金结构表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	3.78	6.11	5.08
银行存款	101,511.68	93,395.04	117,965.72
其他货币资金	2,739.96	-	-
合计	104,255.42	93,401.15	117,970.80

(2) 应收账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人应收账款分别为 3,724.14 万元、5,182.98 万元和 7,257.93 万元，占流动资产的比例分别为 0.44%、0.56%和 0.85%。截至 2021 年末，公司按欠款方归集的前五大应收账款情况如下：

表：截至 2021 年末按欠款方归集的前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款总额比例	账龄	性质	坏账准备计提情况	经营性或非经营性	回款情况及计划
佛山市公安局三水分局	1,603.11	19.34	1 年以内	服务费	5.32	经营性	预计 1-3 年内陆续回款
佛山市三水区国有资产监督管理局	1,000.00	12.06	5 年以上	工程款	-	经营性	预计 3-5 年内陆续回款
佛山市三水区经济和科技促进局	575.00	6.94	1 至 2 年	招商引资服务款	2.88	经营性	截至 2022 年 6 月末已回款
佛山市三水区劳动和社会保障局	543.29	6.55	5 年以上	租金	543.29	经营性	预计 3-5 年内陆续回款

单位名称	期末余额	占应收账款总额比例	账龄	性质	坏账准备计提情况	经营性或非经营性	回款情况及计划
佛山市三水区西南街道办事处	438.67	5.29	1年以内	厨余垃圾收运处理服务费	-	经营性	预计1-2年内陆续回款
合计	4,160.07	50.18	-	-	551.49		

2019-2021年，上述应收账款回款状况良好，未计提大额坏账准备。

（3）其他应收款

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款分别为215,733.92万元、313,287.78万元和190,838.01万元，占流动资产的比例分别为25.24%、34.11%和22.30%。截至2020年末，发行人其他应收款余额较上年末增加97,553.86万元，增幅45.22%，主要系发行人2020年增加对佛山市三水区国有资产监督管理局的往来款、土地储备中心的补偿款所致。截至2021年末，发行人其他应收款余额较上年末减少122,449.77万元，降幅39.09%，主要系调减了对三水区国资局部分往来款项、减少佛山市三水粤三房产有限公司其他应收款47,046.01万元所致。截至2021年末，公司前五大其他应收款情况如下：

表：截至2021年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占其他 应收款 总额比 例	账龄	性质	经营 或非经 营性	报告期内的回 款情况	未来回款 计划
三水区 土地储 备中心	92,828.11	42.17	1年以 内	土地 补偿 款	经营 性	49,200.00	预计5年 内陆续回 款
佛山市 三水区 国有资 产监督 管理局	6,005.00	2.73	1至2 年	往来 款	非经 营性	33,212.07	预计3-5 年内陆续 回款
	4,120.00	1.87	2至3 年				
	13,471.34	6.12	3至4 年				
	2,792.28	1.27	4至5 年				
	21,877.44	9.94	5年以 上				
佛山市 三水区 新湖开 发建设 有限公司	33,268.57	15.11	5年以 上	往来 款	非经 营性	2,842.35	对手方已 注销，将 采取有效 合法手段 进行催收 或财产清 算清偿
南山镇 人民政府	14,875.10	6.76	1年以 内	土地 补偿 款	经营 性	621.00	预计1-3 年内陆续 回款
佛山市 三水国 致物流 有限公司	303.16	0.14	1至2 年	往来 款	非经 营性	257.36	预计1年 内陆续回 款
合计	189,540.98	86.11					

表：截至2021年末政府性应收款项情况

单位：万元，%

项目	金额	占净资产比例
应收账款	4,379.85	0.84
其他应收款	157,833.98	30.18
合计	162,213.82	31.02

发行人应收款项按其是否用于与发行人经营相关划分为经营性与非经营性其他应收款。其中，发行人经营性其他应收款是发行人经

营活动过程中产生的与经营业务相关的其他应收款；非经营性其他应收款是发行人日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。经营性往来占款或资金拆借的决策权和程序、定价机制如下：

决策权限和程序：发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司借款管理办法》、《广东三水发展控股投资有限公司应收款项管理制度》、《广东三水发展控股投资有限公司关联交易管理制度》等相关制度，规范发行人借款管理，防范资金风险。对内借款方面，企业向区国资系统内企业借入资金，由资金借入企业填写内部借款申请表，借出企业同意后，由发行人审核后，报三水区国资局审定。对外借款方面，发行人原则上不得向国资系统外单位借出资金，如需须报区政府批准。

定价机制：在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，依据国家政策和市场行情，遵循公平、公正的原则进行定价。

（4）存货

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人存货分别为 514,416.86 万元、504,160.66 万元和 444,953.52 万元，占流动资产的比例分别为 60.18%、54.89%和 51.98%。报告期内，发行人存货账面价值保持稳定。

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人存货明细情况如下：

表：截至 2019-2021 年末存货账面余额情况表

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例

库存商品	3,748.68	0.84	630.73	0.13	2,584.04	0.50
商品进销差价	-1,303.37	-0.29	-882.37	-0.18	-809.70	-0.16
原材料	16.13	0.00	2,207.50	0.44	15.04	0.00
开发成本	372,475.81	83.71	288,998.38	57.32	242,086.15	47.06
开发产品	-	-	-	-	35.64	0.01
工程施工	-	-	82,197.77	16.30	45,915.08	8.93
土地开发成本	70,016.26	15.74	70,016.26	13.89	70,016.26	13.61
土地使用权	-	-	60,992.39	12.10	154,574.35	30.05
合计	444,953.52	100.00	504,160.66	100.00	514,416.86	100.00

截至 2021 年末，发行人存货科目中开发成本明细情况如下表所

示：

表：截至 2021 年末主要开发成本明细情况

单位：万元

序号	工程项目	账面价值	项目性质	是否依法承接	项目类型	是否依法合规签订相关协议	建设期限	完工情况	是否为政代建或回购	协议签订日期
1	塘西二期工程	42,381.85	代建	是	政府性项目	是	2008.3-2021.12	已完工未移交	是	2007年12月
2	保利森景苑、保利森晟花园	40,861.67	自建	是	市场化经营性项目	否	2020.1-2023.12	在建	否	-
3	塘西一期工程	28,068.47	代建	是	政府性项目	是	2009.10-2022.7	在建	是	2009年2月
4	永大线工程	19,584.76	代建	是	政府性项目	是	2019.4-2021.10	已完工未移交	是	2016年1月
5	白金三期工程	14,679.21	代建	是	政府性项目	是	2007.9-2021.12	已完工未移交	是	2007年1月
6	金乐路东延线公路工程	11,250.85	代建	是	政府性项目	是	2016.7-2021.12	已完工未移交	是	2016年1月
7	西乐路工程	10,743.75	代建	是	政府性项目	是	2006.8-2021.12	已完工未移交	是	2006年1月
8	三花路改造工程	10,468.59	代建	是	政府性项目	是	2010.7-2021.12	已完工未移交	是	2010年2月

序号	工程项目	账面价值	项目性质	是否依法承接	项目类型	是否依法签订合同	建设期限	完工情况	是否为政府代建或回购	协议签订日期
9	兴业路北延线工程	8,433.59	代建	是	政府性项目	是	2010.1-2012.1	已完工未移交	是	2010年2月
10	二桥南延线工程	8,273.67	代建	是	政府性项目	是	2010.6-2014.5	已完工未移交	是	2010年1月
11	高尔夫大道扩建工程	8,164.63	代建	是	政府性项目	是	2010.5-2011.3	已完工未移交	是	2010年1月
12	清龙线中修整治工程	6,826.58	代建	是	政府性项目	是	2011.3-2011.10	已完工未移交	是	2011年1月
13	广海大道景观改造工程	4,406.70	代建	是	政府性项目	是	2012.9-2014.12	已完工未移交	是	2012年1月
14	塘西大道一、二期照明	3,651.43	代建	是	政府性项目	是	2018.6-2018.12	已完工未移交	是	2016年1月
15	城市出入口景观改造工程	2,686.13	代建	是	政府性项目	是	2012.7-2012.12	已完工未移交	是	2012年1月
16	贵广（南广）站场连接线二期	2,642.50	代建	是	政府性项目	是	2016.8-2018.1	已完工未移交	是	2016年1月
17	三达路南延道路工程	2,251.19	代建	是	政府性项目	是	2015.1-2018.1	已完工未移交	是	2015年1月
18	乐大线工程	1,788.18	代建	是	政府性项目	是	2009.10-2013.1	已完工未移交	是	2009年1月
19	金白大道市政绿化工程	1,458.23	代建	是	政府性项目	是	2012.4-2012.6	已完工未移交	是	2012年1月

注：佛山市三水区交通建设投资有限公司于2016年1月与佛山市三水区人民政府签订《佛山市三水区交通建设投资有限公司基础设施建设项目建设管理-移交协议书》，佛山市三水区人民政府授予佛山市三水区交通建设投资有限公司对佛山市三水区基础设施建设项目进行投资、融资和施工建设的独家特许

权。

截至2021年末，发行人存货科目中土地开发成本明细情况如下表所示：

表：截至2021年末土地开发成本明细情况

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	健力宝塑料厂	67,567.72
2	三水区西南街道江边仓片区	2,448.54
	合计	70,016.26

(5) 合同资产

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人合同资产分别为0元、0元和104,188.28万元，占流动资产的比例分别为0%、0%和12.17%。合同资产的增长主要由于发行人于2021年1月1日起执行新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则，并依据新准则的规定对相关会计政策进行变更，部分存货在2021年报表中被列报到合同资产科目，均为建造合同形成的已完工未结算资产，主要为白坭镇鸡陵岗泵站工程、西南街道魁岗电排站重建工程、三水区污水管网建设工程等。

2、非流动资产项目分析

表：报告期内发行人非流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	-	-	1,629.80	0.57	1,804.80	0.87

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	68,443.51	23.92	40,601.91	19.46
长期应收款	-	-	28,957.50	10.12	28,957.50	13.88
长期股权投资	3,778.79	1.42	586.02	0.20	588.3	0.28
其他权益工具投资	78,736.28	29.65	-	-	-	-
投资性房地产	80,547.48	30.33	61,085.66	21.35	48,849.85	23.41
固定资产	54,594.88	20.56	48,095.96	16.81	48,358.80	23.18
在建工程	14,368.54	5.41	50,859.73	17.78	17,423.24	8.35
无形资产	22,927.57	8.63	23,406.28	8.18	19,492.40	9.34
长期待摊费用	1,457.16	0.55	1,191.94	0.42	694.29	0.33
递延所得税资产	7,921.61	2.98	635.61	0.22	658.26	0.32
其他非流动资产	1,222.37	0.46	1,216.74	0.43	1,216.74	0.58
非流动资产合计	265,554.69	100.00	286,108.75	100.00	208,646.09	100.00

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人非流动资产分别为 208,646.09 万元、286,108.75 万元和 265,554.69 万元。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程等构成。

（1）可供出售金融资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人可供出售金融资产分别为 40,601.91 万元、68,443.51 万元和 0 万元，占非流动资产的比例分别为 19.46%、23.92%。截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产较上年末增加 27,841.60 万元，增幅 68.57%，主要系发行人对佛山市三水区农村信用合作联社投资增加所致。截至 2021 年末，发行人可供出售金融资产降幅 100%，主要系自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则所致。

（2）其他权益工具投资

截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资为 78,736.28 万元，明细如下：

表：截至 2021 年末其他权益工具投资情况

单位：万元、%

被投资单位/项目名称	期末余额
佛山市三水区农村信用合作联社	38,517.74
佛山市三水港吉宝物流有限公司	9,502.00
佛山市云东海生物港投资开发有限公司	9,000.00
佛山广三高速公路有限公司	5,641.39
佛山市三水区耀达融资租赁有限公司	3,500.00
佛山水业三水供水有限公司	3,318.72
国开瑞明（北京）投资基金有限公司	2,375.85
佛山市三三铁路运输有限公司	2,212.50
三水珠江村镇银行	1,751.04
佛山三水三港集装箱码头有限公司	1,535.75
佛山市南新太阳能投资有限公司	690.00
佛山市三水区南丰实业有限公司	460.62
广东烟草佛山市有限责任公司	122.58
广发银行股份有限公司	108.09
合计	78,736.28

（3）长期应收款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人长期应收款分别为 28,957.50 万元、28,957.50 万元和 0 万元，占非流动资产的比例分别为 13.88%、10.12%。截至 2019 年末，发行人长期应收款较上年末减少 30,000.00 万元，降幅 50.88%，主要系与佛山市三水区西南街道办事处长期应收款减少所致。截至 2020 年末，发行人长期应收款主要系发行人经营基础设施项目投资业务，应收委托方的广佛肇城际轨道交通云东海站 TOD 项目投资款，对手方为佛山市三水区新城建设管理委员会的应收款。截至 2021 年末，发行人长期应收款较上年减少 28,957.50 万元，降幅 100%，主要系款项已收回所致。

(4) 投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人投资性房地产分别为 48,849.85 万元、61,085.66 万元和 80,547.48 万元，占非流动资产的比例分别为 23.41%、21.35%和 30.33%。截至 2019 年末，发行人投资性房地产较上年末增加 16,204.59 万元，增幅 49.64%，主要来自于房屋、建筑物账面价值的增加，主要系结转了佛山市乐平镇西乐大道登骏数码中心物业房价款、佛山市西南街道健力宝北路 35 号房价款所致。发行人自 2021 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。截至 2021 年末，发行人投资性房地产较上年末增加 19,461.82 万元，增幅 31.86%，主要系以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动所致。

表：截至 2019-2021 年投资性房地产明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	66,463.44	82.51	46,780.68	76.58	31,536.00	79.17
土地使用权	14,084.04	17.49	14,304.99	23.42	8,299.33	20.83
合计	80,547.48	100.00	61,085.66	100.00	39,835.33	100.00

表：截至 2021 年末投资性房地产明细表

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
1	粤(2019)佛三不动产权第0049241号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座401	厂房	84.38	公允价值法	30.90	3,662.01	否	是
2	粤(2019)佛三不动产权第0049259号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座402	厂房	63.31	公允价值法	23.18	3,662.00	否	是
3	粤(2019)佛三不动产权第0050029号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座403	厂房	63.69	公允价值法	23.32	3,662.00	否	是
4	粤(2019)佛三不动产权第0049308号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座404	厂房	81.79	公允价值法	29.95	3,662.00	否	是
5	粤(2019)佛三不动产权第0049232号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座405	厂房	38.00	公允价值法	13.92	3,662.00	否	是
6	粤(2019)佛三不动产权第0049208号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座406	厂房	38.22	公允价值法	14.00	3,662.01	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
7	粤(2019)佛三不动产权第0049161号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座407	厂房	38.81	公允价值法	14.21	3,661.99	否	是
8	粤(2019)佛三不动产权第0049155号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座408	厂房	38.81	公允价值法	14.21	3,661.99	否	是
9	粤(2019)佛三不动产权第0049176号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座409	厂房	38.81	公允价值法	14.21	3,661.99	否	是
10	粤(2019)佛三不动产权第0049200号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座410	厂房	38.22	公允价值法	14.00	3,662.01	否	是
11	粤(2019)佛三不动产权第0049197号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座411	厂房	38.22	公允价值法	14.00	3,662.01	否	是
12	粤(2019)佛三不动产权第0049189号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座412	厂房	37.94	公允价值法	13.89	3,661.99	否	是
13	粤(2019)佛三不动产权第0050047号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座501	厂房	84.38	公允价值法	30.90	3,662.01	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
14	粤(2019)佛三不动产权第0050048号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座502	厂房	63.31	公允价值法	23.18	3,662.00	否	是
15	粤(2019)佛三不动产权第0050121号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座503	厂房	63.69	公允价值法	23.32	3,662.00	否	是
16	粤(2019)佛三不动产权第0050040号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座506	厂房	38.22	公允价值法	14.00	3,662.01	否	是
17	粤(2019)佛三不动产权第0050008号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座507	厂房	38.81	公允价值法	14.21	3,661.99	否	是
18	粤(2019)佛三不动产权第0050051号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座508	厂房	38.81	公允价值法	14.21	3,661.99	否	是
19	粤(2019)佛三不动产权第0049940号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座509	厂房	38.81	公允价值法	14.21	3,661.99	否	是
20	粤(2019)佛三不动产权第0049950号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座510	厂房	38.22	公允价值法	14.00	3,662.01	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
21	粤(2019)佛三不动产权第0050049号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座511	厂房	38.22	公允价值法	14.00	3,662.01	否	是
22	粤(2019)佛三不动产权第0049992号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心11座512	厂房	37.94	公允价值法	13.89	3,661.99	否	是
23	粤(2019)佛三不动产权第0047340号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座101	厂房	47.42	公允价值法	17.37	3,662.00	否	是
24	粤(2019)佛三不动产权第0047367号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座102	厂房	47.32	公允价值法	17.33	3,662.00	否	是
25	粤(2019)佛三不动产权第0047307号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座103	厂房	47.32	公允价值法	17.33	3,662.00	否	是
26	粤(2019)佛三不动产权第0047177号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座104	厂房	47.32	公允价值法	17.33	3,662.00	否	是
27	粤(2019)佛三不动产权第0047309号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座105	厂房	178.32	公允价值法	65.30	3,662.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
28	粤(2019)佛三不动产权第0047183号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座106	厂房	47.32	公允价值法	17.33	3,662.00	否	是
29	粤(2019)佛三不动产权第0047261号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座107	厂房	47.32	公允价值法	17.33	3,662.00	否	是
30	粤(2019)佛三不动产权第0047249号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座108	厂房	47.32	公允价值法	17.33	3,662.00	否	是
31	粤(2019)佛三不动产权第0047188号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座109	厂房	47.42	公允价值法	17.37	3,662.00	否	是
32	粤(2019)佛三不动产权第0047311号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座110	厂房	103.78	公允价值法	38.00	3,662.00	否	是
33	粤(2019)佛三不动产权第0047434号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座111	厂房	59.41	公允价值法	21.76	3,661.99	否	是
34	粤(2019)佛三不动产权第0048792号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座112	厂房	59.41	公允价值法	21.76	3,661.99	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
35	粤(2019)佛三不动产权第0047444号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座113	厂房	59.41	公允价值法	21.76	3,661.99	否	是
36	粤(2019)佛三不动产权第0048791号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座114	厂房	59.41	公允价值法	21.76	3,661.99	否	是
37	粤(2019)佛三不动产权第0047431号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座115	厂房	59.41	公允价值法	21.76	3,661.99	否	是
38	粤(2019)佛三不动产权第0047432号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座116	厂房	59.41	公允价值法	21.76	3,661.99	否	是
39	粤(2019)佛三不动产权第0047447号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座117	厂房	103.78	公允价值法	38.00	3,662.00	否	是
40	粤(2019)佛三不动产权第0047445号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座201	厂房	255.34	公允价值法	93.51	3,662.00	否	是
41	粤(2019)佛三不动产权第0047441号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座202	厂房	377.34	公允价值法	138.18	3,662.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
42	粤(2019)佛三不动产权第0047436号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座203	厂房	284.38	公允价值法	104.14	3,662.00	否	是
43	粤(2019)佛三不动产权第0047427号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座204	厂房	281.57	公允价值法	103.11	3,662.00	否	是
44	粤(2019)佛三不动产权第0048939号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座301	厂房	255.34	公允价值法	93.51	3,662.00	否	是
45	粤(2019)佛三不动产权第0048942号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座302	厂房	377.34	公允价值法	138.18	3,662.00	否	是
46	粤(2019)佛三不动产权第0048968号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座303	厂房	284.38	公允价值法	104.14	3,662.00	否	是
47	粤(2019)佛三不动产权第0048925号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座304	厂房	281.57	公允价值法	103.11	3,662.00	否	是
48	粤(2019)佛三不动产权第0048923号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座401	厂房	254.38	公允价值法	93.15	3,662.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
49	粤(2019)佛三不动产权第0048975号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座402	厂房	375.90	公允价值法	137.65	3,662.00	否	是
50	粤(2019)佛三不动产权第0048974号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座403	厂房	282.68	公允价值法	103.52	3,662.00	否	是
51	粤(2019)佛三不动产权第0048844号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座404	厂房	279.87	公允价值法	102.49	3,662.00	否	是
52	粤(2019)佛三不动产权第0049137号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座501	厂房	254.38	公允价值法	93.15	3,662.00	否	是
53	粤(2019)佛三不动产权第0048920号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座502	厂房	375.90	公允价值法	137.65	3,662.00	否	是
54	粤(2019)佛三不动产权第0048984号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座503	厂房	282.68	公允价值法	103.52	3,662.00	否	是
55	粤(2019)佛三不动产权第0048987号	佛山市三水区乐平镇西乐大道东39号登骏数码中心7座504	厂房	279.87	公允价值法	102.49	3,662.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
56	粤(2021)佛三不动产权第0008878号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号101	商铺	75.48	公允价值法	101.67	13,470.01	否	是
57	粤(2021)佛三不动产权第0008851号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号102	商铺	67.78	公允价值法	91.30	13,470.01	否	是
58	粤(2021)佛三不动产权第0008814号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号104	商铺	30.24	公允价值法	40.73	13,470.01	否	是
59	粤(2021)佛三不动产权第0009356号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号105	商铺	68.75	公允价值法	92.61	13,470.01	否	是
60	粤(2021)佛三不动产权第0008880号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号106	商铺	54.18	公允价值法	72.98	13,470.01	否	是
61	粤(2021)佛三不动产权第0009366号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号107	商铺	54.18	公允价值法	72.98	13,470.01	否	是
62	粤(2021)佛三不动产权第0008841号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号108	商铺	54.18	公允价值法	72.98	13,470.01	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
63	粤(2021)佛三不动产权第0008816号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号109	商铺	54.18	公允价值法	72.98	13,470.01	否	是
64	粤(2021)佛三不动产权第0008837号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号110	商铺	66.78	公允价值法	89.95	13,470.01	否	是
65	粤(2021)佛三不动产权第0009369号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号111	商铺	69.30	公允价值法	93.35	13,470.00	否	是
66	粤(2021)佛三不动产权第0008845号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号112	商铺	44.10	公允价值法	59.40	13,470.00	否	是
67	粤(2021)佛三不动产权第0008902号	佛山市三水区西南街道健力宝北路35号113	商铺	45.36	公允价值法	61.10	13,470.00	否	是
68	粤(2021)佛三不动产权第0008963号	佛山市三水区西南街道耀华路3号115	商铺	62.89	公允价值法	83.02	13,201.00	否	是
69	粤(2021)佛三不动产权第0008808号	佛山市三水区西南街道耀华路3号116	商铺	50.13	公允价值法	66.18	13,201.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
70	粤(2021)佛三不动产权第0008810号	佛山市三水区西南街道耀华路3号117	商铺	34.08	公允价值法	44.99	13,201.00	否	是
71	粤(2021)佛三不动产权第0008899号	佛山市三水区西南街道耀华路3号118	商铺	63.29	公允价值法	83.55	13,201.00	否	是
72	粤(2021)佛三不动产权第0008757号	佛山市三水区西南街道耀华路3号119	商铺	41.14	公允价值法	54.31	13,201.00	否	是
73	粤(2021)佛三不动产权第0009120号	佛山市三水区西南街道耀华路3号120	商铺	65.40	公允价值法	86.33	13,200.99	否	是
74	粤(2021)佛三不动产权第0008843号	佛山市三水区西南街道耀华路3号121	商铺	66.06	公允价值法	87.21	13,201.00	否	是
75	粤(2021)佛三不动产权第0008852号	佛山市三水区西南街道耀华路3号122	商铺	61.58	公允价值法	81.29	13,201.01	否	是
76	粤(2021)佛三不动产权第0008854号	佛山市三水区西南街道耀华路3号123	商铺	62.24	公允价值法	82.16	13,201.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
77	粤(2021)佛三不动产权第0009118号	佛山市三水区西南街道耀华路3号124	商铺	72.39	公允价值法	95.56	13,200.99	否	是
78	粤(2021)佛三不动产权第0008811号	佛山市三水区西南街道耀华路3号125	商铺	74.24	公允价值法	98.00	13,201.00	否	是
79	粤(2021)佛三不动产权第0008815号	佛山市三水区西南街道耀华路3号126	商铺	62.24	公允价值法	82.16	13,201.00	否	是
80	粤(2021)佛三不动产权第0009195号	佛山市三水区西南街道耀华路3号131	商铺	52.74	公允价值法	69.62	13,201.00	否	是
81	粤(2021)佛三不动产权第0008824号	佛山市三水区西南街道耀华路3号132	商铺	85.44	公允价值法	112.79	13,200.99	否	是
82	粤(2021)佛三不动产权第0008836号	佛山市三水区西南街道耀华路3号133	商铺	42.19	公允价值法	55.70	13,201.00	否	是
83	粤(2021)佛三不动产权第0008819号	佛山市三水区西南街道耀华路3号134	商铺	77.01	公允价值法	101.66	13,201.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
84	粤(2021)佛三不动产权第0009037号	佛山市三水区西南街道耀华路3号135	商铺	69.82	公允价值法	92.17	13,201.00	否	是
85	粤(2021)佛三不动产权第0008931号	佛山市三水区西南街道耀华路3号136	商铺	65.40	公允价值法	86.33	13,200.99	否	是
86	粤(2021)佛三不动产权第0008847号	佛山市三水区西南街道耀华路3号137	商铺	82.28	公允价值法	108.62	13,201.00	否	是
87	粤(2021)佛三不动产权第0008850号	佛山市三水区西南街道耀华路3号138	商铺	63.52	公允价值法	83.85	13,201.01	否	是
88	粤(2021)佛三不动产权第0009043号	佛山市三水区西南街道耀华路3号139	商铺	43.03	公允价值法	56.80	13,201.00	否	是
89	粤(2021)佛三不动产权第0008860号	佛山市三水区西南街道耀华路3号140	商铺	79.43	公允价值法	104.86	13,200.99	否	是
90	粤(2021)佛三不动产权第0008848号	佛山市三水区西南街道耀华路3号153	商铺	78.02	公允价值法	102.99	13,201.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
91	粤(2021)佛三不动产权第0008859号	佛山市三水区西南街道文锋西路22号106	商铺	38.92	公允价值法	52.39	13,462.00	否	是
92	粤(2021)佛三不动产权第0008952号	佛山市三水区西南街道广海大道中50号110	商铺	319.07	公允价值法	447.66	14,030.00	否	是
93	粤(2021)佛三不动产权第0009642号	佛山市三水区西南街道广海大道中50号202	商铺	1,031.71	公允价值法	1,013.24	9,821.00	否	是
94	粤(2021)佛三不动产权第0008934号	佛山市三水区西南街道广海大道中50号302	商铺	1,031.71	公允价值法	607.99	5,893.00	否	是
95	粤(2021)佛三不动产权第0008856号	佛山市三水区西南街道康乐路31号102	商铺	24.96	公允价值法	32.96	13,207.01	否	是
96	粤(2021)佛三不动产权第0008862号	佛山市三水区西南街道康乐路31号105	商铺	23.36	公允价值法	30.85	13,207.02	否	是
97	粤(2021)佛三不动产权第0008813号	佛山市三水区西南街道康乐路31号106	商铺	64.24	公允价值法	84.84	13,207.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方 式	账面价值(万 元)	单价(元/平方 米)	是否 抵押	是 否 出租
98	粤(2021)佛三 不动产权第 0008853号	佛山市三水区西南街道康乐路 39号111	商铺	166.52	公允价 值法	215.53	12,943.00	否	是
99	粤(2021)佛三 不动产权第 0008806号	佛山市三水区西南街道康乐路 39号117	商铺	115.55	公允价 值法	149.56	12,943.00	否	是
100	粤(2021)佛三 不动产权第 0008855号	佛山市三水区西南街道康乐路 39号201	商铺	340.31	公允价 值法	314.62	9,245.00	否	是
101	粤房字第 0863336号	三水县南镇新风路37号之3	办公	57.49	公允价 值法	49.79	8,660.22	否	是
102	粤房字第 0863331号	三水县西南镇新风路47号总 工会办公楼	办公	623.00	公允价 值法	564.27	9,057.26	否	是
103	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(首层南 面)	办公	121.33	公允价 值法	1,111.18	7,971.09	否	是
104	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(首层北 面)	办公	167.24	公允价 值法			否	是
105	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(二层)	办公	276.36	公允价 值法			否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方 式	账面价值(万 元)	单价(元/平方 米)	是否 抵押	是 否 出 租
106	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(三层南 面)	办公	126.36	公允价 值法			否	是
107	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(三层北 面)	办公	150.00	公允价 值法			否	是
108	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(四层)	办公	276.36	公允价 值法			否	是
109	粤房字第 0863332号	三水县西南镇新风路47号工 人文化宫活动大楼(五层)	办公	276.36	公允价 值法			否	是
110	粤房字第 1326257号	三水县西南镇新风路47号总 工会退休工人活动大楼(首层 自编之一)	办公	231.74	公允价 值法	202.19	8,725.00	否	是
111	粤房地权证佛字 第0410000622 号	佛山市三水区西南街道文锋东 1号二座501	商铺	239.06	公允价 值法	148.91	6,229.00	否	是
112	粤房字第 0836693号	三水县范湖镇市头路12号	仓库	393.12	公允价 值法	77.25	1,965.00	否	是
113	粤房字第 0836617号	三水县范湖镇市头路12号	仓库	157.14	公允价 值法	30.88	1,965.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
114	粤房字第0836261号	三水县范湖镇市头路12号	宿舍	177.45	公允价值法	34.87	1,965.00	否	是
115	粤房字第0836262号	三水县范湖镇市头路12号	仓库	78.31	公允价值法	15.39	1,965.00	否	是
116	粤房字第0836266号	三水县范湖镇市头路12号	仓库	136.11	公允价值法	26.75	1,965.00	否	是
117	粤房字第0836684号	三水县范湖镇市头路12号	仓库	92.00	公允价值法	18.08	1,965.00	否	是
118	粤房字第0836685号	三水县范湖镇市头路12号	仓库	280.20	公允价值法	55.06	1,965.00	否	是
119	粤房字第0873556号	三水县南边镇旧圩	混合	207.06	公允价值法	40.69	1,965.00	否	是
120	粤房字第0873584号	三水县南边镇旧圩	混合	622.00	公允价值法	122.22	1,965.00	否	是
121	粤房地权证佛字第0410079037号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号一座101	商铺	293.26	公允价值法	228.61	7,795.62	否	是
122	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场(光棚)	商铺	3,394.84	公允价值法	2,507.25	7,385.47	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
123	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建1号商铺	商铺		公允价值法			否	是
124	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建2号商铺	商铺		公允价值法			否	是
125	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建3号商铺	商铺		公允价值法			否	是
126	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建4号商铺	商铺		公允价值法			否	是
127	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建5号商铺	商铺		公允价值法			否	是
128	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建6号商铺	商铺		公允价值法			否	是
129	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建7号商铺	商铺		公允价值法			否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
130	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建8号商铺	商铺		公允价值法			否	是
131	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建9号商铺	商铺		公允价值法			否	是
132	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院剧场背后西影商场临建10号商铺	商铺		公允价值法			否	是
133	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街1号商铺	商铺		公允价值法			否	是
134	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街2号商铺	商铺		公允价值法			否	是
135	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街3号商铺	商铺		公允价值法			否	是
136	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街4号商铺	商铺		公允价值法			否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方 式	账面价值(万 元)	单价(元/平方 米)	是否 抵押	是 否 出 租
137	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街5 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是
138	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街6 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是
139	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街7 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是
140	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街8 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是
141	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街9 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是
142	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街10 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是
143	粤房地证字第 2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东 路1号西南影剧院北面临街11 号商铺	商铺		公允价 值法			否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
144	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(招待所首层梯间B)	商铺		公允价值法			否	是
145	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(招待所二层)	商铺		公允价值法			否	是
146	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(招待所三层)	商铺		公允价值法			否	是
147	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街12号商铺	商铺		公允价值法			否	是
148	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街13号商铺	商铺		公允价值法			否	是
149	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街14号商铺	商铺		公允价值法			否	是
150	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(招待所首层梯间A)	商铺		公允价值法			否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
151	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院北面临街15号商铺	商铺		公允价值法			否	是
152	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(地下室之一)	商铺		公允价值法			否	是
153	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(地下室之三)	商铺		公允价值法			否	是
154	粤房地证字第2855269号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号西南影剧院(地下室之四)	商铺		公允价值法			否	是
155	粤房地权证佛字第0410081562号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号二座101	商铺	514.90	公允价值法	641.46	12,458.00	否	是
156	粤房地权证佛字第0410081560号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号二座201	商铺	537.24	公允价值法	468.53	8,721.00	否	是
157	粤房地权证佛字第0410081559号	佛山市三水区西南街道文锋东路1号二座301	商铺	537.24	公允价值法	401.59	7,475.00	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
158	粤房地权证佛字第0410081561号	佛山市三水区西南街道文锋东1号二座401	商铺	537.24	公允价值法	401.59	7,475.00	否	是
159	粤房地证字第1164437号	三水区西南街园林路23号之8	商业	51.73	公允价值法	59.34	11,471.00	否	是
160	三府国用(2001)字第06211000633号	金本开发区“西坑林场”	机动车驾驶	5,930.00	公允价值法	647.56	1,092.00	否	是
161	粤房字第4386397号	三水市西南镇环城路月桂东路十三座地下	仓库	93.86	公允价值法	48.28	5,143.83	否	是
162	粤房地证字第1948563号	三水市西南镇三达路9号首层铺位	办公、宿舍	172.80	公允价值法	147.47	8,534.14	否	是
163	粤房地证字第2240437号	三水市西南镇红卫里一座首层商场、车库	商业、车库	153.02	公允价值法	188.23	12,301.01	否	是
164	粤房字第3989390号	三水县西南镇红卫里一座203	住宅	133.36	公允价值法	59.77	4,481.85	否	是
165	粤房字第4366489号	三水市西南镇赤岗路75号西座首层(教育西路4号首层)	住宅	322.16	公允价值法	265.33	8,235.97	否	是
166	粤房地证字第2456209号	三水市西南镇教育西路首层12号	商业	75.84	公允价值法	133.76	17,637.13	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
167	粤房地证字第2456231号	三水区西南镇教育西路一号201	住宅	115.13	公允价值法	52.73	4,580.04	否	是
168	粤房字第4284661号	三水区西南镇教育西路教工宿舍一座首层	住宅	354.27	公允价值法	361.52	10,204.65	否	是
169	粤房字第4205342号	三水区西南镇文峰东路16巷三座102号	住宅	88.31	公允价值法	43.58	4,934.89	否	是
170	粤房字第4323918号	三水区西南镇环城路39号首层	商业	323.80	公允价值法	407.58	12,587.40	否	是
171	粤房字第4323805号	三水区西南镇环城路39号二至七层	办公	1,394.04	公允价值法	550.68	3,950.25	否	是
172	粤房地证字第1115128号	三水区西南镇教育中路八号首、二层	办公	730.28	公允价值法	703.03	9,626.86	否	是
173	粤房地证字第1115131号	三水区西南真教育中路八号803	住宅	112.04	公允价值法	38.33	3,421.10	否	是
174	粤房字第3292080号	三水县西南镇赤岗路75号B座一、二层	办公	286.75	公允价值法	158.2	5,517.00	否	是
175	粤房地证字第1958180号	三水区西南镇园林路18号首层	住宅	42.76	公允价值法	56.01	13,098.69	否	是
176	粤房地证字第2201258号	三水区西南镇园林路18号二层202-206	商业	453.54	公允价值法	229.73	5,065.26	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
177	粤房地证字第2135277号	三水区西南镇园林路18号三层	商业	480.27	公允价值法	233.95	4,871.22	否	是
178	粤房地证字第C5326751号	佛山市三水区西南街道人民三路102号111	商业	84.20	公允价值法	87.18	10,353.92	否	是
179	粤房字第3562806号	三水县西南镇赤岗路81号101	住宅	90.95	公允价值法	69.22	7,610.78	否	是
180	粤房地权证佛字第0410001432号	佛山市三水区西南街道赤岗路32号102	办公	39.79	公允价值法	31.15	7,828.60	否	是
181	粤房地权证佛字第0410001467号	佛山市三水区西南街道赤岗路32号202	办公	99.59	公允价值法	48.41	4,860.93	否	是
182	粤房地权证佛字第0410001476号	佛山市三水区西南街道赤岗路32号302	办公	99.59	公允价值法	51.38	5,159.15	否	是
183	粤房地权证佛字第0410001477号	佛山市三水区西南街道赤岗路32号402	办公	99.59	公允价值法	49.41	4,961.34	否	是
184	粤房地权证佛字第0410001478号	佛山市三水区西南街道赤岗路32号502	办公	99.59	公允价值法	46.44	4,663.12	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
185	粤房地证字第C0195639号	三水区西南镇教育西路13号首层	住宅	308.69	公允价值法	506.91	16,421.33	否	是
186	粤房地证字第C3722816号	佛山市三水区西南镇商业路海侨街四巷一座首层	商业	234.38	公允价值法	139.26	5,941.63	否	是
187	粤房地证字第C2240628号	佛山市三水区西南镇中山西路1号201	商业用房	426.68	公允价值法	200.57	4,700.71	否	是
188	粤房地证字第C1751873号	佛山市三水区西南镇教育中路2号首层	商业	311.68	公允价值法	532.08	17,071.36	否	是
189	粤房地证字第C1713774号	佛山市三水区西南镇教育中路2号二层	办公	378.93	公允价值法	211.94	5,593.12	否	是
190	粤房地证字第C2076328号	佛山市三水区西南镇同福路4号106之一	商业	118.04	公允价值法	61.7	5,227.04	否	是
191	粤房地证字第C2076153号	佛山市三水区西南镇新华路54号102-107	商业	272.85	公允价值法	276.63	10,138.54	否	是
192	粤房地证字第C1751693号	佛山市三水区西南镇环城西路23号102	车房	242.69	公允价值法	79.77	3,286.91	否	是
193	粤房字第0863076号	三水县西南镇文峰东路17号地下	商业	128.47	公允价值法	215.29	16,758.00	否	是
194	粤房地证字第C0691679号	三水区西南镇康乐路27号首层	商业	772.54	公允价值法	770.38	9,972.04	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方 式	账面价值(万 元)	单价(元/平方 米)	是否 抵押	是 否 出租
195	粤房地权证佛字第0410082787号	佛山市三水区西南街道中山西路9号101	市场	2,272.30	公允价 值法	2,439.13	10,734.19	否	是
196	粤房地证字第C0766019号	三水区金本开发区新风西路11号首层	市场	697.27	公允价 值法	532.38	7,635.21	否	是
197	粤房地证字第C0829903号	三水区西南镇康乐路39号首层之1	商业	66.87	公允价 值法	105.46	15,770.15	否	是
198	粤房地证字第C0829753号	三水区西南镇康乐路39号首层之2	商业	96.40	公允价 值法	152.69	15,839.21	否	是
199	粤房地证字第C0766151号	三水区西南镇健力宝南路33号三层	商业	654.51	公允价 值法	313.98	4,797.18	否	是
200	粤房地证字第C0766235号	三水区西南镇健力宝南路33号四层	商业	654.51	公允价 值法	294.56	4,500.47	否	是
201	粤房地证字第C0766236号	三水区西南镇健力宝南路33号十一层	商业	654.51	公允价 值法	218.96	3,345.40	否	是
202	粤房地证字第C0829754号	三水区西南镇桂宝二街二巷一座702	住宅	116.68	公允价 值法	46.68	4,000.69	否	是
203	粤房地证字第C0829753号	三水区西南镇广场路4号二层	住宅	1,191.07	公允价 值法	599.79	5,035.72	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方 式	账面价值(万 元)	单价(元/平方 米)	是否 抵押	是 否 出 租
204	粤房地权证佛字 第 0410072622 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路八巷二座 502	住宅	82.31	公允价 值法	27.78	3,375.05	否	是
205	粤房地权证佛字 第 0410072619 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路八巷 2 座 303	住宅	82.31	公允价 值法	27.78	3,375.05	否	是
206	粤房地权证佛字 第 0410072476 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路八巷二座之 124	车房	114.79	公允价 值法	87.95	7,661.82	否	是
207	粤房地权证佛字 第 0410073047 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路九巷四座 504	住宅	88.74	公允价 值法	29.95	3,375.03	否	是
208	粤房地权证佛字 第 0410072631 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路九巷四座 201	住宅	88.74	公允价 值法	29.95	3,375.03	否	是
209	粤房地权证佛字 第 0410072620 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路十一巷二座 1 号	住宅	81.83	公允价 值法	27.62	3,375.29	否	是
210	粤房地权证佛字 第 0410072624 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路十一巷二座 4 号	住宅	81.83	公允价 值法	27.62	3,375.29	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
211	粤房地证字第 C1407429号	佛山市三水区西南街道文锋中路十一巷一座首层	商业	146.40	公允价值法	251.33	17,167.35	否	是
212		佛山市三水区西南街道文锋中路十一巷一座二层	商业	171.70	公允价值法	157.25	9,158.42	否	是
213	粤房地权证佛字第 0410072623号	佛山市三水区西南街道桂宝五街二巷三座之 109	车房	10.75	公允价值法	3.1	2,883.72	否	是
214	粤房地权证佛字第 0410072625号	佛山市三水区西南街道桂宝五街二巷三座之 132	车房	56.06	公允价值法	44.72	7,977.17	否	是
215	粤房地权证佛字第 0410072621号	佛山市三水区西南街道桂宝五街二巷三座之 131	车房	89.02	公允价值法	71.02	7,977.98	否	是
216	粤房地权证佛字第 0410073052号	佛山市三水区西南街道健力宝南路 45号首层	其他(商业、办公室)	420.00	公允价值法	703.88	16,759.05	否	是
217	粤房地权证佛字第 0410073051号	佛山市三水区西南街道健力宝南路 45号二至三层	其他(商业、办公室)	1,064.40	公允价值法	599.49	5,632.19	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
218	粤房地权证佛字第 0410073044 号	佛山市三水区西南街道健力宝南路 45 号 403、503、603	办公	756.06	公允价值法	430.22	5,690.29	否	是
219	粤房地权证佛字第 0410073045 号	佛山市三水区西南街道健力宝南路 45 号 703	办公	252.02	公允价值法	150.39	5,967.38	否	是
220	粤房地权证佛字第 0410045423 号	佛山市三水区西南街道广海大道中 56 号一座	仓库	2,424.73	公允价值法	1,688.02	6,961.68	否	是
221	粤房地权证佛字第 0410045425 号	佛山市三水区西南街道广海大道中 56 号二座	仓库	2,424.73	公允价值法	1,688.02	6,961.68	否	是
222	粤房地权证佛字第 0410045426 号	佛山市三水区西南街道广海大道中 56 号三座	仓库	5,254.30	公允价值法	3,816.62	7,263.80	否	是
223	粤房地权证佛字第 0410045428 号	佛山市三水区西南街道新华路 7 号	仓库、综合	747.99	公允价值法	333.17	4,454.20	否	是
224	粤房地权证佛字第 0410045414 号	佛山市三水区西南街道新华路 7 号后座之二	仓库、综合	177.90	公允价值法	64.61	3,631.82	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
225	粤房地权证佛字第 0410045436 号	佛山市三水区西南街道健力宝南路 41 号 (五至八层)	办公	1,635.00	公允价值法	945.75	5,784.40	否	是
226	粤房地权证佛字第 0410045455 号	佛山市三水区西南街道红卫路 34 号首至四层	商业	1,779.89	公允价值法	1,403.76	7,886.78	否	是
227	粤房地权证佛字第 0410045422 号	佛山市三水区西南街道中山东路新风四巷七座 1 号 602	住宅	92.89	公允价值法	37.36	4,021.96	否	是
228	粤房地权证佛字第 0410045454 号	佛山市三水区西南街道中山东路新风四巷七座 1 号 501	住宅	81.30	公允价值法	33.37	4,104.55	否	是
229	佛三国用 (2012) 第 0103960 号	三水区西南镇中山东路新风四巷七座 2 号 602	住宅	113.94	公允价值法	45.82	4,021.41	否	是
230	粤房地权证佛字第 0410045496 号	佛山市三水区西南街道中山东路新风四巷七座 2 号首层	仓库	397.35	公允价值法	126.07	3,172.77	否	是
231	粤房地权证佛字第 0410045415 号	佛山市三水区西南街道新风路 32 号后座首层	仓库	249.19	公允价值法	84.69	3,398.61	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
232	佛三国用 (2012)第 0103961号	三水区西南镇新风路32号后 座之三301	住宅	116.90	公允价值 法	50.04	4,280.58	否	是
233	粤房地证字第 C0199488号	三水区南边镇市场东路14号 101-102	商铺	89.35	公允价值 法	115.09	12,880.81	否	是
234	粤房地权证佛字 第0410045451 号	佛山市三水区西南街道中山西 路十三座首层	商业	793.72	公允价值 法	536.97	6,765.23	否	是
235	粤房地权证佛字 第0410045417 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路8号104	商业	28.22	公允价值 法	20.4	7,228.92	否	是
236	粤房地权证佛字 第0410045420 号	佛山市三水区西南街道文锋中 路8号201、301	商业	560.43	公允价值 法	183.68	3,277.48	否	是
237	粤房地权证佛字 第0410045448 号	佛山市三水区西南街道红卫大 街13号109	仓库	81.81	公允价值 法	27.04	3,305.22	否	是
238	粤房地权证佛字 第0410045452 号	佛山市三水区西南街道广场路 4号之二103	商业	19.76	公允价值 法	22.41	11,341.09	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
239	粤房地权证佛字第 0410045453 号	佛山市三水区西南街道广场路 4号之二 104	商业	17.16	公允价值法	19.46	11,340.33	否	是
240	粤房地权证佛字第 0410045449 号	佛山市三水区西南街道广场路 4号之二 105	商业	78.87	公允价值法	82	10,396.86	否	是
241	粤房地权证佛字第 0410045450 号	佛山市三水区西南街道广场路 4号之二 106	商业	61.82	公允价值法	37.17	6,012.62	否	是
242	粤房地权证佛字第 0410045540 号	佛山市三水区西南街道人民一路十九巷 13号	住宅	116.29	公允价值法	26.6	2,287.38	否	是
243	粤房地权证佛字第 0410045413 号	佛山市三水区西南街道新华路 7号后座首层至三层	商业	1,309.65	公允价值法	839.04	6,406.60	否	是
244	粤房地权证佛字第 0410045429 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8号 103之一	车房	25.03	公允价值法	19.97	7,978.43	否	是
245	粤房地权证佛字第 0410045430 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8号 104	车房	43.35	公允价值法	32.89	7,587.08	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
246	粤房地权证佛字第 0410045431 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8 号 108	车房	19.08	公允价值法	15.23	7,982.18	否	是
247	粤房地权证佛字第 0410045432 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8 号 108 之一	车房	19.80	公允价值法	15.81	7,984.85	否	是
248	粤房地权证佛字第 0410045433 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8 号 109	车房	31.52	公允价值法	23.91	7,585.66	否	是
249	粤房地权证佛字第 0410048590 号	佛山市三水区西南街道耀华路 4 号 106	商业	218.57	公允价值法	311.38	14,246.24	否	是
250	粤房地权证佛字第 0410045447 号	佛山市三水区西南街道商业北一街 3 号三座 110	车房	10.40	公允价值法	3.14	3,019.23	否	是
251	粤房地权证佛字第 0410045434 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8 号 110	车房	29.40	公允价值法	23.01	7,826.53	否	是
252	粤房地权证佛字第 0410045435 号	佛山市三水区西南街道园林大街十巷 8 号 111	车房	27.49	公允价值法	21.51	7,824.66	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
253	粤(2021)佛三不动产权第0025999号	佛山市三水区云东海街道驿北路5号云东海碧桂广场二区3座101	商业	72	公允价值法	189.18	26,275.00	否	是
254	粤(2021)佛三不动产权第0026084号	佛山市三水区云东海街道驿北路5号云东海碧桂广场二区3座204	商业	82.01	公允价值法	90.36	11,018.17	否	是
255	粤(2018)佛三不动产权第0003514号	佛山市三水区西南街道贤兴路	科教用地	13,771.45	公允价值法	17,983.87	13,058.81	否	是
256	粤(2019)佛三不动产权第0076653号	佛山市三水区乐平镇南边龙岗村“大涡边”	工业用地	6,170.90	公允价值法	539.34	874.00	否	-
257	佛三国用(2015)第0401791号	佛山市三水区云东海街道横涌龙潭村“门口田”(土名)	商住	11,426.60	公允价值法	10,525.34	9,140.00	否	-
258	粤(2022)佛三不动产权第0021730号	佛山市三水区云东海街道三达北路3号	其他商服用地/批发零售用地/住宿餐饮用地	9,378.96	公允价值法	7,892.77	8,415.40	否	是

序号	所有权编号	坐落	用途	建筑/土地面积 (m ²)	入账方 式	账面价值(万 元)	单价(元/平方 米)	是否 抵押	是 否 出 租
			/商务金 融用地						
合计				107,876.50		80,547.48			

（5）固定资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人固定资产分别为 48,358.80 万元、48,095.96 万元和 54,594.88 万元，占非流动资产的比例分别为 23.18%、16.81%和 20.56%。截至 2019 年末，发行人固定资产较上年末增加 20,891.13 万元，增幅 76.06%，主要系机器设备、电子设备增加所致。

（6）在建工程

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人在建工程分别为 17,423.24 万元、50,859.73 万元和 14,368.54 万元，占非流动资产的比例分别为 6.71%、8.35%、17.78%和 5.41%。截至 2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 4,848.98 万元，增幅 38.56%，主要系三水区中心城区铁路以南、自信孚石油公司以东地块三之一加氢站项目工程、淼城大数据中心、三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一加氢站项目工程账面价值增幅较大所致；截至 2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 33,436.49 万元，增幅 191.91%，主要系新增云东海街道伏户地块一、二、三等在建工程所致；截至 2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末减少 36,491.19 万元，降幅 71.75%，主要系云东海街道伏户地块一、二、三项目、淼城大数据产业中心、餐厨垃圾处理生产线完工转出所致。

截至 2021 年末，发行人主要在建工程情况如下：

表：截至 2021 年末在建工程主要工程情况

单位：万元

序号	工程项目	账面价值	占比	是否依法承接	项目类型	是否依法合规签订相关合同协议	建设期限
1	漫水河流域河段	4,628.16	32.21%	是	政府性项目	是	2015.7-2018.12
2	白沙糖围工程	3,622.24	25.21%	是	政府性项目	是	2015.7-2018.12
3	粤菜美食聚集区项目	2,528.80	17.60%	是	市场化经营性项目	-	2020.8至今
4	佛山市三水区绿色工业服务项目	1,460.24	10.16%	是	市场化经营性项目	-	尚未开工
5	草塘围工程	928.80	6.46%	是	政府性项目	是	2015.7-2018.12
6	办公楼装修项目	296.89	2.07%	是	市场化经营性项目	-	-
7	一体化办公楼基础弱电工程	256.78	1.79%	是	市场化经营性项目	-	-
8	拆旧复垦专项款	130.19	0.91%	是	市场化经营性项目	-	-
9	智慧排水一体化平台服务采购项目	110.18	0.77%	是	政府性项目	是	2020年至今
10	其他零星工程	406.25	2.83%	是	-	-	-

(7) 无形资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人无形资产分别为 19,492.40 万元、23,406.28 万元和 22,927.57 万元，占非流动资产的比例分别为 9.34%、8.18%和 8.63%。截至 2019 年末，发行人无形资产较上年末增加 8,340.81 万元，增幅 74.79%，主要来自于土地使用权账面价值的增加。

表：截至 2019-2021 年末无形资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
软件	238.85	1.04	141.99	0.61	188.37	0.97
土地使用权	22,688.72	98.96	23,264.29	99.39	19,304.03	99.03
合计	22,927.57	100.00	23,406.28	100.00	19,492.40	100.00

表：截至 2021 年末无形资产中的土地使用权明细表

序号	权属	使用权类型	土地证号	地块坐落	用途	土地面积 (m ²)	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	入账方式	是否抵押
1	佛山市三水安泰墓园公司	划拨	佛三国用(2009)第20097100069号	佛山市三水区云东海街道上九村民委员会	殡仪馆墓园用地	24,625.40	0.89	0.36	成本法	否
2	佛山市三水安泰墓园公司	划拨	佛三国用(2009)第20097100068号	佛山市三水区云东海街道上九村民委员会	殡仪馆墓园用地	401,342.00	1.39	0.03	成本法	否
3	佛山市三水盈港货运码头有限公司	出让	粤(2019)佛三不动产权第0076652号	佛山市三水区乐平镇南边湖岗村委员会“鸡龙岗、红堪”(土名)地块一	工业用地	41,045.00	3,104.75	756.43	成本法	否
4	佛山市三水盈港货运码头有限公司	出让	粤(2019)佛三不动产权第0076651号	佛山市三水中心科技工业区规划在湖岗生产基地1号	工业用地	25,208.40	2,462.66	976.92	成本法	否
5	佛山市三水盈港货运码头有限公司	出让	粤(2019)佛三不动产权第0078220号	佛山市三水区乐平镇南边湖岗村委员会“鸡龙岗、红堪”(土名)地块二	工业用地	22,243.92	1,760.44	791.42	成本法	否

序号	权属	使用权类型	土地证号	地块坐落	用途	土地面积 (m ²)	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	入账方式	是否抵押
6	佛山市三水区国杰物资有限公司	出让	粤(2019)佛三不动产权第0011386号	西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服用地	7,518.28	3,787.09	5,037.18	成本法	否
7	佛山市三水区国杰物资有限公司	出让	粤(2019)佛三不动产权第0011385号	三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服用地	5,971.34	2,982.58	4,994.83	成本法	否
8	佛山市三水区国睿再生资源回收有限公司	出让	粤(2020)佛三不动产权第0016988号	佛山市三水区西南街道河口白沙煤场	仓储用地	27,277.40	1,326.61	486.34	成本法	否
9	佛山市三水西影文化传播有限公司	划拨	三府国用(1994)第06210702782号	佛山市三水区西南镇文锋东路1号西南影剧院	文化、娱乐、住宅	7,042.00	1,651.21	2,344.80	成本法	否
10	佛山市三水区国宏肉类加工有限公司	出让	三府复(2004)315号	佛山市三水区西南镇同福北路16号(F1)	工业用地	24,860.00	401.72	161.59	成本法	否

序号	权属	使用权类型	土地证号	地块坐落	用途	土地面积 (m ²)	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	入账方式	是否抵押
11	佛山市三水盈港货运码头有限公司	-	无证件	佛山市三水区乐平镇湖岗村委会龙岗村内“鸡笼岗、红堪” (土名) 6.3242亩地块	农村集体用地	4,216.13	289.90	687.60	成本法	否
12	佛山市三水盈港货运码头有限公司	-	无证件	佛山市三水区乐平镇湖岗村委会上坑村一队内石排冲口东北边2亩地块	农村集体用地	1,333.33	91.69	687.68	成本法	否
13	佛山市三水盈港货运码头有限公司	-	无证件	佛山市三水区乐平镇湖岗村委会龙岗村内“点灯地” (土名) 26.5亩地块	农村集体用地	17,666.67	1,214.87	687.66	成本法	否
14	佛山市三水盈港货运码头有限公司	-	无证件	佛山市三水区乐平镇湖岗村委会龙岗村内“三棵竹” (土名) 36.59亩地块	农村集体用地	24,393.33	1,652.03	677.25	成本法	否
15	佛山市三水区宏升基础设施投资有限公司	划拨	佛三国用(2005)第20051100381号	西南街道环城路50号之4	商住	782	101.75	1,301.15	成本法	否

序号	权属	使用权类型	土地证号	地块坐落	用途	土地面积 (m ²)	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	入账方式	是否抵押
16	佛山市三水浔味商业经营管理有限公司	出让	粤(2020)佛三不动产权第0026095	佛山市三水区西南街道和睦一巷北侧地块一	工业用地	7,042.38	1,859.15	2,639.95	成本法	否
合计							22,688.72			

注：截至 2021 年末，发行人无形资产中 4 宗地块未取得权证，账面价值 3,248.49 万元，土地面积 47,609.46 平方米。

（二）发行人负债情况分析

发行人报告期内负债情况如下表所示：

表：报告期内发行人负债情况

单位：万元

科目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	212,751.41	35.55	355,837.93	54.29	297,230.85	56.70
非流动负债合计	385,739.99	64.45	299,607.35	45.71	226,992.89	43.30
负债合计	598,491.40	100.00	655,445.28	100.00	524,223.74	100.00

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人负债总额为 524,223.74 万元、655,445.28 万元和 598,491.40 万元；流动负债分别为 297,230.85 万元、355,837.93 万元和 212,751.41 万元，占负债总额比例为 56.70%、54.29% 和 35.55%；非流动负债分别为 226,992.89 万元、299,607.35 万元和 385,739.99 万元，占负债总额比例为 43.30%、45.71% 和 64.45%。

1、合并口径流动负债分析

表：报告期内发行人流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,810.05	2.26	5,874.88	1.65	4,980.92	1.68
合同负债	1,151.16	0.54	-	-	-	-
预收款项	-	-	564.02	0.16	1,546.08	0.52
应付职工薪酬	1,006.05	0.47	801.5	0.23	539.8	0.18
应交税费	17,076.36	8.03	4,010.62	1.13	3,630.82	1.22
其他应付款	187,707.79	88.23	301,167.58	84.64	286,456.55	96.38
一年内到期的非流动负债	1,000.00	0.47	43,419.34	12.20	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	76.67	0.03
流动负债合计	212,751.41	100.00	355,837.93	100.00	297,230.85	100.00

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人流动负债分别为 297,230.85 万元、355,837.93 万元和 212,751.41 万元，呈现波动态势。发行人流动负债主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债。

(1) 应付账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人应付账款分别为 4,980.92 万元、5,874.88 万元和 4,810.05 万元，占流动负债的比例分别为 1.68%、1.65%和 2.26%，占比整体保持平稳。

表：截至 2021 年末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元、%

单位名称	2021 年末余额	占比
佛山市顺德水电建设工程有限公司	810.29	45.25
广东恒正建设集团有限公司	273.79	15.29
福建省昊立建设工程有限公司	262.05	14.64
广东河海泵业机械有限公司	225.00	12.57
广东利晖建设工程有限公司	219.44	12.26
合计	1,790.57	100.00

(2) 其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人其他应付款分别为 286,456.55 万元、301,167.58 万元和 187,707.79 万元，占流动负债的比例分别为 96.38%、84.64%和 88.23%。截至 2021 年末，发行人的其他应付款较上年末减少 113,459.79 万元，降幅 37.67%，主要系 2021 年偿还三水区区属国企和政府单位的往来款项所致。

表：截至 2019-2021 年末其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	183,083.13	97.54	295,809.96	98.22	281,296.12	98.20
应付利息	4,624.66	2.46	5,357.62	1.78	5,160.43	1.80
合计	187,707.79	100.00	301,167.58	100.00	286,456.55	100.00

表：截至 2021 年末其他应付款款项性质

单位：万元、%

单位名称	2021 年末余额	占比
押金及保证金	1,095.80	0.60
往来款	181,078.63	98.91
其他	908.70	0.50
合计	183,083.13	100.00

表：截至 2021 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元、%

单位名称	2021年末余额	占比
佛山市三水区国有资产管理办公室	77,457.18	62.04
佛山市三水区国有资产管理投资有限公司	20,800.00	16.66
佛山市三水区财政局	14,000.00	11.21
南山镇国有资产管理办公室	7,560.00	6.05
佛山市三水区土地储备中心	5,039.13	4.04
合计	124,856.31	100.00

(3) 一年内到期的非流动负债

截至2020年末和2021年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为43,419.34万元和1,000.00万元，占流动负债的比例分别为12.20%和0.47%，截至2021年末，一年内到期的非流动负债减少42,419.34万元，降幅97.70%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

2、合并口径非流动负债分析

表：报告期内发行人非流动负债构成

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	22,528.82	5.84	20,000.00	6.68	6,848.50	3.02
应付债券	105,417.33	27.33	59,583.43	19.89	102,769.23	45.27
长期应付款	245,810.42	63.72	188,674.91	62.97	109,527.00	48.25
递延收益	1,073.53	0.28	22,397.71	7.48	546.99	0.24
递延所得税负债	10,909.89	2.83	8,951.30	2.99	7,301.17	3.22
非流动负债合计	385,739.99	100.00	299,607.35	100.00	226,992.89	100.00

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人非流动负债分别为226,992.89万元、299,607.35万元和385,739.99万元，占总负债的比例分别为43.30%、45.71%和64.45%。发行人长期负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成，报告期内，上述科目占非流动负债的比重分别为96.54%、89.54%和96.89%。

(1) 长期借款

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人长期借款余额分别为6,848.50万元、20,000.00万元和22,528.82万元，占非流动

负债的比例分别为 3.02%、6.68%和 5.84%。截至 2019 年末，发行人长期借款较上年末增加 3,000.00 万元，增幅 77.95%，主要系新增贷款用于补充运营资金所致；截至 2020 年末，发行人长期借款较上年末增加 13,151.50 万元，增幅 192.03%，主要系新增贷款用于盈港码头公司归还借款及码头后续建设投入所致。

表：截至 2019-2021 年末长期借款情况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-	2,142.03	31.28
质押借款+抵押借款	-	-	-	-	1,706.47	24.92
保证借款	22,528.82	100.00	20,000.00	100.00	3,000.00	43.81
合计	22,528.82	100.00	20,000.00	100.00	6,848.50	100.00

(2) 应付债券

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人应付债券分别为 102,769.23 万元、59,583.43 万元和 105,417.33 万元，占非流动负债的比例分别为 45.27%、19.89%和 27.33%。截至 2020 年末，发行人应付债券较上年末减少 43,185.79 万元，降幅 42.02%，主要系部分余额调整至一年内到期的非流动负债所致；截至 2021 年末，发行人应付债券较上年末增加 45,833.90 万元，增幅 76.92%，主要系子公司发行“21 三水 02”所致。

表：截至 2021 年末应付债券明细

单位：万元

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	期末余额
21 三水 02	-	45,609.43	850.75	56.50	45,665.94
19 三水 01	59,583.43		2,808.00	167.95	59,751.39
合计	59,583.43		3,658.75	224.46	105,417.33

（3）长期应付款

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人长期应付款分别为109,527.00万元、188,674.91万元和245,810.42万元，占非流动负债的比例分别为48.25%、62.97%和63.72%。截至2020年末，发行人长期应付款较上年末增加79,147.91万元，增幅72.26%，主要系工程项目专项经费增加所致；截至2021年末，发行人长期应付款较上年末增加57,135.51万元，增幅30.28%，主要系各类交通及水利基础设施项目等对应的专项应付款增长所致。发行人三级子公司佛山市三水区大南路投资管理有限公司（以下简称“大南公司”）、广东三水油金实业股份有限公司（以下简称“油金公司”）由于历史遗留问题分别存在一笔借款逾期。截至募集说明书签署日，大南公司、油金公司已与佛山工行、佛山三水工行分别签订《执行和解协议书》就上述两笔借款达成和解，并偿还了部分借款。截至募集说明书签署日，大南公司向佛山工行借款余额为1,706.47万元、油金公司向佛山三水工行借款余额为2,142.03万元。大南公司、油金公司截至2021年末净资产分别为-4,798.38万元、1,725.49万元，占发行人合并范围净资产的-0.92%和0.33%，占比较小。

表：截至2019-2021年末长期应付款情况表

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	6,478.75	2.64	6,478.75	3.43	2,910.25	2.66
专项应付款	239,331.67	97.36	182,196.16	96.57	106,616.75	97.34
合计	245,810.42	100.00	188,674.91	100.00	109,527.00	100.00

表：截至2021年末长期应付款明细

单位：万元、%

项目	2021年末

三水区油金大桥投资借款	3,848.50
佛山三水公路局顺锋加油站	1,018.35
佛山市三水区国有资产监督管理局	602.04
广东省公路管理局	414.00
三水区交通基础建设集团公司	311.43
佛山三水区大塘农村信用合作社	204.26
佛山三水区芦苞镇投资管理有限公司	71.90
住房基金	4.95
接收私股资金	3.11
代管集体企业股金及公积金	0.20
合计	6,478.75

表：截至 2021 年末专项应付款明细

单位：万元、%

项目	期末余额
虹岭路西延线工程	29,955.40
永大线工程	25,986.16
兴云路工程	21,236.60
泰鼎盈和融资专项资金	13,500.00
中小河流整治工程	11,775.24
桃源路西延线	11,384.89
南山镇镇政府	7,352.52
白坭镇鸡陵岗泵站工程	5,913.00
西南街道魁岗电排站重建工程	5,015.30
口岸大道下穿广三高速道路改造工程	4,945.34
三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程	3,612.29
富龙西江特大桥工程	3,359.23
三丫涌整治工程	3,322.04
西南街道三达路排水二期改造工程	3,321.53
污水管网（西南、云东海片区）第二标段	2,901.82
污水管网（白坭片区）第三标段	2,798.30
大棉涌、大塱涌、左岸涌水质改善工程	2,678.48
河口粤菜美食集聚区建设项目	2,500.00
三水区芦苞镇白泥坑排水工程	2,407.47
污水管网（芦苞、大塘片区）第一标段	2,258.22
云东海下横涌泵站工程	2,134.99
三水区塘西大道（虹岭路至桃园路段）综合管廊工程	2,032.48
三水区芦苞镇洲面围达标加固工程	2,021.00

其他零星工程	66,919.37
合计	239,331.67

（三）发行人所有者权益情况分析

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人合并口径所有者权益构成情况如下：

表：报告期内发行人所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	54,825.00	10.48	41,225.00	7.51	41,225.00	7.65
资本公积	307,268.53	58.75	367,368.53	66.90	364,849.29	67.66
其他综合收益	5,738.74	1.10	5,738.74	1.05	3,900.26	0.72
盈余公积	2,096.95	0.40	1,111.42	0.20	524.87	0.10
未分配利润	141,776.79	27.11	122,594.54	22.32	118,733.81	22.02
归属于母公司所有者权益	511,706.01	97.84	538,038.24	97.98	529,233.23	98.15
少数股东权益	11,293.34	2.16	11,110.19	2.02	9,999.92	1.85
所有者权益	522,999.35	100.00	549,148.43	100.00	539,233.15	100.00

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人所有者权益合计分别为 539,233.15 万元、549,148.43 万元和 522,999.35 万元，呈波动趋势。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，报告期内上述科目占所有者权益的比例分别为 97.32%、96.72% 和 96.34%。截至 2021 年末，发行人所有者权益合计为 522,999.35 万元，其中实收资本、资本公积和未分配利润分别占所有者权益合计的 10.48%、58.75% 和 27.11%。

（1）实收资本

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人实收资本余额分别为 41,225.00 万元、41,225.00 万元和 54,825.00 万元，占所有者权益合计的比例分别为 7.65%、7.51% 和 10.48%。2019 年，发行人股东佛山市三水区国有资产监督管理局对发行人增资 30,225.00 万元，当年实收资本增幅为 274.77%。截至 2021 年末，发行人实收资

本较上年末增加 13,600.00 万元，增幅 32.99%，主要系发行人股东增资所致。

表：截至 2019-2021 年末实收资本结构明细

单位：万元、%

	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
三水区公有资产管理办公室（佛山市三水区国有资产监督管理局）	54,825.00	100.00	41,225.00	100.00	41,225.00	100.00
合计	54,825.00	100.00	41,225.00	100.00	11,000.00	100.00

（2）资本公积

发行人资本公积主要是股权无偿划转、财政拨款等方式形成。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人资本公积余额分别为 364,849.29 万元、367,368.53 万元和 307,286.53 万元，占所有者权益合计的比例分别为 67.66%、66.90%和 58.75%。2021 年，三水区国资局对子公司淼城建投减资，将以前年度注入的财政拨款资金转出 6.01 亿元，对应公司减少资本公积。

（3）未分配利润

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人未分配利润余额分别为 118,733.81 万元、122,594.54 万元和 141,776.79 万元，占所有者权益合计的比例分别为 22.02%、22.32%和 27.11%。

四、发行人有息债务情况分析

（一）有息负债期限结构

表：截至 2021 年末有息债务期限结构表

单位：万元

项目	借款金额	占有息债务总额的比例
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	1,000.00	0.78%
短期有息负债	1,000.00	0.78%
长期借款	22,528.82	17.47%
应付债券	105,417.33	81.75%

长期有息负债	127,946.15	99.22%
合计	128,946.15	100.00%

(二) 信用融资与担保融资的结构

表：截至 2021 年末有息债务担保结构

单位：万元、%

担保结构	借款金额	占有息债务总额的比例
保证	23,528.82	18.25%
信用	105,417.33	81.75%
合计	128,946.15	100.00%

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在高利融资的情况。

(三) 前十大有息负债情况

发行人截至 2021 年末前十大有息负债情况如下：

表：截至 2021 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元、%、年

序号	债权人	债务类型	债务规模	账面价值	利率	期限（起止年月）	担保或抵质押情况
1	21 三水 02	债券	46,000.00	45,665.94	4.00	2021-07-15 至 2026-07-15	无
2	19 三水 01	债券	60,000.00	59,751.39	4.68	2019-10-15 至 2024-10-15	无
3	佛山农商银行	银行借款	455.63	455.63	4.05	2021-06-17 至 2029-06-16	保证借款
4	佛山农商银行	银行借款	829.28	829.28	4.20	2021-09-22 至 2036-12-07	保证借款
5	佛山农商银行	银行借款	1,243.91	1,243.91	4.20	2021-12-23 至 2037-02-21	保证借款
6	农业银行	银行借款	1,000.00	1,000.00	4.50	2021-01-01 至 2027-12-31	保证借款
7	交通银行	银行借款	19,000.00	19,000.00	4.75	2020-03-31 至 2032-03-31	保证借款
8	农业银行	银行借款	1,000.00	1,000.00	4.75	2019-07-09 至 2022-07-09	保证借款
合计			129,528.82	128,946.15			

(四) 有息负债偿还压力测算

表：发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
银行借款偿还规模	0.1756	0.2342	0.2323	0.2940	0.3887	0.3373	0.3839	0.3681
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-

已发行债券偿还规模	0.4648	6.4648	0.1840	4.7840	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	0.2250	0.2250	1.2250	1.1800	1.1350	1.0900	1.0450
有息负债当年偿还规模	0.6404	6.9240	0.6413	6.3030	1.5687	1.4723	1.4739	1.4131

注：1、本期债券偿付规模按照 4.50% 利率计算。

2、上表为根据发行人截至 2021 年末有息负债情况测算。

3、假设“21 三水 02”、“19 三水 01”回售日无投资者行使回售选择权。

五、发行人关联方及关联交易情况分析

（一）关联方情况

1、控股股东和实际控制人

表：控股股东和实际控制人基本情况

控股股东和实际控制人	持股比例	表决权比例
佛山市三水区国有资产监督管理局	100.00%	100.00%

2、发行人子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司具体情况详见第五章“四、重要权益投资情况”。

表：截至 2021 年末子公司情况

序号	子公司名称	与本公司关系
1	佛山市三水盈港货运码头有限公司	子公司
2	佛山市三水区永安服务有限公司	子公司
3	佛山市三水区先达服务有限公司	子公司
4	佛山市三水区万达机动车综合服务有限公司（曾用名：佛山市三水区万达有限公司）	子公司
5	佛山市三水区国宏肉类加工有限公司	子公司
6	佛山市三水区淼城建设投资有限公司	子公司
7	佛山市三水区西影文化传播有限公司	子公司
8	佛山市三水区文翔文化有限公司	子公司
9	佛山市三水泰鼎盈和投资有限公司	子公司
10	佛山市三水区淼才投资有限公司	子公司
11	佛山市三水区金融投资控股有限公司	子公司
12	佛山市三水安泰墓园公司	子公司
13	佛山市三水区产业发展股权投资基金有限公司	子公司
14	佛山市三水区创新创业投资引导基金有限公司	子公司
15	佛山市三水区产业发展引导基金投资基金有限公司	子公司
16	佛山市三水区交通建设投资有限公司	子公司

序号	子公司名称	与本公司关系
17	佛山市三水区金叶发展有限公司	子公司
18	佛山市三水区国杰物资有限公司	子公司
19	佛山市三水区国睿金属回收有限公司	子公司
20	佛山市三水区宏益资产管理有限公司	子公司
21	佛山市三水区交通房地产发展公司	子公司
22	佛山市三水区西南渡口所有限责任公司	子公司
23	佛山市三水区铁路投资有限公司	子公司
24	佛山市三水区宏升基础设施投资有限公司	子公司
25	佛山市三水区畅达机动车检测站有限公司	子公司
26	佛山市三水区先达机动车检测站有限公司	子公司
27	佛山市三水区南山漫城实业投资有限公司	子公司
28	佛山市三水区水利投资建设有限公司	子公司
29	佛山市三水区大南路投资管理有限公司	子公司
30	佛山市三水区芦乐路实业有限公司	子公司
31	佛山市三水区白金路实业有限公司	子公司
32	广东三水油金实业股份有限公司	子公司
33	佛山市兴和典当有限公司	子公司
34	佛山市三水淼通排水工程有限公司	子公司
35	佛山市三水浔味商业经营管理有限公司	子公司
36	佛山市三水区文旅产业发展有限公司	子公司

3、其他关联方

表：截至 2021 年末其他主要关联方情况

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	佛山市三水区中淼能源有限公司	联营企业
2	佛山三水中外运货运港口有限公司	联营企业
3	佛山市南新太阳能投资有限公司	联营企业
4	佛山三水三港集装箱码头有限公司	联营企业
5	佛山市三三铁路运输有限公司	联营企业
6	佛山市三水佛水供水有限公司	联营企业
7	佛山市三水区国鸿公共交通有限公司	联营企业
8	佛山广三高速公路有限公司	联营企业
9	国开瑞明（北京）投资基金有限公司	合营企业
10	佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司	受同一控制方控制的企业
11	佛山市三水区教育投资管理有限公司	受同一控制方控制的企业
12	佛山市三水国致物流有限公司	受同一控制方控制的企业
13	佛山市三水国润报关服务有限公司	受同一控制方控制的企业

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
		业
14	佛山市三水区公有资产投资管理有限公司	受同一控制方控制的企业
15	佛山市三水国储粮食有限公司	受同一控制方控制的企业
16	佛山市三水区国粮粮油有限公司	受同一控制方控制的企业
17	佛山市三水区国力经营管理有限公司	受同一控制方控制的企业
18	佛山市三水粤三房产有限公司	受同一控制方控制的企业
19	佛山市三水区新湖开发建设有限公司	受同一控制方控制的企业
20	佛山市三水区交通基础建设集团公司	受同一控制方控制的企业
21	佛山市三水区供销合作社	受同一控制方控制的企业
22	佛山市三水区金属材料有限公司	受同一控制方控制的企业
23	佛山市建兴泰富发展有限公司	受同一控制方控制的企业
24	佛山市三水区水利工程建设中心	受同一控制方控制的企业
25	佛山市奔康建设投资有限公司	受同一控制方控制的企业
26	佛山市三水区路桥建设有限公司	受同一控制方控制的企业
27	佛山市三水区城中建设有限公司	受同一控制方控制的企业
28	三水大桥建设服务有限公司	受同一控制方控制的企业
29	佛山市三水区广建德保安服务有限公司	受同一控制方控制的企业
30	佛山市三水区公共交通管理有限公司	受同一控制方控制的企业
31	佛山市三水区国力经营管理有限公司	受同一控制方控制的企业

(二) 关联交易

1、关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允

性，维护公司和全体股东的利益，发行人制定了《广东三水发展控股投资有限公司关联交易管理制度》，明确了关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循诚实信用、关联人回避、公平、公开、公允、书面协议等原则。关联交易定价应当公允，可实行政府定价、政府指导价、参考可比市场价格或收费标准等。关联交易应当签订书面协议明确定价方法。

2、关联交易情况

(1) 销售商品、劳务情况

表：2021年度关联方主要销售商品、劳务情况

单位：万元

序号	关联方	与发行人关系	关联交易类型	金额
1	佛山市三水区广建德保安服务有限公司	受同一控制方控制的企业	关联融出资金	8.32
2	佛山市三水国润报关服务有限公司	受同一控制方控制的企业	关联融出资金	2.77
3	佛山市三水国致物流有限公司	受同一控制方控制的企业	关联融出资金	19.54
4	佛山市三三铁路运输有限公司	受同一控制方控制的企业	劳务收入	135.85
5	佛山三水中外运货运港口有限公司	联营企业	劳务收入	79.25
6	佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司	受同一控制方控制的企业	劳务收入	0.85
7	佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司	受同一控制方控制的企业	劳务支出	40.60

(2) 应收、应付关联方款项情况

表：截至2021年末应收关联方主要款项情况

单位：万元

序号	关联方	与发行人关系	款项类型	期末余额
1	佛山市三水区国有资产监督管理局	控制方	应收账款	1,000.00

2	佛山市三水区国盈资产管理 有限公司	受同一控制方 控制的企业	应收账款	480.17
3	佛山市三水区国鸿公共 交通有限公司	联营企业	应收账款	125.17
4	佛山市三水区国有资产 监督管理局	控制方	其他应收款	48,266.05
5	佛山市三水区新湖开发 建设有限公司	受同一控制方 控制的企业	其他应收款	33,268.57
6	佛山市建兴泰富发展有 限公司	受同一控制方 控制的企业	其他应收款	1,910.00
7	佛山市三水区交通基础 建设集团公司	受同一控制方 控制的企业	其他应收款	7,108.25
8	佛山市三水区国盈资产 管理有限公司	受同一控制方 控制的企业	其他应收款	80.47

表：截至 2021 年末应付关联方主要款项情况

单位：万元

序号	关联方	与发行人关系	款项类型	期末余额
1	佛山市三水区国力经营 管理有限公司	受同一控制方 控制的企业	其他应付款	54.83
2	佛山市三水区交通基础 建设集团公司	受同一控制方 控制的企业	其他应付款	7,443.43
3	佛山广三高速公路有限 公司	联营企业	其他应付款	208.12
4	佛山市三水区公有资产 投资管理有限公司	受同一控制方 控制的企业	其他应付款	20,800.00

(3) 关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

六、发行人或有事项分析

(一) 对外担保情况

截至 2021 年末，发行人未发生向合并范围内子公司以外的其他企业提供对外担保，亦不存在为其他企业发债提供担保的情况。

(二) 未决诉讼及仲裁事项

截至 2021 年末，发行人不存在尚未了结或可预见的对公司财务

状况、日常经营、偿债能力可能产生重大不利影响的诉讼或仲裁。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至 2021 年末，发行人无应披露的重大承诺事项或影响发行人偿债能力和投资者利益的其他或有事项。

（四）重大违法违规事项

截至 2021 年末，发行人不存在对公司财务状况、日常经营、偿债能力可能产生重大不利影响的违法违规事项。

七、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，发行人资产受限金额为 0.33 亿元，占发行人净资产比重为 0.63%，占总资产比重为 0.29%。

表：截至 2021 年末发行人受限资产情况

单位：亿元

名称	受限金额	受限原因
货币资金	0.27	履约保证金
存货	0.05	抵押贷款
合计	0.33	-

第七章 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

(一) 2019年至今发行人历次主体评级情况

表：发行人历次主体评级情况

评级日期	主体评级	评级展望	评级机构
2022-02-23	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2022-09-07	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司

截至募集说明书签署日，发行人历次主体评级（含跟踪评级）与本次主体评级不存在差异。

(二) 信用评级结论及标识所代表的含义

中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，评定本期债券的信用等级为AA+。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券出具了《2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券信用评级报告》（中鹏信评【2022】第Z【1084】号03），该评级报告将通过资信评级机构网站、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）予以公告。

(三) 评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

优势

1、三水区交通区位优势明显、制造业基础雄厚，为公司发展提供了良好基础。佛山市工业经济发达，地区经济实力较强；三水区是珠三角连接粤西、大西南的重要通道，制造业基础雄厚，未来区域发展潜力较大。

2、公司业务多元化程度较高，工程代建业务具有较好的可持续

性。作为三水区重要的基础设施建设主体，公司已形成工程代建、基础设施项目投资、生猪销售及屠宰加工为主的业务运营体系，同时公司还经营租赁、烟酒销售、墓地服务等业务；截至2021年末，公司在建项目规模较大，未来工程代建收入较有保障。

3、公司获得的一定的外部支持。近年来公司在资产无偿划转、政府补助、资本金注入方面获得三水区政府一定的支持。

4、公司债务压力较小。近年来公司总债务规模持续上升但总体规模较小，EBITDA利息保障倍数表现较好；公司短期债务规模不大，货币资金对短期债务覆盖程度较好。

外部支持情况

1、与政府的联系

截至2021年末，佛山市三水区国有资产监督管理局持有公司100%的股权，为公司唯一股东及实际控制人。董事会和高级管理人员基本由政府任命，政府对公司的经营战略和业务运营拥有绝对控制权。近年公司来自政府及相关单位的业务收入占同期营业收入的比重在30-80%之间。展望未来，公司与政府之间的联系将比较稳定。

2、对政府的重要性

2019年，公司70%以上的收入来源于公共产品和服务项目。公司主要从事三水区范围内工程代建、基础设施项目投资、生猪销售及屠宰加工等业务，在基础设施建设等方面对政府贡献较大。公司子公司佛山市三水区淼城建设投资有限公司已发行债券，若其违约，将会对地区金融生态环境和融资成本产生实质性影响。

因此，公司为佛山市三水区重要投融资平台，承担了三水区大量地方政府基础设施投融资的功能，是地方市政建设的重要载体。

关注

1、公司整体资产流动性一般。截至2021年末，公司其他应收款规模较大，对公司资金形成一定占用，且存货规模较大，主要由开发成本和土地开发成本构成。

2、公司面临较大的资金支出压力。截至2021年末，公司主要在建项目所需资金规模较大，尚需投入大量建设资金。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，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，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，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，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，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评级机构并提供评级所需相关资料。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。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，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。

评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2022年6月末，发行人共获得银行综合授信额度56.47亿元，已使用授信额度9.99亿元，未使用授信额度46.48亿元。

表：截至2022年6月末发行人主要贷款银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
1	农业银行	130,000.00	26,000.00	104,000.00
2	中信银行	35,000.00	14,800.00	20,200.00
3	建设银行	134,500.00	-	134,500.00
4	广州农商银行	20,010.00	6,510.00	13,500.00
5	佛山农商银行	78,448.00	22,846.98	55,601.02
6	交通银行	55,500.00	19,000.00	36,500.00
7	中国银行	26,200.00	-	26,200.00
8	工商银行	6,510.00	-	6,510.00
9	华兴银行	48,000.00	10,500.00	37,500.00
10	光大银行	30,000.00	-	30,000.00
	合计	564,668.00	99,870.98	464,797.02

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司无延迟支付债务本金及其利息等债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司已发行并到期的“16三水01”、“16三水02”、“19三水01”已按时还本付息，未出现延期或无法偿付本息的情况。

1、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司待偿还债券余额共计15.40亿元。发行人及合并范围内子公司尚在存续期的债券情况如下表所示：

表：发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行主体	起息日	到期日	债券期限	发行金额	票面利率	余额
21 三水02	佛山市三水区淼城建设投资有限公司	2021-07-15	2026-07-15	5(3+2)	4.60	4.00	4.60
22 三水F1		2022-11-03	2027-11-03	5(3+2)	10.80	3.20	10.80

2、发行人已获批但尚未发行的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司已获批但尚未全部发行的债券批文情况如下：

单位：亿元

注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
佛山市三水区淼城建设投资有限公司	私募公司债券	上海证券交易所	2022-10-25	16.00	10.80	5.20

第八章 担保情况

本期债券无担保。

第九章 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章节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，本章节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。对债券在证券交易场所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。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的税率水平。

第十章 信息披露安排

一、信息披露依据

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，根据《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等的有关规定，制定了《广东三水发展控股投资有限公司公司信用类债券信息披露管理办法》。发行人将通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

二、信息披露时间

（一）发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日3个工作日前，通过中国债券信息网披露如下文件：

- 1、2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书；
- 2、2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书摘要；
- 3、2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券信用评级报告及跟踪评级安排；
- 4、广东三水发展控股投资有限公司2019-2021年经审计的财务报告；
- 5、北京市中伦律师事务所关于2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券之法律意见书
- 6、要求披露的其他文件。

（二）定期报告

债券存续期内，发行人将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告，在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

（三）临时报告

发行人将在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人也将及时履行信息披露义务。

三、本期债券存续期内重大事项的信息披露

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

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；

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

(七) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(十二) 企业转移债券清偿义务；

(十三) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

(十七) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

(二十) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债券存续期内定期信息披露

(一) 发行人将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

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

五、本息兑付事项信息披露

债券存续期内，发行人将在本期债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

如有关信息披露管理规定发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

六、信息披露事务管理制度主要内容

(一) 未公开信息的传递、审核、披露流程

相关人员知悉重大事件等未公开信息发生时，应当按照公司规定及时履行报告义务。董事会接到报告，应敦促信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作。

(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

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务：负责起草、编制公司定期报告和临时报告；负责完成信息披露申请及发布；负责收集各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，信息披

露事务负责人有权参加董事会会议、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。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、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，保证定期信息披露、非定期信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司的对外信息披露由公司董事会统一领导和管理，公司融资管理部门是公司信息披露具体负责部门。公司相关职能部门及所属各公司应密切配合信息披露具体负责部门，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露工作及时进行。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

子公司主要负责人承担子公司应披露信息报告的责任。子公司主要负责人应将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

七、信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：谭世豪

办公地址：佛山市三水区西南街道环城路71号

联系电话：0757-87778505

传真：0757-87778504

邮政编码：528100

第十一章 投资者保护机制

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

一、偿债计划与保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券债权代理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券期限为7年，在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，计划发行规模为不超过5亿元（含5亿元）的企业债券。本期债券附带发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和提前偿还条款，兼顾了投资项目的资金回流周期，以及资金使用的效率和灵活性。同时，本期债券发行前视公司资金需求及市场情况设定期限结构，有利于提前制定相应的偿债计划。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自本期债券发行日

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。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，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。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

（四）本期债券偿债计划的制度安排

1、设立募集资金账户与偿债资金账户

本期债券将设立募集资金账户与偿债资金账户。募集资金账户是发行人在募集资金监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户，偿债资金账户是发行人在偿债资金监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户。本期债券募集资金监管银行与偿债资金监管银行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对募集资金账户和偿债资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

2、聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请广发证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，

并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

（五）发行人的偿债资金来源

1、良好的经营业绩

发行人经营状况良好，营业收入稳定。2019-2021年，发行人分别实现营业收入57,358.74万元、81,276.06万元和112,967.79万元，利润总额28,433.66万元、12,663.19万元和33,341.43万元，净利润27,426.64万元、11,516.35万元和25,278.86万元。发行人的利润总额和净利润总体保持较高水平，为本期债券还本付息提供了保障。

2、较强的即期偿付能力

发行人持有的货币资金是按时还本付息的还款来源。报告期内，公司货币资金较充裕，财务状况表现良好，对短期债务的偿付具有一定保障作用。截至2021年末，发行人货币资金余额为104,255.42万元，占流动资产的比率为12.18%，充足的货币资金储备可为本期债券提供较强的即期偿付保障。

3、畅通的间接融资渠道为偿还本期债券本息提供了支持

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至2022年6月末，发行人共获得银行综合授信额度56.47亿元，已使用授信额度9.99亿元，未使用授信额度46.48亿元。

如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

二、违约责任

（一）以下事项构成本期债券的违约情形

1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能

偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付付息日届满后的利息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押 / 质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或拟进行资产重组以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述第1至3项违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独和 / 或合计代表25%以上未偿还的本期债券的债券持有人书面通知；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约事件发生时，债权代理人有权行使以下职权：

1、在知晓该行为发生后尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人；

2、在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人或其代理人有权要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措

施；发行人到期未按时支付本期债券本息时，债权代理人有权协调全体债券持有人向发行人进行追索；在债券存续期间，债权代理人或其代理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼或仲裁的情况下，可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起诉讼或仲裁，诉讼或仲裁结果由债券持有人承担；在债券持有人会议决议的授权范围内，可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代理债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

（三）处置措施和救济机制

1、加速清偿及措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生，债权代理人、单独和 / 或合计代表10%以上未偿还的本期债券本金总额的债券持有人可以提议召开债券持有人会议，在不违反适用法律规定且符合《债券持有人会议规则》的前提下，经单独和 / 或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人通过决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独和 / 或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许

范围内就迟延支付的债券本金计算的利息。

或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或（3）债券持有人会议同意的其他措施。

2、其他救济方式

如果发生违约事件，债权代理人可根据单独和 / 或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回未偿还的本期债券本金和利息。

（四）不可抗力

不可抗力事件是指在签署《债权代理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债权代理协议》的目标无法实现，则《债权代理协议》提前终止。

（五）争议解决机制

本募集说明书项下的与本期债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方同意，任何一方可向有管辖权的仲裁委员会提起仲裁。

《债权代理协议》下所产生的或与《债权代理协议》有关的任何争议，各方应协商解决；协商不成的，均应提交佛山仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

三、债券持有人会议

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范本次债券持有人（以下简称“债券持有人”）会议（以下简称“债券持有人会议”）的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》（国务院第121号令）、《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）及《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号），以及其它法律、行政法规、部门规章、规范性文件及证券交易场所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。债券上市期间，前述持有人范围以中央国债

登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。本次债券的债权代理人为广发证券股份有限公司。

债券持有人应当配合债权人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

4、债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债权人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第九条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第九条约定的事项外，债权代理人为了维护本次债券持有人利益，按照《债权代理协议》之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债权代理人或者变更《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

(6) 发行人因减资（因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债券存续期内累计减资比例低于发行时注册资本的5%的，可以不召开持有人会议）、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项；

(12) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(三) 债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。本次债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第九条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于其知悉该等事项 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单

独或合计持有本次未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

(2) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个工作日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

(3) 债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

(1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

(3) 债权代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

(4) 债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判

协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权债权人代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权债权人代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

(5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第十三条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第三十九条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

(6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

(1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2) 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

(3) 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

(4) 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

(5) 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

(6) 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第十九条的约定。

(7) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第二十七条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

(8) 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第二十七条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本次债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第十二条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促

进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

(4) 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

(5) 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

(6) 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

(7) 债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

(8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第十五条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生《债券持有人会议规则》第十七条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关

议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第九条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(2) 除《债券持有人会议规则》第四十条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第九条约定范围内的其他一

般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

(5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权人代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

(6) 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

(五) 债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由债权代理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

(1) 债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

(2) 出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

(3) 会议议程；

(4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第十五条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

(5) 表决程序（如为分批次表决）；

(6) 每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债权代理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，
债权代理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露
会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表
决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结
果及决议生效情况；

(4) 其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形
成的债券持有人会议生效决议，债权代理人应当积极落实，及时告知
发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制
人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措
施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个
人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实
生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人
未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债
权代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推
动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权债权人代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权人代理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权人代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由债权人代理人依据与债券持有人的约定先行垫付，《债权代理协议》另有约定的，从其约定。

债权人代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权人代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权人代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权人代理人也可以参照《债券持有人会议规则》第三十二条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权人代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权人代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权人代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权人代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于履行职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其

他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由债权代理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权代理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（七）简化程序

1、发生《债券持有人会议规则》第九条约定的有关事项且存在以下情形之一的，债权代理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债券存续期内累计减资比例低于发行时注册资本的 5%的；

c. 债权代理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 债权代理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第四十条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第四十条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议

2、发生《债券持有人会议规则》第五十一条a项至c项情形的，债权代理人可以公告说明关于发行人或债权代理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复债权代理人。逾期不回复的，视为同意债权代理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权代理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权代理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》第四十一条第一款的约定确定会议结

果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生《债券持有人会议规则》第五十一条 d 项至 f 项情形的，债权代理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（八）附则

1、《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与《债权代理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向佛山仲裁委员会提起仲裁。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，

“超过”不包含本数。

第十二章 债券债权人代理人

一、债权人代理人的聘任

（一）聘任

发行人同意根据《债权代理协议》的约定聘任广发证券股份有限公司作为本期债券的债权人代理人。债权人代理人拥有本期债券条款和《债权代理协议》赋予其的作为债权人代理人的权利和义务。债权人代理人将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债权代理协议》的约定以及债券持有人会议的授权行使权力和履行义务。

在本期债券存续期内，债权人代理人将依照《债权代理协议》的约定，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（为避免疑问，广发证券股份有限公司在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

（二）同意

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意广发证券股份有限公司作为本期债券的债权人代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

二、债权人代理人的职权和义务

（一）文件

对于债权人代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权人代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权人代理人可以合理依赖以任何电子系统传输方式作出的、债权人代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权人代理人应就该等合理依赖得到法律保护。

（二）违约通知

债权人代理人或其代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责

的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

（三）违约处理

在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人或其代理人有权要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；发行人到期未按时支付本期债券本息时，债权代理人有权协调全体债券持有人向发行人进行追索；在债券存续期间，债权代理人或其代理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼或仲裁的情况下，可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起诉讼或仲裁，诉讼或仲裁结果由债券持有人承担；在债券持有人会议决议的授权范围内，可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代理债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

（四）募集资金使用监督

在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

（五）信息披露监督

债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

（六）债券持有人会议的召集

债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》

的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，协调债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（七）破产及整顿

发行人不能偿还债务时，债权代理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（八）其他

债券持有人会议授权的其他事项。

三、通知的转发

如果债权代理人收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》规定的方式将该通知或要求转发给发行人。债权代理人应根据本期债券条款或《债权代理协议》的要求，以在证券监管部门指定的信息披露媒体上刊登公告的形式向债券持有人发出通知。

第十三章 法律意见

发行人聘请北京市中伦律师事务所作为本期债券发行人律师。北京市中伦律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

（二）本期债券已经发行人董事会决议同意，决议的程序和内容合法、有效，并经三水区国资局批复同意。

（三）本期债券已取得国家发改委的注册通知。

（四）发行人的本期债券发行符合相关法律、法规规定的实质条件。

（五）发行人本期债券募集资金投向符合《证券法》《债券管理条例》《债券管理通知》以及发改办财金〔2015〕3127号文等法律、法规和规范性文件的规定。

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

第十四章 本期债券发行的有关机构

一、发行人：广东三水发展控股投资有限公司

住所：佛山市三水区西南街道环城路71号202之一

法定代表人：谭世豪

联系人：谭世豪

联系地址：佛山市三水区西南街道环城路71号

联系电话：0757-87778505

传真：0757-87778504

邮编：528100

二、承销团

（一）主承销商

广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

法定代表人：林传辉

经办人员：郑希希、龙俊瑶、江志君、姚犁云

联系地址：广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

邮政编码：510627

（二）分销商

国海证券股份有限公司

住所：广西桂林市辅星路13号

法定代表人：何春梅

经办人员：杨文

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼

联系电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

经办人员：陈宇、叶惠雯

联系地址：广东省东莞市莞城区可园南路一号金源中心25楼

联系电话：17825012105、13421967777

传真：0769-22119275

邮政编码：523001

安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路119号安信金融大厦

法定代表人：黄炎勋

经办人员：杜柏锷

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路119号安信金融大厦

联系电话：010-83321300

传真：0755-82825550

邮政编码：518026

三、会计师事务所：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

执行事务合伙人：王增明

联系人：张善军

联系地址：广州市天河区广州大道中988号圣丰广场国际金融中

心

联系电话：18766133944

传真：020-83625641

邮政编码：510000

四、律师事务所：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔23-31层

负责人：张学兵

联系人：梁清华、吴金兰

联系地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心23楼

联系电话：020-28261689

传真：020-28261666

邮政编码：510623

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：邹火雄、汪永乐

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

六、募集资金监管银行、偿债资金监管银行：

（一）中国农业银行股份有限公司佛山三水支行

住所：佛山市三水区西南街道健力宝南路22号

负责人：孙剑

经办人员：甘明丝

联系地址：佛山市三水区西南街道健力宝南路22号

联系电话：0757-87732684

邮政编码：528100

（二）佛山农村商业银行股份有限公司三水支行

住所：佛山市三水区西南街道广海大道中38号1座首层

负责人：邝荣彬

经办人员：胡绍熙

联系地址：佛山市三水区西南街道广海大道中38号1座首层

联系电话：0757-87798010

邮政编码：528100

（三）中国建设银行股份有限公司佛山市分行

住所：佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城文华南路8号保利商务中心3座1-9号商铺及201-206房、3层-4层、15层-25层

负责人：杨伟明

经办人员：王子奇

联系地址：广东省佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城文华南路8号保利商务中心3座1-9号商铺及201-206房，3层-4层、15层-25层

联系电话：0757-22977680

邮政编码：528000

七、债权代理人：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

法定代表人：林传辉

经办人员：郑希希、龙俊瑶、江志君、姚犁云

联系地址：广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

邮政编码：510627

八、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

法定代表人：水汝庆

经办人员：郜文迪、王安怡（托管部）

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（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

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

电话：021-68606283

传真：021-38874800

邮政编码：200127

八、企业债券申请上市或转让的证券交易所：上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路528号

联系地址：浦东新区浦东南路528号

联系电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

九、发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间的重大利害关系情况

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商公正履行相应的职责。

第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人（或授权代表）签名：


谭世豪

广东三水发展控股投资有限公司
2023年 2 月 6 日



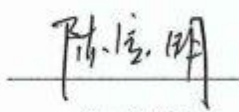
发行人全体董事声明


本公司全体董事承诺 2023 年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书及发行文件真实、准确、完整，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。

本公司全体董事承诺已按照《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。

董事签字：



谭世豪

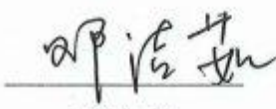

陈宝明


高猛


苏敏波


古婷婷


郑伟春


邓洁茹

广东三水发展控股投资有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺 2023 年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书及发行文件真实、准确、完整，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。

本公司全体监事承诺已按照《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。

监事签字： 陈雄辉 卢倩仪 张莹莹
陈雄辉 卢倩仪 张莹莹

叶健江 何嘉浩
叶健江 何嘉浩

广东三水发展控股投资有限公司
2023年 2 月 6 日

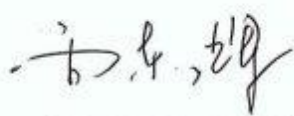


发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺 2023 年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书及发行文件真实、准确、完整，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。

本公司全体高级管理人员承诺已按照《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。

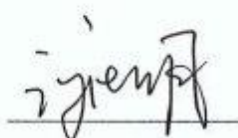
全体高级管理人员签字：



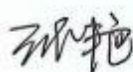
雷东辉



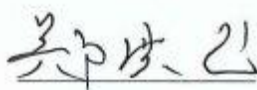
张嘉



谭浩明



王淑艳



郑洪飞

广东三水发展控股投资有限公司

2023 年 2 月 6 日



主承销商声明

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

项目负责人签名：郑希希 龙俊瑶
郑希希 龙俊瑶

法定代表人（或授权代表）签名：武继福
武继福

广发证券股份有限公司
2023年7月6日

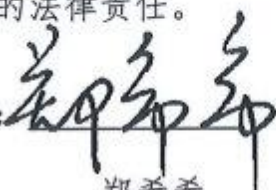
债权代理人声明

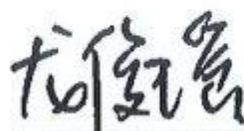
本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关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违约风险的，本公司承诺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，并以本公司名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、评级机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

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的，将承担相应的法律责任。

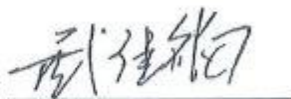
项目负责人签名：


郑希希



龙俊瑶

法定代表人（或授权代表）签名：



武继福



广发证券股份有限公司

广发证授权〔2022〕1号

2023年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、授权原则

(一)被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

(二)被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

(三)被授权人无转委托。

(四)授权人职务变更自动终止本授权。

二、授权权限

(一)加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

(二)加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为2023年1月1日至12月31日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件：1. 公司营业执照

2. 被授权人职责证明(公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文)

法定代表人：林伟峰
广发证券股份有限公司
2022年12月22日

广发证券股份有限公司

广发证董〔2022〕6号

关于调整公司部分高级管理人员 分管范围的决定

总部各部门,各分支机构,各子公司:

根据工作安排,公司决定对如下部分高级管理人员分管范围进行调整,其他分管范围不变:

一、公司副总经理武继福先生分管投行业务管理委员会(含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部)。

二、公司副总经理兼首席信息官辛治运先生统筹管理公司各业务条线驻北京区域的机构,兼任北京代表处首席代表。

三、公司人力资源总监崔舟航先生分管培训中心。

特此决定。


广发证券股份有限公司
2022年1月28日

(联系人：刘伯勋 电话：020-66336083)

抄送：中国证监会广东监管局。

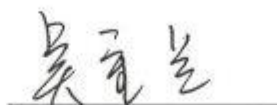
广发证券股份有限公司董事会办公室

2022年1月28日印发

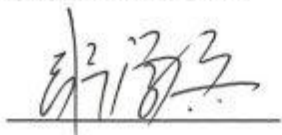
发行人律师声明

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

经办律师（签字）：



律师事务所负责人（签字）：



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审计报告《中审亚太审字(2021)020708号》、《中审亚太审字(2021)020247号》及《中审亚太审字(2022)000038号》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。

经办注册会计师签名：



杜光远



江平霞

会计师事务所负责人签名：

王增明

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



2023年2月6日

信用评级机构声明

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

信用评级人员签名：邹火雄 汪永乐

邹火雄

汪永乐

信用评级机构负责人签名：


张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2023 年 2 月 6 日

第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 有关主管部门对本次债券的批准文件
- (二) 2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要
- (三) 发行人 2019-2021 年经审计的财务报告
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- (五) 北京市中伦律师事务所出具的法律意见书
- (六) 募集资金账户与偿债资金专户监管协议
- (七) 债权代理协议
- (八) 债券持有人会议规则

二、查询地址及网址

(一) 投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：广东三水发展控股投资有限公司

联系人：谭世豪

联系地址：佛山市三水区西南街道环城路 71 号

联系电话：0757-87778505

传真：0757-87778504

邮编：528100

2、主承销商：广发证券股份有限公司

联系人：郑希希、龙俊瑶、江志君、姚犁云

联系地址：广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

邮政编码：510627

（二）本期债券募集说明书全文刊登于上海证券交易所网站和中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

上海证券交易所网站：www.sse.com.cn

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2023年广东三水发展控股投资有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	广发证券股份有限公司▲	资本中介部	广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦49层	王仁惠	020-66338342
			北京市西城区月坛北街2号月坛大厦18楼	武建新	010-59136721
2	国海证券股份有限公司	资本市场部	深圳市福田区竹子林光大银行大厦29楼	杨宇	0755-88608101
3	东莞证券股份有限公司	资本市场部	广东省东莞市莞城区可园南路一号金源中心25楼	陈宇、叶惠雯	17825012105、 13421967777
4	安信证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区阜成门北大街2号国投金融大厦9层	杜柏锬	010-83321300

注：承销商名称后面标注“▲”，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所发行的本期债券。

附表二：

发行人合并资产负债表

金额单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	104,255.42	93,401.15	117,970.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	7,257.93	5,182.98	3,724.14
预付款项	84.05	467.17	1,098.26
其他应收款	190,838.01	313,287.78	215,733.92
存货	444,953.52	504,160.66	514,416.86
合同资产	104,188.28	-	-
持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	4,358.85	1,985.22	1,866.81
流动资产合计	855,936.06	918,484.96	854,810.79
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	1,629.80	1,804.80
可供出售金融资产	-	68,443.51	40,601.91
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	28,957.50	28,957.50
长期股权投资	3,778.79	586.02	588.30
其他权益工具投资	78,736.28	-	-
投资性房地产	80,547.48	61,085.66	48,849.85
固定资产	54,594.88	48,095.96	48,358.80
在建工程	14,368.54	50,859.73	17,423.24
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	22,927.57	23,406.28	19,492.40
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1,457.16	1,191.94	694.29
递延所得税资产	7,921.61	635.61	658.26
其他非流动资产	1,222.37	1,216.74	1,216.74
非流动资产合计	265,554.69	286,108.75	208,646.09
资产总计	1,121,490.75	1,204,593.71	1,063,456.88

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	4,810.05	5,874.88	4,980.92
预收款项	-	564.02	1,546.08
合同负债	1,151.16		
应付职工薪酬	1,006.05	801.50	539.80
应交税费	17,076.36	4,010.62	3,630.82
其他应付款	187,707.79	301,167.58	286,456.55
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,000.00	43,419.34	-
其他流动负债	-	-	76.67
流动负债合计	212,751.41	355,837.93	297,230.85
非流动负债：			
长期借款	22,528.82	20,000.00	6,848.50
应付债券	105,417.33	59,583.43	102,769.23
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	245,810.42	188,674.91	109,527.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	1,073.53	22,397.71	546.99
递延所得税负债	10,909.89	8,951.30	7,301.17
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	385,739.99	299,607.35	226,992.89
负债合计	598,491.40	655,445.28	524,223.74
股东权益：			
实收资本	54,825.00	41,225.00	41,225.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	307,268.53	367,368.53	364,849.29
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	5,738.74	5,738.74	3,900.26
专项储备	-	-	-
盈余公积	2,096.95	1,111.42	524.87
未分配利润	141,776.79	122,594.54	118,733.81

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
归属于母公司所有者权益	511,706.01	538,038.24	529,233.23
少数股东权益	11,293.34	11,110.19	9,999.92
所有者权益合计	522,999.35	549,148.43	539,233.15
负债和所有者权益总计	1,121,490.75	1,204,593.71	1,063,456.88

附表三：

发行人合并利润表

金额单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	112,967.79	81,276.06	57,358.74
其中：营业收入	112,967.79	81,276.06	57,358.74
二、营业总成本	111,099.48	78,507.16	50,248.94
其中：营业成本	92,839.18	63,067.62	36,714.75
税金及附加	928.99	767.71	813.85
销售费用	4,540.89	3,748.74	2,287.53
管理费用	10,804.44	8,066.39	8,151.38
研发费用	-	-	-
财务费用	1,986.08	2,856.70	2,281.43
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	386.11	382.19	1,510.55
投资收益（损失以“-”号填列）	12,102.26	7,432.36	17,930.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,919.57	2,627.92	300.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-20.08	-731.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,145.57	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	41,484.10	-16.28	34.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,614.77	13,175.00	26,154.28
加：营业外收入	670.58	383.73	2,334.58
减：营业外支出	1,943.93	895.53	55.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,341.43	12,663.19	28,433.66
减：所得税费用	8,062.57	1,146.84	1,007.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,278.86	11,516.35	27,426.64
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净损失以“-”号填列）	25,278.86	11,516.35	27,426.64
2.终止经营净利润（净损失以“-”号填列）	-	-	-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
(二)按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润	25,095.71	10,406.08	23,149.61
少数股东损益	183.15	1,110.27	4,277.03
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	25,278.86	11,516.35	27,426.64
(一) 归属于母公司所有者权益的综合收益总额	25,095.71	10,406.08	23,149.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	183.15	1,110.27	4,277.03

附表四：

发行人合并现金流量表

金额单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	82,402.30	34,904.04	20,595.23
收到的税费返还	892.19	39.52	
收到其他与经营活动有关的现金	828,906.85	106,663.21	109,941.03
经营活动现金流入小计	912,201.35	141,606.76	130,536.26
购买商品、接受劳务支付的现金	65,737.92	57,967.17	8,050.67
支付给职工以及为职工支付的现金	10,050.82	8,011.65	6,601.44
支付的各项税费	3,028.48	2,719.19	9,189.34
支付其他与经营活动有关的现金	774,650.15	51,596.45	80,560.81
经营活动现金流出小计	853,467.37	120,294.46	104,402.26
经营活动产生的现金流量净额	58,733.98	21,312.30	26,134.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	30,893.37	4,000.00	-
取得投资收益收到的现金	8,778.06	9,857.76	15,249.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.43	3.74	7.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-6,214.85	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	39,671.86	7,646.66	15,257.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,984.96	6,130.20	47,218.45
投资支付的现金	15,891.46	32,625.00	100.00
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	30,876.42	38,755.20	47,318.45
投资活动产生的现金流量净额	8,795.44	-31,108.54	-32,060.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	13,600.00	1,100.00	30,225.00
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	59,114.82	36,900.00	130,760.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	520.00	5,000.00
筹资活动现金流入小计	72,714.82	38,520.00	165,985.00
偿还债务支付的现金	54,945.30	38,645.12	150,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,943.13	14,648.28	7,102.37

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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	60,241.51	-	60,000.00
筹资活动现金流出小计	132,129.94	53,293.41	217,602.37
筹资活动产生的现金流量净额	-59,415.12	-14,773.41	-51,617.37
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	8,114.30	-24,569.64	-57,544.14
加：期初现金及现金等价物余额	93,401.15	117,970.80	175,514.94
六、期末现金及现金等价物余额	101,515.45	93,401.15	117,970.80

附表五：

发行人母公司资产负债表

金额单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	4,461.09	5,010.21	8,235.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	218.68	161.06	112.46
预付款项	4.71	1.73	0.36
其他应收款	19,493.87	65,203.63	69,173.28
存货	-	-	-
持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	253.44	-	-
流动资产合计	24,431.79	70,376.63	77,521.70
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	21,505.57	20,858.97
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	326,988.42	309,388.42	306,088.42
其他权益工具投资	19,634.82	-	-
投资性房地产	8,349.61	8,080.03	8,101.02
固定资产	33.86	44.00	18.80
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	52.55	52.84	10.23
递延所得税资产	353.40	0.96	7.49
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	355,412.66	339,071.83	335,084.93
资产总计	379,844.45	409,448.46	412,606.62
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-

项目	2021年末	2020年末	2019年末
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	583.54	587.83	584.82
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	113.32	40.64	30.91
应交税费	2.88	42.42	39.36
其他应付款	128,401.57	176,130.82	176,109.42
持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	129,101.31	176,801.71	176,764.50
非流动负债：			
长期借款	1,000.00	1,000.00	3,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	602.04	602.04	602.04
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	92.57	92.57	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,694.61	1,694.61	3,602.04
负债合计	130,795.92	178,496.32	180,366.55
实收资本	54,825.00	41,225.00	41,225.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	185,401.62	185,401.62	185,401.62
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	2,046.62	1,111.42	524.87
未分配利润	6,775.29	3,214.10	5,088.59
所有者权益合计	249,048.52	230,952.14	232,240.08
负债和所有者权益总计	379,844.45	409,448.46	412,606.62

附表六：

发行人母公司利润表

金额单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	1,389.98	940.03	685.86
减：营业成本	42.03	566.79	245.96
营业税金及附加	23.29	45.17	43.40
销售费用	-	-	-
管理费用	1,277.88	867.31	996.28
研发费用	-	-	-
财务费用	1,012.76	858.80	536.04
加：其他收益	94.31	-	2.03
投资收益（损失以“-”号填列）	11,165.15	7,201.59	5,694.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
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）	-1,409.75		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	26.12	-24.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,883.73	5,829.66	4,536.06
加：营业外收入	31.12	42.84	28.78
减：营业外支出	0.38	0.50	0.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,914.47	5,872.00	4,564.30
减：所得税费用	-352.44	6.53	-6.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,266.91	5,865.47	4,570.37
五、综合收益总额	9,266.91	5,865.47	4,570.37

附表七：

发行人母公司现金流量表

金额单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	574.00	295.84	79.57
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,302.69	20,586.20	54,209.65
经营活动现金流入小计	18,876.69	20,882.04	54,289.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1.69	158.69	24.28
支付给职工以及为职工支付的现金	980.81	768.05	811.27
支付的各项税费	102.95	112.28	93.72
支付其他与经营活动有关的现金	19,803.67	17,675.13	50,576.88
经营活动现金流出小计	20,889.12	18,714.15	51,506.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,012.43	2,167.89	2,783.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,870.75	-	-
取得投资收益收到的现金	10,045.15	9,901.59	2,994.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	11,915.90	9,901.59	2,994.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	520.31	94.16	6,174.69
投资支付的现金	17,600.00	4,700.00	30,225.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	18,120.31	4,794.16	36,399.69
投资活动产生的现金流量净额	-6,204.40	5,107.43	-33,405.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	13,600.00	-	30,225.00
取得借款收到的现金	10,000.00	-	30,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	23,600.00	-	60,225.00
偿还债务支付的现金	10,000.00	2,000.00	27,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,923.29	8,500.70	685.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	15,932.29	10,500.70	27,685.75
筹资活动产生的现金流量净额	7,667.71	-10,500.70	32,539.25
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	-549.12	-3,225.38	1,916.79

项目	2021年度	2020年度	2019年度
加：期初现金及现金等价物余额	5,010.21	8,235.59	6,318.80
六、期末现金及现金等价物余额	4,461.09	5,010.21	8,235.59