
新余市城市建设投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节、存续期披露的定期报告中“重大风险提示”内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与各期债券募集说明书中“风险因素”等章节所列示风险因素相比没有发生重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券募集资金使用情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	28
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	28
七、 中介机构情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

释义

新余城投、公司、本公司、发行人	指	新余市城市建设投资开发有限公司
董事会	指	新余市城市建设投资开发有限公司董事会
监事会	指	新余市城市建设投资开发有限公司监事会
发行人股东、公司股东	指	新余市投资控股集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构、中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
海通证券	指	海通证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
国开证券	指	国开证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期、本期	指	2022年度（2022年1月1日至2022年12月31日）
上年、去年	指	2021年
上年同期、去年同期	指	2021年度（2021年1月1日至2021年12月31日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	新余市城市建设投资开发有限公司
中文简称	新余城投
外文名称（如有）	Xinyu City Construction Investment Development Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	简剑光
注册资本（万元）	45,000
实缴资本（万元）	45,000
注册地址	江西省新余市渝水区北湖中路 360 号
办公地址	江西省新余市渝水区沿江路 1388 号
办公地址的邮政编码	338000
公司网址（如有）	无
电子信箱	532113904@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄福如
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事
联系地址	江西省新余市渝水区沿江路 1388 号
电话	13979009787
传真	-
电子信箱	2671990698@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：新余市投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：新余市国有资产监督管理委员会

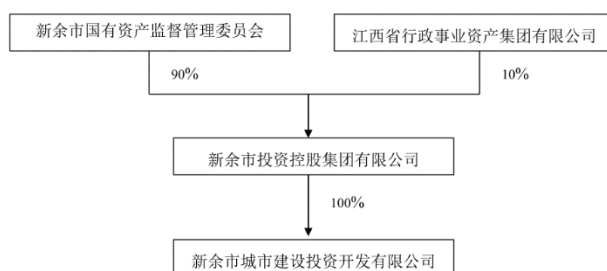
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90%，无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0.00%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：简剑光

发行人的董事长或执行董事：简剑光

¹均包含股份，下同。

发行人的其他董事：黄福如，胡小云
发行人的监事：彭逢甲
发行人的总经理：黎青
发行人的财务负责人：傅芳芳
发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人经营范围为：城市建设投资开发，房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），一般项目：物业管理，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

发行人主要经营板块收入包括项目工程建设收入、土地业务收入、保障房项目收入、销售商品收入、其他收入以及租赁收入。

（1）工程建设业务

工程建设业务是发行人的重要业务板块，发行人的工程建设业务由子公司新余市城投置业有限公司、新余市聚源建筑工程有限公司承担。城投置业公司具有房地产开发叁级资质（赣建房开字 3812 号），聚源建筑具有房屋建筑工程施工总承包贰级资质及市政公用工程施工总承包叁级资质，发行人作为项目的业主及总承包单位，负责招标等工作。

发行人受新余市人民政府委托，作为城市道路、桥梁、园林绿化、垃圾和污水处理、城市排污排水、城市景观等城市基础设施项目建设的责任单位，作为建设项目业主，负责建设项目的具体实施工作。2013 年以前，发行人承接城市基础设施建设项目，主要通过签订委托代建合同，根据新余市人民政府印发的《关于新余市城乡建设投资集团公司市政设施建设项目政府回购意见的通知》（余府发[2009]15 号），发行人作为城市基础设施建设的责任单位，负责建设项目的具体实施工作，发行人与新余市财政局应当建立和完善建设项目支付工作机制，签订项目建设支付协议，在建设项目竣工验收合格并交付使用后，由新余市财政局根据支付协议进行支付；2014 年至 2017 年 5 月 28 日《关于坚决制止地方政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）颁布前，发行人承接基础设施建设项目，主要通过签订政府购买服务协议，由新余市政府作为项目采购主体，发行人作为项目承接主体，待项目完成并达到服务标准后，政府按年度安排采购资金，符合当时的政策规定。财预〔2017〕87 号颁布后发行人承接基础设施建设项目，主要为签订委托代建合同模式，没有再通过签订政府购买服务协议承接基础设施建设项目。

（2）保障性住房（棚户区改造）业务

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

（3）土地业务

发行人土地业务系发行人开发整理其名下土地资产后获得土地收益。发行人不承担土地储备职能，对各宗土地进行综合整理后，交由新余市国土资源储备中心进行统一收储，再按规定程序报新余市自然资源局批准，由新余市国土资源储备中心进行公开招标、拍卖

并挂牌出让。发行人或新余城乡建设就拟出让地块与新余市土地储备中心、新余市财政局签署转让协议，并由新余市土地储备中心、新余市财政局安排资金支付，一般在发行人办理注销登记手续后六个月内划款。

（4）租赁业务

发行人租赁业务主要是房产出租收入以及设备出租收入，该业务由子公司新余市城乡建设投资（集团）有限公司负责经营。业务资质方面，新余城乡建设经营范围为“许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，城市生活垃圾经营性服务（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）一般项目：工程管理服务，自有资金投资的资产管理服务，园林绿化工程施工，物业管理，仓储设备租赁服务，建筑物清洁服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，公司具有房屋出租和设备租赁的业务资质。

（5）销售商品业务

发行人的商品销售业务主要由其子公司新余市聚源建筑材料有限公司承担。新余市聚源建筑材料有限公司主要从2022年开始从事商品销售业务，发行人商品销售业务主要包括各类钢材、水泥等建材，上游主要是新余钢铁股份有限公司等各大钢材、水泥供应商，下游主要是新余市部分在建项目工程的分包施工单位。发行人商品销售业务主要采取“以销定采”的模式，即根据下游客户的需求，确定上游供应商，发行人与下游客户和上游供应商之间均采用现款现货或银行承兑汇票的结算方式。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业情况

1) 城市基础设施行业

①我国城市基础设施行业现状及前景

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

据《2021年国民经济和社会发展统计公报》公布的数据，2021年我国城镇常住人口达到9.14亿人，常住人口城镇化率超过60%。随着城镇人口的不断增加，城镇人口比例不断提高，对于城市基础设施的需求也不断增加。根据国家统计局最新数据，2021年全年全社会固定资产投资552,884亿元，比上年增长4.9%。基础设施作为固定资产投资的主要方向，以改善城镇人居环境基本条件为重点，全面提高了城市市政公用设施产品与服务的供给能力，为城市化进程提供了物质保障。

最近十年，我国在城市市政设施、城市公共交通、城市供水、燃气及集中供热等领域，均取得了较快的发展。但作为国家综合竞争力的短板指标仍需加强。具体表现为：大城市交通拥挤、道路发展难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等，中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经济的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持：2013年9月，国务院印发《关于加强城市基础设施建设的意见》，要求各省市围绕改善民生、保障城市安全、投资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施水平。2022年8月，国家住房和城乡建设部印发的《“十四五”全国城市基础设施建设规划》，提出4方面重点任务：一是推进城市基础设施体系建设，增强城市安全韧性能力；二是推动城市基础设施共建共享，促进形成区域与城乡协

调发展新格局；三是完善城市生态基础设施体系，推动城市绿色低碳发展；四是加快新型城市基础设施建设，推进城市智慧化转型发展。

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

②新余城市基础设施行业发展现状及前景

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

根据新余市“十四五”发展规划要求，全市经济社会发展要深入贯彻五大新发展理念，构建新型工业体系，打造数字经济新引擎，推进制造业与服务业融合发展，打造中部新型工业强市；推进新型城镇化建设、健全城乡融合发展体制机制；加强生态环境保护治理、拓展绿色发展道路、强化生态文明体制机制建设，打造宜居宜业的山水美市。

2) 保障性住房建设行业现状和前景

①我国保障性住房建设行业现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。其中，廉租住房建设的资金来源主要为地方财政年度预算安排、土地出让净收益的 10%以上、住房公积金增值收益、廉租住房租金收入以及中央补贴。公共租赁住房建设的资金来源为中长期企业债券、保险资金、信托资金、房地产信托投资基金、中央代地方发行的政府债券。对经济适用房、限价房和棚改房，除可能利用上述部分资金外，还有来自国开行的贷款、社保基金、公积金贷款、工矿企业和职工自筹以及其他社会资金参与等等。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收益率低，为了很好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等。

在土地供给方面，国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地。《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）规定“经济适用住房建设用地以划拨方式供应”；《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）规定“面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应”。《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）明确“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”；《住房和城乡建设部国家发展改革委财政部自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（〔2019〕55号）规定“优先安排保障性住房建设”。

此外，为了解决保障性住房发展的资金瓶颈问题，国家在鼓励金融机构加大对保障性住房建设的资金支持外，还从规范保障性住房融资的角度，进行相关制度建设。根据 2010 年财政部下发的《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号），从 2010 年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于 10%的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房；各地在完成当年廉租住房保障任务的前提下，可以将住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。根据中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发的《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发〔2011〕193号），对于政府投资建设的公共租赁住房项目，凡是实行公司化管理、商业化运作、项目资本金足额到位、项目自身现金流能够满足贷款本息偿还要求的，各银行业金融机构应按照信贷风险管理的有关要求，直接发放贷款给予支持。

2021 年，我国加快发展保障性租赁住房，全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 94.2

万套，新开工公租房 8.8 万套，各类棚户区改造开工 165 万套。全面推进城镇老旧小区改造，全国新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个，惠及居民 965 万户。

我国目前已建立健全基本住房保障制度，加大保障性安居工程建设力度，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题，更好保障住有所居。在保障必要用地需求，实施财税优惠，加大融资支持的基础上，转变公租房保障方式，实行实物保障与租赁补贴并举，继续加大棚户区改造。

②新余市保障性住房建设现状与发展前景

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

《新余市国民经济和社会发展第十四个五年规划》要求在十四五期间，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，形成多层次、全覆盖、可持续的住房供应保障体系。优化政府在住房保障中的主导作用，持续加大新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等新市民基本住房保障力度，解决新市民阶段性住房困难。

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

（2）发行人主要竞争优势

1) 发行人在行业中的地位

①发行人在新余市城市基础设施建设中的地位

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

发行人具有城市建设投资开发、农村基础设施投资建设的经营资质。目前以城市基础设施建设项目为主，在项目运作上，发行人拥有较多的稀缺性资源，随着新余市城镇化进程的加速推进，以及乡村振兴建设的需要，公司作为新余市基础设施建设主体单位的地位优势将得到充分发挥，拓宽业务的同时有助于公司业务规模稳定增长。

②发行人在新余市保障性住房建设行业中的地位

新余市为江西省地级市之一，位于江西省中部偏西，浙赣铁路西段，全境东西最长处 101.8 公里，南北最宽处 65.2 公里，东临樟树市、新干县，西接宜春市袁州区，南连吉安市青原区、安福县、峡江县，北毗上高县、高安市。2017 年新余市本级累计出让土地 21 宗，累计面积 1,027.69 亩，单价在 110 万元/亩左右。

根据《新余市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年新余市地区生产总值 1,154.6 亿元，比上年增长 8.6%。其中，第一产业增加值 70.62 亿元，增长 8.0%；第二产业增加值 537.21 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 546.77 亿元，增长 9.3%。三次产业结构为 6.1:46.5:47.4，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 6.4%、42.0%和 51.6%。非公有制经济增加值 700.24 亿元，增长 10.1%，占 GDP 的比重为 60.6%，对 GDP 的贡献率为 70.0%。根据历年《新余市国民经济和社会发展统计公报》及《政府工作报告》公布的数据，2019 年-2021 年，新余市地区生产总值增速分别为 7.6%、3.5%和 8.6%。近三年新余市的地区生产总值保持了一定的增长，为新余市加快现代化城市建设步伐奠定了坚实的基础。

为统筹城市生产、生活、生态空间，充分考虑城市功能和市民需求，通过城市双修、城市设计，高起点、系统化编制城市风貌提升规划，结合城市棚户区改造推进教育、医疗、

养老、社区服务合理布局，以科学的规划描绘、框定城市整体美，推动城市建设上水平、有品位。为实现上述目标，新余市仍有大量的棚户区改造投资项目。根据《新余市人民政府办公室关于印发新余市 2021 年棚户区改造工作实施方案的通知》，2021 年新余市城市棚户区改造目标任务 4304 套，其中：中心城区 3645 套（含市本级 3326 套、渝水区 102 套、高新区 217 套），分宜县 659 套。发行人作为新余市重要的保障性住房投资建设主体，近年来，按照新余市政府的总体规划，大力推进经济适用住房、城市棚户区改造、廉租房、公租房和农民安置房等重点民生工程建设，公司在保障性住房建设方面具有一定的垄断优势。

2) 发行人经营优势

① 发行人资本实力不断增强

发行人在发展过程中，新余市政府通过股权划转、优质资产注入等多种途径充实发行人的资本，为发行人的快速发展提供了坚实的保障。未来发行人将增强自主经营与融资能力，实行项目运作与资产经营相结合的模式，确保具备稳定的收益来源。发行人从事基础设施建设与运营项目，中心城区扩容提质、连片开发与运营将成为公司业务的新亮点。

② 所处行业拥有垄断优势

发行人在新余市的基础设施建设和保障房业务中具有重要地位，无其他同类企业竞争，具有区域垄断优势。发行人经营领域和投资范围除城市基础设施建设外，还涵盖了经济适用房建设、棚户区改造项目建设、物业管理等业务范围。发行人的市场和业务稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着新余市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的业务量和效益将同步增加。

③ 管理资产规模较大，经营收益稳定

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

④ 较强的融资能力和逐步完善的融资结构

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

3) 区域内同类企业竞争情况

发行人在新余市的基础设施建设和保障房业务中具有重要地位，无其他同类企业竞争，具有区域垄断优势。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

发行人的商品销售业务主要由其子公司新余市聚源建筑材料有限公司承担。新余市聚源建筑材料有限公司成立于2008年1月，注册资本为1,000.00万元，经营范围为：许可项目：施工专业作业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：工程管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），建筑材料销售，轻质建筑材料销售，金属结构销售，非金属矿及制品销售，砼结构构件销售，水泥制品制造，门窗销售，建筑陶瓷制品销售，特种设备销售，供应链管理服务等，国内贸易代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），计算机及通讯设备租赁，仓储设备租赁服务，园区管理服务，装卸搬运，钢压延加工，有色金属压延加工，金属切削加工服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

新余市聚源建筑材料有限公司主要从2022年开始从事商品销售业务，发行人商品销售业务主要包括各类钢材、水泥等建材，上游主要是新余钢铁股份有限公司等各大钢材、水泥供应商，下游主要是新余市部分在建项目工程的分包施工单位。发行人商品销售业务主要采取“以销定采”的模式，即根据下游客户的需求，确定上游供应商，发行人与下游客户和上游供应商之间均采用现款现货或银行承兑汇票的结算方式。

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程建设收入	59,372.75	52,876.58	10.94	22.60	49,009.46	43,610.12	11.02	22.99
土地收入	118,767.23	98,972.69	16.67	45.20	114,384.00	95,320.00	16.67	53.65
商品房销售收入	8,649.80	10,746.76	-24.24	3.29	46,252.64	45,621.35	1.36	21.70
贸易收入	74,703.37	74,290.75	0.55	28.43	-	-	-	-
贸易服务收入	33.06	0.00	100.00	0.01	-	-	-	-
其他收入	51.48	32.82	36.24	0.02	28.31	4.69	83.45	0.01
房租租赁收入	1,185.11	523.01	55.87	0.45	1,112.19	572.95	48.48	0.52
原材料销售收入	-	-	-	-	2,398.55	2,286.58	4.67	1.13
合计	262,762.79	237,442.60	9.64	100.00	213,185.16	187,415.68	12.09	100.00

（2）各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
工程建设收入	工程建设收入	5.94	5.29	10.94	21.15	21.25	-0.08

土地收入	土地收入	11.88	9.90	16.67	3.83	3.83	0.00
商品房销售 收入	商品房销 售收入	0.86	1.07	-24.24	-81.30	-76.44	-25.61
贸易收入	贸易收入	7.47	7.43	0.55	-	-	-
合计	—	26.15	23.69	—	24.73	28.36	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

公司 2022 年商品房销售收入营业收入较上年减少 81.30%，营业成本较上年减少 76.44%，毛利率为-24.24%，主要系 2022 年商品房销售较上年减少，且单价较低。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人经营的战略目标是围绕市委、市政府制定的整体规划，坚持“发展至上、富民为先”，以提质增效为中心，以转型升级为主线，以改革开放为动力，以提升人民群众获得感为目标，全面提高新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化水平，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设。充分利用新余经济快速发展的历史性机遇，以城市基础设施建设、保障性安居工程建设和资产管理为中心，通过整合各种优质资源，盘活资产，按照市场规律，贯彻城市经营的理念，高效运作，形成公司的核心竞争力，使发行人逐步发展壮大为一个以城市基础设施建设项目经营、城市公用资产管理为主专业化的城市建设企业集团。

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

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司将根据内部控制制度严格管理自身日常经营，把控财务风险、经营风险、管理风险和政策风险，为潜在的风险事项制定事前预防和事后处理方案。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与公司股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务及面向市场、自主经营的能力。

1、资产独立性

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

2、人员独立性

公司具有独立的劳动人事管理制度，董事长、总经理、副总经理及其他高级管理人员均在公司领取薪酬，未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、机构独立性

发行人拥有独立的生产经营和办公场所，公司自成立以来逐步完善法人治理结构，建立健全了内部经营管理机构，形成了适合自身经营需要且运行良好的内部组织机构。公司独立行使经营管理职权，不存在与实际控制人所控制的其他企业混同的情形。

4、财务独立性

发行人设有独立的财务部门和专职财务人员，独立核算、独立财务决策、单独纳税，有独立会计体系和独立银行账户。发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系上无业务上的重叠。发行人对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，发行人拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。

5、业务独立性

发行人控股股东新余市投控集团不进行具体业务经营，仅行使行政管理职能，故发行人的各项经营业务均独立于控股股东，没有发生同业竞争现象。在国家宏观调控和行业监管下，发行人自主经营，自负盈亏，并自主决定公司的经营计划和投资方案，无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联方交易原则

公司的关联交易应当遵守以下基本原则：

- （1）符合诚实信用的原则。
- （2）关联方若享有股东大会表决权，应当回避表决。
- （3）与关联方有利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避。

（4）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请独立财务顾问和专业评估师。

2、关联方交易定价政策

关联交易价格是指公司和关联方之间发生的关联交易所涉及的商品或服务的交易价格。定价原则与方法：

（1）有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（2）交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

3、关联交易的审议程序

与关联方发生的关联交易金额在 1.00 亿元以上，需经公司董事会审议决定；符合公司关联法人认定条件的关联交易，交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，由公司董事会审议通过后，交主管部门审批。

4、信息披露安排

（1）在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

（2）债券存续期内定期信息披露安排

发行人将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

（3）债券存续期内重大事项披露

当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收关联方款项	69.41
应付关联方款项	0.03

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为61.30亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	21 新余 02
3、债券代码	178705.SH
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 12 日
7、到期日	2026 年 7 月 12 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.23
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国开证券股份有限公司，海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	21 新余 03
3、债券代码	197084.SH
4、发行日	2021 年 10 月 20 日
5、起息日	2021 年 10 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 10 月 22 日
7、到期日	2026 年 10 月 22 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国开证券股份有限公司，海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	20 新余 02
3、债券代码	167884.SH
4、发行日	2020 年 10 月 23 日
5、起息日	2020 年 10 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2023 年 10 月 27 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.59
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国开证券股份有限公司，海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 新城 01
3、债券代码	196201.SH
4、发行日	2022 年 1 月 10 日
5、起息日	2022 年 1 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 12 日
7、到期日	2027 年 1 月 12 日
8、债券余额	6.88
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
2、债券简称	23 新余 D1
3、债券代码	114730.SH
4、发行日	2023 年 1 月 10 日
5、起息日	2023 年 1 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2024 年 1 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.98
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	20 新城 01
3、债券代码	162976.SH
4、发行日	2020 年 1 月 14 日
5、起息日	2020 年 1 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 16 日
7、到期日	2025 年 1 月 16 日
8、债券余额	3.65
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	21 新余 01
3、债券代码	177628.SH

4、发行日	2021年1月22日
5、起息日	2021年1月26日
6、2023年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2024年1月26日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.74
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国开证券股份有限公司，海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 新余 02
3、债券代码	194331.SH
4、发行日	2022年4月12日
5、起息日	2022年4月14日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年4月14日
7、到期日	2027年4月14日
8、债券余额	5.99
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20 新城 03
3、债券代码	166662.SH
4、发行日	2020年4月22日
5、起息日	2020年4月24日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年4月24日

7、到期日	2025年4月24日
8、债券余额	4.472
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	21新余专项债01，21新专01
3、债券代码	2180187.IB，152868.SH
4、发行日	2021年4月29日
5、起息日	2021年5月6日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年5月6日
7、到期日	2028年5月6日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	债权代理人为江西银行新余分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	上交所：匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 银行间：按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	21新余专项债02，21新专02
3、债券代码	2180329.IB，184008.SH
4、发行日	2021年8月19日
5、起息日	2021年8月23日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年8月23日
7、到期日	2028年8月23日

8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.88
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	债权代理人为江西银行新余分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	上交所：匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 银行间：按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	23 新余 01
3、债券代码	250209.SH
4、发行日	2023 年 3 月 9 日
5、起息日	2023 年 3 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2025 年 3 月 13 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.65
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	新余市城市建设投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	22 新余 03
3、债券代码	194783.SH
4、发行日	2022 年 6 月 21 日
5、起息日	2022 年 6 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 23 日
7、到期日	2027 年 6 月 23 日
8、债券余额	4.98

9、截止报告期末的利率(%)	4.42
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：178705.SH

债券简称：21 新余 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：197084.SH

债券简称：21 新余 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：196201.SH

债券简称：22 新城 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：162976.SH

债券简称：20 新城 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：194331.SH

债券简称：22 新余 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：166662.SH

债券简称：20 新城 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：2180187.IB，152868.SH

债券简称：21 新余专项债 01，21 新专 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：2180329.IB，184008.SH

债券简称：21 新余专项债 02，21 新专 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：194783.SH

债券简称：22 新余 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、20 新城 01

根据募集说明书中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定新余市城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“20 新城 01”）是否在存续期的第 2 年末调整（上调或下调）后 2 年的票面利率，以及在第 4 年末调整（上调或下调）后 1 年的票面利率。根据公司实际情况及当前市场环境，发行人将 20 新城 01 第 2 年末后 2 年的票面利率调整为 4.90%。

根据募集说明书中设定的回售选择权条款，投资者有权选择在 20 新城 01 的第 2 个计息年度付息日或第 4 个计息年度付息日将持有的 20 新城 01 全部或部分回售给发行人。20 新城 01 回售有效期登记数量为 635,000 手，回售金额为 635,000,000 元。

2、20 新城 03

根据募集说明书中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定新余市城市建设投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（以下简称“20 新城 03”）是否在存续期的第 2 年末调整（上调或下调）后 2 年的票面利率，以及在第 4 年末调整（上调或下调）后 1 年的票面利率。根据公司实际情况及当前市场环境，发行人将 20 新城 03 第 2 年末后 2 年的票面利率维持 4.70% 不变。

根据募集说明书中设定的回售选择权条款，投资者有权选择在 20 新城 03 的第 2 个计息年度付息日或第 4 个计息年度付息日将持有的 20 新城 03 全部或部分回售给发行人。20 新城 03 回售有效期登记数量为 552,800 手，回售金额为 552,800,000 元。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：196201.SH，194331.SH，194783.SH，114730.SH，250209.SH

债券简称：22 新城 01，22 新余 02，22 新余 03，23 新余 D1，23 新余 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197084.SH

债券简称	21 新余 03
募集资金总额	7.00
使用金额	5.1864
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券所募资金金额扣除发行费用后，拟全部用于偿还还有息负债。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，扣除发行费用后，已全部按照募集说明书约定使用。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196201.SH

债券简称	22 新城 01
募集资金总额	6.88
使用金额	6.88
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券所募资金金额不超过 6.88 亿元（含 6.88 亿元），扣除发行费用后，拟全部用于偿还下列公司债券（20 新城 01）回售本金及 2022 年利息。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用

报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，扣除发行费用后，已全部按照募集说明书约定使用。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194331.SH

债券简称	22 新余 02
募集资金总额	5.99
使用金额	5.99
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券所募资金金额不超过 5.99 亿元（含 5.99 亿元），扣除发行费用后，拟全部用于偿还下列公司债券（20 新城 03）到期回售本金及 2022 年利息。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，扣除发行费用后，已全部按照募集说明书约定使用。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194783.SH

债券简称	22 新余 03
------	----------

募集资金总额	4.98
使用金额	4.98
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券所募资金金额不超过 4.98 亿元（含 4.98 亿元），扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务本息。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，扣除发行费用后，已全部按照募集说明书约定使用。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114730.SH

债券简称	23 新余 D1
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券所募资金金额不超过 8 亿元（含 8 亿元），拟用于偿还发行人到期有息债务本息或置换前期发行人偿还有息债务使用的自有资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况	不适用

（如有）	
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，扣除发行费用后，已全部按照募集说明书约定使用。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250209.SH

债券简称	23 新余 01
募集资金总额	3.00
使用金额	3.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券所募资金金额不超过 3 亿元（含 3 亿元），拟用于偿还发行人到期有息债务本息。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，扣除发行费用后，已全部按照募集说明书约定使用。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：162976.SH, 166662.SH, 167884.SH, 177628.SH, 178705.SH, 197084.SH

债券简称	20 新城 01, 20 新城 03, 20 新余 02, 21 新余 01, 21 新余
------	---

	02, 21 新余 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定《债券持有人会议规则》、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务和保障本期债券募集资金用途等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约执行

债券代码：196201.SH, 194331.SH, 194783.SH, 114730.SH, 250209.SH

债券简称	22 新城 01, 22 新余 02, 22 新余 03, 23 新余 D1, 23 新余 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 30%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市车公庄大街 9 号 B2 座 301 室
签字会计师姓名	邓雪平、周细友

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	114730.SH、250209.SH
债券简称	23 新余 D1、23 新余 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	王勛尧、赵志鹏、王哲、汤浩飞
联系电话	010-86451670

债券代码	162976.SH、166662.SH、196201.SH、194331.SH
------	---

	、194783.SH
债券简称	20 新城 01、20 新城 03、22 新城 01、22 新余 02、22 新余 03
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市广东路 689 号
联系人	郑云桥、邓晶、闵泽鹏
联系电话	010-88027168

债券代码	167884.SH、177628.SH、178705.SH、197084.SH
债券简称	20 新余 02、21 新余 01、21 新余 02、21 新余 03
名称	国开证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区阜外大街 29 号
联系人	赵志鹏、赵莎莎
联系电话	010-88300907、010-88300806

债券代码	2180187.IB/152868.SH、2180329.IB/184008.SH
债券简称	21 新余专项债 01/21 新专 01、21 新余专项债 02/21 新专 02
名称	江西银行股份有限公司新余分行
办公地址	江西省新余市中山路 69 号
联系人	章璐
联系电话	13979029203

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2180187.IB/152868.SH、2180329.IB/184008.SH
债券简称	21 新余专项债 01/21 新专 01、21 新余专项债 02/21 新专 02
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	101901261.IB、102001477.IB、102100375.IB、102100516.IB
债券简称	19 新余城建 MTN001、20 新余城建 MTN001、21 新余城建 MTN001、21 新余城建 MTN002
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
196201.	会计师	大华会计师	亚太（集团	2022 年	为了保	根据公	本次会

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
SH , 197084. SH , 178705. SH , 177628. SH , 167884. SH , 166662. SH , 162976. SH	事务所	事务所（特殊普通合伙）	）会计师事务所（特殊普通合伙）	3月9日	持审计独立性，提高质量，审计量，发行人需定期更换公司审计机构	司决议程序，本次会计师事务所变更事项已经内部有权机构审议通过	计师事务所变更属于公司正常经营活动范围，不会对本公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	其他应收款主要由往来款、借款、保证金等构成
存货	存货主要为开发成本和土地储备

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	14.45	3.07	7.32	97.53%
应收款项融资	3.00	0.64	-	-
预付款项	5.39	1.14	7.84	-31.26
其他流动资产	1.76	0.37	0.61	186.82
在建工程	0.00	0.00	0.11	-100.00
长期待摊费用	0.00	0.00	-	-

发生变动的的原因：

应收账款：本年度应收账款增加 97.53%，主要系确认主营业务收入导致应收账款上升所致；

应收款项融资：本年度应收款项融资增加 3.00 亿元，主要系期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据增加所致；

预付款项：本年度预付款项减少 31.26%，主要系随着业务经营预付款项结转所致；

其他流动资产：本年度其他流动资产增加 186.82%，主要系留抵进项税增加所致；

在建工程：本年度在建工程减少 100.00%，主要系在建工程完工后转固所致。

长期待摊费用：本年度长期待摊费用较上年增加 8.83 万元，主要系正常经营业务活动所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	29.28	6.72	-	22.94
固定资产	1.69	0.87	-	51.72
存货	321.34	10.38	-	3.22
合计	352.31	17.97	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：14.07 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.04 亿元，收回：2.84 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：14.28 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.82 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.93%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 136.14 亿元 和 145.69 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	16.17	26.91	56.79	99.87	68.55
银行贷款	-	2.36	6.70	20.83	29.89	20.52
非银行金融机构贷款	-	-	1.07	13.86	14.93	10.25
其他有息债务	-	-	-	1.00	1.00	0.69

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 55.97 亿元，企业债券余额 9.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 35.00 亿元，且共有 37.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 221.29 亿元 和 259.21 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.14%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	16.17	26.91	56.79	99.87	38.53
银行贷款	-	7.04	18.68	96.90	122.62	47.30
非银行金融机构贷	-	0.00	2.89	32.00	34.90	13.46

款						
其他有息 债务	-	0.00	0.00	2.00	2.00	0.77

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 55.97 亿元，企业债券余额 9.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 35.00 亿元，且共有 37.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30% 的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	2.58	0.88	-	-
合同负债	4.44	1.53	0.01	61,324.95
一年内到期的非流动负债	27.76	9.53	11.65	138.22
其他流动负债	13.12	4.50	-	-

发生变动的的原因：

应付票据：本年度应付票据增加 2.58 亿元，主要系开展贸易业务通过票据结算形成应付票据；

合同负债：本年度合同负债增加 61,324.95%，主要系新增预收材料款所致；

一年内到期的非流动负债：本年度一年内到期的非流动负债增加 138.22%，主要系一年内到期的负债增加所致；

其他流动负债：本年度其他流动负债增加 13.12 亿元，主要系新发行短期融资券和新增已背书未到期的应收票据所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：2.00 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.03 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
新余市城乡建设投资（集团）有限公司	是	99.1706%	基础设施建设，土地开发	267.71	112.71	11.88	1.98

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

相关差异原因主要在于公司 2022 年度承建的工程及棚改项目较上年度增加，相关支出增加而回款尚未产生。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：32.93 亿元

报告期末对外担保的余额：61.30 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：+28.37 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：61.30 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，网址为 <http://my.sse.com.cn>。

（以下无正文）

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位:新余市城市建设投资开发有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,927,986,083.73	2,326,458,040.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	1,445,119,092.39	731,578,834.63
应收款项融资	300,088,775.39	
预付款项	539,009,961.91	784,171,948.55
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,349,405,778.68	9,071,376,163.60
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	32,134,460,836.79	28,595,996,088.17
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	175,777,344.57	61,284,571.06
流动资产合计	46,871,847,873.46	41,570,865,646.99
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	73,500,360.00	73,500,360.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	168,986,669.33	175,258,713.61
在建工程		11,457,790.86
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	88,297.33	
递延所得税资产	11,033,399.25	12,738,880.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	253,608,725.91	272,955,744.97
资产总计	47,125,456,599.37	41,843,821,391.96
流动负债：		
短期借款	1,653,000,000.00	1,926,800,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	257,648,240.00	
应付账款	178,030,221.13	178,388,422.14
预收款项	36,400.00	
合同负债	444,102,372.70	723,000.00
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	19,200.00	
应交税费	200,867,668.27	162,832,917.29
其他应付款	1,539,684,253.19	1,539,380,769.83
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,776,104,660.44	1,165,353,375.97
其他流动负债	1,311,615,442.06	
流动负债合计	8,361,108,457.79	4,973,478,485.23
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	11,395,610,000.00	9,020,500,000.00
应付债券	7,671,441,241.92	8,469,423,197.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,689,167,995.56	1,561,811,120.85
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计	20,756,219,237.48	19,051,734,318.13
负债合计	29,117,327,695.27	24,025,212,803.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,123,426,153.47	15,123,426,153.47
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	166,102,320.28	152,181,809.10
一般风险准备		
未分配利润	2,268,191,835.09	2,092,769,747.75
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,007,720,308.84	17,818,377,710.32
少数股东权益	408,595.26	230,878.28
所有者权益（或股东权益）合计	18,008,128,904.10	17,818,608,588.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,125,456,599.37	41,843,821,391.96

公司负责人：简剑光 主管会计工作负责人：傅芳芳 会计机构负责人：吴晓波

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	631,357,633.84	377,552,950.41
交易性金融资产		
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	507,976,969.13	210,516,500.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	14,965,421,144.95	14,721,744,655.86
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,995,026,458.12	8,902,750,118.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	26,099,782,206.04	24,212,564,224.86

非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	661,000,000.00	361,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	46,941,598.69	52,382,123.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,626,523.27	2,625,023.27
其他非流动资产		
非流动资产合计	710,568,121.96	416,007,146.78
资产总计	26,810,350,328.00	24,628,571,371.64
流动负债：		
短期借款	480,000,000.00	690,000,000.00
交易性金融负债		
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	42,660,000.00	
应付账款	23,748,056.01	23,557,238.01
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	60,894,517.62	31,515,181.70
其他应付款	4,358,873,496.77	3,606,987,744.10
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,100,959,309.97	667,582,583.33
其他流动负债	1,017,076,666.67	0.00
流动负债合计	8,084,212,047.04	5,019,642,747.14
非流动负债：		
长期借款	2,225,000,000.00	2,371,000,000.00
应付债券	7,671,441,241.92	8,469,423,197.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款	1,338,300,000.00	1,416,313,499.94
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,234,741,241.92	12,256,736,697.22
负债合计	19,318,953,288.96	17,276,379,444.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,979,913,694.63	5,979,913,694.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	166,102,320.28	152,181,809.10
未分配利润	895,381,024.13	770,096,423.55
所有者权益（或股东权益）合计	7,491,397,039.04	7,352,191,927.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,810,350,328.00	24,628,571,371.64

公司负责人：简剑光 主管会计工作负责人：傅芳芳 会计机构负责人：吴晓波

合并利润表
2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	2,627,627,876.74	2,131,851,588.38
其中：营业收入	2,627,627,876.74	2,131,851,588.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,579,538,762.49	2,081,390,072.76
其中：营业成本	2,374,426,038.87	1,874,156,831.90
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,537,501.10	10,545,226.07
销售费用	98,136.64	187,788.87
管理费用	22,711,513.36	18,529,887.55
研发费用		
财务费用	175,765,572.52	177,970,338.37

其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	150,811,533.64	148,395,451.42
投资收益（损失以“-”号填列）		2,392,146.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,821,924.96	12,981,743.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,073,748.40	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	203,648,824.45	214,230,857.03
加：营业外收入	178,947.32	480,261.58
减：营业外支出	3,368,484.05	21,303,425.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	200,459,287.72	193,407,692.87
减：所得税费用	1,707,112.77	9,218,927.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	198,752,174.95	184,188,765.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	198,752,174.95	184,188,765.15
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	198,574,457.97	183,957,886.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	177,716.98	230,878.28
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	198,752,174.95	184,188,765.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	198,574,457.97	183,957,886.87
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	177,716.98	230,878.28
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 简剑光 主管会计工作负责人: 傅芳芳 会计机构负责人: 吴晓波

母公司利润表
2022年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业收入	534,169,743.93	314,556,000.00
减: 营业成本	475,320,534.86	262,130,000.00
税金及附加	2,670,848.72	
销售费用		
管理费用	6,670,222.82	6,780,558.47
研发费用		
财务费用	60,215,476.77	47,326,628.16
其中: 利息费用		
利息收入		
加: 其他收益	150,000,000.00	148,390,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,000.00	8,694,730.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	139,286,660.76	155,403,544.31
加：营业外收入	17,001.00	8,500.00
减：营业外支出	100,050.00	1,431,481.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	139,203,611.76	153,980,562.71
减：所得税费用	-1,500.00	12,376,470.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	139,205,111.76	141,604,091.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	139,205,111.76	141,604,091.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	139,205,111.76	141,604,091.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：简剑光 主管会计工作负责人：傅芳芳 会计机构负责人：吴晓波

合并现金流量表
2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	1,379,958,041.03	996,983,010.85
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,371,769.60	5,763,011.79
收到其他与经营活动有关的现金	283,075,910.63	166,464,083.88
经营活动现金流入小计	1,665,405,721.26	1,169,210,106.52
购买商品、接受劳务支付的现金	4,175,846,597.74	2,591,761,433.92
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,552,789.45	4,452,774.18
支付的各项税费	3,959,618.75	14,599,205.28
支付其他与经营活动有关的现金	6,299,200.76	1,449,927,148.90
经营活动现金流出小计	4,192,658,206.70	4,060,740,562.28
经营活动产生的现金流量净额	-2,527,252,485.44	-2,891,530,455.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	106,666.00	800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		250,000,000.00
投资活动现金流入小计	106,666.00	250,000,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,020,591.89	112,845.00
投资支付的现金		25,000,000.00
质押贷款净增加额		
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		610,000,000.00

投资活动现金流出小计	1,020,591.89	635,112,845.00
投资活动产生的现金流量净额	-913,925.89	-385,112,045.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,669,555,000.00	8,251,101,428.57
收到其他与筹资活动有关的现金	1,013,423,425.19	62,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,682,978,425.19	8,313,101,428.57
偿还债务支付的现金	6,741,850,000.00	4,138,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,109,716,275.26	903,112,081.10
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	901,077,690.15	236,344,678.93
筹资活动现金流出小计	8,752,643,965.41	5,277,656,760.03
筹资活动产生的现金流量净额	2,930,334,459.78	3,035,444,668.54
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	402,168,048.45	-241,197,832.22
加：期初现金及现金等价物余额	1,854,053,361.48	2,095,251,193.70
六、期末现金及现金等价物余额	2,256,221,409.93	1,854,053,361.48

公司负责人：简剑光 主管会计工作负责人：傅芳芳 会计机构负责人：吴晓波

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	263,417,762.00	104,039,500.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,063,443,776.95	4,117,858,319.76
经营活动现金流入小计	5,326,861,538.95	4,221,897,819.76
购买商品、接受劳务支付的现金	1,310,988,967.53	368,386,741.76
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	4,022,396,046.51	6,184,902,194.44
经营活动现金流出小计	5,333,385,014.04	6,553,288,936.20
经营活动产生的现金流量净额	-6,523,475.09	-2,331,391,116.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计		500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	300,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		250,000,000.00
投资活动现金流出小计	300,000,000.00	250,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-300,000,000.00	-249,999,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	760,000,000.00	1,470,000,000.00
发行债券收到的现金	3,670,555,000.00	4,281,101,428.57
收到其他与筹资活动有关的现金	350,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	4,780,555,000.00	5,751,101,428.57
偿还债务支付的现金	3,163,800,000.00	2,757,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	690,315,149.96	522,603,462.80
支付其他与筹资活动有关的现金	452,782,771.52	185,667,472.22
筹资活动现金流出小计	4,306,897,921.48	3,465,270,935.02
筹资活动产生的现金流量净额	473,657,078.52	2,285,830,493.55
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	167,133,603.43	-295,560,122.89
加：期初现金及现金等价物余额	127,552,950.41	423,113,073.30
六、期末现金及现金等价物余额	294,686,553.84	127,552,950.41

公司负责人：简剑光 主管会计工作负责人：傅芳芳 会计机构负责人：吴晓波