

江门市滨江建设投资有限公司

(住所：江门市江会路3号)



**2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书摘要**

主承销商、簿记管理人、受托管理人



浙商证券股份有限公司

(住所：浙江省杭州市江干区五星路201号)

签署日期：2021 年 9 月 14 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书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。

主承销商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。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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，包括债券受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、发行人本次债券于 2021 年 7 月 2 日经中国证监会同意注册（证监会许可【2021】2299 号），本次公司债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含）。本次债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起二十四个月内发行完毕。本期债券为首期发行，发行规模为不超过 8 亿元。

本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 206.35 亿元（截至 2021 年 6 月末合并报表中所有者权益合计数），发行人合并报表口径的资产负债率为 47.47%（母公司口径的资产负债率为 24.38%）；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.38 亿元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的主体评级为 AA+，债项评级为 AA+，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应当根据已作出的书面承诺及时提供相应资料。上海新世纪资信评估投资服务有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权（以下简称“品种一”）；调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。回售选择权：对于本期债券品种一，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，投资者有权选择在本期债券

存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种二为 5 年期固定利率（以下简称“品种二”），两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

四、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、受新冠疫情冲击，发行人各行业板块收入均受到不同程度的影响。各板块收入中，交通运输板块收入影响最大，因 2020 年以来，疫情防控需要，部分时期社会停工停产，高速公路停止收费，各类人群需保持适当社交距离，严禁聚集，由于社会活动减少导致交通运输板块营业收入下降。同时，发行人城市交通运输、高速公路运营等业务属于公用事业范畴，发行人承担着一一定的社会责任，疫情期间在配合防控需要下仍需运营，营业成本下降幅度少于营业收入，最后导致发行人交通运输业务板块出现亏损。当前疫情风险尚未完全解除，后续影响有待进一步跟踪观察。

六、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度，发行人的营业利润分别为 22,401.71 万元、42,050.82 万元、20,721.86 万元和 2,525.27 万元，报告期内波动较大。计入其他收益的政府补助分别为 21,498.05 万元、27,075.58 万元、31,618.17 万元和 12,590.28 万元，为公司盈利能力的重要组成部分。虽然政府对发行人的补助存在延续性，但未来政府财政收入仍然易受经济波动的影响，若未来财政补助无法及时足额到位或江门市政府对发行人的支持力度减小，将对发行人的盈利能力产生较大不利影响。

七、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 10,671.85 万元、24,249.75 万元、6,433.48 万元和 3,549.99 万元，波动较大，其中 2020 年较 2019 年归母净利润大幅减少 17,816.27 万元，降幅为 73.47%，原因如下：一是受新冠肺炎疫情影响，发行人交通运输

业务归属母公司股东的净利润减少 0.58 亿元，租赁服务业（包括场地使用费）归属母公司股东的净利润减少 0.48 亿元，二是子公司江门市交通建设投资集团有限公司 2019 年销售西区工业路地块，实现归属母公司股东的净利润 0.50 亿元，2020 年未有该项非经常收益所致。

八、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入分别为 403,194.50 万元、432,051.42 万元、524,014.20 万元和 102,279.57 万元，占经营活动现金流入的比例分别为 61.02%、55.26%、73.02%和 42.38%。发行人收到其他与经营活动有关的现金流入主要为企业间往来款、政府补助、利息收入、经营租赁和其他营业外收入（包含代售票款、五邑通 IC 卡充值款、授值款等）。发行人收到其他与经营活动有关的现金波动较大，可能影响经营活动现金流的稳定性。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度，发行人支付其他与经营活动有关的现金流出分别为 290,410.18 万元、331,390.11 万元、462,883.20 万元和 118,060.70 万元，主要为企业间往来款、手续费和其他费用等，发行人支付其他与经营活动有关的现金流出规模较大，主要原因系存量项目如广中江高速项目建设款、作为投资主体对江门市融盛投资有限公司的投资额以及企业间往来款增加所致，从而导致发行人近一年一期经营活动产生的现金流量净额为负。公司部分项目存在建设周期长，投资余额高的情况，如不能及时回笼资金，可能存在经营活动产生的现金流量净额持续为负进而影响到公司偿债能力的可能。

九、截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 44.54%、42.62%、46.89%和 47.47%，公司资产负债率水平波动上升。随着公司各项业务规模的扩大和拟建项目的开工，为了保证各项业务顺利开展，发行人债务规模预计可能将保持增长，面临一定的偿债风险。尽管报告期内发行人的资产负债率一直保持良好水平，但如果未来发行人有息债务规模继续上升，将会对发行人造成一定的偿债压力，可能会对本期债券的到期还本付息构成一定压力。

十、截至 2018 年末、2019 年末 2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 464,608.80 万元、450,048.62 万元、485,207.60 万元和 507,275.10 万元，占发行人总资产的比重分别为 14.71%、13.75%、13.11%和 12.91%，主要

为往来借款、专项出资款、待结算工程款等。发行人前五大其他应收账款客户主要为国企和事业单位，2021年6月末前五大客户应收金额合计289,536.90万元，占当期其他应收款的比重为57.08%，其中应收江门市政府投资工程建设管理中心因工程未结算挂账的款项为134,008.92万元，占当期其他应收款的比重为26.50%。发行人及子公司受相关业主方委托代建、建设管理的工程，大多能按照工程进度付款，但易受业务方资金安排或审批流程等原因延迟支付，导致资金回笼不及时而影响公司资金运转；应收当地国企的往来借款，若欠款方出现自身经营问题，亦可能导致其他应收款回收困难，对公司正常生产经营产生影响。

十一、截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人存货分别为482,272.67万元、464,422.24万元、687,751.25万元和716,694.91万元，占总资产的比例分别为15.27%、14.19%、18.59%和18.25%。发行人存货规模较大，主要为拟开发土地和房地产项目投入成本，目前判断未发生减值迹象，发行人未对存货计提跌价准备，如果对市场形势把握不当，或受外部政策、经济环境及房地产市场的波动等影响，公司存货可能会发生跌价损失，影响存货的变现能力。公司存货周转率较低，存货形成收入的时间存在一定不确定性，将可能会对发行人的短期偿债能力产生一定影响。

十二、2018年度、2019年度、2020年度和2021年半年度，发行人有息债务余额分别为438,394.40万元、442,610.70万元、671,757.58万元和773,513.10万元，占负债总额的比例为31.16%、31.72%、38.72%和41.49%。发行人有息债务规模较小，但2020年度以来增长较为明显，未来随着公司业务规模的不断扩大，发行人的有息债务可能进一步增加，将使得公司面临一定的偿债压力。

十三、2018年度、2019年度、2020年度和2021年半年度，发行人投资活动现金流净额均为负数，分别为-125,876.96万元、-68,299.91万元、-180,399.36万元和-119,235.63万元。发行人作为江门市的基础设施建设主体，承担的银洲湖高速公路等在建、拟建项目仍有较大的资金支出需求，且随着“十三五”期间江门市交通运输基础设施建设的稳步推进，发行人项目建设资本性支出仍将处于高位，未来将继续面临资本性支出压力较大的风险。发行人主营业务板块中的交通运输、工程施工等业务板块中的在建项目较多，后续投资资金需求较大，发行人在建工程前期资金投入量较大，建设周期较长，其中银洲湖高速公路项

目总投资估算费用为 122.52 亿元，截至 2021 年 6 月末，已投资金额为 18.17 亿元，尚需投资金额为 104.35 亿元，后续投资资金需求大，项目建设周期较长。公司目前已经协调国家开发银行等银团资金 97 亿元，但若未来发行人资本支出继续扩大，同时又未能妥善安排融资，未能筹集到业务开展所需资金，则将会对发行人的正常经营构成不利影响。

十四、截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额为人民币 631,743.58 万元（含美元 127.09 万元），占发行人净资产的比例为 30.61%，占比较大。截至目前，被担保单位为事业单位、地方国有企业，整体上发行人对外担保风险可控。若被担保人不能履行到期偿还义务或触发合同约定的其他违约情形，发行人将因其担保义务而承担连带责任，可能造成发行人财务状况恶化，从而对公司的偿债能力造成一定影响。发行人存在一定的或有负债偿付风险。

十五、截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产金额共计 249,672.66 万元，主要为银行借款抵、质押的货币资金、固定资产、土地使用权等，占总资产比例为 6.36%，占净资产的比例为 12.10%，虽然规模较小且违约风险较小，但该部分资产缺乏流动性，若发行人出现流动性不足，受限资产短期内难以满足对发行人流动性的支持。

十六、本期债券面向《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》规定的专业投资者中的机构投资者公开发行。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件参照《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定。

十七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十八、凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。

十九、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的行为无效。

二十、本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所的同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售与本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证交所以外的其他交易场所上市。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内交易，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。

二十一、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

二十二、2018 年，发行人子公司江门市基础设施投资控股有限公司 11690 号地块切分后，除江国用（2015）第 103178 号、江国用（2013）第 115074 号地块以外的地块被江门市土地储备中心无偿收回，调减子公司注册资本 35,340.32 万元。2020 年，发行人子公司江门市基础设施投资控股有限公司江国用 2003 第 105094 号地块被江门市土地储备中心无偿收回，调减子公司注册资本 4,363.00 万元。

发行人土地被无偿收回均按照会计准则调减净资产，截至 2020 年 6 月末，

发行人划拨入账的土地账面价值为 260,000.86 万元，发行人后续存在一定的土地被无偿收回的风险。

二十三、2021 年 1 月，发行人董事由卫星、徐红兵、叶剑华、游鑫，变更为卫星、徐红兵、叶剑华、游鑫、亓光勇；2021 年 3 月，监事由许品华、邓凌凤、陈兆文、张瑞敏、林娟变更为石晓峰、李进崇、黄小吹、江晓研、陈兆文。江门市人民政府国有资产监督管理委员会任命亓光勇为发行人副总经理。发行人董监高的变更，不影响本期债券合法文件的有效性。

二十四、由于更换会计师事务所，审计分类口径变更，2018 年度，发行人环保业务收入归入其他业务收入，2019 年环保业务收入归入供水业务收入。2019 年度，审计分类口径变更，高速公路运营收入由原来交通运输业务调整至工程建设收入，燃料销售收入、站场服务收入、汽车检测修理等业务则从交通运输收入剥离，单独核算。

二十五、本次债券申报时名称为“江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”。因本次债券采用分期发行方式，按照公司债券命名惯例，并征得主管部门同意，在发行时公司债券名称进行变更。本期债券为本次债券项下的第一期债券，本期债券名称为“江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力，包括但不限于《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》和《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》等。

二十六、本期债券不满足质押式回购条件。

目录

声明	2
重大事项提示	3
目录	10
释义	12
第一节发行概况	14
一、公司债券审核及注册情况	14
二、本期债券的基本条款	14
三、本期债券发行及上市安排	17
四、本期债券发行的有关机构	18
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	20
六、认购人承诺	20
第二节发行人及本期债券的资信状况	22
一、本期债券的信用评级情况	22
二、公司债券信用评级报告主要事项	22
三、发行人的资信情况	24
第三节发行人基本情况	28
一、发行人基本信息	28
二、发行人其他重要权益投资情况	31
三、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况	38
四、发行人主营业务情况	43
第四节财务会计信息	72
一、合并财务报表	72
二、母公司财务报表	76
三、最近三年的主要财务指标	80
第五节募集资金运用	81
一、本期债券的募集资金规模	81
二、本期债券募集资金使用计划	81
三、本期债券募集资金的现金管理	82
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	82
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺	83
六、本期债券募集资金专项账户管理安排	84
七、本期债券募集资金专户管理安排	84

八、前次募集资金使用情况	86
第六节备查文件	87
一、备查文件	87
二、备查地点	87

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人、公司、本公司	指	江门市滨江建设投资有限公司
控股股东、实际控制人、出资人、江门市国资委	指	江门市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会	指	江门市滨江建设投资有限公司董事会
监事会	指	江门市滨江建设投资有限公司监事会
《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（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
本次债券	指	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行不超过 8 亿元的公司债券（第一期）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
募集资金专项账户与偿债资金专项账户	指	发行人开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划付与本息偿还的银行账户
律师、发行人律师	指	广东卫斯理律师事务所
利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
北京兴华	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《江门市滨江建设投资有限公司公司章程》
募集说明书	指	《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》

募集说明书摘要	指	《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》、 受托管理协议	指	《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度/2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末
最近三年、近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度/2018 年末、2019 年末和 2020 年末
最近一期	指	2021 年半年度/2021 年 6 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常营业日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（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假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、人民币万元、人民币亿元
汽运集团	指	广东省江门市汽运集团有限公司
江门规划院	指	江门市规划勘察设计院有限公司
公用水务公司	指	江门公用水务环境股份有限公司
碧源公司	指	江门市碧源污水处理有限责任公司
港澳客运公司	指	江门市港澳客运联营有限公司
基础设施公司	指	江门市基础设施投资控股有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节发行概况

一、公司债券审核及注册情况

2020 年 12 月 18 日，经公司董事会会议审议通过了发行人公开发行不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元）公司债券的议案。

2021 年 1 月 28 日，发行人股东江门市人民政府国有资产监督管理委员会出具决定同意发行人公开发行不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元）的公司债券。

2021 年 7 月 2 日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，公司获准面向专业投资者公开发行总规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

公司将在中国境内公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券，分期发行。根据本公司的资金需求及市场环境，自中国证监会同意注册的决定作出之日起两年内发行完毕。

二、本期债券的基本条款

（一）**发行主体：**江门市滨江建设投资有限公司。

（二）**债券名称：**本期债券分为 2 个品种，其中品种一债券全称为江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；品种二债券全称为江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

（三）**发行规模：**本次债券总规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），采用分期发行的方式。本期债券为首期发行，首期发行规模不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。本期债券分为 2 个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减

少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

（四）债券期限：本期债券设两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期。

（五）债券票面金额：100 元。

（六）发行价格：本期债券按面值平价发行。

（七）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让。

（八）债券利率或其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（九）调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十）回售选择权：对于本期债券品种一，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，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（十一）回售登记期：对于本期债券品种一，自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之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，

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及调整幅度的决定。

（十二）发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者中机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

（十三）发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（十四）计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 9 月 28 日至 2026 年 9 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 27 日。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 9 月 28 日至 2026 年 9 月 27 日。

（十五）起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 28 日。

（十六）付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十七）兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二兑付日期为 2026 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

（十八）兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

（十九）付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十）增信措施：本期债券无担保。

（二十一）信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（二十二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

（二十三）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十四）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务。

（二十五）募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（二十六）拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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

（二十八）质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 9 月 23 日。

发行首日：2021 年 9 月 27 日。

预计发行期限：2021 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 28 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2021 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 28 日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：江门市滨江建设投资有限公司

法定代表人：徐红兵

住所：江门市江会路 3 号

联系人：陈兆文

电话：0750-3272835

传真：0750-3272811

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

项目负责人：王远远、张玲

电话：021-80106041

传真：021-80108507

（三）律师事务所

名称：广东卫斯理律师事务所

负责人：伍永勤

住所：广东省江门市蓬江区东华一路 61 号 908 室

经办律师：伍永勤、应海燕

电话：0750-3166789

传真：0750-3126789

（四）审计机构

1、北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所负责人：张恩军

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2211 房间

签字会计师：汪和俊、张伟

电话：010-82250666

传真：010-82250851

2、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所负责人：黄锦辉

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

签字会计师：高直、王义罗

电话：010-85886680

传真：010-85886690

（五）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

签字分析师：陈威宇、张玉琪

电话：021-63501349

传真：021-63610539

（六）申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083164

（七）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：张国平

住所：深圳市深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，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；

（四）投资者认购本期债券视作同意浙商证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）010393 号），公司的主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为“AA+”。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体长期信用等级为“AA+”，该级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、投融资压力。江门滨江承担的银洲湖高速项目逐步进入集中建设期，且江门滨江在建、拟建项目仍有一定资金支出需求，公司面临较大的投融资压力。

2、盈利对政府补助依赖度较高。江门滨江交通运输业务经营业绩受疫情冲击影响较为明显，整体业务盈利能力相对较弱，且期间费用对利润侵蚀程度高，公司盈利对政府补助依赖度较高。

3、资产流动性相对较弱。江门滨江资产主要集中于相关项目投入、土地资产以及往来款，公司资产流动性相对较弱。

4、或有债务风险。江门滨江对外担保规模较大，且担保期限相对较长。虽拥有多项担保保障措施，仍存在一定的代偿风险。

（三）发行人报告期内主体评级结果与本次评级结果差异情况

1、发行人报告期内主体评级结果情况

2018年6月26日，联合资信评估有限公司出具了《江门市滨江建设投资有限公司跟踪评级报告》（联合[2018]1353号），对发行人的主体信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

2019年6月20日，联合资信评估有限公司出具了《江门市滨江建设投资有限公司跟踪评级报告》（联合[2019]1560号），对发行人的主体信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

2、发行人报告期内主体评级结果与本次评级结果差异原因

上海新世纪于2021年9月15日出具的江门市滨江建设投资有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告，评定发行人的主体信用等级为“AA+”，评级升至AA+级，主要基于以下原因：

（1）外部发展环境进一步改善

2020年5月14日，中国人民银行、银保监会、证监会、国家外汇管理局联合下发《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》，从促进粤港澳大湾区跨境贸易和投融资便利化、促进金融市场和金融基础设施互联互通、提升粤港澳大湾区金融服务创新水平等五个方面提出26条具体措施。

江门市是珠江三角洲西部中心城市之一，处于粤港澳大湾区的中心地带，区位优势突出。依托良好的交通区位优势以及粤港澳大湾区的政策利好，近年来江门市地区经济规模保持增长，经济总量在广东省各地级市中处于中上游水平，经济实力相对较强。2017-2019年，江门市分别实现地区生产总值2690.25亿元、2900.41亿元和3146.64亿元，一般公共预算收入为222.37亿元、244.05亿元、256.83亿元，呈持续上升。

（2）业务地位进一步提升

作为江门市重要的基础设施建设和国有资产管理主体，业务地位突出，能够得到来自股东资产注入以及财政补贴的持续支持。2019年，公司收到财政拨

款及股权划拨，当年资本公积增加 11.74 亿元。政府的大力支持能够较好地保障发行人的持续盈利能力，有效保证公司的健康发展。发行人在供水、交通运输、粮油销售等领域具有一定的专营地位，收入结构较为多元。近年来，公司收入和盈利能力整体呈上升趋势。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、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、使用情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了较高的授信额度，间接融资能力较强。截至 2020 年末，发行人及合并范围内子公司在主要贷款银行的总授信额度为 201.25 亿元，其中已使用授信额度 62.76 亿元，未使用授信额度 138.49 亿元，具体明细情况如下：

截至 2020 年末发行人主要贷款银行授信情况表

单位：万元

机构名称	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
省交通厅	50.00	50.00	-
工商银行	175,922.50	144,122.50	31,800.00
光大银行	58,929.56	37,795.60	21,133.96
广发银行	24,000.00	19,400.00	4,600.00
华夏银行	20,000.00	9,000.00	11,000.00
汇丰银行	4,000.00	2,950.00	1,050.00
建设银行	12,200.00	12,200.00	-
交通银行	187.90	187.90	-
民生银行	20,000.00	11,500.00	8,500.00
农业发展银行	98,167.60	97,167.60	1,000.00
浦发银行	25,000.00	7,000.00	18,000.00
世界银行	15,914.88	15,914.88	-
台山农村商业银行	3,600.00	1,883.50	1,716.50
江门农商行	20,032.07	20,032.07	-
兴业银行	58,700.00	58,700.00	-
招商银行	9,000.00	9,000.00	-
广州银行	12,352.00	12,352.00	-
中国银行	27,434.15	17,734.15	9,700.00
中信银行	56,979.41	38,629.41	18,350.00
国家开发银行	1,370,000.00	112,000.00	1,258,000.00
合计	2,012,470.07	627,619.61	1,384,850.46

（二）与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司发债情况如下：

序号	债券简称	发行日期	期限（年）	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	债券品种
1	21 江门建设 MTN001	2021 年 8 月 16 日	3	4	4	一般中期票据
2	20 江门建设 MTN002	2020 年 10 月 28 日	3	4	4	一般中期票据
3	20 江门建设 MTN001	2020 年 5 月 19 日	5	6	6	一般中期票据
4	17 江门建设 MTN002	2017 年 11 月 17 日	5+N	5	5	一般中期票据

除此之外，截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他尚未兑付的债券、其他债务融资工具。发行人已发行债券及其他债务融资工具未出现违约情况。

（四）本期发行后累计债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，行人未发行公司债券，本期发行后，已发行的公司债券余额占发行人最近一期（2021 年 6 月 30 日）净资产的比例为 3.88%。

（五）主要财务指标

主要财务指标	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
流动比率（倍）	1.44	1.39	1.52

速动比率（倍）	0.85	0.92	1.01
资产负债率（%）	46.89%	42.62	44.54
EBITDA 利息倍数（倍）	5.01	4.83	3.81
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计*100%

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）；

EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额*100%

利息偿付率=实际支付利息/应付利息*100%

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

（一）发行人概况

中文名称：	江门市滨江建设投资有限公司
统一社会信用代码：	91440703754543837Q
法定代表人：	徐红兵
注册资本：	95,210 万元
实缴资本：	95,210 万元
成立日期：	2003 年 09 月 25 日
注册地址：	江门市江会路 3 号
办公地址：	江门市江会路 3 号
邮政编码：	529100
信息披露事务负责人：	叶剑华（董事、总经理）
公司电话：	0750-3272835
公司传真：	0750-3272811
所属行业：	土木工程建筑业
经营范围：	股权管理；投资交通、市政基础设施、房地产、油气供应等行业；会议展览策划，物业管理及租赁，市政工程施工（赁资质证）管理；物业代理；设计、制作、发布；国内外各类广告；以下项目由分支机构凭批准文件经营：收取滨江大道车辆通行费。（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）。

（二）发行人的设立及股权变更情况

1、公司设立情况

发行人成立于 2003 年 9 月，系根据江门市人民政府的下发的《江门市人民政府办公室文件处理表 1686 号》的文件精神成立的国有独资公司。注册资本为人民币 20,000 万元，具体过程如下：

2003 年 9 月 13 日，广东天华华粤会计师事务所出具华粤验字（2003）2111 号《验资报告》验证：截至 2003 年 9 月 12 日止，江门市滨江建设投资有限公司收到江门市资产管理局投入的注册资本合计人民币 20,000 万元，其中以实物出资 18,000 万元，以货币出资 2,000 万元。

同年，公司取得江门市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为 4407001003701），名称为江门市滨江建设投资有限公司，住所为江门市江会路 3 号，法定代表人为龚灿耀，注册资本为 20,000 万元人民币（实收资本为 20,000 万元人民币），企业类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为城市基础设施投资；房地产开发。

设立时，发行人股东出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额	占比（%）	金额	占比（%）
1	江门市资产管理局	货币、实物	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
合计		-	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

2、公司注册资本及股权变动情况

（1）2009 年 8 月，发行人第一次股东变更

根据江门市人民政府下发的《江门市人民政府国有资产监督管理委员会职能配置、内设机构和人员编制规定》，江门市组建江门市人民政府国有资产监督管理委员会，加挂江门市资产管理局牌子。2009 年 8 月 26 日，公司通过《章程修正案》，将股东由江门市资产管理局变更为江门市人民政府国有资产监督管理委员会，投资额为 20,000 万元，其中货币 2,000 万元，实物 18,000 万元。

本次股东变更完成后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额	占比(%)	金额	占比(%)
1	江门市人民政府国有资产监督管理委员会	货币、实物	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
合计		-	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

（2）2013 年 5 月，发行人第一次增资

2013 年，江门市人民政府国有资产监督管理委员会批复（江国资管[2013]51 号）同意江门市滨江建设投资有限公司《关于市国资委向滨江公司增资 7.521 亿元的请示》（江滨建字[2013]20 号），向江门市滨江建设投资有限公司增加注册资本金 7.521 亿元，全部为货币方式增资，增资后江门市滨江建设投资有限公司注册资本由人民币 2 亿元增加至 9.521 亿元。

2013 年 5 月 6 日，江门市中坤会计师事务所有限公司出具江中坤验字[2013]第 36 号《验资报告》验证：截至 2013 年 4 月 25 日，江门市滨江建设投资有限公司收到股东江门市人民政府国有资产监督管理委员会以货币方式出资 7.521 亿元；公司共收到投资者缴纳的注册资本出资合计人民币 9.521 亿元。

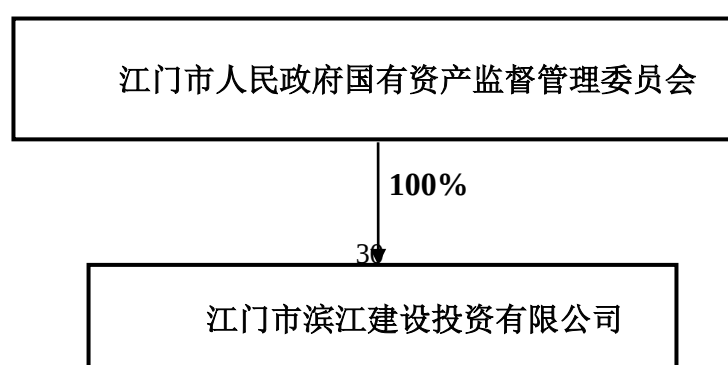
增资后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额	占比(%)	金额	占比(%)
1	江门市人民政府国有资产监督管理委员会	货币、实物	95,210.00	100.00	95,210.00	100.00
合计		-	95,210.00	100.00	95,210.00	100.00

（三）发行人股权结构和实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人为江门市人民政府国有资产监督管理委员会的全资子公司，发行人股权结构如下：



报告期内，发行人控股股东和实际控制人为江门市人民政府国有资产监督管理委员会，未发生变化。发行人控股股东及实际控制人所持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

（四）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

二、发行人其他重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表的主要子公司基本情况如下：

发行人纳入合并报表的一级子公司情况

序号	子公司名称	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例（%）	
				直接	间接
1	江门广佛江珠城际铁路有限公司	胡伟欣	100.00	100.00	-
2	江门市交通建设投资集团有限公司	陈中坚	48,811.00	100.00	-
3	江门市城市建设投资集团有限公司	徐红兵	94,659.68	100.00	-
4	江门市公共物业建设有限公司	陈德芝	1,000.00	100.00	-
5	江门信金资产管理有限公司	蔡健棠	200.00	100.00	-
6	江门市荷兴置业有限公司	邓锦雄	300.00	100.00	-
7	江门市资产投资经营有限公司	陈德芝	2,000.00	100.00	-
8	江门市建桥发展管理有限公司	陈德芝	177.00	100.00	-
9	江门市人才岛房地产投资开发有限公司	张小龙	5,000.00	40.00	20.00

1、江门广佛江珠城际铁路有限公司

江门广佛江珠城际铁路有限公司系发行人全资一级子公司，成立于 2017 年 5 月 19 日，注册资本 100 万元人民币，法定代表人胡伟欣。经营范围：铁路、站场及附属设施的投资、建设、开发和营运。

截至 2020 年末，该公司总资产 99.99 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 99.99 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.01 万元。

2、江门市交通建设投资集团有限公司

江门市交通建设投资集团有限公司系发行人全资一级子公司，成立于 2001 年 1 月 20 日，注册资本 48,811.00 万元人民币，法定代表人陈中坚。经营范围：资产重组，股权管理，投资经营（以上几项按江门市资产管理委员会授权和委托范围经营）；房地产开发，物业开发。

截至 2020 年末，该公司总资产 1,843,036.54 万元，总负债 965,786.57 万元，所有者权益 877,249.97 万元。2020 年度实现营业收入 191,279.70 万元，净利润 17,090.72 万元。

3、江门市城市建设投资集团有限公司

江门市城市建设投资集团有限公司系发行人全资一级子公司，成立于 2017 年 12 月 22 日，注册资本 94,659.68 万元人民币，法定代表人徐红兵。经营范围：资产重组，股权管理，投资经营（以上几项按江门市资产管理委员会授权和委托范围经营）。保障房、综合管廊、市政公共设施（公共交通、停车场、城市垃圾处理、城市给排水、民用燃气等）、市政道路、农贸市场、房地产、物业租赁和管理等城市更新改造项目进行投资、运营和建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 393,461.79 万元，总负债 228,597.47 万元，所有者权益为 164,864.32 万元。2020 年度实现营业收入 20,520.12 万元，净利润 3,056.27 万元。

4、江门市公共物业建设有限公司

江门市公共物业建设有限公司系发行人全资一级子公司，成立于 2011 年 1 月 26 日，注册资本 1,000 万元人民币，法定代表人陈德芝。经营范围：城市建设及其配套设施的建设、投资，廉租房和经适房建设、公租房建设，公管房修建、三旧改造和城市基础建设；房屋租赁；物业管理、停车管理服务。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目需取得许可证后方可经营）（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 2020 年末，该公司总资产为 100,811.08 万元，总负债为 53,867.80 万元，所有者权益 46,943.28 万元。2020 年度实现营业收入 742.10 万元，净利润-882.82 万元。

5、江门信金资产管理有限公司

江门信金资产管理有限公司成立于 2001 年 5 月 31 日，注册资本 200.00 万元人民币，法定代表人蔡健棠。经营范围：产权转让、租赁、入股、投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 65,804.89 万元，总负债 65,604.89 万元，所有者权益 200.00 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

6、江门市荷兴置业有限公司

江门市荷兴置业有限公司成立于 2019 年 6 月 19 日，注册资本 300.00 万元，法定代表人邓锦雄。经营范围：房地产开发经营、房地产租赁、房地产中介服务、物业管理。（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 2020 年末，该公司总资产 53,910.75 万元，总负债 53,942.40 万元，所有者权益-31.65 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-4.74 万元。

7、江门市资产投资经营有限公司

江门市资产投资经营有限公司成立于 1993 年 8 月 2 日，注册资本 2,000.00 万元，法定代表人陈德芝。经营范围：国有资产产权收益，投资和管理，房地产销售，物业管理，物业代理（以上经营范围涉及国家限制和禁止及法律、法规规定需前置审批的项目除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 100,811.08 万元，总负债 53,867.80 万元，所有者权益 46,943.28 万元。2020 年实现营业收入 742.10 万元，净利润-882.82 万元。

8、江门市建桥发展管理有限公司

江门市建桥发展管理有限公司成立于 1985 年 6 月 1 日，注册资本 177 万元，法定代表人陈德芝。经营范围：桥梁管理。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 824.23 万元，总负债 411.46 万元，所有者权益 412.77 万元。2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-7.38 万元。

9、江门市人才岛房地产投资开发有限公司

江门市人才岛房地产投资开发有限公司成立于 2020 年 12 月 25 日，注册资本 5,000 万元，法定代表人张小龙。经营范围：房地产开发，建设；销售：商品房；物业租赁。（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 2020 年末，该公司总资产 99,682.00 万元，总负债 96,682.00 万元，所有者权益 3,000.00 万元。2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。营业收入及净利润为 0 主要系未开展业务。

（二）发行人合营、联营公司情况

截至 2020 年末，发行人的主要联营、合营企业情况如下：

序号	联合营公司名称	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例（%）	
				直接	间接
1	江门市珠西枢纽投资开发有限公司 ¹	张国钦	208,700.00	50.466	-
2	广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司	黄福相	100,000.00	50.00	-
3	江门市金融投资控股有限公司	陈中坚	53,146.12	-	16.79

1、江门市珠西枢纽投资开发有限公司

江门市珠西枢纽投资开发有限公司成立于 2015 年 5 月 7 日，注册资本 208,700 万元，法定代表人张国钦，发行人持有其 50.466%的股份。经营范围：投资办事业；土地的开发、收购、整理；房地产开发，基础设施建设。（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。）

¹ 发行人无对江门市珠西枢纽投资开发公司财务和经营政策有参与决策的权力，根据经济实质重于法律形式不纳入发行人合并报表范围；

截至 2020 年末，该公司总资产 474,164.60 万元，总负债 267,125.92 万元，所有者权益 207,038.68 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,277.70 万元。

2、广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司

广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司成立于 2017 年 3 月 17 日，注册资本 100,000 万元，法定代表人黄福相，发行人持有 50.00%的股份，经营范围：对各类行业进行投资；股权投资业务；创业投资业务；投资咨询业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 103,564.05 万元，总负债 401.76 万元，所有者权益 103,162.28 万元。2020 年末实现营业收入 0.00 万元，净利润 1,205.29 万元。

3、江门市金融投资控股有限公司

江门市金融投资控股有限公司成立于 2016 年 12 月 13 日，注册资本 53,146.12 万元，法定代表人陈中坚，经营范围：股权投资；符合规定的金融产品投资；投资咨询服务。（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 2020 年末，该公司总资产 233,624.87 万元，总负债 91,414.94 万元，所有者权益为 142,209.93 万元。2020 年实现营业收入 3,860.72 万元，净利润 3,351.62 万元。

（三）投资控股型架构对偿债能力的影响

1、母公司财务情况

截至 2019 年末和 2020 年末，发行人母公司的资产总额分别为 1,645,996.47 万元和 1,802,945.87 万元，负债总额分别为 306,500.07 万元和 421,128.36 万元，净资产分别为 1,339,496.40 万元和 1,381,817.51 万元，资产负债率分别为 18.62%和 23.36%。报告期内，发行人母公司资产规模逐年扩充，资产负债率有所上升但整体处于偏低水平。

2019-2020 年度，发行人母公司分别实现营业收入 1,274.14 万元和 1,769.72 万元，实现净利润 5,804.86 万元和 7,858.76 万元，其中投资收益分别为 5,183.06 万元和 7,211.85 万元。发行人母公司层面净利润较为充足，主要来源于投资收益。

2019-2020 年度，发行人母公司的经营活动现金流量净额分别为 21,480.42 万元和-90,487.00 万元，2020 年度出现较大负值，主要系部分在建项目新增大量现金流出。预计随着项目建设的陆续完工，发行人母公司的经营活动现金流量净额将产生较大增长。

截至 2020 年末，发行人母公司有息负债合计 134,878.20 万元，占母公司负债总额的比例为 32.03%，有息负债水平较低，其中短期借款 61,500.00 万元、长期借款 70,256.40 万元、一年内到期的非流动负债 3,121.80 万元。

截至 2020 年末，发行人母公司的对外资金拆借总额为 15,508.31 万元，占母公司资产总额的比例为 0.86%，占母公司净资产的比例为 1.12%，对外资金拆借的规模较小。截至 2020 年末，母公司对外资金拆借明细如下：

表：截至 2020 年末发行人母公司对外资金拆借明细

单位：万元

单位	账面金额	形成原因
江门市企业资产经营有限公司	11,600.00	往来借款
江门市江控物业投资有限公司	3,908.31	往来借款
合计	15,508.31	

截至 2020 年末，发行人母公司受限资产合计 135,413.99 万元，占母公司资产总额的比例为 7.51%，占母公司净资产的比例为 9.80%，受限资产总额保持在可控水平。截至 2020 年末，母公司受限资产明细如下：

表：截至 2020 年末发行人母公司受限资产明细

单位：万元

受限资产科目	账面价值	受限原因
存货（粤（2019）市不动产权第 0076633 号）	70,767.45	江门农商行借款
存货（江国用（2015）第 200774 号）	60,259.84	广州银行借款

受限资产科目	账面价值	受限原因
应收账款	4,386.70	江门市胜利新村房屋改造项目政府购买服务协议应收账款
合计	135,413.99	

2、投资收益及子公司分红情况

发行人会根据子公司具体经营收益、经营规划确定其分红方案，经董事会决议后执行。

报告期内，发行人母公司的净利润主要来源于子公司分红带来的投资收益。2019-2020 年度，发行人子公司的分红情况如下：

表：2019-2020 年度发行人母公司层面来自子公司的分红情况

单位：万元

子公司	分红金额	
	2020 年度	2019 年度
江门市城市建设投资集团有限公司	3,268.02	4,906.56
江门市交通建设投资集团有限公司	3,923.67	260.84
江门市勘测院有限公司	20.16	15.66
合计	7,211.85	5,183.06

2019-2020 年度发行人母公司层面投资收益主要来自于江门城市建设投资集团有限公司及江门市交通建设投资集团有限公司，两家公司是发行人重要的一级子公司，江门市勘测院有限公司是发行人的二级子公司。

江门市交通建设投资集团有限公司成立于 2001 年 1 月 20 日，注册资本 48,811.00 万元人民币，主营业务主要包括城市交通运输、高速公路运营及股权投资。截至 2020 年末，该公司总资产 1,843,036.54 万元，总负债 965,786.57 万元，所有者权益 877,249.97 万元。2020 年度实现营业收入 191,279.70 万元，净利润 17,090.72 万元。

江门市城市建设投资集团有限公司成立于 2017 年 12 月 22 日，注册资本 94,659.68 万元人民币，主营业务为工程建设、代建业务。截至 2020 年末，该公司总资产 393,461.79 万元，总负债 228,597.47 万元，所有者权益为 164,864.32 万元。2020 年度实现营业收入 20,520.12 万元，净利润 3,056.27 万元。

截至 2020 年末，发行人母公司所持子公司股份不存在被质押的情况。

发行人是江门市重要的基础设施建设和国有资产管理主体，主营业务主要包括交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务等板块。发行人母公司及子公司的经营财务情况稳定，母公司对子公司的经营、决策具备较强的控制力，分红稳定；发行人母公司口径的资产规模较大，负债水平较低，净利润主要来源于子公司的分红收益。发行人母公司自身盈利对债务具备一定覆盖能力，控股型架构不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

三、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	性别	出生年月	职务	任职期限
徐红兵	男	1965年2月	董事、董事长	2013.08-至今
叶剑华	男	1965年2月	董事、总经理	2019.05-至今
游鑫	男	1975年5月	董事、副总经理	2019.05-至今
亓光勇	男	1982年7月	董事、副总经理	2021.01-至今
卫星	男	1976年7月	董事（职工代表）	2019.05-至今
石晓峰	男	1971年3月	监事会主席	2021.03-至今
李进崇	男	1967年2月	监事	2021.03-至今
黄小吹	女	1981年8月	监事	2021.03-至今
江晓研	男	1984年9月	监事（职工代表）	2018.03-至今
陈兆文	男	1982年9月	监事（职工代表）	2018.03-至今

（二）主要工作经历

1、董事

徐红兵，中国国籍，1965年2月出生，汉族，广东开平人，1983年2月参加工作，硕士研究生学历，经济师。现任江门市滨江建设投资有限公司董事长、法定代表人。1997年1月-1999年6月，任职于江门银晶集团有限公司；1999年6月-2000年11月，任职于江门市公用设施投资控股公司；2000年11月-2013年9月，任职于江门市城建集团有限公司；2013年8月至今，任江门市滨江建设投资有限公司董事长；2017年12月至今，任江门市城市建设投资集团有限公司董事长。

叶剑华，中国国籍，1965年2月出生，汉族，广东省鹤山市人，1983年12月参加工作，大学本科，经济师。现任江门市滨江建设投资有限公司副总经理、党委副书记。1983年12月-2005年8月，任职于中国银行江门分行；2005年8月-2013年9月，任职于江门市城建集团有限公司；2013年9月-2019年4月，任职于江门市滨江建设投资有限公司；2017年12月至今，任江门市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理；2019年5月至今，任江门市滨江建设投资有限公司党委副书记、总经理。

游鑫，中国国籍，1975年5月出生，汉族，广东台山人，1998年7月参加工作，硕士研究生学历，机械助理工程师。现任江门市滨江建设投资有限公司党委委员、董事、副总经理。1998年7月-1999年3月，任职于恩平市商业银行；1999年3月-2000年11月，任职于江门市公用设施投资控股有限公司；2000年11月-2004年12月，任职于江门市建设集团有限公司；2004年12月-2012年4月，任职于江门市五邑会展物业经营有限公司；2012年4月-2013年9月任职于江门市城建集团有限公司；2013年9月至今任职于江门市滨江建设投资有限公司；2017年7月-2019年7月挂任中共鹤山市双合镇委员会副书记；2019年5月至今，任江门市滨江建设投资有限公司党委委员、董事、副总经理。

亓光勇，中国国籍，1982年7月出生，汉族，山东寿光人，本科毕业于聊城大学法学专业，研究生毕业于云南民族大学马克思主义民族理论与政策专业。2012年9月-2015年9月，中央民族大学马克思主义民族理论与政策专业博士研究生学习，2015年12月-2016年9月，中国社会科学院民族学与人类学研究所博士后。2016年9月起挂任钦州市委政策研究室副主任（其间：2016.10-2017.01在钦州市灵山县沙坪镇旺屋村驻村扶贫）；2018年2月-2019年1月，中

国社会科学院民族学与人类学研究所博士后，挂任广东省台山市人民政府副市长；同年 1 月挂任广东省江门市人才工作局局长；2019 年 9 月-2020 年 12 月，任职广东省江门市人才工作局局长，派遣调入中铁十六局集团路桥工程有限公司江门人才岛项目经理部，任职综合办公室副主任；2020 年 12 月-2021 年 1 月，任职广东省江门市人才工作局局长；2021 年 1 月至今，任职江门市滨江建设投资有限公司董事、副总经理。

卫星，中国国籍，1976 年 7 月出生，汉族，河南沁阳人，1999 年 7 月参加工作，硕士研究生学历，高级工程师。现任江门市滨江建设投资有限公司党委委员、董事、项目管理部经理。1999 年 7 月-2013 年 5 月，任职于江门市开发建设公司；2013 年 5 月-2014 年 1 月，任职于江门市交通房地产开发有限公司；2014 年 1 月-至今，任职于江门市滨江建设投资有限公司；2019 年 5 月-至今，任江门市滨江建设投资有限公司党委委员、职工代表董事。

2、监事

石晓峰，中国国籍，男，汉族，1971 年 3 月出生，广东中山人，学历大学本科。1989 年参加工作，先后任职于河南省舞钢市粮食局枣林乡粮食管理所、广东联合化纤染织有限公司、固力保安制品有限公司、中山亚萨合莱安防科技有限公司、广东东成立亿集团有限公司。2018 年 3 月至今在江门市滨江建设投资有限公司担任监事会主席。

李进崇，中国国籍，男，汉族，1967 年 2 月出生，甘肃兰州人，学历大学本科。1989 年参加工作，先后任职于甘肃省工程规划院工作、广东省鹤山市水务有限公司、江门市政府投资工程建设管理中心。2013 年 10 月至今在江门市滨江建设投资有限公司担任项目管理部文员、项目管理部副经理。2021 年 3 月至今在江门市滨江建设投资有限公司担任监事。

黄小吹，中国国籍，女，汉族，1981 年 8 月出生，广东河源紫金人，学历大学本科。2005 年参加工作，先后在广东科达信息技术有限公司综合管理部、广州侨外投资咨询服务有限公司美加文件中心、广州侨外投资咨询服务有限公司加拿大文件中心、比弗利（广州）健康产业有限公司任职。2018 年 8 月至今在江门市滨江建设投资有限公司企业和资产管理部担任文员。2021 年 3 月至今

在江门市滨江建设投资有限公司担任监事。

江晓研，中国国籍，男，汉族，1984年9月出生，广东河源人，学历大学本科。2009年参加工作，先后任职于江门市融浩水业股份有限公司、江门市城建集团有限公司。2018年12月至今在江门市滨江建设投资有限公司担任企业和资产管理任副经理。2018年3月至今在江门市滨江建设投资有限公司担任监事。

陈兆文，中国国籍，男，汉族，1982年9月出生，广东江门人，学历大学本科，专业职称：助理政工师。2006年7月参加工作，2005年1月加入中国共产党，现任江门市滨江建设投资有限公司投资融资部副经理，团支部书记，广东广海湾能源控股有限公司董事长。2006年1月-2006年6月，任广之旅旅行社江门营业部导游工作；2006年7月-2007年10月，任江门市江城资产托管有限公司办公室文员；2007年11月-2012年6月，任江门市城建集团有限公司党委办文员；2012年6月-2012年12月，任江门市城建集团有限公司企管部文员；2013年1月-2013年10月，任江门国家高新区高新码头建设工作；2013年11月-2018年4月，任江门市滨江建设投资有限公司投资和融资部文员；2018年4月至今，任江门市滨江建设投资有限公司投资和融资部副经理。2018年3月至今在江门市滨江建设投资有限公司担任监事。

3、高级管理人员

公司总经理叶剑华先生简历请参见公司董事情况。

公司副总经理游鑫先生简历请参见公司董事情况。

公司副总经理元光勇先生简历请参见公司董事情况。

发行人董事、监事及高级管理人员任职资格符合《公司法》及《公司章程》等相关规定。

（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员对外兼职情况如下表所示：

发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况表

姓名	任职单位名称	担任职务
徐红兵	江门市城市建设投资集团有限公司	法人、总经理
叶剑华	江门市城市建设投资集团有限公司	董事、副总经理
	江门市交通房地产开发有限公司	董事长、董事
	江门铁路投资有限公司	法人、董事长、董事
	江门市投资有限公司	董事
游鑫	江门市城市建设投资集团有限公司	董事、副总经理
	江门市和盛物业管理有限公司	法人、董事长、总经理
卫星	江门市交通房地产开发有限公司	董事
	江门市交通工程实业有限公司	董事
	江门铁路投资有限公司	董事
江晓研	江门市和盛物业管理有限公司	董事
	江门市基础设施投资控股有限公司	监事
	江门市银湖湾投资开发有限公司	监事
	江门广佛江珠城际铁路有限公司	监事
	江门铁路投资有限公司	监事
陈兆文	江门市银湖湾投资开发有限公司	董事
	江门广佛江珠城际铁路有限公司	董事
	江门市城市建设投资集团有限公司	监事
	江门铁路投资有限公司	监事

经核查，董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。上述兼职人员无公务员，任职经过有关决策机构批准，均在发行人处领薪，未在兼职单位领取薪酬。

（四）持有发行人股份 / 权和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员未持有公司股份及债券。

四、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

发行人主营业务主要包括交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务等六大业务板块，其中交通运输业务、供水业务、环保业务等在江门市公用事业领域具有较强垄断优势。根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于土木工程建筑业。公司经核准的一般性经营项目为：股权管理；投资交通、市政基础设施、房地产、油气供应等行业；会议展览策划，物业代理，市政工程施工管理；收取滨江大道车辆通行费。

（二）发行人营业收入、成本、毛利及毛利率情况

1、发行人营业收入情况

2018 年度、2019 年度以及 2020 年度，发行人分别实现营业收入 237,713.53 万元、295,899.14 万元和 213,151.21 万元，报告期内发行人营业收入呈现波动上升趋势。发行人收入结构多元化，营业收入主要来源于交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务、其他业务等，其中交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务六大核心业务板块合计收入占同期营业收入的比例分别为 78.23%、67.29%和 87.16%。报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

公司近三年主营业务收入分类明细

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交通运输	57,827.84	27.13	66,204.71	22.37	110,434.63	46.46
工程建设	40,443.49	18.97	46,409.18	15.68	26,247.20	11.04
供水业务	50,816.66	23.84	45,058.57	15.23	29,508.71	12.41

环保业务 ²	2,381.35	1.12	0.00	0.00	0.00	0.00
房地产销售	89.85	0.04	25,891.74	8.75	7,306.29	3.07
商品销售	18,117.09	8.50	15,569.01	5.26	12,481.89	5.25
其他业务	43,474.93	20.40	96,765.93	32.70	51,734.80	21.76
合计	213,151.21	100.00	295,899.14	100.00	237,713.53	100.00

2、发行人营业成本情况

2018 年度、2019 年度以及 2020 年度，发行人营业成本分别为 195,952.55 万元、240,375.15 万元及 189,163.19 万元。营业成本主要来源于交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售等业务，前述业务板块合计成本在占同期营业成本的比例分别为 83.49%、75.00%和 86.07%。发行人各板块营业成本与营业收入构成情况相符，波动趋势与主营业务收入波动一致，具体情况如下：

发行人近三年主营业务成本分类明细

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交通运输	77,451.51	43.21	80,299.18	33.41	100,223.75	51.15
工程建设	31,546.22	17.60	31,347.64	13.04	26,148.40	13.34
供水业务	34,326.48	19.15	31,629.73	13.16	19,371.30	9.89
环保业务	1,623.39	0.91	0.00	0.00	0.00	0.00
房地产销售	0.00	0.00	21,819.30	9.08	5,605.13	2.86
商品销售	17,871.13	9.97	15,173.32	6.31	12,243.59	6.25
其他业务	26,344.46	13.93	60,105.98	25.01	32,360.39	16.51
合计	189,163.19	100.00	240,375.15	100.00	195,952.55	100.00

3、发行人毛利润和毛利率情况

近三年发行人毛利润总额分别为 41,760.98 万元、55,523.99 万元及 23,988.02 万元，发行人综合毛利率分别为 17.57%、18.76%及 11.25%，2018 年度、2019 年度综合毛利率比较平稳，近一年综合毛利率大幅降低主要系交通运输业务出现较大亏损所致。

² 由于审计分类口径变更，环保收入 2020 年归入环保业务，2019 年归入供水业务，2018 年归入其他业务。

近三年毛利润分类明细

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
交通运输	-19,623.67	-33.93	-14,094.48	-21.29	10,210.88	9.25
工程建设	8,897.27	22.00	15,061.54	32.45	98.80	0.38
供水业务	16,490.19	32.45	13,428.85	29.80	10,137.41	34.35
环保业务	757.96	31.83	0.00	-	0.00	-
房地产销售	89.85	100.00	4,072.44	15.73	1,701.17	23.28
商品销售	245.96	1.36	395.69	2.54	238.30	1.91
其他业务	17,130.47	39.40	36,659.95	37.89	19,374.41	37.45
合计	23,988.02	11.25	55,523.99	18.76	41,760.98	17.57

(1) 交通运输

公司交通运输业务收入主要包括客运、物流服务、站场服务、路桥费收入。近三年发行人交通运输业务收入分别为110,434.63万元、66,204.71万元及57,827.84万元，在营业收入中占比最高，近三年的毛利率分别为9.25%、-21.29%和-33.93%。

报告期内，受网约车、共享单车冲击，交通运输板块毛利润大幅下降；2019年交通运输业务收入下降44,229.92万元，降幅40.05%，主要由于更换会计师事务所，审计分类口径变更，高速公路运营收入由原来交通运输业务调整至工程建设收入，燃料销售收入、站场服务收入、汽车检测修理等业务则从交通运输收入剥离，单独核算所致。2020年度，受新冠疫情影响，交通运输业务收入大幅下滑，现有资产折旧摊销金额较大以及财务费用较高导致公司交通运输业务毛利率大幅降至负数。

(2) 工程建设

公司工程建设业务收入主要由江门市交通工程建设有限公司及下属三级全资子公司江门市规划勘察设计院有限公司、江门市建设监理顾问有限公司以及江门市建筑设计工程有限公司负责，主要包括工程建设、规划设计、造价咨询费、工程监理和勘察等收入。近三年工程建设板块收入分别为26,247.20万元、46,409.18万元及40,443.49万元，毛利率分别为0.38%、32.45%和22.00%。2019年，公司工程建设业务收入大幅增加，毛利率波动较大，主要系更换会计

师事务所，审计分类口径变更，将高速公路运营收入由原来交通运输业务调整至工程建设收入所致。

（3）供水业务

供水业务是发行人的核心业务板块，该项业务主要由发行人子公司江门公用水务环境股份有限公司经营，江门市政府自 2016 年执行阶梯水价，目前执行的阶梯水价如下：其中居民生活用水（第一阶梯）1.53 元/立方米，居民生活用水（第二阶梯）2.30 元/立方米，居民生活用水（第三阶梯）4.59 元/立方米，工业用水 1.86 元/立方米，行政事业用水为 2.51 元/立方米，经营服务行业用水为 2.51 元/立方米，以及特种用水为 4.36 元/立方米。在实行阶梯式水价后，公司经营状况得以进一步改善。近三年供水业务板块收入分别为 29,508.71 万元、45,058.57 万元及 50,816.66 万元，毛利率分别为 34.35%、29.80%及 32.45%。发行人供水业务营业收入水平较稳定且呈现逐年上升趋势，毛利率水平平稳。

（4）环保业务

公司环保业务由江门市碧源污水处理有限责任公司运营，主要为污水处理设施和提供污水、污泥处理服务，小部分涉及固体废物处理。近三年环保业务板块收入分别为 0 万元、0 万元及 2,381.35 万元，占营业收入比例分别为 0%、0%和 1.12%。波动较为明显的原因系审计分类口径变更，2018 年环保业务收入归入其他业务收入，2019 年环保业务收入归入供水业务收入所致。

（5）房地产销售业务

近三年房地产销售板块收入分别为 7,306.29 万元、25,891.74 万元及 89.85 万元，占营业收入比例分别为 3.07%、8.75%和 0.04%。为实现公司业务的多元化和提高抗风险能力，发行人以房地产销售业务作为营业收入补充，属于非经常性收入。

（6）商品销售

近三年商品销售板块收入分别为 12,481.89 万元、15,569.01 万元及 18,117.09 万元，占营业收入比例分别为 5.25%、5.26%及 8.50%。2018 年同比

下降 35.96%，2019 年、2020 年同比增长 24.73%、16.37%。2018 年商品销售板块收入下降回落，主要原因：一是国家因环保问题对当地养殖业限制养殖，导致本地玉米需求减少，同时因市场玉米的价格下滑，导致近年玉米购销业务大幅下降；二是发行人调整按顺价销售原则参与粮油购销业务，即将原来指定购销模式调整为市场化购销模式，受市场其他竞争影响，2018 年销售额同比下降回落。2019 年、2020 年商品销售板块收入同比回升，主要因为近两年粮食价格有所回调，板块收入有所上升，同时 2020 年新增钢材等大宗商品销售收入。商品销售业务毛利率较低，报告期内商品销售毛利率分别为 1.91%、2.54%和 1.36%。

（7）其他业务

发行人其他收入主要包括租赁业务收入、物业管理收入、投资业务收入等。近三年其他业务收入分别为 51,734.80 万元、96,765.93 万元及 43,474.93 万元，营业收入占比分别为 21.76%、32.70%及 20.40%，2019 年同比增加 45,031.13 万元，增幅 87.04%，主要由于发行人下属子公司江门市交通建设投资集团有限公司出让名下位于西区工业路土地所产生 2.55 亿元的收入所致，此外，由于审计分类口径变更，2019 年，燃料销售收入、站场服务收入、汽车检测修理等业务从交通运输收入调整至其他业务收入。2020 年，受疫情影响，租赁业务、码头装卸业务、燃料销售、货运收入都有不同程度的减少。

（三）发行人主营业务经营情况

1、交通运输板块

交通运输板块是发行人的核心业务。主要包括城市交通运输和高速公路运营两个部分，主要由子公司江门市交通建设投资集团有限公司及其下属企业负责。

（1）城市交通运输板块

城市交通运输主要由广东省江门市汽运集团有限公司负责。汽运集团是一家集公路客运、旅游客运、城市公交、出租客运、汽车租赁、校车服务、物流货运、汽车维修、汽车检测、汽车驾培等为一体的综合道路运输企业，是全国

道路旅客运输一级企业、国家安全生产标准化一级企业，也是五邑侨乡最大的道路运输企业。

发行人城市交通运输业务主要由两部分构成：道路客运和城市公交。

1) 道路客运

①**经营模式**。道路客运业务采取公营和责任经营两种经营模式。公营经营的模式为直营集团公路客车、城市公交车等，获得乘客的票款收入。责任经营的经营模式是由汽运集团与责任经营者签订责任经营合同，由责任经营者出资购买客运车辆，车辆产权由汽运集团所有，责任经营者按照合同规定的营运线路和班次进行经营。责任经营者承担车辆的营运成本、经营风险、安全经济和服务质量等责任，并向汽运集团交纳定额费用，定额费用按其线路的预计客源及效益情况收取，服从汽运集团的统一管理。

②**定价标准**。汽车运输业务所涉及的收费标准由国家行业主管部门、物价部门联合制定。各级行业主管部门及物价部门对企业的具体收费项目、价格进行相应审批。目前汽运集团的道路客运票价均按照广东省交通运输厅、广东省物价局联合颁发的《关于<汽车运价规则>和<道路运输价格管理规定>的实施细则》（粤交运[2010]57号）文件制定，并按规定报备交通、物价部门。

票价公式：客运票价=客运车型运价（含2%的旅客身体伤害赔偿责任保障金）×旅客计费里程（营运线路公路里程+城市市区里程）+旅客站务费+单座车辆通行费+燃油附加费+其它法定收费。农村客运定价在上述定价规则的基础上，还须执行《关于我省农村道路旅客运输车型运价方案的通知》（粤价[2011]288号）文件。

发行人近三年末道路客运主要营运指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
运营线路（条）	250	296	325
运营车辆（辆）	779	926	930
客运量（万人次/天）	2.58	5.55	5.91
运营里程（公里）	67,596,114	113,205,353	121,003,950
场站（座）	15	15	15
新增车辆（台）	-147	-4	-44
票款收入（万元）	22,290.51	44,302.11	45,068.16

2) 城市公交

①**经营模式**。汽运集团城市公交业务均采用公营模式经营，盈利来源主要为通过经营城市公交获得乘客购票票款收入，运营区域主要包括江门市区、新会区、鹤山市、台山市等。

②**定价标准**。城市公交定价：实行政府指导价。江门市大部分线路上车均为统一票价2元，个别较偏远的线路为3元或分段收费。在现行公交优惠政策当中，持五邑通IC卡上车的可享受乘车优惠，如：普通卡9折，学生卡、60至64岁长者5折，65岁以上长者、持残疾证全免等优惠措施。

发行人近三年城市公交主要营运指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
运营线路（条）	227	241	241
运营车辆（辆）	1,394	1,356	1,347
客运量（万人次/天）	17.68	27.91	28.88
运营里程（公里）	65,958,810	77,455,556	80,510,752
场站（座）	32	32	31
新增车辆（台）	38	4	26
票款收入（万元）	12,274.36	19,105.98	18,872.90

道路客运和城市公交的票价定价标准均实行政府指导定价，由于交通出行方式多元化选择造成部分客源分流，新能源汽车改造及城市公交业务公益性较强、长期采取低价政策等原因，2018年-2020年汽运集团道路客运和城市公交票款收入均呈下降趋势。根据江门市《市区公共交通发展专项资金管理办法》，江门市财政局对市区公共交通基础设施的建设、购买清洁能源车辆和公司承担的社会公益性服务等给予补贴，以保证正常运营。2018年-2020年，汽运集团计入其他收益的政府补助分别为1.28亿元、1.86亿元和3.06亿元。

截至2020年12月末，负责城市交通运输板块的发行人子公司广东省江门市汽运集团有限公司总资产151,266.12万元，负债总额121,879.33万元，所有者权益合计29,386.79万元，2020年1-12月营业总收入53,429.02万元，净利润-1,609.70万元，2020年1-12月，全公司客运量达到7,371万人次，客运周转量143,692万人公里；截至2020年12月末，在职员工5,108人，离退休人员1,983人；旗下分公司15个、全资及控股子公司19个、参股子公司8个，核心成员包括：江门、新会、鹤山、台山、开平、恩平六个汽车总站和江门市公共汽车有限公司等；拥有一级客运站4个（含江海汽车客运站），二级客运站3个，三级客运站3

个，四级客运站1个；拥有一类维修厂1个，二类维修厂8个；拥有各类大中型客车、城市公共汽车、旅游客车、出租小汽车、租赁汽车、货车、拖架车等2,448辆；经营公路客运线路250条、城市公交线路227条，日发公路客运班次3,300多班；拥有旅游包车标志牌约150个；客运班线覆盖广东各地市及主要县、镇，并开通广西、江西、湖南、湖北、河南、四川、重庆、福建、贵州、海南等跨省班车及港、澳直通班车。

汽运集团近三年主要财务指标

单位：万元、%

项目	2020年	2019年	2018年
营业收入	53,429.02	87,401.72	86,537.30
营业成本	75,810.87	94,845.63	91,290.82
毛利润	-22,381.85	-7,443.91	-4,753.52
毛利率	-41.89	-8.52	-5.49

（2）高速公路运营

2018年子公司江门市交通工程建设有限公司划入发行人合并报表范围，交通运输业务收入新增高速公路通行费收入贡献，主要包括江鹤高速公路及银洲湖高速公路项目。具体如下：

1）江鹤高速公路

①基本情况。江鹤高速公路由子公司江鹤高速公路有限公司负责运营（江门市交通工程建设有限公司持股75%）。主要负责江鹤高速公路龙湾至鹤山共和镇路段（合计19.049公里）的收费站及配套设施的建设、经营和管护工作，拥有收费权，高速通行费为其收入的主要来源，收入较稳定。

该江门龙湾至共和路段由江门市交通工程建设有限公司负责建设，于1999年建成通车。江鹤高速公路1994年立项，根据《粤外经贸资批字（1996）0664号》文批复，广东省政府批复的收费期限为32年，而《收费公路管理条例》是2004年11月1日起施行的。根据我国《收费公路管理条例》（国务院令（2004）417号文）和2018年《收费公路管理条例（修订草案）》规定，对于投资规模较大、回报周期长的收费公路经营年限可以超过30年。

江鹤高速公路的设计通行量为2,000万辆，根据广东省人民政府批复《关于同意江鹤高速公路项目收取车辆通行费的复函》（粤办函〔1998〕414号）收取

来往车辆通行费。江鹤高速公路为经营性收费公路，2018年，江鹤一期通行费收入为1.73亿元，总车流量为3,012.84万辆；2019年，江鹤一期通行费收入为1.58亿元，总车流量为3,169.78万辆；2020年，受疫情免费通行影响，江鹤高速一期通行费收入为10,980.81万元，全年总车流3,173.65万辆。

②**收费标准**。根据广东省交通运输厅、广东省发展和改革委员会、广东省财政厅印发《关于调整高速公路车辆通行费计费方式有关事宜的通知》（粤交费〔2019〕830号），自2020年1月1日零时起，全省高速公路（含高速公路桥梁、隧道项目，港珠澳大桥主体工程除外）调整计费方式，统一执行以下车辆通行费收费标准：**a**：车型分类执行《收费公路车辆通行费车型分类》（JT/T489-2019）；**b**：四车道高速公路收费费率为0.45元/标准车公里、六车道及以上高速公路收费费率为0.6元/标准车公里，大型桥梁、隧道项目执行原批复的客车标准车收费标准；**c**：1至4类客车的收费系数分别为1、1.5、2、3（其中40座以上大型客车执行3类客车收费系数）；1至6类货车的收费系数分别为1、2.1、3.16、3.75、3.86、4.09；六轴以上货车在6类货车收费系数基础上，按每增加一轴收费系数增加0.17计；专项作业车的收费标准参照货车执行；**d**：全省高速公路实施分段计费。其中四类客车（40座以上大型客车）执行三类客车收费系数，按照三类客车收费。

高速公路车辆通行费计费方式及收费标准调整后，江鹤一期现行车辆通行费收费标准见下表：

江鹤高速公路一期主线分段计费客车收费标准表

单位：元/标准车公里、公里、元

收费区间起点		龙湾（与江中高速主线连接处）	莲花山互通与江肇高速立交连接处	杜阮	共和
收费区间终点		莲花山互通与江肇高速立交连接处	杜阮	共和	共和互通与佛开高速立交连接处
基本费率		0.45	0.45	0.45	0.45
主线收费里程		3.33	3.26	11.62	0.85
收费金额	一类车	1.50	1.47	5.23	0.38
	二类车	2.25	2.20	7.84	0.57
	三类车	2.99	2.93	10.45	0.76
	四类车	4.49	4.40	15.68	1.14

江鹤高速公路一期主线分段计费货车收费标准表

单位：元/标准车公里、公里、元

收费区间起点		龙湾（与江中高速 主线连接处）	莲花山互通与江肇 高速立交连接处	杜阮	共和
收费区间终点		莲花山互通与江肇 高速立交连接处	杜阮	共和	共和互通与 佛开高速立 交连接处
基本费率		0.45	0.45	0.45	0.45
主线收费里程		3.33	3.26	11.62	0.85
收费金额	一类车	1.50	1.47	5.23	0.38
	二类车	3.14	3.08	10.98	0.80
	三类车	4.73	4.64	16.52	1.20
	四类车	5.61	5.50	19.60	1.43
	五类车	5.78	5.66	20.18	1.47
	六类车	6.12	6.00	21.38	1.56

江鹤高速公路一期出入口匝道收费标准表

单位：元/标准车公里、公里、元

站名		龙湾	与江中高速 主线连接处	莲花山互通 与江肇高速 立交连接处	杜阮	共和	共和互通与佛 开高速立交连 接处
基本费率		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
匝道折算收费里程		0.34	0.00	0.00	0.24	0.25	0.00
客车收 费金额	一类车	0.15	0.00	0.00	0.11	0.11	0.00
	二类车	0.23	0.00	0.00	0.16	0.17	0.00
	三类车	0.31	0.00	0.00	0.21	0.23	0.00
	四类车	0.46	0.00	0.00	0.32	0.34	0.00
货车收 费金额	一类车	0.15	0.00	0.00	0.11	0.11	0.00
	二类车	0.32	0.00	0.00	0.22	0.24	0.00
	三类车	0.49	0.00	0.00	0.34	0.36	0.00
	四类车	0.58	0.00	0.00	0.40	0.42	0.00
	五类车	0.59	0.00	0.00	0.41	0.43	0.00
	六类车	0.63	0.00	0.00	0.44	0.46	0.00

③**结算模式。**通行费收费的结算主要为现金及非现金（ECT、微信、支付宝）两类方式，按照交通运输部总体部署江鹤高速的收费制式由以人工收费为主、ETC收费为辅的封闭式收费，变为以ETC收费为主、人工收费为辅的开放式收费。现金通行费的结算周期为一个工班日期，公路营运单位将所收取的全部通行费现金收入，在工班日期结束后次日（节假日顺延）中午12:00之前缴入现金清算银行现金清算户。广东省高速公路实行联网收费，为了合理拆分各路段的通行费收入，设立了广东联合电子服务股份有限公司和现金清算银行共同

监管，江鹤高速公路通行费收入通过广东联合电子服务股份有限公司统一拆分，每周结算一次，回款率100%。

④**养护情况及未来计划**。2018年度，江鹤一期总车流量为3,012.84万辆，2019年度，车流量为3,169.78万辆，2020年度，全年总车流3,173.65万辆。近三年养护及修缮维护支出分别为1,079.21万元、1,122.78万元和702.40万元。目前江门市交通工程建设有限公司的子公司拟对江鹤一期进行扩建，在原有双向4车道的基础上扩建为双向10车道，总投资347,854万元，施工期2020-2024年共4年，计划2024年底通车，项目仍为经营性收费公路，经营期限25年。

2) 银洲湖高速公路

根据《广东省发展改革委关于江门市银洲湖高速公路项目核准的批复》，银洲湖高速公路由发行人下属公司江门市银洲湖高速公路有限公司负责建设。江门市银洲湖高速公路是广东省“十三五”规划重点项目和省、市重点建设项目，项目的建设有利于推动粤港澳大湾区基础设施互联互通。

该项目工程总投资估算费用为122.52亿元，资本金比例为25%，公司通过自筹资金及政府拨付项目补助资金进行项目建设，建设完工后公司拥有银洲湖高速25年收费权，通过收取高速通行费等费用来平衡前期投入成本。目前项目合规文件齐全，项目已于2020年12月底全线动工。各参建单位驻地建设已完成，各施工标段拌和站、钢筋加工场等临建设施已验收，基本满足现场使用功能。公司已组织开展JC1标中心实验室、JC2标中心实验室、TJ01标、TJ02标、TJ05标工地试验室能力核验，TJ03标、TJ04标、TJ06标工地试验室建设正加快推进。截至2021年3月末，项目已投资金额10.19亿元，项目资本金已到位3.96亿元。项目建设期为2021年至2023年，各年度资金投资计划是30%、40%、30%。预计于2024年5月建成通车。

2、工程建设板块

发行人工程建设业务是其核心业务之一，主要由子公司江门市城市建设投资集团有限公司、江门市交通投资有限公司、江门市交通工程建设有限公司、江门市规划勘察设计院有限公司、江门市建设监理顾问有限公司、江门市

建筑设计工程有限公司和江门市建设工程检测中心有限公司负责。发行人工程建设业务包括工程项目建设管理、规划设计、工程监理和勘察、委托代建等。

（1）工程项目建设

1) 运营主体。工程项目建设主要由子公司江门市交通工程建设有限公司负责。该公司成立于1990年12月，注册资本为6,600万元。截至2020年末，江门市交通工程建设有限公司（本部）总资产3.37亿元、总负债1.52亿元、净资产1.85亿元，2020年度实现营业收入为1.51亿元，净利润为0.29亿元。报告期内，发行人工程项目建设收入分别为18,669.72万元、22,339.14万元和10,606.20万元。

2) 业务资质及盈利模式。公司拥有公路工程二级总承包、市政公用三级总承包施工资质，主要业务范围包括投资、建设、管理、养护公路设施，承揽交通公路、市政道路等基础工程设施建设等。发行人主要依靠提供道路工程施工、管理养护服务获取收入，以及对江门市江鹤高速公路有限公司的投资收益，其中工程施工类业务模式是公司通过投标取得项目工程，建设资金由公司垫付，按施工进度与招标方结算工程建设收入。

3) 主要完成工程情况。公司成立以来完成的主要建设项目有江沙一级公路、滨江大道、江沙路改造工程、胜利大桥前期工作、江门市西环路隧道工程、江鹤高速路面大修等。近10年来每年平均中标及完成省内约10个工程施工项目，为广东省的公路建设作出了一定的贡献；2017年承担了江门大道及江顺大桥的管养工作，进一步拓宽了公司管养业务的发展。2017年以来江门市交通工程建设有限公司主要完工项目回款情况主要如下：

截至2020年末主要已完工项目情况

单位：万元

项目名称	应收账款余额	建设周期	回款期间	项目总投资	项目累计已投入	累计已确认收入	已回款金额	拟回款金额	是否按签订协议回款
德庆 G321、S352 生命防护	0.01	2017年至2018年	2017年至2023年	1,153.04	701.99	865.99	865.99	1,153.04	是
都城至南广铁路	-	2015年至2019年	2015年至2023年	2,683.11	1,996.07	2,061.00	2,060.50	2,683.11	是

		年	年						
佛山西站一期路网工程路面工程专业分包工程	760.57	2017年至2017年	2017年至2023年	11,081.46	8,362.65	9,125.67	7,805.94	11,081.46	是
国道 G359 线高明区杨和跨桥至迳尾段路面改造工程	320.71	2018年	2018年至2023年	8,524.73	3,926.34	4,306.22	3,985.51	8,524.73	是
佛山西站新增临时路面及道路工程路面工程	278.77	2018年至2019年	2018年至2023年	709.60	568.77	657.17	657.17	709.60	是
合计	1,360.06			24,151.94	15,555.82	17,016.05	15,375.11	24,151.94	

截至 2020 年末主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	应收账款余额	建设周期	项目总投资	项目累计已投入	报告期内收入确认情况			已回款金额	拟回款金额	是否按签订协议回款
					2018 年	2019 年	2020 年			
乡道 Y558 杨金线杨桥至金贵段改造工程及乡道 Y558 杨金线金贵水闸桥等 5 座桥梁改建工程	-	2018年至2019年	2,518.86	2447.56	980.50	951.78	828.22	2583.76	2,518.86	是
省道 S273 高铜线开平红花至台山板岗段路面改造项目台山段附属工程	-	2018年	1,538.70	1,151.60	1,097.17	-	204.45	1,301.61	1,538.70	是
X874 河莘线郁南段旧线路面大修工程	76.76	2017年至2018年	1,372.54	1149.90	927.17	232.57	220.93	1489.60	1,372.54	是
国道 G205 蕉岭县闽粤交界至天汕高速文福出口段路面改造工程（第一标	-	2020年至2021年	3,767.28	1413.43	-	-	2530.00	2435.00	3,767.28	是

段)										
广州市轨道交通二十一号线增城广场站道路配套工程	-	2019至2021年	1,659.03	1148.74	-	1,057.62	197.97	1,258.75	1,659.03	是
连南县 2020 年度“四好农村路”路面硬化建设工程（X383 线）	-	2020年至2021年	2,191.79	767.90	-	-	810.32	810.32	2,191.79	是
合计	76.76		13,048.20	8079.13	3,004.84	2,241.97	4,791.89	9,879.04	13,048.20	

（2）规划设计

发行人规划设计业务主要由江门市规划勘察设计院有限公司（以下简称“江门规划院”）负责，是江门市交通建设投资集团有限公司全资子公司，江门规划院注册资本为500.00万元，业务范围涵盖江门五邑地区，主要业务包括城乡规划设计、国土规划设计、交通规划设计、市政规划设计、景观规划设计、旅游规划设计、市政工程设计、建筑工程设计、园林工程设计、工程咨询、项目策划；岩土工程勘察及工程测量。报告期内，发行人规划设计收入分别为4,102.72万元、3,956.72万元和4,438.25万元。

目前，该部分收入主要包括：规划设计收入、市政工程设计收入、景观设计收入、建筑设计收入和发展研究设计收入。

报告期内规划设计主要经营指标

单位：万元

项目	营业收入			营业成本		
	2018 年	2019 年	2020 年	2018 年	2019 年	2020 年
设计收入	4,102.72	3,956.72	4,438.25	2,631.90	2,351.69	2,434.78
其他收入	24.63	101.08	103.91	-	-	67.95
合计	4,127.35	4,057.80	4,542.16	2,631.90	2,351.69	2,502.73

江门规划院具有城乡规划编制甲级、建筑行业乙级、市政工程设计丙级资质，是目前江门地区的规划甲级综合性设计院，项目包括江门市城市总体规划设计、江门三区一市城乡污水专项规划项目、江门市主城区城市景观设计服务、江门市城市品质提升项目及蓬江区、江海（高新区）控制性详细规划等。公司目前具有国家级高新技术企业资质，ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证、OHSAS职业健康安全管理体系认证。

（3）工程监理和勘察

发行人工程监理及勘察业务主要由江门市建设监理顾问有限公司负责（以下简称“建设监理公司”）。公司成立于1993年，前身为江门市建设监理顾问公司，于2013年12月30日经市国资批准同意，实施公司制改造后正式更名为江门市建设监理顾问有限公司。江门市建设监理顾问有限公司作为为公用设施投资的全资子公司，主要从事工程建设的可行性研究、咨询、实施工程招标，组织与审查勘察设计、监督施工，对建设工程的投资，进度和质量进行控制与监理等业务，业务收入主要由工程监理费、招标代理费和造价咨询费组成。截至2020年末，公司总资产0.71亿元，净资产0.65亿元，2020年度实现营业收入0.52亿元，实现净利润0.08亿元。报告期内，发行人工程监理和勘察收入分别为3,474.76万元、4,088.17万元和5,221.49万元。

（4）代建项目管理

发行人代建业务主要由江门市滨江建设投资有限公司、江门市城市建设投资集团有限公司、江门市交通投资有限公司负责。作为江门市国资体系企业中规模最大的工程建设集团，近年来受业主单位委托，承接如学校、医院、市政道路等公益项目的建设管理业务。截至2020年末，发行人该部分代建项目管理业务主要包括江门市图书馆改扩建工程、江门市华人华侨博物馆改扩建工程、江门市一职、江门一职3#宿舍楼工程、江门市第一中学扩容增效建设工程以及江门市培英高级中学新校区建设工程。2019年及2020年，发行人代建项目管理收入分别为225.15万元和469.98万元。发行人通过与业务单位签订项目建设管理合同，主要负责项目的全过程建设管理和组织实施工作，主要工作包括项目的方案研究、项目立项、规划报批、申报各项审查审批手续、初步设计及概算编制、施工图设计及预算编制、项目招标、设备材料采购、施工管理、投资控制和竣工验收等各个阶段工作，并对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续、移交和保修期满等的全过程建设管理工作。

发行人代建模式的会计处理方式为：每年末根据施工进度，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

3、供水业务板块

供水业务板块是发行人的核心业务之一，该项业务主要由发行人子公司江门公用水务环境股份有限公司（以下简称“公用水务公司”）经营，该公司是江门地区资产规模最大、供水能力最强的自来水企业，供水区域位于江门市中心城区蓬江、江海两区及其周边的部分城镇。水源来自于西江，水质较优，制水取水能力和管网的辐射能力较强。公用水务公司下设12个子（分）公司，拥有员工近950人，其中各类技术人员300多人。

截至2020年末，公用水务资产总计35.01亿元，负债总额23.82亿元，所有者权益合计11.19亿元，实现营业收入6.63亿元，净利润0.60亿元。

（1）供水业务

1) 供水业务板块情况

截至2020年末，发行人目前拥有西江水厂、杜阮水厂、睦州水厂、棠下水厂、牛古坑水厂5家水厂，供水面积300多平方公里，供水能力67万立方米/日。公司建立了源水水质预警监测体系，拥有江门地区唯一的广东省水质监测网江门监测站，水质检测能力达到新国标106项，出水厂和管网水质综合合格率达到100%。

目前，江门市城区公共供水水源地西江，全部以地表水作为水源。公用水务持有江门市水利局发放的取水证，直接取用地表水，根据广东省发改委、财政厅和水利厅联合发布的粤发改价格[2015]847号文，城乡生活，生产、经营及其他取用地表水的水资源费征收标准调整为0.2元/立方米。水资源费如下表所示：

近三年发行人水资源采购量

单位：元/立方米、万立方米

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	单价	采购量	单价	采购量	单价	采购量
地表水	0.20	20,956.29	0.20	19,161.78	0.20	17,292.10

2) 自来水的供水情况

截至2020年末，公司目前拥有5座自来水厂，分布及日供水能力如下表所示：

发行人近三年分水厂供水能力

单位：万立方米/日

区域	供水厂	2020 年	2019 年度	2018 年度
----	-----	--------	---------	---------

江门市区	西江水厂	54.00	54.00	54.00
蓬江区	棠下水厂	4.00	4.00	4.00
	杜阮水厂	2.00	2.00	2.00
新会区	睦州水厂	0.48	0.48	0.48
开平市	牛古坑水厂	6.50	6.50	6.50
合计		66.98	66.98	66.98

截至2018年末、2019年末和2020年末，公司供水总量分别为19,179万立方米、19,823万立方米、20,299万立方米；售水总量分别为16,213万立方米、16,848万立方米、17,483万立方米；供水产销差率分别为15.47%、15.35%、13.43%；漏损率分别为14.44%、14.80%、12.93%。发行人的供水产销差率及漏损率基本达到国家规定标准，近三年供水产销率不断增加的原因在于部分管网因城市道路不能开挖而无法进行改造，为此发行人计划不断提高抄表到户率，进行水表一户一表改造。

发行人近三年主要供水指标

单位：万户，万立方米，%

指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管网长度（公里）	2,373.58	2,206.00	2,091.00
日供水能力	66.98	66.98	66.98
供水总量	20,298.57	19,823.00	19,179.00
售水总量	17,483.34	16,848.00	16,213.00
漏损率	12.93	14.80	14.44
供水产销差率	13.43	15.35	15.47

从供水结构来看，公司供水业务主要为非居民生活用水和居民生活用水，其中，居民生活用水占公司供水总量较多。根据《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》，城市原则上要全面实行居民阶梯水价制度；具备实施条件的建制镇也要积极推进。各地要按照不少于三级设置阶梯水量，第一级水量原则上按覆盖80%居民家庭用户的月均用水量确定，保障居民基本生活用水需求；第二级水量原则上按覆盖95%居民家庭用户的月均用水量确定，体现改善和提高居民生活质量的合理用水需求；第一、二、三级阶梯水价按不低于1:1.5:3的比例安排，缺水地区应进一步加大差价。

3) 自来水的收费情况

根据江门市物价局江价[2011]55号文，自2011年4月起，江门市居民生活水费将调整到1.34元/立方米，到2012年将调至1.47元/立方米；工业用水也将由1.35元/立方米调整到1.58元/立方米，2012年调至1.80元/立方米。调整后的江门水价，以1.64元/立方米排在珠三角城市第五名，其中居民水价1.47元/立方米排名第四，工业水价以1.80元/立方米与中山市和肇庆市并列第五。因此江门水价仍存在一定的上调空间。江门市政府自2016年执行阶梯水价，目前执行的阶梯水价如下：其中居民生活用水（第一阶梯）1.53元/立方米，居民生活用水（第二阶梯）2.30元/立方米，居民生活用水（第三阶梯）4.59元/立方米，工业用水1.86元/立方米，行政事业用水为2.51元/立方米，经营服务行业用水为2.51元/立方米，以及特种用水为4.36元/立方米。在实行阶梯式水价后，公司经营状况得以进一步改善。

截至2020年末，售水价格暂没变。

发行人近三年主要供水结构

单位：户、元/立方米

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
用水户数	480,288.00	467,731.00	447,273.00
居民	393,571.00	388,109.00	371,394.00
非居民	86,717.00	78,620.00	75,879.00
平均售水价格	1.85	1.87	1.87

截至2020年末，发行人主要供水结构较2019年末无重大变化；近三年江门市区水价及相关政策没有变化，均按上文标准执行收费。报告期内，发行人自来水业务收入分别为29,508.71万元、45,058.57万元和50,816.66万元。

（2）污水处理

该部分主要由江门市碧源污水处理有限责任公司（以下简称“碧源公司”）负责建设污水处理设施和提供污水、污泥处理服务。截至2020年末，碧源公司总资产13.92亿元，总负债10.68亿元，所有者权益3.24亿元，实现营业收入1.82亿元。目前碧源公司下属有7个污水处理厂。碧源公司下属有7个污水处理厂，分别为文昌沙水质净化厂、丰乐污水处理厂、潮连污水处理厂、棠下污水处理厂、江门市杜阮污水处理厂、江门市荷塘污水处理厂和江门市高新污水处理厂。

1) 生产运营能力

江门市文昌沙水质净化厂成立于1999年8月，厂址位于江门市江海区礼乐文昌沙，占地面积约8.90公顷，设计总规模为处理城市生活污水20万吨/天，于2011年8月24日经广东省环境环保厅批准正式投入生产运行。江门市文昌沙水质净化厂扩容后，设计总规模为处理城市生活污水2万吨/天，于2020年起正式投入试运行生产。

截至2020年末，发行人持有的7家污水处理厂设计处理能力为47万吨/日，实际日污水处理量为41.71万吨/日，污水处理负荷88.74%。

污水处理厂污水处理能力及实际污水处理量

单位：万吨

项目	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
污水处理厂数量	7.00	7.00	7.00
设计处理能力	17,155.00	12,957.50	12,957.50
实际处理量	15,223.00	13,044.46	12,938.67

2020年污水处理公司生产能力状况

单位：万吨/天

污水处理厂	服务面积 (平方公里)	服务人口 (万)	污水处理 设计规模 (万吨/天)	实际处理量 (万吨/天)	管网长度 (公里)	2020 年污水处理收入 (万元)	污水处理率
江门市文昌沙水质净化厂	34.4	60	22.00	21.13	41.34	7,864	96%
江门市丰乐污水处理厂	7.9	10	4.00	3.33	6.46	1,238	83%
江门市潮连污水处理厂	6.34	2.11	1.50	1.06	8.11	393	71%
江门市棠下污水处理厂 (首期工程)	35	10.00	7.00	7.10	21	2,642	101%
江门市杜阮污水处理厂	32	15	7.5	6.78	19.64	2,524	90%
江门市荷塘污水处理厂	8	2.3	1.00	0.81	5.079	294	81%
江门市高新污水处理厂	3.57	1.5	4.00	1.51	21.9	2,088	38%
合计	75.91	82.31	47.00	41.71	123.53	17,043	88.74%

2) 污水处理经营及盈利模式

江门市政府对碧源公司关于理顺污水处理资产及调整污水处理盈利的请示中对碧源公司厂网资产分离方案进行了批示：江门市属污水处理资产中，污水厂区的房屋建筑物、设备及土地等资产作为厂区资产，产权规划碧源公司作为经营性资产，由碧源公司拥有和实行企业化运营，并承担相应债务的还本付息。

污水厂区外的截污管网及泵站等资产作为管网资产，仍由江门市财政投入，建成后移交给政府确定的主体进行运营和管理。厂、网资产分离后，污水管网资产暂不计提折旧，仍保持“市财政负责还本付息、营运企业只取得运行经费”的营运模式，作为市政设施无偿向碧源公司提供污水收集服务。厂区资产则由碧源公司实行企业化运作，按照完全成本法确定污水处理服务单价（包含折旧、财务费用、日常运营费用、税费和合理利润），目前污水处理计费单价维持在1.10元/吨，市政府每月根据实际污水处理吨数与碧源公司进行结算后，最终取得经营收入。

3) 安全生产和环保

发行人出台了相关的安全管理制度及应急救援方案，确保公司工程建设的安全有序，贯彻“安全第一、预防为主”的安全生产方针，以此保障国家财产和人民生命安全。公司设立安全工作领导小组，由总经理担任组长，常务副总经理和分管副总经理担任副组长，规划建设部、综合部、审计监察部、财务资产部、资本运营部和土地开发部为成员单位，领导小组下设安全监督管理办公室，规划建设部部长任办公室主任，负责安全监督管理日常工作。

在环保方面，发行人保证严格执行国家节能减排政策和广东省政府、江门市节能减排有关规定与要求，不仅建立健全一系列环保相关制度规章程，明确责任制，同时从管理、检修、技改、运行等各方面积极采取措施，通过强化部门管理职能、绩效考核管理和组建运营调度中心等工作，不断深化公司生产运营目标和指标考核的精细化管理，以安全有效提升污水处理设施运营力度和合理降低生产运营成本为工作重点，在确保国有资产实现了保值增值同时，超额完成下达的经济指标考核。同时公司根据实际情况认真开展技改工作，本着降低生产运行成本、便于生产运行控制、确保出水水质稳定达标，保证安全生产的原则，确保改造一项成功一项，认真完成技改项目。

发行人近三年不存在因安全生产及环保重大违规行为而受到处罚的情况。

4、环保业务板块

发行人环保业务主要为固体废物处理。

1) 运营主体

发行人固体废物处理主要由下属子公司江门市固体废物处理有限公司负责，该公司于2004年3月1日成立，注册资本300.00万元，主要负责固体废物的处理、处置和清运，现有职工人数44人。截至2020年末，总资产为5,403.24万元，营业收入3,180.87万元，净利润为636.19万元。

2) 经营模式

固体废物处理主要为江门市卫生物料处置和大推车山生活垃圾填埋场运营管理、旗杆石生活垃圾卫生填埋场（BOT项目）运营监管三大板块。固废处理业务中的固废处理采用市场化的经营模式，由公司和客户签订处理服务协议。生活垃圾处理采用特许经营的模式，通过与当地政府或市政管理部门签订BOT协议，在特许经营的范围内提供相应服务。公司负责项目的投资、建设及运营，通过向政府收取垃圾处理费和通过余热发电售电来收回成本、实现盈利，特许期20-30年，特许经营期结束后，项目移交给政府。

3) 经营情况

报告期内固体废物处理经营情况

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
主营业务收入	3,180.87	3,008.48	2,805.87
主营业务成本	2,176.46	2,692.79	2,645.53
营业利润	504.00	217.52	219.56
净利润	382.67	162.55	157.72

固体废物处理业务近三年营业收入分别为2,805.87万元、3,008.48万元及3,180.87万元，报告期内发行人固体废物处理业务营业收入稳定提升。

5、房地产销售板块

发行人房地产业务主要由江门市滨江建设投资有限公司及子公司江门市交通房地产开发有限公司（以下简称“江门交通房地产”）负责。江门交通房地产通过开发历史存量土地或参与公开招拍挂的方式取得的土地。取得土地后，通过公开方式招总承包单位，进行房地产项目工程开发，总承包具体的承包范围包括主体土建工程、满足使用功能的各专业配套工程。江门交通房地产的销售方式是公开招聘专业代理公司进行销售。待房地产项目达到预售条件时开始销售，所收到的销售款入先计入预收账款，房屋实际交付使用时确认为营业收入。

发行人的房地项目开发主体均具备相应资质；企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；发行人诚信合法经营，未存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，没有受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人近三年的房地产销售经营情况表

单位：万元

经营指标	2020年	2019年	2018年
营业收入	89.85	25,891.74	7,306.29
营业成本	0.00	21,819.30	5,605.13
营业利润	89.85	4,072.44	1,701.17
毛利率	100.00%	15.73%	23.28%

2018年实现房地产开发业务收入7,306.29万元，占比3.07%；2019年实现房地产开发业务收入25,891.74万元，占比8.75%，2020年实现房地产开发业务89.85万元，为旧项目售房尾款，占比0.04%。发行人当前在建项目尚未完工，但已取得预售证，并于2020年12月后开盘销售。目前因未达到收入结转条件，相关售房收入挂“预收账款”处理。公司房地产板块业务收入占比较小。

2020年末公司主要房地产已完工项目情况

单位：万平方米、万元、%

项目名称	开发单位	所在地	项目类别	总投资	工程进度	规划面积	已销售面积	销售率	销售总额	回款金额	合法合规情况	是否签订合同或协议
育德 B1.B2（和兴广场）	江门市交通房地产开发有限公司	江门市蓬江区	商业	49,500	100%	65,249	28,507	100%（其余为自持）	34,113	34,113	合法合规	是

截至2020年末，和兴广场项目已开发完毕。完工项目销售情况：和兴广场楼盘总面积65,249万平方米，可售面积28,507万平方米，已售28,507万平方米，实现销售收入3.41亿，已售部分资金已全部回笼。该项目证照批文齐全。未完成销售部分用于自持出租。下一步地下车位按照销售计划正常销售。

截至2020年末发行人主要在建房地产开发项目情况

单位：万平方米、万元、%

项目名称	开发单位	地理位置	项目类型	开发时间	预计总投资	自有资金	自有资金	已投入资金	工程进度	建筑面积	已售面积
------	------	------	------	------	-------	------	------	-------	------	------	------

						比例	到位情况				
簠庄考场3号地块（滨江和院）	江门市滨江建设投资有限公司	江门市滨江新区	商住	2017-2020	92,000	30	已使用	70,767.45	83	130,485	6,458.84
滨江新区53号地块（滨江名院）	江门市滨江建设投资有限公司	江门市滨江新区	商住	2018-2021	110,000	30	已使用	60,259.84	59	138,728	0
育德山庄D25项目（育德公馆）	江门市交通房地产开发有限公司	江门市蓬江区	商业	2019-2021	14,000	30	已使用	7,853.27	54	25,717	0
合计					216,000			138,880.56		294,930	6,458.84

截至2020年末发行人主要在建房地产开发项目情况

单位：万元

项目名称	资金来源（除自有资金外）	2021年投资计划	2022年投资计划	2023年投资计划	收入确认模式	工程款支付结算模式	施工方
簠庄考场3号地块（滨江和院）	银行贷款	11,428.55	9,804.00	-	按照履约义务进度进行确认	按工程进度	广东金辉华集团有限公司
滨江新区53号地块（滨江名院）	银行贷款	22,405.16	27,335.00	4,866.00	按照履约义务进度进行确认	按工程进度	广东金辉华集团有限公司
育德山庄D25项目（育德公馆）	银行贷款	5,846.73	300.00	-	按照履约义务进度进行确认	按工程进度	江门市蓬江区簠庄建筑工程有限公司
合计		39,680.44	37,439.00	4,866.00			

公司主要在建房地产项目合规情况

序号	项目名称	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	施工许可证
1	簠庄考场3号地块（滨江和院）	江国用（2015）103179号、江国用（2015）103180号	地字第2017-2-0035号	建字第2018-2-0377号 建字第2018-2-0378号 建字第2018-2-0414号 建字第2018-2-0416号 建字第2018-2-0394号 建字第2018-2-0392号 建字第2018-2-0403号	440703201904040301 440703201812290201

				建字第 2018-2-0415 号 建字第 2018-2-0393 号 建字第 2019-20076 号	
2	滨江新区 53 号地块 (滨江名 院)	江国用(2015) 200774 号	地字第 2017-2- 0037 号	建字第 2017-2-0037 号 建字第 2018-2-0394 号 建字第 2019-2-0024 号 建字第 2019-2-0025 号 建字第 2019-2-0027 号 建字第 2019-2-0028 号 建字第 2019-2-0029 号 建字第 2019-2-0030 号 建字第 2019-2-0032 号 建字第 2019-2-0034 号 建字第 2019-2-0035 号 建字第 2019-2-0036 号 建字第 2019-2-0037 号	440703201906100101 440703201909180101
3	育德山庄 D25 项目 (育德公 馆)	江国用(2006) 103694 号	不用办证	建字第 2019-2-0038 号、建字 第 2019-2-0039 号、建字第 2019-2-0040 号、建字第 2019- 2-0041 号	440703201905210101 440703201907160101

截至2020年末公司拟开发土地情况表

序号	土地使用权 证号	土地面积	坐落	使用权 类型	用途	账面价值	入账依据
1	江国用 (2003)第 101282 号	31,127.00	蓬江区建设三 路、北环路交汇 处东南角地段	出让	城镇混 合住宅 用地	2,715.95	评估价
2	江国用 (2003)第 101284 号	139,087.00	蓬江区大西坑前 区地段	出让	商业用 地	4,820.97	评估价
3	江国用 (2003)第 101285 号	7,996.00	蓬江区建设二 路、迎宾大道中 交汇处东北角地 段	出让	商业用 地	1,475.79	评估价
4	江国用 (2003)第 101286 号	4,488.00	蓬江区建设路、 胜利路交汇处以 北地段	出让	城镇混 合住宅 用地	1,481.43	评估价
5	江国用 (2003)第 104804 号	36,105.00	蓬江区跃进路 100 号之一	出让	其他商 服用地	10,832.00	评估价
6	江国用 ³ (2008)第 104174 号	34,658.00	蓬江区农林横路 11 号	出让	其他商 服用地	9,545.62	评估价
7	江国用 (2003)第 106425 号	21,443.00	蓬江区东成村地 段	出让	商业用 地	5,869.53	评估价
8	江国用 (2003)第	6,531.00	蓬江区港口一路 86 号	出让	其他商 服用地	2,155.23	评估价

³ 为原 2003 第 104848 号地块，土地权证于 2008 年变更，土地面积减少系换证时测绘原因；

	103996 号						
9	江国用 (2003)第 104846 号	8,630.00	蓬江区环市二路 22 号	出让	其他商 服用地	2,157.50	评估价
10	江国用 (2015)第 103178 号 ⁴	7,950.40	建设三路“簞庄 考场”地段（地 块 3）	出让	商服用 地	5,347.89	评估价
11	江国用 (2013)第 115074 号	25,805.30	建设三路“簞庄 考场”地段（地 块 10）	出让	商业用 地		评估价
12	江国用 (2003)第 104932 号	130,963.00	蓬江区环市镇群 星村委会大推车 山、仙娘坑、佛 岭头（土名）地 段	出让	商业用 地	30,121.49	评估价
13	江国用 (2003)第 111197 号	16,067.00	蓬江区江会路人 人乐侧地段	出让	城镇混 合住宅 用地	1,553.79	评估价
14	江国用 (2003)第 111196 号	30,507.00	蓬江区江会路人 人乐侧地段	出让	城镇混 合住宅 用地	2,950.24	评估价
15	江国用 (2003)第 111195 号	24,220.00	蓬江区象山新村 松仔山地段	出让	城镇混 合住宅 用地	3,101.52	评估价
16	江国用 (2007)第 112852	260,551.00	蓬江区簞庄大道 北地段	出让	城镇混 合住宅 用地	175,871.93	评估价
17	粤（2021） 第 0019860	23,105.96	蓬江区荷塘镇龙 雾岗地段龙湖花 园西北侧 A 地 块	出让	其他商 服用 地；城 镇住宅 用地	15,496.85	购置价
18	粤（2021） 第 0019919	31,474.08	蓬江区荷塘镇龙 雾岗地段龙湖花 园西北侧 B 地 块	出让	其他商 服用 地；城 镇住宅 用地	21,920.17	购置价
19	粤（2021） 第 0020111	29,843.41	蓬江区荷塘镇龙 雾岗地段龙湖花 园西侧	出让	其他商 服用 地；城 镇住宅 用地	16,125.60	购置价
20	土地证正在 办理中	46,069.36	江门市蓬江区潮 连岛连荷路西北 侧向贤街与德劲	出让	其他商 服用 地；城	62,604.39	购置价

⁴ 土地序号 10、11 地块为蓬江区建设三路“簞庄考场”地段第 11690 号地块中一部分，其他地块于 2018 年由江门市土地储备中心无偿收回并相应调减了发行人子公司江门市基础设施投资控股有限公司注册资本 35,340.32 万元。

			街交叉口东北地段		镇住宅用地		
21	土地证正在办理中	24,945.05	江门市蓬江区潮连岛启贤路与连荷路交叉北侧地段	出让	其他商服用地；城镇住宅用地	34,584.31	购置价
合计		941,566.56				410,732.20	

发行人土地取得方式有招拍挂、协议转让、政府注入等，所有方式均合法、合规。

6、商品销售板块

发行人商品销售板块包括粮油销售、钢材贸易等业务，报告期内主要收入来源于粮油销售。粮油销售主要由下属子公司江门市粮油储备调剂有限公司负责经营。江门市粮油储备调剂有限公司成立于1998年，是集粮食收购、储备、加工、销售服务于一体的综合型国有粮食企业，承担政府粮油储备保管和轮换销售任务，参与粮食市场的购销经营。公司下设高沙粮库、金岭粮库、金岭米厂和米王粮油商场等4间平价粮店，可用仓容约4.00万吨。

储备粮油采取动态储备轮换方式，以先进先出法进行轮换销售；粮油购销方式主要以竞价招标采购、向农民定向收购或一般市场贸易购销，运输方式以海运和汽车运输为主，到期进行轮换的粮油产生的运输费用列入当期成本，轮换粮油的销售价格以当期市场价格进行询价销售。

发行人储备和购销的粮食品种为大米、稻谷、豆油、玉米、小麦等。上游主要采购地为东北、江苏、湖南、江西等粮食主产区；下游主要销售地方为珠三角地区的饲料厂及贸易加工企业，购销货款以银行汇票统一结算，截至2020年末，该公司储备市级大米5,445.84吨、市级豆油760.64吨、市级稻谷15,788.48吨。

近年来，发行人不断加强企业化管理，储备粮管理制度、财务管理制度、经营管理制度等各项管理制度规范，经营状况良好，效益稳步增长，报告期内主要经营指标如下：

报告期内商品销售板块主要经营指标

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
主营业务收入	15,321.15	15,569.01	12,481.89
主营业务成本	15,181.77	15,173.32	12,243.59
其他业务 ⁵ 收入	895.44	796.42	760.80
其他业务支出	52.06	71.76	54.56

为保障江门市粮食市场稳定及市级储备粮油动态轮换需要，根据市政府的部署，该公司在金岭粮库建立稻谷烘干加工生产线，主要结合市级储备粮油动态轮换和粮油购销经营进一步提高国有粮食企业的经济效益和竞争力，为企业提供了原材料质量保障，同时为企业及社会产生一定经济效益。

未来规划方面，发行人依托现有仓储设施和大米加工生产线，大力发展粮食深加工，打造自有“侨福”粮油品牌，扩大“国有”字号品牌的社会影响力。

7、其他业务板块

发行人其他业务收入主要包括租赁业务收入、物业管理业务收入、投资业务收入、码头货柜费收入，绿化园林维护收入以及港澳船票收入。

（1）租赁业务收入

发行人租赁业务主要由江门市融顺交通投资管理有限公司、江门市基础设施投资控股有限公司、江门市资产投资经营有限公司负责，主要收入来源为房屋租赁和考场租赁收入。报告期内，发行人租赁业务收入分别为10,145.14万元、12,754.81万元和12,876.17万元。

（2）物业管理业务收入

发行人物业管理业务收入主要由下属子公司江门市和兴市场物业管理有限公司、江门市和盛物业管理有限公司、江门市交通物业管理有限公司、江门市五邑会展物业经营有限公司负责。公司服务类型涵盖市政公共建筑、公共设施、公园、住宅、综合商业体、写字楼、工业园，以及中高端住宅物业和市场物业，物业项目布局目前主要服务江门本地市场，在物业管理服务上先后承接了公众场馆物业：五邑华侨广场、五邑文化广场、五邑华侨华人博物馆、市文化馆、市美术馆、市规划展览馆；市场物业管理项目有：广兴隆创业市场、江门八大农贸市场；商业广场大厦/园区项目：和兴广场、高沙港码头园区、江门市高新区标准厂房园区等；停车场服务项目有：安达立体停车场、育德立体停车场及

⁵ 其他业务收入包括仓库租金、代储收入等。

其他智能停车场，管理项目逾30个，业务管理面积达40余万平方米。报告期内，发行人物业管理业务收入分别为2,015.10万元、2,377.35万元和3,254.62万元。

（3）投资业务

发行人投资业务主要由江门市交通建设投资集团有限公司负责。其中，发行人的投资项目主要包括与广东省粤科财政股权投资有限公司共同出资成立的广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司，基金规模为10亿元；另外，发行人还与广东省融资再担保有限公司共同出资成立了粤财普惠金融（江门）融资担保公司，助力江门市普惠金融发展。报告期内，发行人投资业务收入分别为117.39万元、302.22万元和36.05万元。

（4）码头货柜费收入

发行人码头货柜费收入主要由子公司国际货柜码头公司（高沙港）负责，该公司成立于1995年7月25日，位于江门市白石管理区高沙围，公司从事经营集装箱和件杂货装卸、运输、仓储及提供船代、货代业务，更可处理冷冻箱货物。营运以来，公司配置了各式现代化的装卸设备，并采用先进的电脑化管理系统，提高了港口生产效率和服务质量。报告期内，发行人码头货柜费收入分别为6,165.98万元、6,890.71万元和5,887.87万元。

（5）绿化园林维护收入

发行人涉及绿化园林维护的花木业务板块主要由下属子公司江门花木有限公司负责。江门花木有限公司成立于1985年8月，位于江门市蓬江区白沙乡龙湾苗圃场，公司是集花卉苗木生产经营、园林绿化工程、绿地管养、室内荫生植物租摆和会场布置租摆为一体的综合性园林绿化企业，拥有城市园林绿化贰级资质。江门花木有限公司拥有生产基地200多亩（位于江门市蓬江区白沙龙湾路），江门花木有限公司主要生产适销对路的植物产品约有200多个品种，公司年生产能力超过20万株（盆）植物。近三年来江门花木有限公司参与施工的绿化工程施工面积超过20万平方米，负责的绿地管养面积达35万平方米。报告期内，发行人绿化园林维护收入分别为1,826.80万元、2,164.11万元和4,282.16万元。

（6）港澳船票收入

发行人港澳船票收入主要由江门市港澳客运联营有限公司（以下简称“港

澳客运公司”）负责，港澳客运公司成立于 1982 年，位于江门市江海区金瓯路 1 号，是广东省首批采用高速船经营粤、港、澳三地客运服务的公司，现有高速双体客船“江门轮”轮 1 艘，共 199 客位；可为旅客提供优质的乘船和免费接送服务，现经营江门至香港、澳门（暂停）水路客运航线，为往来港澳乃至世界各地的旅客架起便捷的桥梁。报告期内，发行人港澳船票收入分别为 901.58 万元、721.04 万元和 65.05 万元。

（四）公司的经营方针和策略

按照集团战略定位、重点产业布局、新业务开拓设想，重点发展交通运输与物流、供水、环保（含污水、污泥、医疗垃圾、餐厨垃圾、危险品处理）、房地产销售、物业投资与管理、金融（股权）投资等五大板块，采取新体制、新机制，盘活存量、吸引增量，做大做强国有资产，确保国有资产保值增值，为地方经济发展作出贡献。

第四节财务会计信息

本章节中的财务数据均引自发行人 2018-2020 年度经审计的合并及母公司财务报表和 2021 年半年度未经审计的合并及母公司财务报表。

投资者在阅读本章节的财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表、附注以及本募集说明书摘要对于发行人财务数据和指标的解释。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

一、合并财务报表

公司截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末的合并资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 半年度的合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	365,907.12	369,557.41	349,920.55	326,527.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,000.00	76.65	66.77	56.34
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	100.00	-	-	-
应收账款	44,918.19	29,002.80	24,342.96	23,618.69
预付款项	93,188.49	97,376.28	94,289.81	119,636.24
其他应收款	507,275.10	485,207.60	450,048.62	464,608.8
存货	716,694.91	687,751.25	464,422.24	482,272.67
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	15,312.51	11,691.47	10,391.06	6,109.35

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产合计	1,765,470.33	1,680,663.44	1,393,482.00	1,422,829.45
非流动资产：				
可供出售金融资产	85,098.80	85,092.00	81,381.60	81,381.60
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	98,645.05	98,780.05	90,318.00	90,753.00
长期股权投资	52,076.94	468,536.46	430,271.94	355,661.72
投资性房地产	95,521.51	86,568.34	94,350.36	82,048.15
固定资产	582,691.70	602,892.99	557,356.87	547,367.79
在建工程	618,071.41	518,130.22	500,905.11	462,943.50
生物性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	83,164.45	80,249.24	54,531.34	46,009.91
开发支出	-	-	-	-
商誉	5,038.82	5,038.82	5,038.82	5,038.82
长期待摊费用	6,795.90	7,104.90	5,492.61	4,688.65
递延所得税资产	671.82	671.82	588.17	282.16
其他非流动资产	66,097.60	66,213.27	60,289.71	60,086.92
非流动资产合计	2,162,565.00	2,019,278.10	1,880,524.54	1,736,262.25
资产总计	3,928,035.33	3,699,941.54	3,274,006.54	3,159,091.70
流动负债：				
短期借款	220,845.20	200,786.52	11,267.60	9,067.60
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	61,371.35	59,045.33	76,909.05	52,773.64
预收款项	77,130.72	52,841.81	50,491.83	49,787.40
应付职工薪酬	9,989.21	12,126.45	9,732.09	7,220.89
应交税费	6,709.74	3,350.76	5,043.03	6,516.60
其他应付款	786,962.32	795,459.65	691,806.87	762,983.68
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	40,474.43	38,386.87	157,229.36	44,449.86
其他流动负债	4,251.07	3,912.70	2,033.78	1,629.74
流动负债合计	1,210,694.63	1,165,910.08	1,004,513.60	934,429.40
非流动负债：				
长期借款	403,686.03	325,600.09	269,180.95	255,536.86
应付债券	100,000.00	100,000.00	-	123,947.46
长期应付款	70,508.68	68,145.15	47,152.98	29,153.48
预计负债	-	-	-	-
递延收益	26,197.23	22,507.22	25,028.09	16,641.71
递延所得税负债	8,452.13	8,523.94	8,700.80	8,157.97
其他非流动负债	44,964.68	44,113.01	40,769.05	39,247.60
非流动负债合计	653,808.76	568,889.41	390,831.88	472,685.07
负债合计	1,864,503.39	1,734,799.49	1,395,345.48	1,407,114.47
所有者权益：				
实收资本（或股本）	95,210.00	95,210.00	95,210.00	95,210.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
其中：优先股	-	-	-	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
永续债	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	1,467,739.18	1,423,677.63	1,347,380.52	1,229,971.60
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	2.68	2.68	5.40	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	15,239.96	15,239.96	14,454.08	13,863.65
未分配利润	164,228.35	170,745.86	171,969.68	153,361.57
归属于母公司股东权益合计	1,792,420.17	1,754,876.12	1,679,019.69	1,542,406.82
少数股东权益	271,111.77	210,265.93	199,641.38	209,570.41
所有者权益（或股东权益）合计	2,063,531.94	1,965,142.05	1,878,661.06	1,751,977.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,928,035.33	3,699,941.54	3,274,006.54	3,159,091.70

表：发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	107,766.19	213,151.21	295,899.14	237,713.53
二、营业总成本	123,637.58	235,195.16	286,772.02	236,427.15
减：营业成本	97,225.67	189,163.19	240,375.15	195,952.55
税金及附加	1,806.98	4,990.63	5,595.35	3,417.90
销售费用	3,775.86	4,671.68	5,392.15	4,943.82
管理费用	15,180.33	28,681.35	27,695.73	24,741.29
研发费用	205.69	1,016.93	908.31	559.03
财务费用	5,443.05	6,671.37	6,805.34	6,812.55
加：其他收益	12,631.07	31,691.79	27,971.66	21,498.05
投资收益（损失以“-”号填列）	4,325.68	11,482.50	7,586.60	1,789.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	7,586.60	1,789.73
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	9.88	10.42	-12.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.85	-429.37	-2,822.97	-2,248.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,211.27	11.00	177.98	89.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,525.27	20,721.86	42,050.82	22,401.71
加：营业外收入	11,360.54	2,880.39	1,232.14	3,407.92
减：营业外支出	73.06	2,012.52	2,702.18	2,949.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,812.76	21,589.73	40,580.78	22,860.61
减：所得税费用	2,472.46	4,759.53	8,177.79	7,555.85
五、净利润（净亏损以“-”填列）	11,340.30	16,830.20	32,402.99	15,304.76
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”填列）	11,340.30	16,830.20	32,402.99	15,304.76
2、终止经营净利润（净亏损以“-”填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润		6,433.48	24,249.75	10,671.85

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
2、少数股东损益		10,396.72	8,153.23	4,632.91
六、其他综合收益的税后净额	-	-	5.40	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	5.40	-
（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	-	-	5.40	-
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
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	11,340.30	16,830.20	32,408.39	15,304.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,549.99	6,433.48	24,255.15	10,671.85
归属于少数股东的综合收益总额	7,790.31	10,396.72	8,153.23	4,632.91

表：发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年半年度的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	137,766.07	255,044.05	284,719.25	255,958.42
收到的税费返还	1,272.91	2796.89	904.71	1,577.84
收到其他与经营活动有关的现金	102,279.57	524,014.20	432,051.42	403,194.50
经营活动现金流入小计	241,318.55	781,855.16	717,675.37	660,730.77
购买商品、接收劳务支付的现金	70,059.81	240,962.04	160,769.19	186,355.99
支付给职工及为职工支付的现金	42,514.39	75,432.05	80,149.96	77,528.32
支付的各项税费	11,185.23	16,733.69	25,887.12	29,728.49
支付其他与经营活动有关的现金	118,060.70	462,883.20	331,390.11	290,410.18
经营活动现金流出小计	241,820.14	796,010.97	598,196.38	584,022.97
经营活动产生的现金流量净额	-501.59	-14,155.83	119,479.00	76,707.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	2,666.09	7,421.17	192.17	5,449.00
取得投资收益收到的现金	14,796.91	6,256.63	11,642.50	7,028.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,281.49	2,910.61	1,338.38	2,185.57

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	17,927.01	12,105.99	872.10	34,684.46
投资活动现金流入小计	36,671.50	28,694.40	14,045.14	49,347.24
购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金	115,756.66	164,488.31	73,579.24	88,019.76
投资支付的现金	20,900.00	14,909.45	8,415.65	80,849.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,564.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	686.47	29,696.00	350.17	6,354.81
投资活动现金流出小计	155,907.13	209,093.76	82,345.06	175,224.20
投资活动产生的现金流量净额	-119,235.63	-180,399.36	-68,299.91	-125,876.96
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	46,707.78	19,279.50	1,897.50	32,812.97
取得借款收到的现金	130,702.88	441,638.76	131,529.03	100,044.06
收到其他与筹资活动有关的现金	3,500.05	69,329.90	26,400.12	30,097.08
筹资活动现金流入小计	180,910.70	530,248.16	159,826.65	162,954.11
偿还债务支付的现金	25,141.46	197,022.82	131,139.89	86,006.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,597.73	38,853.74	34,923.62	24,818.23
支付其他与筹资活动有关的现金	4,353.09	69,379.31	32,390.72	3,506.94
筹资活动现金流出小计	65,092.29	305,255.86	198,454.23	114,331.74
筹资活动产生的现金流量净额	115,818.42	224,992.29	-38,627.57	48,622.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-96.25	0.70	69.50
五、现金及现金等价物净增加额	-3,918.80	30,340.86	12,552.21	-477.29
加：期初现金及现金等价物余额	368,920.41	338,579.55	326,027.35	326,504.63
六、期末现金及现金等价物余额	365,001.61	368,920.41	338,579.55	326,027.35

二、母公司财务报表

公司截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末的母公司资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 半年度的母公司利润表、现金流量表如下：

表：发行人截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	80,746.53	79,202.91	91,627.70	96,318.71
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	-	-	-	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	446.34	446.34	446.34	446.34
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	83,913.60	83,913.60	83,913.60	83,913.60
其他应收款	268,688.64	259,060.38	201,561.01	199,584.43
存货	338,570.44	319,035.88	252,282.89	284,693.48
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	4,713.65	-	-	-
流动资产合计	777,079.20	741,659.11	629,831.53	664,956.56
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	10.00	10.00	10.00
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	706,402.50	632,713.90	589,858.88	526,328.55
投资性房地产	3,435.31	3,466.87	3,610.88	1,919.90
固定资产	163,681.81	163,647.54	168,913.83	174,172.44
在建工程	259,323.61	258,255.58	250,486.69	246,025.42
无形资产	3,166.00	3,166.00	3,241.38	3,316.76
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	23.83	26.88	43.28	47.40
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,136,043.05	1,061,286.76	1,016,164.94	951,820.48
资产总计	1,913,122.25	1,802,945.87	1,645,996.47	1,616,777.03
流动负债：				
短期借款	81,000.00	61,500.00	6,000.00	-
预收款项	23,172.64	441.66		
应付职工薪酬	383.06	453.45	419.47	299.12
应交税费	2,206.77	-658.17	1,872.39	2,030.58
其他应付款	274,363.59	286,013.22	250,090.58	290,014.79
持有待售负债	-		-	-
一年内到期的非流动负债	1,056.00	3121.80	27,010.00	27,000.00
其他流动负债	-		-	-
流动负债合计	382,182.07	350,871.96	285,392.43	319,344.49
非流动负债：				
长期借款	84,167.56	70,256.40	21,107.64	20,970.00
应付债券	-	-	-	23,947.46
非流动负债合计	84,167.56	70,256.40	21,107.64	44,917.46
负债合计	466,349.62	421,128.36	306,500.07	364,261.95
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	95,210.00	95,210.00	95,210.00	95,210.00
其他权益工具	-	-	-	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本公积	1,218,326.79	1,153,152.19	1,111,497.16	1,025,269.50
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	15,239.96	15,239.96	14,454.08	13,863.65
任意公积金		-	-	-
未分配利润	117,995.89	118,215.37	118,335.15	118,171.93
所有者权益（或股东权益）合计	1,446,772.63	1,381,817.51	1,339,496.40	1,252,515.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,913,122.25	1,802,945.87	1,645,996.47	1,616,777.03

表：发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 半年度的母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	183.71	1,769.72	1,274.14	898.96
减：营业成本	31.56	146.66	284.02	147.49
税金及附加	8.34	126.18	112.96	183.82
销售费用	-		-	-
管理费用	379.54	901.60	864.99	569.42
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-58.43	-72.54	-76.64	-67.38
加：其他收益	-	-	536.15	536.15
投资收益（损失以“-”号填列）	4,947.43	7,211.85	5,183.06	5,123.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,770.13	7,879.67	5,808.01	5,725.50
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	0.24	3.73	3.15	6.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,769.89	7,875.95	5,804.86	5,719.50
减：所得税费用	0.36	17.18	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,769.53	7,858.76	5,804.86	5,719.50
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,769.53	7,858.76	5,804.86	5,719.50
(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	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,769.53	7,858.76	5,804.86	5,719.50

表：发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 半年度的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	22,867.80	7,132.99	339.49	869.69
收到的税费返还	13.52	6.09	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	23,499.45	334,889.04	156,212.77	171,967.88
经营活动现金流入小计	46,380.78	342,028.11	156,552.26	172,837.56
购买商品、接受劳务支付的现金	18,311.80	30,012.58	37,060.89	53,479.36
支付给职工以及为职工支付的现金	359.89	604.93	557.10	519.13
支付的各项税费	1,189.65	275.73	271.15	1,909.14
支付其他与经营活动有关的现金	33,548.71	401,621.87	97,182.70	144,561.95
经营活动现金流出小计	53,410.05	432,515.12	135,071.84	200,469.59
经营活动产生的现金流量净额	-7,029.28	-90,487.00	21,480.42	-27,632.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	5,039.21	5,111.09
取得投资收益收到的现金	4,976.28	7,326.84	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.05	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4,976.28	7,326.89	5,039.21	5,111.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	680.07	8,699.11	6,188.13	5.58
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,514.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	15.68	-	-	-
投资活动现金流出小计	19,209.75	8,699.11	6,188.13	5.58
投资活动产生的现金流量净额	-14,233.47	-1,372.21	-1,148.92	5,105.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	-	-
取得借款收到的现金	35,600.36	113,930.55	9,147.64	21,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	35,600.36	123,930.55	9,147.64	21,000.00
偿还债务所支付的现金	4,255.00	33,170.00	27,000.00	27,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,451.79	11,326.12	7,170.16	5,932.47
支付其他与筹资活动有关的现金	87.20	-	-	-
筹资活动现金流出小计	12,793.99	44,496.12	34,170.16	33,482.47
筹资活动产生的现金流量净额	22,806.37	79,434.44	-25,022.52	-12,482.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,543.62	-12,424.78	-4,691.02	-35,008.99
加：期初现金及现金等价物余额	79,202.91	91,627.70	96,318.71	131,327.70
六、期末现金及现金等价物余额	80,746.53	79,202.91	91,627.70	96,318.71

三、报告期内主要财务指标

财务指标	2021年6月 30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动比率（倍）	1.46	1.44	1.39	1.52
速动比率（倍）	0.87	0.85	0.92	1.01
资产负债率（%）	47.47	46.89	42.62	44.54
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
财务指标	2021年半年 度	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	5.83	7.99	12.34	11.45
存货周转率（次）	0.28	0.33	0.51	0.42
EBITDA 利息倍数 （倍）	1.47	5.01	4.83	3.81
总资产回报率（%）	1.17	0.92	1.48	1.09
净资产收益率（%）	1.13	0.88	1.78	0.87

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （5）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- （6）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- （7）存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- （8）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）；
EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；
- （9）总资产回报率=（利润总额+财务费用的利息支出）/资产总额平均余额；
- （10）净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额。

备注：2021年半年度数据已年化。

第五节募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

2020 年 12 月 18 日，经公司董事会会议审议通过了发行人公开发行不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元）公司债券的议案。

2021 年 1 月 28 日，发行人股东江门市人民政府国有资产监督管理委员会出具决定同意发行人公开发行不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元）的公司债券。

2021 年 7 月 2 日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，公司获准面向专业投资者公开发行总规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

公司将在中国境内公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券，分期发行。根据本公司的资金需求及市场环境，自中国证监会同意注册的决定作出之日起两年内发行完毕。

根据《管理办法》，结合公司财务状况及未来资金需求状况，募集资金用于偿还公司有息负债。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司有息债务。发行人拟使用本期募集资金偿还的有息债务范围如下表所示：

表：本期债券拟偿还债务本息明细表

单位：万元

序号	借款主体	借款单位	拟偿还日期	拟偿还金额
1	江门市滨江建设投资有限公司	兴业银行	2021/8	3,000.00
2	江门市滨江建设投资有限公司	中信银行	2021/8	12,000.00

3	江门市滨江建设投资有限公司	广发银行	2021/8	5,000.00
4	江门市滨江建设投资有限公司	华夏银行	2021/12	30,000.00
5	江门市银洲湖高速公路有限公司	国家开发银行广东省分行	2021/7	30,000.00
合计				80,000.00

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司有息负债，实施具体偿还计划。如募集资金到账时，发行人已使用自有资金偿还上述债务，则募集资金到账后可用于置换相应自有资金。

本公司承诺将严格按照募集说明书的约定使用募集资金，非经法定程序，不得用作其他用途。发行人承诺本期发行公司债券不会增加政府性债务规模。本次公司债券发行后形成的债务不会纳入到政府性债务，不会增加地方政府债务。发行人承诺募集资金用途合法合规，不会用于偿还政府性债务或公益性项目建设。发行人承诺本期债券募集资金不用于资金拆借等行为，发行人将建立募集资金监管机制，并采取措施，以确保募集资金用于注册的用途。

三、本期债券募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行对公司财务状况及经营成果的影响主要表现在：

（一）获得较低成本的中长期资金，完善公司融资体系，拓展融资渠道

目前，发行人正处于业务高速发展期，资金需求量较大，新的形势变化对公司拓展新的融资渠道提出了更高要求。通过发行公司债券可以创新公司融资渠道，带来长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司持续稳定的发展。公司将以发行本次公司债为契机进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道。

（二）有利于锁定公司财务成本，降低融资成本

公司债券融资在资金使用期限、稳定性、对管理的促进作用方面较有优势，通过发行固定利率的公司债券，可以锁定公司的财务成本，避免由于利率上升带来的风险，降低发行人的综合资金成本，对于公司的长期稳定发展具有良好的适用性。本次公司债券发行后，公司可调整资本结构，进一步发挥财务杠杆效应，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，通过本期发行并以募集资金偿还有息债务，符合相关法律、法规的要求，符合公司的实际情况和战略目标，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，改善财务状况，提高公司的核心竞争能力和抗风险能力，促进长远健康发展。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

本公司根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等相关文件要求，作出以下承诺：

本公司承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，承诺本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务、不投向不产生经营性收入的公益性项目，也不会用于合并

范围内被列入地方政府融资平台名单内的子公司从而间接偿还地方债务，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

六、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将于本期债券发行结束前，选定具有良好声誉的金融机构开设募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接受、存储、划转与本息偿付，并与募集资金专项账户开户银行签署账户及资金监管协议，确保专款专用。

七、本期债券募集资金专户管理安排

（一）募集资金的存放与使用

为方便募集资金管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金与偿债资金专项账户。该募集资金与偿债资金专项账户仅用于募集说明书及其摘要约定用途，不得用作其他用途。发行人将严格按照募集说明书及其摘要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交使用募集资金报告。同时，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。

（二）偿债资金管理安排

发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障公司按时、足额提取偿债资金。募集资金与偿债资金专项账户内的偿债资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（三）受托管理人监管方式

债券受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的

使用情况。发行人和监管银行应当配合债券受托管理人的检查与查询。债券受托管理人有权每个计息年度检查募集资金专户及偿债资金专项账户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。发行人授权债券受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印发行人募集资金专项账户、偿债资金专项账户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

八、前次募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人尚未发行过公司债券。

第六节备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年审计报告及最近一期财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见书；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会接受本次债券注册的文件。

二、备查地点

本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（www.szse.com.cn）查阅本期债券募集说明书及其摘要。

1、江门市滨江建设投资有限公司

住所：江会路 3 号

联系人：陈兆文

联系地址：江会路 3 号

联系电话：0750-3272835

2、浙商证券股份有限公司

地址：杭州市江干区五星路 201 号

联系人：王远远、张玲

联系电话：021-80106041

传真：021-80108507

（本页无正文，为《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

江门市滨江建设投资有限公司
2021 年 9 月 4 日

