2022年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行金额	人民币16.00亿元
担保情况	无
信用评级结果	发行人主体信用评级为AAA
	本期债券债项评级为AAA
发行人	南昌市产业投资集团有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人	海通证券股份有限公司
联席主承销商	中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

发行人
南昌市产业投资集团有限公司

牵头主承销商
海通证券股份有限公司 HAITONG SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商
中信建投证券 CHINA SECURITIES 中国平安 PING AN

签署日期:2022年10月13日

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、发行人最近一年末的净资产为406.81亿元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5.54亿元(2019-2021年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润)。

二、东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券的主体评级为AAA,债项评级为AAA。评级报告关注的主要风险包括:资产流动性不高,短期有息债务上升较快、资本支出压力较大。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券,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。

四、本期债券发行完毕后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通,且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。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,公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

五、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利,发行人已制定《债券持有人会议规则》,投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券,即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任,发行人聘任了海通证券担任本次公司债券的债权代理人,并订立了《债权代理协议》,投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

七、截至2021年末,发行人所有权或使用权受限的资产的账面价值合计为95.77亿元,占净资产的比重为23.54%。发行人受限资产规模较大,或将对后续融资及资产运作带来一定风险。若发行人资金偿还出现一定困难,可能会对发行人的生产经营产生不利影响。

八、报告期内,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为121,713.67万元、78,080.04万元和-9,449.02万元,波动较大。若该情况长期持续,不排除未来受宏观经济及行业竞争等因素的影响,发行人出现资金紧张的风险,可能会对发行人未来的经营造成一定影响。

九、发行人是南昌市级产业投融资发展主体和产业引导资金的管理机构,近年来南昌市政府陆续将政府主导型产业项目交由发行人负责投资。报告期内,发行人投资活动现金流量净额分别为-108,158.14万元、-423,428.19万元和-297,994.38万元,持续为负。根据发行人未来战略发展规划,发行人拟将自身打造成以先进制造业、新兴产业、现代服务业等为主导的多元化新型产业投资集团,未来几年内投资项目较多,未来资本支出较大。若发行人不能很好地安排各项投资,或投资回报低于预期,或将对公司生产经营产生一定影响。

十、发行人主要盈利来源为土地处置业务和产品销售业务等。由于土地出让易受政府政策及房地产市场波动等因素影响,公司未来土地处置收入存在一定不确定性;产品销售业务受宏观经济周期变化和相关产品市场景气度影响较大,公司未来产品销售业务规模存在一定不确定性。

十一、2019-2021年,发行人投资收益分别为25,896.15万元、27,967.79万元和73,049.17万元,占净利润比例分别为68.39%、28.54%和168.83%。虽然发行人投资标的多为享有政策扶持的科技、制造类公司,具有较强的盈利能力,且债权投资标的均已约定固定收益率,但投资收益仍受到市场环境、被投资企业经营财务状况等多方因素影响,存在一定不确定性。

十二、投资者购买本期债券,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定,并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价,也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后,发行人经营与收益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

十三、根据发行人2022年一季度财务报表,发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和指标如下:

单位:万元

项目	2022年3月末	2021年末
总资产	8,938,976.00	9,022,713.97
总负债	4,864,473.88	4,954,624.33
所有者权益	4,074,502.12	4,068,089.64
归属于母公司的所有者权益	4,005,267.32	3,999,485.39
流动比率	1.47	1.46
速动比率	1.21	1.22
资产负债率(%)	54.42	54.91
项目	2022年1-3月	2021年1-3月
营业收入	201,168.38	254,371.49
营业成本	170,325.47	235,790.74
利润总额	7,264.36	-8,192.66
净利润	6,424.81	-8,973.44
归属于母公司的净利润	5,794.26	-9,572.30
经营活动产生的现金流量净额	41,821.99	56,464.93
投资活动产生的现金流量净额	-37,738.46	31,538.34
筹资活动产生的现金流量净额	-134,373.76	-44,743.00
营业毛利率(%)	15.34	7.30

2022年1-3月,发行人总体经营状况平稳,业绩未出现大幅下滑或亏损;发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化。截至募集说明书出具之日,发行人仍符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定。发行人在募集说明书中对2022年一季度财务数据采用索引式披露。

释义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有规定,下列词语具有如下含义:

发行人/公司	指南昌市产业投资集团有限公司。
南昌市政府	指南昌市人民政府。
南昌市国资委	指南昌市国有资产监督管理委员会。
本期债券	指发行总额为人民币16.00亿元的“2022年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券”。
本次发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
牵头主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人	指海通证券股份有限公司。
联席主承销商/中信建投/平安证券	指中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司。
监管人/浦发银行南昌分行	指上海浦东发展银行股份有限公司南昌分行。
东方金诚/评级机构	指东方金诚国际信用评估有限公司。
审计机构	指大信会计师事务所(特殊普通合伙)。
发行人律师	指国浩律师(南昌)事务所。
承销团	指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销组织。
余额包销	指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
《监管协议》/《账户及资金监管协议》	指《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
簿记建档	指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
《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》。
《管理条例》	指《企业债券管理条例》。
《公司章程》	指《南昌工业控股集团有限公司章程》。
《通知》	指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日)。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。
元	指人民币元。
报告期、最近三年	指2019年、2020年和2021年。
最近一期	指2022年1-3月。
南昌国资	指南昌国资产监经营集团有限公司。
南昌三建	指南昌三建建设集团有限公司。

本募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述风险因素:

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券,在存续期限内,市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。

(二)偿付风险

在本期债券存续期间,受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响,发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性,使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金,从而可能影响本期债券的按期偿付。

(三)流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内,向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市或交易流通,亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

(四)募投项目投资风险

发行人募集资金投资项目为产业园区建设项目,经过严格的论证与测算,在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长,如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨,将对施工成本造成一定影响,项目实际投资有可能超出预算,施工期限也可能延长,影响项目按期竣工,从而影响发行人的盈利水平。一旦上述募投项目盈利能力未达预期,将对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

(五)违规使用债券资金风险

由于发行人属于国有企业,在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响,因而对募集资金的使用产生一定的支配权,可能导致资金部分或者全部未按投入到既定的募投项目中。此外,如果发行人不能按照本期债券募集说明书的相关规定合规使用募集资金,可能影响募投项目按时竣工,进而影响发行人的盈利水平。

(六)偿债保障措施相关风险

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

三、与发行人相关的风险详见本期债券《募集说明书》

三、政策风险详见本期债券《募集说明书》

第二节 发行条款

一、本期债券的授权及审核情况

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券(2021)201号”文件注册公开发行。

2020年4月3日,发行人召开董事会并作出决议,同意发行人申请发行不超过30.00亿元(含30.00亿元)的企业债券。

2020年5月25日,发行人股东作出决定,同意发行人申请发行不超过30.00亿元(含30.00亿元)的企业债券。

二、本期债券发行的基本条款

(一)发行人:南昌市产业投资集团有限公司。

(二)债券名称:2022年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券(简称“22南昌产投债01”)。

(三)发行总额:人民币16.00亿元。

(四)债券期限:本期债券期限为7年,在第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利,在存续期内前5年票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日一期限为1年的银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。

一年期上海银行间同业拆放利率由全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布。

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

(七)发行范围及对象:在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

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

(九)发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率,调整的幅度为0至300个基点(含本数,其中1个基点为0.01%)。

(十)发行人调整票面利率公告日:发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第30个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

(十一)投资者回售选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,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,投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人;或选择继续持有本期债券,并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(十二)投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券并接受上述调整。

(十三)承销方式:本期债券由海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司和平安证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

(十四)信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体信用级别为AAA级,本期债券信用级别为AAA级。

(十五)担保方式:本期债券无担保。

(十六)发行价格:本期债券面值100元,按面值平价发行。

(十七)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年10月18日。

(十八)发行首日:本期债券的发行首日为发行期限的第1日,即2022年10月19日。

(十九)发行期限:2个工作日,自发行首日至2022年10月20日。

(二十)起息日:自2022年10月20日开始计息,本期债券存续期限内每年的10月20日为该计息年度的起息日。

(二十一)计息期限:本期债券的计息期限自2022年10月20日至2029年10月20日止。若本期债券的投资人在第5个计息年度末行使回售选择权,则本期债券回售部分债券的计息期限自2022年10月20日至2027年10月20日止。

(二十二)还本付息方式:本期债券每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付;到期一次还本,末期利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二十三)付息日:2022年至2029年每年的10月20日为本期债券的上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二十四)兑付日:本期债券的兑付日为2029年的10月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二十五)本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

(二十六)流动性安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

三、本期债券发行及上市流通安排

(一)本期债券簿记建档安排

1、2022年10月13日在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

2、2022年10月17日在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

3、2022年10月18日北京时间14:00至16:00,直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档,其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档,申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的,均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本期债券的其他投资人应按《申购和配售办法说明》的具体要求,正确填写申购意向函(具体格式见《申购和配售办法说明》附件一,可从《申购和配售办法说明》重要提示中列示的网站下载),并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间,将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。其他投资人在填写申购意向函时,可参考本期债券《申购和配售办法说明》附件三《2022年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券申购意向函填报说明》。。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率。

(二)分销安排

本期债券发行范围及对象如下:

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行:在中央国债登记公司开户的境内专业投资者(国家法律、法规另有规定的除外)。

2、通过上海证券交易所发行:持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(三)缴款和结算安排

1、簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档,统计有效申购意向函的数量。

2、簿记建档结束后,发行人与簿记管理人按有关规定,将本期债券最终发行利率报国家有关主管部门备案。

3、簿记管理人向获配债券的投资者发出相应配售缴款通知书(或分销协议),列明其获配的债券数量、其应缴纳的认购款金额、缴款时间、认购款的收款银行账户信息等。

4、投资者应按簿记管理人发出的配售缴款通知书(或分销协议)的要求,按时、足额缴款。本期债券的获配投资者应按照所收到之配售缴款通知书(或分销协议)的要求,按时足额将认购款项划至所选定配售缴款通知书(或分销协议)指定的账户。

(四)本期债券发行时间安排

本期债券在上市及流通前的重要日期安排如下:

发行首日:2022年10月19日。

预计发行期限:2022年10月19日至2022年10月20日。

(五)本期债券上市流通安排

本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,并由主承销商代为办理相关手续。具体上市及流通时间将另行公告。

四、认购与托管

(一)本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

(二)本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

(三)本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管:

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

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

(四)本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管:

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司登记托管,具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户。敬参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系,机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

(六)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

五、债券发行网点

(一)本期债券通过承销团公开发行部分的具体发行网点见本募集说明书摘要附表一。

(二)本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见本募集说明书摘要附表一中标注“▲”的发行网点。

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者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

(一)投资者接受募集说明书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据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(三)本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(四)同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

(六)在本期债券存续期限内,若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

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

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

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

4、账户及资金监管人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

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

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

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金人民币16.00亿元,所募集资金中的4.00亿元将用于工控“进未来”项目(以下简称“‘进未来’项目”),7.00亿元将用于中国(江西)针织服装创意产业园项目(以下简称“创意产业园项目”),剩余5.00亿元将用于补充发行人营运资金。其中,针对补充营运资金部分,发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间、公司债务结构情况及资金使用需要,本着有利于优化债务结构、节省公司利息费用的原则,灵活安排补充营运资金的具体方式。

二、募集资金使用计划

本期债券募集资金使用计划如下表所示:

单位:亿元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
工控“进未来”项目	南昌国和产业投资有限公司	100.00%	7.43	4.00	53.84%	25.00%
中国(江西)针织服装创意产业园项目	南昌瑞东汇产业投资有限公司	70.00%	14.80	7.00	47.30%	43.75%
补充营运资金	-	-	-	5.00	-	31.25%

三、募投项目基本情况详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金管理制度详见本期债券《募集说明书》

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	:南昌市产业投资集团有限公司
成立时间	:2002年11月14日
注册资本	:柒亿柒仟壹佰叁拾叁万壹仟贰佰元整
法定代表人	:李水平
公司类型	:有限责任公司(国有控股)
住所	:江西省南昌市西湖区洪城路中段
经营范围	:国内贸易、投资产经营管理;房地产开发、建筑工程,经济技术开发及咨询;技术转让(以上项目依法需经批准的项目,需经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人是南昌市工业产业投融资主体,负责南昌市工业国企改制及产业投资工作,在南昌市具有重要的地位。目前,发行人主营业务包括土地处置业务、产品销售业务、建筑工程业务、租赁业务等。

二、历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东及实际控制人情况详见本期债券《募集说明书》

四、重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见《募集说明书》

七、发行人业务情况

(一)发行人主营业务基本情况

发行人是南昌市工业产业投融资主体,负责南昌市工业国企改制及产业投资工作,在南昌市具有重要地位。公司经营范围:国内贸易、资产经营管理、房地产开发、建筑工程(凭资质证经营),经济技术开发及咨询,技术转让(以上项目有专项规定的除外)。

发行人目前的主要业务包括土地出让业务、产品销售及贸易业务、建筑工程业务、融资租赁业务和其他主营业务。

1、营业收入分析

发行人最近三年营业收入情况如下:

单位:万元、%

项目	2021年		2020年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易	415,677.49	39.25	337,488.91	42.23	115,852.73	28.95
土地处置	46,359.38	4.38	89,785.47	11.24	108,350.25	27.08
融资租赁	4,093.05	0.39	3,451.13	0.43	5,983.31	1.50
建筑工程	316,573.08	29.89	160,916.17	20.14	-	-
其他主营业务	94,111.25	8.89	45,151.27	5.65	24,854.44	6.21
主营业务小计	876,814.25	82.79	636,792.96	79.69	255,040.73	63.73
材料销售	-	-	7.68	0.00	172.62	0.04
租金	24,548.20	2.32	23,425.17	2.93	5,033.53	1.26
咨询费	584.35	0.06	1,146.81	0.14	2,939.23	0.73
转供水电	197.20	0.02	209.70	0.03	119.02	0.03
信用证业务	118,300.48	11.17	134,983.87	16.89	135,595.65	33.88
其他	38,659.59	3.65	2,543.62	0.32	1,267.89	0.32
其他业务小计	182,289.83	17.21	162,316.85	20.31	145,127.94	36.27
合计	1,059,104.08	100.00	799,109.80	100.00	400,168.67	100.00

最近三年,发行人实现营业收入分别为400,168.67万元、799,109.80万元和1,059,104.08万元,主要来源于产品销售、建筑工程和土地处置业务。

最近三年,发行人产品销售及贸易板块营业收入分别为115,852.73万元、337,488.91万元和415,677.49,占营业收入比重分别为28.95%、42.23%和39.25%。最近三年,产品销售收入呈逐年增长趋势,主要是由于贸易业务规模大幅扩张所致。

最近三年,发行人土地处置板块营业收入分别为108,350.25万元、89,785.47万元和46,359.38万元,占营业收入比重分别为27.08%、11.24%和4.38%。公司土地处置收入随着土地出让进度波动而变化,最近两年受疫情影响,公司土地出让进程有所放缓。

2021年,发行人产生建筑工程收入316,573.08万元,较上年同期上升96.73%,主要原因系三建工程业务收入增长。建筑工程业务为发行人2020年度新增业务类型,由子公司南昌三建负责运营。南昌三建于2020年4月划入发行人并成为发行人旗下全资子公司。

最近三年,发行人其他主营业务收入分别为24,854.44万元、45,151.27万元和94,111.25万元,收入规模有所上升。

发行人其他业务板块主要包含咨询费收入、材料销售收入、信用证收入等,收入规模较为稳定。

2、营业成本分析

发行人最近三年营业成本情况如下:

单位:万元、%

项目	2021年		2010年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易	406,264.79	43.15	334,077.66	47.03	109,536.66	34.07
土地处置	43,541.27	4.62	67,265.02	9.47	65,791.23	20.46
融资租赁	3,998.28	0.42	3,167.45	0.45	5,734.17	1.78
建筑工程	310,292.50	32.95	153,747.26	21.64	-	-
其他主营业务	57,330.30	6.09	12,869.21	1.81	8,955.70	2.79
主营业务小计	821,427.14	87.24	577,401.23	81.28	190,017.76	59.10
材料销售	-	-	7.49	0.00	163.34	0.05
租金	690.68	0.07	642.00	0.09	151.72	0.05
咨询费	-	-	-	-	-	-
转供水电	131.82	0.01	134.74	0.02	63.40	0.02
信用证业务	113,922.44	12.10	129,214.44	18.19	130,989.04	40.74
其他	5,423.49	0.58	2,987.85	0.42	123.16	0.04
其他业务小计	120,168.43	12.76	132,986.52	18.72	131,490.65	40.90
合计	941,595.57	100.00	710,387.75	100.00	321,508.41	100.00

最近三年,发行人营业成本分别为321,508.41万元、710,387.75万元和941,595.57万元。

最近三年,发行人产品销售及贸易业务成本分别为109,536.66万元、334,077.66万元和406,264.79万元,占营业成本的比重分别为34.07%、47.03%和43.15%。报告期内,发行人产品销售业务成本逐年增长,主要系产品销售业务规模逐年扩张所致。

最近三年,发行人土地处置板块成本分别为65,791.23万元、67,265.02万元和43,541.27,占营业成本的比重分别为20.46%、9.47%和4.62%。

最近三年,发行人其他业务成本分别为131,490.65万元、132,986.52万元和120,168.43万元。

3、毛利润及毛利率分析

发行人最近三年毛利润情况如下:

单位:万元、%

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易	9,412.70	8.01	3,411.25	3.84	6,316.07	8.03
土地处置	2,818.12	2.40	22,520.45	25.38	42,559.02	54.10
融资租赁	94.77	0.08	283.68	0.32	249.14	0.32
建筑工程	6,280.57	5.34	7,168.91	8.08	-	-
其他主营业务	36,780.94	31.30	26,007.43	29.31	15,898.74	20.21
主营业务小计	55,387.11	47.13	59,391.72	66.94	65,022.97	82.66
材料销售	-	-	0.19	0.00	9.28	0.01
租金	23,857.52	20.30	22,783.17	25.68	4,881.81	6.21
咨询费	584.35	0.50	1,146.81	1.29	2,939.23	3.74
转供水电	65.39	0.06	74.96	0.08	55.62	0.07
信用证业务	4,378.04	3.73	5,769.42	6.50	4,606.61	5.86
其他	33,236.10	28.28	-444.22	-0.50	1,144.73	1.46
其他业务小计	62,121.40	52.87	29,330.33	33.06	13,637.29	17.34
合计	117,508.51	100.00	88,722.05	100.00	78,660.26	100.00

发行人最近三年毛利率情况如下:

单位:%

项目	2021年	2020年	2019年
产品销售及贸易	2.26	1.01	5.45
土地处置	6.08	25.08	39.28
融资租赁	2.32	8.22	4.16
建筑工程	1.98	4.46	-
其他主营业务	39.08	57.60	63.97
主营业务小计	6.32	9.33	25.50
材料销售	-	2.43	5.38
租金	97.19	97.26	96.99
咨询费	100.00	100.00	100.00
转供水电	33.16	35.74	46.73