2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券摘要

发 行 人：进贤城市建设投资发展集团有限公司
主承销商：国盛证券有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

本募集说明书摘要仅为向投资者提供本期发行的简要情况，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登于中国债券信息网。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。

声明及提示

发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏导致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京德和衡（南昌）律师事务所及经办律师保证由律所事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

投资者认购或持有本期债券均视作同意本募集说明书中有关权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理协议等主体权利义务的相关约定。

投资者在评级本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，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，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA级，本期债券信用级别为AA+级，本次债券发行规模不超过8亿元（含8亿元）。本次债券发行前，发行人最近一年末的净资产为558,775.79万元，发行人合并口径资产负债率为 60.53%。本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为11,811.71万元（2018年至2020年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的1倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能会跨越一个以上的利率周期，在本次债券存续期内，市场利率波动可能会影响本次债券的投资收益水平。

三、本次债券发行后，公司将积极申请本次债券上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本次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，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。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，本公司亦无法保证本次债券在上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次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次债券，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次债券所带来的流动性风险。

四、本公司的各项业务主要依托本部及控股子公司来开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本募集说明书“第六节财务会计信息”中，主要以合并财务报表来进行财务分析。本募集说明书其他章节中若无特殊说明，则财务数据及财务指标均为合并口径。

五、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次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，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。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。有关本次债券的《债券持有人会议规则》详细情况请参见本募集说明书“第十二节债券持有人会议”。

六、2018年末至2020年末，发行人资产负债率分别为67.63%、61.91%和60.53%。EBITDA利息保障倍数分别0.44、0.45和0.39；流动比率分别为5.37、4.02和4.19；速动比率分别为2.83、2.05和2.02。整体来看，发行人各项偿债指标处于合理水平，但并不排除未来存在指标不利变化的可能。

七、2018年末至2020年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为–80,009.24万元、27,187.47万元和22,956.73万元。呈现较大波动。如果未来发行人经营性净现金流继续出现大幅波动，可能对发行人正常经营及偿债的资金安排产生一定影响。

八、截至2020年末，发行人受限资产账面价值总额为 300,301.67万元，占总资产的比例为21.21%，占比较高。发行人受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而影响偿债能力。

九、发行人土地业务板块收入易受经济周期、土地政策等宏观因素以及区域内土地市场波动的影响，保障房销售收入易受房地产调控政策、保障房建设及销售回款等因素的影响。发行人收入的不稳定和波动较大，将对其未来盈利状况造成一定的不确定性。

十、2018年末至2020年末，发行人其他应收款余额分别为478,897.77万元、506,054.04万元和392,850.03万元，占同期资产总额的比例分别为38.10%、37.24%和27.75%。2020年末其他应收款主要由发行人应收进贤经开区工业投资发展有限公司和进贤县高新工业园实业发展有限公司往来款形成，合计应收金额为271,290.65万元，占比其他应收款的68.78%。报告期内其他应收款规模较大，截至目前未发现款项无法收回的迹象，但若经济发生重大不利影响，可能造成资金回笼减缓，对发行人的资产质量造成影响。

十一、根据发行人未来的项目投资计划，发行人在工程施工建设等领域计划的资金支出规模较大。公司自身的债务压力较大，未来大规模的投资计划将使公司面临巨大的资金需求和偿还压力。

十二、随着公司基础设施建设和土地整治项目的推进，发行人债务规模逐年增长，截至2020年末，公司有息债务为64.81亿元，面临一定的偿债压力。

第一节 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/进贤城投/城投公司/差额补偿人	指	进贤城市建设投资发展集团有限公司
江西信用担保	指	江西省信用融资担保集团股份有限公司
国盛证券	指	国盛证券有限责任公司
本次债券	指	发行人发行总额人民币8亿元的2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券
本次发行	指	2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券的发行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
证券登记机构	指	中央国债登记公司
债券托管机构	指	中央国债登记公司
主承销商/债权代理人/簿记管理人	指	国盛证券有限责任公司
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
监管银行	指	上饶银行股份有限公司进贤支行
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式
《账户监管协议》	指	《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券账户监管协议》
《债权代理协议》	指	《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券债券持有人会议规则》
《差额补偿协议》	指	《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券差额补偿协议》
T日	指	本次债券的付息日/兑付日
差额补偿日	指	本次债券存续期间，如T-20工作日偿债资金专户余额不足当年还本付息金额，差额补偿人于T-15工作日前对偿债资金专户余额不足当年还本付息金额部分进行差额补偿，即2022至2028年每年的T-15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）
往登记结算机构划款日	指	在本次债券存续期间，发行人应于T-3工作日前将当期应付本金和利息划转至本次债券登记结算机构中央国债登记结算有限公司指定的账户（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书》
法律意见书	指	《关于2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券的法律意见书》
评级报告	指	《进贤城市建设投资发展集团有限公司2021年棚改安置房项目收益债券信用评级报告》
元	指	人民币元
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）

注：本次债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本次债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能会跨越一个以上的利率周期，在本次债券存续期内，市场利率波动可能会影响本次债券的投资收益水平。

（二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的申请事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得同意，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，如果受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

（四）资信风险

公司在报告期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，本公司自身的相关风险或市场环境等不可控制的因素，可能导致公司资信状况发生不利变化，进而影响本次债券本息的按期兑付。

（五）本次债券安排所特有的风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（六）合规使用募集资金的风险

如果本次债券设定的相关募集资金使用措施不能发挥应有效果，或者由于发行人未按照相关约定的限制而违规使用本次债券募集资金，将会对投资者的权益造成负面影响，影响债券的兑付。

（七）差额补偿人风险

本次债券差额补偿人为发行人本身。如果出现差额补偿人市场信誉下降、经营规模缩小、资金筹措能力不足、管理能力趋弱等情况，将影响差额补偿人的经营效益和盈利能力，进而影响本次债券的偿付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、受限资产规模较大风险

截至2020年末，发行人受限资产账面价值总额为300,301.67万元，占总资产的比例为21.21%，占比较高。如发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。此外，发行人受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而影响偿债能力。

2、存货余额较大及跌价风险

2018至2020年末，余额分别为578,190.82万元、612,579.16万元和684,502.98万元，占同期资产总额的比例分别为46.00%、45.08%和48.35%。发行人存货规模较大，占总资产的比例较高，主要构成为土地资产、工程项目及土地整理开发，存货周转缓慢将影响发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上对发行人的资金周转和资金需求造成较大的压力。如果土地交易市场发生变化，导致土地交易价格波动，会给发行人带来的存货跌价风险，将对发行人的经营活动产生不利影响。

3、有息负债余额较高风险

截至2020年末，公司有息负债为64.81亿元，占负债总额的比例为75.64%。发行人负债结构中有息负债余额比例占比较高。由于土地一级开发、保障房建设和水务工程建设投入资金量较大，建设周期长，发行人游戏债务余额一直维持在较高水平，面临未来有息债务还压力较大的风险。

4、未来资本支出压力较大风险

发行人主营业务包括工程建设、物业收入以及房产销售等，在建项目建设周期较长，且投资规模较大，未来资本支出总额约为30亿元，发行人面临较大的资本支出和融资压力。发行人内部和外部的融资能力取决于其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面的因素，若发行人的融资要求不能满足，将影响发行人发展战略的实现，对发行人经营活动产生不利影响。

5、经营性现金流量波动较大的风险

2018年末至2020年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为–80,009.24万元、27,187.47万元和22,956.73万元。呈现较大波动。如果未来发行人经营性净现金流继续出现大幅波动，可能对发行人正常经营及偿债的资金安排产生一定影响。

6、其他应收款占比较大风险

2018年末至2020年末，发行人其他应收款余额分别为478,897.77万元、506,054.04万元和392,850.03万元，占同期资产总额的比例分别为38.10%、37.24%和27.75%。2020年末其他应收款主要由发行人应收进贤经开区工业投资发展有限公司和进贤县高新工业园实业发展有限公司往来款形成，合计应收金额为271,290.65万元，占比其他应收款的68.78%。报告期内其他应收款规模较大，截至目前未发现款项无法收回的迹象，但若经济发生重大不利影响，可能造成资金回笼减缓，对发行人的资产质量造成影响。

7、资产流动性较差的风险

2018年末至 2020年末，发行人（年化）总资产周转率分别为 0.03次、0.03次和 0.05次，发行人资产中以土地和开发成本为主的存货占比高，对资产流动性有一定不利影响，如果发行人经营不善，偿债能力不足，很难快速将资产变现。资产流动性较差，存在一定风险。

8、利息保障倍数较低的风险

2018年末至 2020年末，发行人EBITDA分别为1.28亿元、1.60亿元和1.49亿元。EBITDA利息保障倍数分别为0.44、0.45和0.39，总体来看，公司债务本息保障能力较弱，虽然目前发行人经营稳定，基本能够满足债务偿还的需求，但若未来发行人扩张态势加大，其偿债能力较弱的风险将会影响企业正常经营。

9、短期债务增长较快的风险

2018年末至2020年末，发行人短期有息债务分别为7.17亿元、12.61亿元 和17.12亿元，其中短期有息债务是短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务之和，根据发行人的短期负债情况，实际短期有息债务是短期借款和一年内到期的非流动负债之和，其他科目无余额。发行人近几年短期债务增长主要系发行人主营业务增加所致，短期债务增长较快存在短期偿债压力较大的风险。

10、子公司盈利能力一般的风险

截至2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共计10家，发行人业务集中在母公司及进贤县国有资产经营投资有限公司，部分子公司业务能力较弱，盈利能力一般，不能给发行人带来强有力的业务支撑。

11、货币资金余额较大的风险

截至2020年末，发行人货币资金余额为12.97亿元，主要系银行存款。发行人货币资金余额较大，会影响到公司的整体运营情况，直接影响公司的盈利能力，导致公司整体盈利能力下降。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

发行人所涉及的业务领域与经济周期有一定的相关性。发行人从事的城市基础设施建设、土地开发整理业务的规模和收益受经济周期的影响较大。若未来经济增长放缓或者停滞，会对发行人的盈利造成不利影响。其次，发行人所在的地区经济基础较薄，地区经济发展水平也会对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、土地价格波动的风险

土地整理和土地转让是发行人实现营业收入的主要来源，由于发行人土地整理和土地转让业务受房地产政策、宏观形势以及土地价格的波动影响较大，一旦未来宏观经济形势或房地产政策变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的土地整理和土地转让业务经营造成一定影响，进而影响发行人的盈利能力。

3、保障房销售进度滞后的风险

发行人保障房销售工作稳步进行，近三年不存在明显不利变动。若未来受房地产行业政策和保障房相关政策影响，发行人保障房销售情况出现明显不利情形，可能对发行人的盈利能力带来影响。

4、部分保障房滞销的风险

发行人所建的保障房销售价格远低于同区位商品房价格，大部分保障房得以顺利销售给安置户。但部分保障房因楼层、面积、区位等原因较难售卖，存在一定的滞销风险。

（三）管理风险

1、项目建设管理风险

本次债券募集资金拟全部用于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目。发行人虽然对募投项目已经进行了可行性论证，一定程度上能够保障项目的保质、保量按时交付。但是由于现实环境的变化，项目管理涉及政府、施工单位等方方面面，仍然存在着较大不确定性。募投项目的投资规模较大，建设期较长，建设期内受施工成本、设备价格等多种因素的影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。若项目不能如期竣工及正常投入运营，则本次募投项目未来收益将会受到不利影响，从而影响本次债券的按时足额偿付。

2、项目运营管理风险

本次债券募投项目仍处于建设阶段，由于该项目规模较大，对未来运营管理的要求较高。此外，由于发行人承担了进贤县基础设施建设义务，建设的项目前期资金投入量较大。随着大批项目进入建设期，发行人的资金需求将进一步扩大，未来将面临持续性融资需求。随着公司投资规模的扩大，对公司运营要求更高。如果未来发行人管理能力和资金筹措能力有所下降，将会增加发行人的偿付风险。此外，发行人净资产中土地存货占比较高，变现能力较差，可能会对公司的偿付能力造成不利影响。

3、合同风险

发行人从事基础设施建设开发业务，在实际经营活动中需与中标单位和施工单位等参与方签订大量的合同，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为公司经营带来一定风险。

4、下属公司管理风险

发行人作为控股型公司，其中不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

5、投融资管理风险

本公司所承担的部分基础设施建设开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

（四）政策风险

1、土地政策变动的风险

近年来，政府对土地行业进行了重点宏观调控，以规范土地市场。土地整理、土地转让业务是发行人营业收入的主要来源，受土地政策变动的影响较大。预计国家将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。随着新型城镇化进程的不断推进，城市可整理转让的土地越来越少，土地供应可能越来越紧张。未来，如果国家的土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，导致发行人不能及时获得待整理开发的土地或者无法顺利转让相应的土地，将对发行人相关业务 产生一定的不利影响。

2、房地产行业政策风险

自2009年12月以来，国家对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，国家力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房，同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的调控。此外，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政加 强对房地产市场的调控。房地产新政的陆续出台将有可能对发行人下属保障房业务板块的后续经营带来不利影响。

3、产业政策风险

发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设、土地整理行业，这些行业受国家经济政策和产业政策的影响较大。目前，国家积极的推动城市基础设施建设，发行人的建设规模和盈利能力逐年攀升。但是，中央和地方政府的经济政策会根据经济发展的趋势相机抉择，未来不排除政府会对产业政策进行调整，影响到这些行业的发展，进而对发行人的经营环境和经营业绩产生不确定性影响。

第三节 发行条款

一、本次债券的发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券（2021）【192】号文件核准公开发行。

发行人于2020年11月2日召开董事会并形成决议，同意公司申请发行总额不超过8亿元的债券。

2021年1月12日，发行人股东进贤县人民政府作出同意公司申请发行总额不超过8亿元债券的决议，本次债券的发行利率和发行期限根据市场情况确定。

二、本次债券的主要条款

发行人：进贤城市建设投资发展集团有限公司。

债券名称：2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种一），简称“22进贤发展债01”；2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种二），简称“22进贤发展债02”。

注册或备案文件：国家发展和改革委员会发改企业债券（2021）【192】号文件（品种一4亿元，品种二4亿元）。

发行金额：人民币8亿元，其中品种一4亿元，品种二4亿元。

发行期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第4个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行面值及发行价格：本次债券的面值为100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

利率确定方式：本次债券为固定利率债券。本次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以市场方式确定发行利率，簿记建档区间根据有关法律法规由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第4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。

发行方式及发行对象：本次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。主承销商在银行间市场发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

承销方式：本次债券由主承销商国盛证券有限责任公司以余额包销的方式承销。

发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2022年1月25日。

发行期限：2个工作日，自2022年1月25日起，至2022年1月26日止。

起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的1月 26日为该计息年度的起息日。

计息期限：自2022年1月26日至2029年1月25日止；若投资者于本次债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为2022年1月26日起至2026年1月25日止。

付息日：2022年至2029年每年的1月26日；若投资者于本次债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为2022年至2026年每年的1月26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）。

兑付日：2025年至2029年每年的1月26日；若投资者于本次债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为2025年至2026年每年的1月26日，兑付款项自兑付日起不另计利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

兑付价格：按面值兑付。

本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

偿付顺序：债务人除主债务之外还应当支付利息和费用，当其给付不足以清偿全部债务时，并且当事人没有约定的，人民法院应当按照下列顺序抵充：（一）实现债权的有关费用；（二）利息；（三）主债务。

发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第四个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告和本次债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本次债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

在本次债券存续期内第4个计息年度末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0–300个基点（含本数），投资者有权将持有的本次债券部分或全部回售给发行人，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第4年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

如投资者行使回售选择权时，发行人和差额补偿人无力足额兑付本息造成本次债券违约，担保人将如约履行担保责任，确保足额兑付本次债券本息。

投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

还本付息方式：本次债券每年付息一次，自本次债券存续期第三年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，即第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，到期利息随本金一起支付。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，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。

债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式债券，投资者在主承销商设置的发行网点认购。本次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，不得转托管。

债权代理人：发行人聘请国盛证券作为本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，国盛证券作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

监管银行：上饶银行股份有限公司进贤支行。

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

差额补偿：进贤城市建设投资发展集团有限公司作为本次债券的差额补偿人，在本次债券募集资金投资项目当期收益无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

债券增信措施：江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；发行人以其拥有的3宗国有土地使用权为本次债券品种二提供抵押担保。

交易流通安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券提出在经批准的证券交易场所流通的申请。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）簿记建档安排

本次债券簿记管理人为国盛证券有限责任公司，本次债券投资者须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交申购函，申购时间以在集中簿记建档系统中将申购函提交至簿记管理人的时间为准。

（二）分销安排

1、需要将部分额度在证券交易所分销或销售的企业债券，发行人或主承销商应在向中央结算公司提交的“债权托管情况汇总表”中列明在相应证券交易场所分销或销售的债券额度，中央结算公司据此将跨市场分销部分债券额度记入相应证券交易场所登记托管结算机构债券代理总户。

2、跨市场分销的企业债券，如需要对跨市场分销部分债券额度进行调整的，发行人和主承销商应于分销截止日前向中央结算公司提交由发行人和主承销商共同签章的“债券额度调整申请表”原件，中央结算公司据此办理额度调拨。

3、在发行文件确定的债券分销期内，承销商可以向直接投资人和其他投资人分销所承销的债券，中央结算公司提供分销结算服务。

分销期内，分销卖出方根据与分销买入方的分销协议，通过中债综合业务系统客户端录入“债券分销”指令，对手方确认后形成分销结算合同，中央结算公司据此办理结算。

4、分销期内，如因系统故障等原因无法通过中债综合业务系统客户端发送分销指令，可以采取应急方式办理。填写“分销应急指令书”，签章加密押后传真至中央结算公司，中央结算公司核对密押无误后办理。

5、债券分销截止日后，中央结算公司中债综合业务系统停止办理分销结算。如承销团成员未完成分销，应对相关配售额度承担包销义务，相关协议对包销义务另有约定的除外。

（三）缴款和结算安排

1、企业债券债权债务登记日为缴款日，发行人应向中央结算公司提交“债券发行款到账确认书”。中央结算公司根据发行人提交的“债券发行款到账确认书”办理债权确认。如缴款日当天中央结算公司未收到“债券发行款到账确认书”，则以实际收到“债券发行款到账确认书”日期为准，办理债权确认。

2、发行人需通过债券信息自助披露系统提交签章的“债券发行款到账确认书”扫描件。中央结算公司于缴款日15:00以前或缴款日之前某个工作日收到发行人提交的到账确认书的，于缴款日日终办理债权确认；缴款日15:00以后或缴款日之后某个工作日收到的，顺延至收到次1工作日办理，该债券后续手续依次顺延。

3、如发行款未足额缴款，发行人应在向中央结算公司提交的“债券发行款到账确认书”中列明未足额缴款承销机构名称、未缴款承销额度，中央结算公司据此对于确认未缴款的持有人及其未缴款部分债权不予确认。

4、对于未办理债权确认部分承销额度，中央结算公司根据发行人的书面通知作后续处理。

（四）登记托管安排

在主承销商设置的发行网点认购，本次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，不得转托管。

（五）上市流通安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所或银行间提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者、二级市场的购买者及通过其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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披露时，投资者同意并接受这种变更；

（三）投资者同意国盛证券作为本次债券的债权代理人与发行人签署债权代理协议和债券持有人会议规则，并接受该债权代理协议和债券持有人会议规则的安排；

（四）投资者同意上饶银行股份有限公司进贤支行作为本次债券的监管银行与发行人、债权代理人签署《账户监管协议》，并接受上述协议的有关安排；

（五）本次债券的募集资金监管银行、债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更事项进行报告时，投资者同意并接受这种变更；

（六）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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；

（七）在本次债券的存续期限内，若发行人将其在本次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、本次债券发行与交易（如已交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的通报。

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

（九）对于本次债券各项风险，投资者已充分知晓，并承诺其具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险，并在认购前签署风险承诺书。

第四节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本次债券拟募集资金人民币80,000.00万元，发行期限为7年，将全部用于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目。该项目可行性研究报告的编制单位为江苏绿源工程设计研究有限公司江西分公司（甲级工程咨询单位资格）。

发行人合法享有进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目及其收益的所有权，项目所有直接和可确认的间接收益将根据相关账户协议和账户监管要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在本次债券存续期内，发行人承诺不得对项目及其收益设置抵押、质押等他项权利。发行人应于该募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。该项目总投及资金使用情况如下：

项目名称	总投资（万元）	拟使用额度（万元）	拟使用额度占总投资额比例（%）
进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目项目	114,511.13	80,000.00	69.86

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

二、募投项目情况介绍

（一）募集资金投资项目实施主体

根据发改委的项目立项批复，本次债券募投项目建设主体为进贤城市建设投资发展集团有限公司。该项目将采用EPC方式建设。

（二）募集资金投资项目建设的主要内容

本项目由进贤城市建设投资发展集团有限公司承建，建设地点位于进贤县城区中山大道以西、贤士一路以东、北六路以南、站前大道以北。按规划，该区域共有四个地块用于建设棚改安置房，根据实际情况将分多期进行建设。配合本次棚改工作建设需求实施的为其中的2个地块：地块一规划用地面积61,064.55㎡，总建筑面积为216,040.26㎡，共设计13栋高层住宅（18层、24层），南侧临街设置2层商业；地块二规划用地面积38576.58㎡，总建筑面积为119,131.41㎡，共设计5栋高层住宅（18层、24层），2栋多层包含商业，1栋幼儿园。

（三）募集资金投资项目审批情况

进贤县城市棚户区改造项目符合国家政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，批文有效，手续合法合规，符合基本合规性要求。

（四）募集资金投资项目投资规模及建设进度

进贤县城市棚户区改造项目投资总额为114,511.13万元，其中发行项目收益债券筹集资金80,000.00万元，剩余资金全部由发行人自筹解决，包括但不限于发行人以自有资金补足。

目前，项目已完成施工单位招投标工作，确定建设单位为江西建工第四建筑有限责任公司与江西建工第一建筑有限责任公司。该项目已开始前期准备阶段，目前项目土方已全部开发完成，正在进行基础施工，按计划2021年9月正式开工，预计完工时间为2023年9月，预计项目建设期为24个月，投入运营时间5年。截至目前，项目已投金额约2.59亿元，占总投资22.62%，大概建设进度达20%。

本次债券募投项目为进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目，项目包含地块一和地块二。目前地块一和地块二的施工单位均已确定，分别为江西建工第四建筑有限责任公司和江西建工第一建筑有限责任公司。其中，地块二的施工方江西建工第一建筑有限责任公司已支付2,811万元履约保证金（50%为现金，50%为银行保函）。鉴于地块一的工程进度目前处于前期阶段，故暂时未能获得施工单位提供的工程履约担保。

若今后出现影响工程正常履约的情形，发行人将由正常经营所得来解决。

三、募集资金使用计划

进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目拟使用募集资金80,000.00万元，募集资金拟投资额占项目总投资比例为69.86%，该项目的总投资为114,511.13万元。

本项目商业配套部分的投资额为8,577.41万元，占项目总投资114,511.13万元的7.5%。

截至2020年末，发行人募投项目资本金金额共需34,511.13万元，资本金已全部到位。

本次债券募集资金实行专用账户存储制度，上饶银行股份有限公司进贤支行为本次债券的监管银行。公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，由监管银行监督募集资金的使用情况。此外，项目实施主体在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，确保账户资金专项用于本次债券募投项目。

本次债券募投项目未涉及重复融资。

四、偿债计划及保障措施

（一）本次债券偿债计划安排

1、偿债计划概况

本次债券发行规模为人民币8亿元，每年付息一次，自本次债券存续期第三年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，即第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，到期利息随本金一起支付。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，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。

2、偿债资金账户安排

发行人聘请了上饶银行股份有限公司进贤支行作为本次债券账户及资金监管人，并签订了《账户监管协议》。协议约定，发行人应最迟在本次债券发行前5个工作日，分别设立了募集资金专项账户、项目收入归集专项账户和偿债保障金专项账户。偿债资金专户专门用于本次债券资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。同时，根据《账户监管协议》规定：当偿债资金专户中的余额不足以支付当年应付本金及利息时，上饶银行股份有限公司进贤支行作为监管银行有义务通知差额补偿人及时进行差额补足。

3、偿债计划人员安排

发行人将成立偿债偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债保障措施

1、募投项目的收益为本次债券的按期还本付息提供了基础保障

本次债券募集资金拟全部用于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目，募投项目的良好收益是本次债券还本付息的基础和直接偿债来源。根据第三方评估专项意见，该项目在债券存续期内的总收入为162,665.05万元，能够满足本次债券的偿债要求。项目净收益偿债资金（累计）覆盖债券本息的倍数在第3–7年均为2.88–4.14之间，综合倍数为1.56，这表明累计、偿债资金均能覆盖债券本息，且覆盖程度较高。因此，本次债券不能按时足额兑付本息的风险较低。

整体而言，募投项目在本次债券存续期内的收入、经营性净现金流量能够覆盖债券本息，募投项目在运营期内的收入、收益能够覆盖总投资。

2、差额补偿人的设置为本次债券的还本付息提供了进一步有效保障

本次债券采用本息差额补足制度保障债券本息按时足额兑付，发行人自身作为差额补偿人。当发行人没有按《账户监管协议》提供足额资金支付债券本息时，差额补偿人将承担差额补足的义务。如投资者行使回售选择权，发行人无力实现足额本息兑付时，差额补偿人应履行差额补偿责任。

具体本息差额补足制度为：任何一期债券存续期内，每期到期日前T-20工作日偿债资金专户内账户余额不足以支付当期本息的，差额补偿人应不迟于付息/兑付日前T-15个工作日补足偿债资金专户余额与应付当期本息的差额部分。

在本次债券付息日或兑付日前14个工作日（T-14日），偿债资金专户余额不足以支付本次债券当年应付本金和利息时，监管银行应在当日书面通知债权代理人和担保人。品种一：根据省信担出具的《担保函》，担保人应在当年付息/兑付日前10个工作日（T-10日）内将债券资金专户余额与本次债券当年应付本息的差额部分划入偿债资金专户；品种二：当差额补偿人无法偿还到期本息时，债权代理人应当处置发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，限制发行人对募集资金使用专户、偿债资金专户、项目收入归集专户内资金的支配，并将处置抵押资产的资金转入偿债资金专户中。

（1）本息差额补足制度相关法律手续

为明确本次债券的发行人、差额补偿人以及监管银行之间的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《项目收益债券管理暂行办法》等法律、法规和规章制度的规定，发行人与差额补偿人以及监管银行共同签署了《差额补偿协议》，约定了发行人的本息偿还责任、差额补偿人的补偿责任、差额补偿责任的履行、通知方式、各方陈述与保证、违约责任、不可抗力情况、适用法律与争议解决方法、协议的终止条件等相关事项。

发行人的本息偿还责任

发行人对本次债券承担各期及全部的本息偿还责任，须按照国家发改委关于本次债券的注册批复文件规定的用途合理使用募集资金，并根据《账户监管协议》的约定将项目收入所产生的资金划转至偿债资金专户，保证偿债资金专户具有足额的偿还能力，保证本次债券每期的偿付。当偿债资金专户不足以偿付本次债券当期本息的情形发生时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知差额补偿人、监管银行和债权代理人。

本次债券募投项目的建设期利息由发行人承担，纳入项目总投资。

差额补偿人的补偿责任

债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额不足以支付本次债券当期本息时，差额补偿人按《差额补偿协议》约定的时间和方式补足偿债资金专户余额与应付本次债券本息的差额部分。

差额补偿人的违约责任

当发行人、差额补偿人未按《差额补偿协议》以及本次债券《募集说明书》、《债权代理协议》约定的时间及方式完全履行本次债券本息偿还责任及差额补偿责任时，发行人先行履行本次债券的偿还责任，只有当发行人不能履行偿还责任时，差额补偿人方履行本次债券本息差额补偿责任。

（2）差额补偿人概况

本次债券由发行人自身担任差额补偿人。发行人是发行人是经进贤县人民政府批准依法设立的国有独资有限责任公司，是进贤县政府重点支持和打造的综合性国有资产和公用事业运营主体，承担着城市基础设施建设和运营的重要任务，接受县政府委托对重大项目进行投融资、建设、经营。经过多年的发展，发行人已成为政府推进基础设施建设、加快城镇化进程及拉动地方经济发展极为重要的主体，是进贤县规模最大、资质最好、综合实力最强的县级国有企业，在进贤县猪油不可替代的地位。发行人主营业务为城市基础设施建设、房产销售和物业管理三大业务，其主营业务符合国家产业政策，不涉及产能过剩、高污染、高耗能等国家政策限制领域。总体来看，发行人作为本次债券的差额补偿人，能够为本次债券的按期偿付提供有力保障。

截至本募集说明书出具之日，差额补偿人没有为其他债券提供担保或差额补偿情况。

（3）差额补偿程序

①差额补偿通知日（还本付息日前T–20个工作日）：本次债券任一还本付息日前T–20个工作日，监管银行确认偿债资金专户内资金余额是否足以支付本次债券的当期应付本息。如偿债资金专户内资金余额不足以支付本次债券的当期应付本息，监管银行应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知发行人、差额补偿人及债权代理人，并要求差额补偿人在5个工作日内无条件进行差额补偿。

②差额补偿日（还本付息日前T–15个工作日）：依据监管银行发出的通知，偿债资金核算日（本次债券任一还本付息日前T–20个工作日）偿债资金专户资金内资金余额不足以支付本次债券当期应付本息时，差额补偿人保证不晚于差额补偿日（还本付息日前T–15个工作日）对偿债资金专户余额不足当年本息部分进行差额补偿。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：进贤城市建设投资发展集团有限公司

成立日期：2005年6月16日

住所：江西省南昌市进贤县新区政府院内

法定代表人：江兵帅

注册资本：人民币2亿元整

实缴资本：人民币2亿元整

邮政编码：331700

信息披露事务负责人：江兵帅

电话：0791–82187046

传真：0791–82187046

公司类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：913601247758644028

经营范围：城市、农村基础设施建设，土地整理，房地产开发、租赁、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布；建筑材料、医疗器械销售；资产管理及资本运作（涉及许可证或资质证或其他批准文件的凭许可证或资质证或其他批准文件经营）。

发行人是2005年6月经江西省企业上市工作领导小组办公室批准，由进贤县政府出资成立的国有独资公司，发行人按照市场化原则承接进贤县政府委托的城市基础设施、保障性住房、土地整理等项目的开发建设，同时加大市场化业务整合和开拓，一步步向独立化市场运作转型。自成立以来，发行人不断规范和提高公司管理水平，积极拓展业务范围，盈利能力不断增强，为推动进贤县的经济社会发展，促进进贤县基础设施的功能完善做出了重要贡献。目前，公司经营业务涉及基础设施建设、土地整理与开发、房产销售以及物业管理等多个领域。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2020年12月31日，发行人资产总额为1,415,635.10万元，负债总额为 856,859.30万元，所有者权益总额为558,775.79万元。2020年发行人实现营业收入68,546.21万元，实现净利润11,025.07万元，近三年平均净利润为11,811.71万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立情况

进贤县城市建设投资发展有限公司成立于2005年6月16日，系根据2005年5月11日江西省企业上市工作领导小组办公室下发的《关于同意设立进贤县城市建设投资发展有限公司的批复》（赣上市办（2005）11号），由进贤县政府以实物及无形资产出资15,000.00万元成立。初始注册资本15,000.00万元，为国有独资公司，设立时法人代表为付广华。

公司设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	进贤县人民政府	15,000.00	15,000.00	100.00	无形资产、实物
合计		15,000.00	15,000.00	100.00	

上述实收资本经江西立勤会计师事务所“赣立勤验字（2005）第025号”验资报告验证。

（二）发行人历次工商变更情况

1、第一次经营范围的变更

2007年5月8日，发行人召开董事会，会议通过了变更公司经营范围的决议，变更后的经营范围为城市、农村基础设施建设，房地产开发、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布，建筑材料销售。

2、第二次经营范围的变更

2012年5月4日，发行人召开董事会，会议通过了变更公司经营范围的决议，变更后的经营范围为城市、农村基础设施建设，土地整理，房地产开发、租赁、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布，建筑材料销售；资产管理及资本运作（涉及许可证或资质证或其他批准文件的凭证许可证或资质证或其他批准文件经营）

3、增加注册资本

2013年3月29日，根据公司股东决议和章程修正案，公司申请增加注册资本5,000.00万元，由进贤县政府以货币出资5,000.00万元认缴。

发行人变更后的资本结构如下表所示：

股东名称	新增注册资本（万元）	变更后注册资本（万元）	出资比例（%）	新增出资方式
进贤县人民政府	5,000.00	20,000.00	100.00	货币
合计	5,000.00	20,000.00	100.00	

此次增资经江西省中海会计师事务所“赣中海验字（2013）第1172号”验资报告验证。

4、名称变更

2018年1月15日，发行人股东作出决定，同意公司名称由“进贤县城市建设投资发展有限公司”变更为“进贤城市建设投资发展集团有限公司”。

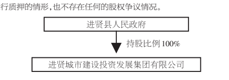
5、第三次经营范围变更

2020年4月10日，发行人股东作出决定，公司修改经营范围，修改后的经营范围为城市、农村基础设施建设，土地整理，房地产开发、租赁、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布，建筑材料销售、医疗器械销售；资产管理及资本运作（涉及许可证或资质证或其他批准文件的凭证许可证或资质证或其他批准文件经营）。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为进贤县人民政府，实际控制人为进贤县人民政府。

发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情形，也不存在任何的股权争议情况。



四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》及有关法律法规的规定，制定了公司章程。按照依法制定的公司章程，发行人建立和完善了法人治理结构。根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》的规定，公司不设股东会，由进贤县人民政府行使出资人职权，发行人设有董事会、监事会和经理层。公司章程对出资人、董事会、监事会和总经理的权利和义务、职责权限及议事规则做出了明确规定。决策层、监督层和总经理按照工作规则各司其职，各负其责。

1、出资人

根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》规定，发行人不设股东会，由进贤县人民政府行使出资人职权，并履行相应的责任和义务。出资人享有的权利如下：

（1）任命和更换董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；

（2）审议批准董事会的报告；

（3）审议批准监事的报告；

（4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（6）对发行公司债券作出决议；

（7）对公司的合并、分立、变更公司的形式，解散和清算等做出决定；

（8）修改公司章程。

2、董事会

根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》规定，发行人经进贤县人民政府批准成立董事会，并授权董事会行使职权。目前公司拥有董事会成员3名，设董事长1名，由董事会选举产生。

董事会成员每届任期三年，届满后，若未进行更换可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（3）对融资、担保等事项作出决议；

（4）向股东报告工作；

（5）执行股东的决定；

（6）决定公司的经营计划和投资方案；

（7）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（8）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（10）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（11）决定公司内部管理机构的设置；

（12）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（13）制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集和主持，会议的表决实行一人一票。董事会对所议事项作出的决议应有二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应制成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签字。

3、监事会

根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》，设监事会主席一人，监事会由5名监事组成，经公司监事会选举产生，监事的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。监事不得兼任总经理、副总经理等高级职务。有《公司法》第二十五条规定情形之一者，不得担任监事。

监事会是发行人的常设机构，其主要职责是对董事长、董事和总经理、副总经理进行监督，防止滥用职权，侵犯和侵害公司利益。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

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

（4）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（5）监事会行使职权所必需的费用，由公司承担；

（6）法律、法规及公司章程规定的其他职权。

4、总经理

发行人设总经理一名，总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的具体管理制度；

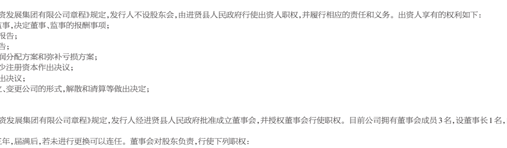
（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。总经理列席董事会会议。

（二）公司组织结构

发行人设置党政部、财务部、工程项目前期部、工程项目管理部、投资发展部、监察审计部、法务部和工会等职能部门。截至本募集说明书出具之日，公司的组织机构如下图所示：



五、发行人控股与参股公司情况

截至2020年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共计10家。具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	进贤县国有资产经营投资有限公司	10,000.00	100.00
2	进贤县福万佳置业有限公司	10,000.00	100.00
3	进贤县金沙湾实业发展有限公司	20,000.00	100.00
4	进贤县城投基础设施建设开发有限公司	5,000.00	100.00
5	进贤县城发建筑有限公司	20,000.00	100.00
6	进贤县城投房地产开发有限公司	30,000.00	100.00
7	进贤县城投财务咨询有限公司	20,000.00	100.00
8	进贤城投农业开发有限公司	10,000.00	100.00
9	进贤县凯盛智慧农业有限公司	6,600.00	100.00
10	进贤城投教育投资管理有限公司	30,000.00	100.00

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

机构	姓名	性别	年龄	职位	任职起始日期
董事会	江兵帅	男	42岁	党委书记、董事长	2017年12月至今
	龚文康	男	34岁	党委委员、总经理、董事	2017年12月至今
	文强	男	37岁	党委副书记、董事	2018年2月至今
监事会	万国斌	男	54岁	党委副书记、监事会主席	2019年7月至今
	胡强	男	50岁	总工程师、监事	2017年12月至今
	孙仁梅	女	42岁	监事	2017年5月至今
	王楠	男	32岁	总经理助理、监事	2017年12月至今
	吴虬	男	31岁	党政办主任、监事	2020年3月至今
非董事高级管理人员	赵超	男	33岁	副总经理	2018年1月至今

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人作为进贤县地方政府重点构建的工业产业投资、建设、运营和管理平台，形成了以工程建设和房产销售业务为主，以物业运营业务和其他业务为辅的运营体系。

目前，发行人营业收入主要来源于工程建设、物业收入以及房产销售，其中工程建设收入是发行人最重要的收入来源。2018年至2020年，发行人分别实现营业收入38,346.95万元、32,988.04万元和68,546.21万元。发行人报告期内营业务收入、成本和利润情况如下表：

单位：万元

年份	业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率（%）
2018	工程建设	32,761.56	28,120.34	4,641.22	14.17%
	物业收入	153.21	37.11	116.1	75.78%
	房产销售	28.66	—	28.66	100.00%
	其他	44.62	8.57	36.05	80.79%
	合计	32,988.04	28,166.01	4,822.03	14.62%
2019	工程建设	33,493.63	28,196.55	5297.08	15.82%
	物业收入	210.93	69.20	141.73	67.19%
	房产销售	4,421.78	3,921.78	500	11.31%
	其他	220.61	30.34	190.27	86.25%
	合计	38,346.95	32,217.87	6129.08	15.98%
2020	工程建设	56,231.76	48,743.97	7,487.79	13.32%
	物业收入	276.93	206.55	70.38	25.41%
	房产销售	1,654.04	1,449.60	204.44	12.36%
	其他	10,383.49	10,255.87	127.62	1.23%
	合计	68,546.21	60,655.99	7,890.23	11.51%

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程建设

依据与进贤县政府签订的《建设项目委托代建协议》，发行人经营基础设施建设项目的委托代建业务，并收取该项收入。2018年–2020年，发行人工程建设收入分别为32,761.56万元、33,493.63万元和56,231.76万元。2020年确认收入来源于九年一贯制学校、北一路、贤士一路、滨湖大道中段、凤岭路等19个市政工程项目，较上年增加了67.89%，毛利率为13.32%。2018至2020年发行人委托代建收入明细如下：

年度	项目名称	当期确认收入（万元）
2020年	九年一贯制学校	2,288.57
	进贤五垦社区和二造小区	1,159.75
	中山大道上改下工程	4,724.96
	新农村路网工程	1,992.14
	退城进郊	3,622.64
	青岚新区医院	18,095.58
	城市服务中心项目	2,095.63
	零星市政工程	2,062.74
	北一路、贤士一路、滨湖大道中段	1,161.23
	北二路、贤士三路	1,523.90
	滨湖大道以西工程	1,871.44
	凤岭路	1,701.01
	园区基础设施工程	3,988.18
	滨湖线腾飞大道至中山大道上改下	714.70
	零星市政工程	2,899.55
	青阳大道–中山至凤岭路	1,278.95
	军山湖码头	1,109.82
	新农村建设项目	2,815.93
	湖东片区沁河园污水排放	1,125.05
	合计	56,231.76
2019年	西南片区工程	3,232.37
	九年一贯制学校	7,472.21
	进贤五垦社区和二造小区	3,763.66
	北一路、贤士一路、滨湖大道中段	6,588.00
	北二路、贤士三路	3,362.59
	凤岭路	7,695.51
	零星市政工程	1,379.29
	合计	33,493.63
2018年	污水处理	6,803.80
	西南片区工程、房地产	3,096.09
	进贤县五垦社区和二造小区，军湖路，滨湖大道工程款	4,392.18
	街巷九路	325.36
	温圳标准厂房	9,038.03
	园区基础设施工程	6,123.20
	滨湖西大道工程	1,863.21
	滨湖中大道工程	1,017.09
	七毛公路	48.73
	其他工程	53.87
	合计	32,761.56

随着在建项目的推进，发行人未来短期内工程施工收入有一定的保障。此外，随着进贤县基础设施建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将有所加大，而发行人作为参与基础设施建设的重要主体，代建业务也将取得进一步的发展。

2、房产销售

经进贤县住房和城乡规划建设局授权，发行人从事列入进贤县保障性住房计划的住房建设及销售业务，同时，发行人也自营商品房开发和销售业务，并收取该项收入。

2020年，发行人结算房产销售收入1,654.04 万元，主要来源于朱家塘项目：

项目名称	确认收入（万元）	结算成本（万元）
朱家塘	1,654.04	1,449.60
合计	1,654.04	1,449.60

整体来看，发行人在售房地产项目规模相对较高，可为公司未来房产销售收入提供一定保障，但部分在售项目包含较大面积的安置房，相关收益方式尚未确定，商品房销售收益较低。

3、物业收入

发行人物业收入主要来源于发行人自建的商品房楼盘的物业管理收入，随着管理成本的提升，毛利率有所下降。目前来看物业服务营收规模较小，对发行人营收贡献有限，但随时发行人地产项目数量的增加，物业服务收入也将不断提升。

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
物业收入	276.93	25.41%	210.93	67.20%	153.21	75.78%

第六节 发行人主要财务情况

一、财务报告及相关资料

发行人2018年度的财务报告由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为中兴华审字（2019）第021031号标准无保留意见的审计报告。

由于中兴华对发行人提供的审计服务期限到期，自2019年度报告审计开始，发行人合并、本部及约定的子公司由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）负责有关审计工作。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则分别对发行人2019年度和2020年度合并及本部财务报表进行了审计，并出具了亚会A审字（2020）0958号和亚会审字（2021）第01320123号标准无保留意见的审计报告，且均未产生期初期末数据差异及相关风险。

本文中2018年度、2019年度及2020年的财务数据均来源于该经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中有关发行人的历史财务数据的注释。

报告期内不存在会计政策变更、会计估计变更、差错更正等情况。

合并报表变化情况为2019年度新增，具体新增明细如下：

子公司名称	本期变化原因
进贤城投教育投资管理有限公司	新设
进贤县凯盛智慧农业有限公司	新设

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

二、发行人财务会计信息

（一）合并财务报表

发行人2018年度、2019年度、2020年度及2021年9月的合并报表如下：

发行人2018–2021年9月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	100,053.48	129,712.17	45,944.29	82,326.99
应收票据及应收账款	149,134.47	113,200.30	81,845.71	80,359.41
预付款项	6,915.91	40.00	820.83	547.24
其他应收款	382,257.21	392,850.03	506,054.04	478,897.77
存货	761,011.46	684,502.98	612,579.16	578,190.82
其他流动资产	547.54	474.62	309.90	195.93
流动资产合计	1,399,920.07	1,320,780.10	1,247,553.93	1,220,518.15
非流动资产：				
可供出售金融资产	–	–	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	–	–	2,474.53	2,475.00
投资性房地产	69,834.81	69,834.81	67,074.90	0.00
固定资产	23,193.48	23,600.82	24,145.32	1,242.99
在建工程	858.72	838.04	1,636.63	1,618.63
无形资产	1.11	1.28	14,753.35	30,101.86
长期待摊费用	80.00	160.00	–	–
递延所得税资产	510.61	420.05	163.58	62.48
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	94,478.74	94,855.00	111,248.31	36,500.96
资产总计	1,494,398.81	1,415,635.10	1,358,802.23	1,257,019.11
流动负债：				
短期借款	62,000.00	88,400.00	9,750.00	–
应付账款	5,178.92	5,219.05	8,656.23	2,268.33
合同负债	47,371.31	25,247.82	18,374.69	15,435.18
应付职工薪酬	2.04	6.43	37.28	20.71
应交税费	17,133.38	16,748.99	18,369.06	17,547.99
其他应付款	112,087.75	96,563.25	138,807.85	120,417.94
一年内到期的非流动负债	106,034.84	82,838.97	116,367.35	71,650.00
流动负债合计	349,808.25	315,024.50	310,362.45	227,340.14
非流动负债：				
长期借款	466,398.00	393,450.00	378,590.00	457,516.00
应付债券	47,013.11	71,013.11	118,669.72	118,241.83
长期应付款	57,701.60	70,246.02	27,202.55	46,978.67
递延所得税负债	7,138.75	7,125.67	6,435.69	–
其他非流动负债	17.10	–	–	–
非流动负债合计	578,268.56	541,834.80	530,897.96	622,736.50
负债合计	928,076.82	856,859.30	841,260.41	850,076.65
所有者权益：	–	–	–	–
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	422,507.98	422,507.98	392,299.08	313,630.57
其他综合收益	19,307.08	19,307.08	19,307.08	–
盈余公积	6,332.33	6,332.33	5,209.14	3,956.65
未分配利润	98,174.60	90,628.40	80,726.53	69,355.25
归属于母公司所有者权益合计	566,321.99	558,775.79	517,541.82	406,942.46
少数股东权益	–	–	–	–
所有者权益合计	566,321.99	558,775.79	517,541.82	406,942.46
负债和所有者权益总计	1,494,398.81	1,415,635.10	1,358,802.23	1,257,019.11

发行人2018–2021年9月末的合并利润表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一、营业总收入	51,000.93	68,546.21	38,346.95	32,988.04
二、营业总成本				
其中：营业成本	43,894.93	60,655.99	32,217.87	28,166.01
税金及附加	1,521.93	481.12	297.81	187.09
销售费用	102.07	33.30	8.98	4.47
管理费用	1,777.37	2,165.87	1,822.80	1,557.58
财务费用	1,392.43	1,243.32	1,364.59	1,154.75
其中：利息费用	–	1,554.74	1,739.37	300.68
利息收入	–	334.86	376.59	519.31
资产减值损失	–833.06	–3,500.44	404.39	152.74
公允价值变动	–	2,759.91	–	–
加：其他收益	6,000.00	9,019.77	11,500.00	10,293.05
投资收益（损失以“–”号填列）	–	–	–0.46	0.64
三、营业利润（亏损以“–”号填列）	7,479.15	12,245.84	13,730.04	12,059.08
加：营业外收入	86.90	74.39	3.91	0.03
减：营业外支出	12.56	37.80	69.80	81.00
四、利润总额（亏损总额以“–”号填列）	7,553.49	12,282.43	13,664.15	11,978.10
减：所得税费用	76.39	1,257.36	1,040.38	191.80
五、净利润（净亏损以“–”号填列）	7,477.09	11,025.07	12,623.77	11,786.30
（一）按经营持续性分类：	7,477.09	11,025.07	12,623.77	11,786.30
（二）按所有权归属分类：	–	–	–	–
2，归属于母公司股东的净利润（净亏损以“–”号填列）	–	11,025.07	12,623.77	11,786.30
六、综合收益总额	7,477.09	11,025.07	12,623.77	11,786.30

发行人2018–2021年9月末的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
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	50,105.11	46,325.77	42,157.23	3,481.60
收到的税收返还	0.54	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	126,368.44	169,834.15	156,154.35	240,896.26
经营活动现金流入小计	181,260.71	216,159.92	198,311.57	244,377.86
购买商品、接受劳务支付的现金	124,711.21	100,437.09	66,069.61	57,256.09
支付给职工以及为职工支付的现金	862.42	960.68	875.46	676.45
支付的各项税费	2,193.88	2,328.03	2,073.61	221.67
支付其他与经营活动有关的现金	85,306.12	89,477.40	102,105.43	266,232.89
经营活动现金流出小计	213,073.62	193,203.20	171,124.10	324,387.10
经营活动产生的现金流量净额	–31,812.92	22,956.73	27,187.47	–80,009.24
二、投资活动产生的现金流量：	–	–	–	–
收回投资收到的现金	–	–	–	890.00
投资活动现金流入小计	–	–	–	890.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82.15	1,019.17	46.02	16,296.15
投资支付的现金	–	–	–	–
投资活动现金流出小计	82.15	1,019.17	46.02	16,296.15
投资活动产生的现金流量净额	–82.15	–1,019.17	–46.02	–15,406.15
三、筹资活动产生的现金流量：	–	–	–	–
吸收投资收到的现金	–	30,208.90	–	–
取得借款收到的现金	187,802.00	236,200.00	70,138.19	81,686.82
发行债券收到的现金	–	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–	51,494.46	10,615.54	25,000.00
筹资活动现金流入小计	187,802.00	317,903.36	80,753.73	106,686.82
偿还债务支付的现金	149,842.92	176,236.00	96,721.58	53,680.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,774.29	36,742.46	35,234.85	29,345.10
支付其他与筹资活动有关的现金	1,948.40	18,380.13	1,705.89	8,292.15
筹资活动现金流出小计	187,565.61	231,358.59	133,662.33	91,317.24
筹资活动产生的现金流量净额	236.39	86,544.77	–52,908.60	15,369.57
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	–31,658.68	108,482.33	–25,767.16	–80,045.82
加：期初现金及现金等价物余额	127,712.17	19,229.83	44,996.99	125,042.81
六、期末现金及现金等价物余额	96,053.48	127,712.17	19,229.83	44,996.99

发行人2018–2021年9月末的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	37,838.47	44,787.29	8,086.74	20,216.00
应收账款	104,972.84	59,515.14	48,462.65	57,751.23
预付款项	678.58	40.00	680.00	419.20
其他应收款	399,900.74	401,651.60	446,705.03	489,619.37
存货	623,954.84	599,604.57	531,064.55	491,390.01
合同资产	–	–	–	–
其他流动资产	195.93	195.93	195.93	195.93
流动资产合计	1,167,541.40	1,105,794.52	1,035,194.90	1,059,591.74
非流动资产：				
长期股权投资	101,500.00	101,500.00	86,500.00	86,500.00
投资性房地产	44,426.06	44,426.06	67,074.90	–
固定资产	23,010.58	23,409.05	24,070.51	1,151.88
无形资产	1.11	1.28	1.44	
递延所得税资产	356.11	254.14	102.81	56.54
非流动资产合计	169,293.86	169,590.53	177,749.66	87,708.43
资产总计	1,336,835.27	1,275,385.05	1,212,944.56	1,147,300.16

发行人2018–2021年9月末的母公司利润表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一、营业收入	45,899.75	47,921.68	18,819.79	14,646.09
减：营业成本	38,838.78	43,512.34	15,978.65	12,546.63
税金及附加	1,501.33	399.50	259.78	67.03
销售费用	23.28	18.86	–	–
管理费用	1,314.50	1,581.80	1,032.77	639.28
研发费用	–	–	–	–
财务费用	–124.61	–126.17	–74.20	380.81
其中：利息费用	–	–	–	–
利息收入	–	138.97	73.57	175.75
加：其他收益	6,000.00	9,019.77	11,500.00	10,000.00
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	–	–	–	–
公允价值变动收益（损失以“–”号填列）	–	960.65	–	–
资产减值损失（损失以“–”号填列）	–407.87	–605.33	–185.04	–139.48
汇兑收益（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）	9,938.60	11,910.45	12,937.75	10,872.86
加：营业外收入	2.97	73.78	–	0.00
减：营业外支出	11.45	33.33	68.68	67.54
三、利润总额（亏损总额以“–”号填列）	9,930.11	11,950.89	12,869.07	10,805.32
减：所得税费用	48.42	718.94	344.17	195.12
四、净利润（净亏损以“–”号填列）	9,881.69	11,231.95	12,524.90	10,610.21
持续经营净利润（净亏损以“–”号填列）	9,881.69	11,231.95	12,524.90	10,610.21
终止经营净利润（净亏损以“–”号填列）				
六、综合收益总额	9,881.69	11,231.95	12,524.90	10,610.21

发行人2018–2021年9月末的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
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	54,085.17	44,979.52	31,062.81	3,110.81
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	98,841.66	747,693.69	129,519.38	136,421.95
经营活动现金流入小计	152,926.83	792,673.21	160,582.19	139,532.75
购买商品、接受劳务支付的现金	48,920.37	114,849.98	51,619.88	38,195.47
支付给职工以及为职工支付的现金	550.54	497.07	506.79	300.49
支付的各项税费	1,912.55	2,089.20	1,910.02	219.15
支付其他与经营活动有关的现金	28,417.25	638,185.23	84,226.81	93,247.02
经营活动现金流出小计	79,800.71	755,621.47	138,263.50	131,962.12
经营活动产生的现金流量净额	73,126.12	37,051.74	22,318.70	7,570.63
二、投资活动产生的现金流量：	–	–	–	–
收回投资收到的现金	–	–	–	890.00
取得投资收益收到的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	–	–	–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	–	–	–	890.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7.44	153.32	25.22	19.19
投资支付的现金	–	10,000.00	–	31,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	–	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流出小计	7.44	10,153.32	25.22	31,519.19
投资活动产生的现金流量净额	–7.44	–10,153.32	–25.22	–30,629.19
三、筹资活动产生的现金流量：	–	–	–	–
吸收投资收到的现金	–	30,208.90	–	–
取得借款收到的现金	–	10,000.00	22,919.00	15,000.00
发行债券收到的现金	–	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	15,000.00
筹资活动现金流入小计	–	40,208.90	22,919.00	30,000.00
偿还债务支付的现金	34,000.00	27,000.00	48,084.21	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,067.50	1,095.96	9,257.51	8,022.90
支付其他与筹资活动有关的现金	–	2,310.81	–	5,090.27
筹资活动现金流出小计	40,067.50	30,406.77	57,341.73	23,113.17
筹资活动产生的现金流量净额	–40,067.50	9,802.13	–34,422.73	6,886.83
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	33,051.18	36,700.55	–12,129.25	–16,171.73
加：期初现金及现金等价物余额	44,787.29	8,086.74	20,216.00	36,387.72
六、期末现金及现金等价物余额	77,838.47	44,787.29	8,086.74	20,216.00

发行人报告期主要财务指标

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
资产总额	1,415,635.10	1,358,802.23	1,257,019.11
负债总额	856,859.30	841,260.41	850,076.65
有息债务	706,934.98	650,579.62	670,136.50
净资产	558,775.79	517,541.82	406,942.46
扣除非经常性损益后净利润	11,729.01	13,094.52	11,552.58
利息支出	1,554.74	1,739.37	300.68
流动比率	4.19	4.02	5.37
速动比率	2.02	2.05	2.83
利息保障倍数	0.36	0.43	0.42
EBITDA	14,855.66	15,955.14	12,775.29
EBITDA利息保障倍数	0.39	0.45	0.44
EBITDA全部债务比	0.02	0.02	0.02
现金利息保障倍数	1.69	1.83	–1.72
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%
利息偿付率（%）	100%	100%	100%
资产负债率（%）	60.53%	61.91%	67.63%

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）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

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

（5）EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

（7）资产负债率＝负债总额/资产总额。

（8）贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（9）利息偿付率＝实际支付利息/应付利息。

第七节 发行人信用状况

一、本次债券的信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本次债券品种一和品种二信用等级均为AA+级，发行人长期信用等级为AA级，评级展望为稳定。

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

2017年 7 月 7日，鹏元资信评估有限公司出具了《进贤县城市建设投资发展有限公司2017年公司债券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为 AA–，评级展望稳定。2020年7月1日，中证鹏元资信评估股份有限公司评定的发行人主体长期信用等级上调为 AA，评级展望稳定。本次评级上调主要是基于：公司外部环境仍较好，为其发展提供了良好基础；公司业务持续性良好，获得了进贤县政府的划拨资金、管网资产及进贤县财政部拨付的资产补贴，使得公司资本实力进一步增强，盈利水平提升。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、发行人资产流动性较弱。截至2020年末，公司资产主要由应收款项（主要为其他应收款）和存货构成，应收款项回收时间具有一定不确定性；存货主要为土地资产及工程施工成本，2020年末公司已抵押土地资产占比较大，对公司流动性产生一定影响。

2、发行人面临较大资金压力。2018–2020年公司经营活动累计回款金额表现不佳；截至2020年末公司主要在建房地产项目及委托代建项目尚需投资较大，未来面临较大的资金支出压力。

3、发行人短期债务规模增长明显，整体债务压力较大。公司总债务整体规模较大，短期债务攀升明显，现金短期债务比较小，EBITDA 利息保障倍数处于较低水平，整体债务压力较大。

4、发行人部分安置房项目预期定价及项目进度能否顺利实现存在一定的不确定性。公司部分安置房建设进度滞后，项目中住宅、商业、车位的实际定价和销售进度受当地房地产市场波动影响，与预测可能存在差异。此外，公司部分在建保障房项目主要用于拆迁置换，依靠项目中包含的商品房销售收入平衡此部分成本，未来收益能否覆盖成本存在一定不确定性。

（三）跟踪评级的有关安排

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

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

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

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

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人的资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信 额度，融资能力较强。

截至2020年底，发行人及下属子公司共获得国内各家金融机构综合授信额度1,056,494.98万元，已使用额度为706,934.98万元，未使用额度为349,560.00万元。

单位：万元

授信机构	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业发展银行	525,430.00	314,970.00	210,460.00
江西银行股份有限公司	91,500.00	86,000.00	5,500.00
中国银行股份有限公司	22,000.00	21,400.00	600.00
赣州银行股份有限公司	22,000.00	22,000.00	0.00
中国建设银行	60,000.00	0	60,000.00
九江银行股份有限公司	67,400.00	59,900.00	7,500.00
上饶银行股份有限公司	73,800.00	61,400.00	12,400.00
中国工商银行	25,000.00	0	25,000.00
广发银行股份有限公司	20,000.00	8,900.00	11,100.00
北京银行股份有限公司	50,000.00	46,500.00	3,500.00
国家开发银行	10,000.00	10,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	40,000.00	26,500.00	13,500.00
远东国际融资租赁有限公司	27,215.87	27,215.87	0.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	3,433.70	3,433.70	0.00
江西省海济融资租赁股份有限公司	3,333.34	3,333.34	0.00
江苏金融租赁股份有限公司	9,104.31	9,104.31	0.00
洛银金融租赁股份有限公司	6,277.76	6,277.76	0.00
合计	1,056,494.98	706,934.98	349,560.00

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司报告期内不存在延迟支付本息等债务违约及有关情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况如下所示：

债券简称	债券余额（亿元）	债券期限（年）	票面利率（%）	借款期限	
				起息日	到期日
17进贤城投债	9.60	7.00	6.20	2017/7/24	2024/7/24

发行人2017年7月24日发行了“2017年进贤县城市建设投资发展有限公司公司债券”（简称“17进贤城投债”），发行规模12亿元，期限7年，票面利率6.20%，在债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年、第7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。截至本募集说明书签署日，该期债券未兑付本金余额为9.60亿元。

（四）已发行企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日前，发行人已发行企业债券即17进贤城投债募集资金已全部使用完，并已按时付息兑付。详见下表：

项目名称	项目总投资额（万元）	已付工程款（万元）		
		合计	使用债券资金	其他资金支付
近水胡佳苑、塔上佳苑、塘湾佳苑	180,877.32	180,877.32	120,000.00	60,877.32

（五）其他与企业有关的信用情况

经核查，近一年内发行人不存在其他公司信用类债券品种（公司债、非金融企业债务融资工具等）申报、受理和注册情况。

第八节 担保情况

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，同时采取本息差额补足制度为本次债券增信，进一步保障债券投资者的合法权益。此外，江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；同时，发行人以其拥有的3宗国有土地使用权为本次债券品种二提供抵押担保。上述措施进一步增强了对本期债券的偿债保障。

江西省信用融资担保集团股份有限公司基本情况和发行人土地使用权抵押担保操作方案详见募集说明书“第八节 担保情况”。

第九节 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

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

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务局发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融企业自 2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书发布之日投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

税收风险：本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销，监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十节 信息披露安排

发行人将严格按照《中华人民共和国证券法》（2019年修订）及《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券兑付的重大事项的披露工作。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行信息披露安排

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。

二、存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

三、持续信息披露

发行人和承销机构在发行后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报项目实施进展情况及募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况，此后每半年公告或通报上述情况。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

四、信息披露质量要求

发行人和主承销商保证披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。发行人、承销机构、中介机构保证所披露信息的真实、准确、完整，并承担相应的民事、行政和刑事法律责任。

五、重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所过行重大事项信息披露。重大事件包括：

1、发行人股权结构或者生产经营状况发生重大变化；

2、本次债券信用评级发生变化；

3、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

5、发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

6、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

7、发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

8、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

9、涉及发行人的重大诉讼、仲裁；

10、发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；

11、国务院证券监督管理机构规定的其他事项。

六、本金兑付和付息事项

发行人将在本次债券付息兑付日前5个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

七、发行人制定的信息披露事务管理制度

发行人为加强信息披露事务的管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规并结合自身实际情况，制定了《进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券信息披露事务管理制度》共十一章 43条。主要内容如下：

（一）信息披露的基本原则和一般规定

1、公司信息披露要体现公开、公正、公平的对待所有债券投资者或其他利益相关人的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露事务管理。

（二）信息披露事务管理部门、负责人和职责

1、财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关各项工作。

2、财务部承担如下职责：

（1）负责公司信息披露事务的管理，保证公司信息披露程序符合债券监管部门的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（3）拟订并及时修订本信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（4）信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告债券监管部门并及时公告；

（5）对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向债券债权代理人或债券监管部门咨询；

（6）负责保管公司信息披露文件。

3、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的第一负责人，财务部经理为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，财务部为信息披露事务管理的日常工作部门。

（三）信息披露流程

1、未公开信息的传递、审核、披露流程。公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

（1）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等形成书面文件，交部门负责人签字后通报财务部，并呈报董事长，董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

（2）信息公开披露前，董事会应当就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果向部门负责人询问，在确认后授权财务部办理，董事会授权董事长审核、批准临时公告；

（3）信息公开披露后，财务部人员应当就办理临时公告的结果反馈给董事、监事和高级管理人员；

（4）如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及债券监管部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

2、对外发布信息的申请、审核、发布流程。

（1）财务部制作信息披露文件；

（2）财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；

（3）董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；

（4）财务部负责将信息披露文件报送相关债券债权代理人或持续督导机构报送至债券监管部门进行公告。

3、公司不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露。

（四）董事、监事和高级管理人员等在信息披露中的职责

1、董事会成员应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、董事会成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、监事会成员应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议向董事长或者董事会提出工作质询和改进工作情况。

4、公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

第十一节 投资者保护机制

一、投资者保护机制

发行人或项目本身发生重大事项时，如果发生以下任何事件，发行人应在知悉该事项后立即通知债权代理人，并以《募集说明书》约定的信息披露方式履行信息披露义务。向本次债券持有人披露，并召开债券持有人会议。重大事项包括但不限于：

1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；

2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；

3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；

4、债项评级下降；

5、项目现金流恶化或其他可能影响投资者利益的情况；

6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；

7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

二、违约责任及解决机制

（一）债券违约事件的定义

债券违约事件是指债券发行主体不能按照事先达成的协议及约定履行其义务的行为。

（二）触发条件

以下任一事件均构成本次债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

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

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

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

（三）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（四）应急事件及救济机制

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

应急事件和救济机制包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（五）处置程序

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本次债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议规则相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集本次债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

（八）争议解决机制

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

三、加速到期条款

发行人在本募集说明书中约定加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括但不限于：

（一）债券发行三个月后，项目仍未开工；

（二）项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；

（三）发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

四、债券持有人会议机制

为保证全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请国盛证券有限责任公司为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本次债券的按时兑付兑息，发行人聘请上饶银行进贤支行为本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《账户及资金监管协议》。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人行使权利形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

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，对所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权的债券持有人，无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

（二）债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据债券持有人会议规则第九条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人拟变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、降低本次债券利率、延长本次债券期限；

2、在发行人不能或预计不能按期偿付本次债券本金和/或利息时，就是否同意发行人提出的相关解决方案作出决议，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

3、在发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的方案，以及对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、就变更债权代理协议的主要内容作出决议；

5、发生对债券持有人权益产生重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、根据法律、行政法规、规范性文件及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议召开的情形

在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应当按照本规则召开债券持有人会议：

1、拟变更募集说明书的约定；

2、拟修改本规则；

3、拟变更债权代理协议的主要内容；

4、发行人不能按期支付本次债券本金和/或利息；

5、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

6、发行人提出债务重组方案或拟进行重大资产处置的；

7、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；

8、增信机构（若有）、增信措施（若有）或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；

9、发行人、单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

10、发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、行政法规、规范性文件和本规则等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在债券代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

（四）债券持有人会议的召集

1、对债券持有人会议的召集程序规定如下：

（1）当出现债券持有人会议规则第十条第1~8及第10项所列之情形时，发行人应在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起三个交易日内以书面通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，债权代理人应在知悉该等事项发生之日起或收到发行人的书面通知之日（以时间在先者为准）起十个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（2）当出现债券持有人会议规则第十条第9项之情形时，债权代理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

债权代理人未及时作出书面回复或者作出书面回复同意召集持有人会议但未按约定发出召开持有人会议通知的，提议人有权自行召集债券持有人会议。

（3）当出现债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券持有人会议的通知。若为单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人召集的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有该期未偿还债券总额不得低于该期未偿还债券总额的百分之十，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的该期债券。

2、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议：

（1）债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人为召集人；

（2）发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人；

（3）单独持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则其共同发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

（五）债券持有人会议的通知

1、对债券持有人会议通知应至少提前十个交易日以公告形式向各期全体债券持有人及有关出席对象发出；

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）债券发行情况。

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式。

（3）会议时间和地点。

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行债权代理义务；

（10）召集人需要通知的其他事项。

会议召集人可以就会议通知补充通知，但补充通知最迟应在债券持有人会议召开日前五日发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一媒体上公告。

3、发出债券持有人会议通知后，若召开债券持有人会议的事项消除，召集人应至迟在原定债券持有人会议召开日前一个交易日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

若因不可抗力而变更债券持有人会议召开时间或取消债券持有人会议的，召集人应至迟在原定债券持有人会议召开日前一个交易日公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前五日公告，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日的第四个交易日前，以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。

（1）除《债权代理协议》或本规则另有规定外，若拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，需再次通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案和债权登记日。会议召集人将至少于会议延期召开日前五日根据本规则再次通知所有债券持有人，届时即使拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额仍然未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行，在此情况下召开的会议仍被视为有效。

（2）若债券持有人会议议案为《债权代理协议》规定的加速清偿事项时，拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，需再次通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案和债权登记日。会议召集人将至少于会议延期召开日前五日根据本规则再次通知所有债券持有人，届时若拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额仍然未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，则该期债券持有人会议不召开，且债权代理人和召集人将不再就同一议题再次召集债券持有人会议。

（3）若各期债券出现延期召开会议时拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还债券总额为零，则该期债券持有人会议不召开，且债权代理人和召集人将不再就同一议题再次召集债券持有人会议。

（六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等非现场方式召开。持有人会议应当由律师见证，见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应与债券持有人会议决议一同披露。

2、若债券持有人会议议案为《债权代理协议》另有规定的事项时，债券持有人会议须经单独或合计持有每期未偿还债券总额且有表决权的二分之一（不含二分之一）以上的债券持有人（或其代理人）出席方可召开。

3、债券持有人会议如果由债权代理人召集的，由债权代理人指派的代表担任会议主持人；如果由发行人召集的，由发行人指派的代表担任会议主持人；如果由单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主持人。如上述会议主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席会议的债券持有人或代理人担任会议主持人。如果在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有每期未偿还债券总额且有表决权最多的债券持有人（或其代理人）主持。

4、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（七）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应由与会持有每期未偿还债券且有表决权的债券持有人或债券持有人代理人分开审议、投票表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议以外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

2、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在该次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决，债券持有人（包括代理人）以其所持有的每期未偿还且有表决权的债券张数行使表决权。根据本规则应当回避表决的债券持有人持有的每期债券张数均不计入出席该期债券持有人会议的债券持有人持有的未偿还且有表决权的公司债券总张数。

4、债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权，其他均视为投票人放弃表决权利。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持未偿还且有表决权的债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

下述债券持有人没有表决权，并且其代表的公司债券张数不计入有表决权的公司债券张数总数：

（1）本次债券发行人；

（2）持有发行人百分之十以上股份的发行人股东；

（3）本次债券保证人；

（4）发行人、持有发行人百分之十以上股份的发行人股东、保证人的关联企业；

确定持有发行人百分之十以上股份的发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、每次债券持有人会议现场会议环节设计票人一人、监票人一人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之计票和监票人，计票和监票人均由出席会议的债券持有人或债券持有人的代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得参与计票和监票；

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应当由计票人负责现场投票的计票、监票人负责现场投票的监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录；以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，应当由计票人负责现场部分的计票、监票人负责现场部分的监票，并当场公布现场部分的表决结果，全部表决结果以会议决议公告为准。

若各期债券持有人会议出现持有未偿还债券且有表决权的债券持有人仅有一位的情况，则该债券持有人为该期债券持有人会议的计票人，不设监票人。

6、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时重新点票。

7、除《债权代理协议》或本规则另有规定外，各期债券持有人会议决议须经出席各期债券持有人会议的持有该期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上（不含二分之一）的债券持有人和/或代理人同意方能生效。

8、债券持有人会议决议经表决通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9、关于本次债券加速清偿的约定，依照《债权代理协议》中的有关规定。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

（1）会议时间、地点；

（2）会议主持人、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所持有的未偿还且有表决权的债券张数及占各期债券未偿还且有表决权的总张数的比例；

（4）对每一拟审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录应由出席会议的债权代理人代表、召集人代表、见证律师、会议主持人和记录员签名，并连同表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期截止之日起五年届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

13、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

五、第三方审计机构及相关安排

根据《项目收益债券管理暂行办法》规定，在本次债券募集资金到账之后，发行人会在当年的会计年度之内委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。

第十二节 债权代理人

为有效保障本次债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本次债券债权代理人国盛证券有限责任公司签署了《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债权代理协议》（以下简称《债权代理协议》）、《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债券持有人会议规则》（以下简称《债券持有人会议规则》）。本节仅列示了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国盛证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人，且视作同意《债权代理协议》项下的相关约定。

第十三节 发行有关机构

（一）发行人/差额补偿人：进贤城市建设投资发展集团有限公司
住所：江西省南昌市进贤县新区政府院内
法定代表人：江兵帅 联系人：江兵帅
联系地址：江西省南昌市进贤县胜利中路146号
电话：0791–82187046 邮政编码：331700

（二）主承销商、簿记管理人、债权代理人：国盛证券有限责任公司
住所：江西省南昌市新建区子实路1589号
法定代表人：周军 联系人：杨敏、万睿
联系地址：南昌市红谷新区凤凰中大道1115号北京银行12楼
电话：0791–88250725、0791–88250733 传真：021–38934118 邮政编码：330000

（三）监管银行：上饶银行股份有限公司进贤支行
营业场所：江西省南昌市进贤县进贤大道天集商业广场20号楼
负责人：戴小飞 联系人：余欣霏
联系地址：江西省南昌市进贤县进贤大道天集商业广场20号楼
联系电话：0791–87358830 传真：0791–87356395 邮政编码：331700

（四）债券担保人：江西省信用融资担保集团股份有限公司
住所：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路196号
法定代表人：刘桑林 联系人：李东
联系地址：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路196号
联系电话：0791–86387899 传真：0791–86387899 邮政编码：330038

（五）审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼20层
法定代表人：李尊农 联系人：任辉、王宏兵
联系地址：江苏省南京市鼓楼区山西路67号世贸大厦1604室
电话：025–83248772 传真：025–83206200 邮政编码：210000

（六）审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
法定代表人：王子龙 联系人：周浩坤
联系地址：合肥市蜀山区潜山路与望江路交口港汇广场B区商业AA–1805室
电话：15256967402 传真：010–88312386 邮政编码：230031

（七）信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼
法定代表人：张剑文 联系人：蒋申
联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼
电话：0755–8287 2532 传真：0755–8287 2090 邮政编码：518000

（八）发行人律师：北京德和衡（南昌）律师事务所
住所：江西省南昌市红谷滩新区金融大街777号博能金融中心6楼
负责人：成亮 联系人：温鹏飞
联系地址：江西省南昌市红谷滩新区金融大街777号博能金融中心6楼
电话：0791–83880706 传真：0791–83880706 邮政编码：330038

（九）项目可行性研究报告编制单位：江苏绿源工程设计研究有限公司江西分公司
住所：江西省南昌市高新开发区高新五路966号多媒体大厦四层
负责人：赵方方 联系人：徐摆
联系地址：南昌市青山湖大道699号聚仁国际2号楼1704
联系电话：13970817732 传真：0791–88350075 邮政编码：330096

（十）现金流测算单位：江西人和瀚量信咨询有限公司
住所：江西省南昌市青云谱区解放西路49号明珠广场商务办公楼514（第5层）
法定代表人：付监平 联系人：付监平
联系地址：江西省南昌市青云谱区解放西路49号明珠广场商务办公楼514（第5层）
联系电话：15170014110 传真：0791–86268689 邮政编码：330000

（十一）证券登记机构：中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆 经办人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010–88170745、010–88170731 传真：010–66061875 邮政编码：100033

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本次债券发行的核准文件；

（二）《2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书》；

（三）《2022年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书摘要》；

（四）发行人2018–2020年的审计报告；

（五）本次债券募投项目之可行性研究报告

（六）北京德和衡（南昌）律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（七）中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告；

（八）担保人为本次债券出具的担保函；

（九）《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之差额补偿协议》；

（十）《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债券持有人会议规则》；

（十一）《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债权代理协议》；

（十二）《2021年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券账户及资金监管协议》；

二、查阅地址

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：进贤城市建设投资发展集团有限公司
联系人：江兵帅
联系地址：江西省南昌市进贤县新区政府院内
电话：0791–82187046
邮编：331700

2、主承销商：国盛证券有限责任公司
联系人：万睿
联系地址：南昌市红谷新区凤凰中大道1115号北京银行12楼
电话：0791–88250725、0791–88250733
传真：021–38934118
邮编：330000

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会
网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网
网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。