2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要

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。

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，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，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、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个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

北京中银（赣州）律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行注册或备案，并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，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债券持有人会议规则》、《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》、《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/发行人/赣县城投	指	赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司
本期债券	指	"2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券"，简称"22赣县城投专项债"
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书、本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
江西省发改委	指	江西省发展和改革委员会
赣县区人民政府、赣县区政府、区人民政府/区政府	指	赣州市赣县区人民政府
赣县广厦	指	赣州市赣县区广厦保障性住房建设运营有限公司
赣县新饭店	指	赣州市赣县区新饭店有限公司
赣县洋塘工业区	指	赣县洋塘工业区开发有限公司
赣州交建	指	赣州交建市政工程有限责任公司
赣县金旭项目管理	指	赣州市赣县区金旭项目管理有限公司
赣县金江砂业	指	赣州市赣县区金江砂业有限公司
赣县国有资产经营投资	指	赣州市赣县区国有资产经营投资有限公司
赣县民俗歌舞演艺	指	赣州市赣县区民俗歌舞演艺有限公司
赣州高新区投资发展	指	赣州高新区投资发展有限公司
赣州稀金谷投资发展	指	赣州稀金谷投资发展有限公司
主承销商、簿记管理人、中航证券	指	中航证券有限公司
东方金诚、评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
担保人	指	江西省信用融资担保集团股份有限公司、江西省融资担保集团有限责任公司
江西信用担保	指	江西省信用融资担保集团股份有限公司
江西融资担保	指	江西省融资担保集团有限责任公司
赣县区国服中心	指	赣州市赣县区国有资产服务中心
申购和配售办法说明	指	簿记管理人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购和配售办法说明》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率 簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分 销商组成的承销团
承销商	指	负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团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，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
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 日前一个自然日止
债券持有人	指	持有本期债券的投资者
债券托管机构、证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
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
债权代理人、偿债账户监管人	指	江西银行股份有限公司赣县支行
募集资金账户监管人	指	江西银行股份有限公司赣县支行、赣州银行股份有限公司赣县支行、九江银行股份有限公司赣县支行
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签订的《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债券持有人会议规则》
《募集资金账户监管协议》	指	《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券偿债账户监管协议》
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日 和休息日）
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和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
最近三年末	指	2019年末、2020年末、2021年末
最近三年	指	2019年度、2020年度、2021年度
"十四五"时期	指	2021年至2025年
《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》
《公司章程》	指	《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司章程》
《企业债券管理条例》、《管理条例》、《条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
发改财金〔2004〕1134号文	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》（发改财金〔2004〕1134号文）
发改财金〔2008〕7号文	指	《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》（发改财金〔2008〕7号文）
发改办财金〔2010〕2881号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）
发改办财金〔2011〕1765号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号文）
财预〔2010〕412号文	指	《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号文）

本募集说明书中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]15号文号文件批准公开发行。

本期债券业经发行人董事会2020年11月12日作出的董事会会议决议同意发行。

2020年11月27日，赣州市赣县区国有资产经营管理中心作出《关于同意赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司发行企业债券的股东决定》，同意本期债券发行。

第二条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他相关信息：

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。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，本期债券的投资收益水平将可能受影响。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（四）偿债保障措施相关的风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

（五）项目投资运营风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于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、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长。项目建成后，可能受经济波动、市场竞争等因素影响，导致出租和出售情况不符合预期。

（六）第三方担保相关风险

本期债券由江西省信用融资担保集团股份有限公司、江西省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如若未来担保人资信评级下降或财务状况出现困难，存在对本期债券的偿债保障能力下降的风险。

二、与发行人相关的风险

（一）发行人经营风险

发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。此外，由于赣县区处于城市化进程快速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，对发行人的经营管理提出了更高要求。

（二）对外担保风险

截至2021年末，发行人对外担保金额为30,520.00万元。未来如果被担保单位发生违约，发行人将面临代偿风险，从而对发行人的偿债能力产生一定影响。

（三）有息债务规模较大的风险

发行人近年来投资规模较大，并大量利用信贷方式筹资，有息债务规模增长较快。截至2021年末，发行人有息负债为664,231.35万元，占当期总负债的比例为81.83%，有息债务的增长会导致发行人利息支出规模上升，财务负担相应加重，使其面临一定的财务风险和经营风险。

（四）财务风险

发行人资产以流动资产为主，流动资产中变现能力相对较弱的存货、其他应收款占比较高。截至2021年末，发行人存货资产899,103.99万元，占2021年末总资产的36.05%；其他应收款账面价值333,996.96万元，占2021年末总资产的13.39%。发行人资产流动性一般，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

（五）应收款项回收风险

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为15,378.03万元、55,709.73万元和104,882.69万元；其他应收款账面价值分别为188,944.94万元、216,012.37万元和333,996.96万元；长期应收款账面价值分别为10,000.00万元、44,600.00万元和50,000.00万元。报告期内发行人的应收类款项金额较大，且在回收时间上存在一定的不确定性，如若公司不能较好地管理和回收应收款项，将导致公司资金被占用，可能对发行人短期偿债能力带来一定影响。在此提醒债券投资者关注发行人其他应收款回款的不确定性带来的风险。

（六）净利润对政府补贴存在依赖的风险

最近三年，公司收到政府补贴分别为15,317.79万元、17,164.37万元和14,576.67万元，分别占当年净利润的131.07%、118.71%和64.09%，公司净利润对政府补贴存在较大依赖。

（七）拟建项目未来支出金额较大导致偿债资金不足的风险

发行人未来拟建项目投资支出合计将达到37.98亿元，项目的持续支出会导致发行人现金储备减少，如果偿债资金准备不充裕、不及时会导致无法按时偿还本息的风险。

（八）信用评级变化风险

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评估，本期企业债券的信用等级为AAA。信用评级机构对发行人本期企业债券的信用评级并不代表信用评级机构对本期企业债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期企业债券的投资价值做出了任何判断。在本期企业债券存续期间，若出现任何影响债券信用级别的事项，评级机构或将调低本期企业债券信用等级，本期企业债券的市场价格将有可能发生波动从而给本期企业债券的投资者造成损失。

（九）内控管理风险

发行人已建立了较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能会导致公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。另外，截至2021年末，发行人合并报表范围内拥有13家一级子公司，管理上存在一定的难度，对内部控制制度的有效性有较高要求，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期实施。

（十）在建工程项目管理风险

发行人同期开工建设的项目较多，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、项目管理能力等均提出了较高的要求，如发行人不能持续理顺工作流程、强化项目管理，将可能因管理不到位而影响工程项目进度，发行人存在一定的在建工程项目管理风险。

（十一）新冠肺炎疫情风险

2020年新冠肺炎疫情以来，发行人及所在地方政府积极应对，截至本募集说明书摘要签署日对应区域未出现疫情严重爆发的情况。由于防疫是长期、持久的工作，不保证在未来不出现因新冠肺炎疫情导致发行人的经营情况、偿债能力受到重大不利影响的情况，募投项目的施工进度也可能受到相应影响。

三、政策风险

（一）经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设项目开发，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

（二）产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务，容易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

第三条 发行条款

一、本期债券的主要条款

（一）发行人：赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司。

（二）债券名称：2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。

本期债券分为两个品种。品种一债券名称为2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一），债券简称"22赣县城投01"；品种二的债券名称为2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种二），债券简称"22赣县城投02"。

（三）发行总额：人民币7.3亿元，其中品种一人民币3.7亿元，品种二人民币3.6亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为7年期，设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额的20%等额偿还债券本金。另附设第4年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。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。

（五）债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式。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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式及支付金额：在债券存续期内，每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，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，本金自兑付日起不另计利息。

（七）投资者回售选择权：发行人刊登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。

（八）投资者回售登记期：自发行人刊登调整票面利率公告日起5个交易日为投资者回售登记期。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，须于投资者回售登记期内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。登记手续完成后即视为投资者已经行使回售权，并不可撤销。

（九）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第4年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至300个基点（含本数）。

（十）发行人调整票面利率公告日期：发行人将在第4个计息年度付息日前的第25个工作日刊登关于是否调整该债券票面利率以及调整幅度的公告。

（十一）债券面值：人民币100元。

（十二）发行价格：按面值平价发行，发行价格为100元。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。

（十三）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，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。

（十四）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。

（十五）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过上海证券交易所公开发行部分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）。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年7月4日。

（十七）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年7月1日。

（十八）发行期限：3个工作日，自发行首日起至2022年7月6日止。

（十九）起息日：2022年7月6日。本期债券存续期限内每年的7月6日为该计息年度的起息日。

（二十）计息期限：自2022年7月6日起至2029年7月5日止。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2022年7月6日至2026年7月5日。

（二十一）付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的7月6日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2026年每年的7月6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）。

（二十二）兑付日：本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的7月6日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2026年每年的7月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十三）兑付价格：按面值兑付。

（二十四）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十五）承销方式：承销团余额包销。

（二十六）主承销商、簿记管理人：中航证券有限公司。

（二十七）债权代理人：江西银行股份有限公司赣州赣县支行。

（二十八）监管银行：江西银行股份有限公司赣州赣县支行、赣州银行股份有限公司赣县支行、九江银行股份有限公司赣县支行。

（二十九）增信安排：本期债券品种一由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二由江西省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（三十）信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AAA。

（三十一）交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将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。

（三十二）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自行承担。

第四条 募集资金运用

一、发行人承诺

由于本期债券募投项目中部分子项目不符合企业债券募集资金要求，发行人承诺本期债券募集资金不用于下述五部分项目建设：

（一）实施城镇客运站标准化改造；

（二）实施垃圾环卫设施建设项目，推进城市生活垃圾分类，完善城区垃圾分类、转运设施；

（三）新建污水处理厂，建筑面积4,100.00平方米，配套污水管网建设32.4公里，改造雨污分流管网23公里，实施集中式饮用水源地保护区水污染防治及规范化整治工程；

（四）新建非遗文化演艺中心1座；

（五）新建康复保健养老中心2座。

二、募集资金总量及用途

本期债券募集资金7.3亿元人民币，品种一募集资金3.7亿元人民币，品种二募集资金3.6亿元人民币，其中品种一募集资金3.7亿元、品种二募集资金1.12亿元，合计4.82亿元用于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目，占发行总额的66.03%；品种二募集资金2.48亿元用于补充公司营运资金，占发行总额的33.97%。具体使用明细如下表：

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资	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	项目资本金
赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目	发行人	125,804.47	48,200.00	38.31%	66.03%	50,804.47
补充营运资金	–	–	24,800.00	–	33.97%	–
合计		125,804.47	73,000.00	–	100.00%	50,804.47

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、募集资金投资项目概况

（一）项目批复情况

赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目符合国家产业政策方向，相关批复文件齐全，具体情况如下：

赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目批复情况

序号	文件名称	文号	发文单位	发文时间	主要内容
1	《赣州市赣县区发展和改革委员会关于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目可行性研究报告的批复》	赣县区发改投资字[2021]1号	赣州市赣县区发展和改革委员会	2021年1月7日	（1）原则同意建设赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目； （2）项目名称：赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目； （3）建设地点：赣州市赣县区区域内； （4）建设规模及内容介绍； （5）项目总投资及资金来源：项目总投资125,804.47万元，其中工程建设费71,066.38万元，设备及工器具购置费15,360.83万元，安装工程费17,791.51万元，工程建设其他费用6,309.36万元，基本预备费5,526.40万元，建设期利息9,750.00万元。项目资金来源为建设单位自筹。
2	《关于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目用地预审与选址意见》	赣县区自然资字[2021]4号	赣州市自然资源局赣县分局	2021年1月7日	（1）项目建设用地基本情况介绍； （2）该项目用地不得占用基本农田和生态保护红线，不符合土地利用总体规划的建设项目，待国土空间规划编制时纳入调整，原则同意该项目用地预审与选址。
3	《关于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目环境影响报告表的批复》	赣县区环督字[2021]1号	赣州市赣县生态环境局	2021年1月13日	（1）根据"环保措施可行，项目建设可行"的《报告表》结论，同意发行人按《报告表》所列的建设项目的性质、规模、地点和环境保护对策措施进行建设。 （2）项目在建设和运行过程中必须认真落实《报告表》提出的各项环保措施和要求，并重点做好以下几项工作：加强施工期环境保护；废气污染防治；废水污染防治；噪声污染防治；固体废物处置；规范排污口；健全机构和制度，加强日常管理。
4	《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司关于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目节能审查的说明》	–	赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司	2021年1月18日	募投项目年均综合能源消费量不足1,000吨标准煤（当量值），且年电力消费量不满500万千瓦时。根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委2016年第44号令）不再单独进行节能审查。
5	《关于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目审核备案的意见函》	–	中共赣州市赣县区委政法委员会	2021年1月14日	发行人报审的《赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目》符合《赣县区重大决策社会稳定风险评估办法》基本要求，调查方式方法合理，风险识别分析较全面，风险等级判定方法选用正确，化解措施具有针对性和可行性，同意备案。请认真执行评估报告并按照《应对措施预案》有效化解社会稳定风险。

（二）项目实施主体

本项目的实施主体为赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司。

（三）项目用地情况

赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目涉及新增用地情况如下：新建公共停车场，规划用地面积67.5亩，用地性质为公用设施用地；新建农产品交易中心1座，规划用地面积16.5亩，用地性质为经营性商业用地，新建冷链物流基地1处，规划用地面积45亩，用地性质为仓储物流用地；该项目用地不占农用地，不占用耕地，不涉及耕地占补平衡。本项目已取得赣州市自然资源局赣县分局出具的《关于赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目用地预审与选址意见》（赣县区自然资字[2021]4号）。截至目前，发行人尚未取得土地使用权，未来将通过"招拍挂"方式取得农产品交易中心、冷链物流基地相应建设地块使用权，将通过"划拨"方式取得公共停车场相应建设地块使用权，土地取得不存在障碍。本项目土地费用未纳入募投项目总投资。

（四）项目建设内容

为加快推进县城城镇化补短板强弱项工作，推进县城公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业培育设施提质增效提出实施赣县区2021年新型城镇化建设项目。本次建设内容包括市政公用设施、产业培育设施、公共服务设施、环境卫生设施等在内的新型城镇化建设相关内容。

1、市政公用设施

实施城东社区、城南社区、城西社区、光彩社区地块内共计21个老旧小区综合提升改造；新建公共停车场45,000.00平方米；实施城镇客运站标准化改造。

2、产业培育设施

新建农产品交易中心1座，规划用地面积16.5亩，建筑面积6,000.00平方米；新建冷链物流基地1处，规划用地面积45亩，建筑面积18,000.00平方米。

3、环境卫生设施

实施垃圾环卫设施建设项目，推进城市生活垃圾分类，完善城区垃圾分类、转运设施；新建污水处理厂，建筑面积4,100.00平方米，配套污水管网建设32.4公里，改造雨污分流管网23公里，实施集中式饮用水源地保护区水污染防治及规范化整治工程。

4、公共服务设施

新建非遗文化演艺中心1座，建筑面积13,183.30平方米；新建康复保健养老中心2座，建筑面积24,800.00平方米。

工程建设具体规模和内容如下表：

募投项目工程建设具体规模和内容

序号	项目名称	建设内容及规模	投资金额（万元）
一	市政公用设施		
1	2021年老旧小区改造	对城东社区、城南社区、城西社区、光彩社区地块内共计21个老旧小区4331户198栋老旧小区内防水排涝、立面改造、水电路气等基础设施进行综合提升改造。具体建设内容包括：房屋基础立面改造、道路改造、供水管线改造、燃气管道工程、亮化照明工程、绿化工程、停车位设计、社区用房规划建设、健身设施设计。	39,629.08
2	市政交通设施优化工程	新建公共停车场4.5万平方米，实施城镇客运站标准化改造，拟在现有汽车客运枢纽站的基础上，对客运站进行标准化改造。主要建设内容为改造站房、停车场等，购置充电桩、安检设施、例检设施、疫情防控设施、智能监管平台、冲洗设施，以及新能源汽车等设施设备。	12,050.00
二	产业培育设施		
1	示范田园片区建设	新建农产品交易中心1座，规划用地面积16.5亩，建筑面积6000平方米；新建冷链物流基地1处，规划用地面积45亩，建筑面积18000平方米。	7,200.00
三	环境卫生设施		
1	垃圾无害化资源化处理设施	实施垃圾环卫设施建设项目，推进城市生活垃圾分类，完善城区垃圾分类、转运设施。购置生活垃圾分类点分类设备230套、餐厨垃圾收集车30辆、生活垃圾收集车1000辆、餐余垃圾处置设备230套、建筑垃圾（渣土）处理设备1套。	8,074.00
2	污水处理及水污染防治	新建污水处理厂，规划用地面积18.3亩，配套污水管网建设32.4公里，改造雨污分流管网23公里。实施集中式饮用水源地保护区水污染防治及规范化整治，保障水源地一级保护区水域0.491759平方公里、陆域18.02863平方公里及二级保护区水域0.446213平方公里，陆域24.171725平方公里。建设过滤网、界标、警示牌、隔离网等水源保护区规范化建设以及农业面源污染削减、生活污水收集处理、应急防护等工程。	23,533.31
四	公共服务设施		
1	非遗文化演艺中心	项目规划面积15.36亩，建筑面积13183.3平方米。该建筑设计侧重于文化交流理念。非遗文化演艺中心将提供展览与艺术、文化艺术教育培训、多媒体展演等活动。	8,524.32
2	康复保健养老中心	新建康复保健养老中心2座，规划用地面积23.92亩，建筑面积为24800平方米，新增床位400张。康复保健养老中心包括以下工程：主体工程、外墙粉刷工程、安装工程、装饰工程、供配电工程、给排水工程、弱电工程、消防工程、道路硬化及停车场、绿化景观工程、室外活动场地。	5,208.00

（五）项目投资规模

项目总投资125,804.47万元，其中：工程建设费71,066.38万元，设备及工器具购置费15,360.83万元，安装工程费17,791.51万元，工程建设其他费用6,309.36万元，基本预备费5,526.40万元，建设期利息9,750.00万元。

（六）项目经济效益

根据《赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目可行性研究报告》，本项目计算期为20年（包含建设期2年，经营期18年），预计实现项目收入总额为137,856.02万元，累计所得税后净现金流量为66,849.22万元，项目税后净现值为56,699.94万元，税后投资回收期为14.77年（含建设期2年），项目税后投资财务内部收益率为5.72%。

发 行 人：赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司

主承销商：中航证券有限公司

（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

债券存续期内，赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目合计产生收入42,861.24万元，扣除经营成本及相关税金后，净收益为33,025.91万元。本期债券用于本项目的募集资金为48,200.00万元，假设本期债券利率为6.50%，则债券存续期内本息合计为63,865.00万元，本期债券募投项目在债券存续期内预计可实现的累计净收益可以覆盖投入项目部分的债券利息，不能覆盖投入项目部分的债券本息，存在资金缺口30,839.09万元。在存在资金缺口的情况下，发行人自身良好的财务状况、畅通的融资渠道可为债券偿付提供后备支持。发行人可通过主营业务收入及现金流入、银行信贷等其他渠道的融资支持有效调剂资金，避免出现债券偿付风险。项目运营期内，赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目净收益能够覆盖本项目总投资额，收益覆盖总投资倍数为1.67。

（七）项目社会效益

赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目的实施，将极大地改善赣县区市政技术设施条件，为打造赣县区新的工业级居住中心奠定了基础。项目的建设将有效的解决就近农民就业难，就业远的问题，能更好的实现家门口就业。本项目对农业转移人口落户城镇、提升城镇基本公共服务水平、提供新型城镇化产业就业支撑等工作意义重大，对江西省"民生优先"和全省新型城镇化建设工作起到示范性作用，将带动全省其他地区新型城镇化建设的积极性。

（八）项目资金来源

赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目总投资为125,804.47万元。本项目使用资本金50,804.47万元，主要来源于发行人自有资金，占项目总投资的40.38%；拟使用本期债券募集资金48,200.00万元，占项目总投资的38.31%；拟使用银行借款等其他渠道资金26,800.00万元，占项目总投资的21.31%。

（九）项目建设及投资进度

募投项目于2021年1月开工，建设工期规划为24个月，项目建设需完成前期工作、工程设计、工程施工、竣工验收等程序。项目已于2021年1月进入前期规划设计、土地平整阶段，已于2021年二季度进入施工阶段，总体施工进度约为35%，项目预计完工时间为2022年12月。截至本募集说明书摘要签署日，募投项目已完成投资约39,578.09万元，投资进度约31.46%。募投项目不存在延期开工情况。

四、本期债券募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照在国家发展和改革委员会注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

（二）募集资金管理制度

为规范发行人内、外部资金的使用，公司已按照国家法律法规的要求及公司章程的规定在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风控措施。

对于本次企业债券募集资金，公司将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。公司财务科负责募集资金的专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

同时，公司与江西银行股份有限公司赣县支行、赣州银行股份有限公司赣县支行、九江银行股份有限公司赣县支行签订了《募集资金专户监管协议》，约定了本期债券募集资金使用的相关规定，明确了发行人如果未按照国家发展改革委注册文件中明确的本期债券募集资金投资项目进行投资，监管人有权拒绝划款。

五、发行人关于募集资金运用管理的承诺

发行人承诺在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别、募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的前提下，如变更募集资金投向，用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，发行人将依法变更募集资金用途。根据《证券法》《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）等规定，发行人承诺召开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议法定多数通过后，按照程序规定实施变更。发行人承诺及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

六、偿债计划及偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司作为本期债券的法定偿债人，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，发行人已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

（一）自身偿付能力

1、发行人良好的财务和经营状况为本期债券的还本付息提供了坚实的基础

最近三年，发行人分别实现营业收入39,632.31万元、51,822.93万元和121,911.86万元。发行人盈利能力较强，最近三年分别实现净利润11,686.55万元、14,458.65万元和22,743.13万元。最近三年末，发行人流动比率分别为11.02、9.98和7.42，速动比率分别为3.32、3.16和2.87，资产负债率分别为52.09%、50.35%和32.55%。综合来看，发行人财务结构比较稳健、盈利能力较强，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了有力保障。

2、发行人优良的资信状况为本期债券还本付息提供有力支持

发行人拥有优良的商业信用，与兴业银行股份有限公司赣州分行、九江银行股份有限公司赣县支行、赣州银行股份有限公司赣县支行、中国农业发展银行赣县支行等多家金融机构建立了长期稳定的合作关系，可以得到有力的信贷支持。当发生意外情况导致公司无法及时从预期还款来源获得足够资金时，公司凭借自身优良的资信及与金融机构的良好关系，可以多渠道筹措偿还本期债券所需资金。

（二）募投项目良好的经济效益为本期债券按时足额偿付提供了支撑

本项目的计算期为20年（含建设期2年），项目建成后可产生稳定、可观的收益。本项目经营期内累计可产生经营收入137,856.02万元，累计可产生经营净收益106,792.63万元；债券存续期内，累计可产生经营收入42,861.24万元，累计可产生经营净收益33,025.91万元。本期债券用于本项目的募集资金为48,200.00万元，假设本期债券利率为6.50%，则债券存续期内本息合计为63,865.00万元，本期债券募投项目在债券存续期内预计可实现的累计净收益可以覆盖投入项目部分的债券利息，不能覆盖投入项目部分的债券本息，存在资金缺口30,839.09万元。在存在资金缺口的情况下，发行人自身良好的财务状况、畅通的融资渠道可为债券偿付提供后备支持。发行人可通过主营业务收入及现金流入、银行信贷等其他渠道的融资支持有效调剂资金，避免出现债券偿付风险。

（三）增信措施

本期债券品种一由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二由江西省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

江西省信用融资担保集团股份有限公司、江西省融资担保集团有限责任公司资信状况优良，经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级，与国内多家商业银行建立良好的合作关系，并具有较强的间接融资能力。在报告期内，品种一、品种二担保人在偿还有息债务方面未发生违约。担保人为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保将有力地保障了本次债券的按时偿付。

（四）未来可能发生债券回售事项的偿债保障措施

如在债券存续期第4年末，本期债券发生回售事项，具体偿债保障措施如下：

1、募投项目经营性收益能够覆盖债券利息

假设全部投资者均行使回售选择权，在债券存续期第4年末，赣州市赣县区2021年新型城镇化建设项目合计产生收入21,127.76万元，扣除经营成本及相关税金后，净收益为16,282.00万元。本期债券用于本项目的募集资金为48,200.00万元，假设本期债券利率为6.50%，则债券存续期内利息合计为11,905.40万元，本期债券募投项目在债券存续期内预计可实现的累计净收益可以覆盖投入项目部分的债券利息，累计净收益覆盖债券利息倍数为1.37倍。

2、发行人非受限货币资金充足

截至2021年末，发行人非受限货币资金账面余额为108,822.92万元，可用于偿还本期债券本金及利息。

3、发行人资产变现能力较强

截至2021年末，发行人及其纳入合并范围子公司拥有尚未抵押的土地账面价值合计247,138.24万元；尚未抵押的房屋及建筑物账面价值合计167,365.62万元。如果未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息，发行人将有计划地转让土地与房屋及建筑物。

4、发行人营业收入持续稳定增长，具有较强的偿债保障

最近三年，发行人分别实现营业收入39,632.31万元、51,822.93万元和121,911.86万元。发行人盈利能力较强，最近三年分别实现净利润11,686.55万元、14,458.65万元和22,743.13万元。综合来看，发行人财务结构比较稳健、盈利能力较强，为本期债券顺利回售提供了有力保障。

（五）其他偿债保证措施

1、本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了具体的工作计划，包括制定管理制度、设置专门部门、安排专门人员、设计工作流程、安排偿债资金，形成了一套确保债券按时兑付的内部机制。

（1）提前偿还安排

本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

（2）人员安排

发行人将安排专门人员管理本期债务的付息、兑付工作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付后的有关事宜。

（3）财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

2、偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在江西银行股份有限公司赣县支行设立偿债资金专项账户，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在本期债券存续期内，在每个付息日和/或兑付日前第10个工作日，保证将本年度应偿付资金划入偿债账户。偿债账户监管人应确保偿债资金专款专用，除《偿债账户监管协议》约定的偿还本期债券利息、到期本息及因法定原因外，不得同意将偿债账户资金进行支出、汇出、转存等使偿债账户中的资金金额减少的行为。发行人在未征得偿债账户监管人书面同意的前提下，不得对偿债账户的资金进行上述操作行为。

3、资产变现能力是本期债券本息按时偿付的有效补充

截至2021年末，发行人及其纳入合并范围子公司拥有尚未抵押的土地账面价值合计247,138.24万元；尚未抵押的房屋及建筑物账面价值合计167,365.62万元。如果未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息，发行人将有计划地转让土地与房屋及建筑物。

4、债权代理人及债券持有人会议规则设置

公司聘请了江西银行股份有限公司赣县支行担任本期债券的债权代理人，来协助本期债券的顺利发行及兑付，维护全体债券持有人的利益，与其签署了《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》，并制定了《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券持有人会议规则》。江西银行股份有限公司赣县支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

5、公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

发行人将依据《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司关于2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》来加强对投资者的保护，保障本期债券按时足额还本付息。发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入、主营业务收入及收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了充分保障，能够最大限度保护投资者。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司
住所：江西省赣州市赣县区梅林镇杨仙大道（客家文化城）客家文化街29号
法定代表人：廖勤燕
注册资本：人民币50,000.00万元
实缴资本：人民币50,000.00万元
公司类型：有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码：91360721688531095C
成立日期：2009年6月2日
邮政编码：341100
联系电话：0797-4449933
信息披露事务负责人：廖勤燕

经营范围：经营政府授权的国有资产；代表政府融资推进城市基础设施建设；受政府委托对国土资源管理部门收储的土地进行前期开发；控股、参股、并购等形式进行资本经营；代建政府投资项目；房地产开发经营；由县政府授权整合城市特许经营权等无形资产。（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）。

发行人主要从事赣州市赣县区城市基础设施建设和国有资产的经营与管理，是赣州市赣县区最大的城市建设和国有资产管理的投融资主体。

截至2021年12月31日，公司经审计的总资产为2,493,906.63万元，总负债为811,761.11万元，所有者权益为1,682,145.52万元；2019-2021年度，公司实现营业收入分别为39,632.31万元、51,822.93万元和121,911.86万元，实现净利润分别为11,686.55万元、14,458.65万元和22,743.13万元，归属于母公司所有者的净利润分别为11,687.32万元、14,460.46万元和22,743.30万元，三年平均净利润（归属于母公司所有者）为16,297.03万元。

二、发行人历史沿革

（一）2009年6月初始设立

发行人前身是赣县城市建设投资有限公司，系经《关于成立赣县城市建设投资有限公司的批复》（赣政字〔2009〕108号）批准，于2009年6月2日由赣县国有资产监督管理办公室出资成立的国有独资公司，成立时注册资本为人民币3,000.00万元，全部为货币资金出资，该次出资业经江西赣州君怡会计师事务所有限公司出具的编号为"赣君会师验字[2009]第117号"验资报告审验。

公司设立时股权结构如下表所示：

发行人成立时股东出资情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
赣县国有资产监督管理办公室	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

（二）2010年11月注册资本变更

2010年11月10日，根据《赣县城市建设投资有限公司出资人决议》，公司股东决定对发行人增加出资7,000.00万元，全部为土地使用权出资。该次增资业经江西赣州君怡会计师事务所有限公司出具的编号为"赣君会师验字[2010]第238号"验资报告审验。该次增资后，公司注册资本变更为10,000.00万元，公司股权结构如下表所示：

发行人第一次增资后股东出资情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
赣县国有资产监督管理办公室	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

（三）2013年4月注册资本变更

2013年4月18日，根据《赣县城市建设投资有限公司投资人决定》，公司股东决定增加发行人注册资本40,000.00万元，其中货币资金出资5,000.00万元，资本公积转增注册资本35,000.00万元。该次增资业经江西联信会计师事务所有限公司出具的编号为"赣联会师验字[2013]第03051号"验资报告审验。

该次增资后，公司注册资本变更为50,000.00万元，公司股权结构如下表所示：

发行人第二增资后股东出资情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
赣县国有资产监督管理办公室	50,000.00	100.00%
合计	50,000.00	100.00%

（四）2017年4月公司名称变更、股东变更

2017年1月11日，根据《赣州市赣县区人民政府关于同意区国资办投资的国有企业名称进行变更的批复》（赣区府字〔2017〕14号），区政府决定对赣县国有资产管理办公室投资的16家国有企业名称进行变更，其中赣县城市建设投资有限公司名称变更为赣州市赣县区城市建设投资有限公司。2017年3月30日，根据《赣州市赣县区人民政府办公室抄告单》（赣区府办抄字〔2017〕29号），区政府决定将区财政局国资办代表政府出资、持股的职能变更到赣县区国有资产经营管理中心。2017年4月6日，根据《赣县城市建设投资有限公司股东决定》，公司股东同意公司名称由赣县城市建设投资有限公司变更为赣州市赣县区城市建设投资有限公司，同意公司股东名称由赣县区国有资产监督管理办公室变更为赣州市赣县区国有资产经营管理中心。

该次变更后，公司股权结构如下表所示：

发行人名称、股东名称变更后股东出资情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
赣州市赣县区国有资产经营管理中心	50,000.00	100.00%
合计	50,000.00	100.00%

（五）2018年12月公司名称变更

2018年12月10日，根据《关于印发〈赣州市赣县区城市建设投资集团组建工作方案〉的通知》（赣区府办字〔2018〕171号），赣县区人民政府决定由发行人作为母公司，组建赣县区城投集团。2018年12月18日，公司股东做出决定，变更公司名称为赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司。

（六）2021年11月股东变更

2021年6月28日，根据《赣州市赣县区人民政府办公室抄告单》（赣区府办抄字〔2021〕33号），区政府决定将赣州市赣县区国有资产经营管理中心代表政府出资、持股的职能变更为赣州市赣县区国有资产服务中心。2021年11月11日，公司完成相应工商变更手续，股东名称由赣州市赣县区国有资产经营管理中心变更为赣州市赣县区国有资产服务中心。

发行人名称、股东名称变更后股东出资情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
赣州市赣县区国有资产服务中心	50,000.00	100.00%
合计	50,000.00	100.00%

二、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，赣州市赣县区国有资产服务中心持有发行人100.00%的股权，为发行人的唯一股东。赣州市赣县区人民政府是发行人实际控制人。

截至本募集说明书摘要签署日，赣州市赣县区国有资产服务中心持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

三、发行人对控股与参股公司的投资情况

截至2021年末，发行人有13家一级子公司、19家二级子公司和1家参股公司，各公司基本情况如下表所示：

发行人对控股与参股公司的投资情况

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	持股比例	与发行人的关系
1	赣州市赣县区广厦保障性住房建设运营有限公司	2014年 3月 20日	18,000.00	100.00%	一级子公司
2	赣州市赣县区城投工程管理有限公司	2013年 1月 29日	10,000.00	100.00%	一级子公司
3	赣州市赣县区洋塘工业区开发有限公司	2009年 5月 25日	100.00	100.00%	一级子公司
4	赣州市赣县区金旭项目管理有限公司	2013年 3月 4日	15,000.00	100.00%	一级子公司
5	赣州市赣县区金江砂业有限公司	2019年4月30日	1,000.00	100.00%	一级子公司
6	赣州市赣县区国有资产经营投资有限公司	2009年5月25日	3,000.00	100.00%	一级子公司
7	赣州高新区投资发展有限公司	2016年8月22日	300,000.00	100.00%	一级子公司
8	赣州市赣县区腕峰富硒农旅投资开发有限公司	2020年3月20日	10,000.00	100.00%	一级子公司
9	赣州市赣县区文化旅游投资集团有限公司	2020年6月23日	100,000.00	100.00%	一级子公司
10	赣州市赣县区城新城市管理有限公司	2021年5月24日	5,000.00	100.00%	一级子公司
11	赣州市赣县区富鼎建材有限公司	2021年11月16日	5,000.00	100.00%	一级子公司
12	赣州市赣县区金展建设工程有限公司	2021年4月22日	1,000.00	100.00%	一级子公司
13	赣州市赣县区金和房地产开发有限公司	2021年11月12日	5,000.00	100.00%	一级子公司
14	赣州市赣县区新饭店有限公司	2012年 7月 4日	3,000.00	100.00%	二级子公司
15	赣州市赣县区民俗歌舞演艺有限公司	2012年7月30日	50.00	100.00%	二级子公司
16	赣州稀金谷投资发展有限公司	2016年6月7日	70,000.00	100.00%	二级子公司
17	赣州市七彩长洛旅游开发有限公司	2020年9月14日	100.00	100.00%	二级子公司
18	赣州高鑫物业管理有限公司	2021年6月7日	500.00	100.00%	二级子公司
19	赣州市赣县区乡村振兴发展有限公司	2021年4月1日	50,000.00	100.00%	二级子公司
20	江西万都建设工程有限公司	2020年10月22日	1,000.00	100.00%	二级子公司
21	赣州市赣县区赣畅交通投资有限公司	2021年12月10日	10,000.00	100.00%	二级子公司
22	赣州康安农贸市场管理有限公司	2021年6月9日	5,000.00	100.00%	二级子公司
23	赣州市赣县区白鹭古村旅游发展实业有限公司	2009年9月11日	1,000.00	100.00%	二级子公司
24	赣州市赣县区宝莲山旅游开发有限公司	2011年5月26日	1,000.00	100.00%	二级子公司
25	赣州市赣县区全健体育产业发展有限公司	2021年8月9日	1,000.00	100.00%	二级子公司
26	赣州市赣县区客家优礼商贸有限公司	2021年1月29日	200.00	100.00	二级子公司
27	赣州旭初农业开发有限公司	2017年7月25日	1,000.00	51.00	二级子公司
28	赣州市客家印象旅行社有限公司	2021年1月12日	100.00	100.00%	二级子公司
29	赣州市赣县区赣旅投企业咨询服务有限公司	2021年12月8日	50.00	100.00%	二级子公司
30	赣州市赣县区桃花岛旅游开发实业有限公司	2009年9月8日	29.00	100.00%	二级子公司
31	赣州市赣县区方振工程检测有限公司	2006年5月22日	180.00	100.00%	二级子公司
32	赣州市赣县区鼎盛测绘有限公司	2021年12月24日	100.00	100.00	二级子公司
33	赣州交建市政工程有限责任公司	2016年 12月 3日	5,000.00	30.00%	参股公司

四、发行人公司治理和组织结构

发行人是依据《公司法》设立的企业法人，按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，建立了以股东、董事会、监事会、高级管理人员为基础的法人治理结构，并依据《公司章程》行使各自的职权。

（一）发行人公司治理情况

1、股东

公司不设股东会，股东为赣州市赣县区国有资产服务中心，依照《公司法》和《公司章程》行使职权。公司股东主要职权为：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）对发行公司债券作出决定；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

2、董事会

公司设立董事会，成员7人，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由赣州市赣县区国有资产服务中心从董事会成员中指定。公司董事会主要职权为：

（1）审定公司的经营计划和投资方案；

（2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）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；

（5）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（6）决定公司内部管理机构的设置；

（7）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；

（8）制订公司的基本管理制度；

（9）董事会对上述事项作出决定，属于公司党支部参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党支部的意见和建议。

3、监事会

公司设监事会，成员五人，监事会成员由国有资产监督管理机构委派，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为3:2。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。公司监事会主要职责如下：

（1）检查公司的财务；

（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）国务院规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，主要职权为：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

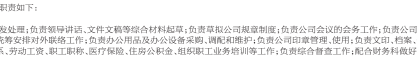
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）总经理在行使上述职权时，属于公司党支部参与重大问题决策事项范围内的，应当事先听取公司支委会的意见。

（二）发行人组织结构

公司设有办公室、计划财务部、投资经营部、金融工作部、技术部、物业部、工程一部、工程二部和综合部九个职能部门，负责组织管理和开展各项业务。公司组织结构如下图所示：

发行人组织结构图



公司各职能部门主要职责如下：

1、办公室

负责文秘及文件的收发处理；负责领导讲话、文件文稿等综合材料起草；负责草拟公司规章制度；负责公司会议的会务工作；负责公司的考勤考核工作，协调公司内部各部门之间的工作，统筹安排对外联络工作；负责办公用品及办公设备采购、调配和维护；负责公司印章管理、使用；负责文印、档案、保密、卫生、车辆、接待等管理服务工作；负责人事关系、劳动工资、职工职称、医疗保险、住房公积金、组织职工业务培训等工作；负责综合督查工作；配合财务科做好融资工作；完成领导交办的其他工作。

2、计划财务部

负责建立健全财务管理制度，落实岗位责任制；负责公司年度经费预算、决算和财务分析工作，按月、季、年度向总经理提交财务分析报告，为公司经营决策提供参考和依据；负责经济核算，控制和降低投资成本，审核监督资金的试用，提高投资效益；负责资金的管理，协助公司领导做好资金调度工作；负责经费的拨入，费用开支和工程款的支付，以及向银行借、还款工作；负责工资发放、税金的申报等工作；按财务制度审核原始凭证、编制会计凭证、登记会计账簿、编制会计报表，并及时报送公司领导审阅；负责登记银行存款日记账，掌握资金结余情况，并于月末与银行进行核对，做到账款相符；负责做好统计及会计报表审计工作；负责公司固定资产的审核、决算、建帐、建卡及财产清查工作；参与公司重大投融资项目的可行性研究及经济合同的商签工作；负责票据审核、票证管理，以及会计资料的整理、归档工作；做好公司营业执照、组织代码证、税务登记证等证照的年检工作；负责城市基础设施项目融资方案的制定及具体落实，负责制定前期开发的经营策划。

3、投资经营部

负责做好融资项目的概算，提供投资决策参考；负责做好工程项目的预算、结算工作，并配合审计部门的现场核对，即使提供结算依据；负责了解掌握市场材料的价格走势及价格调查，提供预算、决算决策参考；负责工程施工及服务类合同的草拟、审签和管理；主动深入项目施工现场，了解项目进展情况，收集有关资料信息，配合项目的现场签证、图纸变更及增加工作量等工作；负责对增加项目、预算、结算结果的汇报工作；负责施工项目报建资料的收集；负责项目管理资料的收集，按项目时序进行规范整理、归档工作；负责建设项目招标、政府采购的组织和管理；负责公司建设项目预算单位、监理单位的管理；负责项目建设进度统计；完成领导交办的其他工作。

4、金融工作部

负责对宏观经济政策和金融政策进行分析，为公司的投资方向和融资策略提供决策参考；负责根据现代化企业管理制度和集团的实际情况制定公司的投资决策流程；负责根据公司的发展战略和承担的基础设施建设任务制定公司的长短期投资计划；负责对公司重要的经济活动进行可行性分析、监督，参与重大投资项目的谈判工作；负责根据公司的资金、资源情况和投资项目情况，制定公司的融资计划；负责根据项目的具体情况制定融资方案，并与金融机构对接具体推进融资工作；负责对公司拟担保、抵押事项进行审查；负责对公司的重大投资项目进行统计分析，包括项目总投资、合同造价、付款情况和未来资金需求预测等；负责对公司的重大投资项目和融资项目进行档案管理，建立相应的管理台账；完成领导交办的其它工作。

5、技术部

负责校对地址勘测的布孔及勘探报告的真实、完整性；负责组织择优选择方案设计、施工图设计，并跟踪好图纸设计的进展和交付工作；负责组织相关人员对设计图纸进行审核，提出意见和建议，做好记录，并跟踪修改进展情况及时向领导汇报；负责组织图纸技术交底、答疑和图纸的审查工作以及工程变更联系单的审核工作；负责组织施工期间的图纸答疑，解决技术问题；负责施工期间的技术难题的探讨，提出方案处理意见；接受施工队伍现场管理人员和债券发行人代表的技术咨询；负责组织新技术讲解和培训；参与工程的验收，确保验收规范，提出整改意见；督促施工单位严格按照图纸规范施工，及时进行技术符合；完成领导交办的其他工作。

6、物业部

对公司固定资产、物业进行日常管理；与各项目的物业公司对接联系，对各项目物业部进行指导、管理、监督、检查；协助做好项目综合验收工作；协助进户工作和业主验房工作；负责本部门材料的起草，收集与本部门工作相关的政策法规；完成领导交办的其他工作。

7、工程一部、工程二部

配合做好拟建项目的地文、地貌资料收集工作；全面负责做好建设项目的地质勘探、实施、监督、协调等工作；参与建设方案、绘图设计的现场勘察，协调相关单位配合，并提供相关所需资料；协助做好施工设计阶段的跟踪和协调，提出修改意见和建议；负责做好建设项目的"三通一平"工作，并协助找好征地、拆迁工作；协助做好建设项目的招标、答疑、现场勘查等工作；负责做好施工单位、监理单位的管理工作，着重抓好工程的质量、安全、建设、成本控制等工作；负责组织参建单位对项目工程质量、安全进行检查，督促施工单位对不合格工序进行整改，对工程进行竣工验收；协助做好项目的报建、资料整理归档工作；负责监督双公示人员的到位到岗，并做好记录；参与项目的分部、分项、单位工程验收，并负责组织项目移交工作；负责监督项目的竣工结算资料收集核对工作，并配合工程项目审计工作；负责跟踪好回访保修工作；完成领导交办的其他工作。

8、综合部

负责工程项目前期立项工作；负责办理用地手续及相关证件；负责项目的信息收集、宣传报道工作；负责项目督查工作；负责公司固定资产经营管理、市场培育、招商工作；负责综治工作；完成领导交办的其他工作。

（三）发行人内部控制制度

1、内部管理制度的建立

为规范和强化管理，保证各项工作顺利开展，公司建立并逐步实行了较为完善的内控制度。主要的内控制度包括财务管理制度、关联交易管理制度、对外担保管理制度、信息披露事务管理制度、工程建设管理制度、"三重一大"决策制度等。

主要制度文件内容如下：

（1）财务管理制度

根据《公司法》、《企业会计准则》以及有关法律法规、政策、制度，结合集团母公司的实际情况，发行人制定了《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司财务管理制度》，在集团母公司及各个子公司实行。

发行人建立了健全的财务管理制度，对财务主任职责、会计人员职责、出纳人员岗位职责、财务工作管理、支票管理、现金管理、会计档案管理、处罚办法、对子公司的财务管理等进行了规定，并严格执行制度规定，以真实、完整、公允地反映发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并强化了财务印鉴的管理，明确各种票据的领用、签发、入账的处理程序和备查登记制度。

（2）关联交易管理制度

为规范公司关联交易的管理，保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司、股东和债权人的利益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则第36号——关联方披露》及其他有关法律、法规和规范性文件制定《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》。该制度对关联人和关联交易的范围、关联交易价格的确定和管理、关联交易的审批权限与决策程序、关联交易的回避制度等作出了规定。

（3）对外担保管理制度

为保证对外担保管理，规范公司对外担保行为，维护投资者利益，控制公司对外担保风险，根据《公司法》、《证券法》、《民法典》及《公司章程》，发行人制定《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司对外担保管理制度》。该制度对对外担保的决策权限、对外担保的审查、对外担保的日常管理和风险控制等作出了规定。

（4）信息披露事务管理制度

为加强所发行债券的相关信息披露工作的管理，规范相关信息披露行为，确保信息披露的公平性，保护公司债券投资者的合法权益，发行人制定了《赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。该制度对信息披露的基本原则及一般规定、信息披露的管理、信息披露的内容、信息披露程序、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制等作出了规定。

（5）工程建设管理制度

为加强工程建设管理，规范建设程序，明确工作责任，发行人制定了《工程建设管理制度》，该规定对综合部、工程部门、办公室、投资经营部、计划财务部、办公室档案室等各部门相应的职责作出了规定。

（6）"三重一大"决策制度

为规范公司领导干部决策行为，严格决策程序，防治决策失误，提高决策的科学化、民主化、公开化，发行人制定了"三重一大"决策制度体系，从重大决策主要事项、重要人事任免主要事项、重大工程项目安排主要事项和大额度资金运作主要事项等多个方面全面地规范了对公司有重大影响的事件的范围、程序和决策。

2、内部管理制度的运行情况

发行人现有内部管理制度符合我国有关法规，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，在企业管理各个过程、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，能够为公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范性。

五、发行人独立性

发行人严格按照《公司法》和公司规章的要求，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。公司业务独立、资产完整，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均独立于公司的控股股东、实际控制人。

（一）资产独立情况

发行人不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况，发行人与控股股东、实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

（二）人员独立情况

发行人已建立独立的劳动、人事、工资管理体系，在人员管理和使用方面独立于控股股东、实际控制人。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（三）机构独立情况

发行人拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于控股股东、实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

（四）财务独立情况

发行人设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

（五）业务独立情况

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，能够独立自主地进行生产经营活动，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

六、董事、监事及高管人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	职务
董事会	廖勤燕	董事长
	谢焕亮	董事
	许由仙	董事
	钟惟海	董事
	曾水源	董事
	陈宗熙	董事
	谭远龙	董事
监事会	邱小红	监事会主席
	陈桂东	监事
	肖华胜	监事
	李云华	监事
	谢永芳	职工监事
高级管理人员	谢焕亮	总经理
	曾水源	副总经理
	钟惟海	副总经理
	陈宗熙	副总经理

第六条 发行人主营业务情况

发行人作为赣州市赣县区重要的基础设施建设主体以及国有资产运营主体，近年来先后完成了一系列市政基础设施项目，同时通过整合授权经营管理资产，实现国有资产的保值增值，为改善当地基础设施条件，优化投资环境，做出了重要贡献。

（一）营业收入构成情况

最近三年，发行人营业收入分别为39,632.31万元、51,822.93万元和121,911.86万元。从营业收入构成来看，发行人营业收入包括市政建设业务、商品房销售、商品销售、餐饮住宿、物业管理服务、演出收入和其他收入。发行人营业收入最近三年呈增长趋势，其中市政建设业务是公司最主要的业务。最近三年，发行人市政建设业务收入分别为30,020.16万元、33,444.95万元和102,163.97万元，占当期营业收入的75.75%、64.54%和83.80%，为发行人营业收入的最主要构成部分。发行人其他业务收入主要是发行人所持有的厂房、商铺等房屋建筑物对外出租所产生的租赁收入。

发行人报告期营业收入构成及占比情况

单位：万元

项 目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务						
市政建设业务	102,163.97	83.80%	33,444.95	64.54%	30,020.16	75.75%
商品房销售	–	–	53.99	0.10%	191.68	0.48%
餐饮住宿	1,548.06	1.27%	1,942.60	3.75%	1,767.22	4.46%
物业管理服务	–	–	127.68	0.25%	128.96	0.33%
商品销售	10,039.33	8.23%	13,413.05	25.88%	6,767.96	17.08%
演出业务	–	–	76.03	0.15%	39.09	0.10%
其他	1,250.39	1.03%	–	–	–	–
其他业务						
其他业务	6,910.12	5.67%	2,764.63	5.33%	717.23	1.81%
合计	121,911.86	100.00%	51,822.93	100.00%	39,632.31	100.00%

（二）主营业务收入变动情况分析

2019-2021年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019年度	市政建设业务	30,020.16	26,887.63	3,132.54	10.43%
	商品房销售	191.68	119.60	72.08	37.61%
	餐饮住宿	1,767.22	1,552.23	214.99	12.17%
	物业管理服务	128.96	202.30	-73.34	-56.87%
	商品销售	6,767.96	5,831.27	936.69	13.84%
	演出业务	39.09	69.43	-30.34	-77.61%
	合计	38,915.08	34,662.45	4,252.63	10.93%
2020年度	市政建设业务	33,444.95	29,955.05	3,489.91	10.43%
	商品房销售	53.99	48.57	5.42	10.03%
	餐饮住宿	1,942.60	1,620.71	321.89	16.57%
	物业管理服务	127.68	192.80	-65.12	-51.01%
	商品销售	13,413.05	12,384.05	1,029.00	7.67%
	演出业务	76.03	65.37	10.66	14.02%
	合计	49,058.30	44,266.55	4,791.75	9.77%
2021年度	市政建设业务	102,163.97	88,315.06	13,848.91	13.56%
	餐饮住宿	1,548.06	903.12	644.94	41.66%
	商品销售	10,039.33	8,355.14	1,684.20	16.78%
	其他	1,250.39	236.06	1,014.32	81.12%
	合计	115,001.75	97,809.38	17,192.37	14.95%

最近三年，发行人主营业务收入分别为38,915.08万元、49,058.30万元和115,001.75万元。营业收入规模总体保持波动上升的趋势。发行人作为赣县区城市基础设施建设的重要主体，未来，随着赣县区的快速发展和对城市基础设施需求的不断增长，发行人的营业收入具备一定的增长空间，盈利能力有望得到进一步提升。

最近三年，发行人主营业务成本分别为34,662.45万元、44,266.55万元和97,809.38万元，与主营业务收入波动趋势保持一致。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为4,252.63万元、4,791.75万元和17,192.37万元，主营业务毛利率分别为10.93%、9.77%和14.95%，呈波动趋势。2019-2021年度，发行人市政建设业务收入毛利率分别为10.43%、10.43%和13.56%，相对保持稳定。2019年度、2020年度商品房销售业务毛利率达到37.61%和10.03%，主要系受行业因素影响，商品房销售价格升高，商品房销售利润增加所致。2019年度，发行人物业管理服务毛利率为负，主要系公司对保障性住房电梯、消防设施进行维护保养，费用成本增大，收入增长幅度低于成本增长幅度，导致成本利润率降低。2020年度，发行人物业管理服务业务继续亏损的原因为，该期间人员工资、垃圾清运费有所增加，导致最近一年成本高于收入。2020年度，发行人演出业务毛利率由负转正，主要系2020年度演出业务收入增速较快所致。2021年度，发行人主营业务中其他收入主要为建筑余土处置费、建筑垃圾处置费，该项毛利率高达81.12%，主要系其他业务成本较低所致。

（三）发行人业务经营模式

1、市政建设业务

发行人是赣县区最大的城市建设和国有资产管理的投融资主体，营业收入主要来自城市基础设施建设业务。发行人承接赣县区范围内的市政基础设施建设项目，根据赣州市赣县区人民政府与发行人签订的《委托建设合同》，发行人负责基础设施项目施工前期准备，组织实施和竣工决算，资产移交等。赣县区人民政府按照《委托建设合同》的约定每年核定工程建设成本，根据建设项目工程成本外加15.00%的建设收益与发行人结算工程款，结算的建设项目工程款由赣州市赣县区财政局支付。市政基础设施的建设，对改善城市投资环境，发挥城市辐射功能以及促进地方经济发展具有重要的拉动作用。

自成立以来，发行人投资建设了赣县区多项重大基础设施项目。随着赣州市赣县区城市建设步伐的推进，发行人将继续承担城市基础设施建设任务，业务可持续性和区域专营性较强。

发行人市政建设业务不涉及直接或间接吸收公众资金违规集资，不存在地方政府违规担保情形，不涉及通过政府购买服务违规融资，对应款项符合国务院及有关部委关于地方政府性债务管理的相关文件要求。

2、商品销售业务

发行人商品销售业务主要由子公司赣州市赣县区金江砂业有限公司运营。子公司赣州市赣县区金江砂业有限公司持有赣县水利局颁发的江西省河道采砂许可证，证书编号为赣县采砂总证[2021]第01-03号。砂石销售采取"统一开采，砂场分散生产，按单定量销售"模式。开采生产阶段，公司严格按照河道采砂许可的作业方式统一开采，由平江、贡江、桃江砂场进行生产，此阶段公司采用自行开采自行加工模式；销售阶段，客户以"线上+线下"方式提出项目购砂需求，公司根据用户购砂用途及用砂量确定销砂量，由专职运砂户运往用砂户指定卸砂点。2019-2021年度，发行人商品销售业务收入分别为6,767.96万元、13,413.05万元和10,039.33万元，发行人商品销售业务收入占发行人当期营业总收入的比例分别为17.08%、25.88%和8.23%。

3、商品房销售业务

发行人商品房销售业务由赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司运营。商品房销售业务主要分为建设、施工、销售环节。建设阶段采取自主开发模式，在项目设计阶段，公司进行公开招标，中标单位完成项目规划设计和施工图设计；项目施工阶段，公司设立项目管理团队管理建设工作；项目销售阶段，公司采用自主营销方式进行销售。2019-2021年度，发行人商品房销售业务收入分别为191.68万元、53.99万元和50.85万元，发行人商品房销售业务占发行人当期营业总收入的比例分别为0.48%、0.10%和0.04%。报告期内，发行人商品房销售业务收入逐年减少。截至2021年末，发行人尚有存量待销售的商品房项目，为客家文化街商铺，预计于2022年完成剩余部分销售。截至2021年末，发行人无在建、拟建商品房项目。

4、餐饮住宿业务

发行人餐饮住宿业务主要由子公司赣州市赣县区新饭店有限公司运营。赣州市赣县区新饭店有限公司是一家集住宿、餐饮、影剧院为一体的商务型酒店。店内建有两栋客家建筑风格的主楼，以接待从事商务活动的客户，为其提供商务活动服务为主。2019-2021年度，发行人餐饮住宿业务收入分别为1,767.22万元、1,942.60万元和1,548.06万元，发行人餐饮住宿业务收入占发行人当期营业总收入的比例分别为4.46%、3.75%和1.27%，报告期内该业务板块收入呈波动下降趋势。

5、物业管理服务

发行人物业管理服务业务主要由子公司赣州市赣县区广厦保障性住房建设运营有限公司运营。公司主要为保障性住房提供安全护卫、物业维护、水电费代收代缴等服务，对此收取物业管理服务费。目前公司服务的对象主要有福泽新居、文和家园店面及阁楼等。2019-2021年度，发行人物业管理服务收入分别为128.96万元、127.68万元和155.04万元，发行人物业管理服务收入占发行人当期营业总收入的比例分别为0.33%、0.25%和0.13%。

6、演出业务

发行人演出业务主要由子公司赣州市赣县区民俗歌舞演艺有限公司运营。公司以接受高校、社会机构的邀请，提供戏曲表演、歌舞等社会性经营演出为主，取得演出收入。2019-2021年度，发行人演出收入分别为39.09万元、76.03万元和147.48万元，发行人演出收入占发行人当期营业总收入的比例分别为0.10%、0.15%和0.12%，占比较小。

7、其他业务

发行人其他业务收入主要是发行人所持有的厂房、商铺等房屋建筑物对外出租所产生的租赁收入。2019-2021年度，发行人其他业务收入分别为717.23万元、893.17万元和6,910.12万元，发行人其他业务收入占发行人当期营业总收入的比例分别为1.81%、5.33%和5.67%。

第七条 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的财务状况和本公司2019年度、2020年度和2021年度的经营成果和现金流量。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度、2020年度和2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了"中兴财光华审会字（2020）第206034号"、"中兴财光华审会字（2021）第206059号"和"中兴华审字（2022）第021396号"标准无保留意见的审计报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了"中兴华审字（2022）第021396号"标准无保留意见的审计报告。

审计报告按照财政部于2006年2月15及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、会计准则解释及其他相关规定（合成"企业会计准则"）的披露规定编制。

除有特别注明外，本募集说明书摘要中2019年度、2020年度、2021年度财务数据引自公司经审计的2019年度、2020年度和2021年度的财务报告。投资者在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告全文、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

报告期内，发行人重要会计政策变更如下：

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），其中将"应收票据及应收账款"项目拆分为"应收票据"及"应收账款"项目，将"应付票据及应付账款"项目拆分为"应付票据"及"应付账款"项目分列示。执行该通知对公司列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

单位：元

序号	受影响的报表项目名称	影响2018年12月31日金额 增加+/减少-
1	应收票据及应收账款	- 100,877,851.23
	应收票据	
	应收账款	+ 100,877,851.23
2	应付票据及应付账款	-75,756,993.14
	应付票据	
	应付账款	+75,756,993.14

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称"新金融工具准则"），本公司于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称"新收入准则"）。本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

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

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。执行新租赁准则，不影响2021年期初数。

报告期内，无重要会计估计变更和重大会计差错更正。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、发行人主要财务数据和指标

发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
资产总额	2,493,906.63	1,439,713.38	1,295,035.28
流动资产合计	1,466,701.59	1,248,203.79	1,151,606.76
负债总额	811,761.11	724,899.88	674,560.28
流动负债合计	197,801.23	125,090.53	104,471.43
所有者权益合计	1,682,145.52	714,813.51	620,475.01

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	121,911.86	51,822.93	39,632.31
营业利润	25,535.14	14,810.55	11,573.46
营业外收入	140.59	327.62	249.65
利润总额	25,316.91	14,919.29	11,792.84
所得税费用	2,573.79	460.63	106.29
净利润	22,743.13	14,458.65	11,686.55

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-112,320.44	-257,734.61	-243,734.94
投资活动产生的现金流量净额	-3,737.32	-12,392.46	-6,286.01
筹资活动产生的现金流量净额	108,734.18	250,777.89	284,346.95
现金及现金等价物净增加额	-7,323.59	-19,349.18	34,326.00

发行人主要财务指标

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率	7.42	9.98	11.02
速动比率	2.87	3.16	3.32
资产负债率	32.55%	50.35%	52.09%
项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业利润率	20.95%	28.58%	29.20%
总资产收益率	1.16%	1.06%	1.04%
净资产收益率	1.90%	2.17%	2.07%
应收账款周转率	1.52	1.46	3.11
存货周转率	0.12	0.06	0.05
总资产周转率	0.06	0.04	0.04
EBITDA（万元）	35,001.99	19,755.21	15,090.95
EBITDA利息保障倍数	1.10	0.74	0.78

注：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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、总资产周转率=营业收入/平均总资产

10、EBITDA（息税折旧摊销前利润）= EBIT+折旧+无形资产摊销 + 长期待摊费用

11、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）

二、资产负债结构分析

（一）发行人财务状况

近年来，随着赣州市赣县区经济的快速发展，发行人不断加大对城市基础设施建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至2021年12月31日，公司经审计的总资产为2,493,906.63万元，总负债为811,761.11万元，所有者权益为1,682,145.52万元，资产负债率为32.55%。2019-2021年度，公司实现营业收入分别为39,632.31万元、51,822.93万元和121,911.86万元，实现净利润分别为11,686.55万元、14,458.65万元和22,743.13万元，归属于母公司所有者的净利润分别为11,687.32万元、14,460.46万元和22,743.30万元，三年平均净利润（归属于母公司所有者）为16,297.03万元。通过自身的经营积累和赣州市赣县区人民政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。发行人经审计的2019-2021年财务数据分析如下：

（二）资产结构分析

发行人最近三年末资产结构

单位：万元

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	127,074.66	5.10%	121,775.96	8.46%	141,125.14	10.90%
应收账款	104,882.69	4.21%	55,709.73	3.87%	15,378.03	1.19%
预付款项	1,033.54	0.04%	1,010.18	0.07%	1,076.33	0.08%
其他应收款	333,996.96	13.39%	216,012.37	15.00%	188,944.94	14.59%
存货	899,103.99	36.05%	853,533.53	59.28%	805,082.32	62.17%
其他流动资产	609.74	0.02%	162.02	0.01%	–	–
流动资产合计	1,466,701.59	58.81%	1,248,203.79	86.70%	1,151,606.76	88.92%
可供出售金融资产	–	–	9,929.40	0.69%	7,800.00	0.60%
长期应收款	50,000.00	2.00%	44,600.00	3.10%	10,000.00	0.77%
长期股权投资	3,520.51	0.14%	1,794.52	0.12%	1,610.18	0.12%
其他权益工具投资	2,629.40	0.11%	–	–	–	–
其他非流动金融资产	7,300.00	0.29%	–	–	–	–
投资性房地产	77,616.09	3.11%	39,367.06	2.73%	40,432.97	3.12%
固定资产	132,026.24	5.29%	72,445.04	5.03%	72,342.61	5.59%
在建工程	11,707.05	0.47%	10,175.29	0.71%	181.14	0.01%
无形资产	740,023.98	29.67%	10,497.29	0.73%	8,161.23	0.63%
商誉	68.10	0.00%	–	–	–	–
长期待摊费用	2,295.04	0.09%	2,700.71	0.19%	2,899.95	0.22%
递延所得税资产	18.63	0.00%	0.30	0.00%	0.43	0.00%
非流动资产合计	1,027,205.04	41.19%	191,509.59	13.30%	143,428.52	11.08%
资产总计	2,493,906.63	100.00%	1,439,713.38	100.00%	1,295,035.28	100.00%

最近三年末，发行人的资产总额分别为1,295,035.28万元、1,439,713.38万元和2,493,906.63万元，增长较快。从资产构成来看，发行人资产主要以流动资产为主。最近三年末，发行人流动资产占各期末总资产的比例分别为88.92%、86.70%和58.81%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。最近三年末，发行人非流动资产占各期末总资产的比例分别为11.08%、13.30%和41.19%，主要由长期应收款、投资性房地产、无形资产和固定资产构成。

（三）负债结构分析

发行人最近三年末的负债结构

单位：万元

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	197,801.23	24.37%	125,090.53	17.26%	104,471.43	15.49%
非流动负债	613,959.88	75.63%	599,809.35	82.74%	570,088.85	84.51%
负债合计	811,761.11	100.00%	724,899.88	100.00%	674,560.28	100.00%

随着经营规模的扩大，发行人负债规模亦同步增长。最近三年末，发行人负债合计分别为674,560.28万元、724,899.88万元和811,761.11万元。从构成来看，最近三年末，发行人负债以非流动负债为主，非流动负债占各期末负债合计的比例分别为84.51%、82.74%和75.63%。

三、发行人财务状况分析

（一）营运能力分析

最近三年发行人主要营运能力指标

项目	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（倍）	1.52	1.46	3.11
存货周转率（倍）	0.12	0.06	0.05
总资产周转率（倍）	0.06	0.04	0.04

最近三年，发行人应收账款周转率分别为3.11、1.46和1.52倍，应收账款周转率呈波动下降态势。2020年较2019年度降幅较大，主要系发行人应收账款增长快于营业收入的增长所致。

最近三年，发行人存货周转率分别为0.05、0.06和0.12倍，维持在较低水平，主要系公司存货规模较大所致。2020和2021年度，发行人存货周转率较2019年度升高，主要系收入增长幅度大于存货增长幅度所致。

最近三年，发行人总资产周转率分别为0.04、0.04和0.06倍，总资产周转率呈缓慢上升态势，主要系发行人最近三年收入增长幅度大于资产规模增长幅度所致。随着发行人营业收入的增加和盈利能力逐步增强，未来发行人总资产周转率将逐步提高。发行人从事的城市基础设施建设业务，具有投资规模大、回收期长等特点，因此存货周转率及总资产周转率较低，符合行业一般特征。未来随着在建项目的陆续完工、工程项目款逐步回收，发行人的营运效率将逐渐提高，营运能力将得到加强。总体来看，上述财务指标均处于行业合理水平，符合发行人承担城市基础设施建设、公共服务配套设施建设职能的行业特点。

（二）盈利能力分析

最近三年发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	121,911.86	51,822.93	39,632.31
营业利润	25,535.14	14,810.55	11,573.46
营业外收入	140.59	327.62	249.65
利润总额	25,316.91	14,919.29	11,792.84
净利润	22,743.13	14,458.65	11,686.55
主营业务毛利率	14.95%	9.77%	10.93%
总资产收益率	1.16%	1.06%	1.04%
净资产收益率	1.90%	2.17%	2.07%

1、营业收入构成

最近三年，发行人分别实现营业收入39,632.31万元、51,822.93万元和121,911.86万元，主要为市政建设业务收入。赣县区人民政府给予发行人较大的政策支持，随着赣县区城市化进程的推进，发行人的营业收入将会呈现增长的态势。

2、利润总额和净利润情况

最近三年，发行人实现的利润总额分别为11,792.84万元、14,919.29万元和25,316.91万元；净利润分别为11,686.55万元、14,458.65万元和22,743.13万元，发行人报告期内净利润逐年上升，体现出发行人较好的盈利能力和经营水平。最近三年，公司收到补贴收入分别为15,317.79万元、17,164.37万元和14,576.67万元，发行人各期营业收入/（营业收入+补贴收入）的比例分别为72.12%、75.12%和89.32%，平均比例为78.85%，符合发改办财金〔2010〕2881号、财预〔2010〕412号等文件相关规定的要求。

3、毛利率、总资产收益率和净资产收益率

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为10.93%、9.77%和14.95%，毛利率水平处于一个波动上升的发展态势；最近三年，发行人总资产收益率分别为1.04%、1.06%和1.16%，呈缓慢上升趋势，主要系发行人利润增幅大于资产增幅所致；净资产收益率分别为2.07%、2.17%和1.90%，净资产收益率呈相对稳定的波动趋势，反映其稳健的业务经营能力。

4、期间费用分析

最近三年发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	258.84	4.12	263.80	5.13	151.33	3.55
管理费用	4,788.04	76.30	5,233.06	101.84	4,485.06	105.22
财务费用	1,228.64	19.58	-358.45	-6.98	-373.66	-8.77
期间费用合计	6,275.52	100.00	5,138.40	100.00	4,262.73	100.00
占营业收入比例	5.15		9.92		10.76	

发行人期间费用由销售费用、管理费用和财务费用构成。2019-2021年度，公司期间费用总额分别为4,262.73万元、5,138.40万元和6,275.52万元，占营业收入的比例分别为10.76%、9.92%和5.15%。报告期内，发行人管理费用持续增加的原因为子公司增加，人员增加，相应工资费用增加。2019-2020年度财务费用为负数的原因为财务费用中的利息支出在年度统一资本化处理，财务费用主要表现为利息收入。

总体而言，随着赣县区经济结构的优化调整和城镇化建设的加速，以及发行人多元化经营模式的深入发展，其盈利能力也有望得到进一步提升。在经营环境、发行人业务情况相对稳定的条件下，发行人财务状况能够支撑各项债务的按时偿还。

（三）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	7.42	9.98	11.02
速动比率（倍）	2.87	3.16	3.32
资产负债率	32.55%	50.35%	52.09%
项目	2021年末	2020年度	2019年度
EBITDA（万元）	35,001.99	19,755.21	15,090.95
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.10	0.74	0.78

1、短期偿债能力

最近三年末，发行人流动比率分别为11.02、9.98和7.42倍，速动比率分别为3.32、3.16和2.87倍。最近三年末，公司流动比率和速动比率较高，流动资产、速动资产对流动负债的覆盖程度较高。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力。

2、长期偿债能力

最近三年末，发行人资产负债率分别为52.09%、50.35%和32.55%。报告期内，公司资产负债率总体呈下降趋势，主要系公司优化资产负债结构所致。总体来看，公司资产负债水平较低，可进一步调整财务杠杆，优化资产负债比例。

最近三年，发行人EBITDA分别为15,090.95万元、19,755.21万元和35,001.99万元，呈逐年上升趋势。最近三年，EBITDA利息保障倍数分别为0.78、0.74和1.10倍。2019-2020年内，由于借款规模增大带来利息支出的不断增长，因而利息保障倍数有所下降。2021年公司利润总额增长较快，利息保障倍数有所上升。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了有力的保障。（四）现金流量分析

发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	391,061.44	291,197.55	271,515.83
经营活动现金流出小计	503,381.88	548,932.17	515,250.77
经营活动产生的现金流量净额	-112,320.44	-257,734.61	-243,734.94
投资活动现金流入小计	804.10	151.19	0.56
投资活动现金流出小计	4,541.43	12,543.65	6,286.56
投资活动产生的现金流量净额	-3,737.32	-12,392.46	-6,286.01
筹资活动现金流入小计	247,550.51	340,440.51	343,849.14
筹资活动现金流出小计	138,816.33	89,662.62	59,502.19
筹资活动产生的现金流量净额	108,734.18	250,777.89	284,346.95
现金及现金等价物净增加额	-7,323.59	-19,349.18	34,326.00

1、经营活动产生的现金流分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-243,734.94万元、-257,734.61万元和-112,320.44万元。最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额均为负，且2019-2020年现金流出幅度较大，一方面系发行人项目仍处于建设期，经营支出较大，另一方面主要系发行人支付的往来款大幅增加所致。

2、投资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-6,286.01万元、-12,392.46万元和-3,737.32万元。发行人投资活动产生的现金流量净额均为负，主要原因系发行人对外投资较大及购置固定资产和项目建设支出较大。

3、筹资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为284,346.95万元、250,777.89万元和108,734.18万元。发行人承接了大量工程项目，资金需求较大，为满足业务正常发展需要，发行人加大了融资力度，并积极拓宽融资渠道。发行人目前处于快速发展期和项目投入期，需要融资来保障项目资金需求，筹资活动的现金流量净额保持持续大额流入。2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2019年减少33,569.06万元，降幅11.81%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。2021年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2020年减少142,043.71万元，降幅56.64%，主要系吸收投资收到的现金减小所致。

综上所述，发行人目前资产负债水平较低，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。未来，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，偿债能力有望进一步增强。

第八条 发行人信用状况

一、本次债券的信用评级情况

（一）信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。东方金诚评定本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）信用评级报告的内容摘要

1、优势

（1）近年来，赣州市经济实力很强，其下辖的赣县区经济保持较快增长，以稀土新材料、钨精深加工、钴镍为主的有色金属、先进智能装备制造为主导产业的工业经济加速发展，综合经济实力较强；

（2）公司主要从事赣县区城区的基础设施建设，业务具有较强的区域专营性；

（3）公司作为赣县区重要的基础设施建设主体，在资产划拨、资本金划拨和财政补贴等方面得到实际控制人及相关各方的持续支持；

（4）江西省信用融资担保集团股份有限公司和江西省融资担保集团有限责任公司分别为本期债券品种一、品种二提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

2、关注

（1）公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较差；

（2）公司负债总额和全部债务逐年增长，预计随着赣县区基础设施建设的推进，债务规模及债务率或将有所上升；

（3）公司经营活动和投资活动现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

（三）跟踪评级安排

东方金诚将在本期债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如发行人未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人的资信情况

（一）发行人历次主体评级情况

报告期内，发行人历次主体评级情况如下表所示：

评级标准	评级机构	评级日期	信用评级	评级展望	评级类型	文号
主体评级	东方金诚国际信用评估有限公司	2021/06/09	AA	稳定	长期信用评级	东方金诚债跟踪评字【2021】367号
主体评级	东方金诚国际信用评估有限公司	2020/06/22	AA	稳定	长期信用评级	东方金诚债跟踪评字【2020】299号
主体评级	东方金诚国际信用评估有限公司	2019/05/28	AA	稳定	长期信用评级	东方金诚债评字【2019】164号

报告期内，发行人历次主体评级未发生变动。

（二）发行人银行授信情况

截至2021年末，发行人获得赣州银行、中国农业发展银行、兴业银行等银行的授信额度47.67亿元，已使用额度47.67亿元，剩余额度0.00亿元。

截至2021年末发行人主要银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
北京银行股份有限公司南昌分行	13,110.00	13,110.00	–
赣州银行股份有限公司赣县支行	94,500.00	94,500.00	–
广发银行股份有限公司南昌分行	3,530.00	3,530.00	–
九江银行股份有限公司赣县支行	3,400.00	3,400.00	–
兴业银行股份有限公司赣州分行	59,435.00	59,435.00	–
中国工商银行股份有限公司赣县支行	42,950.00	42,950.00	–
中国建设银行股份有限公司赣县支行	8,500.00	8,500.00	–
中国农业发展银行赣州市赣县区支行	143,930.85	143,930.85	–
中国农业银行股份有限公司赣县支行	63,140.00	63,140.00	–
中国银行股份有限公司赣县支行	34,177.50	34,177.50	–
中国邮政储蓄银行股份有限公司赣州市分行	10,000.00	10,000.00	–
总计	476,673.35	476,673.35	–

发行人银行授信剩余额度为0.00亿元，与其融资模式有关。发行人作为赣县区最大的城市建设和国有资产管理的投融资主体，融资渠道畅通。公司会根据建设项目所需资金向银行申请相应规模的贷款，而不是申请一个总体的授信额度，分批使用额度。

（三）发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》，发行人信用记录良好，报告期内不存在债务违约情况。

（四）已发行债券情况

经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2019〕118号"文件核准，发行人于2019年11月29日发行了10.00亿元的"2019年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司公司债券"（简称"19赣县城投债"），债券期限7年，固定利率，票面年利率4.58%，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。截至本募集说明书摘要签署日，"19赣县城投债"的付息、还本情况正常。

截至本募集说明书摘要签署日，已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行总额	债券余额	期限	利率	起息日	到期日	类型
19赣县城投债	10.00	10.00	7	5.23	2019-12-04	2026-12-04	企业债

（五）往期公开发行债券募集资金使用情况

发行人于2019年11月29日发行了10.00亿元的"2019年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司公司债券"，其中6.00亿元用于中国稀金谷核心区协同创新园项目（一期）建设项目，4.00亿元用于补充公司营运资金。在募集资金到位后，发行人按照募集说明书约定的投向和投资金额安排使用募集资金，不存在改变募集资金使用用途的情形。

（六）其他融资情况

截至2021年末，发行人及子公司存续的信托融资有1笔，具体情况如下表所示：

发行人私募产品融资情况表

单位：万元

机构	借款期限	余额	融资成本
中信信托有限责任公司	2017/10/26-2027/10/26	60,000.00	6.50%
合计		60,000.00	

除此之外，截至2021年末，发行人及合并报表范围内子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种情况，也不存在代建回购、融资租赁、售后回购等方式融资的情况。

截至募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行的企业债券和其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第九条 担保情况

本期债券由江西省信用融资担保集团股份有限公司（以下简称"江西信用担保"）、江西省融资担保集团有限责任公司（以下简称"江西融资担保"）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、江西省信用融资担保集团股份有限公司

（一）江西信用担保基本情况

名称：江西省信用融资担保集团股份有限公司
法定代表人：刘桑林
注册资本：343,499.7047万元人民币
成立日期：2008年11月27日
公司类型：股份有限公司
统一社会信用代码：91360000680936653F
注册地址：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路196号

经营范围：许可项目：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务，再担保业务。（凭《融资担保业务经营许可证》开展经营）一般项目：非融资担保服务，融资咨询服务，财务咨询，科技中介服务，以自有资金从事投资活动。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）江西信用担保财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所对江西信用担保2020-2021年度的财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2021]16835号、天职业字[2022]14525号标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本募集说明书摘要中江西信用担保的财务数据引自其经审计的2020-2021年度审计报告。

江西信用担保报告期内主要财务指标（合并口径）

项目	2021年末/度	2020年末/度
总资产（亿元）	48.66	33.35
总负债（亿元）	12.19	9.33
净资产（亿元）	36.47	24.02
资产负债率（%）	25.04	27.97
营业收入（亿元）	3.40	2.40
净利润（亿元）	1.13	0.84
流动比率（倍）	2.58	2.80
速动比率（倍）	2.58	2.80
总资产收益率（%）	2.73	2.57
净资产收益率（%）	3.70	3.53

上述部分指标的具体计算公式如下：

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

总资产收益率=净利润/平均总资产

净资产收益率=净利润/平均净资产

（三）江西信用担保资信情况

江西信用担保资金实力雄厚、经营管理规范、资信状况良好，并具有较强的间接融资能力，符合《担保法》及其他相关法规对江西信用担保资格的要求。报告期内，江西信用担保有息债务不存在违约或迟延支付本息情况。

根据东方金诚国际信用评估有限公司于2022年5月26日出具的《江西省信用融资担保集团股份有限公司2022年主体信用评级报告》（东方金诚主评字[2022]0139号），江西信用担保主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。该级别反映了公司代偿能力极强，违约风险极低。

截至2021年末，江西信用担保获得来自各金融机构的授信额度为211亿元。江西信用担保目前未使用授信额度较为充足，资信维持良好，授信额度基本维持稳定，未出现重大变化以及大幅下降的情况。

（四）江西信用担保对外担保情况

截至2021年末，江西信用担保对外担保余额为187.84亿元，占当年末经审计净资产的515.05%。截至2021年末，江西信用担保对外担保余额前五名客户如下：

截至2021年末江西信用担保对外担保余额前五名客户明细表

单位：亿元

客户名称	担保余额	业务类型	所属行业	企业性质
德兴市投资控股集团有限公司	5.00	融资担保-债券	租赁和商务服务业	国有企业
江西省湖口县石钟投资开发有限公司	5.00	融资担保-债券	建筑业	国有企业
景德镇市城市建设投资集团有限责任公司	5.00	融资担保-债券	建筑业	国有企业
九江市柴桑区投资集团有限公司	5.00	融资担保-债券	房地产开发经营	国有企业
萍乡市昌兴投资有限公司	5.00	融资担保-债券	房地产开发经营	国有企业
合计	25.00	–	–	–

截至2021年末，上述被担保企业经营情况正常，不存在逾期或违约现象。

（五）江西信用担保偿债能力分析

根据江西信用担保经审计的2021年度财务报表，江西信用担保总资产为48.66亿元，所有者权益为36.47亿元，资产负债率为25.04%，流动比率和速动比率均为2.58。2021年度，江西信用担保实现营业收入3.40亿元，利润总额1.51亿元，净利润1.13亿元。2021年末，江西信用担保资产负债率较2020年末有所下降，保持在较低的水平。

综上，江西信用担保具有较强的经营实力和财务实力，资信状况良好。如果发行人不能按期支付本期债券的本金及到期利息，江西信用担保作为此次债券担保人能够为本期债券的本息偿还提供有效保障。

（六）江西信用担保担保指标情况

1、对发行人及其关联方担保集中度

根据《融资担保责任余额计量办法》第十六条规定"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上（含AA级）的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算。"

截至2022年6月17日，如加上本期债券，江西信用担保为发行人债券品种一发行提供的担保余额为3.7亿元，发行人主体评级为AA，责任余额为2.22亿元，按照2021年12月31日净资产计算，占当期母公司净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）36.93亿元的6.01%，符合监管要求。江西信用担保对发行人关联方无担保。

2、融资担保责任余额

截至2021年12月31日，江西信用担保融资担保责任余额为134.39亿元，结合当期母公司净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）36.93亿元，融资担保放大倍数为3.64，符合监管要求。加上本期债券融资担保责任余额2.22亿元后，江西信用担保融资担保责任余额为136.61亿元，融资担保放大倍数为3.70，亦符合监管要求。

3、是否符合相关法规要求

担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关要求，准确合规。

4、江西信用担保承诺

江西信用担保承诺，江西信用担保作为本期债券担保人，在本期债券申报及发行时，担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关要求，准确合规。

二、江西省融资担保集团有限责任公司

（一）江西融资担保基本情况

名称：江西省融资担保集团有限责任公司
法定代表人：陈出新
注册资本：300,000万元人民币
成立日期：2012年10月17日
公司类型：有限责任公司
统一社会信用代码：91360000054442285E
注册地址：江西省南昌市高新技术产业开发区京东大道177号群辉大厦8层

经营范围：再担保业务、借款类担保业务、发行债券担保业务、其他融资担保业务（凭《融资担保业务经营许可证》经营）；非融资担保业务（投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保、诉讼保全担保）；以自有资金进行投资、资产管理及与担保业务有关的中介咨询服务业务。（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）

（二）江西融资担保财务情况

江西平安会计师事务所对江西融资担保2020-2021年度的财务报表进行了审计，并出具了赣平安审字（2021）第124号、赣平安审字（2022）第097号标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本募集说明书中江西融资担保的财务数据引自其经审计的2020-2021年度审计报告。

江西融资担保报告期内的主要财务指标（合并口径）

项目	2021年末/度	2020年末/度
总资产（亿元）	44.61	39.18
总负债（亿元）	14.47	8.88
净资产（亿元）	30.14	30.30
资产负债率（%）	32.44	22.67
营业收入（亿元）	2.11	1.12
净利润（亿元）	0.04	0.05
流动比率（倍）¹	3.83	5.80
速动比率（倍）²	3.83	5.80
总资产收益率（%）³	0.00	0.12
净资产收益率（%）⁴	0.00	0.15

注：上述部分指标的具体计算公式如下：

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

总资产收益率=净利润/平均总资产

净资产收益率=净利润/平均净资产

（三）江西融资担保资信情况

江西融资担保资金实力雄厚、经营管理规范、资信状况良好，并具有较强的间接融资能力，符合《担保法》及其他相关法规对江西融资担保资格的要求。报告期内，江西融资担保有息债务不存在违约或迟延支付本息情况。

根据东方金诚国际信用评估有限公司于2022年5月26日出具的《江西省融资担保集团有限责任公司2022年主体信用评级报告》（东方金诚主跟踪评字[2022]0140号），江西融资担保主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。该级别反映了公司代偿能力极强，违约风险极低。

截至2021年末，江西融资担保获得来自各金融机构的授信额度为471.50亿元，其中尚未使用的授信额度为268.78亿元。江西融资担保目前未使用授信额度较为充足，资信维持良好，授信额度基本维持稳定，未出现重大变化以及大幅下降的情况。

（四）江西融资担保对外担保情况

截至2021年末，江西融资担保对外担保余额为437.59亿元，占当年末经审计净资产的1,451.86%。截至2021年末，江西融资担保对外担保余额前五名客户如下：

截至2021年末江西融资担保对外担保余额前五名客户明细表

单位：亿元

客户名称	担保余额	业务类型	所属行业	企业性质
浮梁发展集团有限公司	5.00	融资担保-债券	租赁和商务服务业	国有企业
江西省湖口县石钟投资开发有限公司	5.00	融资担保-债券	租赁和商务服务业	国有企业
景德镇市城市建设投资集团有限责任公司	5.00	融资担保-债券	租赁和商务服务业	国有企业
九江市柴桑区投资集团有限公司	5.00	融资担保-债券	租赁和商务服务业	国有企业
萍乡市国有资本投资集团有限公司	5.00	融资担保-债券	租赁和商务服务业	国有企业
合计	25.00	–	–	–

截至2021年末，上述被担保企业经营情况正常，不存在逾期或违约现象。

（五）江西融资担保偿债能力分析

根据江西融资担保经审计的2021年度财务报表，江西融资担保总资产为44.61亿元，所有者权益为30.14亿元，资产负债率为32.44%，流动比率和速动比率均为3.83。2021年度，江西融资担保实现营业收入2.11亿元，利润总额0.05亿元，净利润0.04亿元。2021年末，江西融资担保资产负债率较2020年末有所上升，总体保持在较低的水平。

综上，江西融资担保具有较强的经营实力和财务实力，资信状况良好。如果发行人不能按期支付本期债券的本金及到期利息，江西融资担保作为此次债券担保人能够为本期债券的本息偿还提供有效保障。

（六）江西融资担保担保指标情况

1、对发行人及其关联方担保集中度

根据《融资担保责任余额计量办法》第十六条规定"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上（含AA级）的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算。"

截至2022年6月17日，如加上本期债券，江西融资担保为发行人债券发行提供的担保余额为3.6亿元，发行人主体评级为AA，责任余额为2.16亿元，按照2021年12月31日净资产计算，占当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）30.14亿元的7.17%，符合监管要求。江西融资担保对发行人关联方无担保。

2、融资担保责任余额

截至2021年12月31日，江西融资担保融资担保责任余额为353.10亿元，结合当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）30.14亿元，融资担保放大倍数为11.71。加上本期债券融资担保责任余额2.16亿元后，江西融资担保融资担保责任余额为355.26亿元，融资担保放大倍数为11.78。江西融资担保主要服务对象为小微企业和农业、农村、农民服务。根据《融资担保公司监督管理条例》第十五条，融资担保公司的担保责任余额不得超过其净资产的10倍，对主要为小微企业和农业、农村、农民服务的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍。截至2021年12月31日，融资担保放大倍数为11.71，加上本期债券融资担保责任余额后，融资担保放大倍数为11.78，符合《融资担保公司监督管理条例》第十五条。

3、是否符合相关法规要求

担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关要求，准确合规。

4、江西融资担保承诺

江西融资担保承诺，公司作为本期债券担保人，在本期债券申报及发行时，担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关要求，准确合规。

第十条 备查文件

一、备查文件清单

投资者在阅读本募集说明书摘要的同时，应参考阅读以下备查文件：

（一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的注册文件

（二）《2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要》

（三）《2022年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》

（四）发行人经审计的2019年、2020年和2021年的财务报告

（五）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告

（六）北京中银（赣州）律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书

（七）《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》附《债券持有人会议规则》

（八）《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之募集资金专项账户监管协议》

（九）《2021年赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之偿债资金专户监管协议》

（十）募集资金用于的项目相关批复文件

（十一）江西省信用融资担保集团股份有限公司和江西省融资担保集团有限责任公司为本期债券出具的担保函

二、查阅地点、方式及联系人

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

（一）发行人：赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司
住所：江西省赣州市赣县区梅林镇杨仙大道（客家文化城）客家文化街29号
法定代表人：廖勤燕
联系人：许由仙
联系地址：江西省赣州市赣县区梅林镇杨仙大道（客家文化城）客家文化街29号
联系电话：0797-4449933
邮政编码：341100

（二）主承销商：中航证券有限公司
住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1619号南昌国际金融大厦A栋41层
法定代表人：丛中
联系人：刘洪成、李希博、徐鲁贝、张光凤、肖滋博
联系地址：北京市朝阳区望京东园四区2号中航产融大厦32层
联系电话：010-59562491
传真：010-59562544
邮政编码：100102

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

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。