

2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司 公司债券募集说明书



发行人	宁都县城市发展投资有限公司
注册金额	8亿元
本期发行金额	人民币4亿元
发行期限	7年期，附第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款
本期债券担保情况	全额无条件不可撤销连带责任保证担保
担保人	赣州发展投资控股集团有限责任公司
债权代理人	江西银行股份有限公司赣州宁都支行
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
公司主体信用评级	AA-
本期债券债项评级	AAA

主承销商、簿记管理人



二〇二三年三月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人全体董事、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。

二、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

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、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的法律责任。

四、律师声明

上海申浩（杭州）律师事务所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与上海申浩（杭州）律师事务所出具的法律意见书不存

在矛盾。上海申浩（杭州）律师事务所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

五、投资提示

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，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。

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项和风险提示

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务约定，均视为同意本次债券《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

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

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

由于自然年度的变更，本期债券名称由原“2020 年宁都县城市发展投资有限公司公司债券”更名为“2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券”。本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《2020 年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020 年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2020 年宁都县城市发展投资有限公司公司债券承销协议》等。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券（简称“23 宁都债 01”）。

（二）发行总额：人民币 4 亿元。

（三）债券期限和利率：7 年期固定利率债券。在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。债券存续期内，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率算术平均数（基

准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券将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簿记建档区间。

（四）发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 35 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。

（五）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，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，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券本金在存续期内第 3 个计息年度末（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。若投资者未行使回售选择权，本期债券存续期第 3 至第 7 个计

息年度末(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日),发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金,提前还本年度的应付利息随当年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。

(七) 发行方式及对象: 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。

(八) 担保方式: 本期债券由赣州发展投资控股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。

(九) 信用级别: 经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为 AA-, 本期债券信用等级为 AAA。

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、发行人最近一年末的净资产为53.93亿元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.13亿元（2019-2021年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润）。

二、东方金诚国际信用评估有限公司对发行人的主体评级为AA-，对本次债券的债项评级为AAA。评级报告关注的主要风险包括：公司资本支出压力较大，资产流动性偏弱，整体现金流状况欠佳。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本次债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准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，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本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。

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

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

七、截至 2021 年末，发行人对外担保对应的债务余额为 127,670.00 万元，占其 2021 年末净资产的比例为 23.67%。对外担保占净资产的比重较大，若未来发行人对外担保金额增加，担保对象违约而导致的或有负债风险也将随之上升。

八、截至 2021 年末，发行人应收账款余额为 152,817.95 万元，

占发行人同期净资产比例为 28.34%。发行人应收账款主要为发行人基础设施建设项目产生，债务人均为宁都县财政局。发行人基础设施建设业务建设周期长、投入规模大，项目回款程序较长，同时受到地方政府财力影响，政府款项存在不能按期支付的风险。

九、截至 2021 年末，发行人拥有土地使用权共 19 宗，面积合计 928,442.26 平方米，账面价值合计 241,598.63 万元，部分土地未缴纳土地出让金。若发行人未来进行土地开发或土地出让，需要补缴土地出让金并完成相应的补缴程序。发行人存在土地无法通过开发、转让为发行人带来商业价值的风险以及补缴土地出让金的风险。

十、截至 2021 年末，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人子公司宁都县城镇开发投资有限公司股权比例为 58.36%，根据相关投资协议，发行人需承担特定的回购义务，可能导致发行人有过高的债务负担，影响其偿债能力。

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

十二、本期债券的主承销商和债权代理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

十三、根据发行人2021年、2022年1-9月财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和指标如下：

项目	2022年9月末	2021年末
总资产（万元）	878,716.21	892,769.12
总负债（万元）	331,271.46	353,507.70
所有者权益（万元）	547,444.75	539,261.42
归属于母公司的所有者权益（万元）	478,664.75	462,053.92
流动比率	8.63	6.60
速动比率	2.57	1.86
资产负债率（%）	37.70	39.60
项目	2022年1-9月	2021年度
营业收入（万元）	52,780.11	72,444.74
营业成本（万元）	45,850.87	62,737.99
利润总额（万元）	9,712.20	13,219.42
净利润（万元）	8,183.32	11,125.58
归属于母公司的净利润（万元）	8,183.32	11,125.58
经营活动产生的现金流量净额（万元）	13,353.96	27,617.22
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-22,984.22	-367.72
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	9,912.65	-30,669.65
营业毛利率（%）	13.13	13.40

2022 年 1-9 月，发行人总体经营状况平稳，业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化。截至本募集说明书出具之日，发行人仍符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定。发行人在募集说明书中对截至 2022 年 9 月 30 日的数据采用索引式披露。

目录

声明及提示.....	I
重大事项提示.....	VI
目录.....	XI
释 义.....	1
第一节 风险提示及说明.....	5
第二节 发行条款.....	11
第三节 募集资金运用.....	21
第四节 发行人基本情况.....	43
第五节 发行人主要财务情况.....	73
第六节 发行人信用状况.....	119
第七节 担保情况.....	123
第八节 偿债计划及偿债保障措施.....	137
第九节 税项.....	142
第十节 信息披露安排.....	143
第十一节 投资者保护机制.....	148
第十二节 法律意见.....	174
第十三节 其他应说明的事项.....	175
第十四节 本期债券发行的有关机构.....	176
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	182
第十六节 备查文件.....	191
附 表.....	193

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：

发行人、公司、本公司、宁都发投：指宁都县城市发展投资有限公司。

本次债券：指注册额度为不超过人民币 8.00 亿元的宁都县城市发展投资有限公司公司债券。

本期债券：指本期发行总额不超过人民币 4.00 亿元的 2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

控股股东、宁都城投集团：指宁都县城市建设投资集团有限公司。

实际控制人、宁都县国资办：指宁都县国有资产监督管理办公室。

主承销商、簿记管理人、海通证券：指海通证券股份有限公司。

分销商、财通证券：指财通证券股份有限公司。

债权代理人、偿债资金账户监管人、江西银行：指江西银行股份

有限公司赣州宁都支行。

募集资金账户监管人、监管银行：指江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行。

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。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券承销协议》。

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《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券承销团协议》。

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。

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。

宁都城镇公司：指宁都县城镇开发投资有限公司。

宁都城乡燃气：指宁都县城乡燃气有限责任公司。

宁都城乡水业：指宁都县城乡水业经营发展有限公司。

宁都污水处理：指宁都县城乡污水处理有限责任公司。

东方金诚、评级机构、信用评级机构：指东方金诚国际信用评估

有限公司。

发行人律师、上海申浩：指上海申浩（杭州）律师事务所。

审计机构、中兴华：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

赣发投、担保人：指赣州发展投资控股集团有限责任公司。

法律意见书：指《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券的法律意见书》。

评级报告：指《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券信用评级报告》。

公司章程：指《宁都县城市发展投资有限公司章程》。

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。

中国证券登记公司上海分公司：指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。

《债权代理协议》：指《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

《账户及资金监管协议》：指《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

本项目、募投项目：指宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包含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和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

报告期、最近三年：指 2019 年、2020 年、2021 年。

最近三年、近三年：指 2019 年末、2020 年末、2021 年末。

《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》。

《企业债券管理条例》、《管理条例》：指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应当仔细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、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国内外经济形势、物价水平变动趋势和国家宏观经济金融政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的上升将使投资者面临债券价值下降的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，由于市场环境发生变化等不可控制因素的影响，发行人的经营有可能受到影响，从而不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的本息按期足额偿付造成一定的影响。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后才能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、对外担保的风险

截至 2021 年末，发行人对外担保对应的债务余额为 127,670.00 万元，占其 2021 年末净资产的比例为 23.67%。对外担保占净资产的比重较大，若未来发行人对外担保金额增加，担保对象违约而导致的

或有负债风险也将随之上升。

2、应收账款回收的风险

截至 2021 年末，发行人应收账款余额为 152,817.95 万元，占发行人同期净资产比例为 28.34%。发行人应收账款主要为发行人基础设施建设项目产生，债务人均为宁都县财政局。发行人基础设施建设业务建设周期长、投入规模大，项目回款程序较长，同时受到地方政府财力影响，政府款项存在不能按期支付的风险。

3、其他应收款回收的风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款账面价值为 51,245.18 万元，占总资产的比例为 5.74%。截至 2021 年末，发行人其他应收款余额前五名余额合计 50,500.51 万元，占其他应收款期末余额的 97.53%，较为集中，主要为宁都县光大建筑工程公司、宁都县市政工程公司、宁都县城市建设投资集团有限公司、宁都县供水公司的代垫工程款和宁都县土地收储中心的保证金，若其他应收款回款不及时将对发行人的资产状况和偿债能力产生不利影响。

4、经营性现金流净额波动较大的风险

2019-2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -5,522.73 万元、29,029.84 万元和 27,617.22 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。发行人主营业务为城市基础设施建设项目，该类项目具有投资规模大，回款周期较长等特征，导致公司经营活动产生的现金流个别年份会呈现净流出状态。若未来发行人在建、拟建项目资本金投入持续增长而已完工项目回款不确定，将使经营性净现金流持续较差甚至为负，对发行人债务的保障能力造成一定影响。

5、需补缴土地出让金的风险

截至 2021 年末，发行人拥有土地使用权共 19 宗，面积合计 928,442.26 平方米，账面价值合计 241,598.63 万元，未缴纳土地出让金土地金额 214,766.70 万元。若发行人未来进行土地开发或土地出让，需要补缴土地出让金并完成相应的补缴程序。发行人存在土地无法通过开发、转让为发行人带来商业价值的风险以及补缴土地出让金的风险。

6、子公司股权回购的风险

截至 2021 年末，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人子公司宁都县城镇开发投资有限公司股权比例为 58.36%，根据相关投资协议，发行人需承担特定的回购义务，可能导致发行人有过高的债务负担，影响其偿债能力。

（二）经营风险

1、持续融资风险

随着发行人经营规模的扩大和建设项目的增加，发行人面临的资金需求将不断增长，未来债务集中偿付压力将较大。如果发行人因受融资政策调控影响或受制于抵押资产不足而不能如期、足额筹措项目建设资金，发行人在建项目建设进度将被迫延缓，这将使发行人的营业收入、利润受到较大影响。

2、项目无法实现预期收益的风险

宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目的收入主要为大棚出租及出售收入、市级政府的奖补资金，收入合计为 14.60 亿元，足以覆盖项目投资总额。项目收入的预测主要基于当前国内经济环境、蔬菜产业发展以及赣州市政府对蔬菜项目的支持等因素的谨慎预测。虽

然发行人在决策过程中综合考虑了各方面的情况，为投资项目作了多方面的准备，但项目在实施过程中可能受到市场环境变化、国家产业政策变化与公司的预测出现差异，从而影响项目的收益。如果项目不能顺利实施，或实施后无法按预测实现预期收入，发行人将面临项目无法达到预期收益的风险。

3、农产品价格波动的风险

本期债券募投项目为涉农项目，募投项目建成后出租或出售给种植户种植蔬菜、瓜果等农产品。农产品受季节因素、气候因素等影响，在产量和定价方面存在一定的波动性。若农产品价格波动太大导致种植户收益不稳定甚至是亏损，将会对募投项目的出租和出售造成不利影响。

4、合规使用募集资金的风险

本次债券募集资金8亿元，募集资金扣除发行费用后拟7.2亿元用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目，不超过0.8亿元用于补充营运资金。发行人存在将募集资金用于发行人正在建设的其他工程项目的风险。本期债券募集资金存在被发行人挪用或违规使用的风险。

5、建设施工和工程管理风险

发行人承建的基础设施建设等项目建设周期较长，在项目建设期间可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，这会对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付；此外原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的情况，都将导致总成本上升，破坏发行人资金平衡，影响发行人运营能力。

(三) 管理风险

1、项目管理风险

发行人投资的项目涉及诸多环节、多个政府部门和单位、上下游企业等，如果项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响，进而影响发行人的偿还能力。

2、法律风险

发行人所处的建筑施工业，由于在项目施工过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如招标投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，由于合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

4、董监高变更的风险

2022年一季度，发行人董监高均发生变更。虽然本次变更属于正常范围内的人事调整，但仍存在新任董监高对公司生产经营不熟悉以及人员变动影响公司经营管理等不利影响。

（四）政策风险

1、宏观和产业政策变动的风险

发行人的城市基础设施建设业务，受到国家产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在环境保护、城市规划、土地利用等方面的政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整会影响发行人的经营管理活动，因而在一定时期内可能对发行人的经营环境和企业盈利产生不利影响。

2、经济周期风险

发行人的工程建设项目等业务取得的收益与经济周期、市场环境有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，工程建设项目等业务需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

第二节 发行条款

一、本次发行的审核及注册情况

1、本次发行的审批文件

本次债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕117号文件注册通过。

本次债券已经江西省发展和改革委员会出具《江西省发展改革委关于宁都县城市发展投资有限公司企业债券募投项目的专项意见》，募集资金用途符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和相关产业政策。

2、发行人内部对本次发行的批准文件

2020年11月5日，发行人召开董事会作出决议，同意公开发行本次债券，并提交公司股东审议。

2020年11月16日，发行人股东宁都县城市建设投资集团有限公司出具股东决定，同意公司公开发行本次债券。

二、本期债券的基本情况 & 发行条款

1、发行人：宁都县城市发展投资有限公司。

2、债券名称：2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券（简称“23宁都债01”）。

3、发行总额：人民币4亿元。

4、债券期限和利率：7年期固定利率债券。在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第3至第7个计息年度末，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。债券存续期内，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券将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簿记建档区间。

5、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券本金在存续期内第 3 个计息年度末（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。若投资者未行使回售选择权，本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年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。

6、发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的

第 35 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。

7、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，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，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

9、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

10、发行方式及对象：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售。

11、托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

12、簿记建档日：2023 年 3 月 24 日。

13、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 3 月 27 日。

14、发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2023 年 3 月 28 日。

15、起息日：自 2023 年 3 月 28 日开始计息，存续期内每年的 3

月 28 日为该计息年度的起息日。

16、计息期限：本期债券的计息期限为自 2023 年 3 月 28 日至 2030 年 3 月 27 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为自 2023 年 3 月 28 日至 2026 年 3 月 27 日。

17、付息日：本期债券付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 28 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，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 28 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，顺延期间不另计息）。

18、兑付日：本期债券兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 3 月 28 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，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 3 月 28 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，顺延期间不另计息）。

19、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

20、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

21、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为财通证券股份有限公司。

22、担保方式：本期债券由赣州发展投资控股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。

23、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA。

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

25、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。

三、本次债券发行及上市流通安排

（一）本次债券簿记建档安排

1、2023 年 3 月 21 日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

2、2023 年 3 月 23 日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

3、2023 年 3 月 24 日北京时间 14:00 至 16:00，直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档，申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的，均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本次债券的其他投资人应按《申购和配售办法说明》的具体要求，正确填写申购意向函（具体格式见《申购和配售办法说明》附件一，可从《申购和配售办法说明》重要提示中列示的网站下载），并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。其他投资人在填写申购意向函时，可参考本次债券《申购和配售办法说明》附件三《2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券申购意向函填报说明》。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本次债券的最终票面利率。

（二）分销安排

本次债券发行范围及对象如下：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记

公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

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

（三）缴款和结算安排

1、簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档，统计有效申购意向函的数量。

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

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

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

（四）本次债券发行时间安排

本次债券在上市及流通前的重要日期安排如下：

发行首日：2023 年 3 月 27 日。

预计发行期限：2023 年 3 月 27 日至 2023 年 3 月 28 日。

（五）本次债券上市流通安排

本次债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办

理相关手续。具体上市及流通时间将另行公告。

四、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求详见发行前簿记管理人公告的《2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

（二）本期债券通过承销团成员设置的营业网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

（三）本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.com.cn）查阅。

认购办法如下：认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点

联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

五、债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证

券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，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该债务转让：

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

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

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

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

（五）投资者同意聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行作为本次债券的募集资金账户监管人，同意聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为偿债资金账户监管人，与发行人签订《账户及资金监管协议》；同意聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为本次债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本次债券的债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人和监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有

关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》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。

第三节 募集资金运用

一、募集资金规模及用途概况

本次债券募集资金规模为 8 亿元，募集资金扣除发行费用后，7.2 亿元拟用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目，0.8 亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用情况见下表：

表 募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	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
宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目	发行人	-	113,000.00	72,000.00	63.72%	90.00%
补充营运资金	-	-	-	8,000.00	-	10.00%
合计	-	-	-	80,000.00	-	100.00%

本期债券计划发行规模为人民币 4 亿元，扣除发行费用后，3.6 亿元拟用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目，0.4 亿元拟用于补充营运资金。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）发行人属于“建筑业”，截至 2021 年末，发行人资产负债率为 39.60%，低于行业平均水平。发行人承诺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。

二、募投项目审批情况

（一）募投项目资金来源构成情况

宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目总投资 113,000.00 万

元，项目资本金为 33,000.00 万元，拟使用募集资金 72,000.00 万元，拟使用银行贷款 8,000.00 万元。

（二）募投项目合法性文件情况

本项目符合国家产业政策方向，获得批复情况如下所示：

表 宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目审批明细

合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
《关于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目可行性研究报告的批复》	宁发改投字[2020]113号	宁都县发展和改革委员会	2020-4-24	项目可行性研究报告的批复
《关于同意宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目社会稳定风险评估报告备案的函》	-	中共宁都县委政法委员会	2020-7-23	项目社会稳定风险评估报告备案
《关于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目办理建筑工程施工许可证的有关说明》	-	宁都县住房和城乡建设局	2020-5-27	项目不属于办理建筑工程施工许可证范围的说明
《关于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目办理选址意见书等证书的说明》	-	宁都县自然资源局	2020-5-25	项目无需办理选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的说明
《关于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目备案的通知》	宁环建函字[2020]15号	赣州市宁都生态环境局	2020-8-17	环境影响登记备案
固定资产投资项目节能承诺表	-	宁都县城市发展投资有限公司	2020-9-23	承诺项目严格按照国家相关节能法律法规政策实施

该项目建设合法合规，符合国家产业政策方向，已获取相关项目批文，不存在强拆强建等违规现象。

三、募投项目具体情况

（一）项目建设主体

本项目建设主体为宁都县城市发展投资有限公司。

（二）项目建设内容

本期债券募投项目“宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目”位于宁都县黄石镇、田头镇等24个乡镇，于2020年5月正式开工建设，工期为2年。项目拟打造宁都县高标准大棚蔬菜产业基地，覆盖全县24个乡镇，主要建设蔬菜大棚、水利、电力、交通、土地平整等基础设施建设。

1、高标准蔬菜基地

建设大棚蔬菜基地20,000亩，分设于24个乡镇，设置高标准双膜连体钢架大棚1,988个。

2、基础设施建设

（1）土地平整20,000亩。

（2）灌溉设施

建设灌溉水沟342,000米，深水井1,988个，购置水泵及配套设备1,988套，设置涵管30,000座，供水管道260,000米。

（3）电力设施

新增110KV变台154座，完善低压配电线路194,000米，安置电表1,988个，配电箱1,988个。

（4）道路设施

建设道路208公里，为砂石路面，其中宽6米主路50公里，宽3.5米机耕道158公里。

（三）项目投资规模及完工进度

宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目总投资113,000.00万元，项目于2020年5月正式开工建设。截至2022年6月末，高标准大棚

蔬菜产业基地共建设9000亩，项目尚未产生实际收益。

（四）项目建设的必要性、可行性和社会效益

1、项目建设的必要性

（1）项目建设符合国家乡村振兴战略方向

2021年2月，《中共中央、国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》正式发布，意见指出，民族要振兴，乡村必振兴；要坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，把全面推进乡村振兴作为实现中华民族伟大复兴的一项重大任务，举全党全社会之力加快农业农村现代化，让广大农民过上更加美好的生活。

宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目有助于推进宁都县农业现代化进程和实现乡村振兴：通过标准化大棚建设，有效提升蔬菜、瓜果的供应能力，减少化肥、农药使用量，建立可持续的农产品供应体系；通过政府培训服务体系以及农村合作社，先进适用的品种、技术、装备得以引入小农户，从而建立起现代农业经营体系；通过项目前期建设投资用工、项目建成后的大棚蔬菜种植经营以及蔬菜采摘岗位需求，提高当地农民收入，从而促进农民消费，形成良性循环，最终促进农村经济发展，实现乡村振兴。

（2）项目建设符合新时代支持革命老区振兴发展的要求

2021年2月，国务院印发《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，《意见》指出，革命老区是党和人民军队的根，是中国人民选择中国共产党的历史见证。革命老区大部分位于多省交界地区，很多仍属于欠发达地区。要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持革命老区在新发展阶段巩固拓展脱贫攻坚成果，开启社会主义现代化建设新征程，让革命老区人民逐步过上更加富裕幸福的生活。

宁都县地处罗霄山方区，是原中央苏区核心县、国家扶贫开发工作重点县、西部大开发政策延伸县和罗霄山特困片区县。根据国家发展改革委和国务院扶贫办联合发布的《罗霄山片区区域发展与扶贫攻坚规划（2011 年-2020 年）》，宁都县在财政、税收、金融、投资、产业、土地、生态与资源补偿、帮扶等方面获得了一系列政策支持，近年来地区经济保持较快增长，2020 年 4 月宁都县实现脱贫。未来 5 年是宁都县巩固拓展脱贫攻坚成果的关键 5 年，本期债券募投项目为宁都县发展现代农业的重点项目，项目的顺利实施有利于宁都县经济的可持续发展。

（3）项目的建设符合地方蔬菜产业规划

江西省发布了《江西省人民政府办公厅关于推动我省蔬菜产业高质量发展的实施意见》，意见指出：蔬菜产业是推动乡村产业振兴的重要内容，是促进农业持续增效、农民持续增收的重要途径；按照“扩规模、调结构、保供给、增效益”的发展思路，力争通过 3 年时间，设施蔬菜达到 150 万亩，蔬菜播种面积超 1,500 万亩，重点发展知名度高的地理标志产品；要求各市县成立蔬菜产业发展领导小组，加大财政支农资金统筹整理工作力度。

赣州市出台了《赣州市“十三五”现代农业发展规划》，以农业供给侧结构性改革为主线，突出打好现代农业攻坚战，转变农业发展方式；出台《赣州市加快农业结构调整实施方案》，明确实施好“十大产业发展工程”，促进产业连线成片、聚点成群、加快升级；出台《赣州市蔬菜产业发展规划（2017—2025 年）》，明确建设中国中部地区蔬菜发展中心、我国南方重要蔬菜集散地、江西省蔬菜产业化发展样板区的发展定位。宁都县 2019 年政府报告提出：大力实施乡村振

兴战略，做大做强现代农业。同时出台《关于大力发展蔬菜产业的实施意见》，以鼓励当地发展蔬菜产业。

(4) 项目的建设是发展现代农业的现实需要

现代农业是未来农业的发展方向，要求逐步实现种植区域化、生产规模化、经营产业化、技术标准化和服务社会化。项目按照现代农业的发展思路，项目本着规模最大、标准最高、技术组装最全、基础设施最强、品质最优的标准建设蔬菜产业基地，推进现代农业的发展。

(5) 项目的建设是加速产业扶贫、推进农业产业化的需要

通过项目的建设，推进宁都县的蔬菜产业发展，带动农民增收，加速推进产业扶贫政策，推动地方经济的发展。同时项目的经营过程中提供大量的就业岗位，有利于吸收农村剩余劳动力，提高农民收入，推进农业产业化。

(6) 项目的建设是建设打造农业支柱富民产业、加速现代农业发展、全面推进乡村振兴的需要。

本项目遵循“产业高效、产品安全、资源节约、环境友好”的现代农业发展方针，依靠科技进步，合理规划布局，将蔬菜打造成农业支柱富民产业，将宁都打造成赣东南蔬菜集散地和赣南蔬菜产业发展主产区，全面推进乡村振兴发展。

(7) 项目的建设是推进农业结构战略性调整和促进农业增效，农民增收的需要

项目的建设为宁都县农业结构调整培育和创立蔬菜新的品牌、拓展宁都县农业新领域、引导农民学习和掌握现代农业新技术、新标准，该项目的实施，既能大幅度提高蔬菜产量，又能确保质量。通过项目的建设对调整农业生产结构、提高土地单位面积的经济收益、增加农

民收入具有重要的意义。

(8) 项目的建设是增强蔬菜产业竞争力的需要

本项目按照国家质量标准和要求规范进行建设，在生产过程中，坚持技术创新、自主创新的原则，用符合标准的生产工艺进行蔬菜种植，示范带动区域内蔬菜标准化生产，增强宁都县蔬菜和特色种植产品质量和市场竞争能力。

(9) 项目的建设是促进宁都县区域经济快速发展的需要

宁都县曾是国家级贫困县之一，已于2020年4月16日实现脱贫。宁都县立足于本地实际，高举科学发展大旗，全力做大做强县域经济。项目的建设，就是以扶贫为切入点，根据土地、水源和生产实际，推动蔬菜基地建设，以项目获取的收益帮助村民脱贫致富，加速区域经济快速发展。

2、项目建设的可行性

(1) 宁都县气候环境适宜发展蔬菜产业

宁都是农业大县，气候好，四季可耕，是蔬菜生长的沃土。近年来，宁都充分发挥资源优势，大力发展蔬菜产业，推动蔬菜产业向标准化、无害化、品牌化转型，实现农业增效、农民增收。宁都县创新出台了统一规划设计、统一搭建大棚、统一设施配套、统一政策扶持、统一品种、统一技术指导、统一产品销售，分户经营（简称“七统一分”）的服务模式，蔬菜产业迅猛发展，目前已成为赣南蔬菜产业发展的主产区和核心县。

(2) 项目建设的技术条件较为成熟

项目搭建的高标准双膜连体钢架大棚采用8米跨锯齿圆拱顶结构，跨度8米跨，共13跨；开间4米，共15开间。东西排列，东西

（山墙）向长度为 104 米，南北（侧墙）长度为 64.5 米，每个大棚面积约为 4,160 平方米，檐高 3 米，脊高 5.35 米，可根据土地情况对大棚建设面积进行调整。目前高标准蔬菜大棚技术较为成熟。

（3）项目建设的政策配套体系较为健全

宁都县委办公室和宁都县人民政府成立了蔬菜产业发展领导小组，领导小组成员抽调人员与原单位脱钩，集中办公，主要负责蔬菜产业发展日常调度、推进、协调、考核、市场开拓等工作。

为充分调动和激发干部群众工作的积极性、创造性，加快推动宁都县蔬菜产业发展，确保蔬菜产业发展各项措施落实到位，宁都县政府出台了蔬菜产业发展工作方案、蔬菜产业发展工作考核奖励实施方案、关于宁都县创业担保贴息贷款支持蔬菜产业发展的通知等一系列支持政策。

（4）宁都县蔬菜产业已初具规模

近年来，宁都县大力发展蔬菜产业，蔬菜产业在当地已初具规模，此次募投项目建设有良好的产业基础。据统计，2021 年宁都县设施蔬菜总面积达 4.8 万亩，建有蔬菜基地 191 个，蔬菜年总产量 35 万吨，总产值 15 亿元；蔬菜产业覆盖 24 个乡镇，蔬菜专业村 125 个，种植户 4,000 余户，带动务工就业近 2 万人。

（5）宁都蔬菜销售渠道较为通畅

近年来，宁都县蔬菜产业发展领导小组积极帮助农户开拓蔬菜销售市场，目前主要销售地区为江西、湖北、湖南、广州、深圳、福建、上海、江苏、浙江等。蔬菜销售对于保鲜度要求较高，要求卡车在一天内能完成运输，因而销售半径一般在 800 公里内。

宁都县为赣州市蔬菜产业第一大县，已在积极申报江西省现代农

业产业园，未来计划进一步申报国家级农业现代产业园；针对蔬菜产业，宁都县已发展出辣椒为主要品种的特色农产品种养体系，根据国家知识产权局第 43781011 号商标注册证（地理标志证明商标），“宁都辣椒”商标已获得注册通过。农业现代产业园和商标注册等工作将有利于宁都蔬菜向全国推广。

3、项目的社会效益

项目建设高标准蔬菜大棚产业基地，发展蔬菜种植产业链，形成循环经济；通过带动全县农户进行蔬菜种植，以发展现代农业为基础，聚力产业振兴，推进乡村全面振兴，带动农民增收，促进城乡融合发展；项目的建设有效提高宁都县蔬菜行业档次，打造宁都蔬菜品牌，加速推进蔬菜流通现代化进程，并有利于吸收农村剩余劳动力，提高农民收入，推进农业产业化，具有良好的社会效益。

（1）随着种植结构的不断调整，宁都县大棚蔬菜产业基地规模逐年增长，产量连年上升，市场的需求也日益扩大。通过项目的建设，把宁都县的资源及区位优势变为商品优势，提高经济效益，带动更多的农户走上致富路，对促进农业的发展具有十分重要的意义。

（2）项目建设能够提高当地劳动力资源的合理分配，直接带动 1,988 户农户参与蔬菜种植经验，同时增加就业岗位 4,000 个，解决部分下岗职工的再就业；增加居民的收入；能够缩小当地居民的收入差距。

（3）项目按照“统一规划、连片种植、适度规模、分户经营”的原则，以“品种引领、品质提升、品牌打造”为主攻方向，统筹蔬菜品种、种植区规划布局，大力发展蔬菜产业，有效带动宁都县全县的蔬菜产业发展，带动各乡镇农户种植蔬菜，促进农民增收，进而提高居

民的生活水平和生活质量，全面建设小康社会。

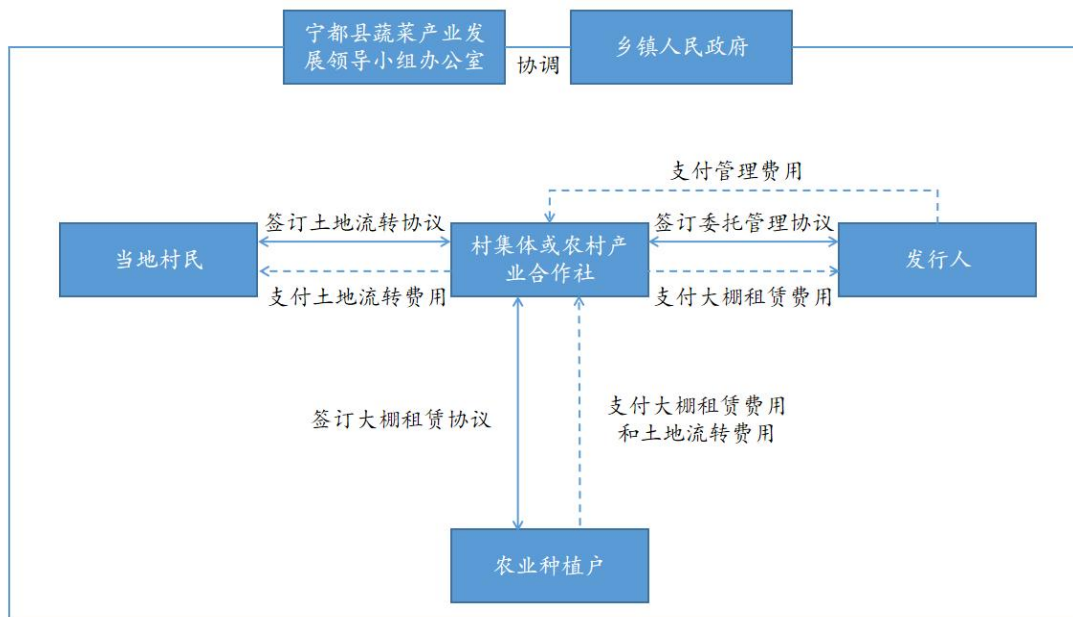
(4) 项目的建设运营能够增加当地基础设施的使用量，改善基础设施配套条件，提高整体服务功能，加快乡村建设步伐，具有显著的经济效益和社会效益。

(五) 募投项目运营模式及当地同类项目运营情况

1、募投项目运营模式

本期债券募投项目“宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目”位于宁都县黄石镇、田头镇等 24 个乡镇，于 2020 年 5 月正式开工建设，工期为 2 年。募投项目运营收入主要来自大棚出租及出售收入，运营模式如下图所示：

宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目运营模式示意图



项目运营主要涉及发行人、村集体或农村产业合作社、农业种植户、宁都县蔬菜产业发展领导小组办公室和乡镇人民政府。发行人、村集体或农村产业合作社、农业种植户为运营参与方，宁都县蔬菜产业发展领导小组办公室和乡镇人民政府负责协调。

根据相关协议，当地村民自愿将所承包的土地流转至村集体或者农村产业合作社用于大棚蔬菜的生产经营，收取土地流转费用；农业种植户向村集体或者农村产业合作社申请租赁大棚进行蔬菜种植，支付大棚租赁费用和土地流转费用；发行人负责蔬菜大棚的建设，建成后委托村集体或者农村产业合作社管理，村集体或者农村产业合作社将代收的大棚租赁费用支付给发行人，同时发行人支付给村集体或者农村产业合作社委托管理费。

2、当地同类项目运营情况

（1）同类项目概况

2018 年，宁都县立足实际，以培育本地基本菜农为立足点，按照“统一实施、连片种植、适度规模、分户经营”的原则，大力推行“七统一分”蔬菜基地建设模式，推动了全县蔬菜产业快速发展。“七统一分”模式，即统一规划设计、统一搭建大棚、统一设施配套、统一政策扶持、统一种植品种、统一技术指导、统一产品销售、分户经营管理。2018-2019 年宁都县建成了一批高标准大棚蔬菜示范基地，规划规模为 10,000 亩，实际建成约 95%，建造成本为 5.6-5.8 万元/亩，当地习惯称之为“蔬菜大棚一期”。

（2）出租出售可比价格

“蔬菜大棚一期”由市县政府补贴、农业种植户出资建设，建成后产权归农业种植户所有。因减去补贴后农业种植户的投资成本低于建造成本，因此不存在大棚出售的现象。

宁都县气候有利于农业生产，适宜种植蔬菜，“蔬菜大棚一期”项目建成后，当地农业种植户积极性较高，大棚租赁价格主要为 2,000-3,000 元/亩/年。因宁都县设施蔬菜产业处于发展期，为吸引更

多农业种植户加入产业队伍，宁都县蔬菜产业发展领导小组办公室和乡镇人民政府协调在土地流转费用方面进行了让利。

（3）收益可实现性

宁都县高标准大棚蔬菜主要品种为辣椒，辣椒生产种类多达几十种。根据农业种植户经验，一般辣椒品种（如螺丝椒）每年亩产在 1 万市斤以上，辣椒综合种植成本为 0.8-1.2 元/市斤。农产品价格波动较大，辣椒在 1.5-1.8 元/市斤为常见价格，按此计算，每亩蔬菜大棚的利润为 3,000-10,000 元。一对夫妇可种植一个大棚，一个大棚约占地 10 亩，即农村一户的种植年收入为 30,000-100,000 元。

（六）项目建设经济效益

1、项目收入来源

本期债券募投项目建成经营后，项目的收入为大棚出租及出售收入、市级政府的奖补资金。

（1）大棚出租及出售收入

项目建设高标准大棚 20,000 亩，建设后，按照“统一规划、连片种植、适度规模、分户经营”的原则，采用出售及出租的方式交由农户经营。考虑到项目旨在发展项目区域内的蔬菜产业，实现乡村振兴，高标准大棚的出售价格低于大棚的综合建筑成本，同时考虑大棚的折旧，出售价格前 5 年拟定为 4.80 万元/亩，中期拟定为 4.50 万元/亩，最后 4 年拟定为 3.50 万元/亩；结合高标准大棚的种植效益情况、经营年限，以及大棚的折旧情况，出租价格拟定为前 5 年为 0.30 万元/亩/年，中间 5 年为 0.35 万元/亩/年，最后 4 年为 0.40 万元/亩/年。

（2）奖补资金

根据《关于印发赣州市 2020 年蔬菜产业发展工作方案的通知》

（赣市府办字[2020]20 号）文件，市级奖补资金中宁都县区域内的高标准大棚奖补标准为 0.70 万元/亩；即项目建设成后，累计奖补 14,000 万元，年均奖补 1,000.00 万元。

表 项目运营收入测算情况表

单位：万元

项目	收入测算依据 ¹	建设期 (2020年 -2021年)	运营期(2022年-2035年)							金额合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7-14年	
大棚租售收入	出租,前5年0.30万元/亩/年;中间5年0.35万元/亩/年;最后4年0.40万元/亩/年	-	5,580.00	5,160.00	4,740.00	4,320.00	3,900.00	4,060.00	15,180.00	42,940.00
	出租数量	-	18,600.00	17,200.00	15,800.00	14,400.00	13,000.00	11,600.00	42,000.00	-
	出售,前5年4.80万元/亩;中期4.50万元/亩;最后4年3.50万元/亩	-	6,720.00	6,720.00	6,720.00	6,720.00	6,720.00	6,300.00	49,200.00	89,100.00
	出售数量	-	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	11,600.00	-
政府补贴收入	20,000.00亩,市级奖补0.70万元/亩,累计奖补14,000.00万元	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	8,000.00	14,000.00
合计	-	-	13,300.00	12,880.00	12,460.00	12,040.00	11,620.00	11,360.00	72,380.00	146,040.00

¹ 收入测算依据赣州市诚美工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告。

2、运营成本及税费

项目成本费用包括原材料、燃料及动力费、工资及福利、折旧费、摊销费、修理费、财务管理费用、销售费用、税金及附加等。

(1) 原材料成本

项目建设内容包含蔬菜大棚以及灌溉、电力、道路等基础设施，其中蔬菜大棚建成后出售或出租给 1,988 户农户经营，对于本项目来说原材料成本较低。

(2) 燃料动力费用

蔬菜大棚建成后出售或出租给 1,988 户农户经营，燃料动力费不计列。

(3) 工资及福利

项目劳动定员 20 人，按人均工资 3,000 元/月计算，同时考虑大棚管理面积的减少，每 3 年劳动减员 5 人，保留定员 5 人。

(4) 修理费

修理费为大棚每年的经营维修，按每亩大棚 0.01 万元进行测算。

(5) 其它费用

其他费用为管理费用、财务费用以及办公费用等，参考公司与村集体或农村产业合作社签订的委托管理协议，每年按大棚出租收入的 10% 计算。

(6) 税金及附加

按《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，大棚出租及出售增值税税率为 9%，考虑项目的建筑成本进项税。同时缴纳城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加费，分别按增值税的 7% 和 3% 计取。

表 项目运营成本测算情况表

单位：万元

项目	成本测算依据	建设期 (2020年 -2021年)	运营期 (2022年-2035年)							金额合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7-14年	
原材料成本	大棚出租或出售不涉及原材料成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外购燃料及动力费	大棚出租或出售不涉及燃料和动力费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工资及福利费	期初劳动定员20人，人均工资3000元/月；每3年减员5人，最少不低于5人	-	72.00	72.00	72.00	54.00	54.00	54.00	198.00	576.00
修理费	经营维修每亩大棚0.01万元	-	186.00	172.00	158.00	144.00	130.00	116.00	420.00	1,326.00
其他费用	管理费用、财务费用、办公费用等每年按大棚出租收入的10%计算	-	558.00	516.00	474.00	432.00	390.00	406.00	1,518.00	4,294.00
税金及附加	增值税税率为9%，同时缴纳城市维护建设税及附加费	-	1,217.7	1,176.12	1,134.54	1,092.96	1,051.38	1,025.64	6,373.62	13,071.96
合计	-	-	2,033.70	1,936.12	1,838.54	1,722.96	1,625.38	1,601.64	8,509.62	19,267.96

3、项目财务盈利能力分析

根据募投项目的可行性研究报告，项目运营期累计可供分配利润为 17,749.34 万元。

(1) 税后投资利润率

计算期内，正常经营年限，税后利润平均为 1,267.81 万元。

$$\begin{aligned}\text{税后投资利润率} &= \text{税后利润额} \div \text{总投资} \times 100\% \\ &= 1,267.81 \div 113,000.00 \times 100\% \\ &= 1.12\%\end{aligned}$$

(2) 财务内部收益率

根据募投项目的可行性研究报告《项目投资现金流量表》，计算出本项目税后财务内部收益率 2.50%，说明该项目具有一定的盈利能力，可以覆盖募投项目的总投资。财务内部收益率分析表明本项目经济效益一般，但符合项目的定位，实施是可行的。

(3) 投资回收期

项目投资回收期（含建设期 2 年）税后为 16 年。

4、项目收益对总投资额覆盖倍数测算情况

本项目建设运营期共 16 年，经测算，14 年运营期内项目营业收入共 146,040.00 万元，对项目总投资 113,000.00 万元的覆盖倍数为 1.29 倍；产生息税折旧摊销前利润 126,772.04 万元，对项目总投资覆盖倍数为 1.12 倍。募投项目在运营期内的盈利测算情况见下表：

表 项目运营盈利测算情况表

单位：万元

序号	项目	建设期 (2020年 -2021年)	运营期 (2022年-2035年)							金额合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7-14年	
1	运营收入合计	-	13,300.00	12,880.00	12,460.00	12,040.00	11,620.00	11,360.00	72,380.00	146,040.00
2	运营成本合计	-	2,033.70	1,936.12	1,838.54	1,722.96	1,625.38	1,601.64	8,509.62	19,267.96
3	息税折旧摊销前利 润 (1-2)	-	11,266.30	10,943.88	10,621.46	10,317.04	9,994.62	9,758.36	63,870.38	126,772.04

5、债券存续期间项目收益对本次债券利息的保障

本次债券所募集资金拟7.20亿元用于募投项目建设，不超过0.80亿元用于补充营运资金；另，募投项目除项目资本金及本次债券所募资金外，仍需补充0.80亿元融资，相关融资均以募投项目在债券存续期间的运营收益作为偿债资金来源。

根据上述本次债券募投项目收益测算，本次债券募投项目在债券存续期内共产生息税折旧摊销前利润62,901.66万元。假设本次债券发行利率为7.00%、0.80亿元融资为10年期银行借款且借款年利率为4.90%，则存续期内项目息税折旧摊销前利润对本次债券的利息覆盖倍数为2.25倍，对项目总融资利息的覆盖倍数为2.05倍；存续期内项目息税折旧摊销前利润对本次债券投入项目部分的利息覆盖倍数为2.50倍，对项目总融资用于项目部分的利息覆盖倍数为2.25倍。存续期内项目收益对债券利息的保障情况如下：

表 存续期内项目收益对债券偿付利息的保障情况测算表

单位：万元

项目	本次债券存续期							合计数
	建设期	运营期（部分）						
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
运营收入合计	-	13,300.00	12,880.00	12,460.00	12,040.00	11,620.00	11,360.00	73,660.00
运营成本合计	-	2,033.70	1,936.12	1,838.54	1,722.96	1,625.38	1,601.64	10,758.34
息税折旧摊销前利润（净收益总额）	-	11,266.30	10,943.88	10,621.46	10,317.04	9,994.62	9,758.36	62,901.66
以本次债券本金 8.00 亿元，发行利率 7.00% 计算								
应还债券本	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	80,000.00

金								
应还债券利息	5,600.00	5,600.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00	28,000.00
本次债券还本付息小计	5,600.00	5,600.00	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00	108,000.00
以本次债券投入项目的本金 7.20 亿元，发行利率 7.00% 计算								
应还债券-项目本金	-	-	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	72,000.00
应还债券-项目利息	5,040.00	5,040.00	5,040.00	4,032.00	3,024.00	2,016.00	1,008.00	25,200.00
本细债券-项目还本付息小计	5,040.00	5,040.00	19,440.00	18,432.00	17,424.00	16,416.00	15,408.00	97,200.00
以银行借款本金 0.80 亿元（全部投入项目），借款利率 4.90% 计算								
应还银行本金	-	-	-	-	-	-	-	-
应还银行利息	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	2,744.00
银行借款还本付息小计	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	2,744.00
1.1 净收益总额对本次债券的利息覆盖倍数								2.25 倍
1.2 净收益总额对项目总融资（本次债券+银行借款）的利息覆盖倍数								2.05 倍
2.1 净收益总额对本次债券投入项目部分的利息覆盖倍数								2.50 倍
2.2 净收益总额对项目总融资用于项目部分（本次债券用于项目部分+银行借款）的利息覆盖倍数								2.25 倍

本期债券存续期内，募投项目净收益不足以覆盖本期债券本息的部分，发行人将通过以下资金安排偿付：

（1）营业收入

2019-2021 年度，发行人分别实现营业收入 74,186.92 万元、73,393.24 万元和 72,444.74 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 11,535.85 万元、11,142.76 万元和 11,125.58 万元，最近三年营业收入和盈利能力均保持在较好水平。发行人作为赣州市宁都县重要的基础设施建设主体，承担众多重要工程建设，未来将持续获得政

府支付的项目代建费。

（2）流动资产变现收入

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人存货账面价值为 583,586.48 万元，其中土地资产为 225,903.59 万元，必要时也可以通过将土地资产变现的方式来补充偿债资金。

（3）外部融资

发行人在国内各大银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（4）政府补贴收入

发行人作为赣州市宁都县基础设施建设领域的主要投资建设主体，受到宁都县政府在资产注入、补贴收入等方面的大力支持，发行人 2021 年收到政府补贴收入 6,308.44 万元。随着赣州市宁都县的经济的发展，工业化和城镇化进程的加快，宁都县政府将继续在补贴、政策方面给予公司大力支持。

四、募集资金管理制度

发行人已经制定了相关资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定融资财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，指定融资财务部对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法，并建立详细的台账管理，及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合相关规定。此外，发行人聘请了江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公

司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行为监管银行对本期债券募集资金使用进行监管，签订了《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致；对于不符合募集资金用途的资金使用，监管银行有权予以拒绝，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全及规范。

发行人承诺，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；承诺项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并于变更前及时披露有关信息；承诺本期债券募集资金不用于项目土地费用支出。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：宁都县城市发展投资有限公司

法定代表人：陈明限

注册资本：21,658.76 万元

实缴资本：21,658.76 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2006 年 8 月 8 日

统一社会信用代码：91360730789743206F

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧龙湖路北侧翠微春苑安置小区 1 号楼

邮政编码：342800

电话：0797-6830076

传真号码：0797-6830076

经营范围：对县政府指定的基础产业、支柱产业、高新技术产业等经济社会效益好的项目进行参股、控股投资；引导县内外资金参与项目建设，发挥政府投资导向作用；融通项目建设资金，为城市建设提供资金保障；履行城市基础设施和市政公用设施项目业主职责，实行项目法人制，负责项目的实施与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总计 892,769.12 万元，负债合计 353,507.70 万元，所有者权益合计 539,261.42 万元，资产负债率为 39.60%；2021 年度，公司实现营业收入 72,444.74 万元，净利润

11,125.58 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 11,125.58 万元。

二、发行人历史沿革

（一）2006 年初始成立

2006 年 4 月 17 日，赣州市宁都县机构编制委员会下发《关于设立宁都县城市发展投资公司的通知》（宁编字[2006]19 号），同意成立宁都县城市发展投资有限公司，公司注册资金 600.00 万元，由宁都县国有资产管理局出资 600.00 万元。该次出资方式为货币，已经宁都恒盛联合会计师事务所出具的“宁恒验字[2006]51 号”验资报告验证。公司设立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
宁都县国有资产管理局	600.00	100.00%
合计	600.00	100.00%

2006 年 8 月 8 日，宁都县城市发展投资有限公司取得宁都县工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3621311001510）。

（二）2010 年注册资本变更

2010 年 12 月，根据《宁都县人民政府办公室抄告单》（宁府办抄字[2010]216 号）、公司股东会决议及修改后的公司章程，公司增加注册资本 21,058.76 万元，由宁都县国有资产监督管理办公室认缴，注册资本由 600.00 万元增至 21,658.76 万元。该次出资业经宁都恒盛联合会计师事务所出具的“宁恒验字[2010]第 171 号”验资报告验证。新增注册资本由宁都县国有资产监督委员会出资 21,058.76 万元实缴，其中以货币出资 6,000.00 万元，以土地使用权出资 10,054.79 万元，以房屋建筑物出资 5,003.97 万元。变更后公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
宁都县国有资产监督管理办公室	21,658.76	100.00%
合计	21,658.76	100.00%

（三）2016 年股东变更

2016 年 10 月 8 日，公司股东由宁都县国有资产监督管理办公室变更为宁都县城市建设投资有限公司并办理了工商变更登记；2016 年 10 月 11 日，公司股东名称变更为宁都县城市建设投资集团有限公司。变更后公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
宁都县城市建设投资集团有限公司	21,658.76	100.00%
合计	21,658.76	100.00%

（四）2017 年资产注入

2017 年 12 月 25 日，根据宁都县人民政府于发布的“宁府办抄字【2017】482 号”文件，宁都县城市建设投资集团有限公司将其持有的宁都县城镇开发投资有限公司 15.12% 股权无偿划拨至发行人名下。根据宁都县人民政府于 2017 年 12 月 25 日发布的“宁府办抄字【2017】470 号”文件，宁都县城乡水业经营发展有限公司、宁都县城乡污水处理有限责任公司以及宁都县城乡燃气有限责任公司三家公司 100% 股权无偿划拨至宁都县城镇开发投资有限公司。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，宁都县城市建设投资集团有限公司是发行人的唯一股东，持股比例为 100.00%。宁都县国有资产监督管理办公室为发行人的实际控制人。

宁都县城市建设投资集团有限公司于 2016 年 10 月成立，为宁都县国有资产监督管理办公室全额出资注册成立的国有独资企业，宁都城投集团注册资本金 6.00 亿元。宁都城投集团旗下拥有：宁都县城市发展投资有限公司、宁都县城镇开发投资有限公司、宁都县工业投资有限责任公司、宁都县国有资产经营管理有限公司、宁都县扶贫开

发有限公司等多家子公司。宁都城投集团主营业务为：项目建设投融资业务；交通项目建设业务；交通国有资产的开发、投资、经营和管理，以及实施交通项目资金的管理和投资等业务；水资源开发利用；城乡供水，排水，水污染治理；水利项目投资建设；旅游资源开发和经营管理，旅游宣传促销策划、旅游商品开发销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务、旅游项目投资；能源项目的开发、建设、维护、经营管理及技术咨询；承担政府授权的其他工作。

截至 2021 年 12 月 31 日，宁都县城市建设投资集团有限公司资产总计 1,228,305.52 万元，负债合计 619,701.16 万元，所有者权益合计 608,604.36 万元，资产负债率为 50.45%；2021 年度，宁都县城市建设投资集团有限公司实现营业收入 76,073.87 万元，净利润 13,724.93 万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有的发行人股权不存在被质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

截至 2021 年末，发行人有 4 家控股子公司纳入合并范围。发行人股权投资情况如下表所示：

截至 2021 年末发行人纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	级别	成立日期	注册资本 (万元)	发行人持股比 例	发行人表 决权比例
宁都县城镇开发投资有限公司	一级	2013 年 7 月 24 日	132,300.00	41.64%	100.00%
宁都县城乡水业经营发展有限公司	二级	2015 年 11 月 25 日	5,000.00	100.00%	100.00%
宁都县城乡污水处理有限责任公司	二级	2015 年 12 月 7 日	3,000.00	100.00%	100.00%
宁都县城乡燃气有限责任公司	二级	2015 年 5 月 25 日	10,000.00	100.00%	100.00%

注：（1）根据宁都县人民政府于 2017 年 12 月 25 日发布的“宁府办抄字[2017]482 号”文件，宁都县城市建设投资集团有限公司（以下简称：宁都城投公司）持有的宁都城镇公司的股权无偿划拨至发行人。截至 2021 年 12 月 31 日，宁都县人民政府根据投资协议回购中国农发重点建设基金有限公司所持宁都城镇公司 25.15% 股权，并无偿划拨至发行人名下。

(2) 根据宁都县人民政府于 2017 年 12 月 25 日发布的“宁府办抄字[2017]470 号”文件，城乡水业公司、城乡污水公司以及城乡燃气 100%股权无偿划拨至宁都城镇公司名下。

(一) 宁都县城镇开发投资有限公司

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧，龙湖路北侧翠微春苑安置小区 1 号楼

注册资本：132,300.00 万元

成立日期：2013 年 7 月 24 日

经营范围：项目建设投融资业务；保障性住房投资与建设；城镇基础设施投资建设；安置小区建设；新城区投资开发与老城区建设；矿产资源开发；实业投资等。（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）。

根据宁都县人民政府办公室 2013 年 7 月 12 日印发的《关于同意成立宁都县城镇开发投资有限公司的批复》（宁府字[2013]31 号），宁都城镇公司经宁都县人民政府批准设立，并授权宁都县国有资产监督管理委员会为出资人，依法注册登记的国有独资公司。申请登记的注册资本为 10,000.00 万元，宁都城镇公司的出资方式为：30%为人民币现金，70%为实物（含土地、房产、股权）。分二期缴纳，一期缴纳现金 3,000.00 万元，剩余两年内缴足。

2013 年 7 月 22 日，宁都县国有资产监督管理委员会首次出资额为 3,000.00 万元人民币现金，宁都恒盛联合会计师事务所于 2013 年 7 月 23 日出具了“宁恒验字[2013]第 264 号”《验资报告》，对宁都城镇公司注册资本金进行了审验。实收资本占注册资本的 30.00%。发行人持股比例为 100.00%。

2013 年 8 月 18 日，宁都城镇公司的出资方式变更为：100%为人民币现金。分二期缴纳，一期缴纳现金 3,000.00 万元，剩余两年内缴

足，并修改了公司章程。

2013年8月23日，宁都县国有资产监督管理委员会对宁都城镇公司出资7,000.00万元人民币现金，宁都恒盛联合会计师事务所于2013年8月26日出具了“宁恒验字[2013]第283号”《验资报告》，对宁都城镇公司注册资本金进行了审验。宁都城镇公司的实收资本达到10,000.00万元，实收资本占注册资本的100.00%，唯一股东为宁都县国有资产监督管理委员会。

2016年10月24日，宁都城镇公司股东变更为宁都县城市建设投资集团有限公司，同时增加注册资本10,000.00万元，即宁都城镇公司注册资本变更为20,000.00万元。

2016年12月20日，中国农发重点建设基金有限公司出资11,2300.00万元，公司注册资本由10,000.00万元增加至132,300.00万元；2017年9月27日完成股东变更登记，股东变更为宁都县城市建设投资集团有限公司和中国农发重点建设基金有限公司，其中宁都县城市建设投资集团有限公司持股15.12%，中国农发重点建设基金有限公司持股84.88%。

根据宁都县人民政府于2017年12月25日发布的“宁府办抄字[2017]482号”文件，宁都县城市建设投资集团有限公司持有的宁都县城镇开发投资有限公司15.12%股权无偿划拨至宁都县城市发展投资有限公司。股东变更为宁都县城市发展投资有限公司和中国农发重点建设基金有限公司。其中，宁都县城市发展投资有限公司持股15.12%，中国农发重点建设基金持股84.88%。

报告期内，宁都县人民政府将根据投资协议回购的中国农发重点建设基金有限公司所持宁都县城镇开发投资有限公司股权无偿划拨

至发行人名下。截至 2021 年末，发行人持有宁都县城镇开发投资有限公司 41.64% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持股比例变更为 58.36%。

截至 2021 年 12 月 31 日，宁都县城镇开发投资有限公司资产合计 374,036.29 万元，负债合计 95,339.76 万元，所有者权益合计 278,696.53 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 23,480.40 万元，净利润 2,916.85 万元。

（二）宁都县城乡水业经营发展有限公司

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇翠微东路 18 号

注册资本：人民币 5,000.00 万元

成立日期：2015 年 11 月 25 日

经营范围：自来水生产、供应，自来水管设施施工、安装，水暖配件销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，宁都城乡水业资产合计 10,433.17 万元，负债合计 780.34 万元，所有者权益合计 9,652.83 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 465.14 万元，净利润-433.70 万元。

（三）宁都县城乡污水处理有限责任公司

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇翠微东路 18 号

注册资本：人民币 3,000.00 万元

成立日期：2015 年 12 月 7 日

经营范围：城乡污水收集处理；污水处理设施、设备、环保器材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，宁都污水处理资产合计 69.77 万元，

负债合计 1605.54 万元，所有者权益合计-1,535.76 万元；2021 年度，该公司未实现营业收入，净利润-685.16 万元。

（四）宁都县城乡燃气有限责任公司

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇翠微东路 18 号

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2015 年 5 月 25 日

经营范围：管道天然气销售，燃气设施、设备、燃具及相关产品销售，工业、商业、居民天然气工程安装和维修服务；燃气和新能源（分布式能源、汽车加气站、LPG 站、汽车充电站等）项目开发、投资建设、经营；物联网技术开发与应用。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，宁都城乡燃气资产合计 9,637.86 万元，负债合计 10,538.50 万元，所有者权益合计-900.64 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 1,133.00 万元，净利润-90.40 万元。

五、公司治理、组织结构、内部管理制度和独立性情况

（一）公司治理

1、公司不设立股东会。公司股东行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）任命和更换董事、监事，决定董事、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方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

2、公司设董事会，成员 3 人。董事会成员的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会对股东负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构设置；（9）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；（10）制定公司的基本管理制度。

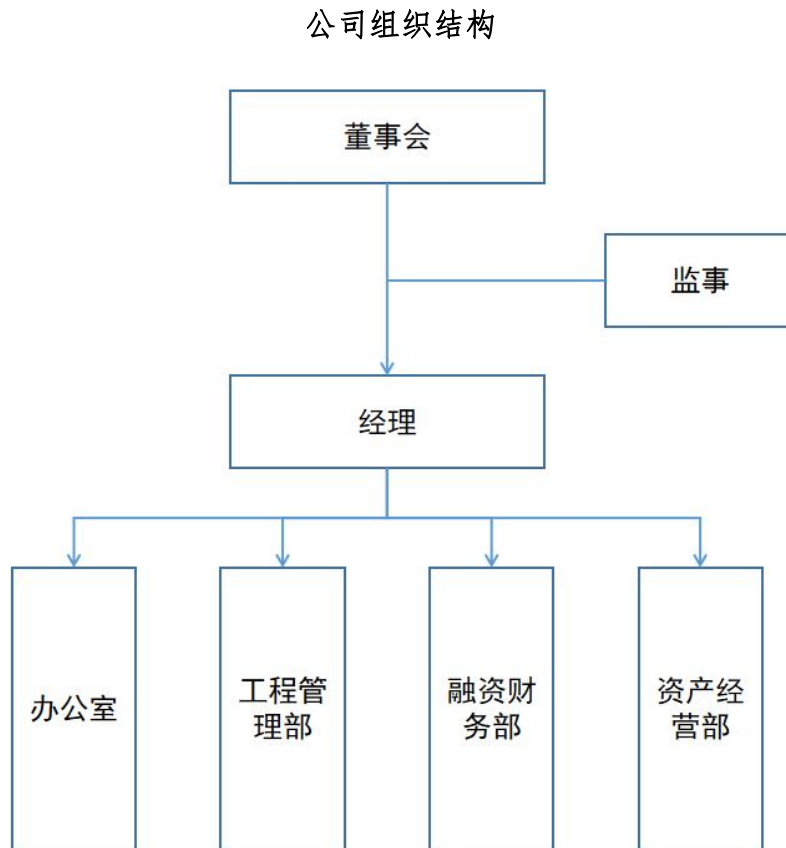
3、公司不设监事会，设监事 1 人。监事的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。监事行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、公司设经理 1 人，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。经理列

席董事会会议。

（二）组织结构

公司本部下设办公室、工程管理部、融资财务部、资产经营部等职能部门。公司组织结构如下图所示：



（三）发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、机构、人员、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开

展生产经营活动，没有受到其他限制。

2、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和公司章程等的有关规定，通过合法程序进行任免。

3、机构独立情况

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

4、财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

5、业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事

发行人董事情况

姓名	职务	性别	任期起止日期
陈明限	董事长	男	2022年2月至今
曾树发	董事	男	2022年2月至今
温亚斌	董事	男	2022年2月至今

陈明限，男，汉族，中共党员，1989年5月出生，2012年9月参加工作，本科学历。2008年至2012年在华东交通大学理工学院学习；2012年至2016年就职于东风实业有限公司；2017年至2019年任宁都县供水公司燃气部经理；2020年至2021年历任宁都县城市建设投资集团有限公司综合管理部副经理、经理；2021年10月至今任宁都县城市建设投资集团有限公司工会主席。2022年2月至今任宁都县城市发展投资有限公司董事长及总经理。

曾树发，男，汉族，1973年9月出生，1990年9月参加工作，中专学历。1990年9月至1997年8月在宁都县固村畜牧兽医站工作（期间1993年9月至1997年8月在中央农广校畜牧专业函授学习）。1997年9月至2006年8月在宁都县固村畜牧兽医站工作。2006年9月至2012年11月下岗经商（事业单位分流人员）。2012年12月至2019年7月在宁都供水公司工作。2019年8月至2022年1月在宁都县城市建设投资有限集团公司工作，2022年2月至今任宁都县城市发展投资有限公司董事。

温亚斌，男，汉族，中共党员，1990年4月出生，2011年7月参加工作，本科学历。2008年9月至2011年7月在江西理工大学学

习。2011年10月至2012年6月在中铁十一局集团桥梁有限公司任质检员。2012年8月至2015年9月在浙江长业集团东北分公司任施工员。2019年8月至今任宁都县城市建设投资集团有限公司工程管理部技术员。2022年2月至今任宁都县城市发展投资有限公司董事。

（二）监事

发行人监事情况

姓名	职务	性别	任期起止日期
李磊	监事	男	2022年2月至今

李磊，男，汉族，1991年12月出生，2015年7月参加工作，专科学历。2015年7月至2016年10月在广东省屋川物业有限公司从事质检员工作。2016年12月至2022年2月在宁都县城市发展投资有限公司从事工程管理技术员工作。2022年2月至今任宁都县城市发展投资有限公司监事。

（三）高级管理人员

发行人高级管理人员情况

姓名	职务	性别	任期起止日期
陈明限	总经理	男	2022年2月至今

陈明限，简历详见“第四节 发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员主要兼职情况如下：

发行人董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

姓名	在公司的任职	在子公司的任职	在关联公司的任职	在其他单位任职

姓名	在公司的任职	在子公司的任职	在关联公司的任职	在其他单位任职
陈明限	董事长、总经理	无	宁都县城市建设投资集团有限公司工会主席	无
曾树发	董事	无	宁都县城市建设投资集团有限公司工程管理部技术员	无
温亚斌	董事	无	宁都县城市建设投资集团有限公司工程管理部技术员	无
李磊	监事	无	宁都县城市建设投资集团有限公司工程管理部技术员	无

（五）公务员兼职情况

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员在兼职单位取薪的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

七、发行人主要业务板块运营情况

（一）发行人经营情况

发行人作为宁都县资产运营主体，主要从事宁都县基础设施建设业务。发行人受宁都县人民政府委托，作为道路、安置房建设、垃圾填埋场建设、停车场建设、学校、公园建设等基础设施项目建设的责任单位，负责建设项目的具体实施工作。主营业务收入由基础设施代建、自来水销售、自来水开户费、燃气销售及安装组成。

2019-2021年，发行人分别实现营业收入74,186.92万元、73,393.25万元、72,444.74万元。报告期内发行人营业收入主要由基础设施代建业务产生，以及少部分自来水销售和燃气销售及安装板块。

2019-2021年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 2019-2021 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

年度	项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2021 年	基础设施代建	70,846.60	61,604.90	9,241.70	13.04
	自来水销售	242.25	149.90	92.35	38.12
	自来水开户费	222.90	0.00	222.90	100.00
	燃气销售及安装	1,133.00	983.19	149.81	13.22
	合计	72,444.74	62,737.99	9,706.75	13.40
2020 年	基础设施代建	72,448.81	62,998.96	9,449.85	13.04
	自来水销售	196.11	138.25	57.86	29.50
	自来水开户费	50.95	0.17	50.78	99.67
	燃气销售及安装	697.38	667.32	30.06	4.31
	合计	73,393.24	63,804.71	9,588.53	13.06
2019 年	基础设施代建	73,394.77	63,821.54	9,573.23	13.04
	自来水销售	90.49	55.16	35.33	39.04
	自来水开户费	14.06	-	14.06	100.00
	燃气销售及安装	687.60	561.91	125.69	18.28
	合计	74,186.92	64,438.60	9,748.32	13.14

最近三年，发行人营业收入分别为 74,186.92 万元、73,393.24 万元和 72,444.74 万元。2020 年度营业收入较 2019 年度减少 793.68 万元，减幅为 1.07%，变化不大。2021 年度营业收入较 2020 年度减少 948.50 万元，减幅为 1.29%，变化不大。

（二）发行人业务经营模式

1、基础设施代建板块

宁都县的基础设施代建项目主要由发行人本部和子公司宁都县城镇开发投资有限公司承接。发行人与宁都县人民政府根据项目分别签署《委托建设协议》，《委托建设协议》的主要约定如下：

（1）委托代建的内容

1) 负责对城市国有土地、乡村集体土地进行征地、拆迁、安置、补偿, 并进行适当的市政配套设施建设, 使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。

2) 负责办理与施工建设相关的各项审批手续。

3) 负责组织协调拆迁安置工作。

4) 负责与各设计、施工、监理等单位谈判并签定各类承包合同。

5) 管理各类承包合同, 按合同约定向承包人支付承包费。

6) 筹集工程建设资金, 并对资金的使用进行管理。

7) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

8) 进行工程建设各参与方的协调工作。

9) 负责组织代建项目工程的竣工验收工作。

10) 项目经验收合格后, 及时进行移交。工程质量按国家及地方现行的工程质量标准执行。

(2) 委托建设项目代建金额构成

1) 项目建设成本: 项目竣工验收后, 由协议双方按协议约定对项目进行审计决算, 或由委托方对发行人实际累计已投入资金总额进行审查, 最终确定项目实际投入成本;

2) 建设服务费: 委托方根据确认的实际投入成本金额的 15% 向发行人支付委托建设管理费。

(3) 委托建设费用的支付

除去宁都县人民政府在建设过程中已支付的项目工程款, 剩余未支付的项目工程款, 在项目竣工决算后, 根据双方确认后的未付工程款, 由县财政局安排支付, 付款期限为不超过 5 年。

(4) 委托建设及回款情况

近年来，宁都县的城市化进程不断加快，城市基础设施行业发展迅速。发行人承建的城市基础设施建设项目主要为保障性住房建设、道路建设、学校建设等项目。截至 2021 年末，发行人主要已完工代建项目情况如下表所示：

表 截至 2021 年末发行人主要已完工代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入
1	宁都县城至石吉高速公路连接线建设项目	10,318.41	10,318.41	11,866.17
2	老县委院内水稳层和环境整治	29.25	29.25	33.63
3	博生西路高架桥两侧居民易地安置	14.70	14.70	16.91
4	宁都县易地扶贫搬迁安置房建设项目	11,696.69	11,696.69	13,451.19
5	宁都县三环路南延建设工程项目	24,630.14	24,630.14	28,324.66
6	宁都县“一江两岸”一期工程项目	34,835.38	34,835.38	40,060.68
7	宁都县广场西路向西延伸工程	38.52	38.52	44.30
8	宁都县统筹城乡示范区保障性住房建设项目	15,789.93	15,789.93	18,158.42
9	宁都县体育中心工程项目	19,166.48	19,166.48	22,041.45
10	宁都县梅江西路南延建设工程项目	3,132.87	3,132.87	3,602.80
11	宁都县思源扶贫安置房建设工程项目	11,639.66	11,639.66	13,385.61
12	宁都县第二污水处理设施建设项目	23,074.57	23,074.57	26,535.75
13	宁都县老学坪棚户区改造工程项目	26,468.01	26,468.01	30,438.21
14	“思源”小区	4,496.95	4,496.95	5,171.49
15	宁师中学改扩建	3,191.40	3,191.40	3,670.11

16	第二污水处理厂	2,245.50	2,245.50	2,582.33
17	河道综合整治	7,717.07	7,717.07	8,874.63
18	污水处理厂（二期）	4,178.07	4,178.07	4,804.78
19	农副产品综合批发市场	8,062.83	8,062.83	9,272.26
20	梅江镇基础设施	4,381.02	4,381.02	5,038.17
21	梅江防洪堤	19,986.71	19,986.71	22,984.72
22	城区排水管网	3,047.70	3,047.70	3,504.86
23	黄陂镇基础设施	3,308.62	3,308.62	3,804.91
24	小布镇旅游城镇建设	3,226.77	3,226.77	3,710.79
25	建国街南、背村棚户区改造	49,514.99	49,514.99	56,942.24
26	宁师中学改扩建	382.95	382.95	440.39
27	三环南路	47.50	47.50	54.62
28	三环南路南延	0.18	0.18	0.21
29	体育中心	77.23	77.23	88.82
30	水东水利枢纽	3,538.48	3,538.48	4,069.25
31	新街水闸引提水	1,465.79	1,465.79	1,685.66
32	“二十四里”景观长廊（山水林田湖生态保护修复）工程	1,152.24	1,152.24	1,325.08
33	保障性住房（九龙苑）	3,929.34	3,929.34	4,518.74
34	保障性住房 II 标段（廉租房）	18.64	18.64	21.43
35	保障性住房 I 标段（公租房）	27.28	27.28	31.37
36	思源扶贫安置住房	2,324.94	2,324.94	2,673.69
37	黄陂镇基础设施	498.28	498.28	573.02
38	高标准农田	41,187.16	41,187.16	47,365.24
39	宁都流域重点乡镇防洪	13,872.33	13,872.33	15,953.18
40	城乡生活垃圾一体化综合处理	6,545.40	6,545.40	7,527.21
-	合计	369,259.98	369,259.98	424,648.98

截至 2021 年末，发行人主要在建代建项目情况如下表所示：

表 截至 2021 年末发行人主要在建代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	建设期间	账面价值
1	建国街北、小东门、大井巷棚户区（城中村）改造	62,917.20	62,917.20	2016-2017	62,917.20

2	国道 G236 七里至竹竿段改建	50,715.02	50,715.02	2016-2018	50,715.02
3	高级技工学校(农发专项基金)	42,315.38	33,856.67	2016-2020	33,856.67
4	宁都县统筹城乡示范区保障性住房建设项目(三期)	28,564.21	26,804.03	2016-2018	26,804.03
5	宁都中学新校区	45,401.71	45,401.71	2018-2020	45,401.71
6	四条省道改造	25,654.85	24,158.42	2018-2020	24,158.42
7	城乡供水一体化	12,816.40	12,571.38	2017-2020	12,571.38
8	城区污水管网	10,215.46	9,818.57	2017-2020	9,818.57
9	宁都县凌云大道南延建设工程	7,140.78	7,140.78	2018-2020	7,140.78
10	第二水厂(二期)	3,541.21	3,541.21	2017-2019	3,541.21
11	奥林匹克公园	3,322.89	3,322.89	2017-2019	3,322.89
12	翠微峰景区基础设施	3,257.84	2,388.74	2017-2020	2,388.74
13	文鼎路工程	2,879.45	2,244.28	2017-2020	2,244.28
14	生活垃圾填埋场(二期)	2,674.21	1,939.03	2017-2020	1,939.03
15	宁都宾馆 8 号楼改建	1,380.84	1,380.84	2017-2018	1,380.84
16	梅江源头沿河乡镇垃圾综合治理	1,075.80	1,075.80	2017-2019	1,075.80
17	阳都大道工程	5,742.36	1,896.50	2018-2020	1,896.50
18	县委党校易址新建	14,000.00	4,415.81	2020-2021	4,415.81
19	贫困村基础设施建设项目	55,049.00	55,049.00	2017-2020	55,049.00
-	合计	378,664.61	350,637.88	-	350,637.88

截至 2021 年末，发行人主要拟建代建项目情况如下表所示：

表 截至 2021 年末发行人主要拟建代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	建设期间
1	宁都县邦士路南延、北延	6,000.00	2022-2023
2	宁都县莲花大道西延道路	4,600.00	2022-2023
3	宁都县新区大道和文安路西延道路建设项目	20,600.00	2022-2024
4	宁都县东平路道路建设项目	3,500.00	2022-2023
5	宁都县文鼎大道东延道路	6,700.00	2022-2023

6	宁都县永宁中央山地公园及周边道路建设项目	21,500.00	2022-2023
7	宁都县城南片区核心城市道路建设项目	11,000.00	2022-2024
8	宁都县建筑垃圾消纳场项目	8,000.00	2022-2024
9	宁都宾馆装修	5,000.00	2022-2023
10	东门农贸市场建设项目	7,800.00	2022-2024
11	一江两岸建设项目	2,300.00	2022-2023
-	合计	97,000.00	-

2、自来水销售板块

发行人自来水销售业务主要依托于子公司宁都县城乡水业经营发展有限公司，2019-2021 年自来水销售业务收入分别为 90.49 万元、196.11 万元、242.25 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.12%、0.27%、0.33%。

3、自来水开户费板块

发行人自来水开户业务主要依托于子公司宁都县城乡污水处理有限责任公司，2019-2021 年自来水开户业务收入分别为 14.06 万元、50.95 万元、222.90 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.02%、0.07%、0.31%。

4、燃气销售板块

发行人燃气销售业务主要依托于子公司宁都县城乡燃气有限责任公司，2019-2021 年燃气销售业务收入分别为 687.60 万元、697.38 万元、1,133.00 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.93%、0.95%、1.56%。

八、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

九、发行人行业状况、行业地位及竞争状况

（一）发行人所在行业现状与前景

发行人业务领域主要为城市基础设施建设行业，2019-2021 年基础设施代建业务收入占发行人营业总收入的 98.93%、98.71%和 97.79%。

1、我国城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

近年来，城市基础设施行业一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持：2013 年 9 月 6 日，国务院出台《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。

近年来我国不断加大对基础设施建设的投入力度。国家统计局数据显示，2021 年，全国固定资产投资（不含农户）544,547.00 亿元，较上年增长 4.90%。分产业看，第一产业投资 14,275.00 亿元，比上年增长 9.1%；第二产业投资 167,395.00 亿元，增长 11.3%；第三产业投资 362,877.00 亿元，增长 2.1%，其中，铁路运输业投资下降 1.8%；道路运输业投资下降 1.2%；水利管理业投资增长 1.3%；公共设施管理业投资下降 1.3%。从城市基础设施建设现状来看，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民生活条件

差、环境和噪音污染严重，污水处理设施短缺、水资源缺乏等。中小城市及农村基础设施水平严重不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物设施缺乏问题等长期存在。随着我国经济的快速发展，人民生活水平的提高，今后对城市基础设施的需求也会进一步上升，基础设施供需矛盾增大，未来需要进一步加大基础设施建设力度。

2、赣州市城市基础设施建设行业发展现状与前景

赣州市为江西省下辖地级市，地处珠江三角洲、闽东南三角区的腹地，是内地通向东南沿海的重要通道。作为原中央苏区的核心区域和江西省南部重要城市，赣州市是国务院明确提出的中央扶持重点区域，也是江西省积极打造的省域副中心城市。赣州市交通便捷，京九铁路、韶赣龙铁路在赣州交叉，赣粤高速、厦蓉高速及赣州绕城高速、赣州外环快速通道形成了赣州中心城区的快速交通网，105国道、323国道及多条省道在此交汇，是我国东南部沿海地区通向中西部的交通枢纽。

“十二五”期间，赣州市新型城镇化步伐加快，推进旧城改造，拓展中心城区规模，拉大城市框架，城市规模和基础设施建设成效明显，城市功能增强。“四桥九路”2等重大城建项目顺利实施，中心城区扩容提质，南康撤市设区，中心城区建成区面积扩大到141平方公里，城市人口达141万人，全市常住人口城镇化率达45.51%，年均提高1.59%。昌赣客运专线开工，高铁建设实现零的突破，赣韶铁路、赣瑞龙铁路建成通车，开通赣州到厦门动车，新增铁路运营里程178公里，高速公路通车里程达1,116公里，新增473公里，实现县县通高速。赣州黄金机场开辟国内航线13条，与国内直辖市及热点城市通

航实现无缝对接，旅客吞吐量突破 90 万人次。电力总装机容量达 212 万千瓦，最大供电能力达 340 万千瓦，实现五年翻番。

根据《赣州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”时期赣州市经济社会发展的总体要求是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚决贯彻习近平总书记视察江西和赣州重要讲话精神，聚焦“作示范、勇争先”目标定位和“五个推进”重要要求，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，深入落实省委“二十四字”工作思路，突出科技创新、工业倍增升级、乡村振兴、新型城镇化、现代服务业、基础设施建设“六大主攻方向”，建设省域副中心城市和国家区域中心城市，打造对接融入粤港澳大湾区桥头堡和全国构建新发展格局的重要战略节点，努力在构建新发展格局、深化改革开放、统筹城乡发展、增进老区人民福祉、传承红色基因上作表率，纵深推进新时代赣南苏区振兴发展，不断开创革命老区高质量发展示范区建设新局面。随着经济的进一步发展，经济结构进一步优化，赣州市的基础设施建设将迈上新台阶。

3、宁都县城市基础设施建设行业发展现状与前景

宁都县位于江西省东南部、赣州市北部，东与石城、广昌县交界，南与瑞金市、于都县为邻，西与兴国、永丰县相连，北与乐安、宜黄、南丰 3 县接壤。

宁都县地处罗霄山方区，是原中央苏区核心县、国家扶贫开发工作重点县、西部大开发政策延伸县和罗霄山特困片区县。近年随着相

关扶持政策支持，宁都县地区经济保持较快增长，经济总量在赣州市各区县（市）排名上游水平，经济实力不断增强。宁都县作为罗霄山特困片区县，获得了上级政府较多的政策支持。根据国家发展改革委和国务院扶贫办联合发布的《罗霄山片区区域发展与扶贫攻坚规划（2011 年-2020 年）》，宁都县在财政、税收、金融、投资、产业、土地、生态与资源补偿、帮扶等方面获得了一系列政策支持。宁都县经济结构以农业为主导，尽管经济基础较为薄弱，但近年来在相关扶持政策的支持下，全县地区经济保持较快发展，经济实力不断增强。2016 年以来，宁都县地区经济增速保持在 9%以上，2021 年全年实现地区生产总值 245.61 亿元。

从宁都县的经济驱动因素来看，固定资产投资对经济增长的拉动作用明显，投资增速保持在较高水平。2021 年，全县固定资产投资同比增长 11.9%，其中民间投资增长 23.2%。分领域看，工业投资增长 15.9%，基础设施投资增长 38.8%，房地产开发投资增长 10.7%。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人由赣州市宁都县机构编制委员会批准成立，作为宁都县重要的基础设施建设主体，承担宁都县城市基础设施建设等职能，在宁都县城市建设领域具有不可替代的地位。

为了加快赣州市宁都县基础设施建设步伐、打造具有较强经济实力和可持续发展能力的城市基础设施建设骨干企业，宁都县政府在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人大力扶持，使得发行人资产规模和综合实力不断壮大，竞争优势日益突出。

2、发行人的竞争优势

(1) 优越的区位优势，便捷的交通条件

宁都县位于江西省东南部，赣州市东北部，东与石城、广昌县交界，南与瑞金市、于都县为邻，西与兴国、永丰县相连，北与乐安、宜黄、南丰县接壤。版图面积居江西省第三，赣州市第一。系赣东北至赣西南的交通咽喉，又处闽、粤之要道。县城距省会南昌市 320 公里，距赣州市 160 公里。319 国道和昌厦一级公路穿境而过，境内昌厦公路纵贯南北长达 69 公里，与 319 国道在县城梅江镇交汇，县城距京九铁路兴国火车站 80 公里，鹰（潭）-瑞（金）、石（城）-吉（安）两条高速公路自北向南，由东至西穿过宁都县。地理位置和交通优势为宁都县的经济社会发展提供了坚实的基础。

(2) 政府的大力支持

作为宁都县重要的城市基础设施建设主体，发行人在城市基础设施建设等方面为宁都县的城市化进程做出了重要贡献，其土地整理、代建等业务也得到了当地政府的大力支持。

发行人股东通过注入货币资金等形式做大公司资产，使得公司经营能力大幅增强，截至 2021 年末公司注册资本已达 21,658.76 万元，公司净资产 539,261.42 万元，总资产 892,769.12 万元。作为赣州市宁都县重要的城市基础设施建设平台，发行人 2019 至 2021 年收到政府补贴收入分别为 6,000.00 万元、6,000.00 万元及 6,308.44 万元。

(3) 丰富的城市基础设施项目投资建设经验

发行人是赣州市宁都县城市基础建设重要的主体，在城市基础设施建设领域拥有丰富的经验。从成立至今，发行人已承建一大批诸如棚户区改造、国道 G236 七里至竹竿段改建、宁都县统筹城乡示范区保障性住房建设项目、城乡供水一体化等项目，在投资建设的过程中

积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一批专业人才，掌握了丰富的项目资源。发行人在当地树立了良好的形象，以其丰富的城市建设经验逐步形成了一套投融资建设项目的高效管理程序，在降低投资成本、保证项目质量方面发挥了重要作用。

（4）银企合作优势

发行人拥有良好的资信水平，与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、赣州银行等大型政策性银行及商业银行建立了长期良好、稳定的合作关系。畅通的融资渠道为发行人的项目建设提供了充沛的资金来源，也为发行人可持续发展提供了坚实的保障。

（三）发行人的发展规划

发行人自 2006 年成立以来，随着赣州市宁都县社会经济的快速发展，各项业务得到快速提升。发行人经营及发展战略目标紧紧围绕县委、县政府制定的《宁都县国民经济与社会发展十三个五年规划》，贯彻高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻党的十八大、十八届三中、四中、五中全会精神和习近平总书记系列重要讲话精神；遵循“四个全面”的战略布局，着力创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展；坚持“发展至上、富民为先”，以提质增效为中心，以转型升级为主线，以改革开放为动力，以提升人民群众获得感为目标，全面提高新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化水平，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，贯彻全面建成小康社会的指导思想。

战略中明确了公司未来五年主业城市建设投融资和辅业城建相

关产业的经营发展方，提到公司将充分利用宁都经济迅速发展的历史性机遇，以城市基础设施建设、保障性安居工程建设和资产经营管理为中心，通过整合各种优质资源，盘活资产，按照市场规律，贯彻城市经营的理念，高效运作，形成公司的核心竞争力，使公司逐步发展壮大为一个以城市基础设施建设项目经营、城市公用资产经营管理为主专业化的城市建设企业。

（四）发行人所在区域概况

1、赣州市发展概况

赣州市为江西省下辖地级市，地处珠江三角洲、闽东南三角区的腹地，是内地通向东南沿海的重要通道。作为原中央苏区的核心区域和江西省南部重要城市，赣州市是国务院明确提出的中央扶持重点区域，也是江西省积极打造的省域副中心城市。截至 2020 年末，赣州市下辖 3 区、14 县，代管 1 个县级市，共 18 个县级行政区；并设有 3 个国家级经开区、1 个国家级高新区及 1 个综合保税区。

赣州市是国家扶持的重点区域、江西省积极打造的省域副中心城市，具有区位、政策及资源优势，近年来经济快速发展，经济总量居江西省第二位，经济实力强。依托政策支持和丰富的矿产资源，并利用区位优势承接产业转移，赣州市工业经济已初步形成稀上钨新材料及应用、新能源汽车及配套、电子信息、现代轻纺等支柱产业，集聚效应明显。

根据《赣州市 2021 年国民经济和社会发展情况统计公报》，2021 年赣州市全市实现地区生产总值 4169.37 亿元，比上年增长 9.10%。其中，第一产业增加值 427.52 亿元，增长 7.20%；第二产业增加值 1652.34 亿元，增长 8.70%；第三产业增加值 2089.51 亿元，增长

9.80%。三次产业结构调整为 10.3:39.6:50.1。非公有制经济实现增加值 2658.11 亿元，增长 10.9%。

全年一般公共预算收入 294.07 亿元，比上年增长 2.9%；其中税收收入 200.07 亿元，下降 1.8%，占一般公共预算收入的比重为 68.0%。一般公共预算支出 961.09 亿元，下降 1.6%。民生支出 804.76 亿元，占一般公共预算支出的比重为 83.7%。其中，科学技术、农林水、住房保障支出分别达 30.71 亿元、130.78 亿元、25.19 亿元，分别增长 3.7%、2.0%、15.7%；教育、卫生健康、交通运输支出分别达 218.15 亿元、116.82 亿元、27.51 亿元，分别下降 0.9%、0.6%、17.7%。

表 2019-2021 年赣州市财力情况表

单位：亿元

项目	2021 度	2020 度	2019 度
一般公共预算收入	294.07	285.82	280.37
政府性基金收入	460.42	391.20	388.06
地区生产总值	4,169.37	3,657.26	3,466.05

数据来源：赣州市人民政府信息公开专栏

2、赣州市宁都县发展概况

宁都县位于江西省东南部、赣州市北部，东与石城、广昌县交界，南与瑞金市、于都县为邻，西与兴国、永丰县相连，北与乐安、宜黄、南丰 3 县接壤。截至 2020 年末，全县总面积 4,053.16 平方千米，居江西省第三、赣州市第一，下辖 12 个镇、12 个乡。户籍人口 85.06 万人，常住人口城镇化率 47.40%。宁都县地处罗霄山方区，是原中央苏区核心县、国家扶贫开发工作重点县、西部大开发政策延伸县和罗霄山特困片区县。2017 年 9 月，纳入瑞兴于经济振兴试验区。

宁都县经济结构以农业为主导，尽管经济基础较为薄弱，但近年来在相关扶持政策的支持下，全县地区经济保持较快发展，经济实力

不断增强。

根据宁都县统计局统计数据，宁都县 2021 年经济社会实现了平稳较快发展，各项社会事业取得新的进步：全年地区完成生产总值 245.61 亿元，比上年增长 8.7%；完成财政总收入 14.35 亿元，其中一般公共预算收入完成 9.23 亿元，增长 2.5%；全县一般公共预算支出完成 54.6 亿元，下降 7.58%。

表 2019-2021 年赣州市宁都县财政收入情况

单位：亿元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、一般公共预算收入	9.23	9.00	8.86
其中：税收收入	4.83	5.34	6.07
二、一般性转移收入	40.56	36.85	39.20
三、政府性基金收入	16.93	6.82	11.34

3、赣州市宁都县其他同级基础设施投融资主体情况

公司名称：宁都县工业投资有限责任公司

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧，龙湖路北侧翠微春苑安置小区 1 号楼

注册资本：10,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013 年 7 月 11 日

统一社会信用代码：9136073007184418X0

经营范围：项目建设投融资业务；负责工业园区项目建设业务；园区国有资产的管理与经营业务；工业园区基础设施建设；自建标准厂房进行出租、出售业务；物业管理、项目管理、经营管理、仓储物流、信息咨询业务；其它经批准的业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，宁都县工业投资有限责任公司资产合计 217,564.64 万元，所有者权益合计 93,999.87 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 10,119.81 万元，净利润 82.49 万元。

截至本募集说明书签署之日，宁都县工业投资有限责任公司未发行过债券。

十、重大违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规行为。

十一、重大诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人不涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告编制及审计情况

本次债券募集说明书中的财务数据均来源于发行人经审计的 2017-2019 年度、2020 年度财务报告和 2021 年度财务报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2020]第 021229 号），对发行人 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2021]第 021205 号），对发行人 2021 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2022]第 020897 号），非经特别说明，以下所引用 2019-2021 年的财务数据均来自经注册会计师审计的财务报告。

发行人 2017-2019 年度、2020 年度和 2021 年度合并及母公司财务报表均按照《企业会计准则》的规定进行确认和计量，并基于该准则的主要会计政策、会计估计进行编制。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为其财务报表公允反映了公司合并及母公司财务状况、经营成果和现金流量。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

二、重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正

（一）2021 年度变更情况

1、会计政策变更

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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”），经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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 2019 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，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

单位：万元

报表科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	10,000.00		5,000.00	
其他非流动金融资产		10,000.00		5,000.00

（2）执行新收入准则导致的会计政策变更

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”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。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。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

单位：万元

报表科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
预收账款	26,325.55			
合同负债		25,542.09		
其他流动负债		783.45		

(3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

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”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。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。

公司认为执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2、会计估计变更

无。

(二) 2020 年度变更情况

1、会计政策变更

本年度未发生重要的会计政策变更。

2、会计估计变更

本年度未发生重要的会计估计变更。

（三）2017-2019 年度变更情况

1、会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。经发行人董事会决议通过，发行人按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，发行人将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

根据财政部 2018 年 6 月发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），发行人经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。

根据财政部 2019 年 5 月发布《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），发行人经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。本报告期内财务报表格式均按照最新会计政策披露。

2、会计估计变更

无。

3、会计差错更正

无。

三、合并报表范围的变化情况

截至 2021 年末，发行人有 4 家控股子公司纳入合并范围。具体情况如下表所示：

表 截至 2021 年末发行人纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	级别	成立日期	注册资本 (万元)	发行人持股比 例	发行人表 决权比例
宁都县城镇开发投资有限公司	一级	2013 年 7 月 24 日	132,300.00	41.64%	100.00%
宁都县城乡水业经营发展有限公司	二级	2015 年 11 月 25 日	5,000.00	100.00%	100.00%
宁都县城乡污水处理有限责任公司	二级	2015 年 12 月 7 日	3,000.00	100.00%	100.00%
宁都县城乡燃气有限责任公司	二级	2015 年 5 月 25 日	10,000.00	100.00%	100.00%

发行人近三年合并财务报表范围无变化。

四、最近三年及一期的财务会计资料

（一）最近三年及一期主要财务数据

表 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	878,716.21	892,769.12	870,315.39	868,788.08
其中：流动资产	798,103.92	812,257.29	819,385.52	816,667.04
非流动资产	80,612.28	80,511.83	50,929.87	52,121.04
负债总额	331,271.46	353,507.70	342,179.55	351,795.00
其中：流动负债	92,475.11	123,108.62	72,606.05	47,211.50

非流动负债	238,796.35	230,399.08	269,573.50	304,583.50
所有者权益	547,444.75	539,261.42	528,135.84	516,993.08
其中：归属于母公司的所有者权益	478,664.75	462,053.92	439,925.84	417,780.58

表 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	52,780.11	72,444.74	73,393.24	74,186.92
营业利润	9,720.00	13,219.43	13,284.73	13,524.13
利润总额	9,712.20	13,219.42	13,275.50	13,511.06
净利润	8,183.32	11,125.58	11,142.76	11,535.85
归属于母公司所有者的净利润	8,183.32	11,125.58	11,142.76	11,535.85

表 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	13,353.96	27,617.22	29,029.84	-5,522.73
投资活动产生的现金流量净额	-22,984.22	-367.72	292.69	289.41
筹资活动产生的现金流量净额	9,912.65	-30,669.65	-47,342.29	-28,298.24
现金及现金等价物净增加额	282.39	-3,420.14	-18,019.76	-33,531.56

(二) 发行人最近三年及一期资产负债表、利润表及现金流量表

1、最近三年及一期合并财务报表

发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2022.9.30	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产：				
货币资金	24,823.27	24,574.23	27,880.39	45,900.15
应收账款	141,594.42	152,817.95	128,155.73	101,470.37
预付款项	27.18	-	55,049.00	55,049.00
其他应收款	71,382.45	51,245.18	51,405.09	41,475.73
存货	560,234.76	583,586.48	556,895.30	572,771.79
其他流动资产	41.85	33.46	-	-
流动资产合计	798,103.92	812,257.29	819,385.52	816,667.04
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	10,000.00	10,000.00
其他非流动金融资产 ¹	10,000.00	10,000.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	23,080.92	23,602.05	24,611.57	18,671.60
在建工程	32,070.27	31,080.83	-	6,641.10
无形资产	15,327.19	15,695.04	16,185.51	16,675.98
递延所得税资产	133.91	133.91	132.79	132.36
非流动资产合计	80,612.28	80,511.83	50,929.87	52,121.04
资产总计	878,716.21	892,769.12	870,315.39	868,788.08
流动负债：				
短期借款	4,249.00	1,750.00	1,100.00	-
应付账款	7,756.72	30,648.80	232.10	-
预收款项	-	-	26,325.55	-
合同负债	132.10	20,206.16	-	-

¹ 发行人于2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产。2021年12月末，发行人其他非流动金融资产金额为10,000.00万元。

应交税费	32,079.05	28,699.25	24,221.51	19,689.12
其他应付款	2,474.64	4,176.23	3,816.89	12,412.38
一年内到期的非流动负债	45,779.63	37,014.43	16,910.00	15,110.00
其他流动负债	3.96	613.75	-	-
流动负债合计	92,475.11	123,108.62	72,606.05	47,211.50
非流动负债：				
长期借款	98,620.00	126,925.00	154,385.00	185,795.00
应付债券	39,742.28	-	-	-
长期应付款	100,434.08	103,474.08	115,188.50	118,788.50
非流动负债合计	238,796.35	230,399.08	269,573.50	304,583.50
负债合计	331,271.46	353,507.70	342,179.55	351,795.00
所有者权益：				
实收资本	21,658.76	21,658.76	21,658.76	21,658.76
资本公积	388,905.13	380,477.63	369,475.13	358,472.63
盈余公积	5,672.18	5,672.18	4,730.38	3,695.24
未分配利润	62,428.68	54,245.36	44,061.58	33,953.97
归属于母公司所有者权益合计	478,664.75	462,053.92	439,925.84	417,780.58
少数股东权益	68,780.00	77,207.50	88,210.00	99,212.50
所有者权益合计	547,444.75	539,261.42	528,135.84	516,993.08
负债和所有者权益总计	878,716.21	892,769.12	870,315.39	868,788.08

发行人合并利润表

单位：万元

项目	2022年 1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	52,780.11	72,444.74	73,393.24	74,186.92
减：营业成本	45,850.87	62,737.99	63,804.71	64,438.60
税金及附加	184.61	214.68	218.31	220.30
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,231.24	2,644.75	2,241.08	2,184.17
财务费用	75.39	228.25	139.86	106.21
资产减值损失	-	-	-1.74	-9.67
投资收益	221.99	296.33	297.19	296.15
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	-	-	-	-
其他收益	4,060.01	6,308.46	6,000.00	6,000.00
信用减值损失	-	-4.44	-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	9,720.00	13,219.43	13,284.73	13,524.13
加：营业外收入	0.20	0.15	3.81	0.00
减：营业外支出	8.00	0.16	13.04	13.06
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	9,712.20	13,219.42	13,275.50	13,511.06
减：所得税费用	1,528.88	2,093.84	2,132.75	1,975.21
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	8,183.32	11,125.58	11,142.76	11,535.85
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	8,183.32	11,125.58	11,142.76	11,535.85
归属于母公司所有者的综合收 益	8,183.32	11,125.58	11,142.76	11,535.85
少数股东损益	-	-	-	-

发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	40,945.87	33,230.07	91,758.29	48,925.45
收到的其他与经营活动有关的现金	19,185.33	20,714.44	17,750.78	16,378.37
经营活动现金流入小计	60,131.20	53,944.51	109,509.07	65,303.82
购买商品、接受劳务支付的现金	13,015.66	22,077.66	35,883.20	64,044.80
支付给职工以及为职工支付的现金	162.74	469.92	713.31	764.59
支付的各项税费	29.15	10.17	1.08	4.15
支付的其他与经营活动有关的现金	33,569.69	3,769.53	43,881.64	6,013.01
经营活动现金流出小计	46,777.24	26,327.29	80,479.23	70,826.55
经营活动产生的现金流量净额	13,353.96	27,617.22	29,029.84	-5,522.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	221.99	296.33	297.19	296.15
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	221.99	296.33	297.19	296.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	23,206.21	664.05	4.50	6.74
投资所支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	23,206.21	664.05	4.50	6.74

投资活动产生的现金流量净额	-22,984.22	-367.72	292.69	289.41
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
借款所收到的现金	40,200.00	650.00	7,700.00	5,431.50
收到其他的与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	40,200.00	650.00	7,700.00	5,431.50
偿还债务所支付的现金	21,346.00	19,070.00	39,810.00	16,910.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,661.35	12,249.65	15,232.29	16,819.74
支付的其他与筹资活动有关的现金	280.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	30,287.35	31,319.65	55,042.29	33,729.74
筹资活动产生的现金流量净额	9,912.65	-30,669.65	-47,342.29	-28,298.24
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物金净增加额	282.39	-3,420.14	-18,019.76	-33,531.56
加：期初现金及现金等价物余额	24,460.25	27,880.39	45,900.15	79,431.71
六、期末现金及现金等价物余额	24,742.64	24,460.25	27,880.39	45,900.15

2、最近三年及一期母公司财务报表

发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022.9.30	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产：				
货币资金	17,345.60	10,423.21	7,670.60	11,862.23
应收账款	132,686.78	152,817.95	128,155.73	91,598.17
预付款项	-	-	55,049.00	55,049.00
其他应收款	33,432.65	345.17	908.94	286.04
存货	309,386.35	308,809.05	275,498.66	304,983.96
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	492,851.38	472,395.38	467,282.92	463,779.40

非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	5,000.00	5,000.00
长期应收款	-	-	-	-
其他非流动金融资产	5,000.00	5,000.00	-	-
长期股权投资	63,520.00	55,092.50	44,090.00	33,087.50
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3,687.16	3,771.61	3,884.20	3,996.79
在建工程	31,564.77	30,436.89	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	133.91	133.91	132.79	132.36
非流动资产合计	103,905.84	94,434.90	53,106.99	42,216.64
资产总计	596,757.21	566,830.29	520,389.92	505,996.05
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	7,657.28	30,436.89	-	-
预收款项	-	-	-	-
应交税费	22,223.66	21,365.02	18,329.30	14,646.47
其他应付款	12,581.14	1,113.15	2,005.88	6,948.78
一年内到期的非流动负债	30,469.63	19,404.43	2,100.00	2,100.00
流动负债合计	72,931.71	72,319.49	22,435.18	23,695.25
非流动负债：				
长期借款	48,400.00	69,450.00	81,600.00	83,700.00
应付债券	39,742.28	-	-	-
长期应付款	100,434.08	103,474.08	115,188.50	118,788.50
非流动负债合计	188,576.35	172,924.08	196,788.50	202,488.50
负债合计	261,508.07	245,243.56	219,223.68	226,183.75
所有者权益：				
实收资本	21,658.76	21,658.76	21,658.76	21,658.76
资本公积	259,929.47	251,501.97	240,499.47	229,496.97
盈余公积	5,672.18	5,672.18	4,730.38	3,695.24
未分配利润	47,988.74	42,753.81	34,277.62	24,961.33
所有者权益合计	335,249.15	321,586.72	301,166.23	279,812.30
负债和所有者权益总计	596,757.21	566,830.29	520,389.92	505,996.05

发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	13,546.31	47,366.20	57,550.56	8,817.32
减：营业成本	11,778.57	41,187.16	50,043.96	7,667.23
税金及附加	40.64	142.10	172.65	26.45
销售费用	-	-	-	-
管理费用	100.40	141.69	209.36	640.82
财务费用	-19.85	1.26	-11.83	0.57
资产减值损失	-	-	-1.74	-9.67
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其他收益	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00
信用减值损失	-	-4.44	-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	5,646.56	10,889.54	12,134.67	6,472.57
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	5,646.56	10,889.54	12,134.67	6,472.57
减：所得税费用	411.64	1,471.55	1,783.23	115.73
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	5,234.92	9,417.99	10,351.44	6,356.84
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	5,234.92	9,417.99	10,351.44	6,356.84

发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,083.87	24,124.97	27,719.52	18,671.83
收到的其他与经营活动有关的现金	19,014.75	7,056.50	7,866.03	10,501.31
经营活动现金流入小计	49,098.62	31,181.47	35,585.55	29,173.14
购买商品、接受劳务支付的现金	6,150.75	12,505.52	16,659.90	30,809.81
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	61.83
支付的各项税费	-	-	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	33,237.80	2,534.27	9,806.05	6,820.58
经营活动现金流出小计	39,388.54	15,039.80	26,465.95	37,692.22
经营活动产生的现金流量净额	9,710.08	16,141.67	9,119.60	-8,519.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	23,100.00	-	-	-
投资所支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	23,100.00	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-23,100.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
借款所收到的现金	40,000.00	-	-	4,631.50
收到其他的与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	40,000.00	-	-	4,631.50
偿还债务所支付的现金	14,090.00	6,560.00	5,700.00	3,400.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,284.34	6,943.03	7,611.23	7,983.22
支付的其他与筹资活动有关的现金	280.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	19,654.34	13,503.03	13,311.23	11,383.22
筹资活动产生的现金流量净额	20,345.66	-13,503.03	-13,311.23	-6,751.72
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物金净增加额	6,955.74	2,638.64	-4,191.63	-15,270.80

加：期初现金及现金等价物余额	10,309.24	7,670.60	11,862.23	27,133.03
六、期末现金及现金等价物余额	17,264.97	10,309.24	7,670.60	11,862.23

（三）发行人最近三年主要财务指标

表 发行人主要财务指标

指标	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	6.60	11.29	17.30
速动比率（倍）	1.86	3.62	5.17
资产负债率	39.60%	39.32%	40.49%
EBITDA 利息保障倍数	1.22	0.96	0.88
总资产收益率	1.26%	1.28%	1.34%
净资产收益率	2.08%	2.13%	2.26%
应收账款周转率	0.52	0.64	0.86
存货周转率	0.11	0.11	0.11
固定资产周转率	3.01	3.39	3.90
总资产周转率	0.08	0.08	0.09

注：上表财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%
- 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) (EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)
- 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、固定资产周转率=营业收入/平均固定资产
- 10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

五、发行人财务状况分析

近年来，随着宁都县经济的快速发展，发行人不断加大对城市基础设施建设业务的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模稳定，保持了持续发展的势头。截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产合计 892,769.12 万元，负债合计 353,507.70 万元，所有者权益合计 539,261.42 万元；2021 年度，公司实现营业收入 72,444.74 万元，净利润 11,125.58 万元，归属于母公司所有者的净利润 11,125.58 万元。

2019-2021年末，公司资产负债率分别为40.49%、39.32%和39.60%，最近三年发行人资产负债率呈现下降趋势且均低于50%，处于行业中较低的水平。

（一）资产结构分析

2019-2021年末，发行人的资产总计分别为868,788.08万元、870,315.39万元和892,769.12万元。2020年末较2019年末资产增加1,527.31万元，同比增加0.18%，变化幅度不大。2021年末较2020年末资产增加22,453.73万元，同比增加2.58%，变化幅度不大。最近三年发行人各项资产的金额及其占资产总计的比例如下表所示：

表 最近三年发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	24,574.23	2.75%	27,880.39	3.20%	45,900.15	5.28%
应收账款	152,817.95	17.12%	128,155.73	14.73%	101,470.37	11.68%
预付款项	-	-	55,049.00	6.33%	55,049.00	6.34%
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	51,245.18	5.74%	51,405.09	5.91%	41,475.73	4.77%
存货	583,586.48	65.37%	556,895.30	63.99%	572,771.79	65.93%
其他流动资产	33.46	0.00%	-	-	-	-
流动资产合计	812,257.29	90.98%	819,385.52	94.15%	816,667.04	94.00%
可供出售金融资产	-	-	10,000.00	1.15%	10,000.00	1.15%
其他权益工具投资 ¹	10,000.00	1.12%	-	-	-	-
固定资产	23,602.05	2.64%	24,611.57	2.83%	18,671.60	2.15%
在建工程	31,080.83	3.48%	-	-	6,641.10	0.76%
无形资产	15,695.04	1.76%	16,185.51	1.86%	16,675.98	1.92%
递延所得税资产	133.91	0.01%	132.79	0.02%	132.36	0.02%
非流动资产合计	80,511.83	9.02%	50,929.87	5.85%	52,121.04	6.00%

¹ 发行人于2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”），将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产。2021年12月末，发行人其他非流动金融资产金额为10,000.00万元。

资产总计	892,769.12	100.00%	870,315.39	100.00%	868,788.08	100.00%
------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

发行人资产结构总体保持稳定且符合行业特性，即资产主要集中于流动资产。2019-2021 年末，发行人流动资产占当期末资产总计的比例分别为 94.00%、94.15%和 90.98%。发行人的流动资产主要由存货、货币资金、应收账款及其他应收款等构成。2019-2021 年末，上述四项资产金额合计分别为 761,618.04 万元、764,336.52 万元和 812,223.83 万元，占当年末流动资产的比例为 93.26%、93.28%和 99.99% ，其中存货的占比最大。

发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产/其他非流动金融资产、固定资产、无形资产、在建工程和递延所得税资产构成。2019-2021 年末，发行人非流动资产占总资产比例分别为 6.00%、5.85%和 9.02%。报告期内，公司非流动资产占总资产比重较低。

1、货币资金

最近三年，发行人货币资金余额分别为 45,900.15 万元、27,880.39 万元和 24,574.23 万元。公司货币资金主要为银行存款。2020 年末货币资金较 2019 年末减少了 18,019.76 万元，减幅为 39.26%。2021 年末货币资金较 2020 年末减少了 3,306.16 万元，减幅为 11.86%。报告期内发行人货币资金减少幅度较大，主要系发行人加大项目投资力度及偿还部分长期借款所致。

表 发行人 2021 年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2021.12.31
库存现金	-
银行存款	24,460.25
其他货币资金	113.98

合计	24,574.23
----	------------------

2、应收账款

发行人应收账款主要是由基础设施代建项目产生，最近三年，发行人应收账款账面价值分别为 101,470.37 万元、128,155.73 万元和 152,817.95 万元，以应收宁都县财政局的项目工程款为主。发行人 2020 年末应收账款较上年末增加 26,685.36 万元，增幅为 26.30%，主要系 2020 年新增了建国街南、背村棚户区改造和宁师中学改扩建等项目的应收账款。发行人 2021 年末应收账款较上年末增加 24,662.22 万元，增幅为 19.23%，主要系 2021 年新增了宁都县财政局基础设施建设项目工程的应收账款。

截至 2021 年末，发行人应收宁都县财政局账款为 152,817.95 万元，占应收账款余额的 100.00%，账龄为 1 年以内以及 1-4 年。

表 发行人 2021 年末应收账款单位情况

单位：万元

欠款单位	余额	坏账准备	账龄	款项性质
宁都县财政局	152,817.95	-	1 年以内；1-4 年	项目工程款
合计	152,817.95	0.00	-	-

3、预付款项

最近三年，发行人预付款项金额分别为 55,049.00 万元、55,049.00 万元和 0.00 万元。2020 年末相比上年末无变化，2021 年末，公司预付款项较上年末减少 55,049.00 万元，下降幅度为 100.00%，主要系贫困村基础设施建设项目工程结算。

4、其他应收款

最近三年，发行人其他应收款账面价值分别为 41,475.73 万元、51,405.09 万元和 51,245.18 万元，占总资产的比例分别为 4.77%、5.91%和 5.74%，占比较小。2020 年末，公司其他应收款较上年末增加 9,929.36 万元，上升幅度为 23.94%，主要系代垫工程款增加所致。2021 年末，公司其他应收款较上年末减少 159.92 万元，下降幅度为 0.31%，变化不大。

截至 2021 年末，发行人其他应收款余额前五名余额合计 50,500.51 万元，占其他应收款期末余额的 97.53%。期末其他应收款余额前五名情况如下表所示：

表 截至 2021 年末发行人其他应收款余额前五名欠款单位情况

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额比例
1	宁都县光大建筑工程公司	非关联方	代垫工程款	21,000.00	4-5 年	40.56%
2	宁都县城市建设投资集团有限公司	关联方	代垫工程款	10,729.28	2 年以内	20.72%
3	宁都县市政工程公司	非关联方	代垫工程款	10,000.00	4-5 年	19.31%
4	宁都县供水公司	非关联方	代垫工程款	8,483.15	1 年以内	16.38%
5	宁都县土地收购储备中心	非关联方	保证金	288.08	5 年以上	0.56%
	合计	-	-	50,500.51	-	97.53%

截至 2021 年末，发行人其他应收款主要为与宁都县光大建筑工程公司、宁都县城市建设投资集团有限公司和宁都县市政工程公司的代垫工程款，金额分别为 21,000.00 万元、10,729.28 万元和 10,000.00 万元，分别占其他应收款账面价值的 40.56%、20.72%和 19.31%。

5、存货

最近三年，发行人存货账面价值余额分别为 572,771.79 万元、556,895.30 万元和 583,586.48 万元，占总资产的比重分别为 65.93%、63.99%和 65.37%，是发行人重要的资产组成部分。发行人存货主要系由土地资产和代建工程项目构成。2020 年末公司存货账面价值较上年末减少 15,876.48 万元，减幅为 2.77%，变化不大。2021 年末公司存货账面价值较上年末增加 26,691.18 万元，增幅为 4.79%，主要系代建工程项目增加所致。存货中土地资产及代建工程项目明细见“第五节 发行人主要财务情况”之“六、发行人资产情况分析”。

表 发行人 2021 年末存货明细情况

单位：万元

存货	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	212.00	0.04%	303.45	0.05%	5.76	0.00%
土地资产	225,903.59	38.71%	225,903.59	40.56%	225,903.59	39.44%
代建工程项目	357,470.89	61.25%	330,688.26	59.38%	346,862.44	60.56%
合计	583,586.48	100.00%	556,895.30	100.00%	572,771.79	100.00%

6、可供出售金融资产

最近三年，发行人可供出售金融资产金额分别为 10,000.00 万元、10,000.00 万元、0.00 万元，占总资产的比重较小，为对江西振兴发展宁都基金的投资。2021 年发行人执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产。2021 年末发行人其他非流动金融资产金额为 10,000.00 万元。

7、固定资产

最近三年，发行人固定资产分别为 18,671.60 万元、24,611.57 万元和 23,602.05 万元，占总资产的比重分别为 2.15%、2.83%和 2.64%。2020 年末公司固定资产较上年末增加 5,939.97 万元，增幅为 31.81%，

主要系本期购置电子及办公设备所致。2021年末公司固定资产较上年末减少1,009.52万元，减幅为4.10%，变化幅度不大。

8、在建工程

最近三年，发行人在建工程分别为6,641.10万元、0.00万元和31,080.83万元，占总资产的比重分别为0.76%、0.00%和3.48%，比重较小。2020年末发行人在建工程为0.00万元，主要原因为在建工程第二水厂项目转为发行人自用的固定资产。2021年末公司在建工程较上年末增加31,080.83万元，主要系发行人目前在进行蔬菜大棚建设等基础设施建设所致。

9、无形资产

最近三年，发行人无形资产分别为16,675.98万元、16,185.51万元和15,695.04万元，占总资产的比重分别为1.92%、1.86%和1.76%，发行人无形资产主要为公司自持的商业用地。2020年末公司无形资产较上年末减少490.47万元，减幅为2.94%，主要是无形资产摊销所致，变化不大。2021年末公司无形资产较上年末减少490.47万元，减幅为3.03%，主要系无形资产摊销所致。

（二）负债结构分析

最近三年，发行人的负债合计分别为351,795.00万元、342,179.55万元和353,507.70万元。从负债结构来看，最近三年流动负债占负债合计的比例分别为13.42%、21.22%和34.82%，流动负债占比呈上升趋势。发行人各项负债的金额及其占负债总额的比例如下表所示：

表 最近三年发行人负债情况表

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,750.00	0.50%	1,100.00	0.32%	-	-
应付账款	30,648.80	8.67%	232.10	0.07%	-	-
预收款项	-	-	26,325.55	7.69%	-	-
合同负债	20,206.16	5.72%	-	-	-	-
应交税费	28,699.25	8.12%	24,221.51	7.08%	19,689.12	5.60%
其他应付款	4,176.23	1.18%	3,816.89	1.12%	12,412.38	3.53%
一年内到期的非流动负债	37,014.43	10.47%	16,910.00	4.94%	15,110.00	4.30%
其他流动负债	613.75	0.17%	-	-	-	-
流动负债合计	123,108.62	34.82%	72,606.05	21.22%	47,211.50	13.42%
长期借款	126,925.00	35.90%	154,385.00	45.12%	185,795.00	52.81%
长期应付款	103,474.07	29.27%	115,188.50	33.66%	118,788.50	33.77%
非流动负债合计	230,399.08	65.18%	269,573.50	78.78%	304,583.50	86.58%
负债合计	353,507.70	100.00%	342,179.55	100.00%	351,795.00	100.00%

发行人流动负债主要由应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2019-2021 年末，发行人上述三项金额合计分别为 47,211.50 万元、44,948.40 万元和 69,889.91 万元，占流动负债的比例分别为 100.00%、61.91%和 56.77%。

发行人非流动负债由长期借款和长期应付款构成。2019-2021 年末，发行人上述两项合计金额分别为 304,583.50 万元、269,573.50 万元和 230,399.08 万元，占非流动负债的比例均为 100.00%。

1、短期借款

最近三年，发行人短期借款分别为 0.00 万元、1,100.00 万元和 1,750.00 万元。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 1,100.00 万元，主要系信用借款和质押借款。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增加 650.00 万元，主要系信用借款较上年末增加。

2、其他应付款

最近三年，发行人其他应付款分别为 12,412.38 万元、3,816.89 万元和 4,176.23 万元。2020 年末，发行人其他应付款较上年末减少 8,595.49 万元，降幅为 69.25%，主要系保证金和往来款减少所致。2021 年末，发行人其他应付款较上年末增加 359.34 万元，增幅为 9.41%，主要系往来款较上年末增加所致。

表 发行人 2021 年末其他应付款前五名单位情况

单位：万元

序号	单位名称	与发行人关系	金额	占其他应付款总额比例	账龄	款项性质
1	宁都县供水公司	非关联方	1,596.32	38.22%	4 年以内	往来款
2	浙江九合环境股份有限公司	非关联方	273.67	6.55%	3 年以内	保证金
3	县国土资源局	非关联方	230.03	5.51%	5 年以上	往来款
4	青建集团股份公司	非关联方	145.00	3.47%	5 年以上	保证金
5	县供电有限责任公司	非关联方	100.00	2.39%	5 年以上	往来款
	合计	-	2,345.02	56.15%	-	-

3、一年内到期的非流动负债

最近三年，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 15,110.00 万元、16,910.00 万元和 37,014.43 万元。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 1,800.00 万元，增幅为 11.91%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 20,104.43 万元，增幅为 118.89%，主要系一年内到期的长期借款和长期应付款增加所致。

4、长期借款

最近三年，发行人长期借款金额分别为 185,795.00 万元、154,385.00 万元和 126,925.00 万元，主要为长期银行借款。2020 年末，

发行人长期借款较上年末减少 31,410.00 万元，减幅为 16.91%，主要系部分长期借款将在一年内到期，转入了一年内到期的非流动负债所致。2021 年末，发行人长期借款较上年末减少 27,460.00 万元，减幅为 17.79%，主要系部分长期借款将在一年内到期，转入了一年内到期的非流动负债所致。

表 发行人 2021 年末长期借款类别明细

单位：万元

借款类别	2021 年末
质押借款	50,000.00
保证借款	0.00
信用借款	2,300.00
混合借款	104,385.00
减：一年内到期的长期借款	29,760.00
合计	126,925.00

5、长期应付款

最近三年，发行人长期应付款分别为 118,788.50 万元、115,188.50 万元和 103,474.08 万元，占负债的比重分别为 33.77%、33.66%和 29.27%。主要为农村危旧土坯房改造、贫困村基础设施建设、老学坪棚户区改造、城区污水管网、异地扶贫等统贷统还项目的贷款。

表 发行人 2021 年末长期应付款类别明细

单位：万元

类别	2021 年末
江西省行政事业资产集团有限公司	47,888.50
江西省城镇开发投资有限公司	25,040.00
赣州城市开发投资集团有限责任公司	37,800.00
减：一年内到期部分	7,254.43
合计	103,474.08

(三) 现金流量分析

表 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
经营活动产生的现金流量净额	27,617.22	29,029.84	-5,522.73
投资活动产生的现金流量净额	-367.72	292.69	289.41
筹资活动产生的现金流量净额	-30,669.65	-47,342.29	-28,298.24
现金及现金等价物净增加额	-3,420.14	-18,019.76	-33,531.56

1、经营活动现金流量净额

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-5,522.73万元、29,029.84万元和27,617.22万元。2020年度经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加34,552.57万元，主要系项目回款的现金流大于项目投入。2021年度经营活动产生的现金流量净额较2020年度减少1,412.62万元，变化较小。

2、投资活动现金流量净额

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为289.41万元、292.69万元和-367.72万元。发行人取得投资收益所收到的现金主要为投资江西振兴发展宁都基金获得的投资收益。2020年度发行人投资活动产生的现金流量净额较上年度上升1.13%，变化幅度不大。2021年度发行人投资活动产生的现金流量净额较上年度下降225.63%，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

3、筹资活动现金流量净额

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-28,298.24万元、-47,342.29万元和-30,669.65万元。筹资活动产生的现金流量净额主要取决于公司筹资状况。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度减少19,044.05万元，同比下降

67.30%，主要系偿还债务所支付的现金增加所致。2021年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加16,672.64万元，同比上升35.22%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

（四）盈利能力分析

表 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	72,444.74	73,393.24	74,186.92
政府补助	6,308.44	6,000.00	6,000.00
营业利润	13,219.43	13,284.73	13,524.13
利润总额	13,219.42	13,275.50	13,511.06
净利润	11,125.58	11,142.76	11,535.85
总资产收益率	1.25%	1.28%	1.34%
净资产收益率	2.08%	2.13%	2.26%

1、营业收入

最近三年，发行人分别实现营业收入74,186.92万元、73,393.24万元和72,444.74万元。2020年度营业收入较2019年度减少793.68万元，减幅为1.07%，变化不大。2021年度营业收入较2020年度减少948.50万元，减幅为1.29%，变化不大。

2、补贴收入

最近三年，发行人分别实现补贴收入6,000.00万元、6,000.00万元、6,308.44万元。发行人2019年度至2021年度政府补助/（营业收入+政府补助）的比例分别为7.48%、7.56%、8.01%，补贴收入占营业收入和补贴收入总和的比重均未超过30%。2019-2021年发行人政府补助较稳定，主要为基础设施建设补助。

3、净利润

最近三年，发行人分别实现净利润 11,535.85 万元、11,142.76 万元和 11,125.58 万元。2020 年度净利润较 2019 年度减少 393.09 万元，减幅为 3.41%。2021 年度净利润较 2020 年度减少 17.18 万元，减幅为 0.15%，报告期内总体保持稳定。

4、资产收益率

最近三年，发行人的总资产收益率分别 1.34%、1.28%和 1.26%，净资产收益率分别为 2.26%、2.13%和 2.08%。近三年资产收益率变动幅度不大。

（五）偿债能力分析

表 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	6.60	11.29	17.30
速动比率	1.86	3.62	5.17
资产负债率	39.60%	39.32%	40.49%
EBITDA 利息保障倍数	1.22	0.96	0.88

1、短期偿债能力分析

最近三年，发行人流动比率分别为 17.30、11.29 和 6.60，速动比率分别为 5.17、3.62 和 1.86。发行人最近三年的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，流动性较好。

2、长期偿债能力分析

最近三年，发行人资产负债率分别为 40.49%、39.32%和 39.60%。报告期内，发行人资产负债率呈小幅下降趋势，总体变化幅度不大，发行人资产负债率保持在合理范围。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.88、0.96、1.22。

（六）营运能力分析

表 发行人主要营运能力指标

项目	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率	0.52	0.64	0.86
存货周转率	0.11	0.11	0.11
总资产周转率	0.08	0.08	0.09

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.86、0.64 和 0.52。应收账款周转率在报告期内逐年下降，且下降幅度较大，主要原因为建国街南、背村棚户户区改造以及高标准农田项目在报告期内确认收入，但未实现回款，导致应收账款增长幅度较大，因此应收账款周转率逐年下降。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.11、0.11 和 0.11，报告期内变化幅度较小。存货周转率总体偏低，属于行业正常水平。主要原因在于发行人经营的基础设施建设等项目投资额度大，回收期较长，同时由于部分项目还处于建设期，尚未形成稳定收入，从而造成存货周转速度相对较慢。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.09、0.08 和 0.08，报告期内变化幅度较小。

六、发行人资产情况分析

（一）发行人主要资产

1、土地使用权

截至 2021 年末，发行人拥有土地使用权共 19 宗，面积合计 928,442.26 平方米，账面价值合计 241,598.62 万元，计入存货的土地使用权面积为 912,109.48 平方米，账面价值为 225,903.59 万元，其余计入无形资产。发行人土地使用权基本情况如下表所示：

表 发行人土地使用权相关信息明细表

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	宁国用(2013)第27010125号	宁都县梅江镇莲花大道西南侧	作价出资	商业用地	102,104.97	35,328.32	评估法	3,460.00	无抵押	否
2	政府注入	宁国用(2013)第27010126号	宁都县梅江镇莲花大道西南侧	作价出资	商业用地	21,119.11	7,307.21	评估法	3,460.00	无抵押	否
3	政府注入	宁国用(2015)第27010145号	宁都县梅江镇博生西路26号	出让	商住用地	10,341.31	2,583.19	评估法	2,497.93	无抵押	否
4	政府注入	宁国用(2009)第27060040号	宁都县梅江镇下廖村	出让	商住用地	56,486.95	7,075.00	评估法	1,252.50	无抵押	否
5	政府注入	宁国用(2010)第27010095号	宁都县梅江镇翠微西路	出让	廉租房	37,169.37	11,136.88	评估法	2,996.25	无抵押	是
6	政府注入	宁国用(2010)第27020738号	宁都县梅江镇三环南路	出让	商业、住宅用地	141,538.32	21,682.60	评估法	1,531.92	无抵押	否
7	政府注入	宁国用(2010)第27020739号	宁都县梅江镇土围村烂脚窝	出让	商业、住宅用地	2,633.00		评估法		无抵押	否
8	政府注入	宁国用(2010)第27020740号	宁都县梅江镇土围村烂脚窝	出让	商业、住宅用地	217.60		评估法		无抵押	否
9	政府	宁国用(2011)	宁都县梅江镇七	出让	商业用地	125,244.13	30,346.65	评估法	2,423.00	无抵押	否

	注入	第 27060055 号	里工业小区								
10	政府注入	宁国用(2011)第 27060056 号	宁都县梅江镇迳口村铜锣坪	出让	商住用地	64,966.70	15,949.32	评估法	2,455.00	抵押	否
11	政府注入	宁国用(2012)第 27010110 号	宁都县梅江镇高坑村樟树下	出让	商住用地	80,000.00	18,248.00	评估法	2,281.00	无抵押	否
12	政府注入	宁国用(2012)第 27010111 号	梅江镇迎宾大道西侧	出让	商住用地	80,000.00	16,248.00	评估法	2,031.00	抵押	否
13	政府注入	宁国用(2012)第 27010112 号	宁都县梅江镇城南车站南侧	出让	商住用地	174,667.54	56,260.41	评估法	3,221.00	无抵押	否
14	政府注入	宁国用(2015)第 27060090 号	宁都县梅江镇博士源北侧	出让	住宅用地	15,620.48	3,738.00	评估法	2,393.01	无抵押	否
15	政府注入	赣(2019)宁都县不动产权第 0009149 号	宁都县梅江镇博生西路 22 号宁都宾馆 3 号楼	出让/自建房	商业用地/商业服务	275.68	15,695.04	评估法	10,210.13	抵押	是
16	政府注入	赣(2019)宁都县不动产权第 0009150 号	宁都县梅江镇博生西路 22 号宁都宾馆 1 号楼	出让/自建房	商业用地/商业服务	681.42		评估法	10,210.13	抵押	是
17	政府注入	赣(2019)宁都县不动产权第 0009151 号	宁都县梅江镇博生西路 22 号宁都宾馆 6 号楼	出让/自建房	商业用地/商业服务	6,300.00		评估法	10,210.13	抵押	是
18	政府	赣(2019)宁	宁都县梅江镇博	出让/自建	商业用地/	275.68		评估法	10,210.13	抵押	是

	注入	都县不动产权第 0009152 号	生西路 22 号宁都宾馆 2 号楼	房	商业服务						
19	政府注入	赣（2019）宁都县不动产权第 0009153 号	宁都县梅江镇博生西路 22 号宁都宾馆 8 号楼	出让/自建房	商业用地/商业服务	8,800.00		评估法	10,210.13	抵押	是
合计		——	——	——	——	928,442.26	241,598.62	——	——	——	——

2、应收款项

发行人应收款项由应收账款和其他应收款构成。截至 2021 年末，发行人应收账款余额为 152,817.95 万元，占发行人同期净资产比例为 28.34%；发行人其他应收款余额为 51,245.18 万元，占发行人同期净资产比例为 9.50%；发行人应收款项合计为 204,063.13 万元，占发行人同期净资产比例为 37.84%。发行人主要应收款项情况如下表所示：

表 2021 年末发行人主要应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	性质
1	宁都县财政局	应收账款	152,817.95	4 年以内	工程款
2	宁都县光大建筑工程公司	其他应收款	21,000.00	4-5 年	代垫工程款
3	宁都县城市建设投资集团有限公司	其他应收款	10,729.28	2 年以内	代垫工程款
4	宁都县市政工程公司	其他应收款	10,000.00	4-5 年	代垫工程款
5	宁都县供水公司	其他应收款	8,483.15	1 年以内	代垫工程款
6	宁都县土地收购储备中心	其他应收款	288.08	5 年以上	保证金
	合计	-	203,318.46	-	-

(1) 发行人应收账款主要为发行人基础设施建设项目产生，债务人均为宁都县财政局。项目投资和回款情况如下：

表 5-1 2019-2021 年发行人已完工代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	已确认收入	已投资 (成本)	确认收入年份	已回款
1	“思源”小区	5,147.21	4,475.84	2019 年	5,147.21
2	宁师中学改扩建	3,670.11	3,191.40	2019 年	3,670.11
3	第二污水处理厂	2,582.33	2,245.50	2019 年	2,582.33
4	河道综合整治	8,874.63	7,717.07	2019 年	8,874.63

5	污水处理厂（二期）	4,804.78	4,178.07	2019年	4,804.78
6	农副产品综合批发市场	9,272.26	8,062.83	2019年	9,272.26
7	梅江镇基础设施	5,038.17	4,381.02	2019年	5,038.17
8	梅江防洪堤	22,984.72	19,986.71	2019年	22,984.72
9	城区排水管网	3,504.86	3,047.70	2019年	3,504.86
10	黄陂镇基础设施	3,804.91	3,308.62	2019年	3,804.91
11	小布镇旅游城镇建设	3,710.79	3,226.77	2019年	3,710.79
12	建国街南、背村棚户区改造	56,942.24	49,514.99	2020年	-
13	“思源”小区	24.28	21.11	2020年	24.28
14	宁师中学改扩建	440.39	382.95	2020年	440.39
15	三环南路	54.62	47.50	2020年	54.62
16	三环南路南延	0.21	0.18	2020年	0.21
17	体育中心	88.82	77.23	2020年	88.82
18	水东水利枢纽	4,069.25	3,538.48	2020年	4,069.25
19	新街水闸引提水	1,685.66	1,465.79	2020年	1,685.66
20	“二十四里”景观长廊（山水林田湖生态保护修复）工程	1,325.08	1,152.24	2020年	1,325.08
21	保障性住房（九龙苑）	4,518.74	3,929.34	2020年	4,518.74
22	保障性住房Ⅱ标段（廉租房）	21.43	18.64	2020年	21.43
23	保障性住房Ⅰ标段（公租房）	31.37	27.28	2020年	31.37
24	思源扶贫安置住房	2,673.69	2,324.94	2020年	2,673.69
25	黄陂镇基础设施	573.02	498.28	2020年	573.02
26	高标准农田	47,365.24	41,187.16	2021年	-
27	宁都流域重点乡镇防洪	15,953.18	13,872.33	2021年	15,953.18
28	城乡生活垃圾一体化综合处理	7,527.21	6,545.40	2021年	7,527.21
-	合计	216,689.20	188,425.37	-	112,381.72

（2）发行人其他应收账款主要由代垫工程款和土地保证金构成。截至2021年末，代垫工程款占其他应收款的99.43%，代垫工程款主要为发行人支持宁都县国有企业运营和项目建设的资金拆借款，具体

情况如下：1) 发行人分别与宁都县光大建筑工程公司、宁都县市政工程公司和宁都县供水公司往来款均签订了相应的无息借款合同：①宁都县光大建筑工程公司借款合同金额为不超过 30,000.00 万元，期限为 2016 年 12 月至 2023 年 12 月；②宁都县市政工程公司借款合同金额为不超过 10,000.00 万元，期限为 2016 年 12 月至 2023 年 12 月；③宁都县供水公司借款合同金额为不超过 3,000.00 万元，期限为 2018 年 2 月至 2023 年 1 月；2020 年宁都县供水公司因项目建设和日常运营需求向发行人子公司宁都城乡燃气拆借 6,000.00 万元，新增了与发行人的往来款，尚未签订合同。宁都县光大建筑工程公司、宁都县市政工程公司和宁都县供水公司报告期内偿还了部分款项，剩下的其他应收款将按合同约定偿还往来款。2) 发行人与控股股东宁都县城市建设投资集团有限公司的往来款主要是部分基础设施建设项目进行了前期配套工程资金垫付，报告期内尚未回款。根据宁都县城市建设投资集团有限公司出具的说明，将于 2021-2022 年期间偿还相关款项。

发行人报告期内的其他应收款主要由资金拆借等原因产生，相关事项均按照《公司章程》及内部管理规定完成了决策程序，相关交易的决策权限、决策程序及定价机制如下：

决策权限：由公司股东最终确定。

决策程序：经办人员提出新增往来款或资金拆借需求→财务负责人审核资金需求→公司经营层分管领导审核资金需求→提交股东审批→股东批复同意→公司财务部门按照公司规定履行划转程序→公司财务部门进行后续回款监督。

定价机制：发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，

没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

3、工程项目

截至 2021 年末，发行人工程项目金额合计为 354,055.66 万元，

发行人主要工程施工项目明细如下表所示：

表 2021 年末发行人主要工程项目明细

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期限	项目类型	是否签订协议	入账科目	账面价值
1	建国街北、小东门、大井巷棚户区（城中村）改造	宁都县政府	2016-2017	保障房	是	存货-代建工程项目	62,917.20
2	贫困村基础设施建设项目	宁都县政府	2017-2020	市政设施	否	存货-代建工程项目	55,049.00
3	国道 G236 七里至竹竿段改建	宁都县政府	2016-2018	道路	是	存货-代建工程项目	50,715.02
4	高级技工学校（农发专项基金）	宁都县政府	2016-2020	学校	是	存货-代建工程项目	33,856.67
5	宁都县统筹城乡示范区保障性住房建设项目	宁都县政府	2016-2018	保障房	是	存货-代建工程项目	26,804.03
6	宁都中学新校区	宁都县政府	2018-2020	学校	是	存货-代建工程项目	45,401.71
7	四条省、国道改造	宁都县政府	2018-2020	道路	是	存货-代建工程项目	24,158.42
8	城乡供水一体化	宁都县政府	2016-2019	市政设施	是	存货-代建工程项目	12,571.38
9	城区污水管网	宁都县政府	2017-2020	市政设施	是	存货-代建工程项目	9,818.57
10	宁都县凌云大道南延建设工程	宁都县政府	2018-2020	道路	是	存货-代建工程项目	7,140.78
11	第二水厂（二期）	宁都县政府	2015-2017	市政设施	是	存货-代建工程项目	3,541.21
12	奥林匹克公园	宁都县政府	2017-2019	市政设施	是	存货-代建工程项目	3,322.89
13	翠微峰景区基础设施	宁都县政府	2017-2020	市政设施	是	存货-代建工程项目	2,388.74
14	文鼎路工程	宁都县	2017-2020	道路	是	存货-代建	2,244.28

序号	项目名称	委托方	建设期限	项目类型	是否签订协议	入账科目	账面价值
		政府				工程项目	
15	生活垃圾填埋场（二期）	宁都县政府	2017-2020	市政设施	是	存货-代建工程项目	1,939.03
16	宁都宾馆 8 号楼改建	宁都县政府	2017-2018	房建	是	存货-代建工程项目	1,380.84
17	梅江源头沿河乡镇垃圾综合治理	宁都县政府	2017-2019	市政设施	是	存货-代建工程项目	1,075.80
18	阳都大道工程	宁都县政府	2018-2020	道路	是	存货-代建工程项目	1,896.50
19	反“围剿”纪念园	宁都县政府	2012-2013	市政设施	是	存货-代建工程项目	541.02
20	三环南路工程	宁都县政府	2013-2014	道路	是	存货-代建工程项目	224.90
21	梅江西路南延工程	宁都县政府	2013-2016	道路	是	存货-代建工程项目	222.63
22	县委党校易地新建	宁都县政府	2020-2021	市政设施	否	存货-代建工程项目	4,415.81
23	城区排水管网	宁都县政府	2017-2020	市政设施	是	存货-代建工程项目	2,429.23
合计							354,055.66

4、发行人主要资产及权属来源情况

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日，发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及其子公司名下 19 宗土地使用权均为政府注入土地并以评估价值入账，政府注入土地中有 2 块为作价出资地，17 块为出让用地，土地均已办理土地使用权证。

七、发行人有息债务分析

表 最近三年发行人有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,750.00	0.65	1,100.00	0.38	-	-

一年内到期的非流动负债	37,014.43	13.75	16,910.00	5.88	15,110.00	4.73
长期借款	126,925.00	47.16	154,385.00	53.68	185,795.00	58.12
长期应付款	103,474.07	38.44	115,188.50	40.05	118,788.50	37.16
负债合计	269,163.51	100.00	287,583.50	100.00	319,693.50	100.00

截至 2021 年末，一年内到期的非流动负债为 37,014.43 万元，长期借款为 126,925.00 万元。具体情况如下：

表 截至 2021 年末发行人有息负债明细表

单位：万元、%

所属公司	贷款单位全称	期末余额	利率	借款开始日	借款到期日	担保类型	所属科目			
							一年内到期非流动负债	长期借款	短期借款	长期应付款
宁都县城市发展投资有限公司	赣州银行股份有限公司宁都支行	50,000.00	6.5	2016/6/7	2024/6/3	质押	10,000.00	40,000.00	-	-
宁都县城市发展投资有限公司	中国农业发展银行宁都支行	31,600.00	4.9	2017/6/2	2036/11/20	担保+质押	2,150.00	29,450.00	-	-
宁都县城镇开发投资有限公司	中国农业发展银行宁都县支行	4,375.00	5.64	2015/10/30	2025/10/29	抵押+质押	1,250.00	3,125.00	-	-
宁都县城镇开发投资有限公司	中国农业发展银行宁都县支行	30,550.00	5.15	2016/5/30	2036/5/29	担保+抵押+质押	2,100.00	28,450.00	-	-
宁都县城镇开发投资有限公司	九江银行股份有限公司宁都支行	26,000.00	4.9	2017/4/1	2024/4/1	保证+质押	10,000.00	16,000.00	-	-
宁都县城镇开发投资有限公司	中国工商银行宁都县支行	6,360.00	5.5	2017/3/27	2027/6/20	保证+质押	1,160.00	5,200.00	-	-
宁都县城乡燃气有限责任公司	江西宁都农村商业银行股份有限公司营业部	2,300.00	6.18	2018/1/17	2022/1/31	信用	2,300.00	-	-	-
宁都县城乡燃气有限责任公司	赣州银行股份有限公司宁都支行	5,500.00	5.85	2020/1/23	2025/1/23	保证+抵押	800.00	4,700.00	-	-
宁都县城乡燃气有限责任公司	江西宁都农村商业银行股份有限公司营业部	500.00	6.18	2021/9/15	2022/9/14	信用	-	-	500.00	-

2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书

宁都县城乡燃气 有限责任公司	九江银行股份有 限公司宁都支行	1,250.00	5.22	2021/2/2	2022/1/21	信用	-	-	1,250.00	-
宁都县城市发展 投资有限公司	赣州城市开发投 资集团有限责任 公司	37,800.00	4.90	2017/6/12	2032/6/12	信用	3,600.00	-	-	34,200.00
宁都县城市发展 投资有限公司	江西省城镇开发 投资有限公司	18,200.00	4.52	2016/7/26	2041/7/26	信用	900.00	-	-	17,300.00
宁都县城市发展 投资有限公司	江西省城镇开发 投资有限公司	6,840.00	4.90	2016/12/13	2036/12/13	信用	360.00	-	-	6,480.00
宁都县城市发展 投资有限公司	江西省行政事业 资产集团有限公 司	23,796.00	4.90	2017/12/15	2037/12/15	信用	2,394.43	-	-	45,494.07
宁都县城市发展 投资有限公司	江西省行政事业 资产集团有限公 司	24,092.50	4.90	2016/10/20	2036/10/20	信用		-	-	
合计		269,163.50	-	-	-	-	37,014.43	126,925.00	1,750.00	103,474.07

表 发行人债券存续期有息负债偿还压力测算明细表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 及以后	合计
1、有息负债当年偿付规模	38,764.43		56,000.00	7,825.00		5,200.00	161,374.07	269,163.50
其中：短期借款偿还规模	1,750.00							1,750.00
一年内到期的非流动负 债偿还规模	37,014.43							37,014.43
长期借款偿还规模			56,000.00	7,825.00		5,200.00	57,900.00	230,399.07
长期应付款偿还规模							103,474.07	
2、本期债券偿付规模（注）	5,600.00	5,600.00	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00	108,000.00
合 计	44,364.43	5,600.00	77,600.00	28,305.00	19,360.00	23,440.00	178,494.07	377,163.50

注：假设本期债券发行利率为 7%。

根据上表测算，发行人有息债务总额（含本次债券本息）为 377,163.50 万元，其中本次债券待偿付本息规模 108,000.00 万元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资方式和尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

八、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、发行人股东和实际控制人

截至本募集说明书签署之日，宁都县城市建设投资集团有限公司为发行人的控股股东。宁都县国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

2、发行人子公司情况

截至 2021 年末，发行人有 4 家子公司纳入合并范围，其中一级子公司 1 家，二级子公司 3 家，基本情况见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方

表 2021 年末发行人其他主要关联方

序号	关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	宁都县扶贫开发有限公司	受同一母公司控制下
2	宁都县国有资产经营管理有限公司	受同一母公司控制下
3	宁都县工业投资有限责任公司	受同一母公司控制下

（二）关联交易情况

1、发行人关联担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保对应的债务余额为 127,670.00 万元，占其 2021 年末净资产的比例为 23.67%，发行人对外担保均为

关联担保。

表 截至 2021 年末发行人对外担保明细表

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日	担保终止日
宁都县城市发展投资有限公司	宁都县国有资产经营管理有限公司	43,400.00	保证	2017/6/30	2037/6/29
	宁都县扶贫开发有限公司	10,520.00	保证	2017/12/29	2027/12/27
宁都县城镇开发投资有限公司	宁都县工业投资有限责任公司	32,000.00	保证	2019/9/24	2033/9/19
	宁都县扶贫开发有限公司	33,250.00	保证	2019/11/14	2029/11/7
	宁都县城市建设投资集团有限公司	8,500.00	质押	2020/10/20	2023/11/1
合计	-	127,670.00	-	-	-

2、应收应付款项

表 发行人 2021 年末与关联方主要应收应付款

单位：万元

关联方	与发行人的关系	计入科目	期末金额
宁都县城市建设投资集团有限公司	发行人股东	其他应收款	10,729.28

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人未发生自有资金被关联方违规占用或违规占用关联方资金的情况。

九、其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，无需要披露的重要资产负债表日后事项。

（二）对外担保事项

截至 2021 年末，发行人对外担保对应的债务余额为 127,670.00 万元，占其 2021 年末净资产的比例为 23.67%。发行人对外担保基本情况如下表所示：

表 截至 2021 年末发行人对外担保明细表

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日	担保终止日
宁都县城市发展投资有限公司	宁都县国有资产经营管理有限公司	43,400.00	保证	2017/6/30	2037/6/29
	宁都县扶贫开发有限公司	10,520.00	保证	2017/12/29	2027/12/27
宁都县城镇开发投资有限公司	宁都县工业投资有限责任公司	32,000.00	保证	2019/9/24	2033/9/19
	宁都县扶贫开发有限公司	33,250.00	保证	2019/11/14	2029/11/7
	宁都县城市建设投资集团有限公司	8,500.00	质押	2020/10/20	2023/11/1
合计	-	127,670.00	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在为其他主体发行债券提供差额补偿或担保的情况。

（三）未决诉讼情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对公司财务情况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

（五）逾期未偿还债务

截至本募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还债务。

十、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产主要为存货中的土地使用权，受限资产账面价值为 58,671.00 万元，占资产总额的 6.57%。发行人受限资产基本情况如下表所示：

表 2021 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	113.98	保函
存货	32,197.32	融资抵押
固定资产	10,020.72	融资抵押
在建工程	643.94	融资抵押
无形资产	15,695.04	融资抵押
合 计	58,671.00	

十一、发行本次企业债券后发行人资产负债结构的变化

截至2021年12月末，发行人资产总计892,769.12万元，其中流动资产总计812,257.29万元，其中货币资金24,574.23万元；发行人负债合计353,507.70万元，其中非流动负债总计230,399.08万元，其中应付债券总计0.00万元。

发行本次企业债券80,000.00万元后，发行人资产总额增加至972,769.12万元，流动资产增加至892,257.29万元，流动资产占资产总额的比例由90.98%变为91.72%，货币资金增加至104,574.23万元，货币资金占资产总额的比例由2.75%变为10.75%。因此，发行本次企业债券将有效增强发行人的资产流动性和经营能力。

发行本次企业债券80,000.00万元后，发行人负债总额增加至433,507.70万元，非流动负债增加至310,399.08万元，非流动负债占负债总额的比例由65.18%变为71.60%，应付债券增加至80,000.00万元，应付债券占负债总额的比例由0.00%变为18.45%。因此，发行本次企业债券将有效优化发行人的债务结构，增加非流动负债在整体债务中的比例。

表 5-2 发行本次企业债券后资产与负债结构变化表

单位：万元

项目	发行前		发行后	
	额度	占资产总额比例	额度	占资产总额比例
货币资金	24,574.23	2.75%	104,574.23	10.75%
流动资产合计	812,257.29	90.98%	892,257.29	91.72%
资产总额	892,769.12	100.00%	972,769.12	100.00%
项目	额度	占负债总额比例	额度	占负债总额比例
应付债券	0.00	0.00%	80,000.00	18.45%

非流动负债	230,399.08	65.18%	310,399.08	71.60%
负债总额	353,507.70	100.00%	433,507.70	100.00%

第六节 发行人信用状况

一、信用级别

东方金诚国际评定宁都县城市发展投资有限公司的主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定；评定“2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券”的信用等级为 AAA。

二、债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识含义

东方金诚评定，发行人主体信用等级为 AA-，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券的偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）赣州市经济实力很强，其下辖的宁都县经济保持较快增长，食品加工、轻纺、矿产品精深加工等主导产业及现代服务业发展态势良好，经济实力较强；

（2）公司主要负责宁都县范围内的基础设施及保障房建设等业务，业务具有较强的区域专营性；

（3）作为宁都县重要的基础设施及保障房建设主体，公司在增资、资产注入、股权划转和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

（4）赣州发展投资控股集团有限责任公司为本期债券的本息到期兑付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) 公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

(2) 公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较大，资产流动性较弱；

(3) 公司经营活动现金流易受收入回款状况和往来款收支波动影响而存在一定的不确定性，筹资活动现金流持续净流出，整体现金流状况欠佳。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与宁都县城市发展投资有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括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，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确

认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

四、发行人资信情况

（一）发行人银行授信情况

公司资信状况良好，多年来与多家商业银行保持着长期良好的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。截至2021年末，公司获得的授信总额为48.05亿元，已使用额度为30.99亿元，剩余未使用额度为17.06亿元。具体授信情况如下表所示：

截至2021年末发行人及其子公司银行授信情况表

单位：万元

序号	授信主体	金融机构	授信有效期	授信额度	已使用授信	剩余授信
1	宁都县城市发展投资有限公司	国家开发银行	2016.7.8-2041 .7.8	72,200.00	65,000.00	7,200.00
2	宁都县城市发展投资有限公司	中国农业发展银行	2016.6.30-203 6.6.29	90,000.00	50,600.00	39,400.00
3	宁都县城市发展投资有限公司	赣州银行（产业基金）	2016.5.23-202 4.5.23	50,000.00	50,000.00	-
4	宁都县城镇开发投资有限公司	赣州银行	2020.6.1-2030 .6.30	20,000.00	-	20,000.00
5	宁都县城镇开发投资有限公司	中国农业发展银行	2016.2.26-203 6.2.25	50,000.00	34,925.00	15,075.00
6	宁都县城镇开发投资有限公司	中国工商银行	2017.2.26-203 2.2.25	16,000.00	6,360.00	9,640.00
7	宁都县城镇开发投资有限公司	九江银行	2017.4.1-2024 .4.1	50,000.00	26,000.00	24,000.00
8	宁都县城镇开发投资有限公司	农发行(农发基金)	2015.12.31-20 25.12.30	112,300.00	77,000.00	35,300.00
9	宁都县城镇开发	江西银行	2020.6.30-202	20,000.00	0.00	20,000.00

	投资有限公司		5.6.29			
合计				480,500.00	309,885.00	170,615.00

（二）发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心 2023 年 1 月 5 日出具的企业信用报告，截至企业信用报告出具日，公司未结清信贷均为正常类，无未结清的类贷款、贸易融资、银行承兑汇票、信用证等。公司目前征信情况良好。

（三）已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书出具之日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的债券余额为 4.00 亿元，明细如下：

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日	到期日期	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)
1	22 宁都债 01		2022-04-20	-	2029-04-21	7	4.00	6.00	4.00
合计							4.00		4.00

（四）已发行的信托计划等融资情况

截至 2021 年末，发行人及其合并范围内子公司无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、理财产品或其他各类私募债权品种，也不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第七节 担保情况

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力。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，公司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。

本期债券由赣州发展投资控股集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本信息

公司名称：赣州发展投资控股集团有限责任公司

法定代表人：杨晓斌

注册资本：118,109.32 万元

成立时间：1991 年 7 月 20 日

经营范围：承担对市属国有资产的产权管理和资本运营；承接市本级政府投资业务；城市基础设施、交通、能源、三产实体提供投资；开展投资、决策、管理咨询服务；房地产投资开发；国内一般贸易。（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）

赣州发展投资控股集团有限责任公司是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了赣州市城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个方面，居于区域内行业垄断地位，且发行人是赣州市政府建设高速公路项目的唯一主体，公司的发展体现了赣州市地方政府的发展战略意图，在赣州城市建设、基础设施建设和经济社会发展中具有重要地位。

赣发投现有“金融、实业”两大业务板块，其中金融板块涵盖“私募基金、公募基金、金融资产管理、融资租赁、股权投资、供应链融资、金融服务”产业集群；实业板块主要经营城镇建设运营业务和高速公路收费业务，集团全资持有赣州发展城镇投资开发公司，授权持股赣州城市开发投资集团、赣州旅游投资集团和赣州交通控股集团。

截至 2021 年末，赣发投资产总计 25,192,501.37 万元，负债合计 16,426,016.72 万元，净资产合计 8,766,484.65 万元；2021 年营业总收入 1,238,716.71 万元，净利润 109,654.30 万元。

二、担保人资信情况

目前，东方金诚国际信用评估有限公司给予赣发投的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。显示赣发投具有较强的偿付能力和抗风险能力。因此，赣发投为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。

三、担保人对外累计担保余额

截至 2021 年末，担保人对外担保余额为 2,125,026.80 万元。担保人对外担保情况如下表所示：

表 截至 2021 年末担保人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
赣州发展投资控股集团有限公司	瑞金市城市发展投资集团有限公司	48,000.00	2016-9-5	2023-9-5
	信丰县城建设投资开发有限公司	40,000.00	2018-12-5	2025-12-5
	信丰县城建设投资开发有限公司	70,000.00	2019-4-16	2026-4-15
	赣州市赣县区城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2019-12-4	2024-12-4

	安远县城市发展投资集团有限公司	50,000.00	2019-12-27	2022-12-27
	赣州市章贡区嘉福发展房地产开发有限公司	50,000.00	2019-10-29	2022-10-28
	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	85,000.00	2020-2-21	2023-2-21
	安远县城市发展投资集团有限公司	50,000.00	2020-6-12	2023-6-12
	大余县资产经营有限公司	61,000.00	2020-12-4	2022-12-4
	会昌县国有资产经营有限责任公司	80,000.00	2020-11-27	2027-11-27
	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	110,000.00	2020-12-4	2025-12-4
	寻乌县扶贫投资发展有限公司	22,000.00	2020-9-21	2038-9-21
	全南县发展投资集团有限公司	40,000.00	2020-11-17	2023-11-17
	瑞金市城市发展投资集团有限公司	100,000.00	2021-3-15	2028-3-14
	赣州建控投资控股集团有限公司	280,000.00	2021-1-22	2024-1-21
	定南城建投资集团有限公司	80,000.00	2021-8-27	2028-8-26
赣州城市投资控股集团有限责任公司及其子公司	兴国县城市发展投资有限责任公司	100,000.00	2019-11-19	2026-11-19
	兴国城投工业发展有限公司	70,000.00	2021-4-20	2026-4-20
	蓉源（赣州）城市投资有限公司	20,000.00	2021-6-22	2024-6-22
	蓉源（赣州）城市投资有限公司	24,000.00	2020-10-12	2022-10-12
	蓉源（赣州）城市投资有限公司	23,335.86	2019-12-6	2022-12-5
	赣州蓉江新区锦源置	10,000.00	2020-2-21	2022-2-13

业有限公司			
赣州蓉江新区锦源置业有限公司	30,000.00	2020-12-17	2035-12-16
宜春中新房建设发展有限公司	28,000.00	2020-4-1	2023-4-15
赣州建筑工业化有限公司	4,500.00	2018-5-28	2022-11-27
赣州建筑工业化有限公司	970.00	2021-7-5	2022-7-5
赣州建筑工业化有限公司	1,000.00	2021-6-25	2023-6-25
赣州星州润达建筑材料有限公司	50,000.00	2021-5-25	2024-5-25
赣州星智基置业有限公司	52,747.54	2020-10-14	2022-10-14
华开(赣州)城市投资有限公司	10,000.00	2021-11-26	2022-11-25
兴国县城市发展投资有限责任公司	100,000.00	2019-11-19	2026-11-19
兴国城投工业发展有限公司	70,000.00	2021-4-20	2026-4-20
蓉源(赣州)城市投资有限公司	20,000.00	2021-6-22	2024-6-22
蓉源(赣州)城市投资有限公司	24,000.00	2020-10-12	2022-10-12
蓉源(赣州)城市投资有限公司	23,335.86	2019-12-6	2022-12-5
赣州蓉江新区锦源置业有限公司	10,000.00	2020-2-21	2022-2-13
赣州蓉江新区锦源置业有限公司	30,000.00	2020-12-17	2035-12-16
宜春中新房建设发展有限公司	28,000.00	2020-4-1	2023-4-15
赣州建筑工业化有限公司	4,500.00	2018-5-28	2022-11-27
赣州建筑工业化有限	970.00	2021-7-5	2022-7-5

	公司			
	赣州建筑工业化有限公司	1,000.00	2021-6-25	2023-6-25
	赣州星州润达建筑材料有限公司	50,000.00	2021-5-25	2024-5-25
	赣州星智基置业有限公司	52,747.54	2020-10-14	2022-10-14
	华开(赣州)城市投资有限公司	10,000.00	2021-11-26	2022-11-25
赣州旅投投资集团有限公司	赣州华方房地产开发有限公司	4,960.00	2021-7-12	2024-7-12
赣州旅游投资集团有限公司	赣州华方房地产开发有限公司	4,960.00	2021-7-12	2024-7-12
合计	=	2,125,026.80	-	-

四、担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、担保人主要财务指标

表 担保人主要财务数据表

单位：万元

财务数据/指标	2021 年末/年度
资产总额	25,192,501.37
负债总额	16,426,016.72
所有者权益	8,766,484.65
营业收入	1,238,716.71
净利润	109,654.30
经营活动产生的现金流量净额	14,760.71
投资活动产生的现金流量净额	-625,062.90
筹资活动产生的现金流量净额	889,214.18
现金及现金等价物净增加额	277,710.24

2、担保人最近一年财务报表

最近一年合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021.12.31
流动资产：	
货币资金	1,977,262.91
应收票据	16,641.90
应收账款	438,361.03
预付款项	162,049.11
其他应收款	2,503,486.70
存货	9,688,032.44
合同资产 ¹	91,164.53
一年内到期的非流动资产	161,060.46
其他流动资产	182,086.35
流动资产合计	15,220,145.44
非流动资产：	
债权投资 ²	1,000.00
可供出售金融资产	-
其他债权投资	51,442.81
其他权益工具投资 ³	139,715.38
持有至到期投资	-
长期应收款	2,549,405.62
长期股权投资	1,530,687.86
其他非流动金融资产	211,028.19
投资性房地产	592,639.02
固定资产	3,044,040.14
在建工程	212,346.99
生产性生物资产	61,594.28
使用权资产	339.63
无形资产	816,261.89
开发支出	31.10
商誉	1,000.00

^{1、2、3} 担保人于2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资。2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，担保人按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。

长期待摊费用	22,125.35
递延所得税资产	17,443.89
其他非流动资产	721,253.78
非流动资产合计	9,972,355.92
资产总计	25,192,501.37
流动负债：	
短期借款	365,849.62
应付票据	101,278.17
应付账款	436,386.90
预收款项	-
合同负债 ¹	145,894.41
应付职工薪酬	8,870.41
应交税费	76,898.16
其他应付款	836,844.98
一年内到期的非流动负债	2,505,669.25
其他流动负债	371,130.67
流动负债合计	4,848,822.58
非流动负债：	
长期借款	5,716,988.18
应付债券	3,601,737.49
租赁负债	359.44
长期应付款	2,121,322.93
预计负债	328.44
递延所得税负债	23,009.30
递延收益	60,545.31
其他非流动负债	52,903.05
非流动负债合计	11,577,194.14
负债合计	16,426,016.72
所有者权益：	
实收资本(或股本)	118,109.32
其它权益工具	-

¹ 担保人于2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资。2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，担保人按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。

资本公积	6,916,673.88
专项储备	6,233.75
其它综合收益	11,983.41
盈余公积	6,534.57
未分配利润	645,433.34
归属于母公司所有者权益合计	7,704,968.27
少数股东权益	1,061,516.38
所有者权益合计	8,766,484.65
负债和所有者权益总计	25,192,501.37

最近一年合并利润表

单位：万元

项目	2021年度
一、营业收入	1,238,716.71
减：营业成本	956,139.31
税金及附加	11,656.10
销售费用	18,077.66
管理费用	54,986.63
财务费用	199,784.25
信用减值损失	-41,710.47
资产减值损失	-
资产处置收益	-1,204.20
公允价值变动净收益	20,309.90
其他收益	56,964.69
投资收益	95,719.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,861.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	128,152.34
加：营业外收入	5,239.44
减：营业外支出	2,410.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	130,981.19
减：所得税费用	21,326.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	109,654.30
五、其他综合收益的税后净额	2,720.33
六、综合收益总额	112,374.63
归属于母公司所有者的净利润	88,098.74
少数股东损益	21,555.56

最近一年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,514,433.84
收到的税费返还	1,304.27
收到的其他与经营活动有关的现金	1,810,124.64
经营活动现金流入小计	3,325,862.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,960,329.72
支付给职工以及为职工支付的现金	59,521.44
支付的各项税费	68,265.92
支付的其他与经营活动有关的现金	1,222,984.95
经营活动现金流出小计	3,311,102.04
经营活动产生的现金流量净额	14,760.71
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	178,246.81
取得投资收益收到的现金	129,978.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	565.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	46,605.68
收到其他与投资活动有关的现金	90,743.82
投资活动现金流入小计	446,140.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	214,529.63
投资支付的现金	745,785.75
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	110,887.83
投资活动现金流出小计	1,071,203.21
投资活动产生的现金流量净额	-625,062.90
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	32,310.59
借款所收到的现金	4,925,007.44
收到其他的与筹资活动有关的现金	780,521.17
发行债券收到的现金	-
筹资活动现金流入小计	5,737,839.21

偿还债务所支付的现金	3,007,015.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	694,082.63
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,147,527.17
筹资活动现金流出小计	4,848,625.02
筹资活动产生的现金流量净额	889,214.18
四、汇率变动对现金的影响额	-1,201.76
五、现金及现金等价物金净增加额	277,710.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,502,392.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,780,102.62

五、担保人发行债券情况

截至募集说明书出具之日，赣发投及其子公司存续期内直接融资情况如下表所示：

表 担保人存续的直接融资情况表

单位：年、亿元、%

主体	证券名称	起息日	到期日期	当前余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模
赣发投	23 赣州发展 MTN001	2023-02-24	2025-02-24	5.00	5.15	一般中期票据	2	5
	23 赣发 01	2023-01-17	2028-01-17	10.00	5.20	私募债	5	10
	22 赣州发展 MTN003	2022-12-02	2025-12-02	5.00	5.00	一般中期票据	3	5
	22 赣州发展 MTN002	2022-11-11	2027-11-11	17.00	3.19	一般中期票据	5	17
	22 赣发 01	2022-10-26	2027-10-26	15.00	3.29	私募债	5	15
	22 赣州发展 MTN001	2022-03-10	2027-03-10	13.00	3.58	一般中期票据	5	13
	21 赣州发展 MTN003	2021-10-15	2026-10-15	10.00	3.8	一般中期票据	5	10
	21 赣州发展 MTN002	2021-02-26	2026-02-26	10.00	4	一般中期票据	5	10
	21 赣州发展 MTN001	2021-02-08	2026-02-08	10.00	5.37	一般中期票据	5	10
	20 赣州发展 MTN001	2020-11-25	2025-11-25	10.00	4.4	一般中期票据	5	10
19 赣州发展 MTN002	2019-10-31	2024-10-31	4.30	3.00	一般中期票据	5	5	

	19 赣州发展 MTN001	2019-07-12	2024-07-12	3.70	3.10	一般中期票据	5	5
	18 赣州发展 PPN002	2018-12-13	2023-12-13	8.10	3.90	定向工具	5	10
	18 赣州发展 PPN001	2018-07-19	2023-07-19	8.80	4.2	定向工具	5	10
	13 赣州发展 MTN001	2013-12-11	2023-12-11	7.00	8.1	一般中期票据	10	35
	赣州发投 4.5% B20250414	2022-04-14	2025-04-14	3.00 亿美元	4.5	海外债	3	3 亿美元
赣城投	22 赣州城投 PPN001	2022-01-20	2027-01-20	15.00	3.75	定向工具	5	15
	22 赣城 02	2022-12-02	2027-12-02	10.00	4.80	私募债	5	10
	22 赣州城投 MTN003	2022-06-16	2027-06-16	15.00	3.33	一般中期票据	5	15
	22 赣州城投 MTN002	2022-05-10	2024-05-10	4.00	3.70	一般中期票据	2	4
	22 赣州城投 MTN001	2022-03-28	2027-03-28	15.00	3.65	一般中期票据	5	15
	22 赣城 01	2022-04-19	2027-04-19	15.00	3.65	私募债	5	15
	21 赣城债	2021-09-14	2028-09-14	20.00	4.96	一般企业债	7	20
	21 赣州城投 MTN003	2021-04-14	2026-04-14	10.00	4.02	一般中期票据	5	10
	21 赣州城投 MTN002	2021-03-25	2026-03-25	5.00	4.13	一般中期票据	5	5
	21 赣州城投 MTN001	2021-02-03	2026-02-03	20.00	4.4	一般中期票据	5	20
	20 赣州城投 MTN001	2020-12-17	2025-12-17	15.00	4.44	一般中期票据	5	15
	20 赣州城投 PPN003	2020-11-16	2025-11-16	5.00	4.69	定向工具	5	5
	20 赣州城投 PPN002	2020-06-30	2025-06-30	5.00	4.35	定向工具	5	5
	20 赣州城投 PPN001	2020-03-26	2025-03-26	5.00	4	定向工具	5	5
		19 赣州城投	2019-12-17	2024-12-17	8.72	4.10	定向工具	5

	PPN001							
	19 赣州城投 MTN001	2019-03-04	2024-03-04	24.00	3.35	一般中期票 据	5	25
赣州 振兴	23 赣振 01	2023-01-16	2024-01-17	5.80	6.39	私募债	1	5.8
	22 赣振 02	2022-12-14	2023-12-15	4.2	6.5	私募债	1	4.2
	22 赣振 01	2022-03-30	2025-03-30	10	4.69	私募债	3	10
	19 赣振 02	2019-12-18	2023-12-18	18	5.10	私募债	4	18
赣发 租赁	20 赣租 01	2020-10-29	2023-10-29	10	5.8	私募债	3	10
赣高 速	19 赣州高速 MTN001	2019-11-06	2024-11-06	10	6.5	一般中期票 据	5	10
	21 赣高 01	2021-11-19	2024-11-19	5	4.5	私募债	3	5
赣州 蓉江 新区	21 蓉江建设 MTN001	2021-12-07	2026-12-07	6	5.89	一般中期票 据	5	6
	20 蓉江 02	2020-03-27	2025-03-27	5	5.8	私募债	5	5
	20 蓉江 01	2020-03-27	2025-03-27	10	5.4	私募债	5	10
	21 蓉江 02	2021-07-26	2024-07-26	10	5.5	私募债	3	10
	21 蓉江 01	2021-06-08	2024-06-08	10	5.65	私募债	3	10

注：赣城投指赣州城市开发投资集团有限责任公司，赣州振兴指赣州振兴实业有限责任公司，赣发租赁指赣州发展融资租赁有限责任公司，赣高速指赣州高速公路有限责任公司，赣州蓉江新区指赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司。

六、担保函主要内容

赣州发展投资控股集团有限责任公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，且已出具担保函。担保函主要内容如下：

1、担保金额：人民币 8.00 亿元；

2、保证期限：担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期及债券到期之日起两年；

3、担保方式：在保证期限内，担保人提供保证担保的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保；

4、担保范围：本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。担保人与发行人无股权关系。

八、担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序完全符合国家相关法律法规的要求。

第八节 偿债计划及偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制以确保本期债券本息的按时、足额兑付。发行人财务部将负责制定债券存续期内的投资计划与融资安排，在充分提高债券资金利用效率的同时确保公司未来现金流足以支付债券本息。

（一）人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，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付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）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，发行人将建立一个多层次、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。

（三）本金提前偿还条款

本期债券设置了本金提前偿还条款，自本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付，这一还本方式能显著

降低发行人偿还本金时的财务压力，有力地保护投资者利益，为本期债券的按期还本付息提供进一步支持。

二、本期债券的偿债分析

（一）发行人良好的资产状况和较强的盈利能力是本期债券本息按期足额偿付的坚实基础

发行人经营情况良好，经过持续投入及开拓经营，目前已进入了快速发展期。2019-2021 年，发行人分别实现营业收入 74,186.92 万元、73,393.24 万元和 72,444.74 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 11,535.85 万元、11,142.76 万元和 11,125.58 万元，最近三年营业收入和盈利能力均保持在较好水平。近三年，发行人流动比率分别为 17.30、11.29 和 6.60，速动比率分别为 5.17、3.62 和 1.86，资产负债率分别为 40.49%、39.32%和 39.60%。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一定的保障。

随着发行人经营资产的扩大、资产结构的调整及内部管理效率的提升，预计发行人未来将维持较好的盈利水平，财务状况有望得到进一步改善。

（二）本期债券募集资金投资项目产生的经营性收益是本期债券本息按期足额偿付的重要来源

本期债券募集资金规模为 4.00 亿元，募集资金扣除发行费用后拟 3.60 亿元用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目，不超过 0.40 亿元用于补充营运资金。募投项目具有良好的经营效益，可增加发行人的现金流量。发行人承诺将本期债券募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目的收入包括大棚出租及出售收入、市级政府的奖补资金。项目总收入预计为 14.60 亿元，足以覆盖项目投资总额。本期债券募投项目产生的收入，为发行人本期债券本息按期足额偿付提供了重要的资金来源。

(三)较强的资产变现能力是本期债券本息按期足额偿付的可靠保证

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人存货账面价值为 583,586.48 万元，其中土地资产为 225,903.59 万元，必要时也可以通过补缴土地出让金或者履行其他法定程序后将土地资产变现的方式来补充偿债资金。

(四)发行人优良的资信为本期债券本息按期足额偿付提供了进一步的支撑

发行人拥有优良的商业信用，在国内各大银行具有良好的信用记录，与国家开发银行、工商银行、中国农发银行、赣州银行、九江银行等各大政策性银行、国有银行及地方城商行保持着长期良好的合作关系，可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

(五)发行人获得宁都县政府的大力支持，为本期债券的本息按期足额偿付提供坚强后盾

发行人作为赣州市宁都县基础设施建设领域的主要投资建设主体，受到宁都县政府在资产注入、补贴收入等方面的大力支持，最近三年，发行人分别收到政府补贴收入 6,000.00 万元、6,000.00 万元及 6,308.44 万元。随着赣州市宁都县的经济的发展，工业化和城镇化进程

的加快，宁都县政府将继续在补贴、政策方面给予公司大力支持。

随着赣州市宁都县的经济的发展，工业化和城镇化进程的加快，宁都县政府将继续在资金、政策方面给予公司大力支持。发行人也将受益赣州市宁都县的经济的发展，营业收入和现金流入将会持续改善，为本期债券本息按期足额偿付提供坚强后盾。

(六) 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州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行设立募集资金专项账户并聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行作为募集资金账户监管人，在江西银行股份有限公司赣州宁都支行处设立偿债资金专项账户并聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为偿债资金账户监管人，聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为本次债券的债权代理人，并与江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行签订《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。根据《账户及资金监管协议》，发行人应在本次债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第7个工作日之前，将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本次债券本息的按时足额偿还。发行人在每个付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将每年应付的本息从偿债账

户划付至债券托管机构指定的账户。

（七）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置了本金提前偿还条款，自本期债券存续期第3至第7个计息年度末，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值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，可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

综上所述，发行人经营状况良好，偿债能力较强，可以保证本期债券本息偿付的如期进行。

三、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《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）、《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）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和本募集说明书、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就《债券持有人会议规则》中所列事项进行审议和表决。

第九节 税项

本期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。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前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的税率水平。

第十节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《宁都县城市发展投资有限公司债券信息披露事务管理制度》。

本制度所称信息披露，是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会要求披露的信息。公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人负责协调实施信息披露事务管理办法，公司融资财务部具体承担公司信息披露工作。公司董事和董事会勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。监事和监事会除确保有关监事会披露内容的真实、准确、完整外，负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

此次债券发行的信息披露事务安排如下：

公司将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时

报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

公司履行披露义务时，应当按照国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的，公司应当客观报告既有事实：披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

本制度的内容如与国家有关部门颁布的法律、法规、规章及其他规范性文件有冲突的或本制度未尽事宜，按有关法律、法规、规章及其他规范性文件的规定执行。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年新增借款或者对外提供担保单笔金额超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、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；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。

本期债券的付息日为2024年至2030年每年的3月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分的付息日为2024年至2026年每年的3月28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）。

2、未上市债券利息的支付由债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前偿还本金条款，自本期债券存续期第3至第7个计息年度末，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年偿还的本金按照债权登记日日终在债券托管机构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）。

若投资者未行使回售选择权，则兑付日为2026年至2030年每年的3月28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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为2026年3月28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）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市或交易

流通债券本金的兑付通过债券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第十一节 投资者保护机制

一、发行人违约情形及违约责任

（一）违约责任及违约情形

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券债权人将依据《债权代理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券债权人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券债权代理人的违约责任。

1、违约事件

以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务；

（4）除上述第（1）至（3）项所述的违约情形以外，发行人不履行或违反其在《债权代理协议》项下的其他任何承诺或义务，且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，经债权人书面通知，或者经单独或合计持有 10%以上未偿还的本期债券的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(5) 发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；

(6) 在本期债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产或进入破产程序；

(7) 任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债权代理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

(8) 在本期债券存续期内，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、违约责任及承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(二) 不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免且不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、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；交易系统或交易场所无法正常工作；

(3) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

(2) 发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(三) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后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，也不会构成对对方当事人的弃权。

(四) 争议解决方式

本期债券履约所发生的一切争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和进行过裁判。当产生任何争议及任何争议正按约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

二、债券持有人会议规则

为了切实保护本次债券投资人的合法权益，本次债券发行人聘请

江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为本次债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本次债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。债券持有人会议规则主要内容如下：

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）变更本次债券《募集说明书》的约定方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。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、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

（2）修改本规则；

（3）决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(5) 当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时, 决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

(6) 对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议;

(7) 当发行人、担保人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时, 对本次债券持有人享有权利的行使, 以及采取的偿债保障措施作出决议;

(8) 应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形时, 变更本次债券的担保人或者担保方式;

(9) 当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时, 对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议:

1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化;

2) 债券信用评级发生变化;

3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结;

4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况;

5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

6) 发行人放弃债权或财产, 超过上年末净资产的百分之十;

7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定;

- 9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 11) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(10) 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时，决定需要依法采取行动；

(11) 发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

(12) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、债券持有人会议的召集

(1) 在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

1) 拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

2) 拟修改债券持有人会议规则；

3) 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项, 需要决定或授权采取相应措施;

7) 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, 需要决定或授权采取相应措施;

8) 增信机构、增信措施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带来重大不利影响, 需要决定或授权采取相应措施;

9) 发行人、单独或者合计持有每期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形;

10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生重大不利影响的, 债权人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式, 但应当及时披露相关决议公告。

(2) 在本次债券存续期间内, 当出现《债券持有人会议规则》第九条规定的情形时, 发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个交易日内向债权人书面提议召开债券持有人会议, 债权人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的, 债权人应于书面回复日起15个交易日内召开会议, 提议人同意延期召开的除外, 并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的, 发行人、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议, 并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知, 债权人应当为召开债券持有

人会议提供必要协助。

(3) 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。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持有人为召集人。

发行人根据《债券持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

(4) 债券持有人会议召集人应至少在会议召开前10个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本期未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述10个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- 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。债券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、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

5) 会议拟审议议案;

6) 会议议事程序: 包括债券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: 应当为债券持有人会议召开日前的第1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受托义务。

召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知, 但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出, 并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

(5) 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第1个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本期未偿还债券持有人, 为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

(6) 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权代理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供(发行人承担场地费用, 若有)。

3、议案、委托及授权事项

(1) 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、法规的规定, 在债券持有人会议的权限范围内, 并有明确的议题和具体决议事项。

(2) 债券持有人出具的委托他人参与债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1) 代理人的姓名；
- 2) 代理人的权限，是否具有表决权；
- 3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

4、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本次债券中本期未偿还债券总额且有表决权的 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

(2) 债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

(3) 债券持有人会议应由债权人代表担任会议主席并主持。如债权人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次债券中本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

5、表决、决议及会议记录

(1) 向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的的债券

持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

（2）公告的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当分开审议、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。

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，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

（3）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券中本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

（4）除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券中本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券中本期债

券张数不计入有表决权的本次债券中本期债券张数总数：

- 1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；
- 2) 债券持有人为本期债券担保人或其关联方；
- 3) 债券持有人持有的本次债券中的本期债券属于如下情形之一：

(i) 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券条款应支付的全部利息和本金；(ii) 不具备有效请求权的债券。

(5) 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

(6) 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- 1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券张数；
- 2) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券本金总额，占发行人本次债券中本期未偿还债券本金总额的比例；
- 3) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- 4) 会议主席姓名、会议议程；
- 5) 召集人及监票人；
- 6) 各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

7) 每一表决事项的表决结果；

8) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

9) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

三、债权代理协议的主要条款

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国民法典》、《企业债券管理条例》、《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）、《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）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。债券债权代理协议的主要条款如下：

1、债权代理人的权利与义务

（1）监督和报告

1) 债权人代理人有权及时收取并查阅发行人依据《债券债权代理协议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依

据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

2) 债权代理人在本次债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

3) 债权代理人有权对担保人的担保能力，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

4) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上一年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

(2) 召集和通知

1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债券债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2) 债权代理人在得知《债券债权代理协议》4.9款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

(3) 代表全体债券持有人

1) 代理债券持有人签署所有与本次债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议（如需）。

2) 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转

情况。

3) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本次债券的存续期内, 债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求, 为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

4) 债权代理人根据相关法律法规及《债券债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后, 有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动: 参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序; 向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施; 做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示; 为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力, 其后果由全体债券持有人承担。

5) 本次债券出现违约情形或风险的, 或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 致使债券持有人遭受损失的, 债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见, 并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施, 包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判, 督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施, 要求发行人追加担保, 并可接受全部或者部分债券持有人的委托, 以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施

的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的任何费用）。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

6) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

(4) 其他

1) 即便未明确约定于《债券债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

2) 债权代理人不得将其在《债券债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债券债权代理协议》项下的相关职责和义务。

3) 免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债券债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

4) 就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、

建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

2、发行人的权利与义务

（1）发行人依据相关法律法规、本次债券的《募集说明书》及《债券债权代理协议》的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

（2）发行人享有自主经营管理权。

（3）发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债券债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

（4）发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

（5）发行人有义务按照《募集说明书》及《债券债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

（6）发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

（7）除由于本次债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本次债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

（8）发行人应在本次债券存续期间内，根据募集说明书以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

（9）通知与告知。出现下列情形之一时，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

有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本次债券的利息及/或本金；

2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或该偿债资金专户上被设定任何权利限制；

4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

6) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

7) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

8) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

9) 发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

10) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

11) 发行人拟申请发行新的债券；

12) 发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

13) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益的情形；

(i) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；

(ii) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(iii) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(iv) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

14) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

15) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

16) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

17) 担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定；

18) 发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式；

19) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款；

20) 发行人拟变更本次债券募集资金用途；

21) 发行人拟变更或解聘债权代理人；

22) 发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；

23) 本次债券被暂停转让交易；

24) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项;

25) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形,除立即书面通知债权代理人外,同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件,对上述情形的发生做出详细说明,并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第 13) 项之情形拟进行重大资产重组的,重组方案应经债券持有人会议决议通过,并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级,评级结果不应低于发行人原主体评级,且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别的情况下,发行人如上述第 20) 项之情形拟变更本次债券募集资金用途的,应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设,并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内,如单独或合计持有未偿还本次债券本金总额 10% 及以上的债券持有人(以公告日为债权登记日)向债权代理人提出书面异议,则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决,表决通过后报省级发展改革部门(如发行人为中央企业的,需报国家发展改革委)备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议,则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

对用于保障性住房项目建设的债券资金,确需变更用途的,应由省级发展改革部门征求省级住建部门意见后,由发行人召开债券持有人大会审议通过方可实施。

(10) 其他事项的告知。发生如下事项时,发行人应及时告知债权代理人:

1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议;

2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况;

3) 债券持有人会议决议执行情况;

4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定;

5) 其他为保证债权代理人依据《债券债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

(11) 在本次债券的担保人发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形(详见《债券债权代理协议》第4.9条), 发行人应根据债券持有人会议的决议, 在6个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的, 债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息。

(12) 加速到期还款义务。发生如下情形1) 时, 发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期, 应由发行人立即予以兑付; 发生如下情形2) -6) 时, 经债券持有人会议合法作出决议, 发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期, 应由发行人立即予以兑付:

1) 未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本次债券的利息及/或本金;

2) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法

履行到期债务；

3) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利
义务无人承继；

4) 发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

5) 本次债券的担保人发生足以影响债券持有人利益的重大事项
情形（详见《债券债权代理协议》第 4.9 条）而债券持有人会议决议
要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

6) 根据《债券债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还
款的其他情形。

(13) 协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控
股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合
债权人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息
和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

1) 协助债权人履行报告和公告义务；

2) 在发生债权人变更情形时，配合原债权人及新债权
代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权人履
行《债券债权代理协议》项下的各项义务（《债券债权代理协议》第
6.2 款所述义务除外）。

(14) 文件及资料的提供。发行人应及时向债权人提供：

1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权人合理要
求的间隔更短的时间）向债权人提供更新后的登记持有人名单。

2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在
必要的范围内及时向债权人提供发行人的经营情况、财务状况等
信息，并应促使担保人及时向债权人告知相关信息和资料。

(15) 为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本次债券相关的各项事务。

(16) 费用及报酬的支付。发行人须按照《债券债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

3、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人按照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

(2) 债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本次债券利息及/或本金。

(3) 债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本次债券相关的发行人、担保人的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

(4) 债券持有人有权依照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

(5) 债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债券债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

(6) 债券持有人同意《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

(7) 债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为,并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

4、债权代理人的变更

(1) 解聘。发生如下情形时,单独或合并持有10%以上有表决权的本次债券的债券持有人(债券持有人持有的本次债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定)或发行人可以提议解聘债权代理人:

1) 债权代理人未能按照《债券债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务;

2) 债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格;

3) 债权代理人发生其他不再适合继续担任本次债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议,债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起60个工作日内聘任新的债权代理人,并通知全体债券持有人。

(2) 辞职。债权代理人可以提出辞去聘任,但应至少提前60个工作日书面通知发行人,并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代理人确有必要辞去聘任的,应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排,并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者,并尽其最大

的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债券债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权人只有在新的债权人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权人并尽快聘任一家符合《债券债权代理协议》7.4款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权人后，应立即通知债券持有人。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- 1) 债权人丧失行为能力；
- 2) 债权人资不抵债或被申请破产；
- 3) 债权人主动提出破产申请；
- 4) 有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；
- 5) 有权机关对债权人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- 6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权人以替代原债权人履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

(4) 重新聘任的原则。发行人依据《债券债权代理协议》第7.1款、第7.2款及第7.3款重新聘任的债权人，必须满足如下要求：

- 1) 新聘任的债权人须符合相关法律法规对债权人任职

资格的要求；

2) 新聘任的债权代理人须认可并遵守《债券债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；

3) 新聘任的债权代理人无其他不适合担任本次债券债权代理人之职的情形。

(5) 重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

1) 债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或现任债权代理人依据《债券债权代理协议》提出辞职之日或《债券债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

2) 发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债券债权代理协议》项下权利义务之日。

自重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

(6) 文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据《债券债权代理协议》保存的与本次债券有关的全部文档资料。

第十二节 法律意见

发行人聘请上海申浩（杭州）律师事务所作为本期债券的发行人律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券的法律意见书》。经过核查和审验，上海申浩（杭州）律师事务所认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有本次发行的主体资格。

二、本次发行已经履行了必要的决策程序，获得发行人有权机构的批准和授权，相关决议和授权符合有关法律、法规、规范性文件的规定，合法有效，已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕117号文件注册通过。

三、发行人本次发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等法律法规和规范性文件规定的发行条件。

四、发行人近三年不存在重大违法违规行为。

五、本次发行的中介机构及其经办人员均具备担任本期债券发行中介服务机构资格，符合法律、法规和规范性文件的规定，本次发行的中介机构及其经办人员与发行人不存在关联关系。

六、《募集说明书》对法律意见书的引用内容适当，不存在因引用本法律意见书内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引起的法律风险。

综上，发行人具备公开发发行本期债券的主体资格和发行本期债券的法定条件，发行人已经履行了发行本期债券的内部决策和批准程序，本期债券的发行已经国家发改委注册。

第十三节 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

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。

第十四节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：宁都县城市发展投资有限公司

住所：江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧龙湖路北侧翠微春苑安置小区 1 号楼

法定代表人：陈明限

联系人：郭育华

联系地址：江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧龙湖路北侧翠微春苑安置小区 1 号楼

联系电话：0797-6830076

传真：0797-6830076

邮政编码：342800

二、主承销商、簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：邓晶、张越、柴婧婧、张鹏

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

三、分销商：财通证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：章启诚

联系人：干华栋

联系地址：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1901 室

联系电话：0571-87825768

传真：0571-87821700

邮政编码：310000

四、律师事务所：上海申浩（杭州）律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区滨盛路 1509 号天恒大厦 13 楼 1305-1306

负责人：吴江毅

经办律师：娄华锋

联系地址：浙江省杭州市江干区新业路 228 号钱江新城来福士 T2 办公楼 8 层

联系电话：18268850565

传真：0571-87752652

邮政编码：310000

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：汪军

联系地址：江苏省南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼

联系电话：025-83206026

传真：025-83248772

邮政编码：210019

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、
1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

法定代表人：崔磊

联系人：戴修远

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、
1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

联系电话：010-62299764

传真：010-62299803

邮政编码：100020

七、担保人：赣州发展投资控股集团有限责任公司

住所：江西省赣州市章贡区兴国路 65 号赣州总部经济区西座 18、
19、21 层

法定代表人：杨晓斌

联系人：陈哲

联系地址：江西省赣州市章贡区兴国路 65 号赣州总部经济区西
座 18、19、21 层

联系电话：0797-5168977

传真：0797-5168977

邮政编码：341000

八、登记、托管、结算机构：

（一）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

联系人：李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

九、监管银行：

1、江西银行股份有限公司赣州宁都支行

营业场所：江西省赣州市宁都县梅江镇龙湖路龙溪湾壹号 17 栋

1、2 楼

负责人：谢木生

联系人：沈泓浩

联系地址：江西省赣州市宁都县梅江镇龙湖路龙溪湾壹号 17 栋

1、2 楼

联系电话：0797-6833570

传真：0797-6831732

邮政编码：342800

2、赣州银行股份有限公司宁都支行

营业场所：江西省赣州市宁都县梅江镇龙湖路龙溪御景小区 A1
栋 A104-108、A221-226、A244-246

负责人：刘骁

联系人：李嘉

联系地址：江西省赣州市宁都县梅江镇龙湖路龙溪御景小区 A1
栋 A104-108、A221-226、A244-246

联系电话：0797-6926182

传真：0797-6926185

邮政编码：342800

3、九江银行股份有限公司宁都支行

营业场所：江西省赣州市宁都县中山大道南鑫花园临街处

负责人：方潮

联系人：温友财

联系地址：江西省赣州市宁都县中山大道南鑫花园临街处

联系电话：0797-6938190

传真：/

邮政编码：342800

4、上饶银行股份有限公司于都支行

营业场所：江西省赣州市于都县贡江镇长征大道中 61 号

负责人：戴光明

联系人：赖泽斌

联系地址：江西省赣州市于都县贡江镇长征大道中 61 号

联系电话：0797-2063080

传真：/

邮政编码：342300

截至本募集说明书出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

(本页无正文，以下为声明页)

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明


1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


陈明限


曾树发


温亚斌

宁都县城市发展投资有限公司



2023年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


李磊


宁都县城市发展投资有限公司
2023年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司高级管理人员签名：



陈明限



宁都县城市发展投资有限公司

2023年3月21日

主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人： 张越 张鹏

张越

张鹏

法定代表人签字： 周杰

周杰



2023年3月21日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2023 年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告（中兴华审字[2020]第 021229 号、中兴华审字[2021]第 021205 号和中兴华审字[2022]第 020897 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

会计师事务所负责人签字：



李尊农

经办注册会计师签字：



任华贵



金秀丽



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年3月21日

第十六节 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券公开发行的批准文件；
- (二) 2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要；
- (三) 发行人2017-2019年经审计的财务报告、2020年经审计的财务报告、2021年经审计的财务报告；
- (四) 担保人2021年经审计的财务报告；
- (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) 上海申浩（杭州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议；
- (八) 2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则；
- (九) 2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议。

二、查阅地址

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上述备查文件：

(一) 宁都县城市发展投资有限公司

联系地址：江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧龙湖路北侧

翠微春苑安置小区 1 号楼

联系人：郭育华

联系电话：0797-6830076

传真：0797-6830076

邮政编码：342800

（二）海通证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系人：邓晶、张越、柴婧婧、张鹏

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

互联网网址：www.htsec.com/

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网：www.chinamoney.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附 表

附表一：

2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券

发行网点一览表

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	傅璇	021-23232348
二、分销商				
财通证券股份有限公司	资本市场部	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼1901室	干华栋	0571-87825768

（本页无正文，为《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

宁都县城市发展投资有限公司



2023年3月21日