

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



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

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

重大事项提示

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	II
重大事项提示	III
目录	VIII
释 义	9
第一节 风险提示及说明	13
第二节 发行条款	14
第三节 募集资金运用	24
第四节 发行人基本情况	27
第五节 发行人主要财务情况	36
第六节 发行人信用状况	49
第七节 担保情况	53
第八节 偿债计划及偿债保障措施	64
第九节 税项	69
第十节 信息披露安排	70
第十一节 投资者保护机制	72
第十二节 备查文件	75
附 表	77

释 义

在本期债券募集说明书摘要中，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详见本期债券《募集说明书》

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及其发行条款

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行。

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、募投项目具体情况详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金管理制度详见本期债券《募集说明书》

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

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、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、公司治理、组织结构、内部管理制度和独立性情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介详见本期债券《募集说明书》

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详见本期债券《募集说明书》

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详见本期债券《募集说明书》

三、合并报表范围的变化情况详见本期债券《募集说明书》

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详见本期债券《募集说明书》
- 六、发行人资产情况分析详见本期债券《募集说明书》
- 七、发行人有息债务分析详见本期债券《募集说明书》
- 八、发行人关联交易情况详见本期债券《募集说明书》
- 九、其他重要事项详见本期债券《募集说明书》
- 十、发行人受限资产情况详见本期债券《募集说明书》
- 十一、发行本次企业债券后发行人资产负债结构的变化详见本期债券《募集说明书》

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责任公司	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详见本期债券《募集说明书》

六、担保函主要内容详见本期债券《募集说明书》

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详见本期债券《募集说明书》

八、担保协议及程序的合法合规性详见本期债券《募集说明书》

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详见本期债券《募集说明书》

三、债券本息兑付办法详见本期债券《募集说明书》

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详见本期债券《募集说明书》

三、债权代理协议的主要条款详见本期债券《募集说明书》

第十二节 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摘要》之盖章页)



2023年3月21日