

---

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与债券募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 资产情况.....	32
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	34
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	37
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	38
九、 对外担保情况.....	38
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	40
三、 发行人为绿色债券发行人.....	40
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

## 释义

发行人/公司/本公司/南康城发集团	指	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
公司章程	指	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司公司章程
董事会	指	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司董事会
监事会	指	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事会
尚源物业	指	江西城发尚源物业服务有限公司
供应链公司	指	赣州市南康区城发集团供应链管理有限公司
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
本报告	指	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2022 年公司债券年度报告
《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》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
中文简称	南康城发
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	吴云
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	江西省赣州市 南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼
办公地址	江西省赣州市 南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼
办公地址的邮政编码	341400
公司网址（如有）	<a href="http://www.nkcfjt.cn/m/">http://www.nkcfjt.cn/m/</a>
电子信箱	cfgsfd@126.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	李华
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总经理
联系地址	江西省赣州市南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼
电话	0797-6627512
传真	0797-6627512
电子信箱	cfgsfd@126.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：赣州市南康区发展投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：赣州市南康区国有资产监督管理办公室

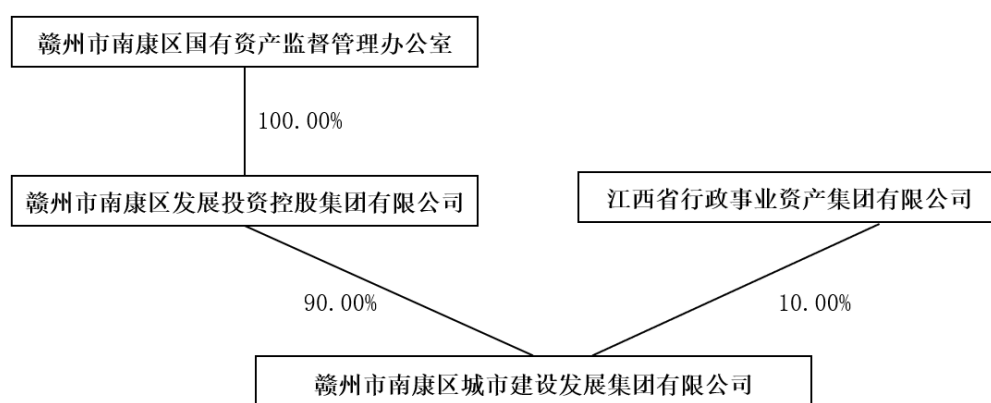
报告期末控股股东资信情况：赣州市南康区发展投资控股集团有限公司资信状况良好

报告期末实际控制人资信情况：赣州市南康区国有资产监督管理办公室资信状况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：良好

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：良好

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	蓝贤普	董事、财务	聘任	2022.08.12	2022.08.24

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

		总监			
监事	蓝贤普	监事	辞任	2022.08.12	2022.08.24
董事	李青松	董事、总工程师	聘任	2022.08.12	2022.08.24
董事	袁昌云	董事、党委副书记	聘任	2022.08.12	2022.08.24
董事	肖凌	外部董事	聘任	2022.08.12	2022.08.24
董事	刘立平	外部董事	聘任	2022.08.12	2022.08.24
监事	朱中伟	监事、纪检监察部部长	聘任	2022.08.22	2022.08.24

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 46.15%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴云

发行人的董事长或执行董事：吴云

发行人的其他董事：彭飞、邓雪波、李华、谢开盛、蓝贤普、李青松、袁昌云、肖凌、刘立平、刘玉莲

发行人的监事：刘康明、肖志兰、朱中伟、刘健康、周作清

发行人的总经理：彭飞

发行人的财务负责人：蓝贤普

发行人的其他非董事高级管理人员：刘小振、赖国红

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是赣州市南康区最重要的基础设施和保障房建设主体和国有资产投资运营主体，公司主要业务为开展南康区规划范围内基础设施建设、保障房及相关配套设施项目的代建，房地产开发与销售，家具集聚区等工业厂区资产的投资建设运营，以及建筑材料销售、土地转让、物业服务、电器销售、酒店服务、房屋场地出租等其他业务。

发行人接受南康区财政局等政府单位的委托，实施基础设施和保障房建设项目代建，获取代建业务收入；通过开发房地产业务并销售，取得房地产销售收入；通过投资建设和运营家具集聚区等工业厂区，取得工业厂区运营收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息



（1）发行人所在行业情况

发行人所处行业主要为城市基础设施建设行业。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，未来几年我国城市基础设施需求仍将迅速增长，从而带动我国市政基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。在国家保持财政自己对基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施建设行业拥有广阔的发展空间。

（2）发行人行业地位及竞争优势

发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、优质高效的管理，在赣州市政府以及南康区政府的大力支持下，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大，截至 2022 年末，公司已拥有总资产 410.23 亿元，成为赣州市南康区从事基础设施及配套设施建设的最大主体，在南康区城镇基础设施建设领域具有不可替代的地位，为南康区投资环境的改善和经济社会的发展做出了巨大贡献。

为加快南康区建设步伐，推动城市发展，南康区政府致力于将发行人打造成具有强大经济实力和發展能力的基础设施建设骨干企业，给予发行人大力扶持，使得发行人综合实力日益壮大，竞争优势日益突出。

此外，发行人作为赣州市南康区重要基础设施建设的最大主体，拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国内政策性银行及多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅，为全区重点项目建设提供资金保障。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，且未对公司生产经营和偿债能力产生影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

2022 年，发行人新增“电解铜销售业务”，该业务主要由下属子公司供应链公司负责经营。公司从上游供应商采购货品后自拓下游客户渠道进行销售，赚取销售差价，无库存不占用资金。该业务的开展不仅能够丰富公司业务收入来源，对公司营业收入形成补充，还能与原主营业务相辅相成，拓展销售类业务的规模。

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期	上年同期
------	----	------

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
代建项目	3.90	3.27	16.14	10.36	1.93	1.69	12.14	11.03
房地产销售	6.16	5.12	16.88	16.34	3.94	3.20	18.73	22.54
工业厂区运营业务（标准厂房租金）	2.54	1.16	54.49	6.75	1.35	0.82	39.34	7.72
建筑材料	3.18	3.10	2.30	8.44	2.22	1.95	12.02	12.69
土地转让	3.10	2.93	5.62	8.24	-	-	-	-
物业服务	0.58	0.51	11.96	1.53	0.42	0.34	18.97	2.37
电器销售	0.73	0.69	5.12	1.93	0.35	0.30	12.98	1.98
酒店服务	0.40	0.19	52.37	1.05	0.31	0.18	40.55	1.78
锡锭、粗锡矿、橡胶木销售	5.73	5.68	0.82	15.21	5.67	5.44	3.94	32.41
电解铜销售	7.42	7.41	0.08	19.69	-	-	-	-
其他业务	3.94	3.28	16.86	10.46	1.31	0.82	37.56	7.48
合计	37.67	33.34	11.50	100.00	17.49	14.75	15.64	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司业务板块不适用产品（或服务）情况

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1、代建项目收入、成本、毛利率同比增长 30%以上的原因在于已完工的代建项目在本期部分已完成验收并与委托方进行确认结算所致。

2、房地产销售收入、成本同比增长 30%以上的原因在于 2022 年竣工交付的房产较上年同期增加，确认了收入与成本所致。

3、工业厂区运营业务收入（标准厂房租金收入）、成本、毛利率同比增长 30%以上的原因在于 2022 年度发行人取消对外出租补贴所致。

4、建筑材料收入、成本同比增长 30%以上的原因在于 2022 年建材销售业务量增大所致；毛利率同比下降 30%以上的原因在于建筑材料成本上升所致。

5、土地转让收入 2021 年未形成收入与成本的主要原因在于发行人调整了业务经营策略，不从事该项业务，2022 年发行人重新从事该项业务。

6、物业服务收入、成本同比增长 30%以上的原因在于发行人子公司尚源物业服务项目增多导致收入和成本相应增长所致；毛利率同比下降 30%以上的原因在于物业服务成本增加所致。

7、电器销售收入、成本同比增长 30%以上、毛利率同比下降 30%以上的原因在于发行人 2021 年电器销售均为市场化销售利润相对较高，2022 年营收增长为响应区政府号召

支持格力电器做促销活动，毛利有所降低。

8、锡锭、粗锡矿、橡胶木销售毛利率同比下降 30%以上的原因在于粗锡业务毛利较高但业务量减少，锡锭业务增加但毛利较低，导致整体毛利率降低。

9、电解铜销售业务为发行人 2022 年新增业务，故不具备可比性。

10、其他业务收入、成本同比增长 30%以上的原因主要在于 2022 年度发行人新增工程施工业务且教育服务业务、家具、设备等销售业务规模扩大所致；毛利率同比下降 30%以上的原因在于家具、设备等销售成本和房屋场地出租成本大幅上涨所致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人作为赣州市南康区重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，将在继续拓展主营业务的同时，积极探索多元化的业务发展方向，充分运用优势资源，增强工作主动性，同时建立稳健的发展模式，严控经营风险。

##### （1） 夯实主营业务，推进工程项目建设

发行人将坚持贯彻《罗霄山片区区域发展与扶贫攻坚规划》，深刻把握新时代中国特色社会主义思想，学习研究南康区政府的相关项目规划，在相关部门的大力支持和配合下，攻坚克难，大胆创新，推进各项建设工程项目的推进。发行人将着重推进金融中心、家具产业园等重点工程项目的建设，保障工程项目质量，加快项目推进速度，保障公司收入和利润的稳定增长。

##### （2） 发扬老区精神，推进园区建设运营

根据《罗霄山片区区域发展与扶贫攻坚规划》，南康区作为家居产业聚集区肩负着产业脱贫的重要任务。发行人作为南康区最大的基础设施投资建设主体和国有资产运营主体，先后开展了南康区双创孵化园区项目和赣州市南康区家具产业扶贫基地建设项目的规划和投资工作。园区的顺利建成和运营，将帮助南康区加快产业转型升级，帮助区内贫困人口脱贫致富，也将进一步提升发行人营业收入的多元化水平，提升公司的抗风险水平。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

##### （1） 公司经营风险

发行人作为国有全资公司，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，公司基础设施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，公司经营风险相对较低。此外，公司今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化体制改革，提高运营效率。

##### （2） 对外担保余额较大的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 61.41 亿元，占 2022 年末合并报表总资产和净资产比例分别为 14.97%和 37.36%。未来若被担保单位出现经营困难，发行人将面临一定的代偿风险，进而增加公司的偿债压力。

对策：发行人将加强对外担保管理，未来将尽量不增加对外担保，控制好对外担保的风险。此外，发行人对已担保的公司，将随时关注其经营情况以应对可能发生的代偿风险。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

#### （1） 资产独立

发行人目前拥有的资产权属清晰，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 2022 年末，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

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职领薪的情况，其他主要员工均在公司工作并领取报酬。

#### （3） 机构独立

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

#### （4） 财务独立

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对其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享银行账户情况，独立依法纳税。

#### （5） 业务独立

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，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；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，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。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司关联交易的决策权限为，公司与其关联人达成的关联交易总额高于 3,000 万元（不含 3,000 万元）或公司最近一次经审计净资产值的 5%以上的，必须向董事会报告，由公司董事会作出决议后提交公司出资人审议，该关联交易在获得公司出资人批准后实施；公司与其关联人达成的关联交易总额在 300 万元（不含 300 万元）至 3,000 万元（含 3,000 万元）之间或在公司最近经审计净资产值的 0.5%以上 5%以下时，必须向董事会报告，并由公司董事会做出决议，报公司出资人备案；公司与关联人达成的关联交易总额在 300 万元以下（含 300 万元），必须向总经理报告，由公司总经理批准决定。

公司关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。公司关联交易应当遵循以下基本原则：平等、自愿、等价、有偿的原则；公平、公正、公开的原则；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

公司按照上海证券交易所的信息披露要求，组织公司债存续期间财务报表及与公司经营相关的重大信息的披露事项。

### （四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	1.27
关联受托管理/承包及委托管理/出包（公司作为受托方/承包方）	0.03
关联租赁（公司作为出租方）	0.01

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4.14
关键管理人员薪酬	0.04
应收关联方款项	7.09
应付关联方款项	11.54

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 53.13 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2020 年非公开发行扶贫专项公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	S20 南康 1
3、债券代码	177198.SH
4、发行日	2020 年 12 月 4 日
5、起息日	2020 年 12 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 12 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2021 年非公开发行扶贫专项公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	S21 南康 1
3、债券代码	177526.SH
4、发行日	2021 年 1 月 14 日
5、起息日	2021 年 1 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 18 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.78
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 南康 02
3、债券代码	166505.SH
4、发行日	2020 年 3 月 31 日
5、起息日	2020 年 4 月 1 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 1 日
7、到期日	2027 年 4 月 1 日
8、债券余额	0.96 <sup>2</sup>
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，债券存续期后五年，每年偿还本金的 20%
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东莞证券股份有限公司，中航证券有限公司
13、受托管理人	东莞证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）
2、债券简称	22 南康 01
3、债券代码	194200.SH
4、发行日	2022 年 4 月 27 日
5、起息日	2022 年 4 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 27 日
8、债券余额	6.296
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	联储证券有限责任公司
13、受托管理人	联储证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交

<sup>2</sup> 2022 年 4 月 1 日，20 南康 02 回售 3.04 亿元，分期偿还 20%债券本金，债券余额为 0.96 亿元。

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第二期）
2、债券简称	20 南康 03
3、债券代码	166757.SH
4、发行日	2020 年 4 月 29 日
5、起息日	2020 年 4 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 30 日
7、到期日	2027 年 4 月 30 日
8、债券余额	1.104
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，债券存续期后五年，每年偿还本金的 20%
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东莞证券股份有限公司，中航证券有限公司
13、受托管理人	东莞证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）品种一
2、债券简称	21 南康 01
3、债券代码	196510.SH
4、发行日	2021 年 7 月 19 日
5、起息日	2021 年 7 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 7 月 21 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用



施	
---	--

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2021 年非公开发行人公司债券（第二期）
2、债券简称	21 南康 03
3、债券代码	196946.SH
4、发行日	2021 年 11 月 3 日
5、起息日	2021 年 11 月 5 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 11 月 5 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	20 南康 01
3、债券代码	166504.SH
4、发行日	2020 年 3 月 31 日
5、起息日	2020 年 4 月 1 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 4 月 1 日
7、到期日	2027 年 4 月 1 日
8、债券余额	5.12
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，债券存续期后五年，每年偿还本金的 20%
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东莞证券股份有限公司，中航证券有限公司
13、受托管理人	东莞证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
2、债券简称	PR 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）
3、债券代码	127865.SH、1880197.IB
4、发行日	2018年9月26日
5、起息日	2018年9月27日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年9月27日
8、债券余额	1.80
9、截止报告期末的利率(%)	8.00
10、还本付息方式	本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	民生证券股份有限公司
13、受托管理人	江西银行股份有限公司赣州分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2018年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
2、债券简称	PR 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）
3、债券代码	127880.SH、1880219.IB
4、发行日	2018年10月26日
5、起息日	2018年10月29日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年10月29日
8、债券余额	1.38
9、截止报告期末的利率(%)	8.00
10、还本付息方式	本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	民生证券股份有限公司
13、受托管理人	江西银行股份有限公司赣州分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

1、债券名称	2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
2、债券简称	PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）
3、债券代码	152086.SH、1980027.IB
4、发行日	2019年1月22日
5、起息日	2019年1月23日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年1月23日
8、债券余额	1.44 <sup>3</sup>
9、截止报告期末的利率(%)	8.00
10、还本付息方式	本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	民生证券股份有限公司
13、受托管理人	江西银行股份有限公司赣州分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 南康 01
3、债券代码	250464.SH
4、发行日	2023年3月22日
5、起息日	2023年3月22日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月22日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司

<sup>3</sup> 2022年1月23日，19南康债偿还20%债券本金，偿还后债券余额为1.44亿元。

13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：166505.SH

债券简称：20南康02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

债券代码：166757.SH

债券简称：20南康03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

债券代码：166504.SH

债券简称：20南康01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第1项：2022年4月1日，发行人上调20南康02票面利率至6.80%，且投资者已行使回售选择权，20南康02已回售3.04亿元，回售后的债券余额为0.96亿元。

第2项：2022年4月30日，发行人上调20南康03票面利率至6.80%，且投资者已行使回售选择权，20南康03已回售3.496亿元，回售后的债券余额为1.104亿元。

第3项：20南康01本报告期内尚未触发选择权行使条款。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：166504.SH

债券简称：20南康01

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、制定《持有人会议规则》
- 2、充分发挥债券受托管理人的作用
- 3、严格的信息披露
- 4、项目收益权的排他性

债券代码：166505.SH

债券简称：20 南康 02

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、制定《持有人会议规则》
- 2、充分发挥债券受托管理人的作用
- 3、严格的信息披露
- 4、项目收益权的排他性

债券代码：1665757.SH

债券简称：20 南康 03

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、制定《持有人会议规则》
- 2、充分发挥债券受托管理人的作用
- 3、严格的信息披露
- 4、项目收益权的排他性

债券代码：194200.SH

债券简称：22 南康 01

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、设置专项偿债账户
- 2、引入债券受托管理人制度

债券代码：250464.SH

债券简称：23 南康 01

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、资信维持承诺
- 2、交叉保护承诺
- 3、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

第 1 项：20 南康 01 按照募集说明书约定正常履行，发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》、聘请了债券受托管理人、制定了《信息披露管理制度》、在债券存续期内没有对收益设定抵押、质押等他项权利。

第 2 项：20 南康 02 按照募集说明书约定正常履行，发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》、聘请了债券受托管理人、制定了《信息披露管理制度》、在债券存续期内没有对收益设定抵押、质押等他项权利。

第 3 项：20 南康 03 按照募集说明书约定正常履行，发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》、聘请了债券受托管理人、制定了《信息披露管理制度》、在债券存续期内没有对收益设定抵押、质押等他项权利。

第 4 项：22 南康 01 按照募集说明书约定正常履行，发行人设置了专项偿债账户、聘请了债券受托管理人。

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194200.SH

债券简称

22 南康 01

募集资金总额	6.296
使用金额	6.296
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作情况良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于置换已偿付公司债券本金的垫付资金和偿还回售公司债券本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于置换已偿付公司债券本金的垫付资金和偿还回售公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196510.SH

债券简称	21 南康 01
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作情况良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。根据本期债券的发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人可能调整用于偿还有息债务的具体金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还公司有息债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196946.SH

债券简称	21 南康 03
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作情况良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。根据本期债券的发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人可能调整用于偿还有息债务的具体金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还公司有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250464.SH

债券简称	23 南康 01
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作情况良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 3.48 亿元用于偿还有息负债，不超过 1.52 亿元用于偿还到期或回售的公司债券。发行人将综合考虑本期债券时间及实际规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司结构调整计划等因素，本着有利于优化债务结构和节省财务费用的原则，根据实际情况调整偿付安排，优先偿付部分有息债务。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	已按照募集说明书约定的资金用途使用完毕
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**

适用 不适用

**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

**（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

适用 不适用

债券代码：166504.SH

债券简称	20 南康 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司是本期项目收益专项公司债券的差额补偿人。（二）偿债计划：本期债券偿债资金来自于公司经营收入与募投项目



	的经济收益，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：本期项目收益专项公司债券发行人，于资金监管人处开设项目收入归集专户，用于本期项目收益专项公司债券募投项目运营期间的所有收入归集，并且规定项目运营期间所有收入必须全部进入归集专户。项目收入由可确定的主体支付时，应由支付主体向实施主体支付相应款项，再由项目实施主体向归集专户划转资金。项目实施主体应将全部项目收入从归集账户向偿债账户划转，作为本期项目收益专项公司债券偿债准备金。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：166505.SH

债券简称	20南康02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司是本期项目收益专项公司债券的差额补偿人。（二）偿债计划：本期债券偿债资金来自于公司经营收入与募投项目的经济收益，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：本期项目收益专项公司债券发行人，于资金监管人处开设项目收入归集专户，用于本期项目收益专项公司债券募投项目运营期间的所有收入归集，并且规定项目运营期间所有收入必须全部进入归集专户。项目收入由可确定的主体支付时，应由支付主体向实施主体支付相应款项，再由项目实施主体向归集专户划转资金。项目实施主体应将全部项目收入从归集账户向偿债账户划转，作为本期项目收益专项公司债券偿债准备金。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：166757.SH

债券简称	20南康03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司是本期项目收益专项公司债券的差额补偿人。（二）偿债计划：本期债券偿债资金来自于公司经营收入与募投项目的经济收益，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：本期项目收益专项公司债券发行人，于资金监管人处开设项目收入归

	集专户，用于本期项目收益专项公司债券募投项目运营期间的所有收入归集，并且规定项目运营期间所有收入必须全部进入归集专户。项目收入由可确定的主体支付时，应由支付主体向实施主体支付相应款项，再由项目实施主体向归集专户划转资金。项目实施主体应将全部项目收入从归集账户向偿债账户划转，作为本期项目收益专项公司债券偿债准备金。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：177198.SH

债券简称	S20 南康 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：赣州发展投资控股集团有限责任公司提供不可撤销连带责任相保。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：177526.SH

债券简称	S21 南康 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：赣州发展投资控股集团有限责任公司提供不可撤销连带责任相保。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：196510.SH

债券简称	21 南康 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：无。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：196946.SH

债券简称	21 南康 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：无。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：127865.SH、1880197.IB

债券简称	PR 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：不适用。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人经营收入与募投项目的经济收益，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：为保证投资者利益，安排专门人员负责管理还本付息工作，并设立了偿债专户和提取偿债基金，同时偿债资金来源渠道丰富。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：127880.SH、1880219.IB

债券简称	PR 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：不适用。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人经营收入与募投项目的经济收益，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：为保证投资者利益，安排专门人员负责管理还本付息工作，并设立了偿债专户和提取偿债基金，同时偿债资金来源渠道丰富。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：152086.SH、1980027.IB

债券简称	PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：不适用。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人经营收入与募投项目的经济收益，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：为保证投资者利益，安排专门人员负责管理还本付息工作，并设立了偿债专户和提取偿债基金，同时偿债资金来源渠道丰富。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：194200.SH

债券简称	22 南康 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：无。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：250464.SH

债券简称	23 南康 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：无。（二）偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润，同时，政府支持和银行授信也为本期债券偿还提供了有利支撑。（三）其他偿债保障措施：设立募集资金专户和偿债保证金专户、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼
签字会计师姓名	谢达明、彭秋萍

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	177198.SH、177526.SH
债券简称	S20 南康 1、S21 南康 1
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中信 B、E 座
联系人	耿华
联系电话	010-86451364

债券代码	196510.SH、196946.SH
债券简称	21 南康 01、21 南康 03
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 17 层
联系人	邬欢
联系电话	010-59013955

债券代码	166504.SH、166505.SH、166757.SH
债券简称	20 南康 01、20 南康 02、20 南康 03
名称	东莞证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 25 楼

联系人	吴弘毅
联系电话	021-50150116

债券代码	127865.SH、1880197.IB、127880.SH、1880219.IB、152086.SH、1980027.IB
债券简称	PR 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）、PR 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）、PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）
名称	江西银行股份有限公司赣州分行
办公地址	江西省赣州市南康区天马山大道 5 号
联系人	蔚芳金
联系电话	18720855569

债券代码	194200.SH
债券简称	22 南康 01
名称	联储证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1366 号富士康大厦 10 楼
联系人	杨利
联系电话	021-80295962

债券代码	250464.SH
债券简称	23 南康 01
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
联系人	沙博
联系电话	021-20639666

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	177198.SH、177526.SH
债券简称	S20 南康 1、S21 南康 1
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

债券代码	127865.SH、1880197.IB、127880.SH、1880219.IB、152086.SH、1980027.IB、196510.SH、196946.SH、194200.SH
债券简称	18 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）、18 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）、PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）、21 南康 01、21 南康 03、22 南康 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3

	楼
--	---

**（四）报告期内中介机构变更情况**

适用 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为项目往来款和借款
存货	主要为待开发土地和工程业务形成的开发成本、开发间接费用和开发产品
投资性房地产	主要为用于租售的家具集聚区标准厂房，及部分对外出租的商业综合楼及商铺。
其他非流动资产	主要为1年期以上的合同履行成本

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	5.33	1.30	8.05	-33.83
应收账款	7.13	1.74	3.86	84.74
一年内到期的非流动资产	0.69	0.17	0.50	36.87
其他流动资产	5.12	1.25	3.19	60.37
长期应收款	0.83	0.20	0.42	98.73
长期股权投资	22.14	5.40	8.10	173.19
其他权益工具投资	5.64	1.38	3.14	79.50
长期待摊费用	0.37	0.09	0.29	30.65
递延所得税资产	0.29	0.07	0.18	54.56



其他非流动资产	47.40	11.56	35.10	35.06
---------	-------	-------	-------	-------

发生变动的原因：

（1）货币资金：2022 年货币资金较 2021 年下降比例为 33.83%的原因系发行人为业务拓宽需要，银行存款减少所致。

（2）应收账款：2022 年应收账款较 2021 年增长比例为 84.74%的原因系发行人期末确认的销售货物收入还未收到账款所致。

（3）一年内到期的非流动资产：2022 年一年内到期的非流动资产较 2021 年增长比例为 36.87%的原因系发行人 1 年内到期的长期应收款增加所致。

（4）其他流动资产：2022 年其他流动资产较 2021 年增长比例为 60.37%的原因系发行人预缴税金大幅增长所致。

（5）长期应收款：2022 年长期应收款较 2021 年增长比例为 98.73%的原因系发行人融资租赁款增长较快所致。

（6）长期股权投资：2022 年长期股权投资较 2021 年增长比例为 173.19%的原因系发行人增加对联营企业和合营企业投资所致。

（7）其他权益工具投资：2022 年其他权益工具投资较 2021 年增长比例为 79.50%的原因系发行人增加对赣州银行的投资所致。

（8）长期待摊费用：2022 年长期待摊费用较 2021 年增长比例为 30.65%的原因系发行人装修费所带来的长期待摊费用增加所致。

（9）递延所得税资产：2022 年递延所得税资产较 2021 年增长比例为 54.56%的原因系发行人信用减值损失带来的递延所得税资产增加所致。

（10）其他非流动资产：2022 年其他非流动资产较 2021 年增长比例为 35.06%的原因系发行人新增采购物资、待处理财产损益和 1 年期以上的合同履行成本增加所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	5.33	1.49	-	27.95
存货	131.19	45.84	-	34.94
在建工程	11.01	3.07	-	27.91
固定资产	10.61	2.73	-	25.69
投资性房地产	52.67	13.61	-	25.84
其他非流动资产	47.40	1.19	-	2.52
合计	258.22	67.93	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

**五、非经营性往来占款和资金拆借**

**（一）非经营性往来占款和资金拆借余额**

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：21.30 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.22 亿元，收回：5.34 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：19.18 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：5.95 亿元。

**（二）非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：11.67%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要为对赣州发展美家家居产业基金合伙企业（有限合伙）、赣州市南康区口岸发展有限责任公司、赣州市南康区越发置业有限公司、南康区重点工程财务管理办公室和赣州市南康区高标准农田建设领导小组办公室等政府单位或当地国有平台发生的往来款和垫款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	19.18	100%
合计	19.18	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
赣州发展美家家居产业基金合伙企业	0.00	9.63	良好	借款	后续约定进行	未约定回款期限

拆借方/ 占款人名称或者姓名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
(有限合 伙)						
赣州市南 康区口岸 发展有限 责任公司	0.00	4.00	良好	借款	2026年12 月31日到期 ，到期回款	4年内回款
赣州市南 康区越发 置业有限 公司	-0.45	1.95	良好	项目投资借 款	后续约定进 行	未约定回款 期限
南康区重 点工程财 务管理办 公室	0.002	0.68	良好	垫付南康体 育场、唐江 五河防洪工 程款	后续约定进 行	未约定回款 期限
赣州市南 康区高标 准农田建 设领导小 组办公室	0.00	0.67	良好	垫付高标准 农田建设专 项基金	后续约定进 行	未约定回款 期限

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 77.80 亿元和 84.62 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.77%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不 含)至1 年(含)	超过1年 (不含)		
公司信用 类债券	-	3.41	6.41	40.66	50.48	59.65%
银行贷款	-	5.49	1.99	7.58	15.06	17.80%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	16.09	16.09	19.01%
其他有息 债务	-	-	-	2.99	2.99	3.53%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.00 亿元，企业债券

余额 5.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.00 亿元，且共有 5.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 173.94 亿元和 189.54 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.97%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	3.41	6.41	40.66	50.48	26.63%
银行贷款	-	8.86	13.86	78.31	101.02	53.30%
非银行金融机构贷款	-	0.58	2.42	25.91	28.91	15.25%
其他有息债务	-	-	-	9.13	9.13	4.82%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.00 亿元，企业债券余额 5.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.00 亿元，且共有 5.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

### (二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### (三) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付票据	4.03	1.64	0.51	688.43
应付账款	7.61	3.10	3.14	142.28
应交税费	5.32	2.16	3.29	61.77
其他应付款	24.50	9.97	18.65	31.34
一年内到期的非流动负债	44.45	18.08	27.37	62.43
递延收益	1.17	0.48	0.34	243.46

发生变动的的原因：

(1) 应付票据：2022 年应付票据较 2021 年增长 688.43%的原因系发行人商业承兑汇票和信用证增加所致。

（2）应付账款：2022年应付账款较2021年增长142.28%的原因系发行人本期暂估了应付已完工结算的工程款所致。

（3）应交税费：2022年应交税费较2021年增长61.77%的原因系发行人土地增值税、应交环境保护税、房产税等税费增加所致。

（4）其他应付款：2022年其他应付款较2021年增长31.34%的原因系发行人往来款和借款增加所致。

（5）一年内到期的非流动负债：2022年一年内到期的非流动负债较2021年增长62.43%的原因系部分非流动负债将在一年内到期所致。

（6）递延收益：2022年一年内到期的递延收益较2021年增长243.46%的原因系政府补助和保障性租赁住房补贴增加所致。

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一）基本情况

报告期利润总额：1.78亿元

报告期非经常性损益总额：0.44亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	是	100%	建设工程施工、市政设施管理、非居住房地产租赁	68.67	33.77	2.53	0.71
江西佳宸建设工程有限公司	是	100%	房屋建筑工程、市政公用工程	48.88	6.23	3.41	1.17

### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

2022年度，公司经营活动产生的现金净流量为-8.00亿元，净利润为1.03亿元，主要原因：公司作为赣州市南康区重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，从发行人所处的行业特征来看，工程业务具有资金需求大、回款周期长的特点。公司大多数项目尚在建设期，数额较大的代建项目代建费、代垫款导致现金流出，工程业务不断开展导致存货大幅上升，存货大幅上升导致对现金流量的占用，因此经营活动产生的现金净流量大幅下降，与报告期净利润产生了一定差异。

### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：84.38亿元

报告期末对外担保的余额：61.41亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-22.97亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：55.48亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业	13.59	零售业	良好	保证	5.70	2035年3月24日	无重大不利影响
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业	13.59	零售业	良好	保证、抵押	8.55	2032年4月27日	无重大不利影响
赣州市南康区众拓家	联营企业	13.59	零售业	良好	保证	3.20	2034年12月17日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
具产业运营有限公司								
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业	13.59	零售业	良好	保证、抵押	8.75	2037年4月25日	无重大不利影响
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业	13.59	零售业	良好	保证	2.35	2025年5月21日	无重大不利影响
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业	13.59	零售业	良好	保证	3.93	2026年12月30日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	32.48	—	—

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

#### 1、专项债券类型：扶贫公司债券

债券代码：177198.SH

债券简称：S20 南康 1

债券余额：5.00 亿元

募集资金使用的具体领域：保障房建设

项目或计划进展情况及效益：良好

#### 2、专项债券类型：扶贫公司债券

债券代码：177526.SH

债券简称：S21 南康 1

债券余额：6.00 亿元

募集资金使用的具体领域：保障房建设

项目或计划进展情况及效益：良好

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无



## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2022 年公司债券年  
报盖章页）

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

2023 年 4 月 25 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	532,507,103.36	804,758,446.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	712,785,725.04	385,828,101.75
应收款项融资		
预付款项	2,727,649,432.60	2,322,995,363.56
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,529,666,973.12	5,930,608,481.97
其中：应收利息		
应收股利	1,000,000.00	
买入返售金融资产		
存货	13,119,207,578.47	11,811,890,409.41
合同资产	10,005,099.06	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	68,904,796.45	50,341,933.35
其他流动资产	511,681,081.39	319,070,666.18
流动资产合计	24,212,407,789.49	21,625,493,402.64
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	225,335,152.58	225,335,152.58
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	82,736,760.16	41,633,064.15
长期股权投资	2,213,824,640.81	810,362,508.33
其他权益工具投资	564,453,494.40	314,453,500.00

其他非流动金融资产	1,183,848,243.17	1,198,540,314.40
投资性房地产	5,267,373,146.45	4,908,714,700.42
固定资产	1,061,229,291.33	1,093,569,845.45
在建工程	1,101,078,403.01	1,242,056,292.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	17,270,877.07	19,663,107.09
无形资产	286,432,349.75	266,668,891.23
开发支出	895,188.68	
商誉	2,640.93	2,640.93
长期待摊费用	37,322,846.37	28,566,293.14
递延所得税资产	28,578,064.61	18,490,241.13
其他非流动资产	4,740,428,904.26	3,509,977,571.64
非流动资产合计	16,810,810,003.58	13,678,034,123.20
资产总计	41,023,217,793.07	35,303,527,525.84
<b>流动负债：</b>		
短期借款	621,798,987.44	755,205,933.21
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	402,500,372.70	51,050,985.03
应付账款	761,368,139.56	314,257,188.74
预收款项	3,109,757.50	
合同负债	891,981,942.67	1,059,363,199.80
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	19,233,831.86	15,730,122.28
应交税费	532,225,222.68	329,008,771.31
其他应付款	2,450,325,890.38	1,865,468,755.08
其中：应付利息		
应付股利	23,419,935.62	23,419,935.62
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,445,002,773.66	2,736,574,398.81
其他流动负债	88,355,463.38	70,203,074.99
流动负债合计	10,215,902,381.83	7,196,862,429.25

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	8,035,069,220.03	6,764,930,000.00
应付债券	4,066,449,663.30	4,886,242,260.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,037,482.72	17,117,511.99
长期应付款	2,134,355,289.84	2,474,670,699.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	117,311,303.77	34,154,252.31
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,368,222,959.66	14,177,114,723.50
负债合计	24,584,125,341.49	21,373,977,152.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,873,577,048.62	11,767,973,978.14
减：库存股		
其他综合收益	-50,000,000.00	-50,000,000.00
专项储备		
盈余公积	111,649,331.16	106,844,305.58
一般风险准备		
未分配利润	896,057,213.72	998,070,751.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,831,283,593.50	13,822,889,035.70
少数股东权益	1,607,808,858.08	106,661,337.39
所有者权益（或股东权益）合计	16,439,092,451.58	13,929,550,373.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,023,217,793.07	35,303,527,525.84

公司负责人：吴云 主管会计工作负责人：蓝贤普 会计机构负责人：黄绍洲

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	79,359,397.27	194,912,402.98
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,415,449.05	6,213,598.60
应收款项融资		
预付款项	1,831,092,813.24	1,310,485,128.76
其他应收款	7,320,814,188.11	6,487,015,529.06
其中：应收利息		
应收股利	1,000,000.00	
存货	5,430,929,150.52	4,432,179,886.20
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	229,344,768.23	134,076,837.07
流动资产合计	14,898,955,766.42	12,564,883,382.67
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	28,999,625.69	28,999,625.69
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,326,298,453.37	5,343,218,453.99
其他权益工具投资	262,953,500.00	262,953,500.00
其他非流动金融资产	301,344,754.37	303,652,931.51
投资性房地产	438,840,168.45	427,875,846.02
固定资产	507,519,502.45	533,051,238.57
在建工程	465,630,430.14	277,997,074.13
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,656,198.95	1,328,282.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,753,320.49	5,298,465.38
其他非流动资产	2,391,999,244.00	3,093,250,102.43
非流动资产合计	11,738,995,197.91	10,277,625,520.57
资产总计	26,637,950,964.33	22,842,508,903.24
<b>流动负债：</b>		

短期借款	49,162,202.28	350,361,695.83
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	41,520,000.00	
应付账款	493,029,365.00	225,796,121.88
预收款项	3,862,874.35	
合同负债	331,282,733.21	685,620,447.60
应付职工薪酬	4,448,748.77	4,986,248.66
应交税费	355,061,307.28	240,978,798.70
其他应付款	3,318,880,190.07	1,943,905,078.28
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,034,130,928.44	736,274,527.89
其他流动负债	29,815,445.99	34,978,270.09
流动负债合计	6,661,193,795.39	4,222,901,188.93
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,001,900,000.00	933,800,000.00
应付债券	4,066,449,663.30	4,886,242,260.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,408,522,178.36	1,257,254,347.52
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,476,871,841.66	7,077,296,607.62
负债合计	14,138,065,637.05	11,300,197,796.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,706,214,755.94	9,596,690,791.11
减：库存股		
其他综合收益	-50,000,000.00	-50,000,000.00
专项储备		
盈余公积	111,649,331.16	106,844,305.58

未分配利润	732,021,240.18	888,776,010.00
所有者权益（或股东权益）合计	12,499,885,327.28	11,542,311,106.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,637,950,964.33	22,842,508,903.24

公司负责人：吴云 主管会计工作负责人：蓝贤普 会计机构负责人：黄绍洲

### 合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	3,767,102,006.49	1,748,823,038.03
其中：营业收入	3,767,102,006.49	1,748,823,038.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,722,261,133.38	1,684,548,028.56
其中：营业成本	3,333,768,996.71	1,475,372,359.80
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	103,336,654.74	13,931,613.10
销售费用	15,790,290.82	9,217,015.00
管理费用	196,434,263.38	170,573,554.08
研发费用		
财务费用	72,930,927.73	15,453,486.58
其中：利息费用	85,938,525.86	18,459,068.06
利息收入	18,469,384.90	7,786,772.77
加：其他收益	201,183,773.51	111,886,272.39
投资收益（损失以“-”号填列）	29,570,214.88	38,187,274.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	30,442,378.37	1,082,587.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号		



填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	19,119,161.65	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-110,411,784.04	-78,019,981.75
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-1,115,702.38	206,607.22
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	183,186,536.73	136,535,181.34
加: 营业外收入	15,237,695.70	3,287,803.26
减: 营业外支出	20,098,331.88	8,807,695.71
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	178,325,900.55	131,015,288.89
减: 所得税费用	75,329,424.91	34,935,586.51
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	102,996,475.64	96,079,702.38
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	102,996,475.64	96,079,702.38
2.终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	104,581,487.32	91,098,279.08
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-1,585,011.68	4,981,423.30
六、其他综合收益的税后净额		-50,000,000.00
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-50,000,000.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-50,000,000.00
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-50,000,000.00
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	102,996,475.64	46,079,702.38
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	104,581,487.32	41,098,279.08
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,585,011.68	4,981,423.30
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：吴云 主管会计工作负责人：蓝贤普 会计机构负责人：黄绍洲

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,033,698,985.74	541,520,796.88
减：营业成本	921,862,681.36	455,160,833.36
税金及附加	57,861,607.21	4,864,224.74
销售费用	1,656,123.41	5,124,880.35
管理费用	58,011,003.81	62,457,768.72
研发费用		
财务费用	2,699,492.56	-1,171,842.06
其中：利息费用	423,275.80	1,852,927.42
利息收入	976,501.19	3,287,940.20
加：其他收益	40,006,656.55	108,013,714.22
投资收益（损失以“－”号填列）	47,760,266.60	56,990,556.96
其中：对联营企业和合营企业	36,299,229.08	-2,128,574.37

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	12,191,822.86	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-33,728,263.96	-14,348,097.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,601,160.91	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,439,720.35	165,741,105.94
加：营业外收入	1,012,187.84	563,443.50
减：营业外支出	14,874,748.27	3,715,531.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,577,159.92	162,589,017.46
减：所得税费用	-2,473,095.84	26,399,615.12
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,050,255.76	136,189,402.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	48,050,255.76	136,189,402.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-50,000,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-50,000,000.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		-50,000,000.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	48,050,255.76	86,189,402.34
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：吴云 主管会计工作负责人：蓝贤普 会计机构负责人：黄绍洲

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,377,845,869.69	1,864,248,015.20
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	67,204,484.27	2,583,677.56
收到其他与经营活动有关的现金	7,097,747,582.36	3,876,540,115.27
经营活动现金流入小计	10,542,797,936.32	5,743,371,808.03
购买商品、接受劳务支付的现金	5,211,253,359.49	1,696,100,415.92
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	195,873,672.07	121,727,245.30
支付的各项税费	134,115,395.39	52,357,354.60

支付其他与经营活动有关的现金	5,801,364,867.06	3,349,256,200.68
经营活动现金流出小计	11,342,607,294.01	5,219,441,216.50
经营活动产生的现金流量净额	-799,809,357.69	523,930,591.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	94,811,232.88	134,200,918.88
取得投资收益收到的现金	30,594,713.59	6,755,771.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,769.30	258,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		91,453,457.12
收到其他与投资活动有关的现金	100,000,000.00	1,212,186.53
投资活动现金流入小计	225,436,715.77	233,880,833.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	943,027,403.57	1,816,295,793.24
投资支付的现金	1,451,976,875.97	786,882,610.89
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	70,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	16,022,054.08	267,577,952.90
投资活动现金流出小计	2,481,026,333.62	2,870,756,357.03
投资活动产生的现金流量净额	-2,255,589,617.85	-2,636,875,523.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,086,090,000.00	609,601,733.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	10,480,000.00
取得借款收到的现金	5,326,347,509.20	2,683,539,175.01
收到其他与筹资活动有关的现金	1,002,936,875.50	2,880,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,415,374,384.70	6,173,140,908.77
偿还债务支付的现金	3,504,420,816.14	2,822,124,157.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,139,641,062.73	972,289,876.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,757,467.63	11,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	26,366,867.92	114,997,652.20
筹资活动现金流出小计	4,670,428,746.79	3,909,411,686.23
筹资活动产生的现金流量净额	2,744,945,637.91	2,263,729,222.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-310,453,337.63	150,784,290.71
加：期初现金及现金等价物余额	694,129,903.91	543,345,613.20

六、期末现金及现金等价物余额	383,676,566.28	694,129,903.91
----------------	----------------	----------------

公司负责人：吴云 主管会计工作负责人：蓝贤普 会计机构负责人：黄绍洲

### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	793,737,227.39	491,607,130.34
收到的税费返还	42,727,332.51	
收到其他与经营活动有关的现金	8,062,209,671.38	5,589,810,100.13
经营活动现金流入小计	8,898,674,231.28	6,081,417,230.47
购买商品、接受劳务支付的现金	2,416,201,864.46	402,327,318.10
支付给职工及为职工支付的现金	23,206,560.24	22,349,479.71
支付的各项税费	60,145,066.78	14,489,460.53
支付其他与经营活动有关的现金	6,673,701,242.02	7,453,345,452.72
经营活动现金流出小计	9,173,254,733.50	7,892,511,711.06
经营活动产生的现金流量净额	-274,580,502.22	-1,811,094,480.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	14,500,000.00	21,000,000.00
取得投资收益收到的现金	20,965,691.90	1,471,741.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		79,180,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	35,465,691.90	101,651,741.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,957,478.58	824,533,520.78
投资支付的现金	1,552,463,230.10	277,284,170.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		266,980,824.44
投资活动现金流出小计	1,627,420,708.68	1,368,798,515.22
投资活动产生的现金流量净额	-1,591,955,016.78	-1,267,146,773.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,075,090,000.00	602,500,000.00
取得借款收到的现金	2,230,900,000.00	1,045,928,362.50
收到其他与筹资活动有关的现金	624,059,520.00	2,880,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,930,049,520.00	4,528,428,362.50
偿还债务支付的现金	1,501,933,072.84	904,476,596.24
分配股利、利润或偿付利息支付	682,767,065.95	493,251,160.41

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	12,366,867.92	99,672,159.69
筹资活动现金流出小计	2,197,067,006.71	1,497,399,916.34
筹资活动产生的现金流量净额	1,732,982,513.29	3,031,028,446.16
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-133,553,005.71	-47,212,808.00
加：期初现金及现金等价物余额	194,912,402.98	242,125,210.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	61,359,397.27	194,912,402.98

公司负责人：吴云 主管会计工作负责人：蓝贤普 会计机构负责人：黄绍洲

