

# 2023 年余干县发展控股集团有限公司

## 公司债券（第二期）募集说明书

发行人	余干县发展控股集团有限公司
注册金额	人民币 10 亿元
本期发行金额	人民币 5 亿元
担保情况	本期债券由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
主承销商	申港证券股份有限公司
债权代理人	九江银行股份有限公司余干支行
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果	主体评级 AA；本期债券评级 AAA

发行人：余干县发展控股集团有限公司



主承销商/簿记管理人：申港证券股份有限公司



签署日期：二〇二三年八月

## 声明与承诺

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

### 一、发行人承诺

发行人承诺不承担政府融资职能。本次债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，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、完整性承担个别和连带的法律责任。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、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或

重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 三、发行人相关负责人声明

企业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及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

### 四、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、律师事务所及律师声明

江苏永衡律师事务所及经办律师保证由江苏永衡律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 六、信用承诺声明

发行人及本次债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构、担保机构等中介机构为本次债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发

展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

## 七、投资提示

主管部门对本期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。

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

发行人将及时、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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 八、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、担保机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

## 九、本期债券基本要素

**（一）发行人：**余干县发展控股集团有限公司。

**（二）债券名称：**2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）（简称“23 余干发展债 02”）。

**（三）发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币 5 亿元，由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（四）债券期限：**本期债券期限 7 年，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**（五）利率确定方式：**本期债券存续期内票面年利率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。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。票面利率在债券存续期前 3 年内固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率债券存续期第 4 至第 7 个计息年度固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，

则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（六）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

**（七）发行人调整票面利率选择权：**在债券存续期的第3年末，发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调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20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（八）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，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。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。

**（九）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个工作日内进行登记。

**（十）发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

**（十一）发行方式：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**（十二）发行范围及对象：**

（1）主承销商设置的发行网点公开发行：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）。

(2) 上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十三) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十四) 本息兑付方式：本期债券的本息兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。

(十五) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序和发行人其他普通债务相同。

(十六) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 8 月 4 日。

(十七) 发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2023 年 8 月 7 日至 2023 年 8 月 8 日止。

(十八) 发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2023 年 8 月 7 日。

(十九) 起息日：本期债券存续期内每年的 8 月 8 日为该计息年度的起息日。

(二十) 计息期限：若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2030 年 8 月 7 日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日，未回售部分债券的计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2030 年 8 月 7 日；

若投资者全部行使回售选择权,则计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日。

**(二十一) 付息日:** 本期债券存续期内每年的 8 月 8 日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则付息日顺延至其后的第 1 个工作日)。

**(二十二) 兑付日:** 本期债券的兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 8 日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 8 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日)。

**(二十三) 承销方式:** 本期债券由主承销商采取余额包销的方式进行承销。

**(二十四) 债券担保:** 江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**(二十五) 债权代理人:** 九江银行股份有限公司余干支行。

**(二十六) 账户及资金监管银行:** 九江银行股份有限公司余干支行。

**(二十七) 信用评级:** 经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为 AA,本期债券信用等级为 AAA。

**(二十八) 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。

**（二十九）税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 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、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

### 二、偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

### 三、信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

### 四、项目建设风险

发行人承建的工程建设项目主要以城市基础设施建设和安置房建设为主，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、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

### 五、债务规模和有息负债规模增长较快的风险

2020-2022 年末，公司负债总额分别为 770,086.61 万元、620,872.32 万元和 945,355.90 万元，资产负债率分别为 55.12%、48.24% 和 58.61%，2020-2022 年末，有息负债金额分别为 494,270.88 万元、395,047.17 万元和 646,160.76 万元。随着公司在建及拟建项目的推进，其资产负债率及债务规模预计仍将保持增长，因此公司未来的外部融资压力和债务偿付压力也将继续增加。若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，发行人可能面临较大的偿债压力，存在集中偿付的风险，进而对其经营活动产生不利影响。

### 六、其他应收款无法回收风险

2020-2022 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 334,181.99 万元、356,356.36 万元和 475,956.34 万元。占当期流动资产比例分别为 29.25%、35.63%和 39.19%，大部分为对政府部门、事业单位及国有企业的往来款等款项。虽然该部分款项发生坏账风险的可能性很小，但是该部分款项的回笼速度与余干县经济发展状况高度相关，如果宏观经济或地方经济发生不利变化，如出现经济下行、结构性减税、土地出让收益下降等情形，将对发行人其他应收款的回笼造成不利影响。

发行人其他应收款在流动资产中占比较高，若不能及时回收，会对公司的日常营运资金形成一定的压力。

### 七、存货占比较大及跌价风险

2020-2022 年末，发行人存货金额分别为 652,293.50 万元、510,921.71 万元和 615,617.65 万元，占当期流动资产的比例分别为 57.09%、51.08%和 50.69 %。存货主要由开发成本、土地和墓地构成。存货的占比较高，可能会影响企业的资产流动性，占用发行人营运资金，一定程度上降低了公司的经营效率。如果未来发行人的存货出现减值迹象，或无法产生收益的情形，将影响发行人未来的营业利润。发行人存货中有较多的土地资产，土地价值受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，如宏观经济增长减速，土地市场需求大幅降低，则存货存在一定的跌价风险。未来土地资产的处置和开发也将受到土地政策变化的影响，存在一定风险。

截至 2022 年末，发行人土地账面价值 114,770.13 万元，占发行人资产总额的 7.12 %，是发行人重要资产。随着我国宏观经济的发展变化和房地产市场的发展变化，土地、房产价格存在不确定性的波动风险，也存在因市场变动而导致的跌价风险。

### 八、受限资产规模较大风险

截至 2022 年末，发行人资产中受限资产规模合计 103,663.89 万元，占资产总额的比例为 6.43%。发行人所有权受限制的资产主要为固定资产和存货。发行人受限资产总额较大，如果经营及外部环境等发生变化，资产受限可能影响到发行人的流动性。

## 九、收入来源过于集中的风险

2020-2022年度，发行人的营业收入分别为66,002.32万元、65,013.16万元和53,971.49万元，发行人代建业务、砂石开采业务占营业收入的比重较高，但是由于发行人收入来源过于集中，存在项目开工不及预期导致发行人业务增长受限的风险。

## 十、现金流对债务的保障能力较弱风险

2020-2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-144,837.18万元、-131,460.55万元和-126,395.55万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-260.97万元、-7,673.76万元和-55,734.81万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为146,706.72万元、106,994.38万元和121,442.37万元。最近三年，发行人的投资活动产生的现金流量净额和经营活动净现金流量净额均为负数，筹资活动净现金流量呈现先下降后上升趋势，经营活动现金流对债务的保障能力较弱，现金流的不稳定可能会对公司的偿债能力产生一定的影响。

## 十一、偿债保障措施相关风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## 十二、现金及现金等价物净增加额累计为负的风险

2020-2022年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为1,608.57万元、-32,139.93万元和-60,687.99万元，近三年现金及现金等价物净增加额累计为负，主要系受经营活动产生的现金流量净额存在大额为负的影响，对公司经营的稳定性造成一定的风险，可能影响未来还款资金安排。如果发行人现金及现金等价物净增加额波动幅度继续扩大或出现持续为负数的情况，会对公司未来正常经营活动及对债务的保障能力产生一定影响。经营活动现金流出方面，近几年来公司因各类在建项目投资规模不断扩大，建设项目具有前期投入大、工期长、结算慢等特点，使得公司每年经营活动业务支出较多。预计未来随着发行人在建项目的陆续完工，投资需求的降低，发行人经营管理水平的不断提升，发行人经营活动产生的现金流量大额流出的情况将得到改善。

## 目 录

释义 .....	1
第一节 风险提示及说明 .....	3
第二节 发行条款 .....	15
第三节 募集资金运用 .....	24
第四节 发行人基本情况 .....	57
第五节 发行人主要财务情况 .....	90
第六节 发行人信用状况 .....	145
第七节 增信机制 .....	150
第八节 税项 .....	161
第九节 信息披露安排 .....	163
第十节 投资者保护机制 .....	170
第十一节 债权代理人 .....	184
第十二节 债券发行依据 .....	189
第十三节 发行有关机构 .....	190
第十四节 法律意见 .....	194
第十五节 其他应说明的事项 .....	196
第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	197
第十七节 备查文件 .....	208

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

**发行人/公司/本公司/余发控股：**指余干县发展控股集团有限公司。

**证监会、中国证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中证登、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。

**审计机构：**指中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）。

**评级机构、东方金诚：**指东方金诚国际信用评估有限公司。

**发行人律师：**指江苏永衡律师事务所。

**申港证券、主承销商、簿记管理人：**指申港证券股份有限公司。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，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最终发行利率的过程。

**申购和配售办法说明：**发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）申购和配售办法说明》。

**债权代理人：**九江银行股份有限公司余干支行。

**江西信用担保：**江西省信用融资担保集团股份有限公司。

**担保函：**指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

**账户及资金监管银行：**九江银行股份有限公司余干支行。

**本次债券：**指 2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券

**本期债券：**指 2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）。

**本期发行：**指本期债券的发行。

**报告期、近三年：**指 2020 年度、2021 年度和 2022 年度。

**《募集说明书》、本募集说明书：**指《2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》。

**公司章程：**指余干县发展控股集团有限公司章程。

**《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》。

**《债券条例》：**指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第 121 号）。

**《债券持有人会议规则》：**指《2022 年余干县发展控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

**《债权代理协议》：**指《2022 年余干县发展控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

**工作日：**指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**法定假日：**指中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）。

**元、万元、亿元：**指人民币元、万元、亿元。

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

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次公司债券时，敬请将下列风险因素相关资料连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采取固定利率形式、期限较长，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，从而使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

由于本期债券交易流通事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期交易流通，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，导致投资者在债券交易时可能存在困难。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人所处的宏观经济环境、经济政策、资本市场状况和国内外相关行业市场等不可控因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### **（四）偿债保障风险**

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了募集资金专项账户和偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

#### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。报告期内，发行人与主要客户及供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券持有人受到不利影响。

#### **（六）募投项目建设风险**

本期债券募集资金主要用于余干县滨园小区安置房建设项目。募投项目投资规模大、建设工期长，建设期内建筑材料、设备价格和劳动力可能会产生波动，有可能导致项目实际投资超过投资预算，进而对项目的收益产生不利影响。此外，国家和地方房地产政策、产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见因素，可能会影响项目的进度，进而

增加项目成本，降低项目收益。

### （七）合规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金拟用于余干县滨园小区安置房建设项目和补充营运资金。项目建设周期长、资金投入大，投资支出和债券资金无法一一匹配。未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

### （八）第三方担保相关风险

本期债券发行人聘请本期债券江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如若未来江西省信用融资担保集团股份有限公司资信评级下降或财务状况出现困难，存在对本期债券的偿债保障能力下降的风险。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、未来资本支出压力较大的风险

发行人作为余干县最重要的基础设施建设平台，承担着县域内的基础设施建设、保障性住房建设等重要职责，此类项目建设周期长、资金需求量大、投资回报期长。公司未来仍要承担余干县的保障性住房建设的工程，持续的资本支出将给公司的资金筹措和经营管理带来一定的压力。

#### 2、融资风险

发行人以城市基础设施建设和安置房建设为主，目前的资金来源主要依靠银行借款等渠道，截至 2022 年末，公司有息债务合计 64.62 亿元，发行人的融资能力和融资成本将直接影响其业务的正常经营。如果国家

未来收紧信贷政策，或者发行人融资能力下降，可能造成发行人资金链紧张和偿付困难。

### 3、其他应收款规模较大及不能及时回收的风险

2020-2022 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 334,181.99 万元、356,356.36 万元和 475,956.34 万元。占当期流动资产比例分别为 29.25%、35.63%和 39.19%，大部分为对政府部门、事业单位及国有企业的往来款等款项。虽然该部分款项发生坏账风险的可能性很小，但是该部分款项的回笼速度与余干县经济发展状况高度相关，如果宏观经济或地方经济发生不利变化，如出现经济下行、结构性减税、土地出让收益下降等情形，将对发行人其他应收款的回笼造成不利影响。发行人其他应收款在流动资产中占比较高，若不能及时回收，会对公司的日常营运资金形成一定的压力。

### 4、存货占比较大及跌价的风险

2020-2022 年末，发行人存货金额分别为 652,293.50 万元、510,921.71 万元和 615,617.65 万元。占当期流动资产的比例分别为 57.09%、51.08%和 50.69%。。存货主要由开发成本、土地和墓地构成。存货的占比较高，可能会影响企业的资产流动性，占用发行人营运资金，一定程度上降低了公司的经营效率。如果未来发行人的存货出现减值迹象，或无法产生收益的情形，将影响发行人未来的营业利润。发行人存货中有较多的土地资产，土地价值受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，如经济增长减速，土地市场需求大幅降低，则存货存在一定的跌价风险。未来土地资产的处置和开发也将受到土地政策变化的影响，存在一定风险。

截至 2022 年末，发行人土地账面价值 114,770.13 万元，占发行人资产总额的 7.12%，是发行人重要资产。随着我国宏观经济的发展变化和房地产市场的发展变化，土地、房产价格存在不确定性的波动风险，也存在因市场变动而导致的跌价风险。

#### 5、受限资产规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人资产中受限资产规模合计 103,663.89 万元，占资产总额的比例为 6.43%。发行人所有权受限制的资产主要为固定资产和存货。发行人受限资产总额较大，如果经营及外部环境等发生变化，资产受限可能影响到发行人的流动性。

#### 6、有息负债规模较大风险

2020-2022 年末，公司负债总额分别为 770,086.61 万元、620,872.32 万元和 945,355.90 万元，资产负债率分别为 55.12%、48.24%和 58.61%，有息负债金额分别为 494,270.88 万元、395,047.17 万元和 646,160.76 万元。随着公司在建及拟建项目的推进，其资产负债率及债务规模预计仍将保持增长，因此公司未来的外部融资压力和债务偿付压力也将继续增加。若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，发行人可能面临较大的偿债压力，存在集中偿付的风险，进而对其经营活动产生不利影响。

#### 7、收入来源过于集中的风险

2020-2022 年度，发行人的营业收入分别为 66,002.32 万元、65,013.16 万元和 53,971.49 万元，发行人代建收入、砂石开采收入占营业收入的比重较高，主要由于发行人与余干县人民政府签订了委托代建协议，因为

工程建设业务的毛利率比较稳定，能带来较为稳定的利润，但是由于发行人收入来源过于集中，存在项目开工不及预期导致发行人业务增长受限的风险。

8、经营性现金流量净额持续大额为负及现金流对债务的保障能力较弱的风险

2020-2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -144,837.18 万元、-131,460.55 万元和 -126,395.55 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -260.97 万元、-7,673.76 万元和 -55,734.81 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 146,706.72 万元、106,994.38 万元和 121,442.37 万元。最近三年，发行人的投资活动产生的现金流量净额和经营活动净现金流量净额均为负数，筹资活动净现金流量呈现先下降后上升趋势，经营活动现金流对债务的保障能力较弱，现金流的不稳定可能会对公司的偿债能力产生一定的影响。

9、砂石开采业务收入下降的风险

报告期内公司砂石开采业务收入分别为 48,458.33 万元、39,575.84 万元和 11,163.50 万元，呈下降趋势，主要系近几年，公司为响应政府环保政策，适当减少开采规模，导致开采及销售有所下降。若未来政策持续收紧，可能对公司砂石销量产生不利影响。

## （二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行

人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响，从而影响本期债券的兑付。

## 2、客户集中度较高的风险

发行人主要从事基础设施建设和保障房建设业务，承担了余干县大部分城市基础设施建设的任务，是余干县人民政府授权和批准的城市基础设施投资、建设和运营的核心企业之一。发行人工程建设收入占主营业务收入比重较大，业务单一且集中，存在客户集中度较高的风险。

## 3、项目建设风险及收益不确定风险

发行人主要从事基础设施代建和保障房建设业务，项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上升以及不可抗拒的自然灾害等事件，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和结算，并对于项目收益的实现产生一定的不利影响。在具体的项目实施过程中，也有可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在设计控制、配合协调等方面带来一定程度的影响。

## 4、持续的投融资风险

发行人目前在建项目投资规模较大，面临较大的投资压力。发行人在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

#### 5、安全生产风险

安全生产是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

#### 6、工程质量风险

发行人通常通过对外招标寻找合格施工单位进行施工，如因施工单位采购原材料存在质量问题、偷工减料等客观和主观、可控和不可控因素导致的工程质量不达标，可能会为发行人带来一定的工程质量风险。

#### 7、合同履行风险

发行人从事基础设施建设业务，需要签订诸多合同且体系较为复杂。此外，因工程质量不合格而导致的工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿赔偿责任、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致诉讼事件，从而影响公司的正常生产经营。

#### 8、政府干预的风险

发行人是国有独资公司，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，可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

### （三）管理风险

#### 1、安全施工和环保风险

如果发行人出现安全施工或环保方面的意外事件，将可能对发行人的经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全施工标准或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全施工和环保的要求，这将可能导致发行人的运营成本上升。

#### 2、人力资源风险

发行人业务的开拓和发展很大程度上依赖于核心经营管理人员，发行人高级管理人员的行业经验及专业知识对公司的发展十分关键。鉴于发行人的发展对高级管理人员的依赖程度较高，同行业企业的人才竞争策略可能会对发行人人才的稳定性产生一定影响，进而导致发行人面临人才流失的潜在风险。

#### 3、突发事件风险

基础设施建设行业由于人员、物资密集，劳动环境特殊，较易发生火灾、水灾、人员伤亡等安全事故。尽管发行人强化了安全生产管理并建立了突发事件应急预案，但由于恶劣的自然环境等非人为因素，仍然存在发生突发事件的可能性。如果发生重大安全事故可能对发行人造成较大的直接和间接损失，影响发行人的社会信誉和正常生产经营。若突发事件影响较大，危机公关处理不到位，可能导致公司受突发事件引发经营风险。

#### 4、建设施工和工程管理风险

发行人项目建设业务中，多数的开发成本外包给第三方负责，同时发行人所承担项目较多、建设周期相对较长，容易受各种不确定因素的影响，包括施工环境突变、工程材料质量不过关、工程进度款未及时到位、建筑材料、设备价格和劳动力成本波动等，对工程进度以及施工质量造成巨大压力，从而可能导致项目延迟、施工质量不高等风险，影响项目按期竣工及投入运营、从而影响发行人的盈利水平。

#### 5、下属子公司管理风险

发行人拥有数家子公司，资产和业务涉及多个版块。发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制方面面临一定的挑战，对于各种资源的整合能力有待进一步提高。

#### 6、法律风险

发行人在项目开展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。

### （四）政策风险

#### 1、宏观经济政策风险及对政府融资平台管理的有关风险

公司的主营业务为基础设施建设及保障性住房销售业务。国家的宏观经济政策可能对发行人所从事的基础设施工程业务产生影响。货币政策的紧缩可能使得公司从银行借款等融资难度增加，公司项目建设的发展将受到不利影响。财政政策的紧缩可能导致政府对基础设施的投资力度下降，从而可能对公司的业务规模和盈利能力产生不利影响。

近年来，国家有关部门陆续发布了一系列政策文件如《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《关于切实做好2011年地方政府融资平台贷款风险监管工作的通知》（银监办发[2011]34号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《关于加强2013年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等。

发行人涉及基础设施建设业务，国家的宏观经济政策及产业政策、政府补贴政策 and 定价机制等的变化可能会在不同程度上影响发行人的经营状况。

## 2、经济周期风险

作为余干县基础设施建设的主体，发行人主要从事的基础设施建设和安置房工程项目建设业务的投资规模会受到经济周期的影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

## 3、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设和安置房工程项目建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政税收政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

## 第二节 发行条款

### 一、本次债券的批准情况

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]282号文件注册公开发行。

2022年3月28日，发行人召开董事会会议并出具《余干县发展控股集团有限公司董事会会议决议》，同意发行人申请本次债券。

2022年4月12日，发行人股东余干县国有资产监督管理委员会出具《关于同意余干县发展控股集团有限公司发行公司债券的批复》，同意发行人申请本次债券。

### 二、本期债券的基本情况 & 发行条款

(一) 发行人：余干县发展控股集团有限公司。

(二) 债券名称：2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）（简称“23 余干发展债 02”）。

(三) 发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 5 亿元，由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(四) 债券期限：本期债券期限 7 年，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(五) 利率确定方式：本期债券存续期内票面年利率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。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。票面利率在债券存续期前 3 年内固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率债券存续期第 4 至第 7 个计息年度固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（六）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

**（七）发行人调整票面利率选择权：**在债券存续期的第 3 年末，发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调 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 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调

整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（八）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，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。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。

**（九）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个工作日内进行登记。

**（十）发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

**（十一）发行方式：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**（十二）发行范围及对象：**

(1) 主承销商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机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

(2) 上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(十三) 债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**(十四) 本息兑付方式：**本期债券的本息兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。

**(十五) 偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序和发行人其他普通债务相同。

**(十六) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2023 年 8 月 4 日。

**(十七) 发行期限：**本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2023 年 8 月 7 日至 2023 年 8 月 8 日止。

**(十八) 发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2023 年 8 月 7 日。

**(十九) 起息日：**本期债券存续期内每年的 8 月 8 日为该计息年度的起息日。

**(二十) 计息期限：**若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2030 年 8 月 7 日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日，未回售部

分债券的计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2030 年 8 月 7 日；若投资者全部行使回售选择权，则计息期限自 2023 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日。

**（二十一）付息日：**本期债券存续期内每年的 8 月 8 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

**（二十二）兑付日：**本期债券的兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 8 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**（二十三）承销方式：**本期债券由主承销商采取余额包销的方式进行承销。

**（二十四）债券担保：**江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（二十五）债权代理人：**九江银行股份有限公司余干支行。

**（二十六）账户及资金监管银行：**九江银行股份有限公司余干支行。

**（二十七）信用评级：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

**（二十八）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。

**（二十九）税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、认购与托管

**（一）**本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证

券登记机构托管记载。

（二）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的簿记、配售的具体办法和要求请参见簿记管理人公告的《2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）申购和配售办法说明》

（三）在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，机构投资者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、经办人身份证复印件、上海证券交易所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。

在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期债券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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。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、经办人身份证复印件认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（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，须遵循证券登记机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

（六）如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

#### 四、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

#### 五、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人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）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。投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

（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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、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。

2、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等级的评级报告。

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

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

5、监管银行/债权人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（五）投资者同意九江银行股份有限公司余干支行作为本期债券的债权人、募集资金账户监管人、偿债资金账户监管人、监管银行，与发行人分别签订《债权代理协议》、《持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权人、募集资金账户监管人、偿债资金账户监管人、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

受这种变更。

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

### 第三节 募集资金运用

#### 一、债券募集资金总量及用途

本次债券募集资金总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），其中 6 亿元用于余干县滨园小区安置房建设项目，4 亿元用于补充营运资金。

本期债券为第二期发行，本期债券计划发行规模为 5.00 亿元，3 亿元用于余干县滨园小区安置房建设项目，2 亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设。

本项目不存在独栋商业建筑。发行人承诺本期债券募集资金不用于独栋商业建设。

发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金使用分配情况如下：

表 募集资金使用计划

单位：万元

序号	募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	总投资额	拟使用募集资金	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
1	余干县滨园小区安置房建设项目	余干县宜居建设实业有限公司	100%	133,803.01	30,000.00	22.42%	60.00%
2	补充营运资金	-	-	-	20,000.00	-	40.00%
合计	-	-	-	133,803.01	50,000.00	-	100.00%

本期债券计划发行 5 亿元，其中用于余干县滨园小区安置房建设项目的募集资金为 3 亿元，用于补充营运资金 2 亿元，补充营运资金占本期债券总规模的比例未超过 40%。

## 二、募集资金投资项目概况

### （一）项目建设的合理性分析

#### 1、项目提出符合国家政策导向

为贯彻落实《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）和全国棚户区改造工作电视电话会议精神，进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，切实解决群众住房困难问题。余干县结合实际，全面贯彻落实国务院和省、市关于棚户区改造工程的决策部署，按照县委、县政府确立的工作思路和目标，推进城镇棚户区改造，把城中村打造成为配套完善、生活便利、环境优美、管理有序的新型城市社区。本次债券的募投项目为余干县滨园小区安置房建设项目，是余干县按照响应国家政策号召切实推进棚户区改造的有力体现。

#### 2、项目的提出符合余干县人口城镇化趋势

余干县近年来，人口城镇化比例逐年提升。根据《余干县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，截至 2020 年，余干县常住人口城镇化率为 48.5%，到 2025 年，常住人口城镇化率预期达到 53.5%。随着越来越多的农村人口落户城镇，对城镇住房的供给提出了更高要求，而本次债券募投项目的建设将有效满足农村人口向城镇迁移形成的住房需求，满足余干县人口城镇化的趋势。

### 3、项目的提出符合余干县国土空间规划要求

2020 年，《余干县国土空间总体规划（2020-2035 年）》出台，提出城市更新的原则要求，优化土地利用结构，提高用地效率。老城区重点实施有机更新，强化城市修复与微更新，推进向精致化、精细化转变，加快推进余干县旧城改造整治工作，实现余干县的城镇空间布局优化。本次债券的募投项目为安置房建设项目，是余干县进一步利用土地资源，优化区位布局的重要组成部分。

#### （二）项目建设的必要性分析

本次募投项目为余干县滨园小区安置房建设项目，本项目坚持“规划先行、拉开框架，政府引导、市场运作，组团开发、滚动推进，保护生态、节约资源，打好基础、完善功能，以人为本、促进和谐”的原则，加快推进余干县旧城改造整治工作。本项目的建设是一项顺民意、惠民生，扩内需、促发展的民生工程、德政工程。项目建成后对于平抑房价、改善民生，拉动内需，保持经济平稳较快发展，维护社会和谐稳定具有重要意义，本次项目建设的必要性分析如下：

##### 1、是改善余干县城区人居环境和生活质量的需要

城市在发展，人居环境的改善更是受到人们的重视。按照打造宜居城市，创建国家森林城市、国家生态园林城市、国家卫生城市和省级文明城市“四城同创”的总体目标，加快余干县城区棚户区改造，力争 3 年基本完成棚户区改造，为困难百姓“筑巢”，为万千家庭“圆梦”，让人民群众“住有所居”。项目建成后，将为棚户区群众提供一个集居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性为一体，布局合理、功能齐备、交通

便捷、环境优美的现代小区，改善县城城区人居环境和生活质量水平。项目建设有利于改善人居环境；建设一个经济更繁荣、城市更靓丽、社会更和谐、人民更富裕的新余干县，全面建设小康社会。

## 2、是余干县城市建设发展的迫切需要

目前余干县棚户居民房屋结构老化、大部分为土木，砖木结构的危房建筑，已经严重不满足现阶段社会经济发展对居住条件的要求，大大低于廉租房用房条件，为了改善余干县城市低收入家庭住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动余干县的城镇化建设，提升余干县城市的整体形象。因此，项目的实施具有必要性。

## 3、是城市建设促进环境和谐的需要

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改变了城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造中，按照城市总体规划，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。

本项目建成后，必将使余干县城市面貌发生重大的变化，为城市建设奠定基础。

#### 4、是促进余干县住房保障体系建设及房地产市场健康发展的需要

加快推进住房保障和供应体系建设，是满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居目标的重要任务，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求。余干县逐步完善以中低收入阶层为主的多层次住房保障体系，健全住房供应和保障政策，调整住房供应结构，提升城市人口居住水平，改善人居环境。全市已经初步构建起廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房（三房合一）、普通商品房互为补充的梯级住房供应和保障体系。加快城区建设，迅速拉大余干县城区框架，提升城市建设和管理水平，必须进一步加强住房保障体系建设。棚户区改造工程的实施，有利于促进全县住房保障体系建设，有利于促进房地产业稳步发展。

### （三）项目概况

#### 1、项目主要建设内容、投资额、收益实现模式及商业建设内容

本次募投项目拟建地点位于余干县县城，东至玉亭南大道、西至干越大道、南至干越大道、北至儒学小区。项目主要建设内容为安置房及相关配套设施，主要包括住宅、商业设施、地下车库等。

本项目总用地面积 59,905.16 平方米（约 89.86 亩），总建筑面积 290,697.89 平方米，地上计容建筑面积为 251,424.45 平方米，其中：住宅建筑面积 233,416.64 平方米；商业建筑面积 15,361.35 平方米；社区服务用房建筑面积 392.66 平方米；物业管理用房建筑面积 681.17 平方米；

社区居家养老用房建筑面积 468.00 平方米；公共厕所建筑面积 52.08 平方米；消防控制室建筑面积 66.64 平方米；架空层建筑面积 918.16 平方米；开闭所建筑面积 67.75 平方米。不计容地下车库建筑面积 39273.44 平方米（含人防），地下机动车停车位 933 个。本募投项目的商业建筑部分为底商，不单独占地，为住宅楼底层，不存在独栋的情形。本项目底层商业拟销售对象为本项目地块征收范围内被征收居民及县域其他片区被拆迁居民。本募投项目的社区居家养老用房不单独占地，不存在独栋的情形，为社区配套建筑。

主要部分建设内容具体如下：

### （1）住宅

本项目含住宅建筑面积 233,416.64 m<sup>2</sup>，建设住宅总户数 1,951 套，包括 1-16、18 层小高层住宅和 1-6 层多层住宅，采用现浇钢筋混凝土框架-剪力墙结构或现浇钢筋混凝土剪力墙结构，基础形式为预制管桩或钻孔灌注桩。住宅出售为项目收益的主要来源。住宅部分预计建设安装投资额共计 54,852.91 万元。

### （2）商业设施

本项目含商业设施 15,361.35 m<sup>2</sup>，采用现浇钢筋混凝土框架-剪力墙结构或现浇钢筋混凝土剪力墙结构，基础形式为预制管桩或钻孔灌注桩。拟全部用于出售，是募投项目收益的构成部分。商业用房预计建设安装投资额共计 3,379.50 万元。

### （3）地下室

本项目不计容地下车库建筑面积 39273.44 平方米（含人防），预计

总投资为 14,334.81 万元。地下车库共有地下机动停车位 933 个，拟全部用于出售，可获得较大收益。

本项目投资估算范围包括建筑工程、安装工程、设备购置、绿化及环境工程、小区内道路交通工程、市政基础设施工程（给排水、供电、通讯、燃气等），以及现行国家规定的和项目建设所需的其他费用。投资估算内容主要包括对本项目涉及的安置房建设费及项目建设所需的其他费用、预备费、建设期利息等。本项目的建筑安装工程费合计 75,428.40 万元；考虑到项目建设需要前期工作费、设计费、工程监理费、建设单位管理费等，根据国家发改委及财政部的相关规定，预计其他费用 33,631.04 万元；此外在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，本项目设置基本预备费，按工程费用和工程其它费用之和的 6% 计取，为 6,543.57 万元。本项目建设期为 3 年，拟通过融资筹措 100,000.00 万元，计划在第 1 年贷入 60,000.00 万元，第 2 年贷入 40,000.00 万元。假设融资年利率为 7.00%，则建设期利息支出为 18,200.00 万元，本项目建设期 3 年所产生的利息已纳入项目总投资。综上所述，项目总投资为 133,803.01 万元。项目投资估算具体明细如下：

表 项目投资估算明细

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额				合计	技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用		单位	数量	单价(元)
一	工程费用	75,428.40	0.00	0.00		75,428.40			
1	住宅	54,852.91				54,852.91	m <sup>2</sup>	233,416.64	2,350
2	商业	3,379.50				3,379.50	m <sup>2</sup>	15,361.35	2,200

序号	工程或费用名称	估算金额				合计	技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用		单位	数量	单价(元)
3	其他公建配套	476.36				476.36	m <sup>2</sup>	2,646.46	1,800
4	地下室	14,334.81				14,334.81	m <sup>2</sup>	39,273.44	3,650
5	室外工程	2,384.82				2,384.82			
5.1	场地平整土方工程	134.79				134.79	m <sup>2</sup>	53,914.644	25
5.2	围墙	78.28				78.28	m <sup>2</sup>	979	800
5.3	绿化	332.90				332.90	m <sup>2</sup>	15,132	220
5.4	道路及硬化	760.56				760.56	m <sup>2</sup>	25,352	300
5.5	室外给排水工程	239.62				239.62	m <sup>2</sup>	59,905.16	40
5.6	室外供电工程	359.43				359.43	m <sup>2</sup>	59,905.16	60
5.7	室外消防工程	479.24				479.24	m <sup>2</sup>	59,905.16	80
二	工程建设其他费	0.00			33,631.04	33,631.04			
1	土地使用费				31,088.32	31,088.32			
2	建设单位管理费	财政部财建【2016】504号			446.06	446.06			
3	工程监理费	发改价格(2007)670号文、发改价格(2011)534号			612.36	612.36			
4	项目前期咨询费	计价格[1999]1283号			12.02	12.02			
5	工程勘察费	计价格[2002]10号、发改价格(2011)534号			59.87	59.87			
6	工程设计费	计价格[2002]10号、发改价格(2011)534号			748.39	748.39			
7	环境影响咨询服务费	计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号			28.86	28.86			
8	施工图审查费	赣价房字[2000]6号			77.03	77.03			
9	招标代理费	发改价格(2011)534号			12.89	12.89			
10	工程造价咨询及审核费	赣价协(2015)9号			168.11	168.11			
11	场地准备及临时设施费	建标(2011)1号			377.14	377.14			
三	基本预备费	(一+二)×6%			6,543.57	6,543.57			
四	建设期利息				18,200.00	18,200.00			
五	项目总投资					133,803.01			

注：土地使用费 31,088.32 万元包括缴纳的项目用地的土地出让金 29,892.62 万元及土地使用权出让产生的契税 1,195.70 万元。

## 2、项目实施主体

本项目实施主体为余干县宜居建设实业有限公司，为发行人全资控股子公司。

## 3、项目总投资及资金来源

本项目总投资为 133,803.01 万元。其中：工程费用 75,428.40 万元，其他费用 33,631.04 万元，基本预备费 6,543.57 万元，建设期利息 18,200.00 万元，本项目建设期 3 年所产生的利息已纳入项目总投资。

资金筹措：项目总投资 133,803.01 万元，资金来源为企业自筹。项目资本金为 33,803.01 万元，来自企业自有资金，占项目总投资的比例为 25.26%，融资筹措 100,000.00 万元，其中 60,000.00 万元通过发行本次债券落实，40,000.00 万元通过银行贷款落实，融资筹措资金占总投资的比例为 74.74%。截至本募集说明书签署日，项目已投资 63,603.01 万元，投资完成率为 47.53%，其中已投入项目资本金 33,803.01 万元，项目资本金已全部到位；已使用债券资金 29,800.00 万元。

## 4、项目审批情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表 募投项目合法性文件

序号	合法性文件名称	文件文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第 A36112720210039	余干县自然资源局	2021.10.22	对项目建设拟用地预审与选址进行批复
2	《关于余干县滨园小区安置房建设项目环保意见》	-	余干县生态环境局	2022.2.18	本项目属于环评豁免管

					理
3	《关于余干县滨园小区安置房建设项目节能审查的批复》	干发改能审字[2022]3号	余干县发展和改革委员会	2022.4.12	对项目节能报告的批复
4	《关于余干县滨园小区安置房建设项目社会稳定风险评估报告的情况说明》	-	中共余干县委政法委员会	2022.3.15	项目社会稳定风险情况说明
5	《江西省企业投资项目备案通知书》	-	余干县发展和改革委员会	2022.4.25	项目符合备案规定，准予备案的通知

本募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策，募投项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）的鼓励类。

### 5、项目建设进度

该项目计划于 2021 年 12 月开工，计划建设期为 3 年，预计于 2024 年 12 月完工，不存在强拆、强建等情况。截至 2023 年 6 月，本项目已开工，项目设计图纸及施工图纸已定稿；项目现场已围蔽，施工板房已搭建结束，土地已平整完成；其他各项准备工作总体就绪；施工进入主体建设阶段。项目进度按施工计划正常进行。

### 6、募投项目的用地情况

余干县滨园小区安置房建设项目建设用地已完成拆迁，拆迁征收主体为余干县人民政府，建设用地系余干县宜居建设实业有限公司通过招拍挂的方式取得，项目用地不涉及占用农用地及耕地，募投项目用地性质为“出让”，土地用途为“城镇住宅用地/商服用地”，发行人已缴纳土地出让金 29,892.62 万元，土地出让金已纳入项目总投资。截至本募集说明书签署日，募投项目用地已取得不动产权证书（赣（2023）余干县不动产权第 0000026 号）。

## 7、募投项目纳入保障房计划及中央补助资金情况

本项目建设安置房 1,951 套，已全部纳入《关于下达 2022 年全省保障性安居工程建设工作计划的通知》（赣建保[2022]3 号）中的江西省省级保障性安居工程建设工作计划。截至本募集说明书签署日，本次债券募投项目暂未获得中央补助资金。

## 8、项目拆迁安置情况

“余干县滨园小区安置房建设项目”涉及的房屋征收范围为东至玉亭南大道东侧，南至干越大道，西至干越大道，北至儒学小区。主要涉及玉亭镇的南门社区、关口社区等。房屋征收主体为余干县人民政府，房屋征收部门为余干县统一征地办公室、余干县房屋征收补偿办公室。房屋征收对象为征收范围内的国有土地和集体土地上的房屋及其他建筑物、附属物、构筑物等。房屋征收及拆迁费用由余干县人民政府承担，该笔费用未纳入项目总投资。

该项目的征收补偿方式及补偿标准如下：

### （1）征收补偿方式

征收补偿方式分为现金补偿和现房安置，由被征收人自行选择。

### （2）征收补偿标准

项目所在地块房屋征收工作所涉及的被征收房屋价值由具有相应资质的房地产评估机构按房地合一的原则对被征收房屋进行评估，按评估价格进行补偿。

1) 现金补偿：以房地合一的原则对被征收房屋进行评估，按评估价格予以补偿；

2) 现房安置：由政府统一购买房源进行安置，统购房源包括环琵琶湖安置房及玉亭片区安置房。选择现房安置的，依据被征收房屋的实际状况，房屋征收面积与住宅房安置面积按照 1:1、1:1.2、1:1.8 的面积比例进行安置，具体方式如下：

主体房屋总层数为一层的，按主体房屋征收面积 1:1.8 进行住宅房安置；主体房屋总层数为二层的，按主体房屋征收面积 1:1.2 进行住宅房安置；主体房屋总层数为三层以上（含三层）的，按主体房屋征收面积 1:1 进行住宅房安置，上述住宅屋顶上的楼梯间及杂物间等按 1:1 面积比例进行住宅房安置；商品类套房（不含小产权房）以房屋产权登记为依据，按房产证上的建筑面积进行 1:1 住宅房安置。

本次拆迁涉及的房屋征收户数约 1,500 户，房屋征收建筑面积约 19 万平方米。其中选择现金补偿 1,000 户，选择现金补偿的被征收户将通过本次债券募投项目的定向销售进行就地安置，现金补偿所涉及的拆迁补偿费用约 6.5 亿元，用于补偿征收范围内的国有土地和集体土地上的房屋，征收补偿均价约为 5,900 元/m<sup>2</sup>。本次债券募投项目的住宅销售价格与拆迁补偿单价基本一致，略低于拆迁补偿单价；选择现房安置 500 户，选择现房安置的被征收户主要通过环琵琶湖安置房和玉亭片区安置房进行安置。

本次债券募投项目余干县滨园小区安置房建设项目新建安置住宅 1,951 套，新建住宅面积 23.34 万平方米，建成后主要用于该项目涉及的房屋征收片区中选择货币补偿的 1,000 户房屋被征收居民及余干县城北

片区等县城内其他片区的房屋被征收居民的定向销售，不涉及对外销售情况，安置住宅能够满足房屋被征收居民的安置需求。

考虑到保障被拆迁家庭的人均住房面积需求、改善拆迁居民的居住环境以及部分拆迁户家庭人口较多有分开居住等需求，同时本次债券募投项目有部分用于安置县城内其他片区的房屋被征收居民，因此，新建住宅套数及住宅面积相比于房屋征收面积和房屋征收户数有所超出，超出的住宅面积及住宅套数均为满足实际安置需求。

截至本募集说明书签署日，本次债券募投项目所在地块涉及的房屋征收工作已全部完成，补偿安置协议已全部签订完成，被征收对象均已得到妥善安置，不存在强拆强建情况。

#### （四）项目经济效益分析

##### 1、项目计算期

本项目计算期定为 7 年，其中建设期为 3 年，第 4 年考虑有运营收入，运营计算期为 4 年。债券存续期 7 年（含建设期）。

##### 2、收入来源

通过对相关行业的调查，结合考虑余干县安置房的市场定位、服务设施和城市生活水平，本项目的收入主要来源为（1）安置房出售收入、（2）配套商业设施出售收入、（3）地下室停车位出售收入。

##### 3、收入情况

本项目建设地点位于余干县城，东至玉亭南大道、西至干越大道、南至干越大道、北至儒学小区，周边配套完善，周边交通、商业、学校都能满足业主所需，性价比较高。项目营业收入主要为安置房出售收入、

配套商业设施出售收入、地下室停车位出售收入。结合余干县当地房地产市场实际销售情况及发行人发展规划，本项目建成后，分 4 年销售完毕；项目的住宅、商业及配套设施、地下室停车位逐年的出售率为 40%、30%、20%、10%，并据此测算本项目的收入情况。本项目共有地下停车位 933 个，为非公共配套设施。该项目地下车位取得销售许可后，可由余干县宜居建设实业有限公司进行对外出售。

本次债券募投项目拟建地点位于余干县县城，东至玉亭南大道、西至干越大道、南至干越大道、北至儒学小区，毗邻琵琶湖景区，所在位置处于余干县县城核心城区范围内。本次债券募集说明书选取的可比住宅主要位于募投项目所在地点周边，选取住宅单价平均价格为 6,883 元/m<sup>2</sup>；余干县商品住宅销售均价为 6,098 元/m<sup>2</sup>，该均价的计算包含下属乡镇等全县范围内的商品住宅，因此余干县商品住宅均价低于余干县县城核心城区地段的商品住宅价格。

因募投项目所处地段较好，导致选取的周边可比住宅的销售价格高于全县住宅销售均价，募集说明书中选取的可比住宅均为募投项目周边楼盘，具有一定的参考价值。本项目作为安置房，按远低于周边住宅单价的价格出售，既能保证安置房建成后满足被拆迁居民的安置需求，又能确保销售价格在居民经济承受能力范围内，对于加快推进余干县基础设施项目建设、为当地群众提供住房保障、促进社会和谐稳定具有重要意义。

#### (1) 住宅出售收入

本项目可出售住宅面积 233,416.64 m<sup>2</sup>，计算期第四年开始销售，按

100%销售,销售期4年,根据市场需求制定每年出售率分别为40%、30%、20%、10%。本项目住宅的每年出售率主要依据余干县当地房地产市场实际销售情况及发行人发展规划,每年保持10%-40%的出售率进行销售,据此估算每年的出售率并按照上述出售率进行测算。

根据市场调研,项目周边可比住宅出售价格情况如下表所示:

表 募投项目住宅出售可比价格情况

单位:元/m<sup>2</sup>

序号	项目名称	出售均价	详细信息
1	三水·湖畔壹号	6,850	此项目位于余干城区,玉亭南大道与干越大道交汇处,由12栋高层、6栋洋房、沿街商业和1栋幼儿园组合而成,该开发商为余干三和置业有限公司,已取得商品房预售许可证,项目在售建面约81-134m <sup>2</sup> 的住宅户型。
2	开元·悦湖湾	6,800	此项目位于余干城区,干越大道与迎宾大道交汇处(琵琶湖畔),开发商为余干县曼居实业有限公司,已取得商品房预售许可证,项目目前在售建面约118-128m <sup>2</sup> 的住宅户型。
3	蓝城·明月江南	7,000	此项目位于余干城区,余干县余干东街,蓝城明月江南生活馆,开发商为余干县蓝鑫房地产开发有限公司,已取得商品房预售许可证,项目目前在售建面约115-175m <sup>2</sup> 的住宅户型。

数据来源:“余干县房产网”、“安居客”网站。

参考项目周边可比价格情况,估算本项目住宅出售价格为5,600元/m<sup>2</sup>,在项目运营期保持不变,预计共实现总收入130,713.32万元。

表 住宅出售收入

单位:万元

项目	合计	建设期			运营期			
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅出售	130,713.32	-	-	-	52,285.33	39,214.00	26,142.66	13,071.33
可出售总量(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	233,416.64	233,416.64	233,416.64	233,416.64
年出售率(%)	-	-	-	-	0.40	0.30	0.20	0.10
收费标准(元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00

(2) 配套商业设施出售收入

本项目可出售配套商业设施面积 15,361.35 m<sup>2</sup>，计算期第四年开始销售，按 100%销售，销售期 4 年，根据市场需求制定每年出售率分别为 40%、30%、20%、10%。

根据市场调研，项目周边可比商铺出售价格情况如下表所示：

表 募投资项目商铺出售可比价格情况

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	项目名称	出售均价	详细信息
1	余干城区商业街店铺	64,100	该商铺位于余干城区，余干县华润万家（德胜西大道店），商业街店铺，建筑面积 15.6 m <sup>2</sup> ，楼层 1-2 层/18 层。
2	余干城区一品江南	21,200	该商铺位于余干城区一品江南，余干县海尔路，商业街店铺，建筑面积 170 m <sup>2</sup> ，楼层 1 层/1 层。
3	余干县紫阳路商铺	19,400	该商铺位于余干城区紫阳路，临街商铺，建筑面积 61.75 m <sup>2</sup> ，楼层 1 层/1 层。

数据来源：“余干县房产网”、“安居客”网站。

参考项目周边可比价格情况，估算本项目商铺出售价格为 20,000 元/m<sup>2</sup>，在项目运营期保持不变，预计共实现总收入 30,722.70 万元。

表 商铺出售收入

单位：万元

项 目	合计	建设期			运营期			
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
配套商业设施出售	30,722.70	-	-	-	12,289.08	9,216.81	6,144.54	3,072.27
可出售总量 (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	15,361.35	15,361.35	15,361.35	15,361.35
年出售率 (%)	-	-	-	-	0.40	0.30	0.20	0.10
收费标准 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

### (3) 地下停车位出售收入

本项目共有地下停车位 933 个，计算期第四年开始销售，按 100%销售，销售期 4 年，根据市场需求制定每年出售率分别为 40%、30%、20%、10%。

根据市场调研，项目周边可比地下停车位出售价格情况如下表所示：

表 募投项目地下停车位出售可比价格情况

单位：元/个

序号	项目名称	出售均价	详情
1	友邦壹号公馆小区地下车位	90,000	此项目位于上饶市信州区凤凰中大道友邦壹号公馆小区，单个车位面积约为 9 m <sup>2</sup> 。
2	汇成观邸小区地下车位	80,000	此项目位于上饶市信州区上饶大道汇成观邸小区，单个车位面积约为 20 m <sup>2</sup> 。
3	天一尊邸小区车库	80,000	此项目位于上饶市上饶县经济开发区旭日片区武夷山大道天一尊邸小区，单个车位面积约 15.5 m <sup>2</sup> 。

数据来源：“58 同城”网站、“安居客”网站。

参考项目周边可比价格情况，估算本项目地下车位出售价格为 5 万元/个，在项目运营期保持不变，预计共实现总收入 4,665.00 万元。

表 地下车位出售收入

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期			
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
地下车位出售	4,665.00	-	-	-	1,866.00	1,399.50	933.00	466.50
可出售总量 (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	933.00	933.00	933.00	933.00
年出售率 (%)	-	-	-	-	0.40	0.30	0.20	0.10
收费标准 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00

#### 4、成本费用

项目的成本费用主要包括项目销售费用及管理费用，其中销售费用按销售收入的 0.5% 计算，管理费用按销售收入的 0.1% 计算。

#### 5、项目净收益

经上述分析，项目经营收入减去营业税金及附加、成本费用即为项目净收益，经测算，本项目在运营期内实现净收益为 139,138.55 万元，项目总投资为 133,803.01 万元，本项目建设期 3 年所产生的利息已纳入

项目总投资，项目净收益可以覆盖项目总投资金额。项目收入估算及净收益估算明细如下：

表 项目收入估算一览表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2025年	2026年	2027年	2028年
一	销售收入	<b>166,101.02</b>	<b>66,440.41</b>	<b>49,830.31</b>	<b>33,220.20</b>	<b>16,610.10</b>
1	出售安置房	130,713.32	52,285.33	39,214.00	26,142.66	13,071.33
	数量 (m <sup>2</sup> )		233,416.64	233,416.64	233,416.64	233,416.64
	销售比例		0.40	0.30	0.20	0.10
	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )		5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
2	出售配套商业设施	30,722.70	12,289.08	9,216.81	6,144.54	3,072.27
	数量 (m <sup>2</sup> )		15,361.35	15,361.35	15,361.35	15,361.35
	销售比例		0.40	0.30	0.20	0.10
	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
3	出售地下停车位	4,665.00	1,866.00	1,399.50	933.00	466.50
	数量 (个)		933.00	933.00	933.00	933.00
	销售比例		0.40	0.30	0.20	0.10
	销售单价 (元/个)		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
二	税金及附加合计	<b>25,965.86</b>	<b>10,386.34</b>	<b>7,789.76</b>	<b>5,193.17</b>	<b>2,596.59</b>
1	增值税	13,714.76	5,485.91	4,114.43	2,742.95	1,371.48
2	城市维护建设税	685.74	274.30	205.72	137.15	68.57
3	教育费附加	685.74	274.30	205.72	137.15	68.57
4	土地增值税	10,796.57	4,318.63	3,238.97	2,159.31	1,079.66
5	印花税	83.05	33.22	24.92	16.61	8.31

注：本项目计划 2022 年 11 月开工，建设期为 3 年，计划 2025 年 11 月完工。2025 年可达到销售条件进行销售。

表 项目净收益估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	营业收入	166,101.02	-	-	-	66,440.41	49,830.31	33,220.20	16,610.10
2	营业税金及附加	25,965.86	-	-	-	10,386.34	7,789.76	5,193.17	2,596.59
3	经营成本	996.61	-	-	-	398.64	298.98	199.32	99.66
4	净收益	139,138.55	-	-	-	55,655.43	41,741.57	27,827.71	13,913.85

## 6、项目盈利状况

### (1) 项目还本付息金额

本项目资金来源于企业自筹，其中融资筹措资金主要包括申请发行本次债券 60,000.00 万元。本次债券发行利率按照 7.00% 计算，期限为 7 年期（含建设期）。

本次债券还本付息方式：本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

### (2) 项目融资财务成本（利息）

具体项目融资财务成本（利息）如下表。

表 发债还本付息计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	发债融资								
1.1	年初发债本息余额			60,000.00	60,000.00	48,000.00	36,000.00	24,000.00	12,000.00
1.2	本年发债	60,000.00	60,000.00						
1.3	本年应计利息	21,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840.00
1.4	本年还本付息	81,000.00	4,200.00	4,200.00	16,200.00	15,360.00	14,520.00	13,680.00	12,840.00
1.4.1	其中：还本	60,000.00			12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
1.4.2	付息	21,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840.00
1.5	年末本息余额		60,000.00	60,000.00	48,000.00	36,000.00	24,000.00	12,000.00	0.00
2	偿还发债本金的资金来源	139,138.55							
2.1	营业收入	166,101.02				66,440.41	49,830.31	33,220.20	16,610.10
2.2	营业税金及附加	25,965.86				10,386.34	7,789.76	5,193.17	2,596.59
3	运营成本及费用	996.61				398.64	298.98	199.32	99.66
计算指标	偿债备付率	1.72							

### （3）还款资金测算结果

本项目融资期限内需还本付息金额共 81,000.00 万元，项目平均偿债备付率为  $1.72 > 1.0$ ，具备较强的偿债能力。

### （4）盈利能力分析

本项目的运营期处于债券的存续期内，经测算，在运营期内实现项目净收益为 139,138.55 万元，项目总投资为 133,803.01 万元，本项目建设期 3 年所产生的利息已纳入项目总投资，项目净收益可以覆盖项目总投资金额；本次债券拟募集资金 10 亿元，其中 6 亿元用于本项目，若本次债券利率按照 7% 计算，期限为 7 年期，本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，则用于募投项目的债券本金及利息合计 81,000.00 万元，项目平均偿债备付率为 1.72，项目净收益足以覆盖用于募投项目债券的本金和利息。

考虑在本期债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，如投资者在本期债券存续期内第 3 个计息年度末行使回售选择权，因项目建设期为 3 年，在本期债券存续期前 3 年项目尚在建设期内，募投项目暂未实现收入，故本期债券存续期前 3 年，募投项目存在归属于发行人的净收益无法覆盖用于募投项目建设部分的债券本金与利息之和的情况，债券存续期前 3 年内项目净收益对于用于项目部分募集资金本息的缺口为 36,300.00 万元。

对于上述资金缺口，发行人拟以营业收入、净利润、经营活动产生的现金流以及其他融资渠道等作为偿债资金主要来源，同时以自有资金、资产变现（如需）、设置增信机制等方式进行保障，具体情况如下：

1) 发行人良好的经营状况是本次债券按期偿付的根本保障

2020-2022 年度，发行人分别实现营业收入 66,002.32 万元、65,013.16 万元和 53,971.49 万元，净利润分别为 14,777.05 万元、14,976.70 万元和 10,399.91 万元；经营活动产生的现金流入分别为 203,642.63 万元、101,607.76 万元和 240,918.56 万元。未来随着余干县建设进度加快，发行人业务将不断发展，营业收入和利润水平有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而进一步为本期债券本息的偿还提供保障。

2) 发行人与银行良好的合作关系和优良的信用记录为本次债券本息偿付提供了重要支持

截至 2022 年末，发行人获得的银行及金融机构授信规模合计 484,654.00 万元，已使用授信规模合计 339,104.00 万元，剩余授信额度为 145,550.00 万元。多年来发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度。即使在本期债券本息偿付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行融资予以解决。

### 3) 充足的货币资金及流动资产变现能力

发行人长期保持稳健的财务政策，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。2020-2022 年末，发行人货币资金分别为 150,670.31 万元、118,530.39 万元和 66,789.25 万元；截至 2022 年末，发行人合并报表的流动资产合计为 1,214,523.97 万元，占总资产的 75.29%，不含存货的流动资产余额为 598,906.32 万元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款构成。在发行人的现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

### 4) 担保人为本次债券的还本付息提供了有力保障

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请江西省信用融资担保集团股份有限公司（以下简称“江西信用

担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江西信用担保实际控制人为江西省人民政府，主体信用评级AAA，为具有较高知名度的专业担保公司。在发行人不能全部兑付债券本息时，保证人将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

### （五）项目社会效益分析

本项目实施后，能加快解决余干县中低收入群众的住房困难问题，提高住户生活质量，改善生活环境，同时有效落实国家对棚户区改造的政策要求，为余干县新时期发展奠定良好基础。缓解城市中低收入人群住房难问题的同时提高生活品质，提升城市土地利用价值。项目的建设为打造现代化城市居住环境，缓解城市建设二元矛盾，构筑未来城市全面发展蓝图打下良好基础。对于消除原有落后的环境面貌、改善区域居民生活环境、促进城市投资和经济发展、提升区域综合竞争力都具有极大的促进作用；同时，也是完善保障房建设，保障棚改群众的住房问题，对于增加居民就业机会，提升远期城区的配套功能，统筹城乡发展，促进各个产业的发展也具有较大的促进作用。本项目社会效益极其显著。本次项目建设的社会效益分析如下：

#### 1、是城镇化进程中关系到民生的重要举措

近年来，随着城市化进程的不断加快，城市规模和空间迅速扩张，大量农用或集体土地被征用，形成了失地农民这样一个特殊的社会群体。城镇化在我国未来三十年里是快速发展时期，城镇化进程中，作为前提的“农转非”并不简单等同于将失地农民转为城市户口，也不仅仅限于基本生活条件这一层次，它必须包括被拆迁住户失去土地后的生活、养老、就业、医疗等社会保险和福利问题，应该作为农民生活方式发生根本性变革的标

志，在对农民进行征地时，以往采取的征地政策没有能够妥善解决失地农民的安置问题，许多异地安置给农民的社会生活造成了极大困难，相当数量的失地农民享受不到有关政策。失地农民问题越来越突出，急需加以解决。

土地征用应当有利于富裕农民，应当越来越缩小城乡差距，近年来，国家制定了一系列政策，取消对农村劳动力进入城镇就业的不合理限制，但农民与城市居民在就业、社会保障、享受公共服务等方面的权利仍然不平等。只有妥善处理好拆迁安置问题，城市化才会更快更健康有序地进行。本次安置房建设项目主要为就地安置，不仅妥善高标准安置了当地拆迁居民，而且充分保障了拆迁居民的生活便利，使拆迁居民在熟悉的环境下改善生活条件。真正实现从农村到城市的转变，最大限度体现了社会公平，从而营造一个和谐的社会氛围，保持了社会长期稳定。

## 2、提高土地利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的农村宅基地用地粗放、布局凌乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘农村建设用地的潜力。在满足余干县土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，使土地使用效率得到切实提高。

## 3、带动当地经济的发展

在当前拉动内需的大政策环境下，项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，推动民生及社会事业投资，增加当地农民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

因此，余干县滨园小区安置房建设项目的建设是余干县统筹经济建设和社会事业发展的重要民生工程，项目的建设具备合法性、合理性、可行

性、安全性，项目实施后可能引发不利于社会稳定的综合风险程度低，项目的建设具有很好社会效益。

### 三、补充营运资金

发行人拟将本次债券募集资金中的 4 亿元用于补充公司营运资金，占本次债券募集资金总额的 40%，符合《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127 号）的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

### 四、本次债券募集资金使用计划及管理制度

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

#### （一）募集资金的使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

#### （二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。公司将严格按照主管部门批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

发行人根据国家有关法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括财务管理制度、资金借贷管理制度、对外担保制度、关联交易管理制度、信息披露制度以及募集资金管理制度等在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

发行人聘请九江银行股份有限公司余干支行作为募集资金监管账户的开户行和账户及资金监管银行，并签订了本次债券《账户及资金监管协议》，聘请其对账户使用情况进行全面监管，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和规范。

### **（三）募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

### **（四）募集资金使用情况的监督**

发行人已经指定专门部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

### **（五）发行人承诺**

为进一步保障本次债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本次债券以保护投资者利益。发行人将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。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续，并在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺本次债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的要求。

## 五、本期债券偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行金额 5.00 亿元，债券期限 7 年，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、监管账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### （二）偿债账户管理

发行人与监管银行九江银行股份有限公司余干支行（以下简称“监管银行”）签订了《2022 年余干县发展控股集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人应在每年的债券付息日或兑付日前 5 个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并

监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。发行人应当依据本期债券募集说明书的约定，在到期日前 2 个交易日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

### （三）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排：发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排：针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和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，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（1）基本财务安排：本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。募投项目的良好收益、发行人的良好盈利能力以及日常营运资金为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

（2）补充财务安排：在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

#### （四）偿债保证制度性安排

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《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定，九江银行股份有限公司余干支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

### 六、本期债券偿债资金安排和偿债保障措施

发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借募投项目产生的收益、自身的偿债能力、融资能力以及资本运作能力，筹措相应的偿还资金，同时也将继续以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。为保障投资者权益，发行人设计了切实可行的市场化偿债机制、偿债保障措施和增信机制，其偿债资金主要来源于募投项目收益、公司营业收入、净利润、经营活动产生的现金流以及其他融资渠道等。

#### （一）项目建设期所产生的利息已纳入项目总投资

本期债券募投项目余干县滨园小区安置房建设项目的计算期定为 7 年，其中建设期为 3 年，第 4 年考虑有运营收入，运营计算期为 4 年。本期债券期限 7 年，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若本期债券存续期 7 年（含建设期），则募投项目的运营期处于债券的存续期内。本项目建设期为 3 年，建设期 3 年所产生的利息已纳入项目总投资，项目总投资为 133,803.01 万元；经测

算，在运营期内实现项目净收益为 139,138.55 万元，项目净收益可以覆盖项目总投资金额。

## （二）本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源

本期债券募投项目余干县滨园小区安置房建设项目的运营期处于债券的存续期内，经测算，在运营期内实现项目净收益为 139,138.55 万元，项目总投资为 133,803.01 万元，本项目建设期 3 年所产生的利息已纳入项目总投资，项目净收益可以覆盖项目总投资金额；本次债券拟募集资金 10 亿元，其中 6 亿元用于本项目，若本次债券利率按照 7% 计算，期限为 7 年期，本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，则用于募投项目的债券本金及利息合计 81,000.00 万元，项目平均偿债备付率为 1.72，项目净收益足以覆盖用于募投项目债券的本金和利息。

## （三）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的根本保障

2020-2022 年度，发行人分别实现营业收入 66,002.32 万元、65,013.16 万元和 53,971.49 万元，净利润分别为 14,777.05 万元、14,976.70 万元和 10,399.91 万元；经营活动产生的现金流入分别为 203,642.63 万元、101,607.76 万元和 240,918.56 万元。未来随着余干县建设进度加快，发行人业务将不断发展，营业收入和利润水平有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而进一步为本期债券本息的偿还提供保障。

## （四）发行人与银行良好的合作关系和优良的信用记录为本期债券本息偿付提供了重要支持

截至 2022 年末，发行人获得的银行及金融机构授信规模合计 484,654.00 万元，已使用授信规模合计 339,104.00 万元，剩余授信额度为 145,550.00 万元。多年来发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关

系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度。即使在本期债券本息偿付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。

#### **（五）担保人为本期债券的还本付息提供了有力保障**

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请江西省信用融资担保集团股份有限公司（以下简称“江西信用担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江西信用担保实际控制人为江西省人民政府，主体信用评级 AAA，为具有较高知名度的专业担保公司。在发行人不能全部兑付债券本息时，保证人将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

#### **（六）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障**

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

#### **（七）完善的偿债机制安排**

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险，发行人设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。此外，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请九江银行股份有限

公司余干支行担任本期债券的债权代理人，签订《债权代理协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

- (一) 公司名称：余干县发展控股集团有限公司
- (二) 法定代表人：章志达
- (三) 成立日期：2016年9月8日
- (四) 注册资本：人民币27,000.00万元
- (五) 企业类型：有限责任公司
- (六) 注册地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦
- (七) 邮政编码：335100
- (八) 信息披露事务负责人及职位：章志达、董事长
- (九) 信息披露事务联系人：张炜
- (十) 联系电话：0793-3398627
- (十一) 邮箱：ygxfzkgjt2023@163.com
- (十二) 所属行业：采矿业

(十三) 经营范围：许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，住宅室内装饰装修，公路管理与养护，城市生活垃圾经营性服务，非煤矿山矿产资源开采，旅游业务，农作物种子经营，农药零售，主要农作物种子生产，天然水域鱼类资源的人工增殖放流，水产养殖，河道采砂，河道疏浚施工专业作业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：非居住房地产租赁，承接总公司工程建设业务，住房租赁，房屋拆迁服务，工程管理服务，市政设施管理，停车场服务，水资源管理，水利相关咨询服务，物业服务评估，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事

经营活动），私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），企业总部管理，融资咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），社会经济咨询服务，贸易经纪，国内贸易代理，供应链管理服务，成品油批发（不含危险化学品），智能农业管理，农村生活垃圾经营性服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，水产品收购，水污染治理，水环境污染防治服务，自然生态系统保护管理，品牌管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（十四）统一社会信用代码：91361127MA35KEBX4R

## 二、发行人历史沿革情况

### （一）发行人设立及变更情况

发行人成立于2016年9月8日，由余干县市场监督管理局批准设立，设立时注册资本为人民币20,000万元，取得了361127110000487注册号《企业法人营业执照》。公司成立时名称为余干县耀辉建设发展有限公司，股东为余干县城市建设投资开发集团有限公司，投资比例100%。

2017年2月13日，投资人余干县城市建设投资开发集团有限公司以实物形式出资10,000万元。

2017年6月23日，根据股东决定，余干县干越砂石经营有限公司以货币形式出资7,000万元，注册资本增加至27,000万元。本次增资完成后，余干县城市建设投资开发集团有限公司投资比例为74.0741%，余干县干越砂石经营有限公司投资比例为25.9259%。

2021年11月18日，经余干县人民政府决定，余干县城市建设投资开发集团有限公司将其出资20,000万元股份无偿转让给余干县国有资产监督管理办公室；余干县干越砂石经营有限公司将其出资7,000万元股份无偿转让给余干县国有资产监督管理办公室。同时，公司名称由余干县耀辉

建设发展有限公司变更为余干县发展控股集团有限公司，法定代表人由张炜变更为章志达。2021年11月18日，公司完成了上述变更。本次变更后，余干县国有资产监督管理委员会持有发行人100.00%股份，为发行人全资控股股东。

截至本募集说明书签署之日，发行人的注册资本和股权结构未再发生变化。

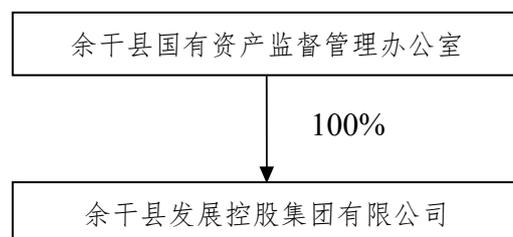
## （二）重大资产重组情况

发行人报告期内未发生重大资产重组情况。

## 三、发行人控股股东和实际控制人情况

余干县发展控股集团有限公司组织形式为有限责任公司（国有独资），是具有独立法人资格和独立财务核算体系的国有公司。截至本募集说明书签署日，余干县国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。发行人股权结构如下：

### （一）发行人控股股东情况



2021年11月18日，余干县人民政府决定，将余干县城市建设投资开发集团有限公司和余干县干越砂石经营有限公司持有的余干县城市建设投资开发集团有限公司的股权无偿划转给余干县国有资产监督管理委员会。2021年11月18日，公司完成了上述变更。本次变更后，余干县国有资产监督管理委员会持有发行人100.00%股份，为发行人全资控股股东。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人均为余干县国有资产监督管理委员会。

### （二）发行人实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，余干县国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

#### 四、发行人组织结构和重要权益投资情况

##### （一）发行人治理结构

公司根据《公司法》的制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，公司章程系规范公司组织与行为的法律文件，对于公司、出资人、董事、监事及高级管理人员具有约束力。根据2023年3月修订的《余干县发展控股集团有限公司章程》，公司的治理结构如下：

##### 1、股东

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）任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

##### 2、董事会

公司设董事会，成员三人。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。董事会设董事长一名，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的设置；
- (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、监事会

公司设监事会，成员五人。监事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生，比例不低于三分之一。监事的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

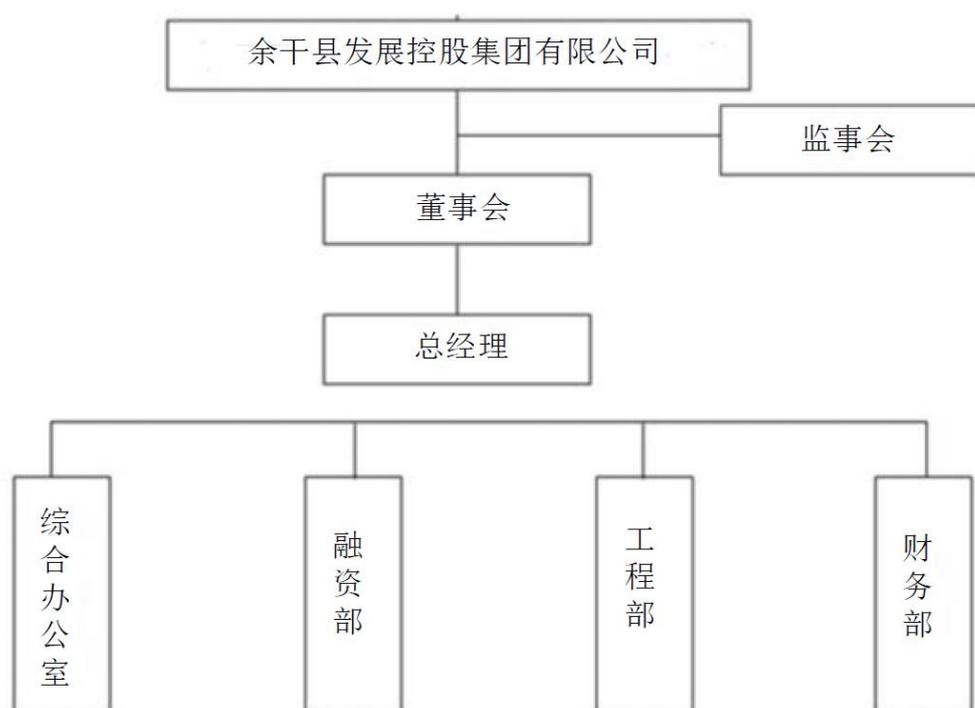
### 4、经理

公司设经理一人，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。

## (二) 发行人组织结构

发行人组织结构如下图所示：



公司内部机构职能情况如下：

1、综合办公室：公司综合办公室负责公司日常行政事务性工作和公司内部的综合协调，上情下达；负责与社会各界的往来联络、公务接待及重要会议、公共活动的策划与筹办；负责公司董事会、党委会、总经理办公会、行政办公会和其他以公司名义举办会议的组织与服务工作，以及会

议决议事项的催办、查办和落实；负责综合协调、劳动劳资、后勤保障、公务接待、车辆调度、安全保卫、机要保密以及组织人事等工作；负责制定及定期修订员工绩效考核方案并报总经理批准，组织考核工作；负责印章管理；负责日常办公用品、劳保物品的采购、发放等工作。

2、融资部：公司融资部负责根据公司整体战略规划，负责搜集、整理各类投融资信息，对资本市场及相关金融工具进行分析与研究，进行公司及投资项目资本结构设计和资本运作及项目运作的可行性研究，拟订资本运作计划或方案；负责组织拟订公司资本运作管理相关的各类制度、流程、规划等，并对其实施情况进行监督与控制；负责执行、跟踪资本运作工作各点实施情况等，进行风险分析与控制；负责公司投融资渠道的建立、拓展与维护，控制融资成本。

3、工程部：公司工程部负责编制公司年度工程建设计划与项目实施计划；负责公司项目建设、安全生产、工程预决算及工程档案管理工作；负责公司各项工程项目的合同审核、签订；严格依靠合同进行项目管理，定期上报工程计划与项目进度；负责项目的施工预算审核、竣工结算及配合工程审计工作；负责公司工程现场协调管理工作，建立健全各项现场管理制度，督促监理单位，对项目实施工程进度、质量、投资控制及文明施工安全管理；负责建设计划工作，做好工程量变更审核工作；负责项目竣工验收及办理移交手续；负责工程资料的收集、整理、管理、备案等工作。

4、财务部：财务部负责公司财务管理、会计核算和审计监督工作，建立健全财务会计制度，做好财务分析，规范会计档案管理；负责资金预算管理，编制公司月度、季度和年度资金计划；科学调度资金，合理利用资金；跟踪建设项目，审核支付工程款；负责公司纳税申报与管理；负责项目建设和土地储备成本的归集分摊，收回已交易土地的成本和分成收益；负责经济统计和债权债务管理等工作；科学调度资金，

合理利用资金；跟踪建设项目，审核支付工程款；负责公司纳税申报与管理；负责项目建设和土地储备成本的归集分摊，收回已交易土地的成本和分成收益；负责经济统计和债权债务管理；负责各类借款按期还本付息，并加强资金管理等工作。

### （三）发行人独立经营情况

发行人按照《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、机构、财务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、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

#### 2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

#### 3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

#### 4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、

资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

## 5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

### （四）发行人主要子公司

#### 1、发行人子公司情况

截至2022年末，纳入发行人合并财务报表范围内的子公司共有19家，其中主要子公司共4家，具体情况如下：

表 截至2022年末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	注册资本	持股比例	取得方式
1	余干县城市建设投资开发集团有限公司	余干县	6,800.00	100.00	划拨转入
2	余干县宜居建设实业有限公司	余干县	10,000.00	100.00	划拨转入
3	余干县绿色人文服务有限公司	余干县	5,000.00	100.00	划拨转入
4	余干县干越砂石经营有限公司	余干县	16,000.00	100.00	划拨转入
5	余干县干一水利水电建设有限公司	余干县	1,000.00	100.00	划拨转入
6	余干县干鄱土地开发有限公司	余干县	50,000.00	100.00	划拨转入
7	余干县泰多建设发展有限公司	余干县	52,700.00	100.00	划拨转入
8	余干县隆康建设发展有限公司	余干县	20,000.00	100.00	划拨转入
9	余干县昊和建设发展有限公司	余干县	20,000.00	100.00	划拨转入
10	余干县康山景区旅游开发有限责任公司	余干县	5,000.00	100.00	划拨转入
11	余干县城投贸易有限公司	余干县	3,000.00	100.00	划拨转入
12	余干县眠山加油站有限公司	余干县	3,000.00	100.00	划拨转入
13	余干县干越融资担保有限公司	余干县	10,000.00	100.00	划拨转入
14	余干县城投非融资性担保有限公司	余干县	3,000.00	100.00	划拨转入
15	余干县顺安汽车租赁服务有限公司	余干县	100.00	100.00	划拨转入

16	余干县城投建筑工程有限公司	余干县	1,000.00	100.00	非同一控制下企业合并
17	余干县公务用车服务有限公司	余干县	98.00	100.00	划拨转入
18	余干县琵琶湖公园开发建设管理有限公司	余干县	48,000.00	83.33	划拨转入
19	余干县鄱湖旅游发展有限公司	余干县	30,000.00	54.75	政府划拨转入

注1：余干县城市建设投资开发有限公司与国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司签订了明股实债的借款合同，故工商信息显示，国开发展基金有限公司持有余干县城市建设投资开发有限公司13.2353%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有余干县城市建设投资开发有限公司13.2353%的股权。

注2：余干县泰多建设发展有限公司中国农发重点建设基金有限公司签订了明股实债的借款合同，故工商信息显示，中国农发重点建设基金有限公司持有余干县泰多建设发展有限公司62.0493%的股权。

## 2、主要子公司简介

### (1) 余干县城市建设投资开发有限公司

余干县城市建设投资开发有限公司成立于2003年10月14日，其统一社会信用代码为913611277542244491；住所：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦；法定代表人：章志达；注册资本：6,800.00万元；公司类型：其他有限责任公司。

经营范围：城市基础设施建设投资、城市改造投资、市政工程投资、商品房以及其他与城市建设相关投资经营、土地一级整理及储备；（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2022年末，该公司资产总计683,761.63万元，所有者权益合计380,791.60万元，负债合计302,970.03万元。2022年度该公司实现营业收入692.92万元，净利润11,274.73万元。

### (2) 余干县宜居建设实业有限公司

余干县宜居建设实业有限公司成立于2021年4月20日，统一社会信用代码为91361127MA3ACA7K2C；住所：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道住建局大楼五楼；法定代表人：艾冠荣；注册资本：10,000.00万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，各类工程建设活动，房地产开发经营，住宅室内装饰装修（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）一般项目：物业管理，建筑材料销售，门窗制造加工，建筑用木料及木材组件加工；（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至2022年末，该公司资产总计82,578.70万元，所有者权益合计31,148.90万元，负债合计51,429.80万元。2022年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润45.77万元。

### （3）余干县绿色人文服务有限公司

余干县绿色人文服务有限公司成立于2018年8月1日，统一社会信用代码为91361127MA382AD19Y；住所：江西省上饶市余干县白马桥乡下塘村（殡葬管理所内）；法定代表人：江劲松；注册资本：5,000.00万元；公司类型：其他有限责任公司。

经营范围：社会人文科技研究服务；殡葬礼仪服务；丧葬用品销售；殡葬社会化服务（殡葬广告和宣传）；公墓管理服务；（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2022年末，该公司资产总计17,280.39万元，所有者权益合计8,480.11万元，负债合计8,800.28万元。2022年度该公司实现营业收入1,384.35万元，净利润175.98万元。

### （4）余干县干越砂石经营有限公司

余干县干越砂石经营有限公司成立于2013年04月22日，统一社会信用代码为913611270674503995；住所：江西省上饶市余干县洪家嘴乡西三路；法定代表人：王文斌；注册资本：16,000.00万元人民币；公司类型：有限责任公司。

经营范围：砂石开采、加工、经营；河道疏浚、承建道路工程、桥涵工程、绿化工程；房地产开发；工业地产开发与运营管理；（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2022年末，该公司资产总计429,550.19万元，所有者权益合计81,288.04万元，负债合计348,262.15万元。2022年度该公司实现营业收入11,163.50万元，净利润-14,514.22万元。

### （五）公司合营、联营企业情况

1、截至2022年末，发行人合营、联营企业基本情况如下：

表 截至2022年末发行人合营、联营企业情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例
1	余干县耀德建设发展有限公司	余干县	20,000.00	40.00
2	余干县厚辉建设发展有限公司	余干县	20,000.00	40.00
3	余干农垦集团有限公司	余干县	40,000.00	31.73
4	余干工业园区建设投资有限公司	余干县	5,000.00	30.00
5	余干县国控畅通智能停车服务有限公司	余干县	1,000.00	30.00

### 2、主要合营、联营企业简介

#### （1）余干县耀德建设发展有限公司

余干县耀德建设发展有限公司成立于2016年7月25日，法定代表人：张炜；注册资本：20,000.00万元人民币；企业类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码为91361127MA35JTNB6T；注册地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦一楼；该公司经营范围：房屋建设工程；房地产开发建设；房屋建筑装饰工程；园林绿化工程；房屋维修、危旧房改造工程；房屋中介服务；水暖电器设备安装；物业管理（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2022年末，该公司资产总计139,419.00万元，所有者权益合计55,193.73万元，负债合计84,225.27万元。2022年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润-271.76万元。

### (2) 余干县厚辉建设发展有限公司

余干县厚辉建设发展有限公司成立于2016年7月25日，法定代表人：张炜；注册资本：20,000.00万元人民币；企业类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码为91361127MA35JTRH0F；注册地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦；该公司经营范围：房屋建设工程；房地产开发建设；房屋建筑装饰工程；园林绿化工程；市政工程；房屋维修、危旧房改造工程；房屋中介服务；水暖电器设备安装；物业管理（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2022年末，该公司资产总计418,001.00万元，所有者权益合计69,770.07万元，负债合计348,230.93万元。2022年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润-326.10万元。

### (3) 余干农垦集团有限公司

余干农垦集团有限公司成立于2017年3月24日，法定代表人：张新高；注册资本：40,000.00万元人民币；企业类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码为91361127MA35TM320W；注册地址：江西省上饶市余干县现代农业示范区(康垦落脚湖)；该公司经营范围：接受县政府委托：承担场、区农业基础设施及现代农业、林业项目的开发、运营、管理；从事优质农作物与林果作物种植、特色水产品与畜禽养殖、农产品加工、农业休闲旅游、秀美乡村建设、农业培训等有关三农事业投资、建设、经营和管理；从事授权范围内国有资产经营和资本运作，盘活场、区城建存量资产及实现国有资产保值增值有关业务；从事县政府授权范围内项目投资管理、资产受益管理、产权管理、资产重组和经营；重点支持鄱阳湖国家

农业公园的建设和运营（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2022年末，该公司资产总计371,881.80万元，所有者权益合计326,714.90万元，负债合计45,166.90万元。2022年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润-2,236.06万元。

#### （4）余干工业园区建设投资有限公司

余干工业园区建设投资有限公司成立于2012年9月4日，法定代表人：雷燕；注册资本：5,000.00万元人民币；企业类型：有限责任公司（国有控股）；统一社会信用代码为91361127598899806E；注册地址：江西省上饶市余干县黄金埠镇工业园区；该公司经营范围：许可项目：建设工程施工，房地产开发经营，建设工程勘察（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务，住房租赁，非居住房地产租赁，城市绿化管理，园林绿化工程施工，工业工程设计服务，基础地质勘查，土地整治服务，土地使用权租赁，土地调查评估服务，规划设计管理，租赁服务（不含许可类租赁服务），土壤污染治理与修复服务，土壤污染防治服务，公共事业管理服务，环境卫生公共设施安装服务，人工智能双创服务平台，城乡市容管理，环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2022年末，该公司资产总计15,049.83万元，所有者权益合计11,155.13万元，负债合计3,894.70万元。2022年度该公司实现营业收入5,225.46万元，净利润528.66万元。

#### （5）余干县国控畅通智能停车服务有限公司

余干县国控畅通智能停车服务有限公司成立于2019年12月6日，法定代表人：黄政科；注册资本：1000.00万人民币；企业类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码为91361127MA391TCD81；注册地址：江西省上饶市余干县玉亭镇城北新区迎宾花园（玉亭北大道121、123号）；该公司经营范围：机动车停车服务；停车场、停车泊位建设、运营、管理；智能停车管理系统开发、运营；（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2022年末，该公司资产总计141.17万元，所有者权益合计91.97万元，负债合计49.20万元。2022年度该公司实现营业收入164.13万元，净利润9.65万元。

## 五、发行人现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）董事会成员

截至本募集说明书签署日，发行人董事会成员情况如下表所示：

表 发行人董事会成员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止时间
章志达	董事长、总经理	男	1970.5.13	2021.11.18至今
刘乐辉	董事	男	1992.12.19	2022.5.16至今
吴占卫	董事	男	1993.9.24	2022.5.16至今

章志达先生，1970年5月出生，中专学历，历任江西省余干县发展计划委干部；江西省余干县工业园区借用干部；江西省余干县工业园区办公室副主任；江西省余干工业园区管理委员会党工委委员、副主任；江西省余干工业园区管理委员会党工委副书记、余干县城市建设投资开发集团有限公司董事长，现任发行人董事长兼总经理。

刘乐辉先生，1992年12月出生，本科学历，历任余干县鹭鸶港乡上兴村党建文化法制宣传员、村委委员；余干县余发光伏发展有限公司法人代表，现任发行人董事。

吴占卫先生，1993年9月出生，本科学历，历任江西双胞胎集团有限公司职工；中国大地保险个贷事业部南昌分部职工；江西省余干县城市社区管委会周桥社区社区工作者；现任发行人董事。

## （二）监事会成员

截至本募集说明书签署日，发行人监事会成员情况如下表所示：

表 发行人监事会成员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止时间
吴海波	监事会主席	男	1981.9.12	2021.11.18至今
李敏	监事	男	1993.4.8	2023.6.29至今
周瑞霞	监事	男	1971.7.17	2021.11.18至今
刘华俚	监事	男	1973.9.17	2021.11.18至今
李阿敏	监事	女	1984.12.11	2021.11.18至今

吴海波先生，1981年9月出生，本科学历，历任余干县城市建设投资开发集团有限公司副经理，现任发行人监事会主席。

李敏先生，1993年4月出生，本科学历，历任余干县城市建设投资开发集团有限公司工程部副总经理，现任发行人监事。

周瑞霞女士，1971年7月出生，高中学历，历任余干宾馆职员、余干县城市建设投资开发集团有限公司资产管理部经理，现任发行人监事。

刘华俚先生，1973年9月出生，本科学历，历任余干县农业局职员、余干县城市建设投资开发集团有限公司监事会主席经理，现任发行人监事。

李阿敏女士，1984年12月出生，本科学历，历任余干县城市建设投资开发集团有限公司文秘，现任发行人监事。

## （三）高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人主要高级管理人员情况如下表所示：

表 发行人高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止时间
章志达	董事长、总经理	男	1970.5.13	2021.11.18至今

章志达先生简历见发行人董事会成员介绍。

#### （四）兼职情况

##### 1、在集团外任职情况

姓名	单位名称	担任的职务
章志达	余干县振兴农业发展有限公司	执行董事，总经理
刘乐辉	余干县余发光伏发展有限公司	执行董事，总经理
吴海波	余干县腾飞投资发展有限公司	执行董事
刘华俚	余干县高铁城市投资有限公司	董事

##### 2、公务员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

#### （五）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

### 六、发行人所处行业状况及竞争地位

#### （一）城市基础设施建设行业现状和前景

##### 1、城市基础设施建设行业

城市化水平是衡量一国现代化程度的重要指标。城市基础设施作为城市化的前提条件，是城市社会经济发展的支撑，也是一个城市可持续发展的重要保证。城市基础设施是指为城市生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证城市各项社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措

施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2020 年末，中国常住人口城镇化率超过 60%。同一时期，我国各项城市基础设施水平得到了显著提升，这有赖于国家加大力度不断提高固定资产投资规模。2020 年，全年全社会固定资产投资 527,270 亿元，比上年增长 2.7%，基础设施投资增长 0.9%。

然而从整体上看，我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的瓶颈，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。仍以城镇化率为例，截至 2020 年末，中国常住人口城镇化率超过 60%，相较于中等发达国家 80%左右的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平。从区域看，整体上东部沿海经济较为发达地带城市基础设施较为完善，中部地带经济欠发达地区城市基础设施一般，西部经济相对落后的地区城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市，或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。总体看，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。

中共中央、国务院在 2014 年 3 月印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出：走“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的特色新型城镇化道路，至 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，城市社区综合服务设施

覆盖率达到 100%。随着新型城镇化进程的不断推进和国民经济的快速发展，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。

2021 年 3 月 5 日，中央政府发布的《2021 年国务院政府工作报告》对“十四五”时期主要目标任务进行了总体部署，提出“全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略”。未来将深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。同时提出将在新型城镇化建设以及新型基建投资等方面维持较大投资规模。城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，仍将有一定的发展空间。

整体看，未来一段时间中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，发展环境良好。

## 2、砂石开采行业

随着我国经济的快速发展和人民生活水平的逐步提高，近些年对砂石的需求量持续增加。目前在开采和可开采的天然砂石资源中，主要有河砂、山砂石、海砂和矿山等，也有尾矿制作砂石，但所占比例不大，其中河砂是最早也是最容易开采的砂石资源，在所有的砂石产品中质量最好。据不完全统计，我国江河多年平均输沙量约为 27 亿吨，其中黄河、长江的年均输沙量为 21.3 亿吨，约占 80%。河道砂石虽然丰富，但采砂量的统计一直处于空白状态，直到 2002 年国务院颁布《长江河道采砂管理条例》明确长江河道采砂主管部门后，长江干流的采砂量统计才步入正轨。2019 年长江干流河道内共行政许可实施采砂共 49 项，实际完成采砂总量约 1,502 万吨。

近年来，具备卓越物流运输条件的沿江沿海区域成为行业内投资焦点地区，尤其是兼具丰富矿山资源、便捷物流通道和广阔沿江区域市场的长江流域成为砂石矿山开发布局的核心区域。

2012年开始，随着砂石骨料市场需求的不断激增，建材资本逐步延伸到砂石骨料行业，凭借在建材领域成熟的发展体系、完善的标准以及前沿的理念，建造了一批具有示范效应的项目，拉开砂石骨料向现代化转型升级的序幕，也让砂石开采重新焕发光彩。传统砂石企业不断寻求转型，脏乱差的生产环境在逐渐被改变，毫无技术含量的开采破碎设备也在逐渐被淘汰，一大批绿色环保、智能现代的砂石骨料生产线不断出现。从2015年底开始对河北开展中央环境保护督察试点，到2016年两轮中央环保督查，全面开启了国内砂石行业环保整治的风暴，拉开了砂石行业全面环保和绿色发展的进程。大型化、绿色化发展成为趋势。砂石骨料生产企业数量急剧锐减，环保成为砂石企业生存的首要前提。砂石骨料产品价格攀升，企业盈利水平得到极大提高，在整体矿山建设和打造方面有更高的要求，千万吨级大型矿山频繁出让。

2019年底，工信部牵头、十部委联合下发的《关于推进机制砂石行业高质量发展的若干意见》正式拉开砂石行业高质量发展序幕。2020年3月，发改委等十五部门和单位印发《关于促进砂石行业健康有序发展的指导意见》，砂石行业高质量发展越发受到关注。受市场需求持续、采挖要求日益严格及资源短缺等影响，国内部分地区砂石价格持续上涨，尤其是中美互相加征关税后，一些机构的通胀预期有所增强，多地出现砂石供应紧缺、价格飞涨，砂石市场供需矛盾进一步加剧，砂石价格不断上涨。

## （二）余干县经济情况

余干县地处江西省东北部，鄱阳湖东南岸，信江下游，东与万年县接壤，南毗鹰潭市余江区、抚州市东乡区，西连南昌市进贤县、新建区、南

昌县，北邻鄱阳县，与都昌县隔湖相望。余干县辖9镇、11乡、3个垦殖场、2个林场、1个水产场、1个良种场，总面积2331平方千米。

余干政通人和，得天独厚，魅力无穷，余干地处长三角经济区、海西经济区和鄱阳湖生态经济区三大国家经济战略区叠加位置，是鄱阳湖生态经济区核心县、大南昌都市圈联动发展县，昌九一体化经济辐射区，为全县经济快速发展带来了重大历史发展机遇。

近年来，余干坚持把做优发展平台、创优发展环境作为抓好招商引资工作的重中之重来抓，依托电厂建设的规划面积为10平方公里的余干县黄金埠工业园区，是特色鲜明的省级生态工业园和省级台商创业园，余干县城城西已规划建设1000亩的小微企业创业园，服装鞋帽，电子等一批劳动密集型，高新技术与战略性新兴产业迎来新的发展机遇。余干工业园区功能齐全，供气，供热，园区污水处理厂、园区公租房正相继建成，还拥有园区铁路专用线和货运场，同时正在规划建设河运码头等基础设施项目，江铁联运，江河互通极大降低了园区企业的物流成本，成为江西省为数不多的基础设施建设较为完备的园区之一。目前余干县已形成新型建材、电子服装、医药食品、水钻等主导产业，全力引进节能环保、新能源、新材料、新一代信息技术、先进装备制造、锂电及电动汽车、文化暨创意、绿色食品等战略性新兴产业。

发行人系余干县城市基础设施建设的重要主体，根据余干县统计局数据，2020-2022年，余干县地区国内生产总值分别为208.22亿元、238.52亿元和259.45亿元，呈增长态势；2020-2022年余干县一般公共预算收入分别为12.06亿元和、12.52亿元和13.21亿元，呈逐年增长态势，2019-2021年，余干县社会消费品零售总额分别为85.55亿元、88.93亿元和104.66亿元，增速分别为11.80%、3.95%和17.69%，呈增长态势。余干县经济发展持续向好，良好的区位优势赋予了发行人良好的经营环境。

### （三）区域内主要城市基础设施建设企业情况

截至本募集说明书签署日，除发行人外，余干县区域内其他城市基础设施建设企业尚未通过发行债券融资。除发行人外，余干县区域内其他主要城市基础设施建设企业有：

（1）余干县耀德建设发展有限公司，成立于2016年7月25日，法定代表人：张炜；注册资本：20,000.00万元人民币；企业类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码为91361127MA35JTNB6T；注册地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦一楼；该公司经营范围：房屋建设工程；房地产开发建设；房屋建筑装饰工程；园林绿化工程；房屋维修、危旧房改造工程；房屋中介服务；水暖电器设备安装；物业管理（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）。

#### （2）余干县厚辉建设发展有限公司

余干县厚辉建设发展有限公司成立于2016年7月25日，法定代表人：张炜；注册资本：20,000.00万元人民币；企业类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码为91361127MA35JTRH0F；注册地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦；该公司经营范围：房屋建设工程；房地产开发建设；房屋建筑装饰工程；园林绿化工程；市政工程；房屋维修、危旧房改造工程；房屋中介服务；水暖电器设备安装；物业管理（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）。

### （四）发行人行业地位

发行人是余干县城市建设最重要的国有资产运营主体，主要承担余干县范围内的城市基础设施和保障性住房建设、城市服务管理、区域综合开发等职能，盘活国有资产、提升资产效能、实现资源整合，致力于服务余干县城市建设发展和城市品质提升。作为余干县负责基础设施建设的

重要主体，发行人在城市基础设施和保障性住房建设、砂石销售等领域竞争地位明显，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

发行人是经余干县人民政府批准设立的在余干县辖区内进行城市基础设施和保障性住房建设的重要实施主体，也是余干县最主要的国有资产运营管理平台，受余干县人民政府授权，负责余干县境内基础设施建设、保障性住房建设和国有资产的保值增值；全资子公司余干县干越砂石经营有限公司是余干县唯一一家经余干县人民政府核准可合法在相关河道进行采砂作业、从事砂石开采业务的企业，该业务具有一定的区域专营性。发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在余干县具有区域垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。未来随着余干县经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的业务量和效益将同步增加。

### （五）发行人竞争优势

发行人作为余干县最重要的基础设施建设主体，承担余干县的基础设施建设与保障房建设等职责；全资子公司余干县干越砂石经营有限公司是余干县唯一一家经余干县人民政府核准可合法在相关河道进行采砂作业、从事砂石开采业务的企业，该业务具有一定的区域垄断性经营优势。发行人自成立以来，享受国家及地方政府政策和区位优势带来的发展机遇。主要优势如下：

#### （1）政府支持优势

发行人作为余干县城市基础设施和保障房投资建设的主体，在项目建设、财政补贴、税收优惠等方面受到县政府的大力支持。鉴于发行人承担的均为余干县政府投资的重点工程和重大项目，为进一步增强发行人运转能力，支持余干县城市发展，余干县财政每年给予一定的补贴，补贴金额视每年承担的工程量决定，以后随承担工程量的增加而提高。

## （2）主营业务的垄断优势

发行人作为余干县城市基础设施和保障房投资建设的主体，全资子公司余干县干越砂石经营有限公司是余干县唯一一家经余干县人民政府核准可合法在相关河道进行采砂作业、从事砂石开采业务的企业，在其所处行业和领域内具有垄断地位。未来随着余干县经济的不断发展，余干县政府在基础设施和保障房领域的投资将进一步增加，发行人在基础设施和保障房领域的业务量和效益将同步增加。

## （3）融资能力和业务能力优势

发行人通过多年的经营积累，形成了较大的资产规模和较强的综合实力，建立了良好的信誉，并与中国农业发展银行、中国工商银行、中国农业银行等金融机构建立了良好的合作关系，具有很强的融资能力和畅通的融资渠道，为公司的持续发展提供了坚实的保障。发行人积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，并建立起了行之有效的保障体系。在日常业务运营中，能够严格执行资金申报、核批、划拨、费用控制、招投标等一整套规章制度。目前发行人涵盖城市基础设施建设、保障房投融资与建设的业务板块已经形成，并具有较好的盈利能力。未来，随着公司承建项目的增多，公司业务能力优势将更加显现。

## （六）发行人未来发展战略

未来发行人将紧紧围绕余干县人民政府下达的目标任务，积极应对国内经济变化和政策影响，深入把握余干县经济社会发展中的机遇与挑战，进一步发挥公司的职能作用。同时发行人将积极拓展融资渠道，增强融资能力，保障城市基础设施和保障房建设项目的资金需求。

此外，发行人将继续以现有业务板块为基础，通过自身经营等方式不断拓展其他经营性业务，通过开展多元化经营，不断提高公司利润增长点，增加公司自身造血功能，更好地服务于余干县经济和城市发展建设。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）主营业务情况

发行人是余干县城市建设最重要的国有资产运营主体，主要承担余干县范围内的城市基础设施和保障性住房建设、砂石开采、城市服务管理、区域综合开发等职能，盘活国有资产、提升资产效能、实现资源整合，致力于服务余干县城市建设发展和城市品质提升。

公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，住宅室内装饰装修，公路管理与养护，城市生活垃圾经营性服务，非煤矿山矿产资源开采，旅游业务，农作物种子经营，农药零售，主要农作物种子生产，天然水域鱼类资源的人工增殖放流，水产养殖，河道采砂，河道疏浚施工专业作业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：非居住房地产租赁，承接总公司工程建设业务，住房租赁，房屋拆迁服务，工程管理服务，市政设施管理，停车场服务，水资源管理，水利相关咨询服务，物业服务评估，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），企业总部管理，融资咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），社会经济咨询服务，贸易经纪，国内贸易代理，供应链管理服务，成品油批发（不含危险化学品），智能农业管理，农村生活垃圾经营性服务，技术服务、技

术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，水产品收购，水污染治理，水环境污染防治服务，自然生态系统保护管理，品牌管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人主营业务主要包括代建业务、砂石开采业务等。报告期内，发行人收入构成情况如下表所示：

表 发行人报告期内营业收入及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022年度			2021年度			2020年度		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
代建业务	39,558.43	73.30	10.57	23,752.01	36.53	13.04	15,311.51	23.20	13.04
砂石开采业务	11,163.50	20.68	66.08	39,575.84	60.87	81.68	48,458.33	73.42	78.90
其他业务	3,249.56	6.02	17.39	1,685.30	2.59	-17.70	2,232.48	3.38	-14.40
合计	<b>53,971.49</b>	<b>100.00</b>	-	<b>65,013.16</b>	<b>100.00</b>	-	<b>66,002.32</b>	<b>100.00</b>	-

表 发行人报告期内营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
代建业务	35,378.38	84.54	20,653.92	69.10	13,314.36	51.03
砂石开采业务	3,786.84	9.05	7,251.76	24.26	10,223.21	39.18
其他业务	2,684.44	6.41	1,983.66	6.64	2,553.91	9.79
合计	<b>41,849.65</b>	<b>100.00</b>	<b>29,889.34</b>	<b>100.00</b>	<b>26,091.47</b>	<b>100.00</b>

2020-2022年度，发行人分别实现营业收入66,002.32万元、65,013.16万元和53,971.49万元，报告期内公司业务较为稳定，业务主要以代建业务和砂石开采业务为主，收入有所波动。其中，2020-2022年度，发行人的代建业务收入分别为15,311.51万元、23,752.01万元和39,558.43万元，占营业收入的23.20%、36.53%和73.30%，代建业务收入持续增加。发行人砂石开采业务收入分别为48,458.33万元、39,575.84万元和11,163.50万元，占营业收入的比例分别为73.42%、60.87%和20.68%，砂石开采业务收入有所减少。

2020-2022年度，发行人的营业成本分别为26,091.47万元、29,889.34万元和41,849.65万元，营业成本主要由代建业务成本和砂石开采业务成

本构成。其中，2020-2022年度，发行人的代建业务成本分别为13,314.36万元、20,653.92万元和35,378.38万元，占营业成本的51.03%、69.10%和84.54%，成本有所增加。发行人砂石开采业务成本分别为10,223.21万元、7,251.76万元和3,786.84万元，占营业成本的比例分别为39.18%、24.26%和9.05%，成本有所减少。

## （二）主要板块经营情况

### 1、代建业务

发行人代建业务主要是由发行人子公司余干县城市建设投资开发集团有限公司运营，余干县人民政府授权发行人在余干县区域内经营城市基础设施建设、安置房工程建设等代建业务。发行人代建业务的主要委托方为余干县人民政府，发行人主要与余干县人民政府等委托方签署《委托代建协议》，由发行人负责有关工程项目的投资建设，项目建设完工后，由委托方组织相关部门进行综合验收，项目委托方根据项目投资金额确定代建费用并向发行人支付代建费用相关款项。每年年底，根据项目建设情况，余干县财政局下达《关于代建工程结算确认的通知》，结算金额主要包括建设投资额和建设利润，结算金额以公司投入的项目建设投资额为基础确定，并按项目投资额15%确定建设利润，依据《关于代建工程结算确认的通知》，公司确认当年代建业务成本及收入。

子公司余干县城市建设投资开发集团有限公司的经营范围包括城市基础设施建设投资、城市改造投资、市政工程投资、商品房以及其他与城市建设相关投资经营、土地一级整理及储备（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人已经成为余干县人民政府批准设立的在余干县辖区内进行城市基础建设和保障性住房建设的重要实施主体。

2020年-2022年度，公司分别确认代建业务收入16,540.35万元、23,831.23万元和39,558.43万元，主要来自余干县1-5万亩圩堤除险加固工程、G236芜汕线余干县城段公里改建工程、余干县玉亭片区城市棚户区（城中村）改造安置房项目、信瑞圩河道加固综合治理工程项目，收入规模较为稳定。2020年度、2021年度及2022年度公司主要代建项目分别回款15,770.85万元、12,048.03万元和0万元，工程施工业务回款能力仍待进一步提升。

截至2022年末，发行人主要确认收入代建项目情况如下：

表 截至2020-2022年末公司主要代建项目收入明细

单位：万元

年份	项目名称	投资成本	工程收入	回款金额	协议签订时间	开工时间	竣工时间
2022年	余干县1-5万亩圩堤除险加固工程	19,120.15	20,956.65	-	2016.3	2016.3	2022.10
	G236芜汕线余干县城段公里改建工程	15,121.23	17,389.42	-	2016.8	2026.8	2022.11
	合计	34,241.38	38,346.07	-	-	-	-
2021年	余干县玉亭片区城市棚户区（城中村）改造安置房项目（三期）	10,171.40	11,697.11	12,048.03	2018.6	2018.8	2021.10
	信瑞圩河道加固综合治理工程	10,482.52	12,054.90	-	2016.3	2016.5	2021.11
	合计	20,653.92	23,752.01	12,048.03	-	-	-
2020年	余干县玉亭片区城市棚户区（城中村）改造安置房项目（二期）	13,314.36	15,311.51	15,770.85	2018.6	2018.8	2020.10
	合计	13,314.36	15,311.51	15,770.85	-	-	-

截至2022年末，发行人主要在建代建项目情况如下：

表 截至2022年末发行人主要在建代建项目情况

单位：万元

项目名称	项目状态	总投资	已投资	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订时间	确认收入金额
余干县城东南片区（二期）棚户区（城中村）安置房建设项目	在建	65,743.46	17,950.84	政府性项目	是	2019.3	-

建档立卡贫困村基础设施建设	在建	75,827.00	62,002.37	政府性项目	是	2016.10	-
余干县琵琶湖公园建设项目	在建	69,211.00	64,661.09	政府性项目	是	2019.3	-
省道S208谢岗线余干县公路改建工程	在建	61,388.50	52,620.49	政府性项目	是	2017.1	-
余干县产业园区路网建设改造项目	在建	36,839.60	25,420.66	政府性项目	是	2017.1	-
余干县市政道路工程项目	在建	27,255.50	20,965.80	政府性项目	是	2017.5	-
余干县市政道路改造工程项目	在建	28,451.93	18,698.24	政府性项目	是	2016.5	-
<b>合计</b>	-	<b>364,716.99</b>	<b>262,319.49</b>	-	-	-	-

截至2022年末，发行人拟建项目情况如下：

**表 截至2022年末发行人拟建项目情况**

单位：万元

项目名称	项目单位	计划建设周期	总投资
余干县东北片区市政道路建设项目	余干县隆康建设发展有限公司	2022.7-2024.6	57,033.26
余干县城北片区棚户区安置房建设项目	余干县发展控股集团有限公司	2022.12-2025.12	100,856.43
余干县水域水面综合开发项目	余干县发展控股集团有限公司	2022.5-2023.5	64,824.74
<b>合计</b>	-	-	<b>222,714.43</b>

注：上述为计划建设周期，截至募集说明书签署日尚未开工。

## 2、砂石开采业务

砂石产业为国家经济建设中的重要一环，具有不可替代性，砂石在建筑、基础设施、交通建设中不可或缺。公司砂石开采业务主要是由余干县干越砂石经营有限公司负责，是余干县内唯一一家经余干县人民政府核发余干县河道采砂特许经营许可证、可合法在相关河道采砂企业，主要开发河道位于信江余干段，开采地点经由江西省水利厅和上饶市水利局审批，并由余干县河道水库管护中心进行监管。所产砂石销往本县及周边县市，用于道路、市政、住房等建筑方面的材料。砂/砾石销售客户主要为余干县内建材企业，一般采取收款后发货的结算方式。

2020-2022年度，公司实现砂石开采业务营业收入分别为48,458.33

万元、39,575.84万元和11,163.50万元，占主营业务收入比重分别为73.42%、60.87%和20.68%，2020-2022年度砂石开采业务营业成本分别为10,223.21万元、7,251.76万元和3,786.84万元，占比分别为39.18%、24.26%和9.05%，砂石业务收入持续下滑主要为发行人响应政府环保政策，控制河道砂石开采量，受砂石总控采量下降影响，近年来公司砂石销量及销售收入持续下降。砂石开采业务已成为发行人最核心的主营业务，为发行人最主要的经济活动，未来，发行人将继续聚焦于砂石业务，巩固和扩大业务规模。

2020-2022年度，公司砂石开采具体情况如下所示：

余干县干越砂石经营有限公司砂石开采情况表

项目	2022年末	2021年末	2020年末
砂场数量（个）	14	14	19
已探明储量（吨）	未勘探	15,120,000.00	18,100,800.00
年度总控采量（吨）	2,536,000.00	11,200,000.00	13,408,000.00
销售总量（吨）	1,324,503.00	4,482,207.00	5,756,031.00
销售均价（元/吨）	90.6	88.30	84.19
日最大产能（吨）	15,625.00	72,500.00	73,000.00

2020-2022年度，余干县干越砂石经营有限公司前五大客户情况表：

单位：吨、万元

年份	客户名称	销售总量	销售收入
2022	余干县明坤建材有限公司	127,011.00	1,150.73
	余干县津川建筑材料有限公司	91,929.00	832.88
	上饶市旺来运输公司	82,222.00	744.94
	瑞祥宝盛机械设备有限公司	42,524.00	385.27
	江西山江新型建材有限公司	28,845.00	261.34
	合计	<b>372,531.00</b>	<b>3,375.15</b>
2021	余干县津川建筑材料有限公司	108,486.42	1,573.05
	余干县明坤建材有限公司	165,156.34	2,394.77
	江西建工集团有限公司	41,379.31	600.00
	余干县鸿发运输有限公司	26,035.59	377.52
	江西鸿冠建材有限公司	37,706.35	546.74
	合计	<b>378,764.01</b>	<b>5,492.08</b>
2020	余干县平安汽摩配件有限公司	19,802.06	287.13
	江西众航建材有限公司	24,229.09	351.32
	余干县津川建筑材料有限公司	94,735.59	1,373.67
	余干县天利新型建材有限公司	14,481.55	209.98
	余干县山江新型建材有限公司	49,565.37	718.70

	合计	202,813.66	2,940.80
--	----	------------	----------

## 八、发行人关联方、关联关系及关联交易情况

### （一）公司关联方

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，由发行人控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对发行人实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大的另一企业，被界定为发行人的关联方。

#### 1、控股股东及实际控制人

截至 2022 年末，公司控股股东及实际控制人详见本募集说明书之“第四节、三、发行人控股股东和实际控制人情况”相关内容。

#### 2、控股子公司

截至 2022 年末，公司控股子公司详见本募集说明书之“第四节、四、发行人组织结构和重要权益投资情况”相关内容。

#### 3、联营或合营公司

截至 2022 年末，公司参股公司详见本募集说明书之“第四节、四、发行人组织结构和重要权益投资情况”相关内容。

#### 4、发行人的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见募集说明书之“第四节、五、发行人现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

### （二）关联交易原则及定价政策

为进一步完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司的关联交易行为，维护公司及全体股东的合法权益，保证公司的关联交易符合公平公开公允的原则，公司针对公司及其他下属子公司发生的关联交

易制订了《关联交易管理制度》，其中关于关联交易及定价、关联交易的审批权限及决策程序的内容主要如下：

### 1、关联交易及定价

公司关联交易是指公司或者控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项，包括以下交易：（1）购买或者出售资产；（2）对外投资（含委托理财、委托贷款、对子公司投资等）；（3）提供财务资助；（4）提供担保；（5）租入或者租出资产；（6）签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；（7）赠与或者受赠资产；（8）债权、债务重组；（9）签订许可协议；（10）研究与开发项目的转移；（11）购买原材料、燃料、动力；（12）销售产品、商品；（13）提供或者接受劳务；（14）委托或者受托销售；（15）与关联人共同投资；（16）其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；（17）属于关联交易的其它事项。

为了确保关联交易定价的公允，应当遵循下列原则：

（1）交易事项实行政府定价的，直接适用此价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，应在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价应参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以按照合理成本费用加合理利润、资产评估结果等作为定价依据。

### 2、关联交易的审批权限及决策程序

公司与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易（提供担保等关联交易除外）的单个交易金额在 20,000 万以上（含 20,000 万），且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%）的重大关联交易的，经由董事会批准。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当经董事会审批。

除上述交易以外的关联交易由公司经营管理层审批。

### （三）关联方交易情况

2020-2022 年度，发行人合并范围内的重大关联方交易已全部抵消，除此外无重大的关联方交易。2020-2022 年度，发行人关联方应收应付款项具体情况如下：

表 2020-2022 年度关联方应收应付款项情况

单位：万元

关联交易类型	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应收款			
余干县厚辉建设发展有限公司	38,897.28	32,684.24	-
余干国有资产监督管理办公室	34,000.00	34,000.00	34,000.00
余干县耀德建设发展有限公司	20,125.99	11,688.18	-
合计	<b>93,023.28</b>	<b>78,372.42</b>	<b>34,000.00</b>

### 九、发行人违法违规及受处罚的情况

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。发行人严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定经营，报告期内不存在影响债券发行的重大违法违规和重大诉讼事项的情形。

### 十、控股股东、实际控制人对发行人资金占用以及发行人对控股股东、实际控制人的担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

## 第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书所载 2020 年度、2021 年度财务报告及 2022 年度财务报表按照《企业会计准则》编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以报告期财务报表为基础。

依据中国注册会计师独立审计准则，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年财务报告出具了勤信审字【2022】第 0184 号标准无保留意见审计报告；以及对发行人 2022 年财务报告出具了勤信审字【2023】第 01564 号标准无保留意见审计报告。募集说明书中 2020 年、2021 年及 2022 年的财务数据均来源于以上财务报告及财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

### 一、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

#### 1、2020 年度

##### （1）重大会计政策变更情况

2020 年，发行人未发生重大会计政策变更情况。

##### （2）会计估计变更和会计差错更正情况

2020 年度，发行人未发生会计估计变更和会计差错更正的情况。

#### 2、2021 年度

##### （1）重大会计政策变更情况

##### 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”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下，根据管理金融资产的业务模式和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。

同时将应收款项的坏账计提方式由“已发生损失法”变更为“预期信用损失法”，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，将其与“资产减值损失”区别开来。

经发行人第一届董事会第一次会议于 2021 年 12 月 20 日决议通过，于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2019、2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对发行人 2021 年财务报表年初余额的主要变化和影响如下：

单位：万元

报表科目	2020 年 12 月 31 日(调整前)	2021 年 1 月 1 日(调整后)	差异额
可供出售金融资产	50,003.81	-	-50,003.81
其他权益工具投资	-	50,003.81	50,003.81
其他流动资产	5,000.00	-	-5,000.00
债权投资	-	5,000.00	5,000.00

注：由于新金融工具准则的变动使得“其他流动资产”重新列报为“债权投资”，但由于当年的债权投资即将在一年内到期，故被划分至“一年内到期的非流动资产”中，因此合并资产负债表中“债权投资”账面余额为 0 万元。

## 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”）。经发行人第一届董事会第一次会议于 2021 年 12 月 20 日决议通过，发行人 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

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。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。

执行新收入准则对发行人财务报表无影响。

## 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”）。经发行人第一届董事会第一次会议于 2020 年 12 月 30 日决议通过，发行人于 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，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，发行人选择仅对 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。其中，对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次

执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

发行人根据每项租赁选择按照以下方式计量使用权资产：与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则对发行人财务报表无影响。

### (2) 会计估计变更和会计差错更正情况

2021 年度，发行人未发生会计估计变更和会计差错更正的情况。

## 3、2022 年度

### (1) 重大会计政策变更情况

2022 年度，发行人未发生重大会计政策变更情况。

### (2) 会计估计变更和会计差错更正情况

2022 年度，发行人未发生会计估计变更和会计差错更正的情况。

## 二、近三年的财务会计资料

### (一) 合并资产负债表

表 2020-2022 年末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	66,789.25	118,530.39	150,670.31
应收账款	50,497.87	10,304.89	65.89
预付款项	5,662.85	-	-
其他应收款	475,956.34	356,356.36	334,181.99
存货	615,617.65	510,921.71	652,293.50
一年内到期的非流动资产	-	3,495.24	-
其他流动资产	-	670.31	5,368.24

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产合计</b>	<b>1,214,523.97</b>	<b>1,000,278.89</b>	<b>1,142,579.94</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	161,040.76	161,622.61	107,158.92
可供出售金融资产	-	-	50,003.81
其他权益工具投资	50,003.81	50,003.81	-
固定资产	45,844.08	63,279.45	85,265.27
在建工程	125.40	-	-
无形资产	138,194.93	5,136.42	4,329.26
商誉	58.00	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	3,271.49	3,451.78	2,682.13
其他非流动资产	-	3,384.29	5,050.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>398,538.47</b>	<b>286,878.35</b>	<b>254,489.39</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,613,062.44</b>	<b>1,287,157.24</b>	<b>1,397,069.33</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	23,033.46	15,016.44	20,000.00
应付账款	3,288.98	782.86	562.54
预收款项	-	-	1,018.57
合同负债	259.04	1,495.29	-
应付职工薪酬	0.06	-	-
应交税费	35,311.41	33,990.76	28,295.23
其他应付款	241,341.18	49,421.61	98,944.76
一年内到期的非流动负债	104,698.12	49,354.08	53,373.71
其他流动负债	383.41	51.90	15.64
<b>流动负债合计</b>	<b>408,315.67</b>	<b>150,112.93</b>	<b>202,210.44</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	327,756.31	270,577.12	368,344.00
长期应付款	61,918.46	10,999.10	1,978.99
其他非流动负债	147,365.46	189,183.18	197,553.18
<b>非流动负债合计</b>	<b>537,040.23</b>	<b>470,759.39</b>	<b>567,876.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>945,355.90</b>	<b>620,872.32</b>	<b>770,086.61</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	27,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	529,076.51	555,054.81	530,729.31
未分配利润	109,616.22	99,230.93	84,254.23
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>665,692.73</b>	<b>664,285.74</b>	<b>624,983.54</b>
少数股东权益	2,013.81	1,999.19	1,999.19

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
所有者权益合计	<b>667,706.54</b>	<b>666,284.93</b>	<b>626,982.73</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,613,062.44</b>	<b>1,287,157.24</b>	<b>1,397,069.33</b>

## (二) 合并利润表

表 2020-2022 年度的合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	<b>53,971.49</b>	<b>65,013.16</b>	<b>66,002.32</b>
减：营业成本	41,849.65	29,889.34	26,091.47
税金及附加	540.21	1,282.48	1,423.82
销售费用	1,977.13	3,077.44	3,162.45
管理费用	5,254.60	5,472.98	5,225.03
财务费用	23,548.73	3,664.18	1,826.97
加：其他收益	35,360.10	5,739.07	669.08
投资收益（损失以“-”号填列）	-536.52	562.03	1,712.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,353.33	-6,134.69	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-9,233.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,271.43	<b>21,793.14</b>	<b>21,420.65</b>
加：营业外收入	66.11	78.88	23.24
减：营业外支出	3,433.98	1,071.93	730.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>10,903.56</b>	<b>20,800.10</b>	<b>20,713.10</b>
减：所得税费用	503.65	5,823.40	5,936.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>10,399.91</b>	<b>14,976.70</b>	<b>14,777.05</b>
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,399.91	14,976.70	14,777.05
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	14.62	-	-
2、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	10,385.29	14,976.70	14,777.05
五、综合收益总额	<b>10,399.91</b>	<b>14,976.70</b>	<b>14,777.05</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,385.29	14,976.70	14,777.05
归属于少数股东的综合收益总额	14.62	-	-

## (三) 合并现金流量表

表 2020-2022 年度的合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 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	12,879.95	45,820.82	57,338.98
收到的税费返还	7.47	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	228,031.15	55,786.95	146,303.66
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>240,918.57</b>	<b>101,607.76</b>	<b>203,642.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	139,252.46	109,110.56	104,951.33
支付给职工以及为职工支付的现金	1,887.25	568.31	553.79
支付的各项税费	3,720.39	4,595.06	3,403.25
支付其他与经营活动有关的现金	222,454.02	118,794.38	239,571.45
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>367,314.12</b>	<b>233,068.31</b>	<b>348,479.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-126,395.55</b>	<b>-131,460.55</b>	<b>-144,837.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	3,495.24	589.56	-
取得投资收益收到的现金	46.60	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.25	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,541.84</b>	<b>589.81</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	59,272.11	1,511.12	260.97
投资支付的现金	2.00	4,829.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	2.53	1,923.45	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>59,276.64</b>	<b>8,263.57</b>	<b>260.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,734.81</b>	<b>-7,673.76</b>	<b>-260.97</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	17,000.00	114,925.48	69,448.18
取得借款收到的现金	201,206.31	112,802.40	136,004.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>218,206.31</b>	<b>227,727.88</b>	<b>205,452.18</b>
偿还债务所支付的现金	53,520.00	62,145.08	28,762.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,514.16	20,693.15	19,782.02

支付其他与筹资活动有关的现金	19,729.78	37,895.27	10,201.11
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>96,763.94</b>	<b>120,733.50</b>	<b>58,745.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>121,442.37</b>	<b>106,994.38</b>	<b>146,706.72</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-60,687.99</b>	<b>-32,139.93</b>	<b>1,608.57</b>
加：期初现金及现金等价物余额	118,530.39	150,670.31	149,061.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>57,842.40</b>	<b>118,530.39</b>	<b>150,670.31</b>

## (四) 母公司资产负债表

表 2020-2022 年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,122.90	22.69	12.59
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	41,375.32	11,801.47	11,706.72
存货	11,805.00	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>54,303.22</b>	<b>11,824.16</b>	<b>11,719.31</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	604,221.43	631,612.67	-
固定资产	8,409.24	8,681.97	8,954.70
无形资产	131,333.57	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	19.73	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>743,964.24</b>	<b>640,314.37</b>	<b>8,954.70</b>
<b>资产总计</b>	<b>798,267.46</b>	<b>652,138.53</b>	<b>20,674.01</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付账款	-	-	-
应交税费	-	-	-
其他应付款	119,805.54	73.66	12.48
一年内到期的非流动负债	8,083.07	10.00	4,810.00
<b>流动负债合计</b>	<b>127,888.61</b>	<b>83.66</b>	<b>4,822.48</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	34,500.00	2,490.00	2,490.00
应付债券	-	-	-

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期应付款		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>34,500.00</b>	<b>2,490.00</b>	<b>2,490.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>162,388.61</b>	<b>2,573.66</b>	<b>7,312.48</b>
股东权益：			
实收资本	27,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	613,548.40	640,939.63	4,404.48
盈余公积		-	-
未分配利润	-4,669.55	-1,374.77	-1,042.95
<b>股东权益合计</b>	<b>635,878.85</b>	<b>649,564.86</b>	<b>13,361.53</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>798,267.46</b>	<b>652,138.53</b>	<b>20,674.01</b>

## (五) 母公司利润表

表 2020-2022 年度母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	1,154.17	272.73	272.73
财务费用	1,937.10	-0.10	-0.21
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-183.79	-78.91	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,275.05</b>	<b>-351.54</b>	<b>-272.52</b>
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-3,275.05</b>	<b>-351.54</b>	<b>-272.52</b>
减：所得税费用	19.73	-19.73	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,294.78</b>	<b>-331.81</b>	<b>-272.52</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-3,294.78</b>	<b>-331.81</b>	<b>-272.52</b>

## (六) 母公司现金流量表

表 2020-2022 年度母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 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	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	44,649.23	70.47	0.21
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>44,649.23</b>	<b>70.47</b>	<b>0.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,805.00	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-
支付的各项税费	-	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	29,791.40	-	2,490.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>41,596.40</b>	<b>-</b>	<b>2,490.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,052.83</b>	<b>70.47</b>	<b>-2,490.37</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,090.00	-	-
投资支付的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>57,090.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-57,090.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	17,000.00	4,922.48	1,999.19
取得借款收到的现金	40,000.00	-	2,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>57,000.00</b>	<b>4,922.48</b>	<b>4,499.19</b>
偿还债务支付的现金	-	4,800.00	1,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,817.62	182.85	399.19
支付其他与筹资活动有关的现金	45.00	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,862.62</b>	<b>4,982.85</b>	<b>1,999.19</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>55,137.38</b>	<b>-60.36</b>	<b>2,500.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,100.21</b>	<b>10.10</b>	<b>9.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额	22.69	12.59	2.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,122.90</b>	<b>22.69</b>	<b>12.59</b>

## (七) 合并财务报表范围的变化

## 1、2020 年度合并范围变化

表 2020 年度合并范围变化情况

序号	企业名称	层级	变更原因	持股比例	变动方向
1	余干县城投非融资性担保有限公司	二级	政府划拨转入	100.00%	增加

## 2、2021年度合并范围变化

表 2021 年度合并范围变化情况

序号	企业名称	层级	变更原因	持股比例	变动方向
1	余干县城市建设投资开发集团有限公司	一级	政府划拨转入	100.00%	增加
2	余干县宜居建设实业有限公司	一级	政府划拨转入	100.00%	增加
3	余干县绿色人文服务有限公司	一级	政府划拨转入	100.00%	增加
4	余干县余发光伏发展有限公司	一级	政府划拨转入	100.00%	增加
5	余干县顺安汽车租赁服务有限公司	二级	政府划拨转入	100.00%	增加
6	余干县公务用车服务有限公司	二级	政府划拨转入	100.00%	增加
7	余干县耀德建设发展有限公司	-	政府划拨转出	60.00%	减少
8	余干县厚辉建设发展有限公司	-	政府划拨转出	60.00%	减少

注：1、余干县城市建设投资开发集团有限公司与国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司签订了明股实债的借款合同，所以工商信息显示，国开发展基金有限公司持有余干县城市建设投资开发集团有限公司 13.2353% 的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有余干县城市建设投资开发集团有限公司 13.2353% 的股权。因此发行人实际对余干县城市建设投资开发集团有限公司 100% 控股。

2、余干县城市建设投资开发集团有限公司原为余干县耀辉建设发展有限公司的母公司，2021 年 12 月根据余干县政府决定进行股权调整，余干县耀辉建设发展有限公司更名为余干县发展控股集团有限公司，并成为余干县城市建设投资开发集团有限公司的母公司，作为合并报表的编制主体；该年度余干县城市建设投资开发集团有限公司、余干县宜居建设实业有限公司、余干县绿色人文服务有限公司和余干县余发光伏发展有限公司的划入为同一控制下企业合并，对报告期内合并报表按同一控制下企业合并处理并进行追溯调整。

## 3、2022年度合并范围变化

序号	企业名称	层级	变更原因	持股比例	变动方向
1	余干县城投建筑工程有限公司	二级	非同一控制下企业合并	100.00%	增加
2	余干县鄱湖旅游发展有限公司	二级	政府划拨转入	54.75%	增加
3	余干县余发光伏发展有限公司	一级	政府划拨转出	100.00%	减少

### 三、近三年主要财务指标

#### 发行人2020年、2021年及2022年的有关财务指标

项目	2022年度/2022 年12月31日	2021年度/2021 年12月31日	2020年度/2020 年12月31日
流动比率（倍）	2.97	6.66	5.65
速动比率（倍）	1.47	3.26	2.42
资产负债率（%）	58.61	48.24	55.12
应收账款周转率（次/年）	1.78	12.54	39.01
存货周转率（次/年）	0.07	0.05	0.04
总资产周转率（次/年）	0.03	0.05	0.05
毛利率（%）	22.46	54.03	60.47
净资产收益率（%）	1.56	2.32	2.50
总资产收益率（%）	0.72	1.12	1.14
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
EBITDA（万元）	38,471.69	27,761.37	26,042.46
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	1.59	1.99	1.30

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- (4) 总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]
- (5) 应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]
- (6) 毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
- (7) 存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]
- (8) 总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%
- (9) 净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%。
- (10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- (12) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (13) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

### 四、管理层讨论与分析

发行人管理层以 2020-2022 年度的财务数据为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

除特别说明外，本节分析披露的内容是发行人根据企业会计准则编制的合并报表，对期初数及前期比较报表进行追溯调整。发行人以合并财务报表的数据为主进行财务分析。

## 1、资产结构分析

### (1) 资产大类分析

表 2020-2022 年末资产大类的构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,214,523.97	75.29	1,000,278.89	77.71	1,142,579.94	81.78
非流动资产	398,538.47	24.71	286,878.35	22.29	254,489.39	18.22
资产总额	<b>1,613,062.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,287,157.24</b>	<b>100.00</b>	<b>1,397,069.33</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末，发行人流动资产总额分别为 1,142,579.94 万元、1,000,278.89 万元和 1,214,523.97 万元，占总资产的比重分别为 81.78%、77.71%和 75.29%，流动资产是发行人资产的主要组成部分，主要由存货、应收账款和其他应收款等组成。截至 2020 年末，发行人流动资产较 2019 年末增加 22.04%，主要系当期流动资产中流动性较弱的存货增加。截至 2021 年末，发行人流动资产较 2020 年末减少 12.45%，主要系存货减少所致。截至 2022 年末，发行人流动资产较 2021 年末增加 214,245.08 万元，主要系当期流动资产中流动性较弱的存货增加。

2020-2022 年末，发行人非流动资产总额分别为 254,489.39 万元、286,878.35 万元和 398,538.47 万元，占总资产的比重分别为 18.22%、22.29%和 24.71%，非流动资产主要由长期股权投资和固定资产等组成。2020-2022 年，发行人非流动资产同比增长率分别为 1.81%、12.73%和 38.92%，2021 年变化幅度较大系新增联营企业投资导致长期股权投资增加所致。截至

2022年末，发行人非流动资产较2021年末增加111,660.12万元，主要系当期流动资产中无形资产增加。

总体来看，随着公司业务规模的扩大，公司总资产整体保持增长趋势，其中流动资产占比较大，非流动资产有增长趋势，发行人整体资产流动性较强。

## (2) 主要流动资产明细分析

2020-2022年末，公司流动资产的构成情况如下：

表 2020-2022 年末流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	66,789.25	5.50	118,530.39	11.85	150,670.31	13.19
应收账款	50,497.87	4.16	10,304.89	1.03	65.89	0.01
预付款项	5,662.85	0.47	-	-	-	-
其他应收款	475,956.34	39.19	356,356.36	35.63	334,181.99	29.25
存货	615,617.65	50.69	510,921.71	51.08	652,293.50	57.09
一年内到期的非流动资产	-	-	3,495.24	0.35	-	-
其他流动资产	-	-	670.31	0.07	5,368.24	0.47
合计	<b>1,214,523.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,000,278.89</b>	<b>100.00</b>	<b>1,142,579.94</b>	<b>100.00</b>

### ① 货币资金

2020-2022年末，发行人货币资金分别为150,670.31万元、118,530.39万元和66,789.25万元，占当期流动资产比例分别为13.19%、11.85%和5.50%，2022年货币资金减少主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加，使得货币资金中银行存款减少。

截至2020年末，发行人货币资金较2019年末增加1,608.57万元，其中现金减少2.56万元，银行存款增加1,611.13万元。

截至2021年末，发行人货币资金较2020年末减少32,139.93万元，其中现金增加9.71万元，银行存款减少32,149.64万元。

截至2022年末，发行人货币资金较2021年末减少51,741.13万元，其中现金减少9.42万元，银行存款减少60,678.56万元，其他货币资金增加8,946.85万元。

2020-2022年末，发行人货币资金明细情况如下：

表 2020-2022 年末货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
现金	2.67	0.00	12.09	0.01	2.38	0.00
银行存款	57,839.74	86.60	118,518.30	99.99	150,667.94	100.00
其他货币资金	8,946.85	13.40	-	-	-	-
合计	<b>66,789.25</b>	<b>100.00</b>	<b>118,530.39</b>	<b>100.00</b>	<b>150,670.31</b>	<b>100.00</b>

## ② 应收账款

2020-2022年末，公司应收账款账面价值分别为65.89万元、10,304.89万元和50,497.87万元，占流动资产比例分别为0.01%、1.03%和4.16%，近三年来发行人的应收账款有增长趋势。2022年应收账款账面价值为50,497.87万元，其中政府款项占比为99.85%，该部分应收账款可回收率高，发生坏账损失率低；与非政府有关的往来款中，发行人尚有较长账龄款项尚未收回，但该部分往来款占比不高，仅占应收账款总额的0.15%。整体来看发行人的应收账款可回收风险较低。

截至2022年末，发行人应收账款主要欠款方情况如下：

单位：万元、%

客户名称	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	回款安排
余干县财政局	非关联方	50,452.00	1年以内；1-2年	代建工程款	99.85	未来3年内回款完毕
张鑫峰	非关联方	56.87	1-2年；2-3年	砂石销售款	0.09	未来1年内回款完毕
余干县博晟实业有限公司	非关联方	8.23	4-5年	砂石销售款	0.03	未来1年内回款完毕

客户名称	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	回款安排
李红星	非关联方	3.58	4-5 年	砂石销售款	0.01	未来 1 年内回款完毕
章海鸥	非关联方	1.90	4-5 年	砂石销售款	0.01	未来 1 年内回款完毕
合计	-	<b>50,522.58</b>	-	-	<b>99.99</b>	-

发行人应收账款主要为主营业务中的代建业务的应收工程款和砂石开采业务的应收砂石销售款。截至 2022 年末发行人主要的应收账款对手方为余干县财政局，截至 2022 年末，发行人应收账款回款情况正常，未来将按计划回款。截至 2022 年末，发行人对政府及政府部门的应收账款全部为对余干县财政局的应收账款，金额为 50,452.00 万元，占发行人 2022 年末净资产的 7.56%。

截至 2022 年末，发行人应收账款分类情况如下：

表 截至 2022 年末应收账款分类情况

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	50,529.52	100.00	31.65	0.06	50,497.87
其中：政府款项组合	50,452.00	99.85	-	-	50,452.00
其他组合	77.52	0.15	31.65	40.83	45.87
合计	<b>50,529.52</b>	<b>100.00</b>	<b>31.65</b>	<b>0.06</b>	<b>50,497.87</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

表 截至 2022 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2022 年末			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值
1 年以内	-	-	-	-
1 至 2 年	9.66	0.97	10.00	8.69
2 至 3 年	47.21	14.16	30.00	33.05
3 至 4 年	-	-	-	-
4 至 5 年	20.65	16.52	80.00	4.13
合计	<b>77.52</b>	<b>31.65</b>	-	<b>45.87</b>

## ③其他应收款

2020-2022年末，发行人的其他应收款账面价值分别为334,181.99万元、356,356.36万元和475,956.34万元，占当期流动资产比例分别为29.25%、35.63%和39.19%。

截至2022年末，发行人其他应收款主要对手方为余干县政府部门及国有企业，发生坏账的风险相对较低。发行人未来将加强对于其他应收款的管理和催收工作，使相关款项能够及时收回。截至2022年末，发行人对政府及政府部门的应收款项共计280,557.94万元，占发行人2022年末净资产的42.02%，其中对政府及政府部门的应收账款全部为对余干县财政局的应收账款，金额为50,452.00万元；对政府及政府部门的其他应收账款主要为对余干县财政局等政府部门的其他应收款，总额为230,105.94万。截至2022年末，发行人对政府及政府部门的应收款项不超过发行人净资产的60%，符合相关规定。

截至2022年末，发行人前五名客户其他应收款账面余额为317,880.83万元，占同期其他应收款账面余额总和的比重为64.73%，具体情况如下：

表 截至2022年末其他应收款前五大欠款方情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与公司关系	账龄
余干县财政局	170,632.66	34.75	非关联方	1年以内；1-2年；2-3年；3年以上
余干县民利贸易有限公司	49,258.21	10.03	非关联方	1-2年；2-3年
余干县国有资产监督管理办公室	34,000.00	6.92	关联方	3年以上
余干县厚辉建设发展有限公司	38,897.28	7.92	关联方	3年以上
余干县农业农村局	25,092.67	5.11	非关联方	3年以上
合计	317,880.83	64.73		-

发行人根据形成其他应收款的原因是否与公司的业务经营活动有关，将其他应收款划分经营性和非经营性两类。经营性其他应收款是指与发行人业务经营活动相关的其他应收款，包括项目建设产生的代垫工程款、融

资保证金等；非经营性其他应收款是指发行人向相关单位支付资金或承担债务而形成的往来款，且此类交易或事项与发行人经营业务、收益无直接关系，仅是单纯的资金拆借或占用，主要包括往来占款、暂借款等。

截至2022年末，发行人其他应收款期末金额按照经营性、非经营性分类列示如下：

单位：万元

项目	金额	比例	性质
经营性	403,059.06	84.68%	日常经营性业务相关的其他应收款，代垫工程款、保证金等
非经营性	72,897.28	15.32%	往来占款、暂借款等
合计	<b>475,956.34</b>	<b>100.00%</b>	-

截至2022年末，发行人其他应收款前五大欠款方经营性与非经营性分类情况如下：

表 截至2022年末其他应收款前五大欠款方经营性与非经营性分类情况表

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业(参照会计标准)	账面余额	具体形成原因	回款安排	是否经营性
余干县财政局	否	170,632.66	因项目建设业务需要	未来3年内予以偿还完毕	经营性
余干县民利贸易有限公司	否	49,258.21	因项目建设业务需要	未来3年内予以偿还完毕	经营性
余干县农业农村局	否	23,000.00	因项目建设业务需要	未来3年内予以偿还完毕	经营性
<b>经营性往来款和资金拆借余额</b>	-	<b>242,890.87</b>	-	-	-
余干县国有资产监督管理办公室	是	34,000.00	资金往来	在未来3年内予以偿还完毕	非经营性
余干县厚辉建设发展有限公司	是	38,897.28	资金往来	在未来3年内予以偿还完毕	非经营性
<b>非经营性往来款和资金拆借余额</b>	-	<b>72,897.28</b>	-	-	-
合计	-	<b>315,788.15</b>	-	-	-

发行人经营性其他应收款主要由与业务运营相关的其他应收款构成，截至2022年末回款情况正常；非经营性其他应收款主要是与政府及相关

企业的往来款。截至 2022 年末，发行人其他应收款账面价值为 475,956.34 万元，其中非经营性往来占款账面价值为 72,897.28 万元，占最近一年末总资产的比例为 4.52%。公司已根据相关法律法规建立了相关规范制度，包括《公司章程》和财务管理办法等。

发行人涉及往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

发行人与其关联方发生的非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制，将严格按照企业会计准则《关联方披露》及发行人《关联交易管理制度》的相关要求执行。

发行人与非关联方产生非经营性其他应收款的，按照发行人《资金借贷管理制度》的规定进行决策：

(a) 履行相应的决策程序：公司针对非关联方资金往来，制定了健全完整的内部决策程序，并履行制度规定。

(b) 决策权限：对外借贷金额在 50,000 万元以下，应当提交财务部及总经理审核，金额过大的资金借贷需经董事会决议后经股东决定通过实施。审批通过后同资金借贷方签订相关借款协议，明确双方的权利义务、定价原则及法律责任。

(c) 定价机制：有政府定价的执行政府定价；没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；没有政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，按成本加合理利润确定交易价格。

发行人非经营性往来占款主要为发行人与余干国有资产监督管理办公室、余干县厚辉建设发展有限公司及其他企业之间的正常资金往来款。根据发行人《关联交易管理制度》及《资金借贷管理制度》，对于往来占款等非经营性其他应收款，需履行内部决策程序后，方可进行支付。发行

人非经营性往来占款或资金拆借行为不违反国家法律法规规定且履行了公司内部决策程序，合法有效，不存在影响发行人偿债能力的情形。

发行人承诺，本次公司债券募集资金将严格按照《募集说明书》约定使用，不会用于新增非经营性其他应收款。在本次公司债券存续期内，发行人将在定期报告中对非经营性其他应收款情况进行信息披露和公告。

表 截至 2022 年末其他应收款分类披露情况

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项计提坏账准备的其他应收款	74,055.21	15.08	13,580.12	18.34	60,475.09
按组合计提坏账准备的其他应收款	417,029.93	84.92	1,548.68	0.37	415,481.25
其中：关联方及政府单位组合	405,054.62	82.48	-		405,054.62
其他组合	11,975.31	2.44	1,548.68	12.93	10,426.63
合计	<b>491,085.15</b>	<b>100.00</b>	<b>15,128.80</b>	<b>18.71</b>	<b>475,956.34</b>

#### ④ 存货

2020-2022 年末，发行人存货账面价值分别为 652,293.50 万元、510,921.71 万元和 615,617.65 万元，占当期流动资产的比例分别为 57.09%、51.08%和 50.69%。发行人存货占流动资产总额的比例较高，是公司最主要的流动资产。公司存货主要由项目开发成本、待开发项目的土地使用权和墓地构成。截至 2022 年末，发行人存货账面价值较 2021 年末增加 104,695.93 万元，增幅为 20.49%，主要系 2022 年度开发成本上升所致。

表 2020-2022 年末公司存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
项目开发成本	485,420.02	78.85	406,209.72	79.51	576,768.15	88.42
待开发项目的土地使用权	114,770.13	18.64	96,741.53	18.93	66,848.91	10.25
墓地	15,427.50	2.51	7,970.46	1.56	8,676.44	1.33
合计	<b>615,617.65</b>	<b>100.00</b>	<b>510,921.71</b>	<b>100.00</b>	<b>652,293.50</b>	<b>100.00</b>

发行人期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备按单个存货项目计提，对于数量多、单价较低的存货，按存货类别计提。发行人期末存货不存在减值迹象，未计提存货跌价准备。

截至 2022 年末，发行人存货中土地使用权的构成明细如下：

表 截至 2022 年末发行人土地使用权的构成明细

单位：平方米、万元

产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	土地出让金	是否抵押
千土国用 (2014) 第 0378 号	购买	出让	余干县玉亭镇河街原休闲广场	商业兼住宅	53,118.40	3,012.14	16,000.00	招拍挂	16,000.00	否
赣 (2018) 余干县不动产权第 0001046 号	政府注入	出让	余干县玉亭镇洪家嘴乡原信河中学	其他商服用地/住宅用地	53,534.13	1,500.00	8,030.12	评估	-	是
赣 (2017) 余干县不动产权第 0000973 号	政府注入	出让	余干县玉亭镇昌万公路以北、迎宾大道以西	商业用地	11,323.15	8,850.01	10,021.00	评估	-	否
赣 (2017) 余干县不动产权证 0000972 号	政府注入	出让	余干县玉亭镇昌万公路以北、迎宾大道以东	商业用地	14,242.97	8,849.98	12,605.00	评估	-	否
赣 (2021) 余干县不动产权第 0026519 号	购买	出让	余干县城南片区玉亭大道西侧, 干越大道北侧 B-20-0039 地块	商服用地/城镇住宅用地	59,828.16	5,196.27	31,088.32	招拍挂	29,892.62	否
赣 (2019) 余干县不动产权第 0003831 号	购买	出让	余干县棚户区改造玉亭大道东侧、明珠路以北	其他商服用地/城镇住宅用地	18,103.11	3,904.65	7,068.63	招拍挂	7,710.00	是

赣（2019）余干县不动产权第0003859号	购买	出让	余干县棚户区改造玉亭大道以西、四街路以南	其他商服用地/城镇住宅用地	28,927.23	3,904.65	11,295.07	招拍挂	9,810.00	是
余干县武术专科土地使用权（新证未办）	购买	出让	余干县县城东南片区冕山大道西侧	住宅用地	10,169.69	1,920.04	1,952.62	招拍挂	1,623.20	否
赣（2023）余干县不动产权第0005000号	购买	出让	余干县洪家嘴东升村委会西六路东侧 B-22-17	商服用地	22,402.74	1,281.09	2,870.00	招拍挂	2,870.00	否
赣（2023）余干县不动产权第0005045号	购买	出让	余干县城北片区越瑞路以南、鄱湖大道以西 B-22-12	住宅兼容商业	20,270.79	3,034.00	6,150.00	招拍挂	4,850.00	否
尚在办理中	购买	出让	余干县城北片区似锦路以北、鄱湖大道以东、横四路以南、丰裕路以西 MC-21-015	住宅用地	26,938.47	1,033.84	2,785.00	招拍挂	2,785.00	否
尚在办理中	购买	出让	余干县城东南片区丰和南路以西九龙路以北 EB-11-02（A）	住宅用地	16,169.96	3,033.00	4,904.35	招拍挂	4,904.35	否

注：2023年3月14日，余干县宜居建设实业有限公司已办理余干县城东南片区丰和南路以西九龙路以北EB-11-02(A)地块不动产权证书，权证号：赣（2023）余干县不动产权第0004188号。

截至2022年末，发行人主要开发成本情况：

表 截至2022年末发行人项目开发成本明细

单位：万元

项目	项目类型	代建对象	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	2022年12月31日	
					金额	比例
余干县市政道路	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	20,965.80	4.32%
国开行2015年至2016年污水管网	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	8,438.47	1.74%
余干县产业园路网建设（国开行）	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	25,420.66	5.24%
余干县玉亭片区安置房建设项目	保障房	余干县人民政府	政府性项目	是	11,000.93	2.27%
上饶市纪委监委余干县廉政教育中心	其他	余干县人民政府	政府性项目	是	1,338.50	0.28%
河湖综合治理	河湖综合治理	余干县人民政府	政府性项目	是	5,240.25	1.08%
全省易地扶贫搬迁建设项目	保障房	余干县人民政府	政府性项目	是	17,686.18	3.64%
建档立卡贫困村基础设施建设	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	62,002.37	12.77%
余干县市政道路改造工程项目	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	15,773.42	3.25%
省道S208谢岗线余干县公路改建工程	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	52,620.49	10.84%
余干县琵琶湖公园建设项目	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	64,661.09	13.32%
创新创业园标准厂房项目	基础设施建设	余干县人民政府	政府性项目	是	40,906.12	8.43%
余干县三塘河、互惠河综合治理工程	河湖综合治理	余干县人民政府	政府性项目	是	6,316.90	1.30%
余干县康山圩堤区内防疫灭螺综合治理工程	综合治理工程	余干县人民政府	政府性项目	是	1,397.08	0.29%
余干县信瑞联圩河道加固综合治理工程	综合治理工程	余干县人民政府	政府性项目	是	3,334.29	0.69%
余干县1-5万亩圩堤除险加固工程	综合治理工程	余干县人民政府	政府性项目	是	6,808.10	1.40%
2016-2017年度土地开发项目	土地整理工程	余干县人民政府	政府性项目	是	98,437.82	20.28%
余干县方舱医院隔离点清	其他	余干县人民政府	政府性项目	是	1,803.78	0.37%
征地补偿款	其他	余干县人民政府	政府性项目	是	16,700.00	3.44%
东街道路改造工程	其他	余干县人民	政府性项目	是	2,924.82	0.60%

项目		政府				
项目部资本化利息	其他	余干县人民政府	政府性项目	是	3,645.81	0.75%
棚改建设费用	其他	余干县人民政府	政府性项目	是	17,950.84	3.70%
其他	其他	余干县人民政府	政府性项目	是	46.32	0.01%
合计	-	-	-	-	<b>485,420.02</b>	

### (3) 主要非流动资产明细分析

表 2020-2022 年末非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
长期股权投资	161,040.76	40.41	161,622.61	56.34	107,158.92	42.11
可供出售金融资产	-	-	-	-	50,003.81	19.65
其他权益工具投资	50,003.81	12.55	50,003.81	17.43	-	-
固定资产	45,844.08	11.50	63,279.45	22.06	85,265.27	33.5
在建工程	125.40	0.03	-	-	-	-
无形资产	138,194.93	34.68	5,136.42	1.79	4,329.26	1.70
商誉	58.00	0.01				
递延所得税资产	3,271.49	0.82	3,451.78	1.20	2,682.13	1.05
其他非流动资产	-	-	3,384.29	1.18	5,050.00	1.98
合计	<b>398,538.47</b>	<b>100.00</b>	<b>286,878.35</b>	<b>100.00</b>	<b>254,489.39</b>	<b>100.00</b>

#### ① 长期股权投资

2020-2022 年末，发行人长期股权投资为 107,158.92 万元、161,622.61 万元和 161,040.76 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 42.11%、56.34%和 40.41%。2021 年长期股权投资增加主要系余干县人民政府划出发行人原持有的子公司余干县耀德建设发展有限公司和余干县厚辉建设发展有限公司 60%的股权，发行人将剩余 40%的股权转为对联营企业的投资使得长期股权投资增加。

表 2020 年末-2022 年末长期股权投资情况

单位：万元、%

公司名称	持股比例	2022 年末	2021 年末	2020 年末
余干县耀德建设发展有限公司	40.00%	22,040.16	22,148.86	-
余干县厚辉建设发展有限公司	40.00%	31,888.70	32,019.14	-

余干农垦集团有限公司	31.73%	102,948.98	103,658.48	103,370.95
余干工业园区建设投资有限公司	30.00%	1,846.54	1,462.49	1,454.31
余干县城投泰明投资中心（有限合伙）	80.00%	2,316.39	2,333.63	2,333.66
合计	-	<b>161,040.76</b>	<b>161,622.61</b>	<b>107,158.92</b>

## ② 固定资产

2020-2022年末，发行人固定资产账面价值为85,265.27万元、63,279.45万元和45,844.08万元，占当期末非流动资产的比例分别为33.50%、22.06%和11.50%。固定资产主要由房屋及建筑物和其他设备构成。截至2022年末，发行人固定资产明细如下：

表 2022 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项 目	房屋及构筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值	51,766.47	927.18	400.57	221.89	53,316.11
二、累计折旧	6,426.40	640.43	257.43	147.76	7,472.03
三、减值准备	-	-	-	-	-
四、期末账面价值	45,340.07	286.74	143.14	74.12	45,844.08

截至2022年末，发行人固定资产房屋及建筑物中的公益性资产原值合计30,301.01万元，净值合计27,270.91万元。具体明细如下：

表 2022 年末发行人固定资产房屋及建筑物中的公益性资产明细

单位：万元

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
祥和小区8号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007484号	政府注入	划拨	玉亭镇关口村东门小区旁(祥和小区8号楼)	住宅	50.00	2,281.22	3,000.02	684.37	68.437	615.933	是
祥和小区10号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007485号	政府注入	划拨	玉亭镇关口村东门小区旁(祥和小区10号楼)	住宅	50.00	1,801.34	2,999.99	540.40	54.04	486.36	是
万兴家园小区	赣(2018)余干县不动产权第0002795号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以西(万兴家园小区)1号楼	住宅	50.00	1,801.34	2,769.99	498.97	49.897	449.073	是
万兴家园小区	赣(2018)余干县不动产权第0002800号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以西(万兴家园小区)2号楼	住宅	50.00	1,801.34	2,769.99	498.97	49.897	449.073	是
万兴家园小区	赣(2018)余干县不动产权第0002796号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以西(万兴家园小区)3号楼	住宅	50.00	1,801.34	2,769.99	498.97	49.897	449.073	是
万兴家园小区	赣(2018)余干县不动产权第0002799号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以西(万兴家园小区)4号楼	住宅	50.00	1,204.21	2,763.14	332.74	33.274	299.466	是

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
万兴家园小区	赣(2018)余干县不动产权第0002797号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以西(万兴家园小区)5号楼	住宅	50.00	2,398.47	2,770.02	664.38	66.438	597.942	是
万兴家园小区	赣(2018)余干县不动产权第0002798号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以西(万兴家园小区)6号楼	住宅	50.00	2,398.47	2,770.02	664.38	66.438	597.942	是
阳光小区公租房11号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007533号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区公租房11号楼)	住宅	50.00	2,352.23	2,770.01	651.57	65.157	586.413	是
阳光小区1号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007523号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区1号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	是
阳光小区2号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007532号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区2号楼)	住宅	50.00	1,176.12	2,770.04	325.79	32.579	293.211	否
阳光小区3号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007521号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区3号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区4号楼	赣(2017)余干县不动产权第	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小	住宅	50.00	1,176.12	2,770.04	325.79	32.579	293.211	否

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
	0007530号			区4号楼)								
阳光小区5号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007525号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区5号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区6号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007527号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区6号楼)	住宅	50.00	1,176.12	2,770.04	325.79	32.579	293.211	否
阳光小区7号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007522号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区7号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区8号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007528号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区8号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区9号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007524号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区9号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区10号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007520号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区10号楼)	住宅	50.00	2,352.23	2,770.01	651.57	65.157	586.413	否

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
阳光小区11号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007535号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区11号楼)	住宅	50.00	1,176.12	2,770.04	325.79	32.579	293.211	否
阳光小区12号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007536号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区12号楼)	住宅	50.00	3,164.92	2,755.30	872.03	87.203	784.827	否
阳光小区13号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007526号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区13号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区14号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007531号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区14号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区15号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007529号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区15号楼)	住宅	50.00	1,759.49	2,770.01	487.38	48.738	438.642	否
阳光小区16号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007534号	政府注入	划拨	玉亭镇昌万公路以北、余珠以东(阳光小区16号楼)	住宅	50.00	1,176.12	2,770.04	325.79	32.579	293.211	否
镡岭小区1号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007539号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区1号楼)	住宅	50.00	1,855.76	2,770.02	514.05	51.405	462.645	否

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
镡岭小区2号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007544号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区2号楼)	住宅	50.00	1,855.76	2,770.02	514.05	51.405	462.645	否
镡岭小区3号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007538号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区3号楼)	住宅	50.00	1,552.64	2,769.99	430.08	43.008	387.072	否
镡岭小区4号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007540号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区4号楼)	住宅	50.00	1,552.64	2,769.99	430.08	43.008	387.072	否
镡岭小区5号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007542号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区5号楼)	住宅	50.00	3,146.46	2,770.00	871.57	87.157	784.413	否
镡岭小区6号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007545号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区6号楼)	住宅	50.00	2,099.64	2,770.00	581.60	58.16	523.44	否
镡岭小区7号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007537号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区7号楼)	住宅	50.00	1,552.64	2,769.99	430.08	43.008	387.072	是
镡岭小区8号楼	赣(2017)余干县不动产权第	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镡岭小区8号楼)	住宅	50.00	2,099.64	2,770.00	581.60	58.16	523.44	是

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
	0007546号											
镲岭小区9号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007543号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镲岭小区9号楼)	住宅	50.00	1,552.64	2,769.99	430.08	43.008	387.072	是
镲岭小区10号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007541号	政府注入	划拨	玉亭镇外环东路西侧(镲岭小区10号楼)	住宅	50.00	1,052.82	2,769.99	291.63	29.163	262.467	是
余干县黄金埠原电瓷厂内(1号楼)	赣(2017)余干县不动产权第0007501号	政府注入	划拨	余干县黄金埠原电瓷厂内(1号楼)	住宅	50.00	1,510.60	1,899.97	287.01	28.701	258.309	是
余干县黄金埠原电瓷厂内(2号楼)	赣(2017)余干县不动产权第0007503号	政府注入	划拨	余干县黄金埠原电瓷厂内(2号楼)	住宅	50.00	1,208.48	1,899.99	229.61	22.961	206.649	是
余干县黄金埠原电瓷厂内(3号楼)	赣(2017)余干县不动产权第0007502号	政府注入	划拨	余干县黄金埠原电瓷厂内(3号楼)	住宅	50.00	1,510.60	1,899.97	287.01	28.701	258.309	是

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
余干县黄金埠原电瓷厂内(4号楼)	赣(2017)余干县不动产权第0007504号	政府注入	划拨	余干县黄金埠原电瓷厂内(4号楼)	住宅	50.00	1,208.48	1,899.99	229.61	22.961	206.649	是
黄金小区一期1号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002764号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期1号楼)	住宅	50.00	3,670.71	1,899.99	697.43	69.743	627.687	是
黄金小区一期2号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002763号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期2号楼)	住宅	50.00	3,670.71	1,899.99	697.43	69.743	627.687	是
黄金小区一期3号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002762号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期3号楼)	住宅	50.00	2,650.95	1,900.00	503.68	50.368	453.312	是
黄金小区一期4号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002761号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期4号楼)	住宅	50.00	2,650.95	1,900.00	503.68	50.368	453.312	是
黄金小区一期5号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002766号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期5号楼)	住宅	50.00	2,650.95	1,900.00	503.68	50.368	453.312	是

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
黄金小区一期6号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002760号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期6号楼)	住宅	50.00	2,650.95	1,900.00	503.68	50.368	453.312	是
黄金小区一期7号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002759号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期7号楼)	住宅	50.00	2,650.95	1,900.00	503.68	50.368	453.312	是
黄金小区一期10号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002758号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期10号楼)	住宅	50.00	1,775.70	1,899.98	337.38	33.738	303.642	是
黄金小区一期11号楼	赣(2020)余干县不动产权第0002757号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区一期11号楼)	住宅	50.00	1,775.70	1,899.98	337.38	33.738	303.642	是
黄金小区二期1号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007516号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期1号楼)	住宅	50.00	1,462.37	1,900.00	277.85	27.785	250.065	是
黄金小区二期2号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007514号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期2号楼)	住宅	50.00	2,626.80	1,899.99	499.09	49.909	449.181	是

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
黄金小区二期3号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007515号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期3号楼)	住宅	50.00	2,626.80	1,899.99	499.09	49.909	449.181	是
黄金小区二期4号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007518号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期4号楼)	住宅	50.00	2,157.96	1,899.99	410.01	41.001	369.009	是
黄金小区二期5号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007517号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期5号楼)	住宅	50.00	2,626.80	1,899.99	499.09	49.909	449.181	是
黄金小区二期6号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007519号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期6号楼)	住宅	50.00	1,753.50	1,900.03	333.17	33.317	299.853	是
黄金小区二期公寓房1号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007505号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期公寓房1号楼)	住宅	50.00	5,612.04	1,900.00	1,066.29	106.629	959.661	是
黄金小区二期公寓房2号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007507号	政府注入	划拨	余干县黄金埠金电大道西侧(黄金小区二期公寓房2号楼)	住宅	50.00	3,402.12	1,899.99	646.40	64.64	581.76	是

资产名称	产权证号	取得方式	证载使用权类型	坐落	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计折旧	账面价值	是否抵押
钻石小区7号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007490号	政府注入	划拨	余干县黄金埠工业园区(钻石小区7号楼)	住宅	50.00	1,749.90	1,899.99	332.48	33.248	299.232	是
钻石小区8号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007489号	政府注入	划拨	余干县黄金埠工业园区(钻石小区8号楼)	住宅	50.00	1,749.90	1,899.99	332.48	33.248	299.232	是
钻石小区6号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007491号	政府注入	划拨	余干县黄金埠工业园区(钻石小区6号楼)	住宅	50.00	3,433.02	1,899.99	652.27	65.227	587.043	是
钻石小区5号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007486号	政府注入	划拨	余干县黄金埠工业园区(钻石小区5号楼)	住宅	50.00	3,433.02	1,899.99	652.27	65.227	587.043	是
钻石小区4号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007487号	政府注入	划拨	余干县黄金埠工业园区(钻石小区4号楼)	住宅	50.00	2,622.30	1,900.01	498.24	49.824	448.416	是
钻石小区9号楼	赣(2017)余干县不动产权第0007488号	政府注入	划拨	余干县黄金埠工业园区(钻石小区9号楼)	住宅	50.00	1,749.90	1,899.99	332.48	33.248	299.232	是
合计							<b>129,985.92</b>		<b>30,301.01</b>	<b>3,030.10</b>	<b>27,270.91</b>	

## ③其他权益工具投资

2020-2022年末，发行人可供出售金融资产分别为0万元、50,003.81万元和50,003.81万元，2022年由于发行人于2021年1月1日起执行新金融工具准则，将“可供出售金融资产”重新列报为“其他权益工具投资”，2022年该资产占当期末非流动资产的比例为12.55%。

## ④无形资产

2020-2022年末，发行人无形资产账面价值分别为4,329.26万元、5,136.42万元和138,194.93万元。占当期非流动资产比例分别为1.70%、1.79%和34.68%。发行人2022年无形资产增加2,590.49万元，主要系购买土地使用权和水面承包经营权所致。截至2022年末，发行人账面余额57,090.00万元的水面承包经营权和1,830.00万元的余干县眠山加油站尚在办理产权证书中。

2022年末无形资产分类情况如下所示：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地使用权	6,855.50	4.96
2	财务软件	5.86	0.00
3	水面承包经营权	131,333.57	95.04
合计		<b>138,194.93</b>	<b>100.00</b>

截至2022年末，发行人土地使用权账面原值为7,113.65万元，账面价值为6,855.50万元，明细如下：

表 2022 年末发行人无形资产土地使用权明细

单位：平方米、万元

产权证号	取得方式	坐落	证载使用权类型	证载用途	使用期限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	原值金额	累计摊销	账面价值	土地出让金	是否抵押
赣(2019)余干县不动产权第0002095号	购买	余干县高新技术产业园(城西)东至杰嵘M001地块	出让	工业用地	2018.7.12-2068.7.11	18,873.32	179.28	338.36	0.00	338.36	268.36	否
赣(2021)余干县不动产权第0022706号	购买	余干县城西凤凰大道西侧、南昌大道南侧	出让	工业用地	2020.2.19-2070.2.18	279,908.72	176.68	4,945.29	155.43	4,789.86	3,890.73	否
办理中	购买	余干县城北片区竹山路以南、G236以西	出让	其他商服用地	2022.12.20-2062.12.19	4,012.30	4,560.98	1,830.00	102.72	18,197.28	1,830.00	否
合计	-	-	-	-	-	302,794.34	-	7,113.65	258.15	6,855.50	5,989.09	-

## 2、负债结构分析

### (1) 负债大类分析

表 2020-2022 年末负债大类的构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	408,315.67	43.19	150,112.93	24.18	202,210.44	26.26
非流动负债	537,040.23	56.81	470,759.39	75.82	567,876.16	73.74
负债总额	<b>945,355.90</b>	<b>100.00</b>	<b>620,872.32</b>	<b>100.00</b>	<b>770,086.61</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末,发行人的负债总额分别为 770,086.61 万元、620,872.32 万元和 945,355.90 万元。截至 2022 年末,发行人较 2021 年末负债总额增加了 324,483.58 万元,主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款增加所致。截至 2021 年末,发行人较 2020 年末负债总额减少了 149,214.29 万元,降幅达 19.38%,主要系短期借款、其他应付款和长期借款减少所致。

2020-2022 年末,发行人流动负债分别为 202,210.44 万元、150,112.93 万元和 408,315.67 万元,占负债总额的比例分别为 26.26%、24.18%和 43.19%。发行人流动负债主要由其他应付款及一年内到期的非流动负债组成。截至 2022 年末,发行人流动资产为 252,872.28 万元,较 2021 年增加 258,202.74 万元,主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。截至 2021 年末,发行人流动负债为 150,112.93 万元,较 2020 年末减少 25.76%,主要系其他应付款和短期借款减少所导致。

2020-2022 年末,发行人非流动负债总额分别为 567,876.16 万元、470,759.39 万元和 537,040.23 万元,在负债总额中占比分别为 73.74%、75.82%和 56.81%,非流动负债是发行人负债的主要构成部分,主要由长期借款、长期应付款和其他非流动负债组成。截至 2022 年末,非流动负债为 537,040.23 万元,较 2021 年末增加 14.08%,主要原因是发行人长期借款增加所致。

## (2) 主要流动负债分析

报告期内，公司流动负债的构成情况如下：

表 2020-2022 年末发行人流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	23,033.46	5.64	15,016.44	10.00	20,000.00	9.89
应付账款	3,288.98	0.81	782.86	0.52	562.54	0.28
预收款项	-	-	-	-	1,018.57	0.50
合同负债	259.04	0.06	1,495.29	1.00	-	-
应付职工薪酬	0.06	0.00	-	-	-	-
应交税费	35,311.41	8.65	33,990.76	22.64	28,295.23	13.99
其他应付款	241,341.18	59.11	49,421.61	32.92	98,944.76	48.93
一年内到期的非流动负债	104,698.12	25.64	49,354.08	32.88	53,373.71	26.40
其他流动负债	383.41	0.09	51.90	0.03	15.64	0.01
合计	<b>408,315.67</b>	<b>100.00</b>	<b>150,112.93</b>	<b>100.00</b>	<b>202,210.44</b>	<b>100.00</b>

### ① 短期借款

2020-2022 年末，发行人短期借款余额分别为 20,000.00 万元和 15,016.44 万元和 23,033.46 万元，占当期末流动负债比例分别为 9.89%、10.00%和 5.64%。

表 截至 2022 年末短期借款明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	3,000.00	13.02
抵押借款	15,000.00	65.12
保证借款	5,000.00	21.71
信用借款	-	-
加：应计利息	33.46	0.15
合计	<b>23,033.46</b>	<b>100.00</b>

### ② 应付账款

2020-2022 年末，发行人应付账款余额分别为 562.54 万元、782.86 万元和 3,288.98 万元，占当期末流动负债的比例分别为 0.28%、0.52%和 0.81%。

## ③其他应付款

2020-2022 年末，发行人其他应付款余额分别为 98,944.76 万元、49,421.61 万元和 241,341.18 万元，占当期末流动负债的比例分别为 48.93%、32.92%和 59.11%，是流动负债主要构成部分。其他应付款主要为往来款。

表 截至 2022 年末其他应付款前五大供应商的情况表

单位：万元、%

单位名称	账面金额	占其他应付款的比例	性质或内容
财政局	45,390.92	18.81	往来款
余干县河道水库管护中心	23,100.00	9.57	往来款
余干农垦集团有限公司	14,322.79	5.93	往来款
上饶市公路管理局	14,278.00	5.92	往来款
余干县城市建设投资开发集团有限公司高新园区汽摩配产业园(三期)建设项目指挥部	14,115.00	5.85	往来款
合计	111,206.71	46.08	-

## ④一年内到期的非流动负债

2020-2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 53,373.71 万元、49,354.08 万元和 104,698.12 万元，占当期末流动负债的比例分别为 26.40%、32.88%和 25.64%，报告期内保持稳定增长趋势。

表 截至 2022 年末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	83,741.47	79.98
一年内到期的长期应付款	996.65	0.95
一年内到期的其他非流动负债	19,960.00	19.06
合计	104,698.12	100.00

## (3) 主要非流动负债分析

报告期内，公司流动负债的构成情况如下：

表 2020-2022 年末发行人非流动负债总体构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重

长期借款	327,756.31	61.03	270,577.12	57.48	368,344.00	64.86
长期应付款	61,918.46	11.53	10,999.10	2.34	1,978.99	0.35
其他非流动负债	147,365.46	27.44	189,183.18	40.19	197,553.18	34.79
合计	<b>537,040.23</b>	<b>100.00</b>	<b>470,759.39</b>	<b>100.00</b>	<b>567,876.16</b>	<b>100.00</b>

## ①长期借款

2020-2022 年末，发行人长期借款余额分别为 368,344.00 万元、270,577.12 万元和 327,756.31 万元，占当期末非流动负债总额的比例分别为 64.86%和 57.48%、61.03%，报告期内保持稳定。

表 截至 2022 年末长期借款明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	100,880.00	30.78
抵押借款	172,860.31	52.74
保证借款	134,100.00	40.91
信用借款	3,000.00	0.92
应计利息	657.47	0.20
减一年内到期的长期借款	83,741.47	25.55
合计	<b>327,756.31</b>	<b>100.00</b>

## ②其他非流动负债

2020-2022 年末，发行人其他非流动负债分别为 197,553.18 万元、189,183.18 万元和 147,365.46 万元，占当期末非流动负债总额的比例分别为 34.79%、40.19%和 27.44%。2020-2022 年度，发行人其他非流动负债构成明细如下：

表 2020-2022 年末其他非流动负债情况

单位：万元

公司名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
上饶市城市建设投资开发集团有限公司	58,723.86	67,701.50	74,801.50
中国农发重点建设基金有限公司	46,200.00	47,704.18	47,704.18
江西省城镇开发投资有限公司	5,720.00	8,380.00	8,380.00
江西省行政事业资产集团有限公司	46,450.50	63,587.50	63,797.50
国开发展基金有限公司	8,990.00	1,810.00	2,870.00
江西省公路投资有限公司	1,241.10	-	-
减：一年内到期部分	19,960.00	-	-

合计	147,365.46	189,183.18	197,553.18
----	------------	------------	------------

### ③长期应付款

2020-2022 年末，发行人长期应付款分别为 1,978.99 万元、10,999.10 万元和 61,918.46 万元，占当期末非流动负债总额的比例分别为 0.35%、2.34%和 11.53%。发行人长期应付款由长期应付款和专项应付款构成。截至 2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末增长较多，主要系发行人因项目建设新增长期应付款所致。

## （二）所有者权益结构分析

表 2020-2022 年末所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	27,000.00	4.04	10,000.00	1.50	10,000.00	1.59
资本公积	529,076.51	79.24	555,054.81	83.31	530,729.31	84.65
未分配利润	109,616.22	16.42	99,230.93	14.89	84,254.23	13.44
归属于母公司所有者权益合计	<b>665,692.73</b>	<b>99.70</b>	<b>664,285.74</b>	<b>99.70</b>	<b>624,983.54</b>	<b>99.68</b>
少数股东权益	2,013.81	0.30	1,999.19	0.30	1,999.19	0.32
所有者权益合计	<b>667,706.54</b>	<b>100.00</b>	<b>666,284.93</b>	<b>100.00</b>	<b>626,982.73</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末，发行人所有者权益余额分别为 626,982.73 万元、666,284.93 万元和 667,706.54 万元。

### 1、实收资本

2020-2022 年末，发行人实收资本为 10,000.00 万元、10,000.00 万元和 27,000.00 万元，分别占同期发行人所有者权益的 1.59%、1.50%和 4.04 %。2022 年相较于 2021 年新增 17,000.00 万元，系余干县国有资产监督管理委员会增加投资所致。

### 2、资本公积

2020-2022 年末，发行人资本公积余额为 530,729.31 万元、555,054.81 万元和 529,076.51 万元，分别占同期发行人所有者权益的 84.65%、83.31%和 79.24 %。2020 年其他资本公积增加为余干县人民政府将财政拨款的

58,511.69万元转为资本公积。2021年其他资本公积增加为余干县人民政府将财政拨款的60,729.39万元转为资本公积，其他资本公积减少为余干县人民政府划出余干县厚辉建设发展有限公司、余干县耀德建设发展有限公司60%的股权导致。2022年其他资本公积减少原因主要为余干县人民政府划出余干县余发光伏发展有限公司100%的股权导致。

### 3、未分配利润

2020-2022年末，发行人未分配利润余额分别为84,254.23万元、99,230.93万元和109,616.22万元，分别占当期所有者权益的13.44%、14.89%和16.42%，呈现逐年上升的趋势。

### （三）盈利能力分析

#### 1、营业收入及营业成本分析

请参见“第四节、七、（一）主营业务情况”。

#### 2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用的构成及其管理费用的具体明细如下表所示：

表 2020-2022 年度期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,977.13	6.42	3,077.44	25.19	3,162.45	30.96
管理费用	5,254.60	17.07	5,472.98	44.81	5,225.03	51.15
财务费用	23,548.73	76.51	3,664.18	30.00	1,826.97	17.89
<b>期间费用合计</b>	<b>30,780.45</b>	<b>100.00</b>	<b>12,214.60</b>	<b>100.00</b>	<b>10,214.45</b>	<b>100.00</b>
期间费用占营业收入比	-	57.03	-	18.79	-	15.48

2020-2022年度，发行人期间费用合计分别为10,214.45万元、12,214.60万元和30,780.45万元，占营业收入的比例分别为15.48%、18.79%和57.03%。2022年期间费用占比增幅较大，主要为利息费用大幅度增加所致。

#### 3、其他收益分析

2020-2022年度，发行人的其他收益分别为669.08万元、5,739.07万

元和 35,360.10 万元，公司其他收益为政府补贴资金，主要是对余干县城市建设投资开发集团有限公司、余干县干鄱土地开发有限公司和余干县绿色人文服务有限公司提供的财政经营补助。

2020-2022 年度，发行人的营业收入分别为 66,002.32 万元、65,013.16 万元和 53,971.49 万元，最近三年获得的政府补助占营业收入的比重为 22.58%，不超过 3:7，满足相关要求。

#### 4、资产减值损失分析

2020-2022 年度，发行人的资产减值损失金额分别为-9,233.98 万元、0 万元和 0 万元，2020 年度主要系公司坏账计提所导致，2021 年和 2022 年资产减值损失为 0 万元主要系新金融工具准则新增“信用减值损失”项目，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，由此将其与“资产减值损失”区别开来。

#### 5、信用减值损失分析

2020-2022 年度，发行人信用减值损失分别为 0 万元、6,134.69 万元和 1,353.33 万元，2022 年发行人的信用减值损失全部为当期坏账损失发生额。

#### 6、净利润与净资产收益率分析

报告期公司利润指标如下所示：

表 2020-2022 年度公司的利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业利润	14,271.43	21,793.14	21,420.65
利润总额	10,903.56	20,800.10	20,713.10
净利润	10,399.91	14,976.70	14,777.05
加权平均净资产收益率	1.56	2.32	2.50

2020-2022 年度发行人的营业利润分别为 21,420.65 万元、21,793.14 万元和 14,271.43 万元，利润总额分别为 20,713.10 万元、20,800.10 万元和

10,903.56万元，净利润分别为14,777.05万元、14,976.70万元和10,399.91万元。2020-2022年度净利润下滑明显，主要系2020-2022年度主营业务中毛利率较高、净利润占比较大的砂石开采业务收入下降较多所致。

#### （四）现金流量分析

报告期，公司现金流量情况如下表：

表 2020-2022 年度现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	240,918.57	101,607.76	203,642.63
经营活动现金流出小计	367,314.12	233,068.31	348,479.81
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-126,395.55</b>	<b>-131,460.55</b>	<b>-144,837.18</b>
投资活动现金流入小计	3,541.84	589.81	-
投资活动现金流出小计	59,276.64	8,263.57	260.97
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,734.81</b>	<b>-7,673.76</b>	<b>-260.97</b>
筹资活动现金流入小计	218,206.31	227,727.88	205,452.18
筹资活动现金流出小计	96,763.94	120,733.50	58,745.46
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>121,442.37</b>	<b>106,994.38</b>	<b>146,706.72</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-60,687.99</b>	<b>-32,139.93</b>	<b>1,608.57</b>

##### 1、经营活动产生的现金流量

2020-2022年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-144,837.18万元、-131,460.55万元和-126,395.55万元。2020-2022年发行人项目支出较多，对下游客户应收款项的回款能力较弱，因此经营活动现金流量净额持续为负。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要系发行人为拓展主营业务，与区域内主要合作企业往来频繁，且波动较大，导致支付其他与经营活动有关的现金波动较大所致。从行业特征方面看，由于发行人所从事的基础设施建设业务板块属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点，项目前期建设投入与回款存在一定的时间错配，也导致发行人在报告期内的经营活动现金流呈现了波动态势。

经营活动现金流入方面，发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中销售商品、提供劳务收到的现金主要来自代建项目建设收入、砂石开采收入、墓地销售收入、担保收入等；收到其他与经营活动有关的现金主要是往来款项的流入。

经营活动现金流出方面，发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接收劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接收劳务支付的现金主要为发行人开展代建业务、砂石开采业务和墓地销售业务所支出的现金；其他与经营活动有关的现金主要与往来款项、期间费用等相关。

## 2、投资活动产生的现金流量

2020-2022年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-260.97万元、-7,673.76万元和-55,734.81万元。近年来，发行人处于业务发展期和投入期，随着发行人业务的扩张，投资不断加大，导致报告期内发行人投资活动主要以现金流出为主，使得投资活动产生的现金流量净额出现波动且持续为负。

投资活动现金流入方面，近三年发行人投资活动产生的现金流入分别为0万元、589.81万元和3,541.84万元，2022年有所增加主要系发行人收回投资收到的现金增加所致。

投资活动现金流出方面，近三年来发行人投资活动产生的现金流出分别为260.97万元、8,263.57万元和59,276.64万元，发行人投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金构成。近几年来，公司因工程在建项目投资规模较大，使得公司每年购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较多。

### 3、筹资活动产生的现金流量

2020-2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 146,706.72 万元、106,994.38 万元和 121,442.37 万元。2020-2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为正，表明公司持续融资能力较强，在业务发展过程中得到外部资金较强的支持。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额有所波动主要系受发行人融资进度影响所致。

筹资活动产生的现金流入方面，近三年筹资活动产生的现金流入分别为 205,452.18 万元、227,727.88 万元和 218,206.31 万元。发行人承接了大量工程项目，资金需求较大，为满足业务正常发展需要，加大了融资力度。报告期内公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款和吸收投资所收到的现金。

筹资活动产生的现金流出方面，近三年发行人筹资活动产生的现金流出分别为 58,745.46 万元、120,733.50 万元和 96,763.94 万元。筹资活动现金流出主要由偿还债务所支付的现金，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金构成。

### 4、现金及现金等价物净增加额

2020-2022 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 1,608.57 万元、-32,139.93 万元和 -60,687.99 万元，近三年净增加额累计为负，主要系受经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额存在大额为负的影响。报告期内，发行人业务规模持续扩张，各类在建项目投资规模不断扩大，建设项目具有前期投入大、工期长、结算慢等特点，使得公司每年经营活动业务支出较多，导致经营活动现金流以流出为主；报告期内发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是发行人新增固定资产及增加对外投资导致；近年来，发行人承接了大量工程项目，资金需求较大，为满足业务正常发展需要，加大了融资力度，使得报告期内

发行人偿还银行借款较多，因此导致筹资活动现金流存在大额流出；综上所述导致发行人报告期内现金及现金等价物净增加额累计为负。

### （五）偿债能力分析

表 近三年公司偿债能力情况

项目	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率（倍）	2.97	6.66	5.65
速动比率（倍）	1.47	3.26	2.42
资产负债率（%）	58.61	48.24	55.12
EBITDA 利息倍数（倍）	1.59	1.99	1.30

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

近三年，发行人资产负债率分别为 55.12%、48.24%和 58.61%，近三年内发行人资产负债率整体呈波动上升趋势，主要是负债规模逐年增加所致，但是总体来看，资产负债率处于行业较低水平。2020-2022 年度，发行人 EBITDA 分别为 26,042.46 万元、27,761.37 万元和 38,471.69 万元。偿债指标方面，2020-2022 年度，发行人有息负债分别为 494,270.88 万元、395,047.17 万元和 646,160.76 万元，EBITDA 利息倍数分别为 1.30 倍、1.99 倍和 1.59 倍。总体来看，发行人 EBITDA 对发行人债务本息保障能力较强。

报告期内，发行人资产以流动资产为主，流动负债规模较小，因此发行人流动比率较高，近三年，发行人流动比率分别为 5.65 倍、6.66 倍和 2.97 倍，2022 年末较 2021 年末下降较大，主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。速动比率分别为 2.42 倍、3.25 倍和 1.47 倍，呈下降态势。

### （六）营运能力分析

表 发行人报告期各期末营运能力主要数据及指标

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总额	1,613,062.44	1,287,157.24	1,397,069.33
应收账款	50,497.87	10,304.89	65.89
存货	615,617.65	510,921.71	652,293.50
营业收入	53,971.49	65,013.16	66,002.32
营业成本	41,849.65	29,889.34	26,091.47
应收账款周转率（次）	1.78	12.54	39.01
存货周转率（次）	0.07	0.05	0.04
总资产周转率（次）	0.03	0.05	0.05

2020-2022 年末，发行人的应收账款周转率分别为 39.01 次、12.54 次和 1.78 次，应收账款周转率呈下降趋势，反映应收账款的回收能力有减弱趋势，但整体处于行业较高水平。

近三年，发行人存货账面价值分别为 652,293.50 万元、510,921.71 万元和 615,617.65 万元。2020-2022 年末，发行人的存货周转率分别是 0.04 次、0.05 次和 0.07 次，发行人存货主要由项目待开发成本、待开发项目的土地使用权和墓地构成。

2020-2022 年末，发行人的总资产周转率分别为 0.05 次、0.05 次和 0.03 次，总资产周转率稳定处于较低水平。

## 五、公司有息债务情况

### （一）2020-2022 年末有息债务余额和类型

2020-2022 年末，公司有息债务总额为 494,270.88 万元、395,047.17 万元和 646,160.76 万元，具体情况如下：

表 2020-2022 年末有息债务余额和类型

单位：万元、%

类别及往来方	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款（有息部分）	23,000.00	3.56	15,000.00	3.80	20,000.00	4.05
一年内到期的非流动负债	104,038.99	16.10	49,354.08	12.49	53,373.71	10.80
长期借款（有息部分）	327,756.31	50.72	270,184.00	68.39	368,344.00	74.52

长期应付款 (有息部分)	44,000.00	6.81	10,994.91	2.78	1,978.99	0.40
其他非流动负 债(有息部分)	147,365.46	22.81	49,514.18	12.53	50,574.18	10.23
<b>合计</b>	<b>646,160.76</b>	<b>100.00</b>	<b>395,047.17</b>	<b>100.00</b>	<b>494,270.88</b>	<b>100.00</b>

公司有息债务包括主要是长期借款、短期借款和长期应付款以及其他非流动负债等。发行人债务融资方式较为多样，银行借款是公司有息负债的主要构成部分。

## (二) 2022年末有息债务情况

截至2022年末，发行人有息负债到期分布情况、债务结构及主要明细如下所示：

表 2022年末有息债务到期分布情况

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
银行贷款	106,084.00	83.51	57,540.00	100.00	74,680.00	100.00	195,536.31	50.54
其中担保贷款	105,084.00	82.72	55,540.00	96.42	74,680.00	100.00	195,536.31	50.54
债券融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	20,954.99	16.49	-	-	-	-	191,365.46	49.46
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>127,038.99</b>	<b>100.00</b>	<b>57,540.00</b>	<b>100.00</b>	<b>74,680.00</b>	<b>100.00</b>	<b>386,901.77</b>	<b>100.00</b>

表 截至2022年末公司有息债务结构

单位：万元、%

项目	2022年末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	433,840.31	67.14
公司债券 <sup>1</sup>	-	-
债务融资工具 <sup>2</sup>	-	-
非标融资	994.99	0.15
明股实债	46,200.00	7.15
其他	165,125.46	25.55
<b>合计</b>	<b>646,160.76</b>	<b>100.00</b>

注：1、包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

2、包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

2022年末，发行人前十大有息债务明细如下：

表 截至2022年末发行人前十大有息债务明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	担保或抵押情况
1	中国农业发展银行余干县支行	银行贷款	50,150.00	5.05	2019/12/06-2033/12/05	质押
2	中国工商银行股份有限公司余干支行	银行贷款	48,500.00	4.90	2020/12/22-2027/11/04	保证
3	江西省行政事业资产集团有限公司 <sup>1</sup>	其他融资	46,450.50	4.90	2017/12/15-2037/12/14	信用
4	上饶市城市建设开发集团有限公司 <sup>2</sup>	其他融资	42,400.00	4.90	2017/6/14-2032/6/13	信用
5	中国农业发展银行余干县支行	银行贷款	41,150.00	5.10	2019/11/19-2033/11/18	质押
6	余干县财政局 <sup>3</sup>	地方政府专项债	40,000.00	2.81	2022/1/28-2029/1/28	信用
7	江西银行股份有限公司上饶余干支行	银行贷款	40,000.00	6.50	2022/04/30-2029/04/28	保证
8	中国农业发展银行余干县支行	银行贷款	33,371.31	5.00	2022/1/4-2035/6/8	质押
9	中国农业发展银行余干支行	银行贷款	30,380.00	4.90	2017/4/29-2032/4/18	保证
10	中国农业发展银行余干县支行	银行贷款	17,100.00	4.90	2017/5/22-2032/5/21	质押
	合计	-	<b>389,501.81</b>	-	-	-

注：1、为建设高标准农田（余干县）建设项目，由江西省新政事业资产集团有限公司向贷款银行进行统一贷款，贷款下发后由江西省新政事业资产集团有限公司直接转入发行人子公司余干县城市建设投资开发集团有限公司相关账户，双方已签署相关建设项目借款合同，已履行必要相关手续。借款时间为2017年12月15日，到期时间为2037年12月14日。

2、为推动余干县建档立卡贫困村基础设施建设项目建设，由上饶市城市建设开发集团有限公司向贷款银行进行贷款，贷款人发放贷款后，由上饶市城市建设开发集团有限公司直接转入发行人子公司余干县城市建设投资开发集团有限公司相关账户，双方已签署相关建设项目借款合同，已履行必要相关手续。借款时间为2017年6月14日，到期时间为2032年6月13日。

3、该地方政府专项债项目为余干县城南片区城市棚户区改造工程项目，该项目实施主体为发行人全资子公司余干县宜居建设实业有限公司。江西省财政部门安排发行专项债券，发行后专项债资金由江西省财政厅转入上饶市财政局，后经上饶市财政局转入余干县财政局。为了保障项目的顺利实施，余干县财政局将地方政府专项债资金以债券发行时利率转贷至项目实施主体余干县宜居建设实业有限公司，由宜居公司负责调配用于专项债项目建设，转贷利率无调整。

### （三）信用融资与担保融资的结构

截至2022年末，公司有息债务担保方式结构如下表所示：

表 截至 2022 末公司有息债务担保方式结构

单位：万元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
质押借款	235,986.31	36.52
抵押借款	55,754.00	8.63
保证借款	139,100.00	21.53
信用借款	215,320.45	33.32
合计	<b>646,160.76</b>	<b>100.00</b>

## (四) 有息负债偿还压力

截至 2022 年末，发行人有息负债在债券存续期的偿还压力测算如下：

表 2022 年末有息负债存续期内偿还压力测试

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
有息负债当年偿付规模	<b>127,038.99</b>	57,540.00	74,680.00	116,070.53	154,760.70	116,070.53
其中：银行借款偿还规模	106,084.00	57,540.00	74,680.00	58,660.89	78,214.52	58,660.89
信托借款偿还规模	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	20,954.99	-	-	57,409.64	76,546.18	57,409.64
本次债券偿付规模	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
合计	<b>127,038.99</b>	<b>77,540.00</b>	<b>94,680.00</b>	<b>136,070.53</b>	<b>174,760.70</b>	<b>136,070.53</b>

注：有息负债以偿还本金核算。

发行人在本次债券存续期有息负债偿还规模相对较为平均，有息负债分布的期限比较合理，集中偿付压力较小。根据测算，发行人偿债高峰期预计为 2023 年及 2027 年，分别需要偿还债务 127,038.99 万元及 174,760.70 万元，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，同时扩大偿债资金来源，确保债务按期偿付。因此，从发行人业务开展情况及筹资能力角度考虑，发行人于本次债券存续期间的债务偿还压力较小。

**(五) 截至本募集说明书签署日存续的债券情况**

截至本募集说明书签署日，发行人存续债券具体情况如下所示：

单位：年、亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率
1	23余发01	2023/04/12	2026/04/14	2030/04/14	3+4	5.00	5.27%

**六、或有事项的说明****(一) 发行人 2022 年末对外担保情况**

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 30,500.00 万元，占当期净资产的比例为 4.57%。被担保方为余干县腾飞投资发展有限公司，目前被担保企业还本付息正常。发行人对外担保均未设置反担保措施。

**表 截至 2022 年末对外担保情况**

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保截止日	担保方式	是否设置反担保措施
1	余干县城市建设投资开发有限公司	余干县腾飞投资发展有限公司	30,500.00	2016-5-19	2031-5-16	保证担保	无
合计			<b>30,500.00</b>	-	-	-	-

发行人上述对外担保，已根据《对外担保管理制度》，履行内部审批程序，经董事会决议通过。

发行人担保对象为余干县腾飞投资发展有限公司，为余干县当地的国有企业，该被担保方情况如下：

**(1) 余干县腾飞投资发展有限公司**

余干县腾飞投资发展有限公司成立于 2015 年 7 月 8 日，统一社会信用代码为 91361127343309253M；住所：江西上饶市余干县玉亭镇新建设大厦一楼；法定代表人：吴海波；注册资本：16,000.00 万元；公司类型：有限责任公司；控股股东为余干县现代农业示范区管理委员会。经营范围：安居工程建设；房地产开发建设；房屋建筑装饰；物业管理；园林绿化、

市政工程；房屋维修、危旧房改造、房屋中介服务；水暖电器设备安装；建材批发；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）重大未决诉讼或仲裁事项说明

截至募集说明书签署日，发行人无应披露而未披露的影响本期债券发行的未决诉讼（仲裁）等重大或有事项。

## 七、发行人受限制资产情况

截至2022年末，发行人权利受到限制的资产余额合计为103,663.89万元，具体情况如下：

表 截至2022年末发行人受限资产明细

单位：万元

序号	所有权受到限制的资产名称	账面价值	受限原因
1	货币资金	8,946.85	保证金等
2	存货	52,414.83	抵押借款
3	固定资产	41,230.22	抵押借款
4	无形资产	1,071.99	抵押借款
-	合计	<b>103,663.89</b>	-

除上述事项外，截至本募集说明书签署之日，公司资产抵押、质押、其他被限制处置事项没有对本期债券发行产生重大影响的不利变化。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、本期债券的信用评级情况

#### (一) 信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人主体信用级别为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

#### (二) 评级报告的内容摘要

##### 1、优势：

(1) 上饶市经济实力很强，余干县农业、旅游业发展良好，工业上逐步形成了汽车、摩托车配件产业等主导产业，整体经济实力较强；

(2) 公司主要负责余干县范围内的基础设施建设，业务具有很强的区域专营性；

(3) 公司作为余干县最重要的基础设施建设主体，在资产注入及财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持；

(4) 江西信用担保对本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保亦具有很强的增信作用。

##### 2、关注：

(1) 公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

(2) 公司短期有息债务占比扩大，面临一定的集中偿付压力；

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

(4) 公司筹资前现金流持续为大规模净流出，资金来源对筹资活动依赖较大，现金流状况欠佳。

#### (三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚国际信用评估有限公司将在“2023年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）”（以下简称“本期债券”）的信用等级有效期内，持续关注与余干县发展控股集团有限公司（以下简称“发行人”）和本期债券相关的、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本期债券的跟踪评级义务。

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本期债券信用等级产生重大影响的事项时启动。

在本期债券信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或发行人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。

如委托方或发行人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）其他重要事项

无。

## 二、发行人历史评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司 2022 年 9 月 7 日出具的《2022 年余干县发展控股集团有限公司公司债券信用评级报告》（东方金诚债评字【2022】0610 号），发行人主体信用评级结果为 AA 级，违约风险很低，评级展望为稳定。

### 三、发行人的资信情况

最近三年，发行人未发生任何重大债务违约情况。根据中国人民银行企业征信系统的查询记录，发行人不存在不良和违约负债余额，已结清信贷信息中不存在不良/违约类和关注类信贷信息。

#### （一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至2022年末，发行人获得的银行及金融机构授信规模合计484,654.00万元，已使用授信规模合计339,104.00万元，剩余授信额度为145,550.00万元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。公司具体授信情况如下：

表 截至 2022 年末主要贷款银行的授信情况

单位：万元

贷款机构	授信金额	已使用额度	未使用额度
中国邮政储蓄银行股份有限公司	25,000.00	25,000.00	-
中国银行股份有限公司	32,000.00	13,000.00	19,000.00
中国农业银行股份有限公司	21,204.00	13,454.00	7,750.00
中国农业发展银行余干县支行	184,950.00	115,950.00	69,000.00
中国工商银行股份有限公司余干支行	123,500.00	99,500.00	24,000.00
九江银行股份有限公司余干支行	26,810.00	20,010.00	6,800.00
江西余干农村商业银行股份有限公司	13,190.00	12,190.00	10,000.00
北京银行股份有限公司南昌青山湖支行	9,000.00	-	9,000.00
江西银行股份有限公司上饶余干支行	40,000.00	40,000.00	-
合计	<b>484,654.00</b>	<b>339,104.00</b>	<b>145,550.00</b>

#### （二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人及其子公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，没有发生影响本期债券发行的重大违约现象。

#### （三）报告期内已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续债券具体情况如下所示：

单位：年、亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率
1	23 余发 01	2023/04/12	2026/04/14	2030/04/14	3+4	5.00	5.27%

本期债券已经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2022]282号”文件批准公开发行。本次批文项下已发行“23余发01”。“23余发01”发行规模为5亿元。其中，3亿元用于余干县滨园小区安置房建设项目，2亿元用于补充营运资金。

截至本募集说明书签署日，发行人上述前次企业债券已按照相应批复及募集说明书披露的内容使用，不存在改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形；不存在用于弥补亏损和非生产性支出的情形；不存在用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资的情形，符合《证券法》和《企业债券管理条例》相关规定。

#### （四）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

根据发行人近三年的财务报告，主要财务指标如下：

表 发行人近三年主要财务指标

主要财务指标	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率（倍）	2.97	6.66	5.65
速动比率（倍）	1.47	3.26	2.42
资产负债率(%)	58.61	48.24	55.12
应收账款周转率(次/年)	1.78	12.54	39.01
存货周转率（次/年）	0.07	0.05	0.04
总资产周转率(%)	0.03	0.05	0.05
毛利率(%)	22.46	54.03	60.47
净资产收益率(%)	1.56	2.32	2.50
总资产收益率(%)	0.72	1.12	1.14
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00
EBITDA（万元）	38,471.69	27,761.37	26,042.46
EBITDA 利息倍数（倍）	1.59	1.99	1.30

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额净值

- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额净值
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 9、总资产收益率=净利润/平均总资产
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- 12、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 13、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（费用利息+资本化利息）

## 第七节 增信机制

### 一、本期债券担保情况

本期债券由江西省信用融资担保集团股份有限公司（以下简称“江西信用担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请江西信用担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，保证人将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

#### （一）保证人-江西省信用融资担保集团股份有限公司

##### 1、基本情况

保证人：江西省信用融资担保集团股份有限公司

法定代表人：刘桑林

成立日期：2008 年 11 月 27 日

注册资本：50,000 万元

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

##### 2、财务情况

###### （1）主要财务数据

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对江西信用担保 2020 年度的财务报表进行了审计，出具了天职业字[2021]16835 号标准无保留意见的审计报告；对江西信用担保 2021 年度的财务报表进行了审计，出具了天职业字[2022]14525 号标准无保留意见的审计报告；中兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）江西分所对江西信用担保 2022 年度的财务报表进行了审计，出具了中兴华审字【2023】第 520022 号标准无保留意见的审计报告。截至 2022 年末，江西省信用融资担保集团股份有限公司合并口径总资产 67.99 亿元，净资产 53.02 亿元。2022 年度营业总收入 5.80 亿元，净利润为 1.43 亿元。截至 2022 年末，江西省信用融资担保集团股份有限公司非合并口径净资产 53.56 亿元，以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后净资产为 49.99 亿元。

（2）江西省信用融资担保集团股份有限公司 2020-2022 年度合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金	229,167.60	143,107.61	86,019.49
存出保证金	174,069.46	122,509.27	115,869.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			5,800.00
应收票据			
应收保费	397.87	145.98	184.00
应收分担保账款			
应收账款			
应收利息			
应收代偿款	43,759.92	40,323.49	36,224.41
其他应收款	3,674.29	2,942.17	14,690.56
预付账款	71.76	155.44	54.74
其他流动资产	7.98	31.61	6.34
<b>流动资产合计</b>	<b>451,148.87</b>	<b>309,215.57</b>	<b>258,848.53</b>
<b>非流动资产</b>			
委托贷款	153,100.00	97,500.00	47,200.00
减：委托贷款减值准备			
委托贷款账面价值	153,100.00	97,500.00	47,200.00
抵债资产			

持有至到期投资	55,400.00	40,091.48	
可供出售金融资产	5,550.00	5,550.00	15,500.00
长期股权投资	4,096.09	3,870.42	1,567.79
减：长期股权投资减值准备			
长期股权投资账面价值	4,096.09	3,870.42	1,567.79
投资性房地产			
固定资产：			
固定资产原值	1,114.64	1,089.13	992.96
减：累计折旧	856.50	814.19	749.26
固定资产清理			
固定资产净额	258.13	274.94	243.70
在建工程			
工程物资			
无形资产	273.50	81.02	74.44
递延所得税资产	24.49	9.07	
长期待摊费用			75.60
其他非流动资产	10,000.00	30,000.00	10,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>228,702.20</b>	<b>177,376.92</b>	<b>74,661.53</b>
<b>流动负债</b>			
短期借款			
存入保证金	6,984.71	17,015.80	16,768.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付账款			
预收保费	26,262.07	8,932.20	3,924.69
应付职工薪酬	4,623.81	3,512.96	2,233.17
应交税费	4,632.35	5,238.78	4,326.01
应付利息			
应付股利	6,141.44	8,804.38	2,652.34
其他应付款	10,351.48	5,458.44	5,667.72
应付分担保账款			
未到期责任准备金	10,933.98	7,409.04	4,751.65
担保赔偿准备金	77,016.12	63,364.68	51,990.06
其他流动负债			

流动负债合计	146,945.96	119,736.29	92,314.32
非流动负债			
长期借款			
应付债券			
专项应付款			
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	2,690.22	2,114.40	961.84
代管担保基金			
非流动负债合计	2,690.22	2,114.40	961.84
负债合计	149,636.18	121,850.69	93,276.16
股东权益			
股本	500,000.00	343,499.70	200,000.00
资本公积	10,881.60	1,491.59	
盈余公积	7,872.23	6,356.85	4,809.63
一般风险准备			
担保扶持基金	3,805.35	3,651.35	
未分配利润	7,655.72	9,742.31	35,424.27
归属于母公司权益合计	530,214.90	364,741.80	
少数股东权益			
股东权益合计	530,214.90	364,741.80	240,233.91
负债及股东权益合计	679,851.08	486,592.49	333,510.06

(3) 江西省信用融资担保集团股份有限公司2020-2022年度的合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	57,953.46	34,045.08	23,975.12
（一）担保业务收入	34,628.08	18,988.62	11,448.07
其中：1.1 融资性担保费收入	21,860.19	14,818.08	9,503.31
1.2 非融资性担保费收入	12,764.90	4,121.25	1,909.27
1.3 再担保业务收入		49.30	
1.4 手续费及佣金收入			

1.5 评审费收入			
1.6 追偿收入			35.49
减：提取未到期责任准备金	3.00	2,488.69	1,264.61
（二）投资收益（损失以“-”号填列）	2,726.67	1,170.87	469.13
（三）公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
（四）利息净收入（损失以“-”号填列）	17,706.84	13,905.09	11,459.10
利息收入	17,706.84	13,905.09	11,629.10
利息支出			170.00
（五）汇兑收益（损失以“-”号填列）			
（六）其他业务收入	2,659.65	1,506.64	48.11
（七）资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.41	0.86
（八）其他收益	232.21	962.13	1,814.45
<b>二、营业支出</b>	<b>40,132.52</b>	<b>18,988.95</b>	<b>11,260.77</b>
（一）担保赔偿支出			
（二）手续费及佣金支出	12,746.60	3,538.81	873.47
（三）分担保费支出	44.50	82.72	
（四）提取赔偿准备金	13,651.44	7,652.55	3,789.07
（五）提取未到期责任准备金	3,524.94		
（六）税金及附加	108.74	57.68	11.46
（七）业务及管理费	7,877.06	7,196.09	6,696.05
（八）其他业务成本	179.81	138.82	86.69
（九）资产减值损失（转回金额以“-”号填列）			-195.97
（十）信用减值损失（转回金额以“-”号填列）	1,999.43		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>17,820.94</b>	<b>15,056.12</b>	<b>12,714.35</b>
加：营业外收入	4.78	97.53	29.07
其中：1、财政补助			
2、税收返还			
减：营业外支出	36.54	41.59	0.27
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>17,789.18</b>	<b>15,112.06</b>	<b>12,743.15</b>
减：所得税费用	3,498.25	3,817.15	4,349.82
<b>五、净利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,290.93</b>	<b>11,274.91</b>	<b>8,393.33</b>
归属于母公司股东的净利润	14,290.93	11,274.91	

少数股东损益			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>14,290.93</b>	<b>11,274.91</b>	<b>8,393.33</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	14,290.93	<b>11,274.91</b>	<b>8,393.33</b>
归属于少数股东的综合收益总额			

(4) 江西省信用融资担保集团股份有限公司 2020-2022 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到的担保费收入	53,558.75	24,471.03	14,012.26
收到的追偿收入			35.49
收到其他与经营活动有关的现金	48,202.25	37,611.68	16,700.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>101,961.00</b>	<b>62,082.71</b>	<b>30,748.38</b>
担保代偿支付的现金	5,516.93	6,259.75	2,182.13
支付给职工以及为职工支付的现金	4,201.97	4,632.69	3,753.56
支付的各项税费	4,760.61	4,070.75	2,975.57
支付其他与经营活动有关的现金	32,862.09	5,585.62	6,689.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>47,341.61</b>	<b>20,548.82</b>	<b>15,601.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,619.39</b>	<b>41,533.89</b>	<b>15,147.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	66,106.55	55,500.00	63,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		7.00	1.91
取得投资收益收到的现金	2,039.63	914.15	429.88
收到其他与投资活动有关的现金		-	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>68,146.18</b>	<b>56,421.15</b>	<b>63,531.79</b>
投资支付的现金	123,000.00	150,050.00	84,850.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74.59	76.67	72.31
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>123,074.59</b>	<b>150,126.67</b>	<b>84,922.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,928.41</b>	<b>-93,705.53</b>	<b>-21,390.52</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金	165,890.31	50,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>165,890.31</b>	<b>50,000.00</b>	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,930.03	871.90	2,682.38
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>17,930.03</b>	<b>871.90</b>	<b>2,682.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>147,960.29</b>	<b>49,128.10</b>	<b>-2,682.38</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>147,651.27</b>	<b>-3,043.54</b>	<b>-8,925.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	248,601.08	251,644.62	194,045.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>396,252.36</b>	<b>248,601.08</b>	<b>185,119.83</b>

### 3、担保人资信情况

江西省信用融资担保集团股份有限公司，系江西省金融控股集团有限公司的子公司，实际控制人为江西省人民政府，公司资本实力与抗风险能力较强。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，江西省信用融资担保集团股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

### 4、担保人累计担保余额

发行人本期债券计划发行规模为5.00亿元，江西信用担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；除对本期债券的担保外，江西信用担保不存在对发行人及其关联方的其他融资业务提供担保。

根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章 融资担保责任余额计量与管理”，江西信用担保对本期债券的担保额为5.00亿元，发行人主体信用等级为AA，因此担保责任余额为3.00亿元，占2022年末江西信用担保净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例为5.66%，未超过10%的限制。同时江西信用担保对发行人的关联方的担保责任余额为0亿元，对发行人关联方的担保责任余额与江西信用担保净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例也未超过15%，

符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定；截至2022年末，江西信用担保融资担保责任余额155.21亿元，结合当期净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）49.99亿元，江西信用担保放大倍数为3.10倍；根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍，江西信用担保属于对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，故其融资担保责任余额放大倍数符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定。加上本期债券融资担保责任余额3.00亿元后，江西信用担保融资担保责任余额为158.21亿元，融资担保放大倍数为3.16倍，亦符合监管要求。以上数据符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。江西信用担保在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

## 5、担保人发行债券情况

江西信用担保未发行企业债券、公司债券、中期票据及短期融资券等。

## 6、担保函主要内容

### （1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为本次债券品种一，期限不超过7年，发行面额总计为人民币不超过50,000.00万元（具体期限、金额以国家发展和改革委员会注册通知为准）。

## （2）债券到期日

本担保函项下的本次债券品种一到期日为本次债券品种一正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。本次债券品种一发行人应当按照被担保的本次债券品种一的相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

## （3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## （4）保证责任的承担方式

在本担保函项下本次债券品种一存续期间和到期时，如债券发行人不能兑付本次债券品种一利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将应兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。本次债券品种一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责任。

如本担保函所规定的担保期间内，本次债券品种一持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

## （5）保证范围

担保人担保的范围包括本次债券品种一本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

## （6）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券品种一存续期间及本次债券品种一到期之日起两年。本次债券品种一债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

## （7）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或本次债券品种一债券持有人及其债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并在合理范围内要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

#### （8）债券的转让或出质

本次债券品种一债券持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人仍在本担保函规定的担保范围内继续承担保证责任，但对加重的担保范围不承担保证责任。在本次债券品种一债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

#### （9）主债权的变更

经有关监管部门批准，债券发行人调整本次债券品种一发行方案，需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任，但对加重的担保范围不承担保证责任。

#### （10）主债权的加速到期

在本担保函项下的本次债券品种一到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付本次债券品种一本息。

#### （11）担保函的生效

本担保函自本次债券品种一获得国家发展和改革委员会批复且本次债券品种一成功发行之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

#### （12）其他

担保人同意债券发行人将本担保函作为债券发行人申请发行本期债券的文件一并上报有关监管部门，并随同其他文件一同提供给认购本次债券的投资者查阅。

## 7、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本次债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本次债券品种一持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本次债券品种一持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人亦可依照本次债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本次债券品种一持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本次债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本次债券品种一持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

## 8、担保协议及程序的合法合规性

江西信用担保出具担保函对发行人本次债券品种一提供全额不可撤销的连带责任保证担保。江西信用担保所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。江西信用担保依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格和条件。

根据江苏永衡律师事务所出具的法律意见书，江西省信用融资担保集团股份有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定。

## 第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

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

### 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。对债券在银行间市场和交易所市场进行的交易，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。

**投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵销。**

## 第九节 信息披露安排

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《企业债券管理条例》、《债权代理协议》、《公司章程》等有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

### 一、发行人《信息披露管理制度》

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《企业债券管理条例》、《债权代理协议》、《公司章程》等有关规定，并经董事会审议通过，制定《余干县发展控股集团有限公司信息披露管理制度》，对信息披露的相关内容进行明确规定，在本期债券发行过程及存续期间，发行人将依据相关规定及时进行信息披露。

公司指定专人负责信息披露事务。公司信息披露事务负责人为章志达先生，其简要情况如下：

章志达先生，1970年5月出生，中专学历，历任江西省余干县发展计划委干部；江西省余干县工业园区借用干部；江西省余干县工业园区办公室副主任；江西省余干工业园区管理委员会党工委委员、副主任；江西省余干工业园区管理委员会党工委副书记、余干县城市建设投资开发有限公司董事长兼总经理，现任发行人董事长兼总经理。

发行人《信息披露管理制度》主要内容如下：

(一) 公司应当按照相关机构相关规定以及证券募集说明书的约定,及时、公平地履行信息披露义务,确保所披露的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露义务人不能保证披露的信息真实、准确、完整的,应当在公告中作出相应声明并说明理由。

(二) 公司高级管理人员有责任完善信息披露管理制度,明确重大信息披露事项的判定标准和报告程序及披露程序,不断强化为投资者、债权人和社会公众提供真实、可靠、完整的会计信息及依法应当披露的其他信息的法制意识和责任意识。公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责,保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

(三) 证券存续期间,发生下列可能影响其偿债能力或者证券价格的重大事项,公司应当及时向相关机构提交并披露重大事项公告,说明事项起因、状态及其影响等。

前款所称重大事项包括但不限于:

1、公司生产经营状况(包括经营方针、经营范围、生产经营外部条件等)发生重大变化;

2、公司主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押或者冻结等;

3、公司发生到期债务违约或者延迟支付债务情况;

4、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

6、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

7、公司作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产及其他涉及公司主体变更的决定;

8、公司的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

9、公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

10、公司涉嫌违法行为被有关机关调查，公司的董事、监事和高级管理人员涉嫌违法行为被有关机关调查或者被采取强制措施；

11、增信机构、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化，如出现增信机构债务或者增信义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项；

12、证券信用评级发生变化；

13、其他对证券持有人权益有重大影响的事项。

公司披露重大事项后，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，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

（四）公司按照相关机构的规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。公司在境内和境外市场同时发行证券的，公司在其他市场披露的与公司有关的信息，应当同时在相关机构披露。

## 二、本期债券发行前信息披露

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

（一）企业最近三年经审计的财务报告；

（二）募集说明书；

（三）信用评级报告（如有）；

(四) 公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

### 三、存续期内定期披露安排

#### (一) 信息披露的内容及披露标准

1、债券存续期内，公司信息披露的时间应当不晚于公司按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债券同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

2、在公司准备发行或已发行且尚未兑付的公司债券存续期间，公司需要依据本制度，履行对外披露信息义务。债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

(1) 公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(2) 公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

(3) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

公司无法按时披露定期报告的，应当于第十六条规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

公司披露前款说明文件的，不代表豁免公司定期报告的信息披露义务。

### 四、存续期内重大事项披露安排

债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

- (1) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 公司变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- (3) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 公司控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 公司转移债券清偿义务；
- (13) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 公司涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第十八条规定的重大事项的信息披露义务：

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司也应当及时履行信息披露义务。

## 五、本息兑付披露安排

1、本期债券在每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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。

2、本期债券本息的支付将按照中央国债登记公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中央国债登记公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

## 第十节 投资者保护机制

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与九江银行股份有限公司余干支行签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。根据《债权代理协议》的约定，九江银行股份有限公司余干支行作为本次债券债权代理人，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

### 一、发行人违约责任及解决措施

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次债券利息及兑付本次债券本金。若本公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券债权代理人将依据《债权代理协议》协调债券持有人向本公司进行追索。如果债券债权代理人未按《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。

#### （一）违约事件

以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本次债券项下的违约事件：

- 1、在本次债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- 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次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次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次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%以上未偿还的本次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、在本次债券存续期内，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》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

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

## （二）违约责任及承担方式

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当承担相应的违约责任，债券持有人有权直接依法向发行人追索债券本金、利息、逾期利息；债权人也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或本次债券项下的义务，并追究发行人违约责任。发行人就债权人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

## （三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

## （四）发行人应急预案

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

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、舆情监测与管理。

### （五）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照国家法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及其他相关管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

### （六）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

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

- 1、将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向主管部门提交变更申请材料。
- 3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

### （七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次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
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

### 3、不可抗力事件的应对措施：

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

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

### (八) 争议解决机制

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

### (九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，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。

## 二、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，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。

### (一) 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、变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担保条款等

内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合债券持有人会议规则规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、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；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权代理人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交

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。

## （二）债券持有人会议的召集

在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 2、单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 3、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 4、拟变更《募集说明书》的约定；
- 5、发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6、发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《持有人会议规则》的主要内容；
- 8、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，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；
- 9、发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或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影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 10、发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；
- 11、担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的重大不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

12、发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

13、发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

14、本期债券被暂停转让交易；

15、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或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### （三）债券持有人会议的通知

1、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 15 个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式（可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息）；

（2）提交会议审议的事项及会议议程（包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜）；

（3）以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

（4）有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（5）投票代理委托书的送达时间和地点；

（6）召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；

（7）债券发行情况；

（8）召集人需要通知的其他事项。

3、于债权登记日在中央国债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。

4、现场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。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

#### （四）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。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，有利于保护债券持有人利益，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第八条的规定决定。

单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、担保人、债权代理人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 个工作日内在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人或征集人除外）。

债券持有人会议规则第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4、债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人参与会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人参与会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、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、身份证号码；
- (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。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

### （五）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、网络等方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

债券持有人会议需经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，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有表决权的本期未偿还债券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。

3、会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表有表决权的本期未偿还债券总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

#### **(六) 债券持有人会议的召开、决议及生效**

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张未偿还的债券拥有 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参与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。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，或与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。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，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

(1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；

(2) 债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；

(3) 债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；

(4) 债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；

(5) 债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一：（a）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。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）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、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，

出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更债券持有人会议规则的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次1个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果、通过的各项决议的内容和会议有效性。

12、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）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人（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；

(7) 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。

13、债券持有人会议记录由会议主持人、会议记录人以及依照债券持有人会议规则第三十一条所确定的监票人签名，连同表决票、出席会议人员的签名单、代理人的授权委托书等会议文件一并由债权人代理人保存。债券持有人会议记录的保管时间不少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券上市交易场所报告。

#### **（七）其他说明**

在本次债券存续期内，债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

## 第十一节 债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了九江银行股份有限公司余干支行作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

### 一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

#### （一）债权代理人的名称及基本情况

债权代理人名称：九江银行股份有限公司余干支行

负责人：金小玉

住所：江西省上饶市余干县玉亭镇迎宾大道 203 号

联系地址：江西省上饶市余干县玉亭镇迎宾大道 203 号

联系人：金小玉

联系电话：0793-3331786

传真：0793-3331786

邮政编码：335100

#### （二）《债权代理协议》签订情况

2022 年 5 月 31 日，发行人与九江银行股份有限公司余干支行签订了《2022 年余干县发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

### 二、债权代理协议主要内容

#### （一）发行人的主要权利及义务

1、债券发行人依法享有按照《募集说明书》的约定方式和按照国家

发改委注册的用途使用债券募集资金的权利。发行人运用本期债券的募集资金进行生产经营活动的权利不受到任何人的非法干涉。

2、债券发行人应当依法履行下列义务：

(1) 自债券发行之日起，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和使用募集资金；

(2) 按照《募集说明书》的约定向债券持有人还本付息和履行募集说明书约定的其他义务；

(3) 保障募集资金不被对发行人具有实际控制权的个人、法人或其他组织及关联方挪用；

(4) 接受债券持有人和债权代理人的监督，特别是按照债权代理人的要求及时披露相关信息和提供相关资料并保证所提供信息、资料的真实性、完整性和准确性，以便债权人顺利履行代理职责；

(5) 按照相关法律、法规、规章之规定和要求，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(6) 发行人出现下列情形之一以及法律法规规定的或者《募集说明书》载明的其他情形时，应书面通知债权人，并及时通知全体债券持有人：

- 1) 不能按期支付本息；
- 2) 减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 3) 抵押资产发生重大不利变化；
- 4) 发生对债券持有人权益有重大影响的事项。

(7) 发行人有义务配合债权人履行债权人职责。

(二) 债权代理人的主要权利及义务

1、债权人应当在本协议约定的职责权限范围内恪尽职守，本着诚实、信用、谨慎、善良的原则，严格遵守本协议的有关约定，为债券持

有人的利益处理代理事务。

2、债权人接受本期债权代理工作，不表明其对债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。企业债券的投资风险，由认购债券的投资者自行承担。

3、债权人应当依法行使或履行下列职权和职责：

(1) 持续关注企业的资信状况，出现影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；

(2) 发行人为债券设定抵押担保的，应在本期债券发行完毕后的 15 个工作日内向抵押资产监管机构提交为办理抵押登记所需的全部资料，债权人监督上述抵押登记资料的提交和抵押资产登记的办理。

(3) 在债券存续期内根据债券持有人会议的决议勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

(4) 发行人不能依照募集说明书的约定偿还本息时，根据债券持有人会议的决议依法申请法定机关采取财产保全措施；

(5) 发行人不能依照募集说明书的约定偿还本息时，代理债券持有人参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(6) 就重大债权代理事务，独立聘请律师事务所、会计师事务所等中介机构提供专业意见和服务；

(7) 债券持有人会议授权、且债权人接受的其他事项。

(8) 本协议项下的代理，系代理作为整体的全体债券持有人，债权人并非任何单个债券持有人的委托代理人，不接受任何单个持有人的指令。

4、债权代理人的报酬及费用

(1) 作为发行本期债券的条件之一，发行人将代持有人支付债权代理人的报酬和费用，且作为发行本期债券的成本承担、不向持有人追索。

(2) 本期债券无债权代理费。

(3) 发行人应当据实报销债权人就债权代理事务所发生的以下必要费用：

1) 债权人按照本协议的规定召集债券持有人会议所实际发生的必要费用。包括会议材料复印费、公告费用、邮寄费用；相关工作人员因为召开债券持有人会议实际发生的差旅费、食宿费、交通费（包括乘坐飞机、火车、汽车的费用）、住宿费、餐饮费；该费用由甲方承担。

2) 债权人按照本协议的规定，在非发行人提供的场所召开债券持有人会议的场租费用；

3) 债权人为发布与债权代理事务相关的公告所支出的必要费用；

4) 债权人为处理本期债券的债权代理事务、特别包括但不限于本协议第十三条所约定的其他代理事项中发生的其他合理、必要的费用。此项费用在实际发生之前，债权人应合理提前通知发行人，但处理紧急情况除外。

5) 以报销方式承担的费用，甲方须在乙方提供相应的正式凭证之日起五个工作日内支付给乙方。

### **(三) 本次债券持有人的主要权利及义务**

1、债券持有人依法享有下列权利：

(1) 按照约定收取债券本金和利息；

(2) 出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权；

(3) 单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提议召开债券持有人会议；

(4) 监督债券发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生债券持有人利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规的规定，以自己名义或授权债权人代其行使债券持有人的权利；

(5) 监督债权代理人的代理行为，当发现债权代理人不履行或不正当履行代理权限时，根据《债券持有人议事规则》的规定作出决议更换债权代理人；

(6) 债券持有人会议约定的其他权利。

2、债券持有人应当依法履行下列义务：

(1) 遵守《募集说明书》的约定；

(2) 不得从事任何有损债券发行人、债权代理人及其他债券持有人利益的活动；

(3) 债券持有人会议决议确定的其他义务。

#### **(四) 争议解决**

1、债权代理协议受中国法律管辖，并按中国法律解释。

2、凡因履行债权代理协议所发生的或与本协议有关的一切争议或纠纷，各方应首先通过友好协商方式解决；若各方协商不成，可以向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第十二节 债券发行依据

### 一、本次发行的审批文件

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]282号文件准许注册。

### 二、发行人内部对发行债券的批准文件

2022年3月28日，本次债券经公司董事会决议通过申请公开发行。

2022年4月12日，本次债券经公司股东批复同意申请公开发行。

## 第十三节 发行有关机构

### 一、本期债券发行的有关机构

#### (一) 发行人：余干县发展控股集团有限公司

住所：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦

法定代表人：章志达

联系人：张炜

联系地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦

联系电话：0793-3398627

#### (二) 簿记管理人/主承销商：申港证券股份有限公司

住所：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

法定代表人：邵亚良

联系人：侯耀辉、何忻澄

联系地址：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楼

联系电话：021-20639670

传真：021-20639696

邮政编码：200122

#### (三) 托管人

##### 1、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：王大庆

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、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

负责人：戴文桂

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（四）债权代理人/监管银行：九江银行股份有限公司余干支行

住所：江西省上饶市余干县玉亭镇迎宾大道203号

负责人：金小玉

联系人：金小玉

联系地址：江西省上饶市余干县玉亭镇迎宾大道203号

联系电话：0793-3331786

传真：0793-3331786

邮政编码：335100

（五）审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区西直门外大街112号十层1001

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：李述喜

联系地址：北京市西城区西直门外大街112号十层1001

联系电话：010-68360123-3301

邮政编码：100044

（六）信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：吴奉颖 王文略

联系地址：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100071

（七）发行人律师：江苏永衡律师事务所

住所：南京市珠江路222号长发科技大厦13楼

负责人：唐俊华

联系人：芮敏

联系电话：025-83193322

传真：025-83193322

邮政编码：210009

（八）担保人：江西省信用融资担保集团股份有限公司

法人代表：刘桑林

住所：江西省南昌市红谷滩区雅苑路196号

经办人员：李敏

办公地址：江西省南昌市红谷滩区雅苑路196号

联系电话：0791-86387900

传真：0791-86387900

邮政编码：330029

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，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等利害关系。

## 第十四节 法律意见

发行人聘请江苏永衡律师事务所（以下简称“该所”）作为本次债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于 2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）之法律意见书》，认为：

一、发行人为依法设立、有效存续的企业法人，具备《证券法》、《公司法》、《工作通知》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

二、发行人已取得本期债券发行申报阶段必要的批准和授权，该等批准和授权合法、有效。

三、本次发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。

四、本次发行已经信用评级机构进行信用评级，符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

五、本期债券由主承销商采取余额包销的方式进行承销，主承销商具备相关法律法规所规定的担任主承销商的资格。

六、本期债券《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

七、本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的从业资格，符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

八、发行人本次发行需按照《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

综上，发行人本次发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定和国家有关主管部门

的要求，发行人申请本次发行的发行方案合法、有效。

## 第十五节 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后一个月，发行人将尽快向有关债券交易场所或其他主管部提出本期债券上市或流通申请。

### 二、税务说明

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费由投资者自行承担。

## 第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本次债券的条件。

法定代表人：

  
章志达

余干县发展控股集团有限公司

2023年 8 月 1 日

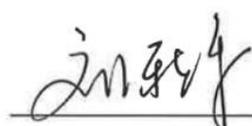


## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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。

公司全体董事签字：

  
章志达

  
刘乐辉

  
吴占卫

余干县发展控股集团有限公司

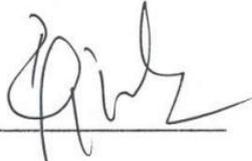
2023年8月1日



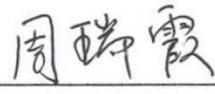
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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。

公司全体监事签字：

  
吴海波

  
李敏

  
周瑞霞

  
刘华

  
李阿敏

余干县发展控股集团有限公司

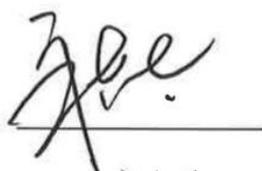
2023年8月1日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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。

公司全体高级管理人员签字：

  
章志达

余干县发展控股集团有限公司

2023年8月1日



## 主承销商声明

本公司已对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。

本公司承诺因募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：

侯耀得

何忻澄



## 主承销商声明

本公司已对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。

本公司承诺因募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

法定代表人签字（授权代表人）：

  
\_\_\_\_\_



## 法定代表人授权委托书

申港证券股份有限公司法定代表人邵亚良授权 公司副总裁 吴晶 代表签署公司担任主承销商（含联席主承销商）或受托管理人的公司债券项目的相关文件，具体为项目申报、反馈回复、封卷、发行、存续期管理等各阶段由“法定代表人或其授权代表”签字的各申请/报送文件。

本授权书自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人（签字）：

被授权人（签字）：



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读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法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，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。

经办律师：

芮敏

芮敏

严晓芸

严晓芸

律师事务所负责人：

唐俊华

唐俊华

江苏永衡律师事务所

2023年8月1日



### 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读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不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在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。

签字注册会计师：

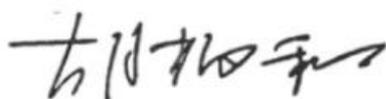


李述喜



王建

执行事务合伙人：



胡柏和

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

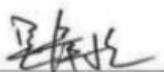


2023 年 08 月 01 日

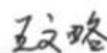
## 信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）项目的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：



吴奉颖



王文略

评级机构负责人（签字）：



崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



2023 年 8 月 1 日

## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件

(一) 国家有关部门对本次债券的批准文件。

(二) 2023年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书。

(三) 发行人2019-2021年度经审计的财务报告；发行人2022年经审计的财务报告。

(四) 江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券出具的担保函。

(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) 江苏永衡律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

(七) 《2022年余干县发展控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

(八) 《2022年余干县发展控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

(九) 《2022年余干县发展控股集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

### 二、查阅地点

投资者可在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 余干县发展控股集团有限公司

联系地址：江西省上饶市余干县玉亭镇鄱阳湖大道新建设大厦

电话：0793-3398627

传真：0793-3398627

联系人：章志达

（二）申港证券股份有限公司

联系地址：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：侯耀辉、何忻澄

联系电话：021-20639670

传真：021-20639696

### 三、备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午9：30—11：30 下午2：30—5：00。

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.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。

（本页以下无正文）

## 附表一：2023 年余干县发展控股集团有限公司公司债券（第二期）

## 发行网点表

地点	承销商	地址	联系人	电话
上海	▲ 申港证券股份有限公司	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 22 楼	侯耀辉	021-20639670