

# 2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司 棚改安置房项目收益债券募集说明书摘要

发行人：进贤城市建设投资发展集团有限公司

主承销商：国盛证券有限责任公司

本期发行金额：人民币 8 亿元

担保情况：江西省信用融资担保集团股份有限公司作为是本次债券品种一的  
担保人，为品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；  
发行人以其拥有的 3 宗国有土地使用权为本次债券品种二提供  
抵押担保

债权代理人：国盛证券有限责任公司

信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

发行人主体信用等级：AA

本期债项信用等级：AA+



签署日期：二〇二二年一月

本募集说明书摘要仅为向投资者提供本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊登于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 声明及提示

发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规的规定及有关要求，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，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏导致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京德和衡（南昌）律师事务所及经办律师保证由律所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。

投资者认购或持有本期债券均视作同意本募集说明书中有关权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理协议等主体权利义务的相关约定。

投资者在评级本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

## 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、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA+级，本次债券发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。本次债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 558,775.79 万元，发行人合并口径资产负债率为 60.53%。本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 11,811.71 万元（2018 年至 2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能会跨越一个以上的利率周期，在本次债券存续期内，市场利率波动可能会影本次债券的投资收益水平。

三、本次债券发行后，公司将积极申请本次债券上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。市场的交易活跃程度受到宏观经济

环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

四、本公司的各项业务主要依托本部及控股子公司来开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本募集说明书“第六节财务会计信息”中，主要以合并财务报表来进行财务分析。本募集说明书其他章节中若无特殊说明，则财务数据及财务指标均为合并口径。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。有关本次债券的《债券持有人会议规则》详细情况请参见本募集说明书“第十二节债券持有人会议”。

六、2018 年末至 2020 年末，发行人资产负债率分别为 67.63%、61.91% 和 60.53%。EBITDA 利息保障倍数分别 0.44、0.45 和 0.39；流动比率分别为 5.37、4.02 和 4.19；速动比率分别为 2.83、2.05 和 2.02。整体来看，发行人各项偿债指标处于合理水平，但并不排除未来存在指标不利变化的可能。

七、2018 年末至 2020 年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-80,009.24 万元、27,187.47 万元和 22,956.73 万元。呈现较大波动。如果未来发行人经营性净现金流继续出现大幅波动，可能对发行人正常经营及偿债的资金安排产生一定影响。

八、截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值总额为 300,301.67 万元，占总资产的比例为 21.21%，占比较高。发行人受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而影响偿债能力。

九、发行人土地业务板块收入易受经济周期、土地政策等宏观因素以及区域内土地市场波动的影响，保障房销售收入易受房地产调控政策、保障房建设及销售回款等因素的影响。发行人收入的不稳定和波动较大，将对其未来盈利状况造成一定的不确定性。

十、2018 年末至 2020 年末，发行人其他应收款余额分别为 478,897.77 万元、506,054.04 万元和 392,850.03 万元，占同期资产总额的比例分别为 38.10%、37.24% 和 27.75%。2020 年末其他应收款主要由发行人应收进贤经开区工业投资发展有限公司和进贤县高新工业园实业发展有限公司往来款形成，合计应收金额为 271,290.65 万元，占比其他应收款的 68.78%。报告期内其他应收款规模较大，截至目

前未发现款项无法收回的迹象，但若经济发生重大不利影响，可能造成资金回笼减缓，对发行人的资产质量造成影响。

十一、根据发行人未来的项目投资计划，发行人在工程施工建设等领域计划的资金支出规模较大。公司自身的债务压力较大，未来大规模的投资计划将使公司面临巨大的资金需求和偿还压力。

十二、随着公司基础设施建设和土地整治项目的推进，发行人债务规模逐年增长，截至 2020 年末，公司有息债务为 64.81 亿元，面临一定的偿债压力。

## 目录

声明及提示 .....	II
重大事项提示 .....	IV
第一节 释义 .....	4
第二节 风险提示及说明 .....	7
一、与本次债券相关的风险 .....	7
二、发行人的相关风险 .....	8
第三节 发行条款 .....	16
一、本次债券的发行依据 .....	16
二、本次债券的主要条款 .....	16
三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排 .....	20
四、认购人承诺 .....	22
第四节 募集资金运用 .....	25
一、募集资金用途概况 .....	25
二、募集资金投资项目建设的背景和必要性 .....	26
三、募集资金投资项目实施主体 .....	31
四、募集资金投资项目建设的主要内容 .....	32
五、募集资金投资项目纳入省、市、县保障房计划情况 .....	36
六、募集资金投资项目其他事项说明 .....	37
七、募集资金投资项目审批情况 .....	38
八、募集资金投资项目建设进度 .....	39
九、募集资金使用计划 .....	40
十、项目资金来源落实 .....	40
十一、募集资金投资项目财务分析 .....	40
十二、第三方评估专项意见 .....	58
十三、偿债计划及保障措施 .....	86
第五节 发行人基本情况 .....	92
一、发行人概况 .....	92
二、发行人历史沿革 .....	93
三、股东情况 .....	95
四、公司治理及组织结构 .....	95

五、发行人控股与参股公司情况 .....	99
六、发行人子公司情况 .....	99
七、发行人董事、监事和高级管理人员情况 .....	104
八、发行人业务情况 .....	106
九、发行人在行业中地位和竞争优势 .....	122
十、地方经济及财政基础情况 .....	128
十一、发行人内部管理制度建立及运行情况 .....	132
十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 .....	134
十三、发行人违法违规和诉讼、仲裁等情况 .....	140
<b>第六节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>141</b>
一、财务报告及相关资料 .....	141
二、发行人财务会计信息 .....	142
<b>第七节 发行人信用状况 .....</b>	<b>151</b>
一、本次债券的信用评级情况 .....	151
二、发行人的资信情况 .....	153
<b>第八节 担保情况 .....</b>	<b>156</b>
一、担保人保证担保 .....	156
二、土地抵押担保 .....	163
<b>第九节 税项 .....</b>	<b>171</b>
一、增值税 .....	172
二、所得税 .....	172
三、印花税 .....	172
<b>第十节 信息披露安排 .....</b>	<b>173</b>
一、发行信息披露安排 .....	174
二、存续期内定期信息披露 .....	174
三、持续信息披露 .....	174
四、信息披露质量要求 .....	174
五、重大事项信息披露 .....	175
六、本金兑付和付息事项 .....	176
七、发行人制定的信息披露事务管理制度 .....	176
<b>第十一节 投资者保护机制 .....</b>	<b>183</b>
一、投资者保护机制 .....	183

二、违约责任及解决机制 .....	184
三、加速到期条款 .....	187
四、债券持有人会议机制 .....	188
五、第三方审计机构及相关安排 .....	197
<b>第十二节 债权代理人 .....</b>	<b>198</b>
一、债权代理人的职责、权利和义务 .....	198
二、发行人的主要权利与义务 .....	200
三、利益冲突的风险防范机制 .....	203
<b>第十三节 发行有关机构 .....</b>	<b>205</b>
<b>第十四节 备查文件 .....</b>	<b>210</b>
一、备查文件清单 .....	210
二、查阅地址 .....	211

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/进贤城投/城投公司/差额补偿人	指	进贤城市建设投资发展集团有限公司
江西信用担保	指	江西省信用融资担保集团股份有限公司
国盛证券	指	国盛证券有限责任公司
本次债券	指	发行人发行总额人民币 8 亿元的 2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券
本次发行	指	2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券的发行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
证券登记机构	指	中央国债登记公司
债券托管机构	指	中央国债登记公司
主承销商/债权代理人/簿记管理人	指	国盛证券有限责任公司
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
监管银行	指	上饶银行股份有限公司进贤支行
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式

《账户监管协议》	指	《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券账户监管协议》
《债权代理协议》	指	《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券债券持有人会议规则》
《差额补偿协议》	指	《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券差额补偿协议》
T 日	指	本次债券的付息日/兑付日
差额补偿日	指	本次债券存续期间, 如 T-20 工作日偿债资金专户余额不足当年还本付息金额, 差额补偿人于 T-15 工作日前对偿债资金专户余额不足当年还本付息金额部分进行差额补偿, 即 2022 至 2028 年每年的 T-15 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后第一个工作日)
往登记结算机构划款日	指	在本次债券存续期间, 发行人应于 T-3 工作日前将当期应付本金和利息划转至本次债券登记结算机构中央国债登记结算有限公司指定的账户 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后第一个工作日)
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书》
法律意见书	指	《关于 2021 年进贤城市建设投资发展集团有限

		公司棚改安置房项目收益债券的法律意见书》
评级报告	指	《进贤城市建设投资发展集团有限公司 2021 年棚改安置房项目收益债券信用评级报告》
元	指	人民币元
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

注：本次债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

## 第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

### 一、与本次债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能会跨越一个以上的利率周期，在本次债券存续期内，市场利率波动可能会影响本次债券的投资收益水平。

#### （二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的申请事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得同意，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本次债券存续期内，如果受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

#### （四）资信风险

公司在报告期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发

生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司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。但在本次债券存续期内，本公司自身的相关风险或市场环境等不可控制的因素，可能导致公司资信状况发生不利变化，进而影响本次债券本息的按期兑付。

### （五）本次债券安排所特有的风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

### （六）合规使用募集资金的风险

如果本次债券设定的相关募集资金使用措施不能发挥应有效果，或者由于发行人未按照相关约定的限制而违规使用本次债券募集资金，将会对投资者的权益造成负面影响，影响债券的兑付。

### （七）差额补偿人风险

本次债券差额补偿人为发行人本身。如果出现差额补偿人市场信誉下降、经营规模缩小、资金筹措能力不足、管理能力趋弱等情况，将影响差额补偿人的经营效益和盈利能力，进而影响本次债券的偿付。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、受限资产规模较大风险

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值总额为 300,301.67 万元，占总资产的比例为 21.21%，占比较高。如发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

此外，发行人受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而影响偿债能力。

## 2、存货余额较大及跌价风险

2018 至 2020 年末，余额分别为 578,190.82 万元、612,579.16 万元和 684,502.98 万元，占同期资产总额的比例分别为 46.00%、45.08% 和 48.35%。发行人存货规模较大，占总资产的比例较高，主要构成为土地资产、工程项目及土地整理开发，存货周转缓慢将影响发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上对发行人的资金周转和资金需求造成较大的压力。如果土地交易市场发生变化，导致土地交易价格波动，会给发行人带来一定的存货跌价风险，将对发行人的经营活动产生不利影响。

## 3、有息负债余额较高风险

截至 2020 年末，公司有息负债为 64.81 亿元，占负债总额的比例为 75.64%，发行人负债构成中有息负债余额比例占比较高。由于土地一级开发、保障房建设和水务工程建设投入资金量大，建设周期长，发行人游戏债务余额一直维持在较高水平，面临未来有息债务偿还压力较大的风险。

## 4、未来资本支出压力较大风险

发行人主营业务包括工程建设、物业收入以及房产销售等，在建项目建设周期较长，且投资规模较大，未来资本支出总额约为 30 亿元，发行人面临较大的资本支出和融资压力。发行人内部和外部的融资能力取决于其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面的因素，若发行人的融资要求不能满足，将影响发行人发展战略的实现，对发行人经营活动产生不利影响。

## 5、经营性现金流量波动较大的风险

2018 年末至 2020 年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-80,009.24 万元、27,187.47 万元和 22,956.73 万元。呈现较大波动。如果未来发行人经营性净现金流继续出现大幅波动，可能对发行人正常经营及偿债的资金安排产生一定影响。

## 6、其他应收款占比较大风险

2018 年末至 2020 年末，发行人其他应收款余额分别为 478,897.77 万元、506,054.04 万元和 392,850.03 万元，占同期资产总额的比例分别为 38.10%、37.24% 和 27.75%。2020 年末其他应收款主要由发行人应收进贤经开区工业投资发展有限公司和进贤县高新工业园实业发展有限公司往来款形成，合计应收金额为 271,290.65 万元，占比其他应收款的 68.78%。报告期内其他应收款规模较大，截至目前未发现款项无法收回的迹象，但若经济发生重大不利影响，可能造成资金回笼减缓，对发行人的资产质量造成影响。

## 7、资产流动性较差的风险

2018 年末至 2020 年末，发行人（年化）总资产周转率分别为 0.03 次、0.03 次和 0.05 次，发行人资产中以土地和开发成本为主的存货占比高，对资产流动性有一定不利影响，如果发行人经营不善，偿债能力不足，很难快速将资产变现。资产流动性较差，存在一定风险。

## 8、利息保障倍数较低的风险

2018 年末至 2020 年末，发行人 EBITDA 分别为 1.28 亿元、1.60 亿元和 1.49 亿元。EBITDA 利息保障倍数分别为 0.44、0.45 和 0.39，总体来看，公司债务本息保障能力较弱，虽然目前发行人经营

稳定，基本能够满足债务偿还的需求，但若未来发行人扩张态势加大，其偿债能力较弱的风险将会影响企业正常经营。

## **9、短期债务增长较快的风险**

2018 年末至 2020 年末，发行人短期有息债务分别为 7.17 亿元、12.61 亿元 和 17.12 亿元，其中短期有息债务是短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务之和，根据发行人的短期负债情况，实际短期有息债务是短期借款和一年内到期的非流动负债之和，其他科目无余额。发行人近几年短期债务增长主要系发行人主营业务增加所致，短期债务增长较快存在短期偿债压力较大的风险。

## **10、子公司盈利能力一般的风险**

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共计 10 家，发行人业务集中在母公司及进贤县国有资产经营投资有限公司，部分子公司业务能力较弱，盈利能力一般，不能给发行人带来强有力的业务支撑。

## **11、货币资金余额较大的风险**

截至 2020 年末，发行人货币资金余额为 12.97 亿元，主要系银行存款。发行人货币资金余额较大，会影响到公司的整体运营情况，直接影响公司的盈利能力，导致公司整体盈利能力下降。

## **(二) 经营风险**

### **1、经济周期波动风险**

发行人所涉及的业务领域与经济周期有一定的相关性。发行人从事的城市基础设施建设、土地开发整理业务的规模和收益受经济周期的影响较大。若未来经济增长放缓或者停滞，会对发行人的盈利造成

不利影响。其次，发行人所在的地区经济基础较薄，地区经济发展水平也会对发行人的盈利能力产生不利影响。

## **2、土地价格波动的风险**

土地整理和土地转让是发行人实现营业收入的主要来源，由于发行人土地整理和土地转让业务受房地产政策、宏观形势以及土地价格的波动影响较大，一旦未来宏观经济形势或房地产政策变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的土地整理和土地转让业务经营造成一定影响，进而影响发行人的盈利能力。

## **3、保障房销售进度滞后的风险**

发行人保障房销售工作稳步推进，近三年不存在明显不利变动。若未来受房地产行业政策和保障房相关政策影响，发行人保障房销售情况出现明显不利情形，可能对发行人的盈利能力带来影响。

## **4、部分保障房滞销的风险**

发行人所建的保障房销售价格远低于同区位商品房价格，大部分保障房得以顺利销售给安置户。但部分保障房因楼层、面积、区位等原因较难售卖，存在一定的滞销风险。

### **(三) 管理风险**

#### **1、项目建设管理风险**

本次债券募集资金拟全部用于进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目。发行人虽然对募投项目已经进行了可行性论证，一定程度上能够保障项目的保质、保量按时交付。但是由于现实环境的变化，项目管理涉及到政府、施工单位等方方面面，仍然存在着较大不确定性。募投项目的投资规模较大，建设期较长，建设期内受施工成本、设备价格等多种因素的影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，

影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。若项目不能如期竣工及正常投入运营，则本次募投项目未来收益将会受到不利影响，从而影响本次债券的按时足额偿付。

## 2、项目运营管理风险

本次债券募投项目仍处于建设阶段，由于该项目规模较大，对未来运营管理的要求较高。此外，由于发行人承担了进贤县基础设施建设义务，建设的项目前期资金投入量较大。随着大批项目进入建设期，发行人的资金需求将进一步扩大，未来将面临着持续性融资需求。随着公司投资规模的扩大，对公司运营要求更高。如果未来发行人管理能力和资金筹措能力有所下降，将会增加发行人的偿付风险。此外，发行人净资产中土地存货占比较高，变现能力较差，可能会对公司的偿付能力造成不利影响。

## 3、合同风险

发行人从事基础设施建设开发业务，在实际经营活动中需与中标单位和施工单位等参与方签订大量的合同，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为公司经营带来一定风险。

## 4、下属公司管理风险

发行人作为控股型公司，其中不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

## 5、投融资管理风险

本公司所承担的部分基础设施建设开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

### （四）政策风险

#### 1、土地政策变动的风险

近年来，政府对土地行业进行了重点宏观调控，以规范土地市场。土地整理、土地转让业务是发行人营业收入的主要来源，受土地政策变动的影响较大。预计国家将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。随着城镇化进程的不断推进，城市可整理转让的土地越来越少，土地供应可能越来越紧张。未来，如果国家的土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，导致发行人不能及时获得待整理开发的土地或者无法顺利转让相应的土地，将对发行人相关业务产生一定的不利影响。

#### 2、房地产行业政策风险

自 2009 年 12 月以来，国家对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，国家力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房，同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政加强对房地产市场的调控。房地产新政的陆续出台将有可能对发行人下

属保障房业务板块的后续经营带来不利影响。

### **3、产业政策风险**

发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设、土地整理行业，这些行业受国家经济政策和产业政策的影响较大。目前，国家积极的推动城市基础设施建设，发行人的建设规模和盈利能力逐年攀升。但是，中央和地方政府的经济政策会根据经济发展的趋势相机抉择，未来不排除政府会对产业政策进行调整，影响到这些行业的发展，进而对发行人的经营环境和经营业绩产生不确定性影响。

## 第三节 发行条款

### 一、本次债券的发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕【192】号文件核准公开发行。

发行人于 2020 年 11 月 2 日召开董事会并形成决议，同意公司申请发行总额不超过 8 亿元的债券。

2021 年 1 月 12 日，发行人股东进贤县人民政府作出同意公司申请发行总额不超过 8 亿元债券的决议，本次债券的发行利率和发行期限根据市场情况确定。

### 二、本次债券的主要条款

**发行人：**进贤城市建设投资发展集团有限公司。

**债券名称：**2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种一），简称“22 进贤发展债 01”；2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种二），简称“22 进贤发展债 02”。

**注册或备案文件：**国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕【192】号文件（品种一 4 亿元，品种二 4 亿元）。

**发行金额：**人民币 8 亿元，其中品种一 4 亿元，品种二 4 亿元。

**发行期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 4 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行面值及发行价格：**本次债券的面值为 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少

于 1,000 元。

**利率确定方式：**本次债券为固定利率债券。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统以市场方式确定发行利率，簿记建档区间根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，并报国家有关主管部门备案。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

**调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 4 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率。

**发行方式及发行对象：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。主承销商在银行间市场发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**承销方式：**本次债券由主承销商国盛证券有限责任公司以余额包销的方式承销。

**发行首日：**本次债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 1 月 25 日。

**发行期限：**2 个工作日，自 2022 年 1 月 25 日起，至 2022 年 1 月 26 日止。

**起息日：**自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的 1 月 26 日为该计息年度的起息日。

**计息期限：**自 2022 年 1 月 26 日至 2029 年 1 月 25 日止；若投资者于本次债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回

售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2022 年 1 月 26 日起至 2026 年 1 月 25 日止。

**付息日：**2022 年至 2029 年每年的 1 月 26 日；若投资者于本次债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 26 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）。

**兑付日：**2025 年至 2029 年每年的 1 月 26 日；若投资者于本次债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2025 年至 2026 年每年的 1 月 26 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**兑付价格：**按面值兑付。

**本息兑付方式：**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；通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

**偿付顺序：**债务人除主债务之外还应当支付利息和费用，当其给付不足以清偿全部债务时，并且当事人没有约定的，人民法院应当按照下列顺序抵充：（一）实现债权的有关费用；（二）利息；（三）主债务。

**发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：**发行人将于本期债券的第四个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

**投资者回售选择权：**发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告和本次债券回售实施办法公告后，投资者有权选

择在本次债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

在本次债券存续期内第 4 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本次债券部分或全部回售给发行人，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 4 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

如投资者行使回售选择权时，发行人和差额补偿人无力足额兑付本息造成本次债券违约，担保人将如约履行担保责任，确保足额兑付本次债券本息。

**投资者回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记;若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

**还本付息方式：**本次债券每年付息一次，自本次债券存续期第三年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金，即第 3 年末、第 4 年末、第 5 年末、第 6 年末、第 7 年末分别按 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**债券形式及托管方式：**本次债券为实名制记账式债券，投资者在主承销商设置的发行网点认购。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

进行分托管，不得转托管。

**债权代理人：**发行人聘请国盛证券作为本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，国盛证券作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

**监管银行：**上饶银行股份有限公司进贤支行。

**信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA+ 级。

**差额补偿：**进贤城市建设投资发展集团有限公司作为本次债券的差额补偿人，在本次债券募集资金投资项目当期收益无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

**债券增信措施：**江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；发行人以其拥有的 3 宗国有土地使用权为本次债券品种二提供抵押担保。

**交易流通安排：**本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本次债券提出在经批准的证券交易场所流通的申请。

### 三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

#### （一）簿记建档安排

本次债券簿记管理人为国盛证券有限责任公司，本次债券投资人须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交申购函，申购时间以在集中簿记建档系统中将申购函提交至簿记管理人的时间为准。

#### （二）分销安排

1、需要将部分额度在证券交易所分销或销售的企业债券，发行

人或主承销商应在向中央结算公司提交的“债权托管情况汇总表”中列明在相应证券交易场所分销或销售的债券额度，中央结算公司据此将跨市场分销部分债券额度记入相应证券交易场所登记托管结算机构债券代理总户。

2、跨市场分销的企业债券，如需要对跨市场分销部分额度进行调整的，发行人和主承销商应于分销截止日前向中央结算公司提交由发行人和主承销商共同签章的“债券额度调整申请表”原件，中央结算公司据此办理额度调拨。

3、在发行文件确定的债券分销期内，承销商可以向直接投资人和其他投资人分销所承销的债券，中央结算公司提供分销结算服务。分销期内，分销卖出方根据与分销买入方的分销协议，通过中债综合业务系统客户端录入“债券分销”指令，对手方确认后形成分销结算合同，中央结算公司据此办理结算。

4、分销期内，如因系统故障等原因无法通过中债综合业务系统客户端发送分销指令，可以采取应急方式办理。填写“分销应急指令书”，签章加密押后传真至中央结算公司，中央结算公司核对密押无误后办理。

5、债券分销截止日后，中央结算公司中债综合业务系统停止办理分销结算。如承销团成员未完成分销，应对相关配售额度承担包销义务，相关协议对包销义务另有约定的除外。

### （三）缴款和结算安排

1、企业债券债权债务登记日为缴款日，发行人应向中央结算公司提交“债券发行款到账确认书”。中央结算公司根据发行人提交的“债券发行款到账确认书”办理债权确认。如缴款日当天中央结算公司未

收到“债券发行款到账确认书”,则以实际收到“债券发行款到账确认书”日期为准,办理债权确认。

2、发行人需通过债券信息自助披露系统提交签章的“债券发行款到账确认书”扫描件。中央结算公司于缴款日 15:00 以前或缴款日之前某个工作日收到发行人提交的到账确认书的,于缴款日日终办理债权确认; 缴款日 15:00 以后或缴款日之后某个工作日收到的,顺延至次 1 工作日办理, 该债券后续手续依次顺延。

3、如发行款未足额缴款,发行人应在向中央结算公司提交的“债券发行款到账确认书”中列明未足额缴款承销机构名称、未缴款承销额度,中央结算公司据此对于确认未缴款的持有人及其未缴款部分债权不予确认。

4、对于未办理债权确认部分承销额度,中央结算公司根据发行人的书面通知作后续处理。

#### **(四) 登记托管安排**

在主承销商设置的发行网点认购,本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管,不得转托管。

#### **(五) 上市流通安排**

本次发行结束后,发行人将尽快向上海证券交易所或银行间提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

### **四、认购人承诺**

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买者、二级市场的购买者及通过其他合法方式取得本次债券的投资者,下同)被

视为做出以下承诺：

（一）投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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披露时，投资者同意并接受这种变更；

（三）投资者同意国盛证券作为本次债券的债权代理人与发行人签署债权代理协议和债券持有人会议规则，并接受该债权代理协议和债券持有人会议规则的安排；

（四）投资者同意上饶银行股份有限公司进贤支行作为本次债券的监管银行与发行人、债权代理人签署《账户监管协议》，并接受上述协议的有关安排；

（五）本次债券的募集资金监管银行、债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更事项进行通报时，投资者同意并接受这种变更；

（六）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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；

（七）在本次债券的存续期限内，若发行人将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

- 1、本次债券发行与交易（如已交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；
- 2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
- 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次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通报。

（八）对于本次债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的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次债券的投资者）均接受该决议；

（九）对于本次债券各项风险，投资者已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险，并在认购前签署风险承诺书。

## 第四节 募集资金运用

### 一、募集资金用途概况

本次债券拟募集资金人民币 80,000.00 万元，发行期限为 7 年，将全部用于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目。该项目可行性研究报告的编制单位为江苏绿源工程设计研究有限公司江西分公司（甲级工程咨询单位资格）。

**发行人承诺：**发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务；本次债券全部募集资金将不用于置换募投项目资本金、不用于补充企业流动资金，在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

发行人合法享有进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目及其收益的所有权，项目所有直接和可确认的间接收益将根据相关账户协议和账户监管要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在本次债券存续期内，发行人承诺不得对项目及其收益设置抵押、质押等他项权利。发行人应于该募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。该项目总投及资金使用情况如下：

项目名称	总投资 (万元)	拟使用额度 (万元)	拟使用额度占总投 资额比例 (%)
进贤县棚改安置房小区建设（一期）	114,511.13	80,000.00	69.86

项目项目			
------	--	--	--

数据来源:《进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告》

## 二、募集资金投资项目建设的背景和必要性

### (一) 项目建设的背景

#### 1、国家政策的战略引导

在党的十八大报告中,明确提出“加快推进以改善民生为重点的社会建设”,并强调要“着力保障和改善民生,努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居,推动建设和谐社会”。

自此,发展经济、改善民生成为全社会的共识,成为党政机关执政为民的目标,各种亲民政策与民生工程陆续推出。各级党政部门都认识到,学习实践科学发展观必须坚持以人为本,全心全意为人民服务,始终把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为党和国家一切工作的出发点和落脚点,做到发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享。坚持以人为本,必须要加快以改善民生为重点的社会工程建设。

根据国家相关政策的引导和要求,在当前阶段,以改善民生为重点的社会工程建设工作的主要内容,是“保障性安居工程”;而“保障性安居工程”现阶段的工作重心,则是棚户区和城中村改造。

棚户区,是指城市规划区内国有土地上、集体土地上和独立厂矿区内,使用年限久、房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅、环境脏乱差的集中连片平房和简易楼房区域。棚户区改造是关系人民群众切身利益的“民心工程”,是实现“住有所居”的重要组成部分。

棚户区的存在是一个历史遗留问题,已成为城市中“二元结构”的

不适应我国城市化进程的一大表现，有必要加快改造的步伐。党中央、国务院高度重视城市棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008 年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区、城市棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。

不过，各类棚户区改造任务依然艰巨，各地还有不少“城中村”、城镇危旧房。棚户区房屋破旧拥挤，厨卫设施不全，有的甚至存在安全隐患。帮助这些居民较快地解决住房困难，是党和政府义不容辞的责任。对这一群体的住房给予保障或支持，也是国家和各地区的通行做法。

## 2、进贤县实际情况和改造需求

2020 年是进贤爬坡过坎的奋进之年，一年来，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记视察江西重要讲话精神，认真落实李克强总理视察江西重要指示要求，在省委、省政府、市委、市政府的坚强领导下，紧盯“产业质变、实力前移”工作目标，围绕“五个聚焦”，做到“十抓十促”，推动进贤高质量跨越式发展，较好完成了县十七届人大四次会议确定的目标任务，连续三年荣获全省科学发展综合考核评价（高质量发展）先进县。2020 年进贤县 GDP290.10 亿元，地区生产总值增长 2.5%；财政总收入 36.7 亿元，增长 2.3%；一般公共预算收入 20 亿元，增长 1.4%；固定资产投资增长 8.5%；实际利用内资 187.39 亿元，增长 22.05%；实际利用外资 2.38 亿美元，增长 18.8%；社会消费品零售总额 116.34 亿元，

增长 3.3%；城镇和农村居民人均可支配收入分别达到 39,992 元和 21,438 元，均增长 6.8%。

2020 年内，进贤县完成了前后李、大路吴家（前后万）城中村棚改项目。全年共实施城市建管“六改”项目 23 个，改造老旧小区 3 个，新建公厕 18 座、改造 5 座，为 24 个社区安装路灯 1,200 余盏，完成钟陵公园、幸福公园、老 320 国道改造提升工程。拆除违法建设 3.2 万平方米。开展道路“马路本色”行动，清理垃圾死角 1,500 余吨、户外广告 3,200 余处。成功获评“省级卫生县城”。

为开展“十大行动”，打造城市建管“进贤名片”，努力在提升城乡功能品质上实现新突破。进贤将加快推进云桥付家等 5 处城中村棚改项目，启动前后李、大路吴家、经开区等 5 处安置房建设。大力实施新城区“满城行动”，启动凤岭路、贤士二路、贤士三路、街巷十路等道路建设，打通一批断头路，完成云桥南路、民和综合一例改造工程。启动五七公园、火车站站前广场建设。对 7 个老旧小区进行改造提升。

目前，进贤县相关建设管理部门正组织人员对改造范围内棚户区的土地、房屋、地面附着物、居民居住状态和生产经营状况进行全面调查，对拆迁对象反映的各种意见全面收集整理。根据历年棚改经验，安置小区的建设是棚改工作推进顺利与否的重要影响因素，当地各级政府和拆迁区域居民均对安置小区的建设予以高度关注。按照政府工作安排，本次棚改由进贤县城市建设投资发展有限公司统一在青岚新区新建 1 个安置小区用于拆迁安置，各项工作陆续展开。

## （二）项目建设的必要性

1、是实现进贤县保障性安居工程建设工作总体目标的需求。

保障性安居工程建设是一项重大民生工程，按照国家棚改计划

“一年比一年多”的标准，进贤县近年来棚改力度持续加大。本次项目拟建安置小区共新建住宅 1,694 套，将用于进贤县城市 3 个棚户区改造区域共计约 19.5 万平方米房屋、共 574 户居民的拆迁安置。本项目的实施是进贤县棚户区改造工作顺利推进的基本保障，对于按时、按质、按量完成上级政府安排的保障性安居工程建设工作计划和目标任务意义重大。

2、是改善城市形象，建设生态宜居进贤，推进进贤县城市化进程的必要举措。

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，促进了人与社会环境的和谐发展。城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，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城市的热爱。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，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

加快推进城市化进程是落实科学发展观，统筹城乡协调发展的必由之路，城市化发展水平，往往标志着一个地区经济、文化、政治、教育、科技、信息等多方面所达到的状况。通过棚户区改造，可提高建筑容积率，可进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，为城市发展腾出广阔的空间。同时，棚户区改造，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，提升城市的形象和品位。

本项目涉及的 3 个改造区域，均位于进贤县城市棚户区，由于发展较早、建筑物年代久远破损严重，区内居住环境较差，功能性和景观性也达不到进贤县城区规划要求，是进贤县发展相对落后区域，制约了该区域的均衡发展，无法挖掘该黄金地带的土地价值和商业潜力。进行这些区域的改造，合理的挖掘地块潜力，由居住环境的改善带来连锁反应，拉动周边区域的均衡式发展，是实现进贤县“聚焦生态宜居，营造健康环境”总体目标的保障和基础，是改善城市形象，建设美丽宜居进贤，推进进贤城市化进程的必要举措。

### 3、是构建服务型政府，密切党群关系的实际行动。

棚户区居民绝大多数都是城市低收入困难群体，低保户和低保边缘户非常多。他们面临着就业、住房等多重困难，改善居住条件的愿望十分强烈。通过棚户区改造，不仅解决了困难群众的住房问题，使老百姓得到了实惠，而且密切了党群和干群关系，增强了群众对政府的信任，增强了社会凝聚力。棚户区改造，作为树立政府形象的民心工程，将起到很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

建设本次改造项目，是进贤县政府为民服务的具体举措。通过对各区域的拆除改造，将彻底改变场址内环境脏、乱、差的现状，高标准新建的安置小区将极大地提高原棚户区居民的生活水平和居住环境，实实在在的为广大人民群众谋福利，增强党和政府与人民群众的血肉联系。

### 4、是改善民生、化解社会矛盾、构建和谐社会的需要。

由于建筑功能差、维护管理难、居民聚居多，城中村棚户区内生活环境差、居住混乱、管理困难、生活贫困的问题最为突出，往往使

这里成为犯罪的多发地区，社会治安条件相对较差，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。

棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。加速构建和谐社会。

综上分析认为，建设本次改造项目，从密切党群关系、加快城市建设、改善城市形象、打造进贤旅游文化、挖掘土地价值、保障民生发展、化解社会矛盾、促进社会和谐等社会、经济角度考虑，均必要可行。

### 三、募集资金投资项目实施主体

根据发改委的项目立项批复，本次债券募投项目建设主体为进贤城市建设投资发展集团有限公司。该项目将采用 EPC 方式建设。EPC 模式，又称设计、采购、施工一体化模式。是指在项目决策阶段以后，从设计开始，经招标，委托一家工程公司对设计-采购-建造进行总承包。总承包方不负责项目的运营，在项目建设完成后，总承包方完成对工作人员培训后即将项目移交给发行人运营，运营收入均由发行人确认，不存在资金被总承包方占用的问题，更不存在资金可能会被总承包方违规划付等问题，能更好的降低项目成本、缩短建设周期、保证工程质量。近年来，随着供给侧改革的深入开展，我国需求侧的市场主导地位愈加突显，国家发展进入“新常态”。建筑业作为国民支柱产业，在寻求改革突破的关键时期，EPC 模式已成为国家大力推广发

展的方向。

#### 四、募集资金投资项目建设的主要内容

根据项目实际要求，本次棚改工作由进贤城市建设投资发展集团有限公司统一新建安置房小区，所建住宅定向出售给与政府签订拆迁补偿协议的拆迁户，保质、保量、及时解决拆迁户的安置问题。

涂家村安发用地位于青岚新区西南片区北六路以南，贤士一路以东，中山大道以西，站前大道以北。按规划，涂家村安发用地共有四个地块，根据实际情况将分为多期进行建设。本次一期项目配合棚改工作建设需求实施的安置小区选址为涂家村安发用地的地块一和地块二：一期项目总规划用地面积为 99,641.13 平方米，约为 149.46 亩，总建筑面积为 335,171.67 m<sup>2</sup>。其中，地块一规划用地面积 61,064.55 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 216,040.26 m<sup>2</sup>，共设计 13 栋高层住宅（18 层、24 层），南侧临街设置商业；地块二规划用地面积 38,576.58 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 119,131.41 m<sup>2</sup>，共设计 5 栋高层住宅（18 层、24 层），2 栋多层包含商业，1 栋幼儿园。商业建筑为配套底商，用于正常商业经营，面积为 46,115.09 m<sup>2</sup>，占总建筑面积的 13.76%，未超过 20%，占比合理，配建商业不是独栋商业综合体。地下车库车位均预留充电桩安装条件，本阶段暂未考虑相关费用。地块一有 793.68 平方米架空层，功能为架空层绿化和活动区。

项目用地情况：项目用地所属地块为出让用地，无需进行用地预审。根据进贤县发改委《关于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告的批复》等文件，项目总用地面积 9.96 万平方米（合 149.46 亩），拟占用土地为商住用地，土地性质为出让，项目用

地目前开发进度大概 20%，发行人将通过招拍挂方式取得相应建设地块使用权。项目用地为出让用地、商住用地，土地费用 12,135 万元已纳入总投资中，并已全部缴纳，权证正在办理中。

关于商住用地的解释：兼容小部分商业和住宅的综合用地，在现行法律中并未对此做出明确规定。这是个历史问题，在以前土地登记管理不严格的时候，土地管理与规划管理自成体系，土地登记时有很大的随意性，出现了很多相关规范中没有出现的词，在国土资源部颁布的《全国土地分类》(试行)中，将城镇居民以居住为主的住宅与商业等混合用地定义为城镇混合住宅用地归入了住宅用地。进贤县许多批复证件上面写的都是商住用地，当时所有的住宅用地都是这个写法，审批手续依然合法合规。经核实，进贤县从去年开始统一将此历史遗留问题更正过来，包括本募投项目用地在内的新批复的相应土地权证将全部更正为住宅用地，手续依法依规。

项目总建设规模具体情况如下：

指标名称	数量	单位
规划用地面积	99,641.13	m <sup>2</sup>
总建筑面积	335,171.67	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	260,400.27	m <sup>2</sup>
其中	商业	46,115.09
	住宅	211,371.09
	消防控制中心	85.78
	幼儿园	2,771.89
	公厕	56.42
不计容面积	74,771.40	m <sup>2</sup>

其中	地下室	70,275.44	m <sup>2</sup>
	凹阳台半面积	3,702.28	m <sup>2</sup>
	架空层	793.68	m <sup>2</sup>
	建筑密度	23.57	%
	建筑占地面积	23,487.07	m <sup>2</sup>
	绿地面积	36,398.57	m <sup>2</sup>
	户数	1,694	户
	停车位数	2,215	个
其中	地面停车	107	个
	地下室停车	2,108	个

数据来源:《进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告》

地块一建设规模如下:

指标名称	数量	单位
规划用地面积	61,064.55	m <sup>2</sup>
总建筑面积	216,040.26	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	166,871.36	m <sup>2</sup>
其中	商业	m <sup>2</sup>
	住宅	m <sup>2</sup>
	消防控制中心	m <sup>2</sup>
	不计容面积	m <sup>2</sup>
其中	地下室	m <sup>2</sup>
	凹阳台半面积	m <sup>2</sup>
	架空层	m <sup>2</sup>

容积率	2.73	
建筑密度	16.97%	%
占地面积	10,358.69	m <sup>2</sup>
绿地率	49.48%	%
户数	1272	户
停车位数	1,459	个
其中	地面停车	78
	地下室停车	1,381

数据来源:《进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告》

地块二建设规模如下:

指标名称	数量	单位
规划用地面积	38,576.58	m <sup>2</sup>
总建筑面积	119,131.40	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	93,528.91	m <sup>2</sup>
其中	商业	m <sup>2</sup>
	住宅	m <sup>2</sup>
	幼儿园	m <sup>2</sup>
	公厕	m <sup>2</sup>
	消防控制中心	m <sup>2</sup>
不计容面积	25,602.50	m <sup>2</sup>
其中	凹阳台半面积	m <sup>2</sup>
	地下室	m <sup>2</sup>
容积率	2.42	
建筑密度	34.02%	%

占地面	13,128.38	m <sup>2</sup>
绿地率	16.03%	%
户数	422	户
停车位数	756	个
其中	地面停车	29
	地下室停车	727

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## 五、募集资金投资项目纳入省、市、县保障房计划情况

根据进贤县政府的统一安排，本项目涉及 3 个改造区域，包含大路吴家后万村、涂家宋家、云桥付家的拆迁、补偿及安置工作相关内容，3 个改造区域房屋被征收户数 574 户，房屋征收面积为 19.5 万平方米。根据 2018 年进贤县政府关于《进贤县人民政府办公室抄告单》（进府办抄字〔2018〕11 号）文件中规划，在中山大道以西、贤士一路以东、北六路以南、站前大道以北建设棚改安置房共计约 2,500 套，本次募投项目所建设的安置房地点即为该规划地点，共建设 1,694 套，均已纳入 2018 年进贤县级安置保障房建设规划。

本项目拟建安置住宅共计约 21.1 万平方米，按县政府计划，目前已经明确使用本安置小区进行安置的实际征收户数为 574 户，拆迁主房面积 19.5 万平方米（户均主房面积约 339.7 平方米），本项目数据为建设单位据实提供的初步摸底数据，涉及的吴家后万村、涂家宋家、云桥付家的拆迁房屋均为村民自建住宅。与江西省其他地区情况类似，当地自建住宅在当初建造时并没有政策制约或规划指导（只要获得土地批字和建房许可），村民可依据自身需求自主决定住宅层数、样式、

面积多寡。进贤县地处赣北鄱阳湖平原区域，土地资源丰富、地势开阔，按当地建筑风貌，村民自建住宅普遍会达到 3-5 层，且会建一定数量的附属用房（厨房、厕所、杂物间等），单户面积 300-450 平米比较普遍，并且一户人口较多，平均为 6 人一户，而户均面积较大，按面积配比是合理的，大概人均不低于  $50 \text{ m}^2$ 、户均总计不超过  $350 \text{ m}^2$ ；目前拆迁工作正有条不紊的进行中，拆迁费用主要由政府承担，安置房销售对象主要为拆迁户，拆迁户凭借签订拆迁协议，实现定向销售。

具体棚改项目征收情况见下表：

改造年份	棚改项目名称	房屋征收面积 (万 $\text{m}^2$ )	户(栋)数
2019	大路吴家后万村	14	362
2020	涂家宋家	2	66
	云桥付家	3.5	146
合计		19.5	574

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## 六、募集资金投资项目其他事项说明

### （一）超概算安排

进贤县城市棚户区改造项目投资总额为 114,511.13 万元，其中发行项目收益债券筹集资金 80,000.00 万元，剩余资金全部由发行人自筹解决，包括但不限于发行人以自有资金补足。

为顺利推进该项目的建设，若未来项目建设期间出现建设资金不足的情形，公司将通过申请政府财政补贴、自有资金等途径自行解决资金缺口，从而保证募投项目的顺利实施。

### （二）工程保险

根据《进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告》，项目工程保险费用 233.78 万元，已计入项目工程前期工程费用中。目前本项目已经完成立项、环评、可研报批等前期工作，鉴于项目的实际进度，发行人目前尚未支付此笔项目工程保险款项。待项目进入具体施工期内，发行人将及时支付此笔款项以确保项目施工的正常进行。

### （三）施工方履约担保

本次债券募投项目为进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目，项目包含地块一和地块二。目前地块一和地块二的施工单位均已确定，分别为江西建工第四建筑有限责任公司和江西建工第一建筑有限责任公司。其中，地块二的施工方江西建工第一建筑有限责任公司已支付 2,811 万元履约保证金(50%为现金，50%为银行保函)。鉴于地块一的工程进度目前处于前期阶段，故暂时未能获得施工单位提供的工程履约担保。

若今后出现影响工程正常履约的情形，发行人将由正常经营所得来解决。

### （四）建设期利息承担

根据《进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告》及发行人财务安排，项目建设期利息由发行人自行承担，纳入项目总投资范围。

## 七、募集资金投资项目审批情况

进贤县城市棚户区改造项目符合国家政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，批文有效，手续合法合规，符合基本合规性要求，相关批文如下：

合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
《关于进贤县城市建设投资发展有限公司进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目环境影响报告表的批复》	进环审字【2018】101号	进贤县环保局	2018-12-20	原则同意进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目环评报告
《关于进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告的批复》	进发改行复字【2018】230号	进贤县发改委	2018-12-31	原则同意进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目可行性研究报告
《建设用地规划许可证》	地字第360124202000021号、第360124202000022号、第360124202000025号、第360124202000026号	进贤县自然资源局	2020-8-27	经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求

## 八、募集资金投资项目建设进度

目前,项目已完成施工单位招投标工作,确定建设单位为江西建工第四建筑有限责任公司与江西建工第一建筑有限责任公司。该项目已开始前期准备阶段,目前项目土方已全部开发完成,正在进行基础施工,按计划2021年9月正式开工,预计完工时间为2023年9月,预计项目建设期为24个月,投入运营时间5年。截至目前,项目已投金额为2.59亿元,占总投22.62%,大概建设进度达20%。

## 九、募集资金使用计划

进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目拟使用募集资金 80,000.00 万元，募集资金拟投资额占项目总投资比例为 69.86%，该项目的总投资为 114,511.13 万元。

本项目商业配套部分的投资额为 8,577.41 万元，占项目总投资 114,511.13 万元的 7.5%。

截至 2020 年末，发行人募投项目资本金金额共需 34,511.13 万元，资本金已全部到位。

本次债券募集资金实行专用账户存储制度，上饶银行股份有限公司进贤支行为本次债券的监管银行。公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，由监管银行监督募集资金的使用情况。此外，项目实施主体在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，确保账户资金专项用于本次债券募投项目。

本次债券募投项目未涉及重复融资。

## 十、项目资金来源落实

进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目拟使用自有资本金 34,511.13 万元，占项目总投资的 30.14%。项目自有资金部分由发行人自筹解决，主要包括发行人自有资金。

## 十一、募集资金投资项目财务分析

本财务分析的测算范围为项目投资范围内直接发生的财务效益和费用，包括因本次投资活动形成的生产能力而带来的营业收入及相

应的成本费用支出。

## （一）项目的成本和收入分析

### 1、项目成本费用

#### （1）投资估算

项目总投资 114,511.13 万元,其中建安工程费用 77,926.18 万元,工程建设其他费用 20,509.82 万元, 基本预备费 7,675.13 万元, 建设期利息 8,400.00 万元, 项目总投情况如下:

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					占总投资比例
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	
I	建安工程费用	64,081.09	12,045.08	1,800.00	0	77,926.18	68.05%
一	地块一	40,939.74	7569.40	1,100.00	0	49,609.15	43.32%
二	地块二	23,141.35	4,475.68	700.00	0	28,317.03	24.73%
II	工程建设其他费	0	0	0	20,509.82	20,509.82	17.91%
	第一、二部分费用合计	64,081.09	12,045.08	1,800.00	20,509.82	98,436.00	85.96%
III	基本预备费	0	0	0	7,675.13	7,675.13	6.70%
IV	建设期利息	0	0	0	8,400.00	8,400.00	7.34%

数据来源:《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

#### （2）总成本费用估算

项目总成本中各项费用遵循权责发生制原则, 将项目直接发生的投资直接归类到项目的各项投资中, 通过对项目各项投资进行比例分

摊，项目总成本费用包括：项目结转成本、财务费用、其他费用等。

1) 工资及福利费：主要是各小区运营物业机构的人员，根据运营期劳动定员，分员工类型、级别确定工资水平，员工福利按工资的 17%考虑，具体如下表：

人员	人数(人)	年薪(万元/人)	福利	合计
物业人员	36	3.6	17%	151.63
技术人员	12	8	17%	112.32
管理人员	12	12	17%	168.48

## 2) 修理费

主要为项目运营日常的维护及修理费用，根据类似工程经验，每年修理费按 200 万元/年计。

## 3) 外购原材料费用

主要是日常物业维护过程中的耗材，按物业收入的 10%计。

## 4) 燃料、动力费

由于住宅、商业等运营期均由持有者自行处置，此处仅计算运营期间需由物业承担的水、电费用，正常年份满负荷运行时燃料、动力费如下：

	基年含税单价	价格年增长率	增值税率	年消耗量	单位	小计
燃气	4.40	0%	13%	0	万立方米	0
电	0.60	0%	13%	1250.51	万度	750.31
水	2.30	0%	13%	41387	吨	9.52
...					合计	759.83

## 5) 其他费用

包括管理费（办公费、差旅费、工会经费）、销售费用等多项管理费用；管理费简化计算按当年总收入的 1.0%考虑；销售费用按商业、

车位出售的 3.0% 考虑。

#### 6) 折旧费、摊销费

安置小区土地购置费 12,135.00 万元按 50 年摊销；固定资产中的其余部分 32,912.36 万元，按 30 年直线折旧，残值率 5%。

7) 项目结转成本：定向出售的安置住宅、商业以及地下车位的固定资产投资 69,463.77 万元，按当年的销售比例计为结转成本。

8) 财务费用：主要是融资利息支出，按每年实际发生额计，其中前 2 年为建设期利息，按项目投资估算编制要求已计入项目总投资，此处不计；其余各年利息计入运营期财务成本，为 16,800.00 万元。

本项目经营期内总成本费用为 102,872.68 万元，具体如下表：

单位：万元

序号	项 目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	外购原材料费	272.40	24.53	45.07	60.84	67.43	74.53
2	外购燃料及动力费	3,115.28	303.93	531.88	759.83	759.83	759.83
3	工资及福利费	1,742.36	152.57	292.50	432.43	432.43	432.43
4	修理费	1,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
5	折旧费	5,211.12	1,042.22	1,042.22	1,042.22	1,042.22	1,042.22
6	结转成本	69,463.77	27,785.51	20,839.13	13,892.75	3,473.19	3,473.19
7	摊销费	1,213.50	242.70	242.70	242.70	242.70	242.70
8	财务费用	16,800.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
9	其他费用	4,054.23	1,550.62	1,208.28	838.77	223.82	232.74

	其中：土地使用费	-	-	-	-	-	-
	管理费	1,830.88	706.97	543.90	373.71	101.74	104.55
	销售费	2,223.35	843.65	664.38	465.06	122.08	128.18
10	总成本费用合计	102,872.68	36,902.08	28,881.78	20,829.55	8,681.62	7,577.64

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## 2、项目收入估算

本项目未来收入主要来源于安置房定向销售收入、商业配套销售收入、停车位的销售和出租收入以及物业收入，不包括政府补贴。项目经营内容及计划如下：

经营内容	建设规模\数量	单位	经营计划
安置房定向出售	211,371.09	m <sup>2</sup>	根据拆迁协议定向出售给拆迁户
商业出售	46,115.09	m <sup>2</sup>	优先面向拆迁户、同时也面向
停车位出售	1,686.00	个	市场销售
停车位出租	529.00	个	按月租形式对外出租
物业收入	257,486.18	m <sup>2</sup>	按实收取

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

### （1）价格确定依据

本项目各项经营行为的单价均为含税单价，其中住宅定向出售价格根据进贤县拆迁补偿工作惯例将在市场价的基础上适当优惠，如下图表示，目前进贤县商品房市场价格在 8,000-9,000 元浮动，本项目按 5,000 元/平方米优惠价定向出售，不考虑价格增长。

商业、停车位出售/出租和物业收费遵循市场价格，为贴合实际情况，每年考虑 5% 的价格增长因素，且考虑了各年度经营饱和度。

## (2) 安置房销售收入

本项目建成后，共有 211,371.09 平方米可用于定向出售，预计 5 年内出售完毕，单价为 5,000 元/平方米，评价期第 3 年销售 40%，第 4 年销售 30%，第 5 年销售 20%，第 6、7 年各销售 5%，预计能够实现销售收入 105,685.55 万元。

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
销售收入 (万元)	42,274.22	31,705.66	21,137.11	5,284.28	5,284.28	<b>105,685.55</b>
每年出售比率 (%)	40.00%	30.00%	20.00%	5.00%	5.00%	<b>100%</b>
每年可销售面积(㎡)	84,548.44	63,411.33	42,274.22	10,568.55	10,568.55	<b>211,371.09</b>
销售单价 (元/㎡)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## (3) 商业销售收入

本项目建成后，共有 46,115.09 平方米的配套商业可供出售，预计 5 年内出售完毕，价格基年（建设期第 1 年）市场单价为 12,000 元/平方米，后面每年考虑 5% 的价格增长。评价期第 3 年销售 40%，第 4 年销售 30%，第 5 年销售 20%，第 6、7 年各销售 5%，预计能够实现销售收入 64,314.37 万元。

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
商业配套收入(万元)	24,404.11	19,218.23	13,452.76	3,531.35	3,707.92	64,314.37
每年出售率 (%)	40.00%	30.00%	20.00%	5.00%	5.00%	100%
每年可销售面积 (㎡)	18,446.04	13,834.53	9,223.02	2,305.75	2,305.75	46,115.09
销售单价 (元/㎡)	13,230.00	13,891.50	14,586.08	15,315.38	16,081.15	-

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## (4) 停车位销售收入

本项目建成后，共有 1,686.00 个地下停车位可供出售。停车位在项目建成后 5 年内出售完毕，第一年单价为 50,000.00 元/个，后面每年考虑 5% 的价格增长。评价期第 3 年销售 40%，第 4 年销售 30%，第 5 年销售 20%，第 6、7 年各销售 5%，预计能够实现销售收入 9,797.41 万元。

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
出售收入(万元)	3,717.63	2,927.63	2,049.34	537.95	564.85	9,797.41
每年出售率 (%)	40%	30%	20%	5%	5%	100%
可出售个数 (个)	675.00	506.00	337.00	84.00	84.00	1,686.00
出售单价 (元/个)	55,125.00	57,881.25	60,775.31	63,814.08	67,004.78	-

### (5) 停车位出租收入

本项目建成后，共有剩余 20% 地下停车位 422 个及 107 个地面停车位可供出租。停车位第一年开始出租价格为 200 元/个·月，后面每年考虑 5% 的价格增长。自第三年开始对外出租，预计第三年销售率为 40%，第四年为 70%，第五年为 80%，第六至第七年为 90%，预计能够实现出租收入 566.59 万元。

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
出租收入(万元)	55.99	88.18	123.46	145.83	153.12	566.59
可供出租车位 (个)	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	-
每年出租率 (%)	40%	60%	80%	90%	90%	-
出租单价 (元/ 个·月)	220.50	231.53	243.10	255.26	268.02	-

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

### (6) 物业收入

本项目建成后，物业将按照 257,486.18 平方米收取物业费。物业费自第一年开始出租价格为 1.8 元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，后面每年考虑 5% 的价格增长。自第三年开始对外出租，预计第三年覆盖率为 40%，第四年为 70%，第五年为 90%，第六年为 95%，第七年为 100%，预计能够实现出租收入 2,724.04 万元。

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
出租收入(万元)	245.27	450.69	608.43	674.34	745.32	2,724.04
每年覆盖率	40%	70%	90%	95%	100%	-
物业面积 ( $m^2$ )	102,994.47	180,240.33	231,737.56	244,611.87	257,486.18	257,486.18
物业单价 (元/ $m^2 \cdot \text{月}$ )	1.98	2.08	2.19	2.30	2.41	-

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## （7）税金及附加测算

经测算本项目计算期内销项税金为 15,046.62 万元，进项税金为 389.73 万元，可用于抵扣的固定资产投资的进项税金为 9,455.05 万元，实际缴纳增值税 5,201.84 万元。附加金额为 416.15 万元。

## （8）销售收入汇总

项目运营期内测算营业收入共计 183,087.95 万元，其中安置房定向销售收入为 105,685.55 万元，商业销售收入为 64,314.37 万元，停车位销售收入为 9,797.41 万元，停车位出租收入为 566.59 万元，物业收入为 2,724.04 万元。具体的收入估算数据如下：

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	销售(营业)收入(万元)	183,087.95	70,697.21	54,390.40	37,371.10	10,173.75	10,455.49
1	安置房定向出售(万元)	105,685.55	42,274.22	31,705.66	21,137.11	5,284.28	5,284.28
	单价(含税)(元/m <sup>2</sup> )		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	数量(m <sup>2</sup> )		211,371.09	211,371.09	211,371.09	211,371.09	211,371.09
	年运营期数		1	1	1	1	1
	运营饱和率		40%	30%	20%	5%	5%
	销项税额(万元)	8,726.33	3,490.53	2,617.90	1,745.27	436.32	436.32
2	商业出售(万元)	64,314.37	24,404.11	19,218.23	13,452.76	3,531.35	3,707.92
	单价(含税)(元/m <sup>2</sup> )		13,230.00	13,891.50	14,586.08	15,315.38	16,081.15
	数量(m <sup>2</sup> )		46,115.09	46,115.09	46,115.09	46,115.09	46,115.09
	年运营期数		1	1	1	1	1
	运营饱和率		40%	30%	20%	5%	5%
	销项税额(万元)	5,310.36	2,015.02	1,586.83	1,110.78	291.58	306.16

3	停车位出售 (万元)	9,797.41	3,717.63	2,927.63	2,049.34	537.95	564.85
	单价 (含税) (元/个)		55,125.00	57,881.25	60,775.31	63,814.08	67,004.78
	数量 (个)		1,686.00	1,686.00	1,686.00	1,686.00	1,686.00
	年运营期数		1	1	1	1	1
	运营饱和率		40%	30%	20%	5%	5%
	销项税额 (万元)	808.96	306.96	241.73	169.21	44.42	46.64
4	停车位出租 (万元)	566.59	55.99	88.18	123.46	145.83	153.12
	单价 (含税) (元/个•月)		220.50	231.53	243.10	255.26	268.02
	数量 (个)		529.00	529.00	529.00	529.00	529.00
	年运营期数		12	12	12	12	12
	运营饱和率		40%	60%	80%	90%	90%
	销项税额 (万元)	46.78	4.62	7.28	10.19	12.04	12.64
5	物业收入 (万元)	2,724.04	245.27	450.69	608.43	674.34	745.32
	单价 (含税) (元/个•月)		1.98	2.08	2.19	2.30	2.41

	数量 (m <sup>2</sup> )		257,486.18	257,486.18	257,486.18	257,486.18	257,486.18
	年运营期数		12	12	12	12	12
	运营饱和率		40%	70%	90%	95%	100%
	销项税额 (万元)	154.19	13.88	25.51	34.44	38.17	42.19

### 3、利润与利润分配

经测算，本项目运营期 7 年内总收入为 183,087.95 万元，总成本 102,872.68 万元，利润总额 74,597.29 万元，所得税 18,649.32 万元，净利润 55,947.96 万元，具体如下表所示：

单位：万元

序号	项 目	合 计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	销售（营业）收入	183,087.95	-	-	70,697.21	54,390.40	37,371.10	10,173.75	10,455.49
2	销售税金及附加	416.15	-	-	-	60.08	238.04	58.19	59.84
3	增值税	5,201.84	-	-	-	751.06	2,975.48	727.35	747.96
4	总成本费用	102,872.68	-	-	36,902.08	28,881.78	20,829.55	8,681.62	7,577.64
5	利润总额 (1-2-3-4)	74,597.29	-	-	33,795.13	24,697.48	13,328.03	706.59	2,070.06
6	弥补以前年度亏损	-							
7	应纳税所得额 (5-6)	74,597.29	-	-	33,795.13	24,697.48	13,328.03	706.59	2,070.06
8	所得税	18,649.32	-	-	8,448.78	6,174.37	3,332.01	176.65	517.51
9	税后利润 (5-8)	55,947.96	-	-	25,346.35	18,523.11	9,996.02	529.94	1,552.54
10	提取法定盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-
11	提取公益金	-	-	-	-	-	-	-	-
12	提取任意盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-
13	可供分配利润 (9-10-11-12)	55,947.96	-	-	25,346.35	18,523.11	9,996.02	529.94	1,552.54
14	应付利润 (股利分配)	-	-	-	-	-	-	-	-
15	未分配利润 (13-14)	55,947.96	-	-	25,346.35	18,523.11	9,996.02	529.94	1,552.54
16	累计未分配利润	55,947.96	-	-	25,346.35	43,869.46	53,865.48	54,395.42	55,947.96

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## 4、项目偿债能力分析

### (1) 项目还本金额

本项目发行债券 80,000.00 万元, 年利率按 7.0% 计取。由建设单位在存续期 7 年内每年足额偿还利息, 第 3 年至第 7 年等额偿还本金 (每年偿还 16,000.00 万元)。

### (2) 项目融资财务成本 (利息)

本项目评价期共需支付利息 25,200.00 万元, 其中建设期利息 8,400.00 万元已计入项目总投资, 扣除建设期利息需支付利息为 16,800.00 万元。

### (3) 还本付息资金来源

本项目还本付息资金来源=当年可用于还本的未分配利润+当年可用于还本的折旧和摊销+以前年度结余可用于还本资金+用于还本的短期借款+可用于还款的其他资金 (结转成本)。

### (4) 本息保障倍数 (偿债备付率)

偿债备付率是指在借款偿还期内, 可用于还本付息的资金与当期应还本付息金额的比例。本次按照最大还款原则计算:

综合偿债备付率=可用于还本付息的资金/应还本金额。

## 借款偿还计划表

单位：万元

序号	项 目	合 计	计 算 期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	借款								
2	债券								
2.1	年初本息余额		-	80,000.00	80,000.00	64,000.00	48,000.00	32,000.00	16,000.00
2.2	本年发行债券	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-
2.3	本年应计利息	25,200.00	2,800.00	5,600.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
2.4	本年还本付息		2,800.00	5,600.00	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
	其中：还本	80,000.00		-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	付息	25,200.00	2,800.00	5,600.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
2.5	年末本息余额		80,000.00	80,000.00	64,000.00	48,000.00	32,000.00	16,000.00	-
3	借款和债券合计								
3.1	年初本息余额		-	80,000.00	80,000.00	64,000.00	48,000.00	32,000.00	16,000.00
3.2	本年借款	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-
3.3	本年应计利息	25,200.00	2,800.00	5,600.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
	其中：计入建设期利息	8,400.00	2,800.00	5,600.00					
	计入财务费用	16,800.00			5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00

3.4	本年还本付息		2,800.00	5,600.00	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
	其中：还本	80,000.00	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	付息	25,200.00	2,800.00	5,600.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
3.5	年末本息余额		80,000.00	80,000.00	64,000.00	48,000.00	32,000.00	16,000.00	-
4	还本资金来源		-	-	54,416.78	79,063.95	88,237.65	77,525.70	67,836.36
4.1	当年可用于还本的未分配利润	51,493.19	-	-	25,346.35	18,523.11	9,996.02	529.94	1,552.54
4.2	当年可用于还本的折旧和摊销	10,279.40	-	-	1,284.92	1,284.92	1,284.92	1,284.92	1,284.92
4.3	以前年度结余可用于还本资金		-	-	-	38,416.78	63,063.95	72,237.65	61,525.70
4.4	用于还本的短期借款								
4.5	可用于还款的其他资金	69,463.77	-	-	27,785.51	20,839.13	13,892.75	3,473.19	3,473.19
5	本年度结余资金		-	-	38,416.78	63,063.95	72,237.65	61,525.70	51,836.36
	偿债备付率	1.53			2.78	4.08	4.73	4.37	4.03

数据来源：《进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告》

## 项目收益测算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目经营总收入	183,087.95	-	-	70,697.21	54,390.40	37,371.10	10,173.75	10,455.49
2	经营成本	10,784.28	-	-	2,231.65	2,277.73	2,291.87	1,683.51	1,699.53
3	税金合计	5,617.99	-	-	-	811.14	3,213.52	785.54	807.80
	税金及附加	416.15	-	-	-	60.08	238.04	58.19	59.84
	增值税	5,201.84	-	-	-	751.06	2,975.48	727.35	747.96

4	项目净收益 (5=1-2-3)	166,685.68	-	-	68,465.56	51,301.53	31,865.71	7,704.70	7,948.16
---	-----------------	------------	---	---	-----------	-----------	-----------	----------	----------

### 项目投资现金流量表

单位: 万元

序号	项 目	合计	计 算 期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	现金流入	221,710.69	-	-	70,697.21	54,390.40	37,371.10	10,173.75	49,078.23
1.1	销售收入	183,087.95	-	-	70,697.21	54,390.40	37,371.10	10,173.75	10,455.49
1.3	回收固定资产余值	38,622.74	-	-	-	-	-	-	38,622.74
2	现金流出	130,913.40	80,000.00	34,511.13	2,231.65	3,088.87	5,505.39	2,469.05	2,507.32
2.1	建设投资	114,511.13	80,000.00	34,511.13	-	-	-	-	-

2.4	经营成本	10,784.28	-	-	2,231.65	2,277.73	2,291.87	1,683.51	1,699.53
2.5	税金及附加	416.15	-	-	-	60.08	238.04	58.19	59.84
2.6	增值税	5,201.84	-	-	-	751.06	2,975.48	727.35	747.96
3	所得税前净现金流量	90,797.29	-80,000.00	34,511.13	68,465.56	51,301.53	31,865.71	7,704.70	46,570.91
4	累计所得税前净现金流量	90,797.29	-80,000.00	-114,511.13	-46,045.57	5,255.97	37,121.68	44,826.38	91,397.29
5	调整所得税	18,649.32	-	-	8,448.78	6,174.37	3,332.01	176.65	517.51
6	所得税后净现金流量	-	-80,000.00	-34,511.13	60,016.78	45,127.16	28,533.70	7,528.05	46,053.39
7	累计所得税后净现金流量	-	-80,000.00	-114,511.13	-54,494.35	-9,367.18	19,166.52	26,694.57	72,747.96
计算指标:		所得税前	所得税后	-	-	-	-	-	-
项目投资财务内部收益率		20.95%	16.69%	-	-	-	-	-	-
项目财务净现值		52,149.88	37,206.87	-	-	-	-	-	-
投资回收期(年)		3.90	4.33	-	-	-	-	-	-

进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目综合偿债备付率为 1.53, 项目综合净收益为 166,685.68 万元, 项目投资财务内部收益率(所得税后)为 16.69%, 项目投资回收期(所得税后)为 4.33 年。由此可见, 进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目在财务上是可行的, 且经济效益较好, 项目偿债能力也较强。

## 十二、第三方评估专项意见

江西人和瀚量信咨询有限公司出具了《关于进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目收益及现金流专项分析预测意见书》, 本募集说明书关于募投项目运营期间的预期现金流量数据均来源于上述报告。

### 一、项目测算目的

进贤城市建设投资发展集团有限公司拟向国家发改委申请发行进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目收益债券(以下简称“本次债券”或“项目收益债”)。该项目收益债募集资金将全部用于进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目(以下简称“本项目”或“项目”), 并以项目建成后的安置房定向销售、配套商业销售、停车位销售/出租、物业收入等作为债券还本付息来源。

江西人和瀚量信咨询有限公司受进贤城市建设投资发展集团有限公司委托, 对本项目经营现金流进行了预测, 为其拟申报项目收益债券提供咨询参考。

### 二、项目现金流预测审核报告编制基准及编制基础

《关于进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目收益及现金流专

项分析预测意见书》以进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设为前提，并在此基础上编制了进贤县棚户区改造项目存续期间 7 年（包含建设期 2 年）的收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表。编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、企业会计准则的规定，在各重要方面均与进贤城投实际采用的会计政策及会计估计一致。

### 三、项目预测依据

#### （一）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 5、《证券公司资产证券化业务管理规定》（证监会公告[2013]16 号）；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、其他与本次预测有关的法律、法规。

#### （二）经济行为依据

- 1、进贤城市建设投资发展集团有限公司与本咨询机构签订的项

目收益及现金流预测报告委托合同；

2、进贤县发展和改革委员会文件《关于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目可行性研究报告的批复》。

### （三）取价标准依据及主要参考资料

1、预测人员对预测范围内的资产进行的实地踏勘、分析、记录等；

2、通过调查收集的市场信息、资料；

3、预测人员现场收集的其他资料；

4、其他与现金流预测有关的资料。

## 四、项目现金流预测基本假设

（一）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成重大不利影响；

（二）本次测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响；

（三）针对基础资产的实际状况，进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目未来持续经营；

（四）进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目完全遵守所有有关的法律法规；

（五）委托方提供的法律文件、经营资料等相关资料真实可信，委托方对于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目在产权、经营权、收益权等方面不存在纠纷或其他风险；

（六）进贤城市建设投资发展集团有限公司现有管理方式和管理

水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（七）假设公司生产经营计划能如期实现；

（八）假设本次债券在测算期第 1 年发行，每年付息一次，发行年利率为 7.00%，并在债券存续期内保持不变；

（九）进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目经营收益和现金流回款保持同期，不存在应收账款跨年收回；

（十）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对项目造成重大不利影响；

（十一）项目在测算期内不出现重大安全事故和不可预见事件。

## 五、项目基本情况

### （一）项目建设单位

本项目由进贤城市建设投资发展集团有限公司承建。

### （二）项目建设地点

本项目建设地点位于进贤县城区中山大道以西、贤士一路以东、北六路以南、站前大道以北。

### （三）项目主要建设内容

安置小区选址于进贤县城区中山大道以西、贤士一路以东、北六路以南、站前大道以北。按规划，该区域共有四个地块用于建设棚改安置房，根据实际情况将分多期进行建设。配合本次棚改工作建设需求实施的为其中的 2 个地块：地块一规划用地面积 61,064.55 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 216,040.26 m<sup>2</sup>，共设计 13 栋高层住宅（18 层、24 层），南侧临街设置 2 层商业；地块二规划用地面积 38576.58 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 119,131.41 m<sup>2</sup>，共设计 5 栋高层住宅（18 层、24 层），2 栋多

层包含商业，1 栋幼儿园。

#### （四）市场价格调查

##### 1、进贤县房地产市场发展情况

进贤县房地产市场需求均保持平稳，经济增速趋势，促消费政策显效消费存一定改善空间，固定资产增速将保持韧性。房地产政策方面，“房住不炒”的整体趋势不变，进贤县房地产市场将注重多方面的平衡：第一，经济稳定与房地产市场稳定实现较好的平衡；第二，实现保障自住群体购房需求与抑制非理性需求的平衡；第三，住房、土地等长效机制建设从中长期引导供需平衡。基于以上三大平衡，继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。

尤其是新冠疫情以来，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度将加剧；但与此同时，进贤县城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑，销售面积整体调整幅度有限，预计增幅在 18%~22% 之间。供应端，积极的财政政策使得行业融资环境难有明显改观，叠加过去几年新开工规模突出，投资将保持可观增速，推动进贤县房地产开发投资额继续增长，企业积极推盘强化回款销售有望业绩稳步增长。

##### 2、竞品楼盘分析

目前进贤县楼盘在城区各部均有分布，在建的、尚未交房的楼盘有九颂康瑞和园、中骏新天、新力长湖映月、盛辉华府、祥和颂等，距离本项目均较近，尤其是九颂康瑞和园和新力长湖映月同样位于青

岚新区，由于老城区可供住宅用地较少，这两个楼盘是未来购房者的首选，比较有竞争力。

### （1）九颂康瑞和园

同处青岚新区，位于青阳大道与贤士三路交汇处，总建筑面积约 11.5 万平方米，占地面积约 4 万平方米，主力户型：三房两厅两卫、四房两厅两卫，面积 97-126 m<sup>2</sup> 不等。

物业管理费：1.98 元/平方米/月；

销售状态：目前期房在售，预计首批 2022 年 3 月交房。



**九颂康瑞 | 和园**

别名：九颂和园

住宅 在售 低单价 项目在建 装修交付 高绿化率 车位充足

价格 **8150** 元/m<sup>2</sup>  变价通知我

开盘 2020-09-30  开盘通知我

交房 2022年03月

户型 三室(4), 四室(1)  全部户型

地址 [进贤县 - 民和镇] 青阳大道与贤士三路交汇处

### （2）中骏新天地

位于县城东部，沿港路与东门路交汇处，距离本项目约 3.5 公里。该楼盘较大，计划建设 35 栋 28F 高层及 1 处民俗商业街，主力户型：三房两厅两卫、四房两厅两卫，面积 98-128 m<sup>2</sup> 不等。

物业管理费：2.7 元/平方米/月；

销售状态：目前期房在售，预计首批 2022 年 6 月交房。



### 中骏新天地

别名：中骏雍景城  
住宅 在售 低单价 项目在建 大型社区 车位充足 南北通透  
 价格 **7900** 元/㎡ 变价通知我  
 开盘 2020-05-04 开盘通知我  
 交房 2022年06月  
 户型 三室(2), 四室(1) 全部户型  
 地址 [进贤县 - 民和镇] 沿港路与东门路交汇处 查看地图

### (3) 盛辉华府



### 盛辉华府

别名：祥和名苑  
住宅 在售 南北通透 双卫生间 大户型 项目在建 小型社区  
 价格 **7300** 元/㎡ 变价通知我  
 开盘 2019-07-01 开盘通知我  
 交房 2021年08月  
 户型 三室(2) 全部户型  
 地址 [进贤县 - 民和镇] 祥和路与北七路交汇处 (胜利南路..)

位于县城中心区域，祥和路与北七路交汇处（胜利南路农贸市场旁），距离本项目约 1.5 公里。为小型花园洋房楼盘，户型为三房两厅两卫，面积 125 ㎡。

物业管理费：1.68 元/平方米/月；

销售状态：目前期房在售，预计首批 2021 年 9 月交房。

### (4) 新力长湖映月

位于青岚新区，青岚新区凤岭路与滨湖大道交汇处，距离本项目约 3.5 公里。为大型楼盘，规划 1982 户，主力户型：三房两厅两卫、四房两厅两卫，面积 98-130 ㎡不等。

销售状态：目前尚未开售。



## 新力·长湖映月

别名：长湖映月小区

住宅 待售 项目在建 大型社区 车位充足 人气楼盘 热搜盘

价格 售价待定 周边均价 **7500** 元/㎡ ⓘ 变价通知

开盘 2020-12-26 ⚡ 开盘通知我

户型 三室(2), 四室(1) 全部户型

地址 [进贤县 - 民和镇] 青岚新区凤岭路与滨湖大道交汇处

### 3、二手房交易价格

根据二手房交易网站信息显示，进贤县城区登记二手房交易信息的小区有 96 个，但大部分为房龄较久的老旧小区或无可售房源小区，本报告选取房龄较短且近期交易频繁（在售房源在 10 套以上）的小区进行调查，根据小区地段和周边配套设施不同，二手房交易价格在 7000-8600 元/平方米区间不等，如下图示：



### 凯旋广场

进贤 - 进贤县城 - 中山大道

户型丰富 绿化好

二手房(10) 租房(2) 查看地图 生活配套 价格行情 小区相册 小区解读

**8593** 元/m<sup>2</sup>

▲ 0.42%



### 英伦壹品

2015建 | 进贤 - 进贤县城 - 滨湖大道

户型丰富

二手房(10) 租房(0) 查看地图 生活配套 价格行情 小区相册 小区解读

**8590** 元/m<sup>2</sup>

▼ 1.81%



### 康盛阳光城(一期)

2011建 | 进贤 - 进贤县城 - 云桥南路

二手房(12) 租房(0) 查看地图 生活配套 价格行情 小区相册 小区解读

**7522** 元/m<sup>2</sup>

▼ 1.59%



### 滨湖华城

2012建 | 进贤 - 进贤县城 - 嘉禾路

**7216** 元/m<sup>2</sup>

[二手房\(12\)](#) [租房\(1\)](#) [查看地图](#) [生活配套](#) [价格行情](#) [小区相册](#) [小区解读](#)

▲ 0.53%



### 恒茂城市之光

进贤 - 进贤县城 - 滨湖大道,近五邓段

**8753** 元/m<sup>2</sup>

绿化好

▲ 1.00%

[二手房\(23\)](#) [租房\(3\)](#) [查看地图](#) [生活配套](#) [价格行情](#) [小区相册](#) [小区解读](#)



### 广场明珠小区

进贤 - 进贤县城 - 人民大道

**7442** 元/m<sup>2</sup>

[二手房\(10\)](#) [租房\(1\)](#) [查看地图](#) [生活配套](#) [价格行情](#) [小区相册](#) [小区解读](#)

▲ 0.78%



### 九颂山河沁河园

2015建 | 进贤 - 进贤县城 - 胜利北路299号

**8976** 元/m<sup>2</sup>

[二手房\(18\)](#) [租房\(5\)](#) [查看地图](#) [生活配套](#) [价格行情](#) [小区相册](#) [小区解读](#)

▼ 0.29%

## 4、商铺价格

商铺方面，受地段影响，销售价格差距较大，中心老城区价格较高，人气不足的偏僻地段则较低，售价在 1-3.7 万元/平方米不等。

**民和商城里面店面，可做各种经营**

进贤 - 进贤县城 - 民和商城-18栋 | 经营中

商业街店铺 第1层

徐女士 个人房东

42m<sup>2</sup>**45万元**

建筑面积

单价 1.07万/m<sup>2</sup>

商业街店铺 新房 外摆区

**临街旺区，财政局旁，华润万家后面。**

进贤 - 进贤县城 - 星光名庭 | 经营中

临街门面 第1层

涂先生 个人房东

94m<sup>2</sup>**350万元**

建筑面积

单价 3.72万/m<sup>2</sup>

临街门面 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区

**中山大道县政府临街好商铺**

进贤 - 进贤县城 - 青岗小区-东门 | 经营中

临街门面 1至2层

王先生 个人房东

82m<sup>2</sup>**210万元**

建筑面积

单价 2.56万/m<sup>2</sup>

临街门面 新房 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区

**涂家小学旁边十字路口店铺出售**

进贤县城 - - 江西省南昌市进贤县云桥路629号 | 经营中

临街门面 1至1层

熊先生 个人房东

75m<sup>2</sup>**75万元**

建筑面积

单价 1万/m<sup>2</sup>

临街门面 临街

**董源路临街旺铺急售！**

进贤县城 - - 江西省南昌市进贤县 | 经营中

临街门面 第1层

杨小姐女士 个人房东

125m<sup>2</sup>**190万元**

建筑面积

单价 1.52万/m<sup>2</sup>**进贤大道204号帝豪商圈地段繁华**

进贤县城 - 民和镇 - 进贤大道204号 | 经营中

商业街店铺 第1层

涂红 个人房东

120m<sup>2</sup>**169万元**

建筑面积

单价 1.41万/m<sup>2</sup>

商业街店铺 临街

**成熟商业街，临街旺铺出售，有意者电联，价格可商议**

进贤 - 进贤县城 - 钟陵路 | 经营中

商业街店铺 第1层

老乐 个人房东

40.35m<sup>2</sup>**58万元**

建筑面积

单价 1.44万/m<sup>2</sup>

商业街店铺 临街

**(五) 销售收入预测**

项目建成后的收入主要包括安置房定向销售收入、配套商业销售收入、停车位出售收入、停车位出租收入、物业收入。具体分析如下：

## 1、安置房定向销售收入

根据进贤县政府工作安排，本次安置小区建设的住宅 211,371.09 m<sup>2</sup>，将全部定向出售给当地棚改拆迁户。结合上述价格调查，目前进贤县类似规模的商品住宅新房成交均价已达到 7,000.00 元/平方米以上，本项目作为当地民生工程，保守按 5,000.00 元/m<sup>2</sup>的优惠价格定价，经估算，债券存续期内该项收入共计 105,685.55 万元。

## 2、配套商业销售收入

项目建设的配套商业按当地市场价面向社会公开销售，根据本报告前文定价分析，目前进贤县商铺出售面积普遍高于 10,000.00 元/平方米，本项目商业面积的基年出售价格保守按 8,900.00 元/平方米并考虑 4% 的价格年增长率。在测算期第 3-7 年按比例出售（其中第 3 年销售 40%，第 4 年销售 30%，第 5 年销售 20%，第 6、7 年各销售 5%），经估算，债券存续期内该项收入共计 46,302.82 万元。

## 3、停车位销售、出租收入

项目建设有 2,215.00 个机动车停车位（其中地下 2,108.00 个、地面 107.00 个），计划以出售、短租两种形式投入经营：

### （1）停车位出售收入

计划将地下车位的 80%（1,686.00 个）按当地市场价面向社会公开销售，地下停车位的基年出售价格按 45,000.00 元/车位并考虑 4.0% 的价格年增长率。在测算期第 3-7 年按比例出售（其中第 3 年销售 40%，第 4 年销售 30%，第 5 年销售 20%，第 6、7 年各销售 5%），经估算，测算期内该项收入共计 8,559.42 万元。

### （2）停车位出租收入

其余机动车位（529 个）由物业管理并出租，基年租金按 200 元/车位/月并考虑租金每 3 年增长 5%。在测算期第 3-7 年随着住户的增大出租率相应上升（40%-90% 不等），经估算，测算期内该项收入共计 503.54 万元。

#### 4、物业收入

项目投入运营后提供现代化物业管理服务并收取物业管理费，按进贤县类似规模小区的物业收费水平，考虑本项目政府民生工程，基年物业费按 1.2 元/ $m^2$ /月并考虑物业费每 3 年增长 5%。在测算期第 3-7 年随着住宅和商业逐步出售，按各年份实际可收费面积（102,994.47  $m^2$ -257,486.18  $m^2$  不等），经估算，测算期内该项收入共计 1,613.73 万元。

综合上述，项目在债券存续期内营业收入合计 162,665.05 万元，详细见下表：

## 项目营业收入明细表

序号	项目	单位	税率	合计	债券存续期(年)						
					1	2	3	4	5	6	7
	生产比例						40.00%	70.00%	90.00%	95.00%	100.00%
<b>1</b>	<b>营业收入</b>	<b>万元</b>		<b>162,665.05</b>			<b>63,522.31</b>	<b>48,468.62</b>	<b>32,994.91</b>	<b>8,756.86</b>	<b>8,922.36</b>
1.1	安置房定向出售收入	万元		105,685.55			42,274.22	31,705.66	21,137.11	5,284.28	5,284.28
	销售面积	平方米		211,371.09			84,548	63,411	42,274	10,569	10,569
	销售单价	元/m <sup>2</sup>					5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	去化率						40%	30%	20%	5%	5%
	销项税额	万元	9%	8,726.33			3,490.53	2,617.90	1,745.27	436.32	436.32
1.2	配套商业出售收入	万元		46,302.82			17,756.60	13,850.15	9,602.77	2,496.72	2,596.59
	销售面积	平方米		46,115.09			18,446	13,835	9,223	2,306	2,306
	销售单价	元/m <sup>2</sup>			8,900.00	9,256.00	9,626.24	10,011.29	10,411.74	10,828.21	11,261.34
	去化率						40%	30%	20%	5%	5%
	销项税额	万元	9%	3,823.17			1,466.14	1,143.59	792.89	206.15	214.40
1.3	停车位出售收入	万元		8,559.42			3,282.44	2,560.30	1,775.14	461.54	480.00
	停车位出售数量	个		1,686.00			674.00	506.00	337.00	84.00	84.00
	销售单价	元/个			45,000.00	46,800.00	48,672.00	50,618.88	52,643.64	54,749.38	56,939.36
	去化率						40%	30%	20%	5%	5%
	销项税额	万元	9%				271.03	211.40	146.57	38.11	39.63
1.4	停车位出租收入	万元		503.54			53.32	79.98	111.98	125.98	132.27
	停车位出租数量	个		529.00			212.00	317.00	423.00	476.00	476.00
	出租单价	元/个/月			200.00	200.00	210.00	210.00	220.50	220.50	231.53
	出租率						40%	60%	80%	90%	90%

	销项税额	万元	9%	41.58			4.40	6.60	9.25	10.40	10.92
1.5	物业收入	万元		1,613.73			155.73	272.52	367.91	388.35	429.22
	单价	元/平方米/月			1.20	1.20	1.26	1.26	1.32	1.32	1.39
	物业面积	平方米		257,486.18			102,994.47	180,240.33	231,737.56	244,611.87	257,486.18
	销项税额	万元	6%	91.34			8.81	15.43	20.82	21.98	24.30

## （六）成本费用预测

产品成本估算依据《企业财务通则》、《企业会计准则》、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》、《工程经济学》（第 5 版）及公司的有关规定进行。

本项目债券存续期内经营成本（不含固定资产折旧、销售成本结转、利息）合计 8,232.01 万元。

## （七）项目盈利能力预测

通过对本项目债券存续期内的项目经营收入、经营成本、税金、所得税、财务费用、折旧和摊销、回收资产余值等进行分析得出以下结论：项目投资财务内部收益率为 13.92%（所得税后），高于基准收益率；所得税后财务净现值大于 0，该项目在财务上可以接受；项目所得税后投资回收期为 4.67 年（含建设期 2 年），项目能较快收回投资。本项目税前利润为 57,888.77 万元，经计算本项目所得税金为 14,610.06 万元，项目税后利润为 43,278.71 万元。

本项目税前利润为 57,888.77 万元，经计算本项目所得税金为 14,610.06 万元，项目税后利润为 43,278.71 万元。

项目投资利润表

单位：万元

项目	合计
营业收入	162,665.05
税金及附加	3,855.88
总成本费用	100,920.40
利润总额	57,888.77
经营业务所得税	14,610.06
<b>净利润</b>	<b>43,278.71</b>

## 全投资现金流量预测表

单位：万元

序号	项 目	合计	计 算 期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	现金流入	201,287.79			63,522.31	48,468.62	32,994.91	8,756.86	47,545.10
1.1	销售收入	162,665.05			63,522.31	48,468.62	32,994.91	8,756.86	8,922.36
1.2	补贴收入								
1.3	回收固定资产余值	27,701.24							27,701.24
1.4	回收无形资产余值	10,921.50							10,921.50
1.5	回收流动资金								
2	现金流出	126,599.02	80,000.00	34,511.13	1,393.76	1,672.97	4,287.99	2,310.21	2,422.96
2.1	建设投资	114,511.13	80,000.00	34,511.13					
2.2	利用原有资产								
2.3	流动资金								
2.4	经营成本	8,232.01			1,393.76	1,672.97	1,791.46	1,634.72	1,739.09
2.5	税金及附加	3,855.88					2,496.53	675.49	683.87
2.6	维持运营投资								
3	所得税前净现金流量	74,688.77	-80,000.00	-34,511.13	62,128.55	46,795.65	28,706.91	6,446.65	45,122.14
4	累计所得税前净现金流量		-80,000.00	-114,511.13	-52,382.58	-5,586.93	23,119.98	29,566.63	74,688.77
5	调整所得税				6,864.53	5,047.90	2,542.31		155.32
6	所得税后净现金流量	60,078.71	-80,000.00	-34,511.13	55,264.02	41,747.75	26,164.61	6,446.65	44,966.82
7	累计所得税后净现金流量		-80,000.00	-114,511.13	-59,247.11	-17,499.36	8,665.25	15,111.89	60,078.71

计算指标:								
项目投资财务内部收益率（所得 税前）				17.34%				
项目投资财务内部收益率（所得 税后）				13.92%				
项目投资财务净现值 (所得税前)	ic=	8.0%		29,982.3				
项目投资财务净现值 (所得税后)	ic=	8.0%		19,001.8				
投资回收期（年） (所得税前)				4.19				
投资回收期（年） (所得税后)				4.67				

## 项目偿债覆盖比率分析表

单位：万元

序号	项目名称	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目经营总收入	162,665.05	-	-	63,522.31	48,468.62	32,994.91	8,756.86	8,922.36
2	经营成本	8,232.01	-	-	1,393.76	1,672.97	1,791.46	1,634.72	1,739.09
3	税金合计	3,855.88	-	-	-	-	2,496.53	675.49	683.87
	税金及附加	285.62	-	-	-	-	184.93	50.04	50.66
	增值税	3,570.26	-	-	-	-	2,311.60	625.45	633.21
4	项目净收益 (5=1-2-3)	150,577.16	-	-	62,128.55	46,795.65	28,706.91	6,446.65	6,499.40
5	偿还债务本息金额	96,800.00	-	-	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
	债券还本金额	80,000.00	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	债券付息金额	16,800.00			5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
6	经营总收入当期及累计偿债资金								
	经营总收入偿债后资金结余				41,922.31	69,910.93	83,545.83	74,062.69	65,865.05
	经营总收入偿债资金 (当期)	162,665.05			63,522.31	48,468.62	32,994.91	8,756.86	8,922.36
	经营总收入偿债资金 (累计)				63,522.31	90,390.93	102,905.83	92,302.69	82,985.05
7	经营总收入对债券本息覆盖情况								
	经营总收入偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数				2.94	2.37	1.70	0.48	0.52
	经营总收入偿债资金 (累计) 覆盖债券本息倍数	1.68			2.94	4.41	5.32	5.06	4.85

8	项目净收益当期及累计偿债资金							
	项目净收益量偿债后资金结余			40,528.55	66,844.20	76,191.11	64,397.76	53,777.16
	项目净收益偿债资金(当期)	150,577.16		62,128.55	46,795.65	28,706.91	6,446.65	6,499.40
	项目净收益偿债资金(累计)			62,128.55	87,324.20	95,551.11	82,637.76	70,897.16
9	项目净收益对债券本息覆盖情况							
	项目净收益偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数			2.88	2.28	1.48	0.35	0.38
	项目净收益偿债资金(累计)覆盖债券本息倍数	1.56		2.88	4.26	4.94	4.53	4.14

该项目运营期内项目可用还款资金覆盖债券本息保障倍数在 0.38-2.88 之间, 累计可用还款资金覆盖债券本息保障倍数在 2.88-4.14 之间, 偿债资金保障能力较强。

综上所述, 进贤县棚改安置房小区建设(一期)项目的收益稳定, 经测算, 项目的经营收入、经营性净现金流充足, 项目运营期内累计营业收入覆盖债券本息保障倍数大于 1, 整体偿债资金保障能力较强。

#### (八) 项目压力测试

由上述敏感性分析得知, 项目效益受建设投资和项目经营收入的影响比较大, 而债券存续期内项目净收益覆盖债券本息情况的主要影响因素为项目经营收入(或收入单价), 因此, 本报告主要分析项目经营收入(或收入单价)变化对债券本息覆盖情况的影响。

现拟调整项目各项收入单价, 考察该因素变化对项目净收益覆盖债券本息倍数的影响情况。当各项收入单价变化率为 0%、-20%、-30% 时, 项目净收益覆盖债券本息情况如下:

##### 1、项目收入单价变化率为 0%

项目债券本息合计为 96,800.00 万元。当项目收入单价不发生变化时, 债券存续期内项目经营总收入和净收益(扣除税金及经营成本)分别为 162,665.05 万元、150,557.16 万元。此时, 项目经营总收入和净收益覆盖债券本息倍数均大于 1.0。具体测算如下表所示:

## 项目总收入和净收益覆盖债券本息情况一览表（收入价格变化 0%时）

单位：万元

序号	项目名称	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目经营总收入	162,665.05	-	-	63,522.31	48,468.62	32,994.91	8,756.86	8,922.36
2	经营成本	8,232.01	-	-	1,393.76	1,672.97	1,791.46	1,634.72	1,739.09
3	税金合计	3,855.88	-	-	-	-	2,496.53	675.49	683.87
	税金及附加	285.62	-	-	-	-	184.93	50.04	50.66
	增值税	3,570.26	-	-	-	-	2,311.60	625.45	633.21
4	项目净收益（5=1-2-3）	150,577.16	-	-	62,128.55	46,795.65	28,706.91	6,446.65	6,499.40
5	偿还债务本息金额	96,800.00	-	-	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
	债券还本金额	80,000.00	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	债券付息金额	16,800.00			5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
6	经营总收入当期及累计偿债资金								
	经营总收入偿债后资金结余				41,922.31	69,910.93	83,545.83	74,062.69	65,865.05
	经营总收入偿债资金（当期）	162,665.05			63,522.31	48,468.62	32,994.91	8,756.86	8,922.36
	经营总收入偿债资金（累计）				63,522.31	90,390.93	102,905.83	92,302.69	82,985.05
7	经营总收入对债券本息覆盖情况								
	经营总收入偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数				2.94	2.37	1.70	0.48	0.52
	经营总收入偿债资金（累计）覆盖债券本息倍数	1.68			2.94	4.41	5.32	5.06	4.85
8	项目净收益当期及累计偿债资金								
	项目净收益量偿债后资金结余				40,528.55	66,844.20	76,191.11	64,397.76	53,777.16
	项目净收益偿债资金（当期）	150,577.16			62,128.55	46,795.65	28,706.91	6,446.65	6,499.40

	项目净收益偿债资金(累计)			62,128.55	87,324.20	95,551.11	82,637.76	70,897.16
<b>9</b>	<b>项目净收益对债券本息覆盖情况</b>							
	项目净收益偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数			2.88	2.28	1.48	0.35	0.38
	项目净收益偿债资金(累计)覆盖债券本息倍数	1.56		2.88	4.26	4.94	4.53	4.14

## 2、项目收入单价变化率为-20%（即下降 20%）

债券本息合计为 96,800.00 万元。当项目收入下降 20%时，债券存续期内项目经营总收入和净收益（扣除税金及经营成本）分别为 130,132.04 万元、121,293.65 万元。此时，项目经营总收入和净收益覆盖债券本息倍数均大于 1.0。具体测算如下表所示：

## 项目总收入和净收益覆盖债券本息情况一览表（收入价格下降 20%时）

单位：万元

序号	项目名称	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目经营总收入	130,132.04	-	-	50,817.84	38,774.90	26,395.92	7,005.48	7,137.89
2	经营成本	7,870.56	-	-	1,264.41	1,569.06	1,715.84	1,609.21	1,712.05
3	税金合计	967.84	-	-	-	-	-	439.62	528.21
	税金及附加	71.69	-	-	-	-	-	32.56	39.13
	增值税	896.14	-	-	-	-	-	407.06	489.09
4	项目净收益（5=1-2-3）	121,293.65	-	-	49,553.44	37,205.84	24,680.09	4,956.66	4,897.63
5	偿还债务本息金额	96,800.00	-	-	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
	债券还本金额	80,000.00	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	债券付息金额	16,800.00			5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
6	经营总收入当期及累计偿债资金								
	经营总收入偿债后资金结余				29,217.84	47,512.74	54,548.66	43,314.15	33,332.04
	经营总收入偿债资金（当期）	130,132.04			50,817.84	38,774.90	26,395.92	7,005.48	7,137.89
	经营总收入偿债资金（累计）				50,817.84	67,992.74	73,908.66	61,554.15	50,452.04
7	经营总收入对债券本息覆盖情况								
	经营总收入偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数				2.35	1.89	1.36	0.38	0.42
	经营总收入偿债资金（累计）覆盖债券本息倍数	1.34			2.35	3.32	3.82	3.37	2.95
8	项目净收益当期及累计偿债资金								

	项目净收益量偿债后资金结余				27,953.44	44,679.27	49,999.36	36,716.02	24,493.65
	项目净收益偿债资金（当期）	121,293.65			49,553.44	37,205.84	24,680.09	4,956.66	4,897.63
	项目净收益偿债资金（累计）				49,553.44	65,159.27	69,359.36	54,956.02	41,613.65
<b>9</b>	<b>项目净收益对债券本息覆盖情况</b>								
	项目净收益偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数				2.29	1.82	1.27	0.27	0.29
	项目净收益偿债资金(累计)覆盖债券本息倍数	1.25			2.29	3.18	3.58	3.01	2.43

### 3、项目收入单价变化率为-30%（即下降 30%）

项目债券本息合计为 96,800.00 万元。当项目收入下降 30%时，债券存续期内项目经营总收入和净收益（扣除税金及经营成本）分别为 113,865.54 万元、106,175.70 万元。此时，项目经营总收入和净收益覆盖债券本息倍数均大于 1.0。具体测算如下表所示：

## 项目总收入和净收益覆盖债券本息情况一览表（收入价格下降 30%时）

单位：万元

序号	项目名称	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目经营总收入	113,865.54	-	-	44,465.61	33,928.03	23,096.43	6,129.80	6,245.65
2	经营成本	7,689.83	-	-	1,199.73	1,517.10	1,678.02	1,596.45	1,698.53
3	税金合计	-	-	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
4	项目净收益（5=1-2-3）	106,175.70	-	-	43,265.88	32,410.93	21,418.41	4,533.35	4,547.13
5	偿还债务本息金额	96,800.00	-	-	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
	债券还本金额	80,000.00	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	债券付息金额	16,800.00			5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
6	经营总收入当期及累计偿债资金								
	经营总收入偿债后资金结余				22,865.61	36,313.65	40,050.08	27,939.88	17,065.54
	经营总收入偿债资金（当期）	113,865.54			44,465.61	33,928.03	23,096.43	6,129.80	6,245.65
	经营总收入偿债资金（累计）				44,465.61	56,793.65	59,410.08	46,179.88	34,185.54
7	经营总收入对债券本息覆盖情况								
	经营总收入偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数				2.06	1.66	1.19	0.34	0.36

	经营总收入偿债资金（累计）覆盖债券本息倍数	1.18		2.06	2.77	3.07	2.53	2.00
<b>8</b>	<b>项目净收益当期及累计偿债资金</b>							
	项目净收益量偿债后资金结余			21,665.88	33,596.81	35,655.22	21,948.57	9,375.70
	项目净收益偿债资金（当期）	106,175.70		43,265.88	32,410.93	21,418.41	4,533.35	4,547.13
	项目净收益偿债资金（累计）			43,265.88	54,076.81	55,015.22	40,188.57	26,495.70
<b>9</b>	<b>项目净收益对债券本息覆盖情况</b>							
	项目净收益偿债资金(当期)覆盖债券本息倍数			2.00	1.58	1.11	0.25	0.27
	项目净收益偿债资金(累计)覆盖债券本息倍数	1.10		2.00	2.64	2.84	2.20	1.55

## 十三、偿债计划及保障措施

### （一）本次债券偿债计划安排

#### 1、偿债计划概况

本次债券发行规模为人民币 8 亿元，每年付息一次，自本次债券存续期第三年起，逐年分别按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，即第 3 年末、第 4 年末、第 5 年末、第 6 年末、第 7 年末分别按 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还本金，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

#### 2、偿债资金账户安排

发行人聘请了上饶银行股份有限公司进贤支行作为本次债券账户及资金监管人，并签订了《账户监管协议》。协议约定，发行人应最迟在本次债券发行前 5 个工作日，分别设立了募集资金专项账户、项目收入归集专项账户和偿债保障金专项账户。偿债资金专户专门用于本次债券资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。同时，根据《账户监管协议》规定：当偿债资金专户中的余额不足以支付当年应付本金及利息时，上饶银行股份有限公司进贤支行作为监管银行有义务通知差额补偿人及时进行差额补足。

#### 3、偿债计划人员安排

发行人将成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理或兑付期限结束后的有关事宜。

## （二）偿债保障措施

### 1、募投项目的收益为本次债券的按期还本付息提供了基础保障

本次债券募集资金拟全部用于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目，募投项目的良好收益是本次债券还本付息的基础和直接偿债来源。根据第三方评估专项意见，该项目在债券存续期内的总收入为 162,665.05 万元，能够满足本次债券的偿债要求。项目净收益偿债资金（累计）覆盖债券本息的倍数在第 3-7 年均 2.88-4.14 之间，综合倍数为 1.56，这表明累计、偿债资金均能覆盖债券本息，且覆盖程度较高。因此，本次债券不能按时足额兑付本息的风险较低。

整体而言，募投项目在本次债券存续期的收入、经营性净现金流量能够覆盖债券本息，募投项目在运营期的收入、收益能够覆盖总投资。

### 2、差额补偿人的设置为本次债券的还本付息提供了进一步有效保障

本次债券采用本息差额补足制度保障债券本息按时足额兑付，发行人自身作为差额补偿人。当发行人没有按《账户监管协议》提供足额资金支付债券本息时，差额补偿人将承担差额补足的义务。如投资者行使回售选择权，发行人无力实现足额本息兑付时，差额补偿人应

履行差额补偿责任。

具体本息差额补足制度为：任何一期债券存续期内，每期到期日前 T-20 工作日偿债资金专户内账户余额不足以支付当期本息的，差额补偿人应不迟于付息/兑付日前 T-15 个工作日补足偿债资金专户余额与应付当期本息的差额部分。

在本次债券付息日或兑付日前 14 个工作日 (T-14 日)，偿债资金专户余额不足以支付本次债券当年应付本金和利息时，监管银行应在当日书面通知债权代理人和担保人。品种一：根据省信担出具的《担保函》，担保人应在当年付息/兑付日前 10 个工作日 (T-10 日) 内将偿债资金专户余额与本次债券当年应付本息的差额部分划入偿债资金专户；品种二：当差额补偿人无法偿还到期本息时，债权代理人应当就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，限制发行人对募集资金使用专户、偿债资金专户、项目收入归集专户内资金的支配，并将处置抵押资产的资金转入偿债资金专户中。

### （1）本息差额补足制度相关法律手续

为明确本次债券的发行人、差额补偿人以及监管银行之间的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《项目收益债券管理暂行办法》等法律、法规和规章制度的规定，发行人与差额补偿人以及监管银行共同签署了《差额补偿协议》，约定了发行人的本息偿还责任、差额补偿人的补偿责任、差额补偿责任的履行、通知方式、各方陈述与保证、违约责任、不可抗力情况、适用法律与争议解决方法、协议

的终止条件等相关事项。

### **① 发行人的本息偿还责任**

发行人对本次债券承担各期及全部的本息偿还责任，须按照国家发改委关于本次债券的注册批复文件规定的用途合理使用募集资金，并根据《账户监管协议》的约定将项目收入所产生的资金划转至偿债资金专户，保证偿债资金专户具有足额的偿还能力，保证本次债券每期本息的偿付。当偿债资金专户不足以偿付本次债券当期本息的情形发生时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知差额补偿人、监管银行和债权代理人。

本次债券募投项目的建设期利息由发行人承担，纳入项目总投资。

### **② 差额补偿人的补偿责任**

债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额不足以支付本次债券当期本息时，差额补偿人按《差额补偿协议》约定的时间和方式补足偿债资金专户余额与应付本次债券本息的差额部分。

### **③ 差额补偿人的违约责任**

当发行人、差额补偿人未按《差额补偿协议》以及本次债券《募集说明书》、《债权代理协议》约定的时间及方式完全履行本次债券本息偿还责任及差额补偿责任时，发行人先行履行本次债券的偿还责任，只有当发行人不能履行偿还责任时，差额补偿人方履行本次债券本息差额补偿责任。

## **(2) 差额补偿人概况**

本次债券由发行人自身担任差额补偿人。发行人是经进贤县人民政府批准依法设立的国有独资有限责任公司，是进贤县政府重点支持和打造的综合性国有资产和公用事业运营主体，承担着城市基础设施建设和运营的重要任务，接受县政府委托对重大项目进行投融资、建设、经营。经过多年的发展，发行人已成为政府推进基础设施建设、加快城镇化进程及拉动地方经济发展极为重要的主体，是进贤县规模最大、资质最好、综合实力最强的县级国有企业，在进贤县猪油不可替代的地位。发行人主营业务为城市基础设施建设、房产销售和物业管理三大业务，其主营业务符合国家产业政策，不涉及产能过剩、高污染、高耗能等国家政策限制领域。总体来看，发行人作为本次债券的差额补偿人，能够为本次债券的按期偿付提供有力保障。

截至本募集说明书出具之日，差额补偿人没有为其他债券提供担保或差额补偿情况。

### （3）差额补偿程序

①差额补偿通知日（还本付息日前 T-20 个工作日）：本次债券任一还本付息日前 T-20 个工作日，监管银行确认偿债资金专户内资金余额是否足以支付本次债券的当期应付本息。如偿债资金专户内资金余额不足以支付本次债券的当期应付本息，监管银行应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知发行人、差额补偿人及债权代理人，并要求差额补偿人在 5 个工作日内无条件进行差额补偿。

②差额补偿日（还本付息日前 T-15 个工作日）：依据监管银行发出的通知，偿债资金核算日（本次债券任一还本付息日前 T-20 个工作日）偿债资金专户资金内资金余额不足以支付本次债券当期应付本息时，差额补偿人保证不晚于差额补偿日（还本付息日前 T-15 个工作日）对偿债资金专户余额不足当年本息部分进行差额补偿。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：进贤城市建设投资发展集团有限公司

成立日期：2005 年 6 月 16 日

住所：江西省南昌市进贤县新区政府院内

法定代表人：江兵帅

注册资本：人民币 2 亿元整

实缴资本：人民币 2 亿元整

邮政编码：331700

信息披露事务负责人：江兵帅

电话：0791-82187046

传真：0791-82187046

公司类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：913601247758644028

经营范围：城市、农村基础设施建设，土地整理，房地产开发、租赁、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布；建筑材料、医疗器械销售；资产管理及资本运作（涉及到许可证或资质证或其他批准文件的凭许可证或资质证或其他批准文件经营）。

发行人是 2005 年 6 月经江西省企业上市工作领导小组办公室批准，由进贤县政府出资成立的国有独资公司，发行人按照市场化原则承接进贤县政府委托的城市基础设施、保障性住房、土地整理等项目的开发建设，同时加大市场化业务整合和开拓，一步步向独立化市场

运作转型。自成立以来，发行人不断规范和提高公司管理水平、积极拓展业务范围，盈利能力不断增强，为推动进贤县的经济社会发展，促进进贤县基础设施的功能完善做出了重要贡献。目前，公司经营业务涉及基础设施建设、土地整理与开发、房产销售以及物业管理等多个领域。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,415,635.10 万元，负债总额为 856,859.30 万元，所有者权益总额为 558,775.79 万元。2020 年发行人实现营业收入 68,546.21 万元，实现净利润 11,025.07 万元，近三年平均净利润为 11,811.71 万元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人的设立情况

进贤县城市建设投资发展有限公司成立于 2005 年 6 月 16 日，系根据 2005 年 5 月 11 日江西省企业上市工作领导小组办公室下发的《关于同意设立进贤县城市建设投资发展有限公司的批复》（赣上市办〔2005〕11 号），由进贤县政府以实物及无形资产出资 15,000.00 万元成立。初始注册资本 15,000.00 万元，为国有独资公司，设立时法人代表为付广华。

公司设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资比例	出资方式
		(万元)	(万元)	(%)	
1	进贤县人民政府	15,000.00	15,000.00	100.00	无形资产、 实物
	合计	15,000.00	15,000.00	100.00	

上述实收资本经江西立勤会计师事务所“赣立勤验字〔2005〕第 025 号”验资报告验证。

## （二）发行人历次工商变更情况

### 1、第一次经营范围的变更

2007 年 5 月 8 日，发行人召开董事会，会议通过了变更公司经营范围的决议，变更后的经营范围为城市、农村基础设施建设，房地产开发、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布，建筑材料销售。

### 2、第二次经营范围的变更

2012 年 5 月 4 日，发行人召开董事会，会议通过了变更公司经营范围的决议，变更后的经营范围为城市、农村基础设施建设，土地整理，房地产开发、租赁、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布，建筑材料销售；资产管理及资本运作（涉及到许可证或资质证或其他批准文件的凭证许可证或资质证或其他批准文件经营）

### 3、增加注册资本

2013 年 3 月 29 日，根据公司股东决议和章程修正案，公司申请增加注册资本 5,000.00 万元，由进贤县政府以货币出资 5,000.00 万元认缴。

发行人变更后的资本结构如下表所示：

股东名称	新增注册资本	变更后注册资本	出资比例	新增出资方
	(万元)	(万元)		
进贤县人民政府	5,000.00	20,000.00	100.00	货币
合计	<b>5,000.00</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>	

此次增资经江西省中海会计师事务所“赣中海验字（2013）第 1172 号”验资报告验证。

### 4、名称变更

2018 年 1 月 15 日，发行人股东作出决定，同意公司名称由“进

贤县城市建设投资发展有限公司”变更为“进贤城市建设投资发展集团有限公司”。

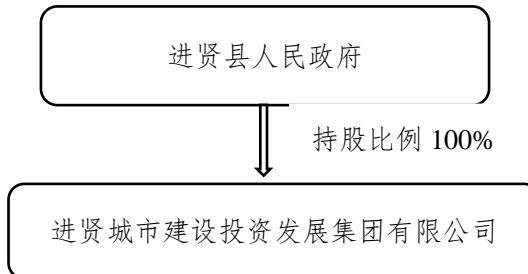
### 5、第三次经营范围变更

2020 年 4 月 10 日，发行人股东作出决定，公司修改经营范围，修改后的经营范围为城市、农村基础设施建设，土地整理，房地产开发、租赁、物业管理（凭资质证书经营），装饰装修工程，建设工程项目技术咨询，广告制作、发布，建筑材料销售、医疗器械销售；资产管理及资本运作（涉及到许可证或资质证或其他批准文件的凭证许可证或资质证或其他批准文件经营）。

## 三、股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为进贤县人民政府，实际控制人为进贤县人民政府。

发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情形，也不存在任何的股权争议情况。



## 四、公司治理及组织结构

### （一）公司治理

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》及有关法律法规的规定，制定了公司章程。按照依法制定的公司章程，发行人建立和完善了法人治理结构。根据《进贤城市建

设投资发展集团有限公司章程》的规定，公司不设股东会，由进贤县人民政府行使出资人职权，发行人设有董事会、监事会和经理层。公司章程对出资人、董事会、监事会和总经理的权利和义务、职责权限及议事规则做出了明确规定。决策层、监督层和总经理按照工作规则各司其职，各负其责。

## 1、出资人

根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》规定，发行人不设股东会，由进贤县人民政府行使出资人职权，并履行相应的责任和义务。出资人享有的权利如下：

- (1) 任命和更换董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准监事的报告；
- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 对公司增加增加或者减少注册资本作出决议；
- (6) 对发行公司债券作出决议；
- (7) 对公司的合并、分立、变更公司的形式，解散和清算等做出决定；
- (8) 修改公司章程。

## 2、董事会

根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》规定，发行人经进贤县人民政府批准成立董事会，并授权董事会行使职权。目前公司拥有董事会成员 3 名，设董事长 1 名，由董事会选举产生。

董事会成员每届任期三年，届满后，若未进行更换可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；

- (2) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (3) 对融资、担保等事项作出决议;
- (4) 向股东报告工作;
- (5) 执行股东的决定;
- (6) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (7) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (8) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (10) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (11) 决定公司内部管理机构的设置;
- (12) 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;
- (13) 制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集和主持，会议的表决实行一人一票。董事会对所议事项作出的决议应有二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应制成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签字。

### **3、监事会**

根据《进贤城市建设投资发展集团有限公司章程》，设监事会主席一人，监事会由 5 名监事组成，经公司监事会选举产生，监事的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。监事不得兼任总经理、副总经理等高级职务。有《公司法》第二十五条规定情形之一者，不得担任监事。

监事会是发行人的常设机构，其主要职责是对董事长、董事和总经理、副总经理进行监督，防止滥用职权，侵犯和侵害公司利益。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;
- (5) 监事会行使职权所必需的费用，由公司承担;
- (6) 法律、法规及公司章程规定的其他职权。

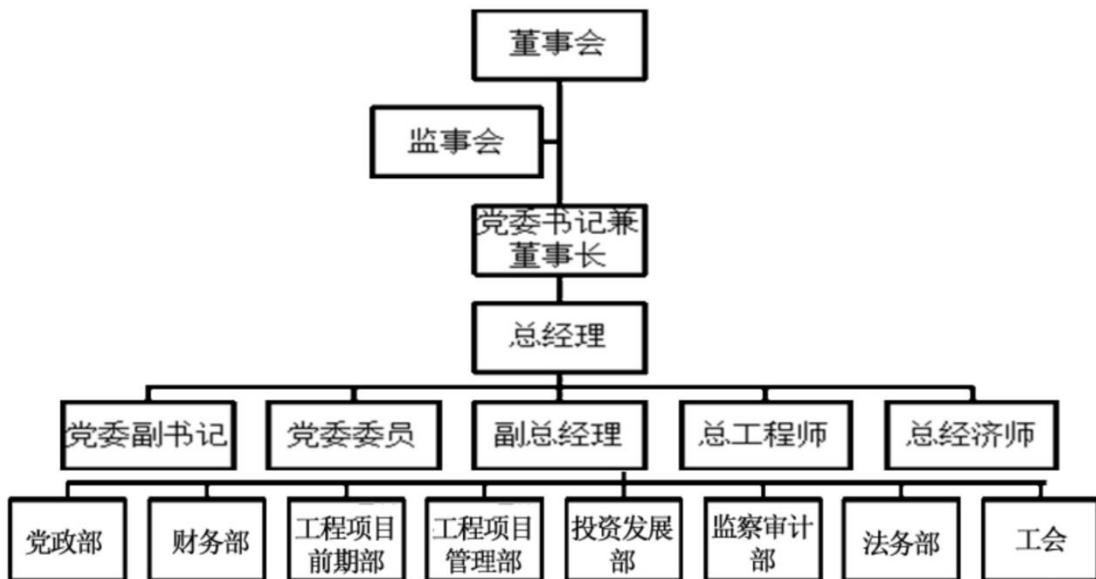
#### **4、总经理**

发行人设总经理一名，总经理对董事会负责，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) 拟订公司的具体管理制度;
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。总经理列席董事会会议。

#### **(二) 公司组织结构**

发行人设置党政部、财务部、工程项目前期部、工程项目管理部、投资发展部、监察审计部、法务部和工会等职能部门。截至本募集说明书出具之日，公司的组织机构如下图所示：



## 五、发行人控股与参股公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共计 10 家。具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	进贤县国有资产经营投资有限公司	10,000.00	100.00
2	进贤县福萬佳置业有限公司	10,000.00	100.00
3	进贤县金沙湾实业发展有限公司	20,000.00	100.00
4	进贤县城投基础设施建设开发有限公司	5,000.00	100.00
5	进贤县城发建筑有限公司	20,000.00	100.00
6	进贤县城投房地产开发有限公司	30,000.00	100.00
7	进贤县城投财务咨询有限公司	20,000.00	100.00
8	进贤城投农业开发有限公司	10,000.00	100.00
9	进贤县凯盛智慧农业有限公司	6,600.00	100.00
10	进贤城投教育投资管理有限公司	30,000.00	100.00

## 六、发行人子公司情况

### (一) 进贤县国有资产经营投资有限公司

进贤县国有资产经营投资有限公司成立于 2010 年 11 月 19 日，注册资本为 10,000.00 万元，统一社会信用代码为 91360124563838317K，法人代表为梁睿。经营范围：县属国有资产经营管理及资本运作，城乡基础设施、公益设施、工业基地基础设施和重大重点产业项目的投资、融资和管理，基础设施和市政设施、公益设施的开发建设、土地整理，房地产开发；砂石、医疗器械销售（以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效的许可证或资质证或其他批准文件经营）。

截至 2020 年末，进贤县国有资产经营投资有限公司总资产 304,324.95 万元，负债总额 192,938.03 万元，净资产 111,386.91 万元，2020 年度营业收入 20,268.44 万元，净利润 2,356.79 万元。

## （二）进贤县福萬佳置业有限公司

进贤县福萬佳置业有限公司成立于 2012 年 4 月 20 日，注册资本为 10,000.00 万元，统一社会信用代码为 91360124593773913P，法人代表为王楠。经营范围：土地开发整理、农村基础设施建设、建筑工程施工、市政建设；物业管理；装饰装修工程；广告设计、制作；建筑材料、建筑机械、房屋销售；房屋咨询服务（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 2020 年末，进贤县福萬佳置业有限公司总资产 140,148.89 万元，负债总额 131,306.43 万元，净资产 8,842.46 万元，2020 年度营业收入 276.93 万元，净利润-482.11 万元。

## （三）进贤县金沙湾实业发展有限公司

进贤县金沙湾实业发展有限公司成立于 2015 年 5 月 18 日，2020

年 7 月注册资本由 10,000.00 万元增加至 20,000.00 万元, 统一社会信用代码为 91360124343174758N, 法人代表为梁睿。经营范围: 旅游项目开发、旅游项目投资及管理; 物业管理; 广告设计与发布; 餐饮; 住宿; 户外运动服务; 园林绿化工程; 苗木销售; 农副产品加工销售; 建材销售; 水利项目投资建设; 城市农村基础设施建设(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 2020 年末, 进贤县金沙湾实业发展有限公司总资产 214,777.96 万元, 负债总额 198,329.92 万元, 净资产 16,448.04 万元, 2020 年度营业收入 22.78 万元, 净利润-1,249.59 万元。

#### (四) 进贤县城投基础设施建设开发有限公司

进贤县城投基础设施建设开发有限公司成立于 2015 年 9 月 9 日, 注册资本为 5,000.00 万元, 统一社会信用代码为 913601243521025533, 法人代表为胡强。经营范围: 房屋建筑工程、市政工程、装饰装修工程; 物业管理; 建筑材料销售; 广告设计及发布; 自有房产租赁(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 2020 年末, 进贤县城投基础设施建设开发有限公司总资产 237,387.93 万元, 负债总额 227,406.7 万元, 净资产 9,981.23 万元, 2020 年度营业收入 38.25 万元, 净利润-69.34 万元。

#### (五) 进贤县城发建筑有限公司

进贤县城发建筑有限公司成立于 2016 年 2 月 19 日, 注册资本为 20,000.00 万元, 统一社会信用代码为 91360124MA35GHKE28, 法人代表为赵超。经营范围: 房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、土石方工程、城市及农村基础设施建设、公路桥梁工程、建筑安装及

装饰装修工程、房屋维修工程、钢结构工程、水利水电工程、机电安装工程（承装电力设施除外）、工业与民用工程、防腐保温工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程；建材销售；造价咨询；房地产开发、机械设备租赁（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 2020 年末，进贤县城发建筑有限公司总资产 296,853.7 万元，负债总额 277,031.24 万元，净资产 19,822.46 万元，2020 年度营业收入 18.15 万元，净利润-107.24 万元。

#### （六）进贤县城投房地产开发有限公司

进贤县城投房地产开发有限公司成立于 2017 年 11 月 15 日，注册资本为 30,000.00 万元，统一社会信用代码 91360124MA36XEYP71，法人代表为万国斌。经营范围：房地产开发、房地产营销策划；广告设计、制作、安装、广告牌租赁；建筑材料销售；自有房屋租赁(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 2020 年末，进贤县城投房地产开发有限公司总资产 40,116.03 万元，负债总额 10,237.68 万元，净资产 29,878.36 万元，2020 年度营业收入 0 元，净利润-114.86 万元。

#### （七）进贤县城投财务咨询有限公司

进贤县城投财务咨询有限公司成立于 2011 年 8 月 11 日，原名为进贤县聚贤实业有限公司，注册资本为 20,000.00 万元,统一社会信用代码 91360124578797415Q，法人代表为孙仁梅。经营范围：房地产开发、市政工程、室内外装修装饰（以上项目凭资质证书经营）。

截至 2020 年末，进贤县城投财务咨询有限公司总资产 117,027.93

万元，负债总额 90,615.03 万元，净资产 26,412.91 万元，2020 年度营业收入 0 元，净利润 1,338.48 万元（主要为公允价值变动，投资性房地产的资产增值）。

### （八）进贤城投农业开发有限公司

进贤城投农业开发有限公司成立于 2016 年 10 月 10 日，注册资本为 10,000.00 万元，统一社会信用代码 91360124MA35KR7Q7Y, 法人代表为胡强。经营范围：农业综合开发；基础工程、公益工程、市政工程的开发建设；土地整理、房地产开发(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)。

截至 2020 年末，进贤城投农业开发有限公司总资产 119,799.6 万元，负债总额 109,468.02 万元，净资产 10,331.58 万元，2020 年度营业收入 0 元，净利润 0.7 万元。

### （九）进贤县凯盛智慧农业有限公司

进贤县凯盛智慧农业有限公司成立于 2019 年 7 月 19 日，注册资本为 6,600.00 万元，统一社会信用代码 91360124MA38Q2J83Q, 法人代表为胡强。经营范围：农业综合开发；基础工程、公益工程、市政工程的开发建设；土地整理、房地产开发(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)。

截至 2020 年末，进贤县凯盛智慧农业有限公司总资产 141.67 万元，负债总额 166.4 万元，净资产-24.73 万元，2020 年度营业收入 0 元，净利润-24.73 万元。

### （十）进贤城投教育投资管理有限公司

进贤城投教育投资管理有限公司成立于 2019 年 8 月 1 日，注册资本为 30,000.00 万元，统一社会信用代码 91360124MA38QRU656，法人代表为万国斌。经营范围：教育产业投资、开发、建设、管理；教育咨询、教育软件开发、教育成果转让；企业管理咨询服务（金融、证券、期货、保险除外）、婴幼儿照护服务、会议会展服务；组织文化艺术演出活动；教育配套设施销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，进贤城投教育投资管理有限公司总资产 820.32 万元，负债总额 819.42 万元，净资产 0.9 万元，2020 年度营业收入 0 元，净利润 0.91 万元。

## 七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

### （一）基本情况

截至募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

机构	姓名	性别	年龄	职位	任职起始日期
董事会	江兵帅	男	42 岁	党委书记、董事长	2017 年 12 月至今
	龚文康	男	34 岁	党委委员、总经理、董事	2017 年 12 月至今
	文强	男	37 岁	党委副书记、董事	2018 年 2 月至今
监事会	万国斌	男	54 岁	党委副书记、监事会主席	2019 年 7 月至今
	胡强	男	50 岁	总工程师、监事	2017 年 12 月至今
	孙仁梅	女	42 岁	监事	2017 年 5 月至今
	王楠	男	32 岁	总经理助理、监事	2017 年 12 月至今
	吴虬	男	31 岁	党政办主任、监事	2020 年 3 月至今
非董事高级管理人员	赵超	男	33 岁	副总经理	2018 年 1 月至今

### （一）董事

江兵帅，男，1978 年 11 月出生，汉族。历任任进贤县城建局第二建筑公司施工员、进贤县城建局市政所技术员和副所长、进贤城市建设投资发展有限公司工程项目部经理等职位，现任发行人党委书记，发行人董事长。

龚文康，男，1986 年 8 月生，汉族。历任南昌市湾里区劳动监察大队职员、进贤县招商局职员、县城投公司副总经理兼国投公司副总经理等职位，现任发行人董事、党委委员、总经理。

文强，男，1984 年 1 月生，汉族。历任进贤县城市建设投资发展有限公司任综合部副经理、进贤县福萬佳置业有限公司董事长兼总经理、进贤经开区工业投资发展有限公司董事长等职位，现任发行人董事、党委副书记。

## （二）监事

万国斌，男，1967 年 1 月生，汉族。历任进贤县第一建筑公司科长、进贤县工程建设监理咨询有限公司技术负责人、进贤县建设技术服务中心主任、进贤县国有资产经营投资有限公司副总经理等职位，现任发行人监事会主席、党委副书记。

胡强，男，1971 年 5 月生，汉族。曾在进贤县农机厂、进贤县房产公司、进贤县住建局拆迁办等单位任职，现任发行人监事、总工程师。

孙仁梅，女，1978 年 12 月生，汉族。曾在中交集团第四工程局、中建五局长沙公司、中建二局武汉公司等公司任职，现任发行人监事、财务及投融资总监。

王楠，男，1988 年 9 月生，汉族。曾在中国人民解放军 73035 部队服役，之后在进贤县住房和城乡建设局建筑管理办公室工作。现任

发行人监事、总经理助理。

吴虬，男，1990 年 4 月生，汉族。曾在中国人民解放军 76136 部队服役，之后任进贤县国有资产经营投资有限公司工程管理员、发行人工程管理部第三组组长、发行人党政办副主任、进贤县国有资产经营投资有限公司常务副总。现任发行人监事、党政办主任。

### （三）高级管理人员

江兵帅，现任发行人董事长，请见董事会成员。

龚文康，现任发行人总经理，请见董事会成员。

赵超，现任发行人副总经理，男，1987 年 10 月生，汉族，历任进贤城市投资建设发展集团有限公司工程部管理员、副经理和经理等职位。

截至本募集说明书签署日，公司以上有关人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，均以政府正式任命文件为准，不存在公务员违规兼职、兼薪等情况。

## 八、发行人业务情况

### （一）发行人主营业务情况

发行人作为进贤县地方政府重点构建的工业产业投资、建设、运营和管理平台，形成了以工程建设和房产销售业务为主，以物业运营业务和其他业务为辅的运营体系。

目前，发行人营业收入主要来源于工程建设、物业收入以及房产销售，其中工程建设收入是发行人最重要的收入来源。2018 年至 2020 年，发行人分别实现营业收入 38,346.95 万元、32,988.04 万元和 68,546.21 万元。发行人报告期内营业务收入、成本和利润情况如下

表：

单位：万元

年份	业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率 (%)
2018	工程建设	32,761.56	28,120.34	4,641.22	14.17%
	物业收入	153.21	37.11	116.1	75.78%
	房产销售	28.66	—	28.66	100.00%
	其他	44.62	8.57	36.05	80.79%
	<b>合计</b>	<b>32,988.04</b>	<b>28,166.01</b>	<b>4,822.03</b>	<b>14.62%</b>
2019	工程建设	33,493.63	28,196.55	5297.08	15.82%
	物业收入	210.93	69.20	141.73	67.19%
	房产销售	4,421.78	3,921.78	500	11.31%
	其他	220.61	30.34	190.27	86.25%
	<b>合计</b>	<b>38,346.95</b>	<b>32,217.87</b>	<b>6129.08</b>	<b>15.98%</b>
2020	工程建设	56,231.76	48,743.97	7,487.79	13.32%
	物业收入	276.93	206.55	70.38	25.41%
	房产销售	1,654.04	1,449.60	204.44	12.36%
	其他	10,383.49	10,255.87	127.62	1.23%
	<b>合计</b>	<b>68,546.21</b>	<b>60,655.99</b>	<b>7,890.23</b>	<b>11.51%</b>

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、工程建设

依据与进贤县政府签订的《建设项目委托代建协议》，发行人经营基础设施建设项目的委托代建业务，并收取该项收入。2018 年-2020 年，发行人工程建设收入分别为 32,761.56 万元、33,493.63 万元和 56,231.76 万元。2020 年确认收入来源于九年一贯制学校、北一路、贤士一路、滨湖大道中段、凤岭路等 19 个市政工程项目，较上年增加了 67.89%，毛利率为 13.32%。2018 至 2020 年发行人委托代建收

入明细如下：

年度	项目名称	当期确认收入(万元)
2020 年	九年一贯制学校	2,288.57
	进贤五垦社区和二造小区	1,159.75
	中山大道上改下工程	4,724.96
	新农村路网工程	1,992.14
	退城进郊	3,622.64
	青岚新区医院	18,095.58
	城市服务中心项目	2,095.63
	零星市政工程	2,062.74
	北一路、贤士一路、滨湖大道中段	1,161.23
	北二路、贤士三路	1,523.90
	滨湖大道以西工程	1,871.44
	凤岭路	1,701.01
	园区基础设施工程	3,988.18
	滨湖线腾飞大道至中山大道上改下	714.70
	零星市政工程	2,899.55
	青阳大道-中山至凤岭路	1,278.95
	军山湖码头	1,109.82
	新农村建设项目	2,815.93
	湖东片区沁河园污水排放	1,125.05
	<b>合计</b>	<b>56,231.76</b>
2019 年	西南片区工程	3,232.37
	九年一贯制学校	7,472.21
	进贤五垦社区和二造小区	3,763.66
	北一路、贤士一路、滨湖大道中段	6,588.00
	北二路、贤士三路	3,362.59
	凤岭路	7,695.51

2018 年	零星市政工程	1,379.29
	合计	<b>33,493.63</b>
	污水处理	6,803.80
	西南片区工程、房地产	3,096.09
	进贤县五垦社区和二造小区,军湖路,滨湖大道工程款	4,392.18
	街巷九路	325.36
	温圳标准厂房	9,038.03
	园区基础设施工程	6,123.20
	滨湖西大道工程	1,863.21
	滨湖中大道工程	1,017.09
	七毛公路	48.73
	其他工程	53.87
合计		<b>32,761.56</b>

随着在建项目的推进，发行人未来短期内工程施工收入有一定的保障。此外，随着进贤县基础设施建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将有所加大，而发行人作为参与基础设施建设的重要主体，代建业务也将取得进一步的发展。

## 2、房产销售

经进贤县住房和城乡规划建设局授权，发行人从事列入进贤县保障性住房计划的住房建设及销售业务，同时，发行人也自营商品房开发和销售业务，并收取该项收入。

2020 年，发行人结算房产销售收入 1,654.04 万元，主要来源于朱家塘项目：

项目名称	确认收入（万元）	结算成本（万元）
------	----------	----------

朱家塘	1,654.04	1,449.60
合计	1,654.04	1,449.60

整体来看，发行人在售房地产项目规模相对较高，可为公司未来房产销售收入提供一定保障，但部分在售项目包含较大面积的安置房，相关收益方式尚未确定，商品房销售收益较低。

### 3、物业收入

发行人物业收入主要来源于发行人自建的商品房楼盘的物业管理收入，随着管理成本的提升，毛利率有所下降。目前来看物业服务营收规模较小，对发行人营收贡献有限，但随着发行人地产项目数量的增加，物业服务收入也将不断提升。

单位：万元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
物业收入	276.93	25.41%	210.93	67.20%	153.21	75.78%

## （三）发行人所在行业情况

### 1、城市基础设施建设行业

#### （1）我国城市基础建设行业现状和前景

城市基础设施建设是城市生存和发展所必须具备的关键要素，是城市发展和建设物质文明和精神文明的先行基础条件。城市基础设施建设行业具有较强的外部性和公益性，具有投资规模大、投资回收期长、周期性显著等特征。因此，一般由具有政府背景的国有企业负责

城市基础设施建设，由国家住房和城乡建设部及各省市城市建设行政管理部门负责对城市基础设施建设进行监督管理。

改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。根据国家统计局数据显示，截至 2019 年末，我国城市化率已达 60.60%，保持高速增长态势。城市化进程的加快意味着城市基础设施建设的需求不断增加。2019 年全年全社会固定资产投资 551,478.00 亿元，比上年增长 5.40%。其中，基础设施投资增长 3.80%，保持高速增长态势。

城市基础设施建设离不开国家的政策支持。2013 年 9 月，国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》，明确指出加强城市道路交通基础设施建设，加大城市管网建设和改造力度，加快污水和垃圾处理设施建设及加强生态园林建设等。2016 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》颁布，明确指出今后五年经济社会发展的主要目标，到 2020 年我国国内生产总值达 92.70 万亿元，强调要加强城市基础设施建设、城镇棚户区和危房改造，完善综合防洪减灾体系，完善现代综合交通运输体系，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。预计“十三五”期间，我国城市化率将不断提高。

同时，城市化进程的不断推进对城市基础设施建设提出了更高的要求，与城市发展相配套的水利水电、能源交通、环保市政等基础设施必将得到较大水平的提升，从而迎来一个城市基础设施大规模建设

的新时期。但目前我国城市基础设施建设水平仍然相对较低，并存在总量不足、标准不高、投资缺口大、缺乏稳定规范的建设资金来源渠道、经营机制转换尚未全面展开、运行管理粗放等问题。因此，“十三五”时期，如何进一步发展市场经济以及深入推进投融资体制改革，使得现有城市基础设施投资建设企业能够在市场竞争的环境中，实现规模与效益的双重提升，是政府需要重点关注的问题，也是我国城市基础设施建设能够持续健康发展的重要前提。

## （2）南昌市城市基础建设行业现状和前景

根据《2021 年南昌市人民政府工作报告》，2020 年是极不平凡、极其不易的一年。在省委、省政府和市委的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记视察江西重要讲话精神，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，解放思想、担当实干，奋力夺取疫情防控和经济社会发展双胜利，各项工作取得新成效。

2020 年南昌市 GDP5,745.51 亿元，全年地区生产总值增长 3.6%；财政总收入 1,008.8 亿元，省口径增长 1%；地方一般公共预算收入 483.9 亿元，增长 1.4 %；规模以上工业增加值增长 4.7%；固定资产投资增长 8.8%；实际利用内资 2,576.5 亿元，增长 22.4%；利用外资实际到位资金 66.45 亿美元，增长 16.3%；社会消费品零售总额增长 3%；海关出口增长 10.3%；城镇和农村居民年人均可支配收入分别增长 6%、7.3%。2020 年南昌市坚持“四精”理念，全力实施城市建管十

大提升行动，持续深化城市功能和品质提升三年行动。城市空间更加优化。《南昌市国土空间总体规划》初步成型，《城市和建筑景观风貌品质管控的有关规定》出台实施，重点片区、重要节点、市政交通等专项规划编制加快推进。高起点规划布局南昌空港新城、向塘陆港新城、南昌东站高铁新城、九望新城、南昌现代职教城等五大功能新城。城市功能持续完善。地铁 3 号线开通初期运营、4 号线加快建设，昌南大道快速路、昌东大道、洪都大道改造、昌九大道二期完工通车，火车站东广场完成主体工程，昌西大道、桃新大道、莲西大道、进贤合作园区路网、安义县城西外环、儒乐湖区域基础设施、赣江市民公园四期、九龙湖公园二期等项目建设有序推进，南昌高铁东站、南昌横岗站开工建设。西二环高速获批启动。建成综合管廊 11.3 公里，新建海绵城市 10 平方公里。城乡环境不断改善。全面推行“以克论净”环卫质量考核机制，扎实推进生活垃圾分类，基本实现原生垃圾“零填埋”。实施背街小巷整治示范工程 126 条，新建改建公厕 300 余座，改造提升老旧小区 247 个。新增城市绿道 174 公里、公园广场 25 个、邮票绿地 77 个、停车场 75 个、停车泊位 12 万个。农贸市场白条禽上市实现全覆盖。普铁沿线环境安全综合整治销号任务在全省率先完成。美丽乡村建设加快推进，全面完成 1,620 个新农村建设村点整治，农村人居环境综合整治行动通过国务院考核验收。爱国卫生运动、城乡环境综合整治、健康城市“细胞工程”深入推进，国家卫生城市工作顺利通过省级复查。城市创建持续巩固。成功恢复“全国文明城市”资格，并取得年度测评第 12 名的历史最好成绩。成功入选第二

届国际湿地城市中国推荐城市名单。获评全国无障碍环境示范城市、国家公交都市建设示范城市。4 项南昌工程入选国家鲁班奖。南昌县被复查确认全国文明城市。安义县获评全国农村创业创新典型县、全国村庄清洁行动先进县。湾里管理局、安义县获评第一批全省美丽宜居示范县。

《2021 年南昌市人民政府工作报告》提出，今年是我国现代化建设进程中具有特殊重要性的一年，是中国共产党成立 100 周年，也是“十四五”开局起步、开启全面建设社会主义现代化新征程的关键之年。突出高级现代导向，加快构建现代产业体系——推动数字经济高质量发展。加快推动数字产业化、产业数字化，促进新经济培育壮大、新兴产业增量扩容、传统产业转型升级，重点培育 VR、5G、大数据、云计算、物联网、北斗应用、人工智能等数字经济新产业、新业态、新模式。推行“开发区+特色产业园”模式，加快推进高新区“5G+VR”、南昌数字经济港、南昌县智能装备制造、新建区物联网、青山湖区流量经济等八大数字经济特色产业园建设，精准对接全球产业链、供应链、创新链、价值链，引进一批高端高质项目。；突出协同联动发展，加快打造大南昌都市圈——提升辐射带动能力。完成市县两级国土空间总体规划，启动乡镇国土空间规划编制。谋划推进航空枢纽提升、“米”字型高铁构建、城际铁路循环、城市轨道交通建设、高速公路加密、互联快速通道改造、区域公路畅通、环鄱旅游公路联网、水运建设发展、区域公共交通覆盖等十大交通基础设施项目。加快推进南昌空港新城、向塘陆港新城、南昌东站高铁新城、九望新城、南昌

现代职教城五大功能新城建设。大力支持赣江新区高质量跨越式发展，深入推进昌抚合作示范区建设，加强与九江协同发展，推动与丰樟高组团全域同城化。推进长江中游城市群、深化闽浙赣皖福州协作区合作发展。提升城市功能品质。完成城市建管十大提升行动年度任务。竣工地铁 4 号线，开工建设地铁 1 号线北延和东延、2 号线东延，力争完成第三期轨道交通建设规划申报。加快推进九洲高架东延、320 国道改线工程、西二环、广州路东延等工程，启动桃花南路、九龙湖过江大桥建设。加强城市建筑风貌管控，开展三清山大道对接丰厚一级公路前期研究。实施城市更新行动，改造 265 个老旧小区，改造 45 公里铸铁管网，增设 25,492 个公共停车场泊位，新建或改造 23 个公园，建设 118 公里城市绿道，对 550 条背街小巷实施环境综合整治。推进互联网租赁自行车规范化发展。深化生活垃圾分类工作。强化违建临建、工地围挡、渣土运输、非机动车乱停放等专项整治。继续深化农贸市场常态长效管理，推进农贸市场地方条例立法。

### （3）进贤县城市基础建设行业现状和前景

根据《进贤县 2021 年政府工作报告》，进贤县 2020 年坚持融合并进，城乡面貌焕然一新：

一是城市更新全面提速。完成云桥付家、涂家宋家城中村棚改项目，涉及 192 户，6.45 万平米。改造提升背街小巷 10 条，新建停车场 4 个、新增停车泊位 332 个，新建公厕 17 座、改造 4 座。站前广场建成开放，站前大道建设、人民大道西延、云桥南路改造全面完成。

新建、改造公园 2 个、邮票绿地 6 个、城市绿道 2 条。5 个“1+5+X”社区邻里中心 6 投入使用。高宗岭垃圾堆放场完成垃圾清运 33 万吨，泉岭垃圾焚烧发电厂二期、青岚新区农贸市场、城市生活污水处理厂三期扩建、军山湖水厂等项目有序推进。

二是美丽乡村加快建设。完成 2 条精品线、5 个精品村、67 个新农村建设提升点、350 个一般村点整治建设。新建农村公路 500 余公里，新修县道 85.7 公里，实现自然村 100% 通硬化路，264 个建制村 100% 通公交。完成农村户厕改建 3.5 万户、无害化改厕率达 90.46%。农村生活垃圾无害化处理总量达 11 万吨。集中清理整治了普铁、高速、国道等主要通道沿线环境。衙前乡、池溪乡、钟陵乡、三阳集乡、七里乡、架桥镇 6 个乡镇获评省级卫生乡镇。

三是生态环境日益改善。坚决打赢打好污染防治攻坚战，18 个省环保督察“回头看”反馈问题有序整改。全年空气质量优良天数 331 天，PM2.5 平均浓度为 17 微克/立方米；11 个断面水质优良比例 90.9%，县级集中饮用水源地水质达标率 100%。河道采砂管理不断加强，清理非法囤砂点 10 余处，收缴非法囤砂 4670 方。全面开展重点水域禁捕退捕，1,532 艘渔船依法回收，8,294 名渔民全部转产。荣获“2019-2020 江西省湿地与越冬候鸟保护先进县”。

2021 年进贤将重点做好城市形象的打造和提升，一体化推进城市“规、建、管”，发起城市更新攻势，着力塑造有颜值、有魅力、有活力的城市新形象。

一是提升规划布局。积极构建“四级三类”规划体系，完成全县国土空间总体规划编制成果，启动 8 个建制镇、4 个乡的国土空间规划编制工作。加快编制中国（南昌）现代医疗器械科创城概念性规划及控制性详规。继续推进全域旅游发展规划、乡村振兴专项规划、交通专项规划及军山湖站周边区域概念性规划。启动编制绿地系统、环卫设施、城区管网、市政设施等专项建设规划。

二是提标城区建设。做好余家付家等重点区域征迁，完成房屋征迁面积 5.15 万平米，加快推进民和镇山前村、前后李、大路吴家等 5 处安置房建设。对中山大道与进贤大道路口进行地块征迁等综合改造。完成凤岭路、街巷十路等道路升级改造，打通街巷五路、街巷二路 2 条断头路，完成云桥北路改造。建成农夫路、胜利路 2 个“1+5+X”社区邻里中心，实现中心城区全覆盖。启动塘湾湿地公园建设。对康乐美食城等 5 个老旧小区进行改造提升。

三是提档城市管理。探索建立“五位一体”15 的城市治理运行体制，完善“社区吹哨、部门报到”机制，推动管理执法力量下沉。持续开展“马路本色”行动，确保主次干道机械化清扫率达到 95% 以上。改造提升背街小巷 5 处，新建邮票绿地 2 个，新建公厕 2 座、改建 4 座。加强城区停车设施规划建设，新增停车泊位 537 个。严格“两违”管控，普及垃圾分类，加大对户外广告、城区扬尘、占道经营的整治力度，不断提升城市精细化、精美化管理水平。

## 2、房地产行业

## （1）我国房地产行业现状和前景

2020 年，我国全年房地产开发投资和成交规模持续增长，城市分化态势延续。在“四限”政策的影响下，“房价数据”有所回落。根据国家统计局 2021 年 1 月 18 日发布的《2020 年 1-12 月全国房地产开发投资和销售情况》中的相关数据显示，2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。2020 年，926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%，降幅比 1-11 月份收窄 0.8 个百分点，上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1-11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%。

2016 年年底，中央经济工作会议明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，并强调“加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制”；2017 年 4 月和 7 月的中央政治局会议上，对长效机制的相关表述分别为“加快形成”和“加快建立”；十九大报告则在

阐述“加强社会保障体系建设”时，强调“房住不炒”定位，并明确长效机制的内涵为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。中央多次对长效机制的表述，意味着未来房地产调控思路将紧紧围绕着“房住不炒”的政策基调，长效机制相关政策已走向加快落地阶段。

2020 年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，中央聚焦房地产金融风险，行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。预计在 2021 年，全年经济增速将依旧呈现稳步放缓态势，房地产调控将继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。在此背景下，预计 2021 年全国房地产市场将呈现“销售及新开工规模小幅调整，投资中低速增长”的特点。

## （2）南昌市房地产行业现状和前景

2020 年南昌楼市共成交 58,629 套，成交面积 662.2 万 $m^2$ ；其中新房成交 37,693 套，成交总面积约 448.2 万 $m^2$ ；平均每月成交 3,141 套。较去年相比，同比下跌 29%（2019 年成交 5.32 万套），成交面积，同比下跌 28.9%（2019 新房成交面积约 630.42 万 $m^2$ ）。年末“翘尾”12 月成交创新高从新房成交走势来看，上半年度南昌住宅成交波动较大，受春节假期和疫情影响，一季度房地产行业几乎处于“停摆”状态，线下销售全面进入停滞（2 月份无成交数据）。不过随着疫情缓解和复工复产，3 月起楼市逐步回暖，成交量呈直线上升态势，并在 5 月达到第一个峰值。此后 6-8 月，成交再次落，8 月份新房成交量跌至全年最低（除 2 月之外），成交量仅 1,983 套。8 月后，成交量开始逐渐回

升，但 2020 年“金九银十”成绩也相对平平，其中 9 月成交量为 2,904 套，10 月成交量为 4,217 套。进入年末，房企开始密集加快供应节奏，使得成交量大幅上升，12 月成交量达到年内峰值 4,663 套。对比近 5 年的南昌市新房成交数据，2020 年的成交量创 5 年新低，与 2019 年相比减少了近 15,506 套，与 2016 年的成交高峰差距更大，减少了近 44,329 套，2020 年南昌楼市整体低迷状况可见一斑。2020 年南昌二手房卖出 2 万余套。二手房方面，2020 年南昌二手房共成交 20,936 套，成交面积约 214 万方，同比下跌 17%。从每月成交走势来看，受春节假期和疫情影响前 3 月成交量持续走低，尤其是 2 月降至冰点，而后 4 月开始回升，7 月份达到全年峰值，此后一直维持在 2,000 套以上。整体看来，2020 年南昌二手房成交量虽呈下跌态势，但整体保持平稳态势。

2020 年是不同寻常的一年，期间发生了许多令人铭记的事。突如其来的大疫情让全球经济受创，而中国房地产行业也经历了疫情后的起与伏。年初，新冠肺炎疫情强行给行业按下“暂停键”，此后，楼市经历了“冰封、重启、修复、回暖”非往年一般的四季，开发商经历了挣扎、自救之后，再“重生”。巨变的形势倒逼开发商转型突围，疫情之下房企试水直播卖房，寻找融资新切口，与此同时，全国各地打响抢人大战，部分城市现调控松绑“一日游”。不过，即使在疫情冲击下，为稳定房地产市场，中央多次重申“住房不炒”；而预售金监管的加强、“三道红线”的出台，成为了房企们的“达摩斯利剑”。纵观“疫情”年房地产市场，我国房地产市场运行的政策环境仍然偏紧，房地产市场发

展节奏被打乱，中央及各地方出台了力度不同、方向不同的调控政策，保持房地产市场健康稳定发展。2020 年的楼市已然告一段落，始终坚持“房住不炒，因城施策”仍是楼市调控的主旋律。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。在“三稳”的主基调下，2021 年南昌楼市将在相当长时间内维持目前这种稳定的状态，新年依旧是刚需购房“好时机”。

### （3）进贤县房地产行业现状和前景

根据进贤县人民政府《进贤县住建局 2020 年度工作总结和 2021 年工作安排》，进入 2020 年以来，县住建局在县委、县政府的坚强领导下，紧扣“挑重担、勇争先”目标定位，聚焦“实现五个新突破”总体要求，紧紧围绕统筹抓好疫情防控和经济社会发展的工作主线，较好地履行了自身职责，各项工作取得显著成效。全县疫情风险等级下调之后，住建局按照县指统一部署，适时调整工作思路，全力支持建筑业、房地产业的复工复产。引导全县 47 家建筑企业、38 个建筑工地、22 个在售楼盘、51 个房产中介门店在三月上旬全面实现了复工复产，为“两业”全年平稳发展奠定了基础。

进贤县房地产市场需求均保持平稳，经济增速趋势，展望 2021 年，促消费政策显效消费存一定改善空间，固定资产增速将保持韧性，明年经济增速存阶段性企稳预期，但全年增速依旧呈现稳步态势。房地产政策方面，2021 年将注重多方面的平衡：第一，经济稳定与房地

产市场稳定实现较好的平衡；第二，实现保障自住群体购房需求与抑制非理性需求的平衡；第三，住房、土地等长效机制建设从中长期引导供需平衡。基于以上三大平衡，继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度将加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑，销售面积整体调整幅度有限，预计增幅在 18%~22% 之间。

## 九、发行人在行业中地位和竞争优势

### （一）发行人的行业地位

发行人是经进贤县人民政府批准依法设立的国有独资有限责任公司，是进贤县政府重点支持和打造的综合性国有资产和公用事业运营主体，承担着城市基础设施建设和运营的重要任务，接受县委委托对重大项目进行投融资、建设、经营。经过多年的发展，发行人已成为政府推进基础设施建设、加快城镇化进程及拉动地方经济发展极为重要的主体，在进贤县城市基础设施开发、工程代建等领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性。

发行人所属进贤县范围内其他同层级的城投公司的情况如下：

1、进贤县农文旅投资集团有限公司：公司成立于 2020 年 03 月 11 日，注册资本 15,000 万元，法定代表人张进，统一社会信用代码为 91360124MA395DUP9W，公司经营范围为：一般项目：投资与资产管理；农业开发、旅游开发；市政工程、基础设施建设工程、装饰装修工程；房地产开发、租赁；物业管理（凭资质证书经营）；建设工

程项目技术咨询；广告制作、发布；建筑材料销售（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、进贤县文港公共事业发展有限公司：公司成立于 2005 年 2 月 2 日，注册资本 2,000 万元人民币，法定代表人吴学坤，统一社会信用代码为 91360124683463943L，公司经营范围为：市政工程建设、管理，园林绿化，房地产开发（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）。

3、江西省进贤县市政工程开发有限公司：公司成立于 2002 年 05 月 13 日，注册资本 2,018 万元，法定代表人程小春，统一社会信用代码为 913601247363857917，公司经营范围为：城市道路、公路工程，桥梁、隧道、广场，给排水及污水处理设施，路灯安装；水泥预制品（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）。

4、进贤县工业园区开发建设有限公司：公司成立于 2003 年 04 月 09 日，注册资本 1,000 万元人民币，法定代表人支小进，统一社会信用代码为 913601247485113533，公司经营范围为：房地产开发、房屋出租、房屋拆迁代办，园区基建开发、园区绿化、物业管理；进出口贸易；建材、化工原料、机械设备；百货销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、进贤县特色产业基地建设有限公司：公司成立于 2009 年 03 月 31 日，注册资本 1,000 万元人民币，法定代表人支小进，统一社会信用代码为 91360124685972549A，公司经营范围为：房地产开发，市政工程建设，物业管理，园林绿化工程，国内贸易、进出口贸易，建筑材料，机械设备销售，投资咨询服务（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）。

发行人所在地的主要基础设施建设主体主要还有进贤经开区工

业投资发展有限公司、进贤县高新工业园实业发展有限公司：1、进贤经开区工业投资发展有限公司主要经营范围为进贤县经济开发区的各类工程建设活动，房地产开发经营、土石方工程施工，非居住房地产租赁，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，园区管理服务，土地整治服务，国内贸易代理，住房租赁，建筑材料销售，物业管理（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），经营状况良好，2020 年总资产 14.34 亿元，净资产 7.97 亿元，净利润 193.85 万元，合并范围内并未发行债券；2、进贤县高新工业园实业发展有限公司主要经营范围为进贤县高新工业园的城市基础设施建设、市政工程、建筑装饰装修工程、城市亮化工程、园林绿化工程；建设工程项目技术咨询；投资咨询；建筑材料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），经营状况良好，2020 年总资产 16.31 亿元，净资产 6.07 亿元，净利润 264.11 万元，合并范围内并未发行债券。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、区域优势

进贤县位于江西省中部、鄱阳湖南岸，是省会英雄城南昌的东大门，为南昌市管辖，面积 1,971 平方公里，人口 84 万，辖 21 个乡镇，具有文化底蕴深厚、交通区位优越、资源生态一流、特色产业蓬勃的鲜明特点。

文化底蕴深厚。进贤，始建于晋太康元年，具有 1,700 多年的建县历史，因孔子弟子七十二贤人之澹台灭明在此南游讲学而得名，意为“进能纳贤”之地，素有“物华天宝、人杰地灵”之称，孕育的晏殊、晏几道、董源、徐熙、巨然、舒芬、朱仙舫等名仕俊杰光耀史册，朱

元璋、王安石、汤显祖、戴叔伦、李绅等历史名人在此留下的灿烂篇章翰墨留香。特别是进贤耕读文化与崇商文化兼收并蓄、历代传承，催生了“走遍天下路、不如李家渡”的千年酒乡李渡镇，“华夏笔都”文港镇，“江南四大米市”温圳镇。深厚的历史文化底蕴，不仅铸造了进贤历史上的辉煌，而且必将为进贤今后的发展崛起提供丰富的滋养。

交通区位优越。进贤自古被誉为“东南之藩蔽，闽浙之门户”，是长珠闽三个经济三角洲的共同腹地，已经融入了东南沿海经济发达地区“八小时经济圈”，距南昌市仅 60 公里，具有承东启西、沟通南北的战略地位。这里铁路交通便利快捷，浙赣铁路复线横穿全境；这里公路交通四通八达，梨温高速、温厚高速、京福高速、昌厦高速以及 320、316 国道，在县域南部的温圳境内交错连结，构成了全省乃至全国的交通枢纽；昌万公路横穿北部乡镇，不仅成为连接省会南昌和赣东北地区的大动脉，而且为进贤全面对接和融入南昌提供了难得的机遇；乡乡通油路、村村通水泥路，为推动全民创业，促进加速崛起打好了基础、夯实了后劲；这里水路交通潜力巨大，南部乡镇可由抚河经赣江直达长江，北部乡镇可通过鄱阳湖直达长江；这里空中交通较为方便，县境内的温圳至乐化的高速公路直达昌北机场。优越的区位，便利的交通，使进贤成为了人流、物流、资金流和信息流的聚集地，为进贤推进大开放、实施大招商、促进大发展，提供了十分有利的条件。

资源生态一流。境内有 90 万亩山，90 万亩水，90 万亩耕地，号称“三山三水三分田，一分道路和庄园”，素有“鱼米之乡”的美誉。境内湖山壮美秀丽，气候四季宜人，森林覆盖率达 40.8%，具有一流的青山、一流的绿水、一流的空气、一流的生态。尤其是面积达 32 万亩的全国最大县域内湖——军山湖，更是进贤得天独厚的资源财富，

有着巨大的开发潜力，被誉为进贤的北部明珠和绿色聚宝盆。出产的油菜、大豆、黑芝麻产量居江西省首位，“贤湖牌”大米、黑芝麻，“军山湖清水大闸蟹”以及“金峰”茶叶，是闻名遐迩、响誉中外的绿色食品。进贤已成为“南昌市都市型农业绿色环保生物食品生产基地”、“江西省优质农副产品供应基地”、“国家河蟹生产出口基地”和沿海大中城市的生态休闲旅游“后花园”。

根据 2021 年进贤县政府工作报告，2020 年进贤地区生产总值增长 2.5%；财政总收入 36.7 亿元，增长 2.3%；一般公共预算收入 20 亿元，增长 1.4%；固定资产投资增长 8.5%；实际利用内资 187.39 亿元，增长 22.05%；实际利用外资 2.38 亿美元，增长 18.8%；社会消费品零售总额 116.34 亿元，增长 3.3%；城镇和农村居民人均可支配收入分别达到 39,992 元和 21,438 元，均增长 6.8%。

## 2、持续获得县政府的强力支持

作为进贤县重要的基础设施以及保障房建设主体，公司持续获得控股股东及当地政府的大力支持。资产注入方面，根据进贤县财政局《关于增加进贤城市建设投资发展集团有限公司资本金的通知》（进财字[2019]135 号、进财字[2020]67 号），公司获得财政拨款分别为 5.56 亿元和 3.02 亿元，相应增加资本公积；同时，根据进贤县人民政府《关于同意将县城污水管网资产无偿划拨到进贤县城市建设投资发展有限公司的批复》（进府办字（2019）160 号）文件，2019 年公司获得进贤市人民政府注入 56 项雨水管道及污水管道，总长 246,682.00 米，根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的资产评估报告（万隆评报字（2020）第 10315 号），在 2019 年 12 月 31 日上述资产公允价值为 2.31 亿元，计入固定资产，相应增加公司资本公积。根据进贤县财政局出具的《关于委托进贤城市建设投资发展集团有限公司基础设

施维护的通知》，进贤县财政局委托公司对污水管网进贤经营维护，在经营维护期间内，第一年给予公司 1,500 万元管理回报，之后每年在此基础上递增 5%，资金由进贤县财政局支付给公司。

补贴方面，根据进贤县财政局 2020 年 12 月下发的《关于拨付进贤城市建设投资发展集团有限公司补贴收入的通知》，公司获得 9,015.77 万元补贴，计入了其他收益，有效提升了公司当年的利润水平。

### 3、丰富的项目管理经验

发行人自成立以来，以市场化和专业化模式进行项目管理和运营，以效益最大化为目标，实现了国有资产保值和增值。作为进贤县城市基础设施建设的主要参与者，发行人在项目管理运作方面，形成了一套高效、顺畅的整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及工程水平奠定了坚实的基础。发行人按照现代化企业制度运作，在与政府合作的过程中，通过市场化的操作，签订协议，明确各自的权责关系，对保障及改善其持续经营能力，保证公司健康发展发挥了重要作用。

### 4、良好的融资能力

发行人作为进贤县重要的国资运营平台，拥有良好的信用。自成立以来就获得了多家金融机构的支持，与中国农业发展银行、中国工商银行、上饶银行、九江银行、平安租赁等多家政策性银行、商业银行及非银行类金融机构建立了良好的合作关系。除资本金之外，银行贷款是公司最重要的资金来源。顺畅的融资渠道为发行人项目建设提供了稳定和持续的配套资金支持，为发行人的经营发展提供了良好的资金保障。

## 十、地方经济及财政基础情况

### （一）南昌市经济发展情况

南昌市是江西省省会，现辖三县（南昌、进贤、安义），六区（东湖、西湖、青云谱、青山湖、新建、红谷滩），三个国家级开发区（南昌国家经济技术开发区、南昌国家高新技术产业开发区、南昌小蓝经济技术开发区）以及临空经济区，面积 7,195 平方公里，常住人口 546 万，是国家历史文化名城、国家卫生城市、国家水生态文明城市、国家森林城市、国家园林城市、全国双拥模范城。南昌始建于公元前 202 年，距今已有 2200 多年历史，有着丰富的文化传承和珍贵的人文印记，以“物华天宝，人杰地灵”的美誉流传古今。南昌名人辈出，孕育了中国音乐鼻祖伶伦（洪崖先生），汉代南州高士徐孺子，净明道派创始人晋代治水专家许逊，明末清初写意画大师八大山人（朱耷）等历史名家，朱熹、王阳明等历代大家在南昌留下了传诵千古的佳话轶事和不朽诗文。南昌历史文化遗存众多，拥有 600 余处文化遗址，滕王阁被誉为“江南三大名楼”之一，唐代著名诗人王勃曾在此写下“落霞与孤鹜齐飞，秋水共长天一色”的千古佳句；西山万寿宫为道教净明忠孝道的发祥地；绳金塔屹立 1100 多年不倒，是南昌的“镇城之宝”；汉代海昏侯墓的考古发现震惊世界。同时，南昌还是中国人民军队的摇篮和中国改革开放思想的摇篮。

2020 年南昌市统筹疫情防控与经济社会发展，出台一系列有效应对疫情稳定经济增长政策措施，在困境中保稳定谋发展，经济恢复跑出加速度。伴随着地方经济的发展，南昌市财政实力也明显增强，财政收入规模逐步扩大，地方财力明显增强，一般预算收入连年突破 400 亿元大关。根据《南昌市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，

2020 年全市经济运行稳健复苏，主要行业稳定向好，就业物价平稳有序，基础建设稳步推进。2020 年全市实现地区生产总值 5,745.51 亿元，比上年增长 3.6%。主要行业稳定向好，农产品稳产保供，全市农林牧渔及服务业现价增加值 241.76 亿元，比上年增长 2.3%。谷物产量增长 4.0%，家禽出笼量增长 7.6%。工业生产支撑有力，规模以上工业增加值增长 4.7%。投资增速稳步上行，500 万元及以上固定资产投资增长 8.8%。消费市场活力恢复，社会消费品零售总额 2,452.74 亿元，增长 3.0%。

企业盈利能力保持较好水平，全年规上工业企业营业收入 7,346.91 亿元，比上年增长 5.5%，营业收入过百亿元的行业达到 17 个；利润总额 444.94 亿元，增长 26.3%，自 8 月份以来始终保持 20% 以上增速；营业收入利润率 6.06%，较上年提高 1.00 个百分点。财政收入稳步增长，全年地方一般公共预算收入 483.86 亿元，增长 1.4%。其中，税收收入 370.23 亿元，占比达 76.5%。金融市场规模不断扩大，年末全市金融机构本外币存款余额和贷款余额分别增长 13.1% 和 13.9%。

## （二）进贤县经济发展概况

进贤县位于江西省中部、鄱阳湖南岸，是省会英雄城南昌的东大门，为南昌市管辖，面积 1,971 平方公里，人口 84 万，辖 21 个乡镇，具有文化底蕴深厚、交通区位优越、资源生态一流、特色产业蓬勃的鲜明特点。

进贤文化底蕴深厚，始建于晋太康元年，具有 1700 多年的建县历史，因孔子弟子七十二贤人之澹台灭明在此南游讲学而得名，意为“进能纳贤”之地，素有“物华天宝、人杰地灵”之称，孕育的晏殊、晏

几道、董源、徐熙、巨然、舒芬、朱仙舫等名仕俊杰光耀史册，朱元璋、王安石、汤显祖、戴叔伦、李绅等历史名人在此留下的灿烂篇章翰墨留事。特别是进贤耕读文化与崇商文化兼收并蓄、历代传承，催生了“走遍天下路、不如李家渡”的千年酒乡李渡镇，“华夏笔都”文港镇，“江南四大米市”温圳镇。深厚的历史文化底蕴，不仅铸造了进贤历史上的辉煌，也为进贤今后的发展崛起提供丰富的滋养。

近年来，按照“发展特色经济、壮大特色产业、打造特色版块”的发展思路，经过多年来的努力，进贤已经形成了市场占有大、产品品牌响、竞争能力强、地方特色鲜明的“七个一”产业集群。一是医疗器械“一根针”，即以一次性输液器为主导的医疗器械产业。二是文化用品“一支笔”，即以文化用笔为主导的，涵盖毛笔、金属笔、圆珠笔、中性笔、水芯笔五大系列、一百多个品种的文化用品产业。三是高空礼弹“一盆花”，即以高空礼花弹为主导的烟花鞭炮产业。四是食品加工“一瓶酒”，即以李渡酒业为主导的食品加工业。李渡酒业曾与四特五名，被列为“江西四大名酒”之一。五是钢架结构“一张网”，即钢网钢构业，主要分布在进张工业走廊，初步具备了生产规模化、营销网络化、产业集群化的特点，产品占全国市场份额的四分之一。六是特种水产“一只蟹”，即以“军山湖清水大闸蟹”为主导的特种水产养殖业。七是万亩茶园“一株茶”，即金峰万亩茶园，该茶园自然条件优越，所辖区内土壤适应茶叶生长，茶叶润度高，清香味浓。

近年来进贤县人民政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记视察江西重要讲话精神，认真落实李克强总理视察江西重要指示要求，推动进贤高质量跨越式发展。2020 年进贤地区生产总值增长 2.5%；财政总收入 36.7 亿元，增长 2.3%；一般公共预算收入 20 亿元，增长 1.4%；固定资产投资增长

8.5%；实际利用内资 187.39 亿元，增长 22.05%；实际利用外资 2.38 亿美元，增长 18.8%；社会消费品零售总额 116.34 亿元，增长 3.3%；城镇和农村居民人均可支配收入分别达到 39,992 元和 21,438 元，均增长 6.8%。县域经济成功挺进全国 300 强、全省前十。李渡、文港、温圳在全国综合实力千强镇的排名前移。

进贤县主要产业包括医疗器械、钢构网架、文化用品、电子信息等。2020 年进贤县规模以上工业企业 36 家；完成粮食种植面积 130.2 万亩、总产量 9.9 亿斤，荣获全省粮食生产先进集体。生猪出栏 49.3 万头、存栏 49.3 万头。南昌硒谷·钟陵现代农业产业园开园试运营，中建材智慧农业项目竣工投产。新增绿色食品认证企业 6 家、产品 17 个，新增“三品一标”2 产品 26 个。军山湖大闸蟹获评“中国特色农产品优势区”，进贤瓦灰鸽荣获全国地理标志产品，三里乡（黄鳝）获批全国“一村一品”示范村。建成高标准农田 1.48 万亩，代表省政府接受国家考核并荣获通报表彰二等奖；电商行业蓬勃发展，“双十一”期间电商网络销售额突破 2 亿元，单日发货量超 100 万单，新增淘宝镇 3 个，位列全省第一。新城吾悦城市综合体项目开工建设。成功举办第三届“中国农民丰收节”“百园百村庆丰收”等活动。青岚湖湿地公园被评为国家 3A 级旅游景区，西湖李家入选江西省乡村旅游重点村。全年旅游接待总人数 686.23 万人，旅游综合收入 53.11 亿元；完成云桥付家、涂家宋家城中村棚改项目，涉及 192 户，6.45 万平米。改造提升背街小巷 10 条，新建停车场 4 个、新增停车泊位 332 个，新建公厕 17 座、改造 4 座。站前广场建成开放，站前大道建设、人民大道

西延、云桥南路改造全面完成。新建、改造公园 2 个、邮票绿地 6 个、城市绿道 2 条。5 个“1+5+X”社区邻里中心 6 投入使用。高宗岭垃圾堆放场完成垃圾清运 33 万吨，泉岭垃圾焚烧发电厂二期、青岚新区农贸市场、城市生活污水处理厂三期扩建、军山湖水厂等项目有序推进。

## 十一、发行人内部管理制度建立及运行情况

### （一）内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制定的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理类、融资管理类、资本运营类、资金拆借类等内部控制制度体系。

### （二）制度运行情况

#### （1）财务管理类

为加强财务管理，根据国家法律、法规及《企业财务通则》、《企业会计准则》，结合公司实际情况，发行人制定了一系列财务管理类制度体系，涵盖财务管理和审计等各项与财务相关的管理制度。财务管理工作的基本任务是做好各项财务收支计划、控制、核算、分析和考核工作，保证发行人资产的安全、完整、增值，努力提高经济效益。

#### （2）融资管理类

为加强公司融资管理，发挥融资财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，根据国家有关融资管理法规及办法和公司章程有关规

定，结合公司实际情况，发行人制定了《融资财务管理制度》。

### **(3) 资本运营类**

为了加强公司资金的合理运用，控制财务风险，降低融资成本，规范公司对外担保和对外融资行为，加强资金管理，促进资本结构、企业结构、产品结构及经营方式的优化，发行人制定了《对外担保管理办法》（试行）、《资本运营管理方法（试行）》等制度。

### **(4) 资金拆借类**

为加强公司系统内部拆借资金管理，确保拆借资金双方的合法权益，防范经营风险和财务风险，结合公司实际情况，发行人制定了《公司系统内资金拆借管理办法》。

### **(5) 信息披露管理制度**

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，维护公司及投资者的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规规定，制定了《进贤城市建设投资发展集团有限公司信息披露管理制度》，对信息披露的内容及披露标准、信息披露责任人与职责、信息披露程序等方面做了详尽规定，确保公司对企业债券存续期内应披露事项进行合规、及时、准确披露。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

## 十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

### （一）信息披露的具体内容

#### 1、定期披露事项

（1）发行人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企业主要情况、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）发行人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企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上面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。

发行人披露前款说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

#### 2、临时披露事项

债券存续期内，发行人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) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;
- (2) 企业变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构;
- (3) 企业三分之一以上董事、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) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- (5) 企业控股股东或者实际控制人变更;
- (6) 企业发生重大资产抵押、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) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (8) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (9) 企业股权、经营权涉及被委托管理;
- (10) 企业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) 企业转移债券清偿义务;
- (13) 企业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) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (15) 企业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) 企业法定代表人、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) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 企业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) 企业分配股利，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) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或企业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，企业也应当及时履行信息披露义务。

企业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，履行上面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，企业也应当及时履行信息披露

义务。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

发行人发行债券，应当于发行前披露以下文件：

- (1) 企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- (2) 募集说明书；
- (3) 信用评级报告（如有）；
- (4) 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。

发行人发行债券时应当披露募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。

发行人如变更债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

发行人发行债券时应当披露治理结构、组织机构设置及运行情况、内部管理制度的建立及运行情况。

发行人应当披露与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立情况。

发行人应当在投资者缴款截止日后一个工作日（交易日）内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本次债券的实际发行规模、价格等信息。

债券存续期内，发行人信息披露的时间应当不晚于，发行人按照

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。

发行人更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。

更正已披露经审计财务信息的，发行人应聘请会计师事务所对更正事项出具专业意见并及时披露。前述更正事项对经审计的财务报表具有实质性影响的，发行人还应当应聘请会计师事务所对更正后的财务报告出具审计意见并及时披露。

债券附发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款等特殊条款的，发行人应当按照相关规定和约定及时披露相关条款触发和执行情况。

债券存续期内，发行人应当在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

债券发生违约的，发行人应当及时披露债券本息未能兑付的公告。发行人、主承销商、债权代理人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露发行人财务信息、违约事项、涉诉事项、违约处置方案、处置进展及其他可能影响投资者决策的重要信息。

发行人被托管组、接管组托管或接管的，发行人信息披露义务由托管组、接管组承担。

发行人进入破产程序的，发行人信息披露义务由破产管理人承担，

发行人自行管理财产或营业事务的除外。

发行人或破产管理人应当持续披露破产进展，包括但不限于破产申请受理情况、破产管理人任命情况、破产债权申报安排、债权人会议安排、人民法院裁定情况及其他破产程序实施进展，以及企业财产状况报告、破产重整计划、和解协议、破产财产变价方案和破产财产分配方案等其他影响投资者决策的重要信息。发生实施对债权人利益有重大影响的财产处分行为的，也应及时披露。

## **(二) 信息披露的具体方式**

1、发行人指定专人负责信息披露事务，国盛证券指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

2、信息披露应当依据相关法律法规规定的方式向投资者披露。

## **(三) 暂缓及不予披露情况**

### **1、暂缓披露情况**

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者监管机构认可的其他情形的，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，发行人可以向监管机构申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- (1) 拟披露的信息未泄漏；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

取得监管机构同意后，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过两个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

## 2、不予披露情况

信息披露义务人有充分理由认为披露有关的信息内容会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向监管机构报告，并陈述不宜披露的理由；经监管机构同意，可不予披露。

### （四）信息披露其他注意事项

1、发行人披露的信息涉及审计、资信评级、法律、资产评估等事项的，应当由会计师事务所、资信评级机构、律师事务所和资产评估机构等审查验证，并出具书面意见。

资信评级机构应当充分关注可能影响评级对象信用评级的各种重大因素，及时开展不定期跟踪评级。发行人和资信评级机构应当及时披露跟踪评级结果。

## 十三、发行人违法违规和诉讼、仲裁等情况

截止本募集说明书签署日，发行人最近三年不存在重大违法违规、未决诉讼、仲裁等重大或有事项或承诺事项。

## 第六节 发行人主要财务情况

### 一、财务报告及相关资料

发行人2018年度的财务报告由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了编号为中兴华审字(2019)第021031号标准无保留意见的审计报告。

由于中兴华对发行人提供的审计服务期限到期,自2019年度报告审计开始,发行人合并、本部及约定的子公司由亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)负责有关审计工作。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师独立审计准则分别对发行人2019年度和2020年度合并及本部财务报表进行了审计,并出具了亚会A审字(2020)0958号和亚会审字(2021)第01320123号标准无保留意见的审计报告,且均未产生期初期末数据差异及相关风险。

本文中2018年度、2019年度及2020年的财务数据均来源于该经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

报告期内不存在会计政策变更、会计估计变更、差错更正等情况。

合并报表变化情况为2019年度新增,具体新增明细如下:

子公司名称	本期变化原因
进贤城投教育投资管理有限公司	新设
进贤县凯盛智慧农业有限公司	新设

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存在差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

## 二、发行人财务会计信息

### (一) 合并财务报表

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月的合并报表如下：

发行人 2018-2021 年 9 月末的合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	100,053.48	129,712.17	45,944.29	82,326.99
应收票据及应收账款	149,134.47	113,200.30	81,845.71	80,359.41
预付款项	6,915.91	40.00	820.83	547.24
其他应收款	382,257.21	392,850.03	506,054.04	478,897.77
存货	761,011.46	684,502.98	612,579.16	578,190.82
其他流动资产	547.54	474.62	309.90	195.93
<b>流动资产合计</b>	<b>1,399,920.07</b>	<b>1,320,780.10</b>	<b>1,247,553.93</b>	<b>1,220,518.15</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	-	-	2,474.53	2,475.00
投资性房地产	69,834.81	69,834.81	67,074.90	0.00
固定资产	23,193.48	23,600.82	24,145.32	1,242.99
在建工程	858.72	838.04	1,636.63	1,618.63
无形资产	1.11	1.28	14,753.35	30,101.86
长期待摊费用	80.00	160.00	-	-

递延所得税资产	510.61	420.05	163.58	62.48
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>94,478.74</b>	<b>94,855.00</b>	<b>111,248.31</b>	<b>36,500.96</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,494,398.81</b>	<b>1,415,635.10</b>	<b>1,358,802.23</b>	<b>1,257,019.11</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	62,000.00	88,400.00	9,750.00	-
应付账款	5,178.92	5,219.05	8,656.23	2,268.33
合同负债	47,371.31	25,247.82	18,374.69	15,435.18
应付职工薪酬	2.04	6.43	37.28	20.71
应交税费	17,133.38	16,748.99	18,369.06	17,547.99
其他应付款	112,087.75	96,563.25	138,807.85	120,417.94
一年内到期的非流动负债	106,034.84	82,838.97	116,367.35	71,650.00
<b>流动负债合计</b>	<b>349,808.25</b>	<b>315,024.50</b>	<b>310,362.45</b>	<b>227,340.14</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	466,398.00	393,450.00	378,590.00	457,516.00
应付债券	47,013.11	71,013.11	118,669.72	118,241.83
长期应付款	57,701.60	70,246.02	27,202.55	46,978.67
递延所得税负债	7,138.75	7,125.67	6,435.69	-
其他非流动负债	17.10	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>578,268.56</b>	<b>541,834.80</b>	<b>530,897.96</b>	<b>622,736.50</b>
<b>负债合计</b>	<b>928,076.82</b>	<b>856,859.30</b>	<b>841,260.41</b>	<b>850,076.65</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	422,507.98	422,507.98	392,299.08	313,630.57
其他综合收益	19,307.08	19,307.08	19,307.08	-
盈余公积	6,332.33	6,332.33	5,209.14	3,956.65
未分配利润	98,174.60	90,628.40	80,726.53	69,355.25

归属于母公司所有者权益合计	566,321.99	558,775.79	517,541.82	406,942.46
少数股东权益		-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>566,321.99</b>	<b>558,775.79</b>	<b>517,541.82</b>	<b>406,942.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,494,398.81</b>	<b>1,415,635.10</b>	<b>1,358,802.23</b>	<b>1,257,019.11</b>

## 发行人2018-2021年9月末的合并利润表

单位：万元

项 目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>一、营业收入</b>	<b>51,000.93</b>	<b>68,546.21</b>	<b>38,346.95</b>	<b>32,988.04</b>
<b>二、营业总成本</b>				
其中：营业成本	43,894.93	60,655.99	32,217.87	28,166.01
税金及附加	1,521.93	481.12	297.81	187.09
销售费用	102.07	33.30	8.98	4.47
管理费用	1,777.37	2,165.87	1,822.80	1,557.58
财务费用	1,392.43	1,243.32	1,364.59	1,154.75
其中：利息费用	-	1,554.74	1,739.37	300.68
利息收入	-	334.86	376.59	519.31
资产减值损失	-833.06	-3,500.44	404.39	152.74
公允价值变动	-	2,759.91	-	-
加：其他收益	6,000.00	9,019.77	11,500.00	10,293.05
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.46	0.64
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,479.15</b>	<b>12,245.84</b>	<b>13,730.04</b>	<b>12,059.08</b>
加：营业外收入	86.90	74.39	3.91	0.03

减：营业外支出	12.56	37.80	69.80	81.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>7,553.49</b>	<b>12,282.43</b>	<b>13,664.15</b>	<b>11,978.10</b>
减：所得税费用	76.39	1,257.36	1,040.38	191.80
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,477.09</b>	<b>11,025.07</b>	<b>12,623.77</b>	<b>11,786.30</b>
(一) 按经营持续性分类：	7,477.09	11,025.07	12,623.77	11,786.30
(二) 按所有权归属分类：	-	-	-	-
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-	11,025.07	12,623.77	11,786.30
<b>六、综合收益总额</b>	<b>7,477.09</b>	<b>11,025.07</b>	<b>12,623.77</b>	<b>11,786.30</b>

## 发行人2018-2021年9月末的合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<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	50,105.11	46,325.77	42,157.23	3,481.60
收到的税费返还	0.54	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	126,368.44	169,834.15	156,154.35	240,896.26
经营活动现金流入小计	181,260.71	216,159.92	198,311.57	244,377.86
购买商品、接受劳务支付的现金	124,711.21	100,437.09	66,069.61	57,256.09
支付给职工以及为职工支付的现金	862.42	960.68	875.46	676.45
支付的各项税费	2,193.88	2,328.03	2,073.61	221.67
支付其他与经营活动有关的现金	85,306.12	89,477.40	102,105.43	266,232.89
经营活动现金流出小计	213,073.62	193,203.20	171,124.10	324,387.10
经营活动产生的现金流量净额	<b>-31,812.92</b>	<b>22,956.73</b>	<b>27,187.47</b>	<b>-80,009.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	890.00
投资活动现金流入小计	-	-	-	890.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82.15	1,019.17	46.02	16,296.15
投资支付的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	82.15	1,019.17	46.02	16,296.15
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-82.15</b>	<b>-1,019.17</b>	<b>-46.02</b>	<b>-15,406.15</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		-	-	-
吸收投资收到的现金	-	30,208.90	-	-
取得借款收到的现金	187,802.00	236,200.00	70,138.19	81,686.82
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	51,494.46	10,615.54	25,000.00
筹资活动现金流入小计	187,802.00	317,903.36	80,753.73	106,686.82
偿还债务支付的现金	149,842.92	176,236.00	96,721.58	53,680.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,774.29	36,742.46	35,234.85	29,345.10
支付其他与筹资活动有关的现金	1,948.40	18,380.13	1,705.89	8,292.15
筹资活动现金流出小计	187,565.61	231,358.59	133,662.33	91,317.24
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>236.39</b>	<b>86,544.77</b>	<b>-52,908.60</b>	<b>15,369.57</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-31,658.68</b>	<b>108,482.33</b>	<b>-25,767.16</b>	<b>-80,045.82</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	127,712.17	19,229.83	44,996.99	125,042.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>96,053.48</b>	<b>127,712.17</b>	<b>19,229.83</b>	<b>44,996.99</b>

## 发行人2018-2021年9月末的母公司资产负债表

单位: 万元

项 目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>				
货币资金	37,838.47	44,787.29	8,086.74	20,216.00
应收账款	104,972.84	59,515.14	48,462.65	57,751.23
预付款项	678.58	40.00	680.00	419.20
其他应收款	399,900.74	401,651.60	446,705.03	489,619.37
存货	623,954.84	599,604.57	531,064.55	491,390.01
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	195.93	195.93	195.93	195.93

<b>流动资产合计</b>	<b>1,167,541.40</b>	<b>1,105,794.52</b>	<b>1,035,194.90</b>	<b>1,059,591.74</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	101,500.00	101,500.00	86,500.00	86,500.00
投资性房地产	44,426.06	44,426.06	67,074.90	-
固定资产	23,010.58	23,409.05	24,070.51	1,151.88
无形资产	1.11	1.28	1.44	
递延所得税资产	356.11	254.14	102.81	56.54
<b>非流动资产合计</b>	<b>169,293.86</b>	<b>169,590.53</b>	<b>177,749.66</b>	<b>87,708.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,336,835.27</b>	<b>1,275,385.05</b>	<b>1,212,944.56</b>	<b>1,147,300.16</b>

## 发行人2018-2021年9月末的母公司利润表

单位：万元

项 目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>一、营业收入</b>	<b>45,899.75</b>	<b>47,921.68</b>	<b>18,819.79</b>	<b>14,646.09</b>
减：营业成本	38,838.78	43,512.34	15,978.65	12,546.63
税金及附加	1,501.33	399.50	259.78	67.03
销售费用	23.28	18.86	-	-
管理费用	1,314.50	1,581.80	1,032.77	639.28
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-124.61	-126.17	-74.20	380.81
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	138.97	73.57	175.75
加：其他收益	6,000.00	9,019.77	11,500.00	10,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	960.65	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-407.87	-605.33	-185.04	-139.48

汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>9,938.60</b>	<b>11,910.45</b>	<b>12,937.75</b>	<b>10,872.86</b>
加：营业外收入	2.97	73.78	-	0.00
减：营业外支出	11.45	33.33	68.68	67.54
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>9,930.11</b>	<b>11,950.89</b>	<b>12,869.07</b>	<b>10,805.32</b>
减：所得税费用	48.42	718.94	344.17	195.12
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>9,881.69</b>	<b>11,231.95</b>	<b>12,524.90</b>	<b>10,610.21</b>
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>9,881.69</b>	<b>11,231.95</b>	<b>12,524.90</b>	<b>10,610.21</b>
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
<b>六、综合收益总额</b>	<b>9,881.69</b>	<b>11,231.95</b>	<b>12,524.90</b>	<b>10,610.21</b>

## 发行人2018-2021年9月末的母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<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	54,085.17	44,979.52	31,062.81	3,110.81
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	98,841.66	747,693.69	129,519.38	136,421.95
经营活动现金流入小计	152,926.83	792,673.21	160,582.19	139,532.75
购买商品、接受劳务支付的现金	48,920.37	114,849.98	51,619.88	38,195.47
支付给职工以及为职工支付的现金	550.54	497.07	506.79	300.49
支付的各项税费	1,912.55	2,089.20	1,910.02	219.15
支付其他与经营活动有关的现金	28,417.25	638,185.23	84,226.81	93,247.02
经营活动现金流出小计	79,800.71	755,621.47	138,263.50	131,962.12
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>73,126.12</b>	<b>37,051.74</b>	<b>22,318.70</b>	<b>7,570.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	890.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	890.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7.44	153.32	25.22	19.19
投资支付的现金	-	10,000.00	-	31,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	7.44	10,153.32	25.22	31,519.19
投资活动产生的现金流量净额	-7.44	-10,153.32	-25.22	-30,629.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	30,208.90	-	-
取得借款收到的现金	-	10,000.00	22,919.00	15,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	15,000.00
筹资活动现金流入小计	-	40,208.90	22,919.00	30,000.00
偿还债务支付的现金	34,000.00	27,000.00	48,084.21	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,067.50	1,095.96	9,257.51	8,022.90
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,310.81	-	5,090.27
筹资活动现金流出小计	40,067.50	30,406.77	57,341.73	23,113.17
筹资活动产生的现金流量净额	-40,067.50	9,802.13	-34,422.73	6,886.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	33,051.18	36,700.55	-12,129.25	-16,171.73
加：期初现金及现金等价物余额	44,787.29	8,086.74	20,216.00	36,387.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>77,838.47</b>	<b>44,787.29</b>	<b>8,086.74</b>	<b>20,216.00</b>

## 发行人报告期主要财务指标

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
资产总额	1,415,635.10	1,358,802.23	1,257,019.11
负债总额	856,859.30	841,260.41	850,076.65
有息债务	706,934.98	650,579.62	670,136.50

净资产	558,775.79	517,541.82	406,942.46
扣除非经常性损益后 净利润	11,729.01	13,094.52	11,552.58
利息支出	1,554.74	1,739.37	300.68
流动比率	4.19	4.02	5.37
速动比率	2.02	2.05	2.83
利息保障倍数	0.36	0.43	0.42
EBITDA	14,855.66	15,955.14	12,775.29
EBITDA 利息保障倍 数	0.39	0.45	0.44
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.02
现金利息保障倍数	1.69	1.83	-1.72
贷款偿还率 (%)	100%	100%	100%
利息偿付率 (%)	100%	100%	100%
资产负债率 (%)	60.53%	61.91%	67.63%

上述财务指标计算方法如下：

- (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) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- (4) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- (5) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (6) 现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；
- (7) 资产负债率=负债总额/资产总额。
- (8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第七节 发行人信用状况

### 一、本次债券的信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债券进行的综合评估,本次债券品种一和品种二信用等级均为 AA+级,发行人长期信用等级为 AA 级,评级展望为稳定。

#### (一) 报告期历次主体评级、变动情况及原因

2017 年 7 月 7 日,鹏元资信评估有限公司出具了《进贤县城市建设投资发展有限公司 2017 年公司债券信用评级报告》,评定发行人主体长期信用等级为 AA-,评级展望稳定。2020 年 7 月 1 日,中证鹏元资信评估股份有限公司评定的发行人主体长期信用等级上调为 AA,评级展望稳定。本次评级上调主要是基于:公司外部环境仍较好,为其发展提供了良好基础;公司业务持续性良好,并获得了进贤县人民政府的划拨资金、管网资产及进贤县财政部拨付的资产补贴,使得公司资本实力进一步增强,盈利水平提升。

#### (二) 评级报告揭示的主要风险

1、**发行人资产流动性较弱。**截至 2020 年末,公司资产主要由应收款项(主要为其他应收款)和存货构成,应收款项回收时间具有一定不确定性;存货主要为土地资产及工程施工成本,2020 年末公司已抵押土地资产占比较大,对公司流动性产生一定影响。

**2、发行人面临较大资金压力。**2018-2020 年公司经营活动累计回款金额表现不佳；截至 2020 年末公司主要在建房地产项目及委托代建项目尚需投资较大，未来面临较大的资金支出压力。

**3、发行人短期债务规模增长明显，整体债务压力较大。**公司总债务整体规模较大，短期债务攀升明显，现金短期债务比较小，EBITDA 利息保障倍数处于较低水平，整体债务压力较大。

**4、发行人部分安置房项目预期定价及项目进度能否顺利实现存在一定的不确定性。**公司部分安置房建设进度滞后，项目中住宅、商业、车位的实际定价和销售进度受当地房地产市场波动影响，与预测可能存在差异。此外，公司部分在建保障房项目主要用于拆迁置换，依靠项目中包含的商品房销售收入平衡此部分成本，未来收益能否覆盖成本存在一定不确定性。

### **(三) 跟踪评级的有关安排**

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人的资信情况

### （一）获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。

截至 2020 年底，发行人及下属子公司共获得国内各家金融机构综合授信额度 1,056,494.98 万元，已使用额度为 706,934.98 万元，未使用额度为 349,560.00 万元。

单位：万元

授信机构	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业发展银行	525,430.00	314,970.00	210,460.00
江西银行股份有限公司	91,500.00	86,000.00	5,500.00
中国银行股份有限公司	22,000.00	21,400.00	600.00
赣州银行股份有限公司	22,000.00	22,000.00	0.00

中国建设银行	60,000.00	0	60,000.00
九江银行股份有限公司	67,400.00	59,900.00	7,500.00
上饶银行股份有限公司	73,800.00	61,400.00	12,400.00
中国工商银行	25,000.00	0	25,000.00
广发银行股份有限公司	20,000.00	8,900.00	11,100.00
北京银行股份有限公司	50,000.00	46,500.00	3,500.00
国家开发银行	10,000.00	10,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	40,000.00	26,500.00	13,500.00
远东国际融资租赁有限公司	27,215.87	27,215.87	0.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	3,433.70	3,433.70	0.00
江西省海济融资租赁股份有限公司	3,333.34	3,333.34	0.00
江苏金融租赁股份有限公司	9,104.31	9,104.31	0.00
洛银金融租赁股份有限公司	6,277.76	6,277.76	0.00
<b>合计</b>	<b>1,056,494.98</b>	<b>706,934.98</b>	<b>349,560.00</b>

## （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司报告期内不存在延迟支付本息等债务违约及有关情况。

## （三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况如下所示：

债券简称	债券余额 (亿元)	债券期限 (年)	票面利率 (%)	借款期限	
				起息日	到期日
17 进贤城投债	9.60	7.00	6.20	2017/7/24	2024/7/24

发行人 2017 年 7 月 24 日发行了“2017 年进贤县城市建设投资发展有限公司公司债券”（简称“17 进贤城投债”），发行规模 12 亿元，

期限 7 年，票面利率 6.20%，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 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。截至本募集说明书签署日，该期债券未兑付本金余额为 9.60 亿元。

#### （四）已发行企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日前，发行人已发行企业债券即 17 进贤城投债募集资金已全部使用完，并已按时付息兑付。详见下表：

项目名称	项目总投资额 (万元)	已付工程款 (万元)		
		合计	使用债券资金	其他资金支付
近水胡佳苑、 塔上佳苑、塘 湾佳苑	180,877.32	180,877.32	120,000.00	60,877.32

#### （五）其他与企业有关的信用情况

经核查，近一年内发行人不存在其他公司信用类债券品种（公司债、非金融企业债务融资工具等）申报、受理和注册情况。

## 第八节 担保情况

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，同时采取本息差额补足制度为本次债券增信，进一步保障债券投资者的合法权益。此外，江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；同时，发行人以其拥有的 3 宗国有土地使用权为本次债券品种二提供抵押担保。上述措施进一步增强了对本期债券的偿债保障。

### 一、担保人保证担保

#### 1、基本情况

名称：江西省信用融资担保集团股份有限公司；

曾用名：江西省信用担保股份有限公司；

住所：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路 196 号；

法定代表人：刘桑林；

注册资本：人民币 294,991.29 万元整；

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）；

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

江西省信用融资担保集团股份有限公司成立于 2008 年 11 月，是

经江西省人民政府批准，由江西省行政事业资产集团有限公司（以下简称“省资产集团公司”）和江西省行政事业单位管理中心（事业法人，以下简称“省行政事业单位中心”）共同发起成立的省级全资国有担保机构，注册资本 20 亿元。在 102 个参股的市、县、区设立分公司，担保网络覆盖全省。

2016 年，根据江西省人民政府办公厅抄告单（赣府厅抄字[2016]8 号），省资产集团公司及省行政事业单位中心将所持有的公司股份无偿划转入江西省金融控股集团（以下简称“江西金控”）。2018 年，公司完成股权划转手续，现江西金控持股 50.01%，省资产集团公司持股 49.99%。

江西金控拟对公司增资。根据安排，控股股东计划将持有的江西省再担保股份有限公司股权划转至公司增加实收资本，并以货币资金形式出资 2.00 亿元，剩余由公司通过利润转增股本方式合计增加实收资本 10.00 亿元。

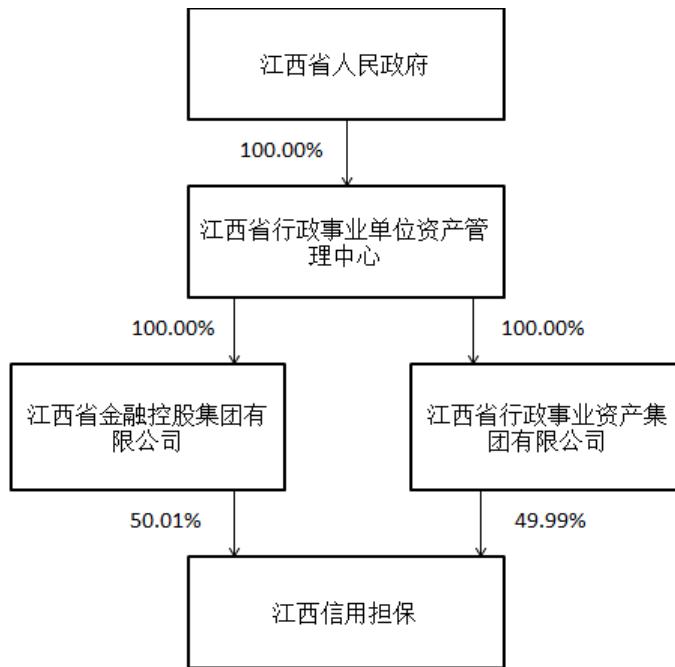
江西信用担保股东持股情况如下表所示：

截至 2020 年末江西信用担保股东结构：

序号	股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
1	江西省金融控股集团有限公司	100,020	50.01
2	江西省行政事业资产集团有限公司	99,980	49.99
	合计	200,000.00	100.00

截至本募集说明书签署日，江西信用担保的实际控制人为江西省人民政府。

江西信用担保股东结构图：



## （1）控股股东情况

江西省金融控股集团有限公司（简称“江西金控”）成立于 2014 年 1 月 2 日，注册资本为人民币 60,000 万元，由江西省财政厅独家出资。经营范围为：资产经营;金融服务项目投资与管理;政府委托的政策性投资;基础设施、基础产业、高新技术产业项目的投资开发;房地产投资开发与经营;宾馆、酒店投资及物业管理;其他项目的投资与管理。（以上项目国家有专项许可的除外）

江西金控是江西省属地方金融机构的投资人和金融资产的管理平台。公司旨在通过不断发展并逐步完善江西金融体系，提升江西金融业竞争力，提高江西金融市场化水平和辐射吸纳能力，为江西经济社会发展提供更多、更好和更全的金融服务。

自成立以来，江西金控通过政府授权、投资设立等方式，控股了江西省信用融资担保集团股份有限公司、江西省再担保股份有限公司、江西省金融资产管理股份有限公司、江西省金控融资租赁股份有限公司、江西省金控投资开发集团有限公司和江西瑞奇期货有限公司、华赣股份有限公司、江西省金控实业投资有限公司等。公司还参股了恒

邦财产保险股份有限公司、江西省金控外贸股份有限公司、江西银行股份有限公司。

同时，江西金控于 2017 年 3 月通过政府划转的方式将由原省财政厅和江西省财政投资管理公司持有的中江国际信托股份有限公司（股权比例 20.75%）、江信国际投资集团有限公司（股权比例 20.97%）股权划转至公司。根据赣府发[2014]31 号文，公司仍将通过政府划转的方式注入由省财政公司出资的中航信托股份有限公司（股权比例 0.72%，股权价值 3.38 亿元）、国盛证券有限责任公司（股权比例 3.13%，股权价值 9.07 亿元）政府性金融股权资产以及由江西省行政事业资产集团出资的中金财信小额贷款公司（股权比例 10%，股权价值 0.1 亿元）金融股权资产。

总体而言，江西金控控股金融和类金融牌照包括担保、再担保、资产管理、融资租赁和期货，参股金融和类金融资产股权包括银行、信托、财险，未来仍将通过政府划转的方式参股部分证券、信托和小贷等金融资产股权。作为省级金控平台，江西金控金融牌照丰富，是江西地方金融业态形式最全、业务领域最广的金融企业。

截至 2020 年末，江西金控经审计的合并口径资产总额为 307.05 亿元，负债总额为 195.33 亿元，所有者权益为 111.73 亿元（其中归属于母公司所有者权益合计 74.47 亿元）；当年实现营业总收入 12.61 亿元，其中营业收入 8.08 亿元，实现投资收益 6.77 亿元，净利润 4.96 亿元（其中归属于母公司所有者的净利润 2.68 亿元）。

## （2）其他股东情况

江西省行政事业资产集团有限公司成立于 2008 年 5 月 7 日，注册资本为人民币 131,000 万元，由江西省行政事业单位资产管理中心独家出资。经营范围为：利用省直行政事业单位经营性资产进行融资

及咨询服务（金融业务除外）；省人民政府或省财政厅安排的重大项目投资：主要包括重大产业化项目、上市公司培育等项目的引导性投资，科技风险投资及科技成果产业化等项目的开发性投资，重大基础设施建设、能源项目及市政等项目的基础性投资；对银行、证券、保险、信托、基金、租赁、典当、担保行业的投资；投资咨询服务；房地产开发经营；物业管理；国内贸易；对其他行业的投资及管理。（以上项目国家有专项规定的除外）

## 2、担保人主要财务情况

2020 年 7 月江西信担决定变更担保赔偿准备金计提办法，担保赔偿准备金的计提方法由“公司按当年年末加权平均担保责任余额 1% 的比例计提；加权平均担保责任余额的计算方式为：单户在保余额 500 万元人民币以下且被担保人为小微企业的借款类担保业务责任余额 \*75%+ 被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保业务责任余额 \*80%+ 其余类型融资担保业务责任余额 \*100% 。对非融资性担保业务不计提担保赔偿准备金。”变更为“公司提取比例按不低于当年年末实际承担担保责任余额 1% 的比例提取，担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额 10% 的，实行差额提取。对非融资担保业务不计提准备金。”本次变更采取追溯调整法，对 2019 年度财务报表进行了调整，且聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所对 2020 的财务进行了审计。

根据江西信担 2019 年度和 2020 年经审计的财务报告，江西信担相关财务及担保数据如下：

科 目	2020 年	2019 年
营业收入（万元）	23,975.12	20,048.81
利润总额（万元）	12,743.15	7,871.86

净利润（万元）	8,393.33	5,892.70
总资产（万元）	333,510.06	319,572.37
总负债（万元）	93,276.16	97,589.15
净资产（万元）	240,233.91	221,983.22
经营现金流净额（万元）	15,147.17	5,225.35
每股净资产（元）	1.20	1.11
每股经营现金流（元）	0.08	0.026
每股收益（元）	0.04	0.029
净资产收益率	3.53%	2.65%
销售毛利率	53.03%	39.70%
资产负债率	27.97%	30.54%
流动比率	2.80	2.86

江西信担 2019 年和 2020 年的详细财务报表见附件。

### 3、担保人资信情况

截至 2020 年末，江西信担资产总额为 33.35 亿元，所有者权益合计为 24.02 亿元，营业收入 2.40 亿元，净利润为 8,393.33 万元。

中证鹏元对江西信担长期信用的 2020 年度跟踪评级结果维持为 AA+，评级展望为稳定。

### 4、累计融资性担保责任余额以及放大倍数

截至 2020 年末，江西信担融资担保余额为 100.02 亿元，净资产为 24.02 亿元，融资担保放大倍数为 3.56 倍，未超过 10 倍指标的要求。根据《融资担保责任余额计量办法》第三章第十六条规定：对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算。综上，江西信担累计融资性担保责任余额、担保的集中度风险以及融资性担保业务放大倍数的计算符合《融资性担保公司管理暂行办法》、《融资担保公司监督管理条例》、《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关规定。

## 5、担保人发行债券情况

截至 2020 年末，担保人江西信担未发行任何债券。

## 6、担保函主要内容

(1) 担保金额：江西省信用融资担保集团股份有限公司担保的本次债券品种一规模为人民币 4 亿元。

(2) 担保期限：不超过 7 年（含 7 年）

(3) 担保方式：为对本次债券品种一承担全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(4) 担保责任的承担：在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债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，在本担保函规定的担保范围内将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

(5) 担保范围：本次债券品种一的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

(6) 担保期间：担保人承担保证责任的期间为本次债券品种一的存续期及到期之日起两年。债券持有人在保证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) 债券的转让或出质：债券持有人依法将本次债券品种一转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。在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。

## 7、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系。

截至报告期末，除为本期债券品种一提供担保外，江西信担未就其他融资行为向发行人提供保证担保，且发行人亦未向江西信担、受

托管理人提供过直接或间接的实质性融资担保。江西信担为发行人本期债券品种一提供的担保行为不属于互保或者连环保行为。

## **8、担保协议及程序的合法**

本次担保由江西省信用融资担保集团股份有限公司严格按照公司内部控制流程完成公司风控程序并出具担保函，担保协议及程序合法完整。

## **9、各方认为需要约定的其他事项**

无。

## **二、土地抵押担保**

### **1、发行人提供土地抵押资产**

发行人以其自有的国有土地使用权为本次债券品种二提供抵押担保。江西嘉和地产评估咨询有限责任公司以 2020 年 12 月 25 日为评估基准日，对用于抵押的 3 宗土地进行了评估，2020 年 12 月 27 日出具了《土地估价报告》（赣嘉和评[2020](估)字第 080 号），评估认为抵押资产合计总价值为 6.77 亿元。拟抵押的土地使用权基本情况如下表：

## 发行人用于本次债券品种二抵押的土地评估价值表

序号	土地使用者	证载用途	地理位置	获取方式	使用权类型	使用年限	权证到期时间	建设情况	未来开发计划	不动产权证书编号	用地面积(㎡)	评估价值(万元)	评估单价(万元/㎡)	是否抵押	是否缴纳出让金
1	进贤城市建设投资发展集团有限公司	城镇住宅用地	进贤县凤岭路以西、青阳大道以北	招拍挂	出让	70年	2090.8.30	宗地红线外六通、宗地红线内场地平整	配建不超过总计容建筑面积20%商业服务设施建筑,用途为零售商业用地、城镇住宅用地	赣(2020)进贤县不动产权第0003773号	23,481.49	15,913.41	0.68	否	是
2	同上	城镇住宅用地	进贤县凤岭路以西、青阳大道以北	招拍挂	出让	70年	2090.9.01	同上	同上	赣(2020)进贤县不动产权第0005004号	51,221.83	34,549.12	0.67	否	是
3	同上	城镇住宅用地	进贤县民和镇中山大道以西	招拍挂	出让	70年	2090.8.30	同上	同上	赣(2020)进贤县不动产权第0003776号	25,412.05	17,216.66	0.68	否	是

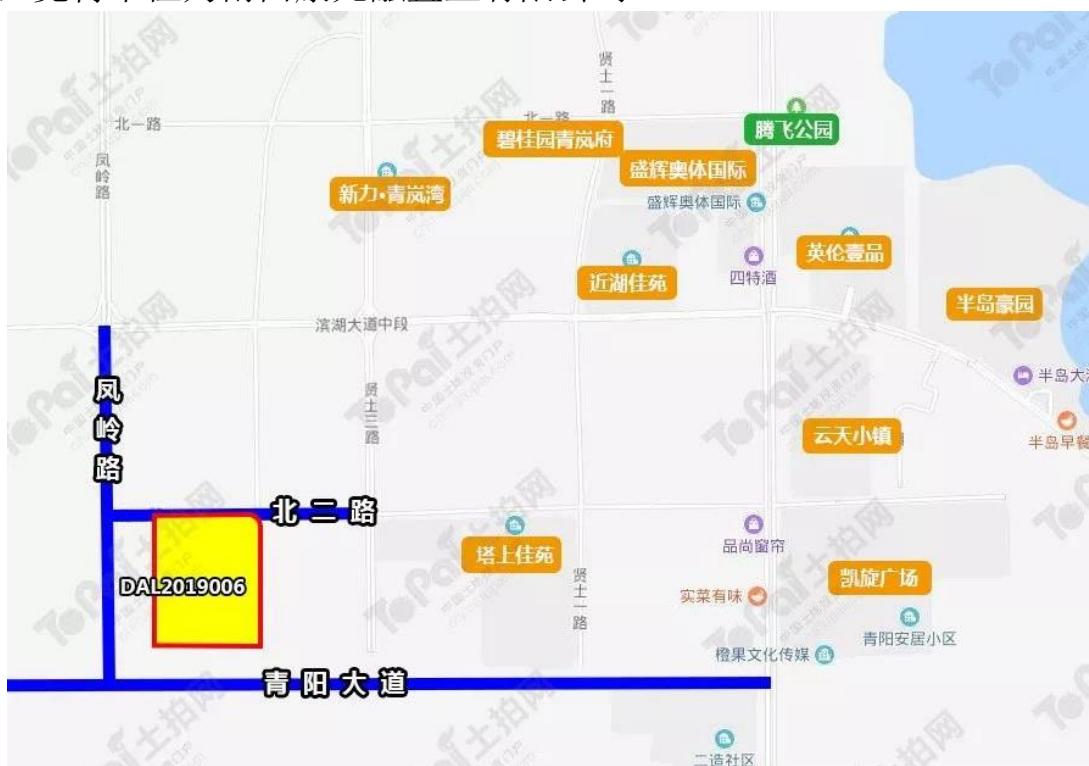
合计									<b>100,115.37</b>	<b>67,679.19</b>	0.68		
----	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	------------------	------	--	--

抵质押资产真实有效、不存在一物多押等情况。

在债券存续期内每年聘请土地评估机构对抵押资产进行跟踪评估并及时披露。本次债券担保物账面价值为1.27亿元，已经签订资产抵押合同，待注册完成后、发行前即刻完成抵押登记手续，并对抵押资产进行日常监管，防范抵押资产账面价值不足抵押比率的风险，并配合发行人办理与抵押资产的追加、释放和置换相关的登记和注销等手续。

## 2、同类土地成交情况

比较实例A：2019年8月9日，位于进贤县滨湖新城凤岭路以东、北二路以南QD-3-3地块，居住用地(兼容商业)，土地面积36,684.6 m<sup>2</sup>，容积率≤2.10，土地使用年限70年，交易形式为拍卖出让，土地开发程度为宗地外“六通”及宗地内场地平整，宗地形状较规则，地势较平坦，无不良地质条件存在，交易价格6,012.60元/m<sup>2</sup>，楼面地价为2,863.14元/m<sup>2</sup>，竞得单位为南昌康元融置业有限公司。



供地结果信息				
行政区:	进贤县	电子监管号:	3601242019B00377	
项目名称:	住宅楼			
项目位置:	凤岭路以东、北二路以南 (QB-3-3)			
面积(公顷):	3.668460	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	城镇住宅用地	供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	十二级	成交价格(万元):	22056.9900	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2019年09月22日	22056.9900	
土地使用权人:	进贤县康融房地产开发有限公司 (南昌康元置业有限公司成立的新公司)			

比较实例 B: 2020 年 7 月 31 日, 位于进贤县凤岭路以东、滨湖大道以北 QB-3-2、QB-3-5 地块, 住宅用地, 土地面积 59,084.21 m<sup>2</sup>, 容积率≤1.8, 土地使用年限 70 年, 交易形式为拍卖出让, 土地开发程度为宗地外“六通”及宗地内场地平整, 宗地形状较规则, 地势较平坦, 无不良地质条件存在, 交易价格 6,263.00 元/m<sup>2</sup>, 竞得单位为南昌康元置业有限公司。

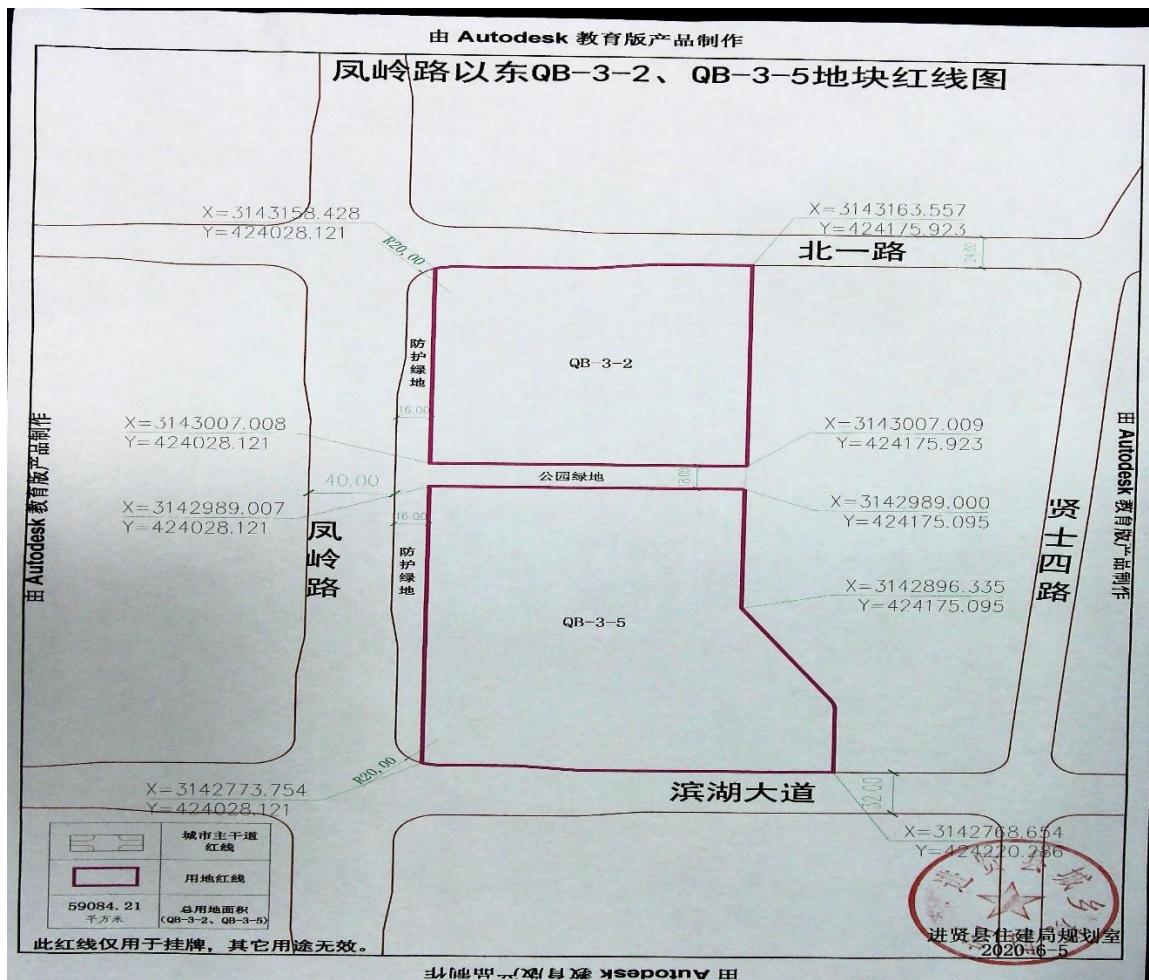
2020年7月31日江西康元融置业集团有限公司2竞得南昌市1宗住宅用地 楼面价3480元/m<sup>2</sup>

房天下资讯 [+关注](#)

2020-08-03 11:57

DAL2020033	
地块位置	凤岭路以东、滨湖大道以北QB-3-2、QB-3-5地块
用地性质	住宅用地
出让方式	拍卖
出让面积 (m <sup>2</sup> )	59084.21
容积率	大于1并且小于或等于1.8
成交价 (万元)	37006.69
成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	3479.66
溢价率	32.14%
出让时间	2020年7月31日
竞得者	江西康元融置业集团有限公司2

编号为DAL2020033地块，位于凤岭路以东、滨湖大道以北QB-3-2、QB-3-5地块，住宅用地，出让年限70年，出让总用地面积为59084.21m<sup>2</sup>，建设用地面积59084.21m<sup>2</sup>，容积率大于1并且小于或等于1.8，起始价28006.69万元，最终由江西康元融置业集团有限公司2以总价37006.69万元成交。



比较实例 C: 2020年7月31日, 位于进贤县凤岭路以东、滨湖大道以南 QD-1-6、QD-1-7 地块、QD-1-2、QD-1-3 地块, 居住用地, 土地面积 69,585.9 m<sup>2</sup>, 容积率≤2.05, 土地使用年限 70 年, 交易形式为

拍卖出让，土地开发程度为宗地外“六通”及宗地内场地平整，宗地地形状较规则，地势较平坦，无不良地质条件存在，交易价格 6,898.18 元/m<sup>2</sup>，竞得单位为南昌新伦实业有限公司。

国有建设用地使用权成交确认书			
竞价结束日期	2020年07月31日	交易方式	网上拍卖出让
交易地块	地块编号	DAL2020032	
	地块名称	凤岭路以东、滨湖大道以南（QD-1-6、QD-1-7）、（QD-1-2、QD-1-3）地块	
	四至范围	详见红线图	
	交易地点	江西省土地使用权和矿业权网上交易系统	
	土地面积	69585.9平方米（合104.38亩）	
	土地用途	居住用地	
	出让年期	70年	
	成交单价	大写：陆仟捌佰玖拾捌元整（元/平方米）	
		小写：¥6898元/平方米	
总成交价	大写：肆亿捌仟零壹万陆仟元整		
	小写：¥48001.6万元		
说明事项	<p>一、本《国有建设用地使用权成交确认书》为竞得人与出让人进贤县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）的凭证。</p> <p>二、竞得人应当在签订本《国有建设用地使用权成交确认书》后10个工作日内，与出让人签订《出让合同》。竞得人不按规定签订《出让合同》，或放弃竞得宗地的，应当承担相应违规违约和法律责任，竞买保证金和交易服务费不予退还。</p> <p>三、签订《出让合同》后，竞得人交纳的竞买保证金转作受让土地的定金，定金以《出让合同》约定金额为准。</p> <p>四、本《国有建设用地使用权成交确认书》一式四份，双方各执两份。</p>		
交易机构:	进贤县地产交易中心		
法定代表人(或代理人):			
地址:	进贤县自然资源局306室（县人民广场西侧）		
电话:	0791-85666602		
竞得人:	南昌新伦实业有限公司		
法定代表人(或代理人):			
地址:	江西省南昌市红谷滩新区龙兴大街3888号龙湾小区02-24号楼124室		
电话:	15070965188		
签订时间 2020年8月4日			

上述三个交易实例与此次抵押用地同位于进贤县，属同一供需圈、交易类型相同的正常交易地块，而抵押用地的容积率为 2.5，可比实例 A 容积率为 2.1、可比实例 B 容积率为 1.8、可比实例 C 容积率为 2.05，相对而言，抵押用地地块更加优质，因此评估价格合理。

### 3、土地使用权抵押担保操作方案

抵押人进贤城市建设投资发展集团有限公司出具了《抵押资产承诺函》：至公司成功发行公司债券并办理土地使用权抵押登记之日起，公司将保证拟用于债券抵押担保的三宗土地使用权（赣（2020）进贤县不动产权第 0003773 号、赣（2020）进贤县不动产权第 0005004 号、赣（2020）进贤县不动产权第 0003776 号）不设置任何形式的抵押、担保，也不存在司法冻结和其它任何第三方权利，已经处于可抵押状态。抵押期间，发行人保证妥善使用、维护抵押物，保证抵押物价值稳定增值，并随时接受本次债券主承销商、抵押资产监管人的合理核查。

国盛证券将作为债权代理人代表债权人签署《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债国有土地使用权抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），代表债券持有人行使相关抵押权，此外协议内容包括以下事项：

（1）在本次债券存续期间，债权代理人对抵押资产进行日常监管，配合发行人办理与抵押资产的追加、释放和置换相关的登记和注销手续。

（2）在本次债券存续期间，债权代理人将定期（每年）或在债权代理人认为必要时，聘请经其认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告。

（3）在本次债券存续期间，抵押资产的价值与本次债券未偿还本金及一年利息的比率（简称“抵押比率”）不得低于 1.50 倍。

（4）一旦抵押比率低于 1.50 倍时，债权代理人应在 3 个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人；追加的抵押资产

应按照《抵押合同》的规定进行价值评估、抵押登记。

(5) 在本次债券存续期间,当经评估后计算的抵押比率超过 2.0 倍时,发行人有权向债权代理人申请对抵押资产进行增值释放,即对超过 2.0 倍部分的资产进行释放。

(6) 发行人因经营发展的需要,向债权代理人申请并经同意后,可以置换相应的抵押资产,但应保证拟置换入抵押资产的评估价值不低于拟置换出抵押资产的评估价值。

在本次债券偿付完毕后,所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押。

## 第九节 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件

的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

## 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务局发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税【2016】36 号)，金融企业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

## 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《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企业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当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

## 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书发布之日投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

**税收风险：**本公司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税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销，监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十节 信息披露安排

发行人将严格按照《中华人民共和国证券法》(2019 年修订)及《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券兑付的重大事项的披露工作。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他

场合披露的时间。

## 一、发行信息披露安排

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。

## 二、存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 三、持续信息披露

发行人和承销机构在发行后三个月在中国债券信息网等媒体上公告或向机构投资者通报项目实施进展情况及募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况，此后每半年公告或通报上述情况。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

## 四、信息披露质量要求

发行人和主承销商保证披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。发行人、承销机构、中介机构保证所披露信息的真实、准确、完

整，并承担相应的民事、行政和刑事责任。

## 五、重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所进行重大事项信息披露。重大事件包括：

- 1、发行人股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- 2、本次债券信用评级发生变化；
- 3、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 7、发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 8、发行人分配股利，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；
- 9、涉及发行人的重大诉讼、仲裁；
- 10、发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；
- 11、国务院证券监督管理机构规定的其他事项。

## 六、本金兑付和付息事项

发行人将在本次债券付息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

## 七、发行人制定的信息披露事务管理制度

发行人为加强信息披露事务的管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规并结合自身实际情况，制定了《进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券信息披露事务管理制度》共十一章 43 条。主要内容如下：

### （一）总则

1、为了规范进贤城市建设投资发展集团有限公司（以下称“公司”）的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规及公司信用类债券监督管理部门（以下简称“债券监管部门”）制定的相关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

2、本制度所称公司信用类债券（以下简称“债券”）包括企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具。公司发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行及存续期信息披露应严格按照本制度实行。

3、本制度适用于公司、全资子公司及控股子公司。

4、本制度所称“信息”是指对公司经营可能产生重大影响的信息以及债券监管部门要求披露的信息；本制度所称“披露”是指在规定时间内、在规定的媒体上、以规定的方式向社会公众公布前述的信息，并按规

定报送债券监管部门。

## （二）信息披露的基本原则和一般规定

1、公司信息披露要体现公开、公正、公平的对待所有债券投资者或其他利益相关人的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有债券投资者或其他利益相关人在获取信息方面具有同等的权利。

2、公司信息披露应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、公司不得延迟披露信息，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平。

4、公司、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。

5、公司披露信息时，应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句。

6、公司披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者相关主管部门认可的其他形式，履行披露义务可能导致公司违反国家有关保密的法律法规或损害公司利益的，可向相关主管部门申请豁免披露。

## （三）信息披露事务管理部门、负责人和职责

1、财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关各项工作。

2、财务部承担如下职责：

（1）负责公司信息披露事务的管理，保证公司信息披露程序符合债券监管部门的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（3）拟订并及时修订本信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨

询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（4）信息披露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告债券监管部门并及时公告；

（5）对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向债券债权代理人或债券监管部门咨询；

（6）负责保管公司信息披露文件。

3、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的第一负责人，财务部经理为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，财务部为信息披露事务管理的日常工作部门。

#### （四）信息披露对象及标准

1、信息披露对象包括：债券发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、公司发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

2、发行文件的披露，公司应通过债券监管部门的要求或其认可的渠道公布当期发行文件。发行文件至少应包括以下内容：

（1）发行公告；

（2）募集说明书；

（3）信用评级报告和跟踪评级安排（如有）；

（4）法律意见书（如有）；

（5）公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；

（6）合并报表变化情况；

（7）企业近三年是否存在违法违规情况。

3、定期报告的披露。公司应当在法律、法规、规范性文件规定的期限内编制并披露定期报告，包括：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露当年的半年度报告；

(3) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。公司第一季度信息披露时间不得早于公司上一年度信息披露时间，上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易场所、债券监管部门指定媒体或其他场合公开披露的时间。

如无法按时披露上述定期报告的，应当于披露截止日前，披露未按期披露定期报告的说明文件。

4、临时信息披露。公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。前款重大事项包括但不限于：

- (1) 公司名称、经营方针和经营范围的重大变化；
- (2) 公司生产经营的外部条件的重大变化；
- (3) 公司的重大投资行为和重大的购置财产的决定；
- (4) 公司订立重大合同，可能涉及对资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；
- (5) 公司发生可能影响偿债能力的重要资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- (6) 公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- (7) 公司有息负债期限结构；
- (8) 公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- (9) 公司发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- (10) 公司一次免除他人债务超过一定金额，可能影响偿债能力的；
- (11) 公司二分之一以上高级管理人员、三分之二以上董事、监事、经理发生变动；董事长无法履行职责；
- (12) 公司作出减资、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；

- (13) 公司涉及需要说明的市场传闻;
- (14) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (15) 公司涉嫌违法违规被有关机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有关机关调查或者采取强制措施；
- (16) 主要的资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押；主要或者全部业务陷入停顿；
- (17) 公司对外提供重大担保；
- (18) 新公布的法律、法规、规章行业政策可能对公司产生重大影响；
- (19) 变更会计政策、会计估计；
- (20) 因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有关机关责令改正；
- (21) 债券监管部门要求或债券募集说明书约定的其他须进行临时信息披露的事项。

本条列举的重大事项是公司进行临时信息披露的最低要求，对于可能影响公司偿债能力的其他重大事项，公司及相关当事人应依据本制度按照债券监管部门的要求及时披露。

5、公司披露信息后，因更正已披露信息差错、募集资金用途或债券发行计划的，应及时披露相关变更公告，公告应至少包括以下内容：

- (1) 变更原因、变更前后相关信息及其变化；
- (2) 变更事项符合国家法律法规和政策规定并经公司有关决策机构审议情况；
- (3) 变更事项对公司偿债能力和偿付安排的影响；
- (4) 相关中介机构对变更事项出具的专业意见（如有）；
- (5) 与变更事项有关且对投资者判断债券投资价值和投资风险有

重要影响的其它信息。

6、更正已披露财务信息差错，除披露变更公告外，还应符合以下要求：

- (1) 更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；
- (2) 更正经审计财务报告的，应同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告，并应聘请会计师事务所对更正后的财务报告进行审计，且于公告发布之日起三十个工作日内披露相关审计报告；
- (3) 变正前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的，应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告（若有）和最近一期变更后的季度会计报表（若有）。

7、变更债券募集资金用途，应符合债券监管部门的相关规定，履行募集说明书中约定的变更程序，并及时披露变更程序的履行情况及决议情况：

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

8、变更债券发行计划，应至少于原发行计划到期日前三个工作日披露变更公告。

## （五）信息披露流程

1、未公开信息的传递、审核、披露流程。公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

（1）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等形成书面文件，交部门负责人签字后通报财务部，并呈报董事长，董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

（2）信息公开披露前，董事会应当就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果向部门负责人询问，在确认后授权财务部办理，董事会授权董事长审核、批准临时公告；

（3）信息公开披露后，财务部人员应当就办理临时公告的结果反馈给董事、监事和高级管理人员；

（4）如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及债券监管部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

2、对外发布信息的申请、审核、发布流程。

（1）财务部制作信息披露文件；

（2）财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；

（3）董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；

（4）财务部负责将信息披露文件报送相关债券债权代理人或持续督导机构报送至债券监管部门进行公告。

3、公司不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露。

## （六）董事、监事和高级管理人员等在信息披露中的职责

1、董事会成员应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况

和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、董事会成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、监事会成员应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议向董事长或者董事会提出工作质询和改进工作情况。

4、公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

## 第十一节 投资者保护机制

### 一、投资者保护机制

发行人或项目本身发生重大事项时，如果发生以下任何事件，发行人应在知悉该事项后立即通知债权代理人，并以《募集说明书》约定的信息披露方式履行信息披露义务。向本次债券持有人披露，并召开债券持有人会议。重大事项包括但不限于：

1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；

- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、债项评级下降；
- 5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益的情况；
- 6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

## 二、违约责任及解决机制

### （一）债券违约事件的定义

债券违约事件是指债券发行主体不能按照事先达成的协议及约定履行其义务的行为。

### （二）触发条件

以下任一事件均构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；
- 2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；
- 5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；
- 6、在债券存续期间，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。

### （三）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

### （四）应急事件及救济机制

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。

应急事件和救济机制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、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## （五）处置程序

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：

1、重组并变更登记要素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，应按照以下流程执行：

（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，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（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。

## 2、其他处置措施（如有）

无。

## （六）不可抗力

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，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

## 1、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。

## 2、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。

### (七) 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，致使今后无法对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，也不构成对对方当事人的弃权。

### (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。

## 三、加速到期条款

发行人在本募集说明书中约定加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形

包括但不限于：

- (一) 债券发行三个月后，项目仍未开工；
- (二) 项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- (三) 发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

#### 四、债券持有人会议机制

为保证全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请国盛证券有限责任公司为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。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》和《债券持有人会议规则》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。同时，为保障本次债券的按时兑付兑息，发行人聘请上饶银行进贤支行为本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《账户及资金监管协议》。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》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》及《债券持有人会议规则》全文。

##### (一) 债券持有人行使权利形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投

票权的债券持有人，无表决权的本次债券之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，下同）均有同等的效力和约束力。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

## （二）债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据债券持有人会议规则第九条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、就发行人拟变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、降低本次债券利率、延长本次债券期限；
- 2、在发行人不能或预计不能按期偿付本次债券本金和/或利息时，就是否同意发行人提出的相关解决方案作出决议，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；
- 3、在发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的方案，以及对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、就变更债权带协议的主要内容作出决议；
- 5、发生对债券持有人权益产生重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 6、根据法律、行政法规、规范性文件及本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。

## （三）债券持有人会议召开的情形

在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；
- 2、拟修改本规则；

- 3、拟变更债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本次债券本金和/或利息；
- 5、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 6、发行人提出债务重组方案或拟进行重大资产处置的；
- 7、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 8、增信机构（若有）、增信措施（若有）或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；
- 9、发行人、单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 10、发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、行政法规、规范性文件和本规则等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在债券代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

#### （四）债券持有人会议的召集

- 1、对债券持有人会议的召集程序规定如下：
  - (1) 当出现债券持有人会议规则第十条第1~8及第10项所列之情形时，发行人应在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起三个交易日内以书面通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，债权代理人应在知悉该等事项发生之日起或收到发行人的书面通知之日（以时间在先者为准）起十个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。
  - (2) 当出现债券持有人会议规则第十条第9项之情形时，债权代理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起

十五个交易日内召开会议。

债权代理人未及时作出书面回复或作出书面回复同意召集持有人会议但未按约定发出召开债券持有人会议通知的，提议人有权自行召集债券持有人会议。

(3) 当出现债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券持有人会议的通知。若为单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人召集的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有该期未偿还债券总额不得低于该期未偿还债券总额的百分之十，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的该期债券。

2、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议：

(1) 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人为召集人；

(2) 发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人；

(3) 单独持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则共同发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

## (五) 债券持有人会议的通知

1、债券持有人会议通知应至少提前十个交易日以公告形式向各期全体债券持有人及有关出席对象发出；

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 债券发行情况。

- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式。
- (3) 会议时间和地点。
- (4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，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；
- (5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；
- (6) 会议议事程序。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；
- (7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；
- (8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- (9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行债权代理义务；
- (10) 召集人需要通知的其他事项。

会议召集人可以就会议通知发出补充通知，但补充通知最迟应在债券持有人会议召开日前五日发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一媒体上公告。

3、发出债券持有人会议通知后，若召开债券持有人会议的事项消除，召集人应至迟在原定债券持有人会议召开日前一个交易日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

若因不可抗力而变更债券持有人会议召开时间或取消债券持有人会议的，召集人应至迟在原定债券持有人会议召开日前一个交易日公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前五日公告，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日的第四个交易日前，以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。

(1) 除《债权代理协议》或本规则另有规定外，若拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，需再次通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案和债权登记日。会议召集人将至少于会议延期召开日前五日根据本规则再次通知所有债券持有人，届时即使拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额仍然未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行，在此情况下召开的会议仍被视为有效。

(2) 若债券持有人会议议案为《债权代理协议》规定的加速清偿事项时，拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，需再次通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案和债权登记日。会议召集人将至少于会议延期召开日前五日根据本规则再次通知所有债券持有人，届时若拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还且有表决权的债券总额仍然未超过该期未偿还且有表决权的债券总额的二分之一，则该期债券持有人会议不召开，且债权代理人和召集人将不再就同一议题再次召集债券持有人会议。

(3) 若各期债券出现延期召开会议时拟出席会议的债券持有人所持有的每期未偿还债券总额为零，则该期债券持有人会议不召开，且债权代理人和召集人将不再就同一议题再次召集债券持有人会议。

## (六) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等非现场方式召开。持有人会议应当由律师见证，见证律师原则上由为

债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、若债券持有人会议议案为《债权代理协议》另有规定的事项时，债券持有人会议须经单独或合计持有每期未偿还债券总额且有表决权的二分之一（不含二分之一）以上的债券持有人（或其代理人）出席方可召开。

3、债券持有人会议如果由债权代理人召集的，由债权代理人指派的代表担任会议主持人；如果由发行人召集的，由发行人指派的代表担任会议主持人；如果由单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主持人。如上述会议主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席会议的债券持有人或代理人担任会议主持人。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人，则应当由出席各期会议的持有每期未偿还债券总额且有表决权最多的债券持有人（或其代理人）主持。

4、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签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、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

## （七）表决、决议及会议记录

1、债券持有人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由与会持有每期未偿还债券且有表决权的债券持有人或债券持有人代理人分开审议、投票表决。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。

2、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，不得在该次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决，债券持有人（包括代理人）以其所持有的每期未偿还且有表决权的债券张数行使表决权。根据本规则应当回避表决的债券持有人持有的每期债券张数均不计入出席该期债券持有人会议的债券持有人持有的未偿还且有表决权的公司债券总张数。

4、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，其他均视为投票人放弃表决权利。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持未偿还且有表决权的债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

下述债券持有人没有表决权，并且其代表的公司债券张数不计入有表决权的公司债券张数总数：

- (1) 本次债券发行人；
- (2) 持有发行人百分之十以上股份的发行人股东；
- (3) 本次债券保证人；
- (4) 发行人、持有发行人百分之十以上股份的发行人股东、保证人的关联企业；

确定持有发行人百分之十以上股份的发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、每次债券持有人会议现场会议环节设计票人一人、监票人一人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之计票和监票人，计票和监票人均由出席会议的债券持有人或债券持有人的代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得参与计票和监票；

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应当由计票人负责现场投票的计票、监票人负责现场投票的监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录；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，应当由计票人负责现场部分的计票、监票人负责现场部分的监票，并当场公布现场部分的表决结果，全部表决结果以会议决议公告为准。

若各期债券持有人会议出现持有未偿还债券且有表决权的债券持有人仅有一位的情况，则该债券持有人为该期债券持有人会议的计票人，不设监票人。

6、会议主持人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；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时重新点票。

7、除《债权代理协议》或本规则另有规定外，各期债券持有人会议决议须经出席各期债券持有人会议的持有该期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上（不含二分之一）的债券持有人和/或代理人同意方能生效。

8、债券持有人会议决议经表决通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定决议除外。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。

9、关于本次债券加速清偿的约定，依照《债权代理协议》中的有关规定。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

（1）会议时间、地点；

- (2) 会议主持人、会议议程;
- (3) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所持有的未偿还且有表决权的债券张数及占各期债券未偿还且有表决权的总张数的比例;
- (4) 对每一拟审议事项的发言要点;
- (5) 每一表决事项的表决结果;
- (6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明;
- (7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录应由出席会议的债权代理人代表、召集人代表、见证律师、会议主持人和记录员签名，并连同表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期截止之日起五年届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续举行，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，并及时公告。

13、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况;
- (2) 会议有效性;
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

## 五、第三方审计机构及相关安排

根据《项目收益债券管理暂行办法》规定，在本次债券募集资金到账之后，发行人会在当年的会计年度之内委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。

## 第十二节 债权代理人

为有效保障本次债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本次债券债权代理人国盛证券有限责任公司签署了《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债权代理协议》(以下简称《债权代理协议》)、《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债券持有人会议规则》(以下简称《债券持有人会议规则》)。

### 一、债权代理人的职责、权利和义务

1、债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债权代理协议》的约定履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人、差额补偿人和担保人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1)每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (2)调取发行人、差额补偿人、担保人银行征信记录；
- (3)对发行人和差额补偿人、担保人进行现场检查；
- (4)约见发行人、差额补偿人或者担保人进行谈话。

3、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权查询专项账户中募集资金的存储及划转情况。

4、债权代理人应委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权代理人和有关监管机构。

5、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券持有人披露每期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

7、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

8、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以根据债券持有人会议决议，接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，并且应当及时报告国家发改委当地派出机构和相关债券交易场所。

## 二、发行人的主要权利与义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债券债权代理人并召开债券持有人会议审议。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人/项目实施主体除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；

（2）债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；

（3）项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；

（4）项目现金流恶化或其他可能影响投资者利益等情况；

（5）项目发生资产权属争议时；

（6）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（7）债券信用评级发生变化；

- (8) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结;
- (9) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况;
- (10) 发行人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;
- (11) 发行人放弃债权或财产, 超过上年末净资产的百分之十;
- (12) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (13) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;
- (14) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;
- (15) 差额补偿人、担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;
- (16) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券挂牌转让条件;
- (17) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查, 发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;
- (18) 发行人拟变更募集说明书的约定或未能履行募集说明书其他约定的义务
- (19) 发行人不能按期支付利息和/或本金;
- (20) 发行人管理层不能正常履行职责, 导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性, 需要依法采取行动的;
- (21) 发行人提出债务重组方案的;
- (22) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;
- (23) 发行人订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及

其他重要合同；

（24）任何发行人文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（25）发行人的实际控制人、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；

（26）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易场所规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应按债权代理人要求在债券持有人会议召开前取得债权登记日交易结束时持有每期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个交易日将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。除上述情形外，根据债权代理人合理要求，发行人应在 3 个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

6、在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对每期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（2）经债券持有人会议决议同意。

7、在债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和债券交易场

所指定的机构提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

8、发行人承诺，在本次债券本息偿还完毕前，发行人不得在本次债券募投项目收入上设置应收账款质押或其他权利负担，且发行人应将本次募投项目投资情况定期告知债权代理人。

9、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通，配合债权代理人所需进行的现场检查。

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个工作日内向债权代理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告后三个工作日内向债权代理人提供半年度财务报表正本。

本次债券设定差额补偿的，发行人应当敦促差额补偿人配合债权代理人了解、调查差额补偿人的资信状况，要求差额补偿人按照债权代理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债权代理人对差额补偿人进行现场检查。

本次债券提供担保的，发行人应当敦促担保人配合债权代理人了解、调查担保人的资信状况，要求担保人按照债权代理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债权代理人对担保人进行现场检查。

### 三、利益冲突的风险防范机制

1、债权代理人在参与各类证券业务活动(投资银行、投资顾问、

研究、证券交易和经纪活动)时,可能会与债权代理人在本协议项下的职责产生利益冲突。

2、针对上述可能产生的利益冲突,债权代理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求,通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段,防范发生与本协议项下债权代理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突,并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则,适当限制有关业务。

3、截至债权代理协议签署日,债权代理人除同时担任本次债券的主承销商和债权代理人之外,不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。在本次债券存续期间,债权代理人应当继续通过采取上述隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形,并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

4、债权代理人不得为本次债券提供担保,且债权代理人承诺,其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5、发行人以及本次债券的债券持有人确认并承认债权代理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动,包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易(经纪和自营)和经纪活动等,并豁免债权代理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

## 第十三节 发行有关机构

### （一）发行人/差额补偿人：进贤城市建设投资发展集团有限公司

住所：江西省南昌市进贤县新区政府院内

法定代表人：江兵帅

联系人：江兵帅

联系地址：江西省南昌市进贤县胜利中路 146 号

电话：0791-82187046

邮编：331700

### （二）主承销商、簿记管理人、债权代理人：国盛证券有限责任公司

住所：江西省南昌市新建区子实路 1589 号

法定代表人：周军

联系人：杨敏、万睿

联系地址：南昌市红谷新区凤凰中大道 1115 号北京银行 12 楼

电话：0791-88250725、0791-88250733

传真：021-38934118

邮编：330000

### （三）监管银行：上饶银行股份有限公司进贤支行

营业场所：江西省南昌市进贤县进贤大道天集商业广场 20 号楼

负责人：戴小飞

联系人：余欣霏

联系地址：江西省南昌市进贤县进贤大道天集商业广场 20 号楼

联系电话：0791-87358830

传真：0791-87356395

邮政编码：331700

**（四）债券担保人：江西省信用融资担保集团股份有限公司**

住所：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路 196 号

法定代表人：刘桑林

联系人：李东

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路 196 号

联系电话：0791-86387899

传真：0791-86387899

邮政编码：330038

**（五）审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼 20 层

法定代表人：李尊农

联系人：任辉、王宏兵

联系地址：江苏省南京市鼓楼区山西路 67 号世贸大厦 1604 室

电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮编：210000

**（六）审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

法定代表人：王子龙

联系人：周浩坤

联系地址：合肥市蜀山区潜山路与望江路交口港汇广场 B 区商业 AA-1805 室

电话：15256967402

传真：010-88312386

邮编：230031

**(七) 信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼

法定代表人：张剑文

联系人：蒋申

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼

电话：0755-8287 2532

传真：0755-8287 2090

邮编：518000

**(八) 发行人律师：北京德和衡（南昌）律师事务所**

住所：江西省南昌市红谷滩新区金融大街 777 号博能金融中心 6 楼

负责人：成亮

联系人：温鹏飞

联系地址: 江西省南昌市红谷滩新区金融大街 777 号博能金融中心 6 楼

电话: 0791-83880706

传真: 0791-83880706

邮编: 330038

(九) 项目可行性研究报告编制单位: 江苏绿源工程设计研究有限公司江西分公司

住所: 江西省南昌市高新开发区高新五路 966 号多媒体大厦四层

负责人: 赵方方

联系人: 徐摆

联系地址: 南昌市青山湖大道 699 号聚仁国际 2 号楼 1704

联系电话: 13970817732

传真: 0791-88350075

邮政编码: 330096

(十) 现金流测算单位: 江西人和瀚量信咨询有限公司

住所: 江西省南昌市青云谱区解放西路 49 号明珠广场商务办公楼 514 (第 5 层)

法定代表人: 付监平

联系人: 付监平

联系地址: 江西省南昌市青云谱区解放西路 49 号明珠广场商务办公楼 514 (第 5 层)

联系电话: 15170014110

传真: 0791-86268689

邮政编码：330000

**(十一) 证券登记机构：中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十四节 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券发行的核准文件;
- (二)《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书》;
- (三)《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书摘要》;
- (四) 发行人 2018-2020 年的审计报告;
- (五) 本次债券募投项目之可行性研究报告
- (六) 北京德和衡（南昌）律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
- (七)中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告;
- (八) 担保人为本次债券出具的担保函;
- (九)《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之差额补偿协议》;
- (十)《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债券持有人会议规则》;
- (十一)《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券之债权代理协议》;
- (十二)《2021 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置

房项目收益债券账户及资金监管协议》;

## 二、查阅地址

(一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、发行人: 进贤城市建设投资发展集团有限公司

联系人: 江兵帅

联系地址: 江西省南昌市进贤县新区政府院内

电话: 0791-82187046

邮编: 331700

2、主承销商: 国盛证券有限责任公司

联系人: 万睿

联系地址: 南昌市红谷新区凤凰中大道 1115 号北京银行 12 楼

电话: 0791-88250725、0791-88250733

传真: 021-38934118

邮编: 330000

(二) 投资者还可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会

网址: [www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址: [www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

(三) 如对上述备查文件有任何疑问, 可以咨询发行人或主承销商。