

2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司

公司债券募集说明书

注册金额	人民币 16.00 亿元
发行金额	本期债券发行规模为 8 亿元，其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元
发行期限	7 年期，附第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款
担保情况	无
信用评级结果	发行人主体信用评级为 AA+
	本期债券项评级为 AA+
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

发行人

赣州建控投资控股集团有限公司

(住所：江西省赣州市赣州开发区香江大道 88 号)

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



中信建投证券
CHINA SECURITIES

签署日期：2022 年 4 月 18 日

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

江西南芳律师事务所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与江西南芳律师事务所出具的法律意见书不存在矛盾。江西南芳律师事务所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项和风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务约定，均视为同意本期债券《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

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

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

七、关于设置弹性配售选择权的声明

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

八、本期债券基本要素

（一）发行人：赣州建控投资控股集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券（简称“22 赣建控债 01”）。

（三）发行总额：本期债券发行规模为 8 亿元，其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分认识相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为基础发行额的 5 倍。当

期计划发行规模为 8 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 3 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 8 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 8 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（四）**债券期限**：7 年期固定利率债券。在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 年末按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（五）**票面利率**：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期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，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

（七）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场发行的对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（九）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

（十）发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 35 个工作日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。

（十一）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券，并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(十二) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

(十三) 承销方式：本期债券由牵头主承销商海通证券股份有限公司、联席主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团，以余额包销方式进行承销。

(十四) 牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：海通证券股份有限公司。

(十五) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

(十六) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA+级，本期债券信用级别为 AA+级。

(十七) 担保方式：本期债券无担保。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人最近一年末的净资产为295.80亿元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为7.29亿元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润）。

二、东方金诚国际信用评估有限公司对发行人的主体评级为AA+，对本期债券的债项评级为AA+。评级报告关注的主要风险包括：土地开发业务存在不确定性，全部债券规模增长较快，资产流动性较弱。

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

四、本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司

亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期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期债券，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期债券所带来的流动性风险。

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

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

七、截至 2020 年末，发行人有息债务余额为 3,276,355.96 万元，

资产负债率为 59.43%，发行人有息债务规模较大和资产负债率较高，未来公司在快速发展的过程中，融资规模将有进一步扩大的可能，会导致公司有息债务规模的进一步上升。

八、近年来，发行人持续扩大经营规模，近三年经营性现金流净额总体呈净流出，2018年、2019年和2020年，发行人经营活动现金流量净额分别为-260,333.31万元、-22,750.52万元和-106,095.00万元。由于发行人从事市政建设项目、土地经营等业务均需要大规模的资金投入，项目运营期限较长，回款存在一定滞后性，存在经营性现金净流量无法完全满足投资需求，需通过银行借款及发行债券等外部融资实现滚动发展的情形。

九、发行人为办理金融机构借款，将部分土地资产及货币资金进行了抵质押。截至 2020 年末，发行人受限资产账面余额合计 637,941.64 万元，其中受限货币资金余额 61,776.38 万元，受限投资性房地产 525,481.85 万元，受限存货 35,578.81 万元，受限在建工程 2,858.44 万元，受限无形资产 12,246.17 万元。受限资产账面余额占公司总资产的比例为 8.75%，占公司净资产的比例为 21.57%。如果发行人不能按时偿还到期借款，其受限资产可能会面临被处置风险，进而影响到发行人的整体偿债能力。

十、报告期内发行人营业毛利率分别为11.92%、31.49%和25.50%，毛利率存在一定波动，主要原因是发行人不同业务毛利率有所差异，同时不同时期各业务权重占比存在波动。发行人主要从事市政建设项目、土地经营业务等，营业毛利率根据当年主营业务板块的偏重而有

所波动，且受宏观经济调控影响较大。如果未来发行人主营业务毛利率持续波动，或将影响发行人盈利能力。

十一、发行人主营业务板块包括市政建设业务、土地经营业务、商品房销售业务等，报告期内市政建设业务收入分别为 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元；土地经营业务收入分别为 176,670.56 万元、191,646.12 万元和 199,048.19 万元；商品房销售业务收入分别为 30,879.08 万元、1,072.46 万元和 16,481.34 万元，波动较大。发行人的主营业务受政府相关决策和外部宏观调控政策影响较大，存在主营业务收入总额及构成波动的风险。

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

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

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

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
总资产（万元）	8,614,745.17	7,291,939.76

总负债（万元）	5,551,005.32	4,333,942.11
所有者权益（万元）	3,063,739.85	2,957,997.64
归属于母公司的所有者权益（万元）	2,951,653.61	2,847,876.50
流动比率	3.56	2.47
速动比率	1.74	0.99
资产负债率（%）	64.44	59.43
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度
营业收入（万元）	286,598.92	318,583.07
营业成本（万元）	195,364.29	237,330.63
利润总额（万元）	68,211.39	96,185.39
净利润（万元）	51,158.55	65,564.61
归属于母公司的净利润（万元）	48,314.18	62,320.45
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-576,494.31	-106,095.00
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-140,559.81	-697,151.40
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	1,184,074.58	832,078.33
营业毛利率（%）	31.83	25.50

2021 年 1-9 月，发行人总体经营状况平稳，业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化。截至本募集说明书出具之日，发行人仍符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定。发行人在募集说明书中对截至 2021 年 9 月 30 日的数据采用索引式披露。

目录

声明及提示	I
重大事项提示	VII
目录.....	XII
释义.....	1
第一节 风险因素	6
第二节 发行条款	17
第三节 募集资金用途	28
第四节 发行人基本情况	88
第五节 发行人财务情况	149
第六节 企业信用状况	234
第七节 担保情况	243
第八节 偿债计划及偿债保障措施	244
第九节 税项	256
第十节 信息披露安排	258
第十一节 投资者保护	263
第十二节 债权代理人	281
第十三节 法律意见	296
第十四节 其他应说明的事项	310
第十五节 本期债券发行的有关机构	311
第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明	316
第十七节 备查文件	326

附表一：	328
------------	-----

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司	指赣州建控投资控股集团有限公司。
赣州市政府	指赣州市人民政府。
赣州市国资委/市国资委	指赣州市国有资产监督管理委员会。
区财政局	指赣州经济技术开发区财政局。
本次债券	指发行总额不超过人民币 16.00 亿元（含 16.00 亿元）的“2022 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券”。
本期债券	指发行总额不超过人民币 8.00 亿元（其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元）的“2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券”。
本期发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
牵头主承销商/海通证券 /簿记管理人/债权代理人	指海通证券股份有限公司。

联席主承销商/中信建投证券	指中信建投证券股份有限公司。
监管人	指中国农业发展银行赣州市分行营业部。
东方金诚/评级机构	指东方金诚国际信用评估有限公司。
审计机构	指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	指江西南芳律师事务所。
承销团	指主承销商为本期发行组织的，由牵头主承销商和联席主承销商组成的承销组织。
余额包销	指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
《监管协议》/《账户及资金监管协议》	指《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。

簿记建档	指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》。
《管理条例》	指《企业债券管理条例》。
《公司章程》	指《赣州建控投资控股集团有限公司章程》。
《通知》	指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
元	指人民币元。
报告期、最近三年	指 2018 年、2019 年和 2020 年。
赣州开发区	指赣州经济技术开发区。

赣建投	赣州开发区建设投资（集团）有限公司。
华城公司	赣州华城实业有限公司。
锦城公司	赣州市锦城建设开发有限公司。
香港工业园公司	赣州香港工业园开发有限公司。
综合物流园公司	赣州综合物流园开发有限公司。
工建公司	赣州开发区工程建设有限公司。
鑫泰公司	赣州鑫泰资产管理有限公司。
满园公司	赣州满园建设开发有限公司。
国泰公司	赣州经济技术开发区国泰磁性材料表面处理有限责任公司。
新能源汽车科技城公司	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司。
鑫泰汽车公司	赣州鑫泰汽车服务有限公司，系发行人二级子公司。
坤巽公司	江西坤巽古建设计院有限公司，系发行人二级子公司。
中恒房地产公司	赣州中恒商业发展有限公司，原赣州中恒房地产开发有限公司、赣州鑫盛置业有限公司。
综保区公司	赣州综合保税区建设投资发展有限公司。
鑫城置业公司	赣州鑫城置业有限公司。
中恒工业发展公司	赣州中恒工业发展有限公司。
西城公司	赣州西城建设开发有限公司。

综保区置业	赣州综合保税区置业有限公司。
建昇贸易	赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司。
磊昇工程	赣州磊昇工程有限公司。
建恒建筑	赣州市建恒建筑材料有限公司。
祥善餐饮	赣州祥善餐饮管理有限公司。
丽景旅投	赣州丽景旅游发展有限公司。
赣州国锦	赣州市国锦房地产开发有限公司。

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或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无

法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期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期债券，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期债券所带来的流动性风险。

（四）募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投向保障性住房建设项目，该类项目投资金额大、建设期限长，是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨或者不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期限延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

（五）违规使用债券资金风险

由于本期债券申报、发行及募集资金到位过程中需要耗费一定的时间，发行人为了保证募投项目工程进度，可能会通过其他渠道筹集建设资金，待募集资金到位后将募集资金用于置换前期通过其他渠道筹集的资金，或者直接将募集资金用于其他项目和投资，从而可能造成募集资金挪用或混用的情况。

（六）资信风险

发行人目前资信状况良好，盈利水平和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息。发行人严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在与主要客户的业务往来中，未曾发生重大违约情况。在未来的业务

经营过程中，发行人亦将严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，债券持有人可能受到不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）资产负债率上升风险

近年来，公司各类项目建设规模不断扩大，债务类资金需求逐年增加。截至 2020 年末，发行人有息债务余额为 3,276,355.96 万元，资产负债率为 59.43%，发行人有息债务规模较大和资产负债率较高，未来公司在快速发展的过程中，融资规模将有进一步扩大的可能，会导致公司有息债务规模的进一步上升。

（二）经营性现金流风险

近年来，发行人持续扩大经营规模，最近三年经营性现金流净额总体呈净流出，2018 年、2019 年和 2020 年，发行人经营活动现金流量净额分别为-260,333.31 万元、-22,750.52 万元和-106,095.00 万元。由于发行人从事市政建设项目、土地经营等业务均需要大规模的资金投入，项目运营期限较长，回款存在一定滞后性，存在经营性现金净流量无法完全满足投资需求，需通过银行借款及发行债券等外部融资实现滚动发展的情形。

（三）受限资产规模较大风险

发行人为办理金融机构借款，将部分土地资产及货币资金进行了抵质押。截至 2020 年末，发行人受限资产账面余额合计 637,941.64 万元，其中受限货币资金余额 61,776.38 万元，受限投资性房地产

525,481.85 万元，受限存货 35,578.81 万元，受限在建工程 2,858.44 万元，受限无形资产 12,246.17 万元。受限资产账面余额占公司总资产的比例为 8.75%，占公司净资产的比例为 21.57%。如果发行人不能按时偿还到期借款，其受限资产可能会面临被处置风险，进而影响到发行人的整体偿债能力。

（四）毛利率波动风险

报告期内发行人营业毛利率分别为 11.92%、31.49%和 25.50%，毛利率存在一定波动，主要原因是发行人不同业务毛利率有所差异，同时不同时期各业务权重占比存在波动。发行人主要从事市政建设项目、土地经营业务等，营业毛利率根据当年主营业务板块的偏重而有所波动，且受宏观经济调控影响较大。如果未来发行人主营业务毛利率持续波动，或将影响发行人盈利能力。

（五）营业收入结构不稳定风险

发行人主营业务板块包括市政建设业务、土地经营业务、商品房销售业务等，报告期内市政建设业务收入分别为 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元；土地经营业务收入分别为 176,670.56 万元、191,646.12 万元和 199,048.19 万元；商品房销售业务收入分别为 30,879.08 万元、1,072.46 万元和 16,481.34 万元，存在一定波动。发行人的主营业务受政府相关决策和外部宏观调控政策影响较大，存在主营业务收入总额及构成出现波动的风险。

（六）市政建设业务周期长、盈利能力较弱风险

报告期内发行人市政建设业务收入分别为 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元，毛利率分别为 13.05%、11.78%和 12.21%，毛利率较低且收入金额波动较大，主要系市政建设业务收入确认及回款周期长，盈利能力较弱，且受政府决策影响较大所致。如果市政建设业务收入规模减少，盈利能力下滑，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

（七）发行人依赖非经常性损益且净利润下滑的风险

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人实现净利润分别为 38,716.18 万元、117,548.84 万元和 65,564.61 万元。其中 2019 年净利润显著增加主要由于非经常性损益中投资收益和营业外收入较高。其中投资收益 89,255.68 万元，主要系发行人 2019 年度处置鑫城置业、满园建设等子公司取得；营业外收入 31,995.31 万元，主要系发行人取得国锦房地产公司股权的成本小于其净资产的公允价值所形成。2020 年度非经常性损益主要来自公允价值变动收益，金额为 54,836.06 万元，占净利润比例较高，主要系发行人 2020 年投资性房地产增值导致。发行人的净利润对非经常性损益的依赖较大，若未来发行人主营业务业绩不如预期，或市场环境发生不利变化使得投资性房地产出现减值风险，将可能面临净利润进一步下滑的风险。

（八）其他应收款占比较高且存在非经营性的风险

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人其他应收款余额分别为 43.84 亿元、84.95 亿元和 102.04 亿元，占总资产比例分别为 8.04%、12.62%和 13.99%，占比较高且逐年增加。发行人其他应收款主要为发行人

与区财政局和当地国有企业的往来款，且存在非经营性因素。其中应收区财政局款项分别为 38.33 亿元、42.53 亿元和 51.55 亿元。截至 2020 年末，发行人对生一伦稀土产业集团有限公司的其他应收款余额为 10,000.00 万元。若发行人对上述单位的其他应收款项不能及时回收，将会对公司的日常营运资金形成一定的压力。

（九）土地价格波动对企业偿债能力产生影响的风险

发行人土地资产较多，主要体现在投资性房地产中。截至 2020 年末，发行人投资性房地产账面金额为 2,624,775.79 万元，占总资产的比例为 36.00%。未来几年国家可能会进一步出台有关土地及房地产的调控政策，赣州市的土地价格也将产生一定的波动。同时，发行人投资性房地产为公允价值计量，土地价格波动易使公允价值变动，影响发行人净利润。近年来赣州市经济发展迅速，赣州开发区作为赣州市经济发展的核心增长极，随着基础设施日益完善导致整体地价处于上升趋势，但土地资产价值波动和业务受房地产市场影响较大，如果房地产市场发生不利变化，土地价格下降和土地经营业务规模缩小将影响发行人的偿债能力。

（十）集中兑付风险

发行人及其子公司在资本市场进行过多次直接融资，包括发行企业债、中期票据、定向工具等，未来兑付压力较大。若发行人不能合理运用债券资金，未提前统筹安排偿债资金，发行人可能存在集中兑付压力较大的风险。

（十一）长期债务占比较高，财务成本不断增加的风险

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人非流动负债占总负债比例分别为 67.81%、73.91%和 59.66%，由于发行人项目建设具有周期长的特点，负债结构基本符合发行人的资金需求要求，但长期债务占比的增加，会导致发行人财务成本持续保持在较高区间。若发行人不能较好地运用外部融资，利息支出将对发行人形成较大的债务负担。

（十二）对外担保可能存在代偿的风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计 155,450.00 万元，占公司净资产的比例为 5.26%，对民营企业的担保余额为 39,400.00 万元，其中对生一伦稀土产业集团有限公司的对外担保余额为 36,000.00 万元。如果被担保人不能按时偿还相关债务，发行人存在承担连带担保责任代偿而出现担保损失的风险。

（十三）未来存在金额较大的股权回购事项的风险

根据发行人与赣州发展产业转型投资基金（有限合伙）（以下简称“产业基金”）签署的增资扩股协议，产业基金 1 亿元用于对赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司增资注册资本，剩余不超过 29 亿元转增资本公积。实际操作中，产业基金增资 1 亿元，21.5 亿元转增资本公积。发行人将根据协议约定回购其持有的增资款，回购本金合计 22.5 亿元，回购溢价为年化 6.4%，会计计量中依据实质重于形式原则，将其计入“长期应付款”科目。该笔回购款项金额较大，如果发行人不能合理筹措资金，可能会对现金流造成一定的压力。

（十四）区域发展战略变化的风险

2012 年 6 月国务院下发了《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》，赣州市作为赣南苏区的核心城市，近年获得国家政策支持力度加大。2014 年 3 月，国家发改委下发《关于印发赣闽粤原中央苏区振兴发展规划的通知》。赣州市在中部地区的市域综合竞争优势得以提升，赣州开发区是市委、市政府定位的赣州新的核心增长极，是赣州工业经济与开放型经济的主平台，未来随着各项政策支持措施逐步落实到位，赣州市有望迎来快速发展期。然而，若赣州市在区域中的发展战略发生变化，将对发行人业务的发展带来负面影响。

（十五）子公司盈利能力较弱的风险

截至 2020 年末，发行人合并范围内一级子公司共 22 家，除子公司赣建投外，其他市场化经营业务子公司规模较小、处于经营初期导致盈利能力较弱。发行人子公司经营范围涉及较为多元，可能存在一定的管理风险，如未来各子公司业务增长不及预期，处于持续亏损状态，将可能对发行人的盈利水平造成不利影响。

（十六）公务员兼职风险

发行人董事、监事及高级管理人员存在公务员兼职的情况，薪酬由其组织关系所在政府部门发放，不从发行人处领取报酬。虽然发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及发行人《章程》的规定，但是若未来政府关于

公务员在企业兼职的政策、规定出现变化，将可能对发行人的经营管理产生一定影响。

（十七）代建业务的持续性风险

报告期内，发行人代建业务实现收入分别为 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元，2019 年市政建设业务相较于 2018 年出现大幅度下降，减幅为 36.67%，主要系市政建设业务受项目建设期长短影响，造成不同年份间收入存在一定波动。

（十八）投资收益波动较大的风险

报告期内，发行人投资净收益分别为 51,945.64 万元、89,255.68 万元和 1,284.29 万元，占营业总收入的比重分别为 16.36%、31.90% 和 0.39%。发行人投资收益波动较大。虽然近年来发行人投资收益数据均为正数，但如果未来市场环境有变或者发行人投资决策不及预期，发行人投资收益可能面临下降风险。

（十九）监事缺位风险

发行人原监事王连生因身体原因不再担任公司监事会监事，工商登记变更手续正在办理中。上述变动发生后，该监事职位暂时空缺，上述变动虽然属于公司正常人事变动，对公司股东会、董事会决议有效性未产生重大不利影响，但是，如果未来发行人长期存在监事会成员缺位情况，不及时有效地完善管理层治理结构和加强内部控制，则可能对发行人正常的经营管理产生一定的影响。

（二十）资产流动性较差风险

发行人资产以存货、其他应收款、投资性房地产为主，上述资产变现周期较长，资产流动性相对不高，必要时存在资产流动性风险。

（二十一）负债总额上升明显风险

报告期各期末，发行人负债总额为 2,979,030.87 万元、3,858,762.53 万元及 4,333,942.11 万元，呈现逐年上升趋势。近年来，发行人各类项目建设规模不断扩大，负债总额上升较快。随着未来发行人业务的不断发展，融资规模或将进一步扩大，若未来发行人经营状况发生恶化，较高的负债可能引发偿债风险。

（二十二）净利润较为波动风险

报告期内，发行人实现净利润分别为 38,716.18 万元、117,548.84 万元和 65,564.61 万元，波动较大。其中 2019 年净利润显著增加主要由于投资收益和营业外收入较高。2020 年度净利润较 2019 年度降幅为 44.22%，主要由于投资收益和营业外收入的大幅减少。若未来发行人主营业务业绩不稳定或市场环境发生变化使得投资收益等变动幅度较大，将可能面临净利润波动范围增大的风险。

（二十三）投资活动现金流持续为负风险

报告期内，发行人投资活动现金流分别为-250,431.01 万元、-518,252.06 万元和-697,151.40 万元，主要系企业自建的办公楼、厂房的投资及与财政局、合作公司的资金往来支出较多，导致投资活动现金流出较大所致。若未来公司经营活动的现金流量持续为负值，或将对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（二十四）部分投资性房地产未办妥权证的风险

报告期内，发行人投资性房地产余额分别为 2,015,890.48 万元、2,712,971.92 万元和 2,624,775.79 万元，分别占同期末发行人总资产的比重为 36.97%、40.31%和 36.00%。发行人目前部分投资性房地产的产权证正在办理当中，可能影响投资性房地产的后续处置。发行人存在部分投资性房地产未办妥权证的风险。

三、政策风险

（一）土地政策风险

发行人土地经营业务经营状况很大程度上依赖于城市发展总体规划，近几年发行人业务得以快速发展主要是受益于赣州开发区基础设施建设的推进和城市区域的扩张。但是，土地开发的模式依赖于房地产市场形势以及政策调控的变化。就目前形势来看，国家和地方有关部门出台了系列针对土地出让的调控政策，发行人土地经营业务受到相关政策影响较大，存在一定的不确定性。

（二）房地产政策风险

发行人的业务板块涉及到商品房楼盘开发业务。2017 年赣州市出台了商品房限购政策，针对房地产行业的调控政策有可能造成发行人商品房的去化风险，进而导致该业务板块利润增长的相对不确定性。

第二节 发行条款

一、本次债券的授权及审核情况

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕35号”文件注册公开发行。

2021 年 7 月 7 日，发行人召开董事会并作出决议，同意发行人申请发行不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）的企业债券。

2021 年 7 月 27 日，发行人股东会作出决定，同意发行人申请发行不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）的企业债券。

二、本期债券发行的基本条款

（一）发行人：赣州建控投资控股集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券（简称“22 赣建控债 01”）。

（三）发行总额：本期债券发行规模为 8 亿元，其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分揭露、簿记建档发行参与人充分认识相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为基础发行额的 5 倍。当期计划发行规模为 8 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 3 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 8 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强

制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 8 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（四）债券期限：7 年期固定利率债券。在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 年末按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（五）票面利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期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，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

（七）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场发行的对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（九）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

（十）发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 35 个工作日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。

（十一）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券，并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十二）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作

日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

(十三) 承销方式：本期债券由牵头主承销商海通证券股份有限公司、联席主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团，以余额包销方式进行承销。

(十四) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA+级，本期债券信用级别为 AA+级。

(十五) 担保方式：本期债券无担保。

(十六) 发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

(十七) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 4 月 21 日。

(十八) 发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2022 年 4 月 22 日。

(十九) 发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2022 年 4 月 26 日。

(二十) 起息日：自 2022 年 4 月 26 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 26 日为该计息年度的起息日。

(二十一) 计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 4 月 26 日至 2029 年 4 月 25 日止。

（二十二）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券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应获利息进行支付。

如投资者行使回售权，则其回售部分债券在存续期内第 3 个计息年度末（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 3 年起，逐年按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（二十三）付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 26 日为本期债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二十四）兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 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）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

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

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

三、本期债券发行及上市流通安排

(一) 本期债券簿记建档安排

1、2022 年 4 月 18 日在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

2、2022 年 4 月 20 日在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

3、2022 年 4 月 21 日北京时间 14:00 至 16:00，直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档，申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的，均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本期债券的其他投资人应按《申购和配售办法说明》的具体要求，正确填写申购意向函（具体格式见《申购和配售办法说明》附件一，可从《申购和配售办法说明》重要提示中列示的网站下载），并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。其他投资人在填写申购意向函时，可参考本期债券《申购和配售办法说明》附件三《2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司

债券申购意向函填报说明》。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率。

（二）分销安排

本期债券发行范围及对象如下：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行业：在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

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

（三）缴款和结算安排

1、簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档，统计有效申购意向函的数量。

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

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

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

（四）本期债券发行时间安排

本期债券在上市及流通前的重要日期安排如下：

发行首日：2022 年 4 月 22 日。

预计发行期限：2022 年 4 月 22 日至 2022 年 4 月 26 日。

（五）本期债券上市流通安排

本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。具体上市及流通时间将另行公告。

四、认购与托管

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

（二）本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

（三）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管：

本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

（四）本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管：

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（六）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（七）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见本募集说明书附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所发行的具体发行网点见本募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

六、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

（三）本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（四）同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）在本期债券存续期限内，若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，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、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
- 2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
- 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期债券原定条款和条件履行债务；
- 4、账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；
- 5、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本次债券获批总额 16 亿元。其中，5.70 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，占项目投资总额的 29.46%，4.76 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，占项目投资总额的 30.38%，5.54 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目，占项目投资总额的 30.19%。

本期债券为第一期发行，本期债券募集资金为 8 亿元（其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元）。若行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 8 亿元，其中 2.85 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，2.38 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，2.77 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。若未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，其中 1.78 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，1.49 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，1.73 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。

二、募集资金使用计划

本次债券募集资金拟用于投资的项目名称、项目总投资、拟使用债券资金和站项目总投资比重等基本情况如下表所示：

单位：亿元

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目	赣州西城建设开发有限公司	100%	19.35	5.70	29.46%	35.60%
2	赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目	赣州西城建设开发有限公司	100%	15.67	4.76	30.38%	29.75%
3	赣州经济技术开发区	赣州西城建设	100%	18.35	5.54	30.19%	34.65%

	区香江片区保障性安居工程项目	开发有限公司					
	合计			53.37	16.00	29.98%	100.00%

三、募投项目基本情况

(一) 募投项目资金来源构成

发行人募投项目资金来源构成如下表所示：

单位：亿元

项目名称	项目总投	项目资本金	拟使用债券资金	银行贷款	自有资金	项目资金缺口
赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目	19.35	5.81	5.70	-	7.84	-
赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目	15.67	4.36	4.76	-	6.55	-
赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目	18.35	5.18	5.54	-	7.63	-

注：本次募投项目为发行人自建项目，不涉及政府回购及代建，拆迁补偿安置方式为货币化安置。截至 2022 年 3 月末，黄金片区项目、杨边片区项目及香江片区项目资本金到位情况分别为 5.81 亿元、4.36 亿元和 3.20 亿元。

(二) 募投项目合法性文件

1、“赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程”项目

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
用地规划	建设用地规划许可证	地字第 360701202010012Z 号	赣州市自然资源局	2020 年 8 月 27 日	该建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
用地预审及选址意见	用地预审及选址意见书	用字第 360701202010018Z 号	赣州市自然资源局	2020 年 8 月 29 日	该项目符合国土空间用途管制要求
节能审查批复	关于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目节能审查的批复	赣开经字[2020]282 号	赣州经济技术开发区经济发展局	2020 年 9 月 21 日	同意该项目节能报告并提出改进意见
土地产权证明	关于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目用地情况的说明	-	赣州市自然资源局赣州经济技术开发区分局	2020 年 9 月 30 日	已出具项目用地预审意见，将于土地出让金缴纳后办理不动产使用权证
环评登记备案	建设项目环境影响登记表	-	-	2020 年 10 月 10 日	登记主要环保措施及排放去向，进行审查备案。

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
可行性批复	关于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目可行性研究报告的批复	赣开经字[2020]299号	赣州经济技术开发区经济发展局	2020年10月12日	核准实施该项目

2、“赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程”项目

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
用地规划	建设用地规划许可证	地字第 360701202010013Z号	赣州市自然资源局	2020年8月27日	该建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
用地预审及选址意见	用地预审及选址意见书	用字第 360701202010019Z号	赣州市自然资源局	2020年8月29日	该项目符合国土空间用途管制要求
节能审查批复	关于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目节能审查的批复	赣开经字[2020]284号	赣州经济技术开发区经济发展局	2020年9月21日	同意该项目节能报告并提出改进意见
土地产权证明	关于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目用地情况的说明	-	赣州市自然资源局赣州经济技术开发区分局	2020年9月30日	已出具项目用地预审意见,将于土地出让金缴纳后办理不动产使用权证
环评登记备案	建设项目环境影响登记表	-	-	2020年10月10日	登记主要环保措施及排放去向,进行审查备案。
可行性批复	关于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目可行性研究报告的批复	赣开经字[2020]301号	赣州经济技术开发区经济发展局	2020年10月12日	核准实施该项目

3、“赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程”项目

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
用地规划	建设用地规划许可证	地字第 360701202010014Z号	赣州市自然资源局	2020年8月27日	该建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
用地预审及选址意见	用地预审及选址意见书	用字第 360701202010020Z号	赣州市自然资源局	2020年8月29日	该项目符合国土空间用途管制要求
节能审查批复	关于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目节能审查的批复	赣开经字[2020]283号	赣州经济技术开发区经济发展局	2020年9月21日	同意该项目节能报告并提出改进意见
土地产权证明	关于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目用地情况的说明	-	赣州市自然资源局赣州经济技术开发区分局	2020年9月30日	已出具项目用地预审意见,将于土地出让金缴纳后办理不动产使用权证

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
环评登记备案	建设项目环境影响登记表	-	-	2020年10月10日	登记主要环保措施及排放去向, 进行审查备案。
可行性批复	关于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目可行性研究报告的批复	赣开经字[2020]300号	赣州经济技术开发区经济发展局	2020年10月12日	核准实施该项目

（三）募投项目建设情况

1、“赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程”项目

（1）项目建设内容

黄金片区项目住宅面积 359,882.17 m²、商业面积 100,890.24 m²、配套公建面积 8,267.01 m²、地下室面积 186,796.61 m²、架空层面积 6,263.92 m²（架空层用途为架空入户大厅），投资额 19.35 亿元，占总投资的比例为 36.26%，停车位面积 25 m²/个、5,256 个，充电桩配比比例 16%、855 套，不存在独栋商业地产，发行人募集资金承诺不用于独栋商业。

本项目建设包含章江 B21 保障性安居小区、黄金 A8 地块保障性安居小区、金星保障性安居小区、黄金 E3 地块保障性安居小区、金星新城保障性安居小区（黄金 A5 地块）五个地块，总占地面积约 204,571.16 m²（约 306.86 亩），总建筑面积约 662,099.94 m²，其中计容建筑面积约 469,039.41 m²（包含住宅、商业、配套用房等），不计容建筑面积约 193,060.53 m²（包含地下室、架空层等），安置套数约 3,296.00 套，并同时配套建设供配电、给排水、弱电消防、道路、绿化等基础设施。

黄金片区项目位于黄金岭街道办黄金村和金星村，用地性质为划拨地，用途为城镇住宅用地，当前已取得用地预审，土地费用纳入总投资。项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形，无需办理占补平衡手续。

本项目主要建设内容如下：

工程技术指标总表			
名称	数值	单位	备注
章江 B21 保障性安居项目			

工程技术指标总表						
名称			数值	单位	备注	
总用地面积			39,904.60	m²	约 59.86 亩	
总建筑面积			165,279.00	m²		
其中	计容建筑面积		114,838.00	m²	50%为装配式建筑	
	其中	住宅	96,222.40	m²		
		商业	16,527.90	m²		
		配套用房	2,087.70	m²		
		其中	物业用房	293.29	m²	
			社区用房	700.99	m²	
			公厕	99.99	m²	
			养老用房	292.48	m²	
			消防控制室	108.33	m²	
			门卫	9.00	m²	
		坡道	583.62	m²		
	不计容建筑面积		50,440.80	m²		
	其中	架空层	526.52	m²		
		地下车库	49,914.30	m²		
建筑占地面积			7,680.38	m²		
建筑密度			19.25%		≤30%	
容积率			2.88		≤3.0	
绿地面积			12,011.30	m²	30.10%	
公共硬化面积			20,212.90	m²	50.65%	
住宅套数			834	套		
机动车停车位			1,355	辆		
黄金 A8 地块棚户区改造安居小区						
总用地面积			37,232.00	m²	约 55.85 亩	
总建筑面积			103,075.00	m²		
其中	计容建筑面积		74,081.80	m²	装配率不低于 30%	
	其中	住宅	57,380.90	m²		
		商业	15,461.20	m²		
		配套用房	1,239.61	m²		
		其中	物业用房	235.37	m²	
			社区用房	310.50	m²	
			公厕	100.00	m²	
			养老用房	225.74	m²	
			垃圾中转站	200.00	m²	

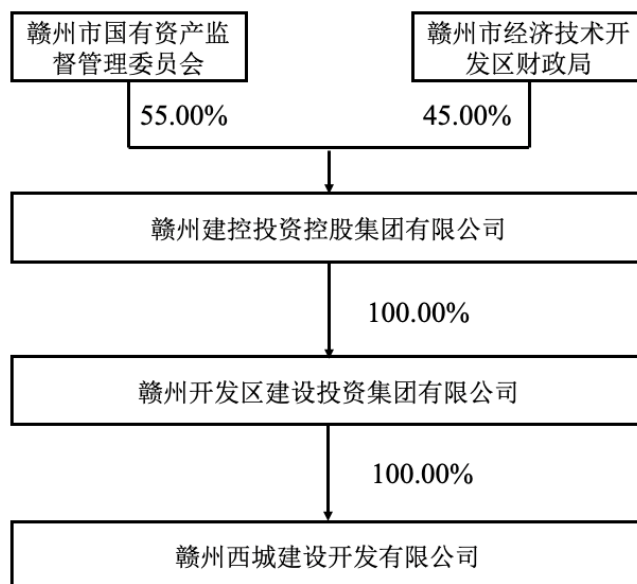
工程技术指标总表						
名称				数值	单位	备注
			门卫	168.00	m²	
	不计容建筑面积			28,993.00	m²	
	其中	架空层		2,173.92	m²	
		地下车库		26,819.10	m²	
建筑占地面积				9,847.86	m²	
建筑密度				26.45%		≤30%
容积率				1.99		≤3.0
绿地面积				14,453.50	m²	38.82%
公共硬化面积				12,930.70	m²	34.73%
住宅套数				703	套	
机动车停车位				908	辆	
金星保障性安居项目						
总用地面积				26,634.60	m²	约 39.95 亩
总建筑面积				71,322.40	m²	
其中	计容建筑面积			47,695.70	m²	50%为装配式建筑
	其中	住宅		32,842.70	m²	
		商业		13,551.30	m²	
		配套用房		1,301.70	m²	
		其中	物业用房	206.56	m²	
			社区用房	450.32	m²	
			公厕	82	m²	农贸市场内
			养老用房	373.46	m²	
			市场管理用房	26.00	m²	
			大门	163.36	m²	
	不计容建筑面积			23,626.70	m²	
	其中	架空层		3,563.48	m²	
		地下车库		20,063.30	m²	
建筑占地面积				6,165.91	m²	
建筑密度				23.15%		≤30%
容积率				1.79		≤3.0
绿地面积				8,690.87	m²	32.63%
公共硬化面积				11,777.80	m²	44.22%
住宅套数				323	套	
机动车停车位				493	辆	
黄金 E3 地块保障性安居小区						
总用地面积				51,863.00	m²	约 77.79 亩

工程技术指标总表						
名称			数值	单位	备注	
总建筑面积			174,657.00	m²		
其中	计容建筑面积		129,657.00	m²	50%为装配式建筑	
	其中	住宅	95,002.20	m²		
		商业	33,184.80	m²		
		配套用房	1,470.00	m²		
		其中	物业用房	360.00	m²	
			社区用房	600.00	m²	
			公厕	90.00	m²	
			养老用房	200.00	m²	
			消防控制室	200.00	m²	
		门卫	20.00	m²		
不计容建筑面积		45,000.00	m²			
其中	地下车库	45,000.00	m²			
建筑占地面积			12,500.00	m²		
建筑密度			24.10%		≤30%	
容积率			2.5		≤3.0	
绿地面积			18,670.70	m²	36.00%	
公共硬化面积			20,692.30	m²	39.90%	
住宅套数			716	套		
机动车停车位			1,400	辆		
金星新城保障性安居小区（黄金 A5 地块）						
总用地面积			48,937.00	m²	约 73.41 亩	
总建筑面积			147,767.00	m²		
其中	计容建筑面积		102,767.00	m²	50%为装配式建筑	
	其中	住宅	78,434.00	m²		
		商业	22,165.10	m²		
		配套用房	2,168.00	m²		
		其中	物业用房	300.00	m²	
			社区用房	1,650.00	m²	
			消防控制室	200.00	m²	
			门卫	18.00	m²	
	不计容建筑面积		45,000.00	m²		
	其中	地下车库	45,000.00	m²		
建筑占地面积			14,681.10	m²		
建筑密度			30.00%		≤30%	

工程技术指标总表			
名称	数值	单位	备注
容积率	2.1		≤3.0
绿地面积	17,617.30	m ²	36.00%
公共硬化面积	16,638.60	m ²	34.00%
住宅套数	720	套	
机动车停车位	1,100	辆	

(2) 项目实施主体

项目由发行人孙公司赣州西城建设开发有限公司实施建设，其股权结构如下图所示：



由上图可知，赣州西城建设开发有限公司为发行人的全资孙公司。

(3) 项目建设的合理性

研究机构通过运用定性、定量的分析方法对本项目的可行性进行科学合理的分析与论证，确定本项目方案的各主要内容、论证结论、各项财务评价指标均满足行业基准、投资者的要求，并完全符合国家产业政策结构，环境保护、节能标准和其他相关规定；且本项目具有较强的盈利能力、较大的经济效益与社会效益以及强抗风险能力，财务内部收益率大于投资者目标收益率等优越条件。

因此，本项目无论在技术上、经济上还是在实施上都具有较强的合理性。

（4）项目建设的必要性

根据党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署和温家宝总理在全国人大二次会议上所作的《政府工作报告》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》精神，按照保增长、保民生、保稳定的总体要求，国家有关部门多次提出要加大保障性住房的建设力度，促进民生改善和社会和谐。安置房是响应党中央、国务院的号召而为居民建设的保障性住房，有利于大范围解决居民的住房困难，改善居民生活环境，促进社会和谐稳定。

要满足城市规划、建设和经济发展的需要，必须对规划土地进行收储；要收储土地，就必须解决因征地拆迁而带来的失房居民的安置问题；要解决好居民住房安置问题，就必须建好安置房。为了加快赣州市经济建设脚步，拓宽城区空间和满足城市建设日益发展的需要，政府对已规划土地进行收储，妥善地解决收储土地中原居民的住房问题，统一安置失地居民。项目的建设，对于加速赣州市经济建设，提升城市品位和片区的景观环境，改善人居条件，促进经济发展，都具重大意义。

安置房工程是一个民本民生的工程，项目建设体现了政府“以人为本，谋利于民，还利于民，造福于民”的执政理念和能力，履行政府庄严承诺的具体举措。《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中提出“完善供应政策，调整供应结构”，明确表示“控制高档商品房建设。对高档、大户型商品住房以及高档写字楼、商业性用房积压较多的地区，要控制此类项目的建设用地供应量，或暂停审批此类项目。也可以适当提高高档商品房等开发项目资本金比例和预售条件”。

未来应该把改善民生与调整房地产供应结构紧密结合起来，加大保障性住房的供给。香港地区、新加坡的保障性住房比例分别达到了 50% 和 84%，而从近期全国各地公布的住房建设计划中的保障性住房比例来看，全国各地有较大差异，但大多数在 10%-30% 之间。未来要学习借鉴香港地区和新加坡的经验，积极推进社会保障住宅体系的大规模建设，大幅度增加保障性住房比例。

本项目无论是从建设过程对房产，还是建设后对当地居住条件改善来看都有很大促进作用。

（5）项目经济效益分析

黄金片区项目存续期总收入 272,324.16 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）235,244.82 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 344,117.42 万元、经营成本及附加 32,969.44 万元、净收益 298,016.48 万元、净收益覆盖总投倍数 154.01%。

（6）项目社会效益分析

住房保障制度应是一个完整的政策体系，保障性安居政策是支撑整个政策体系的基础。该项目起到发挥保障性安居满足合理住宅供应体系，实现城市规划布局调整，深化住房制度改革，满足中低收入家庭住房需求等方面的作用。该项目体现保障性安居政策要求，能够大力加强保障性安居建设和管理，严格控制供应范围和建设标准，促进保障性安居工程建设健康发展。

（7）项目建设情况

黄金片区项目建设期为 2 年，已于 2020 年 8 月开始前期工作，2020 年 10 月 8 日开工，具体实施进度安排如下：

1) 前期咨询、设计、预算工作两个月（2020 年 8 月-2020 年 10 月）；

2) 招投标工作、施工前准备工作两个月（2020 年 9 月-2020 年 10 月）；

3) 工程施工二十个月（2020 年 11 月-2022 年 6 月）；

4) 竣工验收一个月（2022 年 7 月）。

截至 2022 年 3 月末，黄金片区项目进度百分比为 48.06%；已投金额 7.84 亿元，投资百分比 40.52%。

2、“赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程”项目

（1）项目建设内容

杨边片区项目住宅面积 309,132.21 m²、商业面积 56,301.49 m²、配套公建面积 4,699.93 m²、地下室面积 136,793.82 m²、架空层面积 562.72 m²（架空层用途为架空入户大厅），投资额 15.67 亿元，占总投资的比例为 29.36%，停车位面积 25 m²/个、4,675 个，充电桩配建比例 15%、879 套，不存在独栋商业地产，发行人募集资金承诺不用于独栋商业。

本项目建设包含客家大苑东区保障性安居小区、客家大苑西区保障性安居小区、溪水保障性安居小区（七期）、溪水保障性安居小区（六期）、蓝翔康居保障性安居小区二期、杨边保障性安居小区二期六个地块，总占地面积约 175,074.70 m²（约 262.61 亩），总建筑面积约 507,490.17 m²，其中计容建筑面积约 370,133.63 m²（包含住宅、商业、配套用房等），不计容建筑面积约 137,356.54 m²（包含地下室、架空层等），安置套数约 3,116.00 套，并同时配套建设供配电、给排水、弱电消防、道路、绿化等基础设施。

杨边片区项目位于蟠龙镇章甫村、田心村、车头村和杨边村，用地性质为划拨地，用途为城镇住宅用地，当前已取得用地预审，土地费用纳入总投资。项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形，无需办理占补平衡手续。

本项目主要建设内容如下：

工程技术指标总表						
名称			数值	单位	备注	
客家大苑东区返迁房						
总用地面积			31,433.00	m²	约 47.15 亩	
总建筑面积			86,435.10	m²		
其中	计容建筑面积		62,860.10	m²	装配率不低于 30%	
	其中	住宅	49,455.30	m²		
		商业	12,965.30	m²		
		配套用房		439.57	m²	
		其中	物业用房	142.35	m²	
			养老用房	198.22	m²	
			便利店	99.00	m²	
	不计容建筑面积		23,575.00	m²		
	其中	地下车库	23,575.00	m²		
建筑占地面积			7,103.93	m²		
建筑密度			22.60%		≤30%	
容积率			2.00		≤3.0	
绿地面积			9,480.28	m²	30.16%	
公共硬化面积			14,848.80	m²	47.24%	
住宅套数			523	套		
机动车停车位			715	辆		
客家大苑西区返迁房						
总用地面积			66,830.30	m²	约 100.24 亩	
总建筑面积			183,771.00	m²		
其中	计容建筑面积		133,658.00	m²	装配率不低于 30%	
	其中	住宅	104,749.00	m²		
		商业	27,565.60	m²		
		配套用房		1,343.34	m²	
		其中	物业用房	290.65	m²	
			社区用房	633.58	m²	
			养老用房	320.11	m²	
			便利店	99.00	m²	
	不计容建筑面积		50,112.80	m²		
	其中	地下车库	50,112.80	m²		
建筑占地面积			15,471.20	m²		
建筑密度			23.15%		≤30%	
容积率			2		≤3.0	

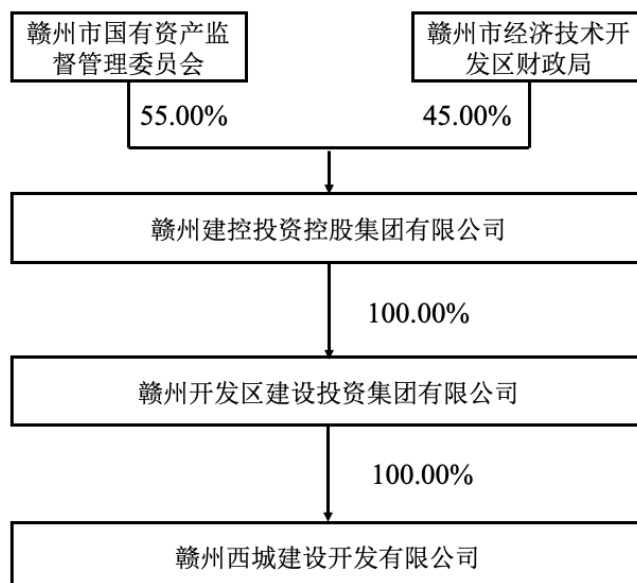
工程技术指标总表						
名称			数值	单位	备注	
绿地面积			20,470.10	m²	30.63%	
公共硬化面积			30,889.00	m²	46.22%	
住宅套数			1125	套		
机动车停车位			1578	辆		
溪水保障性安居小区（七期）						
总用地面积			15,032.00	m²	约 22.55 亩	
总建筑面积			39,064.00	m²		
其中	计容建筑面积		30,064.00	m²	装配率不低于 30%	
	其中	住宅	23,169.40	m²		
		商业	5,859.60	m²		
		配套用房	1,035.00	m²		
		其中	物业用房	120.00	m²	
			社区用房	350.00	m²	
			养老用房	400.00	m²	
			消防控制室	150.00	m²	
		大门	15.00	m²		
	不计容建筑面积		9,000.00	m²		
其中	地下车库	9,000.00	m²			
建筑占地面积			4,500.00	m²		
建筑密度			29.94%		≤30%	
容积率			2		≤3.0	
绿地面积			5,411.52	m²	36.00%	
公共硬化面积			5,120.48	m²	34.06%	
住宅套数			232	套		
机动车停车位			402	辆		
溪水保障性安居小区（六期）						
总用地面积			6,930.50	m²	约 10.40 亩	
总建筑面积			18,851.30	m²		
其中	计容建筑面积		12,182.50	m²	装配率 31.13%	
	其中	住宅	10,565.90	m²		
		商业	942.56	m²		
		配套用房	674.02	m²		
		其中	物业用房	126.62	m²	
			社区用房	329.69	m²	
			电信机房	25.54	m²	

工程技术指标总表						
名称				数值	单位	备注
			养老用房	154.38	m²	
			消防控制室	27.34	m²	
			门卫	10.45	m²	
	不计容建筑面积			6,668.74	m²	
	其中	架空层		562.72	m²	
地下车库		6,106.02	m²			
建筑占地面积				1,332.06	m²	
建筑密度				19.22%		≤30%
容积率				1.76		≤3.0
绿地面积				2,487.48	m²	35.89%
公共硬化面积				3,110.96	m²	44.89%
住宅套数				110	套	
机动车停车位				166	辆	
蓝翔康居保障性安居小区二期						
总用地面积				35,674.50	m²	约 53.51 亩
总建筑面积				121,186.00	m²	
其中	计容建筑面积			89,186.00	m²	装配率不低于30%
	其中	住宅		82,307.70	m²	
		商业		6,059.30	m²	
		配套用房		819.00	m²	
		其中	物业用房	250.00	m²	
			社区用房	300.00	m²	
			养老用房	160.00	m²	
			消防控制室	100.00	m²	
			门卫	9.00	m²	
	不计容建筑面积			32,000.00	m²	
其中	地下车库		32,000.00	m²		
建筑占地面积				7,848.39	m²	
建筑密度				22.00%		≤30%
容积率				2.5		≤3.0
绿地面积				12,842.80	m²	36.00%
公共硬化面积				14,983.30	m²	42.00%
住宅套数				736	套	
机动车停车位				1205	辆	
杨边保障性安居小区二期						
总用地面积				19,174.40	m²	约 28.76 亩

工程技术指标总表						
名称			数值	单位	备注	
总建筑面积			58,183.00	m²		
其中	计容建筑面积		42,183.00	m²	装配率不低于30%	
	其中	住宅	38,884.90	m²		
		商业	2,909.15	m²		
		配套用房	389.00	m²		
		其中	物业用房	120.00	m²	
			养老用房	160.00	m²	
			消防控制室	100.00	m²	
			门卫	9.00	m²	
	不计容建筑面积		16,000.00	m²		
	其中	地下车库	16,000.00	m²		
建筑占地面积			4218.36	m²		
建筑密度			22.00%		≤30%	
容积率			2.2		≤3.0	
绿地面积			6,902.78	m²	36.00%	
公共硬化面积			8,053.26	m²	42.00%	
住宅套数			390	套		
机动车停车位			609	辆		

(2) 项目实施主体

项目由发行人孙公司赣州西城建设开发有限公司实施建设，其股权结构如下图所示：



由上图可知，赣州西城建设开发有限公司为发行人的全资孙公司。

（3）项目建设的合理性

项目符合赣州市城市总体规划和区域规划的要求。本项目的建设符合党和国家的政策，有利于落实文明城市的进程。本建设项目是为当地人民群众服务的基础设施项目，是当地人民群众直接受益的基础工程，是改善人民群众生活条件的民心工程。

赣州市政府为项目的健康发展提供了较好的政策条件。近两年来，赣州市在征地安置问题上，已经开始探索新途径。如从土地储备交易增值收益中提取部分资金，用于解决失地居民的安置补偿；建立征地居民的养老保险、医疗保险、失业保险等社会保障机制等。这些政策为赣州市安置小区工程建设提供了相对更好的政策环境。

（4）项目建设的必要性

本项目的建设采用统一规划设计、统一选址、集中修建、就近安排的原则，有利于合理使用土地，用较少的地理空间积聚更多的住户，避免土地浪费，有效解决失房居民的安居问题；有利于城市建设整体规划，能与周边建设融为一体，更相匹配，避免城中村的出现。

本项目规划设计既考虑居住，又考虑居民保障性住房的生产生活和日后分配的合理性，并从选址体现出安置居民住房理念上的两个转变：一是农村、开发区居民向城市居民的转变；二是单独的宅基地向综合小区的转变。使失地居民实现居民居住生活社区化，同时又被纳入到城镇的教育、医疗、就业、失业保障范畴，享受和市民一样的社保政策。既解决居民基本住房和基本生计问题，又为今后就业和创业发展创造条件。

根据《赣州西城区暨香港产业园北区控制性详细规划》，安置小区工程与规划中，建设最适宜人们居住和创业发展的现代化新城市的目标相吻合，本项目的建设，对落实《赣州西城区暨香港产业园北区控制性

详细规划》，加快新城市建设，加速赣州市建设，提升城市品位，改善人居条件，促进创业发展，都极为有利。

本项目无论是从建设过程对房产，还是建设后对当地居住条件改善都有很大促进作用。

（5）项目经济效益分析

杨边片区项目存续期总收入 232,221.58 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）199,076.87 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 297,700.16 万元、经营成本及附加 37,249.90 万元、净收益 250,802.42 万元、净收益覆盖总投倍数 160.05%。

（6）项目社会效益分析

通过完善住房保障制度，大力发展保障性安居工程，切实解决中低收入家庭的住房问题，实现“为每一个居民家庭提供良好的住房”或实现“人人享有适当住房”的社会目标，才能真正充分体现“以人为本”的价值观和“惠及全体人民”的和谐社会理念。

保障性安居工程的另一个重要作用是，优化了房地产市场供应结构，平抑了商品房价格的不合理上涨。目前，国家正对包括房地产业在内的几大行业实施宏观调控，而商品房市场供应结构不合理等问题，正是引发国家对房地产业进行宏观调控的重要因素。商品房供应结构不合理，是导致当前全国房价不合理上涨的主要原因之一。在此情况下，继续支持和完善保障性安居工程建设，将有助于国家宏观调控目标的实现。

（7）项目建设情况

杨边片区项目建设期为 2 年，已于 2020 年 8 月开始前期工作，2020 年 9 月 25 开工，具体实施进度安排如下：

1) 前期咨询、设计、预算工作两个月（2020 年 8 月-2020 年 10 月）；

2) 招投标工作、施工前准备工作两个月（2020 年 9 月-2020 年 10 月）；

3) 工程施工二十个月（2020 年 11 月-2022 年 6 月）；

4) 竣工验收一个月（2022 年 7 月）。

截至 2022 年 3 月末，杨边片区项目进度百分比为 49.30%；已投金额 5.48 亿元，投资百分比 34.98%。

3、“赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程”项目

(1) 项目建设内容

香江片区项目住宅面积 334,406.74 m²、商业面积 103,011.56 m²、配套公建面积 6,801.70 m²、地下室面积 127,261.00 m²、架空层面积 7,000.00 m²（架空层用途为架空入户大厅），投资额 18.35 亿元，占总投资的比例为 34.38%，停车位面积 25 m²/个、4,483 个，充电桩配建比例 9%、807 套，不存在独栋商业地产，发行人募集资金承诺不用于独栋商业。

本项目建设包含香江保障性安居小区、叶山保障性安居小区、水韵康居四期保障性安居小区三个地块，总占地面积约 213,934.40 m²（约 320.90 亩），总建筑面积约 578,481.00 m²，其中计容建筑面积约 444,220.00 m²（包含住宅、商业、配套用房等），不计容建筑面积约 134,261.00 m²（包含地下室、架空层等），安置套数约 2,636.00 套，并同时配套建设供电、给排水、弱电消防、道路、绿化等基础设施。

香江片区项目位于黄金岭街道办杨梅村、湖边镇叶山村和蟠龙镇水碓村，用地性质为划拨地，用途为城镇住宅用地，当前已取得用地预审，土地费用纳入总投资。项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形，无需办理占补平衡手续。

本项目主要建设内容如下：

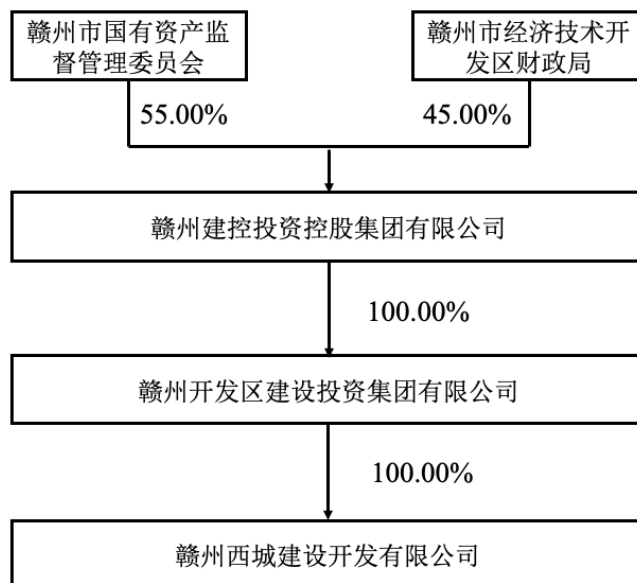
工程技术指标总表			
名称	数值	单位	备注
香江保障性安居小区			

工程技术指标总表						
名称			数值	单位	备注	
总用地面积			104,609.00	m²	约 156.91 亩	
总建筑面积			320,000.00	m²		
其中	计容建筑面积		241,000.00	m²	装配率不低于 30%	
	其中	住宅	175,200.00	m²		
		商业	60,800.00	m²		
		配套用房	5,000.00	m²		
		其中	物业用房	500.00	m²	
			社区用房	400.00	m²	
			养老用房	300.00	m²	
			幼儿园	3,800.00	m²	
	不计容建筑面积		79,000.00	m²		
	其中	架空层	3,000.00	m²		
		地下车库	76,000.00	m²		
建筑占地面积			30,938.10	m²		
建筑密度			29.58%		≤30%	
容积率			2.3		≤3.0	
绿地面积			31,382.70	m²	30.00%	
公共硬化面积			42,288.20	m²	40.43%	
住宅套数			916	套		
机动车停车位			2,302	辆		
叶山保障性安居小区						
总用地面积			60,564.00	m²	约 90.85 亩	
总建筑面积			184,481.00	m²		
其中	计容建筑面积		151,410.00	m²	装配率不低于 30%	
	其中	住宅	116,098.00	m²		
		商业	34,811.60	m²		
		配套用房	500.00	m²		
		其中	物业用房	200.00	m²	
			社区用房	300.00	m²	
	不计容建筑面积		33,071.00	m²		
	其中	架空层	4,000.00	m²		
		地下车库	29,071.00	m²		
建筑占地面积			16,957.90	m²		
建筑密度			28.00%		≤30%	
容积率			2.5		≤3.0	

工程技术指标总表							
名称			数值	单位	备注		
绿地面积			24,225.60	m²	40.00%		
公共硬化面积			19,380.50	m²	32.00%		
住宅套数			1,320	套			
机动车停车位			1,320	辆			
水韵康居四期项目							
总用地面积			48,761.40	m²	约 73.14 亩		
总建筑面积			74,000.00	m²			
其中	计容建筑面积		51,810.00	m²	50%为装配式建筑		
	其中	住宅		43,108.30	m²		
		商业		7,400.00	m²		
		配套用房		1,301.70	m²		
		其中	物业用房		206.56	m²	
			社区用房		450.32	m²	
			公厕		82.00	m²	农贸市场内
			养老用房		373.46	m²	
			市场管理用房		26.00	m²	
		大门		163.36	m²		
	不计容建筑面积		22,190.00	m²			
	其中	地下车库		22,190.00	m²		
建筑占地面积			9,250.28	m²			
建筑密度			18.97%		≤30%		
容积率			1.06		≤3.0		
绿地面积			14,677.30	m²	30.10%		
公共硬化面积			24,834.20	m²	50.93%		
住宅套数			400	套			
机动车停车位			861	辆			

(2) 项目实施主体

项目由发行人孙公司赣州西城建设开发有限公司实施建设，其股权结构如下图所示：



由上图可知，赣州西城建设开发有限公司为发行人的全资孙公司。

（3）项目建设的合理性

城市化进程加快，城区面积不断扩大，城区人口聚集势必加快。人口数量增加，其住房需求也随之增加。让城市拆迁居民有基本住房，满足拆迁居民的住房要求，符合当前构建和谐社会、 广大人民群众共享改革发展成果的要求。

项目区位优势非常明显。现有市政条件良好，为后续基本建设奠定了坚实的基础。项目地理位置好，地质条件良好，地基承载力良好，该区域无不良地质情况，适合建住宅小区。

项目建设条件具备，建设规模基本恰当，建设方案基本可行，投资估算基本恰当，资金筹措方案可行，符合赣州市总体规划的要求，具有良好的社会效益。施工条件好，交通便利。施工的用水、用电均可由现有城市网接入，能保证工程施工需要。

本项目已经具备工程建设的各项条件。本项目得到了政府高度重视和人民群众的拥护与支持。项目地块已经落实，建筑规划设计已经得到赣州市政府、市建筑行政主管部门批复，各项报建手续正在办理，为项目的建设提供了法律 and 政策的保障。

（4）项目建设的必要性

该项目对于构建赣州市整体建设框架，推动城市经济水平稳步提升，解决区域民生问题，拓宽城市发展空间，推进城市建设和积极策应长江经济带建设、共建长江中游城市群具有深远影响。

由于我国目前还处于经济结构的调整时期，部分行业职工下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道，解决人民的生活与就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的稳定增长，以创造更多的就业机会。

据有关权威人士测算，我国 GDP 每增长 1 个百分点，全国可新提供 80 多万个就业岗位，而住宅投资每增加 10%，大约可以拉动 GDP 增长 0.5 个百分点，则可提供 40 多万个就业岗位。因此，住宅建设投资的增加对于增加社会就业机会有着不可忽视的作用，而本项目作为赣州市经开区重点安置小区建设项目之一，将为增加赣州市当地社会就业岗位作出一定的贡献。

本项目无论是从建设过程对房产，还是建设后对当地居住条件改善都有很大促进作用。

（5）项目经济效益分析

香江片区项目存续期总收入 268,308.31 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）231,266.76 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 333,330.18 万元、经营成本及附加 35,617.45 万元、净收益 286,335.85 万元、净收益覆盖总投倍数 156.04%。

（6）项目社会效益分析

该项目带动了城乡建设，完善了城市功能。该项目将开发区居住、道路、给水、给电、供热、排污等紧密结合在一起，将大大改善区域环境，加快了城市化进程。

改善城乡居民居住水平。随着社会的发展，城乡居民对生活的品质的要求也日渐提升，本项目的建立在满足居民需求欲望的同时也改善了其居住水平。

有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

（7）项目建设情况

香江片区项目建设期为 2 年，已于 2020 年 8 月开始前期工作，2020 年 12 月 31 日开工，具体实施进度安排如下：

- 1) 前期咨询、设计、预算工作两个月（2020 年 8 月-2020 年 10 月）；
- 2) 招投标工作、施工前准备工作两个月（2020 年 9 月-2020 年 10 月）；
- 3) 工程施工二十个月（2020 年 11 月-2022 年 6 月）；
- 4) 竣工验收一个月（2022 年 7 月）。

截至 2022 年 3 月末，香江片区项目进度百分比为 27.40%；已投金额 3.20 亿元，投资百分比 17.44%。

（四）募投项目用地情况

序号	项目名称	用地性质	用途	土地规费缴纳情况	权证取得情况
1	赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目	划拨	城镇住宅用地	未缴纳	未取得
2	赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目	划拨	城镇住宅用地	未缴纳	未取得
3	赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目	划拨	城镇住宅用地	未缴纳	未取得

注：根据赣州市自然资源局赣州经济技术开发区分局（简称“赣州经开区分局”）出具的《关于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目用地情况的说明》、《关于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目用地情况的说明》和《关于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目用地情况的说明》，目前项目土地平整处于收尾阶段，尚未办理不动产使用权证。赣州经开区分局已出具项目预审意见。待土地平整完成，用地单位按照有关规定缴纳土地出让金后，赣州经开区分局将办理不动产使用权证。

赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目用地所属地块已经依法进行了用地预审。根据赣州市自然资源局赣州经开区分局出具的《关于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目用地情况的说明》以及赣州市住房和城乡建设局出具的《关于赣州市开发区保障性安居工程项目（黄金片区、杨边片区和香江片区）的补充说明》，该项目总用地面积 20.46 万平方米（合 306.86 亩），拟占用土地为城镇住宅用地，土地性质为划拨，截至 2022 年 3 月末，项目用地开发进度为 48.06%。发行人通过划拨方式取得相应建设地块使用权。土地费用 4.09 亿元已纳入项目总投资，后续预计将转为出让地。

赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目用地所属地块已经依法进行了用地预审。根据赣州市自然资源局赣州经开区分局出具的《关于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目用地情况的说明》以及赣州市住房和城乡建设局出具的《关于赣州市开发区保障性安居工程项目（黄金片区、杨边片区和香江片区）的补充说明》，该项目总用地面积 17.51 万平方米（合 262.61 亩），拟占用土地为城镇住宅用地，土地性质为划拨，截至 2022 年 3 月末，项目用地开发进度为 49.30%。发行人将通过划拨方式取得相应建设地块使用权。土地费用 2.63 亿元已纳入项目总投资，后续预计将转为出让地。

赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目用地所属地块已经依法进行了用地预审。根据赣州市自然资源局赣州经开区分局出具的《关于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目用地情况的说明》以及赣州市住房和城乡建设局出具的《关于赣州市开发区保障性安

居工程项目（黄金片区、杨边片区和香江片区）的补充说明》，项目总用地面积 21.39 万平方米（合 320.90 亩），拟占用土地为城镇住宅用地，土地性质为划拨，截至 2022 年 3 月末，项目用地开发进度为 27.40%。发行人将通过划拨方式取得相应建设地块使用权。土地费用 3.21 亿元已纳入项目总投资，后续预计将转为出让地。

根据赣州市住房和城乡建设局出具的《关于赣州市开发区保障性安居工程项目（黄金片区、杨边片区和香江片区）的补充说明》：

赣州市开发区保障性安居工程项目（黄金片区）为新建安置房项目（不涉及拆迁，杨边片区及香江片区项目同），房屋销售指导价格为 5,500 元/平方米。拆迁（本项目不涉及拆迁，此处“拆迁”指发行人获得净地前政府部门负责的拆迁工作，杨边片区及香江片区项目同）2,747 套，拆迁补偿安置方式为定向销售，拆迁及补偿负责主体为赣州经济技术开发区管委会，拆迁补偿标准为 5,500 元/平方米。项目用地成本亦即拟补缴土地出让金为 4.09 亿元，该部分费用已纳入项目总投资，目前暂未缴纳（不得由本次债券募集资金缴纳，杨边片区及香江片区项目同）。

赣州市开发区保障性安居工程项目（杨边片区）为新建安置房项目，房屋销售指导价格为 6,000 元/平方米。拆迁 2,397 套，拆迁补偿安置方式为定向销售，拆迁及补偿负责主体为赣州经济技术开发区管委会，拆迁补偿标准为 6,000 元/平方米。项目用地成本亦即拟补缴土地出让金为 2.63 亿元，该部分费用已纳入项目总投资，目前暂未缴纳。

赣州市开发区保障性安居工程项目（香江片区）为新建安置房项目，房屋销售指导价格为 5,800 元/平方米。拆迁 2,197 套，拆迁补偿安置方式为定向销售，拆迁及补偿负责主体为赣州经济技术开发区管委会，拆迁补偿标准为 5,800 元/平方米。项目用地成本亦即拟补缴土地出让金为 3.21 亿元，该部分费用已纳入项目总投资，目前暂未缴纳。

（五）募投项目盈利性分析

1、“赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程”项目

(1) 收入测算依据和实现途径

本项目建成后的运营方式为住宅及商业建筑出售模式，计算期为 20 年（含建设期约 2 年，运营期 18 年），项目收益主要包括：住宅出售收益、商业及配套出售收益、充电桩收益、物业收益和停车位收益。

1) 住宅出售

根据市场调查，项目周边地产行情如下表所示：

序号	住宅房	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	保利天汇	11,000—12,000	11,500元/平方米
2	美的·君兰半岛	11,000—12,000	11,500元/平方米
3	天空之城	9,600—10,000	9800元/平方米
4	力高水投·君逸府	9,500—10,000	9,750元/平方米

由此可见，本项目区位商品房平均售价为 10,600 元/平方米左右。本项目住宅出售基准价格确定：由于本项目住宅为棚改还建房，出售价原则高于成本价，低于市场价，基于保小区品质，让利于棚改弱势群体，房屋还建价为市场价的 50%左右，平均售价取 5,500 元/平方米。分 5 年出售。

2) 商业出售

本项目配套服务建筑售价基准价格为 12,000.00 元/平方米。根据市场调查，项目周边商业销售价格详见下表：

序号	商业	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	大润发时代	11,000—13,000	12,000元/平方米
2	星洲湾	10,000—12,000	11,000元/平方米
3	西城广场	9,000—10,000	9,500元/平方米
4	森茂购物中心	12,000—14,000	13,000元/平方米

本项目商业出售基准价格确定：根据市场行情，本项目为未来收益，保守估计暂按 6,000 元/平方米售价计算。分 5 年出售。

3) 充电桩收益

根据《赣州市物价局关于电动汽车充换电服务费标准的批复》（赣市价价字〔2016〕65 号）“经营性集中式充电服务费上限标准暂定为每千瓦时 1.80 元（含电费），其中，电动公交车（客车）充电服务费上限标

准暂定为每千瓦时 1.26 元（含电费）。充电服务价格可向下浮动，具体价格由供需双方协商确定。”《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。”《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》（赣发改商价字〔2011〕2690 号）“我省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时。”参照各地方关于电动汽车服务费收费标准，本项目电动汽车充电桩服务费为 1.80 元/千瓦时（含电费），每个充电桩耗费 50 度电（一辆车充满所需耗费的电量），则一个充电桩每年的运营成本为 1.168 万元，每年的运营收入为 3.285 万元，则每个充电桩每年的净利润为 2.117 万元。

4) 物业收益

本项目住宅和配套服务建筑物业管理基准收入为 2.00 元/m²/月，收费面积按住宅及商业合计出售面积之和计算。

5) 停车位收益

本项目停车场停车位合计为 5,256.00 辆。停车场停车位停车收费情况：

停车场停车位停车收费类型分临时停车与包月停车。结合本项目建设停车类型、市场调查数据及项目建成投入使用后的物价上涨因素，定价为停车场包月 300 元/月；停车场临时停车首停取平均 2 元/小时，超过 30 分钟不足 1 小时按 1 小时计费，1 时后每超过 1 小时加收 1 元，超时不足 1 小时按 1 小时计算。收费时段分白天（7:00-19:00）与晚上（19:00-次日 7:00）。

根据比对同类项目数据及经济发展情况和汽车保有量，考虑到停车场主要分布于各个地块安置小区内，停车需求较大，预估停车场部分，建成投入使用后包月车位数占总车位数的 60%，白天临时停车车位使用数占总车位数的 10%，晚上临时停车车位使用数占总车位数的 20%，临

时停车白天周转率为 6 次/车位/天，晚上周转率为 3 次/车位/天，测算出停车场部分小车停车位每个停车位平均每年收入为 0.38 万元。综合考虑物价上涨货币贬值等因素，停车费每五年上浮 10%。

具体车位收益情况详见下表：

停车场单个停车位年收入测算表											
停车类型	停车时段	包月收费 (元/月)	首停收费 (元)	首停后每小时 收费 (元)	停车周转率	停车位总数 (个)	停车位 使用率	停车位使用数 (个)	收入 (万元 /年)	总收入 (万元 /年)	平均单个停车位 收入 (万元/年)
小车包月	全天	300.00				5,256.00	60%	3,154.00	1,135.44	2,018.08	0.38
小车临时停车	白天		2.00	1.00	6.00	5,256.00	10%	526.00	345.58		
	晚上		2.00	1.00	3.00	5,256.00	20%	1,051.00	537.06		

6) 税金及附加

税费及附加：增值税住宅、商业出售、停车场出租按 9%，物业管理按 6%计算、教育费附加按增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2%计算、城市建设维护税按增值税额的 5%计算。

(2) 成本费用分析

1) 工资及福利

本项目人员工资主要分为物业管理、停车场管理和统筹管理三个部分：

① 停车场管理

项目包含五个停车场，拟聘请物业管理人员 15 人。职工月工资及福利平均 2,500 元/月·人，则物业管理人员年工资费用合计 45.00 万元。

② 物业管理

项目包含五个地块，拟聘请物业管理人员 30 人。职工月工资及福利平均 3,500 元/月·人，则停车场管理人员年工资费用合计 126.00 万元。

③ 统筹管理

项目统筹管理人员拟聘用 10 人。月工资及福利平均 5,000 元/月·人，则管理人员年工资费用合计 60.00 万元。

项目人员年工资合计 231.00 万元，工资水平拟定每三年上浮 10%。

2) 折旧摊销费用

按平均年限法计算，住宅、商业出售类折旧年限为 5 年，机器设备购置及安装费部分折旧年限为 20 年，其他费形成固定资产部分折旧年限为 5 年、无形资产（土地）摊销年限为 50 年、停车场按 20 年摊销，残值率为 5%。

3) 维修维护费用

维修维护费用按物业费收益的 20% 计算，平均为 216.97 万元/年。

4) 销售代理费用

销售代理费用按住宅及商业出售收入的 1% 计算，平均为 502.54 万元/年。

5) 其他费用

本项目其他费用包含水电气及燃料费用以及项目运营过程中不可预见费，暂按年收入的 1% 计取费用，平均为 187.18 万元/年。

(3) 盈利性分析

项目投资内部收益率为 8.88%，投资回收周期为 6.42 年。项目收入来源不包括政府补贴，且不涉及重复融资。

本次债券存续期内，黄金片区项目存续期总收入 272,324.16 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）235,244.82 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 344,117.42 万元、经营成本及附加 32,969.44 万元、净收益 298,016.48 万元、净收益覆盖总投倍数 154.01%。

序号	项目	税率	黄金片区-存续期（年/万元）					前七年合计
			2023	2024	2025	2026	2027	
一	营业收入		52,499.49	53,393.58	54,376.52	55,447.55	56,607.04	272,324.16
1	住宅出售收益		39,587.04	39,587.04	39,587.04	39,587.04	39,587.04	197,935.18
	售价（万元）		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	
	比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	数量（m ² ）		71,976.43	71,976.43	71,976.43	71,976.43	71,976.43	
	销项税额	9%	3,433.28	3,433.28	3,433.28	3,433.28	3,433.28	
2	商业出售收益		12,106.83	12,106.83	12,106.83	12,106.83	12,106.83	60,534.15
	售价（万元）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	数量（m ² ）		20,178.05	20,178.05	20,178.05	20,178.05	20,178.05	
	销项税额	9%	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	
3	充电桩收益		362.01	724.01	1,086.02	1,448.03	1,810.04	5,430.11
	利润（万元/年·个）		2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	数量（个）		171.00	342.00	513.00	684.00	855.00	
	销项税额	9%	32.58	65.16	97.74	130.32	162.90	
4	物业收益		44.23	176.94	398.11	707.75	1,105.85	2,432.88
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	单价（万元/年·百m ² ）		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	
	数量（百m ² ）		921.54	1,843.09	2,764.63	3,686.18	4,607.72	
	销项税额	6%	2.65	10.62	23.89	42.46	66.35	
5	停车位收益		399.38	798.76	1,198.52	1,597.90	1,997.28	5,991.84
	售价（万元）		0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	

序号	项目	税率	黄金片区-存续期（年/万元）					前七年合计
			2023	2024	2025	2026	2027	
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	数量（个）		1,051.00	2,102.00	3,154.00	4,205.00	5,256.00	
	销项税额	9%	35.94	71.89	107.87	143.81	179.76	
二	增值税	9%	2,088.31	2,281.02	2,477.41	2,675.32	2,878.94	12,401.00
2.1	销项税额		4,594.07	4,670.56	4,752.39	4,839.49	4,931.90	
2.2	进项税额		2,505.76	2,389.53	2,274.98	2,164.17	2,052.96	
三	附加费		208.83	228.10	247.74	267.53	287.89	1,240.09
3.1	城市维护建设税	5%	104.42	114.05	123.87	133.77	143.95	
3.2	教育费附加	3%	62.65	68.43	74.32	80.26	86.37	
3.3	地方教育费	2%	41.77	45.62	49.55	53.51	57.58	
四	总成本							
1.1	人员工资及福利		231.00	231.00	231.00	254.10	254.10	
1.2	销售代理费		502.54	502.54	502.54	502.54	502.54	
1.3	维修维护费		8.85	35.39	79.62	141.55	221.17	
1.4	其他费用		510.60	519.54	529.37	540.08	551.68	
1.5	利息		5,971.14	4,644.22	3,317.30	1,990.38	663.46	
1	经营成本		7,224.13	5,932.69	4,659.83	3,428.65	2,192.95	23,438.25
2	折旧、摊销费		20,617.69	20,617.69	20,617.69	20,617.69	20,617.69	
3	总成本费用		27,841.82	26,550.38	25,277.52	24,046.34	22,810.64	
	其中：固定成本		26,597.67	25,297.29	24,014.61	22,749.62	21,502.32	
	可变成本		1,244.14	1,253.08	1,262.91	1,296.72	1,308.32	
五							存续期净收益合计	235,244.82

序号	项目	黄金片区 运营期合 计	黄金片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	营业收入	344,117.42	5,215.57	5,215.57	5,215.57	5,215.57	5,215.57	5,564.04	5,564.04	5,564.04	5,564.04	5,564.04	5,965.07	5,965.07	5,965.07
1	住宅出售收益	197,935.18													
	售价（万元）														
	比例														
	数量（m²）														
	销项税额														
2	商业出售收益	60,534.15													
	售价（万元）														
	比例														
	数量（m²）														
	销项税额														
3	充电桩收益	28,960.63	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04	1,810.04
	利润（万元/年·个）		2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）		855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00
	销项税额		162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90	162.90
4	物业收益	19,527.54	1,198.01	1,198.01	1,198.01	1,198.01	1,198.01	1,336.24	1,336.24	1,336.24	1,336.24	1,336.24	1,474.47	1,474.47	1,474.47
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价（万元/年·百m²）		0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.32	0.32	0.32
	数量（百m²）		4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72	4,607.72

序号	项目	黄金片区运营期合计	黄金片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	销项税额		71.88	71.88	71.88	71.88	71.88	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	88.47	88.47	88.47
5	停车位收益	37,159.92	2,207.52	2,207.52	2,207.52	2,207.52	2,207.52	2,417.76	2,417.76	2,417.76	2,417.76	2,417.76	2,680.56	2,680.56	2,680.56
	售价（万元）		0.42	0.42	0.42	0.42	0.42	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.51	0.51	0.51
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）		5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00
	销项税额		198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	241.25	241.25	241.25
二	增值税	13,131.52	39.84	37.55	37.55	37.55	35.04	59.45	59.45	59.45	56.68	56.68	85.78	82.74	82.74
2.1	销项税额		433.46	433.46	433.46	433.46	433.46	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	492.62	492.62	492.62
2.2	进项税额		393.62	395.91	395.91	395.91	398.42	401.22	401.22	401.22	403.99	403.99	406.84	409.88	409.88
三	附加费	1,313.15	3.98	3.76	3.76	3.76	3.50	5.95	5.95	5.95	5.67	5.67	8.58	8.27	8.27
3.1	城市维护建设税	656.58	1.99	1.88	1.88	1.88	1.75	2.97	2.97	2.97	2.83	2.83	4.29	4.14	4.14
3.2	教育费附加	393.95	1.20	1.13	1.13	1.13	1.05	1.78	1.78	1.78	1.70	1.70	2.57	2.48	2.48
3.3	地方教育费	262.63	0.80	0.75	0.75	0.75	0.70	1.19	1.19	1.19	1.13	1.13	1.72	1.65	1.65
四	总成本														
1.1	人员工资及福利	5,282.35	254.10	279.51	279.51	279.51	307.46	307.46	307.46	307.46	338.21	338.21	338.21	372.03	372.03
1.2	销售代理费	2,512.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	维修维护费	3,905.51	239.60	239.60	239.60	239.60	239.60	267.25	267.25	267.25	267.25	267.25	294.89	294.89	294.89
1.4	其他费用	3,369.20	52.16	52.16	52.16	52.16	52.16	55.64	55.64	55.64	55.64	55.64	59.65	59.65	59.65
1.5	利息	16,586.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营成本	31,656.27	545.86	571.27	571.27	571.27	599.22	630.35	630.35	630.35	661.10	661.10	692.75	726.57	726.57
2	折旧、摊销费	152,848.49	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70	3,827.70
3	总成本费用	184,504.76	4,373.55	4,398.96	4,398.96	4,398.96	4,426.91	4,458.05	4,458.05	4,458.05	4,488.79	4,488.79	4,520.45	4,554.27	4,554.27

序号	项目	黄金片区 运营期合 计	黄金片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	其中：固定成本	173,340.50	4,067.30	4,067.30	4,067.30	4,067.30	4,067.30	4,094.94	4,094.94	4,094.94	4,094.94	4,094.94	4,122.59	4,122.59	4,122.59
	可变成本	11,164.26	306.26	331.67	331.67	331.67	359.62	363.10	363.10	363.10	393.85	393.85	397.86	431.68	431.68
五	运营期净收益合计	298,016.48													

2、“赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程”项目

(1) 收入测算依据和实现途径

本项目建成后的运营方式为住宅及商业建筑出售模式，计算期为 20 年（含建设期约 2 年，运营期 18 年），项目收益主要包括：住宅出售收益、商业及配套出售收益、充电桩收益、物业收益和停车位收益。

1) 住宅出售

根据市场调查，项目周边地产行情如下表所示：

序号	住宅房	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	保利天汇	11,000—12,000	11,500 元/平方米
2	美的·君兰半岛	11,000—12,000	11,500 元/平方米
3	天空之城	9,600—10,000	9800 元/平方米
4	力高水投·君逸府	9,500—10,000	9,750 元/平方米

由此可见，本项目区位商品房平均售价为 10,600 元/平方米左右。本项目住宅出售基准价格确定：由于本项目住宅为棚改还建房，出售价原则高于成本价，低于市场价，基于保小区品质，让利于棚改弱势群体，房屋还建价为市场价的 50% 左右，平均售价取 6,000 元/平方米。分 5 年出售。

2) 商业出售

本项目配套服务建筑售价基准价格为 12,000.00 元/平方米。根据市场调查，项目周边商业售价价格详见下表：

序号	商业	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	大润发时代	11,000—13,000	12,000 元/平方米
2	星洲湾	10,000—12,000	11,000 元/平方米
3	西城广场	9,000—10,000	9,500 元/平方米
4	森茂购物中心	12,000—14,000	13,000 元/平方米

本项目商业出售基准价格确定：根据市场行情，本项目为未来收益，保守估计暂按 6,000 元/平方米售价计算。分 5 年出售。

3) 充电桩收益

根据《赣州市物价局关于电动汽车充换电服务费标准的批复》（赣市价价字〔2016〕65号）“经营性集中式充电服务费上限标准暂定为每千瓦时 1.80 元（含电费），其中，电动公交车（客车）充电服务费上限标准暂定为每千瓦时 1.26 元（含电费）。充电服务价格可向下浮动，具体价格由供需双方协商确定。”《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。”《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》（赣发改商价字〔2011〕2690号）“我省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时。”参照各地方关于电动汽车服务费收费标准，本项目电动汽车充电桩服务费为 1.80 元/千瓦时（含电费），每个充电桩耗费 50 度电（一辆车充满所需耗费的电量），则一个充电桩每年的运营成本为 1.168 万元，每年的运营收入为 3.285 万元，则每个充电桩每年的净利润为 2.117 万元。

4) 物业收益

本项目住宅和配套服务建筑物业管理基准收入为 2.00 元/m²/月，收费面积按住宅及商业合计出售面积之和计算。

5) 停车位收益

本项目停车场停车位合计为 4,675.00 辆。停车场停车位停车收费情况：

停车场停车位停车收费类型分临时停车与包月停车。结合本项目建设停车类型、市场调查数据及项目建成投入使用后的物价上涨因素，定价为停车场包月 300 元/月；停车场临时停车首停取平均 2 元/小时，超过 30 分钟不足 1 小时按 1 小时计费，1 时后每超过 1 小时加收 1 元，超时不足 1 小时按 1 小时计算。收费时段分白天（7:00-19:00）与晚上（19:00-次日 7:00）。

根据比对同类项目数据及经济发展情况和汽车保有量，考虑到停车场主要分布于各个地块安置小区内，停车需求较大，预估停车场部分，建成投入使用后包月车位数占总车位数的 60%，白天临时停车车位使用数占总车位数的 10%，晚上临时停车车位使用数占总车位数的 20%，临时停车白天周转率为 6 次/车位/天，晚上周转率为 3 次/车位/天，测算出停车场部分小车停车位每个停车位平均每年收入为 0.38 万元。综合考虑物价上涨货币贬值等因素，停车费每五年上浮 10%。

具体车位收益情况详见下表：

停车场单个停车位年收入测算表											
停车类型	停车时段	包月收费 (元/月)	首停收费 (元)	首停后每小时 收费 (元)	停车周转率	停车位总数 (个)	停车位 使用率	停车位使用数 (个)	收入 (万元 /年)	总收入 (万元 /年)	平均单个停车位 收入 (万元/年)
小车包月	全天	300.00				4,675.00	60%	2,805.00	1,009.80	1,795.06	0.38
小车临时停车	白天		2.00	1.00	6.00	4,675.00	10%	468.00	307.48		
	晚上		2.00	1.00	3.00	4,675.00	20%	935.00	477.79		

6) 税金及附加

税费及附加：增值税住宅、商业出售、停车场出租按 9%，物业管理维护按 6%计算、教育费附加按增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2%计算、城市建设维护税按增值税额的 5%计算。

(2) 成本费用分析

本项目主要由管理职员工资及福利和管理费用构成。

1) 工资及福利

本项目人员工资主要分为物业管理、停车场管理和统筹管理三个部分：

① 停车场管理

项目拟聘请物业管理人員 36 人。职工月工资及福利平均 3,500 元/月·人，则物业管理人員年工资费用合计 151.20 万元。

② 物业管理

项目拟聘请停车场管理人員 60 人。职工月工资及福利平均 3,500 元/月·人，则停车场管理人員年工资费用合计 252.00 万元。

③ 统筹管理

项目统筹管理人員拟聘用 18 人。月工资及福利平均 5,000 元/月·人，则管理人員年工资费用合计 108.00 万元。

项目人員年工资合计 511.20 万元，工资水平拟定每三年上浮 10%。

2) 折旧摊销费用

按平均年限法计算，房屋、建筑物类折旧年限为 20 年，机器设备购置及安装费部分折旧年限为 10 年，其他费形成固定资产部分折

旧年限为 10 年、无形资产（土地）折旧年限为 50 年、递延资产按 5 年摊销。

3) 维修维护费用

维修维护费用按折旧、摊销费收费的 10% 计算，平均为 172.17 万元/年。

4) 销售代理费用

销售代理费用按住宅及商业出售收入的 1% 计算，平均为 395.48 万元/年。

5) 其他费用

本项目其他费用包含水电气及燃料费用以及项目运营过程中不可预见费，暂按年收入的 2% 计取费用，平均为 306.73 万元/年。

(3) 盈利性分析

项目投资内部收益率为 9.20%，投资回收周期为 6.55 年。项目收入来源不包括政府补贴，且不涉及重复融资。

杨边片区项目存续期总收入 232,221.58 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）199,076.87 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 297,700.10 万元、经营成本及附加 37,249.90 万元、净收益 250,802.42 万元、净收益覆盖总投倍数 160.05%。

序号	项目	税率	杨边片区-存续期（年/万元）					前七年合计
			2023	2024	2025	2026	2027	
一	营业收入		44,638.79	45,471.98	46,373.27	47,346.86	48,390.66	232,221.58
1	住宅出售收益		37,095.86	37,095.86	37,095.86	37,095.86	37,095.86	185,479.32
	售价（万元）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	数量（m ² ）		61,826.44	61,826.44	61,826.44	61,826.44	61,826.44	
	销项税额	9%	2,949.12	2,949.12	2,949.12	2,949.12	2,949.12	
2	商业及配套出售收益		6,779.94	6,779.94	6,779.94	6,779.94	6,779.94	33,899.70
	售价（万元）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	数量（m ² ）		11,299.90	11,299.90	11,299.90	11,299.90	11,299.90	
	销项税额	9%	610.19	610.19	610.19	610.19	610.19	
3	充电桩收益		372.59	745.18	1,115.66	1,488.25	1,860.84	5,582.52
	利润（万元/年·个）		2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	数量（个）		176.00	352.00	527.00	703.00	879.00	
	销项税额	9%	33.53	67.07	100.41	133.94	167.48	
4	物业收益		35.10	140.40	315.91	561.61	877.52	1,930.54
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	单价（万元/年·百m ² ）		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	
	数量（百m ² ）		731.26	1,462.53	2,193.79	2,925.05	3,656.32	
	销项税额	6%	2.11	8.42	18.95	33.70	52.65	
5	停车场车位收益		355.30	710.60	1,065.90	1,421.20	1,776.50	5,329.50
	停车费（万元/年·车位）		0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	

序号	项目	税率	杨边片区-存续期（年/万元）					前七年合计
			2023	2024	2025	2026	2027	
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	数量（个）		935.00	1,870.00	2,805.00	3,740.00	4,675.00	
	销项税额	9%	31.98	63.95	95.93	127.91	159.89	
二	增值税	9%	1,488.40	1,656.59	1,827.41	1,996.64	2,173.30	9,142.34
2.1	销项税额		3,626.93	3,698.76	3,774.61	3,854.86	3,939.33	
2.2	进项税额		2,138.53	2,042.17	1,947.20	1,858.22	1,766.03	
三	附加费		148.84	165.66	182.74	199.66	217.33	914.23
3.1	城市维护建设税	5%	74.42	82.83	91.37	99.83	108.66	
3.2	教育费附加	3%	44.65	49.70	54.82	59.90	65.20	
3.3	地方教育费	2%	29.77	33.13	36.55	39.93	43.47	
四	总成本							
1.1	人员工资及福利		511.20	511.20	511.20	562.32	562.32	
1.2	销售代理费		395.48	395.48	395.48	395.48	395.48	
1.3	维修维护费		7.02	28.08	63.18	112.32	175.50	
1.4	其他费用		806.22	822.88	840.91	860.38	881.26	
1.5	利息		4,987.71	3,879.33	2,770.95	1,662.57	554.19	
1	经营成本		6,707.63	5,636.97	4,581.72	3,593.07	2,568.75	23,088.14
2	折旧、摊销费		17,053.80	17,053.80	17,053.80	17,053.80	17,053.80	
3	总成本费用		23,761.43	22,690.77	21,635.52	20,646.87	19,622.55	
	其中：固定成本		22,048.53	20,961.21	19,887.93	18,828.69	17,783.49	
	可变成本		1,712.90	1,729.56	1,747.59	1,818.18	1,839.06	
五							存续期净收益合计	199,076.87

序号	项目	杨边片区-运营期合计	杨边片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	营业收入	297,700.16	4,774.98	4,774.98	4,774.98	4,774.98	4,774.98	5,071.67	5,071.67	5,071.67	5,071.67	5,071.67	5,415.11	5,415.11	5,415.11
1	住宅出售收益	185,479.32													
	售价（万元）														
	比例														
	数量（m²）														
	销项税额														
2	商业及配套出售收益	33,899.70													
	售价（万元）														
	比例														
	数量（m²）														
	销项税额														
3	充电桩收益	29,773.44	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84	1,860.84
	利润（万元/年·个）		2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）		879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00
	销项税额		167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48	167.48
4	物业收益	15,495.45	950.64	950.64	950.64	950.64	950.64	1,060.33	1,060.33	1,060.33	1,060.33	1,060.33	1,170.02	1,170.02	1,170.02
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	项目	杨边片区-运营期合计	杨边片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	单价（万元/年·百m ² ）		0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.32	0.32	0.32
	数量（百m ² ）		3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2	3,656.3 2
	销项税额		57.04	57.04	57.04	57.04	57.04	63.62	63.62	63.62	63.62	63.62	70.20	70.20	70.20
5	停车场车位收益	33,052.25	1,963.5 0	1,963.5 0	1,963.5 0	1,963.5 0	1,963.5 0	2,150.5 0	2,150.5 0	2,150.5 0	2,150.5 0	2,150.5 0	2,384.2 5	2,384.2 5	2,384.2 5
	停车费（万元/年·车位）		0.42	0.42	0.42	0.42	0.42	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.51	0.51	0.51
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）		4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0	4,675.0 0
	销项税额		176.72	176.72	176.72	176.72	176.72	193.55	193.55	193.55	193.55	193.55	214.58	214.58	214.58
二	增值税	9,647.84	33.15	28.09	28.09	28.09	22.52	43.43	43.43	37.30	37.30	37.30	55.59	55.59	55.59
2.1	销项税额		401.23	401.23	401.23	401.23	401.23	424.64	424.64	424.64	424.64	424.64	452.26	452.26	452.26
2.2	进项税额		368.08	373.14	373.14	373.14	378.71	381.21	381.21	387.34	387.34	387.34	396.67	396.67	396.67
三	附加费	964.78	3.32	2.81	2.81	2.81	2.25	4.34	4.34	3.73	3.73	3.73	5.56	5.56	5.56
3.1	城市维护建设税	482.39	1.66	1.40	1.40	1.40	1.13	2.17	2.17	1.87	1.87	1.87	2.78	2.78	2.78
3.2	教育费附加	289.44	0.99	0.84	0.84	0.84	0.68	1.30	1.30	1.12	1.12	1.12	1.67	1.67	1.67
3.3	地方教育费	192.96	0.66	0.56	0.56	0.56	0.45	0.87	0.87	0.75	0.75	0.75	1.11	1.11	1.11
四	总成本														
1.1	人员工资及福利	11,832.66	562.32	618.55	618.55	618.55	680.41	680.41	680.41	748.45	748.45	748.45	823.29	823.29	823.29
1.2	销售代理费	1,977.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	维修维护费	3,099.09	190.13	190.13	190.13	190.13	190.13	212.07	212.07	212.07	212.07	212.07	234.00	234.00	234.00

序号	项目	杨边片区-运营期合计	杨边片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1.4	其他费用	5,521.22	95.50	95.50	95.50	95.50	95.50	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	108.30	108.30	108.30
1.5	利息	13,854.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营成本	36,285.12	847.95	904.18	904.18	904.18	966.04	993.91	993.91	1,061.95	1,061.95	1,061.95	1,165.60	1,165.60	1,165.60
2	折旧、摊销费	127,412.47	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81	3,241.81
3	总成本费用	163,697.59	4,089.75	4,145.99	4,145.99	4,145.99	4,207.84	4,235.71	4,235.71	4,303.75	4,303.75	4,303.75	4,407.40	4,407.40	4,407.40
	其中：固定成本	144,366.31	3,431.93	3,431.93	3,431.93	3,431.93	3,431.93	3,453.87	3,453.87	3,453.87	3,453.87	3,453.87	3,475.81	3,475.81	3,475.81
	可变成本	19,331.28	657.82	714.05	714.05	714.05	775.91	781.84	781.84	849.88	849.88	849.88	931.60	931.60	931.60
五	运营期净收益合计	250,802.42													

3、“赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程”项目

(1) 收入测算依据和实现途径

本项目建成后的运营方式为住宅及商业建筑出售模式，计算期为 20 年（含建设期约 2 年，运营期 18 年），项目收益主要包括：住宅出售收益、商业及配套出售收益、充电桩收益、物业收益和停车位收益。

1) 住宅出售

根据市场调查，项目周边地产行情如下表所示：

序号	住宅房	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	保利天汇	11,000—12,000	11,500元/平方米
2	美的·君兰半岛	11,000—12,000	11,500元/平方米
3	天空之城	9,600—10,000	9800元/平方米
4	力高水投·君逸府	9,500—10,000	9,750元/平方米

由此可见，本项目区位商品房平均售价为 10,600 元/平方米左右。本项目住宅出售基准价格确定：由于本项目住宅为棚改还建房，出售价原则高于成本价，低于市场价，基于保小区品质，让利于棚改弱势群体，房屋还建价为市场价的 50%左右，平均售价取 5,800 元/平方米。分 5 年出售。

2) 商业出售

本项目配套服务建筑售价基准价格为 12,000.00 元/平方米。根据市场调查，项目周边商业销售价格详见下表：

序号	商业	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	大润发时代	11,000—13,000	12,000元/平方米
2	星洲湾	10,000—12,000	11,000元/平方米
3	西城广场	9,000—10,000	9,500元/平方米
4	森茂购物中心	12,000—14,000	13,000元/平方米

本项目商业出售基准价格确定：根据市场行情，本项目为未来收益，保守估计暂按 6,000 元/平方米售价计算。分 5 年出售。

3) 充电桩收益

根据《赣州市物价局关于电动汽车充换电服务费标准的批复》（赣市价价字〔2016〕65 号）“经营性集中式充电服务费上限标准暂定为每千瓦时 1.80 元（含电费），其中，电动公交车（客车）充电服务费上限标

准暂定为每千瓦时 1.26 元（含电费）。充电服务价格可向下浮动，具体价格由供需双方协商确定。”《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。”《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》（赣发改商价字〔2011〕2690 号）“我省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时。”参照各地方关于电动汽车服务费收费标准，本项目电动汽车充电桩服务费为 1.80 元/千瓦时（含电费），每个充电桩耗费 50 度电（一辆车充满所需耗费的电量），则一个充电桩每年的运营成本为 1.168 万元，每年的运营收入为 3.285 万元，则每个充电桩每年的净利润为 2.117 万元。

4) 物业收益

本项目住宅和配套服务建筑物业管理基准收入为 2.00 元/m²/月。

5) 停车位收益

本项目停车场停车位合计为 4,483.00 辆。停车场停车位停车收费情况：

停车场停车位停车收费类型分临时停车与包月停车。结合本项目建设停车类型、市场调查数据及项目建成投入使用后的物价上涨因素，定价为停车场包月 300 元/月；停车场临时停车首停取平均 2 元/小时，超过 30 分钟不足 1 小时按 1 小时计费，1 小时后每超过 1 小时加收 1 元，超时不足 1 小时按 1 小时计算。收费时段分白天（7:00-19:00）与晚上（19:00-次日 7:00）。

根据比对同类项目数据及经济发展情况和汽车保有量，考虑到停车场主要分布于各个地块安置小区内，停车需求较大，预估停车场部分，建成投入使用后包月车位数占总车位数的 60%，白天临时停车车位使用数占总车位数的 10%，晚上临时停车车位使用数占总车位数的 20%，临时停车白天周转率为 6 次/车位/天，晚上周转率为 3 次/车位/天，测算出

停车场部分小车停车位每个停车位平均每年收入为 0.38 万元。综合考虑物价上涨货币贬值等因素，停车费每五年上浮 10%。

具体车位收益情况详见下表：

停车场单个停车位年收入测算表											
停车类型	停车时段	包月收费 (元/月)	首停收费 (元)	首停后每小时 收费 (元)	停车周转率	停车位总数 (个)	停车位 使用率	停车位使用数 (个)	收入 (万元 /年)	总收入 (万元 /年)	平均单个停车位 收入 (万元/年)
小车包月	全天	300.00				4,483.00	60%	2,690.00	968.40	1,721.10	0.38
小车临时停车	白天		2.00	1.00	6.00	4,483.00	10%	448.00	294.34		
	晚上		2.00	1.00	3.00	4,483.00	20%	897.00	458.37		

6) 税金及附加

税费及附加：增值税住宅、商业出售、停车场出租按 9%，物业管理维护按 6%计算、教育费附加按增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2%计算、城市建设维护税按增值税额的 5%计算。

(2) 成本费用分析

本项目主要由管理职员工资及福利和管理费用构成。

1) 工资及福利

本项目人员工资主要分为物业管理、停车场管理和统筹管理三个部分：

① 停车场管理

项目拟聘请物业管理人員 18 人。职工月工资及福利平均 3,500 元/月·人，则物业管理人員年工资费用合计 75.60 万元。

② 物业管理

项目拟聘请停车场管理人員 30 人。职工月工资及福利平均 3,500 元/月 人，则停车场管理人員年工资费用合计 126.00 万元。

③ 统筹管理

项目统筹管理人員拟聘用 9 人。月工资及福利平均 5,000 元/月·人，则管理人員年工资费用合计 54.00 万元。

项目人員年工资合计 255.60 万元，工资水平拟定每三年上浮 10%。

2) 折旧摊销费用

按平均年限法计算，房屋、建筑物类折旧年限为 20 年，机器设备购置及安装费部分折旧年限为 10 年，其他费形成固定资产部分折

旧年限为 10 年、无形资产（土地）折旧年限为 50 年、递延资产按 5 年摊销。

3) 维修维护费用

维修维护费用按折旧、摊销费收费的 10% 计算，平均为 205.98 万元/年。

4) 销售代理费用

销售代理费用按住宅及商业出售收入的 1% 计算，平均为 478.09 万元/年。

5) 其他费用

本项目其他费用包含水电气及燃料费用以及项目运营过程中不可预见费，暂按年收入的 2% 计取费用，平均为 351.78 万元/年。

(3) 盈利性分析

项目投资内部收益率为 9.64%，投资回收周期为 6.40 年。项目收入来源不包括政府补贴，且不涉及重复融资。

香江片区项目存续期总收入 268,308.31 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）231,266.76 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 333,330.18 万元、经营成本及附加 35,617.45 万元、净收益 286,335.85 万元、净收益覆盖总投倍数 156.04%。

序号	项目	税率	香江片区-存续期（年）					前七年合计
			2023	2024	2025	2026	2027	
一	营业收入		51,876.26	52,685.67	53,577.33	54,554.70	55,614.33	268,308.31
1	住宅出售收益		38,791.18	38,791.18	38,791.18	38,791.18	38,791.18	193,955.92
	售价（万元）		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	
	比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	数量（m ² ）		66,881.35	66,881.35	66,881.35	66,881.35	66,881.35	
	销项税额	9%	3,190.24	3,190.24	3,190.24	3,190.24	3,190.24	
2	商业及配套出售收益		12,361.39	12,361.39	12,361.39	12,361.39	12,361.39	61,806.95
	售价（万元）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	数量（m ² ）		20,602.31	20,602.31	20,602.31	20,602.31	20,602.31	
	销项税额	9%	1,112.52	1,112.52	1,112.52	1,112.52	1,112.52	
3	充电桩收益		340.84	683.79	1,024.63	1,367.58	1,708.42	5,125.26
	利润（万元/年·个）		2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	数量（个）		161.00	323.00	484.00	646.00	807.00	
	销项税额	9%	30.68	61.54	92.22	123.08	153.76	
4	物业收益		41.99	167.97	377.93	671.87	1,049.80	2,309.56
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	单价（万元/年·百m ² ）		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	
	数量（百m ² ）		874.84	1,749.67	2,624.51	3,499.35	4,374.18	
	销项税额	6%	2.52	10.08	22.68	40.31	62.99	
5	停车场车位收益		340.86	681.34	1,022.20	1,362.68	1,703.54	5,110.62
	停车费（万元/年·车位）		0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	

序号	项目	税率	香江片区-存续期（年）					前七年合计
			2023	2024	2025	2026	2027	
	比例		0.20	0.40	0.60	0.80	1.00	
	数量（个）		897.00	1,793.00	2,690.00	3,586.00	4,483.00	
	销项税额	9%	30.68	61.32	92.00	122.64	153.32	
二	增值税	9%	1,757.66	1,939.16	2,123.89	2,309.84	2,501.32	10,631.87
2.1	销项税额		4,366.64	4,435.71	4,509.66	4,588.80	4,672.83	
2.2	进项税额		2,608.98	2,496.54	2,385.77	2,278.96	2,171.51	
三	附加费		175.77	193.92	212.39	230.98	250.13	1,063.19
3.1	城市维护建设税	5%	87.88	96.96	106.19	115.49	125.07	
3.2	教育费附加	3%	52.73	58.17	63.72	69.30	75.04	
3.3	地方教育费	2%	35.15	38.78	42.48	46.20	50.03	
四	总成本							
1.1	人员工资及福利		255.60	255.60	255.60	281.16	281.16	
1.2	销售代理费		478.09	478.09	478.09	478.09	478.09	
1.3	维修维护费		8.40	33.59	75.59	134.37	209.96	
1.4	其他费用		970.64	986.83	1,004.67	1,024.21	1,045.41	
1.5	利息		5,807.97	4,517.31	3,226.65	1,935.99	645.33	
1	经营成本		7,520.70	6,271.42	5,040.60	3,853.82	2,659.95	25,346.49
2	折旧、摊销费		21,467.92	21,467.92	21,467.92	21,467.92	21,467.92	
3	总成本费用		28,988.62	27,739.35	26,508.51	25,321.75	24,127.87	
	其中：固定成本		27,284.29	26,018.83	24,770.16	23,538.29	22,323.22	
	可变成本		1,704.33	1,720.52	1,738.35	1,783.46	1,804.65	
五							存续期净收益合计	231,266.76

序号	项目	香江片区-运营期合计	香江片区-运营期（年）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	营业收入	333,330.18	4,728.57	4,728.57	4,728.57	4,728.57	4,728.57	5,039.11	5,039.11	5,039.11	5,039.11	5,039.11	5,394.49	5,394.49	5,394.49
1	住宅出售收益	193,955.92													
	售价（万元）														
	比例														
	数量（m²）														
	销项税额														
2	商业及配套出售收益	61,806.95													
	售价（万元）														
	比例														
	数量（m²）														
	销项税额														
3	充电桩收益	27,334.72	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42
	利润（万元/年·个）		2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）		807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00	807.00
	销项税额		153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76	153.76
4	物业收益	18,537.78	1,137.29	1,137.29	1,137.29	1,137.29	1,137.29	1,268.51	1,268.51	1,268.51	1,268.51	1,268.51	1,399.74	1,399.74	1,399.74
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	项目	香江片区-运营期合计	香江片区-运营期（年）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	单价（万元/年·百m ² ）		0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.32	0.32	0.32
	数量（百m ² ）		4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18	4,374.18
	销项税额		68.24	68.24	68.24	68.24	68.24	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	83.98	83.98	83.98
5	停车场车位收益	31,694.81	1,882.86	1,882.86	1,882.86	1,882.86	1,882.86	2,062.18	2,062.18	2,062.18	2,062.18	2,062.18	2,286.33	2,286.33	2,286.33
	停车费（万元/年·车位）		0.42	0.42	0.42	0.42	0.42	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.51	0.51	0.51
	比例		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）		4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00	4,483.00
	销项税额		169.46	169.46	169.46	169.46	169.46	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	205.77	205.77	205.77
二	增值税	11,376.87	45.00	42.47	42.47	42.47	39.69	60.78	60.78	57.72	57.72	57.72	79.39	79.39	79.39
2.1	销项税额		391.45	391.45	391.45	391.45	391.45	415.46	415.46	415.46	415.46	415.46	443.51	443.51	443.51
2.2	进项税额		346.45	348.98	348.98	348.98	351.76	354.69	354.69	357.75	357.75	357.75	364.12	364.12	364.12
三	附加费	1,137.69	4.50	4.25	4.25	4.25	3.97	6.08	6.08	5.77	5.77	5.77	7.94	7.94	7.94
3.1	城市维护建设税	568.84	2.25	2.12	2.12	2.12	1.98	3.04	3.04	2.89	2.89	2.89	3.97	3.97	3.97
3.2	教育费附加	341.31	1.35	1.27	1.27	1.27	1.19	1.82	1.82	1.73	1.73	1.73	2.38	2.38	2.38
3.3	地方教育费	227.54	0.90	0.85	0.85	0.85	0.79	1.22	1.22	1.15	1.15	1.15	1.59	1.59	1.59
四	总成本														
1.1	人员工资及福利	5,916.33	281.16	309.28	309.28	309.28	340.20	340.20	340.20	374.22	374.22	374.22	411.65	411.65	411.65
1.2	销售代理费	2,390.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	维修维护费	3,707.56	227.46	227.46	227.46	227.46	227.46	253.70	253.70	253.70	253.70	253.70	279.95	279.95	279.95

序号	项目	香江片区-运营期合计	香江片区-运营期（年）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1.4	其他费用	6,332.20	94.57	94.57	94.57	94.57	94.57	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78	107.89	107.89	107.89
1.5	利息	16,133.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	经营成本	34,479.77	603.19	631.30	631.30	631.30	662.23	694.69	694.69	728.71	728.71	728.71	799.48	799.48	799.48
2	折旧、摊销费	149,541.08	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27	3,246.27
3	总成本费用	184,020.84	3,849.45	3,877.57	3,877.57	3,877.57	3,908.50	3,940.95	3,940.95	3,974.97	3,974.97	3,974.97	4,045.75	4,045.75	4,045.75
	其中：固定成本	169,381.89	3,473.72	3,473.72	3,473.72	3,473.72	3,473.72	3,499.97	3,499.97	3,499.97	3,499.97	3,499.97	3,526.21	3,526.21	3,526.21
	可变成本	14,638.95	375.73	403.85	403.85	403.85	434.77	440.99	440.99	475.01	475.01	475.01	519.54	519.54	519.54
五	运营期净收益合计	286,335.85													

（六）募投项目净收益覆盖情况

本次债券存续期内，黄金片区项目存续期总收入 272,324.16 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）235,244.82 万元、存续期净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券本息和；项目运营期总收入 344,117.42 万元、经营成本及附加 32,969.44 万元、净收益 298,016.48 万元、净收益覆盖总投倍数 154.01%。

杨边片区项目存续期总收入 232,221.58 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）199,076.87 万元、存续期净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券本息和；项目运营期总收入 297,700.10 万元、经营成本及附加 37,249.90 万元、净收益 250,802.42 万元、净收益覆盖总投倍数 160.05%。

香江片区项目存续期总收入 268,308.31 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）231,266.76 万元、存续期净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券本息和；项目运营期总收入 333,330.18 万元、经营成本及附加 35,617.45 万元、净收益 286,335.85 万元、净收益覆盖总投倍数 156.04%。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照在国家发展和改革委员会注册的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，公司将严格按照国家发展和改革委员会注册的本次债券募集资金的用途，结合募投项目建设进度及公司日常运营情况合理安排资金使用。

其次，发行人根据国家有关法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括财务管理办法、募集资金管理制度、项目工程管理条例在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

同时，发行人聘请了中国农业发展银行赣州市分行营业部作为募集资金使用专户和偿债资金专户¹的开户行和监管人，签订了本次债券账户及资金监管协议，对募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

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

¹ 本期债券募集资金专户、偿债资金专户不涉及使用票据进行支付结算。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	赣州建控投资控股集团有限公司
成立时间	2013 年 2 月 19 日
注册资本	叁拾柒亿伍仟伍佰万元整
法定代表人	肖日华
公司类型	有限责任公司（国有控股）
住所	江西省赣州市赣州开发区香江大道 88 号
经营范围	土地一级开发与运营；市政基础设施建设开发、房地产开发经营及销售、工业厂房开发经营及销售、供水、供电、供气工程建设、通信线路及配套设施开发建设、建设工程项目管理、实业投资、建筑材料、金属材料、装饰材料等批发和零售、物业管理；土地整理开发经营、企业项目投资管理、资产管理及运营；农业综合开发、农产品销售；旅游景区开发、建设、经营；房屋建筑工程施工、建筑装修工程、市政公用工程施工、土石方工程、地基与基础工程、园林古建筑工程承包；教育医疗卫生投资运营管理；酒店投资、运营、管理。（以上项目国家有专项规定的按规定办）。

发行人的实际控制人是赣州市国有资产监督管理委员会。目前，发行人主营业务包括市政建设、土地经营、商品房销售等。

二、历史沿革

2013 年 2 月，赣州鑫泰资产管理有限公司根据赣州开发区管理委员会《关于同意成立赣州开发区建投资产管理有限公司的批复》赣开政字[2012]165 号的要求，由赣州开发区建设投资（集团）有限公司出资人民币 2,000 万元独资设立，并在赣州经济技术开发区工商行政管理局登记注册，领取了注册号为 360703110000131 的《企业法人营业执照》。发行人初始设立时名称为赣州鑫泰资产管理有限公司；注册资本为人民币 2,000 万元，由赣州开发区建设投资（集团）有限公司以货币一次性实缴到位，经赣州中浩会计师事务所有限公司出具的赣中浩会验自[2013]第 0121 号《验资报告》确认。

2014 年 11 月 26 日，根据《赣州鑫泰资产管理有限公司股东决定》，发行人将经营范围由原“一般经营项目:企业项目投资管理,资产管理及营运,土地一级开发与运营”变更为了“一般经营项目:企业项目投资管理,资产管理及营运,土地一级开发与运营,市政道路工程项目建设开发,市政基础设施开发”，并办理工商变更登记。

2016 年 4 月 28 日，发行人根据最新政策要求完成了三证合一，并换领了新的工商营业执照，换领后的发行人企业法人营业执照注册号变更为统一社会信用代码 91360703060796741E。

2018 年 11 月 15 日，根据赣州经济技术开发区党政办公室下发的《关于印发<赣州开发区建设投资（集团）有限公司整合重组方案>的通知》、《赣州鑫泰资产管理有限公司股东决定》和《赣州鑫泰资产管理有限公司董事会决议》，发行人进行了名称、注册资本等相关事项的变更，公司名称由原“赣州鑫泰资产管理有限公司”更名为“赣

州开发区建设投资控股集团有限公司”；公司注册资本由原人民币 2,000 万元增加至了人民币 100,000 万元；公司经营范围由原“一般经营项目:企业项目投资管理,资产管理及营运,土地一级开发与运营,市政道路工程项目建设开发,市政基础设施开发。”变更为“土地一级开发与运营；市政基础设施建设开发、房地产开发经营及销售、工业厂房开发经营及销售、供水、供电、供气工程建设、通信线路及配套设施开发建设、建设工程项目管理、实业投资、建筑材料、金属材料、装饰材料等批发和零售、物业管理；土地收储、整理开发经营、企业项目投资管理、资产管理及运营；农业综合开发、农产品销售；旅游景区开发、建设、经营；房屋建筑工程施工、建筑装修工程、市政公用工程施工、土石方工程、地基与基础工程、园林古建筑工程承包；教育医疗卫生投资运营管理。(以上项目国家有专项规定的按规定办)”，以上事项均进行了工商变更登记。

2018 年 11 月 28 日，根据赣州经济技术开发区党政办公室下发的《关于印发<赣州开发区建设投资（集团）有限公司整合重组方案>的通知》、赣州经济技术开发区国有资产管理办公室签发的《抄告单》、《赣州开发区建设投资控股集团有限公司股东决定书》和《国有股权无偿化转协议》要求，发行人原出资人赣州开发区建设投资（集团）有限公司将其持有的公司 100%股权无偿划转至赣州经济技术开发区财政局，并据此完成了工商变更登记。

2019 年 3 月 8 日，发行人根据《赣州开发区建设投资控股集团有限公司股东决定书》，发行人进行经营范围的变更，经营范围由原

“土地一级开发与运营；市政基础设施建设开发、房地产开发经营及销售、工业厂房开发经营及销售、供水、供电、供气工程建设、通信线路及配套设施开发建设、建设工程项目管理、实业投资、建筑材料、金属材料、装饰材料等批发和零售、物业管理；土地收储、整理开发经营、企业项目投资管理、资产管理及运营；农业综合开发、农产品销售；旅游景区开发、建设、经营；房屋建筑工程施工、建筑装修工程、市政公用工程施工、土石方工程、地基与基础工程、园林古建筑工程承包；教育医疗卫生投资运营管理。(以上项目国家有专项规定的按规定办)”变更为了“土地一级开发与运营；市政基础设施建设开发、房地产开发经营及销售、工业厂房开发经营及销售、供水、供电、供气工程建设、通信线路及配套设施开发建设、建设工程项目管理、实业投资、建筑材料、金属材料、装饰材料等批发和零售、物业管理；土地收储、整理开发经营、企业项目投资管理、资产管理及运营；农业综合开发、农产品销售；旅游景区开发、建设、经营；房屋建筑工程施工、建筑装修工程、市政公用工程施工、土石方工程、地基与基础工程、园林古建筑工程承包；教育医疗卫生投资运营管理；酒店投资、运营、管理。(以上项目国家有专项规定的按规定办)”，并进行了工商变更登记。

2019 年 9 月 17 日，根据赣州市人民政府常务会议第五届第 50 号会议审议，发行人 55%股权划归市国资委持有，同时发行人名称由赣州开发区建设投资控股集团有限公司变更为赣州建控投资控股集团有限公司。相关工商变更登记已于 2019 年 9 月 17 日办理完毕。变

更完成后，赣州市国有资产监督管理委员会持有公司 55%的股权；赣州经济技术开发区管委会授权赣州经济技术开发区财政局代为履行出资人职责，持有公司 45%的股权。赣州市国有资产监督管理委员会变更为发行人的实际控制人。

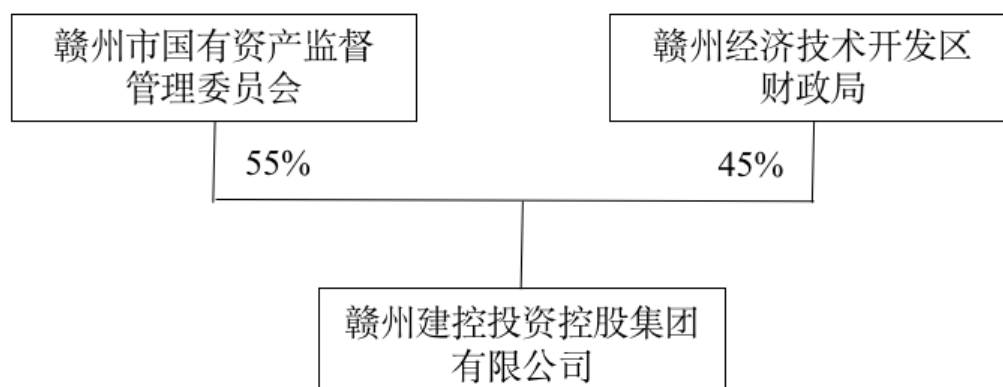
2021 年 4 月 22 日，发行人将未分配利润 275,500 万元转为实收资本，注册资本由 100,000 万元增加至 375,500 万元，其中赣州经济技术开发区财政局出资 168,975 万元，持有公司 45%的股权；赣州市国有资产监督管理委员会出资 206,525 万元，持有公司 55%的股权。

此后至本募集说明书出具之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露未披露的重大资产重组或股权划转事项。

三、发行人股东及实际控制人情况

赣州市国有资产监督管理委员会持有发行人 55.00%股权，赣州经济技术开发区财政局持有发行人 45.00%股权，赣州市国有资产监督管理委员会是发行人的控股股东及实际控制人。

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构图如下所示：



截至本募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司情况如下所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例	表决权比例
1	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	一级	172,072.00	100.00	100.00
2	赣州磊昇工程有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00
3	赣州经济技术开发区国有资产经营管理有限公司	一级	480.00	100.00	100.00
4	赣州开发区工程建设有限公司	一级	2,000.00	100.00	100.00
5	赣州市建恒建筑材料有限公司	一级	450.00	100.00	100.00
6	赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司	一级	5,000.00	100.00	100.00
7	赣州安投建设开发有限公司	一级	100.00	100.00	100.00
8	赣州市经济技术开发区吉园生态农业发展有限公司	一级	499.00	100.00	100.00
9	赣州经济技术开发区城市管理服务有限公司	一级	300.00	100.00	100.00
10	赣州经济技术开发区国泰磁性材料表面处理有限责任公司	一级	1,000.00	100.00	100.00
11	赣州恒畅新能源汽车运营有限公司	一级	2,000.00	100.00	100.00
12	赣州中恒栖凤工业发展有限公司	一级	20,000.00	100.00	100.00
13	赣州祥善餐饮管理有限公司	一级	369.00	100.00	100.00
14	赣州丽景旅游发展有限公司	一级	480.00	100.00	100.00
15	赣州美家物业管理有限公司	一级	100.00	100.00	100.00
16	赣州恒固铝模科技有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00
17	赣州市国锦房地产开发有限公司	一级	5,000.00	51.00	51.00
18	赣州中恒工业发展有限公司	一级	20,000.00	100.00	100.00
19	赣州经济技术开发区育民教育投资有限公司	一级	18,000.00	100.00	100.00
20	赣州经济技术开发区康恒医疗卫生投资有限公司	一级	15,000.00	100.00	100.00
21	赣州喜子软件科技有限公司	一级	100.00	100.00	100.00
22	赣州恒昇新能源科技有限公司	一级	500.00	100.00	100.00

1、赣州开发区建设投资（集团）有限公司

赣州开发区建设投资（集团）有限公司成立于 2008 年 12 月 15 日，注册资本 172,072 万元，发行人持股比例 100.00%。公司经营范围：土地一级开发与运营；市政基础设施建设开发、房地产开发经营、供水、供电、供气工程建设、通信线路及配套设施开发建设、实业投资、建筑材料批发、零售、物业管理；房屋建筑工程施工总承包叁级、建筑装修工程专业承包叁级、市政公用工程施工总承包叁级、土石方工程专业承包叁级、地基与基础工程专业承包叁级、园林古建筑工程工程专业承包叁级。（以上项目国家有专项规定的按规定办）。

截至 2020 年末，公司总资产为 6,045,509.65 万元，总负债为 3,576,230.72 万元，所有者权益为 2,469,278.93 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 269,995.91 万元，净利润 53,167.17 万元。

2、赣州开发区工程建设有限公司

赣州开发区工程建设有限公司成立于 2013 年 1 月 6 日，注册资本 2,000.00 万元，发行人持股比例 100.00%。公司经营范围：市政公用工程施工总承包；建筑工程施工总承包；建筑装修工程专业承包；土石方工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；机电工程施工总承包（除特种设备）；环保工程专业承包；古建筑工程专业承包；建筑装饰材料、金属材料批发和零售（以上两项除危险化学品）；建筑工程设备租赁、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，公司总资产为 668,887.07 万元，总负债为 665,152.43 万元，所有者权益为 3,734.64 万元；2020 年度，公司实现

营业收入 4,383.56 万元，净利润-147.78 万元，净利润为负主要系营业成本大幅增加所致。

3、赣州市国锦房地产开发有限公司

赣州市国锦房地产开发有限公司成立于 2001 年 7 月 17 日，注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例 100.00%。公司经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋、摊位租赁；物业管理；农贸市场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，公司总资产为 320,214.32 万元，总负债为 98,235.05 万元，所有者权益为 221,979.27 万元；2020 年度，公司实现营业收入 17,695.50 万元，净利润 4,112.94 万元。

4、赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司

赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司成立于 2018 年 5 月 11 日，注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例 100.00%。公司经营范围：建筑材料（除危险品及油漆涂料）、金属材料、装饰材料（除危险品及油漆涂料）、木材、板材、五金交电、电线电缆、阀门管道及配件、建筑工程设备、机械设备、机电设备、仪器仪表、化工原料（不含危险品和易制毒品）、劳保用品、家具、家用电器、日用百货、床上用品、针纺织品、卫生洁具、照明灯具、电子产品、计算机及配件、金属门窗、绳网的批发和零售。（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，公司总资产为 155,529.13 万元，总负债为 153,874.04 万元，所有者权益为 1,655.09 万元；2020 年度，公司实现

营业收入 25,004.49 万元，净利润-2,246.52 万元，主要系财务费用大幅提升所致。

5、赣州中恒工业发展有限公司

赣州中恒工业发展有限公司成立于 2018 年 6 月 13 日，注册资本 20,000.00 万元，发行人持股比例 100.00%。公司经营范围：土地收储、整理开发经营；市政基础设施建设开发；房地产开发经营；供水、供电、供气工程建设；通信线路及配套设施开发建设；建筑材料批发、零售；农用物资、农副产品批发、零售；农业综合开发；物流流通；物业管理；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，公司总资产为 190,982.24 万元，总负债为 172,333.77 万元，所有者权益为 18,648.48 万元；2020 年度，公司实现营业收入 5,529.33 万元，净利润-884.43 万元，净利润为负主要系报告期内公司在建房产尚未出租实现收入所致。

6、赣州市建恒建筑材料有限公司

赣州市建恒建筑材料有限公司成立于 2018 年 8 月 24 日，注册资本 450.00 万元，发行人持股比例 100.00%。公司经营范围：预制混凝土构件、节能环保新型建材、水泥制品研发、生产、销售与施工；混凝土生产与销售；建筑钢结构研发、生产、销售与施工；装配式建筑相关金属制品的加工与销售；建筑装饰装修；建筑装饰材料（不含危险化学品）批发、零售；建筑行业技术咨询服务。（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,公司总资产为 59,976.39 万元,总负债为 59,687.64 万元,所有者权益为 288.76 万元;2020 年度,公司实现营业收入 1,035.20 万元,净利润-58.18 万元,净利润为负主要系报告期内公司处于成立初期前期投入较大所致。

7、赣州磊昇工程有限公司

赣州磊昇工程有限公司成立于 2018 年 7 月 19 日,注册资本 1,000.00 万元,发行人持股比例 100.00%。公司经营范围:建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、地基基础工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑机电安装工程专业承包(不含特种设备)、古建筑工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包、环保工程专业承包、输变电工程专业承包、电子与智能化工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、模板脚手架工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程;建筑劳务分包(不含劳务派遣)。(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,公司总资产为 58,480.89 万元,总负债为 58,224.53 万元,所有者权益为 256.36 万元;2020 年度,公司实现营业收入 411.46 万元,净利润-510.98 万元,净利润为负主要系报告期内公司工程完工未结算收入所致。

8、赣州中恒栖凤工业发展有限公司

赣州中恒栖凤工业发展有限公司成立于 2019 年 6 月 12 日,注册资本 20,000.00 万元,发行人持股比例 100.00%。公司经营范围:厂房设计、建设、租赁;物业管理;房地产开发与经营;土地收储、整

理开发经营；企业管理咨询（除金融、证券、期货、贵金属、保险）。

（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，公司总资产为 41,565.42 万元，总负债为 19,455.60 万元，所有者权益为 22,109.82 万元；2020 年度，公司实现营业收入 414.76 万元，净利润-109.09 万元，净利润为负主要系报告期内公司实际经营较晚，处于快速发展阶段所致。

（二）参股子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要的直接参股子公司情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	参股比例
1	赣州益生宜居低碳环保材料有限公司	1,000.00	26.00
2	赣州市航宇建设有限责任公司	36,934.00	10.00
3	赣州汉企实业有限公司	300,000.00	34.00
4	赣州中水八局洋田建设开发有限公司	12,035.02	10.00
5	龙南经开区龙海仓储物流有限公司	200.00	40.00
6	赣州汉华缘环境建设有限公司	7,159.86	10.00
7	赣州章良建设开发有限公司	12,371.50	10.00
8	赣州满园建设开发有限公司	2,000.00	49.00
9	赣州国投天同健康养老产业发展集团有限公司	5,000.00	35.00
10	赣州广开投生态环境建设有限公司	500.00	40.00

1、赣州汉企实业有限公司

赣州汉企实业有限公司成立于 2018 年 4 月 8 日，注册资本 300,000.00 万元，发行人持股比例 34.00%。公司经营范围：报关业务，进出口代理，货物进出口（以上两项国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外），保税物流中心经营，建设工程设计，道路货物运输站经营，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品），保税仓库经营，出口监管仓库经营，各类工程建设活动，电力设施承装、承修、

承试，建设工程监理，技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：商务代理代办服务（除金融、证券、期货、贵金属、保险），国内货物运输代理（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外），园区管理服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），智能仓储装备销售，建筑物清洁服务，水污染治理，园林绿化工程施工，规划设计管理，城市绿化管理，市政设施管理，会议及展览服务，集装箱租赁服务，机械设备租赁，国内贸易代理（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外），供应链管理服务，非金属矿及制品销售，医院管理，工程管理服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除金融、证券、期货、贵金属、保险），矿物洗选加工，金属矿石销售，医疗设备租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2020 年末，公司总资产为 547,190.03 万元，总负债为 58,062.61 万元，所有者权益为 489,127.42 万元；2020 年度，公司实现营业收入 53.77 万元，净利润 40.17 万元。

2、赣州满园建设开发有限公司

赣州满园建设开发有限公司成立于 2009 年 3 月 11 日，注册资本 2,000.00 万元，发行人持股比例 49%。公司经营范围：市政基础设施建设开发、房地产开发销售、供水、供电、供气工程建设、通信线路及配套设施开发建设、实业投资、建筑材料批发、零售。（以上项目国家有专项规定的按规定办）。

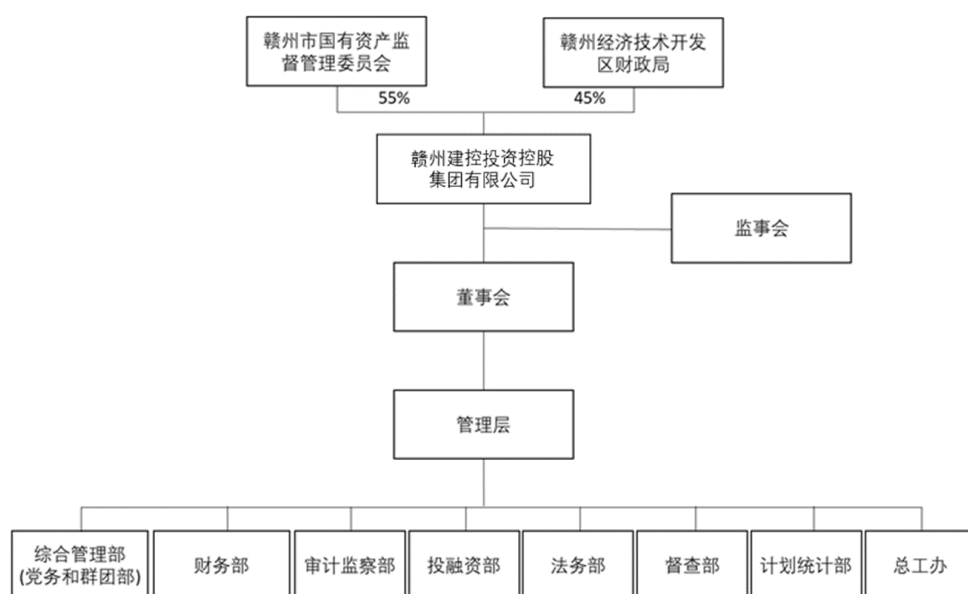
截至 2020 年末，公司总资产为 247,702.86 万元，总负债为 220,813.18 万元，所有者权益为 26,889.68 万元；2020 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润-727.70 万元，净利润为负主要系当年市政代建业务未确认收入。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人按照《公司法》及《公司章程》之规定，设立了董事会、监事会等，具备较为健全的组织机构。截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图和治理结构图如下：

图 发行人股权结构及治理结构图



1、股东会

公司设立股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：修改公司章程；任免（或建议任免）非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，决定董事、监事和高级管理人员的薪酬；决定公司的经营方针和主业范围；审核、审批公司董事会报告、监事

会报告等重大事项报告；审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；对公司增减注册资本及发行公司债券作出决议；决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案；审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；法律法规及国资管理规章制度规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会由九名董事组成，其中七名（含董事长一名）由出资人委派；职工董事两名，由职工大会选举产生。董事会设董事长一名，由出资人指定。

公司董事会每届任期三年。任期届满，连派连选可以连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会的决定或决议；决定公司的经营计划、投资计划和融资计划；制订公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报股东会批准；审议公司年度财务预算方案，并报股东会审核；审议公司年度财务决算方案，报股东会批准；审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，报股东会批准；制订公司增减注册资本方案、发行公司债券的方案；决定公司内部管理机构设置方案；根据股东会的授权决定公司对其子公司及其下属各级国有及国有控股企业提供担保；制定公司各项基本规章制度；依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；法律法规规定和股东会授权的其他职权。

上述事项须经市国资委监管部门或市政府审批的，应按相关程序报批。董事会对上述事项作出决定，属于公司党委会参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党委会的意见和建议。

3、监事会

公司设监事会，由五名监事组成，其中三名成员由赣州市国有资产监督管理委员会委派，二名成员由职工代表大会选举产生。监事会设主席一名，由赣州市国有资产监督管理委员会委派的监事担任。监事任期每届三年，任期届满，连派连选可以连任。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：检查公司财务；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、本章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；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；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案；依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；法律法规、公司章程和股东会授予的其他职权。

4、经理

公司设总经理一名，总经理人选由股东会提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。

公司设副总经理四名，根据业务发展需要经股东会批准，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。

总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

总经理对董事会负责，履行以下职责：向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；制定公司具体管理制度；拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；聘任或解聘公司高级管理人员以外的其他人员；根据董事会或者董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

公司内部设置综合管理部（党务和群团部）、财务部、审计监察部、投融资部、法务部、督察部、计划统计部、总工办，各职能部门设置齐全，权责分工明确，能够较好地满足公司日常经营管理的需要。各主要部门职责如下：

1、综合管理部（党务和群团部）

综合管理部负责综合协调建控集团各部门和下属子公司的工作；负责建控集团规章制度建设及规范的统筹工作；负责建控集团公文办

理、档案管理、信息管理、公共关系、内部协调、社会职能管理；负责建控集团党委会、总经理办公会、董事会的文秘、服务工作；负责建控集团信息上报工作；负责建控集团信访、维稳工作；负责联络、接待和行政后勤事务管理等工作，负责建控集团党委会、总经理办公会、董事会会议纪要及领导批示件的督查催办和考核工作；负责建控集团党的建设日常工作；负责建控集团工会、共青团、妇联等工作；负责企业文化和建设工作；负责建控集团宣传工作；负责研究和制订建控集团人力资源发展规划；负责建控集团人事管理；集团人事招聘及子公司招聘监督工作；负责全资、控股、参股子公司（片区子公司除外）委派管理人员（董事长、副董事长、董事、监事、总经理、副总经理、财务总监）及其他人员的任职考核管理；负责建控集团薪酬、福利、激励与退出机制的研究与管理；负责建控集团经营业绩考核管理；负责做好控股集团部门及员工的考核工作；指导和协调建控集团业务培训工作；负责外事工作管理；负责退休人员管理。

为加强集团公司的档案管理和信息化建设，建控集团设立档案信息管理中心，由综合管理部（党务和群团部）代管。

档案信息管理中心的主要职能：负责建控集团的档案管理制度的制定、检查和落实；负责建控集团档案的集中统一管理；负责建控集团系统办公自动化和信息化建设规划方案的研究与制定；负责建立建控集团信息化管理系统平台；负责建控集团管理信息系统及集团公司网站的技术服务、设备维护及业务培训工作。

2、财务部

财务部负责拟订建控集团财务管理制度、会计核算制度，并组织实施；负责做好集团及子公司资金使用的管理；负责建控集团财务预算管理；负责组织建控集团会计核算，及时报送会计报表，编制财务分析报告；负责编制建控集团财务和资金计划，做好资金统筹、调度、审核和支付工作；负责纳税申报和税收筹划工作；负责子公司财务管理工作；收集有关国家政治、经济等宏观环境、行业动态、市场发展趋势等外部信息和相关政策法规。

3、审计监察部

审计监察部负责纪检监察工作；党风廉政建设工作；负责调查处理建控集团工作人员违反党的纪律和行政纪律的行为；配合区纪检、监察机关查办涉及本单位工作人员的违纪等问题；受理建控集团工作人员违反行政纪律行为、行政效能等方面的投诉举报、检举控告；检查建控集团工作人员在遵守和执行法律、法规、公司规章制度和人民政府决定、命令中的问题；负责对各部门工作效能进行跟踪检查；负责对公司内务进行监督；负责在建控集团财务计划、以及预算、决算的执行情况进行审计；负责对子公司工程进度款进行抽审；检查建控集团的资金与财务安全；对严重违反财务纪律或严重损害建控集团利益的行为，进行专案审计；负责做好投资决策程序和投资收益的监督工作；对各子公司经营成果进行审计。

4、投融资部

投融资部负责制定集团公司的投融资制度,统筹投融资工作；负责开拓金融市场，建立多元化的企业融资渠道，与各金融机构建立和

保持良好合作关系；负责调查搜集、整理和筛选有关项目信息，储备投融资项目，根据集团公司的发展要求制订投融资计划；负责对融资项目进行全过程跟踪，做好融资档案资料的收集、整理、归档工作；负责各金融机构对集团公司的跟踪评级及授信情况评定工作；负责配合各金融机构对融资项目进行贷后管理，报送相关运营情况及财务数据等重要指标；负责对已完成的投资工作进行后续跟踪管理，并提供效益指标数据分析及相关意见；负责配合集团公司财务部对公司财务状况提出合理化建议；负责对市场化投资项目提出合理化建议，并对经营过程中的重大问题及时反馈及提出解决方案；负责做好集团公司对外投资工作并对投资可行性进行分析；负责探索有助于建控集团发展的新领域、新项目，搜集有关信息，提出投资建议；负责企业间战略联盟的洽谈，负责对集团所有投资项目运行情况进行统计、分析和预测，对运行做出综合评价，为集团公司决策提供参考依据。

5、法务部

法务部负责研究提出建控集团完善产权管理的意见，拟订产权管理的规章制度和管理办法；负责产权转让、划转、处置等法律事务工作；负责收集、整理、保管与集团公司经营管理有关的法律、法规和政策文件等资料，建立集团公司的法律事务档案；负责对建控集团法律文书、内部规章进行法律审核；负责法律顾问单位的选择、工作联络和服务评价；负责合同（片区公司除外）签订的法律审查；负责办理建控集团注册、变更、备案、年检等手续以及保管工作；负责处理

建控集团的民事诉讼、民事调解、协调执行等各类法律事务;负责建控集团产权事务管理。

6、督察部

督察部负责对集团及各子公司（片区公司）所有工程建设项目关键节点、重要部位、工程变更进行督察；负责对集团及子公司（片区公共司）维修项目进行督察；负责向计划统计部提供基础数据，传送各项目工程建设现场督察记录及评分；负责参与集团及子公司（片区公司）需赴现场督察的工作。

7、计划统计部

计划统计部负责项目自启动之后的项目立项信息备案、前后期工作计划框架制定、施工计划审核；负责项目自启动之后的相关数据的统计，如前后期工作关键节点、质量数据、计划完成进度数据、投资数据等；负责控股集团各部门工作计划数据维护与跟踪；负责根据统计数据为控股集团管理层决策与考核提供参考。

8、总工办

总工办负责工程变更的初核和汇总工作；负责建设项目整体指标评价工作；负责安全生产协调工作；负责制定和完善建控集团的工程建设技术管理制度；参与建设项目设计方案及施工图的优化工作；参与其他工程类协调工作。

（三）内控制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了公司法人治理结构的相关配套制度，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，涵盖了对子公司管理、财务管理、投资管理、资产经营管理、担保管理、内部审计管理等一系列的内部控制制度，成了较为规范的管理体系。

1、对子公司的管理

公司与子公司是以产权为纽带的母子公司关系。公司和子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。公司依其对所属子公司的出资额，按照《公司法》的规定行使管理权利。

2、财务管理

公司制定了《赣州开发区建设投资控股集团有限公司财务管理制度（试行稿）》，加强财务管理和经济核算。财务管理工作坚持集中领导与分级管理相结合，保障财务管理基础工作，严格执行国家以及公司规定的各项财务开支范围和标准，如实反映企业财务状况和经营成果及现金流量，依法计算缴纳国家税收，合理筹措资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全，维护利益相关方的权益，努力提高经济效益，增强公司整体经济实力。公司计划财务部对财务管理工作负有组织、实施、检查的责任。财务人员依法进行会计核算，实行会计监督。遵守职业道德，坚持会计准则，保证客观公正，做到账实、账证、账账、账表相符。建立健全财务管理制度，按期编制各类财务会计报表和财务附注，认真做好财务收支的预算、控制、核算、分析和考核工作。监督公司财产的购建、保管和使用，配合资产部和综合管理部定期进行财产清查。

公司财务管理实行统一财务制度，分级管理。制度适用于赣州建控投资控股集团有限公司及其控股公司。制度明确规定了公司会计核算、筹资管理、投资管理、资金运营管理、流动资产管理、固定资产管理、无形资产管理、成本费用管理、收入、利润及分配管理、财务报告、会计监督及会计档案管理。

3、筹资管理

在筹资管理方面，公司资金筹集由公司统一进行，各部门无权自行筹集资金。公司按照企业发展规划和实施方案，根据国家法律、法规的规定，可向银行及其他金融机构借款，或采用其他筹资方式等多种渠道筹集资金。认真执行各项筹集、使用、偿还资金的程序，严格履行资金筹集合同和协议的各项条款。为提高资金使用效益，应做好资金使用的控制、调度、跟踪、检查、核算和分析，确保资金的安全应用。

4、投资管理

公司不论对外投资还是内部新办投资项目，必须按照严格的审查和决策程序，将可行性研究报告、资金来源等详细资料经公司总经理办公会会议讨论通过，按审批权限报经董事会审议批准后方可实施。营利性投资项目（包括基建、技术改造等）报酬率预计达不到银行利率的，不得投资，特殊情况除外。建立投资项目管理责任制，对连续两年没有达到预期效益或低于本单位资金利润率的，项目负责人或主管部门负责人必须向公司领导做出书面汇报，提出改进工作意见和措施，对造成重大损失的，要查明原因，并追究责任。

5、资金运营管理

公司董事会根据章程在出资人授权范围内，规定决定公司的各项支出；超出授权范围的，根据章程相关规定进行决定。公司根据章程制定与制度相适应的采购管理办法、工程管理办法及招投标管理办法。董事会依照上述办法对公司固定资产购买及工程投资建设进行决定，超出董事会被授权范围的，由出资人决定。

6、资产经营管理

公司根据市场发展的需要积极推进国有资产营运，通过整合资源，实现资产的优化配置，提高国有资本营运效率，以确保国有资产的安全和保值增值。按照产权经营与资产经营分开、责权统一的原则，公司对全资、控股、参股企业中国有产（股）权依法进行经营、管理和监督。公司资产管理部负责各项资产的产权管理工作，明晰公司内部产权关系，依法对所属企业账销案存资产管理工作进行监督，确保资产安全完整、避免资产流失，确保资产的保值增值。

7、对外担保管理

开发区管委会和董事会是对外担保的决策机构，公司一切对外担保行为，须按程序经开发区管委会或董事会批准。公司授权的单位或个人负责对被担保单位的资产状况进行调查评估，对该担保事项的合法性、担保事项的风险进行充分分析，书面报告董事会。董事会根据担保业务评估报告，认真审查申请担保人的财务状况、经营状况、信用情况以及行业发展前景，做出是否担保的决定。公司为他人提供担保，原则上需采取反担保等必要的措施防范风险。

8、审核管理

公司及子公司为规范项目建设过程中工程费用的申报及支付流程，加快流转速度，提高工作效率，满足履约要求，同时确保资金支付控制在资金预算、成本指标和合同约定的范围内，结合公司实际情况，项目管理部门在收到报送的资料后，按照已签订合同（或协议）中的付款要约及本月实际完成工程量对所报工程费用进行审核，经部门负责人审核分管副总同意后报工程管理部，工程管理部对申报工程费用有关的资料及内容进一步审核，保证申报资料的正确性、真实性，经负责人审批分管副总同意后报计划财务部，计划财务部根据上报的工程费用逐笔核对工程台账，在复核无误后，按子公司汇总工程项目并统一编制《赣州开发区建设投资(集团)工程款及费用申请拨款表》，经呈报公司批准后申报拨款。

9、项目管理制度

为提高工作效率、明确责任，规范工程项目中介费用的验收及结算管理，明确相关程序、控制资金预算、成本指标，规范了项目施工的招标、建设、验收、款项支付等各环节，确保项目在实施过程中的规范化操作。

10、突发事件的应急管理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称领导小组）。领导小组在董事会的领导下，负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。如遇突发事件造成

董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施无法履行职责的，公司将及时安排其他有权人员代为履行职责，并按法定要求进行选举或聘任，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

11、关联交易管理

公司关联交易主要为公司承建的市政项目由股东区财政局进行成本和收益支付，项目代建收入根据区管委会相关文件进行计算，并依据区管委会抄告单确认。

公司对关联方交易与非关联方交易执行统一的定价原则。关联方交易价格的确定遵循关联交易内部制度规定的对关联方交易的定价原则和定价方法：关联方交易活动应遵循商业原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合成本加成定价的，则按照协议定价。

（四）发行人的独立性

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

1、业务方面，公司在市国资委和区财政局的指导下，依法独立开展经营活动。公司按照市国资委和区财政局批准的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。

公司无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动，业务独立于出资人及其他关联方。

2、资产方面，发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员方面，公司按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。公司根据《公司法》等相关法律法规及公司章程要求设立了董事会、监事会和高级管理层，并按法定程序设置任命了董事会成员、监事会成员和高级管理人员。发行人董事、监事、高管人员任职合法合规，部分董事、监事为公务员兼职，由区管委会委派，并未在发行人处领取薪酬，符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号文）及《公司章程》等规定，且均无境外居住权。

4、财务方面，发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

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

5、机构方面，发行人建立了董事会、监事会等完备的治理结构，根据经营发展的需要建立了符合公司实际情况的独立、完整的经营管理机构。该等机构依照《公司法》和内部管理制度体系独立行使自己的职权。公司自设立以来，生产经营和办公机构完全独立，不存在与股东混合经营的情形。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

1、董事

表:发行人董事会成员情况一览表

序号	姓名	性别	职务	任职时间	是否公务员兼职
1	肖日华	男	董事长	2022 年 03 月至今	是
2	曲斐斐	女	董事	2021 年 09 月至今	否
3	凌云	男	董事	2019 年 09 月至今	是
4	阳贻春	男	董事	2019 年 09 月至今	否
5	刘地长	男	董事	2021 年 09 月至今	否
6	张瑞平	男	董事	2019 年 09 月至今	否
7	谢慧	男	董事	2019 年 09 月至今	否
8	王林玥	女	董事	2021 年 09 月至今	否
9	刘俊芳	女	董事	2021 年 09 月至今	否

发行人现任董事会成员简历如下：

肖日华先生，1974 年 9 月生，本科学历，曾任赣州城市信用社第四营业部柜员，章贡区财政局科员，蟠龙镇财政所总预算会计，黄金开发区财政局预算科科长，赣州经济技术开发区财政局副局长，赣州建控投资控股集团有限公司、赣州开发区建设投资（集团）有限公

司总经理，赣州保税实业集团有限公司董事长；现任赣州经济技术开发区财政局副局长，赣州建控投资控股集团有限公司、赣州开发区建设投资（集团）有限公司董事长。

曲斐斐女士，1983 年 11 月生，本科学历，共产党员，曾任赣州市经济技术开发区城市建设管理局建管科科长，赣州市开发区项目建设办公室主任。现任赣州建控投资控股集团有限公司总经理。

凌云先生，1972 年 10 月生，大学学历，民进党党员，曾任赣州市房地产开发公司工程技术科科长，赣州市房地产管理局开发管理科科长，赣州开发区房管分局，副职；现任赣州经济技术开发区项目建设办公室处长、公司董事、副总经理。

阳贻春先生，1978 年 11 月生，大专学历，中共党员，曾任潭口镇政府任文化站站长、蟠龙镇政府安监站站长；现任公司董事、党委委员。

刘地长先生，1987 年 11 月生，本科学历，历任赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司、赣州祥善餐饮管理有限公司执行董事兼总经理，赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司、赣州祥善餐饮管理有限公司执行董事兼总经理、赣州丽景旅游开发有限公司总经理，赣州开发区建设投资控股集团有限公司副总经理，赣州建控投资控股集团有限公司副总经理。现任赣州建控投资控股集团有限公司副总经理、董事。

张瑞平先生，1980 年 12 月生，大专学历，中共党员，赣州市锦城建设开发有限公司副总经理，赣州开发区建设投资控股集团有限公司

司职工监事；现任公司董事、党委委员。

谢慧先生，1982 年 10 月生，大学学历，中共党员，曾任赣州综合保税区建设投资发展有限公司董事；现任公司董事、党委委员。

王林玥女士，1990 年 2 月生，研究生学历，历任赣州开发区建设投资控股集团有限公司投融资部部长，赣州建控投资控股集团有限公司投融资部部长。现任赣州建控投资控股集团有限公司副总经理、董事。

刘俊芳女士，1978 年 7 月出生，大专学历，历任赣州开发区建设投资（集团）有限公司财务副经理，赣州开发区建设投资（集团）有限公司财务部部长，赣州建控投资控股集团有限公司财务部部长。现任赣州建控投资控股集团有限公司副总经理、董事。

2、监事会成员

表:公司监事会成员一览表

序号	姓名	性别	职务	任职时间	是否公务员 兼职
1	钟祥飞	男	监事会主席	2019 年 09 月至今	是
2	许永忠	男	监事	2019 年 09 月至今	否
3	胡铁生	男	职工监事	2021 年 09 月至今	否
4	郑瑾	女	职工监事	2019 年 01 月至今	否

发行人现任监事会成员简历如下：

钟祥飞先生，1979 年 11 月生，硕士学历，中共党员，现任赣州经开区财政局基建处处长、公司监事会主席。

许永忠先生，1970 年 10 月生，大专学历，中共党员，曾任赣州开发区管委会经济发展局办公室主任，赣州开发区管委会拆迁办副主任，赣州香港工业园开发有限公司办公室主任兼财务负责人；现任公

司监事。

胡铁生先生，1979 年 1 月生，大学学历，中共党员，曾任赣州经济技术开发区新能源建开公司监察部职员，赣州建控投资控股集团有限公司督察部副部长；现任公司职工监事兼公司督察部部长。

郑瑾女士，1982 年 11 月生，大学学历，中共党员，曾任赣州开发区建设投资控股集团有限公司项目管理部副经理；现任公司职工监事兼公司审计监察部副部长。

3、高级管理人员

表:公司高级管理成员一览表

序号	姓名	性别	职务	任职时间	是否公务员兼职
1	曲斐斐	女	总经理	2021 年 09 月至今	否
2	刘地长	男	副总经理	2021 年 09 月至今	否
3	凌云	男	副总经理	2019 年 09 月至今	是
4	刘俊芳	女	副总经理	2021 年 09 月至今	否
5	王林玥	女	副总经理	2021 年 09 月至今	否

发行人现任高级管理成员简历如下：

曲斐斐女士，总经理曲斐斐女士简历请参见公司董事情况。

刘地长先生，副总经理刘地长先生简历请参见公司董事情况。

凌云先生，副总经理凌云先生简历请参见公司董事情况。

刘俊芳女士，副总经理刘俊芳女士简历请参见公司董事情况。

王林玥女士，副总经理王林玥女士简历请参见公司董事情况。

（二）董事、监事及高级管理人员持股份和债券情况

表:公司董监高持股份和债券及海外定居情况

序号	姓名	性别	职务	任职时间	是否持有发行人股权或债券	有无境外永久居留权
----	----	----	----	------	--------------	-----------

序号	姓名	性别	职务	任职时间	是否持有发行人股权或债券	有无境外永久居留权
1	肖日华	男	董事长	2022 年 03 月至今	否	无
2	曲斐斐	女	董事	2021 年 09 月至今	否	无
3	凌云	男	董事	2019 年 09 月至今	否	无
4	阳贻春	男	董事	2019 年 09 月至今	否	无
5	刘地长	男	董事	2021 年 09 月至今	否	无
6	张瑞平	男	董事	2019 年 09 月至今	否	无
7	谢慧	男	董事	2019 年 09 月至今	否	无
8	王林玥	女	董事	2021 年 09 月至今	否	无
9	刘俊芳	女	董事	2021 年 09 月至今	否	无
10	钟祥飞	男	监事会主席	2019 年 09 月至今	否	无
11	许永忠	男	监事	2019 年 09 月至今	否	无
12	胡铁生	男	职工监事	2021 年 09 月至今	否	无
13	郑瑾	女	职工监事	2019 年 01 月至今	否	无

截至本募集说明书签署日，发行人股东为机关法人，不存在现任董事、监事及高级管理人员直接持有发行人的股权和债券以及拥有境外永久居留权的情况。

（三）董事、监事和高级管理人员的公务员兼职情况

表:董事、监事和高级管理人员公务员兼职情况

姓名	任职单位	职务
肖日华	赣州经济技术开发区财政局	副局长
钟祥飞	赣州经济技术开发区财政局基建处	处长
凌云	赣州经济技术开发区项目建设办公室	处长

注：兼职公务员的董事、监事和高级管理人员均未在公司领取薪酬。

发行人董事、监事及高级管理人员中有政府公务员兼任的，没有在公司领取薪酬，上述行为符合《公务员法》第四十四条“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”的相关规定。发行人董事、监事和高级管理人员任职情况符合公司章程、《公司法》、《公务员法》以及中共中央组织部《关于进一步规

范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）的相关规定。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，公司董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务基本情况

发行人是赣州开发区基础设施建设的唯一投资主体，承担了赣州开发区基础设施运营和国有资产管理的重大任务。发行人目前的主要业务包括市政建设、土地经营、商品房销售等。

1、营业收入分析

发行人最近三年营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政建设业务	69,450.42	21.80	66,588.94	23.80	105,150.09	33.12
土地经营业务	199,048.20	62.48	191,646.12	68.50	176,670.56	55.65
商品房销售	16,481.34	5.17	1,072.46	0.38	30,879.08	9.73
汽车租赁	216.28	0.07	223.20	0.08	126.80	0.04
设计费	156.89	0.05	74.42	0.03	73.03	0.02
建筑材料销售	18,839.16	5.91	10,108.68	3.61	-	-
主营业务小计	304,192.28	95.48	269,713.82	96.41	312,899.56	98.56
房租	12,337.60	3.87	8,184.91	2.93	4,462.66	1.41
其他	2,053.19	0.64	1,863.09	0.67	101.83	0.03
其他业务小计	14,390.79	4.52	10,047.99	3.59	4,564.48	1.44
合计	318,583.07	100.00	279,761.82	100.00	317,464.05	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人实现营业收入分别为 317,464.05 万元、279,761.82 万元和 318,583.07 万元。发行人主营业务收入主要包括市政建设业务、土地经营业务和商品房销售业务。报

告期内，市政建设业务分别实现收入 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元。2019 年市政建设业务相较于 2018 年出现大幅度下降，减幅为 36.67%，主要系市政业务收缩。报告期内，土地经营业务收入分别为 176,670.56 万元、191,646.12 万元和 199,048.20 万元，总体呈现增长趋势。报告期内，商品房销售收入分别为 30,879.08 万元、1,072.46 万元和 16,481.34 万元，2019 年商品房销售收入 1,072.46 万元，较 2018 年下降 29,806.62 万元，降幅 96.53%，主要系商品房销售业务主要为已完工项目的后续销售，随着丽景江山项目交房完结，后期确认的收入较少。2020 年商品房销售收入 16,481.34 万元，较 2019 年增加 15,408.88 万元，增幅 1,436.77%，主要系随着项目完工，销售收入大量增加。出于市场化转型的目的，发行人 2019 年开展建筑材料销售业务，由赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司运营，最近两年分别实现销售收入 10,108.68 万元和 18,839.16 万元，其中 2020 年较 2019 年增加 8,730.48 万元，增幅 86.37%，主要系建材销售规模不断扩大所致。

2、营业成本分析

发行人最近三年营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政建设业务	60,968.27	25.69	58,743.68	30.65	91,430.21	32.70
土地经营业务	138,403.21	58.32	114,193.72	59.58	160,005.23	57.22
商品房销售	8,762.46	3.69	922.10	0.48	26,069.99	9.32
汽车租赁	350.64	0.15	172.13	0.09	108.59	0.04
设计费	93.30	0.04	276.91	0.14	42.28	0.02
建筑材料销售	17,185.14	7.24	9,666.74	5.04	-	-
主营业务小计	225,763.02	95.13	183,975.27	95.98	277,656.31	99.30

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房租	10,040.85	4.23	7,131.96	3.72	1,898.37	0.68
其他	1,526.76	0.64	571.12	0.30	57.11	0.02
其他业务小计	11,567.61	4.87	7,703.08	4.02	1,955.48	0.70
合计	237,330.63	100.00	191,678.35	100.00	279,611.79	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人营业成本分别为 279,611.79 万元、191,678.35 万元和 237,330.63 万元。报告期内，发行人市政建设业务成本分别为 91,430.21 万元、58,743.68 万元和 60,968.27 万元，分别占营业成本的 32.70%、30.65%和 25.69%，占比逐年下降，主要系市政建设业务规模减小所致；报告期内，土地经营业务成本分别为 160,005.23 万元、114,193.72 万元及 138,403.21 万元，波动较大，主要系发行人各年出售的地块位置、性质等有较大差异，所处地段位置较为优越的地块通常成本较高，尚待开发的通常成本较低；报告期内，商品房销售业务成本分别为 26,069.99 万元、922.10 万元和 8,762.46 万元，分别占营业成本的 9.32%、0.48%和 3.69%，主要系丽景江山项目、国锦商品房业务项目完工进入销售，成本相应结转；报告期内，建筑材料销售收入营业成本分别为 0 万元、9,666.74 万元和 17,185.14 万元，分别占比 0.00%、5.04%和 7.24%，2018 年发行人无该业务，故营业成本为 0 万元。

3、毛利润及毛利率分析

发行人最近三年毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政建设业务	8,482.15	10.44	7,845.26	8.91	13,719.88	36.25
土地经营业务	60,644.99	74.64	77,452.40	87.93	16,665.33	44.03

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	7,718.88	9.50	150.36	0.17	4,809.09	12.70
汽车租赁	-134.36	-0.17	51.07	0.06	18.21	0.05
设计费	63.59	0.08	-202.49	-0.23	30.75	0.08
建筑材料销售	1,654.02	2.04	441.94	0.50	-	-
主营业务小计	78,429.26	96.53	85,738.55	97.34	35,243.25	93.11
房租	2,296.75	2.83	1,052.95	1.20	2,564.29	6.77
其他	526.43	0.65	1,291.97	1.47	44.72	0.12
其他业务小计	2,823.18	3.47	2,344.91	2.66	2,609.00	6.89
合计	81,252.44	100.00	88,083.46	100.00	37,852.25	100.00

发行人最近三年毛利率情况如下：

单位：%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
市政建设业务	12.21	11.78	13.05
土地经营业务	30.47	40.41	9.43
商品房销售	46.83	14.02	15.57
汽车租赁	-62.12	22.88	14.36
设计费	40.53	-272.09	42.11
建筑材料销售	8.78	4.37	-
主营业务小计	25.78	31.79	11.26
房租	18.62	12.86	57.46
其他	25.64	69.35	43.92
其他业务小计	19.62	23.34	57.16
合计	25.50	31.49	11.92

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人营业毛利率分别为 11.92%、31.49%和 25.50%，存在一定的波动性，主要系土地经营业务毛利率波动所致。从各业务板块看，报告期内，发行人市政建设业务毛利率分别为 13.05%、11.78%和 12.21%，相对稳定；报告期内，发行人土地经营业务毛利率分别为 9.43%、40.41%和 30.47%，波动较大，主要系发行人各年出售的地块位置、性质等有较大差异，商业、商住用地通常毛利较高，工业用地较少；所处地段位置较为优越的地块通常毛利较高，尚待开发的通常毛利较低；报告期内，发行人商品房销售

毛利率分别为 15.57%、14.02%和 46.83%，2020 年毛利率增幅较大，主要系赣州房价快速上涨；2020 年汽车租赁业务毛利率为负，主要系购置汽车成本增加所致；2019 年，设计费方面系集中支付设计人员证书费用导致毛利率为负数；报告期内，建筑材料销售收入毛利率分别为 0.00%、4.37%和 8.78%，2018 年发行人无该业务，故毛利率为 0.00%。

（二）发行人主营业务经营模式

1、市政建设业务

（1）经营概况

市政基础设施建设板块主要由发行人本部、子公司及参股公司赣建投、香港工业园公司、锦城公司、华城公司、综合物流园公司、满园公司、新能源汽车科技城公司、西城公司 etc 公司经营。赣州开发区基础设施建设按各功能片区划分范围，由以上公司分别负责组织实施。后续随着功能片区的进一步优化，承担业务的子公司有所调整。

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人取得的市政建设（含房建）收入分别为 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元，主要系市政建设业务受项目建设期长短影响，不同年份间收入存在一定波动。

（2）运作模式

发行人根据区管委会年度政府投资项目制订的投资计划进行施工建设。建设过程中的工程建设通过设立项目经理负责制、全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监督管控。工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况

办理工程款支付申请，按照项目经理、项目管理部门负责人、资金管理部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，计划财务部据此进行支付。在各工程节点中，按照规定由市审计局在各工程节点进行决算审计工作，计划财务部依据工程项目竣工各节点进度审计确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本。发行人将竣工验收合格的项目移交开发区管委会后，区管委会与发行人结算工程项目总价款，工程项目总价款根据工程结算成本加上一定比例的代建管理费确定，代建管理费不超过 30%（一般在 10%-15%之间）。区财政局将在项目竣工验收合格且经过竣工决算后安排财政资金按计划支付。2012 年底《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）出台后发行人无新增 BT（建设-转让）建设项目，目前在建拟建项目中无 BT 项目。目前运作模式均采用代建模式，项目建设资金一般先由发行人根据每年市政工程的可研方案和投资规划自行统筹安排（如有银行融资的建设项目，自有资金和银行融资比例一般是 30%和 70%），完工后根据决算情况确认工程利润。

（3）业务及会计记账模式

赣州开发区管委会以抄告单的形式直接向发行人下达项目建设任务，委托发行人代为建设。发行人在项目建设中主要承担外部融资、建设管理职能，具体项目建设由发行人自行招标建设。发行人根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，现金流量表体现为“购买商品、接受劳务支付的现金”。在工程完成竣工后，按照规定区财政局审定的项目决算价，明

确工程建设成本，核算工程利润。由于小项目较多，一般代建项目根据开发区财政局下发“关于市政基础设施建设项目代建收入核算的通知”确认收入，按照开发区财政局审定的该标段项目决算价上浮不超过 30%予以确认代建毛利润，确认公司的经营业务收入，会计入账借记“其他应收款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”，现金流量表体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”；并相应结算借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”，完成整个业务循环。

截至 2020 年末，发行人主要已完工的代建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	已回购金额
1	紫荆康居	2011.1-2013.4	12,195.82	12,195.82	14,025.19
2	金富康居（汇总）	2010.6-2014.1	20,350.40	20,350.40	23,402.96
3	坪路康居社区（汇总）	2009.1-2012.3	4,611.71	4,611.71	5,764.64
4	杨梅二期返迁房	2009.12-2011.12	8,393.78	8,393.78	9,652.85
5	黄金康居社区一期工程	2010.11-2013.3	6,658.09	6,658.09	7,656.80
6	水韵康居社区三期工程	2011.2-2013.2	4,840.34	4,840.34	5,566.39
7	和谐公租房	2011.3-2013.1	18,438.50	18,438.50	19,913.58
8	平安公租房	2011.1-2013.1	13,454.17	13,454.17	14,530.50
9	幸福公租房	2012.12-2013.8	3,786.62	3,786.62	4,089.55
10	宜居公租房	2011.4-2013.1	31,157.61	31,157.61	33,650.22
11	区间道路工程	2012.1-2015.1	8,614.70	8,614.70	9,906.90
12	华昌路	2010.10-2012.6	3,984.98	3,984.98	4,781.97
13	复兴大道	2011.1-2011.12	2,942.56	2,942.56	3,678.20
14	筱坝大桥	2010.12-2012.11	4,646.09	4,646.09	5,343.01
15	工业三路（汇总）	2014.12-2018.8	15,873.93	15,735.28	6,085.85
16	岗边大道（汇总）	2017.6-2018.12	18,916.76	16,085.86	-
17	赣港康居	2011.1--2020.12	43,537.00	43,537.00	11,575.95
18	工业一路（汇总）	2014.12-2015.12	7,018.15	7,018.15	4,080.27
19	章贡大道	2013.9-2015.5	5,752.78	5,752.78	6,300.00
20	天姿路	2013.1-2014.9	6,500.00	6,500.00	7,100.00
21	印刷产业园	2012.1-2013.12	1,100.00	1,100.00	1,200.00
	合计		242,773.99	239,804.44	198,304.83

注：由于发行人建设项目数量较多，单个项目平均总投资额较小，上表中项目列示部分为多个小项目汇总。

截至 2020 年末，发行人主要在建的代建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况
1	星光路（章良路-新能源大道）	2018.6-2021.12	5,255.55	1,544.75	20%	308.95
2	唐龙大道（伍岭路-城西大道）	2016.10-2021.12	14,549.00	8,852.92	20%	1,770.58
3	唐凤大道（谷山路-机场快速路）	2016.10-2021.12	8,279.00	5,701.47	20%	1,140.30
4	唐凤大道（机场快速路-新能源大道）	2018.1-2021.12	3,960.00	850.97	20%	170.19
5	快速路（汇总）	2017.1-2021.12	17,059.00	12,734.65	20%	2,546.93
6	旭日大道（原名客家大道）（谷山路-机场快速路）	2017.2-2021.12	7,451.00	5,759.40	20%	1,151.88
7	杨梅安居及棚户区（汇总）	2016.10-2021.12	78,847.00	70,186.00	20%	14,037.20
8	章江返迁房（汇总）	2011.1-2021.12	65,149.50	55,220.90	20%	11,044.18
9	桃尧安居社区	2015.4-2021.12	45,000.00	35,287.76	20%	7,057.55
10	文化艺术中心	2018.2-2022.2	110,000.00	5,350.68	20%	1,071.14
11	唐章路（章田路-唐龙大道）	2020.6-2021.6	1,500.85	890.53	20%	178.10
	合计		357,050.90	202,380.03		

发行人在建的代建项目均未结算收入和回款。

表：发行人主要在建的代建项目情况（续）

序号	项目名称	合法合规性文件
1	星光路（章良路-新能源大道） 唐龙大道（伍岭路-城西大道） 唐凤大道（谷山路-机场快速路） 唐凤大道（机场快速路-新能源大道）	赣开经字[2017]50 号；机场快速路以东段：关于伍岭大桥等四宗土地情况的说明（区国土 2016.7.29）、机场快速路以西段：关于星光路等四宗用地的土地情况说明（区国土 2017.5.27）；赣市环开发【2018】17 号

序号	项目名称	合法合规性文件
	速路-新能源大道)	
2	快速路 (汇总)	赣开经字[2016]132 号; 关于伍岭大桥等四宗土地情况的说明 (区国土 2016.7.29)
3	旭日大道 (原名客家大道) (谷山路-机场快速路)	赣开经字[2016]132 号; 赣市国土开审字[2017]9 号
4	杨梅安居及棚户区 (汇总)	赣开经字[2017]50 号、关于星光路等四宗用地的土地情况说明 (区国土 2017.5.27); 赣市环开发[2018]41 号
5	章江返迁房 (汇总)	赣开经字[2014]29 号; 赣市国土资(开)字 (2017) 234 号; 赣市环开发[2018]32 号
6	桃苑安居社区	赣开经字[2016]132 号; 关于伍岭大桥等四宗土地情况的说明 (区国土 2016.7.29)
7	文化艺术中心	赣开经字[2015]26 号; 赣市开国用[2012]第 79 号
8	唐章路 (章田路-唐龙大道)	赣开经字[2018]96 号、赣开经字[2014]74 号、赣开开发规字[2011]182 号; 赣市开国用 (2011) 第 31 号、赣市开国用 (2011) 第 27 号、(赣 2017) 赣州市不动产权第 0089146 号、(赣 2017) 赣州市不动产权第 0089561 号、(赣 2017) 赣州市不动产权第 0049406 号; 赣市环开发[2018]03 号
9	星光路 (章良路-新能源大道)	赣开经字[2014]94 号; 赣市国土开审字[2015]31 号
10	唐龙大道 (伍岭路-城西大道)	赣开经字[2020]23 号; 用字地 360701202010017Z 号; 环境影响备案 20203607000100000043
11	唐凤大道 (谷山路-机场快速路)	-

注: 由于发行人建设项目数量较多, 单个项目平均总投资额较小, 上表中项目列示部分为多个小项目汇总。

截至 2020 年末, 发行人未来主要拟建项目具体情况如下:

单位: 万元

序号	项目名称	建设期间	拟投资额	未来三年投资计划		
				2021 年	2022 年	2023 年
1	城西大道三江段	2021-2024	21,036.00	4,000.00	5,000.00	6,000.00
2	叶山棚户区改造安居小区	2021-2023	68,691.00	30,000.00	20,000.00	18,691.00
3	水韵康居四期项目	2021-2023	63,650.00	30,000.00	20,000.00	13,650.00
4	八 0 三厂棚户区改造项目	2021-2024	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00

序号	项目名称	建设期间	拟投资额	未来三年投资计划		
				2021 年	2022 年	2023 年
5	飞翔路（木塘路-朝阳路）	2021-2024	69,204.00	23,068.00	23,068.00	23,068.00
6	大广高速科技城互通道路建设项目	2021-2024	28,947.00	9,649.00	9,649.00	9,649.00
7	南康机场快速路跨上犹江大桥	2021-2023	17,746.00	5,445.00	6,150.50	6,150.50
8	香江安居小区	2021-2023	90,000.00	27,000.00	22,500.00	40,500.00
9	客家大苑西区保障性安居工程	2021-2023	47,700.00	14,300.00	11,900.00	21,500.00
10	黄金 E3 地块保障性安居工程	2021-2023	45,800.00	13,800.00	11,500.00	20,500.00
11	黄金 A5 地块保障性安居工程	2021-2023	36,700.00	11,000.00	9,200.00	16,500.00
12	蓝翔康居小区（二期）项目	2021-2023	35,300.00	10,600.00	8,800.00	26,500.00
13	黄金 A8 地块保障性安居工程	2021-2023	35,000.00	10,500.00	8,800.00	15,700.00
14	金星村安置小区（含农贸市场）	2021-2023	25,000.00	7,500.00	6,300.00	11,200.00
15	客家大苑东区保障性安居工程	2021-2023	22,500.00	6,800.00	5,600.00	10,100.00
16	杨边安居小区（二期）项目	2021-2023	17,300.00	5,200.00	4,300.00	7,800.00
17	赣州经济技术开发区中恒涌泉商业中心	2021-2023	14,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00
18	春花科技园	2021-2023	100,600.00	35,600.00	32,500.00	32,500.00
19	研创光电产业园项目	2021-2023	16,000.00	6,000.00	5,000.00	5,000.00
20	旭日科技园二期	2021-2023	40,000.00	14,000.00	13,000.00	13,000.00
21	官田科技园	2021-2023	45,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
22	长岗科技园	2021-2023	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
23	中恒体育公园	2021-2023	20,000.00	8,000.00	6,000.00	6,000.00
24	金凤梅园养老服务中心	2021-2023	40,000.00	14,000.00	13,000.00	13,000.00
25	梨园初中	2021-2023	14,264.23	4,754.75	4,754.74	4,754.74
26	吉祥路小学	2021-2023	11,242.81	3,747.61	3,747.60	3,747.60

序号	项目名称	建设期间	拟投资额	未来三年投资计划		
				2021 年	2022 年	2023 年
	合计		995,681.04	344,964.36	290,769.84	364,510.84

2、土地经营业务

（1）经营概况

土地开发与运营业务主要是指发行人通过对外转让的形式变现账内土地资产，获取土地转让收益。公司主动参与赣州开发区内优质地块的招拍挂，取得土地使用权，根据土地市场情况再通过转让实现收益，土地转让收入直接进公司账户。除直接转让变现外，发行人同时考虑采取与房地产开发公司合作开发的模式进行开发经营。

（2）土地的取得

发行人土地资产取得方式主要有两种：政府作价出资注入和通过土地出让方式取得。

发行人作为赣州开发区基础设施建设的唯一投资主体，承担了赣州开发区基础设施建设运营任务。为了扶持发行人发展，除现金出资外，赣州建控的出资人最主要的方式就是以国有土地使用权作价出资。在 2008 年至 2012 年期间，区管委会通过四次作价出资方式向发行人子公司赣建投注入评估价值合计 110.20 亿元的土地资产。该土地注入流程合法、合规，且发行人所有土地均已办理土地证，并根据评估机构出具的评估报告将土地资产按评估价值入账，发行人拥有该等土地的收益权、处置权等权利；2012 年后，发行人主要以出让方式取得土地，取得的土地均按照成本法入账，对应所有土地均已足额缴纳土地出让金，土地入账合理有据。

（3）盈利模式

发行人无土地储备职能，不从事土地储备业务，土地开发与运营业务主要分为两个阶段进行：

第一阶段，发行人取得土地资产。

发行人作为赣州开发区基础设施建设的唯一投资主体，承担了赣州开发区基础设施建设运营任务。为了扶持发行人发展，除现金出资外，发行人的出资人最主要的出资方式就是以国有土地使用权作价出资。注入的土地使用权，在土地使用权证上记载的期限内，可由发行人自行使用、转让、租赁或抵押，成为公司土地开发与运营业务得以开展的坚实基础。后来，由于《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）规定地方政府将土地注入融资平台公司必须经过法定的出让或划拨程序，将土地注入方式限定为出让或划拨这两种形式，限制了以作价出资方式取得国有土地使用权的注入。财预[2012]463 号文后，发行人主要通过招拍挂等出让程序取得国有土地使用权，择机主动参与赣州开发区内优质地块的招拍挂，以相对低价利用出让方式取得土地使用权，均及时足额缴纳土地出让金。发行人以出让方式取得国有土地使用权的资金主要来源于自有资金，包括土地销售收入、市政基础设施及保障性住房的代建收入。

第二阶段，发行人转让土地资产。

区管委会向发行人以作价出资方式注入的国有土地使用权以及发行人从公开市场购得的国有土地使用权，计入“存货”科目；拟进行转让的，2018 年 9 月开始计入发行人“投资性房地产”科目。随着赣州

开发区的迅速发展和基础设施的逐渐完善，发行人存货中的土地资产也随之升值。发行人的土地销售收入主要通过以下两种形式实现：

①发行人根据《江西省土地交易管理办法》的有关规定，在赣州市土地交易管理中心通过公开交易方式转让土地使用权，与参与竞买并经赣州市土地交易管理中心确认的竞得人签署国有建设用地使用权转让合同，取得土地转让价款。

②因实施开发区规划需要调整使用土地或者根据开发区土地储备计划需要收购发行人的国有土地使用权的，根据《土地储备管理办法》第十二条、第十三条规定，区管委会与发行人签署收回土地协议，按照评估价值向发行人支付相关土地收购价款后，收回土地使用权。区管委会确定的收购价格将不低于被收回的国有土地使用权的账面价值，并一定程度上考虑土地整治等成本。对被收回的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后重新纳入土地储备。

发行人通过区管委会收购或对外转让的形式变现土地资产，形成对政府或受让人的应收款项，按照账面价值确定“主营业务成本”，并按照国有建设用地使用权转让合同约定的土地转让价款或收回土地协议确定的土地收购价款全额计入“主营业务收入”。

这一阶段发行人承担的主要义务是按照国有建设用地使用权转让合同的约定，及时配合受让人办理土地使用权的移转登记；或者按照土地收购协议的约定，配合区管委会办理注销土地登记手续。

（4）业务情况

2018 年、2019 年及 2020 年，发行人实现土地销售收入分别为 176,670.56 万元、191,646.12 万元和 199,048.20 万元，在上述地块出让前，发行人均已取得相关的国有土地使用权证。具体明细见下表：

单位：万平方米、万元

报告 期	土地证号	面积	取得时间	取得方式	土地性质	出让方式	销售收入	回款情况
2018 年	赣市开国用（2010）第 121 号	3.33	2010.12	出让	综合用地	政府收购	415.52	415.52
	赣市开国用（2010）第 123 号	3.33	2010.12	出让	综合用地	政府收购	415.52	415.52
	赣市开国用（2013）第 45 号	10.00	2013.7	作价出资	商住用地	政府收购	40,017.95	40,017.95
	赣市开国用（2012）第 77 号	6.32	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	23,991.99	23,991.99
	赣市开国用（2012）第 80 号	10.73	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	37,174.83	37,174.83
	赣市开国用（2012）第 93 号	4.89	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	22,607.20	22,607.20
	赣市开国用（2012）第 155 号	8.74	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	50,754.11	50,754.11
	赣市开国用（2014）第 57 号	2.67	2014.7	出让	工业用地	政府收购	560.00	560.00
	赣市开国用（2011）第 8 号-11 号	0.43	2011.1	出让	商住用地	政府收购	733.43	733.43
小计		50.44					176,670.56	176,670.56
2019 年	赣市开国用(2012)第 74 号	6.63	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	30,929.88	30,929.88
	赣市开国用(2012)第 76 号	9.01	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	42,023.25	42,023.25
	赣市开国用(2012)第 96 号	2.63	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	24,798.67	24,798.67
	赣市开国用(2012)第 97 号	3.59	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	21,434.66	21,434.66
	赣市开国用(2013)第 43 号	12.01	2013.7	作价出资	商住用地	政府收购	67,650.05	67,650.05
	赣（2016）赣州市不动产权第 0068727 号	0.80	2016.10	出让	工业	转让	4,809.61	4,809.61
小计		34.67					191,646.12	191,646.12
2020 年	赣市开国用(2012)第 78 号	5.34	2012.7	作价出资	商住用地	政府收购	32,390.88	32,390.88
	赣市开国用(2015)第 71 号	10.89	2015.7	作价出资	商住用地	政府收购	65,752.56	65,752.56
	赣市开国用(2013)第 42 号	13.33	2013.7	作价出资	商住用地	政府收购	75,079.92	75,079.92
	赣市开国用(2015)第 69 号	5.02	2015.7	出让	商住用地	政府收购	24,998.45	24,998.45
	赣（2016）赣州市不动产权第 0024048 号	2.64	2016.4	出让	商住用地	政府收购	411.63	411.63
	赣（2020）赣州市不动产权第 0018955 号	3.23	2020.3	出让	-	政府收购	414.76	414.76
小计		40.54					199,048.20	199,048.20

3、商品房销售业务

商品房销售业务由子公司赣州市国锦房地产开发有限公司和赣州中恒商业发展有限公司运营，其中国锦具备房地产开发二级赣州资

质，是从事商品房开发，并集房产营销、物业管理和农贸市场管理为一体的综合性企业。

公司商品房建设采取自主开发模式，项目设计阶段，公司进行招标，中标单位完成项目规划设计和施工图设计；项目施工阶段，公司设立项目管理团队管理建设工作；销售阶段，公司采用自主营销方式进行销售。

截至 2020 年末，公司已完工商品房项目共计 3 个，具体如下：

单位：万平方米、亿元

序号	类别	坐落	已售面积	累计销售金额
1	丽景江山	赣州东江源大道东侧，赞贤路北侧	18.06	11.22
2	春江花月	赣州章江北大道	19.21	8.09
3	赣州府	赣州市赣江路	4.73	1.55
合计			42.00	20.86

注：丽景江山项目除停车场外，住宅项目均已售罄，店面不出售用于出租。

截至 2020 年末，公司在建项目计划总投资 44.82 亿元，在建项目均已取得土地证，累计已投资 13.54 亿元。公司在建的房地产项目包括“江理新苑”、“谷山学府”、“中恒富春园”、“汽车交易中心”、“联建科技园服务设施”和“返乡创业基地配套宿舍二期”。

表 截至 2020 年末公司在建商品房销售情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	坐落	建设期	计划总投资额	累计已投资额	规划建筑面积
1	江理新苑	赣州市经开区章田路	2020-2022	8.56	3.08	16.51
2	谷山学府	赣州市经开区唐龙大道	2020-2022	6.92	2.20	13.67
3	中恒富春园	赣州经开区飞翔大道北侧、平安路西侧	2020-2022	18.74	6.52	39.24
4	汽车交易中心	赣州叶山大道西侧，岗边大道北侧	2020-2022	6.73	1.16	13.50
5	联建科技园	赣州开发区紫荆路南	2020-2022	2.10	0.20	5.20

	服务设施	侧，工业路西侧				
6	返乡创业基地配套宿舍二期	赣州经开区黄金大道西北侧、天赋路东北侧	2020-2022	1.77	0.38	3.99
合计	-	-	-	44.82	13.54	92.11

4、其他主营业务

发行人其他业务中设计收入主要来自子公司江西坤巽古建设计院有限公司。该公司承接完成了大量的古塔、寺院、楼台、亭阁、仿古民居建筑、仿古商业古街及仿古构件设计。近两年来，发行人汽车租赁业务亦有所提升，主要由子公司赣州鑫泰汽车服务有限公司经营。商品贸易销售主要由子公司赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司经营，业务涉及钢材等建材类产品。

八、发行人报告期内重大资产重组情况

依据《赣州经济技术开发区党政办公室关于印发<赣州开发区建设投资（集团）有限公司整合重组方案>的通知》（赣经开办字[2018]413号），为通过市场化转型发展，提高市场化公司运作效率，强化公司抗风险能力，切实发挥服务开发区基础设施建设和招商引资作用，根据公司的发展目标及方向，在原赣建投层级之上重组新设一个控股公司，使之成为市场化主体公司，命名为赣州开发区建设投资控股集团有限公司（发行人曾用名），实施路径为：

将赣建投全资子公司赣州鑫泰资产管理有限公司（发行人前身）进行股权变更，并提升为赣建投的母公司，更名为赣州开发区建设投资控股集团有限公司（即发行人），并进行增资扩股，注册资本由2,000万元增至100,000万元，由区财政局全额出资。

赣州经济技术开发区财政局将原持有的赣建投 100% 股权划拨至发行人，并将赣建投现有市场化子公司股权划转至发行人名下，赣建投未来主要职责仅为开发区基础设施代建平台及化解原有存量债务作用，发行人未来主要职能为开展市场化业务。

赣建投股权划转至发行人相关工商变更登记及备案工作已于 2018 年 12 月 14 日办理完毕。本募集说明书中财务数据已按同一控制企业合并追溯 2016 年 1 月 1 日该公司即纳入合并范围列示。

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

九、所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）市政基础设施建设行业的现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的一个组成部分。在国民经济发展和城市建设现代化的进程中，随着城市规模的不断扩大，城市各项功能的不断演变和不断强化以及城市居民对生活质量和环境质量要求的不断提高，城市基础设施作为城市经济、社会活动的基本载体，正在发挥着促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求共同发展等积极的作用。

城镇化是我国推进现代化进程的重大战略，“十九大”报告提出，要坚持新发展理念，“推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代

化同步发展，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济，不断壮大我国经济实力和综合国力”。

根据国家统计局公布的数据，2020 年末我国常住人口城镇化率超过 60%，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。2020 年是《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》收官之年，1 亿非户籍人口在城市落户目标顺利实现，“两横三纵”城镇化战略格局初步形成，城市可持续发展能力不断提升，城乡融合发展迈出新步伐，新型城镇化取得历史性成就。根据 2021 年 3 月 30 日国家发展改革委组织召开的城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议第二次会议，国家发改委将编制新一轮国家新型城镇化规划，进一步落实国家“十四五”规划《纲要》，加快实施以人为核心的新型城镇化战略。

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

2、赣州市基础设施建设的现状及发展趋势

赣州位于赣粤湘闽四省交界之地，是“一带一路”重要节点城市、全国性综合交通枢纽建设城市、全国文明城市和全国十佳宜居城市。2020 年底，赣州市常住人口城镇化率为 51.85%，城区所有断头路全部打通，所有主次干道全部实现“白改黑”；高品质建设了社区公园、湿地公园、马口公园等一批生态公园。完成 4,771 户棚改、13,851 户老旧小区改造，老城区旧貌改出新模样。大力度推进城北新区建设，思源学校、城北幼儿园投入使用，一栋栋高楼相继建成，昔日城郊山

地已成为高楼林立的现代新城。全面推进城乡环境综合整治，完成红金工业园一期整体搬迁拆除，城市乡村呈现整洁有序、环境优美景象。2021 年将加快三区融合发展，实施汶潭大道、汶潭大桥等城市路网建设，促进园区和城区的一体发展。

3、赣州开发区基础设施建设的现状及发展趋势

赣州开发区于 2010 年 3 月 21 日经国务院批准为国家级经济技术开发区，是赣州市委、市政府定位的赣州市高新技术产业聚集区、全市招商引资的主平台、全市财政收入的重要增长极、赣州市中心城区工业企业退城进园的主体、赣州市中心城市的新城区。目前，香港工业园北区一期、西城区、出口加工区和高校园区的主要基础设施基本完成，赣州综合物流园正在加紧建设，园区产业发展平台进一步完善。

以《中央苏区振兴若干意见》出台为契机，赣州开发区管委会加大打造产城融合示范区力度，以“一核”、“四区”、“十园”为载体，加快推进赣州核心增长板块建设。“一核”即把蟠龙镇区打造成为开发区的城市核心；“四区”即科学规划建设蓉江新区、香港产业园区、西城区、综合保税区；“十园”即建设钨和稀土产业园、铜铝产业园、新能源汽车及其配套（含机械制造）产业园、电子信息产业园、食品药品产业园、印刷包装产业园、国新产业园、综合物流园、总部经济园和文化创意及服务外包产业园等十个产业园。

2017 年 4 月，为整合各方力量，分片负责，快速高效推进项目建设，赣州经济技术开发区党政办公室印发《赣州经开区“一城一园两区”开发建设模式及区属国有公司构架调整的工作方案》，一城，

即新能源汽车科技城，范围为新能源汽车科技城管理处和三江乡区域。一园，即电子信息产业园，范围为迎宾大道、平安路、东环路以北的区域。两区，即综合保税区、西城区。综合保税区的范围为已规划的4平方公里。西城区的范围为迎宾大道、平安路、东环路以南的区域。

2020年9月，赣州经开区出台“大干一百天，夺取全年胜”百日攻坚大会战工作方案，启动“一眼两镇两园”（一眼，即城市之眼；“两镇”，即新能源汽车小镇和自贸小镇；两园，即赣州空港产业园和赣州高铁货运产业园）建设，加快蟠龙核心区整体开发和科技城商业综合体建设，对列入市级调度的项目和省市重点项目集中人财物重点攻坚，掀起项目建设新高潮。

（二）土地经营业务的现状和前景

1、我国城市土地开发与运营行业的现状及发展趋势

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

当前是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持较为稳定的升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

2、赣州城市土地开发与运营现状及发展趋势

赣州市总面积 39,317.14 平方公里，占江西总面积的 23.56%，是江西省最大的行政区，赣州中心城区以北、向南方向为主轴，形成“北扩、南进、西延、东控”之势，向北顺延 105 国道至马祖岩北，向南以京九铁路为辐射带，向东以改建 323 国道、赣州绕城高速公路章贡段等几条公路为纽带，沿江发展；向北以现有工业园区继续延伸到蟠龙镇等。

根据《赣州市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，土地利用总量调控目标为：至 2020 年，建设用地总规模控制在 166,153.33 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 127,546.67 公顷以内；土地利用增量调控目标为：2006-2020 年，新增建设用地占用农用地量不超过 20,320.00 公顷，通过土地整治补充耕地不少于 16,020.00 公顷。

目前《赣州市国土空间总体规划（2020-2035）年》编制已进入关键时期，该规划将围绕赣州市“三大战略”和“六大主攻方向”，充分考虑好近期重大项目落地的现实需求，并着眼于管控好未来发展所需的国土空间资源，保障好空间发展要求。

2021 年 4 月，赣州市人民政府办公室印发了《赣州市中心城区 2021 年供地计划》，计划期限为 1 年，即 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。计划适用范围为中心城区，即赣州市本级（含高铁新区）、章贡区、蓉江新区、赣州经开区、南康区、赣县区。2021 年中心城区国有建设用地计划供应总量 29,512 亩，其中工业用地 10,078 亩，仓储用地 628 亩，商业服务业用地 1,347 亩，居住用地 6,749 亩（其中商品房用地 5,502 亩、保障性住房用地 1,247 亩），公共管理与公共服务用地 4,379 亩，交通运输用地 4,822 亩，公用设施用地 715 亩，绿地与开敞空间用地 794 亩。为落实节约集约用地，严格执行建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未用土地处置进度，鼓励和引导利用存量建设用地实施项目建设。截至 2020 年 12 月底，全市商品住房库存面积为 761.4 万平方米，去化时间为 9.83 个月；中心城区商品住房库存面积为 100.32 万平方米，去化时间为 5.85 个月。2020 年，赣州市中心城区商品住宅均价为 10,303.00 元/平方米。¹

3、赣州开发区土地开发与运营现状及发展趋势

赣州开发区辖区总面积已经发展到 219 平方公里，拥有国家级综合保税区、香港工业园区、高校园区和综合物流园区等功能片区。

根据赣州开发区土地利用总体规划，土地利用总量调控目标为：至 2020 年，建设用地规模控制在 7,940 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 7,213 公顷以内。土地利用增量调控目标为：2006-2020 年，新增建设用地总量不超过 7,800 公顷，其中建设用地总规模增量不超

¹数据来源于发表在《赣州房地产》杂志 130 期的《2020 年第四季度及全年赣州市房地产价格形势分析报告》。

过 3,813 公顷；开发区新增建设用地占用农用地量不超过 3,240 公顷，其中建设用地占用耕地量不超过 2,706 公顷。土地利用效率目标为：土地利用效率由 2005 年 95.46%提高至 2020 年 96.97%。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

（1）公司在赣州开发区基础设施建设领域处于重要地位

公司是赣州开发区基础设施建设的唯一投资主体，承担了赣州开发区基础设施运营和国有资产管理的重大任务。近年来，发行人已陆续完成了开发区部分道路网络建设。承建的赣南大道、黄金大道、华坚路北延段、金潭大道北延段等主干道建成或部分建成通车；筱坝大桥已竣工验收；老机场板块路网建设已现雏形；片区快速交通网络正加速建立。

（2）公司在赣州开发区土地开发与运营领域处于主导地位

公司是赣州开发区基础设施建设的业主法人，是代表赣州开发区管委会进行开发区投资开发的载体，是赣州开发区城市建设国有资产的运营主体，在赣州开发区土地开发与运营领域处于主导地位。

（3）公司承担市场化经营和招商引资的重要职能

公司承担开发区市场化经营和招商引资的重要职能，公司市场化板块主要分为地产板块（房地产开发、工业地产）、资产运营板块、工程建设板块、对外投资板块、教育卫生板块、休闲旅游服务板块，通过市场化转型发展，提高市场化公司运作效率，强化公司抗风险能力，切实发挥服务开发区基础设施建设和招商引资作用。

2、发行人竞争优势

（1）中央政策支持优势

2012 年 6 月 28 日，国务院《中央苏区振兴若干意见》正式出台，为赣州发展进行顶层设计，量身定制了一系列扶持政策，系统描绘了赣南苏区振兴发展“路线图”。赣南苏区振兴发展成为国家战略，与西部大开发、中部崛起、东北老工业基地振兴等国家战略比肩齐重。国家 14 个部委出台了实施意见或扶持政策。江西省委、省政府把赣南苏区振兴发展摆在“南有中央苏区、北有鄱阳湖区”的重要位置；赣州市委、市政府出台了具体贯彻实施意见等配套文件，启动了 42 项重大规划和方案、194 项行动计划、27 项试点和示范等相关工作。赣南苏区振兴发展的战略定位、目标任务、实现路径更加明晰，重大项目加速落地，投资环境、产业结构、体制机制不断优化，加快发展、转型发展、跨越发展态势强劲。

2013 年 8 月 22 日，国务院办公厅下发《中央国家机关及有关单位对口支援赣南等原中央苏区实施方案》，明确由国家发改委、中央组织部牵头，39 个国家部委对口支援赣州。

2014 年 3 月 20 日，国家发改委下发《关于印发赣闽粤原中央苏区振兴发展规划的通知》（发改地区[2014]480 号），通知明确：加快赣闽粤原中央苏区振兴发展，对于探索革命老区扶贫攻坚新路子、推动实现跨越式发展、全国同步实现全面建成小康社会的奋斗目标，具有十分重要的意义。江西、福建、广东省人民政府和国务院有关部门要认真贯彻落实《国务院关于赣闽粤原中央苏区振兴发展规划的批

复》（国函[2014]32 号）精神，大力弘扬苏区精神，奋力攻坚克难，努力把原中央苏区打造成为革命老区扶贫攻坚示范区，全国有色金属产业基地、先进制造业基地和特色农产品深加工基地，重要的区域性综合交通枢纽，南方地区重要的生态屏障以及红色文化传承创新区、著名生态和文化旅游目的地。

（2）税收优惠政策优势

2020 年 4 月 23 日，财政部、税务总局、国家发展改革委联合下发《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，该通知明确：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。江西省赣州市可以比照西部地区的企业所得税政策执行。优惠政策自 2021 年 1 月 1 日起执行，该政策将直接惠及赣州市重要产业，有效促进赣州市承接沿海产业转移和促进产业转型升级。

（3）赣州市国资委及开发区财政局的支持力度不断加大

发行人作为赣州开发区基础设施建设主体和赣州开发区城市建设国有资产运营主体，承担了赣州开发区基础设施投资和建设的重要任务，承担区属国有资产的产权管理和资本运营职责，承担市场化经营和招商引资的重要职能。发行人的运作已成为赣州开发区运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其在赣州开发区资源经营的主体角色，开发区可持续发展的内在需求和赣州开发区管委会的

大力支持为发行人的可持续发展奠定了良好的基础。2019 年 9 月，公司股权 55%上划至市国资委，预计未来将进一步获得市国资委的支持。

3、发行人经营方针及战略

围绕打造“赣州工业发展龙头示范区、全国著名的新能源汽车产业基地、全国知名的电子信息产业基地、全国闻名的产城融合创新示范基地”的“一区三基地”战略目标，赣州经开区积极贯彻赣州市主攻工业战略，划分了“一城一园两区”（赣州新能源汽车科技城、电子信息产业园、综合保税区、西城区）四个功能片区，发行人下有四家子公司分别负责一个功能片区开发建设工作；同时，发行人将继续深化国有企业改革，积极参与市场竞争，市场化板块主要分为地产板块（房地产开发、工业地产）、资产运营板块、工程建设板块、对外投资板块、教育卫生板块、休闲旅游服务板块，通过市场化转型发展，提高市场化公司运作效率，强化公司抗风险能力，实现国有资产保值增值。

4、发行人地域经济情况

赣州市位于赣江上游，江西省南部，简称赣南。东接福建省三明市和龙岩市，临广东省梅州市、河源市和韶关市，西靠湖南省郴州市，北连江西省吉安、抚州两市。处于我国东南沿海地区向中部内地延伸的过渡地带，也是内地通向东南沿海的重要通道之一，具有承东启西、沟通南北的独特战略地位。赣州市交通便捷，京九铁路、韶赣龙铁路在赣州十字交叉，赣粤铁路、厦蓉高速及赣州绕城高速、赣州外环快速通道形成了赣州中心城区的快速交通网，105 国道、323 国道及多

条省道在此交汇，是我国东南部沿海地区通向中西部的重要的交通枢纽。赣州市是江西省最大的地级行政区，下辖 1 区 2 市 15 县，总面积 3.94 万平方公里，户籍总人口达 954.21 万人。

从“十一五”初期开始，赣州市纵深推进“对接长珠闽，建设新赣州”发展战略，全面加速农业农村现代化、新型工业化、新型城镇化和经济市场化，实现经济社会的追赶和跨越，在江西的崛起中率先发展，基本确立赣粤闽湘四省通衢的区域性现代化中心城市地位，为全面建设小康社会奠定更为坚实的基础。赣州市国民经济、社会事业快速发展，城市面貌发生巨大变化，正成为中部崛起的璀璨明珠。城市化步伐加快，推进旧城改造，拓展中心城区规模，拉大城市框架，城市规模和基础设施建设成效明显，城市功能增强。赣南苏区振兴发展成为国家战略，与西部大开发、中部崛起、东北老工业基地振兴等国家战略比肩齐重，赣州在国家经济版图中的战略地位前所未有地提升，开启了发展新纪元。

随着改革发展的深入实施，赣州市各类政策的叠加效应集中释放，项目投资的带动效应强势迸发，先试先行的示范效应快速扩张。按照市委市政府总体部署，围绕全面加快推进赣南苏区振兴发展，牢固树立“发展为先、生态为重、创新为魂、民生为本”的理念，以工业化和城镇化为驱动、信息化为引领，促进农业现代化和发展生态化，大力推进加快发展、转型发展、跨越发展，着力打造全国革命老区扶持攻坚示范区、全国稀有金属产业基地、先进制造业基地和特色农产品深加工基地、重要的区域性综合交通枢纽、区域性现代化中心城市和区

域性金融、物流、旅游中心、我国南方地区重要的生态屏障、红色文化传承创新区，加快建设创业、宜居、平安、生态、幸福赣州，确保与全国同步全面建成小康社会。赣州市政府还制定了“未来八年一年一变样、三年大变样、五年上台阶、八年大跨越”为奋斗目标。赣州市争取在未来的五年里围绕山水园林、低碳生态、宜居宜业城市目标，加快推进中心城区六大片区建设，构建特大城市，不断完善便民服务公共设施和城市功能，优化人居环境，增强要素集聚和综合服务功能，把中心城区建设成为区域性现代物流枢纽和客流中心。

2020 年，赣州市实现地区生产总值 3,645.20 亿元，同比增长 4.20%，位列江西省第二，经济规模不断攀升，经济增速保持高位，增速位于江西省第一。2020 年，赣州市一般公共预算收入为 285.82 亿元，增速为 1.9%，稳步上升。

赣州经开区位于赣州市中心城区西城区，是赣州市承接沿海产业转移的主要基地，作为赣州市本级唯一的国家级经开区，拥有良好的区位及交通条件，近年来多项经济指标排名赣州市第一位，已形成汽车、电子信息等支柱产业。2020 年，赣州经开区实现地区生产总值 346.65 亿元，同比增长 5%，在 2020 年全国国家级开发区综合考评中排名第 56 位、位居全省第 2。2020 年，赣州经开区一般公共预算收入为 24.35 亿元，增速为 1.4%，保持稳定增长。

5、赣州市主要基础设施建设主体主要财务指标及发债情况

除发行人外，赣州市主要基础设施建设主体为赣州发展投资控股集团有限公司和赣州城市开发投资集团有限责任公司，其主要财务指标及合并范围内发债情况大致情况如下表所示：

单位：年、亿元

基础设施建设主体	主要财务指标	债券简称	期限	发行规模	债券余额	债券品种	是否到期
赣州发展投资控股集团有限公司	2020年末，总资产2,092.10亿元，资产负债率69.26%；2020年实现营收102.76亿元，净利润8.90亿元。	09赣州发展债	7.00	15.00	-	企业债	是
		13赣州发展债	7.00	15.00	-	企业债	是
		13赣州发展 MTN001	10.00	35.00	14.00	中期票据	否
		18赣州发展 PPN001	5.00	10.00	10.00	定向工具	否
		18赣州发展 PPN002	5.00	10.00	8.10	定向工具	否
		19赣州发展 MTN001	5.00	5.00	5.00	中期票据	否
		19赣州发展 MTN002	5.00	5.00	5.00	中期票据	否
		20赣州发展(疫情防控债)CP001	1.00	2.50	-	短期融资券	是
		20赣州发展 SCP001	0.74	10.00	-	超短期融资券	是
		20赣州发展 MTN001	5.00	10.00	10.00	中期票据	否
		20赣州发展 CP002	1.00	10.50	-	短期融资券	是
		21赣州发展 MTN001	5.00	10.00	10.00	中期票据	否
		21赣州发展 MTN002	5.00	10.00	10.00	中期票据	否
		21赣州发展 MTN003	5.00	10.00	10.00	中期票据	否
		21赣州发展 CP001	1.00	13.00	-	短期融资券	是
		21赣州发展 SCP001	0.74	10.00	-	超短期融资券	是
		21赣州发展 CP002	1.00	13.00	13.00	短期融资券	否
		22赣州发展 MTN001	5.00	13.00	13.00	中期票据	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	2020年末，总资产1,297.07亿元，资产负债率64.23%；2020年实现营收20.08亿元，净利润8.00亿元。	11赣城债	7.00	20.00	-	企业债	是
		12赣城债	6.00	20.00	-	企业债	是
		15赣城债	7.00	20.00	4.00	企业债	否
		17赣州城投 PPN001	3.00	3.00	-	定向工具	是
		17赣州城投 PPN002	3.00	12.00	-	定向工具	是
		19赣州城投 MTN001	5.00	25.00	24.00	中期票据	否
		19赣州城投 SCP001	0.74	13.00	-	超短期融资券	是
		19赣州城投 SCP002	0.74	7.00	-	超短期融资券	是
		19赣州城投 PPN001	5.00	15.00	15.00	定向工具	否
		20赣州城投 PPN001	5.00	5.00	5.00	定向工具	否
		20赣州城投(疫情防控债)CP001	1.00	20.00	-	短期融资券	是
		20赣州城投 SCP001	0.74	10.00	-	超短期融资券	是
		20赣州城投 PPN002	5.00	5.00	5.00	定向工具	否
		20赣州城投 CP002	1.00	16.00	-	短期融资券	是
		20赣州城投 SCP002	0.74	10.00	-	超短期融资券	是
		20赣州城投 PPN003	5.00	5.00	5.00	定向工具	否
		20赣州城投 MTN001	5.00	15.00	15.00	中期票据	否
		21赣州城投 MTN001	5.00	20.00	20.00	中期票据	否
		21赣州城投 MTN002	5.00	5.00	5.00	中期票据	否
		21赣州城投 MTN003	5.00	10.00	10.00	中期票据	否
		21赣州城投 CP001	1.00	10.00	10.00	短期融资券	否

基础设施建 设主体	主要财务指标	债券简称	期限	发行规模	债券余额	债券品种	是否 到期
		21赣州城投 SCP001	0.74	10.00	10.00	超短期融资券	否
		21赣州城投 SCP002	0.74	10.00	10.00	超短期融资券	否
		21赣城债	7.00	20.00	20.00	企业债	否
		21赣州城投 CP002	1.00	25.00	25.00	短期融资券	否
		22赣州城投 PPN001	5.00	15.00	15.00	定向工具	否
		22赣州城投 MTN001	5.00	15.00	15.00	中期票据	否

第五节 发行人财务情况

本募集说明书披露的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，并基于发行人采用的重要会计政策和会计估计编制。本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果及现金流量。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计的财务报告。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2020 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了中兴财光华审会字（2019）第 206022 号、中兴财光华审会字（2020）第 206036 号和中兴财光华审会字（2021）第 206066 号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人审计报告和募集说明书其他章节对发行人财务数据的说明。

一、重要会计政策变更、会计估计变化的情况

（一）会计政策变更

报告期内发生的会计政策变更情况如下：

1、2018 年度重要会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号）。

本公司执行此项会计政策会对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年 12 月 31 日	影响 2016 年 12 月 31 日
		增加+/减少-	增加+/减少-
1	应收票据	-	-
	应收账款	-510.83	-215.63
	应收票据及应收账款	510.83	215.63
2	应付票据	-	-
	应付账款	-84,593.88	-88,757.41
	应付票据及应付账款	84,593.88	88,757.41
3	应付利息	-26,758.28	-20,416.69
	应付股利	-	-
	其他应付款	26,758.28	20,416.69

2、2019 年度重要会计政策变更

①执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

②执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

③采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行该通知对发行人列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 金额
		增加+/减少-
1	应收票据及应收账款	-7,042,920.00
	应收票据	
	应收账款	+7,042,920.00
2	应付票据及应付账款	-904,194,200.03
	应付票据	+4,000,000.00
	应付账款	+908,194,200.03

④其他会计政策变更

3、2020 年度重要会计政策变更

2020 年度无重要会计政策变更。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人财务报表期间未发生会计估计变更。

（三）会计差错更正

报告期内，发行人无重要会计差错更正说明事项。

二、发行人近三年的财务报表范围变化情况

（一）发行人 2018 年合并范围变更情况

2018 年度纳入合并财务报表范围的一级子公司共 18 户，具体包括：

公司名称	公司类型	级次	持股比例	表决权比例
------	------	----	------	-------

赣州开发区建设投资（集团）有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州磊昇工程有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区国有资产经营管理 有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州开发区工程建设有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市建恒建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州华城实业有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市经济技术开发区吉园生态农业发 展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区城市管理服务有限 公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区国泰磁性材料表面 处理有限责任公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州中恒商业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州中恒工业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州祥善餐饮管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州丽景旅游发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州美家物业管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区育民教育投资有限 公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区康恒医疗卫生投资 有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区市政园林规划设计 院有限公司	全资子公司	一级	100%	100%

（二）发行人 2019 年合并范围变更情况

2019 年度纳入合并财务报表范围的一级子公司共 22 户，具体包
括：

公司名称	公司类型	级次	持股 比例	表决权比 例
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州磊昇工程有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区国有资产经营管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州开发区工程建设有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市建恒建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100%	100%

公司名称	公司类型	级次	持股比例	表决权比例
赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州华城实业有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市经济技术开发区吉园生态农业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区城市管理服务有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区国泰磁性材料表面处理有限责任公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州中恒商业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州中恒工业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州祥善餐饮管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州丽景旅游发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州美家物业管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区育民教育投资有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区康恒医疗卫生投资有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区市政园林规划设计院有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州恒畅新能源汽车运营有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州中恒栖凤工业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州恒固铝模科技有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市国锦房地产开发有限公司	控股子公司	一级	51%	51%

发行人 2019 年度新纳入合并范围的一级子公司 4 家，其中赣州恒畅新能源汽车运营有限公司、赣州中恒栖凤工业发展有限公司、赣州恒固铝模科技有限公司系 2019 年度新设立，赣州市国锦房地产开发有限公司系非同一控制下企业合并。

（三）发行人 2020 年合并范围变更情况

2020 年度纳入合并财务报表范围的一级子公司共 22 户，具体包括：

公司名称	公司类型	级次	持股比例	表决权比例
------	------	----	------	-------

公司名称	公司类型	级次	持股比例	表决权比例
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州磊昇工程有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区国有资产经营管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州开发区工程建设有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市建恒建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州安投建设开发有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市经济技术开发区吉园生态农业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区城市管理服务有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区国泰磁性材料表面处理有限责任公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州恒畅新能源汽车运营有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州中恒栖凤工业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州祥善餐饮管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州丽景旅游发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州美家物业管理有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州恒固铝模科技有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州市国锦房地产开发有限公司	控股子公司	一级	51%	51%
赣州中恒工业发展有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区育民教育投资有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州经济技术开发区康恒医疗卫生投资有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州喜子软件科技有限公司	全资子公司	一级	100%	100%
赣州恒昇新能源科技有限公司	全资子公司	一级	100%	100%

发行人 2020 年度纳入合并财务报表范围的一级子公司较 2019 年，新增赣州喜子软件科技有限公司、赣州安投建设开发有限公司和赣州恒昇新能源科技有限公司，均系 2020 年度新设立；减少萍乡市锦鸿

房地产开发有限公司，变更原因为处置；减少赣州中恒商业发展有限公司、赣州华城实业有限公司，主要系股权变更导致其由发行人一级子公司变为二级子公司。

三、发行人近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

1、发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	981,086.91	509,630.25	490,757.78	227,739.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	215,013.24	15,214.56	7,644.23	704.29
预付款项	32,892.56	32,135.31	26,796.81	48,245.65
其他应收款	1,384,872.82	1,020,436.51	849,549.96	438,432.23
存货	2,928,912.84	2,591,230.24	2,327,514.98	2,549,781.86
一年内到期的非流动资产	9.73	22.14	-	-
其他流动资产	181,756.24	148,585.67	142,322.59	96,201.29
流动资产合计	5,724,544.34	4,317,254.68	3,844,586.36	3,361,104.44
非流动资产：				
可供出售金融资产	7,193.27	5,380.00	7,240.00	7,500.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	176,146.85	44,895.73	43,158.27	1,785.81
投资性房地产	2,328,239.39	2,624,775.79	2,712,971.92	2,015,890.48
固定资产	11,781.77	8,828.83	6,898.01	9,518.30
在建工程	304,078.99	239,539.44	85,594.94	33,082.27
无形资产	39,047.47	29,969.08	11,669.51	9,081.55
商誉	294.12	294.12	278.54	278.54
长期待摊费用	5,674.07	2,584.65	227.05	243.53
递延所得税资产	17,744.90	18,417.43	18,059.39	14,538.36
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,890,200.83	2,974,685.07	2,886,097.65	2,091,918.84
资产总计	8,614,745.17	7,291,939.76	6,730,684.01	5,453,023.28
流动负债：				
短期借款	51,400.00	50,250.00	54,370.00	81,500.00

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据	-	-	1,705.19	400.00
应付账款	62,575.67	75,247.61	87,647.91	90,819.42
预收款项	92,581.87	73,294.38	81,921.83	3,912.74
应付职工薪酬	218.53	62.45	43.20	88.36
应交税费	98,462.81	83,745.80	65,818.35	47,816.76
其他应付款	452,591.33	449,648.60	382,730.68	253,246.87
一年内到期的非流动负债	848,938.60	1,016,230.47	332,465.06	481,150.41
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,606,768.81	1,748,479.30	1,006,702.22	958,934.57
非流动负债：				
长期借款	1,539,833.96	1,049,574.09	1,109,377.03	671,557.03
应付债券	1,749,623.49	902,852.41	1,090,388.72	778,598.96
长期应付款	314,541.44	257,449.00	277,994.50	298,552.10
递延收益	4,865.10	5,437.85	3,232.00	3,232.00
递延所得税负债	335,372.52	370,149.46	371,068.06	268,156.22
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,944,236.50	2,585,462.81	2,852,060.30	2,020,096.30
负债合计	5,551,005.32	4,333,942.11	3,858,762.53	2,979,030.87
所有者权益：				
实收资本	375,500.00	375,500.00	38,646.00	37,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,443,113.35	1,322,971.49	1,389,766.04	1,389,238.39
其他综合收益	936,543.63	1,001,222.56	1,042,786.74	803,641.63
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	790.16	790.16	790.16	637.17
未分配利润	195,706.48	147,392.30	360,571.85	243,351.45
归属于母公司股东权益合计	2,951,653.61	2,847,876.50	2,832,560.79	2,473,868.63
少数股东权益	112,086.24	110,121.14	39,360.70	123.78
所有者权益合计	3,063,739.85	2,957,997.64	2,871,921.48	2,473,992.42
负债和所有者权益总计	8,614,745.17	7,291,939.76	6,730,684.01	5,453,023.28

2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	286,598.92	318,583.07	279,761.82	317,464.05
减：营业成本	195,364.29	237,330.63	191,678.36	279,611.79
税金及附加	4,371.34	4,759.37	2,142.65	25,478.88
销售费用	551.99	638.94	33.67	138.85
管理费用	9,426.30	8,434.45	8,332.29	5,702.73
财务费用	14,654.35	29,901.53	36,712.38	4,603.26
资产减值损失	94.44	5,125.36	1,234.60	4,329.15
加：其他收益	0.51	8,160.83	5,036.70	37.86

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益	6,622.96	1,284.29	89,255.68	51,945.64
公允价值变动收益	2,573.30	54,836.06	-24,411.67	-452.51
资产处置收益	0.00	11.28	45.77	247.44
二、营业利润	71,332.98	96,685.23	109,554.35	49,377.81
加：营业外收入	1,338.88	279.45	3,195.31	166.23
减：营业外支出	4,460.47	779.29	1,197.51	2,234.78
三、利润总额	68,211.39	96,185.39	140,352.15	47,309.26
减：所得税	17,052.85	30,620.77	22,803.31	8,593.07
四、净利润	51,158.55	65,564.61	117,548.84	38,716.18
少数股东损益	2,844.37	3,244.16	2.17	-20.95
归属于母公司股东的净利润	48,314.18	62,320.45	117,546.67	38,737.13
五、综合收益总额	51,158.55	24,411.94	385,657.27	38,716.18

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	170,209.83	215,012.17	276,450.42	294,987.76
收到的税费返还	7.18	-	4.71	-
收到其他与经营活动有关的现金	102,076.44	72,926.45	84,916.67	71,937.66
经营活动现金流入小计	272,293.46	287,938.62	361,371.81	366,925.41
购买商品、接受劳务支付的现金	380,987.99	292,155.59	272,094.08	513,487.12
支付给职工以及为职工支付的现金	6,773.39	5,953.35	5,466.52	3,673.12
支付的各项税费	12,540.22	15,944.22	10,793.54	28,960.83
支付其他与经营活动有关的现金	448,486.16	79,980.47	95,768.18	81,137.66
经营活动现金流出小计	848,787.76	394,033.63	384,122.33	627,258.72
经营活动产生的现金流量净额	-576,494.31	-106,095.00	-22,750.52	-260,333.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,260.00	1,900.00	360.00	240.00
取得投资收益收到的现金	-	1,440.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	247.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,259.53	435.18	49,600.76	29,770.62
收到其他与投资活动有关的现金	-	28.06	19,092.19	5,828.94
投资活动现金流入小计	4,519.53	3,803.24	69,052.95	36,087.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	131,187.72	157,414.77	68,849.73	8,556.03
投资支付的现金	13,891.62	2,533.10	37,430.85	1,523.86
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	-	541,006.77	481,024.43	276,438.12

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	145,079.34	700,954.64	587,305.01	286,518.01
投资活动产生的现金流量净额	-140,559.81	-697,151.40	-518,252.06	-250,431.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	95,065.00	61,354.00	1,646.00	35,000.00
取得借款收到的现金	1,855,450.80	917,495.26	1,026,514.82	393,527.00
收到其他与筹资活动有关的现金	123,000.00	547,565.17	265,876.26	286,893.04
发行债券收到的现金	-	-	-	249,716.75
筹资活动现金流入小计	2,073,515.80	1,526,414.43	1,294,037.08	965,136.79
偿还债务支付的现金	717,458.22	477,915.53	377,780.00	361,989.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,187.15	168,429.89	141,425.65	117,944.06
支付其他与筹资活动有关的现金	29,795.86	47,990.67	33,487.66	-
筹资活动现金流出小计	889,441.22	694,336.09	552,693.31	479,933.97
筹资活动产生的现金流量净额	1,184,074.58	832,078.33	741,343.77	485,202.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	467,020.46	28,831.93	200,341.19	-25,561.50
加：期初现金及现金等价物余额	447,853.87	419,021.94	218,680.75	244,242.25
六、期末现金及现金等价物余额	914,874.33	447,853.87	419,021.94	218,680.75

（二）母公司财务报表

1、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	186,322.40	178,975.40	35,053.51	1,532.57
应收票据及应收账款	53.57	2.75	216.88	284.42
预付款项	5,980.26	5,692.17	100.74	35.83
其他应收款合计	1,318,906.17	501,066.80	260,847.40	149,893.65
一年内到期的非流动资产	9.73	22.14	-	-
其他流动资产	498.83	194.30	128.21	175.75
流动资产合计	1,511,770.97	685,953.55	296,346.75	151,922.21
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,573.27	-	-	-
长期股权投资	3,002,545.63	3,120,873.05	2,498,459.70	2,449,635.48
固定资产合计	245.35	215.40	200.41	150.95
在建工程合计	6.01	6.01	60.76	2.71
长期待摊费用	-	27.25	104.27	88.54
递延所得税资产	869.59	869.59	363.06	171.76
非流动资产合计	3,005,239.84	3,121,991.29	2,499,188.20	2,450,049.44
资产总计	4,517,010.82	3,807,944.84	2,795,534.95	2,601,971.65

科 目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	17,000.00	12,000.00	-	1,000.00
应付票据及应付账款	3.58	12.18	96.48	4.51
预收款项	-	61.73	215.45	2,451.60
应交税费	39.52	39.50	39.47	0.29
其他应付款合计	492,089.13	453,652.60	111,601.51	87,578.07
一年内到期的非流动负债	22,889.84	20,350.00	17,400.00	-
流动负债合计	532,022.08	486,116.01	129,352.91	91,034.48
非流动负债：				
长期借款	280,000.00	-	20,350.00	18,000.00
应付债券	674,625.18	399,465.74	149,716.98	-
长期应付款合计	39,499.24	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	994,124.41	399,465.74	170,066.98	18,000.00
负债合计	1,526,146.49	885,581.75	299,419.89	109,034.48
所有者权益				
实收资本	375,500.00	375,500.00	38,646.00	37,000.00
资本公积	2,529,523.32	2,453,632.80	2,449,567.48	2,449,565.48
其他综合收益	85,757.30	85,757.30	-	-
盈余公积	790.16	790.16	790.16	637.17
未分配利润	-706.45	6,682.84	7,111.42	5,734.52
归属于母公司所有者权益合计	2,990,864.32	2,922,363.10	2,496,115.06	2,492,937.17
所有者权益合计	2,990,864.32	2,922,363.10	2,496,115.06	2,492,937.17
负债和所有者权益总计	4,517,010.82	3,807,944.84	2,795,534.95	2,601,971.65

2、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	311.93	419.69	6,327.80	4,367.70
减：营业成本	382.68	619.59	5,723.01	1,795.55
税金及附加	122.61	35.40	853.06	531.26
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,114.62	938.60	498.74	52.84
财务费用	5,082.54	2,021.66	1,994.30	-3,913.11
资产减值损失	-	2,026.10	765.20	658.11
加：其他收益	-	8,000.00	5,000.00	14.98
投资收益	-	271,358.22	-	-
资产处置收益	-	-2.00	-	252.46
二、营业利润	-7,390.53	274,134.56	1,493.49	5,510.49
加：营业外收入	3.83	0.00	0.00	0.56
减：营业外支出	2.60	6.45	0.82	0.00
三、利润总额	-7,389.29	274,128.11	1,492.67	5,511.05

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税	-	-506.53	-37.22	-63.12
四、净利润	-7,389.29	274,634.64	1,529.89	5,574.18
少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司股东的净利润	-7,389.29	274,634.64	1,529.89	5,574.18
五、综合收益总额	-7,389.29	274,634.64	1,529.89	5,574.18

3、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	271.82	548.79	4,159.18	5,446.10
收到其他与经营活动有关的现金	149,977.77	66,717.52	49,301.94	32,592.70
经营活动现金流入小计	150,249.60	67,266.31	53,461.12	38,038.80
购买商品、接受劳务支付的现金	244.36	6,295.31	1,004.02	1,727.63
支付给职工以及为职工支付的现金	578.89	434.73	7.62	2.55
支付的各项税费	149.94	40.19	1,349.61	839.47
支付其他与经营活动有关的现金	782,071.58	58,820.10	26,784.41	21,446.65
经营活动现金流出小计	783,044.78	65,590.33	29,145.66	24,016.30
经营活动产生的现金流量净额	-632,795.18	1,675.98	24,315.46	14,022.50
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	252.46
取得投资收益收到的现金	-	268,500.00	-	-
投资活动现金流入小计	-	268,500.00	-	252.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61.07	51.34	145.11	117.28
投资支付的现金	39,000.00	358,283.94	29,461.54	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	601,421.17	229,840.83	61,440.49
投资活动现金流出小计	39,061.07	959,756.45	259,447.48	61,557.77
投资活动产生的现金流量净额	-39,061.07	-691,256.45	-259,447.48	-61,305.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	90,165.00	61,354.00	1,646.00	35,000.00
取得借款收到的现金	580,655.20	262,000.00	172,150.00	1,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	64,000.00	541,144.00	89,021.65	20,982.91
筹资活动现金流入小计	734,820.20	864,498.00	262,817.65	56,982.91
偿还债务支付的现金	37,850.00	17,400.00	3,600.00	32,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,156.02	13,595.65	1,564.69	1,298.08
支付其他与筹资活动有关的现金	4,610.92	-	-	-
筹资活动现金流出小计	44,616.94	30,995.65	5,164.69	33,298.08
筹资活动产生的现金流量净额	690,203.26	833,502.35	257,652.97	23,684.82

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	18,347.01	143,921.89	22,520.95	-23,597.99
加：期初现金及现金等价物余额	167,975.40	24,053.51	1,532.57	25,130.56
六、期末现金及现金等价物余额	186,322.40	167,975.40	24,053.51	1,532.57

四、发行人报告期内主要财务指标

报告期内，发行人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产	7,291,939.76	6,730,684.01	5,453,023.28
总负债	4,333,942.11	3,858,762.53	2,979,030.87
所有者权益	2,957,997.64	2,871,921.48	2,473,992.42
营业总收入	318,583.07	279,761.82	317,464.05
利润总额	96,185.39	140,352.15	47,309.26
净利润	65,564.61	117,548.84	38,716.18
归属于母公司所有者的净利润	62,320.45	117,546.67	38,737.13
经营活动产生现金流量净额	-106,095.00	-22,750.52	-260,333.31
投资活动产生现金流量净额	-697,151.40	-518,252.06	-250,431.01
筹资活动产生现金流量净额	832,078.33	741,343.77	485,202.82
流动比率	2.47	3.82	3.51
速动比率	0.99	1.51	0.85
EBITDA	130,088.96	179,726.62	56,427.25
EBITDA 利息保障倍数	0.76	1.25	0.48
资产负债率	59.43%	57.33%	54.63%
应收票据及应收账款	15,214.56	7,644.23	704.29
应收账款周转率	27.87	67.02	522.52
存货周转率（次）	0.10	0.08	0.10
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.07
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：主要财务指标计算公式为：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总额×100%

(4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

(5) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款) /2]

(6) 存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货+期末存货) /2]

(7) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销)/(费用化利息支出+资本化利息支出)。

*报告期内公司无发行新股、债转股等新增净资产或回购、现金分红等减少净资产情况发生，故上文加权平均净资产收益率计算公式、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率计算公式均为简化版本。

*如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

公司管理层以 2018 年度-2020 年度的财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力、运营效率及可持续性、未来发展目标进行了如下分析：

(一) 资产构成分析

报告期内，发行人资产构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	509,630.25	6.99	490,757.78	7.29	227,739.11	4.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	0.00	-	0.00	704.29	0.01
应收账款	15,214.56	0.21	7,644.23	0.11	-	-
预付款项	32,135.31	0.44	26,796.81	0.40	48,245.65	0.88
其他应收款	1,020,436.51	13.99	849,549.96	12.62	438,432.23	8.04
存货	2,591,230.24	35.54	2,327,514.98	34.58	2,549,781.86	46.76
一年内到期的非流动资产	22.14	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	148,585.67	2.04	142,322.59	2.11	96,201.29	1.76
流动资产合计	4,317,254.68	59.21	3,844,586.36	57.12	3,361,104.44	61.64
非流动资产：						
可供出售金融资产	5,380.00	0.07	7,240.00	0.11	7,500.00	0.14
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	44,895.73	0.62	43,158.27	0.64	1,785.81	0.03
投资性房地产	2,624,775.79	36.00	2,712,971.92	40.31	2,015,890.48	36.97
固定资产	8,828.83	0.12	6,898.01	0.10	9,518.30	0.17
在建工程	239,539.44	3.28	85,594.94	1.27	33,082.27	0.61
无形资产	29,969.08	0.41	11,669.51	0.17	9,081.55	0.17
商誉	294.12	0.00	278.54	0.00	278.54	0.01
长期待摊费用	2,584.65	0.04	227.05	0.00	243.53	0.00
递延所得税资产	18,417.43	0.25	18,059.39	0.27	14,538.36	0.27
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	2,974,685.07	40.79	2,886,097.65	42.88	2,091,918.84	38.36
资产总计	7,291,939.76	100.00	6,730,684.01	100.00	5,453,023.28	100.00

报告期各期末，发行人资产总计分别为 5,453,023.28 万元、6,730,684.01 万元和 7,291,939.76 万元。从资产构成来看，发行人以流动资产为主，流动资产占资产总额的比例分别为 61.64%、57.12% 和 59.21%。发行人流动资产呈逐年上升趋势，分别为 3,361,104.44 万元、3,844,586.36 万元、4,317,254.68 万元。

1、流动资产分析

表：发行人近三年末流动资产结构表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占流动资产比例	金额	占流动资产比例	金额	占流动资产比例
货币资金	509,630.25	11.80%	490,757.78	12.76%	227,739.11	6.78%
应收票据	-	-	-	-	704.29	0.02%
应收账款	15,214.56	0.35%	7,644.23	0.20%	-	-
预付款项	32,135.31	0.74%	26,796.81	0.70%	48,245.65	1.44%
其他应收款	1,020,436.51	23.64%	849,549.96	22.10%	438,432.23	13.04%
存货	2,591,230.24	60.02%	2,327,514.98	60.54%	2,549,781.86	75.86%
一年内到期的非流动资产	22.14	0.00%	-	-	-	-
其他流动资产	148,585.67	3.44%	142,322.59	3.70%	96,201.29	2.86%
流动资产合计	4,317,254.68	100.00%	3,844,586.36	100.00%	3,361,104.44	100.00%

报告期各期末，发行人流动资产规模分别为 3,361,104.44 万元、3,844,586.36 万元、4,317,254.68 万元，占总资产的比重分别为 61.64%、57.12%和 59.21%。报告期内，发行人流动资产逐年增长，主要是由于货币资金、应收账款、其他应收款逐年增加所致。

（1）货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 227,739.11 万元、490,757.78 万元和 509,630.25 万元，分别占资产总额的 4.18%、7.29%和 6.99%。货币资金主要包括银行存款和其他货币资金，公司通常保持适度的货币资金存量以维持日常生产经营需要。

截至 2019 年末，货币资金较 2018 年末增加 263,018.67 万元，增幅为 115.49%，主要原因是银行存款增加，随着公司不断发展，公司的资金需求也随之增长。截至 2020 年末，货币资金较 2019 年末增加 18,872.47 万元，增幅为 3.85%，主要原因是银行存款增加。

截至 2020 年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

项目	金额（万元）	占比
库存现金	-	-
银行存款	460,979.07	90.45%
其他货币资金	48,651.18	9.55%
合计	509,630.25	100.00%

截至 2020 年末，发行人受限货币资金为 61,776.38 万元，主要为用于担保的定期存款或通知存款。

（2）应收票据及应收账款

报告期各期末，发行人应收票据及应收账款金额分别为 704.29 万元、7,644.23 万元和 15,214.56 万元，分别占总资产的比例为 0.01%、0.11%和 0.21%，占比较低。应收账款主要为应收材料款和工程款等。

截至 2019 年末，应收款项较 2018 年末增加 6,939.94 万元，增幅为 985.38%，主要系赣州丰溪市园林建设有限公司、赣州海图建设有限公司和赣州合联建筑工程有限公司的工程款大幅增加所致。2020 年末发行人应收票据及应收账款较年初增加 7,570.33 万元，增幅为 99.03%，主要系工程款和房租物业费的增加所致。

表：发行人截至 2020 年末应收款项风险特征分类

单位：万元、%

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,597.87	100.00	383.31	2.46	15,214.56
其中：账龄组合	13,963.02	89.52	383.31	2.75	13,579.71
关联方往来政府部门组合	1,634.85	10.48	-	-	1,634.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	15,597.87	100.00	383.31	2.46	15,214.56

截至 2020 年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款的账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	账面余额	余额占比 (%)	坏账准备	账面金额
1 年以内(含 1 年)	11,463.00	82.10	-	11,463.00

账龄	账面余额	余额占比 (%)	坏账准备	账面金额
1-2 年(含 2 年)	2,244.59	16.08	224.46	2,020.13
2-3 年(含 3 年)	-	-	-	-
3-4 年(含 4 年)	193.18	1.38	96.59	96.59
5 年以上	62.26	0.44	62.26	0.00
合计	13,963.02	100.00	383.31	13,579.71

截至 2020 年末，发行人应收账款金额前五名债务人欠款金额总计为 7,826.92 万元，主要内容为应收项目工程款、企业房租物业费、应收公租房租金等，发生坏账风险较小。

截至 2020 年末，发行人前五大应收账款情况下表所示：

单位：万元

序号	欠款单位	账面价值	账龄	形成原因	截至 2021 年 11 月末回款情况	未来回款计划
1	中联建设集团有限公司	1,861.37	1 年以内：1,215.65；1-2 年：645.72	材料款	已结清	-
2	赣州吉永建筑工程有限公司	1,845.01	1 年以内	材料款	已回款 1,431.95，413.06 待回款	预计 1-2 年内逐步回款
3	赣州海图建设有限公司	1,442.88	1 年以内：993.41；1-2 年：449.47	材料款	已回款 360.00，1,082.88 待回款	按照工程进度付款
4	赣州丰溪市园林建设有限公司	1,397.33	1 年以内：799.00；1-2 年：598.33	材料款	已回款 770.00，627.33 待回款	按照工程进度付款
5	赣州满园建设开发有限公司	1,280.34	1 年以内	工程款	已回款 706.17，574.17 待回款	预计 1-2 年内逐步回款
合计		7,826.92				

截至 2020 年末，发行人前五大应收账款合计占应收账款总额的 50.18%，欠款单位主要为中联建设集团有限公司、赣州吉永建筑工程有限公司等。2020 年末，发行人 1 年以内的应收账款占比为 82.10%，1-2 年占比 16.08%，2-3 年占比 0.00%，3-4 年占比 1.38%，5 年以上占比 0.44%。一年以上应收账款合计占比 17.90%。

截至 2020 年末，发行人应收账款内部往来政府部门组合明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	金额	账龄
赣州综合保税区管理委员会	321.53	1 年以内
赣州经济技术开发区招商局	9.64	1 年以内
赣州经济技术开发区农业农村工作办公室	8.53	1 年以内
赣州经济技术开发区机关事务中心和政府采购管理中心	4.21	1 年以内
赣州经济技术开发区潭东镇人民政府	3.15	5 年以上
赣州经济技术开发区迎宾大道两侧城市更新工作推进领导小组办公室	1.44	1 年以内
其他	6.01	1 年以内
合计	354.51	

(3) 预付款项

报告期各期末，发行人预付款项金额分别为 48,245.65 万元、26,796.81 万元和 32,135.31 万元，占总资产的比例分别为 0.88%、0.40%和 0.44%，占比较小，主要为预付工程款等。

截至 2019 年末，预付款项较 2018 年末下降-21,448.84 万元，降幅为 44.46%，主要原因是主要系发行人工程结算冲减预付账款所致。截至 2020 年末，预付款项较 2019 年末增加 5,338.50 万元，增幅为 19.92%，主要原因是主要系发行人预付工程款增加所致。

截至 2020 年末，账龄情况如下表所示：

账龄	金额（万元）	比例（%）
1 年以内	15,005.53	46.69
1 至 2 年	1,349.95	4.20
2 至 3 年	1,544.31	4.81
3 年以上	14,235.51	44.3
合计	32,135.31	100.00

截至 2020 年末，发行人前五大预付款项情况如下表所示：

单位名称	金额（万元）	占比（%）
赣州锦晖实业有限公司	12,071.61	37.56
赣州经开区打击和处置非法集资工作领导小组办公室	5,691.70	17.71
赣州经济技术开发区财政局	2,749.84	8.56
江西省赣南电力实业总公司黄金分公司	1,202.64	3.74
江西富利建筑装饰有限责任公司	1,053.40	3.28
合计	22,769.18	70.85

（4）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面金额分别为 438,432.23 万元、849,549.96 万元和 1,020,436.51 万元，占总资产的比例分别为 8.04%、12.62%和 13.99%，其他应收款主要为应收的往来款、保证金、代垫款、代扣代缴、备用金等。报告期各期末，发行人其他应收款呈逐年增长趋势，主要是往来款变动所致。

截至 2019 年末，其他应收款（合计）较 2018 年末增长 411,117.73 万元，增幅为 93.77%，发行人其他应收款的增减变动主要系往来款变动所致，主要单位为赣州市经济技术开发区财政局和赣州满园建设开发有限公司。截至 2020 年末，其他应收款较 2019 年末增长 170,886.55 万元，增幅为 20.11%，发行人其他应收款的增减变动主要系往来款变动所致，主要欠款单位为赣州满园建设开发有限公司和赣州市经济技术开发区财政局。

截至 2020 年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,038,817.47	100.00	18,380.96	1.77	1,020,436.51
其中：账龄组合	48,619.73	4.68	18,380.96	37.81	30,238.77
内部往来政府部门组合	990,197.74	95.32	-	-	990,197.74

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,038,817.47	100.00	18,380.96	1.77	1,020,436.51

截至 2020 年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款具体情况如下：

单位：万元、%

类别	账面金额	占比	坏账准备	计提比例
1 年以内（含）	2,076.42	4.28	-	-
1 至 2 年（含）	12,692.04	26.10	1,269.20	10.00
2 至 3 年（含）	8,033.58	16.52	1,606.72	20.00
3 至 4 年（含）	13,443.07	27.65	6,721.53	50.00
4 至 5 年（含）	7,182.25	14.77	3,591.12	50.00
5 年以上（含）	5,192.38	10.68	5,192.38	100.00
合计	48,619.73	100.00	18,380.96	

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名如下表所示：

单位：万元

序号	欠款单位	账面价值	账龄	形成原因	最近三年回款情况	未来回款计划
1	赣州经济技术开发区财政局	515,476.45	1 年以内：150,529.73；1-2 年：53,043.84；2-3 年：239,492.28；3-4 年：70,583.40；4-5 年：991.40；5 年以上：835.80	往来款	598,300.00	预计未来五年内逐步回款
2	赣州满园建设开发有限公司	291,689.81	1 年以内：75,966.84；1-2 年：146,952.05；2-3 年：45,482.57；3-4 年：11,088.35；5 年以上：1,200.00	往来款	2,900.00	预计未来五年内逐步回款
3	赣州经开区工业发展投资（集团）有限责任公司	35,000.00	1 年以内	往来款	29,600.00	预计未来五年内逐步回款
4	赣州开发区工业投资有限公司	17,163.44	1 年以内	往来款	99,677.62	预计未来五年内逐步回款
5	赣州中恒叶石房地产开发有限公司	16,196.56	1-2 年	往来款	暂未回款	预计未来五年内逐步回款
合计		875,526.25				

发行人往来占款不计利息，不涉及定价机制。

在每笔非经营性往来占款或资金拆借发起前，发行人均需专人核实、整理每一笔款项的发生原因、规模及还款安排等要素；在完成前期审核后，发行人按照《公司法》和《关联交易决策管理规定》等内

部规章制度要求召开董事会进行审议表决；在前述审核、决策完成后，再由发行人财务部门进行资金的划转，并留存相关凭证与单据。

其他应收款包括经营性往来和非经营性往来，发行人将其他应收款中与其他单位发生的与主营业务无关和无业务往来背景的往来款归类为非经营性其他应收款，经营性与非经营性其他应收款构成情况如下：

表：发行人 2020 年末其他应收款按经营性质构成情况

单位：万元、%

项目构成	金额	占比
经营性往来应收	820,181.49	80.38
非经营性往来应收	200,255.02	19.62
合计	1,020,436.51	100.00

截至 2020 年末，经营性往来应收主要来自于发行人对赣州市经济技术开发区财政局的应收款项，属于涉及与地方政府及其相关部门的往来款，主要系市政代建项目形成的应收款项，性质为经营性往来款，不涉及替政府融资的情形，符合相关法律法规的规定。发行人因代建基础设施项目与政府相关部门产生应收款往来，资金回笼安全性较好。

截至 2020 年末，其他经营性往来应收中应收开发区财政局以外的其他对手方款项主要包括拟开展项目的合作款项、租赁保证金、代扣代缴税金等，具有经营活动背景，列入经营性往来应收核算。发行人下属子公司较多，业务开展较为广泛，相应经营性往来应收对手方众多，单笔款项金额较小，分散度较高，一定程度上进一步降低了不可回收风险。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中非经营性往来和资金拆借主要构成、形成原因、是否关联方等情况如下：

表：发行人 2020 年末主要非经营性往来和资金拆借情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	余额	占比	形成原因
1	赣州经济技术开发区财政局	是	106,838.73	53.35	非经营性占款
2	赣州经开区工业发展投资（集团）有限责任公司	是	35,000.00	17.48	非经营性占款
3	赣州开发区工业投资有限公司	是	17,158.44	8.57	非经营性占款
4	赣州鑫志投资有限公司	否	10,107.86	5.05	非经营性占款
5	生一轮稀土产业集团有限公司	否	10,000.00	4.99	非经营性占款
6	赣州经济技术开发区征收搬迁办公室	否	5,000.00	2.50	资金拆借
	合 计		184,105.03	91.94	

截至 2020 年末，发行人非经营性占款（含资金拆借）余额 200,255.02 万元，占期末总资产比重 2.75%。发行人非经营性往来占款或资金拆借的决策程序、定价机制及后续披露等情况如下：

决策程序方面：在每笔非经营性往来占款或资金拆借发起前，发行人均需专人核实、整理每一笔款项的发生原因、规模及还款安排等要素；在完成前期审核后，发行人按照《公司法》和《关联交易决策管理规定》等内部规章制度要求召开董事会进行审议表决；在前述审核、决策完成后，再由发行人财务部门进行资金的划转，并留存相关凭证与单据。

后续披露：债券存续期内发行人非经营性往来占款和资金拆借余额原则上不再增加。如余额有增加，发行人将严格按照公司财务管理规定的有关规定，认真履行公司内部决策程序，并按照公司内部控制制度管理非经营性往来占款或资金拆借业务。发行人将依法履行相关

决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

截至 2020 年末，发行人来自政府部门的其他应收款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	其中账龄在一年以内金额
赣州经济技术开发区财政局	525,204.83	160,258.12
赣州经济技术开发区征地拆迁办公室	6,169.36	5,000.05
赣州综合保税区管理委员会	4,195.45	-
赣州经济技术开发区党群工作部	645.85	635.85
赣州经济技术开发区公用事业服务管理处	299.00	-
赣州经济技术开发区企业服务局	243.29	-
赣州经济技术开发区拆迁安置办公室	157.78	-
其他政府部门	175.41	11.10
合计	537,090.97	165,905.11

(5) 存货

报告期各期末，发行人存货金额分别为 2,549,781.86 万元、2,327,514.98 万元和 2,591,230.24 万元，占总资产的比重分别为 46.76%、34.58%和 35.54%。存货主要包括库存商品、开发产品、开发成本、土地资产、消耗性生物资产等。发行人存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本，根据业务性质和类别发出时分别选用加权平均法或个别计价法；期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

截至 2019 年末，存货较上年末减少 222,266.88 万元，减幅 8.72%，主要系发行人将拥有的土地计划持有增值后出售，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量。2020 年末，存货较上年末增加 263,715.27 万元，增幅 11.33%，主要系发行人开发成本增加所致。

截至 2020 年末，发行人存货构成情况如下表所示：

项目	账面价值（万元）	占比
开发产品	42,801.38	1.65%
库存商品	1,234.46	0.05%
开发成本	2,376,650.03	91.72%
土地资产	169,896.26	6.56%
消耗性生物资产	648.12	0.03%
合计	2,591,230.24	100.00%

2019 年末及 2020 年末，发行人受限存货分别为 0.00 万元和 35,578.81 万元，占存货的比重分别为 0.00%和 1.37%，主要为用于借款抵押。

截至 2020，发行人存货中共有 27 宗土地，发行人存货中的土地使用权情况如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	所有权人	不动产权证号	获取方式	土地用途	是否缴纳土地出让金	面积	账面价值
1	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣市开国用（2012）第 157 号	作价出资	商住用地	否	43,700.00	15,268.78
2	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣（2021）赣州市不动产权第 0057486 号	有偿划拨	排水用地	是	2,790.00	410.62
3	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣（2021）赣州市不动产权第 0055887 号	有偿划拨	机关团体用地/其他	是	6,012.60	432.96
4	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	有偿划拨	公用设施用地	是	6,932.00	499.10
5	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	有偿划拨	公用设施用地	是	4,011.00	288.82
6	赣州香港工业园开发有限公司	赣（2018）赣州市不动产权第 0079421 号	出让	商住用地	是	20,039.00	4,849.37
7	赣州华城实业有限公司	赣市开国用（2011）第 32 号	出让	商服用地	是	29,503.76	273.32
8	赣州中恒商业发展有限公司	赣（2019）赣州市不动产权第 0045886 号	出让	城镇住宅、科教、批发零售用地	是	48,948.00	6,885.04
9	赣州中恒唐龙房地产开发有限公司	赣（2019）赣州市不动产权第 0120690 号	出让	城镇住宅、零售商业用地	是	48,750.50	14,773.57
10	赣州中恒树唐房地产开发有限公司	赣（2019）赣州市不动产权第 0048578 号	出让	城镇住宅、零售商业、商务金融用地	是	163,737.40	63,668.30
11	赣州中恒江理房地产开发有限公司	赣（2019）赣州市不动产权第 0085367 号	出让	城镇住宅、零售商业用地	是	66,750.20	13,920.20
12	赣州经济技术开发区育民教育投资有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第 0064780 号	出让	教育用地	是	100,624.80	3,110.15
13	赣州中恒江涌房地产开发有限公司	无权证	出让	商服用地	是	11,441.50	7.75
14	赣州中恒树唐房地产开发有限公司	无权证	出让	住宅用地	是	14,772.00	9.54
15	赣州中恒金杨房地产开发有限公司	无权证	出让	住宅用地	是	42,017.50	10.21

序号	所有权人	不动产权证号	获取方式	土地用途	是否缴纳土地出让金	面积	账面价值
16	赣州中恒翔源房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0018649号	出让	住宅用地	是	95,826.20	0.63
17	赣州中恒龙创房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0073393号	出让	商服用地	是	24,506.70	862.27
18	赣州中恒龙创房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0072420号	出让	商服用地	是	56,852.00	777.52
19	赣州中恒杉凤房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0164342号	出让	住宅用地	是	10,622.70	2,474.61
20	赣州中恒杉江房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0164326号	出让	住宅用地	是	13,822.90	3,789.55
21	中赣州中恒章渥房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0164343号	出让	住宅用地	是	49,937.10	13,197.28
22	赣州中恒章唐房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0164341号	出让	公共管理与公共服务用地、商服用地	是	42,694.90	16,235.19
23	赣州中恒城湖房地产开发有限公司	赣（2020）赣州市不动产权第0072946号	出让	住宅用地	是	27,020.50	262.76
24	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	科教用地	是	6,793.00	489.12
25	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	科技用地	是	33,485.00	2,410.94
26	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	教育用地	是	41,863.00	3,013.92
27	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	医疗慈善	是	27,425.00	1,974.72
	合计						169,896.26

截至 2020 年末存货-开发成本中工程类项目具体情况如下表所示：

表 工程施工类项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况	委托方
1	新能源土地一级开发成本	市政	2016.4.1-至今	代建	707,193.60	是	赣州经济技术开发区管委会
2	章江返迁房	房建	2018.4.1-至今	自建	52,815.73	否	-
3	企业土石方	配套	2013.2-至今	代建	51,229.66	是	赣州经济技术开发区管委会
4	企业代建	配套	2009.1-2016.1	代建	48,400.94	是	赣州经济技术开发区管委会
5	湖边叶山返迁房	房建	2015.1.1-至今	自建	44,972.73	否	-
6	杨梅安居及棚户区	房建	2016.1.1-至今	自建	44,889.90	否	-
7	桃苑安居社区	房建	2015.4.1-至今	自建	34,806.29	否	-
8	赣港康居	房建	2013.9.1-至今	自建	31,526.38	否	-
9	岗边大道	市政	2017.6-2020.8	代建	20,633.77	是	赣州经济技术开发区管委会
10	下排安居	房建	2015.8.1-至今	自建	16,685.51	否	-
11	翠谷康居	房建	2013.8.1-2014.8.1	自建	16,219.68	否	-
12	综合保税区市政道路	市政	2015.2.1-2016.8.1	代建	15,342.42	是	赣州经济技术开发区管委会
13	香江世家项目（华城）	房建	2018.1.1-至今	自建	14,708.58	否	-
14	垃圾中转站及污水处理	配套	-	代建	13,989.18	是	赣州经济技术开发区管委会
15	江理新苑（中恒商业）	房建	2019.6.1-至今	自建	12,891.35	否	-
16	车头返迁房	房建	2016.2.1-2017.6.1	自建	12,445.78	否	-
17	蟠龙康居	房建	2010.11.15-至今	自建	12,275.52	否	-
18	配套零星工程	配套	2010.1-至今	代建	12,177.38	是	赣州经济技术开发区管委会
19	蓝翔康居	房建	2017.3.1-至今	自建	11,072.98	否	-
20	快速路	市政	2018.12-至今	代建	10,842.59	是	赣州经济技术开发区管委会
21	综合保税区房建项目	房建	2015.1.1-2016.8.1	自建	10,434.85	否	-
22	环境治理	市政	2019.6-至今	代建	10,227.11	是	赣州经济技术开发区管委会
23	城西大道	市政	2019.9-至今	代建	10,046.57	是	赣州经济技术开发区管委会

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况	委托方
24	田心康居	房建	2014.2.1-2017.9.27	自建	9,904.40	否	-
25	市政零星项目	市政	-	代建	9,837.14	是	赣州经济技术开发区管委会
26	工业三路	市政	2014.12-2015.8	代建	9,715.05	是	赣州经济技术开发区管委会
27	整片推进平场项目	配套	2011.1-2013.10	代建	9,594.64	是	赣州经济技术开发区管委会
28	唐龙大道	市政	2017.1.1-至今	代建	9,243.26	是	赣州经济技术开发区管委会
29	唐龙大桥	市政	2017.12.1-至今	代建	8,816.13	是	赣州经济技术开发区管委会
30	蟠龙公园	配套	2017.8-至今	代建	8,028.16	是	赣州经济技术开发区管委会
31	客家大道	市政	2018.11-至今	代建	7,911.10	是	赣州经济技术开发区管委会
32	凤岗之星返迁房	房建	2018.12.1-至今	自建	7,873.37	否	-
33	标准厂房及配套	房建	2018.11.1-至今	自建	7,357.62	否	-
34	大坪返迁房	房建	2019.1.1-2020.6.1	自建	7,261.27	否	-
35	中心城区基础设施建设	配套	2010.9-2011.6	代建	6,819.68	是	赣州经济技术开发区管委会
36	唐凤大道	市政	2018.6.1-至今	代建	6,722.76	是	赣州经济技术开发区管委会
37	铜铝产业园	配套	2014.5-2016.2	代建	6,074.00	是	赣州经济技术开发区管委会
38	综合保税区市政项目	市政	2015.3.1-2016.8.1	代建	5,899.52	是	赣州经济技术开发区管委会
39	谷山标准厂房一期	房建	2019.9.1-至今	自建	5,723.60	否	-
40	金凤路	市政	2013.2-至今	代建	5,525.89	是	赣州经济技术开发区管委会
41	工业路	市政	2013.9-至今	代建	5,493.16	是	赣州经济技术开发区管委会
42	供电工程	配套	2010.6-至今	代建	5,471.72	是	赣州经济技术开发区管委会
43	章贡大道	市政	2014.12.1-2015.6.1	代建	5,444.99	是	赣州经济技术开发区管委会
44	农贸市场	配套	2013.8-至今	代建	5,332.34	是	赣州经济技术开发区管委会
45	B21 地块安置小区	房建	2018.11.1-2021.2.1	自建	5,160.86	否	-
46	赣通大道	市政	2013.9-2016.8	代建	4,875.61	是	赣州经济技术开发区管委会
47	天姿路	市政	2014.2.17-至今	代建	4,725.87	是	赣州经济技术开

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况	委托方
							发区管委会
48	章田路	市政	2017.8.1-至今	代建	4,464.48	是	赣州经济技术开发区管委会
49	星光路	市政	2019.1.1-至今	代建	4,425.63	是	赣州经济技术开发区管委会
50	综合保税区监管服务大楼及主卡口工程		2015.2-2016.8	代建	4,230.67	是	赣州经济技术开发区管委会
51	金信诺工业厂房及配套设施工程	房建	2018.11.1-至今	自建	4,164.27	否	-
52	枫林大道	市政	2019-至今	代建	4,064.91	是	赣州经济技术开发区管委会
53	凤凰居	房建	2019.1.1-至今	自建	4,049.24	否	-
54	赣州中心城区快速路	市政	2019.2-至今	代建	4,032.87	是	赣州经济技术开发区管委会
55	溪水康居	房建	2015.2.1-至今	自建	4,007.24	否	-
56	天宇路	市政	2013.4.1-至今	代建	3,949.69	是	赣州经济技术开发区管委会
57	纬一路	市政	2013.4.1-2014.10.1	代建	3,875.12	是	赣州经济技术开发区管委会
58	黄金康居	房建	2014.12.1-2015.11.1	自建	3,842.33	否	-
59	谷山学府（中恒唐龙）	房建		自建	3,820.22	否	-
60	杨坑返迁房	房建	2016.12.1-2017.8.1	自建	3,708.76	否	-
61	新能源汽车科技城	市政	2016.1.1-至今	代建	3,694.10	是	赣州经济技术开发区管委会
62	潭东八路	市政	2013.4.1-至今	代建	3,583.57	是	赣州经济技术开发区管委会
63	振兴大道	市政	2018.12.1-2018.12.1	代建	3,271.19	是	赣州经济技术开发区管委会
64	工业二路	市政	2011.12-2013.6	代建	3,151.07	是	赣州经济技术开发区管委会
65	谷山路	市政	2019.2-至今	代建	3,141.16	是	赣州经济技术开发区管委会
66	华裕路	市政	2018.1-2019.12	代建	3,032.99	是	赣州经济技术开发区管委会
67	创文零星项目	配套	2014.12-至今	代建	2,919.82	是	赣州经济技术开发区管委会
68	人防应急工程	配套	2015.12-2017.6	代建	2,893.29	是	赣州经济技术开发区管委会
69	金岭路	市政	2010.3-2012.8	代建	2,882.33	是	赣州经济技术开

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况	委托方
							发区管委会
70	金潭大道	市政	2015.5-2016.8	代建	2,850.57	是	赣州经济技术开发区管委会
71	凤岗路	市政	2017.12-2018.8	代建	2,742.95	是	赣州经济技术开发区管委会
72	横江大道	市政	2018.12-至今	代建	2,722.50	是	赣州经济技术开发区管委会
73	天赋路	市政	2015.1.1-至今	代建	2,704.89	是	赣州经济技术开发区管委会
74	工业一路	市政	2015.3-2020.12	代建	2,616.15	是	赣州经济技术开发区管委会
75	区管委会配套工程	配套	2012.2-2015.12	代建	2,529.29	是	赣州经济技术开发区管委会
76	滨江南路	市政	2010.8-2011.6	代建	2,526.01	是	赣州经济技术开发区管委会
77	经一路	市政	2013.4-2014.9	代建	2,406.36	是	赣州经济技术开发区管委会
78	潭口康居	房建	2011.3.21-2013.1.23	自建	2,372.94	否	-
79	科技城首期道路电力管沟工程	市政	2019.1-至今	代建	2,329.99	是	赣州经济技术开发区管委会
80	温馨家园	房建	2012.4.1-2013.10.11	自建	2,302.00	否	-
81	丽景江山项目	房建	2013.9.1-2017.10.1	自建	2,253.31	否	-
82	文化艺术中心	房建	2018.2.1-2020.2.1	自建	2,192.36	否	-
83	金狮大道	市政	2010.1-至今	代建	2,186.20	是	赣州经济技术开发区管委会
84	房建零星工程	房建	2015.12.1-至今	自建	2,140.11	否	-
85	清湖路	市政	2014.8.1-至今	代建	2,138.17	是	赣州经济技术开发区管委会
86	森铁棚户区	房建	2014.3.1-至今	自建	1,935.97	否	-
87	蟠龙路	市政	2015.1.1-至今	代建	1,885.96	是	赣州经济技术开发区管委会
88	科技城员工倒班房	房建	2018.11.1-至今	自建	1,885.62	否	-
89	泉岗科技园	房建	2019.9.1-至今	自建	1,854.00	否	-
90	潭东三路	市政	2013.12.1-至今	代建	1,794.90	是	赣州经济技术开发区管委会
91	文峰北路	市政	2012.5.3-2013.6.3	代建	1,686.54	是	赣州经济技术开发区管委会
92	物流园区道路	市政	2010.8.1-至今	代建	1,663.09	是	赣州经济技术开发区管委会
93	河坝安居	房建	2009.4.1-2012.6.15	自建	1,628.21	否	-
94	出口加工区	房建	2013.6.1-至今	自建	1,616.83	否	-

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况	委托方
95	东坑康居	房建	2010.9.24-2012.6.1	自建	1,582.09	否	-
96	赣州国家千人产业园项目	配套	2018.4-至今	代建	1,557.81	是	赣州经济技术开发区管委会
97	叶山大道	市政	2017.1.1-2020.12.1	代建	1,479.14	是	赣州经济技术开发区管委会
98	金邮路	市政	2010.9-2011.11	代建	1,471.86	是	赣州经济技术开发区管委会
99	复兴大道	市政	2010.5-2013.8	代建	1,443.69	是	赣州经济技术开发区管委会
100	人行道硬化工程	市政	2014.12.6-至今	代建	1,412.49	是	赣州经济技术开发区管委会
101	章田人才公寓（中恒商业）				1,384.13	否	-
102	公墓项目	配套	2012.2-2015.12	代建	1,381.97	是	赣州经济技术开发区管委会
103	东江源大道	市政	2014.9-至今	代建	1,336.77	是	赣州经济技术开发区管委会
104	蟠龙返乡创业基地（中恒龙创）				1,323.91	否	-
105	紫荆康居	房建	2012.3.1-2015.4.1	自建	1,319.29	否	-
106	纬二路	市政	2010.10.15-至今	代建	1,294.27	是	赣州经济技术开发区管委会
107	金英路	市政	2010.9-2011.10	代建	1,231.70	是	赣州经济技术开发区管委会
108	金富康居	房建	2010.6.10-2014.4.20	自建	1,137.31	否	-
109	经三路	市政	2014.7-至今	代建	1,117.51	是	赣州经济技术开发区管委会
110	金坪路	市政	2014.12-2015.8	代建	1,115.62	是	赣州经济技术开发区管委会
111	国机项目	配套	2019.1-至今	代建	1,110.92	是	赣州经济技术开发区管委会
112	杨边安居	房建	2017.8.1-至今	自建	1,073.29	否	-
113	宝福路	市政	2014.12-2015.8	代建	1,072.38	是	赣州经济技术开发区管委会
114	西津路	市政	2010.12.16-2011.11.1	代建	1,023.06	是	赣州经济技术开发区管委会
115	汽车交易中心	房建	-	自建	1,021.28	否	-
116	潭东六路	市政	2014.12.1-至今	代建	1,009.79	是	赣州经济技术开发区管委会
117	其他项目	-	-	-	34,091.32	-	-
118	待摊投资款	-	-	-	793,847.95	-	-

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况	委托方
	合计				2,376,650.03		

存货科目中尚未办理完权证的资产情况如下：

单位：平方米、万元

序号	所有权人	不动产权证号	获取方式	土地用途	是否缴纳土地出让金	面积	账面价值
1	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	有偿划拨	公用设施用地	是	6,932.00	499.10
2	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	有偿划拨	公用设施用地	是	4,011.00	288.82
3	赣州中恒江涌房地产开发有限公司	无权证	出让	商服用地	是	11,441.50	7.75
4	赣州中恒树唐房地产开发有限公司	无权证	出让	住宅用地	是	14,772.00	9.54
5	赣州中恒金杨房地产开发有限公司	无权证	出让	住宅用地	是	42,017.50	10.21
6	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	科教用地	是	6,793.00	489.12
7	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	科技用地	是	33,485.00	2,410.94
8	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	教育用地	是	41,863.00	3,013.92
9	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	无权证	有偿划拨	医疗慈善	是	27,425.00	1,974.72
	合计						8,704.12

2、非流动资产分析

表：发行人近三年末非流动资产结构表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占非流动资产比例	金额	占非流动资产比例	金额	占非流动资产比例
可供出售金融资产	5,380.00	0.18%	7,240.00	0.25%	7,500.00	0.36%
长期股权投资	44,895.73	1.51%	43,158.27	1.50%	1,785.81	0.09%
投资性房地产	2,624,775.79	88.24%	2,712,971.92	94.00%	2,015,890.48	96.37%
固定资产	8,828.83	0.30%	6,898.01	0.24%	9,518.30	0.46%

在建工程	239,539.44	8.05%	85,594.94	2.97%	33,082.27	1.58%
无形资产	29,969.08	1.01%	11,669.51	0.40%	9,081.55	0.43%
商誉	294.12	0.01%	278.54	0.01%	278.54	0.01%
长期待摊费用	2,584.65	0.09%	227.05	0.01%	243.53	0.01%
递延所得税资产	18,417.43	0.62%	18,059.39	0.63%	14,538.36	0.69%
合计	2,974,685.07	100.00%	2,886,097.65	100.00%	2,091,918.84	100.00%

从非流动资产结构来看，发行人非流动资产的主要构成为投资性房地产和在建工程，最近三年末，上述两项资产合计占发行人非流动资产的比例为 97.95%、96.97%和 96.29%。

（1）可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产金额分别为 7,500.00 万元、7,240.00 万元和 5,380.00 万元，占总资产的比例分别为 0.14%、0.11%和 0.07%，可供出售金融资产主要为可供出售债务工具和可供出售权益工具。

截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具	5,380.00	-	5,380.00
其中：按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	5,380.00	-	5,380.00
合计	5,380.00	-	5,380.00

2020 年末，发行人可供出售金融资产中按成本计量的可供出售权益工具明细情况如下表所示：

单位：万元、%

投资单位	被投资单位持股比例	期初	账面余额 本期增加	账面余额 本期减少	期末
赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司	1.71	4,140.00	-	1,800.00	2,340.00
江西百富源新材料创	12.00	3,000.00	-	-	3,000.00

投资单位	被投资单位持股比例	期初	账面余额 本期增加	账面余额 本期减少	期末
业投资基金（有限合伙）					
赣州智德盛投资管理有限公司	1.00	100.00	-	100.00	-
萍乡市锦鸿房地产开发有限公司	5.00	-	10.00	-	10.00
瑞金经济技术开发区金橙产业合作发展有限责任公司	8.18	-	30.00	-	30.00
合计	-	7,240.00	40.00	1,900.00	5,380.00

（2）长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对合营企业的投资和对联营企业的投资。报告期各期末，发行人长期股权投资金额分别为 1,785.81 万元、43,158.27 万元和 44,895.73 万元，占资产总额的比例分别为 0.03%、0.64%和 0.62%。

截至 2019 年末，长期股权投资较 2018 年末增长 2,316.73%，主要原因是主要系公司增加了对赣州中水八局洋田建设开发有限公司、龙南经开区龙海仓储物流有限公司、赣州市经道建设工程有限责任公司、赣州市航宇建设有限责任公司和赣州经开区工业发展投资（集团）有限责任公司的投资。

截至 2020 年末，长期股权投资较 2019 年末增长 4.03%，主要系公司追加了对联营公司赣州章良建设开发有限公司和赣州中水八局洋田建设开发有限公司以及合营公司赣州汉华缘环境建设有限公司的投资，并新增对联营公司赣州国投天同健康养老产业发展集团有限公司和赣州广开投生态环境建设有限公司的投资。

（3）投资性房地产

发行人投资性房地产主要由房屋及建筑物和土地使用权构成。报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 2,015,890.48 万元、2,712,971.92 万元和 2,624,775.79 万元，占总资产比例分别为 36.97%、40.31%和 36.00%。

发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。发行人投资性房地产评估入账的，均有对应的评估报告，采用恰当的评估方法，入账金额合理。

截至 2019 年末，投资性房地产较 2018 年末增长 697,081.44 万元，增幅为 34.58%，主要系发行人将拥有的土地计划持有增值后出售，自存货转作投资性房地产所致。截至 2020 年末，投资性房地产较 2019 年末减少 88,196.13 万元，减幅为 3.25%，主要系处置部分土地使用权所致。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
房屋建筑物	396,627.66	15.11
土地使用权	2,228,148.13	84.89
合计	2,624,775.79	100.00

2020 年末，投资性房地产价值变动情况如下：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	387,012.65	2,325,959.27	2,712,971.92

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
其中：成本	384,670.48	2,349,395.58	2,734,066.06
公允价值变动	2,342.17	-23,436.31	-21,094.14
二、本年变动	9,615.01	-97,811.14	-88,196.13
其中：成本	1,284.01	-144,316.32	-143,032.32
公允价值变动	8,331.01	46,505.18	54,836.19
加：评估增值	9,488.52	41,707.32	51,195.85
重分类	-	1,158.03	1,158.03
减：评估减值	-	-	-
处置	-	-3,639.83	-3,639.83
重分类	1,157.52	-	1,157.52
三、年末余额	396,627.66	2,228,148.13	2,624,775.79
其中：成本	385,954.49	2,205,079.25	2,591,033.74
公允价值变动	10,673.18	23,068.87	33,742.05

截至 2020 年末，房屋建筑物账面价值合计为 396,627.66 万元，
主要构成如下：

表 2020 年末房屋建筑物主要明细

单位：万元、平方米、元/平方米

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
1	赣（2016）赣州市不动产权第 0037388 号	赣州市经济技术开发区迎宾大道 49 号	453.08	3,388.80	1,336.99	评估法	办公楼	否	否
2	赣（2016）赣州市不动产权第 0037392 号	赣州市经济技术开发区迎宾大道 49 号	829.34	8,748.34	948.00	评估法	厂房	否	否
3	赣（2016）赣州市不动产权第 0037390 号	赣州经济技术开发区赣南工业园赣运综合楼 1#	360.97	2,978.26	1,212.02	评估法	综合楼	否	否
4	赣（2016）赣州市不动产权第 0037391 号	赣州经济技术开发区赣南工业园赣运车间	165.10	2,937.76	561.99	评估法	车间	否	否
5	赣（2016）赣州市不动产权第 0037422 号	赣州经济技术开发区赣南工业园赣运综合楼 2#	431.59	3,560.96	1,212.00	评估法	综合楼	否	否
6	洪房权证红谷滩新区字第 1001035880 号	红谷滩新区赣江南大道 1688 号联泰香域滨江 49 幢一单元 1301 室	304.80	153.67	19,834.71	评估法	住宅	否	否
7	洪房权证红谷滩新区	红谷滩新区赣江南大道 1688	280.05	141.19	19,834.97	评估法	住宅	否	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
	字第 100103588 号	号联泰香域滨江 49 幢一单元 1302 室							
8	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧地下室	2,485.74	10,756.13	2,311.00	评估法	非住宅	是	否
9	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧出口加工区 D08/D09 地块员工宿舍 E#楼	7,292.82	33,700.66	2,164.00	评估法	商住	是	否
10	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧 D#楼	2,920.20	13,494.46	2,164.00	评估法	住宅	是	否
11	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧 C#楼	3,135.87	14,491.06	2,164.00	评估法	住宅	是	否
12	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧 B3#楼	884.56	5,605.56	1,578.00	评估法	住宅	是	否
13	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧 B2#楼	884.56	5,605.56	1,578.00	评估法	住宅	是	否
14	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧 B1#楼	884.56	5,605.56	1,578.00	评估法	住宅	是	否
15	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧出口加工区 D08/D09 地块员工宿舍 A3#楼	954.04	6,045.85	1,578.01	评估法	住宅	是	否
16	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧出口加工区 D08/D09 地块员工宿舍 A2#楼	954.04	6,045.85	1,578.01	评估法	住宅	是	否
17	无权证	赣州开发区潭三路东北侧、潭东一路西北侧出口加工区 D08/D09 地块员工宿舍 A1#楼	954.04	6,045.85	1,578.01	评估法	住宅	是	否
18	赣房权证字第 S00310300 号	赣州经济技术开发区潭东镇白鹭湖出口加工区标准厂房 A-1 栋一层	531.82	4,541.62	1,170.99	评估法	厂房	是	否
19	赣房权证字第 S00310301 号	赣州经济技术开发区潭东镇白鹭湖出口加工区标准厂房 A-1 栋二层	534.79	4,566.93	1,171.01	评估法	厂房	是	否
20	赣房权证字第 S00310302 号	赣州经济技术开发区潭东镇白鹭湖出口加工区标准厂房 A-1 栋三层	469.90	4,012.85	1,170.99	评估法	厂房	是	否
21	赣房权证字第 S00310303 号	赣州经济技术开发区潭东镇白鹭湖出口加工区标准厂房 A-1 栋四层	425.44	3,633.11	1,171.01	评估法	厂房	是	否
22	赣房权证字第	赣州经济技术开发区潭东镇	453.25	3,870.60	1,171.01	评估法	厂房	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
	S00310304 号	白鹭湖出口加工区标准厂房 A-2 栋一层							
23	赣房权证字第 S00310305 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-2 栋二层	481.95	4,115.70	1,171.00	评估法	厂房	是	否
24	赣房权证字第 S00310306 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-2 栋三层	426.11	3,638.84	1,171.01	评估法	厂房	是	否
25	赣房权证字第 S00310307 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-2 栋四层	386.07	3,296.94	1,170.99	评估法	厂房	是	否
26	赣房权证字第 S00310312 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-3 栋一层	476.24	4,066.91	1,171.01	评估法	厂房	是	是
27	赣房权证字第 S00310313 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-3 栋二层	476.48	4,069.04	1,170.99	评估法	厂房	是	是
28	赣房权证字第 S00310315 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-3 栋室三层	476.48	4,069.04	1,170.99	评估法	厂房	是	是
29	赣房权证字第 S00310314 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-3 栋室四层	476.24	4,066.91	1,171.01	评估法	厂房	是	是
30	赣房权证字第 S00310308 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-4 栋室一层	513.28	4,383.23	1,171.01	评估法	厂房	是	是
31	赣房权证字第 S00310309 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-4 栋室二层	554.64	4,736.46	1,171.00	评估法	厂房	是	是
32	赣房权证字第 S00310311 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-4 栋室三层	554.64	4,736.46	1,171.00	评估法	厂房	是	是
33	赣房权证字第 S00310310 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-4 栋室四层	513.28	4,383.23	1,171.01	评估法	厂房	是	是
34	赣房权证字第 S00307550 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-5 栋室一层	480.87	4,106.45	1,171.01	评估法	厂房	是	否
35	赣房权证字第 S00307552 号	赣州经济技术开发区潭东镇 白鹭湖出口加工区标准厂房 A-5 栋室二层	514.28	4,391.79	1,171.00	评估法	厂房	是	否
36	赣房权证字第	赣州经济技术开发区潭东镇	514.28	4,391.79	1,171.00	评估法	厂房	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
	S00307551 号	白鹭湖出口加工区标准厂房 A-5 栋室三层							
37	赣房权证字第 S00307549 号	赣州经济技术开发区潭东镇白鹭湖出口加工区标准厂房 A-5 栋室四层	480.87	4,106.45	1,171.01	评估法	厂房	是	否
38	无权证	出口加工区标准厂房 C1	1,691.06	14,441.19	1,171.00	评估法	厂房	是	否
39	无权证	出口加工区员工宿舍 A1A2	3,110.61	24,263.70	1,282.00	评估法	宿舍	是	否
40	无权证	出口加工区员工宿舍 B1 栋	3,594.00	28,034.36	1,282.00	评估法	宿舍	是	否
41	无权证	赣州开发区潭东六路东南侧出口加工区公租房 D 栋 D1、D2 栋	9,357.44	30,460.43	3,072.00	评估法	商住	是	否
42	无权证	赣州开发区潭东六路东南侧出口加工区公租房 D3、D4 栋	10,651.59	34,673.13	3,072.00	评估法	商住	是	否
43	无权证	赣州开发区潭东六路东南侧出口加工区公租房 D 区 D5 栋	4,959.20	16,143.23	3,072.00	评估法	商住	是	否
44	赣（2020）赣州市不动产权第 0009609 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 1#店面	63.21	56.61	11,165.87	评估法	店面	是	否
45	赣（2020）赣州市不动产权第 0009610 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 2#店面	63.21	56.61	11,165.87	评估法	店面	是	否
46	赣（2020）赣州市不动产权第 0009606 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 3#店面	63.21	56.61	11,165.87	评估法	店面	是	否
47	赣（2020）赣州市不动产权第 0009605 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 4#店面	75.94	68.01	11,166.00	评估法	店面	是	否
48	赣（2020）赣州市不动产权第 0009603 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 5#店面	85.15	76.26	11,165.75	评估法	店面	是	否
49	赣（2020）赣州市不动产权第 0009611 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 6#店面	71.81	64.31	11,166.23	评估法	店面	是	否
50	赣（2020）赣州市不动产权第 0009608 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 7#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
51	赣（2020）赣州市不动产权第 0009607 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 8#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
52	赣（2020）赣州市不	赣州经济技术开发区黄金大	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
	动产权第 0009604 号	道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 2#楼 9#店面							
53	赣（2020）赣州市不动产权第 0009622 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 1#店面	63.21	56.61	11,165.87	评估法	店面	是	否
54	赣（2020）赣州市不动产权第 0009616 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 2#店面	63.21	56.61	11,165.87	评估法	店面	是	否
55	赣（2020）赣州市不动产权第 0009621 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 3#店面	63.21	56.61	11,165.87	评估法	店面	是	否
56	赣（2020）赣州市不动产权第 0009617 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 4#店面	75.94	68.01	11,166.00	评估法	店面	是	否
57	赣（2020）赣州市不动产权第 0009613 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 5#店面	85.15	76.26	11,165.75	评估法	店面	是	否
58	赣（2020）赣州市不动产权第 0009619 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 6#店面	74.76	66.96	11,164.87	评估法	店面	是	否
59	赣（2020）赣州市不动产权第 0009615 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 7#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
60	赣（2020）赣州市不动产权第 0009614 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 8#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
61	赣（2020）赣州市不动产权第 0009618 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 9#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
62	赣（2020）赣州市不动产权第 0009620 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 10#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
63	赣（2020）赣州市不动产权第 0009612 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 3#楼 11#店面	66.68	59.72	11,165.44	评估法	店面	是	否
64	赣（2020）赣州市不动产权第 0009677 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 1#店面	45.23	40.51	11,165.14	评估法	店面	是	否
65	赣（2020）赣州市不动产权第 0009676 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣	58.26	52.18	11,165.20	评估法	店面	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
		港康居社区三期 1#楼 2#店面							
66	赣（2020）赣州市不动产权第 0009680 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 3#店面	70.32	62.98	11,165.45	评估法	店面	是	否
67	赣（2020）赣州市不动产权第 0009679 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 4#店面	57.39	51.40	11,165.37	评估法	店面	是	否
68	赣（2020）赣州市不动产权第 0009675 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 5#店面	57.39	51.40	11,165.37	评估法	店面	是	否
69	赣（2020）赣州市不动产权第 0009684 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 6#店面	70.32	62.98	11,165.45	评估法	店面	是	否
70	赣（2020）赣州市不动产权第 0009683 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 7#店面	63.13	56.54	11,165.55	评估法	店面	是	否
71	赣（2020）赣州市不动产权第 0009682 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 8#店面	67.80	60.72	11,166.01	评估法	店面	是	否
72	赣（2020）赣州市不动产权第 0009678 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 9#店面	74.28	66.53	11,164.89	评估法	店面	是	否
73	赣（2020）赣州市不动产权第 0009681 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 10#店面	69.16	61.94	11,165.64	评估法	店面	是	否
74	赣（2020）赣州市不动产权第 0009674 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 11#店面	69.17	61.95	11,165.46	评估法	店面	是	否
75	赣（2020）赣州市不动产权第 0009666 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 12#店面	56.36	50.48	11,164.82	评估法	店面	是	否
76	赣（2020）赣州市不动产权第 0009673 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 13#店面	56.36	50.48	11,164.82	评估法	店面	是	否
77	赣（2020）赣州市不动产权第 0009671 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 14#店面	50.26	45.01	11,166.41	评估法	店面	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
78	赣（2020）赣州市不动产权第 0009669 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 15#店面	45.71	40.94	11,165.12	评估法	店面	是	否
79	赣（2020）赣州市不动产权第 0009672 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 16#店面	56.93	50.99	11,164.93	评估法	店面	是	否
80	赣（2020）赣州市不动产权第 0009668 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 17#店面	76.17	68.22	11,165.35	评估法	店面	是	否
81	赣（2020）赣州市不动产权第 0009665 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 18#店面	63.86	57.19	11,166.29	评估法	店面	是	否
82	赣（2020）赣州市不动产权第 0009670 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 19#店面	66.78	59.81	11,165.36	评估法	店面	是	否
83	赣（2020）赣州市不动产权第 0009667 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号湖边镇棚户区改造赣港康居社区三期 1#楼 20#店面	66.77	59.81	11,163.69	评估法	店面	是	否
84	赣（2020）赣州市不动产权第 0010161 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 8#店面	48.51	51.10	9,493.15	评估法	店面	是	否
85	赣（2020）赣州市不动产权第 0010165 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 10#店面	49.78	52.44	9,492.75	评估法	店面	是	否
86	赣（2020）赣州市不动产权第 0010163 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 9#店面	48.51	51.10	9,493.15	评估法	店面	是	否
87	赣（2020）赣州市不动产权第 0010162 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 7#店面	51.06	53.79	9,492.47	评估法	店面	是	否
88	赣（2020）赣州市不动产权第 0010158 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 6#店面	61.28	64.55	9,493.42	评估法	店面	是	否
89	赣（2020）赣州市不动产权第 0010156 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 5#店面	42.13	44.38	9,493.01	评估法	店面	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
90	赣（2020）赣州市不动产权第 0010159 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 4#店面	53.61	56.48	9,491.86	评估法	店面	是	否
91	赣（2020）赣州市不动产权第 0010157 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 3#店面	53.61	56.48	9,491.86	评估法	店面	是	否
92	赣（2020）赣州市不动产权第 0010160 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 2#店面	42.13	44.38	9,493.01	评估法	店面	是	否
93	赣（2020）赣州市不动产权第 0010164 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 1#店面	81.39	85.74	9,492.65	评估法	店面	是	否
94	赣（2020）赣州市不动产权第 0009821 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）3 号楼 1#店面	46.73	49.23	9,492.18	评估法	店面	是	否
95	赣（2020）赣州市不动产权第 0009823 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）3 号楼 2#店面	46.19	48.66	9,492.40	评估法	店面	是	否
96	赣（2020）赣州市不动产权第 0009824 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）3 号楼 3#店面	44.17	46.53	9,492.80	评估法	店面	是	否
97	赣（2020）赣州市不动产权第 0009822 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）3 号楼 4#店面	202.56	213.38	9,492.92	评估法	店面	是	否
98	赣（2020）赣州市不动产权第 0009820 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 11#店面	58.72	61.86	9,492.40	评估法	店面	是	否
99	赣（2020）赣州市不动产权第 0009819 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 12#店面	51.06	53.79	9,492.47	评估法	店面	是	否
100	赣（2020）赣州市不动产权第 0009817 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼 13#店面	46.60	49.09	9,492.77	评估法	店面	是	否
101	赣（2020）赣州市不动产权第 0009841 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 3#店面	65.79	69.31	9,492.14	评估法	店面	是	否
102	赣（2020）赣州市不动产权第 0009840 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 4#店面	70.18	73.93	9,492.76	评估法	店面	是	否
103	赣（2020）赣州市不动产权第 0009843 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 5#店面	70.18	73.93	9,492.76	评估法	店面	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
104	赣（2020）赣州市不动产权第 0009839 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 6#店面	70.18	73.93	9,492.76	评估法	店面	是	否
105	赣（2020）赣州市不动产权第 0009836 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 7#店面	65.69	69.20	9,492.77	评估法	店面	是	否
106	赣（2020）赣州市不动产权第 0009838 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 8#店面	106.16	111.83	9,492.98	评估法	店面	是	否
107	赣（2020）赣州市不动产权第 0009842 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼办公	691.54	728.50	9,492.66	评估法	办公	是	否
108	赣（2020）赣州市不动产权第 0009837 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 1#店面	111.85	117.83	9,492.49	评估法	店面	是	否
109	赣（2020）赣州市不动产权第 0009818 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）1 号楼办公	875.04	921.80	9,492.73	评估法	办公	是	否
110	赣（2020）赣州市不动产权第 0009835 号	赣州经济技术开发区恒安路 1 号森铁棚户区改造安置小区（北区）2 号楼 2#店面	75.83	79.88	9,492.99	评估法	店面	是	否
111	赣（2020）赣州市不动产权第 0008785 号	赣州经济技术开发区金岭西路 215 号车头安居小区(湖边村东片城中村宋城路棚改安置点) 3#、4#楼商场	483.33	1,308.85	3,692.78	评估法	商场	是	否
112	赣（2020）赣州市不动产权第 0008786 号	赣州经济技术开发区金岭西路 215 号车头安居小区(湖边村东片城中村宋城路棚改安置点) 1#、2#楼商场	766.16	2,074.73	3,692.82	评估法	商场	是	否
113	赣（2020）赣州市不动产权第 0008787 号	赣州经济技术开发区黄金大道 8 号下排棚户区改造安居小区农贸市场	1,262.96	3,240.68	3,897.21	评估法	其它	是	否
114	赣（2020）赣州市不动产权第 0008789 号	赣州经济技术开发区清溪南路 15 号溪水五期（湖边村东片城中村宋城路棚改安置点）临街商业 1#办公	129.12	331.11	3,899.61	评估法	办公	是	否
115	赣（2020）赣州市不动产权第 0008790 号	赣州经济技术开发区清溪南路 15 号溪水五期（湖边村东片城中村宋城路棚改安置点）临街商业 2#办公	231.92	594.72	3,899.65	评估法	办公	是	否
116	赣（2020）赣州市不动产权第 0009041 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#	17.50	33.99	5,148.57	评估法	店面	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
		楼 2#店铺							
117	赣（2020）赣州市不动产权第 0009042 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#楼 1#店铺	17.99	34.93	5,150.30	评估法	店面	是	否
118	赣（2020）赣州市不动产权第 0009043 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#楼 5#店铺	12.94	25.13	5,149.22	评估法	店面	是	否
119	赣（2020）赣州市不动产权第 0009044 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#楼 4#店铺	22.12	42.96	5,148.98	评估法	店面	是	否
120	赣（2020）赣州市不动产权第 0009045 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#楼 6#店铺	19.78	38.41	5,149.70	评估法	店面	是	否
121	赣（2020）赣州市不动产权第 0009046 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#楼农贸市场	1,462.35	2,839.55	5,149.94	评估法	其它	是	否
122	赣（2020）赣州市不动产权第 0009047 号	赣州经济技术开发区宝福路 7 号田心安居社区五期 1#、2#楼 3#店铺	26.19	50.86	5,149.43	评估法	店面	是	否
123	无权证	赣州经济技术开发区梨园安置点（1#-6#、8#、11#-14#）	1,434.50	5,129.47	2,796.59	评估法	店面	是	否
124	无权证	赣州经济技术开发区梨园安置点（1#-5#、8#、11#-14#）	2,258.74	8,076.73	2,796.60	评估法	写字楼	是	否
125	无权证	赣州经济技术开发区梨园安置点	421.51	1,507.24	2,796.57	评估法	农贸市场	是	否
126	无权证	赣州经开区香江大道北侧	1,953.16	15,538.23	1,257.00	评估法	8#厂房	是	是
127	无权证	赣州经开区香江大道北侧	2,685.70	21,365.93	1,257.00	评估法	9-10#厂房	是	是
128	赣（2019）赣州市不动产权第 0003924 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园北区首期标准厂房 1-2#厂房	2,224.56	17,697.35	1,257.00	评估法	1-2#厂房	是	是
129	赣（2019）赣州市不动产权第 0003912 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园北区首期标准厂房 5-6#厂房	2,190.45	17,425.98	1,257.00	评估法	5-6#厂房	是	是
130	赣（2019）赣州市不动产权第 0002596 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园北区首期标准厂房 7#厂房	1,423.91	11,327.83	1,257.00	评估法	7#厂房	是	是
131	赣（2019）赣州市不动产权第 0003945 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园二期标准厂房 11-12#厂房	2,184.80	17,381.09	1,257.00	评估法	11-12#厂房	是	是
132	赣（2019）赣州市不动产权第 0003911 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园二期标准厂房 13#厂房	1,354.39	10,774.76	1,257.00	评估法	13#厂房	是	是

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
133	赣（2018）赣州市不动产权第 0086442 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园二期标准厂房 14#厂房	1,862.50	14,817.06	1,257.00	评估法	14#厂房	是	是
134	赣（2018）赣州市不动产权第 0086445 号	赣州经济技术开发区香江大道 168 号香港工业园二期标准厂房 15#、16#厂房	2,545.82	20,253.16	1,257.00	评估法	15-16#厂房	是	是
135	赣（2018）赣州市不动产权第 0071070 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区干部宿舍	587.55	3,291.62	1,784.99	评估法	宿舍楼	是	是
136	赣（2018）赣州市不动产权第 0071069 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区员工宿舍	1,339.02	7,501.51	1,785.00	评估法	宿舍楼	是	是
137	赣（2018）赣州市不动产权第 0071047 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区门卫室	18.60	120.00	1,550.00	评估法	其它	是	否
138	赣（2018）赣州市不动产权第 0071071 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区办公楼	766.66	4,115.20	1,863.00	评估法	办公楼	是	是
139	赣（2018）赣州市不动产权第 0071076 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区附属用房 1	173.90	1,121.91	1,550.04	评估法	其它	是	否
140	赣（2018）赣州市不动产权第 0071081 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区附属用房 2	100.55	648.70	1,550.02	评估法	其它	是	否
141	赣（2018）赣州市不动产权第 0071062 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区厂房 A、B、C 栋	4,050.71	23,855.77	1,698.00	评估法	厂房	是	是
142	赣（2018）赣州市不动产权第 0071068 号	赣州经济技术开发区纬十三路东北侧、黄金大道西北侧大田精密工业厂区厂房 D、E 栋	2,933.03	17,273.41	1,698.00	评估法	厂房	是	是
143	赣（2020）赣州市不动产权第 0009184 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号赣港康居社区二期 10#、11#、15#楼写字楼	1,240.73	1,872.17	6,627.23	评估法	写字楼	是	否
144	赣（2020）赣州市不动产权第 0009165 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号赣港康居社区二期 18#楼写字楼	327.60	494.33	6,627.15	评估法	写字楼	是	否
145	赣（2020）赣州市不动产权第 0009166 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号赣港康居社区二期 16#、17#楼写字楼	838.22	1,264.81	6,627.24	评估法	写字楼	是	否
146	赣（2020）赣州市不动产权第 0009458 号	赣州经济技术开发区黄金大道 59 号赣港康居社区二期 9#	436.32	658.38	6,627.18	评估法	写字楼	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
		楼写字楼							
147	赣房权证字第 S00178140 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 8#-10# 楼厂房	2,066.79	17,426.52	1,186.00	评估法	工业	是	是
148	赣房权证字第 S00178136 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 11#、12# 楼厂房	1,301.30	10,972.21	1,186.00	评估法	工业	是	是
149	赣房权证字第 S00178137 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 13#楼厂房	980.66	8,268.60	1,186.00	评估法	工业	是	是
150	赣房权证字第 S00178138 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 16#楼厂房	713.60	6,016.87	1,186.00	评估法	工业	是	是
151	赣房权证字第 S00178142 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 17#楼厂房	713.60	6,016.87	1,186.00	评估法	工业	是	是
152	赣房权证字第 S00178139 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 18#楼厂房	713.60	6,016.87	1,186.00	评估法	工业	是	是
153	赣房权证字第 S00178141 号	赣州经济技术开发区金岭路北侧、工业三路西侧 24#-26# 楼厂房	2,737.54	23,082.13	1,186.00	评估法	工业	是	是
154	赣房权证字第 00142972 号	赣州经济技术开发区迎宾大道南侧、工业三路西侧标准厂房 19#	704.67	6,017.70	1,171.00	评估法	非住宅	是	是
155	赣房权证字第 00142970 号	赣州经济技术开发区迎宾大道南侧、工业三路西侧标准厂房 27-29#	2,592.07	22,135.50	1,171.00	评估法	非住宅	是	是
156	赣（2020）赣州市不动产权第 0008788 号	赣州经济技术开发区金岭西路 138 号田心康居社区 4#楼（二期）小型商业	247.46	548.93	4,508.04	评估法	商业	是	否
157	赣（2020）赣州市不动产权第 0016472 号	赣州经济技术开发区华坚北路东侧、金坪北路北侧杨梅二期公寓式返迁房 B29#楼办公	367.42	783.38	4,690.19	评估法	办公	是	否
158	赣（2020）赣州市不动产权第 0016473 号	赣州经济技术开发区华坚北路东侧、金坪北路北侧杨梅二期公寓式返迁房 B35#楼办公	498.85	1,063.60	4,690.20	评估法	办公	是	否
159	赣（2020）赣州市不动产权第 0016476 号	赣州经济技术开发区华坚北路东侧、金坪北路北侧杨梅二期公寓式返迁房 B36#楼商场	1,305.25	2,782.91	4,690.23	评估法	商场	是	否
160	赣（2020）赣州市不动产权第 0016474 号	赣州经济技术开发区华坚北路东侧、金坪北路北侧杨梅二	466.87	995.41	4,690.23	评估法	商业	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
		期公寓式返迁房 D7#楼二层商业							
161	赣（2020）赣州市不动产权第 0016477 号	赣州经济技术开发区华坚北路东侧、金坪北路北侧杨梅二期公寓式返迁房 D2-D4 栋店面 1	30.27	64.53	4,690.84	评估法	店面	是	否
162	赣（2020）赣州市不动产权第 0016475 号	赣州经济技术开发区华坚北路东侧、金坪北路北侧杨梅二期公寓式返迁房 D2-D4 栋店面 2	30.27	64.53	4,690.84	评估法	店面	是	否
163	赣（2019）赣州市不动产权第 0045129-0045150 号、标准厂房员工宿舍 1-16#楼及食堂-赣（2019）赣州市不动产权第 0045048 号等共 16 本	赣州金岭路北侧、工业三路西侧	11,947.81	40,863.00	2,923.87	评估法	厂房	是	是
164	赣（2018）赣州市不动产权第 0026300 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
165	赣（2018）赣州市不动产权第 0026299 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
166	赣（2018）赣州市不动产权第 0026298 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
167	赣（2018）赣州市不动产权第 0026297 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
168	赣（2018）赣州市不动产权第 0026296 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
169	赣（2018）赣州市不动产权第 0026295 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	5,966.00	23,150.95	2,577.00	评估法	厂房	是	是

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
170	赣（2018）赣州市不动产权第 0026294 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
171	赣（2018）赣州市不动产权第 0026293 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	5,966.00	23,150.95	2,577.00	评估法	厂房	是	是
172	赣（2018）赣州市不动产权第 0026292 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
173	赣（2018）赣州市不动产权第 0026290 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
174	赣（2018）赣州市不动产权第 0026291 号	赣州经济技术开发区凤岗镇塘屋村、赣州综合保税区岗边大道（创业南路-竹苑路）南侧	1,376.22	5,340.39	2,577.00	评估法	宿舍楼	是	是
175	赣（2019）赣州市不动产权第 0126862-63 号	赣州经济技术开发区金邝路南侧，杨梅渡路西侧宝塔农贸市场摊位、商业、店铺、地下室	5,635.68	8,997.60	6,263.54	评估法	商业	是	是
176	赣房权证字第 00116195 号	南京路 2 号（卫府里市场）北店 6#-10#	278.93	106.26	26,250.00	评估法	非住宅	是	否
177	赣房权证字第 00115834 号	南京路 2 号（卫府里市场）店 1#-3#、5#	276.68	105.40	26,250.00	评估法	非住宅	是	否
178	赣房权证字第 00116193 号	南京路 2 号（卫府里市场）地下室	735.45	1,294.81	5,680.00	评估法	非住宅	是	否
179	赣房权证字第 00116194 号	南京路 2 号（卫府里市场）一层农贸市场	7,484.86	6,671.00	11,220.00	评估法	非住宅	是	否
180	赣房权证字第 00060351 号	南京路 2 号二楼 A-G,7-13 轴	1,524.10	1,674.83	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
181	赣房权证字第 00060352 号	南京路 2 号二楼 A-G,1-7 轴	1,508.90	1,658.13	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
182	赣房权证字第 00060353 号	南京路 2 号二楼 G-N,1-7 轴	1,508.90	1,658.13	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
183	赣房权证字第 00060354 号	南京路 2 号二楼 G-N,7-13 轴	1,524.10	1,674.83	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
184	赣房权证字第 00061199 号	南京路 2 号三楼 A-G,1-7 轴	1,576.44	1,732.35	9,100.00	评估法	非住宅	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
185	赣房权证字第 00060995 号	南京路 2 号三楼 A-G,7-13 轴	1,576.44	1,732.35	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
186	赣房权证字第 00061200 号	南京路 2 号三楼 G-N,7-13 轴	1,576.44	1,732.35	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
187	赣房权证字第 00060355 号	南京路 2 号三楼 G-N,1-7 轴	1,576.44	1,732.35	9,100.00	评估法	非住宅	是	否
188	赣房权证字第 00115836 号	南京路 2 号(卫府里市场)第四层	6,243.54	6,861.03	9,100.00	评估法	非住宅	否	否
189	赣房权证字第 00115835 号	南京路 3 号(卫府里市场)第五层	6,209.23	6,823.33	9,100.00	评估法	非住宅	否	否
190	赣(2016)赣州市不动产权第 0056076 号	赣州市章江北大道 138 号春江花月 1 号楼二层商铺	617.03	642.74	9,600.00	评估法	商铺	否	否
191	赣(2016)赣州市不动产权第 0056300 号	赣州市章江北大道 138 号春江花月 4 号楼 2#餐厅	2,177.78	1,869.34	11,650.00	评估法	商铺	否	否
192	赣(2016)赣州市不动产权第 0057146 号	赣州市章江北大道 138 号春江花月 7 号楼餐厅	1,165.48	1,000.41	11,650.00	评估法	商铺	否	否
193	赣(2016)赣州市不动产权第 0055980 号	赣州市章江北大道 140 号春江花月 24 号楼餐饮	546.99	533.13	10,260.00	评估法	商铺	否	否
194	赣(2016)赣州市不动产权第 0059984 号	赣州市章江北大道 140 号春江花月 25 号楼餐厅	1,406.39	1,207.20	11,650.00	评估法	商铺	否	否
195	赣(2016)赣州市不动产权第 0069420 号	赣州市章江北大道 150 号春江花月 37 号楼超市	1,040.70	762.42	13,650.00	评估法	商铺	否	否
196	赣(2016)赣州市不动产权第 0056528 号	赣州市章江北大道 150 号春江花月 41、42 号楼二层商铺	1,393.11	1,451.16	9,600.00	评估法	商铺	否	否
197	赣房权证字第 S00171899 号	赣州市东郊路 8 号滨江.东方胜境 1 栋 A 座超市	1,364.85	1,123.33	12,150.00	评估法	商业	否	否
198	赣房权证字第 S00214427 号	赣州市东郊路 8 号滨江.东方胜境 10 栋 15 号店面	223.15	146.81	15,200.00	评估法	商业	否	否
199	赣(2016)赣州市不动产权第 0024653 号	赣州市赣江路 7 号赣州府 II	249.46	164.12	15,200.00	评估法	商业服务	否	否
200	赣(2016)赣州市不动产权第 0025177 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	205.84	135.42	15,200.00	评估法	商铺	否	否
201	赣(2016)赣州市不动产权第 0042176 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	384.07	344.46	11,150.00	评估法	办公	否	否
202	赣(2016)赣州市不动产权第 0025283 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	300.87	197.94	15,200.00	评估法	商铺	否	否
203	赣(2016)赣州市不动产权第 0024520 号	赣州市赣江路 5 号赣州府 I	3,028.08	2,983.33	10,150.00	评估法	商业服务	否	否
204	赣(2016)赣州市不动产权第 0042170 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	283.95	279.75	10,150.00	评估法	办公	否	否
205	赣(2016)赣州市不动产权第 0024892 号	赣州市赣江路 7 号赣州府 II	914.36	820.05	11,150.00	评估法	商铺	否	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
206	赣(2016)赣州市不动产权第 0024923 号	赣州市赣江路 7 号赣州府 II	209.81	172.68	12,150.00	评估法	商铺	否	否
207	赣(2016)赣州市不动产权第 0025491 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	872.43	859.54	10,150.00	评估法	办公	否	否
208	赣(2016)赣州市不动产权第 0024602 号	赣州市赣江路 7 号赣州府 II	659.72	591.68	11,150.00	评估法	商铺	否	否
209	赣(2016)赣州市不动产权第 0025297 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	1,789.47	1,763.02	10,150.00	评估法	商铺	否	否
210	赣(2016)赣州市不动产权第 0024925 号	赣州市赣江路 7 号赣州府 II	338.82	303.87	11,150.00	评估法	商铺	否	否
211	赣(2016)赣州市不动产权第 0042162 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	396.21	326.10	12,150.00	评估法	办公	否	否
212	赣(2016)赣州市不动产权第 0042172 号	赣州市赣江路 9 号赣州府 III	425.52	419.23	10,150.00	评估法	商铺	否	否
213	赣房权证字第 S00187205 号	文清路 43 号	640.44	781.02	8,200.00	评估法	非住宅	否	否
214	赣房权证字第 S00229592 号	客家大道 20 号金域蓝湾 B 区西座 2 层 5#办公室	367.47	329.57	11,150.00	评估法	办公	否	否
215	无权证	滨江四期改造工程	6,690.86	6,663.43	10,041.16	评估法	住宅、商铺	否	否
216	无权证	章江南苑 J19 地块经济适用房 J22#楼店面 1-12#	710.01	435.59	16,300.00	评估法	店面	否	否
217	无权证	阳光瑞香新城 B 组团	1,072.38	657.90	16,300.00	评估法	店面	否	否
218	无权证	大庙前二楼	435.00	500.00	8,700.00	评估法	非住宅	否	否
219	无权证	赣州开发区创新大道西侧	5,992.59	16,581.60	3,614.00	评估法	店面、住宅、写字楼	是	否
220	赣(2017)赣州市不动产权第 0049006、49009-49051、49072-49119、49123-49194、49198-49253、49253-49306、49312-49399、49404-49491、49498-49585、49590-49733、49733-49864、49869-49954、49961、49965-50168、50182、50184-50387、	赣州经济技术开发区赣通大道 97 号宜居公租房小区	50,075.69	118,635.74	4,220.96	评估法	店面、住宅	是	否

序号	所有权证编号	坐落	账面价值	面积	单价	入账方式	证载用途	是否出租	是否抵押
	50397-50600、50609、50611-50814、50822、50825-51028、51035-51238、51250-51349、51355-51554、52436-52447 号，赣(2019)赣州市不动产权第 0022974-22979、23025-23030、23032-23039、23039-23052、23064-23131、23139-23153、23153-23162、23162-23183 号								
221	无权证	赣州开发区赞贤路北侧、西津路东侧	302.55	827.66	3,655.49	评估法	店面	是	否
合计			290,192.22						

2020 年末，尚未办理完权证的投资性房地产具体情况如下：

1) 房屋及建筑物

序号	房屋及建筑物所有权人	产权证编号	价值(万元)	面积 (m²)	用途	是否抵押
1	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	2,485.74	10,756.13	非住宅	否
2	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	7,292.82	33,700.66	商住	否
3	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	2,920.20	13,494.46	住宅	否
4	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	3,135.87	14,491.06	住宅	否
5	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	884.56	5,605.56	住宅	否
6	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	884.56	5,605.56	住宅	否
7	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	884.56	5,605.56	住宅	否
8	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	954.04	6,045.85	住宅	否
9	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	954.04	6,045.85	住宅	否
10	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	954.04	6,045.85	住宅	否
11	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	1,691.06	14,441.19	厂房	否
12	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	3,110.61	24,263.70	宿舍	否
13	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	3,594.00	28,034.36	宿舍	否
14	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	9,357.44	30,460.43	商住	否
15	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	10,651.59	34,673.13	商住	否
16	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	无权证	4,959.20	16,143.23	商住	否

序号	房屋及建筑物所有权人	产权证 编号	价值 (万元)	面积 (m ²)	用途	是否抵 押
17	赣州开发区建设投资(集团)有限公司	无权证	1,434.50	5129.47	店面	否
18	赣州开发区建设投资(集团)有限公司	无权证	2,258.74	8076.73	写字楼	否
19	赣州开发区建设投资(集团)有限公司	无权证	421.51	1507.24	农贸市场	否
20	赣州香港工业园开发有限公司	无权证	1,953.16	15,538.23	8#厂房	是
21	赣州香港工业园开发有限公司	无权证	2,685.70	21,365.93	9-10#厂房	是
22	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	6,690.86	6663.43	住宅、商铺	否
23	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	166.96	173.92	非住宅	否
24	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	541.02	485.22	非住宅	否
25	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	710.01	435.59	店面	否
26	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	1,072.38	657.90	店面	否
27	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	61.84	81.58	住宅	否
28	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	84.21	111.10	住宅	否
29	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	73.64	97.15	住宅	否
30	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	71.20	43.55	店面	否
31	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	117.87	72.09	店面	否
32	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	117.87	72.09	店面	否
33	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	71.20	43.55	店面	否
34	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	117.87	72.09	店面	否
35	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	25.04	30.91	车库	否
36	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	22.96	28.34	车库	否
37	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	29.45	19.44	店面	否
38	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	19.63	12.96	非住宅	否
39	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	435.00	500.00	非住宅	否
40	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	102.34	67.33	商业	否
41	赣州市国锦房地产开发有限公司	无权证	30.66	43.30	办公	否
42	赣州华城实业有限公司	无权证	5,992.59	16581.60	店面、住宅、 写字楼	否
43	赣州华城实业有限公司	无权证	57.83	157.34	店面、住宅	否
44	赣州华城实业有限公司	无权证	64.79	166.89	住宅、商业	否
45	赣州华城实业有限公司	无权证	302.55	827.66	店面	否
合计			80,447.71	334,475.21		

2) 土地使用权

序号	土地使用权人	产权证 编号	价值 (万元)	面积 (m ²)	用途	是否抵 押
1	赣州开发区建设投资(集团)有限公司	无权证	6,172.12	6,658.93	商服用地	否
2	赣州华城实业有限公司	无权证	2,896.85	15,727.24	商服用地	否
3	赣州中恒商业发展有限公司	无权证	2,920.16	4,955.30	商服用地	否
4	赣州中恒商业发展有限公司	无权证	12,151.12	27,020.50	住宅用地	否
5	赣州中恒秋奥房地产开发有限公司	无权证	2,380.05	8,281.30	商服用地	否
6	赣州中恒秋江房地产开发有限公司	无权证	2,641.72	8,445.40	商服用地	否

7	赣州中恒翔荒房地产开发有限公司	无权证	10,168.73	33,340.10	住宅用地	否
合计			39,330.75	104,428.77		

(4) 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及电子设备等，其中房屋建筑物主要包括办公楼、标准厂房、标准厂房配套员工宿舍等。报告期各期末，发行人固定资产金额分别为 9,518.30 万元、6,898.01 万元与 8,828.83 万元，占总资产的比例分别为 0.17%、0.10%和 0.12%。

截至 2020 年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	固定资产清理	账面价值
房屋及建筑物	5,775.08	845.70	-	-	4,929.38
机器设备	1,529.37	267.79	-	-	1,261.58
运输设备	1,989.75	257.67	-	-	1,732.08
办公设备及电子设备	1,539.34	741.76	-	-	797.58
其他	120.54	31.16	-	18.83	108.21
合计	10,954.08	2,144.08	-	18.83	8,828.83

(5) 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程金额分别为 33,082.27 万元、85,594.94 万元和 239,539.44 万元，占总资产的比重分别为 0.61%、1.27%和 3.28%。截至 2019 年末，在建工程较 2018 年末增长 52,512.67 万元，增幅为 158.73%，主要原因是建设投入增加所致。截至 2020 年末，在建工程较 2019 年末增长 153,944.50 万元，增幅为 179.85%，主要系增加在科技产业园项目和教育、卫生、福利项目投入所致。

截至 2020 年末，发行人主要在建工程明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
新办公楼、员工宿舍	1,122.72	-	1,122.72

项目	账面余额	减值准备	账面价值
标准厂房	56,609.47	-	56,609.47
科技产业园项目	146,656.77	-	146,656.77
教育、卫生、福利项目	33,656.84	-	33,656.84
零星工程	1,493.64	-	1,493.64
合计	239,539.44	-	239,539.44

其中，新增的科技产业园项目投资计划、建设周期及未来收益实现方式情况如下：

表：科技产业园项目投资计划、建设周期及收益实现方式

单位：万元

项目名称	建设期间	未来三年投资计划			收益实现方式
		2021 年	2022 年	2023 年	
联建科技园	2020-2022	2,3000.00	1,2000.00	-	经营收入来自厂房、宿舍及仓库的出租
秋葵科技园	2020-2022	19,000.00	12,000.00	-	经营收入来自厂房和宿舍的出租
秋山科技园	2020-2022	21,000.00	17,600.00	-	经营收入来自厂房和宿舍的出租
秋月科技园	2020-2022	23,500.00	19,600.00	-	经营收入来自厂房的部分出售及部分出租，宿舍及附属用房全部用于出租
泉岗科技园	2020-2022	16,900.00	12,500.00	-	经营收入来自厂房、宿舍楼及配套的出租
涌泉科技园	2020-2022	25,800.00	11,300.00	-	经营收入来自厂房的部分出售及部分出租，配套宿舍和办公楼全部用于出租
合计		118,200.00	86,000.00	-	

截至 2020 年末在建工程中工程类项目具体情况如下表所示：

表 工程施工类项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况
1	华昌科技园项目	标准厂房	5	自建	31,762.40	不适用
2	012-B-4 地块标准厂房	标准厂房	4	自建	19,666.66	不适用
3	秋葵科技园项目（铜铝产业园 XC0103-0501 地块）	平场	3	自建	18,322.48	不适用
4	涌泉科技园	标准厂房	4	自建	17,745.84	不适用

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况
5	赣州经济技术开发区第一中学新建工程	学校	4	自建	17,474.03	不适用
6	铜铝产业园 XC-0105-01-02 地块二(泉岗科技园)	平场	4	自建	15,189.86	不适用
7	秋山科技园-铜铝产业园 XC0103-12-02 地块	平场	3	自建	13,986.05	不适用
8	横江产业园项目				11,541.70	
9	赣州经济技术开发区人民医院门诊住院大楼工程	配套	3	自建	9,797.89	不适用
10	055-B-7-3 地块	平场	3	自建	9,283.72	不适用
11	华昌新材料产业园项目(宁波能之光新材料)	标准厂房	2	自建	9,101.05	不适用
12	赣州经济技术开发区金凤梅园养老服务中心项目	配套	3	自建	6,242.65	不适用
13	赣州经济技术开发区联建科技园一期	标准厂房	2	自建	6,143.72	不适用
14	赣州经济技术开发区金凤智谷项目	保障房	5	自建	5,417.33	不适用
15	赣州经济技术开发区联建科技园二期	标准厂房	2	自建	3,340.25	不适用
16	秋月科技园-铜铝产业园 XC0103-03-01 地块江奥路北侧秋山路东侧	平场	2	自建	2,625.26	不适用
17	006-A3-3 地块 3#、4#仓库、设备房及市政配套工程	配套	5	自建	2,557.46	不适用
18	返乡创业基地标准化厂房建设项目	标准厂房	2	自建	1,733.11	不适用
19	标准厂房	标准厂房	2	自建	1,439.67	不适用
20	新能源科技城临时商业综合体	配套	3	自建	747.31	不适用
21	预制件厂房(一期)	标准厂房	3	自建	631.10	不适用
22	唐龙科技园 DBA2019103-1 号地块	平场	1	自建	582.68	不适用
23	016-B 区 1#、2#库房配套设施工程	配套	2	自建	529.02	不适用
24	赣州开发区建投(集团)办公配套用房工程	配套	3	自建	522.48	不适用
25	新能源科技城二期临时综合体	配套	2	自建	440.56	不适用
26	标准厂房一期 27#改造工程	标准厂房	1	自建	422.93	不适用
27	021-标准厂房 1 栋 3 层西侧生产办公区(无尘车间)装修	配套	2	自建	351.26	不适用
28	标准厂房配套工程	配套	1	自建	326.86	不适用
29	华鑫产业园(南京科孚石墨烯)项目	标准厂房	2	自建	321.09	不适用
30	赣州综保区配套工程	配套	2	自建	270.64	不适用
31	建投集团新办公楼装修工程	配套	2	自建	268.76	不适用
32	014-一期建设项目	标准厂房	2	自建	264.80	不适用
33	洋田科技园项目(科技城 TJ11-4-3 地块)	平场	1	自建	248.36	不适用

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	账面金额	协议签订情况
34	019-保税仓库、2#仓库配套工程	配套	1	自建	234.89	不适用
35	赣州经济技术开发区涌泉大道以东、横江大道以南、泉岗路以西、黄坑路以北（涌泉科技园边坡项目）等四个地块场地平整工程	平场	1	自建	222.84	不适用
36	标准厂房二期 27#改造工程	标准厂房	1	自建	221.46	不适用
37	格力空调				213.85	不适用
38	010-B2-2 地块 3#-6#标准厂房	标准厂房	1	自建	200.75	不适用
39	011-B-2 地块 7#-12#厂房	标准厂房	1	自建	188.35	不适用
40	002-A3-3 地块	平场	1	自建	167.18	不适用
41	076-赣州综合保税区 A-2-3 地块设备房	标准厂房	1	自建	123.76	不适用
42	001-A2-3 地块	平场	1	自建	120.20	不适用
43	其他项目	-	-	-	1,348.20	-
44	在建工程相关费用	-	-	-	27,198.98	-
	合计				239,539.44	

（6）无形资产

报告期各期末，发行人无形资产账面金额分别为 9,081.55 万元、11,669.51 万元和 29,969.08 万元，占总资产的比重分别为 0.17%、0.17% 和 0.41%。无形资产主要是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、土地使用权。截至 2020 年末，无形资产较 2019 年增长 18,299.57 万元，增幅为 156.82%，主要系发行人土地使用权购置以及重分类所致。

2020 年末，尚未办理完权证的无形资产具体情况如下：

序号	房屋及建筑物所有权人	产权证编号	价值（万元）	面积（m²）	用途	是否抵押
1	赣州中恒秋山工业发展有限公司	无权证	19.79	30,239.00	工业	否
2	赣州中恒横江工业发展有限公司	无权证	1,002.56	73,189.40	工业	否
	合计		1,022.35	103,428.40		

3、发行人资产中土地使用权情况

截至 2020 年末，发行人共有 123 宗土地使用权，账面价值为 2,428,008.30 万元。其中 90 宗为有证出让地，均已缴纳土地出让金，账面价值为 1,457,829.06 万元。15 宗为有证划拨地，账面价值为 921,122.01 万元；其中 2 宗为有偿划拨且已缴纳相关费用，账面价值为 843.58 万元；另 13 宗为作价出资，账面价值为 920,278.43 万元，未缴纳土地出让金。18 宗为无证土地，账面价值为 49,057.23 万元；其中 12 宗为出让地，账面价值为 40,380.60 万元；6 宗为划拨地，账面价值为 8,676.62 万元。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债结构情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	50,250.00	1.16	54,370.00	1.41	81,500.00	2.74
应付票据	-	-	1,705.19	0.04	400.00	0.01
应付账款	75,247.61	1.74	87,647.91	2.27	90,819.42	3.05
预收款项	73,294.38	1.69	81,921.83	2.12	3,912.74	0.13
应付职工薪酬	62.45	0.00	43.2	0.00	88.36	0.00
应交税费	83,745.80	1.93	65,818.35	1.71	47,816.76	1.61
其他应付款	449,648.60	10.38	382,730.68	9.92	253,246.87	8.50
一年内到期的非流动负债	1,016,230.47	23.45	332,465.06	8.62	481,150.41	16.15
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	1,748,479.30	40.34	1,006,702.22	26.09	958,934.57	32.19
长期借款	1,049,574.09	24.22	1,109,377.03	28.75	671,557.03	22.54
应付债券	902,852.41	20.83	1,090,388.72	28.26	778,598.96	26.14
长期应付款	257,449.00	5.94	277,994.50	7.20	298,552.10	10.02
-	-	-	-	-	-	-
递延收益	5,437.85	0.13	3,232.00	0.08	3,232.00	0.11
递延所得税负债	370,149.46	8.54	371,068.06	9.62	268,156.22	9.00
非流动负债合计	2,585,462.81	59.66	2,852,060.30	73.91	2,020,096.30	67.81
负债合计	4,333,942.11	100.00	3,858,762.53	100.00	2,979,030.87	100.00

报告期各期末，发行人负债合计分别为 2,979,030.87 万元、3,858,762.53 万元和 4,333,942.11 万元。从结构上来看，发行人负债以非流动负债为主，报告期各期末非流动负债占比分别为 67.81%、73.91%和 59.66%。

1、流动负债分析

报告期各期末，发行人流动负债分别为 958,934.57 万元、1,006,702.22 万元和 1,748,479.30 万元，主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

发行人短期借款主要包括向商业银行的保证借款、信用借款等。报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 81,500.00 万元、54,370.00 万元和 50,250.00 万元，占总负债的比重分别为 2.74%、1.41%和 1.16%。

截至 2019 年末，短期借款较 2018 年末下降 27,130.00 万元，减幅 33.29%，主要原因是部分借款已经偿还。截至 2020 年末，短期借款较 2019 年末下降 4,120.00 万元，减幅 7.58%，主要原因是部分借款已经偿还。

截至 2020 年末，发行人短期借款分类情况如下表所示：

项目	余额（万元）	占比
信用借款	13,000.00	25.87%
保证借款	37,250.00	74.13%
质押贷款	-	-
抵押借款	-	-
合计	50,250.00	100.00%

(2) 应付账款

报告期各期末，公司应付账款余额分别为 90,819.42 万元、87,647.91 万元和 75,247.61 万元，占总负债的比例分别为 3.05%、2.27% 和 1.74%，应付账款主要为应付工程款及其他。

（3）预收账款

报告期各期末，公司预收款项余额分别为 3,912.74 万元、81,921.83 万元和 73,294.38 万元，占总负债的比例分别为 0.13%、2.12% 和 1.69%，预收款项主要为预收房租、预收售房款、工程款及其他。

2019 年末预收款项较 2018 年末增长 78,009.09 万元，增幅为 1,993.72%，主要系新增预收售房款。2020 年末预收款项较 2019 年末减少 8,627.45 万元，减幅为 10.53%，主要系部分预收售房款结转所致。

（4）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 253,246.87 万元、382,730.68 万元和 449,648.60 万元，占总负债的比例分别为 8.50%、9.92% 与 10.38%，其他应付款主要为应付利息和其他应付款。截至 2019 年末，其他应付款较 2018 年末增长 129,483.81 万元，增幅为 51.13%，发行人其他应付款的变动主要系往来款增减变动所致。截至 2020 年末，其他应付款较 2019 年末增长 66,917.92 万元，增幅为 17.48%，发行人其他应付款的变动主要系往来款增减变动所致。

截至 2020 年末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

账龄	余额（万元）
质保金	125.30
押金及保证金	13,994.60
水电费	921.90

代收款	821.17
备用金	1.78
资金往来	403,749.60
员工风险金	-
其他	2,972.22
应付利息	27,062.03
合计	449,648.60

截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
赣州经济技术开发区财政局	268,556.38
赣州国瑞新能源汽车产业发展有限公司	30,000.00
赣州满园建设开发有限公司	29,785.68
赣州市国有资产投资集团有限公司	13,954.75
赣州综合保税区管理委员会	7,161.44
合计	349,458.24

（5）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 481,150.41 万元、332,465.06 万元和 1,016,230.47 万元，占负债总额比例为 16.15%、8.62%和 23.45%。截至 2019 年末，一年内到期的非流动负债较 2018 年末下降 148,685.35 万元，减幅为 30.90%，主要系一年内到期的长期借款大幅减少所致。截至 2020 年末，一年内到期的非流动负债余额较 2019 年末增加 683,765.41 万元，增幅为 205.67%，主要系一年内到期的应付债券大幅增加所致。

截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
一年内到期的长期借款	338,416.00
一年内到期的应付债券	644,630.48

项目	期末余额
一年内到期的长期应付款	33,183.98
合计	1,016,230.47

2、非流动负债分析

报告期各期末，发行人非流动负债分别为 2,020,096.30 万元、2,852,060.30 万元和 2,585,462.81 万元，占负债总计的比重分别为 67.81%、73.91%和 59.66%，主要为长期借款、应付债券等。

（1）长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 671,557.03 万元、1,109,377.03 万元和 1,049,574.09 万元，占总负债的比重分别为 22.54%、28.75%和 24.22%。截至 2019 年末，长期借款较 2018 年末增长 437,820.00 万元，增幅为 65.19%，主要原因是主要系经营需要借款增加所致。截至 2020 年末，长期借款较 2019 年末减少 59,802.94 万元，减幅为 5.39%，主要系偿还部分借款所致。

截至 2020 年末，发行人长期借款分类情况如下表所示：

借款类别	余额（万元）	占比
抵押借款	22,477.03	2.14%
保证借款	541,050.00	51.55%
质押借款	289,650.00	27.60%
保证+质押	110,000.00	10.48%
保证+抵押	184,313.06	17.56%
保证+质押+抵押借款	240,500.00	22.91%
减：一年内到期的长期借款	338,416.00	32.24%
合计	1,049,574.09	100.00%

（2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 778,598.96 万元、1,090,388.72 万元和 902,852.41 万元，占总负债的比重分别为 26.14%、28.26%和 20.83%。

表：2020 年末发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	期末余额
13 赣开债 02 (1480035)	25,000.00	2014/2/19	-
14 赣开债 (1480036)	60,000.00	2014/2/19	19,980.43
15 赣开债 MTN001 (101581002)	80,000.00	2015/6/15	79,650.85
16 赣开债 PPN001 (031679001)	80,000.00	2016/1/11	74,989.74
16 赣开债 PPN002 (031679004)	70,000.00	2016/3/16	69,943.16
16 赣开 01 (145224)	100,000.00	2016/12/5	99,866.58
17 赣开 01 (145431)	150,000.00	2017/3/29	149,330.04
18 赣开 01 (150940)	250,000.00	2018/12/19	249,915.32
19 赣建 01 (162775)	150,000.00	2019/12/19	149,811.32
19 赣虔建投 ZR001	100,000.00	2019/11/28	74,549.63
19 赣州开投 MTN001 (101901647)	99,000.00	2019/12/4	98,909.63
20 赣建 01 债	100,000.00	2020/3/16	99,861.29
20 赣建 02 债	150,000.00	2020/10/29	149,793.12
20 赣州开投 MTN001	51,000.00	2020/3/24	50,946.53
20 赣虔建投 ZR001	30,000.00	2020/9/23	30,000.00
20 赣虔建投 ZR002	10,000.00	2020/10/21	10,000.00
20 赣虔建投 ZR003	10,000.00	2020/10/27	10,000.00
20 赣州开投 CP001	100,000.00	2020/7/3	99,952.44
20 赣州开投 SCP001	30,000.00	2020/11/12	29,982.81
合计			1,547,482.89
减：一年内到期的部分			644,630.48
合计			902,852.41

(3) 长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款金额分别为 298,552.10 万元、277,994.50 万元和 257,449.00 万元，占负债总额的比例分别为 10.02%、7.20%和 5.94%。发行人长期应付款主要为应付融资租赁款。

截至 2020 年末，发行人长期应付款明细情况如下表所示：

借款类别	余额（万元）	占比（%）
平安国际融资租赁（天津）有限公司	2,191.53	0.85
上海越秀融资租赁有限公司	4,000.00	1.55
华融金融租赁股份有限公司	5,928.90	2.30
徽银金融租赁有限公司	6,000.00	2.33
华夏金融租赁有限公司	9,000.00	3.50
江苏金融租赁股份有限公司	2,903.00	1.13
赣州发展产业转型投资基金（有限合伙）	225,000.00	87.40

借款类别	余额（万元）	占比（%）
邦银金融租赁股份有限公司	4,800.00	1.86
江西金融租赁股份有限公司	15,000.00	5.83
长江联合金融租赁有限公司	15,000.00	5.83
江西银泰设备租赁有限责任公司	648.28	0.25
赣州发展融资租赁有限责任公司	161.27	0.06
减：一年内到期部分	33,183.98	12.89
合计	257,449.00	100.00

注：其中应付赣州发展产业转型投资基金（有限合伙）的 22.50 亿元款项系发行人与赣州发展产业转型投资基金（有限合伙）（以下简称“产业基金”）签署股权回购协议，发行人将根据协议约定回购产业资金持有的对赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司的增资款，回购本金合计 22.50 亿元。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量指标如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	287,938.62	361,371.81	366,925.41
经营活动现金流出小计	394,033.63	384,122.33	627,258.72
经营活动产生的现金流量净额	-106,095.00	-22,750.52	-260,333.31
投资活动现金流入小计	3,803.24	69,052.95	36,087.00
投资活动现金流出小计	700,954.64	587,305.01	286,518.01
投资活动产生的现金流量净额	-697,151.40	-518,252.06	-250,431.01
筹资活动现金流入小计	1,526,414.43	1,294,037.08	965,136.79
筹资活动现金流出小计	694,336.09	552,693.31	479,933.97
筹资活动产生的现金流量净额	832,078.33	741,343.77	485,202.82
现金及现金等价物净增加额	28,831.93	200,341.19	-25,561.50

1、经营活动现金净流量

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -260,333.31 万元、-22,750.52 万元和 -106,095.00 万元，经营活动现金流量金额持续为负，主要是因为发行人从事市政建设项目、土地经营及保障性住房建设业务均需要大规模的资金投入，项目运营期限较长。

2019 年度经营活动现金流量净额为 -22,750.52 万元，主要系发行

人开展市政建设业务进行项目建设而支付的工程款以及购买土地金额较多所致。

2020 年度经营活动产生的现金流量净额-106,095.00 万元，主要系市政建设项目较多，支付工程款金额较大，以及通过招拍挂购买土地规模较大，同时项目回款规模有一定减少所致。

2、投资活动现金净流量

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-250,431.01 万元、-518,252.06 万元和-697,151.40 万元。投资活动现金流量金额持续为负，主要系企业自建的办公楼、厂房的投资，及与财政局、合作公司的资金往来支出较多，导致投资活动现金流出较大所致。

2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为负且大幅增加，主要系与赣州开发区工业投资有限公司合作，支付其他与投资活动有关的现金-关联方资金往来大幅增加。2020 年度投资活动产生的现金流出较 2019 年度大幅增加，原因如下：（1）2020 年度发行人构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 157,414.77 万元，较 2019 年度 68,849.73 万元增长明显，主要投向为建设华昌科技园、涌泉科技园项目以及购置土地资产等；（2）2020 年度，发行人与赣州经济技术开发区财政局及与赣州满园建设开发有限公司、赣州开发区工业发展投资（集团）有限责任公司等合作公司的资金往来支出增加，支付其他与投资活动有关的现金流出也由 2019 年度的 481,024.43 万元增长至 2020 年度的 541,006.77 万元。

3、筹资活动现金净流量

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 485,202.82 万元、741,343.77 万元和 832,078.33 万元。发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为正，且呈逐年上升的趋势，主要系业务规模扩大导致融资规模扩大。2020 年度，公司筹资活动产生的现金流入较 2019 年度有所增加，主要系业务规模扩大导致融资规模扩大。

总体来看，发行人筹资活动获取现金的能力较强，筹资活动的现金净流量基本能够覆盖经营活动与投资活动所产生的现金需求，现金流结构较为稳健。

（四）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利情况如下：

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	318,583.07	279,761.82	317,464.05
减：营业成本	237,330.63	191,678.35	279,611.79
税金及附加	4,759.37	2,142.65	25,478.88
销售费用	638.94	33.67	138.85
管理费用	8,434.45	8,332.29	5,702.73
研发费用	-	-	-
财务费用	29,901.53	36,712.38	4,603.26
资产减值损失	5,125.36	1,234.60	4,329.15
加：其他收益	8,160.83	5,036.70	37.86
投资收益	1,284.29	89,255.68	51,945.64
公允价值变动收益	54,836.06	-24,411.67	-452.51
资产处置收益	11.28	45.77	247.44
二、营业利润	96,685.23	109,554.35	49,377.81
加：营业外收入	279.45	31,995.31	166.23
减：营业外支出	779.29	1,197.51	2,234.78
三、利润总额	96,185.39	140,352.15	47,309.26
减：所得税费用	30,620.77	22,803.31	8,593.07
四、净利润	65,564.61	117,548.84	38,716.18
少数股东损益	3,244.16	2.17	-20.95
归属于母公司股东的净利润	62,320.45	117,546.67	38,737.13

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
五、综合收益总额	24,411.94	385,657.27	38,716.18
归属于母公司股东的综合收益总额	20,756.27	356,691.78	827,930.20
归属于少数股东的综合收益总额	3,655.67	28,965.48	-20.95

1、收入、成本和毛利率分析

(1) 营业收入分析

表：发行人最近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政建设业务	69,450.42	21.8	66,588.94	23.8	105,150.09	33.12
土地经营业务	199,048.20	62.48	191,646.12	68.5	176,670.56	55.65
商品房销售	16,481.34	5.17	1,072.46	0.38	30,879.08	9.73
汽车租赁	216.28	0.07	223.2	0.08	126.8	0.04
设计费	156.89	0.05	74.42	0.03	73.03	0.02
建筑材料销售	18,839.16	5.91	10,108.68	3.61	-	-
主营业务	304,192.28	95.48	269,713.82	96.41	312,899.56	98.56
其他业务	14,390.79	4.52	10,047.99	3.59	4,564.48	1.44
合计	318,583.07	100	279,761.82	100	317,464.05	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人实现营业收入分别为 317,464.05 万元、279,761.82 万元和 318,583.07 万元。发行人主营业务收入主要包括市政建设业务、土地经营业务和商品房销售业务。报告期内，市政建设业务分别实现收入 105,150.09 万元、66,588.94 万元和 69,450.42 万元。2019 年市政建设业务相较于 2018 年出现大幅度下降，减幅为 36.67%，主要系市政业务收缩。报告期内，土地经营业务收入分别为 176,670.56 万元、191,646.12 万元和 199,048.20 万元，总体呈现增长趋势。报告期内，商品房销售收入分别为 30,879.08

万元、1,072.46 万元和 16,481.34 万元,2019 年商品房销售收入 1,072.46 万元,较 2018 年下降 29,806.62 万元,降幅 96.53%,主要系商品房销售业务主要为已完工项目的后续销售,随着丽景江山项目交房完结,后期确认的收入较少。2020 年商品房销售收入 16,481.34 万元,较 2019 年增加 15,408.88 万元,增幅 1,436.77%,主要系随着项目完工,销售收入大量增加。出于市场化转型的目的,发行人 2019 年开展建筑材料销售业务,由赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司运营,最近两年分别实现销售收入 10,108.68 万元和 18,839.16 万元,其中 2020 年较 2019 年增加 8,730.48 万元,增幅 86.37%,主要系建材销售规模不断扩大所致。

(2) 营业成本分析

表：发行人最近三年营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政建设业务	60,968.27	25.69	58,743.68	30.65	91,430.21	32.70
土地经营业务	138,403.21	58.32	114,193.72	59.58	160,005.23	57.22
商品房销售	8,762.46	3.69	922.10	0.48	26,069.99	9.32
汽车租赁	350.64	0.15	172.13	0.09	108.59	0.04
设计费	93.30	0.04	276.91	0.14	42.28	0.02
建筑材料销售	17,185.14	7.24	9,666.74	5.04	-	-
主营业务	225,763.02	95.13	183,975.27	95.98	277,656.31	99.30
其他业务	11,567.61	4.87	7,703.08	4.02	1,955.48	0.70
合计	237,330.63	100.00	191,678.35	100.00	279,611.79	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年,发行人营业成本分别为 279,611.79

万元、191,678.35 万元和 237,330.63 万元。报告期内，发行人市政建设业务成本分别为 91,430.21 万元、58,743.68 万元和 60,968.27 万元，分别占营业成本的 32.70%、30.65%和 25.69%，占比逐年下降，主要系市政建设业务规模减小所致；报告期内，土地经营业务成本分别为 160,005.23 万元、114,193.72 万元及 138,403.21 万元，分别占营业成本的 57.22%、59.58%和 58.32%，保持稳定；报告期内，商品房销售业务成本分别为 26,069.99 万元、922.10 万元和 8,762.46 万元，分别占营业成本的 9.32%、0.48%和 3.69%，主要系丽景江山项目、国锦商品房业务项目完工进入销售，成本相应结转；报告期内，建筑材料销售收入营业成本分别为 0 万元、9,666.74 万元和 17,185.14 万元，分别占比 0.00%、5.04%和 7.24%，2018 年发行人无该业务，故营业成本为 0 万元。

（3）毛利率分析

表：发行人最近三年毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
市政建设业务	8,482.15	12.21	7,845.27	11.78	13,719.88	13.05
土地经营业务	60,644.99	30.47	77,452.40	40.41	16,665.33	9.43
商品房销售	7,718.88	46.83	150.37	14.02	4,809.09	15.57
汽车租赁	-134.37	-62.13	51.08	22.88	18.21	14.36
设计费	63.58	40.53	-202.49	-272.09	30.75	42.11
建筑材料销售	1,654.02	8.78	441.94	4.37	-	-
主营业务	78,429.26	25.78	85,738.55	31.79	35,243.25	11.26
其他业务	2,823.18	19.62	2,344.91	23.34	2,609.00	57.16
合计	81,252.44	25.50	88,083.46	31.49	37,852.26	11.92

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人营业毛利率分别为 11.92%、

31.49%和 25.50%，存在一定的波动性，主要系土地经营业务毛利率波动所致。从各业务板块看，报告期内，发行人市政建设业务毛利率分别为 13.05%、11.78%和 12.21%，相对稳定；报告期内，发行人土地经营业务毛利率分别为 9.43%、40.41%和 30.47%，波动较大，主要系发行人各年出售的地块位置、性质等有较大差异，商业、商住用地通常毛利较高，工业用地较少；所处地段位置较为优越的地块通常毛利较高，尚待开发的通常毛利较低；报告期内，发行人商品房销售毛利率分别为 15.57%、14.02%和 46.83%，2020 年毛利率增幅较大，主要系赣州房价快速上涨；报告期内，建筑材料销售收入毛利率分别为 0.00%、4.37%和 8.78%，2018 年发行人无该业务，故毛利率为 0。

2、期间费用分析

2018、2019 年和 2020 年，期间费用构成及变动如下：

表：发行人报告期内期间费用情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	638.94	33.67	138.85
管理费用	8,434.45	8,332.29	5,702.73
财务费用	29,901.53	36,712.38	4,603.26
期间费用合计	38,974.92	45,078.34	10,444.85
占营业收入比例	12.23%	16.11%	3.29%

2018 年、2019 年和 2020 年，公司期间费用分别为 10,444.85 万元、45,078.34 万元和 38,974.92 万元，占营业收入比重分别为 3.29%、16.11%和 12.23%，2020 年期间费用较 2019 年下降 6,103.42 万元，主要系利息费用减少所致。

其中，销售费用分别为 138.85 万元、33.67 万元和 638.94 万元，2020 年度较 2019 年度大幅增加，主要系房产销售活动产生的广告营销费、销售人员薪酬、销售佣金等；管理费用分别为 5,702.73 万元、8,332.29 万元和 8,434.45 万元，2019 年较 2018 年增幅较大，主要是因为人工成本的增加；财务费用分别为 4,603.26 万元、36,712.38 万元和 29,901.53 万元。2019 年财务费用较上年同比增加较大，主要是利息费用化增加，同时发行债券支付承销费所致；2020 年度较 2019 年度有一定下降，主要系利息费用减少。

3、其他收益

报告期内，发行人分别获得财政补贴收入 37.86 万元、5,036.70 万元和 8,160.83 万元，呈现逐年增长的趋势，补助项目主要为运营专项补贴，用于补偿企业已经发生的费用（与日常活动相关）。

4、投资收益

报告期内，发行人投资收益分别为 51,945.64 万元、89,255.68 万元和 1,284.29 万元。2019 年度投资收益金额显著增加，主要系发行人 2019 年度处置鑫城置业、满园建设等子公司所致。

5、公允价值变动收益

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 -452.51 万元、-24,411.67 万元和 54,836.06 万元，报告期内公允价值变动收益波动较大主要系发行人每年依据赣州市房地产市场价格情况对投资性房地产进行价值评估，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调

整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	2.47	3.82	3.50
速动比率	0.99	1.51	0.85
资产负债率（%）	59.43	57.33	54.63
利息保障倍数（倍）	0.76	1.25	0.47
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.76	1.25	0.48

注：上述财务指标的计算公式如下所示：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产*100.00%；

利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/（费用化利息支出+资本化利息支出）；

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销）/（费用化利息支出+资本化利息支出）。

从短期偿债指标看，报告期各期末发行人流动比率分别为 3.50、3.82 和 2.47，速动比率分别为 0.85、1.51 和 0.99。发行人流动比率和速动比率均处于较为合理的水平，发行人短期偿债能力较强。

从长期偿债指标看，报告期各期末发行人资产负债率分别为 54.63%、57.33%和 59.43%，整体处于行业合理水平，发行人经营比较稳健。

总体来看，发行人短期偿债能力较强，流动性较为良好；资产负债率保持稳定在可控、合理的范围内。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标如下表所示：

项目	2020 年	2019 年	2018 年
应收票据及应收账款周转率（次/年）	27.87	67.02	522.52
存货周转率（次/年）	0.10	0.08	0.10
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.07

注：应收票据及应收账款周转率=营业收入/平均应收票据及应收账款金额；

存货周转率=营业成本/平均存货金额；

总资产周转率=营业收入/平均总资产金额。

报告期内，发行人应收票据及应收账款周转率分别为 522.52 次/年、67.02 次/年和 27.87 次/年。2019 年应收账款周转率较 2018 年大幅下降，主要系应收工程款大幅增加所致。2020 年应收账款周转率较 2019 年有所下降，主要系应收工程款增加较多所致。

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.10 次/年、0.08 次/年和 0.10 次/年，存货周转率较低，主要系承建大量的代建工程项目尚在建设期，导致存货金额较大。未来，随着各项代建工程建成交付，发行人存货周转率将有所回升。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.05 和 0.05，维持在较稳定水平。

六、有息负债分析

（一）有息债务的期限结构

截至 2020 年末，发行人有息债务的期限结构如下：

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	小计
1 年内	50,250.00	1,016,230.46	-	-	-	1,066,480.46
1-2 年	-	-	297,381.00	552,714.55	239,807.48	1,089,903.03
2-3 年	-	-	173,377.03	350,137.86	3,209.55	526,724.44
3-4 年	-	-	143,400.00	0	0	143,400.00

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	小计
4-5 年	-	-	0	0	14,431.97	14,431.97
5 年以上	-	-	435,416.06	0	0	435,416.06
合计	50,250.00	1,016,230.46	1,049,574.09	902,852.41	257,449.00	3,276,355.95

（二）有息债务的担保结构

截至 2020 年末，发行人有息债务的担保结构如下：

表：截至 2020 年末短期借款担保结构

单位：万元

借款类别	2020 年末
信用借款	13,000.00
保证借款	37,250.00
合计	50,250.00

表：截至 2020 年末长期借款担保结构

单位：万元

项目	2020 年末
抵押借款	22,477.03
保证借款	541,050.00
质押借款	289,650.00
保证+质押	110,000.00
保证+抵押	184,313.06
保证+质押+抵押借款	240,500.00
减：一年内到期的长期借款	338,416.00
合计	1,049,574.09

表：截至 2020 年末应付债券担保结构

单位：万元

项目	2020 年末
无担保债券	1,303,622.79
保证担保	223,879.67
抵押担保	19,980.43
减：一年内到期的应付债券	644,630.48
合计	902,852.41

表：截至 2020 年末长期应付款担保结构

单位：万元

项目	2020 年末
无担保	246,120.43
保证担保	44,512.55
抵押担保	-
质押担保	-
减：一年内到期的长期应付款	33,183.98
合计	257,449.00

（三）发行人前十大有息债务明细

截至 2020 年末，发行人前十大有息负债情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	18 赣开 01	公司债券	250,000.00	6.00	2018.12-2021.12	无
2	产业基金	长期应付款	225,000.00	6.40	2017.3-2022.4	无
3	江西银行开发区支行	长期借款	186,000.00	7.50	2018.1-2021.1	无
4	华夏银行吉安分行	长期借款	160,000.00	6.30	2017.9-2022.9	无
5	国家开发银行	长期借款	150,000.00	5.64	2019.5-2034.5	质押
6	17 赣开 01	公司债券	150,000.00	6.20	2017.3-2023.3	无
7	19 赣建 01	公司债券	150,000.00	7.50	2019.12-2022.12	无
8	20 赣建 02	公司债券	150,000.00	6.00	2020.10-2022.10	无
9	16 赣开 01	公司债券	100,000.00	5.80	2016.12-2022.12	无
10	20 赣建 01	公司债券	100,000.00	6.40	2020.3-2023.3	抵押

（四）债务偿还压力测算

以 2020 年末发行人有息负债为基础，发行人债券存续期有息债

务偿还压力测算如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿付总规模	1,066,480.46	1,089,903.03	526,724.44	143,400.00	14,431.97	78,920.00	96,000.00
其中：银行借款偿还规模	388,666.00	297,381.00	173,377.03	143,400.00	-	78,920.00	96,000.00
已发行债券偿还规模	644,630.48	552,714.55	350,137.86				
其他债务偿还规模	33,183.98	239,807.48	3,209.55	-	14,431.97	-	-

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
本次债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	160,000.00
合计	1,066,480.46	1,089,903.03	526,724.44	143,400.00	14,431.97	78,920.00	256,000.00

注：假设本次债券在存续期第三个计息年度末，全部不回售。

七、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与企业之间的关联关系如下：

1、发行人股东

报告期内，发行人股东包括赣州经济技术开发区财政局和赣州市国有资产监督管理委员会，赣州经济技术开发区财政局持有发行人 45%的股权，赣州市国有资产监督管理委员会持有发行人 55%的股权，控股股东和实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会。

2、发行人的子公司情况

发行人之子公司情况请见“第四节 发行人基本情况”之“四、重要权益投资情况”。

3、发行人的合营和联营企业情况

发行人的合营和联营企业情况请见“第四节 发行人基本情况”之“四、重要权益投资情况”。

4、其他关联方情况

表：发行人其他关联方情况

关联方名称	与公司的关系
-------	--------

关联方名称	与公司的关系
赣州开发区工业投资有限公司	同一最终控制人

（二）关联交易决策

1、关联交易管理

公司关联交易主要为公司承建的市政项目由股东区财政局进行成本和收益支付，项目代建收入根据区管委会相关文件进行计算，并依据区管委会抄告单确认。

2、关联交易定价原则

公司对关联方交易与非关联方交易执行统一的定价原则。关联方交易价格的确定遵循关联交易内部制度规定的对关联方交易的定价原则和定价方法：关联方交易活动应遵循商业原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合成本加成定价的，则按照协议定价。

（三）关联方交易情况

公司合并范围内的母子公司间的关联交易已抵消，报告期内，发行人与不具有控制权的关联方关联交易情况如下：

1、向关联方出售商品或提供劳务

表：发行人近两年关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
赣州经济技术开发区财政局	市政建设收入	67,273.58	66,487.34
赣州经济技术开发区财政局	出售土地收入	198,633.43	186,836.51
赣州经济技术开发区财政局	补贴收入	8,000.00	5,000.00

关联方名称	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
合 计		273,907.02	258,323.85

2、关联方应收应付款项

表：发行人近两年关联方应收款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应收款	赣州经济技术开发区财政局	515,476.45	425,317.28
其他应收款	赣州开发区工业投资有限公司	17,163.44	62,465.85
其他应收款	赣州满园建设开发有限公司	291,689.81	200,535.51
其他应收款	赣州开发区工业发展投资（集团）有限责任公司	35,000.00	-
应收账款	赣州经济技术开发区财政局	0.99	239.92
应收账款	赣州满园建设开发有限公司	1,280.34	-
合计		860,611.02	688,558.56

表：发行人近两年关联方应付款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应付款	赣州开发区工业投资有限公司	-	21,843.41
其他应付款	赣州经济技术开发区财政局	268,556.38	207,243.99
其他应付款	赣州满园建设开发有限公司	29,785.68	-
合计		298,342.06	229,087.40

（四）关联方担保

截至 2020 年末，发行人关联方担保情况如下：

表：2020 年末发行人关联方担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	70,000.00	2019/8/23	2034/8/23	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	10,000.00	2020/11/20	2021/2/22	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	1,000.00	2020/12/30	2035/12/29	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	20,000.00	2020/5/18	2023/5/17	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	90,000.00	2020/8/31	2024/9/30	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	10,000.00	2020/11/20	2022/11/18	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	20,000.00	2015/6/29	2024/6/28	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区建设投资（集团）有限公司	100,000.00	2019/12/3	2027/12/3	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州开发区工程建设有限公司	1,000.00	2020/9/28	2021/9/27	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒商业发展有限公司	60,000.00	2020/10/22	2023/9/13	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒唐龙房地产开发有限公司	40,000.00	2020/10/22	2023/9/13	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒江理房地产开发有限公司	2,235.26	2020/5/27	2022/5/10	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒江理房地产开发有限公司	2,500.00	2020/6/19	2022/5/10	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒江理房地产开发有限公司	1,200.00	2020/7/31	2022/5/10	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒江理房地产开发有限公司	2,310.00	2020/9/30	2022/5/10	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒江理房地产开发有限公司	3,000.00	2020/12/11	2022/5/10	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州中恒商业发展有限公司	40,000.00	2020/12/28	2030/12/25	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州经济技术开发区国有资产经营管理有限公司	1,000.00	2020/11/1	2021/11/1	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州经济技术开发区吉园生态农业发展有限公司	500.00	2020/3/2	2021/2/18	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州经济技术开发区吉园生态农业发展有限公司	1,000.00	2020/10/23	2021/10/22	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州经济技术开发区吉园生态农业发展有限公司	1,000.00	2020/10/28	2021/10/28	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司	41,000.00	2019/6/14	2021/6/14	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州磊昇工程有限公司	450.00	2020/8/2	2021/8/1	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州磊昇工程有限公司	1,000.00	2020/9/29	2021/9/29	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州丽景旅游发展有限公司	1,000.00	2020/9/29	2021/9/29	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州市建恒建筑材料有限公司	1,000.00	2020/9/29	2021/9/29	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州祥善餐饮管理有限公司	1,000.00	2020/9/28	2021/9/27	否
赣州建控投资控股集团有限公司	赣州祥善餐饮管理有限公司	300.00	2020/12/31	2021/12/28	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州综合保税区置业有限公司	26,000.00	2020/6/23	2033/6/15	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州中恒栖凤工业发展有限公司	90,000.00	2020/6/18	2034/6/16	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州经济技术开发区建昇贸易有限公司	1,000.00	2020/8/24	2021/8/19	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州市建恒建筑材料有限公司	1,000.00	2020/8/24	2021/8/19	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州美家物业管理有限公司	1,000.00	2020/8/31	2021/8/31	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州中恒工业发展有限公司	86,000.00	2019/6/20	2033/6/19	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州祥善餐饮管理有限公司	500.00	2020/9/11	2021/9/10	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司	85,000.00	2018/5/24	2023/5/23	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工程建设有限公司	10,000.00	2019/12/10	2021/12/10	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工程建设有限公司	30,000.00	2016/3/25	2024/12/31	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工程建设有限公司	27,000.00	2020/3/30	2035/9/25	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工程建设有限公司	12,000.00	2020/6/28	2021/6/27	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州磊昇工程有限公司	22,000.00	2020/12/21	2034/11/20	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州磊昇工程有限公司	24,000.00	2019/11/21	2034/11/20	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州磊昇工程有限公司	1,000.00	2020/7/28	2021/7/27	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州综合保税区置业有限公司	20,000.00	2017/12/31	2032/12/31	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州建控投资控股集团有限公司	12,000.00	2019/6/28	2021/6/24	否
赣州市锦城建设开发有限公司	赣州建控投资控股集团有限公司	12,000.00	2020/6/19	2021/6/18	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工业投资有限公司	29,000.00	2019/9/29	2021/9/29	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工业投资有限公司	30,000.00	2017/4/14	2022/4/13	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州开发区工业投资有限公司	8,000.00	2020/1/13	2023/1/10	否
赣州开发区建设投资（集团）有限公司	赣州汉华缘环境建设有限公司	28,000.00	2019/3/12	2035/3/11	否
合计		1,077,995.26			

八、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，无需要披露的重要资产负债表日后事项。

（二）对外担保事项

截至 2020 年末，发行人及其子公司对外担保余额合计为 155,450.00 万元，担保明细如下：

单位：万元

被担保方	是否关联方	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保形式
赣州国瑞新能源汽车产业发展有限公司	否	24,000.00	2016/9/29	2024/9/28	保证
生一伦稀土产业集团有限公司	否	30,000.00	2020/4/13	2025/7/12	保证
生一伦稀土产业集团有限公司	否	6,000.00	2020/10/28	2025/10/28	保证
赣州保税实业集团有限公司	否	10,000.00	2020/9/15	2021/9/14	保证
赣州保税实业集团有限公司	否	5,000.00	2020/11/24	2021/11/24	保证

被担保方	是否关联方	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保形式
赣州保税实业集团有限公司	否	1,000.00	2020/9/30	2021/9/29	保证
江西盛川新能源发电装备有限公司	否	3,400.00	2019/7/13	2021/7/13	保证
国机智骏汽车有限公司	否	2,000.00	2020/12/17	2021/12/17	保证
赣州综合保税区合众工贸有限公司	否	5,000.00	2020/8/12	2021/8/11	保证
赣州开发区工业投资有限公司	是	29,000.00	2019/9/29	2021/9/29	保证
赣州开发区工业投资有限公司	是	30,000.00	2017/4/14	2022/4/13	保证
赣州开发区工业投资有限公司	是	8,000.00	2020/1/13	2023/1/10	保证
赣州汉华缘环境建设有限公司	是	2,050.00	2019/3/12	2035/3/11	保证
合计		155,450.00			

（三）未决诉讼情况

截至报告期末，发行人未决诉讼、仲裁形成的或有负债及其财务影响如下：

表：截至报告期末发行人未决诉讼、仲裁形成的或有负债

原告	被告	案由	诉讼（仲裁）基本情况	是否形成预计负债	标的额（万元）	案件进展情况
赣建投	赣州云天实业有限公司	合同结算纠纷	债权转让纠纷	否	约 2,843.00	二审裁定驳回起诉，原告已申诉
香港工业园公司	江西创拓科技有限公司	返还原物纠纷	返还原物纠纷	否	约 2,600.00	本案发回重审，一审已于 2021 年 7 月开庭，尚未判决。

（四）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的重大承诺。

（五）其他重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的其他重大事项。

九、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面余额合计 637,941.64 万元，其中受限货币资金余额 61,776.38 万元，受限投资性房地产 525,481.85 万元，受限存货 35,578.81 万元，受限在建工程 2,858.44 万元，受限无形资产 12,246.17 万元。受限资产账面余额占公司总资产的比例为 8.75%，占公司净资产的比例为 21.57%。发行人受限资产情况如下表所示：

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	61,776.38	因官司被银行冻结 2,867.71 万元，其余用于担保
投资性房地产	525,481.85	用于债券抵押、借款抵押以及对外担保抵押
存货	35,578.81	用于借款抵押
在建工程	2,858.44	用于借款抵押
无形资产	12,246.17	用于借款抵押
合计	637,941.64	

十、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

（一）财务数据的基准日为 2020 年末；

（二）假设本期债券（发行总额人民币 8 亿元）在 2020 年末完成发行。

单位：万元

项目	截至 2020 年末（合并口径）		
	发行前	发行后（模拟）	变动
流动资产合计	4,317,254.68	4,397,254.68	80,000.00
非流动资产合计	2,974,685.07	2,974,685.07	
资产合计	7,291,939.76	7,371,939.75	80,000.00
流动负债合计	1,748,479.30	1,748,479.30	

非流动负债合计	2,585,462.81	2,665,462.81	80,000.00
负债合计	4,333,942.11	4,413,942.11	80,000.00
所有者权益合计	2,957,997.64	2,957,997.64	
负债和所有者权益合计	7,291,939.76	7,371,939.75	
资产负债率	59.43%	59.87%	0.44%

本期债券发行后，以 2020 年末数据为基准测算，公司总资产从 7,291,939.76 万元增加至 7,371,939.75 万元，非流动负债由 2,585,462.81 万元增加至 2,665,462.81 万元，资产负债率将由 59.43% 上升至 59.87%，资产负债率有所上升，但仍处于合理水平。

第六节 企业信用状况

一、本期债券信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对本期债券的资信情况进行评级。根据东方金诚出具的《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用级别为 AA+。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识涵义

东方金诚评定，发行人主体信用等级为 AA+，该级别反应反映了发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）赣州市近年来经济快速发展，经济实力很强；赣州经开区作为赣州市本级唯一的国家级经开区，已形成新能源汽车、电子信息等支柱产业，经济发展态势良好；

（2）公司主要从事赣州经开区范围内的道路、安置房和园区配套等基础设施建设以及土地开发运营，主营业务具有较强的区域专营性，在增资、资产划拨等方面得到了股东及相关各方的大力支持；

（3）公司拥有的土地资产较多且主要位于赣州经开区核心地段，预计未来仍有一定升值空间。

2、关注

(1) 公司营业收入及毛利润对土地开发运营业务有一定依赖性，易受土地市场等因素影响而出现明显波动；

(2) 公司流动资产中变现能力较弱的其他应收款和存货占比较大，资产流动性较弱；

(3) 公司全部债务规模持续较快增长，且近两年到期债务规模较大，面临一定的短期偿债压力；

(4) 公司筹资前现金流持续呈较大规模净流出，资金来源对筹资活动依赖很大。

3、评级展望

预计赣州市及赣州经开区经济将保持稳定增长，公司主营业务将保持较强的区域专营性，能够继续得到股东及相关各方的大力支持，评级展望为稳定。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注赣州建控投资控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向赣州建控投资控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，赣州建控投资控股集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如赣州建控投资控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、发行人近三年评级情况

报告期内，发行人主体评级情况如下表所示：

评级类别	评级日期	信用评级	评级机构	标的债券
主体评级	2021 年 4 月 7 日	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司	21 赣建 03
主体评级	2020 年 11 月 19 日	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司	2020 年赣州建控投资控股集团有限公司绿色企业债券

四、发行人资信状况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人还款意识和履约能力较强，能按期归还各银行贷款本金及利息。经查询中国人民银行信贷征询系统显示，公司信用状况良好，银行信用形态均为正常。

截至 2021 年 9 月末，发行人从各银行等金融机构获得的授信额度合计 323.20 亿元，已使用额度为 170.61 亿元，未使用额度为 152.59 亿元。主要银行授信及使用情况如下：

单位：万元

分类	贷款授信额度	贷款余额	剩余额度
北京银行	184,650.00	168,350.00	16,300.00
渤海银行	10,000.00	9,500.00	500.00
赣州银行	294,500.00	60,500.00	234,000.00
工商银行	77,000.00	53,537.00	23,463.00
光大银行	120,000.00	47,500.00	72,500.00
广发银行	74,000.00	28,500.00	45,500.00
国家开发银行	553,900.00	301,000.00	252,900.00
华夏银行	200,000.00	160,000.00	40,000.00
江西银行	386,000.00	175,000.00	211,000.00
交通银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00
进出口行	129,000.00	102,600.00	26,400.00
九江银行	100,950.00	41,450.00	59,500.00
民生银行	100,000.00	97,000.00	3,000.00
农发行	242,000.00	190,810.00	51,190.00
赣州农商银行	1,000.00	1,000.00	0.00
兴业银行	200,000.00	69,500.00	130,500.00
建设银行	115,000.00	26,500.00	88,500.00
浙商银行	80,000.00	50,000.00	30,000.00
中国银行	31,000.00	15,480.00	15,520.00
中信银行	312,000.00	89,900.00	222,100.00
上饶银行	1,000.00	1,000.00	0.00
合计	3,232,000.00	1,706,127.00	1,525,873.00

（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之日，发行人及主要子公司无债务违约记录及有关情况。

（三）发行人合并范围内发债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内发债情况及存续情况如下：

单位：亿元、年、%

发行人	类型	债券简称	期限	发行日期	到期日期	利率	发行规模	债券余额	是否到期
赣建投	企业债	12赣开债	6.00	2012-12-26	2018-12-26	6.70	18.00	-	是
	企业债	13赣开债01	6.00	2013-12-31	2019-12-31	8.15	5.00	-	是
	企业债	13赣开债02	6.00	2014-02-19	2020-02-19	7.40	5.00	-	是
	企业债	14赣开债	7.00	2014-02-19	2021-02-19	7.43	10.00	-	是
	中期票据	15赣开 MTN001	7.00	2015-06-12	2022-06-15	5.00	8.00	8.00	否

发行人	类型	债券简称	期限	发行日期	到期日期	利率	发行规模	债券余额	是否到期
	定向工具	16赣州开投 PPN001	5.00	2016-01-11	2021-01-12	7.20	8.00	-	是
	定向工具	16赣州开投 PPN002	5.00	2016-03-16	2021-03-17	7.20	7.00	-	是
	私募债	16赣开01	6.00	2016-11-30	2022-12-05	5.80	10.00	7.10	否
	私募债	17赣开01	6.00	2017-03-28	2023-03-31	6.20	15.00	14.975	否
	私募债	18赣开01	3.00	2018-12-14	2021-12-20	6.00	25.00	-	是
	债权融资计划	19赣虔建投 ZR001	3.00	2019-11-28	2021-11-28	5.60	10.00	-	是
	中期票据	19赣州开投 MTN001	3.00	2019-12-02	2022-12-04	5.97	9.90	9.90	否
	中期票据	20赣州开投 MTN001	3.00	2020-03-23	2023-03-25	5.15	5.10	5.10	否
	短期融资券	20赣州开投 CP001	1.00	2020-07-02	2021-07-06	3.96	10.00	-	是
	债权融资计划	20赣虔建投 ZR001	2.00	2020-9-23	2023-9-23	5.60	3.00	3.00	否
	债权融资计划	20赣虔建投 ZR002	3.00	2020-10-21	2023-10-21	5.60	1.00	1.00	否
	债权融资计划	20赣虔建投 ZR003	3.00	2020-10-27	2023-10-27	5.60	1.00	1.00	否
	超短期融资券	20赣州开投 SCP001	0.74	2020-11-10	2021-08-09	4.03	3.00	-	是
	中期票据	21赣州开投 MTN001	2.00	2021-01-07	2023-01-08	6.00	18.00	18.00	否
	短期融资券	21赣州开投 CP001	1.00	2021-01-15	2022-01-18	5.22	10.00	-	是
	短期融资券	21赣州开投 CP002	1.00	2021-03-08	2022-03-10	5.70	10.00	-	是
	中期票据	21赣州开投 MTN002	3.00	2021-06-30	2024-07-02	6.19	20.00	20.00	否
	短期融资券	21赣州开投 CP003	1.00	2021-08-31	2022-09-02	4.85	6.00	6.00	否
	短期融资券	21赣州开投 CP004	1.00	2021-11-17	2022-11-18	5.14	4.00	4.00	否
	超短期融资券	21赣州开投 SCP001	0.49	2021-12-10	2022-06-11	5.30	2.50	2.50	否
赣州建控	私募债	19赣建01	3.00	2019-12-18	2022-12-19	7.50	15.00	14.44	否
	私募债	20赣建01	3.00	2020-03-13	2023-03-16	6.40	10.00	6.52	否
	私募债	20赣建02	2.00	2020-10-27	2022-10-29	6.00	15.00	15.00	否
	私募债	21赣建01	2.00	2021-01-26	2023-01-28	6.48	5.00	5.00	否
	私募债	21赣建03	3.00	2021-04-12	2024-04-14	6.70	10.00	10.00	否
	私募债	21赣建05	5.00	2021-08-18	2026-08-20	5.89	10.00	10.00	否
	私募债	21赣建07	2.00	2021-11-01	2023-11-03	6.50	5.00	5.00	否
	私募债	21赣建09	2.00	2021-12-01	2023-12-03	6.50	5.00	5.00	否
	私募债	22赣州建投 MTN001	2.00	2022-02-14	2024-02-16	5.25	10.00	10.00	否
	私募债	22赣建01	2.00	2022-03-24	2024-03-28	5.90	10.00	10.00	否
	私募债	22赣州建控 SCP001	0.74	2022-03-17	2022-12-16	3.80	5.00	5.00	否
合计							324.50	196.535	

截至本募集说明书签署之日，发行人合并报表范围内已获批企业债券

发行情况、募集资金使用情况如下：

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	期限	发行日期	到期日期	利率	发行规模	债券余额	是否到期	募集资金使用情况
赣建投	12赣开债	6.00	2012-12-26	2018-12-26	6.70	18.00	-	是	根据债券募集说明书，募集资金拟全部

发行人	债券简称	期限	发行日期	到期日期	利率	发行规模	债券余额	是否到期	募集资金使用情况
									用于赣州开发区公共租赁住房建设项目和赣州开发区棚户区改造建设项目。目前，募集资金已使用完毕。
	13赣开债 01	6.00	2013-12-31	2019-12-31	8.15	5.00	-	是	根据债券募集说明书，募集资金拟全部用于赣州综合保税区路网及配套设施建设项目和赣州铜铝产业园路网及配套设施建设项目。目前，募集资金已使用完毕。
	13赣开债 02	6.00	2014-02-19	2020-02-19	7.40	5.00	-	是	根据债券募集说明书，募集资金拟全部用于赣州综合保税区路网及配套设施建设项目和赣州铜铝产业园路网及配套设施建设项目。目前，募集资金已使用完毕。
	14赣开债	7.00	2014-02-19	2021-02-19	7.43	10.00	-	是	根据债券募集说明书，募集资金拟全部用于赣州综合保税区路网及配套设施建设项目和赣州铜铝产业园路网及配套设施建设项目。目前，募集资金已使用完毕。
合计						38.00	-		

发行人近一年内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、受理和注册情况如下：

主体	项目名称	申报时间	申报金额（亿元）	注册时间	注册金额（亿元）	是否存在不予受理或不予注册情形	不予受理或不予注册原因
赣州建控	20 赣虔建投 ZR001	2020.9	3.00	-	3.00	否	-
赣州建控	20 赣虔建投 ZR002	2020.9	1.00	-	1.00	否	-
赣州建控	20 赣虔建投 ZR003	2020.9	1.00	-	1.00	否	-
赣州建控	20 赣建 02	2020.8	15.00	-	15.00	否	-
赣建投	20 赣州开投 CP001	2020.1	10.00	2020.5	10.00	否	-
赣建投	20 赣州开投 SCP001	2020.6	3.00	2020.7	3.00	否	-
赣建投	21 赣州开投 MTN001	2020.8	18.00	2020.11	18.00	否	-
赣建投	21 赣州开投 CP001	2020.11	10.00	2021.1	10.00	否	-
赣州建控	21 赣建 01	2020.11	5.00	-	5.00	否	-
赣建投	21 赣州开投 CP002	2020.11	10.00	2021.1	10.00	否	-
赣州建控	21 赣建 03	2020.11	10.00	-	10.00	否	-
赣州建控	21 赣建 05	2021.6	10.00	-	10.00	否	-
赣州建控	21 赣建 07	2021.6	5.00	-	5.00	否	-
赣建投	21 赣州开投 MTN002	2021.3	20.00	2021.5	20.00	否	-
赣建投	21 赣州开投 CP003	2020.1	6.00	2020.5	6.00	否	-
赣建投	21 赣州开投 CP004	2020.1	4.00	2020.5	4.00	否	-

（四）发行人失信行为记录

经查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)、信用中国网 (<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn>)、全国法院被执行人信息查询网 (<http://zhixing.court.gov.cn/search>)、中国执行信息公开网 (<http://shixin.court.gov.cn>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏 (<http://hd.chinatax.gov.cn/xxk>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<http://www.chinasafety.gov.cn>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn>)、中华人民共和国工业和信息化部网站 (<http://www.miit.gov.cn>)、中华人民共和国商务部网站 (<http://www.mofcom.gov.cn>)、中国商务信用平台 (<http://www.bcp.cn>)、全国行业信用公共服务平台 (<http://www.bcp12312.org.cn>)、国家外汇管理局网站 (<http://www.safe.gov.cn>)、中国人民银行网站 (<http://www.pbc.gov.cn>)、中国银行保险监督管理委员会网站 (<http://www.cbrc.gov.cn>)、中国证券监督管理委员会网站 (<http://www.csrc.gov.cn>)、证券期货市场失信记录查询平台 (<http://shixin.csrc.gov.cn>)、中国盐业协会 (<http://www.cnsalt.cn>)、国家统计局网站 (<http://www.stats.gov.cn>)、中国电力企业联合会网站 (<http://www.cec.org.cn>)、中国电力建设企业信用信息体系建设平台 (<http://credit.cepca.org.cn>)、国家能源局网站 (<http://www.nea.gov.cn>)、国家市场监督管理总局 (<http://www.saic.gov.cn>)、国家财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn>)、国家农业农村部网站 (<http://www.moa.gov.cn>)、中国海关企业进出口信用信息公示平台 (<http://credit.customs.gov.cn>)、

中华人民共和国住房和城乡建设部（<http://www.mohurd.gov.cn>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn>）、全国公共资源交易平台（<http://www.ggzy.gov.cn>），发行人及其重要子公司不存在失信行为的记录。包括但不限于不存在：

- 1、发行人被列为失信被执行人的情形；
- 2、发行人被列为重大税收违法案件当事人的情形；
- 3、发行人被列为安全生产领域失信生产经营单位的情形；
- 4、发行人被列为环境保护领域失信生产经营单位的情形；
- 5、发行人被列为电子认证服务行业失信机构的情形；
- 6、发行人被列为涉金融严重失信人的情形；
- 7、发行人被列为食品药品生产经营严重失信者的情形；
- 8、发行人被列为盐业行业生产经营严重失信者的情形；
- 9、发行人被列为保险领域违法失信当事人；
- 10、发行人被列为统计领域严重失信企业的情形；
- 11、发行人被列为电力行业严重违法失信市场主体的情形；
- 12、发行人被列为国内贸易流通领域严重违法失信主体；
- 13、发行人被列为石油天然气行业严重违法失信主体；
- 14、发行人被列为严重质量违法失信市场主体的情形；

15、发行人被列为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体的情形；

16、发行人被列为农资领域严重失信生产经营单位的情形；

17、发行人被列为海关失信企业的行为；

18、发行人被列为失信房地产企业的行为；

19、发行人被列为出入境检验检疫严重失信企业的情形。

综上，发行人及其重要子公司报告期内不存在被列入失信执行人名单、列入安全生产领域失信生产经营单位及列入环境保护领域失信生产经营单位等异常经营情况。

第七节 担保情况

本期债券无担保。

第八节 偿债计划及偿债保障措施

一、偿债计划

本期债券为 7 年期固定利率债券，在存续期的第 3 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法具体如下：

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 4 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过登记托管机构办理，利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前偿还本金条款。本期债券的本金兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 26 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年的 4 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

2、本期债券本金的兑付由债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将凭借良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息义务。同时，发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

（一）自身偿付能力

发行人资产规模较大，资产负债率位于合理区间。2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人合并口径总资产分别为 5,453,023.28 万元、6,730,684.01 万元和 7,291,939.76 万元，资产负债率分别为 54.63%、57.33%和 59.43%，资产负债率整体处于合理水平。较大的资产规模，稳健的债务结构成为本期公司债券按时还本付息的良好基础。

经营状况良好。公司收入主要来源于市政建设、土地经营、商品房楼盘销售、汽车租赁及设计费等。2018 年、2019 年和 2020 年，发行人实现营业收入分别为 317,464.05 万元、279,761.82 万元和 318,583.07 万元，分别实现利润总额 47,309.26 万元、140,352.15 万元和 96,185.39 万元，分别实现经营活动现金流入 366,925.41 万元、

361,371.81 万元和 287,938.62 万元。发行人稳定的业务收入和利润及经营活动现金流入，能够有力支撑本期公司债券本息的按时偿还。

发行人土地资产较为丰富，可为本期公司债券按时偿还提供有效保障。随着昌赣高铁、赣深高铁的建设推进，赣州开发区的土地价格上涨较快。发行人可根据自身项目进展及资金需求情况，结合市场土地供给情况，转让无权利负担的土地使用权，从而获得较为可观的土地变现收益。

发行人作为开发区基础设施开发建设的主力军，将积极参与一些优质地块的招拍挂，充实公司优质资产，尤其是周边基础设施包括公园绿地等尚未建设完成的地块，待周边基础设施建设推进后择机卖出，实现良性周转运营。

（二）募投项目收益

本次债券所募集资金中的 5.70 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，4.76 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，5.54 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。募投项目建成运营后产生的收入主要来源于住宅出售收益、商业及配套出售收益、充电桩收益、物业收益和停车位收益。

1、项目收益对总投资覆盖倍数测算

赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目的运营期为 20 年。本次债券存续期内，黄金片区项目存续期总收入 272,324.16 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税

金及附加) 235,244.82 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 344,117.42 万元、经营成本及附加 32,969.44 万元、净收益 298,016.48 万元、净收益覆盖总投倍数 154.01%。

黄金片区项目运营期内各期收支情况如下：

序号	项目	黄金片区-存续期（年/万元）					前七年合计
		2023	2024	2025	2026	2027	
1	营业收入	52,499.49	53,393.58	54,376.52	55,447.55	56,607.04	272,324.16
2	增值税	2,088.31	2,281.02	2,477.41	2,675.32	2,878.94	12,401.00
3	附加费	208.83	228.1	247.74	267.53	287.89	1,240.09
4	经营成本	7,224.13	5,932.69	4,659.83	3,428.65	2,192.95	23,438.25
5	存续期净收益合计（1-2-3-4）	42,978.22	44,951.77	46,991.54	49,076.05	51,247.26	235,244.82

序号	项目	黄金片区 运营期合 计	黄金片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入	344,117.42	5,215.57	5,215.57	5,215.57	5,215.57	5,215.57	5,564.04	5,564.04	5,564.04	5,564.04	5,564.04	5,965.07	5,965.07	5,965.07
2	增值税	13,131.52	39.84	37.55	37.55	37.55	35.04	59.45	59.45	59.45	56.68	56.68	85.78	82.74	82.74
3	附加费	1,313.15	3.98	3.76	3.76	3.76	3.5	5.95	5.95	5.95	5.67	5.67	8.58	8.27	8.27
4	经营成本	31,656.27	545.86	571.27	571.27	571.27	599.22	630.35	630.35	630.35	661.1	661.1	692.75	726.57	726.57
5	运营期净收益合计	298,016.48	4,625.89	4,602.99	4,602.99	4,602.99	4,577.81	4,868.29	4,868.29	4,868.29	4,840.59	4,840.59	5,177.96	5,147.49	5,147.49

杨边片区项目存续期总收入 232,221.58 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）199,076.87 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 297,700.1 万元、经营成本及附加 37,249.90 万元、净收益 250,802.42 万元、净收益覆盖总投倍数 160.05%。

杨边片区项目运营期内各期收支情况如下：

序号	项目	杨边片区-存续期（年/万元）					前七年合计
		2023	2024	2025	2026	2027	
1	营业收入	44,638.79	45,471.98	46,373.27	47,346.86	48,390.66	232,221.58
2	增值税	1,488.40	1,656.59	1,827.41	1,996.64	2,173.30	9,142.34
3	附加费	148.84	165.66	182.74	199.66	217.33	914.23
4	经营成本	6,707.63	5,636.97	4,581.72	3,593.07	2,568.75	23,088.14
5	存续期净收益合计（1-2-3-4）	36,293.92	38,012.76	39,781.40	41,557.49	43,431.28	199,076.87

序号	项目	杨边片区 运营期合计	杨边片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入	297,700.16	4,774.98	4,774.98	4,774.98	4,774.98	4,774.98	5,071.67	5,071.67	5,071.67	5,071.67	5,071.67	5,415.11	5,415.11	5,415.11
2	增值税	9647.84	33.15	28.09	28.09	28.09	22.52	43.43	43.43	37.3	37.3	37.3	55.59	55.59	55.59
3	附加费	964.78	3.32	2.81	2.81	2.81	2.25	4.34	4.34	3.73	3.73	3.73	5.56	5.56	5.56
4	经营成本	36285.12	847.95	904.18	904.18	904.18	966.04	993.91	993.91	1,061.95	1,061.95	1,061.95	1,165.60	1,165.60	1,165.60
5	运营期净收益合计	250,802.42	3,890.56	3,839.90	3,839.90	3,839.90	3,784.17	4,029.99	4,029.99	3,968.69	3,968.69	3,968.69	4,188.36	4,188.36	4,188.36

香江片区项目存续期总收入 268,308.31 万元、净收益（总收入-经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加）231,266.76 万元、存续期净收益可以覆盖用于其项目的本息；项目运营期总收入 333,330.18 万元、经营成本及附加 35,617.45 万元、净收益 286,335.85 万元、净收益覆盖总投倍数 156.04%。

香江片区项目运营期内各期收支情况如下：

序号	项目	香江片区-存续期（年/万元）					前七年合计
		2023	2024	2025	2026	2027	
1	营业收入	51,876.26	52,685.67	53,577.33	54,554.70	55,614.33	268,308.31
2	增值税	1,757.66	1,939.16	2,123.89	2,309.84	2,501.32	10,631.87
3	附加费	175.77	193.92	212.39	230.98	250.13	1,063.19
4	经营成本	7,520.70	6,271.42	5,040.60	3,853.82	2,659.95	25,346.49
5	存续期净收益合计（1-2-3-4）	42,422.13	44,281.17	46,200.45	48,160.06	50,202.93	231,266.76

序号	项目	香江片区 运营期合 计	香江片区-运营期（年/万元）												
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入	333,330.18	4,728.57	4,728.57	4,728.57	4,728.57	4,728.57	5,039.11	5,039.11	5,039.11	5,039.11	5,039.11	5,394.49	5,394.49	5,394.49
2	增值税	11,376.87	45	42.47	42.47	42.47	39.69	60.78	60.78	57.72	57.72	57.72	79.39	79.39	79.39
3	附加费	1,137.69	4.5	4.25	4.25	4.25	3.97	6.08	6.08	5.77	5.77	5.77	7.94	7.94	7.94
4	经营成本	34,479.77	603.19	631.3	631.3	631.3	662.23	694.69	694.69	728.71	728.71	728.71	799.48	799.48	799.48
5	运营期净收益合计	286,335.85	4,075.88	4,050.55	4,050.55	4,050.55	4,022.68	4,277.56	4,277.56	4,246.91	4,246.91	4,246.91	4,507.68	4,507.68	4,507.68

2、债券偿付保障测算

本次债券存续期内，黄金片区项目存续期总收入 272,324.16 万元、净收益 235,244.82 万元，杨边片区项目存续期总收入 232,221.58 万元、净收益 199,076.87 万元，香江片区项目存续期总收入 268,308.31 万元、净收益 231,266.76 万元，合计项目净收益为 665,588.45 万元，足以覆盖用于募投项目的债券资金产生的本息。具体情况如下表所示：

序号	项目	存续期（年/万元）					前七年合计
		2023	2024	2025	2026	2027	
1	营业收入	149,014.54	151,551.23	154,327.12	157,349.11	160,612.03	772,854.05
2	增值税	5,334.37	5,876.77	6,428.71	6,981.80	7,553.56	32,175.21
3	附加费	533.44	587.68	642.87	698.17	755.35	3,217.51
4	经营成本	21,452.46	17,841.08	14,282.15	10,875.54	7,421.65	71,872.88
5	存续期净收益合计 (1-2-3-4)	121,694.27	127,245.70	132,973.39	138,793.60	144,881.47	665,588.45

（三）本期债券偿债计划

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目收入、自身经营收入保证债券本息的兑付。

1、偿债计划的人员安排

从本期发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。

自本期债券付息日或兑付日之前的 7 个工作日（T-7 日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

同时，公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、债权融资等手段融入外部资金。

3、聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人针对本期债券聘请了海通证券股份有限公司作为债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。

4、聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人聘请了账户及资金监管人，并与账户及资金监管人签署《账户及资金监

管协议》。发行人于账户及资金监管人处开立本期债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。

第九节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项，与本期债券的各项支付均不构成抵销。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任，敬请投资者关注相关税收风险。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，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企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 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。

对公司债券在证券交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第十节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理为信息披露工作的直接负责人，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债权代理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作，组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，如需更换，需经公司董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

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

（二）存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

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

三、债券本息兑付办法及选择权实施办法

本期债券期限为 7 年，在第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法及选择权实施办法具体如下：

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2023 年至 2029 年每年的 4 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者于本期债券存续期第 3 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 2023 年至 2025 年每年的 4 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）。

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

3、根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前偿还本金条款。本期债券的本金兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 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)；若投资者于本期债券存续期第 3 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 4 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）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 个计息年度末调整第 4 至第 7 个计息年度的票面利率，调整的方向可向上或向下。具体以发行人在相关媒体上刊登的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为准。

2、发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 35 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告，以明确发行人是否调整本期债券票面利率、利率调整幅度以及本期债券投资者回售实施办法。

3、投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

4、投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币 1,000.00 万元的整数倍且不少于 1,000.00 万元。

5、发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

6、本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第十一节 投资者保护

一、发行人违约情形及违约责任

(一) 违约责任及违约情形

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

1、违约事件

以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本期债券项下的违约事件：

(1) 在本期债券根据《募集说明书》的约定到期、加速到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 在本期债券付息日届满时，发行人未能偿付到期应付利息；

(3) 经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与本期债券持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

2、违约责任及承担方式

若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致债权人及/或其董事、工作人员、雇员和

代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若债权代理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债权代理人应就该等过错导致的损失负责赔偿，并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。债权代理人在本款下的义务在债权代理人发生主体变更的情形后由债权代理人权利义务的承继人承担。

（二）不可抗力

1、在本协议履行过程中，任何一方因发生不能预见、不能避免并不能克服的客观事件影响其履行本协议的，则发生不可抗力的一方应立即书面告知其他各方，并在各方确认后，免除责任。

2、各方应立即就该不可抗力事件对本协议影响的程度进行协商，以决定是否解除或变更本协议。

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本期债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》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，对全体债券持有人（包括所有参加会议、未参加会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身利益。但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决议相抵触。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

2、修改债券持有人会议规则；

3、决定变更本期债券的债权人或《债权代理协议》的主要内容；

4、根据《募集说明书》和《债权代理协议》的约定决定是否同意发行人变更募集资金用途；

5、发行人未能按期、足额支付本期债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权人通过诉讼仲裁等程序要求发行人和担保人偿还本期债券本息，决定委托债权人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

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

7、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

8、当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本期债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

9、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，决定变更本期债券的担保人或者担保方式；

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

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

（10）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（11）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

11、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

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

13、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所的规定，以及《债券募集说明书》、《债权代理协议》及本规则约定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

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

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权人或者《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人及其合并范围内子公司未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，累计金额达到【人民币 50,000,000.00 元】或发行人最近一年经审计合并财务报表【净资产的 5%】（以较低者为准），或者，预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债；

（6）发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性；

(7) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

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

(9) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

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

(12) 债券募集说明书和《债权代理协议》约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

2、债券持有人会议由债权人代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第九条规定的债券持有人会议

权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起【15】个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

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

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。发行人根据《债券持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前【10】个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集

持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本期债券【三分之二】以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述【10】个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案；
- （6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （7）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第 1 个交易日；
- （8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- （9）委托事项。债券持有人委托代理人参会的，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和行使表决权。

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

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

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

（三）债券持有人会议议案、授权及出席

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

2、单独或合并持有本期债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临时提案的补

充通知)中未列明的提案,或不符合本期债券债券持有人会议规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的,不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决,也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议,但无表决权(债权代理人亦为债券持有人者除外)。

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

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容:

(1) 代理人的姓名;

(2) 代理人的权限,是否具有表决权;

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

(四) 债券持有人会议的召开

债券持有人会议可以以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本期债券 50%以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当

由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

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

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本期会议上进行表决。

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

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人

会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

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

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- （3）债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；
- （4）债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；
- （5）债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有

人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，表决结果以会议决议公告为准。

7、本期债券持有人会议在其权限范围内对以下事项作出的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）免除或减少发行人或其他负有偿付义务的第三方在本期债券项下的义务，或本期债券担保人对本期债券的担保义务，包括但不限于：

（a）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（b）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（c）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（d）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

(3) 拟修改债券募集说明书、《债权代理协议》或本规则相关约定以直接或间接实现本条第(一)项和第(二)项目的;

(4) 修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定;

除上述事项外,本期债券持有人会议在其权限范围内作出的决议,须经代表本期债券 50%以上表决权的债券持有人(或债券持有人代理人)同意方可生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效,但其中涉及须经相关主管部门批准的事项,经相关主管部门批准后方可生效。

9、债券持有人会议的有效决议对本期债券的全体债券持有人(包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人,以及在决议通过后受让债券的持有人)均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利,不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

10、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

11、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容:

(1) 出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所代表的本期未偿还债券张数和本期未偿还债券本金数额;

(2) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例；

(3) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(4) 会议主席姓名、会议议程；

(5) 召集人及监票人；

(6) 各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

(7) 每一表决事项的表决结果；

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

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

12、债券持有人会议记录由会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

（六）附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、本期债券债权代理协议项下的公告方式为：以交易场所或主管机关认可的方式予以披露。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过，本期债券债权代理协议不得变更。

6、本期债券债权代理协议所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”均含本数。

7、本期债券债权代理协议由发行人及债权代理人共同制订，自双方加盖公章之日起成立，并在首期债券发行截止日生效。投资者认购本期债券，视为同意本期债券债权代理协议有关约定。

第十二节 债权代理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债权代理人签署的《债权代理协议》，并由债权代理人按《债权代理协议》履行其职责。

（一）债权代理人的权利与义务

1、监督和报告

（1）债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据本协议的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料。

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

（3）债权代理人应对担保人的担保能力（如有担保人），抵/质押资产的价值（如有抵/质押资产），偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况（如有偿债资金专户）进行监督。

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

2、召集和通知

（1）召集债券持有人会议。债权代理人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会

议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

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

3、代表全体债券持有人

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

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

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

(4) 债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：①参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；②对发行人向有权的人民法院提起诉讼；③做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；④为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

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

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

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

4、其他

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

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

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

(4) 就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

(二) 发行人的权利与义务

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

2、发行人享有自主经营管理权。

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

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

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

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

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

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

9、通知与告知。

出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

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

（2）发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

(3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

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

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

(9) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

(10) 发行人拟申请发行新的债券；

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

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

(a) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入

的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；

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

(c) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

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

(13) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

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

(15) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项（如有担保人）；

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

(17) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化（如有出质股权/股票）；

(18) 发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项（如有出质股权/股票）；

(19) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定（如有出质股权/股票）；

(20) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

(21) 发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产（如有抵/质押资产）。

(22) 发行人拟变更担保人（如有担保人）或更换增信方式；

(23) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款；

(24) 发行人拟变更本期债券募集资金用途；

(25) 发行人拟变更或解聘债券债权代理人；

(26) 发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化；

(27) 债券被暂停转让交易；

(28) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

(29) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

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

发行人如上述第（12）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案：

（a）发行人或者其合并范围子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化且达到下列标准之一：（一）资产总价值占发行人上年末资产总额百分之五十以上的；（二）资产在上年度的营业收入占发行人同期营业收入的比例达到百分之五十以上的；（三）资产净额占发行人上年末净资产五十以上，且超过五千万元人民币。

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

（c）发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

（d）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组。

发行人拟变更本期债券募集资金用途的，投向应符合国家产业政策，并应经债券持有人会议审议通过，经省级发展改革部门同意后实施，同时还要及时进行信息披露并报国家发改委备案。

对用于保障性住房项目建设的债券资金，发行人拟变更募集资金用途的，应由省级发展改革部门征求省级住建部门意见，并履行前款程序后方可实施。

10、其他事项的告知。

发生如下事项时，发行人应及时告知债权人代理人：

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

（2）发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

（3）债券持有人会议决议执行情况；

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

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

11、在本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人应在 6 个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息（如有担保人）或要求提前处置抵/质押资产（如有抵/质押资产）。

12、到期还款义务。发行人应按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金。

13、协助与配合。发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：

（1）协助债权代理人履行报告和公告义务；

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

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

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

（2）发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人（如有担保人）或抵/质押资产所有者（如有抵/质押资产）及时向债权代理人告知相关信息和资料。

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

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

（三）债券持有人的权利与义务

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

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本期债券相关的发行人、担保人（如有担保人）、抵/质押资产（如有抵/质押资产）的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

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

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

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

7、债券持有人尊重债权人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而

进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

（四）债权代理人的变更

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

（1）债权代理人未能按照《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

（2）债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

（3）债权代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

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

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

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

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

发行人在获悉债权代理人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权代理人并尽快聘任一家符合《债权代理协议》8.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权代理人后，应立即通知债券持有人。

3、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

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

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

4、重新聘任的原则。发行人依据《债权代理协议》第 8 条重新聘任的债权人代理人，必须满足如下要求：

（1）新聘任的债权人代理人须符合相关法律法规对债权人代理人任职资格的要求；

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

（3）新聘任的债权人代理人无其他不适合担任本期债券债权人代理人之职的情形。

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

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

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

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

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

第十三节 法律意见

江西南芳律师事务所接受发行人委托，担任发行人发行本期债券之法律顾问，就本期债券的发行出具如下法律意见：

一、本期发行的批准和授权

（1）本期发行的发行人的内部批准和授权

根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，发行人于 2021 年 7 月 7 日组织召开了公司董事会议，决议通过了同意发行规模不超过 20 亿元的公司债券并上报至公司唯一股东会进行审议决定；股东会于 2021 年 7 月 27 日出具了股东决定，同意发行人发行规模不超过 20 亿元的公司债券。

经律师审查，发行人发行本期债券的内部批准与授权程序符合法律、法规及《公司章程》的有关规定，相关决议与决定内容合法有效。

（2）本次发行已向国家发改委进行注册

发行人本期发行及上市，已依法定程序获得了公司股东会的有效批准。发行人本次债券已向国家发改委注册，并于 2022 年 1 月 19 日获得发改企业债券[2022]35 号《国家发展改革委关于赣州建控投资控股集团有限公司发行公司债券注册的通知》注册文件。

（3）本期发行的发行人董监高的确认

本期债券发行文件由发行人董事、高级管理人员书面签署确认，发行人监事已对包括《募集说明书》在内的公司债券发行申请文件进行审核并出具书面确认意见，保证《募集说明书》的内容真实、准确、

完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人已取得本期发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。本次发行已向国家发改委进行注册；发行人董事、高级管理人员已对本期债券发行文件签署书面确认意见，发行人监事已对包括《募集说明书》在内的公司债券发行申请文件进行审核并出具书面确认意见，符合《信息披露办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

二、发行人本期发行的主体资格

发行人为依法设立、合法存续的公司法人，符合《公司法》第 154 条、《证券法》以及《管理条例》之规定，具备公司债券发行的主体资格。

三、本期债券发行的实质条件

(1) 发行人连续三年盈利，最近三年平均净利润足以支付债券一年的利息

根据中兴财光华会计师事务所出具的发行人近三年审计报告反映，发行人 2018 年、2019 年、2020 年的合并后净利润分别为 38,737.13 万元、117,548.84 万元、65,564.61 万元，连续三年盈利，最近三年平均净利润为 73,950.19 万元，符合《管理条例》第十二条第（四）款、《通知》第三条第（一）款第 3 项、《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》（发改财金〔2020〕298 号）的要求。

同时,鉴于发行人以上历年的净利润情况,发行人最近三年平均可分配利润(净利润)应足以支付本期债券一年的利息,符合《证券法》第十五条第(二)款、《管理条例》第十二条第(三)款的规定。

(2) 发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

根据《审计报告》反映,发行人报告期内资产主要由货币资金、其他应收款、存货、可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程等构成,流动资产规模占比较大。发行人报告期内负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债长期借款和应付债券等构成,截至 2020 年 12 月 31 日,发行人资产负债率为 59.43%,具有合理的资产负债结构。发行人报告期内经营活动、投资活动、筹资活动的现金流量正常,符合国办发(2020)5 号文第二条、《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》(发改财金〔2020〕298 号)的规定。

(3) 发行人本期债券的利率水平和确定方式符合现行规定要求

根据发行人制作的《募集说明书》反映,本期债券为固定利率债券,单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。本期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,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。发行人本期债券利率的确定方式符合《管理条例》第十八条规定。

(4) 发行人财务会计制度符合国家规定

根据中兴财光华出具的中兴财光华审字中兴财光华审会字[2019]第 206022 号、中兴财光华审会字[2020]第 206036 号，中兴财光华审会字[2021]第 206066 号《审计报告》反映，发行人编制的财务报表符合企业会计制度的要求，真实、完整反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息，财务会计制度符合国家有关法律、法规的规定，满足《管理条例》第十二条第（二）款、《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》（发改财金[2020]298 号）第二条规定的条件。

（5）发行人最近三年不存在重大违法违规行为

发行人最近三年没有发生重大违法违规行为，符合《通知》第三条第（一）款第 5 项的规定。

（6）发行人已发行债券及其他代偿债务不存在违约或者迟延履行本息的行为

截至本法律意见书出具之日，发行人已发行债券及其他代偿债务均处于正常偿付状态，不存在违约或者迟延履行本息的行为，发行人不存在《证券法》第十七条第（一）款规定的行为。

（7）发行人具备健全且运行良好的组织机构

发行人依照相关法律法规并结合公司实际制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立起了由股东会、董事会、监事会以及各级经营管理机构组成的健全公司治理结构。同时，公司目前已建立了较为规范而科学合理的公司架构，形成了以董事会为主要架构的规章体系和公司的最高行为准则，涉及重大事项须报发行人实际控制人赣州市国

资委核准。发行人具备健全且运行良好的组织机构，满足《证券法》及十五条第（一）款及《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》发改财金〔2020〕298 号的规定基本要求。

（8）发行人本期债券的募集用途符合国家现行的政策要求以及有关主管部门的规定要求

本期债券的募集用途不超过人民币 8.00 亿元（其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元），若行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 8 亿元，其中 2.85 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，2.38 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，2.77 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。若未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，其中 1.78 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，1.49 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，1.73 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。募集用途及募投项目的详细情况详见本意见书第十四章节。本期债券的募集资金投向符合国家现行宏观调控政策和产业政策的要求及有关主管部门的规定要求，满足《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》（发改财金〔2020〕298 号）、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5 号）第二条第（二）款的有关规定。

（9）发行人未有违反证券法规定，改变公开发行公司债券募集资金的用途的情形

发行人已发行公司债券募集资金均按各债项所确认的募集用途予以使用，未有擅自改变公司债券募集资金用途的情况，且未有证券期货市场失信记录，发行人不存在《证券法》第十七条第（二）款规定的行为。

发行人申请发行本期债券符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《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》（发改财金〔2020〕298 号）、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5 号）等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的各项实质性条件。

四、发行人的设立

发行人属于中国境内注册的有限责任公司且其设立时已按照我国法律、法规和规范性文件的规定履行了必要的内部决策程序，公司发起人均具备相应的法定资格，公司设立符合法定条件，且履行了工商注册登记手续，发行人的设立在程序、资格、条件、方式等方面均符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人股东及实际控制人

发行人系由赣州市国有资产监督管理委员会和赣州经济技术开发区管委会出资设立，赣州经济技术开发区管委会授权赣州经济技术开发区财政局代为履行出资人职责，持有公司 45%的股权。

发行人出资人股东系赣州市国资委与赣州开发区财政局，具备法律、法规和规范性规定的担任发行人股东的资格；发行人股东数、住所、出资比例均符合有关法律、法规和规范性文件要求；发行人股东

投入发行人的资产或权利产权关系明晰，相关权属证书已经转移给发行人，不存在法律障碍或风险；发行人的股权机构真实、准确、完整并履行了股权登记等手续，不存在法律障碍或风险。

发行人的实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会。

六、发行人的独立性

经核查，发行人具有独立完整的经营管理体系、资产、资质、管理人员，其主营业务属于市场化的业务种类，且具备独立面向市场自主经营的能力。

发行人拥有与生产经营相关的生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关并列示于公司账内的土地、房屋建筑物、机器设备、车辆等资产的所有权或使用权。

发行人具有独立的研发、经营管理人员，发行人的人力资源管理独立；发行人已经建立劳动合同制度，并已在江西省社会保险基金管理局办理了社会保险登记证；发行人对人事、劳动、社保等进行独立管理。

发行人开设了独立的银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人建立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，具有独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了财务管理的相关制度。

七、发行人的业务及资信状况

经核查，发行人近三年的主营业务为市政建设业务、土地经营业务、商品房销售、汽车租赁、设计费、建筑材料销售收入等。发行人

主营业务突出，发行人现经营范围和经营方式符合国家有关法律、法规和规范性文件的规定，已经取得与生产经营相关的必要资质和许可。经核查，发行人承接的基础设施代建业务流程合法合规，业务开展符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等法律法规的规定。发行人政府购买服务模式下的基建业务流程合法合规，业务开展符合国发[2015]37 号、国办发[2015]40 号、财综[2016]11 号、财预[2017]87 号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规的要求。

根据发行人的说明并经核查，未发现发行人存在持续经营的法律障碍。根据东方金诚出具的《评级报告》反映，发行人长期主体信用等级为 AA+；本期债券的信用等级为 AA+。经发行人截至 2022 年 1 月 19 日的《企业信用报告》反映，发行人无持续不良/违约类的负债。

八、发行人的关联交易及同业竞争

经核查，赣州市国有资产监督管理委员会系发行人实际控制人。

发行人系国有控股公司，发行人的股东为赣州市国资委和赣州开发区财政局，实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会，依据现行有效《公司法》的有关规定—国有控股的企业之间不因同受国家控股而具有关联关系。据此，发行人现有业务与其他同一控制人赣州市国有资产监督管理委员会所控制的国家控股企业业务存在竞合，不当认定为同业竞争关系；发行人现有与其他同一控制人赣州市国有资

产监督管理委员会所控制的国有企业产生的交易行为，不应当认定为关联交易。

九、发行人的主要财产

经核查，发行人及其子公司对其名下的房屋建筑物、土地使用权、机器设备等财产拥有合法的所有权或使用权，截至本募集说明书出具之日，上述财产不存在重大产权纠纷。

截至 2020 年末，发行人合并报表内一级子公司共计 22 家，对此，通过对该 22 家企业的工商登记资料进行了逐一核查，发行人对纳入合并范围的 21 家企业均具有绝对比例的表决权，对合并报表内企业均具备有效控制。

十、发行人的重大债权债务

发行人将要履行、正在履行以及已履行完毕的重大合同不存在影响本期发行的法律风险；发行人未有影响本期发行的各类侵权之债；发行人金额较大的其他应收应付款符合我国法律、法规及相关文件的规定，不会对本期发行造成实质性影响。

十一、发行人的重大资产变化

经核查，发行人自设立至今，不存在合并、分立、减少注册资本的行为；发行人自设立至今，历次增加注册资本的行为均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已履行了必要的法律手续。

经发行人书面确认，发行人近期没有进行重要资产置换、剥离、出售或收购行为的计划。

十二、发行人的税务

根据发行人及其子公司所在地国家税务局及地方税务局出具的证明，发行人及其子公司遵守我国税收法律、法规，最近三年未受到税务部门的行政处罚。

十三、发行人的环境保护

经核查，发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，并获得了环保部门出具的相关意见；根据发行人所在地环保部门出具的证明反映，发行人最近三年未受到环保部门的行政处罚。经查询，“中华人民共和国环境保护部”网站有关环保行政处罚决定书中未发现与发行人相关的处罚；通过对“江西省环境保护厅”官方网站相关环保黄牌企业、环保红牌企业以及拒不履行行政处罚企业的查询，未有发行人的名单被录入。

十四、发行人募集资金的运用

依据《募集说明书》，本期债券拟募集资金不超过人民币 8.00 亿元（其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3 亿元），若行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 8 亿元，其中 2.85 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，2.38 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，2.77 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。若未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，其中 1.78 亿元用于赣州经济技术开发区黄金片区保障性安居工程项目，1.49 亿元用于赣州经济技术开发区杨边片区保障性安居工程项目，1.73 亿元用于赣州经济技术开发区香江片区保障性安居工程项目。募集资金投向符合国家产

业政策和行业发展规划，募集资金的用途符合《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451号）文件的有关要求。

十五、诉讼、仲裁或行政处罚

根据发行人出具的说明，并经查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、中国裁判文书网以及工商、税务、海关、国土、环保、安全生产等主管部门门户等网站，发行人、发行人的实际控制人及其控股公司不存在影响本期发行的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚案件；发行人公司高管不存在影响本期发行的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十六、发行人募集说明书法律风险的评价

发行人律师对本期债券发行所编写的《募集说明书》及其摘要进行了全面的审查，特别是涉及风险事项说明与风控措施安排的内容，认为该《募集说明书》对本期债券发行的法律风险作出了必要的说明，并安排了必要的风控措施，引用法律意见无虚假内容。

十七、本期发行的投资者权利保护

经核查本期发行的投资权利保护安排合法，并制定了必要的法律文件，该类法律文件齐备充分，形式与内容条款合法、有效、合规。

十八、关于本期债券账户及资金监管协议

经核查，《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》不存在违反强制性法律、法规的规定，合法有效。

十九、关于本期债券发行涉及的中介机构

经核查，发行人委托的承销、审计、评级、法律服务机构、资金监管人均具备担任本期债券发行的中介机构资质，均与发行人不存在关联关系。

二十、本期债券发行的总体结论性意见

(1) 发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行的主体资格。

(2) 发行人已经取得本期债券发行所需要取得的各项批准和授权，上述已经取得的批准和授权合法有效，本次发行已向国家发改委注册，本期债券发行金额尚在注册额度内。

(3) 发行人本期债券发行募集资金投向项目已经取得了相关主管部门的批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，符合有关法律、法规和国家发改委规定之要求。

(4) 发行人申请公开发行本期债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451 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）和《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127 号）、《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》（发改财金〔2020〕298号）、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）等文件规定的实质条件。

（5）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用法律意见书的有关方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏；本期债券发行人的董事、高级管理人员已对债券发行文件签署了书面确认意见，本期债券发行人监事对债券发行文件进行了审核并提出书面审核意见，本期债券发行人监事已签署书面确认意见。本期债券的发行文件内容已通过发行人全体董事、监事和高级管理人员的确认并履行了相关内部程序，符合《信息披露办法》的规定。

（6）发行人就本期债券发行安排的投资者保护制度合法合规，由此对应需签署的《赣州建控投资控股集团有限公司企业债券账户及资金监管协议》、《赣州建控投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》、《赣州建控投资控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》、《2021 年赣州建控投资控股集团有限公司公司债券之偿债账户监管协议》等相关法律文件，涉及到的投资人权益保护性法律文件该齐备充分，形式与内容条款合法、有效、合规。

（7）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

（8）发行人符合企业债券发行条件，已依法履行发行人内部批准和授权程序；《募集说明书》及其摘要不存在对有关法律问题的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险。本次债券发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划。

第十四节 其他应说明的事项

一、税务提示

根据国家税收相关法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、上市安排

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

本期债券最终发行规模及用于项目的资金符合企业债券管理的相关要求。

第十五节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：赣州建控投资控股集团有限公司

住所：江西省赣州市赣州开发区香江大道 88 号

法定代表人：肖日华

联系人：王林玥

办公地址：江西省赣州市赣州开发区香江大道 88 号

联系电话：0797-8682252

传真：0797-8160060

邮政编码：341000

二、承销团

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：徐昊、张越、柴婧婧、张鹏

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：耿华、房蓓蓓、樊旻昊、胡宵

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系电话：010-86451621

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜城门外大街 2 号万通新世界写字楼 A
座 24 层

负责人：姚庚春

联系人：刘斌

办公地址：北京市西城区阜城门外大街 2 号万通新世界写字楼 A
座 24 层

联系电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮政编码：100037

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：马丽雅

办公地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

五、发行人律师：江西南芳律师事务所

住所：江西省赣州经济技术开发区金东路 15 号和信广场 B
栋江西南芳律师事务所

负责人：廖泽方

联系人：罗丹

办公地址：江西省赣州经济技术开发区金东路 15 号和信广场 B
栋江西南芳律师事务所

联系电话：15079767059

传真：0797-8151804

邮政编码：341000

六、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733、010-88170745

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：戴文桂

联系人：王博
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层
联系电话：021-68870172
传真：021-68870064
邮政编码：200120

七、账户及资金监管人：中国农业发展银行赣州市分行营业部

营业场所：赣州市章贡区东阳山路 1 号
负责人：曾艳芳
经办人员：吴昊
办公地址：赣州市章贡区东阳山路 1 号
联系电话：0797-8282238
传真：0797-8282238
邮政编码：341000

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

本期债券发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品

等经营范围内的正常业务。主承销商和债权人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权人公正履行相应的职责。

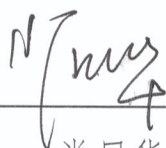
第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明

（本页无正文，以下为声明页）

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人签字：


肖日华

赣州建控投资控股集团有限公司

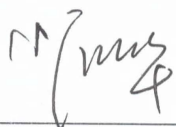


2022 年 4 月 18 日

发行人董事声明

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

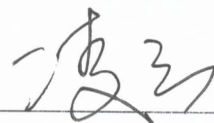
全体董事签名：



肖日华



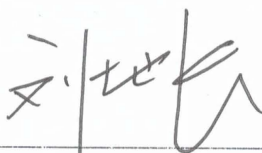
曲斐斐



凌云



阳贻春



刘地长



张瑞平



谢慧



刘俊芳



王林玥

赣州建控投资控股集团有限公司

2022年4月18日

发行人监事声明

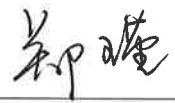
本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：


钟祥飞


许永忠


胡铁生


郑瑾

赣州建控投资控股集团有限公司



2022 年 4 月 18 日

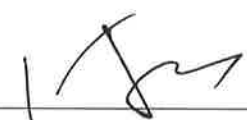
发行人高级管理人员声明

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

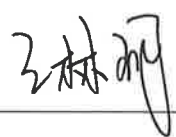
全体高级管理人员签名：


曲斐斐


刘地长


凌云


刘俊芳


王林玥

赣州建控投资控股集团有限公司



2022 年 4 月 18 日

主承销商声明

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

项目主办人签字:

徐昊

徐昊

柴婧婧

柴婧婧

法定代表人签字:

周杰

周杰

海通证券股份有限公司

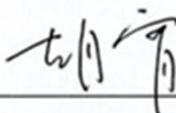
2022 年 4 月 18 日

主承销商声明

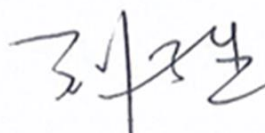
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字):


樊旻昊


胡宵

法定代表人或授权代表(签字):


刘乃生

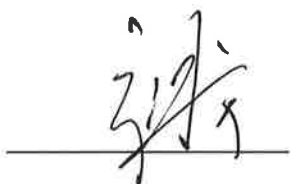


2022 年 4 月 18 日

发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



经办律师：



江西南芳律师事务所

2022年4月18日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认债券募集说明书及其摘要与本所为发行人出具的中兴财光华审会字(2019)206022 号、中兴财光华审会字(2020)第 206036 号、中兴财光华审会字(2021)第 206066 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供赣州建控投资控股集团有限公司本次申请公司债券使用；未经我所书面同意，不得作其他用途使用。

会计师事务所负责人：



姚庚春

签字注册会计师：



刘斌

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 4 月 18 日

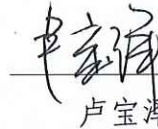
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券项目的募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议, 确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议, 本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员(签字):



马丽雅



卢宝泽



孟洁

资信评级机构负责人(签字):



崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



第十七节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 本次债券注册文件；
- (二) 本期债券募集说明书；
- (三) 最近三年经审计的财务报表、2021 年 1-9 月财务报表；
- (四) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本次债券债权代理协议及持有人会议规则；
- (七) 其他与本期债券有关的文件。

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期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：赣州建控投资控股集团有限公司

住所：江西省赣州市赣州开发区香江大道 88 号

法定代表人：肖日华

联系人：王林玥

办公地址：江西省赣州市赣州开发区香江大道 88 号

联系电话：0797-8682252

传真：0797-8160060

邮政编码：341000

2、牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：徐昊、张越、柴婧婧、张鹏

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为本期债券募集说明书的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司▲	债券融资部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	傅璇	010-88027267 021-33762394
2	中信建投证券股份有限公司▲	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号	尹力	010-86451371

（本页无正文，为《2022年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

赣州建控投资控股集团有限公司



2022年4月18日