

# 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

## 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于 2018 年 9 月 27 日发行了 2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 01/18 南康债 01”）；于 2018 年 10 月 29 日发行了 2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 02/18 南康债 02”）；于 2019 年 1 月 23 日发行了 2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 03/19 南康债”）。民生证券股份有限公司（以下简称“主承销商”、“民生证券”）现将债券发行人 2024 年度履约情况及年度偿债能力分析公告如下：

### 一、债券基本情况

#### （一）PR 南康 01/18 南康债 01

1、债券名称：2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）

3、债券代码：127865.SH/1880197.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 3.00 亿元，当前余额 0.60 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2018 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 26 日

9、付息日：付息日为 2019 年至 2025 年每年的 9 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。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。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。

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

## **（二）PR 南康 02/18 南康债 02**

1、债券名称：2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）

3、债券代码：127880.SH/1880219.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.30 亿元，当前余额 0.46 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2018 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 28 日

9、付息日：付息日为 2019 年至 2025 年每年的 10 月 29 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息

随本金一起支付。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。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。

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

### **（三）PR 南康 03/19 南康债**

1、债券名称：2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）

3、债券代码：152086.SH/1980027.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.40 亿元，当前余额 0.48 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2019 年 1 月 23 日至 2026 年 1 月 22 日

9、付息日：付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 23 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。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。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。

- 11、债券担保：本期债券无担保
- 12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA
- 13、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场
- 14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

## 二、履约情况分析

### （一）募集资金使用情况

根据《2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》的约定，“PR 南康 01/18 南康债 01”募集资金规模为 3 亿元，其中，1.9 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，1.1 亿元用于补充营运资金。

根据《2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》的约定，“PR 南康 02/18 南康债 02”募集资金规模为 2.3 亿元，其中，1.4 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.9 亿元用于补充营运资金。

根据《2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》的约定，“PR 南康 03/19 南康债”募集资金规模为 2.4 亿元，其中，1.58 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.82 亿元用于补充营运资金。

经核查，发行人已按照国家法律法规及相关制度建立规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范，并根据 2017 年 11 月 2 日国家发改委印发的《国家发展改革委关于江西省赣州市南康区城市建设发展集团有限公司发行双创孵化专项债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕300 号）批准的本次债券募集资金使用的有关规定，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，合理安排资金使用，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。截至 2024 年 12 月 31 日，募集资金已全部使用完毕，募集资金实际用途符合募集说明书的约定。

## （二）信息披露情况

2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2024-01-16	2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券 2024 年分期偿还本金提示性公告
2	2024-02-08	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司关于无偿划出股权且丧失子公司实际控制权的公告
3	2024-09-18	2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券 2024 年分期偿还本金提示性公告
4	2024-10-21	2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券 2024 年分期偿还本金提示性公告
5	2024-12-18	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司关于法定代表人、董事、监事、高级管理人员及信息披露事务负责人发生变动的公告
6	2025-01-14	2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券 2025 年分期偿还本金提示性公告
7	2025-02-17	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司关于变更会计师事务所的公告
8	2025-03-26	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司关于转让子公司股权的公告
9	2025-03-27	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司关于转让子公司股权的进展公告

主承销商对发行人披露的年度报告、中期报告、付息兑付公告、临时公告进行了审阅，并针对发生重大事项的临时公告均及时出具了相应的主承销商临时报告。

## （三）还本付息情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。经核查，发行人不存在应付本息未付的情况。

## 三、偿债能力分析

发行人 2024 年的合并财务报表由北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（京 25QFAU1BSZ）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度、2024 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

## （一）偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项 目	2024年末	2023年末
资产总计	425.52	388.24
其中：流动资产	287.81	253.21
其中：存货	129.39	128.42
非流动资产	137.71	135.02
负债合计	297.57	255.73
其中：流动负债	146.88	122.07
非流动负债	150.69	133.66
股东权益合计	127.95	132.51
流动比率（倍）	1.96	2.07
速动比率（倍）	1.08	1.02
资产负债率（%）	69.93	65.87
现金流动负债比率（%）	-2.88	-7.73
EBITDA	6.55	6.78
EBITDA利息保障倍数	0.87	1.02

### 1、短期偿债能力指标分析

截至 2024 年末，公司流动资产规模有所增长，同期末，资产结构仍以流动资产为主。2024 年公司总资产较上年末有所上升，主要系应收账款增加导致流动资产增加所致。

截至 2023 年末、2024 年末，发行人的流动比率分别为 2.07 和 1.96，速动比率分别为 1.02 和 1.08，流动比率同上年相比有所下降，速动比率同上年相比有所上升。2024 年度，公司债务规模进一步扩大，仍面临较大偿债压力，尽管债务结构以长期债务为主，但现金类资产对短期债务覆盖程度较低，且现金流动负债比率及利息保障倍数较低，短期偿付压力较大。

### 2、长期偿债能力指标分析

截至 2023 年末、2024 年末，发行人的资产负债率分别为 65.87%和 69.93%，资产负债率增长，主要系应付账款、其他应付款及长期应付款等负债规模增长所致。截至 2024 年末，发行人总负债规模增长至 297.57 亿元，仍面临较大偿债压力。债务期限结构方面，仍以长期债务为主。截至 2024 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产合计 69.39 亿元，占同期末总资产的比重为 16.31%。资产所有权受限主要是向银行借款所致。如发行人经营出现风险，无法正常偿还银行借款，发行人抵质押的资产可能面临损失，进而影响发行人的偿债能力。

截至 2024 年末，公司财务杠杆仍较高，面临一定偿债压力。

## （二）经营能力及现金流分析

### 1、收入成本分析

发行人近两年的收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基础设施建设	7.57	6.2	18.12	29.76	9.67	8.28	14.31	29.79
房地产销售	4.86	3.4	29.94	19.1	7.41	6.07	18.16	22.84
工业厂区运营业务（标准厂房租赁）	0.37	0.24	35.39	1.44	1.77	1.01	42.61	5.44
建筑材料销售	0.54	0.46	14.99	2.13	0.42	0.33	22.34	1.3
土地转让	0.88	0.55	37.72	3.46	2.25	1.45	35.63	6.95
物业服务	0.9	0.67	25.58	3.55	0.73	0.63	14.46	2.26
电器销售	0.65	0.55	15.27	2.54	0.49	0.39	19.8	1.52
酒店服务	0	0	-	0	0.3	0.12	61.31	0.92
锡锭、粗锡矿、橡胶木等销售	5.95	5.7	4.31	23.4	5.51	5.24	5	16.99
其他业务	3.72	2.9	22.06	14.61	3.89	3.27	16.02	12
合计	25.43	20.66	18.77	100	32.45	26.79	17.46	100

2024 年度，公司房地产销售业务收入同比减少 34.45%，业务成本同比减少 43.88%，主要系受外部环境影响，当年房地产需求下降，该房地产项目销售减少所致。该项业务毛利率大幅提高，主要系半年度销售的厂房单价较高所致。

2024 年度，工业厂区运营业务收入同比减少 79.22%，业务成本同比减少 76.61%，主要系发行人下属原负责该项业务的子公司江西佳宸建设工程有限公司划拨至发行人控股股东，不再纳入发行人合并报表范围所致。

2024 年度，发行人建筑材料销售业务同比增长 28.52%，业务成本同比增长 40.68%，主要系当年混凝土及河沙业务加工、生产、销售增加所致。2024 年该项业务毛利率大幅下降，主要因为为扩大混凝土业务，公司让利销售，导致毛利率下降。

2024 年度，发行人土地转让业务收入同比减少 60.98%，业务成本同比减少 62.25%，主要系受外部经济环境影响，土地转让需求疲弱所致。

2024 年度，发行人物业服务业务毛利率大幅增长至 25.58%，主要系为收回长期无法回收的物业费，公司进行一定的折扣回收，当年收回物业费增加所致。

2024 年度，发行人电器销售业务收入同比增长 31.46%，业务成本同比增长 38.88%，主要系受国补等政策激励影响所致。

2024 年度，发行人未实现酒店服务业务收入，主要发行人将赣州市南康区迎宾馆有限责任公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区旅投发展有限公司所致。

2、现金流分析

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2024年度	2023年度
经营活动现金流入合计	2,331,610.71	1,541,681.37
经营活动现金流出合计	2,373,912.22	1,635,941.26
经营活动产生的现金流量净额	-42,301.51	-94,259.90
投资活动现金流入合计	30,332.12	98,366.52



投资活动现金流出合计	60,818.50	269,956.16
投资活动产生的现金流量净额	-30,486.38	-171,589.64
筹资活动现金流入合计	1,006,276.69	1,012,115.68
筹资活动现金流出合计	910,943.40	735,098.40
筹资活动产生的现金流量净额	95,333.29	277,017.27
期末现金及现金等价物余额	72,981.40	50,436.00

从经营性活动看，2023 年度、2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-94,259.90 万元和-42,301.51 万元。2024 年度较 2023 年度净流出情况有所改善，公司作为赣州市南康区重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，从发行人所处的行业特征来看，工程业务具有资金需求大、回款周期长的特点。公司大多数项目尚在建设期，数额较大的代建项目代建费、代垫款导致现金流出，工程业务不断开展导致经营活动产生的现金流量持续净流出，与报告期净利润产生了一定差异。

从投资活动来看，2023 年度、2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-171,589.64 万元和-30,486.38 万元。由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大，近两年投资活动产生的现金流量净额持续为负。

从筹资活动来看，2023 年度、2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 277,017.27 万元和 95,333.29 万元，同上年相比大幅下降，主要系债务偿还增加导致筹资活动现金流出较多所致。

### （三）发行人受限资产

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 69.39 亿元，占总资产的比重为 16.31%，具体明细如下：

#### 截至 2024 年末所有权受到限制的资产

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4.72	银行承兑汇票保证金、信用证保证金、受限银行存款、定期存单质押

存货	43.02	用于抵押
在建工程	4.11	用于抵押
固定资产	5.00	用于抵押
投资性房地产	10.43	用于抵押
无形资产	0.07	用于抵押
其他权益工具投资	1.94	用于抵押
其他非流动资产	0.10	1 年期以上的定期存单质押
合计	69.39	-

#### （四）发行人对外担保

截止 2024 年末，公司对外担保的余额为 148.18 亿元，报告期末对外担保余额较 2023 年末增加 36.58 亿元，对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 102.27 亿元。具体明细如下：

#### 截至 2024 年末对外担保情况

担保人	被担保人	担保类型	担保余额 (万元)
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区越发置业有限公司	保证	19,492.20
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	抵押担保	45,380.15
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	保证	5,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区康顺贸易促进有限公司	保证	2,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	1,990.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区兴康教育体育发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区耀辉新能源开发有限公司	保证	900.00

赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	30,175.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州泰唐家具有限公司	保证	1,701.38
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州泰勋家具有限公司	保证	1,370.71
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州唐新家具有限公司	保证	1,259.42
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西福茂家居有限公司	保证	1,150.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西赣康飞机工业有限公司	保证	500.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	35,750.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	900.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西适意家具有限公司	保证	1,674.49
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州虔南置业有限公司	保证	5,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州虔南置业有限公司	保证	20,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州虔南置业有限公司	保证+抵押	15,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	14,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	4,682.92
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	317.08
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	24,950.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	26,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	5,799.61
赣州市南康区城市建设发展集团	赣州融通实业有限公司	保证	4,043.57

团有限公司			
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	2,661.94
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	1,702.40
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	保证	92.48
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	5,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证+抵押	4,800.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	1,666.67
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	3,846.75
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	8,183.41
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	4,091.74
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	950.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	990.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	5,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	保证	2,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	抵押+保证	43,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	6,600.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	35,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	27,500.00

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	20,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	2,629.92
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	2,199.60
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	8,200.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	8,100.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	3,800.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	2,700.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	10,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	3,200.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	5,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	3,768.96
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	7,137.64
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	保证	19,300.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区粮食收储公司	保证	9,200.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区旅投发展有限公司	保证	900.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区旅投发展有限公司	保证	7,100.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区旅投发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区旅投发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	保证	39,920.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	保证	38,498.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区污水处理有限责任公司	保证	235,600.00
赣州市南康区城市建设发展集团	赣州市南康区乡投建设发	保证	45,336.80

团有限公司	展集团有限公司		
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	29,500.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	20,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	15,130.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	10,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	2,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	2,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	950.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	保证	800.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康教育体育发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康教育体育发展有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	保证	1,991.25
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	保证	3,840.46
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区耀辉新能源开发有限公司	保证	16,800.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区耀辉新能源开发有限公司	保证	1,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区智链家具产业科技运营服务有限公司	保证	990.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	52,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	41,168.70
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	41,168.70

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	26,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	950.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证	6,341.17
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	13,900.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	27,250.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	17,500.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	476.54
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	1,355.19
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	1,355.19
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	14,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	915.53
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	915.53
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	8,911.88
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	1,986.90
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	1,781.73
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	4,800.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	4,900.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	2,651.09
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	3,181.31
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	4,771.97
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	16,900.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	3,449.10

团有限公司	司		
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	35,200.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	20,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	10,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	12,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	100.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	9,200.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	保证	6,000.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	950.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	600.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	保证	900.00
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司/赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	保证+抵押	70,500.00
合计			1,481,795.06

#### （五）发行人已发行尚未兑付的债券对其偿债能力的影响

发行人存续期债券每年按时还本付息，未出现违约情况，对发行人偿债能力未构成重大不利影响。

### 四、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

#### （一）增信机制

“PR 南康 01/18 南康债 01”、“PR 南康 02/18 南康债 02”、“PR 南康 03/19 南康债”无增信机制。

#### （二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

##### 1、偿债保障措施的执行情况



发行人制定了专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证了募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作。

发行人根据债务结构情况进一步加强了公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定了年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。公司在每年的财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证了本息的如期偿付，保障了债券持有人的利益。

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，发行人与江西银行股份有限公司赣州分行签署了《账户及资金监管协议》，发行人在江西银行股份有限公司赣州分行南康支行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托江西银行股份有限公司赣州分行南康支行对资金监管账户进行监管和专户管理。

为保障债券持有人利益，发行人与江西银行股份有限公司赣州分行签订了《债权代理协议书》，委托江西银行股份有限公司赣州分行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按有关规定和约定进行了重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人、主承销商和股东的监督，防范了偿债风险。截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与债券募集说明书中“风险提示及说明”章节无重大变化。

“PR 南康 01/18 南康债 01”、“PR 南康 02/18 南康债 02”、“PR 南康 03/19 南康债”偿债保障措施得到有效执行。

## 2、偿债保障措施的有效性分析

通过严格执行上述偿债保障措施，发行人报告期内未发生会对偿债能力产生不利影响的重大事项。同时，主承销商与发行人积极沟通，及时披露公司重大事项，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人监督，防范偿债风险。

## 五、主承销商履行职责情况

民生证券已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，通过访谈、查阅获取发行人相关财务资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况、本息偿付情况，以及募集资金使用情况等进行监督，督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使主承销商职责，维护债券持有人合法权益。具体情况如下：

### （一）报告期内募集资金核查情况

报告期内，民生证券通过查阅获取发行人相关财务资料、核查募集资金专项账户信息等方式，对发行人用于募集资金接收、存储、划转的专项账户进行监督，并对债券募集资金使用情况及披露情况进行了核查，督促发行人按约定使用募集资金。具体使用及披露情况详见本年度发行人履约情况及偿债能力分析报告之“二、履约情况分析”项下之“（一）募集资金使用情况”。

### （二）报告期内主承销商信息披露情况

民生证券作为“PR 南康 01/18 南康债 01”、“PR 南康 02/18 南康债 02”、“PR 南康 03/19 南康债”的主承销商，通过访谈、查阅获取发行人相关财务资料、核查募集资金专项账户信息、跟踪互联网舆情等方式持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年 10 月修订）》所述的重大事项。同时，对债券报告期内发生的重大事项及发行人披露的临时报告进行核查，及时披露主承销商临时报告，履行主承销商职责。发行人临时报告及主承销商临时报告的具体披露情况详见本年度发行人履约情况及偿债能力分析报告之“二、履约情况分析”项下之“（二）信息披露情况”。

### （三）报告期内的付息督导情况

报告期内，民生证券至少在还本付息日前 2 个月通过与发行人主要经营管理人员进行访谈、获取发行人财务经营资料、发行人征信报告、发行人最新评级报告、对发行人相关舆情进行监测跟踪、获取发行人付息资金落实情况说明等方式开展风险排查，对发行人开展了还本付息督导工作，提前掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

### （四）报告期内的风险排查情况

民生证券作为“PR 南康 01/18 南康债 01”、“PR 南康 02/18 南康债 02”、“PR 南康 03/19 南康债”的主承销商，对发行人进行了风险排查，排查的方式主要包括与发行人主要经营管理人员进行访谈，获取发行人财务经营资料、发行人征信报告、发行人最新评级报告，并对发行人相关舆情进行监测跟踪，通过相关网站或系统查询发行人诚信信息情况、诉讼仲裁情况等信息，核查募集资金专项账户的流水及相关资金使用凭证等。经排查，受托管理人未发现对发行人偿债能力存在重大不利影响的情形。

民生证券作为本次债券的主承销商，将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则，持续关注发行人的经营情况、财务情况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 六、履约情况及偿债能力总结

发行人按照国家发改委及中国证监会出具的相关政策文件、债券募集说明书的相关约定履行职责，按照约定使用募集资金，及时履行信息披露义务。公司报告期内部分偿债能力指标出现下滑，并且存在一定的资金压力。本次债券不含增信条款。综合来看，公司偿债能力未发生重大不利变化，应持续关注发行人未来生产经营、财务状况、偿债能力等情况。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券  
2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

民生证券股份有限公司

2025 年 6 月 19 日