

债券简称：22 赣建 02、22 赣建控债 01
债券简称：22 赣建 04、22 赣建控债 02
债券简称：22 赣建 07、22 赣建控债 03

债券代码：184376.SH、2280200.IB
债券代码：184549.SH、2280383.IB
债券代码：184618.SH、2280460.IB

赣州建控投资控股集团有限公司 2024 年度 债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

赣州建控投资控股集团有限公司公司债券全体持有人：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券或本公司）作为 2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券、2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券、2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券的牵头主承销商及债权人代理人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

发行人名称	：	赣州建控投资控股集团有限公司
法定代表人	：	肖日华
注册资本（万元）	：	375,500.00
实缴资本（万元）	：	375,500
注册地址	：	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、建筑装饰工程、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）（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）。

二、跟踪评级情况

发行人已委托东方金诚国际信用评估有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

（一）定期跟踪评级情况

1. 2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AA+。

2. 2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AA+。

3. 2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AA+。

（二）不定期跟踪评级情况（如有）

无。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况



发行人已按照《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》《2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

（二）付息、兑付（如有）情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券	22 赣建 02、22 赣建控债 01	2024 年 04 月 26 日	7.00	报告期内未行权	2029 年 04 月 26 日	发行人已于 2024 年 04 月 26 日按时完成上年度付息工作
2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券	22 赣建 04、22 赣建控债 02	2024 年 08 月 30 日	7.00	报告期内未行权	2029 年 08 月 30 日	发行人已于 2024 年 08 月 30 日按时完成上年度付息工作
2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券	22 赣建 07、22 赣建控债 03	2024 年 11 月 02 日	7.00	报告期内未行权	2029 年 11 月 02 日	发行人已于 2024 年 11 月 04 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（三）募集资金使用情况

报告期内，22 赣建 02、22 赣建 04、22 赣建 07 不涉及募集资金使用。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2024 年三季度财务报表》
2. 《2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》



3. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2021-2023 年度会计差错更正专项说明的鉴证报告》
4. 《赣州建控投资控股集团有限公司关于前期会计差错更正暨追溯调整事项的公告》
5. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
6. 《赣州建控投资控股集团有限公司公司债券中期报告(2024 年)》
7. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2024 年半年度报告》
8. 《2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》
9. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2023 年度财务报告及附注》
10. 《赣州建控投资控股集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)》
11. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2023 年年度报告》
12. 《赣州建控投资控股集团有限公司 2024 年一季度财务报表》
13. 《2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》

(五) 持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

(一) 发行人 2024 年度经营情况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	10,110,820.54	10,011,676.66	0.99	-
总负债	6,852,376.96	6,514,421.59	5.19	-
净资产	3,258,443.58	3,497,255.07	-6.83	-
归属于母公司股东的净资产	3,140,487.28	3,373,830.58	-6.92	-
期末现金及现金等价物余额	251,191.07	460,243.26	-45.42	主要系取得借款收到的现金减少所致。
营业收入	489,251.09	497,199.35	-1.60	-
营业成本	300,262.10	325,724.02	-7.82	-



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
利润总额	23,809.85	56,056.33	-57.53	主要系投资性房地产公允价值变动收益减少及坏账损失增加所致。
净利润	17,281.43	30,071.57	-42.53	主要系投资性房地产公允价值变动收益减少及坏账损失增加所致。
归属母公司股东的净利润	15,149.74	33,010.25	-54.11	主要系投资性房地产公允价值变动收益减少及坏账损失增加所致。
经营活动产生的现金流净额	25,230.24	-49,014.55	151.48	主要系销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。
投资活动产生的现金流净额	-162,227.63	-252,471.19	35.74	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。
筹资活动产生的现金流净额	-72,054.80	82,193.28	-187.67	主要系取得借款收到的现金减少所致。
资产负债率 (%)	67.77	65.07	4.15	-
流动比率 (倍)	2.29	3.08	-25.65	-
速动比率 (倍)	0.58	0.74	-21.62	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。



五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2021年非公开发行公司债券(第三期)(品种二)	2021年08月20日	5.00	10.00	5.89	2026年08月20日
企业债	2022年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券	2022年04月26日	7.00	8.00	5.50	2029年04月26日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2022年度第二期中期票据	2022年06月17日	5.00	5.00	4.85	2027年06月17日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2022年度第三期中期票据	2022年07月11日	5.00	5.00	4.69	2027年07月11日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	2022年07月26日	3.00	14.00	5.76	2025年07月26日
企业债	2022年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券	2022年08月30日	7.00	5.00	4.39	2029年08月30日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	2022年09月23日	3.00	10.00	5.18	2025年09月23日
企业债	2022年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券	2022年11月02日	7.00	3.00	4.50	2029年11月02日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)	2022年11月10日	3.00	3.00	5.00	2025年11月10日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2023年度第二期中期票据	2023年06月16日	2.00	10.00	4.46	2025年06月16日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	2023年08月14日	2.00	5.00	4.20	2025年08月14日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	2023年09月06日	3.00	3.00	4.20	2026年09月06日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)	2023年09月22日	3.00	5.00	4.19	2026年09月22日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第五期)	2023年10月24日	2.00	10.00	4.07	2025年10月24日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2023年度第三期中期票据	2023年10月27日	3.00	5.00	4.13	2026年10月27日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第六期)	2023年12月19日	3.00	7.00	3.75	2026年12月19日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2023年度第四期中期票据	2023年12月25日	3.00	5.00	3.50	2026年12月25日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2024年05月09日	5.00	10.00	2.93	2029年05月09日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2024年05月09日	5.00	4.02	3.52	2029年05月09日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2024年度第一期中期票据	2024年09月12日	5.00	5.32	3.00	2029年09月12日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2024年度第二期中期票据	2024年11月01日	3.00	6.81	2.79	2027年11月01日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第	2024年12月12日	3.00	10.00	2.50	2027年12月12日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
	二期)(品种一)					
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种二)	2024年12月12日	5.00	5.98	2.97	2029年12月12日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)	2025年01月15日	1.00	5.02	2.49	2026年01月15日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2025年度第一期中期票据(品种一)	2025年01月24日	3.00	4.00	2.41	2028年01月24日
中期票据	赣州建控投资控股集团有限公司2025年度第一期中期票据(品种二)	2025年01月24日	5.00	3.87	2.87	2030年01月24日
短期融资券	赣州建控投资控股集团有限公司2025年度第一期短期融资券	2025年03月06日	1.00	4.92	2.32	2026年03月06日
公司债	赣州建控投资控股集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)	2025年04月10日	1.00	14.98	2.43	2026年04月10日
短期融资券	赣州建控投资控股集团有限公司2025年度第二期短期融资券	2025年04月15日	1.00	10.00	2.07	2026年04月15日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

22赣建02、22赣建04、22赣建07为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为22赣建02、22赣建04、22赣建07的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。



七、债权代理人履职情况

2024 年度，国泰海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《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》《2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》《《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》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

八、发行人前期会计差错更正及自律处分情况

报告期内，发行人存在投资性房地产确认错误，个别土地不满足资产确认条件，相关发行文件、定期报告信息披露不准确的情况。发行人已针对前述问题执行会计差错更正措施，并出具《赣州建控投资控股集团有限公司关于前期会计差错更正暨追溯调整事项的公告》，本次更正将对 2021 年、2022 年以及 2023 年年度会计报表产生影响。国泰海通证券已针对上述情况出具《海通证券股份有限公司关于赣州建控投资控股集团有限公司前期会计差错更正暨追溯调整事项的临时债权代理事务报告》。2025 年 5 月 27 日，发行人收到中国银行间市场交易商协会出具的《银行间债券市场自律处分决定书》[2025]22 号。具体处罚情况如下：

“根据《信息披露规则》第五十条、第五十八条、第六十一条的规定，经中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）2025 年第 10 次自律处分会议审议，作出以下处分决定：

一、对你公司予以通报批评。

二、责令你公司针对本次事件中暴露出的财务管理及信息披露等方面的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向交易商协会提交书面整改报告。

三、对你公司时任主管会计工作负责人刘俊芳、信息披露负责人王林玥予以通报批评。”

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《赣州建控投资控股集团有限公司 2024 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司

2025 年 06 月 27 日

