# 2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要

**发　行　人:宁都县城市发展投资有限公司**
**主承销商:海通证券股份有限公司**
**(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)**

## 声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

## 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53.93亿元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.13亿元(2019-2021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-,对本次债券的债项评级为AAA。评级报告关注的主要风险包括:公司资本支出压力较大,资产流动性偏弱,整体现金流状况欠佳。

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。由于本次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,从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本次债券发行完毕后,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次债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,公司目前无法保证本次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,公司亦无法保证本次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次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

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次债券,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次债券持有人(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。在本次债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债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次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次债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

七、截至2021年末,发行人对外担保对应的债务余额为127,670.00万元,占其2021年末净资产的比例为23.67%。对外担保占净资产的比重较大,若未来发行人对外担保金额增加,担保对象违约而导致的或有负债风险也将随之上升。

八、截至2021年末,发行人应收账款余额为152,817.95万元,占发行人同期净资产比例为28.34%。发行人应收账款主要为发行人基础设施建设项目产生,债务人均为宁都县财政局。发行人基础设施建设业务建设周期长、投入规模大,项目回款程序较长,同时受到地方政府财力影响,政府款项存在不能按期支付的风险。

九、截至2021年末,发行人拥有土地使用权共19宗,面积合计928,442.26平方米,账面价值合计241,598.63万元,部分土地未缴纳土地出让金。若发行人未来进行土地开发或土地出让,需要补缴土地出让金并完成相应的补缴程序。发行人存在土地无法通过开发、转让为发行人带来商业价值的风险以及补缴土地出让金的风险。

十、截至2021年末,中国农发重点建设基金有限公司持有发行人子公司宁都县城镇开发投资有限公司股权比例为58.36%,根据相关投资协议,发行人需承担特定的回购义务,可能导致发行人有过高的债务负担,影响其偿债能力。

十一、投资者购买本次债券,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次发行所作的任何决定,并不表明其对本次债券的投资价值作出了任何评价,也不表明其对本次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。本次债券依法发行后,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。

十二、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。

十三、根据发行人2021年、2022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 | 2022年9月末 | 2021年末 |
|---|---|---|
| 总资产(万元) | 878,716.21 | 892,769.12 |
| 总负债(万元) | 331,271.46 | 353,507.70 |
| 所有者权益(万元) | 547,444.75 | 539,261.42 |
| 归属于母公司的所有者权益(万元) | 478,664.75 | 462,053.92 |
| 流动比率 | 8.63 | 6.60 |
| 速动比率 | 2.57 | 1.86 |
| 资产负债率(%) | 37.70 | 39.60 |
| **项目** | **2022年1-9月** | **2021年度** |
| 营业收入(万元) | 52,780.11 | 72,444.74 |
| 营业成本(万元) | 45,850.87 | 62,737.99 |
| 利润总额(万元) | 9,712.20 | 13,219.42 |
| 净利润(万元) | 8,183.32 | 11,125.58 |
| 归属于母公司的净利润(万元) | 8,183.32 | 11,125.58 |
| 经营活动产生的现金流量净额(万元) | 13,353.96 | 27,617.22 |
| 投资活动产生的现金流量净额(万元) | -22,984.22 | -367.72 |
| 筹资活动产生的现金流量净额(万元) | 9,912.65 | -30,669.65 |
| 营业毛利率(%) | 13.13 | 13.40 |

2022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2022年9月30日的数据采用索引式披露。

## 释　义

在本期债券募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司、本公司、宁都发投:指宁都县城市发展投资有限公司。

本次债券:指注册额度为不超过人民币8.00亿元的宁都县城市发展投资有限公司公司债券。

本期债券:指本期发行总额不超过人民币4.00亿元的2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券。

本次发行: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《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委、国家发展改革委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

控股股东、宁都城投集团:指宁都县城市建设投资集团有限公司。

实际控制人、宁都县国资办:指宁都县国有资产监督管理办公室。

主承销商、簿记管理人、海通证券:指海通证券股份有限公司。

分销商、财通证券:指财通证券股份有限公司。

债权代理人、偿债资金账户监管人、江西银行:指江西银行股份有限公司赣州宁都支行。

募集资金账户监管人、监管银行:指江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销协议:指发行人与主承销商为本次发行签订的《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券承销协议》。

承销商:指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券承销团协议》。

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

宁都城镇公司:指宁都县城镇开发投资有限公司。

宁都城乡燃气:指宁都县城乡燃气有限责任公司。

宁都城乡水业:指宁都县城乡水业经营发展有限公司。

宁都污水处理:指宁都县城乡污水处理有限责任公司。

东方金诚、评级机构、信用评级机构:指东方金诚国际信用评估有限公司。

发行人律师、上海申浩:指上海申浩(杭州)律师事务所。

审计机构、中兴华:指中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)。

赣发投、担保人:指赣州发展投资控股集团有限责任公司。

法律意见书:指《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券的法律意见书》。

评级报告:指《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券信用评级报告》。

公司章程:指《宁都县城市发展投资有限公司章程》。

债券持有人:指持有本期债券的投资者。

债券托管机构、证券登记机构:指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》:指《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

《账户及资金监管协议》:指《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

本项目、募投项目:指宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目。

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)。

元:如无特别说明,指人民币元。

报告期、最近三年:指2019年、2020年、2021年。

最近三年、近三年:指2019年末、2020年末、2021年末。

《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》。

《企业债券管理条例》、《管理条例》:指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

## 第一节　风险提示及说明

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

受国内外经济形势、物价水平变动趋势和国家宏观经济金融政策等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式,期限较长,可能跨越多个利率波动周期,市场利率的上升将使投资者面临债券价值下降的不确定性。

(二)偿付风险

在本期债券存续期内,由于市场环境发生变化等不可控制因素的影响,发行人的经营有可能受到影响,从而不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本期债券的本息按期足额偿付造成一定的影响。

(三)流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后才能进行,发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易,也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

二、与发行人有关的风险详见本期债券《募集说明书》

## 第二节　发行条款

一、本次发行的审核及注册情况

1、本次发行的审批文件

本次债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕117号文件注册通过。

本次债券已经江西省发展和改革委员会出具《江西省发展改革委关于宁都县城市发展投资有限公司企业债券募投项目的专项意见》,募集资金用途符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和相关产业政策。

2、发行人内部对本次发行的批准文件

2020年11月5日,发行人召开董事会作出决议,同意公开发行本次债券,并提交公司股东审议。

2020年11月16日,发行人股东宁都县城市建设投资集团有限公司出具股东决定,同意公司公开发行本次债券。

二、本期债券的基本情况及发行条款

1、发行人:宁都县城市发展投资有限公司。

2、债券名称:2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券(简称“23宁都债01”)。

3、发行总额:人民币4亿元。

4、债券期限和利率: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,自本期债券存续期第3至第7个计息年度末,发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利。债券存续期内,票面年利率根据上海银行间同业拆放利率(简称“Shibor”)的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。本期债券最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案。本期债券将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簿记建档区间。

5、还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券本金在存续期内第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)兑付。若投资者未行使回售选择权,本期债券存续期第3至第7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),发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金,提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

6、发行人调整票面利率选择权:在债券存续期的第3个计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0-300个基点(含本数)。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第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。

7、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,发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将所持债券的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。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记;若投资者未做登记,则视为投资者放弃回售,继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

8、债券形式:本期债券为实名制记账式企业债券。

9、发行价格:本期债券面值100元,平价发行。

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

11、托管方式: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。

12、簿记建档日:2023年3月24日。

13、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2023年3月27日。

14、发行期限:本期债券发行期限为2个工作日,自发行首日至2023年3月28日。

15、起息日:自2023年3月28日开始计息,存续期内每年的3月28日为该计息年度的起息日。

16、计息期限:本期债券的计息期限为自2023年3月28日至2030年3月27日。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为自2023年3月28日至2026年3月27日。

17、付息日:本期债券付息日为2024年至2030年每年的3月28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,顺延期间不另计息)。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的3月28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,顺延期间不另计息)。

18、兑付日:本期债券兑付日为2026年至2030年每年的3月28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,顺延期间不另计息)。如投资者行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为2026年3月28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,顺延期间不另计息)。

19、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

20、承销方式:本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

21、承销团成员:主承销商为海通证券股份有限公司,分销商为财通证券股份有限公司。

22、担保方式:本期债券由赣州发展投资控股集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

23、信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA-,本期债券信用等级为AAA。

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

25、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、本次债券发行及上市流通安排

(一)本次债券簿记建档安排

1、2023年3月21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、2023年3月23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、2023年3月24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。拟申购本次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,可参考本次债券《申购和配售办法说明》附件三《2023年第一期宁都县城市发展投资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次债券的最终票面利率。

(二)分销安排

本次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: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,将本次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。本次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)本次债券发行时间安排

本次债券在上市及流通前的重要日期安排如下:

发行首日:2023年3月27日。

预计发行期限:2023年3月27日至2023年3月28日。

(五)本次债券上市流通安排

本次债券发行结束后,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式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

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簿记、配售的具体办法和要求详见发行前簿记管理人公告的《2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

(二)本期债券通过承销团成员设置的营业网点向境内机构投资者发行的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(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。

(三)本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《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.com.cn)查阅。

认购办法如下:认购本期债券上海证券交易所协议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的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

(五)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

五、债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点详见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向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)公开发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”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、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、在本期债券存续期内,若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受该债务转让:

(一)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;

(二)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;

(三)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;

(四)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。

(五)投资者同意聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行、赣州银行股份有限公司宁都支行、九江银行股份有限公司宁都支行、上饶银行股份有限公司于都支行作为本次债券的募集资金账户监管人,同意聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为偿债资金账户监管人,与发行人签订《账户及资金监管协议》;同意聘请江西银行股份有限公司赣州宁都支行作为本次债券的债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(六)本次债券的债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人和监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

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

## 第三节　募集资金运用

一、募集资金规模及用途概况

本次债券募集资金规模为8亿元,募集资金扣除发行费用后,7.2亿元拟用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目,0.8亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用情况见下表:

**表　募集资金使用情况表**

单位:万元

| 募集资金投向 | 项目实施主体 | 企业持股比例 | 项目总投资 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目 | 发行人 | - | 113,000.00 | 72,000.00 | 63.72% | 90.00% |
| 补充营运资金 | - | - | - | 8,000.00 | - | 10.00% |
| **合计** | **-** | **-** | **-** | **80,000.00** | **-** | **100.00%** |

本期债券计划发行规模为人民币4亿元,扣除发行费用后,3.6亿元拟用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目,0.4亿元拟用于补充营运资金。

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)发行人属于“建筑业”,截至2021年末,发行人资产负债率为39.60%,低于行业平均水平。发行人承诺不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募投项目审批情况详见本期债券《募集说明书》

三、募投项目具体情况详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金管理制度详见本期债券《募集说明书》

## 第四节　发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称:宁都县城市发展投资有限公司

法定代表人:陈明限

注册资本:21,658.76万元

实缴资本:21,658.76万元

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期:2006年8月8日

统一社会信用代码:91360730789743206F

住所:江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧龙湖路北侧翠微春苑安置小区1号楼

邮政编码:342800

电话:0797-6830076

传真号码:0797-6830076

经营范围:对县政府指定的基础产业、支柱产业、高新技术产业等经济社会效益好的项目进行参股、控股投资;引导县内外资金参与项目建设,发挥政府投资导向作用;融通项目建设资金,为城市建设提供资金保障;履行城市基础设施和市政公用设施项目业主职责,实行项目法人制,负责项目的实施与管理。(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2021年12月31日,公司资产总计892,769.12万元,负债合计353,507.70万元,所有者权益合计539,261.42万元,资产负债率为39.60%;2021年度,公司实现营业收入72,444.74万元,净利润11,125.58万元,其中归属于母公司所有者的净利润11,125.58万元。

二、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、公司治理、组织结构、内部管理制度和独立性情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介详见本期债券《募集说明书》

七、发行人主要业务板块运营情况

(一)发行人经营情况

发行人作为宁都县资产运营主体,主要从事宁都县基础设施建设业务。发行人受宁都县人民政府委托,作为道路、安置房建设、垃圾填埋场建设、停车场建设、学校、公园建设等基础设施项目建设的责任单位,负责建设项目的具体实施工作。主营业务收入由基础设施代建、自来水销售、自来水开户费、燃气销售及安装组成。

2019-2021年,发行人分别实现营业收入74,186.92万元、73,393.25万元、72,444.74万元。报告期内发行人营业收入主要由基础设施代建业务产生,以及少部分自来水销售和燃气销售及安装板块。

2019-2021年,发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示:

**表　2019-2021年营业收入、成本和利润情况**

单位:万元、%

| 年度 | 项目 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021年 | 基础设施代建 | 70,846.60 | 61,604.90 | 9,241.70 | 13.04 |
| | 自来水销售 | 242.25 | 149.90 | 92.35 | 38.12 |
| | 自来水开户费 | 222.90 | 0.00 | 222.90 | 100.00 |
| | 燃气销售及安装 | 1,133.00 | 983.19 | 149.81 | 13.22 |
| | **合计** | **72,444.74** | **62,737.99** | **9,706.75** | **13.40** |
| 2020年 | 基础设施代建 | 72,448.81 | 62,998.96 | 9,449.85 | 13.04 |
| | 自来水销售 | 196.11 | 138.25 | 57.86 | 29.50 |
| | 自来水开户费 | 50.95 | 0.17 | 50.78 | 99.67 |
| | 燃气销售及安装 | 697.38 | 667.32 | 30.06 | 4.31 |
| | **合计** | **73,393.24** | **63,804.71** | **9,588.53** | **13.06** |
| 2019年 | 基础设施代建 | 73,394.77 | 63,821.54 | 9,573.23 | 13.04 |
| | 自来水销售 | 90.49 | 55.16 | 35.33 | 39.04 |
| | 自来水开户费 | 14.06 | - | 14.06 | 100.00 |
| | 燃气销售及安装 | 687.60 | 561.91 | 125.69 | 18.28 |
| | **合计** | **74,186.92** | **64,438.60** | **9,748.32** | **13.14** |

最近三年,发行人营业收入分别为74,186.92万元、73,393.24万元和72,444.74万元。2020年度营业收入较2019年度减少793.68万元,减幅为1.07%,变化不大。2021年度营业收入较2020年度减少948.50万元,减幅为1.29%,变化不大。

(二)发行人业务经营模式

1、基础设施代建板块

宁都县的基础设施代建项目主要由发行人本部和子公司宁都县城镇开发投资有限公司承接。发行人与宁都县人民政府根据项目分别签署《委托建设协议》,《委托建设协议》的主要约定如下:

(1)委托代建的内容

1)负责对城市国有土地、乡村集体土地进行征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。

2)负责办理与施工建设相关的各项审批手续。

3)负责组织协调拆迁安置工作。

4)负责与各设计、施工、监理等单位谈判并签定各类承包合同。

5)管理各类承包合同,按合同约定向承包人支付承包费。

6)筹集工程建设资金,并对资金的使用进行管理。

7)与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

8)进行工程建设各参与方的协调工作。

9)负责组织代建项目工程的竣工验收工作。

10)项目经验收合格后,及时进行移交。工程质量按国家及地方现行的工程质量标准执行。

(2)委托建设项目代建金额构成

1)项目建设成本:项目竣工验收后,由协议双方按协议约定对项目进行审计决算,或由委托方对发行人实际累计已投入资金总额进行审查,最终确定项目实际投入成本;

2)建设服务费:委托方根据确认的实际投入成本金额的15%向发行人支付委托建设管理费。

(3)委托建设费用的支付

除去宁都县人民政府在建设过程中已支付的项目工程款,剩余未支付的项目工程款,在项目竣工决算后,根据双方确认后的未付工程款,由县财政局安排支付,付款期限为不超过5年。

2、自来水销售板块

发行人自来水销售业务主要依托于子公司宁都县城乡水业经营发展有限公司,2019-2021年自来水销售业务收入分别为90.49万元、196.11万元、242.25万元,占主营业务收入的比重分别为0.12%、0.27%、0.33%。

3、自来水开户费板块

发行人自来水开户业务主要依托于子公司宁都县城乡污水处理有限责任公司,2019-2021年自来水开户业务收入分别为14.06万元、50.95万元、222.90万元,占主营业务收入的比重分别为0.02%、0.07%、0.31%。

4、燃气销售板块

发行人燃气销售业务主要依托于子公司宁都县城乡燃气有限责任公司,2019-2021年燃气销售业务收入分别为687.60万元、697.38万元、1,133.00万元,占主营业务收入的比重分别为0.93%、0.95%、1.56%。

八、发行人报告期内重大资产重组情况

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

九、发行人行业状况、行业地位及竞争状况详见本期债券《募集说明书》

十、重大违法违规情况

截至本募集说明书签署日,发行人不存在重大违法违规行为。

十一、重大诉讼事项

截至本募集说明书签署日,发行人不涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚。

## 第五节　发行人主要财务情况

一、发行人财务报告编制及审计情况详见本期债券《募集说明书》

二、重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正详见本期债券《募集说明书》

三、合并报表范围的变化情况详见本期债券《募集说明书》

四、最近三年及一期的财务会计资料

(一)最近三年及一期主要财务数据详见本期债券《募集说明书》

(二)发行人最近三年及一期资产负债表、利润表及现金流量表详见本期债券《募集说明书》

(三)发行人最近三年主要财务指标

**表　发行人主要财务指标**

| 指标 | 2021年末 | 2020年末 | 2019年末 |
|---|---|---|---|
| 流动比率(倍) | 6.60 | 11.29 | 17.30 |
| 速动比率(倍) | 1.86 | 3.62 | 5.17 |
| 资产负债率 | 39.60% | 39.32% | 40.49% |
| EBITDA利息保障倍数 | 1.22 | 0.96 | 0.88 |
| 总资产收益率 | 1.26% | 1.28% | 1.34% |
| 净资产收益率 | 2.08% | 2.13% | 2.26% |
| 应收账款周转率 | 0.52 | 0.64 | 0.86 |
| 存货周转率 | 0.11 | 0.11 | 0.11 |
| 固定资产周转率 | 3.01 | 3.39 | 3.90 |
| 总资产周转率 | 0.08 | 0.08 | 0.09 |

注:上表财务指标计算公式如下:

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)(EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、固定资产周转率=营业收入/平均固定资产

10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

五、发行人财务状况分析详见本期债券《募集说明书》

六、发行人资产情况分析详见本期债券《募集说明书》

七、发行人有息债务分析详见本期债券《募集说明书》

八、发行人关联交易情况详见本期债券《募集说明书》

九、其他重要事项详见本期债券《募集说明书》

十、发行人受限资产情况详见本期债券《募集说明书》

十一、发行本次企业债券后发行人资产负债结构的变化详见本期债券《募集说明书》

## 第六节　发行人信用状况

一、信用级别

东方金诚国际评定宁都县城市发展投资有限公司的主体信用等级为AA-,评级展望为稳定;评定“2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券”的信用等级为AAA。

二、债券信用评级报告主要事项

(一)信用评级结论及标识含义

东方金诚评定,发行人主体信用等级为AA-,该级别反映了发行人偿还债务的能力很强,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AAA,该级别反映了本期债券的偿还债务能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

(二)评级报告的内容摘要

1、优势

(1)赣州市经济实力很强,其下辖的宁都县经济保持较快增长,食品加工、轻纺、矿产品精深加工等主导产业及现代服务业发展态势良好,经济实力较强;

(2)公司主要负责宁都县范围内的基础设施及保障房建设等业务,业务具有较强的区域专营性;

(3)作为宁都县重要的基础设施及保障房建设主体,公司在增资、资产注入、股权划转和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持;

(4)赣州发展投资控股集团有限责任公司为本期债券的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

2、关注

(1)公司在建及拟建项目尚需投资规模较大,面临较大的资本支出压力;

(2)公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较大,资产流动性较弱;

(3)公司经营活动现金流易受收入回款状况和往来款收支波动影响而存在一定的不确定性,筹资活动现金流持续净流出,整体现金流状况欠佳。

三、跟踪评级安排详见本期债券《募集说明书》

四、发行人资信情况

(一)发行人银行授信情况

公司资信状况良好,多年来与多家商业银行保持着长期良好的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。截至2021年末,公司获得的授信总额为48.05亿元,已使用额度为30.99亿元,剩余未使用额度为17.06亿元。

(二)发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心2023年1月5日出具的企业信用报告,截至企业信用报告出具日,公司未结清信贷均为正常类,无未结清的类贷款、贸易融资、银行承兑汇票、信用证等。公司目前征信情况良好。

(三)已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书出具之日,发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的债券余额为4.00亿元,明细如下:

| 序号 | 债券简称 | 发行主体 | 发行日期 | 回售日 | 到期日期 | 债券期限(年) | 发行规模(亿元) | 票面利率(%) | 债券余额(亿元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 22宁都债01 | | 2022-04-20 | - | 2029-04-21 | 7 | 4.00 | 6.00 | 4.00 |
| **合计** | | | | | | | **4.00** | | **4.00** |

(四)已发行的信托计划等融资情况

截至2021年末,发行人及其合并范围内子公司无已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种,也不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

## 第七节　担保情况

公司经营状况良好,收入来源稳定,具有较强的偿债能力。能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时,公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施,切实保障债券本息的按时兑付,维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

本期债券由赣州发展投资控股集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本信息

公司名称:赣州发展投资控股集团有限责任公司

法定代表人:杨晓斌

注册资本:118,109.32万元

成立时间:1991年7月20日

经营范围:承担对市属国有资产的产权管理和资本运营;承接市本级政府投资业务;城市基础设施、交通、能源、三产实体提供投资;开展投资、决策、管理咨询服务;房地产投资开发;国内一般贸易。(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)

赣州发展投资控股集团有限责任公司是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体,其经营领域和投资范围涵盖了赣州市城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个方面,居于区域内行业垄断地位,且发行人是赣州市政府建设高速公路项目的唯一主体,公司的发展体现了赣州市地方政府的发展战略意图,在赣州城市建设、基础设施建设和社会经济发展中具有重要地位。

赣发投现有“金融、实业”两大业务板块,其中金融板块涵盖“私募基金、公募基金、金融资产管理、融资租赁、股权投资、供应链融资、金融服务”产业集群;实业板块主要经营城镇建设运营业务和高速公路收费业务,集团全资持有赣州发展城镇投资开发公司,授权持股赣州城市开发投资集团、赣州旅游投资集团和赣州交通控股集团。

截至2021年末,赣发投资产总计25,192,501.37万元,负债合计16,426,016.72万元,净资产合计8,766,484.65万元;2021年营业总收入1,238,716.71万元,净利润109,654.30万元。

二、担保人资信情况

目前,东方金诚国际信用评估有限公司给予赣发投的主体长期信用等级为AAA,评级展望为稳定。显示赣发投具有较强的偿付能力和抗风险能力。因此,赣发投为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。

三、担保人对外累计担保余额

四、担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、担保人主要财务指标

**表　担保人主要财务数据表**

单位:万元

| 财务数据/指标 | 2021年末/年度 |
|---|---|
| 资产总额 | 25,192,501.37 |
| 负债总额 | 16,426,016.72 |
| 所有者权益 | 8,766,484.65 |
| 营业收入 | 1,238,716.71 |
| 净利润 | 109,654.30 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 14,760.71 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -625,062.90 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 889,214.18 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 277,710.24 |

2、担保人最近一年及一期财务报表详见本期债券《募集说明书》

五、担保人发行债券情况详见本期债券《募集说明书》

六、担保函主要内容详见本期债券《募集说明书》

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息,债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。担保人与发行人无股权关系。

八、担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序完全符合国家相关法律法规的要求。

## 第八节　偿债计划及偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划详见本期债券《募集说明书》

二、本期债券的偿债分析详见本期债券《募集说明书》

三、偿债保证制度性安排详见本期债券《募集说明书》

## 第九节　信息披露安排

一、信息披露事务管理制度详见本期债券《募集说明书》

二、发行人信息披露安排详见本期债券《募集说明书》

三、债券本息兑付办法详见本期债券《募集说明书》

## 第十节　投资者保护机制

一、发行人违约情形及违约责任详见本期债券《募集说明书》

二、债券持有人会议规则详见本期债券《募集说明书》

三、债权代理协议的主要条款详见本期债券《募集说明书》

## 第十一节　备查文件

一、文件清单

(一)国家有关部门对本次债券公开发行的批准文件;

(二)2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要;

(三)发行人2017-2019年经审计的财务报告、2020年经审计的财务报告、2021年经审计的财务报告;

(四)担保人2021年经审计的财务报告;

(五)东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(六)上海申浩(杭州)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(七)2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议;

(八)2020年宁都县城市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则;

(九)2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券账户及资金监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

(一)宁都县城市发展投资有限公司

联系地址:江西省赣州市宁都县梅江镇登峰大道西侧龙湖路北侧翠微春苑安置小区1号楼
联系人:郭育华
联系电话:0797-6830076
传真:0797-6830076
邮政编码:342800

(二)海通证券股份有限公司

联系地址:北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
联系人:邓晶、张越、柴婧婧、张鹏
联系电话:010-88027267
传真:010-88027190
邮政编码:100029
互联网网址:www.htsec.com/

此外,投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

1、中国债券信息网:www.chinabond.com.cn

2、中国货币网:www.chinamoney.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一:2023年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券发行网点一览表

| 承销商 | 部门名称 | 地址 | 联系人 | 联系电话 |
|---|---|---|---|---|
| **一、主承销商** | | | | |
| ▲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 | 021-23232348 |
| **二、分销商** | | | | |
| 财通证券股份有限公司 | 资本市场部 | 浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼1901室 | 干华栋 | 0571-87825768 |