中国经济导报
2023年6月29日 星期四 责编:张守营 王雄伟

2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要

发 行 人:德安县城市发展有限公司
主承销商:天风证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

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。

释 义

在本次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	指	德安县城市发展有限公司
本次债券	指	发行总额为人民币8.8亿元的2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》
簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本次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次债券的最终发行利率的过程
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者;就本次债券而言,为天风证券股份有限公司
主承销商	指	天风证券股份有限公司
承销团	指	指由主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	指承销团按照承销协议所规定的承销义务销售本次债券,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次债券全部自行购入,并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
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
法律意见书、《法律意见书》	指	《江西盛义律师事务所关于2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券之法律意见书》
《简化发行核准程序的通知》	指	《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)
《企业债券发行实施注册制有关事项的通知》	指	《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)
《承销协议》	指	指发行人与主承销商签订的《2022年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券主承销协议》
信用评级报告、《信用评级报告》	指	《2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券信用评级报告》
《公司章程》	指	《德安县城市发展有限公司公司章程》
《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》
德安城建	指	德安县城市建设投资有限公司
博河建材	指	德安县博河建材有限公司
向兴生态	指	德安县向兴生态建设有限公司
城投园林	指	德安县城投园林工程有限公司
新城投资	指	德安县新城投资有限公司
博河置业	指	德安县博河置业有限公司
房地产开发公司	指	德安县城投房地产开发有限公司
偿债资金专户监管人	指	江西银行股份有限公司九江德安支行、招商银行股份有限公司九江分行、北京银行股份有限公司九江小微支行
募集资金专户监管人	指	江西银行股份有限公司九江德安支行
债券持有人	指	持有2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券的投资者
债权代理协议、《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2022年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则、《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签订的《2022年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券持有人会议规则》
偿债资金专户监管协议、《偿债资金专户监管协议》	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2022年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券之偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专户监管协议、《募集资金专户监管协议》	指	发行人与募集资金专户监管人签订的《2022年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券之募集资金专项账户监管协议》、《2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券之募集资金专项账户监管协议》
最近三年/报告期	指	2020年、2021年及2022年
最近三年末	指	2020年末、2021年末及2022年末
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
计息年度	指	本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
元、万元、亿元	指	如无特殊说明,指人民币元、万元、亿元

本次债券募集说明书摘要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 发行概况

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债〔2023〕64号文件批准公开发行。

德安县国有资产监督管理局于2022年5月20日出具了同意发行人申请发行8.8亿元社会领域产业专项债券的股东决议。

发行人于2022年5月10日召开董事会会议,会议审议通过了发行人申请发行8.8亿元社会领域产业专项债券的议案。

二、本次债券主要发行条款

(一)发行人:德安县城市发展有限公司。

(二)债券名称:2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券。本次债券分为两个品种,其中品种一为“2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券(品种一)”(简称“23德安专项债01”),品种二为“2023年德安县城市发展有限公司社会领域产业专项债券(品种二)”(简称“23德安专项债02”)。

(三)注册或备案文件:本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债〔2023〕64号文件注册公开发行。

(四)发行总额:人民币8.80亿元,其中品种一规模5.00亿元,品种二规模3.80亿元。

(五)债券期限和还本安排:本次债券期限为7年,附加第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本次债券存续期的第3年末,发行人可选择上调或下调债券存续期后四年债券票面年利率0至300个基点(含本数),调整后债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上上调基点或减去下调基点,在债券存续期后4年固定不变。投资者有权在本次债券存续期的第3年末选择是否将持有的全部或部分本次债券回售给发行人。投资者行使回售选择权后,自债券存续期第3年至第7年,发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(六)债券票面金额及发行价格:本次债券面值100.00元人民币,平价发行。

(七)债券利率及其确定方式:本次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)。本次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。本次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。

(八)还本付息方式及支付金额:本次债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末,分别按照债券发行总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(九)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)。发行人将于本次债券第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次债券票面利率以及调整幅度的公告和本次债券回售实施办法公告。

(十)投资者回售选择权:在本次债券存续期的第3个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本次债券的投资者回售登记期内进行登记,将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人,或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的本次债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本次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个工作日内按照本次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。

(十一)起息日:本次债券存续期限内每年的7月7日为该计息年度的起息日。

(十二)计息期限:本次债券的计息期限为自2023年7月7日起,至2030年7月6日止。

(十三)利息登记日期:本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人,均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十四)付息日:本次债券的付息日为2024年至2030年每年的7月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。

(十五)到期日:本次债券的到期日为2030年7月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。

(十六)兑付登记日:本次债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第1个交易日。

(十七)本金兑付日:本次债券的兑付日为2026年至2030年每年的7月7日,兑付款项自兑付日起不另计利息(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。

(十八)发行期限:3个交易日,即自发行首日2023年7月5日起至2023年7月7日。

(十九)簿记建档日:本次债券的簿记建档日为2023年7月4日。

(二十)发行首日:本次债券发行期限的第1日,即2023年7月5日。

(二十一)兑付价格:本次债券兑付价格为100元,与面值一致。

(二十二)偿付顺序:本次债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十三)本息兑付方式:通过本次债券登记机构和有关机构办理。

(二十四)担保情况:品种一由江西省融资担保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,品种二由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十五)信用级别及资信评级机构:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人长期主体信用级别为AA级,评级展望为稳定,本次债券品种一信用级别为AAA,本次债券品种二信用级别为AAA。

(二十六)承销团成员:本次债券主承销商为天风证券股份有限公司,分销商为大同证券有限责任公司。

(二十七)债券债权代理人:江西银行股份有限公司九江德安支行。

(二十八)发行方式: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。

(二十九)托管方式:本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(三十)发行范围及对象:1、承销团成员设置的发行网点公开发行:在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);2、上海证券交易所公开发行:持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(三十一)承销方式:余额包销。

(三十二)拟上市地:上海证券交易所及银行间市场。

(三十三)账户监管人/监管银行:江西银行股份有限公司九江德安支行、招商银行股份有限公司九江分行、北京银行股份有限公司九江小微支行。

(三十四)流动性安排:本次债券发行结束后一个月内,发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后,尽快实现本次债券在相关债券交易场所的交易流通。

(三十五)税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第二节 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券拟募集资金总额为人民币8.80亿元,其中5.40亿元用于袁家山科普示范园项目,3.40亿元用于补充营运资金。其中,本次债券品种一募集资金5.00亿元,其中3.07亿元用于袁家山科普示范园项目,1.93亿元用于补充营运资金。本次债券品种二募集资金3.80亿元,其中2.33亿元用于袁家山科普示范园项目,1.47亿元补充营运资金。

发行人不承担政府融资职能,发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

本次债券募集资金使用具体情况如下:

本次债券募集资金用途一览

单位:万元、%

项目名称	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
袁家山科普示范园项目	德安县城市发展有限公司	100.00	78,067.54	54,000.00	69.17	61.36
补充营运资金	-	-	-	34,000.00	-	38.64
合计	-	-	-	88,000.00	-	100.00

二、募集资金用途具体情况

(一)募投项目资金来源构成情况

项目预计总投资78,067.54万元,资金来源为企业自有资金和债券融资资金。其中自筹资本金24,067.54万元,占总投资的30.83%;项目债务融资54,000.00万元,占总投资的69.17%。本项目资本金比例为30.83%,符合国务院下发的《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)文件中关于项目资本金规定。

(二)募投项目合法性文件

截至目前,发行人已取得可行性研究报告、项目备案文件、用地审批等文件,已取得的合法性文件如下:

合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
江西省企业投资项目备案通知书	2202-360426-04-01-511015	德安县发展和改革委员会	2022年8月30日	本项目总建筑面积135,000.00m²,主要建设内容包括基地核心区和基础配套设施两大部分。基地核心区建设内容包括基地核心区和基础配套设施两大部分。基地核心区建设内容包括商业配套、游客中心、种子之星广场、国际展学区、种子乐园、农耕部落、森林野营和农业发展中心等;基础配套设施的建设包含建设660个配套停车位,占用道路广场面积,共计16,500.00m²。符合项目备案有关规定。
德安县自然资源局关于袁家山科普示范园项目的说明	-	德安县自然资源局	2022年9月20日	项目名称已变更
建设项目用地预审与选址意见书	用字360426202200003号	德安县自然资源局	2022年3月2日	建设项目符合国土空间用途管制要求
建设用地规划许可证	地字360426202200001号、地字360426202200002号	德安县自然资源局	2022年3月2日	建设项目符合国土空间用途管制要求
建设工程规划许可证	建字360426202200001号	德安县自然资源局	2022年3月2日	建设项目符合国土空间用途管制要求
建设项目环境影响登记表	202236042600000023	-	2022年8月30日	已完成备案
关于名称变更的说明	-	德安县发展和改革委员会	2022年9月20日	项目名称已变更
关于袁隆平科普示范园项目节能评估报告书的审查意见	德发能评审〔2022〕05号	德安县发展和改革委员会	2022年2月11日	同意该项目通过节能审查
江西省重大决策社会稳定风险评估报告备案表	-	中共德安县委政法委员会	2022年6月29日	项目主体及评估程序符合要求,同意备案

(三)项目建设规模及主要建设内容

1、项目建设规模及主要建设内容

本项目建设地点位于江西省九江市德安县河东乡袁家山。项目用地面积498,000.00m²,其中44,000.00m²用于建设配套服务设施,该部分土地通过出让方式获得,其余土地均为通过划拨方式获得。根据《德安县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》,进行本项目袁家山科普示范园的建设,旨在打响现代“神农”袁隆平文化品牌,提升德安的文化标识度、影响力。

本项目总建筑面积135,000.00m²,主要建设内容包括基地核心区和基础配套设施两大部分。基地核心区建设内容如下:

(1)商业配套用地面积44,000.00m²,建筑占地面积4,600.00m²,建筑面积9,200.00m²,建筑密度10.45%,为更好服务旅游景区内的游览客户,计划建设相配套的餐饮娱乐服务设施,该部门建筑层高两层,该区域用于建设项目配套的商铺,主要包括茶饮、时尚饮品、轻餐饮、新零售、无人超市、儿童游乐、花艺店、书吧和纪念品展示及销售;(2)游客中心用地面积31,000.00m²,建筑占地面积4,000.00m²,建筑面积6,000.00m²,建筑密度12.90%,层高一至两层,游客服务中心主要包括基本游客服务功能和旅游咨询功能,主要免费为游客提供必要服务,包括游客接待、寄存服务、无障碍设施、科普环保书籍和纪念品展示,并为游客提供相关的咨询服务,包括景区及旅游资源介绍、景区形象展示等,用于游客接待、景区售票、车辆停靠、接驳等,并建设医疗救助站、公共厕所等基础配套区域,并建设医疗救助站、应急避险设施等必要配套设施;(3)种子之星广场用地面积共38,000.00m²,建筑占地面积共8,000.00m²,建筑面积共12,900.00m²,建筑密度21.05%,建筑高一至二层,由田园客厅和农业太空仓两部分组成。其中,田园客厅建筑占地面积6,300.00m²,建筑面积9,500.00m²;农业太空仓建筑占地面积1,700.00m²,建筑面积3,400.00m²。种子之星广场用于宣传科普各类农业种子的相关知识和成长过程;(4)国际展学区用地面积共60,000.00m²,建筑占地面积共4,900.00m²,建筑面积共15,300.00m²,建筑密度8.17%。由旅游接待、民宿区和田园休闲馆三部分组成。其中,旅游接待区域用地面积19,000.00m²,建筑占地面积2,600.00m²,建筑面积10,400.00m²,建筑密度13.68%,高四层;民宿区和田园休闲馆用地面积共41,000.00m²,建筑密度5.61%;民宿区建筑占地面积1,100.00m²,建筑面积2,500.00m²,高一至三层;田园休闲馆建筑占地面积1,200.00m²,建筑面积2,400.00m²,高二层。旅游接待区由会议室、休息区、食堂等区域组成,接待各地前来学习、实践、工作的游客和学者,同时,展学区的民宿和田园休闲馆便于人们休憩、娱乐;国际展学区可接待研学者,提供住宿条件。(5)种子乐园用地面积89,000.00m²,建筑占地面积3,600.00m²,建筑面积3,600.00m²,建筑密度4.04%,层高一层,建设各类农业种子播种基地,科普相关知识,并打造相关娱乐休闲场所;(6)农耕部落用地面积37,000.00m²,建筑占地面积16,400.00m²,建筑面积41,000.00m²,建筑密度44.32%,层高一至三层,为游客营创原始农耕部落环境,感受农业文化,开展农耕体验;(7)森林野营区域不涉及自然林地,主要通过对场地进行平整改造,便于人们进行户外露营活动。该区域占地面积46,000.00m²,构建野营、娱乐场所;(8)农业发展中心用地面积153,000.00m²,建筑占地面积18,200.00m²,建筑面积47,000.00m²,建筑密度11.90%,包含四大区域,分别是袁隆平水稻博物馆占地面积5,700.00m²,建筑面积11,400.00m²;水上会议中心占地面积5,000.00m²,建筑面积11,200.00m²;农业VR休闲馆建筑占地面积3,700.00m²,建筑面积11,100.00m²,图文中心建筑占地面积3,800.00m²,建筑面积13,300.00m²。农业发展中心主要用于科普水稻相关知识,有专职专家亲临基地以讲座、实地讲解的形式普及杂交水稻知识,同时以纪念袁隆平院士,感受农业文化,保存农业相关书籍、影片等资料。另外袁隆平水稻博物馆分为陈列、库藏、公共服务、技术与行政管理等5个功能区,陈列区包括中国水稻历史文化、水稻科技、袁隆平与杂交水稻3个基本展厅和1个临时展厅,通过文物展品和丰富的多媒体设备,集中展示与水稻相关的文化、知识以及袁隆平研制杂交水稻的故事,最终实现展品陈列与现代科技、自然野趣与劳动实践的有机融合。

本项目同时开展基础配套设施的建设。包含建设660个配套停车位,占用道路广场面积,共计16,500.00m2;一套旅游标识及广告宣传系统,设置40个大广告位,120个小广告位;一项景区厕所提升工程;一整套智慧旅游管理系统;建设相匹配的垃圾中转站、绿色垃圾处理站和雨水控制回收利用系统等,并在整个项目区域内展开景区亮化工程、绿化提升工程、道路交通工程、环境综合治理提升工程,配套完善水电、消防系统等。

2、项目实施主体:本项目实施主体为发行人,即德安县城市发展有限公司。

3、项目背景及必要性

(1)项目背景

1)当地政府积极推动旅游文化产业建设:2019年1月27日,江西省十三届人大三次会议中的政府报告指出,江西将大力实施文化和旅游融合发展三年行动计划,推进旅游资源大整合、景区大提升、品牌大塑造、市场大开拓,加快庐山、庐山西海等重点景区管理体制改革,启动“一部手机游江西”项目建设,促进旅游运营集团化、一体化,拉长入境游短板,提升优质旅游、全域旅游发展水平。江西省2020年旅游产业发展大会会议明确,江西要加快夯实旅游业发展基础;打好项目建设“推进战”,打好产业链条“稳定战”,打好市场主体“保卫战”;要创新工作举措,在旅游理念创新上再下功夫,做好安全旅游、快乐旅游、惠客旅游、长线旅游、国际旅游;在旅游科技创新上下功夫,运用互联网、大数据、云计算、VR等手段,激发云旅游、宅经济等新业态潜力和活力。2021年10月,江西省政府办公厅近日印发《关于推进文化和旅游高质量发展若干措施的通知》,通知提出,要开展“风景独好”旅游名县建设,推动县域旅游产业高质量发展,构建具有江西特色的文化和旅游产业体系,打造知名县域旅游品牌。

本项目有利于适应当地文化和旅游高质量发展需求,加快补齐省级文旅设施短板,有序推进江西省九江市文化旅游设施建设。

2)项目建设符合相关政策和发展规划要求:“十三五”时期,文艺创作繁荣发展,公共文化服务效能不断提升,文物保护利用全面推进,非物质文化遗产保护传承卓有成效,文化产业和旅游业健康快速发展,文化和旅游产品更加优质丰富。本项目属于文化旅游、乡村旅游和生态旅游等范畴,属于国家《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类项目。本项目融入当地袁隆平故居的名人文化,建设袁家山科普示范园,对于大力推动文化旅游发展以及文化传播具有十分重要的意义,符合《国家“十四五”文化和旅游发展规划》要求。本项目建设的区域内包含袁隆平故居旧址,项目的建设能够将此文化遗产良好保护,建设田园体验馆、农业科普馆和农业太空仓等区域,与现代旅游相融合,并健全文化和旅游公共服务体系,项目建设符合《江西省“十四五”文化和旅游发展规划》、《九江市“十四五”文化和旅游发展规划(2021-2025年)》和《德安县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求。

(2)项目建设必要性

1)项目建设是继承和发扬袁隆平精神文化的需要:江西九江德安县河东乡后天村袁家山的颐园,是袁隆平童年随母回德安老家生活过的地方。祖辈原居住在德安县城东蒲亭镇附城村与金湖乡寨下村交界的青竹坂坡,祖父袁盛鉴后来经商,买下晚清时期的布厅衙门,重新改造,取名颐园。在充分挖掘德安多元文化资源优势,深入实施文化和旅游产业链“链长制”,着力打造一批以爱党、爱国、爱家、爱人民为主题的重大文旅项目的政策背景下,该区域的保护与文化弘扬迫在眉睫。

本项目计划建设袁隆平水稻博物馆,博物馆以展示袁隆平与杂交水稻的稻作文化为主题,以传播农耕文明和中国杂交水稻科技成就为宗旨,是农耕文明重要的展示窗口,展厅综合运用实物、图片、多媒体场景等多种方式面向公众开展教育服务,在普及农耕文化的同时使公众进一步了解袁隆平为杂交水稻事业所做出的奋斗和贡献,充分发扬袁隆平艰苦奋斗、勇攀高峰的追梦精神。

本项目的实施将带来较好的社会效益。将打响现代“神农”袁隆平等名人文化品牌,提升德安的文化标识度、影响力,极大提升民生福祉,全面改善居住者和旅游者的生活、休闲环境,促进德安历史文化遗存的保护。

2)项目建设有利于促进当地经济发展和社会和谐进步:项目联动袁家山周边地区,建设农业VR体验馆、森林野营、水上会议中心和袁隆平水稻博物馆等区域,并配套建设商业,打造集现代商业、研学游学、休闲娱乐、旅游于一体的复合功能片区,打造成为德安县的旅游综合体。

项目的建成不仅能为德安人民提供一定数量的就业机会,缓解当地人民部分就业压力,也可以通过吸引大量游客来此游玩研学,以拉动德安县及周边相关产业的发展。项目建设完成后能够充分发挥景区的资源性,间接带动德安县农业、交通、通讯、建筑、商业、文化等产业发展,促进人流、物流、经济流的聚集和扩散,可以有效增加当地居民收入,并极大提高德安县旅游业的收入,推动当地经济发展。

3)项目建设是德安县“十四五”旅游业发展规划的需要:“十三五”以来,九江市委、市政府高度重视旅游业发展,全面深化落实《中华人民共和国旅游法》、《国务院关于加快发展旅游业的意见》和《江西省人民政府关于加快旅游业改革促进旅游投资和消费的实施意见》,制定了一系列促进旅游业发展的相关政策,在旅游业“十四五”规划实施过程中,以改革创新为动力,以打造袁家山科普示范园为核心,以招商引资和项目推进为抓手,以产业融合发展和品质全面提升为支撑,着力打造优质旅游产品,加快旅游产业转型升级,推动德安县旅游稳步健康发展。

本项目的实施,正是将袁隆平故居以及德安众多的历史、文化遗产与项目独具特色的袁隆平故居主题有机结合的产物,对于延长袁隆平故居旅游产业链,将袁隆平故居从单一的观光旅游景区向体验型、休闲度假型教育特色旅游示范园的转变具有决定性的作用。通过本项目的建设,必将使得袁家山科普示范园成为德安乃至江西地区独具特色的综合性大型景区,从而推动德安县旅游业有机、健康发展。

4)项目的建设具有较高的生态效益和社会效益:近年来,德安县始终高度重视生态文明建设,大力发展生态经济,德安县先后编制了《德安县生态县建设规划(2012-2020年)》、《德安县环境保护局环境信息公开制度》、《德安县水库水环境专项整治实施方案》等多个规划和政策,为生态文明建设提供了强有力的指导。德安县充分利用电视、网络、新媒体、宣传车等全方位立体式宣传生态文明建设的意义和措施。每年的“世界地球日”、“世界环境日”等重要纪念日,都组织开展丰富多样的主题教育活动。

本项目的建设地址位于德安县袁家山,充分利用袁家山所特有的历史遗迹、历史文化、优美自然风光为骨干,创造出了一个具有教育、休闲和旅游等功能的环境,在优美自然的环境中为游客及附近居民提供各项适应时代要求的文化、游憩场所,具有较好的生态效益。该项目的建设是推进德安县政府进行生态文明建设的重要举措,具有良好的社会效益。

4、项目经济效益

本项目开发运营期为20年(含建设期2年),在整个开发运营期内,所得税后动态投资回收期13.98年,税后财务内部收益率为6.53%,大于基准收益率6.00%,则本项目整个运营期在财务效益评价下是可行的。评价指标见下表:

项目技术经济指标汇总表

主要技术经济指标				
序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	总规划用地面积	m²	498,000.00	
2	主要建设内容及规模			
2.1	总建筑面积	m²	135,000.00	
	地上建筑面积	m²	135,000.00	
3	建设期	年	2.00	
4	总投资	万元	78,067.54	
4.1	建设投资	万元	71,047.54	
4.2	铺底流动资金	万元	-	
4.3	建设期利息	万元	7,020.00	
5	融资方案			
5.1	项目资本金	万元	24,067.54	
5.2	建设投资借款	万元	54,000.00	
6	营业收入及税金			
6.1	营业收入	万元	138,348.25	
6.2	增值税	万元	3,041.77	
6.3	税金及附加	万元	304.18	
7	成本费用			
7.1	总成本费用	万元	60,798.31	
7.2	经营成本	万元	8,329.41	
8	盈利能力			
8.1	利润总额	万元	74,204.00	
8.2	所得税	万元	20,543.19	
8.3	净利润	万元	55,653.00	
9	财务评价指标			
9.1	项目投资财务内部收益率			
	所得税后	%	6.53	
	所得税前	%	7.87	
9.2	项目投资财务净现值			
	所得税后	万元	3,317.63	
	所得税前	万元	12,283.81	
9.3	项目投资回收期			
	所得税后	年	13.98	
	所得税前	年	12.51	
9.4	借款偿还期	年	7.00	

5、项目建设期

本项目建设期预计为2年,截至目前,已完成初步设计、可行性研究报告编制、项目立项文件备案、审批等项目前期工作,尚未开工。

(四)募投项目的用地情况

本次债券募投项目用地面积498,000.00m2,用地性质为旅游用地,其中44,000.00m2用于建设配套服务设施,该部分土地通过出让方式取得,该部分土地出让金费用3,300.00万元,该部分地块尚未开始招拍挂,因此尚未缴纳土地出让金,已计入项目的总投资中;剩余454,000.00m2土地通过划拨方式获得,无需缴纳土地出让金,因此无需计入项目总投资中。截至目前,发行人尚未取得募投项目上述两部分地块的土地证。

(五)募投项目的盈利性分析

1、当地旅游产业基础、当地旅游客流量等基本情况

根据德安县近6年国民经济和社会发展统计公报显示,2016年全年全县旅游总人数198.95万人次,增长31.8%;2017年全年全县旅游总人数223.8万人次,增长12.5%;2018年全年全县旅游总人数258.3万人次,增长21.6%;2019年全年全县旅游总人数298万人次,比上年增长15.4%;2020年全年全县旅游总人数412万人次,比上年增长38.5%;2021年全年全县旅游总人数510万人次,比上年增长23.8%。尽管新冠疫情不同程度影响到旅游业的发展,但德安县旅游形势向好,且旅游意愿和消费结构也改变较多,短线游、周边游成为热点。德安县旅游业稳步发展,旅游人次持续上升。

根据最近6年德安县旅游人次增长速率,平均每年增长23.93%,以2021全年全县510万旅游人次为基数,按照近6年平均增长率测算,预计本项目建设完成后2025年全县旅游人次约1,203.16万人次。按照近6年最低旅游人次增长率12.5%,以2021全年全县510万旅游人次为基数,估算项目建设完成后2025年全县旅游人次约816.92万人次。

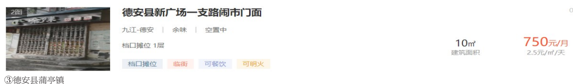
目前,德安县共有博阳河生态休闲风景区、万家岭大捷纪念园风景区、江西水土保持生态科技园、德安县博物馆、高塘万亩生态园、文华塔、邹桥青少年体验游基地、中华义门陈、石门陈村、陶渊明故里风景区、万家岭风景区、九江大孤山共计12处主要游览景点。取上文最低增长率12.5%进行保守估算,估算出2025年全县旅游人次约816.92万人次,考虑到本项目游览区的建成,预计2025年德安县13处主要游览景点平均每处景点年旅游人次达62.84万人次。德安县为袁隆平先生的老家,本项目为德安县重点建设文旅类项目,目前德安县已对该项目进行前期宣传推介,根据本项目的吸引力、可达性,综合同类项目经营情况,同时结合项目的知名度、影响力和区域环境容量等因素按较保守估计,本项目正常运营首年游客人次按60万人次估算,后期保守估计按照每三年增长5%的旅游人次进行估算。

2、营业收入估算

本项目收入包括配套商铺出租收入、民宿收入、停车位收入、广告位收入、景区门票收入、研学收入等。具体分析如下:

(1)商铺收入:本项目的配套商铺全部用于出租,租赁价格为54元/㎡/月,即1.8元/㎡/天,考虑园区配套设施不断完善以及物价上涨等因素,之后每三年按照5%增长测算,项目定价参考以下周边类似区域商铺出租信息。

①德安县万象广场



6图

一楼两个门面合计80个平方,二楼110平方地理位置优越

2021-10-25

德安-万象广场 | 老二中转盘 | 空置中

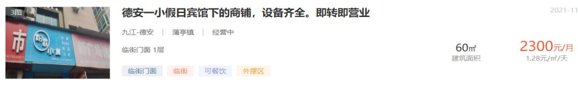
商业街店铺 1层

80㎡ 建筑面积

4500元/月 1.88元/㎡/天

免租1个月 商业街店铺 临街 上水 下水

②德安县余味



2图

德安县新广场一支路闹市门面

01-02

九江-德安 | 余味 | 空置中

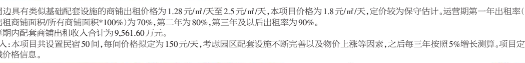
档口摊位 1层

10㎡ 建筑面积

750元/月 2.5元/㎡/天

档口摊位 临街 可餐饮 可明火

③德安县蒲亭镇



3图

德安一小假日宾馆下的商铺,设备齐全。即转即营业

2021-11-22

九江-德安 | 蒲亭镇 | 经营中

临街门面 1层

60㎡ 建筑面积

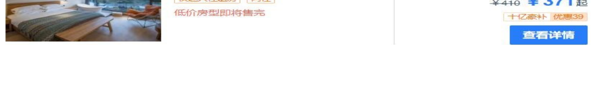
2300元/月 1.28元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 外摆区

已知项目周边具有类似基础配套设施的商铺出租价格为1.28元/㎡/天至2.5元/㎡/天,本项目价格为1.8元/㎡/天,定价较为保守估计。运营期第一年出租率(出租率为某个时间段已出租商铺面积/所有商铺面积*100%)为70%,第二年为80%,第三年及以后出租率为90%。

本项目计算期内配套商铺出租收入合计为9,561.60万元。

(2)民宿收入:本项目共设置民宿50间,每间价格拟定为150元/天,考虑园区配套设施不断完善以及物价上涨等因素,之后每三年按照5%增长测算。项目定价参考以下周边类似区域价格信息。



庐山又见云栖民宿

庐山山上 查看地图

接机服务 咖啡厅 茶室 行李寄存

快速入住退房 闪住

低价房型即将售完

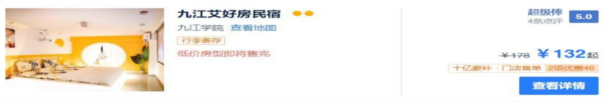
棒 4.8

58条点评

¥410 ¥371起

十亿豪补 优惠39

查看详情



九江艾好房民宿

九江学院 查看地图

行李寄存

低价房型即将售完

超级棒 5.0

4条点评

¥178 ¥132起

十亿豪补 门店首单 2项优惠46

查看详情

已知项目周边具有类似基础配套设施的民宿出租价格为132元至371元每天每间,本项目价格为每间150元/天,定价较为保守估计。

综合考虑运营期第一年按照50%的入住率计算,民宿运营期的收入合计为3,828.12万元。

(3)停车位收入

本项目共计设有660个停车位,按照每天平均停车8小时,每小时1元的价格计算,停车场经营期的出租收入合计为3,468.96万元。

本项目停车收费价格暂未单独出具定价文件,暂优先参考政府性定价标准。如下所示,进行保守估计,每小时按1元的价格估算项目停车收入。

九江市政府定价经营服务性收费目录清单

类型	序号	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件依据	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法	备注
交通服务收费	1	机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位),具有垄断经营特征停车场(库、泊位)收费	医疗机构:一类车2小时内5元,2小时后每2小时加收1元,24小时封顶价12元。(具体收费标准见文件)	九价费字〔2017〕7号	市发展改革委	有关部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
			政府投资建设(设立)的停车场(库、泊位)收费	1、立体停车场:5-10元/时·辆,每增加1小时加收1-5元。2、地下停车场:2小时内5-8元/时·辆,每增加1小时加收1-2元。3、地面停车场:2小时内5-6元/时·辆,每增加1小时加收1-2元。(具体收费标准见文件)	九价费字〔2018〕21号 九发改价费字〔2019〕448号							

(4)广告位收入

本项目的广告宣传系统共设置40个大广告位,120个小广告位,大广告位的出租价格按照5,000元/月,小广告位的出租价格按照1,500元/月,考虑园区配套设施不断完善以及物价上涨等因素,之后每三年按照5%增长测算。大广告位为银幕广告、墙面广告等,小广告主要为景区内立式灯柱广告等。广告位经营期的出租收入合计为8,237.72万元。

(5)景区门票收入

1)景区旅游人次预测

由于地区某单一景点旅游人次统计数据具有滞后性、不透明性与不准确性,且德安县具有同本项目类似性质的景区较少,本项目客流量暂根据以下统计数据进行预测:

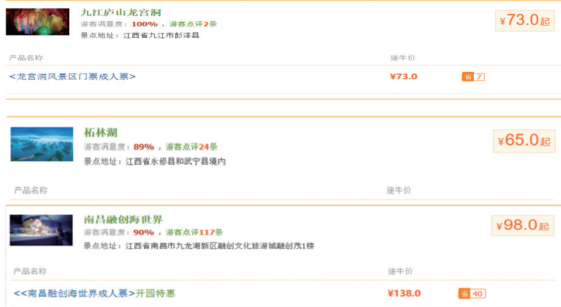
根据德安县近6年国民经济和社会发展统计公报显示,2016年全年全县旅游总人数198.95万人次,增长31.8%;2017全年全县旅游总人数223.8万人次,增长12.5%;2018年全年全县旅游总人数258.3万人次,增长21.6%;2019年全年全县旅游总人数298万人次,比上年增长15.4%;2020年全年全县旅游总人数412万人次,比上年增长38.5%;2021年全年全县旅游总人数510万人次,比上年增长23.8%。尽管新冠疫情不同程度影响到旅游业的发展,但德安县旅游形势向好,且旅游意愿和消费结构也改变较多,短线游、周边游成为热点。德安县旅游业稳步发展,旅游人次持续上升。

根据最近6年德安县旅游人次增长速率,平均每年增长23.93%,以2021全年全县510万旅游人次为基数,按照近6年平均增长率测算,预计项目建设完成后2025年全县旅游人次约1,203.16万人次。按照近6年最低旅游人次增长率12.5%,以2021全年全县510万旅游人次为基数,估算项目建设完成后2025年全县旅游人次约816.92万人次。

目前,德安县共有博阳河生态休闲风景区、万家岭大捷纪念园风景区、江西水土保持生态科技园、德安县博物馆、高塘万亩生态园、文华塔、邹桥青少年体验游基地、中华义门陈、石门陈村、陶渊明故里风景区、万家岭风景区、九江大孤山共计12处主要游览景点。取上文最低增长率12.5%进行保守估算,估算出2025年全县旅游人次约816.92万人次,考虑到本项目游览区的建成,预计2025年德安县13处主要游览景点平均每处景点年旅游人次达62.84万人次。根据本项目的吸引力、可达性,综合同类项目经营情况及预测结果,考虑到项目的知名度、影响力和区域环境容量等因素保守估计,项目正常运营首年游客人次暂按60万人次估算,后期保守估计按照每三年增长5%的旅游人次进行估算。

2)景区门票价格

本项目为袁家山科普示范园项目,项目占地498,000.00m2,项目内规划有农业发展中心、农耕部落、种子乐园、国际展学区、商业配套等区域,结合文化旅游、休闲旅游、研学旅游、农业旅游、生态旅游等多方位旅游的综合性游览基地。项目定位多元化、多角度化,集各功能旅游于一体。项目周边具有类似游览环境及基础配套条件的景区门票定价约为65-98元/张。



九江庐山龙宫洞

游客满意度:100%,游客点评2条

景点地址:江西省九江市彭泽县

¥73.0起

产品名称 途牛价

<龙宫洞风景区门票成人票> ¥73.0 省7

柘林湖

游客满意度:89%,游客点评24条

景点地址:江西省永修县和武宁县境内

¥65.0起

产品名称 途牛价

南昌融创海世界

游客满意度:90%,游客点评117条

景点地址:江西省南昌市九龙湖新区融创文化旅游城融创茂1楼

¥98.0起

产品名称 途牛价

<<南昌融创海世界成人票>开园特惠 ¥138.0 省40

本项目建成后不仅可提供生态休闲旅游场所,更能够为全区域游览人员,尤其是当地学者提供研学场地。初步估计,门票价格待基地内各核心区域建设完成全面开放后,保守估计拟设定为70元每张,计算期内暂时不考虑增长,项目后期会随着旅游淡旺季等因素适时调整。

景区门票经营期的收入合计为85,704.10万元。

(6)研学收入

1)研学人次预测

我国研学旅行的发展正处于“从自发走向自觉,从小众走向大众”的阶段,整体来看可以将2016年视为一个分水岭。2016年以前,行业发展更多是“自下而上”的散点式探索,从顶层设计出发的政策数量还比较有限,形式上以夏(冬)令营、海外游学、社会大课堂等为主要形态,是市场力量的自发尝试。2016年,教育部、原国家旅游局等11部门印发了《关于推进中小学生研学旅行的意见》,将研学旅行纳入中小学教育教学计划。自此,“自上而下”的引导力量将研学旅行产业的发展带入了快车道,国家级政策密集出台,地方相关主管部门积极跟进,相关产业扶植政策、规范标准等文件陆续出台。

在政策的引导和需求的牵引下,行业供给侧也持续发力。自2016年以来,每年新增的机构名称包含研学或业务范围涵盖研学旅行业务的市场主体数量激增,国家级和省市级研学基(营)地、实践教育基(营)地数量显著增长。2016年,原国家旅游局公布首批“中国研学旅游目的地”和“全国研学旅游示范基地”。教育部官网数据显示,截至2019年全国共有教育部批准的581家中小学生研学实践教育基地和40家中小学生研学实践教育营地。各类市场化运营的基地和营地数量也在快速增长,疫情期间仍然有很多基(营)地的建设仍然在推进。

仅从狭义的市场定义来看,全国在校中小学生规模近2亿,考虑到我国人均教文娱消费支出占全国居民人均消费支出的比较已接近10%,研学旅行无疑是一个需求庞大的市场。

根据《德安县2021年国民经济和社会发展统计公报》,2021年年末,全县共有普通中学14所;小学8所;中等职业学校1所;幼儿园76所。普通中学专任教师753人,招生人数4,070人,在校生11,843人,毕业生3,660人;小学专任教师943人,招生人数2,188人,在校学生15,261人,毕业生2,825人,小学适龄儿童入学率达到100%。

另外根据《德安县全民科学素质行动规划纲要实施方案(2022—2025年)》中提及的“2.提升基础教育阶段科学教育水平。各学校每学期组织研学实践教育活动不少于1次,举办科普类活动或讲座不少于1场次”,目前国内的研学者中小学生群体居多,德安县全县在校中小学生27,104人,按照每位学生每学期共计研学游玩一次估算,则每年德安县中小学生研学人次约5.42万人次。

本项目建成后,除德安县本地学生外,项目周边及全国全球均有学者前来开展研学活动。特别是考虑九江市的师生资源,根据九江市政府统计数据显示,九江市全市在校学生98.86万人,其中在校大学生9.26万人、中小学生68万人、中职生1.18万人、在园幼儿15.91万人、特教学生3,839人。教职工6.25万人,其中小学教职工5.13万人。九江市全市在校中小学生68万人。根据《九江市全民科学素质行动规划纲要实施方案(2021-2025年)》:“十四五”期间,各学校每学期组织研学实践教育活动不少于1次,举办科普类活动或讲座不少于1场次,则每年九江市中小学生研学人次约136万人次。

根据中国科学技术协会的数据,2020年德安县水土保持科技园科普教育基地接待中小学校学生科普研学六千多人次。德安县河东乡后田心全生态园建成以“春摘桑葚、夏采葡萄、秋尝黄桃、冬啖沃柑”为卖点的一园四景城郊生态旅游基地,2021年吸引游客6万余人次,学生研学3,000余人次。本项目袁家山科普示范园以“世界杂交水稻之父”袁隆平故居为核心,建设集生态旅游、农业旅游及研学旅游于一体的红色教育基地,作为新建项目,配套设施为当前最先进的,对德安县、九江市以及其他省市的学生群体具有较大的吸引力。本项目的研学群体主要包括德安县本地中小学生、九江市中小学生及九江市以外的学生、社会团体等。本项目正常运营首年游客人次初步估算约为60万人次每年,考虑本项目的旅游人次规模及影响力,对比德安县河东乡后田心全生态园项目,学生研学人次将达到3万人次每年,考虑学生们自愿参加研学旅行,保守估计,本项目研学人次暂按1.5万人次/年估计(约为德安县研学人次的27.68%、约为九江市研学人次的1.1%),另外考虑研学主体的多元化、地区旅游人次逐年上涨、研学旅游的兴起,项目运营后除了吸引当地中小学生前来研学外,还将为吸引周边区域中小学生、大学生及居民等前来研学旅游。综上所述,本项目的研学人次相对合理,运营期内每3年增长5%。

研学者可根据项目运营后规划的各旅游路线并结合自身时间安排,本项目研学费用不仅包含项目内各开放景点的讲解游览,还包含各功能区域例如种子乐园、农耕部落、水稻博物馆、农业VR体验馆的参观讲学,以及国际展学区的接待。除项目本身的景观游赏外,更加注重农业知识及袁隆平精神的科普与学习,强调互动体验感,普通类的体验项目不做二次收费。

2)研学游价格方面预测

研学游单人体验价格参考国内同类研学游价格,根据公开数据,国内目前单日的研学收费价格约在为300元-400元/天居多。

¥2080.00/人 四川成都

巢湖少儿夏令营—研学旅行夏令营吃苦锻炼费用

少儿

四川世纪自强教育咨询有限... 3年

¥1880.00/人 四川成都

河南小孩子夏令营—研学旅行夏令营收费

四川世纪自强教育咨询有限... 3年

考虑到江西省当地的地方经济发展水平,结合不同研学时长及报名方式的差异情况,本项目单次研学游以4天计算,单次体验价格保守估计为每人次900元。

研学体验部分运营期内的收入合计为27,547.75万元。

项目收入预测表

序号	项目	单位	占比	合计	运营期																			
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	营业收入	万元		138,348.25			6,490.91	6,653.31	6,827.63	7,159.38	7,159.38	7,159.38	7,507.71	7,507.71	7,507.71	7,873.46	7,873.46	7,873.46	8,257.50	8,257.50	8,257.50	8,660.74	8,660.74	8,660.74
1	商铺出租收入	万元	6.91%	9,561.60			292.12	381.54	482.89	507.03	507.03	507.03	532.39	532.39	532.39	559.01	559.01	559.01	586.96	586.96	586.96	616.30	616.30	616.30
	出租面积	m²		9,200.00	1.00		6,440.00	7,360.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00
	出租单价	元/m²/月		54.00			54.00	54.00	54.00	56.70	56.70	56.70	59.54	59.54	59.54	62.51	62.51	62.51	65.64	65.64	65.64	68.92	68.92	68.92
	出租率						0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	民宿收入	万元	2.77%	3,828.12			136.88	164.25	191.63	201.21	201.21	201.21	211.27	211.27	211.27	221.83	221.83	221.83	232.92	232.92	232.92	244.57	244.57	244.57
	房间数量	间		50.00			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价	元/间		150.00			150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44
	平均每天入住率			0.50			0.50	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3	停车场收入	万元	2.51%	3,468.96			192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72
	停车周转收入	万元		3,468.96			192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72	192.72
	车位个数	个		660.00			660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
	停车价格	元/h		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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	平均单次收费时长	h		12小时上限10元			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
4	广告位收入	万元	5.95%	8,237.72			319.20	364.80	410.40	430.92	430.92	430.92	452.47	452.47	452.47	475.09	475.09	475.09	498.84	498.84	498.84	523.79	523.79	523.79
4.1	大广告位	万元		4,335.64			168.00	192.00	216.00	226.80	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05	262.55	262.55	262.55	275.68	275.68	275.68
	广告位个数	个		40.00			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租单价	元/个/月		5,000.00			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00	5,512.50	5,512.50	5,512.50	5,788.13	5,788.13	5,788.13	6,077.53	6,077.53	6,077.53	6,381.41	6,381.41	6,381.41
	出租率						0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4.2	小广告位	万元		3,902.08			151.20	172.80	194.40	204.12	204.12	204.12	214.33	214.33	214.33	225.04	225.04	225.04	236.29	236.29	236.29	248.11	248.11	248.11
	广告位个数	个		120.00			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租单价	元/个/月		1,500.00			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,653.75	1,653.75	1,653.75	1,736.44	1,736.44	1,736.44	1,823.26	1,823.26	1,823.26	1,914.42	1,914.42	1,914.42
	出租率						0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
5	景区门票		61.95%	85,704.10			4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50	4,630.50	4,630.50	4,862.03	4,862.03	4,862.03	5,105.13	5,105.13	5,105.13	5,360.38	5,360.38	5,360.38
	门票价格	元		70.00			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	全县20年旅游人次	万人次/年		260.00			260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	项目年旅游人次	万人次/年		60.00			60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58
6	研学收入	万元	19.91%	27,547.75			1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,562.79	1,562.79	1,562.79	1,640.93	1,640.93	1,640.93	1,722.98	1,722.98	1,722.98
	门票价格	元		900.00			900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	全县20年旅游人次	万人次/年		260.00			260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	项目年旅游人次	万人次/年	游玩率	15,000.00			15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,750.00	15,750.00	15,750.00	16,537.50	16,537.50	16,537.50	17,364.38	17,364.38	17,364.38	18,232.59	18,232.59	18,232.59	19,144.22	19,144.22	19,144.22

3、募投项目收益测算

根据北京五州工程咨询服务有限公司出具的《袁家山科普示范园项目可行性研究报告》,在项目运营期内,本项目总投资78,067.54万元,债券存续期内预计可实现经营总收入为34,290.61万元,扣减运营成本及相关税费后项目净收益为32,018.29万元,项目运营期内预计可实现经营总收入为138,348.25万元,扣减运营成本及费用及相关税费后项目净收益为126,672.90万元,本项目拟使用债券募集资金54,000.00万元,假设发行利率6.50%,则该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息,项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

项目收益测算表如下:

项目收益测算表

单位:万元、年

序号	项目	合计	建设期		运营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	138,348.25	0.00	0.00	6,490.91	6,653.31	6,827.63	7,159.38	7,159.38	7,159.38	7,507.71	7,507.71	7,507.71	7,873.46	7,873.46	7,873.46	8,257.50	8,257.50	8,257.50	8,660.74	8,660.74	8,660.74
2	经营成本	8,329.41			450.79	452.42	454.16	457.48	457.48	457.48	460.96	460.96	460.96	464.62	464.62	464.62	468.46	468.46	468.46	472.49	472.49	472.49
3	增值税、税金及附加	3,345.94	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	-117.58	563.30	563.30	563.30	591.21	591.21	591.21
4	债券存续期净收益	32,018.29			6,040.12	6,200.89	6,373.47	6,701.90	6,701.90	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
5	项目运营期净收益	126,672.90	0.00	0.00	6,040.12	6,200.89	6,373.47	6,701.90	6,701.90	6,701.90	7,046.75	7,046.75	7,046.75	7,408.84	7,408.84	7,526.42	7,225.74	7,225.74	7,225.74	7,597.04	7,597.04	7,597.04

(六)净收益分析

本项目净收益在债券存续期内为32,018.29万元,对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖倍数为0.45倍,对本次债券用于项目部分的本金覆盖倍数为0.59倍,对本次债券用于项目部分的利息覆盖倍数为1.82倍。在运营期内,本项目在运营期内的项目净收益为126,672.90万元,对本次债券募投项目总投资覆盖倍数为1.62倍。

项目净收益覆盖情况详见下表:

单位:万元、年

序号	项目	合计	建设期		运营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	138,348.25	0.00	0.00	6,490.91	6,653.31	6,827.63	7,159.38	7,159.38	7,159.38	7,507.71	7,507.71	7,507.71	7,873.46	7,873.46	7,873.46	8,257.50	8,257.50	8,257.50	8,660.74	8,660.74	8,660.74
2	债券存续期净收益	32,018.29			6,040.12	6,200.89	6,373.47	6,701.90	6,701.90	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
3	项目运营期净收益	126,672.90	0.00	0.00	6,040.12	6,200.89	6,373.47	6,701.90	6,701.90	6,701.90	7,046.75	7,046.75	7,046.75	7,408.84	7,408.84	7,526.42	7,225.74	7,225.74	7,225.74	7,597.04	7,597.04	7,597.04
4	当年还本付息	71,550.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	14,310.00	13,608.00	12,906.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	本金	54,000.00	-	-	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	利息	17,550.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	2,808.00	2,106.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	债券存续期内净收益覆盖利息情况	1.82								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	债券存续期内净收益覆盖本息情况	0.45								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	运营期内项目净收益覆盖总投资情况	1.62								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

在债券存续期内,本次债券募集资金用于项目部分的本金为54,000.00万元,债券存续期内产生的利息为17,550.00万元,本息和合计为71,550.00万元,本项目净收益在债券存续期内为32,018.29万元,债券资本息偿还资金缺口为39,531.71万元。发行人还将通过以下资金安排偿付本次债券应付本息:

(1)2020-2022年,发行人分别实现营业收入110,000.68万元、116,117.82万元及103,731.73万元,分别实现利润总额14,018.84万元、14,590.30万元和15,842.69万元,分别实现净利润10,473.77万元、11,894.48万元和11,524.85万元。最近三年营业收入和盈利能力均保持在较好水平。

(2)流动资产变现收入:发行人资产流动性良好,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2022年末,发行人流动资产账面价值为1,203,229.23万元。

(3)外部融资:发行人在国内银行具有良好的信用记录,与银行保持着长期良好的合作关系,可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系,通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。截至2022年末,发行人金融机构授信额度为77.56亿元,已使用授信额度为54.40亿元,剩余授信额度为23.15亿元。

(4)政府补贴收入:发行人作为德安县最为重要的城投平台,受到德安县人民政府在资产注入、补贴收入等方面的支持。

综上,发行人盈利能力较强,2020-2022年平均净利润为11,297.70万元;发行人流动资产金额较大,且可变现能力较强;发行人有银行授信额度较高;地方政府在资产注入、补贴收入等方面存在一定的支持。以上因素足以保证本次债券本息的顺利偿还。

三、募集资金使用计划和管理制度

(一)募集资金项目使用计划:发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。本次债券将开设募集资金使用专户,募集资金将按照募集说明书约定的用途使用,发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度,将募集资金分期投入到项目中。

(二)募集资金管理办法:发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定,结合公司的实际情况,在公司内建立了规范、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。

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定,对发债募集资金进行集中专项管理,根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金,保证专款专用。

(三)发行人承诺:发行人承诺,严格按照国家发改委相关要求将本次债券的募集资金用于国家产业政策支持的相关领域。发行人承诺募投项目收入优先用于本次债券的还本付息,如变更募集资金用途,将按照有关规定履行变更手续。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:德安县城市发展有限公司　住所:江西省九江市德安县蒲塘路205号　法定代表人:刘群波　注册资本:人民币100,000.00万元

统一社会信用代码:91360426MA37QGFL1W　成立日期:2018年3月5日　邮政编码:330400　电话:0792-4622089

传真:0792-4622089　公司类型:有限责任公司(国有独资)　信息披露事务负责人:刘群波

经营范围:城市基础设施项目建设和经营;园林绿化服务;市政工程;路网工程;旅游开发;建筑装饰、装修;土地开发整理与收储经营;广告业;建材批发;以自有资金对外投资运作(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2022年末,发行人总资产1,324,728.60万元,负债总额794,413.04万元,所有者权益530,315.55万元;2022年度,发行人实现营业收入103,731.73万元,利润总额15,842.69万元,净利润11,524.85万元。

二、历史沿革

发行人自成立至今的历史沿革如下:

发行人于2018年3月5日成立并在德安县市场和质量监督管理局完成设立登记。发行人成立时的注册资本为人民币100,000.00万元。2019年11月19日,发行人住所由“江西省九江市德安县蒲亭镇广场路”变更为“江西省九江市德安县蒲塘路205号”。2019年11月28日,发行人经营范围由“城市基础设施项目建设和经营;房地产业;园林绿化服务;市政工程;路网工程;旅游开发;建筑装饰、装修;土地开发整理与收储经营;广告业;建材批发;以自有资金对外投资运作(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)”变更为“城市基础设施项目建设和经营;园林绿化服务;市政工程;路网工程;旅游开发;建筑装饰、装修;土地开发整理与收储经营;广告业;建材批发;以自有资金对外投资运作(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)”。2020年3月13日,发行人股东名称由“德安县国有资产管理局”变更为“德安县国有资产监督管理局”。

截至本募集说明书出具日,发行人未再发生股本变化;报告期内,发行人未发生重大资产重组情况。发行人持有统一信用代码为91360426MA37QGFL1W的营业执照。

三、股东情况

发行人股东出资额度及比例情况为:德安县国有资产监督管理局出资人民币100,000.00万元,出资额占注册资本的100.00%,为发行人唯一股东和实际控制人:

股权结构图

德安县国有资产监督管理局
↓ 100%
德安县城市发展有限公司

四、发行人子公司及参股公司、联营、合营企业情况

(一)发行人纳入合并范围内子公司情况

截至2022年末,纳入发行人合并报表范围内的子公司共计11家,基本情况如下表所示:

截至2022年末纳入发行人合并报表范围子公司情况

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	德安县向兴生态建设有限公司	50,000.00	100.00
2	德安县城市建设投资有限公司	20,000.00	100.00
3	德安县新城投资有限公司	10,000.00	100.00
4	德安县城投园林工程有限公司	10,000.00	100.00
5	德安县城投房地产开发有限公司	10,000.00	100.00
6	德安县博河置业有限公司	10,000.00	100.00
7	德安县博河建材有限公司	5,000.00	100.00
8	德安国铠工程担保有限公司	3,000.00	51.00
9	德安县景颐城乡发展有限公司	99,000.00	100.00
10	江西浔日新能源有限公司	20,000.00	100.00
11	德安县景泰生态环境治理有限公司	20,000.00	100.00

发行人主要子公司情况如下:

1、德安县城市建设投资有限公司(以下简称“德安城建公司”)

德安城建成立于2010年8月2日,注册资本20,000.00万元,为发行人并表子公司,法定代表人:刘群波。营业范围:行使政府授权范围内的城建国有资产投资主体的职能;受县政府委托,负责对授权城市基础设施投资、融资及其相关的配套服务;根据县政府授权,统一对全县区域的土地进行开发、整理、经营;负责对授权范围内的城建资产实施出售、拍卖、合资、合作,盘活存量资产,提高城建国有资产的营运效益,提高社会资产效益和环境效益;房地产开发,建设物资贸易,装饰装修工程,建筑材料,各类建筑工程项目和技术咨询,各种公共设施项目的营销策划,各类建设工程、房地产项目的融资担保和广告业务;旅游景点景区的开发建设和管理,旅游产业投资,旅游服务,旅游商品。

截至2022年末,德安城建总资产462,895.51万元,净资产157,496.20万元。2022年度营业收入0.00万元,净利润2,657.92万元。

2、德安县新城投资有限公司(以下简称“新城投资公司”)

新城投资成立于2015年10月8日,注册资本10,000.00万元,为发行人并表子公司,法定代表人:王立新。营业范围:经营城镇土地、房地产开发;承担城镇基础设施建设和营运;水利、园林、景观、绿化工程开发建设;建设物资贸易;装饰装修工程;各种公共设施项目的营销策划;各类建设工程;开发建设项目中介服务(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2022年末,新城投资总资产442,587.49万元,净资产37,463.26万元。2022年实现营业收入0.00万元,净利润-102.74万元。

3、德安县城投房地产开发有限公司(以下简称“房地产开发公司”)

房地产开发公司成立于2018年3月12日,注册资本10,000.00万元,为发行人并表子公司,法定代表人:王其北。营业范围:房地产开发、销售、租赁;房屋建筑工程施工;房屋拆除服务;市政工程;公路桥梁建筑工程;土石方挖掘;物业管理服务;建筑装饰材料、家用电器、日用百货销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2022年末,房地产开发公司总资产86,688.50万元,净资产28,874.63万元。2022年实现营业收入1,281.82万元,净利润-1,097.07万元。

4、德安县博河建材有限公司(以下简称“博河建材公司”)

博河建材公司成立于2019年10月18日,注册资本5,000.00万元,为发行人并表子公司,法定代表人:李江。营业范围包括许可项目:道路货物运输(不含危险货物)(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:建筑用石加工,水泥制品制造,建筑材料销售,水泥制品销售,非金属矿物制品制造,非金属矿及制品销售(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

截至2022年末,博河建材总资产57,293.30万元,净资产1,852.06万元。2022年实现营业收入16,625.76万元,净利润1,199.69万元。

报告期内上述子公司主要财务数据未有发生重大增减变动。截至2022年末,除上述子公司外,其他子公司资产和收入均较小,对发行人不产生重大影响。

(二)发行人参股公司、联营企业、合营企业情况

截至2022年末发行人参股公司、联营企业、合营企业情况表

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	德安阳光文旅产业投资中心(有限合伙)	60,000.00	10.00
2	德安县徐环隆顺环保科技有限公司	4,305.25	10.18

参股公司、联营企业、合营企业基本情况如下:

1、德安阳光文旅产业投资中心(有限合伙):德安阳光文旅产业投资中心(有限合伙)成立于2019年12月11日,注册资本为60,000.00万元,执行事务合伙人上海衡庐资产管理有限公司,持有份额最大的合伙人为江苏阳光集团投资有限公司,持有份额占比59.83%。经营范围:文化旅游产业自有资金投资管理(不含金融、证券、期货、保险业务)、投资咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2022年末,德安阳光文旅产业投资中心(有限合伙)总资产59,641.94万元,净资产59,641.94万元。2022年实现营业收入0.00万元,净利润-235.19万元。

2、德安县徐环隆顺环保科技有限公司:德安碧水源环保科技有限公司成立于2019年8月26日,注册资本为4,305.25万元,法定代表人宗冲,大股东为徐州徐工环境技术有限公司,持股89.82%。经营范围:环卫设备研发及租赁;城乡生活垃圾分类、道路清扫保洁、垃圾收集、运输、无害化处理;公厕建设、管理、保洁、维护;生活垃圾中转站建设和维护;环卫车辆和设备的维修服务;环卫设备技术咨询、技术服务;园林绿化及绿化养护、施工;园林绿化工程设计、施工;花卉、苗木的种植、租赁、销售;病虫害防治;设计、制作、代理发布国内各类广告;日用百货、劳保用品、卫生用品、烟酒、文具、预包装食品零售;市政工程、建筑工程项目管理;家政服务;智慧城市管理;水域保洁垃圾清理;室内外装饰工程;城乡市容管理;机电设备安装服务;污水处理及再生利用(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2022年末,德安县徐环隆顺环保科技有限公司总资产5,167.58万元,净资产3,940.87万元。2022年实现营业收入4,010.29万元,净利润6.02万元。

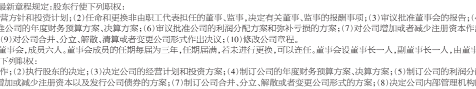
报告期内上述参股公司、联营企业、合营企业主要财务数据未发生重大增减变动。

五、公司治理和组织结构

(一)发行人组织结构

公司根据《公司法》及有关法律、法规的规定和现代企业制度的要求,制定了《德安县城市发展有限公司公司章程》,建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构。股东是公司的权力机构,公司设董事会、监事会和经营管理层,形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

截至本募集说明书签署日,发行人组织结构如下图所示:



(二)发行人公司治理情况

1、股东:根据公司最新章程规定:股东行使下列职权:

(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)任命和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;(3)审议批准董事会的报告;(4)审议批准监事会的报告;(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;(7)对公司增加或者减少注册资本作出决议;(8)对发行公司债券作出决议;(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;(10)修改公司章程。

2、董事会:公司设董事会,成员六人。董事会成员的任期每届为三年,任期届满,若未进行更换,可以连任。董事会设董事长一人,副董事长一人,由董事会选举产生。董事会对股东负责,行使下列职权:

(1)向股东报告工作;(2)执行股东的决定;(3)决定公司的经营计划和投资方案;(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(6)制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;(7)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;(8)决定公司内部管理机构的设置;(9)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;(10)制定公司基本管理制度。

3、监事会:公司设监事会,成员五人,监事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生,比例不低于三分之一。监事的任期每届为三年。任期届满,若未进行更换,可以连任。监事会行使下列职权:

(1)检查公司财务;(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;(4)依照《公司法》规定,对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理:《公司章程》规定,公司设经理一名,经理对董事会负责,行使下列职权:

(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;(3)拟订公司内部管理机构设置方案;(4)拟订公司的基本管理制度;(5)制定公司的具体规章;(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;(7)决定聘任或者解除聘任应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

经理列席董事会会议。

(三)发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格,自主经营、独立核算、自负盈亏,在业务、资产、人员、财务、机构方面拥有充分的独立性。

1、业务独立:公司与控股股东及实际控制人在业务方面已经分开,独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务,具有独立完整的业务及自主经营能力。2、资产独立:公司与控股股东及实际控制人在资产方面已经分开,对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权,该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。3、人员独立:发行人董事、监事、总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生,履行了合法的程序。发行人部分董事、监事、高级管理人员存在公务员兼职的情况,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。发行人已按照规定建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度,并与全体员工签订劳动合同,发行人在员工的社会保障、工资薪酬等方面均与股东单位分账独立。4、财务独立:公司与控股股东及实际控制人在财务方面已经分开,设立了独立的财务会计部门,具有独立的会计核算体系和财务管理制度,依法独立核算并独立进行财务决策;公司拥有独立的银行账号和税务登记号,依法独立纳税。5、机构独立:公司与控股股东及实际控制人在机构方面已经分开,不存在与控股股东及实际控制人合署办公的情况;公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了监事会等机构,同时建立了独立的内部组织结构,各部门之间职责分明、相互协调,独立行使经营管理职权。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事、监事、高级管理人员名单

姓名	职务	性别	任期	持有公司股份或债券情况
满双华	董事长	男	2021年9月-至今	无
刘群波	法定代表人、副董事长、总经理	男	2021年9月-至今	无
张咏	董事、副总经理	男	2018年11月-至今	无
王其北	董事、副总经理	男	2018年11月-至今	无
王立新	职工董事	男	2018年11月-至今	无
李江	董事	男	2019年12月-至今	无
邱丰	监事会主席	男	2018年11月-至今	无
刘婷婷	职工监事	女	2021年3月-至今	无
胡文欣	职工监事	男	2018年11月-至今	无
蔡孝荣	监事	男	2018年11月-至今	无
孙玉媛	职工监事	女	2021年8月-至今	无

(二)董事、监事和高级管理人员的主要从业简历

1、公司董事

满双华(董事长),男,汉族,1977年5月出生,本科学历,中共党员,工程师,1997年8月-2005年10月在江西省德安县建筑设计室副主任工作;2005年10月-2008年10月任江西省德安县建设局质监站站长;2008年10月-2010年3月任江西省德安县工业园管委会副主任;2010年3月-2011年7月任江西省德安县规划办主任;2011年7月-2012年9月任江西省德安县规划办主任、规划局副局长;2012年9月-2021年9月任江西省德安县规划办主任、规划局局长;2021年9月至今任公司党委书记、董事长。

刘群波(法定代表人、副董事长、总经理),男,汉族,江西湖口人,1986年1月出生,大学学历,中共党员,2010年2月-2013年12月在江西省德安县城乡建设局工作;2013年12月-2016年12月任江西省德安县执法局副局长,借调江西省德安县工业园区管委会负责规划建设办工作(2016年6月经市委组织部任命挂职江西省德安县工业园区管委会副主任,任期一年);2016年12月-2021年4月任江西省德安县规划局党组成员、副局长;2021年4月-2021年9月任江西省德安县工业和信息化融合推进中心主任;2021年9月至今任公司党委副书记、总经理兼法定代表人。

张咏(董事),男,汉族,江西九江人,1973年8月出生,本科学历,中共党员,高级农艺师,1995年9月-2008年10月在山江湖聂桥持续农业技术推广站工作;2008年10月-2016年10月在供销社工作,先后任纪检组长、理事会副主任;2010年-2018年10月在公司工作,2018年11月至今任公司董事、副总经理。

王其北(董事),男,汉族,1982年9月出生,江西九江人,本科学历,中共党员,助理工程师,2006年7月-2010年8月在福建马坑矿业股份有限公司工作,任地测科副科长;2010年8月-2011年7月在德安县建设局规办工作,任一般干部;2011年7月-2016年11月在德安县规划局规划监察组工作,任组长;2016年11月-2017年12月在德安县彭山林场工作,任副厂长;2017年12月-2018年11月县城投公司工作;2018年11月至今任公司党委委员、董事、副总经理。

王立新(职工董事),男,汉族,1966年8月出生,江西九江人,大专学历,中共党员,1988年7月-2001年10月在德安县食品公司工作;2001年10月-2009年4月在德安县商业管理办公室资产管理中心工作;2009年4月-2012年4月在德安县总部经济办公室工作;2012年4月至今在德安县城市建设投资有限公司工作,2018年11月至今任公司董事、财务部部长。

李江(董事),男,汉族,1977年1月出生,江西九江人,本科学历,中共党员,一级教师,1995年7月-2003年6月在德安县高塘乡中兴小学担任教师;2003年7月-2008年2月在德安县教育局工作;2008年2月-2009年2月任德安县关工委办公室干部、副主任;2009年2月-2016年12月任德安县商务局、德安县投资服务中心主任;2016年12月-2019年12月任德安县第二中学副校长;2019年至今任公司党委委员、董事、副总经理。

2、公司监事

邱丰(监事会主席),男,汉族,1972年3月出生,江西九江人,大专学历,中共党员,1991年7月至今在德安县财政局工作;现任德安县国有资产监督管理局副局长及公司监事会主席。

胡文欣(职工监事),男,汉族,1994年1月出生,江西九江人,本科学历,助理工程师,2016年7月-2017年12月在江西中昌工程咨询监理有限公司,任监理员;2018年至今任公司监事。

蔡孝荣(监事),男,汉族,1982年9月出生,江西九江人,大专学历,中共党员,2001年12月-2003年12月在部队服兵役;2005年1月-2009年4月在邹桥乡政府工作;2005年1月-2009年4月在邹桥乡财政所工作;2018年至今任公司监事。

刘婷婷(职工监事),女,汉族,1989年6月出生,江西九江人,大专学历,2008年-2010年在浙江温州银泰百货工作,担任百丽鞋业店长;2015年-2017年先后在清大教育担任辅导老师,淼森工程、泰宝服务租赁有限公司担任会计;2017年-2018年在江西恒信建筑工程监理咨询有限公司学习政府采购和工程招标等项目;2018年至今在德安县城市建设投资有限公司工作,2021年3月至今任公司办公室主任、职工监事。

孙玉媛(职工监事),女,汉族,1995年2月出生,江西九江人,本科学历,预备党员,初级会计师,毕业于重庆邮电大学移通学院工商管理系财务管理专业,2018年至今在公司工作,2021年8月至今任公司监事。

3、公司高级管理人员

刘群波先生:总经理,履历见董事成员介绍。　张咏先生:副总经理,履历见董事成员介绍。　王其北先生:副总经理,履历见董事成员介绍。

七、发行人主营业务总体情况分析

发行人是由德安县人民政府为推进县城城区土地市场开发,加大城市建设类投资开发经营力度,最大限度发挥国有资产潜能而整合组建。作为德安县重要的投融资及建设经营平台,发行人统筹区域内基础设施建设等业务。

发行人各主营业务板块近三年经营情况按业务分类如下表所示:

发行人近三年营业收入构成

单位:万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务						
工程代建	85,368.93	82.30	96,232.44	82.87	108,522.68	98.66
建材销售	16,625.76	16.03	15,150.27	13.05	1,133.69	1.03
担保服务	41.98	0.04	160.24	0.14	-	-
人力资源业务	-	-	277.30	0.24	-	-
房地产销售	1,280.61	1.23	-	-	-	-
光伏发电收入	23.40	0.02	-	-	-	-
小计	103,340.68	99.62	111,820.25	96.30	109,656.37	99.69
二、其他业务						
房产拍卖	-	-	-	-	215.90	0.20
材料销售	-	-	-	-	83.13	0.08
租赁收入	391.05	0.38	332.28	0.29	45.27	0.04
土地处置	-	-	3,351.94	2.89	-	-
投房处置	-	-	613.36	0.53	-	-
小计	391.05	0.38	4,297.57	3.70	344.30	0.31
合计	103,731.73	100.00	116,117.82	100.00	110,000.68	100.00

发行人近三年营业成本构成

单位:万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
一、主营业务						
工程代建	73,275.00	83.06	82,737.11	79.88	93,395.58	99.10
建材销售	13,661.85	15.49	13,280.86	12.82	841.07	0.89
担保服务	-	-	-	-	-	-
人力资源业务	-	-	277.00	0.27	-	-
房地产销售	1,276.96	1.45	-	-	-	-
光伏发电收入	6.79	0.01	-	-	-	-
小计	88,220.61	100.00	96,294.97	92.98	94,236.65	99.99
二、其他业务						
房产拍卖	-	-	-	-	11.18	0.01
材料销售	-	-	-	-	-	-
租赁收入	-	-	-	-	-	-
土地处置	-	-	6,662.00	6.43	-	-
投房处置	-	-	613.36	0.59	-	-
小计	-	-	7,275.36	7.02	11.18	0.01
合计	88,220.61	100.00	103,570.34	100.00	94,247.83	100.00

发行人近三年营业毛利润及毛利率情况

单位:万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
一、主营业务						
工程代建	12,093.93	14.17	13,495.33	14.02	15,127.10	13.94
建材销售	2,963.91	17.83	1,869.4	12.34	292.62	25.81
担保服务	-	-	160.24	100.00	-	-
人力资源业务	-	-	0.30	0.11	-	-
房地产销售	3.65	0.29	-	-	-	-
光伏发电收入	16.61	70.98	-	-	-	-
小计	15,120.07	14.63	15,525.28	13.88	15,419.72	14.06
二、其他业务						
房产拍卖	-	-	-	-	204.72	94.82
材料销售	-	-	-	-	83.13	100.00
租赁收入	391.05	100.00	332.28	100.00	45.27	100.00
土地处置	-	-	-3,310.06	-98.75	-	-
投房处置	-	-	-	-	-	-
小计	391.05	100.00	-2,977.79	-69.29	333.12	96.75
合计	15,511.12	14.95	12,547.48	10.81	15,752.85	14.32

近三年,发行人营业收入分别为110,000.68万元、116,117.82万元和103,731.73万元。其中工程代建收入分别为108,522.68万元、96,232.44万元和85,368.93万元,占比分别为98.66%、82.87%和82.30%。近三年,发行人营业成本分别为94,247.83万元、103,570.34万元和88,220.61万元,基本结构与营业收入一致。近三年,发行人营业毛利润分别为15,752.85万元、12,547.48万元和15,511.12万元,毛利率分别为14.32%、10.81%和14.95%,毛利率相对较高。综合来讲,较高的毛利率水平为发行人保持良好的盈利能力提供了较强保障。

八、发行人主营业务板块具体分析

1、代建业务

目前发行人工程代建业务主要运营主体为德安县城市发展有限公司(以下简称“德安城发”)及子公司德安县新城投资有限公司、德安县博河置业有限公司,项目采用委托建设模式,德安国资委托发行人承接区域内基础设施、安置房代建等建设项目,德安国资按季度或年度与发行人确认项目投资进度及相应的投资成本,进行建设项目投资成本及建设项目收益结算,即按双方确认的项目建设成本的20%确认项目建设收益。

截至2022年末,发行人主要在建项目情况如下:

单位:万元

项目名称	建设周期	预计总投资额	累计已投资额	尚需投资额
德安县水系连通及农村水系综合整治EPC	3年	38,267.60	24,890.00	13,377.60
德安产业转型升级示范园	3年	25,813.70	25,283.17	530.53
丰林工业新区科创中心西路新建工程(一期)	1年	20,496.55	20,450.00	46.55
文化大道及文化大桥项目	2年	18,854.30	18,800.00	54.30
丰林工业新区污水处理厂新建工程	1.5年	9,019.20	9,000.00	19.20
德安大道污水管网及宝塔园区二、三期道路污水管网改造工程	2年	7,442.70	6,800.00	642.70
德安县宝塔二小(县四小)施工项目	1.5年	6,556.20	6,552.00	4.20
义峰山绿地提升工程施工	1.5年	5,066.80	5,000.00	66.80
丰林镇乡道路网新建工程通铭大道新建工程一标段	1年	2,242.00	2,242.00	0.00
德安县石桥路提升改造工程	1.5年	2,058.20	2,030.00	28.20
义峰路道路提升改造工程	1.5年	2,047.70	2,010.00	37.70
丰林工业新区北四路西延新建工程	1年	1,476.10	1,476.10	0.00
丰林工业新区博阳河两侧10KV电缆管网新建工程	1年	1,152.00	1,100	52.00
105国道(八一林场段)连接线新建工程	1年	1,109.90	1,100	9.90
解放路拓宽改造工程	1年	1,037.20	1,037.20	0.00
合计	-	142,640.15	127,770.47	14,869.68

截至2022年末发行人主要拟建项目情况

单位:亿元、年

项目名称	建设周期	拟投资额	未来投资计划		
			2023	2024	2025
德安县木环水库新建工程项目	2年	5.20	2.60	2.60	-
德安县智慧停车场项目	1年	1.20	1.20	-	-
江西省九江市德安县水环境综合治理项目	2年	5.70	2.85	2.85	-
德安县河东大道服务区建设项目	1年	1.00	1.00	-	-
德安县整县推进分布式光伏项目(二期)	2年	2.00	1.00	1.00	-
合计	-	15.10	8.65	6.45	0.00

2、建材销售业务

发行人建材销售业务主要由子公司德安县博河建材有限公司负责运营。2021年,随着博河建材开始运营,发行人建材销售业务实现收入15,150.27万元,2022年实现收入16,625.76万元。

博河建材已建成机制砂生产线,2021年5月已完成试投产,该生产线可实现年产碎石150万吨、机制砂100万吨,将主要供应博河建材的混凝土搅拌站使用,降低混粘土生产成本,其产品视生产和市场价格情况开展对外销售。

3、其他业务

发行人的业务还包括担保服务、材料销售等业务,但总体收入规模较小,占营业的收入的比例也较小。

九、发行人所处行业情况及行业地位、竞争优势

(一)发行人所处行业情况

1、城市基础设施建设行业

(1)我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑,是国民经济发展的重要物质基础,对于促进国家及地区经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市化水平很大程度上标志着一个国家或地区的现代化程度。我国目前正处于城市化高速发展阶段,改革开放以来,城镇化率以每年1.00%的速度增长,截至2021年底,我国常住人口城镇化率已达64.72%,比上一年提高了0.83个百分点,户籍人口城镇化率为46.70%,比上一年提高了1.3个百分点。根据“十四五”(2021年-2025年)规划,到2025年,我国常住人口城镇化率要提高到65%。城市已成为我国国民经济发展的重要载体,城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%,然而我国城市化水平仍然低于发达国家的平均值75%。未来15年,我国仍将处于城镇化快速发展阶段。

我国作为发展中国家,伴随经济的增长,政府投资工程项目将逐年猛增。目前,中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业,是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展,目前国内大多数投资公司已形成了较大的经营规模,在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。从整体看,投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位,落实了企业的投资决策权,拓宽了企业的融资渠道,为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。

目前,我国的城市基础设施水平还比较低,具体表现为:大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等;中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等,这些问题在一定程度上影响着中心城市综合服务功能的发挥。随着城市化进程的推进和经济的快速增长,我国城市基础设施的规模将不断扩大,发展速度不断加快。总体来看,城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇,城市基础设施建设及其相关的城建资源性资产开发业务的需求会持续增加。

(2)九江市城市基础设施建设行业的现状及前景

九江,地处长江、京九铁路两大经济开发带交叉点,是长江中游区域中心港口城市,是中国首批5个沿江对外开放城市之一,也是东部沿海开发向中西部推进的过渡地带。九江市下辖7县(修水县、武宁县、永修县、德安县、都昌县、湖口县、彭泽县)、3区(浔阳区、濂溪区、柴桑区);代管3个省辖县级市(瑞昌市、共青城市、庐山市)。根据第七次人口普查数据,截至2020年11月1日零时,九江市常住人口为460.03万人。矿产资源方面,九江地处江南古陆成矿带与长江中下游成矿带交汇地段,已发现的矿种有金属,非金属,能源矿产三大类80种,已探明储量的有44种,其中金、锑、锡、萤石储量居全省首位,铜居第二,钨居第三,石灰石、石英砂、大理石、花岗石、瓷土等蕴藏丰富,矿产潜在价值在千亿元以上。1990年起跨进全国"万两黄金市"之列,最高年产量达1.7万两,主要生产基地有瑞昌洋鸡山,修水土龙山金矿。

报告期内,九江市实施工业强市、产业兴市战略,推进传统产业优化升级综合试点,培育壮大战略性新兴产业,全力推动工业总量升级、质量升级、结构升级,持续发挥全省工业重镇引领示范作用,全市工业经济取得了卓越成效。工业税收持续位居全省首位。经济建设方面,2022年,九江市全年全市实现地区生产总值(GDP)4,026.60亿元,同比增长4.30%;一般公共财政预算收入303.40亿元,同比增长3.80%;固定资产投资同比增长9.50%;社会消费品零售总额1,485.96亿元,同比增长5.60%;金融机构本外币存款余额5,020.32亿元,同比增长11.10%;金融机构本外币贷款余额4,579.11亿元,同比增长13.80%;全年全市城镇居民人均可支配收入4.57万元,同比增长4.68%;农村居民人均可支配收入2.01万元,增长6.70%。城乡建设方面,截至2022年底,九江市常住人口城镇化率达到62.07%。实施城市功能与品质提升项目906个,总投资1131亿元;改造完成老旧小区72个,实施棚改6,647户,启动完整居住社区试点24个。在九江市“十四五”规划中,提出至2023年规模以上工业营业收入达到8,000.00亿元,奋力打造万亿临港产业带,规模以上工业企业达到3000家,工业税收力争三年翻番,打造全省工业第一重镇。推行“开发区+投融资公司”运营模式。大力推进标准厂房、多层厂房建设,分类推进园区产业提能升级,国家级园区重点打造2-3个主题产业园,省级园区重点打造1-2个主题产业园,实现“一园一主业一特色”。

(3)德安县城市基础设施建设行业现状和前景

经济建设方面,德安县2022年完成生产总值189.50亿元,增长5.70%;财政总收入32.20亿元,比上年增长7.10%;地方公共财政预算收入14.71亿元,同比增加7.10%;社会消费品零售总额49.60亿元,比上年增长6.50%;城镇和农村居民人均可支配收入分别为45,218.00元、22,824.00元,增长5.40%、6.40%;三产结构不断优化,三次产业结构由6.29:61.52:32.19调整为4.63:62.13:33.24;金融机构各项存款余额185.32亿元,同比增加12.60%;各项贷款余额181.71亿元,同比增加16.45%。

城镇建设方面,德安县坚持城乡统筹,县域面貌进一步改善,城市形象不断提升。扎实推进城市功能与品质提升三年行动,投入118.7亿元实施城建重点项目74个。全省首条5G智慧公路河东大道(一期)顺利通车。义峰山和火车站智慧停车场、北门农贸市场地下停车场建成运行,新增车位425个。完成福满家园等6个老旧小区改造,既有住宅加装电梯26部。整治背街小巷6条,建成小游园小绿地10个。新建城区生活污水处理站2座,新增雨污分流管道13公里。美丽乡村更加宜居。高车线(塘山段)完成提升改造,打造磨乌线、高车线(义门段)美丽生态文明路。扎实推进水系连通及农村水系综合整治,实现了水清、河畅、岸绿、景美。深入开展农村人居环境整治,生活垃圾处理、污水治理、厕所革命成效明显。完成村庄整治52个,打造全域美丽乡镇1个、美丽村庄7个、美丽庭院1086个。建立“万村码上通”5G+长效管护平台,实现村庄智慧化管护。河东乡荣获第十二届“江西魅力乡镇20强”。生态环境持续向好。PM2.5浓度29微克/立方米,同比下降6.50%。空气优良天数比例达到95.50%,创有监测记录以来最好水平。全县7个饮用水源地引入第三方监测,饮用水质有了“双保险”。深入核查耕地周边污染源和严格管控区措施落实情况,土壤污染安全利用及严格管控指标完成率达到100.00%。第二轮中央生态环保督察交办信访件整改全部完成。完成全省首例线上排污权交易。永飞矿业建成省级绿色矿山。荣获全国节水型社会建设达标县、全省“鄱湖杯”水利建设先进县。林泉水库获批省级水利风景区。

在“十四五”规划中,德安县将以供给侧结构性改革为主线,推动富煌钢构、美宝利等企业实现“机械化、自动化、智能化、生态化、数字化”改造,优化工艺流程,增强企业发展活力。加快推进亿阳纺织5G+智慧工厂项目,打造数字化、无人化、标准化的新时代智慧工厂。园区平台建设方面,将着力提升园区综合承载力,深入推进高新区创新提升,优化平台功能,增强发展后劲,积极探索“开发区+主题产业园”“管委会+平台公司”运营模式;推动宝塔园区工业污水处理厂提标扩容、雨污管网分流提升改造工程开工建设;加快推进丰林工业新区二、三期路网工程及土石方平整项目建设;全面推进科创中心和转型升级示范园建设,落实科创中心企业优惠政策,培育科创中心省级科技型企业孵化器。城市建设方面,加快完善路网布局,推进河东大道(一期)完工,启动九仙二路及西外环路东延线新建工程;有序推进老旧小区改造,启动福满家园小区、熙鸿百货及周边老旧小区改造等项目;优化城市公共服务设施布局,推动义峰山、人民医院等停车场建成并投入使用,启动工人文化宫、新广场地下停车场建设;加快推进县人民医院新院区、中医院康复大楼建设,全面提升城市背街小巷品质,实现背街小巷整治全覆盖;启动共安大桥一体化污水处理设施建设及城区雨污分流管线改造,补齐生活污水收集处理设施短板;推进海绵城市建设,全面完成城区低洼易涝点治理,推进河道清淤疏浚,增强城市防洪排涝能力。

(二)发行人行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位:发行人是由德安县人民政府为推进县城城区土地市场开发,加大城市建设类投资开发经营力度,最大限度发挥国有资产潜能而整合组建。作为德安县重要的投融资及建设经营平台,发行人统筹区域内基础设施建设等业务。近年来,随着区域经济发展,公司规模不断扩大,区域地位不断提升,在巩固和加强现有业务布局的基础上,从城市管理、建设、运营、服务入手,构建以土地开发、授权投资建设、住房开发为主,商业地产经营、城市的维护与运营、股权投资等为辅的多种长效收入来源的城市建设开发体系。发行人是德安县唯一投融资平台。

2、发行人竞争优势:(1)发行人具有较明显的区位优势:德安县区位优势明显,交通十分便利。京九大动脉、昌九城际铁路、福银高速公路、105国道寄城而过、316国道穿越西北部的车桥镇。县城距南昌机场65公里、距九江机场25公里、距九江港口48公里,福银高速将德安县城与两场一港连成一线。改革开放以来,全县交通发展迅速,德白公路、林白公路纵贯城乡,村级道路已全部建成水泥路面,德安已经形成了对外四通八达、对内纵横交错的交通网络。

2009年国家颁布了《环鄱阳湖生态经济圈建设》,德安县处于环鄱阳湖经济建设的38个县(市,区)之一。环鄱阳湖生态经济圈的建设是江西在中部崛起的重要保证。德安县在近几年的发展中,立足自身优势先后获得国家卫生县城、国家园林县城、江西省卫生县城、江西省园林县城、江西省创建文明县城、工作先进县等殊荣。2017年,德安县被列为第三批国家新型城镇化综合试点地区。

(2)政策支持优势:发行人作为德安县最重要投融资平台,根据德安县委县政府颁布的《县委办公室县政府办公室关于印发德安县城市建设投资有限公司转型实施方案的通知》(德办字【2017】124号)有关内容,为支持德安县城市发展有限公司的发展,提升融资能力,拓宽融资渠道,降低融资成本,进一步巩固德安县城市发展有限公司作为德安县唯一投融资平台的地位,德安县政府将进一步加大对德安县城市发展有限公司的支持力度,逐步梳理县域优质资产并注入德安县城市发展有限公司。

(3)良好的银行信誉和多元化的融资渠道:发行人资信状况良好,与中国农业发展银行、江西银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司等多家金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。截至2022年末,发行人金融机构授信额度为77.56亿元,已使用授信额度为54.40亿元,剩余授信额度为23.15亿元。发行人良好的银行信誉有力地支持了德安县基础设施的建设和发展,也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

(4)运营管理优势:自成立以来,发行人在基础设施建设与开发等方面积累了丰富的经验,建立了较为完善的投资决策、建造和与运营管理体系,形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序,具备明显的业务经验优势。

十、德安县经济及地方财政情况

德安县,隶属江西省九江市,地处江西省北部,九江市南部,东接共青城市,南邻永修县,西毗武宁县,北接瑞昌市、柴桑区,全县总面积863平方千米。截至2022年末,德安县辖8乡5镇、1个彭山公益林场、1个向阳山生态林场,81个村委会,14个社区居委会。根据第七次人口普查数据,截至2020年11月1日零时,德安县常住人口为167,090人。

德安县2022年完成生产总值189.50亿元,增长5.70%;财政总收入32.20亿元,比上年增长7.10%;地方公共财政预算收入14.71亿元,同比增加7.10%;社会消费品零售总额49.60亿元,比上年增长6.50%;城镇和农村居民人均可支配收入分别为45,218.00元、22,824.00元,增长5.40%、6.40%;三产结构不断优化,三次产业结构由6.29:61.52:32.19调整为4.63:62.13:33.24;金融机构各项存款余额185.32亿元,同比增加12.60%;各项贷款余额181.71亿元,同比增加16.45%。

工业经济质优量增。现代轻纺、电子信息、装备制造三大主导产业营业收入预计分别突破200亿元、120亿元、200亿元,首次两大主导产业突破200亿元。投入1200万元完成福懋新材料等6家企业优化升级。国科远大申报市级企业技术中心。万年青、英利能源、塑丽龙通过国家级“两化”融合贯标。英利能源申报全省工业发展专项新兴产业倍增专题。塑丽龙获批省级专业化小巨人企业。美宝利医用敷料、爱森德实业获批“专精特新”企业。富煌钢构入选2021年全省民营企业、制造业民营企业“双百强”。南方锅炉正在筹备主板上市。现代农业提质增效。完成水稻种植面积12万亩、经济作物种植面积4.9万亩。出栏生猪8.2万头,蛋鸡存笼505.6万羽,水产养殖面积2.4万亩,投放鱼种780吨,保证重要农产品有效供应。流转土地8.1万亩,建设高标准农田9000亩。新引进农业项目4个,总投资6.2亿元,农业产业化龙头企业达到47家。新增市级现代农业产业园5个,基本实现涉农乡镇“一乡一园”全覆盖。石门莲藕、磨溪苗木、雁塘板鸭等专业合作社获评全国农民专业合作社示范社。现代服务业提速发展。全年共接待游客510万人次,同比增长27.6%;实现旅游总收入46.1亿元,同比增长31.8%。义门陈文化产业园项目一期正式开工,华夏阳光微电影小镇即将开园营业。聂桥镇宝山村获评5A级乡村旅游点,万家岭大捷纪念园通过4A级旅游景区景观质量评审。县文化馆被评为国家一级文化馆,义门陈家训传统入选第五批国家级非物质文化遗产代表性项目名录。义门陈三集纪录片《义门流芳》在央视隆重播出,获得海内外一致好评。物流产业不断壮大,国宏物流等3家企业获评2A级物流企业,“互联网+第四方物流”供销集配体系基本建成并投入运营。“项目大会战”稳步推进。新引进项目43个,其中“5020”项目5个,总签约资金达到265.5亿元。科创中心和产业转型升级示范园投入使用,已签约入园企业9家,投产和进场设备安装7家。南方新材料、互利纺织等24个项目开工建设,国科远大、求学纺织等17个项目竣工投产。列入全市“项目大会战”项目88个,总投资582.9亿元;年度计划投资198.5亿元,完成投资237.3亿元,占比119.5%,排位全市第一。

第四节 发行人财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人2018年-2020年以及2021年、2022年合并及母公司财务报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审字(2021)第021962号、中兴华审字(2022)第020332号、中兴华审字(2023)第020882号),非经特别说明,以下所引用2020-2022年的财务数据均来上述经注册会计师审计的财务报告。

近三年,发行人资产总额分别为1,011,124.23万元、1,176,410.56万元和1,324,728.60万元,负债总额分别为502,414.20万元、657,390.35万元和794,413.04万元,所有者权益分别为508,710.03万元、519,020.21万元和530,315.55万元。近三年,发行人营业收入分别为110,000.68万元、116,117.82万元和103,731.73万元,经营活动产生的现金流量净额分别为-82,771.71万元、10,546.65万元及-40,019.54万元。

近三年发行人合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
货币资金	77,224.11	63,325.63	37,767.99
应收票据	441.86	762.73	-
应收账款	420,547.78	373,289.57	316,594.70
预付款项	14,358.85	1,219.35	-
其他应收款	135,876.59	125,838.58	108,054.59
存货	549,985.08	506,962.65	446,605.29
其他流动资产	4,794.97	2,863.15	2,049.06
流动资产合计	1,203,229.23	1,074,261.67	911,071.62
长期股权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他非流动金融资产	16,670.22	6,000.00	6,205.38
投资性房地产	92,211.67	36,682.36	37,219.48
固定资产	10,306.74	5,784.48	3,517.26
在建工程	169.61	818.89	842.97
无形资产	328.94	297.06	301.39
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	307.69	1,061.61	461.63
其他非流动资产	1,504.50	51,504.50	51,504.50
非流动资产合计	121,499.36	102,148.89	100,052.61
资产总计	1,324,728.60	1,176,410.56	1,011,124.23
短期借款	59,166.90	21,758.66	9,900.00
应付票据	1,076.92	-	-
应付账款	14,860.86	1,271.04	8,066.11
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	16.42	11.89	3.55
合同负债	25,338.68	16,991.76	5,454.83
应交税费	33,719.61	27,756.42	21,231.62
其他应付款	167,288.35	179,855.40	94,358.67
一年内到期的非流动负债	35,768.42	42,863.88	81,050.00
其他流动负债	1,291.86	449.70	-
流动负债合计	338,528.02	290,958.75	220,064.78
长期借款	414,498.95	366,412.54	282,349.42
应付债券	-	-	-
长期应付款	41,200.00	-	-
递延所得税负债	186.07	19.06	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	455,885.02	366,431.60	282,349.42
负债合计	794,413.04	657,390.35	502,414.20
实收资本	34,500.00	34,500.00	34,500.00
资本公积	434,804.78	434,803.68	434,803.68
盈余公积	4,331.61	3,443.91	1,727.42
未分配利润	56,589.68	46,201.93	37,678.93
归属于母公司所有者权益合计	530,226.07	518,949.53	508,710.03
少数股东权益	89.48	70.68	-
所有者权益合计	530,315.55	519,020.21	508,710.03
负债和所有者权益总计	1,324,728.60	1,176,410.56	1,011,124.23

近三年发行人合并利润表

单位:万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	103,731.73	116,117.82	110,000.68
其中:营业收入	103,731.73	116,117.82	110,000.68
二、营业总成本	92,228.56	107,644.66	95,175.94
其中:营业成本	88,220.61	103,570.34	94,247.83
税金及附加	841.25	1,144.18	357.06
销售费用	887.59	782.22	93.06
管理费用	1,615.00	1,413.85	637.12
财务费用	664.11	734.08	-159.13
其中:利息费用	773.51	784.77	401.12
利息收入	262.04	397.76	564.43
加:资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-796.50
信用减值损失(损失以“-”号填列)	3,015.67	-2,399.93	-
投资收益(损失以“-”号填列)	129.00	95.11	-
其他收益(损失以“-”号填列)	500.00	9,000.00	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	668.05	76.24	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	1.28	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	15,815.89	15,245.87	14,028.24
加:营业外收入	86.46	1.42	0.60
减:营业外支出	59.66	656.99	10.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	15,842.69	14,590.30	14,018.84
减:所得税费用	4,317.84	2,695.82	3,545.07
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	11,524.85	11,894.48	10,473.77
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	11,524.85	11,894.48	10,473.77
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	11,506.04	11,823.80	10,473.77
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	18.80	70.68	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	11,524.85	11,894.48	10,473.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,506.04	11,823.80	10,473.77
归属于少数股东的综合收益总额	18.80	70.68	-

近三年发行人合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	69,509.50	27,316.59	3,474.81
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	38,570.14	108,375.75	91,647.55
经营活动现金流入小计	108,079.65	135,692.34	95,122.36
购买商品、接受劳务支付的现金	83,626.32	76,307.07	72,009.61
支付给职工以及为职工支付的现金	581.27	600.75	309.68
支付的各项税费	1,607.72	7,121.05	8.90
支付其他与经营活动有关的现金	62,283.88	41,116.81	105,565.88
经营活动现金流出小计	148,099.18	125,145.68	177,894.06
经营活动产生的现金流量净额	-40,019.54	10,546.65	-82,771.71
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	129.00	95.11	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	129.00	95.11	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,820.75	2,999.34	1,533.33
投资支付的现金	10,670.22	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,750.16	-	-
投资活动现金流出小计	18,241.13	2,999.34	1,533.33
投资活动产生的现金流量净额	-18,112.13	-2,904.23	-1,533.33
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	191,531.26	112,115.88	57,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	26,333.00	20,604.00	47,477.87
筹资活动现金流入小计	217,864.26	132,719.88	105,377.87
偿还债务支付的现金	113,220.01	73,936.88	16,500.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,935.02	23,030.84	19,907.05
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	25,796.00	10,536.94	-
筹资活动现金流出小计	157,951.03	107,504.66	36,407.33
筹资活动产生的现金流量净额	59,913.23	25,215.22	68,970.54
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	1,781.57	32,857.64	-15,334.50
加:期初现金及现金等价物余额	60,165.63	27,307.99	42,642.48
六、期末现金及现金等价物余额	61,947.19	60,165.63	27,307.99

第五节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

(一)报告期内发行人主体评级变动情况:报告期内,发行人历次主体评级均为AA,未有发生变动。

(二)本次债券信用评级: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”)对本次债券评级,东方金诚出具了编号为东方金诚债评字【2023】0323号的评级报告,经东方金诚评定,德安县城市发展有限公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定;评定本次债券品种一和品种二的信用等级均为AAA。