

2022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

主承销商、簿记管理人



二〇二二年 月

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〔2022〕1117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《江西省发展和改革委员会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和制度等相关产业政策。
 - 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和发展条款
 - 1.发行人:宁都县城市发展投资有限公司。
 - 2.债券名称:2022年第一期宁都县城市发展投资有限公司公司债券(简称“22宁都债01”)。
 - 3.发行总额:本期债券计划发行规模为人民币8亿元,其中基础发行额1亿元,弹性配售额为人民币7亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,发行人与簿记管理人协商一致,将本次发行充分分割、簿记建档发行参与人充分认知相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权及强制认购发债数为基础发行额。当期计划发行规模为8亿元,其中,基础发行额为4亿元,弹性配售额为4亿元。当发行时截止时,未达到强制认购发债的,应按照当期计划发行规模(1)中全部计划进行配售。当发行时截止时,如未达到强制认购发债的,应按照如下规则进行配售:

- (1)中票总额未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任,按照基础发行额4亿元进行配售。
- (2)中票总额已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额4亿元进行配售。
- (3)中票总额已达到当期计划发行规模,且未达到强制认购发债的,发行人可根据招标文件与簿记管理人协商,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模8亿元全部进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额4亿元进行配售。

债券承销和簿记:7年期固定利率债券。在第三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,日本期债券存续期第3至第7个计息年度末,发行人逐年分别按照剩余债券本金余额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率确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日内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(基准利率前两位小数,第三位小数四舍五入)。本期债券票面利率和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并按照国家有关主管部门备案。本期债券将通过与中国银行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。簿记建档利率按照有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定建档利率。

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本金余额20%的比例偿还债券本金,提前还本后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公开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: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回售投资者回售期内进行登记,将持有债券的全部或部分按照回售价格兑付,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利率转换或予以冻结。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,须于发行人本期债券票面利率公告日起两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,继续持有并接受发行人利率的调整。

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:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统和系统机构投资者公开发售。

11.托管方式:本期债券由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:【2022年1月1日】。

13.发行首日:本期债券发行期限的第1日,即【2022年1月1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【2022年1月1日】。

15.起息日:本期债券自发行首日开始计息,存续期内每年【2022年1月1日】为该计息年度的起息日。

16.计息期间:本期债券的计息期间为自【2022年1月1日】至【2022年1月1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【2022年1月1日】至【2022年1月1日】。

17.付息日:本期债券付息日为【2022年】年每年的【2022年1月1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【2022年】年每年的【2022年1月1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【2022年】年每年的【2022年1月1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兑付日为【2022年1月1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.承销方式:通过本期债券承销机构的方式承销。

20.承销协议: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,分销商为江海证券有限公司。

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

23.信用评级:经东方金诚国际信用评级有限公司综合评定,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所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

25.税务处理: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.【2022年1月1日】在中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)刊登募集说明书,募集说明书摘要等发行文件。

2.【2022年1月1日】在中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

3.【2022年1月1日】北京时间【1:00至1:00】,直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供簿记建档发行系统与簿记建档。其他投资人可通过簿记建档人提交申购意向与簿记建档人,申购意向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簿记建档处理。其中本次债券的其他投资人应附《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址),并准备相关资料,其他投资人不应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,可参考发行人《申购和配售办法说明》附件三《2022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期债券的最终簿记利率。

(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有: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。

2.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,其应缴纳的认购金额、缴款时间、认购收款银行账户信息等。

3.投资者接到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

本期债券在上市及流通前的重要日期安排如下:

预计发行首日:【2022年1月1日】

预计发行期限:【2022年1月1日】至【2022年1月1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、集中配售的方式进行发行。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《2022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提供托管,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,该规则可在中央国债登记公司网站(www.chinabond.com.cn)查询或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

场内法人认购加其公司的营业场所(即:有效法人身份证明复印件、经办人身份证及授权委托书)认购本期债券,场内非法人机构认购加其公司的有效身份证明复印件、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有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公司公司债券发行、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)查询。

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,在发行期间向本期债券主承销商设置的发行网点联系,外加加其公司的营业场所(即:有效法人身份证明复印件、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合格的基金证券账户或A股证券账户并办理认购本期债券。

(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,投资者可按照国家法律法规进行债券的转让和质押。

五、债券发行网点

1.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,发行期间向承销团成员设置的发行网点。

2.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购买者,下同)将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约定,并有权变更其承诺。

二、本期债券发行与发行人依法有关法律、法规的规定发生合法变更,所有在相关主管部门批准后依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受该等变更。

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在依法上市的证券交易所上市或交易流通,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接,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转让无异议;

(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接协议,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)就新债务人承担本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券信用评级不次于原债券信用评级级别的评级报告;

(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接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规定并受其约束。

(六)本次债券的债权人、募集资金账户监管人、偿债资金账户监管人和监管银行均须有关法律、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(包括持有出席会议、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说明

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。募集资金使用情况如下表:

表:募集资金使用情况表

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	募集资金项目占比比例	募集资金占项目总投资比例
宁都县高标准大棚蔬菜产业基地建设项目	发行人	-	113,000,000	72,000,000	63.72%	90.00%
补充营运资金	-	-	8,000,000	-	-	100.00%
合计	-	-	80,000,000	-	-	100.00%

本期债券发行计划发行规模为人民币8亿元,其中基础发行额为人民币8亿元,弹性配售额为人民币0元。若未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为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。若行使弹性配售选择权,则用于宁都县高标准大棚蔬菜产业基地项目,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。

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)发行人属于“建筑业”,截至2020年末,发行人营业收入为39.32%,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、募集资金使用计划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:陈明辉

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赣锋大道西侧御龙湖北侧翠薇春苑安置区1号楼

邮政编码:342800

传真号码:0797-6830076

经营范: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;主导国内外基础设施与项目建设,发挥政府投资导向作用;承建项目建设,为城市建设提供投资保障;承建城市基础设施和市政公用设施项目,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2020年12月31日,公司资产总计470,315.39万元,负债合计342,179.55万元,所有者权益合计528,135.84万元,资产负债率为39.32%,2020年度,公司实现营业收入73,393.24万元,净利润11,142.76万元,其中归属于母公司所有者的净利润11,142.76万元。

二、发行人历史沿革详见本期债券募集说明书

三、发行人股权结构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、组织架构、内部控制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历详见本期债券募集说明书

七、发行人主营业务板块运营情况

(一)发行人经营情况

发行人作为县属资产运营主体,主要从事宁都县基础设施建设项目,发行人受宁都县人民政府委托,负责项目建设、投资运营管理、停车管理建设、学校、公园建设等基础设施项目的建设责任单位,负责建设项目的具体实施工作。主营业务收入由基础设施施工、自来水销售、自来水开户费、燃气销售及安装构成。

2018-2020年,发行人分别实现营业收入70,436.70万元、74,196.92万元、73,393.25万元。2018年,发行人营业收入主要由基础设施施工业务产生,以及少部分自来水业务;2019年营业收入主要由基础设施施工业务产生,以及少部分自来水销售和燃气销售及安装构成;2020年营业收入主要由基础设施施工业务产生,以及少部分自来水销售和燃气销售及安装构成。

2018-2020年,发行人主营业务收入成本、毛利率情况如下表所示:

表:2018-2020年营业收入、成本和利润情况

年度	项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2020年	基础设施施工	72,448.81	62,398.96	9,449.85	13.04%
	自来水销售	196.11	136.28	57.83	29.46%
	燃气销售及安装	505.06	0.57	504.79	99.97%
合计	73,393.25	63,494.71	9,588.54	13.06%	
2019年	基础设施施工	73,974.77	63,821.54	9,573.23	13.04%
	自来水销售	14.06	-	35.34	30.06%
	燃气销售及安装	687.69	561.91	125.69	18.28%
合计	74,196.92	64,433.69	9,743.23	13.14%	
2018年	基础设施施工	70,369.59	61,182.24	9,177.24	13.04%
	自来水销售	68.01	36.63	22.28	37.60%
	燃气销售及安装	182.1	-	182.1	100.00%
合计	70,436.70	61,219.06	9,217.63	13.09%	

(二)发行人业务经营模式

1.基础设施施工建设

宁都县基础设施施工项目主要由发行人本部和公司宁都县城镇开发投资有限公司承接,发行人在填写申购意向函时,可参考发行人《申购和配售办法说明》附件三《2022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期债券的最终簿记利率。

(一)委托代理的内容

1)负责办理国有土地、多村集体土地征收、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”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)负责组织项目拆迁补偿安置工作。

4)负责与设计、施工、监理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控制。

7)与相关工程单位处理理赔、返修内容等事宜。

8)进行工程建设的参与方的协调工作。

9)负责组织建设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。

(二)委托建设项目竣工验收构成

1)项目建设成本:项目建设竣工验收,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投入资金总额进行核实,最终确定项目实际投入成本;

2)建设管理费:委托方根据确认的实际投入成本金额的10%向发行人支付委托建设管理费。

(三)委托建设费用的支付

除委托方根据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,在项目竣工验收后,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6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务经营发展有限公司,2018-2020年自来水销售营业收入分别为58.91万元、90.49万元、196.11万元,占主营业务收入的比重分别为0.08%、0.12%、0.27%。

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,2018-2020年自来水开户营业收入分别为18.21万元、14.06万元、50.96万元,占主营业务收入的比重分别为0.03%、0.02%、0.07%。

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,2018-2020年燃气销售营业收入分别为0.00万元、687.69元、697.38万元,占主营业务收入的比重分别为0.00%、0.03%、0.95%。

报告期内,发行人未发生重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生重大资产出售和经营性资产减值变动的重大资产购置、出售和置换的情况。

九、发行人行业状况、行业地位及竞争优势详见本期债券募集说明书

十、重大诉讼事项

截至本募集说明书签署日,发行人不存在重大违法违规行。

第五节发行人主要财务情况

一、发行人财务数据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、最近三年及一期财务报表会计资料

(一)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

(二)发行人最近三年及一期主要财务指标

表:发行人主要财务指标

指标	2021年期末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率(倍)	10.10	10.29	17.30	21.71
速动比率(倍)	3.00	3.63	5.17	6.54
资产负债率	39.32%	39.32%	40.84%	41.01%
EBITDA利息保障倍数	-	0.02	0	