

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摘要

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全部内容。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，并以其作为投资决策的依据。

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33652万元，发行人最近三个会计年度实现的年均扣除非经常性损益后的净利润为9.17亿元（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+，对本期债券的债项评级为AA+。评级报告关注的主要风险包括：土地开发业务存在不确定性，全部债券规模增长较快，资产流动性较弱。

三、受国家经济总体运行状况、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。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期间内可能会随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券发行完毕后，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在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关监管部门的审批核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场上市或在上海证券交易所上市流通，且具体上市及流通时间上存在不确定性。此外，证券交易所市场的交易活跃程度将受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司也无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及在上海证券交易所上市后本期债券持有人能够随时足额购买所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期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期债券，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期债券所带来的流动性的风险。

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，为保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，发行人已制作《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期债券，即视同接受发行人制定的《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》审议并通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议由召集人进行登记，债券持有人会议作出的决议和主张。

六、为确保公平地对待所有债券持有人及债券代理人间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券担任本期公司债券的债券代理人，并签订了《债权代理协议》，投资者认购、交易或其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

七、截至2021年末，发行人经营性现金净流量净额为4,397,126.25万元，资产负债率为62.70%，发行人有息债务规模较大且资产负债率较高，未来公司在快速发展的过程中，融资规模将进一步扩大的可能，会导至公司经营性现金净流量无法完全满足投资需求，进而通过银行借款及发行债券等外部融资实现滚动发展的风险。

八、近年来，发行人持续“大经营规模，近三年经营性现金净流量净额呈流出，2019年、2020年和2021年，发行人经营性现金净流量净额分别为-22,760.52万元、-106,095.00万元和-705,829.72万元。由于发行人从事市政建设、土地经营等业务均需要大规模的资金投入，项目运营期限较长，回款存在一定滞后性，存在经营性现金净流量无法完全满足投资需求，进而通过银行借款及发行债券等外部融资实现滚动发展的风险。

九、发行人经营性现金净流量净额分别为191,642.17万元、199,481.19万元和174,996.99万元；商品房销售收入分别为1,072,46.16万元、1,481,34.20万元和1,346,95.96万元；建筑材料销售收入分别为10,108,68.18万元、1,938,16.00万元和42,017.72万元，存在一定波动。发行人为主营业务毛利率持续波动，或会影响发行人盈利能力。

十、发行人经营性现金净流量净额分别为66,588.94万元、69,450.42万元和68,722.34万元。土地经营性收入分别为191,642.17万元、199,481.19万元和174,996.99万元；商品房销售收入分别为1,072,46.16万元、1,481,34.20万元和1,346,95.96万元；建筑材料销售收入分别为10,108,68.18万元、1,938,16.00万元和42,017.72万元，存在一定波动。发行人为主营业务毛利率持续波动，或会影响发行人盈利能力。

十一、发行人主营业务板块包括市政建设业务、土地经营业务、商品房销售业务、建筑材料销售业务等，报告期内市政建设业务收入分别为66,588.94万元、69,450.42万元和68,722.34万元。土地经营性收入分别为191,642.17万元、199,481.19万元和174,996.99万元；商品房销售收入分别为1,072,46.16万元、1,481,34.20万元和1,346,95.96万元；建筑材料销售收入分别为10,108,68.18万元、1,938,16.00万元和42,017.72万元，存在一定波动。发行人为主营业务毛利率持续波动，或会影响发行人盈利能力。

十二、发行人2021年存在更换会计师事务所的情形，发行人原审计机构为中兴光华会计师事务所（特殊普通合伙），考虑到其已连续为公司服务6年，为保证公司审计的独立性，综合考虑公司未来发展规划，未来需审计时，发行人改聘中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2021年审计机构，并出具2021年度审计报告。发行人已与中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）签署相关协议，符合公司及其相关监管机构的有关规定，不会对发行人的正常经营和偿债能力产生重大不利影响。

十三、投资者购买本期债券，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期发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值做出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存有任何疑问，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。

十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

十五、发行人2021年存在更换会计师事务所的情形，发行人原审计机构为中兴光华会计师事务所（特殊普通合伙），考虑到其已连续为公司服务6年，为保证公司审计的独立性，综合考虑公司未来发展规划，未来需审计时，发行人改聘中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2021年审计机构，并出具2021年度审计报告。发行人已与中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）签署相关协议，符合公司及其相关监管机构的有关规定，不会对发行人的正常经营和偿债能力产生重大不利影响。

十六、投资者购买本期债券，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期发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值做出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存有任何疑问，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。

十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

二十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

三十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

四十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

五十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

六十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

七十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十七、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十八、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

八十九、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十一、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十二、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十三、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十四、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十五、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

九十六、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，在符合法律框架前提下认购本期债券。

<p