

赣州城市开发投资集团有限责任公司  
2026年度第一期超短期融资券  
募集说明书

发行人：	赣州城市开发投资集团有限责任公司
注册金额：	人民币30.00亿元整
本期基础发行金额	人民币0亿元整
本期发行金额上限	人民币8.20亿元整
发行期限：	270天
信用评级机构及结果：	本期债务融资工具无评级
担保情况：	无担保

发行人：赣州城市开发投资集团有限责任公司



主承销商、簿记管理人及存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司



二〇二六年五月

## 声明与承诺

发行人已剥离政府融资功能并转型成为自主经营、自担风险的市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司执行董事已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见“第三

章发行条款”。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

上述声明、保证和承诺是本募集说明书的组成部分，对声明各方具有不可撤销的法律约束力。

## 目录

<b>重要提示</b> .....	<b>6</b>
一、发行人主体提示 .....	6
二、发行条款提示 .....	8
三、投资人保护机制相关提示 .....	8
<b>第一章 释义</b> .....	<b>11</b>
<b>第二章 风险提示及说明</b> .....	<b>13</b>
一、投资风险 .....	13
二、发行人相关风险 .....	14
<b>第三章 发行条款</b> .....	<b>28</b>
<b>第四章 募集资金运用</b> .....	<b>32</b>
一、募集资金用途 .....	32
二、募集资金的管理 .....	33
三、发行人承诺 .....	33
四、本期超短期融资券的偿债计划 .....	34
五、本期超短期融资券的偿债保障措施 .....	35
<b>第五章 发行人基本情况</b> .....	<b>37</b>
一、发行人基本情况 .....	37
二、发行人历史沿革 .....	40
三、发行人股权结构及实际控制人情况 .....	42
四、发行人的独立性 .....	43
五、发行人重要权益投资情况 .....	44
六、发行人内部治理及组织机构设置情况 .....	47
七、发行人员工基本情况 .....	57
八、发行人业务情况 .....	59
九、发行人主要在建、拟建项目 .....	90
十、发行人未来发展战略 .....	90
十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况 .....	92
十二、关于发行人合法合规性的相关情况 .....	96
<b>第六章 发行人主要财务状况</b> .....	<b>103</b>
一、发行人近年财务报告编制及审计情况 .....	103
二、发行人近年财务报告适用的编制基础、会计制度及会计政策变更 .....	103

三、财务报表合并范围 .....	104
四、发行人主要财务数据 .....	106
五、发行人资产负债结构及现金流分析 .....	111
六、发行人盈利能力分析 .....	198
七、发行人偿债能力分析 .....	202
八、发行人资产运营效率分析 .....	203
九、发行人有息债务情况 .....	203
十、发行人报告期关联交易情况 .....	211
十一、重大或有事项 .....	219
十二、受限资产情况 .....	224
十三、金融衍生品、大宗商品期货 .....	227
十四、重大理财产品投资 .....	228
十五、海外投资情况 .....	228
十六、直接债务融资发行计划 .....	228
十七、其他重大事项 .....	228
<b>第七章 发行人资信状况 .....</b>	<b>229</b>
一、发行人资信情况 .....	229
<b>第八章 债务融资工具信用增进 .....</b>	<b>231</b>
<b>第九章 税项 .....</b>	<b>232</b>
一、增值税 .....	232
二、所得税 .....	232
三、印花税 .....	232
<b>第十章 主动债务管理 .....</b>	<b>234</b>
一、置换 .....	234
二、同意征集机制 .....	234
<b>第十一章 信息披露安排 .....</b>	<b>238</b>
一、本期超短期融资券发行前的信息披露 .....	238
二、本期超短期融资券存续期内的定期信息披露 .....	238
三、本期超短期融资券存续期内重大事项披露 .....	239
四、本期超短期融资券信息披露 .....	240
<b>第十二章 持有人会议机制 .....</b>	<b>242</b>
一、持有人会议的目的与效力 .....	242
二、会议权限与议案 .....	242

三、会议召集人与召开情形 .....	243
四、会议召集与召开 .....	245
五、会议表决和决议 .....	247
六、其他 .....	248
<b>第十三章受托管理人机制 .....</b>	<b>250</b>
<b>第十四章投资人保护条款 .....</b>	<b>251</b>
<b>第十五章违约、风险情形与处置 .....</b>	<b>252</b>
一、违约事件 .....	252
二、违约责任 .....	252
三、偿付风险 .....	252
四、发行人义务 .....	252
五、发行人应急预案 .....	253
六、风险及违约处置基本原则 .....	253
七、处置措施 .....	253
八、不可抗力 .....	254
九、争议解决机制 .....	255
十、弃权 .....	255
<b>第十六章发行有关的机构 .....</b>	<b>256</b>
<b>第十七章备查文件及查询地址 .....</b>	<b>258</b>
<b>附录：发行人主要财务指标计算公式 .....</b>	<b>259</b>

## 重要提示

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、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、面临资本支出压力较大的风险

发行人所从事的城市基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。截至 2026 年 3 月末，针对委托建设项目及政府购买项目，发行人主要在建项目剩余待投资金额为 38.26 亿元；主要拟建项目投资金额为 20.25 亿元，面临资本支出压力较大，同时随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，存在未来资本支出较大的风险。

##### 2、直接融资占比较大与短期偿债压力较大的风险

截至 2025 年末，发行人有息债务 498.34 亿元，其中直接融资规模 331.39 亿元，占比 66.50%，发行人直接融资规模较大，受国内外金融市场状况、相关融资政策等因素影响较大，若未来直接融资渠道受阻，将影响发行人融资能力，对发行人经营能力造成不利影响，发行人存在直接融资占比较大的风险。

发行人有息债务中一年以内到期的规模为 146.44 亿元，占比 29.39%，一年内到期债务规模较高，存在有息债务集中兑付的风险。发行人一年内到期的有息债务规模持续保持较高水平，大额的短期有息负债对于发行人的偿债能力提出了较高的要求，发行人存在短期偿债压力较大的风险。

##### 3、资产质量较弱的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人存货余额为 9,983,978.19 万元，占总资产的比重为 70.48%。发行人存货主要为开发成本和土地成本，其中开发成本主要为赣州市政府委托公司建设的基础设施建设项目，发行人有大量建设项目尚未结转，项目结算进度较慢；土地成本为政府注入的土地使用权，土地使用权类型均为作价出资，尚未缴纳土地出让金，目前暂无具体开发计划，短时间内预计无法产生收益。报告期内随着发行人对基建项目投入，存货呈增长趋势。整体来看，

发行人基建项目开发成本规模较大，回款较缓慢，存在资产质量较弱的风险。

#### 4、对外担保较大的风险

截至 2025 年末，发行人合并范围对外担保金额 464,258.77 万元，占发行人 2025 年末净资产的 9.47%，规模较大，具有一定的对外担保风险。截至目前，发行人对宜春中新房建设发展有限公司、赣州星智基置业有限公司和赣州星州润达建筑材料有限公司担保借款已完成代偿，代偿金额合计 8.4 亿元，发行人已对代偿事项提起诉讼，存在代偿资金无法正常回收的风险。

### (二) 情形提示

#### 1、发行人受到行政部门处罚

发行人于 2022 年 4 月和 2022 年 12 月分别发行了公司债券 22 赣城 01、22 赣城 02，前述债券在上海证券交易所挂牌转让。经查明，发行人存在未按规定和约定使用募集资金、未按规定披露募集资金使用情况的违规行为。2025 年 2 月 7 日，上海证券交易所债券业务中心向发行人出具《关于对赣州城市开发投资集团有限责任公司予以书面警示的决定（上证债监【2025】59 号）》，对发行人予以书面警示。针对上述事项，发行人已完成整改，本次自律处分事项对发行人注册发行本期债务融资工具不构成实质性影响。

#### 2、发行人监事变动

2025 年 12 月，根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定、中国证券监督管理委员会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》，经发行人股东决定，发行人取消监事设置。张菊女士作为监事的职务自然免除。同时修订《公司章程》。本次职务调整属于正常变动，符合法律规定和公司章程，对公司日常管理、生产经营及偿债能力不构成重大影响。

#### 3、发行人注册地址变更

根据发行人 2026 年 3 月 27 日披露的《赣州城市开发投资集团有限责任公司关于注册地址变更的公告》，发行人注册地址变更为：江西省赣州市章贡区章江南大道 6 号赣州城市广场-主楼、副楼 501 室。公司注册地址变更事项已完成工商变更登记手续。本次公司注册地址变更属于公司经营过程中的正常事项，对公司的日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。

除上述事项外，发行人近一年以来不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

## 二、发行条款提示

本期超短期融资券期限为 270 天，本次超短期融资券注册规模 30.00 亿元，本期拟采取发行规模动态调整机制，基础发行规模为人民币 0.00 亿元，发行规模上限为人民币 8.20 亿元。具体条款请参见“第三章发行条款”。

## 三、投资人保护机制相关提示

### （一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；发行人实际控制权变更；发行人被申请破产等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，

无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

## （二）受托管理人机制

本期债务融资工具不涉及受托管理人及受托管理机制。

## （三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

## （四）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1、【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。

2、【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照【50】%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

#### **（五）投资人保护条款**

本期债务融资工具未添加投资人保护条款。

**请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。**

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

**发行人、本公司、公司：**指赣州城市开发投资集团有限责任公司。

**注册金额：**人民币 30 亿元。

**本期超短期融资券：**指发行人本期发行的总额为不超过 8.20 亿元的“赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券”。

**本期发行：**指本期超短期融资券的发行。

**募集说明书：**指《赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书》。

**主承销商：**指中信建投证券股份有限公司。

**簿记管理人：**指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由中信建投证券股份有限公司担任。

**存续期管理机构：**指承担本期超短期融资券存续期管理职责的机构，即中信建投证券股份有限公司。

**余额包销：**指主承销商承担本期超短期融资券发行的风险，在发行期结束后，将未出售的本期超短期融资券全部自行购入的承销方式。

**承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行签订的《赣州城市开发投资集团有限责任公司非金融企业债务融资工具承销协议》。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。

**综合服务平台：**指中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台。

**协会/交易商协会：**指中国银行间市场交易商协会。

**元：**指人民币元。

**万元：**指人民币万元。

**工作日：**指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括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或休息日）。

日)。

**报告期/近三年及一期：**指 2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月。

**近三年及一期末：**指 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日

## 第二章 风险提示及说明

本期超短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期超短期融资券，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。本期超短期融资券依法发行后，因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。投资者在评价和认购本期超短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

### 一、投资风险

#### （一）利率风险

本期超短期融资券的利率水平是根据当前的市场利率水平和短期融资券信用评级确定的。国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期超短期融资券的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期超短期融资券虽具有良好资质及信誉，但发行之后将在银行间债券市场流通，发行人无法保证本期超短期融资券在债券市场交易流通的活跃性，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以变现，故而存在一定的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本期超短期融资券不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期超短期融资券的存续期内，若政策、法规、行业或市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期超短期融资券按期、按时足额支付本息。

#### （四）发行规模动态调整带来的利率风险

本期超短期融资券在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。

因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

## 二、发行人相关风险

### （一）财务风险

#### 1、盈利能力波动的风险

发行人近三年及一期营业收入分别为185,909.75万元、215,868.37万元、226,003.76万元和6,174.75万元，净利润分别为74,115.30万元、75,095.26万元、67,788.88万元和1,285.08万元。发行人基础设施建设业务、房屋销售等主营业务的盈利较为波动，若未来发行人盈利能力波动较大的问题未得到改善，将对公司偿债能力造成一定影响。

#### 2、未来资本支出较大的风险

发行人所从事的城市基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，发行人存在未来资本支出较大的风险。

#### 3、应收账款及其他应收款回收风险

2025年末，发行人的应收账款和其他应收款净额分别为65,960.85万元和1,134,754.03万元，占流动资产比例分别为0.57%和9.85%。应收账款和其他应收款主要是应收政府部门款项，风险较小，但是回收期较长，存在不能按时回收的风险。

#### 4、存货规模较大的风险

近三年及一期末，发行人存货规模逐渐增长，分别为9,210,777.60万元、9,591,161.87万元、9,848,908.93万元和9,983,978.19万元，在流动资产中占比较大，分别为86.19%、86.84%、85.46%和83.84%。存货主要由开发成本和待开发土地使用权构成，是流动资产的主要组成部分。如果一级市场土地交易发生重大不利变化，导致土地交易价格大幅下降，将对发行人的资产价值和流动性产生不利影响。

#### 5、负债规模增长较快风险

近三年及一期末，发行人负债合计分别为8,582,690.08万元、8,648,935.54万元、8,945,204.54万元和9,200,990.77万元，资产负债率由2023年末的64.45%上升

至2026年3月末的64.95%；预计未来几年公司投资规模仍处于上升阶段，债务融资规模也将继续保持增长。如果公司无法有效控制债务规模，将对公司的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响公司的盈利能力。

#### 6、受限资产规模较大的风险

截至2025年末，发行人合并范围受限资产合计254,293.10万元，占其净资产的5.18%，所有权受限资产规模较大。发行人亦存在部分未来收益权质押的情况。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

#### 7、经营性净现金流波动的风险

近年来随着公司营业规模的不断扩大，经营活动产生的现金流入量保持在较大的规模，2023-2025年，经营活动产生的现金净流量分别为149,300.93万元、407,467.63万元、701,195.37万元和45,222.11万元，波动较大。主要是受工程建设成本支出和赣州市财政局资金拨付效率波动影响，现金收入的波动性较大，使得相应的经营产生的净现金流波动性较大。如果上述阶段性的收支不匹配情况持续发生，可能会引起经营活动所产生的现金净流量在短时期内出现较大波动的风险，降低公司财务结构的稳健程度，或提高对外界融资的依赖程度。

#### 8、筹资性现金流占比过高的风险

由于行业特点，发行人现金流入中筹资活动产生的现金流入占比较高，2023-2025年分别达到49.16%、46.63%和38.08%。近年来，由于公司新建和在建项目较多，现有经营性现金流入不能完全满足项目建设资金的需要，公司通过银行贷款和发行债券筹措项目建设资金。如果未来公司持续融资能力下降，筹资活动现金流入大幅减少，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

#### 9、财务管理风险

随着发行人未来投资项目及规模的增加，发行人需要通过直接融资和间接融资渠道来综合筹措资金，并不断提高资金的运用效率。如果发行人不能有效地加强财务管理并控制财务成本，其经营的稳健性将受到一定的影响。

#### 10、经营性现金流对债务的保障能力逐年减弱风险

随着公司资产规模和业务规模的不断扩大，发行人负债规模快速上升。近

三年及一期末，发行人负债合计分别为8,582,690.08万元、8,648,935.54万元、8,945,204.54万元和9,200,990.77万元。2023-2025年，发行人经营活动产生的现金流量净额出现较大波动，分别为149,300.93万元、407,467.63万元、701,195.37万元和45,222.11万元。

最近三年，发行人负债规模持续增长，发行人经营活动现金流量净额波动较大，公司经营性现金流对债务的保障能力较弱。经营活动创现能力不足，投资现金持续增长，现金流主要依靠筹资活动来平衡。如果公司未来无法有效控制债务规模，或经营业务受到市场冲击而导致经营性现金流出现持续下降，将对公司的偿债能力造成较大的压力。

#### 11、资产流动性一般的风险

截至2026年3月末，发行人资产中存货账面价值为9,983,978.19万元，占总资产的比重为70.48%，其中待开发土地使用权为2,601,525.52万元，占存货的26.06%，均为赣州市人民政府授权赣州市国有资产监督管理委员会以作价出资方式注入，尚未缴纳土地出让金，变现能力较弱，发行人整体资产流动性一般。

#### 12、有息负债较高的风险

2023-2025年，发行人营业收入分别为185,909.75万元、215,868.37万元、226,003.76万元，年平均营业收入为209,260.63万元。截至2025年末，发行人有息负债金额498.34亿元，对于再融资的依赖性较强，存在有息负债较高的风险。

#### 13、政府性往来款占比较高风险

2025年末，发行人的应收账款金额为65,960.85万元，占流动资产比例为0.57%，其中应收蓉江新区财政局、赣州高新技术产业开发区管理委员会等政府部门款项合计60,614.72万元；2026年3月末，发行人其他应收款余额为1,275,794.51万元，占流动资产比例为10.71%，其中主要为应收赣州市章贡区建设投资集团有限公司、赣州发展投资控股集团有限责任公司、江西理工大学、赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司、宜春中新房建设发展有限公司等政府部门和国有企业的往来款。报告期末，发行人应收账款和其他应收款中政府性款项规模较大，虽回收风险较小，但回收周期较长，对发行人资金形成一定占用，若未来不能及时回款，将对发行人现金流产生不利影响。

#### 14、对外担保较大的风险

截至2025年末，发行人合并范围对外担保金额464,258.77万元，占发行人2025年末净资产的9.47%，规模较大，具有一定的对外担保风险。截至目前，发行人对宜春中新房建设发展有限公司、赣州星智基置业有限公司和赣州星州润达建筑材料有限公司担保借款已完成代偿，代偿金额合计8.4亿元，发行人已对代偿事项提起诉讼，存在代偿资金无法正常回收的风险。

#### 15、净利润较为依赖政府补助、政府补贴收入不确定风险

近三年，发行人营业利润分别为79,159.01万元、82,234.43万元、73,534.18万元和1,384.41万元，净利润分别为74,115.30万元、75,095.26万元、67,788.88万元和1,285.08万元。近三年，发行人分别收到政府补助57,179.26万元、53,972.04万元、51,580.51万元，在净利润中占比较大，且呈现波动趋势。发行人净利润较为依赖政府补助，若未来政府补贴大幅减少，将对发行人的盈利能力产生一定的影响。

#### 16、土地未缴纳出让金的风险

截至2025年末，发行人存货中土地使用权账面价值2,601,525.52万元，占存货的26.41%，占比较大。上述土地使用权均为政府以作价出资的形式注入发行人，尚未缴纳土地出让金。根据赣州市人民政府《关于赣州城市开发投资集团有限责任公司土地资产合规情况的说明》（赣市府字【2014】146号），上述土地注入流程具有合规性。后续土地出让金补缴由赣州市政府统筹安排。发行人待开发土地主要为商业和住宅用地，目前暂无具体开发计划。

#### 17、一年内到期的非流动负债规模较大的风险

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,131,922.42万元、771,204.03万元、1,014,362.49万元和1,027,163.05万元，规模持续保持较高水平。发行人一年内到期的非流动负债规模较大，对发行人短期形成较大偿付压力。

#### 18、经营活动现金流入中往来款占比较大的风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为1,706,110.95万元、1,904,986.60万元、1,867,515.79万元和266,270.79万元，其中与赣州其他国有企业的往来款规模及占比较大，对发行人经营活动现金流入的质量产生不利影响。

#### 19、长期应收款回款风险

2026年3月末，发行人长期应收款余额1,005,440.13万元，占总资产的比例为7.10%，规模及占比较大。发行人长期应收款主要是对赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司和赣州市下辖的于都县、宁都县等县级地方国有企业的往来款项。发行人长期应收款回款周期较长，如相关款项回款情况不佳，将对发行人资金形成较大占用压力，对发行人资产可变现性和流动性造成不利影响。

#### 20、委托建设模式下结算周期较长的风险

基础设施建设板块委托建设模式下，发行人将完工验收合格的项目移交赣州市人民政府后，赣州市财政局将在项目竣工验收合格后的10年内与发行人完成结算，具体结算金额可以根据发行人提出的需求提前全部结算。虽然鉴于发行人承担的市政建设项目投资金额较大，市政府统一安排财政资金预先拨付给发行人作为项目开工建设的支持资金，拨付不足部分将在后续年度补齐，待项目竣工后从预先拨付的资金中进行结算作为收入，但仍存在结算周期较长的风险。

#### 21、未分配利润较大的风险

2023-2025年，发行人未分配利润分别为725,302.61万元、794,596.12万元、858,611.63万元和860,026.98万元，占发行人所有者权益的比重分别为15.32%、16.69%、17.51%和17.32%，呈逐年增高的态势。未分配利润金额较大且逐年增加，若未来出现较大规模分红，将对公司所有者权益总额产生一定影响，可能进一步影响公司的偿债能力。

#### 22、非传统融资规模较大的风险

截至2025年末，发行人有息负债中，非银行金融机构贷款和其他有息负债合计达41.12亿元，虽然发行人在融资渠道较为通畅的情况下正在逐步调整债务融资结构，通过兑付、置换和控制增量的手段进一步压缩非传统融资比例，但随着发行人未来资本支出的增加以及融资政策的不确定性，其非传统融资规模有可能进一步增加，发行人存在非传统融资规模较大的风险。

#### 23、有息债务集中兑付、短期偿债压力较大的风险

截至2025年末，发行人有息债务498.34亿元，其中一年内到期的有息负债

为146.44亿元，占比29.39%，到期债务规模较高，存在有息债务集中兑付的风险。发行人一年内到期的有息债务规模持续保持较高水平，大额的短期有息负债对于发行人的偿债能力提出了较高的要求，存在短期偿债压力较大的风险。

#### 24、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人近三年来基础设施建设业务收入占比分别为84.92%、85.93%和86.88%，这也意味着来自政府支付的资金流入占比较高，发行人的基础设施建设项目需要以政府财政资源作为基础。虽然政府都有一定财力作为公共基础设施建设的投资保障，但由于地方政府的财政条件不同，各地政府的财政收支也相差较大。又加之政府财政支出是多元化的，有些财政支出是必须且专款专用的，如果政府负债过多或回款财政资金不能保证，必然对项目回款能力造成影响。

#### 25、基础设施建设部分项目尚未回款风险

发行人部分棚户区改造项目采用政府购买服务的方式，与政府签订政府购买服务协议分年度获得政府购买服务资金，《政府购买服务协议》中约定的政府回购期限一般为20年，从项目建成后的三年内开始回款。虽然该部分棚改项目尚未完工，未确认收入及回款，但该类项目投资金额较大，回款周期较长，如相关款项回款情况不佳，将对发行人资金形成较大占用压力。

#### 26、存货跌价准备风险

近三年及一期末，发行人存货分别为9,210,777.60万元、9,591,161.87万元、9,848,908.93万元和9,983,978.19万元，占当期流动资产的比例分别为86.19%、86.84%、85.46%和83.84%。公司存货主要由项目开发成本和土地资产构成，公司未发现会计政策所述的存货跌价迹象，故未计提跌价准备。如果未来土地政策发生变化，行业不景气，公司将面临存货跌价的风险。

#### 27、应交税费余额较大的风险

近三年及一期末，发行人的应交税费余额分别为54,499.32万元、59,406.52万元、65,526.42万元和63,725.63万元。应交税费主要由企业所得税和增值税构成。发行人存在应交税费余额较大的风险，将对发行人未来的短期偿债能力造成一定的影响。

## 28、项目销售周期偏长风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。

## 29、关联交易风险

截至2025年末，发行人向关联方采购商品/接受劳务金额共计18,247.76万元，向关联方出售商品/提供劳务共计217.32万元，关联租赁作为出租人金额31.58万元，关联担保金额共计648,432.00万元，关联方应收项目共计174,991.81万元，关联方应付项目共计1,740,575.42万元。尽管发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，但若未来未能按时结算，则会造成发行人资金链紧张、影响正常经营，可能导致一定的关联交易风险。

## 30、发行人资产无偿划出的风险

2025年末，发行人资本公积较上一年末增加131,657.83万元，增幅为3.65%，主要系政府拨入款项、划入划出资产所致，若未来政府进一步收回资产却未向发行人自身支付相应对价，可能对发行人本身的偿债能力造成一定的影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期波动带来的风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设业务呈现明显的周期性，发行人收入和宏观经济呈现正相关关系。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现增长放缓，可能会降低发行人业务增长的稳定性和盈利能力，对发行人的经营业绩有一定影响。

### 2、土地价格波动的风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。综合来看，工业地产和商业地产需求的放缓将从土地需求数量减少，及由此而引起的土地价格下跌，可能导致发行人持有的土地资产价格波动，对发行人产生不利影响。

### 3、在建项目风险

近三年及一期末，发行人在建工程净额分别为 35,823.18 万元、10,882.28 万元、13,469.57 万元和 16,500.52 万元，规模有所波动。截至 2025 年末，发行人在建工程涉及的主要项目为洋塘污水处理厂项目二期。在项目实施过程中，赣州市人民政府对未来的规划，以及市场环境、融资渠道等因素有可能发生较大的变化，使项目的实施进度和收益等有可能达不到预期，存在一定的在建项目不能按时完工或达不到预期效益的风险。

### 4、关联交易风险

发行人与赣州发展投资控股集团有限责任公司及其他关联方之间存在关联交易，尽管发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，但未来如发行人关联交易政策出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，对公司原股东和投资者的利益造成损害。

### 5、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险

发行人目前主营业务收入中，基础设施建设业务收入占比较大，上述业务受地方政府基础设施建设需求和国家宏观调控政策影响较大。近年来，赣州市基础设施建设需求较大，基础设施建设投入逐年增加，但是随着城市基础设施逐步完善，赣州市政府对城市基础设施的需求可能逐步减弱，对发行人主营业务发展造成一定影响。

### 6、合同定价风险

发行人的主营业务包括基础设施建设业务，而具体的施工业务主要通过签订施工合同，委托外部具有施工业务资质的企业具体实施，如果在施工合同中未能对建设工程要素价格风险条款、工程合同价款调整作出明确规定，公司将面临一定的合同定价风险。在项目协议和合同签署的过程中，赣州市政府存在一定的主导优势，管理费率存在一定定价空间，不排除未来项目协议和合同相关条款的变更对公司产生不利影响，故公司存在合同定价风险。

### 7、合同履约风险

发行人与赣州市政府签订委托建设合同，并按照支付计划逐年收回款项。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和

财政实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履行风险。

#### 8、项目结算进度不确定风险

发行人的基础设施建设业务中，未就单一项目与政府签订协议，而是在《赣州市中心城区城市建设项目委托建设框架协议》下，由发行人作为建设单位进行基础设施项目建设，竣工验收并向赣州市政府移交后，赣州市政府与发行人在 10 年内与发行人结算工程项目价款，存在项目结算进度不确定的风险。

#### 9、建设施工和工程管理风险

发行人承担的工程项目均为地方重点、大型项目，具有施工环节多、施工技术复杂、原材料品质要求高、项目组织系统性强、建设周期较长等特点。在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响，从而对经营产生不良影响，这对发行人的项目管理能力提出了较大的挑战。

#### 10、优质资产划转风险

发行人实际控制人为赣州市国资委，发行人优质资产主要是拥有的土地及子公司股权。截至 2025 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 23 家；发行人总资产 13,849,648.27 万元，净资产 4,904,443.72 万元。虽然近年来发行人获得政府注入的资产规模较大，但如果未来赣州市发展规划、国有企业管理要求发生变化，则可能导致发行人优质资产出现被划转的风险，对发行人经营和偿债能力产生不利影响。

#### 11、业务结构单一风险

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 185,909.75 万元、215,868.37 万元、226,003.76 万元和 6,174.75 万元。从营业收入构成来看，发行人营业收入主要来源于基础设施建设业务。近三年及一期，发行人实现基础设施建设业务收入分别为 157,871.20 万元、185,501.59 万元、196,341.81 万元和 0.00 万元，占比分别为 84.92%、85.93%、86.88%和 0.00%。发行人业务结构较为集中，对地方政府市政建设规划及相关政策敏感度较高，存在业务结构单一风险。

#### 12、征地拆迁成本上升风险

近年来，全国各地的征地拆迁费用均出现较大幅度上升，且上升趋势可能延续，由于拆迁成本上升较快，如拆迁力度不足或资金无法及时足额到位，将可能影响工程进度和投资额，增加公司经营压力。

#### 13、工程委托方支付能力较弱风险

发行人主营业务中基础设施建设业务的工程委托方主要是赣州市财政局等政府单位，工程委托方支付能力与地方区域经济和地方政府的财政能力有关，赣州市财政局尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象。未来如果政府单位出现未按期支付款项的情况，发行人将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

#### 14、工程委托方债务负担较重风险

发行人主营业务中基础设施建设业务的工程委托方主要是赣州市财政局等政府单位，工程委托方的债务负担处于正常范围内。未来，如果赣州市政府单位出现债务负担较重的情况，将会影响到对发行人工程款项的支付。

#### 15、母弱子强的风险

2025 年度发行人合并范围营业收入 226,003.76 万元，发行人本部营业收入 34,408.64 万元，发行人合并范围营业收入主要来自于子公司赣州振兴实业有限责任公司及赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司。尽管发行人通过较为完备的管理措施对下属子公司进行有效的管理和控制，若子公司生产经营出现较大不利情形，将影响发行人日常运营和持续经营能力。

#### 16、信用评级变化风险

在本期超短期融资券的存续期间，如果发行人经营的外部环境、内部经营与管理等方面出现重大不利变动，可能对发行人及本期超短期融资券的信用等级产生不利影响，从而可能导致投资者利益受损。

#### 17、政府购买款不能按期支付的风险

各项基础设施建设是发行人主营业务的重要组成部分，业务收入主要来自于政府回购款项。政府资金支出和收入的波动容易对发行人的收入稳定性造成较大影响，政府回购款存在不能按期支付的风险，这将直接影响发行人的偿债

能力。

#### 18、政府购买服务/委托建设流程合法合规性风险

发行人拥有基础设施建设、房屋销售等业务的资质，且已取得相关批文和权证，满足合法合规要求，但如果招标和授权过程不透明，在项目建设过程中把控不过关，均有可能出现合法合规性风险。此外，近年来，我国大力推进节能减排工作，建设节约型社会，如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，也会使得发行人的相关业务面临合法合规性风险。

#### 19、货币化安置引发当地房地产市场波动的风险

货币化安置会造成当地居民财富短期内大幅增加，同时住房需求快速上升，易引起房地产市场的异常波动，会影响当地房地产市场的稳定，最终可能影响发行人的长期稳定发展。

#### 20、项目收益与融资无法自平衡的风险

若受建设进度、房产销售进度、政府回购进度等多方面影响，发行人承担的保障性安居工程项目未来销售出现障碍，政府无法及时回购，项目收益与融资可能无法实现平衡，将会对发行人的偿债能力造成不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、项目质量管理风险

发行人承建了赣州市市政、环卫、园林等基础设施建设任务，是关系到人民福祉的民生工程，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是由于发行人承担的基础设施项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等工程质量管理风险。

#### 2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业

链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，由于发行人地处中部地区，在对高素质人才的吸引方面还处于相对劣势，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

### 3、合同管理风险

如果在合同管理中出现以下情况，如发行人内部相关人员故意规避合同管理相关规定、合同对象确定不当、对合同内容条款的核心部分或关键细节忽略或做出不当让步、已签订合同未能及时履行等，均可能影响发行人的正常经营，并导致发行人权益受损。

### 4、公共关系风险

发行人在经营过程中，建立起一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系的能力。但由于发行人业务的复杂性和广泛性，在经营过程中，难免会出现突发公共关系风险、诉讼仲裁等相关风险，如果发行人缺少相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

### 5、突发事件导致的公司管理风险

突发事件的发生往往会对企业产生措手不及的影响，如若处理不当，可能带来经营上的风险。尽管公司制定了突发事件应急管理制度，建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，确保突发事件得到及时妥善处理，如若未来发生突发事件，处理不当则可能引发管理风险。

### 6、下属子公司管理风险

发行人自成立起就根据《公司法》制定了《公司章程》，建立了权责分明、管理科学、激励和约束机制相结合的完善的内部管理体制，并按照现代企业制度规范运行。发行人通过明确其与各子公司的功能和定位，理顺母子公司关系，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。但发行人下属子公司涉及城市基础设施建设、房地产开发以及资产经营等多个领域，对发行人统筹管理、资金安排调度、投资决策、风险控制等方面均提出了较高要求。随着发行人及下属子公司经营规模的不断扩大和子公司的增加，发行人在

子公司管理上的难度将不断提高，若发行人不能及时提高子公司管理水平，可能会对发行人业务发展造成负面影响。

#### 7、项目完工风险

发行人存在基础设施建设业务，涉及保障性安居工程，目前有多个项目处于在建阶段，如果项目施工管理方面不完善，将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险，进而给其正常生产经营带来负面影响。

#### 8、群体性事件突发的风险

发行人承接了基础设施建设业务，涉及到保障性安居工程的建设，虽然发行人主要是通过委托建设的模式进行保障性安居工程建设，但保障性安居工程业务涉及到的征拆，仍使发行人面临项目运作过程中操作不当所导致的群体性事件突发风险。

### **(四) 政策风险**

#### 1、宏观和地区政策风险

发行人所从事的业务板块较多，特别是其从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

#### 2、国有资产管理风险

发行人是赣州市人民政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，公司投资与经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对发行人未来经营产生一定影响。

#### 3、劳工薪酬政策风险

发行人所从事的基础设施建设业务属于劳动密集型行业，劳动力成本占比较高。如果国家劳工薪酬政策发生变动，比如提高最低薪酬水平等，将会导致劳动力成本上升，从而对发行人盈利能力产生一定不利影响。

#### 4、基础设施建设政策变化的风险

发行人主要从事授权范围内的基础设施建设投资，该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### 5、环保政策变化风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

#### 6、土地政策变化的风险

从中长期看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，政府在土地政策上仍然会保持调控政策不放松，继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理基础设施建设供地，逐步缩小划拨用地范围和数量，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应总量。国家和地方政府的土地政策的变化将对公司的基础设施建设用地带来一定影响。

#### 7、税收政策变动的风险

政府税收政策的变动将直接影响公司的盈利和现金流。《中华人民共和国增值税法》已于 2026 年 1 月 1 日正式施行，同时配套的《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令 第 826 号）也同步生效。但后续税收政策的变化仍具有引发风险的不确定性。

### 第三章 发行条款

本期超短期融资券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及银行间市场清算所股份有限公司、中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期超短期融资券的发行由主承销商负责组织协调。

#### 一、发行条款

本期债务融资工具名称：	赣州城市开发投资集团有限责任公司2026年度第一期超短期融资券
发行人全称：	赣州城市开发投资集团有限责任公司
主承销商：	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人：	中信建投证券股份有限公司
存续期管理机构：	中信建投证券股份有限公司
待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司待偿还债券余额为308.52亿元，其中企业债12.00亿元，中期票据93.78亿元，短期融资券26.77亿元，超短期融资券21.40亿元，定向债务融资工具56.85亿元，私募公司债97.72亿元。
注册通知书文号：	中市协注〔2025〕SCP268号
注册金额：	人民币30亿元（RMB3,000,000,000元）
本期基础发行规模：	人民币0亿元
本期发行金额上限：	人民币8.20亿元
期限：	270天
面值：	人民币壹佰元（RMB100.00元）
发行价格：	面值发行，发行利率由集中簿记建档结果确定。
发行利率：	采用固定利率方式，发行利率通过集中簿记建档方式确定
发行对象：	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行方式：	通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
集中簿记建档系统技术支持机构：	北京金融资产交易所有限公司
登记、托管、结算机构：	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式：	采用实名记账方式，投资人认购的本期超短期融资券在上海清算所开立的持有人账户中托管记载

承销方式:	主承销商余额包销
公告日:	2026 年 6 月 1 日
发行日:	2026 年 6 月 2 日
簿记建档日:	2026 年 6 月 2 日
起息日:	2026 年 6 月 3 日
缴款日:	2026 年 6 月 3 日
债权债务登记日:	2026 年 6 月 3 日
上市流通日:	2026 年 6 月 4 日
付息日:	2027 年 2 月 28 日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至下一个工作日, 顺延期间不另计息。
付息方式:	本期超短期融资券利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。
兑付日:	本期超短期融资券到期一次还本。本期超短期融资券的兑付日为 2027 年 2 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。
兑付方式:	本期超短期融资券到期日前 5 个工作日, 由本公司按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登兑付公告, 本期超短期融资券本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。
兑付价格:	按面值兑付
偿付顺序:	本期超短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
计息年度天数:	非闰年 365 天, 闰年 366 天
信用评级结果:	本期债务融资工具无评级
担保情况:	无担保
税务提示:	根据国家有关税收法律法规的规定, 投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律:	本期所发行超短期融资券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

## 二、发行安排

### (一) 集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券招投标采用簿记建档, 集中配售方式发行。本期超短期融资券簿记管理人为中信建投证券股份有限公司, 本期超短期融资券承销团

成员须在 2026 年 6 月 2 日 14:00 至 2026 年 6 月 2 日 18:00，如因不可抗力等确需调整的，需延长不低于半小时，但不晚于 18:30，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

本期债务融资工具发行过程中，原则上不得调整簿记建档时间；如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时间不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于簿记截止日 18:30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

## （二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

## （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 6 月 3 日 17:00 前。

2、簿记管理人将在 2026 年 6 月 3 日通过集中簿记建档系统发送《赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 17:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户：

户名：中信建投证券股份有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司北京六铺炕支行

账号：0200022319027304625

中国人民银行支付系统号：102100002239

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

#### **（四）登记托管安排**

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

#### **（五）上市流通安排**

本期超短期融资券在债权债务登记日的次一工作日（2026 年 6 月 4 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

#### **（六）其他**

无。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

本次超短期融资券注册规模 30 亿元，本期发行采取发行规模动态调整机制，基础发行规模为人民币 0 亿元，发行规模上限为人民币 8.20 亿元，拟全部用于偿还债务融资工具本金，具体募集资金运用情况如下。

表：本期超短期融资券募集资金偿债明细

单位：万元、%

借款主体	借款机构/ 承销品种	借款金额	借款余额	借款利率	起息日	到期日	期限	借款用途	增信措施	拟使用募集资金额度	其中：归还本金	其中：归还利息	是否属于一类债务	拟使用募集资金时间
赣州城市开发投资集团有限责任公司	25 赣州城投 SCP001	82,000.00	82,000.00	1.90	2025-09-26	2026-06-23	270 天	偿还有息债务	信用	82,000.00	82,000.00	-	否	2026 年 6 月
合计		<b>82,000.00</b>	<b>82,000.00</b>							<b>82,000.00</b>	<b>82,000.00</b>	-		

## 二、募集资金的管理

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

本公司承诺，本期超短期融资券将设立募集资金监管专户，募集资金将按照募集说明书约定的用途使用。发行人开设如下监管专户：

户名：赣州城市开发投资集团有限责任公司

开户行：广发银行股份有限公司赣州分行营业部

账号：9550880240401200184

## 三、发行人承诺

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

1. 发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务、不涉及虚假化债或新增地方隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

2. 发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

3. 发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

4. 发行人承诺，募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

5. 发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

6. 发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。

#### 四、本期超短期融资券的偿债计划

为充分有效地维护本期超短期融资券投资人的利益，发行人为本期超短期融资券本息的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿付资金和制定管理措施、做好组织协调工作、加强信息披露等，努力形成一套确保本期超短期融资券安全兑付的保障措施。

##### 1、设立专门的偿付工作小组

发行人将安排人员专门负责管理本期超短期融资券自发行日起至付息期限或兑付结束的还本付息工作，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

##### 2、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，将可能对投资者收益产生重大影响而投资者尚未得知的重大信息以及中国银行间市场交易商协会要求披露的其他信息，在规定时间内按照要求进行公开披露，以保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益。

##### 3、加强募集资金使用管理

发行人将根据外部监管要求、内部管理制度及本期超短期融资券的相关条

款，加强对募集资金的使用管理，提高募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期超短期融资券本息还款来源的落实情况，以保障本期超短期融资券本息到期足额偿付。

#### 4、其他保障措施

如发行人出现信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取暂缓重大投资项目实施、变现优良资产等措施来保障本期超短期融资券本息的兑付，保护投资者利益。

### 五、本期超短期融资券的偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩、规范的管理，保证到期还本付息义务的履行，按照短期融资券发行条款的约定，凭借自身的经营能力、偿债能力、筹资能力，确保筹措足够的偿还资金。

发行人作为本期超短期融资券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人营业收入、可变现资产及其他筹资渠道等方面：

#### 1、资产规模较大，资产结构良好

近三年及一期末，发行人资产规模分别为 13,317,468.44 万元、13,410,514.49 万元、13,849,648.27 万元和 14,166,564.84 万元，资产规模较大，且呈逐年递增趋势；其中流动资产分别为 10,686,410.23 万元、11,044,439.34 万元、11,525,020.94 万元和 11,909,019.17 万元，占总资产的比重分别为 80.24%、82.36%、83.22%和 84.06%；发行人资产主要以流动资产为主，资产结构良好。

#### 2、财务指标稳健，偿债能力稳定

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.25、3.80、3.22 和 2.97，速动比率分别为 0.45、0.50、0.47 和 0.48，短期偿债能力良好；发行人资产负债率分别为 64.45%、64.49%、64.59%和 64.95%，处于较为合理的水平，长期偿债能力良好。总体而言，发行人偿债指标稳健、偿债能力稳定。

#### 3、可变现资产充足

2026 年 3 月末，发行人存货 9,983,978.19 万元，货币资金 500,788.19 万元，其他应收款 1,275,794.51 万元。发行人可变现资产充足，为本期超短期融资券的偿债提供了直接支撑。

#### 4、经营、盈利状况良好

发行人是赣州市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务，居于区域内行业垄断地位。发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。同时，随着赣州市经济的快速发展，发行人具备着良好的发展前景。

近三年，发行人分别实现营业收入 185,909.75 万元、215,868.37 万元、226,003.76 万元和 6,174.75 万元，净利润分别为 74,115.30 万元、75,095.26 万元、67,788.88 万元和 1,285.08 万元。发行人核心业务突出，经营状况稳定，盈利能力较强，为本期超短期融资券的偿付提供了坚实的基础。

#### 5、外部融资渠道畅通

发行人经营管理规范，财务状况良好，具有通畅的间接融资渠道。发行人在国内具有良好的信用记录，与大型国有及股份制银行均保持着良好的合作关系。

间接融资方面，截至 2026 年 3 月末，发行人在各家金融机构授信总额 648.85 亿元，已使用额度为 124.82 亿元，未使用额度为 524.03 亿元。充足的授信额度为公司的生产经营提供较好的流动性支持。

直接融资方面，截至本募集说明书出具之日，发行人本部已先后成功发行多期债务融资工具、公司债及企业债。

发行人历史信贷还款记录良好，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

总体来看，发行人发展稳健，经营管理水平不断提高，稳健的营业收入、充裕的现金储备、土地资产变现、政府补贴收入及多种融资渠道可为本期超短期融资券的本息偿付提供较强的保障。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

- 1、注册名称：赣州城市开发投资集团有限责任公司
- 2、法定代表人：郭闽军
- 3、注册资本：人民币 10 亿元整
- 4、实收资本：人民币 10 亿元整
- 5、成立日期：2004 年 3 月 30 日
- 6、统一社会信用代码：91360700759962344U
- 7、注册地址：江西省赣州市章贡区章江南大道 6 号赣州城市广场-主楼、副楼 501 室
- 8、邮政编码：341001
- 9、联系电话：0797-8169298
- 10、传真：0797-8169298
- 11、经营范围：许可项目：输电、供电、受电电力设施的安裝、维修和试验，自来水生产与供应，建设工程施工，房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务，市政设施管理，防洪除涝设施管理，以自有资金从事投资活动，建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

赣州城市开发投资集团有限责任公司成立于 2004 年 3 月 30 日，是赣州市城区城市基础设施建设的业主法人，是代表赣州市政府进行城市投资开发的载体，是赣州市城市建设国有资产的运营主体。公司是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务。

赣州市国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露

机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

1、发行人本部由赣州城市投资控股集团有限责任公司 100%持股，实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会，不存在“名股实债”等情形；发行人子公司赣州城新城市更新有限公司存在“名股实债”情形，系浦发（赣州）企业管理中心（有限合伙）对赣州城新城市更新有限公司的投资；发行人子公司赣州振兴实业有限责任公司存在“名股实债”情形，系中国农发重点建设基金有限公司对赣州振兴实业有限责任公司的投资。两笔“名股实债”都是在财金【2018】23 号文之前进行的投资，投资时按照当时的要求办理了相关手续，合法合规。发行人其他子公司不涉及“名股实债”情形。

浦发（赣州）企业管理中心（有限合伙）成立于 2016 年，上海浦耀信晔投资管理有限公司作为普通合伙人/基金管理人，申万宏源证券有限公司、上海浦银安盛资产管理有限公司作为优先级有限合伙人，发行人代表政府出资作为劣后级有限合伙人共同成立基金，投资方向为向赣州城新城市更新有限公司进行增资，主要用于“赣州市蓉江新城棚户区改造项目、赣州市章贡区棚改项目”等城市基础设施建设，项目范围包括城市投资升级板块、城市生活及城市服务板块、城市产业及上市公司转型升级等板块。该基金对赣州城新城市更新有限公司投资期限 7 年，到期由发行人受让申万宏源证券有限公司、上海浦银安盛资产管理有限公司所持份额并支付收购价款。截至募集说明书披露日，该基金已完成回购，余额 0 万元。

中国农发重点建设基金有限公司分两笔，共向赣州振兴实业有限责任公司增资 2.1 亿元，用于赣州市蓉江新城棚户区改造项目，投资期限为 10 年，农发基金收回本金的方式有如下三种：①发行人回购农发基金所持有的股权；②项目建设期满后通过减资的方式退出；③市场化退出。截至募集说明书披露日，该基金已完成回购，余额 0 万元。

2、发行人及合并范围子公司不存在土地整理业务。发行人基础设施建设业务由赣州市人民政府统一授权，业务模式符合国家相关规定。发行人承接部分棚户区改造项目，采用政府购买服务的方式，购买主体通常为政府部门相关单

位（如赣州市城乡建设局等），实施主体主要为发行人子公司赣州振兴实业有限责任公司等。在项目承接方面，政府采取公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、单一来源采购等方式进行市场化采购，发行人及合并范围子公司通过比选作为项目承接主体，与政府签订《政府购买服务协议》。除了采用委托建设和政府购买服务模式进行棚户区改造及保障房建设外，发行人部分承建的廉租房项目作为自有资产计入固定资产并赚取租金收入。发行人保障性安居住房业务运营合法合规，经征询赣州市财政局，未对发行人此类资产提出整改意见，如未来提出整改意见，发行人将积极配合整改；且不涉及新增地方政府债务或地方政府隐性债务。

3、发行人及合并范围子公司不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT 或回购其他主体项目的情形；发行人存在部分棚户区改造项目采用政府购买模式，所涉及的政府购买服务协议已约定项目购买服务期限及支付服务项目资金期限，所涉及政府付费资金均纳入财政预算，且未在负面清单中，相关政府购买服务事宜符合国发〔2015〕37号、国办发〔2015〕40号、财综〔2016〕11号、财预〔2017〕87号、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国政府采购法》《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》、政府投资条例等法律法规实体和程序要求。除上述情况外，发行人不存在其他政府购买服务及替政府项目垫资的情形。

4、发行人及合并范围子公司存在来自政府的应收款项，对地方政府或部门的应收款项均由日常经营业务或资金往来而产生，符合国家相关规定；

5、发行人及合并范围子公司不存在由财政性资金直接偿还的债务融资的情形，不存在以非经营性资产或瑕疵产权资产融资的情形，不存在以储备土地或注入程序存在问题的土地融资的情形，不存在地方政府或其部门为该公司债务提供担保或还款承诺的情形，发行人不存在以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

6、发行人及合并范围子公司不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形；

经征询赣州市财政局，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，未对发

行人此类资产提出整改意见，如未来提出整改意见，发行人将积极配合整改。本期超短期融资券发行不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务。

7、发行人于 2022 年 4 月和 2022 年 12 月分别发行了公司债券 22 赣城 01、22 赣城 02，前述债券在上海证券交易所挂牌转让。经查明，发行人存在未按规定和约定使用募集资金、未按规定披露募集资金使用情况的违规行为。2025 年 2 月 7 日，上海证券交易所债券业务中心向发行人出具《关于对赣州城市开发投资集团有限责任公司予以书面警示的决定（上证债监【2025】59 号）》，对发行人予以书面警示。针对上述事项，发行人已完成整改，本次自律处分事项对发行人注册发行本期债务融资工具不构成实质性影响。

## 二、发行人历史沿革

2004 年 3 月 30 日，根据赣市府办抄字〔2004〕31 号抄告单的决定，由赣州市人民政府（以下简称“赣州市政府”）牵头与江西赣南果业股份公司（后更名为“天音通信控股股份有限公司”）、深圳国际信托投资公司共同组建了赣州城市开发投资集团有限责任公司，注册资金 3 亿元人民币，其中赣州市政府出资 1.2 亿元、占公司股权的 40%，江西赣南果业股份公司出资 1.05 亿元、占公司股权的 35%，深圳国际信托投资公司出资 0.75 亿元、占公司股权的 25%。上述出资合计注册资本 3 亿元，实收资本 3 亿元，均为货币出资，已经由江西中诚会计师事务所有限公司赣州分所审验，并于 2004 年 3 月 29 日出具中诚赣验字（2004）23 号验资报告。

2008 年 4 月 25 日，赣州市政府出具赣府办字〔2008〕68 号《关于划转赣州高速公路有限责任公司等企业国有股权（资产）的通知》，自 2008 年 1 月 1 日起，赣州市政府将其持有的赣州城市开发投资集团有限责任公司 40% 股权无偿划转给赣州发展投资控股集团有限责任公司（以下简称“赣州发投”）。

2009 年 8 月 6 日，赣州市政府分别收购了天音通信控股股份有限公司和深圳国际信托投资公司持有的赣州城市开发投资集团有限责任公司的 35% 股权和 25% 股权。

2009 年 8 月 21 日，赣州市政府出具赣市府办抄字〔2009〕145 号文，将赣州市政府持有的赣州城市开发投资集团有限责任公司 60% 股权划转给赣州市国

有资产监督管理委员会（以下简称“赣州市国资委”），由赣州市国资委履行出资人职责。

2009 年 12 月 21 日，根据公司股东会决议，赣州城市开发投资集团有限责任公司将公司资本公积金 7 亿元转为公司注册资本，使公司的注册资本达到 10 亿元人民币。该次资本公积转增实收资本，经赣州正原会计师事务所有限责任公司审验，并出具（2009）赣正会师验字第 156 号验资报告。

2018 年 4 月 13 日，根据赣州市人民政府办公厅《关于进一步做大做强赣州发展投资控股集团若干事项的通知》（赣市政府办【2017】219 号）和赣州市国有资产监督管理委员会《关于做好赣州城投集团等企业股权变更至赣州发投集团相关工作的通知》，赣州市国有资产监督管理委员会将其持有的 60,000.00 万元，占公司 60% 股权转让给赣州发展投资控股集团有限责任公司。转让后，赣州发展投资控股集团有限责任公司拥有赣州城市开发投资集团有限责任公司 100% 股权。

2018 年 9 月 13 日，赣州市国资委出具《关于将赣州城东投资开发有限责任公司股权无偿划转至赣州发展投资控股集团的通知》（赣市国资产权字【2018】22 号），将发行人持有的赣州城东投资开发有限责任公司 100% 股权无偿划转至赣州发展投资控股集团有限责任公司，成为赣州发投的全资子公司，并更名为赣州城市投资控股集团有限责任公司，注册资本 1000 万元。

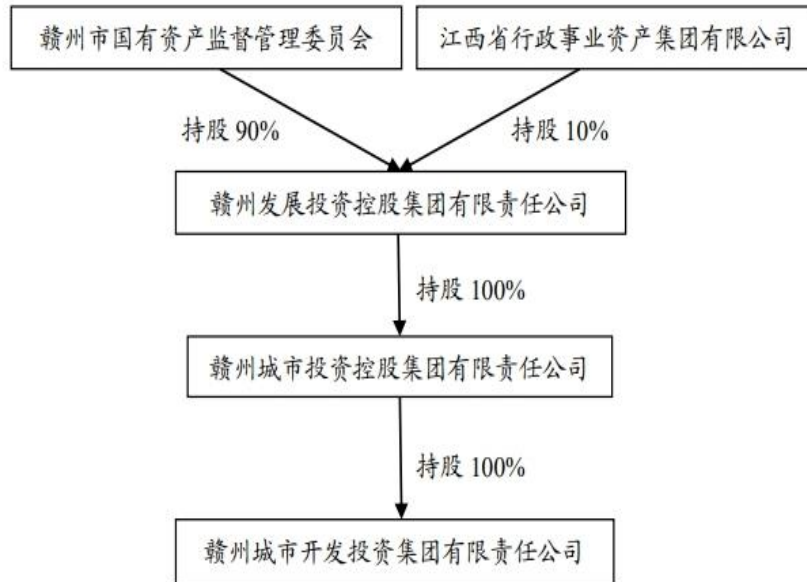
2018 年 9 月 13 日，赣州市国资委出具《关于将赣州发展投资控股集团持有的赣州城市开发投资集团股权注入赣州城市投资控股集团的通知》（赣市国资产权字【2018】23 号），将赣州发投持有的发行人 100% 股权按经审计的账面净值注入赣州城市投资控股集团有限责任公司。转让完成后，公司控股股东变更为赣州城市投资控股集团有限责任公司，实际控制人仍为赣州市国资委。

发行人历次增资中不存在利用储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产进行注资的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本和实收资本均为 100,000.00 万元，发行人唯一股东为赣州城市投资控股集团有限责任公司，持股比例为 100%；发行人实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：

表：发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

### 三、发行人股权结构及实际控制人情况

#### （一）股权结构

发行人是经赣州市人民政府批准设立的具有独立法人资格的国有控股公司，截至本募集说明书出具日，发行人股权结构如下：

表：发行人股权结构表

股东名称	持股比例
赣州城市投资控股集团有限责任公司	100.00%

#### （二）控股股东及实际控制人情况

赣州城市投资控股集团有限责任公司持有发行人 100% 股权，系发行人控股股东；赣州发展投资控股集团有限责任公司持有赣州城市投资控股集团有限责任公司 100% 股权，赣州市国有资产监督管理委员会持有赣州发展投资控股集团

有限责任公司 90% 股权，系发行人实际控制人。

发行人控股股东为赣州城市投资控股集团有限责任公司（原名“赣州城东投资开发有限责任公司”），成立于 2009 年 12 月 14 日，注册资本人民币 300 亿元，营业范围为城市基础设施投资、建设、运营、管理；土地开发投资运营；企业项目投资与管理；生态环境工程投资、建材贸易投资；智慧城市开发、投资、运营（以上项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；工程建设管理与咨询服务；房地产开发。（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）。发行人实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会。根据《中共赣州市委、赣州市人民政府关于印发〈赣州市人民政府机构改革实施方案〉的通知》（赣市字【2010】1 号），赣州市国有资产监督管理委员会为市人民政府工作部门。赣州市国资委党委履行赣州市委规定的职责，实行党委领导下的主任负责制。赣州市人民政府授权赣州市国资委代表市人民政府履行国有资产出资人职责，监管所监管企业的国有资产，加强国有资产的管理工作（包括对市属国有企业、行政事业单位的经营性资产、地方金融企业的国有资产及其收益的监管）。

截至 2025 年末，赣州城市投资控股集团有限责任公司资产总额 16,569,050.70 万元，负债总额 10,120,640.62 万元，所有者权益合计 6,448,410.08 万元；2025 年实现营业收入 382,461.94 万元，净利润 72,171.86 万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人所持发行人股权不存在质押、冻结或权属争议的情形。

#### 四、发行人的独立性

发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，具体情况如下：

##### 1、资产方面

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与控股股东共享生产经营资产的情况；不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情况。

##### 2、人员方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责；发行人董事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

### 3、机构方面

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了执行董事、总经理等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

### 4、财务方面

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。发行人执行的税率均严格遵守国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。不存在控股股东违法违规占用发行人资金的行为。

### 5、经营方面

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。发行人根据国家产业政策及经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

## 五、发行人重要权益投资情况

### (一) 子公司

截至 2025 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 23 家，具体情况如下：

表：2025 年末发行人纳入合并范围的子公司

单元：万元、%

单位名称	注册地址	持股比例	取得方式
赣州星洲房地产开发有限公司	赣州市	100.00	投资设立
赣州星辉置业有限公司	赣州市	100.00	投资设立
赣州城新城市更新有限公司	赣州市	98.50	投资设立

单位名称	注册地址	持股比例	取得方式
赣州振兴实业有限责任公司	赣州市	100.00	投资设立
赣州市保障性住房建设运营有限公司	赣州市	100.00	股权划拨
赣州市城市基础设施建设投资管理有限公司	赣州市	100.00	股权划拨
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州市	90.00	债转股
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉江新区蓉腾人力资源有限公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉江新区融丰供应链管理有限责任公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉江新区融鸿置业有限公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉旭城市运营管理有限公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉韵文旅发展有限公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉江新区管廊公共设施运营管理有限公司	赣州市	90.00	投资设立
赣州蓉泰工程建设有限公司	赣州市	90.00	收购
赣州市江河开发实业有限公司	赣州市	100.00	股权划拨
江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	赣州市	100.00	投资设立
赣州诚建文化传媒有限责任公司	赣州市	100.00	投资设立
赣州智慧新能源科技有限公司	赣州市	55.00	投资设立
瑞兴于（赣州）国有资本运营有限责任公司	赣州市	51.00	投资设立
赣州稀土环境有限责任公司	赣州市	50.00	投资设立
崇义虔安水环境有限公司	赣州市	99.50	投资设立
赣州虔进水环境有限责任公司	赣州市	50.00	投资设立

注：①赣州稀土环境有限责任公司：根据《赣州稀土环境有限责任公司章程》，赣州稀土环境有限责任公司董事会设有 5 名董事席位，其中 3 名由发行人委派，董事长也从发行人委派的董事中产生，董事会决议经半数以上的董事同意可获通过，发行人能对公司产生实质性控制权，故纳入合并范围。

注：②赣州虔进水环境有限责任公司：根据《赣州虔进水环境有限责任公司章程》，赣州稀土环境有限责任公司董事会设有 7 名董事席位，其中 4 名由发行人委派，董事长也从发行人委派的董事中产生，董事会决议经半数以上的董事同意可获通过，发行人能对公司产生实质性控制权，故纳入合并范围。

## （二）对发行人影响重大的子公司情况介绍

截至 2025 年末，发行人主要子公司 1 家，基本情况如下表所示：

表：2025 年末发行人主要子公司

单位：亿元、%

序号	企业名称	主营业务收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
----	------	----------	------	----	----	-----	----	-----

1	赣州振兴实业有限责任公司	土地整理及房地产开发、销售	100.00	573.56	311.42	262.14	17.93	2.22
---	--------------	---------------	--------	--------	--------	--------	-------	------

### 1、赣州振兴实业有限责任公司

赣州振兴实业有限责任公司（以下简称“振兴实业”）成立于 2009 年 12 月，注册资本 70,000.00 万元，法定代表人李干锋，公司经营范围包括：土地整理及房地产开发、销售；道路、桥梁、供水、园林绿化工程施工；旅游项目开发；设计、制作、发布国内各类广告；企业项目投资与管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；授权范围内的国有经营性资产管理运营；住房租赁；建筑材料销售；停车场服务。（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 2025 年末，振兴实业总资产 573.56 亿元，净资产 311.42 亿元，2025 年度营业收入 17.93 亿元，净利润 2.22 亿元。

发行人建立了完善的企业管理制度，与子公司紧密联系，对子公司具备完全的管控能力。在财务方面，发行人制定《子公司财务管控规定》，实行“统一管理、分级核算、层层负责”的内部管理体系，建立以集团公司财务科为中心，对各下属子公司财务部进行业务管理与指导；在人员任免方面，高管的任免由发行人提名并由出资人任免；在业务经营方面，重大业务经营方面由发行人执行董事决定，逐步建立现代化企业管理制度。

### （三）参股企业

1、截至 2025 年末，主要参股企业包括：

表：截至 2025 年末发行人参股企业情况表

单位：万元、%

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例	是否并表
华开（赣州）城市投资有限公司	赣州市	20,000.00	50.00	否
赣州市融资担保集团有限公司	赣州市	346,000.00	17.42	否
赣南苏区振兴发展产业投资基金管理有限公司	赣州市	10,000.00	25.00	否
赣州市章创市政工程有限公司	赣州市	109,635.00	45.00	否
赣州益生宜居低碳环保材料有限公司	赣州市	1,000.00	26.00	否
蓉源（赣州）城市投资有限公司	赣州市	20,000.00	50.00	否
赣州乐田农业发展有限公司	赣州市	10,402.28	20.00	否
赣州蓉龙人文纪念园管理有限公司	赣州市	4,500.00	20.00	否

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例	是否并表
赣州蓉兴文旅发展有限公司	赣州市	2,000.00	50.00	否
兴国县沃硒农业发展有限责任公司	赣州市	2,000.00	49.00	否
赣州蓉江新区蓉安工程管理有限公司	赣州市	1,900.00	43.00	否

注①华开（赣州）城市投资有限公司：公司与深圳鼎航投资有限公司分别持有华开（赣州）城市投资有限公司 50%的股权，公司对华开（赣州）城市投资有限公司不具有单独的实际控制权（公司拥有表决权比例未过半且高级管理人员不由公司指派），因此未纳入合并范围。

注②蓉源（赣州）城市投资有限公司：公司与深圳鼎航投资有限公司分别持有蓉源（赣州）城市投资有限公司 50%的股权，公司对蓉源（赣州）城市投资有限公司不具有单独的实际控制权（公司拥有表决权比例未过半且高级管理人员不由公司指派），因此未纳入合并范围。

## 六、发行人内部治理及组织机构设置情况

### （一）发行人治理结构

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了党组织、股东、执行董事、总经理。公司决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》《中共中央办公厅关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》和其他规定，制定了《赣州城市开发投资集团有限责任公司章程》（简称“《公司章程》”）。

根据《公司章程》的规定，发行人治理结构如下：

#### 1、党组织

根据《公司章程》的规定，设立公司党组织，党组织主要职责是：

- （1）学习宣传和贯彻落实党的理论和路线方针政策，宣传和执行党中央、上级党组织和本组织的决议，团结带领职工群众完成本单位各项任务；
- （2）按照规定参与本单位重大问题的决策，支持本单位负责人开展工作；
- （3）做好党员教育、管理、监督、服务和发展党员工作，严格党的组织生活，组织党员创先争优，充分发挥党员先锋模范作用；
- （4）密切联系职工群众，推动解决职工群众合理诉求，认真做好思想政治工作。领导本单位工会、共青团、妇女组织等群团组织，支持它们依照各自章

程独立负责地开展工作；

(5) 监督党员、干部和企业其他工作人员严格遵守国家法律法规、企业财经人事制度，维护国家、集体和群众的利益；

(6) 实事求是的对党的建设、党的工作提出意见建议，及时向上级党组织报告重要情况。按照规定向党员、群众通报党的工作情况。

## 2、股东

公司不设股东会，由唯一股东直接行使股东权利。公司股东为赣州城市投资控股集团有限责任公司，根据《公司章程》的规定，股东行使下列职权：

(1) 决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 根据职权机构的任命文件，聘任或解聘执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；

(3) 审议批准执行董事的报告；

(4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(7) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

(8) 修改公司章程；

(9) 法律、法规和公司章程规定应当由股东决定的其他事项。

## 3、董事

根据《公司章程》的规定，公司不设董事会，设董事一名，由股东委派。董事任期3年，任期届满，连选可以连任。董事对股东负责，行使下列职权：

(1) 拟订公司的经营计划和投资方案；

(2) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(3) 拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

(5) 拟订公司合并、分立、变更公司形式，解散的方案；

(6) 决定公司内部管理机构的设置；

(7) 根据经理提名，聘任或解聘副经理及财务负责人等高级管理人员，并

决定其报酬和奖惩事项；

(8) 制定公司的基本管理制度；

(9) 拟订公司章程的修改方案；

(10) 批准公司经理工作职责，确定公司经理、副经理等高级管理人员职责及其分工等事项；

(11) 法律法规及公司章程、股东授予的其他职权。

董事对上述事项作出决定，属于公司党组织参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党组织的意见和建议。

#### 4、经理

根据《公司章程》，公司设经理一名，由股东委派。经理对董事负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作；

(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) 制订公司的具体规章；

(6) 向董事提请聘任或解聘公司副经理及其他高级管理人员；

(7) 聘任或解聘公司除应当由董事聘任或解聘以外的管理人员；

(8) 决定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

(9) 董事授予的其他职权。

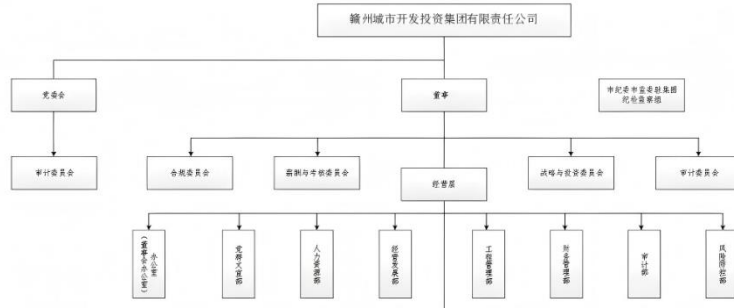
经理在行使上述职权时，属于公司党组织参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党组织的意见和建议。

#### (二) 公司组织机构设置

发行人内设办公室、党群文宣部、人力资源部、经营发展部、工程管理部、财务管理部、风险防控部、审计部 8 个职能部门。

发行人组织结构情况如下：

表：发行人组织结构图



截至本募集说明书出具日，发行人各部门职责分工如下：

1、办公室：主要承担综合办公管理服务、法人治理结构体系建设与管理等职能。

负责推动党委、董事、经理层决策部署的落实，按照党委、董事、经理层要求协调有关方面开展工作，负责运行保障具体事务及党委日常事务；负责集团法人治理结构体系建设，外部董事履职保障服务及指导下属公司董事会建设工作；负责党风廉政建设、文秘文书、保密机要、会议管理、对外接待、综治信访维稳、信息化建设与网络安全、督查督办、档案、印章证照、公车、后勤保障统筹管理工作；统筹集团与上级单位、政府及其他公共关系的维护、协调等工作。

2、党群文宣部：主要承担党建、统战、群团组织工作，意识形态、新闻宣传、思想政治、企业文化、乡村振兴等职能。

负责政治理论学习、党建责任制落实、意识形态工作责任制落实、思想政治建设工作；负责党组织建设、考核和党员教育管理等工作；负责工、青、妇、团等群众组织建设；负责统一战线工作；负责正面宣传、舆论引导、舆情管理、阵地管理等工作；负责企业文化建设、精神文明建设和品牌管理等工作；负责乡村振兴等工作。

3、人力资源部：主要承担人力资源管理、组织人事、人才管理等职能。

负责人力资源规划、定岗定编定员管理；负责薪酬福利与激励管理及统筹招聘培训、职称评聘、劳动关系管理、社保年金管理、职业技能评价管理、人事档案管理、经理层任期制契约化管理等工作；负责集团内部绩效考核，负责落实集团薪酬绩效委员会赋予的相关工作；负责集团干部的选拔任用、监督、考核及评先评优；负责集团内设机构（含职数）的归口管理工作。

4、经营发展部：主要承担战略规划、经营管理、投资管控、国企改革等职能。

负责集团战略规划的制定、组织实施、评估调整及集团主业管理等工作；负责统筹集团经营管理体系建设，监督指导集团下属企业的经营管理；负责集团年度经营计划的编制和调度实施；负责集团企业重组与分立、合资企业管理工作；负责统筹集团投资体系建设；负责经营性项目投资计划的具体编制、监督实施与调整；负责项目投前审核、投中、投后监督与评价等工作；负责集团违规经营投资责任追究等工作；负责集团资产管理等工作；统筹国企改革相关工作；负责落实集团战略与投资决策委员会赋予的相关工作。

5、工程管理部：主要承担招标采购管理、安全生产、应急管理、项目管理、自营工程项目预算审核和结算审核等职能。

负责统筹集团招标采购管理，包括招标限额标准以上非经营性（含国企投资）工程项目的招标采购，集团限额标准以上经营性工程项目招标采购的审核监督；负责履行集团安委办职责，统筹集团安全生产工作；负责集团工程项目建设监督管理工作，负责协调工程项目前期、信息统计、土地事务等建设管理工作；统筹集团工程项目信访维稳工作，负责协调工程项目信访案件的调查与处理；负责集团自营工程项目的预算审核和结算审核等工作。

6、财务管理部：主要承担集团财务管控、融资管理与担保业务等职能。

负责集团预算管理、指导集团下属企业的预算管理、编制集团财务预决算报告等工作；负责会计核算、财务会计报告等管理工作；负责集团融资、出借款项及担保业务管理；负责税务统筹与管控、成本费用等管理工作；负责资金审核与调拨等工作。

7、风险防控部：主要承担集团风险管控、合规管理、合同审核、司法诉讼、内部控制等职能。

负责集团全过程风险管控、合规管理、合同管理、司法诉讼等工作；负责构建和督促落实集团风控、合规、内部控制体系建设工作，强化集团风险合规评估；负责法律诉讼与法制宣传等；负责监督指导子公司风控、合规、内部控制体系建设工作。负责落实集团合规委员会赋予的相关工作。

8、审计部：主要承担集团内部审计、协调外部审计等职能。

负责对公司的重大决策、重点业务、重大风险领域及子公司的相关业务开展监督、确认和评价；负责集团工程项目审计、经济责任审计、合同审计及其他各类专项独立审计等业务；负责牵头集团审计整改及协调外部审计工作；负责指导子公司审计工作；负责落实集团审计委员会赋予的相关工作。

### （三）发行人主要内控制度

#### 1、财务管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规及财政政策、财经纪律要求，结合公司实际制定了财务管理制度，包括但不限于现金、银行存款和票据内部控制规范，融资、担保、出借款项监督管理办法，子公司财务经理管理办法，会计核算、会计监督、会计档案、财务报告管理等一系列管理办法等，通过建立科学、高效、有序的财务管理制度，控制公司成本费用，提高公司盈利能力。

#### 2、内部审计制度

根据公司内部审计制度，发行人设立审计部，对公司重要的经济活动进行审核、监督，规模较大的子公司要设立审计科（室），规模较小的子公司要配备专（兼）职审计人员，使内部审计工作制度化、规范化、经常化。开展定期和不定期审计工作，如财务收支审计，经济责任审计，财务决算审计，基建审计等。审计内容主要是是否违反国家制定的财务制度；是否侵犯母公司利益；是否影响资本金的保值、增值；有无违纪违规现象等。

财务检查和内部审计的结果是母公司对子公司考核奖惩的重要依据，是对经营者业绩考核的主要内容，也是母公司一个有效的、重要的制约和监控手段。

#### 3、工程招投标制度

发行人根据国家有关法律法规规定，结合实际情况制定了工程招投标制度。公司择优选择施工单位，可以对建筑工程造价 50 万元以内的工程直接发包，其他的须按国家招投标法规办理；必须选择具有相应资质等级的施工单位，应避免承包方以低于成本的价格竞标，不得任意压缩合理工期。此外，属公司干部的直系亲属不得参与公司组织的招投标活动。

#### 4、合同管理制度

为加强合同管理工作，防范和控制合同风险，保障公司合法权益，发行人制定了《合同管理制度》等文件，对合同的签订、审查与批准、履行、变更与解除、合同纠纷的处理等方面做出了规定。

#### 5、母子公司管理制度

为确立母子公司的出资关系，建立资本联结纽带，发行人根据《中华人民共和国公司法》的规定，结合公司实际情况制订了母子公司管理制度。根据该制度，母公司是公司的决策中心和人事、财务、资产、生产经营管理中心，各子公司的发展战略与规划必须服从母公司制定的公司整体发展战略与规划。该制度的建立有利于规范母子公司的权利、义务关系，充分发挥公司的整体优势。

#### 6、工作过失责任追究制度

为防止工作人员因故意或者过失不履行或不正确履行职责，影响工作质量和工作效率，贻误管理与经营工作造成公司利益受损，发行人制定了工作过失责任追究制度。工作过失责任追究坚持实事求是、有错必究，惩处与责任相适应，教育与惩处相结合的原则。该制度的实行有助于提高公司工作质量和办事效率，保证工作人员正确、高效地实施管理与经营，防止工作过失行为发生。

#### 7、投融资管理制度

投资管理方面，发行人为加强对外投资的决策管理，使投资活动得到有效的事前控制，并强化投资的跟踪管理，通过建立有效的投资风险约束机制，规范发行人的投资行为，确保了投入资金及资产的安全和保值增值，以及投资结构最优化和效益最佳化。融资管理方面，为了规范公司的融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，发行人按照国家相关法律法规的规定及公司章程等制度文件要求，制定了融资管理规定，确立了公司融资行为在战略发展层面应符合公司中长期战略发展规划，发行公司债券等融资行为应由公司执行董事拟定方案，并报公司股东批复同意，同时由赣州市国资委备案同意。

#### 8、全面预算管理

发行人明确预算管理要求，通过资金预算来平衡资金的收支，实现资金资

源效益的最大化。一是做到年度有资金总体预算，月度有具体预算，并在此基础上，根据经营活动的变化及需求，及时对预算进行调整，实时反映资金预算盈缺，为经营决策提供依据。二是根据预算不断对预算指标体系进行调整，突出重大收支项目在预算指标中的地位，并进行时间上的分解细化，使预算的编制更加科学、合理、准确、有效。三是在预算的执行过程中，公司要求相关部门密切合作，充分考虑每笔资金使用的合理性，并在支付手续上严把责任关，严格按照用款审批流程操作，控制预算外开支项目，做到不合理的付，可缓付的缓付，防止资金的流失，为公司实现全面预算管理打下坚实的基础。

#### 9、安全生产管理

发行人为强化内部安全生产主体责任，制定了安全生产管理制度，严格执行安全生产法律法规和各项规章制度，全面排查事故隐患，采取有效措施，层层落实责任制，定期进行检查监督，抓好隐患整改，消除安全生产隐患，严格落实生产安全事故责任追究制度。对较大影响事故和死亡以上事故按照法律法规追究责任。

#### 10、关联交易制度

为规范发行人的关联交易行为，保护发行人和债权人的合法权益，发行人对其关联交易行为制定了关联方交易及决策制度，在发行人与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理。通过制度规定，发行人界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容。

#### 11、对外担保制度

根据《公司法》、《担保法》，发行人制定了担保管理制度。发行人担保实行统一管理，集体决策，未经公司执行董事批准，公司不得以任何形式提供担保，也不得与任何单位互保，子公司之间相互担保的，须征得本公司同意。

#### 12、突发事件应急管理制度

“突发事件”是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康以及公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。与“重大事项”的范围相比，“突发事件”仅限于企业外部客观因素导致的突发性事件。

为应对突发事件，公司制定了突发事件应急管理制度，涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等，确保公司业务正常开展。公司管理层接到重大突发事件发生或可能发生的报告后，应及时汇总情况向公司高层汇报，并将处置意见和建议传达给事发单位，随时跟踪反馈落实情况。同时根据国家规定，突发的重大事件需要向上级主管部门报告的，要及时报告。在应急处置方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生，事发单位应立即进行先期处置，分管领导要亲临现场，采取有效措施控制事态，最大限度减少危害和影响，并将情况及时上报。公司根据突发事件的性质和发展态势，视情况决定派出工作组赴事发单位指导和协助做好应急处置工作。在善后处理方面，预案规定重大突发事件应急处置工作结束，或者相关危险因素消除后，事发单位要高度重视，尽快恢复正常生产生活，并按照国家政策规定，认真做好善后处理工作。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司管理层无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《赣州城市开发投资集团有限责任公司债务融资工具信息披露事务管理制度》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

### 13、信息披露制度

发行人制定了《赣州城市开发投资集团有限责任公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，要求公司和相关信息披露义务人及其董事、高级管理人员和其他内幕信息知情人在信息披露前，应当将该信息的知情权控制在最小范围内，不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易，不得配合他人操纵债务融资工具交易价格；执行董事指定财务管理部负责管理信息披露事务，信息披露义务人有责任在第一时间将有关信息披露所需的资料和信息提供给财务管理部；在债务融资工具存续期内，公司按照有关监管要求在银行间债券市场披露信息；财务管理部负责组织定期信息披露的相关工作；对于重大事项信息披露，应由经营管理层研究、决策，会议主持人应明确保密范围、保密期限

及信息披露时点，会议决策事项及与会人员均应记录在案；公司董事、高级管理人员履行职责时相关信息披露的传送、审核文件由公司财务管理部保存，公司信息披露文件及公告由公司财务管理部保存，保存期限不少于五年。

#### 14、资金运营的内部控制及短期资金调度应急预案

公司实现了对子公司除日常经营所需资金外的闲散资金的集中管理，按要求制定了资金调度管理办法，规定了资金调度目的、资金调度原则、资金调度范围、资金调度方式、资金调度的审批权限、资金调度的程序、资金调度的职责及资金集中管理的职责等。

(1) 公司闲散资金实行集中统一管理，统一使用，调剂余缺，发挥规模效益，减少闲置资金，提高资金的收益，并通过《资金支付、报销审批权限和程序的暂行规定》规范资金调度审批权限。

(2) 公司财务部为资金集中管理的执行机构，在公司财务总监、总经理和董事长的指导下，负责办理公司本部与各全资及重要控股子公司之间的资金调度管理工作，对各全资及重要控股子公司的资金管理进行监督，确保资金安全。

(3) 公司财务部以闲散资金的安全性、效益性、流动性为目标，定期开展资金检查和管理工作，并根据检查情况，定期向公司总经理、董事长专题报告。

(4) 公司对资金实行预算管理，每一会计年度编制年度资金预算。公司预算管理负责部门根据各部门与各全资、重要控股子公司编制的下一年度有关项目、业务、费用、支出的资金需求计划，统筹编制集团资金预算、筹资计划等。

在资金应急调度方面，如遇各全资及重要控股子公司生产经营资金、按期归还银行贷款和重大项目所需资金不足时，先由公司实行统一调剂，再由公司根据实际情况决定是否使用银行贷款。公司可在资金集中管理的基础上，集中调度成员公司资金及外部融资，解决临时性的流动性需求。

#### 15、资金管理模式

为加强对公司内资金使用的监督和管理，加快资金的循环和周转，提高资金利润率，合理安排资金流向，保证资金安全，公司制定了资金调度管理办法。公司对全资控股子公司实行资金集中管理模式，通过全面预算管理，实行资金的统一管理，并通过以下四个方面进行管理：（1）公司闲散资金实行集中统一

管理，统一使用，调剂余缺，发挥规模效益，减少闲置资金，提高资金的收益；

(2) 统一资金调度，通过《资金支付、报销审批权限和程序的暂行规定》规范资金调度审批权限；(3) 统一对资金实行预算管理，每一会计年度编制年度资金预算；(4) 公司财务部为资金集中管理的执行机构，在资产公司财务总监、总经理和董事长的指导下，负责办理资产公司本部与各全资及重要控股子公司之间的资金调度管理工作，对各全资及重要控股子公司的资金管理进行监督，确保资金安全。

#### 16、法务制度

公司根据《中华人民共和国公司法》《企业内部控制基本规范》等有关规定，结合公司实际，制定了法务制度。公司各部门及子公司为风险防控第一道防线；风险防控部（法务部）及法律顾问团队为风险防控第二道防线；审计与风险控制委员会为风险防控第三道防线。公司各部门及子公司作为各项风险防控的责任部门，针对风险发生率的高低和对公司实现目标的影响程度，建立风险的防范措施。风险防控部组织相关部门根据防范措施制定风险防范方案。

#### (四) 重大资产重组情况

截至本募集说明书签署日，发行人无重大资产重组情况。

### 七、发行人员工基本情况

公司根据《公司法》等相关法律法规及公司章程要求设立了执行董事和总经理，并按法定程序设置任命了执行董事和总经理。发行人执行董事、高管人员任职合法合规，不存在公务员兼职情况，符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号文）及《公司章程》等规定，且均无境外居住权。

#### (一) 发行人董事及高管人员

表：截至募集说明书签署日公司董事及高管人员基本情况表

姓名	职务	性别	出生年月	任期起始日期	是否公务员兼职	是否具有海外永久居住权
郭闽军	董事	男	1971年6月	2024年6月-2027年6月	否	否
谢忠祥	经理	男	1969年2月	2024年6月-2027年6月	否	否
刘熹	财务总监	男	1972年11月	2022年8月-无固定期限	否	否

郭闽军：男，汉族，1971 年 6 月出生，江西赣县人。1994 年 7 月参加工作，2000 年 3 月加入中国共产党，大学本科学历，工学学士学位，助理工程师。现任发行人董事、法定代表人，赣州城市投资控股集团有限责任公司总经理。曾任：赣州市江西江铃齿轮股份有限公司工作技术员、助理工程师、生产技术科设备主管；赣州地区经贸委技术改造科任科员；赣州市经贸委技术改造科、企业科、综合科工作，先后任科员、副科长、科长；瑞金市人民政府副市长，兼象湖镇党委书记、镇人大主席；瑞金市人民政府副市长，兼象湖镇党委书记；中共瑞金市委常委、兼象湖镇党委书记；赣州市青年联合会第一届委员会委员，中共赣州市第三次党代会党代表；中共兴国县委常委、兼兴国经济开发区党委书记；中共宁都县委常委、纪委书记。

谢忠祥：男，汉族，1969 年 12 月出生，江西州县人。1992 年 8 月参加工作，中国共产党员，江西财经学院财务会计系会计学专业毕业，大学本科学历，经济学学士学位，高级经济师。曾任：江西省赣州地区国资局科员、江西省赣州地区财政局预算科科员、赣州地区财政局预算科副主任科员、江西省赣州市财政局预算科副主任科员、江西省赣州市财政局预算科副科长、主任科员、江西省赣州市财政局预算科科长、江西省赣州市审计局总审计师、党组成员、江西省赣州市审计局副局长、党组成员、赣州市国有资产投资集团有限公司总经理、赣州市国有资产投资集团有限公司党委副书记、总经理。

刘熹：男，汉族，1972 年 11 月出生，江西信丰人。1991 年 9 月参加工作，中国共产党员，江西理工大学继续教育学院会计学专业。曾任：赣州市自来水公司财务科主办会计、赣州市自来水公司财务科副科长、赣州市自来水公司财务科科长、赣州水务集团纪委书记及财务总监、赣州市政公用集团财务总监。

发行人董事及高级管理人员不涉及公务员兼职情况，均在发行人处领取薪酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》《公务员法》及公司章程等相关要求。

截至本募集说明书出具日，发行人董事、高管人员不存在持有发行人股份/权和债券的情况。

## （二）发行人员工结构

截至 2026 年 3 月末，发行人及全资、控股子公司在职员工总数 618 人。其中，具有大专及以上学历的人员 599 人，占总人数的 96.90%；年龄在 40 岁以下的人员 449 人，占总人数的 72.70%。

表：截至 2026 年 3 月末发行人员工学历、年龄结构

单位：人，%

学历	人数	占比	年龄	人数	占比
硕士及以上	91	14.70	40 岁以上	169	27.30
大专及本科	508	82.20	30 岁-40 岁	382	61.80
大专以下	19	3.10	30 岁以下	67	10.90
合计	618	100.00	合计	618	100.00

## 八、发行人业务情况

### （一）发行人主营业务总体情况

发行人注册经营范围为土地整理及土地开发与运营；市政道路工程、堤防工程、供水供气工程、通信线路及配套设施项目开发建设；企业项目投资与管理（金融、证券、期货、保险等国家有专项规定的除外）；房地产开发。（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）

发行人作为赣州市重要的国有资产运营和产业投资主体，主要负责赣州市市政基础设施建设。发行人主营业务板块分为基础设施建设业务、房地产开发销售业务和其他业务。

近年来，发行人营业收入保持稳定，主要得益于主营业务的顺利开展。其中，基础设施建设业务收入是发行人重要的业务收入。由于发行人为赣州市最重要的基础设施建设主体，承担了市内多条主要道路及市政工程的建设任务，随着发行人项目推进，取得的收入也成为公司收入和利润的重要来源。除了基础设施建设业务收入，发行人通过积极拓展市场，实现多元化经营，不断提升盈利能力，近年来房屋销售收入、其他板块如租金收入也是发行人主营业务收入的重要组成部分。

近三年及一期，发行人各板块收入情况如下：

表：发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	-	-	196,341.81	86.88	185,501.59	85.93	157,871.20	84.92
房屋销售	332.64	5.39	101.31	0.04	2,954.90	1.37	1,048.96	0.56
房屋出租	3,848.55	62.33	17,133.44	7.58	16,311.20	7.56	16,611.91	8.94
<b>主营业务合计</b>	<b>4,181.19</b>	<b>67.71</b>	<b>213,576.56</b>	<b>94.50</b>	<b>204,767.69</b>	<b>94.86</b>	<b>175,532.07</b>	<b>94.42</b>
生态环保	1,628.19	26.37	6,207.82	2.75	2,551.49	1.18	2,067.66	1.11
资金占用及利息	-	-	-	-	2,490.72	1.15	2,346.28	1.26
工程施工	-	-	2,962.03	1.31	2,742.26	1.27	2,647.56	1.42
其他	365.37	5.92	3,257.34	1.44	3,316.21	1.54	3,316.18	1.78
<b>其他业务合计</b>	<b>1,993.56</b>	<b>32.29</b>	<b>12,427.20</b>	<b>5.50</b>	<b>11,100.68</b>	<b>5.14</b>	<b>10,377.68</b>	<b>5.58</b>
<b>合计</b>	<b>6,174.75</b>	<b>100.00</b>	<b>226,003.76</b>	<b>100.00</b>	<b>215,868.37</b>	<b>100.00</b>	<b>185,909.75</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 185,909.75 万元、215,868.37 万元、226,003.76 万元和 6,174.75 万元。2024 年发行人营业收入较 2023 年度上升 16.11%，主要系基础设施建设业务收入上升所致。2025 年发行人营业收入较 2024 年度上升 4.70%，主要系基础设施建设业务收入和房屋出租业务收入上升所致。

从营业收入构成来看，发行人营业收入主要来源于基础设施建设业务。近三年及一期，发行人实现基础设施建设业务收入分别为 157,871.20 万元、185,501.59 万元、196,341.81 万元和 0.00 万元，占比分别为 84.92%、85.93%、86.88%和 0.00%。2024 年发行人基础设施建设业务收入较 2023 年增加 27,630.39 万元，主要系 2024 年公司完工结算项目金额增加所致。2025 年发行人基础设施建设业务收入较 2024 年增加 10,840.22 万元，主要系 2025 年公司完工结算项目金额增加所致。近三年及一期，发行人房屋销售业务收入分别为 1,048.96 万元、2,954.90 万元、101.31 万元和 332.64 万元，占比分别为 0.56%、1.37%、0.04%和 5.39%。2024 年度发行人房屋销售营业收入较上年度增加 1,905.94 万元，增幅为 181.70%，主要系发行人房产销售业绩有所提升所致。2025 年度发行人房屋销售收入较上年减少 2,853.59 万元，降幅为 96.57%，主要是由于房地产板块无新

增可销售项目。

表：发行人近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	-	0.00	162,734.71	86.30	151,383.27	86.32	132,756.09	85.53
房屋销售	100.05	1.65	32.06	0.02	700.12	0.40	664.19	0.43
房屋出租	4,584.30	75.41	18,680.51	9.91	17,916.71	10.22	16,541.21	10.66
<b>主营业务合计</b>	<b>4,684.35</b>	<b>77.05</b>	<b>181,447.28</b>	<b>98.19</b>	<b>170,000.10</b>	<b>96.94</b>	<b>149,961.49</b>	<b>96.62</b>
生态环保	838.82	13.80	3,257.44	1.73	1,074.45	0.61	862.07	0.56
资金占用及利息	-	0.00	0.00	0.00	863.83	0.49	682.17	0.44
工程施工	-	0.00	991.20	0.53	1,375.94	0.78	1,232.14	0.79
其他	556.40	9.15	2,872.35	1.52	2,051.41	1.17	2,470.15	1.59
<b>其他业务合计</b>	<b>1,395.22</b>	<b>22.95</b>	<b>7,120.99</b>	<b>3.78</b>	<b>5,365.63</b>	<b>3.06</b>	<b>5,246.53</b>	<b>3.38</b>
<b>合计</b>	<b>6,079.57</b>	<b>100.00</b>	<b>188,568.27</b>	<b>100.00</b>	<b>175,365.73</b>	<b>100.00</b>	<b>155,208.02</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，发行人分别实现营业成本 155,208.02 万元、175,365.73 万元、188,568.27 万元和 6,079.57 万元。发行人营业成本主要由基础设施建设业务成本构成，近三年及一期，发行人基础设施建设业务成本分别为 132,756.09 万元、151,383.27 万元、162,734.71 万元和 0.00 万元，分别占营业成本的 85.53%、86.32%、86.30%和 0.00%。2024 年发行人基础设施建设业务成本较 2023 年增加 18,627.18 万元，增幅 14.03%，主要系发行人基础设施建设业务规模增大。2025 年发行人基础设施建设业务成本较 2024 年增加 11,351.44 万元，增幅 7.50%，主要系发行人基础设施建设业务规模增大。

发行人 2026 年 1-3 月基础设施建设业务收入和成本均为 0.00 万元，主要系根据工程进度，2026 年一季度发行人尚无竣工结算的建设项目。

表：发行人近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	0.00	0.00	33,607.10	89.77	34,118.32	84.24	25,115.11	81.80
房屋销售	232.59	244.37	69.25	0.18	2,254.78	5.57	384.77	1.25
房屋出租	-735.75	-773.01	-1,547.07	-4.13	-1,605.51	-3.96	70.70	0.23
<b>主营业务合计</b>	<b>-503.16</b>	<b>-528.64</b>	<b>32,129.28</b>	<b>85.83</b>	<b>34,767.59</b>	<b>85.84</b>	<b>25,570.58</b>	<b>83.29</b>
生态环保	789.37	829.34	2,950.38	7.88	1,477.04	3.65	1,205.59	3.93
资金占用及利息	0.00	0.00	0.00	0.00	1,626.89	4.02	1,664.11	5.42
工程施工	0.00	0.00	1,970.83	5.26	1,366.32	3.37	1,415.42	4.61
其他	-191.03	-200.70	384.99	1.03	1,264.80	3.12	846.03	2.76
<b>其他业务合计</b>	<b>598.34</b>	<b>628.64</b>	<b>5,306.21</b>	<b>14.17</b>	<b>5,735.05</b>	<b>14.16</b>	<b>5,131.15</b>	<b>16.71</b>
<b>合计</b>	<b>95.18</b>	<b>100.00</b>	<b>37,435.49</b>	<b>100.00</b>	<b>40,502.64</b>	<b>100.00</b>	<b>30,701.73</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，发行人毛利润分别为 30,701.73 万元、40,502.64 万元、37,435.49 万元和 95.18 万元。2024 年较 2023 年增加 9,800.91 万元，增幅 31.92%，主要系发行人基础设施建设业务规模增大。2025 年较 2024 年减少 3,067.15 万元，降幅 7.57%。

从毛利润结构方面来看，2023 年主要来源于基础设施建设业务及房屋销售业务，2024 年主要来源于基础设施建设业务，2025 年主要来源于基础设施建设业务。近三年及一期，发行人基础设施建设业务分别实现营业毛利润 25,115.11 万元、34,118.32 万元、33,607.10 万元和 0.00 万元，占比分别为 81.80%、84.24%、89.77% 和 0.00%。

表：发行人近三年及一期营业毛利率构成情况表

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
基础设施建设业务	-	17.12	18.39	15.91
房屋销售	69.92	68.35	76.31	36.68
房屋出租	-19.12	-9.03	-9.84	0.43
<b>主营业务合计</b>	<b>-12.03</b>	<b>15.04</b>	<b>16.98</b>	<b>14.57</b>
生态环保	48.48	47.53	57.89	58.31
资金占用及利息	-	-	65.32	70.93

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
工程施工	-	66.54	49.82	53.46
其他	-52.28	11.82	38.14	25.51
<b>其他业务合计</b>	<b>30.01</b>	<b>42.70</b>	<b>51.66</b>	<b>49.44</b>
<b>合计</b>	<b>1.54</b>	<b>16.56</b>	<b>18.76</b>	<b>16.51</b>

近三年及一期，发行人毛利率分别为 16.51%、18.76%、16.56%和 1.54%。2024 年发行人营业毛利率较 2023 年上升 2.25 个百分点，主要系毛利率较高的房屋销售板块收入上升所致。2025 年发行人营业毛利率较 2024 年下降 2.20 个百分点，主要系基础设施建设业务的利润空间压缩所致。

## （二）发行人主要业务板块情况

发行人的主营业务主要由基础设施建设业务和房屋销售业务组成。

### 1、基础设施建设业务

发行人是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务。报告期内，发行人基础设施建设业务主要由公司本部、子公司赣州振兴实业有限责任公司及赣州城新城市更新有限公司负责。

发行人的基础设施建设业务板块主要有两类运作模式：第一类是委托建设模式，根据赣州市人民政府与发行人签订的《赣州市中心城区城市建设项目委托建设协议》（以下简称“《框架协议》”），发行人接受赣州市人民政府的委托，承接了赣州市中心城区大部分的建设项目；赣州市政府根据城市规划发展需要，以下达城市建设项目计划的形式要求发行人承担中心城区的市政项目，政府通过提前拨付部分财政资金为项目开工建设提供前期支持，待竣工结算后形成项目收入。同时，发行人子公司赣州振兴实业有限责任公司下属子公司赣州蓉江新区基础设施投资管理有限公司也与蓉江新区管委会签订了《赣州蓉江新区城市建设项目委托建设框架协议》，接受蓉江新区管委会委托成为赣州蓉江新区城市建设项目（含房建工程、市政工程、城市防洪工程、园林绿化等）建设业主单位；第二类是政府购买服务模式，发行人部分棚户区改造项目是通过参与政府市场化采购的方式，与政府签订政府购买服务协议分年度获得政府购买资金实现项目收入。

## (1) 委托建设模式

### ① 业务模式

发行人当前主要采用此种模式开展基础设施建设业务。首先，赣州市人民政府与发行人签订了《赣州市中心城区城市建设项目委托建设协议》（以下简称“《框架协议》”）。根据《框架协议》，发行人接受赣州市人民政府的委托，为赣州市中心城区城市建设项目（含房建工程、市政工程、城市防洪工程、园林绿化等）建设业主单位。其次，赣州市人民政府通过下达城建计划的方式委托发行人承建具体的市政建设项目，同时鉴于发行人承担的市政建设项目投资金额较大，市政府统一安排财政资金预先拨付给发行人作为项目开工建设的支持资金，待项目竣工后从预先拨付的资金中进行结算作为收入。具体模式如下：

在项目承接方面，赣州市人民政府办公厅会在每年印发《赣州市中心城区城市建设项目计划》的通知下达城建计划，并在计划表中明确项目业主单位和责任单位、项目建设起止时间、年度投资目标、年度形象进度目标等。

在项目投资管理方面，发行人必须按照有关主管部门规定的相关规划、建设标准进行，符合赣州市人民政府的相关要求。

在政府支持方面，赣州市人民政府将支持发行人获得实施工程所必须的法律、管理等方面的批准、许可、授权、税收减免，同时为发行人在项目投资、建设中的融资提供必要的支持。根据发行人项目的相关批复和《框架协议》的规定，赣州市人民政府将督促赣州市财政局按期足额向发行人支付工程项目总价款。赣州市人民政府根据城市规划发展需要，以城建计划的形式要求发行人承担部分市政项目建设，政府同时通过直接拨付财政资金或专项补贴的方式预付部分工程款作为项目前期投入支持资金并在未来结算时确认收入。

发行人的下属子公司承担的城市建设项目，以及发行人及下属子公司历史上承担的城市建设项目，赣州市人民政府也将按照《框架协议》中的规定执行。

### ② 盈利模式

赣州市人民政府会结合上级各项补助政策、财政收支情况及发行人资金情况等因素通过赣州市财政专项拨付一部分市政基础设施建设专项资金，项目总投资不足部分由发行人融资解决。发行人按城建计划规定、运用政府拨付的专

项资金、自筹资金等建设资金承担具体的基础设施项目建设管理。项目完工后，赣州市财政局按计划每年对已完工项目逐步竣工验收，赣州市人民政府根据《结算单》与发行人结算工程项目总价款并确认收入，工程项目总价款根据工程结算成本加上一定比例的建设管理费和融资管理费确定（比例原则上不超过 20%），具体项目及实际结算金额由发行人提交工程项目总价款结算申请及清单后经赣州市财政局审核并根据相关规定确定，赣州市财政局将在项目竣工验收合格且竣工结算办理完毕后的 10 年内支付剩余工程项目总价款。

发行人为建设业主单位在蓉江新区的基础设施建设工程通过竣工验收并向蓉江新区管委会移交后，蓉江新区管委会与发行人结算工程项目总价款，工程项目总价款根据工程结算成本加上建设管理费（含融资管理费等）确定，建设管理费原则上不高于 20%，具体项目及实际结算金额由区财政局审核确定。在项目结算移交前，为支持发行人的经济发展，蓉江新区管委会承诺按工程进度支付一定的工程款。项目结算成本包括项目前期费用、工程建设费用、建设单位管理费用、工程移交结算前的融资利息费用等。

### ③会计处理模式

项目建设前期，为解决发行人项目资金需求，由赣州市财政局向发行人先行拨付专项资金，计入“专项应付款”科目进行核算，待项目竣工决算并进行收入、成本确认时予以冲减。相关现金流入计入“收到其他与经营活动有关的现金”。

项目建设环节，各建设项目建设发生的各类工程成本支出，计入“存货-开发成本”科目进行核算。发行人根据工程进度向施工单位支付的工程款计入“购买商品、接受劳务支付的现金”现金流科目进行核算。

项目完工后，赣州市财政局按计划每年对已完工项目逐步竣工验收，以项目建设成本加成一定比例的收益出具《结算单》进行结算，以《结算单》的结算金额确认收入，并结转相关项目成本。具体如下：

借记“专项应付款”

贷记“营业收入”、“应交税费”

借记“营业成本”

贷记“存货-开发成本”

④已完工项目

发行人作为赣州市市政基础设施建设和运营的主体，在过去的几年里共承接市政府建设项目涉及教育、医疗、体育、文化、公共、返迁房等领域。近年来，发行人已陆续完成了南门口下穿隧道工程、创二路、创新五路、春熙路、赣州市章江新区游泳馆及章贡区社区综合服务中心工程、市柑子园排涝站工程等一系列基础设施和市政工程项目。

发行人最近几年承担了赣州市大量的基础设施建设工程，基础设施建设业务板块以委托建设的形式实现了大量的基础设施建设业务收入，是发行人的核心业务；同时上述城市基础设施和城市交通项目的投资建设，明显改善赣州市投资营商环境，给赣州市带来显著社会、经济效益，已成为赣南苏区振兴发展计划的重点抓手。根据赣州市人民政府与发行人签订的《赣州市中心城区城市建设项目委托建设协议》，项目完工后，赣州市财政局按计划每年对已完工项目逐步竣工验收，政府根据结算单与发行人结算项目总价款，工程项目总价款根据工程结算成本加上一定比例的建设管理费和融资管理费确定，具体项目及实际结算金额由市财政局审核确定，比例原则上不超过 20%，市财政局在项目结算前按工程进度提前支付一定的工程款作为支持，在项目竣工验收合格且完成结算后的 10 年内支付剩余工程项目总价款。截至 2026 年 3 月末，委托建设模式下，发行人已完工项目情况如下：

表：发行人近三年及一期委托建设已完工项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期	回款期间	总投资金额	已投资金额 <sup>1</sup>	已确认收入金额	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2026	2027	2028	
1	赣南职业技术学院项目	2016-2020	2021-2031	11.75	11.75	1.28	是	12.64	1.26	0.63	0.63	0.63	是
2	东江源大道快速路	2016-2019	2020-2030	21.2	21.2	7.5	是	24.38	7.44	1.22	1.22	1.22	是
3	赣南大道快速路（一、二标段）	2018-2020	2021-2031	26	26	2.76	是	27.66	2.76	1.39	1.39	1.39	是
4	南河大桥拓宽改造工程一期	2018-2020	2021-2031	2.5	2.5	1.5	是	2.86	1.5	0.15	0.15	0.15	是
5	章江南大道西延绿化工程	2018-2020	2021-2031	4.35	4.35	0.52	是	5	0.5	0.25	0.25	0.25	是
6	迎龙丘路	2018-2020	2021-2031	0.4	0.4	0.05	是	0.46	0.05	0.03	0.03	0.03	是
7	会展中心周边道路（一期）	2018-2020	2021-2031	2.73	2.73	0.31	是	3.14	0.31	0.16	0.16	0.16	是
8	龟角尾公园改造工程	2018-2020	2021-2031	0.04	0.04	-	是	0.05	-	-	-	-	是
9	粮食城综合楼	2018-2020	2021-2031	0.6	0.6	0.07	是	0.69	0.07	0.04	0.04	0.04	是

<sup>1</sup>项目总投资额为尚未开工建设时的概算总投资，已投资金额为项目实际总投资，产生差异的原因系部分项目涉及分期或不同标段投资额度的轻微调整以及部分项目实际建设过程中因材料成本、人力成本的相关成本的市场化浮动造成的正常偏差。

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	建设期	回款期间	总投资金额	已投资金额 <sup>1</sup>	已确认收入金额	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2026	2027	2028	
10	园岭路（飞翔大道-长岭路）	2018-2020	2021-2031	0.29	0.29	0.03	是	0.33	0.03	0.02	0.02	0.02	是
11	长岭路（振兴大道-飞翔大道）	2018-2020	2021-2031	1.82	1.82	0.21	是	2.09	0.21	0.11	0.11	0.11	是
12	赣州西站周边道路	2018-2020	2021-2031	13.42	13.42	1.42	是	14.46	1.4	0.7	0.7	0.7	是
13	迎宾大道快速路一标段	2017-2020	2021-2031	17.41	17.41	2.99	是	17.58	2.96	0.88	0.88	0.88	是
14	章江新区幸福家园农民返迁房	2014-2020	2022-2032	55.46	55.46	12.1	是	63.78	12.1	3	3	3	是
15	客家大道西延	2017-2021	2022-2032	26.07	26.07	5	是	29.95	5	2	2	2	是
16	赣州市综合文化艺术中心	2018-2020	2022-2032	8.73	8.73	3	是	9.96	3	1	1	1	是
17	蓉江三路快速路工程（含地下综合管廊）	2020-2024	2025-2033	25.87	25.87	-	是	28.46	-	3.16	3.16	3.16	是
18	创业路（高架段）	2017-2024	2025-2033	27.91	27.91	-	是	31.54	-	3.5	3.5	3.5	是
19	方特主题公园周边城市道路	2019-2024	2025-2033	4.61	4.61	-	是	5.3	-	0.59	0.59	0.59	是
20	文明大道快速路（上跨京九铁路立交工程）	2020-2024	2025-2033	3.9	3.9	-	是	4.37	-	0.49	0.49	0.49	是

序号	项目名称	建设期	回款期间	总投资金额	已投资金额 <sup>1</sup>	已确认收入金额	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2026	2027	2028	
21	赣州市全民健身中心（一期）	2020-2025	2026-2034	16	16	-	是	17.6	-	1.96	1.96	1.96	是
22	人才小镇住宅小区一期	2020-2025	2026-2034	10	10	-	是	11.4	-	1.27	1.27	1.27	是
23	南河大桥拓宽改造工程二期	2020-2024	2025-2033	3.7	3.7	-	是	4.11	-	0.46	0.46	0.46	是
24	蟠龙大桥	2020-2025	2026-2033	6.92	6.92	-	是	7.75	-	0.86	0.86	0.86	是
	<b>合计</b>			<b>291.68</b>	<b>291.68</b>	<b>38.74</b>	<b>-</b>	<b>325.56</b>	<b>38.59</b>	<b>23.87</b>	<b>23.87</b>	<b>23.87</b>	

发行人主要已完工项目基本情况如下：

#### A、文明大道快速路工程

文明大道快速路工程是赣州市东西向规划快速路通道的重要组成部分，承担了串联城市主要功能区的快速计算通道功能，起于杨梅渡大桥西岸接地，终于赣南大道东侧，主要建设内容包括高架主线、地面辅道、立交节点、排水工程、管线综合、交通工程及其他附属设施等。道路主线为城市快速路，双向四车道，地面辅道为城市主干路，双向六车道。

#### ⑤在建项目

根据《赣州市中心城区城市建设项目委托建设协议》协议约定，发行人接受赣州市人民政府委托，为赣州市中心城区城市建设项目（含房建工程、市政工程、城市防洪工程、园林绿化等）建设业务单位，政府已授权了发行人作为中心城区基本项目建设的垄断主体。

截至 2026 年 3 月末，委托建设模式下，发行人主要在建项目情况如下：

表：发行人近三年及一期委托建设主要在建项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总计划投资额	拟回款金额	资本金到位情况，自有资金比例	是否签订合同或协议	已投资额 <sup>2</sup>	剩余投资额	未来投资计划		
										2026	2027	2028
1	黄金大道快速路（含地下综合管廊）	2020-2026	2026-2034	17.39	19.48	已到位，20%	是	14.39	3	3	-	-
2	武陵大道快速路工程（含地下综合管廊）	2020-2027	2027-2034	38.88	43.16	已到位，20%	是	19.11	19.77	14.67	5.1	-
3	凤岗嘉苑住宅小区	2020-2026	2026-2030	23.29	25.62	已到位，20%	是	18.69	4.6	4.6	-	-
4	赣南城乡特色经济文化融合博览中心建设项目	2024-2026	2027-2034	15.60	17.40	已到位，20%	是	8.06	7.54	7.54	-	-
5	G323 章贡区梅林大桥至沙石段公路改建工程项目	2025-2027	2028-2035	2.90	3.19	已到位，20%	是	1.15	2.04	0.9	1.14	-
	<b>合计</b>			<b>98.06</b>	<b>108.85</b>			<b>61.40</b>	<b>36.95</b>	<b>30.71</b>	<b>6.24</b>	<b>-</b>

续上表：

<sup>2</sup> 项目总投资额为尚未开工建设时的概算总投资，已投资金额为项目实际总投资，产生差异的原因系部分项目涉及分期或不同标段投资额度的轻微调整以及部分项目实际建设过程中国材料成本、人力成本的相关成本的市场化浮动造成的正常偏差

序号	项目名称	合法合规性文件		
		立项批文	土地批文	环评批文
1	黄金大道快速路（含地下综合管廊）	赣市发改投资字[2016]1150号	赣市国土资建字[2016]169号	关于对《赣州市中心城区蓉江三路地下综合管廊项目环境影响报告书》的批复、关于对《赣州市中心城区武陵大道地下综合管廊项目环境影响报告书》的批复
2	武陵大道快速路工程（含地下综合管廊）	赣市发改投资字[2016]1150号	赣市国土资建字[2016]169号	关于对《赣州市中心城区蓉江三路地下综合管廊项目环境影响报告书》的批复、关于对《赣州市中心城区武陵大道地下综合管廊项目环境影响报告书》的批复
3	凤岗嘉苑住宅小区	赣州市发改委关于赣州高铁新区凤岗嘉苑住宅小区 FG03-22-01 项目初步设计审查意见的复函	地字第 360701202010027 号	备案号 20203607000100000062
4	赣南城乡特色经济文化融合博览中心建设项目	赣经开行审字【2025】58号关于赣南城乡特色经济文化融合博览中心项目可行性研究报告的批复（项目代码：2405-360799-04-01-916248）	地字第 3607032025YG0002534 号	-
5	G323 章贡区梅林大桥至沙石段公路改建工程项目	赣发改投资[2020]1091号关于G323章贡区梅林大桥至沙石段公路改建工程初步设计的批复	江西省人民政府关于G323章贡区梅林大桥至沙石段公路改建工程项目建设用地的批复（赣土批字〔2024〕146号）	-

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建项目基本情况如下：

A、黄金大道快速路项目

黄金大道快速路项目起于筱坝大桥南侧，接顺蓉江三路快速路，与客家大道西延高架立交连接，新建立交与迎宾高架连接，止于金凤西路，其中快速路长约 4.8 公里，含筱坝大桥改造。地下综合管廊起于筱坝大桥北侧，止于金凤西路，长约 3.98 公里。本项目于 2020 年开工，项目估算总投资 17.39 亿元，其中自有资本金比例为 20%，已到位。

**B、武陵大道快速路项目**

武陵大道快速路起于肖边大桥，止于黄金大桥东侧，长约 9.8 公里，宽 60-70.5 米。管廊起于滨江路，止于红梅路，长约 6.1 公里。一标段起于肖边大桥，止于杜鹃花路西侧，长约 4.99 公里；二标段起于杜鹃花路以西，止于黄金大桥东侧，长约 4.81 公里。本项目于 2020 年开工，项目估算总投资 38.88 亿元，其中自有资本金比例为 20%，已到位。

**⑥拟建项目**

根据赣州市人民政府对市区内基础设施建设的发展规划，公司主要拟建项目包括赣州市蓉江全民健身中心及相关配套新建项目、综合训练基地项目、赣州市中心城区贡江河道修复工程等，概算投资 20.25 亿元。

**表：发行人委托建主要设拟建项目情况表**

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资	未来三年投资计划		
				2026 年	2027 年	2028 年
1	赣州市蓉江全民健身中心及相关配套新建项目	2026-2030	15.43	1.30	4.00	4.00
2	综合训练基地项目	2026-2028	2.63	0.60	1.03	1.00
3	赣州市中心城区贡江河道修复工程	2026-2030	2.19	0.15	0.80	0.80
合计			<b>20.25</b>	<b>2.05</b>	<b>5.83</b>	<b>5.80</b>

发行人基础设施建设业务由赣州市人民政府统一授权，业务流程合法合规，业务开展符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文、国办发[2018]101 号文等法律法规的规定。

## (2) 政府购买服务模式

### ① 业务模式

发行人 2016 年后承接的部分棚户区改造项目采用政府购买服务的方式，购买主体通常为政府部门相关单位（如赣州市城乡建设局等），实施主体主要为发行人子公司赣州振兴实业有限责任公司等。在项目承接方面，政府采取公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、单一来源采购等方式进行市场化采购，发行人及合并范围子公司通过比选作为项目承接主体，与政府签订《政府购买服务协议》。

### ② 盈利模式

在项目收益方面，购买服务款由建设成本、财务费用及项目服务费三项构成，财务费用按当前市场利率测算，项目服务费一般为建设成本的 0.5% 左右。

《政府购买服务协议》中约定的政府回款期限一般为 20 年，从项目建成后的三年内开始回款，政府购买服务资金支付期为 18 年，回款期间的款项的支付将按照政府购买服务协议后附的《政府购买服务资金分年度支付计划表》进行。政府相关单位作为购买方受市政府委托配合市财政局筹集项目购买服务款，由市财政局列入赣州市年度财政预算管理，政府购买服务的资金纳入当地财政预算并经赣州市人大常委会审批通过。

### ③ 会计处理模式

#### A、项目建设环节：

项目建设环节，各建设项目建设发生的各类工程成本支出，包括基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用等，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、付款银行回单、发票等原始凭证为依据，作为工程建设成本核算，计入“存货-开发成本”科目进行核算。发行人根据工程进度向施工单位支付的工程款计入“购

购买商品、接受劳务支付的现金”现金流科目进行核算。

具体如下：

发行人如预先支付项目工程款：

借记“预付款项”

贷记“银行存款”

发行人确认各类工程项目成本支出时：

借记“存货-开发成本”

贷记“应付账款/银行存款/预付款项”

发行人支付各类工程款尾款时：

借记“应付账款”

贷记“银行存款”

相关现金支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

B、项目竣工及回款环节：

项目竣工验收完毕，出具竣工验收报告后，待政府有关部门确认，根据赣州市财政局对各项支出的审计结果核定金额确认收入，并结转相关项目成本。

具体如下：

借记“营业成本”

贷记“存货-开发成本”

借记“应收账款”

贷记“营业收入”、“应交税费”

发行人在收到市财政局的回款时：

借记“银行存款”

贷记“应收账款”

现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

④在建项目

发行人目前采用政府购买服务模式进行建设的项目主要为章贡区棚户区改造项目，上述项目总投资额为 73.83 亿元，已投资额为 72.52 亿元。具体情况如下：

表：发行人近三年及一期政府购买在建项目

单位：亿元

项目名称	计划建设期间 <sup>3</sup>	回收期间 <sup>4</sup>	总投资额	资本金到位情况，自有资金比例	是否签订合同或协议	已投资额	剩余投资额	未来投资计划			拟回收金额	合法合规性情况	是否签订合同或协议
								2026	2027	2028			
章贡区棚户区改造项目	2017-2026	2027-2045	73.83	已到位，20%	是	72.52	1.31	-	-		99.06	赣市发改投资字[2017]694号	是

⑤已完工项目

截至本募集说明书出具日，发行人蓉江新城棚户区改造项目已完工。具体情况如下：

项目名称	建设期间	回收期间	总投资额	资本金到位情况，自有资金比例	是否签订合同或协议	已投资额	已确认收入金额	是否签订协议	已回款金额	是否按照合同或协议执行回款
蓉江新城棚户区改造项目	2015-2025	2026-2037	122.37	已到位，20%	是	121.81	-	是	12.44	是

<sup>3</sup> 因工程施工进度不及预期，项目建设期间有所延长。

<sup>4</sup> 根据协议，章贡区棚户区改造项目回购期间为 2018-2041 年，蓉江新城棚户区改造项目回购期间为 2018-2035 年，因工程施工进度不及预期，目前暂未进行回购，预计在 2026 年开始回购，表中回收时间系根据实际情况填写，下同。

⑥拟建项目

截至本募集说明书出具日，发行人无拟建的政府购买服务项目。

⑦保障性安居工程项目的支持机制

《赣州市加快发展保障性租赁住房实施方案》提出：“十四五”期间，全市（将）新增保障性租赁住房 5 万套（间），其中中心城区 4.5 万套（间）《赣州市住房发展规划（2021-2025）》第二十一条要求“有效增加保障性住房供给”、第二十二条在明确“继续推进三年棚改计划实施，切实消除棚户区房屋破败、设施老旧、管理不足等情况，改善城市棚户区居民居住条件”的基础上，还提出要大力推进老城区内老旧小区提升改造。

土地政策支持：

A 企事业单位在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，并变更土地使用性质，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人通过自建或合作方式建设运营保障性租赁住房。

B 加大用地保障力度。在编制年度住房用地供应计划时，单列指标、优先安排、应保尽保，进一步加大保障性租赁住房用地供应。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许在一年内分期缴清出让价款。新建普通商品住房项目，可按一定比例配建保障性租赁住房。

落实税费和中央补助资金支持政策：

A 积极向上争取中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以资金支持。除上级补助资金外，对中心城区符合规定的保障性租赁住房建设项目，由受益财政按建筑面积每平方米 100 元的标准给予奖补，市级层面视情况给予一定支持。棚户区改造方面，积极争取补助资金，专项用于房屋征收和征地房屋补偿、安置、建设以及相关基础设施配套建设等。

B 保障性租赁住房项目可免收城市基础设施配套费。

C 棚户区改造安置房项目免收各种行政事业性收费和政府性基金；电力、通讯、天然气、市政公用事业等单位要对棚户区改造项目予以支持，并适当减免入网、管网增容等经营性收费。

金融支持机制：

A 加大对保障性租赁住房建设和棚户区改造等的信贷支持力度。鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房的主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款；加强与金融机构的合作，争取政策性银行及各商业银行的中长期贷款。建立健全棚户区改造贷款还款保障机制，吸引信贷资金支持。

B 支持银行等金融机构发行住房租赁专项金融债券募集资金，用于对保障性租赁住房项目的贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等用于保障性租赁住房建设和运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券；支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

C 各级财政部门按规定从财政预算、城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费等渠道中，安排资金用于棚户区改造，还可从国有资本经营预算中适当安排部分资金用于国有企业棚户区改造。

蓉江新城棚户区改造项目的《政府购买服务协议》签订时间为 2016 年 9 月，章贡区棚户区改造项目的《政府购买服务协议》签订时间为 2016 年 12 月，签订时间均在财预〔2017〕87 号文出台之前。涉及的政府购买服务协议已约定项目购买服务期限及支付服务项目资金期限，所涉及政府付费资金均纳入财政预算，且未在负面清单中，发行人的政府购买服务业务符合财预〔2017〕87 号等法律法规、政府投资条例，不涉及增加政府隐性债务，合法合规，业务开展符合国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

## 2、房屋销售业务

报告期内，发行人房屋销售业务主要由子公司赣州星洲房地产开发有限公司（以下简称“星洲地产”）负责。星洲地产拥有中华人民共和国住房和城乡建设部授予的中华人民共和国房地产开发企业二级资质证书（证书编号：赣建房开字 3146 号）。

### （1）房屋销售业务模式

发行人销售业务中商品房的经营模式为自主开发，完全按照市场化运作模式，通过政府土管部门组织的“招、拍、挂”等方式获得出让土地进行投资开发建设，通过“招、拍、挂”等方式获得的土地产权清晰，便于房地产企业快速进入开发运作。

发行人的房屋销售业务由于房屋销售周期较长，销售多采取预售模式，销售收入根据实际交付情况分批确认。

## (2) 房屋销售业务会计处理方式

### ① 项目建设环节

项目建设环节，各建设项目建设发生的各类工程成本支出，包括土地出让金、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用等，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、付款银行回单、发票等原始凭证为依据，作为工程建设成本核算，计入“存货-开发成本”科目进行核算。发行人根据工程进度向施工单位支付的工程款计入“购买商品、接受劳务支付的现金”现金流科目进行核算。

具体如下：

发行人通过招拍挂方式获取项目建设用地时：

借记“存货-开发成本”

贷记“银行存款”

发行人确认房地产项目建设相关成本时：

借记“存货-开发成本”

贷记“应付账款/银行存款”

发行人支付各类工程款项时：

借记“应付账款”

贷记“银行存款”

相关现金支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

### ② 项目竣工及预售环节：

发行人开发的房地产项目具备以下条件后申办《预售许可证》，此后开展预售：

- 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- 持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

发行人收到商品房/保障房购房者的房款后，计入“预收账款”科目进行核算，相关现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。具体如下：

发行人收到购房预付款时：

借记“银行存款”

贷记“预收账款”

相关现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### ③收入、成本确认环节：

发行人房地产项目满足以下条件时，发行人开发的房地产产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，确认相关收入、成本：

- 工程已经竣工，并且验收合格，符合销售合同约定的交付条件。
- 已通知购房业主接收房屋，并且将结算账单提交业主也取得其认可。

具体如下：

到达上述收入、成本确认时点时，发行人确认相关收入：

借记“应收账款”、“预收账款”

贷记“营业收入”

借记“营业成本”

贷记“存货-开发成本”

发行人后续收到相关购房尾款时：

借记“银行存款”

贷记“应收账款”

相关现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### (3) 房屋销售业务分类收入情况

发行人房屋销售业务板块下的收入均为住宅类销售收入，无类住宅、保障房、商业地产、工业地产或一级土地开发收入，近三年及一期，发行人住宅类收入的盈利情况如下：

表：近三年及一期发行人住宅类收入情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年度
营业收入	332.64	101.31	2,954.90	1,048.96
营业成本	100.05	32.06	700.12	664.19
毛利润	232.59	69.25	2,254.78	384.77
毛利率 (%)	69.92	68.35	76.31	36.68

(4) 房屋销售业务市场情况

最近三年及一期，发行人房屋销售业务经营情况如下：

表：房地产业务经营状况详情表

单位：亿元、万平方米

年份	完成投资	开工面积	竣工面积	销售面积	签约额
2026 年 1-3 月	0.60	1	-	0.63	0.99
2025 年	2.10	8	-	1.80	4.17
2024 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	0.02	0.03

发行人房地产业务集中在赣州区域，区域占比为 100%，所开发的项目均合法合规，证照办理齐全。

截至 2026 年 3 月末，发行人已完工项目情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人已完工项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目主体	项目类别	项目位置	总投资	总建筑面积	已竣工面积	已销售面积	销售均价 (元/平方米)	已销售金额	销售进度	已回款金额	未完成销售的原因	项目批文情况	后续销售安排 (如在售)	资金回笼 计划情况
星洲湾项目	赣州星洲房地产开发有限公司	住宅	赣州经济开发区华坚南路西侧	9.06	19.09	19.09	19.09	7,553.00	14.46	100%	14.46	已完成销售	立项批复： 赣发改投资字【2006】567号、赣发改投资字【2008】613号  土地证： 赣市开国用(2009)第18号、赣市开国用(2009)第19号(目前已完成分割)  环评： 已取得赣州市环保局黄金分	无	已完成回款

项目名称	项目主体	项目类别	项目位置	总投资	总建筑面积	已竣工面积	已销售面积	销售均价 (元/平方米)	已销售金额	销售进度	已回款金额	未完成销售的原因	项目批文情况	后续销售安排 (如在售)	资金回笼计划情况
													局环境保护验收批准。		
星洲湾九境项目	赣州星洲房地产开发有限公司	住宅	赣州市章江新区 E7 地块	8.29	17.18	17.18	12.72	10,864.00	14.08	住宅基本已售完、还剩余商铺、停车场在销售过程中	14.08	住宅基本已售完，商铺、停车场在销售过程中	立项批复： 《江西省企业投资项目备案通知书》 土地证号： 赣市章国用(2014) 0169 号 环评批复： 赣市环开发[2018]15 号	完成商铺、停车场的销售	住宅已基本完成回款，商铺和停车场将在销售完毕后完成回款

截至募集说明书签署日，发行人在建商品房为章江上境住宅项目，项目主体为赣州星辉置业有限公司，项目位于赣州市经开区赞贤路北侧、滨江大道东侧，计划建设期间为2024年至2027年，总投资21亿元，截至2026年3月末已投资10.81亿元，项目已签订协议，具备相关批文证照。发行人尚未制定未来房屋拟建项目，将根据未来土地市场行情择机新增房地产开发项目。

发行人承诺，在房屋销售业务板块，发行人及项目开发主体具备相应资质；发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人诚信合法经营，不存在以下情况：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）如是否存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，是否存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

### 3、房屋出租业务

房屋租金主要来源于子公司赣州市保障性住房建设运营有限公司公租房对外出租收入及子公司赣州振兴实业有限责任公司持有的部分商业资产对外出租。

#### （1）业务模式

赣州振兴实业有限责任公司通过持有的部分商业资产对外出租获取收益，主要为各类商铺出租，月租金为一楼30元/m<sup>2</sup>、二楼9元/m<sup>2</sup>，每年租金收入在1,000万元左右，出租对象主要是个人、公司、事业单位等。

赣州市保障性住房建设运营有限公司公租房对外出租收入，系政府将部分公租房自2015年开始注入赣州市保障性住房建设运营有限公司，赣州市保障性住房建设运营有限公司成为公租房的业主，采用自主运营方式收取租金，出租对象主要是个人。新建或尚未建设完成的公租房项目由赣州市保障性住房建

设运营有限公司承接继续投入建设，建设完工后对外出租获取租金收益。

在项目承接方面，赣州人民政府以办公厅抄告单及城建计划通知的形式向发行人及相关部门下达项目建设任务，发行人根据赣州市人民政府下达的项目建设指令，一般经赣州市发改委、国土资源局、规划建设局、环境保护局等政府部门批复同意后正式开工建设，项目手续齐备。发行人及其子公司作为项目的投资主体，全权负责市政项目的投资建设，主要职责包括：根据建设项目的总体规划及要求，制定项目的具体开工建设计划表；负责办理涉及市政项目的所有立项、报建、开工等手续；以招投标的方式与施工方及监理方签订施工合同及工程监理合同。

### (2) 盈利模式

在项目收益方面，项目建设资金全部由发行人自行进行筹集，在项目建成后发行人及其子公司作为业主单位拥有项目所有权，通过自主运营实现租金收入。目前，发行人自主运营项目主要为公租房及廉租房项目，建成后通过对外出租获取租金收入。公租房及廉租房的房租按月收取，未设置免租期。租金根据赣州市房地产管理局及赣州市物价局《关于请求批准中心城区公共租赁住房租金标准的请示》(赣市房文[2013]37号)批复标准，廉租房月租金为0.9元/m<sup>2</sup>，公租房中低层租金为1.5元/m<sup>2</sup>和5元/m<sup>2</sup>，高层为2.1元/m<sup>2</sup>和5.5元/m<sup>2</sup>（1.5元/m<sup>2</sup>、2.1元/m<sup>2</sup>为前期租金价格，当前新签及换签合同租金均为5元/m<sup>2</sup>、5.5元/m<sup>2</sup>）。

### (3) 会计处理模式

#### A、项目建设环节：

项目未完工或未到达成本结转日之前，发行人以施工单位提供的工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算：

借记“在建工程”科目

贷记“银行存款/应付账款”

现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目

#### B、项目竣工验收环节：

项目竣工验收完毕，出具竣工验收报告后，待发行人结算确认后，对各项支出的审计结果结转至固定资产：

借记“固定资产”

贷记“在建工程”

C、项目通过发行人自主运营实现收入时：

借记“银行存款”或“应收账款”

贷记“营业收入”

现金流量表计“销售商品、提供劳务收到的现金”

(4) 已完工项目

截至2026年3月末，发行人主要已完工的廉租房或公租房项目累计投资金额为41.62亿元，具体项目如下：

表：截至2026年3月末发行人主要已完工廉租房或公租房情况

单位：万元、%

项目主体	项目名称	项目所在地	投资金额	权证信息	出租率
赣州市保障性住房建设运营有限公司	渡口路廉租房小区	赣州市章贡区渡口路14号	9,120.24	赣（2020）赣州市不动产权第0020201~0020219号	90.00-100.00
	宜芬村	赣州市章贡区渡口路18号（宜芬村码头）	3,269.64		90.00-100.00
	牌坊下	赣州市章贡区牌坊下7号	151.34	赣（2020）赣州市不动产权第0020188号	90.00-100.00
	章江南苑小区	赣州市红都大道18号	5,043.35	赣（2020）赣州市不动产权第0020252~0020266号	90.00-100.00
	吉泰新城小区	赣州市章贡区五洲南大道14号	50,237.43	赣（2020）赣州市不动产权第0064794-0064819号、第0071184-0071279号、第0071292-0071415号、第0072532-0072594号、第0072607-0072669号、第0072704-0072787号、第0073598-0073695号、第0073698-0073760号、第0074342-0074425号、第0074449-0074490号、第0074751-0074855号、第0075203-0075286号、第0075353-0075415号、第0076772-0076884号、第0076888-0076995号、第0077087-0077170号、第0077186-0077249号、第0077269-0077352号、第0078632-0078664号、第0078667-0078729号、第0078744-0078785号、第0078794-0078856号、第0079657-0079575号、第0079679-0079783号、第0081683-0081787号、第0081793-0081876号、第0081879-0081983号、第0086217-0086314号、第0086396-0086479号、第0086675-0086779号、第0086806-0086896号、第0090252-0090314号、第0090327-0090410号、第0090471-0090533号、第0095717-0095829号、第0095843-0095855号、第0096060-0096150号、第0099863-0100009号、第0104477-0104567号、第0104732-0104752号、第0104853-0104894号、第0106813-0106875号、第0106917-0107007号、第0113088-0113171号、第0113207-0113290号、第0121333-0121416号、第0121428-0121469号、第0123878-0123957号、第0123968-0124027号、第0126138-0126209号、第0126214-0126285号、第0127975-0128052号、第0134361-0134444号、第0134457-0134498号、第0134502-0134564号、第0136365-0136448号、	90.00-100.00

项目主体	项目名称	项目所在地	投资金额	权证信息	出租率
				第0136919-0136981号、第0139129-0139212号、第0139224-0139307号、第0143711-0143713号、第0144991-0145053号、第0145121-0145183号、第0145851-0145976号、第0146175-0146216号、第0146424-0146486号、第0151537-0151599号、第0151618-0151659号、第0151786-0151890号、第0154436-0154477号、第0154479-0154541号、第0154583-0154666号、第0154672-0154734号、第0156578-0156703号、第0157230-0157318号、第0157320-0157382号	
	黄金家园A区	赣州开发区香江大道18号	37,663.20	赣（2021）赣州市不动产权第0100099-0100133号	90.00-100.00
	黄金家园B区		34,103.97	赣（2021）赣州市不动产权第0119952~0124505号	90.00-100.00
	龙都嘉苑小区	赣州市章贡区云山路附近	47,221.54	赣（2019）赣州市不动产权第106159-106200号、第106202-106327号、第107139-107306号、第108233-108243号、第108244-108423号、第108481-108485号、第108490-108679号、第108689-108696号、第108713-108832号、第108898-108985号、第109032-109219号、第109229-109348号、第109385-109614号、第109621-109627号、第109631-109745号、第109779-109910号、第110052-110087号、第110096-110100号、第110112-110279号、第110292-110296号、第110310号、第106536-106874号、第106904-107047号、第107059-107066号、第107070-107111号、第107130-107135号、第107313-107492号、第107509-107524号、第107573-107764号、第107802-108042号、第108044-108232号、第122226-122269号	90.00-100.00
	金色春城	江西省赣州市章贡区蟠龙镇	85,482.73	正在换证中	90.00-100.00
	西域华城	位于章贡区水西镇105国道旁	80,388.63	正在换证中	90.00-100.00
	和谐家园	和谐大道北侧、蓉江一路东侧	63,549.83	赣（2019）赣州市不动产权第0008475号	90.00-100.00
合计			<b>416,231.90</b>		

(5) 在建项目

截至本募集说明书出具日，发行人无在建的廉租房或公租房建设项目。

(6) 拟建项目

截至本募集说明书出具日，发行人无拟建的廉租房或公租房建设项目。

4、其他业务

发行人的其他板块年度间有变动，目前主要来源于工程施工、广告及特许经营权业务、生态环保、利息收入以及其他零星收入。

(1) 工程施工业务

工程施工业务主要由子公司赣州城新城市更新有限公司（以下简称“城新公司”）开展，该公司负责部分市政府重大工程、民生工程以及其他市场化工程项目的建设管理，从而收取建设管理费。

① 业务模式

城新公司主要经营业务为按照市政府下发的城建计划或会议纪要，并根据集团内部业务工作划分安排，而承担的城市基础设施建设项目、农民返迁房等项目的施工建设管理工作。基础设施建设业务分为集团内部建设和外单位建设，为内部建设项目业主主要是城开集团、民晟公司、高铁公司等；为外单位建设项目业主主要是江西理工大学、赣州职业技术学院、赣南卫生健康职业学院、市委党校、赣州市人民医院、赣州市中医院等。公司目前建设管理项目有赣南大道快速路、武陵大道快速路、蓉江三路快速路、黄金大道快速路、全民健身中心、三馆一书城、瑞金干部学院、中科院创新研究院、南方医科大学南方医院等市重点项目。

②根据《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）和市委市政府相关文件规定，实行委托建设制的项目，委托建设管理费由同级财政部门根据委托建设内容和要求，按照不高于规定项目建设管理费标准核定，由建设单位计入项目建设成本。其中内部委托建设管理费按照《赣州城投控股集团工程项目委托建设与流程管理暂行办法》（赣城控字〔2019〕9号）文件规定，结合集团实际情况，以经市发改委的初步设计概算投资金额（不含建设单位管理费、土地费用、设备购置费）为计算基数，按照累计完成投资额占概算投资金额的比例，财务部原则上每半年计提一次。外单位委托建设项目，根据市发改委项目概算批复文件中总概算（不含建设单位管理费、土地费用、设备购置费）为计算基数，按照财建〔2016〕504号计算出总委托建设管理费，过程按项目进展节点由业主单位支付委托建设费。

### ③会计处理模式

内部委托建设项目每半年度按照累计完成投资额占概算投资金额的比例，计提委托建设管理费。外单位委托建设项目根据项目建设已完成进展节点，向业主单位申请委托建设管理费。会计分录如下：

借：其他应收款-银行存款

贷：主营业务收入-工程施工收入

    应交税费-应交增值税-销项税额

结转委托建设项目人员成本：

借：主营业务成本-工程施工成本

贷：开发成本

## (2) 广告及特许经营权业务

广告及特许经营权业务主要由江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司（以下简称“高铁公司”）开展。

### ① 业务模式

高铁公司持有赣州西站和赣州黄金机场广告位租赁、停车场收费的特许经营权，通过对外出租获取收益。高铁公司主要是承接赣州城投集团旗下公司道路建设项目中的道路围挡制作工程，获取收入。同时承接各单位广告制作业务，获取收入。高铁公司购买了约110辆新能源汽车，对外出租获取收益。高铁公司在赣州市内多个小区、停车场铺设新能源充电桩，通过对外出租获取收益。

### ② 盈利模式

在项目收益方面，赣州西站和赣州黄金机场广告位租赁和停车场收费的特许经营权系无偿划转获得，通过对外出租获取收益，赣州黄金机场广告位租赁收入中的50%由机场分成。除此以外的其他项目建设资金或固定资产购置资金全部由发行人自行进行筹集，在项目建成或资产购置后发行人作为业主单位拥有项目所有权，通过自主运营实现租金收入。

### ③ 会计处理模式

A、项目通过发行人自主运营实现收入时：

借记“银行存款”或“应收账款”

贷记“营业收入”

现金流量表计“销售商品、提供劳务收到的现金”

B、结转相应成本时：

借记“营业成本”

贷记“银行存款”或“应付账款”

现金流量表计“购买商品、接受劳务支付的现金”

## (3) 生态环保

生态环保业务由赣州稀土环境有限责任公司（以下简称“稀土公司”）开展。

① 业务模式

稀土公司污水处理设计处理规模为1.8万吨/天，配套建设稀土、钴镍两条污水专管11.4公里、污水提升泵站2座。

稀土公司负责接纳和处理赣州高新技术产业园区内企业的生产和生活废水以及周边居民生活污水。稀土公司与赣州市高新区管委会签订污水处理协议，按照污水处理量（吨数）计费。

② 盈利模式

在项目收益方面，项目建设资金全部由稀土公司自行进行筹集，在项目建成后稀土公司作为业主单位拥有项目所有权，通过自主运营实现污水处理费收入。目前，发行人自主运营项目为赣州高新技术产业园区污水处理项目，通过处理园区及周边小区生产生活污水获取收入。污水处理费根据污水处理量确定。

④ 会计处理模式

A、项目建设环节：

项目未完工或未到期成本结转日之前，发行人根据施工单位提供的工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算：

借记“无形资产”科目

贷记“银行存款/应付账款”

现金流量表中计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”科目

B、项目通过发行人自主运营实现收入时：

借记“银行存款”或“应收账款”

贷记“营业收入”

现金流量表计“销售商品、提供劳务收到的现金”

利息收入主要是发行人在赣州市内部分公司开展项目建设提供资金支持收取的利息费用。

发行人承诺，发行人在其他业务板块的业务模式和业务流程合法合规，业务开展符合国发[2010]19号文、国发[2010]43号文、国办发[2015]40号文、财预〔2017〕87号文等法律法规与有关政策规定。

## 九、发行人主要在建、拟建项目

### （一）发行人主要在建项目

截至2026年3月末，发行人自建自用的在建项目情况如下。

表：截至2026年3月末发行人自建自用的在建项目情况

单位：万元

工程名称	总投资金额	已投资金额	自有资金	资本金到位情况	建设周期	未来投资计划			证照是否齐备
						2026	2027	2028	
洋塘污水处理厂项目二期	30,805.27	17,257.65	4,080.53	已到位	2024-2028	3,000.00	3,600.00	5,093.72	是
新能源充电桩	14,000.00	2,612.39	4,000.00	已到位	2024-2028	3,500.00	3,500.00	4,387.61	是
赣州西站光伏项目	350.00	159.79	130.00	已到位	2025-2026	190.21	-	-	是
其他工程	3,652.00	3,452.47	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>48,807.27</b>	<b>23,482.30</b>	<b>8,210.53</b>	-	-	<b>6,690.21</b>	<b>7,100.00</b>	<b>9,481.33</b>	-

### （二）拟建项目

截至2026年3月末，发行人无自建自用的拟建项目。

## 十、发行人未来发展战略

根据公司章程，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大精神以及市委五届四次全体（扩大）会议精神，认真贯彻执行市委市政府的重大决策部署，围绕打造千亿元企业、做大做强做优城投集团的发展战略，统筹抓好集团党的建设、服务六大攻坚、经营管理提质增效防风险等各项工作，把讲政治落实到每一个工作细节，按照高质量发展要求，不断解放思想，推进改革发展。

### （一）坚定不移全面深化改革，将集团改革向纵深推进

要服从国资国企改革大局。充分认识国资国企改革的重要性和紧迫性，服从大局、维护大局，确保改革重组期间集团改革发展各项工作平稳有序。要加大改革力度。以国资国企改革重组为契机，多渠道争取中心城区各类资产资源，进一步提升集团投融资能力；主动融入赣南苏区振兴发展大局，适应投融资体

制改革发展的新要求，推进市场化转型，不断提升集团服务赣州市经济社会发展的能力；总结和借鉴混改做法经验，继续在有条件的子公司施行混合所有制改革，不断增强集团改革发展活力。要优化经营管理。按照“精简高效、人事相宜、职责明晰、责权对等”的原则，科学定位集团母子公司职能和权限划分，完善管理体系，进一步优化各部门、子公司的职能和人员配置，改进企业运行机制。推行市场化选人用人，建立更加完善的考核、奖惩和退出机制。研究制定科学合理的经营考核办法，着力构建岗位能上能下、收入能增能减，有奖有罚、奖惩分明的长效激励机制，充分调动干部员工的积极性，不断释放干部员工干事创业潜力。

### **（二）坚定不移创新思路，推动投融资工作再上新台阶**

积极与信用评级机构对接，做好申报基础工作，为发行超短期融资券、永续债及银行授信等业务提供有力支撑，提升集团在资本市场的知名度和影响力。创新融资工作，着力提升集团收入水平和盈利能力。

### **（三）坚定不移管好工程项目，推进中心城区基础设施建设**

助推中心城区五区一体化发展。推进城市主干路建设，建成文明大道、迎宾大道快速路、红旗大道东延、东江源大道北延等项目；加快建设东江源大道等4条快速路、赣州西站东广场及客家大道西延、市综合文化艺术中心等项目，新开工赣南大道等3条快速路，完善过江交通体系，拓宽改造南河大桥，新建蟠龙大桥等7座大桥。紧紧围绕“保通车”目标，全力推进赣州西站及周边市政基础设施建设，努力完成公共地下预留空间、赣州西站周边地面道路建设，完成沙石安居小区（A14地块）、J4/J21地块返迁房二期、幸福家园小区（22地块）、老年大学章江校区等项目收尾任务。

### **（四）坚定不移抓好资产运营管理，提升市场化水平**

以资产经营为重点，以投资合作为新的增长点，提升企业市场化和资本运作能力。多渠道获取、归集城市各类资产资源。完善中心城区基础设施项目建成后的资产接收机制，整合市中心城区存量道路资产，加强与市级层面各国有企业的合作，整合、汇集城市资产资源，并分类运营，提升国有资产效益。

## 十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

### （一）我国城市基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施在促进国民经济及地区经济快速健康发展、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等方面有着积极的作用。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设是我国推进城镇化进程的重要工作内容，城市基础设施建设行业也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。

我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2% 的增长速度。据中国社科院城市蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2015 年城镇化率将达到 52% 左右，到 2030 年达到 65% 左右。截至 2025 年末，我国常住人口城镇化率已达到 67.89%。随着我国城镇化水平提高，城市水、电、路、气、信息网络等基础设施显著改善，教育、医疗、文化体育、社会保障等公共服务水平明显提高，人均住宅、公园绿地面积大幅增加。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。在我国城镇化快速发展过程中，也存在必须高度重视并着力解决的突出矛盾和问题。目前，我国的城市基础设施水平相对较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给严重不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，随着内外部环境和条件的深刻变化，城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

综上所述，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模在未来将不断扩大。城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体

来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## （二）发行人所属区域的基本情况

赣州市位于赣江上游，江西省南部，简称赣南。东接福建省三明市和龙岩市，南临广东省梅州市、河源市和韶关市，西靠湖南省郴州市，北连江西省吉安、抚州两市。处于我国东南沿海地区向中部内地延伸的过渡地带，也是内地通向东南沿海的重要通道之一，具有承东启西、沟通南北的独特战略地位。赣州市交通便捷，京九铁路、韶赣龙铁路在赣州交叉，赣粤铁路、厦蓉高速及赣州绕城高速、赣州外环快速通道形成了赣州中心城区的快速交通网，105国道、323国道及多条省道在此交汇，是我国东南部沿海地区通向中西部的重要的交通枢纽。赣州市是江西省最大的地级行政区，下辖3区15县，总面积3.94万平方公里，户籍总人口达984.02万人。在江西省各设区市中，赣州市地区生产总值排名第2，仅次于省会城市南昌。

表：赣州市区位图



从“十一五”初期开始，赣州市纵深推进“对接长珠闽，建设新赣州”发展战略，全面加速农业农村现代化、新型工业化、新型城镇化和经济市场化，实现经济社会的追赶和跨越，在江西的崛起中率先发展，基本确立赣粤闽湘四省通衢的区域性现代化中心城市地位，为全面建设小康社会奠定更为坚实的基础。赣州市国民经济、社会事业快速发展，城市面貌发生巨大变化，正成为中部崛起的璀璨明珠。城市化步伐加快，推进旧城改造，拓展中心城区规模，拉大城市框架，城市规模和基础设施建设成效明显，城市功能增强。赣南苏区振兴发

展成为国家战略，与西部大开发、中部崛起、东北老工业基地振兴等国家战略比肩齐重，赣州在国家经济版图中的战略地位前所未有地提升，开启了发展新纪元。

随着改革发展的深入实施，赣州市各类政策的叠加效应集中释放，项目投资的带动效应强势迸发，先试先行的示范效应快速扩张。按照市委市政府总体部署，围绕全面加快推进赣南苏区振兴发展，牢固树立“发展为先、生态为重、创新为魂、民生为本”的理念，以工业化和城镇化为驱动、信息化为引领，促进农业现代化和发展生态化，大力推进加快发展、转型发展、跨越发展，着力打造全国革命老区扶持攻坚示范区、全国稀有金属产业基地、先进制造业基地和特色农产品深加工基地、重要的区域性综合交通枢纽、区域性现代化中心城市和区域性金融、物流、旅游中心、我国南方地区重要的生态屏障、红色文化传承创新区，加快建设创业、宜居、平安、生态、幸福赣州，确保与全国同步全面建成小康社会。赣州市政府还制定了“未来八年一年一变样、三年大变样、五年上台阶、八年大跨越”为奋斗目标。赣州市争取在未来的五年里围绕山水园林、低碳生态、宜居宜业城市目标，加快推进中心城区六大片区建设，构建特大城市，不断完善便民服务公共设施和城市功能，优化人居环境，增强要素集聚和综合服务功能，把中心城区建设成为区域性现代物流枢纽和客流中心。

2023~2025年，赣州市分别实现地区生产总值4,716.20亿元、4,940.47亿元和5,221.29亿元，分别同比增长5.50%、5.40%和5.50%，经济规模不断攀升，经济增速保持高位。

分产业看，其中，第一产业增加值499.66亿元，增长3.9%；第二产业增加值1,899.69亿元，增长6.9%；第三产业增加值2,821.95亿元，增长4.8%。三次产业结构9.6:36.4:54.0，经济结构不断优化，第二产业和第三产业占比较大且增速较快，是拉动经济发展的主要动力。

### **(三) 发行人行业地位及竞争优势**

#### **1、发行人所处的行业地位**

发行人是赣州市城区城市基础设施建设的业主法人，是代表赣州市政府进行城市投资开发建设的载体，是赣州市城市建设国有资产的运营主体。公司是

赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务，居于区域内行业垄断地位。

公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。同时，随着赣州市经济的快速发展，发行人具备着良好的发展前景。

## 2、发行人在行业中的竞争优势

### （1）区位优势

赣州是江西省省辖市，也称“赣南”，位于江西省南部，是江西省面积最大、人口最多的地级市。赣州拥有4个国家级开发区和1个综合保税区，是全国稀有金属产业基地和先进制造业基地、原中央苏区振兴发展示范区、红色文化传承创新区和著名的红色旅游目的地。赣州已成为全国区域性综合交通枢纽、赣粤闽湘四省通衢的区域性现代化中心城市。赣州都市区是江西省重点培育和发展的三大都市区之一。2012年6月28日，国务院正式出台《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》，旨在全方位多领域努力推动赣南等原中央苏区振兴发展。至此，赣南苏区振兴发展上升为国家战略，赣州在全国的战略地位更加凸显。2021年1月24日国务院发布《国务院关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，提出到2025年，革命老区脱贫攻坚成果全面巩固拓展，乡村振兴和新型城镇化建设取得明显进展，基础设施和基本公共服务进一步改善，居民收入增长幅度高于全国平均水平，对内对外开放合作水平显著提高，红色文化影响力明显增强，生态环境质量持续改善。到2035年，革命老区与全国同步基本实现社会主义现代化，现代化经济体系基本形成，居民收入水平显著提升，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好，形成红色文化繁荣、生态环境优美、基础设施完善、产业发展兴旺、居民生活幸福、社会和谐稳定的发展新局面。完善基础设施网络，支持将革命老区公路、铁路、机场和能源、水利、应急等重大基础设施项目列入国家相关规划，具备条件后尽快启动建设，促进实现互联互通。

### （2）垄断地位优势

发行人是赣州市城区城市基础设施建设的业主法人，是代表赣州市政府进行城市投资开发建设的载体，是赣州市城市建设国有资产的运营主体。公司是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务，居于区域内行业垄断地位。

### （3）管理及人力资源优势

发行人作为一个市场化的运营主体，严格按照公司法要求完善企业治理结构、规范内部管理制度、强化科学决策程序，培养了一批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。

公司设立了董事和经理，发行人内设办公室、党群文宣部、人力资源部、经营发展部、工程管理部、财务管理部、风险防控部、审计部8个职能部门，同时，成立了公司党组织、工会、团委等党群组织。

### （4）融资渠道优势

发行人是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，经过多年的发展，与国家开发银行、农业发展银行、光大银行、江西银行、民生银行、北京银行等大型国有和股份制金融机构建立了长期稳定的合作关系，信用状况良好。发行人良好的资信条件和较强的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了赣州市城市基础设施投资和建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

## 十二、关于发行人合法合规性的相关情况

### （一）法律法规执行情况

发行人发行本次超短期融资券的偿债资金来源于公司自身经营资金，赣州市国有资产监督管理委员会及赣州市财政局不会通过财政资金直接偿还本次超短期融资券；发行人本次发行超短期融资券符合国发【2014】43号、国办发【2015】40号等相关政策文件要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务，不会纳入政府债务，不会增加政府债务规模；发行人业务符合国发[2010]19号

文、国发[2014]43号文、国发〔2015〕37号、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、财综〔2016〕11号、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号、财金[2018]23号文、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规的规定；发行人所从事的基础设施建设业务、房地产业务及其他业务均获得当地政府相关授权，业务资质齐备，不存在违法违规的情形。企业公益性事业经营符合国办发[2015]40号文等相关文件要求，各项公益性业务均已落实市场化补偿机制，不存在违反其他法律法规的情形。

## （二）政府职能剥离情况

发行人通过开展基础设施建设业务、房地产业务、房屋出租业务及其他业务等实现收入，已剥离相关政府融资平台职能。

发行人未从事土地储备工作；发行人不存在承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况；发行人举借债务不会增加政府债务规模，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）的相关要求。

发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、经营方面保持独立，拥有独立的各类结算账户及健全的资金调动和内部控制制度。

## （三）募集资金用途相关情况

发行人本次超短期融资券将用于偿还公司有息债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款，不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非

经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺不存在隐性分红情况，本期超短期融资券的还款来源为发行人自身的经营收益。

本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

#### **（四）发行人规范运作情况**

##### **1、发行人公司治理结构**

发行人是依《公司法》设立的规范化的国有独资公司，具有完善的法人治理结构，发行人建立了以股东、执行董事、总经理为基础的法人治理组织架构。

同时，根据公司定位、业务特点及业务需要，发行人内设办公室、党群文宣部、人力资源部、经营发展部、工程管理部、财务管理部、风险防控部、审计部8个职能部门。

发行人的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

##### **2、董事及高管兼职情况**

发行人董事、高管人员任职合法合规，不存在公务员兼职情况，符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号文）及《公司章程》等规定，且均无境外居住权。

##### **3、对合并范围内子公司的实际控制情况**

截至2025年末，发行人纳入合并范围的子公司共23家。发行人对纳入合并范围的子公司均具有绝对比例的表决权，对子公司均具备有效控制。发行人按照《企业会计准则》的规定编制合并财务报表。

##### **4、财务制度情况**

根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人

民共和国公司法》等国家法律、法规及财政政策、财经纪律要求，发行人制订了《财务管理制度》。该制度在会计机构设置、职责权限、会计核算、货币资金及往来结算、财务报告、资金管理、固定资产管理、会计电算化管理、财务印鉴及会计档案管理等多方面形成较为完整的制度体系，执行统一的会计政策，使用财务管理软件，财务管理行为较为规范。

#### 5、突发事件应急管理制度

为应对突发事件，发行人制定了突发事件应急管理制度，涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等，确保发行人业务正常开展。

#### （五）发行人生产经营情况

发行人的主营业务主要由基础设施建设业务、房屋销售业务及房屋出租业务等组成。

发行人基础设施建设业务由赣州市人民政府统一授权，业务流程合法合规，业务开展符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号、财金[2018]23号文等法律法规的规定。其中，政府购买服务模式为：发行人负责的部分棚户区改造项目与政府签订政府购买服务协议分年度获得政府购买资金实现项目收入。《政府购买服务协议》中约定的政府回购期限一般为20年，从项目建成后的三年内开始回款，政府购买服务资金支付期为18年，回购期间的回购款项的支付将按照政府购买服务协议后附的《政府购买服务资金分年度支付计划表》进行。政府相关单位作为购买方受市政府委托配合市财政局筹集项目购买服务款，由市财政局列入赣州市年度财政预算管理，政府购买服务的资金纳入当地财政预算并经赣州市人大常委会审批通过，政府购买服务程序符合国发〔2015〕37号、国办发〔2015〕40号、财综〔2016〕11号、财预〔2017〕87号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。

房屋销售业务板块，发行人及项目开发主体具备相应资质；发行人在信息

披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行爲，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人诚信合法经营，不存在以下情况：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）如是否存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，是否存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人房屋出租及其他业务等板块的业务模式和业务流程合法合规，业务开展符合国发【2010】19号文、国发【2010】43号文、国办发【2015】40号文、财预【2017】87号文等法律法规与有关政策规定。

#### （六）资产真实性及合规性情况

##### 1、发行人所有者权益构成

###### （1）实收资本

截至2025年末，发行人实收资本构成情况如下：

表：发行人实收资本构成情况

单位：万元

类型	2025 年末	占比
货币	30,000.00	30.00%
资本公积转增注册资本	70,000.00	70.00%
合计	100,000.00	100.00%

###### （2）资本公积

截至2026年3月末，发行人资本公积情况如下：

表：发行人资本公积构成情况

单位：万元

项目	规模
土地使用权	2,601,525.52
股权注入	347,198.90
货币资金	711,918.98
房屋及建筑物	134,359.38
<b>合计</b>	<b>3,795,002.78</b>

截至2026年3月末，发行人资本公积对应的土地使用权账面价值为2,601,525.52万元，全部为存货中政府以作价出资形式注入的土地。相关土地明细参见下文“存货”科目的详细披露。

## 2、有效净资产分析

发行人资产中不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产。

### （七）与政府相关的市场化安排

发行人作为赣州市重要的基础设施投融资与建设主体，在赣州市城市建设中具有重要地位。最近三年，发行人政府补贴收入分别为5.72亿元、5.40亿元和5.16亿元。

发行人最近几年承担了赣州市大量的基础设施建设工程，其板块模式主要是以委托建设的形式实现了大量的基础设施建设板块收入，使得发行人能够健康快速地发展；同时上述城市基础设施和城市道路、大桥的投资建设，明显改善赣州市的城市面貌和交通环境，给赣州市带来巨大的经济效益。

### （八）债务甄别情况

#### 1、发行人存量债务甄别情况

根据2013年地方性政府债务审计结果，截至2013年6月30日，发行人地方政府性债务余额为0.00万元，其中0.00万元纳入地方政府负有偿还责任的债务，0.00万元纳入地方政府负有担保责任的债务，0.00万元纳入地方政府可能承担一定救助责任的债务。

#### 2、发行人新增债务甄别情况

截至本募集说明书披露之日，发行人无新增的地方政府性债务。

### （九）审计署审计情况

审计署2013年第24号公告公布了对36个地方政府本级2011年以来的政府性债务的审计结果。审计发现的主要问题是：1、部分地区和行业债务负担较重；2、一些地方通过信托、融资租赁、BT和违规集资等方式变相融资现象突出；3、融资平台公司退出管理不到位，部分融资平台公司资产质量较差、偿债能力不强；4、债务制度不够完善，债务资金管理使用不够规范。该公告未具体提及地方政府及相关平台公司的名称所对应的问题。

审计署2013年第32号公告公布了对中央、31个省（自治区、直辖市）和5个计划单列市、391个市（地、州、盟、区）、2778个县（市、区、旗）、33091个乡镇（镇、苏木）（以下分别简称中央、省级、市级、县级、乡镇）截至2013年6月底的政府性债务的审计结果。审计发现的主要问题是：1、地方政府负有偿还责任的债务增长较快；2、部分地方和行业债务负担较重；3、地方政府性债务对土地出让收入的依赖程度较高；4、部分地方和单位违规融资、违规使用政府性债务资金。该公告未具体提及地方政府及相关平台公司的名称所对应的问题。发行人暂未接收到审计署的整改意见。

2014年审计署针对土地出让收支和耕地保护审计情况审计了29个省本级、200个市本级和709个县。发行人暂未接收到审计署的整改意见。

### （十）结论性意见

综上，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发【2010】19号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、国发【2014】43号、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财综【2016】4号文、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23号）及“六真”原则要求。

## 第六章 发行人主要财务状况

### 一、发行人近年财务报告编制及审计情况

发行人2023年、2024年及2025年财务报表由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由众华会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具了众会字（2024）第04848号、众会字（2025）第05798号和众会字（2026）第04407号。发行人2026年1-3月的合并及母公司财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书中的财务数据均来源于上述2023年、2024年及2025年经审计的财务报表以及未经审计的2026年1-3月财务报表。

发行人2023年-2025年及2026年1-3月合并及母公司报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则进行编制。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

### 二、发行人近年财务报告适用的编制基础、会计制度及会计政策变更

#### 1、会计政策变更

执行《企业会计准则第16号—政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），发行人于2021年1月1日起开始执行

前述新金融工具准则。

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关内容自2023年1月1日起施行。应将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

## 2、会计估计变更

无。

## 3、会计差错更正

无。

## 三、财务报表合并范围

### （一）纳入合并范围的子公司情况

截至2025年末，发行人纳入合并范围的直接或间接控制的公司共23家。具体情况如下所示：

表：2025 年末发行人纳入合并范围的子公司

单元：万元、%

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例
赣州星洲房地产开发有限公司	赣州市	800.00	100.00
赣州星辉置业有限公司	赣州市	800.00	100.00
赣州城新城市更新有限公司	赣州市	20,000.00	98.50
赣州振兴实业有限责任公司	赣州市	88,000.00	100.00
赣州市保障性住房建设运营有限公司	赣州市	5,000.00	100.00
赣州市城市基础设施建设投资管理有限公司	赣州市	20,000.00	100.00
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州市	100,000.00	90.00

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州市	100,000.00	90.00
赣州蓉江新区蓉腾人力资源有限公司	赣州市	490.00	90.00
赣州蓉江新区融鸿置业有限公司	赣州市	3,000.00	90.00
赣州蓉江新区融丰供应链管理有限责任公司	赣州市	10,000.00	90.00
赣州蓉旭城市运营管理有限公司	赣州市	5,000.00	90.00
赣州蓉韵文旅发展有限公司	赣州市	1,000.00	90.00
赣州蓉江新区管廊公共设施运营管理有限公司	赣州市	5,000.00	90.00
赣州蓉泰工程建设有限公司	赣州市	4,000.00	90.00
赣州市江河开发实业有限公司	赣州市	840.00	100.00
江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	赣州市	266,000.00	100.00
赣州诚建文化传媒有限责任公司	赣州市	2,000.00	100.00
赣州智慧新能源科技有限公司	赣州市	5,000.00	55.00
瑞兴于（赣州）国有资本运营有限责任公司	赣州市	100,000.00	51.00
赣州稀土环境有限责任公司	赣州市	2,908.29	50.00
崇义虔安水环境有限公司	赣州市	10,000.31	99.50
赣州虔进水环境有限责任公司	赣州市	6,161.05	50.00

(二) 纳入合并范围的子公司变动情况

1、发行人2023年报表合并范围变化情况

(1) 2023年合并范围增加情况

表：2023年发行人新增纳入合并范围的子公司

单元：万元、%

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例
赣州蓉江新区蓉昇新能源科技有限公司	赣州市	499.00	90.00	90.00

2、发行人2024年报表合并范围变化情况

(1) 2024年合并范围增加情况

表：2024年发行人新增纳入合并范围的子公司

单元：万元、%

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例
赣州蓉韵文旅发展有限公司	赣州市	1,000.00	90.00	90.00

单位名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例
赣州蓉江新区管廊公共设施运营管理有限公司	赣州市	5,000.00	90.00	90.00
赣州蓉泰工程建设有限公司	赣州市	4,000.00	90.00	90.00
赣州虔进水环境有限责任公司	赣州市	6,161.05	50.00	50.00

(2) 2024年合并范围减少情况

股权划转减少子公司3家：赣州蓉江新区余土管理有限公司、赣州蓉江新区融佳市场管理有限公司、赣州蓉江新区蓉昇新能源科技有限公司。

3、发行人2025年报表合并范围变化情况

2025年合并范围无变更。

## 四、发行人主要财务数据

(一) 发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并及母公司财务报表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	500,788.19	378,295.52	181,170.24	364,010.10
应收票据	-	-	2,200.00	13.11
应收账款	38,955.17	65,960.85	68,199.71	73,115.57
预付款项	61,951.01	54,708.30	49,582.13	56,533.17
其他应收款(合计)	1,275,794.51	1,134,754.03	1,111,410.70	929,065.73
存货	9,983,978.19	9,848,908.93	9,591,161.87	9,210,777.60
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	47,552.11	42,393.31	40,714.68	52,894.96
<b>流动资产合计</b>	<b>11,909,019.17</b>	<b>11,525,020.94</b>	<b>11,044,439.34</b>	<b>10,686,410.23</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
其他非流动金融资产	5,186.04	5,186.04	5,484.55	5,600.00
长期应收款	1,005,440.13	1,071,847.56	1,150,908.56	1,279,590.56
长期股权投资	229,448.18	229,192.75	227,705.69	227,715.64
投资性房地产	167,357.94	167,327.03	167,603.45	287,140.09
固定资产	398,775.20	400,745.16	407,614.57	401,953.42
在建工程	16,500.52	13,469.57	10,882.28	35,823.18
使用权资产	-	150.65	411.18	671.71
无形资产	381,324.99	383,154.61	378,690.16	375,966.29
商誉	87.00	87.00	87.00	-
长期待摊费用	392.63	433.94	525.27	440.94
递延所得税资产	91.31	91.31	132.94	126.87
其他非流动资产	49,291.72	49,291.72	12,379.50	12,379.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,257,545.66</b>	<b>2,324,627.33</b>	<b>2,366,075.15</b>	<b>2,631,058.21</b>

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
<b>资产总计</b>	<b>14,166,564.84</b>	<b>13,849,648.27</b>	<b>13,410,514.49</b>	<b>13,317,468.44</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	50,953.60	64,033.01	47,134.26	36,100.00
应付票据	14,250.00	2,000.00	7,800.00	9,800.00
应付账款	137,205.14	132,788.71	158,587.67	136,987.50
预收款项	403.23	268.80	217.62	221.66
合同负债	37,036.52	22,727.86	1,413.70	1,416.23
应付职工薪酬	416.90	776.00	818.80	1,075.25
应交税费	63,725.63	65,526.42	59,406.52	54,499.32
其他应付款(合计)	2,176,166.78	1,934,124.62	1,731,076.23	1,534,327.53
一年内到期的非流动负债	1,027,163.05	1,014,362.49	771,204.03	1,131,922.42
其他流动负债	502,641.51	347,199.91	131,047.77	380,432.74
<b>流动负债合计</b>	<b>4,009,962.37</b>	<b>3,583,807.83</b>	<b>2,908,706.61</b>	<b>3,286,782.64</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,147,204.16	1,044,985.36	1,232,062.32	1,303,375.37
应付债券	1,919,172.23	2,217,814.65	2,816,840.93	2,526,676.55
租赁负债	-	-	153.20	412.51
长期应付款(合计)	2,063,783.09	2,037,744.25	1,629,858.69	1,400,557.91
长期应付款	343,192.43	322,929.73	293,758.21	355,139.80
专项应付款	1,720,590.66	1,714,814.52	1,336,100.47	1,045,418.11
预计负债	219.44	190.28	-	-
递延收益	207.55	220.26	271.08	321.91
递延所得税负债	7,549.77	7,549.77	8,150.55	11,671.04
其他非流动负债	52,892.16	52,892.16	52,892.16	52,892.16
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,191,028.40</b>	<b>5,361,396.72</b>	<b>5,740,228.93</b>	<b>5,295,907.44</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,200,990.77</b>	<b>8,945,204.54</b>	<b>8,648,935.54</b>	<b>8,582,690.08</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积金	3,795,002.78	3,741,516.70	3,609,858.87	3,613,914.75
其他综合收益	31,772.49	31,772.49	31,772.49	49,654.05
盈余公积金	55,146.47	55,146.47	55,146.47	50,535.65
未分配利润	860,026.98	858,611.63	794,596.12	725,302.61
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,841,948.72</b>	<b>4,787,047.28</b>	<b>4,591,373.95</b>	<b>4,539,407.06</b>
少数股东权益	123,625.35	117,396.44	170,205.00	195,371.30
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,965,574.07</b>	<b>4,904,443.72</b>	<b>4,761,578.95</b>	<b>4,734,778.36</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>14,166,564.84</b>	<b>13,849,648.27</b>	<b>13,410,514.49</b>	<b>13,317,468.44</b>

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
<b>营业总收入</b>	<b>6,174.75</b>	<b>226,003.76</b>	<b>215,868.37</b>	<b>185,909.75</b>
营业收入	6,174.75	226,003.76	215,868.37	185,909.75
<b>营业总成本</b>	<b>10,612.63</b>	<b>204,034.59</b>	<b>175,365.73</b>	<b>165,496.82</b>
营业成本	6,079.57	188,568.27	175,365.73	155,208.02
税金及附加	285.97	1,975.55	1,954.72	1,798.35
销售费用	467.33	2,136.40	1,605.84	1,638.88

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
管理费用	1,742.35	7,395.88	8,612.01	8,852.32
研发费用	40.57	156.33	125.97	108.20
财务费用	1,996.84	3,802.16	-1,169.01	-2,108.96
加：其他收益	5,814.96	51,580.51	53,972.04	57,179.26
投资净收益	-	2,186.07	356.72	104.35
公允价值变动净收益	-	-2,142.58	-1,414.05	1,512.17
信用减值损失	-	-33.02	-18.95	-12.15
资产处置收益	7.32	-25.96	-34.44	-37.54
<b>营业利润</b>	<b>1,384.41</b>	<b>73,534.18</b>	<b>82,234.43</b>	<b>79,159.01</b>
加：营业外收入	83.50	591.22	429.95	625.09
减：营业外支出	119.93	509.77	834.25	1,115.00
<b>利润总额</b>	<b>1,347.98</b>	<b>73,615.62</b>	<b>81,830.13</b>	<b>78,669.11</b>
减：所得税	62.90	5,826.75	6,734.87	4,553.81
<b>净利润</b>	<b>1,285.08</b>	<b>67,788.88</b>	<b>75,095.26</b>	<b>74,115.30</b>

表：发行人三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	45,911.63	263,862.37	241,606.70	126,290.51
收到的税费返还	-	0.41	10,837.80	15,623.28
收到其他与经营活动有关的现金	220,359.15	1,603,653.01	1,652,542.09	1,564,197.16
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>266,270.79</b>	<b>1,867,515.79</b>	<b>1,904,986.60</b>	<b>1,706,110.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	133,479.48	349,462.35	524,231.93	385,662.93
支付给职工以及为职工支付的现金	2,324.07	8,860.97	9,872.30	9,610.03
支付的各项税费	1,500.72	6,707.28	5,243.48	4,173.35
支付其他与经营活动有关的现金	83,744.40	801,289.82	958,171.26	1,157,363.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>221,048.67</b>	<b>1,166,320.43</b>	<b>1,497,518.97</b>	<b>1,556,810.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>45,222.11</b>	<b>701,195.37</b>	<b>407,467.63</b>	<b>149,300.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	298.51	926.48	31,260.00
取得投资收益收到的现金	-	371.18	477.84	4,630.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.67	59.18	2.95	83.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-4,855.91	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	4,500.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>0.67</b>	<b>728.87</b>	<b>-3,448.63</b>	<b>40,473.93</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,125.46	20,559.07	25,244.25	19,466.29
投资支付的现金	255.44	826.00	187.00	138,479.00
支付其他与投资活动有关的现金	136,793.97	37,274.00	114.77	10,400.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>140,174.86</b>	<b>58,659.07</b>	<b>25,546.02</b>	<b>168,345.29</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-140,174.19</b>	<b>-57,930.20</b>	<b>-28,994.65</b>	<b>-127,871.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	59,814.35	91,600.00	137,150.09	61,749.29

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
取得借款收到的现金	316,895.47	947,962.52	1,361,047.10	1,438,723.68
收到其他与筹资活动有关的现金	230,636.15	109,270.00	163,325.68	188,437.98
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>607,345.97</b>	<b>1,148,832.52</b>	<b>1,661,522.88</b>	<b>1,688,910.94</b>
偿还债务支付的现金	<b>323,151.12</b>	<b>1,189,244.22</b>	1,703,321.89	1,143,684.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,642.98	238,086.46	291,065.42	265,294.43
支付其他与筹资活动有关的现金	30,403.39	202,872.50	223,437.64	205,825.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>396,197.49</b>	<b>1,630,203.18</b>	<b>2,217,824.94</b>	<b>1,614,803.80</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>211,148.48</b>	<b>-481,370.66</b>	<b>-556,302.07</b>	<b>74,107.15</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>116,196.40</b>	<b>161,894.50</b>	<b>-177,829.09</b>	<b>95,536.72</b>
<b>期初现金及现金等价物余额</b>	<b>299,607.18</b>	<b>137,712.68</b>	<b>315,541.77</b>	<b>220,005.06</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>415,803.59</b>	<b>299,607.18</b>	<b>137,712.68</b>	<b>315,541.77</b>

表：发行人三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	179,810.80	218,780.82	41,554.05	185,104.12
应收账款	75.00	75.00	-	-
预付款项	25,741.02	25,741.07	25,800.01	25,832.72
其他应收款(合计)	2,568,388.99	2,596,255.20	2,726,917.48	2,327,183.75
存货	2,355,309.78	2,343,810.97	2,371,777.37	2,442,058.88
<b>流动资产合计</b>	<b>5,129,325.59</b>	<b>5,184,663.06</b>	<b>5,166,048.91</b>	<b>4,980,179.47</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资	502,750.00	502,750.00	502,750.00	502,750.00
其他非流动金融资产	5,186.04	5,186.04	5,484.55	5,600.00
长期应收款	980,440.13	1,046,847.56	1,125,908.56	1,254,590.56
长期股权投资	1,722,369.61	1,721,869.61	1,594,731.20	1,566,028.19
投资性房地产	77,198.34	77,167.43	77,039.30	78,035.45
固定资产	15,142.39	15,235.49	15,608.76	15,983.81
使用权资产	-	150.65	411.18	671.71
无形资产	6,656.10	6,717.91	6,965.18	7,212.46
长期待摊费用	178.35	210.76	340.31	280.90
递延所得税资产	40.79	40.79	111.38	103.18
其他非流动资产	10,346.41	10,346.41	10,504.00	10,504.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,320,308.15</b>	<b>3,386,522.65</b>	<b>3,339,854.43</b>	<b>3,441,760.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,449,633.74</b>	<b>8,571,185.71</b>	<b>8,505,903.34</b>	<b>8,421,939.75</b>
<b>流动负债：</b>				
应付账款	283.78	227.81	1,313.36	185.70
合同负债	322.76	322.76	322.76	322.76
应付职工薪酬	56.15	75.77	78.96	106.72
应交税费	24,751.75	24,941.03	26,600.01	25,930.12
其他应付款(合计)	1,486,295.36	1,427,960.46	1,353,230.50	1,231,283.15
一年内到期的非流动负债	454,350.86	439,793.17	316,817.31	391,717.92
其他流动负债	482,779.90	344,279.90	100,830.55	300,000.00

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
<b>流动负债合计</b>	<b>2,448,840.55</b>	<b>2,237,600.90</b>	<b>1,799,193.45</b>	<b>1,949,546.38</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	208,390.42	238,865.00	317,722.00	433,964.00
应付债券	1,476,039.01	1,774,681.43	2,188,367.68	1,982,529.05
租赁负债	-	-	153.20	412.51
长期应付款(合计)	765,087.32	773,054.61	694,376.15	595,615.07
递延所得税负债	422.56	422.56	746.04	636.13
其他非流动负债	11,024.00	11,024.00	11,024.00	11,024.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,460,963.31</b>	<b>2,798,047.59</b>	<b>3,212,389.07</b>	<b>3,024,180.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,909,803.86</b>	<b>5,035,648.49</b>	<b>5,011,582.52</b>	<b>4,973,727.14</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积金	2,848,853.37	2,848,822.46	2,848,822.46	2,848,822.46
其他综合收益	1,955.68	1,955.68	1,955.68	1,955.68
盈余公积金	55,146.47	55,146.47	55,146.47	50,535.65
未分配利润	533,874.36	529,612.60	488,396.21	446,898.82
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,539,829.89</b>	<b>3,535,537.21</b>	<b>3,494,320.82</b>	<b>3,448,212.61</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,449,633.74</b>	<b>8,571,185.71</b>	<b>8,505,903.34</b>	<b>8,421,939.75</b>

表：发行人三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
<b>营业收入</b>	<b>337.75</b>	<b>34,408.64</b>	<b>31,107.53</b>	<b>29,922.55</b>
减：营业成本	267.98	27,256.57	21,480.79	23,671.64
税金及附加	46.76	307.40	443.93	676.94
管理费用	156.31	886.84	1,012.77	2,193.68
财务费用	-94.04	-754.71	-1,210.14	-1,372.85
加：其他收益	4,300.00	37,201.24	38,301.43	42,001.62
投资净收益	-	1,516.70	1,129.64	734.90
公允价值变动净收益	-	-1,033.41	-996.15	174.03
信用减值损失	-	-2.17	-16.21	5.11
资产处置收益	7.32	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>4,268.06</b>	<b>44,394.90</b>	<b>47,798.88</b>	<b>47,668.81</b>
加：营业外收入	2.10	5.20	9.51	10.65
减：营业外支出	8.40	408.19	194.48	129.72
<b>利润总额</b>	<b>4,261.76</b>	<b>43,991.91</b>	<b>47,613.91</b>	<b>47,549.74</b>
减：所得税	-	423.59	1,505.69	303.99
<b>净利润</b>	<b>4,261.76</b>	<b>43,568.32</b>	<b>46,108.22</b>	<b>47,245.75</b>

表：发行人三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
<b>经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	311.33	33,786.77	25,376.79	28,004.48

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到的税费返还	-	-	293.35	575.41
收到其他与经营活动有关的现金	69,749.15	1,144,991.50	1,385,525.03	1,477,424.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>70,060.48</b>	<b>1,178,778.26</b>	<b>1,411,195.17</b>	<b>1,506,004.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,547.57	11,265.40	11,233.49	7,937.32
支付给职工以及为职工支付的现金	136.45	320.09	345.22	380.48
支付的各项税费	110.53	2,067.58	1,344.40	1,094.40
支付其他与经营活动有关的现金	2,943.79	726,527.06	1,188,750.52	1,591,572.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,738.35</b>	<b>740,180.13</b>	<b>1,201,673.64</b>	<b>1,600,984.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>65,322.14</b>	<b>438,598.14</b>	<b>209,521.53</b>	<b>-94,980.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	298.51	104.28	21,260.00
取得投资收益收到的现金	-	231.57	338.06	4,160.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4.54	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>534.61</b>	<b>442.34</b>	<b>25,420.95</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	67.08	134.32	17.73
投资支付的现金	500.00	2,650.31	2,440.26	157,751.00
支付其他与投资活动有关的现金	150,079.58	200.00	114.77	10,400.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>299,085.34</b>	<b>2,917.39</b>	<b>2,689.36</b>	<b>168,168.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-299,085.34</b>	<b>-2,382.78</b>	<b>-2,247.01</b>	<b>-142,747.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
取得借款收到的现金	140,800.00	538,700.00	790,000.00	770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	222,372.24	-	-	30,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>511,678.00</b>	<b>538,700.00</b>	<b>790,000.00</b>	<b>800,000.00</b>
偿还债务支付的现金	295,661.00	657,271.00	969,757.00	278,875.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,068.27	139,199.73	154,850.44	115,886.83
支付其他与筹资活动有关的现金	155.55	912.36	16,524.88	43,107.93
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>316,884.81</b>	<b>797,383.09</b>	<b>1,141,132.32</b>	<b>437,869.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>194,793.19</b>	<b>-258,683.09</b>	<b>-351,132.32</b>	<b>362,130.24</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-38,970.02</b>	<b>177,532.27</b>	<b>-143,857.80</b>	<b>124,402.40</b>
<b>期初现金及现金等价物余额</b>	<b>182,754.60</b>	<b>5,222.33</b>	<b>149,080.12</b>	<b>24,677.73</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>143,784.58</b>	<b>182,754.60</b>	<b>5,222.33</b>	<b>149,080.12</b>

## 五、发行人资产负债结构及现金流分析

### (一) 资产结构分析

表：发行人资产结构分析表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产合计	11,909,019.17	84.06%	11,525,020.94	83.22%	11,044,439.34	82.36%	10,686,410.23	80.24%

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
非流动资产合计	2,257,545.66	15.94%	2,324,627.33	16.78%	2,366,075.15	17.64%	2,631,058.21	19.76%
资产总计	<b>14,166,564.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,849,648.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,410,514.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,317,468.44</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人总资产分别为13,317,468.44万元、13,410,514.49万元、13,849,648.27万元和14,166,564.84万元，发行人的资产以流动资产为主。2024年末总资产较年初增加93,046.05万元，增幅0.70%，主要是存货增加所致。2025年末总资产较年初增加439,133.78万元，增幅3.27%，主要是货币资金增加所致。随着发行人业务规模的扩大，发行人资产规模稳步增长。

### 1、流动资产结构分析

表：发行人流动资产结构分析表

单位：万元

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	500,788.19	4.21%	378,295.52	3.28%	181,170.24	1.64%	364,010.10	3.41%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	2,200.00	0.02%	13.11	0.00%
应收账款	38,955.17	0.33%	65,960.85	0.57%	68,199.71	0.62%	73,115.57	0.68%
预付款项	61,951.01	0.52%	54,708.30	0.47%	49,582.13	0.45%	56,533.17	0.53%
其他应收款(合计)	1,275,794.51	10.71%	1,134,754.03	9.85%	1,111,410.70	10.06%	929,065.73	8.69%
存货	9,983,978.19	83.84%	9,848,908.93	85.46%	9,591,161.87	86.84%	9,210,777.60	86.19%
其他流动资产	47,552.11	0.40%	42,393.31	0.37%	40,714.68	0.37%	52,894.96	0.49%
<b>流动资产合计</b>	<b>11,909,019.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,525,020.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,044,439.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,686,410.23</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人流动资产分别为10,686,410.23万元、11,044,439.34万元、11,525,020.94万元和11,909,019.17万元。发行人的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货组成。2024年流动资产较年初增加358,029.11万元，增幅3.35%，主要是由于存货增加所致。2025年末流动资产较年初增加480,581.60万元，增幅4.35%，主要系货币资金增加所致。

#### (1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为364,010.10万元、181,170.24万元、378,295.52万元和500,788.19万元，在流动资产中占比分别为3.41%、1.64%、3.28%和4.21%。

2024年末发行人货币资金181,170.24万元，较2023年末减少了182,839.86万元，降幅为50.23%，变动幅度较大，主要系该时点资金压力较低。2025年末发行人货币资金378,295.52万元，较2024年末增加了197,125.28万元，增幅为108.81%，主要系为支付即将到期的债务，该时点储备了较多的货币资金。

截至2026年3月末，发行人货币资金余额500,788.19万元，占总资产的比率为3.54%，占流动资产的比率为4.21%，发行人货币资金的资产占比相对较小。

根据发行人资金规划，发行人截至2025年末货币资金余额中，除少量用于适当保持公司经营运转所需流动资金外，其余资金均拟用于发行人后续项目建设及未来到期债务的偿还。

综上，为优化债务期限结构，提高融资稳健性，发行人在保持正常货币资金流动性及周转效率的基础上，通过拓展直接债务融资渠道，以优化公司未来偿债资金来源和公司融资结构。

表：最近三年及一期末发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
银行存款	324,142.46	138,417.97	318,096.03
其他货币资金	54,153.06	42,752.28	45,914.07
合计	<b>378,295.52</b>	<b>181,170.24</b>	<b>364,010.10</b>

截至2025年末，发行人货币资金余额378,295.52万元，其中78,688.34万元系使用受限的货币资金，占货币资金比重为20.80%。

表：发行人 2025 年末货币资金受限明细

单位：万元

受限类型	债权人	金额
借款存单质押	农业发展银行赣州市分行	25,000.00
偿债保证金	国开行江西省分行	11,024.00
贷款还款账户资金，未受托支付受到冻结	中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部	990.00
司法冻结	建设银行	3,371.00
司法冻结	民生银行	1.98
住房按揭保证金	赣州银行营业部	34.80
住房按揭保证金	赣州农商行贸易广场支行	13.75
住房按揭保证金	中国农业银行赣州分行营业部	60.65
住房按揭保证金	上海浦东发展银行股份有限公司赣州分行	3.10
		72.50

受限类型	债权人	金额
保证金	中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部	45.24
		11.31
保证金	中国建设银行股份有限公司赣州章贡支行	50.00
借款存单质押	江西银行蓉江支行	1,000.00
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行	3,000.00
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行	3,000.00
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行	3,000.00
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行	3,000.00
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行	5,000.00
业务冻结	中国建设银行股份有限公司赣州章贡支行	19,999.91
还本付息专用户，未设置网银，企业无法操作	中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部	7.87
其他	其他零星受限金额	2.23
合计	-	<b>78,688.34</b>

## （2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为73,115.57万元、68,199.71万元、65,960.85万元和38,955.17万元，在流动资产中占比分别为0.68%、0.62%、0.57%和0.33%，占比较小。

2024年末，应收账款余额较年初减少4,915.86万元，降幅6.72%，变化幅度不大。2025年末，应收账款余额较年初减少2,238.86万元，降幅3.28%。

发行人应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	纳入合并范围内关联方的应收款项

政府部门及其主管的单位组合	政府部门及其主管的单位、国有企业、政府部门要求支付的应收款项
账龄组合	除上述风险组合以外的应收款项

近三年及一期末发行人应收账款账龄情况如下。

表：最近三年末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2025 年末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	62,464.97	66,911.80	72,524.99
1 至 2 年	3,202.70	1,030.75	269.17
2 至 3 年	94.51	207.71	322.02
3 至 4 年	207.01	50.18	2.10
4 至 5 年	20.18	2.10	-
5 年以上	-	-	-
小计	65,989.37	68,202.54	73,118.29
减：坏账准备	28.52	2.83	2.72
合计	<b>65,960.85</b>	<b>68,199.71</b>	<b>73,115.57</b>

表：截至2025年末发行人应收账款前五大客户情况表

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款总额比例
赣州蓉江新区财政局	否	工程款	55,599.68	1 年以内	84.26
赣州高新技术产业开发区管理委员会	否	污水处理费	3,005.90	1 年以内	4.56
鹰潭市湖陵金属有限公司	否	贷款	2,265.73	1 年以内	3.43
崇义县城市管理局	否	工程款	2,009.14	1 年以内	3.04
赣州发展城镇投资开发有限责任公司	是	工程款	559.00	1 年以内	0.85
合计			<b>63,439.45</b>		<b>96.14</b>

截至2026年3月末，发行人应收蓉江新区财政局主要系应收工程款。经征询赣州市财政局，上述应收账款系正常交易产生的应收账款，存在真实的业务背景，不涉及发行人替政府融资的情形。

### (3) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为929,065.73万元、1,111,410.70万元、1,134,754.03万元和1,275,794.51万元，在流动资产中占比分别为8.69%、

10.06%、9.85%和10.71%。

2024年末，其他应收款较2023年末增加182,344.97万元，增幅为19.63%，主要系新增与江西理工大学往来款所致。2025年末，其他应收款较2024年末增加23,343.33万元，增幅为2.10%，增幅不大。

近三年末发行人其他应收款账龄情况如下。

表：最近三年末发行人其他应收款账龄情况表

单位：万元

账龄	2025 年末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	107,858.50	304,514.59	234,279.72
1 至 2 年	248,969.34	186,946.11	125,385.66
2 至 3 年	169,789.55	112,706.73	125,332.19
3 至 4 年	104,661.55	106,165.32	242,469.06
4 至 5 年	105,027.13	236,013.71	44,178.41
5 年以上	398,649.76	165,258.72	157,596.33
小计	1,134,955.83	1,111,605.17	929,241.37
减：坏账准备	201.80	194.47	175.64
合计	<b>1,134,754.03</b>	<b>1,111,410.70</b>	<b>929,065.73</b>

表：截至2025末发行人前五大其他应收款客户情况表

单位：万元

单位	余额	账龄	款项性质	是否关联方	占其他应收款期末余额的比例 (%)
赣州市章贡区建设投资集团有限公司	560,653.39	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	往来款	否	49.40
赣州发展投资控股集团有限责任公司	87,716.10	1-2 年、5 年以上	往来款	是	7.73
江西理工大学	52,272.90	1 年以内、1-2 年、2-3 年	往来款	否	4.61
赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司	51,480.90	2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以	往来款	否	4.54

单位	余额	账龄	款项性质	是否关联方	占其他应收款期末余额的比例 (%)
		上			
宜春中新房建设发展有限公司	35,014.53	1 年以内、 1-2 年	往来款	否	3.09
<b>合计</b>	<b>787,137.82</b>				<b>69.37</b>

截至2025年末，发行人对赣州市章贡区建设投资集团有限公司的其他应收款560,653.39万元，主要系发行人参与章贡区部分棚户区改造项目垫付工程款项所产生的应收款项。该项目系政府根据赣州市棚户区加快改造的相关要求，发行人作为市级平台履行主要融资职能，并由赣州市章贡区建设投资集团有限公司作为区县级平台履行主要建设职能。在建设工程中，发行人垫款支付章贡区建投所需支付的棚改、安置房等工程款项，计入其他应收款科目。后续章贡区建投将在项目结转后，逐步偿还该笔其他应收款项。

截至2025年末，发行人对赣州蓉江新区财政局其他应收款系蓉江新区管委会与发行人子公司就九路项目等委托建设项目签订的投资执行合同所产生的应收款项。发行人负责项目的基础设施投资建设、城市运营及与城市发展相关各子项目的投融资、组织建设及交付工作，并按《基本建设项目建设成本管理规定》计提建设单位管理费。项目结算后，发行人将应收项目投资成本暂挂账于其他应收款科目的项目专项拨款。经征询赣州市财政局，发行人其他应收款均系发行人经营过程中产生的其他应收款，不涉及发行人替政府融资的情形，不存在违规拆借行为，符合相关法律法规的规定。

#### (4) 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为56,533.17万元、49,582.13万元、54,708.30万元和61,951.01万元，占流动资产的比例分别为0.53%、0.45%、0.47%和0.52%，占比较小。

发行人预付款项主要为预付工程款。2024年末，发行人预付款项余额较上年末减少6,951.04万元，降幅12.30%，变动较小。2025年末，发行人预付款项余额较上年末增加5,126.17万元，增幅10.34%，变动较小。

近三年末发行人预付款项账龄情况如下。

表：最近三年末发行人预付账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2025 年末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	6,274.33	1,750.31	6,072.94
1 至 2 年	1,290.80	1,832.57	1,615.94
2 至 3 年	1,312.50	1,487.79	4,856.31
3 年以上	45,830.66	44,511.46	43,987.97
小计	<b>54,708.30</b>	<b>49,582.13</b>	<b>56,533.17</b>
坏账准备	0.00	0.00	0.00
合计	<b>54,708.30</b>	<b>49,582.13</b>	<b>56,533.17</b>

表：截至2025年末发行人前五大预付款项情况表

单位：万元

客户名称	是否关联方	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款总额比例 (%)
江西省铁路投资集团公司	否	工程款	25,000.00	3 年以上	45.70
赣州市城建市政工程管理有 限公司	否	工程款	20,707.70	1 年以内, 1-2 年, 2- 3 年	37.85
福建六建集团有限公司赣州 分公司	否	工程款	2,638.76	1-2 年	4.82
赣州市公安局交通警察支队	否	工程款	1,860.85	1 年以内	3.40
江西玉成金属材料有限公司	否	工程款	853.09	1 年以内	1.56
合计			51,060.39		93.33

上述款项均系发行人经营过程中产生的预付账款，金额及占比较小。经征询江西省财政厅及赣州市财政局，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，均存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

### (5) 存货

近三年及一期末，发行人存货逐渐增长，分别为9,210,777.60万元、9,591,161.87万元、9,848,908.93万元和9,983,978.19万元，在流动资产中占比较大，分别为86.19%、86.84%、85.46%和83.84%。存货主要由开发成本和土地使用权构成。

发行人存货余额中开发成本和土地使用权占比最高。近三年末，发行人存货账面价值持续增长，主要是由于随着赣州市城市化步伐的加快，发行人承担

的基础设施建设业务逐步加大，发行人建设基础设施投入成本相应增加所致。其中开发成本主要是赣州市政府委托发行人建设的基础设施建设项目，土地使用权主要为发行人持有的待开发土地。

发行人持有的待开发土地均为政府作价出资注入，尚未缴纳土地出让金。根据赣州市政府出具的《关于赣州城市开发投资集团有限责任公司土地资产合规情况的说明》（赣市府字【2014】146号），上述土地注入流程具有合规性。后续土地出让金补缴由赣州市政府统筹安排。发行人待开发土地主要为商业和住宅用地，目前暂无具体开发计划。

表：最近三年末发行人存货构成分布表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
开发成本	7,247,246.36	6,989,464.15	6,609,092.57
土地成本	2,601,525.52	2,601,525.52	2,601,525.52
原材料	43.12	29.33	5.39
合同履行成本	16.80	65.75	77.00
开发产品	73.89	73.89	73.89
库存商品	3.23	3.23	3.23
<b>合计</b>	<b>9,848,908.93</b>	<b>9,591,161.87</b>	<b>9,210,777.60</b>

1) 截至2025年末，发行人存货中土地使用权明细如下：

表：截至2025年末发行人存货中土地明细

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>5</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
1	政府注入	赣市章国用（2009）第A3010257号	赣州市章江新区K2、K3、K5、K6、K8、K13、K14、K19、K20、K21、K22地块	章江新区	760万元/亩	划拨	2009年	商业、住宅	797,988.00	363,183.49	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2009]154号
2	政府注入	赣市章国用（2010）第A3010100号	赣州市章贡区水西镇水西村地块	水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	150,606.35	32,472.69	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号
3	政府注入	赣市章国用（2010）第A3010101号		水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	361,953.25	78,041.46	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号

<sup>5</sup> 本表土地均为作价出资注入，目前暂无具体开发计划，后续土地出让金补缴由赣州市政府统筹安排。

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>5</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
4	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010102号		水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	90,643.20	19,582.01	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号
5	政府注入	赣市章国用(2012)第0023号		水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	13,316.33	4,933.70	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
6	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010103号	赣州市章贡区沙石镇吉埠村地块	赣州市章贡区沙石镇吉埠村	520万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅、公共设施	409,367.50	66,380.88	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号
7	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010139号	赣州市章贡区水东镇地块	赣州市章贡区水东镇	630万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	462,360.50	67,573.98	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94号
8	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010140号		赣州市章贡区水东镇	630万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	588,426.00	86,142.62	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94号
9	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010141号		赣州市章贡区水东镇	630万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	572,139.50	83,865.92	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>5</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
10	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010147号	章江新区F7、F25、F26地块	章江新区	760万元/亩	划拨	2010年	商业、商业办公	135,732.43	89,514.72	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94号
11	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010148号	章江新区F8、F13、F21、F27地块	章江新区	760万元/亩	划拨	2010年	商业、商业办公	146,115.69	85,861.53	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94号
12	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010150号	章江新区J2、J5、J6、J8、J9、J10、J11、J32地块	章江新区	760万元/亩	划拨	2010年	商业、居住	325,084.40	142,306.43	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94号
13	政府注入	赣市章国用(2012)第0117-0120号	水东片区D-19-1地块	水东片区	630万元/亩	划拨	2012年	商住	121,473.15	46,529.80	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]54号
14	政府注入	赣市开国用(2012)第0122-124号	赣州开发区蟠龙镇蟠龙村地块	赣州开发区蟠龙镇蟠龙村	618万元/亩	划拨	2012年	商业、居住用地	73,172.11	28,928.01	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]54号
15	政府注入	赣市开国用(2012)第0125号	赣州开发区金星村地块	赣州开发区金星村	710万元/亩	划拨	2012年	商业、居住用地	39,157.22	24,518.37	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]54号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>5</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
16	政府注入	赣市开国用(2012)第0146-0148号	赣州开发区潭东镇东坑村地块	赣州开发区潭东镇东坑村	260万元/亩	划拨	2012年	商住用地	666,328.00	283,805.15	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]77号
17	政府注入	赣市开国用(2012)第0149-0152号	赣州开发区蟠龙镇武陵村、坝上村地块	赣州开发区蟠龙镇武陵村、坝上村	618万元/亩	划拨	2012年	综合(商住、文化体育)用地	633,843.75	275,481.17	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]78号
18	政府注入	赣市章国用(2012)第0022号	东外街道白云村地块	东外街道白云村	720万元/亩	划拨	2013年	商住	41,210.18	19,203.94	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
19	政府注入	赣市章国用(2012)第0024号	水西镇联三村地块	水西镇联三村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	21,800.79	6,703.74	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
20	政府注入	赣市章国用(2012)第0025号	章贡区水西镇赤珠村地块	章贡区水西镇赤珠村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	64,079.02	21,626.67	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>5</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
21	政府注入	赣市章国用(2012)第0026号		章贡区水西镇赤珠村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	30,135.36	9,266.62	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
22	政府注入	赣市章国用(2012)第0027号	赣州市章贡区水东镇七里村地块	赣州市章贡区水东镇七里村	630万元/亩	划拨	2013年	商住	29,087.12	9,825.63	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
23	政府注入	赣市章国用(2012)第0028号		章贡区水东镇七里村	630万元/亩	划拨	2013年	商住	305,149.31	103,079.44	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
24	政府注入	赣市章国用(2012)第0029号		章贡区水东镇七里村	630万元/亩	划拨	2013年	商住	35,891.47	11,151.48	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
25	政府注入	康国用(2013)第458号		南康市凤岗镇地块	南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	71,476.24	641,546.07	评估价值	-	否
26	政府注入	康国用(2013)第459号	南康市凤岗镇		150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	68,203.96	评估价值		-	否	赣市府办抄字[2012]89号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>5</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
27	政府注入	康国用(2013)第460号	南康区凤岗镇路塘村地块	南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	17,722.56	2,601,525.52	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
28	政府注入	康国用(2013)第461号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	292,754.91		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
29	政府注入	康国用(2013)第462号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	299,102.53		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
30	政府注入	康国用(2013)第463号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	213,655.28		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
31	政府注入	康国用(2013)第464号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	233,333.45		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
32	政府注入	赣市康国用(2015)第172号	南康区凤岗镇路塘村	南康区凤岗镇路塘村	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	52,756.24		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
合计										2,601,525.52				

发行人部分土地通过法定程序由政府以作价出资方式注入，用途主要为商用及住宅，国有土地使用权作价出资是法定的国有土地有偿使用方式之一，该土地注入流程合法、合规。符合土地法等国家法律法规和国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、财预[2010]412 号文、财综[2016]4 号文等国务院、财政部等有关部门的政策规定。

2) 截至2025年末，发行人存货中开发成本的主要项目的明细如下：

**表：截至2025年末发行人存货中开发成本明细**

单位：亿元

序号	项目名称	金额
1	蓉江新城棚户区改造项目	121.81
2	章贡区棚户区改造项目	72.52
3	客家大道西延工程	26.07
4	赣南大道快速路	26.00
5	迎宾大道快速路	17.41
6	东江源大道快速路	21.20
7	章江新区幸福家园农民返迁房	60.15
8	赣南职业技术学院建设工程	11.75
9	文明大道快速路	6.24
10	赣州市文化艺术中心	8.73
11	黄金大道快速路（含地下综合管廊）	14.39
12	中科院赣江创新研究院一期新建项目	12.27
13	武陵大道快速路工程（含地下综合管廊）	19.77
14	南河大桥拓宽改造项目	6.20
15	蟠龙大桥工程	5.91
16	黄金大道东延工程（章贡区段）	1.54
17	潭东基地虎岗地块置换项目周边道路工程	1.40
18	章江右岸市民公园-滨江道路	1.38
19	方特主题公园周边城市道路工程	4.54
20	赣州西站周边道路	13.42
21	蓉江三路快速路工程（含地下综合管廊）	25.67
22	创业路（高架段）	28.93
23	客家大道西延道路工程（地面段2）	26.04
24	赣州新监狱、警苑小区项目	10.60
26	章江新区返迁房项目	10.53
27	赣州市章江新区 J4J21K16 地块农民返迁房安置小区工程	5.44
28	凤岗嘉苑住宅小区	18.69
29	赣南城乡特色经济文化融合博览中心建设项目（赣州会展中心）	8.06
30	城市广场	4.04
31	赣州蓉江新区公园（含高校园区环境综合治理项目）及道路绿化工程（一期）-大桥河公园	15.12
32	赣州蓉江新区新路完中等项目-新路完中建设	7.57

序号	项目名称	金额
33	赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造（二区）等项目-赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（二区）一期	7.42
34	赣州蓉江新区新路完中等项目-新路小学及幼儿园建设	4.66
35	赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）一期-蓉江花园三区建设工程	5.81
36	赣州蓉江新区新路完中等项目-赣州市第十三中学（赣南师范大学附属蓉江中学）建设	4.87
37	赣州蓉江新区公园（含高校园区环境综合治理项目）及道路绿化工程（一期）-仓背岭公园	5.38
38	赣州蓉江新区蓉江花园一区（二期）等6个房建项目及新路小学等5个项目室外配套工程-蓉江新区惠民医院	0.58
39	赣州蓉江新区平安路等市政工程及坪路小学等学校工程（二标段）-蓉江新区阳光金色春城小学	0.44
40	赣州蓉江新区公园（含高校园区环境综合治理项目）及道路绿化工程（一期）-滨江公园	4.95
41	赣州蓉江新区公园（含高校园区环境综合治理项目）及道路绿化工程（一期）-道路绿化工程	2.20
42	赣州蓉江新区平安路等市政工程及坪路小学等学校工程（二标段）-蓉江新区武陵小学	1.86
43	赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造（二区）等项目-赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（一区）一期	2.21
44	蓉江花园城市棚户区改造项目（四区）二期-蓉江花园四区二期地块四	2.16
45	赣州蓉江新区潭东中心小学扩建工程等八个项目设计采购施工-滨江路隧道西侧绿地工程	1.98
46	赣州蓉江新区平安路等市政工程及坪路小学等学校工程（二标段）-蓉江新区高坑小学	0.30
47	赣州蓉江新区平安路等市政工程及坪路小学等学校工程（二标段）-蓉江新区坪路小学	0.29
48	赣州蓉江新区潭口圩镇改造项目一期设计采购施工-潭口圩镇改造工程	1.44
49	赣州蓉江新区龙井乡村振兴项目	2.37
50	蓉江花园城市棚户区改造项目（四区）二期-蓉江花园四区二期地块二	1.67
51	天子印公墓建设项目	1.12
52	待摊费用	7.03
53	其他零星	52.62
<b>合计</b>		<b>724.73</b>

发行人存货中零星工程涉及基础设施建设业务及工程建设业务，涉及项目已签订协议，按照协议约定进行回款，业务流程合法合规，业务开展符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号、财金[2018]23号文等法律法规的规定。

#### （6）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为52,894.96万元、40,714.68万

元、42,393.31万元和47,552.11万元，在流动资产中占比分别为0.49%、0.37%、0.37%和0.40%，占比较小。2024年末发行人其他流动资产较年初减少12,180.28万元，降幅为23.03%，主要系待抵扣进项税减少所致。2025年末发行人其他流动资产较年初增加1,678.63万元，增幅4.12%。

## 2、非流动资产结构分析

表：发行人非流动资产结构分析表

单位：万元、

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>非流动资产：</b>								
其他权益工具投资	3,650.00	0.16%	3,650.00	0.16%	3,650.00	0.15%	3,650.00	0.14%
其他非流动金融资产	5,186.04	0.23%	5,186.04	0.22%	5,484.55	0.23%	5,600.00	0.21%
长期应收款	1,005,440.13	44.54%	1,071,847.56	46.11%	1,150,908.56	48.64%	1,279,590.56	48.63%
长期股权投资	229,448.18	10.16%	229,192.75	9.86%	227,705.69	9.62%	227,715.64	8.65%
投资性房地产	167,357.94	7.41%	167,327.03	7.20%	167,603.45	7.08%	287,140.09	10.91%
固定资产	398,775.20	17.66%	400,745.16	17.24%	407,614.57	17.23%	401,953.42	15.28%
在建工程	16,500.52	0.73%	13,469.57	0.58%	10,882.28	0.46%	35,823.18	1.36%
使用权资产	-	0.00%	150.65	0.01%	411.18	0.02%	671.71	0.03%
无形资产	381,324.99	16.89%	383,154.61	16.48%	378,690.16	16.00%	375,966.29	14.29%
商誉	87.00	0.00%	87.00	0.00%	87.00	0.00%		
长期待摊费用	392.63	0.02%	433.94	0.02%	525.27	0.02%	440.94	0.02%
递延所得税资产	91.31	0.00%	91.31	0.00%	132.94	0.01%	126.87	0.00%
其他非流动资产	49,291.72	2.18%	49,291.72	2.12%	12,379.50	0.52%	12,379.50	0.47%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,257,545.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,324,627.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,366,075.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,631,058.21</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为2,631,058.21万元、2,366,075.15万元、2,324,627.33万元和2,257,545.66万元。发行人的非流动资产主要由其他权益工具投资、长期应收款、固定资产、长期股权投资、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产组成，其中长期应收款占非流动资产的比例分别为48.63%、48.64%、46.11%和44.54%。2024年末非流动资产较年初减少264,983.06万元，降幅10.07%，主要系投资性房地产减少所致。2025年末，发行人非流动资产较2024年末减少79,061.00万元，降幅为6.87%，变化幅度不大。

### (1) 其他权益工具投资

财政部于2017年9月8日发布《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）。准则规定：在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1

日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。根据修订的新准则，发行人将原“可供出售金融资产”科目重分类至“其他权益工具投资”。

2023年末、2024年末、2025年末及2026年3月末，发行人其他权益工具投资账面价值分别为3,650.00万元、3,650.00万元、3,650.00万元和3,650.00万元，占期末非流动资产的比例分别为0.14%、0.15%、0.16%和0.16%。2024年末，发行人其他权益工具投资较年初无变动。2025年末，发行人其他权益工具投资较年初无变动。

表：最近一期末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元、%

被投资单位	2025年3月末	
	账面余额	占比
江西中财宝辉担保有限公司	750.00	20.55
赣州市国瑞泰担保有限公司	2,000.00	54.79
赣州职通建设有限公司	800.00	21.92
中稀供应链管理有限公司	100.00	2.74
<b>合计</b>	<b>3,650.00</b>	<b>100.00</b>

发行人进行股权、基金投资时，由公司执行董事拟定投资方案，并取得赣州市政府或国资委的批复或会议纪要，发行人严格按照公司对外投资相关决策制度执行，签订投资协议，明确投资的权利义务，相关投资符合国家相关法律法规及公司章程等要求。

## (2) 长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为1,279,590.56万元、1,150,908.56万元、1,071,847.56万元和1,005,440.13万元，在非流动资产中占比分别为48.63%、48.64%、46.11%和44.54%。发行人长期应收款主要是对赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司和赣州市下辖的于都县、宁都县等县级地方国有企业的往来款项。

2024年末，长期应收款较年初减少128,682.00万元，降幅为10.06%，主要系收回部分县市转借款所致。2025年末，发行人长期应收款较2024年末减少79,061.00万元，降幅为6.87%。

表：截至2024年末发行人主要长期应收款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	减值准备	款项性质	账龄	占比
赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司	769,466.56	-	往来款	5年以上	66.86
县市转借款	356,442.00	-	往来款	1至2年；3至4年；4至5年；5年以上。	30.97
其他转借款	25,000.00	-	往来款	4至5年	2.17
<b>合计</b>	<b>1,150,908.56</b>	<b>-</b>			<b>100.00</b>

表：截至2025年末发行人主要长期应收款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	减值准备	款项性质	账龄	占比
赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司	769,466.56	-	往来款	5年以上	71.79
县市转借款	277,381.00	-	往来款	5年以上	25.88
其他转借款	25,000.00	-	往来款	5年以上	2.33
<b>合计</b>	<b>1,071,847.56</b>	<b>-</b>			<b>100.00</b>

发行人对赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司（以下简称“章贡区域投”）的长期应收款769,466.56万元主要系用于支持章贡区棚户区改造项目、返迁房建设的资金的转贷款；由于章贡区域投承担了城区内棚改项目及保障性住房建设的职责，而主体融资能力较弱。为加快赣州市棚户区改造和保障性住房项目的建设，发行人作为融资主体，通过国家开发银行借款等方式进行资金筹措，由章贡区域投负责独立偿还。发行人在履行内部审批程序后，与赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司就赣州市棚户区改造和保障性住房建设项目的转借款签署转贷协议，发行人将上述资金转贷给章贡区域投专项用于建设相关项目。经征询赣州市财政局，发行人不涉及由地方财政资金直接偿还的情形，不涉及新增地方政府债务，不涉及发行人替政府垫资或替政府融资的情形。章贡区域投预计在未来十年内逐步偿还该笔应收款。

发行人应收的县市转借款主要系发行人在履行内部审批程序后，对赣州市下辖的于都县、宁都县等地区国有企业因农村基础设施提升项目产生的往来款和整村推进统贷统还扶贫资金，资金来源主要为发行人与国家开发银行签订的项目借款合同，以农村基础设施提升等项目为募投项目，由发行人作为借款主

体，以募投项目收益权进行质押。资金到账后，由发行人转借给于都县、宁都县等地区国有企业，专项用于农村基础设施提升等项目的建设。经征询赣州市财政局，以上往来款由相关欠款企业负责独立偿还，不涉及由地方财政资金直接偿还的情形，不涉及新增地方政府债务，不涉及发行人替政府垫资或替政府融资的情形，不涉及违规拆借。

### **(3) 长期股权投资**

近三年及一期末，发行人长期股权投资净额分别为 227,715.64 万元、227,705.69 万元、229,192.75 万元和 229,448.18 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 8.65%、9.62%、9.86% 和 10.16%。2024 年末，发行人长期股权投资较年初减少 9.95 万元，降幅为 0.00%，变化不大。2025 年，发行人长期股权投资较年初增加 1,487.06 万元，增幅为 0.65%，变化不大。发行人长期股权投资明细如下所示：

表：截至2025年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	2024 年末 余额	2025 年增减变动								2025 年末 余额	2025 年末减 值准备余额
		追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
华开（赣州）城市投 资有限公司	68,889.01	-	-	0.07	-	-	-	-	-	68,889.08	-
蓉源（赣州）城市投 资有限公司	36,339.98	-	-	-521.37	-	-	-	-	-	35,818.61	-
赣州蓉兴文旅发展有 限公司	158.38	111.00	-	-167.42	-	-	-	-	-	101.95	-
小计	105,387.36	111.00	-	-688.72	-	-	-	-	-	104,809.65	-
二、联营企业											
赣州市融资担保集团 有限公司	66,392.97	-	-	226.92	-	-	216.55	-	-	66,403.34	-
赣南苏区振兴发展产 业投资基金管理有限 公司	1,811.58	-	-	18.04	-	-	-	-	-	1,829.62	-
赣州市章创市政工程 有限公司	49,832.23	-	-	282.83	-	-	-	-	-	50,115.05	-

被投资单位	2024 年末 余额	2025 年增减变动								2025 年末 余额	2025 年末减 值准备余额
		追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他		
赣州益生宜居低碳环 保材料有限公司	168.96	-	-	12.19	-	-	-	-	-	181.16	-
赣州乐田农业发展有 限公司	2,047.15	-	-	-2.25	-	-	-	-	-	2,044.90	-
赣州蓉龙人文纪念园 管理有限公司	1,085.43	-	-	1,029.23	-	-	-	-	-	2,114.66	-
赣州蓉江新区蓉安工 程管理有限公司	-	715.00	-	-0.63	-	-	-	-	-	714.37	-
兴国县沃硒农业发展 有限责任公司	980.00	-	-	59.62	-	-	59.62	-	-	980.00	-
<b>小 计</b>	<b>122,318.32</b>	<b>715.00</b>	-	<b>1,625.94</b>	-	-	<b>276.17</b>	-	-	<b>124,383.10</b>	-
<b>合 计</b>	<b>227,705.69</b>	<b>826.00</b>	-	<b>937.23</b>	-	-	<b>276.17</b>	-	-	<b>229,192.75</b>	-

**(4) 投资性房地产**

近三年及一期末，发行人投资性房地产净额分别为 287,140.09 万元、167,603.45 万元、167,327.03 万元和 167,357.94 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 10.91%、7.08%、7.20% 和 7.41%。

2024 年末，发行人投资性房地产较年初减少 119,536.64 万元，降幅为 41.63%，主要系部分子公司划出所致。2025 年末，发行人投资性房地产较年初减少 276.42 万元，降幅为 0.16%，变动幅度不大。

发行人投资性房地产中共有 457 处资产存在未办理产权证的情况，总账面价值为 50,780.73 万元，目前相关产权证书均在申请办理中，尚未办理主要系涉及保障性住房、竣工验收时间较长等原因导致产权证书办理滞后。发行人持有的房产合法合规，不存在公益性土地。截至 2025 年末，发行人投资性房地产明细如下表：

**表：截至 2025 年末发行人投资性房地产明细**

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
1	赣(2018)赣州市不动产权第 0091993 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 405 室	住宅	109.42	83.38	7,620.00	评估法
2	赣(2018)赣州市不动产权第 0092002 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 504 室	住宅	108.05	83.09	7,690.00	评估法
3	赣(2018)赣州市不动产权第 0092017 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 705 室	住宅	109.42	84.14	7,690.00	评估法
4	赣(2018)赣州市不动产权第 0091937 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 1705 室	住宅	98.06	78.45	8,000.00	评估法
5	赣(2018)赣州市不动产权第 0091935 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 1707 室	住宅	89.71	72.49	8,080.00	评估法
6	赣(2018)赣州市不动产权第 0091954 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 2004 室	住宅	108.05	87.20	8,070.00	评估法
7	赣(2018)赣州市不动产权第 0091975 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)1 号楼 2503 室	住宅	89.57	64.13	7,160.00	评估法
8	赣(2018)赣州市不动产权第 0092262 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2 号楼 206 室	住宅	89.51	68.21	7,620.00	评估法
9	赣(2018)赣州市不动产权第 0092279 号	赣州市渡口路 13 号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2 号楼 402 室	住宅	89.75	69.11	7,700.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
10	赣(2018)赣州市不动产权第0092287号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2号楼502室	住宅	89.75	69.74	7,770.00	评估法
11	赣(2018)赣州市不动产权第0092140号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2号楼705室	住宅	107.97	83.03	7,690.00	评估法
12	赣(2018)赣州市不动产权第0092173号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2号楼1104室	住宅	109.47	85.93	7,850.00	评估法
13	赣(2018)赣州市不动产权第0092191号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2号楼1302室	住宅	89.75	71.08	7,920.00	评估法
14	赣(2018)赣州市不动产权第0092202号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2号楼1507室	住宅	89.51	71.61	8,000.00	评估法
15	赣(2018)赣州市不动产权第0092238号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)2号楼2007室	住宅	89.51	72.95	8,150.00	评估法
16	赣(2018)赣州市不动产权第0092335号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)3号楼1006室	住宅	136.37	105.96	7,770.00	评估法
17	赣(2018)赣州市不动产权第0092456号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)5号楼304室	住宅	134.04	102.14	7,620.00	评估法
18	赣(2018)赣州市不动产权第0092668号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)8号楼902室	住宅	77.16	60.57	7,850.00	评估法
19	赣(2018)赣州市不动产权第0092842号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼307室	住宅	76.81	59.14	7,700.00	评估法
20	赣(2018)赣州市不动产权第0092841号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼308室	住宅	80.49	61.98	7,700.00	评估法
21	赣(2018)赣州市不动产权第0092850号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼407室	住宅	76.81	59.14	7,700.00	评估法
22	赣(2018)赣州市不动产权第0092849号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼408室	住宅	80.49	61.98	7,700.00	评估法
23	赣(2018)赣州市不动产权第0092866号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼607室	住宅	76.81	59.68	7,770.00	评估法
24	赣(2018)赣州市不动产权第0092894号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼903室	住宅	76.81	60.30	7,850.00	评估法
25	赣(2018)赣州市不动产权第0092906号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1107室	住宅	76.81	60.83	7,920.00	评估法
26	赣(2018)赣州市不动产权第0092928号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1301室	住宅	80.49	63.75	7,920.00	评估法
27	赣(2018)赣州市不动产权第0092927号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1302室	住宅	76.81	60.83	7,920.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
28	赣(2018)赣州市不动产权第0092936号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1401室	住宅	80.49	63.75	7,920.00	评估法
29	赣(2018)赣州市不动产权第0092935号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1402室	住宅	76.81	60.83	7,920.00	评估法
30	赣(2018)赣州市不动产权第0092934号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1403室	住宅	76.81	60.83	7,920.00	评估法
31	赣(2018)赣州市不动产权第0092930号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1407室	住宅	76.81	60.83	7,920.00	评估法
32	赣(2018)赣州市不动产权第0092929号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1408室	住宅	80.49	63.75	7,920.00	评估法
33	赣(2018)赣州市不动产权第0092943号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1502室	住宅	76.81	61.45	8,000.00	评估法
34	赣(2018)赣州市不动产权第0092942号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1503室	住宅	76.81	61.45	8,000.00	评估法
35	赣(2018)赣州市不动产权第0092940号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1505室	住宅	76.81	61.45	8,000.00	评估法
36	赣(2018)赣州市不动产权第0092938号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)10号楼1507室	住宅	76.81	61.45	8,000.00	评估法
37	赣(2018)赣州市不动产权第0093013号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)11号楼612室	住宅	73.48	39.68	5,400.00	评估法
38	赣(2018)赣州市不动产权第0093142号	赣州市渡口路13号红旗大道东延返迁安置小区(集体土地)12号楼506室	住宅	73.37	40.65	5,540.00	评估法
39	赣房权证字第S00221469号	赣南炼锡厂白塔10栋	非住宅	447.36	16.99	380	评估法
40	赣房权证字第S00221470号	赣南炼锡厂白塔9栋	非住宅	157.48	5.98	380	评估法
41	赣房权证字第S00221471号	赣南炼锡厂白塔24栋	非住宅	1429.02	79.58	557	评估法
42	赣房权证字第S00221472号	赣南炼锡厂白塔卫生所	非住宅	151.12	0.00	0	评估法
43	赣房权证字第S00221473号	赣南炼锡厂白塔11栋	非住宅	349.53	19.91	570	评估法
44	赣房权证字第S00221474号	赣南炼锡厂白塔44栋	非住宅	11.33	0.00	0	评估法
45	赣房权证字第S00221475号	赣南炼锡厂白塔45栋	非住宅	379.55	0.00	0	评估法
46	赣房权证字第S00221476号	赣南炼锡厂白塔41栋	非住宅	368.02	13.97	380	评估法
47	赣房权证字第S00221477号	水西镇联三村白塔	非住宅	493.45	38.10	772	评估法
48	赣房权证字第S00238850号	白塔厂内宿舍8栋1单元101室	住宅	61.24	19.35	3,160.00	评估法
49	赣房权证字第S00238851号	白塔厂内宿舍8栋1单元102室	住宅	60.04	18.97	3,160.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
50	赣房权证字第 S00238853 号	白塔厂内宿舍 8 栋 2 单元 103 室	住宅	60.04	18.97	3,160.00	评估法
51	赣房权证字第 S00238857 号	白塔厂内宿舍 8 栋 2 单元 104 室	住宅	61.24	19.35	3,160.00	评估法
52	赣(2017)赣州市不动产权第 0055887 号	赣州市长岗路 10 号华城名苑(警苑小区) 9 号楼商业服务网点	商业服务	709.34	1,255.53	17,700.00	评估法
53	赣(2017)赣州市不动产权第 0055888 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 1 号楼 1-3 层商铺	商业服务	3648.66	5,837.86	16,000.00	评估法
54	赣(2017)赣州市不动产权第 0055893 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 7 号楼商业服务网点	商铺	1857.82	3,139.72	16,900.00	评估法
55	赣(2017)赣州市不动产权第 0055894 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 6 号楼商业服务网点	商业服务	1667.96	2,818.85	16,900.00	评估法
56	赣(2017)赣州市不动产权第 0055901 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 5 号楼商业服务网点	商业服务	2480.93	4,192.77	16,900.00	评估法
57	赣(2017)赣州市不动产权第 0055904 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 8 号楼商铺	商铺	538.60	953.32	17,700.00	评估法
58	赣(2017)赣州市不动产权第 0055905 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 8 号楼商场	商业服务	2664.56	4,263.30	16,000.00	评估法
59	赣(2017)赣州市不动产权第 0055906 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 8 号楼商业服务网点	商业服务	386.40	618.24	16,000.00	评估法
60	赣(2017)赣州市不动产权第 0055907 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 8 号楼 2#商业服务网点	商业服务	89.52	189.78	21,200.00	评估法
61	赣(2017)赣州市不动产权第 0055908 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 8 号楼 1#商业服务网点	商业服务	50.32	106.68	21,200.00	评估法
62	赣房权证字第 S00374586 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 4 号楼商业网点	商业服务网点	1726.85	2,918.38	16,900.00	评估法
63	赣房权证字第 S00374587 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 1 号商铺	商业服务网点	2887.44	4,879.77	16,900.00	评估法
64	赣房权证字第 S00374590 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑(警苑小区) 2 号商铺	商业服务网点	2147.20	3,628.77	16,900.00	评估法
65	赣房权证字第 S00286903 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 2#车库	车库	22.55	11.95	5,300.00	评估法
66	赣房权证字第 S00286904 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 4#车库	车库	18.28	9.69	5,300.00	评估法
67	赣房权证字第 S00286905 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 5#车库	车库	18.28	9.69	5,300.00	评估法
68	赣房权证字第 S00286906 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 6#车库	车库	19.50	10.34	5,300.00	评估法
69	赣房权证字第 S00286907 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 7#车库	车库	22.55	11.95	5,300.00	评估法
70	赣房权证字第 S00286908 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 9#车库	车库	15.37	8.15	5,300.00	评估法
71	赣房权证字第 S00286909 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 10#车库	车库	18.34	9.72	5,300.00	评估法
72	赣房权证字第 S00286910 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 11#车库	车库	12.89	6.83	5,300.00	评估法
73	赣房权证字第 S00286911 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 12#车库	车库	15.87	8.41	5,300.00	评估法
74	赣房权证字第 S00286912 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 13#车库	车库	14.87	7.88	5,300.00	评估法
75	赣房权证字第 S00286913 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 14#车库	车库	14.87	7.88	5,300.00	评估法
76	赣房权证字第 S00286914 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 15#车库	车库	15.87	8.41	5,300.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
77	赣房权证字第 S00286915 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 16#车库	车库	12.89	6.83	5,300.00	评估法
78	赣房权证字第 S00286916 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 17#车库	车库	18.34	9.72	5,300.00	评估法
79	赣房权证字第 S00286917 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 18#车库	车库	15.37	8.15	5,300.00	评估法
80	赣房权证字第 S00286918 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 19#车库	车库	28.29	16.41	5,800.00	评估法
81	赣房权证字第 S00286919 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 20#车库	车库	33.03	19.16	5,800.00	评估法
82	赣房权证字第 S00286920 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 21#车库	车库	16.36	8.67	5,300.00	评估法
83	赣房权证字第 S00286921 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 22#车库	车库	16.36	8.67	5,300.00	评估法
84	赣房权证字第 S00286922 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 23#车库	车库	33.03	19.16	5,800.00	评估法
85	赣房权证字第 S00286923 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 24#车库	车库	28.29	16.41	5,800.00	评估法
86	赣房权证字第 S00286924 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 25#车库	车库	28.29	16.41	5,800.00	评估法
87	赣房权证字第 S00286925 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 26#车库	车库	33.03	19.16	5,800.00	评估法
88	赣房权证字第 S00286926 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 27#车库	车库	16.36	8.67	5,300.00	评估法
89	赣房权证字第 S00286927 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 28#车库	车库	16.36	8.67	5,300.00	评估法
90	赣房权证字第 S00286928 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 29#车库	车库	33.03	19.16	5,800.00	评估法
91	赣房权证字第 S00286929 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 30#车库	车库	28.29	16.41	5,800.00	评估法
92	赣房权证字第 S00286930 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 31#车库	车库	28.29	16.41	5,800.00	评估法
93	赣房权证字第 S00286933 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 34#车库	车库	16.36	8.67	5,300.00	评估法
94	赣房权证字第 S00286934 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 35#车库	车库	16.86	8.94	5,300.00	评估法
95	赣房权证字第 S00286935 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 36#车库	车库	16.36	8.67	5,300.00	评估法
96	赣房权证字第 S00286936 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 37#车库	车库	53.02	30.75	5,800.00	评估法
97	赣房权证字第 S00286937 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 38#车库	车库	27.68	16.05	5,800.00	评估法
98	赣房权证字第 S00286938 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 39#车库	车库	35.95	20.85	5,800.00	评估法
99	赣房权证字第 S00286871 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 208 室	住宅	69.57	43.62	6,270.00	评估法
100	赣房权证字第 S00286870 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 209 室	住宅	69.49	43.57	6,270.00	评估法
101	赣房权证字第 S00286841 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 508 室	住宅	69.57	43.62	6,270.00	评估法
102	赣房权证字第 S00286840 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 509 室	住宅	69.49	43.57	6,270.00	评估法
103	赣房权证字第 S00286838 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 601 室	住宅	105.66	64.45	6,100.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
104	赣房权证字第 S00286837 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 602 室	住宅	105.66	64.45	6,100.00	评估法
105	赣房权证字第 S00286836 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 603 室	住宅	105.66	64.45	6,100.00	评估法
106	赣房权证字第 S00286835 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 604 室	住宅	105.66	64.45	6,100.00	评估法
107	赣房权证字第 S00286834 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 605 室	住宅	105.66	64.45	6,100.00	评估法
108	赣房权证字第 S00286833 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 606 室	住宅	105.66	64.45	6,100.00	评估法
109	赣房权证字第 S00286832 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 607 室	住宅	90.64	55.29	6,100.00	评估法
110	赣房权证字第 S00286831 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 608 室	住宅	69.57	42.44	6,100.00	评估法
111	赣房权证字第 S00286830 号	水东镇科盈路 11 号赣南大道返迁安置房 609 室	住宅	69.49	42.39	6,100.00	评估法
112	赣房权证字第 S00374471 号	文明大道 158 号	非住宅	5141.33	3,444.69	6,700.00	评估法
113	赣(2019)赣州市不动产权第 0083186 号	西桥路 19 号 8 栋 1#店面	店面	43.60	37.06	8,500.00	评估法
114	赣(2019)赣州市不动产权第 0083185 号	西桥路 19 号 8 栋 2#店面	店面	45.27	38.48	8,500.00	评估法
115	赣(2019)赣州市不动产权第 0083184 号	西桥路 19 号 8 栋 3#店面	店面	46.33	39.38	8,500.00	评估法
116	赣(2019)赣州市不动产权第 0083183 号	西桥路 19 号 8 栋 4#店面	店面	44.65	37.95	8,500.00	评估法
117	赣(2019)赣州市不动产权第 0083174 号	西桥路 19 号 8 栋 5#店面	店面	44.65	37.95	8,500.00	评估法
118	赣(2019)赣州市不动产权第 0083173 号	西桥路 19 号 8 栋 6#店面	店面	46.33	39.38	8,500.00	评估法
119	赣(2019)赣州市不动产权第 0083172 号	西桥路 19 号 8 栋 7#店面	店面	45.27	38.48	8,500.00	评估法
120	赣(2019)赣州市不动产权第 0083171 号	西桥路 19 号 8 栋 8#店面	店面	43.60	37.06	8,500.00	评估法
121	赣(2019)赣州市不动产权第 0083178 号	西桥路 19 号 2 栋 1#店面	店面	35.69	30.34	8,500.00	评估法
122	赣(2019)赣州市不动产权第 0083177 号	西桥路 19 号 2 栋 3#店面	店面	28.58	24.29	8,500.00	评估法
123	赣(2019)赣州市不动产权第 0083176 号	西桥路 19 号 2 栋 4#店面	店面	27.62	23.48	8,500.00	评估法
124	赣(2019)赣州市不动产权第 0083175 号	西桥路 19 号 2 栋 5#店面	店面	32.45	27.58	8,500.00	评估法
125	赣(2019)赣州市不动产权第 0083182 号	西桥路 19 号 2 栋 6#店面	店面	36.31	30.86	8,500.00	评估法
126	赣(2019)赣州市不动产权第 0083181 号	西桥路 19 号 2 栋 7#店面	店面	46.91	39.87	8,500.00	评估法
127	赣(2019)赣州市不动产权第 0083180 号	西桥路 19 号 2 栋 8#店面	店面	52.28	44.44	8,500.00	评估法
128	赣(2019)赣州市不动产权第 0083179 号	西桥路 19 号 2 栋 1#车库	车库	17.10	11.12	6,500.00	评估法
129	赣(2019)赣州市不动产权第 0083164 号	西桥路 19 号 7 栋 1#车库	车库	22.54	14.65	6,500.00	评估法
130	赣(2019)赣州市不动产权第 0083165 号	西桥路 19 号 7 栋 2#车库	车库	29.16	18.95	6,500.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
131	赣(2019)赣州市不动产权第0083166号	西桥路19号7栋3#车库	车库	29.16	18.95	6,500.00	评估法
132	赣(2019)赣州市不动产权第0083167号	西桥路19号7栋4#车库	车库	22.54	14.65	6,500.00	评估法
133	赣(2019)赣州市不动产权第0083168号	西桥路19号7栋5#车库	车库	26.46	17.20	6,500.00	评估法
134	赣(2019)赣州市不动产权第0083169号	西桥路19号7栋6#车库	车库	26.46	17.20	6,500.00	评估法
135	赣(2019)赣州市不动产权第0083170号	西桥路19号7栋7#车库	车库	26.46	17.20	6,500.00	评估法
136	赣(2019)赣州市不动产权第0083163号	西桥路19号7栋8#车库	车库	26.46	17.20	6,500.00	评估法
137	赣(2019)赣州市不动产权第0083162号	西桥路19号3栋1#车库	车库	17.10	11.12	6,500.00	评估法
138	赣(2019)赣州市不动产权第0083161号	西桥路19号3栋2#车库	车库	21.77	14.15	6,500.00	评估法
139	赣(2019)赣州市不动产权第0083160号	西桥路19号3栋3#车库	车库	21.77	14.15	6,500.00	评估法
140	赣(2019)赣州市不动产权第0083159号	西桥路19号3栋4#车库	车库	17.10	11.12	6,500.00	评估法
141	赣(2019)赣州市不动产权第0083158号	西桥路19号4栋1#车库	车库	17.04	11.08	6,500.00	评估法
142	赣(2019)赣州市不动产权第0083157号	西桥路19号4栋2#车库	车库	21.69	14.10	6,500.00	评估法
143	赣(2019)赣州市不动产权第0083156号	西桥路19号4栋3#车库	车库	21.69	14.10	6,500.00	评估法
144	赣(2019)赣州市不动产权第0083155号	西桥路19号4栋4#车库	车库	17.04	11.08	6,500.00	评估法
145	赣(2019)赣州市不动产权第0083154号	西桥路19号4栋5#车库	车库	17.04	11.08	6,500.00	评估法
146	赣(2019)赣州市不动产权第0083153号	西桥路19号4栋6#车库	车库	21.69	14.10	6,500.00	评估法
147	赣(2019)赣州市不动产权第0083152号	西桥路19号4栋7#车库	车库	21.69	14.10	6,500.00	评估法
148	赣(2019)赣州市不动产权第0083151号	西桥路19号4栋8#车库	车库	17.04	11.08	6,500.00	评估法
149	赣(2019)赣州市不动产权第0083150号	西桥路19号6栋1#车库	车库	22.54	14.65	6,500.00	评估法
150	赣(2019)赣州市不动产权第0083149号	西桥路19号6栋2#车库	车库	29.17	18.96	6,500.00	评估法
151	赣(2019)赣州市不动产权第0083148号	西桥路19号6栋3#车库	车库	29.17	18.96	6,500.00	评估法
152	赣(2019)赣州市不动产权第0083147号	西桥路19号6栋4#车库	车库	22.54	14.65	6,500.00	评估法
153	赣(2021)赣州市不动产权第0082036号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1301室	住宅	166.73	192.57	11,550.00	评估法
154	赣(2021)赣州市不动产权第0082041号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1302室	住宅	119.54	140.94	11,790.00	评估法
155	赣(2021)赣州市不动产权第0082037号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1305室	住宅	119.54	140.94	11,790.00	评估法
156	赣(2021)赣州市不动产权第0082040号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1401室	住宅	166.73	192.57	11,550.00	评估法
157	赣(2021)赣州市不动产权第0082044号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1402室	住宅	119.54	140.94	11,790.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
158	赣(2021)赣州市不动产权第0082038号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1405室	住宅	119.54	140.94	11,790.00	评估法
159	赣(2021)赣州市不动产权第0082039号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1406室	住宅	173.38	200.25	11,550.00	评估法
160	赣(2021)赣州市不动产权第0082042号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1501室	住宅	166.73	194.57	11,670.00	评估法
161	赣(2021)赣州市不动产权第0082043号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1502室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
162	赣(2021)赣州市不动产权第0082045号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1503室	住宅	158.54	185.02	11,670.00	评估法
163	赣(2021)赣州市不动产权第0082057号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1504室	住宅	158.54	185.02	11,670.00	评估法
164	赣(2021)赣州市不动产权第0082061号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1505室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
165	赣(2021)赣州市不动产权第0082060号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1506室	住宅	173.38	202.33	11,670.00	评估法
166	赣(2021)赣州市不动产权第0082059号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1601室	住宅	166.73	194.57	11,670.00	评估法
167	赣(2021)赣州市不动产权第0082058号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1602室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
168	赣(2021)赣州市不动产权第0082063号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1605室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
169	赣(2021)赣州市不动产权第0082064号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1606室	住宅	173.38	202.33	11,670.00	评估法
170	赣(2021)赣州市不动产权第0082066号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1701室	住宅	166.73	194.57	11,670.00	评估法
171	赣(2021)赣州市不动产权第0082062号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1702室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
172	赣(2021)赣州市不动产权第0082072号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1703室	住宅	158.54	185.02	11,670.00	评估法
173	赣(2021)赣州市不动产权第0082065号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1704室	住宅	158.54	185.02	11,670.00	评估法
174	赣(2021)赣州市不动产权第0082075号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1705室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
175	赣(2021)赣州市不动产权第0082078号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1706室	住宅	173.38	202.33	11,670.00	评估法
176	赣(2021)赣州市不动产权第0082070号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1801室	住宅	166.73	194.57	11,670.00	评估法
177	赣(2021)赣州市不动产权第0082077号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1802室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
178	赣(2021)赣州市不动产权第0082074号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1805室	住宅	119.54	142.37	11,910.00	评估法
179	赣(2021)赣州市不动产权第0082073号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1806室	住宅	173.38	202.33	11,670.00	评估法
180	赣(2021)赣州市不动产权第0082071号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1901室	住宅	166.73	196.41	11,780.00	评估法
181	赣(2021)赣州市不动产权第0082069号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1902室	住宅	119.54	143.81	12,030.00	评估法
182	赣(2021)赣州市不动产权第0082076号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1903室	住宅	158.54	186.76	11,780.00	评估法
183	赣(2021)赣州市不动产权第0082497号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1904室	住宅	158.54	186.76	11,780.00	评估法
184	赣(2021)赣州市不动产权第0082499号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1905室	住宅	119.54	143.81	12,030.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
185	赣(2021)赣州市不动产权第0082493号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼1906室	住宅	173.38	204.24	11,780.00	评估法
186	赣(2021)赣州市不动产权第0082498号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼2001室	住宅	166.73	196.41	11,780.00	评估法
187	赣(2021)赣州市不动产权第0082495号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼2002室	住宅	119.54	143.81	12,030.00	评估法
188	赣(2021)赣州市不动产权第0082496号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼2005室	住宅	119.54	143.81	12,030.00	评估法
189	赣(2021)赣州市不动产权第0082494号	赣州经济技术开发区滨江大道8号香格里拉小区13号楼2006室	住宅	173.38	204.24	11,780.00	评估法
190	赣(2020)赣州市不动产权第0066344号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场1#商店	商店	23.77	30.66	12,900.00	评估法
191	赣(2020)赣州市不动产权第0066336号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场2#商店	商店	23.77	30.66	12,900.00	评估法
192	赣(2020)赣州市不动产权第0066335号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场3#商店	商店	23.77	30.66	12,900.00	评估法
193	赣(2020)赣州市不动产权第0066334号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场4#商店	商店	23.77	30.66	12,900.00	评估法
194	赣(2020)赣州市不动产权第0066333号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场5#商店	商店	23.77	30.66	12,900.00	评估法
195	赣(2020)赣州市不动产权第0066332号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场6#商店	商店	25.44	32.82	12,900.00	评估法
196	赣(2020)赣州市不动产权第0066331号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场7#商店	商店	25.44	32.82	12,900.00	评估法
197	赣(2020)赣州市不动产权第0066330号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场8#商店	商店	25.44	32.82	12,900.00	评估法
198	赣(2020)赣州市不动产权第0066329号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场9#商店	商店	25.44	32.82	12,900.00	评估法
199	赣(2020)赣州市不动产权第0066343号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场10#商店	商店	25.44	32.82	12,900.00	评估法
200	赣(2020)赣州市不动产权第0066342号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场11#商店	商店	25.44	32.82	12,900.00	评估法
201	赣(2020)赣州市不动产权第0066341号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场12#商店	商店	27.73	21.63	7,800.00	评估法
202	赣(2020)赣州市不动产权第0066340号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场13#商店	商店	27.73	21.63	7,800.00	评估法
203	赣(2020)赣州市不动产权第0066339号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场14#商店	商店	27.73	21.63	7,800.00	评估法
204	赣(2020)赣州市不动产权第0066338号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场15#商店	商店	27.73	21.63	7,800.00	评估法
205	赣(2020)赣州市不动产权第0066337号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场16#商店	商店	27.73	21.63	7,800.00	评估法
206	赣(2020)赣州市不动产权第0066346号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场1层市场	其它	1173.45	1,361.20	11,600.00	评估法
207	赣(2020)赣州市不动产权第0066345号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场2层市场	其它	1639.57	1,147.70	7,000.00	评估法
208	赣(2020)赣州市不动产权第0066348号	赣州市章贡区五龙3路6号站北区农贸市场储藏室	其它	72.24	46.96	6,500.00	评估法
209	赣房权证字第S00366697号	赣州市经济技术开发区金东北路东侧锦江山庄综合厅	非住宅	2045.69	3,314.02	16,200.00	评估法
210	赣房权证字第S00366698号	赣州市经济技术开发区金东北路东侧锦江山庄主楼	非住宅	9476.68	15,352.22	16,200.00	评估法
211	赣房权证字第S00366699号	赣州市经济技术开发区金东北路东侧锦江山庄附2#楼	非住宅	870.88	1,410.83	16,200.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
212	赣房权证字第 S00366700 号	赣州市经济技术开发区金东北路东侧锦江山庄附 1#楼	非住宅	870.88	1,410.83	16,200.00	评估法
213	未办理	赣州市经济技术开发区金东北路东侧锦江山庄办公楼	非住宅	1257.00	2,036.34	16,200.00	评估法
214	赣(2025)崇义县不动产权第 0001061 号	崇义县横水镇过埠路(贵竹城 A 栋超市 2 楼 302 室)	商业、金融、信息	725.14	217.54	3,000.00	评估法
215	赣(2025)崇义县不动产权第 0001056 号	崇义县横水镇过埠路(贵竹城 A 栋超市 2 楼 303 室)	商业、金融、信息	421.68	126.50	3,000.00	评估法
216	赣(2025)崇义县不动产权第 0001059 号	崇义县横水镇过埠路(贵竹城 A 栋超市 2 楼 304 室)	商业、金融、信息	370.02	111.01	3,000.00	评估法
217	赣(2025)崇义县不动产权第 0001052 号	崇义县横水镇过埠路(贵竹城 A 栋超市 2 楼 305 室)	商业、金融、信息	824.57	247.37	3,000.00	评估法
218	赣(2025)崇义县不动产权第 0001057 号	崇义县横水镇过埠路(贵竹城 A 栋写字楼 101 室)	办公	805.90	217.59	2,700.00	评估法
219	赣(2025)崇义县不动产权第 0001053 号	崇义县横水镇过埠路(贵竹城 A 栋超市 1 楼大厅)	商业、金融、信息	770.04	231.01	3,000.00	评估法
220	赣(2016)赣州市不动产权第 0015909 号	文明大道 98 号 1 栋	教育	2251.34	1,058.13	4,700.00	评估法
221	赣(2016)赣州市不动产权第 0015910 号	文明大道 98 号 2 栋	其它	439.34	206.49	4,700.00	评估法
222	赣(2016)赣州市不动产权第 0015911 号	文明大道 98 号 3 栋	教育	1227.20	576.78	4,700.00	评估法
223	赣(2016)赣州市不动产权第 0015912 号	文明大道 98 号第 2 栋	店面	195.82	195.82	10,000.00	评估法
224	赣(2016)赣州市不动产权第 0015895 号	赣州市解放路 47 号 4 栋	教育	469.51	225.36	4,800.00	评估法
225	赣(2016)赣州市不动产权第 0015896 号	赣州市解放路 47 号 3 栋	教育	917.84	440.56	4,800.00	评估法
226	赣(2016)赣州市不动产权第 0015897 号	赣州市解放路 47 号 2 栋	教育	1439.99	691.20	4,800.00	评估法
227	赣(2016)赣州市不动产权第 0015898 号	赣州市解放路 47 号第 1 栋	教育	2218.29	1,064.78	4,800.00	评估法
228	赣(2016)赣州市不动产权第 0015918 号	天竺山路 6 号 29 栋(配电房)	配电间	23.96	0.84	350.00	评估法
229	赣(2016)赣州市不动产权第 0015919 号	天竺山路 6 号 16 栋(办公室)	办公	313.62	10.35	330.00	评估法
230	赣(2016)赣州市不动产权第 0015920 号	天竺山路 6 号 5 栋(大楼)	教育	1756.14	80.78	460.00	评估法
231	赣(2016)赣州市不动产权第 0015921 号	天竺山路 6 号 12 栋(干部病房)	教育、医疗、卫生、科研	861.80	59.46	690.00	评估法
232	赣(2016)赣州市不动产权第 0015923 号	天竺山路 6 号 31 栋(新浴室)	其它	229.40	12.16	530.00	评估法
233	赣(2016)赣州市不动产权第 0015924 号	天竺山路 6 号 9 栋(职工食堂)	食堂	190.95	7.45	390.00	评估法
234	赣(2016)赣州市不动产权第 0015925 号	天竺山路 6 号 4 栋(X 光室)	教育、医疗、卫生、科研	151.29	9.68	640.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
235	赣(2016)赣州市不动产权第0015926号	天竺山路6号6栋(礼堂)	教育	662.87	22.54	340.00	评估法
236	赣(2016)赣州市不动产权第0015927号	天竺山路6号8栋(营养食堂)	食堂	659.22	27.69	420.00	评估法
237	赣(2016)赣州市不动产权第0018399号	沙石镇楼梯岭20栋	住宅	1421.62	76.77	540.00	评估法
238	赣(2016)赣州市不动产权第0018400号	沙石镇楼梯岭31栋	教育	48.60	1.60	330.00	评估法
239	赣(2016)赣州市不动产权第0018401号	沙石镇楼梯岭30栋	教育	2011.05	94.52	470.00	评估法
240	赣(2016)赣州市不动产权第0018402号	沙石镇楼梯岭14栋	住宅	1264.27	85.97	680.00	评估法
241	赣(2016)赣州市不动产权第0018403号	沙石镇楼梯岭28栋	教育	3114.82	193.12	620.00	评估法
242	赣(2016)赣州市不动产权第0018404号	沙石镇楼梯村师范学校院内	住宅	3163.95	240.46	760.00	评估法
243	赣(2016)赣县不动产权第0000275号	赣县赣新大道36号(办公用房)	教育	2529.31	182.11	720.00	评估法
244	赣(2016)赣县不动产权第0000276号	赣县赣新大道36号(店面)	商业服务	1501.08	96.07	640.00	评估法
245	赣(2016)赣县不动产权第0000277号	赣县赣新大道36号	教育	995.85	66.72	670.00	评估法
246	赣(2016)赣县不动产权第0000278号	赣县赣新大道36号(宿舍)	教育	536.36	35.94	670.00	评估法
247	赣(2016)赣县不动产权第0000279号	赣县赣新大道36号	教育	1183.30	79.28	670.00	评估法
248	赣(2016)赣县不动产权第0000285号	赣县县城赣新大道29号(车库)	教育	191.20	14.91	780.00	评估法
249	赣(2016)赣县不动产权第0000287号	赣县县城赣新大道29号(教研楼)	教育	1420.23	98.00	690.00	评估法
250	赣(2016)赣县不动产权第0000288号	赣县县城赣新大道29号(教学楼)	教育	1963.00	184.52	940.00	评估法
251	赣(2016)赣县不动产权第0000289号	赣县县城赣新大道29号(实验楼)	教育	2155.84	166.00	770.00	评估法
252	赣(2016)赣县不动产权第0000290号	赣县县城赣新大道29号(图书馆)	教育	1132.30	88.32	780.00	评估法
253	赣(2016)赣县不动产权第0000291号	赣县县城赣新大道29号(1#宿舍楼)	教育	1549.30	117.75	760.00	评估法
254	赣(2016)赣县不动产权第0000292号	赣县县城赣新大道29号(2#宿舍楼)	教育	1549.30	117.75	760.00	评估法
255	赣(2016)赣县不动产权第0000293号	赣县县城赣新大道29号(食堂)	教育	1216.38	79.06	650.00	评估法
256	赣(2016)赣县不动产权第0000305号	赣县县城赣新大道29号(食堂)	教育	3287.75	332.06	1,010.00	评估法
257	赣(2016)赣县不动产权第0000311号	赣县县城赣新大道29号(教学楼(实训楼))	教育	3760.50	402.37	1,070.00	评估法
258	赣房权证字第S00374372号	财智广场(赣州书城)B栋书城一层	书城	1391.89	2,018.24	14,500.00	评估法
259	赣房权证字第S00374373号	财智广场(赣州书城)B栋书城二层	书城	1795.07	2,010.48	11,200.00	评估法
260	赣房权证字第S00374374号	财智广场(赣州书城)B栋三层书城	书城	1795.07	1,705.32	9,500.00	评估法
261	赣房权证字第S00384883号	财智广场(赣州书城)B栋四层商业	商业	1795.07	1,633.51	9,100.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
262	赣房权证字第 S00384877 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B401#	商业	71.16	64.76	9,100.00	评估法
263	赣房权证字第 S00384878 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B402#	商业	71.26	64.85	9,100.00	评估法
264	赣房权证字第 S00384879 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B403#	商业	71.31	64.89	9,100.00	评估法
265	赣房权证字第 S00384884 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B404#	商业	71.31	64.89	9,100.00	评估法
266	赣房权证字第 S00384885 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B405#	商业	87.76	79.86	9,100.00	评估法
267	赣房权证字第 S00384880 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B406#	商业	81.27	73.96	9,100.00	评估法
268	赣房权证字第 S00384881 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B407#	商业	40.09	36.48	9,100.00	评估法
269	赣房权证字第 S00384882 号	财智广场(赣州书城) B 栋商业 B408#	商业	39.94	36.35	9,100.00	评估法
270	赣(2015)赣州市不动产权第 0009070 号	财智广场(赣州书城)地下室 A001	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
271	赣(2015)赣州市不动产权第 0009073 号	财智广场(赣州书城)地下室 A002	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
272	赣(2015)赣州市不动产权第 0009075 号	财智广场(赣州书城)地下室 A003	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
273	赣(2015)赣州市不动产权第 0009077 号	财智广场(赣州书城)地下室 A004	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
274	赣(2015)赣州市不动产权第 0009081 号	财智广场(赣州书城)地下室 A005	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
275	赣(2015)赣州市不动产权第 0009082 号	财智广场(赣州书城)地下室 A006	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
276	赣(2015)赣州市不动产权第 0009084 号	财智广场(赣州书城)地下室 A007	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
277	赣(2015)赣州市不动产权第 0009086 号	财智广场(赣州书城)地下室 A008	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
278	赣(2015)赣州市不动产权第 0009088 号	财智广场(赣州书城)地下室 A009	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
279	赣(2015)赣州市不动产权第 0009090 号	财智广场(赣州书城)地下室 A010	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
280	赣(2015)赣州市不动产权第 0009105 号	财智广场(赣州书城)地下室 A011	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
281	赣(2015)赣州市不动产权第 0009106 号	财智广场(赣州书城)地下室 A012	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
282	赣(2015)赣州市不动产权第 0009107 号	财智广场(赣州书城)地下室 A013	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
283	赣(2015)赣州市不动产权第 0009108 号	财智广场(赣州书城)地下室 A014	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
284	赣(2015)赣州市不动产权第 0009109 号	财智广场(赣州书城)地下室 A015	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
285	赣(2015)赣州市不动产权第 0009110 号	财智广场(赣州书城)地下室 A016	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
286	赣(2015)赣州市不动产权第 0009111 号	财智广场(赣州书城)地下室 A017	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
287	赣(2015)赣州市不动产权第 0009112 号	财智广场(赣州书城)地下室 A018	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
288	赣(2015)赣州市不动产权第 0009113 号	财智广场(赣州书城)地下室 A019	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
289	赣(2015)赣州市不动产权第0009115号	财智广场(赣州书城)地下室A020	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
290	赣(2015)赣州市不动产权第0009093号	财智广场(赣州书城)地下室A021	车位	24.87	15.00	6,031.36	评估法
291	赣(2015)赣州市不动产权第0009094号	财智广场(赣州书城)地下室A022	车位	24.87	15.00	6,031.36	评估法
292	赣(2015)赣州市不动产权第0009095号	财智广场(赣州书城)地下室A023	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
293	赣(2015)赣州市不动产权第0009097号	财智广场(赣州书城)地下室A024	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
294	赣(2015)赣州市不动产权第0009099号	财智广场(赣州书城)地下室A025	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
295	赣(2015)赣州市不动产权第0009100号	财智广场(赣州书城)地下室A026	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
296	赣(2015)赣州市不动产权第0009101号	财智广场(赣州书城)地下室A027	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
297	赣(2015)赣州市不动产权第0009102号	财智广场(赣州书城)地下室A028	车位	51.90	22.00	5,780.35	评估法
298	赣(2015)赣州市不动产权第0009103号	财智广场(赣州书城)地下室A029	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
299	赣(2015)赣州市不动产权第0009104号	财智广场(赣州书城)地下室A030	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
300	赣(2015)赣州市不动产权第0009117号	财智广场(赣州书城)地下室A031	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
301	赣(2015)赣州市不动产权第0009118号	财智广场(赣州书城)地下室A032	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
302	赣(2015)赣州市不动产权第0009119号	财智广场(赣州书城)地下室A033	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
303	赣(2015)赣州市不动产权第0009120号	财智广场(赣州书城)地下室A034	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
304	赣(2015)赣州市不动产权第0009121号	财智广场(赣州书城)地下室A035	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
305	赣(2015)赣州市不动产权第0009122号	财智广场(赣州书城)地下室A036	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
306	赣(2015)赣州市不动产权第0009124号	财智广场(赣州书城)地下室A037	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
307	赣(2015)赣州市不动产权第0009126号	财智广场(赣州书城)地下室A038	车位	51.90	22.00	4,238.92	评估法
308	赣(2015)赣州市不动产权第0009128号	财智广场(赣州书城)地下室A039	车位	51.90	22.00	4,238.92	评估法
309	赣(2015)赣州市不动产权第0009129号	财智广场(赣州书城)地下室A040	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
310	赣(2015)赣州市不动产权第0009159号	财智广场(赣州书城)地下室A041	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
311	赣(2015)赣州市不动产权第0009161号	财智广场(赣州书城)地下室A042	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
312	赣(2015)赣州市不动产权第0009162号	财智广场(赣州书城)地下室A043	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
313	赣(2015)赣州市不动产权第0009163号	财智广场(赣州书城)地下室A044	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
314	赣(2015)赣州市不动产权第0009165号	财智广场(赣州书城)地下室A045	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
315	赣(2015)赣州市不动产权第0009166号	财智广场(赣州书城)地下室A046	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
316	赣(2015)赣州市不动产权第0009168号	财智广场(赣州书城)地下室A047	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
317	赣(2015)赣州市不动产权第0009169号	财智广场(赣州书城)地下室A048	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
318	赣(2015)赣州市不动产权第0009170号	财智广场(赣州书城)地下室A049	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
319	赣(2015)赣州市不动产权第0009171号	财智广场(赣州书城)地下室A050	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
320	赣(2015)赣州市不动产权第0009172号	财智广场(赣州书城)地下室A051	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
321	赣(2015)赣州市不动产权第0009173号	财智广场(赣州书城)地下室A052	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
322	赣(2015)赣州市不动产权第0009174号	财智广场(赣州书城)地下室A053	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
323	赣(2015)赣州市不动产权第0009175号	财智广场(赣州书城)地下室A054	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
324	赣(2015)赣州市不动产权第0009176号	财智广场(赣州书城)地下室A055	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
325	赣(2015)赣州市不动产权第0009177号	财智广场(赣州书城)地下室A056	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
326	赣(2015)赣州市不动产权第0009178号	财智广场(赣州书城)地下室A057	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
327	赣(2015)赣州市不动产权第0009146号	财智广场(赣州书城)地下室B003	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
328	赣(2015)赣州市不动产权第0009147号	财智广场(赣州书城)地下室B004	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
329	赣(2015)赣州市不动产权第0009148号	财智广场(赣州书城)地下室B005	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
330	赣(2015)赣州市不动产权第0009149号	财智广场(赣州书城)地下室B006	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
331	赣(2015)赣州市不动产权第0009150号	财智广场(赣州书城)地下室B007	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
332	赣(2015)赣州市不动产权第0009151号	财智广场(赣州书城)地下室B008	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
333	赣(2015)赣州市不动产权第0009152号	财智广场(赣州书城)地下室B009	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
334	赣(2015)赣州市不动产权第0009153号	财智广场(赣州书城)地下室B010	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
335	赣(2015)赣州市不动产权第0009154号	财智广场(赣州书城)地下室B011	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
336	赣(2015)赣州市不动产权第0009157号	财智广场(赣州书城)地下室B012	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
337	赣(2015)赣州市不动产权第0009131号	财智广场(赣州书城)地下室B013	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
338	赣(2015)赣州市不动产权第0009133号	财智广场(赣州书城)地下室B014	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
339	赣(2015)赣州市不动产权第0009135号	财智广场(赣州书城)地下室B015	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
340	赣(2015)赣州市不动产权第0009137号	财智广场(赣州书城)地下室B016	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
341	赣(2015)赣州市不动产权第0009139号	财智广场(赣州书城)地下室B017	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
342	赣(2015)赣州市不动产权第0009141号	财智广场(赣州书城)地下室B018	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
343	赣(2015)赣州市不动产权第0009142号	财智广场(赣州书城)地下室B019	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
344	赣(2015)赣州市不动产权第0009143号	财智广场(赣州书城)地下室B020	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
345	赣(2015)赣州市不动产权第0009144号	财智广场(赣州书城)地下室B021	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
346	赣(2015)赣州市不动产权第0009145号	财智广场(赣州书城)地下室B022	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
347	赣(2015)赣州市不动产权第0009217号	财智广场(赣州书城)地下室B023	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
348	赣(2015)赣州市不动产权第0009218号	财智广场(赣州书城)地下室B024	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
349	赣(2015)赣州市不动产权第0009219号	财智广场(赣州书城)地下室B025	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
350	赣(2015)赣州市不动产权第0009220号	财智广场(赣州书城)地下室B026	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
351	赣(2015)赣州市不动产权第0009221号	财智广场(赣州书城)地下室B027	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
352	赣(2015)赣州市不动产权第0009222号	财智广场(赣州书城)地下室B028	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
353	赣(2015)赣州市不动产权第0009223号	财智广场(赣州书城)地下室B029	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
354	赣(2015)赣州市不动产权第0009225号	财智广场(赣州书城)地下室B030	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
355	赣(2015)赣州市不动产权第0009226号	财智广场(赣州书城)地下室B031	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
356	赣(2015)赣州市不动产权第0009227号	财智广场(赣州书城)地下室B032	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
357	赣(2015)赣州市不动产权第0009205号	财智广场(赣州书城)地下室B033	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
358	赣(2015)赣州市不动产权第0009206号	财智广场(赣州书城)地下室B034	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
359	赣(2015)赣州市不动产权第0009208号	财智广场(赣州书城)地下室B035	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
360	赣(2015)赣州市不动产权第0009209号	财智广场(赣州书城)地下室B036	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
361	赣(2015)赣州市不动产权第0009211号	财智广场(赣州书城)地下室B037	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
362	赣(2015)赣州市不动产权第0009212号	财智广场(赣州书城)地下室B038	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
363	赣(2015)赣州市不动产权第0009213号	财智广场(赣州书城)地下室B039	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
364	赣(2015)赣州市不动产权第0009214号	财智广场(赣州书城)地下室B040	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
365	赣(2015)赣州市不动产权第0009215号	财智广场(赣州书城)地下室B041	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
366	赣(2015)赣州市不动产权第0009216号	财智广场(赣州书城)地下室B042	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
367	赣(2015)赣州市不动产权第0009194号	财智广场(赣州书城)地下室B043	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
368	赣(2015)赣州市不动产权第0009195号	财智广场(赣州书城)地下室B044	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
369	赣(2015)赣州市不动产权第0009196号	财智广场(赣州书城)地下室B045	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
370	赣(2015)赣州市不动产权第0009197号	财智广场(赣州书城)地下室B046	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
371	赣(2015)赣州市不动产权第0009198号	财智广场(赣州书城)地下室B047	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
372	赣(2015)赣州市不动产权第0009199号	财智广场(赣州书城)地下室B048	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
373	赣(2015)赣州市不动产权第0009200号	财智广场(赣州书城)地下室B049	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
374	赣(2015)赣州市不动产权第0009201号	财智广场(赣州书城)地下室B050	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
375	赣(2015)赣州市不动产权第0009203号	财智广场(赣州书城)地下室B051	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
376	赣(2015)赣州市不动产权第0009204号	财智广场(赣州书城)地下室B052	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
377	赣(2015)赣州市不动产权第0009184号	财智广场(赣州书城)地下室B053	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
378	赣(2015)赣州市不动产权第0009185号	财智广场(赣州书城)地下室B054	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
379	赣(2015)赣州市不动产权第0009186号	财智广场(赣州书城)地下室B055	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
380	赣(2015)赣州市不动产权第0009187号	财智广场(赣州书城)地下室B056	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
381	赣(2015)赣州市不动产权第0009188号	财智广场(赣州书城)地下室B057	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
382	赣(2015)赣州市不动产权第0009189号	财智广场(赣州书城)地下室B058	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
383	赣(2015)赣州市不动产权第0009190号	财智广场(赣州书城)地下室B059	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
384	赣(2015)赣州市不动产权第0009191号	财智广场(赣州书城)地下室B060	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
385	赣(2015)赣州市不动产权第0009192号	财智广场(赣州书城)地下室B061	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
386	赣(2015)赣州市不动产权第0009193号	财智广场(赣州书城)地下室B062	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
387	赣(2015)赣州市不动产权第0009179号	财智广场(赣州书城)地下室B063	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
388	赣(2015)赣州市不动产权第0009180号	财智广场(赣州书城)地下室B064	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
389	赣(2015)赣州市不动产权第0009181号	财智广场(赣州书城)地下室B065	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
390	赣(2015)赣州市不动产权第0009182号	财智广场(赣州书城)地下室B066	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
391	赣(2015)赣州市不动产权第0009183号	财智广场(赣州书城)地下室B067	车位	25.95	15.00	5,780.35	评估法
392	赣(2021)赣州市不动产权第0147950号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品2号楼二层1#商场	商场	468.82	436.00	9,300.00	评估法
393	赣(2021)赣州市不动产权第0000184号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品2号楼二层2#商场	商场	1047.12	973.82	9,300.00	评估法
394	赣(2021)赣州市不动产权第0147944号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品3号楼1#商铺	商铺	251.19	311.48	12,400.00	评估法
395	赣(2021)赣州市不动产权第0147946号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品4号楼1#号商铺	商铺	194.42	241.08	12,400.00	评估法
396	赣(2021)赣州市不动产权第0147949号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品4号楼2#号商铺	商铺	294.27	364.89	12,400.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
397	赣(2021)赣州市不动产权第0147948号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品5号楼3#号商铺	商铺	56.59	87.71	15,500.00	评估法
398	赣(2021)赣州市不动产权第0147945号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品7号楼2#号商铺	商铺	200.45	248.56	12,400.00	评估法
399	赣(2021)赣州市不动产权第0147947号	赣州市章贡区兴国路45号城央一品8号楼1#号商铺	商铺	238.74	296.04	12,400.00	评估法
400	未办理	城央一品3号楼2#号商铺	商铺	46.06	71.39	15,500.00	评估法
401	未办理	城央一品3号楼2#号商铺二层	商铺	46.06	42.84	9,300.00	评估法
402	未办理	城央一品5号楼1#号商铺	商铺	121.54	188.39	15,500.00	评估法
403	未办理	城央一品5号楼2#号商铺	商铺	79.13	122.65	15,500.00	评估法
404	未办理	城央一品5号楼4#号商铺	商铺	107.46	166.56	15,500.00	评估法
405	未办理	城央一品5号楼5#号商铺	商铺	121.34	188.08	15,500.00	评估法
406	未办理	城央一品7号楼1#号商铺	商铺	83.20	128.96	15,500.00	评估法
407	未办理	城央一品7号楼3#号商铺	商铺	62.26	96.50	15,500.00	评估法
408	未办理	城央一品7号楼3#号商铺二层	商铺	62.26	57.90	9,300.00	评估法
409	未办理	城央一品7号楼4#号商铺	商铺	62.26	96.50	15,500.00	评估法
410	未办理	城央一品7号楼4#号商铺二层	商铺	68.70	63.89	9,300.00	评估法
411	未办理	城央一品7号楼5#号商铺	商铺	62.26	96.50	15,500.00	评估法
412	未办理	城央一品7号楼5#号商铺二层	商铺	68.70	63.89	9,300.00	评估法
413	未办理	城央一品7号楼7#号商铺	商铺	47.48	73.59	15,500.00	评估法
414	未办理	城央一品7号楼7#号商铺二层	商铺	103.10	95.88	9,300.00	评估法
415	未办理	城央一品7号楼8#号商铺	商铺	47.23	73.21	15,500.00	评估法
416	未办理	A13	车位	25.28	13.50	5,300.00	评估法
417	未办理	A14	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
418	未办理	A15	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
419	未办理	A16	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
420	未办理	A17	车位	24.27	13.50	5,562.42	评估法
421	未办理	A18	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
422	未办理	A19	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
423	未办理	A20	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
424	未办理	A21	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
425	未办理	A22	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
426	未办理	A23	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
427	未办理	A24	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
428	未办理	A25	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
429	未办理	A26	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
430	未办理	A27	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
431	未办理	A28	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
432	未办理	A29	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
433	未办理	A31	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
434	未办理	A32	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
435	未办理	A33	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
436	未办理	A34	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
437	未办理	A35	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
438	未办理	A36	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
439	未办理	A37	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
440	未办理	A38	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
441	未办理	A39	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
442	未办理	A40	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
443	未办理	A41	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
444	未办理	A42	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
445	未办理	A43	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
446	未办理	A44	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
447	未办理	A45	车位	24.27	13.50	5,562.42	评估法
448	未办理	A46	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
449	未办理	B01 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
450	未办理	B02 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
451	未办理	B03 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
452	未办理	B04 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
453	未办理	B05 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
454	未办理	B06	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
455	未办理	B07	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
456	未办理	B08	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
457	未办理	B09	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
458	未办理	B10	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
459	未办理	B11 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
460	未办理	B12 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
461	未办理	B13 (微型)	车位	22.25	9.50	4,269.66	评估法
462	未办理	B14	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
463	未办理	B15	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
464	未办理	B16	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
465	未办理	B17	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
466	未办理	B18	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
467	未办理	B19	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
468	未办理	B20	车位	22.25	13.50	6,067.42	评估法
469	未办理	B21	车位	22.25	13.50	6,067.42	评估法
470	未办理	B22	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
471	未办理	B23	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
472	未办理	B24	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
473	未办理	B25	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
474	未办理	B26	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
475	未办理	B27	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
476	未办理	B28	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
477	未办理	B29	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
478	未办理	B30	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
479	未办理	B31	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
480	未办理	B32	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
481	未办理	B33	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
482	未办理	B34	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
483	未办理	B35	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
484	未办理	B36	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
485	未办理	B37	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
486	未办理	B38	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
487	未办理	B39	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
488	未办理	B40	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
489	未办理	B41	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
490	未办理	B42	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
491	未办理	B43	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
492	未办理	B44	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
493	未办理	B45	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
494	未办理	B46	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
495	未办理	B47	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
496	未办理	B48	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
497	未办理	B49	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
498	未办理	B50(微型)	车位	23.26	9.50	4,084.26	评估法
499	未办理	B51	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
500	未办理	B52	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
501	未办理	B53	车位	24.27	13.50	5,562.42	评估法
502	未办理	B54(微型)	车位	23.01	9.50	4,128.64	评估法
503	未办理	B55	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
504	未办理	B56	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
505	未办理	B57	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
506	未办理	B58	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
507	未办理	B59	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
508	未办理	B60	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
509	未办理	B61	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
510	未办理	B62	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
511	未办理	B63	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
512	未办理	B64	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
513	未办理	B65	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
514	未办理	B66	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
515	未办理	C01	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
516	未办理	C02	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
517	未办理	C03	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
518	未办理	C04	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
519	未办理	C05	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
520	未办理	C06	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
521	未办理	C07	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
522	未办理	C08	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
523	未办理	C09	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
524	未办理	C10	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
525	未办理	C11	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
526	未办理	C12	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
527	未办理	C13	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
528	未办理	C14	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
529	未办理	C15	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
530	未办理	C16	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
531	未办理	C17	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
532	未办理	C18	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
533	未办理	C19(微型)	车位	24.27	9.50	3,914.30	评估法
534	未办理	C23	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
535	未办理	C24(子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
536	未办理	C25(微型)	车位	-	9.50	95,000.00	评估法
537	未办理	C26	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
538	未办理	C27	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
539	未办理	C28	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
540	未办理	C29	车位	22.25	13.50	6,067.42	评估法
541	未办理	C30(微型)	车位	21.40	9.50	4,439.25	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
542	未办理	C31	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
543	未办理	C32	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
544	未办理	C33	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
545	未办理	C34	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
546	未办理	C35	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
547	未办理	C36	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
548	未办理	C37	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
549	未办理	C38	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
550	未办理	C39	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
551	未办理	C40	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
552	未办理	C41 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
553	未办理	C42	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
554	未办理	C43 (微型)	车位	20.44	9.50	4,647.75	评估法
555	未办理	C44 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
556	未办理	C45 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
557	未办理	C46 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
558	未办理	C47 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
559	未办理	C48 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
560	未办理	C49 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
561	未办理	C50 (子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
562	未办理	C70	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
563	未办理	C71	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
564	未办理	C72	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
565	未办理	C73	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
566	未办理	C74	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
567	未办理	C75	车位	23.26	13.50	5,803.96	评估法
568	未办理	C76	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
569	未办理	C77	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
570	未办理	C78	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
571	未办理	C79	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
572	未办理	C80	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
573	未办理	C81	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
574	未办理	C82	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
575	未办理	C83	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
576	未办理	C84	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
577	未办理	C85	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
578	未办理	C86	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
579	未办理	C87(微型)	车位	24.52	9.50	3,874.39	评估法
580	未办理	D01	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
581	未办理	D02	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
582	未办理	D03	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
583	未办理	D04	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
584	未办理	D05	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
585	未办理	D06	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
586	未办理	D07	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
587	未办理	D08	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
588	未办理	D09	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
589	未办理	D10	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
590	未办理	D11	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
591	未办理	D12	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
592	未办理	D13	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
593	未办理	D14	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
594	未办理	D15	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
595	未办理	D16	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
596	未办理	D17	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
597	未办理	D18	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
598	未办理	D19	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
599	未办理	D20	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
600	未办理	D42	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
601	未办理	D43	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
602	未办理	D44	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
603	未办理	E01	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
604	未办理	E02	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
605	未办理	E03(微型)	车位	18.21	9.50	5,216.91	评估法
606	未办理	E04	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
607	未办理	E05(子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
608	未办理	E06	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
609	未办理	E07	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
610	未办理	E08	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
611	未办理	E09	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
612	未办理	E10	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
613	未办理	E11(微型)	车位	19.42	9.50	4,891.86	评估法
614	未办理	E12	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
615	未办理	E13	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
616	未办理	E14	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
617	未办理	E15	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
618	未办理	E16	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
619	未办理	E17	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
620	未办理	E18	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
621	未办理	E19(子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
622	未办理	E20(子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
623	未办理	E21(子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
624	未办理	E22(子母车位)	车位	50.57	18.80	3,717.62	评估法
625	未办理	E29	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
626	未办理	E30	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
627	未办理	E31	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
628	未办理	E32	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
629	未办理	E33	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
630	未办理	E34	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
631	未办理	E35	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
632	未办理	E36	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
633	未办理	E37	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
634	未办理	E38	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
635	未办理	E39	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
636	未办理	E40	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
637	未办理	E41	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
638	未办理	E42	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
639	未办理	E43	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
640	未办理	E44	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
641	未办理	E45	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
642	未办理	E46	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
643	未办理	E47	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
644	未办理	E48	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
645	未办理	E49	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
646	未办理	E50	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
647	未办理	E51	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
648	未办理	E52	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
649	未办理	E53	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
650	未办理	E54	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
651	未办理	E55	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
652	未办理	E56	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
653	未办理	E57	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
654	未办理	E58	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
655	未办理	E59	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
656	未办理	E60	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
657	未办理	E61	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
658	未办理	E62	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
659	未办理	E63	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
660	未办理	E64	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
661	未办理	E65	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
662	未办理	E66	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
663	未办理	E67	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
664	未办理	E68	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
665	未办理	E69	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
666	未办理	E70	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
667	未办理	E71	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
668	未办理	E72	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
669	未办理	E73	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
670	未办理	E74	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
671	未办理	E75	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
672	未办理	E76	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
673	未办理	E77	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
674	未办理	E78	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
675	未办理	E79	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
676	未办理	E80	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
677	未办理	E81	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
678	未办理	E82	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
679	未办理	E83	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
680	未办理	E84	车位	25.28	13.50	5,340.19	评估法
681	赣(2020)赣州市不动产权第0008115号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼1#店铺	商铺	28.77	31.07	10,800.00	评估法
682	赣(2020)赣州市不动产权第0008107号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼2#店铺	商铺	22.13	23.90	10,800.00	评估法
683	赣(2020)赣州市不动产权第0008106号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼3#店铺	商铺	27.15	29.32	10,800.00	评估法
684	赣(2020)赣州市不动产权第0008105号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼4#店铺	商铺	42.54	45.94	10,800.00	评估法
685	赣(2020)赣州市不动产权第0008104号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼5#店铺一层	商铺	39.89	43.08	10,800.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
686	赣(2020)赣州市不动产权第0008102号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼5#店铺二层	商铺	537.19	348.10	6,480.00	评估法
687	赣(2020)赣州市不动产权第0008101号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼6#店铺	商铺	51.86	56.01	10,800.00	评估法
688	赣(2020)赣州市不动产权第0008100号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼7#店铺	商铺	51.86	56.01	10,800.00	评估法
689	赣(2020)赣州市不动产权第0008099号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼8#店铺	商铺	39.89	43.08	10,800.00	评估法
690	赣(2020)赣州市不动产权第0008098号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼9#店铺	商铺	42.54	45.94	10,800.00	评估法
691	赣(2020)赣州市不动产权第0008113号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼10#店铺	商铺	42.54	45.94	10,800.00	评估法
692	赣(2020)赣州市不动产权第0008116号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼11#店铺	商铺	39.89	43.08	10,800.00	评估法
693	赣(2020)赣州市不动产权第0008117号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼12#店铺	商铺	51.86	56.01	10,800.00	评估法
694	赣(2020)赣州市不动产权第0008114号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼13#店铺	商铺	55.31	59.73	10,800.00	评估法
695	赣(2020)赣州市不动产权第0008097号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼14#店铺一层	商铺	45.87	49.54	10,800.00	评估法
696	赣(2020)赣州市不动产权第0008112号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼14#店铺二层	商铺	314.75	203.96	6,480.00	评估法
697	赣(2020)赣州市不动产权第0008111号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼15#店铺	商铺	16.20	17.50	10,800.00	评估法
698	赣(2020)赣州市不动产权第0008110号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼16#店铺	商铺	33.29	35.95	10,800.00	评估法
699	赣(2020)赣州市不动产权第0008109号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼17#店铺	商铺	58.62	63.31	10,800.00	评估法
700	赣(2020)赣州市不动产权第0008108号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房1号楼18#店铺	商铺	35.82	38.69	10,800.00	评估法
701	赣(2020)赣州市不动产权第0008103号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房10号楼1#店铺	商铺	22.25	24.03	10,800.00	评估法
702	赣(2020)赣州市不动产权第0008118号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房10号楼2#店铺	商铺	58.25	62.91	10,800.00	评估法
703	赣(2020)赣州市不动产权第0008096号	赣州市章贡区叶坪路19号章江新区J21地块农民返迁房10号楼3#店铺	商铺	33.14	35.79	10,800.00	评估法
704	赣(2019)赣州市不动产权第0060891号	赣州市章贡区九曲河路39号(章江新区K16地块)农民返迁房1号楼农贸市场、超市	菜市场	1887.80	1,642.39	8,700.00	评估法
705	赣(2019)赣州市不动产权第0060913号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区1号楼602室	住宅	80.53	49.93	6,200.00	评估法
706	赣(2019)赣州市不动产权第0060905号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区1号楼603室	住宅	80.32	49.80	6,200.00	评估法
707	赣(2019)赣州市不动产权第0060922号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区1号楼604室	住宅	80.32	49.80	6,200.00	评估法
708	赣(2019)赣州市不动产权第0060920号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区2号楼403室	住宅	101.06	60.64	6,000.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
709	赣(2019)赣州市不动产权第0060910号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区2号楼503室	住宅	101.06	61.65	6,100.00	评估法
710	赣(2019)赣州市不动产权第0060914号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区2号楼602室	住宅	98.43	61.03	6,200.00	评估法
711	赣(2019)赣州市不动产权第0060912号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区2号楼603室	住宅	101.06	60.64	6,000.00	评估法
712	赣(2019)赣州市不动产权第0060921号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区2号楼604室	住宅	101.06	60.64	6,000.00	评估法
713	赣(2019)赣州市不动产权第0060907号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区3号楼202室	住宅	62.14	36.04	5,800.00	评估法
714	赣(2019)赣州市不动产权第0060906号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区3号楼602室	住宅	62.14	38.53	6,200.00	评估法
715	赣(2019)赣州市不动产权第0060911号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区3号楼603室	住宅	80.33	49.80	6,200.00	评估法
716	赣(2019)赣州市不动产权第0060915号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区3号楼604室	住宅	80.33	49.80	6,200.00	评估法
717	赣(2019)赣州市不动产权第0060908号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区4号楼601室	住宅	140.89	82.98	5,890.00	评估法
718	赣(2019)赣州市不动产权第0060923号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区4号楼602室	住宅	140.89	82.98	5,890.00	评估法
719	赣(2019)赣州市不动产权第0060917号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区5号楼604室	住宅	119.19	72.42	6,076.00	评估法
720	赣(2019)赣州市不动产权第0060909号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区7号楼602室	住宅	119.70	72.73	6,076.00	评估法
721	赣(2019)赣州市不动产权第0060916号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置小区7号楼604室	住宅	119.70	72.73	6,076.00	评估法
722	赣(2019)赣州市不动产权第0060919号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置市场一层市场	商铺	1197.14	885.88	7,400.00	评估法
723	赣(2019)赣州市不动产权第0060918号	赣州市章贡区湖景路7号赣州中心城区西出入口道路改造工程农民返迁安置市场二层市场	商铺	1462.68	649.43	4,440.00	评估法
724	赣(2023)赣州市不动产权第0024596号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1#商铺	商铺	95.05	127.37	13,400.00	评估法
725	赣(2023)赣州市不动产权第0024595号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房2#商铺	商铺	67.68	90.69	13,400.00	评估法
726	赣(2023)赣州市不动产权第0024568号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房3#商铺	商铺	82.72	110.84	13,400.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
727	赣(2023)赣州市不动产权第0024569号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房4# 商铺	商铺	49.20	65.93	13,400.00	评估法
728	赣(2023)赣州市不动产权第0024592号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房5# 商铺	商铺	52.71	70.63	13,400.00	评估法
729	赣(2023)赣州市不动产权第0024567号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房6# 商铺	商铺	131.24	175.86	13,400.00	评估法
730	赣(2023)赣州市不动产权第0024566号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房7# 商铺	商铺	83.12	111.38	13,400.00	评估法
731	赣(2023)赣州市不动产权第0024570号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房101 室	住宅	187.12	116.95	6,250.00	评估法
732	赣(2023)赣州市不动产权第0024571号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房201 室	住宅	187.12	123.12	6,580.00	评估法
733	赣(2023)赣州市不动产权第0024582号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房202 室	住宅	134.65	88.60	6,580.00	评估法
734	赣(2023)赣州市不动产权第0024583号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房301 室	住宅	187.12	124.43	6,650.00	评估法
735	赣(2023)赣州市不动产权第0024572号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房302 室	住宅	134.65	89.54	6,650.00	评估法
736	赣(2023)赣州市不动产权第0024573号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房401 室	住宅	187.12	124.43	6,650.00	评估法
737	赣(2023)赣州市不动产权第0024584号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房402 室	住宅	134.65	89.54	6,650.00	评估法
738	赣(2023)赣州市不动产权第0024574号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房501 室	住宅	187.12	125.56	6,710.00	评估法
739	赣(2023)赣州市不动产权第0024598号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房502 室	住宅	134.65	90.35	6,710.00	评估法
740	赣(2023)赣州市不动产权第0024576号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房601 室	住宅	187.12	125.56	6,710.00	评估法
741	赣(2023)赣州市不动产权第0024575号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房602 室	住宅	134.65	90.35	6,710.00	评估法
742	赣(2023)赣州市不动产权第0024578号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房701 室	住宅	187.12	126.87	6,780.00	评估法
743	赣(2023)赣州市不动产权第0024577号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房702 室	住宅	134.65	91.29	6,780.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
744	赣(2023)赣州市不动产权第0024597号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房801室	住宅	187.12	126.87	6,780.00	评估法
745	赣(2023)赣州市不动产权第0024579号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房802室	住宅	134.65	91.29	6,780.00	评估法
746	赣(2023)赣州市不动产权第0024586号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房901室	住宅	187.12	127.99	6,840.00	评估法
747	赣(2023)赣州市不动产权第0024585号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房902室	住宅	134.65	92.10	6,840.00	评估法
748	赣(2023)赣州市不动产权第0024588号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1001室	住宅	187.12	129.30	6,910.00	评估法
749	赣(2023)赣州市不动产权第0024587号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1002室	住宅	134.65	93.04	6,910.00	评估法
750	赣(2023)赣州市不动产权第0024581号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1101室	住宅	187.12	129.30	6,910.00	评估法
751	赣(2023)赣州市不动产权第0024580号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1102室	住宅	134.65	93.04	6,910.00	评估法
752	赣(2023)赣州市不动产权第0024594号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1201室	住宅	187.12	130.42	6,970.00	评估法
753	赣(2023)赣州市不动产权第0024593号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1202室	住宅	134.65	93.85	6,970.00	评估法
754	赣(2023)赣州市不动产权第0024589号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1402室	住宅	134.65	93.85	6,970.00	评估法
755	赣(2023)赣州市不动产权第0024590号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1702室	住宅	134.65	91.29	6,780.00	评估法
756	赣(2023)赣州市不动产权第0024591号	赣州市章贡区章江北大道6号赣州市疾病预防控制中心职工返迁房1802室	住宅	134.65	83.35	6,190.00	评估法
757	未办理	文苑家园返迁房4栋506	住宅	111.84	114.08	10,200.00	评估法
758	未办理	文苑家园返迁房4栋606	住宅	111.84	114.08	10,200.00	评估法
759	未办理	文苑家园返迁房4栋706	住宅	111.84	114.08	10,200.00	评估法
760	未办理	文苑家园返迁房4栋806	住宅	111.84	115.20	10,300.00	评估法
761	未办理	文苑家园返迁房4栋906	住宅	111.84	115.20	10,300.00	评估法
762	未办理	渔湾新苑1栋2号商铺	商铺	100.92	159.45	15,800.00	评估法
763	未办理	渔湾新苑1栋3号商铺	商铺	55.00	86.90	15,800.00	评估法
764	未办理	渔湾新苑1栋4号商铺	商铺	108.03	170.69	15,800.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
765	未办理	渔湾新苑1栋5号商铺	商铺	72.30	114.23	15,800.00	评估法
766	未办理	渔湾新苑1栋6号商铺	商铺	93.83	148.25	15,800.00	评估法
767	未办理	渔湾新苑1栋7号商铺	商铺	129.22	204.17	15,800.00	评估法
768	未办理	渔湾新苑1栋8号商铺	商铺	72.30	114.23	15,800.00	评估法
769	未办理	渔湾新苑1栋9号商铺	商铺	110.78	175.03	15,800.00	评估法
770	未办理	渔湾新苑2栋3号商铺	商铺	41.86	66.14	15,800.00	评估法
771	未办理	渔湾新苑3栋1号商铺	商铺	69.95	110.52	15,800.00	评估法
772	未办理	渔湾新苑3栋2号商铺	商铺	64.83	102.43	15,800.00	评估法
773	未办理	渔湾新苑3栋3号商铺	商铺	63.47	100.28	15,800.00	评估法
774	未办理	渔湾新苑3栋4号商铺	商铺	67.81	107.14	15,800.00	评估法
775	未办理	瑞平小区1、2栋写字楼	写字楼	561.86	533.77	9,500.00	评估法
776	未办理	瑞平小区1、2栋商铺	商铺	326.40	538.56	16,500.00	评估法
777	未办理	瑞安家园1号楼宁都路22-17号	商铺	70.20	128.47	18,300.00	评估法
778	未办理	瑞安家园1号楼宁都路22-18号	商铺	118.00	215.94	18,300.00	评估法
779	未办理	瑞安家园1号楼宁都路22-19号	商铺	27.00	49.41	18,300.00	评估法
780	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-13至16号	商铺	249.76	457.06	18,300.00	评估法
781	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-1号	商铺	115.87	212.04	18,300.00	评估法
782	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-2号	商铺	60.52	110.75	18,300.00	评估法
783	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-3至4号	商铺	126.15	230.85	18,300.00	评估法
784	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-5号	商铺	88.00	161.04	18,300.00	评估法
785	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-6至7号	商铺	156.98	287.27	18,300.00	评估法
786	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-8至9号	商铺	193.73	354.53	18,300.00	评估法
787	未办理	瑞安家园2号楼宁都路22-10至12号	商铺	264.40	483.85	18,300.00	评估法
788	未办理	瑞安家园8号楼宁都路22-35号至22-48号	商铺	812.00	1,485.96	18,300.00	评估法
789	未办理	瑞安家园17号楼宁都路16栋19-35号	商铺	735.00	1,345.05	18,300.00	评估法
790	未办理	城市家园农贸市场二层写字楼	农贸市场	1068.83	972.64	9,100.00	评估法
791	未办理	兴国路城市家园3栋	写字楼	1121.31	784.92	7,000.00	评估法
792	未办理	兴国路城市家园3栋5号	写字楼	852.50	596.75	7,000.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
793	未办理	兴国路城市家园 5 栋 2 号及二层写字楼	一层商铺、二层写字楼	691.00	815.38	11,800.00	评估法
794	未办理	兴国路城市家园 6 栋 2 号及二层写字楼	一层商铺、二层写字楼	350.00	413.00	11,800.00	评估法
795	未办理	兴国路城市家园号 6 栋 2 号	写字楼	350.00	245.00	7,000.00	评估法
796	未办理	兴国路城市家园 6 栋	商铺	162.00	268.92	16,600.00	评估法
797	未办理	兴国路城市家园 5#1	商铺	532.00	883.12	16,600.00	评估法
798	未办理	兴国路城市家园 4#2	商铺	225.00	373.50	16,600.00	评估法
799	未办理	兴国路城市家园 4#3	商铺	144.00	239.04	16,600.00	评估法
800	未办理	兴国路城市家园 3#1	商铺	164.00	272.24	16,600.00	评估法
801	未办理	兴国路城市家园 3#1#1	商铺	85.00	141.10	16,600.00	评估法
802	未办理	兴国路城市家园 3#2	商铺	161.00	267.26	16,600.00	评估法
803	未办理	兴国路城市家园 3#3	商铺	117.00	194.22	16,600.00	评估法
804	未办理	兴国路城市家园 3 栋 4 号	商铺	30.00	49.80	16,600.00	评估法
805	未办理	兴国路城市家园 3 栋 5 号	商铺	62.00	102.92	16,600.00	评估法
806	未办理	兴国路城市家园 4#1	商铺	225.82	374.86	16,600.00	评估法
807	未办理	华锦小区 1#楼 1#商铺	商铺	103.85	159.93	15,400.00	评估法
808	未办理	华锦小区 1#楼 2#商铺	商铺	44.72	68.87	15,400.00	评估法
809	未办理	华锦小区 1#楼 3#商铺	商铺	44.72	68.87	15,400.00	评估法
810	未办理	华锦小区 1#楼 4#商铺	商铺	39.75	61.22	15,400.00	评估法
811	未办理	华锦小区 1#楼 5#商铺	商铺	39.75	61.22	15,400.00	评估法
812	未办理	华锦小区 1#楼 6#商铺	商铺	83.00	127.82	15,400.00	评估法
813	未办理	华锦小区 1#楼 7#商铺	商铺	39.33	60.57	15,400.00	评估法
814	未办理	华锦小区 1#楼 8#商铺	商铺	43.68	67.27	15,400.00	评估法
815	未办理	华锦小区 1#楼 9#商铺	商铺	43.68	67.27	15,400.00	评估法
816	未办理	华锦小区 1#楼 10#商铺	商铺	39.33	60.57	15,400.00	评估法
817	未办理	华锦小区 1#楼 11#商铺	商铺	39.33	60.57	15,400.00	评估法
818	未办理	华锦小区 1#楼 12#商铺	商铺	27.45	42.27	15,400.00	评估法
819	未办理	华锦小区 6#楼 2#商铺	商铺	103.07	158.73	15,400.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
820	未办理	华锦小区 6#楼 3#商铺	商铺	311.61	479.88	15,400.00	评估法
821	未办理	华锦小区 6#楼 4#商铺	商铺	89.44	137.74	15,400.00	评估法
822	未办理	华锦小区 6#楼 5#商铺	商铺	68.79	105.94	15,400.00	评估法
823	未办理	华锦小区 6#楼 6#商铺	商铺	55.42	85.35	15,400.00	评估法
824	未办理	华锦小区 6#楼 8#商铺	商铺	54.16	83.41	15,400.00	评估法
825	未办理	华锦小区 6#楼 9#商铺	商铺	54.16	83.41	15,400.00	评估法
826	未办理	华锦小区 6#楼 1#商铺	商铺	32.74	50.42	15,400.00	评估法
827	未办理	华锦小区 8#楼 5#商铺	商铺	48.36	74.47	15,400.00	评估法
828	未办理	华锦小区 8#楼 1#商铺	商铺	56.56	87.10	15,400.00	评估法
829	未办理	华锦小区 8#楼 2#商铺	商铺	48.36	74.47	15,400.00	评估法
830	未办理	华锦小区 8#楼 3#商铺	商铺	47.15	72.61	15,400.00	评估法
831	未办理	华锦小区 8#楼 4#商铺	商铺	47.15	72.61	15,400.00	评估法
832	未办理	华锦小区 8#楼 6#商铺	商铺	56.56	87.10	15,400.00	评估法
833	未办理	华锦小区 6#楼 7#商铺	商铺	70.69	108.86	15,400.00	评估法
834	未办理	华锦小区 1#楼写字楼	写字楼	792.28	744.74	9,400.00	评估法
835	未办理	华锦小区 6#楼写字楼	写字楼	983.42	924.41	9,400.00	评估法
836	未办理	华锦小区 5#楼写字楼	写字楼	1053.71	990.49	9,400.00	评估法
837	未办理	华锦小区 8#楼写字楼	写字楼	425.46	399.93	9,400.00	评估法
838	未办理	赣江造纸厂小区 1 栋 1#商铺	商铺	83.35	67.51	8,100.00	评估法
839	未办理	赣江造纸厂小区 1 栋 2#商铺	商铺	50.61	40.99	8,100.00	评估法
840	未办理	赣江造纸厂小区 1 栋 3#商铺	商铺	83.35	67.51	8,100.00	评估法
841	未办理	赣江造纸厂小区 1 栋 4#商铺	商铺	54.14	43.85	8,100.00	评估法
842	未办理	馨港花园五指峰大道 1-16#	商铺	753.33	1,393.66	18,500.00	评估法
843	未办理	馨港花园五指峰大道 15 栋 17-19#	商铺	231.76	428.76	18,500.00	评估法
844	未办理	馨港花园五指峰大道 15 栋 20-22#	商铺	189.37	350.33	18,500.00	评估法
845	未办理	馨港花园五指峰大道 13 栋 1-2#	商铺	108.26	200.28	18,500.00	评估法
846	未办理	馨港花园五指峰大道 13 栋 3#	商铺	54.13	100.14	18,500.00	评估法
847	未办理	馨港花园五指峰大道 13 栋 4#	商铺	54.13	100.14	18,500.00	评估法
848	未办理	馨港花园五指峰大道	幼儿园	2460.00	2,115.60	8,600.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
849	未办理	福祥小区 5 栋一层商铺	商铺	782.72	1,322.80	16,900.00	评估法
850	未办理	福祥小区 6 栋一层商铺	商铺	778.64	1,315.90	16,900.00	评估法
851	未办理	福祥小区 7 栋一层商铺	商铺	483.34	816.84	16,900.00	评估法
852	未办理	福祥小区 11-12 号商铺	商铺	1270.46	2,147.08	16,900.00	评估法
853	未办理	福祥小区 5 栋二层写字楼	写字楼	1056.96	919.56	8,700.00	评估法
854	未办理	福祥小区 6-7 栋写字楼	写字楼	1503.96	1,308.45	8,700.00	评估法
855	未办理	福祥小区 11-12 号写字楼	写字楼	1350.12	1,174.60	8,700.00	评估法
856	未办理	金秋苑 1 号	商铺	34.50	46.92	13,600.00	评估法
857	未办理	金秋苑 2 号	商铺	31.58	42.95	13,600.00	评估法
858	未办理	金秋苑 3 号	商铺	77.49	105.39	13,600.00	评估法
859	未办理	金秋苑 4 号	商铺	77.49	105.39	13,600.00	评估法
860	未办理	金秋苑 5 号	商铺	33.14	45.07	13,600.00	评估法
861	未办理	金秋苑 6 号	商铺	53.38	72.60	13,600.00	评估法
862	未办理	金秋苑 7 号	商铺	67.07	91.22	13,600.00	评估法
863	未办理	西郊路返迁房 A1 栋 1 号	商铺	46.70	43.43	9,300.00	评估法
864	未办理	西郊路返迁房 A1 栋 2 号	商铺	49.53	46.06	9,300.00	评估法
865	未办理	西郊路返迁房 A1 栋 5 号	商铺	40.68	37.83	9,300.00	评估法
866	未办理	西郊路返迁房 A1 栋 8 号	商铺	36.01	33.49	9,300.00	评估法
867	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 3 号	商铺	43.09	40.07	9,300.00	评估法
868	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 4 号	商铺	41.29	38.40	9,300.00	评估法
869	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 5 号	商铺	49.53	46.06	9,300.00	评估法
870	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 6 号	商铺	46.44	43.19	9,300.00	评估法
871	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 7 号	商铺	41.30	38.41	9,300.00	评估法
872	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 8 号	商铺	43.09	40.07	9,300.00	评估法
873	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 11 号	商铺	43.09	40.07	9,300.00	评估法
874	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 12 号	商铺	43.09	40.07	9,300.00	评估法
875	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 13 号	商铺	41.29	38.40	9,300.00	评估法
876	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 14 号	商铺	41.30	38.41	9,300.00	评估法
877	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 15 号	商铺	49.53	46.06	9,300.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
878	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 1 号一单元 402 室	住宅	76.68	69.01	9,000.00	评估法
879	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 10 号一单元 702 室	住宅	76.68	69.01	9,000.00	评估法
880	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 10 号二单元 705 室	住宅	76.68	69.01	9,000.00	评估法
881	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 10 号二单元 706 室	住宅	76.68	69.01	9,000.00	评估法
882	未办理	西郊路返迁房 A2 栋 10 号三单元 608 室	住宅	76.68	69.01	9,000.00	评估法
883	未办理	藕塘里 1 栋 1 号商铺	商铺	18.77	15.77	8,400.00	评估法
884	未办理	藕塘里 1 栋 2 号商铺	商铺	19.29	16.20	8,400.00	评估法
885	未办理	藕塘里 1 栋 3 号商铺	商铺	25.02	21.02	8,400.00	评估法
886	未办理	藕塘里 1 栋 4 号商铺	商铺	13.81	11.60	8,400.00	评估法
887	未办理	藕塘里 1 栋 9 号商铺	商铺	60.31	50.66	8,400.00	评估法
888	未办理	藕塘里 1 栋 10 号商铺	商铺	53.21	44.70	8,400.00	评估法
889	未办理	藕塘里 11 号商铺	商铺	58.87	49.45	8,400.00	评估法
890	未办理	藕塘里 2 栋 2 号商铺	商铺	55.66	46.75	8,400.00	评估法
891	未办理	藕塘里 3 栋 3 号商铺	商铺	53.82	45.21	8,400.00	评估法
892	未办理	藕塘里 3 栋 4 号商铺	商铺	39.04	32.79	8,400.00	评估法
893	未办理	藕塘里 3 栋 5 号商铺	商铺	36.81	30.92	8,400.00	评估法
894	未办理	藕塘里 3 栋 8 号商铺	商铺	31.62	26.56	8,400.00	评估法
895	未办理	藕塘里 3 栋 10 号商铺	商铺	35.47	29.79	8,400.00	评估法
896	未办理	藕塘里 3 栋 12 号商铺	商铺	12.95	10.88	8,400.00	评估法
897	未办理	木栏井小区 1、2#写字楼	写字楼	1172.82	1,055.54	9,000.00	评估法
898	未办理	东阳花园 1 栋 1 号商铺	商铺	112.18	88.62	7,900.00	评估法
899	未办理	东阳花园 1 栋 2 号商铺	商铺	52.06	41.13	7,900.00	评估法
900	未办理	东阳花园 1 栋 3 号商铺	商铺	70.84	55.96	7,900.00	评估法
901	未办理	东阳花园 1 栋 4 号商铺	商铺	49.86	39.39	7,900.00	评估法
902	未办理	东阳花园 1 栋 5 号商铺	商铺	49.54	39.14	7,900.00	评估法
903	未办理	东阳花园 1 栋 6 号商铺	商铺	44.50	35.16	7,900.00	评估法
904	未办理	东阳花园 1 栋 7 号商铺	商铺	65.03	51.37	7,900.00	评估法
905	未办理	东阳花园 1 栋 8 号商铺	商铺	79.92	63.14	7,900.00	评估法
906	未办理	东阳花园 1 栋 9 号商铺	商铺	81.50	64.39	7,900.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
907	赣(2023)赣州市不动产权第 0032055 号	赣州市章贡区文武坝路 38 号棚改项目·K22 地块安置房(华荣小区)10、11 号楼一层农贸市场	农贸市场	1507.73	1,944.97	12,900.00	评估法
908	赣(2023)赣州市不动产权第 0032054 号	赣州市章贡区文武坝路 38 号棚改项目·K22 地块安置房(华荣小区)10、11 号楼二层农贸市	商业服务	1841.64	1,418.06	7,700.00	评估法
909	未办理	大公路 71 号原财校小车库 12、14、16 号	仓库	26.89	21.78	8,100.00	评估法
910	未办理	大公路 71 号财校柴间	仓库	15.00	12.15	8,100.00	评估法
911	未办理	大公路 71 号-1 号	商铺	23.40	20.12	8,600.00	评估法
912	未办理	大公路 71 号-2 号	商铺	22.75	19.57	8,600.00	评估法
913	未办理	大公路 71 号-7 号	商铺	7.44	6.40	8,600.00	评估法
914	未办理	黄屋坪赣南纸厂 1 号商铺	商铺	31.01	20.78	6,700.00	评估法
915	未办理	黄屋坪赣南纸厂 2 号商铺	商铺	58.00	38.86	6,700.00	评估法
916	未办理	黄屋坪赣南纸厂 3 号商铺	商铺	84.72	56.76	6,700.00	评估法
917	赣(2024)赣州市不动产权第 0021012 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼农贸市场	农贸市场	3098.68	2,757.83	8,900.00	评估法
918	赣(2024)赣州市不动产权第 0021018 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼 1#副食品店	商业服务	25.02	27.77	11,100.00	评估法
919	赣(2024)赣州市不动产权第 0021017 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼 2#副食品店	商业服务	28.11	31.20	11,100.00	评估法
920	赣(2024)赣州市不动产权第 0021016 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼 3#副食品店	商业服务	18.06	20.05	11,100.00	评估法
921	赣(2024)赣州市不动产权第 0021015 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼 4#副食品店	商业服务	18.06	20.05	11,100.00	评估法
922	赣(2024)赣州市不动产权第 0021014 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼 5#副食品店	商业服务	16.30	18.09	11,100.00	评估法
923	赣(2024)赣州市不动产权第 0021013 号	赣州市章贡区瑞金路 27 号棚改项目·H16 地块安置房(汇德馨苑)C 区 4 号楼 6#副食品店	商业服务	32.28	35.83	11,100.00	评估法
924	未办理	华韵小区 1 栋一层商铺	商铺	926.92	1,084.50	11,700.00	评估法
925	未办理	华韵小区 1 栋二层写字楼	写字楼	1262.93	884.05	7,000.00	评估法
926	未办理	华韵小区 2 栋一层商铺	商铺	563.63	659.45	11,700.00	评估法
927	未办理	华韵小区 2 栋二层写字楼	写字楼	1137.78	796.45	7,000.00	评估法
928	赣(2019)赣州市不动产权第 0043582 号	赣州市章贡区绵江路 25 号章江新区 F3 地块农民返迁房市场一层市场	其它	1431.38	1,288.24	9,000.00	评估法
929	赣(2019)赣州市不动产权第 0043583 号	赣州市章贡区绵江路 25 号章江新区 F3 地块农民返迁房市场二层市场	菜市场	1490.23	1,341.21	9,000.00	评估法

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
930	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-1	商业	37.97	14.43	3,800.00	评估法
931	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-2	商业	39.30	14.93	3,800.00	评估法
932	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-3	商业	45.20	17.18	3,800.00	评估法
933	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-4	商业	39.30	14.93	3,800.00	评估法
934	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-5	商业	39.30	14.93	3,800.00	评估法
935	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-6	商业	41.51	15.77	3,800.00	评估法
936	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-7	商业	41.38	15.72	3,800.00	评估法
937	未办理	章贡区东桥路东壕塘 2-8	商业	22.92	8.71	3,800.00	评估法
938	未办理	东胜山 54 号(原陈昌松) 5 号	商业	29.52	12.10	4,100.00	评估法
939	未办理	东胜山 54 号(原陈昌松) 3 号	商业	29.92	12.27	4,100.00	评估法
940	未办理	东胜山 54 号(原陈昌松) 4 号	商业	29.92	12.27	4,100.00	评估法
941	未办理	东胜山 54 号(原陈昌松) 2 号	商业	28.29	11.60	4,100.00	评估法
942	未办理	章贡区东桥路负 1 层-5 层	商业	1924.29	788.96	4,100.00	评估法
943	赣房权证字第 S00335303 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区会所	会所	4264.31	1,620.44	3,800.00	评估法
944	赣(2020)赣州市不动产权第 0161833 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街餐厅	餐厅	1156.89	439.62	3,800.00	评估法
945	赣房权证字第 S00333412 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街茶艺馆	茶艺馆	434.13	164.97	3,800.00	评估法
946	赣房权证字第 S00333406 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 1#精品店	精品店	62.72	23.83	3,800.00	评估法
947	赣房权证字第 S00333407 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 2#精品店	精品店	376.32	143.00	3,800.00	评估法
948	赣房权证字第 S00333408 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 3#精品店	精品店	115.33	43.83	3,800.00	评估法
949	赣房权证字第 S00333409 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 1#商业	商业	139.21	112.90	8,110.00	评估法
950	赣房权证字第 S00333410 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 2#商业	商业	56.31	45.67	8,110.00	评估法
951	赣房权证字第 S00333396 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 3#商业	商业	109.29	88.63	8,110.00	评估法
952	赣房权证字第 S00333397 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 4#商业	商业	178.40	144.68	8,110.00	评估法
953	赣房权证字第 S00333398 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 5#商业	商业	123.16	99.88	8,110.00	评估法
954	赣房权证字第 S00333399 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 6#商业	商业	164.95	62.68	3,800.00	评估法
955	赣房权证字第 S00333400 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 7#商业	商业	78.11	29.68	3,800.00	评估法
956	赣房权证字第 S00333401 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 8#商业	商业	46.95	17.84	3,800.00	评估法
957	赣房权证字第 S00333402 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 9#商业	商业	42.42	16.12	3,800.00	评估法

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
958	赣房权证字第 S00333403 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 10#商业	商业	115.00	43.70	3,800.00	评估法
959	赣房权证字第 S00333404 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 11#商业	商业	244.81	93.03	3,800.00	评估法
960	赣房权证字第 S00333405 号	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区商业街 12#商业	商业	79.38	30.16	3,800.00	评估法
合计	-	-	-	<b>203,582.64</b>	<b>167,327.03</b>	-	-

### (5) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程净额分别为 35,823.18 万元、10,882.28 万元、13,469.57 万元和 16,500.52 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 1.36%、0.46%、0.58% 和 0.73%。

2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 24,940.90 万元，降幅为 69.62%，主要系智慧城市项目完工所致。2025 年末，发行人在建工程较 2024 年末增加 2,587.29 万元，增幅为 23.78%，变动不大。

表：截至 2025 年末发行人在建工程情况

单位：万元

工程名称	账面价值	证照是否齐备
廉租房建设	1,144.96	是
其他工程	12,324.61	是
合计	<b>13,469.57</b>	

### (6) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产净额分别为 375,966.29 万元、378,690.16 万元、383,154.61 万元和 381,324.99 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 14.29%、16.00%、16.48% 和 16.89%。2024 年末，发行人无形资产较上年末增加 2,723.87 万元，增幅 0.72%，变化幅度不大。2025 年末，发行人无形资产较 2024 年末增加 4,464.45 万元，增幅 16.48%，变化幅度不大。发行人无形资产主要由土地使用权、电脑软件构成。

表：截至 2025 年末发行人无形资产情况

单位：万元，%

项目	账面	占比
土地使用权	333,372.27	87.01
电脑软件	236.55	0.06

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目	账面	占比
其他	49,545.78	12.93
合计	383,154.61	100.00

表：截至2025年末发行人无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元、万元/亩

序号	地块名称	取得方式	证号	坐落地	取得时间	用途	面积	账面价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	是否合法合规	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	使用权类型	所在区域土地均价
1	创业家园	招拍挂	赣市章国用(2013)第0015号	章江新区 F20 地块	2013 年	商服用地	12,022.00	6,716.01	成本法	是	是	7,948.30	7,948.30	出让	760
2	龙都嘉苑 A 区	政府注入	赣(2019)赣州市不动产权第 106159-106200 号	河套老城区 G-04-01 地块	2017 年	城镇住宅用地	39,467.00	26,131.88	成本法	是	是	28,183.79	28,183.79	出让	720
			赣(2019)赣州市不动产权第 106202-106327 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 107139-107306 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108233-108243 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108244-108423 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108481-108485 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108490-108679 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108689-108696 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108713-108832 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 108898-108985 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 109032-109219 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 109229-109348 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 109385-109614 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 109621-109627 号												
			赣(2019)赣州市不动产权第 109631-109745 号												
赣(2019)赣州市不动产权第 109779-109910 号															
赣(2019)赣州市不动产权第 110052-110087 号															
赣(2019)赣州市不动产权第 110096-110100 号															

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	地块名称	取得方式	证号	坐落地	取得时间	用途	面积	账面价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	是否合法合规	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	使用权类型	所在区域土地均价
			赣（2019）赣州市不动产权第 110112-110279 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 110292-110296 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 110310 号												
3	龙都嘉苑 B 区	政府注入	赣（2019）赣州市不动产权第 106536-106874 号	河套老城区 E-04-01 地块	2017 年	城镇住宅用地	27,365.00	18,306.37	成本法	是	是	19,751.33	19,751.33	出让	720
			赣（2019）赣州市不动产权第 106904-107047 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107059-107066 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107070-107111 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107130-107135 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107313-107492 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107509-107524 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107573-107764 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 107802-108042 号												
			赣（2019）赣州市不动产权第 108044-108232 号												
赣（2019）赣州市不动产权第 122226-122269 号															
4	章江南苑	政府注入	赣（2020）赣州市不动产权第 0020252~0020266 号	赣州市红都大道 18 号	2008 年	城镇住宅用地	19,923.47	17,339.77	成本法	是	是	18,702.30	18,702.30	出让	760
5	牌坊下	政府注入	赣（2020）赣州市不动产权第 0020188 号	赣州市章贡区牌坊下 7 号	2008 年	城镇住宅用地	325.00	243.27	成本法	是	是	262.56	262.56	出让	240
6	渡口路	政府注入	赣（2020）赣州市不动产权第 0020201~0020219 号	赣州市章贡区渡口路 14 号	2007 年	城镇住宅用地	39,684.34	28,610.99	成本法	是	是	30,857.10	30,857.10	出让	720
7	吉泰(吉埠新村)	政府注入	赣（2020）赣州市不动产权第 0064794-0064819 号	赣州市章贡区五洲南大道 14 号	2019 年	城镇住宅用地	150,437.45	47,815.58	成本法	是	是	54,152.50	54,152.50	出让	520
			赣（2020）赣州市不动产权第 0071184-0071279 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0071292-0071415 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0072532-0072594 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0072607-0072669 号												

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	地块名称	取得方式	证号	坐落地	取得时间	用途	面积	账面价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	使用权类型	所在区域土地均价
			赣（2020）赣州市不动产权第 0072704-0072787 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0073598-0073695 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0073698-0073760 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0074342-0074425 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0074449-0074490 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0074751-0074855 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0075203-0075286 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0075353-0075415 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0076772-0076884 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0076888-0076995 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0077087-0077170 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0077186-0077249 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0077269-0077352 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0078632-0078664 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0078667-0078729 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0078744-0078785 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0078794-0078856 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0079657-0079575 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0079679-0079783 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0081683-0081787 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0081793-0081876 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0081879-0081983 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0086217-0086314 号												

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	地块名称	取得方式	证号	坐落地	取得时间	用途	面积	账面价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	使用权类型	所在区域土地均价
			赣（2020）赣州市不动产权第 0086396-0086479 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0086675-0086779 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0086806-0086896 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0090252-0090314 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0090327-0090410 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0090471-0090533 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0095717-0095829 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0095843-0095855 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0096060-0096150 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0099863-0100009 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0104477-0104567 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0104732-0104752 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0104853-0104894 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0106813-0106875 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0106917-0107007 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0113088-0113171 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0113207-0113290 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0121333-0121416 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0121428-0121469 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0123878-0123957 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0123968-0124027 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0126138-0126209 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0126214-0126285 号												

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	地块名称	取得方式	证号	坐落地	取得时间	用途	面积	账面价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	使用权类型	所在区域土地均价
			赣（2020）赣州市不动产权第 0127975-0128052 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0134361-0134444 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0134457-0134498 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0134502-0134564 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0136365-0136448 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0136919-0136981 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0139129-0139212 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0139224-0139307 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0143711-0143713 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0144991-0145053 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0145121-0145183 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0145851-0145976 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0146175-0146216 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0146424-0146486 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0151537-0151599 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0151618-0151659 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0151786-0151890 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0154436-0154477 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0154479-0154541 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0154583-0154666 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0154672-0154734 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0156578-0156703 号												
			赣（2020）赣州市不动产权第 0157230-0157318 号												

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	地块名称	取得方式	证号	坐落地	取得时间	用途	面积	账面价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	是否合法合规	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	使用权类型	所在区域土地均价
			赣（2020）赣州市不动产权第 0157320-0157382 号												
8	金色春城	政府注入	正在换证中	-	-	-	-	66,813.76	成本法	是	是	72,270.99	72,270.99	出让	560
9	和谐家园	政府注入	赣（2019）赣州市不动产权第 0008475 号	和谐大道北侧、蓉江一路东侧	2019 年	城镇住宅用地	109,638.00	51,876.98	成本法	是	是	56,310.27	56,310.27	出让	560
10	黄金家园 A 区	政府注入	赣（2021）赣州市不动产权第 0100099-0100133 号	赣州开发区香江大道 18 号	2012 年	城镇住宅用地	91,208.36	36,394.44	成本法	是	是	40,840.35	40,840.35	出让	710
11	黄金家园 B 区	政府注入	赣（2021）赣州市不动产权第 0119952~0124505 号	赣州开发区香江大道 18 号	2015 年	城镇住宅用地	50,828.00	33,123.22	成本法	是	是	37,045.83	37,045.83	出让	710
合计	-	-	-	-	-	-	-	<b>333,372.27</b>	-	-	-	-	-	-	-

**(7) 固定资产**

近三年及一期末，发行人固定资产规模分别为401,953.42万元、407,614.57万元、400,745.16万元和398,775.20万元，占各期末非流动资产的比例分别为15.28%、17.23%、17.24%和17.66%。2024年末，发行人固定资产较年初增加5,661.15万元，增幅1.41%，变动不大。2025年末，发行人固定资产较年初减少6,869.41万元，降幅1.69%，变动不大。

**表：截至 2025 年末发行人固定资产情况**

单位：万元

固定资产	固定资产原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	498,038.29	100,041.69	397,996.60
机器设备	2,701.77	581.07	2,120.70
运输设备	661.34	497.47	163.86
办公及电子设备	1,467.59	1,249.84	217.75
其他	922.34	676.10	246.24
<b>合计</b>	<b>503,791.33</b>	<b>103,046.17</b>	<b>400,745.16</b>

截至2025年末，发行人固定资产明细如下：

**表：截至 2025 年末发行人固定资产-房屋及建筑物明细情况**

单位：万元

房屋及建筑物	账面原值
牌坊下	106.83
黄金家园 A 区	30,084.98
章江南苑小区	3,656.11
渡口路廉租房小区	8,143.80
吉泰新城小区	38,026.04
金色春城小区	72,609.51
黄金家园 B 区	29,105.06
西域华城小区	79,526.44
龙都嘉苑小区	40,669.73
和谐家园小区	64,390.54
其他	30,921.86
<b>合计</b>	<b>403,814.14</b>

**(8) 其他非流动资产**

近三年及一期末，发行人其他非流动资产规模分别为12,379.50万元、12,379.50万元、49,291.72万元和49,291.72万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.47%、0.52%、2.12%和2.18%，2024年末发行人其他非流动资产较年初无变化。2025年末发行人其他非流动资产较年初增加36,912.22万元，增幅为

298.17%，主要系资产包增多。

表：截至 2025 年末发行人其他非流动资产构成情况

单位：万元

项目	期末余额
农商行资产包	10,346.41
农发行资产包	1,875.50
赣州银行资产包	37,069.81
合计	49,291.72

(二) 负债结构分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债合计	4,009,962.37	43.58%	3,583,807.83	40.06%	2,908,706.61	33.63%	3,286,782.64	38.30%
非流动负债合计	5,191,028.40	56.42%	5,361,396.72	59.94%	5,740,228.93	66.37%	5,295,907.44	61.70%
负债合计	9,200,990.77	100.00%	8,945,204.54	100.00%	8,648,935.54	100.00%	8,582,690.08	100.00%

近三年及一期末，发行人总负债分别为 8,582,690.08 万元、8,648,935.54 万元、8,945,204.54 万元和 9,200,990.77 万元。2024 年末，发行人总负债较 2023 年末增加 66,245.46 万元，变动幅度不大。2025 年末，发行人总负债较 2024 年末增加 296,269.00 万元，增幅 3.43%，变动幅度不大。

非流动负债是发行人总负债的主要组成部分，近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 5,295,907.44 万元、5,740,228.93 万元、5,361,396.72 万元和 5,191,028.40 万元，在总负债中占比分别为 61.70%、66.37%、59.94% 和 56.42%。

1、流动负债结构分析

表：发行人流动负债结构分析表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	50,953.60	1.27%	64,033.01	1.79%	47,134.26	1.62%	36,100.00	1.10%
应付票据	14,250.00	0.36%	2,000.00	0.06%	7,800.00	0.27%	9,800.00	0.30%
应付账款	137,205.14	3.42%	132,788.71	3.71%	158,587.67	5.45%	136,987.50	4.17%

预收款项	403.23	0.01%	268.80	0.01%	217.62	0.01%	221.66	0.01%
合同负债	37,036.52	0.92%	22,727.86	0.63%	1,413.70	0.05%	1,416.23	0.04%
应付职工薪酬	416.90	0.01%	776.00	0.02%	818.80	0.03%	1,075.25	0.03%
应交税费	63,725.63	1.59%	65,526.42	1.83%	59,406.52	2.04%	54,499.32	1.66%
其他应付款 (合计)	2,176,166.78	54.27%	1,934,124.62	53.97%	1,731,076.23	59.51%	1,534,327.53	46.68%
一年内到期的 非流动负债	1,027,163.05	25.62%	1,014,362.49	28.30%	771,204.03	26.51%	1,131,922.42	34.44%
其他流动负债	502,641.51	12.53%	347,199.91	9.69%	131,047.77	4.51%	380,432.74	11.57%
<b>流动负债合计</b>	<b>4,009,962.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,583,807.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,908,706.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,286,782.64</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人流动负债分别为3,286,782.64万元、2,908,706.61万元、3,583,807.83万元和4,009,962.37万元。发行人的流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、应交税费和应付账款构成。上述几项负债合计占流动负债的比例分别为96.40%、86.95%、93.52%和92.78%。2024年末，发行人流动负债较2023年末减少378,076.03万元，降幅为11.50%，主要是一年内到期的非流动负债减少所致。2025年3月末，发行人流动负债较2024年末增加675,101.22万元，增幅23.21%。

### (1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为36,100.00万元、47,134.26万元、64,033.01万元和50,953.60万元，占各期末流动负债的比例分别为1.10%、1.62%、1.79%和1.27%。2024年末，发行人短期借款较2023年末增加11,034.26万元，增幅为30.57%，系保证借款增加所致。2025年末，发行人短期借款较2024年末增加16,898.75万元，增幅为35.85%，主要系由于主要系新增短期银行贷款所致。发行人短期借款规模较小，主要原因是发行人着力控制短期债务规模，拉长债务期限所致。发行人短期借款分类情况如下表：

表：发行人短期借款分类情况表

单位：万元

借款类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信用借款	7,000.00	6,000.00	6,000.00
保证+抵押借款	523.60	523.60	
抵押借款	-	-	-
质押借款	-	-	-
质押+保证借款	-	-	-
保证借款	56,430.00	38,850.00	30,100.00

借款类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
未终止确认的应收票据	-	1,700.00	
未到期应付利息	79.41	60.66	
<b>合计</b>	<b>64,033.01</b>	<b>47,134.26</b>	<b>36,100.00</b>

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为136,987.50万元、158,587.67万元、132,788.71万元和137,205.14万元，占各期末流动负债的比例分别为4.17%、5.45%、3.71%和3.42%。

表：截至 2024 年末发行人账龄超过一年的应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占应付账款比例
中交建筑集团有限公司	非关联方	项目款	13,400.78	8.45
中海建筑有限公司	非关联方	项目款	6,755.40	4.26
发达控股集团有限公司	非关联方	项目款	5,500.00	3.47
湖北省工建国际融资租赁有限公司	非关联方	项目款	3,177.34	2.00
中铁十七局集团有限公司	非关联方	项目款	1,579.27	1.00
<b>合计</b>			<b>30,412.79</b>	<b>19.18</b>

表：截至 2025 年末发行人账龄超过一年的应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占应付账款比例
赣州蓉江新区财政局	非关联方	应付土地出让金	29,955.62	22.56
中交建筑集团有限公司	非关联方	项目款	17,111.91	12.89
发达控股集团有限公司	非关联方	项目款	3,793.61	2.86
湖北省工建国际融资租赁有限公司	非关联方	项目款	3,207.78	2.42
中铁十七局集团有限公司	非关联方	项目款	2,402.45	1.81
<b>合计</b>			<b>56,471.38</b>	<b>42.53</b>

(3) 其他应付款（合计）

近三年及一期末，发行人其他应付款规模分别为1,534,327.53万元、1,731,076.23万元、1,934,124.62万元和2,176,166.78万元，占各期末流动负债的

比例分别为46.68%、59.51%、53.97%和54.27%。

发行人其他应付款主要是与财政部门或关联方的往来款项，不存在违规拆借的行为，不涉及替政府融资，不增加政府负债。

表：截至 2024 年末发行人账龄超过一年的其他应付款前五名情况

单位：万元、%

应付对象	金额	占其他应付款总额的比重	款项性质	是否关联方
赣州城市投资控股集团有限公司	242,650.76	14.02	往来款	是
赣州市章创市政工程有限公司	185,693.51	10.73	往来款	是
章江新区地块返迁房补差	82,622.70	4.77	往来款	是
江西虔州城物资贸易有限公司	50,292.85	2.91	往来款、贷款等	是
华开(赣州)城市投资有限公司	45,000.00	2.60	待结算款项	否
<b>合计</b>	<b>606,259.81</b>	<b>35.02</b>		

表：截至 2025 年末发行人账龄超过一年的其他应付款前五名情况

单位：万元、%

应付对象	金额	占其他应付款总额的比重	款项性质	是否关联方
赣州城市投资控股集团有限公司	650,763.06	33.65	往来款	是
赣州市章创市政工程有限公司	121,855.71	6.30	往来款	是
江西虔州城物资贸易有限公司	118,897.63	6.15	往来款	是
章江新区地块返迁房补差	83,064.56	4.29	返迁房补差	否
赣州城投混凝土有限公司	54,860.56	2.84	往来款、贷款等	是
<b>合计</b>	<b>1,029,441.51</b>	<b>53.23</b>		

经征询赣州市财政局，上述其他应付款项系正常交易产生的应付款项，不涉及发行人替政府融资的情形。

#### (4) 预收账款

近三年及一期末，发行人预收账款分别为221.66万元、217.62万元、268.80万元和403.23万元，占各期末流动负债的比例分别为0.01%、0.01%、0.01%和

0.01%，主要由预收租金组成，占比较小。

**(5) 一年内到期的非流动负债**

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,131,922.42万元、771,204.03万元、1,014,362.49万元和1,027,163.05万元，占各期末流动负债的比例分别为34.44%、26.51%、28.30%和25.62%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。

**表：发行人一年内到期的非流动负债分类情况表**

单位：万元

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
1 年内到期的长期借款	147,699.85	167,704.76	347,735.05
1 年内到期的应付债券	700,285.28	385,797.09	524,498.38
1 年内到期的长期应付款	113,283.39	153,220.50	188,079.98
1 年以内到期的应计利息	52,964.00	64,220.38	71,348.47
1 年以内到期的租赁负债	129.97	261.30	260.53
<b>合计</b>	<b>1,014,362.49</b>	<b>771,204.03</b>	<b>1,131,922.42</b>

**(6) 其他流动负债**

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为380,432.74万元、131,047.77万元、347,199.91万元和502,641.51万元，占各期末流动负债的比例分别为11.57%、4.51%、9.69%和12.53%，占比较小。

发行人其他流动负债主要以短期应付债券为主，包括25赣州城投CP001等，2025年末发行人其他流动负债明细如下表所示：

**表：发行人 2025 年末其他流动负债结构分析表**

单位：万元

科目	2025 年末	2024 年末
待转销项税额	1,935.06	1.89
短期应付债券	344,279.90	100,830.55
短期非金融机构借款	-	19,196.98
短期应付融资租赁款	-	9,571.74
未终止确认的应收票据	-	500.00
其他	984.95	946.60
<b>合计</b>	<b>347,199.91</b>	<b>131,047.77</b>

## 2、非流动负债结构分析

表：发行人非流动负债结构分析表

单位：万元

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	1,147,204.16	22.10%	1,044,985.36	19.49%	1,232,062.32	21.46%	1,303,375.37	24.61%
应付债券	1,919,172.23	36.97%	2,217,814.65	41.37%	2,816,840.93	49.07%	2,526,676.55	47.71%
租赁负债	-	0.00%	-	0.00%	153.20	0.00%	412.51	0.01%
长期应付款(合计)	2,063,783.09	39.76%	2,037,744.25	38.01%	1,629,858.69	28.39%	1,400,557.91	26.45%
预计负债	219.44	0.00%	190.28	0.00%	-	-	-	-
递延收益	207.55	0.00%	220.26	0.00%	271.08	0.00%	321.91	0.01%
递延所得税负债	7,549.77	0.15%	7,549.77	0.14%	8,150.55	0.14%	11,671.04	0.22%
其他非流动负债	52,892.16	1.02%	52,892.16	0.99%	52,892.16	0.92%	52,892.16	1.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,191,028.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,361,396.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,740,228.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,295,907.44</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为5,295,907.44万元、5,740,228.93万元、5,361,396.72万元和5,191,028.40万元，发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成，上述三项相加占非流动负债的比例为98.77%、98.92%、98.87%和98.83%。2024年末非流动负债较2023年末增加444,321.49万元，增幅8.39%，主要系长期借款和长期应付款增加所致。2025年末非流动负债较2024年末减少378,832.21万元，降幅6.60%。

### (1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,563,675.23 万元、1,303,375.37 万元、1,232,062.32 万元和 1,157,879.02 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 27.53%、24.61%、21.46%和 19.37%。近两年及一期末，发行人长期借款分别较年初变动-71,313.05 万元、-187,076.96 万元和 102,218.80 万元，增降幅分别为-5.47%、-15.18%和 9.78%。最近三年，发行人长期借款呈波动下降趋势，主要原因系发行人偿还部分长期借款所致。

表：发行人长期借款（含一年内到期的长期借款）分类情况表

单位：万元

借款类别	2025年末	2024年末	2023年末
信用借款	40,975.00	50,057.15	24,950.01
保证借款	205,073.15	171,787.82	385,310.41

借款类别	2025年末	2024年末	2023年末
抵押借款	13,502.55	-	-
质押借款	323,497.00	458,842.00	643,624.00
保证+抵押借款	13,050.00	22,000.00	24,000.00
保证+质押借款	325,706.70	335,243.38	266,058.00
保证+抵押+质押借款	270,880.81	361,836.73	307,168.00
<b>长期借款（含一年内到期的长期借款）小计</b>	<b>1,192,685.21</b>	<b>1,399,767.09</b>	<b>1,651,110.42</b>
减：一年内到期的长期借款	147,699.85	167,704.76	347,735.05
<b>合计</b>	<b>1,044,985.36</b>	<b>1,232,062.32</b>	<b>1,303,375.37</b>

## （2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为2,526,676.55万元、2,816,840.93万元、2,217,814.65万元和1,919,172.23万元，占各期末非流动负债的比例分别为47.71%、49.07%、41.37%和36.97%。

2024年末，发行人应付债券较2023年末增加290,164.38万元，增幅11.48%，主要系新增发行24赣州城投PPN001、24赣州城投PPN002A等债券所致。2025年末，发行人应付债券较2024年末减少-599,026.28万元，降幅21.27%，主要系20赣州城投MTN001、20赣州城投PPN001、20赣州城投PPN002、22赣城02、22赣振01、20蓉江01、20蓉江02等债券到期所致。

表：发行人 2025 年末应付债券（含一年内到期的应付债券）明细表

单位：万元

债券名称	2025 年末余额
20 赣州城投 MTN001	-
21 赣州城投 MTN001	187,747.02
21 赣州城投 MTN002	48,146.94
21 赣州城投 MTN003	93,456.32
22 赣州城投 MTN001	152,737.80
22 赣州城投 MTN003	130,451.10
23 赣州城投 MTN001	51,144.55
23 赣州城投 MTN002	101,116.99
23 赣州城投 MTN003	120,511.69
24 赣州城投 MTN001	30,897.45
24 赣州城投 MTN002	163,024.79
24 赣州城投 MTN003	141,951.44

债券名称	2025 年末余额
20 赣州城投 PPN001	-
20 赣州城投 PPN002	-
22 赣州城投 PPN001	123,788.05
23 赣州城投 PPN001	51,687.98
23 赣州城投 PPN002	102,353.04
24 赣州城投 PPN001	161,151.06
24 赣州城投 PPN002A	49,999.36
24 赣州城投 PPN002B	49,960.92
25 赣州城投 PPN001	40,826.21
21 赣城债	121,421.73
22 赣城 01	152,850.43
22 赣城 02	-
25 赣城 01	100,277.45
22 赣振 01	-
23 赣振 02	280,285.09
25 赣振 01	51,043.77
25 赣振 02	51,226.96
20 蓉江 01	-
20 蓉江 02	-
21 蓉江建投 MTN001	59,927.33
24 蓉江 02	95,018.80
24 蓉江 04	200,799.03
25 蓉江 01	55,532.61
小计	<b>2,969,335.89</b>
减：一年内到期部分期末余额	<b>751,521.24</b>
合计	<b>2,217,814.65</b>

**(3) 长期应付款（合计）**

近三年及一期末，发行人长期应付款（合计）分别为1,400,557.91万元、1,629,858.69万元、2,037,744.25万元和2,063,783.09万元，占各期末非流动负债的比例分别为26.45%、28.39%、38.01%和39.76%。

**表：截至 2025 年末发行人长期应付款明细**

单位：万元

款项明细	2025 年末
应付融资租赁款	60,293.54
其他长期应付款	375,919.58

款项明细	2025 年末
专项应付款	1,714,814.52
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）小计	<b>2,151,027.64</b>
减：一年内到期的长期应付款	113,283.39
合计	<b>2,037,744.25</b>

### ① 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为355,139.80万元、293,758.21万元、322,929.73万元和343,192.43万元，占各期末非流动负债的比例分别为6.71%、5.12%、6.02%和6.61%。

2024年末长期应付款较2023年末减少61,381.59万元，降幅17.28%，主要系长期非金融机构借款减少所致。2025年末长期应付款较2024年末增加29,171.52万元，增幅9.93%，变动幅度不大。

### ② 专项应付款

近三年及一期末，发行人专项应付款分别为1,045,418.11万元、1,336,100.47万元、1,714,814.52万元和1,720,590.66万元，占各期末非流动负债的比例分别为19.74%、23.28%、31.98%和33.15%。发行人专项应付款主要为赣州市财政局拨入的市政基础设施建设资金。经征询赣州市财政局，发行人专项应付款均系发行人经营过程中产生的款项，不涉及发行人替政府融资的情形，不存在违规拆借行为，符合相关法律法规的规定。

表：近一年及一期末发行人专项应付款明细

单位：万元

款项性质	2025 年末	2024 年末
赣州市财政局	1,714,814.52	<b>1,336,100.47</b>
合计	<b>1,714,814.52</b>	<b>1,336,100.47</b>

### （三）所有者权益分析

表：发行人所有者权益分析表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	100,000.00	2.01%	100,000.00	2.04%	100,000.00	2.10%	100,000.00	2.11%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2032 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资本公积金	3,795,002.78	76.43%	3,741,516.70	76.29%	3,609,858.87	75.81%	3,613,914.75	76.33%
其他综合收益	31,772.49	0.64%	31,772.49	0.65%	31,772.49	0.67%	49,654.05	1.05%
盈余公积金	55,146.47	1.11%	55,146.47	1.12%	55,146.47	1.16%	50,535.65	1.07%
未分配利润	860,026.98	17.32%	858,611.63	17.51%	794,596.12	16.69%	725,302.61	15.32%
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,841,948.72</b>	<b>97.51%</b>	<b>4,787,047.28</b>	<b>97.61%</b>	<b>4,591,373.95</b>	<b>96.43%</b>	<b>4,539,407.06</b>	<b>95.87%</b>
少数股东权益	123,625.35	2.49%	117,396.44	2.39%	170,205.00	3.57%	195,371.30	4.13%
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,965,574.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,904,443.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,761,578.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,734,778.36</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人所有者权益（含少数股东权益）分别为 4,734,778.36 万元、4,761,578.95 万元、4,904,443.72 万元和 4,965,574.07 万元，各期变化不大，资本公积是所有者权益的主要组成部分。

### 1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为 100,000.00 万元，占各期末所有者权益的比例分别为 2.11%、2.10%、2.04% 和 2.01%，发行人的控股股东为赣州城市投资控股集团有限责任公司。其中货币出资金额 3 亿元，7 亿元资本公积转增实收资本，均为土地及地上附着物资产。

表：2026 年 3 月末发行人实收资本构成

单位：万元

类型	2026 年 3 月末	占比
货币	30,000.00	30.00%
资本公积转增注册资本	70,000.00	70.00%
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	<b>100.00%</b>

注：2009 年 12 月 21 日，根据公司股东会决议，赣州城市开发投资集团有限责任公司将公司资本公积金 7 亿元转为公司注册资本，使公司的注册资本达到 10 亿元人民币。该次资本公积转增实收资本，经赣州正原会计师事务所有限责任公司审验，并出具（2009）赣正会师验字第 156 号验资报告。

截至 2026 年 3 月末，发行人实收资本中不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

### 2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 3,613,914.75 万元、3,609,858.87 万元、3,741,516.70 万元和 3,795,002.78 万元，占各期末所有者权益的比例分别为 76.33%、75.81%、76.29% 和 76.43%。

发行人本部由赣州城市投资控股集团有限责任公司 100% 持股，实际控制人

为赣州市国有资产监督管理委员会，不存在“名股实债”等情形。

截至2026年3月末，发行人资本公积账面价值3,795,002.78万元，具体明细如下：

**表：2026年3月末发行人资本公积明细**

单位：万元

项目	规模
土地使用权	2,601,525.52
股权注入	347,198.90
货币资金	711,918.98
房屋及建筑物	134,359.38
<b>合计</b>	<b>3,795,002.78</b>

截至2026年3月末，发行人资本公积对应的土地使用权账面价值为2,601,525.52万元，全部为存货中政府以作价出资形式注入的土地。土地使用权明细如下：

表：截至2026年3月末发行人资本公积对应的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>6</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
1	政府注入	赣市章国用(2009)第A3010257号	赣州市章江新区K2、K3、K5、K6、K8、K13、K14、K19、K20、K21、K22地块	章江新区	760万元/亩	划拨	2009年	商业、住宅	797,988.00	363,183.49	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2009]154号
2	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010100号	赣州市章贡区水西镇水西村地块	水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	150,606.35	32,472.69	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号
3	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010101号		水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	361,953.25	78,041.46	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号
4	政府注入	赣市章国用(2010)第A3010102号		水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2010年	商业、住宅	90,643.20	19,582.01	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44号
5	政府注入	赣市章国用(2012)第0023号		水西镇水西村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	13,316.33	4,933.70	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号

<sup>6</sup> 本表土地均为作价出资注入，目前暂无具体开发计划，后续土地出让金补缴由赣州市政府统筹安排。

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>6</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
6	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010103 号	赣州市章贡区沙石镇吉埠村地块	赣州市章贡区沙石镇吉埠村	520 万元/亩	划拨	2010 年	商业、住宅、公共设施	409,367.50	66,380.88	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]44 号
7	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010139 号	赣州市章贡区水东镇地块	赣州市章贡区水东镇	630 万元/亩	划拨	2010 年	商业、住宅	462,360.50	67,573.98	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94 号
8	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010140 号		赣州市章贡区水东镇	630 万元/亩	划拨	2010 年	商业、住宅	588,426.00	86,142.62	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94 号
9	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010141 号		赣州市章贡区水东镇	630 万元/亩	划拨	2010 年	商业、住宅	572,139.50	83,865.92	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94 号
10	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010147 号	章江新区 F7、F25、F26 地块	章江新区	760 万元/亩	划拨	2010 年	商业、商业办公	135,732.43	89,514.72	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94 号
11	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010148 号	章江新区 F8、F13、F21、F27 地块	章江新区	760 万元/亩	划拨	2010 年	商业、商业办公	146,115.69	85,861.53	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94 号
12	政府注入	赣市章国用(2010)第 A3010150 号	章江新区 J2、J5、J6、J8、J9、J10、J11、J32 地块	章江新区	760 万元/亩	划拨	2010 年	商业、居住	325,084.40	142,306.43	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2010]94 号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>6</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
13	政府注入	赣市章国用(2012)第0117-0120号	水东片区D-19-1地块	水东片区	630万元/亩	划拨	2012年	商住	121,473.15	46,529.80	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]54号
14	政府注入	赣市开国用(2012)第0122-124号	赣州开发区蟠龙镇蟠龙村地块	赣州开发区蟠龙镇蟠龙村	618万元/亩	划拨	2012年	商业、居住用地	73,172.11	28,928.01	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]54号
15	政府注入	赣市开国用(2012)第0125号	赣州开发区金星村地块	赣州开发区金星村	710万元/亩	划拨	2012年	商业、居住用地	39,157.22	24,518.37	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]54号
16	政府注入	赣市开国用(2012)第0146-0148号	赣州开发区潭东镇东坑村地块	赣州开发区潭东镇东坑村	260万元/亩	划拨	2012年	商住用地	666,328.00	283,805.15	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]77号
17	政府注入	赣市开国用(2012)第0149-0152号	赣州开发区蟠龙镇武陵村、坝上村地块	赣州开发区蟠龙镇武陵村、坝上村	618万元/亩	划拨	2012年	综合(商住、文化体育)用地	633,843.75	275,481.17	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]78号
18	政府注入	赣市章国用(2012)第0022号	东外街道白云村地块	东外街道白云村	720万元/亩	划拨	2013年	商住	41,210.18	19,203.94	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>6</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
19	政府注入	赣市章国用(2012)第0024号	水西镇联三村地块	水西镇联三村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	21,800.79	6,703.74	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
20	政府注入	赣市章国用(2012)第0025号	章贡区水西镇赤珠村地块	章贡区水西镇赤珠村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	64,079.02	21,626.67	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
21	政府注入	赣市章国用(2012)第0026号		章贡区水西镇赤珠村	662万元/亩	划拨	2013年	商住	30,135.36	9,266.62	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
22	政府注入	赣市章国用(2012)第0027号	赣州市章贡区水东镇七里村地块	赣州市章贡区水东镇七里村	630万元/亩	划拨	2013年	商住	29,087.12	9,825.63	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
23	政府注入	赣市章国用(2012)第0028号		章贡区水东镇七里村	630万元/亩	划拨	2013年	商住	305,149.31	103,079.44	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
24	政府注入	赣市章国用(2012)第0029号		章贡区水东镇七里村	630万元/亩	划拨	2013年	商住	35,891.47	11,151.48	评估价值	-	否	赣市府办发(2013)20号
25	政府注入	康国用(2013)第458号	南康市凤岗镇地块	南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	71,476.24	641,546.07	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
26	政府注入	康国用(2013)第459号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	68,203.96		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号

序号	取得方式	土地证号	地块名称	土地资产所在区域	该区域土地均价	土地证载使用权类型	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账依据	应缴土地出让金金额 <sup>6</sup>	是否缴纳土地出让金	合法合规性文件
27	政府注入	康国用(2013)第460号	南康区凤岗镇路塘村地块	南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	17,722.56	2,601,525.52	评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
28	政府注入	康国用(2013)第461号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	292,754.91		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
29	政府注入	康国用(2013)第462号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	299,102.53		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
30	政府注入	康国用(2013)第463号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	213,655.28		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
31	政府注入	康国用(2013)第464号		南康市凤岗镇	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	233,333.45		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
32	政府注入	赣市康国用(2015)第172号		南康区凤岗镇路塘村	150万元/亩	划拨	2012年	商业用地	52,756.24		评估价值	-	否	赣市府办抄字[2012]89号
<b>合计</b>										<b>2,601,525.52</b>				

截至2025年3月末，发行人不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

### 3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为725,302.61万元、794,596.12万元、858,611.63万元和860,026.98万元，占所有者权益的比重分别为15.32%、16.69%、17.51%和17.32%。近三年及一期末发行人未分配利润逐年增长，主要是因为发行人自身经营产生的盈利水平及净利润水平均较高且较为稳定，大部分净利润结转至未分配利润所致。

### 4、少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为195,371.30万元、170,205.00万元、117,396.44万元和123,625.35万元，占所有者权益的比重分别为4.13%、3.57%、2.39%和2.49%。

发行人子公司赣州城新城市更新有限公司存在“名股实债”情形，系浦发（赣州）企业管理中心（有限合伙）对赣州城新城市更新有限公司的投资；发行人子公司赣州振兴实业有限责任公司存在“名股实债”情形，系中国农发重点建设基金有限公司对赣州振兴实业有限责任公司的投资。两笔“名股实债”都是在财金【2018】23号文之前进行的投资，投资时按照当时的要求办理了相关手续，合法合规。发行人其他子公司不涉及“名股实债”情形。

浦发（赣州）企业管理中心（有限合伙）成立于2016年，上海浦耀信晔投资管理有限公司作为普通合伙人/基金管理人，申万宏源证券有限公司、上海浦银安盛资产管理有限公司作为优先级有限合伙人，发行人代表政府出资作为劣后级有限合伙人共同成立基金，投资方向为向赣州城新城市更新有限公司进行增资，主要用于“赣州市蓉江新城棚户区改造项目、赣州市章贡区棚改项目”等城市基础设施建设，项目范围包括城市投资升级板块、城市生活及城市服务板块、城市产业及上市公司转型升级等板块。该基金对赣州城新城市更新有限公司投资期限7年，到期由发行人受让申万宏源证券有限公司、上海浦银安盛资产管理有限公司所持份额并支付收购价款。截至募集说明书披露日，该基金已完成回购，余额0万元。

中国农发重点建设基金有限公司分两笔，共向赣州振兴实业有限责任公司增资2.1亿元，用于赣州市蓉江新城棚户区改造项目，投资期限为10年，农发基金收回本金的方式有如下三种：①发行人回购农发基金所持有的股权；②项目

建设期满后通过减资的方式退出；③市场化退出。截至募集说明书披露日，该基金已完成回购，余额0万元。

#### （四）现金流量分析

表：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动现金流入	266,270.79	1,867,515.79	1,904,986.60	1,706,110.95
经营活动现金流出	221,048.67	1,166,320.43	1,497,518.97	1,556,810.02
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>45,222.11</b>	<b>701,195.37</b>	<b>407,467.63</b>	<b>149,300.93</b>
投资活动现金流入	0.67	728.87	-3,448.63	40,473.93
投资活动现金流出	140,174.86	58,659.07	25,546.02	168,345.29
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-140,174.19</b>	<b>-57,930.20</b>	<b>-28,994.65</b>	<b>-127,871.36</b>
筹资活动现金流入	607,345.97	1,148,832.52	1,661,522.88	1,688,910.94
筹资活动现金流出	396,197.49	1,630,203.18	2,217,824.94	1,614,803.80
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>211,148.48</b>	<b>-481,370.66</b>	<b>-556,302.07</b>	<b>74,107.15</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>116,196.40</b>	<b>161,894.50</b>	<b>-177,829.09</b>	<b>95,536.72</b>

##### 1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为149,300.93万元、407,467.63万元、701,195.37万元和45,222.11万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为126,290.51万元、241,606.70万元、263,862.37万元和45,911.63万元，主要为发行人销售商品、房屋销售等营业收入回款；收到其他与经营活动有关的现金分别为1,564,197.16万元、1,652,542.09万元、1,603,653.01万元和220,359.15万元，主要为发行人收到的工程建设财政资金、政府补助、以及收到的关联企业的往来款，不存在违规拆借的情形。

发行人2024年经营活动现金净流量较2023年增加258,166.70万元，增幅为172.92%，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少所致。发行人2025年经营活动现金净流量较2024年增加293,727.74万元，增幅为72.09%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金均有所减少。

##### 2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动现金净流量分别为-127,871.36万元、-

28,994.65万元、-57,930.20万元和-140,174.19万元。发行人投资活动现金流入主要为投资成本回收及投资收益回款等，近三年及一期分别为40,473.93万元、-3,448.63万元、728.87万元和0.67万元，规模较小。发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金构成。

发行人支付其他与投资活动有关的现金主要是支付与投资活动相关的项目投入、支付单位间往来的投资性款项、支付初存目的为投资的定期存款和其他等。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于随着发行人业务规模扩大，一方面发行人廉租房建设等自营项目支付的现金规模较大，另一方面不断新增对合营、联营企业及其他参股企业的投资，从而导致发行人报告期内投资活动现金流出规模较大，投资活动产生的现金流量净额为负。

### 3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为74,107.15万元、-556,302.07万元、-481,370.66万元和211,148.48万元。发行人作为城建类企业，属于资金密集型企业，资金需求旺盛，也导致发行人筹资活动现金流入与流出的规模较大。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金。筹资活动现金流入的变化与发行人外部的融资形势相关，发行人外部融资渠道畅通。

发行人筹资活动现金流出主要由偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金构成，近三年及一期筹资活动现金流出分别为1,614,803.80万元、2,217,824.94万元、1,630,203.18万元和396,197.49万元。

## 六、发行人盈利能力分析

表：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	6,174.75	226,003.76	215,868.37	185,909.75
营业成本	6,079.57	188,568.27	175,365.73	155,208.02

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售费用	467.33	2,136.40	1,605.84	1,638.88
管理费用	1,742.35	7,395.88	8,612.01	8,852.32
财务费用	1,996.84	3,802.16	-1,169.01	-2,108.96
利润总额	1,347.98	73,615.62	81,830.13	78,669.11
净利润	1,285.08	67,788.88	75,095.26	74,115.30
营业毛利率	1.54%	16.56%	18.76%	16.51%
净资产收益率	0.03%	1.38%	1.58%	1.57%
总资产收益率	0.01%	0.49%	0.56%	0.56%

### （一）营业收入分析

近三年及一期，发行人营业收入分别为185,909.75万元、215,868.37万元、226,003.76万元和6,174.75万元，发行人营业收入规模稳定，主要由基础设施建设业务收入、房屋销售收入和其他业务收入组成。其中基础设施建设业务收入占营业收入的比重分别为84.92%、85.93%、86.88%和0.00%。

表：发行人最近三年及一期营业收入结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	-	0.00	196,341.81	86.88	185,501.59	85.93	157,871.20	84.92
房屋销售	332.64	5.39	101.31	0.04	2,954.90	1.37	1,048.96	0.56
房屋出租	3,848.55	62.33	17,133.44	7.58	16,311.20	7.56	16,611.91	8.94
<b>主营业务合计</b>	<b>4,181.19</b>	<b>67.71</b>	<b>213,576.56</b>	<b>94.50</b>	<b>204,767.69</b>	<b>94.86</b>	<b>175,532.07</b>	<b>94.42</b>
生态环保	1,628.19	26.37	6,207.82	2.75	2,551.49	1.18	2,067.66	1.11
资金占用及利息	-	0.00	-	0.00	2,490.72	1.15	2,346.28	1.26
工程施工	-	0.00	2,962.03	1.31	2,742.26	1.27	2,647.56	1.42
其他	365.37	5.92	3,257.34	1.44	3,316.21	1.54	3,316.18	1.78
<b>其他业务合计</b>	<b>1,993.56</b>	<b>32.29</b>	<b>12,427.20</b>	<b>5.50</b>	<b>11,100.68</b>	<b>5.14</b>	<b>10,377.68</b>	<b>5.58</b>
<b>合计</b>	<b>6,174.75</b>	<b>100.00</b>	<b>226,003.76</b>	<b>100.00</b>	<b>215,868.37</b>	<b>100.00</b>	<b>185,909.75</b>	<b>100.00</b>

### （二）营业成本分析

近三年及一期，发行人营业成本分别为155,208.02万元、175,365.73万元、

188,568.27万元和6,079.57万元。近三年及一期，发行人的基础设施建设业务成本分别为132,756.09万元、151,383.27万元、162,734.71万元和0.00万元，占营业成本的比重分别为85.53%、86.32%、86.30%和0.00%。

表：发行人最近三年及一期营业成本结构表

单位：万元、%

项目	2026年1-3月		2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	-	-	162,734.71	86.30	151,383.27	86.32	132,756.09	85.53
房屋销售	100.05	1.65	32.06	0.02	700.12	0.40	664.19	0.43
房屋出租	4,584.30	75.41	18,680.51	9.91	17,916.71	10.22	16,541.21	10.66
<b>主营业务合计</b>	<b>4,684.35</b>	<b>77.05</b>	<b>185,158.36</b>	<b>98.19</b>	<b>170,000.10</b>	<b>96.94</b>	<b>149,961.49</b>	<b>96.62</b>
生态环保	838.82	13.80	3,257.44	1.73	1,074.45	0.61	862.07	0.56
资金占用及利息	-	-	-	-	863.83	0.49	682.17	0.44
工程施工	-	-	991.20	0.53	1,375.94	0.78	1,232.14	0.79
其他	556.40	9.15	2,872.35	1.52	2,051.41	1.17	2,470.15	1.59
<b>其他业务合计</b>	<b>1,395.22</b>	<b>22.95</b>	<b>7,120.99</b>	<b>3.78</b>	<b>5,365.63</b>	<b>3.06</b>	<b>5,246.53</b>	<b>3.38</b>
<b>合计</b>	<b>6,079.57</b>	<b>100.00</b>	<b>188,568.27</b>	<b>100.00</b>	<b>175,365.73</b>	<b>100.00</b>	<b>155,208.02</b>	<b>100.00</b>

### （三）营业毛利润分析

近三年及一期，发行人毛利润分别为30,701.73万元、40,502.64万元、37,435.49万元和95.18万元。2024年较2023年增加9,800.90万元，增幅31.92%，主要是基础设施建设业务板块收入增加所致。2025年较2024年减少3,067.15万元，降幅7.57%。

表：发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2026年1-3月		2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	-	-	33,607.10	89.77	34,118.32	84.24	25,115.11	81.80
房屋销售	232.59	244.37	69.25	0.18	2,254.78	5.57	384.77	1.25
房屋出租	-735.75	-773.01	-1,547.07	-4.13	-1,605.51	-3.96	70.70	0.23
<b>主营业务合计</b>	<b>-503.16</b>	<b>-528.64</b>	<b>32,129.28</b>	<b>85.83</b>	<b>34,767.59</b>	<b>85.84</b>	<b>25,570.58</b>	<b>83.29</b>

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
生态环保	789.37	829.34	2,950.38	7.88	1,477.04	3.65	1,205.59	3.93
资金占用及利息	-	-	-	0.00	1,626.89	4.02	1,664.11	5.42
工程施工	-	-	1,970.83	5.26	1,366.32	3.37	1,415.42	4.61
其他	-191.03	-200.70	384.99	1.03	1,264.80	3.12	846.03	2.76
<b>其他业务合计</b>	<b>598.34</b>	<b>628.64</b>	<b>5,306.21</b>	<b>14.17</b>	<b>5,735.05</b>	<b>14.16</b>	<b>5,131.15</b>	<b>16.71</b>
<b>合计</b>	<b>95.18</b>	<b>100.00</b>	<b>37,435.49</b>	<b>100.00</b>	<b>40,502.64</b>	<b>100.00</b>	<b>30,701.73</b>	<b>100.00</b>

#### (四) 营业毛利率分析

近三年及一期，发行人毛利率分别为16.51%、18.76%、16.56%和1.54%，整体毛利率呈平稳态势，公司保持良好的持续盈利能力。

表：发行人营业毛利率情况表

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
基础设施建设业务	-	17.12	18.39	15.91
房屋销售	69.92	68.35	76.31	36.68
房屋出租	-19.12	-9.03	-9.84	0.43
<b>主营业务合计</b>	<b>-12.03</b>	<b>15.04</b>	<b>16.98</b>	<b>14.57</b>
生态环保	48.48	47.53	57.89	58.31
资金占用及利息	-	-	65.32	70.93
工程施工	-	66.54	49.82	53.46
其他	-52.28	11.82	38.14	25.51
<b>其他业务合计</b>	<b>30.01</b>	<b>42.70</b>	<b>51.66</b>	<b>49.44</b>
<b>合计</b>	<b>1.54</b>	<b>16.56</b>	<b>18.76</b>	<b>16.51</b>

#### (五) 期间费用分析

近三年及一期，发行人销售费用分别为1,638.88万元、1,605.84万元、2,136.40万元和467.33万元。发行人管理费用分别为8,852.32万元、8,612.01万元、7,395.88万元和1,742.35万元。发行人财务费用分别为-2,108.96万元、-1,169.01万元、3,802.16万元和1,996.84万元。发行人最近三年及一期期间费用占营业收入的比值为4.51%、4.19%、5.90%和68.12%，最近三年及一期营业毛利率分别为16.51%、18.76%、16.56%和1.54%，期间费用占比较毛利率而言处于较低水

平，发行人期间费用负担较轻。

表：发行人期间费用构成表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售费用	467.33	2,136.40	1,605.84	1,638.88
管理费用	1,742.35	7,395.88	8,612.01	8,852.32
财务费用	1,996.84	3,802.16	-1,169.01	-2,108.96
期间费用合计	4,206.52	13,334.44	9,048.84	8,382.24
期间费用占营业收入比例	<b>68.12%</b>	<b>5.90%</b>	<b>4.19%</b>	<b>4.51%</b>

### （六）净利润分析

近三年及一期，发行人利润总额分别为78,669.11万元、81,830.13万元、73,615.62万元和1,347.98万元，净利润分别为74,115.30万元、75,095.26万元、67,788.88万元和1,285.08万元。近三年发行人净利润保持稳定。除营业收入外，发行人政府补贴也是净利润的重要贡献来源，最近三年及一期其他收益分别为57,179.26万元、53,972.04万元、51,580.51万元和5,814.96万元。近三年及一期发行人营业外收入分别为625.09万元、429.95万元、591.22万元和83.50万元，规模较小。

综合分析，发行人近年来营业规模不断扩大，收入波动增长，自身经营产生的盈利水平及净利润水平均较高且较为稳定。随着赣州市经济的快速发展，发行人作为赣州市重要的国有资产运营和产业投资主体，其基础设施建设业务将会带来经营收入和利润稳定持续的增长。

## 七、发行人偿债能力分析

表：偿债能力指标表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	64.95%	64.59%	64.49%	64.45%
流动比率	2.97	3.22	3.80	3.25
速动比率	0.48	0.47	0.50	0.45

### （一）短期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人流动比率分别为3.25、3.80、3.22和2.97，速动比

率分别为0.45、0.50、0.47和0.48。均保持平稳较高水平。发行人资产流动性较高，短期偿债压力较小，偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

## （二）长期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为64.45%、64.49%、64.59%和64.95%，处于较为合理的水平。资产负债率逐年上升的原因主要是随着发行人业务规模扩大，其融资能力与规模也相应提升。总体来看，发行人资产负债结构较为合理，具备一定的长期偿债能力。

## 八、发行人资产运营效率分析

表：资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	3.37	3.06	2.06
存货周转率	0.02	0.02	0.02
总资产周转率	0.02	0.02	0.01

近三年，发行人应收账款周转率分别为2.06、3.06和3.37，发行人最近三年存货周转率分别为0.02、0.02和0.02，总资产周转率分别为0.01、0.02和0.02，周转速度较慢，主要是发行人主营业务为基础设施建设，是资本密集型行业，各项周转率均处于较低水平。

## 九、发行人有息债务情况

截至2025年末，发行人有息负债金额498.34亿元。

### （一）发行人有息负债分类

表：截至 2025 年末发行人有息负债期限结构情况

单位：亿元、%

有息债务类别	到期时间		金额合计	金额占有息债务的比例
	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	109.60	221.79	331.39	66.50%
银行贷款	21.33	104.50	125.83	25.25%
非银行金融机构贷款	3.69	2.33	6.02	1.21%

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

其他有息债务	11.82	23.28	35.10	7.04%
<b>合计</b>	<b>146.44</b>	<b>351.90</b>	<b>498.34</b>	<b>100.00%</b>

注：以上金额包含利息。

(二) 发行人有息负债明细

1、发行人传统有息负债明细

表 6：截至 2025 年末发行人主要的传统有息债务明细

单位：万元、%

序号	贷款人	借款人	起始时间	到期时间	借款金额	借款余额	抵质押情况	利率
1	赣州城市开发投资集团有限责任公司	国开行省分行	2017-6-9	2032-6-8	369,500.00	66,661.00	质押	4.5-5
2		国开行省分行	2018-3-16	2033-3-15	345,400.00	210,720.00	质押	4.5-5
3	赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	中国建设银行赣州市分行	2018-5-29	2030-5-28	60,000.00	30,000.00	质押	5.5-6
4		光大银行南昌分行	2020-1-10	2027-1-9	30,000.00	12,500.00	保证	5.5-6
5		赣州银行开发区支行	2020-10-22	2027-10-22	20,000.00	6,000.00	信用	7-7.5
7		中国农业发展银行赣州市分行营业部	2020-10-21	2034-10-21	15,000.00	10,700.00	保证	4.5-5
8		中信银行股份有限公司赣州分行	2022-10-26	2027-10-26	5,000.00	2,333.00	保证+质押	5.5-6.
9		中国建设银行股份有限公司蓉江新区支行	2025-12-30	2030-12-28	19,999.91	19,999.91	保证	3.5-4.5
10		兴业银行股份有限公司赣州分行	2025-7-14	2026-7-14	7,800.00	7,800.00	保证	2-3
11	赣州振兴实业有限责任公司	农发行赣州分行	2017-5-16	2037-5-7	310,000.00	152,996.56	保证+质押+抵押	4-4.5
12		民生银行赣州银行	2018-5-31	2036-5-31	200,000.00	69,000.00	保证+抵押	6.5-7

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	贷款人	借款人	起始时间	到期时间	借款金额	借款余额	抵质押情况	利率
13		农发行赣州分行	2018-3-30	2038-3-30	40,000.00	23,296.00	保证	4.5-5
14		工商银行	2023-12-31	2026-12-21	29,000.00	27,000.00	保证	4.5-5
15	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	广发银行南昌分行	2020-7-23	2028-7-22	36,000.00	16,500.00	质押	5-5.5
16		农发行赣州分行	2022-12-19	2040-12-18	103,949.18	94,259.15	保证+质押+抵押	4.5-5
17	崇义虔安水环境有限公司	国开行江西分行	2021-12-1	2046-11-30	23,600.00	25,785.00	保证	4-4.5
18		国开行江西分行	2024-12-30	2044-8-21		2,126.84	保证	4-4.5
19		国开行江西分行	2024-9-13	2044-8-21		1,779.32	保证	4-4.5
20		国开行江西分行	2024-11-28	2044-8-21		2,877.24	保证	4-4.5
21	赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州银行股份有限公司开发区支行	2025-5-8	2026-5-8	1,000.00	1,000.00	保证	4-5
22		赣州银行股份有限公司开发区支行	2025-1-22	2026-1-21	13,000.00	13,000.00	保证	6-7
23		赣州银行股份有限公司	2025-6-17	2026-6-17	2,000.00	2,000.00	保证	6-7
24		中国工商银行股份有限公司赣州金房支行	2025-10-30	2026-10-30	2,500.00	2,500.00	保证	3-4
25		九江银行股份有限公司蓉江新区支行	2025/7/10	2026-7-10	1,000.00	1,000.00	保证	5-6
26		上饶银行股份有限公司赣州分行	2025-11-12	2026-11-12	800.00	800.00	保证	6-7
27		农业银行赣州营业部	2021-12-9	2026-12-6	50,000.00	19,500.00	保证	5-6
28		上饶银行股份有限公司赣州分行	2023-1-19	2027-12-29	14,500.00	13,050.00	抵押+保证	6-7

序号	贷款人	借款人	起始时间	到期时间	借款金额	借款余额	抵质押情况	利率
29		中国农业发展银行赣州市分行营业部	2023-1-3	2037-5-18	58,769.00	57,345.00	质押+保证	4-5
30		中国农业发展银行赣州市分行营业部	2024-06-06	2042-11-05	15,588.00	15,588.00	质押+保证	4-5
31		中国银行赣州市蓉江新区支行	2020-10-30	2028-10-30	16,383.00	8,290.24	保证	5-6
32		赣州银行股份有限公司总行营业部	2021-1-12	2030-12-21	15,000.00	12,900.00	保证	7-8
33		中国工商银行股份有限公司赣州金房支行	2024-03-31	2043-12-20	23,000.00	23,000.00	质押+保证	4-5
34		中国工商银行股份有限公司赣州金房支行	2025-11-14	2028-11-11	8,000.00	8,000.00	保证	3-4
35		中国建设银行股份有限公司蓉江新区支行	2025/3/26	2040-3-23	4,000.00	4,000.00	质押+保证	4-5
36		江西裕民银行股份有限公司	2025/6/26	2026-6-25	5,000.00	4,950.00	保证	7-8
37		江西银行赣州蓉江新区支行	2024-12-17	2037-12-16	27,800.00	27,800.00	质押+保证	5-6
38		兴业银行股份有限公司赣州分行	2025-7-31	2045-07-29	4,000.00	4,000.00	质押+保证	5-6

2、发行人信托、保险等非传统有息债务明细

表：截至 2025 年末发行人主要的信托、保险等非传统有息债务明细

单位：万元、%

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	贷款人	借款人	起始时间	到期时间	借款金额	借款余额	抵质押情况	利率	
1	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	江西省金控融资租赁股份有限公司	2024-9-20	2027-9-19	15,000.00	10,388.09	保证	6.5-7	
2		远东国际融资租赁有限公司	2021-2-2	2026-2-2	16,000.00	1,300.00	保证	7-7.5	
3	崇义虔安水环境有限公司	山东汇通金融租赁有限公司	2024-4-29	2027-4-29	8,000.00	4,242.57	保证	6.5-7	
4	赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	华夏金融租赁有限公司	2021-1-26	2026-1-26	30,000.00	3,000.00	保证	7.5-8	
5		赣州交通控股集团有限公司	2021-2-7	2028-3-20	14,950.00	6,940.26	信用	8-8.5	
6		赣州蓉江新区弘毅供应链管理有限公司	2022-8-29	2032-6-30	2,000.00	15,413.00	信用	8-8.5	
7		赣州蓉江新区锦源置业有限公司	-	-	139,830.00	99,004.86	信用	8-8.5	
8		赣州蓉江新区锦盛发展投资集团有限公司	-	-	59,020.00	48,243.27	信用	8-8.5	
9		农发基础设施基金有限公司	2022-10-12	2036-9-19	9,400.00	8,400.00	保证	8-8.5	
10		江西省财通供应链金融集团有限公司	2024-7-18	2026-7-17	10,000.00	10,000.00	保证+抵押	8-8.5	
11		江西省财投商业保理有限公司	2024-8-23	2026-2-22	7,000.00	2,600.00	保证	8-8.5	
12		赣州市南康区金投融资租赁有限公司	2024-2-7	2026-2-7	1,000.00	721.25	抵押	8-8.5	
13		江西金控商业保理有限公司	2024-6-7	2026-6-5	6,800.00	6,800.00	抵押	8-8.5	
14		赣州蓉江新区兴华产业发展投资有限公司	2025-12-26	-	13,000.00	13,000.00	信用	3-4	
15		农发新型政策性金融工具有限公司	2025-12-22	2040-12-14	6,000.00	6,000.00	信用	2-3	
16		赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	2022-11-29	2032-11-29	15,000.00	13,933.33	信用	8-8.5
17			江西金融租赁股份有限公司	2023-1-10	2026-1-10	10,000.00	915.36	保证	8-8.5

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	贷款人	借款人	起始时间	到期时间	借款金额	借款余额	抵质押情况	利率	
18		江西省海济融资租赁股份有限公司	2025-2-25	2027-2-24	5,500.00	3,437.50	保证	8-8.5	
19		中交融资租赁（广州）有限公司	2025-3-14	2027-3-14	10,000.00	6,396.15	保证	8-8.5	
20		江西建茂建设工程有限公司	2024-2-6	2026-2-6	886.50	886.50	信用	8-8.5	
21		江西省鄱阳湖融资租赁有限公司	2024-4-24	2027-4-24	3,000.00	1,500.00	保证	8-8.5	
22		赣州市盛轩建设工程有限公司	2024-5-7	2026-5-6	4,000.00	4,000.00	信用	8-8.5	
23		渝农商金融租赁有限责任公司	2024-6-18	2027-6-18	10,000.00	5,457.23	保证	8-8.5	
24		江西省赣江融资租赁有限公司	2025-7-4	2027-5-3	4,000.00	4,000.00	保证	7-8	
25		赣州蓉江新区惠民医院	2025-7-16	2028-7-16	2,880.00	2,870.00	保证	3-4	
26		赣州蓉江新区融 丰供应链管理有 限责任公司	赣州蓉江新区惠民医院	2022-12-29	2032-12-1	4,500.00	3,375.00	信用	8-8.5
27			江西金融租赁股份有限公司	2023-12-15	2026-12-15	8,000.00	2,845.01	保证	8-8.5
28	浙江国金融资租赁股份有限公司		2024-1-31	2027-1-31	7,000.00	3,097.91	保证	8-8.5	
29	赣州蓉江新区弘毅供应链管理有限公司		2024-11-1	2027-10-31	2,000.00	1,666.67	保证	6-7	

### 3、发行人尚未兑付的债券明细

截至目前，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的债券余额合计为308.52亿元，具体情况如下：

表：发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：年、%、亿元

发行主体	债券名称	起息日期	期限	兑付日期	票面利率	发行规模	存续余额	担保结构
赣州城市开发投资集团有限责任公司	26 赣州城投 CP001	2026-02-10	1.00	2027-02-10	1.80	13.85	13.85	信用
	25 赣州城投 SCP003	2025-12-05	0.74	2026-09-01	1.83	8.20	8.20	信用
	25 赣州城投 CP002	2025-12-01	1.00	2026-12-01	1.80	10.00	10.00	信用
	25 赣城 01	2025-11-21	5.00	2030-11-21	2.47	10.00	10.00	信用
	25 赣州城投 SCP002	2025-11-13	0.74	2026-08-10	1.72	5.00	5.00	信用
	25 赣州城投 SCP001	2025-09-26	0.74	2026-06-23	1.90	8.20	8.20	信用
	25 赣州城投 CP001	2025-06-12	1.00	2026-06-12	1.87	2.92	2.92	信用
	25 赣州城投 PPN001	2025-02-13	5.00	2030-02-13	2.54	4.00	4.00	信用
	24 赣州城投 PPN002B	2024-12-19	5.00	2029-12-19	2.55	5.00	5.00	信用
	24 赣州城投 PPN002A	2024-12-19	3.00	2027-12-19	2.30	5.00	5.00	信用
	24 赣州城投 PPN001	2024-09-02	5.00	2029-09-02	2.43	16.00	16.00	信用
	24 赣州城投 MTN003	2024-06-06	5.00	2029-06-06	2.63	14.00	14.00	信用
	24 赣州城投 MTN002	2024-04-19	5.00	2029-04-19	2.87	16.00	16.00	信用
	24 赣州城投 MTN001	2024-01-08	5.00	2029-01-08	3.05	3.00	3.00	信用
	23 赣州城投 MTN003	2023-11-10	5.00	2028-11-10	3.50	12.00	12.00	信用
	23 赣州城投 MTN002	2023-08-25	5.00	2028-08-25	3.35	10.00	10.00	信用
	23 赣州城投 PPN002	2023-06-08	5.00	2028-06-08	4.27	10.00	10.00	信用
	23 赣州城投 MTN001	2023-05-29	5.00	2028-05-29	3.94	5.00	5.00	信用
	23 赣州城投 PPN001	2023-03-28	5.00	2028-03-28	4.50	5.00	5.00	信用
	22 赣州城投 MTN003	2022-06-16	5.00	2027-06-16	3.33	15.00	12.78	信用
	22 赣城 01	2022-04-19	5.00	2027-04-19	3.65	15.00	15.00	信用
22 赣州城投 MTN001	2022-03-28	5.00	2027-03-28	3.65	15.00	15.00	信用	
22 赣州城投 PPN001	2022-01-20	5.00	2027-01-20	3.75	15.00	11.85	信用	
21 赣城债	2021-09-14	7.00	2028-09-14	4.96	20.00	12.00	信用	
赣州振兴实业有限责任公司	25 赣振 02	2025-02-24	5.00	2030-02-24	2.88	5.00	5.00	保证
	25 赣振 01	2025-02-24	3.00	2028-02-24	2.45	5.00	5.00	保证
	23 赣振 02	2023-12-18	3.00	2026-12-18	3.70	28.00	28.00	保证
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	25 蓉江 01	2025-03-21	5.00	2030-03-21	3.19	5.72	5.72	保证
	24 蓉江 04	2024-04-26	5.00	2029-04-26	3.15	19.72	19.72	保证
	24 蓉江 02	2024-03-14	5.00	2029-03-14	3.40	9.28	9.28	保证
	21 蓉江建设 MTN001	2021-12-07	5.00	2026-12-07	5.89	6.00	6.00	保证
<b>合计</b>					<b>321.89</b>	<b>308.52</b>		

发行人有息债务中不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵

产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

## 十、发行人报告期关联交易情况

### (一) 关联关系

#### 1、发行人的母公司

2016年至2018年9月28日，发行人控股股东为赣州发展投资控股集团有限责任公司。2018年9月29日，发行人控股股东变更为赣州城市投资控股集团有限责任公司。

#### 2、发行人纳入合并报表子公司

截至2025年末，发行人纳入合并范围的直接或间接控制的公司共23家。具体情况见第五章“五、发行人重要权益投资情况”。

#### 3、发行人合营和联营企业情况

截至2025年末，发行人合营和联营企业共11家。具体情况见第五章“五、发行人重要权益投资情况”。

#### 4、其他关联方情况

表：截至2025年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
赣州发展投资控股集团有限责任公司	受同一实际控制人控制
赣州旅游投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
赣州交通控股集团有限公司	受同一实际控制人控制
赣州发展城镇投资开发有限责任公司	受同一实际控制人控制
赣州土地置业投资有限责任公司	受同一控制方控制
赣州星林置业有限公司	受同一控制方控制
赣州星发置业有限公司	受同一控制方控制
赣州星浩置业有限公司	受同一控制方控制
赣州星源置业有限公司	受同一控制方控制
赣州民秀置业有限公司	受同一控制方控制
赣州中恒龙顺房地产开发有限公司	受同一控制方控制
赣州瑞宏文化发展有限公司	受同一控制方控制
赣州星宏置业有限公司	受同一控制方控制
赣州城投建工集团有限责任公司	受同一控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
赣州生态环境有限公司	受同一控制方控制
赣州建工集团有限公司	受同一控制方控制
赣州民晟实业投资有限责任公司	受同一控制方控制
赣州民喜置业有限公司	受同一控制方控制
赣州民晟城市运营服务有限公司	受同一控制方控制
赣州城投红色教育培训发展有限公司	受同一控制方控制
赣州城兴投资管理有限公司	受同一控制方控制
江西虔州城物资贸易有限公司	受同一控制方控制
赣州城投混凝土有限公司	受同一控制方控制
赣州市建筑设计研究院有限公司	受同一控制方控制
赣州生态环境工程投资有限责任公司	受同一控制方控制
赣州市水利投资有限公司	受同一控制方控制
赣州汇金砂业有限公司	受同一控制方控制
赣州市水利电力勘测设计研究院有限公司	受同一控制方控制

## (二) 关联交易

### 1、关联方交易

发行人与关联方的交易遵循独立核算的原则和以市价为基础的公允原则，以市场价格为依据进行公平交易和核算。存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2025年度发行人关联交易情况如下：

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ① 采购商品/接受劳务情况

表：截至2025年末发行人采购商品/接受劳务情况明细表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年（含税）	2024年（含税）
赣州生态环境有限公司	工程服务	6,488.41	6,024.69
赣州城投建工集团有限责任公司	工程服务	6,219.95	9,690.24
赣州市建筑设计研究院有限公司	设计服务	1,822.50	1,181.46
江西虔州城物资贸易有限公司	采购商品	1,566.37	1,233.92
赣州建工集团有限公司	工程服务	1,476.10	15,535.02
赣州民晟城市运营服务有限公司	管理服务	494.19	215.47

关联方	关联交易内容	2025 年 (含税)	2024 年 (含税)
赣州生态环境工程投资有限责任公司	管理服务	180.25	179.86

③ 出售商品/提供劳务情况

表：截至2025年末发行人出售商品/提供劳务情况明细表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 (含税)	2024 年 (含税)
赣州土地置业投资有限责任公司	建设管理费、房产销售、围挡制作	85.98	2,891.33
赣州城投建工集团有限责任公司	广告费	48.94	3.58
赣州建工集团有限公司	围挡费	46.26	224.61
赣州民晟实业投资有限责任公司	广告费	26.68	328.01
赣州城市投资控股集团有限责任公司	广告制作	5.86	4.34
赣州星林置业有限公司	广告制作	1.97	9.86
赣州市水利投资有限公司	运营维护	1.54	-
赣州生态环境工程投资有限责任公司	运营维护	0.10	2.67
赣州城投红色教育培训发展有限公司	管理服务	-	80.09
赣州星宏置业有限公司	广告费	-	5.23
赣州中恒龙顺房地产开发有限公司	围挡费	-	1.72
赣州市建筑设计研究院有限公司	广告制作	-	6.74
赣州城投良延环境有限公司	设备安装服务	-	6.53
赣州汇金砂业有限公司	广告及围挡	-	4.91

(2) 关联租赁情况

表：截至2025年末发行人作为出租人的关联租赁情况明细表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年确认的租赁收入	2024 年确认的租赁收入
赣州建工集团有限公司	房屋、新能源汽车租赁	31.58	34.56

(3) 关联担保情况

表：截至2025年末发行人关联担保情况明细表

单位：万元

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州建工集团有限公司	50,000.00	2020/6/30	2034/10/14	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城投混凝土有限公司	32,000.00	2021/1/27	2026/1/27	否
赣州振兴实业有限责任公司					
赣州城市开发投资集团有限责任公司	江西虔州城物资贸易有限公司	32,000.00	2021/1/27	2026/1/27	否
赣州振兴实业有限责任公司					
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州民晟实业投资有限责任公司	40,000.00	2021/4/30	2026/4/30	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城投红色教育培训发展有限公司	49,000.00	2022/6/29	2034/6/28	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州星林置业有限公司	4,000.00	2022/12/1	2027/2/21	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城市投资控股集团有限责任公司	6,000.00	2023/1/17	2026/1/16	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城市投资控股集团有限责任公司	24,000.00	2023/2/15	2026/2/14	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州建工集团有限公司	15,000.00	2023/3/24	2026/3/24	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城市投资控股集团有限责任公司	6,000.00	2023/5/30	2026/5/29	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州民晟实业投资有限责任公司	30,000.00	2023/8/29	2027/8/15	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州汇金砂业有限公司	27,500.00	2023/9/14	2026/9/14	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州建工集团有限公司	2,500.00	2023/11/13	2026/11/12	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州汇金砂业有限公司	27,000.00	2024/2/20	2026/2/19	否

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州汇金砂业有限公司	8,500.00	2024/3/25	2027/3/25	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	江西虔州城物资贸易有限公司	5,000.00	2024/4/19	2027/4/18	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州民晟实业投资有限责任公司	23,000.00	2024/5/30	2029/5/30	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州诚建文化传媒有限责任公司	990.00	2025/1/23	2026/1/22	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州市城市基础设施建设投资管理有限公司	3,000.00	2025/1/24	2028/1/23	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州生态环境有限公司	15,000.00	2025/1/24	2028/1/24	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司					否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州诚建文化传媒有限责任公司	3,000.00	2025/3/11	2028/3/10	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城市投资控股集团有限责任公司	9,000.00	2025/4/27	2028/4/27	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	江西虔州城物资贸易有限公司	9,000.00	2025/4/29	2026/4/29	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	2,752.00	2025/4/29	2035/9/30	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城市投资控股集团有限责任公司	93,000.00	2025/5/13	2028/12/16	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州城新城市更新有限公司	1,000.00	2025/5/30	2027/5/29	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州诚建文化传媒有限责任公司	15,000.00	2025/5/30	2028/5/30	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州诚建文化传媒有限责任公司	700.00	2025/6/16	2026/6/16	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州城市投资控股集团有限责任公司	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	30,000.00	2025/6/24	2028/6/24	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城市投资控股集团有限责任公司	14,000.00	2025/6/27	2028/6/26	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	蓉源（赣州）城市投资有限公司	20,000.00	2025/9/22	2026/9/8	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州建工集团有限公司	2,500.00	2025/9/25	2026/10/9	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州城投红色教育培训发展有限公司	10,000.00	2025/9/30	2028/9/30	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	赣州建工集团有限公司	5,000.00	2025/10/8	2026/10/7	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州诚建文化传媒有限责任公司	990.00	2025/11/26	2026/11/26	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	江西虔州城物资贸易有限公司	2,000.00	2025/12/29	2026/12/28	否
赣州城市投资控股集团有限责任公司	赣州振兴实业有限责任公司	30,000.00	2025/12/31	2028/12/31	否

2、关联方应收应付款项

截至2025年末，关联方应收项目：

表：截至2025年末发行人关联方应收项目情况明细表

单位：万元

项目名称	2025 年末	2024 年末
<b>应收账款：</b>		
赣州发展城镇投资开发有限责任公司	559.00	-
赣州建工集团有限公司	212.70	221.60
赣州土地置业投资有限责任公司	100.09	14.57
赣州市融资担保集团有限公司	75.00	-
赣州城投建工集团有限责任公司	48.82	-
赣州生态环境有限公司	39.40	150.29
赣州星林置业有限公司	3.97	4.40

项目名称	2025 年末	2024 年末
赣州城投红色教育培训发展有限公司	-	53.68
赣州民晟实业投资有限责任公司	-	1.93
<b>小计</b>	<b>1,038.98</b>	<b>446.47</b>
<b>预付款项：</b>		
江西虔州城物资贸易有限公司	770.31	24.61
赣州市章创市政工程有限公司	5.00	-
赣州生态环境有限公司	-	230.00
<b>小计</b>	<b>775.31</b>	<b>254.61</b>
<b>其他应收款：</b>		
赣州发展投资控股集团有限责任公司	87,716.10	87,712.05
赣州土地置业投资有限责任公司	27,228.32	26,749.91
江西虔州城物资贸易有限公司	20,703.00	3,400.00
赣州城市投资控股集团有限责任公司	16,769.78	16,769.78
赣州民晟实业投资有限责任公司	10,000.00	10,000.00
赣州城兴投资管理有限公司	3,528.10	5,825.12
赣州民喜置业有限公司	1,851.20	1,851.20
赣州城投红色教育培训发展有限公司	1,645.43	430.26
赣州城投建工集团有限责任公司	1,389.56	604.78
赣州建工集团有限公司	1,326.85	-
赣州乐田农业发展有限公司	733.37	720.49
赣州民秀置业有限公司	230.00	230.00
赣州生态环境工程投资有限责任公司	51.41	51.41
赣州民晟城市运营服务有限公司	4.41	4.41
赣州生态环境有限公司	-	4,762.62
<b>小计</b>	<b>173,177.53</b>	<b>159,112.03</b>
<b>合计</b>	<b>174,991.81</b>	<b>159,813.11</b>

截至2025年末，关联方应付项目：

表：截至2025年末发行人关联方应付项目情况明细表

单位：万元

项目名称	2025 年末	2024 年末
<b>应付账款：</b>		
赣州建工集团有限公司	1,632.52	275.46

赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目名称	2025 年末	2024 年末
赣州市建筑设计研究院有限公司	1,370.67	1,162.32
赣州生态环境有限公司	1,164.93	155.44
赣州城投建工集团有限责任公司	254.00	2,597.83
江西虔州城物资贸易有限公司	171.83	197.81
赣州生态环境工程投资有限责任公司	40.55	202.16
赣州市水利电力勘测设计研究院有限公司	26.74	-
赣州蓉龙人文纪念园管理有限公司	-	85.00
<b>小计</b>	<b>4,661.25</b>	<b>4,676.02</b>
<b>其他应付款：</b>		
赣州城市投资控股集团有限责任公司	976,007.80	846,594.19
江西虔州城物资贸易有限公司	245,670.62	195,619.74
赣州市章创市政工程有限公司	143,855.71	188,817.55
赣州城投混凝土有限公司	91,146.07	112,496.55
赣州汇金砂业有限公司	58,668.00	91,025.74
华开（赣州）城市投资有限公司	45,000.00	45,000.00
赣州民晟实业投资有限责任公司	43,036.45	26,808.91
赣州城投建工集团有限责任公司	36,699.23	-
赣州生态环境有限公司	16,451.92	4,000.00
赣州生态环境工程投资有限责任公司	12,144.74	6,567.43
赣州旅游投资集团有限公司	10,000.20	10,000.20
赣州星宏置业有限公司	5,077.27	6,775.83
赣州星林置业有限公司	2,545.00	590.00
赣州民晟城市运营服务有限公司	1,032.40	796.51
赣州瑞宏文化发展有限公司	530.00	530.00
赣州星发置业有限公司	410.00	410.00
赣州土地置业投资有限责任公司	330.00	-
赣州星浩置业有限公司	240.00	240.00
赣州民秀置业有限公司	180.00	180.00
赣州市建筑设计研究院有限公司	55.85	51.00
赣州星源置业有限公司	50.00	50.00
赣州市融资担保集团有限公司	50.00	50.50
赣南苏区振兴发展产业投资基金管理有限公司	13.99	4.26
赣州发展投资控股集团有限责任公司	4.50	-

项目名称	2025 年末	2024 年末
赣州建工集团有限公司	0.20	6.91
赣州城兴投资管理有限公司	-	2,147.39
赣州城投红色教育培训发展有限公司	-	1,587.68
<b>小计</b>	<b>1,689,199.94</b>	<b>1,540,350.38</b>
<b>长期应付款:</b>		
赣州发展城镇投资开发有限责任公司	39,773.97	40,773.97
赣州交通控股集团有限公司	6,940.26	9,808.16
<b>小计</b>	<b>46,714.24</b>	<b>50,582.13</b>
<b>合计</b>	<b>1,740,575.42</b>	<b>1,595,608.53</b>

### 3、关联交易决策

#### (1) 关联交易定价依据

发行人按照《公司法》中有关关联交易的相关要求规定定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项。发行人对关联交易定价的总体原则为执行市场价原则，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行。

#### (2) 关联交易结算方式

发行人与关联方的关联交易根据合同、协议、相关文件约定以电汇、支票、网银转账等方式进行结算。

#### (3) 关联交易影响

发行人关联方应收应付款均为正常业务往来形成的应收应付款，不存在资金被关联方违法占用情形。

#### (4) 关联资金占用情况

截至2025年末，除上述应收应付项目外，发行人无其他关联方资金占用情况。

## 十一、重大或有事项

### (一) 对外担保

截至2025年末，发行人合并范围对外担保金额464,258.77万元，具体情况如下：

表：发行人合并范围对外担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州星洲房地产开发有限公司	住房商业贷款方	74.25	2014/4/18	2034/4/15	否
赣州星洲房地产开发有限公司	住房商业贷款方	116.42	2019/9/6	2049/9/5	否
赣州城市开发投资集团有限责任公司	兴国县城市发展投资有限责任公司	100,000.00	2019/12/3	2026/12/3	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	30,000.00	2020/12/17	2035/12/16	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	90,000.00	2021/4/12	2031/4/12	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	5,000.00	2022/3/15	2036/3/14	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	10,000.00	2022/4/29	2029/4/28	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	23,000.00	2022/6/30	2032/6/30	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	15,000.00	2022/11/28	2032/11/24	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区人民医院	4,500.00	2022/12/9	2032/12/8	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	4,000.00	2022/12/29	2030/12/28	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	28,000.00	2023/3/1	2053/2/28	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	15,000.00	2023/6/30	2026/6/29	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区弘毅供应链管理有限公司	5,000.00	2023/8/10	2026/8/9	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区余土管理有限公司	1,000.00	2023/12/12	2026/12/6	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区人民医院	950.00	2024/1/29	2027/1/28	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区人民医院	950.00	2024/3/9	2027/3/8	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区人民医院	630.00	2024/6/19	2027/6/17	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区弘毅供应链管理有限公司	3,000.00	2024/6/27	2027/6/26	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	15,000.00	2024/6/28	2029/6/27	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦润餐饮服务有限公司	3,000.00	2024/9/19	2027/9/18	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区余土管理有限公司	500.00	2025/2/10	2026/2/10	否
赣州蓉江新区融丰供应链管理有限责任公司	赣州蓉江新区蓉昇新能源科技有限公司	11,000.00	2025/3/28	2034/12/20	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区余土管理有限公司	960.00	2025/6/12	2026/6/12	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦泉水务有限公司	1,350.00	2025/6/29	2026/6/28	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦煜建设实业有限公司	1,350.00	2025/6/29	2026/6/28	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦慧停车管理有限公司	1,350.00	2025/6/29	2026/6/28	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区弘毅供应链管理有限公司	5,000.00	2025/6/30	2026/6/29	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区人民医院	2,880.00	2025/7/16	2028/7/15	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区余土管理有限公司	4,050.00	2025/8/7	2026/8/6	否
赣州星辉置业有限公司	住房商业贷款方	401.50	2025/8/21	2055/12/17	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	3,000.00	2025/8/25	2026/8/24	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦汇农业发展投资有限公司	26,420.00	2025/9/8	2041/8/5	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	4,500.00	2025/9/10	2027/9/10	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦汇农业发展投资有限公司	500.00	2025/9/11	2026/9/8	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦澜农业发展投资有限公司	500.00	2025/9/12	2026/9/11	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区恒虔物业管理有限公司	3,000.00	2025/9/19	2028/9/18	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦泮文化旅游发展有限公司	1,000.00	2025/9/19	2026/9/18	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦添物业管理股份有限公司	3,000.00	2025/9/26	2028/9/25	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦澜农业发展投资有限公司	1,000.00	2025/9/29	2026/9/24	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区汇蓉商业投资有限公司	1,000.00	2025/9/29	2026/9/28	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦煜建设实业有限公司	500.00	2025/10/23	2026/10/23	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦慧停车管理有限公司	500.00	2025/10/23	2026/10/23	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区锦泮文化旅游发展有限公司	500.00	2025/10/23	2026/10/23	否
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区蓉昇新能源科技有限公司	4,050.00	2025/11/30	2026/11/29	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区余土管理有限公司	726.60	2025/12/2	2026/12/1	否
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	30,000.00	2025/12/24	2028/12/24	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
赣州蓉江新区蓉盛工程管理有限公司	赣州蓉江新区高鸿农业发展投资有限公司	1,000.00	2025/12/26	2026/12/25	否
<b>合计</b>		<b>464,258.77</b>			

主要被担保企业介绍如下：

1、赣州蓉江新区锦源置业有限公司

赣州蓉江新区锦源置业有限公司注册成立于2016年10月28日，注册地址为江西省赣州市赣州蓉江新区创业路6号，注册资本60,000.00万元人民币，法定代表人卢明超，经营范围为一般项目：工业设计服务；房地产经纪服务；信息技术咨询服务；贸易咨询服务；市政公用工程、房屋建设工程、土石方工程施工；物业管理；自有房地产经营活动。（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许可项目：建设工程施工，旅游业务，建筑劳务分包（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理，企业管理咨询，游览景区管理，工程管理服务，物业管理，劳务服务（不含劳务派遣），停车场服务，小微型客车租赁经营服务，新能源汽车整车销售，新能源汽车换电设施销售，新能源汽车电附件销售，电动汽车充电基础设施运营，机动车充电销售，家用电器销售，家用电器零配件销售，制冷、空调设备销售，机械设备销售，日用家电零售，住房租赁，非居住房地产租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），建筑材料销售，金属链条及其他金属制品销售，金属材料销售，高品质特种钢铁材料销售，建筑装饰材料销售，建筑用钢筋产品销售，土地整治服务，土地使用权租赁，农业专业及辅助性活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、赣州城市投资控股集团有限责任公司

赣州城市投资控股集团有限责任公司注册成立于2009年12月14日，注册地址为江西省赣州市章贡区长岗路13号盛汇城市中心5号楼第6层到第14层，注册资本3,000,000.00万元人民币，法定代表人郭闽军，经营范围为城市基础设施投

资、建设、运营、管理；土地开发投资运营；企业项目投资与管理；生态环境工程投资、建材贸易投资；智慧城市开发、投资、运营（以上项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；工程建设管理与咨询服务；房地产开发。（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）

### 3、赣州民晟实业投资有限责任公司

赣州民晟实业投资有限责任公司注册成立于2018年10月29日，注册地址为江西省赣州市章贡区长岗路13号盛汇城市中心5号楼701室，注册资本100,000.00万元人民币，法定代表人孙爱林，经营范围为许可项目：房地产开发经营，建设工程设计，建设工程施工，建设工程勘察（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁，物业管理，劳务服务（不含劳务派遣），餐饮管理，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），企业管理咨询，工程造价咨询业务，道路货物运输站经营，建筑材料销售，第一类医疗器械销售，食用农产品批发，计算机软硬件及辅助设备零售，食用农产品零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### （二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至2026年3月末，发行人合并范围不存在重大未决诉讼或未决仲裁。

#### （三）重大承诺事项

截至2026年3月末，发行人合并范围无重大承诺事项。

#### （四）资金占用情况

报告期内，发行人合并范围不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

#### （五）其他或有事项

截至2026年3月末，发行人合并范围无其他重大或有事项。

## 十二、受限资产情况

截至2025年末，发行人合并范围受限资产合计254,293.10万元，占其净资产的5.18%，占其总资产的1.84%。发行人合并范围受限资产主要是银行贷款产生

的土地抵押等。主要明细情况如下所示：

表：发行人 2025 年末受限资产明细

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	78,688.34	保证金等
存货	80,421.63	借款抵押
投资性房地产	73,291.35	借款抵押
固定资产	15,175.78	借款抵押
无形资产	6,716.01	借款抵押
合计	254,293.10	

表：发行人 2025 年末货币资金受限明细

单位：万元

受限类型	机构	金额	期限
借款存单质押	农业发展银行赣州市分行	25,000.00	2025/11/27-2026/11/27
偿债保证金	国开行江西省分行	11,024.00	2017/6/9-2033/3/15
贷款还款账户资金，未受托支付受到冻结	中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部 0908	990.00	
司法冻结	建设银行	3,371.00	期限取决于司法案件的处理进展
司法冻结	民生银行	1.98	期限取决于司法案件的处理进展
住房按揭保证金	赣州银行营业部	34.80	业主配合办理房产证，就可以解除限制
住房按揭保证金	赣州农商行贸易广场支行	13.75	
住房按揭保证金	中国农业银行赣州分行营业部	60.65	
住房按揭保证金	上海浦东发展银行股份有限公司赣州分行	3.10	
保证金	中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部	72.50	2023/1/19-2026/1/19
		45.24	2022/6/30-2026/6/30
		11.31	2022/7/28-2026/7/28
保证金	中国建设银行股份有限公司赣州章贡支行	50.00	2018/5/28-2028/5/28
借款存单质押	江西银行蓉江支行	1,000.00	2024/12/27-2027/12/27
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行 79790188130000010	3,000.00	2025/1/27-2028/1/27
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行 79790188130000029	3,000.00	2025/2/12-2028/2/12

受限类型	机构	金额	期限
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行 79790188130000038	3,000.00	2025/3/4-2028/3/4
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行 79790188130000047	3,000.00	2025/3/6-2028/3/6
户口冻结（定期账户）	江西银行股份有限公司赣州分行 79790188130000056	5,000.00	2025/4/29-2028/4/29
业务冻结	中国建设银行股份有限公司赣州章贡支行(0257)	19,999.91	
还本付息专用户，未设置网银，企业无法操作	中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部 9996	7.87	
其他	其他零星受限金额	2.23	-
合计		<b>78,688.34</b>	

表：发行人 2025 年末投资性房地产受限明细

单位：万元

产权证书编号	所在地点	抵押权人	抵押期限	账面价值	贷款类型
(赣 2017) 赣州市不动产权第 0055887 号、0055888 号、0055893 号、0055894 号、0055901 号、0055904 至 0055908 号；赣房权证字第 S00374586 号、S00374587 号、S00374590 号 赣房权证字第 S00366697 至 S00366700 号等	赣州市长岗路 12 号华城名苑（警苑小区） 赣州市经济技术开发区金东北路东侧锦江山庄	中国农业发展银行 赣州银行	2017/5/16-2042/12/10	34,802.97 21,487.90	项目贷款 流贷
			2024/2/22-2032/2/22		
赣(2020)赣州市不动产权第 0082036 至 0082045 号、第 0082057 号至 0082066 号、第 0082069 号至 0082078 号、第 0082493 号至 0082499 号	赣州经济技术开发区滨江大道 8 号香格里拉小区	赣州银行股份有限公司	2024/1/25-2027/1/25	6,365.85	流贷
(赣 2017) 赣州市不动产权第 0055887 号、0055888 号、0055893 号、0055894 号、0055901 号、0055904 至 0055908 号；赣房权证字第 S00374586 号、S00374587 号、S00374590 号	赣州市长岗路 12 号华城名苑（警苑小区）	中国农业发展银行	2017/5/16-2042/12/10	34,802.97	项目贷款
赣房权证字第 S00333396 至 S00333410 号、S00333412 号、S00335303 号等	赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区会所	赣州银行	2024/2/22-2032/2/22	2,781.04	流贷
赣房权证字第 S00374372 至 S00374374 号、赣房权证字第 S00384877 至 S00384885 号等	赣州市章贡区兴国路 16 号财智广场（赣州书城）	赣州银行	2024/2/22-2032/2/22	7,853.59	流贷

产权证书编号	所在地点	抵押权人	抵押期限	账面价值	贷款类型
合计	-	-	-	73,291.35	-

表：发行人 2025 年末固定资产受限明细

单位：万元

产权证书编号	所在地点	抵押权人	抵押期限	账面价值	贷款类型
赣房权证字第 S00374308 至第 S00374320 号	赣州市兴国路 63 号 创业家园	民生银行	2025/6/18- 2026/12/30	15,175.78	流贷
合计				15,175.78	

表：发行人 2025 年末存货受限明细

单位：万元

产权证书编号	所在地点	抵押权人	抵押期限	账面价值	贷款类型
赣（2025）赣州市不动 产权第 0025421 号	西城区 K-22-03 地块 (赣州经开区赞贤路 北侧、滨江大道东 侧)	中信银行股 份有限公司 赣州分行	2025/4/22- 2030/02/21	80,421.63	项目贷款
合计				80,421.63	

表：发行人 2025 年末无形资产受限明细

单位：万元

产权证书编号	所在地点	抵押权人	抵押期限	账面价值	贷款类型
赣市章国用 (2013) 第 0015 号	赣州市章贡区创业家 园小区	民生银行	2025/6/18- 2026/12/30	6,716.01	流贷
合计				6,716.01	

发行人合并范围亦存在部分未来收益权质押和融资租赁导致的资产受限情况，未来收益权质押资产主要系发行人其他业务中生态环保业务形成的应收账款。

除此之外，发行人合并范围不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。发行人合并范围不存在使用储备地、权属不清资产、瑕疵资产、公益性资产融资的情况。

### 十三、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围无金融衍生品情况。

#### 十四、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围无理财产品投资。

#### 十五、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围无海外投资情况。

#### 十六、直接债务融资发行计划

截至募集说明书签署日，除本次注册发行的超短期融资券外，发行人合并范围无其他直接融资计划。

#### 十七、其他重大事项

发行人合并范围其他方面均未涉及重大事项变化，主要包括：

- 1、不存在重要事项可能引发的风险；
- 2、企业基本情况良好，不涉及重大事项变更（如注册资本变动，实际控制人变更，特许经营权变动等）；
- 3、企业总资产、所有者权益、营业利润、净利润等相关会计科目不存在重大不利变化；
- 4、企业资信情况不存在重大不利情况（如企业所在的律师事务所因事下调，企业评级下调等）；
- 5、经排查，企业不涉及重大亏损、违约情况、资产减值等情况。同时，企业发布的年度报告及一季度财务报表，未出现可能影响本期超短期融资券本息偿付能力或对投资者判断产生重大影响的情况或事项。

## 第七章 发行人资信状况

### 一、发行人资信情况

#### (一) 发行人主要银行授信情况

截至 2026 年 3 月末，发行人在各家金融机构授信总额 648.85 亿元，已使用额度为 124.82 亿元，未使用额度为 524.02 亿元，具体如下：

表：发行人主要金融机构授信情况表

单位：万元

贷款机构名称	授信额度	已使用情况	未使用额度
北京银行	210,000.00	-	210,000.00
赣州银行	259,854.90	94,850.00	165,004.90
光大银行	600,000.00	10,000.00	590,000.00
国开行	1,367,800.00	242,453.00	1,125,347.00
民生银行	373,250.00	69,990.00	303,260.00
进出口银行	240,000.00	-	240,000.00
农发行	662,900.00	449,848.39	213,051.61
九江银行	20,000.00	4,702.00	15,298.00
江西银行	90,000.00	54,666.00	35,334.00
广发银行	43,500.00	16,500.00	27,000.00
中信银行	300,000.00	18,079.02	281,920.98
浦发银行	749,950.00	-	749,950.00
工商银行	106,200.00	106,200.00	0
渤海银行	94,000.00	-	94,000.00
兴业银行	210,000.00	21,650.00	188,350.00
交通银行	30,000.00	-	30,000.00
建设银行	150,000.00	91,530.91	58,469.09
浙商银行	50,000.00	-	50,000.00
华夏银行	231,000.00	-	231,000.00
农业银行	400,000.00	67,740.00	332,260.00
平安银行	100,000.00	-	100,000.00
招商银行	200,000.00	-	200,000.00
<b>合计</b>	<b>6,488,454.90</b>	<b>1,248,209.32</b>	<b>5,240,245.58</b>

#### (二) 近三年及一期是否有债务违约记录

截至本募集说明书签署日，公司未发生重大债务违约情况；期末无已到期未偿还的短期借款、长期借款；公司与各银行之间建立了良好的银企合作关系，在金融机构中的信誉较好，与金融机构关系融洽，还本付息正常。

#### (三) 已发行债券偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司在境内待偿还直接债务融

资余额 308.52 亿元。公司近三年及一期未发生延迟支付债券本息的情况。

截至 2026 年 3 月末，发行人无存续永续债券。

## 第八章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券无担保。

## 第九章 税项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项，与本期超短期融资券的各项支付均不构成抵销。下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业超短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的超短期融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对本次超短期融资券在交易商协会所进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于

何时决定对有关本次超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

## 第十章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

### 一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

### 二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

#### （一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

## （二）同意征集程序

### 1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。

同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

### 2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

### 3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

### 4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10

个工作日。

#### 5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

#### 6. 同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

### （三）同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

### （四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

#### （五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权、有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

#### （六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

#### （七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

## 第十一章信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《赣州城市开发投资集团有限责任公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理办法》，并由财务管理部、战略发展部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项，信息披露事务负责人为刘熹（财务总监，电话：0797-8169275，传真：0797-8169298，邮箱：gzctjtcwb@163.com，联系地址：江西省赣州市章贡区章江南大道 6 号赣州城市广场-主楼、副楼 501 室）。

在本期超短期融资券发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

### 一、本期超短期融资券发行前的信息披露

公司在本期超短期融资券发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- （一）当期募集说明书；
- （二）当期法律意见书；
- （三）发行人近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；
- （四）中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

### 二、本期超短期融资券存续期内的定期信息披露

在本期超短期融资券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- （一）企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告;

(三) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表, 第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间;

(四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业, 除提供合并财务报表外, 还应当披露母公司财务报表。

### 三、本期超短期融资券存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内, 企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时, 应当及时披露, 并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于:

(一) 企业名称变更;

(二) 企业生产经营状况发生重大变化, 包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构;

(四) 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更, 或股权结构发生重大变化;

(七) 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;

(九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理;

- (十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；
- (十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；
- (十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- (十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- (十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- (二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；
- (二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- (二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

#### **四、本期超短期融资券信息披露**

发行人将在本期超短期融资券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

## 第十二章持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人产生效力。

### 二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

### 三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信建投证券股份有限公司

联络人姓名：耿华、樊旻昊、韦宇辉、吕非易

联系方式：010-56051936

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序和权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人。

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

- 4.单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;
- 5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一,且有单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的,召集人应当召集持有人会议:

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化;
- 2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产,将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因,导致发行人净资产单次减少超过 10%;
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;
- 7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易,构成重大资产重组的;
- 8.发行人进行重大债务重组;
- 9.发行人拟合并、分立、减资,被暂扣或者吊销许可证件;
- 10.发行人实际控制权变更;
- 11.发行人被申请破产。

发行人披露上述事项的,披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求,或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的,召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的,提议人有证据证明相关事项发生的,召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形,单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的,可以向召集人

书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起 30 个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

（六）【提议渠道】持有人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 fanminhao@csc.com.cn 或寄送至北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

#### 四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会

议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且

经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

## 五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃

投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七) 【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) 【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) 【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

## 六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个

债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

### 第十三章 受托管理人机制

本期超短期融资券无受托管理人机制。

## 第十四章 投资人保护条款

本期超短期融资券无投资人保护条款。

## 第十五章 违约、风险情形与处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### 二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，

真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表

决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二) 【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

## 八、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、旱灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

3、社会异常事件如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十六章发行有关的机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

与本次发行相关的机构如下：

（一）发行人：赣州城市开发投资集团有限责任公司

法定代表人：郭闽军  
联系地址：江西省赣州市章贡区章江南大道 6 号赣州城市广场-主楼、副楼 501 室  
联系人：王韬涛  
联系电话：0797-8169298  
传真：0797-8169298  
邮编：341001

（二）主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成  
联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼  
联系人：耿华、樊旻昊、韦宇辉、吕非易  
联系电话：010-56051936  
传真：010-56160130  
邮编：100020

（三）律师事务所：江西南芳律师事务所

负责人：廖泽方  
联系地址：江西省赣州市章贡区章江北大道 111 号  
联系人：罗丹  
联系电话：0797-8151823

传真：0797-8151804

邮编：341000

(四) 会计师事务所：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：陆士敏

联系地址：上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场  
东塔楼 18 楼

联系人：王宇瑛、赵云

联系电话：021-63525500

传真：021-63525566

邮编：200082

(五) 登记、托管、结算机构：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

联系地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

联系人：发行岗

联系电话：021-23198888

传真：021-23198866

邮编：200010

(六) 集中簿记建档系统支持机构：北京金融资产交易所有限公司

法定代表人：郭欠

联系地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮编：100032

## 第十七章备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》(中市协注〔2025〕SCP268号);
- (二) 赣州城市开发投资集团有限责任公司2026年度第一期超短期融资券募集说明书;
- (三) 赣州城市开发投资集团有限责任公司近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的财务报表;
- (四) 赣州城市开发投资集团有限责任公司2026年度第一期超短期融资券法律意见书;
- (五) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

### 二、文件查询地址

- (一) 赣州城市开发投资集团有限责任公司  
地址: 江西省赣州市章贡区章江南大道6号赣州城市广场-主楼、副楼501室  
邮编: 341001  
法定代表人: 郭闽军  
联系电话: 0797-8169298  
传真: 0797-8169298  
联系人: 王韬涛
- (二) 主承销商/簿记管理人/存续期管理机构: 中信建投证券股份有限公司  
联系地址: 北京市朝阳区景辉街16号院1号楼  
法定代表人: 刘成  
联系人: 耿华、樊旻昊、韦宇辉、吕非易  
联系电话: 010-56051936  
传真: 010-56160130  
邮政编码: 100020

投资者可通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台下载本募集说明书, 或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间, 到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

## 附录：发行人主要财务指标计算公式

- 1、主营业务毛利率 (%) =  $(1 - \text{主营业务成本} / \text{主营业务收入净额}) \times 100\%$
- 2、净资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
- 3、总资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年初末平均资产总额} \times 100\%$
- 4、应收账款周转率 =  $\text{主营业务收入净额} / (\text{年初末平均应收账款} + \text{年初末平均应收账款})$
- 5、存货周转率 =  $\text{主营业务成本} / \text{年初末平均存货}$
- 6、EBIT =  $\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
- 7、EBITDA =  $\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$
- 8、资产负债率 (%) =  $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
- 9、流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
- 10、速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
- 11、EBITDA 利息保障倍数 (倍) =  $\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

(此页无正文，为《赣州城市开发投资集团有限责任公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书》盖章页)

赣州城市开发投资集团有限责任公司

2026 年 5 月 21 日

