



2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展
有限公司公司债券募集说明书摘要



主承销商 簿记管理人



二〇二〇年四月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》中的安排。

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构及律师事务所均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券（简称“20 井开债”）。

(二) 发行总额：不超过 9 亿元（含 9 亿元）。

(三) 债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个

工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（六）债券担保：本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(七) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，
发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

目 录

释 义	6
第一条 债券发行依据	11
第二条 本次债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	18
第四条 认购与托管	21
第五条 债券发行网点	23
第六条 认购人承诺	24
第七条 债券本息兑付办法	26
第八条 发行人基本情况	28
第九条 发行人业务情况	63
第十条 发行人财务情况	100
第十一条 已发行尚未兑付的债券	189
第十二条 募集资金用途	191
第十三条 偿债保证措施	214
第十四条 投资者保护条款	229
第十五条 风险与对策	249
第十六条 信用评级	261
第十七条 法律意见	266
第十八条 其他应说明的事项	268
第十九条 备查文件	269

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、金庐陵公司：指吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司。

银庐陵建投：指吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司。

合汇实业：指吉安市合汇实业有限公司。

金庐陵投资：指吉安市金庐陵投资发展有限公司。

优家物业：指吉安市优家物业服务有限公司。

金庐陵房地产：指吉安市金庐陵房地产开发有限公司。

红井冈融资租赁：指江西红井冈融资租赁有限公司。

金瑞工程：指吉安金瑞工程项目管理有限公司。

柏兆电子：指柏兆（吉安）电子有限责任公司。

明匠智能：指吉安市明匠智能系统工程有限公司。

青原新工业投：指吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司。

青原城投：指吉安市青原区城市投资开发有限公司。

青原城建：指吉安市青原区城镇建设发展有限公司。

青原山旅游：指江西青原山旅游发展有限公司。

七叶荆文旅：指吉安市七叶荆文化旅游有限公司。

吉安城投：指吉安市城市建设投资开发公司。

电子产品销售、销售货物：指柏兆（吉安）电子有限责任公司所

从事的电脑主机板销售业务。

本期债券、本次债券：指 2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券（简称“20 井开债”）。

本次发行：指 2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券的公开发行。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委、国家发展改革委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

吉安：指吉安市。

吉安市政府、市政府：指吉安市人民政府。

井开区、开发区、井冈山经开区：指井冈山经济技术开发区。

井开区管委会、开发区管委会、管委会、井冈山经济技术开发区管委会：指井冈山经济技术开发区管理委员会。

一区四园：一区指井冈山经济技术开发区，四园包括井开区本部的产业园、青原工业园、富滩工业园和吉州工业园。

吉泰走廊：指吉安市以 105 国道为主线和以京九铁路、赣粤高速为两翼的三县四区，包括吉安县、吉水县、泰和县，包括中心城区的吉州区、青原区、井冈山经济技术开发区、庐陵新区。

中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

主承销商、簿记管理人：指五矿证券有限公司。

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

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销商：指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券承销团协议》。

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

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

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

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债权代理人、偿债账户监管人、九江银行青原支行：九江银行股份有限公司青原支行。

募集资金账户监管人、监管银行：指九江银行股份有限公司青原支行、赣州银行股份有限公司青原支行和江西银行股份有限公司吉安

庐陵支行。

九江银行青原支行:指九江银行股份有限公司青原支行。

赣州银行青原支行:赣州银行股份有限公司青原支行。

江西银行吉安分行:江西银行股份有限公司吉安庐陵支行。

《债权代理协议》：指《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券偿债账户监管协议》。

武汉信用、担保人:指武汉信用风险管理融资担保有限公司(原名“武汉信用风险管理有限公司”)。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司章程》。

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

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。

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

14 井开债：指 2014 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券。

16 井开债：指 2016 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券。

15 吉安井开 PPN001：指吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具。

18 吉安井开 MTN001：指吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司 2018 年度第一期中期票据。

19 吉安井开 CP001：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司 2019 年度第一期短期融资券。

19 吉安井开 MTN001：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司 2019 年度第一期中期票据。

19 吉安井开 SCP001：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司 2019 年度第一期超短期融资券。

元：如无特别说明，指人民币元。

最近三年及一期、报告期：指 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月。

最近三年：指 2016 年、2017 年和 2018 年

“十三五”期间：2016 年至 2020 年。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2020]43号”文件批准公开发行。

本期债券业经江西省发展和改革委员会“赣发改财金〔2019〕863号”文件同意转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

2019年9月9日，发行人董事会作出决议，同意本期债券申请公开发行。

2019年9月19日，发行人股东井冈山经济技术开发区管理委员会出具《关于吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司发行公司债券的批复》，同意本期债券申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区深圳大道 236 号

法定代表人：吴健河

联系人：梁丽

联系地址：江西省吉安市井冈山经济技术开发区深圳大道 236 号

联系电话：0796-8401349

邮政编码：343100

二、承销团

(一) 主承销商、簿记管理人：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层

01 单元

法定代表人：黄海洲

联系人：谭国雄、胡晓刚、杨远景

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 48

层

联系电话：0755-82537754

传真：0755-82560904

(二) 分销商

1、财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路 35 号

法定代表人：翟建强

联系人：马涛

联系地址：上海市浦东新区竹林路 101 号陆家嘴基金大厦 704 室

联系电话：021-60609069

传真：021-60609007

邮政编码：200122

2、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：左晨光、苏凯荣

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 46 楼

联系电话：0755-82832362

传真：0755-83256571

邮政编码：518000

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

经营场所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 5 栋大楼（B2 座）

301 室

执行事务合伙人：王子龙

联系人：温安林

联系地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 17 楼

联系电话：0755-25315271

传真：0755-25315277

邮政编码：518066

六、发行人律师：江西求正沃德律师事务所

住所：江西省南昌市红谷滩碟子湖大道 555 号时间广场 B 座 7 层

负责人：刘卫东

经办律师：许龙江、邹津

联系地址：江西省南昌市红谷滩碟子湖大道 555 号时间广场 B 座 7 层

联系电话：0791-88533870

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

法定代表人：张剑文

联系人：石雯毅

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

八、债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行：九江银行股份有限公司青原支行

营业场所：吉安市青原区青原大道豪德星城 A-105 号店面

负责人：李梅

联系人：黄玮辰

联系地址：吉安市青原区豪德星城 A105

联系电话：0796-2193226

邮政编码：343009

九、募集资金账户监管人、监管银行：江西银行股份有限公司吉安庐陵支行

营业场所：江西省吉安县庐陵大道与富川路交叉口（庐陵文化广场吉安国际酒店副楼一层）

负责人：王国栋

联系人：王国栋

联系地址：江西省吉安县吉安国际酒店副一楼

联系电话：0796-8468855

邮政编码：343000

十、募集资金账户监管人、监管银行：赣州银行股份有限公司青原支行

营业场所：江西省吉安市青原区翠绿苑综合楼 1 号楼门面 6 至 9 室、17 室、18 室、柴间夹 16 至 18 室

负责人：钟琪

联系人：钟琪

联系地址：江西省吉安市青原区翠绿苑综合楼 1 号楼

联系电话：0796-2193989

传真：0796-2193989

邮政编码：343009

十一、担保机构：武汉信用风险管理融资担保有限公司

住所：洪山区雄楚大道 197 号

法定代表人：唐武

联系人：董钢

联系地址：中国武汉市江汉区新华路 25 号伟业大厦 10 层

联系电话：023-67396588

传真：023-67396588-8021

邮政编码：430022

第三条 发行概要

一、发行人：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司。

二、债券名称：2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券（简称“20 井开债”）。

三、发行总额：不超过 9 亿元（含 9 亿元）。

四、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

七、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为

一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、认购与托管：投资者认购的通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：2020 年 4 月 27 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 4 月 28 日。

十二、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的网点发行的部分发行期限为 2 个工作日，即自发行首日起，至 2020 年 4 月 29 日止；通过上海证券交易所公开发行的部分发行期限为 2 个工作日，即自发行首日起，至 2020 年 4 月 29 日止。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 4 月 28 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自 2020 年 4 月 28 日至 2027 年 4 月 27 日。

十五、付息日：本期债券付息日为 2020 年至 2027 年每年的 4 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）。

十六、兑付日：本期债券兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 4 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）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：本期债券主承销商为五矿证券有限公司，分销商为财达证券股份有限公司和东兴证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

二十二、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求详见发行前簿记管理人公告的《2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证件及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证件及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、同意本次债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本次债券各项权利义务之安排；

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

四、本次债券的债券代理人/抵质押代理人/监管银行/抵押资产监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

(一) 本次债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议;

(二) 就新债务人承继本次债券项下的债务,有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

(三) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务;

(四) 如债务转让同时变更抵押资产的,相关事宜须债券持有人会议同意,并经有关主管机关审核批准;

(五) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、投资者同意九江银行股份有限公司青原支行作为债权代理人和偿债资金专户监管人,九江银行股份有限公司青原支行、江西银行股份有限公司吉安庐陵支行和赣州银行股份有限公司青原支行作为募集资金账户监管人。同意发行人/债权代理人,账户监管人/发行人及相关方签订的本次债券《债权代理协议》(包括《债券持有人会议规则》)、《偿债资金专户监管协议》和《募集资金账户监管协议》等文件,接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

八、本次债券的债券代理人/账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更、在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本次债券存续期第 3 年末起至第 7 年末止，分别偿还本次债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券的付息日为 2020 年至 2027 年每年的 4 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 本次债券个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息偿付公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本次债券设置本金提前还款条款。在债券存续期内的 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 28 日（如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中

加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区深圳大道 236 号

法定代表人：吴健河

注册资本：40,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2001 年 8 月 21 日

经营范围：太阳能发电；基础设施及配套项目的建设、运营管理；市政工程项目管理；房地产开发（以上项目凭有效资质证书经营）；国有资产管理；土地开发整理和经营；产业项目投融资（以上涉及国家行政许可的除外）。

吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司系经吉安市高新技术产业开发区管理委员会（井冈山经济技术开发区管理委员会的前身）批准，于 2001 年 8 月 21 日成立的国有独资公司，承担着开发区规划范围内基础设施建设、土地开发整理以及国有资产经营管理等职能，是开发区主要的城市基础设施项目投融资主体和国有资产管理运营主体。发行人按照井冈山经济技术开发区的总体发展规划要求，组织实施基础设施建设和综合开发、土地开发整理，为推动吉安市和井冈山经济技术开发区的经济社会可持续发展作出了重要贡献。

截至 2018 年 12 月末，公司资产总计 2,132,561.78 万元，负债合

计 1,178,986.52 万元，所有者权益合计 953,575.26 万元，资产负债率为 55.28%；2018 年度，公司实现营业收入 140,972.81 万元，净利润 9,830.65 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 11,946.26 万元。

二、发行人历史沿革

（一）2001 年初始设立

2001 年 5 月，经吉安市高新技术产业开发区管理委员会（井冈山经济技术开发区管理委员会的前身）《关于设立“吉安市金庐经济开发有限公司”的通知》（吉高新字[2001]36 号）批准，公司成立于 2001 年 8 月 21 日，前身为吉安市金庐陵经济开发有限公司。

公司初始设立时，吉安市高新技术产业开发区管理委员会认缴出资额 196 万元，占比 98%；吉安市城市建设投资开发公司认缴出资额 4 万元，占比 2%。吉安市高新技术产业开发区管理委员实缴出资 60 万元。此次出资业经吉安公信会计师事务所有限公司“吉公信会验字[2001]029 号”验资报告审验。公司设立时股权结构如下：

表 8-1 公司设立时股权结构

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
吉安市高新技术产业开发区管理委员会	196.00	98.00%
吉安市城市建设投资开发公司	4.00	2.00%
合计	200.00	100.00%

（二）2002 年第一次注册资本变更

2002 年 3 月，根据股东会决议，股东吉安市城市建设投资开发公司从公司退出，发行人吸纳吉安市恒通工程有限责任公司为新股东，同时注册资本金增加至 1,000 万元，其中，吉安市高新技术产业开发区管理委员会出资 970 万元，占比 97%，吉安市恒通工程有限责

任公司出资 30 万元，占比 3%。吉安市高新技术产业开发区管理委员会和吉安市恒通工程有限责任公司合计实缴出资 940 万元，累计实缴注册资本 1,000 万元。本次出资业经江西大井冈会计师事务所有限公司“赣大井冈会师验字[2002]35 号”验资报告审验。该次变更后，公司股权结构如下：

表 8-2 2002 年第一次注册资本变更后股权结构

股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
吉安市高新技术产业开发区管理委员会	970.00	97.00%
吉安市恒通工程有限责任公司	30.00	3.00%
合计	1,000.00	100.00%

（三）2009 年控股股东名称变更

2009 年 2 月，根据江西省人民政府《关于江西吉安高新技术产业开发区更名为江西井冈山经济技术开发区的批复》(赣府字[2009]18 号)，江西吉安高新技术产业开发区更名为江西井冈山经济技术开发区，公司控股股东更名为江西井冈山经济技术开发区管理委员会。

（四）2009 年第二次注册资本变更

2009 年 5 月，根据股东会决议（吉金庐[2009]01 号），吉安市恒通工程有限责任公司将其所持有的 3% 股份转让给江西井冈山经济技术开发区管委会。双方于 2009 年 5 月 21 日签订了股权转让协议书，自此江西井冈山经济技术开发区管委会成为发行人的唯一股东。同时，根据股东会决议（吉金庐[2009]02 号），江西井冈山经济技术开发区管理委员会增加货币出资 2,000 万元，公司注册资本金增加至 3,000 万元。本次增资业经江西大井冈会计师事务所有限公司“赣大井冈会师验字[2009]121 号”验资报告审验。该次变更后，公司股权结构

如下：

表 8-3 2009 年第二次注册资本变更后股权结构

股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
江西井冈山经济技术开发区管理委员会	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

(五) 2009 年第三次注册资本变更

2009 年 7 月，根据股东会决议（吉金庐[2009]03 号），江西井冈山经济技术开发区管理委员会以 330 亩、性质为商住综合用地增加公司注册资本金，土地评估价值为 13,115 万元，其中 5,000 万元增加公司注册资本金至 8,000 万元，8,115 万元增加资本公积。本次增资业经江西大井冈会计师事务所有限公司“赣大井冈会师验字[2009]195 号”验资报告审验。该次变更后，公司股权结构如下：

表 8-4 2009 年第三次注册资本变更后股权结构

股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
江西井冈山经济技术开发区管理委员会	8,000.00	100.00%
合计	8,000.00	100.00%

(六) 2009 年公司名称变更

2009 年 8 月，根据井开区管委会《关于同意吉安市金庐经济开发有限公司更名的批复》（井开字[2009]26 号），公司名称变更为吉安市金庐陵经济开发有限公司。

(七) 2009 年第四次注册资本变更

2009 年 12 月，根据股东会决议（吉金庐[2009]04 号），江西井冈山经济技术开发区管理委员会增加货币资金出资 22,000 万元，增资后公司注册资本金为 30,000 万元。本次增资业经江西大井冈会计

师事务所所有限公司“赣大井冈会师验字[2009]433 号”验资报告审验。

本次变更后，公司股权结构如下：

表 8-5 2009 年第四次注册资本变更后股权结构

股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
江西井冈山经济技术开发区管理委员会	30,000.00	100.00%
合计	30,000.00	100.00%

(八) 2010 年第五次注册资本变更

2010 年 1 月，根据股东会决议（吉金庐陵[2010]01 号），江西井冈山经济技术开发区管理委员会增加货币资金出资 10,000 万元，增资后公司注册资本金为 40,000 万元。本次增资业经江西大井冈会计师事务所有限公司“赣大井冈会师验字[2010]019 号”验资报告审验。

本次变更后，公司股权结构如下：

表 8-6 2010 年第五次注册资本变更后股权结构

股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
江西井冈山经济技术开发区管理委员会	40,000.00	100.00%
合计	40,000.00	100.00%

(九) 2012 年公司名称和股东名称变更

2010 年 3 月，江西井冈山经济技术开发区经中华人民共和国国务院办公厅《关于井冈山经济技术开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函[2010]59 号）批准，升级为国家级经济技术开发区，并更名为井冈山经济技术开发区。2012 年 9 月，根据井冈山经济技术开发区管理委员会《关于同意吉安市金庐陵经济开发有限公司更名及变更公司类型的批复》（井开字[2012]98 号），公司更名为吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司。公司股东名称变更为井

冈山经济技术开发区管理委员会。

三、发行人股东情况及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为井冈山经济技术开发区管理委员会，持股比例为 100%。井冈山经济技术开发区管理委员会是吉安市人民政府的派出机构，代表市政府对开发区范围内的行政、经济、社会事务实行统一管理。吉安市人民政府系公司实际控制人。

截至本募集说明书签署日，井冈山经济技术开发区管委会持有发行人的股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》及现代企业制度等相关法律法规和制度的要求，建立了由股东、董事会、监事会、管理层组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东

公司由井冈山经济技术开发区管理委员会单独出资，履行股东职责。井冈山经济技术开发区管委会可以行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；

- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员 5 人。董事会设董事长一名，由董事会选举产生。董事会对股东负责，行使下列职权：

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

3、监事会

公司设监事会，成员 5 人。监事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生，比例不低于三分之一。监事会行使以下职权：

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

4、经营管理层（高级管理人员）

公司设经理 1 名，经理对董事会负责，行使下列职权：

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

经理列席董事会会议。

报告期内，发行人董事会、监事会设置与公司章程相符，发行人内部治理结构不存在缺陷、董事会决议有效、公司各项制度正常运行。

(二) 组织结构

公司设有 6 个职能部门：综合管理部、财务融资部、工程管理部、资产管理部、土地开发部、稽核审计部。公司组织结构如下图所示：

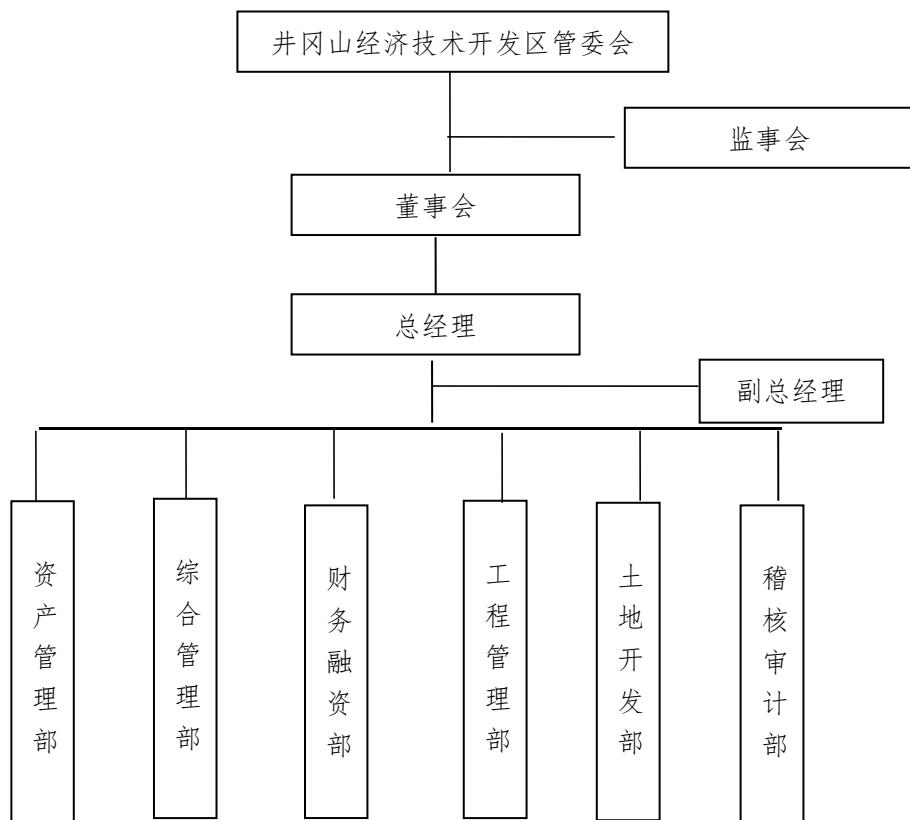


图 8-1 公司组织结构图

各部门的功能和职责如下：

部门	主要职责
综合管理部	负责行政综合、劳动人事、后勤服务、联络协调等综合性日常事务
财务融资部	负责会计核算、财务管理、资金调度及融资管理"
工程管理部	负责工程项目建设、管理等工作
资产管理部	负责资产经营管理、物业管理等工作
土地开发部	负责工程建设项目征地拆迁前期运作，土地前期整理与开发工作
稽核审计部	负责工程项目、重大投资经营活动等稽核与审计工作

（三）内控制度

为了进一步规范公司治理结构，保障股东的合法权益，根据国家有关法律、法规，发行人制定了一系列严谨有效的规章制度，包括《建设项目管理暂行办法》、《内部控制管理暂行办法》和《印章使用管理办法》、《对外担保制度》、《融资管理办法》、《公司董事会议事规则》和《公司监事会议事规则》等多项内部控制管理办法，从制度上加强和细化了公司在融资管理、资金财务、工程建设以及监督审计等方面的管理。

公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，公司结合自身实际情况，制定并不断完善了财务管理、对外担保、项目建设、风险管理、内部审计管理、人事管理、关联交易、对子公司管理、资金管理、预算管理制度、投融资管理等一系列的内部控制制度。

1、财务管理制度

为建立和完善公司财务管理体系，规范财务活动，强化管理手段，控制日常经营活动，提高经济效益，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及财务制度，并结合公司具体情况，制定了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司财务管理制度》，加强公司财务管理和经济核算。公司内部财务管理实行在总经理统一领导下，各职能部门分级归口管理。制度明确了计划财务部及相关职能部门在财务管理中的职责；规定了公司资本金和负债管理、流动资产管理、长期资产管理、收入管理、成本和费用管理、利润及分配管理、财务

报告与财务分析管理、会计电算化管理、借款和各项费用开支标准及审批程序。

2、对外担保管理制度

公司为了维护投资者的利益，规范公司对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，根据《公司法》、《担保法》等法律、法规以及《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况，特制定《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司对外担保管理制度》。从岗位分工与授权批准、担保申请、担保评估、担保审批、反担保、担保合同、担保后管理、担保风险控制和监督检查等方面规范了权限、程序和内容，主要内容如下：严格执行不相容岗位相互分离、制约和监督的原则，明确担保活动的各项审批权限，避免担保因重大差错、舞弊、欺诈而导致损失；加强担保执行的监控，防止公司经营效率低下或资产遭受损失；母公司及权属企业的担保由母公司实行统一管理，企业财务处是担保业务的责任归口部门；母公司和权属企业对外担保应先报开发区管委会进行合规性、合法性审核后再由总经理办公会审批；母公司对权属企业的担保，经财务总监、总法律顾问审核通过后，提交企业总经理办公会审批；权属企业为控股或实际控制企业提供担保，由权属企业董事会（或总经理办公会/党政联系会）审批通过后，报企业财务处备案。

3、工程项目建设管理制度

公司为加强工程项目管理，减少失误，提高投资效益，特制定了

《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司工程项目建设管理制度》，详细明确了工程项目立项、开工、管理人员职责、使用单位职责、拆除物资处理、过程管理及中间验收、竣工验收、工程资金的管理与支付、工程质量保修等内容。项目工程的施工、监理、物资设备招标等招标投标活动均按该办法严格执行。公司招投标工作实行归口管理、分工负责，公司工程部是招投标工作归口负责部门，各控股子公司是招标投标工作的具体组织部门。公司招投标工作必须严格按照国家和工程招标投标法规和办法开展，依法接受检查监督与审计。

4、内部控制制度

公司为加强对风险管理的内部控制，规范企业风险管理行为，根据《会计法》、《公司法》、《企业会计准则》等法律法规制定了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司内部控制制度》。

5、内部审计制度

公司制定了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司内部审计制度》，加强公司内部管理和审计监督，促进廉政建设，保障企业经营活动健康发展，保证资产的增值保值。公司设立审计办公室作为内部审计机构，并配备专职内部审计人员。审计办公室在董事会审计委员会直接领导下，独立行使内部审计监督职权。

6、人事管理制度

公司为实现自身经营管理目标，规范管理行为，提高工作效率和员工责任感、归属感，特制定《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展

有限公司人事管理制度》。制度明确了员工的录用标准、福利待遇、休假请假、调职、奖惩制度等内容。对公司本部各部门在职工作人员、全资子公司高管及对外派驻人员进行考核，考核结果进入工作人员个人档案，作为薪酬分配、职务聘任、职称评聘以及其他奖惩的重要依据，公司基本建立了能上能下、奖罚分明的人力资源管理体系。

7、关联交易管理制度

发行人为保证公司与关联人所发生的关联交易的合法性、公允性，维护公司及股东利益，根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》相关规定，结合公司实际情况，特制定《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司关联交易管理制度》。公司所有关联交易均严格执行《公司章程》及《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司关联交易管理制度》中对关联交易的规定，公司关联交易应遵循诚实信用、平等自愿、等价有偿、公开、公平、公允的原则，不得损害公司和非关联股东的利益。

8、对子公司的内部控制制度

公司制定了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司关于子公司的内部控制制度》，用以规范其对下属子公司的管理，保证母公司投资的安全、完整，确保公司合并财务报表的真实可靠。公司和全资子公司、控股子公司、参股子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。公司依其对所属子公司的出资额，按照

《公司法》的规定行使管理权利。

9、资金管理制度

公司为加强资金管理，规范资金运作，降低资金成本，保障各项经营活动高效、有序地进行，依据企业董事会的批准，特制定了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司资金管理制度》。公司按照资金高度集中和收支两条线管理的原则，对资金实行集中统一管理。

10、投融资管理制度

发行人为加强公司内部控制，规范公司投融资行为，降低投融资风险，提高经济效益，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，根据《公司法》等有关法律法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，结合公司的具体情况，特制定《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司投融资管理制度》。各投资项目的选择均应经过充分调查研究，并提供准确详细资料及分析，以确保资料内容的可靠性、真实性和有效性。对于重大投资项目需经董事会作出决策。各投资项目根据形式的不同，具体落实组织实施工作。同时，为合规使用公司债券募集资金、保护投资者利益，发行人制定了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集资金使用制度。》

11、信息披露制度

为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，公司建立了《吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司信息披露事务管

理制度》，明确了公司信息披露的责任部门、各部门在信息披露中的职责、公司信息披露流程以及相关责任认定及处罚措施，确保了公司按照银行间交易商协会要求，及时准确地披露相关信息。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2018 年 12 月末，发行人纳入合并范围的子公司有 14 家，具体情况如下表所示：

表 8-7 发行人子公司一览表

单位：万元

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例 (%)		纳入 合并 范围
			直接	间接	
吉安市合汇实业有限公司	2016 年 6 月 29 日	23,000.00	100.00 ^①	-	是
吉安市金庐陵投资发展有限公司	2016 年 1 月 13 日	8,000.00	100.00	-	是
吉安市优家物业服务有限公司	2016 年 6 月 14 日	300.00	-	100.00	是
吉安市金庐陵房地产开发有限公司	2016 年 10 月 25 日	4,000.00	60.00	40.00	是
江西红井冈融资租赁有限公司	2017 年 5 月 27 日	30,000.00	70.00	-	是
吉安金瑞工程项目管理有限公司	2017 年 7 月 31 日	100.00	51.00	-	是
柏兆（吉安）电子有限责任公司	2012 年 10 月 30 日	1,200.00（美元）	59.21	-	是
吉安市明匠智能系统工程有限公司	2017 年 8 月 2 日	3,000.00	50.00	-	是
吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司	2009 年 7 月 15 日	15,000.00	100.00 ^②	-	是
吉安市青原区城市投资开发有限公司	2003 年 10 月 29 日	10,140.00	-	100.00	是
吉安市青原区城镇建设发展有限公司	2014 年 8 月 7 日	10,000.00	-	60.00	是

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例 (%)		纳入 合并 范围
			直接	间接	
吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司	2014 年 1 月 14 日	15,000.00	100.00	-	是
江西青原山旅游发展有限公司	2012 年 8 月 30 日	80,000.00	-	100.00 ^③	是
吉安市七叶荆文化旅游有限公司	2017 年 7 月 25 日	1,000.00		100.00	是

注：①吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心对吉安市合汇实业有限公司有出资，因其不参与吉安市合汇实业有限公司的经营，该出资被认定为债权；

②中国农发重点建设基金有限公司对青原新工业投有出资，因其不参与青原新工业投的经营，该出资被认定为债权；

③深圳市普泰金融配套服务有限公司对江西青原山旅游发展有限公司有出资，因其不参与江西青原山旅游发展有限公司经营，该出资被认定为债权。

六、发行人子公司情况

(一) 吉安市合汇实业有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区吉安大道 29 号人力资源市场大楼 301 室

注册资本：23,000.00 万元

成立日期：2016 年 6 月 29 日

经营范围：市政道路工程服务；市政设施管理服务；工程管理服务；城市防洪设施管理；江河提防设施管理；水污染治理；城市园林绿化管理服务；国内贸易；企业自有房屋租赁服务；电子器件制造的研发、生产和销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，合汇实业资产合计 179,131.53 万元，负债合计 164,624.78 万元、所有者权益合计 14,506.75 万元；2018 年

度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-3,378.11 万元。

（二）吉安市金庐陵投资发展有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区吉安大道 29 号

注册资本：8,000.00 万元

成立日期：2016 年 1 月 13 日

经营范围：利用自有资金从事实业投资；投资咨询（不含金融、期货、保险、证券）；房地产开发经营；投资项目管理；市政道路工程建筑、工程管理服务。（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 2018 年 12 月 31 日，吉安市金庐陵投资发展有限公司资产合计 9,218.64 万元，所有者权益合计 8,063.10 万元；2018 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 49.73 万元。

（三）吉安市优家物业服务有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区人力资源市场大楼三楼 301、306 室

注册资本：300.00 万元

成立日期：2016 年 6 月 14 日

经营范围：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，吉安市优家物业服务有限公司总资产 17,477.92 万元，所有者权益合计-438.80 万元；2018 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-716.39 万元。

（四）吉安市金庐陵房地产开发有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区吉安大道 29 号

注册资本：4,000.00 万元

成立日期：2016 年 10 月 25 日

经营范围：房地产开发；建筑装饰服务；企业自有房屋租赁；建材、五金产品、家具、卫生洁具、木质装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，金庐陵房地产尚未实际营业。

（五）江西红井冈融资租赁有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区人力资源市场大楼三楼 317、318 室

注册资本：30,000.00 万元

成立日期：2017 年 05 月 27 日

经营范围：融资租赁业务（金融类除外）；租赁业务（不含汽车、商业地产）；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询（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）；与主营业务相关的商业保理业务。（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 2018 年 12 月 31 日，江西红井冈融资租赁有限公司资产合计 55,615.74 万元，所有者权益合计 29,819.04 万元；2018 年度，该公司实现营业收入 559.48 万元，净利润-220.86 万元。

（六）吉安金瑞工程项目管理有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区人力资源市场大楼 3 楼 314、315 室

注册资本：100.00 万元

成立日期：2017 年 7 月 31 日

经营范围：建设工程项目管理与咨询。（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 2018 年 12 月 31 日，吉安金瑞工程项目管理有限公司资产合计 223.88 万元，所有者权益合计 204.68 万元；2018 年度，该公司实现营业收入 404.59 万元，净利润 101.81 万元。

（七）柏兆（吉安）电子有限责任公司

住所：江西省吉安市国家井冈山经济技术开发区

注册资本：1,200.00 万美元

成立日期：2012 年 10 月 30 日

经营范围：路由器、平板电脑、手机、电子板卡、电脑主机及其半成品、显示器及其零配件、导航设备生产销售、加工及研发。（以上项目涉及许可的凭许可证经营，国家有专项规定的除外）。

截至 2018 年 12 月 31 日，柏兆（吉安）电子有限责任公司资产合计 31,139.66 万元，所有者权益合计 4,129.08 万元；2018 年度，该公司实现营业收入 97,443.09 万元，净利润-5,128.69 万元。

（八）吉安市明匠智能系统工程有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区吉安大道 29 号

注册资本：3,000.00 万元

成立日期：2017 年 8 月 2 日

经营范围：信息系统集成服务；机电设备安装；机械技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务；货物与技术进出口业务；汽车零部件、机械设备及配件、机电设备及配件、电子产品、五金交电、通信设备及相关产品、计算机、软件及辅助设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，吉安市明匠智能系统工程有限公司资产合计 2,737.33 万元，所有者权益合计 2,731.17 万元；2018 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-18.83 万元。

（九）吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司

住所：江西省吉安市青原区青原大道 222 号

注册资本：15,000.00 万元

成立日期：2009 年 7 月 15 日

经营范围：工业园开发建设、基础设施建设投资（国家有专项规定的除外）、物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年 12 月 31 日，吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司的资产总额为 245,503.31 万元，所有者权益合计为 162,720.96 万元；2018 年度，吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司实现营业收入 717.53 万元，净利润 6,178.82 万元。

（十）吉安市青原区城市投资开发有限公司

住所：江西省吉安市青原区行政中心城投公司办公大楼

注册资本：10,140.00 万元

成立日期：2003 年 10 月 29 日

经营范围：房地产开发，土地整治开发，城市基础设施综合开发，土石方工程。（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 2018 年 12 月 31 日，吉安市青原区城市投资开发有限公司的资产总额为 410,952.04 万元，所有者权益合计为 334,295.65 万元；2018 年度，吉安市青原区城市投资开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 16.19 万元。

（十一）吉安市青原区城镇建设发展有限公司

住所：江西省吉安市青原区行政中心城投公司办公大楼

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2014 年 8 月 7 日

经营范围：房屋建设工程、园林绿化工程、市政工程；土地开发、整理、经营；实业投资、项目投资、投资咨询（不含证券、期货、金融、保险）；房地产开发、销售；房地产中介。（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 2018 年 12 月 31 日，吉安市青原区城镇建设发展有限公司的资产合计为 152,759.84 万元，所有者权益合计为 11,068.26 万元；2018 年度，吉安市青原区城镇建设发展有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-26.64 万元。

（十二）吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区深圳大道 236 号

注册资本：15,000.00 万元

成立日期：2014 年 1 月 14 日

经营范围：城市建设项目投资代建、、市政设施建设、房地产开发、土地整理开发经营、物业管理、城市园林绿化、房屋租赁、建设工程项目管理、河湖治理及防洪设施建筑工程（以上经营项目凭有效资质证经营）；非金融性投资与资产管理、国有资产管理（国家有专项规定的除外）。**

截至 2018 年 12 月 31 日，吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司的资产合计为 454,087.20 万元，所有者权益合计为 178,348.45 万元；2018 年度，吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司实现营业收入 4,448.42 万元，净利润 4,349.32 万元。

（十三）江西青原山旅游发展有限公司

住所：江西省吉安市青原区青原山风景名胜区内

注册资本：80,000.00 万元

成立日期：2012 年 8 月 30 日

经营范围：对全区旅游资源、旅游景点进行管理服务；景区项目开发建设、经营、管理；旅游产品开发。（以上不含国家法律法规禁止经营或需前置许可的项目）

截至 2018 年 12 月 31 日，江西青原山旅游发展有限公司的资产合计为 239,514.53 万元，所有者权益合计为 191,913.66 万元；2018

年度，江西青原山旅游发展有限公司实现营业收入 29.77 万元，净利润 2,945.44 万元。

（十四）吉安市七叶荆文化旅游有限公司

住所：江西省吉安市青原区青原山风景名胜区内

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2017 年 7 月 25 日

经营范围：旅游景区的开发及经营管理；软件开发；旅游景区游览服务；房屋租赁及观光车租赁；会务服务；商务信息咨询；广告策划与设计制作；旅游商品的开发、生产和销售；酒店管理；游乐园服务；文艺创作与表演。（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 2018 年 12 月 31 日，吉安市七叶荆文化旅游有限公司的资产合计为 610.98 万元，所有者权益合计为 44.70 万元；2018 年度，吉安市七叶荆文化旅游有限公司实现营业收入 56.64 万元，净利润 -44.91 万元。

七、发行人参股公司情况

截至 2018 年 12 月末，发行人参股公司有 12 家，具体情况如下表所示：

表 8-8 发行人参股公司一览表

单位：万元

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例 (%)	
			直接	间接
吉安市保利金物业管理有限公司	2018 年 1 月 10 日	500.00	39.00	-
井冈山国际影视有限公司	2017 年 9 月 5 日	100,000.00	-	49.00

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例 (%)	
			直接	间接
吉安市青原工业发展有限责任公司	2003 年 8 月 4 日	715.50	-	5.00
吉安井开区百金融产业园运营有限公司	2018 年 8 月 7 日	1,000.00	35.71	-
江西盛泰光电子有限公司	2017 年 4 月 17 日	30,000.00	33.33	-
吉安市三菱超细纤维有限公司	2010 年 9 月 8 日	1,000.00	10.00	-
吉安市井开区百富源股权投资管理合伙企业(有限合伙)	2018 年 1 月 2 日	1,000.00	10.00	-
吉安市井开区金庐陵电子信息产业集聚基金(有限合伙)	2017 年 7 月 13 日	10,000.00	59.00	-
吉安市井开区百富源灏浚产业投资合伙企业(有限合伙)	2017 年 4 月 13 日	10,000.00	30.00	-
吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心(有限合伙)	2017 年 3 月 31 日	300,100.00	19.99	-
江西润恩汉世纪股权投资企业(有限合伙)	2014 年 8 月 27 日	5,235.00	38.20	-
江西井冈山盛泰通讯技术有限责任公司	2003 年 11 月 11 日	20,000.00	2.25	-

注：①江西井冈山盛泰通讯技术有限责任公司目前经营状态为吊销，未注销，2017 年 6 月 16 日被吊销。其中因未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告于 2015 年 11 月 17 日和 2016 年 7 月 13 日被井开区市场和质量监督管理局列入经营异常名录；因未履行生效法律文书确定的付款人民币 11 万元及利息义务而在 2014 年 1 月 16 日被深圳宝安区人民法院列为失信被执行人名单，因未履行生效法律文书确定的加工款人民币 196,749.2 元及违约金义务而在 2015 年 3 月 20 日被深圳宝安区人民法院列为失信被执行人名单，因未履行生效法律文书确定的偿付 5,599,978.00 元义务而在 2015 年 9 月 8 日被深圳市中级人民法院列为失信被执行人名单。鉴于发行人参股江西井冈山盛泰通讯技术有限责任公司比例较小（持股比例 2.25%）且出资已实缴到位，上述情况不影响发行人的信用情况，不构成本次发行的实质性法律障碍。

②发行人参与投资的吉安市井开区百富源股权投资管理合伙企业(有限合伙)、吉安市井开区金庐陵电子信息产业集聚基金(有限合伙)、吉安市井开区百富源灏浚产业投资合伙企业(有限合伙)、吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心(有限合伙)和江西润恩汉世纪股权投资企业(有限合伙)，发行人均作为有限合伙人，不参与执行合伙企业事务。

③发行人投资江西润恩汉世纪股权投资企业(有限合伙)的 2,000.00 万元已于 2018 年

6 月 8 日收回。

1、吉安市保利金物业管理有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区创业大道西侧

注册资本：500.00 万元

成立日期：2018 年 1 月 10 日

经营范围：物业管理服务、酒店管理服务、会议及展览服务、房地产中介服务、建筑物清洁服务、园林绿化工程服务、害虫防治服务、停车场服务、汽车清洗服务、餐饮服务、市政设施管理服务；电力系统安装服务、机电设备安装、智能化安装工程、安防工程；企业自有房屋租赁；室内装饰装修；建材、装饰材料（危险品除外）、办公设备的销售；。***（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、井冈山国际影视有限公司

住所：江西省吉安市青原区行政中心青原城投大厦 4 楼

注册资本：100,000.00 万元

成立日期：2017 年 9 月 5 日

经营范围：影视制作（不含发行），旅游服务，餐饮服务，影视设备租赁，展览展示服务，文艺创作与表演。（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）

井冈山国际影视有限公司目前未开展经营。

3、吉安市青原工业发展有限责任公司

住所：江西省吉安市青原区行政中心青原城投大厦 4 楼

注册资本：715.50 万元

成立日期：2003 年 8 月 4 日

经营范围：基础设施投资；房屋建筑工程；市政公用工程；建筑
装修装饰工程；公路工程；物业服务。（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）。

4、吉安井开区百金融产业园运营有限公司

住所：江西省吉安市青原区行政中心青原城投大厦 4 楼

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2018 年 8 月 7 日

经营范围：园区管理服务；投资信息咨询、商务信息咨询、企业
管理咨询；投资及创业投资服务；会务及展览展示服务；从事互联网、
软件技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务；高科技企业孵化、
企业管理服务；市场营销策划；企业形象策划；代理记账、财务咨询；
组织文化艺术交流活动（不含营业性演出和演出经纪）；物业管理与
咨询服务；物业租赁；网上贸易代理服务。***（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）。

吉安井开区百金融产业园运营有限公司目前未开展经营。

5、江西盛泰光电子有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区西区

注册资本：30,000.00 万元

成立日期：2017 年 4 月 17 日

经营范围：手机、手机配件、光学镜头，LED(二极发光管)照明

灯具研发及生产、加工、销售；电子产品的国内贸易及进出口业务；
机械设备租赁。***（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）。

6、吉安市三菱超细纤维有限公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2010 年 9 月 8 日

经营范围：无纺布、超细纤维合成革和人造革生产销售；进出口
业务。（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）
**。

吉安市三菱超细纤维有限公司目前未开展经营。

7、吉安市井开区百富源股权投资管理合伙企业（有限合伙）

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区吉安大道 29 号人
力资源市场大楼 3 楼 301 室

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2018 年 1 月 2 日

执行事务合伙人：万筱莉

经营范围：从事受托管理股权投资基金；投资管理；投资咨询服务
以及经相关部门批准的其他业务。（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）。

8、吉安市井开区金庐陵电子信息产业集聚基金（有限合伙）

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区吉安大道 29 号

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2017 年 7 月 13 日

执行事务合伙人：江西省工信融创资本管理有限公司(委派代表：罗刚)

经营范围：创业投资；投资咨询；投资管理。***(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

9、吉安市井开区百富源灏浚产业投资合伙企业（有限合伙）

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区深圳大道 273 号

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2017 年 4 月 13 日

执行事务合伙人：共青城百富源睿鸿投资管理合伙企业（有限合伙）(委派代表:肖祖核)

经营范围：股权投资；投资管理。***(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

10、吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心（有限合伙）

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区管委会内

注册资本：300,100.00 万元

成立日期：2017 年 3 月 31 日

执行事务合伙人：丝路华创投资管理（北京）有限公司(委派代表:王勇强)

经营范围：投资管理；资产管理；实业投资。***(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)。

11、江西井冈山盛泰通讯技术有限责任公司

住所：江西省吉安市井冈山经济技术开发区

注册资本：20,000.00 万元

成立日期：2003 年 11 月 11 日

经营范围：电子、通讯产品及软件的设计、开发、生产及销售；；
供应链管理；进出口业务（以对外贸易经营者备案登记为准）（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）。**

八、发行人董事、监事及高级管理人员简介

(一) 董事

发行人董事会成员应为 5 名，其中，董事长 1 名。截至本募集说
明书签署日，发行人董事会成员有 5 名，董事会成员的基本情况如下：

表 8-9 董事会成员的基本情况

序号	姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
1	吴健河	董事长	男	2018.7.16	2021.7.15
2	熊小华	董事、总经理	男	2018.5.19	2021.5.18
3	饶文飞	董事	男	2019.6.28	2022.6.27
4	廖瑞祥	职工董事	男	2017.6.22	2020.6.21
5	肖祖核	独立董事	男	2019.8.12	2022.8.11

吴健河：男，1965 年 4 月出生，党校大学学历，中共党员，先
后任职于遂川县上坑乡政府任乡团委书记、副乡长，七岭乡党委副书
记、乡长；营盘圩乡党委书记、人大主席团主席；汤湖镇党委书记、
人大主席团主席；遂川县发改委主任。现任井开区管委会副调研员、
吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司董事长、吉安市井开区
银庐陵建设投资有限公司董事长。

熊小华：男，1962 年 6 月出生，中共党员，硕士研究生学历。先后就职于吉安市政府计划委员会、江西吉安路桥股份有限公司、吉安市雪松樟脑厂、江西宏基路桥有限公司。历任江西吉安路桥有限公司办公室主任、董事会秘书、总经理助理，吉安市雪松樟脑厂厂长，江西宏基路桥有限公司董事会秘书、副总经理、总经理。现为吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司总经理及董事、吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司董事兼总经理、吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司董事兼总经理、吉安市井开区燕子窝砂石运营管理有限公司董事长兼总经理、吉安市金庐陵投资发展有限公司执行董事兼总经理、吉安市金木电子产业发展有限公司董事长兼总经理、吉安市合汇实业有限公司董事长兼总经理、江西红井冈融资租赁有限公司董事长、吉安吉陵建设发展有限公司执行董事兼总经理、吉安金瑞工程项目管理有限公司董事长、吉安市明匠智能系统工程有限公司董事长兼总经理、吉安井开区百金融产业园运营有限公司董事、吉安市优家物业服务有限公司法定代表人及董事长。

饶文飞：男，1973 年 11 月出生，毕业于江西财经大学会计专业，大专学历，注册会计师。1996 年 9 月至 2001 年 11 月，就职于江西吉安市吉州区审计事务所，任审计员；2001 年 11 月至 2012 年 10 月，就职于吉安市吉审会计师事务所，任部门经理；2012 年 10 月至 2015 年 2 月，就职于江西金庐陵会计师事务所，任部门经理；2015 年 3 月至 2015 年 8 月，就职于江西狼和医疗有限公司，任财务经理；2015 年 9 月至 2017 年 5 月，就职于江西狼和医疗股份公司，任财务总监。

2017 年 6 月至今，就职于发行人任财务总监及董事。

廖瑞祥：男，1987 年 10 月出生，中共党员，硕士研究生学历，曾任职于深圳市水务规划设计院有限公司从事设计工作，2015 年 6 月至今在吉安市开发区金庐陵经济发展有限公司从事项目管理工程，现任公司总经理助理及职工董事。

肖祖核：男，1966 年 9 月出生，硕士研究生学历，注册会计师。先后任职于江西会计师事务所部门经理，百富达融资有限公司总裁，江西百富源新材料创业投资基金（有限合伙）董事长，现任吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司独立董事。

（二）监事

发行人监事会成员应为 5 名，其中，监事会主席 1 名、职工监事 2 名。截至本募集说明书签署日，发行人监事会成员为 5 名，监事会成员的基本情况如下：

表 8-10 监事会成员的基本情况

序号	姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
1	阙永乐	监事会主席	男	2019.9.19	2022.9.18
2	梁丽	职工代表监事	女	2017.6.22	2020.6.21
3	陈朝轩	职工代表监事	男	2017.6.22	2020.6.21
4	樊金波	监事	男	2019.9.19	2022.9.18
5	刘盼	监事	女	2019.8.12	2022.8.11

阙永乐，男，1986 年 5 月出生，本科学历，中共党员。先后任职于吉安市旅游发展委员会办公室文员、公司四级主办，现任公司监事会主席。

梁丽：女，1982 年 2 月出生，本科学历。现任吉安市井冈山开

发区金庐陵经济发展有限公司计划财务部经理及监事。

陈朝轩：男，1983 年 6 月出生，本科学历。现任吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司资产管理部经理及监事。

樊金波，男，1991 年 7 月出生，本科学历，先后任职于海南省农村信用合作社综合柜员、遂川县总工会集体协商指导师、遂川县机构编制委员会干部、井冈山经济技术开发区管委会五级主办，现任公司监事。

刘盼：女，1991 年 12 月出生，本科学历，中共党员。现任吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司工程管理部经理及监事。

（三）高级管理人员

熊小华，简历详见“第八条发行人基本情况/七、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

饶文飞，简历详见“第八条发行人基本情况/七、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

罗强：男，1973 年 11 月出生，本科学历。先后任职于吉安县建设局质安监站副站长，井开区规划建设环保局建筑工程质量安全监督站站长，现任吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司副总经理、江西省通讯终端产业技术研究院有限公司执行董事兼总经理。

廖彩明：男，1979 年 3 月出生，本科学历。先后任职于中国银行井冈山支行、吉安市开发区支行及吉安市分行，分别担任副行长、行长、副主任职务。现任吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司总经理助理。

上述董事、监事以及高级管理人员中董事长吴健河系井冈山经济技术开发区政府部门公务员，上述人员仅在政府部门领取公务员薪水，未在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权和其他额外利益。公司董事、监事及高级管理人员的任命符合《公司法》、《公务员法》等相关法律法规。

八、吉安市市属其他平台公司

目前，吉安市政府所属的发行过标准化债券产品的基础设施建设主体主要为吉安市城市建设投资开发有限公司、吉安市新庐陵投资发展有限公司和发行人。

（一）吉安市城市建设投资开发公司

吉安市城市建设投资开发公司（以下简称“吉安城投”）成立于 1992 年 7 月 29 日，注册资本 100,000.00 万元。吉安城投主要从事吉安市辖区内的城市基础设施建设。吉安城投经营范围：城市基础设施项目投资建设；城市土地储备、经营；城市其它有形、无形资产的开发经营；城市建设项目投资、服务；水利设施基本建设综合配套项目。（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 2018 年 12 月 31 日，吉安城投的资产总额 438.41 亿元，资产负债率为 67.11%；2018 年度，吉安城投实现营业收入 20.58 亿元，净利润 1.81 亿元。

截止目前，吉安城投存续的各类债券的余额情况如下：

证券名称	证券类别	当前余额(亿)	票面利率(%)	发行日期	到期日期
19 吉安债	一般企业债	8.00	5.80	2019-11-19	2026-11-20

证券名称	证券类别	当前余额(亿)	票面利率(%)	发行日期	到期日期
19 吉安城建 MTN001	一般中期票据	10.00	4.30	2019-11-14	2022-11-18
18 吉安城建 MTN002	一般中期票据	10.00	6.08	2018-10-17	2021-10-19
18 吉安城建 MTN001	一般中期票据	10.00	6.55	2018-09-14	2021-09-18
19 吉安城建 PPN002	定向工具	5.00	5.60	2019-07-15	2022-07-17
19 吉安城建 PPN001	定向工具	5.00	5.73	2019-05-27	2022-05-29
16 吉安城建 PPN001	定向工具	20.00	5.50	2016-05-16	2021-05-17
合计	-	68.00	-	-	-

截止 2019 年 12 月末，吉安城投已获批未发行债券为 2019 年 11 月 1 日获得注册的 20.00 亿元中期票据（注册通知书文号：中市协注 [2019]MTN673 号），其中 2019 年 11 月 18 日已发行 10.00 亿元，尚余 10.00 亿元待发行。

（二）吉安市新庐陵投资发展有限公司

吉安市新庐陵投资发展有限公司（以下简称“新庐陵”）成立于 2009 年 8 月 14 日，注册资本 70,000.00 万元。新庐陵承担着城市公共设施、道路建设和基础设施建设等职能，肩负市委、市政府确定的城市建设和城市发展的重任，为吉安市基础设施建设及改善吉安市环境、实现经济社会可持续发展发挥了不可替代的作用，作为吉安市政府授予的吉安市振兴苏区发展的唯一实施主体，新庐陵负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作。新庐陵经营范围：城镇投资开发建设,基础设施开发建设,土地开发经营,景区的开发、建设和经营;投资与资产管理;投资咨询(不含期货、证券)服务;房地产开发经营;停车场服务;广告设计、制作、代理、发布。(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 2018 年 12 月 31 日，新庐陵的资产总额 188.15 亿元，资产负债率为 34.09%；2018 年度，新庐陵实现营业收入 11.71 亿元，净利润 1.11 亿元。

截止目前，新庐陵存续的各类债券的余额情况如下：

证券名称	证券类别	当前余额 (亿)	票面利率 (%)	起息日	到期日期
19 新庐陵 PPN001	定向工具	2.00	6.50	2019-12-18	2024-12-18
19 新庐陵 MTN001	一般中期票据	10.00	6.00	2019-07-19	2022-07-19
15 新庐陵 MTN001	一般中期票据	10.00	6.23	2015-04-30	2022-04-30
合计	-	22.00	-	-	-

截止 2019 年 12 月末，新庐陵无已获批未发行债券。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

(一) 营业收入构成情况

最近三年，发行人营业收入分别为 39,576.92 万元、98,831.48 万元和 140,972.81 万元。从营业收入构成来看，发行人营业收入包括代建收入、销售货物收入、土地转让收入、租金收入、其他收入，营业收入构成存在一定的波动，其中代建收入和销售货物收入是公司最主要的两大业务。最近三年，发行人代建收入、销售货物收入合计分别为 38,608.72 万元、95,025.70 万元和 130,911.24 万元，两者合计分别占当期营业收入的 97.55%、96.15% 和 92.86%。

电子产品销售收入主要是发行人全资子公司柏兆（吉安）电子有限责任公司的销售收入。

报告期内，发行人未开展土地开发整理业务。

2018 年公司租金收入主要来自金庐陵公租房、管委会大楼租金，银庐陵通讯终端产业城、西区标准厂房、东区标准厂房、井大科技园的租金。2018 年公司租金收入大幅增长主要系部分投资性房地产开始收取租金，同时新合并的吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司带来了较多的标准厂房租金收入，2018 年末吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司投资性房地产金额 73,386.66 万元，占合并报表投资性房地产金额的 89.15%。

其他收入主要为企业借款委贷利息收入和资金占用费。2018 年

度发行人其他收入增加 596.45%，主要系 2018 年度纳入合并范围内的吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司计提了井开区管委会 2,400.00 万元的资金占用费，同时发行人新增对的江西益丰泰光电技术有限公司、吉安满坤科技有限公司、江西冠德新材科技股份有限公司等公司的委贷利息收入和资金占用费收入。

表 9-1 发行人报告期营业收入构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建收入	33,116.62	23.49	58,558.71	59.25	38,608.72	97.55
土地转让收入	-	-	2,226.08	2.25	-	-
销售货物收入	97,794.62	69.37	36,466.99	36.90	-	-
租金收入	3,452.84	2.45	630.79	0.64	491.95	1.24
其他收入	6,608.73	4.69	948.91	0.96	476.24	1.20
合计	140,972.81	100.00	98,831.48	100.00	39,576.92	100.00

（二）主营业务收入变动情况分析

最近三年，发行人营业收入、营业成本和利润情况见下表：

表 9-2 2016 年度营业收入、成本、利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建收入	38,608.72	27,290.86	11,317.86	29.31%
租金收入	491.95	0.00	491.95	100.00%
其他收入	476.24	10.47	465.77	97.80%
合计	39,576.92	27,301.33	12,275.58	31.02%

表 9-3 2017 年度营业收入、成本、利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建收入	58,558.71	40,332.43	18,226.28	31.12%
土地转让收入	2,226.08	-	2,226.08	100.00%

销售货物收入	36,466.99	36,239.23	227.76	0.62%
租金收入	630.79	-	630.79	100.00%
其他收入	948.91	63.14	885.77	93.35%
合计	98,831.48	76,634.79	22,196.69	22.46%

表 9-4 2018 年营业收入、成本、利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建收入	33,116.62	22,330.86	10,785.76	32.57%
销售货物收入	97,794.62	96,949.71	844.91	0.86%
租金收入	3,452.84	-	3,452.84	100.00%
其他收入	6,608.73	2,719.30	3,889.43	58.85%
合计	140,972.81	121,999.87	18,972.94	13.46%

2017 年发行人营业收入比 2016 年增加 59,254.56 万元，增幅 149.72%，主要系当年代建收入增加和新增子公司柏兆电子纳入合并报表导致销售货物收入增加。

2018 年发行人营业收入比 2017 年增加 42,141.33 万元，增幅 42.64%，主要系本年度将柏兆电子财报纳入合并范围，而上年度只有 3 个月纳入合并范围，导致本年度销售货物收入增加较大：2018 年子公司柏兆电子实现销售额 97,794.62 万元，而 2017 年纳入合并报表收入的只有 36,466.99 万元。受结算进度等因素影响，2018 年井开区管委会仅结算了创业大道、白改黑两个项目，导致 2018 年度公司代建收入下降 43.45%，公司代建业务收入存在一定的波动性。

最近三年，发行人的营业成本分别为 27,301.32 万元、76,634.79 万元和 121,999.87 万元，发行人各业务营业成本占比与相应营业收入情况基本匹配，随着销售收入的变化，销售成本相应变化，2017 年和 2018 年营业成本较高主要是因为发行人子公司柏兆电子属于代工

型销售企业，营业成本较高。

2017 年发行人营业成本比 2016 年增加 49,333.46 万元，增幅 180.70%，主要因发行人营业收入增加，相应的营业成本也随之增加。

最近三年，发行人毛利润分别为 12,275.58 万元、22,196.69 万元和 18,972.94 万元，其中 2017 年发行人毛利润较 2016 年增加 80.82%，主要系当年代建收入增加和土地转让收入增加带来毛利增加。2018 年发行人毛利润较 2017 年下降 14.52%，主要系公司代建收入下降及毛利率较低的电子产品销售业务占营业收入的比重大幅增加。

最近三年，发行人各项业务的综合毛利率分别为 31.02%、22.46% 和 13.46%。2017 年发行人毛利率较 2016 年下降 8.56%，主要系销售货物业务的毛利率较低，拉低了整体的毛利率。2018 年发行人毛利率较 2017 年下降 9.00%，主要系公司代建收入下降，以及毛利率较低的电子产品销售业务占营业收入的比重大幅增加拉低了整体的毛利率。

（三）报告期内发行人工业地产业务运营和收益情况

截至 2018 年底，发行人累计建成约 120.4 万平方米工业地产，这些工业地产都已出售和出租，无空置情况，工业地产零库存。各年末发行人累计建成工业地产面积和出租/出售具体情况如下：

表 9-5 发行人工业地产业务运营情况

单位：平方米

项目	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年末
累计建成工业地产面积	417,124.00	898,034.00	1,015,425.77	1,203,923.20
其中：已出租面积	129,124.00	189,961.08	1,015,425.77	1,203,923.20

项目	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年末
已出售面积	0.00	0.00	0.00	0.00

发行人工业地产项目目前已全部出租，部分工业地产将在一段租赁期满后由承租人进行回购。发行人工业地产业务运营状况良好，主要系：（1）发行人在承建工业地产项目之前大都已与拟入驻企业洽谈入驻意向，待项目竣工后就将移交给企业；（2）发行人所处区域经济发展良好，工业地产需求量大，为公司在建和拟建的工业地产项目的销售提供了有力保障；（3）发行人所在区域工业地产库存量较低，截止 2018 年底，井冈山经开区“一区四园”范围内已建成工业地产总面积 150.4 万平方米，其中井冈山经开区和吉安河东经济开发区已建成工业地产 135.4 万平方米，已全部出租和出售，零库存；吉州工业园已建成工业地产 15 万平方米，库存消化周期预计 24 个月，井冈山经开区“一区四园”范围内库存的工业地产 15 万平方米库存消化周期预计为 4 个月。

报告期内，发行人工业地产项目出租和收益情况如下：

表 9-6 发行人工业地产项目出租和收益情况

单位：万元，平方米

工业地产项目名称	租赁企业名称	2016 年度		2017 年度		2018 年度	
		面积	收入	面积	收入	面积	收入
一、 通讯终端产业城	江西国塑实业有限公司	23,288.00	0.00	23,288.00	2.34	23,288.00	9.35
	江西创优科技有限公司	896.00	0.00	896.00	0.00	896.00	0.00
	江西合力泰科技有限公司	118,542.00	0.00	118,542.00	0.00	118,542.00	1,138.00
	小计	142,726.00	0.00	142,726.00	2.34	142,726.00	1,147.35
二、 吉安大道标准厂房	陈文海	2,532.00	15.00	2,532.00	20.00	2,532.00	20.00
	曾茂平	1,300.00	2.60	1,300.00	3.12	1,300.00	3.12

工业地产项目名称	租赁企业名称	2016 年度		2017 年度		2018 年度	
		面积	收入	面积	收入	面积	收入
	小计	3,832.00	17.60	3,832.00	23.12	3,832.00	23.12
三、天祥南路 198 号	吉安市昌鑫机床有限公司	1,034.00	8.60	1,034.00	8.60	1,034.00	8.60
	小计	1,034.00	8.60	1,034.00	8.60	1,034.00	8.60
四、井大科技园标准厂房	江西井冈山大学科技园有限公司	-	-	56,554.69	0.00	76,766.20	0.00
	小计	-	-	56,554.69	0.00	76,766.20	0.00
五、东区标准厂房	江西合力泰科技有限公司	-	-	264,138.00	0.00	264,138.00	0.00
	吉安市木林森实业有限公司	-	-	504,772.00	0.00	504,772.00	0.00
	小计	-	-	768,910.00	0.00	768,910.00	0.00
六、六星产业园	江西吉为科技有限公司	9,638.09	0.00	9,638.09	0.00	9,638.09	0.00
	吉安市绿城市能源有限公司	4,944.80	0.00	4,944.80	0.00	4,944.80	0.00
	江西华通达通讯科技有限公司	8,853.59	0.00	8,853.59	0.00	8,853.59	0.00
	江西弘正电子科技有限公司	4,944.80	0.00	4,944.80	0.00	4,944.80	0.00
	深圳新世讯电子有限公司	4,944.80	0.00	4,944.80	0.00	4,944.80	0.00
	柏兆（吉安）电子有限责任公司	620.00	0.00	620.00	0.00	620.00	4.71
	小计	33,946.08	0.00	33,946.08	0.00	33,946.08	4.71
七、六星产业园综合楼	柏兆（吉安）电子有限责任公司、吉安信息工程学校、吉安六星实业有限公司	8,423.00	192.04	8,423.00	192.04	8,423.00	192.04
	小计	8,423.00	192.04	8,423.00	192.04	8,423.00	192.04
八、中韩产业园	吉安市木林森实业有限公司	-	-	-	-	84,237.92	0.00
	小计	-	-	-	-	84,237.92	0.00
九、邻里中心和创客园项目	吉安市保利金物业服务有限公司	-	-	-	-	84,048.00	0.00
	小计	-	-	-	-	84,048.00	0.00
合计		189,961.08	218.24	1,015,425.77	226.10	1,203,923.20	1,375.83

发行人工业地产业务尚处于运营前期，大量工业地产目标客户群

体需要培育，同时为支持园区企业发展和增强招商引资政策吸引力，发行人工业地产项目的出租协议大都约定了较长期限的免租期和优惠期，目前的租金水平较低。未来随着区域经济的发展、园区企业发展程度的提升和发行人对物业管理能力的提升，预计工业地产业务未来盈利能力将会持续改善。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务为代建业务、土地整理、销售货物、租赁业务等。整体来看，发行人主营业务突出，业务收入呈增长态势，持续发展能力较强，综合实力雄厚。

代建业务主要是发行人作为吉安市经开区基础设施建设主体，承接区内大量的基建、土建以及房地产业务，包括收取代建项目管理费和成本加成型代建业务两种模式。发行人土地出让业务主要包括土地整理和土地出让，两项业务的成本均是将土地由生地变熟地的一级开发成本和拆迁补偿、异地安置成本等，收益均为将改熟地出让后，土地出让款扣除上缴国家相应基金后付给企业作为收入。销售货物主要是发行人全资子公司柏兆（吉安）电子有限责任公司的电脑主板销售收入。

发行人是井冈山经济技术开发区管委会出资设立的国有独资公司，是井冈山经济技术开发区唯一的投融资平台和国有资产管理平台。公司承担着开发区规划建设范围内的土地开发整理、基础设施建设及相关配套设施项目投融资建设以及国有资产经营管理等职能。发行人作为吉安市经开区基础设施建设主体，承接井开区内大量的基

建、土建以及房地产的代建业务。2018 年以来，随着井开区“一区四园”¹工作的推进，吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司被划转到发行人名下，公司开始从事青原区的基础设施建设。

（一）代建管理业务

1、代建管理业务模式

发行人依据吉安市高新技术产业开发区管理委员会（现“井冈山经济技术开发区管理委员会”）下发的《吉安市高新技术产业开发区投资建设项目代建管理暂行办法》（吉高新字[2008]132 号），作为代建单位负责开发区范围内财政投资项目代建工作。根据《吉安市高新技术产业开发区投资建设项目代建管理暂行办法》（吉高新字[2008]132 号）文件要求，井开区内建设项目代建实行代建合同管理制度。代建单位确定后，建设单位与代建单位签订项目代建委托合同，代建项目竣工验收后，产权属于建设单位的资产在井冈山经济技术开发区财政局监交下由代建单位移交建设单位管理使用；属于公益性的资产，在井开区财政局监交下由代建单位移交有关部门管理、维护。

实际操作过程中，发行人在代建管理业务中作为代建单位，与井冈山经济技术开发区管委会及下属单位签订项目代建委托合同，并实施项目建设，对项目实施全过程管理，建设资金主要来自公司自有资金及外部融资。根据公司与井开区规划建设环保局和井开区财政局签订的《国家井冈山经济开发区市政工程委托代建框架协议》，在项目建设期间，代建项目按总投资的 8% 提取代建管理费，项目竣工后，

¹ 一区指井开区，四园指本部的产业园，河东经济开发区的青原工业园、富滩工业园，和吉州工业园。

代建管理费根据审计结果据实调整，公司将该代建管理费确认为代建管理费收入。

2、代建管理业务流程

（1）项目前期开发阶段

发行人负责立项等各主管机关审批、手续管理、工程可研报告编制以及工程策划等。

（2）工程实施阶段

发行人作为代建单位与建设单位井冈山经济技术开发区管理委员会签订项目代建委托合同，井开区财政局根据项目建设进度向发行人支付建设资金。发行人根据项目工程进度，就每段工程进行招标建设。工程建设中设立项目经理负责制，全称监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、供气造价的监督和管控。工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、项目管理部门负责人、资金管理部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。

（3）竣工验收阶段

工程竣工后，按照规定由相关审计部门进行工程项目的决算审计工作，财务部门依据工程项目审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本。

3、代建管理业务会计处理方式

根据项目的建设进度，发行人向施工单位付款时，借计“存货—开发成本”，贷记“银行存款或应付账款”；向建设单位或井冈山经济

技术开发区指定单位移交项目时，借计“应收账款或银行存款”，贷记“存货—开发成本”；收到井冈山经济技术开发区财政局支付的代建项目管理费时，借记“银行存款或应收账款”，贷记“营业收入—代建项目管理费收入”。现金流量表的会计处理方式为，项目建造期，向施工单位支付的工程款资金计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，收到井冈山经济技术开发区财政局拨付的项目建设资金时计入“收到其他与经营活动有关的现金”，收到井冈山经济技术开发区财政局支付的代建项目管理费时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。代建管理费收入确认是根据代建管理项目工程合同总价，如果工程总价格变化，待工程竣工、验收后，按实际结算量追加代建管理费。

4、代建管理业务开展情况

近三年，发行人分别实现代建管理费收入 3,851.49 万元、4,908.96 万元和 2,491.71 万元，具体完成的项目明细如下：

表 9-7 代建管理业务开展情况

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	代建管理收入
1	建筑工程	21,658.68	1,732.69
2	道路工程	6,869.54	549.56
3	土方工程	974.95	77.99
4	绿化亮化	541.31	43.30
5	电力线路	363.99	29.12
6	管道安装	112.42	8.99
7	零星工程	598.19	47.86
8	农村基础设施	27.41	2.20
2018 年合计		31,146.49	2,491.71
1	建筑工程	38,035.92	3,043.14
2	道路工程	17,184.13	1,374.73
3	土方工程	1,688.97	135.12

序号	项目名称	投资金额	代建管理收入
4	绿化亮化	1,017.02	81.36
5	电力线路	1,816.78	145.34
6	管道安装	616.61	49.33
7	零星工程	920.09	73.61
8	农村基础设施	79.13	6.33
2017 年合计		61,358.65	4,908.96
1	井开区道路工程	14,330.99	1,146.48
2	东区标准厂房、写字楼	25,341.42	2,027.31
3	本年度各项土方及市政工程	84,71.38	677.71
2016 年合计		48,143.79	3,851.50

2018 年，青原新工业投无已完工的基础设施项目，未确认基础设施建设收入。

5、在建代建管理项目

截至 2018 年末，公司重点在建代建管理项目情况如下：

表 9-8 重点在建代建管理项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	累计已投资	尚需投资	开工时间	预计完工时间
木林森 2#研发大楼、12#宿舍楼工程	7,089.30	5,347.00	1,742.30	2016.4	2021.3
木林森 6#厂房工程	6,910.65	6,560.00	350.65	2015.11	2019.9
木林森 5#厂房工程	6,722.56	6,290.00	432.56	2015.12	2019.1
樟树塘路等五条东区道路工程	9,683.00	7,748.00	1,935.00	2015.12	2021.2
合计	30,405.51	25,945.00	4,460.51	-	-

6、拟建代建管理项目

截至 2018 年末，公司重点拟建代建管理项目情况如下：

表 9-9 重点拟建代建管理项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	未来三年投资计划			预计开工时间	预计完工时间
		2019 年	2020 年	2021 年		
金鸡湖环湖路网工程	10,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00	2019	2021

项目名称	计划总投资	未来三年投资计划			预计开工时间	预计完工时间
		2019 年	2020 年	2021 年		
(中信环路)						
金鸡湖环湖路网工程 (湖滨路、田玄路二期)	5,000.00	-	3,000.00	2,000.00	2019	2020
井冈山经济技术开发区 创客园	6,000.00	-	3,000.00	3,000.00	2019	2020
合力泰光伏项目	18,000.00	-	-	8,000.00	2021	待定
合计	39,000.00	6,000.00	8,000.00	15,000.00	-	

(二) 成本加成型代建业务

1、成本加成型代建业务模式

发行人成本加成型代建业务模式为，公司与开发区管委会、开发区规划建设环保局等单位签订委托代建协议书，委托单位按发行人投资成本和投资回报的总额向发行人分次支付资金，发行人根据审计后的投资成本和项目回报进行收入、成本核算。

委托单位委托发行人对井冈山经济技术开发区范围内的市政建设项目建设全过程代建：组织项目可研、工程勘察、初步设计编制；办理可研报告、初步设计、土地征用、拆迁、环保、消防等手续；组织施工图设计、施工、监理、设备材料选购等；办理工程规划许可证、施工许可证、消防、园林绿化、市政等手续；工程合同的洽谈签订与履约的监督管理；工程中间验收、编制工程决算报告、竣工验收等内容。

待项目竣工验收后，经审计部门认定工程项目投资额和建设成本之后，再由井冈山经济技术开发区管委会对代建项目按成本加成价进行资金分期支付，成本加成率含税价为 30%。

2、成本加成型代建业务会计处理方式

发行人接受委托人代建的城市基础设施及安置房等建设项目纳入公司财务报表。会计处理可分为四个阶段，会计处理方式为：

（1）取得项目建设资金

本阶段会计处理方式为：借计入“银行存款”，贷计入“长期借款”或“其他应付款”；计入现金流量表中筹资活动产生的现金流量中的“借款所收到的现金”。

（2）项目建设期支付各项工程款项

本阶段会计处理方式为：借计入“存货-开发成本”，贷计入“银行存款”。计入现金流量表中经营活动产生的现金流量中的“购买商品、接受劳务支付的现金”。

（3）项目竣工结算完成后，项目委托人按成本加成价向发行人进行代建项目资金支付。确认收入，结转成本，借计“其他应付款”或“银行存款”或“应收账款”，贷计“营业收入——成本加成型代建业务收入”，借计“营业成本”，贷计“存货——开发成本”。本阶段会计处理方式为：借计入“银行存款（未收到款为：应收账款）”，贷：“主营业务收入”；同时结转成本：借：“主营业务成本”，贷：“存货”。计入现金流量表中经营活动产生的现金流量中的“销售商品，提供劳务收到的现金”。

（4）归还借款

本阶段会计处理方式为：借计入“长期借款”，贷计入“银行存款”。计入现金流量表中筹资活动产生的现金流量中的“偿还债务所支付的现金”。

3、业务开展情况

最近三年，发行人分别实现成本加成型代建业务收入 34,757.22 万元、53,649.74 万元和 30,624.91 万元。

4、在建成本加成型代建业务项目

截至 2018 年末，公司重点在建成本加成型代建项目情况如下：

表 9-10 重点在建成本加成型代建项目

单位：万元

项目名称	计划总投资	累计已投资	尚需投资	开工时间	预计完工时间
井冈山经开区韩国产业园	20,000.00	6,620.84	13,379.16	2017	2020.6
井开区科技孵化中心项目	40,000.00	31,274.25	8,725.75	2014	2019.12
邻里中心及城市棚户区改造安置房项目	8,000.00	6,622.45	1,377.55	2017	2019.6
东区创客园	8,000.00	4,459.24	3,540.76	2017	2019.6
井开区东区城中村改造安置房及东区二期公租房 1#楼	2,000.00	1,555.83	444.17	2016	2019.8
井开区东区城中村安置房三期	3,760.00	2,175.56	1,584.44	2017	2019.9
合计	81,760.00	52,708.17	29,051.83	-	-

5、拟建成本加成型代建项目

截至 2018 年末，公司重点拟建成本加成型代建项目情况如下：

表 9-11 重点拟建成本加成型代建项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	未来三年投资计划			预计开工时间	预计完工时间
		2019	2020	2021		
人才公寓项目	25,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	2019	2021
官山头安置房工程	70,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00	2019	2022

项目名称	计划总投资	未来三年投资计划			预计开工时间	预计完工时间
		2019	2020	2021		
燕子窝砼搅拌站	28,000.00	5,000.00	16,000.00	8,000.00	2019	2020
经开区金鸡湖创新小镇	100,000.00	40,000.00	40,000.00	20,000.00	2019	2021
东区标准厂房建设项目	100,000.00	30,000.00	20,000.00	20,000.00	2019	2022
马甫安置房	100,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	2019	2022
合计	423,000.00	140,000.00	136,000.00	98,000.00	-	-

6、发行人成本加成型代建业务的合规性

报告期内，发行人成本加成型代建项目均与井冈山经济技术开发区管理委员会和井冈山经济技术开发区规划建设环保局签订有《国家井冈山经济技术开发区市政工程委托代建框架协议》等委托代建协议，约定井冈山经济技术开发区管理委员会按投资成本加投资回报的总额向发行人分次支付资金，发行人承接的成本加成型代建项目均落实了市场补偿机制，业务模式合法合规，代建协议合法合规且要素清晰。《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）出台之后，发行人未签订 BT 协议，项目开展合法合规，符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等相关政策要求。

发行人在国家相关政策出台以后不存在违规参与 PPP 项目、政府投资基金、BT 回购其他主体项目的业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，报告期内发行人在建和承接的各建设项目形成的应收当地财政局的委托代建款具有工程背景。

发行人应收款项主要是由公司土地整理和基础设施代建业务产

生的应收井冈山经济技术开发区管理委员会和青原区财政局的工程款，其他应收款主要为应收井冈山经济技术开发区管理委员会和青原区财政局及相关政府单位的往来款和部分园区内企业往来款，不存在替政府融资行为，不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况，符合国家相关规定；在国家相关政策出台以后，发行人不存在违规办理政府购买服务、替政府项目垫资的情形；在国家相关政策出台后，发行人不存在由财政性资金直接偿还债务、为地方政府举借债务或提供担保、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，不存在地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、通过 BT 和违规集资等方式变相融资、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

综上，发行人成本加成型代建业务合法合规，符合国家相关法律法规及有关政策要求。

（三）土地整理与开发

发行人是井冈山经济技术开发区管委会出资设立的国有独资公司，是井冈山经济技术开发区唯一的投融资和国有资产管理平台。公司承担着开发区规划建设范围内的土地开发整理、基础设施建设及相关配套设施项目投融资建设以及国有资产经营管理等职能。吉安市人民政府根据城市整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，委托发行人对井冈山经济技术开发区内国有土地进行场地平整、道路铺设等配套基础设施的建设工作，使相关地块达到出让条件，并由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土

地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。

1、土地开发整理业务模式

根据《关于授权吉安市金庐陵经济开发有限公司对开发区范围规划土地进行收储整理开发的通知》（井开字[2009]108号）及《关于印发<井冈山经济技术开发区重点建设项目与土地资产联动运作办法>的通知》（井开字[2009]105号），井冈山经济技术开发区管委会授权发行人对井开区范围规划土地进行一级开发整理，由区土地储备中心与发行人签订土地一级开发整理委托合同。

发行人土地开发整理业务模式分两种，一种是受托整理，发行人受托进行土地一级开发整理，在生地变成熟地后，交由井冈山经济技术开发区土地储备中心公开出让。另一种为自营整理，该模式与受托整理类似，但发行人整理的土地资产为公司“招、拍、挂”方式取得的自有土地。

（1）受托整理土地业务模式

2017 年以前受托整理土地业务模式：

①制定受托整理土地平整计划

吉安市政府、井冈山经济技术开发区管委会根据井开区的规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求，制定开发区下一年度土地开发整理计划，并下发至公司明确下一年发行人的受托整理土地开发业务内容。

②签订受托整理协议

根据井开区土地开发整理计划，发行人就每单地块开发业务与

井冈山经济技术开发区土地储备交易中心签订《土地一级开发整理协议》。

③实施土地平整业务：发行人对协议约定的区域范围内城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的规划、征地补偿、构筑物拆迁、安置、地上物补偿，并进行道路铺设、供水、供电、供气等五通一平、七通一平等配套基础设施的建设工作，使相关地块达到出让条件。

④土地收储及出让

发行人完成土地一级开发整理，经验收检验后，相关地块由井冈山经济技术开发区土地储备交易中心收储，并根据吉安市、井开区整体土地供应计划，通过“招、拍、挂”流程进行出让。

⑤发行人获得土地开发整理业务收入

发行人受托整理的土地开发业务收入，由井冈山经济技术开发区财政局支付给公司，资金来源为该地块的出让收入。相关土地出让金由土地购置方支付给井开区土地储备交易中心，经井开区财政局在扣除相关税费后，将土地出让金的约 75% 支付给发行人，发行人据此确认土地开发整理收入。

2017 年之后受托整理土地业务模式：

根据财政部、国土资源部、人行、银监会四部委财综【2016】4 文要求，发行人受托土地整理模式 2017 年之后较 2017 年以前在收入取得方式上进行了调整。业务收入不再与土地出让金挂钩，而是按照土地整理成本加固定整理费的方式收取。因发行人 2017 年后暂

未有受托土地整理新项目，所以具体加成比例尚未确定。

除此之外，发行人受托土地整理模式与 2017 年以前相同。

（2）自营整理土地业务模式

实施土地平整业务：在吉安市政府、井冈山经济技术开发区管委会制定的井开区土地开发整理计划框架内，发行人将自有土地资产进行开发整理，拆除原房屋建筑物、异地还建原土地使用单位的房屋建筑物，使相关地块达到出让条件。

土地出让：发行人完成土地平整后，需经井开区土地储备交易中心检查验收。根据目前土地流转程序，城投企业并无直接拍卖土地权限，而是通过土地储备中心回收以后进行拍卖，待土地出让后，土地出让款剔除必须上缴国家的规费外将全部返还至发行人，发行人确认收入并结转相应的成本；发行人将土地移交土地储备中心进行拍卖是一个委托关系，土地出让收益全部归发行人享有。发行人拟出让地块由井开区土地储备交易中心根据吉安市、井开区整体土地供应计划，通过“招、拍、挂”流程进行出让。

发行人获得土地开发整理业务收入：发行人自营整理土地收入来源是出让地块的出让金返还。相关土地出让金扣除相关税费后的余额部分由井开区财政局全额拨付给公司，公司据此确认土地开发整理收入。

2、土地开发整理业务会计处理方式

（1）受托整理模式

资产负债表会计处理方式为，收到银行贷款时，借计“银行存

款”，贷记“长期借款”；根据项目的建设进度，发行人向施工单位付款时，借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款”。利润表的会计处理方式为，收到井冈山经济技术开发区财政局支付的土地出让款时，借记“应收账款”和“银行存款”，贷记“主营业务收入——土地转让收入”等科目，并结转营业成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货——开发成本”等科目。现金流量表的会计处理方式为，项目建造期，向施工单位支付的工程款资金计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，收到井冈山经济技术开发区财政局支付的土地出让金时计入“销售商品、提供劳务取得的现金”。

（2）自营整理

资产负债表会计处理方式为，发行人待整理的土地资产为政府作价出资注入和通过“招、拍、挂”取得，土地资产入账时借记“存货——土地使用权”，贷记“银行存款”或“实收资本”和“资本公积”；土地一级开发时，收到银行贷款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”，根据项目的建设进度，发行人向施工单位付款时，借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款”。利润表的会计处理方式为，收到井冈山经济技术开发区财政局支付的土地出让款时，借记“应收账款”和“银行存款”，贷记“主营业务收入——土地转让收入”等科目，并结转营业成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地储备”和“存货——开发成本”等科目。现金流量表的会计处理方式为，支付土地出让金和向施工单位支付土地一级开发工程款资金计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，收到井冈山经济技术开发区财政局支付的土地出让金

时计入“销售商品、提供劳务取得的现金”。

3、土地开发整理业务概况

自 2016 年起，受井开区管委会土地开发整理计划等因素影响，公司未开展相关业务，报告期内，公司未确认土地开发整理收入。2017 年，公司确认土地开发整理收入 2,226.08 万元，毛利率为 100%，主要原因系井开区土储中心已出让的由公司整理的三宗土地，由工业用地变更为商业用地产生溢价，井开区土储中心按原合同约定向公司补偿溢价 2,226.08 万元。

4、发行人未来土地开发整理业务计划

公司未来土地开发整理计划见下表：

表 9-12 公司未来土地开发整理计划

单位：平方米、万元

项目名称	面积	总投资	投资计划安排		
			2019 年	2020 年	2021 年
樟树塘路与晋祥路交叉口西南角	66,666.67	25,000.00	10,000.00	8,000.00	7,000.00
中信环路以西	17,793.33	6,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
衡坛路与 105 国道交叉口	22,333.33	12,000.00	-	6,000.00	6,000.00
深圳大道与创业大道交叉口西北角	62,600.00	21,000.00	-	12,000.00	6,000.00
中信环路与田玄路交叉口东南角	140,200.00	33,000.00	-	14,000.00	10,000.00
合计	309,593.33	97,000.00	12,000.00	42,000.00	31,000.00

未来公司将继续从事该业务，但该业务受土地出让计划、房地产市场波动等因素影响较大，收入存在一定的不确定性。

（四）销售货物业务

发行人销售货物业务由子公司柏兆电子经营。柏兆（吉安）电子

有限责任公司 2012 年 10 月成立。柏兆电子成立时是中外合资企业。

2017 年 11 月, 金庐陵公司因债转股受让了柏兆电子原股东部分股权, 现发行人持有柏兆电子 59.21% 的股权, 系柏兆电子控股股东。

柏兆电子长期从事计算机主板的生产制造, 是以电脑主机板为主要产品的一家代工型企业。

主板是台式计算机、笔记本电脑、工业计算机及服务器等产品的关键零组件。主板需要随着中央处理器 (CPU) 及芯片组产品升级换代而更新。中央处理器是计算机的心脏, 芯片组是周边设备的控制枢纽。计算机制造业上游产业包括半导体业 (IC 设计、晶圆代工、封装测试等) 、电子零部件业 (被动元件、整流二极体等) 及其他 (发光二极体、印刷电路板、连接器等) 等, 中游产业有 (光电产业监视器、液晶显示器等) 、电子零组件业 (主机板、介面卡等) 及计算机周边 (机箱、键盘鼠标等) 等, 下游产业为台式计算机、笔记本电脑等。柏兆电子从事主板加工组装业务, 属于产业链的中游。

主板的生产包括印刷电路板与装配两个流程。生产过程是先在原料进货后, 进行表面粘着动作, 接着进行手工插件, 之后则进行各种测试, 包括在线测试、功能测试及热机测试等, 最后再经由操作系统检查与外观检验后, 即进行包装、出货检验及入库。

柏兆电子的电脑主机板主要以华硕电脑主机板为主, 柏兆电子上游供应商主要以华硕电脑指定供应商为主, 2018 年前五大供应商分别为香港国巨集团亚洲有限公司、深圳市铭鑫科技有限公司等公司, 采购额占当期总采购额的比重达 98.84%, 2018 年公司销售货物业务

主要供应商采购额情况如下：

表 9-13 主要供应商采购额情况

单位：万元

供应商名称	2018 年采购额	占当期总采购额的比重
香港国巨集团亚洲有限公司	95,950.06	97.42%
深圳市铭鑫科技有限公司	901.78	0.90%
深圳市同方电子新材料有限公司	151.80	0.20%
上海续怡物流有限公司	229.20	0.22%
深圳市百川包装制品有限公司	99.93	0.10%
合计	97,332.77	98.84%

柏兆电子代工的电脑主板全部销售给为吉利（香港）科技有限公司，再由吉利（香港）科技有限公司全部销售给华硕公司（台湾地区），柏兆电子的电脑主板代工订单占华硕电脑总订单的 30%~35%。华硕公司对该子公司的平均账期 60 天，按月结算，回款比较稳定。电脑主机板销售均为出口，主要销售地为香港。2018 年前三大客户主要为吉利（香港）科技有限公司等公司，销售额占当期总销售额的比重达 99.14%，主要客户销售额情况如下：

表 9-14 主要客户销售额情况

单位：万元

客户名称	2018 年销售额	占当期总销售额的比重
吉利（香港）科技有限公司	97,191.27	99.10%
深圳市百能信息技术有限公司	21.60	0.02%
江西航盛电子科技有限公司	18.10	0.02%
合计	97,230.97	99.14%

公司电子产品销售业务上游供应商和下游客户集中度都较高，公

司议价能力很弱。另外，考虑到电脑主机板销售货物整体毛利率较低，且 2018 年该业务营收呈现出下行趋势，未来公司销售货物业务盈利状况或面临一定压力。

（五）其他业务收入

其他收入主要为企业借款委贷利息收入和资金占用费。2018 年度发行人其他收入增幅较大，主要系 2018 年度纳入合并范围内的吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司资金占用费收入金额较大，同时发行人收取的委贷利息收入和资金占用费增加。

三、发行人的发展规划

发行人将根据井冈山经济技术开发区产业发展规划，以现有主营业务为基础，继续巩固开发区城市基础设施建设、土地开发整理及国有资产投资运营的区域性垄断地位，拓展主营业务发展能力，完善开发区服务功能，提升井冈山经济技术开发区的综合竞争力。同时，公司将落实吉安市政府“一区四园”整合工作，提升四个产业园的整体协作水平。未来，发行人将通过以下几方面的措施保证城市建设投融资、土地开发整理资金的良性循环和资本经营，实现国有资产的保值增值：

1、扩大融资规模，优化融资结构

发行人将一方面继续与各大商业银行和政策性银行保持密切的业务合作关系，按照井开区和青园区基础设施建设、土地开发整理的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行债券进行资本市场融资，

逐步做强做大公司主营业务。

2、创新投融资模式，形成多元化投资主体结构

发行人将以市场为导向，积极探索和创新投融资模式，通过资产整合以及价格机制的形成，促进公共产品及服务投资的社会化和多元化，从而充分发挥国有资本的带动力。发行人将在国有资本控股的前提下，多渠道引进投资者，建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构。

3、强化项目资金的管理，提高资金效率

发行人将根据井开区和青原区的经济发展战略、产业政策的总体需求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排给功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。发行人依托井开区资源特点和战略方向，巩固公司在城市基础设施建设行业的重要地位，谋求在城市基础设施建设领域的更大发展。随着公司承载城市建设能力的大幅提高，进一步推进井开区经济发展。

四、发行人所在行业现状与前景

（一）发行人所在行业现状和前景

发行人是井冈山经济技术开发区和青原区主要的城市开发建设主体，围绕井冈山经济技术开发区和青原区的城市开发建设与国有资产经营，形成了以城市基础设施建设为主的产业体系。

1. 城市基础设施建设行业现状与前景

（1）我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家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有着积极的意义。因此，城市基础设施建设一直受到各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。2013 年 9 月 6 日，国务院出台《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设推进城镇化健康发展》，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。

根据国家统计局 2019 年 1 月 21 日发布的《2018 年经济运行保持在合理区间发展的主要预期目标较好完成》等相关统计报告，截至 2018 年末，我国城镇常住人口 83,137 万人，比 2017 年末增加 1,790 万人；乡村常住人口 56,401 万人，比 2017 年末减少 1,260 万人；2018 年末城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 59.58%，较 2017 年末提高了 1.06 个百分点。虽然我国基础设施建设较以往已有了很大程度的改善，但相比美国、欧洲等发达国家城镇化率超过 80% 的水平，我国城市化水平仍有较大的提升空间。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》的要求，我国常住人口城镇化率在 2020 年将达到 60%。未来几年，随着城市化进程不断推进，我国城市人口仍将保持

稳步增长，对城市建设仍将保持旺盛的需求。因此，在未来一段时间内，我国的城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大。

（2）吉安市城市基础设施建设行业现状与前景

根据吉安市人民政府《2019 年政府工作报告》，2019 年吉安市着力攻项目、稳投资，昌吉赣客专等 346 个重点项目扎实推进，广吉高速建成通车，井冈山机场二期扩建主体完工，中心城区高铁新区 17 个项目破难而进，吉安大桥西岸互通工程提前通车，吉安烈士纪念园建成开园；推行工业项目擂台赛、巡回赛“双赛制”，木林森半导体、立讯射频等一批重大工业项目开工竣工；全市固定资产投资增长 10.7%，工业技改投资和民间投资分别增长 64.2%、15.6%，中心城区完成老旧小区“三改三通三进”改造 22 个。2019 年吉安市争取生产总值增长 8.8% 左右，规模工业增加值增长 8.8% 左右，固定资产投资增长 9%；开展“大干项目年”活动，围绕重点领域和薄弱环节，安排 401 个重点项目，年度完成投资 1240 亿元，年内完成昌吉赣客专、蒙华铁路、新干航电枢纽、赣江三级航道建设，加快推进井冈山航电枢纽、国省道改造等项目，推动宜井遂高速、大广高速吉安至南康段扩容改造、长赣铁路、衡茶吉铁路吉井段动车改造尽快开工，做好吉抚武温铁路前期工作。加大产业项目建设，推进集群式项目满园扩园行动，设立重大工业项目投资引导资金，确保国家级、省级开发区年内分别至少引进 1 个投资过 50 亿元、20 亿元产业项目；新建多层标准厂房 300 万平方米以上，推进“新九通一平”建设，提升园区产城融合水平；加大棚户区、城中村改造力度，新开工改造棚户区 3.8 万套。

吉安市积极推进城镇化建设，城市布局不断优化，城市功能日趋完善，城市面貌大为改观，城镇化水平稳定提升。根据《吉安市新型城镇化规划(2016-2020)》，至 2020 年吉安市城镇化水平将达 56.35%。此外，吉安市将重点完善城市基础设施体系，包括加快公路、铁路、机场和港口等交通基础设施建设，以高速公路、铁路、水运通道和空中航线为骨架，构建各种交通方式有机衔接、功能完善、高效安全的综合交通运输体系，把吉安市建设成为综合交通运输枢纽；统筹规划建设给水工程、排水工程、电信工程等市政基础设施；致力于把旅游业发展成为国民经济的支柱产业，成为与国际接轨、国内领先的政务会议中心，成为具有浓郁庐陵文化特征的休闲度假旅游目的地。未来，吉安市城市基础设施建设行业将迎来新的机遇和发展空间。

（3）井开区、青原区城市基础设施建设行业现状与前景

井开区近年完成了金鸡湖核心区 12.8 平方公里的城市设计，已开工建设金鸡湖创新基地、天际光电城市综合体等配套项目。木林森产业园、合力泰产业园、循环产业园、创新创业园完成规划布局并已落地实施；完成了多条道路建设，形成了深圳大道、创业大道等道路网架。《2019 年吉安市政府工作报告》提出，要开展井冈山经开区“一区四园”改革效果评价，加快青原产业园提质增效和富滩产业园扩区调规；加快经开区西区改造升级，启动小微企业产业园建设，推动低效企业“腾院上楼”、僵尸企业“腾笼换鸟”；完成金鸡湖创新小镇人才公寓、创新大厦主体建设；加快吉安高新区凤凰园区“北拓西扩”，启动娑罗山隧道工程前期工作，推进智能制造产业园和创新创业产业园

建设，吉安高新区年内主营业务收入突破 500 亿。实施“两型三化”园区管理提标提档行动，年内所有开发区智慧平台与区内规上企业互联互通，实现“园区事、园区办结”；树立“亩均论英雄”导向，加快消化批而未用土地，新建多层标准厂房 300 万平方米以上，推进“新九通一平”建设，提升园区产城融合水平。

根据《青原区 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年全区完成地区生产总值（GDP）86.07 亿元，同比增长 9.1%；全年全区实现财政总收入 103,202.10 万元，同比增长 11.0%；全年全区工业园区共完成基础设施投入 7.90 亿元；全年全区完成建筑业总产值 15.27 亿元，同比增长 18.5%；全年全区完成 500 万元以上固定资产投资 44.48 亿元，同比增长 11.5%，全区经济社会保持平稳运行态势。

根据《青原区人民政府 2019 年政府工作报告》，2019 年经济社会发展的主要预期目标为：生产总值增长 9%左右，财政总收入增长 8%，一般公共预算收入增长 7%，规模工业增加值增长 9%，固定资产投资增长 10%；围绕重点领域和薄弱环节，总投资 88 亿元，安排全域旅游、城市提升、产业发展、乡村振兴等四大类 82 个重点项目，以重点项目建设筑牢发展基础。对接基础设施领域补短板政策，抓好项目包装谋划，确保年内向上争资 8 亿元以上；借力“一区四园”改革，推动新型工业规模升级、质量升级、效益升级。加快富滩工业园区征地步伐，全年新征工业项目用地 2000 亩以上，保障土地供给；启动 500 亩现代物流园建设，加快提升青原汽车文化产业园。

井开区、青原区经济社会保持平稳运行以及规划目标的开展，将会为井开区、青原区的基础设施建设带来新的发展机遇。

2、土地整理开发行业

（1）我国土地整理开发行业现状与前景

土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

随着城市化进程的不断加快、工业生产增长以及新兴产业崛起，我国面临的城市建设用地短缺问题日益严峻。根据《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年，供应国有建设用地 60.31 万公顷（904 万亩），同比增长 13.5%。其中商服用地 3.09 万公顷，同比下降 12.0%；住宅用地 8.43 万公顷，同比增长 13.2%；基础设施及其他用地 36.52 万公顷，同比增长 22.4%。2017 年，出让国有建设用地 22.54 万公顷，同比增长 6.4%；出让合同价款 44.99 万亿元，同比增长 36.7%。伴随着城市化进程的加快和建设用地短缺的问题，预计未来我国仍将保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地一级开发行业也将保持稳定的增长态势。

（2）吉安市土地整理开发行业现状与前景

根据吉安市国土资源局的信息，2018 年吉安市中心城区国有建设用地计划供应量为 11,066 亩，其中，商业用地 638 亩，住宅用地

(含保障性住房) 2,621 亩, 工业用地 2,044 亩, 公共管理与公共服务用地 1,526 亩, 交通运输用地 4,178 亩, 其他用地 50 亩。2018 年国有建设用地计划供应量比 2017 年增加了 2,241 亩。

《吉安市城市总体规划》(2007-2020 年) 中提出: 实现土地资源的优化配置和合理利用, 各类用地严格按土地利用总体规划配置。森林覆盖率稳定在 66% 以上, 生态环境进入良性循环; 实现耕地总量和城乡建设用地规模双向控制达标, 达到建设和谐、平安社会, 人居环境安全、舒适、优美的要求; 科学规划城镇居民点用地, 逐步降低城镇人均用地标准。2010 年至 2020 年, 除井冈山市区外, 中心城区和所有县城人均用地均应降至 100 平方米以内, 其它城镇人均用地均应有显著控制和减少; 合理调整土地利用结构和布局, 保证生态功能区用地需求。切实保护具有重要生态功能的林地, 加快矿山的环境治理和土地复垦。

随着吉安市经济和社会的发展, 城市化进程的加快, 对建设用地的需求将保持增长, 土地整理开发业务还存在有较大空间。

3、电子信息产业

(1) 我国电子信息行业现状与前景

根据工业和信息化部网站《2018 年电子信息制造业运行情况》, 2018 年, 规模以上电子信息制造业增加值同比增长 13.1%; 规模以上电子信息制造业主营业务收入同比增长 9.0%; 电子信息制造业固定资产投资同比增长 16.6%, 高于制造业整体投资增速 7.1 个百分点。2018 年通信设备制造业增加值同比增长 13.8%, 出口交货值同比增长

12.6%，主营业务收入同比增长 9.6%，。主要产品中手机产量同比下降 4.1%，其中智能手机同比下降 0.6%。2018 年计算机制制造业增加值同比增长 9.5%，出口交货值同比增长 9.4%。主要产品中，微型计算机设备产量同比下降 1.0%；其中笔记本电脑产量同比增长 0.6%，平板电脑产量同比增长 2.8%；计算机制制造业主营业务收入同比增长 8.7%，利润同比增长 4.7%。

电子信息产业是国民经济的战略性、基础性和先导性支柱产业，是全球新一轮技术革命加速发展的核心领域之一。在信息技术快速进步的今天，智能终端、可穿戴设备、汽车电子、物联网智能应用、医疗电子、半导体制造材料等新兴领域正在兴起。这些新兴领域蓬勃发展，不断成长为新的经济增长点和制造业转型升级的新动能。《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》提出，到 2020 年，新一代信息技术产值规模要达到 10 万亿元级别。

（2）吉安市电子信息行业现状与前景

电子信息产业是吉安市的支柱产业，电子信息首位产业迈入千亿产业行列。目前，吉安市电子信息产业初步形成了 LED 照明、通讯终端及传输设备、计算机及外部设备、电子线路板、触控显示、数字视听等 6 个产业集群，其中 4 个产值达百亿元，“点、线、面、体”实现同步发展。全市拥有了合力泰科技、红板电子、博硕科技、协讯电子、木林森照明、摩比通讯²等一批主营业务收入超 20 亿的龙头企业。

《2019 年吉安市政府工作报告》提出要做强电子信息产业，聚

² 江亦合力泰科数有限公司、红板（江西）有限公司、博硕科技（江西）有限公司、协讯电子（吉安）有限公司、江西省木林森照明有限公司、摩比通讯技术（吉安）有限公司

焦推动电子信息首位产业扩量提质。实施三年倍增行动，开展产业评估，编制实施技术路线、应用领域、区域分布路径图，年内主营业务收入达 1300 亿元，占据全省京九电子信息产业带首要地位，打造全国重要电子信息产业基地。突出全域化布局，以吉泰走廊为龙头，各县市区差异化布局细分产业，年内井冈山经开区、吉安县均突破 300 亿元，吉州区迈上 200 亿元台阶。突出全链式发展，对接中国航天十二院“星融网”应用，举办集成电路论坛，壮大通讯传输、触控显示、LED 照明等百亿集群。突出全要素保障，落实“特惠八条”，在合力泰百亿企业基础上，推动木林森、立讯跨入百亿行列。

井冈山经开区的优势产业主要是 LED 绿色照明和智能终端。2017 年，井开区电子信息主营业务收入达 430 亿元，占全市电子信息主营业务收入的 40%，成为全省首批战略性新兴产业电子信息集聚区。井开区重点聚焦 LED 绿色照明和智能终端两大产业集群，打造全球最大的 LED 封装应用基地和全国有影响的智能硬件产业基地。井开区坚持科技创新带动产业发展，成立了全省首个电子信息产业研究院，构建了 LED 照明、平面显示、生物识别、微电子技术和通讯传输五大创新中心。已获批院士工作站 2 个，博士后科研工作站 2 所，省级工程技术研究中心（重点实验室）30 个。国务院发布的《赣闽粤原中央苏区振兴发展规划》提出，以井开区为平台，依托京九铁路、赣粤高速、泉南高速、武吉高速等快速通道，重点建设吉泰走廊³，积极发展电子信息、先进装备制造等产业，建设新型工业化产业（电

³ 吉泰走廊：涵盖了吉安市的三县四区，包括吉安县、吉水县、泰和县，包括中心城区的吉州区、青原区、井冈山经济技术开发区、庐陵新区。

电子信息产业)示范基地。在国家和吉安市政府政策支持下,井开区的电子信息产业有着良好的发展前景。

(二) 发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

井冈山经济技术开发区系于 2010 年 3 月 21 日经中华人民共和国国务院批准建立的国家级经济技术开发区。井冈山经济技术开发区位于吉泰走廊的中心地带,距市中心区域仅 6 公里,规划面积 46.05 平方公里,“一区四园”全部规划面积达 114 平方公里。

发行人是井开区管委会投资设立的国有独资公司,是管委会重要的投融资平台和国有资产管理平台。公司现承担着井冈山经济技术开发区范围和青原区范围内基础设施建设、土地整理、国有资产经营管理等职能,是开发区和青原区主要的城市基础设施投融资主体、建设主体以及国有资产运营管理主体。

2、发行人的竞争优势

(1) 突出的区位优势

井冈山经济技术开发区北接长三角经济圈,东临海峡两岸经济圈,西通广袤的内陆腹地,距吉安市中心城区 6 公里,在开发区半小时交通圈内拥有 105 国道、319 国道、大广、抚吉、泰井、泉毕、武吉等七条高速公路,已启动建设赣深高铁掠境而过。开发区到广州、深圳、东莞等地车程只需 5-6 小时,到厦门、泉州等地车程只需 4-5 小时;井冈山机场距开发区仅 26 公里,已开通北京、上海、深圳、成都、厦门、西安、广州等地的航班,已形成了“水陆空”立体交通网

络。良好的地理区位优势和完善的交通设施有利于推动井冈山经济技术开发区基础设施建设行业的快速发展，为发行人的持续快速发展提供了良好契机。

（2）政府政策支持优势

发行人作为井开区和青原区主要的城市基础设施建设主体和运营实体，是支持井开区和青原区城市建设和发展的重要载体。井开区管委会、青原区人民政府在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人大力扶持，股权划拨方面，2018 年 4 月，经吉安市人民政府同意，青原区国有资产营运中心持其有的青原新工业投 90% 股权无偿划拨给公司；2018 年 12 月，吉安市人民政府将银庐陵建投 100% 股权由原股东井开区管委会划转至金庐陵公司；根据吉安市人民政府下达的吉府办抄字【2018】296 号文件，青原区人民政府将青原山庄房屋及土地、油萝坑水库划拨至发行人子公司江西青原山旅游发展有限公司。财政补贴方面，2018 年，公司获得井开区管委会财政补贴 1.28 亿元。资产注入和财政补助使得发行人资产规模不断增加、综合实力日益壮大。吉安市政府对市内“一区四园”的大力整合，有望提升发行人业务的规模效应，避免低效竞争，提升公司效益。

（3）发行人城市基础设施项目建设经验丰富

发行人作为吉安市井开区主要的基础设施建设主体，在长期投资建设与运营的过程中积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，打造了一批重大工程建设。发行人在当地树立了良好的形象，形成了一套投融资建设项目的高效管理程

序，在降低投资成本、保证项目质量方面发挥了重要作用。截至 2018 年底，金庐陵公司累计建设了 120.4 万平米约工业地产，这些工业地产都已出售和出租，无空置情况，工业地产零库存。2018 年，发行人受让青原新工业投的股权后，获得了更多的专业人才和项目储备。

(4) 银企合作优势

发行人拥有良好的资信水平，与江西银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、赣州银行股份有限公司等建立了长期良好、稳定的合作关系。截止 2019 年 6 月末，本公司获得多家金融机构授信额度共 132.42 亿元，已使用额度 110.62 亿元，尚有 21.80 亿元额度未使用。发行人良好的资信水平有力地保障了发行人资金来源，支持了发行人各项业务的顺利开展。

(5) 区域经济优势

根据《吉安市2018年经济和社会发展统计公报》，吉安市全年实现生产总值1,742.23亿元，增长8.9%，三次产业结构为11.9: 45.4: 42.7。人均生产总值达到35,202.00元，增长8.5%。吉安市全年实现财政总收入280.52亿元，增长11.6%，占GDP比重为16.1%；实现一般公共预算收入167.73亿元，增长7.2%，其中税收收入111.82亿元，增长7.7%，占一般公共预算收入的比重为66.7%。

发行人所在的井冈山经济技术开发区是吉安经济发展的重要组成部分，依靠现有的资源优势和发展基础，积极推进先进产业集群，开发区产业集群优势吸引了众多企业入驻，带来了大量的建设开发需

求。大规模的投资建设为开发区的发展提供了保障，为发行人创造了良好的外部发展环境，提供了巨大的发展机会，发行人在基础设施建设、房地产、生产性服务等方面形成了较强的规模优势。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中 2016-2018 年的财务数据均来源于下述经审计的财务报告,2019 年 1-9 月所引用的财务数据来源于发行人 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表。投资者在阅读下列财务报表信息时,应当参照发行人经审计的财务报告和财务报表。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表,2016 年度、2017 年度和 2018 年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计,并分别出具了“亚会 B 审字(2017)第 1163 号”、“亚会 B 审字(2018)第 1744 号”和“亚会 B 审字(2019)第 1139 号”的标准无保留意见的审计报告。

根据井开字【2018】165 号文,2018 年井开区管委会将其下属公司吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司 100% 股权无偿划转给公司,构成同一控制下企业合并,合并日为 2018 年 7 月 1 日。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）依据同一控制下企业合并事项相关企业会计准则的规定,对公司 2018 年度审计报告中的 2017 年 12 月 31 日的资产负债表数据和 2017 年度利润表、现金流量表和财务报表附注相关数据进行了调整。本募集说明书引用的 2017 年 12 月 31 日的资产负债表数据和 2017 年度利润表、现金流量表和财务报表附注相关事项和数据皆为公司 2017 年度审计报告中的数据和事项,未采用 2018 年度审计报告中调整后 2017 年度的数据和事项。

一、发行人的主要财务数据

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总额	2,336,327.40	2,132,561.78	1,581,718.00	1,352,356.49
流动资产合计	2,097,599.92	1,897,854.62	1,452,097.62	1,267,945.05
负债总额	1,378,144.24	1,178,986.52	1,061,308.18	846,245.91
流动负债合计	437,955.11	279,194.14	381,723.96	157,903.12
所有者权益合计	958,183.15	953,575.26	520,409.82	506,110.58

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	98,626.35	140,972.81	98,831.48	39,576.92
营业利润	2,923.15	14,025.78	13,792.11	8,538.71
营业外收入	2,736.40	54.50	3,398.85	5,038.79
利润总额	5,659.53	14,069.25	16,971.75	13,574.55
所得税费用	1,059.54	4,238.60	3,926.63	2,149.34
净利润	4,599.99	9,830.65	13,045.12	11,425.21

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-56,765.66	-69,090.95	-58,017.62	49,958.70
投资活动产生的现金流量净额	-30,407.49	54,890.87	-35,056.94	19,624.43
筹资活动产生的现金流量净额	175,610.79	-377,085.23	133,753.75	229,985.35
现金及现金等价物净增加额	88,437.64	-391,285.31	40,679.19	299,568.48

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率 ¹	4.79	6.80	3.80	8.03
速动比率 ²	2.13	2.84	2.05	4.11
资产负债率 ³	58.99%	55.28%	67.10%	62.58%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润率 ⁴	2.96%	9.95%	13.96%	21.57%
总资产收益率 ⁵	0.21%	0.53%	0.89%	0.96%
净资产收益率 ⁶	0.48%	1.33%	2.54%	2.22%
应收账款周转率 ⁷	0.67	1.10	0.73	0.27

存货周转率 ⁸	0.08	0.14	0.12	0.05
总资产周转率 ⁹	0.04	0.08	0.07	0.03
EBITDA (万元) ¹⁰	-	20,262.88	20,553.41	14,087.88
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	-	0.39	0.37	0.32

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%
- 4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%
- 5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%
- 6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
- 7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 8、存货周转率=营业成本/平均存货
- 9、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

二、发行人财务状况分析

近年来，随着井冈山经济技术开发区经济和社会的快速发展，发行人不断加大对城市基础设施建设业务的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至 2019 年 9 月末，发行人的资产总额为 2,336,327.40 万元，负债总额为 1,378,144.24 万元，所有者权益为 958,183.15 万元。截至 2018 年 12 月末，发行人的资产总额为 2,132,561.78 万元，负债总额为 1,178,986.52 万元，所有者权益为 953,575.26 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 140,972.81 万元，净利润 9,830.65 万元。通过自身的经营积累、井开区管委会、青原区政府和吉安市人民政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

(一) 资产结构分析

表 10-5 发行人最近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	181,675.27	7.78	93,237.64	4.37	399,622.76	25.27	358,943.57	26.54
应收票据及应收账款	154,637.18	6.62	139,479.44	6.54	116,573.14	7.37	152,524.22	11.28
预付款项	83,639.89	3.58	55,994.87	2.63	34,061.20	2.15	41,973.65	3.10
其他应收款	510,853.78	21.87	502,732.49	23.57	212,975.79	13.46	95,287.56	7.05
存货	1,165,961.67	49.91	1,105,578.07	51.84	668,864.73	42.29	618,710.12	45.75
其他流动资产	832.12	0.04	832.12	0.04	20,000.00	1.26	505.93	0.04
流动资产合计	2,097,599.92	89.78	1,897,854.62	88.99	1,452,097.62	91.81	1,267,945.05	93.76
可供出售金融资产	205.78	0.01	205.78	0.01	2,100.00	0.13	2,100.00	0.16
长期应收款	1,031.09	0.04	1,031.09	0.05	-	0.00	-	0.00
投资性房地产	79,636.27	3.41	82,314.27	3.86	-	0.00	-	0.00
固定资产	16,556.72	0.71	17,170.36	0.81	14,224.42	0.90	2,296.91	0.17
在建工程	93,704.72	4.01	86,392.75	4.05	68,927.11	4.36	52,356.99	3.87
无形资产	3,598.33	0.15	3,598.33	0.17	219.79	0.01	-	0.00
递延所得税资产	6,204.57	0.27	6,204.57	0.29	1,559.06	0.10	545.55	0.04
其他非流动资产	37,790.00	1.62	37,790.00	1.77	42,590.00	2.69	27,112.00	2.00
非流动资产合计	238,727.48	10.22	234,707.16	11.01	129,620.38	8.19	84,411.44	6.24
资产总计	2,336,327.40	100.00	2,132,561.78	100.00	1,581,718.00	100.00	1,352,356.49	100.00

最近三年及一期末，发行人的资产总额分别为 1,352,356.49 万元、1,581,718.00 万元、2,132,561.78 万元和 2,336,327.40 万元。发行人 2018 年末的总资产规模比年初增加 550,843.78 万元，增幅 34.83%，主要系基础设施代建项目开发成本增长和合并青原新工业投、吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司导致发行人存货、投资性房地产等资产大幅增加。

从资产构成来看，发行人资产主要以流动资产为主。最近三年及一期末，发行人流动资产占当期末总资产的比例分别为 93.76%、

91.81%、88.99%和 89.78%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货构成，资产的流动性较强。

1、流动资产

表 10-6 发行人最近三年及一期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	181,675.27	8.66	93,237.64	4.91	399,622.76	27.52	358,943.57	28.31
应收票据及应收款项	154,637.18	7.37	139,479.44	7.35	116,573.14	8.03	152,524.22	12.03
预付款项	83,639.89	3.99	55,994.87	2.95	34,061.20	2.35	41,973.65	3.31
其他应收款	510,853.78	24.35	502,732.49	26.49	212,975.79	14.67	95,287.56	7.52
存货	1,165,961.67	55.59	1,105,578.07	58.25	668,864.73	46.06	618,710.12	48.80
其他流动资产	832.12	0.04	832.12	0.04	20,000.00	1.38	505.93	0.04
流动资产合计	2,097,599.92	100.00	1,897,854.62	100.00	1,452,097.62	100.00	1,267,945.05	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,267,945.05 万元、1,452,097.62 万元、1,897,854.62 万元和 2,097,599.92 万元。发行人 2017 年末的总资产规模比上一年度增加 229,372.51 万元，增幅 16.96%，主要是发行人发行短期融资券，其他应收款较年初增加了吉安市合汇实业有限公司、井开区建设环保局借款、江西中通融资租赁有限公司保证金，以及合并吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司等原因，导致 2017 年发行人货币资金、其他应收款和存货等科目增加。

从构成来看，发行人的流动资产主要包含货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款及存货等项目。最近三年及一期末，上述四项之和占发行人当期末流动资产的比例分别为 96.65%、96.28%、97.01% 和 95.97%，是流动资产的主要构成部分。

(1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 358,943.57 万元、399,622.76 万元、93,237.64 万元和 181,675.27 万元，占当期末流动资产的比例分别为 28.31%、27.52%、4.91% 和 8.66%。

2019 年 9 月末，货币资金为 181,675.27 万元，较 2018 年末增加 88,437.64 万元，增幅 94.85%，主要系发行人取得长期借款、发行债券等资金融入导致货币资金增加所致。

2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末减少 306,385.12 万元，降幅为 76.67%，主要原因系 2018 年偿还了到期债务、项目建设投资增加以及支付与其他单位的往来款，其中偿还 17 吉安井开 CP10 亿元，偿还 14 井开债 0.96 亿元，偿还 16 井开债 1.70 亿元，偿还江西中通融资租赁有限公司 10.65 亿元。

截止 2018 年末，发行人货币资金明细如下：

表 10-7 发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
现金	2.27	1.25
银行存款	91,791.61	311,144.60
其他货币资金	1,443.76	88,476.91
总计	93,237.64	399,622.76

其中，其他货币资金情况如下：

表 10-8 其他货币资金情况

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
保证金存款	1,443.76	1,476.91
质押存单	-	80,000.00
协定存款	-	7,000.00
总计	1,443.76	8,8476.91

注: ①吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司为向江西中通融资租赁有限公司借款 76,528.12 万元提供存单质押, 质押的银行存单金额为人民币 80,000.00 万元, 质押期限为 2017.1.23-2018.1.23。

②2018 年末, 发行人其他货币资金中保证金存款 1,443.76 万元为财源信贷通等业务的保证金。

(2) 应收票据及应收账款

最近三年及一期末, 发行人应收票据及应收账款分别为 152,524.22 万元、116,573.14 万元、139,479.44 万元和 154,637.18 万元, 占当期末流动资产的比例分别为 12.03%、8.03%、7.35% 和 7.37%。截至 2018 年末, 发行人应收账款主要为应收井冈山经济技术开发区管理委员会和青原区财政局工程款。

截至 2018 年 12 月末, 发行人应收账款账龄情况如下:

表 10-9 截至 2018 年 12 月末发行人应收账款账龄分析情况

单位: 万元

账龄	2018.12.31		2017.12.31	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	62,750.01	8,226.90	87,125.27	1,306.34
1—2 年(含 2 年)	61,188.28	10.21	30,599.20	0
2—3 年(含 3 年)	23,436.84	25.25	0	0
3 年以上	1,670.46	1,303.78	0	0
合计	149,045.58	9,566.14	117,724.48	1,306.34

表 10-10 截至 2018 年 12 月末发行人应收账款欠款金额主要单位情况

单位: 万元

单位名称	款项性质	金额	账龄	占应收款合计数的比例	坏账准备
井冈山经济技术开发区管理委员会	政府类工程款	115,856.68	1 年以内 31,609.01 万元; 1 至 2 年 60,998.56 万元; 2 至 3 年 23,249.11 万元	77.73%	-
吉利(香港)科技有限公司	货款	14,408.98	1 年以内 14,408.98 万元	9.67%	8,079.02
青原区财政局	政府类	13,824.22	1 年以内 13,768.90 万元	9.28%	-

单位名称	款项性质	金额	账龄	占应收款合计数的比例	坏账准备
	工程款				
泽发光电有限公司	售房款	713.71	3 年以上	0.48%	356.86
森菱实业有限公司	售房款	628.81	3 年以上	0.42%	628.81
合计	-	145,432.39	-	97.58%	9,064.68

(3) 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 41,973.65 万元、34,061.20 万元、55,994.87 万元和 83,639.89 万元，占当期末流动资产的比例分别为 3.31%、2.35%、2.95% 和 3.99%，主要为预付井开区财政局土地款、金鸡湖水利综合治理项目指挥部土地款及工程款等。

2019 年 9 月末，预付款项为 83,639.89 万元，较 2018 年末增加 27,645.01 万元，增幅 49.37%，主要系公司预付土地款和工程款增加所致。

2018 年末，发行人预付款项较 2017 年末增加 21,933.67 万元，幅度为 64.39%，主要原因系 2018 年预付金鸡湖水利综合治理项目指挥部土地款及工程款增加。

截至 2018 年 12 月末，发行人预付款项账龄情况如下：

表 10-11 截至 2018 年 12 月末发行人预付款项账龄分析情况

单位：万元

账龄	2018.12.31	2017.12.31
1 年以内(含 1 年)	22,407.49	24,841.94
1—2 年(含 2 年)	24,468.45	9,219.27
2—3 年(含 3 年)	22,407.49	11,586.88
3 年以上	79.56	-

账龄	2018.12.31	2017.12.31
合计	22,407.49	45,648.08

2018 年 12 月 31 日，发行人预付款项前五名明细如下：

表 10-12 发行人预付款项前五名明细

单位：万元

单位名称	金额	占预付款项总额的比例(%)	款项性质
井冈山经济技术开发区财政局	33,431.54	59.7	购买土地预付款
井冈山经开区金鸡湖水利综合治理项目指挥部	8,800.00	15.72	预付工程款
吉安市中级人民法院	5,954.94	10.63	土地拍卖款
江西省产权交易所	4,226.24	7.55	入股江西金融资产管 理公司保证金
江西明匠智能系统有限公司	1,009.01	1.8	预付部分股权投资款
合计	53,421.72	95.4	-

2018 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额中无持有发行人 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

2019 年 9 月末，预付款项为 83,639.89 万元，较 2018 年末增加 27,645.01 万元，增幅 49.37%，主要系公司预付土地款和工程款增加所致。

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 95,287.56 万元、212,975.79 万元、502,732.49 万元和 510,853.78 万元，占当期末流动资产的比例分别为 7.52%、14.67%、26.49% 和 24.35%。其他应收款主要是由发行人与政府单位的往来款构成，另还有部分为与园区内企业往来款。为支持园区内企业发展，发行人会给优质的园区内企业提供短期流动性资金支持，形成了发行人与区内企业的往来款。

2017 年末，发行人其他应收款余额比 2016 年末增加 117,688.23 万元，增幅为 123.51%，主要原因系发行人应收井开区管委会款项增多以及新增应收井开区土地储备中心土地收储款和江西中通融资租赁有限公司保证金所致；2018 年末，发行人其他应收款余额比 2017 年末增加 289,756.70 万元，增幅为 136.05%，主要原因系青原新工业投大额其他应收款并表所致，发行人新增与吉安市青原区财政局、井冈山经济技术开发区经济发展和科技管理局以及江西益丰泰光电技术有限公司的往来款、代垫项目工程款和拆借款所致。

截至 2018 年末，公司其他应收款账龄情况如下表所示：

表 10-13 发行人 2018 年 12 月末其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	2018.12.31		2017.12.31	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	287,400.80	3,012.35	218,141.78	1,851.07
1—2 年(含 2 年)	155,619.66	4,119.42	47,076.18	516.18
2—3 年(含 3 年)	51,704.78	1,891.12	84,458.57	2,190.20
3 年以上	23,259.40	6,229.27	838.90	372.46
合计	517,984.64	15,252.15	350,515.43	4,929.91

截至 2018 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

表 10-14 发行人 2018 年 12 月末其他应收款前五名单位情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质
1	吉安市青原区财政局	164,085.04	31.68	代垫项目工程款、往来款及应收款利息支持款
2	井冈山经济技术开发区管理委员会	130,523.69	25.2	往来款
3	井冈山经济技术开发区土地储备中心	32,975.24	6.37	土地收储款
4	井冈山经济技术开发区经济发展和科技管理局	29,000.00	5.6	拆借款

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质
5	江西益丰泰光电技术有限公司	23,996.07	4.63	借款
	合计	380,580.04	73.48	-

发行人其他应收款可划分为经营性其他应收款与非经营性其他应收款。经营性往来款是指与公司主营业务的开展直接或间接相关的往来款项，非经营性往来款是指与公司主营业务的开展没有关联的往来款项。

截止 2018 年底，发行人非经营性其他应收款总额 347,604.8 万元，明细如下：

表 10-15 非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	与发行人之间的关联关系	非经营性其他应收款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
吉安市青原区政局	-	164,085.04	否	往来款	有明确还款安排
井冈山经济技术开发区管理委员会	控股股东	130,523.69	否	往来款	有明确还款安排
井冈山经济技术开发区经济发展和科技管理局	-	29,000.00	否	拆借款	有明确还款安排
江西益丰泰光电技术有限公司	-	23,996.07	否	借款	有明确还款安排
合计	-	347,604.8	-	-	-

发行人设置了往来占款的决策权限并建立了决策程序。发行人与非关联方产生的往来占款按照公司内部管理制度规定的权限和决策程序执行；发行人与关联方往来参照企业会计准则《关联方披露》相关要求执行。发行人与其他单位的资金往来都按要求先需要通过公司内部审议，纳入计划，然后由经办人申请，报部门负责人、财务总监、

分管财务副总、总经理、董事长等领导审批后方可付款。

（5）存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为 618,710.12 万元、668,864.73 万元、1,105,578.07 万元和 1,165,961.67 万元，占当期末流动资产的比例分别为 48.80%、46.06%、58.25% 和 55.59%。发行人存货主要包括土地使用权、代建工程、开发成本、库存商品、开发产品、生产成本和原材料。2018 年末，发行人存货较 2017 年末增加 436,713.34 万元，主要系吉安市政府将吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司 90% 的股权转让到金庐陵公司名下，吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司的存货主要为土地使用权和代建项目程，发行人土地使用权、代建工程和开发成本相应增加。

最近三年末，发行人存货持续增加，年均复合增长率为 33.68%，主要原因系发行人对基础设施工程施工的投入增加以及企业合并等原因，使得代建工程和土地使用权增加。

表 10-16 发行人 2018 年 12 月末存货明细情况

单位：万元

项目	金额	占比
土地使用权	647,983.75	58.61%
代建工程	433,743.09	39.23%
原材料	3,220.95	0.29%
库存商品	4,067.74	0.37%
生产成本	3,486.71	0.32%
开发成本	12,227.29	1.11%
开发产品	848.54	0.08%
合计	1,105,578.07	100.00%

截止 2018 年末，发行人土地使用权明细如下：

表 10-17 发行人土地使用权明细

单位：万元

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用 权 类 型	入账价值	是否 抵 押	取得 方 式	是否缴 纳出让 金
发行 人	君山 大道 北侧	吉高新国 用 2002 字 第综-012 号	16,494.00	综合	出让	988.00	否	政府 注入	否
发行 人	赣江 大道 与佳 园西 路交 叉口 东北 角	井开国用 2012 第综 -002 号	235,246.60	商住 综合	出让	14,867.40	否	政府 注入	否
发行 人	吉安 大道 东侧、 深圳 大道 南侧	井开区国 用 2012 第 综-023 号	74,000.00	商住 综合	出让	4,355.00	否	政府 注入	否
发行 人	天祥 南路 以东、 创新 大道 以西	井开区国 用 2012 第 综-025 号	123,646.60	商住 综合	出让	15,285.25	否	政府 注入	否
发行 人	吉安 大道 与深 圳大 道交 叉口 东南 角	井开区国 用 2013 第 综-026 号	78,260.00	商住 综合	出让	14,086.80	否	政府 注入	否
发行 人	吉安 大道 与京 九大 道交 叉口	井开区国 用 2013 第 综-027 号	231,000.00	商住 综合	出让	28,556.45	否	政府 注入	否

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	东南 角								
发行 人	佳园 西路 以西、 庐陵 大道 以南	井开区国 用 2012 第 工-143 号	160,643.00	工业	出让	1,542.02	否	政府 注入	否
发行 人	真华 山大 道东 西两 侧各 22 米 范围	井开区国 用 2013 第 工-144 号	192,766.67	工业	出让	1,850.56	否	政府 注入	否
发行 人	京九 铁路 东侧、 庐陵 大道 南北 两侧 各 22 米	井开区国 用 2012 第 综-J01 号	77,746.60	商住 综合	出让	746.37	否	政府 注入	否
发行 人	西龙 山大 道南 北侧 各 30 米范 围	井开区国 用 2010 第 工-146 号	218,206.67	工业	出让	2,094.78	否	政府 注入	否
发行 人	嘉华 大道 与学 园东 路交 叉口 东南 角	井开区国 用 2013 第 综-030 号	56,667.00	商住 综合	出让	7,004.00	否	政府 注入	否
发行 人	南山 大道	井开区国 用 2013 第	29,231.00	商住 综合	出让	3,612.99	否	政府 注入	否

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	与火 炬大 道交 叉口 西南 角	综-031 号							
发行 人	敦锦 线南 侧	井开国用 2014 第综 -049 号	66,763.00	综合	出让	13,018.79	否	政府 注入	否
发行 人	庐陵 大道 北侧	井开国用 2012 第商 -047 号	100,000.00	商业	出让	28,750.00	否	政府 注入	否
发行 人	吉安 大道 东侧、 庐陵 大道 南侧	井开国用 2013 第商 -046 号	136,617.00	商业	出让	42,009.73	否	政府 注入	否
发行 人	南塘 路北 侧	井开国用 2014 第综 -048 号	62,740.00	综合	出让	12,861.70	否	政府 注入	否
发行 人	京九 铁路 东侧	井开国用 2013 第住 -050 号	47,490.00	住宅	出让	8,918.62	否	政府 注入	否
发行 人	君山 大道 与拓 展大 道交 叉口 东南 侧	井开国用 2010 第综 -052 号	12,650.00	商住 综合	出让	2,593.25	否	政府 注入	否
发行 人	拓展 大道 以西	井开国用 2014 第综 -051 号	28,640.00	综合	出让	5,871.20	否	政府 注入	否
发行 人	深圳 大道 南	井开国用 2011 第综 -054 号	23,424.00	商住 综合	出让	4,801.92	否	政府 注入	否
银庐 陵建 投	深圳 大道 北、普	井开国用 2011 第综 -045 号	181,435.00	商住 综合	出让	37,295.46	否	政府 注入	否

2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集说明书

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	祥路 东侧								
发行 人	深圳 大道 与创 业大 道交 叉口 西北 角	井开国用 2011 第综 -044 号	146,134.00	商住 综合	出让	30,039.04	否	政府 注入	否
发行 人	吉安 大道 东侧	井开国用 2013 第商 -042 号	100,000.00	商服	出让	30,750.00	否	政府 注入	否
发行 人	庐陵 大道 南、佳 园西 路西	井开国用 2012 第综 -053 号	83,963.00	商住 综合	出让	17,212.42	否	政府 注入	否
发行 人	深圳 大道 北侧、 天祥 南路 东侧	井开国用 2011 第综 -055 号	16,627.71	商住 综合	出让	3,408.54	否	政府 注入	否
发行 人	吉安 大道 东侧	井开国用 2014 第工 -235 号	6,100.40	工业	出让	131.95	否	法院 拍卖	是
发行 人	君山 大道 与创 新大 道交 叉口 东北 角	井开国用 2012 第工 -9-288 号	29,200.00	工业	出让	1,900.83	否	协议 出让	是
发行 人	普祥 路东 侧、支 三路 北侧	井开国用 2014 第公 -102 号	86,810.00	公共 服务	出让	4,468.98	否	招拍 挂	是
发行	深圳	井开国用	74,980.00	商服	出让	6,082.32	否	招拍	是

2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集说明书

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
人	大道与田玄路交叉口东南角	2014 第商-107-2 号						挂	
发行人	深圳大道与新庄路交叉口西南角	井开国用2014 第工-249 号	133,335.00	工业	出让	1,331.21	否	招拍挂	是
发行人	纬三路北侧	井开国用2015 第工-257 号	61,542.00	工业	出让	614.44	否	招拍挂	是
发行人	深圳大道与田玄路交叉口东南角	井开国用2015 第住-106 号	11,616.00	住宅	出让	742.96	否	招拍挂	是
发行人	敦锦公路南侧	井开国用2015 第工-269 号	159,442.00	工业	出让	1,591.87	否	招拍挂	是
银庐陵建投	创业大道西侧	井开国用2013 第综-091 号	42,770.00	商住综合	出让	5,266.30	否	招拍挂	是
发行人	创业大道与樟树塘路交叉口东南角	井开国用2015 第工-268 号	333,335.00	工业	出让	3,328.00	否	招拍挂	是
发行人	深圳大道与住仁山	井开国用2015 第综-079 号	36,580.00	商住综合	出让	2,826.42	是	招拍挂	是

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	路交 叉口 东南 角								
发行 人	樟树 塘路 与住 仁山 路交 叉口 东南 角	井开国用 2015 第综 -109 号	162,627.00	商住 综合	出让	15,008.86	是	招拍 挂	是
发行 人	里塘 路东 侧	赣 (2016) 井开区不 动产权第 0000013	40,000.00	工业	出让	399.36	否	招拍 挂	是
银庐 陵建 投	井开 区君 山大 道南 侧	赣 (2016) 井开区不 动产权第 0000021- 0000025	81,000.00	工业	出让	777.60	否	法院 拍卖	是
银庐 陵建 投	南塘 路与 新庄 路交 叉口 西南 角	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000005 号	72,025.00	工业	出让	719.09	否	招拍 挂	是
银庐 陵建 投	梅岭 路与 南塘 路交 叉口 东北 角	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000006 号	36,216.00	其他 商服 用地	出让	2,135.55	是	招拍 挂	是
银庐 陵建 投	深圳 大道 与普 祥路 交叉 口西	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000007 号	18,513.00	其他 商服 用地	出让	1,109.02	是	招拍 挂	是

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	北角								
发行 人	深圳 大道 北侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000008 号	65,705.00	住宅	出让	4,646.43	是	招拍 挂	是
发行 人	敦锦 公路 南侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000009 号	86,738.00	工业	出让	866.01	否	招拍 挂	是
发行 人	敦锦 公路 南侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000589 号	88,887.00	工业	出让	887.44	否	招拍 挂	是
发行 人	敦锦 公路 南侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000588 号	58,822.00	工业	出让	587.27	否	招拍 挂	是
发行 人	深圳 大道 南侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000584 号	51,156.00	工业	出让	510.73	否	招拍 挂	是
发行 人	深圳 大道 北侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000586 号	38,570.00	城镇 住宅/ 其他 商服	出让	2,736.13	否	招拍 挂	是
发行 人	深圳 大道 北侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000585 号	53,992.00	城镇 住宅/ 其他 商服	出让	3,739.79	否	招拍 挂	是
发行 人	敦锦 公路 南侧	赣 2017 井 开区不动 产权第 0000587 号	99,482.00	工业	出让	993.21	否	招拍 挂	是

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
青原 新工 业投	河东 经济 开发 区 C7-4、 C8-2 地块	青原区国 用(2012) 第 62 号	17,910.68	商业 用地	出让	2,604.21	是	政府 注入	否
青原 山旅 游	水运 二路 北侧 1#地 块	吉青国用 (2012) I-802 号	31,364.00	商业、 住宅 用地	作价出 资	12,197.46	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	水运 二路 北侧 2#地 块	吉青国用 (2012) I-811 号	35,265.00	商业、 住宅 用地	作价出 资	13,714.56	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	水运 二路 北侧 4#地 块	吉青国用 (2012) I-813 号	125,243.00	商业、 住宅 用地	作价出 资	46,590.40	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	青源 溪以 东,青 原山 以西, 山前 村北 1#	吉青国用 (2012) I-803 号	4,580.00	商业、 住宅 用地	作价出 资	1,464.68	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	青源 溪以 东,青 原山 以西, 山前 村北 2#	吉青国用 (2012) I-804 号	9,668.00	商业、 住宅 用地	作价出 资	3,091.83	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	河东 经开 区控	青原区国 用(2012) 字第 041	41,129.69	商业、 居住 用地	作价出 资	12,684.18	否	作价 出资	否

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	规 B29-2 地块	号							
青原 山旅 游	河东 经开 区控 规 B29-1 地块	青原区国 用(2012) 字第 040 号	36,630.29	商业、 居住 用地	作价出 资	11,288.37	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	河东 经开 区控 规 B4-1 地块	青原区国 用(2012) 字第 042 号	53,908.00	商业、 居住 用地	作价出 资	16,625.23	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	河东 经开 区控 规 B27-3 -1 地 块	青原区国 用(2012) 字第 043 号	31,703.23	商业、 居住 用地	作价出 资	9,777.21	否	作价 出资	否
青原 山旅 游	河东 经济 开发 区 C7-5、 C8-3 地块	青原区国 用(2012) 第 061 号	26,369.35	商业、 住宅 用地	出让	3,725.99	否	政府 注入	否
青原 城投	富滩 工业 园 B-30 地块	青原区国 用(2012) 第 051 号	60,000.00	商业、 住宅 用地	作价出 资	7,068.00	是	作价 出资	否
青原 城投	青原 区原 818 厂 5#-1 地块	青原区国 用(2012) 第 056 号	66,668.00	居住 用地	出让	12,820.26	否	政府 注入	否
青原 城投	青原 区原	青原区国 用(2012)	63,075.00	居住 用地	出让	13,132.33	否	政府 注入	否

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
	818 厂 5#-2 地块	第 057 号							
青原 城投	富滩 工业 园 B-15- 3-A 地 块	青原区国 用 (2012) 第 059 号	33,333.36	商业、 住宅 用地	作价出 资	3,926.67	否	作价 出资	否
青原 城投	青原 区原 818 厂 2#地 块	青原区国 用 (2015) 第 028 号	51,456.00	商业、 住宅 用地	出让	9,879.55	否	政府 注入	否
青原 城投	富滩 工业 园 B-15- 3-1 地 块	青原区国 用 (2012) 第 063 号	51,520.44	商业、 住宅 用地	作价出 资	6,069.11	是	作价 出资	否
青原 城投	富滩 工业 园 B-15- 1 地块	青原区国 用 (2012) 第 064 号	15,817.49	商业、 住宅 用地	作价出 资	1,863.30	是	作价 出资	否
青原 城投	青原 区原 818 厂 4#地 块	青原区国 用 (2011) 第 019 号	293,773.15	居住 用地	出让	61,251.70	否	政府 注入	否
银庐 陵建 投	樟树 塘路 与普 祥路 交叉 口西 南角	赣 (2018) 井开区不 动产权第 0002916 号 /0002917 号	66,667.00	工业 用地	出让	665.60	否	招拍 挂	是
银庐 陵建 投	中信 环路 以西	赣 (2018) 井开区不 动产权第 0002858	17,793.42	商服 用地	出让	1,621.04	否	招拍 挂	是

所有 权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权 类型	入账价值	是否 抵押	取得 方式	是否缴 纳出让 金
		号							
合计	-		5,563,710.35	-	-	647,983.75	-	-	-

截止 2018 年 12 月 31 日，发行人代建工程明细如下：

表 10-18 发行人代建工程明细

单位：万元

序号	项目	账面金额
1	井开区木林森产业园工程项目	26,404.57
2	井开区基础设施建设工程项目	23,170.88
3	井开区跨铁路高架桥工程项目	19,278.45
4	井开区东区路网工程项目	11,952.61
5	井开区农村基础设施建设工程项目	8,990.62
6	井开区京九大道工程项目	8,761.85
7	同心小学工程项目	7,077.33
8	井开区零星基础设施工程	6,788.32
9	西区公租房三期工程项目	6,599.11
10	嘉年华大道工程项目	6,550.76
11	污水处理厂工程项目	6,142.20
12	一大四小工程项目	6,097.33
13	105 国道改道项目	5,998.18
14	出口加工区公租房项目	5,888.46
15	西区公租房一期项目	5,884.65
16	井开区其他土方整理项目	5,850.57
17	西区公租房四期项目	5,616.12
18	赣江大道工程项目	5,083.27
19	东区公租房一期项目	4,758.59
20	南塘路项目	4,659.78
21	污水管网泵站项目	4,116.37
22	良种场安置房项目	3,787.42
23	西区合流排水改造项目	3,439.08
24	环岛南路项目	3,391.02
25	西区公租房二期项目	3,377.39
26	井开区其他电力架设项目	2,537.47
27	合力泰专线项目	2,486.63
28	人行道彩砖项目	2,452.77

序号	项目	账面金额
29	天祥南路工程项目	2,240.48
30	建设大道工程项目	2,127.67
31	井开区其他零星工程项目	2,021.40
32	杰彼太阳能场地项目	2,000.29
33	深圳大道工程项目	1,992.63
34	学园东路工程项目	1,988.44
35	污水管工程项目	1,929.54
36	吉太路工程项目	1,927.81
37	创新大道工程项目	1,893.53
38	凯迪电力场地项目	1,799.31
39	学园西路项目	1,480.00
40	南塘路东段及樟树塘路东段道路项目	1,465.15
41	东区职工之家项目	1,457.27
42	科技孵化大楼周边路网工程	1,411.26
43	城镇设计工程项目	1,357.63
44	佳园东路项目	1,260.06
45	泰屹场地项目	1,193.43
46	流水江改造工程项目	1,188.69
47	金佳谷物项目	1,152.59
48	入口游园广场项目	1,127.53
49	吉安大道工程项目	1,111.57
50	外墙整改项目	1,093.92
51	西区幼儿园项目	1,080.00
52	环境监测大楼工程项目	1,007.84
53	梨塘小学工程项目	943.15
54	西区职工之家项目	907.38
55	深圳产业园道路项目	901.07
56	红板公司项目	887.80
57	绿化养护费项目	855.53
58	居民点场地项目	763.95
59	市政维修项目	685.22
60	高新区园区项目	683.78
61	创业大道项目	678.50
62	优特利专线项目	677.62
63	太湖居民点场地项目	674.49
64	京九西开闭所项目	663.55
65	金鸡湖指挥部零星工程项目	641.98

序号	项目	账面金额
66	井开区排水系统项目	601.33
67	东区创业公寓	5,973.00
68	返乡创业园	1,995.68
69	吉青路工程	10,570.80
70	城北片区基础设施建设及土地整理	53,424.93
71	河东开发区土地整理	13,208.49
72	青东公路华能段工程	8,794.71
73	青原区梅林污水处理厂	5,668.17
74	青原山景区旅游道路工程	9,634.74
75	城区亮化零星工程及土地补偿	1,211.53
76	青原山大道建设工程	2,789.77
77	新井冈山大桥安置房及配套道路工程	2,162.98
78	吉安市青原区基础设施建设工程	30,415.63
79	G105 线青原区段一级公路工程项目	10,989.78
80	青原区白云山路等三条道路工程项目	1,733.96
81	滨江华府二期棚改安置房工程	7,364.87
82	青原区正气路提升改造工程	3,100.33
83	青原区滨江新区路网工程拆迁安置房	8,794.70
84	青原区汽车文化贸易城项目	893.84
合计		433,743.09

截止 2018 年 12 月 31 日，发行人开发成本明细如下：

表 10-19 发行人开发成本明细

单位：万元

项目	账面金额
青原区新工业园电子工业城基础设施配套项目	11,027.29
高新街道办征地拆迁费	1,200.00
合计	12,227.29

截止 2018 年 12 月 31 日，发行人开发产品明细如下：

表 10-20 发行人开发产品明细

单位：万元

项目	账面金额
青原区河东经济开发区 B3-1、B3-2、B7-1 地块 11 号厂房	848.54
合计	848.54

(6) 其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 505.93 万元、20,000.00 万元、832.12 万元和 832.12 万元，占当期末流动资产的比例分别为 0.04%、1.38%、0.04% 和 0.04%，主要为预缴税费和江西中通融资租赁有限公司的保证金。

2017 年末发行人其他流动资产较 2016 年末增加 19,494.07 万元，幅度 3,853.12%，主要为新增江西中通融资租赁有限公司的租赁合同保证金。2018 年末发行人其他流动资产较 2017 年末减少 19,167.88 万元，幅度 95.84%，主要系收回江西中通融资租赁有限公司的租赁合同保证金。

截止 2018 年末，发行人其他流动资产明细如下：

表 10-21 发行人其他流动资产明细

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
预缴税费	832.12	-
江西中通融资租赁有限公司租赁合同保证金	-	20,000.00
合计	832.12	20,000.00

2、非流动资产

表 10-22 发行人最近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	205.78	0.09	205.78	0.09	2,100.00	1.62	2,100.00	2.49
长期应收款	1,031.09	0.43	1,031.09	0.44	-	-	-	-
投资性房地产	79,636.27	33.36	82,314.27	35.07	-	-	-	-
固定资产	16,556.72	6.94	17,170.36	7.32	14,224.42	10.97	2,296.91	2.72
在建工程	93,704.72	39.25	86,392.75	36.81	68,927.11	53.18	52,356.99	62.03
无形资产	3,598.33	1.51	3,598.33	1.53	219.79	0.17	-	0.00

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	6,204.57	2.60	6,204.57	2.64	1,559.06	1.20	545.55	0.65
其他非流动资产	37,790.00	15.83	37,790.00	16.10	42,590.00	32.86	27,112.00	32.12
非流动资产总计	238,727.48	100.00	234,707.16	100.00	129,620.38	100.00	84,411.44	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动资产合计分别为 84,411.44 万元、129,620.38 万元、234,707.16 万元和 238,727.48 万元。发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成。

2017 年末发行人非流动资产较 2016 年末增加 45,208.94 万元，幅度为 53.56%，主要是固定资产、在建工程和其他非流动资产增加，其中固定资产增加主要系企业合并导致，在建工程增加系项目投入增加，其他非流动资产增加系对外投资增加。

2018 年末发行人非流动资产较 2017 年末增加 105,086.78 万元，幅度为 81.07%，主要是投资性房地产增加以及在建工程增加，投资性房地产增加主要系合并青原区工投以及东区标准厂房一期、二期，井冈山大学科技园，西区通讯终端产业城等在建工程项目转入所致；在建工程增加系项目投入增加。

(1) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 2,100.00 万元、2,100.00 万元、205.78 万元和 205.78 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 2.49%、1.62%、0.09% 和 0.09%。发行人可供出售金融资产均为可供出售权益工具。2018 年末，发行人可供出售金融资产

明细如下：

表 10-23 发行人可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	账面余额				持股比例(%)
	2017.12.31	2018 年度增加	2018 年度减少	2018.12.31	
江西润恩汉世纪股权投资企业（有限合伙）	2,000.00	-	2,000.00	-	-
吉安市三菱超细纤维有限公司	100.00	-	-	100.00	10.00
吉安井开区百金金融产业园运营有限公司	-	40.00	-	40.00	20.00
吉安市井开区百富源股权投资管理合伙企业	-	30.00	-	30.00	10.00
吉安市青原工业发展有限责任公司	-	35.78	-	35.78	5.00
合计	2,100.00	105.78	2,000.00	205.78	-

2018 年末，发行人可供出售金融资产较 2017 年末增加 105,086.78 万元，幅度为 81.07%，主要是 2018 年发行人收回江西润恩汉世纪股权投资企业（有限合伙）2,000.00 万元投资。

（2）长期应收款

最近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 0.00 万元、0.00 万元、1,031.09 万元和 1,031.09 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.44% 和 0.43%，主要为子公司江西红井冈融资租赁有限公司经营性的对外借款。

（3）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、0.00 万元、82,314.27 万元和 79,636.27 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、35.07% 和 33.36%。2018 年末，发行人新增投资性房地产主要为房屋及建筑物，系合并青原区工投以及东区标准厂

房一期、二期，井冈山大学科技园，西区通讯终端产业城等在建工程项目转入，其中在建工程转入 75,171.99 万元，企业合并增加 10,922.53 万元，明细如下：

表 10-24 截至 2018 年 12 月末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	产权证号	用途	位置	面积 (M ²)	账面原值	账面净值	是否抵押
1	吉房权证 青原字第 00191651 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 1 号厂房	7,563.51	1,059.98	899.62	否
2	吉房权证 青原字第 00191652 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 2 号厂房	4,938.31	714.72	609.13	否
3	吉房权证 青原字第 00191653 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 3 号厂房	7,599.88	1,065.55	904.40	否
4	吉房权证 青原字第 00191654 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 4 号厂房	5,944.52	833.09	707.05	否
5	吉房权证 青原字第 00191655 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 5 号厂房	5,944.52	833.09	707.05	否
6	吉房权证 青原字第 00191657 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 7 号厂房	7,599.88	1,065.07	903.94	否
7	吉房权证 青原字第 00193177 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 8 号厂房	5944.52	563.83	541.52	否
8	吉房权证 青原字第 00191659 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 10 号厂房	5,944.52	833.09	724.56	否

序号	产权证号	用途	位置	面积 (M ²)	账面原值	账面净值	是否抵押
9	吉房权证 青原字第 00191661 号	厂房	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 15 号厂房	13,373.81	1,874.25	1,751.40	是
10	吉房权证 青原字第 00191664 号	其他	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 20 号宿舍楼 101 号	6,474.80	907.40	869.04	是
11	吉房权证 青原字第 00191665 号	其他	青原区河东经济 开发区 B3-1、 B3-2、B7-1 地块 20 号宿舍楼 102 号	2,366.49	331.65	309.91	否
12	井开区房 字第 A00273 号	厂房	南塘路南侧 1、2、 3 号厂房	23,332.70	4,105.16	4,007.67	是
13	井开区房 字第 A00280 号	厂房	南塘路南侧 4、5、 6 号厂房	27,562.20	4,849.30	4,734.13	是
14	井开区房 字第 A00279 号	厂房	南塘路南侧 7、8、 9 号厂房	38,052.50	6,694.97	6,535.96	是
15	井开区房 字第 A00278 号	厂房	南塘路南侧 10、 11、12 号厂房	27,562.20	4,849.30	4,734.13	是
16	井开区房 字第 A00277 号	厂房	南塘路南侧 13、 14、15 号厂房	27,562.20	4,849.30	4,734.13	是
17	井开区房 字第 A00276 号	厂房	南塘路南侧 16、 17、18 号宿舍楼	34,904.06	6,141.03	5,995.18	是
18	井开区房 字第 A00275 号	厂房	南塘路南侧 19、 20、21 号宿舍楼	36,116.82	6,354.41	6,203.49	是
19	井开区房 字第 A00274 号	厂房	南塘路南侧 22、 23 号宿舍楼	27,970.57	4,921.15	4,804.27	是
20	无证书	厂房	南塘路南侧 24、 25 号厂房	18,374.80	3,232.87	3,156.09	是
21	井开区房	厂	火炬大道与深圳	7,090.00	1,252.64	1,222.89	否

序号	产权证号	用途	位置	面积 (M ²)	账面原值	账面净值	是否抵押
	字第 A00073 号	房	大道东北角 2 号宿舍楼				
22	井开区房字第 A00089 号	厂房	火炬大道与深圳大道东北角 3 号宿舍楼	4,608.00	814.13	794.79	否
23	井开区房字第 A00272 号	厂房	火炬大道与深圳大道东北角 4 号宿舍楼、5 号宿舍楼、6 号食堂	15,598.00	2,755.81	2,690.36	否
24	井开区房字第 A00271 号	厂房	火炬大道与深圳大道东北角 8 号厂房、10 号厂房、11 号厂房	40,628.00	7,178.04	7,007.56	否
25	井开区房字第 A00090 号	厂房	火炬大道与深圳大道东北角 12 号厂房	29,236.00	5,165.33	5,042.66	否
26	井开区房字第 A00074 号	厂房	火炬大道与深圳大道东北角 9 号厂房	23,288.00	4,114.46	4,016.74	否
27	赣 (2016) 井开区不动产权第 021 号	厂房	吉安市高新区君山大道南侧	3,376.35	1,318.71	1,287.39	否
28	赣 (2016) 井开区不动产权第 022 号	厂房	吉安市高新区君山大道南侧	4,354.88	1,700.90	1,660.50	否
29	赣 (2016) 井开区不动产权第 023 号	厂房	吉安市高新区君山大道南侧	5,154.40	2,013.17	1,965.36	否
30	赣 (2016) 井开区不动产权第 024 号	厂房	吉安市高新区君山大道南侧	2,971.00	1,160.39	1,132.83	否
31	赣 (2016) 井开区不动产权第 025 号	厂房	吉安市高新区君山大道南侧	4,354.88	1,700.90	1,660.50	否
合计		-	-	475,792.32	85,253.71	82,314.27	-

上述投资性房地产中南塘路南侧 24、25 号厂房尚未办理好产权

证书，投资性房地产中无产权证书面积 18,374.80 平方米，账面原值 3,232.87 万元，账面净值 3,156.09 万元。

(4) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 2,296.91 万元、14,224.42 万元、17,170.36 万元和 16,556.72 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 2.72%、10.97%、7.32% 和 6.94%。2017 年末，发行人固定资产较 2016 年末增加 11,927.51 万元，增幅为 519.29%，主要原因系发行人 2017 年新合并子公司柏兆电子，柏兆电子拥有房屋和机器设备等固定资产。

截至 2018 年末，发行人固定资产总计 17,170.36 万元，主要是房屋建筑物、机器设备等，具体情况如下：

表 10-25 发行人固定资产具体情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值合计					
1. 期初余额	13,662.81	5,048.92	-	1,557.47	20,269.21
2. 本期增加金额	4,538.68	15.74	89.15	175.26	4,818.82
购置	2,940.21	15.74	0.00	110.57	3,066.52
企业合并增加	1,598.47	0.00	89.15	64.69	1,752.30
其他转入	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	105.00	-	-	105.00
处置或报废	-	105.00	-	-	105.00
4. 期末余额	18,201.49	4,959.66	89.15	1,732.73	24,983.03
二、累计折旧	-	-	-	-	-
1. 期初余额	3,290.74	1,843.16	0.00	1,111.77	6,245.66
2. 本期增加金额	1,064.26	452.69	38.75	248.76	1,804.46
计提	781.06	452.69	3.89	202.07	1,439.71
企业合并增加	283.20	-	34.86	46.69	364.75
其他转入	-	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
3. 本期减少金额	-	36.58	-	-	36.58
处置或报废	-	36.58	-	-	36.58
4. 期末余额	4,354.99	2,259.27	38.75	1,360.53	8,013.54
三、减值准备	-	-	-	-	-
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
计提	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
其他转入	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值合计	-	-	-	-	-
1. 期末账面价值	13,846.49	2,700.39	50.40	372.20	16,969.49
2. 期初账面价值	10,372.07	3,205.77	-	445.70	14,023.55

截至 2018 年末，发行人固定资产中房屋及建筑物明细如下：

表 10-26 固定资产中房屋及建筑物明细

单位：万元

序号	所有权人	资产名称	产权证书编号	入账方式	账面原值	账面净值
1	江西青原山旅游发展有限公司	游乐园设施	-	外购	520.00	219.48
2	江西青原山旅游发展有限公司	购物亭	-	在建工程转入	23.75	15.99
3	江西青原山旅游发展有限公司	狮子山下生态路	-	在建工程转入	581.27	560.92
4	江西青原山旅游发展有限公司	环山诗路游步道	-	在建工程转入	393.23	379.46
5	江西青原山旅游发展有限公司	钓鱼台水库	-	在建工程转入	26.53	23.59
6	江西青原山旅游发展有限公司	青原文化浮雕墙	-	在建工程转入	11.03	9.80
7	江西青原山旅游发展有限公司	游步道休息亭六角亭	-	在建工程转入	42.67	37.94
8	吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司	园中苑 1 栋 101 号	赣 (2018) 吉安市不动产权第 0021705 号	外购	2,852.27	2,761.95
9	柏兆 (吉安) 电子	22#宿舍楼	房产证井开区房	外购	1,074.67	816.75

序号	所有权人	资产名称	产权证书编号	入账方式	账面原值	账面净值
	有限责任公司		字第 A00190 号			
10	柏兆(吉安)电子有限责任公司	1#厂房	房产证井开区房字第 A00189 号	外购	2,073.23	1,567.88
11	柏兆(吉安)电子有限责任公司	21#宿舍楼	房产证井开区房字第 A00192 号	外购	2,818.28	2,131.33
12	柏兆(吉安)电子有限责任公司	2#厂房	房产证井开区房字第 A00191 号	外购	1,397.94	1,062.43
13	柏兆(吉安)电子有限责任公司	3#厂房	房产证井开区房字第 A00188 号	外购	1,872.14	1,422.83
14	柏兆(吉安)电子有限责任公司	4#厂房	房产证井开区房字第 A00187 号	外购	1,081.90	822.24
15	柏兆(吉安)电子有限责任公司	食堂	-	外购	87.94	87.94
16	柏兆(吉安)电子有限责任公司	钢构天桥	-	外购	34.32	30.08
17	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	吉州区跃进路 46 号 26 棚 1—1701 室	吉房权证吉州字第 00163472 号	外购	205.34	134.25
18	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	吉州区迎宾大道 6 号 6 棚 1—1703 室	吉房权证吉州字第 00162884 号	外购	136.89	95.63
19	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	西区井开区孵化器	房产证井开区房字第 A00151 号	自建	1,820.17	955.59
20	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	西区食堂	房产证井开区房字第 A00152 号	自建	192.90	101.28
21	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	西区城市展示馆	房产证井开区房字第 A00153 号	自建	645.96	369.81
22	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	井开区房字第 A00233 号	井开区房字第 A00233 号	外购	309.05	239.32
合计		-	-	-	18,201.49	13,846.49

2018 年末，发行人固定资产中房屋建筑物账面净值 13,846.49 万元，其中已办理房产证房屋建筑物账面净值 12,481.29 万元，占比

90.14%；未办理房产证房屋建筑物账面净值 1,365.21 元，占比 9.86%，未办理房产证房屋建筑物主要为游乐园设施、钢构天桥和食堂、景区设施等建筑物、构筑物。

上述未办理房产证房屋建筑物中游乐园设施、景区设施等建筑物、构筑物属于青原山旅游景区内设施，根据吉安市青原区物价局（吉青价费字【2012】11 号）《关于核定青原山景区总门票价格的批复》，以及 2014 年江西省发展和改革委员会和据吉安市青原区物价局颁发的收费许可证，青原山旅游景区具有景区收费权，相关资产在景区未来正式运营后能够产生相应收益。上述未办理房产证房屋建筑物中钢构天桥和食堂为发行人子公司柏兆（吉安）电子有限责任公司生产基地附属的配套设施，为生产基地服务，钢构天桥和食堂与生产厂房、生产设备等设施共同构成生产基地，整体上可以产生收益。

（5）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 52,356.99 万元、68,927.11 万元、86,392.75 万元和 93,704.72 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 62.03%、53.18%、36.81% 和 39.25%。2017 年末，发行人在建工程较 2016 年末增加 16,570.12 万元，增幅为 31.65%，主要原因系东区标准厂房一期、东区标准厂房二期、西区通讯终端产业园和井冈山大学科技园项目投入增加所致。2018 年末，发行人在建工程较 2017 年末增加 17,465.64 万元，增幅为 31.65%，主要原因系井开区科技孵化中心项目、青原山风景名胜区净居寺景区基础建设项目等在建项目投入增加。

发行人 2018 年末在建工程明细如下表所示：

表 10-27 发行人 2018 年末在建工程明细

单位：万元

工程名称	金额	项目总投资金额	累计已投资金额	尚需投资金额	状态
庐陵文化生态园	7,829.68	8,000.00	7,829.68	170.32	在建
东区城中村改造安置房及东区公租房 1 号楼	1,555.83	5,500.00	1,555.83	3,944.17	在建
东区公租房二三期	16.60	-	16.60	-	在建
井开区东区城中村安置房三期	2,117.57	8,000.00	2,117.57	5,882.43	在建
东区创客园	4,459.25	8,000.00	4,459.25	3,540.75	在建
井冈山经开区韩国产业园	6,620.85	20,000.00	6,620.85	13,379.15	在建
井开区科技孵化中心项目	31,274.26	32,000.00	31,274.26	725.74	在建
邻里中心及城市棚户区改造安置房项目	6,622.45	10,000.00	6,622.45	3,377.55	在建
青原山风景名胜区景区建设项目	1,131.11	2,000.00	1,131.11	868.89	在建
青原山风景名胜区净居寺景区基础建设项目	24,761.00	30,000.00	24,761.00	5,239.00	在建
青原山风景名胜区车辆调度中心及停车场项目	4.16	-	4.16	-	在建
合计	86,392.75	123,500.00	86,392.76	37,107.24	-

发行人上述在建工程项目均为自建项目，不属于政府回购项目和政府代建项目。

(6) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 0.00 万元、219.79 万元、3,598.33 万元和 3,598.33 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 0.00%、0.17%、1.53% 和 1.51%，主要为油萝坑水库经营管理权的租赁使用权和软件及商标使用权。2018 年末，发行人无形资产较

2017 年末增加 3,378.54 万元，增幅为 1,537.17%，主要原因系 2018 年根据吉安市人民政府下达的吉府办抄字【2018】296 号文件，青原区人民政府将油萝坑水库划拨至江西青原山旅游发展有限公司导致无形资产增加 3,400.00 万元。

截止 2018 年 12 月 31 日，发行人无形资产具体明细如下：

表 10-28 发行人无形资产具体明细

单位：万元

类别	资产原值	累计摊销	资产净值
土地使用权	3,488.34	10.19	3,478.15
软件及商标使用权	208.04	87.86	120.18
合计	3,696.38	98.06	3,598.33

其中，土地使用权明细如下：

单位：万元

序号	所有权人	位置	土地证号	面积m ²	用途	使用权类型	入账价值	入账方式	是否抵押	取得方式
1	江西青原山旅游发展有限公司	河东街道浒岗村	水库租赁及使用权	无	不适用	不适用	3,400.00	评估入账	否	政府注入
2	柏兆（吉安）电子有限责任公司	深圳大道南侧	井开国用 2013 第工-217 号	25,442.00	工业	出让	88.34	历史成本	否	协议转让
合计		-	-	-	-	-	3,488.34	-	-	-

水库租赁及使用权为油萝坑水库。根据吉安市市委、市政府“三山”战略部署，青原山风景名胜区整体开发项目已纳入青原区重点旅游开发工作，2018 年根据吉安市人民政府下达的吉府办抄字【2018】296 号文件，青原区人民政府将油萝坑水库划拨至江西青原山旅游发

展有限公司，随后江西青原山旅游发展有限公司与青原区河东街道办事处签署了《转让意向协议书》，转让价格为 3,400.00 万元。油萝坑水库属于有景区收费权的青原山旅游景区的一部分。

2013 年 6 月柏兆（吉安）电子有限责任公司与六星（吉安）电子通讯产业园开发有限公司签署协议，六星（吉安）电子通讯产业园开发有限公司将其持有的厂房及土地转让给柏兆（吉安）电子有限责任公司，其中土地转让价格为 88.34 万元，所转让土地已经缴纳过土地出让金，柏兆（吉安）电子有限责任公司已完成土地过户并取得编号为井开国用 2013 第工-217 号的土地使用权证。

（6）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 545.55 万元、1,559.06 万元、6,204.57 万元和 6,204.57 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 0.65%、1.20%、2.64% 和 2.60%，主要为计提坏账准备导致的暂时性差异。报告期内，发行人递延所得税资产增加较多，主要系报告期内发行人应收款项增加导致计提的坏账准备增加。

报告期内，发行人递延所得税资产确认情况如下：

表 10-29 发行人递延所得税资产确认情况

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	暂时性差异金额	递延所得税资产余额	暂时性差异金额	递延所得税资产余额	暂时性差异金额	递延所得税资产余额
坏账准备	24,818.30	6,204.57	6,236.25	1,559.06	2,182.18	545.55
合计	24,818.30	6,204.57	6,236.25	1,559.06	2,182.18	545.55

(7) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 27,112.00 万元、42,590.00 万元、37,790.00 万元和 37,790.00 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 32.12%、32.86%、16.10% 和 15.83%，主要为发行人对外投资和借款。2017 年末，发行人其他非流动资产较 2016 年末增加 15,478.00 万元，增幅为 57.09%，主要原因系新增对吉安市浚图科技有限公司、盛泰光电子有限公司、吉安市井开区百富源灏浚产业投资合伙企业等单位的外投资和借款。

报告期各期末，发行人其他非流动资产明细如下：

表 10-30 发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
兴银投资-兴吉 1 号结构化契约型私募投资基金	25,000.00	25,000.00	25,000.00
新华富时赣银青原基金专项资产管理计划	5,200.00	-	-
江西中电仪能分布式能源有限公司	-	-	2,112.00
吉安市浚图科技有限公司	-	10,000.00	-
江西盛泰光电子有限公司	4,000.00	4,000.00	-
吉安市井开区百富源灏浚产业投资合伙企业	3,000.00	3,000.00	-
吉安市井开区金庐陵电子信息产业集聚基金(有限合伙)	590.00	590.00	-
合计	37,790.00	42,590.00	27,112.00

注：①兴银投资-兴吉 1 号结构化契约型私募投资基金（以下简称“基金”）由兴业国际信托有限公司认购了该基金的优先级，规模为 10.0 亿元；发行人子公司合汇实业公司认购了基金的劣后级，规模为 2.5 亿元。劣后级出资人承诺可向优先级出资人支付每年 5.525% 的固定回报。基金以委托贷款的形式向金庐陵公司投资 12.50 亿元，存续期为 7 年。基金在存续期届满未延期时，将终止。

②2017 年，吉安市青原区城市投资开发有限公司与深圳新华富时资产管理有限公司签订新华富时赣银青原基金专项资产管理计划资产管理合同，作为 B 类委托人认购 5,200.00 万份额，合同约定其享有年化 7% 固定收益。

③2016 年 5 月 27 日, 发行人子公司吉安市金庐陵投资发展有限公司与江西中电仪能分布式能源有限公司签立增资扩股协议, 发行人出资 2,112.00 万充实对方公司资本金。后因对方公司不同意, 以银行活期存款利率与资金实际占用天数协商资金占用费准备撤资。

④2017 年, 发行人与吉安市浚图科技有限公司签订投资协议, 协议约定, 按固定利率收取投资收益, 投资期限 2 年。

⑤2017 年, 发行人与江西盛泰光电子有限公司签订投资协议, 协议约定, 按固定利率收取投资收益。

⑥发行人占吉安市井开区百富源灏浚产业投资合伙企业 30% 股份, 但是发行人作为有限合伙人, 对该合伙企业无实际管理控制权。

⑦吉安市井开区金庐陵电子信息产业集聚基金(有限合伙)在 2017 年 07 月 13 日成立, 公司认缴出资 5900.00 万, 占比 59%, 成为优先级 LP, 对吉安市井开区金庐陵电子信息产业集聚基金(有限合伙)不具有实际控制权。

(二) 负债结构分析

表 10-31 发行人最近三年及一期末的负债结构

单位: 万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	500.00	0.04	500.00	0.04	-	-	-	0.00
应付票据及应付账款	60,504.09	4.39	61,744.10	5.24	33,977.22	3.20	12,509.45	1.48
预收款项	2,169.23	0.16	1,969.68	0.17	392.37	0.04	82.58	0.01
应付职工薪酬	424.17	0.03	979.96	0.08	842.46	0.08	9.56	0.00
应交税费	22,976.48	1.67	24,977.14	2.12	11,801.49	1.11	8,400.40	0.99
其他应付款	30,010.96	2.18	91,086.12	7.73	121,160.53	11.42	135,936.61	16.06
一年内到期的非流动负债	321,370.19	23.32	97,937.14	8.31	37,021.77	3.49	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	176,528.12	16.63	-	-
流动负债合计	437,955.11	31.78	279,194.14	23.68	381,723.96	35.97	157,903.12	18.66
长期借款	786,021.43	57.03	716,911.47	60.81	412,800.28	38.90	390,525.63	46.15
应付债券	112,302.20	8.15	142,130.91	12.06	266,783.95	25.14	297,817.16	35.19
长期应付款	41,865.50	3.04	40,750.00	3.46	-	-	-	0.00
非流动负债合计	940,189.13	68.22	899,792.38	76.32	679,584.23	64.03	688,342.79	81.34
负债合计	1,378,144.24	100.00	1,178,986.52	100.00	1,061,308.18	100.00	846,245.91	100.00

最近三年及一期末，发行人的负债合计分别为 846,245.91 万元、1,061,308.18 万元、1,178,986.52 万元和 1,378,144.24 万元。从负债构成来看，最近三年及一期末，公司流动负债占当期末负债总额的比例分别为 18.66%、35.97%、23.68% 和 31.78%，非流动负债占当期末负债总额的比例分别为 81.34%、64.03%、76.32% 和 68.22%。发行人负债构成以非流动负债为主。

1、流动负债

表 10-32 发行人最近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	500.00	0.11	500.00	0.18	-	-	-	-
应付票据及应付账款	60,504.09	13.82	61,744.10	22.12	33,977.22	8.90	12,509.45	7.92
预收款项	2,169.23	0.50	1,969.68	0.71	392.37	0.10	82.58	0.05
应付职工薪酬	424.17	0.10	979.96	0.35	842.46	0.22	9.56	0.01
应交税费	22,976.48	5.25	24,977.14	8.95	11,801.49	3.09	8,400.40	5.32
其他应付款	30,010.96	6.85	91,086.12	32.62	121,160.53	31.74	135,936.61	86.09
一年内到期的非流动负债	321,370.19	73.38	97,937.14	35.08	37,021.77	9.70	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	176,528.12	46.24	-	-
流动负债合计	437,955.11	100.00	279,194.14	100.00	381,723.96	100.00	157,903.12	100.00

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 157,903.12 万元、381,723.96 万元、279,194.14 万元和 437,955.11 万元。流动负债主要由应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，最近三年及一期末，上述四项之和占当期末流动负债的比例分别为 94.01%、96.58%、89.82% 和 94.05%。

2019 年 9 月末，发行人流动负债较 2018 年末增加 158,760.97 万

元，增幅 56.86%，主要系公司部分长期有息负债即将到期导致一年内到期的非流动负债增加所致。

2017 年末，发行人流动负债较 2016 年末增加 223,820.84 万元，增幅 141.75%，主要系部分长期有息负债即将到期，以及发行短期融资券 17 吉安井开 CP001 和江西中通融资租赁有限公司借款，导致 2017 年发行人一年内到期的非流动负债和其他流动负债增加较多。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元、500.00 万元和 500.00 万元，占当期末流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、0.18% 和 0.11%。2018 年末发行人短期借款 500.00 万元，主要为子公司吉安市七叶荆旅游文化有限公司在中国建设银行信用贷款 500.00 万元，借款期限 2018 年 12 月 21 日至 2019 年 12 月 20 日。

（2）应付票据及应付账款

最近三年及一期末，发行人应付票据及应付账款分别为 12,509.45 万元、33,977.22 万元、61,744.10 万元和 60,504.09 万元，占当期末流动负债的比例分别为 7.92%、8.90%、22.12% 和 13.82%；其中应付票据金额分别为 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，应付账款金额分别为 12,509.45 万元、33,977.22 万元、61,744.10 万元和 60,504.09 万元。应付账款主要为应付的货款和工程款。

2017 年末，发行人应付账款较 2017 年末增加 21,467.77 万元，增幅为 171.61%，主要原因是公司业务投入增加，以及合并柏兆电子报

表，导致应付的货款和工程款增加较多。

2018 年末，发行人应付账款较 2017 年末增加 27,766.88 万元，增幅为 81.72%，主要原因是公司业务投入增加，导致应付的货款和工程款增加较多。

截至 2018 年末，发行人前五名应付账款明细如下：

表 10-33 发行人前五名应付账款明细

单位：万元

项目	款项性质	2018 年末欠款金额	占应付账款总额的比例 (%)
香港国巨集团亚洲有限公司	货款	15,364.19	24.88
吉安市青原区 105 国道改造工程建设指挥部	工程款	9,598.29	15.55
河东滨江新区征地拆迁安置办公室	工程款	8,364.99	13.55
滨江华府一期项目指挥部	工程款	7,647.57	12.39
青原区杨家庄中村城中村改造指挥部	工程款	4,162.23	6.74
合计	-	45,137.28	73.10

(3) 预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 82.58 万元、392.37 万元、1,969.68 万元和 2,169.23 万元，占当期末流动负债的比例分别为 0.05%、0.10%、0.71% 和 0.50%，主要为预收委托贷款利息和售房款。

2017 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 309.79 万元，增幅为 375.14%，主要原因是预收了吉安市满坤科技有限公司、江西精锐通科技有限公司等单位的委托贷款利息。2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 1,577.31 万元，增幅为 402.00%，主要原因是公司预收江西美光科技有限公司售房款，以及江西盛泰光电子有限公司

司、江西中通融资租赁有限公司等单位的委贷利息。

截至 2018 年末，发行人前五名预收款项明细如下：

表 10-34 发行人前五名预收账款明细

单位：万元

项目	款项性质	2018 年末预收款项金额	占预收款项总额的比例(%)	账龄
江西美光科技有限公司	预收售房款	455.03	23.10	1 年内
江西盛泰光电子有限公司	预收委贷利息	400.00	20.31	1 年内
江西中通融资租赁有限公司	预收委贷利息	334.58	16.99	1 年内
江西益丰泰光电技术有限公司	预收委贷利息	221.36	11.24	1 年内
吉安市满坤科技有限公司	预收委贷利息	102.92	5.23	1 年内
合计	-	1,513.90	76.86	-

(4) 应交税费

最近三年及一期末，发行人应交税费分别为 8,400.40 万元、11,801.49 万元、24,977.14 万元和 22,976.48 万元，占当期末流动负债的比例分别为 5.32%、3.09%、8.95% 和 5.25%，主要为应交的企业所得税、营业税和增值税。

2017 年末，发行人应交税费较 2016 末增加 3,401.09 万元，增幅 40.49%，主要原因系发行人 2017 年企业合并以及营业规模扩大，导致应交的企业所得税增加。2018 年末，发行人应交税费较 2017 末增加 13,175.65 万元，增幅 111.64%，主要原因系发行人 2017 年企业合并以及营业规模扩大，导致应交的企业所得税和营业税增加。

截至 2018 年末，发行人应交税费明细如下：

表 10-35 发行人应交税费明细

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
所得税	18,432.49	9,578.53
营业税	3,034.74	-
增值税	1,610.47	1,059.03
城建税	657.27	351.12
教育费附加	337.39	210.67
地方教育费附加	224.93	140.45
个人所得税	111.12	92.83
印花税	135.32	128.84
房产税	177.94	17.90
土地使用税	255.46	222.13
合计	24,977.14	11,801.49

(5) 应付职工薪酬

最近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为 9.56 万元、842.46 万元、979.96 万元和 424.17 万元，占当期末流动负债的比例分别为 0.01%、0.22%、0.35% 和 0.10%，主要为应付的工资、奖金、津贴和补贴。

报告期内，发行人应付职工薪酬增幅较大，主要原因系报告期内发行人企业合并以及营业规模扩大，导致员工人数增加较多增加。

截至 2018 年末，发行人应付职工薪酬情况如下：

表 10-36 2018 年末发行人应付职工薪酬情况

①应付职工薪酬分类

单位：万元

项目	2017.12.31	2018 年度增加	2018 年度本期减少	2018.12.31
短期薪酬	796.56	4,275.46	4,114.40	957.61
离职后福利-设定提存计划	45.91	79.22	102.77	22.35
短期辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	842.46	4,354.68	4,217.17	979.96

②短期薪酬情况

单位：万元

项目	2017.12.31	2018 年度增加	2018 年度本期减少	2018.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	704.83	4,229.79	4,096.78	837.84
职工福利费	-	13.84	13.84	-
社会保险费	91.72	31.61	3.56	119.78
其中：①医疗保险费	41.36	21.63	3.27	59.73
②工伤保险费	50.36	9.98	0.29	60.05
③生育保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	796.56	4,275.46	4,114.40	957.61

③设定提存计划

单位：万元

项目	2017.12.31	2018 年度增加	2018 年度本期减少	2018.12.31
基本养老保险费	45.91	79.22	102.77	22.35
合计	45.91	79.22	102.77	22.35

截至 2017 年末，发行人应付职工薪酬情况如下：

表 10-37 2017 年末发行人应付职工薪酬情况

①应付职工薪酬分类

单位：万元

项目	2016.12.31	2017 年度增加	2017 年度本期减少	2017.12.31
短期薪酬	8.89	5,143.62	4,355.95	796.56
离职后福利-设定提存计划	0.67	131.44	86.20	45.91
短期辞退福利	-	0	0	0
一年内到期的其他福利	-	0	0	0
合计	9.56	5,275.06	4,442.16	842.46

②短期薪酬情况

单位：万元

项目	2016.12.31	2017 年度增加	2017 年度本期减少	2017.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	8.89	5,014.78	4,318.84	704.83
职工福利费	-	8.60	8.60	-
社会保险费	-	118.28	26.55	91.72

项目	2016.12.31	2017 年度增加	2017 年度本期减少	2017.12.31
其中: ①医疗保险费	-	53.63	12.27	41.36
②工伤保险费	-	64.65	14.29	50.36
③生育保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	-	0.33	0.33	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	1.62	1.62	-
合计	8.89	5,143.62	4,355.95	796.56

③设定提存计划

单位: 万元

项目	2016.12.31	2017 年度增加	2017 年度本期减少	2017.12.31
基本养老保险费	0.67	131.44	86.20	45.91
合计	0.67	131.44	86.20	45.91

截至 2016 年末, 发行人应付职工薪酬情况如下:

表 10-38 2016 年末发行人应付职工薪酬情况

①应付职工薪酬分类

单位: 万元

项目	2015.12.31	2016 年度增加	2016 年度本期减少	2016.12.31
短期薪酬	8.00	26.56	25.67	8.89
离职后福利-设定提存计划	0.67	1.71	1.71	0.67
短期辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	8.67	28.28	27.38	9.56

②短期薪酬情况

单位: 万元

项目	2015.12.31	2016 年度增加	2016 年度本期减少	2016.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	8.00	25.30	24.41	8.89
职工福利费	-	0.55	0.55	-
社会保险费	-	0.71	0.71	-
其中: ①医疗保险费	-	0.60	0.60	-
②工伤保险费	-	0.06	0.06	-
③生育保险费	-	0.05	0.05	-
住房公积金	-	-	-	-

项目	2015.12.31	2016 年度增加	2016 年度本期减少	2016.12.31
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	8.00	26.56	25.67	8.89

③设定提存计划

单位: 万元

项目	2015.12.31	2016 年度增加	2016 年度本期减少	2016.12.31
基本养老保险费	0.67	1.71	1.71	0.67
合计	0.67	1.71	1.71	0.67

(6) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 135,936.61 万元、121,160.53 万元、91,086.12 万元和 30,010.96 万元，占当期末流动负债的比例分别为 86.09%、31.74%、32.62% 和 6.85%。发行人其他应付款包括应付利息、应付股利和其他应付款。报告期内，发行人其他应付款情况如下：

表 10-39 报告期内发行人其他应付款情况

单位: 万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付利息	1,275.76	4,149.33	964.53
应付股利	103.17	103.17	-
其他应付款	89,707.18	116,908.03	135,936.61
合计	91,086.12	121,160.53	136,901.14

2019 年 9 月末，其他应付款为 30,010.96 万元，较 2018 年末减少 61,075.16 万元，降幅 67.05%，主要系发行人结清部分其他应付款所致。

2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年末减少 30,074.41 万元，幅度为 24.82%，主要原因系 2018 年合并吉安市井开区银庐陵建设投

资有限公司等单位，导致部分应付关联公司的款项合并抵消。

截止 2018 年末，发行人应付利息明细如下：

表 10-40 发行人应付利息明细

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
江西银行贷款	168.33	165.00
江西金融租赁回租款	330.12	403.10
兴业银行产业基金贷款	161.11	145.00
吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心	120.82	122.50
云南信托 5 亿贷款	86.81	86.81
华夏银行股份有限公司南昌分行借款	100.05	100.05
远东租赁回租款	308.39	-
交通银行吉安分行借款	0.12	-
17 吉安井开 CP001 短期融资券	-	2,753.06
江西中通融资租赁有限公司融资租赁贷款	-	373.81
合计	1,275.76	4,149.33

2018 年末，发行人应付利息较 2017 年末减少 2,873.57 万元，幅度为 69.25%，主要原因系 2018 年发行人支付了 17 吉安井开 CP001 短期融资券和江西中通融资租赁有限公司融资租赁贷款利息。

2018 年末，发行人前五大其他应付款情况如下：

表 10-41 发行人前五大其他应付款情况

单位：万元

序号	单位名称	2018 年末其他应付 款金额	占其他应付款总额的 比例 (%)	款项性质
1	吉安市新庐陵投资发展有限公司	35,000.00	38.43%	往来款
2	江西金控商业保理有限公司	10,000.00	10.98%	短期拆借款
3	井冈山大学附属中学	7,857.27	8.63%	往来款
4	青原区财政局	5,135.21	5.64%	往来款
5	吉安市青原区水利投资发展有限公司	4,000.00	4.39%	往来款
合计	-	61,992.48	68.06%	-

截止 2018 年末，发行人其他应付款账龄明细如下：

表 10-42 发行人其他应付款账龄明细

单位：万元

账龄	余额	占比 (%)
1 年以内（含 1 年）	21,658.15	24.14
1—2 年（含 2 年）	53,134.37	59.23
2—3 年（含 3 年）	9,964.85	11.11
3 年以上	4,949.81	5.52
合计	89,707.18	100.00

（4）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、37,021.77 万元、97,937.14 万元和 321,370.19 万元，占当期末流动负债的比例分别为 0.00%、9.70%、35.08% 和 73.38%，主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

2019 年 9 月末，一年内到期的非流动负债为 321,370.19 万元，较 2018 年末增加 223,433.05 万元，增幅 228.14%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。

2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 60,915.37 万元，增幅为 164.54%，主要原因系来自发行人发行的“2016 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券”需偿还本金 17,000.00 万元以及一年内到期的光大证券资产管理有限公司、九江银行青原支行、远东国际租赁有限公司等单位的借款增加所致。

2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2016 年末增加 37,021.77 万元，主要原因系来自中航国际融资租赁、江西银行吉安分行和江西金融租赁的借款需偿还 16,035.75 万元以及发行人发行的

“2014 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券”需偿还本金 16,000.00 万元。

最近三年末，发行人一年内到期的应付债券明细如下：

表 10-43 发行人一年内到期的应付债券明细

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
2014 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券	16,000.00	16,000.00	-
2016 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券	17,000.00	-	-
合计	33,000.00	16,000.00	-

截止 2018 年末，发行人一年内到期的长期借款明细如下：

表 10-44 发行人一年内到期的长期借款明细

单位：万元

借款银行	2018.12.31	抵押物	利率(%)	借款日期	还款日期	借款人
江西银行 吉安分行	9,000.00	保证借款	6	2016/3/29	2019/3/31	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司
江西金融 租赁股份 有限公司	5,061.02	保证借款	6.058	2016/4/8	2019/2/15	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司
远东国际 租赁有限 公司	7,226.12	保证借款	10.5	2018/8/31	2019/8/31	吉安市优家 物业服务有 限公司
中国光大 银行南昌 分行	360.00	青原区国用(2012)第 051 号土地使用权；吉安市青原区投资发展有限责任公司应收账款收益质押权	5.635	2015/12/4	2019/6/4	吉安市青原区新工业园 投资发展有 限责任公司
中国光大 银行南昌 分行	40.00	青原区国用(2012)第 051 号土地使用权；吉安市青原区投资发展有限责任公司应收账款收益质押权	5.635	2015/12/4	2019/12/4	吉安市青原区新工业园 投资发展有 限责任公司
中国农发 行吉安市	2,500.00	保证及质押借款	4.345	2017/3/31	2019/3/25	吉安市青原区城镇建设

借款银行	2018.12.31	抵押物	利率 (%)	借款日期	还款日期	借款人
吉州区支行						发展有限公司
九江银行青原支行	9,000.00	保证借款	6.65	2016/9/27	2018/9/20	吉安市青原区城镇建设发展有限公司
华夏银行吉安分行	600.00	保证借款	5.8	2018/5/7	2019/3/21	江西青原山旅游发展有限公司
赣州银行青原支行	200.00	保证借款	6	2017/4/6	2019/4/6	江西青原山旅游发展有限公司
农业银行青原支行	1,000.00	吉安市青原区城市投资开发有限公司	5.635	2016/12/29	2031/12/27	江西青原山旅游发展有限公司
建设银行吉安市分行	300.00	信用借款	5.39	2017/3/23	2019/6/21	吉安市青原区城镇建设发展有限公司
中国农业发展银行	3,340.00	井开区房字第 A000275 号	5.52	2015/6/26	2027/6/25	吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司
光大证券资产管理有限公司	19,760.00	保证借款	5.635	2016/1/8	2024/7/8	吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司
光大银行南昌北京东路支行	1,550.00	2 亿元定期存单	5	2016/1/22	2019/1/22	吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司
北京银行南昌分行西湖支行	5,000.00	井开区房字第 A00153 号、井开区房字第 A00152 号、井开区房字第 A00151	5	2016/4/19	2021/4/18	吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司
合计	64,937.14	-	-	-	-	-

(8) 其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、176,528.12 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期末流动负债的比例分

别为 0.00%、46.24%、0.00% 和 0.00%。2017 年末，发行人的其他非流动负债主要为吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司 2017 年度第一期短期融资券 100,000.00 万元以及江西中通融资租赁有限公司借款 76,528.12 万元。

2、非流动负债

表 10-45 发行人最近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	786,021.43	83.60	716,911.47	79.68	412,800.28	60.74	390,525.63	56.73
应付债券	112,302.20	11.94	142,130.91	15.80	266,783.95	39.26	297,817.16	43.27
长期应付款	41,865.50	4.45	40,750.00	4.53	-	-	-	-
非流动负债合计	940,189.13	100.00	899,792.38	100.00	679,584.23	100.00	688,342.79	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 688,342.79 万元、679,584.23 万元、899,792.38 万元和 940,189.13 万元，占当期末负债总额的比例分别为 81.34%、64.03%、76.32% 和 68.22%。公司非流动负债主要为长期借款和应付债券，占当期末非流动负债比例分别为 100.00%、100.00%、95.47% 和 95.54%。

2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 220,208.15 万元，主要原因系随着发行人业务规模的扩大和企业合并，导致长期借款增加。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 390,525.63 万元、412,800.28 万元、716,911.47 万元和 786,021.43 万元，占当期末非流动负债的比例分别为 56.73%、60.74%、79.68% 和 83.60%。2018 年末，

发行人长期借款较 2017 年末增加 304,111.19 万元，增幅为 73.67%，主要原因系伴随在建项目投入增加借款规模扩大，同时青原新工业投以及银庐陵建投划入发行人名下，被合并公司的借款也纳入合并范围所致。

截止 2018 年末，发行人长期借款类别如下：

表 10-46 发行人长期借款类别

单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	205,700.00	125,000.00	125,000.00
抵押借款	-	-	127,550.00
保证借款	278,421.47	154,800.00	111,600.00
其他长期借款	232,790.00	133,000.28	26,375.63
合计	716,911.47	412,800.28	390,525.63

截止 2018 年末，发行人长期借款明细如下：

表 10-47 截止 2018 年末发行人长期借款明细

①2018 年末信用借款明细

单位：万元

借款银行	2018 年末	利率 (%)	借款日期	还款日期	借款人
兴业银行股份有限公司南昌分行	125,000.00	4.64	2016/12/27	2023/12/26	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司
江西银行青原支行	35,000.00	6.175	2016/11/30	2021/9/22	吉安市青原区城镇建设发展有限公司
工商银行吉安市青原支行	26,000.00	4.9	2016/12/2	2026/12/2	吉安市青原区城镇建设发展有限公司
建设银行吉安市支行	19,700.00	5.39	2017/3/23	2027/3/22	吉安市青原区城镇建设发展有限公司
合计	205,700.00	-	-	-	-

②2018 年末保证借款明细

单位：万元

借款银行	保证人	2018 年末	利率 (%)	借款日期	还款日期	借款人

借款银行	保证人	2018 年末	利率 (%)	借款日期	还款日期	借款人
江西银行 吉安分行	吉安市井开区 银庐陵建设投 资有限公司	87,000.00	6	2016/3/29	2023/3/28	吉安市井冈山 开发区金庐陵 经济发展有限 公司
华夏银行 股份有限 公司南昌 分行	吉安市井冈山 开发区金庐陵 经济发展有限 公司	60,000.00	6	2017/4/7	2020/3/21	吉安市合汇实 业有限公司
赣州银行 青原支行	吉安市青原区 城镇建设发展 有限公司	41,600.00	7	2016/6/28	2024/6/28	吉安市青原区 城市投资开发 有限公司
赣州银行 青原支行	吉安市青原区 城市投资开发 有限公司	800.00	6	2017/4/6	2022/4/6	江西青原山旅 游发展有限公 司
赣州银行 青原支行	吉安市青原区 城市投资开发 有限公司	5,000.00	6	2017/5/16	2022/5/16	江西青原山旅 游发展有限公 司
农业银行 青原支行	吉安市青原区 城市投资开发 有限公司	19,000.00	5.635	2016/12/29	2031/12/27	江西青原山旅 游发展有限公 司
华夏银行 吉安分行	吉安市青原区 新工业园投资 发展有限公司	2,900.00	5.8	2018/5/7	2020/5/7	江西青原山旅 游发展有限公 司
交通银行 吉安市 分行	吉安市井冈山 开发区金庐陵 经济发展有限 公司	44,000.00	5.89	2016/6/7	2023/6/6	吉安市井开区 银庐陵建设投 资有限公司
江西金融 租赁有限 公司	吉安市井冈山 开发区金庐陵 经济发展有限 公司	8,039.25	6.058	2016/4/8	2021/4/7	吉安市井冈山 开发区金庐陵 经济发展有限 公司
远东国际 租赁有限 公司	吉安市井冈山 开发区金庐陵 经济发展有限 公	10,382.21	10.5	2018/8/31	2023/8/31	吉安市优家物 业服务有限公 司
合计	-	278,421.47	-	-	-	-

③2018 年末其他长期借款明细

单位：万元

借款单位	2018 年末金 额	利率 (%)	借款日期	还款日期	借款人
------	---------------	-----------	------	------	-----

借款单位	2018 年末金 额	利率 (%)	借款日期	还款日期	借款人
吉安市井开区金鸡 湖新区城镇化建设 基金中心	70,000.00	6.4	2017/6/30	2022/12/20	吉安市合汇实业有 限公司
云南国际信托有限 公司	50,000.00	6.25	2017/7/20	2022/7/19	吉安市井冈山开发 区金庐陵经济发展 有限公司
中国光大银行南昌 分行	9,000.00	5.63	2015/12/4	2025/12/3	吉安市青原区新工 业园投资发展有限 责任公司
中国农发行吉安市 吉州区支行	17,000.00	4.345	2017/3/31	2037/3/12	吉安市青原区城镇 建设发展有限公司
中国农业发展银行	24,990.00	5.69	2015/6/26	2027/6/25	吉安市井开区银庐 陵建设投资有限公司
北京银行南昌分行 西湖支行	23,000.00	5.225	2016/4/19	2021/4/18	吉安市井开区银庐 陵建设投资有限公司
光大银行南昌北京 东路支行	38,800.00	5.635	2016/1/8	2024/7/8	吉安市井开区银庐 陵建设投资有限公司
合计	232,790.00	-	-	-	-

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 297,817.16 万元、266,783.95 万元、142,130.91 万元和 112,302.20 万元，占当期末非流动负债的比例分别为 43.27%、39.26%、15.80% 和 11.94%。

2018 年末，发行人应付债券较 2017 年末减少 124,653.04 万元，幅度为 46.72%，主要原因系 16 井开债和 14 井开债部分应付金额划分至一年内到期的非流动负债，同时偿付了 15 吉安井开 PPN001。

截至 2018 年，发行人应付债券主要包括“14 井开债”、“16 井开债（二期债）”和“18 吉安井开 MTN001”。

表 10-48 截至 2018 年发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	债券余额	利率	起息日	到期日
18 吉安井开 MTN001	36,000.00	7.50%	2018 年 9 月 29 日	2023 年 9 月 30 日
16 井开债	68,000.00	4.87%	2016 年 1 月 27 日	2023 年 1 月 27 日
14 井开债	32,000.00	7.99%	2014 年 6 月 3 日	2021 年 6 月 3 日
合计	136,000.00	-	-	-

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 0.00 万元、0.00 万元、40,750.00 万元和 41,865.50 万元，占当期末非流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、4.53% 和 4.45%。2018 年末，发行人长期应付款主要系应付深圳市普泰金融配套服务有限公司基金融资款、中航信托股份有限公司贷款和中国农发重点建设基金有限公司的投资款项，明细如下：

表 10-49 发行人长期应付款明细

单位：万元

借款类别	2018 年末金额
深圳市普泰金融配套服务有限公司	30,000.00
中航信托股份有限公司	9,250.00
中国农发重点建设基金有限公司	1,500.00
合计	40,750.00

(三) 所有者权益构成分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 506,110.58 万元、520,409.82 万元、953,575.26 万元和 958,183.15 万元，同期归属于母公司所有者权益分别为 506,110.58 万元、516,583.16 万元、937,176.26 万元和 941,776.25 万元，归属于母公司所有者权益占所有者权益总额比重分别为 100.00%、99.26%、98.28% 和 98.29%。

2018 年末，发行人所有者权益较 2017 年末增加 433,165.44 万元，

幅度为 83.24%，主要系吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司 90% 股权和青原山庄房屋及土地、油萝坑水库划拨至发行人增加资本公积。

报告期各期末，发行人所有者权益构成明细如下表所示：

表 10-50 发行人所有者权益构成明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	40,000.00	4.17	40,000.00	4.19	40,000.00	7.69	40,000.00	7.90
资本公积	792,277.78	82.69	792,277.78	83.08	380,435.88	73.10	380,435.88	75.17
盈余公积	13,319.44	1.39	13,319.44	1.40	12,747.17	2.45	11,308.83	2.23
未分配利润	96,179.04	10.04	91,579.05	9.60	83,400.12	16.03	74,365.88	14.69
归属于母公司所有者权益合计	941,776.25	98.29	937,176.26	98.28	516,583.16	99.26	506,110.58	100.00
少数股东权益	16,406.91	1.71	16,399.00	1.72	3,826.65	0.74	-	-
所有者权益合计	958,183.15	100.00	953,575.26	100.00	520,409.82	100.00	506,110.58	100.00

（1）实收资本

截至 2019 年 9 月末，发行人实收资本为 40,000.00 万元，为发行人历年来的股东投入。截止本募集说明书签署日，发行人股东为井冈山经济技术开发区管理委员会，持股比例为 100.00%。

（2）资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 380,435.88 万元、380,435.88 万元、792,277.78 万元和 792,277.78 万元，全部为其他资本公积构成，主要为历年来股东注入土地使用权和房屋资产、货币增

资、股权划拨等原因形成。

2018 年末,发行人所有者权益较 2017 年末增加 433,165.44 万元,幅度为 83.24%。其中,根据吉安市人民政府下达的吉府办[2018]146 号文件以及吉安市青原区人民政府下达的吉青府办抄字[2018]155 号文件,将吉安市青原区国有资产营运中心持有的吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司 90% 股权划转至发行人,导致发行人资本公积增加 379,763.46 万元;根据吉安市人民政府下达的吉府办抄字[2018]296 号文件,将青原山庄房屋及土地等资产划拨至江西青原山旅游发展有限公司,导致发行人资本公积增加 27,078.44 万元。

(3) 盈余公积和未分配利润

最近三年及一期,发行人盈余公积分别为 11,308.83 万元、12,747.17 万元、13,319.44 万元和 13,319.44 万元,未分配利润分别为 74,365.88 万元、83,400.12 万元、91,579.05 万元和 96,179.04 万元,为发行人历年收益留存形成。

(四) 营运能力分析

表 10-51 发行人主要营运能力指标

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	0.67	1.10	0.73	0.27
存货周转率	0.08	0.14	0.12	0.05
总资产周转率	0.04	0.08	0.07	0.03

最近三年及一期,发行人应收账款周转率分别为 0.27、0.73、1.10 和 0.67。报告期内,发行人应收账款周转率增加较多,主要系发行人业务规模扩大以及企业合并导致营业收入增长较多所致。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.05、0.12、0.14 和 0.08，存货周转率非常低，主要原因系发行人存货资产规模较大，而主营业务成本相对较低所致；报告期内，发行人存货周转率增加较多，主要系发行人业务规模扩大以及企业合并导致营业成本增长较多所致。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.07、0.08 和 0.04，总资产周转率较低的原因主要系发行人项目投入大量的土地储备资产，且基础设施建设行业周期长、投资大，从而使得发行人总资产规模较大，而主营业务收入相对较低所致；报告期内，发行人总资产周转率增加较多，主要系发行人业务规模扩大以及企业合并导致营业收入增长较多所致。

发行人从事的城市基础设施建设业务具有投资规模大、投资回收期长等特点，因此，发行人存货周转率、总资产周转率等营运指标较低，符合发行人所处的行业特点。未来随着发行人业务规模的扩大、项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

（五）盈利能力分析

表 10-52 发行人最近三年及最近一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	98,626.35	140,972.81	98,831.48	39,576.92
营业利润	2,923.15	14,025.78	13,792.11	8,538.71
营业外收入	2,736.40	54.50	3,398.85	5,038.79
利润总额	5,659.53	14,069.25	16,971.75	13,574.55
净利润	4,599.99	9,830.65	13,045.12	11,425.21

总资产收益率	0.21%	0.53%	0.89%	0.96%
净资产收益率	0.48%	1.33%	2.54%	2.22%

1、营业收入及毛利率分析

报告期内，发行人营业收入及毛利率情况如下：

表 10-53 发行人营业收入及毛利率情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	98,626.35	140,972.81	98,831.48	39,576.92
营业成本	94,892.75	121,999.87	76,634.79	27,301.33
毛利润	3,733.61	18,972.94	22,196.69	12,275.59
毛利率	3.79%	13.46%	22.46%	31.02%

报告期内，发行人营业收入构成及占比情况如下：

表 10-54 发行人营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建收入	33,116.62	23.49%	58,558.71	59.25%	38,608.72	97.55%
土地转让收入	-	-	2,226.08	2.25%	-	-
销售货物收入	97,794.62	69.37%	36,466.99	36.90%	0.00	0.00%
租金收入	3,452.84	2.45%	630.79	0.64%	491.95	1.24%
其他收入	6,608.73	4.69%	948.91	0.96%	476.24	1.20%
营业收入	140,972.81	100.00%	98,831.48	100.00%	39,576.92	100.00%

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 39,576.92 万元、98,831.48 万元、140,972.81 万元和 98,626.35 万元，最近三年年均复合增长率为 88.73%，总体呈快速增长态势。主要原因系合并柏兆电子、青原城投和银庐陵建投等企业，导致报告期内发行人销售货物收入和代建收入增长较多。

其他收入主要为企业借款委贷利息收入和资金占用费收入。2018 年度发行人其他收入增幅较大，主要系 2018 年度纳入合并范围内的

吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司资金占用费金额较大，同时发行人收取的委贷利息收入和资金占用费收入增加。

发行人营业收入构成包括基础设施建设代建收入、土地转让收入、销售货物收入、租金收入和其他收入。随着业务的不断拓展及政府的大力支持，发行人的营业收入将继续保持稳步增长。

最近三年及一期，发行人发生的营业成本分别为 27,301.32 万元、76,634.79 万元、121,999.87 万元和 94,892.75 万元，发行人各业务营业成本占比与相应营业收入情况基本匹配，随着销售收入的变化，销售成本相应变化，2017 年和 2018 年营业成本较高主要是因为发行人子公司柏兆电子属于代工型销售企业，营业成本占比较高。2017 年发行人营业成本比 2016 年增加 49,333.46 万元，增幅 180.70%，主要因发行人营业收入增加，相应的营业成本也随之增加。

最近三年及一期，发行人毛利润分别为 12,275.58 万元、22,196.69 万元、18,972.94 万元和 3,733.61 万元，保持上升趋势。2017 年发行人毛利润较 2016 年增加 80.82%，主要系当年代建收入增加和土地转让收入增加带来毛利增加。2018 年发行人毛利润较 2017 年下降 14.52%，主要原因系公司代建收入下降及毛利率较低的电子产品销售业务占营业收入的比重大幅增加。

最近三年及一期，发行人各项业务的综合毛利率分别为 31.02%、22.46%、13.46% 和 3.79%。2017 年发行人毛利率较 2016 年下降 8.56%，主要系销售货物业务的毛利率较低，拉低了整体的毛利率。2018 年

发行人毛利率较 2017 年下降 9.00%，主要系公司代建收入下降，以及毛利率较低的电子产品销售业务占营业收入的比重大幅增加拉低了整体的毛利率。

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表 10-55 发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	141.64	0.14%	216.45	0.15%	92.40	0.09%	-	-
管理费用	1,733.08	1.76%	3,081.24	2.19%	1,323.59	1.34%	2,088.66	5.28%
财务费用	-1,927.27	-1.95%	-3,012.77	-2.14%	-465.68	-0.47%	-736.63	-1.86%
合计	-52.55	-0.05%	284.92	0.20%	950.31	0.96%	1,352.03	3.42%

注：本表“占比”为占营业收入的比例。

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 1,352.03 万元、950.31 万元、284.92 万元和-52.55 万元，占营业收入的比例分别为 3.42%、0.96%、0.20% 和-0.05%，主要为管理费用和财务费用构成。报告期内，发行人期间费用总额不断下降，主要是因为发行人对外借款以及货币资金规模不断增长，导致利息收入金额较高，抵减了大量的期间费用。

发行人管理费用主要为员工薪酬和融资费用等，2018 年度发行人管理费用增长较多，主要系合并子公司管理费用以及融资费用支出较多。

报告期内，发行人财务费用均为负数，主要系发行人利息收入金

额较高，高于当期计入损益的利息支出金额。2018 年度发行人利息收入金额大幅增长，主要系新合并的子公司吉安市青原区新工业园投资发展有限公司和吉安市井开区银庐陵建设投资有限公司利息收入金额较高而利息支出金额相对较小。

3、资产减值损失

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为-627.02 万元、4,054.06 万元、16,594.43 万元和 0.00 万元，主要为计提的坏账损失。报告期内，发行人资产减值损失金额和增加幅度较大，主要原因系报告期内发行人企业合并和业务规模扩大导致应收票据及应收账款和其他应收款增加较多。

4、其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 0.00 万元、0.00 万元、12,753.59 万元和 0.00 万元，主要为财政补贴收入，其中吉安河东经济开发区管委会工业园区基础设施建设补贴 7,730.00 万元，吉安市青原区财政局 4,166.45 万元补贴。

5、营业外收入与营业外支出

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 5,038.79 万元、3,398.85 万元、54.50 万元和 2,736.40 万元。最近三年营业外收入具体如下：

表 10-56 发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
财政补贴收入	-	1,822.38	5,015.00
企业合并利得	-	1,518.55	-
其他收入	54.50	57.92	23.79
合计	54.50	3,398.85	5,038.79

发行人营业外收入主要为财政补贴收入，最近三年财政补贴收入分别为 5,015.00 万元、1,822.38 万元和 0.00 万元。最近三年发行人财政补贴收入明细如下：

表 10-57 发行人财政补贴收入明细

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
标准厂房建设项目成本补贴	-	-	5,000.00
运营成本补贴	-	1,760.98	-
其他		61.40	15.00
合计	-	1,822.38	5,015.00

最近三年及一期，发行人营业外支出分别为 2.95 万元、219.21 万元、11.03 万元和 0.02 万元。最近三年，发行人营业外收入中赔偿金、违约金及罚款分别为 2.95 万元、91.90 万元和 8.90 万元，金额较小。

6、利润总额和净利润情况

最近三年及一期，发行人实现的利润总额分别为 13,574.55 万元、16,971.75 万元、14,069.25 万元和 5,659.53 万元，净利润分别为 11,425.21 万元、13,045.12 万元、9,830.65 万元和 4,599.99 万元。

2017 年发行人利润总额较 2016 年增加 3,397.20 万元，幅度为 80.82%，同时净利润较 2016 年增加 1,619.91 万元，幅度为 14.18%，主要系 2017 年代建收入增加和土地转让收入增加带来毛利增加。

2018 年发行人利润总额较 2017 年下降 2,902.50 万元，幅度为 17.10%，同时净利润较 2017 年减少 3,214.47 万元，幅度为 24.64%，主要原因系 2018 年政府成本加成型代建项目结算减少导致代建收入下降，同时政府补助减少。

2016-2018 年，发行人获得的补贴收入分别为 5,015.00 万元、1,822.38 万元和 12,753.59 万元。发行人最近三年营业收入/（营业收入+补贴收入）的比例分别为 88.75%、98.19% 和 91.70%，平均补贴收入与营业收入比例为 7.01%。

7、总资产收益率和净资产收益率

最近三年及一期，发行人的总资产收益率分别为 0.96%、0.89%、0.53% 和 0.21%，净资产收益率分别为 2.22%、2.54%、1.33% 和 0.48%。

2017 年发行人总资产收益率较 2016 年小幅下降，主要系 2017 年发行人业务规模扩大和企业合并导致发行人资产增幅大于净利润增幅；净资产收益率较 2016 年小幅上升，主要系 2017 年发行人净利润上升且净利润增幅大于净资产增幅。

2018 年发行人总资产收益率较 2017 年有所下降，主要系 2018 年发行人净利润下降，且发行人业务规模扩大和企业合并导致发行人资产增幅较大；发行人净资产收益率较 2016 年有所下降，主要系 2018 年发行人净利润下降，且资产划拨和企业合并导致发行人净资产增幅较大。

（六）偿债能力分析

表 10-58 发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	4.79	6.80	3.80	8.03
速动比率	2.13	2.84	2.05	4.11
资产负债率	58.99%	55.28%	67.10%	62.58%
项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
EBITDA	-	20,262.88	20,553.41	14,087.88
EBITDA 利息保障倍数	-	0.39	0.37	0.32

1、短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 8.03、3.80、6.80 和 4.79，速动比率分别为 4.11、2.05、2.84 和 2.13。2017 年末速动比率和流动比率均大幅下降，主要原因系当年业务规模扩大和企业合并导致流动负债增加幅度高于流动资产以及速动资产增加幅度。2019 年 9 月末流动比率和速动比率均有所下降主要系公司一年内到期的非流动负债增加，流动负债增速大于流动资产增速所致。2018 年末速动比率和流动比率均有所上升，主要原因系当年业务规模扩大和企业合并导致流动资产及速动资产增加幅度高于流动负债增加幅度。

最近三年及一期末，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较高，去除存货后的流动资产对流动负债的覆盖程度依然较高，流动性较为充裕。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

2、长期偿债能力

从长期偿债能力指标看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 62.58%、67.10%、55.28% 和 58.99%。2017 年末发行人资产负

债率有所上升，主要原因系当年业务规模扩大和企业合并导致负债规模上升；2018 年末发行人资产负债率大幅下降，主要原因系 2018 年吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司 90% 股权划入公司导致公司资本公积大幅增加。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 14,087.88 万元、20,533.40 万元和 20,262.88 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.32、0.37 和 0.39，总体呈增加趋势。总体看来，公司对有息债务偿还的保障能力较强。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了较强的保障。

（七）现金流量分析

表 10-59 发行人主要现金流量数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-56,765.66	-69,090.95	-58,017.62	49,958.70
投资活动产生的现金流量净额	-30,407.49	54,890.87	-35,056.94	19,624.43
筹资活动产生的现金流量净额	175,610.79	-377,085.23	133,753.75	229,985.35
现金及现金等价物净增加额	88,437.64	-391,285.31	40,679.19	299,568.48

1、经营活动产生的现金流分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 49,958.70 万元、-58,017.62 万元、-69,090.95 万元和-56,765.66 万元。2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额呈净流出的状态，主要系当年收到的政府支付的代建项目款减少，且与其他单位的往来款支出较大所致。

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流情况如下：

表 10-60 发行人经营活动产生的现金流情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	26,900.35	15,538.16	7,858.66	33,831.93
收到的税费返还	-	329.70	297.70	0.05
收到其他与经营活动有关的现金	136,489.88	303,391.74	179,543.64	134,232.17
经营活动现金流入小计	163,390.23	319,259.60	187,700.00	168,064.16
购买商品、接受劳务支付的现金	42,013.40	66,155.38	81,927.74	87,075.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,104.58	4,334.69	1,610.41	27.28
支付的各项税费	3,069.55	4,435.58	6,293.89	6,873.55
支付其他与经营活动有关的现金	172,968.36	313,424.90	155,885.58	24,128.77
经营活动现金流出小计	220,155.89	388,350.55	245,717.62	118,105.46
经营活动产生的现金流量净额	-56,765.66	-69,090.95	-58,017.62	49,958.70

2、投资活动产生的现金流分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 19,624.43 万元、-35,056.94 万元、54,890.87 万元和-30,407.49 万元。

发行人投资活动产生的现金流量主要为理财产品和对外投资活动产生。

2019 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量为流出，主要系发行人投资支付的现金增加所致。2018 年，发行人投资活动现金流量呈现净流入，主要系发行人赎回理财产品和对外投资收到现金，同时本期理财产品和对外投资减少导致投资活动现金流出减少。2017 年，发行人投资活动现金流量呈现净流出，主要系发行人赎回理财产品规模较 2016 年大幅减少，导致投资活动现金流入大幅减少。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流情况如下：

表 10-61 发行人投资活动产生的现金流情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	64,182.19	2,000.00	2,112.00	109,854.00
取得投资收益收到的现金	1,845.57	85.85	427.00	82.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,518.32	37.60	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	167.36	53,818.31	-	-
投资活动现金流入小计	100,713.45	55,941.76	2,539.00	109,936.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,426.43	980.88	5.94	1,000.21
投资支付的现金	101,840.38	70.00	590.00	87,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	162.05	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,692.08	-	37,000.00	2,112.00
投资活动现金流出小计	131,120.93	1,050.88	37,595.94	90,312.21
投资活动产生的现金流量净额	-30,407.49	54,890.87	-35,056.94	19,624.43

3、筹资活动产生的现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 229,985.35 万元、133,753.75 万元、-377,085.23 万元和 175,610.79 万元，发行人筹资活动产生的现金流主要为长期借款和债券筹资产生。发行人承接了大量工程项目，资金需求较大，为满足业务正常发展需要，发行人加大了融资力度，并积极拓宽融资渠道；一方面发行人加大了与银行合作力度，另一方面也加强了发债的直接融资工作。发行人目前处于快速发展期和项目投入期，需要融资来保障项目资金需求，最近三年的 筹资活动现金流入保持持续大额流入。2018 年，发行人筹资活动现金净流出，主要系偿还到期债务所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流情况如下：

表 10-62 发行人筹资活动产生的现金流情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	2,330.00	49.00	
取得借款收到的现金	349,141.49	84,992.00	303,228.12	267,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	84,000.00
筹资活动现金流入小计	349,141.49	87,322.00	303,277.12	351,000.00
偿还债务支付的现金	133,878.22	412,426.36	78,561.90	50,893.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,652.48	50,698.35	46,463.30	61,220.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,282.52	44,498.19	8,900.00
筹资活动现金流出小计	173,530.70	464,407.23	169,523.38	121,014.65
筹资活动产生的现金流量净额	175,610.79	-377,085.23	133,753.75	229,985.35

三、发行人资产情况分析

(一) 土地使用权情况分析

截至 2018 年 12 月末，发行人及其子公司名下共有 71 宗土地使用权，面积合计 5,563,710.35 平方米，账面价值合计 647,983.75 万元，其中 24 宗系通过招拍挂方式取得，3 宗通过法院拍卖、协议出让取得，上述土地均已缴纳出让金；44 宗系井开区管委会和青原区人民政府注入，均已办理土地证，但未缴纳土地出让金。上述划拨和购买的土地用途有商住、商服、住宅、工业、公共和综合用地等。

截至 2018 年末，发行人土地使用权具体情况见本募集说明书本节“二、发行人财务状况分析”部分内容。

根据井开区管委会“井开办抄字〔2018〕46 号”文件，井开区管委会拟用 139.20 万平方米土地置换发行人名下 16 宗合计 118.78 万平方米的土地。截至目前，土地置换工作尚未开始。

(二) 发行人投资性房地产情况分析

截至 2018 年末，发行人投资性房地产账面价值为 82,314.27 万元，

该投资性房地产主要系合并银庐陵建投、青原区工投以及东区标准厂房一期、二期，井冈山大学科技园，西区通讯终端产业城等在建工程项目转入。投资性房地产明细见本募集说明书“第十条发行人财务情况”之“二、发行人财务状况分析”之“（一）资产结构分析”之“2、非流动资产”的“（3）投资性房地产”相关内容。

（三）发行人应收款项情况分析

最近三年末，发行人应收款项如下：

表 10-63 发行人应收款项情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收票据及应收账款	154,637.18	139,479.44	116,573.14	152,524.22
其他应收款	510,853.78	502,732.49	212,975.79	95,287.56
长期应收款	1,031.09	1,031.09	0.00	0.00
应收款项合计	666,522.05	643,243.02	329,548.93	247,811.78

1、应收票据及应收账款

最近三年及一期末，发行人应收票据及应收账款分别为 152,524.22 万元、116,573.14 万元、139,479.44 万元和 154,637.18 万元，占当期末流动资产的比例分别为 12.03%、8.03%、7.35% 和 7.37%。报告期内，发行人应收票据金额均为 0.00 万元。截至 2018 年末，发行人应收账款主要为应收井冈山经济技术开发区管理委员会和青原区财政局工程款。

截至 2018 年 12 月末发行人应收账款欠款金额主要单位情况如下：

表 10-64 发行人应收账款欠款金额主要单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	账龄	占应收款合计数的比例	坏账准备
井冈山经济技术开发区管理委员会	政府类工程款	115,856.68	1 年以内 31,609.01 万元； 1 至 2 年 60,998.56 万元； 2 至 3 年 23,249.11 万元	77.73%	-
吉利（香港）科技有限公司	货款	14,408.98	1 年以内 14,408.98 万元	9.67%	8,079.02
青原区财政局	政府类工程款	13,824.22	1 年以内 13,768.90 万元	9.28%	-
泽发光电有限公司	售房款	713.71	3 年以上	0.48%	356.86
森菱实业有限公司	售房款	628.81	3 年以上	0.42%	628.81
合计	-	145,432.39	-	97.58%	9,064.68

上述应收账款均与公司基础设施建设、土地整理开发、电子产品销售等经营业务相关，属于经营性应收款项。

2、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 95,287.56 万元、212,975.79 万元、502,732.49 万元和 510,853.78 万元，占当期末流动资产的比例分别为 7.52%、14.67%、26.49% 和 24.35%。其他应收款主要是由发行人与政府的往来款项构成，另还有部分为发行人与园区内企业往来款。为支持园区内企业发展，发行人会给予优质的园区内企业提供短期流动性资金支持，形成了发行人与井开区内企业的往来款。

2017 年末，发行人其他应收款余额比 2016 年末增加 117,688.23 万元，增幅为 123.51%，主要原因系发行人应收井开区管委会款项增多以及新增应收井开区土地储备中心和江西中通融资租赁有限公司款项所致；2018 年末，发行人其他应收款余额比 2017 年末增加 289,756.70 万元，增幅为 136.05%，主要原因系青原新工业投大额其

他应收款并表所致，发行人新增与吉安市青原区财政局、井冈山经济技术开发区经济发展和科技管理局以及江西益丰泰光电技术有限公司的往来款所致。

截至 2018 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

表 10-65 发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质
1	吉安市青原区财政局	164,085.04	31.68	代垫项目工程款、往来款及应收财政利息支持款
2	井冈山经济技术开发区管理委员会	130,523.69	25.2	往来款
3	井冈山经济技术开发区土地储备中心	32,975.24	6.37	土地收储款
4	井冈山经济技术开发区经济发展和科技管理局	29,000.00	5.6	拆借款
5	江西益丰泰光电技术有限公司	23,996.07	4.63	借款
合计		380,580.04	73.48	-

发行人其他应收款可划分为经营性其他应收款与非经营性其他应收款。经营性往来款是指与公司主营业务的开展直接或间接相关的往来款项，非经营性往来款是指与公司主营业务的开展没有关联的往来款项。

截止 2018 年底，发行人非经营性其他应收款总额 347,604.8 万元，明细如下：

表 10-66 非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	与发行人之间的关联关系	非经营性其他应收款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
吉安市青原区政	-	164,085.04	否	往来	有明确还

单位名称	与发行人之间的关联关系	非经营性其他应收款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
局				款	款安排
井冈山经济技术开发区管理委员会	控股股东	130,523.69	否	往来款	有明确还款安排
井冈山经济技术开发区经济发展和科技管理局	-	29,000.00	否	拆借款	有明确还款安排
江西益丰泰光电技术有限公司	-	23,996.07	否	借款	有明确还款安排
合计	-	347,604.8	-	-	-

3、长期应收款

最近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 0.00 万元、0.00 万元、1,031.09 万元和 1,031.09 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.44% 和 0.43%，为发行人子公司江西红井冈融资租赁有限公司经营性的对外借款，不属于政府类应收款项。

4、非经营性往来款项的决策权限、程序、定价机制

发行人设置了往来占款的决策权限并建立了决策程序。发行人与非关联方产生的往来占款按照公司内部管理制度规定的权限和决策程序执行；发行人与关联方往来参照企业会计准则《关联方披露》相关要求执行。发行人与其他单位的资金往来都按要求先需要通过公司内部审议，纳入计划，然后由经办人申请，报部门负责人、财务总监、分管财务副总、总经理、董事长等领导审批后方可付款。

上述应收账款和其他应收款履行了发行人的内部决策程序并按程序执行，合法、有效，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况，非经营性应收款项均系合法合规产生，真实、有效。

5、政府类应收款项情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收票据及应收账款和其他应收款余额合计 642,211.93 万元，政府类应收款项合计 486,264.87 万元，其中 308,355.61 万元由吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会及有关部门承担还款责任，177,909.26 万元由吉安市青原区政府及有关部门承担还款责任，剩余款项由其他应收款项欠款单位履行偿还责任，具体情况如下：

（1）政府类应收账款概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收票据及应收账款合计 139,479.44 万元，占资产总计比重为 6.54%，应收账款形成原因主要是应收井冈山经济技术开发区管理委员会和吉安市青原区政府的代建收入款，其中 129,680.90 万元由吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会和吉安市青原区政府及有关部门偿还，具体情况如下：

表 10-67 政府类应收账款情况

应收账款（按单位）	2018-12-31	
	应收账款（万元）	形成原因
井冈山经济技术开发区管理委员会	115,856.68	代建收入款
青原区财政局	13,824.22	政府类工程款

（2）政府类其他应收款概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款合计 502,732.49 万元，占资产总计比重为 23.57%，其他应收款形成原因主要是应收政府单位的往来款，另还有部分为与园区内企业往来款。该部分款项属于正常的资金往来关系，在合理周期内能够收回，其中 356,583.97 万元由吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会和吉安市青原区政府

及有关部门偿还，具体如下：

表 10-68 政府类其他应收款情况

单位名称	2018 年 12 月 31 日	
	其他应收款	形成原因
吉安市青原区财政局	164,085.04	代垫项目工程款、往来款及 应收财政利息支持款
井冈山经济技术开发区管理委员会	130,523.69	往来款
井冈山经济技术开发区土地储备中心	32,975.24	土地收储款
井冈山经济技术开发区经济发展和科技管 理局	29,000.00	拆借款
江西益丰泰光电技术有限公司	23,996.07	借款
其它	122,152.45	往来款
合计	502,732.49	-

6、报告期内的应收款项回款情况以及未来的回款计划

(1) 报告期内的应收款项回款情况

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 49,958.70 万元、-58,017.62 万元及 -69,090.95 万元，现金收入比较低，发行人主营业务回款情况较差，具体情况如下：

①2018 年应收款项回款情况

2018 年，公司经营活动现金流入为 319,259.60 万元，主要是基础设施项目建设收入、电子产品销售收入、井开区管委会支付的代建款和与其他企业往来款形成的现金流入，现金收入比为 0.11；公司经营活动现金流出为 388,350.55 万元，主要为公司支付基础设施项目建设及与其他企业往来款等形成的现金流出所致；公司经营性净现金流为 -69,090.95 万元。2018 年经营性净现金流呈现净流出，系主营业务现金净流出所致。

②2017 年应收款项回款情况

2017 年，公司经营活动现金流入为 187,700.00 万元，主要是基础设施项目建设收入、电子产品销售收入、井开区管委会支付的代建项目款和与其他企业往来款形成的现金流入，现金收入比为 0.08，项目回款情况严重恶化；公司经营活动现金流出为 245,717.62 万元，主要为公司支付基础设施项目建设及与其他企业往来款等形成的现金流出所致；公司经营性净现金流为 -58,017.62 万元。2017 年经营性净现金流呈现净流出，系主营业务现金净流出所致。

③2016 年应收款项回款情况

2016 年，公司经营活动现金流入为 168,064.16 万元，主要是基础设施项目建设收入、井开区管委会支付的代建项目款和与其他企业往来款形成的现金流入，现金收入比为 0.85；公司经营活动现金流出为 118,105.46 万元，主要为公司支付基础设施项目建设及与其他企业往来款等形成的现金流出所致；公司经营性净现金流为 49,958.70 万元，2016 年经营性净现金流呈现净流入。

（2）应收款项未来的回款计划

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收票据及应收账款和其他应收款余额合计 642,211.93 万元，其中政府类应收款项合计 486,264.87 万元，非政府类应收款项合计 155,947.06 万元。

①非政府类应收款项回款计划

发行人非政府类应收款项主要为正常经营活动过程中产生的应收货款、拆借款、往来款等，未来将按照合同约定的付款时间和正常的商业信用周期内回款。

②政府类应收款项回款计划

针对上述政府类应收款项，吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会和吉安市青原区政府已进行了还款安排，明确将于 2020 年至 2024 年分年调度资金偿还，还款资金来源于政府性基金收入和其他财政收入。

其中，应收吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会及有关单位 308,355.61 万元，吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会将于 2020 年至 2024 年分年调度资金偿还，还款资金来源于政府性基金收入和其他财政收入，还款安排如下：

年份	2020	2021	2022	2023	2024	合计
偿还金额（万元）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	68,355.61	308,355.61

同时，吉安市井冈山经济技术开发区管理委员会及有关政府部门单位承诺将不再通过垫付款或暂借款等方式增加公司应收款项，以保持公司未来经营的独立性。

其中，应收吉安市青原区政府及有关单位应收款项 177,909.26 万元，吉安市青原区政府将于 2020 年至 2024 年分年调度资金偿还，还款资金来源于政府性基金收入和其他财政收入，还款安排如下：

年份	2020	2021	2022	2023	2024	合计
偿还金额（万元）	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	37,909.26	177,909.26

同时，青原区政府及有关政府部门单位承诺将不再通过垫付款或暂借款等方式增加公司应收款项，以保持公司未来经营的独立性。

（四）工程项目情况

截至 2018 年末，发行人在建的前五大工程明细如下表所示：

表 10-69 发行人工程施工项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面金额
1	青原山风景名胜区净居寺景区基础建设项目	基础设施	是	24,761.00
2	井开区科技孵化中心项目	基础设施	是	31,274.26
3	庐陵文化生态园	基础设施	是	7,829.68
4	邻里中心及城市棚户区改造安置房项目	保障房	是	6,622.45
5	井冈山经开区韩国产业园	基础设施	是	6,620.85
合计				77,108.24

（五）发行人公益性资产分析

截至 2018 年末，发行人资产中不存在 2010 年 6 月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（六）发行人在报告期内是否进行过资产评估

报告期内，发行人未进行过资产评估。

四、发行人负债情况分析

（一）有息负债

截至 2018 年末，公司有息债务总余额为 1,008,229.52 万元，其中短期借款 500.00 万元，其他应付款 10,000.00 万元，一年内到期的非流动负债余额为 97,937.14 万元，长期借款余额为 716,911.47 万元，应付债券余额为 142,130.91 万元，长期应付款为 40,750.00 万元。截至 2018 年末，发行人前十大有息负债余额合计 741,000.00 万元，具体明细如下表所示：

表 10-70 截至 2018 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款余额	利率	期限	抵质押借款
1	兴业银行股份有限公司南昌分行	贷款	125,000.00	基准利率降低 0.26%	2016.12.27-2023.12.26	信用借款
2	江西银行吉安分行	贷款	96,400.00	6.00%	2016.3.29-2023.3.28	保证借款
3	吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心	贷款	70,000.00	6.30%	2017.06.30-2022.12.20	信用借款
4	16 井开债持有人	债券	68,000.00	4.87%	2016.1.27-2023.1.27	信用借款
5	华夏银行股份有限公司南昌分行	贷款	60,000.00	6.00%	2017.4.7-2020.3.21	保证借款
6	云南国际信托投资有限公司	信托	50,000.00	6.25%	2017.7.20-2022.7.19	抵押借款
7	交通银行行吉安市分行	贷款	44,000.00	5.89%	2016.6.7- 2023.6.6	保证借款
8	赣州银行青原支行	贷款	41,600.00	7.45%	2016.6.28-2024.06.28	保证借款
9	光大银行南昌北京东路支行	贷款	38,800.00	5.635%	2016.1.8- 2024.7.8	-
10	18 吉安井开 MTN001	中期票据	36,000.00	7.50%	2018.9.29-2023.9.30	信用借款
合计			629,800.00	-	-	-

(二) 有息债务到期分布情况

截至 2018 年末，有息债务余额为 1,008,229.52 万元，公司各年到期的有息债务分布见下表：

表 10-71 截至 2018 年末公司债务期限结构

单位：万元

债务到期时间	现有债务本金到期偿还金额
2019 年	200,237.14
2020 年	246,315.59
2021 年	137,232.08
2022 年及以后	424,444.71
合计	1008,229.52

公司作为井开区和青原区重要的基础设施建设主体，主要从事的井开区和青原区基础设施建设业务仍具有较强的区域专营性，继续得

到实际控制人和相关各方的有力支持，偿债能力较强。

（三）发行人高利融资情况

截止 2018 年末，发行人有息负债明细如下：

表 10-72 发行人有息债务明细

单位：万元

序号	融资机构	借款类型	借款余额	借款利率(%)	借款日期	贷款到期日	合同执行贷款基准利率(%)	是否为高利融资
1	中国建设银行信用贷款	银行贷款	500.00	4.40	2018年12月21日	2019年12月20日	4.35	否
2	江西银行吉安分行	银行贷款	9,000.00	6.00	2016年3月29日	2019年3月31日	4.75	否
3	兴业银行股份有限公司南昌分行	银行贷款	125,000.00	4.64	2016年12月27日	2023年12月26日	4.90	否
4	江西银行青原支行	银行贷款	35,000.00	6.18	2016年11月30日	2021年9月22日	4.75	否
5	工商银行吉安市青原支行	银行贷款	26,000.00	4.90	2016年12月2日	2026年12月2日	4.90	否
6	建设银行吉安市支行	银行贷款	19,700.00	5.39	2017年3月23日	2027年3月22日	4.90	否
7	江西银行吉安分行	银行贷款	96,000.00	6.00	2016年3月29日	2023年3月28日	4.90	否
8	华夏银行股份有限公司南昌分行	银行贷款	60,000.00	6.00	2017年4月7日	2020年3月21日	4.75	否
9	赣州银行青原支行	银行贷款	41,600.00	7.00	2016年6月28日	2024年6月28日	4.90	否
10	赣州银行青原支行	银行贷款	1,000.00	6.00	2017年4月6日	2022年4月6日	4.75	否
11	赣州银行青原支行	银行贷款	5,000.00	6.00	2017年5月16日	2022年5月16日	4.75	否

序号	融资机构	借款类型	借款余额	借款利率(%)	借款日期	贷款到期日	合同执行贷款基准利率(%)	是否为高利融资
					日	日		
12	农业银行青原支行	银行贷款	20,000.00	5.64	2016年12月29日	2031年12月27日	4.90	否
13	华夏银行吉安分行	银行贷款	3,500.00	5.80	2016年12月29日	2031年12月27日	4.90	否
14	交通银行行吉安市分行	银行贷款	44,000.00	5.89	2018年5月7日	2020年5月7日	4.75	否
15	江西金融租赁有限公司	融资租赁	13,100.27	6.06	2016年6月7日	2023年6月6日	4.90	否
16	远东国际租赁有限公司	售后回租	17,608.33	10.50	2016年4月8日	2021年4月7日	4.75	是
17	吉安市井开区金鸡湖新区城镇化建设基金中心	私募基金	70,000.00	6.40	2017年6月30日	2022年12月20日	4.90	否
18	云南国际信托有限公司	信托计划	50,000.00	6.25	2017年7月20日	2022年7月19日	4.75	否
19	中国光大银行南昌分行	银行贷款	9,400.00	5.63	2015年12月4日	2025年12月3日	4.90	否
20	中国农发行吉安市吉州区支行	银行贷款	19,500.00	4.35	2017年3月31日	2037年3月12日	4.90	否
21	中国农业发展银行	银行贷款	28,330.00	5.69	2015年6月26日	2027年6月25日	4.90	否
22	北京银行南昌分行西湖支行	银行贷款	28,000.00	5.23	2016年4月19日	2021年4月18日	4.75	否
23	光大银行南昌北京东路支行	银行贷款	40,350.00	5.64	2016年1月8日	2024年7月8日	4.90	否
24	18吉安井开MTN001	中期票据	36,000.00	7.50	2018年9月29日	2023年9月30日	4.75	否
25	16井开债	企业债券	85,000.00	4.87	2016年1月27	2023年1月27	4.90	否

序号	融资机构	借款类型	借款余额	借款利率(%)	借款日期	贷款到期日	合同执行贷款基准利率(%)	是否为高利融资
					日	日		
26	14 井开债	企业债券	48,000.00	7.99	2014 年 6 月 3 日	2021 年 6 月 3 日	4.90	否
27	深圳市普泰金融配套服务有限公司	私募基金	30,000.00	8.30	2016 年 1 月 28 日	2023 年 1 月 27 日	4.90	否
28	中航信托股份有限公司	信托计划	9,250.00	5.39	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 24 日	4.75	否
29	中国农发重点建设基金有限公司	明股实债	1,500.00	1.20	2015 年 9 月 30 日	2025 年 9 月 30 日	4.90	否
30	光大证券资产管理有限公司	资管计划	19,760.00	5.64	2016 年 1 月 8 日	2024 年 7 月 8 日	4.90	否
31	江西金控商业保理有限公司	保理业务	10,000.00	9.00	2018 年 12 月 28 日	2019 年 4 月 28 日	4.35	是
合计		-	1,002,098.60	-	-	-	-	-

经核查，发行人在 2015-2018 年期间与银行及其他非银行金融机构发生的两笔有息负债融资的综合融资成本超过了同期限金融机构人民币贷款基准利率，其中一笔为融资租赁借款，融资机构为远东国际租赁有限公司，融资规模为 17,608.33 万元；另一笔为保理业务融资，融资机构为江西金控商业保理有限公司，融资规模为 10,000.00 万元。上述两笔融资合计 27,608.33 万元，未超过 2018 年末总资产 2,132,561.78 万元的 4%，符合高利融资行为相关政策。

五、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产主要为货币资金、土地、房产等，账面价值合计 93,753.08 万元，具体情况如下表所示：

表 10-73 截至 2018 年末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产会计科目	资产权利证号	2018 年末账面价值
一、货币资金		
1、保证金	-	1,443.76
2、质押存单	-	4,294.00
二、存货		
其中：土地使用权	井开国用 2015 第综-109 号	15,008.86
	赣 2017 井开区不动产权第 6 号	719.09
	赣 2017 井开区不动产权第 7 号	2,135.55
	赣 2017 井开区不动产权第 8 号	1,109.02
	青原区国用(2012)第 062 号	2,604.21
	青原区国用 (2012) 第 64 号	1,863.30
	青原区国用 (2012) 第 63 号	6,069.11
	青原区国用 (2012) 第 051 号	7,068.00
三、投资性房地产		
其中：房屋及建筑物	吉房权证青原字第 00191661 号	1,874.25
	吉房权证青原字第 00191664 号	907.40
	井开区房字第 A00273 号	4,105.16
	井开区房字第 A00280 号	4,849.30
	井开区房字第 A00279 号	6,694.97
	井开区房字第 A00278 号	4,849.30
	井开区房字第 A00277 号	4,849.30
	井开区房字第 A00276 号	6,141.03
	井开区房字第 A00275 号	6,354.41
	井开区房字第 A00274 号	4,921.15
	南塘路南侧 24、25 号厂房（尚未办理产权证书）	3,232.87
四、固定资产		
其中：房屋建筑物	房权证井开区房字第 A00151 号	1,820.17
	房权证井开区房字第 A00152 号	192.90
	房权证井开区房字第 A00153 号	645.96
合计	-	93,753.08

六、发行人关联交易情况

（一）关联交易的审批权限

1、公司与关联自然人发生的金额在 100 万元以下的交易，由总

经理办公会审议批准。公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下的，或交易金额不超过 1000 万元的，由总经理办公会审议批准。超过上述金额的，经由董事会审议批准。

2、公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意并经全体独立董事三分之二以上同意后提交股东大会审议。

（二）关联方基本情况

1、公司的控股股东及实际控制人

井冈山经济技术开发区管理委员会为发行人的唯一股东，吉安市人民政府是发行人的实际控制人。

2、发行人的子公司

发行人的子公司情况见“表 8-1 发行人子公司一览表”

3、其他关联方情况

表 10-74 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
吉安市三菱超细纤维有限公司	参股公司
吉安市井开区百富源股权投资管理合伙企业	参股公司
吉安市青原工业发展有限责任公司	参股公司

（三）发行人关联交易

报告期内，发行人关联方交易往来余额如下：

表 10-75 报告期内发行人关联方交易往来余额

单位：万元

关联方名称	核算科目	2018 年末余额	2017 年末余额	2016 年末余额	款项性质
井冈山经济技术开发区管理委员会	其他应收款	130,523.69	76,158.91	65,508.04	往来款

吉安市三菱超细纤维有限公司	其他应收款	-	-	362.41	借款
井冈山经济技术开发区管理委员会	应收账款	115,856.68	91,597.77	152,524.22	收入款

七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

(一) 重要承诺事项

报告期内发行人无需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，发行人对外担保余额为 132,552.00 万元，为银行贷款担保，发行人未向其他任何企业发债提供担保，主要担保事项为国有企业吉安市城市建设投资开发公司 100,000.00 万元担保，以及事业单位包括井冈山大学附属中学和吉安市青原区社会保险事业管理局，担保金额分别为 4,940.00 万元和 20,000.00 万元。

发行人对民营企业包括江西天人生态股份有限公司、江西泽发光电有限公司、江西晶昶能科技有限公司和江西吉瑞节能科技股份有限公司四家担保总额为 7,612.00 万元。其中，对江西天人生态股份有限公司的 3,500.00 万元担保已代偿，债权方中国建设银行股份有限公司南昌高新区支行已出具债务还清证明并解除发行人的担保责任；剩余对江西泽发光电有限公司、江西晶昶能科技有限公司和江西吉瑞节能科技股份有限公司三家担保总额为 4,134.00 万元，其中对江西晶昶能科技有限公司和江西吉瑞节能科技股份有限公司两家 1,134.00 万元贷款担保因 2019 年两笔贷款已偿还而解除担保责任；对江西泽

发光电有限公司的 3,000.00 万元贷款担保，江西泽发光电有限公司已向银行提供有 1,580.00 万元存单质押，同时江西泽发光电有限公司目前经营正常，即便发生代偿损失风险，对发行人的盈利能力和偿债能力也无重大影响。

公司对其他民营企业担保存在着一定的代偿风险，但总额不大，已有的担保将随着企业到期还款而降低，预计不会对发行人偿债能力造成重大影响。未来公司将严格审核对外担保事项，全面评估风险，避免发生代偿风险。

截至 2018 年末，发行人对外担保明细如下：

表 10-76 截至 2018 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	是否反担保措施
1	吉安市城市建设投资开发公司	100,000.00	贷款	无
2	吉安市青原区社会保险事业管理局	20,000.00	贷款	无
3	井冈山大学附属中学	4,940.00	贷款	无
4	江西天人生态股份有限公司	3,500.00	贷款	有
5	江西泽发光电有限公司	3,000.00	贷款	无
6	江西吉瑞节能科技股份有限公司	614.00	贷款	无
7	江西晶昶能科技有限公司	520.00	贷款	无
合计		132,552.00	-	-

江西天人生态股份有限公司目前已被法院裁定进入破产重整程序，公司作为担保方已于 2019 年 5 月 29 日对该项对外担保业务进行代偿，债权方中国建设银行股份有限公司南昌高新区支行已出具债务还清证明并解除发行人的担保责任。同时，公司目前已向法院递交起诉材料，并将根据判决情况积极申报债权。此笔对外担保具有反担保措施，但追偿金额尚无法预计。

2、发行人为其他债券提供差额补偿或担保的情况

截至 2018 年末，发行人不存在为其他债券提供差额补偿或提供担保的情况。

（三）资产负债表日后事项

报告期内，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（四）其他重要事项

报告期内，公司无需披露的其他重要事项。

八、报告期内发行人是否存在逾期未偿还负债

截至 2018 年末，发行人不存在逾期未偿还负债。

九、发行人经审计的 2016-2018 年财务会计报表和未经审计的 2019 年 9 月末财务会计报表（见附表二、附表三和附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况

截至 2019 年末，发行人及子公司已发行尚未兑付的企业债券和债务融资工具如下：

表 11-1 已发行尚未兑付的债券情况表

单位：万元

债券名称	发行方式	债券余额	利率	起息日	到期日
19 吉安井开 SCP002	公开发行	40,000.00	5.00%	2019-12-27	2020-09-22
19 吉安井开 MTN002	公开发行	103,000.00	7.50%	2019-11-14	2022-11-14
19 吉安井开 MTN001	公开发行	40,000.00	7.50%	2019-01-30	2024-01-31
19 吉安井开 CP001	公开发行	70,000.00	6.00%	2019-01-25	2020-01-28
18 吉安井开 MTN001	公开发行	36,000.00	7.50%	2018-09-29	2023-09-30
16 井开债	公开发行	85,000.00	4.87%	2016-1-27	2023-1-27
14 井开债	公开发行	48,000.00	7.99%	2014-6-3	2021-6-3
合计	-	422,000.00	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司已发行的债券及其他债务均未发生违约或者延迟支付本息等情形。

二、前期债券募集资金使用情况

（一）第一期债券资金使用情况

发行人于 2014 年 6 月 3 日发行规模为 8 亿元的 2014 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券，该期债券募集资金使用情况详见下表：

表 11-2 “14 井开债”募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集资金规模	已使用债券募集资金投入规模	募集资金使用进度
井冈山经济技术开发区东区道路基础设施建设工程项目	181,000.00	80,000.00	80,000.00	100.00%

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集 资金规模	已使用债券募集 资金投入规模	募集资金使 用进度
合计	181,000.00	80,000.00	80,000.00	

发行人按照经批准的“14 井开债”的使用用途使用募集资金，截至目前上述项目已完工。

（二）第二期债券资金使用情况

发行人于 2016 年 1 月 27 日发行规模为 8.50 亿元的 2016 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券，截止 2018 年末，该期债券募集资金使用情况详见下表：

表 11-3 “16 井开债”募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集 资金规模	已使用债券募集 资金投入规模	募集资金使 用进度
吉安国家电子信息高新技术产业化基地建设项目	185,217.00	85,000.00	83,779.97	98.56%
合计	185,217.00	85,000.00	83,779.97	98.56%

发行人按照经批准的“16 井开债”的使用用途使用募集资金。截至目前，“吉安国家电子信息高新技术产业化基地建设项目”进展顺利。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金规模为不超过 9 亿元，用于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目和补充营运资金。募集资金使用情况见下表：

表 12-1 募集资金使用情况表

项目名称	项目总投资 (万元)	使用募集资金额度 (万元)	占总投资比例
吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目	104,573.79	72,000.00	68.85%
补充营运资金	-	18,000.00	-
合计	104,573.79	90,000.00	-

一、发行人关于不新增地方政府债务的承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本次公司债券募集资金不用于地方政府融资平台，亦不用于偿还地方政府债务和公益性项目，本次债券的发行不会违规新增地方债务，本次债券募集资金不得转借他人。为了保障本次公司债券按时足额偿付，本公司制定了切实有效的募集资金监管和隔离机制。

二、募集资金投资项目情况

(一) 募集资金投资项目所在区域简介

1、区域整体概况

吉安市现辖 2 区 10 县 1 市（即吉州区、青原区，吉安县、新干县、永丰县、峡江县、吉水县、泰和县、万安县、遂川县、安福县、

永新县, 井冈山市)。2018 年 3 月以来, 根据中共吉安市委文件(吉发【2018】8 号)《中共吉安市委、吉安市人民政府关于支持井冈山井开区和吉州青原工业园一体化发展的实施意见》, 吉安市以井冈山经济技术开发区为主体, 整合吉州工业园区、吉安河东经济开发区(含富滩工业园), 推动井冈山经开区和吉州青原工业园区一体化发展, 形成“一区四园”协同发展格局, “一区”即井冈山经开区本部, “四园”即井冈山经开区本部工业园、吉州工业园、新工业园和富滩工业园(新工业园和富滩工业园属于吉安市青原区吉安河东经济开发区)。

吉安市、青原区及井冈山经济技术开发区 2018 年的经济和财政简况如下:

表 12-2 吉安市、青原区及井开区 2018 年经济和财政简况

单位: 亿元

区域	生产总值		一般公共财政预算收入		公共财政预算支出		地方财政自给率
	金额	增长%	金额	增幅	金额	增幅	
吉安市	1742.23	8.9	167.73	7.20	485.87	12.20%	34.52%
青原区	86.07	9.1	6.38	11.90	10.99	20.405	58.05%
井开区 ^①	-	-	8.79	6.50	10.65	21.70%	82.54%

注: 井冈山经济技术开发区未单独统计地区生产总值指标, 主要经济运行统计指标为主营业务收入。2018 年井冈山经济技术开发区实现主营业务收入 547.8 亿元, 增长 11%; “一区四园”范围内实现主营业务收入 938.2 亿元。

2、井冈山经济技术开发区简介

井冈山经济技术开发区行政上属于副厅级的国家级经济开发区。井冈山经开区于 2001 年 11 月经吉安市政府批准设立, 2010 年 3 月升级为国家级经济技术开发区, 2011 年 3 月获批国家出口加工区。2018 年 3 月, 井冈山经济技术开发区整合吉州、青原 2 家省级开发区,

形成“一区四园”发展格局。总规划面积 114 平方公里，拥有国家新型工业化产业示范基地（电子信息）、国家科技兴贸创新基地、国家加工贸易梯度转移重点承接地、国家台资企业转移承接地、国家循环化改造示范试点园区等 13 张“国”字号名片。是江西省政府和深圳市政府共创共建的吉安（深圳）产业园。

2018 年井冈山经济技术开发区实现主营业务收入 547.8 亿元，增长 11%；“一区四园”范围内实现主营业务收入 938.2 亿元。2018 年引进内资、利用外资、规模工业增加值分别增长 10%、9.5%、10%，完成财政总收入 22.5 亿元，增长 12.5%，税占比 94.6%；科技支撑能力增强，研发投入经费占主营业务收入 0.8%；新增专利 591 件，同比增长 15.8%；新增高新技术企业 15 家，总数达 58 家，高新技术产业产值占比达 48%；获评国家知识产权试点示范园区；获评国家第三批绿色园区；在 2018 年度全国 219 家国家级经济技术开发区综合发展水平考核中，井冈山经济技术开发区排名 71 位，较 2017 年前移 11 位。

3、吉安河东经济开发区简介

吉安河东经济开发区属于副处级的省级经济开发区，2018 年 3 月，吉安河东经济开发区在行政上已划归井冈山经济开发区管理。

吉安河东经济开发区位于青原区，是吉安市最早的省级经济开发区，1993 年 8 月经江西省政府批准设立为省级经济开发区，2005 年经国务院发改委审核仍保留省级经济开发区，核准面积为 400 公顷。吉安河东经济开发区现已形成新工业园和富滩工业园“一区两园”的

发展格局。

截至 2018 年底，江西吉安河东经济开发区园区共落户项目 295 个。电子信息产业项目 66 个，生物医药产业项目 24 个。江西吉安河东经济开发区园区内“四上”企业共有 90 家，其中规模以上工业企业 76 家；江西吉安河东经济开发区园区共有“专精特新”企业 8 家，高新技术企业 11 家，省级以上工程技术研究中心 3 家。江西吉安河东经济开发区园区 3 家“江西名牌”，共获专利产品 390 项，“新三板”挂牌企业 1 家。先后被列为省级生态试点园区、省级民营科技园和江西省第二批省级循环经济试点园区。

2018 年，江西吉安河东经济开发区园区规模工业完成主营业务收入共 159 亿元，工业总产值达到 164 亿元，工业增加值 37.5 亿元，利润总额达到 7.97 亿元，利税总额 9 亿元。全年江西吉安河东经济开发区园区所有企业共上缴税收 26,770 万元。

（二）项目简介

项目名称：吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目。

项目位置：位于吉安河东经济开发区工业北路以南、荣安大道以西区域和富滩工业园振兴大道以东、富佳环路以北区域，富滩工业园内。项目规划总用地面积 510.52 亩，项目用地分为两块，地块一规划地面积 81.59 亩，位于新工业园区，主要规划为建办公楼、服务用房、食堂和宿舍，作为生活配套；地块二规划地面积 428.93 亩，位于富滩工业园，主要规划为建厂房和仓库，作为生产区。

项目建设单位：吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司。

可研编制单位：募投项目可行性研究报告的编制单位为安徽环球工程咨询有限公司，具有甲级工程咨询单位资格。

项目总投资：项目总投资 104,573.79 万元，其中：工程费用 75,311.45 万元，工程建设其他费用 16,855.79 万元（含建设用地费 10,210.40 万元），预备费 6,556.55 万元，建设期利息 5,850.00 万元。

该项目不存在违法违规征地拆迁、采取非法方式迫使被征收人搬迁等强拆、强建行为。

（三）项目建设背景和意义

随着改革开放的进一步深入，国家经济发展战略已由沿海逐步向中、西部内地转移，江西已成为我国东部沿海经济发达地区产业梯度转移发展的前沿阵地。突出园区建设，促进产业集聚约集聚发展，是当前稳投资、稳增长，长远调结构、促进工业发展的重要举措之一。近年来，江西省委、省政府提出了以推进工业化为经济发展的战略核心，依托工业园发展工业，以工业崛起加速江西在中部地区的崛起，以工业的振兴实现强省富民的发展思路，并提出打工业攻坚战的战略方针。短短几年内，加快推进新型工业化，大力发展开放型经济，工业园区在全省范围得到迅速发展，取得了明显成效，工业园区已成为推进江西省工业化进程的重要途径。

为振兴青原经济，全力推进吉安市委、市政府“主攻项目，决战两区”的战略部署，青原区委、区政府立足思想观念和制度创新，积极转变经济增长方式，大力调整产业结构，进一步加大“强工兴城”力度，加快推进新型工业化，科学发展，努力从软硬件两方面改善投资

环境，集中全区的人力、物力、财力，由河东经济开发区管委会承担河东经济开发区内开发、建设、管理的职责，做到一个机构管理，一个窗口对外，一条龙服务。通过招商引资，积极吸引国内名优企业进驻河东经济开发区，实现青原区经济社会快速发展崛起。

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。“十三五”期间，青原区经济和社会发展的战略任务是继续推进经济结构战略性调整，加快经济增长方式转变。优化资源配置，转变经济增长方式，发展循环经济，建设资源节约型和环境友好型社会，坚持走新型工业化道路，不断提高企业自主创新能力，以信息化带动工业化，继续推进工业结构战略性调整。近年来，吉安河东经济开发区虽然在园区建设、招商服务等方面取得了长足的发展，但园区经济总量不大，规模相对偏小；产业结构不优，矛盾比较突出，尚未形成上下游产业链；土地利用不高，集约水平较低；自主创新不强，核心技术缺乏；管理水平不高，经营理念落后；标准厂房及配套用房不足、园区基础设施不够完善等问题困难依然存在。无法满足更多入园企业的生产、生活需求，园区建设已不能跟上青原区经济发展的步伐。园区的基础设施建设与工业园区经济的增长密切相关，是园区发展的核心。青原区经济发展面临着较好的发展机遇，正处于加快工业化与城镇化进程的关键时期，为了有效实现发展目标并向更高目标攀登，吉安河东经济开发区需要进一步完善园区产业、发展园区经济。

拟建的吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目将为入

驻企业搭建高度产业集群式公共服务平台，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应。依托现有企业，进行以商招商，引进配套企业，壮大产业规模；一方面给许多中小企业带来新一轮可持性发展，对促进吉安市青原区中小企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力具有积极作用；另一方面优化吉安市优势产业的结构布局，提升青原区乃至吉安市产业承载能力，对增加吉安河东经济开发区乃至整个青原区乃至吉安市的生产总值、工业总产值和财政收入均有积极的意义，是青原区经济社会发展的客观要求。因此，吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司积极启动本项目的建设。

（四）建设内容与建设规模

1、建设内容

本项目建设内容包括：生产厂房、仓库、办公综合楼、配套服务中心、食堂和员工宿舍等主体建设工程，以及道路、绿化、水电等配套性工程。

配套服务中心 12,720.00 平方米，定位于企业的产品展示及员工服务，通过出租、出售给入园企业获得收益，其中约 70.00% 用于企业产品展示展销，面积约 8,904.00 平方米；约 30.00% 用于企业员工的生活、学习、培训、健身、活动等，面积约 3,816.00 平方米。

各物业类型的建筑形式如下：

- ①生产厂房，钢结构，4 层，独立 18 栋；
- ②仓库，钢结构，4 层，独立 13 栋；

- ③办公综合楼，砖混结构，6层，独立2栋；
- ④配套服务中心，砖混结构，4层，独立2栋；
- ⑤食堂，砖混结构，4层，独立2栋；
- ⑥员工宿舍，砖混结构，6层，独立2栋；

2、建设规模

本项目规划总用地面积 340,348.37m²，总建筑面积 586,280.00m²，包括生产厂房 329,760.00m²（18 栋，4 层）、仓库 188,240.00m²（13 栋，4 层）、办公综合楼 17,400.00m²（2 栋，6 层）、配套服务中心 12,720.00m²（2 栋，4 层）、食堂 12,960.00m²（2 栋，4 层），员工宿舍 25,200.00m²（4 栋，6 层）。

项目建筑基底面积 143,020.00 m²，建筑密度 42.02%，容积率 1.72，绿地率 18.50%。行政办公及生活服务设施用地面积 13,520.00 m²，行政办公及生活服务设施用地占比 3.97%，投资强度 3,072.99 万元/公顷。

建设规模指标见下表：

表 12-3 建设规模指标

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	340,348.37	合 510.52 亩
2	建筑面积	m ²	586,280.00	-
2.1	其中：生产厂房	m ²	329,760.00	18 栋，4 层
2.2	仓库	m ²	188,240.00	13 栋，4 层
2.3	办公综合楼	m ²	17,400.00	2 栋，6 层
2.4	配套服务中心	m ²	12,720.00	2 栋，4 层
2.5	食堂	m ²	12,960.00	2 栋，4 层
2.6	员工宿舍	m ²	25,200.00	4 栋，6 层
3	建筑基底面积	m ²	143,020.00	-
4	建筑密度	%	42.02	-

序号	指标名称	单位	数量	备注
5	容积率	/	1.72	-
6	绿地率	%	18.5	-

各类型物业的建筑面积占比和投资占比见下表：

表 12-4 各类型物业的建筑面积占比和投资占比

单位：万元

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	建筑面积 占比	投资金额	投资占比
1	生产厂房	329,760.00	56.25%	57,015.47	54.52%
2	仓库	188,240.00	32.11%	32,546.68	31.12%
3	办公综合楼	17,400.00	2.97%	4,278.66	4.09%
4	配套服务中心	12,720.00	2.17%	2,746.24	2.63%
5	食堂	12,960.00	2.21%	2,798.06	2.68%
6	员工宿舍	25,200.00	4.30%	5,188.68	4.96%
合计		586,280.00	100.00%	104,573.79	100.00%

3、项目各建设内容的定位、作用及出租出售对象

本次建设的内容包括生产厂房、仓库、办公综合楼、配套服务中心、食堂和员工宿舍，各物业类型的定位、作用及出租出售对象如下：

(1) 生产厂房，定位于园区企业的生产，用于企业的日常生产和经营；出租出售对象为园区招商的电子信息、精细化工、生物医药产业的生产企业。

(2) 仓库，定位于园区企业的仓储，用于企业的产品、在产品、中间件的存放；出租出售对象为园区招商的电子信息、精细化工、生物医药产业的生产企业。

(3) 办公综合楼，定位于园区企业的办公研发，用于企业的总部办公和研发；只出租，对象为园区有总部办公和独立研发需求的生产企业。

(4) 配套服务中心，定位于企业的产品展示及员工服务，用于

企业产品展示展销，企业员工的生活、学习、培训、健身、活动等；只出租，企业产品展示展销出租对象为园区有产品展示展销需求的企业，员工服务区域出租对象为园区企业提供配套服务的运营主体。

（5）食堂和员工宿舍，定位于员工吃、住配套，用于园区企业员工餐饮和住宿；只出租，食堂出租对象为园区企业提供配套服务的运营主体，员工宿舍出租对象为园区生产企业。

4、总投资估算

项目总投资 104,573.79 万元，其中：工程费用 75,311.45 万元，工程建设其他费用 16,855.79 万元（含建设用地费 10,210.40 万元），预备费 6,556.55 万元，建设期利息 5,850.00 万元。投资明细表如下：

表 12-5 投资明细表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)		
				建筑工程费	其他费用	合计
一	工程费用			75,311.45	-	75,311.45
1	建筑安装工程费			75,311.45	-	75,311.45
1.1	房屋建筑安装	m ²	586,280.00	65,938.00	-	65,938.00
1.1.1	其中：生产厂房	m ²	329,760.00	35,284.32		35,284.32
1.1.2	仓库	m ²	188,240.00	20,141.68		20,141.68
1.1.3	办公综合楼	m ²	17,400.00	3,132.00		3,132.00
1.1.4	配套服务中心	m ²	12,720.00	1,908.00		1,908.00
1.1.5	食堂	m ²	12,960.00	1,944.00		1,944.00
1.1.6	员工宿舍	m ²	25,200.00	3,528.00		3,528.00
1.2	总图及附属工程			9,373.45	-	9,373.45
1.2.1	给排水	m ²	586,280.00	1,758.84		1,758.84
1.2.2	供配电	m ²	586,280.00	2,051.98		2,051.98
1.2.3	绿化	m ²	62,964.45	1,133.36		1,133.36
1.2.4	场地硬化和道路	m ²	134,363.92	3,762.19		3,762.19
1.2.5	土石方	m ³	190,595.09	667.08		667.08
2	设备及工器具购置费			-	16,855.79	16,855.79
二	工程建设其他费用			-	16,855.79	16,855.79

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)		
				建筑工程费	其他费用	合计
1	建设用地费	亩	510.52		10,210.40	10,210.40
2	建设单位管理费				1,129.67	1,129.67
3	建设工程监理费				677.8	677.8
4	前期工作咨询费				303.25	303.25
5	工程勘察费				311.41	311.41
6	工程设计费				1,038.03	1,038.03
7	环境影响咨询服务费				225.93	225.93
8	劳动安全卫生评审费				225.93	225.93
9	场地准备及临时施设费				753.11	753.11
10	工程保险费				301.25	301.25
11	招标代理服务费				-	-
12	工程量清单编制费				301.25	301.25
13	施工图审查费				87.94	87.94
14	报建费	m ²	586,280.00		1,289.82	1,289.82
三	预备费				6,556.55	6,556.55
1	基本预备费				6,556.55	6,556.55
2	涨价预备费					
四	建设期利息				5,850.00	5,850.00
项目总投资			-	75,311.45	29,262.34	104,573.79

各类型物业投资明细如下：

表 12-6 各类型物业投资明细

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	投资金额	单价(元/m ²)	投资占比	用途	备注
1	生产厂房	329,760.00	57,015.47	1,729.00	54.52%	75%出售, 25%出租	18 栋, 4 层
2	仓库	188,240.00	32,546.68	1,729.00	31.12%	出租	13 栋, 4 层
3	办公综合楼	17,400.00	4,278.66	2,459.00	4.09%	出租	2 栋, 6 层
4	配套服务中心	12,720.00	2,746.24	2,159.00	2.63%	出租	2 栋, 4 层
5	食堂	12,960.00	2,798.06	2,159.00	2.68%	出租	2 栋, 4 层
6	员工宿舍	25,200.00	5,188.68	2,059.00	4.96%	出租	4 栋, 6 层
合计		586,280.00	104,573.79	-	-	-	-

5、项目的必要性

（1）是壮大吉安河东经济开发区优势产业发展的需要

吉安河东经济开发区成立于 1991 年 12 月，1993 年 8 月经江西省人民政府批准为省级经济开发区，享有地市级固定资产投资和省级利用外资审批权。吉安河东经济开发区是吉安市新的经济增长点，是吉安市工业向集团化、群体化、专业化方向发展战略的落实和形成工业经济的中坚力量的核心地区。目前，经开区内的电子信息产业、精细化工产业、生物医药产业已有一定的基础，但园区外向带动小，产业链短，商品附加值不高，未形成相互配套的完整产业链，尚未形成产业集群竞争优势。

因此，本项目的积极启动，是完善园区基础设施工程的建设，将依托现有产业优势，实行以商招商，吸引上下游企业入驻园区，为企业搭建高度产业集群式公共服务平台，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，推动资源集约利用，促进中小企业资源共享，提升企业竞争力和可持续发展能力，极大地推动青原区经济社会科学发展，项目建设是为壮大园区内优势产业发展的必然需求。

（2）是符合工业布局规律，实现资源配置的有效途径

美国经济学家巴顿分析工业企业在城镇聚集的原因，将之归结为十个方面的效应：（1）可以充分利用城镇的销售市场；（2）可以促进企业的专业化分工和扩大企业的生产规模；（3）可以充分利用城镇便利的交通运输条件；（4）有利于相关辅助性工业的成长；（5）有利于形成高素质的劳动力市场；（6）有利于形成职业经理和各专

业技术人员的市场；（7）有利于获得金融机构在融资和管理方面的帮助；（8）有利于企业经理阶层的相互交流和彼此沟通；（9）有利于刺激企业之间的竞争和改革；（10）可以为企业职工提供较好的休息娱乐条件。美国著名学者伯特也认为，产业在地理上的集群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。联合国贸易与发展大会 2005 年《国际投资报告》指出，跨国公司的投资已经从低成本的区位转向产业集群的区位，那些没有新的产业组织而仅有廉价生产要素的城市正面临新的危机。只有把全球化和本地化结合起来，发展新的产业组织的城市才会取得成功。因此，建立标准化厂房工业园，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

（3）是政府增加财政收入并带动相关产业发展的需要

虽然政府对入园企业实施一些优惠政策，看起来政府财政没有获得多大的收益，但实际上，一般优惠的只是企业所得税，而并未涉及增值税、消费税、营业税和关税，因此，政府仍将从入园企业获得财

政收入。其次，企业在其建设的过程中，将拉动建筑业、建材市场及相关产业的发展，这些产业的发展，将对财政收入做出积极的贡献。第三，任何一个企业的入驻，都将在生产、生活上需要上下游的协助企业及配套服务的第三产业支持，这些被带动的企业和产业的发展也将会对政府财政做出很大的贡献。

（4）是就地转移剩余劳动力、增加劳动就业的需要。

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此，国家今年固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，创造更多的就业机会。项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业岗位做出一定的贡献。

（五）项目审批情况

表 12-7 募投项目审批文件基本情况

序号	文件名称及文号	发文机关	印发时间
1	《关于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目的规划意见》（吉青建办字〔2018〕39号）	吉安市青原区城乡建设局	2018.6.26
2	《关于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目用地预审意见》（吉青国土资字〔2018〕12号）	吉安市国土资源局青原分局	2018.6.29
3	《关于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目的意见》（吉青环字〔2018〕19号）	吉安市青原区环境保护局	2018.7.2
4	《关于对吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目社会稳定风险评估的批复》（吉青维稳办字〔2018〕9号）	吉安市青原区维护社会稳定工作领导小组办公室	2018.7.9
5	《关于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目	吉安市青原区发	2018.7.13

序号	文件名称及文号	发文机关	印发时间
	节能评估报告和审查的批复》（吉青发改项字〔2018〕30号）	发展和改革委员会	
6	关于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（吉青发改项字〔2018〕31号）	吉安市青原区发展和改革委员会	2018.7.13

（六）项目施工进度计划

本项目原计划从 2019 年 10 月开工至 2021 年 9 月竣工，建设工期 24 个月。募投项目已于 2020 年 1 月份开始施工建设，预计项目将于 2021 年 9 月竣工。目前项目已开展施工图设计、审查、土地平整工作，截至 2019 年 8 月末，项目累计投入资金 121.00 万元，主要为施工图设计、项目可研咨询等小额费用，约占总投资额的 0.12%。

（七）项目资本金来源情况

经估算，项目总投资 104,573.79 万元，所需项目资本金 32,573.79 万元由发行人自筹，占投资总额 31.15%；拟使用本期债券募集资金 72,000.00 万元，占投资总额 68.85%。截止 2019 年 6 月末，发行人未受限货币资金余额 106,356.15 万元，有足够资金可用于项目资本金。

（八）项目土地情况

项目总占地面积 510.52 亩，根据《吉安河东经济开发区管委会关于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目用地情况的说明》（吉河开管文〔2019〕18 号），本次债券项目用地性质全部为工业用地，未来拟通过招标、拍卖、挂牌出让的方式供地，土地性质为出让，建设单位将通过招拍挂的方式获得项目土地。土地费用预计 10,210.40 万元，每亩约 20 万元，上述费用已纳入项目总投资范围内，

投资由发行人负责并实施相关工作。项目用地不占用农用地，不占用耕地，不涉及耕地占补平衡。

三、项目经济效益分析

（一）募投项目运营收入

本项目收入包括销售收入、出租收入、物管收入。

1、销售收入

本项目多层生产厂房与仓库 75% 用于销售，分 5 年全部销售，第 3-7 年各年销售比例分别为 15.00%，生产厂房与仓库销售均价按 2,800.00 元/m² 测算。

2、出租收入

本项目多层生产厂房、仓库当年未销售部分（不含当年计划销售面积）用于出租，办公综合楼和配套服务中心、食堂、员工宿舍均用于出租；生产厂房和仓库第 3-7 年各年出租率分别为 45.00%、40.00%、35.00%、30.00%、20.00%；办公综合楼和配套服务中心、食堂、员工宿舍 3-7 年各年出租率分别为 60.00%、70.00%、80.00%、90.00%、95.00%，第 8 年后保持第 7 年的出租率水平（即正常年份空置率 5.00%）。生产厂房和仓库租金水平按 12.00 元/m²·月测算，办公综合楼和配套服务中心租金水平按 18.00 元/m²·月测算，食堂租金水平按 15.00 元/m²·月测算，员工宿舍租金水平按 10.00 元/m²·月测算。

本次债券募投项目于第 3-7 年整体销售 75% 后，剩余 25% 可用于出租，保守按 5% 考虑空置率，第 8 年及以后的出租率按 20% 预测，即第 8 年及以后整体的 20% 处于出租状态。

3、物管收入

本项目开发的标准化厂房及仓库，办公楼、服务中心、食堂及员工宿舍按月收取一定的物管费。

(1) 标准化厂房及仓库

根据累计销售和当年出租的面积按 1.2 元/m²·月计算。

(2) 办公楼、服务中心、食堂及员工宿舍

根据当年出租的面积按 1.5 元/m²·月计算。

项目计算期 20 年总收入 174,352.59 万元，其中：销售收入 108,780.00 万元，出租收入 51,410.81 万元，物管收入 14,161.78 万元。

募投项目在运营期内运营收入明细如下表所示：

表 12-8 本期债券募投项目运营期内运营收入明细表

单位：万元

序号	项目	经营期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7-18 年	
1	销售收入	21,756.00	21,756.00	21,756.00	21,756.00	21,756.00	-	-	108,780.00
1.1	生产厂房	13,849.92	13,849.92	13,849.92	13,849.92	13,849.92	-	-	69,249.60
	当年销售面积 (m ²)	49,464.00	49,464.00	49,464.00	49,464.00	49,464.00	-	-	-
	单价 (元/m ²)	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	-	-	-
1.2	仓库	7,906.08	7,906.08	7,906.08	7,906.08	7,906.08	-	-	39,530.40
	当年销售面积 (m ²)	28,236.00	28,236.00	28,236.00	28,236.00	28,236.00	-	-	-
	单价 (元/m ²)	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	-	-	-
2	出租收入	4,068.41	3,814.07	3,559.73	3,305.40	2,618.80	2,618.80	31,425.60	51,410.81
2.1	生产厂房	2,136.84	1,899.42	1,661.99	1,424.56	949.71	949.71	11,396.52	20,418.75
	当年出租面积 (m ²)	148,392.00	131,904.00	115,416.00	98,928.00	65,952.00	65,952.00	65,952.00	-
	单价 (元/m ² ·月)	12	12	12	12	12	12	12	-
2.2	仓库	1,219.80	1,084.26	948.73	813.20	542.13	542.13	6,505.56	11,655.81
	当年出租面积 (m ²)	84,708.00	75,296.00	65,884.00	56,472.00	37,648.00	37,648.00	37,648.00	-

序号	项目	经营期							合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7-18年	
	单价 (元/ m ² ·月)	12	12	12	12	12	12	12	-
2.3	办公综合楼和服务中心	390.36	455.41	520.47	585.53	618.06	618.06	7,416.72	10,604.61
	当年出租面积 (m ²)	18,072.00	21,084.00	24,096.00	27,108.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	-
	单价 (元/ m ² ·月)	18	18	18	18	18	18	18	-
2.4	食堂	139.97	163.30	186.62	209.95	221.62	221.62	2,659.44	3,802.52
	当年出租面积 (m ²)	7,776.00	9,072.00	10,368.00	11,664.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	-
	单价 (元/ m ² ·月)	15	15	15	15	15	15	15	-
2.5	员工宿舍	181.44	211.68	241.92	272.16	287.28	287.28	3,447.36	4,929.12
	当年出租面积 (m ²)	15,120.00	17,640.00	20,160.00	22,680.00	23,940.00	23,940.00	23,940.00	-
	单价 (元/ m ² ·月)	10	10	10	10	10	10	10	-
3	物管收入	521.29	608.17	695.06	781.94	825.38	825.38	9,904.56	14,161.78
3.1	标厂及仓库	447.55	522.14	596.74	671.33	708.62	708.62	8,503.44	12,158.44
	出售和出租面积 (m ²)	310,800.00	362,600.00	414,400.00	466,200.00	492,100.00	492,100.00	492,100.00	-
	单价 (元/ m ² ·月)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	-
3.2	办公楼、服务中心、食堂及员工宿舍	73.74	86.03	98.32	110.61	116.76	116.76	1,401.12	2,003.34
	出租面积 (m ²)	40,968.00	47,796.00	54,624.00	61,452.00	64,866.00	64,866.00	64,866.00	-
	单价 (元/ m ² ·月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	-
	合计	26,345.70	26,178.24	26,010.79	25,843.34	25,200.18	3,444.18	41,330.16	174,352.59

(二) 经营成本及税金

表 12-9 本期债券募投项目运营期内经营成本及税金明细表

单位: 万元

序号	项目	经营期							合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7-18年	
1	经营成本	1,228.77	1,224.57	1,220.39	1,216.20	1,200.12	221.10	2,653.20	8,964.35
1.1	工资及福利费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	1,620.00	2,430.00
1.2	管理费用	395.19	392.67	390.16	387.65	378.00	51.66	619.92	2,615.25
1.3	销售费用	435.12	435.12	435.12	435.12	435.12	-	-	2,175.60
1.4	其它费用	263.46	261.78	260.11	258.43	252.00	34.44	413.28	1,743.50
2	税金及附加	2,398.69	2,358.79	2,318.90	2,279.00	2,160.59	507.13	6,085.56	18,108.66

序号	项目	经营期							合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7-18年	
2.1	增值税	1,317.29	1,308.91	1,300.54	1,292.17	1,260.01	172.21	2,066.52	8,717.65
2.1	城建税	92.21	91.62	91.04	90.45	88.20	12.05	144.60	610.17
2.2	教育费附加	65.86	65.45	65.03	64.61	63.00	8.61	103.32	435.88
2.3	土地增值税	435.12	435.12	435.12	435.12	435.12	-	-	2,175.60
2.4	房产税	488.21	457.69	427.17	396.65	314.26	314.26	3,771.12	6,169.36
	合计	3,627.46	3,583.36	3,539.29	3,495.20	3,360.71	728.23	8,738.76	27,073.01

（三）本期债券存续期内收益测算

表 12-10 本期债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	存续期					
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
收入	26,345.70	26,178.24	26,010.79	25,843.34	25,200.18	129,578.25
经营成本	1,228.77	1,224.57	1,220.39	1,216.20	1,200.12	6,090.05
税金及附加	2,398.69	2,358.79	2,318.90	2,279.00	2,160.59	11,515.97
净收益	22,718.24	22,594.88	22,471.50	22,348.14	21,839.47	111,972.23

综上，本期债券存续期内，该项目可实现收入 129,578.25 万元，净收益 111,972.23 万元，可以覆盖项目拟使用募集资金本息；项目经营期内，项目可实现收入 174,352.59 万元，扣除经营期内经营成本 8,964.35 万元、营业税金及附加税金及附加 18,108.66 万元，可实现经营性净收益 147,279.58 万元，能够覆盖项目总投资 104,573.79 万元。根据项目可行性研究报告，本期债券募投项目回收期为 6.63 年（含建设期，税后），内部收益率为 7.63%（税后）。总体而言，该项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

（四）项目测算票面利率的敏感性分析

根据利率从 7%-9% 测算，债券存续期内，项目净收益均能覆盖用于项目的 7.20 亿元债券本息，在利率为 9% 的情况下，净收益覆盖

本息倍数为 1.07 倍。本次申报按 7.5% 的利率测算，基本符合当前债券市场的发行情况，净收益覆盖本息倍数为 1.13 倍。债券存续期内，用于项目的 7.20 亿元的债券金额的利息及本息和，及项目净收益对于本息和的覆盖情况如下：

表 12-11 项目测算票面利率的敏感性分析表

序号	年利率	用于项目债券本息偿还（万元）			债券存续期净收益覆盖情况	
		本金	利息	合计	净收益（万元）	覆盖倍数
1	7.00%	72,000.00	25,200.00	97,200.00	111,972.23	1.15
2	7.50%	72,000.00	27,000.00	99,000.00	111,972.23	1.13
3	8.00%	72,000.00	28,800.00	100,800.00	111,972.23	1.11
4	8.50%	72,000.00	30,600.00	102,600.00	111,972.23	1.09
5	9.00%	72,000.00	32,400.00	104,400.00	111,972.23	1.07

七、项目社会效益

（一）推进园区产业集聚

本项目建设将完善园区基础设施工程，保障园区各项服务功能和服务机制，推动电子信息产业、精细化工产业、生物医药产业加快发展，能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条，促进企业形成配套发展。项目建成后，将会给许多中小企业带来新的商机，对促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，进而推进吉安河东经济开发区产业集群的健康发展。

（二）优化园区经济结构和投资发展环境

本项目规划实施后，可以使吉安河东经济开发区的产业、产品结构和企业布局更趋于合理，吉安河东经济开发区经济环境和投资环境将得到明显改善。对于吸引外资和技术、人才，扩大招商的内容、范围和增强招商引资实力都有着积极的推进作用。

（三）解决劳动就业，促进社会稳定和市场繁荣

本项目建成后，可为当地农村富余劳动力直接提供上万个就业机会。提高了他们的生活水平和生活质量，加快新农村建设和群众奔小康的步伐。扩大和增加人流、物流量，带动周边地区的产品市场和消费市场的兴旺和繁荣。

本项目的建设和以后的运行，周边居民和企业都是受益群体。本项目的建设和实施，有利于青原区社会与经济的进一步发展，社会效益非常显著。

八、对发行人业务、财务状况的影响

（一）对发行人业务状况的影响

本期债券募投项目的建设，将进一步强化公司在吉安市青原区基础设施建设领域的地位，提高公司的市场竞争力。募投项目的实施将扩大公司的业务收入规模，丰富公司的业务收入结构，推动公司持续快速的发展。

（二）对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金到账后，公司的资金实力将会得到增强，资产规模将进一步扩大，资产负债结构得以改善，公司的营运能力将得到提升。募投项目的建设，将增加公司的收入和利润来源，提升公司的盈利水平，实现公司健康发展。

假设 2018 年末债券完成发行，以 2018 年末数据为基础，本次债券发行后公司资产负债结构的变化情况如下所示：

表 12-12 本次债券后公司资产负债结构的变化情况

单位：万元

科目	发行前		发行后		
	金额	占比	金额	占比	变动情况
流动资产合计	1,897,854.62	88.99%	2,017,854.62	89.58%	6.32%
非流动资产合计	234,707.16	11.01%	234,707.16	10.42%	-
资产合计	2,132,561.78	100.00%	2,252,561.78	100.00%	5.63%
流动负债合计	279,194.14	23.68%	279,194.14	21.49%	-
非流动负债合计	899,792.38	76.32%	1,019,792.38	78.51%	13.34%
负债合计	1,178,986.52	100.00%	1,298,986.52	100.00%	10.18%
所有者权益	953,575.26	-	953,575.26	-	-
资产负债率	55.28%	-	57.67%	-	2.39%

九、相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

十、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由发行人财务部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，

专门用于存放本期债券募集资金，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集资金使用专户，并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请九江银行股份有限公司青原支行、赣州银行股份有限公司青原支行、江西银行股份有限公司吉安庐陵支行作为本期债券的募集资金账户监管人，并分别与其签署了《募集资金账户监管协议》。发行人聘请九江银行股份有限公司青原支行作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理人协议》，债权代理人将依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。如出现发行人未按照国家发改委批准的募集资金用途或募集说明书的约定使用资金的情况，募集资金账户监管人有权对有关的资金划转指令不予执行。

第十三条 偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、本期债券担保情况

武汉信用风险管理融资担保有限公司为本期债券出具了《担保函》，同意对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

担保人于 2020 年 1 月 3 日完成了名称变更，名称由“武汉信用风险管理有限公司”变更为“武汉信用风险管理融资担保有限公司”。

（一）担保人基本情况

公司名称：武汉信用风险管理融资担保有限公司

住所：洪山区雄楚大道 197 号

法定代表人：唐武

注册资本：810,000 万元人民币

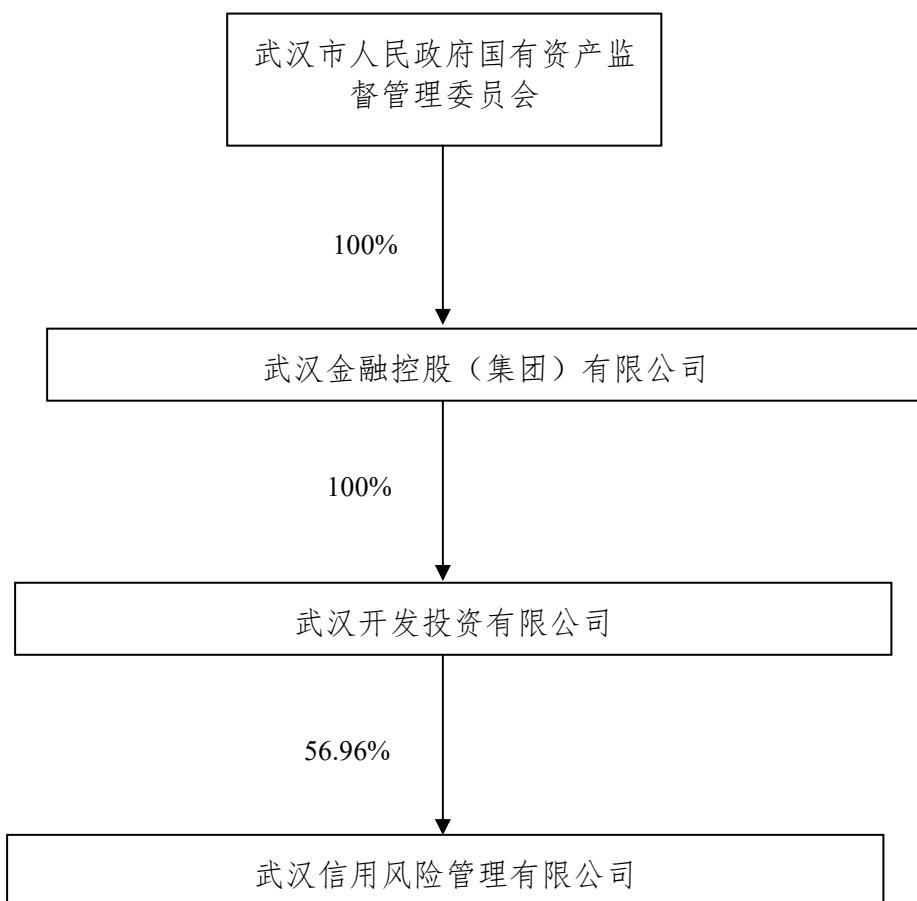
公司类型：其他有限责任公司

经营范围：为企业及个人提供各类担保业务；为企业提供与担保

业务有关的融资咨询、财务顾问、信用信息服务、信用风险管理等中介服务；以自有资金进行投资；监管部门规定的其他业务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

武汉信用风险管理融资担保有限公司为武汉市市属国有综合金融服务平台，控股股东为武汉开发投资有限公司，直接持股比例为 56.96%，实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。截至 2018 年末，武汉信用风险管理融资担保有限公司注册资本为 81 亿元，股权结构为：

图 1：武汉信用风险管理融资担保有限公司股权结构



截至 2018 年末，武汉信用资产总额为 396.72 亿元，所有者权益合计为 139.34 亿元；2018 年度武汉信用营业收入 30.48 亿元，净利

润 6.36 亿元。

（二）担保人财务状况

1、担保人主要财务指标

担保人 2018 年度财务报告经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（京永审字（2019）第 148313 号）。本文中担保人财务数据来源于经审计的财务报告。

截至 2018 年末，担保人净资产为 139.34 亿元，资产负债率为 54.88%。

表 13-1 担保人基本财务数据/指标

财务数据/指标	2018 年末/年度	2017 年末/年度
资产总额（亿元）	396.72	379.12
所有者权益合计（亿元）	139.34	129.61
负债合计（亿元）	257.38	249.51
担保责任余额（亿元）	53.08	58.65
利润总额（亿元）	8.39	8.38
资产负债率（%）	54.88%	65.81%

2、担保人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

3、担保人 2016-2018 年经审计的合并利润表（见附表六）

4、担保人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信状况

综合来看，武汉信用资本实力雄厚，抗风险能力强，具有极强的代偿能力。根据中证鹏元 2019 年 1 月 11 日出具的《武汉信用风险管理有限公司 2018 年主体长期信用跟踪评级报告》（中鹏信评【2018】跟踪第【1803】号 01），担保人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（四）担保人对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人合并报表范围内期末担保责任余额为 53.08 亿元，净资产放大倍数为 0.38 倍。

（五）担保人代偿能力分析

担保人是专业的担保机构，2018 年末的负债总额合计 257.38 亿元，资产负债率为 54.88%，偿债能力较强，资产安全性较好，可以确保公司的偿付能力。

（六）担保人发债情况

截至 2018 年 12 月 31 日，武汉信用未发行过任何类型的债券。

（七）担保函主要内容

武汉信用为本期债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具《担保函》（编号：JAJLL20190919），担保函的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额及期限：被担保的债券为 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券。债券期限不超过 7 年，发行面额总计为不超过人民币 ¥1,200,000,000.00 元，本期债券实际名称、数额、期限、品种以国家发展和改革委员会核准文件范围内实际发行的债券名称、数额、期限、品种为准。

2、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件的不可撤销的连带责任保证。

3、保证的范围：担保人承担保证义务的保证范围为本期债券本金人民币 ¥1,200,000,000.00 元及其利息、违约金、损害赔偿金和实

现债权的费用。

4、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期限及届满之日起二年；本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

5、保证责任的承担：如债券发行人不能在募集说明书规定的期限内按约定偿付本期债券本金和/或相应的利息，担保人应在收到本期债券持有人或本期债券受托管理人的书面索赔要求后，向本期债券持有人履行担保义务。

6、债券持有人的变更：本期债券持有人依法将债券转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致本期债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保函承担的担保责任，也无需征得担保人的同意。

7、发行人、担保人、债券持有人、受托管理人之间的权利义务关系：本期债券本息到期时，如发行人不能足额兑付债券本息，担保人应主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。受托管理人五矿证券有限公司有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

8、主债权的变更：经本期债券有关主管部门或本期债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人保证责任的前提下，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任；但实质性增加担保人保证责任的需经担保人书面同意。

9、加速到期：在本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等其他任何足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，发行人不提供新的担保时，本期债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付本期债券本息。本期债券到期之前，若出现担保人因素之外的其他足以影响债券持有人权益的重大事项，债券持有人和主承销商部的要求担保人提前承担担保责任。

10、担保函的生效：本担保函自担保人加盖公章、且本期债券发行后生效。

（八）本次担保及担保函的合法合规性

发行人与武汉信用双方经履行各自内部批准流程后，就本期债券的保证担保事项达成一致。武汉信用出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，本期债券担保函继续合法有效。该担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、主债权的变更、加速到期、担保函的生效等方面的内容进行了明确的约定。

根据江西求正沃德律师事务所出具的《法律意见书》，本期债券发行的担保人具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作用为本期债券担保人的资格和条件，其出具的《担保函》合法有效。

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人合并报表范围内期末在保责任余额为 53.08 亿元，当期净资产为 139.34 亿元，净资产放大倍数为 0.38 倍；为发行人提供本期担保后，担保人的担保责任余额未超过其

净资产的 10 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求。

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务口径净资产为 82.27 亿元，融资担保业务在保余额为 41.37 亿元，融资担保责任余额为 32.76 亿元，融资担保责任余额是扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务口径净资产的 0.40 倍，未超过净资产 10 倍的规定。

截止目前，担保人除对发行人本期债券提供担保外，不存在对发行人及其关联方提供其他担保的情形。担保人本期担保金额为 9 亿元，发行人主体信用评级为 AA 级，按照《融资担保责任余额计量办法》第 16 条的规定进行计量，担保人对同一被担保人的担保责任余额与担保人净资产的比例未超过 10%，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求。

同时，担保人已出具《武汉信用风险管理有限公司关于本次债券发行前满足监管机构相关规定的承诺》，承诺将进一步加快申请工商变更以及经营许可证变更的工作进度，确保本期债券发行时及债券存续期内，在融资担保名称规范管理、对发行人担保业务在单一客户及关联方集中度、公司融资担保责任余额等相关指标计算等方面均满足符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》相关规定。

担保人已于 2020 年 1 月 3 日完成名称变更，变更后的名称为“武

汉信用风险管理融资担保有限公司”，并换发了新的营业执照。更名后的担保人在融资担保名称规范管理、融资担保业务范围等方面符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》相关规定，并由江西求正沃德律师事务所在其出具的《法律意见书》中发表了明确的合规意见。

二、本期债券的偿债计划

为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制，以确保本期债券本息的按时、足额兑付。

（一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为 9 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本，在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。因此，债券存续期内，偿付本息的规模及时间较为明确，不确定性因素较少，有利于提前制定相应偿债计划。

发行人为了维护本次债券持有人的合法利益，在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在九江银行股份有限公司青原支行设立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保

障。

同时，本次债券的发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，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。

（三）财务安排

本次债券偿债资金将来源于债券募集资金投资项目产生的收益，以及发行人自身经营性收入。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

（四）本金提前偿还条款

本期债券设置了本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末每年按照本期债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式能显著降低发行人偿还本金时的财务压力，有力地保护投资者利益，为本期债券的按期还

本付息提供进一步支持。

三、偿债保障措施

(一) 本期债券由 AA+ 级第三方担保公司提供担保增信, 是本期债券按期偿付的坚实后盾

本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。武汉信用风险管理融资担保有限公司资本实力雄厚, 抗风险能力强, 具有极强的代偿能力。经中证鹏元评定, 武汉信用风险管理融资担保有限公司主体长期信用等级为 AA+。因此, 担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

(二) 良好的资产状况和经营状况是偿还本期债券本息的坚实基础

截至 2018 年 12 月末, 公司资产总计 2,132,561.78 万元, 负债合计 1,178,986.52 万元, 所有者权益合计 953,575.26 万元, 资产负债率 55.28%。最近三年, 发行人分别实现营业收入 39,576.92 万元、98,831.48 万元和 140,972.81 万元, 净利润分别为 11,425.21 万元、13,045.12 万元和 9,830.65 万元, 经营业绩保持在较好水平。较大的资产规模和良好的经营状况为本期债券偿还本息提供了坚实基础。

(三) 本期债券募投项目良好的经济效益是本期债券本息偿付的重要资金来源

本期债券募集资金规模为 9.00 亿元, 其中 7.20 亿元用于吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目建设, 1.80 亿元用于补充营

运资金。

根据《吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目可行性研究报告》的测算，该项目本期债券存续期可实现总收入 129,578.25 万元，净收益 111,972.23 万元。债券存续期内项目收益测算如下表所示：

表 13-2 债券存续期内吉安河东经济开发区标准化厂房及配套设施项目净收益一览表

单位：万元

项目	存续期					
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
收入	26,345.70	26,178.24	26,010.79	25,843.34	25,200.18	129,578.25
经营成本	1,228.77	1,224.57	1,220.39	1,216.20	1,200.12	6,090.05
税金及附加	2,398.69	2,358.79	2,318.90	2,279.00	2,160.59	11,515.97
净收益	22,718.24	22,594.88	22,471.50	22,348.14	21,839.47	111,972.23

募投项目良好的经济效益为本期债券本息偿付提供了重要资金来源。

（四）政府的大力支持是本期债券按时偿付的可靠保障

作为井开区和青原区重要的城市开发建设主体，发行人为井开区和青原区的城市建设做出了重要贡献，加快了井开区和青原区的经济和社会发展，也得到了开发区管委会和青原区人民政府的大力支持。报告期内，发行人共收到财政补贴 19,590.97 万元。未来，随着发行人业务的进一步发展，井开区管委会和青原区人民政府还将加大对发行人的支持力度。

（五）优良的资信为本期债券本息的偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，具有非常畅通的融资渠道，与北京银行、兴业银行、江西银行、光大银行、华夏银行等国内银行保持着长期良好的合作关系。截止 2019 年 6 月末，本公司获得多家

金融机构授信额度共 132.42 亿元，已使用额度 110.62 亿元，尚有 21.80 亿元额度未使用。因此，即使由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（六）偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在九江银行青原支行设立偿债资金专项账户，聘请九江银行股份有限公司青原支行作为该专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第 10 个工作日，保证按时、足额将本年度应偿付资金划入专项账户。偿付资金一旦划入专项账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人在每年付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将每年本期债券应付本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

（七）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置了本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

四、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人为本次债券存续管理提供有力保证

由于债券持有人的不确定性，为了最大程度地保护债券持有人利益，保障本期债券本息按期足额兑付，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请九江银行股份有限公司青原支行担任本期债券的债权代理人，并与之签订了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。债权代理人将根据募集说明书、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他合法方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（三）聘请资金监管人，签订《账户及资金监管协议》

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在九江银行股份有限公司青原支行设立偿债资金专项账户，并聘请九江银行股份有限公司青原支行、赣州银行股份有限公司青原支行及江西银行股份有限公司

吉安庐陵支行作为专项账户的监管银行，并分别与其签订《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》和《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。九江银行股份有限公司青原支行、赣州银行股份有限公司青原支行及江西银行股份有限公司三家监管人对募集资金账户监管金额分别为本期债券发行规模的 30.00%、30.00% 和 40.00%。

根据该协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前前 10 个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金专户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本期债券本息的按时足额偿还。

五、其他偿债保障措施

（一）发行人土地资产是本次债券按期偿付的重要保障

截至 2018 年末，公司目前存量土地 71 宗，合计面积 5,563,710.35 平方米，账面价值 647,983.75 万元。这些土地大部分是商业出让土地，大部分未办理抵押，且土地地理位置较好，增值潜力较大，未来土地开发收入来源较有保障，为本期债券的还本付息提供重要保障。

（二）发行人优良的资信为本次债券本息按期足额偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，2018 年末资产负债率为 55.28%，处于行业合理水平。同时，发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，融资渠道通畅，为发行

人的持续发展提供了坚实的保障。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人融资提供了有效的偿付保证。

（三）政府对公司的大力支持增加了本次债券本息偿付能力

发行人作为井开区和青原区重要的基础设施建设主体，在资金支持、项目投资运营等方面都得到了政府的大力支持。为加快井开区和青原区的发展，政府对于发行人的支持力度将不断提高，为偿还本次债券本息提供重要保障。

（四）提前偿还条款的设置可缓解本次债券到期一次还本压力

本次债券设置了本金提前偿还条款，自本次债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末逐年按照本次债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本次债券到期一次还本压力，可进一步为本次债券本息的按时足额偿还提供保障。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保证措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住我国宏观经济快速转型的有利时机，增加主营收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，为本次债券的本息兑付提供可靠保障。

第十四条 投资者保护条款

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请九江银行股份有限公司青原支行为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本次债券的按时兑付兑息，发行人九江银行股份有限公司青原支行为本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理协议

根据《债权代理协议》的规定，江西银行股份有限公司吉安庐陵支行作为本期债券的债权代理人，履行以下权利和义务：

（一）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：《债券持有人会议规则》；

(2) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(7) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议

的代理事项范围。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（三）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（四）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

（五）债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权代理人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等进行持续的跟踪和分析。

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及本期债券全体债券持有人。

5、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料和文件，发行人应给予配合。

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

（七）变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据本协议 8.2 条或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

- (1) 债权代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权代理人；
- (3) 单独或合并持有本期债券本金总额 10% 以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；

- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件;
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时;
- (6) 债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过;
- (2) 发行人、单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人;
- (3) 变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

二、债券持有人会议

第一条 为规范 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司（以下简称“发行人”）公司债券(以下简称“本期债券”)债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》及《2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）的有关规定，并结合发行人的实际情况，制定本债券持有人会议规则（以下简称“本规

则”）。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，依据本规则规定的程序召集和召开，对本规则规定权限范围内的与债券相关的重要事项依法进行审议和表决。

第三条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对本期全体债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同)均有同等效力和约束力。

第四条 本规则中使用的已在《债权代理协议》中定义的概念，与之具有相同的含义。

第五条 债券持有人会议依法行使以下职权：

1、就发行人变更《2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，

对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和本规则赋予的其他职权。

第六条 债券持有人会议原则上由债权代理人负责召集。

第七条 债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

第八条 在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（一）拟变更《募集说明书》的约定；

（二）拟修改本规则；

（三）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（四）发行人未能按时完成或预计无法按时完成本次债券或本期债券（如分期发行）的付息兑付；

（五）发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

（六）发行人减资、合并、分立、解散或依法进入破产程序，发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或被托管，或发行人已开始进

行与破产、清算相关的诉讼程序；

（七）发行人提出债务重组方案或重大资产重组方案；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（九）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

（十）发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对甲方对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对甲方对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响；

（十一）发行人、单独或者合计持有本次债券或本期债券（如分期发行）总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十二）发行人提出拟提前偿付本次债券或本期债券（如分期发行）的本金和/或利息的计划、方案；

（十三）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第九条 在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，发行人应按照《募集说明书》及相关法律、法规及规范性文件规定的程序进行变更后实施。

第十条 在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人净资产减少单次超过最近一年经审计净资产的百分之十以上的，重组方案必须经债券持

有人会议同意，并报国家发改委备案。同时，评级机构应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来级别。

第十一条 债权代理人得知或者应当得知本规则第八条第一项至第九项、第十二项、第十三项、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人得知或者应当得知本规则第八条第一项至第九项、十二项、第十三项、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前向债券登记托管机构申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

第十二条 发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第十三条 债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

第十四条 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

第十五条 召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个工作日以公告形式通知本期全体债券持有人及有关出席对象。

第十六条 债券持有人会议通知（以下简称“会议通知”）发出后，除发生不可抗力外，召集人不得变更债券持有人会议召开时间和地点；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间和地点的，不得因此变更债券持有人债权登记日。

第十七条 召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

- (一) 会议召开的时间、地点；
- (二) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- (三) 提交会议审议的事项：审议事项属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；
- (四) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (五) 确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日；
- (六) 代理债券持有人出席会议的代理人的授权委托书的内容要

求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（七）召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

第十八条 召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议召开日前 5 个工作日发出。

第十九条 会议通知发出后，无正当理由会议不得延期或取消，会议通知中列明的提案也不得取消。如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前 2 个工作日发布公告，说明会议延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，召集人应当在公告中说明延期后的召开日期。

第二十条 债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。

议案内容应当符合法律法规的规定，属于债券持有人会议的职权范围，并且有明确的议题和具体决议事项。

第二十一条 债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条、第八条、第九条和第十条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债权代理人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

第二十二条 债券持有人会议召开前有临时提案提出的，临时提案人应于会议召开日前至少 7 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人应在收到临时提案之日起 5 个工作日内在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，披露临时提案人姓名或名称、

持有债券的比例和临时提案的内容。

第二十三条 召集人发出会议通知（包括增加临时提案的补充通知）后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。会议通知中未列明的提案，或不符合本规则关于提案内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

第二十四条 债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

第二十五条 债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

第二十六条 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前 7 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前 1 个

工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第二十七条 出席会议人员的会议登记册由发行人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券待偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十八条 债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

发行人自行召集的债券持有人会议，由其董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

如上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席会议的持有本期债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

第二十九条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债

权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第三十条 自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证件、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人还应当提交本人身份证件、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

债券持有人委托他人出席会议的，除应出示债券持有人的相关证明文件外，还应出示代理人身份证明文件及债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书。

第三十一条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (一) 代理人的姓名；
- (二) 是否具有表决权；
- (三) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (四) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (五) 委托人签字或盖章。

第三十二条 投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

第三十三条 债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。

第三十四条 会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二，则需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

第三十五条 债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本公司债券的没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

第三十六条 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审

议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予以表决。

第三十七条 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

第三十八条 出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

召集人应当于表决截止日向银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债券持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债券面额的表决票视为无效票。

债券持有人投弃权票的，其所持有的债券面额计入议案表决的统计中。债券持有人未做表决或者投票不规范的，视为该债券持有人投弃权票。

第三十九条 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本期债券张数不计入出席会议有表决权的债券总数：

- (一) 债券持有人为持有发行人 5%以上股权的关联股东；
- (二) 债券持有人为发行人的其他关联方。

第四十条 债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方为有

效。

第四十一条 债券持有人会议的全部议案应当在会议召开首日（含）后的三个工作日内表决结束。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

第四十二条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第四十三条 债券持有人会议决议经表决通过后生效，任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、本期债券持有人之间的权利义务关系的（除法律、《企业债券管理条例》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外）：

（一）如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（二）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

第四十四条 债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议表决结束之日起后二个工作日内将结果在相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方

式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

第四十五条 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

- (一) 会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- (二) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (三) 会议见证律师的姓名；
- (四) 不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期企业（公司）债券张数及占本期企业（公司）债券总张数的比例；
- (五) 对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；
- (六) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (七) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

第四十六条 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

第四十七条 召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，

并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本期企业（公司）债券交易的场所报告。

第四十八条 本规则自本期债券发行之日起实施。

第四十九条 本规则授权债权代理人负责解释。

第五十条 债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第五十一条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，协议一方可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会并按其仲裁规则在北京进行仲裁解决。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，本期债券的投资收益水平将可能受影响。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，并通过合理确定本期债券的票面利率，确保投资人获得长期合理的投资收益。同时，本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散本期债券的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而影响本期债券的按期偿付。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况较好。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持

续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，以保障本期债券按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

对策：总体来看，公司为本期债券还本付息方式设置合理，公司较为良好的经营业绩、稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目较为良好的收益可为本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，提升内控管理水平，以有效保证本

期债券各项偿债保障措施的落实。

（五）项目投资风险与对策

风险：发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。本期募投项目产生的现金流主要取决于建成投入运营后生产厂房与仓库出租出售，以及办公综合楼和配套服务中心、食堂、员工宿舍出租，受未来厂房与仓库等的运营能力及出售率等因素影响，存在一定的不确定性。

对策：发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，确保工程按时保质完成。当市场出现重大不利变化，且严重影响债券持有人利益时，发行人将根据相关法律法规的规定、《债券持有人会议规则》和本期债券募集说明书的约定，及时履行相关义务，披露存在的不利变化及其影响以及发行人计划采取的应对措施。

（六）合规使用债券资金风险与对策

风险：发行人本期募集资金投资项目建设规模较大，对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响，存在合规使用债券资金风险。

对策：发行人将实行募集资金的专用账户制度。为了保证募集资

金的合理使用，发行人与九江银行股份有限公司青原支行、江西银行股份有限公司吉安庐陵支行、赣州银行股份有限公司青原支行签订了《募集资金账户监管协议》。根据该监管协议，发行人将在上述银行设立募集资金使用专项账户。同时，发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，严格按资金计划核拨资金，确保募集资金的专款专用。

（七）担保人融资性担保机构经营许可证过期的风险

风险：担保人目前持有湖北省经济和信息化委员会 2018 年 2 月 27 日颁发的《融资性担保机构经营许可证》（机构编码：鄂 A0518008，有效期至 2019 年 12 月 28 日），目前已经过期。目前湖北省融资性担保机构主管机关已变更为湖北省地方金融监督管理局。担保人 2020 年 4 月 7 日完成了注册资本增加到 100 亿元，进行了相应的工商变更手续，并按照《关于印发<湖北省融资担保公司设立、变更与退出工作指引>的通知》（鄂金发[2019]28 号）的要求向现在的融资性担保机构主管机关进行备案申请；武汉市洪山区金融领导小组办公室 20120 年 4 月 8 日对担保人的申请材料进行了初审，认为符合鄂金发[2019]28 号，并向武汉市地方金融工作局发出请示，目前经营业务许可证的换发工作还在进行。

发行人律师认为本次债券的担保函在 2019 年 9 月份出具，担保函出具的时候是符合法律法规要求的，因此本次担保依然合法有效，并在本次债券出具的法律意见书中已对担保事项发表了合规意见。

对策：发行人目前已完成增资的工商变更手续，并于 2020 年 4 月份换发了新的营业执照，同时向上级主管机关进行了变更申请，目前已通过武汉市洪山区金融领导小组办公室的审核，并在积极沟通武汉市地方金融工作局的审核，新版《融资担保经营许可证》换发时间会晚于工商营业执照变更的时间。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）发行人经营风险与对策

1、风险：发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，在当地政府部门的扶持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；面对经营管理的要求，发行人将进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着井开区、青原区城市基础设施建设的加快，发行人在城市基础设施建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用。

2、风险：公司电子产品销售业务上游供应商和下游客户集中度都较高，2018 年前五大供应商采购额占当期总采购额的比重达 98.84%，2018 年前三大客户销售额占当期总销售额的比重达 99.14%，公司议价能力很弱。另外，考虑到电脑主机板销售货物整体毛利率较低，且 2018 年该业务营收呈现出下行趋势，未来公司销售货物业务盈利状况或面临一定压力。

对策：发行人今后将不断加强电子产品销售业务管理，提高电子产品销售业务运营能力，加强业务风险和财务风险管控，同时依靠井冈区管委会、青原区人民政府在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予的大力扶持做大做强主营业务，保持发行人整体业务规模稳步发展，并积极拓展多种市场化经营业务，充分保障公司营业收入和利润的稳步增长。

3、风险：公司主要建设项目及拟建项目尚需投资规模较大，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，面临一定资金压力。

对策：发行人将积极与地方政府沟通，加快应收款项的回款速度。随着在建项目完工进度的提高，在建项目逐渐进入回款期，发行人的资金压力也会得到改善。同时，发行人也将通过积极拓展各种融资渠道、合理安排支出预算等方式，保障公司的各项资本支出。

4、风险：公司主要在建和拟建的工业地产项目规模较大，面临一定的去库存压力。

对策：（1）发行人所处区域经济发展良好，工业地产需求量大，为公司在建和拟建的工业地产项目的销售提供了有力保障，截止 2018 年底，井冈山经开区“一区四园”范围内已建成工业地产总面积 150.4 万平方米，其中井冈山经开区和吉安河东经济开发区已建成工业地产 135.4 万平方米，已全部出租和出售，零库存；吉州工业园已建成工业地产 15 万平方米，库存消化周期预计 24 个月；井冈山经开区“一区四园”范围内库存的工业地产 15 万平方米库存消化周期预为 4 个

月；（2）未来，发行人将合理安排施工进度，精心准备销售计划，保障在建和拟建工业地产项目的顺利销售。

5、风险：自 2014 年 43 号文明确提出加强地方政府性债务管理以来，国家出台多项政策完善和落实地方政府性债务管理制度，推进城投公司市场化转型，逐步规范城投行业发展，公司代建业务面临着多重的合规性风险。

对策：发行人承接的项目均按法律法规要求签署代建协议，项目开展合法合规，符合合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等相关政策要求，在国家相关政策出台以后不存在违规参与 PPP 项目、政府投资基金、BT 回购其他主体项目的业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，报告期内发行人在建和承接的各建设项目形成的应收当地财政局的委托代建款具有工程背景。不存在由财政性资金直接偿还债务、为地方政府举借债务或提供担保、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、通过 BT 和违规集资等方式变相融资、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

6、风险：根据项目可行性研究报告，本期债券募投项目可实现收入 129,578.25 万元，净收益 111,972.23 万元，回收期为 6.63 年（含建设期，税后），内部收益率为 7.63%（税后），由于市场环境多变，存在募集资金投资项目实际收益无法达到预期测算收益的风险。

对策：（1）发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，

努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证；（2）公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，本期债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。

（二）发行人财务风险

1、风险：公司其他应收款占用较多资金，存货占资产比重较大，整体流动性较弱。

对策：未来，发行人一方面将进一步完善财务管理和加强应收款项目的回收，控制回款周期；另一方面将多元化发展，降低存货资产在总资产中的比重，提高资产流动性。

2、风险：公司有较大规模的有息债务，存在一定的偿债压力。

对策：最近三年末，发行人流动比率分别为 8.03、3.80 和 6.80，表明发行人短期偿债能力较强。发行人是吉安市井开区、青原区重要的城市基础设施建设主体，自身经营状况较好，最近三年，发行人分别实现营业收入 39,576.92 万元、98,831.48 万元和 140,972.81，净利润分别为 11,425.21 万元、13,045.12 万元和 9,830.65 万元。截止 2019 年 6 月末，本公司获得多家金融机构授信额度共 132.42 亿元，已使用额度 110.62 亿元，尚有 21.80 亿元额度未使用。发行人具有良好的信用记录，将继续与各大银行保持着长期良好的合作关系。良好的盈利能力、畅通的融资渠道为发行人未来偿付债务提供了坚实的保障。

3、风险：发行人对外担保金额较大，部分对外担保出现了代偿

风险，需关注发行人对外担保的代偿风险。

对策：截至 2018 年末，发行人对外担保金额为 132,552.00 万元，但其中对国有企业和事业单位的担保 124,940.00 万元，占总担保金额的 94.26%，这部分对外担保风险较小。公司对园区内民营企业的担保金额为 7,612.00 万元，存在一定的风险，其中对江西天人生态股份有限公司的 3,500.00 万元担保已发生了代偿风险；剩余对江西泽发光电有限公司、江西晶昶能科技有限公司和江西吉瑞节能科技股份有限公司三家担保总额为 4,134.00 万元，其中对江西晶昶能科技有限公司和江西吉瑞节能科技股份有限公司两家 1,134.00 万元贷款担保因 2019 年两笔贷款已偿还而解除担保责任；对江西泽发光电有限公司的 3,000.00 万元贷款担保，江西泽发光电有限公司已向银行提供有 1,580.00 万元存单质押，同时江西泽发光电有限公司目前经营正常，即便发生代偿损失风险，对发行人的盈利能力和偿债能力也无重大影响。公司对其他民营企业已有的担保将随着企业到期还款而降低，未来公司将严格审核对外担保事项，全面评估风险，避免发生代偿风险。

4、风险：根据井开区管委会的要求，发行人拟置换名下的部分土地。如不能及时完成置换，发行人资产可能减少。

对策：发行人将与井开区管委会、井开区国土资源局做好对接工作。为了在时间上不拖延，发行人会从年底倒排工作进度。发行人还将做好资产核算，确保置入进来的土地资产不比置换出的土地资产少。

5、风险：债务集中偿还。发行人未来几年是偿债高峰期，2019

年、2020 年、2021 年和 2022 年及以后每年分别需偿还 20.02 亿元、24.63 亿元、13.72 亿元和 42.44 亿元。

对策：发行人将提前做好偿债的准备工作。为及时偿还债务，发行人将以下方式筹集资金：（1）通过代建收入回款、处置土地使用权等方式获取现金；（2）获取政府补贴，2016 年-2018 年，发行人获取财政补贴分别为 5,015.00 万元、1,822.38 万元和 12,753.59 万元；（3）通过本期债券的募投项目获取收入，根据项目的可行性研究报告测算，债券的存续期可以贡献 11.20 亿元的净收益；（4）通过筹资活动准备偿债资金。发行人与多家银行保持着良好的合作关系，在必要的时候可通过从金融机构融资来减轻债务集中偿还的压力。

6、风险：发行人盈利能力依赖财政补贴。最近三年，发行人利润总额分别为 13,574.55 万元、16,971.75 万元和 14,069.25 万元，其他收益和营业外收入中的财政补贴合计金额分别为 5,015.00 万元、1,822.38 万元和 12,753.59 万元。公司主营业务经营产生的利润规模相对偏小，盈利能力依赖政府补贴，同时发行人获得政府补助存在一定波动，未来相应政策可能发生变化，发行人存在政府补贴收入不确定风险。

对策：发行人作为井开区和青原区主要的城市基础设施建设主体和运营实体，是支持井开区和青原区城市建设和发展的重要载体。井开区管委会、青原区人民政府在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人大力扶持，财政补贴收入是政府对公司主营业务发展的支持，也是公司业务相关性补贴收入，具有一定的可持续性。

近来，发行人业务规模稳步发展，电子产品销售、租赁等业务的发展也对公司营业收入和利润的稳步增长提供了充分保障。

7、风险：公司主营业务回款能力较差，经营性现金流持续为净流出，公司流动资产中变现能力较弱的存货、其他应收款和应收账款占比仍较高，资产流动性依然较差。

对策：发行人将积极的与地方政府沟通，加快应收款项的回款速度。随着在建项目完工进度的提高，在建项目逐渐进入回款期，发行人的资金压力也会得到改善。同时，发行人也在积极的拓展各种融资渠道，保障公司的各项资本支出。

（四）信用评级变化风险与对策

风险：在本期债券存续期内，信用评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券信用进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体信用级别或债券信用级别都将对投资者利益产生不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事项，发行人将密切关注并制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议内容，按时、足额地提取偿债资金，保证本期债券本息的偿还，确保企业有一个良好的信用评级水平。

三、政策风险

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施项目建设，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽在一定程度上受经济周期的影响，但随着吉安市井开区和青原区经济的快速增长，发行人所在区域对城市建设的需求日益增长，政府在基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为吉安市井开区和青原区主要的城市开发建设主体和资本运营实体，依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成不利影响，实现企业的可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设业务，容易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成不利影响。

第十六条 信用评级

一、信用级别

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望稳定。

二、信用评级报告内容摘要

（一）评级观点

中证鹏元资信评估有限公司对吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司本次拟发行总额不超过 9 亿元（含 9 亿元）企业债券的评级结果为 AA+，该级别反映了债务安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到外部环境较好，为公司发展提供了良好基础，公司业务收入可持续性较好且所获外部支持力度较大；同时武汉信用风险管理融资担保有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。但中证鹏元也关注到公司资产流动性较弱，面临较大的偿债压力，以及存在一定或有负债等风险因素。

（二）优势

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。近年来，吉安市经济保持快速增长，2016-2018 年吉安市分别实现地区生产总值 1,461.37 亿元，1,633.47 亿元及 1,742.23 亿元。按可比价格计算，增速分别为 9.2%、9.0% 和 8.9%，增速高于全国平均水平，2018 年井冈山经济技术开发区（以下简称“井开区”）规模以上工业增加值增长较

快,同比增长 10.1%;青原区全年规模以上工业增加值同比增长 9.8%,区域经济整体保持较快增长,继续为公司发展提供了良好基础。

2、公司业务收入可持续性较强。截至 2018 年末,公司主要在建项目计划总投资 31.50 亿元,已投入 28.62 亿元,已获批文的拟建项目计划投资额为 2.80 亿元,随着项目陆续完工结算,公司整体业务可持续性较好。

3、公司所获外部支持力度较大。公司主要从事井开区的基础设施建设业务,2016-2017 年井开区管委会分别给予公司 0.50 亿元、0.18 亿元的财政补贴资金;2018 年根据吉青府办抄字【2018】155 号文,吉安市青原区人民政府将吉安市青原区新工业园投资发展有限责任公司(以下简称“青原工投”)90%股权无偿划转给公司,增加公司资本公积 37.98 亿元;根据吉青府办抄字【2018】296 号文,吉安市青原区人民政府将青原山庄房屋及土地、油萝坑水库划拨至江西青原山旅游发展有限公司,增加公司资本公积 2.71 亿元。此外,公司 2018 年共收到政府补贴 1.28 亿元,有力提升了公司的利润水平。

4、武汉信用的连带责任保证担保有效提升了债券的信用水平。武汉信用的资本实力雄厚,经中证鹏元综合评定,武汉信用主体长期信用等级为 AA+,由其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍可有效提升本期债券的信用水平。

(三) 关注

1、公司资产流动性较弱。公司资产以存货和在建工程为主,2018 年末两者合计占总资产的比重为 55.89%;且应收款项规模

较大，占公司总资产的 30.11%，一定程度上占用公司营运资金。

2、公司主要建设项目及拟建项目尚需投资规模较大，面临一定资金压力。截至 2018 年末公司主要在建项目尚需投资 5.68 亿元，截至 2019 年 6 月末，公司本期债券募投项目计划总投资 10.46 亿元，尚需投资 10.46 亿元，面临一定资金压力。

3、公司有息债务规模较大，存在较大的债务偿付压力。截至 2018 年末，公司有息债务为 99.82 亿元，占负债总额的比重为 84.67%，有息债务/EBITDA 为 49.26，EBITDA 利息保障倍数为 0.40，整体偿债压力较大。

4、公司存在一定或有负债风险。截至 2018 年 12 月 31 日，公司为 7 家单位合计 132,552.00 万元的贷款进行担保，占公司 2018 年末净资产的 13.90%。此外，公司已经发生一笔 3,500 万元的不良对外担保，该项对外担保已经逾期，但设有相应反担保措施，公司已于 2019 年 5 月 29 日对该项对外担保进行代偿。整体来看，公司 97%以上的对外担保均未设置反担保措施，存在或有负债风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对吉安市井冈山开发区

金庐陵经济发展有限公司的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司信用评级。

如吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、发行人信用评级情况

最近三年，发行人在境内发行其他债券、债务融资工具的评级情况保持稳定。

五、发行人银行授信情况

截止 2019 年 6 月末，本公司获得多家金融机构授信额度共 132.42

亿元，已使用额度 110.62 亿元，尚有 21.80 亿元额度未使用。

六、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，发行人信用记录良好，报告期内不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息且仍处于继续状态的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请江西求正沃德律师事务所作为本期债券的发行人律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《江西求正沃德律师事务所关于 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券发行之法律意见书》。经过核查和审验，江西求正沃德律师事务所认为：

（一）发行人已取得本次发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。本次发行尚需取得国家发改委核准。

（二）发行人系依法设立、有效存续的有限责任公司，且不存在重大违法违规或违约情形，具备发行本期债券的主体资格。

（三）本期债券发行具备有关法律、法规和国家发改委规定的各项实质性条件。

（四）本期债券的募集资金用途符合国家产业政策，已取得相关项目批准文件，用于募投项目的募集资金未超过项目总投资的 70%。

（五）本期债券涉及的主承销商、评级机构和审计机构均具备相应的资格。

（六）本期债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》合法合规。

（七）武汉信用风险管理有限公司具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定作为本期债券担保人的资格和条件，其出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

(八) 本期债券的《募集说明书》，不致因引用本法律意见书的相关内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏导致法律风险。

发行人本次发行已经具备《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委有关规定要求的主体资格和各项实质条件，在取得国家发改委核准后，本次发行不存在实质性法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示

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

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件;
- (二) 2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集说明书;
- (三) 发行人最近三年经审计的财务报告;
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 江西求正沃德律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券债权代理协议;
- (七) 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券债券持有人会议规则;
- (八) 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集资金账户监管协议;
- (九) 2019 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券偿债账户监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

- (一) 吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司

联系地址：江西省吉安市井冈山经济技术开发区深圳大道 236 号

法定代表人：吴健河

联系人：梁丽

联系电话：0796-8401349

邮政编码：343100

（二）五矿证券有限公司

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 48

层

法定代表人：黄海洲

联系人：谭国雄、胡晓刚、杨远景

联系电话：0755-82537754

传真：0755-82560904

互联网网址：www.wkzq.com.cn

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅
募集说明书全文：

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2020 年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券

发行网点一览表

发行网点	角色	地址	联系人	联系电话
▲五矿证券有限公司	主承销商	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 48 层	谭国雄	0755-82537754
财达证券股份有限公司	分销商	上海市浦东新区竹林路 101 号陆家嘴基金大厦 704 室	马涛	021-60609069
东兴证券股份有限公司	分销商	广东省深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 46 楼	左晨光、苏凯荣	0755-82832362

附表二：

发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
货币资金	181,675.27	93,237.64	399,622.76	358,943.57
应收票据及应收账款	154,637.18	139,479.44	116,573.14	152,524.22
预付款项	83,639.89	55,994.87	34,061.20	41,973.65
其他应收款	510,853.78	502,732.49	212,975.79	95,287.56
存货	1,165,961.67	1,105,578.07	668,864.73	618,710.12
其他流动资产	832.12	832.12	20,000.00	505.93
流动资产合计	2,097,599.92	1,897,854.62	1,452,097.62	1,267,945.05
可供出售金融资产	205.78	205.78	2,100.00	2,100.00
长期应收款	1,031.09	1,031.09	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	79,636.27	82,314.27	-	-
固定资产	16,556.72	17,170.36	14,224.42	2,296.91
在建工程	93,704.72	86,392.75	68,927.11	52,356.99
无形资产	3,598.33	3,598.33	219.79	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	6,204.57	6,204.57	1,559.06	545.55
其他非流动资产	37,790.00	37,790.00	42,590.00	27,112.00
非流动资产合计	238,727.48	234,707.16	129,620.38	84,411.44
资产总计	2,336,327.40	2,132,561.78	1,581,718.00	1,352,356.49
短期借款	500.00	500.00	-	-
应付票据及应付账款	60,504.09	61,744.10	33,977.22	12,509.45
预收款项	2,169.23	1,969.68	392.37	82.58
应付职工薪酬	424.17	979.96	842.46	9.56
应交税费	22,976.48	24,977.14	11,801.49	8,400.40
其他应付款	30,010.96	91,086.12	121,160.53	135,936.61
一年内到期的非流动负债	321,370.19	97,937.14	37,021.77	-
其他流动负债	-	-	176,528.12	-
流动负债合计	437,955.11	279,194.14	381,723.96	157,903.12
长期借款	786,021.43	716,911.47	412,800.28	390,525.63
应付债券	112,302.20	142,130.91	266,783.95	297,817.16
长期应付款	41,865.50	40,750.00	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	940,189.13	899,792.38	679,584.23	688,342.79
负债合计	1,378,144.24	1,178,986.52	1,061,308.18	846,245.91
所有者权益：				
实收资本	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	792,277.78	792,277.78	380,435.88	380,435.88
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	13,319.44	13,319.44	12,747.17	11,308.83
未分配利润	96,179.04	91,579.05	83,400.12	74,365.88
归属于母公司所有者权益合	941,776.25	937,176.26	516,583.16	506,110.58
少数股东权益	16,406.91	16,399.00	3,826.65	-
所有者权益合计	958,183.15	953,575.26	520,409.82	506,110.58
负债和所有者权益总计	2,336,327.40	2,132,561.78	1,581,718.00	1,352,356.49

附表三：

发行人合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	98,626.35	140,972.81	98,831.48	39,576.92
其中：营业收入	98,626.35	140,972.81	98,831.48	39,576.92
减：营业总成本	95,741.96	139,955.64	85,442.20	31,120.85
其中：营业成本	94,892.75	121,999.87	76,634.79	27,301.33
税金及附加	901.76	1,076.43	3,803.04	3,094.51
销售费用	141.64	216.45	92.40	-
管理费用	1,733.08	3,081.24	1,323.59	2,088.66
财务费用	-1,927.27	-3,012.77	-465.68	-736.63
资产减值损失	-	16,594.43	4,054.06	-627.02
加：其他收益	-	12,753.59	-	-
投资净收益	38.76	285.85	402.83	82.64
资产处置收益	-	-30.82	-	-
二、营业利润（亏损）	2,923.15	14,025.78	13,792.11	8,538.71
加：营业外收入	2,736.40	54.50	3,398.85	5,038.79
减：营业外支出	0.02	11.03	219.21	2.95
三、利润总额（亏损总额）	5,659.53	14,069.25	16,971.75	13,574.55
减：所得税费用	1,059.54	4,238.60	3,926.63	2,149.34
四、净利润（净亏损）	4,599.99	9,830.65	13,045.12	11,425.21
(一) 按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损）	4,599.99	9,830.65	13,045.12	11,425.21
2.终止经营净利润（净亏损）	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类：				
1.少数股东损益	-	-2,115.61	-292.35	-
2.归属于母公司所有者的净利润	-	11,946.26	13,337.46	11,425.21
五、综合收益总额	4,599.99	9,830.65	13,045.12	11,425.21
归属于母公司所有者的综合收益	-	11,946.26	13,337.46	11,425.21
归属于少数股东的综合收益总额	-	-2,115.61	-292.35	-

附表四：

发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	26,900.35	15,538.16	7,858.66	33,831.93
收到的税费返还	-	329.70	297.70	0.05
收到其他与经营活动有关的现金	136,489.88	303,391.74	179,543.64	134,232.17
经营活动现金流入小计	163,390.23	319,259.60	187,700.00	168,064.16
购买商品、接受劳务支付的现金	42,013.40	66,155.38	81,927.74	87,075.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,104.58	4,334.69	1,610.41	27.28
支付的各项税费	3,069.55	4,435.58	6,293.89	6,873.55
支付其他与经营活动有关的现金	172,968.36	313,424.90	155,885.58	24,128.77
经营活动现金流出小计	220,155.89	388,350.55	245,717.62	118,105.46
经营活动产生的现金流量净额	-56,765.66	-69,090.95	-58,017.62	49,958.70
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	64,182.19	2,000.00	2,112.00	109,854.00
取得投资收益收到的现金	1,845.57	85.85	427.00	82.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,518.32	37.60	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	167.36	53,818.31	-	-
投资活动现金流入小计	100,713.45	55,941.76	2,539.00	109,936.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,426.43	980.88	5.94	1,000.21
投资支付的现金	101,840.38	70.00	590.00	87,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	162.05	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,692.08	-	37,000.00	2,112.00
投资活动现金流出小计	131,120.93	1,050.88	37,595.94	90,312.21
投资活动产生的现金流量净额	-30,407.49	54,890.87	-35,056.94	19,624.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	2,330.00	49.00	-
取得借款收到的现金	349,141.49	84,992.00	303,228.12	267,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	84,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年度	2016 年度
筹资活动现金流入小计	349,141.49	87,322.00	303,277.12	351,000.00
偿还债务支付的现金	133,878.22	412,426.36	78,561.90	50,893.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,652.48	50,698.35	46,463.30	61,220.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,282.52	44,498.19	8,900.00
筹资活动现金流出小计	173,530.70	464,407.23	169,523.38	121,014.65
筹资活动产生的现金流量净额	175,610.79	-377,085.23	133,753.75	229,985.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	88,437.64	-391,285.31	40,679.19	299,568.48
加：期初现金及现金等价物余额	93,237.64	484,522.95	358,943.57	59,375.09
六、期末现金及现金等价物余额	181,675.27	93,237.64	399,622.76	358,943.57

附表五

担保人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	165,066.55	148,270.20	377,164.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	2,924,072.42	2,656,163.44	1,793,739.30
预付账款	158.23	9,366.54	8,136.19
应收利息	-	-	4,769.11
应收股利	-	-	-
其他应收款	343,622.53	423,510.56	886,746.25
存货	-	178.5	-
其他流动资产	144.94	66.88	-
流动资产合计	3,433,064.68	3,237,556.11	3,070,555.52
可供出售金融资产	347,867.78	366,968.62	373,207.23
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	137,725.39	138,872.81	90,925.36
固定资产	29,008.49	30,115.41	31,118.78
在建工程	-	-	-
无形资产	334.54	388.7	500.58
开发支出	33.84	-	-
商誉	280	280	-
长期待摊费用	20.82	144.33	714.59
递延所得税资产	18,938.02	16,831.29	14,971.84
非流动资产合计	534,208.87	553,601.15	511,438.39
资产合计	3,967,273.55	3,791,157.27	3,581,993.91
短期借款	4,500.00	-	-
应付账款	-	42.93	64.32
应付票据及应付账款	206.78	-	-
预收账款	9,347.09	29,309.41	24,448.36
应付职工薪酬	3,350.49	2,663.72	2,665.82
应交税费	29,969.19	28,827.78	26,764.63
应付利息	-	10,136.81	6,749.42
应付股利	-	25,283.59	14,982.58
其他应付款	998,882.96	714,671.08	681,312.38
一年内到期的非流动负	399,350.00	2,200.00	79,950.20

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
债			
其他流动负债	6,951.26	12,409.55	34,987.16
流动负债合计	1,452,557.78	825,544.86	871,924.87
长期借款	1,078,632.21	1,628,382.21	1,527,236.91
应付债券	-	-	-
长期应付款	382.23	382.23	382.23
预计负债	2,591.61	2,591.61	
递延所得税负债	39,671.53	38,162.59	35,977.77
非流动负债合计	1,121,277.59	1,669,518.65	1,566,188.53
负债合计	2,573,835.37	2,495,063.51	2,438,113.40
实收资本	810,000.00	810,000.00	800,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	16,087.59	10,768.47	7,605.77
其他综合收益	100,220.39	96,354.48	90,840.36
盈余公积	10,798.22	9,386.13	7,606.85
一般风险准备	3,384.86	3,384.86	3,384.86
未分配利润	66,170.54	38,649.22	28,205.41
归属于母公司所有者权益	1,006,661.60	968,543.15	937,643.26
少数股东权益	386,776.58	327,550.60	206,237.25
所有者权益合计	1,393,438.18	1,296,093.75	1,143,880.51
负债和所有者权益总计	3,967,273.55	3,791,157.27	3,581,993.91

附表六

担保人 2016-2018 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	304,834.11	274,993.84	250,539.38
其中：营业收入	304,834.11	274,993.84	250,539.38
二、营业总成本	234,579.34	201,495.91	192,279.56
其中：营业成本	3,444.49	12,683.97	3,588.30
税金及附加	2,767.54	2,089.76	6,238.00
管理费用	21,933.90	19,853.89	21,807.71
研发费用	255.73	-	-
财务费用	203,676.30	183,458.07	150,797.76
其中：利息支出	206,011.28	204,494.68	155,918.49
利息收入	-2,344.03	-21,122.00	-13,792.11
资产减值损失	9,390.36	8,778.16	17,024.39
加：公允价值变动收益	-	-	1.37
投资收益	12,955.13	4,197.42	11,606.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,842.58	-5,212.55	5,202.19
其他收益	729.37	6,413.45	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	83,939.27	84,108.80	69,867.40
加：营业外收入	23.09	27.54	6,506.62
减：营业外支出	33.59	328.33	101.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	83,928.77	83,808.01	76,272.63
减：所得税费用	20,370.41	18,838.33	28,508.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,558.37	64,969.68	47,763.98
(一) 按所有权属分类：			
归属于母公司所有者的利润	28,933.42	32,650.64	21,743.19
少数股东损益	34,624.95	32,319.05	26,020.79

附表七

担保人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	319,156.82	291,493.47	199,813.50
收到的税费返还	-	162.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	724,212.52	1,417,890.30	1,835,570.15
经营活动现金流入小计	1,043,369.35	1,709,546.52	2,035,383.65
购买商品、接受劳务支付的现金	2,040.10	8,872.08	3,388.05
支付给职工以及为职工支付的现金	10,933.45	10,981.80	12,284.20
支付的各项税费	44,569.64	39,513.98	58,539.00
支付其他与经营活动有关的现金	914,703.49	1,759,148.97	3,051,369.78
经营活动现金流出小计	972,246.67	1,818,516.84	3,125,581.03
经营活动产生的现金流量净额	71,122.67	-108,970.32	-1,090,197.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	30,129.59	14,848.91	0.43
取得投资收益收到的现金	9,949.34	16,411.92	14,963.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.40	-	58.28
收到其他与投资活动有关的现金	30,357.95	-	35,960.00
投资活动现金流入小计	70,438.28	31,260.83	50,982.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	95.72	180.71	548.67
投资支付的现金	10.00	68,972.00	71,291.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	30,357.95	-	2,100.00
投资活动现金流出小计	30,463.66	69,152.71	73,939.79
投资活动产生的现金流量净额	39,974.61	-37,891.88	-22,957.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	13,276.50	113,200.00	600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,276.50	113,200.00	-
取得借款收到的现金	708,000.00	543,840.92	1,070,147.35
收到其他与筹资活动有关的现金	-	340.92	1,541.09
筹资活动现金流入小计	721,276.50	657,381.84	1,671,688.44
偿还债务支付的现金	615,100.00	519,034.02	297,249.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	187,194.08	203,600.22	192,168.81

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,059.45	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	32,627.97
筹资活动现金流出小计	802,294.08	722,634.23	522,046.40
筹资活动产生的现金流量净额	-81,017.58	-65,252.39	1,149,642.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	30,079.70	-212,114.59	36,487.05
加：期初现金及现金等价物余额	110,321.88	322,436.48	285,949.42
六、期末现金及现金等价物余额	140,401.58	110,321.88	322,436.48

(此页无正文，为《2020年吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司公司债券募集说明书摘要》之盖章页)

发行人：吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司



2020年4月20日