

# 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司 绿色债券募集说明书



吉安市新庐陵投资发展有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

二〇二一年三月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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，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。

本次为发行人首次申请发行企业债券。

### 二、发行人相关负责人声明

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募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，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。主管部门对本期债券的注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责；发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年

吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券持有人会议规则》、《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债权代理协议》、《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

### 五、关于设置弹性配售选择权的声明

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

### 六、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、会计师或其他专业顾问。

### 七、本期债券的基本要素

**（一）债券名称：**2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券（简称“21新庐陵绿色债”）。

**（二）发行总额：**本期债券发行规模人民币10亿元，其中基础发行规模为5亿元，弹性配售额度为5亿元。

**（三）弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍（即申购总量超过基础发行额的3倍），当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

**（四）债券期限：**本期债券期限为 7 年期，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度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。

此外，本期债券第 4 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 4 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

**（五）发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 4 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后 3 年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将于本期债券存续期的第 4 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在有关主管部门指定媒体

上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

**(六) 投资者回售选择权：**本期债券存续期的第4年末，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第4个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**(七) 债券利率：**本期债券为固定利率债券，前4年的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为簿记建档日前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](http://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）。本期债券在存续期内前4年的最终基本利差和最终票面年利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期的第4年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前4年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后3年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。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。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**(八) 发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、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售。

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）。

**（九）债券担保：**本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（十）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

## 目 录

释 义 .....	7
第一条 债券发行依据 .....	10
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	11
第三条 发行概要 .....	16
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 .....	46
第十条 发行人财务情况 .....	64
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	111
第十二条 募集资金用途 .....	112
第十三条 偿债保障措施 .....	140
第十四条 投资者保护条款 .....	152
第十五条 风险揭示 .....	168
第十六条 信用评级 .....	182
第十七条 法律意见 .....	186
第十八条 其他应说明的事项 .....	188
第十九条 备查文件 .....	189

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、新庐陵公司或公司：**指吉安市新庐陵投资发展有限公司。

**本期债券：**指2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券（简称“21新庐陵绿色债”）。

**债券登记托管机构：**指中央国债登记结算有限责任公司（以下简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

**主承销商、簿记管理人：**指国信证券股份有限公司。

**簿记建档：**指由发行人与主承销商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，最终由发行人与主承销商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：**指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

**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《2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书》。

**元：**指人民币元。

**工作日：**指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定及政府指定节



假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**吉安市政府、市政府：**指吉安市人民政府。

**吉安市国资委：**指吉安市国有资产监督管理委员会

**监管银行、债权人或华夏银行吉安分行：**指华夏银行股份有限公司吉安分行。

**担保人、吉安城控：**指吉安城投控股集团有限公司。

**《债券持有人会议规则》：**指《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债券持有人会议规则》。

**《债权代理协议》：**指吉安市新庐陵投资发展有限公司与华夏银行股份有限公司吉安分行签署的《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债权代理协议》。

**《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：**指吉安市新庐陵投资发展有限公司与华夏银行股份有限公司吉安分行签署的《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

**《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》。

**《债券条例》：**指《企业债券管理条例》。

**《管理通知》：**指《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》（发改财金[2004]1134号）。

**《简化通知》：**指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。

**《规范通知》：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号）。

**《加强存续期监管通知》**：指《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》（发改办财金[2011]1765号）。

**《强化风险管理通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451号）。

**“十八大”**：指中国共产党第十八次全国代表大会。

**“十九大”**：指中国共产党第十九次全国代表大会。

**最近三年、2017-2019年**：指2017年、2018年和2019年。

**最近三年末、2017-2019年末**：指2017年末、2018年末和2019年末。

**最近三年及一期、2017-2019年及2020年1-9月**：指2017年、2018年、2019年和2020年1-9月。

**最近三年末及一期末、2017-2019年及2020年9月末**：指2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末。

**注**：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]280 号文注册通过公开发行。

发行人已于 2019 年 12 月 19 日召开董事会，审议通过了吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券申报发行的决议，同意申请发行本期绿色债券，并同意在债券发行完毕后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

发行人股东吉安城投控股集团有限公司于 2020 年 3 月 18 日作出股东决定，同意申请发行本期债券，并同意在债券发行成功后申请在国家批准的证券交易场所上市交易。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：吉安市新庐陵投资发展有限公司

法定代表人：胡发根

住所：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市发展总部经济大厦五楼

联系人：李薇

联系地址：吉安市吉州区北京路18号吉安市城市发展总部经济大厦5楼

联系电话：0796-8295806

传真：0796-8295029

邮政编码：343000

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：陈锦豪、王晓雯、盖辛

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系电话：010-88005023

传真：010-88005099

邮政编码：100033

#### （二）分销商：申港证券股份有限公司

法定代表人：邵亚良

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰

国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

### 三、托管机构

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系人：李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745

传真：010-88170917

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

负责人：聂燕

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34

楼

联系电话：021-58409894

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### 四、交易所交易流通场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路 555 号 B 座 7 楼债券业务部

联系电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮政编码：200120

**五、担保人：吉安城投控股集团有限公司**

法定代表人：肖鑫

住所：江西省吉安市吉州区吉安市发展总部经济大厦六楼（井冈山大道以西、吉安南大道以北、春兰路以东、文体路以南）

联系人：阮蓉

联系地址：江西省吉安市吉州区吉安市发展总部经济大厦六楼

联系电话：0796-8935319

传真：0796-8332889

邮政编码：343000

**六、审计机构：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：吕桦

主要经营场所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

联系人：张琴

联系地址：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大厦一号外事大厦

联系电话：029-83501333

传真：029-83621820

邮政编码：710024

**七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

法定代表人：张剑文

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系人：谢海琳

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：0755-82872123

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

八、发行人律师：北京德和衡（南昌）律师事务所

负责人：成亮

住所：江西省南昌市红谷滩新区金融大街 777 号博能金融中心  
601-603 室

经办律师：范冰峰、龚鹏

联系地址：南昌市红谷滩新区金融大街 777 号博能金融中心 6 楼

联系电话：0791-83880706

传真：0791-83880706

邮政编码：330038

九、监管银行：华夏银行股份有限公司吉安分行

负责人：焦晓华

营业场所：江西省吉安市吉州区井冈山大道与崇文路交叉口西北  
角 A-4-2 地块

联系人：刘侃

联系地址：吉安市城南井冈山大道与尚德路交汇处•华夏银行

联系电话：0796-8959016

传真：0796-8959016

邮政编码：343000

十、债权代理人：华夏银行股份有限公司吉安分行

负责人：焦晓华

营业场所：江西省吉安市吉州区井冈山大道与崇文路交叉口西北  
角 A-4-2 地块

联系人：刘侃

联系地址：吉安市城南井冈山大道与尚德路交汇处•华夏银行

联系电话：0796-8959016

传真：0796-8959016

邮政编码：343000



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**吉安市新庐陵投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券（简称“21新庐陵绿色债”）。

三、**发行总额：**本期债券发行规模人民币10亿元，其中基础发行规模为5亿元，弹性配售额度为5亿元。

四、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍（即申购总量超过基础发行额的3倍），当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

五、**债券期限：**本期债券期限为7年期，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券

发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

此外，本期债券第 4 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 4 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

**六、发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 4 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后 3 年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将于本期债券存续期的第 4 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

**七、投资者回售选择权：**本期债券存续期的第 4 年末，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 4 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**八、债券利率：**本期债券为固定利率债券，前 4 年的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为簿记建档日前 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](http://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）。本期债券在存续期内前 4 年的最终基本利差和最终票面年利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确

定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期的第4年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前4年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后3年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。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。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**九、发行价格：**本期债券的面值为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。

**十、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。其中中央国债登记结算有限责任公司为总托管人，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为分托管人。

**十一、发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、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售。

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）。

**十二、发行期限：**本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日至2021年3月25日。

**十三、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2021年3月18日。

**十四、发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年3月19日。

**十五、起息日：**本期债券自发行首日开始计息，存续期内每年的3月19日为该计息年度的起息日。

**十六、计息期限：**自2021年3月19日起至2028年3月18日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年3月19日起至2025年3月18日。

**十七、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度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。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。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在本期债券存续期的第4年末偿还剩余全部债券本金；未回售部分债券自债券存续期第4年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。

**十八、付息日：**2022年至2028年每年的3月19日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，年度付息款项自付息日起不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2022年至2025年每年的3月19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，年度付息款项自付息日起不另计利息）。

**十九、兑付日：**2024年至2028年每年的3月19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，兑付款项自兑付日起不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年、2025年每年的3月19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，兑付款项自兑付日起不另计利息）。

**二十、本息兑付方式：**通过本期债券登记托管机构办理。

**二十一、承销方式：**承销团余额包销。

**二十二、承销团成员：**主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

**二十三、担保方式：**本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十四、信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

**二十五、流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，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。

**二十六、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司《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](http://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。认购方法如下：

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发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间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。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债

券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 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）公开发行的具体发行网点见附表一。

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 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。



## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、本期债券的投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、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。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期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。

四、在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，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）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告，或征得原担保人书面同意本期债券项下的债务转让且原担保人同意继续承担保证责任；

（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期债券原定条款和条件履行债务；

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

五、投资者同意华夏银行股份有限公司吉安分行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》，

并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更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。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息1次,最后五年每年的应付利息随当年应付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的3月19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,年度付息款项自付息日起不另计利息)。若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的3月19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,年度付息款项自付息日起不另计利息)。

(二) 本期债券的利息支付通过债券登记托管机构办理。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公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规,投资者投资本期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) 本期债券采用提前还款方式,即在债券发行完毕后第3、4、5、6、7个计息年度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;每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。本期债券兑付日为2024年至2028年每年的3月19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,兑付款项自兑付日起不另计利息)。

同时,本期债券第4年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若投资者行使回售权,则其回售部分债券在2025年3月19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,兑付款项自兑付日起不另计利息)偿还剩余全部债券本金;未回

售部分债券在 2026 年至 2028 年每年的 3 月 19 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，兑付款项自兑付日起不另计利息）逐年按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（二）本期债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。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、发行人概况

名称：吉安市新庐陵投资发展有限公司

住所：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市发展总部经济大厦五楼

法定代表人：胡发根

注册资本：100,000万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009年8月14日

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）

发行人是吉安市重要的基础设施建设主体，主要从事吉安市基础设施建设、土地整理和安置房建设，同时开展商品销售、房屋租赁和旅游服务等业务。

截至2019年12月31日，发行人资产总计为212.79亿元，负债合计79.38亿元，所有者权益合计为133.41亿元；2019年发行人实现营业收入10.01亿元，净利润1.38亿元。

### 二、历史沿革

#### （一）公司设立情况

2009年7月6日，吉安市人民政府作出《关于组建吉安市城镇建设融资平台的批复》（吉府字[2009]146号），同意成立“吉安市新城投资建设有限公司”，由吉安市行政事业国有资产经营有限公司等15家国有企业共同发起设立，公司注册资本为60,000万元，其中各股东货币出资18,000万元，土地使用权评估价中的42,000万元进入注册资本，剩余部分进入资本公积。

2009年8月3日，吉安市人民政府办公室作出《关于吉安市新城投资建设有限公司更名的通知》（吉府办字[2009]188号），同意将拟成立的“吉安市新城投资建设有限公司”更名为“吉安市新庐陵投资发展有限公司”。

2009年8月11日，吉安文山有限责任会计师事务所出具《验资报告》（吉文山会师验字[2009]90号），确认截至2009年8月11日，发行人已收到全体股东货币出资18,000万元，以土地使用权出资42,000万元。

2009年8月13日，吉安市国有资产监督管理委员会核准同意了公司的《企业国有资产占有产权登记表》。2009年8月14日，吉安市工商行政管理局核准设立登记并核发了《企业法人营业执照》，公司正式成立。

#### 发行人设立时股东及出资情况

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）			
		金额	出资比例（%）	货币	土地使用权
1	吉安市行政事业国有资产经营有限公司	6,000.00	10.00	1,800.00	4,200.00
2	吉安市吉州投资发展有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
3	吉安市青原区城市投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
4	吉安市金庐经济开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
5	吉安县城市建设投资开发有限责任公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
6	吉水县城市建设投资开发公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
7	峡江县城市建设投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
8	新干县城乡建设投资开发有	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00

	限责任公司				
9	永丰县城市建设投资开发公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
10	遂川县城市建设投资有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
11	泰和县城市建设投资有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
12	万安县投资开发公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
13	安福县城市建设投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
14	永新县城市建设投资开发公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
15	井冈山市城市建设投资开发公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
合计		<b>60,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>42,000.00</b>

## (二) 发行人设立后的历次股本变化

1、2013年2月21日，吉安市人民政府办公室出具“吉府办抄字[2013]29号”抄告单，经市政府研究决定，将吉安市惠庐国有资产经营有限公司、吉安市吉州投资发展有限公司等15家股东持有发行人的全部股权划转至吉安市国有资产监督管理委员会持有，由其代表市人民政府履行出资人职责，公司变更为国有独资公司。2013年2月25日，吉安市国有资产监督管理委员会核准同意了公司的《企业国有资产变动产权登记表》，确认公司的出资人（股东）为吉安市国有资产监督管理委员会。吉安市工商行政管理局核准于2013年2月26日为此出具了准予变更通知书，核准了此次变更。

2、2019年11月22日，吉安市国有企业改革领导小组办公室下发“吉企改办字[2019]13号”抄告单，经市政府研究决定，将吉安市新庐陵投资发展有限公司100%国有股权无偿划转至吉安城投控股集团有限公司持有。

3、2019年11月27日，公司股东作出决定，同意公司注册资本由60,000万元变更为70,000万元，2019年11月28日，吉安市市场

监督管理局核准了上述变更，本次出资方式为货币出资，出资已经到位。

4、2021年1月21日，公司股东作出决定，同意公司注册资本由70,000万元变更为100,000万元，2021年1月21日，吉安市市场监督管理局核准了上述变更，本次出资方式为货币出资，出资已经到位。

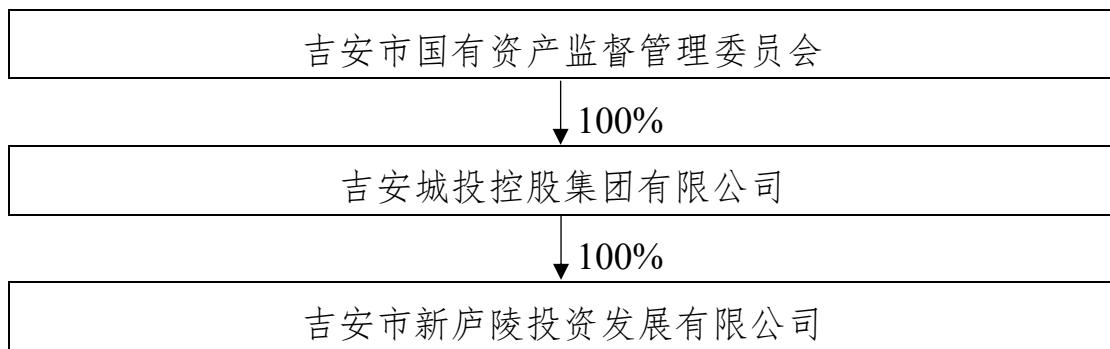
截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本和实收资本均为100,000.00万元。

### （三）重大资产重组情况

最近三年，发行人无重大资产重组情况。

### 三、股东情况

截至本募集说明书签署日，吉安城投控股集团有限公司持有发行人100.00%股权，为发行人控股股东。吉安市国有资产监督管理委员会持有吉安城投控股集团有限公司100.00%股权，为发行人实际控制人。



### （一）吉安城控基本情况及主营业务情况

名称：吉安城投控股集团有限公司

住所：江西省吉安市吉州区吉安市发展总部经济大厦六楼（井冈山大道以西、吉安南大道以北、春兰路以东、文体路以南）

法定代表人：肖鑫

注册资本：人民币100,000.00万元



类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2016年5月23日

经营范围：城市基础设施建设；土地整理及综合开发；房地产开发；广告设计、制作、代理、发布；建筑材料销售；公共事业项目的投融资、建设及管理；市政府授权的国有资产经营管理和资本运作；对公路、交通、旅游、金融、教育、文化、体育、医疗、养老、环保、农业、林业项目及其他服务业的投资及管理；工业项目投资；股权投资；投资咨询管理服务。（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）

吉安城控是吉安市基础设施建设最主要的投融资主体，主要从事吉安市中心城区和吉泰走廊基础设施项目的投资建设、土地整理开发和房地产开发等业务。公司目前主要业务由下属子公司开展。截至2019年末，吉安城控旗下拥有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及吉安市绿庐陵农林投资有限公司三家全资子公司。

## （二）吉安城控财务情况

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《吉安城投控股集团有限公司2017年1月1日至2019年12月31日财务报表审计报告》（中审亚太审字（2020）020212号），按照合并报表口径，截至2019年12月31日，吉安城控资产总计6,983,692.16万元，负债总计3,612,895.57万元，净资产为3,370,796.59万元；2018年度和2019年度，吉安城控分别实现营业收入270,939.19万元和361,339.56万元，实现净利润32,608.74万元和43,699.86万元。

## （三）吉安城控所持发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，吉安城控持有发行人100%的股权，不存在股权质押的情况。

## 四、公司治理和组织结构

## （一）公司治理结构

为了建立现代企业制度，维护公司和出资人的合法权益，规范公司的组织和行为，实现国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国公司法》及其它相关法律、行政法规的规定，结合公司实际情况，公司制订了《吉安市新庐陵投资发展有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。《公司章程》对公司治理做出以下规定：

### 1、股东

经吉安市国有资产监督管理委员会授权，吉安城投控股集团有限公司对公司履行以下出资人职责：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- （3）委派和更换由非职工代表担任的董事、监事；
- （4）决定有关董事、监事的报酬事项；
- （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）审议批准公司增加或减少注册资本、章程修改、合并或分立、发行公司债券、变更公司形式、解散及申请破产等重大事项；
- （8）法律、法规规定及出资人授权的其他职责。

### 2、董事会

董事会由五人组成，设董事长一名，职工代表董事一名。非职工代表董事由吉安城投控股集团有限公司委派和更换，职工代表董事由公司职工通过职工代表大会选举产生和更换，董事长由公司董事会选举产生。董事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经吉安城投控股集团有限公司免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。董事会对股东负责，行使以下职权：

- （1）执行吉安城投控股集团有限公司的决定，并向吉安城投控

股集团有限公司报告工作；

- (2) 决定公司投资方案和经营计划；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 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；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；决定聘任或解聘副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 批准公司员工报酬方案；
- (10) 拟定公司章程修改方案；
- (11) 制定公司的基本管理制度。

### 3、监事会

监事会由三人组成，设监事会主席一名、职工代表监事一名。非职工代表监事由吉安城投控股集团有限公司委派和更换；职工代表监事由公司职工通过职工代表大会选举产生和更换。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者监事在任职期内提出辞职，未经吉安城投控股集团有限公司免职的，该监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员履行公司职务的行为监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东决议的董事、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) 向吉安城投控股集团有限公司作监事会工作报告；

(5) 法律、法规及公司章程规定的其他职权。

#### 4、总经理

公司设总经理一名。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

(2) 主持公司的生产经营管理工作；

(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；

(5) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(6) 拟定公司的基本管理制度；

(7) 制定公司的具体规章；

(8) 决定聘任和解聘管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；

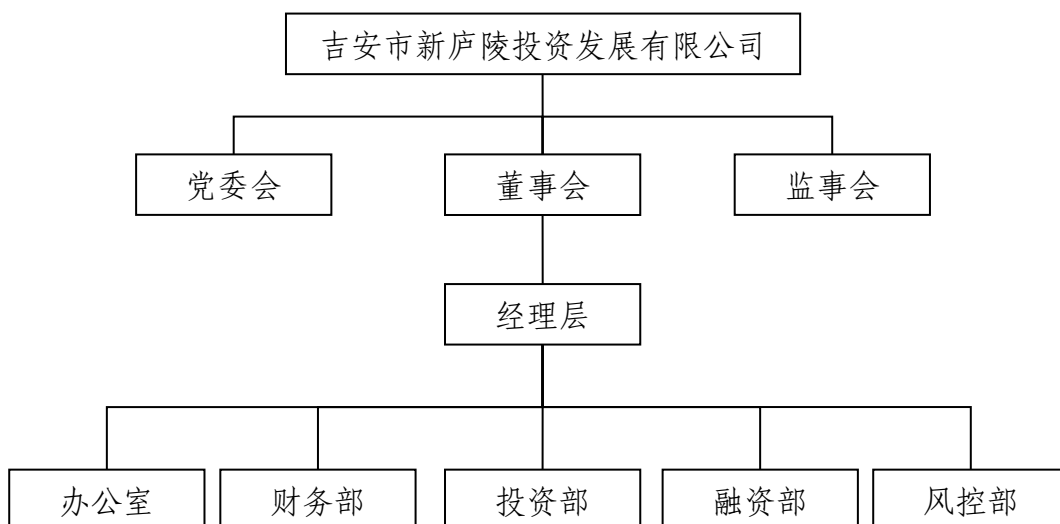
(9) 董事会授予的其他职权。

#### (二) 相关机构运行情况

近三年，发行人董事会、监事会、经理层运营状况良好，发行人能依据有关法律法规和《公司章程》召开董事会、监事会；董事、监事、经理层人员任免均按照有关法律法规和《公司章程》进行；对重大投资、融资、经营决策等事项的决策过程，按照《公司章程》履行了相关议事程序。

#### (三) 公司组织结构

根据公司业务发展的需要，发行人下设办公室、财务部、投资部、融资部和风控部 5 个职能部门。发行人组织结构图如下：



## 五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年12月31日，发行人拥有纳入合并报表范围的全资及控股子公司12家，详细信息如下：

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	直接持 股比例 (%)	间接持 股比例 (%)
1	吉安市新瑞商贸有限公司	2014年3月2日	1,000.00	100.00	-
2	吉安市久隆新实业有限公司	2015年8月3日	1,000.00	-	100.00
3	吉安市旅游投资发展有限公司	2018年2月9日	40,000.00	96.20	-
4	吉安全域旅行社有限责任公司	2018年7月26日	500.00	-	55.00
5	吉安市金庐陵酒店管理有限公司	2018年12月24日	1,000.00	-	80.00
6	吉安市民航发展服务有限公司	2018年7月11日	1,000.00	-	100.00
7	吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司	2009年4月23日	10,000.00	100.00	-
8	吉安市臻福旅游开发有限责任公司	2019年1月11日	3,000.00	-	100.00
9	吉安市新瑞人力资源服务有限公司	2019年10月10日	2,100.00	100.00	-
10	江西新鸿人力资源服务有限公司	2019年11月13日	200.00	-	60.00
11	吉安市财兴投资管理有限公司	2019年5月8日	40,000.00	100.00	-
12	吉安市泊士停车管理有限公司	2019年10月22日	2,100.00	100.00	-

截至2019年12月31日，发行人对外重要参股公司6家，均为联营公司，具体情况如下：

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	直接持 股比例 (%)	间接持 股比例 (%)
1	吉安市吉州区银丰小贷款股份有限公司	2009年12月28日	10,000.00	30.00	-
2	吉安市吉庐陵融资担保有限公司	2015年8月3日	155,000.00	19.35	9.68
3	江西中汇富实业有限公司	2014年11月6日	2,000.00	-	28.05
4	吉安市鑫诚实业有限公司	2015年8月7日	800.00	-	26.01
5	江西长运吉安公共交通有限责任公司	2010年12月28日	1,821.43	30.00	-
6	江西吉安长运有限公司	2003年12月24日	6,480.00	40.00	-

## 六、合并范围内子公司情况

### (一) 吉安市新瑞商贸有限公司

吉安市新瑞商贸有限公司成立于2014年3月2日，注册资本1,000.00万元，发行人持股比例100.00%。吉安市新瑞商贸有限公司的经营范围包括：建筑材料、化工原料及产品（不含化学危险品）、机械设备、机电设备、电子产品、花卉、苗木、煤炭批发零售；投资管理、投资咨询（不含证券、期货）；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2019年12月31日，吉安市新瑞商贸有限公司的资产总计为10,112.66万元，所有者权益合计为21.65万元。2019年吉安市新瑞商贸有限公司营业收入为0元，净利润为-66.75万元。由于该公司2019年未开展商贸业务、未实现收入，故净利润为负。

### (二) 吉安市久隆新实业有限公司

吉安市久隆新实业有限公司成立于2015年8月3日，注册资本1,000万元，发行人间接持股比例100.00%。吉安市久隆新实业有限公司的经营范围包括：房地产开发经营；建材销售；企业管理咨询服务，市场营销策划，大型庆典活动策划组织服务（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2019年12月31日,吉安市久隆新实业有限公司的资产总计为25,255.07万元,所有者权益合计为1,003.60万元。2019年吉安市久隆新实业有限公司营业收入为0元,净利润为-688.06万元。由于该公司房地产项目尚处于开发阶段,2019年未实现销售收入,同时费用计提导致净利润为负。

### (三) 吉安市旅游投资发展有限公司

吉安市旅游投资发展有限公司成立于2018年2月9日,注册资本40,000万元,发行人持股比例96.20%。吉安市旅游投资发展有限公司的经营范围包括:旅游金融资本运作;旅游资源综合开发;旅游项目建设经营(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2019年12月31日,吉安市旅游投资发展有限公司的资产总计为67,299.18万元,所有者权益合计为39,166.91万元。2019年吉安市旅游投资发展有限公司营业收入为0元,净利润为-333.69万元。由于该公司主要项目尚在施工阶段,尚未投入运营,未实现收入,同时费用支出导致净利润为负。

### (四) 吉安全域旅行社有限责任公司

吉安全域旅行社有限责任公司成立于2018年7月26日,注册资本500万元,发行人间接持股比例55.00%。吉安全域旅行社有限责任公司的经营范围包括:国内旅游、入境旅游;研学旅行服务:代订代售飞机、汽车、火车、船票;土特产品、食品、旅游用品销售;旅游会务策划服务,会议会展服务;酒店管理;住宿(仅限分支机构经营)服务;旅游资源开发;企业管理咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2019年12月31日,吉安全域旅行社有限责任公司资产总计为773.47万元,所有者权益合计为173.47万元。2019年吉安全域旅行社

有限责任公司营业收入为11.89万元，净利润为-19.07万元。该公司业务处于起步阶段，收入规模较小，故净利润为负。

#### （五）吉安市金庐陵酒店管理有限公司

吉安市金庐陵酒店管理有限公司成立于2018年12月24日，注册资本1,000万元，发行人间接持股比例80.00%。吉安市金庐陵酒店管理有限公司的经营范围包括：酒店管理；餐饮管理；物业管理；住宿服务；餐饮服务（仅限分支机构使用）；酒店形象策划；酒店设计咨询；公共关系咨询；商务信息咨询（金融类除外）；会展服务；婚庆礼仪服务；婚庆用品、酒店用品销售；茶叶、百货、针纺织品、预包装食品批发兼零售；酒店厨房设备、暖通设备、供水设备、家具销售；自有房屋租赁；洗涤服务；保洁服务；工程设备维修；建筑装璜安装；灯光照明工程系统安装；烟、工艺美术品零售；食品生产（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2019年12月31日，吉安市金庐陵酒店管理有限公司的资产总计为697.00万元，所有者权益合计为584.69万元。2019年吉安市金庐陵酒店管理有限公司营业收入为267.32万元，净利润为-165.31万元。该公司业务处于起步阶段，收入规模较小，故净利润为负。

#### （六）吉安市民航发展服务有限公司

吉安市民航发展服务有限公司成立于2018年7月11日，注册资本1,000万元，发行人间接持股比例100.00%。吉安市民航发展服务有限公司的经营范围包括：航班航线经营管理；投资开发通用民用航空市场；代理机票销售（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2019年12月31日，吉安市民航发展服务有限公司的资产总计为2,421.90万元，所有者权益合计为82.77万元。2019年吉安市民航发展服务有限公司营业收入为0元，净利润为-9.04万元。该公司成立时间较晚，业务尚未开展，未实现收入，故净利润为负。



### （七）吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司

吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司成立于2019年4月23日，注册资本10,000万元，发行人持股比例100.00%。吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司的经营经营范围包括：城建、工业、农业、商贸项目投资；房地产开发，房地产租赁（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）。

截至2019年12月31日，吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司资产总计为77,046.31万元，所有者权益合计为65,456.44万元。2019年吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司营业收入为3,001.18万元，净利润为-1,378.18万元。受折旧费用较高影响，该公司2019年度净利润为负。

### （八）吉安市臻福旅游开发有限责任公司

吉安市臻福旅游开发有限责任公司成立于2019年1月11日，注册资本3,000万元整，发行人间接持股比例100.00%。吉安市臻福旅游开发有限责任公司的经营范围为：旅游资源开发；房地产开发、销售；商业综合体管理服务；餐饮管理，酒店管理，物业服务，企业管理咨询；食品、日用百货、农产品、文体用品、花卉、工艺礼品、玩具、水产品、化妆品及卫生用品、厨房用具、服装鞋帽销售，卷烟零售；办公设备租赁，场地出租（不含仓储），停车场服务；会议及展览服务，打字复印服务，翻译服务；住宿餐饮服务；清洁服务，美容美发服务；广告设计、制作、代理、发布，图文制作；休闲健身活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，吉安市臻福旅游开发有限责任公司资产总计为10,098.62万元，所有者权益合计为2,990.67万元。2019年吉安市臻福旅游开发有限责任公司营业收入为0元，净利润为-9.33万元。该公司成立时间较晚，业务尚未开展，未实现收入，故净利润为负。

### （九）吉安市新瑞人力资源服务有限公司

吉安市新瑞人力资源服务有限公司成立于2019年10月10日，注册

资本2,100万元整，发行人持股比例100.00%。吉安市新瑞人力资源服务有限公司的经营范围包括：劳务派遣服务（有效期至2022年10月27日）；职业中介服务；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2019年12月31日，吉安市新瑞人力资源服务有限公司经资产总计为2,100.49万元，所有者权益合计为2,100.37万元。2019年吉安市新瑞人力资源服务有限公司营业收入为0元，净利润为0.37万元。

#### （十）江西新鸿人力资源服务有限公司

江西新鸿人力资源服务有限公司成立于2019年11月13日，注册资本200.00万元，发行人间接持股比例60.00%。江西新鸿人力资源服务有限公司经营范围包括：劳务派遣服务；人力资源服务。（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2019年12月31日，江西新鸿人力资源服务有限公司资产总计为199.90万元，所有者权益合计为199.89万元。2019年吉安市新瑞人力资源服务有限公司营业收入为0元，净利润为-0.11万元。该公司成立时间较晚，业务尚未开展，未实现收入，故净利润为负。

#### （十一）吉安市财兴投资管理有限公司

吉安市财兴投资管理有限公司成立于2019年5月8日，注册资本40,000万元，发行人持股比例100.00%。吉安市财兴投资管理有限公司经营范围包括：金融服务项目投资，资产经营（金融资产管理除外），政府委托的政策性投资，人才创新创业项目投资，重大工业项目投资，乡村振兴开发建设项目投资，全域旅游项目投资，基础设施、基础产业、高新技术产业项目的投资开发，房地产投资开发与经营，宾馆、酒店投资，实业投资，项目投资与管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货、保险等金融业务）；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）

截至2019年12月31日，吉安市财兴投资管理有限公司资产总计为40,149.25万元，所有者权益合计为40,109.25万元。2019年度吉安市财兴投资管理有限公司营业收入为0元，净利润为109.25万元。

## （十二）吉安市泊士停车管理有限公司

吉安市泊士停车管理有限公司成立于2019年10月22日，注册资本2,100万元，发行人持股比例100.00%。吉安市泊士停车管理有限公司经营范围包括：投资管理；停车场服务，洗车服务；物业管理；广告设计、制作、代理；市政工程，房屋建筑工程，建筑室内外装修装饰工程；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2019年12月31日，吉安市泊士停车管理有限公司资产总计为96.39万元，所有者权益合计为96.39万元。2019年吉安市泊士停车管理有限公司营业收入为0元，净利润为-3.61万元。该公司成立时间较晚，业务尚未开展，未实现收入，故净利润为负。

## 七、高级管理人员情况

### （一）董事会成员

胡发根，党委书记、董事长，男，1968年8月出生，毕业于中央党校经济管理专业，本科学历。1989年8月至1990年11月，吉安白鹭宾馆任会计；1990年11月至1996年11月，吉安地区行署方志办工作任会计；1996年11月至2000年8月，吉安地区行署办公室总务科工作，任副科级秘书、副主任科员；2000年8月至2001年1月，吉安市政府办公室科教科工作，任副主任科员；2001年1月至2008年9月，吉安市政府办公室科教科、综合科、综合一科工作，任副科长、主任科员；2008年9月至2012年4月，吉安市政府办公室综合一科工作，任科长；2012年4月至2014年9月，吉安市住房公积金管理中心工作，任主任、党组书记；2014年9月至2018年1月，青原区区委、区政府工作，任常委、常务副区长；2018年1月

至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委书记、董事长；2019年9月至今任吉安城投控股集团有限公司党委副书记、总经理。

**肖霓珍**，党委委员、董事、总经理，女，1972年10月出生，毕业于北京工商大学会计学专业，本科学历，高级会计师。1995年7月至2002年12月，在江西赣江制药公司工作；2003年1月至2005年8月，市世纪广场开发建设任计财部副部长；2005年8月至2006年8月，吉安市城市建设投资开发公司财务部负责人；2006年8月至2013年4月，吉安市城市建设投资开发公司计财部部长；2013年4月至2018年1月任吉安市城市建设投资开发公司副总经理兼总会计师；2018年1月至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、总经理。

**周冬梅**，党委委员、董事、副总经理，女，1964年4月出生，毕业于北京工商大学会计学专业，本科学历，注册会计师。1983年8月至1987年6月，在江西省吉安地区柴油机厂财务科工作；1987年7月至2002年9月，在江西省吉安地区财政局工作，任公交企业财务科办事员、副科长、科长；2002年9月至2013年2月，任吉安市财政局经建科科长；2013年2月至2017年6月，任吉安市财政局综合科科长；2017年6月至2018年1月，任吉安市财政局办公室主任科员、吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司总经理。2018年1月至今，任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理兼吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司董事长。

**李宁宇**，党委委员、董事、副总经理，男，1981年11月出生，中国籍，毕业于江西财经大学国际经济与贸易专业，大学本科学历，经济学硕士。2003年7月至2004年6月，在江西外语外贸职业学院国际商务系工作任教师；2004年7月至2005年6月，在广东南洋电缆集团工作任外贸业务员；2005年6月至2009年1月，任吉安市商务局外资科科员；2009年1月至2013年9月，任吉安市商务局外贸

科副科长；2013年9月至2016年6月，任吉安市商务局外贸科主任科员；2016年6月至2019年12月，任吉安市商务局对外贸易管理科科长。2020年4月至今，任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理。

**周成**，职工董事，男，1988年9月出生，毕业于呼伦贝尔学院新闻学专业，本科学历。2011年7月至2013年3月，在广州移动公司越秀区分公司工作，任集团客户部经理助理；2013年4月至2014年6月，在国动通信集团广东分公司工作，任客户经理、佛山办副主任；2014年8月至2018年2月，在吉安市新庐陵投资发展有限公司工作，任综合部办事员、副经理。2018年3月至今任公司职工董事、办公室副主任；2019年5月至今任吉安市久隆新实业有限公司执行董事、总经理；2019年10月至今任吉安市泊士停车管理有限公司执行董事、总经理。

## （二）监事会成员

**周云**，监事会主席，男，1967年7月出生，毕业于江西财经学院金融学专业，本科学历。1990年10月至1992年10月在安福县审计师事务所锻炼。1998年2月任原地区审计局工交科副科长，1999年7月加入中国共产党，2000年3月任市审计局财金科副科长。2001年3月至2011年4月任财金科科长，2011年5月任经济责任审计科科长。2003年取得高级审计师职称。2012年5月至2014年2月受市委指派到峡江县水边镇挂职锻炼，担任党委副书记。2014年2月至今任吉安市城市建设投资开发公司纪检组长。2019年10月至今担任吉安城投控股集团有限公司党委委员、纪委书记；2019年11月至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司监事会主席。

**阮蓉**，监事，女，1990年出生，毕业于北京交通大学金融学专业，研究生学历。2015年4月到2018年11月在中国民生银行北京分行工作，任职厅堂营销岗。2019年2月至2019年6月在吉安市城

市建设投资开发公司融资部工作，2019年7月至2019年11月担任吉安市城市建设投资开发公司融资部副部长，2019年11月至今担任吉安城投控股集团有限公司投融资部副部长。2019年11月至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司监事。

罗欣，职工监事，男，1982年4月出生，专科学历。2002年8月至2005年12月，江西省南昌市桑海制药厂检测员；2006年5月至2012年4月，中铁二十五局第三工程公司实验员；2012年6月至今在吉安市新庐陵投资发展有限公司工作。2013年2月至今任公司职工监事。

### （三）高级管理人员

总经理肖霓珍，副总经理周冬梅、副总经理李宁宇简历请参见发行人董事情况介绍。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是吉安市重要的基础设施建设主体，主要从事吉安市基础设施建设、土地整理和安置房建设，同时开展商品销售、房屋租赁和旅游服务等业务。最近三年，公司主营业务收入情况如下：

#### 2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施建设	8,571.60	8,200.17	371.44	4.33
土地整理	88,264.62	80,240.56	8,024.06	9.09
房屋销售	-	-	-	-
商品销售	15.42	10.56	4.86	31.54
房屋租赁	40.07	426.00	-385.93	-963.23
旅游服务	11.89	10.50	1.39	11.70
餐饮服务	161.70	92.40	69.30	42.86
其他	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>97,065.30</b>	<b>88,980.18</b>	<b>8,085.12</b>	<b>8.33</b>

#### 2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施建设	-	-	-	-
土地整理	64,075.24	58,250.22	5,825.02	9.09
房屋销售	52,930.95	47,699.04	5,231.91	9.88
商品销售	25.56	23.24	2.32	9.09
房屋租赁	-	-	-	-
旅游服务	2.81	2.13	0.68	24.22
餐饮服务	-	-	-	-
其他	32.75	-	32.75	100.00
<b>合计</b>	<b>117,067.31</b>	<b>105,974.63</b>	<b>11,092.69</b>	<b>9.48</b>

## 2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政基础设施建设	-	-	-	-
土地整理	74,657.90	67,870.82	6,787.08	9.09
房屋销售	20,869.13	17,135.50	3,733.63	17.89
商品销售	962.68	608.79	353.89	36.76
房屋租赁	-	-	-	-
旅游服务	-	-	-	-
餐饮服务	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	<b>96,489.71</b>	<b>85,615.11</b>	<b>10,874.61</b>	<b>11.27</b>

2017-2019年，公司的主营业务收入分别为96,489.71万元、117,067.31万元和97,065.30万元，呈上下波动趋势，主要与发行人收入结构变化以及房屋销售业务收入波动相关。近三年发行人主营业务收入主要来源于土地整理业务和房屋销售业务。2017-2019年，发行人土地整理收入分别为74,657.90万元、64,075.24万元和88,264.62万元，分别占主营业务收入的77.37%、54.73%和90.93%，占比波动较大主要与房屋销售业务收入大幅波动有关，另外，受政府土地出让计划影响，近三年发行人土地整理业务收入呈波动上升趋势；2017-2019年，发行人房屋销售业务收入分别为20,869.13万元、52,930.95万元和0元，主要是发行人建设的安置房项目完工结算，2019年发行人无完工结算安置房项目，因此无房屋销售收入。受项目结算进度影响，2017年和2018年发行人未实现市政基础设施建设业务收入，2019年发行人实现市政基础设施建设业务收入8,571.60万元，主要是吉福路西延改造工程逐步结算所致。2018年发行人新增旅游服务收入、2019年新增房屋租赁收入和餐饮服务收入，收入来源逐步多元化，虽然目前新增业务规模不大，但随着新增业务的不断发展，发行人业务规模



将逐步扩大，收入结构将不断优化。

2017-2019年，发行人主营业成本分别为85,615.11万元、105,974.63万元和88,980.18万元，发行人的主营业务成本变动趋势与主营业务收入变动基本保持一致。在发行人主营业务成本构成中，公司土地整理业务和房屋销售业务占比较大，其中近三年土地整理业务成本分别为67,870.82万元、58,520.22万元和80,240.56万元，分别占比79.27%、54.97%和90.18%。近三年房屋销售业务成本分别为17,135.50万元、47,699.04万元和0元，分别占比20.01%、45.01%和0%。

2017-2019年，发行人主营业务毛利润分别10,874.61万元、11,092.69万元和8,085.12万元，与主营业务收入一致，呈现上下波动趋势。从结构上来看，土地整理业务和房屋销售业务毛利润占比最大，2018年，发行土地整理业务和房屋销售业务毛利润分别为5,825.02万元和5,231.91万元，分别占主营业务毛利润的52.51%和47.17%。2019年发行人房屋销售业务未产生收入与毛利润，使得发行人主营业务毛利润下降，同期发行人土地整理业务实现毛利润8,024.06万元，占主营业务毛利润比例大幅上升至99.24%。2019年发行人新增的房屋租赁业务出现小幅亏损，主要是由于折旧费用所致。

2017-2019年，发行人土地整理业务毛利率保持平稳，均为9.09%。2018年，发行人房屋销售业务毛利率受结算成本提高影响，毛利率由2017年的17.89%下降为9.88%，导致发行人主营业务毛利润由11.27%下降至9.48%。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）市政基础设施建设业务

市政基础设施建设业务主要由发行人本部开展，发行人作为吉安市振兴中央苏区发展的实施主体，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，近年来先后承建吉福路西延、新井

冈山大桥工程项目、井开区东区路网等项目。发行人基础设施建设业务主要采取委托代建和政府购买服务模式，根据建设项目类型不同，采取不同的模式。

委托代建模式是发行人市政基础设施建设业务的主要模式，吉安市政府在项目实施前与发行人分别签订《委托代建协议书》，约定项目的相关建设内容及双方的权利和义务，委托发行人投资建设市政基础设施项目，在项目建成后移交给吉安市政府，吉安市政府将自项目开工建设之日起在一定年限内对项目进行分期结算支付，回款期 5-7 年左右，项目回款包含项目代建投资款额及项目投资回报，投资回报率在 10%左右。

发行人吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目采取政府购买服务模式建设，吉安市庐陵新区管理委员会与发行人签订《吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目政府购买服务合同》，由发行人提供项目建设服务，吉安市庐陵新区管理委员会按合同价款，分 20 年支付购买服务费用。

截至 2019 年末，发行人主要承建项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目名称	总投资额	账面余额	已确认收入	已回款金额	建设期间	项目模式
吉福路西延改造工程	2.87	2.32	0.86	0.86	2012-2017	委托代建
新井冈山大桥工程项目	12.63	9.91	1.17	1.17	2013-2017	委托代建
井冈山经济技术开发区东区路网建设项目	2.12	0.71	0.38	0.38	2014-2016	委托代建
吉安市滨江红光地块城中村棚户区改造及配套设 施建设项目	9.74	7.62	-	-	2017-2020	政府 购买 服务
合计	27.36	20.56	2.41	2.41	-	-

发行人市政基础设施建设业务开展中受项目施工进度、竣工决算

及财政评审的相关进度影响，发行人建设项目的回款情况未完全按照协议的规划的进行，导致发行人基础设施代建业务期末余额较大。

## （二）土地整理业务

发行人土地整理业务由公司本部开展，发行人根据城市统一规划，对政府作价入资注入的土地进行整理，完成“三通一平”并进一步完善土地周边的道路建设、园林绿化等配套设施建设。发行人按政府抄告单办妥相应作价入资土地的土地使用权证，并根据评估机构出具的评估报告将土地资产评估价入账。吉安市政府根据城市规划及发行人年项目投资计划和债务到期情况，确定土地回购计划，发行人对政府拟回购的土地进行开发整理，回款价格为土地账面价值加成10%，吉安市财政局按年支付土地回款。发行人按回款价格计入营业收入，按土地账面成本计入营业成本。

近三年，发行人土地整理业务情况如下：

单位：万元、平方米

年度	项目	土地面积	收入	成本	已回款金额
2019年	青原区 C5 地块	54,246.94	3,688.30	3,353.00	-
	石阳路、鹭洲西路、广场西路 2#地块	4,514.00	1,336.50	1,215.00	-
	吉朱大道以东、螺子山北侧（庐陵文化园内）G、H#地块	125,953.00	83,239.81	75,672.56	-
	合计	<b>184,713.94</b>	<b>88,264.61</b>	<b>80,240.56</b>	-
2018年	石阳路、鹭洲西路、广场西路 4#地块	10,209.00	3,022.80	2,748.00	-
	韶山东路与沿江路交叉口西北角（原吉安师范地块）	61,146.00	61,052.44	55,502.22	-
	合计	<b>71,355.00</b>	<b>64,075.24</b>	<b>58,250.22</b>	-

2017年	第三人民医院以东、堆花酒厂以西、真君山南路以北地块	28,764.00	74,657.90	67,870.82	14,400.00
	合计	<b>28,764.00</b>	<b>74,657.90</b>	<b>67,870.82</b>	<b>14,400.00</b>

发行人正在开发整理的土地共有 6 块，面积 329.35 亩，总投资为 118,185.75 万元，预计未来将带来收入和回款约 130,004.33 万元。

### （三）房屋销售业务

发行人房屋销售业务此前主要是承接政府的拆迁安置房项目，目前逐步开展商业和商品房项目，该业务主要由发行人的控股子公司吉安市久隆新实业有限公司和吉安市鑫诚实业有限公司负责经营。吉安市久隆新实业有限公司和吉安市鑫诚实业有限公司取得房地产开发暂定资质证书。

安置房项目方面，公司以“限房价、竞地价”的竞拍方式获得项目开发资格后，政府指定吉安市城市建设投资开发公司、吉安市螺湖湾湿地公园工程建设指挥部与公司签订相关建设拆迁安置住房购买协议。公司获得项目后，通过招投标方式发包给建设单位承建设，项目建成后由吉安市城市投资建设开发公司和吉安市螺湖湾湿地公园工程建设指挥部定向购买，总体收益率为 10%左右。

2019年3月，发行人对吉安市鑫诚实业有限公司持股比例由 60% 下降至 26.01%，吉安市鑫诚实业有限公司和其负责的螺湖湾项目不再纳入发行人合并范围。

其他房地产项目方面，发行人正在开发中的房地产项目有水木清华项目及杜鹃广场项目，分别为住宅和商业地产项目，项目建成后通过销售和出租实现收益。

截至 2019 年末，发行人已完工实现收入的房屋销售项目如下：

单位：亿元、平方米

项目名称	投资额	竣工面积	销售面积	销售收入	已回款金额	项目性质
恒泰花园二期项目	2.12	75,342.31	75,342.31	2.27	2.27	保障房
恒盛花园三期项目	4.37	175,670.56	175,670.56	5.11	5.11	保障房
合计	<b>6.49</b>	<b>251,012.87</b>	<b>251,012.87</b>	<b>7.38</b>	<b>7.38</b>	-

截至 2019 年末，发行人在建房屋销售项目如下：

单位：亿元、平方米

项目名称	规划建筑面积	预计总投资	已投资	建设期间	项目类型
水木清华项目	163,444.00	9.00	4.35	2019-2021 年	商品房
杜鹃广场项目	52,739.51	3.06	1.18	2019-2021 年	商业、地下停车场
合计	<b>216,183.51</b>	<b>12.06</b>	<b>5.53</b>	-	-

### 三、行业前景与竞争地位

#### （一）发行人所在行业现状和前景

##### 1、城市基础设施建设行业

##### （1）我国城市基础设施建设行业发展现状与前景

城市基础设施的建设和完善是国民经济持续发展的重要物质基础，对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。由于城市基础设施建设行业所承担的公共服务功能具有鲜明的社会性和公益性，所以它的发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并且得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，每年新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。城市已成为我国经济发展的重要载体。根据国务院发展研究中心的测算，我国城市化水平将由 2001 年的 37% 提高到 2020 年的 60% 左右。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大，发展速度也不断加快。未

来一段时期，我国基础设施建设投资仍将保持持续增长态势。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

十九大报告在回顾过去 5 年工作和历史性变革时指出，我国城镇化率年均提高 1.2 个百分点。近年来，党中央、国务院就深入推进新型城镇化建设作出了一系列重大决策部署，我国城镇化水平快速提高。国家统计局披露，截至 2016 年末，我国城镇常住人口比重为 57.35%，城镇常住人口增加 8,116 万人，年均增加 2,029 万人。2019 年，我国城镇常住人口比重 60.60%，城镇常住人口达 84,843 万人。

现阶段，我国的城市基础设施建设与发达国家相比还有一定差距，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏等问题在我国仍然长期存在。因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。同时，由于城市基础设施建设投资大，单纯依靠政府财力很难在短期内筹措建设资金。近年来，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市建设投资主体与融资渠道逐步朝多元化方向发展，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制逐步建立。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较

好的发展前景。

## （2）吉安市城市基础设施建设行业发展现状与前景

近年来，吉安市按照“做大中心，提升县城、优化城镇、协调发展”的思路，大力促进吉安市城乡统筹协调发展，吉安市城镇化进程明显加快，“十二五”期间，吉安市紧紧围绕“文化庐陵、山水吉安”的发展定位，高标准推进中心城区“五大组团”、“八大片区”建设，城市框架进一步拉大，“一城四区、两江三岸”城市格局基本形成。全市城镇建成区面积达239平方公里，增加43.7%，其中，中心城区建成区面积75平方公里，增加75.5%。同期，吉安市综合交通网络不断完善。井睦高速、吉莲高速、昌宁高速、抚吉高速、衡茶吉铁路建成通车，吉安桐坪机场建成投用，昌吉赣客专、蒙华铁路、井冈山机场改扩建工程开工建设，井冈山机场开通11条航线，综合交通现代化进程明显加快；国省干线公路建设稳步推进，农村公路规模和通达深度不断扩大，公路客货运站场不断完善。“十二五”期间，全市铁路运营里程超过450公里，高速公路里程突破600公里，新建和改造国省道430公里、农村公路9,000公里，实现县县通高速、100%的行政村通水泥路。

根据吉安市人民政府《2019年政府工作报告》，2018年，吉安市城市建设不断深入。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，新增永新三湾、青原东固2个国家4A级旅游景区，新干金果世界、峡江玉笥养生谷、吉水进士文化园、泰和蜀口生态岛等旅游集聚区加快建设，全市固定资产投资增长10.7%。

2019年，吉安市将着力提升城市内涵，强功能、提品质，建设秀美便捷有序宜居宜业宜游之城。推动高铁新区加快成型，推进“1+5”高铁新区建设。中心城区高铁新区完成阳明西路、君华大道、站前大道等“三纵五横”路网建设，启动“五指峰、三中心”、3个安置小区、

东塘大道地下综合管廊等项目建设。支持配合高铁建成开通，统筹沿线5个县高铁新区产业布局和开发建设。推进老旧城区更新改造，吉州区、青原区分别再打造10个以上精品示范点，全市完成30%以上的背街小巷改造任务。加大棚户区、城中村改造力度，新开工改造棚户区3.8万套。加快城市生态修复、城市修补和海绵城市建设，实施纳管截污、雨污分流、引水入城工程，开工建设中心城区应急水源项目。持续完善城市功能配套，中心城区新建19个停车场，新建改建25个标准化菜市场，新增停车位4,000个，完成公交站台改造和4个充电桩场站建设。中心城区年内全面打通“断头路”，加快105国道东改、赣江大桥、桐坪机场快速通道建设，建成神冈山大桥。加快智慧城市建设，年内建成市县一体政务云和大数据中心。

“十三五”期间，吉安市将继续围绕基础设施、产业升级、民生改善、生态环保和城市建设等领域，推动吉泰走廊建设，打造吉泰城镇群，围绕建设大气雅气秀气吉安的目标，形成“中心城区+吉泰城镇群+中小城镇”协同梯次发展的新型城镇化格局。到2020年，全市常住人口城镇化率达到56%以上，年均提高2个百分点，中心城区基本建成“十纵八横”主干路网，中心城区人口达到80万人、建成区面积达到80平方公里。

吉安市城市规划中大量的城市基础设施建设需求，将为发行人所在的城市基础设施建设行业带来良好的发展机遇。

## 2、土地开发整理行业

### (1) 我国土地开发整理行业发展现状与前景

土地开发整理是指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，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（“熟地”），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。目前，土地开发整理行业开放程度较低，



政府对该行业的发展起着主导作用。对土地进行开发整理，可以盘活存量土地，增加土地供给，有效推动当地经济发展。

近年来，随着国家政策，金融政策，地方调控等多方面因素的综合影响，土地市场日趋稳健和合理。中国指数研究院信息中心监测显示，2018年全国300城市土地供应量128,440万平方米，增加20%，土地出让金额为41,773亿元，同比增加2%，二三线城市供应走高，带动成交量上扬，楼面均价同比回落，各地方“因城施策”，不断完善各类调控政策，土地市场整体保持稳定。2019年全国300城市土地供应量129,816万平方米，增加1%，土地出让金额为50,294亿元，同比上升19%，土地溢价率13%与2018年持平，总体出让金同比上涨，平均溢价率基本持平，土地市场整体保持稳定。

在中央“住房不炒”的指导思想下，无论从土地供应还是市场需求来看，均呈现出稳定健康发展的趋势。随着我国城镇化步伐的稳步推进，地方政府将持续保持土地储备供应量充足，土地开发整理在未来相当长的一段时期内，仍将是地方经济发展的一个重要组成部分，发展前景良好。

## (2) 吉安市土地开发整理行业发展现状与前景

根据《吉安市中心城区2018年度国有建设用地供应计划》和《2019年吉安市中心城区国有建设用地供应计划汇总表》，2018年吉安市中心城区计划供应11,066亩建设用地，其中商业用地638亩，住宅用地2,621亩，工业用地2,044亩，公共服务、交通运输和其他用地5,754亩；2019年吉安市中心城区计划供应11,586亩建设用地，较2018年增长520亩，增长4.70%，其中商业用地646亩，住宅用地2,460亩，工业用地3,201亩，公共服务、交通运输及其他用地5,279亩。近两年吉安市土地供应计划保持平稳。

根据《吉安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，吉安市将围绕建设大气雅气秀气吉安的目标，聚焦聚力

吉泰城镇群建设，形成“中心城区+吉泰城镇群+中小城镇”协同梯次发展的新型城镇化格局。到2020年，全市常住人口城镇化率达到56%以上，年均提高2个百分点。“十三五”期间，吉安市将加快中心城区“六大功能组团、八大重点片区”建设，推动城区由“单中心”向“多中心”转型。进一步完善提升城中组团，产城融合推进城北组团、城南组团，加快建设城东组团、金樟组团。推开城西组团和城西高铁片区规划建设，围绕物流、商贸、商务、旅游集散和文化体育等功能，对接城西都市田园休闲观光区，建成海绵城市、智慧城市先行区。城镇化的推进离不开土地的稳定供应，“十三五”期间，吉安市土地开发整理行业仍将面临良好的发展机遇。

### 3、房地产（含保障房）行业

#### （1）我国房地产（含保障房）行业现状及前景

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，包括土地开发，土地使用权的划拨、转让，房屋的建设、维修、管理，房屋所有权的买卖、转让、租赁，房地产的抵押等多种经济活动为一体的综合性产业，对金融、建材、家电等50多个相关产业有直接的拉动作用，在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业也得到了快速发展。根据国家统计局数据，过去十年，全国的房地产开发投资完成额从2009年的36,232亿元提高到2019年的132,194亿元，年均复合增长率13.8%，其中2019年比2018年增长9.9%；其中住宅投资97,071亿元，增长13.9%，增速上升0.5个百分点；办公楼投资6,163亿元，增长2.8%，增速上升14.1个百分点；商业营业用房投资13,226亿元，下降6.7%，增速回升2.7个百分点。2019年住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%，较2018年上升2.6个百分点。

2019年，房地产开发企业房屋施工面积893,821万平方米，比上

年增长 8.7%。其中，住宅施工面积 627,673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%，增速回落 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167,463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95,942 万平方米，增长 2.6%，增速回升 10.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 68,011 万平方米，增长 3.0%。

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。

预计未来几年，房地产行业宏观调控政策日趋灵活，人们对城市住房及房地产投资需求的日趋稳定和理性，房地产行业行情将从剧烈变动阶段过渡到平稳增长阶段。

保障性住房建设是一项重大的民生工程，也是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，要基本完成城镇棚户区 and 危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。根据住房和城乡建设部印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

## （2）吉安市房地产（含保障房）行业现状及前景

近年吉安市房地产开发投资较快增长但增速回落，2016-2018年房地产开发投资分别为93.92亿元、105.36亿元和98.62亿元，分别同比增长14.5%、12.2%和-6.4%。同期商品房施工面积分别为1,121.75万平方米、1,175.17万平方米和1,180.11万平方米，施工面积保持增长但增速回落，同期商品房销售面积分别为305.54万平方米、339.65万平方米和330.87万平方米，分别同比增长46.3%、11.2%和-2.6%，增长较快但增速回落。根据《吉安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，吉安市将健全商品住宅供应市场，初步构建政府提供基本保障、市场满足多层次需求的住房供应体系。鼓励各地利用存量商品房开发旅游地产、老年公寓等项目。深化户籍制度和住房制度改革，加快农民工市民化进程，扩大有效需求，消化楼市库存，稳定房地产市场。推进住房公积金制度改革，发挥住房公积金对化解楼市库存、促进房地产持续健康发展的作用。棚户区改造方面，吉安市计划自2018年起的三年内完成棚户区改造8万套，其中市本级约3万套，2018年吉安市本级安排了21个棚户区改造项目，力争改造12,420套，主要涉及到吉州区田侯路、新村小学西侧、白塘村，青原区杨家坪、庐陵新区凤凰村等重点片区。根据吉安市人民政府《2019年政府工作报告》，2018年吉安市新开工棚户区改造20,280套，市中心城区最后一处集中连片棚户区田侯路片区启动改造，2019年计划加大棚户区、城中村改造力度，新开工改造棚户区3.8万套。

## （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

发行人作为吉安市属重点企业，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，为吉安市基础设施的建设和改造工作及改善吉安市环境、实现经济社会可持续发展发挥了不可替代的作用。自成立以来，发行

人先后承接了一批吉安市重点项目，其中包括了井冈山大道改造工程、庐陵文化园项目工程、吉福路西延改造工程、古后河绿廊工程二期建设项目、吉安市螺湖湾湿地公园项目和吉祥路（古南大道--君华大道）工程项目等项目。2012年7月23日，根据吉安市政府委派，发行人作为此次吉安市振兴原中央苏区发展的实施主体，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。根据《吉安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，吉泰走廊是吉安市未来的核心增长极、“十三五”经济发展的重点，发行人作为吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的实施主体，更是显示出发行人在吉安城市基础设施建设中的突出作用和地位。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）吉安市的区位优势

吉安市是举世闻名的革命摇篮井冈山的所在地。1927年，毛泽东、朱德等老一辈无产阶级革命家在这里创建了第一个农村革命根据地——井冈山革命根据地，吉安这块红色土地上的人民，为中国革命的胜利作出了重大贡献和巨大牺牲，仅有姓名的在册革命烈士就有5万余人，有共和国的将军146名，他们为吉安人民留下了宝贵的精神财富，并形成了举世闻名的井冈山精神。2019年吉安市实现地区生产总值2,085.41亿元，同比增长8.1%，全市实现公共财政收入177.92亿元，增长5.7%，区域经济和财政保持较快增长。

### （2）区域垄断及国家政策支持的优势

发行人作为吉安市政府授予的吉安市振兴苏区发展的实施主体，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，具有良好的政府背景，在城镇投资开发建设、基础设施开发建设和土地业务方面具有独特的市场地位和显著优势。吉安市位于中央实行“中部崛起”战略地区的江西省，一直以来得到国家各级政府的大力支持。2012年6月28日，国务院下发了《国务院关于支持赣南等原中

央苏区振兴发展的若干意见》，提出：“支持原中央苏区振兴发展”、“支持吉泰走廊开放开发，建设工业化、城镇化和农业现代化协调发展示范区，打造重要的经济增长带”，发行人作为吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的实施主体，将受益国家和地方对中央苏区振兴的各项政策性支持而持续发展壮大。

### （3）地方政府支持优势

发行人系吉安市政府批准设立的城市基础设施建设和公用事业运营的骨干企业，主要从事吉安市城镇投资开发建设、基础设施开发建设和土地整理等业务，并作为此次吉安市振兴原中央苏区发展的实施主体，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，公司在资产注入及财政补贴等方面得到了地方政府的大力支持。在资产方面，为支持发行人发展，吉安市政府先后将评估价值超过100亿元的优质土地资产注入公司，壮大公司资产规模。财政补贴方面，2017-2019年，发行人先后获得政府补助3,651.46万元、17,804.10万元和13,000.00万元。同时，吉安市政府还在项目建设等方面给予公司多方面政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力。

### （4）稳固的银企合作

发行人拥有良好的资信水平，自成立以来已与交通银行、农业发展银行、建设银行等多家商业银行建立了稳固的长期信贷合作关系，历年的到期贷款偿付率均为100%，无任何逾期贷款。

截至2020年9月末，公司已获得的银行授信额度为71.16亿元，已使用授信额度49.24亿元，尚有21.92亿元的授信额度未使用。稳固的银企合作关系、畅通的间接融资渠道为发行人的长远发展提供了有力的资金支持。

## 四、发行人地域经济情况

### （一）吉安市概况

吉安市位于江西省中部，是举世闻名的革命摇篮井冈山所在地，

自古人杰地灵，文化发达，素有“江南望郡”、“金庐陵”、“文章节义之邦”的美誉。吉安市现辖2区10县1市，面积2.53万平方公里，截至2018年末人口538.99万。先后获中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、国家森林城市、全国绿化模范城市、全国电子信息产业科技兴贸创新城市、全国新型工业化（电子信息）产业示范基地城市、外商投资最佳城市、全国文明城市提名城市、国家卫生城市、省级文明城市、省级卫生城市、江西省首届生态宜居城市等荣誉称号。

吉安地处香港、广东经江西到中原的核心地带，既是沿海腹地，又是内地前沿，北与长江三角洲对接，东与闽江三角洲毗邻，南与华南经济圈呼应，是至关重要的“黄金走廊”。近年来，吉安快速便捷的立体交通网络已经形成。航空方面，井冈山机场已开通了吉安至北京、上海、深圳等12个城市的航班；铁路方面，京九铁路和衡茶吉铁路分别于南北向和东西向穿境而过，昌吉赣客运专线已于2020年投入运营；水运方面，赣江航道贯穿境内，成为便捷的货运黄金水道；公路方面，赣粤高速、泰井高速、武吉高速公路等多条高速公路相继建成通车，是目前江西第二大陆地交通枢纽，连接长三角、珠三角和闽东南的重要节点，并已形成了市至县的“一小时交通圈”。

## （二）吉安市地区经济总体情况

吉安市近几年大力推动产业集聚，工业经济快速增长，现已形成电子信息、先进装备制造、生物医药大健康、新能源新材料、绿色食品等主导产业格局，拥有已改造升级的食品、化工、建材、轻工等传统产业和井冈蜜柚、绿色大米、有机茶叶、有机蔬菜、特色竹木、特色药材等六大特色富民产业以及茶叶、乌鸡、油茶、药材等一批本土特色产业。拥有1个国家级经济技术开发区、1个国家高新技术产业开发区、11个省级工业园区，随着吉泰走廊一体化建设的纵深推进，吉泰走廊的生产要素集聚和公共服务共享水平进一步提升，园区承载能力不断增强。

根据吉安市 2017、2018 和 2019 年经济和社会发展统计公报，2017-2019 年，吉安市分别实现地区生产总值 1,633.47 亿元、1,742.23 亿元和 2,085.41 亿元，同比分别增长 9.0%、8.9%和 8.1%。分产业看，2019 年吉安市第一产业增加值 214.34 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 945.43 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 925.64 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 10.3：45.3：44.4。2019 年人均生产总值达到 42,060 元，增长 7.8%。非公有制经济增加值 1,245.37 亿元，增长 7.9%，占 GDP 的比重为 59.7%。以旅游业为主的第三产已成为推动吉安市经济增长的重要力量，吉安市旅游资源较为丰富，其中井冈山风景名胜区是国家 5A 级旅游景区、国家级自然保护区、全国红色旅游景区；市内还有武功山、青原山、玉荀山、白水仙等 4 个省级风景名胜区，有当今世界保存最大最完整的古窑遗址吉州窑，以及白鹭洲书院、新干商墓遗址、永丰西阳宫等一大批人文古迹。2017-2019 年，吉安市分别接待游客 8,257.61 万人次、10,397.13 万人次和 10,932.62 万人次，实现旅游总收入 787.41 亿元、1,063.62 亿元和 1,072.10 亿元。

2016-2018 年，吉安市土地市场整体情况良好，全市国有土地使用权出让收入分别为 43.25 亿元、81.57 亿元和 153.63 亿元，土地市场成交总额持续提升。

根据吉安市 2019 年经济和社会发展统计公报，2019 年吉安市实现一般公共预算收入 177.92 亿元，增长 5.7%。



## 第十条 发行人财务情况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年至2019年的财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（希会审字（2020）1324号）。以下所引用的2017年至2019年财务数据，非经特别说明，均引自经注册会计师审计的财务报告。

2020年1-9月的财务报表未经审计。以下所引用的2020年1-9月财务数据，非经特别说明，均引自未经审计的财务报告。

在阅读下文的相关财务报告中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人最近三年及一期的主要财务数据

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产合计	1,929,676.23	1,842,510.85	1,744,276.00	1,660,999.15
非流动资产合计	396,832.57	285,359.53	137,190.80	52,456.44
资产总计	2,326,508.80	2,127,870.37	1,881,466.80	1,713,455.59
流动负债合计	334,610.50	452,495.07	360,542.55	125,996.77
非流动负债合计	586,519.06	341,265.86	280,785.71	359,096.43
负债合计	921,129.56	793,760.93	641,328.27	485,093.19
所有者权益合计	1,405,379.24	1,334,109.44	1,240,138.53	1,228,362.39

#### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	12,383.07	100,079.01	117,109.77	98,592.28
营业成本	10,693.34	88,980.18	105,974.63	85,615.11
利润总额	7,684.97	18,948.55	15,423.98	14,048.41
净利润	5,458.41	13,792.64	11,065.27	13,059.57
归属于母公司所有者的净利润	5,476.22	13,938.91	12,708.76	11,598.28

**(三) 合并现金流量表主要数据**

单位：万元

项 目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	26,782.31	62,516.56	173,214.53	13,567.48
投资活动产生的现金流量净额	-48,938.80	-56,699.29	-74,511.74	-22,913.33
筹资活动产生的现金流量净额	78,715.71	89,308.49	-64,270.92	27,939.34
现金及现金等价物净增加额	56,559.23	95,125.76	34,431.86	18,593.49

二、发行人2017年至2019年经审计和2020年1-9月未经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（详见附表二、三、四）

**三、发行人财务分析**

截至2019年12月31日，发行人资产总计2,127,870.37万元，负债合计793,760.93万元，所有者权益合计1,334,109.44万元，资产负债率为37.30%。2019年发行人实现营业收入100,079.01万元，营业利润18,923.57万元，净利润13,792.64万元。2019年发行人经营活动产生的现金流量净额为62,516.56万元，投资活动产生的现金流量净额为-56,699.29万元，筹资活动产生的现金流量净额为89,308.49万元，现金及现金等价物净增加额为95,125.76万元。总体来看，发行人资产规模呈现稳定增长态势，盈利能力较强，能够保证本期债券按时还本付息。

**(一) 资产结构分析**

单位：万元

资产结构分析	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	246,312.69	11.58%	150,436.93	8.00%	116,005.07	6.77%
应收账款	219,937.14	10.34%	135,555.45	7.20%	96,983.14	5.66%
预付款项	9,156.49	0.43%	44,732.80	2.38%	69,737.82	4.07%
其他应收款	217,196.91	10.21%	270,073.25	14.35%	224,110.11	13.08%

资产结构分析	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货	1,148,644.33	53.98%	1,143,397.93	60.77%	1,154,163.01	67.36%
其他流动资产	1,263.29	0.06%	79.63	0.00%	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,842,510.85</b>	<b>86.59%</b>	<b>1,744,276.00</b>	<b>92.71%</b>	<b>1,660,999.15</b>	<b>96.94%</b>
可供出售金融资产	27,149.07	1.28%	2,000.00	0.11%	2,000.00	0.12%
长期股权投资	53,600.17	2.52%	49,057.07	2.61%	3,590.54	0.21%
投资性房地产	53,338.42	2.51%	-	-	-	-
固定资产	19,114.84	0.90%	419.02	0.02%	410.75	0.02%
在建工程	76,680.98	3.60%	40,528.55	2.15%	31,976.08	1.87%
无形资产	2,204.30	0.10%	3.25	0.00%	-	-
长期待摊费用	1,066.51	0.05%	52.91	0.00%	-	-
递延所得税资产	3,882.66	0.18%	3,151.03	0.17%	242.38	0.01%
其他非流动资产	48,322.57	2.27%	41,978.97	2.23%	14,236.69	0.83%
<b>非流动资产合计</b>	<b>285,359.53</b>	<b>13.41%</b>	<b>137,190.80</b>	<b>7.29%</b>	<b>52,456.44</b>	<b>3.06%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,127,870.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,881,466.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,713,455.59</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019年末，发行人资产总计分别为171.35亿元、188.15亿元和212.79亿元，资产规模呈稳步增长态势，复合增长率为11.44%；从其构成来看，发行人资产主要由流动资产构成，2017-2019年末，流动资产占资产总额的比例分别为96.94%、92.71%和86.59%。截至2019年12月31日，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由在建工程、长期股权投资和投资性房地产构成。

### 1、货币资金

2017-2019年末，发行人货币资金分别为116,005.07万元、150,436.93万元和246,312.69万元，年复合增长率为45.72%。发行人货币资金主要为银行存款，2019年末较2018年末增加95,875.76万元，增长63.73%，主要原因为发行人银行借款增加和发行债务融资工具。截至2019年末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
库存现金	1.51
银行存款	245,561.18
其他货币资金 <sup>1</sup>	750.00
合计	<b>246,312.69</b>

注：1、其他货币资金为银行保函保证金。

## 2、应收账款

2017-2019年末，发行人应收账款分别为96,983.14万元、135,555.45万元和219,937.14万元，年复合增长率为50.59%。发行人应收账款主要是应收土地整理款和项目代建款，主要是业务开展过程中的应收业务款。发行人应收账款逐年增加，主要是应收吉安市财政局土地整理款和项目代建款增加所致。

截至2019年末，发行人应收账款分类情况如下：

单位：万元、%

类别	2019年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	220,415.01	95.73	477.87	2.56	219,937.14
其中：账龄分析组合	4,116.72	25.74	477.87	9.52	3,638.84
特定款项组合	216,298.30	69.99	-	-	216,298.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	<b>220,415.01</b>	<b>100.00</b>	<b>15,649.14</b>	<b>6.72</b>	<b>219,937.14</b>

截至2019年末，发行人应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元

债务人名称	入账科目	入账价值	账龄	是否关联方	性质	报告期内回款情况	回款计划
吉安市财政局	应收账款	212,597.76	3年以内	否	土地整理及代建项目款	回款3亿元	5年内逐步回款
吉安市鑫诚实业有限公司	应收账款	3,357.89	1-2年	是	资金占用费	回款0.11亿元	2年内逐步回款
吉州区财政局	应收账款	2,138.80	3-4年	否	土地整理款	-	2年内逐步回款
江西井冈山经济技术开发区管理委员会	应收账款	1,120.00	4-5年	否	资产管理收入款	-	2年内逐步回款
吉安市国有资产监督管理委员会	应收账款	400.00	4-5年	否	资产管理收入款	-	2年内逐步回款
合计	-	219,614.45	-	-	-	-	-

发行人应收资金占用费主要是应收参股公司的资金占用利息，应收资产管理收入款主要是以前年度受托开展资产管理业务的应收委托方资产管理款。

发行人应收账款全部为经营性应收账款，不存在非经营性往来占款或资金拆借款。

### 3、预付款项

2017-2019年末，发行人预付款项分别为69,737.82万元、44,732.80万元和9,156.49万元，年复合增长率为-63.76%。发行人预付款项主要是预付土地款和工程款，2018年末和2019年末发行人预付款项大幅下降，主要原因为发行人预付土地款和工程款减少。

截至2019年末，发行人预付款项前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	入账价值	账龄	是否关联方	性质
吉安市春信实业有限公司	3,897.79	1年以内， 1-2年	否	工程款
四川路桥吉安赣江大桥危桥SG-1标段项目部	2,695.62	1年以内	否	工程款

单位名称	入账价值	账龄	是否关联方	性质
吉安市螺子山污水处理厂二期扩建工程领导小组办公室	843.29	1-2年	否	工程款
江西井冈路桥(集团)有限公司	500.00	1年以内	否	工程款
上海宝冶集团有限公司	289.56	1-2年	否	工程款
合计	<b>8,226.26</b>	-	-	-

#### 4、其他应收款

2017-2019年末，发行人其他应收款分别为224,110.11万元、270,073.25万元和217,196.91万元，呈上下波动趋势，波动率低于30%，年复合增长率为-1.55%。发行人其他应收款主要为基建业务形成的往来款、保证金、资金拆借以及其他业务往来款。2019年，发行人其他应收款下降19.58%，主要是发行人收回应收吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司往来款、收回吉安市财政局和吉安市绿庐陵林业投资有限公司部分往来款所致。

截至2019年末，发行人其他应收款分类情况如下：

单位：万元、%

类别	2019年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	9,600.00	4.12	9,600.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	222,828.04	95.73	5,701.14	2.56	217,126.91
其中：账龄分析组合	59,912.63	25.74	5,701.14	9.52	54,211.49
特定款项组合	162,915.42	69.99	-	-	162,915.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	348.00	0.15	348.00	100.00	-
合计	<b>232,776.04</b>	<b>100.00</b>	<b>15,649.14</b>	<b>6.72</b>	<b>217,126.91</b>

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额前五名情况如下：

单位：万元

债务人名称	入账科目	入账价值	账龄	是否关联方	性质	报告期内回款情况	回款计划
吉安市财政局	其他应收款	144,446.50	3 年以内	否	往来款	回款 1.9 亿元	5 年内逐步回款
吉安市庐陵新区财政局	其他应收款	14,000.00	1-2 年	否	往来款	回款 1.9 亿元	3 年内逐步回款
吉安市绿庐陵林业投资有限公司	其他应收款	13,300.00	1-2 年	否	往来款	回款 0.7 亿元	3 年内逐步回款
井冈山农业科技发展有限公司	其他应收款	9,500.00	1-2 年	否	往来款	-	2 年内逐步回款
江西中汇富实业有限公司	其他应收款	7,620.95	1-2 年	是	往来款	-	3 年内逐步回款
合计	-	<b>175,567.45</b>	-	-	-	-	-

发行人与吉安市财政局和吉安市庐陵新区财政局的往来款主要是要基建业务项目款；与吉安市绿庐陵林业投资有限公司、井冈山农业科技发展有限公司、江西中汇富实业有限公司往来款系资金拆借形成的应收款项。

截至 2019 年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

类别	账面余额	占比
经营性	179,611.56	77.16%
非经营性	53,164.49	22.84%
合计	<b>232,776.04</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年末，发行人非经营性其他应收款账面余额前五大情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	性质	坏账准备
吉安市绿庐陵林业投资有限公司	14,000.00	6.01%	借款	700.00
井冈山农业科技发展有限公司	10,000.00	4.30%	借款	500.00

单位名称	账面余额	占比	性质	坏账准备
江西中汇富实业有限公司	8,022.06	3.45%	借款	401.10
江西天人生物控股有限公司	3,800.00	1.63%	借款	3,800.00
江西井冈园林实业发展有限公司	3,000.00	1.29%	借款	3,000.00
合计	<b>38,822.06</b>	<b>16.68%</b>	-	<b>8,401.10</b>

发行人非经营性往来占款或资金拆借的相关事宜决策程序严格按照《公司法》、《公司章程》和公司财务管理制度等相关规定执行，决策权限、决策程序和定价机制如下：

决策权限、决策程序：公司非经营性往来占款或资金拆借需经财务部门审核并经分管领导、公司总经理等批准生效后执行。

定价机制：非经营性往来占款或资金拆借涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

截至2019年末，发行人单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况：

单位：万元、%

按单位	2019年末			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
江西井冈园林实业发展有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
江西上善若水投资发展有限公司	1,800.00	1,800.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
江西天人生物控股有限公司	3,800.00	3,800.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
六星（吉安）科技孵化园发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	<b>9,600.00</b>	<b>9,600.00</b>	-	-

发行人应收款项坏账计提政策如下：

(1) 坏账准备的确认标准



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

## （2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

发行人将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

### a. 信用风险特征组合的确定依据

发行人对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	计提方法	确定组合的依据
特定款项组合	不计提	关联方往来、政府职能部门及下属公司的应收款项作为分类依据划分的组合
账龄分析法组合	账龄分析法	采用账龄等信用风险特征作为分类依据划分的组合

### b. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合

结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	0.00	0.00
1-2年	5.00	5.00
2-3年	10.00	10.00
3-4年	20.00	20.00
4-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

### ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。与财政性相关的往来及合并范围内关联方应收款项计入单项金额重大或单项金额不重大不计提坏账准备。

截至2019年末，发行人对地方政府及政府部门的各类应收款项（应收账款、其他应收款、长期应收款等）合计金额37.98亿元，占净资产的比例为28.47%，明细如下：

单位：万元

债务人名称	入账科目	入账价值	性质
吉安市财政局	应收账款	212,597.76	土地整理及代建项目款
吉州区财政局	应收账款	2,138.80	土地整理款
江西井冈山经济技术开发区管理委员会	应收账款	1,120.00	资产管理收入款
吉安市国有资产监督管理委员会	应收账款	400.00	资产管理收

债务人名称	入账科目	入账价值	性质
会			入款
其他政府部门	应收账款	3.19	餐饮服务等收入款
吉安市财政局	其他应收款	144,446.50	往来款
吉安市庐陵新区财政局	其他应收款	14,000.00	往来款
青原区财政局	其他应收款	1,191.72	往来款
吉安市白鹭洲书院公园改造工程建设指挥部	其他应收款	1,100.00	往来款
吉安市公路局	其他应收款	666.70	往来款
安福县财政局	其他应收款	432.00	往来款
高新区财政局	其他应收款	432.00	往来款
吉安市人民政府驻上海联络处	其他应收款	400.00	往来款
其他政府部门	其他应收款	857.27	往来款
合计	-	<b>379,785.94</b>	-

## 5、存货

2017-2019年末，发行人存货分别为1,154,163.01万元、1,143,397.93万元和1,148,644.33万元，年复合增长率为-0.24%，波动较小。发行人存货主要由拟开发土地和开发成本构成，截至2019年末，发行人存货中拟开发土地和开发成本分别为883,470.49万元和265,128.10万元，占存货比例76.91%和23.08%。其中开发成本主要是发行人代建的市政基础设施项目和房屋销售项目。

截至2019年末，发行人存货构成如下：

单位：万元

项目	账面价值
拟开发土地	883,470.49
开发成本	265,128.10
库存商品	45.75
合计	<b>1,148,644.33</b>

截至2019年末，发行人存货中的开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	是否为政府代建	账面价值
吉安市新井冈山大桥项目	是	99,087.41
吉福路西延工程	是	23,185.19
井开区东区路网工程	是	7,106.67
滨江棚户区改造	是	76,211.64
水木清华项目	否	43,486.84
井冈山风景名胜区杜鹃广场项目	否	11,768.29
吉安市安福县武功山臻福里文旅综合体项目	否	4,282.06
合计	-	<b>265,128.10</b>

截至 2019 年末，发行人拟开发土地全部为吉安市政府以作价出资注入的土地，具体明细如下：

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	作价出资	吉州国用(2009)第 I-1264 号	石阳路、鹭洲西路、广场西路 8#地块	作价入股	商住	4,884.00	1,314.50	评估法	2,691.44	否	否
2	作价出资	吉州国用(2009)第 I-1260 号	石阳路、鹭洲西路、广场西路 1#地块	作价入股	商住	9,324.00	2,509.70	评估法	2,691.65	否	否
3	作价出资	永国用(籍)第 2009-221 号	永新县禾小镇湘赣大道旁	出让	商业	22,570.00	5,281.00	评估法	2,339.83	否	否
4	作价出资	泰国用(2009)第 0243 号	泰和县文田 105 国道边	作价入股	商业、住宅	85,333.33	6,513.00	评估法	763.24	否	否
5	作价出资	永国用(2009)第 523 号	永丰县城佐龙片区	出让	其他商服用地	74,000.00	5,217.00	评估法	705.00	否	否
6	作价出资	吉国用(2009)第 9-077 号	吉安县城北新区天祥北路与二七路交汇处	出让	商住	65,235.00	5,897.00	评估法	903.96	否	否
7	作价出资	吉国用(2009)第 209 号	吉水县大桥中以北、城北支路以南	出让	住宅	37,760.00	2,753.94	评估法	729.33	否	否
8	作价出资	吉国用(2009)第 210 号	吉水县大桥路以北、城北支路以南	出让	住宅	37,748.00	2,753.06	评估法	729.33	否	否

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
9	作价出资	遂国用(2009)第D037号	遂川县工业园区	出让	综合用地	137,435.00	3,417.00	评估法	248.63	否	否
10	作价出资	万国用(2009)第18-101号	万安县河西新区	出让	商住	32,666.83	1,570.80	评估法	480.85	否	否
11	作价出资	万国用(2009)第18-100号	万安县河西新区	出让	商住	14,000.07	673.20	评估法	480.85	否	否
12	作价出资	井国用(2009)第180号	井冈山市新城区A-11-2、3	划拨	商住用地	50,858.70	2,519.52	评估法	495.40	否	否
13	作价出资	井国用(2009)第181号	井冈山市新城区A-11-1-1	划拨	商住用地	19,141.00	2,435.48	评估法	1,272.39	否	否
14	作价出资	井开区国用(2009)第综-022号	吉安大道东侧	出让	综合用地	46,667.00	2,814.00	评估法	603.00	是	否
15	作价出资	安土国用(籍)第101403003号	安福县横龙镇横龙村	出让	综合	198,470.00	2,677.00	评估法	134.88	否	否
16	作价出资	峡国用(2009)第01-303号	电机厂用地以北	出让	商住	6,152.30	360.48	评估法	585.93	否	否
17	作价出资	峡国用(2009)第01-304号	巴邱镇五街(新田港)	出让	商住	10,882.90	637.67	评估法	585.93	否	否
18	作价出资	峡国用(2009)第01-305号	大桥引线以北	出让	商住	26,020.13	1,524.61	评估法	585.93	否	否
19	作价出资	峡国用(2009)第01-306号	巴邱镇西门路以北	出让	商住	6,864.90	402.24	评估法	585.93	否	否
20	作价出资	吉州国用(2009)第I-1267号	吉安市城北新区控规C5-1地块	作价入股	商住	26,285.00	1,682.62	评估法	640.14	否	否
21	作价出资	吉州国用(2009)第I-1266号	吉安市城北新区控规C3地块	作价入股	商住	43,715.00	2,798.38	评估法	640.14	否	否
22	作价出资	千国用(2009)第C-3003号	城南新区	出让	综合	50,435.20	4,879.62	评估法	967.50	否	否

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
23	作价出资	千国用(2009)第C-3004号	城南新区	出让	综合	19,838.50	1,919.38	评估法	967.50	否	否
24	作价出资	吉州国用(2010)第I-1810号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场B地块	作价出资	商业、住宅	16,107.00	7,359.29	评估法	4,569.00	是	否
25	作价出资	吉州国用(2010)第I-1811号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场E地块	作价出资	商业、住宅	19,662.00	7,687.84	评估法	3,910.00	是	否
26	作价出资	吉州国用(2010)第I-1812号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场C地块	作价出资	商业、住宅	2,788.00	1,229.23	评估法	4,409.00	否	否
27	作价出资	吉州国用(2010)第I-1813号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场A地块	作价出资	商业、住宅	97,460.00	41,625.17	评估法	4,271.00	否	否
28	作价出资	吉州国用(2010)第I-1814号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场F地块	作价出资	商业、住宅	12,634.00	5,767.42	评估法	4,565.00	否	否
29	作价出资	吉州国用(2010)第I-1815号	鹭洲东路与沿江路交叉口以北(原吉安市委)地块	作价出资	商业、住宅	15,310.00	13,896.89	评估法	9,077.00	否	否
30	作价出资	吉州国用(2010)第I-1817号	真君山南路以南、环湖路以北(原吉安一中农场)地块	作价出资	商业、住宅	11,295.00	6,859.45	评估法	6,073.00	否	否
31	作价出资	吉州国用(2010)第I-1818号	真君山南路以南、环湖路以北(原二中农场)地块	作价出资	商业、住宅	24,012.00	14,582.49	评估法	6,073.00	是	否
32	作价出资	吉州国用(2010)第I-1819号	真君山南路以南、环湖路以北(原吉安市百货公司)地块	作价出资	商业、住宅	3,612.00	2,200.43	评估法	6,092.00	否	否
33	作价出资	吉州国用(2010)第I-1820号	原吉安肉联厂地块	作价出资	商业、住宅	67,701.00	40,519.05	评估法	5,985.00	是	否

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
34	作价出资	吉州国用(2010)第I-1821号	吉福路以北、吉福加油站东北角地块	作价出资	商业、住宅	9,519.00	5,780.89	评估法	6,073.00	否	否
35	作价出资	吉青国用(2010)第I-805号	磨下村以东、林科所以西、花园大道以南、采石场以北原吉安农业学校地块	作价出资	商业、住宅	110,600.00	41,972.70	评估法	3,795.00	否	否
36	作价出资	吉青国用(2010)第I-806号	林科所以东、花园大道以南原吉安农业学校2#地块	作价出资	商业、住宅	12,202.00	4,683.13	评估法	3,838.00	否	否
37	作价出资	吉州国用(2010)第I-1825号	原吉安市造纸厂地块	作价出资	商业、住宅	97,759.00	23,217.76	评估法	2,375.00	是	否
38	作价出资	吉州国用(2010)第I-1826号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场5#地块	作价出资	商业、住宅	37,923.00	22,090.15	评估法	5,825.00	否	否
39	作价出资	吉州国用(2010)第I-1827号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场4#地块	作价出资	商业、住宅	24,964.00	14,541.53	评估法	5,825.00	是	否
40	作价出资	吉州国用(2010)第I-1828号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场1、2、3#地块	作价出资	商业、住宅	20,969.00	12,298.90	评估法	5,865.28	是	否
41	作价出资	吉州国用(2010)第I-1829号	真君山南路与螺川路东北角地块	作价出资	商业、住宅	54,986.00	33,425.99	评估法	6,079.00	否	否
42	作价出资	吉州国用(2010)第I-1830号	螺子山以东、沿江路以西i#地块	作价出资	商业、住宅	39,632.00	23,977.36	评估法	6,050.00	否	否
43	作价出资	吉州国用(2014)第I-2027号	北门河以南、环湖路以北(庐陵文化园内)Z#地块	作价出资	商业、住宅	30,520.00	18,336.42	评估法	6,008.00	是	否
44	作价出资	吉州国用(2010)第I-1832号	吉安北大道与吉朱大道交叉口以东(庐陵文化园内)B#地块	作价出资	商业、住宅	94,402.00	56,716.72	评估法	6,008.00	否	否

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否 缴纳 土地 出让金
45	作价出资	吉州国用(2010)第I-1833号	吉安北大道与吉朱大道交叉口以东(庐陵文化园内)D、E、F#地块	作价出资	商业、住宅	55,188.00	33,156.95	评估法	6,008.00	是	否
46	作价出资	吉国用(2010)第10-011号	吉安县城北新区二七路北侧	作价出资	商业、住宅	91,835.00	34,768.73	评估法	3,786.00	否	否
47	作价出资	吉国用(2010)第10-012号	吉安县城北新区吉州路北侧	作价出资	商业、住宅	61,338.00	23,934.09	评估法	3,902.00	否	否
48	作价出资	吉国用(2010)第10-013号	吉安县城北新区振华路与二七路交汇处	作价出资	商业、住宅	41,902.00	15,864.10	评估法	3,786.00	否	否
49	作价出资	吉国用(2010)第10-014号	吉安县城北新区吉州以北园前路以西	作价出资	商业、住宅	66,887.00	26,099.31	评估法	3,902.00	否	否
50	作价出资	井开国用(2013)第综-073号	南塘路与永和大道交叉口西南角	作价出资	综合	266,800.00	63,738.52	评估法	2,389.00	否	否
51	作价出资	吉国用(2010)第786号	吉水县城南南门洲	作价出资	商业、住宅	59,080.00	17,523.13	评估法	2,966.00	否	否
52	作价出资	吉国用(2010)第781号	吉水县城大库岗西侧	作价出资	商业、住宅	67,334.00	23,755.44	评估法	3,528.00	否	否
53	作价出资	吉国用(2010)第785号	吉水县湿地公园西侧	作价出资	商业住宅	89,200.00	19,258.28	评估法	2,159.00	否	否
54	作价出资	吉国用(2010)第784号	吉水县金滩镇朱北线西侧	作价出资	商业住宅	52,800.00	21,765.53	评估法	4,122.26	否	否
55	作价出资	吉国用(2010)第782号	吉水县城赣江大桥南万里大道东	作价出资	商业、住宅	69,880.00	24,653.66	评估法	3,528.00	否	否
56	作价出资	吉国用(2010)第783号	吉水县城赣江大桥北120米处01和02	作价出资	商业、住宅	99,300.00	30,475.17	评估法	3,069.00	否	否
57	作价出资	泰国用(2010)第0538号	泰和县城龙江新区	作价出资	商业、住宅用地	14,921.00	4,471.82	评估法	2,997.00	否	否
58	作价出资	泰国用(2010)第0537号	泰和县城龙江新区	作价出资	商业、住宅用地	101,870.00	35,033.09	评估法	3,439.00	否	否



序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
59	作价出资	泰国用第0539号	泰和县城龙江新区	作价出资	商业、住宅用地	72,867.00	23,849.37	评估法	3,273.00	否	否
60	作价出资	泰国用第0536号	泰和县城龙江新区	作价出资	商业、住宅用地	29,800.00	8,144.34	评估法	2,733.00	否	否
61	作价出资	泰国用第0535号	泰和县城龙江新区	作价出资	商业、住宅用地	52,127.00	15,658.95	评估法	3,004.00	否	否
合计				-	-	<b>3,123,472.86</b>	<b>883,470.49</b>	-	-	-	-

截至2019年12月31日，发行人资产中由政府 and 设立时股东注入的以评估价值入账且未缴纳土地出让金的作价出资土地合计61宗，账面价值合计883,470.49万元。

发行人作为吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的实施主体，账上土地主要位于吉安市中心城区和吉泰城镇群，发展潜力较大。

根据吉安市人民政府网站公布的数据，2019年1-10月，吉安市全市以“招拍挂”方式出让住宅用地125宗，面积2,996亩，成交总价款76.47亿元，出让均价255万元/亩（约3,825.00元/平方米），其中，中心城区以“招拍挂”方式出让住宅用地23宗，面积1,089亩，成交总价款37.37亿元，出让均价343万元/亩（约5,145.00元/平米）。中心城区以外县市以“招拍挂”方式出让住宅用地102宗，面积1,907亩，成交总价款39.10亿元，出让均价205万元/亩（约3,075.00元/平方米）。

发行人存货-拟开发土地共有土地61宗，评估均价为2,828.49元/平方米。其中位于吉安市城区土地26宗，评估均价为4,666.17元/平方米；位于城区周边县市35宗，评估均价为2033.19元/平方米。根据吉安市近年土地出让价格情况，发行人土地资产价值具有合理性。

## 6、可供出售金融资产

2017-2019年末，发行人可供出售金融资产分别为2,000.00万元、

2,000.00 万元和 27,149.07 万元，年复合增长率为 268.44%。2019 年末发行人可供出售金融资产大幅上升，主要原因为发行人新增对吉安立景股权投资合伙企业（有限合伙）、吉安市振兴经济发展与公共服务建设投资基金（有限合伙）、吉安市振兴基金投资管理有限公司和吉安水务集团有限公司投资。截至 2019 末，发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	计量方式	账面价值	持股比例
吉安市青原区新庐陵小额贷款股份有限公司	成本法	1,000.00	10.00%
江西润恩汉世纪股权投资企业（有限合伙）	成本法	1,000.00	19.10%
吉安立景股权投资合伙企业（有限合伙）	成本法	10,000.00	10.00%
吉安市振兴经济发展与公共服务建设投资基金（有限合伙）	成本法	10,000.00	6.51%
吉安市振兴基金投资管理有限公司	成本法	312.50	31.25%
吉安水务集团有限公司	成本法	4,836.57	30.00%
合计	-	27,149.07	-

注：发行人持有吉安市振兴基金投资管理有限公司和吉安水务集团有限公司股份比例为 31.25%和 30.00%，但由于发行人不参与上述企业经营，对上述企业不具有重大影响，因此计入可供出售金融资产科目核算。

## 7、长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资分别为 3,590.54 万元、49,057.07 万元和 53,600.17 万元，年复合增长率为 286.37%。2018 年末发行人长期股权投资大幅上升，主要原因为发行人新增对吉安市吉庐陵融资担保有限公司和江西中汇富实业有限公司投资。截至 2019 末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	计量方式	账面价值	持股比例
吉安市吉州银丰小额贷款股份有限公司	权益法	3,612.97	30.00%
吉安市吉庐陵融资担保有限公司	权益法	44,890.81	29.03%

被投资单位	计量方式	账面价值	持股比例
江西中汇富实业有限公司	权益法	568.11	28.05%
江西吉安长运有限公司	权益法	3,686.03	40.00%
江西长运吉安公共交通有限责任公司	权益法	842.24	30.00%
合计	-	53,600.17	-

## 8、投资性房地产

2017-2019年末，发行人投资性房地产分别为0元、0元和53,338.42万元。2019年末发行人投资性房地产增加53,338.42万元，主要为发行人合并吉安市惠庐陵国有资产经营有限公司，该公司持有的投资性房地产纳入合并报表所致。截至2019年末，发行人投资性房地产明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	吉房权证青原字第00113837号	青原区贸易广场中心街附69号	营业	102.60	19.66	评估法	1,916.19	否	是
2	吉房权证青原字第00113838号	青原区贸易广场中心街71号	营业	102.60	19.66	评估法	1,916.19	否	是
3	吉房权证青原字第00113839号	青原区贸易广场10街2号	营业	67.64	12.96	评估法	1,916.20	否	是
4	吉房权证青原字第00113840号	青原区火车站站前广场北8栋6号	营业	43.84	8.19	评估法	1,868.30	否	是
5	吉房权证青原字第00113841号	青原区贸易广场中心街46室	营业	118.70	22.75	评估法	1,916.19	否	是
6	吉房权证青原字第00113842号	青原区贸易广场中心街65室	营业	118.70	22.75	评估法	1,916.19	否	是
7	吉房权证青原字第00113848号	青原区火车站站前广场北5栋9号	营业	145.28	27.14	评估法	1,868.30	否	是
8	吉房权证青原字第00113849号	青原区贸易广场中心街44室	营业	118.71	22.75	评估法	1,916.19	否	是

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
9	吉房权证青原字第00116181号	青原区河东街道天立花园星海苑A8附101-105室	办公	217.44	55.22	评估法	2,539.44	否	否
10	吉房权证青原字第00116182号	青原区河东街道天立花园星海苑8栋2-102-1室	营业	41.16	10.45	评估法	2,539.44	否	否
11	吉房权证青原字第00116183号	青原区河东街道天立花园星海苑11栋2-102-1室	营业	41.16	10.45	评估法	2,539.44	否	否
12	吉房权证青原字第00116184号	青原区河东街道天立花园星海苑8栋2-102-2室	办公	73.18	18.58	评估法	2,539.44	否	否
13	吉房权证青原字第00116185号	青原区河东街道金竹园高层122号	营业	82.73	21.01	评估法	2,539.45	否	否
14	吉房权证吉州字第00130618号	吉州区北门街19号20号店面03室、店面02室、店面01室	商业	180.18	36.60	评估法	2,031.56	否	是
15	吉房权证吉州字第00130630号	吉州区北门街50-1号店面01室	商业	47.25	6.86	评估法	1,451.10	否	是
16	吉房权证吉州字第00130631号	吉州区鹭洲西路4号农业局院内3幢101室	商业	311.52	64.17	评估法	2,059.85	否	是
17	吉房权证吉州字第00130632号	吉州区鹭洲西路4号农业局院内2幢101室	商业	1,097.28	226.02	评估法	2,059.85	否	是
18	吉房权证青原字第00130633号	吉州区鹭洲西路4号农业局院内1幢101室	商业	5,164.56	1,063.82	评估法	2,059.85	否	是
19	吉房权证吉州字第00132424号	吉州区北门街45号102室、103室、101室	商业	85.02	12.95	评估法	1,523.67	否	是
20	吉房权证吉州字第00132496号	吉州区井冈山大道56号	商业	658.15	171.91	评估法	2,612.00	否	是
21	吉房权证吉州字第00132499号	吉州区韶山东路6号102室、101室	商业	424.32	81.31	评估法	1,916.19	否	是
22	吉房权证吉州字第00132500号	吉州区鹭洲东路6号(老办公楼)101室	商业	1,825.50	264.90	评估法	1,451.11	否	否
23	吉房权证吉州字第00132502号	吉州区鹭洲东路2号(机关办公楼门面)101室	商业	165.22	31.66	评估法	1,916.19	否	是

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
24	吉房权证吉州字第00133625号	吉州区北门街9幢M13室、M07室	商业, 营业	720.46	104.55	评估法	1,451.11	否	是
25	吉房权证吉州字第00133848号	吉州区吉安后河信和新城嘉苑5幢门面03室	商业	59.90	12.17	评估法	2,031.56	否	是
26	吉房权证吉州字第00133852号	吉州区吉安后河信和新城嘉苑5幢门面04室	商业	28.98	5.89	评估法	2,031.56	否	是
27	吉房权证吉州字第00133853号	吉州区吉安后河信和新城嘉苑5幢门面05室	商业	31.21	6.34	评估法	2,031.55	否	是
28	吉房权证吉州字第00133854号	吉州区吉安后河信和新城嘉苑5幢门面02室	商业	33.97	6.90	评估法	2,031.56	否	是
29	吉房权证吉州字第00133855号	吉州区吉安后河信和新城嘉苑5幢门面06室	商业	44.46	9.03	评估法	2,031.56	否	是
30	吉房权证吉州字第00134301号	吉州区韶山西路3号店面04室、店面05室、店面06室	商业	54.00	8.23	评估法	1,523.67	否	是
31	吉房权证吉州字第00134303号	吉州区韶山西路3号店面01室、店面02室、店面03室	商业	54.00	8.23	评估法	1,523.67	否	是
32	吉房权证吉州字第00134304号	吉州区井冈山大道140号101室	商业	767.20	111.33	评估法	1,451.11	否	是
33	吉房权证吉州字第00134305号	吉州区广场东路7号店面01室	商业	226.82	74.06	评估法	3,265.00	否	是
34	吉房权证吉州字第00134307号	吉州区长岗南路81-1号101室、102室	商业	45.47	8.71	评估法	1,916.20	否	否
35	吉房权证吉州字第00134308号	吉州区鹭洲东路1号101室	商业	1,886.75	361.54	评估法	1,916.19	否	是
36	吉房权证吉州字第00145599号	吉州区韶山东路27号1-3、7-8层101室	商业	3,425.37	623.56	评估法	1,820.42	否	否
37	吉房权证吉州字第00145600号	吉州区庐境园23号店面02室、店面01室、店面03室	商业	84.60	17.19	评估法	2,031.56	否	是

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
38	吉房权证吉州字第00145601号	吉州区庐境园23号店面05室、店面06室、店面04室	商业	84.60	17.19	评估法	2,031.56	否	是
39	吉房权证吉州字第00145602号	吉州区井冈山大道126号101室	商业	2,188.16	417.68	评估法	1,908.83	否	是
40	吉房权证吉州字第00145603号	吉州区庐境园小区38号1-4室	商业	127.05	27.65	评估法	2,176.67	否	是
41	吉房权证吉州字第00145604号	吉州区庐境园小区38号第三层	商业	238.50	42.27	评估法	1,772.53	否	是
42	吉房权证吉州字第00145605号	吉州区庐境园小区38号1层1室	商业	20.20	4.40	评估法	2,176.65	否	是
43	吉房权证吉州字第00145606号	吉州区吉福路15号底层101室	商业	60.47	10.75	评估法	1,777.60	否	是
44	吉房权证吉州字第00145607号	吉州区吉福路15号底层102室	商业	16.73	2.97	评估法	1,777.64	否	是
45	吉房权证吉州字第00145608号	吉州区吉福路15号底层103室	商业	16.73	2.97	评估法	1,777.64	否	是
46	吉房权证吉州字第00145609号	吉州区吉福路15号底层104室	商业	20.08	3.57	评估法	1,777.63	否	是
47	吉房权证吉州字第00145610号	吉州区吉福路15号底层105室	商业	25.07	4.46	评估法	1,777.63	否	是
48	吉房权证吉州字第00145611号	吉州区吉福路15号底层106室	商业	15.32	2.72	评估法	1,777.60	否	是
49	吉房权证吉州字第00145612号	吉州区井冈山大道130号1层门面	商业	97.32	14.12	评估法	1,451.11	否	是
50	吉房权证吉州字第00145613号	吉州区韶山东路1号第1层门面1室	商业	89.49	19.48	评估法	2,176.67	否	否
51	吉房权证吉州字第00145614号	吉州区西肖家巷7号第1、2层门面	商业	161.56	26.32	评估法	1,628.87	否	是
52	吉房权证吉州字第00145615号	吉州区书街口背	商业	97.59	21.24	评估法	2,176.66	否	是

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
53	吉房权证吉州字第00145616号	吉州区北门街53幢4室	商业	84.39	15.00	评估法	1,777.62	否	是
54	吉房权证吉州字第00145617号	吉州区北门街52幢14室	商业	36.96	6.57	评估法	1,777.60	否	是
55	吉房权证吉州字第00145618号	吉州区北门街52幢15室	商业	33.61	5.97	评估法	1,777.60	否	是
56	吉房权证吉州字第00145619号	吉州区北门街186号店面01室、店面02室	商业	32.30	5.73	评估法	1,772.54	否	是
57	吉房权证吉州字第00145620号	吉州区北门街186号店面03室、店面04室	商业	25.72	4.56	评估法	1,772.54	否	是
58	吉房权证吉州字第00145621号	吉州区鹭洲东路10号店面01室	商业	31.20	5.98	评估法	1,916.20	否	是
59	吉房权证吉州字第00145622号	吉州区阳明西路43号店面03室、店面02室、店面01室	商业	152.84	29.29	评估法	1,916.19	否	是
60	吉房权证吉州字第00145623号	吉州区长岗北路3号店面03室、店面02室、店面01室	商业	55.28	8.02	评估法	1,451.10	否	否
61	吉房权证吉州字第00145624号	吉州区吉州区文山路86号右侧01室	商业	70.13	15.26	评估法	2,176.66	否	否
62	吉房权证吉州字第00145625号	吉州区井冈山大道城北九曲城住宅小区3幢11室	商业	62.91	12.78	评估法	2,031.55	否	是
63	吉房权证吉州字第00145626号	吉州区井冈山大道城北九曲城小区3幢18室	商业	39.16	7.96	评估法	2,031.55	否	是
64	吉房权证吉州字第00145627号	吉州区井冈山大道城北九曲城住宅小区5幢27室	商业	70.35	14.29	评估法	2,031.55	否	是
65	吉房权证吉州字第00145628号	吉州区上文山路83-109号天利花园A幢5室	商业	74.46	15.13	评估法	2,031.55	否	是
66	吉房权证吉州字第00145629号	吉州区井冈山大道湖滨苑住宅小区2幢1、2、3室	商业	194.50	41.00	评估法	2,107.74	否	是

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
67	吉房权证吉州字第00145630号	吉州区北门街15幢28室	商业	77.61	14.87	评估法	1,916.19	否	是
68	吉房权证吉州字第00145631号	吉州区鹭洲东路3号101室	商业	1,933.62	416.82	评估法	2,155.63	否	是
69	吉房权证吉州字第00145632号	吉州区鹭洲东路3号店面13室、店面10室、店面14室	商业	54.06	13.73	评估法	2,539.45	否	是
70	吉房权证吉州字第00145633号	吉州区鹭洲东路3号店面06室、店面05室、店面04室	商业	57.24	14.54	评估法	2,539.44	否	是
71	吉房权证吉州字第00145634号	吉州区鹭洲东路3号店面03室、店面02室、店面01室	商业	54.06	13.73	评估法	2,539.45	否	是
72	吉房权证吉州字第00145635号	吉州区道曙坪26号	商业	606.19	87.96	评估法	1,451.11	否	否
73	吉房权证吉州字第00145636号	吉州区韶山西路3号世纪花苑B幢5室	商业	36.76	7.57	评估法	2,059.85	否	是
74	吉房权证吉州字第00145637号	吉州区鹭洲西路4号农业局院内4幢101室	商业	208.56	42.96	评估法	2,059.85	否	是
75	吉房权证吉州字第00145640号	吉州区北门街1号老综合楼101室	商业	287.28	41.69	评估法	1,451.11	否	否
76	吉房权证吉州字第00145664号	鹭洲东路3号店面09室、08室、07室	商业	57.24	14.54	评估法	2,539.44	否	是
77	吉房权证吉州字第00158302号	吉州区井冈山大道101号1幢	商业	1,811.49	664.86	评估法	3,670.25	否	是
78	吉房权证吉州字第00158304号	吉州区城北加油站东面	商业	2,958.65	1,149.35	评估法	3,884.72	否	是
79	吉房权证吉州字第00160453号	吉州区下田候路19号吉安市供销合作社综合大楼101室	办公	2,423.43	941.43	评估法	3,884.71	否	否
80	吉房权证吉州字第00158299号	吉州区中山西路15号	办公	570.61	221.66	评估法	3,884.65	否	是



## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
81	吉房权证吉州字第00158550号	吉州区下文山路综合楼第7-14号轴线第二层写字楼	办公楼	199.71	77.58	评估法	3,884.57	否	是
82	吉房权证吉州字第00158352号	吉州区塔前路6号	车库	232.22	90.21	评估法	3,884.85	否	否
83	吉房权证吉州字第00158519号	吉州区塔前路6号	车库	269.28	96.71	评估法	3,591.58	否	否
84	吉房权证吉州字第00158396号	吉州区塔前路6号	办公楼	2,379.80	1,003.81	评估法	4,218.06	否	否
85	吉房权证吉州字第00158301号	吉州区北门街45号	办公	3,386.98	1,315.75	评估法	3,884.73	否	是
86	吉房权证吉州字第00158330号	吉州区北门街庐境园小区33幢1-401室	住宅	160.45	62.33	评估法	3,884.94	否	否
87	吉房权证吉州字第00158332号	吉州区阳明西路A幢01室	商业	578.60	696.81	评估法	12,043.06	否	是
88	吉房权证吉州字第00158333号	吉州区阳明西路A幢01室	商业	43.96	54.20	评估法	12,329.80	否	是
89	吉房权证吉州字第00158300号	吉州区阳明西路A幢201、202室	商业	311.39	468.88	评估法	15,057.49	否	是
90	吉房权证吉州字第00158576号	吉州区安居路5号吉安市审计局办公大楼101室	办公	4,313.08	1,675.51	评估法	3,884.71	否	是
91	吉房权证吉州字第00158575号	吉州区韶山西路3号吉安市教育局办公楼101室	办公	2,313.93	821.32	评估法	3,549.44	否	是
92	吉房权证吉州字第00158574号	吉州区广场东路7号卫生局办公大楼101室	办公	1,867.49	725.47	评估法	3,884.73	否	是
93	吉房权证吉州字第00158577号	吉州区井冈山大道98号吉安市工业和信息化委员会办公大楼101室	办公	1,793.28	636.51	评估法	3,549.42	否	是
94	吉房权证吉州字第00160450号	吉州区阳明西路42号吉安市人力资源和社会保障局综合楼101室	综合	286.74	101.78	评估法	3,549.41	否	是

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
95	吉房权证吉州字第00160451号	吉州区阳明西路42号吉安市人力资源和社会保障局综合楼101室	办公	3,020.37	1,276.70	评估法	4,226.95	否	否
96	吉房权证吉州字第00160452号	吉州区吉福路17号吉安市山江湖开发治理委员会办公室办公楼101室	办公	954.22	290.54	评估法	3,044.84	否	否
97	吉房权证吉州字第00160893号	吉州区阳明西路29号7幢	办公	1,107.68	458.30	评估法	4,137.44	否	是
98	吉房权证吉州字第00160894号	吉州区阳明西路29号6幢	仓库	452.50	187.22	评估法	4,137.38	否	否
99	吉房权证吉州字第00160890号	吉州区井冈山大道156号(民政局综合楼)101室	综合楼	5,107.38	2,241.78	评估法	4,389.30	否	否
100	吉房权证吉州字第00160892号	吉州区井冈山大道156号(民政局综合楼)	综合楼	3,179.26	1,216.99	评估法	3,827.91	否	否
101	吉房权证吉州字第00166528号	吉州区韶山东路佳和大厦	办公	2,053.92	849.79	评估法	4,137.41	否	是
102	吉房权证吉州字第158331号	吉州区广场东侧(青少年宫)1幢	办公	2,892.28	1,318.00	评估法	4,556.95	否	是
103	吉房权证吉州字第00158303号	吉州区沿江路18-19号6室	商业	40.57	58.11	评估法	14,324.34	否	是
104	吉房权证吉州字第00172603号	吉州区鹭洲东路3号-1、6层	办公	740.37	287.61	评估法	3,884.72	否	是
105	吉房权证吉州字第00160889号	吉州区吉州大道12号101室,人防地下室	军事,防空地下室	12,626.75	3,420.25	评估法	2,708.73	否	是
106	吉房权证吉州字第00158579号	吉州区井冈山大道68号	办公	1,542.40	651.02	评估法	4,220.83	否	是
107	吉房权证吉州字第00160888号	吉州区井冈山大道36号18幢	办公	1,845.72	810.14	评估法	4,389.30	否	否
108	吉房权证吉州字第00160891号	吉州区井冈山大道36号11幢	储藏室	67.45	29.61	评估法	4,389.35	否	否

## 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
109	吉房权证吉州字第00160887号	吉州区井冈山大道36号12幢	其它	49.55	21.75	评估法	4,390.00	否	否
110	吉房权证吉州字第00160886号	吉州区井冈山大道36号16幢	车库	90.91	39.90	评估法	4,389.43	否	否
111	吉房权证吉州字第00160885号	吉州区井冈山大道36号	餐厅	472.62	207.45	评估法	4,389.35	否	否
112	吉房权证吉州字第00160884号	吉州区井冈山大道36号17幢	厨房	876.24	384.61	评估法	4,389.29	否	否
113	吉房权证吉州字第00158305号	吉州区井冈山大道120号天都国际文化大厦7-01室	办公	536.18	730.78	评估法	13,629.38	否	否
114	吉房权证吉州字第00179442号	吉州区井冈山大道36号1幢	办公	1,234.75	758.52	评估法	6,143.15	否	否
115	吉房权证吉州字第00179443号	吉州区井冈山大道98号	综合楼	7,693.67	4,893.44	评估法	6,360.35	否	否
116	吉房权证吉州字第00178091号	吉州区北门街9幢M03号	商业	365.69	511.49	评估法	13,986.85	否	是
117	吉房权证吉州字第00178090号	吉州区北门街9幢M06号	商业	129.45	181.16	评估法	13,994.25	否	是
118	吉房权证吉州字第00178660号	吉州区韶山东路25号	办公	3,912.33	2,566.75	评估法	6,560.68	否	否
119	吉房权证吉州字第00178606号	吉州区韶山东路25号店面01号	商业	23.10	36.03	评估法	15,598.95	否	否
120	吉房权证吉州字第00178661号	吉州区韶山东路25号店面02号	商业	32.01	49.93	评估法	15,598.95	否	否
121	吉房权证吉州字第00178662号	吉州区韶山东路25号店面03号	商业	32.01	49.93	评估法	15,598.95	否	否
122	吉房权证吉州字第00178663号	吉州区韶山东路25号店面04号	商业	34.92	54.47	评估法	15,598.95	否	否
123	吉房权证吉州字第00178664号	吉州区韶山东路25号店面05号	商业	34.92	54.47	评估法	15,598.95	否	否

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
124	吉房权证吉州字第00178665号	吉州区韶山东路25号店面06号	商业	34.92	54.47	评估法	15,598.95	否	否
125	吉房权证吉州字第00178666号	吉州区韶山东路25号店面07号	商业	34.92	54.47	评估法	15,598.95	否	否
126	吉房权证吉州字第00178667号	吉州区韶山东路25号店面08号	商业	34.92	54.47	评估法	15,598.95	否	否
127	吉房权证吉州字第00178668号	吉州区韶山东路25号店面09号	商业	72.75	113.48	评估法	15,598.95	否	否
128	吉房权证吉州字第00178093号	吉州区井冈山大道97号2幢	办公	449.90	582.98	评估法	12,957.91	否	是
129	吉房权证吉州字第00178092号	吉州区井冈山大道97号3幢	办公	1,114.67	984.33	评估法	8,830.64	否	是
130	吉房权证吉州字第00178094号	吉州区阳明西路29号1幢	办公	1,026.55	440.75	评估法	4,293.55	否	是
131	吉房权证吉州字第00179846号	吉州区长岗南路34号	办公	190.88	109.62	评估法	5,742.94	否	是
132	吉房权证吉州字第00180008号	吉州区下文山路综合楼第2层写字楼	办公	337.89	472.61	评估法	13,987.19	否	是
133	吉房权证吉州字第00178088号	吉州区井冈山大道湖滨苑住宅小区2幢2-202号	住宅	105.80	43.24	评估法	4,086.84	否	是
134	吉房权证吉州字第00178089号	吉州区井冈山大道湖滨苑住宅小区2幢2-201号	住宅	130.81	53.47	评估法	4,087.26	否	是
135	赣(2019)吉安市不动产权第0027112号	吉州区城北农贸市场商住楼10号堆间	其它	12.09	7.05	评估法	5,830.82	否	否
136	赣(2019)吉安市不动产权第0027154号	吉州区城北农贸市场商住楼13号附13号第二层第26号	商业服务	220.23	328.99	评估法	14,938.53	否	否
137	赣(2018)吉安市不动产权第0033508号	吉州区韶山东路佳和大厦10号	商业服务	77.71	194.35	评估法	25,009.50	否	是
138	赣(2018)吉安市不动产权第0033506号	吉州区韶山东路佳和大厦9号	商业服务	77.71	194.35	评估法	25,009.50	否	是

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
139	吉房权证吉州字第00179441号	吉州区韶山中路15号101号	住宅	112.82	204.70	评估法	18,144.29	否	否
140	吉房权证吉州字第00172606号	吉州区韶山东路27号9-12层102号103号	办公	4,170.05	3,739.04	评估法	8,966.42	否	否
141	吉房权证吉州字第00180160号	吉州区韶山东路40号	办公	1,932.59	1,944.30	评估法	10,060.61	否	是
142	吉房权证吉州字第00166527号	吉州区马铺前	办公	1,639.44	1,314.09	评估法	8,015.47	否	是
143	吉房权证吉州字第00166526号	吉州区北门街庐境园11室	商业	42.00	96.27	评估法	22,921.24	否	是
144	吉房权证吉州字第00166531号	吉州区新新村北路5号	办公	519.18	388.05	评估法	7,474.31	否	是
145	吉房权证吉州字第00166529号	吉州区永叔路239号A幢4001室	商业	991.68	845.09	评估法	8,521.76	否	是
146	吉房权证吉州字第00161318号	吉州区跃进路31号创天丽景城5幢4-501室	住宅	157.99	127.66	评估法	8,080.43	否	否
147	赣(2019)吉安市不动产权第0040603号	吉州区阳明西路6号9幢门面1号	商业服务	43.71	78.70	评估法	18,005.44	否	是
148	赣(2019)吉安市不动产权第0040605号	吉州区阳明西路6号9幢门面2号	商业服务	43.71	78.70	评估法	18,005.44	否	是
149	赣(2019)吉安市不动产权第0039004号	吉州区阳明西路6号9幢门面7号	商业服务	45.79	82.45	评估法	18,006.52	否	是
150	赣(2019)吉安市不动产权第0038904号	吉州区井冈山大道68号5幢底层门面	商业服务	603.94	1,213.61	评估法	20,094.86	否	是
151	赣(2019)吉安市不动产权第0041428号	吉州区井冈山大道140号(中天花苑)4幢车库21室	车库	26.48	13.29	评估法	5,020.70	否	是
152	赣(2019)吉安市不动产权第0041429号	吉州区井冈山大道140号(中天花苑)4幢车库22室	车库	39.16	19.66	评估法	5,019.92	否	是
合计				<b>117,631.83</b>	<b>53,338.42</b>	-	-	-	-

9、固定资产

2017-2019年末，发行人固定资产分别为410.75万元、419.02万元和19,114.84万元，占总资产比例分别为0.02%、0.02%和0.90%，主要为房屋及建筑物。2019年末发行人固定资产增加18,695.82万元，主要为债务人以房产抵债形成的固定资产。截至2019年末，发行人固定资产构成如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	18,895.41	47.33	-	18,848.08
机器设备	90.35	15.07	-	75.27
办公及电子设备	189.36	83.42	-	105.94
运输设备	103.27	17.71	-	85.55
合计	<b>19,278.38</b>	<b>163.53</b>	-	<b>19,114.84</b>

截至2019年末，发行人固定资产中房屋、建筑物明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况
1	沪房地闸字第005939号	上海市中山北路864号	综合	113.69	344.97	成本法	30,342.89	否
2	粤(2019)深圳市不动产权第0127601号	龙华新区民治街道腾龙北路旁龙光玖钻商务中心北丙期B座1207	商务公寓	131.26	722.70	成本法	55,058.52	否
3	粤(2019)深圳市不动产权第0127607号	龙华新区民治街道腾龙北路旁龙光玖钻商务中心北丙期B座1205	商务公寓	132.42	729.08	成本法	55,058.52	否
4	赣(2019)吉安市不动产权第0044195号	吉州区北京路8号凯旋世纪A幢商业1-01号	商业服务	1,062.42	2,164.32	成本法	20,371.64	否
5	赣(2019)吉安市不动产权第0044194号	吉州区北京路8号凯旋世纪A幢商业2-01号	商业服务	1,204.53	2,454.78	成本法	20,379.55	否
6	赣(2019)吉安市不动产权第0044196号	吉州区北京路8号凯旋世纪A幢商业3-01号	商业服务	1,204.53	2,454.78	成本法	20,379.55	否
7	赣(2019)吉安市不动产权第0044197号	吉州区北京路8号凯旋世纪A幢商业4-01号	商业服务	1,204.53	2,454.78	成本法	20,379.55	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况
8	办理中	吉安县庐陵大道26号玖隆明珠大厦	-	5,632.52	7,408.39	成本法	13,152.88	否
9	办理中	南昌市恒天时尚中心车位	-	350.00	114.29	成本法	3,265.31	否
合计				<b>11,035.90</b>	<b>18,848.08</b>	-	-	-

## 10、在建工程

2017-2019年末，发行人在建工程分别为31,976.08万元、40,528.55万元和76,680.98万元，年复合增长率为54.86%。发行人在建工程主要是在建的自营项目，近年来在建工程余额持续上升，主要原因为井冈山机场扩建工程持续投入以及停车场项目和子公司吉安市旅游投资发展有限公司旅游项目启动建设。截至2019年末，发行人前五大在建工程明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	井冈山机场扩建工程	交通	2015-2020年	否	29,011.37
2	吉安高新区标准厂房工程	工业厂房	2015-2020年	否	21,350.00
3	神冈山旅游综合体	旅游	2018-2021年	否	12,598.30
4	庐陵特色美食楼	旅游	2018-2021年	否	7,511.24
5	中心城区停车场项目及其他停车场	停车场	2019-2021年	否	4,648.30
合计		-	-	-	<b>75,119.22</b>

## 11、无形资产

2017-2019年末，发行人无形资产分别为0万元、3.25万元和2,204.30万元，呈上升趋势。发行人无形资产主要是土地使用权。2019年末发行人无形资产大幅上升，主要系发行人子公司吉安市旅游投资发展有限公司购入一宗土地所致。截至2019年末，发行人无形资产中的土地明细如下：

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	赣(2019)吉安市不动产权第0002161号	吉州区原有线电厂地块以东,大桥西路以南(顾北门小学、原吉安宾馆)地块	住宿餐饮用地	4,557.00	2,196.84	成本法	4,820.80	是	是
合计				-	<b>4,557.00</b>	<b>2,196.84</b>	-	-	-	-

## 12、其他非流动资产

2017-2019年末,发行人其他非流动资产分别为14,236.69万元、41,978.97万元和48,322.57万元,年复合增长率为84.23%。发行人其他非流动资产主要是未明确收益方式的市政基础设施建设项目。2018年发行人其他非流动资产大幅上升,主要是吉安大桥西岸互通工程项目投入大幅增加所致。截至2019年末,发行人其他非流动资产明细如下:

单位:万元

项目	账面价值
吉安大桥西岸互通工程	45,662.19
赣江大桥危桥改造工程	2,098.23
桐坪机场快速通道项目	562.15
合计	<b>48,322.57</b>

## (二) 负债结构分析

单位:万元

负债结构分析	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	40,000.00	5.04%	-	0.00%	20,000.00	4.12%
应付账款	14,047.10	1.77%	2,613.23	0.41%	1,303.25	0.27%
预收款项	1,265.33	0.16%	12,691.22	1.98%	19,484.97	4.02%
应付职工薪酬	185.75	0.02%	130.14	0.02%	85.58	0.02%
应交税费	20,624.64	2.60%	20,059.20	3.13%	9,209.85	1.90%
其他应付款	253,756.49	31.97%	206,723.76	32.23%	50,913.12	10.50%



负债结构分析	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	122,615.76	15.45%	118,325.00	18.45%	25,000.00	5.15%
<b>流动负债合计</b>	<b>452,495.07</b>	<b>57.01%</b>	<b>360,542.55</b>	<b>56.22%</b>	<b>125,996.77</b>	<b>25.97%</b>
长期借款	153,200.00	19.30%	151,500.00	23.62%	126,500.00	26.08%
应付债券	139,471.63	17.57%	99,285.71	15.48%	198,596.43	40.94%
长期应付款	48,594.24	6.12%	30,000.00	4.68%	30,000.00	6.18%
其他非流动负债	-	-	-	-	4,000.00	0.82%
<b>非流动负债合计</b>	<b>341,265.86</b>	<b>42.99%</b>	<b>280,785.71</b>	<b>43.78%</b>	<b>359,096.43</b>	<b>74.03%</b>
<b>负债合计</b>	<b>793,760.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>641,328.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>485,093.19</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019年末，随着发行人资产规模的扩大，发行人负债规模也呈逐年增长态势，年复合增长率为27.92%，从其构成来看，发行人负债以流动负债为主。截至2019年末，发行人流动负债占负债合计的比例为57.01%，主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；发行人非流动负债占负债合计的比例为42.99%，主要由应付债券和长期应付款构成。具体情况如下：

### 1、短期借款

2017-2019年末，发行人短期借款分别为20,000.00万元、0万元和40,000.00万元。2018年发行人短期借款下降为0元，主要是归还银行流动资金借款所致，2019年发行人短期借款增加40,000.00万元，主要是发行人向交银国际信托有限公司取得40,000.00万元流动资金借款所致。

### 2、应付账款

2017-2019年末，发行人应付账款分别为1,303.25万元、2,613.23万元和14,047.10万元，主要是应付工程款。受应付工程款增加影响，2018年末和2019年末，发行人应付账款分别较上年末增加1,309.98万元和11,433.87亿元。

### 3、其他应付款

2017-2019年末，发行人其他应付款分别为50,913.12万元、

206,723.76万元和253,756.49万元,主要系与他其单位的往来款。2018年末,发行人其他应付款较2017年末增加155,810.64万元,主要系增加了江西省财政投资管理公司5.00亿元,吉安市财政局7.10亿元和吉安市吉庐陵融资担保有限公司1.50亿元,全部为往来款;2019年末,发行人其他应付款较2018年末增加47,032.73万元,主要是应付吉安市财政局往来款增加所致。

截至2019年末,发行人其他应付款前五名情况如下:

单位:万元

单位名称	入账价值	账龄	是否关联方	性质
吉安市财政局	136,830.62	1-2年	否	往来款
青原区财政局	15,400.16	2-3年	否	往来款
吉州区财政局	11,555.80	2-3年	否	往来款
吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	8,960.33	2-3年	否	往来款
江西吉安高新技术产业园区管理委员会	6,944.07	1-2年	否	往来款
合计	<b>179,690.99</b>	-	-	-

#### 4、一年内到期的非流动负债

2017-2019年末,发行人一年内到期的非流动负债分别为25,000.00万元、118,325.00万元和122,615.76万元。2018年末,发行人一年内到期的非流动负债增加93,325.00万元,主要系10亿元中期票据“14新庐陵MTN001”进入偿还期所致;2019年末,发行人10亿元中期票据“15新庐陵MTN001”进入一年内到期的非流动负债核算,因此一年内到期的非流动负债未因“14新庐陵MTN001”到期而大幅下降。

#### 5、长期借款

2017-2019年末,发行人长期借款分别为126,500.00万元、151,500.00万元和153,200.00万元,主要为发行人向交通银行、农业发展银行、建设银行、江西银行和农业银行等金融机构借入的借款。

2018年末，发行人长期借款增加 25,000.00，主要系新增建设银行贷款所致。

### 6、应付债券

2017-2019年末，发行人应付债券分别为 198,596.43 万元、99,285.71 万元和 139,471.63 万元。2018年末发行人应付债券下降 99,310.71 万元，主要是发行人发行的“14 新庐陵 MTN001”10 亿元转入一年内到期的非流动负债核算所致；2019 年末发行人应付债券增加 40,185.91 万元，主要是发行人于 2019 年发行“19 新庐陵 MTN001”10 亿元、“19 新庐陵 PPN001”2 亿元、“19 赣新庐陵投 ZR001”（债权融资计划）2 亿元，以及“15 新庐陵 MTN”10 亿元转入一年内到期的非流动负债核算所致。

### 7、长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 30,000.00 万元、30,000.00 万元和 48,594.24 万元，主要是向吉安市家庐陵投资开发有限公司借入的 5 年期长期借款 3.00 亿元，以及平安国际融资租赁（天津）有限公司融资租赁款 3.00 亿元，部分融资租赁款已转入一年内到期的非流动负债核算。

## （三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	100,079.01	117,109.77	98,592.28
净利润	13,792.64	11,065.27	13,059.57
归属于母公司所有者的净利润	13,938.91	12,708.76	11,598.28
净资产收益率	1.07%	0.90%	1.07%
资产收益率	0.69%	0.62%	0.77%

注：1、净资产收益率=净利润/期初期末平均所有者权益合计\*100%

2、资产收益率=净利润/期初期末平均资产总计\*100%

2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 9.86 亿元、11.71 亿元和 10.01 亿元，受房屋销售收入波动影响，发行人近三年营业收

入呈波动趋势，但波动幅度不大。

### 2017-2019年发行人营业收入明细

单位：万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政基础设施建设	8,571.60	8.56%	-	-	-	-
土地整理	88,264.62	88.19%	64,075.24	54.71%	74,657.90	75.72%
房屋销售	-	-	52,930.95	45.20%	20,869.13	21.17%
商品销售	15.42	0.02%	25.56	0.02%	967.68	0.98%
房屋租赁	40.07	0.04%	-	-	-	-
旅游服务	11.89	0.01%	2.81	-	-	-
餐饮服务	161.70	0.16%	-	-	-	-
其他业务	3,013.71	3.01%	42.45	0.04%	2,102.57	2.13%
合计	<b>100,079.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>117,109.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>98,592.28</b>	<b>100.00%</b>

注：其他业务主要为资金占用费

从收入构成来看，发行人近三年营业收入主要集中在土地整理和房屋销售业务，其中，土地整理业务收入分别为 74,657.90 万元、64,075.24 万元和 88,264.62 万元，占营业收入的比例分别为 75.72%、54.71%和 88.19%，占比较高且呈波动上升趋势；房屋销售业务收入分别为 20,869.13 万元、52,930.95 万元和 0 元，占营业收入的比例分别为 21.17%、45.20%和 0%，2019 年发行人未实现房屋销售业务收入，主要系安置房项目于 2018 年全部完工结算导致 2019 年未实现房屋销售收入。随着在建房屋销售项目持续推进，发行人未来还将产生房屋销售收入。

2017-2019 年，发行人分别获得政府补助 3,651.46 万元、17,804.10 万元和 13,000.00 万元，2017-2019 年度发行人累计的政府补助占累计营业收入及政府补助之和的比例为 9.84%，发行人收入构成符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）及《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金

[2010]2881号)的相关规定。

2017-2019年,发行人的净利润分别为1.31亿元、1.11亿元以及1.38亿元,呈波动上升趋势,主要来自于公司土地整理业务、房屋销售业务和市政基础设施建设业务等产生的利润以及政府补助。发行人盈利能力良好,2017-2019年平均净利润为1.26亿元,预计可覆盖本期债券每年应付利息。

2017-2019年,发行人净资产收益率分别为1.07%、0.90%和1.07%,总资产收益率分别为0.77%、0.62%和0.69%。发行人2018年净资产收益率和总资产收益率较2017年略有下降,主要原因是受计提坏账准备增加影响2018年净利润较2017年小幅下降所致;2019年发行人净利润回升,带动总资产收益率和净资产收益率均有上升。

综合来看,发行人近年来业务规模和业务范围不断扩大,收入和利润维持在良好水平,具有良好的盈利能力。

#### (四) 营运能力分析

财务指标	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率(次/年)	0.56	1.01	1.40
存货周转率(次/年)	0.08	0.09	0.07
资产周转率(次/年)	0.05	0.07	0.06

注:1、应收账款周转率=营业收入/期初期末平均应收账款余额

2、存货周转率=营业成本/期初期末平均存货余额

3、资产周转率=营业收入/期初期末平均资产总计

最近三年,发行人应收账款周转率分别为1.40、1.01和0.56,呈逐年下降趋势,主要是随着发行人土地整理业务持续推进,应收账款逐年上升所致;发行人存货周转率分别为0.07、0.09及0.08,最近三年发行人存货账面价值保持稳定,受营业收入和营业成本变动影响,发行人存货周转率出现先升后降的波动,整体保持在0.08左右。最近三年,发行人总资产周转率分别为0.06、0.07及0.05,上下波动并略有下降,2018年发行人营业收入上升带动总资产周转率小幅上升,

2019年发行人未实房屋销售业务收入导致营业收入略有下降，同时发行人业务围范和业务规模扩大导致总资产同比上升13.1%，致使2019年总资产周转率下滑。城市基础设施建设和土地整理行业均为重资产行业，项目建设周期和回款周期较长，公司整体资产周转速度符合行业合理水平。

未来，随着发行人投资建设项目的建成，发行人的盈利模式日趋完善和多元，其营运能力指标有望稳步回升。

### （五）偿债能力分析

财务指标	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率	4.07	4.84	13.18
速动比率	1.53	1.67	4.02
资产负债率	37.30%	34.09%	28.31%

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=(流动资产合计-存货)/流动负债合计

3、资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

从短期偿债能力指标分析，公司最近三年末的流动比率分别为13.18、4.84和4.07，速动比率分别为4.02、1.67和1.53，2018年末发行人流动比率和速动比率大幅下降，主要系发行人发行的10亿元中期票据转入流动负债核算以及其他应付款增加导致流动负债大幅上升所致。发行人流动比率较高，速动比率大于1，表明发行人流动资产对短期负债覆盖情况良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标分析，公司最近三年末的资产负债率分别为28.31%、34.09%和37.30%，近三年资产负债率呈逐年上升趋势，但总体负债水平处于行业较低水平，有较大的融资空间。

从负债结构分析，截至2019年末，公司流动负债主要为应付往来款，该部分流动负债偿付压力较小。公司长期负债主要来自于对银行的长期借款和应付债券，该部分负债短期偿付压力较小。从总体上来看，发行人短期偿债指标良好，资产负债率较低，财务结构较为稳

健，具有较强的偿债能力。

### （六）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	292,098.49	254,240.08	130,104.64
经营活动现金流出小计	229,581.93	81,025.55	116,537.15
经营活动产生的现金流量净额	62,516.56	173,214.53	13,567.48
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	5,277.88	5.04	7.00
投资活动现金流出小计	61,977.17	74,516.78	22,920.33
投资活动产生的现金流量净额	-56,699.29	-74,511.74	-22,913.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	239,040.00	109,390.00	222,011.20
筹资活动现金流出小计	149,731.51	173,660.92	194,071.86
筹资活动产生的现金流量净额	89,308.49	-64,270.92	27,939.34
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>95,125.76</b>	<b>34,431.86</b>	<b>18,593.49</b>

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1.36 亿元、17.32 亿元和 6.25 亿元，2018 年度较 2017 年度大幅增加，主要是公司经营业务收回现金增加以及公司收到各项业务往来款增加所致，2018 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 7.38 亿元，较 2017 年度 4.39 亿元上升 2.99 亿元，同期收到其他与经营活动有关的现金由 2017 年度的 8.62 亿元上升至 2018 年度的 18.05 亿元，支付其他与经营活动有关的现金由 2017 年度的 6.96 亿元，下降至 2018 年度的 1.22 亿元。2019 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度有所回落，主要是公司经营业务收回现金量和收到各项业务往来款较 2018 年有所下降所致，2019 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 1.86 亿元，较 2018 年度 7.38 亿元下降 5.52 亿元，购买商品、接受劳务支付的现金由 2018 年度的 6.80 亿元，上升至 2019 年度的 7.51 亿元，同期收到其他与经营活动有关的现金由

2018年度的18.05亿元上升至2019年度的27.35亿元，上升9.30亿元，支付其他与经营活动有关的现金由2018年度的1.22亿元，上升至2019年度的15.12亿元，上升13.90亿元。

2017-2019年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比值分别为0.45、0.63和0.19，报告期内，发行人主营业务回款能力一般。受益于政府补助、往来款等其他经营活动现金流持续净流入，报告期内发行人经营活动产生的现金流呈持续净流入。

2017-2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2.29亿元、-7.45亿元和-5.67亿元。2017-2019年，发行人投资活动净现金流持续净流出，主要是发行人在建项目持续投入以及对联营和参股企业股权投资所致。

2017-2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为2.79亿元、-6.43亿元和8.93亿元。公司筹资活动产生的现金流呈波动趋势。2018年度发行人筹资活动现金流出现净流出，主要是发行人当年经营活动现金流入规模较大，资金较为充裕，新增借款较小，借款收到的现金较2017年度下降所致。2019年度发行人筹资活动产生的现金流量净额呈净流入，主要是为满足业务发展的需求，公司扩大了借款的规模，借款收到的现金增加所致。

## （七）有息负债分析

### 1、有息负债情况

截至2019年末，发行人有息负债余额为50.39亿元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成，无高利融资。发行人前十大有息负债具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	19新庐陵MTN001	债券	100,000.00	6.00%	3年	-
2	15新庐陵MTN001	债券	100,000.00	6.23%	7年	-



序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
3	中国农业发展银行	贷款	60,000.00	4.90%	20年	质押
4	中国建设银行	贷款	58,000.00	5.88%	17.6年	质押
5	交银国际信托有限公司	信托	40,000.00	6.09%	1年	保证
6	吉安市家庐陵投资开发有限公司	借款	30,000.00	4.75%	5年	-
7	平安国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	30,000.00	-	3年	质押
8	19新庐陵PPN001	债券	20,000.00	6.50%	5年	-
9	19赣新庐陵投ZR001	债券	20,000.00	7.50%	3年	-
10	交通银行	贷款	14,000.00	5.88%	9年	抵押
合计		-	<b>458,000.00</b>	-	-	-

## 2、债务偿还压力测算

债券存续期间有息负债偿还压力测算如下：

单位：万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
有息负债当年偿付规模	165,400	28,450	198,160	17,010	10,610	9,210	9,310	8,810
其中：银行借款偿还规模	14,100	17,150	16,860	17,010	10,610	9,210	9,310	8,810
信托计划偿还规模	40,000	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	100,000	-	140,000	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	11,300	11,300	41,300	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
合计	165,400	28,450	198,160	37,010	30,610	29,210	29,310	28,810

注：假设已发行债券均在行权日行权。

### (八) 对外担保情况

截至2019年12月31日，发行人对外担保金额合计为36.29亿

元，占2019年末净资产的比例为27.20%，具体情况如下：

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
1	吉安市高铁新区投资有限公司	141,600.00	贷款	保证担保	2018.9-2033.9
2	吉安市高铁新区投资有限公司	116,000.00	贷款	保证担保	2018.6-2038.6
3	吉安市家庐陵投资开发有限公司	31,425.00	贷款	抵押担保	2017.6-2022.6
4	吉安市家庐陵投资开发有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2017.9-2020.9
5	江西青原山旅游发展有限公司	28,500.00	贷款	保证担保	2019.8-2033.8
6	吉安市螺湖湾实业发展有限公司	8,000.00	贷款	抵押担保	2016.6-2026.6
7	江西省吉安市白鹭洲中学	4,400.00	贷款	保证担保	2013.6-2023.6
8	江西雅绅进出口发展有限公司	3,000.00	贷款	抵押担保	2013.3-无固定期限
合计		<b>362,925.00</b>	-	-	-

发行人对外担保单位主要为国有企业，无反担保措施。其中，吉安市高铁新区投资有限公司为吉安市城市建设投资开发有限公司下属国有企业，实际控制人为吉安市国资委；吉安市家庐陵投资开发有限公司为吉安市房地产管理局下属企业；江西青原山旅游发展有限公司为吉安市青原区城市投资开发有限公司下属企业，实际控制人为井冈山经济技术开发区管理委员会；吉安市螺湖湾实业发展有限公司控股股东为建信资本管理有限责任公司。

发行人对外担保均不存在互保情况。

发行人对外担保中江西雅绅进出口发展有限公司为民营企业，发行人为其提供土地抵押担保，存在3,000.00万元代偿风险，其具体情况如下：

2013年3月22日，江西雅绅进出口发展有限公司（以下简称“雅

绅进出口公司”)与吉安市农村商业银行股份有限公司(以下简称“吉安农商行”)签订了流动资金借款合同,约定吉安农商行向雅绅进出口公司发放贷款3,000万元,期限2013年3月22日至2015年3月21日,借款期限内合同项下借款可循环使用,利率在提款当日中国人民银行公布的1-3年贷款基准利率上浮45%,按月结息,贷款逾期加收30%罚息。

2013年3月28日,发行人与吉安农商行签订了“【2013】青农商行营高抵字第0025号”最高额抵押合同。发行人为抵押人,吉安农商行为抵押权人。根据抵押合同,发行人为江西雅绅进出口发展有限公司向吉安农商行最高借款金额为3,000.00万元的借款进行担保,借款期限自2013年3月22日-2015年3月21日,共计24个月。根据合同附件,抵押物为青原大道东侧、证号为“井开区国用(2009)第综-022号”的土地使用权,其设定抵押值为3,000.00万元。

2015年3月21日此笔贷款到期后,雅绅进出口公司仅归还吉安农商行本金17,555.94元及利息196,526.78元,未能按合同履行清偿义务截至上述借款到期日。2016年9月28日,吉安农商行起诉发行人,要求发行人对此笔贷款本息承担连带清偿责任,后申请撤回连带清偿责任请求。根据江西省吉安市中级人民法院民事判决书(2016)赣08民初54号,发行人以第三人身份提供土地使用权进行抵押,吉安农商行依法取得井开他项(2014)第15号他项权证,故对拍卖、变卖该他项权证登载财产所得价款享有优先受偿权。上述抵押权实现后,发行人有权向债务人雅绅进出口公司追偿。

2018年4月20日,根据江西省吉安市中级人民法院执行裁定书(2017)赣08执125号,执行过程中查明涉案抵押财产“井开区国用(2009)第综-022号”土地使用权暂时难以处置,且申请执行人吉安农村商业银行股份有限公司与被执行人正在协商处理,中止江西省吉安市中级人民法院(2016)赣08民初54号民事判决书的执行。

2018年5月21日，吉安农商行向吉安中院递交撤销强制执行申请书，申请撤销对上述借款所涉权利的强制执行，吉安中院裁定，终结江西省吉安市中级人民法院（2016）赣08民初54号民事判决书的执行。

依据最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第五百二十条：因撤销申请而终结执行后，当事人在民事诉讼法第二百三十九条规定的申请执行时效期间内再次申请执行的，人民法院应当受理。《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十九条：申请执行的期间为二年。申请执行时效的中止、中断，适用法律有关诉讼时效中止、中断的规定。在两年诉讼时效内，吉安农商行就上述事宜进行起诉时，人民法院应当受理。

发行人江西雅绅进出口发展有限公司的该笔借款担保义务仍然存在，用于抵押担保的“井开区国用（2009）第综-022号”土地使用权仍处于受限状态。

#### （九）受限资产情况

截至2019年12月31日，发行人所有权受限制的资产账面价值合计25.14亿元，占资产总计的11.81%，其中货币资金0.08亿元，存货24.84亿元，无形资产0.22亿元。受限资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	750.00	银行保函保证金
存货	248,424.22	用于融资抵押贷款
无形资产	2,196.84	用于融资抵押贷款
合计	<b>251,371.06</b>	-

截至2019年12月31日，发行人受限资产明细情况如下：

序号	资产名称	产权证编号	账面价值 (万元)	受限期限
1	吉安大道东侧地块	井开区国用（2009）第综-022号	2,814.00	2014.4-无固定期限

序号	资产名称	产权证编号	账面价值 (万元)	受限期限
2	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场B地块	吉州国用(2010)第I-1810号	7,359.29	2017.6-2022.6
3	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场E地块	吉州国用(2010)第I-1811号	7,687.84	2017.6-2022.6
4	真君山南路以南、环湖路以北(原二中农场)地块	吉州国用(2010)第I-1818号	14,582.49	2017.6-2022.6
5	原吉安肉联厂地块	吉州国用(2010)第I-1820号	40,519.05	2016.6-2026.6
6	原吉安市造纸厂地块	吉州国用(2010)第I-1825号	23,217.76	2014.12-2023.12
7	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场4#地块	吉州国用(2010)第I-1827号	14,541.53	2017.6-2022.6
8	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场1、2、3#地块	吉州国用(2010)第I-1828号	12,298.90	2017.6-2022.6
9	北门河以南、环湖路以北(庐陵文化园内)Z#地块	吉州国用(2014)第I-2027号	18,336.42	2016.4-2023.3
10	吉安北大道与吉朱大道交叉口以东(庐陵文化园内)D、E、F#地块	吉州国用(2010)第I-1833号	33,156.95	2016.4-2023.3
11	吉州区原有线电厂地块以东,大桥西路以南(顾北门小学、原吉安宾馆)地块	赣(2019)吉安市不动产权第0002161号	2,196.84	2019.5-2024.5
12	存货-开发成本-吉安市新井冈山大桥项目	-	73,909.99	2019.12-2022.12
13	货币资金(银行保函保证金)	-	750.00	-
合计		-	<b>251,371.06</b>	-

## (十) 关联交易情况

发行人与关联方之间发生的关联交易遵循公开、公平、公正、诚实信用和等价有偿原则进行。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则,交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法,并在相关的关联交易协议中予以明确。

### 1、关联方

(1) 吉安城投控股集团有限公司持有发行人 100.00% 股权，系发行人控股股东，发行人实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会。

(2) 发行人的子公司情况详见“第八条 发行人基本情况”。

(3) 发行人的合营和联营企业情况详见“第八条 发行人基本情况”。

## 2、关联交易

截至 2019 年末，发行人关联交易情况如下：

单位：万元

项目名称	关联关系	账面余额
<b>应收账款：</b>		
吉安市国有资产监督管理委员会	实际控制人	400.00
吉安市鑫诚实业有限公司	联营企业	3,534.62
<b>其他应收款：</b>		
吉安市吉州区银丰小额贷款股份有限公司	联营企业	1,382.00
江西中汇富实业有限公司	联营企业	8,022.06
吉安市鑫诚实业有限公司	联营企业	1,547.06

### (十一) 未决诉讼或者仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人及合并报表子公司未决诉讼案件总计 6 件，具体情况如下：

序号	原告	被告	诉由	涉案金额	进程
1	新庐陵	江西保仕得投资发展有限公司等	借款合同纠纷	利息 236.7336 万元	执行阶段
2	新庐陵	吉安市恒源泰房地产开发有限公司、吉安市玉欣投资有限公司等	借款合同纠纷	1,640 万元 本金及相应的利息	执行阶段
3	新庐陵	吉安永信实业有限公司	借款合同纠纷	970 万元本 金及相应的 利息	执行阶段
4	吉安市新瑞商贸有限公司	江西中汇富实业有限公司等	借款合同纠纷	9,101 万元 本金及相 应利息	执行阶段

5	新庐陵	吉安市吉州区银丰小额贷款股份有限公司等	借款合同纠纷	1,092万元 本金及相应利息	执行阶段
6	新庐陵	吉安市青原区新庐陵小额贷款股份有限公司等	借款合同纠纷	2,350万元 本金及相应利息	执行阶段

根据本期债券法律意见书，上述诉讼系发行人及合并报表子公司正常生产经营产生的，公司正在积极处理。上述诉讼对本次发行不构成实质障碍。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券如下：

债券名称	发行日期	期限	票面利率	债券余额 (亿元)	债券品种
15 新庐陵 MTN001	2015-04-30	5+2 年	4.23%	3.70	中期票据
19 赣新庐陵投 ZR001	2019-04-22	3 年	7.50%	2.00	债权融资计划
19 新庐陵 MTN001	2019-07-19	3 年	6.00%	10.00	中期票据
19 新庐陵 PPN001	2019-12-18	3+2 年	6.50%	2.00	定向工具
20 新庐陵 MTN001	2020-04-03	3 年	4.45%	10.00	中期票据
20 新庐 01	2020-07-16	3 年	5.15%	12.00	私募公司债
合计				<b>39.70</b>	-

除上述产品之外，截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品等各类公募和私募债券。

### 二、其他融资情况

截至 2019 年末，发行人信托借款和融资租赁具体情况如下：

融资方式	债权人	余额 (万元)	利率	借款日	到期日
信托借款	交银国际信托有限公司	40,000.00	6.09%	2019-3-28	2020-3-28
融资租赁	平安国际融资租赁（天津）有限公司 <sup>1</sup>	30,000.00	-	2019-12-24	2022-12-24
合计		<b>134,379.92</b>	-	-	-

注：1、每 6 个月支付租金 5,650.00 万元，共 6 期。

除上述产品之外，截至 2019 年末，发行人合并范围内无已发行未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品或其它各类私募债权品种，亦未通过其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

截至目前，发行人合并范围内所有债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。



## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途及使用计划

本期债券基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，募集资金中2.5亿元拟用于吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期），2.5亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为10亿元，其中5亿元拟用于吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期），5亿元用于补充营运资金。具体使用计划如下：

募集资金用途	总投资 (亿元)	拟使用本期债券 资金(亿元)	募集资金占项目 总投资比例
<b>未行使弹性配售选择权</b>			
吉安市赣江两岸生态环境 综合治理项目（一期）	6.79	2.50	36.80%
补充营运资金	-	2.50	-
合计	-	5.00	-
<b>行使弹性配售选择权</b>			
吉安市赣江两岸生态环境 综合治理项目（一期）	6.79	5.00	73.60%
补充营运资金	-	5.00	-
合计	-	10.00	-

### 二、募集资金用途基本情况

#### （一）吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）

建设吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）是吉安赣江水生态保护和治理的需要，是推进吉安市生态文明先行示范区建设的需要，也是吉安市打造集绿色生态、庐陵文化、人文历史、休闲娱乐、自然风光为一体的宜居城市的需要。

项目建设的神岗山地块废弃工厂拆迁之后堆积了大量的建筑废墟，废墟经过雨水冲刷后涌入赣江，污染水体；滨江红光地块棚改后也有大量的建筑废墟，环境较差，杂草丛生、黄沙弥漫；易受水淹，又影响行洪；大量生活污水直排赣江，污染水体；以及大部分河岸土

质疏松、防冲能力低、塌岸严重等。

2014年11月,《江西省生态文明先行示范区建设实施方案》获国家发展改革委等六部委正式批复,江西省(全境,包括吉安市)建设生态文明先行示范区已经上升为国家战略。为积极推进生态文明示范试验区建设,吉安市正大力打造赣江百里风光带,赣江两岸的生态环境的好坏直接关系到吉安生态文明示范区的建设。

根据国家发展改革委办公厅关于印发《绿色债券发行指引》的通知(发改办财金[2015]3504号),本项目属于《绿色债券发行指引》中的支持重点:“(七)污染防治项目。包括污水垃圾等环境基础设施建设,大气、水、土壤等突出环境问题治理,危废、医废、工业尾矿等处理处置。”和“(十一)生态文明先行示范实验项目。包括生态文明先行示范区的资源节约、循环经济发展、环境保护、生态建设等项目。”

根据《江西省发展改革委关于吉安市新庐陵投资发展有限公司企业债券募投项目的专项意见》,本项目属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)中的鼓励类。

1、项目建设地点:项目包括滨江红光地块和神岗山地块,分别位于吉安市中心城区赣江东、西两侧,其中:滨江红光地块西临赣江、东至滨江大道、北起井冈山大桥、南至赣江大桥以南;神岗山地块东临赣江、南靠禾河水、西临跃进路、北至沿江路及庐陵风情街。

## 2、主要建设内容及规模

吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目(一期)主要包括滨江红光地块和神岗山地块生态环境综合治理工程。

(1)滨江红光地块生态环境综合治理工程总用地面积约65公顷,主要建设内容及规模为:

1)河道岸线治理工程:生态护坡(防洪堤)22,962.70m<sup>2</sup>,生态草阶(防洪堤)1,076.50m,驳岸工程6,038.70m,建筑立面改造5,857.20m<sup>2</sup>;

2) 地面提升工程: 地面硬化 7,150.00m<sup>2</sup>, 透水铺装 32,573.90m<sup>2</sup>, 配套安装道路设施 41,223.60m<sup>2</sup>;

3) 水系湿地治理工程 22,340.20m<sup>2</sup>;

4) 环境整治及绿化提升工程: 环境整治及绿化 383,422.80m<sup>2</sup>, 绿化提升 211,668.10m<sup>2</sup>, 亮化 432,875.50m<sup>2</sup>;

5) 配套服务设施工程: 新建管理服务用房 5 栋和儿童活动场地 2,486.00m<sup>2</sup>、河东码头 2,003.00m<sup>2</sup>; 铺装生态停车场 15,000.00m<sup>2</sup> 和休闲场地 1,763.70m<sup>2</sup>; 设置水生态宣传展示板 5,857.20m<sup>2</sup>; 配套建设景观雕塑小品、休闲运动设施、垃圾收集系统及标识设施等。

(2) 神岗山地块生态环境综合治理工程总用地面积约 53.5 公顷, 主要建设内容及规模为:

1) 山体修复工程: 平整场地 45,000.00m<sup>3</sup>, 改造地形 27,000.00m<sup>3</sup>;

2) 基础设施工程: 铺装生态停车场 18,786.00m<sup>2</sup>, 透水铺装 10,583.00m<sup>2</sup>, 配套安装道路设施 26,158.50m<sup>2</sup>。

3) 环境整治及绿化景观提升工程: 修建木平台 2,455.00m<sup>2</sup>, 改造驳岸 315.00m<sup>2</sup>, 新建亭廊 726.00m<sup>2</sup>、树池 52 个、景观小品 3 项, 环境整治及绿化 475,391.50m<sup>2</sup>; 配套建设景观雕塑、休闲运动设施、垃圾收集设施及标识设施等;

4) 配套建筑工程: 新建秀江楼一栋, 建筑面积 3,408.20m<sup>2</sup>, 其它配套服务建筑 660.00m<sup>2</sup>。

本项目总建筑面积 15,028.40m<sup>2</sup>, 其中, 秀江楼建筑面积 3,408.20m<sup>2</sup>, 投资额 1,700.04 万元, 占项目总建筑面积的 22.68%、占总投资的 3.11%、占工程费用的 5.64%; 河东码头建筑面积 2,003.00m<sup>2</sup>、投资额 794.08 万元, 占项目总建筑面积的 13.33%、占总投资的 1.17%、占工程费用的 2.12%; 婚庆及企业产品推广等大型活动场地建筑面积 1,000.00m<sup>2</sup>、投资额 48.00 万元, 占项目总建筑面积的 6.65%、占总投资的 0.07%、占工程费用的 0.13%; 儿童游乐设施相关建筑面积 600m<sup>2</sup>、

投资额 580.08 万元,占项目总建筑面积的 3.99%、占总投资的 0.85%、占工程费用的 1.55%。上述收入建筑面积合计 7,011.20m<sup>2</sup>、投资额合计 3,535.24 万元 (不含用地费用、预备费及建设期利息),占项目总建筑面积的 46.65%、占总投资的 5.20%、占工程费用的 9.44%。

根据《吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目(一期)可行性研究报告》,项目主要建设内容及规模一览表如下:

序号	工程名称	单位	数量
<b>滨江红光地块生态环境综合治理工程</b>			
(一)	<b>河道岸线治理工程</b>		
1	建筑立面改造及装修	m <sup>2</sup>	5857.2
2	生态护坡(防洪堤)	m <sup>2</sup>	22962.7
3	生态草阶(防洪堤)	m	1076.5
4	驳岸工程	m	6038.7
(二)	<b>地面提升工程</b>		
1	地面硬化	m <sup>2</sup>	7150
2	透水铺装	m <sup>2</sup>	32573.9
3	配套道路设施	m <sup>2</sup>	41223.6
(三)	<b>水系湿地工程</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>22340.2</b>
(四)	<b>环境整治及绿化提升工程</b>		
1	环境整治及新增绿化	m <sup>2</sup>	383422.8
2	保留绿化梳理	m <sup>2</sup>	211668.1
3	亮化	m <sup>2</sup>	432875.5
(五)	<b>配套服务设施工程</b>		
1	水生态宣传展示	m <sup>2</sup>	5857.2
2	沿滨江大道服务用房	栋	5
3	休闲场地	m <sup>2</sup>	1763.7
4	儿童活动场地	m <sup>2</sup>	2486
5	标识系统	项	1
6	景观雕塑和小品	项	1
7	运动设施	项	1
8	休息设施	项	1
9	垃圾收集系统	项	1
10	河东码头建筑	m <sup>2</sup>	2003

11	生态停车场	m <sup>2</sup>	15000
12	广告牌等其它设施	项	1
<b>神岗山地块生态环境综合治理工程</b>			
(一)	<b>山体修复工程</b>		
1	场地平整	m <sup>3</sup>	45000
2	地形改造	m <sup>3</sup>	27000
(二)	<b>基础设施工程</b>		
1	透水铺装	m <sup>2</sup>	10583
2	配套道路设施	m <sup>2</sup>	26158.5
3	生态停车场	m <sup>2</sup>	18786
(三)	<b>环境整治及绿化景观提升工程</b>		
1	木平台	m <sup>2</sup>	2455
2	驳岸改造	m	315
3	亭廊	m <sup>2</sup>	726
4	树池	个	52
5	环境整治及绿化	m <sup>2</sup>	475391.5
6	景观小品	项	3
(四)	<b>配套建筑物工程</b>		
1	秀江楼	m <sup>2</sup>	3408.20
2	其它配套服务建筑	m <sup>2</sup>	660
(五)	<b>其它</b>		
1	儿童游乐设施	项	1
2	婚庆场地	m <sup>2</sup>	6000
3	观光借步车	辆	300
4	广告牌等设施	项	1

### 3、项目建设主体

本项目建设主体为吉安市新庐陵投资发展有限公司。

### 4、项目总投资

本项目总投资估算为 67,932.43 万元。

### 5、项目核准情况

本项目已取得的相关批复文件列示如下：

名称	文号	发文机关	印发时间
关于吉安市赣江两岸生态环境综合治理	吉市发改环资字	吉安市发展和改	2020-1-3

名称	文号	发文机关	印发时间
项目（一期）可行性研究报告的批复	[2020]21号	革委员会	
关于吉安市吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）不单独进行节能审查的说明	-	吉安市发展和改革委员会	2020-1-6
关于滨江红光地块生态环境综合治理工程建设用地的预审意见	吉庐新自然资字 [2019]6号	吉安市自然资源局庐陵新区分局	2019-6-15
关于神岗山地块生态环境综合治理工程建设用地的预审意见	吉庐新自然资字 [2019]5号		2019-6-15
建设项目选址意见书	选字第庐规市政 选字附 2019-01号	吉安市城乡规划 建设局庐陵新区 规划分局	2019-3-1
建设项目选址意见书	选字第庐规市政 选字附 2019-02号		2019-3-6

根据《江西省生态环境厅关于印发<江西省免于环境影响评价管理建设项目目录（试行）>的通知》（赣环环评[2019]30号）和《江西省生态环境厅关于印发<江西省第二批免于环境影响评价管理建设项目目录（试行）>的通知》（赣环环评[2019]64号），并咨询当地环保部门，吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）适用免于环境影响评价管理。

## 6、项目建设进度

项目建设期限2年，已于2020年1月开工，预计2021年12月完工。截至2020年9月末，项目已投资0.65亿元。

## 7、项目资金来源

本项目总投资估算为67,932.43万元，其中项目资本金17,932.43万元，债券募集资金50,000万元。

## 8、项目用地情况

本项目总用地面积118.5公顷，其中基础设施、生态停车场、环境整治及绿化景观提升等工程用地117.48公顷，以划拨方式供地，土地用途主要为公共服务设施用地、公园与绿地；秀江楼、河东码头等配套建筑用地1.02公顷，土地性质为出让，用途为商业用地；目前项

目用地未取得土地证，已取得用地预审意见；划拨用地在划拨供地时需缴纳土地前期成本费用约 1.42 亿元，商业用地出让金按照 200 万/亩估算约 0.31 亿元，上述建设用地取得费用合计 1.73 亿元，已纳入项目总投资中。根据用地预审意见，本项目未涉及基本农田。本项目用地不涉及占用农用地和耕地。本项目用地情况具体如下：

土地性质	建设内容	用途	面积 (公顷)	取得费用 (亿元)
划拨	基础设施、环境整治及绿化景观提升、停车场、休闲活动场地	公共服务设施用地、公园与绿地	117.48	1.42
出让	秀江楼、河东码头建筑、游乐设施	商业	1.02	0.31
合计	-	-	<b>118.50</b>	<b>1.73</b>

## （二）补充营运资金

本期债券基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，募集资金中 2.5 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，募集资金中 5 亿元用于补充营运资金，以满足自身经营需要，进一步优化负债结构，有效降低融资成本。

## 三、募投项目建设的必要性及效益分析

### （一）项目的必要性

#### 1、项目的建设是吉安赣江水生态保护和治理的需要

神岗山地块废弃工厂拆迁之后堆积了大量的建筑废墟，废墟经过雨水冲刷后涌入赣江，污染水体；滨江红光地块棚改后也有大量的建筑废墟，环境较差，杂草丛生、黄沙弥漫；易受水淹，又影响行洪；大量生活污水直排赣江，污染水体；以及大部分河岸土质疏松、防冲能力低、塌岸严重等。项目通过对神岗山地块进行山体修复、建设绿地等设施以及对滨江地块河道岸线边坡整治，严控城市面源污染，留足岸线保护区，将生态护坡建设贯穿整个河道整治，在实现添绿塑景的同时强化城市内河两岸绿廊与其他绿地景观系统有机整合，通过自

然生态净化系统阻隔、削减地表径流污染直排入河，切实解决面源污染对河流水质影响，不仅可以减少对赣江水体的污染，还可以消除赣江防洪安全隐患，保护人民的生命财产，保障人民安居乐业，而且将极大地改善城市生态环境，促进全市经济社会的发展。本项目的实施，能很大程度上改善吉安市赣江河堤区域的环境状况，为全市居民创造一个休闲、怡情的好环境，其生态环境效益良好。

## 2、项目的建设是吉安市推进海绵城市建设的需要

近些年来，逢雨必涝逐渐演变为我国大中城市的痼疾，城市的排水系统需要进一步的优化。我们都知道在森林、农田等自然环境中不会形成积水灾害。这是因为暴雨时，雨水直接渗入土壤中，在城市化进程中，由于城市道路，硬质景观、建筑屋面等大量非渗透性便面扩大，以及对河湖等自然水体的填埋、河道大量采取硬质化处理等，城市原有的生态系统受到了极大的扰动。

以“蓄水”代替“排水”的“海绵体”，是海绵城市设计的基本理念，通过“海绵体”的下渗、滞蓄、净化、回用，雨水的剩余部分径流通过管网、泵站外排，从而有效提高城市排水系统的标准，减缓城市内涝的压力，减轻水质污染。

本项目为赣江两岸生态环境综合治理工程，已进行了科学编制规划，通过实施透水铺装、渗透塘、湿塘、雨水湿地、调节塘、植草沟等工程，提升城市汇集雨水、蓄洪排涝、补充地下水、净化生态等功能，达到“下渗减排”、“继续利用”、“尽量把水留下来”的目的。项目的建设，有利于吉安推进海绵城市建设，符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》的要求。

## 3、项目的建设是持续推进吉安市生态文明建设，促进经济社会和谐发展的需要

环境综合治理是建设绿色生态文明城市的重要突破口。本项目的建设通过山体生态修复、整修河岸、污染治理、绿地和海绵体建设来



改善区域生态环境，为人民群众提供宜居宜业的自然条件；通过综合治理培育生态休闲、观光、文化娱乐，发展生态经济服务业，实现生态经济化；通过废弃山地资源整合实现土地资源再利用。因此，本项目建设符合吉安市发展绿色经济、生态经济的内在要求，是持续推进生态文明建设的重要抓手，在收获绿水青山、实现经济转型的同时，也促进人与自然、社会经济环境的协调发展。

4、项目的建设是推进吉安市生态文明先行示范区建设，打造绿色低碳吉安及打造吉安市中心城区百里赣江风光带的需要

2014年11月，《江西省生态文明先行示范区建设实施方案》获国家发展改革委等六部委正式批复，江西省（全境）建设生态文明先行示范区已经上升为国家战略。为积极推进生态文明示范区建设，打造美丽中国“江西样板”吉安模式，吉安市正大力打造赣江百里风光带。

赣江百里风光带南起泰和县，北至新干县。经吉安县、吉安市区、吉水县、北至峡江水利枢纽大坝，全长约100公里，规划面积604.31平方公里。核心区南起神岗山，北至吉水县桃花岛、全长约20公里，规划面积98.51平方公里。该项目将依托赣江“黄金水道”，借力红色文化和休闲度假热，大力发展以吉安市为中心，串联辐射周边县区的生态游网络，带动周边地块开发和产业升级。

按照全市“两带一区”建设部署要求，为进一步深入推进吉安市“三山一江”绿色生态发展战略实施，积极融入全省生态文明先行示范区建设，特制定赣江百里风光带实施方案。

本项目神岗山地块和滨江红光地块位于吉安市中心地带，是整个赣江百里风光带的绿色生态核心部位，通过生态环境综合治理并配套建设文化观光、休闲娱乐设施，有利于打造中心城区百里赣江风光带及推进吉安市生态文明先行示范区建设。

5、项目的建设是吉安市提升城市功能，打造集绿色生态、庐陵文化、人文历史、休闲娱乐、自然风光为一体的宜居城市的需要

吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）是在结合城乡环境和水生态整治、城中村改造、弃置地生态修复、城市海绵体建设、文化观光、休闲娱乐等而建设立的，有利于推动吉安市生态园林城市及生态文明先行示范区建设。项目在改善吉安市赣江河堤区域的环境状况、提升城市功能的同时，通过配套建设文化观光、休闲娱乐设施，吸引游客驻足，通过自然风光和历史文化建筑推广庐陵文化和绿色生态文化，项目的建设有利于带动吉安市生态经济服务业、文化旅游业及地方经济发展，打造集绿色生态、庐陵文化、人文历史、休闲娱乐、自然风光为一体的宜居城市。

## （二）项目的社会效益

通过科学规划，开展水生态环境保护和综合整治建设，既是落实党的十九大关于生态文明建设战略部署和国家发展战略的客观要求，又是吉安市实施宜居城市建设和未来发展的必然要求，更是满足人民群众亲近自然、享受高品质亲水空间的现实要求，是一件功在当代、利在千秋的民生工程。

吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）的实施，很大程度上改善了吉安市赣江两岸区域的环境状况，创造了一个休闲、怡情的好环境，其生态环境效益良好。

项目建成后，可大大完善和提升中心城区功能，带动游客旅游观光，在一定程度上促进吉安经济社会发展。对于完善吉安中心城区城市功能，保障民生，促进城市综合治理，建设秀美、便捷、有序、宜居、宜业的吉安，具有十分重要的意义。

项目的建设不仅能提升城市功能，整体改善周边人居和绿色生态环境，而且能带动吉安市旅游观光、餐饮、运输、城建等行业的发展，解决就业，提高城市居民的生活质量，而且能丰富人民群众的业余文化生活，提高吉安的知名度，促进吉安市精神文明和物质文明的发展。因此，项目建设具有较好的社会效益。

### （三）项目的经济效益

根据《吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）可行性研究报告》，本项目建设期2年，运营期10年，其中神岗山地块收入来源主要有登秀江楼体验收入、配套停车场收费收入、秀江楼经营用房租收入、婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入、观光借步收入、儿童游乐设施运营收入、广告收入等；滨江红光地块收入来源主要有配套停车场收费收入、河东码头建筑经营用房租收入、观光借步收入、儿童游乐设施运营收入、广告收入等。收入项目对应的建设内容如下：

收入项目	对应建设内容	投资金额 (万元)	占工程费 用比例
登秀江楼体验收入	秀江楼 3,408.20 平方米	2,113.08	5.64%
秀江楼经营用房租收入			
河东码头建筑经营用房租收入	河东码头 2,003.00 平方米，出租部分 1,783.00 平方米	774.08	2.07%
婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入	婚庆及企业产品推广等大型活动场地 6,000 平方米	48.00	0.13%
儿童游乐设施运营收入	儿童游乐设施、儿童活动场地 2,486.00 平方米	580.08	1.55%
配套停车场收费收入	生态停车场 33,786 平方米	1,126.15	3.01%
观光借步收入	观光借步车、河东码头中骑行驿站 100.00 平方米	89.00	0.24%
广告收入	固定广告牌 50 个、路灯广告牌 500 个、广告垃圾箱 400 个	103.52	0.28%
<b>合计</b>	-	<b>4,833.91</b>	<b>12.91%</b>

根据《吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）可行性研究报告》及合理估算，本项目营运收入和成本费用估算如下：

根据吉安市 2017-2019 年经济和社会发展统计公报，2017-2019 年吉安市分别接待游客 0.83 亿人次、1.04 亿人次和 1.10 亿人次，年

复合增长率 15.20%。

据统计，2020年吉安市接待国内游客人数预计 1.2 亿人次，根据当地类似景点游客情况，按照 1.6%左右的客容量预测、5%年增长率，预测 2022 年吉安市接待国内游客人数 1.32 亿人次（1.2 亿人\*105%\*105%），2022 年神岗山地块按目标群体人 210 万人预测（1.32 亿人\*1.6%），项目建成后，第 3 年（2022 年）休闲人数按 210 万人次计算，并每年（第 4 年至第 7 年）（2023 年至 2026 年）以 5%速度增长，之后稳定不变。与神岗山地块相同，2022 年滨江红光地块按目标群体人 210 万人预测（1.32 亿人\*1.6%），项目建成后，第 3 年（2022 年）休闲人数按 210 万人次计算，并每年（第 4 年至第 7 年）（2023 年至 2026 年）以 5%速度增长，之后稳定不变。具体如下：

单位：万人

计算期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
游客人数	-	-	210.00	220.50	231.53	243.10
计算期	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
游客人数	255.26	255.26	255.26	255.26	255.26	255.26

本项目营运收入均为含税收入，成本费用中的税金及附加亦包含增值税，因此增值税已在成本中扣除。

### 1、登秀江楼体验收入

秀江楼位于神岗山地块，登秀江楼体验游客人数按入园游客人数的 60%计，体验单价参照现有类似体验设施收费标准并结合吉安市消费水平，确定本项目运营期体验单价收入 10 元/人计取。

#### 国内类似项目收费

项目	收费
云南建水古城登朝阳楼	20 元/人次
乌鲁木齐红山公园登远眺楼	10 元/人次
杭州六和塔文化公园登六和塔	10 元/人次
西安大雁塔文化休闲景区登大雁塔	30 元/人次

### 2、配套停车场停车费收入

本项目神岗山地块生态停车场 18,786 平方米，停车位 380 个；滨江红光地块生态停车场 15,000 平方米，停车位 556 个。项目生态停车场合共 33,786 平方米，停车位合计 936 个，均为地上停车位。

参照吉安市庐陵文化生态园机动车停放收费，并结合本项目位置优越，交通量、人流量多、游玩时间较长，停车需求量多等具体情况，确定本项目停车场按平均每次 3 小时、每次停车费按 5 元、每个车位按每天周转 4 次（即车位使用率 50%）计算，并考虑车位使用率每 5 年周期增长 12.5%即每天周转 5 次（车位使用率 62.5%），因此本项目神岗山地块计算期第 3-7 年年出租车次 55.48 万次，第 8-12 年年出租车次 69.35 万次；滨江红光地块计算期第 3-7 年年出租车次 81.18 万次，第 8-12 年年出租车次 101.47 万次。

根据吉安市发展和改革委员会《关于对市中心城区智慧停车场经营收费有关问题的批复》（吉市发改收费[2019]14 号），公司新建的包括庐陵生态园停车场在内的 12 个中心城区相关停车场的地面停车场停放收费标准为不超过 4 元/小时，24 小时封顶价不超过 60 元。

通过市场调查了解，目前吉安市城区停车 3 小时大致收费在 4-6 元间，本项目停车费按每次 5 元计算具有合理性。

### 3、秀江楼和河东码头建筑经营租赁收入

城北吉安市庐陵文化生态园内的商业街出租平均租金单价 30-65 元/平方米·月，秀江楼位于神岗山地块、河东码头建筑位于滨江红光地块，可以参照城北吉安市庐陵文化生态园内的商业街出租价格，结合本项目具体情况，确定租金单价 45 元/平方米·月，神岗地块的秀江楼二、三楼和滨江红光地块的河东码头建筑设计为餐饮、休闲场所，建筑面积分别为 901.2 平方米、1,783 平方米。秀江楼和河东码头建筑经营租赁建筑面积合计 2,684.2 平方米。项目运营期内，租金与出租面积不变。

#### 项目周边商业租金情况

商业名称	租金价格
------	------

滨江首府底商	66元/平方米·月
盛唐华都底商	55元/平方米·月
滨江三期底商	46元/平方米·月
古南蓝湾底商	50元/平方米·月

#### 4、婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入

神岗山地块内设置婚庆及企业产品推广等大型活动场地6,000平方米，共5处。运营期内，婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入按每年600场（5处场地，每处每年按120场计算），单价1,200元/场计算。运营期内，场次与单价不变。

通过市场调查了解，目前吉安市城区婚庆及企业会议场地根据场地环境租用价格大约3,000元/场-6,000元/场。本项目大型活动场地为室外场地，出租按每场1,200元计算具较强竞争优势，收入预测具有合理性和实现性。

#### 市内婚庆及企业会议场地收费

项目	收费
吉安宾馆	约6,000元/场
吉安庐陵东方宾馆	约6,000元/场

#### 5、观光借步车收入

神岗山地块设置观光借步车300辆供租赁、滨江红光地块河东码头建筑设置骑行驿站并配有观光借步车300辆供租赁，参照现有类似景点收费标准并结合吉安市消费水平，确定每次借车费按10元；年借车人数按游客人数的60%计算。

#### 国内类似项目收费

项目	收费
吉安古后河绿廊	单人：10元/小时，2人：20元/小时，3人：30元/小时
雁栖湖	电瓶车：10元/人次 自行车：20元/小时、30元/小时、50/小时
苏州太湖国家湿地公园	20~40元/车/2小时

#### 6、儿童游乐设施运营收入

神岗山地块和滨江红光地块均设置儿童游乐设施供游客玩乐，玩乐人数按游客人数的30%计，消费单价参照现有类似设施收费标准并结合吉安市消费水平，按综合消费单价50元/人计算。

根据艾瑞咨询的《2019年中国景区旅游消费研究报告》调查研究显示，55.4%和42.6%的游客将会在景区内的“小交通”和“休闲娱乐”上进行额外消费。

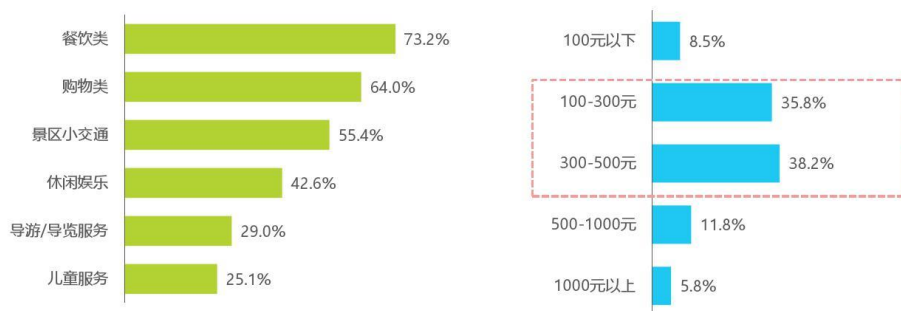
## 用户消费-额外消费内容



### 餐饮、购物是游客景区内主要额外消费项目

调研结果显示，游客景区内游览时产生额外消费的项目主要是餐饮类（73.2%）和购物类（64.0%），由此可见，餐饮和购物是游客在游玩时最为关键的两类需求。在消费金额方面，额外消费金额在100-500元的游客占比达74.0%；其中消费在300-500元的游客占比最多，为38.2%。

2019年中国旅游用户在国内景区额外消费的项目 2019年中国旅游用户在国内景区额外消费的金额



注释：额外消费指用户在出游过程中门票套餐外消费；样本：N=1903，于2019年6月通过艾瑞Click调研平台获得。  
来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

©2019.9 iResearch Inc.

www.iresearch.com.cn

33

城北吉安市庐陵文化生态园内类似游乐设施单项价格在10-20元之间，以平均消费3~4个项目测算，综合消费约50元。

## 7、广告收入

本项目在码头建筑等人流密集处设置LED显示屏播放广告，在道路两旁的路灯等设施上设置沿街广告，设置广告垃圾箱以及在沿河景观带设置固定广告牌等多种方式。本项目滨江红光地块的码头建筑总占地面积2,003m<sup>2</sup>，预测广告收入为1,000元/年·m<sup>2</sup>；沿河景观带设置固定广告牌50个，其中神岗山地块区域20个，滨江红光地块区域

30个，预测广告收入为50,000元/年·个；设置路灯广告牌500个，其中神岗山地块区域200个，滨江红光地块区域300个，预测广告收入为1,200元/年·个；设置广告垃圾箱400个，其中神岗山地块区域150个，滨江红光地块区域250个，预测广告收入为1,800元/年·个。运营期内，广告牌面积、数量及单价不变。

根据调查，部分可比区域广告位出租价格如下：

#### 市内部分广告牌定价查询

项目	租金
吉州区井冈山大道天虹购物中心外墙LED广告屏	约40万元/年·个
吉安大桥沿线两侧固定广告牌	约20万元/年·个

#### 省内部分广告牌定价查询

项目	租金
南昌中山路三泰黄金大楼LED大屏	约80万元/年·个
南昌城区公交站牌广告位（老式）	约3万元/年·个
南昌城区岗亭广告位	约3.6万元/年·个

### 8、税金及附加

增值税按收入的6%估算，城市建设税、教育费附加以及地方教育费附加分别按增值税的7%、3%和2%计算。

### 9、经营成本

#### （1）工资及福利费

项目运营单位经营管理人员按100人考虑，每人每月平均基本工资福利费按3,000元，福利费、五险一金等按工资的45%计算。项目的日常维护管理采用合同承包制，其人员工资已包括在项目的维护修理费用中。

#### （2）维护修理费用估算

维护修理费用按固定资产折旧额的35%进行估算。综合折旧年限



按30年计，净残值率为4%，年折旧率3.2%。

(3) 儿童游乐设施电及燃料费

儿童游乐设施电及燃料费按儿童游乐设施收入的1.2%进行估算。

(4) 其它费用计算

项目管理及日常维护管理（园林养护管理、环境卫生的保持等）外包等费用，以及诸如宣传营销，办公费等费用，年费用支出按60万元估算，未包括特大型活动的宣传营销。

在债券存续期内，募投项目收益及债券本息覆盖情况如下：

债券存续期内预计项目收益和债券本息覆盖情况明细表（按收入类型划分）

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>1</b>	<b>项目收入</b>	-	<b>11,562.52</b>	<b>12,066.52</b>	<b>12,595.72</b>	<b>13,151.38</b>	<b>13,734.82</b>	<b>13,905.64</b>	<b>77,016.61</b>
1.1	登秀江楼体验收入	-	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,531.54	8,493.83
1.2	配套停车场停车费收入	-	683.28	683.28	683.28	683.28	683.28	854.10	4,270.50
1.3	秀江楼和河东码头建筑经营租赁收入	-	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	869.64
1.4	婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入	-	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	432.00
1.5	观光借步车收入	-	2,520.00	2,646.00	2,778.30	2,917.22	3,063.08	3,063.08	16,987.67
1.6	儿童游乐设施运营收入	-	6,300.00	6,615.00	6,945.75	7,293.04	7,657.69	7,657.69	42,469.17
1.7	广告收入	-	582.30	582.30	582.30	582.30	582.30	582.30	3,493.80
<b>2</b>	<b>运营成本及费用</b>	-	<b>1,418.44</b>	<b>1,422.22</b>	<b>1,426.19</b>	<b>1,430.36</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>8,566.67</b>
2.1	工资及福利费	-	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	3,132.00
2.2	维修维护费	-	760.84	760.84	760.84	760.84	760.84	760.84	4,565.04
2.3	电及燃料费	-	75.60	79.38	83.35	87.52	91.89	91.89	509.63
2.4	其他费用	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	360.00
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	-	<b>777.00</b>	<b>810.87</b>	<b>846.43</b>	<b>883.77</b>	<b>922.98</b>	<b>934.46</b>	<b>5,175.52</b>
<b>4</b>	<b>项目净收益</b>	-	<b>9,367.08</b>	<b>9,833.43</b>	<b>10,323.10</b>	<b>10,837.25</b>	<b>11,377.11</b>	<b>11,536.45</b>	<b>63,274.42</b>
假设债券利率7%，第4年末投资者全部行使回售选择权，用于项目部分募集资金5亿元计算									
<b>5</b>	<b>还本付息总额</b>	<b>3,500.00</b>	<b>3,500.00</b>	<b>13,500.00</b>	<b>42,800.00</b>	-	-	-	<b>63,300.00</b>
5.1	债券利息	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,800.00	-	-	-	13,300.00
5.2	债券本金	-	-	10,000.00	40,000.00	-	-	-	50,000.00
债券第1-4个计息年度（2020-2024年）项目净收益合计									<b>29,523.61</b>
债券第1-4个计息年度（2020-2024年）项目净收益对用于项目部分债券资金本息的覆盖倍数									<b>0.47</b>

序号	项目	债券存续期							合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
债券第1-4个计息年度（2020-2024年）项目净收益对项目总投资的覆盖倍数									0.43
假设债券利率7%，第4年末投资人均未行使回售选择权，用于项目部分募集资金5亿元计算									
6	还本付息总额	3,500.00	3,500.00	13,500.00	12,800.00	12,100.00	11,400.00	10,700.00	67,500.00
6.1	债券利息	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00	17,500.00
6.2	债券本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00
债券存续期内（2020-2027年）项目净收益合计									63,274.42
债券存续期内（2020-2027年）项目净收益对用于项目部分债券资金本息的覆盖倍数									0.94
债券存续期内（2020-2027年）项目净收益对项目总投资的覆盖倍数									0.93

债券存续期内预计项目收益和债券本息覆盖情况明细表（按地块划分）

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1	项目收入	-	11,562.52	12,066.52	12,595.72	13,151.38	13,734.82	13,905.64	77,016.61
1.1	神岗山地块收入	-	6,219.06	6,502.56	6,800.24	7,112.79	7,440.98	7,510.33	41,585.96
1.1.1	登秀江楼体验收入	-	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,531.54	8,493.83
1.1.2	配套停车场停车费收入	-	277.40	277.40	277.40	277.40	277.40	346.75	1,733.75
1.1.3	秀江楼经营租赁收入	-	48.66	48.66	48.66	48.66	48.66	48.66	291.96
1.1.4	婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入	-	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	432.00
1.1.5	观光借步车收入	-	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,531.54	8,493.83
1.1.6	儿童游乐设施运营收入	-	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	3,828.84	3,828.84	21,234.58
1.1.7	广告收入	-	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	906.00
1.2	滨江红光地块收入	-	5,343.46	5,563.96	5,795.49	6,038.59	6,293.84	6,395.31	35,430.65

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

序号	项目	债券存续期							合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1.2.1	配套停车场停车费收入	-	405.88	405.88	405.88	405.88	405.88	507.35	2,536.75
1.2.2	河东码头建筑经营租赁收入	-	96.28	96.28	96.28	96.28	96.28	96.28	577.68
1.2.3	儿童游设施运营收入	-	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	3,828.84	3,828.84	21,234.58
1.2.4	观光借步车收入	-	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,531.54	8,493.83
1.2.5	广告收入	-	431.30	431.30	431.30	431.30	431.30	431.30	2,587.80
<b>2</b>	<b>运营成本及费用</b>	<b>-</b>	<b>1,418.44</b>	<b>1,422.22</b>	<b>1,426.19</b>	<b>1,430.36</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>8,566.67</b>
2.1	工资及福利费	-	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	3,132.00
2.2	维修维护费	-	760.84	760.84	760.84	760.84	760.84	760.84	4,565.04
2.3	电及燃料费	-	75.60	79.38	83.35	87.52	91.89	91.89	509.63
2.4	其他费用	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	360.00
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	<b>-</b>	<b>777.00</b>	<b>810.87</b>	<b>846.43</b>	<b>883.77</b>	<b>922.98</b>	<b>934.46</b>	<b>5,175.52</b>
<b>4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>-</b>	<b>9,367.08</b>	<b>9,833.43</b>	<b>10,323.10</b>	<b>10,837.25</b>	<b>11,377.11</b>	<b>11,536.45</b>	<b>63,274.42</b>
假设债券利率7%，第4年末投资者全部行使回售选择权，用于项目部分募集资金5亿元计算									
<b>5</b>	<b>还本付息总额</b>	<b>3,500.00</b>	<b>3,500.00</b>	<b>13,500.00</b>	<b>42,800.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63,300.00</b>
5.1	债券利息	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,800.00	-	-	-	13,300.00
5.2	债券本金	-	-	10,000.00	40,000.00	-	-	-	50,000.00
债券第1-4个计息年度（2020-2024年）项目净收益合计									<b>29,523.61</b>
债券第1-4个计息年度（2020-2024年）项目净收益对用于项目部分债券资金本息的覆盖倍数									<b>0.47</b>
债券第1-4个计息年度（2020-2024年）项目净收益对项目总投资的覆盖倍数									<b>0.43</b>
假设债券利率7%，第4年末投资人均未行使回售选择权，用于项目部分募集资金5亿元计算									
<b>6</b>	<b>还本付息总额</b>	<b>3,500.00</b>	<b>3,500.00</b>	<b>13,500.00</b>	<b>12,800.00</b>	<b>12,100.00</b>	<b>11,400.00</b>	<b>10,700.00</b>	<b>67,500.00</b>
6.1	债券利息	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00	17,500.00
6.2	债券本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00
债券存续期内（2020-2027年）项目净收益合计									<b>63,274.42</b>
债券存续期内（2020-2027年）项目净收益对用于项目部分债券资金本息的覆盖倍数									<b>0.94</b>
债券存续期内（2020-2027年）项目净收益对项目总投资的覆盖倍数									<b>0.93</b>

在债券存续期内（2020-2027年），吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）预计可实现项目收入77,016.61万元，扣除经营成

本及费用 8,566.67 万元和营业税金及附加 5,175.52 万元后,可实现项目净收益 63,274.42 万元。假设债券利率 7%,债券第 4 年末投资人均未行使回售选择权,用于项目部分募集资金 5 亿元,债券存续期内(2020-2027 年)项目预计净收益能有效覆盖债券用于募投项目的利息,并能覆盖债券用于募投项目的本金和利息的 94%,能覆盖项目总投资 67,932.43 万元的 93%。若本期债券第 4 年末投资者全部行使回售选择权,债券第 1-4 个计息年度(2020-2024 年)项目预计实现净收益合计 29,523.61 万元,能覆盖债券用于募投项目的利息,但不能覆盖债券用于募投项目的全部本息。

在项目运营期内,募投项目收益及总投资覆盖情况如下:

项目运营期内预计项目收益和总投资覆盖情况明细表(按收入类型划分)

单位:万元

序号	项目	存续期	2028	2029	2030	2031	合计
<b>1</b>	<b>项目收入</b>	<b>77,016.61</b>	<b>13,905.64</b>	<b>13,905.64</b>	<b>13,905.64</b>	<b>13,905.64</b>	<b>132,639.18</b>
1.1	登秀江楼体验收入	8,493.83	1,531.54	1,531.54	1,531.54	1,531.54	14,619.98
1.2	配套停车场停车费收入	4,270.50	854.10	854.10	854.10	854.10	7,686.90
1.3	秀江楼和河东码头建筑经营租赁收入	869.64	144.94	144.94	144.94	144.94	1,449.40
1.4	婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入	432.00	72.00	72.00	72.00	72.00	720.00
1.5	观光借步车收入	16,987.67	3,063.08	3,063.08	3,063.08	3,063.08	29,239.97
1.6	儿童游乐设施运营收入	42,469.17	7,657.69	7,657.69	7,657.69	7,657.69	73,099.92
1.7	广告收入	3,493.80	582.30	582.30	582.30	582.30	5,823.00
<b>2</b>	<b>运营成本及费用</b>	<b>8,566.67</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>14,305.60</b>
2.1	工资及福利费	3,132.00	522.00	522.00	522.00	522.00	5,220.00
2.2	维修维护费	4,565.04	760.84	760.84	760.84	760.84	7,608.40
2.3	电及燃料费	509.63	91.89	91.89	91.89	91.89	877.20
2.4	其他费用	360.00	60.00	60.00	60.00	60.00	600.00
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	<b>5,175.52</b>	<b>934.46</b>	<b>934.46</b>	<b>934.46</b>	<b>934.46</b>	<b>8,913.35</b>
<b>4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>63,274.42</b>	<b>11,536.45</b>	<b>11,536.45</b>	<b>11,536.45</b>	<b>11,536.45</b>	<b>109,420.23</b>
运营期内项目净收益对项目总投资的覆盖倍数							<b>1.61</b>

项目运营期内预计项目收益和总投资覆盖情况明细表（按地块划分）

单位：万元

序号	项目	存续期	2028	2029	2030	2031	合计
<b>1</b>	<b>项目收入</b>	<b>77,016.61</b>	<b>13,905.64</b>	<b>13,905.64</b>	<b>13,905.64</b>	<b>13,905.64</b>	<b>132,639.18</b>
1.1	神岗山地块收入	41,585.96	7,510.33	7,510.33	7,510.33	7,510.33	71,627.28
1.1.1	登秀江楼体验收入	8,493.83	1,531.54	1,531.54	1,531.54	1,531.54	14,619.98
1.1.2	配套停车场停车费收入	1,733.75	346.75	346.75	346.75	346.75	3,120.75
1.1.3	秀江楼经营租赁收入	291.96	48.66	48.66	48.66	48.66	486.60
1.1.4	婚庆及企业产品推广等 大型活动场地出租收入	432.00	72	72	72	72	720.00
1.1.5	观光借步车收入	8,493.83	1,531.54	1,531.54	1,531.54	1,531.54	14,619.98
1.1.6	儿童游乐设施运营收入	21,234.58	3,828.84	3,828.84	3,828.84	3,828.84	36,549.96
1.1.7	广告收入	906.00	151	151	151	151	1,510.00
1.2	滨江红光地块收入	35,430.65	6,395.31	6,395.31	6,395.31	6,395.31	61,011.90
1.2.1	配套停车场停车费收入	2,536.75	507.35	507.35	507.35	507.35	4,566.15
1.2.2	河东码头建筑经营租赁 收入	577.68	96.28	96.28	96.28	96.28	962.80
1.2.3	儿童游设施运营收入	21,234.58	3,828.84	3,828.84	3,828.84	3,828.84	36,549.96
1.2.4	观光借步车收入	8,493.83	1,531.54	1,531.54	1,531.54	1,531.54	14,619.98
1.2.5	广告收入	2,587.80	431.3	431.3	431.3	431.3	4,313.00
<b>2</b>	<b>运营成本及费用</b>	<b>8,566.67</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>14,305.60</b>
2.1	工资及福利费	3,132.00	522	522	522	522	5,220.00
2.2	维修维护费	4,565.04	760.84	760.84	760.84	760.84	7,608.40
2.3	电及燃料费	509.63	91.89	91.89	91.89	91.89	877.20
2.4	其他费用	360.00	60	60	60	60	600.00
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	<b>5,175.52</b>	<b>934.46</b>	<b>934.46</b>	<b>934.46</b>	<b>934.46</b>	<b>8,913.35</b>
<b>4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>63,274.42</b>	<b>11,536.45</b>	<b>11,536.45</b>	<b>11,536.45</b>	<b>11,536.45</b>	<b>109,420.23</b>
运营期内项目净收益对项目总投资的覆盖倍数							<b>1.61</b>

在项目运营期内，吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）预计可实现项目收入约 13.26 亿元，项目净收益约 10.94 亿元，对项目总投资的覆盖倍数为 1.61 倍。

#### （四）项目性质及关联性分析

##### 1、项目性质及与发行人业务的关联性

发行人系吉安市政府批准设立的城市基础设施建设和国有资产运营的骨干企业，主要从事吉安市城市基础设施开发建设、土地整理和国有资产运营等业务。近年来，在市政府的支持下，发行人先后成立了吉安市旅游投资发展有限公司、吉安全域旅行社有限责任公司、吉安市金庐陵酒店管理有限公司和吉安市泊士停车管理有限公司等子公司，依托自身优势逐步开展文化旅游、酒店餐饮和城市停车场建设运营等业务，目前在建的文化旅游项目包括庐陵特色美食城、井冈山七村温泉、武功山臻福里文旅综合体等，在建的城市停车场项目主要为吉安市中心城区智慧停车场及周边配套建设工程（一期）项目。

吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）系集绿色环保、文化旅游和休闲娱乐于一体的绿色综合项目，其主要是对赣江两岸的两个生态环境相对较差的地块实施绿色生态和水生态改造治理，并建设文化旅游观光和生态文化宣传建筑、休闲娱乐设施以及必要的商业配套服务建筑，将两个地块打造成吉安城区内集绿色环保、文化旅游观光和城市休闲娱乐于一体的绿色休闲文娱地标。该项目建设的宗旨是打造城区绿色休闲文娱地标，在推动江西省和吉安市打造中心城区百里赣江风光带及推进吉安市生态文明先行示范区建设的同时，给游客和市民提供一个绿色休闲娱乐场所，给游客增加一个城区观光休闲娱乐去处，增加游客在城区的旅游观光时间。根据规划，该项目位于赣江两岸，地理条件优越，风光较好，经过生态环境综合治理后预计能吸引游客和市民逗留观光，通过建设文化旅游观光和生态文化宣传建筑（秀江楼、河东码头建筑、水生态宣传展示建筑）、休闲娱乐设施（游乐设施、观光借步车、骑行驿站）以及必要的商业配套服务建筑（秀江楼和河东码头建筑中的配套商业、大型活动场地、停车场、广告牌等设施），能在满足游客旅游观光和休闲娱乐需求的同时，实现项目经济效益，根据《吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）可行性研究报告》及前述项目收益估计，项目具有良好的经济效

益，非公益性项目。同时，发行人近年来在市政府的支持下积极拓展市场化运营业务，并成立了一系列子公司实施和开展文化旅游、酒店餐饮和停车场建设运营业务，目前已投入运营1家酒店宾馆以及1个市内旅行社，在建数个文旅项目和1个城区停车场项目。目前发行人已逐步建立起一支文旅项目建设运营团队，具有实施和运营吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）的能力。吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）建设地点优越，风光优美，交通便利，配套停车、商业和广告资源丰富，项目建设成后预计能吸引一定数量的游客在吉安市区驻足游玩，具有良好经济效益，系吉安市区非常优质的绿色文旅资源和停车、广告资源，是发行人发展文旅业务的重点项目。同时，该项目具有良好的社会效益，符合省政府和市政府关于推进生态文明先行示范区建设的有关规划，项目的实施能体现出发行人作为吉安市城市基础设施建设和国有资产运营的骨干国企履行社会责任的担当和作为。

## 2、项目建设内容关联性

吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）系集绿色环保、文化旅游和休闲娱乐于一体的绿色综合项目，其主要是对赣江两岸的两个生态环境相对较差的地块实施绿色生态和水生态改造治理，并建设文化旅游观光和生态文化宣传建筑（秀江楼、河东码头建筑、水生态宣传展示建筑）、休闲娱乐设施（游乐设施、观光借步车、骑行驿站）以及必要的商业配套服务建筑（秀江楼和河东码头建筑中的配套商业、大型活动场地、停车场、广告牌等设施），将两个地块打造成吉安城区内集绿色环保、文化旅游观光和城市休闲娱乐于一体的绿色休闲文娱地标。因此，无论是环境综合治理部分建设内容，还是秀江楼、河东码头建筑、生态停车场和游乐设施等产生收入的项目建设内容均是项目必不可少的部分。单纯的环境治理，无文化旅游观光和休闲娱乐设施，无法满足游客的游玩观光和休闲娱乐的需求，无法



吸引和留住旅客,浪费优越的地理位置、自然风光和旅游资源。另外,经济效益的缺乏也将导致项目运营和后期维护的难度加大。反之,若无环境治理相关建设内容,产生收入的项目建设内容没有了优越的地段和自然风光、绿色的生态环境和水环境,无法吸引游客和市民驻足。因此,产生收入的项目建设内容与项目建设主体内容具有很强的关联性,两者缺一不可。

#### 四、募投项目的盈利性分析

根据《吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目(一期)可行性研究报告》,吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目(一期)财务内部收益率为14.08%,投资回收期为7.96。根据前述预测,项目运营期内,项目预计净收益109,420.23万元,能有效覆盖项目总投资67,932.43万元,预期盈利状况较好。

债券存续期内(2020-2027年),项目预计净收益63,274.42万元,假设债券利率7%,债券第4年末投资人均未行使回售选择权,用于项目部分募集资金5亿元,则本期债券用于募投项目的利息为17,500.00万元,用于募投项目的本金和利息67,500.00万元。根据前述预测,债券存续期内(2020-2027年),项目预计净收益能有效覆盖债券用于募投项目的利息,但对于用于募投项目的本金和利息,仍存在资金缺口;若本期债券第4年末投资者全部行使回售选择权,债券第1-4个计息年度(2020-2024年)项目预计实现净收益合计29,523.61万元,能覆盖债券用于募投项目的利息13,300.00万元,但不能覆盖债券用于募投项目的全部本息63,300.00万元。本期债券本息缺口偿还来源安排如下:

##### 1、营业收入和利润

2017-2019年,发行人分别实现营业收入9.86亿元、11.71亿元和10.01亿元,实现利润总额分别为1.40亿元、1.54亿元和1.89亿元,最近三年营业收入和盈利能力均保持在较好水平。发行人自身营

业收入和利润能有效补充偿债资金。

## 2、流动资产变现

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现或抵押融资来补充偿债资金缺口。截至2019年12月31日，发行人流动资产账面价值为184.25亿元，其中货币资金24.63亿元，应收账款21.99亿元，土地资产88.35亿元，必要时发行人可以通过使用自有资金、变现或处置土地资产和应收款资产等方式来补充偿债资金。

## 3、外部融资

发行人具有良好的信用记录，与交通银行、中国农业发展银行、建设银行等多家金融机构保持着长期良好的合作关系，可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

## 4、政府补助

发行人系吉安市政府批准设立的城市基础设施建设和国有资产运营的骨干企业，公司在资产注入及财政补贴等方面得到了地方政府的大力支持。2017-2019年，发行人先后获得政府补助3,651.46万元、17,804.10万元和13,000.00万元。随着吉安市的经济发展，以及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设进度加快，吉安市政府将继续在补贴、政策方面给予公司大力支持。

## 5、吉安城投控股集团有限公司的担保支持

本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。吉安城控是吉安市基础设施建设最主要的投融资主体，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，吉安城控的主体长期信用等级为AA+级。截至2019年末，吉安城控资产总额为698.37亿元，所有者权益合计为337.08亿元；2019年度吉安城控实现营业收入36.13亿元，实现净利润4.37亿元。

吉安城控资信水平较高、资产规模较大、盈利能力较强，为本期

债券的还本付息提供了强有力的保障。

### 五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：发行人制定了完善的资金管理制度，并与华夏银行吉安分行签署了《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，依据协议建立专门账户对募集资金实行集中管理和统一调配，本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》约定，监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。使用本期债券募集资金的投资项目，将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划中进行管理。募集资金各使用项目部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排。财务部将不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

发行人承诺将项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按国家发改委相关要求披露债券募集资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；如变更募集资金用途，将遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定履行变更手续。

发行人将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对本期债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查，如出现影响项目建设及经营的重大情况，使用募集资金的项目部门应当立即向公司报告，并积极采取改进措施。发行人将继续坚持严格财务管理制度，加强对所属单位财务的集约管理，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

本期债券监管银行华夏银行吉安分行将严格履行监督债券资金流向的责任，发行人及主承销商、信用评级机构、审计机构、律师事务所及其他中介机构将严格按照《中华人民共和国公司法》、《证券法》及《加强存续期监管通知》的有关规定和债券交易场所有关要求，切实履行在本募集说明书及其他相关文件中承诺的信息披露义务。

### 第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，本期债券偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。另外，本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司已经针对本期债券的后续偿付做出了专门的人员和财务安排，同时公司稳定的现金流和优质可变现资产更是为本期债券偿还提供了重要保障。

#### 一、自身偿付能力

2017年至2019年末，发行人主要偿债指标如下：

财务指标	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	4.07	4.84	13.18
速动比率	1.53	1.67	4.02
资产负债率	37.30%	34.09%	28.31%

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=(流动资产合计-存货)/流动负债合计

3、资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

从短期偿债能力指标分析，公司最近三年末的流动比率分别为 13.18、4.84 和 4.07，速动比率分别为 4.02、1.67 和 1.53，2018 年末发行人流动比率和速动比率大幅下降，主要系发行人发行的 10 亿元中期票据转入流动负债核算以及其他应付款增加导致流动负债大幅上升所致。发行人流动比率较高，速动比率大于 1，表明发行人流动资产对短期负债覆盖情况良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标分析，公司最近三年末的资产负债率分别为 28.31%、34.09%和 37.30%，近三年资产负债率呈逐年上升趋势，但总体负债水平处于行业较低水平，有较大的融资空间。

从负债结构分析，截至 2019 年末，公司流动负债主要为应付往来款，该部分流动负债偿付压力较小。公司长期负债主要来自于对银

行的长期借款和应付债券，该部分负债短期偿付压力较小。从总体上来看，发行人短期偿债指标良好，资产负债率较低，财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

## 二、项目收益测算

本期债券存续期间（2020-2027年），吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）预计可实现项目收入 77,016.61 万元，扣除经营成本及费用 8,566.67 万元和营业税金及附加 5,175.52 万元后，可实现项目净收益 63,274.42 万元。假设债券利率 7%，债券第 4 年末投资人均未行使回售选择权，用于项目部分募集资金 5 亿元，债券存续期内（2020-2027年），项目预计净收益能有效覆盖债券用于募投项目的利息，并能覆盖债券用于募投项目的本金和利息 94%，能覆盖项目总投资 67,932.43 万元的 93%；若本期债券第 4 年末投资者全部行使回售选择权，债券第 1-4 个计息年度（2020-2024 年）项目预计实现净收益合计 29,523.61 万元，能覆盖债券用于募投项目的利息，但不能覆盖债券用于募投项目的全部本息，存在一定资金缺口。

本期债券存续期内（2020-2027年），募投项目收益情况如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1	项目收入	-	11,562.52	12,066.52	12,595.72	13,151.38	13,734.82	13,905.64	77,016.61
1.1	登秀江楼体验收入	-	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,531.54	8,493.83
1.2	配套停车场停车费收入	-	683.28	683.28	683.28	683.28	683.28	854.10	4,270.50
1.3	秀江楼和河东码头建筑经营租赁收入	-	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	869.64
1.4	婚庆及企业产品推广等大型活动场地出租收入	-	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	432.00

序号	项目	债券存续期							合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1.5	观光借步车收入	-	2,520.00	2,646.00	2,778.30	2,917.22	3,063.08	3,063.08	16,987.67
1.6	儿童游乐设施运营收入	-	6,300.00	6,615.00	6,945.75	7,293.04	7,657.69	7,657.69	42,469.17
1.7	广告收入	-	582.30	582.30	582.30	582.30	582.30	582.30	3,493.80
<b>2</b>	<b>运营成本及费用</b>	<b>-</b>	<b>1,418.44</b>	<b>1,422.22</b>	<b>1,426.19</b>	<b>1,430.36</b>	<b>1,434.73</b>	<b>1,434.73</b>	<b>8,566.67</b>
2.1	工资及福利费	-	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	3,132.00
2.2	维修维护费	-	760.84	760.84	760.84	760.84	760.84	760.84	4,565.04
2.3	电及燃料费	-	75.60	79.38	83.35	87.52	91.89	91.89	509.63
2.4	其他费用	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	360.00
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	<b>-</b>	<b>777.00</b>	<b>810.87</b>	<b>846.43</b>	<b>883.77</b>	<b>922.98</b>	<b>934.46</b>	<b>5,175.52</b>
<b>4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>-</b>	<b>9,367.08</b>	<b>9,833.43</b>	<b>10,323.10</b>	<b>10,837.25</b>	<b>11,377.11</b>	<b>11,536.45</b>	<b>63,274.42</b>

发行人已就本期债券用于募投项目部分的本息缺口制定了偿还来源安排，一方面发行人良好的收入和利润能有效补充偿债资金；另一方面发行人拥有规模较大的流动资产以及良好的信用记录，必要时发行人可以通过使用自有资金、变现或处置土地和应收款等流动资产，或通过银行等金融机构间接融资等方式筹措本期债券还本付息所需资金；另外，吉安城投控股集团有限公司的担保支持为本期债券的还本付息提供了强有力的保障。

### 三、第三方担保

本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （一）担保人基本情况

名称：吉安城投控股集团有限公司

住所：江西省吉安市吉州区吉安市发展总部经济大厦六楼（井冈山大道以西、吉安南大道以北、春兰路以东、文体路以南）

法定代表人：肖鑫

注册资本：100,000万元人民币

经营范围：城市基础设施建设；土地整理及综合开发；房地产开发；广告设计、制作、代理、发布；建筑材料销售；公共事业项目的投融资、建设及管理；市政府授权的国有资产经营管理和资本运作；对公路、交通、旅游、金融、教育、文化、体育、医疗、养老、环保、农业、林业项目及其他服务业的投资及管理；工业项目投资；股权投资；投资咨询管理服务。（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）

吉安城控前身为吉安市青林科技服务有限公司，成立于2016年5月，控股股东为吉安市林业科学研究所（持股30%），注册资本100万元。2019年10月，根据中共吉安市委办公室吉办[2019]115号文件，公司名称变更为现名，公司股东变更为吉安市国有资产监督管理委员会（持股100%），同时注册资本变更为100,000万元。2019年11月，根据吉企改办字[2019]13号，吉安市国企改革领导小组办公室将吉安市新庐陵投资发展有限公司、吉安市城市建设投资开发有限公司100%国有股权无偿划转至公司，由公司履行出资人职责。

吉安市国有资产监督管理委员会持有吉安城控100%股权，是吉安城控的控股股东和实际控制人。

吉安城控是吉安市基础设施建设最主要的投融资主体，主要从事吉安市中心城区和吉泰走廊基础设施项目的投资建设、土地整理开发和房地产开发等业务，在当地城市基础设施建设行业处于最重要的地位。目前吉安城控具体业务由子公司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吉安市绿庐陵农林投资有限公司及下属公司负责。

吉安城控所在的吉安市，是举世闻名的革命摇篮井冈山的所在地，交通四通八达，区域经济发展良好。吉安城控作为当地最重要的基础设施建设投融资主体，获得了当地政府的大力支持，当地政府先后向吉安城控注入大量优质资产，以扩大吉安城控的经营实力，扩充吉安



城控资产规模。同时，吉安市政府通过提供资源整合、资金支持、业务拓展以及人才引进等措施对吉安城控给予了积极支持，使得担保人综合实力日益壮大，竞争优势日益突出。

截至2018年末和2019年末，吉安城控资产总额分别为631.89亿元和698.37亿元，负债总额分别为357.00亿元和361.29亿元，所有者权益分别为274.90亿元和337.08亿元，资产负债率分别为56.50%和51.73%；2018年度和2019年度吉安城控分别实现营业收入27.09亿元和36.13亿元，分别实现净利润3.26亿元和4.37亿元。

2018年度和2019年度吉安城控主营业务收入构成如下：

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度
土地整理开发	279,523.80	195,861.51
房地产销售	38,135.01	53,834.72
混凝土销售	22,508.65	14,994.00
委托代建	9,852.39	-
生活及现代服务	894.58	-
绿化养护及其他	848.89	860.13
<b>主营业务收入合计</b>	<b>351,763.31</b>	<b>265,550.36</b>

## （二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。

### 1、担保人主要财务数据

单位：万元

项 目	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	6,983,692.16	6,318,947.34
负债合计	3,612,895.57	3,569,995.94
所有者权益合计	3,370,796.59	2,748,951.40
营业收入	361,339.56	270,939.19
利润总额	47,862.76	39,187.21
净利润	43,699.86	32,608.74

项 目	2019 年度/末	2018 年度/末
经营活动产生的现金流量净额	-250,526.86	66,995.17
投资活动产生的现金流量净额	-88,148.37	-115,891.03
筹资活动产生的现金流量净额	402,598.29	-49,413.93
现金及现金等价物净增加额	63,923.06	-98,309.80

2、吉安城控经审计的 2018-2019 年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表五、六、七）。

### （三）担保人资信情况

截至 2019 年末，吉安城控控股股东和实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会（持股 100%），注册资本 10.00 亿元，经审计的合并报表总资产 698.37 亿元，净资产 337.08 亿元，资产规模较大，可为本期债券的还本付息提供一定保障。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，吉安城投控股集团有限公司的主体长期信用等级为 AA+ 级，反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

### （四）担保人对外担保情况

截至 2019 年末，吉安城控对外担保金额合计 99.88 亿元，占期末净资产的比重为 29.63%，全部为子公司吉安市城市建设投资开发有限公司和吉安市新庐陵投资发展有限公司对外担保。

截至 2019 年末，吉安城控未对外提供债券类融资担保。

截至 2019 年末，吉安城控未为其他公开发行的债券提供担保。

### （五）担保人发行债券情况

截至 2019 年末，担保人尚在存续期债券合计 11 只，详情如下表：

发行主体	债券名称	发行日期	期限	票面利率	债券余额（亿元）	债券品种	是否公开发行
吉安市城市建设投资开发有限公司	19 吉安债	2019-11-20	7 年	5.80%	8.00	企业债券	是
	19 吉安城建 MTN001	2019-11-18	3 年	4.30%	10.00	中期票据	是
	19 吉安城建 PPN002	2019-07-17	3 年	5.60%	5.00	定向工具	否
	19 吉安城建 PPN001	2019-05-29	3 年	5.73%	5.00	定向工具	否
	18 吉安城建 MTN002	2018-10-19	3 年	6.08%	10.00	中期票据	是

	18吉安城建 MTN001	2018-09-18	3年	6.55%	10.00	中期票据	是
	16吉安城建 PPN001	2016-05-17	5	5.50%	20.00	定向工具	否
吉安市 新庐陵 投资发 展有限 公司	19新庐陵 PPN001	2019-12-18	3+2年	6.50%	2.00	定向工具	否
	19新庐陵 MTN001	2019-07-19	3年	6.00%	10.00	中期票据	是
	19赣新庐陵投 ZR001	2019-04-22	3年	7.50%	2.00	债权融资 计划	否
	15新庐陵 MTN001	2015-04-30	5+2年	6.23%	10.00	中期票据	是

### （六）担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期的绿色债券，发行面额总计为不超过人民币10亿元（含10亿元）。（债券名称、期限、金额等以国家发展和改革委员会最终批准的发行方案为准）

2、债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时公告的募集说明书记载的债券到期日。债券发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

7、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革

部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，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。

10、加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

### **（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系**

在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

### **（八）担保协议及程序的合法合规性**

担保人经过董事会决议通过、股东备案通过向发行人出具了担保函，约定由担保人对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

担保人出具的担保函不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，担保函

及程序合法有效。

#### **（九）互保及连环担保情况**

发行人与担保人不存在互保和连环担保情况。

### **四、其他偿债措施**

#### **（一）本期债券偿债计划概况**

本期债券拟发行总额不超过10亿元，其中基础发行额5亿元，弹性配售额为5亿元，为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。此外，本期债券第4年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第4年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第4年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

#### **（二）偿债计划的人员及工作安排**

自本期债券发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，相关职能部门多名专业人员组成，同时小组成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责本期债券利息支付、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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法和偿付计划，建立预警机制和应急办法，保障本期债券的安全兑付。

### **（三）偿债计划的财务安排**

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益，并以公司的日常营运资金为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

### **（四）设立偿债资金监管账户**

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人与华夏银行吉安分行签署了《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。根据该协议，发行人将在本期债券每年付息日前10个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人委托华夏银行吉安分行对该偿债资金专户进行监管，监管银行将严格按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》督促发行人及时将足额偿债资金划入偿债专户并专项用于本期债券的本息偿付，切实保障债券投资者利益。

### **（五）聘请债券债权代理人**

为了维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请华夏银行吉安分行担任本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》，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》及相关协议中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

### （六）发行人拥有良好的财务状况及较强的盈利能力

截至2019年末，发行人资产总计为212.79亿元，所有者权益合计为133.41亿元，资产负债率为37.30%，在同行业中处于较低水平，财务结构以及偿债能力较好。

2017年至2019年，发行人分别实现营业收入9.86亿元、11.71亿元和10.01亿元，实现利润总额分别为1.40亿元、1.54亿元和1.89亿元，收入和利润情况良好。发行人良好的财务状况以及较强的盈利能力为本期债券本息安全兑付提供了强有力的支持和保障。

### （七）发行人持有的大量优质资产

截至2019年12月31日，发行人账面资产中包括货币资金24.63亿元；存货中土地的账面价值为88.35亿元；投资性房地产中房屋及土地使用权的账面价值为5.33亿元。未来，当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

### （八）地方政府的大力支持

发行人系吉安市政府批准设立的城市基础设施建设和公用事业运营的骨干企业，主要从事吉安市城镇投资开发建设、基础设施开发建设和土地整理等业务，并作为此次吉安市振兴原中央苏区发展的实施主体，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，公司在资产注入及财政补贴等方面得到了地方政府的大力支持。在资产方面，为支持发行人发展，吉安市政府先后将评估价值超过100亿元的优质土地资产注入公司，壮大公司资产规模。财政补贴方面，2017-2019年，发行人先后获得政府补助3,651.46万元、17,804.10万元和13,000.00万元。同时，吉安市政府还在项目建设等方面给予公司多方面政策扶持。

### （九）较强的经营能力与良好的资信水平

作为吉安市重要的基础设施建设主体，发行人稳健的经营理念、

规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了交通银行、中国农业发展银行、建设银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

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。



## 第十四条 投资者保护条款

为保护投资者的合法权益，发行人与华夏银行吉安分行签署了《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债权代理协议》、《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债券持有人会议规则》和《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。以下仅列示了本次债券之《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅上述文件的全文。

### 一、债权代理协议

#### （一）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人代理人。

4、发行人应为债权人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人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，应当及时通知债权人代理人并取得债券持有人会议的同意。

#### （二）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人并有权更换不合格的债权人代理人。
- 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、债券持有人和债权人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。

### （三）债权人代理人的权利与义务

- 1、债权人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、债权人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、债权人代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

## 二、债券持有人会议规则

### （一）债券持有人会议的职权

- 1、债券持有人会议依法行使以下职权：

(1) 享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

(2) 了解发行人与本次债券有关的重大事件；

(3) 根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

(4) 当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委托债券债权人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(5) 当本次债券存在担保的情况下，在担保人或被担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(6) 如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

(7) 对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

(8) 当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(9) 授权债权人代表债券持有人就本次债券事宜参与诉讼或仲裁，债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

(10) 法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议可由债权人负责召集。

2、债权人未能按本规则第六条的规定召集，发行人、单独和/或合并持有本次债券未偿还本金总额10%的债券持有人均有权召集本次债券持有人会议。

3、在本次债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 拟变更《募集说明书》的重要约定；

(2) 拟修改本规则；

(3) 拟变更债权人或者《债权代理协议》的主要内容；

(4) 发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；

(5) 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；

(6) 发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 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，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 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，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 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本次债券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本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(11) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案；

(13) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第(4)项、第(5)项、第(6)项、第(7)项、第(8)项、第(9)项及第(10)项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

4、在债券存续期内，如需变更募集资金用途的，应召开持有人会议并取得持有人会议同意，但募集说明书约定、相关法律法规、自律规则、业务规范规定或相关监管机构、自律组织认为不需要取得持有人会议同意的除外。

5、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、股权托管等进行资产重组并对债券持有人权益产生不利影响，重组方案必须经债券持有人会议同意后方可实施，并报国家发改委备案。

6、债权代理人得知或者应当得知本规则第八条、第九条(若需)、第十条规定的事项之日起5个交易日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债权代理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集

债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债权代理人得知或者应当得知本规则第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起5个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券未偿还本金总额10%以上的债券持有人有权召集持有人会议，并履行会议召集人职责。

7、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。

8、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。

单独持有本次债券未偿还本金总额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。合并持有本次债券未偿还本金总额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（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还本金总额10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

9、召开债券持有人会议的公告应至少于会议召开前10个交易日发布，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

10、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：

- （1）债券发行情况；
- （2）会议召开的时间、地点；
- （3）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；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(4)提交会议审议议案：审议事项应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。会议拟审议议案（包含会议通知中未包括的议案）应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

(5)委托事项：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；债券持有人委托参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

(6)确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日：债权登记日应当为持有人会议召开日前1个交易日；

(7)参会资格的确认截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；若债券持有人使用网络投票系统参与投票，参会资格确认方法参照监管、登记机构发布的投资者身份认证操作流程等网络投票相关规定；

(8)召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

11、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债权登记日之前发出。

12、会议通知发出后，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个交易日发布公告，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，召集人可在公告中说明延期后的召开日期。

### (三) 债券持有人会议议案

1、债券持有人会议审议的议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管机构业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或约定，有利于保护债券持有人利益，属于债券持有人会议

的职权范围，并且有明确并切实可行的决议事项。

2、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/该期债券持有人会议召集人的发行人、债权代理人、单独或合并持有本次债券未偿还本金总额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。

3、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5个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人审核通过后，应当在债权登记日前在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，并公告召集人审核通过的临时提案内容。

4、债券持有人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。

#### （四）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式召开。

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。除网络投票外，债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止时间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，投票电子件（含传真件或邮件）与原件具有同等法律效力。召集人负责收集投票原件及电子件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

召集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或邮箱。

2、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，召集人不得以任何理由拒绝。



3、债权登记日应当为持有人会议召开日前1个交易日。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。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人或召集人负责制作。

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、持有或者代表的本次债券未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。

5、债券持有人会议召集人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

如果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。

6、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）。

债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，但无表决权。

资信评级机构可以应召集人邀请出席持有人会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

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。

7、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次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、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人应当提交本人身份证、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及持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明。

8、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：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 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；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

9、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。

#### (五) 表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券拥有一票表决权。

持有人会议应当由律师见证，见证律师对会议的召集、召开、表决程序、参会人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、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。现场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。

持有人会议召集人负责收集非现场参加会议的债权人持有和代理人的投票原件及传真件，并统计非现场出席持有人会议的债券持有人意见。

3、每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议的监票人，监票人可由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

4、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。

发行人持有本次债券没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

5、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表决。

6、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。

7、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。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持债券数的表决结果应计为“弃权”。

8、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，其代表的本次债券数额不计入出席会议有表决权的债券总数：

- (1) 券持有人为持有发行人5%以上股权的关联股东；
- (2) 债券持有人为发行人的其他关联方。

9、出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额，应

达到本次债券未偿还本金总额的二分之一以上，方可形成有效决议。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次债券未偿还本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。变更或解聘债权代理人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人同意方可生效。

出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未超过本次债券未偿还本金总额的二分之一时，会议决议无效，会议召集人有权择期召集会议并再次发出召开债券持有人会议通知。

10、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。

11、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。

12、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本次债券的全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、本次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》等监管规定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：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券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；

（2）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。

13、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议作出决议之日起次一个交易日内将结果在相关媒体上公告。公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

14、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：

- (1) 会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 会议见证律师的姓名；
- (4) 不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券数额及占本次债券总额的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 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。

15、债券持有人会议的会议记录、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。

16、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次债券交易的场所报告。

### 三、募集资金账户与偿债资金专户监管协议

#### (一) 募集资金监管账户

1、甲方同意在乙方开设唯一的募集资金监管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。

2、甲方债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。甲方通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则乙方有权拒绝支付。如甲方确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、监管账户的预留银行印鉴由甲方和乙方共同预留，即甲方预留其财务印鉴章和财务负责人私章，乙方预留授权经办人私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

5、在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，乙方应在该情形发生当日立即书面通知甲方及本期债券的债权代理人。

#### (二) 偿债资金专户

1、甲方在乙方开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由甲方按《募集说明书》的约定，从募集资金投资项目收益及甲方经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但本协议第八条另有约定的除外。

2、偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

3、偿债资金专户的预留银行印鉴由甲方和乙方共同预留，即甲方预留其财务印鉴章和财务负责人私章，乙方预留经办行授权经办人私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

### （三）偿债资金的存入

1、甲方从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前十个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金专户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、乙方应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知甲方划款金额，核对甲方是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至本协议第三条所述账户。如果乙方发现甲方未按乙方通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金专户，乙方应及时向甲方发出书面通知并要求其补足，如甲方在接到乙方通知后三个工作日内未补足偿债资金，乙方应立即书面通知本期债券的主承销商。

### （四）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及本协议第八条另有约定的除外。

2、甲方应在本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的前三个工作日向乙方发出加盖甲方财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，乙方负责根据甲方的划款凭证办理资金划拨结算工作。乙方在履行完资金划

拨结算工作后两个工作日内,应将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。



## 第十五条 风险揭示

### 一、与本期债券有关的风险及对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的证券交易场所交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）偿付风险

由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，就会造成项目成本回收困难，并可能影响到投资者按时收回本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转不灵，也可能形成偿付风险。

对策：公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续经营能力；发行人良好的盈利能力和强大的融资能力为债券按期足额偿付提供了有利的保障。同时，本期债券设置了完善的偿债保证制度以保障本息按期偿付，从而有效降低本期债券的兑付风险。

#### （三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请其在经批准的证券交易场所上市交易，但由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券

交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将尽快推进本期债券交易流通的申请工作，力争使本期债券早日获准上市交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券流通和交易环境将持续改善，未来流动性风险将会逐渐降低。

#### （四）募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投资项目属于固定资产投资项，投资规模大、建设工期长，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，确保项目建设投资控制在预算内，并确保各项目如期保质竣工并投入运营。

#### （五）违规使用债券资金的相关风险

本期债券基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，募集资金中2.5亿元拟用于吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期），2.5亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为10亿元，其中5亿元拟用于吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期），5亿元用于补充营运资金。鉴于发行人出资人及业务属性的特殊性，本次债券募集资金存在被发行人或其他单位擅自挪

用或违规使用的风险。

对策：为确保发行人募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，发行人已与华夏银行吉安分行签署《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，对募集资金设立监管账户，并由华夏银行吉安分行对账户进行监管，并且约定：监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

#### **（六）评级风险**

在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券信用进行跟踪评级。虽然公司在区域内具有较强的竞争优势和市场地位，但如果在本期公司债券存续期内，国家宏观经济政策、产业政策及公司经营况发生重大变化，或出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，都将可能造成评级机构调低公司信用级别或债券信用级别，给本期公司债券的投资者带来一定的评级风险。

对策：在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券信用进行跟踪评级。在本期公司债券存续期内公司将积极根据最新宏观经济政策、产业政策及公司经营情况，作出合理的发展规划，降低政策变化、市场波动带来的不利影响，并及时消除潜在影响公司主体和债项评级的不利因素。

#### **（七）本期债券担保风险**

吉安城投控股集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期间，发行人无法保证上述担保人的经营状况、资产状况及担保代偿能力不发生负面变化。如果出现上述负面变化，可能影响到上述担保人对本期债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本期债券承担的全额无条件不可撤销

的连带责任保证担保的能力。同时，担保人截至 2019 年末对外担保金额为 99.88 亿元，占净资产的 29.63%，其中 2018 年新增额约 27.12 亿元，2019 年新增额约 11.85 亿元，增长较快。若担保人对外担保规模持续扩大，对外担保风险将提升，若被担保方出现信用风险，将可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

对策：本期债券担保人吉安城控资产规模较大、收入盈利情况良好、市场地位突出、地方政府支持力度较大，其丧失履行为本期债券承担的无条件不可撤销的连带责任保证担保能力的可能性较小。

#### （七）募集资金投资项目收入不及预期的风险

本期债券拟投资项目建成后能产生登秀江楼体验收入、配套停车场收费收入、经营用房租金收入、大型活动场地出租收入、观光借步车收入、儿童游乐设施运营收入、广告收入等。募集资金投资项目效益是基于当前市场环境做出的估算，如果市场需求、市场竞争环境发生重大变化，导致游客人数、休闲项目参与率、经营用房出租率等未能达到预期目标，募投项目的预期收益可能无法完全实现或实现周期长于预期，进而可能影响到本期债券的偿债资金归集。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，确保各项目如期保质竣工并投入运营。项目营运过程中，发行人将加强对项目的宣传推广和运营维护，确保各项目能按既定目标运营。另外，若市场需求、市场竞争环境发生重大变化，导致项目收入暂时不及预期，发行人自身良好的盈利情况、充足的流动资产、畅通的外部融资渠道以及吉安城控的担保，均能对本期债券按时兑付提供良好的资金保障。

#### （八）债券回售风险

本期债券在第4年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，若第4年末投资者全部行使回售选择权，公司将在短时间内面临较大的现金支出压力，若公司经营活动和本期债券募集资金投资项目出现未达到预期回报的情况，不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对本期债券本息的按时足额兑付。

对策：发行人将在本期债券行权前与投资者保持良好的沟通，提前制定调整票面利率方案并做好偿付计划及资金安排，避免出现临时流动性风险。同时，发行人为本期债券设置了完善的偿债保证制度以保障本息按期偿付，若出现投资者行使回售选择权，导致募投项目收益暂时不能完全覆盖债券本息的情况，发行人自身良好的盈利情况、充足的流动资产、畅通的外部融资渠道以及吉安城控的担保，均能对本期债券按时兑付提供良好的资金保障。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、资产流动性较弱风险

发行人资产构成中存货占比较高，截至2019年末，发行人的存货余额为1,148,644.33万元，占总资产比例为53.98%，比重较大。存货构成主要为开发成本、拟开发土地，变现能力相对较差。尽管发行人拥有较为通畅的融资渠道，但如遇市场条件变化及其他极端情况，资产无法快速变现，存在一定短期流动性风险。

对策：截至2019年末，发行人流动比率和速动比率分别为4.07和1.53，流动资产能有效覆盖流动负债，短期偿债能力良好；发行人存货规模较大与发行人业务特征有关，发行人主要承担了吉安市城市基础设施建设和土地开发整理等业务，具有工程量较大、工期较长、回收较慢等特点，因此存货流动性较弱。发行人将加强项目管理，确保项目及时竣工结算，提高存货周转水平，同时，发行人将加强货币资金等流动性资产管理，确保公司现金流能足额应对各项债务到期需

要。

## 2、未来资本支出较大的风险

截至 2019 年末，发行人在建、拟建项目尚需投资超过 20 亿元，且资金回流周期较长，发行人未来面临资本支出较大的风险。

对策：发行人将对建设项目进行科学评估和论证，充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位，降低未来项目资本支出压力。此外，发行人将不断拓展融资渠道，优化债务结构，降低财务成本。

## 3、应收账款回款风险

截至 2019 年末，发行人应收账款账面净额为 219,937.14 万元，占资产总计的 10.34%，其中对吉安市财政局的应收账款余额为 212,597.76 亿元，占应收账款净额的 96.66%，应收账款集中度较高。未来，若发行人不能按时足额回收应收账款，将可能对本次债券的偿付产生不利影响。

对策：发行人应收账款主要是应收吉安市财政局市政工程建设款和土地整理款，不能收回的风险相对较低，发行人将做好资金风险防控，积极和应收账款对手方保持沟通，确保应收账款尽早收回。

## 4、其他应收款收回风险

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额为 217,196.91 万元，占资产总计的 10.21%，主要为吉安市财政局、吉安市庐陵新区财政局、吉安市绿庐陵林业投资有限公司和井冈山农业科技发展有限公司等国有单位的往来款。另外，发行人存在部分对民营企业资金拆借款项，由于部分民营企业经营恶化，借款能否全部收回存在较大不确定性，发行人已对 4 家民营企业全额计提坏账准备合计 0.96 亿元，部分未收回款项正在履行相关诉讼程序。如果未来发行人对民营企业借款出现较大比例无法收回的情况，以及对国有单位的往来款项不能按时足

额回收，将可能对本次债券的偿付产生不利影响。

对策：发行人其他应收款以当地国有单位为主，不能收回的风险相对较低，且发行人已根据账龄以及收回情况计提坏账准备。发行人将做好资金风险防控，积极和其他应收款对手方保持沟通，确保其他应收款尽早收回。对于民营企业借款，发行人将积极和其保持沟通，争取尽早收回，对于收回存在较大不确定性的，发行人将根据收回情况计提坏账准备，对于收回存在困难的，通过法律诉讼方式处置。未来发行人将严格控制对民营企业借款。

### 5、对外担保风险

截至2019年末，发行人对外担保金额为36.29亿元，主要是对吉安市高铁新区投资有限公司、吉安市家庐陵投资开发有限公司、江西青原山旅游发展有限公司和吉安市螺湖湾实业发展有限公司等地方国有企业担保，无反担保措施，无互保情况，其中对上述四家国有企业担保额为35.55亿元，占总对外担保额的97.96%，集中度较高，若上述企业出现信用风险，发行人将面临较大金额的代偿债务责任；对民营企业江西雅绅进出口发展有限公司担保金额0.3亿元。截至募集说明书签署日，被担保人之一江西雅绅进出口发展有限公司由于金融借款合同纠纷涉诉，涉案金额为3,000.00万元本金及利息，发行人在抵押物范围内承担担保责任，担保物为发行人名下“井开区国用（2009）第综-022号”土地使用权，其设定抵押值为3,000.00万元。受市场环境波动的影响，如果未来被担保对象的经营状况发生不利变化，发行人将面临执行担保、代偿债务的风险，会对发行人的正常经营产生一定影响。

对策：发行人对外担保对象以当地国企为主，不存在互保情况，风险相对较低，且发行人通过对被担保对象的信誉情况、资产质量、资金用途、偿债能力进行详尽的调研，并建立完善的审核批准、后续监督制度以控制对外担保风险。

## 6、资产受限风险

截至2019年末，发行人所有权受限制的资产账面价值合计25.14亿元，占资产总计的11.81%，其中货币资金0.08亿元，存货24.84亿元，无形资产0.22亿元。若发行人因经营不善或其他原因无法偿还贷款，则发行人的资产可能会被拍卖，从而降低公司的资产质量，进而影响偿债能力。

对策：尽管发行人受限资产规模较大，但受限资产占总资产比例不大，且发行人自有现金较为充裕，资产结构合理，历年来经营活动及筹资活动产生的现金流入状况良好，可与业务规模拓展保持同步。同时，发行人将加强资产流动性管理，提高公司营运能力，最大限度地降低由于受限资产规模较大带来的流动性风险。

## 7、债务规模扩张较快的风险

2017-2019年末，公司负债合计分别为48.51亿元、64.13亿元和79.38亿元，年复合增长率为27.92%，同期的资产负债率分别为28.31%、34.09%和37.30%，债务规模扩张较快。随着发行人各项业务的推进，公司债务规模可能进一步增长，使得发行人面临较大的债务压力，可能对本期债券的本息兑付产生不利影响。

对策：截至2019年末，发行人资产负债率为37.30%，处于行业较低水平，资产负债结构较为稳健，发行人将根据未来业务发展需要合理预测资金需求，加强资金管理，提高资金运用效率，控制总体融资规模和增长速度；同时完善存续债务管理，强化债务偿付资金规划，保证债务有序偿还。

## 8、子公司亏损风险

发行人下属多数子公司成立于2018-2019年，受业务处于起步阶段影响，多数子公司未实现收入，处于小幅亏损状态，另外还有子公司因为折旧费用较大或在建项目未进入运营期未实现收入，处于小幅亏损状态。未来如果子公司持续扩大亏损规模，会对发行人的盈利能力



力和偿债能力造成负面影响。

对策：发行人将加强对子公司的管理并密切关注其在建项目及拟开展业务的建设和开发情况，并根据实际情况给予人员、资金、资源等方面的支持，保证子公司在建项目及业务的正常开展。同时，公司将持续关注下属子公司的盈利情况，对于持续亏损的业务，发行人将及时采取措施扭亏，对于难以扭亏的业务发行人将及时退出。

#### 9、主营业务结构波动风险

报告期内，发行人主营业务收入主要来源于土地整理业务和房屋销售业务。2017-2019年，发行人土地整理收入分别为74,657.90万元、64,075.24万元和88,264.62万元，分别占主营业务收入的77.37%、54.73%和90.93%，同期发行人房屋销售业务收入分别为20,869.13万元、52,930.95万元和0元，占主营业务收入的21.63%、45.21%和0%，受发行人前期建设的安置房项目全部完工结算，新开发项目正在建设未进入销售阶段影响，2019年发行人未实现房屋销售收入。发行人基础设施建设业务受结算进度影响，收入实现时点具有不确定性；房屋销售业务受建设项目工期以及市场波动影响，收入实现存在一定波动性，受此影响，发行人存在主营业务结构波动风险，若相关业务迟迟未能实现收益，将对发行人偿债造成一定影响。

#### 10、应收账款周转速度下降的风险

最近三年，发行人应收账款周转率分别为1.40、1.01和0.56，呈逐年下降趋势，主要是随着发行人土地整理业务持续推进，应收吉安市财政局的土地回款逐年上升所致，若未来发行人应收账款周转率持续下降，发行人应收账款余额将持续上升，将造成对发行人运营资金的占用，影响发行人的现金流情况及偿债能力，若发行人不能按时足额回收应收账款，将可能对本次债券的偿付产生不利影响。

对策：发行人应收账款主要是应收吉安市财政局市政工程建设款和土地整理款，不能收回的风险相对较低，发行人将做好资金风险防

控，积极和应收账款对手方保持沟通，争取加快应收账款回款速度，争取应收账款尽早收回。

#### 11、短期偿债压力提升的风险

最近三年末，发行人的流动比率分别为 13.18、4.84 和 4.07，速动比率分别为 4.02、1.67 和 1.53，呈逐年下降趋势，2018 年末发行人流动比率和速动比率大幅下降，主要系发行人发行的 10 亿元中期票据转入流动负债核算以及其他应付款增加导致流动负债大幅上升所致。最近三年末，发行人流动负债合计分别为 12.60 亿元、36.05 亿元和 45.25 亿元，占总负债比例分别为 25.97%、56.22%和 57.01%，发行人流动负债规模和占比持续提升，短期偿债压力也同步提升，若发行人未来不能有效控制流动负债的增长、现金流量未能维持在合理水平，将使发行人面临一定的流动性风险。

对策：近三年末，发行人流动比率和速动比率呈下降趋势，但截至 2019 年末，发行人流动比率较高，速动比率大于 1，表明发行人流动资产对短期负债覆盖情况良好，短期偿债能力较强。未来发行人将加强负债结构管理，控制短期债务的增长，使负债结构维持在合理的水平，同时加强资产流动性管理，保有足够的流动资金以应对短期债务的到期偿付。

### （二）经营风险

#### 1、经济周期风险

发行人所处的行业与经济周期有着较为明显的相关性，经济周期会影响城市基础设施投资的规模与项目收益水平。经济增长放缓、停滞或出现衰退将会影响发行人的经营效益，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：随着吉安市经济的迅速发展、财政收入的增长，吉安市对基础设施建设的投资力度将会不断加大，吉安市建设发展的需求也将保持增长。在此种情况下，发行人的业务规模和盈利水平将会有显著

提升，抵御经济周期风险的能力也随之增强。同时，发行人将依托其综合实力，不断提高管理水平和运营效率，最大限度的降低经济周期对其造成的不利影响。

## 2、市场集中风险

发行人目前业务主要集中在吉安市，地域性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。如果吉安市经济发展状况、城镇化进程受到不利因素的影响，这将对发行人业务的发展产生重大影响。

对策：近年来吉安市经济发展良好，财政收入持续提升，同时位于中央实行“中部崛起”战略地区的江西省，一直以来得到国家各级政府的大力支持。2012年6月28日，国务院下发了《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》，提出：“支持原中央苏区振兴发展”、“支持吉泰走廊开放开发，建设工业化、城镇化和农业现代化协调发展示范区，打造重要的经济增长带”。在国家政策大力支持下，预计吉安市未来经济和财政实力还将进一步加强，其抵御经济、金融风险的能力的也将不断上升。未来公司将大力发挥优势，积极拓展本地业务，同时有条不紊探索异地业务。

## 3、经营决策变动风险

2019年11月，经市政府研究决定，发行人100%国有股权由吉安市国资委划转至吉安城控，吉安城控成为发行人的控股股东，吉安市国资委持有吉安城控100%的股权，系发行人的实际控制人。根据《公司章程》，发行人非职工董事、监事的任命及重大经营方针和投资计划由股东吉安城控决定，吉安城控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，从而可能影响到发行人自身的经营活动决策和业务拓展积极性。

对策：发行人控股股东由吉安市国资委变更为吉安城控，但实际控制人仍为吉安市国资委，未发生变化。同时，发行人已建立较为完善的公司治理结构，具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏，

与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持了独立性。发行人今后将进一步加强与控股股东及市政府的沟通协调，争取获得控股股东及地方政府的大力支持和政策扶持，不断加强管理，提高公司的整体运营能力。同时，发行人将持续完善公司各项管理制度和风险控制制度，建立市场化的公司治理结构和市场导向的业务发展模式，保障公司生产经营的独立性，提高运营效率，最大程度降低经营风险。

### （三）管理风险

#### 1、安全生产风险

发行人业务板块中，基础设施建设、土地整理业务、安置房建设等都涉及施工安全，因此施工安全就成了发行人正常运营的主要条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

对策：发行人在生产经营过程中，建立了完善的安全生产规范，降低人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险。加强技术革新和管理流程，降低发生安全生产的重大事故的可能性，减小其对经营带来不利影响。

#### 2、投融资管理风险

发行人基础设施建设、土地整理业务、安置房建设等，均有前期投入成本大，回报周期较长的特点。并且未来回报具有较大的不确定性。未来随着发行人一些重点项目陆续开工建设，发行人的资金需求将进一步扩大，融资规模也将随之上升，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

对策：发行人已制定严格的投融资审批制度，降低公司在投融资

过程中可能产生的各项风险。

### 三、政策风险

#### （一）宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：公司将在未来的经营过程中，增强自身经营实力，提高公司经营效率，以应对在生产经营过程随时可能发生的宏观经济政策及产业政策的波动，降低政策变化对公司经营带来的不确定性风险。

#### （二）产业政策调整的风险

公司自成立以来，一直得到当地政府部门的大力扶持和政策支持，公司的主要业务涵盖了城市基础设施建设、土地开发、安置房建设、地产开发等，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政策、土地政策及吉安市当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来的政策变动风险，发行人将与政府相关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，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对业务布局进行周密规划，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将进一步优化产业投资布局，根据国家政策变化制定应对策略，最大限度的降低由于产业

政策变动对发行人造成的不利影响。

## 第十六条 信用评级

### 一、本期债券信用评级结论

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期绿色债券信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

### 二、本期债券信用评级报告内容概要

#### （一）正面

1、外部运营环境较好，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，2017-2019年分别实现地区生产总值1,633.47亿元、1,742.23亿元和2,085.41亿元，增速分别为9.0%、8.9%和8.1%，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司土地整理业务和市政基础设施建设业务可持续性较好。公司是吉安市重要的基础设施投资建设主体，截至2019年末，公司存货中的拟开发土地账面价值为88.35亿元，主要市政基础设施建设项目预计总投资为27.47亿元，累计已投资22.52亿元，土地整理业务和市政基础设施建设业务可持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度较大。2017-2019年，公司获得财政补贴分别为0.37亿元、1.78亿元和1.30亿元，分别占当期利润总额的比重为25.99%、115.43%和68.61%。截至2019年末，政府合计向公司注入土地111.51亿元，其中计入实收资本4.20亿元，计入资本公积107.31亿元。2019年，公司因收到资产注入形成的资本公积合计7.02亿元。

4、吉安城控提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，吉安城控主体长期信用等级为AA+，其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平。

#### （二）关注

1、公司整体资产流动性较弱，部分账龄较长的其他应收款存在一定的坏账风险。截至2019年末，公司存货、应收账款和其他应收款账面价值合计158.57亿元，占总资产的比重为74.52%，存货主要为拟开发土地和开发成本，应收账款和其他应收款回收时间不确定，对资金形成一定占用，公司整体资产流动性较弱。截至2019年末，公司其他应收款合计计提坏账准备1.56亿元，其中对4家民营企业单项金额重大并单独全额计提坏账准备合计0.96亿元。考虑到部分其他应收款账龄较长，若无法及时收回，存在一定的坏账风险。

2、公司面临较大的资金压力。2017-2019年，公司收现比分别为0.45、0.63和0.19，收现比表现较差，主营业务回款能力较弱。截至2019年末，公司包括房地产项目在内的主要在建项目预计尚需投资37.74亿元，再加上需偿还到期债务，面临较大的资金压力。

3、公司面临一定的偿债压力。截至2019年末，公司有息债务规模为50.39亿元，较2017年末增长25.94%，其中一年内需偿还的有息债务规模为16.26亿元，面临一定的偿债压力。

4、公司面临一定的或有负债风险。截至2019年末，公司对外担保金额合计36.29亿元，占期末净资产的比重为27.20%。担保对象包括国有企业、事业单位和民营企业，均无反担保措施，面临一定的或有负债风险。

### 三、本期债券跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元资信评估股份有限公司跟踪评级制度，中证鹏元资信评估股份有限公司在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元资信评估股份有限公司将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元资信评估股份有限公司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，发行主体须向中证鹏元资信评估股份有限公司提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元资信评估股份有限公司将依据受评对象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，发行主体应及时告知中证鹏元资信评估股份有限公司并提供评级所需相关资料。中证鹏元资信评估股份有限公司亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元资信评估股份有限公司将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体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，中证鹏元资信评估股份有限公司有权根据受评对象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。

中证鹏元资信评估股份有限公司将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

#### 四、信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人 2017 年主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人 2018 年主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人 2019 年主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人 2019 年主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

本期债券信用等级为 AA+，高于发行人主体评级 AA，主要原因是本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具委托进行资信评级的主体评级结果均为AA，展望均为稳定，与本期债券的主体评级结果无差异。

## 五、发行人银行授信情况

截至2020年9月末，发行人银行综合授信情况如下：

授信银行	授信额度 (亿元)	未用额度 (亿元)
工商银行	2.00	-
九江银行	4.00	4.00
农业银行	4.80	2.75
赣州银行	2.80	2.10
农业发展银行	6.96	0.33
交通银行	4.00	1.55
光大银行	1.50	-
华夏银行	13.70	-
浦发银行	10.00	-
民生银行	10.00	8.00
建设银行	5.80	0.19
江西银行	0.60	-
国家开发银行	5.00	3.00
合计	<b>71.16</b>	<b>21.92</b>

## 六、发行人信用记录

根据《企业信用报告》（2020年3月9日）及中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《吉安市新庐陵投资发展有限公司征信报告》，公司税务记录、信贷记录、商业往来记录、社会保障记录、社会责任记录、环保记录、安监记录、质监信息、政府其他信用公示、司法记录均良好，且未受到政府及其他社会组织的惩罚。报告期内，发行人银行借款和其他债务的还款和信用记录良好，不存在违约记录。

根据发行人自查和北京德和衡（南昌）律师事务所审查，公司近三年内不存在违法和重大违规行为、不存在重大诉讼事项。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请北京德和衡（南昌）律师事务所作为本期债券的发行律师。北京德和衡（南昌）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

1、发行人已取得本次债券发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。

2、发行人系依法设立、有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），且不存在重大违法违规或违约情形，具备发行本次债券发行的主体资格。

3、发行人土地等主要资产不存在产权纠纷或潜在纠纷，除已披露存在的担保情形外，发行人对其主要资产所有权或使用权的行使无限制。

4、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，近三年不存在被税务部门处罚的情形；发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求，近三年来不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

5、本次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。

6、本次债券发行的募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，所需相关手续齐全，符合有关法律、法规和国家发改委规定的要求。

7、本次债券发行所涉及的主承销商、评级机构、审计机构及律师事务所等中介机构均具备相应的主体资格。

8、本次债券发行的《债权代理协议》、《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《债券持有人会议规则》等法律文件合法合规。

9、本次债券发行的《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，本次发行不存在法律障碍。

## 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1个月内，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。

二、**税务提示**：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、**相关承诺**：本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 本期债券的获准注册文件；
- (二) 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人2017-2019年经审计的财务报告；
- (三) 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；
- (四) 北京德和衡(南昌)律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (五) 2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书；
- (六) 募集资金投资项目原始合法文件；
- (七) 《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债权代理协议》；
- (八) 《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2020年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》；
- (十) 吉安城投控股集团有限公司2017年1月1日至2019年12月31日财务报表审计报告；
- (十一) 吉安城投控股集团有限公司为本期债券出具的担保函。

### 二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：吉安市新庐陵投资发展有限公司

联系人：李薇

联系地址：吉安市吉州区北京路18号吉安市城市发展总部经济

大厦5楼

联系电话：0796-8295806

传真：0796-8295029

邮政编码：343000

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：陈锦豪、王晓雯、盖辛

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系电话：010-88005023

传真：010-88005099

邮政编码：100033

(二)投资者还可以在**本期债券发行期限内**到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

3、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn>

(三)如对本募集说明书或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：

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
一、北京市				
国信证券股份有限公司▲	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	赵雪璐	010-88005087
二、上海市				
申港证券股份有限公司	固定收益部	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659



附表二：发行人2017-2019年末及2020年9月末合并资产负债表

单位：元

资产	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	3,021,219,143.44	2,463,126,880.80	1,504,369,307.14	1,160,050,676.40
应收账款	2,292,743,036.35	2,199,371,396.08	1,355,554,488.36	969,831,374.32
预付款项	144,124,104.16	91,564,904.62	447,327,976.89	697,378,230.02
其他应收款	2,179,126,196.60	2,171,969,053.66	2,700,732,528.80	2,241,101,077.34
存货	11,650,843,097.97	11,486,443,316.41	11,433,979,306.29	11,541,630,121.01
其他流动资产	8,706,708.72	12,632,899.77	796,347.86	-
<b>流动资产合计</b>	<b>19,296,762,287.24</b>	<b>18,425,108,451.34</b>	<b>17,442,759,955.34</b>	<b>16,609,991,479.09</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	271,490,698.46	271,490,698.46	20,000,000.00	20,000,000.00
长期股权投资	536,001,666.76	536,001,666.76	490,570,693.09	35,905,418.10
投资性房地产	694,844,088.84	533,384,193.26	-	-
固定资产	338,348,447.42	191,148,437.18	4,190,234.67	4,107,536.69
在建工程	1,102,053,127.42	766,809,841.17	405,285,462.08	319,760,757.44
无形资产	363,521,100.95	22,042,975.96	32,500.45	-
长期待摊费用	12,045,004.91	10,665,132.64	529,095.17	-
递延所得税资产	38,826,627.42	38,826,627.42	31,510,275.51	2,423,750.00
其他非流动资产	611,194,979.60	483,225,686.22	419,789,738.16	142,366,919.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,968,325,741.78</b>	<b>2,853,595,259.07</b>	<b>1,371,907,999.13</b>	<b>524,564,381.83</b>
<b>资产总计</b>	<b>23,265,088,029.02</b>	<b>21,278,703,710.41</b>	<b>18,814,667,954.47</b>	<b>17,134,555,860.92</b>

附表二：发行人2017-2019年末及2020年9月末合并资产负债表  
(续)

单位：元

资产	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
<b>流动负债：</b>				
短期借款	200,000,000.00	400,000,000.00	-	200,000,000.00
应付账款	89,004,969.13	140,470,988.11	26,132,251.32	13,032,487.70
预收款项	2,673,901.19	12,653,285.19	126,912,221.17	194,849,681.79
应付职工薪酬	1,133,119.16	1,857,516.33	1,301,423.65	855,780.00
应交税费	199,302,323.31	206,246,377.68	200,592,011.56	92,098,487.26
其他应付款	2,799,990,696.40	2,537,564,898.51	2,067,237,635.63	509,131,223.02
一年内到期的非流动负债	54,000,000.00	1,226,157,634.62	1,183,250,000.00	250,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,346,105,009.19</b>	<b>4,524,950,700.44</b>	<b>3,605,425,543.33</b>	<b>1,259,967,659.77</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,110,517,000.00	1,532,000,000.00	1,515,000,000.00	1,265,000,000.00
应付债券	3,754,673,638.88	1,394,716,277.77	992,857,142.92	1,985,964,285.76
长期应付款	-	485,942,365.46	300,000,000.00	300,000,000.00
其他非流动负债	-	-	-	40,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,865,190,638.88</b>	<b>3,412,658,643.23</b>	<b>2,807,857,142.92</b>	<b>3,590,964,285.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,211,295,648.07</b>	<b>7,937,609,343.67</b>	<b>6,413,282,686.25</b>	<b>4,850,931,945.53</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	700,000,000.00	700,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	12,054,216,098.15	11,438,626,538.99	10,732,884,913.69	10,734,357,790.32
盈余公积	142,973,237.01	142,973,237.01	127,475,207.27	113,290,213.39
未分配利润	1,096,697,108.44	1,041,934,910.87	918,043,819.82	805,141,246.65
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>13,993,886,443.60</b>	<b>13,323,534,686.87</b>	<b>12,378,403,940.78</b>	<b>12,252,789,250.36</b>
少数股东权益	59,905,937.35	17,559,679.87	22,981,327.44	30,834,665.03
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>14,053,792,380.95</b>	<b>13,341,094,366.74</b>	<b>12,401,385,268.22</b>	<b>12,283,623,915.39</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>23,265,088,029.02</b>	<b>21,278,703,710.41</b>	<b>18,814,667,954.47</b>	<b>17,134,555,860.92</b>

附表三：发行人2017-2019年度及2020年1-9月合并利润表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>123,830,689.49</b>	<b>1,000,790,137.70</b>	<b>1,171,097,675.79</b>	<b>985,922,848.08</b>
其中：营业收入	123,830,689.49	1,000,790,137.70	1,171,097,675.79	985,922,848.08
<b>二、营业总成本</b>	<b>136,245,022.98</b>	<b>904,519,839.12</b>	<b>1,078,685,708.57</b>	<b>871,989,727.86</b>
其中：营业成本	106,933,416.88	889,801,796.44	1,059,746,265.25	856,151,056.91
税金及附加	2,654,445.71	3,329,719.64	9,098,096.99	5,629,974.96
销售费用	1,590,651.87	2,330,501.79	-	-
管理费用	11,484,160.05	13,595,940.48	7,926,065.16	6,474,219.09
研发费用	-	-	-	-
财务费用	13,582,348.47	-4,538,119.23	1,915,281.17	3,734,476.90
加：其他收益	90,050,735.53	130,000,417.27	178,041,204.14	36,514,610.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	6,066,617.54	-3,830,574.50	20,205.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	3,926,773.39	-3,906,799.96	20,205.49
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,277,895.41	-43,101,616.87	-114,947,739.34	-9,695,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-21,834.80	70,000.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>78,914,297.45</b>	<b>189,235,716.52</b>	<b>151,653,022.72</b>	<b>140,842,935.71</b>
加：营业外收入	419,898.63	338,784.96	2,588,035.41	191,118.99
减：营业外支出	2,484,520.57	89,049.11	1,282.95	550,000.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>76,849,675.51</b>	<b>189,485,452.37</b>	<b>154,239,775.18</b>	<b>140,484,054.70</b>
减：所得税费用	22,265,530.08	51,559,100.40	43,587,113.77	9,888,344.40
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>54,584,145.43</b>	<b>137,926,351.97</b>	<b>110,652,661.41</b>	<b>130,595,710.30</b>
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	54,584,145.43	137,926,351.97	110,652,661.41	130,595,710.30
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	54,762,197.57	139,389,120.79	127,087,567.05	115,982,797.23

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-178,052.14	-1,462,768.82	-16,434,905.64	14,612,913.07
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额				
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	54,762,197.57	139,389,120.79	127,087,567.05	115,982,797.23
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-178,052.14	-1,462,768.82	-16,434,905.64	14,612,913.07

附表四：发行人2017-2019年度及2020年1-9月合并现金流量表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	83,139,502.92	185,966,486.19	737,863,797.01	438,815,208.44
收到其他与经营活动有关的现金	773,494,565.26	2,735,018,432.74	1,804,536,966.66	862,231,164.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>856,634,068.18</b>	<b>2,920,984,918.93</b>	<b>2,542,400,763.67</b>	<b>1,301,046,373.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	346,635,891.40	751,022,404.63	679,875,606.99	457,748,427.71
支付给职工以及为职工支付的现金	8,031,408.58	7,523,628.18	3,575,958.01	5,494,779.41
支付的各项税费	5,875,450.64	25,598,744.82	4,653,093.86	5,640,559.54
支付其他与经营活动有关的现金	228,268,223.95	1,511,674,570.14	122,150,853.23	696,487,779.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>588,810,974.57</b>	<b>2,295,819,347.76</b>	<b>810,255,512.09</b>	<b>1,165,371,546.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>267,823,093.61</b>	<b>625,165,571.17</b>	<b>1,732,145,251.58</b>	<b>135,674,826.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	50,400.00	70,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	52,778,797.40	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>52,778,797.40</b>	<b>50,400.00</b>	<b>70,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	489,387,950.03	455,327,110.95	21,283,929.07	86,836,389.72
投资支付的现金	-	100,000,000.00	446,461,096.31	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	64,444,621.28	277,422,818.56	142,366,919.60
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>489,387,950.03</b>	<b>619,771,732.23</b>	<b>745,167,843.94</b>	<b>229,203,309.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-489,387,950.03</b>	<b>-566,992,934.83</b>	<b>-745,117,443.94</b>	<b>-229,133,309.32</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	101,300,000.00	16,900,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,000,000.00	1,300,000.00	16,900,000.00	-
取得借款收到的现金	3,365,337,000.00	2,289,100,000.00	1,077,000,000.00	2,220,112,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,374,337,000.00</b>	<b>2,390,400,000.00</b>	<b>1,093,900,000.00</b>	<b>2,220,112,000.00</b>

2021年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

偿还债务支付的现金	2,336,000,100.00	1,240,000,000.00	1,417,300,000.00	1,318,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	251,179,780.94	250,675,512.68	263,534,016.90	142,118,648.53
支付其他与筹资活动有关的现金	3,374,337,000.00	6,639,550.00	55,775,160.00	480,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,587,179,880.94</b>	<b>1,497,315,062.68</b>	<b>1,736,609,176.90</b>	<b>1,940,718,648.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>787,157,119.06</b>	<b>893,084,937.32</b>	<b>-642,709,176.90</b>	<b>279,393,351.47</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>565,592,262.64</b>	<b>951,257,573.66</b>	<b>344,318,630.74</b>	<b>185,934,868.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,455,626,880.80	1,504,369,307.14	1,160,050,676.40	974,115,807.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,021,219,143.44</b>	<b>2,455,626,880.80</b>	<b>1,504,369,307.14</b>	<b>1,160,050,676.40</b>

附表五：吉安城控 2018-2019 年合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,281,834,660.53	4,713,595,962.10
应收票据	2,000,000.00	-
应收账款	3,158,616,154.69	1,402,435,816.27
预付款项	123,590,508.83	406,413,687.57
其他应收款	10,021,391,560.10	9,540,188,980.11
存货	37,628,624,266.40	36,508,871,510.01
其他流动资产	49,275,804.23	3,845,955.83
<b>流动资产合计</b>	<b>56,265,332,954.78</b>	<b>52,575,351,911.89</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	2,798,539,298.46	2,694,395,698.46
长期股权投资	835,330,422.78	785,689,412.98
投资性房地产	1,811,938,390.43	1,696,236,290.28
固定资产	463,435,825.19	188,842,292.66
在建工程	772,426,385.24	453,036,363.30
无形资产	45,712,075.96	32,500.45
长期待摊费用	14,619,979.18	529,095.17
递延所得税资产	45,513,789.75	22,340,322.55
其他非流动资产	6,784,072,509.32	4,773,019,471.42
<b>非流动资产合计</b>	<b>13,571,588,676.31</b>	<b>10,614,121,447.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>69,836,921,631.09</b>	<b>63,189,473,359.16</b>

附表五：吉安城控2018-2019年合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	400,000,000.00	310,000,000.00
应付账款	670,106,968.98	245,695,167.84
预收款项	65,256,266.09	165,318,513.14
应付职工薪酬	5,503,814.75	2,558,999.84
应交税费	260,623,814.40	251,222,361.50
其他应付款	11,744,896,857.82	11,017,348,357.60
一年内到期的非流动负债	1,116,857,634.54	2,921,750,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>14,263,245,356.58</b>	<b>14,913,893,399.92</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	6,834,200,000.00	5,558,900,000.00
应付债券	10,248,786,600.60	4,971,779,718.36
长期应付款	4,782,723,786.13	10,255,386,255.68
<b>非流动负债合计</b>	<b>21,865,710,386.73</b>	<b>20,786,065,974.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>36,128,955,743.31</b>	<b>35,699,959,373.96</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收资本	350,000.00	350,000.00
资本公积	29,933,595,465.53	24,147,308,433.87
未分配利润	3,755,848,387.08	3,318,211,706.32
归属于母公司的所有者权益合计	33,689,793,852.61	27,465,870,140.19
少数股东权益	18,172,035.17	23,643,845.01
<b>所有者权益合计</b>	<b>33,707,965,887.78</b>	<b>27,489,513,985.20</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>69,836,921,631.09</b>	<b>63,189,473,359.16</b>



附表六：吉安城控 2018-2019 年度合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>3,613,395,599.72</b>	<b>2,709,391,880.38</b>
其中：营业收入	3,613,395,599.72	2,709,391,880.38
<b>二、营业总成本</b>	<b>3,342,555,012.66</b>	<b>2,604,381,555.63</b>
其中：营业成本	2,837,867,323.64	2,271,003,023.96
税金及附加	14,616,402.49	23,048,189.23
销售费用	9,912,998.08	1,546,079.68
管理费用	59,888,754.06	41,008,633.60
财务费用	420,269,534.39	267,775,629.16
其中：利息费用	443,188,764.31	352,154,829.79
利息收入	34,211,615.56	84,774,753.94
加：其他收益	299,310,417.27	351,133,404.14
投资收益（损失以“-”号填列）	8,527,164.89	-5,967,501.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,055,449.04	-6,210,725.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-97,197,704.39	-54,938,265.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-731,272.22
<b>三、营业利润</b>	<b>481,480,464.83</b>	<b>394,506,689.72</b>
加：营业外收入	1,267,940.65	161,674.54
减：营业外支出	4,120,767.79	2,796,219.02
<b>四、利润总额</b>	<b>478,627,637.69</b>	<b>391,872,145.24</b>
减：所得税费用	41,629,037.45	65,784,725.72
<b>五、净利润</b>	<b>436,998,600.24</b>	<b>326,087,419.52</b>
（一）按所有权归属分类：		
归属于母公司股东的净利润	437,636,680.76	342,626,835.19
少数股东损益	-638,080.52	-16,539,415.67
（二）按经营持续性分类：		
持续经营净利润	436,998,600.24	326,087,419.52
终止经营净利润	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>436,998,600.24</b>	<b>326,087,419.52</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	437,636,680.76	342,626,835.19
归属于少数股东的综合收益总额	-638,080.52	-16,539,415.67

附表七：吉安城控2018-2019年度合并现金流量表

单位：元

项目	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,812,037,454.43	2,105,114,622.52
收到其他与经营活动有关的现金	424,079,173.22	5,191,468,866.12
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,236,116,627.65</b>	<b>7,296,583,488.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,600,051,298.99	6,554,087,903.28
支付给职工以及为职工支付的现金	48,129,902.54	26,399,072.58
支付的各项税费	77,535,659.85	28,366,399.46
支付其他与经营活动有关的现金	15,668,392.41	17,778,416.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,741,385,253.79</b>	<b>6,626,631,791.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,505,268,626.14</b>	<b>669,951,696.73</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
取得投资收益收到的现金	331,200.00	144,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	50,425.00
收到其他与投资活动有关的现金	77,075,067.60	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>77,406,267.60</b>	<b>194,425.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	854,746,333.12	80,770,858.98
投资支付的现金	104,143,600.00	800,911,096.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	277,422,818.56
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>958,889,933.12</b>	<b>1,159,104,773.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-881,483,665.52</b>	<b>-1,158,910,348.85</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	101,300,000.00	17,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	101,300,000.00	17,100,000.00
取得借款收到的现金	8,153,000,000.00	3,427,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	559,991,969.00	1,360,020,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,814,291,969.00</b>	<b>4,804,120,000.00</b>
偿还债务支付的现金	3,702,500,000.00	3,693,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	919,686,609.91	1,100,063,967.81
支付其他与筹资活动有关的现金	166,122,500.00	504,495,372.51
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,788,309,109.91</b>	<b>5,298,269,340.32</b>

## 2021 年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集说明书

筹资活动产生的现金流量净额	4,025,982,859.09	-494,139,340.32
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	639,230,567.43	-983,097,992.44
加：期初现金及现金等价物余额	4,626,595,962.10	5,609,693,954.54
六、期末现金及现金等价物余额	5,265,826,529.53	4,626,595,962.10