

2022年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司

城市停车场建设专项债券

募集说明书

发行人	上饶市国有资产经营集团有限公司
发行规模	计划发行规模为人民币 8.00 亿元，其中基础发行规模为人民币 5.00 亿元，弹性配售金额为人民币 3.00 亿元
发行期限	7 年期，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3-7 年末，每年按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金
主承销商	长城证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体/债项评级	AA+/AA+
担保情况	本期债券无担保
债权代理人	长城证券股份有限公司

主承销商



二〇二二年一月

声明及提示

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要。发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、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》、《企业债券管理条例》及《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》等法律法规的规定及有关要求，已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，履行了勤勉尽责的义务。

五、律师事务所及律师声明

江西盛义律师事务所及经办律师保证由江西盛义律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经江西盛义律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会同意注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价

值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》，接受《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金及偿债资金账户监管协议》、《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专项账户监管协议》、《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22上饶国资专项债01”）。

（二）发行规模：本期债券计划发行规模为人民币8.00亿元。其中基础发行额为人民币5.00亿元，弹性配售额为人民币3.00亿元。

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5倍，当期计划发行规模为8.00亿元，其中，基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为3.00

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 8.00 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，发行人与簿记管理人协商一致后公告解决方案。

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 5.00 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 8.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.00 亿元进行配售。

（三）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记

建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六) 发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

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

(八) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年年末分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

(九) 债券担保：本期债券无担保。

(十) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

九、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

声明及提示	1
释义.....	8
第一节 风险提示及说明	14
第二节 发行条款	19
第三节 募集资金用途	25
第四节 发行人基本情况	56
第五节 发行人财务情况	140
第六节 企业信用状况	209
第七节 担保情况	214
第八节 税项	215
第九节 信息披露安排	217
第十节 投资者保护措施	226
第十一节 债权代理协议	245
第十二节 本期债券发行的有关机构	259
第十三节 备查文件	264
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	266

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/本公司/公司/上饶国资：指上饶市国有资产经营集团有限公司。

本次债券：指注册总额不超过人民币 16.00 亿元的 2021 年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券。

本期债券：指发行总额为人民币 8 亿元（含 8 亿元）的 2022 年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券。

本期发行：指本期债券的发行。

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《2022 年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券发行利率的过程。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/长城证券：指长城证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本期发行及流通签订的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券之主承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》及其补充协议。

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

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指2022年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。

偿债资金监管银行：指中信银行股份有限公司南昌分行。

募集资金监管银行：指中信银行股份有限公司南昌分行、交通银

行股份有限公司上饶分行。

评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

《债权代理协议》：指发行人与债权人共同制定的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人共同制定的《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金账户监管协议》：指发行人与募集资金监管银行、偿债资金监管银行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

《募集资金专项账户监管协议》：指发行人与募集偿债资金监管银行签订的《募集偿债资金专项账户监管协议》。

公司章程：指《上饶市国有资产经营集团有限公司章程》。

《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》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

上饶市国资委：指上饶市国有资产监督管理委员会

上饶市土储：指上饶市土地储备中心

上投集团：上饶投资控股集团有限公司

保投公司：指上饶市保障性住房投资建设有限公司

兴饶置业：指上饶市兴饶置业有限责任公司

富饶担保：指上饶市富饶融资担保有限责任公司

兴饶建设：指江西省兴饶建设有限公司

广信投资：指上饶市广信投资发展有限公司

奥龙实业：指上饶市奥龙实业有限责任公司

高铁农都：指上饶市高铁农都投资有限公司

中心区基建公司：指上饶市中心区基础设施建设开发有限公司

铁路投资：指上饶市铁路投资有限责任公司

大数据产业投资：指上饶市大数据产业投资发展有限公司

奥德建设：指上饶市奥德建设工程有限公司

宇通物流：指上饶市宇通物流有限公司

安厦房产：指上饶市安厦房地产开发有限公司

三江投资：指上饶市三江新城投资有限公司

安信发展：指上饶市安信发展有限公司

三清山机场：指上饶三清山机场有限公司

上饶城投：指上饶市城市建设投资开发集团有限公司

污水处理公司：指上饶市生活污水处理有限公司

自来水公司：指上饶市自来水公司

水业集团：指上饶市水业集团有限责任公司

旅游集团：指上饶市旅游发展集团有限责任公司

城东投资公司：指上饶市城东投资发展有限公司

紫阳房地产：指上饶市紫阳房地产开发有限公司

龙潭湖宾馆：指上饶龙潭湖宾馆有限责任公司

三清山旅游：指三清山旅游产业发展集团有限公司

上饶交投：指上饶市交通建设投资集团有限公司

上饶金控：指上饶市金融控股有限公司

上投实业：指上饶市上投实业发展有限公司

上武高速公司：指上饶市上武高速公路经营管理有限责任公司

华澳信托：指华澳国际信托有限公司

滨江投资：指上饶市滨江投资有限公司

经开区财政局：指上饶经济技术开发区财政局

信州区财政局：指上饶市信州区财政局

国云科技：指江西国云科技有限公司

中科云富：指上饶市中科云富基金有限公司

中科创业：指上饶市中科创业投资基金中心（有限合伙）

中油投资：指上饶市中油投资发展有限公司

农发基金：指中国农发重点建设基金有限公司

国开基金：指国开发展基金有限公司

安昊实业：指上饶市安昊实业有限责任公司

最近三年及一期：指 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月。

报告期各期末：指 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、

2020年12月31日和2021年9月末。

工作日：指商业银行对公营业日(不包括法定节假日和休息日)。

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和/或休息日)。

元：如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

（二）偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（四）募投项目投资风险

本期债券募集资金投向项目建设规模较大，施工周期较长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果在管理和技术上出现重大问题，则有可能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。此外，随着项目的后续投入，公司外部融资需求也将不断加大，有可能影响公司的财务结构。

（五）违规使用债券资金的风险

本期债券发行成功后，发行人有可能挪用或违规使用债券资金，而使募投项目的建设无法正常进行，从而影响本期债券的按期偿付。

二、与行业相关的风险

（一）经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，发行人的主营业务收入与宏观经济形势变动呈现正相关关系，如果未来国家减少固定资产的投入或经济形势发生较大不利变化，可能会对发行人的业务经营以及盈利能力造成一定的负面影响。

（二）产业政策风险

发行人是主要从事上饶市城镇化基础设施建设和国有资产经营的主要实体，主要承担上饶市内基础设施建设、土地开发与经营以及国有资产经营管理、资本运营等工作，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将会给发行人的经营活动带来一定影响。受上饶市基础设施建设整体进程等因素的影响，未来若政府基建需求调整可能引起发行人代建业务经营的较大波动，不排除在一定

时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

三、与发行人相关的风险

（一）发行人运营风险

发行人作为地方国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。此外，发行人是上承担上饶市基础设施建设任务的重要企业，固定资产投资规模受国家宏观调控政策的影响较大，因此公司的盈利能力与经济周期存在着明显的相关性。若未来宏观经济形势发生变动，可能对城市基础设施的投资及建设带来不利影响，从而影响到发行人的盈利能力以及本期债券的偿付情况。

（二）持续投融资风险

发行人作为基础设施的建设者和经营者，从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款等债务融资为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

（三）与投资项目有关的风险

本期债券募集资金拟投资项目建设规模大、周期长，对项目施工的组织管理要求较高。如果在项目管理和施工安全上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大施工建设成本的风险。

（四）经营活动产生的现金流金额波动的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-235,390.18万元、-3,973.84万元、82,412.04万元和41,546.03万元。2018年至2019年度，发行人经营现金流净额为负，主要系发行人近年来业务规模不断扩张，工程项目大幅增加，工程支出金额不断扩大，由于部分工程处于前期建设阶段，政府资金拨付情况未完全到位，销售商品、提供劳务收到现金较小所致。公司在报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，对债务的保障不稳定。

（五）担保业务风险

截至2021年9月末，发行人子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司担保业务形成的担保金额为393,442.90万元，已发生逾期并代偿的业务余额为7,350.56万元；已发生逾期但尚未代偿的业务余额为1,390.69万元。由于国内经济形势暂未出现明显好转，民营企业债务违约风险持续增加，一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，发行人面临的代偿风险将有所增加，可能对公司的正常经营产生不利影响。

（六）有息负债规模较大的风险

截至2021年9月末，发行人有息负债金额共计1,723,653.64万元，占总负债的比例为78.37%。发行人有息负债规模较大，如果外部融资环境发生变化、债务融资成本发生较大波动，或将增加发行人的违约风险，从而影响本期债券的偿付。

（七）受限资产规模较大的风险

截至2021年9月末,发行人受限资产账面价值合计为303,524.47万元,占总资产比重为8.43%,占净资产比重为21.68%。如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务,有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置,发行人将失去抵质押及其他权利限制资产的所有权,从而对本期债券的偿付带来不利影响。

(八) 其他应收款余额较大及回收风险

报告期各期末,发行人其他应收款分别为292,409.18万元、303,000.00万元、288,160.96万元和319,082.90万元,占各期末总资产的比例分别为11.37%、10.58%、8.99%和8.86%,主要系与上饶市政府部门及其他国有企业的工程款和往来款。截至2021年9月末,公司其他应收款中非经营性往来款为3,000.00万元,占其他应收款的比例为0.95%,占同期末总资产的比例为0.08%。发行人主要其他应收款对手单位均为政府部门及地方国有企业,资信情况良好,回收风险较小,但报告期内无回款且回款时间存在不确定性。公司其他应收款余额较大,若未来宏观经济环境变化导致地方政府财政收入下降,或其他企业经营状况发生不利变动,将可能影响上述款项支付进度,发行人将面临一定的其他应收账款回收风险。

第二节 发行条款

一、本期债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2021〕246号文件注册公开发行。

2020年6月10日，公司召开董事会并作出决议，出具《上饶市国有资产经营集团有限公司董事会决议》，同意申请发行本期债券。

2021年7月15日，公司召开股东会并作出决议，出具《关于同意上饶市国有资产经营集团有限公司发行停车场建设专项债券的股东会决议》，同意本期债券发行。

二、本期债券的主要条款

(一) 发行人：上饶市国有资产经营集团有限公司。

(二) 债券名称：2022年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22上饶国资专项债01”）。

(三) 发行规模：本期债券计划发行规模为人民币8.00亿元。其中基础发行额为人民币5.00亿元，弹性配售额为人民币3.00亿元。

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。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为8.00亿元，其中，基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为3.00亿元。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 8.00 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，发行人与簿记管理人协商一致后公告解决方案。

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 5.00 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 8.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.00 亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

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

（十）发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2022 年 1 月 27 日止。

（十一）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 1 月 25 日，申购时间为簿记建档日北京时间 14:00 至 16:00。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 1 月 26 日。

（十三）起息日：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 27 日，以后本期债券存续期内每年的 1 月 27 日为该计息年度的起息日。

（十四）计息期限：自 2022 年 1 月 27 日起至 2029 年 1 月 26 日止。

(十五) 计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

(十六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

(十七) 付息日：2023年至2029年每年的1月27日为上1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）。

(十八) 兑付日：2025年至2029年每年的1月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十九) 本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

(二十) 承销方式：余额包销。

(二十一) 主承销商、债权代理人：长城证券股份有限公司。

(二十二) 债券担保：本期债券无担保。

(二十三) 信用级别：经中诚信国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。

(二十四)偿债资金监管银行:中信银行股份有限公司南昌分行。

(二十五)募集资金监管银行:中信银行股份有限公司南昌分行、交通银行股份有限公司上饶分行。

(二十六)流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

(二十七)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费由投资者自行承担。

三、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)被视为做出以下承诺:

(一)接受本期债券募集说明书有关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限内,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:

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本

期债券项下的债务变更无异议；

2、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；

3、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；

4、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)投资者同意长城证券作为本期债券的债权代理人，发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》(含《债券持有人会议规则》)、《募集资金及偿债资金账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，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和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)均应接受该决议。

(八)投资者认购本期债券时，应签署书面文件，承诺具有相应风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

第三节 募集资金用途

一、本次债券募集资金规模

2020年6月10日，公司召开董事会并作出决议，出具《上饶市国有资产经营集团有限公司董事会决议》，同意申请本次债券发行。

2021年7月15日，公司召开股东会并作出决议，出具《关于同意上饶市国有资产经营集团有限公司发行停车场建设专项债券的股东会决议》，同意本次债券发行。

经国家发展和改革委员会发改财金〔2021〕246号文件注册，本次债券注册金额为不超过16.00亿元，其中12亿元用于上饶中心城区地下智能停车场建设项目，4亿元用于补充营运资金。本期债券计划发行规模为8.00亿元，其中基础发行规模5.00亿元，弹性配售金额3.00亿元。

二、本期债券募集资金规模

本期债券基础发行规模为5.00亿元，其中2.50亿元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目，2.50亿元用于补充公司营运资金。如行使弹性配售权，本期债券发行规模为8.00亿元，其中4.00亿元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目，4.00亿元用于补充公司营运资金。具体募投项目投资情况及相关比例如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	投资总额	基础发行额下拟使用募集资金	行使弹性配售权时拟使用募集资金	募集资金使用占比
上饶中心城区地下智能化停车场建设项目	171,524.21	25,000.00	40,000.00	50.00
补充营运资金	-	25,000.00	40,000.00	50.00

合计	-	50,000.00	80,000.00	100.00
----	---	-----------	-----------	--------

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

三、募集资金投资项目概况

1、建设背景

(1) 汽车保有量增加，停车矛盾突出

随着国民经济的发展，中国城镇化和机动化进程加快，全国汽车保有量持续上涨，现阶段各大城市陆续都出现了“停车难”的问题。停车问题是城市在发展过程中出现的静态交通(车辆停放状态)问题，静态交通是相对于动态交通(车辆行驶状态)而存在的一种交通形态，二者相互联系，互相影响，停车设施是城市静态交通的主要内容，随着城市的不断发展，各种车辆的不断增加，对停车设施的需求也在不断增加，如果两者之间失去平衡，城市里就会出现停车难的一系列问题。

上饶市中心城区由于建设时间久远，地段楼盘开发较早，各项基础设施无法满足现在的社会需求。同时由于规划等问题，老城区内许多楼盘、园区没有建设停车场，导致停车问题成为城区内经济发展的一大制约因素，进而引发的交通拥堵、挤占公共资源等并发性社会问题凸显，严重影响了上饶市社会、经济及人民生活。另外，自“十三五”以来，上饶市开始了多个楼盘、园区及其他基建工程的建设，然而许多都没有建设地下停车场，地上停车场又不能满足实际需求。再者，建设地面停车场将占用大量的土地资源，在土地日益拮据的中心城区，建设地面停车场不符合社会发展的实际要求。

针对上饶市中心城区的这一实际问题，上饶市政府结合目前城市建设的实际情况，由上饶国有资产经营集团有限公司承建本项目 7 个区块的地下停车场工程。

(2) 项目建设符合国家及地方相关政策

1) 符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

2019 年 10 月 30 日，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》修订版是引导投资方向，政府管理投资项目，制定和实施财税、信贷、土地、进出口等政策的重要依据，由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。不属于以上三类且符合国家有关法律法规和政策规定的，为允许类。其中，鼓励类主要是对经济社会发展有重要促进作用，有利于节约资源、保护环境、产业结构优化升级，需要采取政策措施予以鼓励和支持的关键技术、装备及产品。

《目录》鼓励类中“二十二、城镇基础设施”包括“14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”。本项目为停车场项目建设，属于国家鼓励类的发展行业。

2) 符合《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》

2017 年 2 月，国务院印发《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》（以下简称《规划》），《规划》强调着力完善基础设施网络、加强运输服务一体衔接、提高运营管理智能水平、推行绿色安全发展模式，加快完善现代综合交通运输体系。《规划》中“三、强化战略支撑”中第（四）项“发展引领新型城镇化的城际城市交通”提出：推进城市慢行交通设施和公共停车场建设；“专题 12 交通运输新领域建

设重点工程”中第（五）项“城市交通空间开发利用工程”提出鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化停车设施，并按照一定比例配建充电设施。

本项目拟建设7座地下停车场，有利于完善当地基础设施。因此，项目建设符合《规划》的相关要求。

3) 符合《关于加强城市停车设施建设的指导意见》

2015年8月3日，国家发展改革委、财政部、国土资源部、住房城乡建设部、交通运输部、公安部、中国银监会七部门联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（以下简称《意见》），本《意见》强调吸引社会资本、推进停车产业化是解决城市停车难问题的重要途径，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。《意见》中，“四、明确建设重点”中提到：鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施；“五、鼓励社会参与”中提到：通过各种形式广泛吸引社会资本投资建设城市停车设施，大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式；鼓励企事业单位、居民小区及个人利用自有土地、地上地下空间建设停车场，允许对外开放并取得相应收益。

本项目建设符合《意见》相关要求。

4) 符合《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》

2016年9月16日，住房和城乡建设部、国土资源部联合印发《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》（以下简称《通知》），提出合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集

约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。《通知》中“一、强化城市停车设施专项规划调控”中第（三）项“分层规划停车设施”提到：可充分结合城市地下空间规划，利用地下空间分层规划停车设施，在城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下布局公共停车场，以促进城市建设用地复合利用；“二、加强停车场建设项目的规划管理”中第（七）项“鼓励增建公共停车场”提到：在符合土地利用总体规划和城市总体规划前提下，机关事业单位、各类企业利用自有建设用地增建公共停车场可不改变现有用地性质及规划用地性质；“三、规范停车设施用地管理”中第（十三）项“鼓励盘活存量用地用于停车场建设”提到：对营利性机构利用存量建设用地从事停车场建设，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合规划相关标准规范的前提下，可不改变土地用途，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。

本项目为缓解停车难问题，充分利用现有建筑的地下空间新建地下停车场 7 座，有利于促进土地节约集约利用，符合《意见》相关要求。

5) 符合《江西省发展改革委转发国家发展改革委办公厅关于开展城市停车场试点示范工作的通知》

为进一步推动江西省城市停车场建设，积极推进一批城市开展试点示范工作，江西省发改委 2017 年 4 月 12 日印发《江西省发展改革委转发国家发展改革委办公厅关于开展城市停车场试点示范工作的通知》（以下简称《通知》），《通知》中“三、加快推进城市停车场建设”提

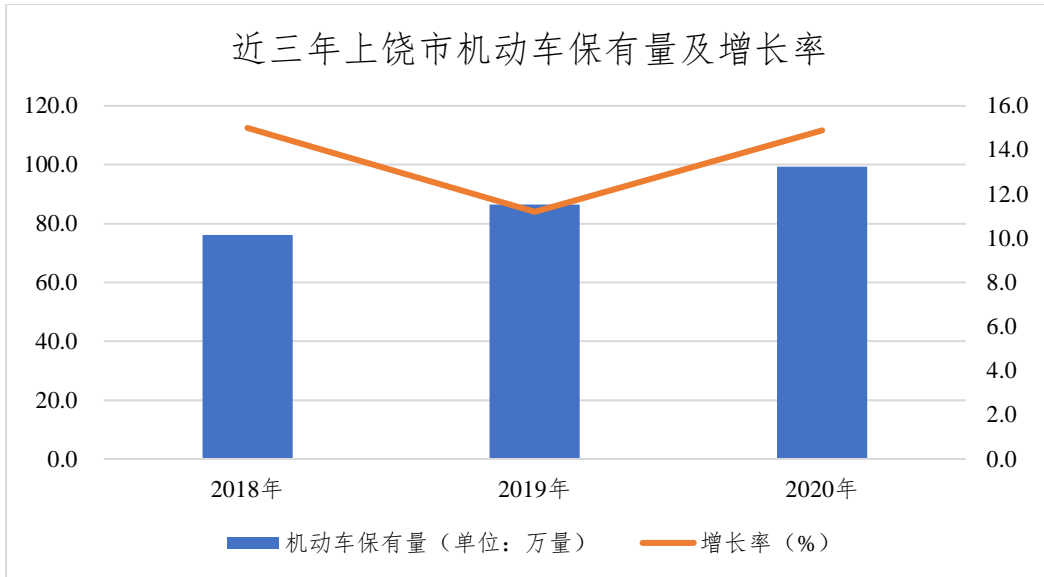
到：各级城市人民政府是推动城市停车场建设的第一责任主体，采取有效措施，有序推进停车设施建设，并及时总结成功经验。

本项目建设《通知》的相关要求。

2、项目建设必要性

(1) 有利于缓解停车矛盾

随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市小汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，机动车挤占非机动车道等公共资源，影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。据《上饶市国民经济与社会发展统计公报》数据显示，2018年末全市汽车保有量 76.1 万辆，增长 15%；小型、微型载客汽车保有量 51.0 万辆，增长 20.8%，其中私人小型、微型载客汽车保有量 49.1 万辆，增长 21.4%。2019 年末全市汽车保有量 86.4 万辆，增长 11.2%；小型、微型载客汽车保有量 58.6 万辆，增长 13.8%，其中私人小型、微型载客汽车保有量 56.3 万辆，增长 13.5%。2020 年末全市汽车保有量 99.3 万辆，增长 14.9%。小型、微型载客汽车保有量 65.3 万辆，增长 10.4%，其中私人小型、微型载客汽车保有量 64.8 万辆，增长 10.5%。目前，上饶现有汽车保有量约为 100 余万辆，且每年车辆还在以 15%左右的增长率上升。通过对上饶市近些年汽车保有量统计数据进行分析，保守预测到 2025 年汽车保有量将达到 179.88 万辆，新增汽车 93.48 万辆，需要新增配套停车位 112.18 万个。



数据来源：2018-2020 年上饶市国民经济与社会发展统计公报

相比之下，城市停车设施建设逐渐滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，尤其在上饶市位老城区中心，由于很多早期公用建筑配建泊位不足，导致停车位一位难求。“停车难”已经成为上饶市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。根据(中国)江西省第七次全国人口普查公报，上饶人口数量约为 649 万人，根据《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)，规划人口规模大于 50 万人的城市，机动车停车位供给总量应控制在机动车保有量的 (1.1~1.3 倍) 之间，上饶市目前停车位数量与指标差距较大。因此，增加停车设施供给，提升管理服务水平成为了缓解停车问题的必然途径。

目前，上饶市正通过增设临时停车场，启动智慧停车系统等方式着力解决“停车难”问题。目前，上饶市已投入使用和社会公共泊位共计 18,919 个 (不含居民楼住宅内部个人停车位)，2021 年至今仅中心城区就新增了 4,268 个公共停车位和 5,756 个专用停车位¹。目前，

¹ 数据来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/-GjYa7p00lsMK4bqgezYHg> (我的上饶)。

上饶市区主要在建停车场主要包括老龙潭路 713 临时停车场、德兴路临时停车场、带湖路临时停车场、商贸城临时停车场、原信州区公安分局立体停车场、农业银行上饶分行西侧地下停车场和滨江停车场等，在建车位共 1258 个¹。

本项目共建设 7 座停车场，共有机动车停车位 10,660 个，在原有基础设施的基础上增加了停车设施供给，极大程度的缓解了上饶市“停车难”的问题，为城市发展提供更有利的条件。此外，项目拟对新建停车场实行统一管理，包括统一管理制度、统一收费标准、统一服务体系等，有助于提升上饶城区的停车管理服务水平，为居民提供安全、舒心的停车环境。

(2) 有利于上饶市地下空间的开发利用

随着我国经济的高速发展，城市规模和人口增长迅速，建筑、交通、环境、公共市政、城市安全与防灾等矛盾日益突出，城市地面空间被高层建筑和高架路挤占，逐渐给自然环境带来威胁。因此合理利用土地资源将是城市可持续发展、解决城市土地紧缺的有效途径，而地下空间的开发利用就是实现城市可持续发展的重要措施之一。

本项目为城市地下停车场建设项目，这将有助于缓解上饶市目前交通拥堵的现状，并且更好地促进城市地下空间的开发利用。本项目建成后，可提供 12,004 个停车位，按 13.25m² 的标准停车位计算，本项目可节约 200 多亩的城市建设用地，这为上饶市的城镇化发展腾出了更多的发展空间。

¹ 数据来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/1IvR3qQ4pGcRH0b4uQ5obA>（上饶晚报）、<https://www.fangbee.cn/news/8103>。

(3) 有利于提高城市经济发展，提高城市形象

随着“十三五”规划的实施，上饶市社会经济得到了飞速发展，人民生活品质得到了巨大提高。然而，上饶市中心城区由于建设时间久远，地段楼盘开发较早，各项基础设施无法满足现在的社会需求。同时由于规划等问题，老城区内许多楼盘、园区没有建设停车场，而已有停车场又无法满足现在的实际停车需求，导致城区内交通拥堵、挤占公共资源等并发性社会问题凸显，严重影响了上饶市社会、经济及人民生活。本着合理利用城市空间的原则，地下停车场的建设成为上饶市解决中心城区“停车难”以及促进城市发展，最直接、高效、经济的做法之一。

本项目建成后，不仅可以解决上饶市城区的停车难问题，还大大提高了城市配套服务水平和服务质量，对于提升上饶市的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力具有重要的意义。一方面由于项目的建设以及发展将会推动商品快速流通、快速消费，从而增加税收、增加就业，为地方经济的发展做出贡献，同时也将会带动整个上饶市相关产业的发展，如零售、仓储、运输以及其他商业等，形成明显的侧向关联带动作用。对上饶市整个城市形象以及商业环境也有着巨大影响。

3、项目批复情况

本项目符合国家产业政策方向，已获得有权部门的批准，具体批复情况如下表所示：

文件名称	文号	发文机关	印发时间
江西省企业投资项目备案登记信息表	2102-361102-04-01-275641	上饶市信州区发展和改革委员会	2021年3月2日
关于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目的选址规划意见	饶自然资函[2020]34号	上饶市自然资源局	2020年3月5日

文件名称	文号	发文机关	印发时间
重大决策社会稳定风险评估备案表	-	中共上饶市委政法委员会	2021 年 5 月 17 日
关于申请办理上饶中心城区地下智能化停车场建设项目用地预审的报告复函	饶自然资函[2020]24号	上饶市自然资源局	2020 年 3 月 5 日
建设项目环境影响登记表	-	¹	2021 年 6 月 28 日
关于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目节能审查的批复	饶信发改字[2021]123号	上饶市信州区发展和改革委员会	2021 年 7 月 13 日

4、项目建设概况

(1) 项目业主：上饶市安昊实业有限责任公司

(2) 建设地址：本项目实施范围分布于上饶市中心城区多个区域，包括信源路西侧停车场、庆丰北路停车场、凤凰大道南侧停车场、紫阳大道-茶圣路停车场、五三大道北侧停车场、吉阳中路停车场、三清机场停车场等 7 个地区，并根据各停车场所处实际情况配套智能引导、数据接入等设备。

(3) 建设规模及建设内容：

本项目停车场建筑面积 302,809.35m²，共建设机动车车位 10,660 个，非机动车车位 1,686 个，另建设配套商业 30,000.00m²。

本项目新建停车场 7 处，其中信源路西侧停车场设机动车车位 800 个，非机动车车位 500 个；庆丰北路停车场设机动车位 1,800 个；凤凰大道南侧停车场设机动车位 3,850 个；紫阳大道-茶圣路停车场项目设机动车位 500 个；五三大道北侧停车场设机动车位 550 个，非机动车车位 1,186 个；吉阳中路停车场设机动车位 2,800 个；三清机场地下停车场项目设机动车位 360 个。充电桩建设数量 2,342（充电桩数量按照停车位数量的 20%），其中直流充电桩 1,405 个，交流充电

¹ 该项目环境影响评估采用备案制，备案登记表由发行人出具。

桩 937 个。具体建设规模详见下表：

项目地下停车场建设规模

序号	工程名称	建筑面积 (m ²)	机动车位	非机动车位
一	一期工程			
1	信源路西侧停车场	22,000.00	800	500
2	庆丰北路停车场	51,298.13	1,800	
3	凤凰大道南侧停车场	114,565.69	3,850	
二	二期工程			
1	紫阳大道-茶圣路停车场	13,251.53	500	
2	五三大道北侧停车场	14,774.00	550	1,186
3	吉阳中路停车场	80,000.00	2,800	
4	三清机场停车场	6,920.00	360	
	合计	302,809.35	10,660	1,686

本项目停车位租售情况如下：

单位：个、%

序号	工程名称	停车位数量	销售		出租	
			数量	占比	数量	占比
一	一期工程	-	-		-	
1	信源路西侧停车场	800	-	-	800	100
2	庆丰北路停车场	1,800	1,080	60	720	40
3	凤凰大道南侧停车场	3,850	2,310	60	1,540	40
二	二期工程	-	-		-	-
1	紫阳大道-茶圣路停车场	500	-	-	500	100
2	五三大道北侧停车场	550	-	-	550	100
3	吉阳中路停车场	2,800	1,120	40	1,680	60
4	三清机场停车场	360	-	-	360	100
	合计	10,660	4,510	-	6,150	-

本项目建设地块共包含一期、二期，各地块用地情况详见下表：

序号	项目所在地	土地权证取得情况	用地性质	土地取得方式	出让金是否缴纳	是否纳入总投资
一	一期					
1	信源路西侧停车场	办理中	商务金融	出让	是	否
2	庆丰北路停车场	办理中	商住	出让	是	否
3	凤凰大道南侧停车场	办理中	住宅	出让	是	否
二	二期					
1	紫阳大道-茶圣路停车场	办理中	商务金融	出让	是	否
2	五三大道北侧停车场	办理中	商住	出让	是	否
3	吉阳中路停车场	办理中	交通服务场站/零售商业 /商务金融/其他商服/餐饮用地	出让	是	否
4	三清机场停车场	办理中	交通场站	出让	是	否

本项目配建地下商业紧靠吉阳中路停车场，位于吉阳中路至锦绣路之间，地下商业主要用途范围包括零售商业、餐饮小吃等。配套商业共地下两层，建筑面积 30,000.00 m²，项目总建筑面积 332,809.35 m²，建筑面积占比为 9.01%；根据项目可行性研究报告中项目投资估算表数据显示，项目工程费用（不含工程建设其他费用和预备费）总额为 135,244.84 万元，配套商业直接工程费用为 13,203.00 万元，投资额占比为 9.76%。项目商业配套部分投资额及建筑面积占比均未超过 10%。

本项目配套商业的建设，将极大地改善地面中心区域交通环境，因此在交通必经之地建设地下商业街，不仅可以便利消费者的购物，更可减轻地面交通的压力，取消了原有的过街天桥、地下通道等，将人群引入地下，减少交通事故，使地下商业成为市政、商家、消费者共同获益的纽带，具有较大的社会价值。

本项目建设内容均为地下停车场，其对应地上建设项目均为发行人在建项目，截至目前，地上项目均处于施工状态。本项目于 2020 年

3月5日获得上饶市自然资源局签发的《关于申请办理上饶中心城区地下智能化停车场建设项目用地预审的报告的复函》（饶自然资函[2020]24号），上饶市自然资源局积极支持上饶中心城区地下智能化停车场建设项目建设。本项目于2020年3月5日获得上饶市自然资源局签发的《关于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目的选址规划意见》（饶自然资函[2020]34号），上饶中心城区地下智能化停车场建设项目属于城市建设用地范围，同意该项目选址。

本项目对应地上建筑物的占地面积为 350,604.00m²。截至目前，募投项目 7 处停车场涉及土地权证均尚未办理完毕，预计将于 2022 年 12 月底前办理完毕。发行人承诺将按照相关法律法规要求办理相关用地手续。

本项目地上建筑物物业类型主要情况：

序号	工程名称	地上建筑物业类型
一	一期工程	
1	信源路西侧停车场	商业物业
2	庆丰北路停车场	商业物业、住宅
3	凤凰大道南侧停车场	住宅
二	二期工程	
1	紫阳大道-茶圣路停车场	商业物业
2	五三大道北侧停车场	商业物业
3	吉阳中路停车场	商业物业
4	三清机场停车场	商业物业、交通场站设施

(4) 项目总投资：

建设项目评价中的总投资包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金；本项目总投资 171,524.21 万元，其中建设投资 159,524.21 万元，建设期利息 12,000.00 万元，无铺底流动资金。

5、项目收益

(1) 营业收入

本项目收入包括停车位收入、配套商业销售收入、广告牌收入及充电收入等。根据对当地停车收费水平，确定本项目停车收费价格；其他业态出租收入参考当地平均水平，地下商业建筑建筑面积出售，按当地市场平均销售价格结合房屋结构形式及配套水平计算。项目主要收入如下：

1) 停车位收入

①停车位销售收入

本项目停车位销售数量为 4,510 个，销售单价为 15.00 万元/个，各年销售比例为 22%、20%、20%、20%、18%，销售单价年增长 3%，预计项目借款存续期内各年营业收入分别为 14,880.00 万元、13,935.90 万元、14,353.98 万元、14,784.60 万元、13,708.70 万元。

②停车周转收入

本项目停车位对外停车公共车位数量为 6,150 个，停车单价为 3 元/h，预计停车位使用率逐年增长，运营期首年使用率为 60%，逐年增长 10%，运营期第 4 年增长至 90%，第 5 年为 95%，后续年份使用率保持不变，平均单位车位每日平均停车收费时长为 8 小时，预计项目借款存续期可实现营收分别为 3,232.44 万元、3,771.18 万元、4,309.92 万元、4,848.66 万元、5,118.03 万元。

2) 配套商业收入

① 配套商业销售收入

本项目配套商业拟将 80%分 5 年对外销售，销售面积为 24,000.00m²，销售单价为 25,000.00 元/m²，预计各年销售比例为 22%、20%、20%、20%、18%，销售单价逐年增长 3%，预计项目借款存续期内可分别实现营收 13,200.00 万元、12,360.00 万元、12,730.80 万元、13,112.72 万元、12,155.50 万元。

② 配套商业租赁收入

本项目拟将 20%配套商业建筑对外招租，其中各年末销售商业建筑均对外招租，商业租赁单价为 3 元/m²/天，租赁价格每 3 年增长 5%，预计首年承租率为 60%，后续各年出租率逐年增长 10%至满租，则项目借款存续期内各年营业收入分别为 1,624.10 万元、1,526.87 万元、1,324.51 万元、1,067.89 万元、689.85 万元。

3) 广告牌收入

本项目拟建设地下广告灯牌共 1,009.00 个，月出租单价为 600.00 元/个，预计项目运营期首年承租率为 60%，逐年增长 10%，运营期第 4 年增长至 90%，第 5 年为 95%，后续年份承租率保持不变，预计项目借款存续期内各年营业收入分别为 435.89 万元、508.54 万元、581.18 万元、686.52 万元、724.66 万元。

4) 充电桩充电收入

本项目拟建设 7kw 交流充电桩 853 个，60kw 直流充电桩 1,279 个，其中直流充电桩充电服务费收费单价为 0.8 元/千瓦时，交流充电桩充电服务费收费单价为 0.7 元/千瓦时，预计项目运营期首年充电使

用率为 60%，直流充电桩平均每天充电 2 小时，交流充电桩平均每天充电 8 小时，预计项目借款存续期内直流及交流充电桩充电各年营收合计分别为 3,421.25 万元、3,991.46 元、4,561.67 万元、5,131.88 万元、5,416.98 万元。

（2）税金及附加

根据现行的税法，本项目出租及出售收入增值税销项税暂按征收率 9% 计算，充电服务费收入增值税销项税暂按征收率 6% 计算；城市维护建设税税率按 5%，教育费附加费率按 5% 估算。

项目营业收入估算如下表：

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计 算 期											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	营业收入		248,300.49			36,793.69	36,093.95	37,862.06	39,632.27	37,813.72	11,949.53	12,020.25	12,020.25	12,020.25	12,094.52
1	停车位收入	万元	118,533.55			18,112.44	17,707.08	18,663.90	19,633.26	18,826.73	5,118.03	5,118.03	5,118.03	5,118.03	5,118.03
1.2	停车位销售收入	万元	71,663.17			14,880.00	13,935.90	14,353.98	14,784.60	13,708.70					
	销售车位总数量	个	4,510			992	902	902	902	812					
	车位销售价格	万元/个				15.00	15.45	15.91	16.39	16.88					
	车位销售比例					0.22	0.20	0.20	0.20	0.18					
	销项税额	万元	6,449.69			1,339.20	1,254.23	1,291.86	1,330.61	1,233.78					
1.3	停车位周转收入	万元	46,870.38			3,232.44	3,771.18	4,309.92	4,848.66	5,118.03	5,118.03	5,118.03	5,118.03	5,118.03	5,118.03
	车位数量	个	6,150			6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150
	停车价格	元/h				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	日均停车时间	h				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位使用率					0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	销项税额	万元	4,218.33			290.92	339.41	387.89	436.38	460.62	460.62	460.62	460.62	460.62	460.62
2	广告位出租	万元	6,743.09			435.89	508.54	581.18	686.52	724.66	724.66	760.90	760.90	760.90	798.94
	广告位数量	个				1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00	1,009.00
	单价	元/月				600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50	694.58
	使用率					0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	销项税额	万元	605.40			60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
3	配套商业收入	万元	73,415.68			14,824.10	13,886.87	14,055.31	14,180.61	12,845.35	689.85	724.34	724.34	724.34	760.56

序号	项目	单位	合计	计 算 期											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3.1	配套商业销售收入	万元	63,559.02			13,200.00	12,360.00	12,730.80	13,112.72	12,155.50					
	销售总面积	m ²	24,000.00			5,280.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,320.00					
	销售单价	元/m ²	132,728.40			25,000.00	25,750.00	26,522.50	27,318.18	28,137.72					
	销售比例					0.22	0.20	0.20	0.20	0.18					
	销项税额	万元	6,281.30			1,334.17	1,249.82	1,264.98	1,276.26	1,156.08					
3.2	配套商业租赁收入		9,856.66			1,624.10	1,526.87	1,324.51	1,067.89	689.85	689.85	724.34	724.34	724.34	760.56
	租赁单价	元/m ² /天				3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47
	租赁面积	m ²				24,720.00	19,920.00	15,120.00	10,320.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
	承租比例					0.60	0.70	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	销项税额	万元	887.10			146.17	137.42	119.21	96.11	62.09	62.09	65.19	65.19	65.19	68.45
4	充电服务费	万元	49,608.17			3,421.25	3,991.46	4,561.67	5,131.88	5,416.98	5,416.98	5,416.98	5,416.98	5,416.98	5,416.98
4.1	直流充电桩收入	万元	38,990.08			2,688.97	3,137.13	3,585.29	4,033.45	4,257.54	4,257.54	4,257.54	4,257.54	4,257.54	4,257.54
	单价	元/千瓦时				0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电桩数量	个				1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00	1,279.00
	平均每天充电时间	h				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电桩使用率					0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	销项税额	万元	2,339.40			161.34	188.23	215.12	242.01	255.45	255.45	255.45	255.45	255.45	255.45
4.2	交流充电桩收入	万元	10,618.11			732.28	854.33	976.38	1,098.43	1,159.45	1,159.45	1,159.45	1,159.45	1,159.45	1,159.45
	单价	元/千瓦时				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	充电桩数量	个				853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00

序号	项 目	单 位	合 计	计 算 期											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	平均每天充电时间	h				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩使用率					0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	销项税额	万元	637.09			43.94	51.26	58.58	65.91	69.57	69.57	69.57	69.57	69.57	69.57

(3) 项目收益覆盖情况

1) 根据安徽环球工程咨询有限公司出具的《上饶市安昊实业有限责任公司上饶中心城区地下智能停车场建设项目可行性研究报告》，本项目计算期 12 年，其中建设期 2 年、运营期 10 年。本项目运营期营业收入总额为 248,300.49 万元（不含税），利润总额合计为 125,957.12 万元，项目投资财务内部收益率为 9.09%（所得税后），大于基准内部收益率（6%），财务净现值大于零，投资回收期为 8.17 年（所得税后，含建设期 2 年）。项目在实现预期投入产出的情况下，财务上可以接受。

2) 本项目总投资为 171,524.21 万元，债券存续期内可实现营业收入 188,195.69 万元，扣除经营成本 3,615.28 万元，税金合计 30,956.92 万元，项目净收益 153,623.49 万元，债券存续期内净收益覆盖项目本息倍数为 1.024；运营期内，可实现营业收入 248,300.49 万元，扣除经营成本 6,974.38 万元，税金合计 35,457.97 万元，项目净收益 205,868.14 万元，运营期内项目净收益覆盖总投资倍数为 1.200。债券存续期及运营期内项目净收益均可以覆盖总投资。

项目债券存续期净收益估算表如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	营业收入	188,195.69			36,793.69	36,093.95	37,862.06	39,632.27	37,813.72
2	补贴收入								
3	经营成本	3,615.28			721.37	719.97	723.50	727.04	723.41
4	税金合计	30,956.92			5,306.60	5,453.33	6,208.38	6,964.37	7,024.24
6	项目净收益	153,623.49			30,765.72	29,920.65	30,930.18	31,940.86	30,066.07
7	当年还本付息	150,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00	28,800.00	27,600.00	26,400.00	25,200.00
	还本	120,000.00			24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	付息	30,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,800.00	3,600.00	2,400.00	1,200.00
8	项目总投资	171,524.21	101,714.53	69,809.69					
9	债券存续期净收益 覆盖项目本息倍数	1.024			1.026	1.039	1.121	1.210	1.193

项目运营期净收益估算表如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	项目运营期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入	248,300.49			36,793.69	36,093.95	37,862.06	39,632.27	37,813.72	11,949.53	12,020.25	12,020.25	12,020.25	12,094.52
2	补贴收入													
3	经营成本	6,974.38			721.37	719.97	723.5	727.04	723.41	671.68	671.82	671.82	671.82	671.97
4	税金及附加	3,968.69			660	618	636.54	655.64	870.02	105.32	105.7	105.7	105.7	106.09
5	所得税	31,489.28			4,646.60	4,835.33	5,571.84	6,308.73	6,154.22	776.78	794.34	794.34	794.34	812.77
6	项目净收益	205,868.14			30,765.72	29,920.65	30,930.18	31,940.86	30,066.07	10,395.74	10,448.40	10,448.40	10,448.40	10,503.70
7	当年还本付息	150,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00	28,800.00	27,600.00	26,400.00	25,200.00					
	还本	120,000.00	0	0	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00					
	付息	30,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,800.00	3,600.00	2,400.00	1,200.00					
8	项目总投资	171,524.21	101,714.53	69,809.69										
9	运营期内项目净收益覆盖总投资倍数	1.200												

(4) 测算依据

本项目停车收费标准主要根据对当地平均停车收费水平，确定本项目停车收费价格；其他业态收入参考政府相关定价标准以及当地平均水平，地下商业建筑面积出售，按当地市场平均销售价格结合房屋结构形式及配套水平计算。项目主要收入测算依据如下：

1) 停车位收费价格依据

上饶市临时停车收费标准

序号	位置	停车收费价格
1	万力时代	1. 小型汽车前3小时（含）以内免费，停车3小时以上，4小时（含）以内的收取5元/车。 2. 每超过半小时加收1元（不足半小时按半小时计收），以此类推，按停放时间和规定标准收费。 3. 每日24小时收费最高不超过40元，同时，对同一车牌小型汽车当日首次前3个小时（含）以内免费，再次进入按停车3小时以上的规定标准收取。 4. 包月车辆停放服务收费标准：按600元/月收费。
2	星河国际	1. 白天时段全天计时收费，停车时间不足1小时的免收停车费。 2. 1小时至2小时5元/辆收取停车费，超过2小时的，按每1小时加收1元计收，超出时间不足1小时的，按1小时计收。
3	明珠商业广场	15分钟内不收费；1小时内收费4元；每超出1小时递增1元。
4	亿升广场	1. 1小时内收费5元。 2. 3小时内收费10元。 3. 超过三小时每小时递增2元，二十四小时封顶30元。
5	财富广场	1. 1小时内5元。 2. 4小时内10元。 3. 超过4小时每小时递增2元，单日24小时封顶30元。
6	金源精品酒店	1. 15分钟内免费，超出10元计费（10元4小时），每超1小时加收1元，不足1小时按10元计费。 2. 外来车辆（每超1小时加收1元），10元4小时。 3. 过夜停车收费20元。
7	解放路五金市场	10元4小时起
8	凯莱酒店	1. 30分钟以内免费，超过30分钟按每2小时5元递增收费，住宿客人请拿消费凭证到前台领取免费停车券进出。
9	海香明珠	1. 10元起步，1-4小时内，超过另收费。 2. 过夜15元，18:00—09:00，超过另收费。 3. 一天20元，24小时，超过另收费。
10	丁大兴对面	小型车第一小时——5元 中型车第一小时——6元 大型车第一小时——8元

		大客车第一小时——10元
11	老火车站	小型车第一小时——4元 货车第一小时——8元
12	上饶客运停车场	7座(含)以下客车——2小时内(含)5元 7-19座客车5吨(含)以下客车——2小时内(含)6元 20座以上客车5吨以上货车——2小时内(含)8元 (注:所有车辆停车超过2小时,没超过1小时加收1元,不足1小时按1小时计算,停车满24小时重新计费)
13	上饶师院	1. 停车收费4小时内5元/辆/次,停车20分钟之内不收费。 2. 停车4小时以上,每小时增加1元/辆(不足1小时,按1小时计算)。 3. 停车24小时最高限额为25元/辆/次。
14	金龙城二期	一小时内收费——5元 三小时内收费——20元 五小时内收费——25元 一天24小时——30元
15	和平阳光	小型车一小时——10元,每超过1小时加5元 中型车一小时——15元,每超过1小时加5元 大型车一小时——20元,每超过1小时加5元
16	火车站	1. 小型汽车前20分钟(含)以内免费,超过20分钟,1小时(含)以内5元/小时,每超过半小时加收1元(不足半小时按半小时计收),以此类推,按停放时间和规定标准收费。 2. 每日24小时收费最高不得超过40元,同时,对同一车牌小型汽车当日首次前20分钟(含)以内免费,再次进入按规定标准收取。 3. 小型汽车停放服务收费标准按500元/收费。
17	环球商务中心	1. 24小时计时收费,停车时间不足30分钟的免收停车费;30分钟至1小时5元/台收取停车费;超过1小时的,按每1小时加1元计收,超出时间不足1小时的,按1小时计收。 2. 24小时计时计次合计最高收取停车费20元/台;超过24小时重新计费。
18		为切实加强广信区城区主要道路临时停车及公共停车场地管理,合理利用城区公共停车泊位资源,解决城区车辆乱停乱放影响道路通行等问题,决定由上饶市广信区畅通智能停车服务有限公司对城区乾元路、东升北路、信美路、旭日大道、武夷山大道、凤凰大道等六条道路实行机动车停放管理收费服务。 收费时间:早上7:30-21:30。 收费标准:15分钟内免费;15分钟至1小时4元;每超过1小时加收1元停车费,不足1小时按1小时计算;晚上21:30至次日早上7:30免收停车费。

注:以上数据来源于微信公众号:上饶全知道

本项目综合考虑信州区停车设施需求与周边地区停车收费标准,按停车场分布区域,定价区间为3.0元/小时/车次,停车20分钟(含)内免费,停车20分钟以上至1小时内按1小时开始收费。

2) 停车位销售价格依据

经调查,玉山城区汇丰商业中心地下停车位15万元/个;亿升滨江1号楼地下停车位13万元/个;金龙岗路地下停车位15万元/个。

结合项目停车场建设地点的区位条件及周边环境,以及项目定价标准参考情况,本项目停车位销售单价拟定为15万元/个。

3) 配套商业销售价格依据

配套商业销售价格标准主要参考如下:

序号	位置	出租价格 (万元/ m ²)	信息来源
1	信州-信州城区	2.10	58 同城
	市政府 公园道一号商业街 签一手合同 省税 带租出售 信州-信州城区 公园道一号 经营中 商业街店铺 1层 钟慧 兴邦地产 临街 可餐饮 可明火	40m ² 建筑面积	83.9万 单价 2.1万/m ²
2	上饶县-上饶城区	2.31	58 同城
	市政府附近, 时光park上饶热闹的小吃街店面, 包租出售 上饶县-上饶城区 时光park店面 经营中 临街门面 1层 夏士华 临街 可餐饮 上水 下水	52m ² 建筑面积	120万 单价 2.31万/m ²
3	信州-信州城区	2.88	58 同城
	急售 友邦壹号公馆 沿街现铺 租金稳定 万达华府 信州-信州城区 友邦壹号公馆 经营中 商业街店铺 张贤分 临街 可餐饮 上水 下水	64.29m ² 建筑面积	185万 单价 2.88万/m ²
4	上饶县-上饶城区	2.20	58 同城
	上饶城区沿街转角旺铺 即买即收租 上饶县-上饶城区 上饶城区沿街转角旺铺 经营中 商业街店铺 1层 项咏 上饶鸿基房产 临街 上水 下水 380V	121.68m ² 建筑面积	268.3万 单价 2.2万/m ²

根据上饶市信州区各商铺销售情况统计, 商铺成交单价为 2.1-2.88 万元/ m² 及以上, 本项目配套商业销售定价结合了上饶市信州区商铺销售情况, 配套商业销售单价按 2.2 万元/ m² 销售单价保守计算。

4) 配套商业租赁价格依据

配套商业租赁价格标准主要参考如下:

序号	位置	出租价格 (元/ m ² /天)	信息来源
1	信州-江南商贸城	3.33	58 同城
	上饶市米兰春天南门 (好邻居超市) 转让 信州-江南商贸城 好邻居超市S87793 902 72 空置中 临街门面 1层 陈胜芹 临街 上水 下水	20m ² 建筑面积	2000元/月 日租金 3.33元/m ² /天

2	上饶县-上饶城区	3.72	58 同城
	低价急转 上饶火的地段旺铺 客源极广 接手可营业 上饶县-上饶城区 18855553228店主 经营中 商业街店铺 1层 何筱姣 临街 可餐饮 上水 下水		103㎡ 建筑面积 1.15万/月 日租金 3.72元/㎡/天
3	信州-信州城区	3.89	58 同城
	白鸽园侧面, 香海明珠斜对面 信州-信州城区 胜利路 经营中 商业街店铺 1层 临街 上水 下水		30㎡ 建筑面积 3500元/月 日租金 3.89元/㎡/天
4	信州-信州城区	3.08	58 同城
	经营范围大, 人流多, 流动客源多 信州-信州城区 白鸽园 经营中 档口摊位 2层		26㎡ 建筑面积 2400元/月 日租金 3.08元/㎡/天

根据上饶市信州区各商铺租赁单价情况统计, 商铺租赁单价为 3.00 元/m²/天以上, 项目配套商业租赁定价结合了上饶市信州区商铺出租情况, 配套商业租赁单价按 3.00 元/m²/天估算。

5) 广告位出租价格依据

本项目广告位出租价格主要参考如下:

序号	位置	出租价格 (元/月)	信息来源
1	江西-上饶	400	广告买卖网
	上饶小区广告位 江西省-上饶市 社区 上饶商厦 出入口通道 宣传栏 ¥400元/月 长3米 × 高1.2米 × 1面 = 共3.6平方米 上饶市赤道传媒有限公司 [未验证] 代理方式: 自有媒体		编号: 赣-032127
2	江西-南昌	2000	广告买卖网
	江西省·南昌市 南昌写字楼停车场道闸广告电话 简介: 南昌写字楼停车场道闸广告电话高端受众: 道闸广告放弃了同质化的竞争, 更放弃了80%的普通受众人群, 把目标锁定在城市中20%的尖端消费人群——有车有房群体, 但这部。 刊例: ¥2000元/月 类型: 写字楼 叠山路商圈 停车场 道闸 规格: 长0米 × 高0米 × 0面 = 共0平方米 所有权: 自有媒体 起投日: 2017年07月13日		编号: 赣-081652
3	福建-福州	650	广告买卖网
	福州户外道闸广告招商 福建省-福州市 商业区 博美诗邦商圈 停车场 道闸 ¥650元/月 长0米 × 高0米 × 0面 = 共0平方米 福州龙韵广告有限公司 [已验证] 代理方式: 自有媒体		编号: 闽-012815
4	安徽-合肥	900	广告买卖网

安徽省·合肥市 合肥港澳广场停车场灯箱广告 编号: 皖-071754	
	<p>简介: 安徽省合肥市港澳广场停车场灯箱广告封闭空间无干扰, 明暗对比, 强制到达。媒体位置醒目, 覆盖面积广, 接触人流量车流量大, 宣传效果极佳。id: hw0501295</p> <p>刊例: ¥900元/月 类型: 商场 港澳广场 停车场 灯箱</p> <p>规格: 长4米 × 高1.6米 × 1面 = 共6.4平方米</p>
5	安徽-合肥 800 广告买卖网
	<p>合肥道闸广告发布 编号: 皖-01403</p> <p>安徽省·合肥市 商业区 停车场 道闸 ¥800元/月 长0.3米 × 高2.4米 × 2面 = 共1.44平方米</p> <p>合肥通鼎文化传媒有限公司 [未验证] 代理方式: 自有媒体</p>

由于当地广告位出租价格公示信息较少, 另参考江西省周边省市停车场广告价格, 价位在 400~2000 元/月不等。综合考虑广告牌大小、所在区域、车流量等因素以及广告牌选位是否突出, 是否可进行双向展示及可视距离, 本项目停车场广告位保守估计综合出租价格取 600 元/月。

6) 充电服务费定价依据

本项目拟建设 7kw 交流充电桩 853 个, 60kw 直流充电桩 1,279 个, 其中直流充电桩充电服务费收费单价为 0.8 元/千瓦时, 交流充电桩充电服务费收费单价为 0.6 元/千瓦时。

目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的, 充电费一般是由基本电费和电费两项费用组成。

经查江西省政府定价的《江西省政府定价经营服务性收费目录清单》赣发改收费〔2019〕1032 号, 充电桩充电收费标准不属于政府定价, 本项目拟参考国家发改委相关规定。根据国家发改委下发的《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》, 充换电设施经营企业可向用户收取电费和一定的充电服务费。公共充电桩服务费按照充电电量收取, 每千瓦时收费上限标准为当日本市 92 号汽油每升最高零售价的 15%, (上饶今日 92 号汽油售价为 7.04 元/升, 各加油站可能略有不同, 允许石油、石化集团公司在此基础上在上下浮动 5% 的幅度内确定零售价格。) 各运营单位可按照不超过上限标准制定具体收费标准。因此得出充电服务费价格上限区间为 0.99-1.11 元/kWh。

本项目拟定的充电桩服务费收费标准为直流充电桩 0.8 元/kWh，交流充电桩 0.6 元/kWh，由于直流充电桩造价较高，故服务费收费标准较交流充电桩高 0.2 元/kWh。本项目拟定的充电服务费收费标准符合国家发改委规定的收费标准。

6、项目资金来源

项目资金来源为项目资本金 51,524.21 万元，债务资金 120,000.00 万元。本项目资本金占项目总投资的 30.0%，符合国家对投资项目资本金的管理要求。

7、项目进度安排

(1) 工程工期

本项目建设工期预计为 24 个月。

(2) 实施进度

前期准备：2021 年 12 月前，完成项目规划方案、方案设计、可行性研究等前期策划论证工作，以及初步设计、施工图设计、土地取得、工程招标、开工准备等工作。

实施阶段：自实际开工 24 个月后，完成主体工程及附属工程，对工程进行竣工验收。

上饶中心城区地下智能化停车场建设项目正在做初步设计、土地平整等前期准备工作。截至目前项目尚未投入资金，投资进度为 0.00%。

本项目停车场运营方式主要为自营，项目建成后，上饶市安昊实业有限责任公司将聘请相关服务人员维护停车场，对出入车辆进行收

费，项目主要面向项目周边居民以及一些临时停车的车辆进行收费。

根据《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》，单建地下车位符合国土空间规划但未办理地下空间用地手续的，可按照本意见办理地下车位产权登记。且本项目出售车位未包含人防车位，可以正常办理产权证。

根据上饶市发展与改革委员会 2021 年 3 月 23 日印发的《上饶市机动车停车服务收费管理办法》，经营机动车停放业务，应依法向城乡规划、市场监督管理局、公安交警、城市管理局、税务等部门办理停车场相关手续。机动车停放服务实行“统一政策，分级管理”的原则，上饶市发改委直接管理上饶市中心城区内市本级政府投资建设，本级国有投资公司投资建设的公共停车场以及市直（含驻市）国家机关、企事业单位建设的配套公共停车场收费，其他由县（市、区）价格主管部门按照属地原则管理。机动车停放服务收费必须具备下列条件：1) 依法取得机动车停车服务的经营资格；2) 具有合适场地，设有明显的车辆通行和停放位置的标志和标线；3) 配备专职人员现场管理，负责车辆有序行驶停放和车辆安全；4) 建立健全内部收费管理、财务管理、安全防范、岗位责任等规章制度。

经调查了解，上述条件对于发行人办理机动车停放服务收费难度较小。未来，待募投项目建设完毕，上饶市安昊实业有限责任公司将根据政府部门相应指导政策开展运营、进行收费。

四、募集资金管理及使用计划

发行人已经制定了完善的资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理制度并及

时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合发行人和出资人的利益。

发行人拟定了《债券持有人会议规则》，并聘请长城证券股份有限公司担任本期债券债权代理人，签署了《债权代理协议》，聘请中信银行股份有限公司南昌分行、交通银行股份有限公司上饶分行担任本期债券募集资金监管银行，分别签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》，协议规定监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的内容进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

五、募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人与长城证券股份有限公司签署了《债权代理协议》，发行人与中信银行股份有限公司南昌分行、交通银行股份有限公司上饶分行分别签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。发行人将不定期对各募集资金使用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。发行人还将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查，如项目公司出现影响经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

同时，若出现未按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金的情形，募集资金使用专户的开户银行应及时通知发行人和债权代理人，并采取相应措施。

六、与募集资金相关承诺

发行人承诺本期债券募投项目收益优先用于偿还本期债券本息，承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：上饶市国有资产经营集团有限公司

法定代表人：胡保才

设立（工商注册）日期：2008年1月31日

统一社会信用代码：91361100669789461B

住所：江西省上饶市信州区凤凰中大道667号

发行人联系人：严富民

联系电话：0793-8193199

传真号码：0793-8332879

邮政编码：334000

注册资本：22.87亿元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：资产管理、经营、租赁；房地产开发；投融资服务；城市基础设施建设、酒店管理、旅游景点开发与经营管理；信息系统集成、运行、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人作为上饶市国有资产的主要经营实体，主要职责是对上饶市内各种国有资产进行优化管理，盘活存量资产，实现国有资产的保值、增值。截至2020年末，公司经审计的合并资产总额为3,203,723.11

万元，总负债 1,812,949.19 亿元，所有者权益 1,390,773.93 亿元。2018-2020 年公司分别实现营业收入 70,425.67 万元、77,954.73 万元和 124,465.93 万元，分别实现净利润 33,813.57 万元、48,854.37 万元和 45,823.28 万元。最近三个会计年度平均净利润为 42,830.41 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司未经审计的合并资产总额为 3,599,453.24 万元，总负债为 2,199,473.00 万元，所有者权益为 1,399,980.24 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入 85,391.29 万元，实现净利润 12,542.42 万元。

二、发行人历史沿革

上饶市国有资产经营有限责任公司系经上饶市人民政府《关于组建上饶市国有资产经营有限责任公司的通知》（饶府办字〔2007〕181号）文件批准，由上饶市国有资产监督管理委员会出资设立的有限责任公司。公司成立于 2008 年 1 月 31 日，取得上饶市工商行政管理局核发的 361100110000472 号《企业法人营业执照》。

公司设立时初始注册资本为 1,000.00 万元，由上饶市国有资产监督管理委员会分期缴足。上饶市国资委于 2008 年 1 月 3 日以货币资金出资 300.00 万元，占注册资本的 30.00%。此次出资经江西永华和信会计师事务所有限公司出具的“赣永华验字〔2008〕第 047 号”验资报告审验。2008 年 10 月 20 日，根据公司章程修正案的规定，公司实收资本由人民币 300.00 万元增加到人民币 1,000.00 万元，本次实收资本的增加由股东上饶市国资委以实物（房屋）投入，该房产经上饶市和信资产评估有限公司评估，并于 2008 年 10 月 18 日出具“赣和信评字〔2008〕第 84 号”资产评估报告书，评估值为人民币 770.29 万元，其中，700.00 万元作为实收资本，余额作为资本公积。此次出

资由江西永华和信会计师事务所有限公司于2008年10月20日出具的“赣永华验字〔2008〕第522号”验资报告审验。增资后公司的注册资本为1,000.00万元，实收资本为1,000.0万元（其中：货币资金人民币300.00万元，实物资产折合人民币700.00万元）。

2008年11月27日，根据公司章程修正案的规定，发行人增加注册资本9,000.00万元，其中，股东上饶市国有资产监督管理委员会以货币资金出资784.00万元，以实物资产（房屋）出资8,216.00万元。该实物资产经上饶市和信资产评估有限公司评估，并于2008年10月31日出具“赣和信评字〔2008〕第91号”资产评估报告书，评估值为人民币103,057,473.92元，其中，8,216.00万元作为实收资本，余额作为资本公积。此次增资经江西永华和信会计师事务所有限公司于2008年11月27日出具的“赣永华验字〔2008〕第577号”验资报告审验。增资后公司注册资本变更为人民币10,000.00万元，实收资本为人民币10,000.00万元（其中：货币资金人民币1,084.00万元，实物资产折合人民币8,916.00万元）。上饶市国有资产监督管理委员会仍持有公司全部股权。

2015年9月2日，根据市政府办公厅2015年8月19日印发的《上饶市人民政府办公厅关于印发市投融资企业改革工作领导小组第二次会议纪要的通知》中“授权市国资委出具股权划拨文件”的要求，上饶市国有资产监督管理委员会同意将在上饶市国有资产经营有限公司所持有100.00%的股权划拨给上饶投资控股集团有限公司，并出具《关于同意将市城市建设投资开发集团有限公司、市国有资产经营有限责任公司、市自来水公司、市旅游发展集团有限公司100.00%股权划拨给上投集团的批复》（饶国资字[2015]56号）文件。发行人股东由上饶市国有资产监督管理委员会变更为上饶投资控股

集团有限公司并办理完成相关工商变更登记手续。

2016年3月21日，根据上饶市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意组建上饶市国资经营集团公司的批复》（饶国资字[2016]18号）文件及公司章程修正案的规定，公司增加注册资本90,000.00万元，新增资本由股东上饶投资控股集团有限公司以货币出资90,000.00万元，相关金额尚未实缴，认缴时间为2025年12月31日。此次增资后公司注册资本变更为人民币100,000.00万元并办理完成相关工商变更登记手续。

2016年4月11日，公司名称由上饶市国有资产经营有限责任公司变更为上饶市国有资产经营集团有限公司，公司住所由上饶市信州区凤凰中大道667号6-1，7-1变更为上饶市信州区凤凰中大道667号。

2016年6月23日，根据公司章程修正案的规定，公司经营范围变更为“资产管理、经营、租赁；房地产开发；投融资服务；城市基础设施建设、酒店管理、旅游景点开发与经营管理；信息系统集成、运行、维护。（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）”。

2017年12月20日，企业收到上饶投资控股集团有限公司认缴的资本金90,000.00万元。此次认缴后，出资人上饶投资控股集团有限公司已足额缴纳发行人的资本金。

2018年4月8日，中国农发重点建设基金有限公司对发行人分别投资的3,400.00万元及3,800.00万元人民币全额计入发行人注册资本。增资后发行人注册资本由100,000.00万元人民币增加到107,200.00万元人民币，其中中国农发重点建设基金有限公司持股比

例为 6.72%。

2018年10月29日，公司增加注册资本100,000.00万元，新增资本由股东上饶投资控股集团有限公司以货币出资。2018年12月10日发行人收到上饶投资控股集团有限公司资本金100,000.00万元。此次增资后公司注册资本变更为人民币207,200.00万元并办理完成相关工商变更登记手续。本次增资后，上饶投资控股集团有限公司持有发行人96.85%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为3.15%。

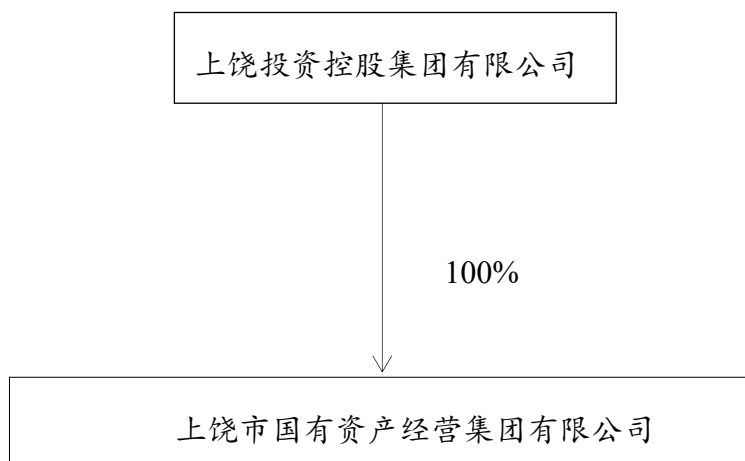
2021年1月22日，公司增加注册资本21,500.00万元，新增资本由股东上饶投资控股集团有限公司以货币出资。此次增资后公司注册资本变更为人民币228,700.00万元并办理完成相关工商变更登记手续。本次增资后，上饶投资控股集团有限公司持有发行人96.85%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为3.15%。

2021年12月28日，股东中国农发重点建设基金有限公司将其持有的全部股权转让给上饶投资控股集团有限公司，本次股权变更后，上饶投资控股集团有限公司持有发行人100.00%的股权。

截至本募集说明书出具日，公司注册资本22.87亿元，实收资本22.15亿元，上饶投资控股集团有限公司持有公司100%股权，公司控股股东为上投集团，实际控制人为上饶市人民政府。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为22.87亿元，股权结构如下图所示：



发行人是依法成立的有限责任公司，上饶投资控股集团有限公司是发行人的控股股东，拥有 100%的股权。

上投集团成立于 2015 年 6 月 29 日，注册资本为人民币 1,045,900.00 万元，经营范围为接受市政府委托，负责向金融机构和资本市场筹措资金；对市本级及下辖县（区）企业进行资金投放；通过多种途径盘活存量资金，以实现国有资产保值增值；直接或通过子公司对城建、公路、交通、旅游、金融、汽车、新能源、农业产业化、中小企业，以及基础设施和公共服务实施投资；通过参股、控股子公司，按照市场方式和商业原则对子公司运作实施管理，矿产资源（非煤矿山）开采，矿产资源勘查，非金属矿及制品销售，非金属矿物制品制造，采矿行业高效节能技术研发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

上投集团是上饶市最重要、最大的国有投融资集团，受上饶市人民政府直接领导。自成立以来，上投集团根据上饶市长期发展规划，通过市场化的运作，对上饶市优势资产进行整合，主要从事上饶市旅游、水业、国有资产、城建等的投资、建设和运营。

截至 2020 年末，上投集团经审计的总资产为 2,675.05 亿元，所

所有者权益为 1,296.65 亿元。2020 年，上投集团实现营业收入 140.57 亿元，实现净利润 12.27 亿元。截至 2021 年 9 月末，上投集团未经审计的总资产为 2,813.38 亿元，所有者权益为 1,267.82 万元。2021 年 1-9 月，上投集团实现营业收入 129.59 亿元，实现净利润 9.97 亿元。

发行人实际控制人为上饶市人民政府。截至本募集说明书出具之日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人为依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的有限责任公司。发行人为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，形成了包括股东会、董事会和监事会在内的现代法人治理结构，公司依据公司章程进行公司治理。

1、股东

股东依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投融资计划；（2）任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

对前款所列事项，股东以书面形式表示同意的，由股东在决定文

件上签名、盖章。

对前款所列事项股东以书面形式表示同意的，由股东在决定文件上签名、盖章。

(1) 本条第(7)至(10)项内容；

(2) 单个会计年度内，公司对外举借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产40.00%以上的负债；在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的100.00%；公司转让资产事项单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的10.00%。

2、董事会

发行人设董事会，其成员为五人，非职工董事由股东会委派。董事会成员中应当有公司职工代表，董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事的任期为3年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事长任期3年，任期届满，可连选连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：(1) 召集公司会议，并向股东会报告工作；(2) 执行股东会的决议；(3) 决定公司的经营计划和投融资方案；(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；(8) 决定公司内部管理机构的设置；(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；(10) 制定公司的基本管理制度。公司向其他企业投资或者为他人提供担保，由董事会或者股东会决定。董事会对上述事项作出决定，属

于公司党委会参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党委会的意见和建议。

3、经理

公司设经理一名，副经理若干名，由董事会聘任或解聘。经理对公司董事会负责，行使以下职权：(1)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案；(3)拟订公司内部管理机构设置方案；(4)拟订公司的基本管理制度；(5)制定公司的具体规章；(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；(7)决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；(8)董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。总经理在行使上述职权时，属于公司党委会参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取公司党委会的意见。

4、监事会

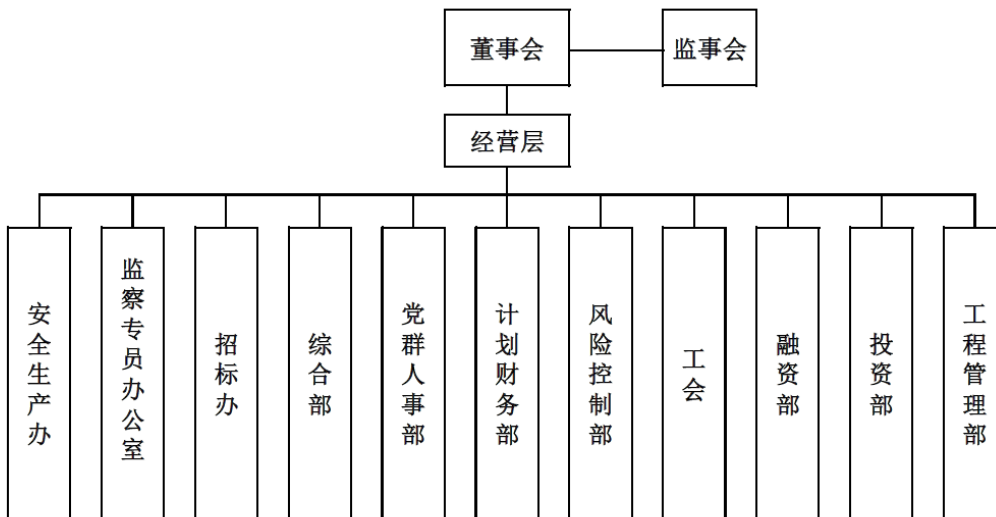
公司设立监事会，成员不少于五人，非职工监事由股东会委派。其中职工代表的比例不得低于三分之一，监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期为3年，任期届满可连选连任。监事会行使下列职权：(1)检查公司财务；(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；(4)提议召开临时股东会；

(5) 向股东会提出提案；(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(二) 组织结构图

公司设置安全生产办、监察专员办公室、招标办、综合部、党群人事部、计划财务部、风险控制部、工会、融资部、投资部和工程管理部 11 个职能部门。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司组织结构如下图所示：



发行人主要职能部门简介如下：

1、党群人事部

负责落实集团公司党委贯彻党的路线、方针、政策和上级党委的指示等各项工作部署。负责起草制订党群、人事相关工作计划、总结、方案、制度等文件材料以及做好党内文件的收发、传阅、保管、保密等文档工作；组织安排党委会及党群各类会议、学习和相关活动并做好会务工作。负责集团公司党群组织建设，做好党员发展工作，加强机关党组织建设，开展党组织活动。收缴党费、团费，党群各类印章的使用和管理。负责做好党委的建设工作,协调和督促各党支部、群团

组织及各部门贯彻执行党委决议、决定情况。负责制订党委中心组学习计划并组织实施,指导、检查各党支部的政治学习和党员教育情况。负责做好员工的招聘、培训、薪酬福利、绩效考核及员工关系工作,做好干部培养、选拔与教育工作。负责集团公司意识形态和宣传工作。组织实施年度宣传工作和企业文化宣贯,负责党群系列刊物及学习资料的征订工作。做好党务公开工作,配合纪委抓好作风建设和贯彻中央八项规定及党风廉政工作。负责协调统战、工会、共青团、妇联等相关工作。负责做好集团公司综合治理、保密相关工作。集团交办的其他工作。

2、监察专员办公室

协助集团公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作,协助做好集团公司内部巡察工作,一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”建设。督促推动集团公司党委坚决维护习近平总书记党中央的核心、全党的核心地位,坚决维护党中央权威和集中统一领导,确保党的路线方针政策和中央、省委、市委重大决策部署在国资集团落到实处,坚决整治贯彻落实中的形式主义和官僚主义。督促推动集团公司主要负责人和领导班子成员、集团公司党委管理人员忠诚干净、担当作为,督促推动集团公司党委落实全面从严治党主体责任,集团公司主要负责人履行第一责任人职责,班子其他成员认真履行“一岗双责”,抓好分管部门和领域的全面从严治党工作。加大对集团公司党委管理人员的监督执纪力度,贯彻“惩前毖后、治病救人”方针,落实“三个区分开来”要求,坚持严管和厚爱结合、激励与约束并重,精准、有效地运用监督执纪“四种形态”,全面净化集团公司政治生态。依法履行监察职责,对集团公司监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从业以及道德操守情况进行监督检查,依据有关规定对集团公司

非市委管理的监察对象涉嫌职务违法案件进行调查，并依法依规予以处置；对集团公司非市委管理的监察对象涉嫌职务犯罪的，报市纪委监委批准或指定管辖后，移交相关纪委监委调查或者相关纪委监委联合调查。依纪依法开展问责，对集团公司违反党章党规党纪和宪法法律，履行职责不力、失职失责的党组织、党员领导人员，以及本集团公司管理的监察对象依据权限进行问责，或者向有权作出问责决定的党组织（单位）提出问责建议。加强对集团公司纪检监察干部的日常工作、管理和监督，发现违纪违法问题及时查处，坚决防止“灯下黑”。完成市纪委监委交办、督办的有关工作。

3、综合部

做好公司行政管理和日常事务工作。协调公司各部门之间有关工作，收集整理信息资料，了解和掌握公司主要工作进展情况，为领导科学决策提供依据。负责起草公司行政类材料，做好公司行政类签发文件的审核工作；负责上级行政类来文、来电的签收、拟办、落办，行政会议、文件决定事项的督办工作，及时反馈办理结果和进展情况。负责相关行政管理规章制度的制定、完善及实施效果跟进，促进公司行政工作的规范化管理。负责组织、安排公司级别行政会议、学习和重要活动，做好会议准备、会议记录和会议纪要等各项会务工作，根据工作安排，配合做好公司其他会议的会务工作。负责董事会及相关会议的筹备、记录；董事会决议和指示的督促落实；做好董事会与外部机构、下属企业的沟通协调及联络。负责行政介绍信和印章的使用、管理。负责健全公司信息网络系统，公司网络管理和 OA 系统管理工作，负责公司通讯网络、办公电子设备管理维护和信息传输工作；负责审核、指导监督公司 VI 系统的应用。负责公司本部办公用品的采购、保管、分发、维护维修、处置和管理等工作，负责定期监测、

维护办公环境、卫生，负责公司油卡、员工饭卡的充值和来客接待等后勤服务工作，负责公司车辆的调派、管理工作。负责档案管理。负责收集公司各类重要文件资料，对所保存的档案资料进行科学的整理和保管，负责公司工商营业执照的登记、变更、查阅等工作。负责保障固定资产的安全完整，防止资产对外经营中的不当损失，力争固定资产的保值、增值。负责固定资产日常管理工作，做好资产产权处置和产权纠纷等工作；负责固定资产的对外抵押担保及出借资产的赎回收益等工作，配合其他部门开展资产清算、折旧、发债、审计等相关工作。负责市直机关事业单位经营性国有资产摸底工作，根据市直机关事业单位经营性国有资产的现状，做好未移交资产的划转工作。负责已移交固定资产的房产测绘、权籍调查、宗地范围确认等过户工作；负责对划转移交资产相关权证、图纸等资料的建档分类，梳理统计，分册装订等工作。负责固定资产的清查盘点、入账、建立资产电子动态信息库等工作。完成公司交办的其他工作。

4、计划财务部

下设财务管理部（财务一部）、资金管理部（财务二部）：

财务管理部（财务一部）主要工作职责：会计核算：负责建立集团公司会计核算制度，并组织实施；具体负责指导、监督、检查集团各公司会计工作；负责处理集团各公司月度基础财务处理工作、汇总以及年度决算工作；负责集团各公司的会计核算、税务申报工作；负责对外统计报表的填报；负责管理、装订集团各公司的会计档案及其他资料。财务管理：具体负责制定集团财务部的岗位职责；负责集团财务管理体的建立和集团财务管理制度的制定、实施；负责集团财务信息化建设（ERP 中的财务管理系统）、应用和维护工作；负责撰写集团季度财务运行状况分析报告；负责集团财务队伍建设及财务人

员业务培训管理工作；负责集团资金预算审核管理及控制；维护与税务部门之间的关系；参与集团投资等重大事项的经营决策，提供财务分析与评价。预算管理：具体拟定预算管理制度及相关细则，包括各类预算表格的设计及填写说明，根据公司发展的需要及时修订；负责组织年度预算的汇总编制、调整、检查和分析；跟踪年度预算的执行情况，并编制预算执行情况分析报告。

资金管理部（财务二部）主要工作职责：负责日常的资金管理工作；负责日常的资金收支工作；负责日常登记现金、银行日记账、负责办理银行相关业务、票据相关业务；维护与合作银行的关系，负责集团各公司融资放贷、还本付息事宜；根据集团需要进行资金筹集和调度；负责集团资金审核管理及控制，关注银行推出的各类理财方式，在保证资金绝对安全的前提下，提高沉淀资金的收益水平。

5、融资部

根据集团公司的发展战略，研究制订集团公司中长期融资规划和年度融资计划，并负责融资项目的筹划及储备；建立健全融资规章制度并组织实施。负责融资渠道的发掘、维护及融资方式的总体策划及具体实施。根据公司融资项目的资金需求，结合公司的盈利情况及财务状况，按照融资额度大、期限长、成本低、效率高、条件优、使用活的原则，开拓融资渠道，创新融资模式，维护与金融机构间的合作关系，全面保障集团资金安全。编制融资台账，准确掌握每一笔已批贷款的额度、利率、期限及抵押担保情况，确保贷款的及时发放，满足公司的用款需求。协助财务部门做好资金筹措，科学合理分配、使用和偿还。根据融资方案选择融资中介机构；负责配合金融机构（或中介机构）开展项目评审工作；负责配合金融机构开展贷前调查、贷中审查、贷后核查工作；配合各机构对融资项目资金的监督检查工作。

各类融资业务的受理、谈判、评估、方案制订、资料准备、报批报备、组织实施和监督管理等具体工作。做好融资相关文件、合同、协议等档案管理工作。办理公司对外担保及融资业务相关的手续。全面了解、掌握各子公司项目立项、规划、土地安排以及环评等必须的程序，为融资创造条件；协助财务部门全面掌握重大财务信息，协助财务部门维护和管理重大信息披露工作。完成交办的其他工作任务。

6、投资部

根据公司的发展战略，研究提出公司年度投资计划和中长期投资规划。选择投资合作项目，建立投资项目库，负责组织对投资合作项目进行前期调研，起草投资建议书。根据公司审批立项的投资合作项目，组织和委托中介机构对投资合作项目进行可研、评估、审计等工作。组织并参与投资合作项目有关合同、协议的起草和制定。签订协议后，协同办理出资、工商登记等工作。负责公司各项投资项目的监管和效益评价工作。收集、整理和分析市场信息和政策动态，为公司投资决策提供支持。完成公司领导交办的其他工作。

7、风险控制部

风险管理：根据集团战略目标和经营计划，制定适合本集团的风险管理体系、制度、办法及程序。收集、分析、整理内外环境的不利因素，同行业企业与本企业发生过的不利事件，结合风险管理及内控评价结果，查找管理中的薄弱环节，建立完善风险辨识的方法、风险分类框架。辨识、描述各活动中可能发生的风险，确定风险评价方法、开展风险评估。深入分析、评价风险属性，检查已有的风险管理措施对风险的管理程度，确定重大风险。提出各风险可能采取的管理、应对措施及实施的成本与收益，选择实施的管理举措，制定风险管理方

案。检查与监控风险管理方案的实施。审计管理：根据集团战略目标和经营计划，制定适合本集团的内控管理、审计监督模式，制定集团财务审计的各项规章制度及管理办法。制定年度财务审计工作计划并组织实施。通过系统而规范的审计活动，对所属公司的经济运行状况、财务状况、管理及控制状况进行检查和评价，及时发现公司内部控制制度的薄弱环节，堵塞漏洞，有效提高风险防范能力，提高公司经营的效果和效率。审计方式可根据管理重点采用常规审计、专题审计等不同方式。根据需要对集团重大投资、收购重组所涉及的财务情况开展风险评价、尽职调查等相应审计、审核工作。开展对所属公司责任人任期或离任经济责任审计工作。负责对集团及所属公司内部严重违反财经法纪行为、揭发检举事件的专项审计工作。法律事务管理：诉讼事务管理：收集、组织有利于公司的证据材料，代表公司处理诉讼、仲裁法律事务，维护公司合法权益；根据外聘律师代理的诉讼、仲裁案件，及时向公司领导汇报案件进展，督促外聘律师及时高效履行代理职责。并根据其需要，收集、提供有利于公司的证据材料。非诉讼法律事务管理：根据需要，从法律专业角度参与公司经济活动的谈判；根据需要，依据有关法律、法规和事实拟订保证我方合法利益的相关协议文件；根据需要，参与公司招标活动，从法律专业角度对招标文件提出专业意见；及时进行汇报，对相关法律问题提出解决建议。法律风险管理：根据需要，能够针对集团各项经济活动可能面临的法律风险，制作出法律风险评价报告，以供决策；能够有效协助处理突发法律事件。合同管理：为公司重要合同的分析、评价、拟订、审核、谈判提供专业意见，从法律专业角度保证集团利益；对合同的争议、变更、索赔等事宜，从法律专业方面给予指导和监督。法律信息管理：及时、全面掌握与集团公司经营活动有关法律、法规、司法解释等新

增或变更事项，并通过有效渠道在集团公司内部传达。

8、工会

根据上级工作的要求和企业实际情况，制定和实施工会工作计划，搞好年度总结，组织指导工作小组开展工作等。

9、招标办

在集团公司的领导下，统一负责公司的各项招标、采购工作。依法依规，公平、公开、公正地组织实施招标、采购活动。负责审核代理机构编制的采购、招标文件。配合相关部门对设备材料或供应商进行询价、比价或比选。负责处理项目招标或采购活动中的质疑、投诉、举报，并按规定对质疑、投诉、举报作出答疑回复。参与招标（采购）合同的审核工作。负责招标（采购）项目的标后管理，参与采购招标项目的验收，监督中标单位履约情况。负责沟通、协调项目招标或采购活动中和相关职能部门的工作关系。负责招标过程文件资料的收集、整理、备案、建档、归档工作。建立健全招投标过程中的廉政风险防控体系，防范廉政风险。完成领导交办的其他工作。

10、工程管理部

编制（修订）建设工程项目管理制度（办法）和建设工程项目合同示范文本并进行监督检查。负责建设工程项目方案设计、初步设计文件内部审查。审核子公司（项目部）报送的建设工程项目咨询服务费的合理性。审核子公司（项目部）报送的建设工程项目中涉及功能、结构、设备、造价等的重大变更、洽商提案，从工程技术和工程造价角度进行评估。审核子公司（项目部）报送的建设工程项目合同。审核子公司（项目部）报送的零星工程预（结）算。监督检查子公司（项目部）在建工程项目施工安全、质量、进度、合同履行、文明施工和

工程资料整编。配合子公司（项目部）处理工程项目建设中的技术问题。参与工程项目重要阶段的质量验收。组织（参与）对委托服务机构及建设工程项目综合考评。建立集团公司建设工程项目的电子动态信息库。配合集团公司融资部门办理工程项目的相关融资工作。对拟建工程项目进行前期调研、系统编制包装，办理并指导项目部进行建设工程项目的前期报批（选址、土地预审、土地招拍挂、立项、环评、节能、稳评）等相关手续。负责项目信息的归集、统计以及上传下发工作。完成集团公司交办的其它工作。

11、安全生产办

在安全生产领导小组的领导下，综合管理公司日常安全生产工作。汇总和审查各部门、子公司的安全生产措施，并督促切实执行。草拟、修订公司的安全生产管理制度，并对制度执行情况进行监督检查。组织开展安全生产大检查。总结和推广安全生产的先进经验，开展安全生产的宣传教育 and 培训。参加安全事故的调查和处理。对安全生产检查、安全事故做好台账登记，并对相关资料归档保管。建立健全安全管理网络，指导基层安全工作，定期召开安全专业人员会议。

（三）发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

1、资产独立

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。

发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

2、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

3、机构独立

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、业务独立

发行人拥有独立、完整的产、供、销体系和自主经营的能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务员以公司名义办理相关事宜。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

五、发行人控股和参股公司情况

截至2021年9月末，发行人共有20家子公司纳入合并报表，基

本情况如下：

单位：万元、%

序号	级次	公司名称	注册资本	持股比例
1	一级	上饶市保障性住房投资建设有限公司	60,000.00	60.00
2	一级	上饶市兴饶置业有限责任公司	500.00	100.00
3	一级	上饶市富饶融资担保有限责任公司	50,000.00	100.00
4	一级	江西省兴饶建设有限公司	100.00	100.00
5	一级	上饶市广信投资发展有限公司	5,600.00	100.00
6	一级	上饶市奥龙实业有限责任公司	30,000.00	80.00
7	一级	上饶市高铁农都投资有限公司	22,000.00	100.00
8	一级	上饶市中心区基础设施建设开发有限公司	5,000.00	100.00
9	一级	上饶市铁路投资有限责任公司	50,000.00	100.00
10	一级	上饶市大数据产业投资发展有限公司	50,000.00	100.00
11	二级	上饶市奥德建设工程有限责任公司	9,000.00	100.00
12	一级	上饶市宇通物流有限公司	5,000.00	100.00
13	一级	上饶市安厦房地产开发有限公司	50,000.00	100.00
14	一级	上饶市三江新城投资有限公司	95,000.00	51.00
15	一级	上饶市安信发展有限公司	65,000.00	100.00
16	一级	上饶三清山机场有限公司	5,000.00	100.00
17	一级	上饶市安昊实业有限责任公司	10,000.00	100.00
18	二级	上饶市大奥生态渔业发展有限公司	200.00	100.00
19	一级	上饶市富饶金融服务有限责任公司	500.00	100.00
20	一级	江西宏润房地产开发有限公司	800.00	100.00

（一）重要子公司情况

发行人重要子公司基本情况和近一年的主要财务数据如下：

1、上饶市保障性住房投资建设有限公司（以下简称“保投公司”），成立于2010年8月30日，注册资本60,000.00万元。经营范围包括：城市危旧住房、棚户区改造；经济适用住房、廉租房、公共租赁住房 and 拆迁安置房的投资建设；土地整理；房地产开发。（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）。

截至2020年末，保投公司资产总计649,215.38万元，所有者权益合计478,912.07万元。2020年度，保投公司实现营业收入12,797.67

万元，净利润 3,796.66 万元。

2、上饶市中心区基础设施建设开发有限公司（以下简称“中心区基建公司”），成立于 2008 年 11 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元整。公司经营范围为：城乡基础设施项目建设；土地开发。（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）。

截至 2020 年末，中心区基建公司资产总计 283,187.97 万元，所有者权益合计 62,294.92 万元。2020 年度，中心区基建公司实现营业收入 3,404.27 万元，净利润 1,700.48 万元。

3、上饶市安厦房地产开发有限公司（以下简称“安厦房产”）成立于 2017 年 3 月 16 日，注册资本 50,000.00 万元。经营范围主要包括：房地产开发与经营；房产经纪服务；园林绿化工程、市政工程、道路工程、房屋建筑工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，安厦房产资产总计 181,017.75 万元，所有者权益总计 23,098.86 万元。2020 年度，安厦房产实现营业收入 20,760.33 万元，实现净利润 1,144.24 万元。

4、上饶市富饶融资担保有限责任公司（以下简称“富饶担保”），成立于 2008 年 12 月 18 日，注册资本 50,000.00 万元。经营范围包括：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务，非融资性担保、与担保有关的融资性咨询、财务顾问等中介服务业务，以及按规定以自有资金进行投资；再担保业务（许可证编号：赣 36090031）。

截至 2020 年末，富饶担保资产总计 88,048.35 万元，所有者权益合计 71,790.96 万元。2020 年度，富饶担保实现营业收入 2,146.73 万

元，净利润 1,407.56 万元。

5、上饶市铁路投资有限责任公司（以下简称“铁路投资”），成立于 2010 年 6 月 22 日，注册资本 50,000.00 万元。经营范围主要包括：房地产开发经营（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）一般项目：国内贸易代理，园区管理服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），市政设施管理，土地整治服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2020 年末，铁路投资资产总计 321,077.56 万元，所有者权益总计 55,762.88 万元。2020 年度，铁路投资实现营业收入 11,500.00 万元，净利润 1,093.95 万元。

6、上饶市三江新城投资有限公司（以下简称“三江投资”）成立于 2018 年 5 月 11 日，注册资本 95,000.00 万元。经营范围主要包括：资产管理；投资管理；投资顾问；城市基础设施建设；土地开发；企业并购重组；资产重组；物业管理；房地产开发；资产租赁；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，三江投资资产总计 138,303.20 万元，所有者权益总计 116,592.95 万元。2020 年，三江投资实现营业收入 2,689.79 万元，净利润 1,842.35 万元。

7、上饶三清山机场有限公司（以下简称“三清山机场”）成立于 2011 年 7 月 25 日，注册资本 5,000.00 万元。经营范围主要包括：机场投资建设与运营管理；商业场所出租；物业管理；动力能源设施管理及维护服务；经营国家政策许可的其它投资项目。（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）。

截至2020年末，三清山机场资产总计79,750.31万元，所有者权益总计28,958.13万元。2020年，三清山机场实现营业收入13,773.58万元，净利润-4,332.81万元。2020年，三清山机场净利润为负，主要是因为三清山机场目前处于开拓航线，带动当地旅游业发展阶段，因此客流量尚未稳定，前期投入成本较多所致。

8、上饶市奥德建设工程有限责任公司（以下简称“奥德建设”）成立于2013年7月2日，注册资本9,000.00万元。经营范围主要包括：工程项目的承包、代建、管理；建筑材料加工、销售；房屋租赁服务；房地产开发和经营；绿化和亮化工程施工；实业投资（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）。

截至2020年末，奥德建设资产总计182,744.02万元，所有者权益总计8,260.56万元。2020年度，奥德建设实现营业收入15,519.47万元，净利润235.91万元。

（二）合营和联营企业情况

截至2021年9月末，发行人合营和联营企业情况如下表所示：：

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	经营范围	注册资本	持股比例
1	江西国云科技有限公司	数据处理、加工、集成、存储服务；信息系统集成服务；物联网服务；互联网接入及相关服务；软件开发、销售；硬件销售；信息技术咨询服务；集成电路设计；数字内容服务；其他未列明信息技术服务业；计算机及通讯设备租赁；其他科技推广和应用服务业	1,000.00	40.00
2	上饶市中科云富基金管理有限公司	受托管理创业投资企业的创业投资业务；股权投资及管理（证券、期货除外）；创业投资业务服务；创业投资咨询服务	1,000.00	45.00
3	上饶市中科创业投资基金中心（有限合伙）	云计算、大数据、物联网、电子信息、先进信息装备制造、高新技术服务(包括高新技术、生物技术、研发技术、检验检测、科技成果转化服务)、新材料、新能源、节能环保、高端装备制造业战略性新兴产业新兴产业和高新技术改造提升传统产业领域的股权投资、基金管理(仅限私募基金管	15,000.00	33.33

		理)和投资管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
4	上饶市中油投资发展有限公司	投资建设油库、加油站、加气站、充电站;汽油、柴油批发(有效期:2018年4月2日至2021年4月1日);日用百货、预包装食品、汽车用品销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	2,800.00	40.00
5	江西天吼网络技术有限公司	软件开发;信息系统集成服务;信息技术咨询服务	5,000.00	40.00
6	上饶市中科二号创业投资基金中心(有限合伙)	生物医药产业领域的股权投资、基金管理和投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	10,000.00	99.45
7	江西朵朵云网络科技有限公司	一般项目:大数据服务,物联网技术服务,互联网数据服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,数据处理和存储支持服务,信息系统集成服务,物联网设备销售,互联网安全服务,软件开发,云计算设备销售,消防器材销售,知识产权服务,人工智能行业应用系统集成服务,安防设备销售,安全系统监控服务(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)	1,000.00	40.00

发行人重要联营和合营企业基本情况和近一年的主要财务数据如下:

1、江西国云科技有限公司(以下简称“国云科技”)成立于2016年7月19日,注册资本1,000.00万元。经营范围主要包括:数据处理、加工、集成、存储服务;信息系统集成服务;物联网服务;互联网接入及相关服务;软件开发、销售;硬件销售;信息技术咨询服务;集成电路设计;数字内容服务;其他未列明信息技术服务业;计算机及通讯设备租赁;其他科技推广和应用服务业。

截至2020年末,国云科技资产总计1,906.52万元,所有者权益总计768.12万元。2020年度,国云科技实现营业收入402.37万元,实现利润总额-320.47万元,净利润-320.47万元。由于公司尚处于业务运营初期,收入规模不大,管理费用较多,因此净利润为负。

2、江西中科云富基金管理有限公司(以下简称“中科云富基金”)

成立于2016年11月17日，注册资本1,000.00万元。经营范围主要包括：受托管理创业投资企业的创业投资业务；股权投资及管理（证券、期货除外）；创业投资业务服务；创业投资咨询服务。

截至2020年末，中科云富基金资产总计1,009.56万元，所有者权益总计700.27万元。2020年度，中科云富基金实现营业收入221.77万元，实现利润总额30.30万元，净利润30.30万元。由于公司尚处于业务运营初期，收入规模不大，管理费用较多，因此净利润较少。

3、上饶市中科创业投资基金中心（有限合伙）（以下简称“中科创业”）成立于2016年11月28日，认缴额15,000.00万元，实收资本3,250.00万元，经营范围主要包括：云计算、大数据、物联网、电子信息、先进信息装备制造、高新技术服务（包括高新技术、生物技术、研发技术、检验检测、科技成果转化服务）、新材料、新能源、节能环保、高端装备制造业战略性新兴产业新兴产业和高新技术改造提升传统产业领域的股权投资、基金管理（仅限私募基金管理）和投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，中科创业资产总计3,224.78万元，所有者权益总计3,224.68万元。2020年度，由于该企业还未正式开始运营，所以没有实现营业收入。

4、上饶市中油投资发展有限公司（以下简称“中油投资”）成立于2017年9月26日，注册资本2,800.00万元，实收资本300.00万元，经营范围主要包括：投资建设油库、加油站、加气站、充电站；汽油、柴油批发（有效期：2018年4月2日至2021年4月1日）；日用百货、预包装食品、汽车用品销售（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2020年末，中油投资资产总计992.44万元，所有者权益总计887.75万元。2020年度，中油投资实现营业收入148.11万元，实现利润总额744.20万元，净利润744.20万元。

5、江西天吼网络技术有限公司（以下简称“江西天吼”）成立于2016年12月28日，注册资本5,000.00万元，实收资本3,500.00万元，经营范围主要包括：软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。

截至2020年末，江西天吼资产总计2,665.69万元，所有者权益总计2,636.57万元。2020年度，江西天吼实现营业收入9.31万元，实现利润总额-60.27万元，净利润-60.27万元。由于该企业处于业务发展初期，所以收入规模较小，盈利能力不强，净利润为负。

6、上饶市中科二号创业投资基金中心（有限合伙）

上饶市中科二号创业投资基金中心（有限合伙）（以下简称“中科二号基金”）成立于2019年8月15日，注册资本10,000.00万元，实收资本9,000.00万元，该基金执行事务合伙人为江西中科云富基金管理有限公司，截至2020年末基金资产净值为8,917.24万元。

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理层人员组成情况如下表所示：

项目	姓名	职务	出生年月	是否公务员	任职起止时间	兼职领薪情况
董事会成员	胡保才	董事长	1962年8月	否	2015.01至今	不涉及
	高瑜	董事	1963年1月	否	2015.01至今	不涉及
	余新明	董事	1967年8月	否	2015.07至今	不涉及
	周国军	董事	1973年5月	否	2020.12至今	不涉及
	邱芸	董事	1984年12月	否	2015.08至今	不涉及
	晏茂林	监事会主席	1963年11月	是	2015.08至今	不在公司领薪

项目	姓名	职务	出生年月	是否公务员	任职起止时间	兼职领薪情况
监事会成员	柴晓梅	监事	1982年4月	是	2015.08至今	不在公司领薪
	周英	监事	1969年3月	否	2015.08至今	不涉及
	黄燕	监事	1985年6月	否	2015.08至今	不涉及
	汤方敏	监事	1987年6月	否	2015.08至今	不涉及
高级管理人员	周国军	总经理	1973年5月	否	2020.12至今	不涉及
	高瑜	副总经理	1963年1月	否	2015.01至今	不涉及
	余新明	副总经理	1967年8月	否	2015.07至今	不涉及
	刘荣富	副总经理	1965年4月	否	2015.07至今	不涉及
	许金平	副总经理	1971年12月	否	2018.08至今	不涉及
	李鹏	副总经理	1979年3月	否	2020.03至今	不涉及
	李连辉	副总经理	1976年11月	否	2018.09至今	不涉及

1、董事会成员

胡保才，男，1962年8月生，中共党员，大专学历，政工师。历任余干县华林岗乡副乡长，余干县洪家嘴乡常务副乡长，余干县三塘乡乡长，余干县瑞洪镇镇长，余干县瑞洪镇党委书记，余干县洪家嘴乡党委书记，余干县政府副县长，鄱阳县常务副县长，上饶市国有资产经营集团有限公司副总经理。现任上饶市国有资产经营集团有限公司董事长，为公司党委书记、法定代表人。

高瑜，男，1963年1月生，中共党员，大专学历，政工师。曾先后在上饶地区商业局、上饶地区百货纺织品公司、上饶市商业总公司、上饶市商业职工中专学校工作。现任上饶市国有资产经营集团有限公司董事、副总经理。

余新明，男，1967年8月生，中共党员，本科学历，会计师。历任横峰县审计局科员、副局长，横峰县财政局副局长，上饶市国资委统评科副科长、科长，上饶市富饶融资担保有限责任公司总经理、董事长。现任上饶市国有资产经营集团有限公司董事、副总经理。

周国军，男，1973年5月出生，中共党员，大专学历。历任江西

省上饶县望仙乡人大副主席，上饶县望仙乡副乡长，上饶县茗洋乡党委副书记、乡长，上饶县湖村乡党委书记、乡长，望仙乡党委书记、人大主席，田墩镇党委书记，旭日街道党工委书记，上饶市城市建设投资开发集团有限公司党委委员、副总经理，现任上饶市国有资产经营集团有限公司党委副书记、总经理。

邱芸，女，1984年12月生，本科学历，会计师、经济师、审计师。历任上饶市国有资产经营有限责任公司会计、财务稽核部经理助理。现任上饶市国有资产经营集团有限公司职工董事、财务稽核部副经理。

2、监事会成员

晏茂林，男，1963年11月生，中共党员，大专学历。曾在民办学校和32730部队工作，后进入江西财校学习，毕业后先后进入铜鼓县、上饶县和上饶市国资委工作。现任上饶市国有资产监督管理委员会副主任、上饶市国有资产经营集团有限公司监事会主席。

柴晓梅，女，1982年4月生，中共党员，本科学历，会计师。历任东莞市瑟诺电器有限公司主办会计，晶科能源有限公司外销会计，上饶市国有资产监督管理委员会专职监事。现任上饶市国有资产经营集团有限公司监事。

周英，女，1969年3月生，专科学历。先后在上饶市淀粉制品厂、上饶市乐宝乳业公司、上饶市信丰公司工作。现任上饶市国有资产经营集团有限公司职工监事、产权管理部经理。

黄燕，女，1985年6月生，中共党员，本科学历，经济师、会计师。曾在上饶市开发区金融办公室工作。现任上饶市国有资产经营集团有限公司职工监事。

汤方敏，男，1987年6月生，本科学历。先后在深圳富士康企业集团、上饶市供电公司、上海市佑立照明企业集团工作。现任上饶市国有资产经营集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

周国军，具体介绍见董事会成员。

高瑜，具体介绍见董事会成员。

余新明，具体介绍见董事会成员。

刘荣富，男，1965年4月生，中共党员，经济师，本科学历。历任江西朝阳磷矿供销科副科长、行政办公室副主任、供销科科长，朝阳磷矿党委委员、副矿长兼磷肥公司总经理，上饶国资财务部经理、投融资办公室主任。现任上饶市国有资产经营集团有限公司副总经理。

许金平，男，1971年12月生，中共党员。历任共青团万年县委书记，万年县当下乡政府乡长、党委书记，万年县南溪乡党委书记，万年县人民政府县长助理、县政府办正科级干部，江西万年国有资源投资发展股份有限公司董事长，万年县水利局党组书记、局长，万年县县委办主任。现任上饶市国有资产经营集团有限公司党委委员、副总经理。

李鹏，男，1979年3月生，中共党员，江西余干县人，大学本科文化，长安大学土木工程专业，高级工程师。先后在上饶市公路管理局、上饶市交通运输局工作，现任上饶市国有资产经营集团有限公司党委委员、副总经理。

李连辉，男，1976年11月生，中共党员。历任中共玉山县党委办副主任、县委办调研科科长、县委办公室副主任、国家保密局局长、

政策研究室主任，玉山县文成镇党委副书记、镇长，玉山县四股桥乡党委书记。现任上饶市国有资产经营集团有限公司党委委员、副总经理。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合法律、法规及《公司章程》的程序性规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会、高级管理人员中仅监事会成员中有2名监事具有公务员身份（监事晏茂林、柴晓梅为在职公务人员兼职，具体职务分别为：上饶市国有资产监督管理委员会副主任、上饶市国有资产监督管理委员会专职监事），其不在发行人处领取薪酬，其兼职身份符合《公司法》、《公务员法》规定，除上述情况之外，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况，均在公司领取薪酬，未在公职单位、实际控制人及其控制的其他企业领薪，其任职资格符合《公司法》、《公司章程》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。发行人董事、监事、高级管理人员不存在拥有海外居留权情况。

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在重大违纪违法情况。

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

七、发行人主营业务情况

发行人是从事上饶市城镇化基础设施建设和国有资产经营的主要实体，主要承担上饶市内基础设施建设、土地开发与经营以及国有资产经营管理、资本运营等工作，发行人近三年及一期主营业务收入构成情况如下表所示：

报告期内发行人主营业务收入构成情况

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	8,625.00	11.63	11,500.00	10.81	8,650.35	13.86	20,376.27	34.20
工程代建	11,212.50	15.12	14,950.00	14.06	11,347.00	18.19	-	-
房地产销售	22,515.62	30.35	34,316.81	32.27	2,205.06	3.53	16,910.00	28.38
租赁业务	9,992.40	13.47	12,350.59	11.61	13,501.23	21.64	10,218.19	17.15
担保业务	629.35	0.85	611.80	0.58	788.88	1.26	739.65	1.24
航空运营	10,330.19	13.93	13,773.58	12.95	13,773.58	22.07	11,037.74	18.52
钢材销售	8,168.66	11.01	15,053.88	14.16	11,065.36	17.73	119.78	0.20
其他	2,703.38	3.65	3,793.48	3.57	1,063.98	1.70	186.80	0.31
合计	74,177.10	100.00	106,350.13	100.00	62,395.44	100.00	59,588.43	100.00

报告期内，发行人主营业务收入分别为59,588.43万元、62,395.44万元、106,350.13万元和74,177.10万元。2020年发行人主营业务收入较2019年增加70.45%，主要系发行人房地产销售业务、土地开发业务和钢材销售业务收入增长较多。

从主营业务收入的构成来看，发行人主营业务收入主要来自于土地开发收入、工程代建收入、租金收入、房地产销售收入和航空运营收入。近年来，发行人积极调整收入结构，不断扩大业务种类及规模，已从原来以土地开发收入为主的单一化结构转向由土地开发收入、工程代建收入、租金收入、航空运营收入、担保费用收入等构成的多元化结构。随着发行人土地开发、工程代建项目的陆续完工，其他业务板块经营能力的逐步增强，未来发行人营业收入将稳定提升。

报告期内发行人主营业务成本构成情况

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	7,500.00	12.62	10,000.00	11.51	934.48	2.00	2,098.76	5.24
工程代建	9,750.00	16.41	13,000.00	14.96	9,455.83	20.28	-	-
房地产销售	18,437.20	31.02	29,293.64	33.72	1,988.59	4.27	15,292.15	38.21
租赁业务	1,121.86	1.89	-749.48	-0.86	6,589.05	14.13	6,805.78	17.01
担保业务	33.60	0.06	1.18	0.00	-	-	-	-
航空运营	13,443.64	22.62	17,924.85	20.63	16,577.01	35.56	15,543.25	38.84
钢材销售	8,006.67	13.47	14,669.58	16.89	10,822.64	23.21	136.22	0.34
其他	1,169.31	1.91	2,738.67	3.14	253.20	0.54	142.38	0.36
合计	59,428.68	100.00	86,878.45	100.00	46,620.81	100.00	40,018.54	100.00

报告期内，发行人主营业务成本分别为40,018.54万元、46,620.81万元、86,878.45万元和59,428.68万元。发行人近三年主营业务成本呈上升趋势。2019年较2018年主营业务成本增加6,602.27万元，主要是因为随着部分工程代建项目的完工结算，发行人工程代建板块的收入增长，相关成本也随之上升所致。2020年较2019年主营业务成本增加40,257.64万元，主要是因为随着部分工程代建项目和房地产项目的完工结算，发行人工程代建板块的收入和房地产销售业务收入大幅增长，相关成本也随之上升所致。

报告期内，发行人主营业务成本主要由土地开发成本、工程代建成本、房地产销售业务成本、租赁业务成本及航空运营业务成本构成。

报告期内发行人主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	1,125.00	7.63	1,500.00	7.70	7,715.87	48.91	18,277.51	93.40
工程代建	1,462.50	9.92	1,950.00	10.01	1,891.17	11.99	-	-
房地产销售	4,078.42	27.65	5,023.17	25.80	216.47	1.37	1,617.85	8.27
租赁业务	8,870.54	60.15	13,100.07	67.28	6,912.17	43.82	3,412.41	17.44

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保业务	595.75	4.04	610.62	3.14	788.88	5.00	739.65	3.78
航空运营	-3,113.45	-21.11	-4,151.27	-21.32	-2,803.43	-17.77	-4,505.51	-23.02
钢材销售	161.99	1.10	384.29	1.97	242.72	1.54	-16.44	-0.08
其他	1,567.67	10.63	1,054.81	5.42	810.77	5.14	44.42	0.23
合计	14,748.42	100.00	19,471.69	100.00	15,774.62	100.00	19,569.89	100.00

发行人毛利润主要来自于土地开发业务、工程代建业务和租赁业务。报告期内，发行人毛利润分别为19,569.89万元、15,774.62万元、19,471.69万元和14,748.42万元，呈波动上升趋势，主要由于发行人2020年房地产项目陆续完工、销售并实现收入；另外公司租赁业务毛利润持续增加，主要是由于发行人租赁资产不断增加及租赁价格不断上涨所致。航空运营板块毛利润持续为负，主要是因为三清山机场处于开拓航线、吸引客流，促进当地旅游业发展的阶段，客流量尚未稳定，前期投入成本较大所致，发行人正积极发展其他业务，以推动主营业务的多元化发展及各业务板块盈利能力的提高。

报告期内发行人主营业务毛利率构成情况

单位：%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
土地开发	13.04	13.04	89.20	89.70
工程代建	13.04	13.04	16.67	-
房地产销售	18.11	14.64	9.82	9.57
租赁业务	88.77	106.07	51.20	33.40
担保业务	94.66	99.81	100.00	100.00
航空运营	-30.14	-30.14	-20.35	-40.82
钢材销售	1.98	2.55	2.19	-13.73
其他	57.99	27.81	76.20	23.78
合计	19.88	18.31	25.28	32.84

报告期内，发行人主营业务毛利率分别为32.84%、25.28%、18.31%

和19.88%，呈下降趋势。2019年综合毛利率较上年降低，主要是因为2019年发行人增加了毛利较低的钢材销售业务。租赁业务板块毛利率不断上升，主要是因为发行人新增租赁资产地理位置更加便利，配套设施更加完善，因此租金较高，发行人该板块业务毛利率不断增加；航空板块亏损幅度持续下降，主要是随着航空线路的不断开拓及客流量的逐步稳定，因此该板块业务亏损情况有所缓解。2020年综合毛利率较上年降低，主要是因为2020年发行人毛利率较低的钢材销售业务和航空运营业务收入规模增长，同时发行人土地开发整理业务毛利率降低。2020年度租赁业务板块毛利率为106.07%，主要是因为发行人新增租赁资产地理位置更加便利，配套设施更加完善，因此租金较高，发行人该板块业务毛利率不断增加；另外租赁业务板块毛利率超过100%主要系广信大厦租赁成本根据财政政策要求于2020年调整2019年四季度多计提的部分成本，导致2020年度租赁业务板块成本为负值。航空板块毛利率波动较大，主要是因为发行人该板块业务处于发展初期，前期开发投入较多，导致毛利率波动较大，随着航空线路的不断开拓及客流量的逐步稳定，该板块毛利率为负的状况将会得到改善。

八、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要包括土地开发、工程代建、房地产销售、房屋租赁、航空运营和钢材销售，报告期内上述六项业务合计占公司营业收入的比重分别为98.24%、97.03%、95.86%和95.51%。

（一）土地开发整理

发行人土地开发整理业务主要由子公司上饶市保障性住房投资建设有限公司和上饶市铁路投资有限责任公司负责开展。结合上饶市各片区功能定位、发展目标，在市政府的指导下，上饶市土储、上饶

陆港物流园投资发展有限公司委托公司子公司对辖区范围内的土地进行开发整理。

发行人子公司保投公司与上饶市土储签订了《土地一级开发委托框架协议》，已获得相关授权；中心区基建公司与上饶陆港物流园投资发展有限公司签订了《土地整理项目合作协议书》；上饶市铁路投资有限责任公司与上饶陆港物流园投资发展有限公司签订了《土地整理项目合作协议书》。截至 2021 年 9 月末，发行人土地开发整理板块的业务不存在违法违规行为，符合相关法律法规和国家政策的规定。

经营模式：发行人子公司通过与上饶市土储签订的《土地一级开发委托框架协议》开展土地整理业务，业务范围包括上饶市内城乡规划范围内的开发用地。发行人按照上饶市土储指定的土地开发投资计划，遵循“统一规划、分区开发、分期实施”的原则，通过旧城改造和城市有机更新，对拆迁出来的土地进行平整清理，达到土地出让的要求。

土地整理实施方式：1、征地实施及拆迁：上饶市土储与保投公司共同委托相关有拆迁资质的单位进行拆迁，拆迁价格由上饶市土储与拆迁单位确定；2、市政设施配套建设项目的开发建设由上饶市土储下达设计任务书，项目的设计及投资概算由第三方完成；3、由发行人负责办理相关前期手续、实施土地的征迁工作、完成地上物拆除、地下构筑物拆移、渣土清运、围墙施工、场地平整等工作，并进行土地开发的配套道路、管网、景观绿化等市政设施的建设，使土地达到“三通一平”的可供出让条件；4、项目完工后由上饶市土储验收，分为土地整理验收和基础设施及市政管网建设验收两种情况：（1）土地整理验收。建设方按上饶市土储制定的土地开发投资计划分期实施分块整理。场地方面要求宗地达到原自然状况或自然地坪标高，在宗地四

周设置围墙，并使宗地达到“三通一平”；（2）基础设施及市政管网建设验收。建设方按照上饶市土储指定的基础设施及市政管网投资计划分期实施建设，达到竣工验收要求并提供完备的竣工验收资料。建设方在上饶市土储书面确认验收后，交由上饶市土储进行出让。

发行人子公司与上饶陆港物流园投资发展有限公司签订了《土地整理项目合作协议书》，业务范围包括上饶国际物流园项目及其附属项目的土地整理。公司子公司根据合作协议书办理相关前期手续，实施征地公司、房屋拆迁补偿、地面附属物拆迁补偿及委托方认为可由被委托方实施的其他工作内容。

盈利模式：土地开发整理是公司核心业务之一，发行人子公司通过与上饶市土地储备中心签订的《土地一级开发委托框架协议》开展土地整理业务，经发行人开发整理的土地收益根据所开发区块的开发程度由双方具体确认，年终由市财政局办理支付结算。土地整理总费用由直接成本（包括但不限于项目前期费用、拆迁补偿费用、土地整理交付费用、配套设施建设相关费用、土地储备开发工业过程中的审计、监理等费用）、间接成本（包括财务费用、管理费用、营业税及附加）和委托开发收益构成；其中委托开发收益根据所开发区块的开发程度，按照相关规定，由双方具体确认计算标准。项目资金由受托方（发行人子公司）筹措，双方约定不迟于每年度12月30日对已完成的区块进行验收确认项目结算金额，具体支付事宜待政府统一安排。

根据发行人子公司与上饶陆港物流园投资发展有限公司签订的《土地整理项目合作协议书》，土地整理实施主体预计收到的价款由三部分组成：土地整理成本、间接成本和土地开发收益。土地开发收益根据财务费用等综合成本金额的15%进行计算，合作协议双方于每年度12月31日对委托方已经完成的区块进行验收确认。

发行人土地整理收入的会计核算：根据土地的开发整理进度，以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据作为土地开发项目成本核算，列入会计科目“存货-开发成本”，现金流量表中归入“购买商品、接受劳务支付的现金”。当年终土地达到可供出让条件，通过财政审核并移交土地储备中心时，将结算的项目金额计入“主营业务收入”和“应收账款”科目，同时，结转完工结算项目对应的成本，计入“主营业务成本”；在未来年度政府回款时，根据实际收到的金额冲减“应收账款”，计入“货币资金”，同时，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

最近三年及一期，发行人分别实现土地开发整理收入 20,376.27 万元、8,650.35 万元、11,500.00 万元和 8,625.00 万元，相关土地整理项目主要情况如下表所示：

单位：年、亩、万元

序号	项目名称	建设期间	收入结算期间	总投资额	已投资额	收入结算金额	已回款金额	地块位置	占地面积	2021年回款	2022年预计回款	是否按合同履行
1	信州区茅家岭街道楮溪南路东侧、仕铨路南侧 D-1	2018	2018-2019	589.38	589.38	3,027.24	3,027.24	信州区茅家岭街道楮溪南路东侧、仕铨路南侧	195.55	0	0	是
2	凤凰大道南 A 地块	2018	2018-2019	710.79	710.79	1,935.09	1,935.09	上饶县凤凰大道以南、旭日大道以东	90.66	0	0	是
3	惟义路南地块	2018	2018-2019	623.15	623.15	165.48	165.48	惟义路以南	7.61	0	0	是
4	信州区三江片区三江大道南侧、林荫路东侧 B-1	2018	2018-2019	843.65	830.23	6,332.71	6,332.71	信州区三江片区三江大道南侧、林荫路东侧	397.64	0	0	是
5	信州区茅家岭街道仕铨路南侧、规划路西侧 B-8	2018	2018-2019	361.88	357.22	2,320.55	2,320.55	信州区茅家岭街道仕铨路南侧、规划路西侧	154.12	0	0	是
6	信州区茅家岭街道楮溪南路东侧、仕铨路北侧 C-9	2018	2018-2019	803.55	786.54	5,613.64	5,613.64	信州区茅家岭街道楮溪南路东侧、仕铨路北侧	364.04	0	0	是
7	信州区三江片区三江大道南侧、林荫路东侧 B-7	2018	2018-2019	391.63	378.31	1,592.85	1,592.85	信州区三江片区三江大道南侧、林荫路东侧	107.29	0	0	是
2018 年度小计				4,324.03	4,275.62	20,987.56	20,987.56	-	-	0	0	-

序号	项目名称	建设期间	收入结算期间	总投资额	已投资额	收入结算金额	已回款金额	地块位置	占地面积	2021年回款	2022年预计回款	是否按合同履行
8	上饶国际物流园 ¹	2019-2020	2019-2020	934.48	934.48	9,344.78	0	上饶市广信区枫岭头镇坑口	2,238.60	0	9,344.78	是
2019年度小计				934.48	934.48	9,344.78	0	-	-	0	9,344.78	是
9	上饶国际物流园 ²	2020-2025	2020-2028	10,000.00	10,000.00	11,845.00	6,000.00	上饶市广信区枫岭头镇坑口	1,400.00	6,000.00	5,845.00	是
2020年度小计				10,000.00	10,000.00	11,845.00	6,000.00	-	-	6,000.00	5,845.00	是
10	上饶国际物流园 ³	2020-2025	2020-2028	7,500.00	7,500.00	8,883.75	0	上饶市广信区枫岭头镇坑口	1,400.00	0	8,883.75	
2021年1-9月				7,500.00	7,500.00	8,883.75	0			0	8,883.75	

备注：1.该项目指的是上饶国际物流园前期土地整理项目；

2.该项目指上饶国际综合物流园北片区、南片区速运产业园项目、南片区公路港一期项目；

3.该项目指上饶国际综合物流园北片区、南片区速运产业园项目、南片区公路港一期项目。

截至2020年末，发行人主要的在建土地开发业务情况如下：

单位：万元、年、亩

序号	项目名称	建设期间	代建期间	总投资额	已投资额	建设进度	资金来源	占地面积	拟结算收入	投资计划		
										2021	2022	2023
1	信州区茅家岭街道楮溪南路东侧、仕铨路南侧 D-1	2019-2020	2019-2020	600.37	286.67	47.75%	自筹	185.18	2,866.70	8.62	2.32	-
2	信州区三江片区三江大道南侧、林荫路东侧 B-1	2019-2020	2019-2020	843.65	196.95	23.34%	自筹	123.67	984.75	9.84	3.15	-
3	信州区茅家岭街道仕铨路南侧、规划路西侧 B-8	2019-2020	2019-2020	361.88	125.16	34.59%	自筹	83.13	819.09	3.53	1.03	-

序号	项目名称	建设期间	代建期间	总投资额	已投资额	建设进度	资金来源	占地面积	拟结算收入	投资计划		
										2021	2022	2023
4	信州区茅家岭街道楮溪南路东侧、仕铨路北侧 C-9	2019-2020	2019-2020	803.55	225.18	28.02%	自筹	146.03	1,125.90	10.73	4.25	-
5	信州区三江片区三江大道南侧、林荫路东侧 B-7	2019-2020	2019-2020	391.63	219.02	55.93%	自筹	147.53	1,095.10	7.46	4.32	-
6	凤凰中大道北侧，广信大道西侧	2016-2017	2017-2018	45.19	41.08	90.91%	自筹	30.58	225.94	4.11	-	-
7	志敏大道南侧，上饶卫校西侧	2015-2018	2018-2020	831.01	806.81	97.09%	自筹	384.29	4,155.07	10.00	14.20	-
8	信州区春江南大道以西，惟义路以北	2015-2018	2017-2019	643.55	624.81	97.09%	自筹	246.52	3,217.77	8.00	10.74	-
9	志敏大道北侧，上饶卫校西侧	2016-2018	2018-2020	791.28	768.23	97.09%	自筹	289.05	3,956.38	13.00	10.05	-
10	中心区创业公园东侧，凤凰大道南侧，广信大道西侧	2016-2017	2017-2018	36.43	33.12	90.91%	自筹	21.46	182.16	3.31	-	-
11	商城路东侧，石皮路北侧	2016-2017	2017-2018	9.25	8.41	90.92%	自筹	6.26	46.26	0.84	-	-
12	信州区广信大道与三清山大道交叉口东北角	2016-2017	2017-2018	92.62	88.21	95.24%	自筹	78.17	463.10	4.41	-	-
13	信州区春江南大道以东，惟义路以北，楮溪北路以西	2015-2017	2017-2019	272.24	264.31	97.09%	自筹	132.96	1,361.20	7.93	-	-
14	凤凰大道南侧，广信大道东侧	2015-2017	2017-2018	127.34	123.63	97.09%	自筹	92.38	636.69	3.71	-	-
15	里安山 28 号	2016-2017	2017-2018	1.72	1.43	83.14%	自筹	1.16	8.58	0.29	-	-
16	带湖片区，明淑路以西，凤凰大道以南	2015-2017	2017-2019	310.48	301.44	97.09%	自筹	195.33	1,552.42	9.04	-	-

序号	项目名称	建设期间	代建期间	总投资额	已投资额	建设进度	资金来源	占地面积	拟结算收入	投资计划		
										2021	2022	2023
17	商城路东侧，石皮路南侧，纬三路北侧	2015-2017	2017-2018	190.61	181.40	95.17%	自筹	115.76	953.03	9.21	-	-
18	信州区广信大道与三清山大道交叉口东南角	2016-2017	2017-2018	6.98	5.82	83.38%	自筹	3.69	34.92	1.16	-	-
19	罗桥公路 93 号	2016-2017	2017-2018	9.00	7.50	83.33%	自筹	6.36	45.00	1.50	-	-
20	志敏大道南侧，江西医学院上饶分院东侧	2015-2018	2018-2020	334.93	325.17	97.09%	自筹	165.31	1,674.63	1.76	8.00	-
21	上饶经济开发区合口片区	2016-2017	2017-2018	189.03	183.52	97.09%	自筹	85.98	945.13	5.51	-	-
22	带湖片区，明淑路以东，凤凰大道以南，创业路北侧	2016-2017	2017-2018	7.20	6.00	83.33%	自筹	4.86	36.00	1.20	-	-
23	凤凰大道南侧，广信大道西侧	2016-2017	2017-2018	41.80	38.00	90.91%	自筹	17.80	209.00	3.80	-	-
合计				6,941.74	4,861.87			2,563.46	26,594.82	128.96	58.06	-

截至 2021 年 9 月末，发行人不涉及 2014 年土地专项审计，也不承担土地储备职能。上述土地整理项目结算收入形成的应收款项根据政府每年的财政预算还款安排逐年回收。截至 2021 年 9 月末，发行人应收财政局土地开发款金额为 0.93 亿元，经与财政局沟通协商并结合往年回款情况，相关款项预计将在未来 2-3 年内偿还完毕。同时，发行人诸多土地整理项目正在进行中，未来将为发行人带来稳定的经营业务收入。

截至募集说明书出具日，发行人尚未有未来拟整理项目。

（二）工程代建

发行人工程代建板块业务主要由公司本部、铁路投资、中心区基建公司等工程建设主体承担，发行人本部及下属子公司与上饶市政府部门及上饶陆港物流园投资发展有限公司、上饶市饶东现代产业发展有限公司等公司签订《委托代建协议》。

上饶市政府部门及上饶陆港物流园投资发展有限公司、上饶市饶东现代产业发展有限公司等公司作为项目业主，委托发行人及下属子公司进行项目建设；项目建设资金一般先由发行人根据每年市政工程的可研方案和投资规划自行统筹安排建设，待项目建设竣工验收后，对竣工项目进行财务决算，由委托方按协议进行结算，项目结算价由建设成本加成一定比例的利润空间构成，利润空间一般为 10%-15%。

发行人工程代建收入的会计处理：

1) 项目初期，发行人及子公司准备自有资金以启动项目。2) 发行人就具体建设项目向银行等金融机构开展融资工作，获取项目贷款时：借记“银行存款”，贷记“长期借款”，同时现金流量表中增记“借款所收到的现金”。3) 发行人就相关项目与工程施工单位签订建设施工

合同，并按照合同约定及施工进度向施工单位支付项目工程款时：借记“在建工程-XX项目”或“存货-XX项目”，贷记“现金”或“银行存款”；同时增记“购买商品、接受劳务支付的现金”。此外，对项目建设发生的相应融资利息支出进行资本化，向金融机构支付贷款利息时：借记“在建工程-XX项目”或“存货-XX项目”，贷记“现金”或“银行存款”。

4)项目竣工后，由项目相关部门及市财政局对项目进行竣工决算审核，确定最终投资额，决算审核后：借记“应收账款”及“主营业务成本”，贷记“主营业务收入-工程项目代建收入”、“税金及附加”及“在建工程-XX项目”或“存货-XX项目”。5)在委托方支付现金后：借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时增记“销售商品、提供劳务收到的现金”。6)公司按期向银行等金融机构归还本金时：借记“长期借款”，贷记“银行存款”；同时增记“偿还债务所支付的现金”。

2018年，由于发行人工程代建项目均未完工，没有进行竣工决算，因此未产生工程代建板块业务收入。2019年，发行人委托代建收入为11,347.00万元，为发行人承建的康体大道工程、明叔路建设项目工程完工验收确认的项目代建收入。2020年，发行人委托代建收入为14,950.00万元，为发行人承建的冷冻物流园项目工程完工中期验收确认的项目代建收入。2021年1-9月，发行人委托代建收入为11,212.50万元，为发行人承建的冷冻物流园确认的项目代建收入。

最近三年及一期，发行人主要的代建项目收入情况如下表所示：

单位：亿元、年

项目名称	建设期间	代建期间	资金来源	拟投资额	总投资额	已投资额	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	是否按约定回款
康体大道工程	2010.9-2019.8	2019	贷款、自筹	0.60	0.46	0.46	是	0.56	0.56	是
明叔路建设项目	2011.11-2016.12	2019	贷款、自筹	0.41	0.49	0.49	是	0.59	0.59	是
冷冻物流园建设项目	2016.12-2021.12	2022-2025	贷款、自筹	2.97	2.97	2.28	是	3.52	1.54	是

在实际施工中，项目建设存在一定的不确定性，同时，发行人代建项目建设期间较长，施工计划的内容有所调整，实际工程量较原计划有所变动，所以最终实际投资金额与原计划拟投资额存在部分差异。

同时，发行人诸多代建项目工程正在建设中，未来将为发行人带来一定的经营业务收入。截至2021年9月末，发行人主要的在建代建项目明细情况如下表所示：

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	结算期间	拟投资额	已投资额	自有资金比例	资本金是否到位	是否签订协议	拟回款额	投资计划		
										2022年	2023年	2024年
1	上饶市老年人综合体活动中心	2016-2021	2021-2022	2.99	4.04	30%	是	是	4.90	0.30	0	0
2	中心区中轴线绿化景观项目	2009-2020	2021-2022	0.18	0.22	30%	是	是	0.22	0	0	0
3	上饶西货站一期	2017-2022	2021-2023	10.74	6.63	30%	是	是	12.89	3.50	0	0
4	上饶国际物流园	2016-2023	2022-2025	25.20	16.41	30%	是	是	30.24	6.80	2.00	0
5	华为上饶云数据中心	2016-2021	2021-2022	5.49	4.88	30%	是	是	6.59	0	0	0
6	创新创业中心项目	2016-2022	2021-2022	3.80	0.70	30%	是	是	4.56	2.80	0	0
7	中科数创园	2018-2021	2022-2025	5.20	2.84	30%	是	是	6.24	2.20	0	0
8	大数据创新创业孵化中心	2018-2022	2023-2025	3.39	0.48	30%	是	是	4.07	2.84	0	0
9	上饶动车组存车场	2017-2022	2023-2025	2.16	1.34	30%	是	是	2.59	0.56	0	0
10	农都花博园	2017-2021	2022-2023	4.19	3.95	30%	是	是	4.82	0	0	0
11	高铁农都一期	2017-2022	2022-2023	2.70	2.15	30%	是	是	3.24	0.20	0	0
12	冷冻物流园	2017-2022	2022-2023	2.97	1.95	30%	是	是	3.56	0.87	0	0
13	马尾湖酒店	2017-2021	2022-2023	0.08	0.43	30%	是	是	0.10	0	0	0
14	国药集团电子物流项目	2017-2023	2023-2025	0.36	0.15	30%	是	是	0.43	0.05	0.02	0
合计				69.45	46.17	-	-	-	84.45	20.12	2.02	0

主要代建项目的具体情况如下：

(1) 华为上饶云数据中心项目位于上饶市信州区灵溪镇胜利村附近区域，大数据产业园内，道路以东，茶圣路以南，五三大道以北，建筑总面积为 25,500.00 平方米，主要建设内容为：主机房控制中心、大型报告厅、公寓及辅助工程、公共设施以及水电安装、给排水工程等。项目属于新建项目，总投资为 54,898.66 万元，其中环保投资为 100.00 万元，资金来源为银行贷款。

(2) 上饶市大数据创新创业项目位于上饶市信州区灵溪镇松山村，茶圣路南侧，站前大道东侧，五三大道北侧，占地面积为 19,999.90 平方米，总建筑面积为 53,233.00 平方米（含地下室 13,479.00 平方米），主要建设内容为：大数据创新创业中心以及配套的给排水、电气、道路停车场和硬化地、绿化等工程，主体工程包括办公区（主楼）、公会论坛基地、主播直播基地、其他用房等。

(3) 上饶市老年人综合活动中心项目位于纬三路与凤凰大道交汇处，东临凤凰大道，南靠纬三路，西抵郭门村山地，北侧为规划路，用地面积为 24,011.20 平方米，总建筑面积为 38,756.00 平方米，建设工期预计为 56 个月，建设内容为：教学活动大楼 28,121.00 平方米、公共服务楼 3,630.00 平方米、风雨球场 7,005.00 平方米及露天活动场 6,500.00 平方米和配套设施。项目总投资为 29,960.90 万元，资金筹措方式为银行贷款。

(4) 上饶国际物流园项目位于上饶县枫岭头镇坑口村，总建筑面积为 1,815,000.00 平方米，项目建设工期预计为七年，主要建设内容为：总部商务区、信息交易服务区、物资集散区、无水物流区、停车维修路、仓储加工区、批发交易区、城市配送区及相关附属配套设施等。项目总投资为 251,966.68 万元，资金筹措方式为企业自筹及银行

贷款。

上饶国际物流园项目的建成将更好地发挥上饶市地缘优势，极大的推动与相关行业及周边区域的联动发展，进一步促进地方经济和财政收入的增长、带动上饶各区县的产业融合发展和转型升级，推动当地企业竞争力的提升和城市化进程。

(5) 上饶西货站一期工程项目位于江西省上饶市上饶县，自沪昆铁路坑口站西咽喉接轨引入装卸站场，站场呈横列式布置，线路全长0.93公里，铺轨长度8.12公里，用地面积约为55.20公顷。主要建设内容为：铁路物流作业区（含坑口站改扩建）和综合货物集散区，其中物流作业区分快运货物作业区、特种货物作业区、集装箱及笨重货物作业区，综合货物集散区分物流仓储配送区、散堆装作业区、冷链作业区、综合服务区、机械存放区及维修区。项目总投资为10.74亿元，其中：铁路物流作业区（含坑口站改扩建）投资估算为3.68亿元，综合货物集散区投资估算为7.06亿元。资金来源：项目资本金不低于总投资的30.00%，由企业自筹解决，资本金外的资金使用为银行贷款。

截至2021年9月末，发行人主要拟建代建项目情况如下

单位：亿元、年

项目名称	计划总投资	建设周期
高铁小学	2.45	2021.10-2023.08
带湖阳光城周边市政道路	1.29	2021.12-2023.12
上饶国际综合物流园流通二路	1.05	2022.05-2023.04
公路港周边道路工程	0.85	2022.08-2023.07
大宗商品物流集散中心（一期）	8.00	2022.04-2023.04
合计	13.64	

截至2021年9月末，发行人工程代建板块业务不存在重大违法违规行，符合国家相关法律法规及政策要求。

（三）房地产销售业务

发行人房地产销售业务主要由子公司上饶市保障性住房投资建设有限公司和上饶市安厦房地产有限公司承担，该板块主要为保障房的开发业务，并涉及部分商品房及商业物业开发。目前，发行人在建的项目有茶圣花园、凤山花园、桐子坞项目、安厦智谷雅苑和安厦带湖雅苑项目，其中，保障房部分形成保障性住房开发收入，商用房产部分在取得商品房预售许可证后形成商品房预售收入。

保投公司具有中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书（赣建房开字5580号），安厦房产具有中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书（赣建房开字7702号），发行人房地产开发项目均已取得相关批复文件，项目建设符合国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及其他有关项目建设法律法规的规定，不存在相关批文不齐全、自有资金比例不符合要求等问题。发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露等违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。发行人不存在违反供地政策、违法违规取得土地使用权、拖欠土地款、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划以及“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等违背诚信合法经营问题。项目用地不存在违反闲置用地规定现象、土地权属不存在争议问题。发行人房地产开发业务合法合规，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现。

1、普通商品房预售业务

在经营模式上，发行人商品房预售业务完全按照市场化运作模式，对出让土地进行投资开发建设，在取得预售许可证之后按照市场价格出售。在盈利模式上，发行人在项目建设过程中，按照实际投入成本计入存货，待建设完工后，发行人按照市场价格进行销售，从而确认

预售收入并结转相关成本。

在会计处理上，发生开发成本时借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”，现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。未完工时的房屋预售款计入预收账款，借记“货币资金”，贷记“预收账款”，同时现金流量表确认“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。实际交付时，发行人根据合同金额确认销售收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。后续收到相应款项时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应现金流记入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

当前，发行人建设的茶圣花园项目一期、安厦智谷雅苑、安厦带湖雅苑部分楼盘取得商品房预售许可证，发行人商品房预售收入均来自于这部分楼盘的预售收入，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
1	茶圣花园4号楼、9号楼	-	-	2,205.06	16,910.00
2	安厦智谷雅苑	-	5,321.27	-	-
3	安厦带湖雅苑	22,515.62	15,439.06	-	-
房地产销售收入合计		22,515.62	20,760.33	2,205.06	16,910.00

截至2021年9月末，发行人在建的商业性房地产开发项目有安厦智谷雅苑和安厦带湖雅苑项目，具体情况如下表所示：

单位：%、亿元

序号	项目名称	资金来源	自有资金比例	总投资额	已投资额	工程进度	投资计划		
							2022	2023	2024
1	安厦智谷雅苑	贷款、自筹	30.00	24.41	12.26	50.23	9.90	-	-
2	安厦带湖雅苑	贷款、自筹	30.00	11.23	8.13	72.52	2.83	-	-
合计				35.64	20.39	-	12.73	-	-

2、保障性住房开发业务

发行人保障房项目（棚户区改造）是上饶市政府根据总体规划，大力推进的重点民生工程建设。在经营模式上，经上饶市政府牵头立项并授权，通过政府划拨或由发行人以招拍挂形式获取相关土地，由发行人负责具体开发事宜，项目开发的资金主要来自于公司自有资金及银行融资，公司通过招投标形式委托其他有资质的施工单位建设。在项目完工后，由发行人以指导价格对符合条件的居民进行销售，从而实现收益。在盈利模式上，发行人在保障房项目建设过程中，按照实际投入成本计入存货。待相关项目建设完工后，发行人按照政府指导价面向符合上饶市保障性住房申请条件的居民进行销售，从而确认销售收入并结转相关成本。对被拆迁面积以内的按照原拆迁价格购买，对超出被拆迁面积10平方米（含）以内部分和超出被拆迁面积10平方米至20平方米（含）部分按相应的优惠价格购买，对超出20平方米以上部分则按照市场价格购买。对超出原拆迁面积20平方米（含）以内部分的优惠价格的确定是由政府根据房屋评估价格、周边房屋市场价格和前期拆迁调研情况来确定的。

保障房项目由发行人自行筹资建设，并向特定对象按照约定条件销售，政府不承担付款责任。由于保障房的销售价格远低于市场价格，通常难以弥补发行人的开发成本，这里产生的亏损通常由棚改小区内的商业物业和商用房产向市场销售形成的收入作为补偿，并由政府以补贴或财政资金的形式给予一定程度的弥补。

2020年度，发行人开始实现保障性住房开发业务收入，当年收入为13,556.49万元。具体收入明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2021年1-9月	2020年
1	茶圣中路棚改项目	-	13,556.49
	销售收入合计	-	13,556.49

截至2021年9月末,发行人主要在建的保障房项目为茶圣中路棚改项目、凤山花园和桐子坞项目,茶圣中路棚改项目和桐子坞棚改项目部分保障房项目完工,并形成保障房业务收入。项目具体情况如下表所示:

单位：%、亿元

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	项目建设期	资金来源	自有资金比例	总投资额	已投资额	项目进度	预售面积	销售进度	投资计划		
												2022年	2023年	2024年
1	上饶市保障性住房投资建设有限公司	茶圣中路棚改项目	上饶市紫阳大道西侧、茶圣路南侧	36个月	贷款、自筹	30	9.86	8.12	82.35	5.50万平方米	-	1.36	0	0
2	上饶市保障性住房投资建设有限公司	桐子坞棚改项目	上饶市中心区茶圣路以北、凤凰大道以南、紫阳大道以东	36个月	贷款、自筹	30	12.53	12.23	97.61	11.00万平方米	-	0.15	0	0
3	上饶市国有资产经营集团有限公司	奥体棚改项目	上饶市中心区北部，天佑大道南侧、明叔路西侧	36个月	贷款、自筹	30	5.31	6.45	95.98	13.00万平方米	-	0.30	0	0
合计							27.70	25.96	-	-	-	1.81	0	0

综上所述，发行人房地产开发项目均在建设中，未来几年，随着相关在建项目的陆续完工，发行人该板块整体销售计划如下表所示：

项目	2022年	2023年	2024年
可售面积（平方米）	61,050.00	39,380.00	21,000.00
预计销售面积（平方米）	41,666.67	27,083.34	19,120.00
销售均价（元/平方米）	12,000.00	12,000.00	12,000.00
该板块整体收入（万元）	50,000.00	32,500.00	22,944.00

（四）租赁业务

发行人是上饶市国有资产经营的主要实体，上饶市政府将上饶市内国有的商铺、酒店、办公楼等经营性物业注入公司。根据饶府办字[2008]73号《关于印发上饶市市直机关事业单位经营性资产统一经营收益管理及分配暂行办法的通知》，2008年6月30日之前由原各产权单位收取的市直机关事业单位经营性资产租金收益，从2008年7月1日起授权发行人统一经营计收。

发行人通过不定期在网站对外公示物业招租信息，进行市场公开拍租或竞租，提高资产经营收益，签订租赁合同并收取租金，形成租金收入。

租赁资产方面，截至2021年9月末，公司共持有房产427处，可出租面积80.28万平方米，出租率100.00%。目前，公司持有的物业资产类型包括商铺、酒店、仓库、写字楼等业态。

公司各类经营性物业的出租对象主要以当地企事业单位及个体工商户为主。从出租情况来看，公司持有的经营性物业大多位于上饶市中心城区，地理位置优越。租金定价方面，公司各类经营性资产的租金定价标准主要系根据租约签订时市场同类资产出租均价制定。其中，根据地理位置的不同，商铺租金30元/平米/月-150元/平米/月不等；办公楼根据区位和是否配备停车场，租金15元/平方米/月-20元/平方米/

月不等；宾馆租金 2 元/平米/月-10 元/平米/月不等；仓库租金 6 元/平米/月-16 元/平米/月不等；酒店租金 8 元/平米/月-30 元/平米/月不等。租期方面，目前公司签订的租赁合同租期 5-10 年不等，到期后公司根据经营情况决定是否和承租单位续约。结算方面，公司租金基本上采取季度结算的模式，于每季度末付清下一季度的租金。

截至 2021 年 9 月末，发行人主要租赁物业明细情况如下表所示：

序号	资产位置	房产证号	面积(m ²)	经营	资产性质	租户类型	取得方式
1	锦绣路 2 号	0019706	113,700	办公	办公用楼	个体工商户	公开拍租
2	滨江西路 3 号	228872	24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
3	滨江西路 3 号	228883	24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
4	滨江西路 3 号	228884	24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
5	滨江西路 3 号	228881	24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
6	滨江西路 3 号	228876	24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
7	滨江西路 3 号	228890	24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
8	滨江西路 3 号		24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
9	滨江西路 3 号		24	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
10	滨江西路 3 号	237456、 237457、 237458、 237459、 237459、 237460、 237461	7,800	宾馆	宾馆	民企	公开拍租
11	中山西路 65 号东侧	237455	18	店面	办公用楼	个体工商户	公开拍租
12	中山西路 65 号东侧		18	店面	办公用楼	个体工商户	公开拍租
13	中山西路 65 号东侧		96	店面	办公用楼	个体工商户	公开拍租
14	中山西路 65 号东侧		92	店面	办公用楼	个体工商户	公开拍租
15	人大四楼		399	办公	办公用楼	事业单位	办公调整
16	人大二楼		411	办公	办公用楼	事业单位	办公安排
17	中山西路 65 号		50	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
18	中山西路 65 号		25	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
19	中山西路 65 号		25	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
20	人大三楼靠西		220	办公	办公用楼	事业单位	公开拍租
21	中山西路 65 号西侧		87	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
22	中山西路 65 号西侧		38	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
23	中山西路 65 号西侧		87	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
24	政协二楼		557	办公	办公用楼	事业单位	办公安排
25	政协三楼		152	办公	办公用楼	事业单位	办公安排
26	政协三楼靠西八间		234	办公	办公用楼	事业单位	办公安排
27	政协四楼		390	办公	办公用楼	民企	公开拍租
28	政协四楼		138	办公	办公用楼	民企	公开拍租

序号	资产位置	房产证号	面积(m ²)	经营	资产性质	租户类型	取得方式
29	上饶市信州区光学路	225511	2,500	酒店	办公用楼	民企	公开拍租
30	赣东北大道信江桥头(武装部大楼)三楼	-	328	宾馆	宾馆	个体工商户	公开拍租
31	灵山路11号	228873	150	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
32	灵山路11号		150	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
33	灵山路11号		760	办公	商铺	个体工商户	公开拍租
34	信江东路5号	233476	40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
35	信江东路5号		35	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
36	信江东路5号		40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
37	信江东路5号		35	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
38	信江东路5号		40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
39	信江东路5号		40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
40	信州区带湖路16号	226501、225506	3,130	宾馆	宾馆	民企	公开拍租
41	中山路56号政府大院2栋底层	232169	79	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
42	中山路56号政府大院2栋底层		79	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
43	中山路56号政府大院2栋底层		84	店面	商铺	民企	公开拍租
44	中山路56号政府大院2栋底层		32	店面	商铺	民企	公开拍租
45	中山路56号政府大院2栋底层		79	店面	商铺	民企	公开拍租
46	中山路56号政府大院2栋底层		40	店面	商铺	民企	公开拍租
47	中山路56号政府大院6#门两侧	232170	200	店面	商铺	民企	公开拍租
48	中山路56号政府大院6#门两侧		15	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
49	中山路56号政府大院6#门两侧		48	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
50	中山路56号政府大院6#门两侧		15	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
51	中山路56号政府大院6#门两侧		60	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
52	中山路56号政府大院6#门两侧		15	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
53	政府大院24栋底层	232167	18	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
54	政府大院24栋底层		83	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
55	政府大院24栋底层		180	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
56	政府大院24栋底层		70	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
57	五三大道46号1层	230805		店面	商铺	个体工商户	公开拍租
58	政府大院8栋3#门值班室左侧	232168	10	店面	商铺	个体工商户	公开拍租

序号	资产位置	房产证号	面积(m ²)	经营	资产性质	租户类型	取得方式
59	政府大院两侧值班室对面		12	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
60	市政府大院8栋		50	住房	住房	个体工商户	公开拍租
61	市政府大院14栋底层		85	娱乐	商铺	个体工商户	公开拍租
62	市政府大院8栋底层		65	娱乐	商铺	个体工商户	公开拍租
63	市政府大院8栋底层		65	娱乐	商铺	个体工商户	公开拍租
64	市政府大院8栋		50	住房	住房	个体工商户	公开拍租
65	人大东边写字楼		245839	120	办公	办公用房	个体工商户
66	人大东边写字楼四楼	120		办公	办公用房	个体工商户	公开拍租
67	体育路6号	225507	10,000	酒店	医院	民企	公开拍租
68	月兔春左侧弄堂	233477	40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
69	月兔春13楼	225507	160	办公	办公用房	国企	公开拍租
70	解放路51号	230814	46	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
71	解放路51号	230815	140	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
72	解放路49号	232164	40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
73	解放路49号		57	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
74	解放路49号		29	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
75	解放路49号		82	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
76	解放路49号		57	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
77	月兔春1楼	225507	40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
78	月兔春1楼	232166	118	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
79	月兔春1楼		80	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
80	月兔春1楼	233477	75	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
81	月兔春1楼	225507	40	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
82	带湖路26号	228895	127	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
83	带湖路26号	228871	-	学校	学校	个体工商户	公开拍租
84	南门路1号	230809	105	办公	办公用楼	个体工商户	公开拍租
85	五三大道86号	225510	1,194	酒店	酒店	个体工商户	公开拍租
86	五三大道86号	225508	255	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
87	五三大道86号		100	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
88	五三大道86号		51	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
89	五三大道86号	225508	1,880.75	酒店	宾馆	个体工商户	公开拍租
90	凤凰大道东段北侧农畜大道	225511	200	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
91	凤凰大道东段北侧农畜大道		200	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
92	庆丰路20号	2009-325	14	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
93	农业局新大门旁第二号店面		-	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
94	农业局新大门旁第七号店面		-	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
95	农业局生活区后院围院外两间屋	2009-326	-	店面	商铺	个体工商户	公开拍租

序号	资产位置	房产证号	面积(m ²)	经营	资产性质	租户类型	取得方式
96	农业局生活区后院围院外一间屋		-	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
97	计委大楼1楼	2009-319	200	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
98	东门路5号	230807	44	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
99	东门路5-7号		44	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
100	东门路5-7号		44	店面	商铺	个体工商户	公开拍租
	合计		149,113.75				

总体来看，公司出租物业能够给公司提供较为稳定的收入来源，租金收入是公司持续稳定的收入之一。未来随着上饶市政府各种经营性资产的持续注入和上饶市经济的发展，公司资产规模将进一步增加，租金收入也将稳步提高，公司该业务成长空间较大，具有较好的可持续性。

（五）担保业务

发行人担保费收入主要系子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司开展担保业务形成的收入。富饶担保是目前上饶市实力最雄厚的、以国有资本为主体的担保公司，近年来经营状况比较稳定，与浦发银行上饶分行、中国银行上饶市分行、上饶银行、北京银行等金融机构均签订了合作协议，主要为上饶市的中小企业在上述金融机构融资提供担保服务，采取市场化经营，业务规模尚不大。

近年来，富饶担保通过对担保企业采取保前调查、评审会议及落实反担保措施等方式逐步完善管理体系以及风险控制能力，报告期内担保业务成本不高，相关业务支出主要体现在费用科目。

截至2021年9月末，富饶担保在保余额为393,442.90万元，发行人大额对外担保业务明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
1	横峰县永宏路桥隧道工程有限责任公司	3,950.00	2021/4/25	2022/4/25
2	江西合佳科技有限公司	3,500.00	2020/11/17	2021/11/16
3	江西省真牛食品有限公司	3,000.00	2017/5/17	2022/3/31

4	江西新白泰建材有限公司	2,000.00	2021/5/17	2022/5/17
5	江西省紫晶酒店管理有限公司	2,000.00	2021/1/4	2022/1/3
6	广信铝业股份有限公司	1,980.00	2021/3/11	2022/7/11
7	江西大创建设工程有限公司	1,970.00	2021/2/5	2022/2/4
8	江西云河实业有限公司	1,900.00	2021/7/20	2022/7/20
9	江西省真牛食品有限公司	1,500.00	2017/5/17	2022/3/31
10	江西天润天和新材料科技有限公司	1,390.00	2018/11/13	2021/11/13
11	江西辉团能源科技有限公司	1,115.00	2021/8/4	2022/8/4
12	上饶华正实业有限公司	1,100.00	2017/9/28	2020/9/27
13	江西省三湘智能科技有限公司	1,100.00	2021/4/20	2022/4/20
14	江西雅林建设工程有限公司	1,000.00	2019/11/27	2021/11/26
15	周平	1,000.00	2019/11/27	2021/11/26
16	江西省紫峰食品有限公司	1,000.00	2018/11/21	2022/3/30
17	上饶县利泰新能源有限公司	1,000.00	2021/3/11	2022/2/11
18	江西宏欣光学科技有限公司	1,000.00	2020/9/30	2021/9/24
19	江西中强建设有限公司	1,000.00	2020/11/9	2021/11/8
20	江西红睿马钢管股份有限公司	1,000.00	2020/12/18	2021/12/15
21	江西半球家用品实业有限公司	1,000.00	2020/12/31	2021/12/17
22	江西星飞建设工程有限公司	1,000.00	2021/2/5	2022/2/20
23	上饶市广丰区恒立高级中学有限责任公司	1,000.00	2021/3/27	2022/3/25
24	江西省红马钢结构有限公司	1,000.00	2021/3/4	2022/3/2
25	江西省芦林纸业股份有限公司	1,000.00	2021/3/3	2022/2/27
26	江西金叶大铜科技有限公司	1,000.00	2021/3/24	2022/3/17
27	上饶市赣鑫铜业有限公司	1,000.00	2021/3/26	2022/3/25
28	江西省汉氏贵金属有限公司	1,000.00	2021/4/23	2022/4/22
29	江西佳马高精特科技有限公司	1,000.00	2021/4/29	2022/4/29
30	婺源县旺德福实业有限公司	1,000.00	2021/4/27	2022/4/18
31	江西柳邻商贸有限公司	1,000.00	2021/5/8	2022/5/7
32	江西骏马食品有限公司	1,000.00	2021/5/26	2022/5/22
33	玉山县锦隆矿业有限公司	1,000.00	2021/5/31	2022/5/27
34	江西泽众制药股份有限公司	1,000.00	2021/6/25	2022/6/22
35	江西铤岳铜业有限公司	1,000.00	2021/6/9	2022/6/3
36	江西三禾纸业有限公司	1,000.00	2021/6/25	2022/6/24
37	余干县银泰铜业有限公司	1,000.00	2021/6/24	2022/6/15
38	上饶市广丰区恒立高级中学有限责任公司	1,000.00	2021/6/23	2022/6/22
39	江西和盈药业有限公司	1,000.00	2021/5/13	2022/5/12
40	德兴市祥兴伟业织造有限公司	1,000.00	2021/8/9	2022/9/8
41	江西中强建设有限公司	1,000.00	2021/9/7	2024/9/6
42	江西高佳光电科技有限公司	1,000.00	2021/9/23	2022/9/6
43	江西宏欣光学科技有限公司	1,000.00	2021/9/23	2022/9/13
44	江西欧迪铜业有限公司	1,000.00	2021/9/24	2022/9/21
合计		57,505.00		

截至2021年9月末，富饶担保共对24笔担保业务进行代偿，合计代偿金额为7,350.56万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保企业名称	代偿金额
1	江西科飞园艺有限公司	177.82
2	江西德发纺织有限公司	149.51
3	信州区心悦日用品经营部	146.99
4	江西宏和农业有限公司	113.94
5	江西清鑫农业开发有限公司	356.54
6	德兴黄金塘萤石矿	430.88
7	上饶县旭昇矿业有限公司	282.01
8	上饶市农丰实业开发有限公司	255.00
9	上饶信州春华医院	357.95
10	江西冠圣生实业有限公司	255.00
11	江西佰佳买连锁超市有限公司	129.80
12	江西信江工程机械有限公司	59.83
13	万年县桃源幼儿园	180.00
14	上饶市信江酒业有限公司	720.00
15	铅山县鑫圣能源有限公司	393.51
16	夏左成	170.00
17	程剑军	178.74
18	江西省真牛食品有限公司	425.00
19	上饶市欧亚贸易有限公司	304.20
20	江西全良酒业有限公司	425.00
21	上饶市宇儒贸易有限公司	710.00
22	万年县明华再生资源有限公司	445.00
23	江西省索密特实业股份有限公司	450.00
24	江西瀚野生物科技股份有限公司	233.85
合计		7,350.56

截至2021年9月末，富饶担保共有3笔逾期但尚未代偿的担保贷款，合计金额为1,390.69万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
1	上饶市洛川农业开发公司	90.69	2016/9/11	2017/9/10
2	上饶华正实业有限公司	1,100.00	2017/9/28	2020/9/27
3	叶赞	200.00	2020/9/29	2021/9/28
合计		1,390.69	-	-

富饶担保正在采取积极有效的化解手段解决上述担保合同的逾期和代偿问题，相关业务均处于积极转化、诉讼、判决及执行阶段。同

时，由于富饶担保所有的担保贷款均要求借款人提供了足额有效的风险缓释措施（如抵押、保证等反担保方式），因此，上述代偿业务和逾期业务预计不会对其经营产生实质性风险，对发行人财务情况的影响较小。除上述贷款外，富饶担保业务合同履行良好，没有出现其他的逾期业务。

近三年及一期末，富饶担保相关担保风险准备金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
未到期责任准备金	700.34	700.34	394.44	369.83
担保赔偿准备金	3,433.98	3,433.98	2,399.71	1,691.93
担保风险准备金合计	4,134.32	4,134.32	2794.15	2,061.76

（六）航空运营业务

发行人航空运营板块业务由子公司三清山机场负责运营，目前尚处于开拓航线，带动当地旅游业发展阶段，客流量尚未稳定，因此暂时依靠政府航线开拓部分的补贴进行资金运转。最近三年及一期，发行人获得的航空运营收入分别为11,037.74万元、13,773.58万元、13,773.58万元和10,330.19万元。

经营模式：发行人就航线补贴部分按月与航空公司进行结算，然后就该部分航线补贴按季度向上饶市财政局申请航线补贴，上饶市财政局根据申请的金额结合财政情况进行资金拨付，一般补助金额略高于公司给予的航线补贴，高出部分形成发行人该板块业务盈利。

盈利模式：发行人航空运营板块目前的收入来源为财政补贴，成本为航空公司的航线补贴及机场资产的折旧摊销，由于机场资产规模较大，折旧较多，因此报告期内发行人毛利润主要为负，但由于相关折旧产生的成本不涉及资金的流出，所以发行人该板块目前的现金流

情况比较稳定。未来随着机场客流量及航空路线的稳定，发行人获得的航线补贴将逐步减少，但机场周边的配套设施将逐步建成营业，该部分商铺将形成稳定的租金收入，未来发行人该板块盈利情况预计将逐步改善。

会计处理模式：发行人航空运营板块业务在月末与航空公司进行航线补贴结算时，按照相关金额确认成本，借记：主营业务成本，贷记：银行存款或应付账款，同时根据成本结算金额预估政府补贴金额，借记：应收账款，贷记：主营业务收入。在季度末收到政府补贴时，借记：银行存款，贷记：应收账款，相关差额部分通过主营业务收入科目进行调整。

（七）钢材销售业务

发行人的钢材销售业务由子公司上饶市奥德建设工程有限责任公司（以下简称“奥德建设”）负责经营管理。该业务为发行人2018年下半年新增业务，刚进入起步阶段，整体盈利水平较低，但随着上下游客户渠道的不断开发，发行人该业务未来发展具有较大的空间。最近三年及一期，发行人形成的钢材销售业务收入为119.78万元、11,065.36万元、15,053.88万元和8,168.66万元。

发行人钢材销售业务的经营模式为子公司奥德建设根据客户的需求，以市场价向供应商采购钢材，与供应商和客户分别签署合同，按照合同约定完成货款交割。会计处理模式：购进商品后，购买商品的全部成本计入借方“存货-库存商品”，贷方“银行存款”，实现销售后，确认为收入，将收取的货款计入借方“银行存款”，贷方“主营业务收入”，同时结转成本，计入借方“主营业务成本”，贷方“存货-库存商品”。发行人钢材销售业务的主要供应商为上饶市和福贸易有限公司、上饶市江艺贸易有限公司、江西省饶昌贸易有限公司和江西同安新型

环保材料有限公司，主要客户为中恒建设集团有限公司、河北建工物流有限公司、中交第四公路工程局有限公司、江西省建工第二建筑有限责任公司和上海宝冶集团有限公司。

2018年-2020年，发行人钢材销售业务主要客户明细如下：

	客户名称	金额（万元）	占比（%）
2020年	中交第四公路工程局有限公司	7,562.82	50.24
	江西建工第二建筑有限责任公司	4,233.51	28.12
	上海宝冶集团有限公司	3,005.64	19.97
	中恒建设集团有限公司	217.67	1.45
	河北建工物流有限公司	34.23	0.23
	合计	15,053.88	100.00
		客户名称	金额（万元）
2019年	中交第四公路工程局有限公司	4,520.36	40.85
	江西建工第二建筑有限责任公司	2,185.76	19.75
	中恒建设集团有限公司	1,989.47	17.98
	河北建工物流有限公司	1,889.62	17.08
	上海宝冶集团有限公司	480.15	4.34
	合计	11,065.36	100.00
2018年	客户名称	金额（万元）	占比（%）
	中恒建设集团有限公司	119.78	100.00
	合计	119.78	100.00

2018年-2020年，发行人钢材销售业务主要供应商明细如下：

	供应商名称	金额（万元）	占比（%）
2020年	上饶市和福贸易有限公司	7,325.42	49.94
	江西同安新型环保材料有限公司	4,150.50	28.29
	江西省饶昌贸易有限公司	2,946.71	20.09
	上饶市江艺贸易有限公司	246.96	1.68
	合计	14,669.58	100.00
		供应商名称	金额（万元）
2019年	上饶市和福贸易有限公司	4,431.72	40.95
	上饶市江艺贸易有限公司	3,777.28	34.90
	江西同安新型环保材料有限公司	2,142.90	19.80
	江西省饶昌贸易有限公司	470.74	4.35
	合计	10,822.64	100.00
2018年	供应商名称	金额（万元）	占比（%）
	上饶市江艺贸易有限公司	136.22	100.00

	合计	136.22	100.00
--	----	--------	--------

（八）其他收入

最近三年及一期，发行人其他收入分别为 186.80 万元、1,063.98 万元、3,793.48 万元和 2,703.38 万元。发行人的其他收入主要来自公司的信息服务收入、物业服务业务收入、钢材业务涉及的资金占用利息收入及资金占用费收入。2020 年发行人其他业务收入较 2019 年增加 2,729.50 万元，增幅为 71.95%，主要系当年信息服务收入增长及委贷业务的资金占用费收入增长所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人主要的在建自建自营项目如下：

单位：亿元

序号	项目名称	拟投资额	已投资额
1	呼叫外包服务中心二期综合改造二期工程	0.42	0.32
2	上饶经济技术开发区标准厂房项目	13.89	0.70
3	行政中心区块立体综合利用项目	3.89	0.62
4	新能源汽车生产基地	20.63	3.73
5	滴滴上饶总部大楼建设项目	6.16	2.55
6	达飞项目	0.50	1.43
7	上饶呼叫中心人才小区建设项目	7.58	1.40
8	拼多多客服中心	3.60	1.03
9	物流仓储分拨中心	7.58	1.72
合计		64.25	13.50

截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建自建自营项目。

九、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状及前景分析

1、城市基础设施建设行业现状与前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城

城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，尤其对房地产业、商业服务业以及地方经济的快速增长有着明显的支撑和拉动作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。随着改革开放不断深入，我国逐步加大城市基础设施建设投入力度，城镇化水平不断提高。根据国家统计局最新数据，我国城镇化率于2011年底首次超过50.00%，达到51.27%；2018年末，我国城镇化率达到59.58%。

由于我国正处于城镇化快速发展、消费结构升级和生活质量全面提高的阶段，城市基础设施的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城镇化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾、污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥。目前，我国已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。《国家“十三五”规划》提出：要加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴，以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴，大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达14.50亿，城镇人口将达8.10-8.40亿，城镇化水平达56.00%-58.00%。加快城市公用基础设施的建设步伐，提高城镇综合承载能力，推动我国城镇化健康发展，这是我国今后一段时期市政公用基础设施建设的重要任务。

尽管政府在城市基础设施建设中发挥着主导作用，但近年来，随着投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强，与此同时，我国

城市基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。2018年，我国全社会固定资产投资额为551,478亿元，同比增长5.4%。随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，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。

现阶段，城市基础设施建设行业属于国家大力支持发展的行业。总体来看，我国的城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

(2) 上饶市基础设施建设行业现状和前景

江西省作为中部崛起的源动力地区之一，其经济在未来较长的时期内将保持健康稳定的发展，而上饶市的经济、财政状况在江西省排名前列。随着中部崛起进程和海西经济区建设的加快，加上上饶市提出的“一个核心、两大目标、三个推进、五大战略及五大工程”的发展战略，上饶市的区位优势将更加彰显，为发行人主营收入的稳定增长创造了良好的条件。

近年来，上饶市不断加强城镇化基础设施建设，使中心城市辐射带动能力进一步增强，服务功能更加完善。未来，上饶市将进一步加大重大基础设施项目建设力度：铁路方面，将建成合福铁路（上饶段）工程，续建九景衢铁路，加快推进上饶市高铁新区基础设施、杭南长高铁弋阳站站前综合开发及配套服务设施、高铁存车场和上饶西货站及物流园项目前期工作；公路方面，将建成上饶至铅山连接线、上饶大道南二段、上饶市综合交通枢纽工程等，推进上饶西客运公交综合枢纽、上饶至万年高速公路等项目建设；机场方面，将完成上饶三清

山机场建设；水利工程方面，计划开工建设坳灌区改造与鄱阳县 1.00-5.00 万亩圩堤除险加固工程，续建伦潭水利枢纽工程。此外，还将新开工上饶市规划馆、博物馆及中心城区生活垃圾处置等项目。

产业方面，上饶市将建成上饶蓝途汽车产业园（一期）、广丰芦林纸业 70 万吨纸项目，推进江铜股份公司德兴铜矿 5 号尾矿库项目、晶科公司硅片电池组件项目和江西赣东北汽车园等项目建设。新开工玉山县国际台球文化产业项目、高铁农都农业综合体、晶科能源新增 1,500MW 光伏产业一体化、红豆杉绿色建筑示范小镇等项目。

此外，上饶还将推动现代服务业快速发展，加大上饶市驰骋物流建设项目、江西蓝海物流赣东物流中心建设等项目建设力度，开工建设上饶市新华龙现代物流园项目。

上饶市将抓住高铁通车机遇，着力推进旅游重点项目建设，发挥旅游产业对经济社会发展的拉动作用，为打造江西绿色崛起提供有力支撑。积极推进三清山道教文化园、大灵山文化园、铅山县宋家源省级湿地公园、江西水墨上河国际文化交流中心、婺源县美丽乡村试点、婺源大型山水实景演出等项目建设。

上饶将大力实施一批社会事业和民生工程，以基本公共服务、旅游休闲、健康养老和体育产业为重点，加快实施一批重大项目，不断完善养老、就医、就学等基础设施，促进民生事业健康发展，推动社会事业发展转型。加大上饶市老年福利中心、余干县全民健身活动中心、弋阳县人民医院整体搬迁、上饶师范学校迁建等项目建设力度，开工建设上饶市老年福利中心、上饶市人民医院改扩建、上饶市城东学校、上饶市青少年示范性实践基地和体校等社会民生工程。

2、保障房行业现状及前景

（1）全国保障房行业现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，主要由廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、两限商品住房等构成。保障性住房建设是一项重大的民生工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。

2007年，国务院出台《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，明确提出了住房保障制度的目标和框架。2008年末，为应对国际金融危机冲击，党中央、国务院确定了进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的十项措施，其中第一项就是加快保障性住房在内的保障性安居工程建设。目前，我国已初步形成了保障性安居工程体系，建设力度在持续加大，并突出了公共租赁住房的发展。2008年四季度至2010年末，我国开工建设保障性住房和棚户区改造住房1,300万套，竣工800万套；其中2010年开工590万套，竣工370万套，是历年来建设进度最快的一年。同时，政府投入大幅增加，全国保障性安居工程完成总投资累计超过1.30万亿元，其中中央财政和预算内投资1,300多亿元，地方政府也大量投入。国家还明确了税费优惠、土地供应等措施，逐步完善保障性住房建设的支持政策。2018年，全国各类棚户区改造开工626.00万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.74万亿元。

加快保障性住房建设，是党中央、国务院的重大决策，是我国“十三五”时期改善民生的重点工程，也是当前和今后一个时期政府工作的一项重要任务。“十三五”期间，国家计划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，城镇新建住房面积累计达到53.00亿平方米，使保障房覆盖率达到23.00%。同时，加快健全住房

保障体系,不断优化城镇化空间格局,进一步完善城镇市政基础设施,使城市人均公园绿地面积达到 14.60 平方米,城市建成绿地率达到 38.90%,力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决,新就业职工住房困难问题得到有效缓解,外来务工人员居住条件得到明显改善。随着中国城市化进程的快速推进,作为城市化、现代化发展重要条件的保障性住房行业将在未来较长时期内快速发展。

(2) 上饶市保障房行业现状及前景

根据《上饶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,上饶市将提高住房保障水平,继续推进城镇保障性安居工程和农村危旧房改造工程建设,帮助困难群体实现安居梦,缓解城乡低收入家庭、城镇新就业人员和外来务工人员的住房压力。大力推进城中村、棚户区改造力度,积极推行公共租赁房“以购代建、以租代建”模式,加大货币化安置力度,提高住房保障水平。

根据《上饶市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》,2016 年,上饶市开工建设保障性安居工程 2.51 万套,基本建成 2.04 万套。根据《上饶市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》,2017 年,上饶市开工建设保障性安居工程 9.19 万套,基本建成 1.72 万套。根据《上饶市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》,2018 年,上饶市开工建设保障性安居工程 5.03 万套,基本建成 1.21 万套。

未来几年,上饶市将加大对保障性住房建设、城市棚户区改造项目的支持力度,加快国有工矿棚户区和国有农林场危房改造,进一步改善人民群众生活条件。

3、土地开发运营行业现状和前景

(1) 我国土地开发运营行业现状和前景

土地开发运营是指土地开发运营主体按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套设施建设，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”的建设条件的行为。规范发展土地开发运营行业具有重要意义：一是有助于增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高土地资源配置的市场化程度，发挥闸门作用；二是有助于防止国有资产流失，体现土地所有者权益，实现政府基础设施投入和规划带来的土地增值收益；三是有助于主动实现城市规划，促进城市建设规范发展。

随着我国城镇化进程的不断加快，城市建设的发展产生了较大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”这样滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。目前土地出让的主要方式有：对公益性用地、保障性住房、经济适用房等采取土地划拨的方式，只收取部分土地出让的成本费用和转移性费用；商业用地、商品房的用地采取招拍挂的方式。

根据国家统计局的最新统计数据显示，2018年末我国城市化率达到59.58%，标志着我国已经进入了一个城市化加速发展的时期，随之而来的将是城市用地规模的加大。自国家2008年开始对房地产市场进行调控后，2009年全国土地出让业务处于低谷。然而，在我国正处于城镇化高速发展的大背景下，2010年全国土地出让收入出现迅速反弹，2011年虽然增速略有下降，但土地出让收入仍保持稳定。2012年国家对于房地产继续原有的调控方向，房地产市场处于向合理回归的态势，土地出让市场也进行了短暂的调整。2013年中央着力于深化改革、

相关调控以稳为主，在政策趋向宽松、经济平稳回升等宏观环境持续向好的情况下，土地交易市场回暖，并维持成交高位态势。根据财政部统计数据，2018年全国国有土地使用权出让收入6.51万亿元，同比增长25%。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然较好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应城市化进程发展的要求。

（2）上饶市土地开发运营行业现状和前景

上饶市下辖9县1市2区。对本市的土地开发运营进行整体筹划、合理布局，使之科学发展，是上饶市发展的关键所在。土地开发运营业务不仅可以为上饶市发展提供资金支持，也为落实上饶市的城市建设规划提供保障。

根据《上饶市土地利用总体规划（2006-2020年）》，土地利用总量调控目标为：至2020年，建设用地总规模控制在153,493.33公顷以内，城乡建设用地规模控制在96,673.33公顷以内。土地利用增量调控目标为：2006-2020年，新增建设用地总量不超过17,813.33公顷；上饶市新增建设用地占用农用地量不超过14,506.67公顷，其中新增建设用地占用耕地量不超过8,400.00公顷。土地利用效率目标为：土地利用效率由2005年的84.73%提高至2020年的87.40%。

依据《上饶市土地利用总体规划（2006-2020年）》，上饶市将坚持最严格的土地管理和耕地保护制度，坚持节约集约利用资源，提高资源利用效率；坚持统筹规划，有效保护和合理利用土地资源，按照保护资源、保障发展、维护权益、服务社会的要求，加强省、市、县三级规划协调衔接，为经济社会又好又快发展提供优质服务和土地资源保障。上饶市将大力实施“掉头向东，通江达海，对接长珠闽，实现大发展”的战略，充分发挥上饶市的区位和资源优势，把上饶市建设成为

赣浙闽皖四省交界区域中心城市，打造“一个枢纽”、建设“四个基地”，使上饶市成为江西对接长珠闽的重要经济板块、江西经济大厦的重要支撑点，从而推动鄱阳湖生态经济区及全省经济快速、协调、持续发展。

4、航空运营行业现状及前景

(1) 我国航空运营行业的现状及前景

我国航空需求的消费属性增强，增长空间广阔，10年来民航旅客需求年化增速达14%，维持较快增长。2018年民航旅客量达到6.1亿人次，同比增长10.6%，旅客周转量10,771.6亿人公里，同比增长12.6%。近10年年化增速14%，行业需求增速维持两位数较快增长。

近4年民航需求与GDP的弹性系数扩大，航空消费属性强化。从民航RPK增速与GDP增速对比来看，民航需求的增速走势基本与国内经济走势趋同，但定量来看，航空需求增速与GDP之间的弹性倍数波动较大(剔除掉08年经济危机影响)，历史弹性倍数约为1.3-1.9倍，近4年上升到2倍左右，经济增速放缓，但航空自身从经济周期向消费周期转型，仍保持了较高的增速，因此需求增速与经济增速差扩大，航空消费属性强化。

具体来看，因公商务活动和因私出行主导航空需求：当经济处于稳健增长阶段时，商务活动也相应较为活跃，商务旅客的出行需求大幅增加；同时，居民收入水平也相应提高，刺激休闲旅游等因私出行人数大量增长，且随着消费升级，越来越多人选择国内远程或出境旅行，航空成为休闲旅游主要的交通工具，2018年我国国内及出境旅游保持火热，国内游人数达55.4亿人次，同比增长10.8%；出境游达到1.5亿人次，同比增长14.7%。

相较美国和日本,我国人均乘机次数存在较大提升空间。近十年,我国的人均乘机比不断上升,2018年我国人均乘机次数为0.43人次,但是与美国、日本人均2.54、0.93的乘机次数相比,还有很大的差距,未来随着我国居民收入水平的不断提升以及消费升级,航空需求有望充分释放。到2020年航空运输在综合交通中的比重将进一步提升,旅客周转量比重将达到28%,旅客运输量预计为7.2亿人次,预计年化增长9%。

预计2020年行业客座率将提升至84.2%。长期来看,中国的人均乘机次数仍大幅低于国际水平,国内的航空需求仍呈现较强的韧性,在良好的供需基本面下,供需剪刀差依然维持,航空客座率将持续提升。预测2020年行业RPK增速分别为12.8%,ASK增速分别为11.7%,行业客座率将提升至84.3%。

(2) 上饶市航空运营行业现状和前景

上饶市航空运营板块业务由三清山机场负责运营,目前尚处于开拓航线,带动当地旅游业发展阶段,客流量尚未稳定,因此暂时依靠政府航线开拓部分的补贴进行资金运转。三清山机场就航线补贴部分按月与航空公司进行结算,然后就该部分航线补贴按季度向上饶市财政局申请航线补贴,上饶市财政局根据申请的金额结合财政情况进行资金拨付。

目前上饶市航空运营行业还处于发展初期,由于上饶市特殊的地理位置以及良好的经济发展态势,未来航空运营的业务会稳步增长。

(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

(1) 发行人在上饶市城市基础设施建设领域处于重要地位

发行人是上饶市主要的城市基础设施投资和建设主体，在上饶市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着上饶市城市基础设施建设和运营的重要任务。

近年来，发行人承担了上饶市大量的市政基础设施建设工作，主要包括：广信大厦项目、龟峰大道新建道路工程、广信大道工程、明叔路工程、吉阳中路工程、康体大道工程、中心区中轴线工程、创意路工程、锦绣路（原府北路）工程、师范东扩工程、市中医院工程、上饶师范工程、纪委大楼工程、上饶大桥工程、行政大楼工程等一大批基础设施建设工程，提升了上饶市中心城区基础设施水平，为城市面貌带来了翻天覆地的变化。

（2）发行人在上饶市土地开发整理领域处于重要地位

发行人是上饶市城市基础设施建设的主要实体，代表上饶市政府进行城市投资开发建设，是上饶市国有资产的运营主体，具有土地整理的职能，在上饶市土地开发整理领域占有重要地位。

（3）发行人是上饶市中心城区保障性住房建设的重要主体

发行人作为上饶市城市建设和保障性住房建设的骨干企业，是上饶市保障性住房建设的主要投融资主体。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，先后建设和承接了一批保障房项目，如东塘安置小区工程、上饶市茶圣中路棚户区改造（茶圣花园）建设项目、上饶市奥体棚户区改造安置小区（凤山花园）建设项目、上饶市棚户区改造（桐子坞安置小区）建设项目。发行人在上饶市城镇化建设开发投资领域形成了显著的竞争力，在区域内有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）区位优势得天独厚，自然资源、旅游资源丰富

上饶市地处赣浙闽皖四省交界，为长三角经济区、海西经济区和鄱阳湖生态经济区“三区”交汇处，自古就有“四省通衢要冲、江浙第一门户”之美誉。全市东西长约 210 公里，南北宽约 194 公里。土地总面积约 2.28 万平方公里，占江西省土地总面积的 13.65%，下辖 9 县 1 市 2 区，总人口 660 多万。随着京福高铁和沪昆高铁的通车，上饶市将力争成为区域中心城市、高铁枢纽城市、优秀旅游城市和田园化城市，成为连接东西、贯通南北、通“江”达“海”的四省交界区域新交通节点和综合交通枢纽，从而实现由自然地理中心向经济地理中心的转变。

上饶市自然资源丰富，土地面积占江西省土地面积的近七分之一，拥有亚洲第一大铜矿——德兴市铜矿、全国第一大淡水湖——鄱阳湖，现已探明的矿产资源有 70 余种，为江西省重点矿产资源区，金、银储量分别占全省的 86.60%和 65.00%以上。上饶广丰磷矿是江南八大磷矿之一。花岗岩、大理石、砚石等石材绚丽多彩、品种齐全，总储量达 440.00 亿立方米。煤炭、石灰石、瓷土、膨润土等非金属类矿产资源储量也非常丰富，在全省占有重要地位。全市有 459.00 万亩耕地，147.00 万亩草地，348.00 万亩水面和 1,700.00 万亩林地。大小河流 320 余条，水能理论蕴藏量 117.00 万千瓦，其中可开发利用的有 61.00 万千瓦。

上饶市旅游资源丰富，拥有众多的自然胜景和人文胜迹。黄岗山、三清山、鹅湖山、灵山、大鄣山等巍峨险峻的诸山；鹅湖书院、上饶集中营旧址、葛源闽浙赣省委机关旧址、婺源民居、婺源宗祠和婺源徽剧等国家级文化遗产；河口镇、石塘镇、葛源镇等国家级和省级历史文化名镇；澄波桥、三清山古建筑群、鸡应寺铜钟、《浣纱记》浮雕、赣东北“串堂”等一大批物质和非物质文化遗产，都是上饶山水孕育出

来的独具特色的地方文化。丰富的旅游资源为地方经济发展提供了强劲的动力，也为发行人的可持续发展奠定了良好的基础。

(2) 赣东北扩大开放合作拉开上饶加快发展大幕，为发行人提供了持续发展的契机。

2013年，江西省出台《关于支持赣东北扩大开放合作加快发展的若干意见》，支持赣东北扩大开放合作，加快区域升级步伐，在更高层次参与区域分工合作，增强对外开放竞争力和影响力，构建与东部沿海发达地区合作发展的新平台。2016年，江西省发改委印发《赣东北扩大开放合作十三五发展规划》，将加强大旅游业、制造业集群、生产性服务业和绿色农业等产业的对接协作，强化产业转移配套服务，统筹全域协调发展，共建美丽赣东北。江西省政府制定了一系列优惠政策，将在投资环境、财税金融、扶持优势产业等方面加大支持力度，为开放合作提供有力保障。上饶是赣东北地区重要组成部分，将发挥向东开放桥头堡作用，加快建设光伏、光学、先进装备制造产业基地和全国旅游强市，打造江西省东部的重要增长极，掀起新一轮发展高潮。

(3) 高铁经济试验区有利于区域经济发展

上饶市正在抓紧编制高铁经济试验区发展规划，将抓住杭长高铁及合福高铁在中心城市“十字”交汇的重大历史性机遇，发挥铁路、公路、机场、码头等综合立体交通枢纽的优势，根据自身特点进行战略定位，推进上饶区域经济和产业经济的转型升级。发行人在试验区拥有核心项目高铁农都综合体，占地面积约6万平方公里，总投资约160.00亿元，发展潜力巨大。

(4) 区域经济社会发展增长迅速

近年来，上饶市综合实力不断增强，社会经济实现快速发展。2020 年，上饶市实现地区生产总值 2,624.3 亿元，比上年增长 4.1%；全社会固定资产投资增长 9.3%；全市亿元以上在建项目 767 个，比上年增加 126 个，完成投资增长 22.2%；社会消费品零售总额 1,299.4 亿元，比上年增长 3.5%。快速发展的区域经济为发行人提供了优越的经营环境，为发行人的持续发展提供了有力支撑。

十、发行人地域经济情况

（一）上饶市经济发展总体情况



上饶市区位图

上饶市地处赣浙闽皖四省交界，为长三角经济区、海西经济区和鄱阳湖生态经济区“三区”交汇处，自古就有“四省通衢要冲、江浙第一门户”之美誉。全市东西长约 210.00 公里，南北宽约 194.00 公里。土地总面积约 2.28 万平方公里，占江西省土地总面积的 13.65%，下辖 9 县 1 市 2 区，总人口 660 多万。

上饶市旅游资源得天独厚，拥有众多自然胜景和人文胜迹。黄岗山、三清山、鹅湖山、灵山、大鄣山等诸山，或巍峨险峻，或婀娜秀丽。鹅湖书院、上饶集中营旧址、葛源闽浙赣省委机关旧址、婺源民居、婺源宗祠、婺源三雕和婺源徽剧等国家级文化遗产，河口镇、石塘镇、葛源镇等国家级和省级历史文化名镇，始建于唐贞观年间的澄波桥，始建于晋升平年间的三清山古建筑群，铸造于宋建炎元年的鸡应寺铜钟，清代玉山考棚、《浣纱记》浮雕、流传千年的赣东北“串堂”、鄱阳传统渔俗、万年贡米生产习俗等一大批物质和非物质文化遗产，都是上饶山水孕育出来的独具特色的地方文化。

上饶市自然资源丰富，土地面积占江西省土地面积的近七分之一，拥有亚洲第一大铜矿——德兴市铜矿、全国第一大淡水湖——鄱阳湖，现已探明的矿产资源有 70 余种，为江西省重点矿产资源区，金、银储量分别占全省的 86.60%和 65.00%以上。上饶广丰磷矿是江南八大磷矿之一。花岗岩、大理石、砚石等石材绚丽多彩、品种齐全，总储量达 440.00 亿立方米。煤炭、石灰石、瓷土、膨润土等非金属类矿产资源储量也非常丰富，在全省占有重要地位。全市有 459.00 万亩耕地，147.00 万亩草地，348.00 万亩水面和 1,700.00 万亩林地。大小河流 320 余条，水能理论蕴藏量 117.00 万千瓦，其中可开发利用的有 61.00 万千瓦。

秉承得天独厚的自然条件和区位优势，上饶市正逐渐成为承接沿海地区产业梯度转移和资金、科技、人员、信息流动的热点区域。未来几年，上饶市将致力打造水陆空三位一体的现代交通网络，进一步改善区位条件，努力将交通优势转化为经济发展的优势。

上饶市将积极迎接高铁时代，建立“上饶高铁经济试验区”，并积极推动“试验区”上升为江西省级重大战略；充分发挥上饶“无水港”作

用，利用宁波港、宁德港两个出海口，对接“一带一路”重大战略和福建自贸区建设，积极参与海上丝绸之路和海西经济区分工合作；做大做强支柱产业，坚持发展光伏产业、光学产业，重振上饶汽车产业，支持干细胞生命科学新兴产业发展，打造中国干细胞生命科学研发应用基地；改造提升传统优势产业，坚持有色金属主导产业地位不动摇，加快铜冶炼加工企业升级改造。

上饶市将以旅游业为龙头，把旅游业打造成绿色崛起的先锋产业。实施旅游产业差异化发展战略，加快推进婺源、三清山、龟峰、铅山、鄱阳5个江西省重点旅游产业集群发展和三清山—港首—婺源国际旅游度假区建设。抓住高铁通车机遇，着力推进旅游重点项目建设，发挥旅游产业对经济社会发展的拉动作用，为打造江西绿色崛起提供有力支撑。

未来几年，上饶市还将加快推进重大基础设施建设。铁路方面，将建成合福铁路（上饶段）工程，续建九景衢铁路，加快推进上饶市高铁新区基础设施、杭南长高铁弋阳站站前综合开发及配套服务设施、高铁存车场和上饶西货站及物流园项目前期工作；公路方面，将建成上饶至铅山连接线、上饶大道南二段、上饶市综合交通枢纽工程等，推进上饶西客运公交综合枢纽、上饶至万年高速公路等项目建设；机场方面，完成上饶三清山机场建设；水利工程方面，计划开工建设坳灌区改造与鄱阳县1.00-5.00万亩圩堤除险加固工程，续建伦潭水利枢纽工程。

上饶市将力争成为区域中心城市、高铁枢纽城市、优秀旅游城市和田园化城市，成为连接东西、贯通南北、通“江”达“海”的四省交界区域新交通节点和综合交通枢纽，从而实现由自然地理中心向经济地理中心的转变。

根据 2020 年上饶市国民经济和社会发展统计公报，2020 年上饶市地区生产总值为 2,624.3 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.1%，高于全省平均水平 0.3 个百分点。其中，第一产业增加值为 296.2 亿元，同比增长 2.1%；第二产业增加值为 1,002.0 亿元，同比增长 4.3%；第三产业增加值为 1,326.1 亿元，同比增长 4.4%。三次产业结构为 11.3:38.2:50.5。2020 年，全市实现财政总收入 377.3 亿元，增长 1.0%。其中，一般公共预算收入 227.0 亿元，下降 2.3%。税收收入 301.9 亿元，增长 1.3%，高于全省平均水平 1.9 个百分点，占财政总收入比重 80.0%。全市一般公共预算支出 750.0 亿元，增长 2.5%。其中，教育支出 134.4 亿元，增长 7.7%；农林水支出 92.8 亿元，增长 16.1%；住房保障支出 24.6 亿元，增长 30.3%。

（二）上饶市财政收支状况

财政总收入方面，2018-2020 年，上饶市财政总收入分别为 351.6 亿元、373.6 亿元和 377.3 亿元。一般公共预算收入方面，2018-2020 年，上饶市一般预算收入分别为 222.8 亿元、232.4 亿元和 227.0 亿元。2018-2020 年，税收收入分别为 275.2 亿元、297.9 亿元和 301.9 亿元，占财政总收入的比重分别为 78.3%、79.7%和 80.0%，税收收入为财政总收入的主要构成，且占比呈逐年上升趋势。

总体看，近年来，上饶市经济规模、经济结构和经济增速均保持在较好水平，产业结构持续优化，区域经济实力不断提高。

十一、发行人所在区域内城市基础设施建设企业情况

发行人所在的上饶市内基础设施建设企业平台共有 5 家（含发行人），基本情况如下：

序号	公司名称	控股股东	经营范围	主体评级					

					2021年9月末总资产	2021年9月末净资产	2020年度营业收入	2020年度净利润	2021年9月末有息债务
1	上饶投资控股集团有限公司	上饶市国资委	接受市政府委托，负责向金融机构和资本市场筹措资金；对市本级及下辖县(区)企业进行资金投放；通过多种途径盘活存量资金，以实现国有资产保值增值；直接或通过子公司对城建、公路、交通、旅游、金融、汽车、新能源、农业产业化、中小企业，以及基础设施和公共服务实施投资；通过参股、控股子公司，按照市场方式和商业原则对子公司运作实施管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	AAA	2,813.38	1,267.82	140.57	12.27	1,287.65
2	上饶市城市建设投资开发有限公司	上饶投控	基础设施项目建设;土地开发;房地产开发;房屋租赁;公路建设运营;公务用车服务及社会化运营;普通道路货物运输;仓储服务;建材销售;对医疗产业、养老产业、能源产业、电力产业、公共交通产业、水务产业、环保产业投资;以下项目限分支机构经营:餐饮服务。(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)	AA+	1,068.99	353.03	49.12	3.23	610.61
3	上饶市国有资产经营集团有限公司	上饶投控	资产管理、经营、租赁;房地产开发;投融资服务;城市基础设施建设、酒店管理、旅游景点开发与经营管理;信息系统集成、运行、维护。(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)。	AA+	359.95	140.00	12.45	4.58	156.80
4	上饶市交通建设投资集团有限公司 ¹	上饶投控	重大基础设施项目投资;土地开发;国省道服务区的管理;建设工程施工;工程管理服务;工程勘察设计;普通货物道路运输;港口建设;航道疏浚批准业务;国内贸易;建筑材料、商品混凝土、沥青混凝土、沥青材料及其制品的加工;机械设备租赁;对集团内企业进行资金投放。(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)	AA	117.58	55.05	17.59	0.8	32.00

5	上饶市数字和金融产业投资集团有限公司 ²	上饶投控	金融投资及咨询服务；对银行、证券、保险、信托、基金、租赁、担保等行业的投资；对非公开交易的股权进行投资及相关咨询服务；受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务；投融资及金融研究，企业重组、并购咨询等经营业务；资本运作及资产管理；投资咨询服务；大数据产业投资；城市智慧式管理和运作；大数据产业园开发、建设运营、管理；房地产开发、城市基础设施建设；对其他行业的投资及管理；供应链管理及相关配套服务。 (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)	AA	126.34	52.67	36.05	2.26	40.33
---	---------------------------------	------	---	----	--------	-------	-------	------	-------

备注:1.上饶市交通建设投资集团有限公司最近一期末总资产、净资产与有息债务为截至 2021 年 6 月 30 日数据;

2. 上饶市数字和金融产业投资集团有限公司最近一期末总资产、净资产与有息债务为截至 2021 年 6 月 30 日数据。

其中，上饶投资控股集团有限公司发债情况如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	存续/已兑付	发行规模	当前余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
21 上投 D3	存续	5	5	2021-10-21	1	3.70	私募债
21 上饶投资 PPN004	存续	10	10	2021-09-10	3+2	4.27	定向工具
21 上饶投资 SCP002	存续	5	5	2021-08-19	0.7397	2.96	超短期融资债券
21 上投 D2	存续	10	10	2021-08-03	1	3.49	私募债
21 上饶投资 PPN003	存续	5	5	2021-07-20	3	4.37	定向工具
21 上饶投资 PPN002	存续	5	5	2021-06-25	3	4.50	定向工具
21 上饶投资 PPN001	存续	10	10	2021-06-07	3	4.00	定向工具
21 上投集团债 01	存续	10	10	2021-03-30	5	4.99	一般企业债
21 上饶投资 CP001	存续	5	5	2021-02-08	1	3.70	一般短期融资券
21 上投 D1	存续	15	15	2021-01-21	1	3.89	私募债
21 上饶投资 SCP001	已兑付	4	0	2021-01-13	0.6	3.18	超短期融资债券
20 上饶投资 MTN003	存续	5	5	2020-11-03	3	5.17	一般中期票据
20 上饶投资 SCP002	已兑付	1	0	2020-07-31	0.7397	3.18	超短期融资债券
20 上饶投资 MTN002	存续	10	10	2020-07-31	5	4.20	一般中期票据
20 上饶投资 PPN001	存续	10	10	2020-06-19	5	4.50	定向工具
20 上饶投资 MTN001	存续	5	5	2020-05-22	5	3.80	一般中期票据
20 上饶投资 CP001	已兑付	5	0	2020-03-25	0.7397	2.60	一般短期融资券
20 上投 02	存续	10	10	2020-03-12	3+3+3+3	3.98	私募债
20 上投集团债	存续	20	20	2020-03-09	7	3.87	一般企业债

20 上饶投资 SCP001	已兑付	4	0	2020-01-20	0.7397	3.25	超短期融资债券
20 上投 01	存续	10	10	2020-01-09	3+3+3+3	4.68	私募债
上饶投资集团 4.5% N20201104	已兑付	0.5	0	2019-11-06	0.9973	4.50	海外债
19 上饶投资 SCP002	已兑付	1	0	2019-10-31	0.7377	3.45	超短期融资债券
19 饶投 01	存续	20	20	2019-09-27	3+2	4.93	私募债
19 上投 02	存续	10	10	2019-07-12	3+3+3+3	4.99	私募债
19 上饶投资 SCP001	已兑付	5	0	2019-05-07	0.7377	3.67	超短期融资债券
19 上投 01	存续	20	20	2019-04-29	3+3+3+3	5.25	私募债
19 上饶投资 MTN001	存续	8	8	2019-04-26	3	5.80	一般中期票据
19 上饶投资 CP001	已兑付	5	0	2019-02-27	1	3.35	一般短期融资券
18 上饶投资 PPN005	存续	10	10	2019-01-02	3+2	5.30	定向工具
18 上饶投资 PPN004	存续	10	10	2018-12-17	3	5.05	定向工具
18 上饶投资 PPN003	存续	10	10	2018-10-30	3	5.70	定向工具
18 上饶投资 PPN002	存续	10	10	2018-10-24	3+2	5.69	定向工具
18 上饶投资 SCP005	已兑付	5	0	2018-10-22	0.7397	4.00	超短期融资债券
18 上饶投资 SCP004	已兑付	5	0	2018-10-12	0.7397	3.87	超短期融资债券
18 上饶投资 MTN001	存续	20	20	2018-08-06	5	5.00	一般中期票据
18 上饶投资 SCP003	已兑付	5	0	2018-08-02	0.7397	4.06	超短期融资债券
18 上饶投资 PPN001	存续	2	0.05	2018-03-19	3+2	4.30	定向工具
18 上饶投资 SCP002	已兑付	5	0	2018-01-19	0.7397	5.48	超短期融资债券
18 上饶投资 SCP001	已兑付	5	0	2018-01-12	0.7397	5.46	超短期融资债券
17 上饶投资 PPN001	存续	8	8	2017-03-13	5	5.50	定向工具
16 上投债	已兑付	20	0	2016-08-09	3+2	5.10	私募债
16 上饶投资 MTN001	已兑付	32	0	2016-08-03	5+N	4.34	一般中期票据

其中，上饶市城市建设投资开发集团有限公司发债情况如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	存续/已兑付	发行规模	当前余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
21 上城 D2	存续	18.50	18.50	2021-11-29	1	4.30	私募债
21 上城 06	存续	15	15	2021-10-29	3+2	4.80	私募债
21 上城 D1	存续	5	5	2021-9-27	1	4.50	私募债
21 上城 06	存续	8	8	2021-09-07	3+2	4.47	私募债
21 上饶城投 SCP004	存续	6	6	2021-08-24	0.737	2.90	超短期融资债券
21 上饶城投 MTN002	存续	8	8	2021-07-28	3	4.17	一般中期票据
21 上饶城投 SCP003(乡村振兴)	存续	3	3	2021-07-20	0.737	3.00	超短期融资债券
21 上饶城投 SCP002(乡村振兴)	存续	3	3	2021-06-23	0.7397	3.27	超短期融资债券
21 上饶城投 SCP001	存续	8	8	2021-05-31	0.7397	3.27	超短期融资债券

21 上饶城投 MTN001	存续	12	12	2021-04-29	3	4.44	一般中期票据
21 上城 05	存续	11	11	2021-03-19	3+2	4.78	私募债
21 上城 03	存续	10	10	2021-02-26	2+1	4.60	私募债
21 上城 01	存续	6	6	2021-01-29	2+1	4.50	私募债
21 上城 02	存续	3	3	2021-01-29	3+2	4.80	私募债
21 上饶城投 PPN001	存续	2	2	2021-01-21	2+1	4.24	定向工具
20 上饶城投 PPN004	存续	13	13	2020-12-24	2+1	4.70	定向工具
20 上饶城投 PPN003	存续	5	5	2020-12-10	3+2	5.11	定向工具
上饶城投 4.375% B20231021	存续	3	3	2020-10-21	3	4.375	海外债
20 饶城投绿债 02	存续	7	7	2020-08-26	7	5.05	一般企业债
20 饶城投绿债	存续	10	10	2020-07-29	7	4.97	一般企业债
20 上城 01	存续	21	21	2020-07-08	3+2	4.90	私募债
20 上饶城投 PPN002	存续	20	20	2020-06-24	3	4.58	定向工具
20 上饶城投 PPN001	存续	20	20	2020-06-12	3	4.40	定向工具
19 上饶 01	存续	21	21	2019-08-22	3+2	4.95	私募债
19 上饶城投 PPN002	存续	8	8	2019-06-20	3	5.00	定向工具
19 上饶城投 PPN001	存续	4	4	2019-04-26	3	5.00	定向工具
19 上饶城投 MTN002	存续	10	10	2019-03-22	3	4.30	一般中期票据
19 上饶城投 MTN001	存续	10	10	2019-01-24	3	4.09	一般中期票据
18 饶城投债	存续	18	18	2018-12-26	7	5.45	一般企业债
18 上饶城投 MTN001	已兑付	15	0	2018-07-27	3+N	7.50	一般中期票据
18 上饶城投 CP001	已兑付	8	0	2018-03-15	1	5.48	一般短期融资券
上饶城投 5.7% B20201228	已兑付	3	0	2017-12-28	3	5.70	海外债
16 上饶 02	存续	10	9.5	2016-10-10	3+2	4.70	私募债
16 上饶 01	存续	10	9	2016-09-28	3+2	4.70	私募债
15 饶城投	已兑付	20	0	2015-12-30	3+2	5.97	私募债
12 饶城投债	已兑付	13	0	2012-09-10	7	7.30	一般企业债
10 饶城投债	已兑付	10	0	2010-07-15	7	6.06	一般企业债

其中，上饶市交通建设投资集团有限公司发债情况如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	存续/已兑付	发行规模	当前余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
20 上饶 01	存续	8	8	2020-07-10	3	5.10	私募债

其中，上饶市数字和金融产业投资集团有限公司发债情况如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	存续/已兑付	发行规模	当前余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
20 上数 02	存续	7	7	2020-05-07	3+2	5.09	私募债
20 上数 01	存续	8	8	2020-03-03	3+2	4.98	私募债

报告期内，发行人所在地区不存在已批复未发行企业债券情况。

第五节 发行人财务情况

一、财务报表编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

（一）会计政策变更

1、2018 年，发行人会计政策变更情况如下：

2018 年 6 月 15 日，财政部颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）（以下简称“财会[2018]15 号通知”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业按照企业会计准则和本通知附件 1（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）的要求编制财务报表。

公司根据财会[2018]15 号通知的相关要求，对财务报表相关项目进行列报调整，并对可比会计期间的比较数据进行了调整，具体情况如下：

（1）将资产负债表中原“应收票据”及“应收账款”项目归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；

(2) 将资产负债表中原“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目；

(3) 将资产负债表中原“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目；

(4) 将资产负债表中原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；

(5) 将资产负债表中原“应付票据”及“应付账款”项目归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；

(6) 将资产负债表中原“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目；

(7) 将资产负债表中原“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；

(8) 在利润表中新增“研发费用”项目；将原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增的项目中列示；

(9) 在利润表中“财务费用”项目下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目，分别反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和企业确认的利息收入；

(10) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

2、2019年，发行人会计政策变更情况如下：

公司根据财政部《关于修订2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，将资产负债表中原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票

据”及“应收账款”项目，此项会计政策变更采用追溯调整法。

3、2020年，发行人会计政策变更情况如下：

无。

4、2021年1-9月，发行人会计政策变更情况如下：

无。

（二）会计估计变更

发行人在报告期内未发生会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

发行人在报告期内未发生会计差错更正。

三、审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年度财务报告进行了三年连审审计，并出具了中兴华审字（2021）第021965号标准无保留意见审计报告。发行人2021年1-9月财务报告未经审计。

四、合并报表范围的变化

2018-2020年及2021年1-9月发行人合并范围变化如下表所示：

单位：万元、%

合并范围变动	企业名称	持股比例	注册资本	变更原因
2018年度				
增加	上饶市三江新城投资有限公司	51.00	90,000.00	新设成立
增加	上饶市安信发展有限公司	100.00	65,000.00	新设成立
增加	上饶三清山机场有限公司	100.00	5,000.00	划入
2019年度				
减少	上饶市吉阳湖大厦酒店有限公司	100.00	260.00	注销
增加	上饶市安昊实业有限责任公司	100.00	10,000.00	新设成立

合并范围变动	企业名称	持股比例	注册资本	变更原因
增加	上饶市中科二号创业投资基金中心（有限合伙）	99.00	10,000.00	新设成立
增加	上饶饶商创新基金管理有限公司	50.00	1,000.00	新设成立
2020年度				
减少	上饶市中科二号创业投资基金中心（有限合伙）	99.00	10,000.00	无实际控制权 ⁴
减少	上饶饶商创新基金管理有限公司	50.00	1,000.00	无实际控制权 ⁵
增加	上饶市富饶金融服务有限责任公司	100.00	500.00	新设成立
增加	上饶市大奥生态渔业发展有限公司	100.00	200.00	新设成立
增加	江西宏润房地产开发有限公司	100.00	800.00	划转
2021年1-9月				
未发生变化				

五、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	566,400.72	520,741.40	426,925.59	340,814.63
应收票据	-	-	-	-
应收账款	128,525.18	116,276.23	104,927.21	89,274.43
预付款项	28,289.13	22,860.41	13,139.00	21,909.52
其他应收款	319,082.90	288,160.96	303,000.00	292,409.18
存货	1,089,520.73	843,662.40	407,026.31	308,076.66
其他流动资产	50,433.57	38,598.77	19,552.50	24,303.53
流动资产合计	2,182,252.22	1,830,300.17	1,274,570.59	1,076,787.95
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,904.00	20,404.00	53,025.00	73,875.00
长期应收款	251.02	-	-	-
长期股权投资	14,450.66	14,450.66	5,426.22	5,734.27

4截至2020年12月31日，公司对上饶市中科二号创业投资基金中心（有限合伙）实际出资89,000,000.00元，根据有限合伙协议，本公司为有限合伙人、不参与企业日常经营、不对企业产生实际控制权。

5截至2020年12月31日，公司未对上饶饶商创新基金管理有限公司实际出资，未派驻董事、监事等高级管理人员，未取得该公司的实际控制权。

投资性房地产	938,704.01	936,733.86	875,300.79	850,183.68
固定资产	86,716.57	90,074.20	92,699.57	97,624.16
在建工程	323,786.06	278,903.03	455,679.29	362,352.47
无形资产	562.96	23.70	34.87	31.79
长期待摊费用	310.90	318.65	418.69	406.58
递延所得税资产	360.22	360.22	340.14	214.20
其他非流动资产	32,154.61	32,154.61	105,299.09	105,169.23
非流动资产合计	1,417,201.01	1,373,422.95	1,588,223.67	1,495,591.37
资产总计	3,599,453.24	3,203,723.11	2,862,794.26	2,572,379.32
流动负债：				
短期借款	171,750.00	172,310.00	200,735.00	229,525.00
应付账款	25,233.46	39,548.79	35,050.18	34,247.44
预收款项	137,184.30	36,826.94	4,884.42	5,338.93
应付职工薪酬	29.78	28.43	3.10	5.62
应交税费	32,855.83	18,544.41	11,456.83	13,976.75
其他应付款	316,914.78	120,501.83	159,797.85	139,673.13
一年内到期的非流动负债	223,010.36	305,115.27	206,385.09	57,070.00
其他流动负债	4,134.32	4,134.32	2,794.14	2,061.76
流动负债合计	911,112.83	697,009.98	621,106.62	481,898.62
非流动负债：				
长期借款	520,580.00	448,540.00	538,167.64	482,181.20
应付债券	652,633.11	538,777.51	234,631.31	236,783.90
长期应付款	43,893.11	57,367.75	70,893.79	15,051.21
递延所得税负债	71,253.95	71,253.95	67,922.72	60,119.58
非流动负债合计	1,288,360.17	1,115,939.21	911,615.46	794,135.89
负债合计	2,199,473.00	1,812,949.19	1,532,722.08	1,276,034.51
股东权益：				
实收资本	221,500.00	221,500.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	98,061.89	98,061.89	98,061.89	98,061.89
资本公积	534,734.53	534,757.51	463,935.17	463,935.17
盈余公积	24,812.68	24,812.68	20,226.78	18,930.83
未分配利润	367,665.09	358,615.29	336,157.37	316,184.78
归属于母公司所有者权益	1,246,774.19	1,237,747.37	1,118,381.21	1,097,112.67
少数股东权益	153,206.05	153,026.55	211,690.97	199,232.13
股东权益合计	1,399,980.24	1,390,773.93	1,330,072.18	1,296,344.81
负债和股东权益总计	3,599,453.24	3,203,723.11	2,862,794.26	2,572,379.32

合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	85,391.29	124,465.93	77,954.73	70,425.67
减：营业成本	60,254.22	89,124.54	46,811.53	40,300.17
税金及附加	1,896.23	2,946.15	2,479.87	1,792.24
销售费用	3,648.63	1,103.34	83.58	68.37
管理费用	2,465.06	7,288.43	5,697.78	4,274.74
财务费用	7,026.34	10,739.67	16,767.45	13,842.28
资产减值损失	-	-250.90	-503.78	84.63
加：公允价值变动收益	-	13,324.92	25,111.53	22,962.03
投资收益	1,327.19	600.80	3,617.95	-148.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.67	-4.89	-0.44
其他收益	1,232.23	25,444.56	22,846.46	8,722.33
二、营业利润（损失以“-”号填列）	12,660.24	52,382.52	57,181.79	41,598.30
加：营业外收入	465.09	14.40	26.20	5.39
减：营业外支出	197.79	88.35	144.42	668.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,927.54	52,308.57	57,063.57	40,935.35
减：所得税费用	385.12	6,485.29	8,209.20	7,121.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,542.42	45,823.28	48,854.37	33,813.57
归属于母公司所有者的净利润	12,285.49	44,378.95	36,395.54	33,030.89
少数股东损益	256.93	1,444.33	12,458.84	782.68
五、综合收益总额	12,542.42	45,823.28	48,854.37	33,813.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,285.49	44,378.95	36,395.54	33,030.89
归属于少数股东的综合收益总额	256.93	1,444.33	12,458.84	782.68

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	141,238.27	100,721.43	39,732.00	45,063.35
收到的税费返还	905.56	191.04	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	703,280.12	536,589.60	1,088,833.77	904,250.30
经营活动现金流入小计	845,423.94	637,502.07	1,128,565.77	949,313.65
购买商品、接受劳务支付的现金	206,871.12	145,937.86	91,069.00	128,508.27
支付给职工以及为职工支付的现金	6,087.53	4,169.45	2,400.32	1,615.23
支付的各项税费	5,995.81	5,124.09	5,057.84	6,089.18
支付其他与经营活动有关的现金	584,923.46	399,858.63	1,034,012.44	1,048,491.15
经营活动现金流出小计	803,877.91	555,090.02	1,132,539.61	1,184,703.83

经营活动产生的现金流量净额	41,546.03	82,412.04	-3,973.84	-235,390.18
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	33,500.00	60,000.00	-
取得投资收益收到的现金	673.15	574.35	3,859.70	1,596.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.20	0.091932	-
收到其他与投资活动有关的现金	377.68	-	19,724.75	5,259.99
投资活动现金流入小计	1,050.83	34,074.55	83,584.54	6,856.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,693.65	92,441.99	111,413.53	216,780.09
投资支付的现金	-	9,500.00	38,550.00	71,030.50
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	11,221.00	28,000.00
投资活动现金流出小计	35,693.65	101,941.99	161,184.53	315,810.59
投资活动产生的现金流量净额	-34,642.82	-67,867.44	-77,599.98	-308,954.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	21,700.00	-	252,550.00
取得借款收到的现金	273,250.00	685,226.00	479,075.00	630,479.19
收到其他与筹资活动有关的现金	137,557.59	17,700.00	94,010.00	45,597.50
筹资活动现金流入小计	410,807.59	724,626.00	573,085.00	928,626.69
偿还债务支付的现金	300,820.00	398,824.38	295,549.18	369,784.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,076.89	99,150.12	81,749.01	65,037.59
支付其他与筹资活动有关的现金	7,369.73	63,429.59	84,474.85	52,482.92
筹资活动现金流出小计	372,266.62	561,404.09	461,773.04	487,305.45
筹资活动产生的现金流量净额	38,540.97	163,221.91	111,311.96	441,321.24
四、现金及现金等价物净增加额	45,444.1743	177,766.51	29,738.13	-103,023.27
加：期初现金及现金等价物余额	512,956.55	271,277.93	241,539.80	344,563.06
五、期末现金及现金等价物余额	558,400.725	449,044.44	271,277.93	241,539.80

(二) 母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	232,483.20	224,572.29	171,743.62	154,336.70
应收票据	-	-	-	-
应收账款	8,642.33	8,436.70	8,443.75	21,710.57
预付款项	3,302.42	2,338.82	1,244.13	327.55
其他应收款	840,746.12	742,499.87	560,791.64	535,247.42
存货	118,808.85	92,845.36	1,094.92	1,093.59

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他流动资产	8,179.46	13,229.40	3,729.40	10,215.40
流动资产合计	1,212,162.37	1,083,922.44	747,047.46	722,931.23
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,904.00	20,404.00	19,525.00	18,875.00
长期股权投资	338,361.86	338,361.86	335,516.49	315,766.15
投资性房地产	437,478.01	437,443.89	381,668.34	367,929.04
固定资产	1,168.04	1,386.83	116.73	67.49
在建工程	881.64	269.11	53,754.89	34,859.70
无形资产	30.73	21.97	34.87	31.79
递延所得税资产	0.16	0.16	3.43	2.63
其他非流动资产	7,300.00	7,300.00	41,730.00	43,270.00
非流动资产合计	805,124.46	805,187.82	832,349.74	780,801.80
资产总计	2,017,286.83	1,889,110.26	1,579,397.20	1,503,733.04
流动负债：				
短期借款	116,750.00	115,500.00	127,200.00	192,525.00
应付账款	86.09	55.96	102.71	89.45
预收款项	-	-	-	439.50
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	5,592.44	1,073.54	435.99	2,362.45
其他应付款	142,464.21	113,643.63	187,781.84	112,083.31
一年内到期的非流动负债	154,696.32	160,934.24	130,269.24	36,950.00
流动负债合计	419,589.06	391,207.38	445,789.77	344,449.71
非流动负债：				
长期借款	134,340.00	146,400.00	139,380.00	176,485.20
应付债券	652,633.11	538,777.51	234,631.31	236,783.90
长期应付款	5,423.86	11,073.00	21,576.73	14,642.33
递延所得税负债	47,600.73	47,600.73	45,580.15	40,719.26
非流动负债合计	839,997.70	743,851.24	441,168.19	468,630.68
负债合计	1,259,586.75	1,135,058.61	886,957.96	813,080.39
股东权益：				
实收资本	221,500.00	221,500.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	98,061.89	98,061.89	98,061.89	98,061.89
资本公积	221,183.00	221,183.00	197,073.77	197,073.77
盈余公积	24,812.68	24,812.68	20,226.78	18,930.83
未分配利润	192,142.51	188,494.08	177,076.80	176,586.16
股东权益合计	757,700.08	754,051.65	692,439.23	690,652.65
负债和股东权益总计	2,017,286.83	1,889,110.26	1,579,397.20	1,503,733.04

母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	16,193.83	24,449.25	23,842.25	39,065.16
减：营业成本	885.34	-808.41	6,524.39	8,831.30
税金及附加	1,181.62	1,456.96	1,549.01	1,520.04
销售费用	-	-	2.16	-
管理费用	1,626.19	2,653.72	2,162.24	1,534.98
财务费用	5,875.07	5,667.20	9,372.27	4,039.00
资产减值损失	-	-13.07	3.22	6.10
加：公允价值变动收益	-	8,082.30	13,733.71	15,941.00
投资收益	270.80	223.93	-199.66	-189.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	2.18	-
其他收益	-	24,093.12	53.51	7,860.00
二、营业利润（损失以“-”号填列）	6,896.42	47,892.19	17,818.70	46,745.41
加：营业外收入	0.68	0.68	0.85	0.56
减：营业外支出	1.50	10.00	-	-
三、利润总额	6,895.61	47,882.88	17,819.55	46,745.97
减：所得税费用	-	2,023.84	4,860.09	5,165.60
四、净利润	6,895.61	45,859.04	12,959.45	41,580.37

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,134.87	22,574.57	19,274.42	21,289.87
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	383,221.65	293,496.27	473,999.45	633,309.18
经营活动现金流入小计	389,356.53	316,070.84	493,273.87	654,599.05
购买商品、接受劳务支付的现金	7,800.85	8,567.61	9,487.53	11,388.03
支付给职工以及为职工支付的现金	1,202.27	1,808.88	1,219.40	843.26
支付的各项税费	1,847.74	1,631.54	2,934.25	3,140.26
支付其他与经营活动有关的现金	422,862.66	354,817.25	374,960.03	868,924.24
经营活动现金流出小计	433,713.52	366,825.28	388,601.21	884,295.79
经营活动产生的现金流量净额	-44,356.99	-50,754.44	104,672.66	-229,696.75
二、投资活动产生的现金流量				

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.04	-
取得投资收益收到的现金	270.80	150.80	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	5,540.00	60.00
投资活动现金流入小计	270.80	150.80	5,540.04	60.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	870.57	26,195.85	44,841.08	70,210.09
投资支付的现金	-	9,900.00	20,000.00	66,182.50
取得子公司及其营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	630.00	18,000.00
投资活动现金流出小计	870.57	36,095.85	65,471.08	154,392.59
投资活动产生的现金流量净额	-599.77	-35,945.05	-59,931.05	-154,332.59
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	21,500.00	-	200,000.00
取得借款收到的现金	91,750.00	593,916.00	232,200.00	361,365.00
收到其他与筹资活动有关的现金	137,557.59	8,200.00	30,000.00	44,597.50
筹资活动现金流入小计	229,307.59	623,616.00	262,200.00	605,962.50
偿还债务支付的现金	130,810.00	269,005.20	229,475.00	158,625.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,829.92	74,292.51	44,318.37	27,191.35
支付其他与筹资活动有关的现金	3,800.00	56,290.14	18,741.33	52,363.67
筹资活动现金流出小计	176,439.92	399,587.85	292,534.70	238,180.02
筹资活动产生的现金流量净额	52,867.67	224,028.15	-30,334.70	367,782.48
四、现金及现金等价物净增加额	7,910.91	137,328.67	14,406.91	-16,246.85
加：期初现金及现金等价物余额	216,572.29	79,243.62	64,836.70	81,083.55
五、期末现金及现金等价物余额	224,483.20	216,572.29	79,243.62	64,836.70

（三）公司报告期内主要财务数据

单位：万元

项目	2021年1-9月/ 9月末	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产合计	3,599,453.24	3,203,723.11	2,862,794.26	2,572,379.32
其中：流动资产	2,182,252.22	1,830,300.17	1,274,570.59	1,076,787.95
负债合计	2,199,473.00	1,812,949.19	1,532,722.08	1,276,034.51
其中：流动负债	911,112.83	697,009.98	621,106.62	481,898.62
所有者权益合计	1,399,980.24	1,390,773.93	1,330,072.18	1,296,344.81
营业收入	85,391.29	124,465.93	77,954.73	70,425.67
营业成本	60,254.22	89,124.54	46,811.53	40,300.17

营业利润	12,660.24	52,382.52	57,181.79	41,598.30
计入其他收益的政府补贴收入	1,232.23	25,444.56	22,846.46	8,722.33
利润总额	12,927.54	52,308.57	57,063.57	40,935.35
净利润	12,542.42	45,823.28	48,854.37	33,813.57
经营活动产生的现金流量净额	41,546.03	82,412.04	-3,973.84	-235,390.18
投资活动产生的现金流量净额	-34,642.82	-67,867.44	-77,599.98	-308,954.33
筹资活动产生的现金流量净额	38,540.97	163,221.91	111,311.96	441,321.24
现金及现金等价物净增加额	45,444.1743	177,766.51	29,738.13	-103,023.27

（四）发行人主要财务指标

项目	2021年1-9月 /9月末	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	2.40	2.63	2.05	2.23
速动比率	1.20	1.42	1.40	1.60
资产负债率(%)	61.11	56.59	53.54	49.61
应收账款周转率(次/年)	0.70	1.13	0.80	0.82
存货周转率(次/年)	0.06	0.14	0.13	0.15
总资产周转率(次/年)	0.02	0.03	0.03	0.03
净资产收益率(%)	0.90	3.37	3.72	3.40
总资产收益率(%)	0.37	1.51	1.80	1.60
EBITDA(万元)	-	76,689.24	84,652.85	64,328.31
EBITDA利息保障倍数	-	0.94	1.13	1.38

注：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 6、总资产周转率=营业成本/总资产平均余额；
- 7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- 8、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
- 9、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出(利息支出=列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)。

六、管理层讨论与分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	566,400.72	15.74	520,741.40	16.25	426,925.59	14.91	340,814.63	13.25
应收票据	-		-	-	-	-	-	-
应收账款	128,525.18	3.57	116,276.23	3.63	104,927.21	3.67	89,274.43	3.47
预付款项	28,289.13	0.79	22,860.41	0.71	13,139.00	0.46	21,909.52	0.85
其他应收款	319,082.90	8.86	288,160.96	8.99	303,000.00	10.58	292,409.18	11.37
存货	1,089,520.73	30.27	843,662.40	26.33	407,026.31	14.22	308,076.66	11.98
其他流动资产	50,433.57	1.40	38,598.77	1.20	19,552.50	0.68	24,303.53	0.94
流动资产合计	2,182,252.22	60.63	1,830,300.17	57.13	1,274,570.59	44.52	1,076,787.95	41.86
非流动资产：								
可供出售金融资产	19,904.00	0.55	20,404.00	0.64	53,025.00	1.85	73,875.00	2.87
长期应收款	251.02	0.01	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	14,450.66	0.40	14,450.66	0.45	5,426.22	0.19	5,734.27	0.22
投资性房地产	938,704.01	26.08	936,733.86	29.24	875,300.79	30.58	850,183.68	33.05
固定资产	86,716.57	2.41	90,074.20	2.81	92,699.57	3.24	97,624.16	3.80
在建工程	323,786.06	9.00	278,903.03	8.71	455,679.29	15.92	362,352.47	14.09
无形资产	562.96	0.02	23.70	0.00	34.87	0.00	31.79	0.00
长期待摊费用	310.9	0.01	318.65	0.01	418.69	0.01	406.58	0.02
递延所得税资产	360.22	0.01	360.22	0.01	340.14	0.01	214.20	0.01
其他非流动资产	32,154.61	0.89	32,154.61	1.00	105,299.09	3.68	105,169.23	4.09
非流动资产合计	1,417,201.01	39.37	1,373,422.95	42.87	1,588,223.67	55.48	1,495,591.37	58.14
资产总计	3,599,453.24	100.00	3,203,723.11	100	2,862,794.26	100.00	2,572,379.32	100.00

报告期各期末，发行人总资产分别为2,572,379.32万元、2,862,794.26万元、3,203,723.11万元和3,599,453.24万元，资产规模不断扩大。

报告期各期末，发行人流动资产分别为1,076,787.95万元、1,274,570.59万元、1,830,300.17万元和2,182,252.22万元，占总资产的比重分别为41.86%、44.52%、57.13%和60.63%；非流动资产分别为1,495,591.37万元、1,588,223.67万元、1,373,422.95万元和1,417,201.01万元，占总资产的比重分别为58.14%、55.48%、42.87%和39.37%。

1、流动资产构成分析

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。

（1）货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为340,814.63万元、426,925.59万元、520,741.40万元和566,400.72万元，占总资产的比重分别为13.25%、14.91%、16.25%和15.74%。2020年末，发行人货币资金较2019年末增加93,815.81万元，增幅为21.97%，主要是因为发行人新增大量银行借款尚未使用所致。

发行人货币资金以银行存款为主。报告期各期末，发行人货币资金主要明细情况如下表所示：

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
现金	2.12	2.32	2.49	1.43
银行存款	478,972.86	434,870.92	271,204.88	241,089.34
其他货币资金	87,425.75	85,868.17	155,718.21	99,723.86
合计	566,400.72	520,741.40	426,925.59	340,814.63

截至2021年9月末，发行人货币资金中受限货币资金为70,631.86万元，主要为4,031.86万元存出担保保证金和66,600.00万元定期存单。

（2）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面金额分别为89,274.43万元、104,927.21万元、116,276.23万元和128,525.18万元，占总资产的比重分别为3.47%、3.67%、3.63%和3.57%。公司应收账款主要系对上饶市财政局的一级土地开发和代建工程款，截至报告期各期末，发行人对上饶市财政局的应收账款占总额的比例分别为88.83%、82.45%、54.76%和49.50%，占比逐年下降。2021年9月末，发行人对上饶市饶东现代产业发展有限公司的应收账款为1.11亿元，系发行人从事冷冻物流园代

建项目的应收回款。

截至2020年末，发行人应收账款坏账计提明细情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	账龄	2020年末		
		金额	占比	坏账准备
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	1年以内	6,186.83	78.15	309.34
	1至2年	1,719.72	21.72	171.97
	2至3年	0	0.00	0
	3年以上	10.09	0.13	5.05
单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计		8,722.29	100.00	486.36

截至2021年9月末，发行人前五大应收账款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占总额比例	形成原因
上饶市财政局	非关联方	63,615.86	49.50	土地开发整理及代建项目
上饶陆港物流园投资发展有限公司	非关联方	20,728.75	16.13	国际物流园项目
上饶市饶东现代产业发展有限公司	非关联方	11,147.38	8.67	冷冻物流园项目
上饶市紫阳房地产开发有限公司	非关联方	6,300.00	4.90	房屋销售款
江西建工第二建筑有限责任公司	非关联方	2,374.21	1.85	钢材销售业务
合计		104,166.19	81.05	

截至2020年末，发行人前五大应收账款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占总额比例	形成原因
上饶市财政局	非关联方	63,939.59	54.76	土地开发整理及代建项目
上饶市饶东现代产业发展有限公司	非关联方	15,398.50	13.19	冷冻物流园项目
上饶市紫阳房地产开发有限公司	非关联方	6,300.00	5.40	房屋销售款
江西建工第二建筑有限责任公司	非关联方	2,908.24	2.49	钢材销售业务
上饶市保障性住房管理局	非关联方	2,176.45	1.86	房屋租赁款 ¹
合计		90,722.79	77.70	

注：部分保障房租金由上饶市保障性住房管理局代收形成该笔应收账款。

发行人应收账款主要系应收上饶市财政局的土地整理和代建工程

款项，均不涉及政府部门违规资金拆借和变相融资。发行人全部政府性应收款均由经营业务产生，不涉及提供政府融资，相关项目已签订协议，符合国家政策法规的要求。上饶市财政局信用级别较高，违约可能性较低，并且根据以前年度相关款项的回款情况，发行人在与财政局沟通、协商后达成一致约定，该部分应收账款将在未来 2-3 年内偿还完毕。发行人应收账款的坏账风险不高。

截至 2021 年 9 月末，发行人主要应收账款报告期内回款金额及后续回款安排情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占总额比例	报告期内回款金额	回款安排
上饶市财政局	非关联方	63,615.86	49.50	23,454.05	预计未来 5 年内完成回款
上饶陆港物流园投资发展有限公司	非关联方	20,728.75	16.13	-	预计未来 3 年内完成回款
上饶市饶东现代产业发展有限公司	非关联方	11,147.38	8.67	-	预计未来 3 年内完成回款
上饶市紫阳房地产开发有限公司	非关联方	6,300.00	4.90	3,000.00	预计未来 1 年内完成回款
江西建工第二建筑有限责任公司	非关联方	2,374.21	1.85	5,002.17	预计未来 2 年内完成回款
合计	-	104,166.19	81.05	31,456.22	-

(3) 其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 292,409.18 万元、303,000.00 万元、288,160.96 万元和 319,082.90 万元，占总资产的比重分别为 11.37%、10.58%、8.99% 和 8.86%。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 10,590.82 万元，增幅为 3.62%，主要是由于发行人土地开发整理及基础设施建设等业务规模不断扩大，导致与其他公司产生的经营性往来款相应增加。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 14,839.04 万元，降幅为 4.90%，主要由于发行人收回部分往来款所致。

截至2021年9月末，发行人前五大其他应收款合计金额为250,675.18万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	占总额比例	账龄分析	形成原因
上饶市滨江投资有限公司	非关联方	经营性往来款	100,000.00	31.68	2-3年	吉利邻里中心标准化厂房项目
上饶高铁经济试验区投资建设有限公司	非关联方	经营性往来款	73,156.41	23.18	1-3年	城东文化旅游综合体项目
上饶高铁经济试验区资产运营管理有限公司	非关联方	经营性往来款	36,850.00	11.67	2-3年	高铁经济试验区饶商总部基地项目
上饶市同心景苑公共租赁住房有限公司	非关联方	经营性往来款	21,541.00	6.82	1年以内，2-3年	同心景苑公共租赁住房项目
上饶市土地储备中心	非关联方	经营性往来款	19,127.78	6.06	2-3年	新增耕地指标储备合作项目
合计			250,675.18	79.42		

截至2020年末，发行人前五大其他应收款合计金额为252,532.09万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	占总额比例	账龄分析	形成原因
上饶市滨江投资有限公司	非关联方	经营性往来款	100,000.00	35.02	2-3年	吉利邻里中心标准化厂房项目
上饶高铁经济试验区投资建设有限公司	非关联方	经营性往来款	73,156.41	25.62	1-3年	城东文化旅游综合体项目
上饶高铁经济试验区资产运营管理有限公司	非关联方	经营性往来款	36,850.00	12.90	2-3年	高铁经济试验区饶商总部基地项目
上饶市土地储备中心	非关联方	经营性往来款	20,125.69	7.05	1年以内、1-2年、3年以上	新增耕地指标储备合作项目
上饶市上投教育发展有限责任公司	非关联方	经营性往来款	22,400.00	7.84	2-3年	合作开展耕地指标储备项目
合计			252,532.09	88.43		

截至2021年9月末，发行人主要其他应收款的后续回款安排情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占总额比例	报告期内回款金额	回款安排
------	--------	------	-------	----------	------

上饶市滨江投资有限公司	非关联方	100,000.00	31.68	-	预计未来5年内完成回款
上饶高铁经济试验区投资建设有限公司	非关联方	73,156.41	23.18	8,550.00	预计未来5年内完成回款
上饶高铁经济试验区资产运营管理有限公司	非关联方	36,850.00	11.67	37,525.00	预计未来5年内完成回款
上饶市同心景苑公共租赁住房有限公司	非关联方	21,541.00	6.82	-	预计未来3年内完成回款
上饶市土地储备中心	非关联方	19,127.78	6.06	2,000.00	预计未来3年内完成回款
合计		250,675.18	79.42	48,075.00	

截至2021年9月末，公司其他应收款中非经营性款项为3,000.00万元，占其他应收款的比例为0.95%，占同期末总资产的比例为0.08%，占同期末净资产的比例为0.21%。主要情况如下：

单位：万元

款项性质	余额	占比
经营性	312,645.00	99.05%
非经营性	3,000.00	0.95%
总计	315,645.00	100.00%

发行人经营性和非经营性其他应收款划分的依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性其他应收款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项、借款定义为非经营性其他应收款。

截至2021年9月末，公司主要经营性其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	单位性质	金额	占其他应收款余额的比例	款项性质	款项形成原因
上饶市滨江投资有限公司	非关联方	100,000.00	31.68	经营性往来款	发行人与上饶经济技术开发区管理委员会开展合作并对吉利邻里中心及汽车关键零部件产业园进行投资；上饶市滨江投资有限公司作为该项目征迁主体和前期建设方，发行人提供资金协助其完成了相关拆迁、土地平整及附近道路和地下管廊的建设，由此形成应收款项
上饶高铁经济试验区投	非关联方	73,156.41	23.18	经营性往	发行人负责了上饶高铁经济试验区

单位名称	单位性质	金额	占其他应收款余额的比例	款项性质	款项形成原因
资建设有限公司				来款	投资建设有限公司高铁经济试验区文创中心、建筑科技产业园项目的部分基础设施建设工作，同时为了加快推进和保障相关项目的建设，提供工程垫款，由此形成应收款项
上饶高铁经济试验区资产运营管理有限公司	非关联方	36,850.00	11.67	经营性往来款	上饶高铁经济试验区资产运营管理有限公司为高铁经济试验区饶商总部基地项目建设方，由于该项目位于发行人高铁农都一期项目附近，发行人前期协助完成了相关基础设施建设，由此形成应收款项
上饶市同心景苑公共租赁住房有限公司	非关联方	21,541.00	6.82	经营性往来款	发行人与上饶市同心景苑公共租赁住房有限公司合作开发同心景苑公共租赁住房项目，因合作企业资金不足，发行人在项目续建过程中先行垫付工程款，由此形成应收款项
上饶市土地储备中心	非关联方	19,127.78	6.06	经营性往来款	发行人与上饶市国土资源局、上饶市财政局签订《市本级新增耕地指标储备合作协议》，投资参与新增耕地数量、新增水田、新增粮食产能等3类指标储备工作，由此形成应收款项
合计		250,675.18	79.42	-	-

截至2021年9月末，公司主要非经营性其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	单位性质	金额	占其他应收款余额的比例	款项性质	回款安排	报告期内回款情况
上饶创新发展产业投资集团有限公司	非关联方	3,000.00	0.05	非经营性往来款	预计1年内回款	报告期内回款2,000.00万元
合计		3,000.00	0.05	-	-	-

在债券存续期内，发行人不排除将涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项的可能性。若涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照公司非经营性其他应收款的决策权限和决策程序来执行。

发行人与非关联方产生的非经营性其他应收款按照《公司章程》和《财务管理制度》规定的权限和决策程序执行；发行人与关联方往来参照企业会计准则《关联方披露》和公司《关联交易管理制度》的

相关要求执行。发行人与非关联方之间资金往来交易，按照以下决策程序执行：经公司财务部负责人审批-董事长审批，并建立应收款项跟踪和对账制度。发行人与关联方的通常交由董事会审议，交易金额较大的由公司股东会批准。发行人的相关往来款均为市场化定价机制，对或将发生的新增非经营性往来占款或资金拆借事项的情况，发行人作出如下承诺与安排：如在债券存续期内，发行人新增较大金额的非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将严格按照公司财务管理办法的有关规定，认真履行公司内部决策程序，并按照公司内部控制制度管理非经营性往来占款或资金拆借业务。

（4）存货

截至报告期各期末，发行人存货分别为308,076.66万元、407,026.31万元、843,662.40万元和1,089,520.73万元，呈逐年递增的趋势。公司存货主要包括棚改项目、土地整理及零星工程的开发成本。2019年末，发行人存货较2018年末增加98,949.65万元，增幅为32.12%，主要系2018年末既有项目的持续投入使得开发成本持续增加。2020年末，发行人存货较2019年末增加436,636.09万元，增幅为107.27%，主要系2019年末既有项目的持续投入及新项目的陆续开工使得开发成本大幅增加。

截至2021年9月末，发行人存货主要由库存商品及开发成本构成。具体明细情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2021年9月末	
	账面余额	占比
库存商品	11,906.19	1.09
低值易耗品	101.16	0.01
开发成本	1,077,513.38	98.90
合计	1,089,520.73	100.00

其中，开发成本占比较大，主要包括茶圣中路棚户区改造项目、桐子坞棚户区改造项目、安厦智谷雅苑项目、南中轴线项目和土地整理业务的成本，截至2021年9月末，开发成本具体明细情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	金额	是否依法承接	项目类型	是否签署代建合同	建设期限
茶圣中路棚户区改造	30,139.86	是	经营性项目	否	2018年-2021年
桐子坞棚改项目	122,342.49	是	经营性项目	否	2018年-2021年
南中轴线	68,612.10	是	政府性项目	是	2017年-2023年
安厦智谷雅苑	122,633.09	是	经营性项目	否	2019年-2022年
老年活动中心工程	537.67	是	经营性项目	否	2016年-2021年
石化大楼工程 ¹	2,079.71	是	经营性项目	否	2011年-2013年
安厦带湖雅苑	40,660.37	是	经营性项目	否	2019年-2022年
高铁农都一期	21,536.34	是	经营性项目	否	2017年-2022年
带湖阳光城	182,975.62	是	经营性项目	否	2021年-2024年
冷冻物流园	659.30	是	经营性项目	否	2017年-2022年
马尾湖酒店	4,290.63	是	经营性项目	否	2017年-2021年
农都花博园	39,456.25	是	经营性项目	否	2017年-2021年
国药集团电子物流项目	1,501.48	是	经营性项目	否	2017年-2023年
物流园土地开发	37,430.42	是	经营性项目	否	2016年-2023年
上饶西货站一期 (坑口铁路专用线)	66,272.03	是	政府性项目	是	2017年-2022年
上饶国际物流园	110,921.49	是	经营性项目	否	2016年-2023年
月岩小区	1,486.34	是	经营性项目	否	2020年-2022年
速运产业园公路港土石方项目	6,840.56	是	经营性项目	否	2021年-2022年
上饶动车组存车场	13,400.51	是	经营性项目	否	2017年-2022年
凤凰大道铁路桥周边地块绿化项目	438.32	是	政府性项目	是	2020年-2023年
洋码头、创卫项目等	3,476.05	是	政府性项目	是	2020年-2022年
中心区项目部	48,671.56	是	政府性项目	是	2020年-2023年
广丰路项目部	1,385.73	是	政府性项目	是	2019年-2023年
广信北段项目部	6,140.77	是	政府性项目	是	2020年-2022年
吉阳中路	2,683.83	是	政府性项目	是	2020年-2023年
明叔路项目部	4,217.22	是	政府性项目	是	2013年-2022年

铅山道路工程项目部	5,953.08	是	政府性项目	是	2018年-2022年
中心区中轴线	2,245.56	是	政府性项目	是	2009年-2020年
龟峰西路项目部	886.52	是	政府性项目	是	2020年-2022年
北安小区原凤凰安置	944.24	是	经营性项目	否	2020年-2023年
凤凰大道西段	780.39	是	政府性项目	是	2015年-2022年
奥体棚改项目	64,538.64	是	经营性项目	否	2018年-2022年
上饶市老年人综合活动中心	40,344.89	是	政府性项目	是	2016年-2021年
上饶职业技术学院扩建项目	3,239.11	是	政府性项目	是	2018年-2023年
上饶市中等专业学校综合实训楼	9,077.57	是	政府性项目	是	2018年-2023年
土地整理	1,082.98	是	-		-
零星工程	7,630.65	是	-		-
合计	1,077,513.38	-	-	-	-

备注：石化大楼项目已于2013年完工，因是置换的大楼，产证一直未办理，所以处于未移交状态，实际已交付使用。

存货中土地使用权情况如下：

序号	项目名称	权证所属单位	地块名称(坐落)	土地使用权证号	土地性质	土地面积(平方米)	取得时间(年)	用途	账面价值(万元)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	茶圣中路棚改项目	上饶市保障性住房投资有限公司	信州区茶圣路南侧、紫阳大道西侧	赣(2016)上饶市不动产权第0013976	出让	13,139.90	2016	批发零售用地/住宿餐饮用地/城镇住宅用地	15,707.00	成本	是	是
		上饶市保障性住房投资有限公司	信州区茶圣路南侧、紫阳大道西侧	赣(2016)上饶市不动产权第0015109号	出让	8,678.00	2016	住宿餐饮用地/其他商服用地/批发零售用地/商务金融用地	8,111.91	成本	是	是
2	奥体棚改项目	上饶市国有资产经营集团有限公司	天佑大道南侧、明叔路西侧	赣(2018)上饶县不动产权第0005987号	划拨	3,033.00	2018	城镇住宅用地	45.50	成本	否	否
		上饶市国有资产经营集团有限公司	天佑大道南侧、明叔路西侧	赣(2018)上饶县不动产权第0005988号	划拨	7,033.00	2018	城镇住宅用地	105.50	成本	否	否
3	安厦智谷雅苑	上饶市安厦房地产开发有限公司	上饶市高铁新区,凤凰大道南侧、吴楚大道西侧、茶圣东路北侧	赣(2018)上饶市不动产权第0018305号	出让	69,918.00	2017	城镇住宅用地	19,531.85	成本	否	是

		上饶市安厦房地产开发有限公司	上饶市高铁新区凤凰大道南侧、茶圣东路北侧、24 米规划道路西侧	赣（2018）上饶市不动产权第 0018306 号	出让	96,531.00	2018	城镇住宅用地	26,417.78	成本	否	是
4	安厦带湖雅苑	上饶市安厦房地产开发有限公司	上饶市带湖路片区庆丰北路西侧、纬三路北侧、市人民医院城北分院南侧、西至 18 米规划道路	赣（2018）上饶市不动产权第 0022666 号	出让	77,075.00	2018	城镇住宅用地/住宿餐饮用地/批发零售用地	30,410.85	成本	否	是
5	上饶市老年人综合活动中心	上饶市国有资产经营集团有限公司	凤凰大道东南侧、纬三路北侧	赣（2018）上饶市不动产权第 0015325 号	出让	24,011.00	2016	文体娱乐用地	2,000.55	成本	否	是
6	月岩小区	上饶市铁路投资有限责任公司	上饶市广信区枫岭头镇丁家村下徐组	赣（2020）广信区不动产第 0005722 号	划拨	6,320.69	2020	城镇住宅用地	277.00	成本	否	否
合计						305,739.59	-	-	102,607.94	-	-	-

(5) 其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产分别为24,303.53万元和、19,552.50万元、38,598.77万元和50,433.57万元，占总资产的比重分别为0.94%、0.68%、1.20%和1.40%，占比较小。2019末，发行人其他流动资产较2018末减少4,751.03万元，下降幅度为19.55%，主要为发行人子公司富饶担保委托贷款减少所致。2020年末，发行人其他流动资产较2019年末增加19,046.27万元，增加幅度为97.41%，主要为发行人子公司富饶担保逾期贷款代客户偿还及待抵扣进项税及预缴税金大幅增加所致。

截至2021年9月末，发行人其他流动资产明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
应收代偿款	7,350.56
委托贷款	11,606.25
应交税费负值重分类	31,476.76
合计	50,433.57

2021年9月末，发行人其他流动资产中应收代偿款为7,350.56万元，主要为发行人子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司代客户偿还的银行借款本金及利息；委托贷款为11,606.25万元，主要为发行人及子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司对外委托贷款，其中与上饶县美鑫华种植专业合作社的15.25万元⁶逾期贷款已起诉公示，正在执行拍卖阶段，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

借款单位名称	委托银行	委贷金额	贷款期限
江西鑫和贸易发展有限公司	中信银行上饶分行	1,591.00	2019.6.22-2021.3.22
上饶县美鑫华种植专业合作社	赣州银行上饶分行	15.25	2015.11.27-2016.2.27

⁶ 截至2021年9月末，该笔委贷已经偿还了184.75万元。

作社 ⁶			(已逾期)
上饶市富饶金融服务有限责任公司	上饶银行	10,000.00	2021.02.02-2021.12.22
合计		11,606.25	

发行人上述委托贷款均遵照《商业银行委托贷款管理办法（征求意见稿）》相关要求：委托贷款发放利率未超过人民银行同期贷款利率的4倍；发行人委托贷款资金来源均为发行人自有资金；贷款资金用途仅用于企业经营周转，未进入生产、经营或投资国家明令禁止的产品和项目，未从事债券、期货、金融衍生品、理财产品、股本权益等投资，未作为注册资本金、注册验资或增资扩股，未用于国家明确规定的其他禁止用途。发行人委托贷款符合国家政策法规的要求。

2、非流动资产构成分析

发行人非流动资产主要由投资性房地产、在建工程及其他非流动资产组成。

(1) 投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产账面金额分别为850,183.68万元、875,300.79万元、936,733.86万元和938,704.01万元，占总资产的比例分别为33.05%、30.58%、29.24%和26.08%，主要为发行人持有的房屋建筑物及土地。

发行人投资性房地产采用公允价值计量模式。截至2020年末，发行人投资性房地产的公允价值为936,733.86万元，具体明细情况如下表所示：

项目	2019年末余额	公允价值变动	本期购置	抵债转入	股东划入	2020年末余额
房屋建筑物	848,142.19	13,273.63	24,024.02	414.90	23,669.23	909,523.96
土地使用权	27,158.61	51.29		-	-	27,209.90
合计	875,300.79	13,324.92	24,024.02	414.90	23,669.23	936,733.86

截至 2020 年末，发行人投资性房地产中房屋建筑物余额为 909,523.96 万元，均用于对外出租，主要的房屋建筑物情况如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
1	赣 2019 上饶市不动产权第 0019705 号、赣 2019 上饶市不动产权第 0019706 号	上饶市信州区锦绣路 2 号 A+B 幢	广信发展	转入	非住宅	是	113,731.52	104,850.03
2	赣 2016 上饶市不动产权第 0006254 号	凤凰中大道 666 号 1 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	40,039.71	48,684.95
3	赣（2018）上饶市不动产权第 0013761 号	上饶市信州区楮溪北路 100 号 3 幢 2-31 层	保投公司	转入	住宅	否	22,622.59	19,677.77
4	赣（2018）上饶市不动产权第 0013763 号	上饶市信州区楮溪北路 100 号 2 幢 2-31 层	保投公司	转入	住宅	否	22,595.01	19,653.78
5	赣（2020）南昌市不动产权第 0071255	西湖区永叔路 8 号	上饶国资	转入	非住宅	否	8442.02	18,218.18
6	赣 2016 上饶市不动产权第 0006255 号	凤凰中大道 666 号 2 幢 1-1、2-1、3-1	上饶国资	转入	非住宅	是	8,983.15	17,199.68
7	赣（2018）上饶市不动产权第 0013767 号	上饶市信州区楮溪北路 100 号 5 幢 1-21 层	保投公司	转入	住宅	否	18,878.24	16,420.83
8	赣（2018）上饶市不动产权第 0013762 号	上饶市信州区楮溪北路 100 号 6 幢 1-21 层	保投公司	转入	住宅	否	18,878.24	16,420.83
9	赣（2018）上饶市不动产权第 0013766 号	上饶市信州区楮溪北路 100 号 4 幢 3-20 层	保投公司	转入	住宅	否	16,545.96	14,392.15
10	赣 2016 上饶市不动产权第 0006256 号	凤凰中大道 666 号 3 幢 1-1、2-1、3-1	上饶国资	转入	非住宅	是	6,612.57	11,852.65
11	赣（2018）上饶市不动产权第 0013768 号	上饶市信州区楮溪北路 100 号 2 幢 3-20 层	保投公司	转入	住宅	否	10,998.00	9,566.37
12	赣（2018）上饶市不动产权第 0013813 号	上饶市信州区凤凰东大道 60 号 81 幢 3-18 层	保投公司	转入	住宅	否	10,335.36	8,993.80
13	赣 2017 婺源县不动产权第 0000127 号	紫阳镇思路口路茶叶学校（酒店）	上饶国资	转入	非住宅	是	12,372.05	8,804.81
14	赣（2018）上饶市不动产权第 0013777 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 13 幢 1-18 层	保投公司	转入	住宅	否	9,972.76	8,677.41
15	赣（2018）上饶市不动产权第 0013782 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 12 幢 1-18 层	保投公司	转入	住宅	否	9,972.76	8,677.41
16	赣 2016 上饶市不动产权第 0014057 号	中山路 61 号 1-8	上饶国资	转入	非住宅	是	5,865.74	8,447.87
17	赣 2016 上饶市不动产权第 0014049 号	胜利路 51 号 1-6	上饶国资	转入	非住宅	是	4,935.66	8,198.06

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
18	闽 2016 厦门市不动产权第 0095887 号	思明区槟榔东里 99 号	上饶国资	转入	住宅	是	1,265.44	8,071.74
19	赣 2016 上饶市不动产权第 0014060 号	明德路 60 号	上饶国资	转入	非住宅	是	7,287.61	7,824.17
20	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013817 号	上饶市信州区凤凰东大道 60 号 80 幢 3-18 层	保投公司	转入	住宅	否	8,982.32	7,816.39
21	赣 2019 上饶市不动产权第 0019120 号	中山路 40 号 1 幢	上饶国资	转入	非住宅	否	5,139.40	7,809.52
22	赣 2016 上饶市不动产权第 0014054 号	中山路 53 号	上饶国资	转入	非住宅	否	4,013.88	6,537.31
23	上房权证上饶市字第 258449 号	解放路 35 号 13 栋	上饶国资	转入	非住宅	否	3,578.85	6,126.73
24	赣 2017 婺源县不动产权第 0000129 号	紫阳镇思路口路茗园小区 1-6 幢商铺	上饶国资	转入	非住宅	是	4,316.42	6,114.64
25	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013776 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 6 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,990.50	6,082.51
26	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013780 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 8 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,990.50	6,082.51
27	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013774 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 7 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,990.50	6,082.51
28	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013781 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 10 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,990.50	6,082.51
29	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013772 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 11 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,990.50	6,082.51
30	赣 2016 上饶市不动产权第 0014069 号	滨江西路 4 号 4 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	4,828.48	6,077.12
31	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013784 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 4 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,944.54	6,042.52
32	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013819 号	上饶市信州区凤凰东大道 60 号 79 幢 3-18 层	保投公司	转入	住宅	否	6,861.92	5,971.23
33	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013779 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 9 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,847.82	5,958.37
34	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013778 号	上饶市信州区怀玉山路 11 号 5 幢 2-23 层	保投公司	转入	住宅	否	6,777.94	5,897.56
35	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013754 号	上饶市信州区怀玉山路 10 号天佑雅苑 7 号楼 1-11 层	保投公司	转入	住宅	否	6,614.55	5,885.07
36	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013743 号	上饶市信州区怀玉山路 10 号天佑雅苑 17 号楼 1-11 层	保投公司	转入	住宅	否	6,613.25	5,883.92

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
37	赣(2018)上饶市不动产权第0013748号	上饶市信州区怀玉山山路10号天佑雅苑5号楼1-11层	保投公司	转入	住宅	否	6,610.55	5,881.52
38	赣(2018)上饶市不动产权第0013756号	上饶市信州区怀玉山山路10号天佑雅苑6号楼1-11层	保投公司	转入	住宅	否	6,610.00	5,881.03
39	赣2017婺源县不动产权第0000126号	紫阳镇思路口茶叶学校(营销实训楼、食堂)	上饶国资	转入	非住宅	是	3,831.37	5,877.32
40	赣(2018)上饶市不动产权第0013745号	上饶市信州区怀玉山山路10号天佑雅苑4号楼1-11层	保投公司	转入	住宅	否	6,604.15	5,875.82
41	赣2016上饶市不动产权第0014077号	凤凰大道26号1幢	上饶国资	转入	非住宅	是	3,531.06	5,501.52
42	赣(2018)上饶市不动产权第0013816号	上饶市信州区凤凰东大道60号83幢1-11层	保投公司	转入	住宅	否	5,998.84	5,220.17
43	赣2019上饶市不动产权第0019121号	中山路40号2幢	上饶国资	转入	非住宅	否	2,552.37	4,935.18
44	上房权证上饶市字第232163号	凤凰中大道667号	上饶国资	转入	非住宅	否	4,671.35	4,833.27
45	赣2016上饶市不动产权第0014058号	体育馆路5号	上饶国资	转入	非住宅	是	2,156.08	4,781.11
46	赣2017南昌市不动产权第0178658号	丰和南大道2299号	上饶国资	转入	商服	是	1,913.30	4,670.17
47	赣2016上饶市不动产权第0003942号	中山路12号	上饶国资	转入	非住宅	否	3,392.49	4,619.11
48	赣(2018)上饶市不动产权第0013815号	上饶市信州区凤凰东大道60号82幢3-18层	保投公司	转入	住宅	否	5,158.40	4,488.83
49	赣2016上饶市不动产权第0015727号	凤凰中大道678号23幢1-1、2-1	上饶国资	转入	非住宅	是	2,023.04	4,369.06
50	赣(2018)上饶市不动产权第0013810号	上饶市信州区凤凰东大道60号79幢1-2层	保投公司	转入	非住宅	否	2,204.52	4,235.54
51	赣(2018)上饶市不动产权第0013764号	上饶市信州区褚溪北路100号4幢1-2层	保投公司	转入	非住宅	否	2,198.62	4,223.39
52	上房权证上饶市字第228885号	茶香路2号	上饶国资	转入	非住宅	否	880.29	4,060.51
53	赣(2018)上饶市不动产权第0013752号	上饶市信州区怀玉山山路10号天佑雅苑16号楼1-11层	保投公司	转入	住宅	否	4,471.28	3,978.17
54	赣(2018)上饶市不动产权第0013750号	上饶市信州区怀玉山山路10号天佑雅苑15号楼1-11层	保投公司	转入	住宅	否	4,471.28	3,978.17

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
55	赣（2018）上饶市不动产权第0013755号	上饶市信州区怀玉山路10号天佑雅苑14号楼1-11层	保投公司	转入	住宅	否	4,471.28	3,978.17
56	赣2017上饶市不动产权第0026971号	五三大道206号	上饶国资	转入	非住宅	是	4,304.10	3,839.41
57	上房权证上饶市字第230317号	五三大道208号	上饶国资	转入	非住宅	否	2,028.14	3,748.34
58	赣（2018）上饶市不动产权第0013757号	上饶市信州区怀玉山路10号天佑雅苑3号楼2-11层	保投公司	转入	住宅	否	4,096.00	3,644.28
59	赣2016上饶市不动产权第0014066号	中山路60号	上饶国资	转入	非住宅	是	1,343.55	3,597.87
60	赣（2018）上饶市不动产权第0013760号	上饶市信州区楮溪北路100号2幢1-2层1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、2-1、2-2、2-3、2-4	保投公司	转入	非住宅	否	1,849.69	3,553.12
61	赣（2018）上饶市不动产权第0013814号	上饶市信州区凤凰东大道60号81幢1-2层	保投公司	转入	非住宅	否	1,828.59	3,513.27
62	赣（2018）上饶市不动产权第0013759号	上饶市信州区楮溪北路100号3幢1-2层1-1、1-2、1-3、1-4、1-7、2-1、2-2、2-3、2-4	保投公司	转入	非住宅	否	1,825.77	3,507.17
63	赣2016上饶市不动产权第0014063号	五三大道186号	上饶国资	转入	非住宅	是	1,580.07	3,434.18
64	赣（2018）上饶市不动产权第0013820号	上饶市信州区凤凰东大道60号80幢1-2层	保投公司	转入	非住宅	否	1,755.89	3,373.59
65	上房权证上饶市字第237224号	凤凰东大道60号15幢	保投公司	转入	住宅	否	3,701.49	3,306.91
66	浙（2018）杭州市不动产权第0168363号	杭州市拱墅区矩阵国际中心（余杭塘路515号）2-501室	上饶国资	购置	非住宅	是	1,067.27	3,294.77
67	赣（2018）上饶市不动产权第0013791号	上饶市信州区江永路169号4幢1-6层	保投公司	转入	住宅	否	3,648.24	3,174.30
68	赣（2018）上饶市不动产权第0013796号	上饶市信州区江永路169号7幢1-6层	保投公司	转入	住宅	否	3,551.10	3,089.78
69	赣（2018）上饶市不动产权第0013790号	上饶市信州区江永路169号6幢1-6层	保投公司	转入	住宅	否	3,549.70	3,088.56
70	赣（2018）上饶市不动产权第0013728号	上饶市信州区凤凰中大道899号10#楼A幢1-6层	保投公司	转入	住宅	否	3,545.89	3,085.41
71	赣2016上饶市不动产权第0003936号	信阳路7号1-1-2	上饶国资	转入	非住宅	否	743.93	3,065.88

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
72	赣 2016 上饶市不动产权第 0014053 号	带湖路 26 号	上饶国资	转入	非住宅	是	1,930.02	3,040.55
73	赣 2017 上饶市不动产权第 0013148 号	岭头路 9 号 9 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	3,962.73	2,997.05
74	上房权证上饶市字第 230320 号	五三大道 206 号	上饶国资	转入	非住宅	否	604.76	2,902.24
75	赣 2016 上饶市不动产权第 0013984 号	五三大道 88 号 1-5	奥龙实业	转入	非住宅	是	562.24	2,862.25
76	赣 2016 上饶市不动产权第 0014059 号	滨江西路 4 号 3 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	2,043.34	2,861.42
77	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013765 号	上饶市信州区褚溪北路 100 号 1 幢 1-2 层 1-1、2-1	保投公司	转入	非住宅	否	1,488.26	2,858.84
78	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013793 号	上饶市信州区江永路 169 号 9 幢 1-6 层	保投公司	转入	住宅	否	3,281.58	2,855.27
79	赣 2016 上饶市不动产权第 0014074 号	胜利路 78 号	上饶国资	转入	非住宅	是	978.09	2,792.58
80	赣 (2020) 南昌市不动产权第 0070699	西湖区永叔路 8 号	上饶国资	转入	非住宅	否	955.01	2,762.20
81	赣 2017 上饶市不动产权第 0013135 号	东门路 5 号 1 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	2,364.90	2,759.00
82	上房权证上饶市字第 237222 号	凤凰东大道 60 号 17 幢	保投公司	转入	住宅	否	3,072.30	2,744.79
83	上房权证上饶市字第 237230 号	凤凰东大道 60 号 34 幢	保投公司	转入	住宅	否	3,072.24	2,744.74
84	赣 2016 上饶市不动产权第 0003930 号	庆丰路 98 号	上饶国资	转入	非住宅	否	643.09	2,707.34
85	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013800 号	上饶市信州区江永路 169 号 1 幢 2-6 层	保投公司	转入	住宅	否	3,085.80	2,684.93
86	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013798 号	上饶市信州区江永路 169 号 3 幢 1-6 层	保投公司	转入	住宅	否	3,042.60	2,647.34
87	赣 2016 上饶市不动产权第 0014045 号	五三大道 186 号 1-3、5-8	上饶国资	转入	非住宅	是	2,092.90	2,603.75
88	上房权证上饶市字第 258444 号	中山路 61 号	上饶国资	转入	非住宅	否	1,907.65	2,597.62
89	赣 2017 上饶市不动产权第 0013146 号	岭头路 9 号 8 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	3,432.73	2,524.60
90	赣 2016 上饶市不动产权第 0003941 号	灵山路 26 号	上饶国资	转入	非住宅	否	1,393.84	2,488.83
91	上房权证上饶市字第 232170 号	中山路 36 号 1-1	上饶国资	转入	非住宅	否	397.06	2,472.65
92	上房权证上饶市字第 232169 号	中山路 36 号 1-1	上饶国资	转入	非住宅	否	404.29	2,401.73
93	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013730 号	上饶市信州区凤凰中大道 899 号 10# 楼 B 幢 1-6 层	保投公司	转入	住宅	否	2,732.68	2,377.80
94	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013792 号	上饶市信州区江永路 169 号 11 幢 1-6 层	保投公司	转入	住宅	否	2,721.49	2,367.94

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
95	赣(2018)上饶市不动产权第0013808号	上饶市信州区茶圣路35号3幢1-2层	保投公司	转入	非住宅	否	1,248.84	2,349.45
96	赣2017上饶市不动产权第0013137号	解放路49号	上饶国资	转入	非住宅	是	493.55	2,322.10
97	赣(2020)南昌市不动产权第0070551	西湖区永叔路8号	上饶国资	转入	非住宅	否	975.05	2,284.79
98	赣2016上饶市不动产权第0014048号	带湖路16号	上饶国资	转入	非住宅	是	1,784.54	2,270.46
99	赣(2018)上饶市不动产权第0013811号	上饶市信州区凤凰东大道60号85幢1-11层	保投公司	转入	住宅	否	2,590.83	2,254.53
100	赣(2018)上饶市不动产权第0013809号	上饶市信州区凤凰东大道60号83幢1-11层	保投公司	转入	住宅	否	2,590.83	2,254.53
101	赣(2018)上饶市不动产权第0013801号	上饶市信州区江永路169号2幢2-6层	保投公司	转入	住宅	否	2,579.50	2,244.40
102	赣2017上饶市不动产权第0015615号	信州区中山路36号	上饶国资	转入	非住宅	是	381.61	2,229.86
103	上房权证上饶市字第258448号	解放路35号14栋	上饶国资	转入	非住宅	否	752.98	2,218.59
104	上房权证上饶市字第237223号	凤凰东大道60号16幢	保投公司	转入	住宅	否	2,460.24	2,197.98
105	上房权证上饶市字第237221号	凤凰东大道60号18幢	保投公司	转入	住宅	否	2,460.24	2,197.98
106	上房权证上饶市字第237220号	凤凰东大道60号19幢	保投公司	转入	住宅	否	2,460.24	2,197.98
107	上房权证上饶市字第237227号	凤凰东大道60号31幢	保投公司	转入	住宅	否	2,460.24	2,197.98
108	上房权证上饶市字第237228号	凤凰东大道60号32幢	保投公司	转入	住宅	否	2,460.24	2,197.98
109	上房权证上饶市字第237229号	凤凰东大道60号33幢	保投公司	转入	住宅	否	2,460.24	2,197.98
110	上房权证上饶市字第237218号	凤凰东大道60号36幢	保投公司	转入	住宅	否	2,422.02	2,163.83
111	上房权证上饶市字第237231号	凤凰东大道60号37幢	保投公司	转入	住宅	否	2,422.02	2,163.83
112	上房权证上饶市字第258443号	水南街330号	上饶国资	转入	非住宅	否	2,322.05	2,139.78
113	上房权证上饶市字第260428号	东环路1号4幢	上饶国资	转入	办公	否	2,470.23	2,129.39
114	赣2016上饶市不动产权第0014061号	胜利路76号	上饶国资	转入	非住宅	是	1,134.91	2,128.40
115	赣(2018)上饶市不动产权第0013799号	上饶市信州区江永路169号8幢1-6层	保投公司	转入	住宅	否	2,428.32	2,112.86
116	赣(2018)上饶市不动产权第0013785号	上饶市信州区江永路169号10幢1-6层	保投公司	转入	住宅	否	2,428.32	2,112.86

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
117	赣 2016 上饶市不动产权第 0014075 号	书院路 78 号	上饶国资	转入	非住宅	是	2,637.88	2,110.45
118	赣 2016 上饶市不动产权第 0014064 号	带湖路 16 号 2 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	1,121.34	2,050.19
119	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013789 号	上饶市信州区江永路 169 号 5 幢 1-6 层	保投公司	转入	住宅	否	2,318.40	2,017.22
120	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013751 号	上饶市信州区怀玉山 10 号天佑雅苑 13 号楼 1-11 层	保投公司	转入	住宅	否	2,221.12	1,976.17
121	赣 2017 上饶市不动产权第 0013162 号	豆芽巷 100 号 4 幢	上饶国资	转入	非住宅	否	2,732.87	1,946.99
122	上房权证上饶市字第 232167 号	中山路 36 号 1-1	上饶国资	转入	非住宅	否	317.15	1,884.06
123	赣 2017 上饶市不动产权第 0013147 号	中山路 60 号 3-1、4-1、5-1	上饶国资	转入	非住宅 (办公)	是	2,006.40	1,825.42
124	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013802 号	上饶市信州区江永路 169 号 1 幢 1 层	保投公司	转入	非住宅	否	932.78	1,792.05
125	赣 2017 上饶市不动产权第 0015613 号	带湖路 26 号	上饶国资	转入	非住宅	是	709.69	1,652.03
126	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013829 号	上饶市信州区凤凰中大道 899 号 10# 楼 A 幢 1 层 1-1	保投公司	转入	非住宅	否	764.12	1,639.29
127	上房权证上饶市字第 237232 号	凤凰东大道 60 号 38 幢	保投公司	转入	住宅	否	1,807.68	1,614.98
128	赣 2016 上饶市不动产权第 0014056 号	凤凰大道 21 号 3 幢	上饶国资	转入	非住宅	是	1,863.60	1,592.26
129	上房权证上饶市字第 242492 号	中山路 48 号	上饶国资	转入	非住宅	否	1,111.56	1,584.36
130	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013795 号	上饶市信州区江永路 169 号 12 幢 1-6 层	保投公司	转入	住宅	否	1,819.08	1,582.77
131	赣 2016 上饶市不动产权第 0014047 号	书院路 78 号	上饶国资	转入	非住宅	是	2,047.89	1,573.48
132	浙 (2018) 杭州市不动产权第 0162006 号	杭州市拱墅区矩阵国际中心 (余杭塘路 515 号) 2-801 室	上饶国资	购置	非住宅	是	499.59	1,573.46
133	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013753 号	上饶市信州区怀玉山 10 号天佑雅苑 4 号楼 1 层 1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6、1-7、1-8、1-9、1-10、1-11、1-12	保投公司	转入	非住宅	否	697.96	1,528.89
134	赣 2017 上饶市不动产权第 0013134 号	滨江西路 46 号	上饶国资	转入	非住宅	是	1,653.64	1,504.48
135	浙 (2018) 杭州市不动产权第 0162389 号	杭州市拱墅区矩阵国际中心 (余杭塘路 515 号) 2-1001 室	上饶国资	购置	非住宅	是	467.81	1,487.96

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
136	浙(2018)杭州市不动产权第0168364号	杭州市拱墅区矩阵国际中心(余杭塘路515号)2-901室	上饶国资	购置	非住宅	是	467.81	1,473.37
137	赣(2018)上饶市不动产权第0013805号	上饶市信州区茶圣路35号1幢1-5层	保投公司	转入	住宅	否	1,706.76	1,452.13
138	浙(2018)杭州市不动产权第0162226号	杭州市拱墅区矩阵国际中心(余杭塘路515号)2-401室	上饶国资	购置	非住宅	是	468.95	1,433.11
139	赣(2018)上饶市不动产权第0013812号	上饶市信州区凤凰东大道60号83幢1-11层	保投公司	转入	住宅	否	1,639.80	1,426.95
140	赣2017上饶市不动产权第0027144号	赣东北大道5号3-2	上饶国资	转入	非住宅	是	1,546.24	1,423.78
141	浙(2018)杭州市不动产权第0169180号	杭州市拱墅区矩阵国际中心(余杭塘路515号)2-301室	上饶国资	购置	非住宅	是	468.95	1,418.48
142	赣2016上饶市不动产权第0014070号	滨江西路4号1幢	上饶国资	转入	非住宅	是	742.4	1,405.58
143	赣(2018)上饶市不动产权第0013773号	上饶市信州区怀玉山路11号4幢1层	保投公司	转入	非住宅	否	645.26	1,384.28
144	赣(2018)上饶市不动产权第0013804号	上饶市信州区茶圣路35号3幢3-6层	保投公司	转入	住宅	否	1,594.88	1,356.94
145	赣(2018)上饶市不动产权第0013734号	上饶市信州区王家山49号2号楼1-6层	保投公司	转入	住宅	否	1,525.68	1,327.46
146	赣2017上饶市不动产权第0013129号	信州区中山路23号	上饶国资	转入	非住宅	是	439.7	1,317.36
147	赣(2018)上饶市不动产权第0013758号	上饶市信州区怀玉山路10号天佑雅苑3号楼1层	保投公司	转入	非住宅	否	582.19	1,275.30
148	赣2016上饶市不动产权第0003926号	五三大道206号	上饶国资	转入	非住宅	否	282.02	1,259.95
149	赣(2018)上饶市不动产权第0013803号	上饶市信州区江永路169号2幢1层	保投公司	转入	非住宅	否	599.72	1,201.53
150	赣(2018)上饶市不动产权第0013783号	上饶市信州区怀玉山路11号5幢1-1、1-2、1-3、2-1、2-2、2-3	保投公司	转入	非住宅	否	705.39	1,199.95
151	浙(2018)杭州市不动产权第0169146号	杭州市拱墅区矩阵国际中心(余杭塘路515号)2-201室	上饶国资	购置	非住宅	是	394.81	1,194.22
152	赣2017上饶市不动产权第0027314号	赣东北大道5号2-3	上饶国资	转入	非住宅	是	1,276.52	1,175.42
153	赣(2020)南昌市不动产权第0070213	西湖区永叔路8号	上饶国资	转入	非住宅	否	428.36	1,155.29

序号	权证编号	房屋名称	产权持有单位	来源	用途	是否抵押	建筑面积	评估价值
154	赣 2016 上饶市不动产权第 0003922 号	宝泽楼南巷 1-21 号	上饶国资	转入	非住宅	是	298.27	1,142.73
155	赣 2016 上饶市不动产权第 0014051 号	胜利路 76 号	上饶国资	转入	非住宅	是	527.85	1,074.86
156	赣 2017 上饶市不动产权第 0013133 号	金龙岗 26 号 1,2,3	上饶国资	转入	非住宅	是	375.42	1,074.41
157	上房权证上饶市字第 258442 号	马皇庙巷 86 号	上饶国资	转入	非住宅	否	1,274.49	1,068.99
158	赣 2017 上饶市不动产权第 0027286 号	江东路 13 号 1-6	上饶国资	转入	非住宅	是	241	1,055.44
159	浙 (2018) 杭州市不动产权第 0168941 号	杭州市拱墅区矩阵国际中心 (余杭塘路 515 号) 2-1301 室	上饶国资	购置	非住宅	是	322.42	1,045.64
160	浙 (2018) 杭州市不动产权第 0162353 号	杭州市拱墅区矩阵国际中心 (余杭塘路 515 号) 2-1101 室	上饶国资	购置	非住宅	是	322.42	1,035.58
161	浙 (2018) 杭州市不动产权第 0161829 号	杭州市拱墅区矩阵国际中心 (余杭塘路 515 号) 2-1201 室	上饶国资	购置	非住宅	是	322.42	1,035.58
162	浙 (2018) 杭州市不动产权第 0162020 号	杭州市拱墅区矩阵国际中心 (余杭塘路 515 号) 2-701 室	上饶国资	购置	非住宅	是	323.52	1,008.83
163	赣 (2018) 上饶市不动产权第 0013749 号	上饶市信州区怀玉山路 10 号天佑雅苑 6 号楼 1 层 1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6、1-7	保投公司	转入	非住宅	否	456.62	1,000.23
合计							708,643.02	794,853.29

截至 2020 年末，发行人投资性房地产中土地使用权余额为 27,209.90 万元，均用于对外出租，主要的土地使用权情况如下表所示：

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	地块名称	土地使用权证号	土地性质	土地面积	取得时间	用途	账面价值	入账依据	是否出租	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
1	信州区南环路 21 号	饶府国用 (2008) 第 213 号	出让	18,748.30	2008 年	商住	5,931.96	评估	是	0.32	否	是
2	信州区豆芽巷 43 号	饶府国用 (2008) 第 212 号	出让	3,263.30	2008 年	商住	1,011.30	评估	是	0.31	否	是
3	信州区沿河东路 101 号	饶府国用 (2008) 第 215 号	出让	628.80	2008 年	商住	326.66	评估	是	0.52	否	是

4	信州区河中巷2号	饶府国用(2008)第214号	出让	19,341.90	2008年	商住	11,142.87	评估	是	0.58	否	是
5	信州区庆丰路3号	饶府国用(2009)第45号	出让	33.55	2008年	商住	18.86	评估	是	0.56	否	是
6	信州区郭门村蚕桑场74号	饶府国用(2009)第324号	出让	5,387.70	2009年	商住	2,387.29	评估	是	0.44	否	是
7	信州区五三大道186号	饶府国用(2009)第325号	出让	17.80	2009年	商住	9.82	评估	是	0.55	否	是
8	信州区五三大道186号	饶府国用(2009)第326号	出让	39.30	2009年	商住	21.68	评估	是	0.55	否	是
9	信州区庆丰路87号	饶府国用(2009)第330号	出让	2,699.70	2009年	商住	1,518.85	评估	是	0.56	否	是
10	上饶市信州区里安山44号	赣(2018)上饶市不动产权第0007557号	划拨	4,105.59	2018年	仓储用地	169.72	评估	是	0.04	否	-
合计			-	101,911.94	-	-	22,539.01					

注：发行人另有土地3宗，其中2宗土地性质为出让，已缴纳土地出让金，1宗土地性质为划拨。3宗土地面积合计47,646.00平方米，因评估时并入房屋建筑物中，账面价值无法进行拆分。

截至2020年末，发行人土地资产（核算于投资性房地产、存货、在建工程科目中）共有37宗土地资产，账面资产23.98亿元。其中有证出让地30宗，账面价值23.46亿元；有证划拨地4宗，账面价值0.06亿元；另有有证土地3宗，账面价值0.46亿元，其中2宗土地性质为出让，1宗土地性质为划拨，因评估时并入房屋建筑物中，账面价值无法进行拆分。

发行人土地资产大多为上饶市政府作价出资注入的资产，发行人具有完整的收益权、处置权，相关的土地合法合规。发行人大部分土地资产与相关房屋建筑物一并入账，土地价值包含在建筑物中。截至2020年末，发行人投资性房地产中，按照土地价值单独入账的土地资产账面价值为27,209.90万元。发行人单独入账的土地均为政府作价出资注入的土地，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》、国土资发[1999]433号文、国土资规[2016]20号文等法律法规及规范性文件的规定，发行人该部分土地来源及注资程序合法合规，不涉及额外

的土地出让金缴纳义务，发行人对相关土地拥有完整的收益权、处置权和使用权，该部分土地证件齐备，权属明确，可以正常进行转让、出租、抵押，相关程序合法合规。

(2) 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程账面金额分别为 362,352.47 万元、455,679.29 万元、278,903.03 万元和 323,786.06 万元，占总资产的比重分别为 14.09%、15.92%、8.71%和 9.00%。2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 93,326.82 万元，增幅为 25.76%，主要是因为随着奥体棚改、上饶西货站等项目进度的推进，投资额不断增加所致。2020 年末，发行人在建工程较上年末减少 176,776.26 万元，降幅为 38.79%，主要系部分在建项目完工或者交付，由在建工程转出。

截至 2021 年 9 月末，发行人在建工程明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面价值	是否依法承接	项目类型	建设期限
智慧上饶	35.85	是	经营性项目	- ¹
华为上饶云数据中心	53,601.76	是	经营性项目	2016 年-2021 年
创新创业中心项目	13,788.92	是	经营性项目	2016 年-2022 年
大数据创新创业孵化中心	10,881.58	是	经营性项目	2018 年-2022 年
中科数创园	28,742.06	是	经营性项目	2018 年-2021 年
达飞项目	14,256.74	是	经营性项目	2018 年-2021 年
拼多多客服中心	10,292.61	是	经营性项目	2018 年-2022 年
滴滴上饶总部大楼建设项目	25,484.48	是	经营性项目	2020 年-2023 年
上饶呼叫城人才小区建设项目	13,974.48	是	经营性项目	2022 年-2025 年
三江项目	45,484.20	是	经营性项目	2021 年-2025 年
呼叫外包服务中心二期综合改造二期工程	3,204.06	是	经营性项目	2020 年-2021 年
上饶呼叫城运营中心（新建）项目	5,057.66	是	经营性项目	2018 年-2022 年
新能源汽车生产基地	37,270.36	是	经营性项目	2020 年-2023 年
竹园头地块	22,407.77	是	经营性项目	- ²
上饶经济技术开发区标准厂房项目	6,999.53	是	经营性项目	2020 年-2023 年
行政中心区块立体综合利用项目	6,235.77	是	经营性项目	2017 年-2020 年

上饶坑口货场物流园上饶 保税物流中心（B型）	104.20	是	经营性项目	2020年-2023年
物流仓储分拨中心	17,159.12	是	经营性项目	2020年-2022年
零星工程	8,804.91	是	-	-
合计	323,786.06	-	-	-

备注：1、智慧上饶项目2016年启动建设，目前已终止；
2、竹园头地块项目尚在规划中。

在建工程中土地使用权情况如下：

序号	项目名称	权证所属单位	地块名称（坐落）	土地使用权证号	土地性质	土地面积（平方米）	取得时间（年）	用途	账面价值（万元）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	华为上饶云数据中心	上饶市大数据产业投资发展有限公司	上饶市茶圣路南侧、五三大道北侧、24米规划道路东侧	赣（2018）上饶市不动产权第0013679号	出让	19,999.90	2017	商务金融用地	2,444.00	成本	是	是
2	新能源汽车生产基地	上饶市安信发展有限公司	上饶经济技术开发区园十路东侧、上铅快速路北侧	赣（2019）上饶市不动产权第0002362号	出让	452,275.80	2018	工业用地	21,166.08	成本	是	是
		上饶市安信发展有限公司	上饶经济技术开发区马鞍山片区发展大道南侧、园十路东	赣（2020）上饶市不动产权第0054483号	出让	66,670.00	2020	零售商业用地/ 商务金融用地/ 旅馆用地/餐饮用地	9,000.00	成本	是	是
		上饶市安信发展有限公司	上饶经济技术开发区马鞍山片区发展大道南侧、安信地块	赣（2020）上饶市不动产权第0054485号	出让	35,067.00	2020	工业用地	382.40	成本	是	是
		上饶市安信发展有限公司	上饶经济技术开发区马鞍山片区安信用地北侧、规划道路	赣（2020）上饶市不动产权第0054484号	出让	52,686.00	2020	工业用地	574.40	成本	是	是
3	中科数创园	上饶市大数据产业投资发展有限公司	上饶市高铁新区吴楚大道东侧、五三大道北侧、茶圣路南侧、信源路西侧	赣（2018）上饶市不动产权第0013678号	出让	34,015.30	2018	商务金融用地	5,460.00	成本	是	是

4	创新创业中心项目	上饶市大数据产业投资发展有限公司	茶圣路南侧、五三大道北侧、站前大道东侧	赣(2018)上饶市不动产权第0022062号	出让	19,999.90	2018	商务金融用地/ 批发零售用地/ 住宿餐饮用地/ 其他商服用地	3,796.58	成本	是	是
5	大数据创新创业孵化中心	上饶市大数据产业投资发展有限公司	上饶市高铁新区信源路东侧、五三大道北侧、茶圣路南侧、广德路西侧	赣(2018)上饶市不动产权第0013680号	出让	24,450.80	2018	商务金融	2,849.60	成本	是	是
6	滴滴上饶总部大楼建设项目	上饶市三江新城投资有限公司	上饶市信州区茅家岭街道办事处同心村	赣(2020)上饶市不动产权第0048353号	出让	67,139.00	2019	商务金融用地/ 其他商服用地	25,186.55	成本	否	是
7	拼多多客服中心	上饶市三江新城投资有限公司	上饶市信州区茅家岭街道办事处同心村	赣(2019)上饶市不动产权第0020173号	出让	19,244.00	2019	其他商服用地/ 商务金融用地	5,533.41	成本	是	是
8	上饶呼叫中心人才小区建设项目	上饶市三江新城投资有限公司	上饶市信州区茅家岭街道办事处同心村	赣(2019)上饶市不动产权第0019255号	出让	36,744.00	2019	城镇住宅用地	12,506.13	成本	否	是
9	行政中心区块立体综合利用项目	上饶市安昊实业有限责任公司	上饶市中心区吉阳中路以南,锦绣路以北,阳光一路以东,阳光二路以西地下空间	赣(2020)上饶市不动产权第0047457号	出让	28,614.00	2020	交通服务场站用地/零售商业用地/商务金融用地/其他商业服务用地/餐饮用地	2,506.40	成本	是	是
10	达飞项目	上饶市三江新城投资有限公司	上饶市信州区茅家岭街道办事处同心村	赣(2020)上饶市不动产权第000638号	出让	28,702.00	2020	商务金融用地/ 其他商服用地	11,235.50	成本	否	是

11	物流仓储分拨中心	上饶市宇通物流有限公司	上饶国际物流园三清山西大道北侧、站前路西侧	赣(2020)上饶市不动产权第0059894号	出让	26,237.66	2020	商务金融用地	3,314.46	成本	否	是
		上饶市宇通物流有限公司	上饶国际物流园三清山西大道北侧、流通一路东侧	赣(2020)上饶市不动产权第0059936号	出让	158,847.11	2020	仓储用地	4,063.88	成本	否	是
合计						1,070,692.47			110,019.39			

(3) 其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为105,169.23万元、105,299.09万元、32,154.61万元和32,154.61万元，占总资产的比重分别为4.09%、3.68%、1.00%和0.89%。2019年末，发行人其他非流动资产较2018年末相比基本持平。2020年末，发行人其他非流动资产较2019年末减少73,144.48万元，降幅为69.46%，主要系发行人委托贷款较上年度大幅减少所致。

截至2021年9月末，发行人其他非流动资产明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	占比
预付工程款	24,854.61	77.30
委托贷款	7,300.00	22.70
预付固定资产款	-	-
合计	32,154.61	100.00

其中，预付工程款账面价值为 24,854.61 万元，主要的预付工程款明细如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	关联关系	2021年9月末	
		金额	占比
大数据云服务项目	非关联方	15,800.00	63.57
电子政务内网建设经费	非关联方	1,310.00	5.27
孵化中心过度用房租赁费	非关联方	1,080.00	4.35
合计		18,190.00	73.19

发行人上述预付工程款均为项目建设施工中产生，均为正常经营业务形成的预付工程款项，不存在涉及政府、政府相关部门及其他城建企业的往来款，不存在无经营业务背景往来款项，不存在替政府融资行为。

发行人 2021 年 9 月末委托贷款账面价值为 7,300.00 万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

借款单位名称	委托银行	委贷金额	贷款期限
广州有求必应投资管理有限公司	九江银行上饶分行	7,300.00	2017.2-9-2022.2.9
合计		7,300.00	

(二) 负债结构分析

报告期各期末，发行人负债结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	171,750.00	7.81	172,310.00	9.50	200,735.00	13.10	229,525.00	17.99
应付账款	25,233.46	1.15	39,548.79	2.18	35,050.18	2.29	34,247.44	2.68
预收款项	137,184.30	6.24	36,826.94	2.03	4,884.42	0.32	5,338.93	0.42
应付职工薪酬	29.78	0.00	28.43	0.00	3.10	0.00	5.62	0.00
应交税费	32,855.83	1.49	18,544.41	1.02	11,456.83	0.75	13,976.75	1.10
其他应付款	316,914.78	14.41	120,501.83	6.65	159,797.85	10.43	139,673.13	10.95
一年内到期的非流动负债	223,010.36	10.14	305,115.27	16.83	206,385.09	13.47	57,070.00	4.47
其他流动负债	4,134.32	0.19	4,134.32	0.23	2,794.14	0.18	2,061.76	0.16
流动负债合计	911,112.83	41.42	697,009.98	38.45	621,106.62	40.52	481,898.62	37.77
非流动负债：								
长期借款	520,580.00	23.67	448,540.00	24.74	538,167.64	35.11	482,181.20	37.79
应付债券	652,633.11	29.67	538,777.51	29.72	234,631.31	15.31	236,783.90	18.56
长期应付款	43,893.11	2.00	57,367.75	3.16	70,893.79	4.63	15,051.21	1.18
递延所得税负债	71,253.95	3.24	71,253.95	3.93	67,922.72	4.43	60,119.58	4.71
非流动负债合计	1,288,360.17	58.58	1,115,939.21	61.55	911,615.46	59.48	794,135.89	62.23
负债总计	2,199,473.00	100.00	1,812,949.19	100.00	1,532,722.08	100.00	1,276,034.51	100.00

报告期各期末，发行人负债总额分别为 1,276,034.51 万元、1,532,722.08 万元、1,812,949.19 万元和 2,199,473.00 万元，呈逐年增长趋势。报告期各期末发行人流动负债分别为 481,898.62 万元、621,106.62 万元、697,009.98 万元和 911,112.83 万元，占总负债的比重分别为 37.77%、40.52%、38.45% 和 41.42%；非流动负债分别为 794,135.89 万元、911,615.46 万元、1,115,939.21 万元和 1,288,360.17 万元，占总负债的比重分别为 62.23%、59.48%、61.55% 和 58.58%。

1、流动负债构成分析

报告期内，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款以及一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

报告期各期末，发行人短期借款金额分别为229,525.00万元、200,735.00万元、172,310.00万元和171,750.00万元，占总负债的比重分别为17.99%、13.10%、9.50%和7.81%。报告期内，发行人短期借款呈逐年下降趋势，主要是保证借款减少所致。

截至2021年9月末，发行人短期借款由抵押借款、保证借款和质押借款组成，具体明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年9月末	
	金额	占比
保证借款	129,000.00	75.11
抵押借款	6,250.00	3.64
信用借款	16,500.00	9.61
保证、抵押借款	20,000.00	11.64
合计	171,750.00	100.00

(2) 应付账款

报告期各期末，发行人应付账款的账面价值分别为34,247.44万元、35,050.18万元、39,548.79万元和25,233.46万元，占总负债的比重分别为2.68%、2.29%、2.18%和1.15%，主要为应付工程款。

截至2021年9月末，发行人应付账款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
应付工程款	25,199.59	99.87
应付设计款	5.67	0.02
购置固定资产款	-	-

项目	账面价值	占比
其他	28.20	0.11
合计	25,233.46	100.00

(3) 其他应付款

截至报告期各期末，发行人其他应付款分别为139,673.13万元、159,797.85万元、120,501.83万元和316,914.78万元，包括往来款、应付利息、押金及保证金等，占总负债的比重分别为10.95%、10.43%、6.65%和14.41%。2020年应付利息金额为31,594.71万元。发行人其他应付款主要为发行人与其他公司之间的往来借款等。

截至2021年9月末，发行人其他应付款（不含应付利息）明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年9月末	占比
代收款	416.31	0.13
工程款	-	-
往来款等	298,989.98	94.34
押金及保证金	17,432.91	5.50
其他	75.58	0.02
合计	316,914.78	100.00

其中，截至2021年9月末，账龄超过1年的重要其他应付款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	占比	未偿还或结转的原因
上饶市市中心区管委会	非关联方	22,750.01	39.64	未结算
江西省城镇开发投资有限公司	非关联方	12,657.64	22.06	未偿还
上饶市饶东现代产业发展有限公司	非关联方	5,000.00	8.71	未结算
上饶城东投资发展有限公司	关联方	2,500.00	4.36	未结算
上饶市城市建设投资开发集团有限公司	关联方	2,947.02	5.14	往来款
合计		45,854.67	100.00	

注：截至2021年9月30日，其他应付款余额中应付持有公司5%（含5%）以上表决权

股份的股东上饶投资控股集团有限公司4,136.88万元。

(4) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为57,070.00万元、206,385.09万元、305,115.27万元和223,010.36万元，占总负债的比重分别为4.47%、13.47%、16.83%和10.14%，主要为发行人一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

2、非流动负债

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款以及递延所得税负债组成。

(1) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为482,181.20万元、538,167.64万元、448,540.00万元和520,580.00万元，占总负债的比重分别为43.84%、37.79%、24.74%和23.67%。

截至2021年9月末，发行人长期借款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
信用借款	122,000.00	23.44
保证借款	256,670.00	49.30
质押借款	29,140.00	5.60
抵押借款	28,000.00	5.38
保证、抵押借款	137,400.00	26.39
保证、质押借款	-	-
抵押、质押借款	7,000.00	1.34
保证、抵押、质押借款	77,000.00	14.79
减：一年内到期的长期借款	136,630.00	26.25
合计	520,580.00	100.00

(2) 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为236,783.90万元、234,631.31

万元、538,777.51万元和652,633.11万元，占总负债的比重分别为18.56%、15.31%、29.72%和29.67%。

截至2021年9月末，发行人应付债券具体明细情况如下表所示：

单位：年、%、亿元

序号	债券种类	债券简称	账面价值	期限	发行利率	起息日	到期日	存续状态
1	私募债	21饶资02	6.98	3+2	4.68	2021-07-06	2026-07-06	还本付息正常
2	私募债	21饶资01	7.98	3+2	4.99	2021-03-02	2026-03-02	还本付息正常
3	私募债	20饶资01	14.42	7	4.95	2020-10-27	2027-10-27	还本付息正常
4	债权融资计划	20赣上饶国资ZR001	5.00	3	5.80	2020-5-27	2023-5-27	还本付息正常
5	一般中期票据	20上饶国资MTN001	9.94	5	4.29	2020-4-3	2025-4-3	还本付息正常
6	定向工具	20上饶国资PPN001	7.98	5	4.10	2020-02-20	2025-02-20	还本付息正常
7	私募债	19国资01	3.14	5	5.27	2019-08-19	2024-08-19	还本付息正常
8	一般中期票据	18上饶国资MTN001	11.99	5	6.96	2018-02-08	2023-02-08	还本付息正常
9	一般企业债	16上饶国资债	4.71	7	4.65	2016-01-29	2023-01-29	还本付息正常
减：一年内到期部分			6.86					
总计-			65.26	-	-	-	-	-

(3) 长期应付款

报告期给期末，发行人长期应付款金额分别为15,051.21万元、70,893.79万元、57,367.75万元和43,893.11万元，占总负债的比重分别为1.18%、4.63%、3.16%和2.00%，主要为中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司对发行人及其子公司上饶市保障性住房投资建设有限公司进行的基金投资、发行人及子公司上饶大数据产业投资发展有限公司产生的融资租赁以及专项应付款。截至2021年9月末，发行人主要长期应付款情况如下：

1) 中国农发重点建设基金

2015年12月16日和2016年6月13日，中国农发重点建设基金有限公司分别以人民币0.34亿元和0.38亿元对发行人进行增资，并全权委托中国农业发展银行代为行使本次增资后的全部权利。增资完成之后，发行人注册资本由10.00亿元增加至10.72亿元，其中上饶投资控股集团有限公司出资10.00亿元，持股比例为93.28%，中国农发重点建设基金有

限公司出资0.72亿元，持股比例为6.72%。基金投资收益率为1.20%，退出方式包括收购选择权减资退出或市场化退出。

2) 国开发展基金有限公司

为落实国家专项建设基金的有关政策，2016年，国开发展基金有限公司以人民币0.85亿元对发行人子公司上饶市保障性住房投资建设有限公司进行增资，并全权委托国家开发银行代为行使增资后的全部权利，投资期限为自首笔增资款缴付完成之日起20年。上饶市保障性住房投资建设有限公司主要从事城市危旧住房、棚户区改造；经济适用住房、廉租房、公共租赁住房 and 拆迁安置房的投资建设；土地整理；房地产开发。本次增资的目的主要是上饶市棚户区改造（桐子坞安置小区）建设项目。基金投资收益率为1.20%，退出方式包括收购选择权减资退出或市场化退出。

3) 融资租赁

2021年9月末，发行人融资租赁总计50,006.42万元，具体明细情况如下：

单位：万元，%

借款单位	借款机构	借款余额	起始日期	到期日期
大数据产业投资	渝农商租赁	16,012.71	2019.2.22	2024.2.22
上饶国资	平安租赁	3,993.71	2019.3.25	2023.3.25
广信公司	中交建租赁	14,000.00	2019.8.27	2024.5.27
广信公司	中交建租赁	16,000.00	2019.9.27	2024.6.27
合计		50,006.42		

(三) 所有者权益结构分析

报告期各期末，发行人所有者权益结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	221,500.00	15.82	221,500.00	15.93	200,000.00	15.04	200,000.00	15.43

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具	98,061.89	7.00	98,061.89	7.05	98,061.89	7.37	98,061.89	7.56
资本公积	534,734.53	38.20	534,757.51	38.45	463,935.17	34.88	463,935.17	35.79
盈余公积	24,812.68	1.77	24,812.68	1.78	20,226.78	1.52	18,930.83	1.46
未分配利润	367,665.09	26.26	358,615.29	25.79	336,157.37	25.27	316,184.78	24.39
归属于母公司所有者权益合计	1,246,774.19	89.06	1,237,747.37	89.00	1,118,381.21	84.08	1,097,112.67	84.63
少数股东权益	153,206.05	10.94	153,026.55	11.00	211,690.97	15.92	199,232.13	15.37
所有者权益合计	1,399,980.24	100.00	1,390,773.93	100.00	1,330,072.18	100.00	1,296,344.81	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益金额分别为1,296,344.81万元、1,330,072.18万元、1,390,773.93万元和1,399,980.24万元，主要由实收资本、资本公积及未分配利润构成。

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本分别为200,000.00万元、200,000.00万元、221,500.00万元和221,500.00万元。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为463,935.17万元、463,935.17万元、534,757.51万元和534,734.53万元，占所有者权益的比重分别为35.79%、34.88%、38.45%和38.20%。2020年末，公司资本公积较上年末增长15.27%，主要系当年划入宏润房地产股权和投资性房地产所致。

截至2021年9月末，发行人资本公积主要为上饶市政府注入资产及划拨股权，具体情况如下表所示：

项目	单位：万元、%	
	余额	占比
政府注入资产	412,213.22	77.08
政府划拨股权	69,358.08	12.97
财政拨入投资建设资金	11,445.61	2.14
财政拨入机场建设资金	41,740.60	7.81
合计	534,757.51	100.00

3、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为316,184.78万元、336,157.37万元、358,615.29万元和367,665.09万元，占所有者权益的比重分别为24.39%、25.27%、25.79%和26.26%，呈逐年增长的趋势，主要是因为净利润的结转及提取法定盈余公积所致。

（四）盈利能力分析

报告期内，发行人利润表主要数据及盈利指标如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
营业收入	85,391.29	124,465.93	77,954.73	70,425.67
营业成本	60,254.22	89,124.54	46,811.53	40,300.17
税金及附加	1,896.23	2,946.15	2,479.87	1,792.24
销售费用	3,648.63	1,103.34	83.58	68.37
管理费用	2,465.06	7,288.43	5,697.78	4,274.74
财务费用	7,026.34	10,739.67	16,767.45	13,842.28
资产减值损失	-	-250.90	503.78	84.63
公允价值变动收益	-	13,324.92	25,111.53	22,962.03
投资收益	1,327.19	600.80	3,617.95	-148.88
资产处置收益	-	-0.67	-4.89	-0.44
其他收益	1,232.23	25,444.56	22,846.46	8,722.33
营业利润	12,660.24	52,382.52	57,181.79	41,598.30
营业外收入	465.09	14.40	26.20	5.39
营业外支出	197.79	88.35	144.42	668.34
净利润	12,542.42	45,823.28	48,854.37	33,813.57
毛利率	29.44	28.39	39.95	42.78
销售净利率	14.69	36.82	62.67	48.01
净资产收益率	0.90	3.37	3.72	3.40
总资产收益率	0.37	1.51	1.80	1.60

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；

2、销售净利率=净利润/营业收入*100%；

3、净资产收益率=净利润/平均净资产*100%；

4、总资产收益率=净利润/平均资产总额*100%。

1、营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为70,425.67万元、77,954.73万元、124,465.93万元和85,391.29万元，主营业务收入分别为59,588.43

万元、62,395.44万元、106,350.13万元和74,177.10万元，主营业务收入占营业收入的比重分别为84.61%、80.04%、85.45%和86.87%。

报告期内，发行人主营业务收入具体明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	8,625.00	11.63	11,500.00	10.81	8,650.35	13.86	20,376.27	34.20
工程代建	11,212.50	15.12	14,950.00	14.06	11,347.00	18.19	-	-
房地产销售	22,515.62	30.35	34,316.81	32.27	2,205.06	3.53	16,910.00	28.38
租赁业务	9,992.40	13.47	12,350.59	11.61	13,501.23	21.64	10,218.19	17.15
担保业务	629.35	0.85	611.80	0.58	788.88	1.26	739.65	1.24
航空运营	10,330.19	13.93	13,773.58	12.95	13,773.58	22.07	11,037.74	18.52
钢材销售	8,168.66	11.01	15,053.88	14.16	11,065.36	17.73	119.78	0.20
其他	2,703.38	3.65	3,793.48	3.57	1,063.98	1.70	186.80	0.31
合计	74,177.10	100.00	106,350.13	100.00	62,395.44	100.00	59,588.43	100.00

从主营业务收入的构成来看，发行人主营业务收入主要来自于土地开发收入、工程代建收入、房屋销售收入、租金收入和航空运营收入。近年来，发行人积极调整收入结构，不断扩大业务种类及规模，已从原来以土地开发收入为主的单一化结构转向由土地开发收入、工程代建收入、房屋销售收入、租金收入、担保费收入等构成的多元化结构，未来发行人营业收入将稳步提升。

2、期间费用

最近三年及一期，发行人期间费用分别为18,185.39万元、22,548.81万元、19,131.44万元和13,140.03万元。其中，销售费用分别为68.37万元、83.58万元、1,103.34万元和3,648.63万元，主要为工资、福利费及业务费；管理费用分别为4,274.74万元、5,697.78万元、7,288.43万元和2,465.06万元，主要为人员工资及附加费、折旧和担保赔偿准备，呈逐年增长趋势，主要是随着发行人业务不断发展，费用支出也随之增加；财务费用分别为13,842.28万元、16,767.45万元、10,739.67万元和

7,026.34万元，主要为借款利息的支出。

3、公允价值变动收益

最近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为22,962.03万元、25,111.53万元、13,324.92万元和0.00万元，分别占当期营业利润的55.20%、43.92%、25.44%和0.00%，报告期内的公允价值变动收益主要来源于投资性房地产价格的变化。

4、营业外收入及其他收益

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为5.39万元和、26.20万元、14.40万元和465.09万元。

最近三年及一期，发行人计入“其他收益”科目的政府补助分别为8,722.33万元、22,846.46万元、25,444.56万元和1,232.23万元。

5、净利润及销售净利率

最近三年及一期，发行人分别实现净利润33,813.57万元、48,854.37万元、45,823.28万元和12,542.42万元，销售净利率分别为48.01%、62.67%、36.82%和14.69%。2018年发行人销售净利率有所下降，主要是因为2018年发行人财务费用大幅增加，以及收到的政府补助减少，导致2018年净利润有所下降。2019年发行人销售净利率有所上升，主要是因为2019年发行人收到的政府补助增加，导致2019年净利润有所上升。2020年发行人销售净利率有所下降，主要系工程项目利润空间下降所致。

6、净资产收益率及总资产收益率

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为3.40%、3.72%、3.37%和0.90%，总资产收益率分别为1.60%、1.80%、1.51%和0.37%。报告

期内，发行人净资产收益率和总资产收益率呈波动趋势。

（五）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下表所示：

单位：万元				
项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
经营活动现金流入	845,423.94	637,502.07	1,128,565.77	949,313.65
经营活动现金流出	803,877.91	555,090.02	1,132,539.61	1,184,703.83
经营活动产生的现金流量净额	41,546.03	82,412.04	-3,973.84	-235,390.18
投资活动现金流入	1,050.83	34,074.55	83,584.54	6,856.26
投资活动现金流出	35,693.65	101,941.99	161,184.53	315,810.59
投资活动产生的现金流量净额	-34,642.82	-67,867.44	-77,599.98	-308,954.33
筹资活动现金流入	410,807.59	724,626.00	573,085.00	928,626.69
筹资活动现金流出	372,266.62	561,404.09	461,773.04	487,305.45
筹资活动产生的现金流量净额	38,540.97	163,221.91	111,311.96	441,321.24
现金及现金等价物净增加额	45,444.17	177,766.51	29,738.13	-103,023.27

1、经营活动现金流量

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-235,390.18万元、-3,973.84万元、82,412.04万元及41,546.03万元，报告期内发行人经营活动现金流量净额由净流出转为净流入状态。2020年度发行人经营活动现金流量为净流入82,412.04万元，主要系公司支付其他与经营活动有关的现金流大幅减少所致。

2、投资活动现金流量

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-308,954.33万元、-77,599.98万元、-67,867.44万元及-34,642.82万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流量金额为负，主要是随着发行人在建项目的不断开工和建设进度的不断推进，支付了大量现金导致投资活动现金流出规模较大，而发行人通过委托贷款、其他投资等收到的现金流较小所致。

3、筹资活动现金流量

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为441,321.24万元、111,311.96万元、163,221.91万元及38,540.97万元。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额均为正，且金额较大，主要是因为发行人银行借款及发行的债券不断增加所致。

（六）偿债能力分析

报告期各期末，发行人偿债能力相关指标如下表所示：

指标	2021年1-9月/ 9月末	2020年/末	2019年/末	2018年/末
流动比率	2.40	2.63	2.05	2.23
速动比率	1.20	1.42	1.40	1.60
资产负债率	61.11%	56.59%	53.54%	49.61%
利息保障倍数	-	0.94	1.13	1.38

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；
- 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)。

1、流动比率与速动比率

报告期各期末，发行人流动比率分别为2.23、2.05、2.63和2.40，速动比率分别为1.60、1.40、1.42和1.20，保持较为合理的水平。

2、资产负债率

报告期各期末，发行人资产负债率分别为49.61%、53.54%、56.59%和61.11%，处于相对合理的水平。

3、利息保障倍数

最近三年，发行人利息保障倍数分别为1.38、1.13和0.94，总体来看发行人的利息支付能力良好。

综上所述，发行人资本结构处于稳定合理的水平，具备良好的短期偿债能力和长期偿债能力，为本期项目收益专项公司债券的发行提供了良好的基础和前提。

（七）营运能力分析

最近三年及一期，发行人营运能力指标如下表所示：

指标	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
总资产周转率（次）	0.02	0.03	0.03	0.03
应收账款周转率（次）	0.70	1.13	0.80	0.82
存货周转率（次）	0.06	0.14	0.13	0.15

注：

- 1、总资产周转率=营业收入/平均资产总额；
- 2、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额；
- 3、存货周转率=营业成本/平均存货余额。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.03次、0.03次、0.03次和0.02次，处于较低水平，主要是因为发行人近几年资产总规模不断扩大所致；应收账款周转率分别为10.82次、0.80次、1.13次和0.70次，报告期内发行人应收账款及营业收入不断增加，致使应收账款周转率呈现波动上升趋势；存货周转率分别为0.15次、0.13次、0.14次和0.06次。未来随着公司代建项目的陆续签署及开工，公司的运营效率将会有所提升。

七、发行人有息负债分析

1、发行人有息负债相关信息

（1）有息负债的构成明细

截至2021年9月末，发行人有息负债为1,723,653.64万元，占总负债的比例为78.37%。

截至2021年9月末，发行人有息负债按照财务科目分类，明细如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月末	
	金额	占比
短期借款	171,750.00	9.96
其他应付款（有息部分）	12,657.64	0.73
一年内到期非流动负债	223,010.36	12.94
长期借款	520,580.00	30.20
应付债券	652,633.11	37.86
长期应付款	43,022.53	2.50
其他权益工具（永续债）	100,000.00	5.80
合计	1,723,653.64	100.00

发行人有息负债明细如下：

单位：万元

债务类别	借款单位	借款银行	起始日期	到期日期	借款余额
短期借款	兴饶置业	赣州银行	2020.12.14	2021.12.04	1,000.00
	上饶国资	交通银行	2020.12.21	2021.12.15	30,000.00
	上饶国资	邮储银行	2021.01.01	2021.12.31	30,000.00
	上饶国资	中信银行	2021.01.08	2022.01.07	15,500.00
	奥德建设	上饶银行	2021.01.19	2023.01.13	10,000.00
	奥德建设	江西银行	2021.01.29	2022.01.12	10,000.00
	三江新城	中信银行	2021.03.25	2022.03.25	1,000.00
	铁路投资	中信银行	2021.05.21	2021.11.26	22,000.00
	上饶国资	招商银行	2021.06.30	2022.05.21	6,250.00
	上饶国资	广发银行	2021.07.27	2022.07.26	15,000.00
	奥德建设	北京银行	2021.09.01	2022.08.15	10,000.00
	大数据产投	北京银行	2021.09.17	2022.09.16	1,000.00
	上饶国资	工商银行	2021.09.22	2022.09.22	20,000.00
	小计				171,750.00
长期银行借款	上饶国资	民生银行	2018.06.25	2023.06.19	24,000.00
	上饶国资	民生银行	2016.11.22	2021.11.22	7,000.00
	铁路投资	民生银行	2017.03.03	2026.12.03	41,000.00
	铁路投资	光大银行	2017.01.26	2037.01.25	68,600.00
	保投公司	民生银行	2019.02.28	2023.02.28	24,000.00
	上饶国资	工商银行	2017.12.31	2025.11.28	26,800.00
	高铁农都	赣州银行	2017.11.30	2022.01.28	11,900.00
			2017.11.30	2022.03.04	1,800.00
			2017.11.30	2022.03.28	2,900.00
			2017.11.30	2022.05.30	3,600.00
			2017.11.30	2022.04.29	4,900.00
	大数据产投	民生银行	2019.01.17	2028.12.31	28,200.00
中心区基建	江西银行	2021.07.22	2023.07.21	30,000.00	
中心区基建	浙商银行	2021.04.15	2023.04.14	70,000.00	

	兴饶建设	民生银行	2019.01.29	2022.01.29	16,500.00
	兴饶建设	民生银行	2019.01.30	2022.01.30	12,640.00
	保投公司	民生银行	2019.03.26	2022.03.26	24,200.00
	大数据产投	江西银行	2019.05.23	2024.04.25	28,000.00
	上饶国资	兴业银行	2019.10.31	2021.10.30	20,000.00
	上饶国资	平安信托	2019.12.17	2021.12.17	39,970.00
2020.02.24			2022.02.24	10,000.00	
2020.05.29			2022.05.29	20,000.00	
2020.06.19			2022.06.19	7,900.00	
	上饶国资	华夏银行	2020.04.27	2022.04.27	7,800.00
	大数据产投	上饶银行	2020.10.27	2025.10.26	8,500.00
	大数据产投	上饶银行	2020.10.29	2025.10.28	11,000.00
	上饶国资	国开行	2020.10.29	2042.10.28	45,000.00
2021.03.19			2042.10.28	3,000.00	
2021.04.06			2042.10.28	2,000.00	
	上饶国资	国开行	2020.11.06	2040.11.05	5,000.00
	大数据产投资	九江银行	2020.12.31	2025.12.25	15,000.00
	安昊实业	江西银行	2021.06.30	2029.06.02	10,000.00
	安昊实业	江西银行	2021.07.01	2029.06.02	10,000.00
	三江新城	工商银行	2021.09.18	2035.12.20	16,000.00
	保投公司	国开行	2016.10.28	2041.10.27	7,771.64
	保投公司	国开行	2016.07.28	2041.07.27	4,886.00
	小计				669,867.64
债券	上饶国资	-	2016.01.29	2023.01.29	47,200.00
	上饶国资	-	2018.02.8	2023.02.08	120,000.00
	上饶国资	-	2019.08.19	2023.08.19	33,000.00
	上饶国资	-	2020.02.19	2023.02.19	80,000.00
	上饶国资	-	2020.04.03	2025.04.03	100,000.00
	上饶国资	-	2020.05.27	2023.05.27	50,000.00
	上饶国资	-	2020.10.27	2023.10.27	145,000.00
	上饶国资	-	2021.03.02	2026.03.02	80,000.00
	上饶国资	-	2021.07.06	2026.07.06	70,000.00
		小计			
融资租赁	大数据产投	渝农商租赁	2019.02.22	2024.02.22	16,012.72
	上饶国资	平安租赁	2019.03.25	2023.03.25	3,876.53
	广信公司	中交建融	2019.08.27	2024.05.27	14,000.00
	广信公司	中交建融	2019.09.27	2024.06.27	16,000.00
		小计			
基金	上饶国资	农发基金	2015.12.18	2025.11.21	3,400.00
	保投公司	国开行	2016.07.22	2036.07.21	7,400.00
		小计			
其他权益工具 (永续中票)	上饶国资	-	2018.11.07	2021.11.07	100,000.00
		小计			
合计					1,727,506.89

注1：此处应付债券余额为债券存续余额，非账面价值。

注2：本表格中合计数与上表合计数存在出入，系中长期债务计提利息所致。

(2) 有息负债的担保融资结构

发行人有息负债主要由银行借款、资本市场融资和融资租赁等非标融资构成，截至2021年9月末发行人有息债务结构情况如下表：

单位：万元

项目	短期借款	其他应付款 (有息部分)	长期借款 (含1年内到期)	应付债券 (含1年内到期)	长期应付款 (含1年内到期)	其他权益工具 (永续债)	合计
信用借款	16,500.00		122,000.00		10,796.47		149,296.47
抵押借款	6,250.00		28,000.00				34,250.00
质押借款		12,657.64	29,140.00				41,797.64
保证借款	129,000.00		256,670.00				385,670.00
抵押+保证	20,000.00		137,400.00				157,400.00
质押+保证			-				0.00
抵押+质押			7,000.00				7,000.00
抵押+质押+保证			77,000.00				77,000.00
应付债券				721,233.11		100,000.00	821,233.11
融资租赁					50,006.42		50,006.42
合计	171,750.00	12,657.64	657,210.00	721,233.11	60,802.89	100,000.00	1,723,653.64

截至2021年9月30日，发行人不存在超过同期、同期限银行贷款基准利率2倍的高利融资。

2、本期债券存续期内有息负债偿还压力测算情况

以发行人2021年9月末有息负债余额为基础，假设本期债券于2022年成功发行，对发行人在本期债券存续期间的偿债压力进行测试，具体如下：

单位：万元

债务类别	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
银行贷款	251,769.12	172,720.72	38,770.66	44,641.00	21,212.00	13,458.00	13,516.00	8,375.00
融资租赁	17,899.45	15,595.23	8,856.03	-	-	-	-	-
其他债务	1,774.18	1,774.18	3,474.18	3,474.18	1,774.18	1,746.56	660.00	660.00
应付债券	23,600.00	451,600.00	150,000.00	100,000.00	-	-	-	-
本期债券利息偿付规模		8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,400.00	4,800.00	3,200.00	1,600.00
本期债券本金偿付规模	-	-	-	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
合计	295,042.75	649,690.13	209,100.87	188,115.18	61,386.18	52,004.56	49,376.00	42,635.00

注：

- 1、本测算表根据借款合同和发行人提供的有息负债未来偿还测算数据编制。编制本测算表时，仅考虑有息负债（除本期债券外）的本金偿还安排，利息部分未作考虑。
- 2、债券融资以行权日作为到期日计算。
- 3、假设本期债券规模为16.00亿元，利率为5.00%。

根据测算，发行人有息债务的集中还款期为2022年至2024年，上述三年需偿还的有息债务分别约为29.50亿元、64.97亿元和20.91亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金（最近一年营业收入12.45亿元，最近一年经营活动产生的现金流量净额为8.24亿元；最近一期营业收入8.54亿元，最近一期经营活动产生的现金流量净额为4.15亿元）、银行借款（发行人与各银行合作紧密，流贷到期后会循环贷款）、其他融资手段作为上述债务本息兑付的保障。

八、发行人对外担保情况

截至2021年9月末，发行人及其子公司对外担保余额合计为513,442.90万元，其中393,442.90万元为子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司担保业务形成的担保，详见本募集说明书第四节/八、发行人主营业务经营模式/（五）担保业务；120,000.00万元为发行人对股东上投集团的融资担保，详见本募集说明第五节/十、发行人关联交易情况/（二）关联交易情况/5、关联担保情况。

截至2021年9月末，富饶担保共有3笔逾期但尚未代偿的担保贷款，合计金额为1,390.69万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
1	上饶市洛川农业开发公司	90.69	2016/9/11	2017/9/10
2	上饶华正实业有限公司	1,100.00	2017/9/28	2020/9/27
3	叶赞	200.00	2020/9/29	2021/9/28
合计		1,390.69	-	-

对于上述已出现逾期的担保贷款，上饶市富饶融资担保有限责任公司正在采取积极有效的化解手段解决相关担保合同的逾期问题。同时，由于富饶担保所有的担保贷款均要求借款人提供了足额有效的风险缓释措施（如抵押、保证等反担保方式），因此，即使上述逾期业务出现代偿，预计不会产生实质性风险，对发行人财务情况的影响较小。

九、发行人受限资产情况

（一）资产抵押情况

截至2020年末，发行人资产抵押情况如下：

1、借款人：上饶市大数据产业投资发展有限公司；抵押权人：江西银行上饶分行；抵押金额：5,578.51万元；抵押期限：2019-5-23至2024-4-25；抵押物明细情况如下表所示：

所有权人	权证编号
大数据产业投资	赣（2018）上饶市不动产权第0013678号

2、借款人：上饶市大数据产业投资发展有限公司；抵押权人：九江银行上饶分行；抵押金额：52,017.66万元；抵押期限：2019-4-18至2022-4-18；抵押物明细情况如下表所示：

所有权人	权证编号
安厦房产	赣（2018）上饶市不动产权第0018305号
	赣（2018）上饶市不动产权第0018306号

3、借款人：上饶市保障性住房投资建设有限公司；抵押权人：民生银行上饶分行；抵押金额：10,049.45万元；抵押期限：2019-2-28至2023-2-28；抵押物明细情况如下表所示：

所有权人	权证编号
保投公司	上饶市信州区凤凰大道8号1-3幢

4、借款人：上饶市国有资产经营集团有限公司；抵押权人：中国民生银行股份有限公司上饶分行；抵押金额：30,000.00万元；抵押期限：2016-11-22至2021-11-22；抵押物明细情况如下表所示：

所有权人	权证编号
上饶国资	赣（2016）上饶市不动产权第0014045
	赣（2016）上饶市不动产权第0014048
	赣（2016）上饶市不动产权第0014049
	赣（2016）上饶市不动产权第0014053
	赣（2016）上饶市不动产权第0014057
	赣（2016）上饶市不动产权第0014058
	赣（2016）上饶市不动产权第0014059
	赣（2016）上饶市不动产权第0014061
	赣（2016）上饶市不动产权第0014062
	赣（2016）上饶市不动产权第0014063
	赣（2016）上饶市不动产权第0014064
	赣（2016）上饶市不动产权第0014065
	赣（2016）上饶市不动产权第0014066
	赣（2016）上饶市不动产权第0014067
	赣（2016）上饶市不动产权第0014068
	赣（2016）上饶市不动产权第0014069
	赣（2016）上饶市不动产权第0014070
	赣（2016）上饶市不动产权第0014071
	赣（2016）上饶市不动产权第0014072
	赣（2016）上饶市不动产权第0014073
	赣（2016）上饶市不动产权第0014074
	赣（2016）上饶市不动产权第0014076
	赣（2016）上饶市不动产权第0014077
奥龙实业	赣（2016）上饶市不动产权第0013979
	赣（2016）上饶市不动产权第0013980
	赣（2016）上饶市不动产权第0013981
	赣（2016）上饶市不动产权第0013982
	赣（2016）上饶市不动产权第0013983
	赣（2016）上饶市不动产权第0013984
	赣（2016）上饶市不动产权第0013985

	赣（2016）上饶市不动产权第0013986
	赣（2016）上饶市不动产权第0013987
	赣（2016）上饶市不动产权第0013988
	赣（2016）上饶市不动产权第0013989
	赣（2016）上饶市不动产权第0013990
	赣（2016）上饶市不动产权第0013991
	赣（2016）上饶市不动产权第0013992

5、借款人：上饶市铁路投资有限责任公司；抵押权人：中国民生银行股份有限公司上饶分行；抵押金额：43,122.61万元；抵押期限：2017-3-3至2026-12-3；抵押物明细如下：

所有权人	权证编号
上饶国资	赣（2016）上饶市不动产权第 0003922
	赣（2016）上饶市不动产权第 0003937
	赣（2016）上饶市不动产权第 0003938
	赣（2016）上饶市不动产权第 0003939
	赣（2016）上饶市不动产权第 0003940
	赣（2016）上饶市不动产权第 0011054
	赣（2016）上饶市不动产权第 0011055
	赣（2016）上饶市不动产权第 0011057
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014046
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014047
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014051
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014052
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014056
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014060
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014075
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014078
	赣（2016）上饶市不动产权第 0014079
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013120
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013122
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013124
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013125
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013126
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013127
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013128
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013129
	赣（2017）上饶市不动产权第 0013130

赣（2017）上饶市不动产权第 0013131
赣（2017）上饶市不动产权第 0013132
赣（2017）上饶市不动产权第 0013133
赣（2017）上饶市不动产权第 0013134
赣（2017）上饶市不动产权第 0013135
赣（2017）上饶市不动产权第 0013136
赣（2017）上饶市不动产权第 0013137
赣（2017）上饶市不动产权第 0013138
赣（2017）上饶市不动产权第 0013144
赣（2017）上饶市不动产权第 0013145
赣（2017）上饶市不动产权第 0013146
赣（2017）上饶市不动产权第 0013147
赣（2017）上饶市不动产权第 0013148
赣（2017）上饶市不动产权第 0013149
赣（2017）上饶市不动产权第 0013150
赣（2017）上饶市不动产权第 0013157
赣（2017）上饶市不动产权第 0013160
赣（2017）上饶市不动产权第 0015582
赣（2017）上饶市不动产权第 0015583
赣（2017）上饶市不动产权第 0015613
赣（2017）上饶市不动产权第 0015615
赣（2017）上饶市不动产权第 0015616
赣（2017）上饶市不动产权第 0015620
赣（2017）上饶市不动产权第 0021876
赣（2017）上饶市不动产权第 0022005
赣（2017）上饶市不动产权第 0022025
赣（2017）上饶市不动产权第 0026954
赣（2017）上饶市不动产权第 0026957
赣（2017）上饶市不动产权第 0026958
赣（2017）上饶市不动产权第 0026959
赣（2017）上饶市不动产权第 0026967
赣（2017）上饶市不动产权第 0026971
赣（2017）上饶市不动产权第 0027144
赣（2017）上饶市不动产权第 0027286
赣（2017）上饶市不动产权第 0027311
赣（2017）上饶市不动产权第 0027312
赣（2017）上饶市不动产权第 0027313
赣（2017）上饶市不动产权第 0027314
赣（2017）上饶市不动产权第 0027364

	赣（2017）上饶市不动产权第 0027391
	赣（2017）上饶市不动产权第 0027392
	赣（2017）上饶市不动产权第 0027393
	赣（2017）上饶市不动产权第 0028311

6、借款人：上饶市国有资产经营集团有限公司；抵押权人：中国民生银行股份有限公司上饶分行；抵押金额：30,000.00万元；抵押期限：2018-6-25至 2023-6-25；抵押物明细如下：

所有权人	权证编号
上饶国资	浙（2018）杭州市不动产权第 0169147 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162390 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162391 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162394 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168355 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162392 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162398 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168370 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168368 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168371 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169185 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168365 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0167596 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0167597 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0167599 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168240 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169183 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169182 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168364 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168384 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169148 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169152 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169150 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169146 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169186 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168944 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162020 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0162027 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162982 号	

浙（2018）杭州市不动产权第 0163172 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168452 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162006 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0163422 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162016 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162009 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162400 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162393 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162399 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162397 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168934 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168935 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168933 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168937 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168943 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168941 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162389 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162354 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162357 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162066 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168363 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162226 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162216 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162204 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168362 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161838 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162395 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0167600 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0167602 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0167598 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168388 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168386 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168389 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169180 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168383 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162356 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162355 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162353 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169070 号

浙（2018）杭州市不动产权第 0168951 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168955 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0167592 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162000 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161995 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168869 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168868 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168369 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168367 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168387 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0167603 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168385 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169153 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169181 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169149 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0162396 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169184 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168239 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168241 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168244 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0167601 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0169187 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168945 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168942 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161832 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161833 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161830 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161829 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0161831 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168928 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168926 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168936 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168929 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168930 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168927 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168382 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168246 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168243 号
浙（2018）杭州市不动产权第 0168245 号

	浙（2018）杭州市不动产权第 0168366 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0168242 号
	浙（2018）杭州市不动产权第 0169151 号

7、借款人：上饶市大数据产业投资发展有限公司；抵押权人：民生银行上饶分行；抵押金额：13,266.16 万元；抵押期限：2019-1-17 至 2029-1-17；抵押物明细如下：

所有权人	权证编号
上饶国资	赣（2017）婺源县不动产权第 0000126 号
	赣（2017）婺源县不动产权第 0000127 号
	赣（2017）婺源县不动产权第 0000128 号

8、借款人：上饶市国有资产经营集团有限公司；抵押权人：工商银行上饶信州分行；抵押金额：37,760.00 万元；抵押期限：2020-9-25 至 2021-9-22；抵押物明细情况如下表所示：

所有权人	权证编号
广信投资	赣 2019 上饶市不动产权第 0019705 号

9、借款人：上饶市兴饶置业有限公司；抵押权人：赣州银行上饶分行；抵押金额：2,332.9253 万元；抵押期限：2020-12-4 至 2023-12-4；抵押物明细情况如下表所示：

所有权人	权证编号
广信投资	赣（2016）上饶市不动产权第 0003942 号

10、在建工程抵押部分

产权人	名称
上饶市大数据产业投资发展有限公司	华为上饶云数据中心项目
上饶市大数据产业投资发展有限公司	上饶市大数据云中心项目二期（创新创业孵化中心）工程项目地上附着物

（二）其他受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限货币资金为 70,631.86 万元，其中用于借款质押的定期存单为 66,600.00 万元，存出担保保证金为 4,031.86 万元。

十、发行人关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人控股股东和实际控制人

上饶投资控股集团有限公司持有发行人 96.85% 的股权，为发行人的控股股东，发行人实际控制人为上饶市人民政府。

2、发行人子公司

截至 2021 年 9 月末，发行人共有 20 家控股子公司，具体情况详见本募集说明书第四节/五、发行人控股和参股公司情况/（一）重要子公司情况。

3、发行人合营和联营企业情况

截至 2021 年 9 月末，发行人合营和联营企业情况详见本募集说明书第四节/五、发行人控股和参股公司情况/（二）合营和联营企业情况。

4、其他关联方情况

截至 2021 年 9 月末，发行人其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	与本公司关系
上饶市城市建设投资开发集团有限公司	受同一母公司控制
上饶市城东投资发展有限公司	受同一母公司控制
上饶市上投教育发展有限责任公司	受同一母公司控制

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

2、关联托管情况

无。

3、关联承包情况

无。

4、关联租赁情况

无。

5、关联担保情况

截至2021年9月末，发行人关联担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	截至募集书签署日是否已经履行完毕
上饶市国有资产经营集团有限公司	上饶投资控股集团有限公司	20,000.00	2020/7/22	2022/07/21	否
上饶市国有资产经营集团有限公司	上饶投资控股集团有限公司	50,000.00	2019/10/22	2021/10/21	是
上饶市国有资产经营集团有限公司	上饶投资控股集团有限公司	50,000.00	2021/02/08	2023/02/08	否
合计		120,000.00			

6、关联方资产转让、债务重组情况

无。

7、其他关联交易

无。

(三) 关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

截至2021年9月末，发行人应收关联方款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	余额
其他应收款	上饶市上投教育发展有限责任公司	21,200.00

2、应付关联方款项

截至2021年9月末，发行人应付关联方款项情况如下表所示：

		单位：万元
项目名称	关联方	余额
其他应付款	上饶市城东投资发展有限公司	2,500.00
其他应付款	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	2,947.02
其他应付款	上饶投资控股集团有限公司	4,136.88

（四）关联方承诺情况

无。

十一、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

根据2020年度审计报告显示，截至审计报告报出日，公司不存在其他需要披露的资产负债表日后事项。

（二）公司未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

经发行人书面确认，报告期内发行人及其子公司不存在重大行政处罚情况。

（三）或有事项

截至2021年9月末，除前述对外担保事项外，公司不存在其他需要披露的或有事项。

第六节 企业信用状况

一、企业的信用评级情况

经中诚信国际信用评估有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

（一）评级观点

中诚信国际评定上饶市国有资产经营集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“2022年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券”的债项信用等级为 AA+。中诚信国际肯定了上饶市区域经济保持增长、公司是上饶市重要的国有资产管理及投融资平台以及持续获得有力的外部支持等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际也关注到公司债务规模增长较快、资产负债率持续升高、面临较大的资本支出压力、自建自营项目后续资金平衡情况值得关注以及担保业务代偿风险较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、上饶市区域经济保持增长。2018~2020年，上饶市分别实现地区生产总值 2,212.8 亿元、2,513.1 亿元和 2,624.34 亿元，区域经济保持较快增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司是上饶市重要的国有资产管理及投融资平台，业务多元。公司在上饶市具有重要的地位，承担土地开发整理、基础设施建设、国有资产管理等工作，业务多元。

3、持续获得有力外部支持。2018年公司收到股东注入的资本金 9.00 亿元和投资性房地产 32.78 亿元，2020年公司收到划拨的股权和

房产合计 7.08 亿元；2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司分别获得政府补助 0.87 亿元、2.28 亿元、2.54 亿元和 0.12 亿元，持续获得有力的外部支持。

（三）关注

1、债务规模增长较快，资产负债率持续升高。近年来公司债务持续上升，截至 2021 年 9 月，公司总债务上升至 162.37 亿元，资产负债率上升至 61.11%，资产负债率持续升高。

2、面临较大的资本支出压力，且自建自营项目后续资金平衡情况值得关注。截至 2021 年 9 月，公司在建工程建设项目和房地产开发项目规模较大，存在较大的资本支出压力，且自建自营项目后续资金平衡情况值得关注。

3、担保业务代偿风险较大。截至 2021 年 9 月，公司担保业务的担保余额 39.34 亿元，应收代偿款 7,350.56 万元，此外共有 3 笔已出现逾期尚未代偿的担保贷款，合计金额为 1,390.69 万元，面临较大代偿风险。

（四）评级展望

中诚信国际认为，上饶市国有资产经营集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

可能触发评级上调因素。上饶市经济实力显著增强；公司资本实力显著增强，盈利大幅增长且具有可持续性，或资产质量显著提升。

可能触发评级下调因素。公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱；公司的财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化等。

（五）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、其他与发行人有关的信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径金融机构授信总额为 1,416,500.00 万元，已使用额度为 893,386.00 万元，未使用额度为 523,114.00 万元。发行人与国内多家金融机构合作关系稳固，间接融资渠道畅通，发行人主要银行授信以及使用情况如下所示：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行	38,500.00	38,500.00	-
光大银行	70,000.00	70,000.00	-
交通银行	30,000.00	30,000.00	-
北京银行	12,810.00	12,810.00	-
九江银行	25,000.00	15,000.00	10,000.00
赣州银行	56,500.00	28,000.00	28,500.00
招商银行	7,250.00	6,250.00	1,000.00
工商银行	58,000.00	58,000.00	-
民生银行	218,340.00	218,340.00	-
江西银行	105,000.00	95,000.00	10,000.00
国开行	382,400.00	78,386.00	304,014.00
农发行	7,200.00	7,200.00	-
渤海银行	20,000.00	-	20,000.00
兴业银行	20,000.00	20,000.00	-
交银国信	50,000.00	-	50,000.00

平安信托	100,000.00	77,900.00	22,100.00
浙商银行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
上饶银行	30,000.00	30,000.00	-
华夏银行	8,000.00	8,000.00	-
广发银行	20,000.00	-	20,000.00
邮储银行	30,000.00	30,000.00	-
农业银行	37,500.00	-	37,500.00
合计	1,416,500.00	893,386.00	523,114.00

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约的情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人发行的债务融资工具主要包括以下产品：

发行人于2016年1月28日发行的“16上饶国资债”，债券期限为7年，募集资金中3.30亿元用于上饶市奥体棚户区改造安置小区（凤山花园）建设项目，6亿元用于上饶市棚户区改造（桐子坞安置小区）建设项目，2.5亿元用于上饶市茶圣中路棚户区（茶圣花园）改造项目。

发行人于2018年2月6日发行的“18上饶国资 MTN001”，债券期限为3+2年，募集资金用途为偿还金融机构借款。

发行人于2018年11月5日发行的“18上饶国资 MTN002”，债券期限3+N年，募集资金用途为偿还金融机构借款。截至本募集说明书签署日，该支债券已到期回售。

发行人于2019年8月16日发行的“19国资 01”，债券期限为2+2+1年，募集资金中0.57亿元用于上饶市奥体棚户区改造安置小区（凤山花园）建设项目，3.93亿元上饶市棚户区改造（桐子坞安置小区）建设项目。

发行人于2020年2月19日发行的“20上饶国资 PPN001”，期限为3+2年，募集资金用于偿还金融机构借款。

发行人于2020年4月1日发行的“20上饶国资MTN001”，期限5年，募集资金全部用于偿还金融机构借款。

发行人于2020年10月23日发行的“20饶资01”，期限2+2+2年，募集资金中，10.15亿元用于上饶经济技术开发区标准厂房项目（一期）的投资建设，剩余部分用于补充公司营运资金。

发行人于2021年2月26日发行的“21饶资01”，期限3+2年，募集资金用途为偿还公司借款。

发行人于2021年7月2日发行的“21饶资02”，期限3+2年，募集资金用途为偿还公司借款。

发行人于2021年10月22日发行的“21上饶国资SCP001”，期限0.74年，募集资金用途为偿还存量债务本息。

截至本募集说明出具日，发行人已发行债券的基本情况如下：

单位：亿元、年

债券简称	品种	发行日期	存续金额	发行期限	票面利率
16上饶国资债	企业债	2016-01-28	4.72	7	4.65%
18上饶国资MTN001	中期票据	2018-02-06	12.00	3+2	4.85%
19国资01	私募债	2019-08-16	4.00	2+2+1	4.50%
20上饶国资PPN001	定向工具	2020-02-19	8.00	3+2	4.10%
20上饶国资MTN001	中期票据	2020-04-01	10.00	5	4.29%
20饶资01	私募债	2020-10-23	14.50	3+2+2	4.95%
21饶资01	私募债	2021-02-26	8.00	3+2	4.99%
21饶资02	私募债	2021-07-02	7.00	3+2	4.68%
21上饶国资SCP001	超短期融资债券	2021-10-22	10.00	0.74	3.40%
合计	-	-	78.22	-	-

第七节 担保情况

本期债券无担保。

第八节 税项

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

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、印花税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、所得税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人

目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

为规范发行人发行债券的信息披露行为，加强发行人信息披露管理工作，提高发行人信息披露管理水平和管理质量，维护发行人和投资者的合法权益，公司制定了《信息披露管理制度》。

信息披露事务负责人联系方式如下：

姓名：胡保才

电话：0793-8332879

联系地址：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号

一、基本原则

（一）职责

1、公司信息披露事务由公司董事长统一领导和管理。公司指定董事长为公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司融资部是信息披露的监督、管理、登记、备案及披露的日常工作机构，指定专人具体负责公司信息管理的日常工作。

3、公司全体董事或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

4、公司及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（二）合规性

1、公司公开披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构和出具书面意见。资信评级机构、会计师事务所及资产评估机构应当具备相关监管部门认定的业务资格。

2、公司披露的信息应当在证券交易所网站及以证券交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。公司不以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

3、拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者证券交易所认可的其他情形的，及时披露可能会损害公司利益或者误导投资者，且符合以下条件的，公司应向证券交易所申请暂缓披露，说明暂缓披露的理由和期限：

- (1) 拟披露的信息未泄露；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

证券交易所同意的，公司可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过两个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

4、公司有充分理由认为披露有关信息内容会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向证券交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经证券交易所同意，可不予披露。

5、公司可以自愿披露与投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

6、公司应当在规定期限内如实报告或回复证券交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复证券交易所问询的义务。

二、信息披露的程序

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

企业未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报融资部。

2、融资部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3、重大事项公告经各部门审批后，由董事长审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由融资部办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照相关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、融资部制作信息披露文件；

2、法务风控部、法律顾问、财务部负责人对信息披露文件进行合

规性审核；

3、董事长对信息披露文件进行审批；

4、融资部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

三、信息披露的内容

（一）内容

公司进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

（二）定期报告

1、债券存续期间，公司披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

2、公司在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。定期报告应当至少记载以下内容：

（1）公司概况；

（2）公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

（3）已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

（4）受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

（5）涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

3、公司按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（三）临时报告

1、债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

(26) 募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

(27) 其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。公司及时披露重大事项的进展和对公司偿债能力可能产生的影响。

2、债券存续期间，公司聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向公司和证券交易所提交，并由公司和资信评级机构及时向市场披露。

3、公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。评级报告原则上在非交易时间披露。

4、公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑换等有关事宜。

5、债券附利率调整条款的，公司在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

6、债券附赎回条款的，公司在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

7、债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司及时披露债券回售情况及其影响。

8、债券附公司续期选择权的，公司应当于续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使续期选择权。

四、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

1、公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公

司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件,董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责,有权了解公司的财务和经营情况,参加涉及信息披露的有关会议,查阅涉及信息披露的所有文件,并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

五、董事、监事及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责,关注信息披露文件的编制情况,保证定期报告、临时报告在规定期限内披露,配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响,主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督;关注公司信息披露情况,发现信息披露存在违法违规问题的,应当进行调查并提出处理建议。

4、公司监事会对定期报告进行审核,应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定,报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况,并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、公司高级管理人员应当及时向公司董事长报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

六、子公司的信息披露制度

1、公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

2、公司各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

第十节 投资者保护措施

一、投资者保护机制

(一) 重大违约事件

以下事件构成本期债券项下的重大违约事件：

1、除债权代理协议另有约定外，在本期债券全部到期或触发加速清偿时，发行人未能偿付到期应付本金或/与利息；

2、在本期债券部分到期、触发回购或回售条款时，发行人未能偿付本期债券的到期应付本金或/与利息，且该违约持续超过 30 工作日仍未解除；

3、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人、被宣告解散、被撤销或已开始相关的诉讼程序；

4、发行人及其合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票或直接债务融资（包括债务融资工具、企业债券、公司债券等），且单独或半年内累计的各货币折合的总金额达到或超过人民币 5,000 万元；

5、担保人、担保物或者其他偿债保障措施（如有）发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；

6、发行人不履行或违反债权代理协议项下的相关规定将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 30%以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 工作日仍未解除；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）投资者保护措施

如果发行人存在违约情形，则立即启动如下投资者保护措施：

1、书面通知

发行人或任一债券持有人知悉一项重大违约事件或其合理认为可能构成一项重大违约事件的事实或情形，应当及时书面通知债权代理人；债权代理人在收到上述通知后，应当及时书面通知各债券持有人；如任何一项违约事件非经发行人告知债权代理人的，债权代理人应在获悉后及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

2、救济权

在任何一项违约事件的存续期间，投资人可以行使以下一项或多项权利：

（1）召开持有人会议；

（2）持有人会议表决相关违约事件是否构成重大违约事件或者豁免违约责任；

（3）通过持有人会议决议确定对相关重大违约事件的补救措施，补救措施包括要求发行人对本期债项增加担保、对发行人采取财产保全措施、或者启动加速清偿；

发行人同意无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于 30 个自然日内或债券持有人会议同意延长的期限内完成相关法律手续。

（三）加速清偿条款

1、如果前述违约事件发生，则债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人

同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

2、在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：1) 债权代理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；2) 所有迟付的利息；3) 所有到期应付的本金；4) 应付的本期债券本金或/和利息的违约金；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

(四) 发行人的义务

如果发行人发生任一违反债权代理协议、本期债券募集说明书的约定、承诺及声明的，债权代理人有权根据合法有效的债券持有人会议决议，依法强制发行人履行债券代理协议或本期债券项下的义务，或采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。其中，发行人持续未能偿付本期债券本金或/和应付利息的，债权代理人可根据债券持有人会议的指示，要求发行人支付违约金，违约金按迟延支付的本期债券本金或/和利息的每日万分之三计算。

(五) 争议解决机制

对于因执行债权代理协议发生的或与债权代理协议有关的一切争议或纠纷，各方应首先通过友好协商方式解决，债权代理协议任何一

方认为协商不足以解决前述争议与纠纷的，任何一方均可将争议提交发行人注册登记地有管辖权的人民法院通过诉讼方式解决。

二、债券持有人会议

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。《债券持有人会议规则》全文请参阅《债券持有人会议规则》原文，以下为《债券持有人会议规则》主要内容：

（一）债券持有人会议权利

- 1、享有本期债券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；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、债权代理协议的约定监督债权人；
- 4、根据法律法规的规定及募集资金监管协议的约定监督监管银行；
- 5、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 6、审议发行人提出的变更募集说明书的申请并作出决议；
- 7、决定变更或解聘债权人、债券募集资金监管银行；
- 8、修改债券持有人会议规则；

9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；

10、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

11、享有法律、行政法规、国家发改委、本期债券流通交易场所相关规则赋予债券持有人会议的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券债权代理人或者债权代理协议的主要内容、或者拟变更债券募集资金监管银行；

（4）发行人不能按期支付本息；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）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有重大不利影响；

（7）发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向债权代理人书面提议召开；

（8）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（9）发行人拟改变本期债券的募集资金用途；

（10）政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的；

(11) 发生债权代理协议约定的重大违约事件或可能构成重大违约事件的事实或情形；

(12) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(13) 本期债券被暂停转让交易；

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(15) 根据法律、行政法规、国家发改委、本期债券流通交易场所的相关规则、以及募集说明书、债权代理协议的约定应当召开债券持有人会议的其他情形。

2、债券持有人会议由债券债权人负责召集。

当出现债券持有人会议权限范围内及上述所述的除第(7)项以外的其他事项时，债券债权人应自其知悉该等事项之日起5个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

如发生上述的除第(7)项所述情形的，债权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。同意召集会议的，债权人应当于书面回复日起15个交易日内召开会议。

债权人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于10%。

3、如债券债权人未能按前一条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开

债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起5个交易日内，债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前10个交易日。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或持有人会议规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案。因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当原定召开日期之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前10个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；发行人根据持有人会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券总额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，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

5、债券持有人会议通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 债权代理人或者召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式：持有人会议视情况和会议议程多寡可以采用现场、非现场（传真形式、信函形式等）或者两者相结合的形式；

(5) 会议拟审议议案：议案应当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；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：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；

(9) 委托事项：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、债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、召开债券持有人现场会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租、设备租赁等费用，若有），会议参加人员的饮食、住宿自理。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权利范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、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，也可以书面委托代理人代为出席并表决。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。

债券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（债券债权代理人亦为债券持有人者除外）。发行人在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问作出解释和说明。

若债券持有人为本规则第十六条规定的债券持有人，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4、本期债券表决权总数指按每一张截至债权登记日未偿还的本期债券拥有一份表决权的计算标准计算的表决权总数；但下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但无表决权，其代表的本期债券张数不计入本期债券表决权总数：

(1) 债券持有人为发行人、担保人、持有发行人 10%以上股份的发行人股东；

(2) 发行人、担保人的关联方。

上述关联方的范围参照中国会计准则确定。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券托管凭证或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券托管凭证或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券托管凭证或法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

(1) 代理人的姓名、身份证号码；

(2) 代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

(3) 是否有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) 授权委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

7、授权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。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人。授权委托书规定的代理权限必须明确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取非现场或者两者相结合等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。如债券债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或债券持有人代理人)担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权份额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的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、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权份额及其债券托管凭证号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照债

权代理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。除涉及商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人、债券清偿义务承继方等关联方、增信机构的代表应当对债券持有人的相关质询和建议做出答复或说明。资信评级机构可应债权人代理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

6、债权人代理人可以聘请律师出席债券持有人会议对以下问题出具意见：

(1)债券持有人会议的召集、召开程序是否符合法律法规的规定，是否符合持有人会议规则规定；

(2) 验证出席会议人员资格的合法有效性；

(3)债券持有人会议的表决程序是否合法有效并符合本规则的规定；

(4) 应债权人代理人要求对其他问题出具的法律意见。

债权人代理人也可以同时聘请公证人员出席债券持有人会议。为此支付的律师费、公证费由债券发行人承担。

(五)、会议的表决、决议

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议

之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。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。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席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该次会议，并及时公告。

5、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

7、债券持有人会议形成的决议须经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效；对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议，须经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效；本期债券《募集说明书》、《债权代理协议》中对特定事项的决议另有约定的，应以《募集说明书》、《债权代理协议》的

约定为准。

8、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效，生效日期另有明确规定的决议除外；涉及须经有权机构批准的事项，该等事项经有权机构批准后方可生效。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议决议实施完毕后，债权代理人应在两个工作日内报有关监管部门备案，并予以公告。

10、债券持有人会议记录由出席会议的发行人代表、债权代理人代表签字，发行人、债权代理人盖章，若债券持有人会议由单独或者合计持有本期未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人召集和主持的，则单独或者合计持有本期未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人代表应在债券持有人会议记录上签字。债券持有人会议记录作为公司档案由债权代理人保存，保管期不少于十年。

三、偿债保障措施

本期债券计划发行规模为人民币8.00亿元。其中基础发行额为人民币5.00亿元，弹性配售额为人民币3.00亿元。未来偿债资金主要来源于本期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司日常经营业务产生的利润和未来可支配现金流。同时发行人将采取其他具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）发行人自身偿付能力及资信状况

1、发行人稳定的盈利能力是本期债券还本付息的保障

近年来，发行人营业收入及净利润持续保持稳定。发行人作为上饶市国有资产的主要经营实体，随着上饶市经济快速发展，发行人的业务规模将逐年扩大，盈利能力逐步增强。最近三年及一期，公司营业收入分别为70,425.67万元、77,954.73万元、124,465.93万元及85,391.29万元，实现净利润分别为33,813.57万元、48,854.37万元、45,823.28万元及12,542.42万元，较好的盈利能力为本期债券本息的偿付提供了保障。

2、发行人充裕的货币资金为本期债券偿付提供了保障

最近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为340,814.63万元、426,925.59万元、520,741.40及566,400.72万元。截至2021年9

月末，发行人可用货币资金（扣除受限货币资金）余额为 495,768.86 万元。总体来说，发行人货币资金相对充裕，在较好支撑日常业务开展的同时，也较有效的提高了发行人的抗风险能力，为本期债券提供了偿债保障。

3、可变现资产

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产余额 2,182,252.22 万元，其中可随时用于支付的现金及银行存款余额为 495,768.86 万元（扣除受限部分）。发行人流动资产明细构成如下所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
货币资金	566,400.72	25.95
应收账款	128,525.18	5.89
预付款项	28,289.13	1.30
其他应收款	319,082.90	14.62
存货	1,089,520.73	49.93
其他流动资产	50,433.57	2.31
流动资产合计	2,182,252.22	100.00

在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（二）募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要的资金来源

在本次债券存续期内，用于项目部分的债券利息为 30,000.00 万元（假设本次债券发行利率为 5%，下同），债券存续期内预计可实现收入 188,195.31 万元，扣除经营成本 3,615.28 万元，税金及附加 3,440.19

万元，所得税 27,282.33 万元，项目净收益 153,857.50 万元，募投项目净收益能够覆盖本次债券存续期内用于项目部分的利息。

在本次债券存续期内，用于项目部分的债券本息之和为 150,000.00 万元，项目净收益 153,857.50 万元，募投项目净收益能够覆盖本次债券存续期内用于项目部分的本息。

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期					剩余运营期 第 8 至 12 年
		债券存续期							
		1	2	3	4	5	6	7	
1	营业收入	-	-	36,796.69	36,093.95	37,862.06	39,632.27	37,810.34	60,104.80
2	经营成本	-	-	721.37	719.97	723.50	727.04	723.40	3,359.10
3	税金合计	-	-	5,255.81	5,406.47	6,161.52	6,917.51	6,981.22	4,501.05
4	项目净收益	-	-	30,819.51	29,967.51	30,977.04	31,987.72	30,105.72	52,244.65
5	当年还本付息	6,000.00	6,000.00	30,000.00	28,800.00	27,600.00	26,400.00	25,200.00	-
	还本	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	-
	付息	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,800.00	3,600.00	2,400.00	1,200.00	-
6	项目总投资	101,714.53	69,809.69	-	-	-	-	-	-
7	债券存续期净收益	153,857.50							-
8	项目运营期净收益	-	-	206,102.15					-
9	债券存续期净收益 覆盖债券本息倍数	1.024							-
10	运营期内项目净收益 覆盖总投资倍数	-	-	1.200					-

发行人募投项目收益稳定，抗风险能力强，得到当地政府大力支持；同时还具有良好的经济效益和社会效益，募投项目债券存续期内净收益足以覆盖债券本息，运营期内项目净收益足以覆盖项目总投资。

四、本期债券偿债计划

（一）设立偿债资金专户

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中信银行股份有限公司南昌分行作为本期偿债资金专项账户监管人，发行人在偿债资金专项账户监管人处开立偿债资金专项账户，与偿债资金专项账户监管人签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》，委托偿

债资金专项账户监管人对上述账户进行监管。

发行人在银行开立偿债资金专户，用于存储提前准备的债券利息和本金，进行专户管理。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券在存续期间按时还本付息。发行人将于债券存续期每年度付息日、本金兑付日前安排必要的偿债资金存入偿债资金专户，并保证于还本付息日前，偿债资金专户有足额的资金支付当期债券本息。

（二）偿债计划的人员安排

公司将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。该工作小组成员由各职能部门专业人员组成，并在本期债券存续期内保持人员相对稳定。该工作小组自本期债券发行起至付息期或兑付期结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来财务状况、本期债券自身特征、募集资金使用项目特点，公司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。偿债资金来源于本期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司业务产生的利润和未来可支配现金流。公司将以募投项目的良好运营和自身的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础性条件。如因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠募投项目自身收益和公司日常经营产生的现金流偿付本期债券时，公司还将通过变现各类资产等渠道筹集还本付息资金。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了切实有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第十一节 债权代理协议

为维护全体债券持有人的利益,协助本期债券的顺利发行及兑付,公司聘请了长城证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人,并签署了《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。长城证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施;代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。《债权代理协议》全文请参阅《债权代理协议》原文,《债权代理协议》主要内容如下:

一、债权代理的范围

为更切实地维护债券持有人的合法权益,公司聘请长城证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人。

1、本期债券发行期间的代理事项:

(1) 起草和编制《债券持有人会议规则》等与债权代理人有关的文件或协议;

(2) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项:

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议;

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报;

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络;

(4) 根据债券持有人会议的授权,作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项;

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(7) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

3、特别代理事项：

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于债权代理协议的代理事项范围。

二、发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。

4、发行人为债券设定抵/质押担保的，应在本期债券发行完毕后

的15个工作日内向抵/质押资产监管机构移交为抵/质押资产办理登记的各项权利凭证。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

7、发行人出现下列情形之一时，应在3个工作日内书面通知债权代理人。按照债券监管部门、交易流通场所相关规则要求进行信息披露的，发行人应当在规定的期限内向债券持有人披露：

(1) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(2) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(3) 发行人或/及合并报表范围内的子公司未能清偿到期债务、延迟支付债务或预计无法清偿即将到期的债务；

(4) 发行人或/及合并报表范围内的子公司单次净资产损失达到合并报表净资产的10%以上，或一个完整的会计年度内累计净资产损失达到合并报表净资产的10%以上；

(5) 发行人或/及其重要子公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；

(6) 发行人或/及其重要子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；

(7) 发行人或/及合并报表范围内的子公司申请发行新的债券；

(8) 发行人或/及合并报表范围内的子公司主要资产被查封、扣

押、冻结、抵押、质押、出售、转让、报废；

(9) 发行人或/及重要子公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(10) 发行人管理层不能正常履行职责，导致其债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(11) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

(12) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形；

A、发行人拟购买、出售资产的资产总额、营业收入、净资产等任一财务指标占其最近一个会计年度经审计的合并口径相应财务指标的50%以上，且超过5,000万人民币；

B、发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的债务重组、重大资产置换；

C、发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

D、发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

(13) 发行人债券信用评级（如有）发生变化；

(14) 发行人拟变更债券募集说明书约定条款；

(15) 拟变更本期债券的债券受托管理人；

(16) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施（如有）发生重大变化；

(17) 发行人拟变更本期债券募集资金用途；

(18) 债券被暂停转让交易；

(19) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项；

(20) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

就上述事件通知债权代理人的同时，发行人应就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

8、发行人在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，除应按照第十条的约定执行以外，将至少采取如下偿债保障措施：

(1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 除非经本期债券持有人会议决议通过，发行人不得新增对外担保；

(4) 主要负责人不得调离。

9、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

10、发行人及发行人聘请的增信机构（如有）应当配合债权人履行债权代理职责，积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

11、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

三、债权代理人的权利和义务

1、债权人应当以法律、法规为依据，恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎的原则，严格遵守债权代理协议的有关约定，为债券持有人的利益处理代理事务，不得利用作为债权人而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

2、债权人接受本次债权代理工作，不表明其对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证，本期债券的投资风险，由认购债券的投资者自行承担。

3、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。

4、债权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。

5、债权人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

6、如果发行人为债券设定了抵（质）押担保，债权人有权代表全体债券持有人签订与本期债券抵（质）押事项有关的协议，并有权代表全体债券持有人与相关方签署募集资金账户监管协议等文件，并代为履行上述协议项下的权利义务。

7、债权人应当持续关注发行人的资信状况。债权人应及时收取并查阅发行人依据债权代理协议约定而向其交付的与本期债券资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对是

否影响债券持有人利益产生重大不利影响进行分析。经债券持有人会议决议授权，债权代理人可以聘请律师事务所、会计师事务所、评级机构等中介机构提供专业意见和服务，发行人应为上述中介机构积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况。

8、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就债权代理协议下的有关债券事务进行必要现场或非现场调查，了解有关情况，查阅、复制有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

9、满足处置抵/质押资产、采取财产保全或其他偿债保障措施的触发条件时，债权代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产、采取财产保全措施或其他偿债保障措施，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

10、 发行人不能依照募集说明书的约定偿还本息时，代理债券持有人进行和解或参与整顿、重组或者破产的法律程序。

11、 债权人有权处理债券持有人会议授权的其他事项。

12、 债权代理人的费用及报酬。

(1) 发行人应当据实报销债权代理人就债权代理事务所发生的以下必要费用：

A、 债权代理人履行债权代理职责所发生信息发布费、召集债券持有人会议所实际发生的必要费用（如会议材料复印费、在非发行人提供的场所召开债券持有人会议的场租费用、差旅费等）；

B、 债权代理人为处理本期债券的债权代理事务中发生的其他合理、必要的费用，例如：资产处置相关费用、诉讼费、债券代理人聘请律师事务所、会计师事务所或者其他中介机构的全部费用。

发行人未及时支付的上述费用，债券代理人有权从被处置的发行人资产所得中提前受偿。

(2) 债权代理报酬。发行人应当向债权代理人支付报酬，债权代理报酬为 0 元。

四、债券持有人的权利与义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。
- 6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。
- 7、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

五、债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

- 1、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期或非定期联络。
- 2、债权代理人按照以下方式和程序行使权利和履行义务：

(1) 知悉权。当债券发行人出现应召开债券持有人会议的情形或经营情况发生重大变化等情形时，发行人应在3个工作日内书面告知债权代理人。

(2) 监督权。包括但不限于在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用、发行人抵（质）押资产情况、信息披露等进行监督，对涉及发行人本期债券履约能力的事项对发行人提出书面质询。

(3) 公告通知。债权代理人发现存在对债券持有人利益有重大损害的情形时，债权代理人应该及时地向有关监管部门报告，并以公告形式通知所有债券持有人。

(4) 召集债券持有人会议。债权代理人发现存在对债券持有人利益有重大损害的情形时，可以提议召开债券持有人会议，并且提出提案。

(5) 执行债券持有人会议决议。债券持有人会议决议生效后，可交由债权代理人代为执行。

(6) 代为诉讼。经债券持有人会议授权，债权代理人有权代债券持有人与发行人进行谈判、提起诉讼等事务。

六、债权代理人的变更

1、发生以下情况，可以根据债权代理协议第8.2条、《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

- (1) 债权代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权代理人；
- (3) 单独或合并持有本期债券本金总额10%以上面值的债券持

有人提出更换债权代理人；

- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- (6) 债权代理人提出终止代理关系。

如债权代理人提出终止代理关系的，发行人负责联合债权代理人协调债券持有人组织召开债券持有人会议另行选定债权代理人。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；
- (3) 变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

七、违约责任

1、若发行人因其违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致债权代理人遭受损失时，发行人应负责赔偿并为债权代理人辩护使其免遭任何损失。若债权代理人因其违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人遭受损失时，债权代理人应负责赔偿并为发行人辩护使其免遭任何损失。

2、《债权代理协议》当事人一方或者各方发生违约行为，《债权代理协议》能够继续履行时应当继续履行。任何一方当事人因违反《债权代理协议》而应承担的违约责任亦不因《债权代理协议》的届满或

解除而免除。

3、若发生下述情形的，即构成《债权代理协议》发行人的重大违约事件：

(1) 除《债权代理协议》另有约定外，在本期债券全部到期或触发加速清偿时，发行人未能偿付到期应付本金或/与利息；

(2) 在本期债券部分到期、触发回购或回售条款时，发行人未能偿付本期债券的到期应付本金或/与利息，且该违约持续超过 30 工作日仍未解除；

(3) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人、被宣告解散、被撤销或已开始相关的诉讼程序；

(4) 发行人及其合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票或直接债务融资（包括债务融资工具、企业债券、公司债券等），且单独或半年内累计的各货币折合的总金额达到或超过人民币 5,000.00 万元；

(5) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施（如有）发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；

(6) 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的相关规定将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 30% 以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 工作日仍未解除；

(7) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

4、如果发行人存在违约情形，则立即启动如下投资者保护措施：

(1) 书面通知

发行人或任一债券持有人知悉一项重大违约事件或其合理认为可能构成一项重大违约事件的事实或情形，应当及时书面通知债权代理人；债权代理人在收到上述通知后，应当及时书面通知各债券持有人；如任何一项违约事件非经发行人告知债权代理人的，债权代理人应在获悉后及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

(2) 救济权

在任何一项违约事件的存续期间，投资人可以行使以下一项或多项权利：

A、召开持有人会议；

B、持有人会议表决相关违约事件是否构成重大违约事件或者豁免违约责任；

C、通过持有人会议决议确定对相关重大违约事件的补救措施，补救措施包括要求发行人对本期债项增加担保、对发行人采取财产保全措施、或者启动加速清偿；

发行人同意无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于 30 个自然日内或债券持有人会议同意延长的期限内完成相关法律手续。

5、加速清偿条款。

(1) 如果第 3 条之第 (2) 项至第 (7) 项约定的重大违约事件发生，则债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相

应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，债权代理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券面值总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

A、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：a、债权代理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；b、所有迟付的利息；c、所有到期应付的本金；d、应付的本期债券本金或/和利息的违约金；

B、相关的违约事件已得到救济或被豁免；

C、债券持有人会议同意的其他措施。

6、如果发行人发生任一违反《债权代理协议》、本期债券募集说明书的约定、承诺及声明的，债权代理人有权根据合法有效的债券持有人会议决议，依法强制发行人履行《债权代理协议》或本期债券项下的义务，或采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。其中，发行人持续未能偿付本期债券本金或/和应付利息的，债权代理人可根据债券持有人会议的指示，要求发行人支付违约金，违约金按迟延支付的本期债券本金或/和利息的每日万分之三计算。

7、债权代理人因信赖中介机构专业意见而依诚信和善意管理原则采取某一行为或不采取某一行为的，债权代理人对此结果不承担任何责任。

八、争议的解决

凡因履行《债权代理协议》所发生的或与《债权代理协议》有关

的一切争议或纠纷，各方应首先通过友好协商方式解决，《债权代理协议》任何一方认为协商不足以解决前述争议与纠纷的，任何一方均可将争议提交发行人注册登记地有管辖权的人民法院通过诉讼方式解决。

九、《债权代理协议》的生效、变更及终止

1、《债权代理协议》经双方当事人盖章及法定代表人（或授权代表）签署，并在本期债券首期发行成功之日起生效，至本期债券全部还本付息终结之日。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债权代理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债权代理协议》于本期债券首期发行后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债权代理协议》之不可分割的组成部分，与《债权代理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债权代理协议》终止：

- (1) 债券期限届满，债券发行人按照约定还本付息完毕；
- (2) 因债券发行失败，债券发行行为终止；
- (3) 债券期限届满前，债券发行人提前还本付息；
- (4) 有关监管部门规定或者协议当事人认为需要依法进行约定的情形。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：上饶市国有资产经营集团有限公司

住所：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号

法定代表人：胡保才

联系人：严富民

联系地址：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号

联系电话：0793-8193199

传真：0793-8332879

邮政编码：334000

二、主承销商、债权代理人：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

联系地址：上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层

法定代表人：张巍

联系人：武洪艺、邱伟

联系电话：021-31829808

传真：021-31829847

邮政编码：200126

三、承销团成员

（一）东莞证券股份有限公司

住所：广东省东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

联系人：汤祥伟、高冰

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 25 楼

联系电话：021-50150116

传真：021-50158808

邮政编码：523000

（二）甬兴证券有限公司

住所：宁波市鄞州区海晏北路 577 号 8-11 层

法定代表人：李抱

联系人：陈智、高翠美

联系地址：宁波市鄞州区海晏北路 577 号 8-11 层

联系电话：0574-89265162

传真：0574-87082013

邮政编码：315040

四、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

住所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

联系人：刘剑敏

电话：025-83206155

传真：025-83206200

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21层

法定代表人：闫衍

经办人员：伍味、方华东、王少强

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200011

七、发行人律师：江西盛义律师事务所

住所：江西省上饶市广信大道 106 号外商国际商务中心八楼

负责人：迟非

联系人：陈洋、邵奇

联系地址：江西省上饶市广信大道 106 号外商国际商务中心八楼

联系电话：0793-8083808

传真：0793-8083638

邮政编码：334000

八、偿债资金监管银行：中信银行股份有限公司南昌分行

营业场所：江西省南昌市广场南路 333 号恒茂国际华城 16 号楼 A
座

负责人：彭凯

联系人：杨川

联系地址：江西省南昌市广场南路 333 号恒茂国际华城 16 号楼 A
座

联系电话：0791-86660213

传真：0791-86665105

邮政编码：330000

九、募集资金监管银行

（一）中信银行股份有限公司南昌分行

营业场所：江西省南昌市广场南路 333 号恒茂国际华城 16 号楼 A 座

负责人：彭凯

联系人：杨川

联系地址：江西省南昌市广场南路 333 号恒茂国际华城 16 号楼 A 座

联系电话：0791-86660213

传真：0791-86665105

邮政编码：330000

（二）交通银行股份有限公司上饶分行

营业场所：江西省上饶市信州区五三大道 148 号

负责人：涂珏

联系人：余燕

联系地址：江西省上饶市信州区五三大道 148 号

联系电话：0793-8318345

传真：0793-8318345

邮政编码：334000

第十三节 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2018年-2020年经审计的财务报告；
- (四) 《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- (五) 《2021年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》；
- (六) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

二、查阅方式

- (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：

发行人：上饶市国有资产经营集团有限公司

住所：江西省上饶市信州区凤凰中大道667号

法定代表人：胡保才

联系人：严富民

联系地址：江西省上饶市信州区凤凰中大道667号

联系电话：0793-8193199

传真：0793-8332879

邮政编码：334000

主承销商：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

法定代表人：张巍

联系人：武洪艺、邱伟

联系地址：上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层

电话：021-31829808

传真：021-31829847

邮政编码：200126

如对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。

（二）本期企业债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

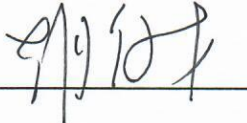
国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字： 
胡保才



2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名： 胡保才

胡保才

上饶市国有资产经营集团有限公司



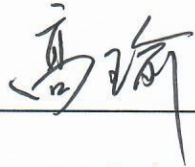
2022年1月11日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



高瑜

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名： 余新明

余新明

上饶市国有资产经营集团有限公司



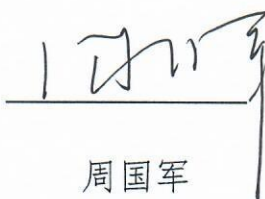
2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



周国军

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名： 邱芸

邱芸

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022年1月11日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：  _____

晏茂林

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022年1月11日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名： 柴晓梅

柴晓梅

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名： 周英

周英

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名： 黄燕

黄燕

上饶市国有资产经营集团有限公司

2022年04月11日

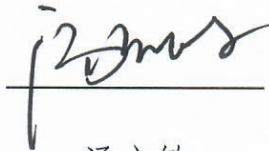


二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



汤方敏

上饶市国有资产经营集团有限公司



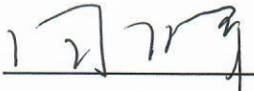
2022年1月11日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：


周国军

上饶市国有资产经营集团有限公司



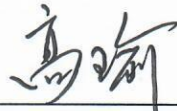
2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



高瑜

上饶市国有资产经营集团有限公司



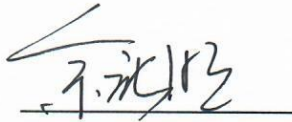
2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



余新明

上饶市国有资产经营集团有限公司



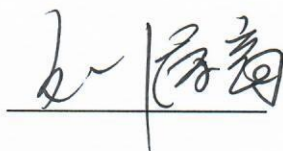
2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



刘荣富

上饶市国有资产经营集团有限公司



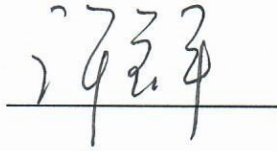
2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



许金平

上饶市国有资产经营集团有限公司



2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名： 李鹏

李鹏

上饶市国有资产经营集团有限公司



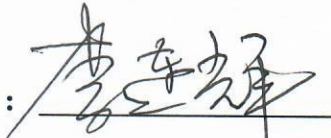
2022 年 1 月 11 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



李连辉

上饶市国有资产经营集团有限公司



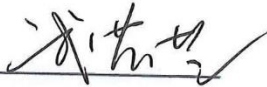
2022 年 1 月 11 日

三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。


本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：



武洪艺

法定代表人或授权代表人签字：



李翔



长城证券股份有限公司

2022年1月11日

四、发行人律师声明

本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



律师事务所负责人签字：



五、 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：



宋军



刘剑敏

会计师事务所负责人签字：

李尊农

中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)



2022年 1 月 11 日

六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签字： 方华东 张悦
方华东 张悦

资信评级机构负责人： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022年 1 月 11 日

附件一：本期债券发行网点表

序号	承销商	销售网点	地址	联系人	电话
1	长城证券股份有限公司	长城证券股份有限公司	上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层	武洪艺、 邱伟	021-31829808
2	东莞证券股份有限公司	东莞证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 25 楼	汤祥伟、 高冰	021-50150116
3	甬兴证券有限公司	甬兴证券有限公司	宁波市鄞州区海晏北路 577 号 8-11 层	陈智、 高翠美	0574-89265162