

# 2022 年江西吉湖发展集团有限公司

## 公司债券募集说明书

发行人	江西吉湖发展集团有限公司
注册金额	人民币 4.9 亿元
本期发行金额	人民币 4.9 亿元
增信情况	合肥市兴泰融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；江西省信用融资担保集团股份有限公司为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
主承销商	申港证券股份有限公司
债权代理人	九江银行股份有限公司吉水支行
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
主体信用评级	AA-
债券信用评级	本期债券品种一评级 AAA，品种二评级 AAA

### 主承销商/簿记管理人



**申港证券股份有限公司**  
SHENGANG SECURITIES CO., LTD.

二零二二年十月

本募集说明书及其摘要依据《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。

发行人及时、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。

### 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、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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。

### 三、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券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

本期债券主承销商根据《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》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

## 五、律师事务所及律师声明

江西求正沃德（吉安）律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书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、担保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

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，

包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

## 八、其他重大事项

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

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、会计师或其他专业顾问。

## 九、本期债券基本要素

(一) 发行人：江西吉湖发展集团有限公司。

(二) 债券名称：2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券，其中品种一债券名称为2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券（品种一），简称“22吉湖集团债01”，品种二债券名称为2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券（品种二），简称“22吉湖集团债02”。

(三) 发行总额：人民币4.9亿元，分为品种一和品种二。其中品种一规模2.5亿元，由合肥市兴泰融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模2.4亿元，由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(四) 债券期限：本期债券品种一和品种二期限为5年期，在债券存续期的第3、4、5年末逐年分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

(五) 利率确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。债券存续期内票面年利率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。最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

**（六）还本付息方式：**在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构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）。利息随本金的兑付一起支付，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**（七）发行方式：**

本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向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）公开发行。

**（八）发行范围及对象：**

（1）承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（2）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者

除外)。

**(九) 担保人与债券担保：**合肥市兴泰融资担保集团有限公司和江西省信用融资担保集团股份有限公司提供各自担保额度内无条件不可撤销的连带责任保证担保，即兴泰担保为品种一提供2.5亿元担保，江西信担为品种二提供2.4亿元担保。

**(十) 信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为AA-，本期债券品种一的信用等级为AAA，品种二的信用等级为AAA。

## 目 录

释 义 .....	7
第一节 风险提示及说明 .....	9
第二节 发行条款 .....	18
第三节 募集资金运用 .....	23
第四节 发行人基本情况 .....	62
第五节 发行人主要财务情况 .....	95
第六节 发行人信用状况 .....	153
第七节 担保情况 .....	157
第八节 税项 .....	185
第九节 信息披露安排 .....	187
第十节 投资者保护机制 .....	191
第十一节 债权代理人 .....	202
第十二节 本次债券发行的有关机构 .....	206
第十三节 法律意见 .....	210
第十四节 其他应说明的事项 .....	212
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	215
第十六节 备查文件 .....	224

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人/公司/吉湖集团：**指江西吉湖发展集团有限公司。

**控股股东/股东：**指吉水县国有资产监督管理办公室。

**本期债券：**指发行总额不超过人民币4.9亿元的2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券。

**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年江西吉湖发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**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。

**主承销商/簿记管理人：**指申港证券股份有限公司。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**承销团：**指主承销商为本期发行根据承销团协议组织的承销团队。

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

**《债权代理协议》：**指本期债券债权代理协议。



**《账户及资金监管协议》**：指本期债券账户及资金监管协议。

**《债券持有人会议规则》**：指本期债券持有人会议规则。

**《公司法》**：指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》**：指《中华人民共和国证券法》。

**《债券条例》**：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令 第121号）。

**《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

**《关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》**：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

**《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》**：指国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知（发改办财金〔2020〕111号）。

**法定节假日或休息日**：指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）。

**工作日**：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**元**：指人民币元。

## 第一节 风险提示及说明

### 一、与本期债券相关的风险及对策

#### (一) 利率风险与对策

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用5年期固定利率，债券期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

#### 对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向主管部门提出交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

#### (二) 流动性风险与对策

由于本期债券交易流通事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期交易流通，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易时可能存在困难。

#### 对策：

项目实施主体和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，本期债券在市场上获得的认同度也将提高，未来的流动性风险将会有所降低。

### （三）偿付风险与对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

#### 对策：

发行人经营状况良好，具有良好的偿债能力，公司长期主体信用等级为AA-。发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保发行人的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，发行人还将开立偿债专户，专门用于偿付本期债券本息，有效地控制了兑付风险。

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

### （四）偿债保障措施相关风险与对策

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到发行人在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

#### 对策：

总体来看，发行人为本期债券还本付息方式设置合理，发行人良好的经营业绩及稳健的财务结构、政府对发行人的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，发行人也会不断建立完善风险防范制度，

建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才，不断提升内部管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

### **（五）信用评级变化风险与对策**

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，且本期债券偿债措施完善，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低本期债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

#### **对策：**

本期债券存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司将对本期债券进行持续跟踪评级，动态地反映本期债券的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人有一个良好的资信评级水平。

## **二、与发行人相关的风险与对策**

### **（一）经营风险与对策**

随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

**对策：**

发行人将不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率；财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率；人力资源方面，根据公司的发展状况实时引进相关人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，提高公司的可持续发展能力。

**（二）财务风险与对策**

发行人在建及拟建项目投资规模较大，预计未来投资项目的数量和规模将不断增加，这需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率。其中，发行人的其他应收款和应收账款数额较大，交易对手方主要为当地政府机构，上述应收款质量受当地政府财力影响较大。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

**对策：**

一方面，发行人将积极拓宽和丰富融资渠道，采取市场化、多元化方式筹措投资资金，并合理规划融资方案，调整、完善、优化自身融资结构；另一方面，发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，进一步加强应收款项的管理，提高应收款项回笼力度，实现投融资资金的良性循环和资本经营。

**（三）应收款项回款风险及对策**

截至2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人应收账款分别为149,241.56万元、182,895.09万元、180,467.98万元及120,748.27万元，其他应收款分别为247,009.03万元、271,752.34万元、

314,980.03 万元及 398,694.56 万元。截至 2021 年末，发行人应收账款主要是对吉水县财政局的应收代建款，账面价值为 180,467.98 万元，其他应收款主要是对吉水县国有企业和政府单位的往来款项，其中非经营性往来占款金额 47,000.00 万元。虽然发行人应收款项发生坏账风险的可能性很小，但是该部分款项的回款速度与吉水县经济发展状况高度相关，如果宏观经济或地方经济发生不利变化，如出现经济下行、结构性减税、土地出让收益下降等情形，将对发行人应收款项的回款造成不利影响。发行人应收款项在流动资产中占比较高，若不能及时回收，会对公司的日常营运资金形成一定的压力。

#### **对策：**

为了控制公司应收款项的回款风险，公司将派专人对接政府部门的应收款项，及时跟进相关款项的回款。同时，公司已与应收款项主要对手方协商制定回款计划，督促对方在未来 3 至 5 年内将所欠款项回款完毕，以减少公司应收款项的回款风险及营运资金周转压力。

#### **（四）政府补助波动的风险及对策**

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人收到的政府补助分别为 1,321.48 万元、19,644.84 万元、19,570.00 万元及 8,007.42 万元，利润总额分别为 11,308.72 万元、12,048.00 万元、9,612.92 万元及 312.73 万元，政府补贴收入对利润总额的贡献较大。若未来地方政府财政政策发生变化或财政收入减少，发行人来自于政府补助将面临一定不确定的影响。

#### **对策：**

发行人作为吉水县重要的国有资产运营公司，承接了大量基础设施任务，吉水县财政局每年都会给予一定的财政补贴。未来随着吉水县经

济快速发展，财政收入逐步增强，发行人收到的财政补助将会得到切实的保障。

#### **（五）对子公司管理的风险及对策**

截至 2022 年 6 月末，发行人拥有纳入合并报表的子公司 21 家，业务范围涵盖工程建设、砂石销售、租赁等诸多方面。子公司较多给发行人的管理带来一定的难度，若未来子公司持续增加，发行人对子公司管理风险也将会加大。

##### **对策：**

未来，发行人将根据自身战略发展要求和业务发展方向，对没有任何实质性经营业务的子公司将依法予以注销，严格控制子公司的数量，保证对旗下子公司的管理。

#### **（六）资产受限比例较高风险与对策**

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产金额为 366,532.87 万元，占净资产的比重为 61.00%，主要系票据保证金、借款存单质押和借款抵押。若发行人无法按时偿还借款，所有权受限资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响，同时发行人信用债务的偿债保障机制受到一定影响。

##### **对策：**

发行人也将积极拓宽和丰富融资渠道，采取市场化、多元化方式筹措投资资金，并合理规划融资方案，调整、完善、优化自身融资结构。

#### **（七）发行人授信额度较小的风险与对策**

截至 2021 年末，公司已获得各大银行 55.59 亿元的授信额度，未使用授信额度为 13.38 亿元，占总授信额度的 24.07%。尽管发行人资信优良，融资渠道较为畅通，但是仍然面临未使用授信额度相对较小的风险。如果未来发行人不能获取更多的银行授信或者不具备合理调配授信额度滚

动使用的能力，其偿债能力和正常经营都有可能受到不利影响。

**对策：**

公司是吉水县当地银行等金融机构的优质平台类公司客户，多年来公司与多家银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，多家合作银行主动与公司沟通增加授信、续贷或债务置换等情况。即使在债务本息偿付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。该部分续贷或展期等金额有利于缓解发行人的资金压力、维持稳健经营，为后续发行人偿还债务留下充足的准备时间和缓冲期。

**（八）发行人会计政策变更对财务报表影响的风险与对策**

为更加客观地反映所持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，经发行人董事会决议，自2020年1月1日起，公司将投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，投资性房地产后续计量模式的变更使得发行人2020年新增公允价值变动收益1.63亿元，并已在2020年度财务报表中体现。

**对策：**

为客观真实地反映发行人所持有资产的实际价值，经发行人董事会讨论决议，变更投资性房地产后续计量模式为公允价值计量，变更会计政策的程序合法合规；同时公司所持有的投资性房地产已经北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）评估，并出具了《江西吉湖发展集团有限公司以财务报告为目的涉及的投资性房地产资产评估报告》（北方亚事咨评字[2021]第01-041号）。北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）系从事资产评估事务的专业机构，持有《证券期货相关业务评估资格证》，评估人员本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序对发行人相关资产进行了评估，评估结果可以公允反映被评估资



产的市场价值。

### （九）有息负债规模较大的风险与对策

截至 2022 年 6 月末，公司负债总额为 698,970.30 万元，有息负债金额为 615,763.53 万元。随着公司在建及拟建项目的推进，其债务规模预计仍将保持增长，因此公司未来的外部融资压力和债务偿付压力也将继续增加。若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，发行人可能面临较大的偿债压力，存在集中偿付的风险，进而对其经营活动产生不利影响。

#### 对策：

发行人将通过合理的财务规划和提前安排，对偿债资金进行提前归集，同时扩大偿债资金来源，加大对应收账款及其他应收款的催收力度，保证委托代建业务的收入与支出相均衡，确保债务按期偿付。

### （十）现金及现金等价物净增加额波动的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-32,669.75 万元、34,320.60 万元、-19,356.78 万元和 25,224.95 万元，近三年净增加额波动较大，主要系受投资活动产生的现金流量净额存在持续为负的影响，对公司经营的稳定性造成一定的风险，可能影响未来还款资金安排。如果发行人现金及现金等价物净增加额波动幅度继续扩大或出现持续为负数的情况，会对公司未来正常经营活动及对债务的保障能力产生一定影响。

#### 对策：

投资活动现金流出方面，近几年来公司业务规模扩大，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支出较多。预计后续随着公司主营业务的逐步稳定，发行人投资活动产生的现金流量支出增加的情况将得到有效改善。未来发行人将合理评估自身业务扩张速度，避免盲目资产规模

扩张，实现资产的有效增值。

筹资活动现金流出方面，近几年来发行人偿还债务支付的现金金额较大。发行人将进一步改善资本结构，控制债务规模的增速，将公司负债规模持续控制在合理健康的范围内，避免因利息支付导致大量的现金流出，实现公司业务的稳步增长。

### 三、政策风险与对策

#### （一）行业政策风险与对策

发行人目前从事的基础设施建设、砂石销售业务，受到国家产业政策的鼓励和支持。发行人主要投资的项目受金融、税收、土地、环保等政策变化影响较大。

#### 对策：

在我国国民经济发展的不同阶段，国家产业指导政策会有不同程度的调整，使之更符合行业发展的要求。发行人将根据国家政策导向，合理、适当的开展业务，并适当拓展国家政策鼓励的业务范围，加强自身的盈利能力，进一步提升经营的稳定性。

## 第二节 发行条款

### 一、公司债券发行批准情况

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]201号文件注册公开发行。

2021年6月5日，发行人召开董事会会议并出具《江西吉湖发展集团有限公司董事会会议决议》，同意发行人申请本次债券。

2021年6月25日，发行人股东吉水县国有资产监督管理委员会有限公司出具《关于同意江西吉湖发展集团有限公司发行公司债券的批复》，同意发行人申请本次债券。

### 二、本期债券的基本情况及发行条款

(一) 发行人：江西吉湖发展集团有限公司。

(二) 债券名称：2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券，其中品种一债券名称为2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券（品种一），简称“22吉湖集团债01”，品种二债券名称为2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券（品种二），简称“22吉湖集团债02”。

(三) 发行总额：人民币4.9亿元，其中品种一规模2.5亿元，由合肥市兴泰融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模2.4亿元，由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(四) 债券期限：本期债券品种一和品种二均为5年期，在债券存续期的第3、4、5年末逐年分别按照债券发行总额30%、30%、40%

的比例偿还债券本金。

**（五）利率确定方式：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。债券存续期内票面年利率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。最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

**（六）还本付息方式：**在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构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）。利息随本金的兑付一起支付，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**（七）发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

**（八）发行方式：**本期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：**

（1）承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（2）上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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）债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**（十一）本息兑付方式：**本期债券的本息兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。

**（十二）簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2022年12月13日。

**（十三）发行期限：**本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日2022年12月14日至2022年12月15日止。

**（十四）发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2022年12月14日。

**（十五）起息日：**本期债券存续期内每年的12月15日为该计息年度的起息日。

**（十六）付息日：**本期债券存续期内每年的12月15日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其

后的第1个工作日)。

(十七) **兑付日**：本期债券的兑付日为2025年至2027年每年的12月15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) **承销方式**：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

(十九) **承销团成员**：本期债券主承销商为申港证券股份有限公司。

(二十) **债券担保**：合肥市兴泰融资担保集团有限公司和江西省信用融资担保集团股份有限公司提供各自担保额度内无条件不可撤销的连带责任保证担保，即兴泰担保为品种一提供2.5亿元担保，江西信担为品种二提供2.4亿元担保。

(二十一) **债权代理人**：九江银行股份有限公司吉水支行。

(二十二) **账户及资金监管银行**：九江银行股份有限公司吉水支行、江西银行股份有限公司吉安吉水支行。

(二十三) **信用评级**：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA-，本期债券品种一的信用等级为AAA，品种二的信用等级为AAA。

(二十四) **上市安排**：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十五) **流动性安排**：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

### 第三节 募集资金运用

#### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额为4.9亿元，募集资金扣除发行费用后，所募集资金3.01亿元拟用于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目，剩余部分用于补充营运资金。品种一债券发行规模2.50亿元，全部用于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目。品种二债券发行规模2.4亿元，0.51亿元用于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目，1.89亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设。

发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金使用分配情况如下：

表 3-1 募集资金使用计划

单位：万元

序号	募集资金投向	项目实施主体	总投资额	拟使用品种一募集资金	拟使用品种二募集资金	募集资金占项目总投资比例	拟用募集资金/本期募集资金总额
1	吉水县智慧城市建设工程（一期）项目	江西吉湖发展集团有限公司	43,000.00	25,000.00	5,100.00	70.00%	61.43%
2	补充营运资金	-	-	-	18,900.00	-	38.57%
合计	-	-	43,000.00	25,000.00	24,000.00	-	100.00%

本期债券计划发行4.9亿元，其中拟用于吉水县智慧城市建设工程（一期）的募集资金3.01亿元，用于补充营运资金1.89亿元，补充



营运资金占本期债券总规模的比例为38.57%，未超过40%。

## 二、募集资金投资项目概况

### （一）项目建设的必要性分析

本次募投项目为吉水县智慧城市建设工程（一期）项目，本项目围绕智慧城市进行建设，建设内容涵盖数字体育馆、智慧停车、智慧农贸市场、城市交通站牌及广告牌智能化升级建设以及智慧数据中心、城市运营指挥中心（一期）建设。通过大数据中心进一步做好全县数据归集和整理，积极推进全县数据资源的采集、整合、共享、交换、开放，实现各部门的资源的交互使用和全面共享，并加强与社区、体育、农贸、停车等资源对接和交换，为高效便民积极探索新途径。本次募投项目的建设，有助于改善吉水县基础设施质量、提升吉水县居民生活环境水平、促进地区经济发展，本次项目建设的必要性分析如下：

#### 1、吉水县数字体育馆建设

加强城市的人文体育基础设施建设，为市民身心健康提供良好的条件和环境，且能推动体育事业的发展，建设休闲、健身、娱乐中心是非常必要的。

（1）建设吉水县数字体育馆，是满足体育消费需求、提高吉水县人民生活水平的需要。

随着人们经济水平的提高，群众对生活质量的要求愈来愈高，工作之余适当的休闲、健身、娱乐、体育运动，可以大大丰富人们的生活内容，而良好的体育运动设施，是保证人们有自由体育运动的基本条件。《全民健身实施计划（2021—2025年）》中提到，深入实施健康中国战略和全民健身国家战略，加快体育强国建设，构建更高水平的全民健身公共服务体系，充分发挥全民健身在提高人

民健康水平、促进人的全面发展、推动经济社会发展、展示国家文化软实力等方面的综合价值与多元功能。今后五年，面对人民群众日益增长的体育健身需求、全民健身区域发展不平衡、公共服务供给不充分等现实问题，需要加大全民健身场地设施供给，实施全民健身设施补短板工程；需要广泛开展全民健身赛事活动。开展全国运动会群众赛事活动，举办全民健身大会、全国社区运动会。进一步实施全民健身国家战略，提高全民族的身体素质和健康水平。

（2）建设吉水县数字体育馆，是促进全县人文体育事业发展的现实需要。

体育馆位置位于吉水县，填补了吉水县缺少大型健身休闲场所的空白，是吉水县对外人文体育文化交流的窗口。加快对健身休闲综合体的建设，将有效增强新农村的体育文化集聚和辐射功能，促进人文事业和体育产业的发展。健身休闲综合体的建成，主要服务市民群众的休闲和体育健身。数字体育馆的建成，将提升吉水县承接大型体育赛事和其他类型活动的的能力，进一步对城市起到宣传和推介作用。吉水县地理区域优势明显，生态环境优越，本项目的建成，将有效地推动吉水县的人文和体育事业的发展。

（3）建设吉水县数字体育馆，是现代化城市建设发展和完善城市基础设施的需要。

根据《吉安市全民健身实施计划（2021—2025年）》，吉安市要贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神以及省第十五次党代会、市第五次党代会精神，坚持以人民为中心，深入实施全民健身国家战略，聚焦“作示范、勇争先”目标定位，以满足人民群众对高质量健身服务的需要为出发点和落脚点，构建更高水平的全民健身公共服务体系，加快补齐健身场地设施短板，推动全民健身与全

民健康深度融合。体育场馆的建设，既完善了城市基础设施，解决城市体育用地和体育设施不足的矛盾，落实了省市县各级政府关于补齐体育基础设施的要求，又使城市整体功能得到充分发挥，给城市发展注入新的生机和活力。项目的建设，可以推动项目带动附近其它建设项目的快速发展。

## 2、智慧农贸建设

农贸市场具有明显的经济属性，作为城乡居民“菜篮子”商品供应的主要场所，它也具有社会性和很强的公益性。

鉴湖农贸市场搬迁工程及智慧化改造工程，是满足周边人民的生活需要。农贸市场是一个与千家万户的生活息息相关，不可或缺的购物场所，同时是农副产品流通的重要载体，是与我国现阶段经济发展水平、群众消费习惯、不同层次消费阶层等客观实际相适应的一种流通业态。农贸市场是一个地区的窗口形象，它与其他商品市场一样作为生产者与经营商乃至最终消费者之间的纽带，作为城市居民的“菜篮子”商品供应的主要场所和农产品流通的主要渠道，与人民群众生活质量密切相关，同时也是进一步改善民生，解决老百姓买菜难的一项民心工程、惠民工程、德政工程、意义深远、责任重大。

鉴湖农贸市场搬迁工程及智慧化改造工程，有利于发展地方经济。该项目建设是发展农村经济，促进农民增收的有效途径。农产品是我县农村新的经济增长点。项目拟通过建设标准化农产品贸易，为农民生产的农产品交易提供产地和信息服务，可以使农民获得更多的生产利润，增加农民收入。

鉴湖农贸市场搬迁工程及智慧化改造工程，是吉水县城市化发展的必然要求。在相当一个时期，专业农贸市场在推进城市化进程、

改善人居环境、提高生活质量、活跃农村经济、促进社会和谐发展中都发挥着不可替代的作用；他不仅仅具有一定的社会性，而且还具有很强的公益性，与其他商业设施的功能相比，其社会价值取向更能体现政府形象，政府和社会都应正确认识、高度重视。要充分考虑其公益性，与新农村建设同步规划，同步建设，同步运行。要确立社会效益优先观念，增强市场主办者的社会责任意识，提高市场经济效益的同时，更要重视专业农贸市场的社会效益，改变落后陈旧的“搭棚架、隔摊位、收租金、做房东”的办市场思路和“重收费、轻管理、重权利、轻责任”的管理现状。要确立持续适应社会经济发展和人民生活提高观念，注重长远利益，克服短期行为，加大、完善专业市场的建设，实行传统农贸市场和现代化专业市场并存，满足不同层次消费者的需求。搞好农贸市场建设，不但可以提高一个城市的品位，而且可增强区域经济的发展潜力，提升经济发展的整体水平，对促进构建和谐社会起到积极的作用，是商贸服务业为农业提供服务，畅通农副产品供求信息，扩大农副产品销售渠道，满足人们消费需求的重要手段，所以实施建设该项目势在必行，是社会发展的需求。

### 3、智慧停车建设

建设智慧停车场，是解决静态停车的重要措施。智慧停车建设主要是因为吉水县城市面积不断扩张，车辆越来越多，交通拥堵现象严重，“停车难”成为了吉水市民出行的主要问题。停车位供不应求，乱停、乱放、占道、抢道等因停车问题引发的纠纷屡见不鲜。不仅给群众的生活带来不便，同时也对城市市容以及通行效率产生严重影响，解决静态停车难问题迫在眉睫。

建设智慧停车场，是解决停车乱收费现象的重要措施。近些年

来随着工业技术的不断发展，汽车价格不断下调，已经成为了生活必需品，吉水县近些年来的人均汽车拥有量也在逐年上升，汽车使用量和数量的增加，使得停车项目收益颇高，很多停车位收费擅自抬高停车价格，私自制定停车价格，胡乱收取停车费用。吉水县急需引入统一化、规范化、制度化的智慧停车项目。

建设智慧停车场，有助于完善城市基础设施建设。吉水县是历史名城，历史悠久，城区内的基础设施建设老化严重，道路设计不尽合理，在上下班高峰时期，道路拥堵严重，在商圈周围车辆乱停乱放现象严重，虽然政府每年都会下发道路交通管理办法，但是仍然有很多车辆违章停车，不遵守政府规定。智慧停车项目的引进能够完善吉水县城市基础设施建设，有助于吉水县打造数字化智慧城市。随着人们提高生活水平及环境质量的要求，智慧停车项目的建设将进一步完善吉水县城市道路设施形象、方便入驻企业和居民的生活，提升吉水县整体形象，对于促进招商引资，改善入驻企业的所处基础环境，将发挥重要的作用。

#### 4、城市交通站牌及广告牌智能化升级建设

智慧交通电子站牌是结合智能交通系统和高亮液晶显示屏组成的产品。在吉水县范围内建设智能交通站牌及广告牌，可以实时显示交通运行状况，有利于城市居民方便获取交通信息，可以合理安排出行。电子站牌既能通过投放广告获得运营效益，也可以播放娱乐节目、气象信息等，充实公众候车等待时间，提高群众生活的幸福感。修建的智能交通站牌及广告牌具有实时视频监控功能，方便公共汽车的指挥中心合理调度车辆，节约沟通成本，还能够给扒窃分子以有力震慑和提供取证依据，保护居民权益。

道路交通是城市发展的“血脉”不仅反映着一个城镇的面貌，

同时还反映着一个城市科学、技术、经济、文化和政治上的发达程度。智能交通站牌及广告牌的建设使得公共交通出行更加便利，整体上完善了城市基础设施，提升了居民出行和生活品质。

#### 5、智慧数据中心及城市运营指挥中心（一期）

大数据资源中心建设，是从新型智慧城市顶层设计的角度出发，推进政务信息数据资源整合、共享、开放和应用。通过智慧数据中心及城市运营指挥中心的建设，使得创建智慧城市各个部分统一在一个总体框架下，较好地解决数据从分散到集中、从无序到有序、从信息资源低层次重复开发到高水平整合与共建共享等诸多问题，实现对现有信息资源和应用系统的充分整合，实现跨行业、跨部门、跨区域的全局数据和信息系统的关联整合与分析。

另一方面，通过建设大数据中心，整合汇聚基础数据后，建立支撑不同业务应用的基础库，形成全县统一的数据接入和服务标准，以服务的形式为以后交通、城市管理、应急等智慧应用建设奠定坚实的数据基础，助力政府优化管理服务水平、提升决策科学度、推动产业转型。

项目用地情况、主要建设内容、面积情况以及投资估算表如下：

名称	主要建设内容	用地性质	用地规模 (亩)	建筑/改造 面积 (m <sup>2</sup> )	面积占比	工程费用 (万元)	投资占比
数字体育馆	足球场、篮球场、乒乓球、羽毛球、散打和跆拳道等运动场馆及训练场地	文体设施用地	10.84	32,000	71.75%	17,360.00	40.37%
智慧农贸市场	百货区、水产区、蔬菜水果及制品区和畜禽肉产品区摊位	商服用地	15	10,000	22.42%	3,299.20	7.67%
智慧停车场改造	城区内约 5000 个泊位智能化改造，配套建设电动汽车、电瓶车充电桩等	详见智慧停车建设情况一览表	-	-		3,466.00	8.06%

城市交通站牌及广告牌智能化升级建设	智慧交通电子站牌及广告牌改造、升级	-	-	37,908 <sup>1</sup>	-	3,790.80	8.82%
智慧数据中心	指挥中心、视频会议室、机房、多功能会商室、会议室、办公室	商服用地	10.86	2,600	5.83%	2,340.00	5.44%
吉水县城市运营指挥中心（一期）	数字底座大数据综合平台、城市运营指挥中心、应用场景接入、装修	-	-	-	-	3,100.00	7.21%
工程建设其他费用	-	-	-	-	-	3,114.37	7.24%
基本预备费	-	-	-	-	-	2,917.63	6.79%
建设期利息	-	-	-	-	-	3,612.00	8.40%
合计	-	-	<b>36.70</b>	<b>44,600.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,000.00</b>	<b>100.00%</b>

本期债券募投项目为吉水县智慧城市建设工程（一期）项目，建设内容涵盖数字体育馆、智慧停车场、智慧农贸市场、城市交通站牌及广告牌智能化升级建设以及智慧数据中心、城市运营指挥中心（一期）建设。

数字体育馆占地面积 7,225 平方米（约 10.84 亩），项目用地为划拨地，用地性质为文体设施用地，目前已取得吉水县自然资源局的用地预审意见与选址意见书，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计 2022 年内完成国土手续办理事宜，项目用地未缴纳土地出让金，出让金未纳入总投资；数字体育馆包含体育场馆部分 8,000 平方米，共建设 5 人制足球场 3 个、标准篮球场 2 个、乒乓球台 5 桌、羽毛球场 5 个、散打和跆拳道馆 1 个；另有经营性运动场地 24,000 平方米，建筑面积共计 32,000 平方

<sup>1</sup> 因广告牌不占用土地，面积不计入建筑面积。

米，占比约 71.75%；工程费用 17,360.00 万元，占总投资的比例为 40.37%。

智慧农贸市场占地面积 10,000 平方米（约 15 亩），项目用地为划拨地，用地性质为商服用地，目前已取得吉水县自然资源局的用地预审意见与选址意见书，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计 2022 年内完成国土手续办理事宜，项目用地未缴纳土地出让金，出让金未纳入总投资；智慧农贸市场建设内容主要包括百货区、水产区、蔬菜水果及制品区和畜禽肉产品区、自产自销区及数字化配套服务设施，共建设摊位 180 个，其中，鲜肉类摊位 75 个，水产类摊位 30 个，冷冻摊位 15 个，果蔬、面食、百货摊位 60 个。建筑面积约 10,000 平方米，占比约 22.42%；工程费用 3,299.20 万元，占总投资的比例为 7.67%。

智慧停车场改造拟在城区路内临时停车位、公共停车场、住宅小区停车场等 5,000 个左右停车泊位智能化改造，配套建设电动汽车、电瓶车充电桩等，停车场改造系在原有停车位上进行，不涉及新增用地，亦不涉及土地费用。智慧停车场改造工程费用 3,466.00 万元，占总投资的比例为 8.06%。智慧停车建设情况具体如下：

智慧停车建设情况一览表

序号	停车场名称	地址	停车位个数	现状	改造内容	安装充电桩个数
1	杨万里公园	吉水城北	215	普通路面 停车现状， 用地性质为交	安装车位检测器、道闸、智慧停车管理系统、充电桩等，利用物联网和云计算	86
2	进士文化园	城南南门洲	142			57
3	墨潭风光带	桃花岛	668			267
4	文化公园	文化公园南北侧	61			24



5	洪先路绿地	洪先路两侧绿地内	156	通服务场 站用地	技术来寻求打破 耽搁停车场智能 系统信息孤岛化 现状，实现无处 不在的车位预 定、停车导航、 在线支付、错时 停车等功能。	62		
6	南门洲公园	南门洲公园东 侧	8			8		
7	小江口提升 泵站	赣江大桥下	101			40		
8	大桥游园	吉水大桥	135			54		
9	滨江游园 (一期)	滨江路西侧	61			24		
10	体育馆绿地	体育馆西侧	56			22		
11	文峰大桥东 闲置地	文峰大桥东	200			80		
12	老县委停车 场	老县委县政府 地块	500			200		
13	老文化官旁 停车场	文峰大道	150			60		
14	古城墙停车 场	文峰大桥北	75			30		
15	东山名苑	文峰镇	128			51		
16	爱情海咖啡 厅	滨江路文化公 园旁	36			14		
17	御龙湾	天富路	15			6		
18	廉租房旁	文峰镇	90			36		
19	大润发后	龙华北大道时 代商贸城	90			36		
20	城北污水处 理厂南边	城北污水处理 厂	153			61		
21	吉水大桥东	珠山村	138			55		
22	城南物流园	文峰镇 105 国 道	352			141		
23	文峰大桥下 生态停车场	文峰大桥	78			31		
24	和盛苑	城北新区	105			42		
25	民盛苑	金滩新区	133			53		
26	田心花园	金滩新区	614			252		
27	金色海岸	城北新区	540			243		
合计	-	-	<b>5000</b>			-	-	<b>2035</b>

城市交通站牌及广告牌智能化升级建设拟在吉水县范围内建设智能交通站牌及广告牌，升级改造面积约 37,908 平方米。广告牌建设及升级不涉及新增用地，亦不涉及土地费用。城市交通站牌及广

告牌智能化升级建设工程费用 3,790.80 万元，占总投资的比例为 8.82%。智能交通站牌及广告牌升级后，由吉水县发改委授权发行人进行运营管理，广告牌面向社会企业、个体户等市场主体出租，发行人负责维护和收取租金，租金价格参照吉水县其他可比区域广告租金价格（滨江南苑小区边广告 40 元/平方米·月、城南再就业大楼 42 元/平方米·月）制定，定价 35 元/平方米·月。

智慧数据中心及吉水县城市运营指挥中心（一期）占地面积 7,238 平方米（约 10.86 亩），项目用地为划拨地，用地性质为商服用地，目前已取得吉水县自然资源局的用地预审意见与选址意见书，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计 2022 年内完成国土手续办理事宜，项目用地未缴纳土地出让金，出让金未纳入总投资；智慧数据中心建设内容主要有指挥中心、备份指挥中心、一号视频会议室、二号视频会议室、机房、多功能会商室、值班室、休息室、大数据中心办公用房等。吉水县城市运营指挥中心（一期）主要建设数字底座大数据综合平台、城市运营指挥中心以及场景接入等。建筑面积约 2,600 平方米，占比约 5.83%；工程费用 5,440.00 万元，占总投资的比例为 12.65%。智慧数据中心建设内容明细如下：

智慧数据中心建设内容一览表

名称	面积 (平方米)	层高 (米)	功能
指挥中心	800	>8	两层高度，一层为操作席、设备区、显示区等，二层为指挥席、观摩席等。
备份指挥	300	5	指挥中心应急备用

中心			
一号视频会议室	400	5	可容纳 200 人左右的会场，具备主会场功能
二号视频会议室	300	5	可容纳 120 人左右的分会场功能
机房	200	正常	大数据中心主控网络机房、政务网络机房。
多功能会商室	100	正常	具备远程会商功能
值班室、休息室等	200	正常	会务保障、会议休息
大数据中心办公室	300	正常	办公室、会议室等
合计	<b>2600</b>		

数据中心建成后，由发行人负责维护和使用，主要用于智慧城市建设相关组成部分的数据采集、整合、分析、共享，为吉水县智慧城市建设和运营积累经验，推进城市经济社会持续发展。

本次募投项目建设内容均围绕智能化城市建设及提升改造进行，其中，数字体育馆的建设有助于完善吉水县的基础设施建设，推动当地体育事业发展，当地居民的健身运动场所不足，是吉水县最迫切需要解决的问题之一；智慧农贸市场的建设具有明显的经济属性，作为城乡居民“菜篮子”商品供应的主要场所，能够解决居民最现实最关心的问题；智慧停车场改造能提高吉水县公共区域的管理水平，完善城市基础设施，提升城市整体形象，对于促进招商引资，改善入驻企业的基础环境，将发挥重要的作用；城市交通站牌及广告牌智能化升级建设有利于城市居民方便获取交通信息，实现公共信息及时传递，能够更加便利公众交通出行，完善城市基础设施，提升居民的出行效率；大数据中心及吉水县城市运营指挥中心（一

期)是数据收集和处理的中心,是智慧城市建设项目的重要组成部分,通过智慧数据中心及城市运营指挥中心的建设,使得创建智慧城市其他部分统一在一个总体框架下,实现对现有信息资源和应用系统的充分整合,实现跨行业、跨部门、跨区域的全局数据和信息系统的关联整合与分析。未来,随着智慧城市建设的深入推进,智慧数据中心及城市运营指挥中心将作为城市运营的大脑持续发挥指挥调度作用,是城市未来发展不可或缺的部分。

募投项目各建设内容为吉水县智慧城市建设工程(一期)项目的重要组成部分,各部分有机结合构成吉水县智慧城市建设的第一阶段成果,同时也将为吉水县智慧城市未来的推进奠定坚实的基础,积累宝贵的经验,将有助于吉水县经济社会的持续发展,提高城市智能化水平,提升当地居民的获得感和满足感,项目建设内容具有相应的合理性和必要性。

## (二) 项目概况

### 1、项目主要建设内容及投资额

本项目围绕智慧城市进行建设,建设内容涵盖数字体育馆、智慧停车、智慧农贸市场、城市交通站牌及广告牌智能化升级建设以及智慧数据中心、城市运营指挥中心(一期)建设。通过大数据中心进一步做好全县数据归集和整理,积极推进全县数据资源的采集、整合、共享、交换、开放,积极探索建立多层次、跨部门的信息资源共享和业务协作机制,切实打破“信息孤岛”,实现各部门资源的交互使用和全面共享,并加强与社区、体育、农贸、停车等资源对接和交换,为高效便民积极探索数据应用的新方式、新方法,

提供数据存储的新资源、新途径。

本项目总用地面积 24463 m<sup>2</sup>，其中数字体育馆占地面积约 7225 m<sup>2</sup>，建筑面积约 32000 m<sup>2</sup>。智慧农贸市场拟规划占地面积 15 亩，建筑面积约 10000 m<sup>2</sup>。吉水县大数据中心占地面积 7238 m<sup>2</sup>，建筑面积 2600 m<sup>2</sup>。

数字体育馆规划建设体量为 3500 人，占地面积约 7225 m<sup>2</sup>，建筑面积约 32000 m<sup>2</sup>。智慧农贸市场拟规划占地面积 15 亩，建设内容主要包括百货区、水产区、蔬菜水果及制品区和畜禽肉产品区、自产自销区及数字化配套服务设施。智慧停车拟在城区路内临时停车位、公共停车场、住宅小区停车场等 5000 个左右停车泊位智能化改造，配套建设电动汽车、电瓶车充电桩等。城市交通站牌及广告牌智能化升级建设 37908 m<sup>2</sup>，吉水县大数据中心占地面积 7238 m<sup>2</sup>，建筑面积 2600 m<sup>2</sup>，建设指挥中心、备份指挥中心、一号视频会议室、二号视频会议室、机房、多功能会商室、值班室、休息室、大数据中心办公用房等。吉水县城市运营指挥中心（一期）主要建设数字底座大数据综合平台、城市运营指挥中心以及场景接入等。

项目投资估算表如下：

表 3-2 项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)			
		建安工程	设备购置	其它	合计
一	第一部分：工程费用	29,752	3,604.00		33,356.00
1	数字体育馆	15,760	1,600.00		17,360.00
2	智慧农贸市场	26,99.2	600.00		3,299.20
3	智慧停车	3,466			3,466.00
4	城市交通站牌及广告牌智能化升级建设	3,790.8			3,790.80
5	大数据中心	936.00	1,404.00		2,340.00
6	吉水县城市运营指挥中心（一期）	3,100.00			3,100.00

二	第二部分：工程建设其他费用			<b>3,114.37</b>	<b>3,114.37</b>
1	项目建设管理费			333.56	333.56
2	征地拆迁补偿费			1,000.00	1,000.00
3	前期咨询费			9.36	9.36
4	设计费			600.41	600.41
5	勘察费			166.78	166.78
6	工程建设监理费			333.56	333.56
7	招标代理服务费用			33.36	33.36
8	环境影响评价费			12.00	12.00
9	工程保险费			100.07	100.07
10	劳动安全预评价及评价费			13.00	13.00
11	专项评估费			100.00	100.00
12	节能评估费			12.00	12.00
13	施工临时设施费			333.56	333.56
14	工程造价咨询费			66.71	66.71
三	基本预备费			<b>2,917.63</b>	<b>2,917.63</b>
四	建设期利息			<b>3,612.00</b>	<b>3,612.00</b>
五	合计				<b>43,000.00</b>

本项目的建设安装工程费合计 33,356.00 万元，此外考虑到项目建设需要前期咨询费、设计费、勘察费、项目管理费等，根据国家发改委及财政部的相关规定，预计其他费用共支出 3,114.37 万元，在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，本项目设置基本预备费，取建设安装工程费及其他费用支出的 8%，为 2,917.63 万元。本项目建设期为 2 年，发行债券融资 30,100.00 万元，假设发债利率为 6.0%，则建设期利息支出为 3,612.00 万元。综上所述，项目总投资 43,000.00 万元。

本项目建设内容涵盖数字体育馆、智慧停车、智慧农贸市场、城市交通站牌及广告牌智能化升级建设以及智慧数据中心、城市运营指挥中心（一期）建设，均不包含商业房地产类内容。发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设。

## 2、项目实施主体

本项目实施主体为江西吉湖发展集团有限公司。

## 3、项目总投资及资金来源

项目总投资约 43,000 万元，其中：工程费用 33,356.00 万元，工程建设其他费用 3,114.37 万元，基本预备费 2,917.63 万元，建设期利息 3,612 万元。

资金筹措：项目总投资约 43,000 万元，资金来源于企业自有资金及融资筹措。本项目的资本金为 12,900.00 万元，来源于企业自有资金，占项目总投资的 30.00%，发行债券 30,100.00 万元，占项目总投资的 70.00%，符合相关规定。

#### 4、项目审批情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表 3-3 募投项目合法性文件

合法性文件名称	文件文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目可行性研究报告的批复	吉发（基） [2021]367号	吉水县发展和改革委员会	2021年11月24日	同意吉水县智慧城市建设工程（一期）项目可行性研究报告的内容
固定资产项目节能承诺表	-	发行人	2021年11月24日	对建设项目的能耗情况和节能措施做出承诺
建设项目用地预审与选址意见书	用字第 [360822202100012] 号	吉水县自然资源局	2021年11月19日	同意项目选址和用地
关于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目环境影响报告表的批复	吉水环评字 [2021]077号	吉安市吉水生态环境局	2021年11月18日	同意该项目建设
重大决策社会稳定风险评估事后报备表	-	中共吉水县政法委员会	2021年11月20日	认定相关项目风险等级为低风险

#### 5、项目建设进度

该项目原计划于2022年6月开工，因受疫情影响，暂未开工，计划建设期24个月，预计于2024年12月完工，不存在强拆强建等情况。

#### 6、募投项目的用地情况

本项目尚未取得土地证，项目用地不涉及占用农用地及耕地，项目用地性质为划拨，在运营期内不涉及土地性质变更情况。本项

目总投资中不包含土地取得费用，项目用地不影响本项目运营期内的经营收益。

### （三）项目收益可实现性

#### 1、项目计算期

计算期：按14年考虑，建设期2年，运营期12年。债券存续期5年（含建设期）。

#### 2、收入来源

项目主要收入来源为：（1）数字体育馆出租收入；（2）智慧农贸市场经营收入；（3）智慧停车场经营收入；（4）充电桩、广告经营收入。

#### 3、收入情况

##### （1）数字体育馆出租收入

##### ①体育馆辐射人数测算

本项目参与人数测算依据的是数字体育馆辐射范围内的人口数及吉水县经常性参加体育锻炼人口比例。根据《吉水县第七次全国人口普查公报》，吉水县全县常住人口42.18万人，家庭户14.32万户，集体户0.33万户。根据《吉水县2021年国民经济和社会发展统计公报》，吉水县城镇居民人均可支配收入36,637元，比上年增长8.7%。

目前，吉水县的体育基础设施绝大多数分布在各所学校、机关和事业单位里。而学校、机关事业单位的体育设施一般不对外开放。篮球、足球、乒乓球田径等项目均没有正规的室内训练、比赛场所，缺少举行大型文体活动和商贸展览活动的场地。目前，吉水县全县



共有公共体育馆 1 座，位于县行政中心东面，除本项目拟建设的数字体育馆外，其余体育馆建馆时间较长，设施老化。当前吉水县体育设施数量较少，大型综合性体育馆数量更少，已无法满足人民群众日益增长的美好生活需要。

数字体育馆所在位置位于吉水县龙华北大道与仁山路交叉口，地处吉水县中心位置，毗邻吉水县政府，项目方圆一公里内有东山金色海岸、望江郡府、山水豪城、东山中央城、塘头新小区、滨江国际城、翰文苑小区等多个住宅小区。此外，龙华北大道与龙华中大道相连，是贯穿吉水县全县的主干道，交通便利。截至目前，吉水县建成区面积约 25.1 平方公里，数字体育馆位于位于县城中心位置，所以项目辐射人口主要范围估算为全县建成区常住人口，根据《吉水县第七次全国人口普查公报》，全县城镇常住人口为 21.86 万人，乡村常住人口 20.32 万人。根据《关于印发吉水县全民健身实施计划（2016-2020 年）的通知》，到 2020 年，全县经常参加体育锻炼的人数达到全县总人口数的 34%；根据《吉安市全民健身实施计划（2021—2025 年）》，到 2025 年，吉安市经常参加体育锻炼的人数比例达到 38.5%，基于上述，目前吉水县经常参加体育锻炼的人数比例取 35%。同时，全县乡村常住人口中，有部分人将因为参加体育团体或大型体育活动进入体育馆锻炼，假设这部分人的比例为 20%，综合以上数据，数字体育馆能辐射到的经常参加体育锻炼人数约为 11.72 万人。

吉水县内大型综合体育场馆较少，且部分场馆设施老化，在人

民群众日益增长的体育锻炼需求下可以为数字体育馆的运营提供支撑。考虑到体育馆辐射到体育锻炼人数中会有部分人群因时间安排等原因不会每天到体育馆锻炼，假设 40%的被辐射人数选择来本项目锻炼，则本项目年参与人数预计为 4.69 万人。

## ②体育馆运营收入

吉水县体育传统源远流长，民间历来流行舞龙、武术、太极、腰鼓等群众性体育活动，是全市唯一的“全国武术之乡”。近年来，吉水一手抓群众体育，一手抓竞技体育，积极打造体育强县改善群众民生。

吉水审时度势，成立了全民健身委员会，发展太极拳、太极扇、前行自行车俱乐部等体育组织 21 个，成立体育单项协会 16 个，还给体育组织和社区配备了义务体育指导员，目前，该县社会体育指导员注册人数已达 525 人。游泳协会 400 多人，其中冬泳的有 100 多人。吉水每年还会定期组织篮球、拔河、乒乓球、爬山等比赛，举办农民运动会、全民健身会，做到天天有训练、月月有活动、季季有比赛。2018 年，吉水被授予四年一届的全省群众体育先进单位，吉水县篮球协会被授予全省先进集体，同时在全省百县农耕健身大赛中获得全体一等奖。

体育馆场馆部分 8,000 平方米，共有 5 人制足球场 3 个、标准篮球场 2 个、乒乓球台 5 桌、羽毛球场 5 个、散打和跆拳道馆 1 个。参考新干县关于全民健身中心服务收费项目及标准的批复收费。体育馆收费项目按照成人活动和少儿培训分别考虑。考虑到实际，田径等非普及类运动收入暂不考虑，因寒暑假训练及年卡会员人数难以预估，故寒暑假训练和会员训练收入均暂不考虑，本项目仅根据设

计负荷与使用率计算平时训练收入。

少儿培训收入和成人活动收入收费标准参照吉安市下辖的新干县全民健身中心服务项目收费标准执行：

表 3-4 新干县全民健身中心服务收费标准

	足球	篮球	乒乓球	羽毛球	散打、跆拳道
成人	-	每场 300 元	每桌每小时 20 元	每场每小时 40 元	-
少儿	每人每小时 10 元	每人每小时 10 元	每儿每小时 10 元	每儿每小时 10 元	每年每小时 30 元

数据来源：《关于新干县全民健身中心服务收费项目及标准的批复（干价字[2013]31号）

#### i、体育馆少儿培训收入

按照足球、篮球、乒乓球、羽毛球、散打和跆拳道培训分别计算，场馆设计日最大训练人数分别为：足球训练每天 60 人次，篮球每天 40 人次，乒乓球每天 20 人次，羽毛球每天 30 人次，散打每天 25 人次，跆拳道每天 25 人次，每年按 300 天（因少儿体育运动短期训练难以产生实质效果，一般少儿培训班次均以长期年训班为主，主要集中在平时的晚上和寒暑假期间，寒暑假 60 天，平时按照 10 个月，每个月 24 天计算，其余时间可自由安排），每天每人训练 2 小时。

根据场馆设计日最大训练人数，考虑第 1 年负荷率按照 30%，第 2 年 40%，第 3 年 50%，第 4 年及以后 60%。培训收费参考吉水县临县新干县全民健身中心收费标准执行，足球、篮球、乒乓球、羽毛球均为 10 元/人·时，散打、跆拳道 30 元/人·时，每 3 年增长 5%。

#### ii、体育馆成人活动收入

按照足球、篮球、乒乓球、羽毛球 4 大球类运动分别计算，因

成人活动多为团体活动，个人活动难以统计数据，故收费按场次计取，收费参考吉水县临县新干县全民健身中心收费标准执行，足球、篮球 300 元/场，乒乓球 20 元/桌·时，羽毛球 40 元/场·时，每 3 年增长 5%。足球每天 2 场，篮球每天 3 场，乒乓球、羽毛球场各 5 个，每天每个运营 9 小时，所有场地每年按照运营 300 天计算。第 1 年负荷率按照 30%，第 2 年 40%，第 3 年 50%，第 4 年及以后 60%。

### iii、场馆租赁收入

数字体育馆除培训、活动场馆外，还有 24,000 平方米经营性运动场地面向企业整体出租，由体育训练企业具体市场化经营，为各类运动训练机构提供运动训练场所，可出租面积 24,000 平方米，参考吉水县全民健身活动中心体育馆收费标准（即 15 元/平方米·月），本项目租金标准按照 15 元/平方米·月，租金每 2 年上涨 5%。

表 3-5 数字体育馆租赁收入测算

年度	出租面积（平方米）	租金标准(元/平方米·月)	年收入（万元）
1	24000	15.00	432.00
2	24000	15.00	432.00
3	24000	15.75	453.60
4	24000	15.75	453.60
5	24000	16.54	476.35
6	24000	16.54	476.35
7	24000	17.37	500.26
8	24000	17.37	500.26
9	24000	18.24	525.31
10	24000	18.24	525.31
11	24000	19.15	551.52
12	24000	19.15	551.52
合计			<b>5,878.08</b>

### (2) 智慧农贸市场经营收入

智慧农贸市场拟规划占地面积 15 亩，建设内容主要包括百货区、水产区、蔬菜水果及制品区和畜禽肉产品区、自产自销区及数字化配套服务设施。发行人负责智慧农贸市场的建设以及后续的运营出

租，运营方式为通过出租摊位取得收入，由发行人直接与承租人签订租赁协议，并收取租金。智慧农贸市场由原鉴湖农贸市场相关租户整体迁入，原摊位共180个，搬迁后摊位180个，其中，鲜肉类摊位75个，水产类摊位30个，冷冻摊位15个，果蔬、面食、百货摊位60个。根据吉水县目前农贸市场摊位租金，迁入后租金维持原租金水平不变，本项目租金按鲜肉类摊位12,000元/个·年（1,000元/个·月），水产类摊位9,600元/个·年（800元/个·月），冷冻摊位7,200元/个·年（600元/个·月），果蔬、面食、百货摊位6,000元/个·年（500元/个·月），租金每2年上涨5%。智慧农贸市场由原鉴湖农贸市场搬迁、改造而来，新建的智慧农贸市场的经营辐射范围不仅涵盖了原鉴湖农贸市场的区域，且地理位置更加优越，所处位置位于吉水县龙华北大道与沿江路交汇处，紧邻吉水县主干道，周围有幼儿园、药店等设施，辐射范围主要涵盖了吉水县城区的中南部片区。

根据《鉴湖农贸市场搬迁工作实施方案》，智慧农贸市场的摊位租金标准参考吉水县城南市场及九州市场的农贸市场定价：

**表 3-6 吉水县城南市场及九州市场租金定价**

单位：元

序号	类型	城南市场（年租金）	九州市场（年租金）
1	猪肉	7500-17000	9000-17000
2	蔬菜	5000-6000	5000-6000
3	水产	10000	12000-21000
4	卤食	12000	12000-19000
5	豆制品	8000-10000	6500
6	活禽	14000-20000	-
7	干货	12000-25000	-

表 3-7 智慧农贸市场摊位租赁收入测算

年度	出租率	鲜肉类摊位 (75个)	租金标准 (元/个·月)	年收入 (万元)	水产类摊位 (30个)	租金标准 (元/个·月)	年收入 (万元)	冷冻摊位 (15个)	租金标准 (元/个·月)	年收入 (万元)	果蔬、 面食摊位 (60个)	租金标准 (元/个·月)	年收入 (万元)	合计(万元)
1	60%	45	1,000.00	54.00	18	800.00	17.28	9	600.00	6.48	36	500.00	21.60	99.36
2	70%	53	1,000.00	63.60	21	800.00	20.16	11	600.00	7.92	42	500.00	25.20	116.88
3	80%	60	1,050.00	75.60	24	840.00	24.19	12	630.00	9.07	48	525.00	30.24	139.10
4	80%	60	1,050.00	75.60	24	840.00	24.19	12	630.00	9.07	48	525.00	30.24	139.10
5	80%	60	1,102.50	79.38	24	882.00	25.40	12	661.50	9.53	48	551.25	31.75	146.06
6	80%	60	1,102.50	79.38	24	882.00	25.40	12	661.50	9.53	48	551.25	31.75	146.06
7	80%	60	1,157.63	83.35	24	926.10	26.67	12	694.58	10.00	48	578.81	33.34	153.36
8	80%	60	1,157.63	83.35	24	926.10	26.67	12	694.58	10.00	48	578.81	33.34	153.36
9	80%	60	1,215.51	87.52	24	972.41	28.01	12	729.31	10.50	48	607.75	35.01	161.04
10	80%	60	1,215.51	87.52	24	972.41	28.01	12	729.31	10.50	48	607.75	35.01	161.04
11	80%	60	1,276.29	91.89	24	1,021.03	29.41	12	765.78	11.03	48	638.14	36.76	169.09
12	80%	60	1,276.29	91.89	24	1,021.03	29.41	12	765.78	11.03	48	638.14	36.76	169.09
合计				953.08			304.80			114.66			381.00	1,753.54

### （3）智慧停车设施经营收入

吉水县智慧城市建设工程（一期）项目包含智慧停车项目，即在城区路内临时停车位、公共停车场、住宅小区停车场等 5,000 个左右停车位智能化改造，配套建设电动汽车、电瓶车充电桩等。

智慧停车项目的运营模式为发行人基于现有道路停车收费服务系统进行拓展和升级改造，实现无处不在的车位预定、停车导航、在线支付、错时停车、快速充电等功能，改造完成后，发行人经政府授权，负责停车泊位的运营和收费管理工作。目前，智慧停车涉及的停车位产权属于吉水县人民政府，根据吉水县发展和改革委员会出具的《关于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目运营事项的指导意见》，授权发行人负责吉水县智慧停车场的经营及管理。根据《2021 年度吉水县国民经济和社会发展统计公报》，截至 2021 年末，吉水县总人口 566,029 人，全县总户数为 193,521 户，城镇人口每百户拥有家用汽车 37.4 辆，农村人口每百户拥有家用汽车 46.7 辆，经测算，全县汽车总量约 8 万辆，吉水县城区内汽车总量约 3 万辆，而城区内停车位数量仅为 1 万余个，居民对公共停车位的需求较大。根据吉水县城市管理局出具的《关于吉水县城区内电瓶车及电动汽车数量的说明》，截至 2022 年 6 月末，吉水县电动汽车保有量约为 2900 辆，电瓶车数量约 31342 辆，市内公共停车场均未配建充电桩，充电桩供需缺口较大。目前，吉水县相关部门已通过实行在部分路段增设限时停车位、节假日期间机关事业单位停车场免费开放等措施缓解需求压力，但是停车位缺口仍然较大且管理较为混乱，因此，建设智慧停车设施具有必要性且具有合理性。

#### 1、项目建设是解决静态停车的重要措施

智慧停车项目建设主要是因为吉水县城城市面积不断扩张，车辆越来越多，交通拥堵现象严重，“停车难”成为了吉水市民出行的主要问题。

停车位供不应求，乱停、乱放、占道、抢道等因停车问题引发的纠纷屡见不鲜。不仅给群众的生活带来不便，同时也对城市市容以及通行效率产生严重影响，解决静态停车难问题迫在眉睫。

## 2、项目建设是解决停车乱收费现象重要措施

近些年来随着工业技术的不断发展，汽车价格不断下调，已经成为了生活必需品，吉水县近些年来的人均汽车拥有量也在逐年上升，汽车使用量和数量的增加，使得停车项目收益颇高，很多停车位收费擅自抬高停车价格，私自制定停车价格，胡乱收取停车费用。吉水县急需引入统一化、规范化、制度化的智慧停车项目。

## 3、智能引导停车提高停车位使用效率

传统停车场管理上专业化低和小散乱的问题，此外较低的车位使用率，造成了严重的车位资源浪费现象，使城市的车位缺口越来越大。智慧停车项目的实施可以有效减少驾驶者寻找车位时所浪费的时间，提高停车位的利用率，从而缓解交通拥堵现象。智慧停车诱导系统通过停车诱导、错时停车、泊位互换，盘活存量停车资源，可极大地提高停车位周转效率，使车位资源得到优化配置，有利于解决市民停车难的问题。

## 4、完善城市基础设施建设

吉水县是历史名城，历史悠久，城区内的基础设施建设老化严重，道路设计不尽合理，在上下班高峰时期，道路拥堵严重，在商圈周围车辆乱停乱放现象严重，虽然政府每年都会下发道路交通管理办法，但是仍然有很多车辆违章停车，不遵守政府规定。智慧停车项目的引进能够完善吉水县城市基础设施建设，有助于吉水县打造数字化智慧城市。

## 5、减少尾气噪音污染，共同打造“美丽城市”

各大城市普遍面临的“停车难”的同时，也都伴随着道路拥堵、环境污染、噪音污染等问题，这一些问题均会降低当地居民及外来游客的



生活质量体验。引入智慧停车项目，将提高停车效率，减少驾驶员寻找停车位的时间，汽车尾气的排放量也会随着驾驶时间的减少而降低，城市空气质量和路况也会得到很好的提升。智慧停车系统的建设将给城市居民、城市管理者带来了多方面的经济和社会效益，为城市居民和停车服务商提供“双赢”的局面。

智慧停车场改造系在原有停车位上进行，不涉及新增用地，亦不涉及土地费用，土地性质及用途保持原状不变。

根据吉安市人民政府办公室《关于印发吉安市中心城区车辆停放场点规划管理实施方案的通知》（吉府办发【2008】10号）第四条第五款规定：停车场地全部实行有偿服务，收费标准为：1）在公共停车场（点）停放4小时之内：大型车辆4元/次，中型车辆3元/次，小型车辆2元/次，摩托车1元/次；停放4小时以上8小时之内：大型车辆8元/次，中型车辆6元/次，小型车辆3元/次，摩托车1元/次；停放一天最高收费标准为：大型车辆15元/次，中型车辆10元/次，小型车辆5元/次，摩托车2元/次。2）长期在公共停车场（点）停放车辆的停车服务收费标准：大型车150元/月·辆，中型车100元/月·辆，小型车60元/月·辆，摩托车30元/月·辆。

本项目5000个地面停车位，均位于中心城区，其中日租车位4500个，租金价格按2元/个·小时，每天使用6小时，每年按365天计算，车位使用率第1年60%，第2年70%，第3年80%，此后稳定在80%。长期月租车位500个，租金价格按60元/个·月，每年按12个月计算。

表 3-8 停车位修建地址

序号	停车场名称	地址	停车位个数
1	杨万里公园	吉水城北	215
2	进士文化园	城南南门洲	142
3	墨潭风光带	桃花岛	668

4	文化公园	文化公园南北侧	61
5	洪先路绿地	洪先路两侧绿地内	156
6	南门洲公园	南门洲公园东侧	8
7	小江口提升泵站	赣江大桥下	101
8	大桥游园	-	135
9	滨江游园（一期）	滨江路西侧	61
10	体育馆绿地	体育馆西侧	56
11	文峰大桥东闲置地	文峰大桥东	200
12	老县委停车场	-	500
13	老文化官旁停车场	文峰大道	150
14	古城墙停车场	文峰大桥北	75
15	东山名苑	-	128
16	爱情海咖啡厅	-	36
17	御龙湾	-	15
18	廉租房旁	-	90
19	大润发后	-	90
20	城北污水处理厂南边	-	153
21	吉水大桥东	珠山村	138
22	城南物流园	-	352
23	文峰大桥下生态停车场	-	78
24	和盛苑	-	105
25	民盛苑	-	133
26	田心花园	-	614
27	金色海岸	-	540
合计			<b>5000</b>

表 3-9 停车位收入测算

年份	日租停车位数量（个）	租金单价（元/个·小时）	车位使用时间（小时/天）	车位使用率	月租停车位数量（个）	租金单价（元/个·月）	车位使用时间（月/年）	年地面停车位出租收入（万元）
1	4500	2	6	60%	500	60	12	1,218.60
2	4500	2	6	70%	500	60	12	1,415.70
3	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
4	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
5	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80

6	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
7	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
8	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
9	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
10	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
11	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
12	4500	2	6	80%	500	60	12	1,612.80
合计								<b>18,762.30</b>

#### (4) 充电桩经营收入

##### 1) 电瓶车充电桩出租收入

本项目电瓶车充电桩共计 2232 个，使用率第一年 50%，第二年 60%，第三年 70%，第四年及以后 80%，每个充电桩周转率按 6 次/天计，每次充电单价按 3 元计（电瓶车充满电量），每 3 年增长 10%。

##### 2) 电动汽车充电桩出租收入

参考深圳新建住宅停车场充电桩配建比例 30% 的要求，本项目电动汽车充电桩 2083 个，使用率第一年 30%，第二年 40%，第三年 50%，第四年及以后 60%，每个充电桩周转率按 2 次/天计，每次充电单价按 40 元计（电动汽车充满电量），每 3 年增长 10%。

表 3-10 充电桩收入测算

年份	电瓶车充电桩数 (个)	电瓶车充电桩出租单价 (元/次)	电瓶车充电桩周转次数 (次/天)	使用率	电瓶车充电桩收入(万元)	电动汽车充电桩数 (个)	电动汽车充电桩出租单价 (元/次)	电动汽车充电桩周转次数 (次/天)	使用率	电动汽车充电桩收入(万元)	合计
1	2232	3.00	6	50%	733.21	1500	40.00	2	30%	1,314.00	2,047.21
2	2232	3.00	6	60%	879.85	1500	40.00	2	40%	1,752.00	2,631.85
3	2232	3.00	6	70%	1,026.50	1500	40.00	2	50%	2,190.00	3,216.50
4	2232	3.30	6	80%	1,290.45	1500	44.00	2	60%	2,890.80	4,181.25
5	2232	3.30	6	80%	1,290.45	1500	44.00	2	60%	2,890.80	4,181.25
6	2232	3.30	6	80%	1,290.45	1500	44.00	2	60%	2,890.80	4,181.25
7	2232	3.63	6	80%	1,419.50	1500	48.40	2	60%	3,179.88	4,599.38
8	2232	3.63	6	80%	1,419.50	1500	48.40	2	60%	3,179.88	4,599.38
9	2232	3.63	6	80%	1,419.50	1500	48.40	2	60%	3,179.88	4,599.38
10	2232	3.99	6	80%	1,560.28	1500	53.24	2	60%	3,497.87	5,058.15
11	2232	3.99	6	80%	1,560.28	1500	53.24	2	60%	3,497.87	5,058.15
12	2232	3.99	6	80%	1,560.28	1500	53.24	2	60%	3,497.87	5,058.15
合计					15,450.25					33,961.65	49,411.90

## (5) 城市交通站牌及广告牌经营收入

本项目体育馆、停车位周边、大数据中心等建筑，共计新增广告位37908平方米，由建设单位出租经营，租金按35元/平方米·月，出租率80%。

表 3-11 广告位经营收入测算

年份	面积(平方米)	出租率	租金标准(元/平方米·月)	年收入(万元)
1	37908	80%	35.00	1,273.71
2	37908	80%	35.00	1,273.71
3	37908	80%	35.00	1,273.71
4	37908	80%	35.00	1,273.71
5	37908	80%	35.00	1,273.71
6	37908	80%	35.00	1,273.71
7	37908	80%	35.00	1,273.71
8	37908	80%	35.00	1,273.71
9	37908	80%	35.00	1,273.71
10	37908	80%	35.00	1,273.71
11	37908	80%	35.00	1,273.71
12	37908	80%	35.00	1,273.71
合计	-	-	-	<b>15,284.52</b>

表 3-12 收入汇总表

序号	年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	合计
一	数字体育馆租赁收入	432	432	453.6	453.6	476.35	476.35	500.26	500.26	525.31	525.31	551.52	551.52	5,878.08
1	出租面积（平方米）	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	
2	租金标准（元/平方米·月）	15.00	15.00	15.75	15.75	16.54	16.54	17.37	17.37	18.24	18.24	19.15	19.15	
二	智慧农贸市场摊位租金收入	99.36	116.88	139.10	139.10	146.06	146.06	153.36	153.36	161.04	161.04	169.09	169.09	1,753.54
1	出租率	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
2	鲜肉类摊位（250个）	150	175	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
3	租金标准(元/个·月)	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1102.50	1102.50	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1276.29	1276.29	
4	水产类摊位（100个）	60	70	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
5	租金标准(元/个·月)	800.00	800.00	840.00	840.00	882.00	882.00	926.10	926.10	972.41	972.41	1021.03	1021.03	
6	冷冻摊位（50个）	30	35	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
7	租金标准(元/个·月)	600.00	600.00	630.00	630.00	661.50	661.50	694.58	694.58	729.31	729.31	765.78	765.78	
8	果蔬、面食摊位（200个）	120	140	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
9	租金标准(元/个·月)	500.00	500.00	525.00	525.00	551.25	551.25	578.81	578.81	607.75	607.75	638.14	638.14	
三	智能停车设施收入	1,218.60	1,415.70	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	18,762.3
1	日租停车位数量（个）	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	
2	租金单价（元/个·小时）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	

3	车位使用时间（小时/天）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
4	车位使用率	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
5	月租停车位数量（个）	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
6	租金单价（元/个·月）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
7	车位使用时间（月/年）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
四	充电桩收入	2,047.21	2,631.85	3,216.50	4,181.25	4,181.25	4,181.25	4,599.38	4,599.38	4,599.38	5,058.15	5,058.15	5,058.15	49411.9
1	电瓶车充电桩数（个）	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	
2	电瓶车充电桩出租单价（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
3	电瓶车充电桩周转次数（次/天）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
4	电瓶车充电桩使用率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
5	电动汽车充电桩数（个）	947	947	947	947	947	947	947	947	947	947	947	947	
6	电动汽车充电桩出租单价（元/次）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
7	电动汽车充电桩周转次数（次/天）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
8	电动汽车充电桩使用率	30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
五	广告位经营收入	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	15,284.52
1	面积（平方米）	25272	25272	25272	25272	25272	25272	25272	25272	25272	25272	25272	25272	
2	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
3	租金标准（元/平方米·月）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
六	少儿培训收入	54.00	72.00	90.00	113.40	113.40	113.40	119.11	119.11	119.11	125.05	125.05	125.05	1,288.68
七	成人活动收入	37.80	50.40	63.00	79.38	79.38	79.38	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	901.95

#### 4、成本费用

项目的成本费用主要包括以下部分：

##### (1) 工资及福利费

本项目经营管理人员按30人考虑，工资福利费按60,000元/年，每年增长3%。

##### (2) 燃料及动力费

按经营收入的10%估算。

##### (3) 修理维护费

按总投资的1%计算。

##### (4) 其他管理费

其它费用包括诸如宣传营销，办公费等费用，年费用支出按年收入的3%估算。

##### (5) 折旧摊销费

本项目房屋建筑物按30年折旧，残值率5%，机器设备按12年折旧，残值率5%，其他资产按10年摊销。

##### (6) 财务费用

财务费用是指项目在运营期的利息，利率按6%计算。

**表3-13 总成本费用估算表**

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1	燃料及动力费	9,328.10	516.27	599.25	684.87	785.32	788.3	788.3
2	工资及福利费	2,554.58	180	185.4	190.96	196.69	202.59	208.67
3	修理及维护费	5,160.00	430	430	430	430	430	430
4	折旧摊销	24,373.64	2191.87	2191.87	2191.87	2191.87	2191.87	2191.87
5	其他费用	2,798.45	154.88	179.78	205.46	235.6	236.49	236.49
6	财务费用	3,792.60	1806	1264.2	722.4	0	0	0



7	总成本费用	48,007.37	5279.02	4850.5	4425.56	3839.48	3849.25	3855.33
	其中：可变成本	13,120.70	2322.27	1863.45	1407.27	785.32	788.3	788.3
	固定成本	34,886.67	2956.75	2987.05	3018.29	3054.16	3060.95	3067.03
8	经营成本	19,841.13	1281.15	1394.43	1511.29	1647.61	1657.38	1663.46

(续表)

序号	项目	运营期					
		第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
1	燃料及动力费	834.20	834.20	837.47	884.36	887.78	887.78
2	工资及福利费	214.93	221.38	228.02	234.86	241.91	249.17
3	修理及维护费	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
4	折旧摊销	2,191.87	2,191.87	2,191.87	2,191.87	1,227.47	1,227.47
5	其他费用	250.26	250.26	251.24	265.31	266.34	266.34
6	财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	总成本费用	3,921.26	3,927.71	3,938.60	4,006.40	3,053.50	3,060.76
	其中：可变成本	834.20	834.20	837.47	884.36	887.78	887.78
	固定成本	3,087.06	3,093.51	3,101.13	3,122.04	2,165.72	2,172.98
8	经营成本	1,729.39	1,735.84	1,746.73	1,814.53	1,826.03	1,833.29

## 5、项目净收益

项目建成后，预计税前内部收益率为7.49%，财务净现值为9,436.82万元，税前投资回收期为9.70年；预计税后内部收益率为5.23%，财务净现值为3,082.09万元，税后投资回收期为10.64年。

表3-14 项目收益测算表

单位：万元

年份	建设期	建设期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
数字体育馆租赁收入	-	-	432.00	432.00	453.60	453.60	476.35	476.35
数字体育馆少儿培训收入			54.00	72.00	90.00	113.40	113.40	113.40
数字体育馆成人活动收入			37.80	50.40	63.00	79.38	79.38	79.38
智慧农贸市场摊位租金收入	-	-	99.36	116.88	139.10	139.10	146.06	146.06
智能停车设施收入	-	-	1,218.60	1,415.70	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80

充电桩收入	-	-	2,047.21	2,631.85	3,216.50	4,181.25	4,181.25	4,181.25
广告位经营收入	-	-	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71
项目总收入	-	-	5,162.68	5,992.54	6,848.71	7,853.24	7,882.95	7,882.95
运营成本及费用	-	-	3,087.15	2,658.63	2,233.69	1,647.61	1,657.38	1,663.46
税金及附加	-	-	389.70	450.61	514.09	613.55	616.28	616.28
净收益	-	-	1,685.83	2,883.30	4,100.93	5,592.08	5,609.29	5,603.21
应偿还本金及利息 (利率按6%)	2,940.00	2,940.00	17,640.00	16,758.00	20,776.00	-	-	-
应偿还本金	-	-	14,700.00	14,700.00	19,600.00	-	-	-
应偿还利息	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,058.00	1,176.00	-	-	-

(续表)

年份	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	存续期合计	运营期合计
体育馆租赁收入	500.26	500.26	525.31	525.31	551.52	551.52	1,317.60	5,878.08
数字体育馆少儿培训收入	119.11	119.11	119.11	125.05	125.05	125.05	216.00	1,288.68
数字体育馆成人活动收入	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	151.20	901.95
农贸市场摊位租金收入	153.36	153.36	161.04	161.04	169.09	169.09	355.34	1,753.54
智能停车设施收入	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	4,247.10	18,762.30
充电桩收入	4,599.38	4,599.38	4,599.38	5,058.15	5,058.15	5,058.15	7,895.56	49,411.90
广告经营收入	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	3,821.13	15,284.52
项目总收入	8,341.97	8,341.97	8,374.70	8,843.58	8,877.84	8,877.84	18,003.93	93,280.97
运营成本及费用	1,729.39	1,735.84	1,746.73	1,814.53	1,826.03	1,833.29	7,979.47	23,633.73
税金及附加	661.51	661.51	664.52	870.59	873.73	873.73	1,354.40	7,806.10
净收益	5,951.07	5,944.62	5,963.45	6,158.46	6,178.08	6,170.82	8,670.06	61,841.14
应偿还本金及利息 (利率按6%)	-	-	-	-	-	-	61,054.00	61,054.00
应偿还本金	-	-	-	-	-	-	49,000.00	49,000.00
应偿还利息	-	-	-	-	-	-	12,054.00	12,054.00

根据上述测算，本项目收入来源包括充电桩收入、出租收入、广告位收入等。建成后项目运营期内预计可实现总收入 93,280.97 万元，项目运营期内预计可实现净收益 61,841.14 万元，预计可以覆盖项目总投资

43,000万元，覆盖倍数1.44倍。

本期债券存续期为5年，项目运营期为第3-14年，债券存续期内项目经营性净收益为8,670.06万元，可以覆盖项目部分的募集资金利息7,404.60万元，覆盖倍数1.17倍。吉水县智慧城市建设工程（一期）项目收入来源包括充电桩收入、出租收入、广告位经营收入等。项目建成后，债券存续期内募投项目净收益为0.9亿元，可以覆盖募集资金用于项目部分的利息，运营期内募投项目净收益为6.2亿元，可以覆盖项目总投资，覆盖倍数1.44倍。用于项目部分的募集资金本息缺口为28,834.54万元，相关测算见下表：

单位：万元

项目	建设期	建设期	第一年	第二年	第三年	合计
项目收入	-	-	5,162.68	5,992.54	6,848.71	18,003.93
债券利率(%)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	-
债券余额	49,000.00	49,000.00	34,300.00	19,600.00	0.00	-
偿还本金金额			14,700.00	14,700.00	19,600.00	49,000.00
支付利息金额	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,058.00	1,176.00	12,054.00
当年归还用于募投项目部分的债券利息	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,264.20	722.40	7,404.60
当年归还用于募投项目部分的债券本息	1,806.00	1,806.00	10,836.00	10,294.20	12,762.40	37,504.60
运营成本及费用	-	-	3,087.15	2,658.63	2,233.69	7,979.47
税金及附加	-	-	389.70	450.61	514.09	1,354.40
净收益	-	-	1,685.83	2,883.30	4,100.93	8,670.06
债券本息偿还缺口	-1,806.00	-1,806.00	-9,150.17	-7,410.90	-8,661.47	-28,834.54

本期债券存续期内，募投项目存在归属于发行人的净收益无法覆盖本息之和的情况。对于上述资金缺口，发行人拟通过自有资金、经营活动收益和资产变现（如需）等方式进行保障，具体情况如下：

（1）营业收入及净利润足以覆盖资金缺口

近三年及一期，公司分别实现营业收入51,544.05万元、65,084.67万元、68,192.31万元和11,113.10万元，净利润分别为7,611.62万元、

7,316.06 万元、8,830.69 万元和 321.61 万元，最近三年平均净利润为 7,919.46 万元，在本期债券存续期内足以覆盖存续期内用于项目建设部分每年度平均本息缺口。

#### (2) 充足的可变现资产作为重要保障

截至 2022 年 6 月末，公司拥有账面价值 654,387.90 万元的非受限流动资产，能为本期债券兑付提供一定程度保障。发行人注重对资产流动性的管理，除货币资金外，发行人应收款项主要是与政府部门形成的应收款项，可回款保障性较高，能作为发行人偿债保障的有效补充。

#### (3) 经营活动收入的现金流入

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 171,624.37 万元、181,864.46 万元、454,688.17 万元和 276,686.40 万元。未来随着吉水县建设进度加快，发行人业务将不断发展，营业收入和利润水平有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而进一步为本期债券本息的偿还提供保障。

#### (4) 担保人为本期债券的还本付息提供了有力保障

本期债券分为品种一和品种二。其中品种一规模2.5亿元，由合肥市兴泰融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模2.4亿元，由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。兴泰担保是安徽省合肥市市级担保公司，实际控制人为合肥市人民政府国有资产监督管理委员会，江西信担是江西省省级担保公司，实际控制人为江西省财政资产中心。兴泰担保和江西信担均为具有较高知名度的专业担保公司，兴泰担保与江西信担主体信用评级均为AAA。在发行人不能全部兑付债券本息时，保证人将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付，为本

期债券的还本付息提供了有力的保障。

### 三、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的1.89亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的38.57%，符合《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

### 四、本期债券募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

#### （一）募集资金的使用计划

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交使用募集资金报告。同时，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。

#### （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

#### （三）募集资金使用情况的监督

发行人已经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进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公

司和出资人的利益。

#### **（四）发行人承诺**

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按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。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续，并在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的要求。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：江西吉湖发展集团有限公司

法定代表人：罗来德

公司性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2003年4月11日

注册资本：20,000万元人民币

住所：江西省吉安市吉水县滨江中大道50号

联系人：胡细根

信息披露负责人：阙文武

联系地址：江西省吉安市吉水县滨江中大道50号

联系电话：0796-8680428

邮编：331600

所属行业：公共设施管理业

统一社会信用代码：9136082274850505XY

经营范围：基础设施项目投资和建设（含水利），土地开发与经营，保障房开发与建设；物业服务；建筑材料、工程机械设备销售；企业自有房屋租赁服务；旅游服务（凭有效资质证书经营）。（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）。

### 二、发行人历史沿革

#### （一）2003年初始设立

公司原名为“吉水县城建设投资开发公司”，系根据吉水县人民政府《关于成立吉水县城建设投资开发公司的通知》（吉水县府字〔2003〕32号）成立。公司成立时注册资本为6,000.00万元，由吉水县人民政府以无形资产（土地使用权）出资。该次出资业经吉安市华盛有限

会计师事务所“吉华盛验〔2003〕09号”验资报告验证，并于2003年04月11日在吉水县工商行政管理局完成相关登记手续。公司设立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
吉水县人民政府	6,000.00	100.00%
合计	6,000.00	100.00%

### （二）2012年公司改制，变更名称、注册资本和出资人

2012年02月，根据吉水县人民政府《关于同意吉水县城市建设投资开发公司进行改制的批复》（吉水县府字〔2012〕5号），公司进行改制，公司经济类型由全民所有制公司变更为有限责任公司（国有独资），公司名称变更为“吉水县城市建设投资开发有限公司”，同时，公司增加注册资本4,000.00万元，由评估后的公司净资产转增，公司出资人变更为吉水县国有资产监督管理办公室。改制后，公司注册资本为10,000.00万元，出资人为吉水县国有资产监督管理办公室。该次增资业经吉安海诚联合会计师事务所“吉海诚验字〔2012〕第030号”验资报告验证，并已于2012年02月28日在吉水县工商行政管理局完成相关变更登记手续。公司改制后的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
吉水县国有资产监督管理办公室	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

### （三）2014年变更注册资本

2014年11月，根据吉水县人民政府《吉水县人民政府办公室抄告单》（吉水县府办抄字〔2014〕586号），公司增加注册资本10,000.00万元，由吉水县国有资产监督管理办公室以货币形式认缴，增资后公司注册资本变更为20,000.00万元。该次出资已经江西金庐陵会计师事务所有限公司“赣金庐陵验字〔2014〕第161号”验资报告验证，并已于2014年11



月 21 日在吉水县工商行政管理局完成相关变更登记手续。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
吉水县国有资产监督管理办公室	20,000.00	100.00%
合计	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （四）2019年变更公司名称

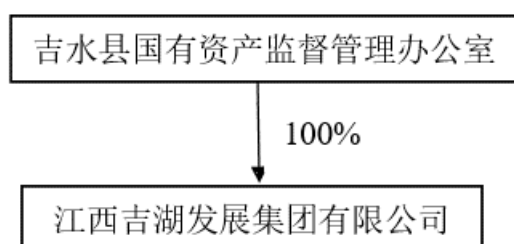
2019年6月12日，经吉水县国有资产监督管理办公室决定，公司名称变更为“江西吉湖发展集团有限公司”。

截至本募集说明书签署日，公司股本及股权结构无变化。

### 三、发行人股东情况

发行人的控股股东为吉水县国有资产监督管理办公室，出资比例占公司注册资本的 100%。吉水县国有资产监督管理办公室持有江西吉湖发展集团有限公司 100% 股权，发行人实际控制人为吉水县国有资产监督管理办公室。报告期内，发行人控股股东以及实际控制人均没有发生变化。

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署之日，公司控股股东吉水县国有资产监督管理办公室不存在将持有公司股权进行质押的情况。

### 四、发行人公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完

善的公司治理结构。公司为国有独资公司，股东为吉水县国有资产监督管理委员会办公室。根据《公司法》和《江西吉湖发展集团有限公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会及经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

## 1、股东

发行人不设股东会，由吉水县国有资产监督管理委员会办公室行使股东会职权：

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

## 2、董事会

公司设董事会，成员为5人。董事会成员的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、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、变更公司形式、解散的方案；
- (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。

### 3、监事会

公司设监事会，成员5人，监事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生，比例不低于三分之一。监事的任期每届为三年，任期届满，若未进行更换，可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会行使以下职权：

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

### 4、经理

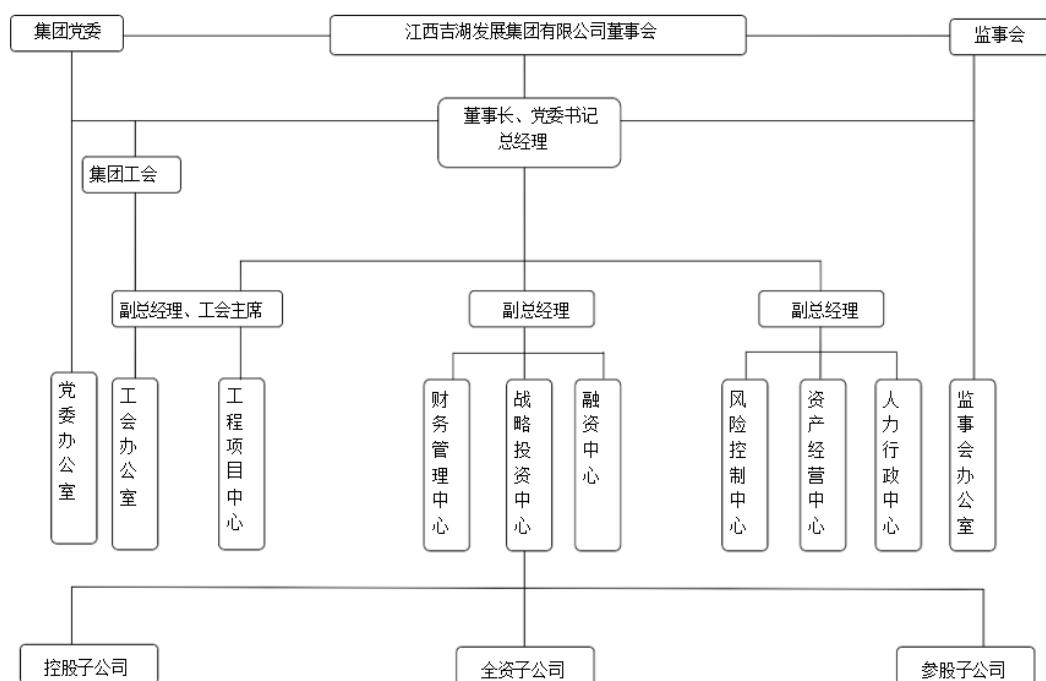
公司设经理，经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司的年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司的副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

## (二) 组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，下设工程项目中心、财务管理中心、战略投资中心、融资中心、风险控制中心、资产经营中心、人力行政中心七个职能部门，各职能部门之间保持着相互独立且沟通顺畅的协作关系。公司组织结构图如下所示：



### 1、战略投资中心

战略投资中心负责战略规划和投资管理，通过公司发展战略、可行性研究报告及数据分析，提升造血能力，保障战略投资目标的达成。

### 2、资产经营中心

资产经营中心负责资产管理经营工作，参与战略规划制定，负责分

解战略规划目标和任务，牵头制定中长期经营及资产管理计划并实施，保障经营目标顺利实现。

### 3、风险控制中心

风险控制中心负责建立风险防控体系，进行法务、合同、审计和风险控制的管理，有效防范风险，保障经营安全。

### 4、工程项目中心

工程项目中心负责按照地方基础建设项目和重大建设项目，实施年度建造计划，参与项目的招投标、工程造价、项目资金、施工质量、竣工、决算、审计与合同的全过程管理。

### 5、财务管理中心

财务管理中心构建财务管理体系，健全会计核算，主导会计核算、成本管理、财务数据分析、税务筹划、资金管理、预算管理、资产管理。合理筹集资金，有效运营资产，控制成本费用，负责制定公司财务管理办法和制度；负责公司资金管理，强化合同财务审核，明确业务流程和审批权限，实行财务监控，遵守资金拨付规程，确保资金安全、高效运行；

### 6、融资中心

融资中心负责融资、贷款、结息、贷后检查、抵押、评估工作，根据集团的战略发展，制定集团年度及中长期融资计划，适时选择、提供项目投融资规模方案，做好融资预算和实施，配合集团财务管理中心制定资金计划方案，为集团发展需要和项目投资提供资金保障，积极主动开拓金融市场，建立多元化融资渠道。

### 7、人力行政中心

人力行政中心围绕战略规划 and 经营目标，负责中长期人力资源规划和人才引入培养计划，控制人力行政成本，完成各项制度的建设和落地

实施。

### （三）内部管理制度

为了防范和控制运营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

为保证经营活动正常、有序地进行，保护公司资产的安全、完整及投资者的合法权益，发行人依据法律、法规和国务院财政主管部门的规定，结合生产经营特点和子公司具体情况，在所有重大方面均建立了健全、合理、完善的内部控制制度，能够有效地实施对公司生产经营各环节和业务的控制。同时，随着业务的发展及公司内部机构的调整，发行人将定期或根据需要进一步完善和补充相关内部控制制度，并对在发展中有可能出现的不适宜的内控制度进行修改和完善。

#### 1、内部控制制度

发行人制定了完善的公司治理制度，包括《公司章程》等制度和基本管控流程。发行人严格遵守国家法律、法规，维护国家利益和社会公众利益，接受政府和社会公众的监督。发行人设立了较完善的财务会计管理、资产管理、资金管理、投资及担保管理、内部审计制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

#### 2、财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了《财务内部风险控制制度》、《财务报销流程管理制度》、《江西吉湖发展集团有限公司资

金支付审批一般管理规定》等一套管理制度。

### 3、资金管理制度

发行人为了加强对公司资金使用的监督管理，提高资金使用效率，制定了《江西吉湖发展集团有限公司资金管理制度》，对资金的计划管理、使用管理、监督管理以及融资管理进行了明确的规定，公司对往来款或资金拆借等付款流程必须经分管副总经理、总经理/董事长签字确认方可实施。如经分管副总经理、总经理/董事长或其他召集人判断，拟提交董事会审议的非经营性往来占款或资金拆借事项，则分管副总经理、总经理/董事长或其他召集人应书面通知召开董事会。公司财务管理中心按照还款计划进行后续回款监督。

### 4、投资管理、对外担保、工程管理等重大事项决策制度

#### (1) 投资管理制度

为规范投资效益，降低投资风险，公司制定并执行了《投资管理制度》，公司董事会为公司对外投资的决策机构，对公司的对外投资作出决策。结合公司成立背景及所属辖区地域管理政策，所有产业投资项目须经过吉水县投资决策委员会审议通过。

#### (2) 对外担保制度、融资中心管理制度

董事会定期对公司对外担保情况进行审议，董事会审议对外担保事项时，须经董事会三分之二以上董事审议同意并形成书面董事会决议。公司对外担保具体事务由公司融资中心负责，融资中心应及时办理担保手续及其他相关事宜。

#### (3) 工程管理制度

为促进集团对外经济活动的开展，发行人对项目工程合同的订立进行了严格规定，订立合同前，必须了解、掌握对方的经营资格、资信等情况，无经营资格或资信的单位不得与之订立经济合同。对外订立的项

目工程合同，严禁在空白文本上盖章并且原则上先由对方签字盖章后我方才予以签字盖章，严禁我方签字后以传真、信函的形式交对方签字盖章；如有例外需要，须总经理特批。集团总经理对合同的订立具有最终决定权。

#### （四）发行人的独立性

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

##### 1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

##### 2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会、监事会及经理层。发行人的人员设置独立。

##### 3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

##### 4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。



## 5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

## 五、发行人对其他产业的重要投资

### （一）发行人控股子公司情况

截至2022年6月末，纳入公司财务报表合并范围的一级子公司共计18家，二级子公司共计3家。具体情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	子公司级别	注册资本	持股比例	
				直接	间接
1	吉水县万里置业发展有限公司	一级	23,000.00	100.00	
2	吉水县园区开发建设有限公司	一级	20,000.00	100.00	
3	吉水县金滩新区开发建设有限公司	一级	40,000.00	100.00	
4	吉水县旅游开发投资有限公司	一级	30,000.00	100.00	
5	吉水县金新置业发展有限公司	一级	10,000.00	100.00	
6	吉水县水利投资有限公司	一级	16,771.00	100.00	
7	江西吉湖资产管理有限公司	一级	10,000.00	100.00	
8	江西吉湖矿业发展有限公司	一级	5,000.00	100.00	
9	江西吉湖园林绿化有限公司	一级	5,000.00	100.00	
10	江西吉湖工程咨询有限公司	一级	5,000.00	100.00	
11	吉水县恒辉建筑工程质量检测有限公司	一级	180.00	100.00	
12	吉安吉湖建设工程有限公司	一级	10,000.00	100.00	
13	江西吉湖农业科技发展有限公司	一级	5,000.00	100.00	
14	江西吉湖新能源有限公司	一级	10,000.00	100.00	
15	吉水县城控交通投资有限公司	一级	5,000.00	100.00	
16	江西吉湖贸易有限公司	一级	5,000.00	100.00	
17	吉水县金新污水处理有限公司	一级	15,000.00	100.00	
18	吉水县金新环保科技有限公司	一级	15,000.00	100.00	
19	吉水园区资产运营管理有限责任公司	二级	2,000.00		100.00
20	吉水园区建筑工程有限责任公司	二级	2,000.00		100.00

21	吉水县吉湖物业服务有限公司	二级	50.00		100.00
----	---------------	----	-------	--	--------

## （二）发行人主要合营、联营企业情况

截至2022年6月末，发行人合营、联营公司共2家，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
1	吉安市吉能城市运营服务有限公司	100.00		49.00
2	江西吉欣能源服务有限公司	200.00		49.00

## （三）参股公司

截至2022年6月末，发行人的参股公司共4家，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
1	吉水县金新路桥有限责任公司	7,800.00		5.00
2	江西鑫航吉建设工程有限公司	12,751.67		10.00
3	江西赣吉水生态发展有限公司	20,000.00		5.00
4	吉水县中交一公局基础设施建设有限公司	21,237.00	10.00	

## 六、发行人投资或控制的主要企业基本情况

### 1、吉水县万里置业发展有限公司

吉水县万里置业发展有限公司（以下简称“万里置业”）成立于2014年7月9日，注册资本为人民币23,000万元，由江西吉湖发展集团有限公司100%控股，其经营范围为：旅游资源开发与经营，房屋建筑、房地产开发经营，国有资产运营、市政工程管理、项目投资；城市基础设施建设、农村基础设施建设；船舶运输；砂石开采、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2021年12月31日，吉水县万里置业发展有限公司总资产135,947.91万元，总负债为115,345.77万元，所有者权益20,602.15万元，2021年度实现营业收入780.13万元，利润总额-217.39万元，净利润-310.61

万元。

## 2、吉水县园区开发建设有限公司

吉水县园区开发建设有限公司（以下简称“园区开发”）设立于2006年4月28日，注册资本为人民币20,000万元整，由江西吉湖发展集团有限公司100%控股，其经营范围为：房屋建筑、房地产开发经营、国有资产运营、市政工程建设管理、工程咨询、物业服务和项目投融资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，吉水县园区开发建设有限公司总资产202,213.65万元，总负债为155,874.61万元，所有者权益46,339.03万元，2021年度实现营业收入193.44万元，利润总额-7,000.05万元，净利润-7,008.97万元。

## 3、吉水县金滩新区开发建设有限公司

吉水县金滩新区开发建设有限公司（以下简称“金滩开发”）成立于2015年9月23日，注册资本为人民币40,000万元，由江西吉湖发展集团有限公司100%控股，其经营范围为：房地产、基础设施建设、国有资产运营、旅游、市政工程管理及项目投融资、殡葬服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，吉水县金滩新区开发建设有限公司总资产193,092.92万元，总负债为162,786.77万元，所有者权益30,306.15万元，2021年度实现营业收入1,580.90万元，利润总额-2,886.04万元，净利润-2,886.04万元。

## 4、吉水县旅游开发投资有限公司

吉水县旅游开发投资有限公司（以下简称“吉水旅游开发”）成立于2016年6月28日，注册资本为人民币30,000万元，由江西吉湖发展集团有限公司100%控股，其经营范围为：旅游资源的投资开发与旅游产品的

营销;旅游景区景点基础设施建设改造及房地产项目开发;对外旅游项目合作(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2021年12月31日,吉水县旅游开发投资有限公司总资产36,075.93万元,总负债为26,827.06万元,所有者权益9,248.88万元,2021年度实现营业收入0万元,利润总额-355.82万元,净利润-355.82万元。

#### 5、吉水县金新置业发展有限公司

吉水县金新置业发展有限公司(以下简称“金新置业”)成立于2017年1月24日,注册资本为人民币10,000万元,由江西吉湖发展集团有限公司100%控股,其经营范围为:城乡一体化建设、国有资产运营、市政工程项目投资(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2021年12月31日,吉水县金新置业发展有限公司总资产30,079.92万元,总负债为21,349.54万元,所有者权益10,005.59万元,2021年度实现营业收入0万元,利润总额92.96万元,净利润92.96万元。

#### 6、吉水县水利投资有限公司

吉水县水利投资有限公司(以下简称“水利投资”)成立于2016年12月7日,注册资本为人民币16,771万元,由江西吉湖发展集团有限公司100%控股,其经营范围为:水利项目投资;河道砂石的开采、销售;市政工程;道路建设及农村公路工程项目的建设及经营管理;房屋建筑工程;房地产开发与经营;河道疏通工程;码头工程;环保工程,城市生活垃圾经营(清扫、收集、运输);城市生活垃圾处置。(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2021年12月31日,吉水县水利投资有限公司总资产393,909.51万元,总负债为191,496.92万元,所有者权益202,412.59万元,2021年度实现营业收入18,515.87万元,利润总额-7,619.68万元,净利润-7,625.31万

元。

## 7、江西吉湖资产管理有限公司

江西吉湖资产管理有限公司（以下简称“吉湖资产”）成立于2020年12月07日，注册资本为人民币10,000万元，由江西吉湖发展集团有限公司100%控股，其经营范围为：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），自有资金投资的资产管理服务，非居住房地产租赁，国内贸易代理，土地使用权租赁，集装箱租赁服务，光伏发电设备租赁，住房租赁，机械设备租赁，汽车租赁，广告制作，广告设计、代理，品牌管理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），企业管理，企业管理咨询，农村集体经济组织管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），市场营销策划，集贸市场管理服务，物业服务评估，城市绿化管理，商业综合体管理服务，酒店管理，机构养老服务，养老服务，停车场服务，信息系统集成服务，会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年12月31日，江西吉湖资产管理有限公司总资产29,184.44万元，总负债为29,035.13万元，所有者权益149.30万元，2021年度实现营业收入598.80万元，利润总额150.94万元，净利润149.30万元。

## 七、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	现任职务	任期	持有发行人股份、债券的情况
罗来德	董事长	2021.03—2023.07	无
阙文武	董事	2020.07—2023.07	无
阙文武	总经理	2022.01-2025.01	无

姓名	现任职务	任期	持有发行人股份、债券的情况
郭昌盛	董事、副总经理	2020.07—2023.07	无
肖平	董事、副总经理	2020.07—2023.07	无
龙珍	董事	2021.03—2023.07	无
胡细根	监事会主席	2021.07—2024.07	无
伍军平	监事	2021.07—2024.07	无
何晨	监事	2021.07—2024.07	无
胡小红	监事	2021.07—2024.07	无
李留滨	监事	2021.07—2024.07	无

### 1、董事会成员

罗来德，男，1977年11月27日出生，汉族，吉水县文峰镇人。历任吉水县城管理监察大队（一般干部）、吉水县住建局城市规划监管大队副大队长、吉水县森林消防综合执法大队规划监察执法队队长、吉水县住建局主任、吉水县住建局征收办主任、吉水县农业农村局新村办主任；现任江西吉湖发展集团有限公司董事长。

阙文武，男，1977年4月出生，吉水白沙镇人，1997年8月参加工作。先后供职于白沙镇财政所、螺田镇财政所、白沙镇财政所、吉水县财政局、吉水城市建设投资开发有限公司财务融资部。现任江西吉湖发展集团有限公司董事、总经理。

郭昌盛，男，1984年9月出生，江西瑞金人，2006年7月参加工作。先后供职于江西寻乌县司法局、中信建投证券、方正证券、长江证券；现任江西吉湖发展集团有限公司董事、副总经理。

肖平，男，汉族，1981年3月出生，中共党员，历任吉水县住建局市政所职工、吉水工业园区管委会规划建设科科长、吉水城市建设投资开发有限公司工程部部长副总；现任江西吉湖发展集团有限公司董事、副总经理。

龙珍，女，1976年8月出生，江西省永新县人，1996年1月参加工作，

先后供职于江西省煤业集团有限公司、江西国立汽车集团有限公司、江西省中盛建筑集团有限公司、上海喜盈门国际商业连锁企业；现任江西吉湖发展集团有限公司董事。

## 2、监事会成员

胡细根，男、汉族，1977年10月生，历任吉水县乡镇财政所、吉水县公共交易中心、吉水县财政局农业股工作，现任公司监事会主席。

伍军平，男、汉族，1993年10月生，大专学历，历任中国人民解放军93968部队战士，现任公司监事。

何晨，女、汉族，1996年12月生，专科学历，历任拓域会计，现任公司监事。

胡小红，女、汉族，1980年7月生，大专学历，现任公司监事。

李留滨，男、汉族，1978年7月生，本科学历，现任公司监事。

## 3、非董事高级管理人员

无。

### （二）董事、监事、高级管理人员持有公司股份、债券情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员不存在持有公司股份、债券的情况。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

#### 1、在股东单位兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在在股东单位兼职情况。

#### 2、在政府部门兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在在公务员兼职情况，发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）

问题的意见》、《公司法》及《公司章程》的相关规定。

### 3、在下属子公司的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员在下属子公司主要兼职情况如下：

姓名	公司职务	其他单位名称	担任的职务
阙文武	董事、总经理	吉水县园区开发建设有限公司	董事
		吉水县金滩新区开发建设有限公司	监事会主席
郭昌盛	董事、副总经理	江西吉湖资产管理有限公司	执行董事
		吉水县旅游开发投资有限公司	执行董事
龙珍	董事	吉水县吉湖物业服务有限公司	执行董事
肖平	董事、副总经理	吉水县水利投资有限公司	执行董事
		吉安吉湖建设工程有限公司	执行董事
		江西吉湖工程咨询有限公司	执行董事
胡细根	监事会主席	吉水县万里置业发展有限公司	执行董事
		吉安吉湖建设工程有限公司	监事
		吉水县旅游开发投资有限公司	监事
		江西吉湖资产管理有限公司	监事
		江西吉湖农业科技发展有限公司	监事
		江西吉湖贸易有限公司	监事
		江西吉湖矿业发展有限公司	监事
		江西吉湖工程咨询有限公司	监事
李留滨	监事	吉水县万里置业发展有限公司	总经理
		江西吉湖矿业发展有限公司	总经理

#### （四）董事、监事、高级管理人员的履职情况

截至本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事和高级管理人员均根据相关法律法规及公司章程的有关规定履行职责，不存在涉嫌违法违规的情况。

截至本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事和高级管理人员均在发行人处领取薪酬，不存在在其他单位领取报酬或享受其他待遇的情形。



## 八、发行人业务情况

### （一）发行人主营业务情况

根据2019年修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的行业划分标准和中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于“N78公共设施管理业”。

发行人现行有效的营业执照载明的经营范围：基础设施项目投资和建设（含水利），土地开发与经营，保障房开发与建设；物业服务；建筑材料、工程机械设备销售；企业自有房屋租赁服务；旅游服务（凭有效资质证书经营）。（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）。

发行人主营业务板块分为工程施工收入、砂石销售收入、租赁收入。2021年度，公司营业收入68,192.31万元，其中工程施工收入43,011.57万元、砂石销售收入18,515.87万元、检测收入562.86万元、租赁收入5,959.50万元、其他收入142.51万元。2022年1-6月，公司营业收入11,113.10万元，其中工程施工收入1,554.35万元、砂石销售收入5,926.22万元、检测收入205.27万元、租赁收入2,954.45万元、其他收入472.81万元。

### （二）发行人主营业务经营模式

发行人系吉水县城开发建设最重要的国有资产运营主体，以经营开发为主业，主要承担吉水县范围内的市政工程建设、城市服务管理、区域综合开发等职能，盘活国有资产、提升资产效能、实现资源整合，致力于服务吉水县城建设发展和城市品质提升。

发行人主营业务收入主要包括工程施工建设、砂石销售、水费及安装、检测收入和租赁业务等。

报告期内，发行人收入构成情况如下表所示：

发行人近三年及一期营业收入构成及占比情况表

单位：万元

业务板块	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程施工	1,554.35	13.99%	43,011.57	63.07%	39,363.42	60.48%	23,473.22	45.54%
砂石销售	5,926.22	53.33%	18,515.87	27.15%	21,217.70	32.60%	25,797.99	50.05%
检测收入	205.27	1.85%	562.86	0.83%	-	-	-	-
租赁	2,954.45	26.59%	5,959.50	8.74%	4,503.55	6.92%	2,272.84	4.41%
其他收入	472.81	4.25%	142.51	0.21%	-	-	-	-
合计	<b>11,113.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,192.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,084.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>51,544.05</b>	<b>100.00%</b>

发行人近三年及一期营业成本构成及占比情况表

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	1,454.90	11.60%	37,070.54	60.80%	33,456.43	53.95%	19,893.99	70.52%
砂石销售	10,604.11	84.53%	23,851.77	39.12%	28,560.20	46.05%	7,236.08	25.65%
检测	22.82	0.18%	12.26	0.02%	-	-	-	-
租赁	-	-	0.00	0.00%	-	-	1,081.64	3.83%
其他	463.45	3.69%	40.19	0.07%	-	-	-	-
合计	<b>12,545.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>60,974.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,016.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,211.70</b>	<b>100.00%</b>

发行人近三年及一期营业毛利润及毛利率构成情况

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程施工	99.45	6.40%	5,941.03	13.81%	5,906.99	15.01%	3,579.23	15.25%
砂石销售	-4,677.90	-78.94%	-5,335.90	-28.82%	-7,342.50	-34.61%	18,561.91	71.95%
检测	182.45	88.88%	550.60	97.82%	-	-	-	-
租赁	2,954.45	100.00%	5,959.50	100.00%	4,503.55	100.00%	1,191.20	52.41%
其他	9.36	1.98%	102.32	71.80%	-	-	-	-
合计	<b>-1,432.19</b>	<b>-12.89%</b>	<b>7,217.55</b>	<b>10.58%</b>	<b>3,068.04</b>	<b>4.71%</b>	<b>23,332.35</b>	<b>45.27%</b>

发行人主营业务主要由工程施工、砂石销售、租赁等构成，其中工

工程施工、砂石销售为公司收入的主要来源，租赁业务对整体收入形成一定补充。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月，发行人分别实现营业收入51,544.05万元、65,084.67万元、68,192.31万元和11,113.10万元，其中工程施工收入分别为23,473.22万元、39,363.42万元、43,011.57万元和1,554.35万元，占营业收入的比例分别为45.54%、60.48%、63.07%和13.99%；砂石销售业务自2019年开展，2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月业务收入分别为7,236.08万元、28,560.20万元、18,515.87万元和5,926.22万元。

2019年度，发行人毛利润为23,332.35万元，主要来自于砂石销售业务和租赁业务。2020年度，发行人毛利润为3,068.04万元，主要来自于工程施工业务和租赁业务。2019年度-2020年度发行人砂石销售业务毛利率波动较大，主要系因发行人于2019年初取得河道采砂生产经营权开始产生收入，但于2019年12月确定入账价值并从当月开始计提摊销。2020年度正常计提采矿权摊销共计15,500.00万元，2021年度计提采矿权摊销为15,582.33万元，2022年1-6月计提采矿权摊销为7,791.17万元，预计未来砂石销售业务收入将会稳步扩大。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月，发行人整体毛利率分别为45.27%、4.71%、10.58%及-12.89%，报告期内发行人毛利率波动较大，主要因砂石销售业务影响所致，随着砂石销售业务逐步运营稳定，预计未来公司毛利率水平将会保持稳定。

### （三）发行人主要业务板块经营状况

#### 1、工程施工业务板块

##### （1）业务模式

发行人工程施工业务增速快，持续开发能力强，综合实力雄厚。基

基础设施建设内容主要包括吉水县内的社会事业项目、城区道路以及水利工程项目等。

工程施工业务由发行人及子公司吉水县金滩新区开发建设有限公司、吉水县园区开发建设有限公司负责。报告期内，发行人或子公司就承担的基础设施建设项目与吉水县人民政府签订委托代建协议，公司与委托方签署《委托建设合同》，项目建成后交付使用单位，由委托方组织相关部门进行综合验收，根据项目建设周期、工程质量、施工安全、成本控制等建设项目完成实际情况，县政府按照项目建设成本加上一定的比例利润拨付资金给发行人，发行人按照项目建设结算金额确认基础设施建设收入。

会计处理原则为：在项目建设期间，根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”等科目。现金流量表处理为“购买商品、接收劳务支付的现金”；确认收入借记“应收账款”或“预收账款”，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”。收到工程款时借记“银行存款”，贷记“应收账款”或“预收账款”，现金流量表处理为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

## （2）业务开展情况

业务开展方面，2019年度-2021年度及2022年1-6月，公司基础设施建设业务分别实现营业收入23,473.22万元、39,363.42万元、43,011.57万元和1,554.35万元。报告期内，公司已建成的基础设施项目主要包括吉水县赣江二桥工程、军民融合产业基地等。

2019-2021年度，发行人主要基础设施建设项目具体情况如下：

### 2019-2021年度基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期	总投资	截至2021年末已投资	报告期内确认收入	报告期内回款
1	南门洲先贤文化园等工程	2017.7-2022.7	58,000.00	38,504.16	43,996.86	-
2	松山西路（古展路-金樟大道）	2018.1-2020.1	571.70	641.01	775.62	378.43
3	金滩镇农村路网创业路、南下路、田溪西路、金工大道南延段工程	2017.4-2022.10	34,518.50	5,711.42	6,853.71	-
4	吉水县林化香料产业园路网工程	2019.12-2019.12	2,433.60	2,745.53	3,281.03	2,784.21
5	樟吉高速连接线绿化提升工程	2017.9-2019.5	3,714.74	2,533.52	3,166.90	1113.85
6	燕旭I、II线 10KV 新建工程	2019.12-2021.12	2,865.39	2,024.00	2,417.01	1,982.39
7	工业园区金工大道南延段和创业路道路工程	2018.11-2018.12	1,623.82	1,978.20	2,343.12	1,654.96
8	生态湿地公园二期（南延段）	2017.10-2021.12	2,000.00	1,677.04	2,079.54	-
9	东潭路道路新建工程	2018.8-2019.10	544.53	544.53	658.88	461.00
10	金汇路道路新建工程	2019.4-2020.12	1,165.41	1,165.41	654.43	387.62
11	青山西路（绿谷路-金樟大道）	2019.8-2020.5	853.86	863.65	1,045.02	645.32
12	大东山门户区干道拓宽改造提升工程	2018.10-2022.12	50,285.00	1,093.84	1,333.44	-
13	昌盛路道路新建工程	2017.7-2019.4	495.96	1,056.20	1,300.41	743.07
14	赣江西堤下穿 S221 省道立交桥桥涵工程	2019.3-2020.1	892.03	984.32	1,191.02	626.88
15	吉水县军民融合产业基地 F-07 区块土石方工程	2018.11-2019.02	1,037.15	1,006.96	1,218.43	961.78
16	金樟大道（吉水段）绿化景观提升工程	2017.9-2019.5	1,981.94	1,981.94	1,655.85	622.91
17	吉华县龙华北大道改造工程	2020-2022	5,000.00	4,005.71	4,627.40	-
18	金滩新区市政路网金业路新建工程	2020.6-2022.6	2,596.99	1,231.91	1,530.65	-
19	中国电科 23 所吉水产业基地项目	2021-2024	40,000.00	14,545.56	16,872.85	-
20	吉水县分布式光伏发电	2021-2025	59,000.00	15,456.13	17,929.11	-

	电项目					
21	2021 老旧小区改建工程	2021.6-2022.7	6,986.00	1,591.08	1,838.02	-
	合计		<b>276,566.62</b>	<b>101,342.12</b>	<b>116,769.30</b>	<b>12,362.42</b>

报告期内，发行人的主要基础设施建设项目均已签署协议。目前履约情况正常，双方均按照协议约定进行项目审计、验收等工作。随着当前在建基础设施项目的陆续完工，发行人将在完成竣工结算后确认相关收入。

作为吉水县最主要的城市基础设施建设主体，公司在建及拟建项目较多，随着当地城市化建设进程的不断推进，公司未来该职能将进一步加强，业务规模有望进一步扩大。未来，公司将加强与吉水县各政府部门的联系，在城市建设与城市服务、交通重点项目建设等方面深入合作，承担起国有企业的重要职能的同时，促进公司业务的快速发展。

## 2、砂石销售业务板块

2018年12月31日，经吉水县人民政府批准（吉水县政府办抄字【2018】539号），发行人及全资子公司吉水县水利投资有限公司取得河道采砂生产经营权，按照县政府及县采砂办到要求组织砂石生产经营管理，经营期限为2019年1月1日至2028年12月31日。采区规划为吉水县境内赣江及其支流河道采区。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月，发行人的砂石销售业务收入分别为25,797.99万元、21,217.70万元、18,515.87万元和5,926.22万元，毛利率分别为71.95%、-34.61%、-28.82%和-78.94%。最近三年及一期内，砂石销售业务毛利率波动较大，主要系发行人于2019年初取得河道采砂生产经营权开始产生收入，但公司于2019年12月确定入账价值并从当月开始计提摊销。2020年度正常计提采矿权摊销共计15,500.00万元，2021年度计提采矿权摊销为15,582.33万元，2022年1-6

月计提采矿权摊销为 7,791.17 万元，近两年及一期内，业务经营情况良好。预计未来砂石销售业务将会稳步扩大。

砂石采销业务模式为：发行人及其子公司在指定区域进行砂石的挖采工作，采集种类为细沙、卵石等产品，砂石销售为订单导向制，根据客户的订单采购量决定生产销售量。发行人与客户签订销售协议后，客户先向发行人收款账户预存货款，然后自行组织运输车辆至发行人指定供应地点装运砂石。双方于每月初核对上月销售数量与货款，核对无误后由发行人开具增值税发票，当预存货款不足时，发行人提醒客户及时增加预存款。销售合同约定的销售量全部销售完毕后，发行人将多余的预存款（如有）退还客户。

近三年，发行人砂石销售情况如下：

#### 2019-2021 年砂石销售情况

产品	项目	2021 年	2020 年	2019 年
细沙	产量（吨）	1,822,340.00	2,475,440.00	3,672,535.00
	销量（吨）	1,822,333.18	2,475,437.70	3,672,532.32
	单价（元/吨）	80	80	60
卵石	产量（吨）	1,419,280.00	1,414,920.00	1,303,350.00
	销量（吨）	1,419,280.00	1,414,926.30	1,303,348.79
	单价（元/吨）	35	35	35

2019-2021 年，砂石采销业务前五大客户情况如下：

单位：万元、%

客户名称	2019 年	
	收入	占比
江西省公路工程有限责任公司	2,220.00	8.61
江西井冈路桥（集团）有限公司安福分公司	2,040.00	7.91
江西有色建设集团有限公司	1,710.00	6.63
宜春通达路桥建设有限公司安福县分公司	1,620.00	6.28

江西赣禹工程建设有限公司	1,282.18	4.97
合计	<b>8,872.18</b>	<b>34.39</b>

单位：万元、%

客户名称	2020年	
	收入	占比
永丰上达建材实业有限公司吉龙分公司	2,250.00	10.60
江西九堃实业有限公司	2,087.94	9.84
江西肖和隆贸易有限公司	1,800.00	8.48
安徽新建控股集团有限公司吉水分公司	535.00	2.52
北京京水建设集团有限公司	419.00	1.97
合计	<b>7,091.94</b>	<b>33.42</b>

单位：万元、%

客户名称	2021年	
	收入	占比
永丰上达建材实业有限公司吉龙分公司	2,336.26	12.62
吉水县科华混凝土有限公司	1,590.00	8.59
江西金振实业有限公司	717.50	3.88
江西正劲建材贸易有限公司	566.42	3.06
安徽新建控股集团有限公司吉水分公司	417.28	2.25
合计	<b>5,627.46</b>	<b>30.39</b>

最近三年及一期，发行人砂石采销业务经营状况稳定，客户主要分布在吉安市范围内，由于业务专营性较强，公司客户来源较为稳定，预计未来砂石采销业务将保持稳定增长。

砂石采销业务会计处理方式为：资产负债表项目会计处理：产生采砂劳务支出时，借记“生产成本—直接人工”，贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人采用预收货款的方式销售砂石，借记“银行存款”，贷记“合同负债”。



利润表项目会计处理：发行人将砂石材料等卖出后，借记“合同负债”，贷记“主营业务收入”；同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。发行人的河道采砂生产经营权每月末计提摊销，借记“主营业务成本”，贷记“累计摊销”。

现金流量表项目会计处理：发行人在支付购进砂石材料的款项时，在现金流量表上形成“购买商品接受劳务支付的现金”；收到相关对手方支付的款项时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### 3、租赁业务

发行人租赁业务收入主要来自吉水县大东山农资培训中心、行政中心等房屋的出租收入。报告期内，发行人租赁业务收入分别为2,272.84万元、4,503.55万元、5,959.50万元和2,954.45万元，毛利率分别为52.41%、100.00%、100.00%和100.00%。报告期内发行人租赁业务波动较大，2020年度、2021年度及2022年1-6月，毛利率为100.00%，系更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，自2020年1月1日起，经公司董事会审议批准，对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。故2020年度租赁业务成本为0万元。发行人自成立以来，一直坚持多元化经营发展，正逐步扩大租赁业务范围，预计未来租赁业务经营状况良好。

#### （四）发行人所在行业情况

##### 1、城市基础设施建设行业发展现状和前景

###### （1）我国基础设施建设行业的现状和前景

城市是人类走向成熟和文明的标志，城市基础设施是城市发展的重要物质支撑。城市基础设施的建设和完善不仅可以发挥城市经济核心区域辐射功能，提高城市经济效率，而且可以提高人民生活质量，促进社会可持续发展。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高，自1998年以来，我国城市化率以每年1.5%—2.2%的速度增长。2013年9月6日，国务院出台《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014年2月25日，住建部发布《加快城市基础设施建设，推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。2022年国家统计局发布的《中华人民共和国2021年国民经济和社会发展统计公报》中指出2021年城镇人口占总人口比重为64.72%。城市化进程已成为促进我国经济增长、推动我国社会进步、缩小城乡发展差距的重要手段。与此同时，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展，政府对城市基础设施建设投入和关注的力度也在逐步增加。我国城市建设步伐日益加快，目前正处于城镇化建设的加速发展阶段。伴随着城镇化建设进程的有序推进，消费需求和投资需求日益旺盛，成为我国经济增长的重要依托。其中，基础设施建设构成了投资需求的重要组成部分，有效地扩大内需，促进产业结构调整，提振了经济。2021年国内生产总值114.37万亿元，比上年增长8.1%。2021年全社会固定资产投资55.29万亿元，比上年增长4.9%。其中，固定资产投资（不含农户）54.45万亿元，比上年增长4.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长6.4%；中部地区投资比上年增长10.2%；西部地区投资增长3.9%。从增长百分点总体来看，通过大规模的投资建设，使得城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展和环境得到进一步改善，经济实力及发展潜力不断增强。

综上所述，随着经济持续健康发展以及城镇化步伐的稳步推进，基

基础设施投资将进一步增加。与此同时，伴随着原有基础设施的更新改造和基础设施功能的提升，基础设施建设也将迎来新的增长契机。

## （2）吉安市基础设施建设行业现状及前景

近年来，吉安市大力加强基础设施建设，不断提高区位综合优势。根据《吉安市2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021年度，吉安市实现生产总值 2,525.65亿元，实现财政总收入349.98亿元。全市共有13个高新技术开发区和工业园区，共完成基础设施投入227.00亿元。全市全年固定资产投资增长10.60%。其中，第一产业投资下降17.60%；第二产业投资增长12.10%；第三产业投资增长11.20%。

吉安市积极推进城镇化建设，城市布局不断优化，城市功能日趋完善，城市面貌大为改观，城镇化水平稳定提升。自2017年起，吉安市就不断完善城市基础设施体系，包括加快公路、铁路、机场和港口等交通基础设施建设，以高速公路、铁路、水运通道和空中航线为骨架，构建各种交通方式有机衔接、功能完善、高效安全的综合交通运输体系，把吉安市建设成为综合交通运输枢纽；吉安市统筹规划建设给水工程、排水工程、电信工程等市政基础设施；吉安市致力于把旅游业发展成为国民经济的支柱产业，成为与国际接轨、国内领先的政务会议中心，成为具有浓郁庐陵文化特征的休闲度假旅游目的地。未来，吉安市城市基础设施建设行业将迎来新的机遇和发展空间。

## （3）吉水县城市基础设施建设行业现状与前景

近年来，吉水县不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。根据《2021年吉水县政府工作报告》，2021年，吉水县全年地区生产总值突破180亿元，增长3.8%；全年新增规上工业企业26家，完成规模工业增加值57亿元，增长5.2%，获批省级化工园区。固定资产投资增加8.60%、全年签约亿元以上项目47个，

其中“5020”项目5个，在全市率先开展纾困解难专项行动，为企业解决融资3.3亿元，减负3.52亿元。

《2021年吉水县人民政府工作报告》指出，“十四五”是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，是厚积薄发、爬坡过坎、进位赶超、转型升级的关键时期，务必增强机遇意识和危机意识，增强使命感和紧迫感。2021年度，全县发展稳中有进的基本态势没有变，随着一批基础设施和产业项目投产，基础设施日趋完备，产业配套能力日益增强，人文生态优势日益强化，交通区位优势日益凸显，特别是昌吉赣高铁的通车，为吉水县高质量发展奠定了坚实基础。目前，吉水县正处在创新驱动、变道超车、后发赶超的重要战略机遇期，定要在抢抓机遇中创造未来，推进高质量发展，着力构建具有吉水特色的现代经济体系。

## 2、发行人行业地位及竞争优势

### (1) 公司在行业中的地位

发行人作为吉水县负责基础设施建设的重要主体，在建筑施工、砂石销售、租赁业务等领域竞争地位明显，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) 突出的区位优势

近年来，吉水县充分发挥区位优势，开创经济社会发展的新局面，大规模的投资为吉水县的发展提供了保障，也为发行人创造了良好的外部环境和巨大的发展机会，使发行人在城市建设业务方面形成了较强的规模优势。近年来，吉水县经济社会稳步发展，2019-2021年度，吉水县分别实现地区生产总值170亿元、181亿元及210亿元，增长率为6.47%和16.02%。

## 2) 政府支持优势

作为吉水县最重要的开发建设主体和资本运营实体，发行人在城市基础设施建设方面为推动吉水县城镇化进程做出了重要贡献，也得到了县政府的大力支持。近年来，随着发行人城市基础设施建设项目的增加，县政府在资产注入方面给予发行人大力支持，在政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持增长，综合实力得到较大提高。

## 3) 丰富的城市基础设施项目投资建设经验

发行人承担吉水县投资建设和资本运营的重要使命，业务优势明显。从成立至今，已陆续承建吉水县城市防洪路堤结合工程、吉水县光彩西大道道路工程、吉水县城北郊野森林公园项目、吉水县行政中心区文化公园景观工程等项目，以较强的专业能力，在城市基础设施项目投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理模式。

## 4) 发行人具有良好的资信水平以及树立了注重诚信的企业形象

作为吉水县最重要的城市开发建设和资产运营的载体，发行人以优质的服务和过硬的质量积累了良好的市场口碑。发行人凭借以往经营中培育的良好资信水平，与各类金融机构建立了稳定的合作关系，形成了多渠道、全方位的融资体系。未来，发行人将继续加强与各金融机构的合作，满足日常经营活动的资金需求，为地方经济的可持续发展提供保障。多元化的融资渠道为发行人未来的发展提供了坚实的资金支持。

## 3、发行人发展规划

发行人作为吉水县人民政府重点打造的综合性投资主体，肩负着吉水县范围内城市基础设施建设、砂石销售的重任。公司将一如既往秉持多元化的经营方式，以实现和谐人居吉水为己任，通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，努力推进投资、城市现代化

建设和企业管理迈上新台阶，逐步成为具有核心竞争力的综合性控股集团，为促进吉水经济的健康快速发展做出更大的贡献。

根据以上发展战略和经营目标，在主营业务方面，公司将继续加大基础设施建设和砂石销售的投入，整合并管理好公用资产，努力扩大业务规模，集中精力做好重点工程项目的立项、投资、建设，严格核算，降低成本，强化监督，完善制度，提升项目管理水平，提高资金使用效率，为加快推进吉水县建设进程不懈努力；在企业管理方面，公司将进一步完善和细化管理制度，加强检查考核，构建高效、协调的公司管理机制，规范市场运作程序，提高企业自身竞争力；在项目融资方面，公司将在继续稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构，有效利用企业债券、短期融资券等方式进行融资。公司将在坚持经济效益、社会效益有机统一的基础上，加快市场化运作，整合有效资源，最终形成公司的核心竞争能力，把公司打造成具有较强投资实力和资本运作能力的综合性控股集团。

#### 4、区域内主要城市基础设施建设企业情况

截至本募集说明书签署日，发行人已于2017年4月11日获得额度为9.4亿元的企业债券核准批复，并于2018年4月10日全部发行完毕。除上述及本期债券外，发行人无其他在申报或获得批复的债券。发行人系吉水县规模最大、实力最强的城市基础设施建设企业，承担了全县范围内大部分的基础设施建设项目。吉水县区域内除发行人及其控股子公司外，其他城市基础设施建设企业有吉水县吉阳产业发展有限公司，该公司尚未通过发行债券融资，主要情况如下：

吉水县吉阳产业发展有限公司，成立于2016年12月2日，统一社会信用代码为91360822MA35LK0P04，住所为江西省吉安市吉水县金滩镇

金星社区便民服务中心，控股股东为吉水县国有资产监督管理委员会，经营范围：许可项目：建设工程施工，省际普通货船运输、省内船舶运输，河道采砂（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：工程管理服务，土地整治服务，船舶销售，市政设施管理，非金属矿及制品销售，环境保护专用设备制造（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）。

## 第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书所载2019年度、2020年度、2021年度财务报告按照《企业会计准则》编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以报告期财务报表为基础。

依据中国注册会计师独立审计准则，上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人对2019年财务报告出具了上会师报字（2020）第4784号标准无保留意见审计报告、对2020年财务报告出具了上会师报字（2021）第6514号标准无保留意见的审计报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对2021年度财务报告出具了亚会审字（2022）第01360002号审计报告。募集说明书中2019年、2020年及2021年度的财务数据均来源于以上经审计的财务报告。如有涉及追溯调整的，本募集说明书引用经调整后的次年年初数。

本部分内容涉及的2022年1-6月财务数据来源于江西吉湖发展集团有限公司2022年1-6月未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）报告期内合并范围变化情况

##### 1、2019年度合并范围变化

2019年，发行人合并范围变更情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	吉水县水利投资有限公司	新增合并	政府划转
2	吉水县自来水公司	减少合并	政府划转

##### 2、2020年度合并范围变化

2020年，发行人合并范围变更情况如下：



序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	江西吉湖资产管理有限公司	新增合并	投资新设

### 3、2021年度合并范围变化

2021年度，发行人合并范围变更情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	江西吉湖矿业发展有限公司	新增合并	投资新设
2	江西吉湖园林绿化有限公司	新增合并	投资新设
3	江西吉湖工程咨询有限公司	新增合并	投资新设
4	吉水县恒辉建筑工程质量检测有限公司	新增合并	企业合并
5	吉安吉湖建设工程有限公司	新增合并	企业合并
6	江西吉湖农业科技发展有限公司	新增合并	投资新设
7	江西吉湖新能源有限公司	新增合并	投资新设
8	吉水县雅居物业服务有限公司	新增合并	企业合并

### 4、2022年1-6月合并范围变化

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	吉水县城控交通投资有限公司	新增合并	投资新设
2	江西吉湖贸易有限公司	新增合并	投资新设
3	吉水县金新污水处理有限公司	新增合并	投资新设
4	吉水县金新环保科技有限公司	新增合并	投资新设

## (二) 重大会计政策与会计变更

### 1、2019年度会计政策与会计估计变更情况

#### (1) 2019年度会计政策变更

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日，发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司根据上述通知对财务报表格式进行了相应调整，具体如下：

资产负债表中“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”两个项目；“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目。将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”列示）”。

公司采用追溯调整法变更了相关财务报表的列报，受重要影响的报告项目名称和金额如下：

单位：元

影响报表项目	2019年初合并资产负债表		2019年初母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款	1,330,076,093.91	-	963,451,710.69	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	1,330,076,093.91	-	963,451,710.69
应付票据及应付账款	94,566,671.90	-	76,368,278.82	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	94,566,671.90	-	76,368,278.82

## （2）2019年度会计估计变更

2019年度公司无会计估计变更情况。

## （3）2019年度前期重大会计差错更正

2019年度公司无前期重大会计差错更正情况。

## 2、2020年度会计政策与会计估计变更情况

### （1）2020年度会计政策变更

为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，经公司董事会审议批准，公司对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，会计政策变更日期为2020年1月1日。

公司对当期的财务报表进行了调整，同时对比较财务报表进行追溯调整。期初及上年受影响的财务报表项目明细情况如下：

对合并资产负债表的影响：

单位：元

项目	2019年12月31日/2020年1月1日		
	变更前余额	变更影响额	变更后余额
投资性房地产	955,511,945.36	7,247,654.64	962,759,600.00
递延所得税负债	-	1,811,913.66	1,811,913.66
盈余公积	43,235,966.21	294,867.17	43,530,833.38
未分配利润	303,919,800.67	5,140,873.81	309,060,674.48

对母公司资产负债表的影响：

单位：元

项目	2019年12月31日/2020年1月1日		
	变更前余额	变更影响额	变更后余额
投资性房地产	794,112,137.77	3,931,562.23	798,043,700.00
递延所得税负债	-	982,890.56	982,890.56
盈余公积	43,235,966.21	294,867.17	43,530,833.38
未分配利润	408,594,750.32	2,653,804.50	411,248,554.82

(2) 2020年度会计估计变更

2020年度公司无会计估计变更情况。

(3) 2020年度前期重大会计差错更正

2020年度公司无前期重大会计差错更正情况。

**3、2021年度会计政策与会计估计变更情况**

(1) 2021年度会计政策变更

1) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年12月9日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号），要求其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起执行。

对于首次执行该准则的累积影响数，公司调整2021年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额。执行新收入准则对公司的主要变化和影响如下：

①将原计入“预收款项”列报的部分金额按性质分类为“合同负债”，财务报表中以“合同负债”列报。

②由此导致的 2021 年 1 月 1 日合并财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

2020 年 12 月 31 日列示项目及金额		2021 年 1 月 1 日列示项目及金额	
预收款项	702,117.16	合同负债	681,667.15
		其他流动负债	20,450.01

## 2) 执行金融准则导致的会计政策变更

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

对于首次执行该准则的累积影响数，公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对公司的主要变化和影响如下：

①将原计入“可供出售金融资产”列报的金融资产分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”财务报表中以“其他权益工具投资”列报。

由此导致的 2021 年初合并财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

2020年12月31日列示项目及金额		2021年1月1日列示项目及金额	
可供出售金融资产	19,152,000.00	其他权益工具投资	19,152,000.00

### 3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月修订发布了《企业会计准则第21号—租赁》(财会〔2018〕35号,以下简称“新租赁准则”),要求其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则,本公司在编制2021年度及各期间财务报告时,根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

#### (2) 2021年度会计估计变更

2021年度公司无会计估计变更情况。

#### (3) 2021年度前期重大会计差错更正

2021年度公司无前期重大会计差错更正情况。

### (三) 2019-2022年6月末主要财务数据及报表

#### 发行人2019-2022年6月末的合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总额	1,304,514.76	1,234,883.54	1,129,413.15	1,083,805.24
其中:流动资产	900,667.60	844,950.89	817,811.93	795,232.67
非流动资产	403,847.16	389,932.65	311,601.21	288,572.57
负债总额	698,970.30	641,990.83	614,410.48	530,652.32
其中:流动负债	207,062.53	211,234.20	211,291.28	155,610.24
非流动负债	491,907.77	430,756.63	403,119.20	375,042.08
所有者权益	605,544.46	592,892.70	515,002.67	553,152.92

#### 发行人2019-2022年6月末的合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	11,113.10	68,192.31	65,084.67	51,544.05
营业成本	12,545.28	60,974.76	62,016.63	28,211.70
营业利润	-7,758.29	-10,056.49	-7,556.01	10,725.03
利润总额	312.73	9,612.92	12,048.00	11,308.72
净利润	321.61	8,830.69	7,316.06	7,611.62

发行人2019-2022年6月末的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-24,417.53	8,872.62	11,998.23	-57,176.61
投资活动产生的现金流量净额	-19,717.00	-20,318.53	-14,177.53	-4,123.00
筹资活动产生的现金流量净额	69,359.47	-7,910.87	36,499.90	28,629.86
现金及现金等价物净增加额	25,224.95	-19,356.78	34,320.60	-32,669.75

发行人2019-2022年6月末的有关财务指标

项目	2022年1-6月/2022年6月30日	2021年度/2021年12月31日	2020年度/2020年12月31日	2019年度/2019年12月31日
流动比率（倍）	4.35	4.00	3.87	5.11
速动比率（倍）	3.09	2.81	2.71	3.21
资产负债率（%）	53.58	51.99	54.40	48.96
总资产周转率（次）	0.88	0.06	0.06	0.05
应收账款周转率（次）	0.07	0.38	0.39	0.37
其他应收款周转率（次）	0.03	0.23	0.25	0.25
存货周转率（次）	0.05	0.25	0.23	0.10
总资产收益率（%）	0.03	0.75	0.66	0.79
净资产收益率（%）	0.05	1.59	1.37	1.70
EBITDA（亿元）	0.86	3.60	4.81	2.50
EBITDA利息保障倍数	1.58	3.53	2.37	2.23

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) 总资产周转率=营业收入/[ (资产总额期初数+资产总额期末数) /2]
- (5) 应收账款周转率=营业收入/[ (应收账款期初数+应收账款期末数) /2]
- (6) 其他应收款周转率=营业收入/[ (其他应收账期初数+其他应收账期末数) /2]
- (7) 存货周转率=营业成本/[ (存货期初数+存货期末数) /2]
- (8) 总资产收益率=净利润/[ (资产总额期初数+资产总额期末数) /2]×100%
- (9) 净资产收益率=净利润/[ (所有者权益期初数+所有者权益期末数) /2]×100%。
- (10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (11) EBITDA 保障倍数=EBITDA/ (计入财务费用的利息支出+资本化利息)

#### (四) 财务分析

##### 1、偿债能力分析

#### 发行人2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末偿债能力主要数据及指标

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总额	1,304,514.76	1,234,883.54	1,129,413.15	1,083,805.24
其中：流动资产	900,667.60	844,950.89	817,811.93	795,232.67
负债总额	698,970.30	641,990.83	614,410.48	530,652.32
其中：流动负债	207,062.53	211,234.20	211,291.28	155,610.24
利息保障倍数	1.06	1.94	1.24	2.23
短期偿债指标	流动比率(倍)	4.35	4.00	3.87
	速动比率(倍)	3.09	2.81	2.71
长期偿债指标	资产负债率(%)	53.58	51.99	54.40

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日以及2022年6月30日，公司流动比率分别为5.11倍、3.87倍、4.00倍和4.35倍，公司速动比率分别为3.21倍、2.71倍、2.81倍和3.09倍，报告期内，发行人的短期偿债能力较强。

从利息保障倍数来看，发行人2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月，公司利息保障倍数分别为2.23倍、1.24倍、1.94倍和1.06

倍，公司盈利对利息费用的覆盖程度较好，公司长期偿债能力较好。

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日以及2022年6月30日，公司合并口径资产负债率分别为48.96%、54.40%、51.99%和53.58%。总体而言，公司资产负债率相对合理，公司的资本结构良好。发行人整体负债水平合理，偿债能力良好，能够支撑各项债务的按时偿还。公司已按照现代企业制度的要求建立了规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策和良好的风险控制机制。公司在银行的信誉良好，融资渠道畅通，持续的间接融资能力强；公司坚持稳健的财务政策，根据企业发展状况控制负债规模，有效防范债务风险；未来随着各项业务的发展，公司的盈利水平和偿债能力将有进一步提高。

## 2、营运能力分析

### 发行人2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末营运能力主要数据及指标

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总额	1,304,514.76	1,234,883.54	1,129,413.15	1,083,805.24
应收账款	120,748.27	180,467.98	182,895.09	149,241.56
存货	261,049.78	251,124.14	245,600.31	295,864.38
营业收入	11,113.10	68,192.31	65,084.67	51,544.05
营业成本	12,545.28	60,974.76	62,016.63	28,211.70
应收账款周转率	0.07	0.38	0.39	0.37
其他应收款周转率 (次)	0.03	0.23	0.25	0.25
存货周转率(次)	0.05	0.25	0.23	0.10
总资产周转率(次)	0.01	0.06	0.06	0.05

2019年、2020年、2021年及2022年6月末，发行人的应收账款周转率分别为0.37、0.39、0.38和0.07，发行人应收账款周转率总体处于行业正常水平，近三年较为稳定。2019年、2020年、2021年及2022年6月末，发行人其他应收款周转率分别是0.25、0.25、0.23和0.03，发行人近三年其



他应收款周转率保持稳定，其他应收款主要是与当地政府部门的资金往来款项。2021年末，其他应收款账面价值较2020年末微增43,227.69万元，主要系与吉水县财政局的往来款增加。公司未来将加强对于其他应收款的管理、催收，确保款项能够按时回收。

2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人的存货余额分别为295,864.38万元、245,600.31万元、251,124.14万元和261,049.78万元，规模较大。2019年、2020年、2021年2022年1-6月，发行人的存货周转率分别是0.10、0.23、0.25和0.05，发行人存货主要由土地资产和代建项目投入的成本构成。

2019年、2020年、2021年2022年1-6月，发行人的总资产周转率分别为0.05、0.06、0.06和0.01，总资产周转率稳定处于较低水平。为满足发展需求，近年来发行人土地资产增加较多，资产规模增长，导致总资产周转率较低，与发行人所处行业特点相符。

### 3、盈利能力分析

#### 发行人2019、2020年、2021年及2022年1-6月盈利能力主要数据及指标

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	11,113.10	68,192.31	65,084.67	51,544.05
营业成本	12,545.28	60,974.76	62,016.63	28,211.70
营业利润	-7,758.29	-10,056.49	-7,556.01	10,725.03
利润总额	312.73	9,612.92	12,048.00	11,308.72
净利润	321.61	8,830.69	7,316.06	7,611.62
总资产收益率 (%)	0.03	0.75	0.66	0.79
净资产收益率 (%)	0.05	1.59	1.37	1.70

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月，发行人分别实现主营业务收入51,544.05万元、65,084.67万元、68,192.31万元和11,113.10万元，实现利润总额11,308.72万元、12,048.00万元、9,612.92万元和312.73万元，

实现净利润7,611.62万元、7,316.06万元、8,830.69万元和321.61万元，盈利能力稳定增长，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

作为吉水县基础设施建设的重要实施主体，发行人承担着吉水县的基础设施和重大项目的开发、建设和经营管理，吉水县政府根据项目实施情况给予发行人一定的财政补助支持。2019年、2020年及2021年，发行人收到的政府补助分别为1,321.48万元、19,644.84万元及19,570.00万元。随着吉水县基础设施建设稳步推进，发行人承担的代建业务也将保持稳定，预计发行人未来几年将会持续受到政府支持，政府补助具备可持续性。

2019年、2020年、2021年和2022年1-6月，发行人的总资产收益率分别为0.79%、0.66%、0.75%和0.03%，净资产收益率分别为1.70%、1.37%、1.59%和0.05%，资产收益率保持在合理水平。伴随着吉水县基础设施建设、砂石采销等业务的不断发展，发行人的业务规模预计将会不断扩大，盈利能力有望保持稳定提高。

#### 4、现金流量分析

##### 发行人2019-2022年6月末现金流量主要数据

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-24,417.53	8,872.62	11,998.23	-57,176.61
投资活动产生的现金流量净额	-19,717.00	-20,318.53	-14,177.53	-4,123.00
筹资活动产生的现金流量净额	69,359.47	-7,910.87	36,499.90	28,629.86
现金及现金等价物净增加额	25,224.95	-19,356.78	34,320.60	-32,669.75
期末现金及现金等价物余额	105,703.79	80,478.84	99,835.62	65,515.02

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-57,176.61万元、11,998.23万元、8,872.62万元和-

24,417.53万元。近三年，发行人经营活动产生现金流量净额由负转正，公司经营业务现金流逐渐改善。

经营活动现金流入方面，发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中销售商品、提供劳务收到的现金主要来自代建项目建设收入、砂石采销业务和租赁业务等；收到其他与经营活动有关的现金主要是往来款项、财政补贴等相关流入。

经营活动现金流出方面，发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接收劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接收劳务支付的现金主要为发行人承接市政工程项目支出的现金；其他与经营活动有关的现金主要与往来款项、期间费用等相关。

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,123.00万元、-14,177.53万元、-20,318.53万元和-19,717.00万元。发行人投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金构成。近几年来，公司因工程在建项目投资规模较大，使得公司每年投资支付的现金较多，导致报告期内投资活动产生的现金流量净额持续为负。

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为28,629.86万元、36,499.90万元、-7,910.87万元和69,359.47万元。筹资活动现金流出方面，发行人筹资活动现金流出主要由偿还债务所支付的现金，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金构成。2021年度，由于偿还债务需要支付的现金以及分配股利、利润或利息支付的现金增加使得筹资活动产生的现金流量净额为负，但公司取得借款收到的现金逐年增加，2020年、2021年同比增长率达59.59%和36.24%，表明公司持续融资能力较强，在业务发展过程中将得到外部资

金较强的支持。

报告期内，发行人现金流量结构较为合理，符合行业特点、公司自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计公司未来发展趋势逐步向好，所产生的现金流量对本期债券的本息偿付将会提供较强的保障。

### （五）资产负债结构分析

#### 2019-2022年6月末发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	900,667.60	69.04%	844,950.89	68.42%	817,811.93	72.41%	795,232.67	73.37%
非流动资产	403,847.16	30.96%	389,932.65	31.58%	311,601.21	27.59%	288,572.57	26.63%
<b>资产总计</b>	<b>1,304,514.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,234,883.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,129,413.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,083,805.24</b>	<b>100.00%</b>
流动负债	207,062.53	29.62%	211,234.20	32.90%	211,291.28	34.39%	155,610.24	29.32%
非流动负债	491,907.77	70.38%	430,756.63	67.10%	403,119.20	65.61%	375,042.08	70.68%
<b>负债合计</b>	<b>698,970.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>641,990.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>614,410.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>530,652.32</b>	<b>100.00%</b>
<b>资产负债率</b>	<b>53.58%</b>		<b>51.99%</b>		<b>54.40%</b>		<b>48.96%</b>	

#### 1、资产结构分析

#### 2019-2022年6月末发行人资产结构

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	119,703.79	9.18%	98,078.84	7.94%	117,335.62	10.39%	103,015.02	9.50%
应收账款	120,748.27	9.26%	180,467.98	14.61%	182,895.09	16.19%	149,241.56	13.77%
其他应收款	398,694.56	30.56%	314,980.03	25.51%	271,752.34	24.06%	247,009.03	22.79%
存货	261,049.78	20.01%	251,124.14	20.34%	245,600.31	21.75%	295,864.38	27.30%
其他流动资产	471.21	0.04%	299.9	0.02%	228.57	0.02%	102.67	0.01%
<b>流动资产合计</b>	<b>900,667.60</b>	<b>69.04%</b>	<b>844,950.89</b>	<b>68.42%</b>	<b>817,811.93</b>	<b>72.41%</b>	<b>795,232.67</b>	<b>73.37%</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	1,915.20	0.18%
其他权益工具投资	3,427.20	0.26%	3,427.20	0.28%	1,915.20	0.17%	-	-
投资性房地产	195,346.14	14.97%	195,137.34	15.80%	118,141.99	10.46%	96,275.96	8.88%
固定资产	14,684.52	1.13%	14,511.04	1.18%	12,199.58	1.08%	451.19	0.04%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
在建工程	75,123.01	5.76%	59,221.31	4.80%	47,297.68	4.19%	45,331.87	4.18%
无形资产	108,241.77	8.30%	116,130.40	9.40%	131,852.54	11.67%	144,598.21	13.34%
长期待摊费用	18.43	0.00%	21.00	0.00%	-	-	-	-
递延所得税资产	0.30	0.00%	0.3	0.00%	0.23	0.00%	0.15	0.00%
其他非流动资产	6,858.79	0.53%	1,484.05	0.12%	194.00	0.02%	-	0.00%
非流动资产合计	403,847.16	30.96%	389,932.65	31.58%	311,601.21	27.59%	288,572.57	26.63%
资产总计	1,304,514.76	100.00%	1,234,883.54	100.00%	1,129,413.15	100.00%	1,083,805.24	100.00%

2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人的资产总额分别为1,083,805.24万元、1,129,413.15万元、1,234,883.54万元和1,304,514.76万元，其中以流动资产为主，各年末和2022年6月末流动资产分别为795,232.67万元、817,811.93万元、844,950.89万元和900,667.60万元，占总资产比例分别为73.37%、72.41%、68.42%和69.04%。

### (1) 流动资产

从发行人的资产构成看，发行人的流动资产和非流动资产的比例较为稳定，以流动资产为主。2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人的流动资产分别为795,232.67万元、817,811.93万元、844,950.89万元和900,667.60万元，分别占资产总计的73.37%、72.41%、68.42%和69.04%。发行人流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主，2020年末、2021年末分别占总资产的比例为66.21%和68.40%。

#### 1) 货币资金

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司货币资金分别为103,015.02万元、117,335.62万元、98,078.84万元和119,703.79万元，占公司总资产比例分别为9.50%、10.39%、7.94%和9.18%，最近三年及一期货币资金具体构成如下：

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
库存现金	-	-	-	2.89
银行存款	119,703.79	98,078.84	117,335.62	103,012.13
其他货币资金	-	-	-	-
合计	<b>119,703.79</b>	<b>98,078.84</b>	<b>117,335.62</b>	<b>103,015.02</b>

## 2) 应收账款

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司应收账款分别为149,241.56万元、182,895.09万元、180,467.98万元和120,748.27万元，占同期资产总额的比重分别为13.77%、16.19%、14.61%和9.26%，发行人的应收账款主要系应收的代建工程款。截至2021年末，发行人应收账款主要构成如下：

表截至2021年末发行人主要应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	形成原因	账面价值	占应收账款总额的比例	账龄	报告期内回款金额	回款安排
吉水县财政局	非关联方	代建业务	180,467.98	100.00	1年以内、1至2年、2至3年、3至4年、4至5年	54,218.24	未来5年内回款完毕

报告期内各期末，发行人应收账款主要系代建业务产生的对吉水县财政局的应收代建款，2021年末应收账款规模为180,467.98万元。报告期内，吉水县财政局根据其资金安排，陆续向发行人回款54,218.24万元，剩余部分预计将在未来5年内回款完毕。

## 3) 其他应收款

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司其他应收款分别为247,009.03万元、271,752.34万元、314,980.03万元和398,694.56，占同期资产总额的比重分别为22.79%、24.06%、25.51%和30.56%。

各报告期末，其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应收利息	8,306.93	7,109.86	5,071.74	2,725.15
其他应收款	390,387.63	307,870.17	266,680.60	244,283.88
合计	<b>398,694.56</b>	<b>314,980.03</b>	<b>271,752.34</b>	<b>247,009.03</b>

其中，其他应收款主要是与吉水县政府部门及其他企业的资金往来款项。2022年6月末，其他应收款账面价值较2021年末增加83,714.53万元，主要系与政府单位的往来款的增加。发行人未来将加强对于其他应收款的管理和催收工作，尽力使相关款项能够及时收回。

截至2022年6月末按欠款方归集的前五大其他应收款情况如下：

表截至2022年6月末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	形成原因	期末余额	占比	账龄	报告期内回款	未来回款安排	款项性质	是否经营性
江西省吉水县城建建筑公司	非关联方	因项目建设需要向发行人申请资金支持	121,569.41	29.86	1年以内	0.00	江西省吉水县城建建筑公司承诺2025年前回款完毕	往来款	是
吉水县吉阳产业发展有限公司	非关联方	因项目建设需要向发行人申请资金支持	118,593.68	29.13	1年以内	0.00	吉水县吉阳产业发展有限公司承诺2025年前回款完毕	往来款	是
江西省吉水县建筑工程总公司	非关联方	因项目建设需要向发行人申请资金支持	62,000.00	15.23	1年以内	0.00	江西省吉水县建筑工程总公司承诺2026年前回款完毕	往来款	是
江西旭昇电子有限公司	非关联方	因业务经营需要向发行人申请资金拆借	43,000.00	10.56	1年以内，2-3年，3-4年	5,200.00	江西旭昇电子有限公司预计在2024年前回款完毕	暂借款	否

吉水县国有资产监督管理局办公室	关联方	发行人因承担国有企业职能、协助吉水县国资办扶持区域内其他国有企业形成的往来款	16,000.00	3.93	4-5年, 5年以上	0.00	吉水县国资办预计将在2023年前回款完毕	往来款	是
合计	-	-	361,163.09	88.71	-	17,200.00	-	-	-

发行人根据形成其他应收款的原因是否与公司的业务经营活动有关, 将其他应收款划分经营性和非经营性两类。经营性其他应收款是指与发行人业务经营活动相关的其他应收款, 包括项目建设产生的代垫工程款、融资保证金等, 非经营性其他应收款是指与发行人经营、收益无直接关系的往来款, 包括往来占款、暂借款等。

其他应收款项主要由往来款、保证金和暂借款等构成。截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人其他应收款期末金额按照经营性、非经营性分类列示如下:

单位: 万元

项目	金额	比例	性质
经营性	267,980.03	85.08%	经营性业务往来款、保证金等
非经营性	47,000.00	14.92%	往来拆借款
合计	314,980.03	100.00%	-

截至 2021 年末, 发行人非经营性其他应收款主要是应收江西旭昇电子有限公司的暂借款以及应收吉水县农业农村局的往来款, 具体明细如下:

单位: 万元

单位名称	与本公司关系	期末余额
江西旭昇电子有限公司	非关联方	43,000.00
吉水县农业农村局	非关联方	4,000.00



合计	-	47,000.00
----	---	-----------

针对其他应收款的管理，发行人制定《资金管理制度》和《关联交易管理制度》，严格控制资金拆借风险并约定决策权限和程序。上述涉及的非经营性其他应收款，均履行必要的决策程序，符合相关法律法规，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

发行人涉及往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

发行人与其关联方发生的非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制，将严格按照企业会计准则《关联方披露》及发行人《关联交易制度》的相关要求执行。

发行人与非关联方产生非经营性其他应收款的，按照发行人《资金管理制度》的规定进行决策：

(a) 履行的决策程序：公司针对非关联方资金往来，制定了健全完整的内部决策程序，根据制度规定，决策程序应由副总经理、总经理/董事长或董事会审批决策。

(b) 决策权限：单次支付资金金额不超过 50,000 万元时，由董事会授权董事长审批决定，超过 50,000 万元的，由分管副总经理、总经理/董事长审批后，报董事会审议决策。审批通过后同资金借贷方签订相关借款协议，明确双方的权利义务、定价原则及法律责任。

(c) 定价机制：有政府定价的执行政府定价；没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；没有政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，按成本加合理利润确定交易价格。

针对部分民营企业的往来款，发行人按账龄分别计提坏账准备，并定期跟踪对手方的业务和财务情况，评估回收可能性。本期债券存续期

内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款或资金拆借尽快收回。

发行人建立了完善的内控体系，往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款均根据公司内控体系完成了相应的决策程序。发行人承诺，若债券存续期内新增大额非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将继续严格按照公司财务管理制度及内部控制制度的要求履行决策程序，并在本期债券存续期的年度报告中及时披露相关信息。

此外，发行人将严格按照《募集说明书》的资金使用安排和《资金监管协议》约定内容对募集资金进行使用和监督，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用，并在募集说明书中做出相应承诺。监管银行和主承销商也将通过相关约定对发行人和募集资金的使用进行监督，确保募集资金使用合法、合规。

#### 4) 存货

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司存货分别为295,864.38万元、245,600.31万元、251,124.14万元和261,049.78万元，占同期资产总额的比重分别为27.30%、21.75%、20.34%和20.01%。发行人存货主要由土地资产和工程施工形成的成本构成。截至2021年12月31日，发行人存货未出现明显减值迹象，未计提存货跌价准备。

各报告期末，发行人存货的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
原材料	-	-	-	-
土地使用权	244,233.66	244,233.66	244,233.66	289,699.97
工程施工	16,816.11	6,890.47	1,366.64	4,945.98

建造合同形成的已完工未 结算资产	-	-	-	1,218.43
合 计	<b>261,049.78</b>	<b>251,124.14</b>	<b>245,600.31</b>	<b>295,864.38</b>

截至 2021 年末，发行人存货中土地使用权共 24 宗，面积 936,932.93 平方米，明细如下：

单位：万元、平方米

序号	取得方式	土地证号	坐落	使用权类型	用途	面积	账面价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	吉国用(2012)第566号	吉水县城七里湾	出让	商住用地	81,000.00	18,649.93	2,302.46	评估法	否	否
2	政府注入	吉国用(2012)第1080号	吉水县城状元路南侧	出让	商业、住宅	94,047.00	29,822.30	3,171.00	评估法	是	否
3	政府注入	吉国用(2012)第564号	吉水县城华北大道右侧	出让	商服用地	26,666.70	11,397.35	4,274.00	评估法	否	否
4	政府注入	赣(2016)吉水县不动产权第0001173号	白沙镇政府南侧	出让	城镇住宅用地	30,820.00	9,353.87	3,035.00	评估法	否	否
5	政府注入	赣(2016)吉水县不动产权第0000032号	金滩新区教育园区东南角	出让	商服用地	75,087.00	23,965.94	3,191.76	评估+成本	是	是
6	政府注入	赣(2016)吉水县不动产权第0000033号	金滩新区教育园区东南角	出让	商服用地	73,627.00	23,496.28	3,191.26	评估+成本	是	是
7	协议出让	赣(2018)吉水县不动产权第0002704号	金滩新区金樟大道北侧、吉阳大道西侧、绿谷路南侧	出让	商服用地	157,585.00	10,636.99	675.00	成本法	是	是

8	政府注入	吉国用(2015)第 368号	吉水县工业园区裕兴鞋业周边用地	划拨	工业用地	36,090.50	288.72	80.00	评估法	否	否
9	政府注入	吉国用(2016)第 013号	吉水县工业园区白水路北侧、湿地公园东侧区块	出让	商住用地	21,238.30	7,345.27	3,458.50	评估+成本	是	是
10	政府注入	吉国用(2016)第 014号	吉水县工业园区黄金大道南侧、田溪西路西侧区块	出让	商住用地	62,866.10	20,749.27	3,300.55	评估+成本	否	是
11	政府注入	吉国用(2016)第 016号	吉水县工业园区田溪西路西侧、群英路南侧 W-A-O1 区块	出让	商住用地	21,118.80	6,970.36	3,300.55	评估+成本	否	是
12	政府注入	吉国用(2016)第 018号	吉水县工业园区黄金大道北侧临街商住用地(田溪西路至吉盛路段)	出让	商住用地	12,580.80	4,152.36	3,300.55	评估+成本	是	是
13	政府注入	吉国用(2016)第 022号	吉水县工业园区黄金大道北侧、金滩大道西侧商住用地	出让	商住用地	32,198.20	11,616.46	3,607.80	评估+成本	是	是

14	政府注入	吉国用(2016)第 023 号	吉水县工业园区金滩大道西侧、金潭路南侧商住用地	出让	商住用地	75,120.90	25,139.21	3,346.50	评估+成本	是	是
15	招拍挂	吉国用(2016)第 011 号	吉水县工业园区金滩大道东侧商业用地(二)	出让	商业服务	189.70	9.99	526.50	成本法	是	是
16	招拍挂	吉国用(2016)第 012 号	吉水县工业园区金滩大道东侧商业用地(一)	出让	商业服务	189.70	9.99	526.50	成本法	是	是
17	招拍挂	吉国用(2016)第 017 号	吉水县工业园区黄金大道北侧临街商住用地	出让	商住用地	13,051.90	481.03	368.55	成本法	是	是
18	招拍挂	吉国用(2016)第 019 号	吉水县工业园区黄金大道北侧、滨江路西侧区块	出让	商住用地	14,213.50	1,119.74	787.80	成本法	否	是
19	招拍挂	吉国用(2016)第 020 号	吉水县工业园区黄金大道北侧、金滩大道东侧区块	出让	商住用地	19,710.00	1,552.75	787.80	成本法	否	是
20	招拍挂	吉国用(2016)第 021 号	吉水县工业园区金滩大道两侧商住用地	出让	商住用地	23,052.40	1,213.71	526.50	成本法	否	是

21	招拍挂	吉国用(2016)第 024 号	吉水县工业园区电镀集控区(N-A-02)区块	出让	商住用地	27,239.10	1,003.90	368.55	成本法	是	是
22	作价出资	赣(2019)吉水县不动产权第 0003493 号	吉水县城南和平路	出让	商服用地	24,162.33	21,233.86	8,788.00	评估法	否	否
23	作价出资	赣(2019)吉水县不动产权第 0003494 号	吉水县城龙华新村	出让	商服用地	5,097.80	5,253.79	10,305.99	评估法	否	否
24	作价出资	赣(2019)吉水县不动产权第 0003495 号	吉水县城南和平新村	出让	商服用地	9,980.20	8,770.60	8,788.00	评估法	否	否
	合计	-	-	-	-	936,932.93	244,233.66	-	-	-	-

截至 2021 年末，发行人存货中涉及到的工程项目具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订对象	协议签订日期
体育场北侧土方工程	土地平整	563.60	2019.7-2022.6	政府性项目	是	吉水县人民政府	2019.1.1
燕回阁项目工程	施工建造	523.85	2019.5-2022.4	政府性项目	是	吉水县人民政府	2019.1.1
桃花岛三看应急绿化工程	市政绿化	30.00	2021.2-2022.1	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1

项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订对象	协议签订日期
东山大道液化气站围墙仁山路人行道完善工程	道路建设	11.26	2021.3-2022.2	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
珠山村经济返还用地土方工程	土地平整	27.17	2021.8-2022.7	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
吉阳路新建工程	道路建设	30.32	2021.9-2022.8	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
城南集中整治工程	市政整治	27.85	2021.11-2023.10	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
吉水县污水处理厂绿化网覆盖工程	市政绿化	3.88	2021.11-2022.10	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
人才周转房装修工程	装修工程	7.70	2021.11-2022.10	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
力好科技二期土方外运工程	土地平整	344.07	2021.1-2022.6	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
清源污水处理厂尾管工程	污水处理	356.05	2021.11-2022.10	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
旅发大会项目	旅游发展	330.86	2021.11-2023.10	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
伯爵文山装修工程	装修工程	177.29	2021.11-2022.5	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
吉水县新时代文明实践中心工程	施工建造	15.61	2021.12-2022.11	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
金滩卫生院实验室洁净装饰项目	装修工程	75.66	2021.12-2022.11	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1



项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订对象	协议签订日期
吉水县人民医院老门诊部集中隔离医学观察点建设工程	施工建造	143.56	2021.12-2022.6	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
滨江南苑 1#1604、1605 室内装修工程	装修工程	0.79	2021.12-2022.11	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
吉水县双村卫生院污水处理池建设工程	污水处理	7.52	2021.12-2022.11	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
吉水工业园区 WC02 区块（景旺电子三期）场地平整工程	土地平整	55.05	2021.12-2022.11	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.1
古展路（青松路-吉阳大道）工程	道路建设	1,118.25	2021.2-2023.1	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
绿谷路（吉阳大道-青山西路）工程	道路建设	196.17	2021.2-2023.1	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
月田路（吉阳大道-秀水路）新建工程	道路建设	342.67	2021.2-2023.1	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
金吉线迁改工程	道路建设	279.19	2020.1-2022.6	政府性项目	是	吉水县人民政府	2019.9.13
金滩新区 35kv 金吉线迁改工程电缆及电缆保护管采购工程	道路建设	398.99	2021.5-2022.4	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
吉阳大道西段、松山西路、青山西路 BWFRP 电缆导管采购工程	道路建设	493.27	2021.7-2022.6	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
昌盛大道南侧自来水厂防护工程	道路建设	82.27	2021.8-2022.7	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15

项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订对象	协议签订日期
花园路（天松南路-秀水路）新建工程	道路建设	337.10	2021.8-2022.7	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
吉水县城区路网及市政配套工程（标志标牌及信号灯、电警系统）	道路建设	267.98	2021.11-2022.10	政府性项目	是	吉水县人民政府	2021.1.15
吉阳大道西段工程	道路建设	642.47	2018.10-2023.9	政府性项目	是	吉水县人民政府	2018.8.13
合计		<b>6,890.47</b>	-	-	-	-	-

## (2) 非流动资产

2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末，发行人的非流动资产分别为288,572.57万元、311,601.21万元、389,932.65万元和403,847.16万元，分别占资产总计的26.63%、27.59%、31.58%和30.96%。报告期内，公司非流动资产主要包括投资性房地产、在建工程 and 无形资产。

## 1) 投资性房地产

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司投资性房地产账面价值分别为96,275.96万元、118,141.99万元、195,137.34万元和195,346.14万元，占当期总资产比例为8.88%、10.46%、15.80%和14.97%。投资性房地产主要是出租的房屋建筑物和公司所持有的土地使用权。

报告期内各期，公司投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
房屋、建筑物	195,346.14	195,137.34	117,750.39	96,009.66
土地使用权	-	-	391.59	266.30
合计	195,346.14	195,137.34	118,141.99	96,275.96

截至2021年12月31日，公司投资性房地产中房屋建筑物明细如下：

单位：万元、平方米

序号	产权证号	位置	用途	面积	账面价值
1	赣房权证吉字第00044938号	吉水县城龙华南大道118号 100,200,300,400,500,600,700,800, 900,1000	营业	7,358.81	10,155.16
2	赣房权证吉字第00044939号	吉水县城文化中大道490号 100,200,300	营业	4,500.00	6,750.00
3	赣房权证吉字第00044942号	吉水县文峰中大道120号 100,200,300,400	营业	4,872.00	6,869.52
4	赣房权证吉字第00044936号	吉水县城吉水县大东山 100,200,300,400,500	营业	3,225.00	4,353.75

5	赣房权证吉字第 00044933 号	吉水县城龙华中大道 122 号 100	营业	80.00	184.00
6	赣房权证吉字第 00044934 号	吉水县城吉水县行政中心 100,200,300	营业	1,296.00	2,073.60
7	赣房权证吉字第 00044935 号	吉水县城文化中路 189 号 100,200,300,400,500	营业	2,674.00	3754.30
8	赣房权证吉字第 00044937 号	吉水县城吉水县农发行对面 100,200	营业	1,050.00	2,310.00
9	赣房权证吉字第 00044940 号	吉水县城文化中大道 350 号 100,200,300	营业	2,427.00	4,125.90
10	赣房权证吉字第 00044941 号	吉水县城文化中路 156 号 100	营业	360.00	1,072.80
11	赣房权证吉字第 00050901 号	吉水县城工业园区二期孵化区 100	工业	123.00	23.985
12	赣房权证吉字第 00050902 号	吉水县城工业园区二期孵化区 3 幢 100, ,200,300,400,500	工业	5,011.20	977.18
13	赣房权证吉字第 00050903 号	吉水县城工业园区二期孵化区 1 幢 100, ,200,300,400,500	工业	5,011.20	977.18
14	赣房权证吉字第 00050904 号	吉水县城工业园区二期孵化区 4 幢 100, ,200,300,400,500	工业	5,011.20	977.18
15	赣房权证吉字第 00050905 号	吉水县城工业园区二期孵化区 2 幢 100, ,200,300,400,500	工业	5,011.20	977.18
16	赣房权证吉字第 00050906 号	吉水县工业园区一期孵化区 (一) 1 幢 100,200	工业	2,020.20	426.26
17	赣房权证吉字第 00050907 号	吉水县工业园区一期孵化区 (一) 100,200,300,400	工业	1,177.38	248.43
18	赣房权证吉字第 00050911 号	吉水县工业园区一期孵化区 (二) 2 幢 100,200,300	工业	2,545.20	537.04
19	赣房权证吉字第 00050912 号	吉水县工业园区一期孵化区 (二) 2 幢 100,200,300	工业	718.38	151.58
20	赣房权证吉字第 00022447 号	吉水县城中文化路 41 号	营业	292.79	673.42
21	赣房权证吉字第 00022448 号	吉水县城中文化路	营业	244.94	563.3
22	赣房权证吉字第 00022449 号	吉水县城中文化路	营业	165.43	397.03

23	赣房权证吉字第 00030979 号	吉水县城下文峰路城西新村 174 号 1 幢 1-701, 1-702, 2-701, 2-	住宅	2,093.53	1,926.05
24	赣房权证吉字第 00052696 号	吉水县城万里大道 100, 200, 300, 400, 500, 600	营业	3,870.00	5,805.00
25	赣房权证吉字第 00052697 号	吉水县城文化中大道 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700	营业	1,268.32	1,712.23
26	赣房权证吉字第 00052698 号	吉水县城文化中大道 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700	营业	2,683.48	3,622.70
27	赣房权证吉字第 00052699 号	吉水县城文水大道 58 号 100, 200, 300, 400, 500, 600	营业	3,540.42	4,779.57
28	赣房权证吉字第 00052693 号	吉水县城文峰东大道 700, 200, 300, 400, 500, 600, 100	营业	1,400.09	1,890.12
29	赣房权证吉字第 00052694 号	吉水县文峰东大道 100, 200	营业	568.10	766.94
30	赣房权证吉字第 00052695 号	吉水县文峰东大道 100, 200	营业	327.56	442.21
31	赣房权证吉字第 00052706 号	吉水县城龙华南大道 100, 200, 300, 400, 500	营业	1,710.60	2,309.31
32	赣房权证吉字第 00052707 号	吉水县城龙华南大道 100, 200, 300	营业	706.80	954.18
33	赣房权证吉字第 00052708 号	吉水县城龙华南大道 100, 200, 123125 幢 300, 400, 500	营业	2,899.70	3,914.60
34	赣房权证吉字第 00052709 号	吉水县城龙华南大道 100, 200, 300	营业	1,137.39	1,535.48
35	赣房权证吉字第 00052710 号	吉水县城龙华南大道 100, 200	营业	286.00	386.10
36	赣房权证吉字第 00052704 号	吉水县城龙华中大道 126 号 100, 200, 300, 400, 500, 600	营业	1,675.62	2,262.09
37	赣房权证吉字第 00052705 号	吉水县城龙华中大道 126 号 100, 200	营业	358.44	483.89
38	赣房权证吉字第 00052688 号	吉水县城文峰中大道 100, 200, 300, 400	营业	915.84	1,236.38
39	赣房权证吉字第 00052689 号	吉水县城文峰中大道 100, 200, 300	营业	327.60	442.26
40	赣房权证吉字第 00052690 号	吉水县城龙华中大道 100, 200	营业	513.22	692.85
41	赣房权证吉字第 00052691 号	吉水县城龙华中大道 100, 200, 300, 400, 500	营业	1,903.50	2,569.73
42	赣房权证吉字第 00052692 号	吉水县城龙华中大道 100, 200	营业	264.60	357.21
43	赣(2019)吉水县不动产权第 0003056 号	吉水县城黎洞山庄福利院	商业服务	5,704.49	10,838.53
44	赣(2017)吉水县不动产权第 0000158 号	吉水县城文化中大道	商业服务	653.92	882.79

45	赣(2017)吉水县不动产权第0000159号	吉水县城文化中大道	商业服务	411.24	555.17
46	赣(2017)吉水县不动产权第0000162号	吉水县城文峰中大道	商业服务	1,521.90	2,054.57
47	赣(2017)吉水县不动产权第0000163号	吉水县城文峰中大道	商业服务	1,930.75	2,606.51
48	赣(2017)吉水县不动产权第0000175号	吉水县城鉴湖公园	商业服务	241.97	326.66
49	赣(2017)吉水县不动产权第0000221号	吉水县城水南背排头马安山	商业服务	245.66	309.53
50	赣(2017)吉水县不动产权第0000222号	吉水县城龙华中大道	商业服务	1,032.84	1,549.26
51	赣(2017)吉水县不动产权第0000223号	吉水县城龙华中大道	商业服务	880.88	1,321.32
52	赣(2017)吉水县不动产权第0000246号	吉水县城文化中大道	商业服务	2,733.12	3,689.71
53	赣(2017)吉水县不动产权第0000250号	吉水县城文化中大道	商业服务	417.91	564.18
54	赣(2017)吉水县不动产权第0000251号	吉水县城文峰中大道	商业服务	939.64	1,268.51
55	赣(2020)吉水县不动产权第0001792号	上文峰路39号	批发零售用地/办公	443.12	293.35
56	赣(2020)吉水县不动产权第0001789号	上文峰路39号	批发零售用地/办公	654.90	433.54
57	赣(2020)吉水县不动产权第0001790号	上文峰路39号	批发零售用地/办公	778.80	515.57
58	赣(2020)吉水县不动产权第0001793号	上文峰路39号	批发零售用地/办公	309.66	204.99
59	赣(2020)吉水县不动产权第0001791号	上文峰路39号	批发零售用地/办公	255.34	169.04
60	赣(2020)吉水县不动产权第0001813号	县城文峰中大道530号	批发零售用地/商业	419.25	758.84
61	赣(2020)吉水县不动产权第0001814号	县城文峰中大道530号	批发零售用地/商业	2,052.16	1,374.33
62	赣(2020)吉水县不动产权第0001815号	县城文峰中大道530号	批发零售用地/商业	242.88	439.61
63	赣(2020)吉水县不动产权第0002198号	吉水县城工业区	工业	110.53	16.80
64	赣(2020)吉水县不动产权第0002199号	吉水县城工业区	工业	1,453.92	221.00
65	赣(2020)吉水县不动产权第0002200号	吉水县城工业区	工业	729.00	110.81
66	赣(2020)吉水县不动产权第0002201号	吉水县城工业区	工业	905.83	137.69

67	赣(2020)吉水县不动产权第0002202号	吉水县城工业区	工业	1,299.72	197.56
68	赣(2020)吉水县不动产权第0002203号	吉水县城工业区	工业	76.25	11.59
69	赣(2020)吉水县不动产权第0002204号	吉水县城工业区	工业	327.15	49.73
70	赣(2020)吉水县不动产权第0002205号	吉水县城工业区	工业	1,681.35	255.57
71	赣(2020)吉水县不动产权第0002206号	吉水县城工业区	工业	1,336.45	203.14
72	赣(2020)吉水县不动产权第0002207号	吉水县城工业区	工业	304.30	46.25
73	赣(2020)吉水县不动产权第0002209号	吉水县城工业区	工业	114.06	17.34
74	赣(2020)吉水县不动产权第0002213号	吉水县城工业区	工业	1,317.80	200.31
75	赣(2021)吉水县不动产权第0000953号	吉水县城龙华南大道	城镇住宅/批发零售	266,000.00	42,461.20
76	赣(2021)吉水县不动产权第0030063号	吉水县城龙华南大道126号	商服/办公	1,770.89	1,172.33
77	赣(2021)吉水县不动产权第0032541号	吉水县城工业园区金工大道西侧 吉达路南侧	工业	2,606.58	396.20
78	赣(2021)吉水县不动产权第0032542号	吉水县城滨江北苑101-1	批发零售/商业服务	1,960.43	2,626.98
79	赣(2021)吉水县不动产权第0032545号	吉水县庐陵风情街	批发零售/商业服务	2,269.32	1,520.44
80	赣(2021)吉水县不动产权第0032546号	吉水县庐陵风情街一单元201、202、203、301	批发零售/商业服务	1,634.56	958.67
81	赣(2021)吉水县不动产权第0035849号	吉水县城龙华大道	批发零售/商业服务	101.09	136.47
82	赣(2021)吉水县不动产权第0035910号	吉水县城龙华大道	批发零售/商业服务	104.62	141.24
83	赣(2021)吉水县不动产权第0035911号	吉水县城文化东路	批发零售/商业服务	104.00	139.36
84	赣(2021)吉水县不动产权第037478号	吉水县城滨江花园南苑1幢	批发零售/商业服务	912.57	1,222.84
85	赣(2021)吉水县不动产权第0037688号	吉水县城滨江花园南苑1幢	批发零售/商业服务	1,636.26	1,644.44
86	赣(2021)吉水不动产权第0038047号	吉水县城滨江花园南苑2幢	批发零售/商业服务	129.30	173.26
87	赣(2021)吉水不动产权第0038134号	吉水县城滨江花园南苑2幢	批发零售/商业服务	1,169.67	783.68
88	赣(2021)吉水不动产权第0038273号	吉水县城滨江花园南苑2幢	批发零售/商业服务	142.41	190.83

89	赣(2021)吉水县不动产权第0036038号	吉水县城城北和盛园1号楼A幢	城镇住宅	2,367.60	947.04
90	赣(2021)吉水县不动产权第0036392号	吉水县城城北和盛园18号楼	城镇住宅	4,757.36	1,902.94
91	赣(2021)吉水县不动产权第0036037号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	5,292.48	2,116.99
92	赣(2021)吉水县不动产权第0036786号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	3,998.16	1,599.26
93	赣(2021)吉水县不动产权第0036776号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	4,008.24	1,603.30
94	赣(2021)吉水县不动产权第0036777号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	5,081.98	2,032.79
95	赣(2021)吉水县不动产权第0036391号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,671.20	1,068.48
96	赣(2021)吉水县不动产权第0036390号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,662.08	1,064.83
97	赣(2021)吉水县不动产权第0036782号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,662.08	1,064.83
98	赣(2021)吉水县不动产权第0036393号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,668.80	1,067.52
99	赣(2021)吉水县不动产权第0036781号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,674.56	1,069.82
100	赣(2021)吉水县不动产权第0036778号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,662.08	1,064.83
101	赣(2021)吉水县不动产权第0036779号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,706.48	1,082.59
102	赣(2021)吉水县不动产权第0036780号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,640.48	1,056.19
103	赣(2021)吉水县不动产权第0036389号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,640.48	1,056.19
104	赣(2021)吉水县不动产权第0036775号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,637.12	1,054.85
105	赣(2021)吉水县不动产权第0036050号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,389.17	955.69
106	赣(2021)吉水县不动产权第0036784号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	2,345.70	938.28
107	赣(2021)吉水县不动产权第0036787号	吉水县城城北和盛园	城镇住宅	1,328.64	531.46
	合计	-	-	<b>453,888.92</b>	<b>195,137.34</b>

截止2021年12月31日，公司投资性房地产损益情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动损益的来源	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
---------------	-----------	--------	--------	--------



按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动损益情况	-	18,276.37	16,303.18	-
--------------------------	---	-----------	-----------	---

## 2) 在建工程

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日，公司在建工程账面价值分别为 45,331.87 万元、47,297.68 万元、59,221.31 万元和 75,123.01 万元，占总资产的比例分别为 4.18%、4.19%、4.80%和 5.76%。截至 2021 年末，发行人主要在建工程项目均为市场化经营性项目，系发行人依法承接，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订对象	协议签订日期
吉水县城市地下综合管廊建设项目	综合管廊	37,722.94	2016.2-2025.1	市场化经营性项目	否	不适用	无
电子信息产业园标准厂房建设工程	厂房建设	12,921.04	2018.6-2023.5	市场化经营性项目	否	不适用	无
吉水工业园区企业服务中心建设项目	配套设施	1,835.26	2020.9-2023.8	市场化经营性项目	否	不适用	无
军民融合产业园公共服务平台遥感应用展示工程	配套设施	306.85	2020.10-2022.9	市场化经营性项目	否	不适用	无
吉水工业园智慧园区综合信息服务平台	配套设施	43.00	2020.10-2022.9	市场化经营性项目	否	不适用	无
吉水县赣江东岸水田罗家砂场标准化建设项目	砂场建设	934.79	2019.5-2023.4	市场化经营性项目	否	不适用	无
吉水县枫江西沙埠砂卵石采集储料场标准化建设工程	砂场建设	958.27	2019.5-2023.4	市场化经营性项目	否	不适用	无
吉水县客运中心项目	房屋建设	2,897.60	2020.3-2023.2	市场化经营性项目	否	不适用	无
水投大厦	房屋建设	874.80	2020.7-2023.6	市场化经营性项目	否	不适用	无
砂场信息化智能监管综合系统	配套设施	194.31	2021.3-2022.2	市场化经营性项目	否	不适用	无

项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	市场化经营性项目/政府性项目	是否签订协议	协议签订对象	协议签订日期
边坡整治项目	砂场建设	171.03	2021.9-2022.8	市场化经营性项目	否	不适用	无
黄桥镇大棚蔬菜示范基地项目	农业发展	361.41	2021.11-2023.10	市场化经营性项目	否	不适用	无
合计		<b>59,221.31</b>	-	-	-	-	-

## 3) 无形资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，公司无形资产账面价值分别为 144,598.21 万元、131,852.54 万元、116,130.40 万元和 108,241.77 万元，占总资产的比例分别为 13.34%、11.67%、9.40%和 8.30%。报告期各期末，公司无形资产分类明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地使用权	8,120.85	8,182.96	8,248.25	5,337.07
特许经营权	99,986.64	107,777.81	123,360.14	138,942.47
软件	134.28	169.64	244.15	318.66
合计	<b>108,241.77</b>	<b>116,130.40</b>	<b>131,852.54</b>	<b>144,598.21</b>

2018 年 12 月 31 日，吉水县人民政府出具《吉水县人民政府办公室抄告单》（吉水县府办字[2018]539 号），经县政府研究决定，河道采砂生产经营权由发行人子公司吉水县水利投资有限公司具体实施，经营期限为 10 年。经江西佳信房地产资产评估有限公司评估并出具《评估报告》，特许经营权评估值为 140,241.009 万元，发行人以评估值入账，自 2019 年 12 月开始摊销。

截至 2021 年末，无形资产中土地使用权明细如下：

单位：万元、平方米

序号	取得方式	产权证号	坐落位置	使用权类型	用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	单价(元/m <sup>2</sup> )	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
1	协议出让	赣(2018)吉水县不动产权第0003099号	吉水县城西工业园区田溪西路西侧	出让	工业用地	72,726.00	620.55	85.33	成本	是	否
2	协议出让	赣(2019)吉水县不动产权第0000151号	城西工业园	出让	工业用地	66,694.00	643.18	96.44	成本	是	否
3	协议出让	赣(2021)吉水县不动产权第0007297号	吉水县高铁新区西外环路北侧、西坑路东侧	出让	商务金融用地	16,945.00	1,484.15	875.86	成本	是	否
4	协议出让	赣(2020)吉水县不动产权第0000113号	吉水县金滩新区吉阳大道与金璋大道交叉口西北面地块	划拨	公共设施用地	58,667.00	4,014.73	684.33	成本	是	否
5	协议出让	赣(2020)吉水县不动产权第0002036号	吉水县城北新区	出让	商务金融用地	4,551.70	1,420.35	3,120.47	成本	是	否
	合计					<b>219,583.70</b>	<b>8,182.96</b>				

## 4) 其他非流动资产

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，发行人其他非流动资产账面价值分别为0万元、194.00万元、1,484.05万元和6,858.79万元，占总资产的比例分别为0%、0.02%、0.12%和0.53%。截至2022年6月末，发行人其他非流动资产主要是预付装修款和预付不动产购买价款，其他非流动资产不涉及工程项目。

## 2、负债结构分析

## 2019-2022年6月末发行人负债结构

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	19,561.11	2.80%	13,725.00	2.14%	24,625.00	4.01%	10,125.00	1.91%
应付票据	4,000.00	0.57%	4,000.00	0.62%	-	-	-	-
应付账款	13,299.76	1.90%	16,322.93	2.54%	25,188.16	4.10%	7,838.86	1.48%
预收款项	-	-	-	-	70.21	0.01%	18.32	0.00%
合同负债	786.80	0.11%	55.53	0.01%	-	-	-	-
应付职工薪酬	83.10	0.01%	39.22	0.01%	13.07	0.00%	10.09	0.00%
应交税费	14,375.82	2.06%	13,665.30	2.13%	9,449.44	1.54%	8,899.76	1.68%
其他应付款	31,826.76	4.55%	53,231.12	8.29%	53,103.27	8.64%	29,935.21	5.64%
一年内到期的非流动负债	123,083.64	17.61%	110,193.42	17.16%	89,047.13	14.49%	98,783.00	18.62%
其他流动负债	45.55	0.01%	1.67	0.00%	9,795.00	1.59%	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>207,062.53</b>	<b>29.62%</b>	<b>211,234.20</b>	<b>32.90%</b>	<b>211,291.28</b>	<b>34.39%</b>	<b>155,610.24</b>	<b>29.32%</b>
长期借款	414,186.00	59.26%	333,465.00	51.94%	271,390.00	44.17%	234,310.00	44.16%
应付债券	37,177.68	5.32%	55,846.13	8.70%	86,221.95	14.03%	104,363.19	19.67%
长期应付款	28,525.20	4.08%	29,426.60	4.58%	38,823.52	6.32%	34,525.20	6.51%
递延收益	1,810.50	0.26%	1,810.50	0.28%	1,770.50	0.29%	1,662.50	0.31%
递延所得税负债	10,208.40	1.46%	10,208.40	1.59%	4,913.22	0.80%	181.19	0.03%
<b>非流动负债</b>	<b>491,907.77</b>	<b>70.38%</b>	<b>430,756.63</b>	<b>67.10%</b>	<b>403,119.20</b>	<b>65.61%</b>	<b>375,042.08</b>	<b>70.68%</b>

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债合计								
负债合计	698,970.30	100.00%	641,990.83	100.00%	614,410.48	100.00%	530,652.32	100.00%

## (1) 流动负债

2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人的流动负债合计分别为155,610.24万元、211,291.28万元、211,234.20万元和207,062.53万元，分别占负债合计的29.32%、34.39%、32.90%和29.62%。发行人的流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

## 1) 短期借款

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日，及2022年6月30日公司短期借款余额分别为10,125.00万元、24,625.00万元、13,725.00万元和19,561.11万元，占当期负债总额的比例分别为1.91%、4.01%、2.14%和2.80%。报告期内各期末，公司短期借款情况如下：

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
抵押借款	950.00	7,125.00	16,625.00	7,125.00
保证借款	18,600.00	6,600.00	8,000.00	3,000.00
合计	19,561.11	13,725.00	24,625.00	10,125.00

## 2) 应付账款

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司应付账款余额分别为7,838.86万元、25,188.16万元、16,322.93万元和13,299.76万元，占当期负债总额的比例分别为1.48%、4.10%、2.54%和1.90%。截至2021年12月31日，公司应付账款余额较上年末减少8,865.23万元，主要系应付的往来款减少。

截至2021年12月31日，公司应付账款前五大情况如下：

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质
岭南生态文旅股份有限公司	7,633.36	46.76	工程款
长顺建设集团有限公司吉水县分公司	1,906.71	11.68	工程款
江西昌万建设集团有限公司	1,716.42	10.52	工程款
鑫洲控股集团有限公司(郊野公园二期)	621.62	3.81	工程款
金光道环境建设集团有限公司	588.93	3.61	工程款
合计	12,467.04	76.38	-

## 3) 其他应付款

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司其他应付款余额分别为29,935.21万元、53,103.27万元、53,231.12万元和31,826.76万元，占总负债的比例分别为5.64%、8.64%、8.29%和4.55%。其他应付款主要为与当地国有企业的往来款，各报告期末，公司其他应付款按性质分类如下：

单位：万元

项目	2022年6月30	2021年12月31	2020年12月31	2019年12月31
应付利息	-	-	6,817.92	6,673.02
其他应付款	31,826.76	53,231.12	46,285.35	23,262.19
合计	31,826.76	53,231.12	53,103.27	29,935.21

截至2021年12月31日，公司其他应付款余额前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

债权人名称	2021年末余额	占比	性质
吉水县财政局	35,425.77	66.55	往来款、暂借款
吉水县自来水公司	8,000.00	15.03	往来款
吉安市水利局	3,703.17	6.96	往来款
江西文山国际大酒店有限公司	165.00	0.31	保证金
杭州弘信众合投资管理有限公司	105.76	0.20	往来款
合计	47,399.71	89.05	-

## 4) 一年内到期的非流动负债



截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 98,783.00 万元、89,047.13 万元、110,193.42 万元和 123,083.64 万元，占总负债的比例分别为 18.62%、14.49%、17.16%和 17.61%。一年内到期的非流动负债主要是重分类至本科目的长期负债。2019-2022 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分类如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月末	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	78,105.00	63,795.00	67,165.00	69,165.00
一年内到期的应付债券	31,104.63	30,973.89	18,800.00	-
一年内到期的长期应付款	8,640.22	9,395.48	3,082.13	-
一年内到期的其他非流动负债	5,233.79	6,029.05	-	29,618.00
合 计	<b>123,083.64</b>	<b>110,193.42</b>	<b>89,047.13</b>	<b>98,783.00</b>

## (2) 非流动负债

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人的非流动负债合计分别为 375,042.08 万元、403,119.20 万元、430,756.63 万元和 491,907.77 万元，分别占负债合计的 70.68%、65.61%、67.10%和 70.38%。发行人的非流动负债主要以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

### 1) 长期借款

公司长期借款规模较大，截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，公司长期借款余额分别为 234,310.00 万元、271,390.00 万元、333,465.00 万元和 414,186.00 万元，占总负债的比例分别为 44.16%、44.17%、51.94%和 59.26%。报告期内各期末，公司长期借款分类如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	87,341.00	112,820.00	65,925.00	79,150.00

抵押借款	210,845.00	141,045.00	126,020.00	155,160.00
保证借款	116,000.00	79,600.00	79,445.00	-
合计	<b>414,186.00</b>	<b>333,465.00</b>	<b>271,390.00</b>	<b>234,310.00</b>

## 2) 应付债券

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司应付债券余额分别为104,363.19万元、86,221.95万元、55,846.13万元和37,177.68万元，占总负债的比例分别为19.67%、14.03%、8.70%和5.32%。公司的应付债券主要是尚未到期的企业债券。截至2022年6月末，公司应付债券情况如下：

单位：年、万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	票面利率	账面余额
18吉水管廊债01	2018-02-07	7	66,000.00	6.80%	26,104.31
18吉水管廊债02	2018-04-10	7	28,000.00	7.50%	11,073.37
吉水县园区开发建设有 限公司资产收益权	2019年8月至 11月	3	12,370.00	7%-8.5%	-
合计	-	-	<b>106,370.00</b>	-	<b>37,177.68</b>

## 3) 长期应付款

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日，公司长期应付款分别为34,525.20万元、38,823.52万元、29,426.60万元和28,525.20万元，占总负债的比例分别为6.51%、6.32%、4.58%和4.08%，其中专项应付款分别为1,525.20万元、1,525.20万元、1,525.20万元和1,525.20万元。截至2022年6月末，发行人长期应付款构成如下：

单位：万元

债权人	2022年6月末余额
中国农发重点建设基金有限公司	27,000.00
江西金融租赁股份有限公司	-
合计	<b>27,000.00</b>

## (六) 应收账款与其他应收账款

截至2022年6月末，发行人应收账款余额为120,748.27万元，坏账计提为零，应收账款净额为120,748.27万元；发行人其他应收款账面余额为415,455.45万元，坏账计提为16,760.89万元，其他应收款净额为398,694.56万元。

截至2022年6月末，发行人应收账款中120,748.27万元为应收吉水县财政局的项目建设收入款，欠款方已安排还款计划。

## 二、发行人有息负债情况

近一年及一期，发行人有息负债分别为535,101.91万元、615,763.53万元，主要为短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。最近一年及一期末，发行人有息债务情况如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
短期借款（不含应付利息）	19,550.00	13,725.00
一年内到期的非流动负债（不含应付利息）	117,849.85	104,164.38
长期借款	414,186.00	333,465.00
应付债券	37,177.68	55,846.13
长期应付款（除专项应付款外）	27,000.00	27,901.40
<b>有息负债合计</b>	<b>615,763.53</b>	<b>535,101.91</b>

截至2021年末，发行人有息负债中金额前十大的债务明细情况如下：

### 2021年末前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	起止日期	期限（年）	担保或抵质押情况
1	18吉水01企业债	企业债	52,412.13	6.80%	2018/2/7-2025/2/7	7	担保
2	江西银行股份有限公司吉安吉水支行	银行借款	45,000.00	6.65%	2021/3/19-2026/3/17	5	担保；抵押

3	中国农业发展银行	银行借款	37,500.00	5.40%	2019/11/18-2033/11/17	14	质押; 担保; 抵押
4	中国农发重点建设基金有限公司	基金借款	30,000.00	2.80%	2016/12/25-2026/12/25	10	-
5	中国农业发展银行吉水县支行	银行借款	25,000.00	5.635%	2021/8/20-2035/8/19	14	担保; 抵押;质 押
6	中国农业发展银行吉水县支行	银行借款	23,000.00	5.635%	2017/04/26-2029/04/26	12	担保; 抵押;质 押
7	18吉水02企业债	企业债	22,234.01	7.50%	2018/4/10-2025/4/10	7	担保
8	赣州银行股份有限公司吉水支行	银行借款	20,500.00	5.95%	2021/1/8-2024/1/8	3	担保
9	江西银行股份有限公司吉安吉水支行	银行借款	18,500.00	6.89%	2020/3/6-2023/3/5	3	担保; 抵押
10	中国建设银行股份有限公司吉水支行	银行借款	18,000.00	5.98%	2020/2/3-2029/1/21	9	担保

截至2021年末，发行人有息负债期限结构如下：

### 2021年末有息负债期限结构

期限	金额（万元）	占比
一年以内	117,889.38	22.03%
1-2年	91,721.40	17.14%
2-3年	90,170.00	16.85%
3-4年	66,316.13	12.39%
4-5年	62,900.00	11.75%
5-6年	23,240.00	4.34%
6-7年	18,620.00	3.48%
7-8年及以后	64,245.00	12.01%
合计	<b>535,101.91</b>	<b>100.00%</b>

截至2021年末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

## 2021年末有息负债信用融资与担保融资结构

项目	金额（万元）	占比
信用融资	33,000.00	6.17%
抵押担保融资	167,941.88	31.39%
质押担保融资	140,840.00	26.32%
保证担保融资	193,320.02	36.13%
合计	<b>535,101.91</b>	<b>100.00%</b>

截至2021年末，发行人有息负债在债券存续期的偿还压力测算如下：

## 2021年末有息负债存续期内偿还压力测试

单位：万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
有息负债当年偿付规模	117,889.38	91,721.40	90,170.00	66,316.13	62,900.00	23,240.00	82,865.00
其中：银行借款偿还规模	77,520.00	66,020.00	65,370.00	42,070.00	53,900.00	23,240.00	82,865.00
信托借款偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	30,973.89	18,800.00	18,800.00	18,246.13	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	9,395.48	6,901.40	6,000.00	6,000.00	9,000.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	-	-	-	14,850.00	14,850.00	19,800.00	-
合计	<b>117,889.37</b>	<b>91,721.40</b>	<b>90,170.00</b>	<b>81,166.13</b>	<b>77,750.00</b>	<b>43,040.00</b>	<b>82,865.00</b>

截至2021年末，发行人委托代建项目预计总投资276,566.62万元，已投资101,342.12万元，在建项目预计未来三年内完工，尚需投入175,224.5万元，平均每年需投入58,408.2万元。发行人有息负债余额合计为535,101.91万元，1年内到期的有息债务为117,889.38万元，1-2年内到期的有息债务为91,721.40万元，2-3年到期的有息债务为90,170.00万元。

综合上述分析，预计发行人未来一年内现金流出为176,297.55万元，未来三年合计现金流出为475,005.30万元。

2021年末，发行人流动资产合计为844,950.89万元，其中，应收账款

账面价值为 180,467.98 万元，主要是代建项目工程款。其他应收款账面价值为 314,980.03 万元，主要为与政府单位的往来款。发行人应收款项较多主要原因是发行人代建项目建设周期长，致使回款周期长。预计未来三年内，主要在建项目完工后，应收款项也会陆续回款。假设平均每年回款 165,149.34 万元。

截至 2021 年末，发行人共获得授信额度 555,875.00 万元，剩余未使用额度为 133,773.00 万元。发行人最近一年到期的有息负债为 117,889.38 万元，其中银行贷款 77,520.00 万元，占比 65.76%。目前，发行人未使用银行授信额度较低，待偿还到期有息负债后，将与银行签订授信合同，保障后续资金供给。假设目前尚余未使用额度预计未来三年内使用完毕，平均每年提供资金 44,591.00 万元。

综上所述，发行人未来一年内预计现金流入为 209,740.34 万元，未来三年内合计现金流入为 629,221.01 万元。

通过对发行人生产经营活动的现金流入及流出分析，预计未来三年内现金流入均可覆盖现金支出，不存在资金缺口。未来，随着吉水县经济的快速发展，预期区域内的市政工程、工程建设等业务规模将保持增长，发行人营业收入、净利润有望继续提高，为发行人扩大资产规模，提升自身地位提供有力支持。公司也将严格掌控资金调度情况，扩大融资渠道，改善资产结构，及时足额偿还有息负债。

截至本募集说明书出具日，发行人均已按时足额偿还当年银行贷款、企业债券等有息负债，信誉良好，不存在违约失信行为。

### 三、发行人对外担保情况

截至2022年6月末，发行人不存在对外担保情况。

### 四、发行人受限资产情况

截至2022年6月末，发行人受限资产金额为366,532.87万元，占当期

总资产的比重为28.10%，具体情况如下：

截至2022年6月末发行人受限资产情况表

单位：万元

核算科目	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	14,000.00	质押
应收账款	108,600.00	质押
存货	137,679.70	抵押
投资性房地产	80,583.93	抵押
固定资产	12,748.19	抵押
在建工程	12,921.04	售后回购
合计	366,532.87	-

## 五、关联方及关联交易

### （一）关联方

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

#### 1、控股股东及实际控制人

截至2022年6月30日，公司的控股股东和实际控制人为吉水县国有资产监督管理委员会，出资比例占公司注册资本的100.00%。报告期内，发行人控股股东以及实际控制人均没有发生变化。

#### 2、公司控股子公司、合营及联营公司

公司控股子公司、合营及联营公司情况见“第四节 发行人基本情况”。

#### 3、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员情况参见“第四节 发行人基本情况”，公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为公司关联方。

#### 4、其他关联方

除上述关联关系的关联方外，发行人不存在其他关联方。

## （二）关联交易

报告期末，发行人与关联方应收应付款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2022年6月末余额	款项内容
其他应收款	吉水县国有资产监督管理局办公室	16,000.00	往来款

上述资金往来均已履行了必要的决策程序，报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

## （三）关联交易的决策权限、决策程序

1、定价机制公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

2、关联交易的决策机构及决策程序

公司与关联方拟发生的关联交易达到以下标准的，由董事会审批：

（1）公司与关联方发生的交易总额高于100,000万元或占公司最近一



年经审计净资产 5%的关联交易；

(2) 公司为关联人提供担保。

公司与关联方之间的关联交易总额为 100,000 万元以下且占公司最近一年经审计净资产 5%以下的，由总经理审批，向董事会报备。

上述所指关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。

## 六、发行人2019-2022年6月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	119,703.79	98,078.84	117,335.62	103,015.02
应收票据	-	0.00	0.00	0.00
应收账款	120,748.27	180,467.98	182,895.09	149,241.56
预付款项	-	0.00	0.00	0.00
其他应收款	398,694.56	314,980.03	271,752.34	247,009.03
存货	261,049.78	251,124.14	245,600.31	295,864.38
划分为持有待售的资产	-	0.00	0.00	0.00
一年内到期非流动资产	-	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	471.21	299.90	228.57	102.67
<b>流动资产合计</b>	<b>900,667.60</b>	<b>844,950.89</b>	<b>817,811.93</b>	<b>795,232.67</b>
可供出售的金融资产	-	-	-	1,915.20
其它权益工具投资	3,427.20	3,427.20	1,915.20	-
长期股权投资	147.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	195,346.14	195,137.34	118,141.99	96,275.96
固定资产	14,684.52	14,511.04	12,199.58	451.19
在建工程	75,123.01	59,221.31	47,297.68	45,331.87
无形资产	108,241.77	116,130.40	131,852.54	144,598.21
长期待摊费用	18.43	21.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.30	0.30	0.23	0.15
其他非流动资产	6,858.79	1,484.05	194.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>403,847.16</b>	<b>389,932.65</b>	<b>311,601.21</b>	<b>288,572.57</b>

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>资产总计</b>	<b>1,304,514.76</b>	<b>1,234,883.54</b>	<b>1,129,413.15</b>	<b>1,083,805.24</b>
短期借款	19,561.11	13,725.00	24,625.00	10,125.00
应付票据	4,000.00	4,000.00	-	-
应付账款	13,299.76	16,322.93	25,188.16	7,838.86
预收款项	-	-	70.21	18.32
合同负债	786.80	55.53	-	-
应付职工薪酬	83.10	39.22	13.07	10.09
应交税费	14,375.82	13,665.30	9,449.44	8,899.76
其他应付款	31,826.76	53,231.12	53,103.27	29,935.21
其中：应付利息	-	0.00	6,817.92	6,673.02
一年内到期的非流动负债	123,083.64	110,193.42	89,047.13	98,783.00
其他流动负债	45.55	1.67	9,795.00	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>207,062.53</b>	<b>211,234.20</b>	<b>211,291.28</b>	<b>155,610.24</b>
非流动负债：				
长期借款	414,186.00	333,465.00	271,390.00	234,310.00
应付债券	37,177.68	55,846.13	86,221.95	104,363.19
长期应付款	28,525.20	29,426.60	38,823.52	34,525.20
递延收益	1,810.50	1,810.50	1,770.50	1,662.50
其他非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	10,208.40	10,208.40	4,913.22	181.19
<b>非流动负债合计</b>	<b>491,907.77</b>	<b>430,756.63</b>	<b>403,119.20</b>	<b>375,042.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>698,970.30</b>	<b>641,990.83</b>	<b>614,410.48</b>	<b>530,652.32</b>
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	520,221.82	507,891.68	452,427.46	497,893.77
盈余公积	8,406.80	8,406.80	5,801.72	4,323.60
其他综合收益	13,595.12	13,595.12	-	-
未分配利润	43,320.71	42,999.10	36,773.49	30,906.07
归属于母公司所有者权益合计	605,544.46	592,892.70	515,002.67	553,152.92
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>605,544.46</b>	<b>592,892.70</b>	<b>515,002.67</b>	<b>553,152.92</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,304,514.76</b>	<b>1,234,883.54</b>	<b>1,129,413.15</b>	<b>1,083,805.24</b>

母公司2019-2022年6月末资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	13,172.42	19,739.64	18,411.30	2,670.21
应收票据	-	-	-	-
应收账款	82,074.32	141,745.98	133,595.89	111,146.85
预付款项	-	0.00	-	-
其他应收款	518,470.85	243,959.08	138,815.14	110,024.26
存货	70,637.03	70,449.09	70,310.90	115,744.91
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	102.67
<b>流动资产合计</b>	<b>684,354.63</b>	<b>475,893.79</b>	<b>361,133.23</b>	<b>339,688.91</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售的金融资产	-	0.00	-	-
长期股权投资	212,785.12	132,014.12	127,014.12	117,014.12
其他权益工具投资	1,062.00	1,062.00	-	-
投资性房地产	150,176.26	149,967.46	96,280.50	79,804.37
固定资产	2,472.53	2,586.76	392.93	409.95
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	2,995.76	1,456.25	194.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>369,491.66</b>	<b>287,086.58</b>	<b>223,881.54</b>	<b>197,228.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,053,846.29</b>	<b>762,980.37</b>	<b>585,014.77</b>	<b>536,917.35</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	7,044.06	10,957.45	13,138.32	5,745.05
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	43.63	3.87	-	-
应交税费	8,968.52	8,366.49	4,140.18	3,480.46
其他应付款	557,159.38	258,861.70	125,538.54	27,547.64

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其中：应付利息	-	-	6,226.64	6,172.80
一年内到期的非流动负债	20,831.30	24,180.20	45,300.00	31,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>594,046.89</b>	<b>302,369.70</b>	<b>188,117.04</b>	<b>67,773.15</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	-	26,500.00
应付债券	37,177.68	55,846.13	74,309.54	92,712.25
长期应付款	250.00	250.00	250.00	250.00
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	4,395.78	4,395.78	3,734.46	98.29
<b>非流动负债合计</b>	<b>41,823.46</b>	<b>60,491.91</b>	<b>78,294.00</b>	<b>119,560.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>635,870.36</b>	<b>362,861.62</b>	<b>266,411.04</b>	<b>187,333.69</b>
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	306,433.77	294,103.63	238,639.41	284,105.72
盈余公积	8,406.80	8,406.80	5,801.72	4,323.60
未分配利润	83,135.36	77,608.32	54,162.60	41,124.86
<b>所有者权益合计</b>	<b>417,975.94</b>	<b>400,118.76</b>	<b>318,603.73</b>	<b>349,583.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,629,803,734.55</b>	<b>762,980.37</b>	<b>585,014.77</b>	<b>536,917.35</b>

## 七、发行人2019-2022年6月末合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>11,113.10</b>	<b>68,192.31</b>	<b>65,084.67</b>	<b>51,544.05</b>
减：营业成本	12,545.28	60,974.76	62,016.63	28,211.70
税金及附加	1,148.03	2,233.32	1,495.28	1,387.22
销售费用	-	19.87	11.45	2.43
管理费用	2,657.32	2,336.30	1,264.48	1,147.16
财务费用	2,520.76	7,256.21	17,090.13	9,490.93
加：其他收益	-	-	0.00	0.00
投资收益	-	-	0.00	-54.41
其中：对联营企业和合	-	-	0.00	0.00

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营企业的投资收益				
公允价值变动收益	-	149.54	16,303.18	0.00
信用减值损失	-	-5,577.89	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	0.00	-7,065.89	-525.16
资产处置收益	-	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润</b>	<b>-7,758.29</b>	<b>-10,056.49</b>	<b>-7,556.01</b>	<b>10,725.03</b>
加：营业外收入	8,096.56	19,739.29	19,740.58	1,396.34
减：营业外支出	25.54	69.87	136.56	812.65
<b>三、利润总额</b>	<b>312.73</b>	<b>9,612.92</b>	<b>12,048.00</b>	<b>11,308.72</b>
减：所得税费用	-8.88	782.23	4,731.95	3,697.10
<b>四、净利润</b>	<b>321.61</b>	<b>8,830.69</b>	<b>7,316.06</b>	<b>7,611.62</b>
归属于母公司所有者的净利润	321.61	8,830.69	7,316.06	7,611.62
少数股东损益	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>13,595.12</b>		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	13,595.12	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>321.61</b>	<b>22,425.81</b>	<b>7,316.06</b>	<b>7,611.62</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	321.61	22,425.81	7,316.06	7,611.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

母公司2019-2022年6月末利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>2,217.47</b>	<b>44,030.04</b>	<b>23,195.11</b>	<b>20,313.86</b>
减：营业成本	-	34,226.60	16,723.70	16,424.86
税金及附加	922.39	1,507.71	544.67	272.44
销售费用	-	11.80	-	-
管理费用	3,041,934.20	793.48	288.61	294.86
财务费用	2,744.88	153.73	4,650.57	1,974.12
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	3.58

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	119.02	12,374.57	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	204.54	-201.76	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-	2,043.98
资产处置收益	-	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-2,485.65</b>	<b>7,660.27</b>	<b>13,160.35</b>	<b>3,395.15</b>
加：营业外收入	8,015.69	19,116.66	5,000.00	1,321.48
减：营业外支出	3.00	64.80	37.80	3.90
<b>三、利润总额</b>	<b>5,527.04</b>	<b>26,712.13</b>	<b>18,122.55</b>	<b>4,712.73</b>
减：所得税费用	-	661.32	3,636.17	-
<b>四、净利润</b>	<b>5,527.04</b>	<b>26,050.80</b>	<b>14,486.38</b>	<b>4,712.73</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,527.04	26,050.80	14,486.38	4,712.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>5,527.04</b>	<b>26,050.80</b>	<b>14,486.38</b>	<b>-</b>

## 八、发行人2019-2022年6月末合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	<b>10,595.11</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	72,478.37	32,385.32	35,455.59
收到的税费返还	-	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	266,091.29	382,209.81	149,479.14	136,168.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>276,686.40</b>	<b>454,688.17</b>	<b>181,864.46</b>	<b>171,624.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	20,255.18	55,712.20	24,928.51	27,913.56
支付给职工以及为职工支付的现金	781.55	650.73	249.74	113.78
支付的各项税费	1,007.85	1,720.58	2,283.84	6,044.86
支付其他与经营活动有关的现金	279,059.35	387,732.04	142,404.14	194,728.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>301,103.93</b>	<b>445,815.55</b>	<b>169,866.23</b>	<b>228,800.99</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,417.53</b>	<b>8,872.62</b>	<b>11,998.23</b>	<b>-57,176.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>			

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
收回投资收到的现金	-	0.00	0.00	14,500.00
取得投资收益收到的现金	-	0.00	0.00	5.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.00	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.00	0.00	-1,694.74
收到其他与投资活动有关的现金	-	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>12,810.48</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,570.00	19,198.55	14,177.53	16,045.87
投资支付的现金	147.00	1,512.00	0.00	887.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-392.02	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>19,717.00</b>	<b>20,318.53</b>	<b>14,177.53</b>	<b>16,933.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-19,717.00</b>	<b>-20,318.53</b>	<b>-14,177.53</b>	<b>-4,123.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	144,691.00	176,805.00	129,770.00	81,316.34
发行债券收到的现金	-	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,600.00	13,000.00	49,198.00	6,139.60
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>153,291.00</b>	<b>189,805.00</b>	<b>178,968.00</b>	<b>87,455.94</b>
偿还债务支付的现金	62,503.45	147,201.93	109,808.00	42,565.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,768.22	34,330.37	19,194.56	10,575.08
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,659.85	16,183.57	13,465.54	5,686.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>83,931.53</b>	<b>197,715.87</b>	<b>142,468.10</b>	<b>58,826.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>69,359.47</b>	<b>-7,910.87</b>	<b>36,499.90</b>	<b>28,629.86</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>25,224.95</b>	<b>-19,356.78</b>	<b>34,320.60</b>	<b>-32,669.75</b>
加：期初现金及现金等价物余额	80,478.84	99,835.62	65,515.02	98,184.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>105,703.79</b>	<b>80,478.84</b>	<b>99,835.62</b>	<b>65,515.02</b>

母公司2019-2022年6月末现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	35,879.95	976.47	6,005.75
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	237,871.76	346,968.21	132,674.37	75,496.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>237,871.76</b>	<b>382,848.16</b>	<b>133,650.85</b>	<b>81,502.47</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,101.34	36,545.66	6,591.18	16,744.12
支付给职工以及为职工支付的现金	-	305.04	-	-
支付的各项税费	707.88	283.19	58.76	1,321.49
支付其他与经营活动有关的现金	138,442.01	283,620.43	63,386.84	98,599.62
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>143,251.23</b>	<b>320,754.32</b>	<b>70,036.79</b>	<b>116,665.22</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>94,620.54</b>	<b>62,093.84</b>	<b>63,614.06</b>	<b>-35,162.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	10,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	3.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-239.90
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,763.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,748.30	1,584.38	3,116.78	399.79
投资支付的现金	80,771.00	6,062.00	10,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>82,519.30</b>	<b>7,646.38</b>	<b>13,116.78</b>	<b>399.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-82,519.30</b>	<b>-7,646.38</b>	<b>-13,116.78</b>	<b>9,363.89</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-



项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	250.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	-	-	<b>250.00</b>
偿还债务支付的现金	18,668.45	44,963.40	31,000.00	1,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	8,155.72	2,910.19	625.59
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	846.00	846.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>18,668.45</b>	<b>53,119.12</b>	<b>34,756.19</b>	<b>2,471.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-18,668.45</b>	<b>-53,119.12</b>	<b>-34,756.19</b>	<b>-2,221.59</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-6,567.22</b>	<b>1,328.34</b>	<b>15,741.08</b>	<b>-28,020.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	19,739.64	18,411.30	2,670.21	30,690.68
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>13,172.42</b>	<b>19,739.64</b>	<b>18,411.30</b>	<b>2,670.21</b>

### 九、重大诉讼情况

经查询中国裁判文书网并与发行人核实确认，截止本募集说明书签署之日，发行人不存在其他影响公司财务状况的重大涉诉案件、仲裁或行政处罚案件。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

#### (一) 信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人主体信用级别为 AA-，评级展望为稳定，本期债券品种一的信用等级为 AAA，品种二的信用等级为 AAA。该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

#### (二) 评级报告的内容摘要

##### 1、优势：

吉安市经济实力较强，其下辖的吉水县电子信息等支柱产业发展势头较好，旅游和电子商务带动第三产业快速发展，经济实力较强；

公司主要从事吉水县范围内的基础设施建设业务，业务具有较强的区域专营性；

作为吉水县重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到实际控制人和相关各方的有力支持；

合肥兴泰担保和江西信用担保分别为本期债券品种一和品种二提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保均具有很强的增信作用。

##### 2、关注：

公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力；

公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较高，资产受限比例较高，资产流动性较差；

公司全部债务规模持续增长且面临较大的短期偿债压力，随着吉水县基础设施建设的推进，公司债务规模及债务率或将维持在较高水平。

##### 3、跟踪评级安排

东方金诚将在“2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券”的信用等级有效期内，持续关注与江西吉湖发展集团有限公司和该债项相关的可能影响其信用等级的重大事项实施定期与不定期跟踪评级。

## 二、发行人历史评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2017 年出具的《2018 年第一期吉水县城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券信用评级报告》，发行人主体评级为 AA-；根据东方金诚国际信用评估有限公司 2018 年出具的《吉水县城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2018 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA-；根据东方金诚国际信用评估有限公司 2019 年出具的《吉水县城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA-；根据东方金诚国际信用评估有限公司 2020 年出具的《江西吉湖发展集团有限公司主体及相关债项 2020 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA-。根据东方金诚国际信用评估有限公司 2021 年出具的《江西吉湖发展集团有限公司主体及相关债项 2021 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA-。根据东方金诚国际信用评估有限公司 2022 年出具的《江西吉湖发展集团有限公司主体及相关债项 2022 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA-。

## 三、银行授信情况

发行人与中国农业发展银行、北京银行等金融机构具有良好的合作关系。截至 2021 年末，公司已获得各大银行 55.59 亿元的授信额度，未使用额度 13.38 亿元。明细如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
赣州银行	52,000.00	22,000.00	30,000.00

江西银行	102,125.00	68,275.00	33,850.00
中国农业发展银行	138,700.00	102,940.00	35,760.00
中国农业银行	53,300.00	48,300.00	5,000.00
建设银行	34,000.00	32,400.00	1,600.00
华夏银行	8,000.00	7,900.00	100.00
工商银行	71,000.00	52,837.00	18,163.00
兴业银行	8,000.00	6,600.00	1,400.00
北京银行	24,750.00	24,750.00	0.00
吉水县农村信用合作联社营业部	4,000.00	4,000.00	0.00
中国银行	20,000.00	17,100.00	2,900.00
九江银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00
光大银行	15,000.00	13,000.00	2,000.00
吉水农商行	5,000.00	5,000.00	0.00
合计	555,875.00	422,102.00	133,773.00

#### 四、发行人信用记录

最近三年及一期，发行人未发生任何重大债务违约情况。根据中国人民银行企业征信系统的查询记录，发行人不存在不良和违约负债余额，已结清信贷信息中不存在不良/违约类和关注类信贷信息。

#### 五、发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付债券规模为6.87亿元，具体如下：

单位：亿元

名称	发行日期	发行规模	当期余额	发行期限	类别	偿还情况
18吉水管廊债01	2018-02-07	6.60	3.96	7	企业债	按期还本付息
18吉水管廊债02	2018-04-10	2.80	1.68	7	企业债	按期还本付息
吉水县园区开发建设有限公司资产收益权	2019年8月至11月	1.24	1.23	3	资产收益权	尚未兑付

合计	-	10.64	6.87	-	-	-
----	---	-------	------	---	---	---

截至本募集说明书签署之日，公司已发行2只企业债券，分别为“2018年第一期吉水县城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券”和“2018年第二期吉水县城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券”，共募集资金9.40亿元，均正常还本付息。

“18吉水管廊债01”募集资金总额为6.60亿元，其中4.00亿元用于吉水县城市地下综合管廊建设项目，2.40亿元补充营运资金；“18吉水管廊债02”募集资金总额为2.80亿元，全部用于吉水县城市地下综合管廊建设项目。截至目前，募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券均按时还本付息，债务不存在违约或延迟支付本息的情况。

## 第七节 担保情况

### 一、本期债券担保情况

本期债券品种一由合肥市兴泰融资担保集团有限公司（以下简称“兴泰担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，品种二由江西省信用融资担保集团股份有限公司（以下简称“江西信担”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请兴泰担保和江西信担为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，保证人将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

#### （一）保证人-合肥市兴泰融资担保集团有限公司

##### 1、基本情况

名称：合肥市兴泰融资担保集团有限公司

法定代表人：陈锐

成立日期：2001年4月20日

注册资本：306,504.70万元人民币

主营业务：主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、再担保、债券发行担保业务；兼营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资等业务。

##### 2、财务情况

###### （1）主要财务数据

兴泰担保2020年及2021年的财务报表经天职国际会计师事务所（特

殊普通合伙) 审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告(天职业字[2021]20658号和天职业字[2022]1746号)。截至2022年6月末, 合肥市兴泰融资担保集团有限公司合并范围总资产87.95亿元, 净资产71.42亿元, 资产负债率为18.79%。2022年1-6月营业总收入2.14亿元, 净利润为0.74亿元。

(2) 兴泰担保2020-2021年及2022年1-6月合并资产负债表

单位: 万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	234,798.54	90,937.90	93,310.40
存出保证金	142,565.57	121,263.04	148,507.49
交易性金融资产	253,957.69	134,029.08	117,037.57
应收票据	4,474.72	11,479.30	9,972.18
应收账款	2.37	0.94	1.78
应收代偿款	37,308.16	53,574.41	67,522.10
预付款项	65.06	43.30	15.04
其他应收款	19,445.75	16,255.50	40,935.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	11,321.50	20,145.79	133,400.10
<b>流动资产合计</b>	<b>703,939.36</b>	<b>447,729.25</b>	<b>488,665.07</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	-	-	31,184.72
其他权益工具投资	33,193.34	33,193.34	-
其他非流动金融资产	62,105.75	67,105.75	-
投资性房地产	10,928.21	11,117.78	11,496.91
固定资产	4,817.29	4,939.57	5,045.20
长期待摊费用	64.60	77.52	103.35
递延所得税资产	21,297.38	21,382.15	17,558.37
其他非流动资产	34,713.92	33,848.02	23,526.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>175,520.48</b>	<b>171,664.12</b>	<b>88,914.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>879,459.84</b>	<b>619,393.37</b>	<b>577,579.82</b>

<b>流动负债：</b>			
预收款项	130.39	130.36	3,312.42
合同负债	5,097.85	4,819.01	0.00
应付职工薪酬	115.66	331.46	373.44
应交税费	1,911.63	3,954.91	4,256.73
其他应付款	42,125.28	49,532.53	59,046.13
担保合同准备金	112,909.99	104,349.55	85,003.66
其他流动负债	45.92	101.56	
<b>流动负债合计</b>	<b>162,336.71</b>	<b>163,219.38</b>	<b>151,992.39</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期应付款	1,976.66	1,976.66	11,036.66
递延所得税负债	957.61	984.65	
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,934.27</b>	<b>2,961.31</b>	<b>11,036.66</b>
<b>负债合计</b>	<b>165,270.98</b>	<b>166,180.68</b>	<b>163,029.05</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	533,364.95	306,504.70	269,773.76
其他权益工具	99,735.85	99,735.85	99,735.85
其中：优先股			
永续债	99,735.85	99,735.85	99,735.85
资本公积	27,668.94	4,334.35	962.92
减：库存股			
其他综合收益	-2,657.48	-2,657.48	-
专项储备			
盈余公积	2,785.05	2,785.05	2,167.57
一般风险准备	6,250.37	6,250.37	5,341.21
未分配利润	27,733.20	20,615.12	21,076.91
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	694,880.88	437,567.96	399,058.21
少数股东权益	19,307.98	15,644.72	15,492.56
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>714,188.86</b>	<b>453,212.68</b>	<b>414,550.77</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>879,459.84</b>	<b>619,393.37</b>	<b>577,579.82</b>

(3) 兴泰担保2020-2021年度及2022年1-6月合并利润表

单位：万元



项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>21,395.63</b>	<b>34,457.50</b>	<b>24,416.97</b>
其中：营业收入	602.26	2,416.95	23,375.31
利息收入	801.85	1,648.14	1,041.66
已赚保费	19,991.52	30,392.40	-
手续费及佣金收入	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>18,918.17</b>	<b>36,335.75</b>	<b>24,602.34</b>
其中：营业成本	2,356.51	7,499.73	2,436.72
提取担保合同准备金净额	16,177.81	25,650.94	18,328.86
税金及附加	281.15	488.19	266.05
管理费用	2,178.70	5,240.16	5,375.39
财务费用	-2,075.99	-2,543.27	-1,804.68
其中：利息费用	203.03	407.17	421.56
利息收入	2,291.78	2,955.52	2,227.79
加：其他收益	1,804.84	2,829.58	3,120.17
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-108.16	1,359.97	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	339.06	2,957.69	-
投资收益（损失以“-”号填列）	4,985.29	4,896.57	4,206.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-1,510.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.60	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>9,500.08</b>	<b>10,165.56</b>	<b>5,630.37</b>
加：营业外收入	0.76	-	5.90
减：营业外支出	-	0.44	1.67
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>9,500.84</b>	<b>10,165.12</b>	<b>5,634.60</b>
减：所得税费用	2,124.66	2,420.81	2,191.33
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,376.18</b>	<b>7,744.32</b>	<b>3,443.28</b>
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,376.18	7,744.32	3,443.28
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	7,118.08	7,555.87	3,300.44

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	258.10	188.44	142.84
<b>六、综合收益总额</b>	<b>7,376.18</b>	<b>7,743.24</b>	<b>3,443.28</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	7,118.08	7,554.80	3,300.44
（二）归属于少数股东的综合收益总额	258.10	188.44	142.84
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益(元/股)	-	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-	-

(4) 兴泰担保 2020-2021 年度及 2022 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	19,996.15	37,767.16	31,069.01
收到其他与经营活动有关的现金	73,325.38	90,817.16	20,645.86
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>96,493.71</b>	<b>128,584.32</b>	<b>51,714.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	288.00	3,862.42	1,488.36
支付给职工及为职工支付的现金	2,732.67	6,102.39	4,844.64
支付的各项税费	5,471.53	6,931.83	3,954.45
支付其他与经营活动有关的现金	76,593.04	57,470.09	88,725.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>85,752.67</b>	<b>74,366.74</b>	<b>99,013.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,741.04</b>	<b>54,217.58</b>	<b>-47,298.37</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	592,456.99	141,026.16	491,204.08
取得投资收益收到的现金	4,753.04	4,896.57	4,206.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.66	1.12	3.45
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>597,211.68</b>	<b>145,923.86</b>	<b>495,413.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42.07	47.13	20.39
投资支付的现金	714,650.00	236,499.64	527,502.09
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>714,692.07</b>	<b>236,546.77</b>	<b>527,522.48</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-117,480.40</b>	<b>-90,622.91</b>	<b>-32,108.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	253,600.00	40,000.00	12,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金	-	-	99,735.85
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>253,600.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>111,735.85</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,000.00	4,907.17	421.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,060.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,000.00</b>	<b>5,967.17</b>	<b>421.56</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>250,600.00</b>	<b>34,032.83</b>	<b>111,314.29</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>143,860.64</b>	<b>-2,372.50</b>	<b>31,907.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额	90,937.90	93,310.40	56,403.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>234,798.54</b>	<b>90,937.90</b>	<b>88,310.40</b>

### 3、担保人资信情况

兴泰担保为安徽省合肥市市级融资担保集团，实际控制人为合肥市人民政府国有资产监督管理委员会，资本实力和抗风险能力较强，东方金诚国际信用评估有限公司给予合肥市兴泰融资担保集团有限公司主体长期信用等级为AAA。

### 4、担保人累计担保余额

发行人本期债券计划发行规模为4.9亿元，其中品种一计划发行2.5亿元，兴泰担保为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；除对本期债券的担保外，兴泰担保不存在对发行人及其关联方的其他融资业务提供担保。

根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章 融资担保责任余额计量与管理”，兴泰对本期债券的担保额为2.5亿元，发行人主体信用评级为AA-，因此担保责任余额为2.5亿元，占兴泰担保2022年6月末净资产

（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例为4.81%，未超过10%的限制。同时兴泰担保对发行人的关联方的担保责任余额为0亿元，对发行人关联方的担保责任余额与兴泰担保净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例也未超过15%，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定；截至2022年6月末，兴泰担保融资担保责任余额184.15亿元，结合当期净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）51.97亿元，兴泰担保融资担保放大倍数为3.54倍，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定。加上本期债券融资担保责任余额2.5亿元后，兴泰担保融资担保责任余额为186.65亿元，融资担保放大倍数为3.59倍，亦符合监管要求。以上数据符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。兴泰担保在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

## 5、担保人发行债券情况

2020年，兴泰担保公开发行了10亿元的“合肥市兴泰融资担保集团有限公司2020年公开发行永续期公司债券”，债券起息日为2020年11月27日，基础期限为3年，以每3个计息年度为一个周期。除此以外，兴泰担保未发行其他企业债券、公司债券、中期票据及短期融资券等。

## 6、担保函主要内容

### （1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券（即本期债券）为发行面额不超过人民币贰亿伍仟万元（含）、期限不超过伍年（含）的“2022年江西吉湖发展集团有限公

司公司债券（品种一）”（债券金额、期限、债券名称以监督管理及审批机关的批复/备案文件为准）。

### （2）债券到期日

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时公告的募集说明书记载的债券本金到期日。债券发行人应该按照债券正式发行时公告的募集说明书的规定清偿全部债券本金和利息。

### （3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### （4）保证责任的承担

在本担保函项下债券存续期内及到期时，如发行人不能按时足额兑付本期债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

### （5）保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金不超过人民币贰亿伍仟万元（含）及相应的利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

### （6）保证期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### （7）财务信息披露

债券监督管理及审批机关及其下属派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表

等财务信息。

#### (8) 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条约定的保证范围内继续承担保证责任。

#### (9) 主债权的变更

经监督管理及审批机关批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

#### (10) 加速到期

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

#### (11) 担保函的生效

本担保函自本期债券发行完成之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

### 7、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本期债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券品种一持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券品种一持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人亦可依照本期债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券品种一持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证

责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券品种一持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

## 8、担保协议及程序的合法合规性

兴泰担保出具担保函对发行人本期债券品种一提供全额不可撤销的连带责任保证担保。兴泰担保所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。兴泰担保依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据江西求正沃德（吉安）律师事务所出具的法律意见书，合肥市兴泰融资担保集团有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

### （二）保证人-江西省信用融资担保集团股份有限公司

#### 1、基本情况

保证人：江西省信用融资担保集团股份有限公司

法定代表人：刘桑林

成立日期：2008年11月27日

注册资本：500,000.00万元人民币

主营业务：许可项目：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务，再担保业务。（凭《融资担保业务经营许可证》开展经营）一般项目：非融资担保服务，融资咨询服务，财务咨询，科技中介服务，以自有资金从事投资活动。（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）。

## 2、财务情况

### (1) 主要财务数据

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对江西信用担保2020年度的财务报表进行了审计，出具了天职业字[2021]16835号标准无保留意见的审计报告；对江西信用担保2021年度的财务报表进行了审计，出具了天职业字[2022]14525号标准无保留意见的审计报告。截至2022年6月末，江西省信用融资担保集团股份有限公司合并范围总资产64.68亿元，净资产52.58亿元。2022年1-6月营业总收入2.48亿元，净利润为0.69亿元。

### (2) 江西省信用融资担保集团股份有限公司2020-2021年度及2022年1-6月合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	402,112.79	143,107.61	86,019.49
存出保证金	-	122,509.27	115,869.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	5,800.00
应收票据			
应收保费	162.46	145.98	184.00
应收分担保账款			
应收账款			
应收利息			
应收代偿款	41,874.65	40,323.49	36,224.41
其他应收款	5,229.35	2,942.17	14,690.56
预付账款	307.69	155.44	54.74
其他流动资产	2.26	31.61	6.34
<b>流动资产合计</b>	<b>449,689.21</b>	<b>309,215.57</b>	<b>258,848.53</b>
<b>非流动资产</b>			
委托贷款	137,100.00	97,500.00	47,200.00
减：委托贷款减值准备			



委托贷款账面价值	137,100.00	97,500.00	47,200.00
抵债资产	-	-	-
债权投资	-	40,091.48	-
其他权益工具投资	5,550.00	5,550.00	15,500.00
长期股权投资	3,855.55	3,870.42	1,567.79
减：长期股权投资减值准备			
长期股权投资账面价值	3,855.55	3,870.42	1,567.79
投资性房地产			
固定资产：			
固定资产原值	1,114.74	1,089.13	992.96
减：累计折旧	852.86	814.19	749.26
固定资产清理			
固定资产净额	261.88	274.94	243.70
在建工程			
工程物资			
无形资产	286.58	81.02	74.44
递延所得税资产	-	9.07	-
长期待摊费用	11.09	-	75.60
其他非流动资产	10,000.00	30,000.00	10,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>197,156.58</b>	<b>177,376.92</b>	<b>74,661.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>646,845.78</b>	<b>486,592.49</b>	<b>333,510.06</b>
<b>流动负债</b>			
短期借款			
存入保证金	8,514.61	17,015.80	16,768.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付账款			
预收保费	10,786.27	8,932.20	3,924.69
应付职工薪酬	2,267.31	3,512.96	2,233.17
应交税费	3,298.17	5,238.78	4,326.01
应付利息			
应付股利	3,215.93	8,804.38	2,652.34
其他应付款	10,881.50	5,458.44	5,667.72
应付分担保账款			

未到期责任准备金	9,484.48	7,409.04	4,751.65
担保赔偿准备金	70,444.82	63,364.68	51,990.06
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>118,893.09</b>	<b>119,736.29</b>	<b>92,314.32</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款			
应付债券			
专项应付款			
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	2,114.40	2,114.40	961.84
代管担保基金			
非流动负债合计	2,114.40	2,114.40	961.84
<b>负债合计</b>	<b>121,007.49</b>	<b>121,850.69</b>	<b>93,276.16</b>
股东权益			
股本	500,000.00	343,499.70	200,000.00
资本公积	10,881.60	1,491.59	-
盈余公积	6,356.85	6,356.85	4,809.63
一般风险准备			
担保扶持基金	3,724.35	3,651.35	-
未分配利润	4,875.49	9,742.31	35,424.27
归属于母公司权益合计	525,838.30	364,741.80	-
少数股东权益			
<b>股东权益合计</b>	<b>525,838.30</b>	<b>364,741.80</b>	<b>240,233.91</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>646,845.78</b>	<b>486,592.49</b>	<b>333,510.06</b>

(3) 江西省信用融资担保集团股份有限公司2020-2021年度及2022年1-6月合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>24,813.23</b>	<b>34,045.08</b>	<b>23,975.12</b>
（一）担保业务收入	18,506.70	18,988.62	11,448.07
其中：1.1 融资性担保费收入	12,873.17	14,818.08	9,503.31

1.2 非融资性担保费收入	5,630.54	4,121.25	1,909.27
1.3 再担保业务收入	-	49.30	-
1.4 手续费及佣金收入			
1.5 评审费收入			
1.6 追偿收入	3.00	-	35.49
减：提取未到期责任准备金	2,075.44	2,488.69	1,264.61
(二) 投资收益（损失以“-”号填列）	-14.87	1,170.87	469.13
(三) 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
(四) 利息净收入（损失以“-”号填列）	8,393.21	13,905.09	11,459.10
利息收入	8,393.21	13,905.09	11,629.10
利息支出			170.00
(五) 汇兑收益（损失以“-”号填列）			
(六) 其他业务收入	-	1,506.64	48.11
(七) 资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.41	0.86
(八) 其他收益	3.62	962.13	1,814.45
<b>二、营业支出</b>	<b>16,192.87</b>	<b>18,988.95</b>	<b>11,260.77</b>
(一) 担保赔偿支出			
(二) 手续费及佣金支出	6,550.60	3,538.81	873.47
(三) 分担保费支出	64.34	82.72	
(四) 提取赔偿准备金	7,080.13	7,652.55	3,789.07
(五) 税金及附加	58.19	57.68	11.46
(六) 业务及管理费	2,337.68	7,196.09	6,696.05
(七) 其他业务成本	101.91	138.82	86.69
(八) 资产减值损失（转回金额以“-”号填列）	-		-195.97
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,620.36</b>	<b>15,056.12</b>	<b>12,714.35</b>
加：营业外收入	0.18	97.53	29.07
其中：1、财政补助			
2、税收返还			
减：营业外支出	-0.41	41.59	0.27
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,620.95</b>	<b>15,112.06</b>	<b>12,743.15</b>
减：所得税费用	1,750.29	3,837.15	4,349.82
<b>五、净利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>6,870.66</b>	<b>11,274.91</b>	<b>8,393.33</b>

归属于母公司股东的净利润	6,870.66	11,274.91	-
少数股东损益			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>6,870.66</b>	<b>11,274.91</b>	<b>8,393.33</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	6,870.66	11,274.91	
归属于少数股东的综合收益总额			

(4) 江西省信用融资担保集团股份有限公司 2020-2021 年度及 2022 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到的担保费收入	15,844.05	24,471.03	14,012.26
收到的追偿收入	-	-	35.49
收到其他与经营活动有关的现金	63,750.94	37,611.68	16,700.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>79,594.99</b>	<b>62,082.71</b>	<b>30,748.38</b>
担保代偿支付的现金	2,434.40	6,259.75	2,182.13
支付给职工以及为职工支付的现金	1,904.45	4,632.69	3,753.56
支付的各项税费	3,834.88	4,070.75	2,975.57
支付其他与经营活动有关的现金	55,712.93	5,585.62	6,689.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>63,886.65</b>	<b>20,548.82</b>	<b>15,601.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>15,708.35</b>	<b>41,533.89</b>	<b>15,147.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	2,013.34	55,500.00	63,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	7.00	1.91
取得投资收益收到的现金	-	914.15	429.88
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,013.34</b>	<b>56,421.15</b>	<b>63,531.79</b>
投资支付的现金	49,614.90	150,050.00	84,850.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	132.79	76.67	72.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>49,747.69</b>	<b>150,126.67</b>	<b>84,922.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,734.35</b>	<b>-93,705.53</b>	<b>-21,390.52</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金	165,890.31	50,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>165,890.31</b>	<b>50,000.00</b>	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,368.40	871.90	2,682.38
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>17,368.40</b>	<b>871.90</b>	<b>2,682.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>148,521.91</b>	<b>49,128.10</b>	<b>-2,682.38</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>116,495.91</b>	<b>-3,043.54</b>	<b>-8,925.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	295,616.88	251,644.62	194,045.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>412,112.79</b>	<b>248,601.08</b>	<b>185,119.83</b>

### 3、担保人资信情况

江西信担为江西省省级融资担保集团，系江西省金融控股集团有限公司的全资子公司，实际控制人为江西省财政资产中心，公司资本实力与抗风险能力较强。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，江西省信用融资担保集团股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

### 4、担保人累计担保余额

发行人本期债券计划发行规模为4.9亿元，其中品种二计划发行2.4亿元，江西信担为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；除对本期债券的担保外，江西信担不存在对发行人及其关联方的其他融资业务提供担保。

根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章 融资担保责任余额计量与管理”，江西信担对本期债券的担保额为2.4亿元，发行人主体信用等级为AA-，因此担保责任余额为2.4亿元，占江西信担2022年6月末净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例为4.85%，未超过10%的限制。同时江西信担对发行人的关联方的担保责任余额为0亿元，对发行人关联方的担保责任余额与江西信担净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对

其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后)的比例也未超过15%，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定；截至2022年6月末，江西信担融资担保责任余额121.83亿元，结合当期净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）49.50亿元，江西信担融资担保放大倍数为2.46倍，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定。加上本期债券融资担保责任余额2.4亿元后，江西信担融资担保责任余额为124.23亿元，融资担保放大倍数为2.5倍，亦符合监管要求。以上数据符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。江西信担在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

## 5、担保人发行债券情况

江西信担未发行企业债券、公司债券、中期票据及短期融资券等。

## 6、担保函主要内容

### （1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行面额不超过人民币 24,500.00 万元，期限不超过 5 年（含 5 年）（具体金额、期限以国家发展和改革委员会最后批复为准）。

### （2）债券到期日

本期债券品种二分期兑付本金按以下方式进行：被担保的债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年末至第 5 年末分别偿还本金的 30%、30%、40%，当期利息随本金一起支付。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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

本期债券品种二的起息日为缴款日，到期日以正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日为准。

债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

### (3) 保证的方式

担保人承担保证的方式为对本期债券品种二承担全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### (4) 保证责任的承担方式

在本期债券品种二存续期和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，在担保函规定的担保范围内将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。

债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

### (5) 保证范围

担保人保证的范围包括:本期债券品种二的本金、相应的票面利息，违约金，损害赔偿金，实现债权的费用。

### (6) 保证期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券品种二的存续期及到期之日起两年。债券持有人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### (7) 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并在合理范围内要求担保人提供会计报表等财务信息。

### (8) 债券的转让或出质

债券持有人依法将本期债券品种二转让或出质给第三人的,担保人在

本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

#### (9) 主债权的变更

经本期债券品种二有关主管部门或本期债券品种二持有人会议批准，本期债券品种二利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任；但实质性增加担保人保证责任的需经担保人书面同意。

#### (10) 加速到期

在本期债券品种二到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等其他任何足以影响本期债券品种二持有人的重大不利事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### (11) 担保函的生效

本担保函自本期债券获得国家发展和改革委员会批复且本期债券品种二成功发行之日起生效，在此之前担保人无需承担担保责任。

自本担保函出具之日起至本期债券品种二正式发行之日，若出现包括但不限于债券发行人经营管理出现重大变化、偿债能力下降、卷入重大法律诉讼等，担保人有权书面通知主承销商暂缓或停止发行债券事项。

#### (12) 其他

担保人同意发行人将本担保函随同其他申报文件一同上报，并随同其他档案一同提供给认购本期债券品种二的投资者查询。

因本担保函发生争议而未能通过协商解决的，本期债券品种二持有人可以向担保人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 7、担保人与发行人、债权代理人 and 债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限



内按约定偿付本期债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券品种二持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券品种二持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权人亦可依照本期债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券品种二持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券品种二持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

## 8、担保协议及程序的合法合规性

江西信担出具担保函对发行人本期债券品种二提供全额不可撤销的连带责任保证担保。江西信担所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。江西信担依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据江西求正沃德（吉安）律师事务所出具的法律意见书，江西省信用融资担保集团股份有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

## 二、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全

兑付的内部机制。

### （一）偿债账户管理

发行人与监管银行九江银行股份有限公司吉水支行（以下简称“监管银行”）签订了《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于T日前3个工作日（T-3个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

### （二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，

设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

(1) 基本财务安排本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

(2) 补充财务安排在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

### (三) 偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，九江银行股份有限公司吉水支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

### (四) 债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符

合本规则规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本期债券利息和/或本金作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、对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方案进行决议；

4、发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事

项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 2、单独或合并持有持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 3、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 4、拟变更《募集说明书》的约定；
- 5、发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6、发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《持有人会议规则》的主要内容；
- 8、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；
- 9、发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 10、发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；
- 11、担保人发生影响履行担保责任能力的重大不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 12、发行人拟变更本期债券担保人或担保方式；
- 13、发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

14、本期债券被暂停转让交易；

15、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### 三、本期债券偿债资金安排和保障措施

#### （一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 51,544.05 万元、65,084.67 万元、68,192.31 万元和 11,113.10 万元，净利润分别为 7,611.62 万元、7,316.06 万元、8,830.69 万元和 321.61 万元；经营活动产生的现金流入分别为 171,624.37 万元、181,864.46 万元、454,688.17 万元和 276,686.40 万元。未来随着吉水县建设进度加快，发行人业务将不断发展，营业收入和利润水平有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而进一步为本期债券本息的偿还提供保障。

#### （二）发行人与银行良好的合作关系和优良的信用记录为本期债券本息偿付提供了重要支持

多年来发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度。即使在本期债券本息偿付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。

#### （三）募投项目达产后具有良好的经济效益及可期的现金流入

本期债券募集资金拟用于吉水县智慧城市建设工程（一期）项目和补充营运资金，募投项目建成投产后预计每年可为公司带来稳定的现金流入。

体育馆可出租面积 32000 平方米，参考吉水县全民健身活动中心体育馆收费标准，本项目租金标准按照 15 元/平方米·月，租金每 2 年上涨 5%。农贸市场共出租摊位 600 个，租金每 2 年上涨 5%。本项目 5000 个地面停

车位，均位于中心城区，租金价格按3元/个·小时，每天使用6小时，每年按365天计算，车位使用率第1年60%，第2年70%，第3年80%，此后稳定在80%。另外，充电桩收入与广告位经营也会为发行人带来收入。可保证发行人投入的成本及时回笼，在后期收费经营管理中可保持适度盈余。项目收益测算如下：

## 项目收益测算表

单位：万元

年份	建设期	建设期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
数字体育馆租赁收入	-	-	432.00	432.00	453.60	453.60	476.35	476.35
数字体育馆少儿培训收入			54.00	72.00	90.00	113.40	113.40	113.40
数字体育馆成人活动收入			37.80	50.40	63.00	79.38	79.38	79.38
智慧农贸市场摊位租金收入	-	-	99.36	116.88	139.10	139.10	146.06	146.06
智能停车设施收入	-	-	1,218.60	1,415.70	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80
充电桩收入	-	-	2,047.21	2,631.85	3,216.50	4,181.25	4,181.25	4,181.25
广告位经营收入	-	-	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71
项目总收入	-	-	5,162.68	5,992.54	6,848.71	7,853.24	7,882.95	7,882.95
运营成本及费用	-	-	3,087.15	2,658.63	2,233.69	1,647.61	1,657.38	1,663.46
税金及附加	-	-	389.70	450.61	514.09	613.55	616.28	616.28
净收益	-	-	1,685.83	2,883.30	4,100.93	5,592.08	5,609.29	5,603.21
应偿还本金及利息（利率按6%）	2,940.00	2,940.00	17,640.00	16,758.00	20,776.00	-	-	-
应偿还本金	-	-	14,700.00	14,700.00	19,600.00	-	-	-
应偿还利息	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,058.00	1,176.00	-	-	-

(续表)

年份	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	存续期合计	运营期合计
体育馆租赁收入	500.26	500.26	525.31	525.31	551.52	551.52	<b>1,317.60</b>	<b>5,878.08</b>

数字体育馆少儿培训收入	119.11	119.11	119.11	125.05	125.05	125.05	<b>216.00</b>	<b>1,288.68</b>
数字体育馆成人活动收入	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	<b>151.20</b>	<b>901.95</b>
农贸市场摊位租金收入	153.36	153.36	161.04	161.04	169.09	169.09	<b>355.34</b>	<b>1,753.54</b>
智能停车设施收入	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	1,612.80	<b>4,247.10</b>	<b>18,762.30</b>
充电桩收入	4,599.38	4,599.38	4,599.38	5,058.15	5,058.15	5,058.15	<b>7,895.56</b>	<b>49,411.90</b>
广告经营收入	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	1,273.71	<b>3,821.13</b>	<b>15,284.52</b>
项目总收入	8,341.97	8,341.97	8,374.70	8,843.58	8,877.84	8,877.84	<b>18,003.93</b>	<b>93,280.97</b>
运营成本及费用	1,729.39	1,735.84	1,746.73	1,814.53	1,826.03	1,833.29	<b>7,979.47</b>	<b>23,633.73</b>
税金及附加	661.51	661.51	664.52	870.59	873.73	873.73	<b>1,354.40</b>	<b>7,806.10</b>
净收益	5,951.07	5,944.62	5,963.45	6,158.46	6,178.08	6,170.82	<b>8,670.06</b>	<b>61,841.14</b>
应偿还本金及利息（利率按6%）	-	-	-	-	-	-	<b>61,054.00</b>	<b>61,054.00</b>
应偿还本金	-	-	-	-	-	-	<b>49,000.00</b>	<b>49,000.00</b>
应偿还利息	-	-	-	-	-	-	<b>12,054.00</b>	<b>12,054.00</b>

本项目计算期 14 年，其中建设期 2 年，运营期 12 年，项目总投资 43,000 万元，项目运营期内净收益合计 61,841.14 万元，可以覆盖项目总投资金额。

#### （四）担保人为本期债券的还本付息提供了有力保障

兴泰担保是安徽省合肥市市级担保公司，实际控制人为合肥市人民政府国有资产监督管理委员会，江西信担是江西省省级担保公司，实际控制人为江西省财政资产中心。兴泰担保和江西信担均为具有较高知名度的专业担保公司，兴泰担保与江西信担主体信用评级均为AAA。作为本期债券的担保人，兴泰担保为本期债券品种一提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，江西信担为本期债券品种二提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能按期兑付债券本息，兴泰担保和江西信担将依照本期债券各品种担保函的相关约定主动承担各



自的担保责任，将本期债券对应品种本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销指定账号。债券持有人可以分别或联合要求担保人承担保证责任，主承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。兴泰担保和江西信担的保证担保，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

#### **（五）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障**

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

#### **（六）完善的偿债机制安排**

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险，发行人设计了提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%比例偿还债券本金。此外，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请九江银行股份有限公司吉水支行担任本期债券的债权代理人，签订了《债权代理人协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。

## 第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《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、分割等所书立的产权

转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期债券进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《企业债券管理条例》、《债权代理协议协议》等有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

### 一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《江西吉湖发展集团有限公司债券信息披露事务管理制度》，《信息披露制度》经公司董事会审议通过，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

经发行人董事会审议，公司信息披露负责人为阙文武先生，其简要情况如下：

阙文武，男，1977年4月出生，吉水白沙镇人，1997年8月参加工作。先后供职于白沙镇财政所、螺田镇财政所、白沙镇财政所、吉水县财政局、吉水城市建设投资开发有限公司财务融资部。现任江西吉湖发展集团有限公司董事。

### 二、发行前的信息披露

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

### 三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过中央国债登记结算有限责任公司网站定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

### 四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

（一）公司生产经营状况发生重大变化；

（二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（三）公司涉及需要说明的市场传闻；

（四）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；

（五）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；

（六）公司发生重大资产报废；

（七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（八）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（九）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；

（十）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；

(十一) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况, 进行债务重组;

(十二) 公司股权、经营权涉及被委托管理;

(十三) 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;

(十四) 公司丧失对重要子公司的实际控制权;

(十五) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭;

(十六) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序;

(十七) 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;

(十八) 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;

(十九) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责;

(二十) 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;

(二十一) 公司涉及重大诉讼、仲裁;

(二十二) 公司分配股利;

(二十三) 公司名称变更;

(二十四) 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;

(二十五) 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;

(二十六) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

(二十七) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的

事项。

## 五、本息兑付事项

1、本期债券在每年付息一次，到期一次还本，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本息的支付将按照中央国债登记公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中央国债登记公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

## 第十节 投资者保护机制

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与九江银行股份有限公司吉水支行签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，签订了《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并与江西银行股份有限公司吉安吉水支行签订了《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券募集资金账户监管协议》，接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定并受其约束。

### 一、 违约责任及解决机制

#### （一）违约事件

以下事件构成本期债券的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2、因发行人触发本募集说明书中第十节“投资者保护”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。



## （二）违约责任

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及延迟支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

## （三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

## （四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及交易所管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## （五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## （六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、

公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

### （七）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照90%的表决比例通过决议，来调整本期债券的基本偿付条款，该决议将约束本期债券项下所有持有人。

发行人与持有人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向国家发改委或其指定的机构提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

### （八）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

3) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

2) 发行人或主承销商应召集债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### **(九) 争议解决方式**

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

### **(十) 弃权**

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## **二、债券持有人会议规则**

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。

### **(一) 债券持有人会议的权利**

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、下调本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼/仲裁程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更债权代理人；

5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《2021年每年付息一次，到期一次还本，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

7、法律、行政法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1) 拟变更《募集说明书》的约定；

2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

3) 拟变更、解聘债权代理人；

4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

5) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

6) 发行人主要或者全部业务陷入停顿；

7) 本期债券被暂停或终止上市交易；

8) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

9) 单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、《债券持有人会议规则》第七条规定的事项发生之日起五（5）

个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

《债券持有人会议规则》第七条规定的事项发生之日起五（5）个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权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。

发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起五（5）个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法根据《债券持有人会议规则》规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

- 1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《债券持有人会议规则》的规定；
- 2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- 3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- 4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

### （三）债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前十五（15）日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对

象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

1) 会议召开的时间、地点和方式；

2) 会议拟审议的事项；

3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

每个债券持有人只能委托一名自然人为债券持有人的代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日五（5）天前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊或互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第四条和第七条的规定决定。

5、债券持有人会议一般应在发行人住所地召开。通常情况下，债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。召集人可根据实际情况，决定以通讯或现场与通讯相结合等其他形式召开。

6、发出债券持有人会议通知后，无合理理由，债券持有人会议不得

延期或取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五（5）日公告并说明原因。

#### （四）债券持有人会议的出席

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明，代理人还应提交授权委托书。

召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

2、应单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人、债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问作出解释和说明。

3、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

4、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

#### （五）债券持有人会议的召开、决议及生效

1、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。

如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本期会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人现场会议之监票人为两人，负责该次现场会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人现场会议之监票人，监票人由出席现场会议的债券持有人/代理人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本期会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

1) 持有发行人 10%以上股权的发行人股东；



2) 发行人的其他关联方。

7、债券持有人会议须经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。若出席会议的债券持有人所代表的本期未偿还债券本金总额未达到该要求，债权代理人应在5个工作日内将会议拟审议的事项、开会日期、具体时间和地点再次通知债券持有人。第二次召集的债券持有人会议不受出席会议的债券持有人所持本期未偿还债券本金总额比例的限制。债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权三分之二以上同意方为通过。

8、依照有关法律、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定而作出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规及《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力外：

1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人所代表有表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式、每项审议事项的表决结果。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。

会议记录包括以下内容：

- 1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- 2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- 3) 本期会议见证律师和监票人的姓名；
- 4) 出席会议的债券持有人和代理人所代表有表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；
- 5) 对每一审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- 6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- 7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人和召集人保管，保管期限自本期债券期限截止之日起五年。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地发展改革部门及本期债券交易的场所报告。

## 第十一节 债权人代理人

### 一、债权代理事项

发行人为债券持有人聘请九江银行股份有限公司吉水支行担任本期债券的债权人代理人，根据本协议、《募集说明书》及《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“《会议规则》”）的规定，处理与本期债券相关的债权代理事务。

债权人代理人为了勤勉尽责完成债权代理事务，可以视实际工作需要制定债权代理事务的具体工作规则和办法。

发行人应指定一名代表，负责本期债券本息支付及债券持有人会议相关事务。

债权人代理人专门设置本期债权代理小组，指派债权代理事务联系人，具体负责处理债权代理事务。

### 二、发行人的权利及义务

#### （一）发行人的权利

债券发行人依法享有按照《募集说明书》的约定方式和按照国家发改委核准的用途使用债券募集资金的权利。发行人运用本期债券的募集资金进行生产经营活动的权利不受到任何人的非法干涉。

#### （二）发行人的义务

1、自债券发行之日起，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和使用募集资金；

2、按照《募集说明书》的约定向债券持有人还本付息和履行募集说明书约定的其他义务；

3、保障募集资金不被对发行人具有实际控制权的个人、法人或其他组织及关联方挪用；

4、接受债券持有人和债权人代理人的监督，特别是按照债权人代理人的

要求及时披露相关信息和提供相关资料并保证所提供信息、资料的真实性、完整性和准确性，以便债权代理人顺利履行代理职责；

5、按照相关法律、法规、规章之规定和要求，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

6、发行人出现下列情形之一以及法律法规规定的或者《募集说明书》载明的其他情形时，应书面通知债权代理人，并及时通知全体债券持有人：

6.1 不能按期支付本息；

6.2 减资、合并、分立、解散或者申请破产；

6.3 抵押资产发生重大不利变化；

6.4 发生对债券持有人权益有重大影响的事项。

7、发行人有义务配合债权代理人履行债权代理人职责。

### 三、债权代理人的权利及义务

#### （一）债权代理人的权利和义务

债权代理人应当依法行使或履行下列职权和职责：

1、持续关注企业的资信状况，出现影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；

2、发行人为债券设定抵押担保的，应在本期债券发行完毕后的15个工作日内向抵押资产监管机构提交为办理抵押登记所需的全部资料，债权代理人监督上述抵押登记资料的提交和抵押资产登记的办理。

3、在债券存续期内根据债券持有人会议的决议勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

4、发行人不能依照募集说明书的约定偿还本息时，根据债券持有人会议的决议依法申请法定机关采取财产保全措施；

5、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

参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

6、就重大债权代理事务，独立聘请律师事务所、会计师事务所等中介机构提供专业意见和服务；

7、债券持有人会议授权、且债权人接受的其他事项。

本协议项下的代理，系代理作为整体的全体债券持有人，债权人并非任何单个债券持有人的委托代理人，不接受任何单个持有人的指令。

## （二）债权代理人的报酬及费用

1、作为发行本期债券的条件之一，发行人将代持有人支付债权代理人的报酬和费用，且作为发行本期债券的成本承担、不向持有人追索。

2、本期债券无债权代理费。

3、发行人应当据实报销债权人就债权代理事务所发生的以下必要费用：

4、债权人按照本协议的规定召集债券持有人会议所实际发生的必要费用。包括会议材料复印费、公告费用、邮寄费用；相关工作人员因为召开债券持有人会议实际发生的差旅费、食宿费、交通费（包括乘坐飞机、火车、汽车的费用）、住宿费、餐饮费；该费用由甲方承担。

5、债权人按照本协议的规定，在非发行人提供的场所召开债券持有人会议的场租费用；

6、债权代理人为发布与债权代理事务相关的公告所支出的必要费用；

7、债权代理人为处理本期债券的债权代理事务、特别包括但不限于《债权代理协议》第十三条所约定的其他代理事项中发生的其他合理、必要的费用。此项费用在实际发生之前，债权人应合理提前通知发行人，但处理紧急情况除外。

8、以报销方式承担的费用，甲方须在乙方提供相应的正式凭证之日

起五个工作日内支付给乙方。

#### 四、本期债券持有人的权利及义务

##### （一）债券持有人的权利

债券持有人依法享有下列权利：

- 1、按照约定收取债券本金和利息；
- 2、出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权；
- 3、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提议召开债券持有人会议；
- 4、监督债券发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生债券持有人利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规的规定，以自己名义或授权债权代理人代其行使债券持有人的权利；
- 5、监督债权代理人的代理行为，当发现债权代理人不履行或不正当履行代理权限时，根据《债券持有人议事规则》的规定作出决议更换债权代理人；
- 6、债券持有人会议约定的其他权利。

##### （二）债券持有人的义务

- 1、遵守《募集说明书》的约定；
- 2、不得从事任何有损债券发行人、债权代理人及其他债券持有人利益的活动；
- 3、债券持有人会议决议确定的其他义务。

#### 五、争议解决

凡因履行本协议所发生的或与本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，协商不成，可以向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第十二节 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：江西吉湖发展集团有限公司

法定代表人：罗来德

住所：江西省吉安市吉水县滨江南苑1号楼二楼(滨江中大道50号)

联系人：胡细根

联系地址：江西省吉安市吉水县滨江南苑1号楼二楼(滨江中大道50号)

联系电话：0796-3532601

传真：0796-3532601

邮政编码：331600

### 二、簿记管理人/主承销商：申港证券股份有限公司

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

法定代表人：邵亚良

联系人：程志刚、程琳、韩占阔、崔佳

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：021-20639670

传真：021-20639696

邮政编码：200122

### 三、托管人

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、债权代理人/监管银行：九江银行股份有限公司吉水支行

营业场所：吉水县江澜观邸120-123号店面

负责人：涂欣夏

联系人：涂欣夏

联系地址：吉水县江澜观邸120-123号店面

联系电话：15879639326

传真：0796-3587777

邮政编码：331600

五、审计机构：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：上海市静安区威海路755号25楼

执行事务合伙人：张晓荣

联系人：史海峰

联系地址：上海市静安区威海路755号25楼

联系电话：021-52920000

邮政编码：200041

审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



主要经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

执行事务合伙人：赵庆军

联系人：郦云斌

联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

联系电话：13912967061

邮政编码：100000

#### 六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

法定代表人：崔磊

经办人员：王冉

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

#### 七、发行人律师：江西求正沃德（吉安）律师事务所

负责人：周波冈

住所：江西省吉安市吉州区阳明西路66号同昇国际花园2号楼415室

经办人员：周波冈 洪慧

办公地址：江西省吉安市吉州区阳明西路66号同昇国际花园2号楼  
415室

联系电话：0796-8289418

传真：0796-8289418

邮政编码：343000

#### 八、担保人：合肥市兴泰融资担保集团有限公司

法定代表人：陈锐

住所：安徽省合肥市蜀山区祁门路1688号

经办人员：王晨晖

办公地址：安徽省合肥市蜀山区祁门路1688号

联系电话：0551-63850550

传真：0551-63850550

邮政编码：230009

担保人：江西省信用融资担保集团股份有限公司

法定代表人：刘桑林

住所：江西省南昌市红谷滩区雅苑路196号

经办人员：温圣敏

办公地址：江西省南昌市红谷滩区雅苑路196号

联系电话：0791-86387853

传真：0791-86387853

邮政编码：330038

### 第十三节 法律意见

发行人聘请江西求正沃德（吉安）律师事务所（以下简称“该所”）作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于江西吉湖发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券之法律意见书》，认为：

一、发行人为依法设立、有效存续的企业法人，具备《证券法》、《公司法》、《工作通知》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

二、发行人已取得本期债券发行申报阶段必要的批准和授权，该等批准和授权合法、有效。

三、本次发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。

四、本次发行已经信用评级机构进行信用评级，符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

五、本期债券承销采取承销团余额包销方式，主承销商具备相关法律法规所规定的担任主承销商的资格。

六、本期债券《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

七、本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的从业资格，符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

八、发行人本次发行需按照《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

综上，发行人本次发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，

发行人申请本次发行的发行方案合法、有效。

## 第十四节 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后一个月，发行人将尽快向有关债券交易场所或其他主管部提出本期债券上市或流通申请。

### 二、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行人相结合的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（三）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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登

记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押

### 三、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

（一）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

### 四、认购人承诺

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

（一）本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安插并受其约束。

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

（三）投资者同意债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安插。

（四）本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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。

（五）本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）在本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（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门同意本期债券项下的债务转让；

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低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。

## 第十五节 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，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人签名：\_\_\_\_\_



罗来德

江西吉湖发展集团有限公司

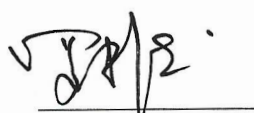


2022年12月8日

## 二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及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、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：



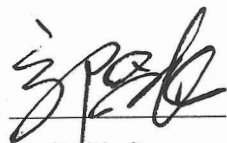
罗来德



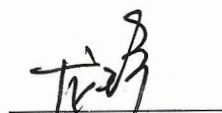
阎文武



肖平



郭昌盛



龙珍

江西吉湖发展集团有限公司

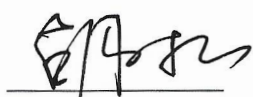


2022年12月8日

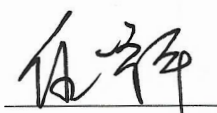
## 二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及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、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体监事签字：



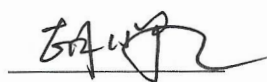
胡细根




伍军平



何晨



胡小红



李留滨

江西吉湖发展集团有限公司

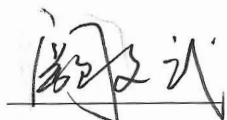


2022年12月8日

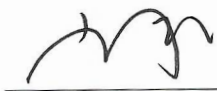
## 二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及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、准确性和完整性承担相应法律责任。

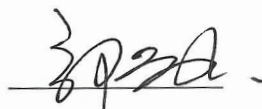
全体高级管理人员签字：



阙文武



肖平



郭昌盛

江西吉湖发展集团有限公司



2022年12月8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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：程志刚 韩绍涌

法定代表人（或授权代表）签名：





#### 四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读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法律意见书不存在矛盾。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，确认募集说明书不致于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： 洪慧 1011170

律师事务所负责人： 1011170

江西求正沃德（吉安）律师事务所

2023年12月8日



## 五、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读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财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致于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：      
史海峰 李少锋

审计机构负责人：    
张晓荣

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年4月20日

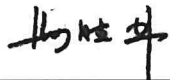




## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券募集说明书》，确认募集说明书中引用的江西吉湖发展集团有限公司2021年度审计报告（报告文号为：亚会审字（2022）第01360002号）与本所出具的审计报告的内容不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因引用由本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：

  
\_\_\_\_\_  
(马胜林)

  
\_\_\_\_\_  
(曲操)

会计师事务所负责人（签字）：

  
\_\_\_\_\_  
(赵庆军)

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年12月8日





## 信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读“2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券”项目的募集说明书及其摘要，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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：             

评级机构负责人（签字）：      

东方金诚国际信用评估有限公司



2022年12月8日

# 东方金诚国际信用评估有限公司 转授权书

兹授权我公司副总监俞春江（身份证号：  
330224197908284112）代为审阅和签署《募集说明书》中  
有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至 2022  
年 12 月 31 日，其他同类转授权同时取消。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2021年12月23日



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件。
- (二) 2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券募集说明书。
- (三) 发行人2019-2021年度经审计的财务报告。
- (四) 发行人2022年半年度财务报告。
- (五) 2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券担保协议。
- (六) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (七) 江西求正沃德律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- (八) 《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。
- (九) 《2021年江西吉湖发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
- (十) 《2021年江西吉湖发展集团有限公司募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。
- (十一) 担保函。

### 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 发行人：江西吉湖发展集团有限公司

法定代表人：罗来德

联系人：胡细根

住所：江西省吉安市吉水县滨江南苑1号楼二楼(滨江中大道50号)

电话：0796-8680428

邮政编码：331600

**(二) 主承销商：申港证券股份有限公司**

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

法定代表人：邵亚良

联系人：程志刚、程琳、韩占阔、崔佳

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：021-20639670

传真：021-20639696

邮政编码：200122

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2022年江西吉湖发展集团有限公司公司债券发行网点表

地点	序号	承销商	地址	联系人	电话
上海	1	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	程志刚	021-20639670