吉安市城市建设投资开发有限公司

公司债券中期报告

（2023 年）

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

根据江西省纪委省监委官网 2022 年 11 月 16 日发布的新闻，公司董事、副总经理茅惠民涉嫌严重违法，目前正接受吉安市监委监察调查。公司已于 2022 年 11 月 17 日发布公告《吉安市城市建设投资开发有限公司董事、高级管理人员涉嫌重大违法违纪被调查公告》、于 2023 年 5 月 18 日发布公告《吉安市城市建设投资开发有限公司原董事、高级管理人员涉嫌重大违法违纪被调查的进展公告》，截至本半年度报告签署之日，公司各项业务均正常运转，该事件对公司日常管理、生产经营及偿债能力均无重大不利影响。吉安市国资委于 2023 年 4 月 3 日印发关于茅惠民免职的通知，免去茅惠民吉安市城市建设投资开发有限公司副总经理职务，任命李爱民为吉安市城市建设投资开发有限公司副总经理。上述变化，公司已于 2023 年 4 月 21 日完成工商变更。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....5
第一节 发行人情况.....6
一、 公司基本信息.....6
二、 信息披露事务负责人.....6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....7
五、 公司业务和经营情况.....8
六、 公司治理情况.....13
第二节 债券事项.....14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....20
四、 公司债券募集资金情况.....20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....22
第三节 报告期内重要事项.....23
一、 财务报告审计情况.....23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....23
三、 合并报表范围调整.....23
四、 资产情况.....23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....24
六、 负债情况.....24
七、 利润及其他损益来源情况.....26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....26
九、 对外担保情况.....26
十、 重大诉讼情况.....27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....27
十二、 向普通投资者披露的信息.....27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....27
一、 发行人为可交换债券发行人.....27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....27
三、 发行人为绿色债券发行人.....27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....28
五、 发行人为扶贫债券发行人.....28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....28
八、 科技创新债或者双创债.....28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....28
十、 纾困公司债券.....28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....28
第六节 备查文件目录.....29
财务报表.....31
附件一： 发行人财务报表.....31

释义

发行人、公司、吉安城投	指	吉安市城市建设投资开发有限公司
吉安市政府	指	吉安市人民政府
实际控制人、吉安市国资委	指	吉安市人民政府国有资产监督管理委员会
控股股东、吉安城控	指	吉安城投控股集团有限公司
董事会	指	吉安市城市建设投资开发有限公司董事会
监事会	指	吉安市城市建设投资开发有限公司监事会
专业投资者	指	具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》等规定的专业投资者资质条件的投资者
会计师事务所、中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》、《章程》	指	《吉安市城市建设投资开发有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》
报告期、本报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
报告期末、本报告期末、上年末	指	2023 年 6 月末
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）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	吉安市城市建设投资开发有限公司
中文简称	吉安城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	卢愉
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	江西省吉安市 吉州区北京路 18 号吉安市城市发展总部经济大厦
办公地址	江西省吉安市 吉州区北京路 18 号吉安市城市发展总部经济大厦
办公地址的邮政编码	343000
公司网址（如有）	http://www.jactgs.com/
电子信箱	jasctcwb@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	詹军庆
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	江西省吉安市吉州区北京路 18 号吉安市城市发展总部经济大厦
电话	0796-8332968
传真	0796-8332889
电子信箱	jasctcwb@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：吉安城投控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：吉安市国资委

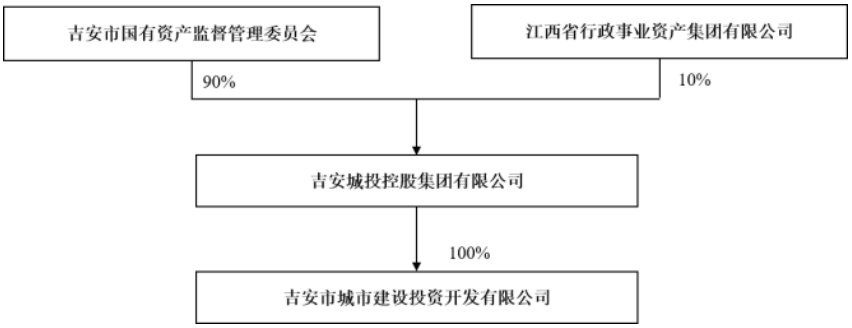
报告期末控股股东资信情况：资信状态良好，无不良信用记录

报告期末实际控制人资信情况：资信状态良好，无不良信用记录

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90%、无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

□适用 √不适用

实际控制人为自然人

□适用 √不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职	工商登记完成时间

[1]均包含股份，下同。

				生效时间）	
董事	茅惠民	董事	离任	2023 年 4 月	2023 年 4 月
董事	李爱民	董事	就任	2022 年 8 月	2023 年 4 月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 9.09%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
发行人的法定代表人：卢愉
发行人的董事长或执行董事：卢愉
发行人的其他董事：詹军庆、张圣孝、戴真宝、郭江文、陈建开、李爱民、王海云
发行人的监事：毛建新、朱远宁、谢金兰
发行人的总经理：詹军庆
发行人的财务负责人：王海云
发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

A、公司经营范围及主营业务

发行人作为吉安市国资委下属的全资国有企业，为吉安市振兴中央苏区发展的实施主体，负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作。发行人经营范围主要：城市基础设施项目投资建设；土地整理开发；城市其它有形、无形资产的开发经营；城市建设项目投资、服务；水利设施基本建设综合配套项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

B、公司各业务板块经营情况

公司主营业务主要由土地整理开发业务、基础设施建设、房地产租赁及销售和混凝土销售业务板块组成，其他业务板块占比相对较低。

（1）土地整理开发业务板块

发行人在吉安市区土地整理开发业务中居重要地位，具备从事土地整理开发业务职能。发行人开发整理的土地分为两种类型，一类为政府作价入股的土地使用权，上述土地获取流程合法、合规；另一类为政府配置的生地。由吉安市人民政府研究决定每年土地收储计划，并对拟收储土地进行配置，配置给公司的土地由吉安市国土部门圈定规划调查红线并组织报批材料申请集体用地转为国有建设用地。

财综[2016]4 号文下发之前，吉安市国土资源局按照国土资源部 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和吉安市相关政策法规进行土地交易出让后，土地出让资金进入吉安市财政局专户，吉安市财政局扣除相关规费后，将土地整理开发成本及配置给发行人的土地出让净收益返还给发行人，发行人根据对应出让地块的土地整理投资金额确认成本。

财综[2016]4 号文下发之后，发行人土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，根据发行人与吉安市土地储备中心签订的土地整理开发协议，对于政府委托发行人开发整理的土地，按照土地整理成本加土地开发整理收益（暂定为 30%，后续如遇土地整理政策调整、物价上涨等因素影响可以协商调整）按年支付给发行人。

（2）基础设施建设板块

自 2011 年起，发行人承担吉安市内道路交通、教育等基础设施建设代建业务。吉安市人民政府以办公厅抄告单形式向发行人及相关部门下达项目建设任务，委托发行人代为建设。发行人根据吉安市人民政府下达的项目建设指令，首先对下达项目进行可行性研究，出具《项目可行性研究报告》后上报至吉安市发改委、国土资源局、规划建设局、环境保护局等政府部门，各政府部门经批复同意出具相关文件，发行人在获得各审批文件及项目手续齐备后正式开工建设，项目建设资金来源于财政拨付的项目启动资金、公司自筹资金及银行借款。

发行人于 2010 年与吉安市政府签订的《委托代建框架合同》承担了吉安市的一些重大市政代建项目。委托代建协议中约定项目启动资金部分由市财政拨款，部分由企业自筹及银行借款解决。项目建设完成后由政府对项目建设投资成本进行工程造价结算审计并最终予以确认。根据《吉安市城投公司改革创新做大做强意见》，政府按照项目总投资的 5%比例提取代建管理费，作为发行人代建业务收入。此外，吉安市政府还会根据承建项目投资情况及当年的财政安排，每年向发行人按年给予一定的专项财政补贴。

（3）房屋销售业务板块

发行人房产销售业务包括保障房销售及商品房销售。主要由发行人全资子公司吉安市花园房地产开发有限公司负责经营，具有三级房地产开发资质。其中，发行人保障性住房业务分为自建和回购两种模式，商品房为自主开发建设模式。

1）保障房销售业务

发行人保障性住房业务建设分为自建和回购两种模式。自建模式下，根据吉安市政府的统筹安排部署，发行人承接部分吉安地区安置房专项建设任务，由发行人全资子公司吉安市花园房地产开发有限公司具体参与安置房项目的建设、施工及安置销售工作，发行人安置房建设职能和任务安排将取决于吉安市房管局及市政府的统一规划部署。保障性住房自建模式为发行人在承担吉安市政府棚改拆迁计划任务后，由吉安城投将土地委托给花园房地产开发公司进行开发建设，或者由政府协议出让土地给吉安市花园房地产开发有限公司进行建设、施工及销售。吉安市花园房地产开发有限公司自筹资金进行建设，项目建成后，在政府安置住房价格指导和审定标准下向指定拆迁户进行销售，通过合法经营取得合理的销售回报。

回购模式下，房地产开发商通过招拍挂程序从吉安市国土资源局获得安置房地块土地使用权，在完成立项批复及四证审批后按吉安市政府批准的具体规划和建筑方案及施工图进行建设；发行人本部与房地产开发商签订安置房回购协议并约定回购价格，在建造完成后进行回购，并在政府安置住房价格指导和审定标准下向指定拆迁户进行销售，通过合法经营取得合理的销售回报。

2）商品房销售业务

发行人商品房自主开发建设模式由花园房地产公司通过招拍挂取得土地使用权后，通过招投标选取中标承建企业，销售同样也通过招标具有相应资质的销售公司负责代理销售。

（4）混凝土销售业务板块

发行人的混凝土业务主要由其子公司吉安市金鼎混凝土有限公司（以下简称“金鼎混凝土”）承担，金鼎混凝土成立于 2011 年 5 月，注册资本为 2,000.00 万元，主要定位于为公司的各大工程项目供应混凝土材料，以降低外部采购的原材料成本。金鼎混凝土在 2012 年 5 月已获得吉安市城乡建设规划建设局颁发的预拌混凝土专业承包叁级资质证书，并于

2016 年 6 月变更为预拌混凝土专业承包不分等级资质证书。金鼎混凝土业务符合国家相关法律法规及政策规定。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

A、发行人的行业地位

发行人作为吉安市城市基础设施建设重点企业，承担着城市公共设施、道路建设和基础设施建设等职能，肩负市委、市政府确定的城市建设和城市发展的重任，为吉安市基础设施的建设和改造工作及改善吉安市环境、实现经济社会可持续发展发挥着不可替代的作用。自成立以来，发行人先后承接了一批吉安市重点项目，其中包括了井冈山大道改造工程及吉福路西延改造工程等重点建设项目。发行人作为吉安市振兴原中央苏区发展的实施主体，负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作，这更是显示出发行人在吉安城市基础设施建设中的突出作用。

B、发行人行业竞争优势分析

（1）区域垄断优势

发行人作为吉安市政府授予的吉安市振兴苏区发展的重要实施主体，负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作，具有良好的政府背景，在城镇投资开发建设、基础设施开发建设和土地业务方面具有独特的市场地位和显著优势。

（2）政府和政策支持优势

发行人是系吉安市政府批准设立的城市基础设施建设和公用事业运营的骨干企业，主要从事吉安市市政基础设施开发建、土地整理及安置房建设等业务，并作为此次吉安市振兴原中央苏区发展的重要实施主体，负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作。吉安市政府在发展基础设施建设和公共事业建设的各类长、短期规划中，发行人均占有优先地位，具有较强的政策倾斜优势。此外，吉安市政府为配合国务院振兴发展原中央苏区振兴建设，特委派该公司负责全面承接吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作。吉安市政府通过优惠性政策、优质资产注入、财政补贴等多种方式给予公司大力支持。

（3）区域优势

吉安市位处于广东经江西到中原的核心地带，既是沿海腹地，又是内地前沿，北与长江三角洲对接，东与闽江三角洲毗邻，南与华南经济圈呼应，是至关重要的“黄金走廊”。吉安市 2022 年地区生产总值 2,750.33 亿元，位列江西省 11 个地市区第 6 位，同比增长 5.1%。2022 年全市中心城区成交土地 355 宗，其中住宅用地成交 109 宗，商业用地成交 60 宗，工业用地成交 180 宗。成交面积共 992.37 万方，成交额约 94.99 亿元人民币。近年来，吉安的交通区位条件得到根本改善。航空方面，井冈山机场已开通了吉安至北京、上海、深圳等地的航班；铁路方面，京九铁路开通了吉安至北京、深圳、厦门的始发列车，吉抚武（吉安-抚州-武夷山）客专渝长厦铁路均将在十三五期间开工建设；水运方面，赣江航道贯穿境内，成为便捷的货运黄金水道；公路方面，赣粤高速、泰井高速、武吉高速公路相继建成通车。快速便捷的立体交通网络已经形成。吉安市工业和信息化发展规划中明确提出，着力推进工业结构和布局战略性调整，围绕电子信息、医药化工、冶金建材、绿色食品、机械制造、新能源和微生物农药“6+1”进主导产业的发展，打造一批百亿园区、企业和千亿产业，真正昂起井开区龙头，挺起吉泰走廊脊梁，以工业的快速崛起推动全市进位赶超、跨越发展。重要的地理位置和日益增加的建设需求使得发行人具有明显的区域优

势。

京港高铁是中国“八纵八横”高速铁路网中的重要“一纵”。京港高铁昌赣段经停吉安市，且已于 2019 年 12 月 26 日正式通车，这将极大便利革命老区人民群众出行，促进老区红色革命文化传承和绿色旅游资源开发，对助力沿线经济社会发展，加快老区脱贫攻坚步伐，具有重要意义。

（4）资金优势

截至 2023 年 6 月末，发行人总资产规模已达 7,287,839.40 万元，净资产达 2,781,911.43 万元，综合实力较强。同时，公司与多家金融机构有着良好的合作关系，具备了多元化的融资渠道和较强的融资能力。

（5）内部管理优势

发行人本着效率、授权和责权利统一原则，根据业务发展需要，逐步对原组织机构进行了调整，明确了各部门的分工与职责。发行人结合自身业务特点，从提高企业投融资能力、项目管理能力、产业经营能力出发，以建立财务预算管理能力、人力资源管理能力为基点，全面强化企业内部管理工作。发行人已建立一套基本符合现代企业制度的内部管理和人员任用机制，为发行人的进一步发展奠定了坚实基础。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

⑴业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
委托代建	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产销售	0.00	0.00	0.00	0.00	1,130.84	681.04	39.78	0.61
混凝土销售	7,525.48	7,199.27	4.33	3.61	9,243.67	8,045.98	12.96	5.01
土地整理开发	161,868.12	95,433.45	41.04	77.62	165,014.75	97,962.66	40.63	89.40
产品/工程收入	34,339.21	33,065.61	3.71	16.47	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	4,800.02	3,854.58	19.70	2.30	9,187.82	7,462.89	18.77	4.98
合计	208,532.83	139,552.90	33.08	100.00	184,577.09	114,152.56	38.15	100.00

(2)各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用的理由为公司是吉安市重要的城市建设投资主体，主要从事吉安市范围内的基础设施建设，收入分类无具体产品及服务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

发行人房产销售业务板块收入、成本及毛利率同比变动均为 100%，主要为公司无项目结转所致。

发行人产品/工程收入业务板块收入、成本及毛利率同比变动均为 100%，主要为其业务是 2022 年末新增业务所致。

发行人其他业务板块收入同比变动为 47.76%，主要为租金确认收入下降导致；成本同比变动为 48.35%，主要为提供劳务费用下降所致。

发行人混凝土销售业务毛利率同比变动 66.54%，主要为市场销售情况不及去年同期所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）扩大融资规模，优化融资结构。发行人将一方面继续与各大商业银行和政策性银行保持密切的业务合作关系，按照公司的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行债券进行资本市场融资，逐步做强做大公司主营业务。

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

（3）强化项目资金的管理，提高资金效率。公司将根据吉安市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排给功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司将根据内部控制制度严格管理自身的经营，把控财务风险、经营风险、管理风险和政策风险，为潜在的风险事项制定事前预防和事后处理方案。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

存在相互独立情况，具体如下：

公司具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

1、资产的独立性

公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，资产产权清晰，管理有序。不存在被实际控制人占用资金、资产等情况，也没有控股股东将持有的发行人股权用于质押的情况。

2、人员的独立性

公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会、出资者通过合法程序进行任免。

3、机构的独立性

公司生产经营、财务、人事等均设有自己的独立机构，与控股股东完全独立。公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门及子公司，公司各部门、子公司和各岗位均有明确的职责与经营管理权限，公司按照相关规定行使对机构的管理与决策。

4、财务的独立性

发行人设有独立的财会部门，有独立的财会人员，建立和制定了适合公司实际、符合国家财务会计核算和管理制度的企业内部财务管理和会计核算制度，在银行独立开户，独立经营、独立核算、独立纳税。

5、业务经营的独立性

公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定的《关联交易管理制度》对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排等情况进行了相应的规定，具体内容如下：

1、定价原则和定价方法

（1）交易事项实行政府定价的，直接适用此价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，应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，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，交易定价应参考关联方与独立于关联方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，则应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；

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

2、决策权限、决策程序

公司拟与关联人发生的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）总额在1,000万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产值 5%以上的，公司总经理办公会应当对该交易是否对公司有利发表意见。总经理办公会就关联交易进行表决时，任何与该关联交易有利害关系的关联人在总经理办公会上应当放弃对该议案的投票权。公司在连续十二个月内发生的以下关联交易，应当按照累计计算的原则适用：

（1）与同一关联人进行的交易；

（2）与不同关联人进行的与同一交易标的相关的交易。

上述同一关联人包括与该关联人同受一主体控制或相互存在股权控制关系的其他关联人。

3、信息披露安排

当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
2、债券简称	23 吉安 D1
3、债券代码	133434.SZ
4、发行日	2023 年 3 月 6 日
5、起息日	2023 年 3 月 8 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
10、还本付息方式	到期一次还本付息。

11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第二期）
2、债券简称	23 吉安 D2
3、债券代码	133630.SZ
4、发行日	2023 年 8 月 24 日
5、起息日	2023 年 8 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 28 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	到期一次还本付息。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 吉安 01
3、债券代码	133110.SZ
4、发行日	2021 年 10 月 29 日
5、起息日	2021 年 11 月 2 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 2 日
7、到期日	2026 年 11 月 2 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	深交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 吉安 01
3、债券代码	133283.SZ
4、发行日	2022 年 8 月 3 日
5、起息日	2022 年 8 月 5 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 8 月 5 日
7、到期日	2027 年 8 月 5 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.33
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 吉安 02
3、债券代码	133347.SZ
4、发行日	2022 年 11 月 1 日
5、起息日	2022 年 11 月 3 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 11 月 3 日
7、到期日	2027 年 11 月 3 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性，还本最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	深交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2019 年吉安市城市建设投资开发公司地下综合管廊建设专项债券
2、债券简称	19 吉安债/19 吉安债
3、债券代码	1980346.IB/152327.SH
4、发行日	2019 年 11 月 19 日
5、起息日	2019 年 11 月 20 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 20 日
8、债券余额	6.4
9、截止报告期末的利率(%)	5.8
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	江西银行股份有限公司吉安分行担任债权代理人
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交、匹配成交、询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020 年吉安市城市建设投资开发有限公司绿色债券
2、债券简称	20 吉安绿色债、G20 吉安 1
3、债券代码	152626.SH
4、发行日	2020 年 10 月 29 日
5、起息日	2020 年 11 月 2 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 11 月 2 日
8、债券余额	16

9、截止报告期末的利率(%)	5.3
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	九江银行股份有限公司吉安分行
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交、匹配成交、询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 √本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	133110.SZ
债券简称	21 吉安 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告期末，此条款未执行。 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告期末，此条款未执行。 发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期

	利息向投资者赎回全部公司债券。所赎回债券的本金加第 3 年利息在第 3 个计息年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。截至本报告期末，此条款未执行。

债券代码	133283.SZ
债券简称	22 吉安 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告期末，此条款未执行。 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告期末，此条款未执行。

债券代码	133347.SZ
债券简称	22 吉安 02
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告期末，此条款未执行。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第

	3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告期末，此条款未执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：133347.SZ

债券简称	22 吉安 02
债券全称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
是否为特定品种债券	□是 √否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还有息债务
是否变更募集资金用途	□是 √否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	0.19
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.19
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	按照募集说明书约定偿还有息债务
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等	不适用

投资用途）情况	
4.1 其他用途金额	0
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	3.04
报告期末募集资金专项账户余额	3.04
专项账户运作情况	专项账户运作正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	□是 √否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：133434.SZ

债券简称	23 吉安 D1
债券全称	吉安市城市建设投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)
是否为特定品种债券	□是 √否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还有息债务
是否变更募集资金用途	□是 √否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	9.89
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	9.89
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	按照募集说明书约定偿还有息债务

2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.1
报告期末募集资金专项账户余额	0.1
专项账户运作情况	专项账户运作正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	□是 √否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

□标准无保留意见 □其他审计意见 √未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为政府职能部门往来款及关联方往来款
存货	主要为土地使用权、开发成本

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	500,000	4,000,000	-87.5%	主要为子公司供应链公司所产生的票据到期收回
应收款项融资	0	3,000,000	-100%	银行承兑汇票减少
预付款项	70,991,677.78	12,213,673.05	481.25%	贸易产生的往来款减少
长期待摊费用	5,696,562.03	2,822,796.77	101.81%	装修产生的费用增加

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	3,615,518,202.42	59,392,941.89	0	1.64%
存货	36,393,857,014.83	2,628,851,088.06	0	7.22%
投资性房地产	1,096,524,855.83	442,109,389.9	0	40.32%
无形资产	888,135,678.71	5,552,872.12	0	0.63%
合计	41,994,035,751.79	3,135,906,291.97	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：14.07 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.09 亿元，收回：0.5 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：13.67 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.64%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为

199.28 亿元和 187.27 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	4.80	10.00	122.60	137.40	73.37%
银行贷款	0.00	3.21	2.35	21.10	26.66	14.24%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	1.00	13.00	9.21	23.21	12.39%
合计	0.00	9.01	25.35	152.91	187.27	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 22.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 80.00 亿元，且共有 4.80 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 239.41 亿元和 237.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.90%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	4.8	10	122.6	137.4	57.91%
银行贷款	0	7.2	7.99	60.05	75.24	31.71%
非银行金融机构贷款	0	0	0	1.41	1.41	0.59%
其他有息债务	0	1	13	9.21	23.21	9.78%
合计	0.00	13.00	30.99	193.27	237.26	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 22.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 80.00 亿元，且共有 4.80 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	65,276.85	112,994.85	-42.23	信托贷款已到期还款
应付职工薪酬	363.55	540.18	-32.70	年末有奖金应付，已支付完毕
一年内到期的非流动负债	374,838.32	543,119.59	-30.98	归还大额债券及贷款

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.03 亿元

报告期非经常性损益总额：0.52 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

2023 上半年投入的工程施工项目支出因有部分还未到结算收入时间，因而出现差异。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：347,200.00 万元

报告期末对外担保的余额：491,330.00 万元

报告期对外担保的增减变动情况：144,130.00 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：117,050.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： □是 √否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

□是 √否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	152626.SH/2080332.IB
债券简称	20 吉安绿色债/G20 吉安 1
专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	16
绿色项目进展情况	截至本报告期末，玉带河治理修护工程已完工，并已完成初验，正在组织正式竣工验收；后河水生态环境治理工程已全面启动，后河一期及后河二期的河道清淤工程已全部完工，后河三期工程正在建设中，水生态治理工程正在持续治理中；滨江内湖综合治理工程建设内容包含：排水北延、引水活化及生态修复工程，已全部完工。

预期或实际环境效益	吉安市中心城区水生态环境综合治理工程（一期）项目社会效益和环境效益突出。开展吉安中心城区水生态环境治理工程有利于改善环境质量，保护水体生态多样性，净化空气，涵养水源，对吉安海绵城市建设具有重要作用。项目带动的旅游效益对社会经济的带动将创造更多就业岗位，提升本地生活水平，从而促进地方社会和谐发展。同时，该工程的实施有利于促进城市基础设施建设，门户靓化和综合管理，丰富城市、居住、娱乐功能，营造尺度舒适、功能丰富完备的城市公共空间。
评估意见或认证报告的主要内容（如有）	_
其他事项	无

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

□适用 √不适用

八、科技创新债或者双创债

□适用 √不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

□适用 √不适用

十、纾困公司债券

□适用 √不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在江西省吉安市吉州区城南吉安城投公司查询。

（以下无正文）

（本页无正文，为吉安市城市建设投资开发有限公司2023年半年度报告盖章页）

吉安市城市建设投资开发有限公司

2023年 8 月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位: 吉安市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,615,518,202.42	4,751,395,813.33
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	500,000.00	4,000,000.00
应收账款	6,754,552,239.77	5,701,135,742.17
应收款项融资		3,000,000.00
预付款项	70,991,677.78	12,213,673.05
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,451,002,759.89	13,374,623,353.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	36,393,857,014.83	35,464,678,779.87
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	158,506,105.30	122,067,031.25
流动资产合计	62,444,927,999.99	59,433,114,393.06
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,726,292.03	6,726,292.03
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	3,383,693,600.00	3,539,693,600.00
投资性房地产	1,096,524,855.83	1,133,136,264.23
固定资产	1,379,952,267.38	1,427,474,386.00
在建工程	365,765,832.25	281,436,337.52
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	888,135,678.71	897,440,776.40
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,696,562.03	2,822,796.77
递延所得税资产	2,203,721.99	2,866,937.64
其他非流动资产	6,155,346,631.89	6,153,682,228.83
非流动资产合计	13,284,045,442.11	13,445,279,619.42
资产总计	75,728,973,442.10	72,878,394,012.48
流动负债：		
短期借款	652,768,472.23	1,129,948,531.36
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	47,500,000.00	
应付账款	475,543,693.81	506,933,077.60
预收款项		
合同负债	571,013,450.22	440,388,791.28
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,635,462.34	5,401,806.31
应交税费	83,565,217.46	98,415,339.03
其他应付款	20,457,283,947.50	19,208,994,873.49
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,748,383,157.29	5,431,195,889.74
其他流动负债	73,418,191.00	60,719,492.95
流动负债合计	26,113,111,591.85	26,881,997,801.76

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,005,223,810.42	5,015,607,819.42
应付债券	12,566,059,371.60	11,564,342,510.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,618,531,013.55	1,594,637,876.02
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,693,665.00	2,693,665.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	20,192,507,860.57	18,177,281,871.38
负债合计	46,305,619,452.42	45,059,279,673.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	24,620,786,942.94	23,119,827,651.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	399,467,541.39	399,467,541.39
一般风险准备		
未分配利润	3,393,377,336.14	3,289,880,468.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	29,413,631,820.47	27,809,175,661.71
少数股东权益	9,722,169.21	9,938,677.63
所有者权益（或股东权益）合计	29,423,353,989.68	27,819,114,339.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,728,973,442.10	72,878,394,012.48

公司负责人：卢愉 主管会计工作负责人：詹军庆 会计机构负责人：王海云

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位:吉安市城市建设投资开发有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,535,316,946.28	3,519,200,805.84
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,471,506,220.98	5,259,729,742.98
应收款项融资		
预付款项	202,606,649.89	202,606,649.89
其他应收款	17,644,451,325.50	16,083,794,386.40
其中：应收利息		
应收股利		
存货	29,858,080,184.85	29,911,074,572.15
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	56,711,961,327.50	54,976,406,157.26
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	652,726,292.03	602,726,292.03
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	3,383,693,600.00	3,539,693,600.00
投资性房地产	493,617,930.91	513,423,978.55
固定资产	1,245,808,054.81	1,283,176,126.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	875,275,382.45	884,454,290.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	6,155,346,631.89	6,153,682,228.83
非流动资产合计	12,806,467,892.09	12,977,156,516.49
资产总计	69,518,429,219.59	67,953,562,673.75
流动负债：		

短期借款		701,326,111.11
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	147,672,091.16	161,179,650.49
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	72,209,590.31	72,340,687.04
其他应付款	20,217,999,740.23	19,110,861,671.70
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,435,700,000.00	4,870,779,224.44
其他流动负债		
流动负债合计	23,873,581,421.70	24,916,487,344.78
非流动负债：		
长期借款	2,110,100,000.00	2,076,200,000.00
应付债券	12,566,059,371.60	11,564,342,510.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,477,174,935.73	1,507,879,535.73
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,153,334,307.33	15,148,422,046.67
负债合计	40,026,915,729.03	40,064,909,391.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	24,429,211,004.40	22,979,211,004.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	399,467,541.39	399,467,541.39

未分配利润	3,662,834,944.77	3,509,974,736.51
所有者权益（或股东权益）合计	29,491,513,490.56	27,888,653,282.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	69,518,429,219.59	67,953,562,673.75

公司负责人：卢愉 主管会计工作负责人：詹军庆 会计机构负责人：王海云

合并利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	2,085,328,300.68	1,845,770,889.61
其中：营业收入	2,085,328,300.68	1,845,770,889.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,041,229,144.36	1,758,363,091.83
其中：营业成本	1,395,529,007.23	1,141,525,646.65
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,693,159.11	6,357,291.85
销售费用	6,534,955.95	5,774,849.15
管理费用	122,762,539.74	98,262,216.92
研发费用		
财务费用	511,709,482.33	506,443,087.26
其中：利息费用	453,005,216.13	513,330,185.51
利息收入	12,410,129.37	12,904,880.42
加：其他收益	1,583,356.64	1,599,105.01
投资收益（损失以“－”号填列）	55,775,000.00	-213,341.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,685,115.57	-19,256,555.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	104,142,628.53	69,537,006.00
加：营业外收入	1,543,314.64	2,199,601.42
减：营业外支出	2,651,542.40	2,666,784.81
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	103,034,400.77	69,069,822.61
减：所得税费用	-245,958.57	-1,264,087.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	103,280,359.34	70,333,910.38
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	103,280,359.34	70,333,910.38
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）	103,496,867.76	68,895,855.42
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-216,508.42	1,438,054.96
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1．不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2．将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	103,280,359.34	70,333,910.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	103,496,867.76	68,895,855.42
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-216,508.42	1,438,054.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：卢愉 主管会计工作负责人：詹军庆 会计机构负责人：王海云

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	1,618,474,100.70	1,670,196,872.49
减：营业成本	954,463,863.07	980,875,332.00
税金及附加	293,296.50	1,285,074.00
销售费用		
管理费用	76,072,480.33	69,881,766.40
研发费用		
财务费用	489,037,557.11	504,478,801.73
其中：利息费用	428,193,808.92	516,660,739.50
利息收入	9,831,147.27	12,223,845.74
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	55,775,000.00	-213,341.04

列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-19,928,357.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	154,381,903.69	93,534,200.14
加：营业外收入	8,433.93	60,096.43
减：营业外支出	1,530,129.36	1,682,675.81
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	152,860,208.26	91,911,620.76
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	152,860,208.26	91,911,620.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	152,860,208.26	91,911,620.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	152,860,208.26	91,911,620.76
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：卢愉 主管会计工作负责人：詹军庆 会计机构负责人：王海云

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	867,705,162.85	650,167,821.91
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,918,791.52	

收到其他与经营活动有关的现金	1,696,993,262.64	754,174,756.17
经营活动现金流入小计	2,567,617,217.01	1,404,342,578.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,222,457,288.23	3,645,115,540.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	52,148,501.66	43,460,974.08
支付的各项税费	29,908,154.69	33,315,227.02
支付其他与经营活动有关的现金	1,556,506,278.71	14,957,539.59
经营活动现金流出小计	2,861,020,223.29	3,736,849,281.44
经营活动产生的现金流量净额	-293,403,006.28	-2,332,506,703.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	156,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	55,775,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,547.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1.13	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	211,775,001.13	1,547.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	424,451,247.62	78,944,420.42
投资支付的现金	-	304,800,000.00
质押贷款净增加额		
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		
投资活动现金流出小计	424,451,247.62	383,744,420.42

投资活动产生的现金流量净额	-212,676,246.49	-383,742,873.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	384,987,042.40
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	3,877,413,696.00	2,221,215,145.42
发行债券收到的现金		99,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29,265,000.00	473,065,056.71
筹资活动现金流入小计	3,906,678,696.00	3,179,167,244.53
偿还债务支付的现金	4,061,282,132.00	1,577,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	501,765,364.10	356,270,067.07
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	10,710,000.00	78,726,565.87
筹资活动现金流出小计	4,573,757,496.10	2,012,096,632.94
筹资活动产生的现金流量净额	-667,078,800.10	1,167,070,611.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,173,158,052.87	-1,549,178,964.77
加：期初现金及现金等价物余额	4,729,283,313.40	5,768,518,130.33
六、期末现金及现金等价物余额	3,556,125,260.53	4,219,339,165.56

公司负责人：卢愉 主管会计工作负责人：詹军庆 会计机构负责人：王海云

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		232,592,257.39
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,530,710,894.33	761,496,355.79

经营活动现金流入小计	4,530,710,894.33	994,088,613.18
购买商品、接受劳务支付的现金	12,263,930.57	2,646,437,999.57
支付给职工及为职工支付的现金	6,130,620.67	3,789,063.44
支付的各项税费	434,622.31	1,342,772.60
支付其他与经营活动有关的现金	3,911,399,636.29	56,695,640.30
经营活动现金流出小计	3,930,228,809.84	2,708,265,475.91
经营活动产生的现金流量净额	600,482,084.49	-1,714,176,862.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	156,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	55,775,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	211,775,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	152,237,574.13	53,987,871.38
投资支付的现金	50,000,000.00	339,800,000.00
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		
投资活动现金流出小计	202,237,574.13	393,787,871.38
投资活动产生的现金流量净额	9,537,425.87	-393,787,871.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		375,181,713.00
取得借款收到的现金	2,202,400,000.00	700,000,000.00
发行债券收到的现金		99,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		262,112,597.49
筹资活动现金流入小计	2,202,400,000.00	1,437,194,310.49
偿还债务支付的现金	3,406,500,000.00	1,271,600,000.00
分配股利、利润或偿付利	389,803,369.92	288,987,954.08

息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,796,303,369.92	1,560,587,954.08
筹资活动产生的现金流量净额	-1,593,903,369.92	-123,393,643.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-983,883,859.56	-2,231,358,377.70
加：期初现金及现金等价物余额	3,519,200,805.84	5,385,305,360.41
六、期末现金及现金等价物余额	2,535,316,946.28	3,153,946,982.71

公司负责人：卢愉 主管会计工作负责人：詹军庆 会计机构负责人：王海云