
吉安市新庐陵投资发展有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

请投资者认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

（一）存货占比较大的风险

发行人流动资产构成中存货占比较高。截至 2024 年末，发行人的存货余额为 235.58 亿元，占流动资产的比例为 67.62%，占总资产比例为 49.92%，比重较大。存货构成主要为拟开发土地、合同履行成本，其未来的变现能力受宏观政策、地区土地供求关系及地方政府规划安排影响较大，且变现所需时间较长，短期变现能力较弱。如若未来宏观经济发生不利变化，或者有关部门出台土地调控的不利政策，发行人将有可能面临存货大幅跌价的风险，从而对发行人的偿债能力产生负面影响。

（二）其他应收款收回风险

截至 2024 年末，发行人其他应收款账面价值为 36.48 亿元，占资产总计的 7.73%，发行人其他应收款主要为吉安市财政局、吉安市庐陵新区财政金融局等国有单位的往来款。另外，发行人存在部分对民营企业资金拆借款项，由于部分民营企业经营恶化，借款能否全部收回存在较大不确定性。如果未来发行人对民营企业借款出现较大比例无法收回的情况，以及对国有单位的往来款项不能按时足额回收，将可能对债券的偿付产生不利影响。

（三）偿债压力较大的风险

截至 2024 年末，发行人有息负债为 187.31 亿元，主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券，其中长期借款及应付债券占有息负债比例分别为 62.32%和 16.78%，发行人将面临一定的资金筹措压力。从期限结构上来分析，截至 2024 年末，发行人有息债务中，一年以上的有息负债占比为 79.10%，一年及以下的有息负债占比为 20.90%，目前公司短期债务压力可控，若未来发行人出现偿债较为集中情形，则发行人将面临一定的资金筹措压力。

本报告期公司面临的风险因素与上一期定期报告/募集说明书所披露的重大风险相比，不存在重大变化。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
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.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	26
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
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.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	31
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.....	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	33
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	33
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	33
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

发行人、公司、新庐陵公司	指	吉安市新庐陵投资发展有限公司
吉安旅投	指	吉安市旅游投资发展有限公司
吉安家庐陵	指	吉安市家庐陵投资开发有限公司
《公司章程》、《章程》	指	《吉安市新庐陵投资发展有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》
《执业准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
报告期/末	指	2024 年度/末

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	吉安市新庐陵投资发展有限公司
中文简称	吉安新庐陵
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	肖霓珍
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	江西省吉安市 吉州区北京路 18 号吉安市发展总部经济大厦五楼
办公地址	江西省吉安市 吉州区北京路 18 号吉安市发展总部经济大厦五楼
办公地址的邮政编码	343000
公司网址（如有）	http://www.jaxll.com/wzsy
电子信箱	xllbgs8295019@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	龙飞舟
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、副总经理
联系地址	江西省吉安市吉州区城南吉安城控大厦 5 楼
电话	0796-8295332
传真	0796-8295029
电子信箱	xllbgs8295019@163.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：吉安市国有资产监督管理委员会

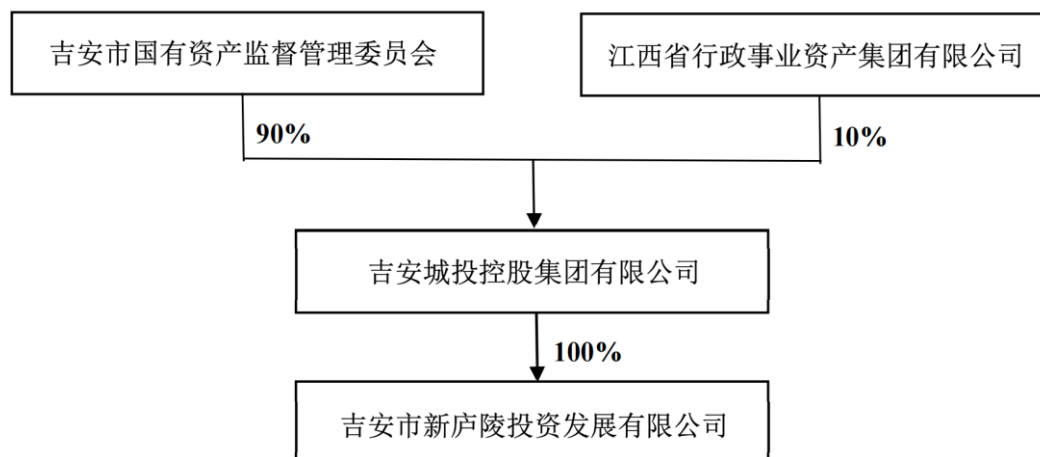
报告期末控股股东资信情况：控股股东资信良好

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人资信良好

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：截至报告期末发行人控股股东吉安城投控股集团有限公司持有发行人 100%股权，报告期内发行人控股股东持有发行人股权不存在受限情况。

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：截至报告期末发行人实际控制人吉安市国有资产监督管理委员会持有发行人 90%股权，报告期内发行人实际控制人持有发行人股权不存在受限情况。

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，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）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
监事	毛建新	监事会主席	辞任	2024 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日
监事	刘秋玲	监事会主席	新任职	2024 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日

注：发行人取消监事会，改设审计委员会，并于 2025 年 4 月 8 日完成工商登记。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 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的 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：肖霓珍

发行人的董事长或执行董事：肖霓珍

发行人的其他董事：肖建忠、黄洁萍、刘军、龙飞舟、范说根、金毅、周成、刘飞雁

发行人的监事：无

发行人的总经理：肖建忠

发行人的财务负责人：金毅

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

公司经营范围为：城镇投资开发建设，基础设施开发建设，土地开发经营，景区的开发、建设和经营；投资与资产管理；投资咨询（不含期货、证券）服务；房地产开发经营；停车场服务；广告设计、制作、代理、发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司主营业务主要由市政基础设施建设项目板块、土地整理开发、房屋销售业务板块等构成。

（1）市政基础设施建设业务

市政基础设施建设业务主要由公司本部和子公司吉安家庐陵开展，公司作为吉安市振兴中央苏区发展的实施主体，负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的投资和建设工作，近年来已完工主要建设项目有吉福路西延、新井冈山大桥工程项目、井开区东区

路网等项目。公司基础设施建设业务主要采取委托代建模式。1）发行人本部的委托代建模式：为了推进城市建设和改善人们生活居住条件，吉安市人民政府委托发行人负责基础设施建设项目的具体实施工作，吉安市人民政府授权相关部门负责回款，并签订相关的委托代建协议书，代建收益一般为 10%左右。发行人采取招投标方式发包给中标单位，并由中标单位负责承建。项目建设资金来源于财政拨款的启动资金、公司自筹资金。2）吉安家庐陵保障性住房建设委托代建业务模式：子公司吉安家庐陵根据吉安市房地产管理局《委托代建协议》开展保障性住房建设业务，吉安家庐陵根据吉安市房地产管理局委托承接安置房建设任务，待安置房项目竣工后由吉安市房地产管理局进行结算验收，并根据约定的报酬确认收入。根据《委托代建协议》，发行人安置房代建收入金额根据发行人与被征收人签订的《国有土地上房屋征收与补偿协议》中约定的拆迁安置房价值进行确认。根据代建协议，吉安家庐陵按 20%的管理费确认代建管理费收入。3）发行人本部的政府购买服务模式：公司吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目采取政府购买服务模式建设，吉安市庐陵新区管理委员会与公司签订《吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目政府购买服务合同》，由公司提供项目建设服务，吉安市庐陵新区管理委员会按合同价款，分 20 年支付购买服务费用。

（2）土地整理业务

公司是吉安市政府授权从事土地一级开发业务，在吉安市土地整理开发业务中占有重要地位。公司自成立以来未经营城市土地储备业务，吉安市城市土地储备由当地土地储备中心行使。公司土地整理业务主要由本部和子公司吉安家庐陵实施。1）公司本部土地整理开发业务模式：公司根据城市统一规划，对政府作价入资注入的土地进行整理，完成“三通一平”并进一步完善土地周边的道路建设、园林绿化等配套设施建设。公司按政府抄告单办妥相应作价入资土地的土地使用权证，并根据评估机构出具的评估报告将土地资产评估价入账。2016 年以前，公司主要根据政府城市规划及自身债务到期情况，对政府规划的土地进行整理，市国土资源局对整理完成后的土地进行招拍挂，待出让完成后由土地竞得者缴纳土地出让金，扣除相关税费后计入公司营业收入，此模式回款时确认收入，不存在跨期未完工的项目。在 2016 年财综[2016]4 号文后，公司业务模式有所改变，变更为：吉安市政府根据城市规划及公司年项目投资计划和债务到期情况，确定土地规划，公司对规划的土地进行开发整理，吉安市土地储备中心与公司就规划的土地签订土地开发整理协议，土地开发整理收入为土地市场评估价外加 10%左右的土地整理管理费，吉安市财政局按年支付土地开发整理款项。公司按土地开发整理收入计入营业收入，按土地账面评估价计入营业成本，公司业务利润为土地整理管理费。2）吉安家庐陵土地整理开发业务模式：根据吉安家庐陵与吉安市房管局签订的《土地开发整理协议》，双方合作对协议项目范围内新征收土地、旧城改造土地实施成片整理、土地平整。其中吉安市房管局作为土地开发整理项目的实施者和责任人，按照具体项目的性质和内容授权家庐陵负责具体实施工作，家庐陵作为一级土地整理项目投资方，负责项目的投融资工作，对土地进行评估、拆迁、安置、补偿和平整等。每年末吉安市房管局负责与家庐陵进行结算，结算金额包括土地整理投资成本（含融资费用）和一定比例的投资回报，投资回报比例为结算成本的 20%，家庐陵按照结算金额确认收入。在已完成土地整理的经营性土地依法出让后，吉安市房管局将按照协议约定向家庐陵支付投资成本及投资回报。

（3）房屋销售业务

公司房屋销售业务板块由安置房和商品房构成。安置房方面，公司市场化安置房业务主要由公司的控股子公司吉安市庐陵商业运营管理有限公司（原吉安市庐陵旅游开发有限公司，已于 2024 年 1 月更名为吉安市庐陵商业运营管理有限公司）和吉安市鑫诚实业有限公司负责经营，所承接的项目证件齐全，合法合规。商品房方面，公司目前逐步开展商业和商品房项目，分别为水木清华和杜鹃广场项目，截至目前，水木清华、杜鹃广场均已完工，公司采用市场化经营模式从事商品房房地产开发业务。

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

（1）基础设施建设行业

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

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

吉安市是举世闻名的革命摇篮井冈山的所在地。2024 年吉安市实现地区生产总值 2,917.3 亿元，同比增长 5.7%，区域经济保持较快增长。

公司作为吉安市属重点企业、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的实施主体，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）土地整理行业

中国指数研究院信息中心监测显示，2024 年，全国 300 城市土地出让金总额为 2.7 万亿元，同比下滑 23.1%。2024 年，全国 300 城住宅用地成交楼面价为 5443 元/平方米，同比下跌 5.9%；土地成交平均溢价率为 3.8%，较去年同期下降 0.3 个百分点。在中央住房不炒的指导思想下，无论从土地供应还是市场需求来看，均呈现出稳定健康发展的趋势。短期而言，中央政府出台的一系列宏观调控政策将对土地一级开发市场，尤其是住宅用地造成一定影响；但从长期来看，这将有助于我国土地交易市场的良性发展，目前已经出现了良好的效果。总体而言，随着我国城镇化步伐的加快，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，地方政府将进一步加大土地储备供应量，土地一级开发在未来相当长的一段时期内，仍将是地方经济发展的一个重要组成部分。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：亿元 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 (%)
商品销售	0.05	0.02	62.63	0.68	0.18	0.09	50.33	1.40
土地整理	5.10	4.44	12.99	69.80	6.03	5.17	14.17	48.32
房屋销售	0.52	0.38	26.94	7.14	3.46	2.60	24.68	27.72
房屋租赁	0.54	0.09	83.37	7.33	0.36	0.25	31.86	2.90
旅游服务	0.02537	0.0271	-6.82	0.35	0.0486	0.04103	15.58	0.39
委托代建	0.07	0.06	14.17	0.93	0.038496	0.03304	14.17	0.31
工程建设	0.41	0.42	-3.58	5.58	1.30	1.04	19.89	10.41
酒店餐饮服务	-	-	-	-	0.51	0.13	74.62	4.08
劳务派遣	0.08	0.04	48.39	1.06	0.04944	0.01655	66.52	0.40
印刷服务	-	-	-	-	0.07	0.06	13.80	0.55
公路养护管理服务	0.23	0.16	31.98	3.14	0.24	0.15	36.96	1.96
其他	0.29	0.20	32.16	4.00	0.19569	0.20495	-4.74	1.57
合计	7.31	5.83	20.23	100.00	12.48	9.79	21.52	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐ 适用 ☒ 不适用

发行人为城投类企业，收入成本主要按业务划分，无法对应至产品、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。

（1）商品销售业务：2023-2024 年度公司确认商品销售业务收入分别为 1,752.29 万元和 497.87 万元，变动幅度为-71.59%；2023-2024 年度公司确认商品销售业务成本分别为 870.36 万元和 186.06 万元，变动幅度为-78.62%，主要系市场原因导致销售不景气所致。

（2）房屋销售业务：2023-2024 年度公司确认房屋销售业务收入分别为 34,583.53 万元和 5,219.14 万元，变动幅度为-84.91%；2023-2024 年度公司确认房屋销售业务成本分别为 26,047.99 万元和 3,813.02 万元，变动幅度为-85.36%，2024 年度营业收入、营业成本降幅较大，主要系房地产行业不景气所致。

（3）房屋租赁业务：2023-2024 年度公司确认房屋租赁业务收入分别为 3,620.11 万元和 5,358.54 万元，变动幅度为 48.02%；2023-2024 年度公司确认房屋租赁业务成本分别为 2,466.85 万元和 891.06 万元，变动幅度为-63.88%；2023-2024 年度公司房屋租赁业务毛利率分别为 31.86%和 83.37%，变动幅度为 161.71%，主要系租赁市场较上年较好所致。

（4）旅游服务业务：2023-2024 年度公司确认旅游服务业务收入分别为 486.02 万元

和 253.70 万元，变动幅度为-47.80%；2023-2024 年度公司确认旅游服务业务成本分别为 410.29 万元和 271.01 万元，变动幅度为-33.95%；2023-2024 年度公司旅游服务业务毛利率分别为 15.58%和-6.82%，变动幅度为-143.79%，主要系吉安旅投划出导致旅游服务业务减少所致。

（5）委托代建业务：2023-2024 年度公司确认委托代建业务收入分别为 384.96 万元和 681.88 万元，变动幅度为 77.13%；2023-2024 年度公司确认委托代建业务成本分别为 330.43 万元和 585.28 万元，变动幅度为 77.13%，主要系发行人代建项目结算增加所致。

（6）工程建设业务：2023-2024 年度公司确认工程建设业务确认收入分别为 12,990.98 万元和 4,078.66 万元，变动幅度为-68.60%；2023-2024 年度公司确认工程建设业务成本分别为 10,407.47 万元和 4,224.82 万元，变动幅度为-59.41%；2023-2024 年度公司工程建设业务毛利率分别为 19.89%和-3.58%，变动幅度为-118.02%，主要系发行人部分工程建设项目进入收尾阶段、业务量下降所致。

（7）酒店餐饮服务业务：2023-2024 年度公司确认酒店餐饮服务业务收入分别为 5,091.55 万元和 0.00 万元，变动幅度为-100.00%；2023-2024 年度公司确认酒店餐饮服务业务成本分别为 1,292.34 万元和 0.00 万元，变动幅度为-100.00%；2023-2024 年度公司酒店餐饮服务业务毛利率分别为 74.62%和 0.00%，主要系吉安旅投划出导致酒店餐饮服务业务减少所致。

（8）劳务派遣业务：2023-2024 年度公司确认劳务派遣业务收入分别为 494.37 万元和 774.63 万元，变动幅度为 56.69%；2023-2024 年度公司确认劳务派遣业务成本分别为 165.51 万元和 399.81 万元，变动幅度为 141.57%，主要系劳务派遣业务量增加所致。

（9）印刷服务业务：2023-2024 年度公司印刷服务业务收入分别为 687.53 万元和 0.00 万元，变动幅度为-100.00%；2023-2024 年度公司印刷服务业务成本分别为 592.64 万元和 0.00 万元，变动幅度为-100.00%，主要系吉安旅投划出导致印刷服务业务减少所致。

（10）其他业务：2023-2024 年度公司其他业务收入分别为 1,956.85 万元和 2,922.73 万元，变动幅度为 49.36%；2023-2024 年度公司其他业务毛利率分别为-4.74%和 32.16%，毛利率由负转正，主要系政务云及平台服务费、销售平台使用权等业务收入增加所致。

（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）积极参与吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目投资和建设工作，充分发挥企业市属重点国有独资企业和原中央苏区振兴发展战略实施主体的优势，全方位参与基础设施建设，加快吉安城区、吉水城区、吉安县城城区、泰和城区四大城区与吉北、吉南两大新区的功能提升。充分挖掘城市建设效益，为吉安市城镇化建设推进筹集资金，力争五年内完成吉泰走廊重大项目投资 150 亿元。同时，公司将在未来的七年内累计完成 220 万平方米的拆迁安置建设，总投资将达到 60 亿元。

（2）参与中心城区旅游开发，做大做强公司旅游产业贯彻吉安市旅游总体规划和吉安市委市政府“三山”战略，加大青原山旅游景区的开发，打造吉安生态休闲旅游品牌，把吉安建设成为“全国知名的旅游观光休闲基地”。同时，逐步参与美陂古村景区，文山胡里景区，东固景区的建设，通过建设农家游乐设施，农产品种植认养基地、打造主题度假山庄等形式为城市居民提供符合现代生活需求的城郊休闲观光游乐项目。并且，积极参与峡江水利枢纽景区、吉水碧月湖、桃花岛、吉安县永和吉州窑遗址、泰和白鹭湖等景点的开发建设，形成水域风光旅游带。

（3）加强国有资产管理，增强融资能力，充分利用现有资源，扩大资产总量，提高公司融资能力。一是继续清理全市国有资产，盘活资产存量，充实优质资产，为融资做保障；二是对全区土地资源进行前期策划，提高土地规划的科学性，使其更适合市场需求，做好

前期开发准备，确保公司土地收益最大化。

（4）进一步规范公司内部管理严格按照国家有关规定，进一步完善各项管理制度，不断理顺管理体制，创新公司运行机制，逐步形成一套符合市场和现代企业要求的灵活运行机制。不断提高员工业务素质，努力打造一支在技术和项目管理上具有一定水平的专业队伍。建立健全公司党组织，积极开展党员思想政治教育，继续抓好文化创建工作，加强硬件建设，完善软件配套，努力提升各项工作水平。

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

（1）市场集中风险

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

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

（2）产业政策调整的风险

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

对策：针对未来的政策变动风险，发行人将与政府相关部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对业务布局进行周密规划，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将进一步优化产业投资布局，根据国家政策变化制定应对策略，最大限度的降低由于产业政策变动对发行人造成的不利影响。

（3）主营业务结构波动风险

公司主营业务收入主要来源于土地整理业务和委托代建业务。2022-2024年，发行人土地整理业务收入分别为50,665.89万元、60,285.97万元和51,040.67万元，分别占营业收入的46.34%、48.32%和69.80%，同期发行人委托代建业务收入分别为36,700.01万元、384.96万元和681.88万元，占营业收入的33.56%、0.31%和0.93%。发行人存在主营业务结构波动风险，委托代建模式是发行人市政基础设施建设业务的主要模式，市政基础设施建设城市基础设施建设和土地整理行业均为重资产行业，项目建设周期和回款周期较长，且受政府规划及政策影响，将对公司偿债造成一定影响。

对策：扩展收入来源，严格控制成本，提升盈利能力；与政府相关部门保持密切的联系，加快项目结算和回款进度。

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

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与公司股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务及面向市场、自主经营的能力。

（1）资产独立性

公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。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。

（2）人员独立性

公司具有独立的劳动人事管理制度，董事长、总经理、副总经理及其他高级管理人员均在公司领取薪酬，未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

（3）机构独立性

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）财务独立性

公司设有独立的财务部门和专职财务人员，独立核算、独立财务决策、单独纳税，有独立会计体系和独立银行账户。公司设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系上无业务上的重叠。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。

（5）业务独立性

公司控股股东吉安城投控股集团有限公司不进行具体业务经营，仅行使行政管理职能，故发行人的各项经营业务均独立于控股股东，没有发生同业竞争现象。在国家宏观调控和行业监管下，公司自主经营，自负盈亏，并自主决定公司的经营计划和投资方案，无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

（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

公司为保证关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》相关规定，结合公司实际情况，特制定《吉安市新庐陵投资发展有限公司关联交易管理制度》。

公司关联交易的定价遵循公平合理、平等互利的原则。公司进行关联交易会按照相关规定签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等

主要条款发生重大变化的，按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

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，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。

除上述确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

- （1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。
- （2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。
- （3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易。
- （4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。
- （5）对关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况，利润分割法，根据发行人与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联租赁	8.89

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收款项	11,408.60

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 7.81 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
☐适用 ☒不适用

（五） 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

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体
☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（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	吉安市新庐陵投资发展有限公司 2023 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	23 新庐 01
3、债券代码	250714
4、发行日	2023 年 4 月 21 日
5、起息日	2023 年 4 月 25 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 25 日
7、到期日	2028 年 4 月 25 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.65
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
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	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	2021 年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券
--------	--------------------------

2、债券简称	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债
3、债券代码	152785、2180081
4、发行日	2021 年 3 月 18 日
5、起息日	2021 年 3 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 3 月 19 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.30
10、还本付息方式	每年付息 1 次，在债券发行完毕后第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年应付的本金部分一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	华夏银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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

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	250714
债券简称	23 新庐 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	不适用

债券代码	152785、2180081
债券简称	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 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）	不适用
--	-----

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

债券代码	250714
债券简称	23 新庐 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺：发行人承诺，本期债券的偿债资金主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金；发行人承诺在每期债券每次付息、兑付日前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 30%；在每期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护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）	不适用

债券代码	152785、2180081
债券简称	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债
债券约定的投资者保护条款名称	为保护投资者的合法权益，发行人与华夏银行吉安分行签署了《2020 年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券债权代理协议》、《2020 年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券持有人会议规则》和《2020 年吉安市新庐陵投资发展有限公司绿色债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护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）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
152785、2180081	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债	是	绿色债券	10.00	1.11	1.15

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
152785、2180081	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债	0.12	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	债券简称	项目进展情况	项目运营效益	项目抵押或质押事项办理情况（如有）等	其他项目建设需要披露的事项
152785、2180081	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色	吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）包括滨江红光地块和神岗山地块生态环境综合治理工程。截至年报批准报出日，项目主体部分已基本	吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）的实施，很大程度上改善了吉安市赣江两岸区域的环境状况，创造了一个休闲、怡情的好环境，其生态环境效益良好。截至年报批	无	无

债	完工，部分子项目已竣工验收，已完成环境治理及绿化提升面积约 150 万平方米、完成山体修复工程 7.2 万立方米、完成地面提升、河道岸线及水系湿地治理面积约 5 万平方米。2024 年度项目已实现收入 129.61 万元。2023 年度发行人无偿划转子公司股权，神岗山地块生态环境综合治理工程（以下简称“神岗山工程”）交由原子公司吉安旅投运营，吉安旅投按照协议约定支付相应对价。	准报出日，项目主体部分已基本完工，部分子项目已竣工验收，已完成环境治理及绿化提升面积约 150 万平方米、完成山体修复工程 7.2 万立方米、完成河道岸线及水系湿地治理面积约 5 万平方米。2024 年度项目已实现收入 129.61 万元。2023 年度发行人无偿划转子公司股权，神岗山工程交由原子公司吉安旅投运营，吉安旅投按照协议约定支付相应对价，截至年报批准报出日，吉安旅投已支付对价款约 3.2 亿元，剩余款项约 0.3 亿元将按照协议约定逐步支付。	
---	---	--	--

报告期内项目发生重大变化，可能影响募集资金投入使用计划：√是 □否

债券代码	债券简称	项目变化情况	项目变化的程序履行情况	项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）
152785、2180081	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债	2023 年度根据市政府关于吉安市融资平台优化升级工作方案，发行人无偿划转子公司吉安旅投股权。在吉安市国企优化升级的背景下，根据职能分工和双方协商，本期债券募投项目吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）中的神岗山工程交由原子公司吉安旅投运营，双方签订项目转让协议，吉安旅投按协议约定支付相应对价。经测算，发行人转让神岗山工程所有权在债券存续期期间收到的对价大于本期债券存续期间神岗山工程的预测净收益现金流，发行人可以提前收回对神岗山地块生态环境综合治理工程项目的投入，不会导致本期债券偿债保障措施发生重大不利变化，不会对债券持有人利益带来重大不利影响。	发行人与吉安旅投已签署项目转让协议及后续文件，发行人已于报告期内披露募投项目发生重大变化的公告。	无

报告期末项目净收益较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项：√是 □否

债券代码	债券简称	项目净收益变化情况	项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施
152785、2180081	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债	项目尚未全部竣工验收，未取得全部收益，部分已竣工验收子项目在 2024 年实现收入 129.61 万元。另有子项目神岗山工程于 2023 年转让予吉安旅投，提前收回项目成本。	因受宏观环境影响，部分子项目建设实际进度较规划略有推迟。目前该部分项目在建设，待竣工验收后预计可持续产生收益。目前对发行人的偿债能力无重大不利影响，对投

			资者权益亦无可预见的重大不利影响。发行人将积极推动项目建设，以使其早日达成盈利标准。另外，募投项目子项目神岗山工程转让予吉安旅投，发行人提前收回项目投入，对发行人的偿债能力无重大不利影响，对投资者权益亦无可预见的重大不利影响。
--	--	--	---

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
152785、2180081	G21 新庐 1、21 新庐绿色债	截至报告期末，募集资金用于吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）、补充公司运营资金，与募集说明书约定一致。募集资金未用于临时补流。	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐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

债券代码：250714

债券简称	23 新庐 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本次债券由吉安城投控股集团有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>（2）偿债计划：本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金；发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况；如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：152785、2180081

债券简称	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券由吉安城投控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>（2）偿债计划：发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，本期债券偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。本期债券发行规模 10 亿元，为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。此外，本期债券第 4 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 4 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行</p>

	人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层
签字会计师姓名	邵帅、沈仕健

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	250714
债券简称	23 新庐 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦/ 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	蔡志云
联系电话	13755685750

债券代码	152785、2180081
债券简称	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债
名称	华夏银行股份有限公司
办公地址	北京市东城区建国门内大街 22 号华夏银行大厦
联系人	韩曦
联系电话	18979628633

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	250714、152785/2180081
债券简称	23 新庐 01、G21 新庐 1/21 新庐陵绿色债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

（四）报告期内中介机构变更情况

☐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

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）（以下简称“解释第 17 号”）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定。

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（“推迟清偿负债的权利”），而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件（“契约条件”），本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。公司自 2024 年度起执行该规定，对本公司无重大影响。

（2）根据 2024 年董事会会议审议通过，因本集团所持有的投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量有助于增强公司财务信息的准确性，便于本集团管理层及投资者及时了解公司真是财务状况及经营成果。且本集团所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，能够对投资性房地产的公允价值作出科学合理的估计，投资性房地产

的公允价值能够持续可靠取得。

自 2024 年 1 月 1 日起对本公司投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。本集团变更重要会计政策，需要对财务报表进行追溯调整的，本集团已进行了相应追溯调整，相关调整如下：

单位：元 币种：人民币

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
投资性房地产	2,790,433,018.93	5,517,459,462.72	225,472,452.14	217,741,007.92
递延所得税负债	3,599,437.58	366,139,150.99		
盈余公积	193,620,119.05	194,360,569.52	193,620,119.05	194,360,569.52
未分配利润	964,824,387.34	3,206,229,479.77	1,417,433,307.26	1,412,958,692.51
营业成本	1,060,824,114.84	979,177,547.03	294,136,767.73	285,879,092.17
公允价值变动收益	-10,000,000.00	-52,096,775.89		-1,160,535.17
所得税费用	19,907,592.11	37,392,096.65	16,667,525.51	16,377,391.72
提取法定盈余公积	11,710,598.57	12,451,049.04	11,710,598.57	12,451,049.04

2、会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

3、重大会计差错更正

本报告期内无重大会计差错更正。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
吉安市有巢建筑工程有限公司	工程建设	2.09	0.06	5.43	1.24	新增	无偿划转

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

本次事项对公司的生产经营、财务状况及偿债能力无实质不利影响，不会影响公司债券的付息兑付。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上期末 的变动比 例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	-	0.00	-100.00	主要系银行承兑汇票减少所致。
存货	合同履约成本、拟开发土地等	235.58	2.92	-
长期股权投资	对联营企业的投资	12.17	48.96	主要系对吉安市现代产业引导基金（有限合伙）投资增加所致。
投资性房地产	对外出租的房产	57.44	4.10	-
使用权资产	房屋及建筑物等	0.01	-94.75	主要系房屋及建筑物减少所致。
无形资产	土地使用权、软件及其他、特许经营权	7.34	42.86	主要系软件及其他类无形资产增加所致。
长期待摊费用	装修及更新支出	0.31	128.95	主要系装修及更新支出增加所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账 面价值）	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例（%）
货币资金	28.75	1.79	-	6.23
存货	235.58	4.05	-	1.72
投资性房地产	57.44	15.47	-	26.94
无形资产	7.34	0.35	-	4.83
合计	329.11	21.67	—	—

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：3.66 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.73 亿元，收回：0.72 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

不涉及。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.67 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：0.82 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：1.59%，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 70.15 亿元和 73.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.73%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	23.58	26.64	50.22	68.35%
银行贷款	-	1.34	21.91	23.25	31.65%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	24.92	48.55	73.47	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 12 亿元，企业债券余额 8 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.73 亿元，且共有 10 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 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 182.10 亿元和 187.31 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.86%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	27.48	31.43	58.90	31.45%
银行贷款	-	11.67	116.74	128.41	68.55%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	39.15	148.16	187.31	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 12 亿元，企业债券余额 16.4 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.73 亿元，且共有 10 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 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 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	5.14	1.79	187.15	主要系保证借款、质押借款、保证+抵押借款增加所致。
应付票据	0.01	0.55	-98.18	主要系信用证减少所致。
应付账款	2.70	4.21	-35.82	主要系应付货款及工程款减少所致。
合同负债	2.34	1.39	68.54	主要系货款等增加所致。
应付职工薪酬	0.09	0.05	89.65	主要系应付工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费等短期薪酬增加所致。
应付债券	31.43	48.23	-34.84	主要系偿还 21 新庐陵 PPN001 本金、偿还企业债部分本金以及重分类到一年内到期的其他非流动负债所致。

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
租赁负债	0.0002	0.0023	-92.97	主要系租赁付款额减少所致。
长期应付款	4.03	2.79	44.53	主要系智慧停车场项目、井大附中南侧停车场项目专项债项目专项应付款增加所致。
递延收益	2.27	1.32	72.42	主要系政府补助递延收益增加所致。
其他非流动负债	0.20	0.58	-65.48	主要系预收房款及购房保证金减少所致。

（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：0.79 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.18 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

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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
吉安市庐陵商业运营管理有限公司	是	100.00%	非居住房地产租赁、集贸市场管理服务、物业管理等	6.46	1.1	0.02	0.006
吉安市新庐陵国有资产经营有限公司	是	100.00%	经营租赁、资产管理	8.33	8.05	0.2	0.18
井冈山	是	70.79%	农、林、	8.92	1.04	0.01	0.009

农业科技 发展有限公 司			渔专业及 辅助性活 动、农业 工程建设 等				
吉安市 家庐陵 投资开 发有限 公司	是	100.00%	土地整理 、委托代 建、房屋 销售、租 赁等	177.59	90.9	2.96	0.41
吉安市 吉庐陵 融资担 保有限 公司	否	28.85%	担保业务	22.96	16.61	1.39	0.57

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：34.97 亿元

报告期末对外担保的余额：30.39 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-4.58 亿元

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：7.81 亿元

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合并口径净资产的 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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	152785、2180081
债券简称	G21 新庐 1、21 新庐陵绿色债
专项债券类型	绿色债券
募集总金额	10.00
已使用金额	8.89
临时补流金额	0.00
未使用金额	1.11
绿色项目数量	1
绿色项目名称	吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否变更 ³	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
变更履行的程序	不适用
变更事项是否披露	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金 ⁴ 金额	0.00
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状 & 运营详情等	吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）包括滨江红光地块和神岗山地块生态环境综合治理工程，项目通过对赣江两岸的神岗山地块和滨江地块进行生态环境综合治理，改善吉安市赣江河堤区域的环境状况。根据国家发展改革委办公厅关于印发《绿色债券发行指引》的通知（发改办财金[2015]3504 号），本项目属于《绿色债券发行指引》中的支持重点：“（七）污染防治项目

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

³ 此处仅列示最后一次变更相关信息。债券存续期内，存在多次变更的，发行人应当在其他事项中，逐一说明。

⁴ 闲置资金指发行后未投放到项目的资金。

	<p>。包括污水垃圾等环境基础设施建设，大气、水、土壤等突出环境问题治理，危废、医废、工业尾矿等处理处置。”和“（十一）生态文明先行示范实验项目。包括生态文明先行示范区的资源节约、循环经济发展、环境保护、生态建设等项目。”根据《江西省发展改革委关于吉安市新庐陵投资发展有限公司企业债券募投项目的专项意见》，本项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中的鼓励类。</p> <p>截至年报批准报出日，项目主体部分已基本完工，部分子项目已竣工验收，已完成环境治理及绿化提升面积约 150 万平方米、完成山体修复工程 7.2 万立方米、完成河道岸线及水系湿地治理面积约 5 万平方米。2024 年度项目已实现收入 129.61 万元。2023 年度根据市政府关于吉安市融资平台优化升级工作方案，发行人无偿划转子公司吉安旅投股权，在吉安市国企优化升级的背景下，根据职能分工和双方协商，募投项目中的一个子项目神岗山工程交由原子公司吉安旅投运营，双方签订项目转让协议，吉安旅投按协议约支付相应对价。</p>
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	不适用
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	<p>项目建设的神岗山地块废弃工厂拆迁之后堆积了大量的建筑废墟，废墟经过雨水冲刷后涌入赣江，污染水体；滨江红光地块棚改后也有大量的建筑废墟，环境较差，杂草丛生、黄沙弥漫；易受水淹，又影响行洪；大量生活污水直排赣江，污染水体；以及大部分河岸土质疏松、防冲能力低、塌岸严重等。吉安市赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）通过对神岗山地块进行山体修复、建设绿地等设施以及对滨江地块河道岸线边坡整治，严控城市面源污染，留足岸线保护区，将生态护坡建设贯穿整个河道整治，在实现添绿塑景的同时强化城市内河两岸绿廊与其他绿地景观系统有机整合，通过自然生态净化系统阻隔、削减地表径流污染直排入河，切实解决面源污染对河流水质影响，不仅可以减少对赣江水体的污染，还可以消除赣江防洪安全隐患，保护人民的生命财产，保障人民安居乐业，而且将极大地改善城市生态环境，促进全市经济社会的发展。本项目的实施，能很大程度上改善吉安市赣江河堤区域的环境状况，为全市居民创造一个休闲、怡情的好环境，其生态环境效益良好。</p>
募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求披露，对于无法披露的环境效益指标应当进行说明）	<p>项目通过对神岗山地块进行山体修复、建设绿地等设施以及对滨江地块河道岸线边坡整治，严控城市面源污染，改善吉安市赣江河堤区域的环境状况，为全市居民创造一个休闲、怡情的好环境。截至年报批准报出日，项目主体部分已基本完工，部分子项目已竣工验收，已完成环境治理及绿化提升面积约 150 万平方米、完成山体修复工程 7.2 万立方米、完成河道岸线及水系湿地治理面积约 5 万平方米，赣江河堤区域的神岗山地块和滨江地块生态环境状况得到有效改善。</p>
对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册	不适用

发行时披露效益发生重大变化（变动幅度超15%）需披露说明原因	
募集资金管理方式及具体安排	公司制定了完善的资金管理制度，并与华夏银行吉安分行签署了《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》及补充协议、与江西银行吉安分行签署了《绿色债券募集资金账户监管协议》，依据协议建立专门账户对募集资金实行集中管理和统一调配，本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的用途安排使用。协议约定，监管账户内的资金应当严格按照核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。使用本期债券募集资金的投资项目，将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划中进行管理。募集资金各使用项目部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排。财务部将不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。
募集资金的存放及执行情况	募集资金分别存放于华夏银行吉安分行、江西银行吉安分行两个监管账户中，债券的募集资金严格按照募集说明书承诺的用途安排使用，监管行根据监管协议的约定严格执行。
发行人聘请评估认证机构相关情况（如有），包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	无
绿色发展与转型升级相关的公司治理信息（如有）	无
其他事项	无

注：本节应当参照绿色债券标准委员会《绿色债券存续期信息披露指南》的要求进行披露。

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不涉及。

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年度报告、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，
<http://www.sse.com.cn/>； www.chinabond.com.cn； <http://www.ndrc.gov.cn>；
<http://www.chinamoney.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为吉安市新庐陵投资发展有限公司公司债券年度报告（2024 年）盖章页)



吉安市新庐陵投资发展有限公司

2025年4月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：吉安市新庐陵投资发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,874,861,870.37	3,411,382,622.80
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		3,000,000.00
应收账款	4,187,693,224.30	4,277,892,570.45
应收款项融资		
预付款项	193,076,353.23	196,233,987.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,648,240,462.41	3,411,321,062.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	23,557,978,813.89	22,889,264,056.96
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	375,767,864.76	295,592,735.59
流动资产合计	34,837,618,588.96	34,484,687,035.03
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	1,216,664,871.78	816,782,893.78
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	296,115,698.46	308,195,698.46
投资性房地产	5,743,670,900.00	5,517,459,462.72
固定资产	973,219,478.42	785,047,686.46
在建工程	2,022,896,823.41	2,184,724,544.60
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	756,316.60	14,397,750.33
无形资产	734,066,250.83	513,836,692.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	31,280,814.56	13,662,824.27
递延所得税资产	54,808,874.27	54,944,657.69
其他非流动资产	1,282,456,220.09	1,196,517,341.04
非流动资产合计	12,355,936,248.42	11,405,569,552.23
资产总计	47,193,554,837.38	45,890,256,587.26
流动负债：		
短期借款	514,266,248.89	179,093,888.89
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	1,000,000.00	55,000,000.00
应付账款	270,286,419.25	421,134,550.05
预收款项		
合同负债	233,791,175.13	138,719,642.88
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	9,036,619.58	4,764,883.28
应交税费	705,872,896.10	637,762,661.47
应付利息		
其他应付款	2,979,914,539.63	2,486,469,860.42
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	3,404,410,725.62	2,846,909,162.83
其他流动负债	14,376,535.28	12,198,250.04

流动负债合计	8,132,955,159.48	6,782,052,899.86
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	11,673,589,013.50	10,364,640,000.00
应付债券	3,142,766,957.11	4,823,387,103.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	16,111.05	229,086.67
长期应付款	402,724,389.17	278,644,389.17
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	227,062,069.14	131,694,200.00
递延所得税负债	362,261,884.11	366,139,150.99
其他非流动负债	19,911,081.00	57,682,925.00
非流动负债合计	15,828,331,505.08	16,022,416,855.35
负债合计	23,961,286,664.56	22,804,469,755.21
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	18,467,015,330.23	18,200,966,625.83
减：库存股		
其他综合收益	14,983,485.09	12,547,336.93
专项储备	989,126.91	989,126.91
盈余公积	200,242,191.47	194,360,569.52
一般风险准备		
未分配利润	3,225,596,093.39	3,206,229,479.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,908,826,227.09	22,615,093,138.96
少数股东权益	323,441,945.73	470,693,693.09
所有者权益（或股东权益）合计	23,232,268,172.82	23,085,786,832.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,193,554,837.38	45,890,256,587.26

公司负责人：肖霓珍 主管会计工作负责人：金毅 会计机构负责人：周宏霞

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：吉安市新庐陵投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	1,603,408,657.45	1,636,648,614.18
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	3,860,509,556.26	3,723,982,032.60
应收款项融资		
预付款项	60,773,195.93	77,772,340.82
其他应收款	3,711,131,266.71	3,028,567,850.72
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,982,818,846.47	9,244,028,311.52
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	28,266,038.60	15,530,123.15
流动资产合计	18,246,907,561.42	17,726,529,272.99
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	9,468,311,929.89	9,450,625,880.14
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	219,711,500.00	217,741,007.92
固定资产	308,421,771.62	280,438,336.35
在建工程	1,099,887,418.20	1,339,808,836.47
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	78,310.22	391,550.88
无形资产	283,538,888.02	39,574,503.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,958,985.81	3,840,000.00
递延所得税资产	58,680,241.23	58,439,683.45
其他非流动资产	1,246,673,395.27	1,162,997,910.74
非流动资产合计	12,713,262,440.26	12,563,857,709.07
资产总计	30,960,170,001.68	30,290,386,982.06

流动负债：		
短期借款		
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	58,260,207.14	226,848,294.58
预收款项		
合同负债	23,750,925.23	725,950.93
应付职工薪酬	2,335,375.00	1,952,496.20
应交税费	467,279,780.45	426,952,199.58
其他应付款	2,584,901,297.40	2,291,424,583.76
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	2,495,262,415.56	1,388,155,745.82
其他流动负债	151,690.19	
流动负债合计	5,631,941,690.97	4,336,059,270.87
非流动负债：		
长期借款	2,190,782,013.50	1,639,600,000.00
应付债券	2,664,351,805.73	3,986,923,778.70
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		87,698.21
长期应付款	292,100,000.00	200,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	31,751,315.60	
递延所得税负债		
其他非流动负债	19,911,081.00	57,682,925.00
非流动负债合计	5,198,896,215.83	5,884,294,401.91
负债合计	10,830,837,906.80	10,220,353,672.78
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	17,469,004,713.38	17,462,714,047.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	200,242,191.47	194,360,569.52
未分配利润	1,460,085,190.03	1,412,958,692.51
所有者权益（或股东权益）合计	20,129,332,094.88	20,070,033,309.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,960,170,001.68	30,290,386,982.06

公司负责人：肖霓珍 主管会计工作负责人：金毅 会计机构负责人：周宏霞

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	731,240,302.85	1,247,753,334.64
其中：营业收入	731,240,302.85	1,247,753,334.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	796,612,371.38	1,215,350,374.16
其中：营业成本	583,284,583.50	979,177,547.03
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	16,434,997.33	18,637,665.18
销售费用	4,748,511.63	40,292,085.91
管理费用	136,220,018.14	148,944,597.00
研发费用	8,249,291.05	9,725,106.40
财务费用	47,674,969.73	18,573,372.64
其中：利息费用	57,012,133.32	50,128,436.13
利息收入	9,529,359.66	31,914,134.82
加：其他收益	162,546,686.32	203,114,566.98
投资收益（损失以“－”号填列）	15,731,168.00	18,755,869.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,806,168.00	18,755,869.74
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）	-29,114,542.30	-52,096,775.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,049,940.69	-16,621,690.04
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）	82,741,302.80	185,554,931.27
加：营业外收入	275,475.47	1,568,881.36
减：营业外支出	4,161,001.00	20,736,535.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,855,777.27	166,387,277.28
减：所得税费用	42,613,733.46	37,392,096.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,242,043.81	128,995,180.63
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,242,043.81	128,995,180.63
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）	36,069,988.55	155,261,323.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	172,055.26	-26,266,143.35
六、其他综合收益的税后净额	2,436,148.16	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,436,148.16	
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	2,436,148.16	
（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	2,436,148.16	
（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	38,678,191.97	128,995,180.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	38,506,136.71	155,261,323.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额	172,055.26	-26,266,143.35
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：5,918,618.61 元,上期被合并方实现的净利润为：12,181,194.25 元。

公司负责人：肖霓珍 主管会计工作负责人：金毅 会计机构负责人：周宏霞

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	298,485,973.56	373,566,570.34
减：营业成本	259,271,604.33	285,879,092.17
税金及附加	2,221,730.52	4,102,916.25
销售费用	1,809,674.94	4,601,699.21
管理费用	29,937,498.73	15,033,480.06
研发费用		
财务费用	4,299,787.01	6,123,860.02
其中：利息费用	4,580,800.00	6,441,300.00
利息收入	317,772.10	183,782.82
加：其他收益	70,126,045.64	75,030,402.34
投资收益（损失以“－”号填	19,615,983.62	20,720,159.15

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,145,383.62	19,509,179.52
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）	-252,023.60	-1,160,535.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,040.00	-11,577,672.56
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）	90,406,643.69	140,837,876.39
加：营业外收入	42,900.00	50,005.73
减：营业外支出	2,035,887.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,413,656.69	140,887,882.12
减：所得税费用	29,597,437.22	16,377,391.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	58,816,219.47	124,510,490.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	58,816,219.47	124,510,490.40
（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	58,816,219.47	124,510,490.40
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：肖霓珍 主管会计工作负责人：金毅 会计机构负责人：周宏霞

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	575,589,387.21	1,374,594,180.40
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	3,121,704.21	51,207.59
收到其他与经营活动有关的现金	2,543,771,877.97	2,377,872,060.88
经营活动现金流入小计	3,122,482,969.39	3,752,517,448.87
购买商品、接受劳务支付的现金	881,527,500.97	1,805,572,683.15
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	82,760,347.71	45,849,923.57
支付的各项税费	34,005,736.74	75,360,171.46
支付其他与经营活动有关的现金	1,589,798,995.51	1,730,748,802.62
经营活动现金流出小计	2,588,092,580.93	3,657,531,580.80
经营活动产生的现金流量净额	534,390,388.46	94,985,868.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,696,155.14	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	8,690,172.33	1,210,979.63
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	9,266,180.77	3,003,078.44
投资活动现金流入小计	19,652,508.24	54,214,058.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	897,600,552.24	1,033,142,659.49
投资支付的现金	40,425,810.00	30,290,000.00
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	11,336,090.65	522,042,207.32
投资活动现金流出小计	949,362,452.89	1,585,474,866.81
投资活动产生的现金流量净额	-929,709,944.65	-1,531,260,808.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	43,970,800.00	157,450,000.00
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	3,042,707,000.00	4,431,350,866.91
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,086,677,800.00	4,588,800,866.91
偿还债务支付的现金	2,517,688,499.00	3,823,910,188.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	665,134,021.06	755,983,156.39
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	388,929.33	369,827.64
筹资活动现金流出小计	3,183,211,449.39	4,580,263,172.71
筹资活动产生的现金流量净额	-96,533,649.39	8,537,694.20
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	-491,853,205.58	-1,427,737,246.47
加：期初现金及现金等价物余额	3,187,745,107.38	4,615,482,353.85
六、期末现金及现金等价物余额	2,695,891,901.80	3,187,745,107.38

公司负责人：肖霓珍 主管会计工作负责人：金毅 会计机构负责人：周宏霞

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	21,145,952.76	391,584,786.01
收到的税费返还	3,081,775.58	
收到其他与经营活动有关的现金	434,764,227.18	190,362,685.69
经营活动现金流入小计	458,991,955.52	581,947,471.70
购买商品、接受劳务支付的现金	29,757,541.16	88,502,269.41
支付给职工及为职工支付的现金	11,192,894.22	7,765,286.39
支付的各项税费	5,622,166.45	11,441,304.90
支付其他与经营活动有关的现金	194,234,627.03	569,644,175.81
经营活动现金流出小计	240,807,228.86	677,353,036.51
经营活动产生的现金流量净额	218,184,726.66	-95,405,564.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	8,220,600.00	1,210,979.63
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		3,078.44
投资活动现金流入小计	8,220,600.00	1,214,058.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	281,249,978.12	252,989,771.49
投资支付的现金	35,000,000.00	
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	459,234.32	10,162.54
投资活动现金流出小计	316,709,212.44	252,999,934.03
投资活动产生的现金流量净额	-308,488,612.44	-251,785,875.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	43,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,584,290,000.00	2,867,470,866.91
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	1,627,290,000.00	2,867,470,866.91
偿还债务支付的现金	1,260,058,399.00	2,690,830,188.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	335,892,952.83	327,458,518.94
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,595,951,351.83	3,018,288,707.62
筹资活动产生的现金流量净额	31,338,648.17	-150,817,840.71
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	-58,965,237.61	-498,009,281.48
加：期初现金及现金等价物余额	1,631,312,926.49	2,129,322,207.97
六、期末现金及现金等价物余额	1,572,347,688.88	1,631,312,926.49

公司负责人：肖霓珍 主管会计工作负责人：金毅 会计机构负责人：周宏霞

