



吉安市新庐陵投资发展有限公司

(住所：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市发展总部经济大厦五楼)

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

发行人：	吉安市新庐陵投资发展有限公司
发行金额：	不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）
发行期限：	5 年期
主体/债项评级：	AA+/AA+
增信情况：	无
主承销商：	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
受托管理人：	中信证券股份有限公司
评级机构：	中证鹏元资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



国泰海通
GUOTAI HAITONG

(住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

签署日期：2026年 3 月 17 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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。

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）最近两年及一期末，发行人存货金额分别为 2,276,174.48 万元、2,355,797.88 万元和 2,406,182.20 万元，占总资产的比重分别为 53.22%、49.92%和 50.29%。发行人存货占比较高，主要为合同履行成本及拟开发土地，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）最近两年及一期末，发行人其他应收款分别为 333,493.21 万元、364,824.05 万元和 395,607.63 万元，占各期末总资产的比重分别为 7.80%、7.73%和 8.27%。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局、吉安市绿庐陵农林投资有限公司等国有单位的往来款。另外，发行人存在部分对民营企业资金拆借款项，由于部分民营企业经营恶化，借款能否全部收回存在较大不确定性。截至 2024 年末，发行人已对 11 家企业全额计提坏账准备合计 2.81 亿元。如果未来对国有单位的往来款项不能按时足额回收以及对民营企业借款出现较大比例无法收回的情况，将可能对本期债券的偿付产生不利影响。

（三）截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债为 1,763,219.77 万元，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 63.02%及 18.52%，是公司有息负债的主要构成部分。从期限结构上来分析，截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务中，一年以上的有息负债占比为 81.54%，一年及以下的有息负债占比为 18.46%。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。

（四）截至 2025 年 9 月末，担保余额为 295,134.30 万元，担保余额占 2025 年 9 月末合并口径净资产的 12.62%，占 2025 年 9 月末合并口径总资产的

6.17%。截至本募集说明书签署日，发行人并无重大代偿风险，若未来其他被担保对象的经营状况发生不利变化，发行人将面临执行担保、代偿债务的风险，可能将对发行人的正常经营产生影响。

（五）截至 2025 年 9 月末，发行人所有权受到限制的资产余额合计为 175,800.41 万元，占 2025 年 9 月末合并口径净资产的 7.52%，占 2025 年 9 月末合并口径总资产的 3.67%，受限资产主要为投资性房地产，产生背景为发行人为自身借款及他人借款提供的抵押担保，土地使用权的用途主要为商业及住宅等。如果发行人抵质押资产对应的贷款出现违约风险，违约对应资产将面临被法院冻结或者强制变现风险。

（六）报告期内发行人基础设施代建业务涉及的相关项目所签署的委托代建协议中均约定了委托代建项目的款项支付期限及历年的支付金额，但实际委托代建业务开展中由于项目施工进度的影响及吉安市政府的相关安排，发行人委托代建项目的支付情况未按照协议约定的情况履行，导致发行人基础设施代建业务的回款不及时。发行人将该部分款项纳入归纳到应收账款“特定款项组合”中，基于政府信用风险极低，违约风险较小，无客观证据发生减值，未计提坏账准备。若基础设施代建业务回款出现不及时可能会对发行人的资金情况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

（七）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。截至 2025 年 9 月末，发行人在建项目较少，且无拟建委托代建项目，部分基础设施建设业务尚未签订委托代建协议明确业务模式，发行人未来委托代建业务板块收入存在可持续性风险，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

（八）2023 年，根据《吉安市人民政府办公室关于印发吉安市融资平台优化升级工作方案的通知》（吉府办字【2023】20 号）文件，为进一步推动吉安市融资平台优化升级，吉安市人民政府拟将吉安市家庐陵投资开发有限公司、吉安市有巢建筑工程公司、吉安市燃气管网输配公司、吉安县自来水公司、吉安市人才资源开发服务有限公司的全部股权无偿划转至吉安市新庐陵投资发展

有限公司。拟划入的 5 家公司中，吉安家庐陵 2022 年的总资产、净资产、营业收入超过 2022 年发行人总资产、净资产、营业收入的 50%，在 2023 年 6 月完成划转后即构成重大资产重组。除吉安家庐陵外，其他 4 家公司资产和收入规模较小，划转不触发重大资产重组。本次资产无偿划转事项，总体而言会扩大公司的资产规模，丰富公司主营业务收入的种类及提高整体收入规模和盈利能力，但若未来吉安家庐陵经营情况恶化，则可能对发行人的偿债能力产生影响。

（九）最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 279,043.30 万元、574,367.09 万元和 670,341.17 万元，占总资产的比重分别为 6.52%、12.17%和 14.01%。发行人投资性房地产主要为子公司吉安市新庐陵国有资产经营有限公司、吉安家庐陵名下用于出租的相关房产。发行人 2024 年末投资性房地产相比 2023 年末增加 295,323.79 万元，增加幅度为 105.83%，主要原因是 2024 年投资性房地产由成本法计量改为公允价值计量，导致相关资产产生了评估增值。未来若房地产市场出现不利变化，发行人持有的房地产公允价值存在减值的风险，可能对发行人盈利能力和偿债能力产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）本次非公开发行公司债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行（发行对象不含个人投资者），在专业机构投资者范围内转让，每次发行对象不得超过二百人；转让后，持有同期发行债券的专业投资者合计不得超过二百人；本公司将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所办理挂牌转让事宜，但本公司无法保证本期债券能按照预期挂牌交易，亦无法保证本期债券能够在债券二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

（三）债券持有人会议根据《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于

所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）发行人为本期债券约定的投资者保护条款如下：

偿债资金的主要来源：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；在本期债券每次付息、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%；在本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%。2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司合并财务报表货币资金规模分别为 332,341.46 万元、287,486.19 万元和 258,629.37 万元。相对充足的货币资金为本期债券按期足额偿付提供了保障。

（五）本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存续公司债券。发行人承诺本期公司债券不涉及新增地方政府债务，同时承诺本期债券募集资金不会用于偿还地方政府债务及不产生经营性收入的公益性项目。

（六）通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

（七）根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2026 年 2 月 14 日出具的《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）评级报告》，发行人主体信用等级 AA+，本期债券信用等级 AA+。

（八）本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
释义	9
第一节 风险因素	11
一、与发行人有关的风险	11
二、本期债券的投资风险	22
第二节 发行条款	24
一、本期公司债券基本条款	24
二、本期债券的特殊发行条款	25
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排	26
四、认购人承诺	26
第三节 募集资金运用	28
一、本期债券募集资金规模	28
二、本期债券募集资金使用计划	28
三、募集资金的现金管理	28
四、募集资金专项账户管理安排	28
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	29
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺	30
七、前次公司债券募集资金使用情况	30
第四节 发行人基本情况	31
一、发行人基本信息	31
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	31
三、发行人的股权结构	38
四、发行人的重要权益投资情况	39
五、发行人的治理结构等情况	42
六、董事、高级管理人员、审计委员会的基本情况	51
七、发行人的主营业务	57
八、其他与发行人主体相关的重要情况	96
第五节 财务会计信息	97
一、近两年经审计的财务报告及一期财务报表的编制基础	97
二、会计政策、会计估计调整及会计差错更正对财务报表的影响	97
三、最近两年及一期合并报表范围的变化	101
四、最近两年及一期的财务报表	103
五、最近两年及一期/期末的主要财务指标	108
六、管理层讨论与分析	109
第六节 发行人及本期债券的资信状况	173
一、发行人及本期债券的信用评级情况	173
二、发行人其他信用情况	176

第七节 增信机制	178
第八节 税项	179
一、增值税	179
二、所得税	179
三、印花税	179
四、税项抵扣	180
五、声明	180
第九节 信息披露安排	181
一、发行人债券信息披露承诺	181
二、信息披露管理制度主要内容	181
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	185
四、本期债券存续期内重大事项披露	185
五、本期债券还本付息信息披露	186
第十节 投资者保护机制	187
一、发行人偿债保障措施承诺	187
二、救济措施	188
三、调研发行人	188
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	190
一、违约情形及认定	190
二、违约责任及免除	190
三、争议解决机制	191
第十二节 债券持有人会议规则	192
一、总则	192
二、债券持有人会议的权限范围	193
三、债券持有人会议的筹备	195
四、债券持有人会议的召开及决议	199
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	204
六、特别约定	206
七、发行人违约责任	208
八、附则	210
第十三节 受托管理人	211
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	211
二、受托管理协议的主要内容	211
第十四节 发行有关机构	234
一、发行人	234
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人	234
三、联席主承销商	234
四、律师事务所	235
五、会计师事务所	235
六、评级机构	236
七、债券挂牌转让场所	236
八、债券登记机构	236

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	237
第十五节 本公司、中介机构及相关人员声明	238
第十六节 备查文件	248
一、备查文件目录	248
二、查阅时间	248
三、备查地点	248

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

吉安新庐陵/新庐陵公司/本公司/公司/发行人	指	吉安市新庐陵投资发展有限公司
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者非公开发行的总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）的“吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券”
本期债券	指	吉安市新庐陵投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
本次发行	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制作的《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
律师事务所	指	江西南芳律师事务所
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本期债券的主体
吉安市国资委	指	吉安市国有资产监督管理委员会
吉安城控	指	吉安城投控股集团有限公司
吉安城投	指	吉安市城市建设投资开发有限公司
吉安家庐陵	指	吉安市家庐陵投资发展有限公司
新庐陵国资	指	吉安市新庐陵国有资产经营有限公司
吉安市国资委	指	吉安市国有资产监督管理委员会
市政府	指	吉安市人民政府
井开区	指	井冈山经济技术开发区
吉泰走廊	指	吉泰走廊是原吉泰工业走廊的延伸和拓展，以国道为主线，以京九铁路、赣粤高速为两翼，北起吉水至醴桥镇，南至泰和县螺溪镇，包括吉水县、青原区、吉州区、井冈山经济技术开发区（井开区）、吉安县、泰和县“三县三

		区”在内的经济区域
最近两年及一期、报告期	指	2023-2024 年及 2025 年 1-9 月
最近两年、近两年	指	2023-2024 年
《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》
《公司章程》	指	《吉安市新庐陵投资发展有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
法定节假日	指	中华人民共和国的法定节假日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元	指	人民币元，特别注明的除外

注：本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，或部分比例指标与相关数值直接计算的结果在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第一节 风险因素

一、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、存货占比较大的风险

最近两年及一期末，发行人存货金额分别为2,276,174.48万元、2,355,797.88万元和2,406,182.20万元，占总资产的比重分别为53.22%、49.92%和50.29%。发行人存货占比较高，主要为合同履行成本及拟开发土地，合同履行成本中主要为子公司吉安家庐陵土地整理开发业务项目，主要项目处于在建中需发行人持续资金投入，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。

2、其他应收款收回风险

最近两年及一期末，发行人其他应收款分别为333,493.21万元、364,824.05万元和395,607.63万元，占各期末总资产的比重分别为7.80%、7.73%和8.27%。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局、吉安市绿庐陵农林投资有限公司等国有单位的往来款。另外，发行人存在部分对民营企业资金拆借款项，由于部分民营企业经营恶化，借款能否全部收回存在较大不确定性。截至2024年末，发行人已对11家企业全额计提坏账准备合计2.81亿元。如果未来对国有单位的往来款项不能按时足额回收以及对民营企业借款出现较大比例无法收回的情况，将可能对本期债券的偿付产生不利影响。

3、偿债压力较大的风险

截至2025年9月末，发行人有息负债为1,763,219.77万元，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63.02%及18.52%，是公司有息负债的主要构成部分。

从期限结构上来分析，截至2025年9月末，发行人有息债务中，一年以上的有息负债占比为81.54%，一年及以下的有息负债占比为18.46%。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。

4、银行授信余额有限的风险

截至2025年9月末，发行人合并口径获得主要金融机构授信额度共计约236.94亿元，其中已使用授信额度164.41亿元，未使用授信额度为72.53亿元。截至2025年9月末，发行人主要授信行为工商银行、建设银行、华夏银行、浦发银行等。发行人拥有良好的信用评价，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系。但在日后的公司发展过程中，如受到宏观经济或行业经营环境重大变化影响，可能导致公司银行融资渠道受限，筹资能力下降，影响公司正常运营。

5、对外担保风险

截至2025年9月末，发行人对外担保余额为295,134.30万元，担保余额占2025年9月末合并口径净资产的12.62%，占2025年9月末合并口径总资产的6.17%，截至本募集说明书签署日，发行人并无重大代偿风险，若未来其他被担保对象的经营状况发生不利变化，发行人将面临执行担保、代偿债务的风险，可能将对发行人的正常经营产生影响。

6、受限资产被冻结或被强制变现风险

截至2025年9月末，发行人所有权受到限制的资产余额合计为175,800.41万元，占2025年9月末合并口径净资产的7.52%，占2025年9月末合并口径总资产的3.67%，受限资产主要为投资性房地产，产生背景为发行人为自身借款及他人借款提供的抵押担保，土地使用权的用途主要为商业及住宅等。如果发行人抵质押资产对应的贷款出现违约风险，违约对应资产将面临被法院冻结或者强制变现风险。

7、未来资本性支出金额较大的风险

最近两年及一期末，发行人在建工程分别为220,664.27万元、202,289.68万

元和126,630.16万元，占资产总额的比重分别为5.16%、4.29%和2.65%。发行人在建工程主要为在建的自主经营项目，如果公司未来资本性支出金额逐渐加大，可能给发行人及本次公司债券偿付构成一定资金压力，同时项目完工后自主经营可能出现亏损和无法收回投资的风险，进而影响发行人偿债能力。

8、发行人获取政府补贴不确定的风险

最近两年及一期，发行人其他收益分别为20,311.46万元、16,254.67万元和7,726.88万元，主要为政府补助。发行人对政府补助的依赖性较高且存在一定波动，2025年1-9月发行人根据往年的政府补助数据提前确认部分补助金额。如果未来当地政府补贴政策发生变化或补贴金额减少及取消，可能会对发行人盈利状况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

9、土地使用权抵押融资受限风险

截止2025年9月末，发行人存货拟开发土地中相关土地使用权主要为股东注入，未缴纳土地出让金，且未履行市场招拍挂程序。发行人后续是否可以将上述未缴纳土地出让金土地使用权用于抵押融资具有一定不确定性。若上述未缴纳土地出让金土地使用权进行抵押融资受限，或可能会对发行人的后续融资造成一定影响，进而影响发行人的偿债能力。

10、发行人土地整理业务回款不及时的风险

报告期内发行人土地整理业务涉及的应收款项金额较大，土地整理业务的回款时间及具体安排受上述土地使用权最终完成出让等情况的影响。若发行人土地整理业务涉及相关款项的回款周期较长，可能会对发行人的资金情况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

11、发行人基础设施代建业务回款不及时的风险

报告期内发行人基础设施代建业务涉及的相关项目所签署的委托代建协议中均约定了委托代建项目的款项支付期限及历年的支付金额，但实际委托代建业务开展中由于项目施工进度的影响及吉安市政府的相关安排，发行人委托代建项目的支付情况未按照协议约定的情况履行，导致发行人基础设施代建业务的回款不及时。发行人将该部分款项纳入归纳到应收账款“特定款项组合”中，

基于政府信用风险极低，违约风险较小，无客观证据发生减值，未计提坏账准备。若基础设施代建业务回款出现不及时可能会对发行人的资金情况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

12、存货周转率较低的风险

报告期内发行人存货周转率分别为0.07、0.03和0.02，处于较低水平。公司的存货主要为拟开发土地和合同履行成本，随着日后吉安地区经济的稳定发展，公司存货周转情况将逐渐向好。但如果吉安地区经济增速不及预期，存在发行人存货周转情况恶化，从而导致发行人资金压力增大的风险。

13、其他非流动资产逐年增加风险

最近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为116,299.79万元、128,245.62万元和137,478.18万元，占资产总额的比重分别为2.72%、2.72%和2.87%，发行人其他非流动资产规模逐年增加。发行人其他非流动资产主要是未明确收益方式的市政基础设施建设项目，如果后续项目收益方式确认不及时或者项目回款不及预期，可能会对发行人盈利能力产生影响，进而影响发行人的偿债能力。

14、现金流出、波动较大的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-144,570.53万元、-49,185.32万元和-32,401.57万元；报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-153,126.08万元、-92,970.99万元和-63,340.18万元。近两年，发行人现金及现金等价物净增加额为负的主要原因是投资性活动现金流大额流出所致，投资性活动现金流流出主要为发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出。最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别853.77万元、-9,653.36万元和-64,677.83万元，波动较大，筹资活动现金流量流出主要为偿还债务本金及利息。如未来发行人的现金持续大额净流出，则可能会导致未来发行人有息负债在部分年份出现集中偿付压力，对发行人的偿债能力可能带来不利影响。

15、发行人土地整理开发业务可持续风险

发行人从事吉安市政府授权的土地整理开发业务，在吉安市土地整理开发业务中占有重要地位。报告期内，发行人土地整理开发确认收入分别60,285.97万元、51,040.67万元和38,714.43万元。截至2025年9月末，发行人存货-拟开发土地金额为795,198.69万元，发行人本部已于吉安市土地储备中心签署了土地整理开发框架协议，未针对具体地块签署单独的协议；吉安市政府根据城市规划及发行人年项目投资计划和债务到期情况，确定土地规划，发行人对规划的土地进行开发整理。报告期内发行人土地整理开发业务板块收入存在波动，若未来该板块业务不可持续，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

16、房地产业务波动风险

截至2025年9月末，发行人已完工商品房项目为水木清华、杜鹃广场项目，2024年度以来，受房地产市场下行影响，发行人商品房销售收入锐减，可未来若商品房销售持续波动将会影响发行人盈利能力，进而影响发行人偿债能力。

17、财务费用波动较大的风险

最近两年，发行人财务费用分别为153.67万元和4,767.50万元。波动较大。如果未来发行人对财务费用的会计处理发生调整，则可能导致财务费用发生变化，从而对发行人的相关财务指标产生影响。

18、政府性基金收入和土地出让收入下滑的风险

2023年-2024年，吉安市政府性基金收入分别为106.75亿元和74.18亿元。2023年-2024年，吉安市土地出让收入分别为93.52亿元和52.62亿元。受宏观环境影响，如果未来土地出让收入出现明显下滑迹象，将会对发行人的土地业务和吉安市的政府性基金收入产生一定影响。

19、归属母公司净利润波动风险

2023-2024年，发行人净利润分别为3,826.84万元、3,624.20万元，归属母公司所有者净利润分别为6,453.46万元、3,607.00万元。2024年度，发行人归属母公司所有者净利润大幅度下降的原因是2024年度土地整理开发业务、房屋销售业务较2023年度毛利润大幅度下降。未来若发行人归属母公司净利润持续波动则可能对发行人偿债能力产生不利影响。

20、投资性房地产公允价值波动风险

最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为279,043.30万元、574,367.09万元和670,341.17万元，占总资产的比重分别为6.52%、12.17%和14.01%。发行人投资性房地产主要为子公司吉安市新庐陵国有资产经营有限公司、吉安家庐陵名下用于出租的相关房产。发行人2024年末投资性房地产相比2023年末增加295,323.79万元，增加幅度为105.83%，主要原因是2024年投资性房地产由成本法计量改为公允价值计量，导致相关资产产生了评估增值。未来若房地产市场出现不利变化，发行人持有的房地产公允价值存在减值的风险，可能对发行人盈利能力和偿债能力产生不利影响。

21、应收款项坏账风险

发行人对于应收款项采用预期信用损失金额计量损失准备，除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为账龄组合和特定款项组合，对于特定款项组合如无客观证据发生减值的，不计提坏账准备。报告内末，发行人将应收款项中与政府部门或全民所有制企业的款项到特定款项组合中，基于政府信用风险极低，违约风险较小，无客观证据发生减值，因此未计提坏账准备。未来若该类款项发生信用风险，发行人无法收回款项，则可能对发行人偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、产业政策调整的风险

发行人所从事的城市基础设施建设行业及土地整理开发属于国民经济基础产业，行业发展与国民经济和国家政策有较高关联度。随着国家城市化进程的加快，城市基础设施建设等行业获得了快速发展，但同时带来了许多的社会问题。未来，国家可能会出台一些宏观经济的调整政策，将使发行人面临一定的经营风险。

2、对区域经济发展过度依赖的风险

发行人为吉安市基础设施建设行业龙头企业，其业务主要集中于吉安市范围。2024年，吉安市全市一般预算公共收入为213.54亿元。若吉安市的城市规

划和未来的发展方向发生变化，而发行人不能及时调整自身板块业务的发展规划，有可能对自身的经营业绩构成不利影响。发行人主营业务发展对吉安市经济发展过度依赖，未来将面临一定的风险。

3、安全生产责任风险

发行人主要从事城市基础设施建设、土地整理开发业务等业务，在业务经营过程中需使用各种大型机械设备等工具。尽管公司制定了一系列的安全管理制度，并定期进行安全监察，但公司及下属子公司仍存在可能发生安全事故，或违反国家有关安全方面的法律、法规而受到监管机构处罚乃至民事或刑事诉讼的风险。

4、项目投资风险

虽然发行人对其已投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

5、突发事件引发的经营风险

突发事件是指突然发生、已经或可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，包括自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件或公司管理层无法履行职责等。发行人如遇突发事件，可能使公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

6、业务结构单一引致抗风险能力受限风险

发行人自身的业务发展目前主要依赖于当地基础设施建设和土地整理开发规划，主要业务类型基础设施项目建设和土地整理业务，主营业务盈利能力有限。在未来不发生重大产业调整的前提下，这种较为单一的市场环境将会对发行人盈利构成制约，从而降低了发行人的抗风险能力。

7、项目完工风险

由于发行人承担的基础设施项目建设周期较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，均可能对施工进度以及工程质量造成较大压力，从而引发项目延迟交付、工程质量下降等风险，对发行人的正常生产经营造成不利影响。

8、群体性事件突发的风险

发行人自成立以来未出现重大的群体性事件，亦未有涉及群体性事件的公开报道。但由于发行人承建的基础设施项目在当地规模较大，均具有一定的社会影响力，容易产生群体性事件突发，包括土地整理涉及拆迁的影响、工程款中工人工资发放不及时、项目实施中对周边居住和生活环境的影响等，均可能造成特定群体的影响，从而引起突发群体性事件，处理该类事件会对发行人的生产经营及企业形象造成不良影响。

9、向民营企业拆借款项回收风险不确定风险

截至2025年9月末，发行人存在对民营企业资金拆借款余额。由于部分民营企业经营恶化，上述借款能否全部收回存在较大不确定性，目前发行人正在履行相关法律诉讼程序。如果未来发行人对民营企业借款出现较大比例无法收回的情况，将会对发行人的具体经营产生较大影响。

10、发行人业务板块变动风险

报告期内，发行人实现营业收入的主要板块为委托代建和土地开发整理业务。报告期内，发行人实现营业收入的业务板块存在一定的变化。发行人业务板块的调整，可能会对发行人经营业务的持续性带来一定的不确定性，进而影响发行人偿债能力。

11、发行人市政基础设施业务可持续风险

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。截至2025年9月末，发行人在建项目较少，且无拟建委托代建项目，部分基础设施建设业务尚未签订委托代建协议明确业务模式，发行人滨江棚户区改造政府购买服务项目已于2022年采用净额法结算，但由于存在项目融资贷款，每年产生利息导致项目亏损，未来若项目融资贷款偿还进度不如预期，则可能项目会出现持续亏损现象。发行人未来委托代建业务板块收入存在可持续性风险，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

12、土地未缴纳土地出让金的风险

截至2025年9月末，发行人存货、实收资本中存在土地使用权未缴纳土地出让金的情况，上述土地均为政府注入土地，发行人具有完整的收益权、处置权。但未缴纳出让金的土地以评估价值入账，评估报告未考虑没有缴纳土地出让金的情形，若发行人未来转让土地，发行人存在需补缴土地出让金的风险。在《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》发布后，土地出让金不再直接交给地方政府，而是先上缴国库，再由地方政府按照预算案从国库支取，地方政府对资金控制和使用难度增加。上述情形对后续土地转让安排和回款速度以及公司整体流动性可能产生不利影响。

13、关联交易风险

截至2024年末，发行人与关联方的应收账款账面余额为3,158.83万元；与关联方的其他应收款为8,249.77万元，主要为对关联方的资金拆借。发行人与关联方之间业务往来、资金拆借等关联交易，如果未来关联交易政策出现变动，或者发行人没有能遵守关联交易制度，则可能产生不公平交易、利润转移等行为，导致损害发行人股东和投资者的利益。

14、重大资产重组风险

2023年，根据《吉安市人民政府办公室关于印发吉安市融资平台优化升级工作方案的通知》（吉府办字【2023】20号）文件，为进一步推动吉安市融资平台优化升级，吉安市人民政府拟将吉安市家庐陵投资开发有限公司、吉安市有巢建筑工程公司、吉安市燃气管网输配公司、吉安县自来水公司、吉安市人

才资源开发服务有限公司的全部股权无偿划转至吉安市新庐陵投资发展有限公司，拟划入的5家公司中，吉安家庐陵2022年的总资产、净资产、营业收入超过2022年发行人总资产、净资产、营业收入的50%，在2023年6月完成划转后即构成重大资产重组。除吉安家庐陵外，其他4家公司资产和收入规模较小，划转不触发重大资产重组。本次资产无偿划转事项，总体而言会扩大公司的资产规模，丰富公司主营业务收入的种类及提高整体收入规模和盈利能力，但若未来吉安家庐陵经营情况恶化，则可能对发行人的偿债能力产生影响。

（三）管理风险

1、内控管理风险

随着公司资产及规模的扩大，为更好地适应市场需求，将对公司组织结构、管理体系、内部控制机制及人力资源管理提出更高的要求。如果公司不能适应管理半径扩大而导致的相应管理难度加大，可能对公司未来的生产经营能力、盈利能力产生一定的影响。

2、公司管理风险

随着公司规模日趋扩大，下属子公司的数量和规模亦不断增大，使得公司的组织结构和管理体系逐步趋于复杂化，对内部控制制度的有效性及统一管控水平提出了较高要求。另外，由于子公司数量和规模不断增加，但其相应的制度尚需完善和提高，可能出现因管理不到位等因素导致对下属子公司控制不足引发的风险，从而导致公司战略难以如期顺利实施。

3、工程项目管理风险

最近两年及一期末，发行人在建工程分别为 220,664.27 万元、202,289.68 万元和 126,630.16 万元，占资产总额的比重分别为 5.16%、4.29%和 2.65%。发行人的工程项目普遍具有建设周期长、投资规模大和组织工作复杂等特点，工程项目管理存在一定难度。在项目实施过程中，发行人可能受到业务所在地的交通、供电、自然条件等各种不确定因素或无法预见因素的影响，导致工程无法按原计划进度进行，从而对发行人的正常经营带来一定的风险。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体看公司已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响短期融资券本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

发行人涉及基础设施建设及土地整理等行业，现阶段，市政设施建设基础设施建设属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整可能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。

2、环境保护政策变化的风险

发行人城市基础设施建设、土地整理开发等业务板块在实施过程中不同程度地影响周边环境，如产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，对相关项目进行环境影响评价，按照地方环境保护政策要求实施相关项目，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分项目进度甚至可能因此延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

3、地方政府政策变动风险

在发行人的业务运营过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开吉安市政府的大力支持。这些支持包括土地政策、基础设施建设的业务来源享有充分的信息资源等方面。因此，公司对地方政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

4、国务院及江西省对赣南等原中央苏区振兴发展的政策变动风险

国务院于 2012 年 6 月 28 日印发了《关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发【2012】21 号），该意见从优先解决突出民生问题、大力夯实农业基础、加快基础设施建设、培育壮大特色优势产业、加强生态建设和环境保护等几个方面对赣南等原中央苏区给予了一系列的政策支持，将赣南地区的高速发展产生重大推动作用。2012 年 7 月，中共江西省委、江西省人民政府下发《贯彻落实〈国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见〉的实施意见》（赣发【2012】8 号）。如果未来国务院及江西省人民政府对以上政策支持力度减弱，可能会导致吉安市及吉泰走廊等区域发展速度放缓，进而影响到发行人的市场地位。

5、房地产行业政策风险

发行人下属子公司涉及保障房业务，自 2009 年 12 月以来，国家陆续推出了一系列房地产调控政策，信贷市场的收紧及政策的密集出台使房地产市场再次出现浓厚的观望情绪并造成成交量下滑，对发行人的房地产业务板块存在一定的政策风险。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国际经济环境变化、国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及资金供求关系等多种因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券且期限较长，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者持有本期债券的实际收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在上交所挂牌转让。由于具体挂牌转让审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在证券交易场所挂牌转让，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营业绩较为稳定且整体财务状况较为良好，但本期债券存续期较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控因素发生不利变化，或者发行人自身的生产经营发生不利变化，可能使发行人无法从预期还款来源中获得足够资金，影响本期债券本息的按期兑付。

（四）发行人资信风险

发行人目前资信状况良好，自成立以来均能按约定偿付贷款本息，不存在银行贷款及其他债务延期偿付的状况。报告期内，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期公司债券基本条款

（一）发行人全称：吉安市新庐陵投资发展有限公司。

（二）债券全称：吉安市新庐陵投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）获批文件：发行人于 2025 年 10 月 22 日获得上海证券交易所出具的《关于对吉安市新庐陵投资发展有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]3426 号），本次非公开发行公司债券总额不超过 12 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 20 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照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，本息支付方式及其他具体安排按照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。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：无。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

（二十四）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年3月17日。
- 2、发行首日：2026年3月19日。
- 3、发行期限：2026年3月19日至 2026年3月20日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌转让交易的申请。

本期债券挂牌转让时间将另行公告。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

详见本期债券“发行公告”。

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及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变

更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，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。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人 2025 年 7 月 21 日董事会议审议，并经 2025 年 8 月 4 日公司股东批复，并经上海证券交易所同意出具无异议函（上证函[2025]3426 号），本期债券发行总额不超过 12 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券所募资金金额不超过 12 亿元（含 12 亿元），扣除发行费用后，用于偿还公司债券本金。具体偿还明细如下：

表：募集资金用于偿还公司债券明细表

单位：万元

序号	债权人名称/债券简称	借款起始日/债券起息日	借款到期日/债券到期日	债券回售日	借款余额/债券余额	拟使用募集资金金额
1	23 新庐 01	2023/4/25	2028/4/25	2026/4/25	120,000.00	120,000.00
合计	-	-	-	-	120,000.00	120,000.00

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、

保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟在上述募集资金使用计划之外变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券信息披露规则》、《公司债券受托管理协议》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等相关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以发行人 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金偿还公司到期债务后，发行人合并财务报表的资产负债率将保持在 51.54%。本期债券发行后，发行人资产总体仍然处于相对稳健的负债率水平。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

以发行人 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，流动比率和速动比率提高，短期偿债能力增强。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本期债券为固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免因利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人承诺，本期债券募集资金不用于房地产和二级市场股票投资。发行人承诺，本期债券募集资金拟偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务，不新增地方政府隐性债务。发行人承诺，募集资金不用于住宅房地产业务、不直接或间接用于购置土地。

七、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人尚在存续期内的前次公司债券发行情况如下：

发行人于 2023 年 4 月 21 日发行了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），债券简称“23 新庐 01”，债券代码“250714.SH”，发行规模 12 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还 20 新庐 01 公司债券本金。具体情况如下：

单位：亿元

债券简称	发行规模	已使用规模	实际使用情况	约定用途
23 新庐 01	12.00	12.00	扣除发行费用后，全部用于偿还 20 新庐 01 公司债券本金	偿还 20 新庐 01 公司债券本金

截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕，公司已按照约定使用募集资金。

发行人前次公司债券募集资金使用符合约定用途，不存在擅自变更募集资金用途的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称	吉安市新庐陵投资发展有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	肖霓珍
成立日期	2009 年 08 月 14 日
注册资本	100,000.00 万元人民币
实缴资本	100,000.00 万元人民币
住所	江西省吉安市吉州区北京路 18 号吉安市发展总部经济大厦五楼
邮编	338000
统一社会信用代码	91360800693701108T
信息披露事务负责人	龙飞舟
信息披露事务负责人职位	副总经理
联系电话	0796-8293516
传真号码	0796-8293516
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	城镇投资开发建设，基础设施开发建设，土地开发经营，景区的开发、建设和经营；投资与资产管理；投资咨询（不含期货、证券）服务；房地产开发经营；停车场服务；广告设计、制作、代理、发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人历史沿革

2009 年 7 月 6 日，吉安市人民政府作出《关于组建吉安市城镇建设融资平台的批复》（吉府字【2009】146 号），同意成立“吉安市新城投资建设有限公司”，由吉安市行政事业国有资产经营有限公司等 15 家国有企业共同发起设立，公司注册资本为 6 亿元，其中各股东货币出资 1.8 亿元，土地使用权评估价中的 4.2 亿元计入注册资本，剩余部分计入资本公积。

2009 年 8 月 3 日，吉安市人民政府办公室作出《关于吉安市新城投资建设有限公司更名的通知》（吉府办字【2009】188 号），同意将拟成立的“吉安市

新城投资建设有限公司”更名为“吉安市新庐陵投资发展有限公司”。

2009 年 8 月 4 日，发行人召开了股东会决议，审议通过了《公司章程》，选举了公司董事成员和监事成员；董事会聘任了公司总经理。

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

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

表 股东及出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）			
		金额	出资比例	货币	土地使用权
1	吉安市行政事业国有资产经营有限公司	6,000.00	10.00	1,800.00	4,200.00
2	吉安市吉州投资发展有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
3	吉安市青原区城市投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
4	吉安市金庐经济开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
5	吉安县城市建设投资开发有限责任公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
6	吉水县城市建设投资开发公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
7	峡江县城市建设投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
8	新干县城乡建设投资开发有限责任公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
9	永丰县城市建设投资开发公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
10	遂川县城市建设投资有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
11	泰和县城市建设投资有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
12	万安县投资开发公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）			
		金额	出资比例	货币	土地使用权
13	安福县城市建设投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
14	永新县城市建设投资开发有限公司	3,000.00	5.00	900.00	2,100.00
15	井冈山市城市建设投资开发有限公司	4,500.00	7.50	1,350.00	3,150.00
	合计	60,000.00	100.00	18,000.00	42,000.00

2011年1月14日，公司召开股东会，同意将公司的住所由吉安市财政局大楼变更为吉安市吉州大道明珠玖隆 9-2-5；公司经营范围由“城镇投资开发建设，房地产开发（凭有效资质经营）”变更为“城镇投资开发建设，房地产开发（凭有效资质经营），投资与资产管理、投资咨询服务等”，并通过了《公司章程修正案》。吉安市工商行政管理局于2011年2月23日为此出具了准予变更通知书，核准了此次变更。

2013年1月10日，公司召开股东会，作出以下决议：因6家公司股东名称依法进行了变更，因此决定变更公司6家股东的名称；将公司董事会成员13名变更为9名，并重新改选了公司董事会和监事会成员；修改公司章程。2013年2月6日，吉安市国有资产监督管理委员会核准同意了公司的《企业国有资产变动产权登记表》，确认公司上述出资人名称的变更。吉安市工商行政管理局核准于2013年2月8日对此出具了准予变更通知书，核准了此次变更。

2013年2月21日，吉安市人民政府办公室出具“吉府办抄字【2013】29号”抄告单，经市政府研究决定，将吉安市惠庐国有资产经营有限公司、吉安市吉州投资发展有限公司等15家股东持有全部股权划转至吉安市国有资产监督管理委员会持有，由其代表市人民政府履行出资人职责，公司变更为国有独资公司。

2013年2月20日，吉安市人民政府下发“吉府字【2013】29号”《关于向吉安市新庐陵投资发展有限公司委派董事会、监事会成员及批准公司章程的批复》，吉安市国有资产监督管理委员会也于2013年2月25日向公司下发了“吉国资字【2013】8号”《吉安市国资委关于委派吉安市新庐陵投资发展有限公司董事会、监事会成员及批准吉安市新庐陵投资发展有限公司公司章程的通

知》，董事会、监事会均分别由 5 名成员组成，并委派了新的公司董事会、监事会成员，批准了公司新章程。同时，公司的经营范围由“城镇投资开发建设，房地产开发（凭有效资质经营），投资与资产管理、投资咨询服务等”变更为“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。”

2013 年 2 月 25 日，吉安市国有资产监督管理委员会核准同意了公司的《企业国有资产变动产权登记表》，确认公司的出资人（股东）为吉安市国有资产监督管理委员会。吉安市工商行政管理局核准于 2013 年 2 月 26 日为此出具了准予变更通知书，核准了此次变更。

2018 年 12 月 25 日，公司作出股东决定，同意修改公司章程，修改内容包括：公司经营范围增加“房地产开发经营”；增加有关在公司设立中国共产党的委员会和纪委检查委员会以及党委会职责等相关内容。2018 年 12 月 28 日，吉安市市场和质量监督管理局核准了此次变更。

2019 年 11 月 22 日，依据吉安市国企改革领导小组办公室出具的“吉企改办字（2019）13 号”文，发行人 100% 股权由吉安市国资委无偿划转至吉安城投控股集团有限公司，并由吉安城投控股集团有限公司履行出资人职责，公司类型由国有独资变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。2019 年 11 月 27 日，发行人股东吉安城投控股集团有限公司作出股东决定，以货币形式向发行人增资 1 亿元人民币，本次增资后，公司注册资本由 6 亿元人民币增加到 7 亿元人民币。此次增资已实缴到账，未出具验资报告。2019 年 11 月 28 日，吉安市市场和质量监督管理局核准了此次变更。

2021 年 1 月 21 日，发行人股东吉安城投控股集团有限公司作出股东决定，以发展升级引导资金向公司增资 3 亿元人民币，本次增资后，公司注册资本由 7 亿元人民币增加到 10 亿元人民币。此次增资为货币形式，已实缴到账，未出具验资报告。同时公司股东作出决议将公司住所由江西省吉安市吉州区城南崇文路文化宫七楼变更为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。同日，吉安市市场和质量监督管理局对此出具了准予变更通知书，核

准了此次变更。截至募集说明书签署日，发行人控股股东为吉安城投控股集团有限公司，发行人实际控制人为吉安市国资委。

2023 年 12 月 08 日，公司作出股东决定，同意修改公司章程，将公司董事会成员设置为 8 人。2025 年 1 月，发行人修改公司章程将公司董事会成员设置为 9 人，吉安市市场和质量监督管理局核准了相关变更。

2025 年 4 月 30 日，发行人披露了《吉安市新庐陵投资发展有限公司关于取消监事会并成立审计委员会的公告》，发行人决议取消监事会并成立审计委员会事项，目前已完成工商变更。

（二）发行人重大资产重组情况

1、重大资产重组及原因

根据《吉安市人民政府办公室关于印发吉安市融资平台优化升级工作方案的通知》（吉府办字【2023】20 号）文件，为进一步推动吉安市融资平台优化升级，吉安市人民政府拟将吉安市家庐陵投资开发有限公司（以下简称“吉安家庐陵”）、吉安市有巢建筑工程公司、吉安市燃气管网输配公司、吉安县自来水公司、吉安市人才资源开发服务有限公司的全部股权无偿划转至吉安市新庐陵投资发展有限公司，同时拟将发行人持有的吉安市旅游投资发展有限公司全部股权无偿划转至吉安市文化旅游投资发展集团有限公司。

2、接受无偿划入资产情况

上述资产无偿划转方案完成后，发行人将实现对吉安市家庐陵投资开发有限公司、吉安市有巢建筑工程公司、吉安市燃气管网输配公司、吉安县自来水公司、吉安市人才资源开发服务有限公司的控股，吉安家庐陵投资开发有限公司、吉安市有巢建筑工程公司、吉安市燃气管网输配公司、吉安县自来水公司、吉安市人才资源开发服务有限公司将纳入发行人的合并报表范围。

根据发行人 2022 年审计报告，发行人合并口径 2022 年末总资产为 2,760,765.04 万元、净资产为 1,449,337 万元，2022 年营业收入为 41,350.07 万元、净利润为 1,658.55 万元。无偿划入资产情况如下：

接受无偿划入资产情况

单位：万元

序号	资产名称	财务指标	金额	占发行人 (合并口径) 相同科目 的比重	划转进展	是否构成重大资产重组
1	吉安市家庐陵 投资开发有限 公司	2022 年末总资产	1,868,940.77	67.70%	2023 年 6 月 20 日完成划 转	是
		2022 年末净资产	914,893.68	63.12%		
		2022 年营业收入	67,990.55	164.43%		
		2022 年净利润	12,013.28	724.32%		
2	吉安市有巢建 筑工程公司	2022 年末总资产	37,996.00	1.38%	2024 年 6 月 20 日完成划 转	否
		2022 年末净资产	4,150.00	0.29%		
		2022 年营业收入	11,844.00	28.64%		
		2022 年净利润	-534.00	-32.20%		
3	吉安市燃气管 网输配公司	2022 年末总资产	3,865.76	0.14%	尚未划转	否
		2022 年末净资产	3,664.62	0.25%		
		2022 年营业收入	4.29	0.01%		
		2022 年净利润	-41.96	-2.53%		
4	吉安县自来水 公司	2022 年末总资产	2,739.85	0.10%	尚未划转	否
		2022 年末净资产	1,557.95	0.11%		
		2022 年营业收入	0.00	0.00%		
		2022 年净利润	-61.26	-3.69%		
5	吉安市人才资 源开发服务有 限公司	2022 年末总资产	229.60	0.01%	2023 年 12 月 22 日完成划 转	否
		2022 年末净资产	222.12	0.02%		
		2022 年营业收入	106.66	0.26%		
		2022 年净利润	2.58	0.16%		

3、无偿划转子公司股权情况

上述资产无偿划转方案完成后，发行人将对吉安市旅游投资发展有限公司不具有控制权，吉安市旅游投资发展有限公司将不再纳入发行人的合并报表范围，吉安市旅游投资发展有限公司2022年总资产、净资产、营业收入和净利润占发行人合并范围净资产比重分别为7.77%、5.06%、11.16%和-411.77%。无偿划转子公司股权情况如下：

无偿划转子公司股权情况

单位：万元

序号	资产名称	划转后控股股东	划转后实际控制人	财务指标	金额	占发行人（合并口径）相同科目的比重
1	吉安市旅游投资发展有限公司	吉安市文化旅游投资发展集团有限公司	吉安市国有资产监督管理委员会	2022 年末总资产	214,514.99	7.77%
				2022 年末净资产	73,407.16	5.06%
				2022 年营业收入	4,612.89	11.16%
				2022 年净利润	-6,829.38	-411.77%

4、划转进展情况

截至本募集说明书签署日，划入吉安家庐陵、吉安市有巢建筑工程有限公司、吉安市人才资源开发服务有限公司和吉安市燃气管网输配公司股权事项、无偿划转吉安市旅游投资发展有限公司事项已完成工商变更。吉安县自来水公司股权划转事项仍在划转流程中。

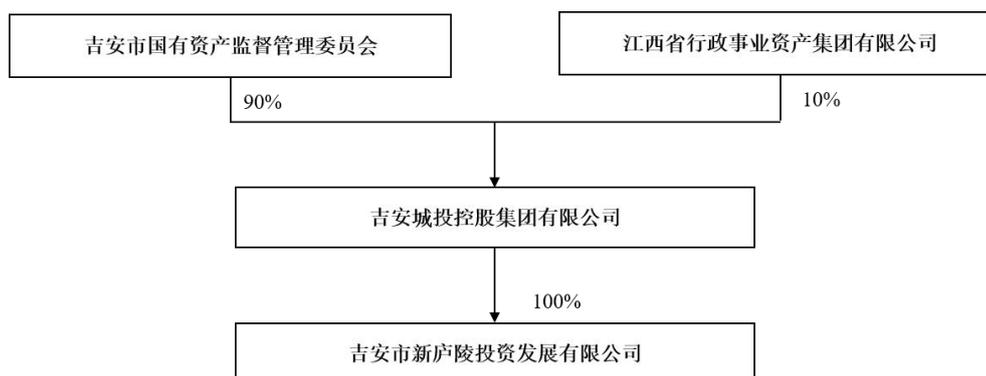
5、影响分析

拟划入的 5 家公司中，吉安家庐陵 2022 年的总资产、净资产、营业收入超过 2022 年发行人总资产、净资产、营业收入的 50%，在 2023 年 6 月完成划转后即构成重大资产重组。除吉安家庐陵外，其他 4 家公司资产和收入规模较小，划转不触发重大资产重组。本次资产无偿划转事项，总体而言会扩大公司的资产规模，丰富公司主营业务收入的种类及提高整体收入规模和盈利能力，有利于公司做强做大。因此，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。本次资产重组已履行必要的法律程序，符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程，对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性不会产生影响，披露信息不涉及保密事项。

三、发行人的股权结构

（一）发行人的股权结构

发行人是依法成立的有限责任公司，吉安城投控股集团有限公司是发行人的唯一股东，拥有 100.00% 股权。发行人实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会，且报告期内发行人的实际控制人无变化。截至 2025 年 9 月末，公司注册资本为人民币 10.00 亿元。公司的股权结构如下：



（二）控股股东和实际控制人情况

1、控股股东基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东为吉安城投控股集团有限公司，其持有发行人的股权比重为 100%。吉安城投控股集团有限公司基本情况如下：

公司名称：吉安城投控股集团有限公司

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

注册资本：100,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2016 年 05 月 23 日

股东情况：吉安市国有资产监督管理委员会持股 90%，江西行政事业资产集团有限公司持股比例为 10%。

经营范围：城市基础设施建设；土地整理及综合开发；房地产开发；广告

设计、制作、代理、发布；建筑材料销售；公共事业项目的投融资、建设及管理；市政府授权的国有资产经营管理和资本运作；对公路、交通、旅游、金融、教育、文化、体育、医疗、养老、环保、农业、林业项目及其他服务业的投资及管理；工业项目投资；股权投资；投资咨询管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2024 年 12 月 31 日，吉安城投控股集团有限公司总资产 1,236.93 亿元，总负债 690.29 亿元，所有者权益 546.64 亿元。2024 年年度实现营业总收入 44.60 亿元，净利润 1.94 亿元。

2、实际控制人基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会。

3、股权质押及其他争议情况说明

截至 2025 年 9 月末，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）纳入合并报表范围的子公司

截至 2025 年 9 月末，发行人共有 29 家子公司纳入合并报表，发行人对纳入合并报表范围的一级子公司持股比例均超过 50%。发行人及下属控股子公司均依据《中华人民共和国公司法》等法律、法规制定了公司章程，建立了包括出资人、董事会和监事在内的现代法人治理结构，发行人通过行使出资人权利对子公司的资金收支、人员任免、业务经营进行管控。发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制力。控股子公司基本情况如下：

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司 29 家，其基本情况如下：

表 发行人合并范围内子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地址	主营业务	成立时间	注册资本	持股比例	子公司级别
1	吉安市新瑞商贸有限公司	江西省吉安市	贸易	2014/3/2	16,000.00	100	一级
2	吉安市新庐陵国有资产经营有限公司	江西省吉安市	房产租赁	2009/4/23	10,000.00	100	一级
3	吉安市人才发展集团有限公司	江西省吉安市	人力资源服务	2019/10/10	2,100.00	100	一级
4	吉安市财兴投资管理有限公司	江西省吉安市	投资管理	2019/5/8	70,000.00	100	一级
5	吉安市泊士停车管理有限公司	江西省吉安市	交通运输	2019/10/22	30,000.00	100	一级
6	永丰县吉瑞公路建设投资有限公司	江西省吉安市	公路、水路交通基础设施建设	2019/12/26	12,825.00	51	一级
7	吉安市新庐陵普惠供应链有限公司	江西省吉安市	转贷资金服务、财务咨询等	2021/12/30	20,000.00	55	一级
8	吉安市新庐陵大数据有限公司	江西省吉安市	软件和信息技术服务	2022/5/17	3,000.00	100	一级
9	吉安市家庐陵投资开发有限公司	江西省吉安市	保障房、安置房建设	2010/1/7	400,000.00	100	一级
10	吉安市有巢建筑工程有限公司	江西省吉安市	房产建筑	2000/03/11	12000.00	100	一级
11	吉安市庐陵燃气管网有限公司	江西省吉安市	燃气生产及供应	2003/1/28	1,203.00	100	一级
12	吉安市泊特新能源有限公司	江西省吉安市	供电业务	2021/9/28	2,000.00	60	二级
13	吉安市庐陵商业运营管理有限公司	江西省吉安市	房地产开发	2015/8/3	14,000.00	100	二级
14	江西新鸿人力资源服务有限公司	江西省吉安市	人力资源服务	2019/11/13	200	60	二级
15	吉安市永瑞资产运营有限公司	江西省吉安市	资产投资	2022/2/23	2,000.00	99	二级
16	吉安市新庐陵数字科技有限公司	江西省吉安市	大数据服务	2023/4/24	600	65	二级
17	吉安市属工业发	江西省吉	基金投资	2022/8/25	200,000.00	99.8	二级

	展引导基金（有限合伙）	安市					
18	吉安昌铃房地产开发有限公司	江西省吉安市	房地产业	2021/1/26	39,880.87	51	二级
19	吉安家瑞资产运营有限公司	江西省吉安市	棚户区改造	2014/12/30	40,000.00	100	二级
20	吉安市家和园企业管理有限公司	江西省吉安市	房地产业务	2021/1/21	39,880.97	51	二级
21	吉安市园家置业发展有限公司	江西省吉安市	房地产业务	2020/6/5	21,861.81	51	二级
22	吉安家鑫长租资产投资有限公司	江西省吉安市	资本市场服务	2022/4/11	3,000.00	100	二级
23	吉安万志置业有限公司	江西省吉安市	房地产业	2020/11/19	20,153.26	51	二级
24	吉安市财兴富陵股权投资合伙企业（有限合伙）	江西省吉安市	股权投资	2024/11/04	4500.00	97.78	二级
25	吉安市有巢有信建材有限公司	江西省吉安市	建材批发	2018/1/15	1000.00	100	二级
26	吉安市有巢有诚劳务有限公司	江西省吉安市	劳务派遣服务	2018/1/12	500.00	100	二级
27	吉安市人才资源开发服务有限公司	江西省吉安市	人力资源服务	1998/6/2	200.00	100	三级
28	吉安家兴资产运营有限公司	江西省吉安市	资产运营	2024/04/28	1100.00	100	三级
29	吉安市房地产综合开发有限公司	江西省吉安市	房地产开发	1995/06/13	2116.00	100	三级

截至 2025 年 9 月末，发行人持有吉安市万家房地产开发公司股权比例为 100%，由于该公司为全民所有制企业，主管单位为吉安市住建局，发行人对吉安市万家房地产开发公司无实际控制权，因此未纳入合并报表范围。

截至募集说明书签署日，发行人重要子公司为吉安市家庐陵投资开发有限公司。

（二）重要子公司情况简介

吉安市家庐陵投资开发有限公司为发行人全资子公司。该公司成立于 2010 年 1 月 7 日，注册资本为 400,000 万元人民币。该公司经营范围为：房地产开

发、销售、租赁；房屋建筑工程，市政工程，地基与基础工程；物业服务；房屋拆迁；装饰装潢工程设计与施工；土地开发整理；基础设施投资、项目投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货、保险等金融业务）；水利水电工程；国有资产经营管理（金融资产管理除外）。（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 2024 年末，该公司资产总计 205.20 亿元，负债合计 112.36 亿元，所有者权益合计 90.80 亿元。2024 年度，该公司实现营业收入 3.12 亿元，净利润 0.58 亿元。

（三）联营企业情况

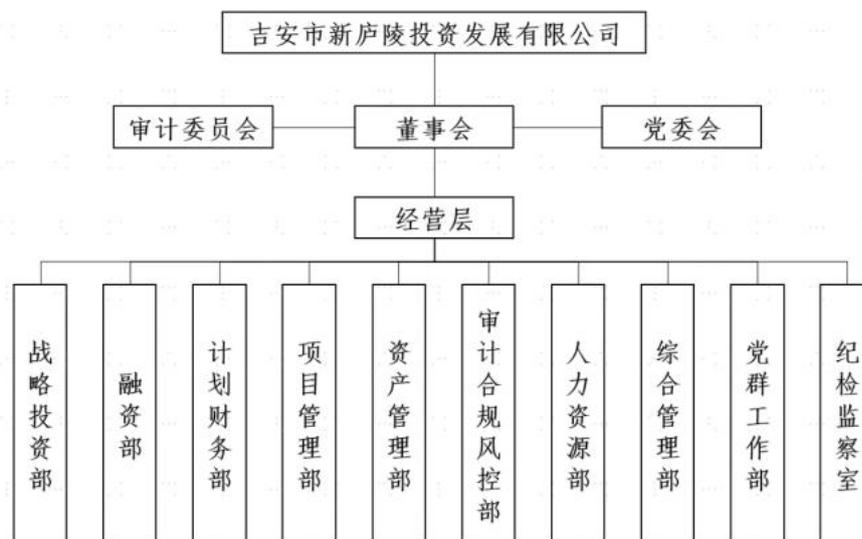
截至 2025 年 9 月末，发行人合营企业及联营企业 28 家，不存在有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人的组织结构

公司内部设置党群工作部、融资部、审计合规风控部、战略投资部等部门，公司各职能部门设置齐全，权责分工明确，能够较好地满足公司日常经营管理的需要。

截至 2025 年 9 月末，发行人组织结构如下图所示：



1. 党群工作部主要职责

党群工作部在公司党委直接领导下围绕公司中心工作开展党的组织建设、干部管理、思想教育、精神文明建设、统一战线管理和工青妇工作，发挥党组织的参谋助手、综合协调、督促检查的作用，发挥公司党群工作的中枢、纽带和窗口作用。主要工作职责：负责贯彻落实党的路线、方针、政策和上级党组织的安排部署，执行公司党委的决策，认真按照公司年度工作部署，高质量完成各项目标任务，定期督导检查基层党支部工作，认真做好党员、干部队伍建设和教育、监督、管理等工作。组织好党委理论学习中心组及研讨，严格落实“三会一课”、主题党日和“双重”组织生活会等制度，通过组织丰富多样的党组织活动，加强党员的思想政治教育，提高党员的党性修养，增强党组织的凝聚力和战斗力。引领群团发展，关爱职工、维护和谐劳动关系，做好帮扶救助和“送温暖”工作，开展形式多样职工文体活动，丰富职工业余文化生活，同时加强共青团队伍建设，开展符合青年特点的各项活动。

2. 融资部主要职责

融资部根据公司业务发展需要做好筹资融资工作，负责融资计划拟订、公司授信管理、融资具体工作、融资渠道关系维护、融资渠道开拓等工作，全面做好公司发展资金需要。具体职责为：根据公司整体战略对资金的需求，拟定资金战略与年度融资计划，具体包括渠道选择、金额的确定等。针对公司项目特点，资金需求以及发展战略，制定具体融资方案，实施年度融资计划。建立公司融资管理制度并推进实施，做好部门的融资流程规划并监督实施。及时掌握政策动态和经济走势，组织收集、研究与融资相关的国家法律、法规、方针、政策及相关金融信息，并提出与公司融资相关的对策和建议，实现公司低成本融资。

3. 审计合规风控部主要职责

审计合规风控部共有内部审计、风险控制、法律合规三个管理职能，主要职责：一是内部审计。依据国家有关法律法规和公司内部管理制度，建立健全公司内部审计体系与机制，独立履行对公司及所属子公司各类经济活动的审计

与监督，发挥内部审计促进公司良好经营管理的作用。二是风险控制。根据公司战略目标和经营计划，制定适合公司的风险管理体系与机制，定期开展公司内控管理合规性专项检查，及时查缺补漏，防范公司经营管理风险；结合实际，开展公司各项业务的风险预警管理，形成风险“预警提示、查找分析、应对控制”的闭环管理，降低公司经营目标实现的风险，实现公司稳步发展；推进流程管理，确保公司业务规范、有序运行，有效防范风险，提高经营管理水平。三是法律合规。负责公司重大经营、投资项目等业务法律风险防控，提出法律意见；对公司各类合同、协议等进行法律风险审查，确保合同条款合法合规、权利义务明确、风险可控；合理运用法律手段，处理公司及子公司各类纠纷，最大限度减少公司的经济损失，维护公司合法权益。

4.战略投资部

战略投资部的部门职责：一是战略管理职能。负责公司的宏观研究、政策研究，规划产业定位与布局，主持公司战略发展规划的编制及滚动修订，为公司和子公司获取国家及地方扶持资金、优惠政策提供信息支持和过程协助；二是投资管理职能。负责公司资本运作规划、前瞻性产业研究，寻找项目投资机会及子公司重大投资项目的立项可行性研究，参与公司对参股公司的股权管理；三是运营管理职能。组织制定公司年度经营计划，编制公司年度重点项目计划推进表，定期对子公司进行经济活动分析和专题调研分析工作，统筹、指导子公司的日常经营管理，会同综合管理部审核子公司的重要管理制度，会同财务部门完成子公司各项经营数据与指标的收集、统计、分析、报送。

（二）发行人公司治理情况

公司根据《中华人民共和国公司法》制定了《吉安市新庐陵投资发展有限公司章程》，按照现代企业制度建立了由出资人、董事会、审计委员会、以及各级经营管理机构组成的较为健全的公司治理结构。

1.出资人

经吉安市国有资产监督管理委员会授权，吉安城投控股集团有限公司对公司履行以下出资人职责：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）审议批

准董事会的工作报告及监事会的工作报告；（3）委派和更换由非职工代表担任的董事、监事；（4）决定有关董事、监事的报酬事项；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）审议批准公司增加或减少注册资本、章程修改、合并或分立、发行公司债券、变更公司形式、解散及申请破产等重大事项；（8）法律、法规规定及出资人授权的其他职责。

2. 董事会

董事会由九人组成，设董事长一名，职工代表董事一名。非职工代表董事由吉安城投控股集团有限公司委派和更换；职工代表董事由公司职工通过职工代表大会选举产生和更换，董事长由公司董事会选举产生。董事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经吉安城投控股集团有限公司免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。

董事会对股东负责，行使以下职权：（1）执行吉安城投控股集团有限公司的决定，并向吉安城投控股集团有限公司报告工作；（2）决定公司投资方案和经营计划；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置；（8）决定聘任或解聘总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘副总经理、财务负责人及其报酬事项；（9）批准公司员工报酬方案；（10）拟定公司章程修改方案；（11）制定公司的基本管理制度。

3. 审计委员会

审计委员会由 3 至 7 名董事组成，委员由董事长或三分之一以上董事提名，应具有企业管理、财务、审计、法律、风控等相关专业知识或工作背景，经董事会批准产生。

委员会设主任委员一名，应当具备相应独立性、良好的职业操守和专业胜

任能力，由董事长提名，经董事会批准产生。主任委员负责召集和主持委员会会议，当主任委员不能或无法履行职责时，由其指定一名其他委员代行其职责；主任委员既不履行职责，也不指定其他委员代行其职责时，任何一名委员均可将有关情况向董事会报告，由董事会指定一名委员履行主任委员职责。

审计委员会行使公司法规定的监事会职权，主要职责权限包括：（1）检查公司财务；（2）对公司董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律行政法规、公司章程或者出资人决议的行为进行监督；（3）当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）向出资人提出提案；（5）提议聘请或更换长期、重要的外部审计机构；（6）对须上报董事会决策的事项提出审计与风控意见；（7）听取、审核公司及子公司内部审计提交的审计工作计划、审计工作报告和内部审计报告；（8）监督、检查公司及子公司风控、内审、会计政策、财务报告等工作，提出改进意见建议；（9）监督公司及子公司内部审计及其实施，指导和推进合规管理工作；（10）负责内部审计与外部审计的沟通；（11）审查公司及子公司内控制度，对重大关联交易进行审计；（12）公司法、行政法规及公司章程规定的其他职权。

4. 总经理

公司设总经理一名、副总经理若干名。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘；副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘。

总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；（2）主持公司的经营管理工作；（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（4）负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；（5）拟定公司内部管理机构设置方案；（6）拟定公司的基本管理制度；（7）制定公司的具体规章；（8）提请董事会聘任或解聘副总经理、财务负责人；（9）决定聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；（10）董事会授予的其他职权。

总经理在行使上述职权时，属于公司党委会参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取公司党委会的意见和建议。总经理列席董事会会议。

（三）发行人内部控制制度

公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，公司结合自身实际情况，制定并不断完善了预算管理制度、货币资金管理制度、合同管理办法、人事管理制度、投资管理制度及会计核算工作规范等一系列的内部控制制度。

1、预算管理制度

为了加强公司内部控制，规范公司经营活动，促进公司内部管理工作的科学化、规范化、程序化，确保实现公司年度经营目标，根据公司的实际情况，制定了《预算管理制度》。公司预算管理制度规定了公司预算管理活动应遵循的基本规则，主要内容有预算组织机构、预算编制、预算内容、预算执行、预算调整和预算考核组成。

2、货币资金管理制度

为了加强对公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，防范风险，根据《中华人民共和国会计法》、《内部会计控制规范-基本规范》和《内部会计控制规范-货币资金（试行）》等法律、法规，结合公司实际情况，制定了《吉安市新庐陵投资发展有限公司货币资金管理制度》。该制度对公司的现金收支管理、银行存款管理、其他货币资金的管理和票据及有关印章的管理等进行了规定。

3、合同管理

为了加强公司合同管理，提高公司的经济效益和社会效益，预防经济危机，根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，发行人制定了《吉安市新庐陵投资发展有限公司合同管理办法》。合同是指公司与其他经济法律关系主体签订的各种经济合同及具有合同性质的意向书、协议书等。合同管理是指公司对外或对内签订的合同进行审查、监督、管理，包括资信调查、意向接触、商务谈判、合同签订、履行、变更与接触及纠纷处理等全过程的管理。该管理办法对合同管理机构（人员）、承办部门（人员）职责、合同签订、合同审查、

合同履行、合同的变更和解除以及合同的检查等相关方面进行了规定。

4、人事管理制度

为了规范公司人事管理程序，提高公司人员素质，促进公司员工队伍建设，结合公司实际，制定了《市新庐陵公司人事管理制度》。该制度制定了公司员工招聘录用坚持“以人为本、任人唯贤、公开公平、择优录取”的原则，规定了公司员工招聘的程序：由用人部门提出申请，经公司研究同意后，由公司办公室指定招聘计划进行招聘，并对劳动合同管理，调动、晋升、降职、离职，考勤管理以及假期管理等进行了规定。

5、投资管理制度

为加强内部控制，规范公司投资行为，降低投资风险，提高经济效益，根据国家有关法律法规以及《公司章程》，结合公司的实际情况，制定了投资《吉安市新庐陵投资发展有限公司投资管理制度》。投资是指在积极稳健的原则下，公司利用一定数量暂时闲置不用的资产（有形或无形）投入独立于公司的某个企业、某项事业、某个对象，以获取经济效益和控制权的经济活动。该制度对投资客户对象与基本条件、投资业务期限、投资业务管理程序、投资业务操作流程及投资资产风险管理提出了相关规定。

6、会计核算规范

为了增强会计人员的从业责任感，提高会计核算质量，准确、及时、完整地反映公司财务信息，按会计制度要求进行会计凭证的填制、账簿的登记和会计报表的编制，满足企业财务管理对会计数据、会计信息的要求，使整个会计核算工作能够有序地进行，根据财政部《企业会计准则》和《会计基础工作规范》规定，结合公司的具体情况，制定了《会计核算工作规范》。该制度对会计核算的基本要求、会计核算的内容、编制会计报表、会计核算的时间规定和会计核算纪律进行了规定。

7、担保制度

在担保决策方面，发行人设立内部控制约束，制定了《吉安市新庐陵投资发展有限公司担保业务管理实行办法》。公司对申保企业及其受保项目进行调

查、审核、审批。公司担保业务管理部门对企业综合情况进行调查，写出调查意见；公司风险监控部和业务管理部门双人联合对企业的反担保进行核保，公司风险管理部对担保项目的安全性，还款能力进行审查，提出是否担保的审核意见。该办法对担保方式、担保程序、担保业务管理、决策机制、监督检查机制和担保赔付责任进行了规定。

8、关联交易制度

在关联交易方面，发行人为规范公司的关联交易，制定了《吉安市新庐陵投资发展有限公司关联交易制度》，保证公司与各关联人之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，保障股东和公司的合法权益。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权，该关联董事不得被计入此项表决的法定人数。审议关联交易事项的董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东会审议。该制度对关联人与关联关系、关联交易及决策程序进行了规定。

9、信息披露制度

在信息披露制度方面，为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，公司建立了《吉安市新庐陵投资发展有限公司信用类债券信息管理制度》，明确了公司信息披露的责任部门、信息披露负责人、各部门在信息披露中的职责、公司信息披露流程以及相关责任认定及处罚措施等，确保了公司按照监管要求，及时准确地披露相关信息。该制度对信息披露的内容及标准、信息披露工作的管理、公司子公司的信息披露制度、信息披露的保密措施和信息披露的责任追究进行了规定。

10、融资管理制度

在融资管理制度方面，为规范融资行为，加强对融资业务的管理，有效防范融资风险，降低融资成本，提高经营效益，发行人制定了《市新庐陵公司融资管理制度》。该制度规定了发行人融资的基本原则：适度性原则、收益与风险相匹配原则、成本孰低原则和依法合规原则，同时规定了融资的决策机

构、融资方案的制定以及融资的实施程序。

11、子公司管理制度

发行人主要通过向控股子公司委派董事、监事、高级管理人员和日常持续动态监管两条途径行使股东权力，并负有对控股子公司指导、检查、监督、服务、考核的职责。在信息披露制度方面，发行人规定了公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露制度和报告制度，确保子公司发生的应予以披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态。发行人对控股子公司具有实际控制权。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

发行人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。发行人的员工身份、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

发行人拥有独立的生产经营和办公场所，公司自成立以来逐步完善法人治理结构，建立健全了内部经营管理机构，形成了适合自身经营需要且运行良好

的内部组织机构。公司独立行使经营管理职权，不存在与实际控制人所控制的其他企业混同的情形。

4、财务独立性

发行人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。发行人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。发行人对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，发行人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。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。

5、业务独立性

发行人控股股东吉安市投控集团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，发行人自主经营，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。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、董事、高级管理人员、审计委员会的基本情况

（一）董事、高级管理人员、审计委员会基本情况

公司根据《公司法》等相关法律法规及公司章程要求设立了董事会、高级管理层和审计委员会，并按法定程序设置任命了董事会成员、高级管理人员，和审计委员会成员，发行人对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

1、董事会成员情况

表 发行人董事会成员情况表

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止日期
肖霓珍	女	1972.10	董事长	2021.12 至 2026.12
肖建忠	男	1970.11	董事	2021.12 至 2026.12
黄洁萍	女	1980.02	董事	2021.08 至 2027.01
刘军	男	1974.01	董事	2023.12 至 2026.12
龙飞舟	男	1972.04	董事	2023.12 至 2026.12
范说根	男	1978.08	董事	2023.12 至 2026.12
金毅	男	1980.10	董事	2023.12 至 2026.12
刘飞雁	女	1986.10	董事	2024.11 至 2027.11
周成	男	1988.09	职工董事	2018.03 至 2026.03

肖霓珍，党委委员、董事长，女，1972 年 10 月出生，中国籍，毕业于北京工商大学会计学专业，本科学历，高级会计师。1995 年 7 月至 2002 年 12 月，在江西赣江制药公司工作；2003 年 1 月至 2005 年 8 月，市世纪广场开发建设公司计财部副部长；2005 年 8 月至 2006 年 8 月，吉安市城市建设投资开发公司财务部负责人；2006 年 8 月至 2013 年 4 月，吉安市城市建设投资开发公司计财部部长；2013 年 4 月至 2018 年 1 月任吉安市城市建设投资开发公司副总经理兼总会计师；2018 年 1 月至 2021 年 12 月任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、总经理；2021 年 12 月至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司董事长。

肖建忠，党委委员、董事、总经理，男，1970 年 11 月出生，中国籍，毕业于南京建筑工程学院水文地质与工程地质专业，大学本科学历。1991 年 9 月至 1994 年 6 月，任江西省吉安市（县）房地产管理局危险房屋鉴定站技术员；1994 年 6 月至 2000 年 6 月，任江西省吉安市（县）房地产管理局工程管理科副科长；2000 年 6 月至 2002 年 6 月，任江西省吉安市滨江住宅建设指挥部工程技术负责人；2002 年 6 月至 2003 年 1 月，任江西省吉安市房地产开发总公司副总经理（股级，主持工作）；2003 年 1 月至 2009 年 3 月，任江西省吉安市万家房地产开发公司总经理（副科级）；2009 年 3 月至 2009 年 12 月，任江西省吉安市万家房地产开发公司总经理（正科级）；2009 年 12 月至 2012 年 8 月，任江西省吉安市万家房地产开发公司总经理、吉安市家庐陵房地产投资开发公司总经理；2012 年 8 月至 2021 年 2 月，任江西省吉安市房地产管理局党委委员、副局长；2021 年 2 月至 2021 年 12 月，任江西省吉安市住房和城乡建设

设局党委委员、副局长；2021 年 12 月至今，任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、总经理。

黄洁萍，党委委员、董事、副总经理，兼任吉安市新庐陵国有资产经营有限公司董事长，女，1980 年 3 月出生，中国籍，毕业于江西财经大学法学院，本科学历。2004 年 7 月至 2006 年 5 月，任职于江西平海房地产有限公司（挂编于江西省人才交流中心）；2006 年 6 月至 2008 年 9 月，任职于永新县人民政府办公室；2008 年 10 月至 2012 年 5 月，担任永新县丰乡人民政府副乡长；2012 年 6 月至 2016 年 6 月，担任永新县莲洲乡人民政府党委副书记、乡长；2016 年 6 月至 2020 年 1 月，担任永新县莲洲乡人民政府党委书记；2020 年 1 月至 2021 年 8 月担任市旅投公司党委委员、副总经理；2021 年 8 月至今担任市新庐陵公司党委委员、副总经理兼市新庐陵国资公司董事长。

刘军，党委委员、董事、副总经理，男，1974 年 1 月出生，中国籍，本科学历。1994 年 9 月至 1996 年 7 月在江西省建筑工程学校学习，1996 年 9 月至 1997 年 6 月任吉安市房地产综合开发公司工程部技术员，1997 年 6 月至 2001 年 10 月借用吉安地区房管局综合科参与庐境园北门街安居工程建设，2001 年 10 月至 2004 年 3 月任吉安市物业公司董事长、总经理，2004 年 3 月至 2005 年 6 月任吉安市青原房地产评估事务所主持工作，2005 年 6 月至 2011 年 2 月任吉安市青原房地产评估事务所主持工作、所长（乡科级），2011 年 3 月至 2020 年 1 月任吉安市房地产经营管理处处长、支部书记（乡科级），2020 年 1 月至今任吉安市新庐陵投资开发有限公司党委委员、总经理，2023 年 12 月至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理。

龙飞舟，党委委员、董事、副总经理，男，1972 年 4 月出生，中国籍，在职本科学历。1992 年 9 月至 2003 年 2 月于江西省吉安地区财政局会计事务所工作，2003 年 2 月至 2006 年 8 月于江西省吉安市世纪广场公司、吉安市城投公司土地部工作，2006 年 8 月至 2011 年 3 月任江西省吉安市城投公司办公室副主任，2011 年 3 月至 2012 年 7 月任江西省吉安市国资委绩效考核科副科长，2012 年 7 月至 2014 年 12 月任江西省吉安市国资委绩效考核科副科长产权管理科主任科员，2014 年 12 月至 2020 年 3 月任江西省吉安市国资委绩效考核评价

科科长，2020 年 3 月至 2021 年 7 月任江西省吉安市国资委绩效考核评价科科长、一级主任科员。2021 年 7 月至今任吉安新庐陵投资发展有限公司副总经理。2023 年 12 月至今任吉安新庐陵投资发展有限公司董事、副总经理。

范说根，党委委员、董事、副总经理，男，1978 年 8 月出生，中国籍，本科学历。2000 年 9 月至 2004 年 7 月就读井冈山大学政法学院，2004 年 8 月至 2007 年 6 月任江西省万安中学高中教师，任校团委副书记，2007 年 6 月至 2012 年 4 月任万安县人民政府办公室，任应急办副主任、人防办副主任；2012 年 5 月至 2012 年 8 月于吉安市人民政府办公室学习，2012 年 9 月至 2017 年 6 月任吉安市中央苏区振兴（吉泰走廊）办公室，任秘书科副科长；2017 年 7 月至 2020 年 4 月任吉安市中央苏区振兴（吉泰走廊）办吉泰走廊建设科科长；2020 年 5 月至 2023 年 11 月任吉安市重点工程建设服务中心吉泰走廊建设科科长。2023 年 12 月至今任吉安市新庐陵投资发展有限公司市党委委员、董事、副总经理。

金毅，党委委员、董事、财务总监，男，1980 年 10 月出生，中国籍，在职研究生学历。1999 年 9 月至 2003 年 07 月于西安工业大学会计专业学习，2003 年 9 月-2006 年 5 月任吉安市财政局农业科科长，2006 年 5 月至 2011 年 8 月任吉安市交通运输局财审统计科科长，2011 年 8 月至 2014 年 11 月任吉安市交通运输局财审统计科副主任科员，2014 年 11 月至 2018 年 1 月任吉安市交通运输局财审统计科主任科员，2018 年 1 月至 2020 年 2 月任吉安市交通运输局财审统计科科长（期间 2018 年 9 月至 2018 年 12 月在吉安市委党校秋季中青班学习；2018 年 12 月至 2020 年 1 月任吉安市青原区东固畲族民族乡党委副书记（挂职）），2020 年 2 月至 2023 年 6 月任吉安市交通运输局财务审计科科长（期间 2022 年 7 月至 2023 年 11 月任吉安市城投控股集团有限公司总经理助理（挂职）），2023 年 6 月至 2023 年 11 月任吉安市交通运输局港航管理科科长，2023 年 12 月至今任吉安新庐陵投资发展有限公司董事、财务总监。

刘飞雁，党委委员、董事、副总经理，女，1986 年 10 月出生，中国籍，在职研究生学历。2005 年 9 月至 2009 年 6 月于井冈山大学数理学院信息与计算科学专业学习，2009 年 9 月至 2010 年 7 月任江西省吉安市万安县芙蓉镇建

峰村书记助理，2010年7月至2012年5月任江西省吉安市井冈山市黄坳乡人民政府组织干事、党政干事、综治干事，2012年5月至2013年12月任江西省吉安市井冈山市厦坪镇人民政府副科级综治办专职副主任，2013年12月至2014年11月任江西省吉安市人力资源和社会保障局专业技术人员管理科副科级干部，2014年11月至2017年7月任江西省吉安市人力资源和社会保障局专业技术人员管理科副主任科员，2017年7月至2019年6月任江西省吉安市人力资源和社会保障局专业技术人员管理科主任科员，2019年6月至2020年7月任江西省吉安市人力资源和社会保障局二级主任科员，2020年7月至2021年3月任江西省吉安市人力资源和社会保障局一级主任科员，2021年3月至2024年11月任江西省吉安市人力资源和社会保障局职业能力建设科科长、一级主任科员。2024年11月至今任吉安新庐陵投资发展有限公司董事、副总经理。

周成，职工董事，男，1988年9月出生，中国籍，毕业于呼伦贝尔学院新闻学专业，本科学历。2011年7月至2013年3月，在广州移动公司越秀区分公司工作，任集团客户部经理助理；2013年4月至2014年6月，在中国移动通信集团广东分公司工作，任客户经理、佛山办副主任；2014年8月至2018年2月，在吉安市新庐陵投资发展有限公司工作，任综合部办事员、副经理。2018年3月至今任公司职工董事、办公室副主任；2024年3月至今任吉安市家庐陵投资开发有限公司总经理；2025年5月至今任吉安市房地产综合开发有限公司董事。

2、高级管理人员情况

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止日期
肖建忠	男	1970.11	总经理	2021.12 至 2026.12
黄洁萍	女	1980.02	副总经理	2020.1 至 2027.1
龙飞舟	男	1972.04	副总经理	2021.7 至 2026.12
金毅	男	1980.10	财务总监	2023.12 至 2026.12
刘军	男	1974.01	副总经理	2023.12 至 2026.12
范说根	男	1978.08	副总经理	2023.12 至 2026.12
刘飞雁	女	1986.10	副总经理	2024.11 至 2027.11

肖建忠，党委委员、董事、总经理，简历见公司董事会成员情况。

黄洁萍，党委委员、董事、副总经理，简历见公司董事会成员情况。

龙飞舟，党委委员、董事、副总经理，简历见公司董事会成员情况。

金毅，党委委员、董事、财务总监，简历见公司董事会成员情况。

刘军，党委委员、董事、副总经理，简历见公司董事会成员情况。

范说根，党委委员、董事、副总经理，简历见公司董事会成员情况。

刘飞雁，党委委员、董事、副总经理，简历见公司董事会成员情况。

3、审计委员会情况

表 发行人审计委员会情况表

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止日期
龙飞舟	男	1972.04	审计委员会成员	2025.1 至 2028.1
黄洁萍	女	1980.02	审计委员会成员	2025.1 至 2028.1
刘军	男	1974.01	审计委员会成员	2025.1 至 2028.1
范说根	男	1978.08	审计委员会成员	2025.1 至 2028.1
周成	男	1988.09	审计委员会成员	2025.1 至 2028.1

龙飞舟，审计委员会成员，简历见公司董事会成员情况。

黄洁萍，审计委员会成员，简历见公司董事会成员情况。

刘军，审计委员会成员，简历见公司董事会成员情况。

范说根，审计委员会成员，简历见公司董事会成员情况。

周成，审计委员会成员，简历见公司董事会成员情况。

（二）现任董事、高级管理人员兼职情况

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职单位职务
肖霓珍	董事长	吉安城投控股集团有限公司	董事、总经理
肖建忠	董事、总经理	吉安城投控股集团有限公司	董事
黄洁萍	董事、副总经理	吉安城投控股集团有限公司	董事
刘飞雁	董事、副总经理	吉安市人才发展集团有限公司	董事、总经理

发行人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，

不存在高管为政府公务员兼职。发行人不存在公司内部高级管理人员违规在外兼职的情况，其任职资格符合《公司法》、《公司章程》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

（三）公司董事、高级管理人员、审计委员会成员持有本公司股权及债券情况

截至 2025 年 9 月末，公司董事、高级管理人员、审计委员会成员未持有本公司股权及债券。

七、发行人的主营业务

（一）经营范围

发行人经营范围为：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）。

（二）主营业务情况

1、营业收入结构分析

吉安市新庐陵投资发展有限公司业务主要由土地整理开发、商品销售、房屋租赁、房屋销售、旅游服务、委托代建、酒店餐饮服务、劳务派遣服务、印刷服务等板块构成。各业务板块经营相互独立，其中土地整理开发、委托代建业务为公司主要收入来源。发行人近年调整业务结构，商品销售收入逐年萎缩，对公司的业务收入贡献较小。最近两年，发行人主要业务板块为土地整理开发、委托代建业务。具体营业收入结构如下：

表 近两年及一期发行人营业收入结构表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理开发	38,714.43	77.66%	51,040.67	69.80%	60,285.97	52.47%
商品销售	225.09	0.45%	497.87	0.68%	1,752.29	1.53%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房屋租赁	4,519.68	9.07%	5,358.54	7.33%	3,620.11	3.15%
房屋销售	4.37	0.01%	5,219.13	7.14%	34,583.53	30.10%
旅游服务	126.89	0.25%	253.70	0.35%	486.02	0.42%
委托代建（注）	0.00	0.00%	2,083.09	2.85%	1,786.17	1.55%
工程建设	1,007.47	2.02%	2,677.45	3.66%	1,713.21	1.49%
酒店餐饮服务	0.00	0.00%	-	-	5,091.55	4.43%
劳务派遣服务	827.87	1.66%	774.63	1.06%	494.37	0.43%
印刷服务	0.00	0.00%	-	-	687.53	0.60%
公路养护管理服务	1,142.68	2.29%	2,296.22	3.14%	2,441.17	2.12%
其他	3,281.39	6.58%	2,922.73	4.00%	1,956.85	1.70%
合计	49,849.87	100.00%	73,124.03	100.00%	114,898.78	100.00%

注：发行人 2023 年度、2024 年度委托代建业务、工程建设业务收入与《吉安市新庐陵投资发展有限公司公司债券年度报告（2023 年）》《吉安市新庐陵投资发展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》数据存在差异，原因是年度报告中将吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目收入计入到工程建设业务中，本次募集将吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目收入调整到委托代建业务板块核算。

最近两年及一期，土地整理开发业务收入分别为 60,285.97 万元、51,040.67 万元和 38,714.43 万元，分别占公司业务收入的 52.47%、69.80%和 77.66%。

最近两年及一期，发行人商品销售业务收入分别为 1,752.29 万元、497.87 万元和 225.09 万元，分别占公司业务收入的 1.53%、0.68%和 0.45%。发行人商品销售业务受产品需求供给端影响，收入变动较大。2024 年度，发行人商品销售业务收入较 2023 年度下降 71.59%，主要系发行人在建标准厂房项目完工，“以销定采”模式下的贸易业务量减少。报告期内，发行人商品销售业务占发行人的整体营业收入比重较小。

最近两年及一期，发行人房屋租赁业务收入分别为 3,620.11 万元、5,358.54 万元和 4,519.68 万元，分别占公司业务收入的 3.15%、7.33%和 9.07%。发行人的房屋租赁业务主要由投资性房地产对外出租产生收入。2023 年度发行人房屋租赁业务较 2022 年收入大幅上升的主要原因是合并报表范围增加吉安家庐陵所致。

2024年度发行人房屋租赁业务较2023年度增长48.02%，主要系租赁市场上行所致。

最近两年及一期，发行人房屋销售业务收入分别为 34,583.53 万元、5,219.13 万元和 4.37 万元，占公司业务收入的比重分别为 30.10%、7.14%和 0.01%。近两年，发行人房屋销售业务产生收入的项目为商品房水木清华项目，2024 年度该业务板块收入较 2023 年度大幅度下降，主要原因是房地产市场下行，销售量下降。

最近两年及一期，发行人委托代建业务板块收入分别为1,786.17万元、2,083.09万元和0.00万元，占发行人业务收入比重分别为1.55%、2.85%和0.00%。2023年度和2024年度，发行人委托代建业务收入较少的主要原因是该业务板块确认收入的项目逐渐减少。

2、营业成本结构分析

表 发行人近两年及一期营业成本构成

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理开发	33,256.38	83.39%	44,412.79	76.14%	51,745.46	48.78%
商品销售	53.04	0.13%	186.06	0.32%	870.36	0.82%
房屋租赁	1,895.33	4.75%	891.06	1.53%	18,156.68	17.12%
房屋销售	184.35	0.46%	3,813.02	6.54%	26,047.99	24.55%
旅游服务	167.20	0.42%	271.01	0.46%	410.29	0.39%
委托代建	0.00	0.00%	2,103.72	3.61%	1,725.45	1.63%
工程建设	788.08	1.98%	2,706.38	4.64%	1,487.28	1.40%
酒店餐饮服务	0.00	0.00%	-	-	1,292.34	1.22%
劳务派遣服务	573.16	1.44%	399.81	0.69%	165.51	0.16%
印刷服务	0.00	0.00%	-	-	592.64	0.56%
公路养护管理服务	1,173.39	2.94%	1,561.79	2.68%	1,538.87	1.45%
其他	1,789.74	4.49%	1,982.82	3.40%	2,049.54	1.93%
合计	39,880.67	100.00%	58,328.46	100.00%	106,082.41	100.00%

最近两年及一期，发行人营业成本分别为 106,082.41 万元、58,328.46 万元

和 39,880.67 万元。整体而言，报告期内，发行人的营业成本变动趋势与营业收入变动的方向基本一致。最近两年及一期，土地整理开发营业成本分别为 51,745.46 万元、44,412.79 万元和 33,256.38 万元，分别占公司业务成本的 48.78%、76.14%和 83.39%。发行人委托代建业务板块成本分别为 1,725.45 万元、2,103.72 万元和 0.00 万元，占发行人业务成本比重分别为 1.63%、3.61%和 0.00%。

3、毛利润和毛利率分析

表 发行人近两年及一期毛利润构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
土地整理开发	5,458.05	54.75%	6,627.88	44.80%	8,540.51	96.87%
商品销售	172.05	1.73%	311.81	2.11%	881.93	10.00%
房屋租赁	2,624.35	26.32%	4,467.48	30.19%	-14,536.57	-164.88%
房屋销售	-179.98	-1.81%	1,406.11	9.50%	8,535.54	96.81%
旅游服务	-40.31	-0.40%	-17.31	-0.12%	75.73	0.86%
委托代建	0.00	0.00%	-20.63	-0.14%	60.72	0.69%
工程建设	219.39	2.20%	-28.93	-0.20%	225.93	2.56%
酒店餐饮服务	0.00	0.00%	-	-	3,799.21	43.09%
劳务派遣服务	254.71	2.55%	374.82	2.53%	328.86	3.73%
印刷服务	0.00	0.00%	-	-	94.88	1.08%
公路养护管理服务	-30.71	-0.31%	734.43	4.96%	902.3	10.23%
其他	1,491.65	14.96%	939.91	6.35%	-92.68	-1.05%
合计	9,969.20	100.00%	14,795.57	100.00%	8,816.37	100.00%

表 发行人近两年及一期毛利率构成情况

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
	毛利率	毛利率	毛利率
土地整理开发	14.10%	12.99%	14.17%
商品销售	76.44%	62.63%	50.33%
房屋租赁	58.06%	83.37%	-401.55%
房屋销售	-4118.54%	26.94%	24.68%
旅游服务	-31.77%	-6.82%	15.58%
委托代建	-	-0.99%	3.40%
工程建设	21.78%	-1.07%	13.19%
酒店餐饮服务	-	-	74.62%

劳务派遣服务	30.77%	48.39%	66.52%
印刷服务	-	-	13.80%
公路养护管理服务	-2.69%	31.98%	36.96%
其他	45.46%	32.16%	-4.74%
综合毛利率	20.00%	20.23%	7.67%

最近两年及一期，发行人毛利润分别 8,816.37 万元、14,795.57 万元和 9,969.20 万元，毛利率分别为 7.67%、20.23%和 20.00%。2024 年度发行人毛利润及毛利率较 2023 年度大幅增加的主要原因是发行人投资性房地产改用公允价值计量，计提折旧减少，经营成本下降。

（三）主营业务经营模式

发行人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。

发行人土地整理开发、委托代建业务等的开展符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。具体分析如下：

文件名称	发布部门	实施日期	文件要点	业务符合要求情况
《预算法》 （2018 年修订）	国务院	2018 年 12 月	地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益	发行人开展土地整理开发业已于当地土储中心签订框架合同；发行人开展基建业务均签订了相应的委托代建或者政府购买服务合同（仅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），不存

文件名称	发布部门	实施日期	文件要点	业务符合要求情况
			性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。	在替政府融资情形。项目资金来源为自有资金或自筹，地方政府及其所属部门未为发行人举借债务提供担保。
《政府投资条例》	国务院	2019年7月	政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。	发行人开展土地整理开发业已于当地土储中心签订框架合同；发行人开展基建业务均签订了相应的委托代建或者政府购买服务合同，不存在替政府融资情形。
《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43号）	国务院	2014年9月	剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。 地方政府在国务院批准的分地区限额内举借债务，必须报本级人大或其常委会批准。地方政府不得通过企事业单位等举借债务。地方政府举借债务要遵循市场化原则。建立地方政府信用评级制度，逐步完善地方政府债券市场。地方政府举借的债务，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出。	发行人未承担政府融资职能，未发现涉及新增政府隐性债务的情况，不存在地方政府及其所属部门为发行人举借债务提供担保的情况
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通	财政部、发展改革委、司法部、	2017年4月	督促相关部门、市县府加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处理，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，	发行人不存在地方政府不规范的融资担保行为，不涉及地方政府及其所属部门提

文件名称	发布部门	实施日期	文件要点	业务符合要求情况
知》（财预【2017】50号	人民银行、银监会、证监会		不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。	供担保的情形
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。 融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。	发行人于 2013 年退出地方政府融资平台名单，已剥离政府融资职能，不承担政府融资职能
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	发行人业务不涉及地方政府公益性资产、储备土地的注入
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	发行人业务不涉及变相举债情况，资金来源为以自身信用通过间接和直接融资取得
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）	国务院	2021年3月	清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。	发行人业务不涉及府融资职能，发行人有息债务偿还情况良好，业务规范
			防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全	发行人业务不存在替政府融资垫资行为，不会增加地方政府隐性债务

文件名称	发布部门	实施日期	文件要点	业务符合要求情况
			地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。	

1、市政基础设施建设项目板块

市政基础设施建设项目主要由发行人本部和子公司吉安家庐陵开展，发行人作为吉安市振兴中央苏区发展的实施主体，负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目的建设。目前，发行人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。发行人承接的各项业务取得了立项、环评、土地等批复，相关业务符合国发[2010]19号、国发[2014]43号文件、财预[2017]87号文等要求，各项目均按照国家法律法规及有关政策相关规定开展。

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，其次存在个别项目采取政府购买服务模式，发行人的业务模式情况如下：

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。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。根据委托代建协议，回款期从开工建设起的第一年开始，吉安市人民政府授权相关部门按照约定的回款金额分期支付回款，回款期 5-7 年¹。发行人的回款收入一般集中在每年的四季度进行确认，回款包含项目代建建设成本和项目代建人应得的代建收益，代建收益一般为 10%左右。在项目工程竣工验收合格后，发行人根据项目实际建设成本的一定比例确定代建收益，并将项目实际建设成本和代建收益确认为主营业务收入。

2) 发行人本部的政府购买服务模式

发行人吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目采取政府购买服务模式建设，吉安市庐陵新区管理委员会与发行人签订《吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目政府购买服务合同》，由发行人提供项目建设服务，吉安市庐陵新区管理委员会按合同价款，分 20 年支付购买服务费用。发行人通过政府购买服务形式承接项目建设的相关业务均发生在财预[2017]87 号文出台之前，该项目不存在需要整改的事项，不违反该文的规定。

3) 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，吉安家庐陵按项目投资总额的 20%确认代建管理费。

具体业务流程、会计处理情况如下：

(1) 项目承接

吉安市人民政府以项目业主的身份与发行人（项目代建人）签订《项目委托代建协议》的形式下达项目建设任务，交由发行人作为业主单位负责建设，

¹ 实际委托代建业务开展中由于项目施工进度的影响及吉安市政府的相关安排，发行人委托代建项目的支付情况未按照协议约定的情况履行，导致发行人基础设施代建业务的回款不及时，发行人已在募集说明书“第一节 风险因素”之“一、与发行人有关的风险”中提示了相关风险。

《项目委托代建协议》约定了代建项目的相关建设内容以及双方的权利与义务。

发行人与吉安市政府陆续签订了各个项目委托代建协议，各代建协议分别约定了项目的回款期限，金额以及应得的代建收益。在项目工程竣工验收合格后，发行人根据项目实际建设成本的一定比例确定代建收益，并将项目实际建设成本和代建收益确认为主营业务收入。

（2）项目批复

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，公司在获得各审批文件及项目手续齐备后正式开工建设。

（3）资金来源

发行人项目建设资金来源于财政拨款的启动资金、公司自筹资金。

委托代建项目批复文件中已注明项目部分资金由发行人自筹解决，发行人不存在以委托代建项目或其未来收益作为抵押或质押的银行借款，不存在替政府融资行为。

（4）会计处理

1) 发行人本部的会计处理

针对一般委托代建项目，发行人按总额法确认收入，会计处理方式：按代建投资款额及项目投资回报确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”或“其他非流动资产”；收到项目回款时，相应地现金流入记入“收到的其他与经营活动有关的现金”。

针对政府购买项目，发行人根据政府购买服务合同约定采取净额法确认收入，会计处理方式：在项目工程竣工验收合格后，发行人根据项目实际建设成本的一定比例确定代建收益，将代建收益确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；待项目移交至吉安市政府相关部门后，按交付使用资产借记“其他应收账款”，贷记“存货”或“其他非流动资产”；收到项目回款时，借记“银

行存款”，贷记“其他应收账款”，相应地现金流入记入“收到的其他与经营活动有关的现金”。

2) 吉安家庐陵的会计处理

以工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“存货——合同履约成本”，即借记“存货——合同履约成本”，贷记“银行存款”。项目竣工验收后根据签订的协议，在办妥房地产移交手续后确认收入，即借记“主营业务成本”，贷记“存货——合同履约成本”，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。待政府支付协议中约定的补偿款项后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量表项目的会计处理根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到代建款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“收到的其他与经营活动有关的现金”项目。

(5) 项目收益

发行人项目建设的收益主要体现为市政建设收入。发行人项目建设业务收入主要是：在项目工程竣工验收合格后，发行人根据项目实际建设成本的一定比例确定代建收益，并将项目实际建设成本和代建收益确认为主营业务收入。

表 发行人近两年建设业务收入情况

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年
吉安市庐陵新区滨江红光地块城中村棚户区改造项目	1,401.21	1,401.21
吉安家庐陵委托代建保障房项目	384.96	681.88
合计	1,786.17	2,083.09

(6) 发行人主要城市基础设施建设项目

1) 发行人已完工的主要城市基础设施建设项目具体如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人本部主要已完工的城市基础设施建设项目基本情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资额	已投资额	是否 签订 协议 (注 3)	自有资 金比 例 (%)	资本金 到位 比 例 (%)	立项	土地	环评	拟回 款金 额	已回 款金 额	是 否 按 协 议 回 款	未来三年回款计划		
															2025	2026	2027
1	吉福路西延改造工程	2012.12- 2017.05	2018- 2026	2.97	2.93	是	30	100	吉市发改 投资字 (2012) 4号	吉市国土 资函 (2012) 2号	吉市环评字 (2011) 164 号	3.22	0.9	否	0.36	0.36	0.36
2	新井冈山大桥工程项目	2013.11- 2017.03	2017- 2026	12.63	14.41	是	30	100	赣发改投 资 (2013) 143号	吉市国土 资字 (2013) 87号	赣环评字 (2011) 240 号	15.05	3.05	否	1.79	1.79	1.79
3	井冈山经济技术开发区东区路网建设项目(注2)	2014.02- 2016.01	2015- 2025	2.12	0.98	是	30	100	吉市发改 投资字 (2012) 41号	吉市国土 资函 (2012) 66号	吉市环评字 (2012) 93 号	2.33	0.38	否	0.38	0.38	0.38
4	滨江棚户区改造	2017.03- 2021.04	2022- 2026	9.74	8.34	是	30	100	庐新经发 字 (2017)	吉庐新国 土资字 (2017)	《关于吉安 市滨江红光 地块城中村	10.47	0.5	否	0.6	0.6	0.6

									11 号	3 号	棚户区改造及配套设施建设项目的环保意见》						
合计		-	-	27.46	26.66	-	-	-	-	-	-	31.07	4.83		3.13	3.13	3.13

注 1：新井冈山大桥工程项目已投资额大于计划总投资额的原因是，发行人统计已投时将大桥两侧零星项目计入了项目已投资额。该项目已投和总投数据差异主要是统计口径造成，不涉及履行调整项目投资额度相关程序，相关投资合法合规。

注 2：“井冈山经济技术开发区东区路网建设项目”项目已达到规划需求量，项目暂时停止，未来是否新增取决于后期需求和规划。

注 3：委托代建项目甲方为吉安市人民政府，乙方为发行人本部，签订了《吉福路西延改造工程项目委托代建协议书》、《新井冈山大桥工程项目委托代建协议书》、《井开区东区路网建设项目委托代建协议书》；政府购买服务协议甲方为吉安市庐陵新区管理委员会，乙方为发行人本部，签订了《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》。

注 4：“未来三年回款计划”为发行人根据报告期内回款情况及与政府沟通情况预计的回款情况，实际回款情况可能存在差异。

表：截至 2025 年 9 月末发行人本部已完工 PPP 项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资额	已投资额	是否签订协议	自有资金比例	资本金到位比例	立项	土地	环评	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			
														2025	2026	2027	

1	永丰县南部山区乡村振兴交通提升工程项目	2020 年 1 月 1 日到 2021 年 12 月 31 日	2022-2045 年	6.2825 亿元	5.9701 亿元	是	20.41%	100%	永发改投资字（2018）240 号	永国土字（2018）276 号	永环评字（2018）103 号/104 号；永环评字（2017）76 号	按每年绩效考核付费	8,321.24	是	2,203.00	2,203.00	2,203.00
---	---------------------	----------------------------------	-------------	-----------	-----------	---	--------	------	-------------------	-----------------	--------------------------------------	-----------	----------	---	----------	----------	----------

注：“未来三年回款计划”为发行人根据报告期内回款情况及与政府沟通情况预计的回款情况，实际回款情况可能存在差异。

表：截至 2025 年 9 月末发行人子公司家庐陵主要已完工委托代建模式保障房项目情况表

单位：万元

项目	建设方式	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	保障房部分拟回款金额	截至 2025 年 9 月末回款金额	销售进度	回款方式
宝华楼	根据吉安市房地产管理局委托承接安置房建设任务	2013-2017	按住建局结算安排回款	53,200.00	71,862.00	69,054.10	55,243.28	保障房销售已完成，项目商业门面、停车位等尚未开始出售	保障房部分按委托代建协议约定确认收入
仓口（儒林里）	根据吉安市房地产管理局委托承接安置房建设任务	2013-2017	按住建局结算安排回款	47,000.00	47,977.00	21,694.42	17,355.54	保障房销售已完成，项目商业门面、停车位等尚未	保障房部分按委托代建协议约定确认收入

2	吉州区新井冈山大桥西侧片区公共服务设施建设 PPP 项目	2021-2023 年	2024-2045 年	71,860.00	71,860.00	是	30.42%	100%	《关于吉州区新井冈山大桥西侧片区公共服务设施建设 PPP 项目立项的批复》	吉区 2020-035 号	备案号：202036080200000006	79,046.00	0.00	0.00	7,904.60	7,904.60
3	吉州区新井冈山大桥西侧片区旧城改造 PPP 项目	2021-2023 年	2024-2045 年	178,488.37	178,488.37	是	15.96%	100%	吉区发改投资字（2020）3 号	地字第 360801202100006 号	备案号：202036080200000005	196,337.21	0.00	0.00	19,633.72	19,633.72

截至 2025 年 9 月末，发行人本部没有在建城市基础设施建设项目或 PPP 项目。发行人子公司承接的主要在建项目情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人子公司家庐陵主要在建委托代建模式保障房项目情况表

单位：万元、%

项目主体	工程项目名称	项目类别	项目所在地	建设期间	总投资额	已投资额	项目进度	未来三年投资支出	回款期间	自有资金比例
------	--------	------	-------	------	------	------	------	----------	------	--------

吉安市家庐陵 投资开发有限 公司	佳和西 苑 2 期	保障房	佳和西苑一期以东、吉 南街以南、云集路以 西、思源路以北	2021- 2023	40,382.00	32,753.59	100%	0.00	2023- 2028	20
合计					40,382.00	32,753.59	-	0.00	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人及子公司没有拟建基础设施项目或 PPP 项目。

除发行人子公司吉安家庐陵在建保障房“佳和西苑二期”项目外，发行人目前无其他在建和拟建的委托代建项目。

（7）业务合规性

发行人市政基础设施建设业务的主要业务模式为委托代建，发行人的委托代建项目均与政府签订了合法合规的政府委托代建协议，相关业务均合法合规。

发行人基础设施代建业务流程合法合规，业务开展符合国发[2010]19 号文、国发[2010]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文等法律法规与有关政策规定。

2、土地业务板块

发行人从事吉安市政府授权的土地一级开发业务，在吉安市土地整理开发业务中占有重要地位。发行人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）业务模式

1) 发行人本部土地整理开发业务模式

发行人根据城市统一规划，对政府作价入资注入的土地进行整理，完成“三通一平”并进一步完善土地周边的道路建设、园林绿化等配套设施建设。发行人按政府抄告单办妥相应作价入资土地的土地使用权证，并根据评估机构出具的评估报告将土地资产评估价入账。2016 年以前，发行人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发行人营业收入，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，发行人业务模式有所改变，变更为：吉安市政府根据城市规划及发行人年项目投资计划和债务到期情况，确定土地规划，发行人对规划的土地进行开发整理，吉安市土地储备中心与发行人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。发行人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，发行人业务利润为土地整理管理费。

发行人土地整理管理费为土地平整支出（费用化）加土地委托开发收益。

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。

发行人存货中的土地均采用评估法入账，相应评估报告均由江西省地源评估咨询有限责任公司出具，估价过程中综合考虑土地用途、开发程度、规划容积率、土地使用权年限、土地面积等因素，估价人员经现场勘察和对当地房地产市场因素分析，按照地价评估的基本原价和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到吉安市新庐陵投资发展有限公司各土地的评估价值。相关评估合理，且由评估机构、评估人员签字盖章确认。

发行人的土地整理开发业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文和财预[2017]50 号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，合法、合规。

（2）相关会计处理：

a 取得土地时

本阶段会计处理方式为：作价出资借计入“存货”，贷计入“实收资本”溢价部分计“资本公积”；作价入股土地借计入“存货”，贷计入“资本公积”。

b 发生费用时

本阶段会计处理方式为：借计入“管理费用”，贷计入“银行存款”；计入现金流量表中经营活动产生的现金流量中的“支付的其他与经营活动有关的现金”。

c 整理开发土地回款时

①2016 年以前

本阶段会计处理方式为：发行人收到土地回款，借计入“银行存款”，贷：“主营业务收入”；同时结转成本：借计入“主营业务成本”，贷计入“存货”；计入现金流量表中经营活动产生的现金流量中的“收到的其他与经营活动有关的现金”。

②2016 年以后

本阶段会计处理方式为：发行人与吉安市土地储备中心签订土地开发整理协议后，按土地开发整理收入借计入“应收账款”，贷：“主营业务收入”；同时按土地账面评估价结转成本：借计入“主营业务成本”，贷计入“存货”；发行人收到吉安市财政局回款时，按回款金额借计入“银行存款”，贷：“应收账款”，同时计入现金流量表中经营活动产生的现金流量中的“收到的其他与经营活动有关的现金”。

(3) 近两年及一期末土地整理开发经营情况

近两年及一期，公司实现土地整理业务收入分别为 6.03 亿元、5.10 亿元和 1.62 亿元。

报告期内，发行人土地开发整理明细情况如下：

表 发行人报告期内土地开发整理明细

单位：年、万元、亩

地块名称	整理期间	预计回款期间	总投资额	已投资额	土地整理面积	确认收入金额	截至 2025 年 9 月末已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同约定获取报酬
								2025	2026	2027		
北门河以南、环湖路以北（庐陵文化园内）Z#地块	2025 年	2026-2031	474.56	474.56	1.18	522.02	0	100.00	100.00	100.00	是	是
古后河绿廊周边地	2025 年	2025-2031	165,000.00	127,924.52	738.12	38,192.41	0	0	0	0	是	是
鹭洲东路与沿江路交叉口以北（原吉安市委）地块	2024 年	2025-2030	13,896.89	13,896.89	22.96	15,286.58	0	500.00	500.00	500.00	是	是
吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 F 地块	2024 年	2025-2030	6,291.73	6,291.73	18.95	6,920.90	0	1,000.00	1,000.00	1,000.00	是	是
滨江片区（一期）棚户区改造项目	2023 年	2024-2029	16,419.43	16,419.43	121.44	9,323.50	9,323.50	0	0	0	是	是

	2024 年					8,737.86	10,875.00	0	0	0	是	是
田侯路项目	2024 年	2025-2028	238,300.00	143,034.28	172	20,095.32	65,010.31	0	0	0	是	是
新村小学西侧项目	2023 年	2026-2031	117,979.98	117,979.98	152.21	30,926.77	39,818.21	0	0	0	是	是
古后河绿廊周边地	2023 年	2024-2029	165,000.00	127,924.52	738.12	20,035.70	48,490.66	0	0	0	是	是
合计	-	-	723,362.59	553,945.91	1,964.98	150,041.06	173,517.68	1,600.00	1,600.00	1,600.00	-	-

注 1：新村小学西侧项目、古后河绿廊周边地块(冻头村)、滨江片区（一期）棚户区改造项目和田侯路项目确认收入金额数据小于投资金额数据的原因是项目分批次回购确认收入。

注 2：“未来三年回款计划”为发行人根据报告期内回款情况及与政府沟通情况预计的回款情况，实际回款情况可能存在差异。

(4) 发行人开发整理过程中土地情况

截至目前，发行人正在开发整理的土地共有 3 块，分别为真君山南路以南、环湖路以北（原吉安一中农场）地块、吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 1、2、3#地块，详细情况见下表：

表：截至 2025 年 9 月末发行人开发整理过程中土地明细

单位：万元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	面积 (m ²)	总投资额	已投资额	是否签订合同	预计回款金额	未来三年投资计划 (注 1)
1	真君山南路以南、环湖路以北（原吉安一中农场）地块	2022-2024 年	2024 - 2029 年	11,295.00	6,859.45	6,859.45	是	7,545.40	0.00
2	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 1、2、3#地块	2022-2024 年	2024 - 2029 年	20,969.00	12,298.90	12,298.90	是	13,528.79	0.00
3	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 C 地块	2022-2024 年	2024 - 2029 年	2,788.00	1,229.23	1,229.23	是	1,352.15	0.00
合计	-	-	-	35,052.00	20,387.58	20,387.58		22,426.34	0.00

注：1) 发行人土地平整及周边道路完善发生的成本较低，发行人账务处理中未将其归入土地整理业务的成本，亦未将其资本化，而将其计入管理费用进行核算；2) 整理期间和回款期间为发行人计划期间，与实际情况可能存在差异；3) 发行人与吉安市财政局已签署土地整理开发框架协议，但未针对具体的地块单独签订协议。

截至 2025 年 9 月末，发行人子公司吉安家庐陵主要在建土地整理开发项目情况如下：

单位：万元、平方米

地块名称	整理期间	回款期间	面积 (m ²)	总投资额	已投资额	是否签订合同	预计回款金额	未来三年投资计划			2025年9月末账面价值
								2025	2026	2027	
新村小学西侧项目	2018-2025	2025-2028	149,934.08	180,000.00	117,708.20	是	141,249.00	60,000.00	2,200.00	0.00	39,546.44
田侯路项目	2018-2025	2025-2028	114,667.24	238,300.00	143,034.28	是	171,641.00	90,000.00	5,200.00	0.00	62,617.86
古后河绿廊周边地块	2020-2026	2026-2029	492,075.79	165,000.00	127,924.52	是	153,509.00	20,000.00	17,000.00	0.00	30,677.10
吉州区阳明山片区项目	2018-2025	2025-2028	199,400.99	120,000.00	78,789.10	是	94,546.00	40,000.00	1,200.00	0.00	78,811.64
螺川村片区	2019-2026	2026-2028	342,588.38	176,760.00	134,820.33	是	161,784.00	41,000.00	0.00	0.00	110,255.46
白塘片区地块	2018-2026	2026-2028	222,941.11	99,800.00	84,516.77	是	101,420.00	15,000.00	0.00	0.00	55,644.78
吉州区党校南侧地块棚改项目	2019-2026	2026-2029	69,180.35	67,000.00	53,271.58	是	63,925.00	10,000.00	3,700.00	0.00	55,667.89
正丙岗地块城中村改造项目	2018-2025	2025-2028	107,480.54	52,000.00	52,797.94	是	63,357.00	0.00	0.00	0.00	53,674.47
吉福路西延片区	2019-2025	2026-2029	714,803.57	55,200.00	45,348.01	是	54,417.00	9,800.00	0.00	0.00	45,348.01
合计			2,413,072.05	1,154,060.00	838,210.73		1,005,848.00	285,800.00	29,300.00	0.00	532243.65

注：1) 累计已投与账面价值存在差异的原因为过往年度回转/结转了部分金额；2) 整理期间、回款期间为计划期间，实际可能存在差异。

(5) 发行人未来拟整理土地情况

截至 2025 年 9 月末，发行人尚无拟开发整理的土地。

(6) 发行人土地开发整理业务相关说明

发行人土地开发整理业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文和财预[2017]50 号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，合法、合规。近三年审计署未对发行人所在地区开展专项审计，未对发行人所在地区出具整改要求文件，发行人不涉及土地专项审计。发行人自成立起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。

3、房屋销售收入业务板块

(1) 业务概况

发行人房屋销售收入业务板块由安置房和商品房两部分构成。

1) 安置房建设和销售

发行人市场化安置房业务主要由发行人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。

发行人保障房业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等国家相关政策要求。发行人保障房业务合规合法。

2) 商品房建设和销售

发行人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 2025 年 9 月末，水木清华、杜鹃广场均已完工。

商品房水木清华、杜鹃广场项目主体分别为发行人吉安市新庐陵投资发展有限公司和发行人子公司吉安市庐陵商业运营管理有限公司，发行人具有房地产开发贰级资质证书。吉安市庐陵商业运营管理有限公司经营状况正常，基本信息如下：

公司名称：吉安市庐陵商业运营管理有限公司

注册资本：14,000 万元人民币

实缴资本：14,000 万元人民币

成立日期：2015 年 8 月 3 日

法定代表人：郭振邦

企业类型：有限责任公司

注册地址：江西省吉安市吉州区跃进路 19 号 4 幢店面 101 号

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：旅游开发项目策划咨询，游览景区管理，组织文化艺术交流活动，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），市场营销策划，旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务，企业管理咨询，建筑材料销售（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）

发行人的商品房业务由发行人或其子公司作为发包人将工程承包给建筑公司，由建筑工资负责商品房的建筑。发包人按照合同约定向承包建筑公司及时支付合同价款，按节点支付工程进度款，支付进度款以发包人代表签认的实际完工量和审核的付款申请单为依据，承包人出具增值税专用发票并确认收入，支付方式多为支票银行转账。

（2）业务模式

1) 安置房业务模式

公司以“限房价、竞地价”的竞拍方式获得项目开发资格后，政府指定吉安市城市建设投资开发有限公司与公司签订相关建设拆迁安置住房购买协议（协议的主要条款见承接项目中吉安市庐陵商业运营管理有限公司案例及会计处理方式）。公司获得项目后，通过招投标方式发包给建设单位承建设，项目建成后由吉安市城市建设投资开发有限公司定向购买。

2) 商品房业务模式

发行人商品房业务主要由新庐陵本部和发行人子公司吉安市庐陵商业运营管理有限公司开展。发行人已完工的商品房项目有水木清华项目及杜鹃广场项目，通过销售和出租实现收益。

（3）业务流程

1) 安置房业务

以吉安市庐陵商业运营管理有限公司为例，2015 年 8 月 5 日以竞拍的形式取得土地、即取得了安置房开发资格，土地面积为 20,791.00 平方米，总建筑面积 73,489.42 平方米。与吉安市城市建设投资开发公司签定购买协议，以每平方米 3,226.00 元购买，购买总价 23,707.55 万元。购买模式：安置房建设通过单体验收，支付总金额的 30%，在全部安置房通过验收后并交付使用，支付总金额的 65%，剩余 5%转为安置房质量保证金，在国家规定的质保期过后结算。

2) 商品房业务

在商品房业务上，发行人首先会对拟投资地区和投资环境进行研究、分析，寻找合适的投资机会，完成项目立项后向主管部门获取批复。而后选择项目设计单位和项目建设单位进行设计和施工建造。发行人开发建设的地产项目主要用于对外出售获取销售收入，或对外租赁获得租金收入。发行人开发的商品房项目主要出售给项目所在地的需求者。

（4）会计处理

1) 安置房业务

购买方式单体通过验收支付 30%款项，通过综合验收支付 65%款项，后余 5%质保金质保期后支付。本阶段会计处理：1、取得项目资金阶段借计入“银行存款”，贷计入“长期借款”或“其他应付款”；2、项目建设期支付各项工程款项本阶段会计处理方式：借计入“存货-合同履约成本或预付账款”，贷计入“银行存款”。其中，当公司支付工程款并收到发票时计入“存货-合同履约成本”；当公司支付工程款未收到发票时或工程尚未开工，但公司需按工程合同提前支付给施工单位前期工程款时计入“预付账款”。3、项目支付款及成本结转项目竣工结算完成后本阶段会计处理方式：借计入“银行存款（未收到款为：应收帐款）”，贷计入“主营业务收入”；同时结转成本：借计入“主营业务成本”，贷计入“存货”。

2) 商品房业务

取得土地及前期准备阶段：发行人将土地出让款及项目前期可行性研究、

勘测等费用计入“存货”科目。借记“存货—合同履行成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等，实际现金支付时计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

项目开发建设阶段：发行人将开发建设中发行的施工建设费用、材料费用、财务费用等计入“存货—合同履行成本”科目。借记“存货—合同履行成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等，实际现金支付时计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

项目建成后销售阶段（住宅、商业地产）：发行人收到购房款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；待符合销售确认条件后，确认销售收入，借记“预收账款”贷记“营业收入”，同时结转相应的成本，借记“营业成本”，贷记“存货—开发产品”。

（5）项目收益

最近两年，发行人房地产销售收入主要来自于水木清华商品房销售，收入金额分别为 34,583.53 万元和 5,219.14 万元。

（6）已完工项目

截至 2025 年 9 月末，发行人已完工项目如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人已完工保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	土地使用证	建设用地规划许可证	建筑工程施工许可证	建设工程规划许可证	是否按照合同或协议执行回款情况	政府关于保障房项目的认定文件	2025 年回款计划
1	恒泰花园二期项目	2015-2018	2016-2018	2.20	2.20	是	2.43	2.42	吉州国用（2015）第 I-2150 号	地字第 2015-28 号	编号：362401201605260101	建 字（2015）179 号 - 183 号、185 号	是	吉人防便函[2016]08 号 吉府办抄字[2015]74 号 (注 1)	0.01
2	恒盛花园三期项目	2015-2018	2016-2018	4.77	4.77	是	5.43	5.39	赣（2016）吉安市不动产权证第 0013283 号	地字第 2015-26 号	编号：362401201609190101	建 字（2016）144 号 - 152 号	是	吉人防便函[2016]27 号 吉府办抄字[2015]33 号 (注 2)	0.04
合计	-	-	-	6.97	6.97	-	7.86	7.81	-	-	-	-	-	-	0.05

注 1：根据《吉人防便函[2016]08 号》，吉安市久隆新实业有限公司在 A06-04-01 以东、福临路以南、跃进路以西、吉祥路以北地块建设的恒泰花园 2、4、6、9、10 号楼项目共 5 栋，该项目为棚户区改造安置项目。根据吉安市人民政府办公室抄告单《吉府办抄字[2015]74 号》及后续签订的相关协议，对应地块用途为安置房，恒泰花园二期项目合法合规。

注 2：根据《吉人防便函[2016]27 号》，吉安市鑫诚实业有限公司在发展路以东、神岗路以南、跃进路以西、规划支路以北地块建设的恒盛花园三期 12、13、14、15、16、17、18、19、20、21 号楼项目共 10 栋，该项目为棚户区改造安置项目。根据吉安市人民政府办公室抄告单《吉府办抄字

[2015]33 号》及后续签订的相关协议，对应地块用途为安置房，恒盛花园三期项目合法合规。

表 截至 2025 年 9 月末发行人已完工商品房项目情况

项目主体	项目	建设方式	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	销售进度	回款方式	已回款金额
吉安市新庐陵投资发展有限公司	水木清华	自建	2020-2023	按销售情况回款	90,000.00	105,351.11	50%左右	市场化销售	45,249.92
吉安市庐陵商业运营管理有限公司	杜鹃广场项目	自建	2020 年 1 月-2021 年 6 月	根据发行人最新规划，杜鹃广场未来将作为文化旅游综合体项目运营，从事文旅产业，主要以对外出租为主。	30,563.90	29,833.58	-	-	-

发行人子公司吉安家庐陵委托代建模式下已完工保障房项目宝华楼、仓口（儒林里）项目中有商品房部分，截至目前，商品房去化率分别为 99.44%、98.70%，未售商品房账面价值较小。

（7）在建项目

截至 2025 年 9 月末，发行人没有在建安置房项目、在建商品房项目。

（8）拟建项目

截至 2025 年 9 月末，发行人无拟建房地产项目，没有储备土地用于商品房建设。

（9）业务合法合规性

发行人及项目开发主体具备相应资质，房地产业务在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人房地产业务诚信合法经营，包括但不限于：1）未违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；2）未违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；3）未拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；4）土地权属不存在问题；5）不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；6）项目用地未违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；7）所开发的项目的合法合规，如不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；8）不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。

发行人保障性住房业务项目手续齐全且合法合规，均办理了土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。业务开展符合国发[2014]43 号文等国家有关政策规定要求。

4、商品销售业务

公司商品销售业务板块主要由发行人的全资子公司吉安市新瑞商贸有限公司、吉安市泊特新能源有限公司和吉安市新庐陵大数据有限公司等负责经营，吉安市新瑞商贸有限公司主要负责采购销售钢材、铜和水泥等建筑材料贸易业务，吉安市泊特新能源有限公司主要负责充电设施及电力销售业务，吉安市新庐陵大数据有限公司主要负责网络平台运营服务业务。2024 年度，发行人实现

商品销售业务收入 497.87 万元，2025 年 1-9 月，发行人实现商品销售业务收入 225.09 万元。

吉安市新瑞商贸有限公司贸易业务主要采用“以销定购”的模式，下游客户向发行人提出货物需求（下游客户主要为发行人工程项目承建公司，具有真实的业务需求），发行人与供应商签订采购合同并建立采购关系，供应商按订单要求发货。公司与下游客户签订销售合同建立销售关系，根据客户订单备货，按约定要求发货。采购与销售价格以合同约定为准。

吉安市泊特新能源有限公司隶属于汽车新能源板块，主要负责电动汽车充电基础设施建设、运营，电动汽车充电桩销售。经营范围为供电业务、电动汽车充电基础设施运营、充电桩销售、工程管理服务、机动车充电销售等。

吉安市新庐陵大数据有限公司隶属于智慧城市建设板块，主要负责智慧城市项目评审、建设，数据资产运营，以及协助数字政府建设。吉安市新庐陵大数据有限公司依托大数据中心平台和政务数据，探索智慧城市应用运营方式，实现“智慧+行业应用”的变现能力，持续做好运营推广及后评估工作。已开始运营的有“赣企云平台”和“吉惠通平台”。

公司商品销售业务开展按照市场化经营，具备真实业务背景，符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》。

5、房屋租赁业务

发行人房屋租赁业务主要由发行人本部、发行人子公司吉安家庐陵和新庐陵国资按照市场化运营模式对所持有的投资性房地产进行运营。发行人持有投资性房地产多样化，包括标准厂房、商铺、住宅等。最近两年及一期，房屋租赁业务产生的收入分别为 3,620.11 万元、5,358.54 万元和 4,519.68 万元。

报告期内，发行人主要租户情况如下：

表：近两年及一期发行人前五大租户情况

单位：万元、%

项目	客户名称	租金收入
2025 年 1-9 月	吉安市润华投资有限公司	393.25
	华夏银行股份有限公司吉安分行	33062
	江西国光商业连锁股份有限公司	117.86
	江西祥铭百纳商务酒店管理有限公司	108.15
	肖川川	105.12
	合计	1,055.00

2024 年度	华夏银行股份有限公司吉安分行	330.62
	吉安市润华投资有限公司	370.27
	江西国光商业连锁股份有限公司	117.86
	肖川川	105.12
	江西祥铭百纳商务酒店管理有限公司	105.00
	合计	1,028.87
2023 年度	华夏银行股份有限公司吉安分行	330.62
	吉安市润华投资有限公司	347.29
	江西国光商业连锁股份有限公司	117.86
	江西祥铭百纳商务酒店管理有限公司	105.00
	九江银行股份有限公司吉安分行	97.26
	合计	998.02

（四）发行人所在行业现状和前景

1、基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

近年来，城市基础设施行业一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持：2013年9月6日，国务院出台《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。

目前城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市群稳步发展壮大。随着我国城镇化水平提高，城市水、电、路、气、信息网络等基础设施显著改善，教育、医疗、文化体育、社会保障等公共服务水平明显提高，人均住宅、公园绿地面积大幅增加。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。在我国城镇化快速发展过程中，也存在必须高度重视并着力解决的突出矛盾和问题。目前，我国的城市基础设施水平相对较低，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

施供给严重不足，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。延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，随着内外部环境和条件的深刻变化，城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

（2）吉安市城市基础设施建设行业的发展现状及未来展望

吉安市按照“做大中心，提升县城、优化城镇、协调发展”的思路，大力促进吉安市城乡统筹协调发展。此期间吉安市城镇化进程明显加快，中心城区“一城三片、两水三岸、多中心多组团”的城市框架已经成型，市中心城区主次干道全面连通，形成了“五纵三横三桥”的城市路桥网架。城市基础设施行业在我国城市化进程中起到了不可或缺的作用，城市综合服务功能和承载能力实现了历史性跨越，为经济社会持续快速发展进一步奠定了坚实的基础。

吉安作为原中央苏区的重要组成部分纳入国家支持振兴发展范围，吉泰走廊成为苏区振兴的“四化”协调发展示范区和我省扶持打造的重要增长带。吉安市将继续围绕“山水庐陵、生态吉安”的建设目标，大力实施“主攻项目、决战两区、做大总量、加快集聚”发展战略，全力推进要素向吉泰走廊集聚、产业向工业园区集聚、人口向城区城镇集聚，加快新型工业化、新型城镇化、农业农村现代化进程，努力建设实力魅力吉安、宜居生态吉安、创新活力吉安、繁荣富裕吉安、和谐平安吉安，推动经济社会发展方式转变，努力构建资源节约型与环境友好型社会，实现吉安进位赶超、跨越发展，为全面建成小康社会奠定坚实基础。

（3）行业政策

《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发【2012】21号）中指出：要加快吉泰走廊城镇体系建设。科学规划城市功能定位和产业布局，强化城市基础设施和公共服务设施建设，建设工业化、城镇化和农业现代化协调发展示范区，打造重要的经济增长带；加快构建综合交通运输体系，加强与周边城市和沿海港口城市的高效连接，建设赣（州）龙（岩）铁路、昌（南昌）吉（安）赣（州）铁路客运专线、赣州—吉安—峡江三级通航等一批运输线路项目，打造赣州综合交通枢纽；提高国家重点生态功能区转移支付系数，中央财政加大转移支付力度。加快建立资源型企业可持续发展准备金制度。

国家加大对废弃矿山植被恢复和生态治理工程的资金支持。加大对国家公益林生态补偿投入力度。在《吉安市国民经济和社会发展规划纲要》中也明确提出：“全力集中资金、项目、土地、人才、技术等要素资源，支持吉泰走廊产业发展和基础设施及公共服务建设，优化走廊区域交通和能源供应条件，完善走廊区域公交、通讯、公共服务设施，做大走廊区域经济实力，打造吉泰走廊城市群，将吉泰走廊建设成为吉安经济发展的增长极、优势产业的集聚区、产业转移的承接地、统筹发展的城市群和科学发展的示范带。”为了认真贯彻落实“国发【2012】21号”文意见，吉安市政府研究决定由发行人作为此次吉安市振兴苏区发展的主要实施主体，负责吉安市交通基础设施建设、吉泰走廊、环保生态等项目的投资建设工程，为吉安市等原中央苏区加快新型工业化和城镇化进程，努力走出一条欠发达地区实现跨越式发展的新路子而作出重大的贡献。

2、土地整理行业

（1）我国土地整理行业现状和前景

土地整理行业是一个开放程度较低的行业，政府对该行业的发展仍旧起着主导作用。土地业务是通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对国有土地进行开发的经营性活动。通过使用权转让或出租，土地业务企业可获取一定的经济收益；同时，对土地进行开发整理，可以盘活存量土地，增加土地供给，有效推动当地经济发展。围绕城市的总体发展目标，运用市场经济手段开发土地资源，有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化，推动城市的可持续发展。发展土地业务行业，有利于环境改善，对整个社会的发展产生积极的影响。2011年以来，我国加大了房地产市场的调控力度，受此影响全国土地价格有较为明显的下降。近年来，随着国家政策，金融政策，地方调控等多方面因素的综合影响，土地市场日趋稳健和合理。

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。

（2）吉安市土地整理行业现状和前景

根据吉安市自然资源局的信息，2023 年吉安市中心城区国有建设用地供应方面，商服用地 570 亩，住宅用地 2,392 亩，公共管理与公共服务用地 3,912 亩，工业用地 3,198 亩。参照相关规划要求，《吉安市城市总体规划（2017-2035 年）》提出：贯彻中央关于“城市双修”（生态修复、城市修补）的精神，优化片区城市功能、完善配套设施、改善交通条件、美化片区生态环境、突出片区控制引导等促进片区功能完善提升与发展的目标。以井冈山大道为城市发展主轴，连接城北组团、市级中心、城南组团、井开组团以及凤凰组团；以阳明西路为发展次轴，连接吉州区城西组团，穿过市级中心连接青原区城东组团。在今后的规划中，井开区及凤凰区组团将会陆续将零散的现有居住用地逐渐统一规划，井开区工业用地向南扩张，凤凰片区则向西扩张，主要的居住群集中在两个片区内的西北角，靠近城南核心区块，向市级中心靠拢。在《吉安市中心城区绿线规划(2019-2035)》中提出：通过本规划对城市绿线划定，形成系统完整的规划技术成果，强化政府部门对生态环境和城市绿化的保护、建设、控制与监管，强化社会和公众对城市绿线和下集行为的监督和约束，实现总体规划所确定的城市生态环境保护和园林绿化建设的发展目标，构筑城乡一体的绿地系统，改善城市生态环境促进城市可持续发展，美化市容市貌，提高人民生活水平，推动城市风景旅游的发展。预计至 2035 年，吉安市公园绿地达到 1,217.7 公顷，防护绿地达 77.9 公顷，广场用地达 19.7 公顷，人均公园绿地面积为 11.1 平方米。

（3）行业政策

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。自 2009 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、国

土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。随着调控政策的出台，房地产市场成交量继续下降，进而对土地一级市场的成交量和成交价格产生重大影响。

（五）发行人主要竞争优势

1、发行人在行业中的地位

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。

2、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，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）区域优势

吉安市位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”。2024 年度，吉安市实现 GDP2917.30 亿元，在江西省 11 个地市中排名第 6，实现一般公共预算收入 213.54 亿元，政府性基金收入 74.18 亿

元。

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。

图：吉安市在江西省的区位示意图



（3）资金优势

截至 2025 年 9 月末，发行人总资产规模已达 478.51 亿元，净资产达 233.79 亿元，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。

（4）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、人力资源管理为基点，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。

（六）发行人的发展战略和发展目标

围绕企业发展战略和目标，未来三至五年公司主要规划如下：

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。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

最近两年内公司不存在重大违法违规行为，亦不存在因此受到重大行政处罚的情况；公司董事、审计员委员会、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

发行人所从事的业务均符合国家政策及法律法规要求，不存在违规开展业务的行为。

第五节 财务会计信息

本募集说明书中的财务数据来源于发行人经审计的 2023 年度、2024 年度财务报告和未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。发行人 2023 年、2024 年合并及母公司会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中兴华审字（2024）第 021596 号”、“中兴华审字（2025）第 021549 号”标准无保留意见审计报告。发行人 2025 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

发行人 2023 年度、2024 年度财务报告和 2025 年 1-9 月财务报表均按照《企业会计准则》的规定进行确认和计量，并基于该准则主要会计政策、会计估计进行编制。

本募集说明书所引用的财务数据，均引自发行人经审计的 2023 年度、2024 年度财务报表数据和未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表数据。在阅读下述财务报表中的信息时，应当参阅财务报告全文（包括财务报表及附注），以及本募集说明书中其他部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

一、近两年经审计的财务报告及一期财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

二、会计政策、会计估计调整及会计差错更正对财务报表的影响

（一）重要会计政策变更

1. 执行《企业会计准则解释第 15 号》

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1

月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。本公司执行该规定对财务报表科目无影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。本公司执行该规定对财务报表科目无影响。

2.执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或股东权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期前还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份

支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

③承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产的成本不适用《企业会计准则第 18 号--所得税》第十一条(二)、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。上述规定自 2023 年 1 月 1 日起执行。

公司执行此政策对 2022 年 12 月 31 日资产负债表相关项目调整如下：

单位：元

项目	变更前	变更后	累计影响数
递延所得税资产	52,208,377.93	52,789,018.35	580,640.42
递延所得税负债		1,249,567.13	1,249,567.13
未分配利润	1,016,270,288.06	1,015,601,361.35	-668,926.71

本公司执行此政策对 2022 年度利润表相关项目调整如下：

单位：元

项目	变更前	变更后	累计影响数
所得税费用	54,489,567.87	55,158,494.58	668,926.71

3.执行《企业会计准则解释第 17 号》

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为权益工具，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。

4. 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

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实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

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

（二）会计估计变更

无。

（三）前期会计差错更正

无。

三、最近两年及一期合并报表范围的变化

（一）2023年合并报表范围变化情况

2023 年度合并范围较 2022 年末增加 11 家子公司，明细如下：

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
吉安市新庐陵数字科技有限公司	600.00	65	新设成立
吉安市人才资源开发服务有限公司	200.00	100	政府划入
吉安市现代产业引导基金（有限合伙）	1,000,000.00	70	新设成立
吉安市家庐陵投资开发有限公司	400,000.00	100	政府划入
吉安家兴棚户区改造投资有限公司	40,000.00	100	政府划入
吉安市家和园实业有限公司	39,880.87	51	政府划入
吉安万志置业有限公司	20,153.26	51	政府划入
吉安市园家置业发展有限公司	21,861.81	51	政府划入
吉安瑞杰建设投资发展有限公司	11,000.00	100	政府划入
吉安家鑫长租资产投资有限公司	3,000.00	100	政府划入
吉安昌铃房地产开发有限公司	39,880.87	51	政府划入

2023 年度合并范围较 2022 年末减少 24 家，明细如下：

公司名称	原因
吉安市旅游投资发展有限公司	政府划转
吉安全域旅行社有限责任公司	政府划转
吉安市金庐陵酒店管理有限公司	政府划转
吉安市民航发展服务有限公司	政府划转
吉安市臻福旅游开发有限责任公司	政府划转
吉安宾馆有限公司	政府划转
井冈山印刷有限责任公司	政府划转
吉安市美碑研学旅行有限公司	政府划转

吉安市展腾商贸经营有限公司	政府划转
吉安欣庐物业服务有限公司	政府划转
吉安水上游旅游发展有限公司	政府划转
井冈山神山旅游发展有限公司	政府划转
井冈山起点文化旅游发展有限公司	政府划转
吉安市吉州区红研文旅产业有限公司	政府划转
泰和县红典文化旅游发展有限公司	政府划转
永新县吉永旅游开发有限公司	政府划转
万安县十八滩文化旅游发展有限公司	政府划转
吉安市图平文化产业投资有限公司	政府划转
吉安市吉旅米中酒店有限公司	政府划转
遂川县红研文化旅游发展有限公司	政府划转
吉安市吉州区清如许咖啡馆有限公司	政府划转
吉安市吉州区自在行酒吧服务有限公司	政府划转
吉安市财兴私募基金管理有限公司	政府划转
吉安市银屏文化传媒有限公司	股权转让

（二）2024年合并报表范围变化情况

2024 年度合并范围较 2023 年末增加 9 家子公司，明细如下：

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
吉安市有巢建筑工程有限公司	12,000	100	政府划入
吉安市有巢有信建材有限公司	1,000	100	政府划入
吉安市有巢有诚劳务有限公司	500	100	政府划入
吉安市新鑫供应链有限责任公司	1,000	62.5	发起设立
吉安市兴善电子信息产业投资基金合伙企业（有限合伙）	100,000	58.9	发起设立
吉安市财兴富陵股权投资合伙企业（有限合伙）	4,500	97.8	发起设立
吉安市新智人力资源服务有限公司	200	100	发起设立
吉安家兴资产运营有限公司	1,100	51	发起设立
吉安市房地产综合开发有限公司	2,116	100	政府划入

2024 年度合并范围较 2023 年末减少 2 家，明细如下：

公司名称	原因
吉安市财兴产业投资有限公司	政府划转
吉安瑞杰建设投资发展有限公司	注销

（三）2025年三季度合并报表范围变化情况

2025 年三季度合并范围较 2024 年末增加 1 家子公司，明细如下：

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
吉安市庐陵燃气管网有限公司	1,203	100	政府划入

2025 年三季度合并范围较 2024 年末减少 6 家，明细如下：

公司名称	原因
井冈山农业科技发展有限公司	股权划出
吉安瑞杰建设投资发展有限公司	注销
吉安井冈山农业生物科技有限公司	股权划出
吉安井冈山农业生态旅游有限公司	股权划出
吉安井冈山农业园艺科技有限公司	股权划出
江西赣安检验检测有限公司	股权划出

四、最近两年及一期的财务报表

（一）合并资产负债表

表：近两年及一期末发行人的合并资产负债表

单位：万元

科目	2025/9/30	2024/12/31	2023/12/31
流动资产：			
货币资金	258,629.37	287,486.19	332,341.46
应收票据	300.00	-	300.00
应收账款	425,733.25	418,769.32	425,173.80
预付款项	11,078.71	19,307.64	19,491.22
其他应收款(合计)	395,607.63	364,824.05	333,493.21
存货	2,406,182.20	2,355,797.88	2,276,174.48
其他流动资产	35,323.49	37,576.79	29,319.57
流动资产合计	3,532,854.65	3,483,761.86	3,416,293.75
非流动资产：			
其他非流动金融资产	29,611.57	29,611.57	30,819.57
长期股权投资	147,672.09	121,666.49	78,877.29
投资性房地产	670,341.17	574,367.09	279,043.30
固定资产(合计)	62,982.91	97,321.95	75,063.00
在建工程(合计)	126,630.16	202,289.68	220,664.27
使用权资产	9.32	75.63	1,439.78
无形资产	70,113.86	73,406.63	51,383.67
长期待摊费用	1,887.49	3,128.08	1,366.28
递延所得税资产	5,480.86	5,480.89	5,494.47
其他非流动资产	137,478.18	128,245.62	116,299.79
非流动资产合计	1,252,207.60	1,235,593.62	860,451.41
资产总计	4,785,062.25	4,719,355.48	4,276,745.16
流动负债：			
短期借款	45,199.39	51,426.62	8,009.39
应付票据	100.00	100.00	-
应付账款	16,767.73	27,028.64	38,537.70
合同负债	17,927.05	23,379.12	13,843.92
应付职工薪酬	277.44	903.66	398.33
应交税费	71,679.86	70,587.29	56,829.11
其他应付款(合计)	462,514.71	297,991.45	258,479.10
一年内到期的非流动负债	280,405.49	340,441.07	269,590.92
其他流动负债	1,259.64	1,437.65	1,219.83

流动负债合计	896,131.31	813,295.52	646,908.28
非流动负债：			
长期借款	1,111,236.64	1,167,358.90	1,036,464.00
应付债券	326,504.67	314,276.70	482,338.71
租赁负债	1.61	1.61	22.91
长期应付款(合计)	71,599.00	40,272.44	27,864.44
递延所得税负债	36,316.32	36,226.19	359.94
递延收益-非流动负债	3,778.73	22,706.21	13,169.42
其他非流动负债	1,615.75	1,991.11	5,768.29
非流动负债合计	1,551,052.72	1,582,833.15	1,565,987.71
负债合计	2,447,184.03	2,396,128.67	2,212,896.00
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,850,712.43	1,846,701.53	1,800,935.35
其他综合收益	1,498.35	1,498.35	-
专项储备	98.91	98.91	-
盈余公积金	20,024.22	20,024.22	19,362.01
未分配利润	335,733.57	322,559.61	96,482.44
归属于母公司所有者权益合计	2,308,067.48	2,290,882.62	2,016,779.80
少数股东权益	29,810.74	32,344.19	47,069.37
所有者权益合计	2,337,878.23	2,323,226.82	2,063,849.17
负债和所有者权益总计	4,785,062.25	4,719,355.48	4,276,745.16

(二) 合并利润表

表：近两年及一期发行人的合并利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	49,849.87	73,124.03	114,898.78
营业收入	49,849.87	73,124.03	114,898.78
营业总成本	60,029.47	79,661.24	126,660.66
营业成本	39,880.67	58,328.46	106,082.41
税金及附加	1,580.15	1,643.50	1,625.45
销售费用	334.33	474.85	4,029.21
管理费用	10,781.68	13,622.00	13,797.40
研发费用	332.42	824.93	972.51
财务费用	7,120.23	4,767.50	153.67
其中：利息费用	8,037.02	5,701.21	3,306.45
减：利息收入	928.38	952.94	3,185.96
加：其他收益	7,726.88	16,254.67	20,311.46
投资净收益	313.90	1,573.12	1,875.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,880.62	-
公允价值变动净收益	-	-2,911.45	-1,000.00
信用减值损失	7,976.29	-104.99	-1,662.17
资产处置收益	0.55	-	-

营业利润	5,838.02	8,274.13	7,763.00
加：营业外收入	30.11	27.55	108.2
减：营业外支出	222.90	416.10	2,053.60
利润总额	5,645.23	7,885.58	5,817.60
减：所得税	203.57	4,261.37	1,990.76
净利润	5,441.66	3,624.20	3,826.84
持续经营净利润	5,441.66	3,624.20	3,826.84
终止经营净利润	-	-	-
减：少数股东损益	-89.98	17.21	-2,626.61
归属于母公司所有者的净利润	5,531.64	3,607.00	6,453.46

（三）合并现金流量表

表：近两年及一期发行人的合并现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	29,773.82	57,558.94	116,588.57
收到的税费返还	1,520.57	312.17	5.12
收到其他与经营活动有关的现金	207,367.78	254,377.19	229,210.68
经营活动现金流入小计	238,662.17	312,248.30	345,804.37
购买商品、接受劳务支付的现金	59,699.79	88,152.75	159,009.89
支付给职工以及为职工支付的现金	7,511.50	8,276.03	4,584.99
支付的各项税费	2,501.91	3,400.57	7,536.02
支付其他与经营活动有关的现金	73,332.54	158,979.90	166,971.69
经营活动现金流出小计	143,045.73	258,809.26	338,102.58
经营活动产生的现金流量净额	95,616.44	53,439.04	7,701.79
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	169.62	5,000.00
取得投资收益收到的现金	1,394.23	869.02	121.10
收到其他与投资活动有关的现金	1,697.87	926.62	300.31
投资活动现金流入小计	3,092.10	1,965.25	5,421.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,992.52	89,760.06	103,314.27
投资支付的现金	24,349.96	4,042.58	3,029.00
支付其他与投资活动有关的现金	89.80	1,133.61	52,204.22
投资活动现金流出小计	66,432.28	94,936.25	158,547.49
投资活动产生的现金流量净额	-63,340.18	-92,970.99	-153,126.08
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7.00	4,397.08	15,745.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7.00	-	-
取得借款收到的现金	343,703.83	304,270.70	443,135.09
收到其他与筹资活动有关的现金	19,160.30	-	-
筹资活动现金流入小计	362,871.13	308,667.78	458,880.09
偿还债务支付的现金	375,916.59	251,768.85	382,391.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现	51,273.47	66,513.40	75,598.32

金			
支付其他与筹资活动有关的现金	358.90	38.89	36.98
筹资活动现金流出小计	427,548.96	318,321.14	458,026.32
筹资活动产生的现金流量净额	-64,677.83	-9,653.36	853.77
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-32,401.57	-49,185.32	-144,570.53

(四) 母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

科目	2025/9/30	2024/12/31	2023/12/31
流动资产：			
货币资金	135,877.60	160,340.87	163,664.86
应收账款	384,626.68	386,050.96	372,398.20
预付款项	5,345.16	6,077.32	7,777.23
其他应收款(合计)	413,126.66	371,113.13	302,856.79
存货	901,176.44	898,281.88	924,402.83
其他流动资产	3,298.46	2,826.60	1,553.01
流动资产合计	1,843,450.99	1,824,690.76	1,772,652.93
非流动资产：			
其他非流动金融资产	1,000.00	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	951,918.73	946,831.19	945,062.59
投资性房地产	26,765.17	21,971.15	22,547.25
固定资产(合计)	27,445.70	30,842.18	28,043.83
在建工程(合计)	118,892.85	109,988.74	133,980.88
使用权资产		7.83	39.16
无形资产	28,444.32	28,353.89	3,957.45
长期待摊费用	1,717.82	1,795.90	384.00
递延所得税资产	5,868.02	5,868.02	5,465.78
其他非流动资产	126,913.67	124,667.34	116,299.79
非流动资产合计	1,288,966.28	1,271,326.24	1,256,780.72
资产总计	3,132,417.27	3,096,017.00	3,029,433.65
流动负债：			
应付账款	6,106.89	5,826.02	22,684.83
合同负债	257.07	2,375.09	72.60
应付职工薪酬		233.54	195.25
应交税费	46,739.23	46,727.98	42,695.22
其他应付款(合计)	308,780.33	258,490.13	229,142.46
一年内到期的非流动负债	161,623.92	249,526.24	138,815.57
其他流动负债		15.17	-
流动负债合计	523,507.43	563,194.17	433,605.93
非流动负债：			
长期借款	195,810.86	219,078.20	163,960.00
应付债券	326,504.67	266,435.18	398,692.38
租赁负债		-	8.77
长期应付款(合计)	67,220.00	29,210.00	20,000.00

递延所得税负债		-	21.54
递延收益-非流动负债	3,175.13	3,175.13	-
其他非流动负债	1,615.75	1,991.11	5,768.29
非流动负债合计	594,326.41	519,889.62	588,450.98
负债合计	1,117,833.84	1,083,083.79	1,022,056.90
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积金	1,751,479.09	1,746,900.47	1,746,271.40
盈余公积金	20,024.22	20,024.22	19,362.01
未分配利润	143,080.12	146,008.52	141,743.33
归属于母公司所有者权益合计	2,014,583.43	2,012,933.21	2,007,376.75
所有者权益合计	2,014,583.43	2,012,933.21	2,007,376.75
负债和所有者权益总计	3,132,417.27	3,096,017.00	3,029,433.65

母公司利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	2,492.48	29,848.60	37,356.66
营业收入	2,492.48	29,848.60	37,356.66
营业总成本	5,791.63	29,754.03	32,399.87
营业成本	1,408.93	25,927.16	29,413.68
税金及附加	105.98	222.17	410.29
销售费用	85.06	180.97	460.17
管理费用	2,748.38	2,993.75	1,503.35
财务费用	1,443.28	429.98	612.39
其中：利息费用	1,446.55	458.08	644.13
减：利息收入	4.15	31.78	18.38
加：其他收益	1.85	7,012.60	7,503.04
投资净收益	163.90	1,961.60	2,072.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,814.54	-
公允价值变动净收益		-25.20	-
信用减值损失	200.00	-2.90	-1,157.77
营业利润	-2,933.40	9,040.66	13,374.07
加：营业外收入	15.00	4.29	5.00
减：营业外支出	10.00	203.59	-
利润总额	-2,928.40	8,841.37	13,379.07
减：所得税	-	2,959.74	1,666.75
净利润	-2,928.40	5,881.62	11,712.32

母公司现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	2,114.60	39,158.48
收到的税费返还	-	308.18	-
收到其他与经营活动有关的现金	82,324.84	43,476.42	19,036.27

经营活动现金流入小计	82,324.84	45,899.20	58,194.75
购买商品、接受劳务支付的现金	2,172.96	2,975.75	8,850.23
支付给职工以及为职工支付的现金	989.53	1,119.29	776.53
支付的各项税费	106.76	562.22	1,144.13
支付其他与经营活动有关的现金	53,165.12	19,423.46	56,964.42
经营活动现金流出小计	56,434.37	24,080.72	67,735.30
经营活动产生的现金流量净额	25,890.47	21,818.47	-9,540.56
投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	822.06	121.10
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.31
投资活动现金流入小计	-	822.06	121.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,994.94	28,125.00	25,298.98
投资支付的现金	12,905.02	3,500.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		45.92	1.02
投资活动现金流出小计	18,899.96	31,670.92	25,299.99
投资活动产生的现金流量净额	-18,899.96	-30,848.86	-25,178.59
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	4,300.00	-
取得借款收到的现金	258,010.00	158,429.00	286,747.09
筹资活动现金流入小计	258,010.00	162,729.00	286,747.09
偿还债务支付的现金	263,267.34	126,005.84	269,083.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,773.28	33,589.30	32,745.85
支付其他与筹资活动有关的现金	358.90	-	-
筹资活动现金流出小计	289,399.52	159,595.14	301,828.87
筹资活动产生的现金流量净额	-31,389.52	3,133.86	-15,081.78
汇率变动对现金的影响		-	-
现金及现金等价物净增加额	-24,399.00	-5,896.52	-49,800.93
期初现金及现金等价物余额	157,234.77	163,131.29	212,932.22
期末现金及现金等价物余额	132,835.76	157,234.77	163,131.29

五、最近两年及一期/期末的主要财务指标

表：发行人最近两年及一期/期末的主要财务指标

项目	2025 年 1-9 月 /2025 年 9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（万元）	4,785,062.25	4,719,355.48	4,276,745.16
总负债（万元）	2,447,184.03	2,396,128.67	2,212,896.00
全部债务（万元）	1,763,446.19	1,822,176.67	1,788,393.63
所有者权益（万元）	2,337,878.23	2,323,226.82	2,063,849.17
营业总收入（万元）	49,849.87	73,124.03	114,898.78
利润总额（万元）	5,645.23	7,885.58	5,817.60
净利润（万元）	5,441.66	3,624.20	3,826.84
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-2,656.29	5,456.07	6,558.82
归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,531.64	3,607.00	6,453.46
经营活动产生现金流量净额（万元）	95,616.44	53,439.04	7,701.79
投资活动产生现金流量净额（万元）	-63,340.18	-92,970.99	-153,126.08
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-64,677.83	-9,653.36	853.77
流动比率（倍）	3.94	4.28	5.28

速动比率（倍）	1.26	1.39	1.76
资产负债率（%）	51.14	50.77	51.74
债务资本比率（%）	43.00	43.96	46.42
营业毛利率（%）	20.00	20.23	7.67
平均总资产回报率（%）	0.29	0.08	0.11
加权平均净资产收益率（%）	0.23	0.17	0.22
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.11	0.25	0.37
EBITDA（万元）	-	23,747.59	29,868.95
EBITDA 全部债务比（%）	--	1.30	1.67
EBITDA 利息倍数	-	0.93	0.56
应收账款周转率（次）	0.12	0.17	0.29
存货周转率（次）	0.02	0.03	0.07

注：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

（13）2025年三季度数据未经年化处理

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近两年及一期合并报表口径及母公司报表口径的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

除特别说明以外，本节分析披露的内容是公司根据企业会计准则编制的合并报表。

（一）资产结构分析

1、总体构成

单位：万元

资产科目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	258,629.37	5.40%	287,486.19	6.09%	332,341.46	7.77%

应收票据	300	0.01%	0.00	0.00%	300	0.01%
应收账款	425,733.25	8.90%	418,769.32	8.87%	425,173.80	9.94%
预付款项	11,078.71	0.23%	19,307.64	0.41%	19,491.22	0.46%
其他应收款	395,607.63	8.27%	364,824.05	7.73%	333,493.21	7.80%
存货	2,406,182.20	50.29%	2,355,797.88	49.92%	2,276,174.48	53.22%
其他流动资产	35,323.49	0.74%	37,576.79	0.80%	29,319.57	0.69%
流动资产合计	3,532,854.65	73.83%	3,483,761.86	73.82%	3,416,293.75	79.88%
非流动资产：						
其他非流动金融资产	29,611.57	0.62%	29,611.57	0.63%	30,819.57	0.72%
长期股权投资	147,672.09	3.09%	121,666.49	2.58%	78,877.29	1.84%
投资性房地产	670,341.17	14.01%	574,367.09	12.17%	279,043.30	6.52%
固定资产	62,982.91	1.32%	97,321.95	2.06%	75,063.00	1.76%
在建工程	126,630.16	2.65%	202,289.68	4.29%	220,664.27	5.16%
使用权资产	9.32	0.00%	75.63	0.00%	1,439.78	0.03%
无形资产	70,113.86	1.47%	73,406.63	1.56%	51,383.67	1.20%
长期待摊费用	1,887.49	0.04%	3,128.08	0.07%	1,366.28	0.03%
递延所得税资产	5,480.86	0.11%	5,480.89	0.12%	5,494.47	0.13%
其他非流动资产	137,478.18	2.87%	128,245.62	2.72%	116,299.79	2.72%
非流动资产合计	1,252,207.60	26.17%	1,235,593.62	26.18%	860,451.41	20.12%
资产总计	4,785,062.25	100.00%	4,719,355.48	100.00%	4,276,745.16	100.00%

最近两年及一期末，发行人资产总额分别为 4,276,745.16 万元、4,719,355.48 万元和 4,785,062.25 万元，报告期内发行人总资产保持平稳增长。

最近两年及一期末，发行人流动资产分别为 3,416,293.75 万元、3,483,761.86 万元和 3,532,854.65 万元，占总资产的比重分别为 79.88%、73.82%和 73.83%；非流动资产分别为 860,451.41 万元、1,235,593.62 万元和 1,252,207.60 万元，占总资产的比重分别为 20.12%、26.18%和 26.17%。从资产结构看，流动资产在发行人资产中占比较高，报告期内占比均超过 70%。

（1）货币资金

最近两年及一期末，发行人货币资金期末余额分别为 332,341.46 万元、287,486.19 万元和 258,629.37 万元，占资产总额的比重分别为 7.77%、6.09%和 5.40%。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 44,855.27 万元，降幅为 13.49%，2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末减少 28,856.82 万元，降幅为 10.04%，主要是偿还到期债务所致。最近一年及一期末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
库存现金	0.62	0.60
银行存款	243,033.39	269,588.59

其他货币资金	15,595.36	17,897.00
合计	258,629.37	287,486.19

最近一年及一期末，发行人受限货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
按揭贷款保证金	-	665.31
定期存单	15,595.36	14,790.90
预售监管资金	-	2,440.78
合计	15,595.36	17,897.00

（2）应收账款

最近两年及一期末，发行人应收账款分别为 425,173.80 万元、418,769.32 万元和 425,733.25 万元，占资产总额的比重分别为 9.94%、8.87%和 8.90%。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年的减少幅度为 1.51%，变化不大。2025 年 9 月末，发行人应收账款余额与 2024 年末相比，变化幅度不大。

最近一年及一期末，发行人应收账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末
1 年以内	51,834.76	43,849.72
1 至 2 年	6,243.97	5,550.97
2 至 3 年	121,637.33	123,069.42
3 至 4 年	5,148.37	7,479.30
4 至 5 年	236,545.09	235,568.59
5 年以上	7,769.06	6,699.07
小计	429,178.58	422,217.07
减：坏账准备	3,445.33	3,447.75
合计	425,733.25	418,769.32

最近一年及一期末，发行人应收账款分类情况如下：

单位：万元、%

类别	2025 年 9 月末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	429,178.58	100	3,445.33	0.8	425,733.25
其中：账龄分析组合	4,353.54	1.01	3,445.33	79.14	908.21
特定款项组合	424,825.04	98.99	0.00	0.00	424,825.04
合计	429,178.58	100.00	3,445.33	0.8	425,733.25
类别	2024 年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	

	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	422,217.07	100.00	3,447.75	0.82	418,769.32
其中：账龄分析组合	4,854.95	1.15	3,447.75	71.02	1,407.20
特定款项组合	417,362.12	98.85	0.00	0.00	417,362.12
合计	422,217.07	100.00	3,447.75	0.82	418,769.32

2024 年末，发行人应收账款前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	产生背景	账龄	是否关联方	占比	坏账准备
吉安市财政局	357,927.31	土地整理开发收入回款、委托代建款	1 年以内；2-3 年；4-5 年	否	84.77	0.00
吉安市住房和城乡建设局	23,123.01	委托代建款、保障房款等	1 年以内；1-2 年；2-3 年	否	5.48	0.00
庐陵新区财政金融局	21,129.14	政府购买项目收入款	4-5 年	否	5.00	0.00
吉安市鑫诚实业有限公司	3,158.83	应收工程款	5 年以上	是	0.75	3,158.83
永丰县财政局	2,690.00	土地整理开发收入回款	4-5 年	否	0.64	0.00
合计	408,028.29	-	-	-	96.64	3,158.83

2025 年 9 月末，发行人应收账款前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	产生背景	账龄	是否关联方	占比	坏账准备
吉安市财政局	358,449.33	土地整理开发收入回款、委托代建款	1 年以内；2-3 年；4-5 年；5 年以内	否	83.52	0.00
吉安市住房和城乡建设局	34,263.01	委托代建款、保障房款等	1 年以内；1-2 年；2-3 年	否	7.98	0.00
庐陵新区财政金融局	19,099.71	政府购买项目收入款	4-5 年	否	4.45	0.00
吉安市鑫诚实业有限公司	3,158.83	应收工程款	5 年以上	是	0.74	3,158.83
永丰县财政局	2,690.00	土地整理开发收入回款	4-5 年	否	0.63	0.00
合计	417,660.88	-	-	-	97.32	3,158.83

（3）预付账款

最近两年及一期末，发行人预付账款分别为 19,491.22 万元、19,307.64 万元和 11,078.71 万元，占总资产的比重分别为 0.46%、0.41%和 0.23%，主要为

预付工程款。2024 年末发行人预付账款余额较 2023 年末减少 183.58 万元，变化幅度不大。2025 年 9 月末，发行人预付账款余额较 2024 年末减少 8,228.93 万元，降幅为 42.62%，主要原因是预付工程款减少。

（4）其他应收款

最近两年及一期末，发行人其他应收款分别为 333,493.21 万元、364,824.05 万元和 395,607.63 万元，占各期末总资产的比重分别为 7.80%、7.73%和 8.27%。2024 年末，发行人其他应收款余额较 2023 年末增加 31,330.84 万元，增幅为 9.39%。2025 年 9 月末，发行人其他应收款余额较 2024 年末增加 8.44%，主要为往来款增加。

最近一年及一期末，发行人其他应收款明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
应收股利	70.00	0.02%	70.00	0.02%
其他应收款	395,537.63	99.98%	364,754.05	99.98%
合计	395,607.63	100.00%	364,824.05	100.00%

最近一年及一期末，发行人其他应收款账龄组合如下：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末
1 年以内	9,747.95	9,175.83
1 至 2 年	506.78	0.00
2 至 3 年	-	0.50
3 至 4 年	-	4.99
4 至 5 年	4.99	3.99
5 年以上	239.18	493.91
小 计	10,498.90	9,679.22
减：坏账准备	267.02	496.95
合计	10,231.88	9,182.27

截至 2024 年末，发行人其他应收款的分类情况如下：

单位：万元

类别	2024 年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	

单项计提坏账准备的其他应收款	28,136.85	7.15%	28,136.85	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	365,321.00	92.85%	496.95	0.14%	364,824.05
其中：账龄分析组合	9,679.22	2.46%	496.95	5.13%	9,182.27
特定款项组合	355,641.77	90.39%	0	-	355,641.77
合计	393,457.85	100.00%	28,633.80	7.28%	364,824.05

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款的分类情况如下：

单位：万元、%

类别	2025 年 9 月末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的其他应收款	20,392.65	4.90	20,392.65	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	395,804.65	95.10	267.02	0.07	395,537.63
其中：账龄分析组合	10,498.90	21.49	267.02	2.54	10,231.88
特定款项组合	385,305.75	73.61		0.00	385,305.75
合计	416,197.30	100.00	20,659.67	4.96	395,537.63

截至 2025 年 9 月末，单项计提坏账准备的其他应收款情况：

单位：万元、%

其他应收款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
江西井冈园林实业发展有限公司	2,998.30	2,998.30	100.00%	账龄较长、预计无法收回
吉安市恒源泰房地产开发有限公司	1,120.35	1,120.35	100.00%	账龄较长、预计无法收回
江西上善若水投资发展有限公司	1,800.00	1,800.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
江西天华实业有限公司	1,344.68	1,344.68	100.00%	账龄较长、预计无法收回
六星（吉安）科技孵化园发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
吉安市青原区新庐陵小额贷款股份有限公司	221.42	221.42	100.00%	账龄较长、预计无法收回
江西天人生物控股有限公司	3,795.55	3,795.55	100.00%	账龄较长、预计无法收回
吉安市吉绿农林投资有限公司	7,000.00	7,000.00	100.00%	账龄较长

江西中汇富实业有限公司	250.06	250.06	100.00%	对方资金周转困难，预计可收回性较低
江西天人生态股份有限公司	348.00	348.00	100.00%	账龄较长
江西超越物资有限公司	480.20	480.20	100.00%	账龄较长
合计	20,358.56	20,358.56	100.00%	

截至 2024 年末，发行人其他应收款账面余额前五大情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	产生背景	账龄	坏账准备	是否关联方
吉安市财政局	209,170.18	53.17%	往来款	1 年以内 2-3 年；3-4 年；4-5 年；5 年以上	-	否
庐陵新区财政金融局	76,055.92	19.33%	往来款	1 年以内；1-2 年；4-5 年	-	否
吉安市万家房地产开发公司	30,587.48	7.78%	往来款	5 年以上	-	否
吉安御湖郡房地产开发有限公司	9,600.00	2.44%	往来款	1 年以内	-	否
江西中汇富实业有限公司	8,028.35	2.04%	借款	1 年以内；1-2 年；5 年以上	8,028.35	是
合计	333,441.93	84.76%	-		8,028.35	-

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面余额前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	产生背景	账龄	坏账准备	是否关联方
吉安市财政局	215,255.92	51.72	往来款	1 年以内；2-3 年；3-4 年；4-5 年；5 年以上	-	否
庐陵新区财政金融局	76,055.92	18.27	往来款	1 年以内；1-2 年；4-5 年	-	否
吉安市万家房地产开发公司	30,587.48	7.35	往来款	5 年以上	-	否
吉安御湖郡房地产开发有限公司	9,600.00	2.31	往来款	1 年以内		否
江西天人生物控股有限公司	3,795.55	0.91	借款	5 年以上	3,795.55	是
合计	335,294.87	80.56	-		3,795.55	-

公司界定非经营性其他应收款的标准为，与公司主营业务的开展不直接或间接相关，且对公司形成资金占用的其他应收款。

2024 末、2025 年 9 月末，发行人经营性和非经营性其他应收款分类如下：

单位：万元

类别	2025 年 9 月末		2024 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
经营性	387,545.56	93.12%	356,749.90	90.67%
非经营性	28,651.74	6.88%	36,707.95	9.33%
其他应收款总额	416,197.30	100.00%	393,457.85	100.00%

截至 2024 年末，发行人非经营性其他应收款账面原值为 36,707.95 万元，占 2024 年未经审计总资产的比例为 0.78%。截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款账面原值为 28,651.74 万元，占最近一年未经审计总资产的比例为 0.61%。发行人非经营性往来占款和资金拆借余额未超过最近一年未经审计总资产 3%，不触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号--审核重点关注事项》第十一条相关规定。

1) 非经营性情况应收款具体情况

截至 2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款主要为对外资金拆借，对外拆借主要包括对地方国有企业及单位拆借及地方民营企业拆借。发行人对国有企业及单位拆借主要是基于地方国有企业之间项目建设的资金需求，以更好地促进地方重点项目的实施。发行人向民营企业资金拆借的主要背景是 2013 年至 2017 年基于吉安市支持地方民营企业发展，壮大民营经济的政策安排。

截至 2024 年末，发行人非经营性其他应收款前五大明细如下：

单位：万元、%

客户名称	金额	占比	性质	账龄	坏账准备	回款安排	报告期内回款情况
江西中汇富实业有限公司	8,028.35	21.87	借款	1 年以内；1-2 年；5 年以上	8028.35	已全额计提坏账	报告期内未回款
吉安市绿庐陵农林投资有限公司	7,000.00	19.07	借款	5 年以上	7,000.00	已全额计提坏账	2024 年回款 7000 万元
吉安市螺湖湾实业发展有限公司	7,000.00	19.07	借款	1 年以内	0.00	未来五年内回款	报告期内未回款
江西天人生物控股有限公司	3,795.55	10.34	借款	5 年以上	3,795.55	已全额计提坏账	报告期内未回款
江西井冈山园林实业发展有限公司	2,998.30	8.17	借款	4-5 年	2,998.30	已全额计提坏账	报告期内未回款
合计	28,822.21	78.52	-	-	21,822.20	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款前五大明细如下：

单位：万元、%

客户名称	金额	占比	性质	账龄	坏账准备	回款安排	报告期内回款情况
吉安市绿庐陵农林投资有限公司	7,000.00	24.43	借款	5 年以上	7,000.00	已全额计提坏账	2024 年回款 7000 万元
吉安市螺湖湾实业发展有限公司	7,000.00	24.43	借款	1 年以内	0.00	未来五年内回款	报告期内未回款
江西天人生物控股有限公司	3,795.55	13.25	借款	5 年以上	3,795.55	已全额计提坏账	报告期内未回款
江西井冈园林实业发展有限公司	2,998.30	10.46	借款	4-5 年	2,998.30	已全额计提坏账	报告期内未回款
江西上善若水投资发展有限公司	1,800.00	6.28	借款	5 年以上	1,800.00	已全额计提坏账	报告期内未回款
合计	22,593.85	78.86	-	-	15,593.85	-	-

2) 经营性其他应收款具体情况

发行人经营性其他应收款主要系项目产生，发行人对于建设类项目的参与方式主要有两种：1) 通过支付工程款的方式支持当地基础设施建设项目建设；待相关项目完工进行结算并回款后，对手方将工程款予以返还；2) 发行人项目建设完工后划出资产负债表给对手方，形成对对手方的其他应收款。

截至 2024 年末，发行人经营性其他应收款前五大具体情况及对应至具体项目情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占经营性其他应收款比例	业务背景	与主营业务的关联程度和划分为经营性的依据	对应项目	报告期内回款情况	未来回款计划
吉安市财政局	209,170.18	58.63%	在项目施工过程中发行人垫付部分项目工程款；项目建成后划出给对手方	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	庐陵文化园、井冈山大道、体育中心、城南展示馆、白鹭洲书院公园、中心城区路网工程、衡茶铁路、城投发展大厦等	2023 年度回款 5,882.28 万元	未来 5-10 年回款
庐陵新区财政金融局	76,055.92	21.32%	在项目施工过程中发行人垫付部分项目工程款	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	滨江生态公园、庐陵新区项目等	报告期内未回款	未来 5-10 年回款
吉安市万家房地产开发有限公司	30,587.48	8.57%	垫付当地保障安置房项目款	与发行人工程建设主营业务关联程	2011-2012 年保障性住房项目、阳光新城	2023 年度回款	未来 5 年内回款

				度较高	项目保障性住房项目等	500 万元	
吉安御湖郡房地产开发有限公司	9,600.00	2.69%	支付当地托管房地产项目工程款	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	恒大揽湖台项目等	报告期内未回款	未来两年内回款
吉安市住房和城乡建设局	6,262.72	1.80%	在项目前期发行人垫付部分项目款项	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	宝月楼、滨江棚改等项目	报告期内未回款	未来5年内回款
合计	331,676.30	93.01%	-	-	-	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款前五大具体情况及对应至具体项目情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占经营性其他应收款比例	业务背景	与主营业务的关联程度和划分为经营性的依据	对应项目	报告期内回款情况	未来回款计划
吉安市财政局	215,255.92	55.54%	发行人垫付部分项目工程款；项目建成后划出给对手方	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	庐陵文化园、井冈山大道、体育中心、城南展示馆、白鹭洲书院公园、中心城区路网工程、衡茶铁路、城投发展大厦等	2023 年度回款 5,882.28 万元	未来 5-10 年回款
庐陵新区财政金融局	76,055.92	19.62%	发行人垫付部分项目工程款	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	滨江生态公园、庐陵新区项目等	报告期内未回款	未来 5-10 年回款
吉安市万家房地产开发有限公司	30,587.48	7.89%	垫付当地保障安置房项目款	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	2011-2012 年保障性住房项目、阳光新城项目保障性住房项目等	2023 年度回款 500 万元	未来 5 年内回款
吉安御湖郡房地产开发有限公司	9,600.00	2.48%	支付当地托管房地产项目工程款	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	恒大揽湖台项目等	报告期内未回款	未来两年内回款
吉安市住房和城乡建设局	6,262.72	1.61%	在项目前期发行人垫付部分项目款项	与发行人工程建设主营业务关联程度较高	宝月楼、滨江棚改等项目	报告期内未回款	未来 5 年内回款

合计	337,762.04	87.15%	-	-	-	-	-
----	------------	--------	---	---	---	---	---

发行人对吉安市财政局、吉安市庐陵新区财政局等的其他应收款主要为各类项目的工程款，形成原因主要系支持当地基础设施建设支付部分项目工程款所致，与发行人工程建设主营业务关联程度较高。

发行人经营性其他应收款对象主要是吉安市财政局、吉安市庐陵新区财政局等，对手方资信状况良好，坏账风险较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（5）存货

最近两年及一期末，发行人存货金额分别为 2,276,174.48 万元、2,355,797.88 万元和 2,406,182.20 万元，占总资产的比重分别为 53.22%、49.92%和 50.29%。发行人存货主要包括合同履行成本及拟开发土地。

最近一年及一期末，发行人存货明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末			2024 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	795,198.69	-	795,198.69	795,673.25	-	795,673.25
合同履行成本	1,610,709.73	-	1,610,709.73	1,557,418.15	-	1,557,418.15
库存商品	273.79	-	273.79	328.45	-	328.45
消耗性生物资产	0.00	-	0.00	2,378.03	-	2,378.03
合计	2,406,182.20	-	2,406,182.20	2,355,797.88	-	2,355,797.88

截至 2025 年 9 月末，发行人存货中拟开发土地明细情况如下：

单位：万元

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块坐落	使用权类型	土地用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法性	应缴纳土地出让金	实缴土地出让金
1	政府注入	2010年	吉州国用(2010)第 I-1810 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 B 地块	作价出资	商住	16,107.00	7,359.29	评估法	0.46	否	否	合法合规	0.00	0.00
2	政府注入	2010年	吉州国用(2010)第 I-1811 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 E 地块	作价出资	商住	19,662.00	7,687.84	评估法	0.39	否	否	合法合规	0.00	0.00
3	政府注入	2010年	吉州国用(2010)第 I-1812 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 C 地块	作价出资	商住	2,788.00	1,229.23	评估法	0.44	否	否	合法合规	0.00	0.00
4	政府注入	2010年	吉州国用(2010)第 I-1813 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 A 地块	作价出资	商住	97,460.00	41,625.17	评估法	0.43	否	否	合法合规	0.00	0.00

5	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1817 号	真君山南路以南、 环湖路以北（原吉安一中农场）地块	作价 出资	商住	11,295.00	6,859.45	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
6	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1818 号	真君山南路以南、 环湖路以北（原二中农场） 地块	作价 出资	商住	24,012.00	14,582.49	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
7	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1819 号	真君山南路以南、 环湖路以北（原吉安市百货公司） 地块	作价 出资	商住	3,612.00	2,200.43	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
8	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1820 号	原吉安肉联厂地块	作价 出资	商住	67,701.00	40,519.05	评估法	0.6	是	否	合法合规	0.00	0.00

9	政府注入	2010 年	吉青国用 (2010) 第 I-805 号	磨下村以 东、林科 所以西、 花园大道 以南、采 石场以北 原吉安农 业学校地 块	作价 出资	商住	110,600.00	41,972.70	评估法	0.38	否	否	合法合 规	0.00	0.00
10	政府注入	2010 年	吉青国用 (2010) 第 I-806 号	林科所以 东、花园 大道以南 原吉安农 业学校 2# 地块	作价 出资	商住	12,202.00	4,683.13	评估法	0.38	否	否	合法合 规	0.00	0.00
11	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1825 号	原吉安市 造纸厂地 块	作价 出资	商住	97,759.00	23,217.76	评估法	0.24	是	否	合法合 规	0.00	0.00
12	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1826 号	吉福路三 公桩原吉 州区红卫 综合垦殖 场 5#地块	作价 出资	商住	37,923.00	22,090.15	评估法	0.58	否	否	合法合 规	0.00	0.00

13	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1827 号	吉福路三 公桩原吉 州区红卫 综合垦殖 场 4#地块	作价 出资	商住	24,964.00	14,541.53	评估法	0.58	否	否	合法合 规	0.00	0.00
14	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1828 号	吉福路三 公桩原吉 州区红卫 综合垦殖 场 1、2、 3#地块	作价 出资	商住	20,969.00	12,298.90	评估法	0.59	否	否	合法合 规	0.00	0.00
15	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1829 号	真君山南 路与螺川 路东北角 地块	作价 出资	商住	54,986.00	33,425.99	评估法	0.61	否	否	合法合 规	0.00	0.00
16	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1830 号	螺子山以 东、沿江 路以西 i# 地块	作价 出资	商住	39,632.00	23,977.36	评估法	0.61	否	否	合法合 规	0.00	0.00
17	政府注入	2014 年	吉州国用 (2014) 第 I-2027 号	北门河以 南、环湖 路以北 (庐陵文 化园内) Z#地块	作价 出资	商住	30,520.00	17,861.86	评估法	0.6	是	否	合法合 规	0.00	0.00

18	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1832 号	吉安北 大道与吉 朱大道交 叉口以东 (庐陵文 化园内) B#地块	作价 出资	商住	94,402.00	56,716.72	评估法	0.6	否	否	合法合 规	0.00	0.00
19	政府注入	2010 年	吉州国用 (2010) 第 I-1833 号	吉安北 大道与吉 朱大道交 叉口以东 (庐陵文 化园内) D、E、 F#地块	作价 出资	商住	55,188.00	33,156.95	评估法	0.6	是	否	合法合 规	0.00	0.00
20	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 10- 011 号	吉安县城 北新区二 七路北 侧	作价 出资	商住	91,835.00	34,768.73	评估法	0.38	否	否	合法合 规	0.00	0.00
21	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 10- 012 号	吉安县城 北新区吉 州路北 侧	作价 出资	商住	61,338.00	23,934.09	评估法	0.39	否	否	合法合 规	0.00	0.00
22	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 10- 013 号	吉安县城 北新区振 华路与二 七路交汇 处	作价 出资	商住	41,902.00	15,864.10	评估法	0.38	否	否	合法合 规	0.00	0.00

23	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 10- 014 号	吉安县城 北新区吉 州以北园 前路以西 *	作价 出资	商住	66,887.00	26,099.31	评估法	0.39	否	否	合法合 规	0.00	0.00
24	政府注入	2013 年	井开区国 用 (2013) 第综-073 号	南塘路与 永和大道 交叉口西 南角	作价 出资	商住	266,800.00	63,738.52	评估法	0.24	否	否	合法合 规	0.00	0.00
25	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 786 号	吉水县城 南南门洲	作价 出资	商住	59,080.00	17,523.13	评估法	0.3	否	否	合法合 规	0.00	0.00
26	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 781 号	吉水县城 大库岗西 侧	作价 出资	商住	67,334.00	23,755.44	评估法	0.35	否	否	合法合 规	0.00	0.00
27	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 785 号	吉水县湿 地公园侧	作价 出资	商住	89,200.00	19,258.28	评估法	0.22	否	否	合法合 规	0.00	0.00
28	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 784 号	吉水县金 滩镇朱北 线西侧	作价 出资	商住	52,800.00	21,765.53	评估法	0.41	否	否	合法合 规	0.00	0.00
29	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 782 号	吉水县城 赣江大桥 南万里大 道东	作价 出资	商住	69,880.00	24,653.66	评估法	0.35	否	否	合法合 规	0.00	0.00

30	政府注入	2010 年	吉国用 (2010) 第 783 号	吉水县城 赣江大桥 北 120 米 处 01 和 02	作价 出资	商住	99,300.00	30,475.17	评估法	0.31	否	否	合法合 规	0.00	0.00
31	政府注入	2010 年	泰国用 (2010) 第 0538 号	泰和县城 龙江新区	作价 出资	商住	14,921.00	4,471.82	评估法	0.3	否	否	合法合 规	0.00	0.00
32	政府注入	2010 年	泰国用 (2010) 第 0537 号	泰和县城 龙江新区	作价 出资	商住	101,870.00	35,033.09	评估法	0.34	否	否	合法合 规	0.00	0.00
33	政府注入	2010 年	泰国用 (2010) 第 0539 号	泰和县城 龙江新区	作价 出资	商住	72,867.00	23,849.37	评估法	0.33	否	否	合法合 规	0.00	0.00
34	政府注入	2010 年	泰国用 (2010) 第 0536 号	泰和县城 龙江新区	作价 出资	商住	29,800.00	8,144.34	评估法	0.27	否	否	合法合 规	0.00	0.00
35	政府注入	2010 年	泰国用 (2010) 第 0535 号	泰和县城 龙江新区	作价 出资	商住	52,127.00	15,658.97	评估法	0.3	否	否	合法合 规	0.00	0.00

36	政府注入	2021 年	赣 (2021) 泰和县不动产权第 0007609 号	泰和县螺 溪镇	划拨	商住	10,057.15	199.14	评估法	0.02	否	否	合法合 规	0.00	0.00
合计	-	-	-	-	-	-	2,069,780.15	795,198.69	-	-	-	-	-	--	--

发行人存货中政府作价入资的土地均由政府出具相关报告，且经评估机构合理评估价值，并均已办理土地证，获得土地资产合法合规。

截至 2025 年 9 月末，发行人存货中合同履行成本前五大明细情况：

单位：万元

项目名称	预计投资总额	2025 年 9 月末金额	占比	是否签署协议	批复文件
土地整理项目	-	1,133,081.49	70.35%	是	-
基础项目代建	-	254,399.74	15.79%	是	-
水木清华项目	90,000.00	69,047.94	4.29%	-	吉财办〔2018〕61 号
保障房\安置房代建	-	55,020.78	3.42%	是	-
新井冈山大桥项目	126,300.00	23,249.36	1.44%	是	赣发改投资〔2013〕143 号
合计	216,300.00	1,534,799.31	95.29%		

截至 2025 年 9 月末，发行人土地整理项目成本为 113.31 亿元，为子公司吉安家庐陵涉及到的土地整理开发项目。

截至 2025 年 9 月末，吉安家庐陵土地整理项目成本主要项目信息如下：

单位：万元

项目名称	累计已投	账面价值	占比	建设期间
螺川村片区	135,601.46	110,255.46	9.73%	2018-2024
滨江片区（一期）棚户区改造项目	120,779.70	94,402.02	8.33%	2023-2026
吉州区阳明山片区项目	78,811.64	78,811.64	6.96%	2018-2024
田侯路项目	144,876.66	62,617.86	5.53%	2018-2024
古后河绿廊周边地块（冻头村）	129,146.89	30,677.10	2.71%	2018-2024
合计	609,216.35	376,764.08	33.25%	

注：1）累计已投与账面价值存在差异的原因为过往年度回转/结转了部分金额；
2）建设期间为计划期间，实际可能存在差异。

（6）其他流动资产

最近两年及一期末，发行人其他流动资产分别为 29,319.57 万元、37,576.79 万元和 35,323.49 万元，占总资产的比重分别为 0.69%、0.80%和 0.74%。报告期内，发行人其他流动资产主要为增值税留抵税额和预缴税金。2024 年末，发行人其他流动资产相比 2023 年末增加 8,257.22 万元。2025 年 9 月末，发行人其他流动资产相比 2024 年末减少 2,253.30 万元。

（7）其他非流动金融资产

发行人将持有的可供出售金融资产自资产负债日期超过一年且预期持有超过一年，计入其他非流动金融资产。最近两年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为 30,819.57 万元、29,611.57 万元和 29,611.57 万元，占总资产的比重分别为 0.72%、0.63%和 0.62%。2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产金额变化幅度较小。

（8）长期股权投资

最近两年及一期末，发行人股权投资分别为 78,877.29 万元、121,666.49 万元和 147,672.09 万元，占总资产的比重分别为 1.84%、2.58%和 3.09%。2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 42,789.20 万元，2025 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加 26,005.60 万元，主要为增加对江西长运吉安公共交通有限责任公司、吉安市兴善电子信息产业投资基金合伙企业（有限合伙）等联营企业的投资。

2025 年 9 月末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额
吉安市吉庐陵融资担保有限公司	48,104.30	0.00
吉安市银丰企业管理股份有限公司	3,375.91	0.00
江西吉安长运有限公司	4,397.59	0.00
江西长运吉安公共交通有限责任公司	6,176.97	0.00
江西鸿庐供应链有限公司	9,467.02	0.00
吉安市现代产业引导基金（有限合伙）	34,950.00	0.00
江西中汇富实业有限公司	547.22	0.00
吉安市鑫诚实业有限公司	0.00	208.08
井冈山市红泊科技有限公司	295.03	0.00
井冈山人力资源服务有限公司	117.98	0.00
吉安市路家置业发展有限公司	11,637.71	0.00
吉水县城控人力资源服务有限公司	85.90	0.00
吉安县城控人力资源服务有限公司	80.00	0.00
吉安市青原区两山人力资源服务有限公司	83.34	0.00
吉安市吉州区园投人力资源服务有限公司	60.00	0.00
吉安新庐陵智城数据运营管理有限公司	121.58	0.00
吉安市建巢远大建筑工业有限公司	2,800.00	0.00
吉安市广和物业服务有限公司	1.00	0.00
吉安市兴善电子信息产业投资基金合伙企业（有限合伙）	19,150.37	0.00
永丰县永鸿人力资源服务有限公司	80.00	0.00
吉安市江金富吉产业投资基金（有限合伙）	2,398.00	0.00
泰和县新睿人力资源服务有限公司	60.00	0.00
永新县薪火人力资源服务有限公司	60.00	0.00

华润燃气公司	1,971.60	0.00
至诚融资担保公司	1,500.00	0.00
江西省庐陵沃达人才公寓有限公司	49.00	0.00
吉安市聚才职业技能培训学校有限责任公司	20.00	0.00
吉安市匠鑫永固建筑科技有限公司	81.60	0.00
合计	147,672.12	208.08

（9）投资性房地产

最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 279,043.30 万元、574,367.09 万元和 670,341.17 万元，占总资产的比重分别为 6.52%、12.17%和 14.01%。发行人投资性房地产主要为子公司吉安市新庐陵国有资产经营有限公司、吉安家庐陵名下用于出租的相关房产。发行人 2024 年末投资性房地产相比 2023 年末增加 295,323.79 万元，增加幅度为 105.83%，主要原因是 2024 年投资性房地产改为公允价值计量；发行人 2025 年 9 月末投资性房地产相比 2024 年末增加 95,974.08 万元，增加幅度为 16.71%，报告期内，发行人投资性房地产变动较大主要原因是泊士停车井冈山分公司碧溪标准厂房、杜鹃广场等项目完工转入投资性房地产所导致。

经发行人董事会审议通过，以 2024 年 12 月 31 日为转换日，发行人的投资性房地产从以成本模式计量转换为以公允价值模式计量。2024 度，发行人投资性房地产的评估报告由北方亚事资产评估有限责任公司出具，评估报告已经在中国资产评估协会进行了资产评估业务报告备案。同时审计所也出具无保留意见的 2024 年度审计报告，发行人投资性房地产采用公允价值计量符合会计准则要求，具备合理性。

根据资产评估准则的有关规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法进行评估。投资性房地产资产评估通常采用的评估方法有收益法和市场法。

（一）市场法

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估房地产时，根据替代原则将待估房地产与周边区域内较近时期已经发生交易的类似实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产的评估基准日地价的方法。

计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中：

PD——待估房地产价格；

PB——比较案例房地产价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

D——区域因素修正系数；

E——个别因素修正系数。

（二）收益法

收益法评估思路：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$P = \sum R_i \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中 P——评估值

r——资本化率

Ri——年纯收益

i和n——收益期限持续的年限为有限期n，r每年不变且大于零；

年纯收益 = 收入 - 成本费用及税金。

2024 年度投资性房地产评估报告中的部分房屋评估价格并且与公开信息进行核对，情况如下表所示：

序号	评估报告中资产	建筑面积 (平方米)	评估价值 (元)	每平方米的评估价 值(元)	与被评估房屋地理位置相近 的资产公开市场挂牌价(每 平方米/元)
1	吉州区北京路8号凯旋 世纪A幢商业3-01	1,204.53	15,344,000.00	12,738.58	11,000.00
2	吉州区北京路8号凯旋 世纪A幢商业4-01	1,204.53	14,676,900.00	12,184.75	11,000.00
3	吉州区鹭洲西路吉安特 色美食城B区商业1-76 号	62.34	1,165,800.00	18,700.67	17,200.00
4	吉州区鹭洲西路吉安特 色美食城B区商业1-77 号	62.34	1,165,800.00	18,700.67	17,200.00
5	吉州区鹭洲西路吉安特 色美食城B区商业1-78	62.34	1,165,800.00	18,700.67	17,200.00

	号				
6	吉州区鹭洲西路吉安特色美食城 B 区商业 1-79 号	62.34	1,165,800.00	18,700.67	17,200.00

发行人投资性房地产的评估价格与公开市场交易情况相比，无明显偏离的情况，评估价值公允。

（10）固定资产

最近两年及一期末，发行人固定资产分别为 75,063.00 万元、97,321.95 万元和 62,982.91 万元，占总资产比重分别为 1.76%、2.06%和 1.32%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、办公及电子设备和运输设备。2024 年末，发行人固定资产相比 2023 年末增加 22,258.95 万元，变化幅度为 29.65%，主要原因为庐陵商业运营井冈山分公司停车位及井冈山红色之路智慧提升工程项目完工转固定资产所导致。2025 年 9 月末，发行人固定资产相比 2024 年末减少 34,339.04 万元，降幅为 35.28%，主要原因是井冈山农业等子公司划出。

截至 2024 年末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
房屋、建筑物	83,611.12	85.91%
机器设备	5,515.36	5.67%
运输设备	48.47	0.05%
办公及电子设备	8,147.00	8.37%
合计	97,321.95	100.00%

（11）在建工程

最近两年及一期末，发行人在建工程分别为 220,664.27 万元、202,289.68 万元和 126,630.16 万元，占资产总额的比重分别为 5.16%、4.29%和 2.65%。2024 年末，发行人在建工程相比 2023 年末减少 18,374.59 万元，降幅为 8.33%。2025 年 9 月末，发行人在建工程相比 2024 年末减少 75,659.52 万元，降幅为 37.40%，主要原因为泊士停车井冈山分公司碧溪标准厂房项目完工，由在建工程转入投资性房地产所导致。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要的在建工程项目如下表所示：

单位：万元、%

序号	项目	计划总投资	项目资本	项目资本金到	在建工程余	项目计划建设	批复文件
----	----	-------	------	--------	-------	--------	------

			金比例	位比例（注 1）	额	时间（注 2）	
1	井冈山机场扩建工程	39,162.00	32.00	100.00	38,154.98	2015 年 6 月-2019 年 8 月	赣发改交通[2014]900 号
2	赣江两岸生态环境综合治理项目（一期）	67,900.00	26.40	100.00	37,973.70	2020 年 1 月-2022 年 1 月	吉市发改环评资字[2020]21 号
3	吉安高新区标准厂房工程	45,800.00	30.00	100.00	21,350.00	2015 年 7 月-2017 年 7 月	吉市发改农经字[2015]53 号、吉市环评字[2015]38 号、吉市国土资函[2015]114 号
4	智慧城市	216,476.00	20.09	100.00	15,738.08	2020 年 3 月-2022 年 12 月	吉市发改产业字[2021]56 号
5	万泊标准厂房	20,329.20	20.17	100.00	4,648.75	2024 年 12 月-2026 年 6 月	备案通知书：项目统一代码为：2409-360828-04-01-771594
合计	-	389,667.20	-	-	117,865.51	-	-

注 1：根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）要求进一步完善投资项目资本金制度，按照投资项目性质，规范确定资本金比例。发行人前五大在建工程属于固定资产投资项目，项目均按政策要求筹措投资项目资本金，项目资本金均已到位。项目资本金在项目投资总额中占比较低，项目建设过程中，发行人会优先使用项目资本金，后续需根据项目工程进度向银行等金融机构融资，因此会出现项目资本金全部到位后项目仍处于在建状态的情况。

注 2：表格中项目计划建设时间为项目启动时预计时间，实际施工过程中受社会公共卫生事件、市政规划、天气气候等因素影响有所差异。

（12）无形资产

最近两年及一期末，发行人无形资产分别为 51,383.67 万元、73,406.63 万元和 70,113.86 万元，占总资产比重分别为 1.20%、1.56%和 1.47%。发行人无形资产主要为土地使用权和特许经营权。

近一年及一期末，发行人无形资产明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末		2024 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	16,168.26	23.06%	17,905.15	24.39%
软件及其他	24,107.69	34.38%	24,526.05	33.41%
特许经营权	29,837.91	42.56%	30,975.43	42.20%
合计	70,113.86	100.00%	73,406.63	100.00%

发行人特许经营权为发行人已完工 PPP 项目永丰县南部山区乡村振兴交通

提升工程项目四段公路，截至 2024 年末明细如下：

单位：万元

资产名称	账面价值	所属公司	使用权资产期限
永丰县南部山区四段公路特许经营权（龙冈至教头公路、上固至焦坑公路、石马至敦塘口公路、石马至上溪公路）	30,975.43	永丰县吉瑞公路建设投资有限公司	2020.01-2044.12

截至 2024 年末，发行人无形资产中土地使用权价值为 17,905.15 万元，发行人无形资产中主要土地使用权明细如下：

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	土地证号	取得时间	取得方式	坐落	权利性质	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴纳土地出让金	实缴纳土地出让金
1	赣(2022)吉安市不动产权第0014780号	2022	挂牌交易	吉州区解缙路以东，友谊西路以南，农业局宿舍以西，鹭洲西路以北	出让	公共设施用地（街头绿地及社会停车场用地兼容配套商业）	7,822.00	1,820.81	成本法	0.25	无	否	合法合规	1,877.28	1,877.28
2	赣(2022)吉安市不动产权第0056537号	2022	挂牌交易	吉州区后河东路以东、姚家巷以南、水沟前大市场以北	出让	公共设施用地	860	135.3	成本法	0.17	无	否	合法合规	142.17	142.17

3	赣 (2022) 吉安市不动产权第 0079367 号	2022	挂牌交易	吉州区吉州大道以东、尚义路以南、市民服务中心以西、忠信路以北（城南新区控规 XZQ-37/XZQ-72 地块）	出让	公园与绿地 (街头绿地及社会停车场用地)	21,374.00	3,190.78	成本法	0.16	无	否	合法合规	3,335.31	3,335.31
4	赣(2024) 吉安市不动产权第 0013216 号	2024	挂牌交易	青原区和气路以东、井大附中以南、和气东路以西、坪田路以北(滨江新区控规 LLXQ-B-023 地块)	出让	公园与绿地/商服用地/公共设施用地	14,750.00	1,142.86	成本法	0.08	无	否	合法合规	1,128.38	1,128.38
5	赣(2024) 吉安市不动产权第 0029630 号	2024	挂牌交易	吉州区吉安南大道与学苑路交叉口西北角	出让	公园与绿地/公共设施用地	6,830.00	1,072.40	成本法	0.16	无	否	合法合规	1,055.24	1,055.24

6	赣 (2022) 井冈山市 不动产权 第 0003267 号	2022	挂牌交易	井冈山市碧溪镇富强路与民富路交三峰大道	出让	工业用地	58,586.35	552.83	成本法	0.01	是	否	合法合规	579.89	579.89
7	赣 (2022) 井冈山市 不动产权 第 0003266 号	2022	挂牌交易	井冈山市碧溪镇民富路交上沙路交富强路	出让	工业用地	99,871.53	824.72	成本法	0.01	是	否	合法合规	987.77	987.77
8	赣 (2022) 井冈山市 不动产权 第 0006544 号	2022	挂牌交易	井冈山市碧溪镇民富路与复兴路中间	出让	工业用地	18,651.79	169.1	成本法	0.01	是	否	合法合规	185.4	185.4
9	赣 (2022) 井冈山市 不动产权 第 0003260 号	2022	挂牌交易	井冈山市碧溪镇创业北路交塘边路交芙蓉大道	出让	工业用地	36,904.50	304.68	成本法	0.01	是	否	合法合规	365.65	365.65

10	赣 (2022) 井冈山市 不动产权 第 0003265 号	2022	挂牌交易	井冈山市碧溪镇创业北路交三峰大道交芙蓉塘大道交塘边路	出让	工业用地	92,483.95	793.86	成本法	0.01	是	否	合法合规	914.64	914.64
11	赣 (2024) 万安县不动产权第 0108193 号	2024	挂牌交易	工业园三区DDM2024002-2 地块	出让	工业用地	40,984.67	436.17	成本法	0.01	无	否	合法合规	423.00	423.00
12	赣 (2022) 永丰县不动产权第 0008465 号	2022	挂牌交易	永新县中心工业园	出让	工业用地	94,728.41	901.15	成本法	0.01	是	否	合法合规	951.11	951.11
13	吉州国用 (2013) 第 I-1865 号	2013	政府注入	吉安市赣新大道与中山西路交叉口西北角	划拨	医卫慈善	10,003.64	211.27	成本法	0.15	无	否	合法合规	0	0

14	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025523 号	2021	协议出 让	阳明西路与吉 州大道交叉东 南角	出让	街巷用 地	13,806.00	1,333.79	成本法	0.1	无	否	合法合 规	1,444.44	1,444.44
15	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025525 号	2021	协议出 让	青原区和气路 与三湾路交叉 口东北角	出让	街巷用 地	3,626.00	254.55	成本法	0.08	无	否	合法合 规	275.66	275.66
16	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025130 号	2021	协议出 让	吉州区井冈山 大道以东、友 谊路以南、鹭 洲东路以北	出让	街巷用 地	4,574.00	472.21	成本法	0.11	无	否	合法合 规	511.38	511.38
17	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025132 号	2021	协议出 让	吉安市中心人 民医院院内	出让	街巷用 地	2,423.00	265.26	成本法	0.12	无	否	合法合 规	287.27	287.27

18	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025524 号	2021	协议出 让	吉州区中山西 路与益民路交 叉口东北角	出让	街巷用 地	12,216.00	1,060.52	成本法	0.09	无	否	合法合 规	1,148.50	1,148.50
19	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025133 号	2021	协议出 让	吉州区古南大 道以东、中国 石化集团以 南、市住建局 以西	出让	街巷用 地	3,074.86	292.04	成本法	0.1	无	否	合法合 规	316.26	316.26
20	赣 (2021) 吉安市不动产权第 0025128 号	2021	协议出 让	吉州区吉福路 与益民路交叉 口西北角	出让	街巷用 地	2,394.00	195.19	成本法	0.09	无	否	合法合 规	211.38	211.38

21	不动产权第 0031245 号	2022	合并取得	吉州区东：腾飞路，南：规划二路，西：D-15-02 地块，北：规划一路（D-15-03 地块）	出让	工业用地/冻干食品标准厂房	26,734.00	444.88	成本法	0.02	无	否	合法合规	458	458
22	不动产权第 0031247 号	2022	合并取得	吉州区东：抚河西路，南：桃树塘路，西：兴农路，北：瑞东路（D-10-01 地块）	出让	科教用地/企业孵化器	16,110.00	562.89	成本法	0.04	无	否	合法合规	579.96	579.96

23	不动产权第 0076208 号	2022	合并取得	吉州区东至规划二路，南至规划一路，西至兴桥水库，北至空地	出让	研学地块/研学基地	9,885.00	904.67	成本法	0.1	无	否	合法合规	948.96	948.96
24	不动产权第 0042031 号	2022	合并取得	吉州区瑞东路以南、兴产路以东、科创大道以北	出让	智能农机标准厂房	26,227.00	441.31	成本法	0.02	无	否	合法合规	449	449
25	不动产权第 0079880 号	2022	合并取得	吉州区井冈山农高区科研一路以南，抚河东路以东(井冈山农高区控规 D-20-01-02 地块)	出让	工业用地	7,110.54	121.91	成本法	0.02	无	否	合法合规	122	122
合计							632,031.24	17,905.15	-	-	-	-	-	18,698.65	18,698.65

（13）其他非流动资产

最近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 116,299.79 万元、128,245.62 万元和 137,478.18 万元，占资产总额的比重分别为 2.72%、2.72%和 2.87%。发行人其他非流动资产主要是未明确收益方式的市政基础设施建设项目²。报告期内发行人其他非流动资产较为稳定，变化幅度不大。

2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	总投	2025 年 9 月末金额	占比
吉安大桥西岸互通工程	70,715.00	58,756.69	42.74%
赣江大桥危桥改造工程	84,342.11	52,793.26	38.40%
吉福路西延二期（新）	16,100.00	7,348.64	5.35%
吉安市民兵训练基地项目	7,241.69	8,015.08	5.83%
金域华府项目	9,523.82	2,553.82	1.86%
其他	8,010.69	8,010.69	5.83%
合计	195,933.31	137,478.18	100.00%

（14）拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项情况

截至 2024 年末，发行人拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项情况如下表所示：

项目	2024 年末	
	金额（万元）	占比
拟开发土地	795,673.25	16.86%
待结算的基础设施代建项目	1,618,327.90	34.29%
应收账款—政府款项	409,719.35	8.68%
其他应收款—政府款项	297,445.11	6.30%
合计	3,121,165.62	66.14%
总资产	4,719,355.48	100.00%

截至 2024 年末，发行人重点关注资产金额为 795,884.51，为存货和无形资产中未缴纳土地出让金的土地使用权，扣除重点关注资产后 2024 年末发行人净

² 发行人有部分尚未签订委托代建协议的基建项目记在其他非流动资产科目，发行人正积极协调政府补签相关协议，目前相关项目建设均不涉及整改事项，项目建设合法合规。

资产为 1,527,342.30 万元，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 46.30%。

截至 2024 年末，发行人应收账款中主要应收政府款项情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	产生背景	占应收账款—政府款项比重	报告期内回款情况	未来回款安排
吉安市财政局	357,927.31	土地整理开发收入回款、委托代建款	87.36	2023 年度回款 42,839.89 万元、2024 年度回款 34,517.59 万元，2025 年 1-9 月回款 5,716.59 万元	未来 5-10 年回款
吉安市住房和城乡建设局	23,123.01	委托代建款、保障房款等	5.64	2023 年度回款 59,586.99 万元、2024 年度回款 53,962.38 万元，2025 年 1-9 月回款未回款	未来 5 年内回款
庐陵新区财政金融局	21,129.14	政府购买项目收入款	5.16	报告期内未回款	未来 5 年内回款
永丰县财政局	2,690.00	土地整理开发收入回款	0.66	报告期内未回款	未来 5 年内回款
合计	404,869.46	-	98.82	-	

截至 2024 年末，发行人应收账款中主要政府性应收款项为对吉安市财政局、吉安市住房和城乡建设局、庐陵新区财政金融局、永丰县财政局的款项，与发行人土地整理开发、委托代建等主营业务相关的已决算结转但未收到款项形成的应收账款，未来将根据当地政府资金安排逐年回款，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

截至 2024 年末，发行人其他应收款中主要应收政府款项情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	业务背景	占其他应收账款—政府款项比重	报告期内回款情况	未来回款安排
吉安市财政局	209,170.18	在项目施工过程中发行人垫付部分项目工程款；项目建成后划出给对手方（对应项目：庐陵文化园、井冈山大道、体育中心、城南展示馆、白鹭洲书院公园、中心城区路网工程、衡茶铁路、城投发	70.32	2023 年度回款 5,882.28 万元	未来 5-10 年回款

		展大厦等)			
庐陵新区财政金融局	76,055.92	在项目施工过程中发行人垫付部分项目工程款（对应项目：滨江生态公园、庐陵新区项目等）	25.57	报告期内未回款	未来 5 年内回款
吉安市住房和城乡建设局	6,262.72	在项目前期发行人垫付部分项目款项(对应项目：宝月楼、滨江棚改等项目)	2.11	报告期内未回款	未来 5 年内回款
合计	291,488.82	-	98.00	-	-

截至 2024 年末，发行人其他应收账款中主要政府性应收款项为对吉安市财政局、吉安市住房和城乡建设局、庐陵新区财政金融局的各类项目的工程款，形成原因主要系支持当地基础设施建设支付部分项目工程款所致，与发行人工程建设主营业务关联程度较高。对手方资信状况良好，坏账风险较低，未来将根据当地政府资金安排逐年回款，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

（二）负债结构分析

1、总体构成

单位：万元、%

负债科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	45,199.39	1.85%	51,426.62	2.15%	8,009.39	0.36%
应付票据	100	0.00%	100.00	0.00%	-	
应付账款	16,767.73	0.69%	27,028.64	1.13%	38,537.70	1.74%
合同负债	17,927.05	0.73%	23,379.12	0.98%	13,843.92	0.63%
应付职工薪酬	277.44	0.01%	903.66	0.04%	398.33	0.02%
应交税费	71,679.86	2.93%	70,587.29	2.95%	56,829.11	2.57%
其他应付款(合计)	462,514.71	18.90%	297,991.45	12.44%	258,479.10	11.68%
一年内到期的非流动负债	280,405.49	11.46%	340,441.07	14.21%	269,590.92	12.18%
其他流动负债	1,259.64	0.05%	1,437.65	0.06%	1,219.83	0.06%
流动负债合计	896,131.31	36.62%	813,295.52	33.94%	646,908.28	29.23%
非流动负债：						
长期借款	1,111,236.64	45.41%	1,167,358.90	48.72%	1,036,464.00	46.84%
应付债券	326,504.67	13.34%	314,276.70	13.12%	482,338.71	21.80%
租赁负债	1.61	0.00%	1.61	0.00%	22.91	0.00%
长期应付款(合计)	71,599.00	2.93%	40,272.44	1.68%	27,864.44	1.26%
递延所得税负债	36,316.32	1.48%	36,226.19	1.51%	359.94	0.02%
递延收益-非流动负债	3,778.73	0.15%	22,706.21	0.95%	13,169.42	0.60%
其他非流动负债	1,615.75	0.07%	1,991.11	0.08%	5,768.29	0.26%
非流动负债合计	1,551,052.72	63.38%	1,582,833.15	66.06%	1,565,987.71	70.77%
负债合计	2,447,184.03	100.00%	2,396,128.67	100.00%	2,212,896.00	100.00%

最近两年及一期末，发行人负债总额分别为 2,212,896.00 万元、2,396,128.67 万元和 2,447,184.03 万元，流动负债的占比分别为 29.23%、33.94%和 36.62%，非流动负债的占比分别为 70.77%、66.06%和 63.38%。

（1）应付账款

发行人应付账款主要为应付材料款及工程款。最近两年及一期末，发行人应付账款分别为 38,537.70 万元、27,028.64 万元和 16,767.73 万元，占负债总额的比重分别为 1.74%、1.13%和 0.69%。2024 年末，发行人应付账款余额较 2023 年减少 11,509.06 万元。2025 年 9 月末，发行人应付账款余额较 2024 年末减少 10,260.91 万元，降幅 37.96%，主要为应付工程款减少。

截至 2025 年 9 月末，发行人应付账款前五大情况如下：

单位：万元

供应商	期末余额	性质	账龄	占比
江西鸿友建设工程有限公司	2,768.77	货款及工程款	两年以内	16.51
中移系统集成有限公司	1,477.55	货款及工程款	三年以内	8.81
赣州市赣东建筑工程有限公司	1,237.50	货款及工程款	两年以内	7.38
江西省井冈山山泉涌混凝土有限公司	1,001.33	货款及工程款	一年以内	5.97
江西省吉安市建筑安装工程总公司	994.70	货款及工程款	四年以内	5.93
合计	7,479.85			44.61

（2）其他应付款

最近两年及一期末，发行人其他应付款分别为 258,479.10 万元、297,991.45 万元和 462,514.719 万元，占负债总额的比重分别为 11.68%、12.44%和 18.90%，主要为相关往来款。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 15.29%，主要是往来款增加所致。2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 55.21%，主要是往来款增加所导致。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款前五大情况如下：

单位：万元

单位	金额	性质	是否关联方	账龄	占比
吉安市财政局	179,005.90	往来款	否	5 年以内	38.70
吉安城投控股集团有限公司	57,524.90	往来款	是	1 年以内	12.44
青原区财政局	21,713.15	往来款	否	5 年以内	4.69
吉安高新技术产业开发区管理委员会	20,944.07	往来款	否	3 年以内	4.53
吉州区财政局	8,345.81	往来款	否	5 年以内	1.80

合计	287,533.83				62.17
----	------------	--	--	--	-------

（3）一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 269,590.92 万元、340,441.07 万元和 280,405.49 万元，占负债总额的比重分别为 12.18%、14.21%和 11.46%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债比 2023 年末增加 70,850.15 万元，主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 60,035.58 万元，降幅为 17.63%，主要是一年内到期的应付债券减少。

最近一年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
一年内到期的长期借款	83,371.58	65,294.89
一年内到期的应付债券	188,000.00	256,000.00
一年内到期的应付债券利息	8,907.49	18,761.57
一年内到期的租赁负债	8.36	17.13
一年内到期的长期应付款	118.06	0.00
一年内到期的专项应付款	0.00	367.49
合计	280,405.49	340,441.07

（4）长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款分别为 1,036,464.00 万元、1,167,358.90 万元和 1,111,236.64 万元，占负债总额的比重分别为 46.84%、48.72%和 45.41%。报告期内，发行人长期借款余额较为稳定，变化幅度不大。

最近一年及一期末，发行人长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
质押借款	385,237.00	487,776.00
抵押借款	21,480.10	20,957.50
保证借款	242,288.00	117,436.00
信用借款	0.00	0.00
保证+质押借款	427,541.64	504,925.16
保证+抵押借款	117,874.35	100,259.20
加：未到期应付利息	187.12	1,299.93
减：一年内到期的长期借款	83,371.58	65,294.89
合计	1,111,236.64	1,167,358.90

（5）应付债券

最近两年及一期末，发行人应付债券分别为 482,338.71 万元、314,276.70 万元和 326,504.67 万元，占负债总额的比例分别为 21.80%、13.12%和 13.34%。

2024 年末发行人应付债券余额较 2023 年末减少 34.84%，主要是债券到期所致。2025 年 9 月末，发行人应付债券余额较 2024 年末增加 3.89%，变化幅度不大。

截至 2024 年末，发行人应付债券明细情况如下：

单位：万元、年

债券名称	面值（元）	发行日期	债券期限	利率	发行金额
2021 年绿色债 10 亿	100.00	2021/3/19	7 年	5.30%	100,000.00
2022 年中票 10 亿	100.00	2022/6/14	3+2 年	3.54%	100,000.00
21 家庐陵债	100.00	2021/4/29	5 年	5.30%	120,000.00
2023 年中票 10 亿	100.00	2023/3/10	2+1 年	4.29%	100,000.00
2023 年公司债 12 亿	100.00	2023/4/25	3+2 年	4.65%	120,000.00
2024 年中票 8.73 亿	100.00	2024/4/25	3 年	2.64%	87,300.00
合计	/	/	/	/	627,300.00

（6）长期应付款

最近两年及一期末，发行人长期应付款分别为 27,864.44 万元、40,272.44 万元和 71,599.00 万元，占负债总额的比重分别为 1.26%、1.68%和 2.93%。2024 年末，发行人长期应付款余额较 2023 年末增加 44.53%，主要是专项应付款增加所致。2025 年 9 月末，发行人长期应付款余额较 2024 年末增加 77.79%，主要是专项应付款增加所致。

最近一年及一期末，发行人长期应付款明细情况如下：

单位：万元

项 目	2025 年 9 月末	2024 年末
专项应付款	71,599.00	40,272.44
专项债利息	0.00	367.49
减：一年内到期的专项应付款	0.00	367.49
小计	71,599.00	40,272.44
长期应付款	0.00	0.00
其中：融资租赁款	0.00	0.00
减：一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合 计	71,599.00	40,272.44

2、有息负债

近两年及一期末，发行人有息负债总额分别为 1,795,997.62 万元、

1,873,118.67 万元和 1,763,219.77 万元，占当期负债总额的比例分别为 81.16%、78.17%和 72.05%。2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 123.98 亿元，占有息负债余额的比例为 70.31%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券账面余额之和为 153.52 亿元，占有息负债余额的比例为 87.03%。

(1) 最近两年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：近两年末及一期末发行人有息负债余额和类型情况

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	45,199.39	2.56	51,426.62	2.75	8,009.39	0.45
一年内到期的非流动负债（有息部分）	280,279.07	15.90	340,056.45	18.15	269,185.52	14.99
长期借款	1,111,236.64	63.02	1,167,358.90	62.32	1,036,464.00	57.71
应付债券	326,504.67	18.52	314,276.70	16.78	482,338.71	26.86
合计	1,763,219.77	100.00	1,873,118.67	100.00	1,795,997.62	100.00

(2) 2025 年 9 月末，发行人有息债务按来源分类明细情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	12.86	39.50	123.98	70.31	128.41	68.55	115.46	64.29
其中：担保贷款	12.86	39.50	123.96	70.30	128.27	68.48	111.57	62.12
其中：政策性银行	1.06	3.26	29.09	16.50	37.59	20.07	41.46	23.08
国有六大行	5.16	15.85	82.21	46.63	79.73	42.57	65.69	36.57
股份制银行	0.90	2.75	2.14	1.22	2.77	1.48	0.82	0.46
地方城商行	5.39	16.56	10.07	5.71	7.7	4.11	6.85	3.81
地方农商行	0.35	1.08	0.45	0.25	0.48	0.26	0.5	0.28
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	0.0009	0.00	0.02	0.01	0.13	0.07	0.14	0.08
债券融资	19.69	60.50	52.34	29.69	58.9	31.45	63.77	35.51
其中：公司债券	18.80	57.76	22.80	12.93	28.4	15.16	34	18.93
债务融资工具	-	-	28.73	16.29	28.73	15.34	28	15.59
海外债	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	0.89	2.74	0.89	0.51	1.88	1	1.93	1.08
溢折价摊销	-	-	-0.08	-0.05	-0.1	-0.05	-0.17	-0.09
非标融资	-	-	-	-	-	-	0.37	0.21
信托	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	0.37	0.21
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	32.55	100.00	176.32	100.00	187.31	100.00	179.6	100.00
----	-------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人合并范围内境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 所有者权益结构及变动分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：						
实收资本（或股本）	100,000.00	4.28%	100,000.00	4.30%	100,000.00	4.85%
资本公积	1,850,712.43	79.16%	1,846,701.53	79.49%	1,800,935.35	87.26%
其他综合收益	1,498.35	0.06%	1,498.35	0.06%	0.00	0.00%
专项储备	98.91	0.00%	98.91	0.00%	0.00	0.00%
盈余公积	20,024.22	0.86%	20,024.22	0.86%	19,362.01	0.94%
未分配利润	335,733.57	14.36%	322,559.61	13.88%	96,482.44	4.67%
归属于母公司所有者权益合计	2,308,067.48	98.72%	2,290,882.62	98.61%	2,016,779.80	97.72%
少数股东权益	29,810.74	1.28%	32,344.19	1.39%	47,069.37	2.28%
所有者权益合计	2,337,878.23	100.00%	2,323,226.82	100.00%	2,063,849.17	100.00%

最近两年及一期末，发行人所有者权益分别为 2,063,849.17 万元、2,323,226.82 万元和 2,337,878.23 万元，发行人所有者权益较为稳定

(1) 实收资本

近两年及一期末，发行人实收资本分别为 100,000.00 万元、100,000.00 万元和 100,000.00 万元，报告期内未发生变动。

(2) 资本公积

最近两年及一期末，发行人资本公积分别 1,800,935.35 万元、1,846,701.53 万元和 1,850,712.43 万元。报告期内发行人资本公积变化较小。

表 发行人 2024 年末资本公积情况

单位：万元

资本公积明细	金额
资本溢价	1,207,702.36
其他资本公积	638,999.17
合计	1,846,701.53

截至 2024 年末，发行人资本溢价明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
土地投资资本溢价	1,074,651.95	土地投资，评估增值
吉安市新庐陵国有资产经营有限公司	55,237.63	2019 年无偿划拨

江西吉安长运有限公司	3,428.97	2019 年无偿划拨
江西长运吉安公共交通有限责任公司	721.51	2019 年无偿划拨
2019 年吉安市财政无偿划拨子公司惠庐陵房产	10,933.29	2019 年无偿划拨
收购久隆新少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响	340.24	2019 年新增
接受无偿划转吉安宾馆 100%股权	33,985.46	2020 年无偿划转
财政注入引导资金	30,000.00	2020 年新增
接受无偿划转神岗山公园地块土地使用权	14,868.95	2020 年无偿划转
对旅投投资比例 97.96%减少	-303.33	
接受无偿划转井冈山印刷厂 100%股权	987.00	2020 年无偿划转
对旅投投资比例 97.96%减少	-20.13	
接受无偿划转房产	1,694.93	2020 年无偿划转
市财政转入	5,000.00	2020 年新增
收购少数股东权益的影响	-6.90	2020 年减少
资本公积转增实收资本	-30,000.00	2021 年减少
市财政转入	752.86	2021 年新增
井冈山农业科技园管理委员会无偿划入	618.02	2021 年新增
吉安市财政局无偿划入星光 PARK 资产	2,081.28	2022 年新增
吉安市财政局拨入资金	400.00	2022 年新增
子公司吉安市新庐陵国有资产经营有限公司 2022 年度接受无偿划入门面等房地产	2,299.48	2022 年新增
其他资本溢价	31.15	-
合计	1,207,702.36	-

截至 2024 年末，发行人资本溢价中土地投资为 1,074,651.95 万元，具体明细如下：

表 发行人 2024 年末资本溢价中土地投资明细

单位：万元

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块名称	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	入账价值（万元）	入账依据	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金
1	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1810 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 B 地块	作价出资	商住	16,107.00	7,359.29	评估法	0.46	否	否	合法合规	0.00	0.00
2	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1811 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 E 地块	作价出资	商住	19,662.00	7,687.84	评估法	0.39	否	否	合法合规	0.00	0.00
3	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1812 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 C 地块	作价出资	商住	2,788.00	1,229.23	评估法	0.44	否	否	合法合规	0.00	0.00
4	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1813 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 A 地块	作价出资	商住	97,460.00	41,625.17	评估法	0.43	否	否	合法合规	0.00	0.00
5	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1814 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 F 地块	作价出资	商住	12,634.00	5,767.42	评估法	0.46	否	否	合法合规	0.00	0.00
6	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1815 号	鹭洲东路与沿江路交叉口以北（原吉安市委）地块	作价出资	商住	15,310.00	13,896.89	评估法	0.91	否	否	合法合规	0.00	0.00
7	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1816 号	韶山东路与沿江路交叉口西北角（原吉安师范地块）	作价出资	商住	61,146.00	55,502.22	评估法	0.91	否	否	合法合规	0.00	0.00
8	政府注入	2010 年	吉州国用	真君山南路以南、环	作价出资	商住	11,295.00	6,859.45	评估法	0.61	否	否	合法合	0.00	0.00

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块名称	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	入账价值（万元）	入账依据	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金
			(2010)第 I-1817 号	湖路以北（原吉安一中农场）地块									规		
9	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1818 号	真君山南路以南、环湖路以北（原二中农场）地块	作价出资	商住	24,012.00	14,582.49	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
10	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1819 号	真君山南路以南、环湖路以北（原吉安市百货公司）地块	作价出资	商住	3,612.00	2,200.43	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
11	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1820 号	原吉安肉联厂地块	作价出资	商住	67,701.00	40,519.05	评估法	0.60	否	否	合法合规	0.00	0.00
12	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1821 号	吉福路以北、吉福加油站东北角地块	作价出资	商住	9,519.00	5,780.89	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
13	政府注入	2010 年	吉青国用（2010）第 I-805 号	磨下村以东、林科所以西、花园大道以南、采石场以北原吉安农业学校地块	作价出资	商住	110,600.00	41,972.70	评估法	0.38	否	否	合法合规	0.00	0.00
14	政府注入	2010 年	吉青国用（2010）第 I-806 号	林科所以东、花园大道以南原吉安农业学校 2#地块	作价出资	商住	12,202.00	4,683.13	评估法	0.38	否	否	合法合规	0.00	0.00
15	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1824 号	第三人民医院以东、堆花酒厂以西、真君山南路以北地块	作价出资	商住	111,648.00	67,870.82	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
16	政府注入	2010 年	吉州国用	原吉安市造纸厂地块	作价出资	商住	97,759.00	23,217.76	评估法	0.24	否	否	合法合	0.00	0.00

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块名称	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	入账价值（万元）	入账依据	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金
			(2010)第 I-1825 号										规		
17	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1826 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 5#地块	作价出资	商住	37,923.00	22,090.15	评估法	0.58	否	否	合法合规	0.00	0.00
18	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1827 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 4#地块	作价出资	商住	24,964.00	14,541.53	评估法	0.58	否	否	合法合规	0.00	0.00
19	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1828 号	吉福路三公桩原吉州区红卫综合垦殖场 1、2、3#地块	作价出资	商住	20,969.00	12,298.90	评估法	0.59	否	否	合法合规	0.00	0.00
20	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1829 号	真君山南路与螺川路东北角地块	作价出资	商住	54,986.00	33,425.99	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
21	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1830 号	螺子山以东、沿江路以西 i#地块	作价出资	商住	39,632.00	23,977.36	评估法	0.61	否	否	合法合规	0.00	0.00
22	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1831 号	北门河以南、环湖路以北（庐陵文化园内）A#地块	作价出资	商住	55,938.00	33,607.55	评估法	0.60	否	否	合法合规	0.00	0.00
23	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第 I-1832 号	吉安北大道与吉朱大道交叉口以东（庐陵文化园内）B#地块	作价出资	商住	94,402.00	56,716.72	评估法	0.60	否	否	合法合规	0.00	0.00
24	政府注入	2010 年	吉州国用(2010)第	吉安北大道与吉朱大道交叉口以东（庐陵	作价出资	商住	55,188.00	33,156.95	评估法	0.60	否	否	合法合规	0.00	0.00

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块名称	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	入账价值（万元）	入账依据	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金
			I-1833 号	文化园内) D、E、F#地块											
25	政府注入	2010 年	吉州国用（2010）第 I-1834 号	吉朱大道以东、螺子山北侧（庐陵文化园内）G、H#地块	作价出资	商住	125,953.00	75,672.56	评估法	0.60	否	否	合法合规	0.00	0.00
26	政府注入	2009 年	吉州国用（2009）第 I-1836 号	鹭洲东路与沿江路交叉口西南（原吉安市政府）地块	作价出资	商住	19,946.00	4,789.03	评估法	0.24	否	否	合法合规	0.00	0.00
27	政府注入	2009 年	吉州国用（2009）第 I-1822 号	真君山南路以南、环湖路以北（原吉安市副食品公司）地块	作价出资	商住	12,644.00	2,474.43	评估法	0.20	否	否	合法合规	0.00	0.00
28	政府注入	2009 年	吉州国用（2009）第 I-1823 号	吉安北大道与吉朱大道交叉口以东（庐陵文化园内）C#地块	作价出资	商住	3,317.00	597.06	评估法	0.18	否	否	合法合规	0.00	0.00
29	政府注入	2010 年	吉国用（2010）第 10-011 号	吉安县城北新区二七路北侧	作价出资	商住	91,835.00	34,768.73	评估法	0.38	否	否	合法合规	0.00	0.00
30	政府注入	2010 年	吉国用（2010）第 10-012 号	吉安县城北新区吉州路北侧	作价出资	商住	61,338.00	23,934.09	评估法	0.39	否	否	合法合规	0.00	0.00
31	政府注入	2010 年	吉国用（2010）第 10-013 号	吉安县城北新区二七路北侧	作价出资	商住	41,902.00	15,864.10	评估法	0.38	否	否	合法合规	0.00	0.00
32	政府注入	2010 年	吉国用（2010）第	吉安县庐陵大道北侧	作价出资	商住	66,887.00	26,099.31	评估法	0.39	否	否	合法合规	0.00	0.00

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块名称	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	入账价值（万元）	入账依据	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金
			10-014号												
33	政府注入	2010年	井开区国用（2010）第综-073号	创业大道与深圳大道交叉西北角	作价出资	商住	266,800.00	63,738.52	评估法	0.24	否	否	合法合规	0.00	0.00
34	政府注入	2010年	吉国用（2010）第786号	吉水县城南南门洲	作价出资	商住	59,080.00	17,523.13	评估法	0.30	否	否	合法合规	0.00	0.00
35	政府注入	2010年	吉国用（2010）第781号	吉水县城大库岗西侧	作价出资	商住	67,334.00	23,755.44	评估法	0.35	否	否	合法合规	0.00	0.00
36	政府注入	2010年	吉国用（2010）第785号	吉水县城文峰东大道（原造纸厂）	作价出资	商住	89,200.00	19,258.28	评估法	0.22	否	否	合法合规	0.00	0.00
37	政府注入	2010年	吉国用（2010）第784号	吉水县城桂香园北	作价出资	商住	73,334.00	21,765.53	评估法	0.30	否	否	合法合规	0.00	0.00
38	政府注入	2010年	吉国用（2010）第782号	吉水县城赣江大桥南万里大道东	作价出资	商住	69,880.00	24,653.66	评估法	0.35	否	否	合法合规	0.00	0.00
39	政府注入	2010年	吉国用（2010）第783号	吉水县城赣江大桥北120米处01和02	作价出资	商住	99,300.00	30,475.17	评估法	0.31	否	否	合法合规	0.00	0.00
40	政府注入	2010年	泰国用（2010）第0538号	泰和县城龙江新区	作价出资	商住	14,921.00	4,471.82	评估法	0.30	否	否	合法合规	0.00	0.00

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	地块名称	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	入账价值（万元）	入账依据	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否公益性资产	获得土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金
41	政府注入	2010 年	泰国用（2010）第 0537 号	泰和县城龙江新区	作价出资	商住	101,870.00	35,033.09	评估法	0.34	否	否	合法合规	0.00	0.00
42	政府注入	2010 年	泰国用（2010）第 0539 号	泰和县城龙江新区	作价出资	商住	72,867.00	23,849.37	评估法	0.33	否	否	合法合规	0.00	0.00
43	政府注入	2010 年	泰国用（2010）第 0536 号	泰和县城龙江新区	作价出资	商住	29,800.00	8,144.34	评估法	0.27	否	否	合法合规	0.00	0.00
44	政府注入	2010 年	泰国用（2010）第 0535 号	泰和县城龙江新区	作价出资	商住	52,127.00	15,658.95	评估法	0.30	否	否	合法合规	0.00	0.00
45	政府注入	2021 年	吉州国用（2013）第 I-1865 号	疾控中心地块办公楼	划拨	公共服务	10,003.64	1,520.55	评估入账	0.15	无	否	合法合规	无	0
45	成立时土地使用权资本溢价	2009 年	-	-	-	-	-	30,034.86	评估法	-	-	-	合法合规	-	-
合计		-	-	-	-	-	2,487,795.64	1,074,651.95	-	0.44	-	-	-	0.00	0.00

发行人不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

（四）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量明细如下：

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	29,773.82	57,558.94	116,588.57
收到的税费返还	1,520.57	312.17	5.12
收到其他与经营活动有关的现金	207,367.78	254,377.19	229,210.68
经营活动现金流入小计	238,662.17	312,248.30	345,804.37
购买商品、接受劳务支付的现金	59,699.79	88,152.75	159,009.89
支付给职工以及为职工支付的现金	7,511.50	8,276.03	4,584.99
支付的各项税费	2,501.91	3,400.57	7,536.02
支付其他与经营活动有关的现金	73,332.54	158,979.90	166,971.69
经营活动现金流出小计	143,045.73	258,809.26	338,102.58
经营活动产生的现金流量净额	95,616.44	53,439.04	7,701.79
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	169.62	5,000.00
取得投资收益收到的现金	1,394.23	869.02	121.1
收到其他与投资活动有关的现金	1,697.87	926.62	300.31
投资活动现金流入小计	3,092.10	1,965.25	5,421.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,992.52	89,760.06	103,314.27
投资支付的现金	24,349.96	4,042.58	3,029.00
支付其他与投资活动有关的现金	89.8	1,133.61	52,204.22
投资活动现金流出小计	66,432.28	94,936.25	158,547.49
投资活动产生的现金流量净额	-63,340.18	-92,970.99	-153,126.08
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7.00	4,397.08	15,745.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7.00	-	-
取得借款收到的现金	343,703.83	304,270.70	443,135.09
收到其他与筹资活动有关的现金	19,160.30	-	-
筹资活动现金流入小计	362,871.13	308,667.78	458,880.09
偿还债务支付的现金	375,916.59	251,768.85	382,391.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,273.47	66,513.40	75,598.32
支付其他与筹资活动有关的现金	358.9	38.89	36.98
筹资活动现金流出小计	427,548.96	318,321.14	458,026.32

筹资活动产生的现金流量净额	-64,677.83	-9,653.36	853.77
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-32,401.57	-49,185.32	-144,570.53

（1）经营活动现金流量分析

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 7,701.79 万元、53,439.04 万元和 95,616.44 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额保持净流入。发行人经营活动产生的现金流入主要为公司收到的往来款回款、业务回款及吉安市财政局相关项目款项等形成的现金流入。

1) 销售商品、提供劳务收到的现金

最近两年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 116,588.57 万元、57,558.94 万元和 29,773.82 万元。2024 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金与 2023 年度相比减少 50.63%，主要是营业收入减少所致。

2) 购买商品、接受劳务支付的现金

最近两年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 159,009.89 万元、88,152.75 万元和 59,699.79 万元。2024 年度，发行人购买商品、接受劳务支付的现金较 2023 年度减少 44.56%，与公司营业收入同步减少。

3) 支付其他与经营活动有关的现金

最近两年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 166,971.69 万元、158,979.90 万元和 73,332.54 万元。2024 年度，发行人支付其他与经营活动有关现金较 2023 年度减少 4.79%，变化幅度不大。

（2）投资活动现金流量分析

最近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-153,126.08 万元、-92,970.99 万元和-63,340.18 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额呈净流出。投资活动产生的现金流出主要为发行人购建固定资产、无形资产和

其他长期资产支付的现金支出。

1) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

最近两年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 103,314.27 万元、89,760.06 万元和 41,992.52 万元。2024 年度，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较 2023 年度减少 13,554.21 万元，降幅 13.12%，主要是工程投入减少所致。

(3) 筹资活动现金流量分析

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别 853.77 万元、-9,653.36 万元和 -64,677.83 万元。

1) 取得借款收到的现金

最近两年及一期，发行人取得借款收到的现金分别为 443,135.09 万元、304,270.70 万元和 343,703.83 万元。2024 年度，发行人取得借款收到的现金较 2023 年度减少 138,864.39 万元，主要原因是发行人当年新增借款减少所致。

2) 收到其他与筹资活动有关的现金

最近两年及一期，发行人收到其他与筹资活动有关的现金分别为万元、0.00 万元、0.00 万元和 19,160.30 万元，2025 年三季度该现金流主要为子公司收到政府拨入的项目资本金。

3) 偿还债务支付的现金

最近两年及一期，发行人偿还债务支付的现金分别为 382,391.02 万元、251,768.85 万元和 375,916.59 万元。2024 年度，发行人偿还债务支付的现金较 2023 年度减少 130,622.17 万元，减少幅度为 34.16%，主要是当期债务减少所致。

(五) 偿债能力分析

(1) 主要偿债能力指标

最近两年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动比率	3.94	4.28	5.28
速动比率	1.26	1.39	1.76
资产负债率（%）	51.14%	50.77%	51.74%
项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
EBITDA（万元）	-	23,747.59	29,868.95
EBITDA 利息保障倍数	-	0.93	0.56

从短期偿债指标来看，最近两年及一期末，发行人流动比率分别为 5.28、4.28 和 3.94，速动比率分别为 1.76、1.39 和 1.26，发行人流动比率及速动比率均处于较高水平。

从长期偿债指标来看，最近两年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 51.74%、50.77%和 51.14%。与同行业相比，发行人资产负债率处于较低水平。

（2）融资渠道情况

发行人资信情况较好，与银行等金融机构建立了长期稳定的信贷业务关系。截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径获得主要金融机构授信额度共计约 236.94 亿元，其中已使用授信额度 164.41 亿元，未使用授信额度为 72.53 亿元。

（六）盈利能力分析

最近两年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	49,849.87	73,124.03	114,898.78
营业收入	49,849.87	73,124.03	114,898.78
营业总成本	60,029.47	79,661.24	126,660.66
营业成本	39,880.67	58,328.46	106,082.41
税金及附加	1,580.15	1,643.50	1,625.45
销售费用	334.33	474.85	4,029.21
管理费用	10,781.68	13,622.00	13,797.40
研发费用	332.42	824.93	972.51
财务费用	7,120.23	4,767.50	153.67
其中：利息费用	8,037.02	5,701.21	3,306.45
减：利息收入	928.38	952.94	3,185.96

加：其他收益	7,726.88	16,254.67	20,311.46
投资净收益	313.90	1,573.12	1,875.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,880.62	-
公允价值变动净收益	-	-2,911.45	-1,000.00
信用减值损失	7,976.29	-104.99	-1,662.17
资产处置收益	0.55	-	-
营业利润	5,838.02	8,274.13	7,763.00
加：营业外收入	30.11	27.55	108.2
减：营业外支出	222.90	416.10	2,053.60
利润总额	5,645.23	7,885.58	5,817.60
减：所得税	203.57	4,261.37	1,990.76
净利润	5,441.66	3,624.20	3,826.84
持续经营净利润	5,441.66	3,624.20	3,826.84
终止经营净利润	-	-	-
减：少数股东损益	-89.98	17.21	-2,626.61
归属于母公司所有者的净利润	5,531.64	3,607.00	6,453.46

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 114,898.78 万元、73,124.03 万元和 49,849.87 万元，净利润分别为 3,826.84 万元、3,624.20 万元和 5,441.66 万元。

（1）营业收入分析

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 114,898.78 万元、73,124.03 万元和 49,849.87 万元。2024 年度，发行人营业收入大幅度下降主要原因是受商品房销售业务受房地产市场下行影响，销售收入锐减。

（2）营业成本分析

最近两年及一期，发行人营业成本分别为 106,082.41 万元、58,328.46 万元和 39,880.67 万元。近两年，发行人营业成本的变动与营业收入的变动基本保持一致。

（3）营业利润与净利润分析

最近两年及一期，发行人营业利润分别为 7,763.00 万元、8,274.13 万元和 5,838.02 万元，净利润分别为 3,826.84 万元、3,624.20 万元和 5,441.66 万元。2023-2024 年，发行人净利润分别为 3,826.84 万元、3,624.20 万元，归属母公司

所有者净利润分别为 6,453.46 万元、3,607.00 万元。2024 年度，发行人归属母公司所有者净利润大幅度下降的原因是 2024 年度土地整理开发业务、房屋销售业务较 2023 年度毛利润大幅度下降。

（4）期间费用分析

最近两年及一期，发行人期间费用构成情况如下表所示：

单位：万元

期间费用	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售费用	334.33	474.85	4,029.21
管理费用	10,781.68	13,622.00	13,797.40
财务费用	7,120.23	4,767.50	153.67
合计	18,236.24	18,864.35	17,980.28

1) 销售费用

最近两年及一期，发行人销售费用分别为 4,029.21 万元、474.85 万元和 334.33 万元。2024 年度，发行人销售费用较 2023 年度大幅减少的原因是吉安旅游投资发展有限公司划出合并报表范围。

2) 管理费用

最近两年及一期，发行人管理费用分别为 13,797.40 万元、13,622.00 万元和 10,781.68 万元。2024 年度，发行人管理费用与 2023 年度相比变化较小。

3) 财务费用

最近两年及一期，发行人财务费用分别为 153.67 万元、4,767.50 万元和 7,120.23 万元。2024 年度，发行人财务费用与 2023 年度相比变化较大的原因是 2024 年度随着井冈山碧溪标准厂房等在建工程项目完工，资本化利息减少。

（5）其他收益

最近两年及一期，发行人其他收益分别为 20,311.46 万元、16,254.67 万元和 7,726.88 万元，主要为政府补助，发行人收到的政府补助具备可持续性。

（6）公允价值变动净收益

最近两年及一期，发行人公允价值变动净收益金额分别为-1,000.00 万元、-2,911.45 万元和 0.00 万元。2023 年度，发行人公允价值变动净收益-1,000.00 万元为其他非流动金融资产公允价值的变动，具体为发行人子公司投资的江西润恩汉世纪股权投资企业（有限合伙）注销，计提减值。2024 年度，发行人公允价值变动净收益-2,911.45 万元公允价值计量的投资性房地产损失。

（7）信用减值损失（负号为损失）

最近两年及一期，发行人信用减值损失分别为-1,662.17 万元、-104.99 万元和 7,976.29 万元，2025 年三季度，发行人信用减值损失大额为正的原因是江西中汇富实业有限公司以资抵债，冲回信用资产减值损失。

（七）营运能力分析

最近两年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
应收账款周转率	0.12	0.17	0.29
存货周转率	0.02	0.03	0.07

最近两年及一期，发行人存货周转率处于较低水平，主要是由于发行人存货金额较大，发行人从事的基础设施建设业务具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，因此存货周转率较低，符合发行人所处的行业特点。

（八）关联交易

1、关联交易情况

（1）关联交易原则

发行人关联交易遵循独立核算的原则和遵循公开、公平、合理、平等的原则。

2）关联交易方

a、发行人控股股东与实际控制人

请参见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“三、发行人的股权结构”之“（二）控股股东和实际控制人情况”。

b、发行人子公司、联营及合营企业

请参见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”。

c、发行人的董事、审计委员会和高级管理人员

请参见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“六、董事、审计委员会、高级管理人员的基本情况”。

2、关联方定价政策

发行人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，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。

3、关联方交易

除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，无任何其他需要披露的关联交易事项。

近两年末，发行人与关联方的应收款项情况如下：

单位：万元

项目名称	2024 年末余额		2023 年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
吉安市鑫诚实业有限公司	3,158.83	3,158.83	3,158.83	3,158.83
小计	3,158.83	3,158.83	3,158.83	3,158.83
其他应收款：				
吉安市青原区新庐陵小额贷款股份有限公司	221.42	221.42	221.42	221.42
吉安市吉州区银丰小额贷款股份有限公司	-	-	200.00	200.00
江西中汇富实业有限公司	8,028.35	8,028.35	8,028.35	7,902.32
小计	8,249.77	8,249.77	8,449.77	8,323.74

近两年末，发行人与关联方的应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	2024 年末余额		2023 年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应付账款：				
吉安市路家置业发展有限公司	-	-	8,037.71	-
小计	-	-	8,037.71	-

4、关联方担保

截至 2025 年 9 月末，吉安新庐陵与关联方担保余额为 88,918.80 万元，具体明细如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人为关联方担保明细

单位：万元

序号	被担保人	担保期限	担保余额	担保是否履行完毕
1	吉安市路家置业发展有限公司	2020.04.30-2044.12.29	85,306.80	否
2	吉安市建巢远大建筑工业有限公司	2023.05.12-2025.05.12	1,462.00	否
3	吉安市建巢远大建筑工业有限公司	2023.12.26-2026.12.26	2,150.00	否
合计	-	-	88,918.80	-

（九）对外担保

截至 2025 年 9 月末，担保余额为 295,134.30 万元，担保余额占 2025 年 9 月末合并口径净资产的 12.62%，占 2025 年 9 月末合并口径总资产的 6.17%，具体明细如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保期限	借款银行	担保余额	担保方式
1	吉安市高铁新区投资有限公司	2018/6/28-2038/6/27	农发行	75,408.00	保证担保
2	吉安市高铁新区投资有限公司	2018/9/27-2033/9/26	农发行	75,400.00	保证担保
3	江西青原山旅游发展有限公司	2019/8/8-2033/8/7	农发行	19,000.00	保证担保
4	吉安市路家置业发展有限公司	2020/4/30-2044/12/29	国开行	85,306.80	保证担保
5	江西省吉安市建筑安装工程总公司	2020/9/15-2034/9/13	中国银行	23,067.50	保证担保
6	吉安市旅游投资发展有限公司	2019/12/18-2036/12/17	农业银行	13,340.00	保证担保
7	吉安市建巢远大建筑工业有限公司	2023/5/12-2025/5/12	上饶银行	1,462.00	保证担保
8	吉安市建巢远大建筑工业有限公司	2023/12/26-2026/12/26	赣州银行	2,150.00	保证担保

合计				295,134.30
----	--	--	--	------------

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，发行人及合并报表子公司不存在重大未决诉讼案件

（1）发行人已全额计提坏账准备的对外拆借资金相关情况如下：

截至 2024 年末，单项计提坏账准备的其他应收款情况：

单位：万元、%

其他应收款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
江西井冈园林实业发展有限公司	2,998.30	2,998.30	100.00%	账龄较长、预计无法收回
吉安市恒源泰房地产开发有限公司	1,120.35	1,120.35	100.00%	账龄较长、预计无法收回
江西上善若水投资发展有限公司	1,800.00	1,800.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
江西天华实业有限公司	1,344.68	1,344.68	100.00%	账龄较长、预计无法收回
六星（吉安）科技孵化园发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
吉安市青原区新庐陵小额贷款股份有限公司	221.42	221.42	100.00%	账龄较长、预计无法收回
江西天人生物控股有限公司	3,795.55	3,795.55	100.00%	账龄较长、预计无法收回
吉安市吉绿农林投资有限公司	7,000.00	7,000.00	100.00%	账龄较长
江西中汇富实业有限公司	8,028.35	8,028.35	100.00%	对方资金周转困难，预计可收回性较低
江西天人生态股份有限公司	348.00	348.00	100.00%	账龄较长
江西超越物资有限公司	480.20	480.20	100.00%	账龄较长
合计	28,136.85	28,136.85	100.00%	

截至 2024 年末，发行人对吉安市恒源泰房地产开发有限公司、吉州银丰小额贷款有限公司、江西井冈园林实业发展有限公司等 11 家企业的其他应收款共计 28,136.85 万元均已全额计提坏账准备。上述 11 笔其他应收账款均为对外资金拆借，发行人向民营企业资金拆借的主要背景是 2013 年至 2017 年基于吉安市支持地方民营企业发展，壮大民营经济的政策安排。

1) 江西井冈园林实业发展有限公司

截至 2024 年末，发行人对江西井冈园林实业发展有限公司的其他应收款账面余额为 2,998.30 万元，已全额计提坏账准备，坏账计提充分。发行人已于

2017 年对将江西井冈园林实业发展有限公司提起诉讼，判决发行人胜诉，目前处于执行阶段。根据江西省吉安市中级人民法院民事判决书（（2017）赣 08 民初 135 号），发行人对江西井冈山园林实业发展有限公司所有的林权证号为安府林证字[2013]第 0905020001\0905060001 号的林权、弋阳西县龙腾碳酸钙有限公司所有的房产折价或者拍卖、变得的价款享有优先受偿权。目前，相关产权已挂网拍卖，预计通过拍卖所得清偿债务，预计对公司的偿债能力影响较小。

2) 吉安市恒源泰房地产开发有限公司

截至 2022 年末，发行人对吉安市恒源泰房地产开发有限公司的其他应收款账面余额为 1,120.35 万元，已全额计提坏账准备。发行人对吉安市恒源泰房地产开发有限公司的诉讼已于 2021 年 12 月终止执行。目前该笔款项已全额计提坏账准备，且发行人正积极寻找吉安市恒源泰房地产开发有限公司可被执行的财产线索，预计对发行人偿债能力影响较小。

3) 江西上善若水投资发展有限公司

截至 2024 年末，发行人对江西上善若水投资发展有限公司的其他应收款账面余额为 1,800.00 万元，已全额计提坏账准备。发行人对江西天人生物控股有限公司的诉讼已于 2019 年 5 月终止执行。目前该笔款项已全额计提坏账准备，且发行人正积极寻找江西上善若水投资发展有限公司可被执行的财产线索，预计对发行人偿债能力影响较小。

4) 江西天华实业有限公司

截至 2024 年末，发行人对江西天华实业有限公司的其他应收款账面余额为 1,344.68 万元，已全额计提坏账准备。发行人对江西天华实业有限公司的诉讼已于 2020 年 9 月终止执行。目前该笔款项已全额计提坏账准备，且发行人正积极寻找江西天华实业有限公司可被执行的财产线索，预计对发行人偿债能力影响较小。

5) 六星（吉安）科技孵化园发展有限公司

截至 2024 年末，发行人对六星（吉安）科技孵化园发展有限公司的其他应收款账面余额为 1,000.00 万元，已全额计提坏账准备。发行人对六星（吉安）科技孵化园发展有限公司的诉讼已于 2019 年 12 月终止执行。六星（吉安）科技孵化园发展有限公司已破产，预计回收可能性较小，目前该笔款项已全额计提坏账准备，预计对发行人偿债能力影响较小。

6) 青原区新庐陵小额贷款股份有限公司

截至 2024 年末，发行人对青原区新庐陵小额贷款股份有限公司的其他应收款账面余额为 221.42 万元，已全额计提坏账准备。发行人已对青原区新庐陵小额贷款股份有限公司提起诉讼，发行人胜诉，诉讼处于执行阶段。目前已查封青原区新庐陵小额贷款股份有限公司部分资产，预计后续通过资产处置进行偿还，且该笔款项已全额计提坏账准备，预计对发行人偿债能力影响较小。

7) 江西天人生物控股有限公司

截至 2024 年末，发行人对江西天人生物控股有限公司的其他应收款账面余额为 3,795.55 万元，已全额计提坏账准备。发行人对江西天人生物控股有限公司的诉讼已于 2019 年 12 月终止执行。目前该笔款项已全额计提坏账准备，且发行人正积极寻找江西天人生物控股有限公司可被执行的财产线索，预计对发行人偿债能力影响较小。

8) 吉安市吉绿农林投资有限公司

截至 2024 年末，发行人对吉安市吉绿农林投资有限公司应收账款账面余额为 7,000.00 万元已全额计提坏账准备。发行人对该主体的资金拆借金额为 14,000 万元，吉绿农林投资有限公司已于 2024 年归还 7,000 万元，剩余 7,000 万元已全额计提坏账准备，且发行人正积极沟通回款事项，预计对发行人偿债能力影响较小。

9) 江西中汇富实业有限公司

发行人对江西中汇富实业有限公司的往来款主要为支持其业务经营的周转款，截至 2024 年末，发行人对江西中汇富实业有限公司借款的账面余额为

8,028.35 万元，已全额计提坏账准备。江西中汇富实业有限公司为发行人主要的联营企业之一，但因经营不善无法还款，发行人已对其提起诉讼，吉安市中级人民法院已判决发行人胜诉，目前处于执行阶段，未来可能处置资产方式回款，因此未全额计提坏账准备。根据《吉安市人民法院民事判决书判决书（2020）赣 08 民初 6 号》，江西中汇富实业有限公司、江西超越物资有限公司均有偿还义务，另外还有坐落在吉州区吉州大道 A22-2-1、A22-1 地块穗华二期（穗华、玖隆嘉园）41 栋不动产折价或拍卖，该抵押物市场评估价值为 11,347.05 万元。截至目前，该公司已通过以资抵债的形式偿还金额 7,794.78 万元，剩余待偿还金额为 252.06 万元，已全额计提坏账准备，预计对发行人偿债能力影响较小。

10) 江西天人生态股份有限公司

截至 2024 年末，发行人对江西天人生态股份有限公司的其他应收款账面余额为 348.00 万元，已全额计提坏账准备。发行人已对江西天人生态股份有限公司诉讼，发行人胜诉，目前江西天人生态股份有限公司已破产，预计回收可能性较小，目前该笔款项已全额计提坏账准，预计对发行人偿债能力影响较小。

11) 江西超越物资有限公司

截至 2024 年末，发行人对江西超越物资有限公司的其他应收款账面余额为 480.20 万元，已全额计提坏账准备。江西超越物资有限公司资金周转困难，预计回收可能性较低，目前该笔款项已全额计提坏账准，预计对发行人偿债能力影响较小。

（十一）受限资产

截至 2025 年 9 月末，发行人所有权受到限制的资产余额合计为 175,800.41 万元，占 2025 年 9 月末合并口径净资产的 7.52%，占 2025 年 9 月末合并口径总资产的 3.67%，主要为是担保抵押物。

表 截至 2025 年 9 月末发行人所有权受到限制的资产表

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
-----	--------	------

货币资金	15,595.36	风险准备金、定期存单、受监管资金
投资性房地产	156,285.03	用于抵押借款
无形资产	3,920.02	用于抵押借款
合 计	175,800.41	/

截至 2025 年 9 月末，其他可能导致发行人资产受限的情况如下：

（1）2017 年 9 月 26 日，发行人与中国农业发展银行吉安市吉州区支行签署《权利质押合同》（36080201-2017 年吉州（质）字 0003 号），发行人将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项下的 104,705.68 万元应收账款质押给中国农业发展银行吉安市吉州区支行，担保的主债权本金 6 亿元，应收账款到期日为自首次登记之日起 20 年。

（2）2018 年 5 月 21 日，发行人与中国建设银行股份有限公司吉安市分行签署《应收账款质押合同》（建赣庐质 2018-005 号），发行人将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项下的 104,705.68 万元应收账款质押给中国建设银行吉安市分行，担保的主债权本金 5.8 亿元，应收账款到期日为 2037 年 6 月。

（3）2022 年 9 月 30 日，发行人与中国工商银行股份有限公司吉安阳明路支行、中国银行股份有限公司吉安分行签署《质押合同》（2022 年工银赣银团吉（质）字 001 号），发行人将吉安市智慧城市建设项目（一期）吉安市中心城区 10 个智慧停车场共 1578 个停车位和道路登 11531 个路内停车泊位的收费权和该项目云数据存储管理收入及数据应用收入收费权质押贷款。

（4）2025 年 3 月 11 日，发行人与国家开发银行江西省分行签署，发行人将吉安市新庐陵投资发展有限公司依法享有的吉安市赣江栏杆生态环境综合治理项目相关的停车位出租收入、广告位收入等权益和吉安市新庐陵投资发展有限公司合法享有的应收款进行质押贷款，担保的主债权金额为 2.0 亿元。

截至本募集说明书签署日，除上述已披露的受限资产及未来收益权质押外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）出具的《吉安市新庐陵投资发展有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，债券信用等级为AA+。评级报告显示：“该等评级表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低”。但如果发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致发行人主体信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

（二）评级报告的主要内容

1、评级观点

中证鹏元认为，吉安市红色基因浓厚，电子信息产业及工业园区带动吉安市经济较快增长，为吉安市新庐陵投资发展有限公司（以下简称“新庐陵”或“公司”）提供了较好的外部运营环境；公司作为吉安市重要的基础设施建设主体，负责吉安市重大基础设施建设与土地整理业务，并被授权开展部分特许经营权在内的经营性业务；2023年吉安市政府将负责吉安市保障房、安置房建设的主要建设主体吉安市家庐陵投资开发有限公司（以下简称“家庐陵”）的全部股权无偿划转至公司，大幅提升了公司的综合实力，使公司的平台地位进一步提高。但中证鹏元也关注到，公司整体资产流动性较弱，面临较大的债务和资金压力，房地产项目存在一定去化压力，并面临一定的或有负债风险。

2、优势

（1）吉安市红色基因浓厚，依托园区经济重点发展电子信息产业。吉安市是中国革命摇篮井冈山的所在地，在中央支持革命老区振兴发展下享有一定政策倾斜；其以电子信息为首位产业，着力发展园区经济，工业发展情况较好。2025年吉安市实现GDP3,105.7亿元，同比增长5.7%，经济增长持续表现较好。

（2）**公司为吉安市重要的基础设施建设主体，政府性业务具有可持续性。**公司为吉安市重要的基础设施建设主体，主要负责吉安市重大基础设施建设、土地整理、保障房建设等业务，项目已投资及拟开发土地规模较大，业务范围广，业务持续性较好，并经政府授权开展停车场、城市云等一系列多元化的特许经营业务。

（3）**公司获得的外部支持力度较大。**近年吉安市政府在政府补贴及资产划转方面持续给予公司较大力度的支持，其中2023年吉安市政府将负责吉安市保障房、安置房的主要建设主体家庐陵的全部股权无偿划转至公司，大幅提升了公司平台地位，拓宽了公司的业务范围，增加了公司在基础设施代建方面的业务规模与持续性，增强了公司资产规模与综合实力。

3、关注

（1）**公司资产流动性较弱，其中基建类项目结算及回款受制于政府统筹安排。**公司以基础设施建设、保障房代建和土地整理为主要业务，存货主要为基建类项目投入成本及土地，应收款项的对象主要为政府单位，上述资产占总资产的比重超过六成，项目结算及回款进展依赖政府资金安排，资产变现及应收款项回收进度不确定。

（2）**公司面临较大的债务和资金压力。**公司总债务规模较大，且偿债能力指标表现不佳，2024年现金短期债务比和EBITDA利息保障倍数分别为0.73、0.93，货币资金难以覆盖短期债务且盈利对利息的覆盖能力不足。其次，公司在建自营项目较多，尚需投入的资金需求较大，将加剧资金支出压力，推升对外融资需求。

（3）**公司房地产项目存在一定去化压力。**公司主要在售的商品房为水木清华项目，项目总投资金额较大，于2023年完工开始交付，截至2025年9月末销售及回款进度约仅为50%，整体去化情况不佳，后续需持续关注当地房地产市场景气度对项目回款的影响。

（4）**公司面临一定的或有负债风险。**公司对外担保规模较大，担保对象均为国有企业，均无反担保措施，公司面临一定的或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

在本期债券存续期内，中证鹏元将根据监管部门规定出具定期跟踪评级报告。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，中证鹏元将披露其原因，并说明跟踪评级结果的计划公布时间。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

（四）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2026-2-14	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2025-06-27	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2025-05-28	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2025-01-17	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2024-06-27	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2024-04-16	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2023-06-28	AA+	稳定	调高	中证鹏元
2023-02-28	AA	稳定	维持	中证鹏元

2023年6月28日，中证鹏元上调发行人主体评级至AA+，中证鹏元上调

主体评级基于：电子信息产业及工业园区带动吉安市经济较快增长，为区域平台优化升级提供良好支持的同时，也为吉安市新庐陵投资发展有限公司提供了较好的外部运营环境；公司作为吉安市重要的基础设施投融资建设主体，负责吉安市重大基础设施建设与土地整理业务，并被授权开展一系列特许经营业务；2023 年吉安市政府将负责吉安市保障房、安置房的主要建设主体吉安市家庐陵投资开发有限公司的全部股权无偿划转至公司，拓宽了公司的业务范围，增加了公司在基础设施代建方面的业务规模与持续性，增强了公司资产规模与综合实力，使公司的平台地位进一步提高；吉安市政府持续向公司注入资产、给予财政补贴，能够有效提升公司的资本实力与利润水平；同时中证鹏元也关注到公司整体资产流动性较弱，主要业务回款进度受政府规划安排影响较大，项目支出压力较大，面临或有负债风险等风险因素。

本次主体信用等级调整不会对公司偿债能力产生不利影响。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径获得主要金融机构授信额度共计约 236.94 亿元，其中已使用授信额度 164.41 亿元，未使用授信额度为 72.53 亿元。截至 2025 年 9 月末，发行人授信明细表如下：

单位：万元

序号	银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	工商银行	620,100.00	487,831.79	132,268.21
2	中国银行	102,000.00	54,826.88	47,173.12
3	邮政储蓄银行	20,000.00	-	20,000.00
4	农业银行	99,800.00	83,448.00	16,352.00
5	赣州银行	20,000.00	15,000.00	5,000.00
6	农发行	60,000.00	18,810.00	41,190.00
7	交通银行	59,000.00	46,447.60	12,552.40
8	光大银行	15,000.00	-	15,000.00
9	华夏银行	35,900.00	32,900.00	3,000.00
10	浦发银行	115,900.00	109,650.00	6,250.00
11	民生银行	100,000.00	5,000.00	95,000.00
12	建设银行	268,990.00	254,553.00	14,437.00

13	江西银行	137,390.00	61,890.00	75,500.00
14	国开行	622,836.00	390,948.39	231,887.61
15	兴业银行	24,000.00	24,000.00	-
16	九江银行	46,500.00	38,500.00	8,000.00
17	中信银行	5,000.00	5,000.00	-
18	农商行	4,990.00	4,490.00	500.00
19	北京银行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
20	上饶银行	2,000.00	1,800.00	200.00
	合计	2,369,406.00	1,644,095.66	725,310.34

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 51.53 亿元，明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 新庐 01	2023-04-21	2026-04-25	2028-4-25	3+2	12.00	4.65	12.00
	公司债小计	-	-	-	-	12.00	-	12.00
2	21 新庐陵绿色债	2021-03-18	2025-03-19	2028-03-19	4+3	10.00	2.30	6.00
3	21 家庐陵债	2021-04-27	-	2026-04-29	5	12.00	5.30	4.80
	企业债小计	-	-	-	-	22.00	-	10.80
4	24 新庐陵 MTN001	2024-04-25	-	2027-04-25	3.00	8.73	2.64	8.73
5	25 新庐陵 MTN001	2025-03-04	-	2028-03-04	3	10.00	2.47	10.00
6	25 新庐陵 MTN002	2025-06-09	-	2028-06-09	3	10.00	2.07	10.00
	非金融企业债务融资工具小计	-	-	-	-	28.73	-	28.73
	合计	-	-	-	-	62.73	-	51.53

上述债券在报告期内均正常兑付本金和利息，发行人不存在延期支付债券利息和偿还本金的违约情形。

2.截至募集说明书出具日，发行人不存在可续期债和海外债券。

3.截至募集说明书出具日，除本次公司债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

第七节 增信机制

本期债券无增信措施。

第八节 税项

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

投资者所应缴纳税项，与本期债券的各项支付均不构成抵销。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任，敬请投资者关注相关税收风险。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要缴纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额；金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业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 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵扣

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、发行人债券信息披露承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露管理制度主要内容

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司对未公开的信息应采取严格保密措施，严控知情人范围。信息知情人员应严格按照公司关于内幕信息管理制度的规定进行登记。信息知情人员的范围以登记为准。信息知情人对其获知的未公开的重大信息负有保密义务，不得擅自以任何形式对外披露。

2、公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露未公开的信息。公司应采取必要的措施（包括但不限于签署保密协议等）在信息公开披露前将信息知情者控制在最小范围内。

3、公司有必要通过业绩说明会、媒体通气会、路演活动等进行外部沟通时，相关人员应确保互动可控，不得向媒体、投资者提供未公开的信息。

4、公司有必要进行商务洽谈、对外融资时，因特殊情况需要对外提供内幕信息，应当与对方签署保密协议，防止信息泄露。

5、临时报告（重大事项）的编制与呈报流程：

1) 信息披露相关责任人应在知悉公司发生本制度规定的重大事项，第一时间报信息披露事务管理部门，并提供相关信息和资料。信息披露事务管理部门根据重大事项具体情况可要求信息披露相关责任人员补充完整信息和资料。信息披露相关责任人应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

2) 临时报告文件由信息披露管理事务部门组织草拟，经公司相关部门负责

人、分管公司领导审核后，报公司董事长审批通过后予以披露，必要时可经董事会审议通过后予以披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司董事、高级管理人或者具有同等职责的人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。

2、信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要负责人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

3、公司融资部是公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作。

3、信息披露事务负责人在信息披露中的职责：

1) 作为公司与投资者的指定联络人，负责组织相关人员完成和递交主承销商要求的文件；

2) 及时掌握国家对公司施行的法律、法规和交易商协会对公司信息披露工作的要求；

3) 接受投资者问询，维护投资者关系；

4) 有权参加董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；

5) 负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司信息披露义务人为全体董事、监事、高级管理人员和各部门、各子公司和参股公司的主要负责人；公司控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东和公司关联人（包括关联法人、关联自然人和视同为公司关联人）亦应承担相应的信息披露义务。任何机构及个人不得干预信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门按照有关法律、法规及规则的要求披露信息。

2、董事会和董事在信息披露中的职责：

1) 董事会和全体董事应当配合信息披露事务负责人信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

2) 董事会建立有效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；

3) 董事会应当定期对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行自查，发现问题的，应当及时改正；

4) 全体董事应当勤勉尽责，了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所要的资料；关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

5) 全体董事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

6) 非经董事会书面授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布公司未经公开披露的信息。

2、监事会和监事在信息披露中的职责：

1) 监事会和全体监事应当配合信息披露事务责任人信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

2) 监事会建立高效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；

3) 监事会及全体监事应当勤勉尽责、关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

4) 全体监事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

5) 监事会应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为及公司信息披露事务管理制度的制定和实施进行监督，持续关注公司信息披露情况；

6) 董事会需对外披露信息时，应将拟披露的监事会决议及说明披露事项的相关附件，交由信息披露事务负责人办理具体的披露事务。监事会以及监事个

人不得对外披露非监事会职权范围内公司未经公开披露的信息。

3、公司高级管理人员在信息披露中的职责：

1) 公司高级管理人员应当配合信息披露事务负责人信息披露相关工作，并为信息披露事务管理人员及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

2) 公司高级管理人员应当建立有效机制，确保信息披露责任人能够第一时间获悉公司重大信息；

3) 高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证相关信息在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

4) 公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

5) 公司高级管理人员应当定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息，保证报告的真实、及时和完整，并承担相应责任；

6) 非经董事会书面授权，公司高级管理人员个人不得代表公司或董事会对外发布公司未经公开披露过的信息。

4、公司各部门、各下属子公司的主要负责人为重大信息汇报工作的责任人，应当督促本部门或公司严格执行本制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息通报给信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门。

公司各部门、各下属子公司应当指定专人作为指定联络人，负责向信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门告知相关信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告的编制与报批流程：

1) 职能部门负责提供所需基础材料、部门负责人、公司分管领导依次审签；

2) 信息披露事务管理部门负责汇编披露信息草案，送审公司董事长审批，年度报告及审计报告应提请董事会审议批准；

3) 召开董事会会议审议批准披露信息时，应由董事、高级管理人员对披露

信息签署书面意见；

4) 信息披露事务管理部门负责将经批准通过的披露信息对外披露。

2、临时报告（重大事项）的编制与呈报流程：

1) 信息披露相关责任人应在知悉公司发生本制度规定的重大事项，第一时间报信息披露事务管理部门，并提供相关信息和资料。信息披露事务管理部门根据重大事项具体情况可要求信息披露相关责任人员补充完整信息和资料。信息披露相关责任人应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

2) 临时报告文件由信息披露管理事务部门组织草拟，经公司相关部门负责人、分管公司领导审核后，报公司董事长审批通过后予以披露，必要时可经董事会审议通过后予以披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。

子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

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

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，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。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，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。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期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。发行人报告期末货币资金余额及受限情况详见“第五节 财务会计信息”之“六、管理层讨论与分析”之“（一）资产结构分析”之“（1）货币资金”。

发行人承诺：在本期债券每次付息、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%；在本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%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：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。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。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。

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%。

4、当发行人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履行本期债券本金、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。

5、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。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，应依据《受托管理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取后续偿债措施，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）重组或者破产的安排。

二、救济措施

1、如发行人违反“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.按照本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应

推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

5、发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成违约事件第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（二）违约责任免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

为规范吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人（以下简称“债券持有人”）会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《管理办法》及相关法律文件的规定制定《债券持有人会议规则》。

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本期债券中的任一期；若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，

债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 《债券持有人会议规则》中使用的词语与《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、

合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集

会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二） 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、□保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三） 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规

则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二） 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人

偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外；

【宽限期】当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

8.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照《债券持有人会议规则》2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

中信证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任中信证券，并接受受托管理人的监督。发行人与中信证券签订《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》，投资者认购本期债券视作同意该《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

1、债券受托管理人基本情况

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系人：陈贺、蔡志云

联系电话：010-60836978

传真：010-60833504

2、受托管理协议签订情况

2025 年 8 月，发行人与中信证券签订了《债券受托管理协议》。

3、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，本期债券受托管理人中信证券与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本期债券的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

如在本期债券存续期内与债券持有人发生利益冲突，中信证券应及时书面告知发行人及债券持有人会议，由债券持有人会议审议是否应当更换债券受托管理人。

二、受托管理协议的主要内容

1、受托管理事项

(1) 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本

期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。发行人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本期债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

（2）在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（3）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

2、发行人的权利、职责和义务

（1）发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

（2）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

（3）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、

存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前,专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定,如发行人拟变更募集资金的用途,应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定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的,发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配,保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时,应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求,按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户(若涉及)的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的,募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

(4) 本期债券存续期内,发行人应当根据法律法规,及时、公平地履行信息披露义务,确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(5) 本期债券存续期内,发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项,发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人,配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料,根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果,其中第(一)到(三十一)项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告,说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）发行人发生重大资产报废；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；
- （十）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；
- （十一）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发行人成立债权人委员会的；
- （十二）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；
- （十六）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）发行人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公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、

董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）发行人在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（二十一）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）发行人 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10% 的；

（二十三）发行人名称或者注册地址变更；

（二十四）发行人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）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，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）发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（三十）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条

款、构成持有人会议召开事由的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其合并范围内子公司债务情况、发行人或其重要子公司公司主体或股权结构重大事项、公司治理情况重大事项等其他重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

发行人应按月向受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

- （6）发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券

受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

（7）债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向债券受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

（8）预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知债券受托管理人，并按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：1）申请人提供物的担保或现金担保；2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：1）不向股东分配利润；2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4）主要责任人不得调离。

（9）发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：1）部分偿付及其安排；2）全部偿付措施及其实现期限；3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满

足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

（10）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人周丽丽（职务：融资部专员，联系方式：0796-8295806）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

（11）受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

（12）在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行

人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

（13）发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

（14）发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和 2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

（15）发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或 2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或 3）该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 4）经债券持有人会议同意而设定担保。

（16）发行人仅可在以下情况下出售其资产：1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 2）经债券持有人会议决议同意。

（17）一旦发生《债券受托管理协议》3.5 约定的事项时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

（18）发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债券受托管理人。

（19）发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作

发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

（20）发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

（21）发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（22）发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

3、债券受托管理人的职责、权利和义务

（1）债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（2）受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

（3）债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

- 2) 每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- 3) 每年一次调取发行人、保证人银行征信记录；
- 4) 每年一次对发行人和保证人进行现场检查；
- 5) 每年一次约见发行人或者保证人进行谈话。
- 6) 每年一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- 7) 每年一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- 8) 每年一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

（4）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。受托管理人应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流

程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

（5）债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

（6）债券受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

（7）出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（8）债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债券受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

（9）债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行

信息披露及有关承诺的义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

（10）受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

（11）债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

（12）本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（13）发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

（14）本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债

券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。受托管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

- （一）债权人委员会的职能、成员范围；
- （二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- （三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；
- （七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；
- （八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；
- （九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

（15）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（16）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

- （17）除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- 1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

（18）在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（19）受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。受托管理费用为人民币壹拾万元整（100,000.00 元），受托管理费用由本期债券主承销商在募集款项中直接扣除。乙方在履行本协议项下的职责或义务产生的额外合理费用，经甲方同意后由甲方负担。

（20）如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.5 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

（21）受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

4、受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（2）债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

7) 债券持有人会议召开的情况；

8) 偿债能力和意愿分析；

9) 发行人信息披露义务履行的核查情况；

10) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

(3) 公司债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

1) 债券受托管理人与发行人发生利益冲突的；

2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

4) 出现《债券受托管理协议》第 3.5 条相关情形的；

5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

(4) 如果本期债券停牌，发行人未按照《债券受托管理协议》第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债券受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信

息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

5、利益冲突的风险防范机制

（1）债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

1）债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

2）债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：1）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；2）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；3）相关保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

（2）债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（3）发行人或债券受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

6、受托管理人的变更

（1）在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人

职责：

- 2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- 4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

(3) 债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

(4) 债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

7、陈述与保证

(1) 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- 2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

2) 债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

4) 债券受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

8、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

(2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

9、违约责任

(1) 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

(2) 以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主

体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

(3) 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任：

1) 继续履行。本期债券构成《债券受托管理协议》第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2) 协商变更履行方式。本期债券构成《债券受托管理协议》第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3) 提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

【宽限期】当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务

的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（4）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

（5）若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

10、法律适用和争议解决

（1）《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

（2）《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应向甲方所在地所辖人民法院提起诉讼解决。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

11、协议的生效、变更及终止

（1）《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

（2）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券

持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

（3）《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- 1) 发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- 2) 债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；
- 3) 本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；
- 4) 出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：吉安市新庐陵投资发展有限公司

住所：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市发展总部经济大厦五楼

法定代表人：肖霓珍

联系人：王艺栋

联系地址：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

联系电话：0796-8293516

传真：0796-8293516

邮政编码：343000

二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：陈贺、蔡志云、胡佐凡、刘林

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60836978

传真：010-60833504

邮政编码：100026

三、联席主承销商

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：朱健

联系人：邓晶、杨馨苑、闵泽鹏

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区商城路618号

联系电话：021-23187437

传真：021-63083007

邮政编码：200000

四、律师事务所

名称：江西南芳律师事务所

住所：江西省赣州市章贡区章江北大道111号

负责人：廖泽方

联系人：王世发

联系地址：江西省赣州市赣州经济技术开发区金凤东路和信广场B座

联系电话：0797-7336628

传真：0797-7182987

邮政编码：341000

五、会计师事务所

机构名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

法定代表人：李尊农、乔久华

联系人：沈仕健

电话：010-51423818

传真：010-51423816

邮政编码：100073

六、评级机构

机构名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7008 阳光高尔夫大厦 1509

办公地址：深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼

法定代表人：张剑文

联系人：赵婧

电话：0755-82872897

传真：--

邮政编码：518000

七、债券挂牌转让场所

场所名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

注册地址：上海市浦东南路528号

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

八、债券登记机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 本公司、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人或授权代表人（签字）：


肖霓珍

发行人：吉安市新庐陵投资发展有限公司（公章）



2016年3月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

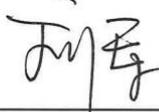

肖竟珍


肖建忠

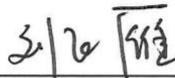

黄洁萍


龙飞舟


金毅


刘军


范说根


刘飞雁


周成

吉安市新庐陵投资发展有限公司（公章）



2020年3月7日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：



肖建忠



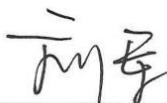
黄洁萍



龙飞舟



金毅



刘军



范说根



刘飞雁

吉安市新庐陵投资发展有限公司（公章）

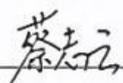


2020年3月7日

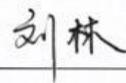
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



蔡志云



刘林

法定代表人或授权代表：



孙毅



法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

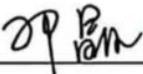
此件与原件一致，仅供投行华中
办理吉安新产陵公司债项目用，
有效期 玖拾 天。

2026 年 3 月 5 日

主承销商声明

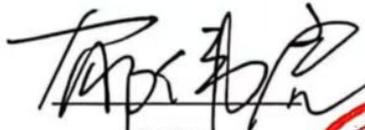
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：


邓晶


杨馨苑

法定代表人或授权代表：


郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2026年3月17日

国泰海通证券股份有限公司文件

授权委托书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

授权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

证券
国

国
国

三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订，自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

股
份
公
司



(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2025年5月28日

六四六



受托人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025年5月28日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认该募集说明书与本所出具的中兴华审字（2024）第 021596 号、中兴华审字（2025）第 021549 号标准无保留意见的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书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。

签字注册会计师：


汪军


邵帅


沈仕健

会计师事务所负责人：



李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
2026 年 月 7 日
1101020173689

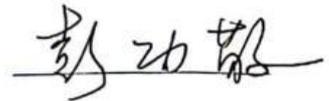
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的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。

单位负责人：



经办律师：



发行人评级机构声明

本机构及签字的评级人员已阅读《吉安市新庐陵投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的评级报告不存在矛盾。本机构及签字的评级人员对发行人在募集说明书中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的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。

单位负责人：

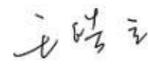


张剑文

经办人员：



赵婧



王皓立

中证鹏元资信评估股份有限公司

2026年3月7日



第十六节 备查文件

一、备查文件目录

专业投资者可以查阅与本期债券发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- 1、债券转让交易场所对本期债券符合挂牌条件的确认文件；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人 2023-2024 年经审计的财务报告；
- 4、发行人 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 5、发行人律师出具的法律意见书；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、债券持有人会议规则；

二、查阅时间

专业投资者可在发行期间每周一至周五上午9:00—11:00，下午3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

三、备查地点

在本次非公开发行公司债券发行期内，专业投资者可以至以下地址查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

1、吉安市新庐陵投资发展有限公司

联系地址：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

联系人：王艺栋

联系电话：0796-8293516

2、中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：陈贺、蔡志云、胡佐凡、刘林

联系电话：18618253937、13755685750

2、国泰海通证券股份有限公司

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：邓晶、杨馨苑、闵泽鹏

联系电话：021-23187437