

2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司

公司债券募集说明书摘要

注册金额	人民币 36 亿元
本期发行金额	本期债券计划发行规模为人民币 20 亿元。其中，基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元
发行期限	7 年期（附本金提前偿还条款）
担保情况	无担保
发行人	九江市国有投资控股集团有限公司
牵头主承销商、债权代理人	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	广发证券股份有限公司
信用评级机构	远东资信评估有限公司
发行人主体信用评级	AAA
本期债券信用等级	AAA

牵头主承销商



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

联席主承销商



（住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室）

二〇二二年九月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

本期债券发行上市后，仅限机构投资者参与交易。

二、发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，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。

四、债权代理人声明

本期债券的债权人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者本期债券出现违约情形或违约风险的，债权人承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债权人承诺，在债券存续期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债权人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

五、其他中介机构声明

本期债券信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已经确认募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的募集说明书引用内容承担相应的法律责任。

六、投资提示

国家发改委对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明

书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》《债权代理协议》及债券债权代理人报告将置备于债券债权代理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

七、其他重大事项或风险提示

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

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

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑募集说明书第一节所述的各项风险提示及说明。

八、本期债券基本要素

债券名称：2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券（简称“22 九江国控债 01”）。

发行主体：九江市国有投资控股集团有限公司。

发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 20 亿元。其中，基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币 20 亿元，其中，基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。

强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的 20 倍后必须按照全额启动弹性配售。

配售方式：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

(1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定对本期债券履行余额包销责任或本次发行取消。

(2) 当申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售，本期债券发行总额为基础发行额（即 10 亿元）。

(3) 当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制配售触发倍数时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期债券发行总额为基础发行额与弹性配售额之和（即 20 亿元）。如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额（即 10 亿元）。

(4) 当申购总量达到强制配售触发倍数时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和（即 20 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 7 年期，同时设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，每年付息一次。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公

司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

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

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

配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

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

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

担保方式：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经远东资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

主承销商：中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司。

债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团采取余额包销的方式进行承销。

重要影响事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、近三年末，发行人有息负债总额分别为 4,414,324.98 万元、5,660,248.12 万元及 7,077,801.75 万元，占负债总额的比例分别为 67.76%、61.77%和 68.43%。发行人有息债务金额占负债总额的比例较高，还本付息压力较大。

二、发行人承建的保障性住房建设项目，建设周期较长，在项目建设期可能遇到不可抗拒的自然灾害，意外事故，突发状况对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外，在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

三、重大资产重组情形。根据九江市国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 25 日签发的《关于市属国有企业资产资源划转的通知》（九国资字〔2021〕82 号），九江市国资委将九江市城市发展集团有限公司等市属国有企业资产资源无偿划转至发行人名下。

截至募集说明书签署日，九江市城市发展集团有限公司于 2021 年 11 月 1 日完成股东工商变更登记；九江市交通航运发展集团有限公司和九江市文化旅游发展集团有限公司分别于 2021 年 11 月 2 日和 11 月 4 日完成股东变更的工商登记；九江市九派投资管理有限责任公司成立于 2021 年 10 月 29 日，并且市城发集团所持有的九江市国有融资担保有限责任公司 66% 股权于 2021 年 11 月 5 日工商登记无偿划入了九江九派投资管理有限公司；九江市九派城乡发展集团有限公司于 2021 年 11 月 9 日、11 月 11 日完成股东变更、公司名称

变更的工商登记；九江市柴桑区投资集团有限公司于 2021 年 12 月 21 日划入九江交发，并完成股东变更的工商登记；九江市储备粮油经营管理有限公司于 2022 年 2 月 16 日完成股东工商信息变更。

重组完成后，上述公司均纳入到发行人合并报表范围内，取得方式为划拨取得。重组后发行人新增了多种板块的业务收入，业务结构进一步多元化。考虑到其主要产品或服务的市场前景、行业经营环境与之前发生变化，可能在一定程度上影响公司运营的稳定性。

四、最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为-79,095.20 万元、-349,925.53 万元和-388,833.31 万元。2020 年度，发行人经营活动现金流量净额较上年减少 270,830.33 万元，降幅为 342.41%，主要系重大资产重组后新增子公司经营活动现金流量净额为负、支付其他与经营活动有关的现金增加所致。鉴于新增多家子公司，发行人的业务更加多元化，整体经营情况存在一定不确定性，可能在一定程度上影响公司运营的稳定性。同时，2021 年度，经营活动的现金流量净额较上年同期减少 38,907.78 万元，降幅为 11.12%，波动相对较小。

五、遵照《公司法》《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有

人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债权人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中国国际金融股份有限公司担任本次公司债券的债权人代理人，并订立了《债权人代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债权人代理协议》。

八、发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

目 录

声明及提示	2
重要影响事项提示	8
释 义	13
第一节 发行条款	15
一、本期债券发行依据	15
二、本期债券主要条款	15
三、本期债券上市安排	19
四、债券发行网点	19
五、认购与托管	20
六、认购人承诺	21
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	23
八、其他应说明的事项	23
第二节 募集资金运用	24
一、本次债券募集资金金额	24
二、募集资金专项账户管理安排	24
三、本期债券募集资金的运用计划	24
四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响	31
五、募集资金使用计划及管理制度	31
六、发行人承诺	32
七、偿债计划及保障措施	32
八、前次资金使用情况	35
第三节 发行人基本情况	37
一、发行人概况	37
二、发行人历史沿革	38
三、发行人股权结构情况	40
四、发行人重大资产重组事项	41
五、发行人主要子公司及参股公司基本情况	44
六、发行人公司治理情况	53
七、发行人人员基本情况	68
八、发行人主营业务概况	71
九、发行人所在行业的基本状况	112
十、发行人在行业中的竞争优势	121
十一、发行人所处地域经济情况	123
第四节 财务会计信息	125
一、财务报表及审计意见	125
二、最近三年的财务报表	130
三、最近三年合并报表范围的变化	135
四、最近三年的主要财务指标	138
五、发行人财务状况分析	139
六、发行人关联方及关联交易	204

七、或有事项、担保及抵质押情况.....	211
第五节 信用评级	220
一、本期债券的信用评级情况.....	220
二、信用评级报告的主要事项.....	220
三、发行人历史信用评级情况.....	222
四、发行人的资信情况.....	222
第六节 备查文件	228

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/公司/本公司/九江国控/国控集团	指九江市国有投资控股集团有限公司
本次债券	指票面总额人民币 36 亿元的 2022 年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券
本次发行	指发行票面总额人民币 36 亿元的 2022 年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券的行为
本期债券	指票面总额人民币 20 亿元的 2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券
本期发行	指发行票面总额人民币 20 亿元的 2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券的行为
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》
我国/中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
国家发改委	指国家发展和改革委员会
上交所	指上海证券交易所
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
证券登记机构	指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指中国人民银行
主承销商	指中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司
牵头主承销商/债权代理人	指中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指广发证券股份有限公司
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
市国资委	九江市国有资产监督管理委员会
城发集团/九江城发	九江市城市发展集团有限公司
九江城投	九江市城市建设投资有限公司
九江置地	九江市置地投资有限公司
九江富和	九江富和建设投资集团有限公司
九江濂溪区城投	九江市濂溪区城投（集团）有限公司
九江濂投	九江市濂投集团发展有限公司
九江工发	九江市工业发展集团有限公司
九江交发	九江市交通航运发展集团有限公司
九江市房产局	九江市住房保障和房产管理局
柴桑区投资集团	九江市柴桑区投资集团有限公司
柴桑区城发公司	九江市柴桑区城市发展有限公司
柴桑区工发公司	九江市柴桑区工业发展有限公司

鄱湖新城	九江鄱湖新城投资建设有限公司
承销协议	指主承销商与发行人为本次发行签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券之承销协议》
余额包销	指承销团成员按各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。
簿记建档	指由发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购订单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购企业债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。
申购配售说明	簿记管理人为本期发行而制作的《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。
《债权代理协议》	指九江国控与中国国际金融股份有限公司为本次债券签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》
《持有人会议规则》	指九江国控与中国国际金融股份有限公司为本次债券签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《账户监管协议》	指《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券专项账户监管协议》
审计机构	指亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、远东资信	指远东资信评估有限公司
律师事务所	指江西盛义律师事务所
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理条例》	指《企业债券管理条例》
《信息披露管理制度》	指《九江市国有投资控股集团有限公司债券信息披露管理制度》
新收入准则	指《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）
工作日	指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
交易日	指上交所的营业日
元	指人民币元
近三年	指2019年度、2020年度和2021年度
近三年末	指2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券于 2022 年 2 月 17 日经公司董事会批准同意注册发行；于 2022 年 4 月 15 日经股东批复同意注册发行。

本期债券已经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕177 号文件注册公开发行。

二、本期债券主要条款

债券名称：2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券（简称“22 九江国控债 01”）。

发行主体：九江市国有投资控股集团有限公司。

发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 20 亿元。其中，基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币 20 亿元，其中，基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。

强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的 20 倍后必须按照全额启动弹性配售。

配售方式：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

(1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 10 亿元进行配售，本期债券发行总额为基础发行额（即 10 亿元）。

(2) 当申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售，本期债券发行总额为基础发行额（即 10 亿元）。

(3) 当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制配售触发倍数时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期债券发行总额为基础发行额与弹性配售额之和（即 20 亿元）。如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额（即 10 亿元）。

(4) 当申购总量达到强制配售触发倍数时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和（即 20 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 7 年期，同时设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，每年付息一次。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

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

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

配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

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

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 10 月 12 日。

发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2022 年 10 月 13 日，本期债券起息日为 2022 年 10 月 14 日。

发行期限：2 个工作日，即自发行首日起至 2022 年 10 月 14 日 日止。

利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该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年度的债券利息（最后一期含本金）。

付息日：2023 年至 2029 年每年的 10 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本金支付日（兑付日）：2029 年 10 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

担保方式：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人聘请了浙商银行股份有限公司南昌分行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了《募集资金专项账户监管协议》，协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账和募集资金使用专项账户内本期债券募集资金是否按照最终核准的用途进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

募集资金账户信息如下：

户 名：九江市国有投资控股集团有限公司

账 号：4210000010120100145378

开户行：浙商银行股份有限公司南昌分行

汇入行人行支付系统号：316421000015

信用评级及资信评级机构：经远东资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

主承销商：中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司。

债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团采取余额包销的方式进行承销。

募集资金用途：本期债券计划发行规模 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，所筹资金 5 亿元用于庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区），5 亿元用于补充营运资金；若行使弹性配售选择权，发行规模为 20 亿元，所筹资金 10 亿元用于庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区），10 亿元用于补充营运资金。

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。

三、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。

四、债券发行网点

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

(二) 本期债券上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购与托管

(一) 本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

(二) 本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

(三) 本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

六、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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受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变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项

条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意浙商银行股份有限公司作为监管银行，与发行人签订《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券专项账户监管协议》；同意中国国际金融股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》，同意《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》的内容，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

（七）对于债券持有人会议依据《持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对

决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

（八）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年末，发行人以及相关人员（包括法定代表人、董事、高级管理人员以及本项目经办人员）与本项目相关中介机构及其负责人、高级管理人员及本项目经办人员之间不存在直接或间接的大于 5% 的股权关系或其他重大利害关系。

八、其他应说明的事项

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

第二节 募集资金运用

一、本次债券募集资金金额

本次发行经发行人有权机构审议通过。

本次债券计划发行总规模人民币 36 亿元，分期发行。本期债券计划发行规模 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元；若行使弹性配售选择权，发行规模为 20 亿元。

二、募集资金专项账户管理安排

发行人聘请了浙商银行股份有限公司南昌分行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了《账户及资金监管协议》，协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账和募集资金使用专项账户内本期债券募集资金是否按照最终核准的用途进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

三、本期债券募集资金的运用计划

（一）募集资金用途

本期债券计划发行规模 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，所筹资金 5 亿元用于庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区），5 亿元用于补充营运资金；若行使弹性配售选择权，发行规模为 20 亿元，所筹资金 10 亿元用于庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区），10 亿元用于补充营运资金。

1、不行使弹性配售选择权对应的募集资金用途

表：募集资金使用情况（不行使弹性配售选择权）

单位：万元

序号	募集资金投向	项目业主单位	发行人出资比例	项目总投资	资本金	拟使用债券资金	本期债券资金使用比例	占项目总投资比例
1	庐山门	九江	90%	160,012.79	32,002.56	50,000.00	50.00%	31.25%

序号	募集资金投向	项目业 主单 位	发行 人出 资比 例	项目总投 资	资本金	拟使用债 券资金	本期债券 资金使用 比例	占项目 总投资 比例
	户小 镇·赛阳 项目 (虎溪 片区)	居归 田园 生态 开发 有限 公司						
募投项目小计				160,012.79	32,002.56	50,000.00	50.00%	31.25%
补充营运资金				-	-	50,000.00	50.00%	-
合计						10,000.00	100.00%	-

2、行使弹性配售选择权对应的募集资金用途

表：募集资金使用情况（行使弹性配售选择权）

单位：万元

序号	募集资金投向	项目业 主单 位	发行 人出 资比 例	项目总投 资	资本金	拟使用债 券资金	本期债券 资金使用 比例	占项目 总投资 比例
1	庐山门 户小 镇·赛阳 项目 (虎溪 片区)	九江 居归 田园 生态 开发 有限 公司	90%	160,012.79	32,002.56	100,000.00	50.00%	62.50%
募投项目小计				160,012.79	32,002.56	100,000.00	50.00%	62.50%
补充营运资金				-	-	100,000.00	50.00%	-
合计						200,000.00	100.00%	-

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券计划发行规模 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，所筹资金 5 亿元用于补充营运资金；若行使弹性配售选择权，发行

规模为 20 亿元，所筹资金 10 亿元用于补充营运资金。以满足公司日常经营活动的需求，同时有助于进一步优化资本结构，促进公司持续健康发展。

（二）募投项目

1、项目建设主体

该项目业主单位为九江居归田园生态开发有限公司，九江居归田园生态开发有限公司为发行人 90%控股子公司。

2、项目批复内容（项目代码：2203-360402-04-01-666626）

本期债券募投项目为庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区）。

项目已取得的相关合法性文件列示如下：

文件名称	文号/备案编号	发文机关	印发时间	主要内容
江西省企业投资项目备案通知书（注）	2203-360402-04-01-666626	九江市濂溪区发展和改革委员会	2022/3/4	同意该项目备案并对项目的建设地点、规模、内容、项目总投资等作出登记
建设项目用地预审与选址意见书	用字第 3604022022-013 号	九江市自然资源局濂溪区分局	2022/6/27	项目拟选位置为濂溪区赛阳镇，拟用地面积 5,503.7 亩
建设用地规划许可证	地字第 36040220220709001 号	九江市自然资源局濂溪区分局	2022/7/9	土地用途为划拨用地，用地面积 5,503.7 亩
建设工程规划许可证	36040220220715001	九江市自然资源局濂溪区分局	2022/7/15	建设位置为濂溪区赛阳镇，总投资 160,012.79 万元
建设工程施工许可证	360402202207290101	九江市濂溪区住房和城乡建设局	2022/7/29	建设地址为濂溪区赛阳镇，建设规模 5,503.7 亩

注：九江市濂溪区发展和改革委员会于 2022 年 8 月 8 日重新出具《江西省企业投资项目备案登记信息表》，对项目资本金进行修正。

3、项目建设内容及规模

根据《国家发展改革委关于九江市国有投资控股集团有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券〔2022〕177 号）》，本次债券拟投资领域为：交通运输、仓储和邮政业，科学研究和技术

服务业，批发和零售业，农、林、牧、渔业，建筑业，文化、体育和娱乐业等领域符合国家产业政策的项目。

根据庐山门户小镇·赛阳项目《江西省企业投资项目备案登记信息表》，九江市濂溪区庐山门户小镇·赛阳项目总规划面积为12,100亩，由赛阳片区、索道片区、虎溪片区组成，总投资约50亿元。主要建设内容为：基础设施部分建设包括道路白改黑、停车场、绿道、河岸整治、桥梁改造、照明绿化、口袋公园、农家集散广场；虎溪会客厅部分建设；业态部分建设包括粉黛云雾、花海扑蝶、三月果纺、甘露清舍、素心禅市等。

本期债券募投项目为庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区），是庐山原故土、佛教第一村，是观光旅游为主的景区。属于注册通知书正面清单中文化、体育和娱乐业领域，其中包括旅游、休闲观光活动。

根据江西赣璞工程咨询有限公司出具的《庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区）可行性研究报告》，虎溪片区项目规划面积约366.91公顷（5,503.7亩），主要建设内容包括农业观光类，景区升级类及景区服务设施类等三大板块。

其中，农业观光类包括花海扑蝶（66.31亩，建设内容包括观景平台、打卡艺术装置、梵音水亭、梵音水榭、田埂步道、景观曲桥、园路、经济作物花海绿化等）、三悦果纺（22.04亩，建设内容包括温室大棚、采摘园、服务用房、广场、园路等）及粉黛云雾（49.59亩，建设内容包括田埂画廊、田埂花亭、田埂步道、木栈道、经济作物、樱花等）等具体建设项目。

景区升级类包括东林梵音水秀（6.4亩，建设内容包括水秀表演场所、灯光设施等），甘露清舍（30栋，建设内容包括民宿建筑立

面改造、广场、园路铺装等），素心禅市（10栋，建设内容包括东林新村部分建筑立面改造、商业街广场铺装改造），夜阑星舍（12个，建设内容包括星空帐篷、木栈道、木平台），溪山别居（20个，建设内容包括木屋、田埂步道、木栈道、木平台、杜鹃花海绿化）、月光营地、精灵公社（2.33亩，建设内容包括精灵公社建筑改造、月光营地入口形象大门、月光营地木平台、精灵公社绿化）、山养药房（1栋，建筑内容为山养药房建筑改造）、竹影穿梭（616.5米，为建设安装竹影穿梭设备）及观光小火车（2千米）。

景区服务设施类包括停车场（59亩，车位528个）、休闲公园（包括行远云镜项目：面积12.42亩，建设内容为文远曲廊、茶远景墙以及广场、园路、景观绿化等；尘林听蝉项目：面积53.40亩，建设内容为艺术打卡装置、亲水平台、禅修台、木栈道；东林新村休闲公园项目：面积1.40亩，建设内容为景观廊架、健身器材、广场、园路、景观绿化等）、综合管网水电工程（包括电气照明工程、管线入地工程、给排水工程及消防工程及信息管线工程）、河道整治工程（198.72亩）、公建建筑与建筑立面提升工程（包括入口牌坊、沿线建筑立面提升工程、乡村邻里、虎溪会客厅等）、道路工程（合计7.9千米）、桥梁工程（5座）、标识系统工程、配套设施工程等具体建设项目。

4、项目建设进度

该项目建设周期为36个月，2022年1-9月是前期准备、招标等工作，2022年9月预计进行项目设施施工，预计2024年12月工程竣工验收，目前该项目处于施工单位进场阶段。

5、项目资金来源及用资计划

该项目总投资为 160,012.79 万元，其中拟使用本期债券募集资金 100,000.00 万元，占总投资的 62.50%；拟使用公司自有资金 60,012.79 万元，占投资的 37.50%。该项目预计在 2022 年、2023 年及 2024 年分别投入 77,556.41 万元、55,759.48 万元及 26,696.90 万元。

6、募投项目用地情况

本项目已取得《建设项目用地预审与选址意见书（用字第 3604022022-013 号）》，庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区）拟用地面积为 5,503.7 亩，本项目已取得《建设用地规划许可证（地字第 36040220220709001 号）》、《建设工程规划许可证（36040220220715001）》、《建设工程施工许可证（360402202207290101）》，用地性质为划拨用地，建设规模为总投资 160,012.79 万元。本项目上述合规性文件充分，暂未办理土地证。

本期债券募投项目用地不涉及占用农用地和耕地等情形。

7、项目效益分析

（1）社会效益

该项目能够改善当地人居环境质量。通过对庐山门户小镇·赛阳项目（虎溪片区）的建设，当地旅游环境及环保基础设施将进一步得到改善，生态文明的理念将深入人心。未来，该项目的运行将逐步形成社会和谐、经济高效、生态良性循环的居住环境，进一步推动当地社会的文明进步。

该项目能够带动周边区域的市政基础设施建设，促进场址周边的土地开发利用，改善当地人民的生活环境条件。

（2）经济效益

该项目主要收益来源为旅游门票收入、住宿收入、停车收入、

广告位出租收入、观光小火车收入和餐饮、娱乐、购物消费收入，如下表：

单位：万元

项目	项目运营期内收入
旅游门票收入	73,500.00
住宿收入	35,600.00
餐饮、娱乐、购物消费收入	70,500.00
停车收入	1,101.60
广告位出租收入	1,287.72
观光小火车收入	9,800.00
合计	191,789.32

该项目自开工起第 4 年开始运营，运营期以 5 年进行测算（后续将按项目实际情况持续保持运营）。运营期内，项目总收入为 191,789.32 万元，扣除经营成本 18,951.76 万元、税金及附加 1,279.30 万元后，净收益为 171,558.26 万元。项目净收益可覆盖项目总投资，具备相对较好的经济效益。

若不行使弹性配售选择权，该项目拟使用债券募集资金 50,000.00 万元，按利率为 4.90% 估算，本期债券在存续期的第 3 至 7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金，债券存续期内用于募投项目的募集资金产生的利息合计约为 12,250 万元，本息合计为 62,250 万元。该募投项目在债券存续期内净收益为 171,558.26 万元，对债券资金用于本项目部分的本息覆盖率为 2.76。

若行使弹性配售选择权，该项目拟使用债券募集资金 100,000.00 万元，按利率为 4.90% 估算，本期债券在存续期的第 3 至 7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金，债券存续期内用于募投项目的募集资金产生的利息合计约为 24,500 万元，本息合计为 124,500 万元。该募投项目在债券存续期内净收益为 171,558.26 万元，对债券资金用于本项目部分的本息覆盖率为 1.38。

四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，在有效增加公司营运资金总规模的前提下，改善了公司的负债结构，这将有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）提升公司短期偿债能力

以截至 2021 年末公司合并口径财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的企业债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款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。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专项账户。本期债券申报阶段不设立监管银行，发行人聘请了浙商银行股份有限公司南昌分行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了《账户及资金监管协议》，协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账和募集资金使用专项账户内本

期债券募集资金是否按照最终核准的用途进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

（二）募集资金使用计划

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的资金管理制度，在经营过程中，将严格按照募集说明书的约定安排使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的约定用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行相应手续，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会计纪录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

本期债券项下每期债券发行时，发行人将与监管银行签订《账户监管协议》，监管银行将负责监督募集资金使用专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，监管银行将拒绝发行人的提款要求。

六、发行人承诺

发行人承诺本期债券用于投资项目的，其未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，发行人应在变更前及时披露变更信息，并按照相关规定履行变更手续。

七、偿债计划及保障措施

发行人具有良好的经营状况，稳定的收入来源及较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，发行人已经针对本期债券的后续偿付制定了偿债计划和偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。发行人认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

（一）偿债计划及安排

1、债券偿债计划

发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债资金专户管理和信息披露等工作。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本期债券本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人及其下属成员单位经营活动产生的收益和现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

4、为债券持有人聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请中国国际金融股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

(二) 偿债保障措施

1、良好的盈利能力

本期债券偿债资金将主要来源于发行人及其下属成员单位经营活动产生的收益和现金流。近三年，发行人营业收入分别为 951,387.78 万元、1,433,921.74 万元和 1,918,880.56 万元，净利润分别为 111,125.30 万元、159,848.78 万元和 110,465.19 万元。近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 604,234.16 万元、341,543.28 万元和 289,686.27 万元，发行人现金及现金等价物净增加额保持稳定；最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.89、1.13 和 1.14，近三年有所降低，但仍保持在较高水平，主要为合并子公司后有息负债增加，利息支出增加所致。综合来看，发行人偿债能力指标趋势良好，偿债能力有保障。

2、优良的资信

截至 2021 年末，发行人的公司银行授信总额为 578.16 亿元，已使用 387.49 亿元，未使用额度为 190.67 亿元。资信情况良好。如果发生特殊情况导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，公司也完全可以凭借与金融机构良好的合作关系，通过外部融资渠道保障本期债券的偿付。

3、拥有可变现资产

截至 2021 年末，发行人流动资产 17,537,875.00 万元，其中包括货币资金 2,423,569.87 万元、交易性金融资产 2,557.00 万元。其中，非受限的流动资产为 15,747,825.51 万元，上述资产主要为流动性好或变现能力强的流动资产。

4、完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，发行人将在每期发行前聘请第三方监管银行，签署《账户监管协议》，聘请中国国际金融股份有限公司担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》。监管银行和债权代理人将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况进行监督，保证发行人专款专用募集资金，并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

八、前次资金使用情况

本期债券虽为发行人本部首次发行企业债券，但几家子公司均为较为成熟的发行主体，子公司已发行企业债券情况如下：

（一）15 九江城投债

发行人子公司九江城投于 2015 年 5 月 21 日发行了“2015 年九江市城市建设投资有限公司公司债券”（简称“15 九江城投债”），发行规模为 14.00 亿元，期限 7 年，票面年利率为 5.50%，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。截至募集说明书签署日，该期债

券已到期兑付。该期债券募集资金总额为 14 亿元，全部用于九江市浔阳中心城区棚户区改造项目。

（二）16 庐城投

发行人子公司濂溪城投于 2016 年 3 月 29 日发行了“2016 年九江市庐山区城投（集团）有限公司公司债券”（简称“16 庐城投”），发行规模为 11.00 亿元，期限 7 年，票面年利率为 4.58%，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。截至募集说明书签署日，该期债券未兑付本金余额为 2.20 亿元。该期债券募集资金总额为 11 亿元，全部用于庐山区安置房建设项目。

（三）20 濂溪城投债

发行人子公司濂溪城投于 2020 年 9 月 29 日发行了“2020 年九江市濂溪区城投（集团）有限公司公司债券”（简称“20 濂溪城投债”），发行规模为 13.00 亿元，期限 7 年，票面年利率为 5.12%，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。截至募集说明书签署日，该期债券未兑付本金余额为 13.00 亿元。该期债券募集资金总额为 13.00 亿元，截至 2021 年末已使用 12.70 亿元，其中 5.62 亿元用于返乡创业园标准化厂房项目，2.10 亿元用于天机谷景区旅游综合开发项目，4.98 亿元用于补充营运资金。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：九江市国有投资控股集团有限公司

法定代表人：余峰

注册资本：人民币 1,000,000.00 万元

实缴资本：600,030.00 万元人民币

设立（工商注册）日期：2012年1月30日

统一社会信用代码：913604025892165321

住所（注册地）：江西省九江市八里湖新区长虹西大道 388 号
金鹏城三期 A1 栋不分单元 2308

邮政编码：332000

所属行业：综合

经营范围：许可项目：房地产开发经营，建设工程设计，建设工程施工，农药零售，第三类医疗器械经营，农作物种子经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，货物进出口，技术进出口，停车场服务，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非融资担保服务，智能农业管理，农业专业及辅助性活动，供应链管理服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，会议及展览服务，工程管理服务，智能农机装备销售，农业机械销售，农、林、牧、副、渔业专业机械的销售，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，

化肥销售，农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）（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）。

电话号码：0792-8196805、0792-8186807

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：姚俊、副总经理、13807025670

二、发行人历史沿革

（一）2012 年 1 月，发行人设立

发行人前身为九江人防地下空间开发利用有限公司，公司成立时间为 2012 年 1 月 30 日，经营范围为人防基础工程（以上项目国家有专项规定的除外，凡涉及行政许可的凭许可证经营），成立时的股权结构如下：

股东名称	持股比例	注册资本（万元）	出资形式
九江市 0901 工程管理处	100.00%	30.00	货币

（二）2021 年 10 月更名、股权、实缴资本变更

根据九江市人民政府办公室 2021 年 10 月 14 日出具的九府办抄字〔2021〕337 号抄告单，《九江人防地下空间开发利用有限公司股东决议》，同意将九江人防地下空间开发利用有限公司整体产权无偿划转给市国资委，由市国资委履行出资人职责。公司注册资本由 30 万元增至 100 亿元人民币，实缴资本 30 万元，不涉及公益性资产、储备土地出资。相关变更于 2021 年 10 月 16 日在工商变更登记完成。

2021 年 10 月 16 日，公司变更名称为九江市国有投资控股集团有限公司，注册资本为人民币 100.00 亿元，法定代表人由邹爱贵变更为朱超，由九江市人民政府授权市国资委履行出资人义务，公司性质为国有独资公司。公司经营范围为：以自有资金从事投资活动，

货物进出口，技术进出口，停车场服务，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非融资担保服务，与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务，供应链管理服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，会议及展览服务，房地产开发经营，建设工程施工，建设工程设计，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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）。

根据江西华泰会计师事务所有限公司出具的《九江市国有投资控股集团有限公司验资报告》（赣华泰会验字（2021）第 006 号），截至 2021 年 11 月 30 日，发行人将资本公积中 600,000.00 万元转为实收资本，发行人实缴资本增加至 600,030.00 万元。变更后的股权结构如下：

股东名称	持股比例	注册资本（万元）
九江市国有资产监督管理委员会	100.00%	1,000,000.00

（三）2021 年 12 月，法定代表人、董监高变更

2021 年 12 月 15 日，根据九江市人民政府九府字〔2021〕88 号文件通知，决定由余峰同志任市国有投资控股集团有限公司公司董事长、总经理。以及根据九江市国资委出具的《关于任免市国控集团董事、董事长、总经理的通知》（九国资党字〔2021〕43 号），免去袁立、彭平江同志公司董事职务，任命余峰任公司董事长兼总经理，任命朱超、王宇、吴光华、王叙宇为公司董事，任命姚俊为公司财务负责人，龚飞为公司副总经理，公司法定代表人变更为余峰。截至募集说明书签署日，发行人针对上述变更事项已办妥工商变更登记。

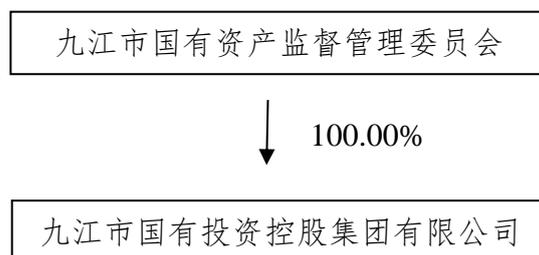
截至募集说明书签署日，发行人注册资本及股东情况未发生其他变化。

三、发行人股权结构情况

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，九江市国有资产监督管理委员会为发行人的唯一出资人，九江市人民政府为发行人实际控制人，发行人股权结构图如下：

图 4-1：发行人股权结构图



（二）出资人和实际控制人情况

发行人是经九江市人民政府批准设立的国有独资公司，九江市国有资产监督管理委员会代表九江市人民政府行使出资人的职能，对公司实行国有资产授权经营。九江市国有资产监督管理委员会为发行人的出资人，实际控制人为九江市人民政府。

截至募集说明书签署日，发行人的出资人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、发行人重大资产重组事项

（一）重组情况

根据九江市国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 25 日签发的《关于市属国有企业资产资源划转的通知》（九国资字〔2021〕82 号），九江市国资委将九江市城市发展集团有限公司等市属国有企业资产资源无偿划转至发行人名下。

进展安排：2021 年 9 月 25 日，九江市国有资产监督管理委员会下发《关于市属国有企业资产资源划转的通知》（九国资字〔2021〕82 号），此次划转通知主要事项如下：

1、同意接收柴桑区投资集团有限公司整体产权并无偿划入九江市交通航运发展集团有限公司，由九江交发履行出资人职责。

2、将市城发集团整体划入拟成立的市国有投资控股集团有限公司（即发行人，九江市国有投资控股集团有限公司），由市国控集团履行出资人职责。

3、将市城发集团下属的九江市工业发展集团有限公司、九江市交通航运发展集团有限公司、九江市文化旅游发展集团有限公司整体划入市国控集团，由市国控集团履行出资人职责。

4、同意市国控集团成立全资子公司九江市城乡发展有限公司（最终将九江市浔安渣土运输有限公司划转至发行人，并变更企业名称为九江市九派城乡发展集团有限公司）。

5、同意市国控集团成立全资子公司九江市九派投资管理有限公司（最终名称根据工商部门核定为准），并将市城发集团所持有的九江市国有融资担保有限公司 66% 股权无偿划入九江九派投资管理有限公司。

6、将九江市储备粮油经营管理有限公司整体无偿划入市工发集团，由市工发集团履行出资人职责。

7、将市政府授予国资委的采砂经营收益权注入市国控集团。

截至募集说明书签署日，九江市城市发展集团有限公司于 2021 年 11 月 1 日完成股东工商变更登记；九江市交通航运发展集团有限公司和九江市文化旅游发展集团有限公司分别于 2021 年 11 月 2 日和 11 月 4 日完成股东变更的工商登记；九江市九派投资管理有限责任公司成立于 2021 年 10 月 29 日，并且市城发集团所持有的九江市国有融资担保有限责任公司 66% 股权于 2021 年 11 月 5 日工商登记无偿划入了九江九派投资管理有限公司；九江市九派城乡发展集团有限公司于 2021 年 11 月 9 日、11 月 11 日完成股东变更、公司名称变更的工商登记；九江市柴桑区投资集团有限公司于 2021 年 12 月

21日划入九江交发，并完成股东变更的工商登记；九江市储备粮油经营管理有限公司于2022年2月16日完成股东工商信息变更；采砂经营收益权已经完成注入工作。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条，由于发行人取得了被合并方的控股权，其资产总额以被合并方的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被合并方的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。本次重组成交金额为0.00亿元，故用于计算的总资产为九江城发并入发行人时总资产1,733.53亿元、净资产为766.57亿元、营业收入105.29亿元。由于资产总额、资产净额及营业收入占比均超过50.00%，因此发行人的资产重组行为构成重大资产重组。

（二）履行的法律程序及所处的阶段

截至募集说明书签署日，九江市国资委已正式批复资产重组方案。

（三）重组过程的合规性

本次重组过程获得政府相关部门及主管单位审批，符合国家相关政策、公司章程及公司内部流程的要求，不涉及出具独立财务顾问报告、标的资产评估报告等情形。本次重组不会对发行人发行本期债券的主体资格及其决议有效性的影响，披露信息不涉及保密事项。

（四）模拟财务报表

发行人本次并购重组通过九江市国资委以划拨股权的方式完成，合并前，并入发行人的主要资产运营均已满三年。发行人按照同一控制下企业合并原则进行会计处理，假设发行人已于2019年1月1日前即持有城发集团、柴桑区投资集团100%股权，并按此假设编制

模拟财务报表报告。会计师事务所出具了 2019-2020 年连审的模拟审计报告，其中母公司报表为实际报表，将被划入企业视同在报告期期初就为发行人合并范围编制财务报表，因此模拟财务报表即为按照《企业会计准则》的要求，采用追溯调整法将被并入资产反映在 2019-2020 年合并报表范围后，形成的财务报表，具体请参见募集说明书“第六章 发行人主要财务状况”。

本期债券审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《关于九江市国有投资控股集团有限公司申请发行企业债券有关模拟报告的专项说明》，说明了发行人基本情况、模拟财务报表编制依据及实施的审计程序，得出结论认为：发行人为实质性合并、合并前主体资产运营已满 3 年，使用模拟报表符合会计准则的规定。

（五）承诺

在本期债券存续期间，将持续披露重大资产重组的重大进展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时及时召开持有人会议，征求投资人的意见或建议。

截至 2021 年末，发行人总资产为 2,115.16 亿元，较 2020 年末增加 323.39 亿元，增长幅度 18.05%；净资产为 1,080.87 亿元，较 2019 年增加 205.40 亿元，增长幅度为 23.46%；资产负债率为 48.90%。营业收入和净利润分别为 191.89 亿元和 11.05 亿元，较 2020 年同期分别增加 33.82%和减少了 30.89%。

五、发行人主要子公司及参股公司基本情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 54 家，其中一级子公司 5 家。发行人主要子公司 8 家。具体情况如下：

表：截至 2021 年末纳入合并报表范围的主要子公司¹

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
			直接	间接						
1	九江市城市发展集团有限公司	城市建设	100%	-	1,646.92	871.67	775.25	166.73	8.94	否
2	九江市城市建设投资有限公司	城市建设	-	100%	356.28	161.80	194.48	17.87	1.81	否
3	九江市置地投资有限公司	保障房建设	-	100%	215.18	116.48	98.71	15.38	3.03	否
4	九江市濂溪区城投（集团）有限公司	城市建设	-	100%	243.04	165.83	77.21	53.05	1.90	否
5	九江富和建设投资集团有限公司	城市建设	-	100%	504.18	245.73	258.45	33.28	2.33	否
6	九江市工业发展集团有限公司	城市建设	-	100%	189.31	76.22	113.10	9.67	0.65	否
7	九江市交通运输发展集团有限公司	交通	100%	-	267.32	141.76	125.56	45.57	3.40	是 ²
8	九江市柴桑区	商务服务	-	100%	119.97	64.06	55.90	15.73	1.73	否

¹ 截至本募集说明书摘要签署日，发行人对九江市城市发展集团有限公司的直接持股比例变更为 90%，对九江市城市建设投资有限公司、九江市置地投资有限公司、九江市濂溪区城投（集团）有限公司、九江富和建设投资集团有限公司、九江市工业发展集团有限公司的间接持股比例变更为 90%。

² 九江市交通运输发展集团有限公司 2021 年度财务数据相较 2020 年度财务数据变动较大，主要原因系将九江市柴桑区投资集团有限公司纳入合并报表范围。

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
			直接	间接						
	投资集团有限公司									

发行人对子公司均具有实际控制力，对子公司资金收支、业务经营、人员任免等活动均存在实质管控。

报告期内，存在 3 家发行人持股比例大于 50% 但未纳入合并范围的持股公司，主要情况如下：

发行人子公司九江市交通航运发展集团有限公司对九江通武高速公路管理有限公司持股比例为 51%，因为未实际出资，仅小股东出资，所以未纳入合并范围。

发行人子公司九江市城市发展集团有限公司对上海高左实业有限公司间接持股比例为 65%，仅存在股权关系，未实际完成出资，不形成实质控制，因此未纳入合并范围。

发行人子公司九江市城市发展集团有限公司对上海为坚实业有限公司间接持股比例为 65%，仅存在股权关系，未实际完成出资，不形成实质控制，因此未纳入合并范围。

报告期内，不存在发行人持股比例小于 50% 但纳入合并范围的子公司。

发行人主要子公司介绍如下：

1、九江市城市发展集团有限公司

九江市城市发展集团有限公司，成立于 2017 年 9 月 30 日，注册地址为江西省九江市浔阳区长虹大道 32 号，国控集团目前直接持有其 90% 的股权，经营范围：土地整理与一级开发；房地产开发、

经营；城市基础设施项目的建设、管理和运营；接受市政府委托承担城市基础设施及市政公用项目的投资、运营和管理任务；从事授权范围内国有资产经营和资本运作；城市建设和公共服务投资；市场营销策划；房屋租赁；物业管理；城市园林绿化；建筑材料购销；工程和技术研究和试验发展；新材料技术开发服务；城市建设投融资；实业投资；股权投资；经营和管理项目建设资金和专项基金；城建项目管理和运营；建设工程装饰装修；能源投资；互联网信息服务；国际贸易及进出口业务；境内外项目投资及对所投资项目进行管理，以及相关外经外贸业务；境外房地产项目开发经营；承包境外各类工程和境内外资工程及上述境外工程所需的设备、材料出口。（不得从事吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，九江市城市发展集团有限公司资产总额 16,469,209.95 万元，净资产 7,752,529.42 万元；2021 年九江市城市发展集团有限公司实现营业收入 1,667,300.19 万元，净利润 89,449.28 万元。

2、九江市城市建设投资有限公司

九江市城市建设投资有限公司（以下称“九江城投”）成立于 1982 年 3 月 3 日，注册地址为江西省九江市浔阳区浔阳东路 39 号，城发集团直接持有其 100% 的股权，经营范围：接受市政府委托承担城市基础设施及市政公用项目的投资、运营和管理任务，从事授权范围内国有资产经营和资本运作，土地整理，房地产开发、经营，房屋租赁，广告业，市政工程，国内贸易（国家有专项规定除外、涉及行政许可的凭许可证经营）。

截至 2021 年末，九江市城市建设投资有限公司资产总额 3,562,806.63 万元，净资产 1,944,797.85 万元；2021 年九江市城市建设投资有限公司实现营业收入 178,721.10 万元，净利润 18,100.97 万元。

3、九江市置地投资有限公司

九江市置地投资有限公司（以下称“九江置地”）成立于 2010 年 9 月 9 日，注册地址为江西省九江市八里湖新区八里湖环湖二路怡景苑 2 栋，城发集团直接持有其 100% 的股权，经营范围：住宿服务，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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理，殡仪用品销售，殡葬设施经营，礼仪服务，建筑材料销售，城市公园管理，城市绿化管理，市政设施管理，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2021 年末，九江市置地投资有限公司资产总额 2,151,805.35 万元，净资产 987,055.33 万元；2021 年九江市置地投资有限公司实现营业收入 153,790.44 万元，净利润 30,321.87 万元。

4、九江市濂溪区城投（集团）有限公司

九江市濂溪区城投（集团）有限公司（以下称“九江濂溪区城投”）成立于 2007 年 7 月 26 日，注册地址为江西省九江市濂溪区木樨路 96 号。城发集团持有其 100% 的股权，经营范围：基础设施建设及相关项目投资与资产管理、资本运作，以自有资金对外投资运作，房地产开发，国内贸易，装饰装修工程，广告业（涉及行政许可的凭许可证经营）。

截至 2021 年末，九江市濂溪区城投（集团）有限公司总资产 2,430,408.38 万元，净资产 772,128.05 万元；2021 年九江市濂溪区城投（集团）有限公司营业收入 530,503.22 万元，净利润 19,011.87 万元。

5、九江富和建设投资集团有限公司

九江富和建设投资集团有限公司（以下称“九江富和”）成立于 2005 年 7 月 27 日，注册地址为江西省九江市经济技术开发区九瑞大道 188 号，城发集团持有其 100% 股权，经营范围为：建设工程施工，房地产开发经营，港口经营，劳务派遣服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务，物业管理，工程管理服务，园林绿化工程施工，广告制作，广告设计、代理，污水处理及其再生利用，土地整治服务，装卸搬运，国内集装箱货物运输代理，国内货物运输代理，非居住房地产租赁，住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，九江富和建设投资集团有限公司总资产 5,041,801.88 万元，净资产 2,584,499.06 万元；2021 年九江富和建设投资集团有限公司营业收入 332,807.16 万元，净利润 23,330.07 万元。

6、九江市工业发展集团有限公司

九江市工业发展集团有限公司成立于 2017 年 9 月 30 日，注册地址为江西省九江市经开区九瑞大道 199 号聆湖春天 11 幢，城发集团持有其 100% 股权，经营范围为：产业投资基金；工业项目投资；企业股权投资；资产运营；融资租赁；融资担保；投资、管理和服务的咨询服务（以上不得从事吸收公众存款、集资收款、受托贷款、

发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；工业园区的开发及运营；以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款收付结算、管理与催收；企业资信调查与评估；互联网数据服务；物联网技术服务；信息处理和存储支持服务；职业中介服务；贸易经纪与代理服务；物业服务；普通货物道路运输；货物运输代理；供应链管理服务；再生物资回收与批发；食品及预包装食品销售；酒类销售；销售建筑材料、装饰材料、包装材料、文化及办公用品、计算机软硬件及配件、机电设备；商务信息咨询；基础设施建设；电梯设备的销售和安装（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，九江市工业发展集团有限公司总资产 1,893,136.27 万元，净资产 1,130,968.25 万元；2021 年九江市工业发展集团有限公司营业收入 96,669.94 万元，净利润 6,481.57 万元。

7、九江市交通航运发展集团有限公司

九江市交通航运发展集团有限公司（以下称“九江交发”）成立于 2017 年 9 月 30 日，注册地址为江西省九江市九江经济技术开发区九瑞大道 388 号，国控集团持有其 100% 股权，经营范围为：从事市政府授权范围内的国有资产资本经营和收益管理；从事九江市公路、航运、港口、高铁、航空、枢纽场站等交通类基础设施、配置资源及配套产业的投资、融资、建设、管理及经营；从事公路沿线经营带相关设施的延伸开发和经营管理；建筑工程及相关领域内的咨询服务；土地开发；旅游业；物业服务；物流园区综合开发；资本市场服务；资本投资服务（不得从事吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；矿产资源

开发、加工及碎石材料销售；室内装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，九江市交通航运发展集团有限公司总资产 2,673,198.82 万元，净资产 1,255,582.95 万元；2021 年九江市交通航运发展集团有限公司营业收入 455,671.50 万元，净利润 34,009.89 万元。

8、九江市柴桑区投资集团有限公司

九江市柴桑区投资集团有限公司（以下称“柴桑投资集团”）成立于 2009 年 8 月 28 日，注册地址为江西省九江市柴桑区财政局七楼，九江交发持有其 100% 股权，经营范围为：实施政府授权的土地整理，开发利用；城市基础设施建设及功能性项目的投资建设，运营管理、物业管理、信息咨询服务；受委托管理经营国有资产，建筑材料销售。

截至 2021 年末，九江市柴桑区投资集团有限公司总资产 1,199,669.00 万元，净资产 559,047.70 万元；2021 年九江市柴桑区投资集团有限公司营业收入 157,285.24 万元，净利润 17,257.80 万元。

（二）主要合营公司及联营公司情况

截至 2021 年末，发行人合营企业及联营企业 45 家，其中主要联营企业 2 家，具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人主要联营企业情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海高左实业有限公司	金属及金属矿批发	65.00%	51.12	50.58	0.53	35.65	0.02	无
2	江西产融控股发展有限公司	投资与资产管理	45.00%	2.44	1.06	1.38	0.03	-0.01	无

对超过 50%但未纳入合并范围的子公司，仅存在股权关系，但不形成实质控制，因此未纳入合并范围。

发行人主要联营企业介绍如下：

1、上海高左实业有限公司

上海高左实业有限公司成立于 2017 年 11 月 13 日，注册地址为上海市宝山区真陈路 1000 号 1 幢 6 楼 F 座 413 室，注册资本为 5,000.00 万元，发行人间接持有其 58.50%的股权，营业范围：许可项目：货物进出口、技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术的进出口除外）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金属材料及制品、铁矿产品、木材及制品、陶瓷制品、卫浴洁具、五金交电、机电设备、电线电缆、船舶配件及材料、实验室设备、灯具、布艺制品批兼零；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；广告设计；货运代理；化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，上海高左实业有限公司资产总额 511,163.72 万元，净资产 5,321.89 万元，2021 年度上海高左实业有限公司实现营业收入 356,538.27 万元，净利润 213.31 万元。

2、江西产融控股发展有限公司

江西产融控股发展有限公司成立于 2018 年 9 月 11 日，注册地址为江西省九江市濂溪区长虹大道 246 号，注册资本为 20,000.00 万元，发行人间接持有其 45%的股权，经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务，企业管理，融资咨询服务，供应链管理服

务，采购代理服务，政府采购代理服务，国内贸易代理，办公设备销售，建筑材料销售，日用百货销售，建筑用金属配件销售，接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务），软件销售，电子元器件批发（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2021 年 12 月 31 日，江西产融控股发展有限公司资产总额 24,434.55 万元，净资产 13,845.69 万元，2021 年度江西产融控股发展有限公司实现营业收入 291.27 万元，净利润-50.52 万元，主要因该公司成立时间较短，处于业务开展初期所致。

六、发行人公司治理情况

（一）公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》及有关法律、法规的规定，制定了《九江市国有投资控股集团有限公司章程》，规定了出资人的权利和义务，设立党委会、董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、公司股东（出资人）

公司由九江市政府授权九江市国资委出资设立，九江市国有资产监督管理委员会代表九江市人民政府履行出资人职责。

公司不设股东会，股东职责由市国资委履行，市国资委对公司、所出资企业的部分职权授权公司行使。

2、党委会

公司坚持并加强中国共产党的领导，根据《中华人民共和国公司法》《中国共产党章程》的规定，在公司设立中国共产党的委员

会。党委会是公司法人治理结构的重要组成部分，在公司发挥领导核心和政治核心作用，围绕把方向、管大局、保落实开展工作。

公司设党的纪委书记，在公司党委和上级纪委双重领导下开展工作。

党委会设委员 5-7 名。其中，党委书记 1 名、副书记 1 名，纪委书记 1 名，党委委员 2-4 名。党委会每届任期 5 年，期满应及时换届。公司坚持和完善双向进入、交叉任职的领导体制，党委领导班子成员通过法定程序进入董事会、经理层，董事会、经理层成员中符合条件的党员依照有关规定和程序进入公司党委会。公司党委书记、董事长由一人担任。公司纪委书记按照相关规定配备。

公司党委会研究讨论是董事会、经理层决策重大问题的前置程序，重大决策事项必须先经公司党委讨论研究后，再由董事会或经理层作出决定。公司党委参与重大问题决策的范围：

(1) 加强公司党的政治建设，提高政治站位，强化政治引领，增强政治能力，防范政治风险，教育引导全体党员坚决维护习近平总书记党中央的核心，全党的核心地位，坚决维护党中央权威和集中统一领导。

(2) 学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，贯彻执行党的方针政策，保证党中央的重大决策部署和上级党组织的决议在本公司贯彻落实，推动公司担负职责使命，聚焦主责主业，服务国家重大战略，全面履行经济责任、政治责任、社会责任；

(3) 公司发展战略、中长期发展规划、重要经营方针和改革方案的制订和调整；

(4) 公司资产重组、产权转让、资本运作等重要事项以及对外合资合作、内部机构设置调整方案的制订和修改；

(5) 公司中层经营管理人员的选聘、考核、管理、监督，薪酬分配、福利待遇、劳动保护、民生改善等涉及职工切身利益的重要事项；

(6) 公司投资运营管理、财务管理等方面的重要工作安排，制订公司的风险防控管理体系方案，违法违规责任追究；

(7) 公司年度经营目标、财务预决算的确定和调整，年度投资计划及重要项目安排，所出资企业的投融资等经营性考核指标制定；

(8) 制定公司章程或章程修正案，公司重要经营管理制度的制订和修改；

(9) 发行公司债券方案，大额度资金运作及大额资金支出、投融资、担保行为等事项；

(10) 需要公司党委参与决策的其他重要事项。

公司党委要切实履行党风廉政建设主体责任，领导、推动党风廉政建设和反腐倡廉工作，领导、支持和保证公司纪检监察落实监督责任。

公司纪委要统筹内部监督资源，建立健全权力运行监督机制，加强对公司领导人员在重大决策、财务管理、投资运营管理、重组改制、资产管理等方面行权履职的监督。严格执行重大决策、重要干部任免、重大项目安排和大额度资金运作事项必须由集体决策的规定。

3、董事会

公司设董事会。董事会由 7-13 名董事组成，设董事长 1 名、董事 5-10 名，职工董事 1-2 名。职工董事由职工代表大会选举产生。

非职工董事按照《公司法》和企业领导人员管理有关规定产生，逐步实现外部董事占多数。

董事每届任期 3 年，除另有规定外，任期届满履行规定程序后可连任，任职期间因退休、调离或其他原因离开工作岗位的，新董事未到位就任前仍应继续履行职务。

董事会依法依授权，行使下列职权：

- (1) 制订公司经营方针、发展规划和年度投资计划；
- (2) 制订公司的年度财务预、决算方案；
- (3) 制订增加或者减少注册资本以及公司合并、分立、解散等方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司国有资产转让、国有产权变动方案；
- (6) 决定公司对外捐赠、赞助、公益慈善等涉及公司社会责任，以及企地协调共建等对外关系方面的事项；
- (7) 制定公司的基本管理制度；
- (8) 选举或选聘董事会各专门委员会主任和委员；
- (9) 审议批准董事会各专门委员会提出的议案；
- (10) 聘任或解聘公司市场化选聘的经理层成员、其他高级管理人员并决定其报酬事项；
- (11) 制定公司工资总额管理制度，确定工资总额预算方案；
- (12) 制订发行公司债券方案，大额度资金运作及大额资金支出、投融资、担保行为等事项；
- (13) 履行市政府授予的其他职权。

董事会可根据工作实际将上述部分职权授权经理层行使。

4、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，从监事会成员中指定。监事 3 名由市国资委委派，职工监事 2 名由公司职工代表大会选举产生。

监事每届任期为 3 年，任期届满履行规定程序后可连任，任职期间因退休、调离或其他原因离开工作岗位的，新监事未到位就任前仍应继续履行职务。

监事会依法依授权，行使下列职权：

(1) 监督、检查企业贯彻执行国家和省、市的有关法律、法规、国有资产监督管理规定和制度情况；

(2) 监督、检查企业财务情况。检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对企业财务会计报告的真实性和完整性和完整性提出评价，对企业重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3) 监督、检查企业国有资产运营和保值增值情况。包括重大投资、融资、贷款、担保、资产重组、企业改制、产权变动、资产处置、资产损失核销、招投标等重大经营管理活动的决策和执行情况，以及企业战略规划、经营预算的决策和执行情况；监督、检查企业董事、经营班子成员履行职责情况，并对其经营管理业绩进行评价；

(4) 监督、检查企业内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

(5) 指导企业向所属子企业派出监事会的工作；

(6) 履行国家和省市的有关法律、法规以及公司章程规定的其他职责，承办市国资委交办的其他事项。

5、经理层

公司经理层是公司董事会的执行机构，对董事会负责。依据法律法规、公司章程及公司经理层议事规则的规定行使职权。

明确公司经理层 3-5 人，其中总经理 1 名、副总经理 2-4 名。公司可根据相关规定及实际经营需要设其他高级管理人员。

经理层每届任期为 3 年，任期届满后履行规定程序可连聘。

总经理根据有关法律法规及公司章程的规定和董事会的授权行使职权。其他经理层成员依照职责及相关授权履职。

经理层可根据工作需要或董事会的要求，设专业委员会。

公司经理层实行总经理负责制，对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作。总经理行使以下职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划、投资管理方案和资本运营方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置及分支机构设立方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (5) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (6) 根据董事会授权，对批准事项的资金使用、经常性项目费用和长期投资阶段性费用支出等进行审批；
- (7) 公司授予的其他职权。

经理层对职责范围内重大事项，提请党委会研究、董事会审议，对董事会授权审核事项，建立报告机制。

经理层议事规则由总经理负责组织制定，报董事会批准。

（二）组织结构

发行人内设综合办公室、党委办公室、党群工作部、纪委综合办公室、纪委监督检查室、纪委案件审理室、人力资源部、法律事务部、审计部、计划财务部、投资运营部、融资部、工程管理部、企业管理部、后勤保障中心等十五个职能部门，各职能部门的主要职责如下表所示：

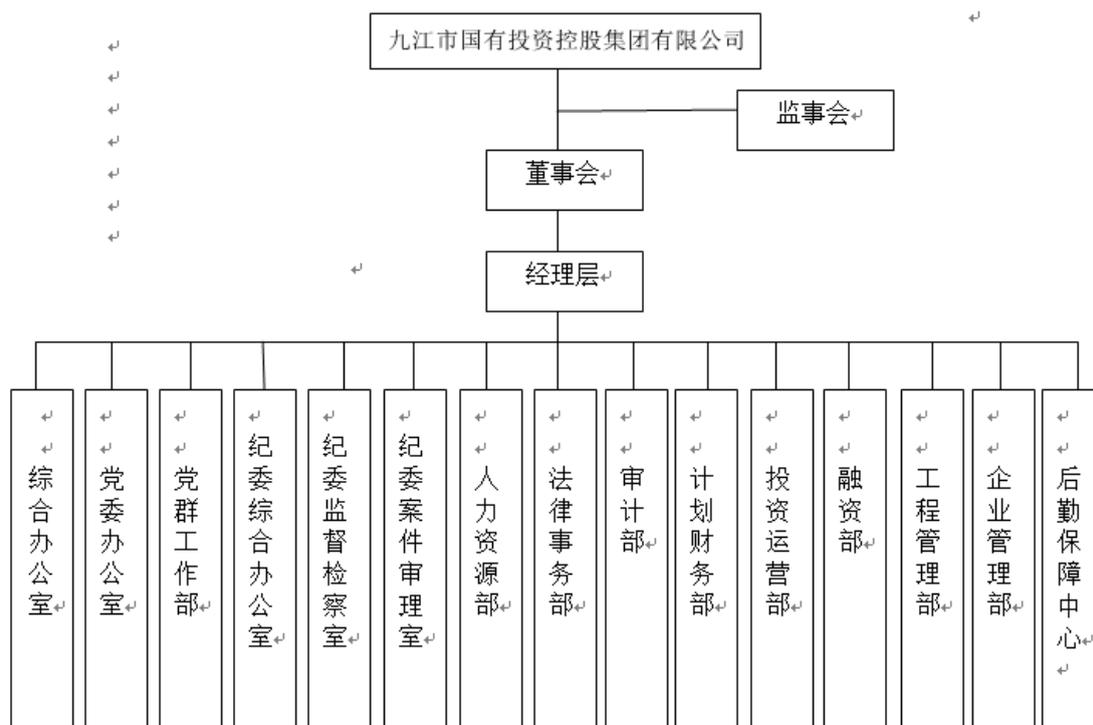
表：各职能部门主要职责情况

部门	主要职责
综合办公室	负责制定综合办公室职责范围内的各项制度和规定；负责文件收发、处理及督办，印章管理及保密工作；草拟集团公司综合性文件和综合性文字材料；负责各类文书档案、合同的保存管理工作；负责综合性会议、活动的组织、记录、宣传等工作；应急事务管理；董事会有关工作；对内对外综合协调工作等。
后勤保障中心	负责制定完善集团公司后勤保障制度；负责办公楼各项设施设备维护管理工作；负责办公环境的卫生保洁工作；负责公司内的安全保卫工作；负责业务接待工作；负责职工食堂的管理工作；负责公务用车的管理等工作；负责物业公司的对接协调工作。
法律事务部	参与集团公司决策，为集团公司的经营、管理决策提供法律风险评估和合法性合规性审查；参与公司重大规章制度及工作规范制定；审核集团公司及一级子公司各类合同，参加集团公司合同的谈判和起草工作，并对合同履行情况进行监督检查；协助公司职能部门办理涉法事务及公司依法经营事宜，提供与公司业务有关的各类法律咨询；负责办理或委托律师事务所专业律师处理和解决公司诉讼、仲裁案件及其他诉讼、非诉讼法律事务；负责公司法律事务档案管理；协助公司及各下属企业进行相关法律法规宣传、教育和培训。
人力资源部	负责拟定集团人力资源相关管理制度；组织落实集团干部管理权限内的干部（员工）考察、任免、交流和管理等工作；负责组织编制并签订公司总部及子公司年度工作目标责任书；组织对集团总部各部室及下属子公司的年度考核和绩效管理；负责集团总部及子公司部门设置、员工岗位设置、岗位人数及职责管理；集团员工招聘与配置、岗位定级调整、劳动合同、调动、退休、离职、解聘等人事管理；集团员工薪酬及相关福利管理；员工培训、继续教育管理；后备干部队伍建设工作。
党委办公室	负责集团党委会会议相关工作；负责市委有关部门、市直机关工委、国资委党委等上级党组织机关的文件签收、拟办；草拟、审核、印发集团党委下发文件；负责集团党委工作总结、报告以及领导在重要会议或场合的讲话稿；牵头组织召开集团年度领导班子民主生活会以及年度党风廉政建设和反腐败工作会；组织市委对集团党委巡察配合以及整改落实工作；组织主题教育活动。
党群工作部	负责拟定集团党委有关制度、文件；落实集团公司党委加强所属单位领导班子思想建设和组织建设的各项决定；负责集团公司精神文明工作、综合治理工作、来信来访工作、对外宣传工作；负责集团党务党建日常工作、工会工作、女职工管理及计划生育等工作。

部门	主要职责
纪委综合办公室	负责纪委日常工作计划、总结、请示、报告、通知、规章制度等文稿的起草工作；负责纪委有关会议的筹备、会务、和记录工作；负责上级纪委和集团党委、纪委关于加强党风廉政建设工作部署的督办工作；负责日常接待、来信来访、及时向领导报告；负责印章管理，各类文件资料的收发、归档及保密工作；负责纪检监察信息的搜集、撰写、报送工作；负责案管数据收集、录入、上报工作；协助纪委领导开展调查研究工作；负责集团纪检监察干部队伍教育培训和监察对象，重要岗位管理人员日常廉政教育工作；完成领导交办的其他工作。
纪委监督监察室	负责公司党风廉政建设，制定党风廉政管控体系，并组织实施及监督；负责监督公司党委做出的决定和决议的执行情况以及各项规章制度的落实情况、监督干部职工尤其是中层以上干部党风廉政建设责任制和执行廉洁自律有关规定的情况、监督年度工作目标及集团公司布置的各项任务的完成情况；负责向集团党委报告监督检查过程中发现的重大问题和倾向性问题，并提出处理意见；负责收集干部职工对队伍建设、业务工作、行风建设等方面的意见和建议；负责提出监督检查工作建议和对策，对集团党组科学决策提供依据。
纪委案件审理室	负责审理集团公司纪委审查调查的违规违纪案件，严格依规依纪依法提出处理或者处分意见；承办党员对集团公司纪委作出的党纪处分或者其他处理不服的申诉案件以及其他需要由集团公司纪委办理的申诉、复核案件；实施执纪监督，对集团公司下属纪检监察机构的审理工作进行业务指导和检查。
审计部	负责制定集团内部审计、内部控制方面的各项规章制度及重要经济活动风险点管控体系；参与公司“三重一大”事项决策；负责集团公司及子公司的年报审计及专项审计工作，并对集团公司及子公司的财务收支、财务预（决）算、项目投资和资产经营等经济活动提出合理化建议；参与对集团公司各部门、各子公司预算执行情况进行绩效考评；参与集团公司与子公司经济合同审查工作，规范集团公司对外经济行为；负责对集团各经济活动、经营活动进行审计监督；对集团各项经济活动中涉及的中介机构进行统一管理。
计划财务部	负责建立、健全集团财务管理体系及制度建设，保证集团资金安全；负责集团日常财务核算，参与集团经营管理；集中管理集团总部各部门及子公司财务资金，并根据集团资金运营情况，合理调配资金，确保集团资金高效运转；负责集团预算的审核，编制集团年度财务预算和工程项目计划投资预算，土地收储预算，资产经营预算；组织实施会计核算、会计报表编报、财务分析、纳税申报及合同台账管理工作；负责应收账款管理工作；财务支出审核、经济合同财务会签工作；集团部门预算绩效评价工作；参与投资决策的经济效益评价；审核重点工程建设等各类资金的支付用途和进度；配合做好集团的审计工作。
投资运营部	负责编制集团公司投资预算，制定公司年度项目投资计划；负责对集团公司自营项目及重大收购、兼并、重组等事项进行前期调研、编制投资估算、投资需求计划、风险评估及项目论证并组织实施；负责评审各子公司的投资决策；通过跟踪监管、规范资金拨付流程、严格审核、委托中介机构保障投资效益；负责自营项目相关审批手续及协调工作；完善自营投资项目合同及工程档案管理，设立各项目专门台账。
融资部	根据公司的发展战略，制定公司中、长期融资规划，并负责融资项目的储备管理；负责公司外部信用评级工作；负责公司对外担保工作，

部门	主要职责
	合理防范和控制或有负债风险；负责项目融资相关审批手续及协调工作；协助科学合理地做好资金的分配、使用和偿还；对接金融机构完成项目评审和信用评审工作；跟踪融资后续管理工作；完善融资项目及对外担保管理，设立各项目专门台账。
工程管理部	参与编制政府年度城市建设投资计划和公司年度项目投资计划；负责办理项目规划选址、规划方案、项目报建、工程规划许可证、施工许可证等项目前期手续，收集提供项目立项、可研、环评等行政审批所需申报资料；负责组织参与相关行政审批手续；参与项目勘察、设计、监理等中介单位的招投标及管理工作；负责组织工程建设中施工招投标、PPP项目招投标工作及合同管理工作；负责工程项目的工程质量、进度、安全及投资的控制和管理；负责工程项目建设报批至竣工验收全过程资料归档及相关配套工程资料归档，并做好建设工程的竣工验收和移交工作；负责项目建设过程中的业务协调工作。
企业管理部	负责制定公司中长期发展战略规划，对战略规划的执行进行监视和测量，进行信息反馈，提出修订建议；负责建立并完善公司企业标准体系，组织起草、颁布、补充、修订公司管理标准、工作标准，并对其执行情况进行监督检查及考评，并适时开展内部审核与评审工作，改进其有效性；负责建立并完善公司质量管理体系，做好日常的监视和测量，适时开展内部审核与评审工作，改进其有效性。并组织开展群众性考核工作，做好成果评选推荐工作；负责管理集团公司及子公司的招投标管理，审计对外合同；负责开展和建立一套完整体系的企业文化的框架结构，做好日常的监视和测量，并不断地提高员工的日常工作水平及员工素养，引导具有底蕴的企业文化的培养；参与制定公司内部绩效考核及所有子公司、孙公司经营业绩考核，做好日常的监视和考核工作，提出奖励和惩罚的决定和改进的建议；研究与公司生产经营相关的法律法规及国家政策，做好相关的全员培训工作。

图：发行人组织结构图



(三) 内部控制制度

发行人根据《公司法》等有关法律法规的规定，明确了董事会及监事会的召开方式，发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、投资和融资管理、对外担保管理、资产管理、关联交易管理、人员管理、安全生产管理、突发事件应急管理、信息披露及子公司管理等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

序号	内控制度	制度名称
1	财务管理	《九江市国有投资控股集团有限公司财务管理办法（试行）》
2	预算管理	《全面预算管理制度》
3	投融资管理	《融资管理办法》《投资管理暂行办法》
4	对外担保	《公司对外担保管理办法》
5	资产管理	《固定资产管理制度》
6	关联交易	《关联交易管理制度》
7	人员管理	《劳动人事管理制度》《考勤、休假和加班管理制度》《员工绩效考核制度（试行）》《员工薪酬管理制度（试行）》等
8	安全生产管理	《安全生产管理办法》

序号	内控制度	制度名称
9	信息披露	《九江市国有投资控股集团有限公司债券信息披露管理办法（试行）》
10	子公司管理	《九江市国有投资控股集团有限公司下属公司财务管理办法（试行）》
11	审计方面	《主要会计政策、会计估计及前期差错》《资产减值准备计提及核销管理制度》等

1、财务管理方面

发行人规范了财务管理原则，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《企业财务通则》及《公司章程》要求，制定《九江市国有投资控股集团有限公司财务管理办法（试行）》。发行人财务管理实行统一领导，分级管理，重大事项报批、报备的管理体制。公司各单位必须按公司要求实行统一规范的财务核算和有效的财务管理；公司各单位的财务管理工作在业务上统一接受公司计财中心的管理和监督。

2、预算管理

为了加强公司的经营管理，提高经营管理水平，控制经营管理成本，提高经营管理的效率和效益，公司制定了《全面预算管理制度》，旨在规范公司在生产经营管理各个环节的风险管控，促进和推动公司实现发展战略。《全面预算管理制度》中明确了全面预算管理组织体系及工作职责，制定了全面预算的基本流程。

3、投资和融资管理方面

发行人制定了《融资管理办法》《投资管理暂行办法》，规范了公司的投、融资行为，提高了公司的投、融资效率，降低了公司的投、融资风险。

投资部分由投资部主要负责。对于重大经营项目的融资，由公司办公会确定融资项目及融资规模等要素，再由融资部提出融资方案，公司在审批该投资项目时一并审批其融资方案。项目实施阶段，

融资方案或融资规模需要改变的，变动数额在董事会授权范围以下的，由公司总经理审批，超过授权范围的，报公司董事会批准后办理。

融资部分为融资部主要负责。对重大投资项目，公司实行审批制，在满足一定条件的情况下，必须由投资部组织公司内外专家进行评审，通过后方可报董事会研究决定。

4、对外担保管理方面

发行人制定了《公司对外担保管理办法》，维护了投资者权益，规范了公司的对外担保行为，有效控制了公司资产运营风险，促进了公司健康稳定的发展。对于董事会权限范围内的担保事项，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。董事会应认真审议分析被担保人的财务状况、营运状况、信用情况，审慎依法作出决定。同时公司财务部应指定人员具体负责每项担保业务，掌握被担保人生产经营、资产负债等变化。

5、资产管理方面

为了加强固定资产的管理，提高固定资产使用率，掌握固定资产的构成与使用情况，确保公司财产不受损失，明确各级各部门对固定资产管理与使用权责关系，发行人制定了《固定资产管理制度》。资产部、办公室分别为生产性资产和办公性资产的管理部门，财务部为公司固定资产的核算部门。固定资产各使用部门负责对所属固定资产的保管与维护，并建立固定资产分台账，其使用及保管维护细则由管理部门会同使用部门制定。

6、关联交易管理方面

公司制定有关联交易决策制度《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、关联方及关联关系的确认、关联交易定价机制、审批权限、审议程序、执行及披露内容等方面进行了详尽规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。关联交易的定价要遵循市场的公允原则，应不偏离市场独立第三方价格或收费的标准，并符合企业会计准则等有关法律、法规和规范性文件的要求。所有的交易不得损害股份公司及全体股东的利益。

7、人员管理方面

发行人建立了完善的人力资源管理框架和管理机制，并制定了《劳动人事管理制度》《考勤、休假和加班管理制度》《员工绩效考核制度（试行）》《员工薪酬管理制度（试行）》等制度，对人员招聘、员工岗位变动、薪酬管理、绩效考核等方面进行了规范。公司坚持公开、公平、公正的选人和用人原则。公司重视企业管理以人为本，重视沟通和理解，力求通过强化人事管理，提高员工素质，建立起团结、和谐、共同进步的良好人际关系，推动公司事业稳步发展。

8、安全生产管理方面

为全面贯彻落实国家安全生产的方针政策，进一步理顺安全管理关系，落实安全生产主体责任，规范安全管理行为，防止和减少生产安全事故，保障员工的生命安全，促进公司生产经营的稳步发展，公司制定了《安全生产管理办法》。对本公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为本公司的重要一环，通

过精细化管理，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

9、信息披露制度

根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，发行人制定了《九江市国有投资控股集团有限公司债券信息披露管理办法（试行）》，以规范发行人公司信用类债券相关事项的信息披露行为，加强公司各类债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益。

10、子公司管理方面

为加强九江市国有投资控股集团有限公司（以下简称“集团公司”）对下属公司财务管理工作，优化财务管理体制和运行机制，防范集团公司财务风险，立足“资产优化、债务优化、管理优化、运营优化、体系优化”的改革目标，按照国资委相关文件要求及九江国控集团组建方案，根据《中央企业全面风险管理指引》《企业内部控制基本规范》等相关规定并结合集团公司实际情况，特制定《九江市国有投资控股集团有限公司下属公司财务管理办法（试行）》。

11、审计方面

为了加强九江市国有投资控股集团有限公司的财务管理和会计核算，确保公司财务报告真实、准确、完整地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息，根据《会计法》《企业会计准则》及相关规定，发行人制定了《主要会计政策、会计估计及前期差错》《资产减值准备计提及核销管理制度》等政策，明确了公司主要会计政策、资产减值准备计提等问题。

（四）相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（五）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、业务独立

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动；

2、人员独立

发行人不设股东会，由市国资委履行出资人职责。发行人在劳动、人事及工资管理等各方面较为独立。虽然朱超、邓玉训、沈维、曾昭宏存在同时在子公司任职的情形，但同时任职的人员均不存在双重领取薪酬的情况，不影响其在发行人的工作完成及所承担的义务和职责，不影响发行人的人员独立性。发行人监事会主席曾昭宏、监事柯兴旺均有公务员身份并在九江市国有资产监督管理委员会任职。发行人拥有独立的劳动、人事及工资管理体系，建立了独立的人事档案、人员聘用和任免制度、考核、奖惩制度及工资管理和福利制度。

3、资产独立

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产，包括土地房产、机器设备、商标等。发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立

发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，公司的生产经营和办公机构与控股股东完全分开，不存在控股股东直接干预本公司机构设置及经营活动的情况；

5、财务独立

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人建立了较为健全的财务管理制度，具有规范的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

七、发行人人员基本情况

发行人设董事会，现任董事 7 人；发行人设监事会，现任监事 5 人；设总经理 1 名；符合《公司法》等有关法律法规和《公司章程》的规定。董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：发行人现任董事、监事及高级管理人员任职情况

姓名	现任职务	性别	出生年月	任期	政府公务员兼职情况	是否在公司领薪
余峰	董事长、总经理	男	1965年7月	2021.12.15-2024.12.15	否	是
朱超	董事	男	1976年3月	2021.12.15-2024.12.15	否	是
王宇	董事	男	1970年10月	2021.12.15-2024.12.15	否	是
邓玉训	董事	男	1975年9月	2022.2.17-2025-2.17	否	是
王叙宇	董事	男	1972年9月	2021.12.15-2024.12.15	否	是
姚俊	董事、副总经理、财务负责人	男	1973年11月	2022.3.29-2025.3.29	否	是
王梓	董事、副总经理	男	1981年12月	2022.3.29-2025.3.29	否	是
曾昭宏	监事会主席	男	1975年9月	2021.10.16-2024.10.16	是	否
陈洁	职工监事	男	1991年6月	2021.10.16-2024.10.16	否	是
黄焱灵	职工监事	男	1972年4月	2021.10.16-2024.10.16	否	是
柯兴旺	监事	男	1987年4月	2021.10.16-2024.10.16	是	否

姓名	现任职务	性别	出生年月	任期	政府公务员 兼职情况	是否在公司 领薪
沈维	监事	男	1987年1月	2021.10.16-2024.10.16	否	是

发行人监事会成员为公务员，是由公司国有独资性质及经营目的所决定的，其代表出资人履行公司经营监督职能，未参与公司日常经营管理。兼职人员任职系首先由发行人提出人员任职申请，后须经国资委和市政府正式批复任命，程序完备，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》《公务员法》及公司章程等相关要求。兼职公务员在公司兼职，但不存在从公司领薪的情况。

1、董事会成员简历

余峰：男，汉族，本科学历，中共党员，1987年参加工作，曾任九江市政府办公室行政科副科长、科长，九江市政府办公室综合处处长，九江市政府驻南昌办事处副主任，九江市政府金融工作办公室主任，市政府办公厅党组成员，市政府金融工作办公室党组书记、主任。现任公司董事长、总经理。

朱超：男，汉族，硕士学历，江西庐山人，中共党员，江西省委党校法律专业研究生。1993年7月参加工作，曾任共青团九江市星子县委书记、九江市星子县温泉镇党委书记、九江市浔阳区政府副区长、区委常委，九江市彭泽县委常委、常务副县长，九江市修水县委副书记。现任公司董事。

王宇：男，汉族，硕士学历，江西湖口人，中共党员，江西省委党校党建专业研究生。1992年9月参加工作，曾任永修县委办公室主任，永修县云山经济开发区党工委书记，永修县政府党组织成员、云山经济开发区党工委书记、永修县政府副县长，九江市工业

发展集团牵头负责人，九江市工业发展集团党委书记、董事长。现任公司董事。

王叙宇：男，汉族，硕士学历，江西彭泽人，中共党员，江西农业大学硕士。1996年8月参加工作，曾任九江市委副县级干部、浔阳区委办公室主任，九江市住房保障和房产管理局党组成员、副局长，九江市文化旅游发展集团董事长、总经理，九江市文化旅游发展集团党委书记、董事长。现任公司董事。

邓玉训：男、硕士学历，历任九江市路桥工程处项目经理、助理工程师，九江市公路管理局都昌分局副局长，九江市公路管理局武宁分局局长，九江市公路勘察设计院书记，江西赣北公路工程有限责任公司董事长、总经理，九江市公路管理局党委委员、副局长。现任九江市交通航运发展集团有限公司党委书记、董事长，公司董事。

姚俊：男、汉族、本科学历，历任江西省九江市城市管理行政执法局科员，江西省九江市国有资产监督管理委员会考核评价科科员，江西省九江市国有资产监督管理委员会考核评价科副主任科员，江西省九江市国有资产监督管理委员会考核评价科副科长，江西省九江市国有资产监督管理委员会产权管理科科长。现任公司董事、副总经理。

王梓：男、汉族、硕士学历，历任中国民生银行南昌分行职员，中共九江市委党校教员，中共九江市委党校经济教研室副主任，九江市八里湖新区国资管理局干部，九江市八里湖新区国资管理局副局长，九江市八里湖新区企业服务局副局长，九江市八里湖新区人力资源（就业）服务中心主任（兼任投资公司、兴城公司董事长），江西省九江市八里湖新区财政金融服务中心主任（兼任九江承和投

资发展集团有限公司董事长、法人代表)。现任公司董事、副总经理。

2、监事会成员简历

曾昭宏：男，汉族，硕士学历，历任某导弹旅助理工程师、副连长、机关助理员，国防科技大学学员，某导弹旅技术科长、技术营长、副参谋长，某炮兵旅参谋长，某旅副旅长，某基地技术处长，九江市国资委党委委员。现任公司监事会主席。

陈洁：男，汉族，专科学历，历任九江市城市发展集团有限公司审计部负责人；现任公司监事。

黄焱灵：男，汉族，本科学历，历任九江市城市发展集团有限公司工程管理部部长；现任公司监事。

柯兴旺：男，汉族，本科学历，历任中国抽纱福建进出口公司财务会计，厦门万里石股份有限公司翔安分公司财务会计，瑞昌市财政局员工，九江市国资委监事会监事。现任公司监事。

沈维：男，汉族，本科学历，历任德安县劳动保障监察大队干部，九江市国资委外派监事会办公室干部、副科级监事、正科级监事。现任公司监事。

3、高级管理人员简历

参见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人人员基本情况”之“1、董事会成员简历”。

八、发行人主营业务概况

(一) 发行人经营范围

发行人经营范围为：许可项目：房地产开发经营，建设工程设计，建设工程施工，农药零售，第三类医疗器械经营，农作物种子

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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，货物进出口，技术进出口，停车场服务，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非融资担保服务，智能农业管理，农业专业及辅助性活动，供应链管理服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，会议及展览服务，工程管理服务，智能农机装备销售，农业机械销售，农、林、牧、副、渔业专业机械的销售，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，化肥销售，农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）（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）。

（二）发行人主营业务情况

近三年，发行人主营业务收入结构、主营业务成本结构、主营业务毛利润结构、主营业务毛利率情况如下表所示：

表：发行人近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房代建收入	32,525.50	1.70%	74,616.53	5.22%	156,919.57	16.51%
委托代建收入	534,691.54	27.99%	560,727.54	39.21%	296,632.30	31.21%
土地整理收入	373,229.65	19.54%	328,876.42	23.00%	407,554.20	42.88%
贸易业务收入	556,396.05	29.13%	294,585.28	20.60%	18,954.96	1.99%
砂石销售收入	198,529.27	10.39%	38,382.26	2.68%	-	0.00%
商品房销售收入	105,924.31	5.55%	78,926.30	5.52%	53,565.65	5.64%
其他收入	108,935.05	5.70%	53,813.51	3.76%	16,778.77	1.77%
合计	1,910,231.36	100.00%	1,429,927.85	100.00%	950,405.45	100.00%

近三年，发行人主营业务收入分别为 950,405.45 万元、1,429,927.85 万元及 1,910,231.36 万元，其中保障房代建收入、委托代建收入、土地整理收入、贸易业务收入、砂石销售业务收入和商

商品房销售收入占比最高，近三年，六项业务收入合计占主营业务收入的比例分别为 98.23%、96.24%和 94.30%。

近三年，发行人保障房代建收入分别为 156,919.57 万元、74,616.53 万元及 32,525.50 万元。2021 年保障房代建收入较 2020 年降低 42,091.03 万元，主要原因是项目陆续完工，收入和成本均呈下降趋势。

近三年，发行人委托代建收入分别为 296,632.30 万元、560,727.54 万元和 534,691.54 万元，整体呈增长态势，主要是由于发行人委托代建业务规模随着当地基础设施建设需求增加而同步增长。

近三年，发行人土地整理收入分别为 407,554.20 万元、328,876.42 万元及 373,229.65 万元，整体呈波动态势，主要是由于发行人土地整理业务受当地土地政策影响所致。

近三年，发行人贸易业务收入分别为 18,954.96 万元、294,585.28 万元和 556,396.05 万元，2021 年较 2020 年贸易业务收入大幅增长的原因为九江濂溪区城投子公司九江市沪联贸易有限公司收入增长较大所致。发行人贸易收入以九江濂溪区城投子公司沪联贸易公司业务为主，产品主要包括电解铜、锌锭等。

近三年，发行人砂石销售收入分别为 0 万元、38,382.26 万元和 198,529.27 万元，占比分别为 0%、2.68%和 10.39%，增长较快。主要是由于近年九江市交通航运发展集团有限公司并入九江城发所致，九江交航集团旗下子公司九江赣鄱实业有限公司负责砂石销售业务板块。

近三年，发行人商品房销售收入分别为 53,565.65 万元、78,926.30 万元和 105,924.31 万元，整体呈上升趋势，主要是由于发行人主要商品房项目集中进入销售期所致。

近三年，发行人主营业务中其他收入分别为 16,778.77 万元、53,813.51 万元和 108,935.05 万元，其他收入占主营业务收入的比例为 1.77%、3.76%和 5.70%。

表：发行人近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房代建成本	29,131.53	1.74%	70,561.81	5.72%	147,938.94	17.25%
委托代建成本	472,374.84	28.28%	487,189.25	39.48%	257,620.94	30.04%
土地整理成本	292,655.03	17.52%	261,568.21	21.20%	368,273.94	42.94%
贸易业务成本	550,300.81	32.95%	291,217.94	23.60%	19,402.01	2.26%
砂石销售成本	166,343.27	9.96%	40,412.17	3.27%	-	0.00%
商品房销售成本	94,127.42	5.64%	64,683.51	5.24%	54,960.21	6.41%
其他成本	65,166.44	3.90%	18,341.62	1.49%	9,485.94	1.11%
合计	1,670,099.34	100.00%	1,233,974.50	100.00%	857,681.98	100.00%

近三年，发行人主营业务成本分别为 857,681.98 万元、1,233,974.50 万元和 1,670,099.34 万元，其中保障房代建成本、委托代建成本、土地整理成本、贸易业务成本、砂石销售业务成本和商品房销售成本占比最高。近三年，六项业务成本合计占主营业务成本的比例为 98.89%、98.51%和 96.10%。

近三年，发行人保障房建设业务成本分别为 147,938.94 万元、70,561.81 万元和 29,131.53 万元，随着保障房项目陆续完工，成本随收入降低也呈下降趋势。

近三年，发行人委托代建业务成本分别为 257,620.94 万元、487,189.25 万元和 472,374.84 万元，整体呈增长态势，主要是由于城发集团重大资产重组并入公司的委托代建收入增加成本同步增加及随着公司稳步发展业务量逐年提升波动所致。

近三年，发行人土地整理业务成本分别为 368,273.95 万元、261,568.21 万元和 292,655.03 万元，近年来成本占比较大主要受重大资产重组影响。

近三年，发行人贸易业务成本分别 19,402.01 万元、291,217.94 万元和 550,300.81 万元，2021 年较 2020 年贸易业务成本大幅增长的原因为九江濂溪区城投子公司九江沪联贸易有限公司成本较大所致。

近三年，发行人砂石销售成本分别为 0 万元、40,412.17 万元和 166,343.27 万元，随着销售收入的增长而增加。

近三年，发行人商品房销售业务成本分别为 54,960.21 万元、64,683.51 万元和 94,127.42 万元，呈上升趋势，主要是由于重大资产重组增加商品房项目所致。

近三年，发行人主营业务中其他成本分别为 9,485.94 万元、18,341.62 万元和 65,166.44 万元，其他成本占主营业务成本的比例为 1.11%、1.49% 和 3.90%。

表：发行人近三年主营业务毛利润构成情况表

单位：万元

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房代建毛利润	3,393.96	1.41%	4,054.72	2.07%	8,980.64	9.69%
委托代建毛利润	62,316.70	25.95%	73,538.29	37.53%	39,011.35	42.07%
土地整理毛利润	80,574.62	33.55%	67,308.21	34.35%	39,280.26	42.36%
贸易业务毛利润	6,095.24	2.54%	3,367.34	1.72%	-447.05	-0.48%
砂石销售毛利润	32,186.00	13.40%	-2,029.90	-1.04%	-	0.00%
商品房销售毛利润	11,796.90	4.91%	14,242.80	7.27%	-1,394.56	-1.50%
其他毛利润	43,768.61	18.23%	35,471.89	18.10%	7,292.84	7.87%
合计	240,132.02	100.00%	195,953.35	100.00%	92,723.47	100.00%

表：发行人近三年主营业务毛利率构成情况表

项目	2021 年	2020 年	2019 年
保障房代建毛利率	10.43%	5.43%	5.72%
委托代建毛利率	11.65%	13.11%	13.15%

项目	2021年	2020年	2019年
土地整理毛利率	21.59%	20.47%	9.64%
贸易业务毛利率	1.10%	1.14%	-2.36%
砂石销售毛利率	16.21%	-5.29%	-
商品房销售毛利率	11.14%	18.05%	-2.60%
其他毛利率	40.18%	65.92%	43.46%
合计	12.57%	13.70%	9.76%

近三年，发行人主营业务毛利润分别为 92,723.47 万元、195,953.35 万元和 240,132.02 万元，毛利率分别为 9.76%、13.70%和 12.57%。其中土地整理和委托代建业务毛利润占比最高。近三年，发行人保障房建设业务毛利润为 8,980.64 万元、4,054.72 万元和 3,393.96 万元，毛利率为 5.72%、5.43%和 10.43%；发行人土地整理业务毛利润分别为 39,280.26 万元、67,308.21 万元和 80,574.62 万元，毛利率为 9.64%、20.47%和 21.59%；发行人商品房销售业务毛利润分别为-1,394.56 万元、14,242.80 万元和 11,796.90 万元，毛利率为-2.60%、18.05%和 11.14%；发行人委托代建业务毛利润分别为 39,011.35 万元、73,538.29 万元和 62,316.70 万元，毛利率为 13.15%、13.11%和 11.65%；近三年，发行人贸易业务毛利率分别为-2.36%、1.14%和 1.10%；砂石销售毛利润分别为 0 万元、-2,029.90 万元和 32,186.00 万元，毛利率分别为 0%、-5.29%和 16.21%。发行人商品房销售业务毛利润和毛利率较低，主要是由于发行人房地产项目“水岸莲华一期”、“九龙新城”、“富和小区”项目住宅部分属于面向特定对象限价销售，公司只收取建造成本加少量的收益，故整体毛利率不高。

（三）主要业务板块情况

发行人及其子公司作为九江市城市基础设施建设和保障性住房建设、运营、管理的主载体，公司充分利用政府赋予的政策优势，

逐步形成了保障房代建业务、土地整理业务、委托代建业务、商品房销售业务以及租赁业务为主的业务体系。

1、保障房代建业务

(1) 业务模式

保障房建设方面，由发行人全资二级子公司九江置地负责开展，在保障房建设全过程引入市场机制，严格执行招拍挂出让程序，设计、勘察、施工等均严格执行招投标程序，确保选择优秀的队伍参与保障房建设，并确保保质保量建好保障房。

2017年之前，九江市财政局与九江置地签订协议，按照协议向九江置地回款以保证其从事该项业务的合理收益。九江市财政局分别于2011年、2012年、2014年和2016年与九江置地签订《委托开发建设项目建设协议》（以下简称“协议”）。协议约定，九江市财政局按照项目完工进度进行回款，在每个会计期末，根据各项目所发生的项目成本加成一定的比例确定为各期回款。在每个会计年度末，发行人及时结算代建项目成本，九江市财政局在收到并确认项目成本后按照约定支付回款，支付方式可选择现金或等额有收益的资产。在项目完工后及时办理项目验收及交接等结算手续，结算手续办理完毕，项目由九江市财政局管理，并承担项目管理费。

为理顺业务关系，九江市住房保障和房产管理局（现更名为九江市住房和城乡建设局，以下简称“九江市房产局”）作为九江市保障房建设业务主管单位，于2017年度开始代替九江市财政局委托九江置地代建保障房项目，双方已于2017年初签署了《委托开发建设项目协议》，协议约定保障房委托方由九江市财政局变更为九江市房产局。协议约定：九江市房产局按照项目完工进度支付代建款项，在每个会计期末，根据各项目所发生的项目成本加成一定的比例确

定为各期应支付代建项目价款。在每个会计年度末，九江置地及时结算代建项目成本，九江市房产局在收到并确认项目成本后按照约定支付代建项目价款，支付方式可选择现金或等额有收益的资产。在项目完工后及时办理项目验收及交接等结算手续，结算手续办理完毕，项目由九江市房产局管理，并承担项目管理费。未来发行人新增保障房业务拟通过委托代建模式开展。

（2）盈利模式

九江市房产局按照项目完工进度支付代建款项，在每个会计期末，根据各项目所发生的项目成本加成一定的比例（一般为 10%）确定为各期应支付代建项目价款。在每个会计年度末，九江置地及时结算代建项目成本，九江市房产局在收到并确认项目成本后按照约定支付代建项目价款，支付方式可选择现金或等额有收益的资产。

根据九江置地与保障性住房委托方签署的相关协议，委托方支付代建项目工程款可选择现金或等额有收益的资产。根据九江市人民政府办公厅于 2018 年 11 月 13 日印发的《九江市人民政府市长办公会议纪要（5）》，九江市政府同意由九江市国资委出具资产划转文件，通过“以物抵债”模式运作，抵销九江市财政局历年所欠的代建项目工程 63.7 亿元以及九江市房产局所欠的代建项目工程款 21.6 亿元。九江市国资委于 2018 年 12 月 18 日出具《关于同意以保障房抵偿置地公司应收回购款的批复》（九国资字〔2018〕163 号）文件，同意将九江市财政局、九江市住房和城乡建设局移交的保障房按中介机构认定价值抵偿九江市财政局及九江市住房和城乡建设局欠发行人的代建项目工程款，如有余额计入资本公积。“以物抵债”的 9 个保障房项目房产经国众联资产评估土地房地产评估有限公司于 2018 年 12 月 14 日出具的《九江市置地投资有限公司拟进行财务

核算所涉及的保障房的市场价值项目资产评估报告》（国众联评报字（2018）第 2-0447 号）评估，评估价值为 73.82 亿元（含税价）。国众联资产评估土地房地产估价有限公司于 2022 年 1 月 10 日出具的《价值咨询报告》（国众联咨报字（2022）第 5-0122 号）和《九江市置地投资有限公司拟进行财务核算所涉及的保障房的市场价值资产评估报告》（国众联评报字（2022）第 2-0327 号），截至 2021 年 10 月 31 日，九江置地怡溪苑 2 期等 5 个保障房项目咨询和评估价值合计 59.17 亿元。

表：以物抵债明细情况

项目	房屋建筑面积（万平方米）	评估价值（亿元）
怡景苑	5.52	2.46
怡濂苑	20.00	9.09
怡和苑 1 期	12.83	4.34
怡和苑 2 期	38.02	16.19
怡芳苑 1 期	33.79	14.81
怡居苑 1 期	15.69	7.13
怡居苑 2 期	11.73	5.43
怡溪苑 1 期	28.4	10.88
怡美苑	9.76	3.48
怡溪苑 2 期	6.22	2.31
怡庐苑 1 期	28.73	13.82
怡庐苑 2 期	28.13	13.61
怡芳苑 2 期	61.06	26.29
怡溪苑 3 期	7.59	3.12
合计	307.47	132.99

九江置地“以物抵债”获取的保障房及配建的商铺对外出租及销售，以回笼一部分资金，从而实现保障房建设的可持续发展。

截至 2021 年末，已完工保障房项目销售及回款情况如下：

表：截至 2021 年末已完工保障房项目销售及回款情况

单位：亿元

项目名称	项目所在地	截至 2021 年 12 月末已销售总额	截至 2021 年 12 月末销售进度	未来三年销售回款计划			截至 2021 年 12 月末销售回款情况	未完成销售原因
				2022 年	2023 年	2024 年		
怡景苑	八里湖新区、环湖二路	0.85	总套数 1,000 套，已销售 409 套	0.08	0.06	0.06	0.85	按计划销售
怡濂苑	濂溪大道南侧、老九星公路西侧	0.25	总套数 4,001 套，已销售 207 套	0.58	0.64	0.59	0.25	按计划销售
怡和苑 1 期	庐山区陆家珑东侧、学院路北侧	0.81	总套数 2,126 套，已销售 539 套	0.25	0.30	0.28	0.81	按计划销售
怡和苑 2 期	学院路南侧、昌九高速公路西侧	3.39	总套数 6,563 套，已销售 1,860 套	0.96	1.08	1.29	3.39	按计划销售
怡芳苑 1 期	庐山文明新城东侧	0.63	总套数 6,805 套，已销 383 套	0.84	0.76	0.71	0.63	按计划销售
怡居苑 1 期	庐山大道市财政局东侧	0.78	总套数 2,822 套，已销售 468 套	0.43	0.35	0.33	0.78	按计划销售
怡居苑 2 期	庐山大道市财政局东侧	0.34	总套数 2,356 套，已销售 250 套	0.36	0.51	0.61	0.34	按计划销售
怡溪苑 1 期	十里大道延伸线以东、龙门职教园以西	0.86	总套数 4,646 套，已销售 716 套	0.73	0.81	0.75	0.86	按计划销售
怡美苑	永宁路南侧、庐山北路西侧	0.10	总套数 1,874 套，已售 57 套	1.25	1.14	1.06	0.10	按计划销售
怡溪苑 2 期	十里大道延伸线东侧、外环路北侧	0.17	总套数 1,049 套，已售 172 套	0.35	0.41	0.28	0.17	按计划销售
怡溪苑 3 期	怡溪苑一期东侧、规划道路西侧	0.08	总套数 1,289 套，已售 76 套	0.27	0.31	0.25	0.08	按计划销售
怡庐苑 1 期	九园路以北	0.98	总套数 5,523 套，已售 469 套	0.33	0.28	0.31	0.98	按计划销售
怡庐苑 2 期	东临怡庐苑一期用地、南靠九	0.57	总套数 4,878 套，	0.21	0.31	0.44	0.57	按计划销售

项目名称	项目所在地	截至 2021 年 12 月末 已销售总额	截至 2021 年 12 月末销售进度	未来三年销售回款计划			截至 2021 年 12 月末 销售回款情况	未完成销售 原因
				2022 年	2023 年	2024 年		
	园路、西临体育西路东延伸线		已售 253 套					
怡芳苑 2 期	濂溪大道延伸线以北 (A 地 块) 郭桥农民公寓北侧、桑家 老屋路延伸线南侧 (B 地块)	0.61	总套数 9,967 套, 已售 358 套	0.31	0.27	0.31	0.61	按计划销售
合计		10.42		6.95	7.23	7.27	10.42	

(3) 会计处理方式

投入建设时，发行人资产负债表借记“开发成本”，贷记“银行存款”，现金流量表上形成“购买商品，接受劳务支付的现金”；待结转成本时借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。每个会计年度末，由委托人向发行人发函确认本年度的保障房代建收入金额，按照权责发生制原则进行会计确认，计入发行人的主营业务收入。具体的会计处理方式如下：每个会计年度末，根据结算通知书，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目；待财政局支付回款后，借记“货币资金”科目，贷记“应收账款”科目；发行人收到回款后，现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人通过“以物抵债”抵销应收保障房回款时，根据保障房项目专项审计报告评估价值进行确认，借记“存货-开发产品”科目，贷记“应收账款”科目；发行人取得上述以物抵债保障房项目后，与该资产有关经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量，符合存货确认条件，且发行人具有房产销售资质，未来销售收入计入发行人主营业务收入，即保障房销售收入借记“银行存款”科目，贷记“主营业务收入”科目，相应现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 截至 2021 年末，发行人已完工保障房项目情况如下：

表：截至 2021 年末发行人已完工保障房项目情况

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额 (亿元)	已投资额 (亿元)	是否签订合同或协议	拟回款金额 (亿元)	回款方式	已回款金额 (亿元)	是否按照合同或协议执行回款
怡和苑 1 期	2010~2018	2011~2018	4.84	4.14	是	4.47	以物抵债	4.34	是
怡和苑 2 期	2012~2018	2012~2018	16.79	15.18	是	14.90	以物抵债	16.19	是
怡居苑 1 期	2010~2018	2011~2018	5.1	5.13	是	5.35	以物抵债	7.13	是
怡居苑 2 期	2012~2018	2012~2018	5.32	5.21	是	5.39	以物抵债	5.43	是
怡美苑	2013~2016	2016~2018	5.33	3.95	是	4.70	以物抵债	3.48	是
怡濂苑	2011~2018	2011~2018	9.29	8.95	是	7.88	以物抵债	9.09	是
怡景苑	2011~2017	2012~2018	3.45	3.43	是	3.22	以物抵债	2.46	是
怡溪苑 1 期	2012~2018	2014~2018	13.95	12.77	是	13.65	以物抵债	10.88	是
怡芳苑 1 期	2012~2016	2012~2018	14.62	14.60	是	14.27	以物抵债	14.81	是
怡溪苑 2 期	2012~2019	2012~2019	2.85	2.61	是	2.31	以物抵债	2.31	是
怡溪苑 3 期	2016~2020	2016~2020	2.79	2.40	是	3.12	以物抵债	3.12	是
怡庐苑 1 期	2012~2019	2012~2019	13.66	13.12	是	13.82	以物抵债	13.82	是
怡庐苑 2 期	2014~2020	2014~2020	14.97	14.80	是	13.61	以物抵债	13.61	是
怡芳苑 2 期	2014~2020	2014~2020	29.07	24.57	是	26.29	以物抵债	26.29	是
合计	-	-	142.03	130.86	-	132.98	-	132.99	-

注：根据 2018 年 11 月 13 日的《九江市人民政府市长办公会议纪要（5）》，九江市市政府由同意国资委出具资产划转文件，通过“以物抵债”模式运作，将政府已回款的保障房抵偿市财政局历年所欠发行人的收入 63.7 亿元及市房产局所欠的代建收入 21.6 亿元。九江市国资委已出具《关于同意以保障房抵偿市置地公司应收回购款的批复》（九国资字〔2018〕163 号），对应抵减保障房项目回款金额为 73.82 亿元，相应存货中增加 73.82 亿元。怡溪苑 2 期、怡溪苑 3 期、怡庐苑 1 期、怡庐苑 2 期及怡芳苑 2 期等 5 个保障房项目参照《关于同意以保障房抵偿市置地公司应收回购款的批复》（九国资字〔2018〕163 号）进行以物抵债。上述保障房虽然还有部分尚未回款，但待回款金额不大，由于上述项目未来可以供出租和销售，未来不再进行回款。

根据 2011 年 2 月 20 日九江市住房保障和房产管理办公室印发的《关于下达 2011 年九江市中心城区保障性住房建设项目计划任务的通知》（九房字〔2011〕22 号），明确怡居苑 1 期、怡和苑 1 期、怡濂苑、怡溪苑为九江市保障性住房目标任务，并且纳入了江西省保障性住房计划目标任务；

根据 2012 年 2 月 23 日九江市住房保债和房产管理办公室印发的《关于下达 2012 年九江市中心城区保障性住房建设项目计划任务的通知》（九房字〔2012〕13 号），明确怡溪苑 1 期、怡居苑 2 期、怡溪苑 2 期、怡景苑、怡庐苑和怡芳苑为九江市保障性住房目标任务，并且纳入了江西省保障性住房计划目标任务。根据九江市住房保障和房产管理局下达的《关于下达 2013 年九江市中心城区保障性住房建设项目计划任务的通知》，九江置地投资有限公司负责建设的怡溪苑 3 期、怡庐苑 2 期、怡芳苑 2 期和怡美苑列入九江市保障性住房建设目标任务，并且纳入江西省保障性住房计划目标任务。

由于部分项目建设期较长，人工及材料成本上涨，故已投资额大于预计总投资金额；由于部分项目仍有未支付完的工程款或者质保金等，导致已投资额小于总投资金额。

怡溪苑 2 期、怡溪苑 3 期、怡庐苑 1 期、怡庐苑 2 期及怡芳苑 2 期等 5 个保障房项目参照《关于同意以保障房抵偿市置地公司应收回购款的批复》（九国资字〔2018〕163 号）进行以物抵债。

2、土地整理业务

发行人及子公司未从事土地储备工作，九江市土地储备工作由九江市土地储备中心（以下简称“土储中心”）执行。土地整理业务由子公司九江城投、九江富和及柴桑区投资集团负责开展。九江城投主要负责九江市城区土地整理业务，九江富和主要负责九江经济技术开发区土地整理业务，柴桑区投资集团主要负责九江市柴桑区的土地整理业务。

（1）业务模式

发行人及子公司未从事土地储备工作，九江市土地储备工作由九江市土地储备中心执行。

九江城投获得土地的方式分为两种：2018 年以前，九江市城区土地整理业务开展主要根据九江城投与土储中心签署《国有土地使用权收储合同》，由九江市土地储备中心对九江城投持有的土地进行回收，在合同中约定了土地回收总价，该价格根据九江城投实际付出的土地成本（若为储备性质土地则为入账时评估报告的评估值，加上土地管理及土地平整等成本，若为出让性质土地则包括土地出让金、契税、交易费、土籍登记费）的合计金额结转成本，九江市土地储备中心进行回收后再进行招拍挂出让。自 2018 年起九江城投和九江市土储中心改为使用委托代建模式开展土地整理业务，九江城投业务模式为根据九江市土储中心与九江城投签订的《委托代建协议》，九江城投按照协议对土储中心交付的土地进行管理及土地平整工作，并且以后都将以此模式进行业务的开展。九江城投土地整理收入和最终土地出让收入之间不挂钩，符合财综〔2016〕4 号文相关要求。

九江富和获得土地的方式分为两种：2017年8月以前，九江富和于九江市国土资源局开发区分局举办的国有土地使用权挂牌出让活动中竞得土地使用权后签订土地转让合同，九江富和缴纳土地保证金，管委会将余下部分的土地出让金以资本公积方式注入九江富和，并由区财政局直接出具土地出让金收据，九江富和凭借土地出让金收据缴纳契税后取得国有土地使用权证以形成自有土地资产，土地整治完成后根据土地转让合同再将土地回售给开发区国土局；2017年8月及以后，九江富和获得土地的方式为网络招拍挂形式，具体为竞拍前缴纳土地保证金，参加国有建设用地使用权网上招拍挂活动，竞得土地后，按照合同约定时间，足额缴纳土地出让金后形成资产，土地整治完成后根据土地转让合同再将土地回售给开发区国土局。九江富和业务开展符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号文）等相关文件要求。

柴桑区投资集团土地整理业务根据其于九江市柴桑区国土资源局（以下简称“柴桑区国土局”）签订的《土地代收购协议书》，委托柴桑区国土局对拟处置的资产代为履行招拍挂处置程序，土地收购价依据公司取得该地块的成本并参考最终出让价格，由双方协商而定。实际执行中，柴桑区国土局按照所出让单宗地块的成本上加成5%结算不含税收入。

（2）盈利模式

发行人按照合同约定方式收取土地平整收入。结算金额确定后由财政局分期按年支付给发行人，回款期限一般为3年左右。

（3）会计处理方式

发行人将前期开发相关成本均计入“存货—开发成本”，同时在现金流量表中将支付的相关成本计入“购买商品、接受劳务支付的现

金”，在土地整理完成后，移交土储中心，发行人确认主营业务收入，即借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”等科目，并结转主营业务成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；土储中心一般在土地招拍挂出让完成后支付发行人应收款，支付款项时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，同时现金流量表中计入“销售商品、提供劳务取得的现金”项目。

（4）经营情况

2019年度公司实现土地整理收入40.76亿元，2019年发行人土地整理业务毛利率为9.64%，占集团主营业务利润的占比为42.36%。2020年度公司实现土地整理收入32.89亿元，同比减少19.31%，主要受土地回收计划影响土地整理收入相应减少。2020年发行人土地整理业务毛利率为20.47%，主要系发行人土地整理业务产生的融资成本未进行资本化，因此整体毛利率较高。2021年度公司实现土地整理收入37.32亿元，同比增加13.50%，主要受土地回收计划影响，土地整理收入相应增加。2021年发行人土地整理业务毛利率为21.59%。

（5）已完工项目情况

截至2021年末发行人主要土地整理已完工项目如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人主要土地整理已完工项目情况表

单位：年、万元、平方米

地块名称	地块面积	整理期间	回款期间	总投资额	已投金额	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款额	未来三年计划回款额			是否按照合同约定获取报酬
爱国路以东、通港东路以西、九瑞大道以北地块	71,353.33	2016-2018	2019-2021	7,792.04	7,792.04	是	9,350.45	2,350.45	3,000	3,000	1,000	是
赛城湖路以北、九瑞大道以南、通港东路以西、规划道路以东 A 地块	59,619.99	2016-2018	2019-2021	24,182.90	24,182.90	是	29,019.48	29,019.48				是
赛城湖路以北、九瑞大道以南、通港东路以西、规划道路以东 B 地块	50,653.33	2016-2018	2019-2021	20,546.02	20,546.02	是	24,655.22	24,655.22				是
赛城湖路以北、九瑞大道以南、爱国路以东、规划道路以西地块	91,766.66	2014-2018	2019-2021	37,221.05	37,221.05	是	44,665.26	11,665.26	10,000	10,000	13,000	是

地块名称	地块面积	整理期间	回款期间	总投资金额	已投金额	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款额	未来三年计划回款额			是否按照合同约定获取报酬
赛城湖路以北、九瑞大道以南、通港东路以西、规划道路以东地块	40,353.33	2014-2017	2019-2021	16,366.62	16,366.62	是	19,639.94	19,639.94				是
爱国路以西、安置小区一期以南地块	24,099.99	2015-2018	2019-2021	3,609.54	3,609.54	是	4,331.45	4,331.45				是
抗洪大道以东、浔阳西路以北地块	46,173.33	2015-2018	2019-2021	10,803.83	10,803.83	是	12,964.60	12,964.60				是
城西港区赛城湖路以北、九瑞大道以南、通港路以东	52,199.69	2017-2019	2020-2022	21,172.18	21,172.18	是	25,406.62	5,455.09	5,000	6,000	8,951.53	是
开发区城西港区长江大堤以南、港城大道以北	101,577.25	2017-2019	2020-2022	34,764.66	34,764.66	是	41,717.58	7,717.58	10,000	10,000	14,000	是
九江经济技术开发区中环路以西、市国税局以北	11,168.82	2017-2019	2020-2022	3,784.65	3,784.65	是	4,541.58	4,541.58				是

地块名称	地块面积	整理期间	回款期间	总投资金额	已投金额	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款额	未来三年计划回款额			是否按照合同约定获取报酬
九江经济技术开发区长江大道以东、西苑南路以南地块	9,430.56	2016-2019	2020-2022	6,540.69	6,540.69	是	7,848.83	7,848.83				是
开发区城西港区长江大堤以南、港城大道以北	126,892.14	2016-2019	2020-2022	43,761.19	43,761.19	是	52,513.42	4,626.02	10,000	20,000	17,887.40	是
九江经济技术开发区浔阳西路以南、秀峰路以西地块	20,326.32	2016-2019	2020-2022	9,268.31	9,268.31	是	11,121.97	6,121.97	5,000			是
九瑞路155号(原建陶总公司)A地块	60,113.63	2016-2020	2021-2023	16,190.47	16,190.47	是	19,428.56	-	5,000	6,000	8,428.56	是
九瑞路155号(原建陶总公司)G地块	32,626.83	2016-2020	2021-2023	8,787.76	8,787.76	是	10,545.31	-	3,000	3,000	4,545.31	是
九瑞路155号(原建陶总公司)H地块	20,053.43	2018-2020	2021-2023	5,400.40	5,400.40	是	6,480.48	-	2,000	2,000	2,480.48	是
旭阳雷迪三	431,515.56	2018-	2021-	51,293.09	51,293.09	是	68,905.76	-	20,000	20,000	28,905.76	是

地块名称	地块面积	整理期间	回款期间	总投资金额	已投金额	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款额	未来三年计划回款额			是否按照合同约定获取报酬
期用地整体项目		2020	2023									
DGD2019001号(赣2019九江不动产第0038679号)	93,179.20	2018-2020	2021-2023	944.84	944.84	是	944.84	-	944.84		-	是
九城国用(2011)142号	70,345.33	2018-2020	2021-2023	28,532.07	28,532.07	是	34,238.48	-	10,000	10,000	14,238.48	是
九城国用(2009)第453号	1,208,600.31	2018	2021-2023	106,960.59	106,960.59	是	133,700.74	0	30,000	40,000	63,700.74	是
九城国用(2013)第317号	432,174.67	2019	2021-2023	88,281.64	88,281.64	是	103,721.60	0	20,000	30,000	53,721.60	是
赣(2016)九江市不动产权证第0002253号	150,842.76	2019	2021-2023	60,737.20	60,737.20	是	75,921.50	0	20,000	20,000	35,921.50	是
赣(2016)九江市不动产权证第0002251号	30,100.44	2019	2019	13,687.97	13,687.97	是	17,109.96	17,109.96	-	-	-	是
赣(2016)九江市不动	33,586.03	2019	2021-2022	24,378.72	24,378.72	是	28,378.72	28,378.72	10,000	18,378.72		是

地块名称	地块面积	整理期间	回款期间	总投资额	已投金额	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款额	未来三年计划回款额			是否按照合同约定获取报酬
产权证第0002225号												
赣(2016)九江市不动产权证第0002233号	17,206.26	2020	2021	12,489.33	12,489.33	是	15,611.66	6,951.35	8,660.31			是
九城国用(2010)第244号	43,333.34	2020	2021-2023	19,526.01	19,526.01	是	24,407.51	0	4,000	6,000	14,407.51	是
九城国用(2013)第303号	320,910.37	2020	2021-2023	76,326.03	76,326.03	是	95,407.54	0	20,000	30,000	45,407.54	是
合计	3,650,202.90			753,349.80	753,349.80		922,579.06	193,377.50	757,580.28			

(6) 在建项目情况

发行人在建土地整理项目情况如下：

表：发行人近三年发行人在建土地整理项目情况

单位：万元、平方米

土地证编号（地块名称）	出让面积	整理期间	回款期间	总投资额	已投金额	是否签订合同	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划	是否按照合同约定获取报酬
九城国用（2011）第 016 号	90,420.45	2021	2022-2024	43401.82	43401.82	是	76,050.04	0	2022 年 20000 万元， 2023 年 20000 万元， 2024 年 3401.82 万元	是
九城国用（2009）第 134 号	782.70	2021	2022-2023	140.74	140.74	是	246.61	0	2022 年 100 万元， 2023 年 40.74 万元	是
九城国用（2009）第 133 号	4,690.20	2021	2022-2023	1203.27	1203.27	是	2,108.42	0	2022 年 1000 万元， 2023 年 203.27 万元	是
九城国用（2009）第 144 号	8,937.95	2021	2022-2023	2395.47	2395.47	是	4,197.43	0	2022 年 2000 万元， 2023 年 395.47 万元	是
九城国用（2012）第 168 号	10,849.31	2021	2022-2024	5,369.1	5,369.1	是	9,407.91	0	2022 年 2000 万元， 2023 年 2000 万元， 2024 年 1369.1 万元	是
合计	115,680.61	-	-	52,510.40	52,510.40	-	92,010.41	0	-	-

(7) 拟建项目情况

随着基础设施建设规模的扩大，土地整治业务收入在未来几年内将是公司偿债和基础设施建设所需资金的重要来源。但该业务受当地建设规划、国家房地产及土地政策等因素影响较大，同时部分抵押土地一定程度限制了公司土地资产的流动性，公司未来的整治业务收入规模具有一定的不确定性。

表：发行人拟整理的土地情况及未来投资计划

单位：亿元、平方

地块名称	地块面积	预计总投资金额	未来三年投资计划		
			2022	2023	2024
九江经济技术开发区九瑞大道等地块	300,000.00	8.67	3.00	3.00	2.67
九江经济技术开发区城西港区地块	173,000.00	5.86	2.00	2.00	1.86
合计	473,000.00	14.53	5.00	5.00	4.53

截至募集说明书签署日，发行人政府融资职能、政府土地储备职能已剥离，目前没有从事土地储备工作。发行人不在 2014 年土地专项审计范围内，未收到相关部门关于土地整理业务的整改通知。截至募集说明书签署日，发行人土地整理业务符合土地法等国家法律法规和国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、财预〔2010〕412 号文、财综〔2016〕4 号文等文件国务院、财政部等有关部门的政策规定。

3、委托代建业务

(1) 业务模式

发行人作为九江市城市基础设施建设运营的主体，根据市政府规划，每年承担大量的基础设施代建业务，包括城市路网、交通基础设施、城市供排水、区域环境治理等。发行人子公司九江城投、九江富和、九江濂溪区城投、柴桑区城发公司和柴桑区工发公司等市政项目建设的相关业务与业主单位签订委托代建协议。根据协议约定，公司每年根据项目进度确认委托代建业务收入，包括工程总

造价（工程总造价指为完成一个工程的建设，预期或实际所需的全部费用总和，主要包括设备及工器具购置费、建筑工程及安装工程费、工程建设其他费用等，针对每个项目会发生的款项明细不同）并加成一定比例的投资利润，款项由业主单位支付给公司。该类业务根据委托代建协议进行收入与成本的确认，因此毛利率相对稳定。同时，公司存在一部分自建项目，自建项目由发行人自行筹集资金建造，完工后转入固定资产或存货-库存商品中。

发行人委托代建项目均取得必要的审批，发行人与政府机构签署的委托建设协议合法合规，符合国发〔2014〕43号文、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）等法律法规与相关政策规定。

截至2021年末，发行人无在建BT项目，根据国家相关规定，后续也无拟建BT项目，已完工BT项目均属于符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的建设项目，均已签署BT项目合同，有明确的建设规模且已落实了相关资金偿还计划。未有政府部门或其下属企事业单位、社会团体就发行人BT项目提供任何形式的担保，不存在地方政府违规提供担保或承诺的行为，财预〔2012〕463号文公布后，发行人未签署新的BT协议，符合相关法律法规的规定。

（2）盈利模式

1) 委托代建项目

A.九江城投

九江城投在与政府签订的相关协议中明确基础设施建设项目最终的结算价以项目建设成本加上一定的合理利润确定。加成比例在18%左右，不同项目的投资利润也不同，需根据具体工程内容决定。

B.九江富和

根据九江经开区管委会下发的《九江经济开发区投资建设项目代建管理（暂行）办法》，九江富和一般按照代建项目总投资的2.00%提取代建管理费，由九江富和融资代建的项目，除按照代建项目总投资2.00%提取代建管理费外，还要按照项目合同书支付代建管理公司的融资管理费。融资管理费按照项目投资总额2.00%计算。

C.九江濂溪区城投

根据九江濂溪区城投与九江市人民政府（或下属机构）签订的委托代建协议，项目建设费采用成本加成法在发行人与政府双方确认的项目成本基础上加上一定比例的利润率（约为25%）确认收入。

2) 自建项目

发行人项目建造完成后转入固定资产或存货-库存商品中，为发行人自有资产。

(3) 经营情况

发行人为九江市主要的基础设施建设主体，承担了九江市多个重点项目的融资和建设任务，极大地促进和改善了九江市城市基础设施的状况。2019年发行人委托代建收入29.66亿元，主要由于并入九江富和、濂溪区城投、濂投集团、柴桑区城发公司和柴桑区工发公司委托代建收入所致。2019年发行人委托代建毛利率13.15%，占主营业务毛利润比重为42.07%。2020年发行人委托代建收入56.07亿元，主要由于并入公司的委托代建业务项目陆续完工所致。2020年发行人委托代建毛利率13.11%，占主营业务毛利润比重为37.53%。2021年发行人委托代建收入53.47亿元，2021年发行人委托代建毛利率11.65%，占主营业务毛利润比重为25.95%。截至2021年末，发行人已完工项目情况如下：

表：2021年末发行人主要已完工委托代建业务项目情况

单位：年、亿元

项目名称	计划投资额	已投资额	已投金额大于或小于计划投资的原因	项目工期	是否签署协议	回款期间	拟回款金额	已回款金额	回款计划	是否按合同进行回款	未来三年回款计划		
											2022	2023	2024
长虹东大道	3.6	4.63	建设期较长，成本上涨超出预算	2011.12-2015.3	是	2015-2021	5.46	3.96	/	是	1.5	/	/
濂溪大道延伸线	2.6	1.38	有未支付完的工程款或者质保金	2012.5-2015.7	是	2015-2021	1.62	1.00	/	是	0.62	/	/
赛城湖基础设施项目	7.6	11.07	设计变更	2013.7-2016.10	是	2016-2021	12.57	12.57	/	是	/	/	/
文化艺术中心	2.2	2.04	成本节约	2012.5-2016.11	是	2016-2021	2.4	1.32	/	是	1.08	/	/
预备役三团训练中心	0.18	0.18	/	2012.4-2015.4	是	2015	0.18	0.18	/	是	/	/	/
九江贝特尔机电有限公司工程	5.40	5.39	基本达已投比例 100%	2009-2019	是	2020.1-2022.12	6.73	3.43	2023年前完成回款	是	1.38	1.52	0.40
姑塘镇农民公寓建设工程	0.8	0.79	基本达已投比例 100%	2011-2019	是	2020.1-2022.12	0.99	0.59	2023年前完成回款	是	0.31	0.09	0.00
滨江大道二期道路工程	0.6	0.62	基本达已投比例 100%	2009-2019	是	2020.1-2022.12	0.77	0.47	2023年前完成回款	是	0.18	0.12	0.00
欣荣路延伸线建设工程	0.32	0.31	基本达已投比例 100%	2011-2019	是	2020.1-2022.12	0.39	0.09	2023年前完成回款	是	0.11	0.12	0.07

项目名称	计划投资额	已投资额	已投金额大于或小于计划投资的原因	项目工期	是否签署协议	回款期间	拟回款金额	已回款金额	回款计划	是否按合同进行回款	未来三年回款计划		
											2022	2023	2024
维科东五路项目	0.30	0.29	基本达已投比例 100%	2010-2019	是	2020.1-2022.12	0.36	0.07	2023年前完成回款	是	0.10	0.12	0.09
新建城东港区临港新城公租房工程及临港新城B区农民公寓工程	2.93	3.2	成本上涨计划预算	2011-2020	是	2020.01-2023.12	4.00	1.26	2024年前完成回款	是	2.51	0.23	0.00
江西煤炭储备中心工程	1.20	1.19	基本达已投比例 100%	2013-2020	是	2021.01-2023.12	1.47	0.89	2025年前完成回款	是	0.41	0.17	0.00
濂溪区纤维素纤维产业项目	0.70	0.69	基本达已投比例 100%	2015-2020	是	2021.01-2024.12	0.87	0.52	2023年前完成回款	是	0.32	0.03	0.00
濂溪区莲花镇棚户区改造项目	0.50	0.48	基本达已投比例 100%	2009-2018	是	2019.1-2021.12	0.60	0.38	2023年前完成回款	是	0.22	0.00	0.00
三垅安置小区工程	2.10	2.10	基本达已投比例 100%	2013-2018	是	2019.1-2021.12	2.62	1.76	2023年前完成回款	是	0.96	0.00	0.00
谢家垅安置小区工程	5.20	5.18	基本达已投比例 100%	2014-2018	是	2019.1-2021.12	6.48	3.92	2023年前完成回款	是	2.4	0.16	0.00
阳光家园安置小区工程	0.98	0.97	基本达已投比例 100%	2015-2018	是	2019.1-2021.12	1.21	0.76	2023年前完成回款	是	0.45	0.00	0.00
九宏新材料有限公司2X420t/h锅炉工程	1.4	1.44	基本达已投比例 100%	2014-2020	是	2021.01-2023.12	1.44	0.36	2023年前完成	是	0.29	0.79	0.00

项目名称	计划投资额	已投资额	已投金额大于或小于计划投资的原因	项目工期	是否签署协议	回款期间	拟回款金额	已回款金额	回款计划	是否按合同进行回款	未来三年回款计划		
											2022	2023	2024
									回款				
滨江大道改造工程	2.4	2.33	基本达已投比例 100%	2015-2020	是	2021.01-2023.12	2.33	0.59	2023年前完成回款	是	0.47	1.27	0.00
九江市庐山区城东港区供水、供热管网等基础设施建设项目	1.4	1.33	基本达已投比例 100%	2015-2020	是	2021.01-2023.12	1.33	0.34	2023年前完成回款	是	0.27	0.72	0.00
城西港区官湖二闸站室外配套设施、进水渠及河道整治等工程	0.06	0.06	/	2017.12-2018.11	是	2019年-2025年	0.07	0.03	未来三年回款 0.04	是	0.04	/	/
出口加工区九园路公租房二期电梯工程	0.09	0.09	/	2016.12-2018.12	是	2019年-2025年	0.09	0.02	未来三年回款 0.07	是	0.07	/	/
北汽产业园项目地块填方二期工程四标段	0.09	0.09	/	2017.12-2018.12	是	2019年-2025年	0.09	0.04	未来三年回款 0.05	是	0.05	/	/
八里湖北大道西段道路与桥梁工程	1.93	1.93	/	2016.06-2019.05	是	2019年-2025年	2.01	0.45	未来三年回款 1.55	是	0.55	0.5	0.5
浔阳西路道路工程	0.13	0.13	/	2019.07-2019.12	是	2019年-2025年	0.14	-	未来三年回款 0.09	是	0.09	0.05	/
重庆路跨九瑞大道任性天桥工程	0.13	0.13	/	2019.04-2019.11	是	2019年-2025年	0.13	-	未来三年回款 0.08	是	0.08	0.05	/
七里湖街道拆迁安置综合楼附属道路工程	0.12	0.12	/	2019.03-2019.10	是	2019年-2025年	0.12	-	未来三年回款	是	0.08	0.04	/

项目名称	计划投资额	已投资额	已投金额大于或小于计划投资的原因	项目工期	是否签署协议	回款期间	拟回款金额	已回款金额	回款计划	是否按合同进行回款	未来三年回款计划		
											2022	2023	2024
									0.08				
长江大道南段西半幅道路改造工程、建筑外立面改造工程	0.18	0.18	/	2019.01-2019.10	是	2019年-2025年	0.19	-	未来三年回款0.11	是	0.11	0.08	/
开发区城区道路雨水管网改造及疏通工程	0.04	0.04	/	2019.10-2019.11	是	2019年-2025年	0.04	-	未来三年回款0.04	是	0.04	/	/
城西港区三期春江路道路工程	1.42	1.42	/	2017.09-2019.08	是	2019年-2025年	1.48	-	未来三年回款0.74	是	0.74	0.74	/
城西港区机电产业园	2.15	2.15	/	2016.08-2019.12	是	2019年-2025年	2.24	-	未来三年回款1.12	是	1.12	1.12	/
城西港区江一路道路工程	0.54	0.54	/	2017.08-2019.12	是	2019年-2025年	0.56	-	未来三年回款0.28	是	0.28	0.28	/
城西港区江边河路道路工程	0.38	0.38	/	2018.01-2019.12	是	2019年-2025年	0.39	-	未来三年回款0.2	是	0.20	0.19	/
新区小学	2.26	2.26	/	2017.9-2019.10	是	2018-2019	2.64	2.64	-	是	/	/	/
新区人民医院	1.92	1.92	/	2017.9-2019.10	是	2018-2019	2.24	2.24	-	是	/	/	/
一河两岸	4.80	4.74	基本达已投比例100%	2018.3-2021.9	是	2021-2022	4.76	3.00	未来一年回款1.76	是	1.76		
合计	58.65	61.79					71.01	42.88			28.24		

注：赛城湖基础设施项目在存货核算中拆分为九江县东泉路下穿铁路工程和环湖南路延伸线道路工程

截至2021年末，发行人主要在建的市政项目有九江高铁枢纽工程、龙开河黑臭水体治理工程、琵琶湖黑臭水体治理工程、新建快速路系统工程一期等项目，均计入存货科目，具体情况如下：

表：发行人截至2021年末主要在建项目情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资	项目已投资	自建/代建	回款期间	自有资金比例	资本金到位情况	未来投资计划			未来是否签订合同协议	未签协议/未约定回款原因
							2022	2023	2024		
九江高铁枢纽工程	17.99	3.35	代建	待定	100%	全部到位	5.00	7.99	1.65	是	
龙开河黑臭水体治理工程	2.77	1.49	代建	合同细节及回款金额正在评审当中	100%	全部到位	1.04	0.33	-	是	合同细节及回款金额正在评审当中
琵琶湖黑臭水体治理工程	4.50	3.00	代建	合同细节及回款金额正在评审当中	100%	全部到位	1.15	0.46	-	是	合同细节及回款金额正在评审当中
十里蓝山西区南北道路工程	0.06	0.04	代建	合同细节及回款金额正在评审当中	100%	全部到位	0.02	-	-	是	合同细节及回款金额正在评审当中
八里湖一小（兴城小学）	0.96	0.69	自建	待定	100%	全部到位	0.20	0.07	-	待定	后续根据政府统一安排确定
新建快速路系统工程一期	43.40	12.86	自建	待定	100%	全部到位	10.50	10.46	9.60	待定	后续根据政府统一安排确定
昌九高速“高改快”工程	6.00	4.24	代建	待定	100%	全部到位	2.41	-	-	是	-
庐山区棚户区改造	23.00	14.75	代建	2024-2029	100%	全部到	1.29	6.96	-	是	-

项目名称	项目总投资	项目已投资	自建/代建	回款期间	自有资金比例	资本金到位情况	未来投资计划			未来是否签订合同协议	未签协议/未约定回款原因
							2022	2023	2024		
(十里片区) 建设工程						位					
新港城中村	2.00	2.00	代建	2022.1-2024.12	100%	全部到位	-	-	-	是	-
城西港区双创基地标准厂房一期建设工程	3.76	3.70	代建	2021-2027	25%	全部到位	0.06	-	-	是	-
城西港区三期四横三纵道路工程	8.33	7.86	代建	2021-2027	25%	全部到位	0.47	-	-	是	-
沙沟北路延伸线道路与桥梁工程	3.00	2.58	代建	2021-2027	25%	全部到位	0.42	-	-	是	
城西港区赛城湖路道路工程	3.73	2.68	代建	2022-2028	25%	全部到位	1.05	-	-	是	
柴桑区沙河片区棚户区改造项目	14.37	16.18	代建	2021-2022	20-30%	全部到位	-	-	-	是	
沙河老城区改造提升工程	8.40	8.70	代建	2021-2022	20-30%	全部到位	1.27	-	-	是	
柴桑区长江最美岸线水生态提升	7.22	7.22	代建	2021-2022	20-30%	全部到位	1.34	-	-	是	
中小企业孵化基地	3.84	4.04	代建	2021-2022	20-30%	全部到位	-	-	-	是	
赤湖工业园综合路网建设工程	3.16	0.71	代建	2021-2022	20-30%	全部到位	2.41	-	-	是	
合计	156.49	96.09					28.63	26.27	11.25		

表：发行人截至2021年末主要在建项目情况（续）

项目名称	立项	土地	环评	合法合规性情况
九江高铁枢纽工程	九发改投资字（2019）697号	赣（2021）九江市柴桑区不动产权第0008171、0008172、0008173号	柴环批字（2020）24号	合法合规
龙开河黑臭水体治理工程	江西省企业投资项目备案通知书（项目统一代码：2017-360499-77-03-017365）	九国土资字（2017）229号	九环评字（2019）24号	合法合规
琵琶湖黑臭水体治理工程	江西省企业投资项目备案通知书（项目统一代码：2017-360403-77-03-017365）	九国土资字（2017）230号	浔环审（2017）20号	合法合规
十里蓝山西区南北道路工程	九发改投资字（2016）584号	九发改投资字（2016）584号	濂环审（2017）28号	合法合规
八里湖一小（兴城小学）	九发改社会字（2017）244号	赣（2018）九江市不动产权第0005898号	无需办理	合法合规
新建快速路系统工程一期	九发改投资字（2018）597	赣自然资征（2019）457号	九环评（2019）10号	合法合规
昌九高速“高改快”工程	2018-360402-48-03-015289	正在办理	九江市濂溪区林业局关于同意昌九高速“高改快”工程占用城市规划区湿地的函复	合法合规
庐山区棚户片区改造（十里片区）建设工程	庐发改投资字（2014）2号	九江市（2014）庐国土第16号、地字第360402201400035号	庐环审（2014）第55号	合法合规
新港城中村	庐发改投资字（2014）17号	九江市（2015）濂国土第28号地字第360402201500013号	濂环审（2015）第19号	合法合规
城西港区双创基地标准厂房一期建设工程	九开管经字（2009）30号	赣（2018）九江市不动产权第50313号	正在办理	合法合规
城西港区三期四横三纵道路工程	九开管经项字（2017）13号	不涉及	不涉及	合法合规
沙阎北路延伸线道路与桥梁工程	九开管经字（2011）39号	九开国土建（2012）第90301号	九开环审字（2011）28号	合法合规
城西港区赛城湖路道路工程	九开管经项字（2015）64号	不涉及	不涉及	合法合规

上述项目符合国家产业、土地、环保等相关政策，签订了相关合同及协议，并按规定履行了固定资产投资项目的合法审批手续，其中部分项目相关文件正在办理当中，不存在违法违规行为，不存在对本期债券发行构成实质影响的重大法律事项及潜在法律风险，

不会对发行人业务开展和收入确认等事宜产生影响。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、审计署2013年第24号和32号公告等相关要求和规定，不存在替政府融资行为。

截至目前发行人拟建项目情况如下：

表：截至2021年末发行人主要拟建委托代建业务项目情况

单位：亿元

项目名称	项目计划总投资	资金来源	建设期间	未来投资计划		
				2022	2023	2024
富和新城项目	3.00	自筹	2021-2022	0.60	2.40	-
科翔厂房一期代建工程	2.70	自筹	2021-2023	0.21	2.09	0.40
合计	5.70			0.81	4.49	0.40

截至2021年末，发行人未签订协议的项目如下，入账科目为存货-合同履行成本：

单位：万元

项目名称	账面价值	建设期	项目类型	是否代建	协议签订时间
浔南水系治理及生态修复项目	7,567.95	2018年-至今	公园绿化	是	无协议
整体城镇化（中小企业孵化基地）	47,450.62	2019-2022年	基础设施建设	是	无协议
赤湖工业园综合路网建设工程	9,985.48	2020-2023年	基础设施建设	是	无协议
长江最美岸线水生态提升工程	72,209.56	2019-2023年	基础设施建设	是	无协议
沙河片区棚户区改造项目	28,032.33	2018-2022	基础设施建设	是	无协议
合计	165,245.93				

（4）会计处理方式

在委托代建的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

委托代建的结果能够可靠估计是指同时满足：

- 1) 合同总收入能够可靠地计量；
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如委托代建的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使委托代建的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与委托代建有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，公司于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

（5）PPP 项目情况

截至 2021 年末，发行人共参与 3 个 PPP 项目，分别为九江市经开区教育基础设施补短板建设 PPP 项目、九江市经开区 2019 年棚户区改造 PPP 项目和九江市经开区污水处理及配套基础设施建设 PPP 项目，项目运作模式均采用建设-运营-移交（BOT）模式运作，发行人按照本协议的约定及相关法律法规和标准负责本项目的商业运营和维护，

并对本项目设施定期进行检修保养，确保本项目设施的完好的运营状态。运营期届满，按照 PPP 协议的约定负责将符合移交标准的 PPP 项目及其设施等移交给 PPP 协议中甲方或九江经开区管委会指定的机构。

截至 2021 年末，发行人参与 PPP 项目情况如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人参与的 PPP 项目情况表

单位：万元、%

序号	项目名称	建设期间	运营 / 回款周期	总投资额	自有资金比例	资本金到位情况	累计已投资额	承担角色	职责	是否签订合同或协议	合法合规性情况	项目运作模式	拟回款金额	未来三年投资计划		
														2022	2023	2024
1	九江市经开区污水处理及配套建设 PPP 项目	2020.10-2023.10	17 年	63,903.76	21.76	已到位	12,649.15	社会资本方	设计、融资、建设、运营维护及移交	是	合法合规	采用建设-运营-移交 (BOT) 模式运作。九江经济技术开发区管理委员会针对本项目的实施机构为九江市城西港区管理局，发行人负责设计、融资、建设、运营维护及移交	88,290.99	16,942.60	21,301.25	20,236.19
2	九江	2020.9-	22	140,175.92	21.53	已	5,104.54	社	设	是	合	采用建设-	233,153.00	45,593.59	46,725.31	44,389.04

序号	项目名称	建设期间	运营/回款周期	总投资额	自有资金比例	资本金到位情况	累计已投资额	承担角色	职责	是否签订合同或协议	合法合规性情况	项目运作模式	拟回款金额	未来三年投资计划		
														2022	2023	2024
	市经开区2019年棚户区改造PPP项目	2023.9	年			到位		会资本方	计、融资、建设、运营维护及移交		合法合规	运营-移交(BOT)模式运作。九江经济技术开发区管理委员会针对本项目的实施机构为九江经济技术开发区(出口加工区)建设环保局,发行人负责设计、融资、建设、运营维护及移交				
3	九江	2020.10-2023.10	17	41,600.79	20.67	已	5,014.20	社	设	是	合	采用建设-	73,649.04	9,807.73	13,866.93	13,173.58

序号	项目名称	建设期间	运营/回款周期	总投资额	自有资金比例	资本金到位情况	累计已投资额	承担角色	职责	是否签订合同或协议	合法合规性情况	项目运作模式	拟回款金额	未来三年投资计划		
														2022	2023	2024
	市经开区教育基础设施补短板建设PPP项目		年			到位		会资本方	计、融资、建设、运营维护及移交		法合规	运营-移交(BOT)模式运作。九江经济技术开发区管理委员会针对本项目的实施机构为九江经济技术开发区(出口加工区)社会发展局,发行人负责设计、融资、建设、运营维护及移交				
合计				245,680.47			13,644.25						395,093.03	72,343.92	81,893.49	77,798.81

项目介绍:

1、九江市经开区污水处理及配套设施建设 PPP 项目建设内容主要为：新建永安污水处理厂日处理能力 10 万吨及电力附属工程，城西港区官湖污水处理厂提标改造工程以及城西港区内配套雨污水管网工程等。总投资约 6.39 亿元，其中自有资金比例为 21.76%，资本金已到位，不涉及以债务充当资本的情况。发行人作为社会资本方参与该项目，项目公司为九江环优市政工程有限责任公司，注册资本 1.4 亿元，成立于 2020 年 9 月 12 日，统一社会信用代码为 91360406MA39AKWJ9W，经营范围为市政设施管理，工程管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），发行人为项目公司 100% 控股股东。该项目已与九江市城西港区管理局签署《九江市经开区污水处理及配套设施建设 PPP 项目政府和社会资本合作（PPP）协议》，项目合法合规。

2、九江市经开区 2019 年棚户区改造 PPP 项目建设内容主要为：改造涉及土地面积 275.81 亩，其中国有土地面积 62.4 亩、集体土地面积共 213.41 亩。共改造 2250 户。项目住宅采用实物安置与一次性货币补偿相结合的方式，非住宅采用一次性货币补偿的方式进行补偿。拆迁总建筑面积 255198 m²，其中选择一次性货币补偿 700 户，涉及改造住宅面积 66364 m²、非住宅 18465 m²；选择实物安置 1550 户，涉及改造住宅面积 170369 m²，选择实物安置的拆迁户实行就地安置。总投资约 14.02 亿元，其中自有资金比例为 21.53%，资本金已到位，不涉及以债务充当资本的情况。发行人作为社会资本方参与该项目，项目公司为九江久建建设工程有限公司，注册资本 3.1 亿元，成立于 2020 年 9 月 30 日，统一社会信用代码为

91360406MA39B10N1Y，经营范围为工程管理服务，承接总公司工程建设业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），发行人为项目公司 100%控股股东。该项目已与九江经济技术开发区（出口加工区）建设环保局签署《九江市经开区 2019 年棚户区改造 PPP 项目政府和社会资本合作（PPP）协议》，项目合法合规。

3、九江市经开区教育基础设施补短板建设 PPP 项目建设内容主要为：包括 4 个子项，鹤湖学校扩建教学综合楼、双语实验学校二期、沿浔学校新建、沿浔幼儿园新建，总建筑面积为 82579.40 m²。总投资约 4.16 亿元，其中自有资金比例为 20.67%，资本金已到位，不涉及以债务充当资本的情况。发行人作为社会资本方参与该项目，项目公司为九江达建建设工程有限责任公司，注册资本 8,700 万元，成立于 2020 年 9 月 30 日，统一社会信用代码为 91360406MA39B10F67，经营范围为工程管理服务，承接总公司工程建设业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），发行人为项目公司 100%控股股东。该项目已与九江经济技术开发区（出口加工区）社会发展局签署《九江市经开区教育基础设施补短板建设 PPP 项目政府和社会资本合作（PPP）协议》，项目合法合规。

发行人 PPP 项目均入国家财政部项目库，且均通过物有所值、财政承受能力、项目方案评审，不违反财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文等文件要求，符合国家相关法律法规的要求。

2019 年，国务院和财政部分别发布《政府投资条例》（国令第 712 号）和《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10 号），规范政府投资和政府与社会资本合作（PPP）等基础设施建设模式，发行人 PPP 项目不违反“国令第 712 号”和“财金〔2019〕10 号”等文件中对于政府和社会资本合作的相关要求，没有增加地方政府隐性债务。

BT 业务、代建业务在成本归集时，主要使用会计科目包括“存货-工程施工-合同成本”、“存货-工程施工-合同毛利”和“存货-工程结算”，核算程序如下：

发生成本时：借：存货-工程施工-合同成本，贷：银行存款等；

开出发票或取得结算凭证时：借：应收账款，贷：存货-工程结算；

期末确认收入、成本和费用时，核算程序如下：

按照完工进度确认当期收入时：借：主营业务成本、存货-工程施工-合同毛利，贷：主营业务收入；

工程决算后，将账面“工程施工”与“工程结算”对冲：借：工程结算，贷：存货-工程施工-合同成本、合同毛利；

开出发票或取得结算凭证时：借：应收账款，贷：存货-工程结算；

期末列报时，如“存货-工程施工”账面余额大于“存货-工程结算”账面余额，则应将其差额列示于资产负债表“存货”项目；如“存货-工

程施工”余额小于“存货-工程结算”余额时，应当列示于资产负债表“预收账款”项目。

现金流量表方面：

发生成本时：借：存货-工程施工-合同成本，贷：银行存款等，此时现金流出计入购买商品、接受劳务支付的现金。

收到工程款时：借：银行存款，贷：存货-工程结算/应收账款，收到现金计入销售商品、提供劳务收到的现金。

暂时以自建模式进行的项目建设，先以在建工程科目结算，完工后转入库存商品，支付的工程进度款借记：在建工程，贷记：银行存款；应付工程款借记：在建工程，贷记：应付账款；完工时调整：借记：存货，贷记：在建工程。

现金流量表方面：

发生成本时：借：在建工程，贷：银行存款等，此时现金流出计入购买商品、接受劳务支付的现金。

4、贸易业务

公司贸易业务以濂溪区城投子公司沪联贸易业务为主，产品主要为电解铜、锌锭等。作为从事电解铜、锌锭等大宗商品贸易的企业，沪联贸易主要经营区域为经济相对发达的华东地区，主要大客户分布在长三角地区，包括上海、杭州、合肥等城市。其业务流程主要分为采购和转销两个部分：首先根据下游客户的需求向上游供应商进行采购，上游供应商主要是上海及其周边沿海地区的贸易商和生产厂家；然后将所采购的商品全部转销给国内电解铜等商品的贸易商客户。发行人贸易板块业务真实合规。

(1) 经营产品

发行人商品销售主要产品为电解铜、锌锭等。电解铜指将粗铜(含铜 99%)预先制成厚板作为阳极，纯铜制成薄片作阴极，以硫酸和硫酸铜的混合液作为电解液。通电后，铜从阳极溶解成铜离子(Cu)向阴极移动，到达阴极后获得电子而在阴极析出纯铜（亦称电解铜）。这样生产出来的铜板，称为“电解铜”，质量极高，可以用来制作电气产品。锌锭是指纯锌，锌锭主要用于压铸合金、电池业、印染业、医药业、橡胶业、化学工业等，锌与其它金属的合金在电镀、喷涂等行业得到广泛的应用。

(2) 业务流程

采购流程：发行人专门的贸易业务团队依据订单的需求量，拟定采购合同，经财务部审核，报办公室备案；备案流程执行完后，沪联贸易与供应商签订采购合同，业务团队根据采购合同提出用款申请；大额出款经发行人总经理和董事长审核同意后，财务部依据合同将货款足额支付给供应商；供应商收到货款后，进行货权交割。

销售流程：贸易业务团队接到业务订单后，与客户达成销售意向，拟定销售合同，报财务部审核，报办公室备案，报发行人总经理审批同意后，审定后，沪联贸易与客户签订销售合同。根据销售合同，沪联贸易在客户将货款支付后，在财务部确认收到货款，沪联贸易公司即与客户进行货物权利的交割。

(3) 采购模式

作为从事电解铜、锌锭等大宗商品贸易的企业，沪联贸易主要的业务经营区域在上海地区，供应商主要是上海及其周边沿海地区的贸易商和生产厂家，结算方式采用的是现货现结或先货后款。业务部门采购严格按照公司制定的采购制度执行，严格按照下游客户的需求向上游供应商进行采购。2021 年，发行人主要供应商分布于

沿海城市，2021 年前五大供应商采购额占主营业务成本的比例达到 36.63%。

表：2021 年贸易业务前五大上游供应商情况

单位：万元

序号	客户名称	产品	采购金额	占比
1	上海然雨联贸易有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	52,445.80	9.84%
2	如皋星耀国际贸易有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	50,923.61	9.56%
3	广州羿礼新材料有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	34,289.45	6.44%
4	上海玖和锦信实业有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	32,457.68	6.09%
5	陕西宝沃达实业有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	25,031.93	4.70%
合计			195,148.47	36.63%

（4）销售模式

沪联贸易所采购的商品全部转销给国内电解铜等商品的贸易商。主要采用的结算模式为现货现结模式，沪联贸易与下游客户在购销合同中约定，结算模式为供方发货方式为交付提货单，根据货物实际交割数量结清货款。2021 年，发行人主要大客户主要分布在陕西、天津、广州、宁波等城市，2021 年主要客户销售额占贸易收入的比例达到 50.65%。

表：2021 年贸易业务前五大下游客户情况

单位：万元

序号	客户名称	产品	销售金额	占比
1	亨通集团有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	84,748.50	15.74%
2	陕西鑫皓金属实业有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	86,498.43	16.07%
3	广州置合新材料有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	48,454.95	9.00%
4	天津京濂工贸有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	44,200.57	8.21%
5	天津翊轩工贸有限公司	电解铜、锌锭、铝锭、镍等	8,765.44	1.63%
合计			272,667.89	50.65%

（5）盈利模式

锁定上下游客户，赚取固定价差。上游供应商按照与沪联贸易签署的采购合同约定，将相应原材料运送至指定地点，并向沪联贸

易开具增值税发票，沪联贸易现货现结。沪联贸易将原材料加以固定价差后销售至下游客户，进而赚取利润。

（6）结算模式

发行人贸易板块业务结算手段包括：电汇汇票、银行承兑汇票、信用证、现金、银行转账支付方式等。

采购端一般为现货现结，根据上游供应商要求以以上方式结算；销售端的承兑汇票结算的账期一年以内，先款后货的在一年以内根据客户需求提货，信用证结算的主要是先货后款，确认货物送达后开具增值税发票再付款，现金和转账的小额主要为现货现款。

5、砂石销售业务

（1）业务模式

公司砂石销售业务以九江市交通航运发展集团有限公司下属子公司九江市赣鄱实业有限公司（以下简称“赣鄱公司”）经营为主。根据《关于市属国有企业资产资源划转的通知》（九国资字〔2021〕82号），九江市国资委将市政府授予的采砂收益经营权注入市国控集团。在确定客户购砂意向和确认客户资质后，客户向赣鄱公司指定账户汇入履约保证金，并与九江市赣鄱实业有限公司签订砂石原材料供应意向协议书后实施具体购砂业务。客户在采购砂石之前，支付相应的购砂预付款。在正常采购业务当中，保持足够的采购预付款额度，预付款不足时应及时予以补充。砂石销售业务的主要成本为砂石资源使用费。

（2）环境评价

根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《规划环境影响评价条例》、《环境影响评价公众参与办法》的相关要求，赣鄱公司制定了《鄱阳湖九江水域河道采砂项目环境影响后评价报告书》，

并取得了九江市生态环境局的批复。根据赣鄱公司 2022 年 4 月 25 日公示的《鄱阳湖九江水域河道采砂规划环境影响跟踪评价报告书（征求意见稿）》，主要结论如下：

项目不涉及有组织废气排放，无组织排放为采砂船燃柴油产生的废气。由于本项目采用湿式采砂工艺，在装卸阶段，也会喷洒水分，以使砂石保持含水率不低于 20%，粉尘产量少也较小。项目使用清洁柴油，对周边环境的影响不大。

采砂工作人员生活污水经收集后转运给有相应资质公司处理，采砂在运营期落实了环评报告中提出的水环境保护措施，效果较好，没有因为生活污水造成鄱阳湖污染影响。

合理制定采区采砂计划、根据砂的含泥量控制洗砂用水量，项目在生产过程中对地表水环境质量影响较小。

合理调整采区范围、开采时间，采区与重要洄游通道位置不重叠且采区了针对性的措施，采砂项目在可预期的时间内，对鄱阳湖湿地与越冬水鸟生物多样性影响程度水平较低，对鄱阳湖九江水域主要经济鱼类的主要产卵场、索饵场、越冬场及洄游通道所造成的影响有限。

（3）经营情况

近三年，发行人砂石销售收入占收入总额比例分别为 0%、2.68% 和 10.39%，增长幅度明显。2019 年发行人无砂石销售收入，2020 年九江交航集团并入发行人，导致砂石销售收入近两年涨幅明显。近两年，发行人砂石销售收入和成本明细情况如下：

表：近两年砂石收入明细表

单位：万元

项目	2021 年			2020 年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
砂石销售						

项目	2021年			2020年		
		198,529.27	166,343.27	16.21%	38,382.26	40,412.17

6、商品房销售板块

(1) 业务模式

发行人商品房销售业务的实施主体主要为子公司九江城投、九江富和、九江置地及九江濂溪区城投等。发行人商品房销售收入公司商品房销售收入是来自“水岸莲华”、“九龙新城”、“富和小区”项目，其中“水岸莲华”项目为九江城投以自有资金投入并建设对外销售的商品房开发项目，位于九江市八里湖新区核心地段。“九龙新城”项目为九江置地承接九江市市政府新办公楼的配套项目--九龙新城项目，位于九江市前进西路以南兴城大道以西，占地面积 293 亩，总建筑面积 66.40 万平方米。“富和小区”项目为九江富和以自有资金投入并建设对特定对象销售的商品房开发项目，位于九江市开发区综合服务中心以南，重庆路以东，八里湖北路以北，紧临九江市经开区管委会办公楼。九江市城市建设投资有限公司持有经九江市住房保障和房产管理局签发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号为：赣建房开字 4796 号），资质等级为肆级；九江市置地投资有限公司持有经九江经济技术开发区（出口加工区）建设环保局签发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号为：赣建房开字 4709 号），资质等级为叁级；九江富和公司具备房地产开发相关资质（证书编号：赣建房开字 4305 号），资质等级为叁级所有房地产项目证照齐全。

表 近三年房地产开发完成项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	经营模式	开工面积	竣工面积	已销售面积	销售总额	区域占比情况	证照办理情况
水岸莲华	自主开发	45.79	45.79	35.81	15.99	九江 100%	齐全
九龙新城	自主开发	66.40	66.40	42.82	20.79	九江 100%	齐全
富和小区	自主开发	10.24	10.24	6.41	2.64	九江 100%	齐全

（2）经营情况

①“水岸莲华”项目分为一期和二期，计划总投资共计 39.98 亿元，其中一期项目规划建筑总面积 45.79 万平方米，已完工。二期项目规划建筑面积 56.22 万平方米，目前土地已获批，尚未开工。“水岸莲华”一期项目施工方情况：水岸莲华项目（一期）工程一标段施工方为浙江省建工集团有限责任公司；水岸莲华项目（一期）工程二标段施工方为湖南省第六工程有限公司。

销售方面，近年来国家和地方政府对房地产市场进行持续调控，公司根据项目的规模、所在区域和售价情况，采取了“快速销售、快速开发”的方式，使得公司整体销售情况比较稳定。

“水岸莲华”项目一期房源共 2,954 套，截至 2021 年末已销售 2,900 套，去化率为 97.64%。“水岸莲华”项目一期房源，销售均价为 4,236.89 元/平方米，销售价格较低，主要是由于前期销售价格为中国石油化工股份有限公司九江分公司团购价格，协议价格较低导致。截至 2021 年末，“水岸莲华”项目共计回款金额为 15.35 亿元。

表：“水岸莲华”项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	开发模式	占地面积	总投资额	已投资额	可售建筑面积	已销售面积	销售均价	销售进度	回款情况	项目地址	项目类别	销售模式
水岸莲华一期	自主开发	223.35	39.98 (一期、二期总投资额)	24.47	35.81	35.81	4,236.89 元/平方米	97.91 %	100%	八里湖新区长虹西大道和周访路交叉口西南侧	住宅类	市场销售

“水岸莲华”项目合同签订后，共有两种回款方式：一种为全额付款；另一种为首付，剩余部分以贷款形式转入。截至2021年末，发行人“水岸莲华”项目回款情况良好，仍剩余54套房源未销售，原因为：一、该项目7号楼紧挨铁路，隔音措施仍在完善，因此未完成

产权变更；二、部分房源发行人计划自用，变更为物业办公室、员工食堂等。截至2021年末，该54套房源计入存货-库存商品。该项目销售回款无法覆盖已投资成本，主要原因为部分房源为响应九江市政府要求，向中国石油化工股份有限公司九江分公司提供的福利性住房，签订的商品房买卖合同协议价格低于市场均价。

②“九龙新城”项目，该项目是由九江置地运作，面向特定对象销售的商品房住宅小区。九龙新城项目位于九江市前进西路以南兴城大道以西，占地面积293亩，总建筑面积66.40万平方米，其中地下建筑面积13.00万平方米，地上建筑面积53.40万平方米。九龙新城项目建设54栋住宅以及部分附属商业配套，居民住户将达到3,056户，项目已于2016年底完工，项目总投资24.53亿元。该项目施工方为中天建设集团有限公司和广夏建设集团有限责任公司，工程款支付和结算模式为按合同约定付款。

“九龙新城”项目住宅可销售面积42.84万平方米，每平方米平均销售价格5,900元，可实现收入预计为252,874万元。2014年8月起，九龙新城项目以摇号形式确认房源及签订购房合同。截至2021年，“九龙新城”项目累计回款20.80亿元。目前九龙新城项目销售已进入收尾阶段，后期主要通过销售商铺、车位、储藏间等存量资产回笼前期已投入的部门资金。剩余商铺待八里湖新区地段大热后，启动商铺销售。

表：“九龙新城”项目情况

单位：亿元

项目名称	项目公司名称	项目公司 资质等级	项目地址	竣工 时间	总建筑面积 (万平方米)	物业 类型	销售进 度
九龙新城	九江市置地投资有限公司	叁级	前进西路以南、兴城大道以西	2016年12月	66.40	住宅	99.00%

续上表：

项目名称	开发模式	五证及竣工备案表是否齐全	总投资	总可售面积(万平方米)	已销售面积(万平方米)	已销售总额	截至 2021 年 12 月累计回款金额
九龙新城	自主开发	是	24.53	42.84	42.84	20.80	20.80

③“富和小区”项目，该项目是由九江富和运作，面向特定对象销售的商品房住宅小区。富和小区项目位于九江市开发区综合服务中心以南，重庆路以东，八里湖北路以北，紧临九江市经开区管委会办公楼，占地面积 93.6 亩，总建筑面积 10.24 万平方米，其中地下建筑面积 2.00 万平方米，地上建筑面积 8.24 万平方米。九龙新城项目建设 7 栋住宅以及部分附属商业配套，居民住户将达到 504 户，项目已于 2017 年底完工，项目总投资 2.42 亿元。

“富和小区”项目住宅可销售面积 6.53 万平方米，每平方米平均销售价格 3,900 元，可实现收入预计为 25,467 万元。2015 年 8 月起，富和小区项目以摇号形式确认房源及签订购房合同。截至 2021 年末，“富和小区”项目累计回款 2.64 亿元。项目施工方为浙江省东阳第三建筑有限公司，按工程进度付款，截至 2021 年末已确认收入约 2.10 亿元。

表：“富和小区”项目情况

单位：亿元

项目名称	项目公司名称	项目公司资质等级	项目地址	竣工时间	总建筑面积(万平方米)	物业类型	销售进度
富和小区	九江富和投资有限公司	暂定	开发区综合服务中心以南，重庆路以东，八里湖北路以北	2017.10	10.24	住宅	100%

续上表：

项目名称	五证及竣工备案表是否齐全	总投资	总可售面积(万平方米)	已销售面积(万平方米)	已销售总额	截至 2021 年累计回款金额
富和小区	是	2.42	6.53	6.41	2.64	2.64

截至 2021 年末，公司在建房地产项目为水岸莲华二期。该项目已签订股权转让协议，由九江城投和保利（江西）公司联合组建的

项目公司进行开发，其中，保利（江西）公司持有该项目公司 85% 的股权，九江城投持股 15%，该项目由保利（江西）公司操盘，九江城投公司负责监管，预计总投资约 33.78 亿元（含地价），总建筑面积约 55 万平方米，目前已经开始预售。截至 2021 年末，公司已完成立项备案，正在进行用地规划许可证办理等前期工作，已投资 2.02 亿元，为土地成本及相关税费投入。水岸莲华二期不属于公司自营房地产项目，仅仅是参股项目，参股占比 15%，操盘人为保利江西分公司，所以未列水岸莲华二期相关信息。

截至 2021 年末，发行人不存在用于房地产开发的土地储备，公司在建房地产项目为“三里嘉园”、“宝梁城”、“宝梁·天樾”等，均计入存货-开发成本科目，除此之外，发行人并无其他在建、拟建房地产项目。具体情况如下：

表：发行人截至 2021 年末主要在建商品房情况

单位：年、亿元

项目名称	项目类别	建设期	计划总投资	已投资金额	未来三年投资支出		
					2022	2023	2024
三里嘉园	住宅	2019.11~2023.12	3	1.50	0.50	1.00	-
宜丰宝梁城	住宅	2020~2023	12.00	4.27	4.30	2.94	0.50
宝梁·天樾	住宅	2020~2023	8.60	4.00	2.60	1.30	0.70
宝梁东苑	商住	2020~2022	2.00	2.00	-	-	-
都昌县宝梁城	商住	2020~2022	5.80	5.80	-	-	-
宝梁花园	商住	2020~2022	1.80	1.80	-	-	-
宝梁商务中心	商业	2020~2023	0.88	0.34	0.25	0.29	-
合计			34.08	19.71	7.65	5.53	1.20

（3）会计处理方式

1) 发生土地征用及拆迁补偿费、设计费、工程款等时：

开发产品的实际成本包括土地出让金、拆迁补偿费、设计费、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过

程中的其他相关费用，借记：存货-开发成本，贷记：其他应付款等相关往来科目，发生成本时，计入购买商品、接受劳务支付的现金；

2) 房屋认购金方面：

发行人确定施工单位之后，将申请办理施工许可证等报建工作，完成报建手续后，开展建设工作，当满足预售全部条件，销售时预收房款，借记：其他应付款，贷记：预收账款-房屋认购金，收到现金计入销售商品、提供劳务收到的现金；

3) 确认收入时：

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认商品销售收入的实现。发行人在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，已开发票后，借记：预收账款，贷记：主营业务收入；同时结转成本，根据已售未售面积来分摊成本。借记：库存商品，贷记：存货-开发成本及其他相关科目；

4) 支付相关费用时：

借记：管理费用，销售费用等科目，贷记：其他应付款，支付费用计入支付其他与经营活动有关的现金。

(4) 合规情况

表：发行人房地产项目合规情况

项目	合规情况					
	立项批复情况	土地证	环评	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
水岸莲华	九发改投资字(2012)1057号	九城国用(2013)第198号、九城国用	九环评字(2012)97号	地字第360400201200015号	建字第360400201400027号、建字第360400201400028号、	360403201401270201、360403201401270301

项目	合规情况					
	立项批复情况	土地证	环评	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
		(2013)第199号、九城国用(2013)第200号			建字第360400201400029号、建字第360400201400030号、建字第360400201400031号、建字第360400201400032号、建字第360400201400033号、建字第360400201400034号、建字第360400201400035号、建字第360400201400036号、建字第360400201400037号、建字第360400201400038号、建字第360400201400039号、建字第360400201400040号、建字第360400201400041号、建字第360400201400042号、建字第360400201400043号	
九龙新城	九发改投资字(2013)138号	九城国用(2014)第002号、九城国用(2014)第058号、九城国用(2014)第123号和九城国用(2014)第124号	九环评字(2013)109号	地字第360400201360008号	建字第360400201460070号、建字第360400201460071号、建字第360400201460082号	360403201403310101、360403201403310201
富和小区	九开管经项字(2013)29号	九城国用(2021)033号	九开环审字(2013)101号	地字第360401201430011号	建字第360401201430027~034号	360403201405280101

发行人房地产业务合规情况：

1) 发行人作为房地产项目的开发主体，具备相应的从事房地产开发业务的资质；

2) 报告期内，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法违规行为而受到行政处罚或受到刑事处罚的情形；

3) 报告期内，发行人诚信经营：

A、不存在违反《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的情形；

B、不存在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、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割拿地的情形；

C、不存在违规拖欠土地款，包括未按合同约定定时缴纳且数额较大、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但违规取得土地证的情形；

D、土地权属清晰，不存在争议或纠纷；

E、不存在未经国土部门同意且未补缴土地出让金而改变项目容积率和规划的情形；

F、项目用地不存在违反闲置用地的规定，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”等情况的情形；

G、房地产开发项目合法合规，相关批文齐全，不存在先建设后办证的情形。发行人投入的自有资金比例符合要求且及时到位，项目合法合规；

H、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”等违法违规的情形，未受到监管机构的行政处罚，亦未造成严重的社会负面事件出现。

综上，报告期内，发行人具备从事房地产开发业务的相应资质，其房地产业务符合法律法规及国家有关政策的规定，合法合规。

7、其他

发行人主营业务其他板块包括融资担保业务、租赁业务、安保服务、门票收入、物业管理、咨询顾问费、地源热泵使用费、安装收入、旅游承包收入等。

近三年，发行人主营业务中其他收入分别为 16,778.77 万元、53,813.51 万元和 108,935.05 万元，其他收入占主营业务收入的比例为 1.77%、3.76%和 5.70%。

九、发行人所在行业的基本状况

（一）保障性住房行业

1、我国保障性住房行业发展现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品住房）以及棚改房构成，具有社会保障性质。

廉租住房建设的资金来源主要为地方财政年度预算安排、土地出让净收益的 10%以上、住房公积金增值收益、廉租住房租金收入以及中央补贴。公共租赁住房建设的资金来源为中长期企业债券、保险资金、信托资金、房地产信托投资基金、中央代地方发行的政府债券。对经济适用房、限价房和棚改房，除可能利用上述部分资

金外，还有来自国开行的贷款、社保基金、公积金贷款、工矿企业和职工自筹以及其他社会资金参与等等。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收益率低，为了很好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等。

在土地供给方面，国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地。根据《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258号）规定，“经济适用住房建设用地以划拨方式供应”，根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87号）规定“面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应”。根据《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号），通知明确增加“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”，根据《住房和城乡建设部国家发展改革委财政部自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（[2019]55号），规定，“优先安排保障性住房建设”。

此外，为了解决保障性住房发展的资金瓶颈问题，国家在鼓励金融机构加大对保障性住房建设的资金支持外，还从规范保障性住房融资的角度，进行相关制度建设。根据 2010 年财政部下发的《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综[2010]95号），从 2010 年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于 10% 的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房；各地在完成当年廉租住房保障任务的前提下，可以将住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。根据中国人民银行和中国银行

业监督管理委员会联合下发的《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发[2011]193号），对于政府投资建设的公共租赁住房项目，凡是实行公司化管理、商业化运作、项目资本金足额到位、项目自身现金流能够满足贷款本息偿还要求的，各银行业金融机构应按照信贷风险管理的有关要求，直接发放贷款给予支持。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

根据《2021 年国务院政府工作报告》，报告提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2、九江市保障性住房行业发展现状及前景

九江市委、市政府高度重视保障性住房建设，始终将保障性住房建设作为头号“安民心”“稳社会”的发展工程，立足市情，高位推进，主动作为。“十一五”期间，全市累计开工建设廉租房、经济适用房共计 131.55 万平方米，完成投资约 20 亿元。其中，建设廉租住房 64.76 万平方米、12,856 套，建设经济适用住房 66.79 万平方米、10,770 套。全市发放租赁补贴 17,904 户、2,678.17 万元。“十一五”

期间，计划改造棚户区 114.95 万平方米，惠及 11,162 户，实际完成棚户区改造面积 141.8 万平方米，惠及 12,028 户。

在“十二五”期间，九江市进一步加大保障房建设力度，全市计划建设各类保障房共计 21.28 万套，其中，2011 年全省保障房建设目标任务为 33.1 万套，九江市建设 80,445 套，占全省任务的 24.3%；2012 年全省保障房建设目标任务为 30.18 万套，九江市建设 84,776 套，占全省任务的 28.1%；2013 年全省保障房建设目标任务为 32.24 万套，九江市建设 9.3 万套，占全省任务的 28.87%。

在“十三五期间”，九江市深化住房制度改革，加大商品房去库存力度，健全完善政府保障与市场配置并重的住房供应体系，解决好群众住有所居问题。加快城镇棚户区和农村危房改造。加快老旧小区改造，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。通过货币补偿、政府购买商品住房进行安置等方式，提高棚改货币化安置比例。加强农村危房改造工作，科学引导农村居民点建设，保护和传承乡村地域文化特色。

在“十四五期间”，九江市牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，推动房地产市场平稳健康发展。研究好住房市场和住房保障两个体系，促进住房租赁市场健康发展，加强住房保障体系建设，扩大保障性租赁住房供给。采取实物保障和租赁补贴并举，提升保障性住房运营管理服务水平，管好用好现有公共租赁住房。遵循“尽力而为、量力而行”的原则，因地制宜实施棚户区改造。支持利用集体建设用地建设租赁住房，完善长租房政策。

（二）土地开发运营行业

1、土地开发运营行业现状和前景

土地开发运营是指土地开发运营主体按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。规范发展土地开发运营行业具有重要意义：一是有助于增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高土地资源配置的市场化程度，发挥闸门作用；二是有助于防止国有资产流失，体现土地所有者权益，实现政府基础设施投入和规划带来的土地增值收益；三是有助于主动实现城市规划，促进城市建设规范发展。

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

根据国家统计局的最新统计数据显示，随着国家 2008 年开始对房地产市场进行调控后，2009 年全国土地出让处于低谷。然而，在我国正处于城镇化高速发展的大背景下，2010 年全国土地出让出现迅速反弹，2011 年虽然增速略有下降，但土地出让却保持稳定。2012 年国家对于房地产继续原有的调控方向，房地产市场处于向合理回归的态势，土地出让市场也进行了短暂的调整。2013 年中央着力深化改革、调控以稳为主，在政策趋向宽松、经济平稳回升等宏观

环境持续向好的情况下，土地交易市场回暖，并维持成交高位态势。根据财政部统计数据，2014 年前三季度全国土地出让金收入 3.12 万亿，同比增长 16.6%。2015 年，受供给侧结构性改革加快推进，固定资产投资特别是房地产投资的影响，土地出让收入大幅下降，但在一二线城市土地市场火爆的带动下，土地价格逐渐上升，导致 2016 年土地出让收入回升，在地方政府供地增加及楼市销售情况恢复的情况下，房地产企业的拿地需求也比较旺盛，2020 年土地出让突破 5.98 万亿大关，创造了历史新高。总体来看，土地经营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

2、九江市土地开发运营行业现状和前景

九江下辖 3 区 7 县、代管 3 县级市，并拥有国家级经济技术开发区，对本市的土地开发运营进行整体筹划、合理布局，使之科学发展是九江市发展的关键所在。土地开发运营业务不仅可以为九江市发展提供资金支持，也为落实九江市的城市建设规划提供保障。

2020 年九江市共成交土地 28 宗，因疫情影响较上年 36 宗有所减少，成交面积达 1548.1987 亩（合计 103.2132 万 m^2 ）同比去年增长 2.9%，成交金额共计 60.0908 亿元，同比去年减少 6.7%，单地块最高成交楼面价 15,799.99 元/ m^2 ，刷新历史最高楼面价，单地块最高成交总价 18.2945 亿元。新增用地应优先保证重点地区以及重大项目、公共服务设施和基础设施的建设需求，提高建设用地的使用效益，改造用地应优先用于拆迁安置房及保障房建设。预计未来几年土地经营仍然是九江市发展的重要资金来源保障，九江市的土地市场也将继续稳定发展。

（三）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2020 年底，常住人口城镇化率已达到 63.89%，预计到 2025 年将达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

“十四五”期间，我国将按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进

城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、九江市的基础设施建设情况

九江市位于江西省北部，地处赣、鄂、湘、皖四省交界处的长江中下游南岸，位于长江和京九铁路的交汇处。2017年8月，根据《国务院关于同意江西省调整九江市部分行政区划的批复》（国函【2017】104号）文件，同意撤销九江县，设立九江市柴桑区。区划调整后，九江市下辖3个区、7个县和3个县级市，以及九江经济技术开发区、庐山风景名胜区管理局、庐山西海风景名胜区和八里湖新区。

九江市利用其地处长江经济带和大京九经济带交汇处的优越地理位置，积极承接长三角、珠三角等地区的制造业梯度转移，大力发展园区经济，园区经济规模不断扩大。心连心复合肥一期、天瑞丰收一期、理文包装纸二期、TCL空调、江中食疗产业园、盐津铺子二期、上海永久中部制造基地等一批项目竣工投产；神华电厂一期、赛得利（九江）二期、巨石二期、爱升精密电路板、中船海洋装备和天赐新材料循环产业园等一批项目基本建成。九江石化、九江钢厂、亚东水泥、星火有机硅等一批重点骨干企业效益稳步提升。

近年来，在省委、省政府的正确领导下，九江市紧紧围绕“做大九江”的目标，一方面全力决战工业，深入推进沿江开放开发和昌九

一体化，深入推进“新工业十年行动”；另一方面不断加快新型城镇化，逐步拓开城市框架，完善城市功能，推动产城融合，提升城市品位。2019 年，九江市城镇化率达到 58.30%，提高 7.7 个百分点。赛城湖大桥、兴城大道南段、城西港区三期路网、南组团保障性住房、两湖周边亮化提升等项目建成完工；庾亮南路历史文化街区改造开工建设。深入开展城市管理“打违治乱”专项行动，规范网约车、出租车经营管理，市容市貌和交通秩序进一步好转。武九客专、九景衢铁路建成通车，“动高联运”开通多条高铁线路，九江提前进入“高铁时代”。新建国道省干线公路 80 公里，都九高速二期加快建设，昌九高速改扩建、良山线公路改造等工程全线开工。“秀美乡村”加快推进，完成新农村整治 2,419 个，“两违”建设得到有效管控。海会镇入选全国第二批特色小镇。新建改造农村公路 1200 公里、高标准农田 26 万亩，补充耕地 3 万亩，完成 37 座小型水库除险加固和 17 条中小河流治理。

未来，九江市将坚定不移打造中心城市，不断拓展全面崛起新空间。坚持以中心城区为引领，以县城集镇为依托，优布局、强功能、聚人气、提品位，进一步增强中心城市的竞争力、带动力和发展力，把九江建设成省域副中心城市和长江经济带重要节点城市。2022 年，九江市将大力实施城市更新行动，开工建设荷花垄入口西北侧防护绿地、荷花垄转盘渠化交通改造及长虹立交桥亮化美化等项目，提升城市进出口通道形象；加快推进庐山大道、浔南大道、滨江东路等道路“白改黑”，加快九江洋街、动力机厂历史街区改造，完成青年路、前进东路、十里大道等道路建筑立面整治。建成前进东路互通和陆家垄路互通，实施滨江路、十里大道等道路内涝积水点改造，打通学院路延伸线、永新路延伸线等“断头路”。中心城区

改造老旧小区 27 个、背街小巷 157 条。统筹推进城市增量扩张，高标准推进高铁新区、赛城湖新城、鄱阳湖生态科技城建设，突出规划引领、项目带动、产业支撑，加快布局落户一批引爆型、地标型项目；加快建设高铁新区高铁站房、广场、枢纽和快速路系统、赛城湖新城变电站和两纵一横路网、鄱阳湖生态科技城 5G 智慧基础配套设施二期等一批基础设施项目；加快推进国际网球中心、游泳中心和体育中心升级改造、庐山新城、赛湖村安置小区、新城安置小区一期等一批功能配套项目。

十、发行人在行业中的竞争优势

（一）突出的区位优势

发行人毗邻湘、鄂、皖三省，处于长江黄金水道和京九铁路大动脉构成的中国南北、东西交流的轴心，是江西省国家级鄱阳湖生态经济区的核心区域，地理优势得天独厚。近年来，发行人作为鄱阳湖生态经济区的重要组成部分，迎来了巨大的发展机遇。发行人充分发挥通江达海的区位优势，加快临港产业开发，积极发展商贸旅游业，全力构建赣北区域中心城市、现代化港口旅游城市、区域性物流枢纽和长江沿岸重要工业基地。以九江城区为中心，联动发展瑞昌、沙河、湖口、彭泽沿江城镇板块以及德安、共青、永修、星子、都昌南部城镇板块，配合鄱阳湖生态产业体系建设，九江正成为国家促进中部地区崛起战略实施的新亮点。

（二）政策支持优势

发行人主要负责九江市基础设施投资建设。为支持发行人做大做强，加快城市建设步伐，发行人股东从政策、资金等方面对发行人进行全方位的支持，且公司每年从政府获得补贴。在发行人股东

政策的支持下，发行人经营规模迅速扩大，融资及项目选择方面都具有一定优势。

（三）高效的管理运营能力

发行人擅长运用和整合从政府获取的资源，以市场化和专业化的形式进行管理和运营，实现国有资产的保值和增值。发行人作为九江市主要的基础设施投资建设主体，一方面在业务、资源获取等方面获得了发行人股东的支持，另一方面，公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，在投资政府性项目时建立了规范的运营模式，所有政府性项目均按照市场化原则操作，签订商务协议，明确各自的责任和权利义务关系，保障公司的持续盈利能力，保证了公司健康发展。

（四）良好的融资能力

发行人充分发挥作为九江市资源整合和投融资主体的功能，采用开发贷款、商业贷款和资本市场融资等相结合模式，为九江市基础设施建设提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件，其旗下子公司与中国建设银行、中国农业银行、民生银行、招商银行、九江银行、光大银行、北京银行、中国农业发展银行和国家开发银行等多家商业银行和政策性银行建立了良好、长久的合作关系，良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。

（五）当地平台企业的优势地位

发行人是九江市最大的平台企业，也是最重要的保障性住房及基础设施建设主体，旗下拥有九江城投和九江置地等子公司，承担了九江市多个重大重点工程及保障房工程，为全市经济社会快速、健康发展提供了可靠的保障，业务发展得到了市政府的高度重视。由于其在九江市的重要地位，发行人得到了股东的重点关注和支持，

发行人股东对发行人的资产注入、资金保障、项目建设等方面予以了大力支持，不断提升发行人的经营实力和盈利能力，为其持续发展提供了有力保障。

截至募集说明书签署日，发行人所在行业无资产负债率预警线和重点监管线，发行人不在重点关注或重点监管名单内。截至 2021 年末，发行人资产负债率为 48.90%。

十一、发行人所处地域经济情况

九江市位于江西省北部，地处赣、鄂、湘、皖四省交界处的长江中下游南岸。2016 年 5 月，根据国务院《国务院关于同意江西省调整九江市部分行政区划的批复》（国函〔2016〕58 号）文件，撤销星子县成立县级市庐山市，由江西省直管，九江市代管，并将九江市庐山区 1 牯岭镇划归庐山市管辖，同时，蓼花镇更名为星子镇以传承“星子”地名。截至 2021 年末，九江市下辖 3 区、7 县和 3 个县级市。九江是东部沿海开发向中西部推进的接力地带，是京九、长江两大经济开发带的交叉点。从长江流域的格局看，九江是沪、鄂两大经济区的结合部，又是长江段赣、鄂、湘、皖四省结合部；从京九沿线看，九江是唯一的水陆交通枢纽，沟通东西南北，九江也是江西省唯一通江达海的外贸港口城市，是联结全省与长江开发带和沿海开放带的“命门”。

2021 年九江市经济保持较快发展，经济实力不断增强。2021 年，九江市 GDP（国内生产总值）3,735.68 亿元，同比增速 8.80%。其中，第一产业增加值为 246.19 亿元，同比增长 6.8%；第二产业增加值为 1,785.21 亿元，同比增长 7.9%；第三产业增加值为 1,704.28 亿元，同比增长 9.9%。2021 年，全市城镇居民人均可支配收入 43,658 元，同比增长 8.2%，高于全省 0.1 个百分点；农村居民人均可支配收入

收入 18,838 元，增长 10.5%，高于全省平均 0.5 个百分点。2021 年，全市农业总产值 413.49 亿元，同比增长 8.4%；规模以上工业增加值同比增长 11.3%；全市实现社会消费品零售总额 1,407.81 亿元，同比增长 17.7%；居民消费价格（CPI）同比上涨 0.9%，与全省持平。

第四节 财务会计信息

一、财务报表及审计意见

（一）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人经审计的 2019-2020 年度模拟合并财务报表、2019-2020 年度母公司财务报表和经审计的 2021 年合并及母公司财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅公司完整的审计报告以及募集说明书对于公司财务指标的解释。

发行人以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项企业具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定进行财务报表编制。

在编制 2019 年度、2020 年度模拟合并财务报表时，假设发行人已于 2019 年 1 月 1 日前即持有城发集团、柴桑区投资集团 100% 股权，并按此假设编制模拟财务报表报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019-2020 年度模拟合并财务报表、2019-2020 年度母公司财务报表、2021 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2021）第 01110661 号、亚会审字（2022）第 01111099 号、亚会审字（2022）第 01110041 号）。

本章及本文所取的 2019-2021 年度的财务数据来自以上经审计的会计报表。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系由四舍五入造成，并不影响投资者对发行人信息的正常使用。

（二）重要会计政策和会计估计变更

1、2019-2020 年度模拟合并财务报表情况

(1) 会计政策变更

2019-2020 年度发行人未发生会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

2019-2020 年度发行人主要会计估计未发生变更。

(3) 会计差错更正

2019-2020 年度发行人无前期会计差错更正。

2、2021 年度财务报表情况

(1) 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，

对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

A. 首次执行日对合并报表的影响

单位：万元

2020 年 12 月 31 日（变更前合并报表）		2021 年 1 月 1 日（变更后合并报表）	
项目	账面价值	项目	账面价值
持有至到期投资	4,000.00	其他债权投资	4,000.00
可供出售金融资产	273,887.41	其他债权投资	57,245.59
		其他非流动金融资产	5,000.00
		长期股权投资	280.00
		其他权益工具投资	211,361.82

B. 首次执行日对公司报表的影响

无。

② 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，发行人选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整以及对于最早可比期间期初（即 2021 年 1 月 1 日）之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

A. 首次执行日对合并财务报表的影响

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
存货	8,391,801.99	-	-	-
减：转出至合同资产	-	1,613,621.35	-	-
重新计量：收入确认时点的变化	-	-	-	-
重新计量：完工百分比的差异	-	-	-	-
按新收入准则列示的余额	-	-	-	6,778,180.65
预收账款	149,612.01	-	-	-
减：转出至合同负债	-	138,130.31	-	-
转出至其他流动负债	-	9,470.60	-	-
按新收入准则列示的余额	-	-	-	2,011.10
合同负债	-	-	-	-
加：自预收账款转入	-	138,130.31	-	-
重新计量：根据新收入准则确认	-	-	-	-
按新收入准则列示的余额	-	-	-	138,130.31
其他流动负债	3,096.74	-	-	-
加：自预收账款转入	-	9,470.60	-	-
重新计量：根据新收入准则确认	-	-	-	-
按新收入准则列示的余额	-	-	-	12,567.34

B. 首次执行日对公司财务报表的影响

无。

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的作为承租人的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），发行人的具体衔接处理及其影响如下：

A. 发行人作为承租人

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

B. 发行人作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。

C. 执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

无。

(2) 会计估计变更

2021年度发行人主要会计估计未发生变更。

(3) 会计差错更正

2021年度发行人无前期会计差错更正。

二、最近三年的财务报表

(一) 合并财务报表

1、合并财务数据³

2019-2021年，发行人合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

(1) 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末 (模拟)	2019年末 (模拟)
流动资产：			
货币资金	2,423,569.87	2,277,839.03	1,741,332.49
交易性金融资产	2,557.00	-	-
应收票据	4,435.00	1,713.00	1,979.02
应收账款	3,106,629.46	2,770,238.32	2,179,653.25
预付款项	148,429.13	92,941.31	62,542.03
其他应收款	2,789,718.26	2,706,659.21	1,586,406.37
存货	8,421,207.52	8,391,801.99	6,699,944.81
合同资产	529,354.32	-	-
一年内到期的非流动资产	30,087.05	34,288.75	24,436.77
其他流动资产	81,887.39	83,190.84	94,883.24
流动资产合计	17,537,875.00	16,358,672.45	12,391,177.98
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款	543.73	2,560.00	1,880.00
可供出售金融资产	-	273,887.41	234,771.49
持有至到期投资	-	4,000.00	4,000.00
其他债权投资	61,245.59	-	-

³ 发行人2020年度合并口径财务数据引用自发行人2021年度经审计的财务报告（审计报告编号：亚会审字（2022）第01110041号）期初/上期数据，相较2019-2020年度模拟合并财务报表期末/本期数据有所差异，主要系模拟合并财务报表完成审计后，发行人合并报表范围增加九江鄱湖新城投资建设有限公司、九江市九派投资管理有限责任公司及其子公司。

项目	2021年末	2020年末 (模拟)	2019年末 (模拟)
长期应收款	44,381.10	15,910.13	28,265.22
长期股权投资	98,178.57	95,236.36	43,914.89
其他权益工具投资	202,543.01	-	-
其他非流动金融资产	5,000.00	-	-
投资性房地产	778,357.84	376,825.00	65,464.11
固定资产	511,025.73	525,766.55	319,929.19
在建工程	120,573.74	60,030.91	-
无形资产	1,689,503.51	103,917.12	12,351.10
商誉	2,164.62	1,783.57	227.14
长期待摊费用	3,544.61	3,485.70	3,633.31
递延所得税资产	13,899.88	12,091.71	9,160.64
其他非流动资产	82,765.98	83,510.55	21,711.25
非流动资产合计	3,613,727.90	1,559,005.00	745,308.34
资产总计	21,151,602.90	17,917,677.45	13,136,486.31
流动负债：			
短期借款	773,797.67	471,472.28	292,030.00
应付票据	318,512.93	350,085.08	156,901.18
应付账款	281,872.58	272,808.64	121,379.22
预收款项	3,083.93	149,612.01	132,555.49
合同负债	132,896.50	-	-
应付职工薪酬	1,426.00	1,163.99	828.21
应交税费	319,349.60	336,996.47	206,895.86
其他应付款	2,055,459.10	2,172,347.20	1,447,137.12
一年内到期的非流动负债	1,137,034.02	991,489.14	770,337.87
其他流动负债	21,975.22	3,096.74	89.92
流动负债合计	5,045,407.55	4,749,071.55	3,128,154.87
非流动负债：			
长期借款	2,468,543.74	2,333,216.67	1,908,557.00
应付债券	2,301,544.37	1,545,132.86	1,173,793.00
长期应付款	490,144.38	504,108.87	304,439.76
预计负债	3,582.93	3,374.85	-
递延收益	32,955.87	27,514.59	-
递延所得税负债	695.68	538.38	140.33
非流动负债合计	5,297,466.97	4,413,886.22	3,386,930.08
负债合计	10,342,874.52	9,162,957.77	6,515,084.95
所有者权益：			
实收资本	600,030.00	30.00	30.00
资本公积	9,240,207.07	7,894,821.04	5,923,865.03
盈余公积	5,938.89	4,351.21	239.35
未分配利润	908,973.72	809,724.49	668,935.79
归属于母公司所有者权益合计	10,755,149.68	8,708,926.73	6,593,070.17
少数股东权益	53,578.70	45,792.95	28,331.20
所有者权益合计	10,808,728.38	8,754,719.68	6,621,401.37
负债和所有者权益总计	21,151,602.90	17,917,677.45	13,136,486.31

(2) 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度 (模拟)	2019 年度 (模拟)
一、营业总收入	1,918,880.56	1,433,921.74	951,387.78
其中：营业收入	1,918,880.56	1,433,921.74	951,387.78
二、营业总成本	1,903,098.79	1,407,371.25	928,879.20
其中：营业成本	1,673,072.49	1,235,792.78	859,022.80
税金及附加	17,151.78	19,563.51	3,846.20
销售费用	11,555.86	6,773.44	1,197.63
管理费用	61,724.51	30,399.26	7,041.58
财务费用	139,594.15	114,842.26	57,770.99
加：其他收益	120,204.81	91,397.91	113,608.72
投资收益（损失以“-”号填列）	8,995.31	17,983.86	2,680.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,222.72	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-823.20	3,352.40	-12,788.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-262.72	44,280.07	-7.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	136,673.25	183,564.72	126,002.53
加：营业外收入	7,985.11	4,310.55	2,287.50
减：营业外支出	1,768.40	578.40	268.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	142,889.95	187,296.88	128,021.52
减：所得税费用	32,424.77	27,448.10	16,896.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	110,465.19	159,848.78	111,125.30
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	107,798.40	153,757.37	107,731.28
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,666.79	6,091.41	3,394.02
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	110,465.19	159,848.78	111,125.30
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	107,798.40	153,757.37	107,731.28
(二)归属于少数股东的综合收益总额	2,666.79	6,091.41	3,394.02

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度 (模拟)	2019 年度 (模拟)
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,485,942.69	849,195.05	134,329.74
收到的税费返还	3,617.43	284.26	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,448,133.42	1,223,989.08	498,518.39
经营活动现金流入小计	3,937,693.55	2,073,468.38	632,848.13
购买商品、接受劳务支付的现金	1,793,139.34	1,214,435.12	390,010.42
支付给职工以及为职工支付的现金	48,417.85	15,119.53	4,340.07
支付的各项税费	58,559.43	71,336.74	4,717.88
支付其他与经营活动有关的现金	2,426,410.24	1,122,502.53	312,874.96
经营活动现金流出小计	4,326,526.86	2,423,393.91	711,943.33
经营活动产生的现金流量净额	-388,833.31	-349,925.53	-79,095.20

项目	2021年度	2020年度 (模拟)	2019年度 (模拟)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	61,920.75	107,648.18	2,061.30
取得投资收益收到的现金	7,040.80	16,774.31	1,523.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68,132.46	5.33	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,611.21	-83.48	
收到其他与投资活动有关的现金	147,712.36	131,568.35	433,792.45
投资活动现金流入小计	286,417.57	255,912.69	437,377.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	157,255.28	221,681.62	35,579.12
投资支付的现金	59,446.32	105,153.14	13,370.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	26,632.43	-471,765.79	-
支付其他与投资活动有关的现金	207,531.91	224,970.07	63,360.00
投资活动现金流出小计	450,865.93	80,039.03	112,309.12
投资活动产生的现金流量净额	-164,448.36	175,873.66	325,068.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	29,658.94	203,185.75	18,152.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	100.00	-
取得借款收到的现金	3,135,977.92	2,359,383.68	1,515,204.70
收到其他与筹资活动有关的现金	309,285.94	293,163.62	139,020.00
筹资活动现金流入小计	3,474,922.80	2,855,733.05	1,672,376.93
偿还债务支付的现金	2,047,705.77	1,747,576.32	1,119,962.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	325,694.45	333,327.79	137,410.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	259,181.50	259,233.78	56,743.61
筹资活动现金流出小计	2,632,581.73	2,340,137.90	1,314,116.17
筹资活动产生的现金流量净额	842,341.07	515,595.15	358,260.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	626.86		
五、现金及现金等价物净增加额	289,686.27	341,543.28	604,234.16
加：期初现金及现金等价物余额	1,410,612.98	1,069,069.70	392,717.96
六、期末现金及现金等价物余额	1,700,299.26	1,410,612.98	996,952.12

2、母公司财务数据

2019-2021年，发行人母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

(1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	10,056.27	48.36	743.23
其他应收款		0.07	0.07
流动资产合计	10,056.27	48.43	743.31

项目	2021年末	2020年末	2019年末
非流动资产：			
长期股权投资	9,098,594.20	-	-
固定资产	0.20	0.36	0.30
无形资产	1,607,045.65	-	-
非流动资产合计	10,705,640.05	0.36	0.30
资产总计	10,715,696.32	48.79	743.60
流动负债：			
短期借款	10,000.00	-	-
应付职工薪酬	0.14	-	-
其他应付款	402.50	181.28	843.09
流动负债合计	10,402.65	181.28	843.09
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	10,402.65	181.28	843.09
所有者权益：			
实收资本	600,030.00	30.00	30.00
资本公积	10,105,669.85	30.00	30.00
未分配利润	-406.17	-192.49	-159.48
所有者权益合计	10,705,293.68	-132.49	-99.48
负债和所有者权益总计	10,715,696.32	48.79	743.60

(2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	213.65	33.56	41.89
财务费用	0.03	-0.55	0.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-213.68	-33.01	-42.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-213.68	-33.01	-42.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-213.68	-33.01	-42.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-213.68	-33.01	-42.61
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-213.68	-33.01	-42.61

(3) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金	309.74	14.34	1,170.64
经营活动现金流入小计	309.74	14.34	1,170.64
支付给职工以及为职工支付的现金	14.85	14.22	17.91

项目	2021年度	2020年度	2019年度
支付其他与经营活动有关的现金	286.98	694.76	597.11
经营活动现金流出小计	301.83	708.97	615.02
经营活动产生的现金流量净额	7.92	-694.63	555.63
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	0.25	0.19
投资活动现金流出小计	-	0.25	0.19
投资活动产生的现金流量净额	-	-0.25	-0.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	10,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	10,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	10,000.00	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	10,007.92	-694.88	555.44
加：期初现金及现金等价物余额	48.36	743.23	187.80
六、期末现金及现金等价物余额	10,056.27	48.36	743.23

三、最近三年合并报表范围的变化

1、2019-2020年合并财务报表范围变化情况

2019-2020年度，纳入发行人模拟合并报表范围的子公司情况如下表：

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		直接	间接	
九江市城市发展集团有限公司	城市建设	100.00		划拨
九江市交通运输发展集团有限公司	交通		100.00	划拨
九江市工业发展集团有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市文化旅游发展集团有限公司	文化旅游服务		100.00	划拨
九江富和建设投资集团有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江濂投集团发展有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市置地投资有限公司	保障房建设		100.00	划拨
九江市城市建设投资有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江环庐旅游开发有限公司	旅游资源开发		100.00	划拨
九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	建筑装饰		100.00	划拨
九江临港新城建设投资有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市城发资产商贸经营有限公司	商务服务		100.00	设立
九江市自来水有限公司	自来水业务		100.00	划拨
九江市城发农业科技有限公司	科技推广和应用服务		100.00	设立

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		直接	间接	
九江市国有融资担保有限责任公司	融资性担保		100.00	划拨
九江市城发环保科技有限公司	环保投资		100.00	设立
九江市城发高铁枢纽建设管理有限公司	高铁建设		100.00	设立
九江市柴桑投资集团有限公司	商务服务		100.00	划拨

鉴于在编制 2019 年度、2020 年度模拟合并财务报表时，假设发行人已于 2019 年 1 月 1 日前即持有城发集团、柴桑区投资集团 100% 股权，并按此假设编制模拟财务报表报告。故 2019 年度、2020 年度合并财务报表范围变化情况主要为城发集团的合并报表范围变化情况。2019-2020 年度纳入城发集团合并报表范围的主要子公司详见下表：

公司全称	合并原因
九江富和建设投资集团有限公司	划拨
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	划拨
九江濂投集团发展有限公司	划拨
九江临港新城建设投资有限公司	划拨
九江市环庐旅游开发有限公司	划拨
九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	划拨
九江市工业发展集团有限公司	划拨
九江市交通航运发展集团有限公司	划拨
九江市文化旅游发展集团有限公司	划拨
江西省江咨城发工程咨询管理有限公司	设立
九江市城发资产商贸经营有限公司	设立

2、2021 年合并财务报表范围变化情况

2021 年 9 月 25 日，九江市国有资产监督管理委员会下发《关于市属国有企业资产资源划转的通知》（九国资字〔2021〕82 号），通知主要涉及的九江市属国有企业股权划转如下：（1）同意接收九江市柴桑区投资集团有限公司整体产权并无偿划入九江市交通航运发展集团有限公司，由九江市交通航运发展集团有限公司履行出资人职责。（2）将九江市城市发展集团有限公司整体划入发行人，由发行人履行出资人职责。（3）将九江市城市发展集团有限公司下属

的九江市工业发展集团有限公司、九江市交通航运发展集团有限公司、九江市文化旅游发展集团整体划入发行人，由发行人履行出资人职责。（4）同意发行人成立全资子公司九江市城乡发展有限公司（最终将九江市浔安渣土运输有限公司划转至发行人，并变更企业名称为九江市九派城乡发展集团有限公司），由发行人履行出资人职责。（5）同意发行人成立全资子公司九江市九派投资管理有限公司（最终名称根据工商部门核定为准），并将九江市城市发展集团有限公司的九江市国有融资担保有限公司 66% 股权无偿划入九江市九派投资管理有限公司，由九江市九派投资管理有限公司履行出资人职责。（6）将九江市储备粮油经营管理有限公司整体无偿划入九江市工业发展集团有限公司，由九江市工业发展集团有限公司履行出资人职责。

截至 2021 年末，九江市柴桑区投资集团有限公司、九江市城市发展集团有限公司、九江市交通航运发展集团有限公司和九江市文化旅游发展集团分别于 2021 年 12 月 21 日、11 月 1 日、11 月 2 日和 11 月 4 日完成股东变更的工商登记；九江市九派投资管理有限责任公司于 2021 年 10 月 29 日成立，九江市城市发展集团有限公司所持有的九江市国有融资担保有限责任公司 66% 股权于 2021 年 11 月 5 日无偿划入了九江市九派投资管理有限公司。

2021 年度纳入发行人合并报表范围的主要子公司详见下表：

公司全称	合并原因
九江市城市发展集团有限公司	划拨
九江市交通航运发展集团有限公司	划拨
九江市文化旅游发展集团有限公司	划拨
九江市九派城乡发展集团有限公司	划拨
九江市国有融资担保有限责任公司	划拨
九江市柴桑投资集团有限公司	划拨
九江鄱湖新城投资建设有限公司	划拨
九江市九派投资管理有限责任公司	设立

四、最近三年的主要财务指标

表：发行人近三年主要财务指标

单位：万元、%、次

项目	2021年度 /2021年末	2020年度 /2020年末	2019年度 /2019年末
总资产	21,151,602.90	17,917,677.45	13,136,486.31
总负债	10,342,874.52	9,162,957.77	6,515,084.95
全部债务	6,999,432.73	5,691,396.03	4,301,619.05
所有者权益	10,808,728.38	8,754,719.68	6,621,401.37
营业总收入	1,918,880.56	1,433,921.74	951,387.78
利润总额	142,889.95	187,296.88	128,021.52
净利润	110,465.19	159,848.78	111,125.30
归属于母公司所有者的净利润	107,798.40	153,757.37	107,731.28
经营活动产生现金流量净额	-388,833.31	-349,925.53	-79,095.20
投资活动产生现金流量净额	-164,448.36	175,873.66	325,068.61
筹资活动产生现金流量净额	842,341.07	515,595.15	358,260.76
流动比率	3.48	3.44	3.96
速动比率	1.81	1.68	1.82
资产负债率	48.90	51.14	49.60
债务资本比率	39.30	39.40	39.38
主营业务毛利率	12.57	13.70	9.76
平均总资产回报率	1.62	2.09	1.59
EBITDA	364,646.03	350,371.48	215,571.72
EBITDA全部债务比	5.21	6.16	5.01
EBITDA利息倍数	1.14	1.13	1.89
总资产周转率	0.10	0.09	0.07
应收账款周转率	0.65	0.58	0.44
存货周转率	0.20	0.16	0.13

注：上述财务指标的计算方法：

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

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]，2019年期初数视作与期末数一致，下同

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

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA/计入财务费用的利息支出

应收账款周转率=营业收入/[（应收账款余额期初数+应收账款余额期末数）/2]

存货周转率=营业成本/[（存货余额期初数+存货余额期末数）/2]

总资产周转率=营业成本/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

五、发行人财务状况分析

以 2019 年度、2020 年度及 2021 年度合并财务报表为基础，对发行人资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性等进行分析，具体如下：

（一）合并口径财务数据分析

1、资产情况分析

（1）资产结构分析

报告期内，公司资产总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占资产总额比	金额	占资产总额比	金额	占资产总额比
流动资产：						
货币资金	2,423,569.87	11.46	2,277,839.03	12.71	1,741,332.49	13.26
交易性金融资产	2,557.00	0.01	-	-	-	-
应收票据	4,435.00	0.02	1,713.00	0.01	1,979.02	0.02
应收账款	3,106,629.46	14.69	2,770,238.32	15.46	2,179,653.25	16.59
预付款项	148,429.13	0.70	92,941.31	0.52	62,542.03	0.48
其他应收款	2,789,718.26	13.19	2,706,659.21	15.11	1,586,406.37	12.08
存货	8,421,207.52	39.81	8,391,801.99	46.84	6,699,944.81	51.00
合同资产	529,354.32	2.50	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	30,087.05	0.14	34,288.75	0.19	24,436.77	0.19
其他流动资产	81,887.39	0.39	83,190.84	0.46	94,883.24	0.72
流动资产合计	17,537,875.00	82.92	16,358,672.45	91.30	12,391,177.98	94.33
非流动资产：						
发放委托贷款及垫款	543.73	0.00	2,560.00	0.01	1,880.00	0.01

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占资产总额比	金额	占资产总额比	金额	占资产总额比
可供出售金融资产	-	-	273,887.41	1.53	234,771.49	1.79
持有至到期投资	-	-	4,000.00	0.02	4,000.00	0.03
其他债权投资	61,245.59	0.29	-	-	-	-
长期应收款	44,381.10	0.21	15,910.13	0.09	28,265.22	0.22
长期股权投资	98,178.57	0.46	95,236.36	0.53	43,914.89	0.33
其他权益工具投资	202,543.01	0.96	-	-	-	-
其他非流动金融资产	5,000.00	0.02	-	-	-	-
投资性房地产	778,357.84	3.68	376,825.00	2.10	65,464.11	0.50
固定资产	511,025.73	2.42	525,766.55	2.93	319,929.19	2.44
在建工程	120,573.74	0.57	60,030.91	0.34	-	-
无形资产	1,689,503.51	7.99	103,917.12	0.58	12,351.10	0.09
商誉	2,164.62	0.01	1,783.57	0.01	227.14	0.00
长期待摊费用	3,544.61	0.02	3,485.70	0.02	3,633.31	0.03
递延所得税资产	13,899.88	0.07	12,091.71	0.07	9,160.64	0.07
其他非流动资产	82,765.98	0.39	83,510.55	0.47	21,711.25	0.17
非流动资产合计	3,613,727.90	17.08	1,559,005.00	8.70	745,308.34	5.67
资产总计	21,151,602.90	100.00	17,917,677.45	100.00	13,136,486.31	100.00

2019-2021 年末，公司资产总额分别为 13,136,486.31 万元、17,917,677.45 万元和 21,151,602.90 万元，其中流动资产分别为 12,391,177.98 万元、16,358,672.45 万元和 17,537,875.00 万元，分别占资产总额的 94.33%、91.30% 和 82.92%；非流动资产分别为 745,308.34 万元、1,559,005.00 万元和 3,613,727.90 万元，分别占资产总额的 5.67%、8.70% 和 17.08%。

截至 2021 年末，公司资产总额为 21,151,602.90 万元，较 2020 年末增加 3,233,925.45 万元，增幅为 18.05%。其中流动资产增长 1,179,202.55 万元，增幅为 7.21%，主要为货币资金、应收账款及合同资产增加；非流动资产增长 2,054,722.90 万元，增幅为 131.80%，主要为无形资产和投资性房地产增加。

截至 2021 年末，发行人资产真实有效，除其他非流动资产中账面价值为 68,824.42 万元的房屋建筑物为公益性资产外，发行人股东未将公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产作为资本

投入发行人，发行人资产中不存在公益性资产，资产构成情况符合国家发改委办公厅《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）文件之规定及国家发展改革委办公厅及财政部办公厅《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194号）文件之规定。

（2）流动资产科目分析

1) 货币资金

2019-2021 年末，发行人货币资金分别为 1,741,332.49 万元、2,277,839.03 万元和 2,423,569.87 万元，在总资产中的占比分别为 13.26%、12.71%和 11.46%。截至 2020 年末，发行人货币资金为 2,277,839.03 万元，较 2019 年末增加 536,506.54 万元，增幅为 30.81%，原因主要为资产划入。截至 2021 年末，发行人货币资金为 2,423,569.87 万元，较 2020 年末增加 145,730.84 万元，增幅为 6.40%。

发行人近两年货币资金明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
现金	73.12	16.08
银行存款	1,748,585.89	1,451,506.15
其他货币资金	674,910.86	826,316.80
合计	2,423,569.87	2,277,839.03

2) 应收账款

2019-2021 年末，发行人应收账款分别为 2,179,653.25 万元、2,770,238.32 万元和 3,106,629.46 万元，在总资产中的占比分别为 16.59%、15.46%和 14.69%。截至 2020 年末，发行人应收账款为 2,770,238.32 万元，较 2019 年末增加 590,585.07 万元，增幅为

27.10%；截至 2021 年末，发行人应收账款为 3,106,629.46 万元，较 2020 年末增加 336,391.13 万元，增幅为 12.14%。

截至 2021 年末按欠款方归集的大额明细如下：

单位：亿元、%

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄情况	已计提坏账	款项性质	报告期回款金额	未来回款安排
九江经济技术开发区（出口加工区）财政局	122.79	39.51	1 年内、1~2 年、2~3 年、3~4 年	-	主要是子公司九江富和建设投资集团有限公司应收的代建款及土地整治款	10.92	预计未来 5 年陆续回款
九江市土地储备中心	94.61	30.44	1 年内、1~2 年、2~3 年	-	主要是子公司九江市城市建设投资有限公司应收的土地转让款	1.80	预计未来 10 年陆续回款
九江市濂溪区财政局	20.69	6.66	1 年内、1~2 年	-	主要是子公司九江市濂溪区城投（集团）有限公司应收的代建款	7.73	后续根据预算及项目进展陆续回款
九江市鄱阳湖生态科技城管理委员会	14.76	4.75	1 年内、1~2 年	-	主要是子公司九江鄱湖新城投资建设有限公司应收的代建款	11.28	后续根据预算及项目进展陆续回款
九江市庐山区旧城改造开发有限公司	10.61	3.41	1 年内、1~2 年、2~3 年、3~4 年	-	主要是子公司九江濂投集团发展有限公司应收的保障房代建款	-	后续根据项目进展陆续回款
合计	263.45	84.77	-	-	-	31.73	-

截至 2021 年末，发行人按欠款方性质分类的应收账款明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占应收账款总额的比例
政府性	2,718,462.18	87.51
非政府性	388,167.28	12.49
合计	3,106,629.46	100.00

截至 2021 年末，发行人根据账龄针对非政府性应收账款累计计提坏账准备 1,423.42 万元，政府性应收账款未计提坏账准备。截至 2021 年末，发行人应收账款全部为经营性，无非经营性应收账款。

3) 预付款项

2019-2021 年末，发行人预付款项分别为 62,542.03 万元、92,941.31 万元和 148,429.13 万元，在总资产中的占比分别为 0.48%、0.52%和 0.70%。截至 2020 年末，发行人预付款项为 92,941.31 万元，较 2019 年末增加 30,399.28 万元，增幅为 48.61%，原因主要为重大资产重组新增预付账款所致。截至 2021 年末，发行人预付款项为 148,429.13 万元，较 2020 年末增加 55,487.82 万元，增幅为 59.70%，主原因为发行人贸易业务的预付款增加。

截至 2021 年末按预付对象归集的大额的预付款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项总额的比例
九江市土地储备中心	34,300.00	23.11
重庆融来贸易有限公司	6,964.80	4.69
中濂建工集团有限公司	6,305.04	4.25
海南琼琚新材料有限公司	5,670.44	3.82
恒力油品销售（苏州）有限公司	5,340.00	3.60
合计	58,580.28	39.47

4) 其他应收款

2019-2021 年末，发行人其他应收款分别为 1,586,406.37 万元、2,706,659.21 万元和 2,789,718.26 万元，在总资产中的占比分别为 12.08%、15.11%和 13.19%。截至 2020 年末，发行人其他应收款为

2,706,659.21 万元，较 2019 年末增加 1,120,252.84 万元，增幅为 70.62%，主要为当期并入九江工发、九江交发、九江文旅、柴桑区投资集团及正常外部经营往来增加所致；截至 2021 年末，发行人其他应收款为 2,789,718.26 万元，较 2020 年末增加 83,059.05 万元，增幅为 3.07%。

发行人近两年其他应收款明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
应收利息	20,418.83	16,886.18
应收股利	121.63	-
其他应收款（账面价值）	2,769,177.80	2,689,773.03
合计	2,789,718.26	2,706,659.21

截至 2021 年末按欠款方归集的其他应收款大额明细列示：

单位：亿元、%

单位名称	余额	占其他应收款总额的比例	账龄情况	款项性质	报告期回款金额	未来回款安排
九江市濂溪区财政局	18.14	6.42	1 年内、1~2 年、2~3 年、4~5 年	主要是子公司九江市濂溪区城投（集团）有限公司及其子公司应收代建工程往来款	17.86	预计未来 8 年陆续回款
九江市基础设施建设投资有限公司	10.56	3.74	1 年内、1~2 年、2~3 年、3~4 年	主要是子公司九江市城市建设投资有限公司应收棚改项目垫款	7.75	后续根据项目进展陆续回款
九江市八里湖新区管理委员会	8.99	3.18	1 年内、1~2 年、3~4 年	主要是子公司九江市城市建设投资有限公司应收八里湖基础设施建设项目垫款	-	后续根据预算及项目进展陆续回款
九江创发房地产开发有限公司	8.86	3.14	1 年内	主要是子公司九江市城市建设投资有限公司应收项目合作款	1.12	后续项目进展陆续回款
九江市祺圳贸易有限公司	8.10	2.87	1 年内、	主要是子公司九江鄱湖新城投资建设有限	5.47	后续根据项目进展陆续回款

单位名称	余额	占其他应收款总额的比例	账龄情况	款项性质	报告期回款金额	未来回款安排
			1~2年	公司、九江中誉建设有限公司与之日常经营性业务往来款		
九江市城西港区管理局	8.05	2.85	1年内、1~2年	主要是子公司九江市交通航运发展集团有限公司应收城西基础设施项目建设款	-	后续根据项目进展陆续回款
九江开发区基础设施建设有限公司	7.23	2.56	1年内、1~2年、2~3年、4~5年	主要是子公司九江富和污水处理有限公司应收工程建设往来款	0.54	后续根据项目进展陆续回款
九江沿江建设开发投资有限公司	7.13	2.53	1年内、1~2年	主要是子公司九江富和建设投资有限公司应收工程建设往来款	7.54	后续根据项目进展陆续回款
九江濂庐城乡建设有限公司	6.63	2.35	1年内、1~2年	主要是子公司九江临港新城建设投资有限公司与之日常经营性业务往来款	-	后续根据项目进展陆续回款
九江开发区财政局	6.25	2.21	1年内、1~2年	主要是子公司九江富和建设投资有限公司应收项目建设垫款	1.17	后续根据预算及项目进展陆续回款
合计	89.94	31.86			41.45	

截至2021年末，发行人按欠款方性质分类的其他应收款明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占其他应收款总额的比例
政府性	2,575,414.41	92.32
非政府性	214,303.85	7.68
合计	2,789,718.26	100.00

截至2021年末，发行人根据账龄针对非政府性其他应收款累计计提坏账准备54,176.09万元，政府性应收账款未计提坏账准备。截至2021年末，发行人按经营性分类的其他应收款明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占其他应收款总额的比例
经营性	2,678,608.26	96.02
非经营性	111,110.00	3.98

项目	金额	占其他应收款总额的比例
合计	2,789,718.26	100.00

截止 2021 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 111,110.00 万元，占其他应收款总额的比例为 3.98%，主要为对当地国有企业的借款。

5) 存货

2019-2021 年末，发行人存货分别为 6,699,944.81 万元、8,391,801.99 万元和 8,421,207.52 万元，在总资产中的占比分别为 51.00%、46.84% 和 39.81%。截至 2020 年末，发行人存货为 8,391,801.99 万元，较 2019 年末增加 1,691,857.18 万元，增幅为 25.25%；截至 2021 年末，发行人存货为 8,421,207.52 万元，较 2020 年末增加 29,405.53 万元，增幅为 0.35%。

发行人近两年存货明细情况如下：

单位：万元

种类	2021 年末	2020 年末
原材料	1,180.76	2,601.52
周转材料	540.12	8.78
开发成本	-	4,037,171.67
库存商品	12,951.48	50,658.44
开发产品	1,312,302.73	720,649.43
拟开发土地	2,932,437.59	1,965,325.46
工程施工	-	1,613,621.35
发出商品	4,545.84	1,278.80
合同履约成本	4,157,214.44	-
其他	34.55	486.55
合计	8,421,207.52	8,391,801.99

其中，发行人截至2021年末存货中合同履约成本的明细如下表：

单位：万元

序号	项目名称	金额	建设期	项目类型	是否代建	协议签订时间
1	城西港区	522,307.71	2013-2023	其他	否	2013.5.6
2	管委会棚改项目	231,233.56	根据全区棚改征迁项目规划进行	基础设施建设	是	2019.10
3	科技园区（本部）	185,095.01	2014-2023	其他	否	2014.12.1

序号	项目名称	金额	建设期	项目类型	是否代建	协议签订时间
4	庐山区安置房建设项目	122,100.44	2015-2023	安置房	否	-
5	综合	102,396.58	根据项目具体进度确认	基础设施建设	是	2019.10
6	新快速路系统工程	99,360.65	2019-2024	市政公用项目	否	2019.9.20
7	返乡创业园标准化厂房	79,134.00	2018-2022	房产	否	2018.11.19
8	彭泽县美丽乡村建设 PPP 项目	76,210.28	2019-2023	房产	是	2019.05
9	长江最美岸线水生态提升工程	72,209.56	2019-2023	基础设施建设	是	-
10	沙河老城区改造提升工程	69,479.86	2019-2023	基础设施建设	是	2020.1.14
	合计	1,559,527.65				

其中，发行人截至2021年末存货中开发产品的主要构成为以物抵债的保障房，具体明细如下表：

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	怡溪苑 2 期	23,133.59
2	怡溪苑 3 期	31,214.87
3	怡庐苑 1 期	138,218.11
4	怡庐苑 2 期	136,144.66
5	怡芳苑 2 期	262,942.07
6	怡芳苑 1 期	148,795.57
7	怡和苑 1 期	41,461.76
8	怡和苑 2 期	145,561.54
9	怡景苑	23,182.52
10	怡居苑 1 期	69,456.82
11	怡居苑 2 期	52,816.95
12	怡濂苑	90,568.85
13	怡美苑	34,708.38
14	怡溪苑 1 期	106,843.54
15	其他项目	7,253.49
-	合计	1,312,302.73

(3) 非流动资产科目分析

1) 投资性房地产

2019-2021 年末，发行人投资性房地产分别为 65,464.11 万元、376,825.00 万元和 778,357.84 万元，在总资产中的占比分别为 0.50%、2.10%和 3.68%。截至 2020 年末，发行人投资性房地产为 376,825.00

万元，较 2019 年末增加 311,360.89 万元，增幅为 475.62%，主要是合并范围增加，新增政府无偿划拨房屋及建筑物所致；截至 2021 年末，发行人投资性房地产为 778,357.84 万元，较 2020 年末增加 401,532.84 万元，增幅为 106.56%，系本期存货\固定资产\在建工程转入房屋建筑物较多所致。

发行人截至 2021 年末投资性房地产中主要房屋建筑物⁴的明细如下表：

⁴ 公司存在房屋建筑物共计 2,721 项，本表中列示账面价值在 1000 万元以上的资产明细 100 项，占比 45.43%

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否 公益 资产	抵押 (是 否)
1	九江市江城实业有限公司	无证	九江市濂溪区新港镇	商住	自建	1,380.00	3,357.45	28,963.48	成本法	否	否	否
2	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0015041号	浔阳西路228号沿浔安置小区二期B1栋不分单元102	城镇住宅、其它商服用地	政府注入	1,539.65	2,852.38	18,904.23	评估法	否	否	否
3	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0031697号	九瑞大道411号城西港安置小区D区4栋不分单元201	城镇住宅用地	政府注入	1,198.92	1,180.63	10,048.38	评估法	是	否	否
4	九江富和建设投资集团有限公司	无证	九瑞大道411号城西港安置小区D区8栋不分单元202		政府注入	1,039.82	1,023.78	10,046.64	评估法	否	否	否
5	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0033043号	九瑞大道411号城西港安置小区D区21栋101、201、301、401	城镇住宅用地	政府注入	2,898.68	3,142.54	11,062.52	评估法	否	否	否
6	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0032974号	九瑞大道411号城西港安置小区D区32栋不分单元101、201、301、401	城镇住宅用地	政府注入	2,898.68	3,142.54	11,062.52	评估法	否	否	否
7	九江富和建设投资集团有限公司	无证	九瑞大道411号城西港安置小区D区39栋201		政府注入	1,374.35	1,311.38	9,736.53	评估法	否	否	否
8	九江富和建设投资集团有限公司	无证	九瑞大道411号城西港安置小区D区40栋101		政府注入	1,565.97	2,535.10	16,519.09	评估法	否	否	否
9	九江富和建设投资集团有限公司	无证	九瑞大道411号城西港安置小区D区40栋201、202		政府注入	1,669.50	1,505.68	9,202.82	评估法	否	否	否
10	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0005453	正大农贸市场	城镇住宅用地	政府注入	10,152.00	19,150.62	19,248.87	评估法	是	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
		号										
11	九江富和建设投资集团有限公司	无证	月亮湾菜场	城镇住宅、其它商服用地	政府注入	2,627.00	6,534.49	25,381.99	评估法	否	否	否
12	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2019)九江市不动产权第0074844号	浔阳西路170号春安里安置小区一期1栋不分单元103	城镇住宅、商服用地	出让	1,804.25	4,630.12	57,377.53	评估法	是	否	否
13	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2019)九江市不动产权第0074844号	浔阳西路170号春安里安置小区一期1栋不分单元103	城镇住宅、商服用地	出让		2,474.61		评估法	是	否	否
14	九江富和建设投资集团有限公司	赣(2019)九江市不动产权第0074844号	浔阳西路170号春安里安置小区一期1栋不分单元103	城镇住宅、商服用地	出让		3,040.57		评估法	是	否	否
15	九江富和建设投资集团有限公司	无证	安永人家二期	城镇住宅、其它商服用地	政府注入	894.76	1,261.54	14,386.99	评估法	是	否	否
16	九江富和建设投资集团有限公司	无证	安永人家二期综合体	城镇住宅、其它商服用地	政府注入	2,298.40	4,394.17	38,973.29	评估法	否	否	否
17	九江富和建设投资集团有限公司	无证	安永人家二期综合体	城镇住宅、其它商服用地	政府注入		2,350.08		评估法	否	否	否
18	九江富和建设投资集团有限公司	无证	安永人家二期综合体	城镇住宅、其它商服用地	政府注入		2,034.22		评估法	否	否	否
19	九江市濂溪区城投投资有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0012844号	滨江路250号浔阳江畔第十九栋不分单元202	国有	出让	1,902.86	1,450.59	8,003.37	评估法	否	否	否
20	九江市濂溪区城投投资有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0012846号	滨江路250号浔阳江畔第十九栋不分单元302	国有	出让	1,902.86	1,206.11	6,654.51	评估法	否	否	否
21	九江智盛置业有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0077700	九瑞大道以北、沙湾北路以西地块现代综合大市场1、2栋不分单元301	国有	出让	490.73	1,037.26	22,191.08	评估法	否	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
22	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020647号	现代综合大市场28栋201	国有	出让	63.53	1,228.40	208,191.27	评估法	是	否	否
23	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020646号	现代综合大市场29栋201	国有	出让	63.53	1,249.86	211,828.42	评估法	是	否	否
24	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020636号	现代综合大市场第30(C8)栋不分单元201	国有	出让	93.52	1,249.86	143,899.26	评估法	是	否	否
25	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020637号	现代综合大市场40栋101	国有	出让	63.36	2,428.02	402,320.11	评估法	是	否	否
26	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020635号	现代综合大市场第41栋不分单元101	国有	出让	63.36	2,227.78	369,140.53	评估法	是	否	否
27	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020655号	现代综合大市场50栋101	国有	出让	63.36	1,815.48	300,822.74	评估法	是	否	否
28	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020645号	现代综合大市场52栋201	国有	出让	63.36	1,017.22	172,863.03	评估法	是	否	否
29	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020648号	现代综合大市场53栋201	国有	出让	63.36	1,024.51	174,101.84	评估法	是	否	否
30	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020653号	现代综合大市场55栋201	国有	出让	63.36	1,024.51	174,101.84	评估法	是	否	否
31	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020643号	现代综合大市场83栋101	国有	出让	63.36	1,536.81	254,648.30	评估法	是	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
32	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020650号	现代综合大市场85栋101	国有	出让	63.46	1,264.73	209,233.57	评估法	是	否	否
33	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020652号	现代综合大市场56栋201	国有	出让	63.46	1,043.76	172,676.87	评估法	是	否	否
34	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0044197号	现代综合大市场27栋202	国有	出让	63.46	1,164.47	192,648.19	评估法	是	否	否
35	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020638号	现代综合大市场7栋101	国有	出让	29.58	2,388.45	847,722.51	评估法	是	否	否
36	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020632号	现代综合大市场22栋201	国有	出让	63.46	1,286.04	212,760.44	评估法	是	否	否
37	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020178号	现代综合大市场23栋201	国有	出让	63.46	1,259.62	208,389.37	评估法	是	否	否
38	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0020396号	现代综合大市场25栋201	国有	出让	63.46	1,164.22	192,606.82	评估法	是	否	否
39	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015898号	现代综合大市场第33(D3)栋不分单元201	国有	出让	50.74	1,269.55	256,294.01	评估法	是	否	否
40	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015895号	现代综合大市场第38(D7)栋不分单元201	国有	出让	50.74	1,688.12	340,794.72	评估法	是	否	否
41	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015896号	现代综合大市场第36(D5)栋不分单元201	国有	出让	50.74	1,688.12	340,794.72	评估法	是	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
42	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015897号	现代综合大市场第35(D4)栋不分单元201	国有	出让	64.27	1,269.55	202,339.47	评估法	是	否	否
43	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015990号	现代综合大市场第17(B5)栋不分单元201	国有	出让	1,689.74	1,269.02	7,692.88	评估法	是	否	是
44	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015989号	现代综合大市场第18(B7)栋不分单元201	国有	出让	1,375.66	1,727.95	12,866.47	评估法	是	否	是
45	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015988号	现代综合大市场第19(B8)栋不分单元201	国有	出让	707.46	1,717.47	24,867.13	评估法	是	否	是
46	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015987号	现代综合大市场第20(B9)栋不分单元201	国有	出让	670.51	1,727.95	26,397.64	评估法	是	否	否
47	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0015986号	现代综合大市场第21(B10)栋不分单元201	国有	出让	707.46	1,717.47	24,867.13	评估法	是	否	是
48	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0023519号	现代综合大市场第12栋不分单元201	国有	出让	670.51	3,806.98	58,158.62	评估法	是	否	是
49	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0026543号	现代综合大市场第37(D6)栋不分单元201	国有	出让	670.51	1,656.09	25,299.76	评估法	是	否	是
50	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0026541号	现代综合大市场第32(D2)栋不分单元201	国有	出让	1,067.74	1,264.04	12,126.49	评估法	是	否	是
51	九江市濂溪区城投(集团)资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0082007号	现代综合大市场60栋不分单元201	国有	出让	50.12	1,072.50	219,191.76	评估法	是	否	是

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
52	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0023538号	浔阳东路2号	商务金融用地	出让	3,417.07	1,702.18	5,500.00	评估法	是	否	否
53	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2016)九江市不动产权第0090342号	龙开河路33号	机关团体用地	划拨	4,750.73	3,037.56	6,800.00	评估法	是	否	否
54	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0023777号	十里大道225号口岸大楼	商务金融用地	出让	2,252.17	1,099.21	5,393.47	评估法	是	否	否
55	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030459号	庐峰路48号原市人大办公楼101	机关团体用地	划拨	673.89	1,708.29	7,200.00	评估法	是	否	否
56	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030460号	庐峰路48号原市人大办公楼201	机关团体用地	划拨	594.90			评估法	是	否	否
57	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030461号	庐峰路48号原市人大办公楼301	机关团体用地	划拨	594.90			评估法	是	否	否
58	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030462号	庐峰路48号原市人大办公楼401	机关团体用地	划拨	538.03			评估法	是	否	否
59	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030463号	庐峰路48号原市人大办公楼501	机关团体用地	划拨	197.53			评估法	是	否	否
60	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030467号	庐峰路48号原市人大会议楼101	机关团体用地	划拨	853.39	1,870.95	7,200.00	评估法	是	否	否
61	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030468号	庐峰路48号原市人大会议楼201	机关团体用地	划拨	395.33			评估法	是	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
62	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030469号	庐峰路48号原市人大会议楼301	机关团体用地	划拨	591.28			评估法	是	否	否
63	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030470号	庐峰路48号原市人大会议楼401	机关团体用地	划拨	591.28			评估法	是	否	否
64	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030471号	庐峰路48号原市人大会议楼501	机关团体用地	划拨	415.46			评估法	是	否	否
65	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030476号	庐峰路48号101(原党派楼)	机关团体用地	划拨	481.79	1,157.14	7,000.00	评估法	是	否	否
66	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030477号	庐峰路48号201(原党派楼)	机关团体用地	划拨	473.06			评估法	是	否	否
67	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030478号	庐峰路48号301(原党派楼)	机关团体用地	划拨	473.06			评估法	是	否	否
68	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0030479号	庐峰路48号401(原党派楼)	机关团体用地	划拨	473.06			评估法	是	否	否
69	九江市工业发展集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0020700号	庐山南路27号A、B、C栋	出让	外购	1,580.35	3,054.80	19,329.91	成本法	是	否	否
70	九江市工业发展集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0303985号	庐山南路27号A、B、C栋	出让	外购	618.72	2,523.75	40,789.79	成本法	是	否	否
71	九江市工业发展集团有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0355831号	十里大道1258号一幢102室	出让	外购	1,194.21	2,227.11	18,649.22	成本法	是	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
72	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第118566号	滨江一支路1号	划拨	自用转入	2,590.88	1,862.32	7,188.00	评估法	是	否	否
73	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第117217号	滨江一支路4号	划拨	自用转入	1,959.49	1,598.55	8,158.00	评估法	是	否	否
74	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第1000032633号	庾亮北路75号不分单元	划拨	自用转入	1,777.95	1,857.79	10,449.05	成本法	是	否	否
75	九江市商业资产经营有限责任公司	无证	十里大道128号	划拨	自用转入	1,853.80	1,694.93	9,143.00	评估法	是	否	否
76	九江市商业资产经营有限责任公司	无证	大中路278号	划拨	自用转入	6,230.00	6,499.76	10,433.00	评估法	是	否	否
77	九江市商业资产经营有限责任公司	无证	浔阳路202号	划拨	自用转入	1,826.23	1,788.61	9,794.00	评估法	是	否	否
78	九江市商业资产经营有限责任公司	赣(2018)九江市不动产权第0039295号	浔阳路250号(原64号)	划拨/存量房	自用转入	4,578.15	2,793.55	6,101.92	成本法	是	否	否
79	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第1000027198号	大中路426号(原314号)1栋1	划拨	自用转入	1,670.83	1,145.50	6,855.89	成本法	是	否	否
80	九江市商业资产经营有限责任公司	赣(2017)九江市不动产权第0088288号	庐山路1号69栋	划拨/存量房	自用转入	3,084.79	2,208.19	7,158.33	成本法	是	否	否
81	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第1000027203号	浔阳路90号9-16轴,9-16轴-1,9-16轴-2	划拨	自用转入	1,583.23	1,697.24	10,720.12	成本法	否	否	否
82	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第1000027212号	大中路100号(庐山路38号)	划拨	自用转入	15,328.89	10,509.31	6,855.89	成本法	是	否	否
83	九江市商业资产经营有限责任公司	九房权证浔字第1000027211号	滨江路419号1栋不分单元	划拨	自用转入	4,105.34	1,739.92	4,238.18	成本法	是	否	否
84	九江市商业资产经营有限责任公司	无证	庐山路27号	划拨	自用转入	5,566.94	6,364.13	11,432.00	评估法	是	否	否
85	九江市商业资产经营有限责任公司	无证	交通路1号	划拨	自用转入	7,274.07	4,956.55	6,814.00	评估法	是	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
86	九江市商业资产经营有限责任公司	无证	浔阳路 356 号	划拨	自用转入	27,801.66	39,358.81	14,157.00	评估法	是	否	否
87	九江市商业资产经营有限责任公司	九房浔字第 150854 号	大中路 151 号	划拨	自用转入	858.32	1,068.35	12,447.00	评估法	否	否	否
88	九江市商业资产经营有限责任公司	九房庐字第 013229 号	十里大道 1155 号	划拨	自用转入	2,237.05	1,224.34	5,473.00	评估法	是	否	否
89	九江市国有资产经营有限公司	九房权证浔字第 028216 号、九房权证浔字第 028217 号、九房权证浔字第 028218 号、九房权证浔字第 028219 号、九房权证浔字第 028220 号、九房权证浔字第 028221 号、九房权证浔字第 028228 号	庐山区五里乡五里组深圳市亚琪瑞电子子公司	政府划拨	自用转入	1,449.80	1,708.73	11,786.00	评估法	是	否	否
90	九江市国有资产经营有限公司	庐房证字第 00246 号	庐山区虞家河乡	政府划拨	自用转入	1,521.64	1,306.33	8,585.00	评估法	部分出租	否	否
91	九江市国有资产经营有限公司	赣(2020)九江市不动产权第 0011090 号	长虹北路 11 号	政府划拨	自用转入	4,866.30	3,001.05	6,167.00	评估法	是	否	否
92	九江市国有资产经营有限公司	九房权证浔字第 1000122184 号	长虹北路 11 号	政府划拨	自用转入	1,545.87	1,315.54	8,510.00	评估法	是	否	否
93	九江市国有资产经营有限公司	赣(2019)九江市不动产权第 0060121 号	长虹北路 11 号购物广场	租赁经营	自用转入	16,818.34	11,906.62	7,079.54	评估法	部分出租	否	否

序号	房屋产权人	房产证号	座落(位置)	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式	是否出租	是否公益资产	抵押(是否)
94	九江市国有资产经营有限公司	九房权证浔字第028488号	九江市浔阳路129号	租赁经营	自用转入	6,119.64	5,587.84	9,131.00	评估法	是	否	否
95	九江市国有资产经营有限公司	九房权证开字第1000141527号	开发区九瑞大道22号1栋	租赁经营	自用转入	2,293.00	2,564.18	11,182.64	评估法	是	否	否
96	九江市国有资产经营有限公司	无证	前进西路197号	租赁经营	自用转入	5,161.60	3,147.34	6,097.61	评估法	是	否	否
97	九江市国有资产经营有限公司	无证	人民路92号	租赁经营	自用转入	4,080.70	3,479.61	8,527.00	评估法	是	否	否
98	九江市国有资产经营有限公司	无证	十里大道1817号(轻机厂生活区)	租赁经营	自用转入	3,486.20	2,184.92	6,267.34	评估法	是	否	否
99	九江市国有资产经营有限公司	无证	莲花路105号(天然香料厂厂区)	租赁经营	自用转入	3,097.29	2,389.63	7,715.22	评估法	是	否	否
100	九江市国有资产经营有限公司	无证	庐峰路50号	租赁经营	自用转入	4,154.82	3,035.42	7,305.78	评估法	是	否	否
101	其他房屋						317,434.71					
	合计						581,675.18					

发行人截至2021年末投资性房地产中土地的明细如下表:

单位:平方米、元、元/平方米

序号	土地使用权人	土地证号	面积(平方米)	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值(元)	单价(元/平方米)	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
1	九江市国有资产经营有限公司	九城国用(2015)第109号	26,666.80	其他商服、城镇住宅用地	出让	出让	滨江东路25号(原赣北化工厂)	成本法	38,352,863.88	1,438.23	否	否	是	35,511,911.00

序号	土地使用权人	土地证号	面积(平方米)	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值(元)	单价(元/平方米)	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
2	九江市国有资产经营有限公司	九国用(2001)字第0604102号	394,686.40	休闲旅游、会议服务中心	划拨	划拨	庐山站向北老南浔线3公里处	评估法	1,302,465,120.00	3,300.00	否	否	否	
3	九江市国有资产经营有限公司	九国用(2001)字第0604103号	148,674.10	休闲旅游、会议服务中心	划拨	划拨	庐山站向北老南浔线3公里处	评估法	490,624,530.00	3,300.00	否	否	否	
4	九江市国有资产经营有限公司	九城国用(2015)第101、102号	51,785.28	其他商服、城镇住宅用地	出让	出让	十里大道1365号	成本法	59,750,762.36	1,153.82	否	否	是	55,324,780.00
5	九江市国有资产经营有限公司	九城国用(2015)074号	51,660.28	其他商服、城镇住宅用地	出让	出让	十里大道1889号	成本法	63,576,658.08	1,230.67	否	否	是	58,867,276.00
6	九江市柴桑区工业发展有限公司	办证中	72,773.00	其他商服	出让	出让	九江县赤湖工业区	成本法	5,728,330.10	78.72	否	否	是	5,728,330.10
7	九江市柴桑区工业发展有限公司	办证中	59,114.10	其他商服	出让	出让	九江县赤湖工业区	成本法	4,796,490.58	81.14	否	否	是	4,796,490.58
8	九江市柴桑区工业发展有限公司	办证中	18,878.90	其他商服	出让	出让	九江县赤湖工业区	成本法	1,531,825.17	81.14	否	否	是	1,531,825.17
	合计		824,238.86						1,966,826,580.17					

2) 固定资产

2019-2021年末，发行人固定资产分别为319,929.19万元、525,766.55万元和511,025.73万元，在总资产中的占比分别为2.44%、2.93%和2.42%。截至2020年末，发行人固定资产为525,766.55万元，较2019年末增加205,837.36万元，增幅为64.34%，主要系重大资产重组增加了子公司的固定资产；截至2021年末，发行人固定资产为511,025.73万元，较2020年末减少14,740.82万元，降幅为2.80%。

截至2021年12月31日，发行人固定资产为511,025.73万元，占总资产的比例为2.42%。具体明细如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	615,827.16	152,047.88	463,779.28
机器设备	11,858.50	2,080.69	9,777.81
运输设备	42,333.16	20,478.31	21,854.85
电子及办公设备	14,338.04	7,131.05	7,206.99
管网资产	10,330.96	1,924.16	8,406.80
合计	694,687.82	183,662.09	511,025.73

发行人截至2021年末固定资产中主要构筑物及其他附属设施⁵明细如下表：

单位：万元

序号	项目	账面价值
1	房屋及建筑物	3,015.61
2	庐山索道道路	24,508.27
3	庐山索道上下站台	3,648.94
4	庐山索道下站国道停车场	10,860.26
5	庐山上下索道	4,021.85
6	庐山索道	5,911.47
7	轻机厂停车场	3,428.27
8	外轮1#仓库	2,775.06
9	思科达汽车销售构筑物	1,298.60

⁵ 房屋建筑物中构筑物账面价值729,669,060.00元，抽取账面价值在1000万元以上的构筑物进行单项列示，其账面价值为641,682,778.48元，占总额的87.94%。

序号	项目	账面价值
10	航运服务洗舱站（码头部分）	9,014.16
11	其他项目	10,689.11
	合计	79,171.60

发行人截至2021年末固定资产中主要房屋⁶明细如下表：

⁶ 房屋建筑物中房屋账面价值 3,908,123,770.41 元，抽取账面价值在 1000 万元以上的房屋建筑物进行单项列示，其账面价值为 3,599,756,100.09 元，占总额的 92.10%。

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否 公益 资产	是否 抵押
1	九江鼎新实业有限公司	赣（2020）第0011090号	长虹北路11号	经营性质	原化工厂遗留	4,866.30	3,923.86	9,680.00	评估法	否	是
2	九江鼎新实业有限公司	赣（2020）第0011089号	长虹北路11号	经营性质	原化工厂遗留	1,369.42	1,104.21	9,680.01	评估法	否	是
3	九江鼎新实业有限公司	赣0060121	九江化工厂新区生活宿舍（长虹北路11号）308宿舍 北侧九化农贸市场		自建	16,818.34	6,065.15	3,786.11	成本法	否	否
4	九江富和建设投资集团有限公司	粤（2017）深圳市不动产权第0188012号	深圳公园一号广场第1栋B座2单元2401	商品房	出让	194.09	1,319.64	82,727.12	成本法	否	否
5	九江富和建设投资集团有限公司	粤（2017）深圳市不动产权第0188023号	深圳公园一号广场第1栋B座2单元2301	商品房	出让	194.09	1,315.36	82,458.66	成本法	否	否
6	九江富和建设投资集团有限公司	粤（2017）深圳市不动产权第0188023号、沪（2018）青字不动产权第016395号	上海办事处购房两套（诸光路270号1001-1002室）	商品房	出让	345.74	1,503.76	49,444.87	成本法	否	否
7	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第1000144014号	九江经济技术开发区出口加工区	厂房	出让	203,289.00	486.52	755.93	成本法	否	否
8	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第1000144012号		厂房	出让		986.63		成本法	否	否
9	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第1000144013号		仓库	出让		94.52		成本法	否	否
10	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第008839号 九房权证开字第008840号		厂房	出让		549.47		成本法	否	否
11	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第009537号 九房权证开字第009536号		设备	出让		15.34		成本法	否	否
12	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第009479号 九房权证开字第009394号		土地	出让		115.93		成本法	否	否
13	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第1000144010号		厂房	出让		1,026.41		成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否 公益 资产	是否 抵押
14	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第 008841 号		厂房	出让		700.01		成本法	否	否
15	九江富和建设投资集团有限公司			土地	出让		20.37		成本法	否	否
16	九江富和建设投资集团有限公司			土地	出让		255.56		成本法	否	否
17	九江富和建设投资集团有限公司			商品房	出让		401.23		成本法	否	否
18	九江富和建设投资集团有限公司			厂房	出让		478.88		成本法	否	否
19	九江富和建设投资集团有限公司			厂房	出让		10.29		成本法	否	否
20	九江富和建设投资集团有限公司			厂房	出让		100.77		成本法	否	否
21	九江富和建设投资集团有限公司			厂房	出让		734.58		成本法	否	否
22	九江富和建设投资集团有限公司			厂房	出让		445.10		成本法	否	否
23	九江富和建设投资集团有限公司			2019 不动产权第 0013615 九房权证开字第 1000144011 号	九江经济技术开发区汽车工 业园		厂房		出让	155,507.57	648.50
24	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第 1000075722 号	厂房	出让		846.38	成本法	否	否		
25	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第 1000075721 号	厂房	出让		13,377.04	成本法	否	否		
26	九江富和建设投资集团有限公司	九房权证开字第 1000076257 号 九房权证开字第 1000076256 号 九房权证开字第 1000075719 号	厂房	出让		261.83	成本法	否	否		

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
		号 九房权证开字第 1000076260 号 九房权证开字第 1000076261 号 九房权证开字第 1000076259 号									
27	九江富和建设投资集团有限公司	九城国用 2009 年 229 号	九江开发区欧洲风情街	门面	出让	20,777.00	12,897.46	11,741.48	成本法	否	否
28	九江富和建设投资集团有限公司	无证	九江开发区欧洲风情街		出让		11,497.81		成本法	否	否
29	九江富和建设投资集团有限公司	无证	九江开发区管委会	土地	出让	19,722.41	1,599.78	10,130.19	成本法	否	否
30	九江富和建设投资集团有限公司	无证		办公楼			出让		9,094.60	成本法	否
31	九江富和建设投资集团有限公司	无证	官湖污水处理厂	污水处理厂	出让	1,696.70	5,201.98	36,427.70	成本法	是	否
32	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣（2017）九江市不动产权第 0089432	江西省九江市姑漣溪区东港区姑塘基地	工业	出让	3,808.79	1,988.18	1,250.00	评估法	否	否
33	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣（2017）九江市不动产权第 0089435	江西省九江市姑漣溪区东港区姑塘基地	工业	出让	3,394.14		899.99	评估法	否	否
34	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣（2017）九江市不动产权第 0089445	江西省九江市姑漣溪区东港区姑塘基地	工业	出让	3,394.14		899.99	评估法	否	否
35	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣（2017）九江市不动产权第 0089430	江西省九江市姑漣溪区东港区姑塘基地	工业	出让	2,502.75		1,200.00	评估法	否	否
36	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣（2017）九江市不动产权第 0089456	江西省九江市姑漣溪区东港区姑塘基地	工业	出让	2,502.75		1,200.00	评估法	否	否
37	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣（2017）九江市不动产权第 0089446	江西省九江市姑漣溪区东港区姑塘基地	工业	出让	3,326.55		1,200.01	评估法	否	否
38	九江市沪联贸易有限公司	赣（2019）九江市不动产权	九瑞大道以北、沙湾北路以	商业	转让	4,457.74	1,464.42	3,708.00	成本法	否	是

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否国有资产	是否抵押
	司	第 0033864 号	西地块现代综合大市场 42 栋								
39	九江市沪联贸易有限公司	赣（2019）九江市不动产权第 0033886 号	九瑞大道以北、沙湾北路以西地块现代综合大市场 43 栋	商业	转让				成本法	否	是
40	九江市沪联贸易有限公司	赣（2019）九江市不动产权第 0033872 号	九瑞大道以北、沙湾北路以西地块现代综合大市场 44 栋	商业	转让				成本法	否	是
41	九江市濂溪区域投(集团)有限公司	赣(2018)九江市不动产权第 0084569 号	政府综合楼大楼	办公	自建	2,010.98	18,001.24	17,750.55	成本法	否	是
42	九江市濂溪区域投(集团)有限公司	赣(2019)九江市不动产权第 0019630 号	政府综合楼大楼	办公	自建	14,135.00			成本法	否	是
43	九江市天祥商业发展有限公司	赣 2020 湖口县不动产权第 0002296 号	湖口 PC 厂房	工业	自建	46,159.28	7,123.79	1,701.52	成本法	否	否
44	九江市置地投资有限公司	无产权证	公租房	住宅	划拨	491,001.77	69,961.68	2,298.19	评估法	否	否
45	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106190 号	怡康苑	成套住宅	出让	3,982.06	24,675.25	4,808.50	成本法	否	否
46	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106189 号	怡康苑	成套住宅	出让	3,696.00			成本法	否	否
47	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106188 号	怡康苑	成套住宅	出让	3,696.00			成本法	否	否
48	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106187 号	怡康苑	成套住宅	出让	4,899.20			成本法	否	否
49	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106251 号	怡康苑	成套住宅	出让	2,765.88			成本法	否	否
50	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106250 号	怡康苑	成套住宅	出让	2,765.88			成本法	否	否
51	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106249 号	怡康苑	成套住宅	出让	1,734.48			成本法	否	否
52	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106186 号	怡康苑	成套住宅	出让	1,734.48			成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
53	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106185号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
54	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106184号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
55	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106183号	怡康苑	成套住宅	出让	2,032.08			成本法	否	否
56	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106182号	怡康苑	成套住宅	出让	2,032.08			成本法	否	否
57	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106181号	怡康苑	成套住宅	出让	2,032.08			成本法	否	否
58	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106180号	怡康苑	成套住宅	出让	1,776.30			成本法	否	否
59	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106179号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
60	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106248号	怡康苑	成套住宅	出让	1,776.30			成本法	否	否
61	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106263号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
62	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106262号	怡康苑	成套住宅	出让	1,719.54			成本法	否	否
63	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106261号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
64	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106260号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
65	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106259号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
66	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106258号	怡康苑	成套住宅	出让	1,719.54			成本法	否	否
67	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106257号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
68	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106314号	怡康苑	成套住宅	出让	1,719.54			成本法	否	否
69	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106247号	怡康苑	成套住宅	出让	1,776.30			成本法	否	否
70	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106246号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
71	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106256号	怡康苑	成套住宅	出让	1,719.54			成本法	否	否
72	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106255号	怡康苑	成套住宅	出让	1,719.54			成本法	否	否
73	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106254号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
74	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106253号	怡康苑	成套住宅	出让	2,041.86			成本法	否	否
75	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106252号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
76	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106245号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
77	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106244号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
78	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106243号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
79	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106242号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
80	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106241号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
81	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106240号	怡康苑	成套住宅	出让	1,175.04			成本法	否	否
82	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000073277号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,933.18	42,121.76	4,417.25	成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
83	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106221号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
84	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106218号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
85	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106217号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
86	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106216号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,773.73			成本法	否	否
87	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106219号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,808.64			成本法	否	否
88	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106222号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
89	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106215号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
90	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106214号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,918.74			成本法	否	否
91	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106220号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
92	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106229号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,808.64			成本法	否	否
93	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106230号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,294.28			成本法	否	否
94	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106309号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
95	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106228号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,808.64			成本法	否	否
96	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106299号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,278.32			成本法	否	否
97	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106308号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,706.14			成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否 公益 资产	是否 抵押
98	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106310号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
99	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106192号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
100	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106297号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
101	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106296号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,808.64			成本法	否	否
102	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106191号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,716.80			成本法	否	否
103	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106195号	怡祥苑	成套住宅	出让	3,662.19			成本法	否	否
104	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106239号	怡祥苑	成套住宅	出让	3,662.19			成本法	否	否
105	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106238号	怡祥苑	成套住宅	出让	3,662.19			成本法	否	否
106	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106237号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
107	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106227号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,808.64			成本法	否	否
108	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106298号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
109	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106213号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,779.90			成本法	否	否
110	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106223号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,773.36			成本法	否	否
111	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106224号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
112	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第10001062126号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
113	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106226号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
114	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106211号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,708.82			成本法	否	否
115	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106210号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,024.76			成本法	否	否
116	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106149号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,024.80			成本法	否	否
117	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106191号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,183.83			成本法	否	否
118	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106225号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,036.58			成本法	否	否
119	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106232号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,029.99			成本法	否	否
120	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106233号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,036.58			成本法	否	否
121	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106231号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,039.66			成本法	否	否
122	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106235号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,039.66			成本法	否	否
123	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106234号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,335.32			成本法	否	否
124	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106236号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,319.52			成本法	否	否
125	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106303号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,331.48			成本法	否	否
126	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106302号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,331.48			成本法	否	否
127	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106301号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,779.90			成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否 公益 资产	是否 抵 押
128	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106306号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,779.90			成本法	否	否
129	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106305号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,773.36			成本法	否	否
130	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106307号	怡祥苑	成套住宅	出让	1,779.90			成本法	否	否
131	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106304号	怡祥苑	成套住宅	出让	2,029.99			成本法	否	否
132	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106300号	怡嘉苑	成套住宅	出让	1,250.52			成本法	否	否
133	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000073039号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,492.64			成本法	否	否
134	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106201号	怡嘉苑	成套住宅	出让	1,250.52			成本法	否	否
135	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106204号	怡嘉苑	成套住宅	出让	1,250.52			成本法	否	否
136	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106203号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,492.64			成本法	否	否
137	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106200号	怡嘉苑	成套住宅	出让	3,735.00	10,833.54	4,202.05	成本法	否	否
138	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106209号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,524.64			成本法	否	否
139	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106208号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,492.64			成本法	否	否
140	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106199号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,492.64			成本法	否	否
141	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106198号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,524.64			成本法	否	否
142	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第1000106207号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,524.64			成本法	否	否

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
143	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 10001062067 号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,492.64			成本法	否	否
144	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106197 号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,492.64			成本法	否	否
145	九江市置地投资有限公司	九房权证浔字第 1000106196 号	怡嘉苑	成套住宅	出让	2,524.64			成本法	否	否
146	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090286 号	九龙新城 A20 幢-1104	商品房	购买	156.72			成本法	否	否
147	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090287 号	九龙新城 A20 幢-1104	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
148	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090288 号	九龙新城 A20 幢-1004	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
149	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090289 号	九龙新城 A20 幢-1001	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
150	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090290 号	九龙新城 A20 幢-904	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
151	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090291 号	九龙新城 A20 幢-901	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
152	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090292 号	九龙新城 A20 幢-804	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
153	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090293 号	九龙新城 A20 幢-801	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
154	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090294 号	九龙新城 A20 幢-704	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
155	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0090295 号	九龙新城 A20 幢-701	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
156	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0087721 号	九龙新城 A20 幢-604	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
157	九江市行政事业国有资产经营有限公司	赣（2018）九江市不动产权第 0087722 号	九龙新城 A20 幢-601	商品房	购买	156.72			评估法	否	否
							1,182.41	6,287.30			

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
158	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2019）九江市不动产权第 0073199 号	群团楼	房屋及建筑物	出让	2,012.72	2,868.13	8,328.70	评估法	否	是
159	九江市文化旅游发展集团有限公司	无	翰林幼儿园	房屋及建筑物	划拨	1,244.42	1,846.80	9,943.94	评估法	否	否
160	九江市文化旅游发展集团有限公司	无	美孚洋行景区	房屋及建筑物	划拨	13,262.00	24,653.85	3,805.53	评估法	否	否
161	九江市文化旅游发展集团有限公司	无	琵琶亭	房屋及建筑物	划拨	2,402.93	26,152.82	5,695.53	评估法	否	否
162	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330843 号	浔阳楼	房屋及建筑物	划拨	1,550.83	1,166.42	3,551.43	评估法	否	否
163	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330849 号			划拨				评估法	否	否
164	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330854 号			划拨				评估法	否	否
165	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330858 号			划拨				评估法	否	否
166	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330859 号			划拨				评估法	否	否
167	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330833 号			划拨				评估法	否	否
168	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330835 号			划拨				评估法	否	否
169	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330838 号			划拨				评估法	否	否
170	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330766 号	镇江楼	房屋及建筑物	划拨	1,173.39	3,255.01	3,867.55	评估法	否	否
171	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2021）九江市不动产权第 0330766 号			划拨				评估法	否	否
172	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣（2019）九江市不动产权第 0037651 号	白水明珠	房屋及建筑物	出让	13,611.65	19,396.60	9,604.07	评估法	否	是

序号	房屋权利人	产权证编号	座落（位置）	性质	取得方式	面积	账面价值	单价	入账方式（成本法/评估法）	是否公益资产	是否抵押
173	九江市文化旅游发展集团有限公司	无	水利资产	房屋及建筑物	划拨		1,045.04	983.56	评估法	否	否
174	九江市国有融资担保有限责任公司	九房权证浔字第 141289 号	长虹大道 198	非住宅	划入	3,912.50	1,212.44	8,574.30	评估法	否	否
175	九江鄱湖新城投资建设有限公司	办理中	东至科技五路，南至芳兰湖北路，西至绿地，北至联系大道	房产	自建	29,889.62	18,685.13	6,375.05	成本法	否	否
176	九江市柴桑区投资集团有限公司	赣（2019）九江市柴桑区不动产权第 0008165 号	九江市柴桑区沙城工业园东区三期	工业用地	购买	24,894.20	2,246.48	523.83	成本法	否	否
177	九江市柴桑区投资集团有限公司	赣（2021）九江市柴桑区不动产权第 0022142 号	九江市柴桑区沙城工业园东区	工业用地/工业	购买	2,996.78			成本法	否	否
178	九江市柴桑区投资集团有限公司	赣（2019）九江市柴桑区不动产权第 0008166 号	九江市柴桑区沙城工业园东区三期晶通光电玻璃科技有限公司车间等 2 户	工业用地/工业	购买	13,571.68			成本法	否	否
179	九江市柴桑区投资集团有限公司	赣（2019）九江市柴桑区不动产权第 0008167 号	九江市柴桑区沙城工业园东区三期晶通光电玻璃科技有限公司车间三等 2 户	工业用地/工业	购买	8,092.35			成本法	否	否
180	九江市鼎通停车场建设管理有限公司	九房权证开字第 1000141527	九瑞大道 22 号	商住	划拨	3,497.32	3,015.61	12,159.42	评估法	否	是
181	其他资产						30,836.77				
	合计						390,812.38				

3) 在建工程

2019-2021年末，发行人在建工程分别为0万元、60,030.91万元和120,573.74万元，在总资产中的占比分别为0%、0.34%和0.57%。截至2020年末，发行人在建工程为60,030.91万元，较2019年末增加60,030.91万元，主要原因为重大资产重组后，子公司的在建工程并入。截至2021年末，发行人在建工程为120,573.74万元，较2020年末增加60,542.82万元，增幅为100.85%，主要原因系2021年鄱湖新城在建项目的增加。

发行人近两年在建工程均为自建项目，具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
科创中心	59,316.81	53,332.27
鄱阳湖生态科技城绿色智慧产业园	55,386.77	6,698.64
浔中首末站	3,005.58	-
智慧公交	662.65	-
怡庐苑公交首末站	633.38	-
公交场地二期	486.25	-
其他项目	1,082.32	-
合计	120,573.74	60,030.91

4) 无形资产

2019-2021年末，发行人无形资产分别为12,351.10万元、103,917.12万元和1,689,503.51万元，在总资产中的占比分别为0.09%、0.58%和7.99%。截至2020年末，发行人无形资产为103,917.12万元，较2019年末增加91,566.02万元，增幅为741.36%，主要原因为重大资产重组并入子公司；截至2021年末，发行人无形资产为1,689,503.51万元，较2020年末增加1,585,586.40万元，增幅为1525.82%，主要为划拨所得的特许经营权的增加所致，该笔特许经营权为鄱阳湖九江水域砂石资源开采收益权，自2021年9月1日起，期限为30年，截至2021年末账面价值为1,625,463.22万元。

发行人截至2021年末无形资产中主要土地使用权明细如下表：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	土地使用权人	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值	单价	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
1	九江产投控股发展有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0045571号	33,360.74	工业用地	出让	出让	新港镇细山村,东至细山村旱地,南至滨江东路,西至细山村旱地,北至细山村旱地	成本法	626.01	218.40	否	否	是	700.58
2	九江产投控股发展有限公司	赣(2021)九江市不动产权第0330042号	6,221.20	公用设施营业网点用地(加油、加气、充电综合站用地)	出让	出让	东至待开发地块,南至待开发地块,西至物流仓储用地,北至滨江东路	成本法	4,651.37	7,476.65	否	否	是	4,472.47
3	阳新宇博能源有限公司王曙加油站	鄂(2020)阳新县不动产权第0013452号	1,106.30	商业用地	出让	出让	阳新县富池镇王曙村	成本法	106.09	959.00	否	否	是	721.57
4	江西模卡新材料有限公司	赣(2018)九江市不动产权第0038928号	38,256.50	工业用地	出让	出让	东至规划路、南至东二路、西至博源包装项目围墙、北至永固包装项目围墙	成本法	787.70	222.18	否	否	是	817.30
5	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089432	763.22	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内实验楼	成本法	988.65	286.00	否	否	是	20.99
6	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089435	3,359.76	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内1#厂房	成本法			否	否	是	92.39
7	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089445	3,359.86	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内2#厂房	成本法			否	否	是	92.40
8	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089430	544.57	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内车间二	成本法			否	否	是	14.98

序号	土地使用权人	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值	单价	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
9	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089456	544.77	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内车间三	成本法			否	否	是	14.98
10	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089446	654.83	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内车间四	成本法			否	否	是	18.01
11	九江市金鼎五金机械制造有限公司	赣(2017)九江市不动产权第0089463号	26,239.00	工业用地	出让	出让	庐山区姑塘化纤工业基地内	成本法			否	否	是	721.57
12	九江国有保安集团有限公司永修县分公司	赣(2019)永修县不动产权第0011382号	5,333.48	商务金融用地	出让	出让	永修县新城湖东区开元大道东侧	成本法	515.99	1,029.64	否	否	是	515.99
13	九江国有保安集团有限公司德安县分公司	赣(2021)德安县不动产权第0044991号	8,744.00	商务金融用地/金融保险	出让	出让	共安大道以东、规划道路以南	成本法	644.59	802.78	否	否	是	644.59
14	九江国有保安集团有限公司彭泽县分公司	赣(2020)彭泽县不动产权第0003186号	6,051.20	商务金融用地	出让	出让	培罗成大道	成本法	523.45	865.03	否	否	是	523.45
15	九江国有保安集团有限公司修水县分公司	赣(2021)修水县不动产权第0024715号	4,762.00	其他商服用地	出让	出让	义宁镇良塘新区芦良大道南侧(盐业公司东侧)	成本法	533.68	1,120.71	否	否	是	501.60
16	九江国有保安集团有限公司武宁县分公司	赣(2019)武宁县不动产权第0002281号	15,733.30	商服用地/商业服务/工业	出让	出让	武宁县工业园区	成本法	356.55	665.28	否	否	是	364.93
17	九江平顺汽车服务有限公司								595.15		否	否	是	595.15
18	江西衡达化工有限公司	赣(2020)九江市柴桑区不动产权第0080476号、第	23,524.48	工业用地	划拨	划拨	九江市柴桑区沙城工业园西区	评估法	238.44		否	是	否	

序号	土地使用权人	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值	单价	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
		0080477 号												
19	九江市天祥商业发展有限公司	赣(2020)湖口县不动产权第 0002296 号	68,056.43	工业用地	出让	出让	湖口县金沙湾工业园(海山科技园区,海青路东侧,妇幼保健院北侧)		636.90	103.60	否	否	是	578.83
20	九江市自来水有限公司	九城国用(2013)第 087 号	31,945.62	综合用地	划拨	划拨	开发区八里湖一去路 6 号	成本法	5,985.17	410.18	否	否	否	
21	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 077 号	16.58	城镇住宅用地	划拨	划拨	十里大道 1278 号 3-4-201	成本法			否	否	否	
22	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 078 号	8.44	商服用地	划拨	划拨	十里大道 1278 号 3-17	成本法			否	否	否	
23	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 079 号	14.46	国有建设用地	划拨	划拨	十里大道 1278 号 3-4-202	成本法			否	否	否	
24	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 085 号	4,628.40	机关团体用地	划拨	划拨	长虹大道 96 号	成本法			否	否	否	
25	九江市自来水有限公司	无权证	4,872.60	水厂用地	划拨	划拨	滨江大道河东水厂	成本法			否	否	否	
26	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 072 号	4,194.49	公共基础设施用地	划拨	划拨	九江市庐山区莲花路 60 号	成本法			否	否	否	
27	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 073 号	19,825.13	工业、办公用地	划拨	划拨	五里村上五里桥 12 号	成本法			否	否	否	
28	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 074 号	102,675.84	工业、办公用地	划拨	划拨	九江市九湖路 50 号	成本法			否	否	否	
29	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 075 号	23,278.67	工业用地	划拨	划拨	十里九莲北路 410 号	成本法			否	否	否	
30	九江市自来水有限公司	九城国用(2009)第 076 号	6,613.80	公共基础设施用地	划拨	划拨	九威大道北侧(距高速公路立交桥 150 米处)	成本法	否	否	否			
31	九江市科学技术咨询服务中心	九集建(98)字第 06040012	80,666.70	果业基地	划拨	划拨	马迴岭红桥村县农科所	成本法	3.42	0.45	否	否	否	

序号	土地使用权人	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值	单价	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
32	九江市商业资产经营有限责任公司	赣(2017)九江市不动产权第0098799	294.54	商业用地	划拨	划拨	储运办公楼土地	评估法	1.45	57.00	否	否	否	
33	九江市商业资产经营有限责任公司	九城国用(2008)第065号	2,481.85	商业用地	划拨	划拨	储运皇家水会土地	评估法	6.83	31.83	否	否	否	
34	九江市商业资产经营有限责任公司	九城国用(2008)第203号	2,264.21	商业用地	划拨	划拨	新潮商厦土地	评估法	24.84	126.89	否	否	否	
35	九江市商业资产经营有限责任公司	九城国用(2003)字第093号	335.16	商业用地	划拨	划拨	副食城东公司土地	评估法	28.66	989.06	否	否	否	
36	九江市商业资产经营有限责任公司	赣(2018)九江市不动产权第0039295号	1,282.50	商业用地	划拨	划拨	饮食东风大酒店土地	评估法	47.32	426.79	否	否	否	
37	九江市商业资产经营有限责任公司	赣(2018)九江市不动产权第0040628号、第0040599号	255.37	工业用地/商业服务	划拨	划拨	食品民族大楼土地	评估法	62.53	2,831.97	否	否	否	
38	九江市商业资产经营有限责任公司	赣(2018)九江市不动产权第0041298号、第0041302号、第0041300号	346.50	商业用地	划拨	划拨	食品十里公司土地	评估法	6.00	200.18	否	否	否	
39	九江市商业资产经营有限责任公司	九城国用(96)字第026号	778.66	商业用地	划拨	划拨	食品金鸡坡办公楼土地	评估法	6.77	100.53	否	否	否	
40	九江市商业资产经营有限责任公司	九城分户国用(2010)第L12431号	168.14	门店用地	划拨	划拨	外轮秀玉茶楼土地	评估法	78.81	5,421.06	否	否	否	
41	九江市商业资产	九房权证浔字第	409.79	商业用地	划	划	燃料十里煤制品厂土地	评估	16.97	469.86	否	否	否	

序号	土地使用权人	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值	单价	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
	经营有限责任公司	1000036222 号			划拨	划拨		法						
42	九江市庐山交通索道经营管理有限责任公司	庐国用(2015)第007号	13,489.03	商业用地	划拨	出让	牯岭镇胜利村	成本法	4,834.49	4,361.51	否	否	是	10,875.25
43	九江市庐山交通索道经营管理有限责任公司	庐国用(2015)第008号	33,907.84	商业用地	划拨	出让	庐山云雾茶场东林头	成本法	5,053.77	1,770.82	否	否	是	
44	九江市鸿泽汽车循环利用有限公司	赣(2020)九江市不动产权第0086139号	49,992.49	工业用地	划拨	出让	九江经开区城西港区港口河以北、港兴路以南、永兴路以东	成本法	498.74	102.15	否	是	是	487.43
45	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣(2019)九江市不动产权第0037651号	7,647.54	公共设施用地/文化、娱乐	出让	出让	白水湖公园内(会议中心)一单元	评估法	2,299.82	3,033.48	否	是	是	2,319.87
46	九江市文化旅游发展集团有限公司	赣(2019)九江市不动产权第0073199号	1,612.19	商务金融用地/办公	出让	出让	湓浦路14号办公楼	成本法	400.95	2,487.00	否	是	是	793.95
47	九江交通商贸有限公司	赣(2019)瑞昌市不动产权第0006536号	6,653.30	交通运输用地/公共运输	出让	出让	瑞昌市码头镇江州东路	成本法	54.80	84.05	否	否	是	55.92
48	九江交通商贸有限公司	赣(2019)瑞昌市不动产权第0043868号	6,708.73	城镇住宅用地	出让	出让	九江城西港区通港东路以东、通港河以西	成本法	468.42	825.92	否	否	是	554.09
49	九江交通商贸有限公司	赣(2019)九江市不动产权第0051202号	2,848.50	综合/办公	划拨	划拨	浔阳东路65号37栋	成本法	1,971.17	7,061.24	否	否	否	
50	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣【2018】九江市不动产权第0041885号	97,715.20	工业用地	出让	出让	鄱阳湖生态科技城绿色智慧产业园	成本法	1,996.40	219.69	否	否	是	2,146.67
51	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣【2018】九江市不动产权第0041886号	64,115.30	其他商服用地、科教用地	出让	出让	科创中心项目	成本法	6,954.04	1,188.62	否	是	是	7,620.87
52	九江鄱湖新城投	赣(2019)九江市不	43,052.50	工业用地	出	出	鄱阳湖生态科技城绿色	成本	901.09	218.40	否	是	是	940.27

序号	土地使用权人	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	座落	入账方式	账面价值	单价	是否公益性资产	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金额
	资建设有限公司	动产权第 0080986 号			让	让	智慧产业园	法						
53	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣(2019)九江市不动产权第 0080988 号	49,395.00	工业用地	出让	出让	鄱阳湖生态科技城绿色智慧产业园	成本法	774.36	163.58	否	是	是	808.03
54	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣(2019)九江市不动产权第 0080987 号	36,997.50	工业用地	出让	出让	鄱阳湖生态科技城绿色智慧产业园	成本法	1,052.96	296.46	否	是	是	1,096.83
55	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣(2019)九江市不动产权第 0083512 号	42,394.90	工业用地	出让	出让	鄱阳湖生态科技城绿色智慧产业园	成本法	888.87	218.40	否	是	是	925.91
56	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣(2021)九江市不动产权第 0057211 号	46,418.98	工业用地	出让	出让	综合体三期	成本法	1,005.99	219.28	否	否	是	1,017.86
57	九江鄱湖新城投资建设有限公司	赣(2021)九江市不动产权第 0057212 号	29,052.10	工业用地	出让	出让	综合体三期	成本法	628.32	218.84	否	否	是	635.78
58	九江鄱湖新城园林绿化有限公司	办理中	9,890.80	体育用地	出让	出让	东至科技五路以西,南至空地,西至空地,北至生态六路	成本法	533.36	540.15	否	否	是	534.25
59	九江鄱湖新城园林绿化有限公司	办理中	5,002.00	交通服务站用地	出让	出让	东至科技五路,南至濂溪大道,西至空地,北至空地	成本法	405.24	811.50	否	否	是	405.91
60	九江新城置业有限公司	办理中	50,238.90	住宅用地	出让	出让	东至四支路南至科研四路、西至美庐三路、北至科研四路	成本法	9,710.28	1,936.05	否	否	是	9,726.50
61	九江新城置业有限公司	办理中	31,294.00	住宅用地	出让	出让	东至琴湖大道南至科研四路、西至四支路北至科研五路	成本法	5,693.83	1,822.50	否	否	是	5,703.33
	合计								63,600.21					58,060.47

5) 合同资产

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合同资产 529,354.32 万元，占总资产的比例为 2.50%。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	105 国道环庐山段旅游公路改造项目	14,937.47
2	八里湖风情小镇	21,240.00
3	八里湖公园	9,440.00
4	八里湖跨湖大桥	77,348.61
5	八里湖文化长廊	7,080.00
6	保障性安居工程	160,000.00
7	环湖南路延伸线道路工程	43,995.33
8	九江县东泉路下穿铁路工程	12,948.64
9	九码快速通道	16,198.10
10	濂溪大道延伸线	11,295.80
11	前进西路改造	14,160.00
12	十里大道延伸线	11,789.60
13	市民中心公园	23,600.00
14	文化艺术中心	24,095.60
15	浔阳区棚户区改造	28,160.20
16	长虹东路	18,137.54
17	都昌宝梁城	10,973.50
18	九悦湾二期	11,111.23
19	其他资产	12,842.70
	合计	529,354.32

(4) 土地、房屋及建筑物产权证情况

1) 土地产权证情况

截至 2021 年末，发行人存货、投资性房地产、无形资产科目中的土地使用权合计 317 块，账面价值共计 3,192,720.45 万元。其中：已取得土地证的 290 块，账面价值为 3,061,594.07 万元，其中有 307,142.25 万元的划拨方式取得的划拨地未缴纳出让金（无需缴纳），857,757.11 万元的转让方式取得的划拨地已足额缴纳出让金，

不存在未足额缴纳土地出让金的通过出让方式取得的土地；未取得土地证的27块，账面价值为131,126.39万元。

2) 房屋及建筑物产权证情况

截至2021年末，发行人共有房屋及建筑物3,465宗，账面价值合计1,045,454.46万元。其中已取得权证的2,303宗，账面价值为576,639.40万元；未取得权证的1,162宗，账面价值为468,815.06万元。

2、负债结构分析

报告期内，公司负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	773,797.67	7.48	471,472.28	5.15	292,030.00	4.48
应付票据	318,512.93	3.08	350,085.08	3.82	156,901.18	2.41
应付账款	281,872.58	2.73	272,808.64	2.98	121,379.22	1.86
预收款项	3,083.93	0.03	149,612.01	1.63	132,555.49	2.03
合同负债	132,896.50	1.28	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,426.00	0.01	1,163.99	0.01	828.21	0.01
应交税费	319,349.60	3.09	336,996.47	3.68	206,895.86	3.18
其他应付款	2,055,459.10	19.87	2,172,347.20	23.71	1,447,137.12	22.21
一年内到期的非流动负债	1,137,034.02	10.99	991,489.14	10.82	770,337.87	11.82
其他流动负债	21,975.22	0.21	3,096.74	0.03	89.92	0.00
流动负债合计	5,045,407.55	48.78	4,749,071.55	51.83	3,128,154.87	48.01
非流动负债：						
长期借款	2,468,543.74	23.87	2,333,216.67	25.46	1,908,557.00	29.29
应付债券	2,301,544.37	22.25	1,545,132.86	16.86	1,173,793.00	18.02
长期应付款	490,144.38	4.74	504,108.87	5.50	304,439.76	4.67
预计负债	3,582.93	0.03	3,374.85	0.04	-	-
递延收益	32,955.87	0.32	27,514.59	0.30	-	-
递延所得税负债	695.68	0.01	538.38	0.01	140.33	0.00
非流动负债合计	5,297,466.97	51.22	4,413,886.22	48.17	3,386,930.08	51.99
负债合计	10,342,874.52	100.00	9,162,957.77	100.00	6,515,084.95	100.00

2019-2021年末，公司负债总额分别为6,515,084.95万元、9,162,957.77万元和10,342,874.52万元，其中流动负债分别为3,128,154.87万元、4,749,071.55万元和5,045,407.55万元，分别占负

债总额的 48.01%、51.83% 和 48.78%；非流动负债分别为 3,386,930.08 万元、4,413,886.22 万元和 5,297,466.97 万元，分别占负债总额的 51.99%、48.17% 和 51.22%。

截至 2021 年末，公司负债总额为 10,342,874.52 万元，较 2020 年末增加 1,179,916.76 万元，增幅为 12.88%。其中流动负债增长 296,336.01 万元，增幅为 6.24%，主要为短期借款增加；非流动负债增长 883,580.75 万元，增幅为 20.02%，主要为应付债券和长期借款增加。

（1）流动负债分析

1) 短期借款

2019-2021 年末，发行人短期借款分别为 292,030.00 万元、471,472.28 万元和 773,797.67 万元，在总负债中的占比分别为 4.48%、5.15% 和 7.48%。截至 2020 年末，发行人短期借款为 471,472.28 万元，较 2019 年末增加 179,442.28 万元，增幅为 61.45%，主要原因为公司为合并范围变更所致；截至 2021 年末，发行人短期借款为 773,797.67 万元，较 2020 年末增加 302,325.39 万元，增幅为 64.12%，主要原因为正常经营过程中的借款增加。

发行人近两年短期借款明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
质押借款	203,045.00	48,650.00
抵押借款	76,400.00	27,100.00
保证借款	344,943.84	298,897.28
信用借款	149,408.83	96,825.00
合计	773,797.67	471,472.28

2) 其他应付款

2019-2021 年末，发行人其他应付款分别为 1,447,137.12 万元、2,172,347.20 万元和 2,055,459.10 万元，在总负债中的占比分别为

22.21%、23.71%和 19.87%。截至 2020 年末，发行人其他应付款为 2,172,347.20 万元，较 2019 年末增加 725,210.08 万元，增幅为 50.11%，主要系受重大资产重组影响增加九江工发、九江交发、九江文旅其他应付款及与外部单位资金业务往来增加所致；截至 2021 年末，发行人其他应付款为 2,055,459.10 万元，较 2020 年末减少 116,888.10 万元，降幅为 5.38%。

发行人近两年其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
应付利息	73,415.50	51,848.42
应付股利	757.98	733.98
其他应付款	1,981,285.63	2,119,764.80
合计	2,055,459.10	2,172,347.20

3) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 770,337.87 万元、991,489.14 万元和 1,137,034.02 万元，在总负债中的占比分别为 11.82%、10.82%和 10.99%。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 991,489.14 万元，较 2019 年末增加 221,151.27 万元，增幅为 28.71%；截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 1,137,034.02 万元，较 2020 年末增加 145,544.88 万元，增幅为 14.68%。

发行人近两年一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
1 年内到期的长期借款	463,990.51	567,681.50
1 年内到期的应付债券	538,931.00	272,000.00
1 年内到期的长期应付款	134,112.51	151,807.64
1 年内到期的其他非流动负债	-	-
合计	1,137,034.02	991,489.14

(2) 非流动负债分析

1) 长期借款

2019-2021 年末，发行人长期借款分别为 1,908,557.00 万元、2,333,216.67 万元和 2,468,543.74 万元，在总负债中的占比分别为 29.29%、25.46% 和 23.87%。截至 2020 年末，发行人长期借款为 2,333,216.67 万元，较 2019 年末增加 424,659.67 万元，增幅为 22.25%；截至 2021 年末，发行人长期借款为 2,468,543.74 万元，较 2020 年末增加 135,327.07 万元，增幅为 5.80%。

发行人近两年长期借款分类如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
质押借款	490,531.00	654,624.50
抵押借款	331,819.50	371,795.00
保证借款	965,207.00	782,130.00
信用借款	223,650.00	355,172.00
保证+质押借款	193,250.00	204,596.67
保证+抵押借款	443,956.75	266,300.00
质押+抵押借款	5,500.00	31,400.00
保证+质押+抵押借款	278,620.00	234,880.00
减：一年内到期的长期借款	463,990.51	567,681.50
合计	2,468,543.74	2,333,216.67

2) 应付债券

2019-2021 年末，发行人应付债券分别为 1,173,793.00 万元、1,545,132.86 万元和 2,301,544.37 万元，在总负债中的占比分别为 18.02%、16.86% 和 22.25%。截至 2020 年末，发行人应付债券为 1,545,132.86 万元，较 2019 年末增加 371,339.86 万元，增幅为 31.64%，主要系新发债券所致；截至 2021 年末，发行人应付债券为 2,301,544.37 万元，较 2020 年末增加 756,411.51 万元，增幅为 48.95%，主要系新发债券所致。

3) 长期应付款

2019-2021年末，发行人长期应付款分别为304,439.76万元、504,108.87万元和490,144.38万元，在总负债中的占比分别为4.67%、5.50%和4.74%，主要构成为非标借款。截至2020年末，发行人长期应付款为504,108.87万元，较2019年末增加199,669.11万元，增幅为65.59%，主要原因为融资租赁款增加及项目建设带来的专项应付款增加；截至2021年末，发行人长期应付款为490,144.38万元，较2020年末减少13,964.50万元，降幅为2.77%。

发行人近两年长期应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
长期应付款	396,881.95	318,937.17
专项应付款	93,262.42	185,171.70
合计	490,144.38	504,108.87

3、所有者权益分析

2019-2021年末，发行人所有者权益分别为6,621,401.37万元、8,754,719.68万元和10,808,728.38万元。

截至2021年末，发行人所有者权益为10,808,728.38万元，较2020年末增加2,054,008.69万元，增幅为23.46%。

发行人近三年所有者权益构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	600,030.00	5.55	30.00	0.00	30.00	0.00
资本公积	9,240,207.07	85.49	7,894,821.04	90.18	5,923,865.03	89.47
盈余公积	5,938.89	0.05	4,351.21	0.05	239.35	0.00
未分配利润	908,973.72	8.41	809,724.49	9.25	668,935.79	10.10
归属于母公司所有者权益合计	10,755,149.68	99.50	8,708,926.73	99.48	6,593,070.17	99.57
少数股东权益	53,578.70	0.50	45,792.95	0.52	28,331.20	0.43
所有者权益合计	10,808,728.38	100.00	8,754,719.68	100.00	6,621,401.37	100.00

(1) 实收资本

2019-2021年末，发行人实收资本分别为30.00万元、30.00万元和600,030.00万元，在所有者权益中的占比分别为0.00%、0.00%和5.55%。截至2020年末，发行人实收资本为30.00万元，较2019年无变化；截至2021年末，发行人实收资本为600,030.00万元，较2020年末增加了600,000.00万元，主要为发行人合并范围增加所致。

截至2021年末，发行人实收资本明细情况如下：

投资者名称	2021年末
九江市国有资产监督管理委员会	600,030.00
合计	600,030.00

(2) 资本公积

2019-2021年末，发行人资本公积分别为5,923,865.03万元、7,894,821.04万元和9,240,207.07万元，在所有者权益中的占比分别为89.47%、90.18%和85.49%。截至2020年末，发行人资本公积为7,894,821.04万元，较2019年末增加1,970,956.01万元，增幅为33.27%，主要原因为股权无偿划转转入；截至2021年末，发行人资本公积为9,240,207.07万元，较2020年末增加了1,345,386.03，增幅为17.04%。

(3) 盈余公积

2019-2021年末，发行人盈余公积分别为239.35万元、4,351.21万元和5,938.89万元，在所有者权益中的占比分别为0.00%、0.05%和0.05%。截至2020年末，发行人盈余公积为4,351.21万元，较2019年末增加4,111.86万元，增幅为1,717.93%，主要原因为当年利润提取；截至2021年末，发行人盈余公积为5,938.89万元，较2020年末增加了1,587.68，增幅为36.49%，主要原因为当年利润提取。

(4) 未分配利润

2019-2021年末，发行人未分配利润分别为668,935.79万元、809,724.49万元和908,973.72万元，在所有者权益中的占比分别为10.10%、9.25%和8.41%。截至2020年末，发行人未分配利润为809,724.49万元，较2019年末增加140,788.70万元，增幅为21.05%；截至2021年末，发行人未分配利润为908,973.72万元，较2020年末增加了99,249.23，增幅为12.26%。

4、现金流分析

发行人近三年现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	3,937,693.55	2,073,468.38	632,848.13
经营活动现金流出小计	4,326,526.86	2,423,393.91	711,943.33
经营活动产生的现金流量净额	-388,833.31	-349,925.53	-79,095.20
投资活动现金流入小计	286,417.57	255,912.69	437,377.73
投资活动现金流出小计	450,865.93	80,039.03	112,309.12
投资活动产生的现金流量净额	-164,448.36	175,873.66	325,068.61
筹资活动现金流入小计	3,474,922.80	2,855,733.05	1,672,376.93
筹资活动现金流出小计	2,632,581.73	2,340,137.90	1,314,116.17
筹资活动产生的现金流量净额	842,341.07	515,595.15	358,260.76
现金及现金等价物净增加额	289,686.27	341,543.28	604,234.16
期末现金及现金等价物余额	1,700,299.26	1,410,612.98	996,952.12

2019-2021年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为604,234.16万元、341,543.28万元和289,686.27万元，发行人现金及现金等价物净增加额保持稳定。

(1) 经营活动现金流

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-79,095.20万元、-349,925.53万元和-388,833.31万元，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是由于发行人委托代建业务和土地整理业务等前期预付款项较多所致。发行人所承担的委托代建业务和土地整理业务等前期资金投入较大，业务周期相对较长，部分项目尚未完工结算，导致发行人经营活动产生的现金流出较大，

但未来随着施工项目的完成，项目所实现收入将逐步到位。预计将不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

2019-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 632,848.13 万元、2,073,468.38 万元和 3,937,693.55 万元，发行人经营活动产生的现金流入持续增长。2020 年，发行人经营活动产生的现金流入为 2,073,468.38 万元，较 2019 年增加 1,440,620.25 万元，增长率为 227.64%，主要系合并范围变更并增加回款力度所致。2021 年，发行人经营活动产生的现金流入为 3,937,693.55 万元，较 2020 年增加 1,864,225.16 万元，增长率为 89.91%，主要原因为销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加，系本期收入增长、回款增多、同时合并范围变更所致。

2019-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流出分别为 711,943.33 万元、2,423,393.91 万元和 4,326,526.86 万元，发行人经营活动产生的现金流出持续增长。2020 年，发行人经营活动产生的现金流出为 2,423,393.91 万元，较 2019 年末增加 1,711,450.58 万元，增长率为 240.39%，主要系收入增加对应的成本支出增加，且合并范围变更所致。2021 年，发行人经营活动产生的现金流出为 4,326,526.86 万元，较 2020 年末增加 1,903,132.94 万元，增长率为 78.53%，主要系收入增加对应的成本支出增加，且合并范围变更所致。

（2）投资活动现金流

2019-2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 325,068.61 万元、175,873.66 万元和 -164,448.36 万元，发行人投资活动产生的现金流量逐步减少，主要为支付子公司及联营合营公司股权投资款所致。

2019-2021 年度，发行人投资活动产生的现金流入分别为 437,377.73 万元、255,912.69 万元和 286,417.57 万元。2020 年，发行人投资活动产生的现金流入为 255,912.69 万元，较 2019 年度减少 181,465.04 万元，降幅 41.49%，主要原因系合并范围变更导致收到其他与投资活动有关的现金减少。2021 年，发行人投资活动产生的现金流入为 286,417.57 万元，较 2020 年增加 30,504.88 万元，增长率为 11.92%。

2019-2021 年度，发行人投资活动产生的现金流出分别为 112,309.12 万元、80,039.03 万元和 450,865.93 万元，发行人投资活动产生的现金流出持续增长。2020 年，发行人投资活动产生的现金流出为 80,039.03 万元，较 2019 年减少 32,270.09 万元，增长率为 -28.73%。2021 年，发行人投资活动产生的现金流出为 450,865.93 万元，较 2020 年增加 370,826.90 万元，增长率为 463.31%。

（3）筹资活动现金流

2019-2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 358,260.76 万元、515,595.15 万元和 842,341.07 万元，发行人筹资活动产生的现金流量净额稳步上升。

2019-2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,672,376.93 万元、2,855,733.05 万元和 3,474,922.80 万元，发行人筹资活动产生的现金流入持续增长。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流入为 2,855,733.05 万元，较 2019 年增加 1,183,356.12 万元，增长率为 70.76%，主要是新增借款及债券资金增加导致取得借款收到的现金增加所致。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流入为 3,474,922.80 万元，较 2020 年增加 619,189.75 万元，增长率为

21.68%，主要是新增借款及债券资金增加导致取得借款收到的现金增加所致。

2019-2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 1,314,116.17 万元、2,340,137.90 万元和 2,632,581.73 万元，发行人筹资活动产生的现金流出持续增长。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流出为 2,340,137.90 万元，较 2019 年增加 1,026,021.73 万元，增长率为 78.08%，主要为偿还债务支付的现金增加所致。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流出为 2,632,581.73 万元，较 2020 年增加 292,443.83 万元，增长率为 12.50%。

5、偿债能力分析

(1) 偿债能力指标

发行人近三年偿债能力指标如下：

单位：%

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产负债率	48.90	51.14	49.60
流动比率	3.48	3.44	3.96
速动比率	1.81	1.68	1.82
EBITDA 利息倍数	1.14	1.13	1.89

2019-2021 年末，发行人资产负债率分别为 49.60%、51.14% 和 48.90%，总体来看，公司负债水平整体较低，资产负债结构较为稳健。

2019-2021 年末，发行人的流动比率分别为 3.96、3.44 和 3.48，速动比率分别为 1.82、1.68 和 1.81，均保持在较高水平。最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.89、1.13 和 1.14，有所降低，但仍保持在较高水平，主要为合并子公司后有息负债增加，利息支出增加所致。综合来看，发行人偿债能力指标趋势良好，偿债能力有保障。

6、盈利能力分析

发行人近三年盈利能力情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
营业收入	1,918,880.56	1,433,921.74	951,387.78
营业成本	1,673,072.49	1,235,792.78	859,022.80
营业毛利	245,808.07	198,128.96	92,364.98
投资收益	8,995.31	17,983.86	2,680.97
营业利润	136,673.25	183,564.72	126,002.53
营业外收入	7,985.11	4,310.55	2,287.50
利润总额	142,889.95	187,296.88	128,021.52
净利润	110,465.19	159,848.78	111,125.30
主营业务毛利率	12.57	13.70	9.76
平均总资产回报率	1.62	2.09	1.59

（1）营业收入

2019-2021年度，发行人营业收入分别为951,387.78万元、1,433,921.74万元和1,918,880.56万元，其中基础设施代建收入分别为296,632.30万元、560,727.54万元和534,691.54万元，在营业收入中占比分别为31.18%、39.21%和27.99%；土地整理业务收入分别为407,554.20万元、328,876.42万元和373,229.65万元，在营业收入中占比分别为42.84%、23.00%和19.54%；贸易业务收入分别为18,954.96万元、294,585.28万元和538,330.91万元，在营业收入中占比分别为1.99%、20.60%和28.18%。发行人近三年营业收入逐年稳步上升，2020年营业收入较2019年增加482,533.96万元，增幅为50.72%，主要原因为合并范围增加；2021年营业收入较2020年增加484,958.82万元，增幅为33.82%，主要得益于贸易业务、砂石销售业务及其他业务收入增加且合并范围增加。

（2）营业成本

2019-2021年度，发行人营业成本分别为859,022.80万元、1,235,792.78万元和1,673,072.49万元，其中基础设施代建成本分别

为 257,620.94 万元、487,189.25 万元和 472,374.84 万元，在营业成本中占比分别为 29.99%、39.48 和 28.28%；土地整理业务成本分别为 368,273.95 万元、261,568.21 万元和 292,655.03 万元，在营业成本中占比分别为 42.87%、21.20% 和 17.52%；贸易业务成本分别为 19,402.01 万元、291,217.94 万元和 532,737.06 万元，在营业成本中占比分别为 2.26%、23.60% 和 31.90%。发行人近三年营业成本的变动趋势与营业收入一致，2020 年营业成本较 2019 年增加 376,769.98 万元，增幅 43.86%，主要原因为收入增加对应成本增加；2021 年营业成本较 2020 年增加 437,279.70 万元，增幅 35.38%，主要原因是合并子公司范围扩大，且业务规模扩大。

（3）营业利润分析

2019-2021 年度，发行人营业毛利润分别为 92,364.98 万元、198,128.96 万元和 245,808.07 万元，主营业务毛利率分别为 9.76%、13.70% 和 12.57%。发行人 2020 年主营业务毛利率较 2019 年上升了 3.95 个百分点，主要系发行人土地整理和商品房开发业务毛利润增长所致。发行人 2021 年主营业务毛利率较 2020 年下降 1.13 个百分点，主要为发行人商品房开发业务和其他业务毛利润率下降。

（4）期间费用分析

发行人近三年期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	11,555.86	6,773.44	1,197.63
管理费用	61,724.51	30,399.26	7,041.58
财务费用	139,594.15	114,842.26	57,770.99
研发费用	-	-	-
期间费用合计	212,874.52	152,014.96	66,010.20
财务费用占比	65.58	75.55	87.52
营业收入	1,918,880.56	1,433,921.74	951,387.78
期间费用/营业收入	11.09	10.60	6.94

2019-2021 年度，发行人期间费用合计分别为 66,010.20 万元、152,014.96 万元和 212,874.522 万元，分别占当期营业收入的 6.94%、10.60%和 11.09%，期间费用占比保持稳定。最近三年，财务费用占期间费用的比例分别为 87.52%、75.55%和 65.58%，财务费用占比逐步下降。2020 年，发行人财务费用为 114,842.26 万元，较上年同期增加 57,071.27 万元，增幅为 98.79%，主要原因为合并范围增加；2021 年，发行人财务费用为 139,594.15 万元，较上年同期增加 24,751.89 万元，增幅为 21.55%，主要为发行人合并范围增加所致。

（5）投资收益

2019-2021 年度，发行人投资收益分别为 2,680.97 万元、17,983.86 万元和 8,995.31 万元，在营业收入中的占比分别为 0.28%、1.25%和 0.47%。2020 年，发行人投资收益为 17,983.86 万元，较 2019 年增加 15,302.89 万元，增幅为 570.80%，主要为银行理财收益增加，同时处置长期股权投资所致；2021 年，发行人投资收益为 8,995.31 万元，较 2020 年减少 8,988.54 万元，降幅为 49.98%，主要原因为本期处置长期股权投资相对上期减少。

（6）其他收益

2019-2021 年度，发行人其他收益分别为 113,608.72 万元、91,397.91 万元和 120,204.81 万元，在营业收入中的占比分别为 11.94%、6.37%和 6.26%。2020 年，发行人其他收益为 91,397.91 万元，较 2019 年减少 22,210.81 万元，降幅为 19.55%；2021 年，发行人其他收益为 120,204.81 万元，较 2020 年增加 28,806.90 万元，增幅为 31.52%，主要原因为政府补助增加。

（7）营业外收入

2019-2021 年度，发行人营业外收入分别为 2,287.50 万元、4,310.55 万元和 7,985.11 万元，在利润总额中的占比分别为 1.79%、2.30%和 5.59%。2020 年，发行人营业外收入为 4,310.55 万元，较 2019 年增加 2,023.05 万元，增幅为 88.44%，主要原因为合并范围变更导致拆迁补偿收入的增加；2021 年，发行人营业外收入为 7,985.11 万元，较 2020 年增加 3,674.56 万元，增幅为 85.25%，主要原因为收到与日常经营无关的政府补助增加，且发生偶然性的违约收入增加。

（8）营业外支出

2019-2021 年度，发行人营业外支出分别为 268.51 万元、578.40 万元和 1,768.40 万元，在利润总额中的占比分别为 0.21%、0.31%和 1.24%。2020 年，发行人营业外支出为 578.40 万元，较 2019 年增加 309.89 万元，增幅为 115.41%，主要原因为合并范围变更；2021 年，发行人营业外支出为 1,768.40 万元，较 2020 年增加 1,190.01 万元，增幅为 205.74%，主要原因为非流动资产处置损失增加，且本期公益性捐赠支出增加。

（9）盈利能力指标分析

单位：万元、%

项目	2021 年	2020 年	2019 年
利润总额	142,889.95	187,296.88	128,021.52
净利润	110,465.19	159,848.78	111,125.30
主营业务毛利率	12.57	13.70	9.76
平均总资产回报率	1.62	2.09	1.59

2019-2021 年度，发行人利润总额分别为 128,021.52 万元、187,296.88 万元和 142,889.95 万元，2021 年，发行人利润总额较 2020 年下降 44,406.92 万元，降幅为 23.71%。2019-2021 年度，发行人净利润分别为 111,125.30 万元、159,848.78 万元和 110,465.19 万元，2021 年，发行人净利润较 2020 年下降 49,383.59 万元，降幅为

30.89%。2019-2021 年度，发行人主营业务毛利率分别为 9.76%、13.70%和 12.57%，保持上涨趋势。2019 年至 2021 年平均总资产回报率分别为 1.59%、2.09%和 1.62%。

（10）营运能力指标分析

单位：万元、%

指标	2021 年	2020 年	2019 年
总资产周转率（次）	0.10	0.09	0.07
应收账款周转率（次）	0.65	0.58	0.44
存货周转率（次）	0.20	0.16	0.13

注：2019 年末周转率使用的对应资产账面余额为 2019 年末金额，未平均。

2019-2021 年，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.09 和 0.10，处于较低水平，主要是地方政府加大对发行人的支持力度，注入了大量的资产，致使发行人近几年总资产规模不断扩大。但发行人总资产周转率仍呈现增长趋势，主要系发行人近年来营业收入增加所致。2019-2021 年，发行人应收账款周转率分别为 0.44、0.58 和 0.65，呈现增长趋势，主要系发行人近年来营业收入增加所致。2019-2021 年，发行人存货周转率分别为 0.13、0.16 和 0.20，处于较低水平，是因为发行人代建的工程项目周期较长、工程结算较慢致使存货规模较大、存货周转率较低。

（二）盈利能力的可持续性分析

发行人作为九江市开展市属国有企业改革重组的核心平台，是江西省九江市体量最大、实力最强、资产最优的大型国有企业。作为九江市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，承担了统筹全市国有资源整合、国有资本运营、国有资金管控和风险防范的职责，具有重要的战略地位。

发行人作为九江市最大且最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，业务涉及基础设施代建、土地整理、保障房建设、商品房

开发、砂石销售等，业务结构多元。且依托于九江市突出的区位及交通优势，储量丰富、矿种齐全的矿产资源，以及市属资产及资源的整合，发行人基础设施代建、保障房建设、土地整理和砂石销售业务具有很强的区域专营优势。

发行人在货币增资、股权划转、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东九江市国资委以及政府的大力支持，近年来发行人资本实力大幅提升，未来仍将在市属经营性资产、资源、城市特许经营权划入方面得到九江市政府的有力支持。

发行人主要从事基础设施代建、保障房建设、土地整理、商品房开发、贸易、砂石销售及其他业务。2019-2021年度，发行人营业收入分别为 951,387.78 万元、1,433,921.74 万元和 1,918,880.56 万元，其中基础设施代建收入分别为 296,632.30 万元、560,727.54 万元和 534,691.54 万元，在营业收入中占比分别为 31.18%、39.21% 和 27.99%；土地整理业务收入分别为 407,554.20 万元、328,876.42 万元和 373,229.65 万元，在营业收入中占比分别为 42.84%、23.00% 和 19.54%；贸易业务收入分别为 18,954.96 万元、294,585.28 万元和 538,330.91 万元，在营业收入中占比分别为 1.99%、20.60% 和 28.18%。

发行人近三年营业收入逐年稳步上升，2021年营业收入较2020年增加 484,958.82 万元，增幅为 33.82%。其中，2019-2021年度，保障房建设及土地整理等依靠政府职能的业务收入占比逐步降低，贸易业务、砂石销售业务及其他市场化收入占比不断增加，发行人业务趋向于多元化及市场化发展。

综上所述，发行人盈利状况可持续。

（三）有息债务情况分析

1、报告期各期末有息债务余额和类型

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	773,797.67	10.93	471,472.28	8.33	292,030.00	6.62
一年内到期的非流动负债	1,137,034.02	16.06	991,489.14	17.52	770,337.87	17.45
长期借款	2,468,543.74	34.88	2,333,216.67	41.22	1,908,557.00	43.24
应付债券	2,301,544.37	32.52	1,545,132.86	27.30	1,173,793.00	26.59
长期应付款	396,881.95	5.61	318,937.17	5.63	269,607.11	6.11
合计	7,077,801.75	100.00	5,660,248.12	100.00	4,414,324.98	100.00

2019 年末-2021 年末，发行人有息债务总额分别为 4,414,324.98 万元、5,660,248.12 万元和 7,077,801.75 万元。2021 年末较 2020 年末发行人有息负债增长了 1,417,553.63 万元，增幅为 25.04%。

2021 年末，发行人有息债务余额为 7,077,801.75 万元，其中长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债分别为 2,468,543.74 万元、2,301,544.37 万元和 1,137,034.02 万元，占有息负债比例分别为 34.88%、32.52%和 16.06%。

2、截至 2021 年末有息债务期限结构及担保结构情况

单位：万元、%

项目	1年以内 (2022年)		1-2年 (2023年)		2-3年 (2024年)		3年以上(2025年及以后)		合计	
	金额	占比								
银行贷款	1,224,638.18	50.93	414,370.00	39.94	159,475.00	9.98	1,767,848.74	72.52	3,566,331.92	47.69
其中担保贷款	1,030,263.18	42.85	381,770.00	36.79	149,575.00	9.36	1,732,018.74	71.05	3,293,626.92	44.05
债券融资	944,600.67	39.29	602,599.45	58.08	1,243,555.23	77.82	49,720.02	2.04	2,840,475.37	37.99
其中担保债券	120,931.00	5.03	328,973.48	31.71	744,903.68	46.61	49,720.02	2.04	1,244,528.17	16.64
信托融资	56,000.00	2.33	0.00	0.00	104,000.00	6.51	0.00	-	160,000.00	2.14
其中担保信托	50,000.00	2.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	50,000.00	0.67
其他融资	179,112.52	7.45	20,598.03	1.99	90,973.83	5.69	220,310.10	9.04	510,994.46	6.83
其中担保融资	121,851.98	5.07	19,420.44	1.87	77,355.75	4.84	129,369.80	5.31	347,997.96	4.65
本期债券	-	-	-	-	-	-	400,000.00	16.41	400,000.00	5.35
合计	2,404,351.37	100.00	1,037,567.48	100.00	1,598,004.06	100.00	2,437,878.86	100.00	7,477,801.75	100.00

注：按实际到期日统计；未考虑利息。

截至 2021 年末，发行人有息债务总额为 7,077,801.75 万元。其中，2022 年-2024 年分别到期有息债务 2,404,351.37 万元、1,037,567.48 万元、1,598,004.06 万元。

3、发行人信用类债券融资情况

截至 2022 年 7 月 31 日，发行人合并范围内境内已发行尚未兑付的直接债务融资工具余额共计为 263.28 亿元，境外已发行尚未兑付的美元债余额为 3 亿美元，具体情况见下表：

单位：年、亿元、%

债券类别	证券名称	发行人	发行日期	期限	余额	利率
私募 公司债	21 九江 01	九江市城市建设投资有限公司	2021-08-27	5	15.00	3.69
	G21 鄱湖	九江市鄱湖生态建设有限公司	2021-07-12	7	5.00	4.35
	20 九江 01	九江市置地投资有限公司	2020-08-05	5	5.00	4.78
	19 九江 01	九江市置地投资有限公司	2019-12-16	5	10.00	5.00
	21 柴桑 02	九江市柴桑区投资集团有限公司	2021-11-18	2	5.00	5.34
	21 柴桑 01	九江市柴桑区投资集团有限公司	2021-03-19	2	5.00	5.93
	21 富和 02	九江富和建设投资集团有限公司	2021-12-10	5	10.00	4.05
	21 富和 01	九江富和建设投资集团有限公司	2021-06-11	5	10.00	4.40
企业债	20 濂溪城投债	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2020-09-29	7	13.00	5.12
	16 庐城投	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2016-03-29	7	2.20	4.58
中期票据	22 九江城发 MTN001	九江市城市发展集团有限公司	2022-05-09	3	10.00	3.19
	22 九江城投 MTN002	九江市城市建设投资有限公司	2022-05-19	5	3.00	3.00
	22 九江城投 MTN001	九江市城市建设投资有限公司	2022-01-04	5	4.00	3.28
	21 九江城投 MTN001	九江市城市建设投资有限公司	2021-07-27	5	10.00	3.50
	19 九江城投 MTN002	九江市城市建设投资有限公司	2019-04-18	5	10.00	3.65
	19 九江城投 MTN001	九江市城市建设投资有限公司	2019-03-25	5	1.30	3.30
	21 濂溪城投 MTN001	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2021-03-11	5	10.00	5.70
	19 九江置地 MTN001	九江市置地投资有限公司	2019-12-26	5	7.70	4.28
	22 富和建设 MTN001	九江富和建设投资集团有限公司	2022-03-07	5	2.10	4.34
	20 富和建设 MTN001	九江富和建设投资集团有限公司	2020-03-25	5	10.00	4.89
定向工具	22 九江国投 PPN001	九江市国有投资控股集团有限公司	2022-05-26	5	3.00	3.09
	22 九江城投 PPN001	九江市城市建设投资有限公司	2022-03-17	5	15.00	3.80
	20 九江城投 PPN001	九江市城市建设投资有限公司	2020-03-05	5	4.40	3.68
	19 九江城投 PPN002	九江市城市建设投资有限公司	2019-10-14	5	5.60	4.30
	19 九江城投 PPN001	九江市城市建设投资有限公司	2019-07-11	5	2.20	1.00
	21 濂溪城投 PPN001	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2021-06-15	5	6.00	4.88
	20 濂溪城投 PPN001	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2020-12-04	5	4.00	6.30
	22 九江置地 PPN001	九江市置地投资有限公司	2022-01-17	3	6.00	3.83
	21 九江置地 PPN001	九江市置地投资有限公司	2021-04-19	5	4.00	4.50
	20 九江置地 PPN001	九江市置地投资有限公司	2020-04-27	5	5.00	4.00
	21 九江城发 PPN001	九江市城市发展集团有限公司	2021-01-11	5	6.00	4.60
	20 九江城发 PPN002	九江市城市发展集团有限公司	2020-11-10	5	2.50	4.58
	20 九江城发 PPN001	九江市城市发展集团有限公司	2020-07-10	5	6.50	4.69
	21 九江富和 PPN003	九江富和建设投资集团有限公司	2021-05-27	3	5.00	4.49
	21 九江富和 PPN002	九江富和建设投资集团有限公司	2021-03-09	3	8.00	5.08
	21 九江富和 PPN001	九江富和建设投资集团有限公司	2021-01-12	3	7.00	5.05

债券类别	证券名称	发行人	发行日期	期限	余额	利率
	20 九江富和 PPN001	九江富和建设投资集团有限公司	2020-10-19	3	5.00	5.00
资产支持 证券	九江 2 优 A	九江市天杰物业服务有限公司	2022-06-09	19.8986	9.45	3.75
	九江 2 优 B	九江市天杰物业服务有限公司	2022-06-09	19.8986	5.74	3.75
	九江 2 次	九江市天杰物业服务有限公司	2022-06-09	19.8986	0.01	0.00
	PR1 优 A	九江市天杰物业服务有限公司	2021-05-28	19.9342	2.56	4.80
	PR1 优 B	九江市天杰物业服务有限公司	2021-05-28	19.9342	1.78	5.10
	PR1 次	九江市天杰物业服务有限公司	2021-05-28	19.9342	0.24	0.00
海外债	九江城市发展 3.45%N20240601	九江市城市发展集团有限公司	2021-06-01	3	3.00	3.45
合计					263.28 亿人民币 +3 亿 美元	

4、截至 2021 年末发行人合并范围内前十大有息债务情况

序号	债权人 /债券简称	债务人	债务类型	债务规模 (亿元)	利率 (%)	期限 (年)	起息时间	回售时间	到期时间	担保及抵质押情况
1	北京银行股份有限公司南昌分行	九江富和资产管理有限公司	银行贷款	19.00	6.95	8	2019-8-14	-	2027-8-9	九江城发、九江富和提供保证
2	九江城市发展 3.45%N20240601	九江城发	债券融资	18.89	3.45	3	2021-6-1	-	2024-6-1	-
3	19 九江城投 MTN001	九江城投	债券融资	15.00	4.24	5	2019-3-27	2022-3-28	2024-3-27	-
4	21 九江 01	九江城投	债券融资	15.00	3.69	5	2021-8-31	2024-8-31	2026-8-31	-
5	20 濂溪城投债	九江濂溪区城投	债券融资	12.91	5.12	7	2020-10-12	2023-10-12	2027-10-12	九江城发提供保证
6	19 九江城投 MTN002	九江城投	债券融资	10.00	4.45	5	2019-4-22	2022-4-22	2024-4-22	-
7	19 九江城投 PPN001	九江城投	债券融资	10.00	4.85	5	2019-7-12	2022-7-12	2024-7-12	-
8	19 九江 01	九江置地	债券融资	10.00	5.00	5	2019-12-18	2022-12-19	2024-12-18	九江城发提供保证
9	20 富和建设 MTN001	九江富和建设投资集团有限公司	债券融资	10.00	4.89	5	2020-3-27	2023-3-27	2025-3-27	-
10	21 九江城投 MTN001	九江城投	债券融资	10.00	3.50	5	2021-7-28	2024-7-28	2026-7-28	-

六、发行人关联方及关联交易

(一) 主要关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，最近两年公司主要关联方及关联关系情况如下：

1、控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人详见募集说明书之“第四节发行人基本情况”之“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况”相关内容。

2、子公司

2021年末，发行人纳入合并报表的子公司情况如下：

单位：%

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		直接	间接	
九江市城市发展集团有限公司	城市建设	100.00		划拨
九江市自来水有限公司	自来水业务		100.00	划拨
江西省江咨城发工程咨询管理有限公司	工程咨询		51.00	划拨
九江市城市建设投资有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市置地投资有限公司	保障房建设		100.00	划拨
九江富和建设投资集团有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江濂投集团发展有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江临港新城建设投资有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江市工业发展集团有限公司	城市建设		100.00	划拨
九江环庐旅游开发有限公司	旅游资源开发		100.00	划拨
九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	建筑装饰		100.00	划拨
九江市城发农业科技有限公司	科技推广和应用服务		100.00	设立
九江市城发资产商贸经营有限公司	商务服务		100.00	设立
九江市安居（集团）有限公司	房地产业		100.00	划拨
九江国有保安集团有限公司	安保服务		100.00	划拨
九江思科达汽车销售服务有限公司	品牌汽车销售		100.00	划拨
九江德众汽车销售服务有限公司	汽车维修		100.00	划拨
九江首创利池环保有限公司	城市污水处理厂		66.00	投资
九江市行政事业国有资产经营有限公司	投资与资产管理		100.00	划拨
九江市交通航运发展集团有限公司	交通	100.00		划拨
九江鑫通置业有限公司	房地产开发		100.00	设立
九江交发资源开发有限公司	采矿		100.00	设立
九江市赣鄱实业有限公司	砂石矿采选		100.00	划拨
九江交发航运交易信息科技有限公司	互联网相关服务		100.00	设立
九江交发新能源有限公司	批发		100.00	设立
九江交通商贸有限公司	住宿停车服务		100.00	划拨
江西赣北公路勘察设计院	公路设计		100.00	划拨
九江市公共交通集团公司	公共交通服务		100.00	划拨

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		直接	间接	
九江市柴桑投资集团有限公司	商务服务		100.00	划拨
九江鄱湖新城投资建设有限公司	房地产开发		100.00	划拨
九江市文化旅游发展集团有限公司	文化旅游服务	100.00		划拨
九江文康城置业有限公司	房地产开发		100.00	设立
九江文旅元达自驾车旅居车度假营地发展有限公司	商务服务		100.00	设立
九江市元启体育产业发展有限公司	体育		100.00	设立
九江市元泰水生态旅游开发有限公司	水利管理		100.00	设立
九江文旅元智文化传媒有限公司	文化艺术服务		100.00	设立
九江市阳街旅游开发有限责任公司	旅游项目开发		100.00	设立
九江文旅元讯网络科技有限公司	互联网服务		100.00	设立
九江文旅元和资产经营管理有限公司	资产管理		100.00	设立
九江文旅元恒工程建设管理有限公司	建设项目管理服务		100.00	设立
九江文旅元灏水上旅游发展有限公司	水上运输		100.00	设立
九江市九动源旅游开发有限责任公司	公共设施管理		100.00	设立
九江文旅元丰投资管理有限公司	股权投资		100.00	设立
九江文旅元佳旅行社有限公司	旅游服务		100.00	设立
九江江诚工程咨询管理有限公司	工程项目管理		100.00	设立
九江市元向旅游产业研究有限公司	咨询服务		100.00	设立
彭泽县凯思美丽乡村建设有限公司	污水处理		70.00	设立
江西省江湖缘文化旅游发展有限公司	公共设施管理		60.00	设立
九江鹤问明德研学旅行服务有限公司	科学旅游服务		51.00	设立
九江云景网络科技有限公司	互联网服务		51.00	设立
九江市九派城乡发展集团有限公司	批发	100.00		划拨
九江市九派投资管理有限责任公司	资本市场服务	100.00		设立
九江市国有融资担保有限责任公司	融资性担保		100.00	划拨

3、联营和合营企业

2021年末，发行人重要的合营和联营企业情况如下：

单位名称	关联关系
江西九江长江公路大桥有限公司	参股公司
江西都昌农村商业银行股份有限公司	参股公司
江西湖口农村商业银行股份有限公司	参股公司
江西彭泽农村商业银行股份有限公司	参股公司
九江置地公租房一期资产支持专项计划	参股公司
九江庐山浔银村镇银行股份有限公司	参股公司
江西金融发展（集团）股份有限公司	参股公司
九江颐高电子商务产业园有限公司	参股公司
江西永修农村商业银行股份有限公司	参股公司
修水九银村镇银行有限责任公司	参股公司
九江经济技术开发区融和小额贷款股份有限公司	参股公司
九江理工职业技术学校	参股公司
国开瑞明（北京）投资基金有限公司	参股公司

单位名称	关联关系
江西茂硕新能源科技有限公司	参股公司
九江德福科技股份有限公司	参股公司
九江智科股权投资中心（有限合伙）	参股公司
江西温商杭萧绿建科技有限公司	参股公司
九江经开区创新产业发展引导基金（有限合伙）	参股公司
九江华源新材料有限公司	参股公司
九江市精聚创智能制造有限公司	参股公司
江西南山御泉天然矿泉水有限公司	参股公司
九江市鄱阳湖新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）	参股公司
上饶伟恒置业发展有限公司	参股公司
九江市置地远大建筑工业有限公司	参股公司
江西中城申龙电梯有限公司	参股公司
九江农村商业银行股份有限公司	参股公司
九江创发房地产开发有限公司	参股公司
九江市三峡水环境综合治理有限责任公司	参股公司
九江首创利池环保有限公司	参股公司
九江市三峡二期水环境综合治理有限责任公司	参股公司
九江三峡综合能源有限公司	参股公司
九江长运运业股份有限公司	参股公司
九江矿冶有限公司	参股公司
九江银行股份有限公司	参股公司
九江抱朴资产管理有限公司	参股公司
九江中盛地产集团有限公司	参股公司
江西沿江产业发展创业投资企业	参股公司
九江市沿江创业投资发展基金（有限合伙）	参股公司
九江市八里湖新区兴城建设管理中心（有限合伙）	参股公司
九江中建五局八里湖投资建设有限公司	参股公司
九江宏源八里湖项目管理有限公司	参股公司
九江数字产业发展有限公司	参股公司
九江鄱湖置业有限公司	参股公司
江西南山御泉天然矿泉水有限公司	参股公司
江西省大成仓丝绸有限公司	参股公司
国能湖口风力发电有限公司	联营企业
九江市西海宾馆有限责任公司	联营企业
九江市城发置业有限公司	联营企业
九江创发房地产开发有限公司	联营企业
上海为坚实业有限公司	联营企业
江西产融控股发展有限公司	联营企业
江西金濂实业有限公司	联营企业
富元科技集团有限责任公司	联营企业
九江濂投保利晖创城市服务有限公司	联营企业
九江市方竹景观设计建设有限公司	联营企业
九江濂鑫产业投资发展有限公司	联营企业
江西博汇工程项目管理有限公司	联营企业
九江长投影业有限公司	联营企业
江西凯沁新材料科技集团有限公司	联营企业

单位名称	关联关系
九江市水务有限公司	联营企业
九江经开区创新产业发展引导基金(有限合伙)	联营企业
九江富奕达供应链有限公司	联营企业
九江宏力房地产营销顾问有限公司	联营企业
上海高左实业有限公司	联营企业
九江西港智慧产业园有限公司	联营企业
九江新清研科技产业有限公司	联营企业
九江瀚城科技有限公司	联营企业
湖北濂投赣能置业有限公司	联营企业
江西新力宝梁物业服务服务有限公司	联营企业
九江华赣城发环境有限公司	联营企业
九江中科大成工业产业投资发展中心合伙企业(有限合伙)	联营企业
九江市中科艾普若发展基金中心(有限合伙)	联营企业
九江亚华投资合伙企业(有限合伙)	联营企业
江西新立基现代石化有限公司	联营企业
九江市同鑫国资融资租赁有限公司	联营企业
九江市建设监理有限公司	联营企业
湘城浔达物业管理有限公司	联营企业
九江市城发电力发展有限公司	联营企业
九江市沿江创业投资发展基金（有限合伙）	联营企业
庐山桃花源文化旅游有限公司	联营企业
九江赛城湖垂钓公园经营管理有限公司	联营企业
九江国特和通智慧能源有限公司	联营企业
江西八八九三商贸有限公司	联营企业
九江慧库信息技术有限公司	联营企业
江西鄱湖蓝湾数字科技有限公司	联营企业
九江市鄱阳湖新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
九江鄱湖深燃能源有限公司	联营企业
九江大龙网跨境电子商务有限公司	联营企业
九江中科神光科技有限公司	联营企业
嘉兴市临沪商贸有限公司	合营企业

（二）报告期内重大关联交易情况

1、关联采购与销售情况

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销，报告期未发生其他关联采购与销售情况。

2、关联担保情况

截至 2021 年末，发行人为合并范围内单位及关联方担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日	是否执行完毕
九江市交通航运发展集团有限公司	九江交发航运服务有限公司	4,250.00	2021/10/29	2036/4/25	否
九江市交通航运发展集团有限公司	九江交发航运服务有限公司	5,916.74	2021/1/5	2030/11/8	否
九江鑫通置业有限公司	九江交发航运服务有限公司	5,916.74	2021/1/5	2030/11/8	否
九江市赣鄱实业有限公司	九江市交通航运发展集团有限公司	3,000.00	2021/9/23	2022/9/23	否
九江市公共交通集团有限公司	九江通卡科技有限公司	20.00	2020/5/13	2022/1/21	否
九江市公共交通集团有限公司	九江公交电满满新能源有限公司	1,000.00	2020/4/17	2022/4/15	否
九江市交通航运发展集团有限公司	九江通武高速公路管理有限公司	20,751.07	2021/3/18	2022/3/16	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区工业发展有限公司	60,900.00	2018/5/14	2038/5/13	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区工业发展有限公司	39,000.00	2019/10/21	2033/10/20	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区城市发展有限公司	83,620.00	2017/1/17	2037/1/16	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区城市发展有限公司	48,000.00	2019/10/10	2033/9/30	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区工业发展有限公司	20,000.00	2020/9/25	2040/9/14	否
九江市柴桑区城市发展有限公司	九江市柴桑区投资集团有限公司	20,000.00	2021/6/17	2022/6/16	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区城市发展有限公司	5,000.00	2021/12/2	2024/12/1	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区城市发展有限公司	10,000.00	2021/4/28	2022/4/27	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区城市发展有限公司	3,000.00	2021/6/22	2035/6/21	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区工业发展有限公司	10,000.00	2021/1/26	2035/12/15	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区工业发展有限公司	8,000.00	2021/9/29	2035/12/15	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区文化旅游发展有限公司	52,000.00	2021/3/25	2035/3/23	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江市柴桑区工业发展有限公司	20,000.00	2021/6/22	2035/6/21	否
九江市柴桑区投资集团有限公司	江西八八九三商贸有限公司	35,000.00	2021/2/9	2032/2/2	否
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江鄱湖新城园林绿化有限公司	21,000.00	2018/8/15	2023/8/15	否
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江鄱湖新城园林绿化有限公司	3,000.00	2021/3/31	2022/3/29	否
九江鄱湖新城投资建	九江鄱湖贸易有限	1,000.00	2021/12/20	2022/12/20	否

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日	是否执行完毕
设有限公司	公司				
九江鄱湖新城投资建设 有限公司	九江鄱湖贸易有限 公司	900.00	2021/2/8	2022/2/7	否
九江鄱湖新城投资建 设有限公司	九江鄱湖物业管理 有限公司	800.00	2021/2/8	2024/2/7	否
九江鄱湖新城投资建 设有限公司	江西聚创产业服务 有限公司	500.00	2021/7/1	2022/7/1	否
九江市文化旅游发展 集团有限公司	九江文旅元智文化 传媒有限公司	1,000.00	2021/1/26	2022/1/25	否
九江市文化旅游发展 集团有限公司	九江文旅元佳旅行 社有限公司	1,000.00	2021/1/26	2022/1/25	否
九江市文化旅游发展 集团有限公司	九江文旅元智文化 传媒有限公司	1,000.00	2021/9/23	2022/9/22	否
九江市文化旅游发展 集团有限公司	九江文旅元讯网络 科技有限公司	500.00	2021/8/19	2022/8/19	否
九江市文化旅游发展 集团有限公司	九江市吉万成物业 管理服务有限公司	500.00	2021/10/26	2022/10/25	否
九江文旅元智文化传 媒有限公司	九江市文化旅游发 展集团有限公司	3,800.00	2019/12/13	2022/12/12	否
九江文旅元和资产经 营管理有限公司	九江市文化旅游发 展集团有限公司	5,000.00	2021/4/30	2022/4/27	否
九江市濂溪区旅游 (集团)有限公司	江西金濂实业有限 公司	17,200.00	2019/12/31	2024/12/31	否
九江市濂溪区旅游 (集团)有限公司	江西金濂实业有限 公司	8,600.00	2020/1/1	2024/12/31	否
九江市濂溪区旅游 (集团)有限公司	江西金濂实业有限 公司	8,600.00	2020/3/13	2024/12/31	否
九江市濂溪区旅游 (集团)有限公司	江西金濂实业有限 公司	4,880.00	2020/8/28	2024/12/31	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	九江市濂溪区旧城 改造开发有限公司	11,000.00	2021/3/18	2022/3/17	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	九江市濂溪区旧城 改造开发有限公司	10,000.00	2018/3/26	2023/1/25	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	九江市鄱湖新城投 资建设有限公司	9,955.00	2021/11/25	2022/4/11	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	九江市鄱湖新城投 资建设有限公司	9,950.00	2021/6/16	2024/6/15	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	九江市鄱湖新城投 资建设有限公司	8,900.00	2021/2/1	2022/1/28	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	江西金濂实业有限 公司	8,600.00	2020/1/1	2024/12/31	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	江西金濂实业有限 公司	8,600.00	2020/3/13	2024/12/31	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	九江市鄱湖新城投 资建设有限公司	8,500.00	2021/11/19	2022/11/18	否
九江市濂溪区城投 (集团)有限公司	富元科技集团有限 责任公司	6,300.00	2020/9/28	2024/6/30	否
九江市濂溪区城投	江西金濂实业有限	4,880.00	2020/8/28	2024/12/31	否

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日	是否执行完毕
(集团)有限公司	公司				
九江市濂溪区城投(集团)有限公司	九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	2,500.00	2018/4/27	2023/1/25	否
九江市濂溪区城投(集团)有限公司	九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	2,500.00	2018/5/30	2023/1/25	否
九江市濂溪区城投(集团)有限公司	九江市鄱湖新城投资建设有限公司	100.00	2021/1/29	2022/1/28	否
九江市濂溪区城投融资担保有限公司	江西产融控股发展有限公司	1,900.00	2021/12/31	2022/12/30	否
九江市濂溪区城投融资担保有限公司	九江濂鑫产业投资发展有限公司	1,000.00	2021/12/8	2022/12/7	否
九江市濂溪区城投融资担保有限公司	江西产融控股发展有限公司	1,000.00	2021/6/28	2022/6/28	否
九江市濂溪区城投融资担保有限公司	富元科技集团有限责任公司	1,000.00	2021/10/12	2022/10/12	否
九江市濂溪区城投融资担保有限公司	富元科技集团有限责任公司	800.00	2021/6/28	2022/6/27	否
九江市北门旅游开发建设有限公司	九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	15,800.00	2018/4/28	2037/4/27	否
九江市北门旅游开发建设有限公司	九江市濂溪区旧城改造开发有限公司	15,300.00	2017/4/28	2037/4/27	否
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	2,550.00	2016/1/22	2027/1/7	否
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	1,980.00	2015/3/26	2027/1/7	否
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	1,650.00	2015/7/30	2027/1/7	否
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	500.00	2015/1/8	2026/7/1	否
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	55.00	2015/9/14	2027/1/7	否
合计		669,974.55			

七、或有事项、担保及抵质押情况

(一) 对外担保

截至 2021 年末，发行人对外担保余额共计 1,182,010.62 万元，占净资产的比重为 10.94%。除发行人子公司九江市国有融资担保有限责任公司和九江市濂溪区城投融资担保有限责任公司担保业务外，发行人对外担保余额为 1,023,094.00 万元，占期末净资产的比例为

9.47%。除融资担保子公司对外担保外，发行人其他对外担保明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	30,000.00	2021/7/23	2035/7/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	23,144.00	2017/9/29	2037/6/26
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	15,432.00	2017/9/15	2037/6/26
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	14,424.00	2021/4/2	2026/3/30
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	10,576.00	2021/3/31	2026/3/30
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	9,725.00	2020/6/22	2034/6/14
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	8,480.00	2017/6/28	2037/6/26
九江富和建设投资集团有限公司	九江安和保障房建设投资有限公司	6,944.00	2017/8/25	2037/6/26
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	58,000.00	2020/8/7	2035/8/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	16,990.00	2020/11/11	2028/11/10
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	16,000.00	2017/1/23	2032/1/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	16,000.00	2017/9/26	2037/6/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	15,000.00	2021/7/22	2022/7/12
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	10,000.00	2021/3/25	2022/3/24
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	7,000.00	2016/7/28	2032/1/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	6,300.00	2021/2/26	2023/2/22
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	5,000.00	2021/8/27	2022/7/12
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,750.00	2020/12/31	2023/12/20
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,750.00	2020/12/31	2023/12/20
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,750.00	2020/12/31	2023/12/20
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,750.00	2020/12/31	2023/12/20
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,000.00	2017/1/23	2032/1/6

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日
司				
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,000.00	2016/7/28	2032/1/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	4,000.00	2017/9/26	2037/6/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	3,700.00	2017/8/29	2037/6/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	100.00	2017/6/29	2037/6/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	100.00	2017/6/29	2037/6/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	100.00	2017/8/29	2037/6/18
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	100.00	2016/4/20	2032/1/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江港城建设投资有限公司	100.00	2016/4/20	2032/1/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	35,000.00	2020/2/14	2035/1/5
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	30,000.00	2020/2/21	2035/1/5
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	29,812.50	2020/10/10	2034/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	20,000.00	2020/9/7	2035/1/5
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	15,000.00	2020/1/21	2035/1/5
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	15,000.00	2021/6/8	2024/6/7
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	12,918.75	2021/1/6	2034/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	10,000.00	2021/3/30	2036/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	10,000.00	2021/1/1	2029/12/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	10,000.00	2021/3/30	2033/12/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	9,937.50	2021/1/19	2034/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	9,937.50	2021/6/29	2034/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	9,937.50	2020/10/14	2034/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	7,000.00	2021/3/31	2040/12/19
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	6,956.25	2021/7/29	2034/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	5,000.00	2021/3/1	2039/6/1

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日
司	公司			
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	5,000.00	2021/4/26	2031/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	2,000.00	2021/4/26	2038/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	2,000.00	2021/4/29	2037/12/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	2,000.00	2021/3/31	2037/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	2,000.00	2021/3/1	2026/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	1,800.00	2021/4/26	2025/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	1,200.00	2021/2/8	2024/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	1,000.00	2021/3/31	2036/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	1,000.00	2021/4/29	2036/12/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	1,000.00	2021/4/29	2036/12/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江广和旧城改造建设投资有限公司	1,000.00	2021/4/29	2036/6/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江通港港务有限公司	700.00	2021/12/24	2022/12/24
九江富和建设投资集团有限公司	九江沿江开发建设投资有限公司	38,150.00	2021/6/18	2028/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江沿江开发建设投资有限公司	19,074.00	2021/6/18	2028/12/21
九江富和建设投资集团有限公司	九江振和城镇化发展有限公司	40,000.00	2019/3/29	2032/1/6
九江富和建设投资集团有限公司	九江振和城镇化发展有限公司	28,000.00	2019/5/14	2029/5/13
九江富和建设投资集团有限公司	九江振和城镇化发展有限公司	21,000.00	2021/4/2	2026/4/1
九江富和建设投资集团有限公司	九江振和城镇化发展有限公司	19,450.00	2020/9/29	2034/6/14
九江富和建设投资集团有限公司	九江振和城镇化发展有限公司	10,000.00	2021/3/25	2022/3/24
九江富和建设投资集团有限公司	九江振和城镇化发展有限公司	9,725.00	2020/9/4	2034/6/14
九江濂投集团发展有限公司	九江市濂江贸易有限公司	1,000.00	2021/3/3	2022/3/2
九江濂投集团发展有限公司	中濂建工集团有限公司	5,200.00	2021/2/20	2022/2/19
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江市芳兰旅游有限公司	34,940.00	2018/12/21	2023/12/20
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江市芳兰旅游有限公司	20,000.00	2020/2/28	2030/2/27
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江市芳兰旅游有限公司	3,000.00	2021/3/5	2022/3/3

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日
司				
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江市祺圳贸易有限公司	1,000.00	2021/2/9	2022/2/8
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江市祺圳贸易有限公司	1,000.00	2021/2/9	2022/2/8
九江鄱湖新城投资建设有限公司	九江市祺圳贸易有限公司	600.00	2021/12/30	2022/12/29
九江市柴桑区投资集团有限公司	江西八八九三商贸有限公司	35,000.00	2021/2/9	2032/2/2
九江市柴桑区投资集团有限公司	九江晁烨建设工程有限公司	10,000.00	2021/3/23	2022/4/24
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	富元科技集团有限责任公司	6,300.00	2020/9/28	2024/6/30
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	17,200.00	2019/12/31	2024/12/31
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	8,600.00	2020/1/1	2024/12/31
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	8,600.00	2020/3/13	2024/12/31
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	4,880.00	2020/8/28	2024/12/31
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	中濂建工集团有限公司	20,000.00	2021/8/30	2022/8/11
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	中濂建工集团有限公司	20,000.00	2021/6/22	2022/6/22
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	中濂建工集团有限公司	8,000.00	2021/2/9	2022/2/8
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	中濂建工集团有限公司	1,950.00	2021/7/23	2023/7/23
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	中濂建工集团有限公司	995.00	2021/11/29	2023/11/29
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	九江濂庐城乡建设有限公司	15,000.00	2021/6/11	2022/6/8
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	九江濂庐城乡建设有限公司	4,000.00	2021/11/30	2022/11/30
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	九江市濂江贸易有限公司	1,000.00	2021/6/9	2022/6/8
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	九江市濂江贸易有限公司	1,000.00	2021/6/4	2022/6/3
九江市濂溪区城投（集团）有限公司	九江市濂浔贸易有限公司	1,000.00	2021/6/9	2022/6/8
九江市濂溪区旅游（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	17,200.00	2019/12/31	2024/12/31
九江市濂溪区旅游（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	8,600.00	2020/1/1	2024/12/31
九江市濂溪区旅游（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	8,600.00	2020/3/13	2024/12/31
九江市濂溪区旅游（集团）有限公司	江西金濂实业有限公司	4,880.00	2020/8/28	2024/12/31

担保方	被担保方	担保余额	担保开始日	担保结束日
限公司				
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	2,550.00	2016/1/22	2027/1/7
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	1,980.00	2015/3/26	2027/1/7
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	1,650.00	2015/7/30	2027/1/7
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	500.00	2015/1/8	2026/7/1
九江市自来水有限公司	九江市水务有限公司	55.00	2015/9/14	2027/1/7
总计		1,023,094.00		

（二）公司涉及的重大未决诉讼情况

截至募集说明书签署日，发行人或者其合并范围内子公司正在发生的、尚未作出最终生效裁判文书或尚未执行结案的、作为被告（被申请人）或第三人且案件标的超过 5,000 万元的诉讼、仲裁事项具体如下：

管翔与九江市置地投资集团有限公司建设工程施工合同纠纷

1、发行人子公司九江市置地投资集团有限公司（以下简称“九江置地”）与江苏省第一建筑安装集团股份有限公司（以下简称“江苏一建”）签署九江市中心城区 2013 年度保障性住房怡芳苑二期工程一标段《建设工程施工合同》。江苏一建与管翔签署《内部承包合同》，将怡芳苑二期工程一标段交由管翔施工。

2、因江苏一建涉及多起法院执行案件，同时九江置地作为江苏一建次债务人（怡芳苑二期工程一标段部分工程款未结清）。2020 年 1 月 10 日，九江市中级人民法院出具《协助执行通知书》（2018 赣 04 执 14 号之二十五），要求九江置地协助执行以下事项：“冻结留足保障房怡芳苑二期工程一标段 42,172,471 元。未经本院同意，九江置地不得以任何理由向任何单位或个人支付上述款项，冻结期限为三年，自 2020 年 1 月 10 日起至 2023 年 1 月 9 日止。”

3、根据江西省高院《执行裁定书》（2018赣执复54号）与九江仲裁委《裁决书》（2018九仲裁字第217号），管翔作为怡芳苑二期工程一标段实际施工人，享有工程款权利。

2020年11月24日，工程实际施工人管翔向九江仲裁委员会申请仲裁，要求九江置地支付工程款计9,800万元。2021年12月27日九江仲裁委员会依法作出（2020）九仲裁字第1622号裁决书，裁决九江置地“十日内向管翔支付工程款59,680,102.9元；于2022年2月15日支付质量保证金12,153,594.81元；于2023年2月15日支付质量保证金12,153,594.81元（中院提取4,629,582元工程款未返还则被申请人置地公司支付7,524,012.81元）”。

4、九江置地该项目工程款准备充足，但因（2020）九仲裁字第1622号《裁决书》的支付义务与《协助执行通知书》（2018赣04执14号之二十五）的协助执行义务相冲突，为履行协助执行义务并避免双重支付风险，九江置地未按照《裁决书》约定向管翔支付工程款。

现管翔已就前两笔工程款（第一笔59,680,102.9元，第二笔12,153,594.81元）分别向九江中院申请执行。截至目前，首笔工程款中42,710,643.21元认定为农民工工资，于2022年1月30日将工程款发放至案涉工程农民工手中，剩余16,969,459.69元工程款于2022年3月4日被九江中院扣划；第二笔工程款已被九江中院冻结九江置地足额账户，截至目前案件无进一步进展。因为管翔挂靠单位江苏一建的债权人代建君向九江市中院提请不予执行1622号《裁决书》的申请，并在九江中院驳回申请后，向江西省高院申请复议，目前正在审理过程中。

九江置地成为被执行人系裁决书内容与协助执行义务冲突所致，与其偿债能力无较大关联。现九江置地正在积极配合该案执行，上述案件不会对本期债券造成实质性法律障碍。上述案件涉案金额总计 9,800.00 万元，截至 2021 年末，发行人净资产为 10,808,728.38 万元，上述涉案金额占比较小，对发行人偿债能力影响较小，不构成本次发行的实质性不利影响。

除上述事项外，截至募集说明书签署日，发行人不存在其他重大诉讼、仲裁案件。

（三）承诺事项

发行人无需要披露的承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

发行人无需要披露的资产负债日后事项。

（五）其他重要事项说明

发行人无需要披露的其他重要事项。

（六）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产账面价值为 1,943,556.77 万元，占发行人净资产的 17.98%，占发行人总资产的 9.19%。主要受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末账面价值	受限原因
货币资金	723,270.61	定期存单及保证金
应收账款	205,242.36	质押借款
存货	848,956.82	抵押借款
固定资产	42,581.63	抵押借款
投资性房地产	99,855.59	抵押借款
无形资产	11,070.06	抵押借款
其他流动资产	12,579.69	存出保证金
合计	1,943,556.77	

注：除上述受限资产外，发行人还存在对未来应收款质押等形成的资产受限情形。

第五节 信用评级

一、本期债券的信用评级情况

经远东资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。远东资信评估有限公司出具了《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券信用评级报告》。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

远东资信评估有限公司评定发行人主体信用等级为 AAA，评定本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别标识涵义为：发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、基本观点

远东资信评估有限公司对九江市国有投资控股集团有限公司的评级，反映了公司作为九江市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，承担了统筹全市国有资源整合、国有资本运营、国有资金管控和风险防范的职责，具有重要的战略地位，在货币增资、股权划转、资产划拨、债务置换等方面得到政府的有力支持。公司业务结构多元且具有很强的区域专营优势。此外，九江市经济和财政实力较强，为公司发展提供良好外部环境。

远东资信同时关注到，公司利润对政府补贴依赖较大、未来面临一定的资本支出压力等因素可能对公司信用基本面造成一定不利影响。

综上，远东资信评定九江市国有投资控股集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定 2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券信用等级为 AAA。

2、优势

(1) 良好的外部环境。作为长江中游区域中心港口城市和东部沿海开发向中西部推进的过渡地带，九江市具有较好的区位优势；同时，九江市工业基础较好，疫情后九江市整体经济运行回升向好，财政实力较强，为公司发展提供良好的外部环境。

(2) 重要的战略地位。公司作为九江市开展市属国有企业改革重组的核心平台，承担了统筹全市国有资源整合、国有资本运营管理等重要职能，战略地位十分突出。

(3) 有力的股东支持。公司在货币增资、股权划转、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到股东及政府的大力支持，近年资本实力大幅提升，未来仍将在市属经营性资产、资源、城市特许经营权划入方面得到九江市政府的有力支持。

3、关注

(1) 未来资本支出压力较大。公司基础设施及保障房建设项目回款较慢，加之在建及拟建项目尚需投资规模较大，公司面临一定的资本支出压力，未来债务规模或将进一步扩大。

(2) 整合成效需持续关注。公司尚处于组建初期，且新并入子公司较多，未来需持续关注对子公司的管控情况及资产整合成效。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据国际惯例与监管部门的要求，远东资信评估有限公司将在“2022 年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券”存续期

内，每年对本期债券进行一次定期跟踪评级和不定期跟踪评级，持续揭示其信用状况变化。

定期跟踪评级将于九江市国有投资控股集团有限公司每个会计年度审计报告出具后进行一次。届时，公司需向远东资信提供最新的财务报告及其他相关资料。远东资信将根据其信用状况的变化对公司进行电话访谈或实地调查并据此综合分析，决定是否调整其信用等级，并在公司公布年度审计报告后 2 个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内出具跟踪评级报告，并按照监管部门要求进行信息披露。

不定期跟踪评级是指远东资信在本期债券存续期内，将持续关注公司的经营情况及相关信息，对公司的风险程度和偿还能力进行全面的跟踪监测。如发现公司发生影响债券信用等级的重大事项，远东资信将要求公司提供相关资料并就该事项进行电话访谈或实地调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用级别，出具不定期跟踪评级报告，并按照主管部门的要求进行信息披露。公司在发生上述重大事项时，应及时通知远东资信并详细说明情况，提供相关资料，配合远东资信进行跟踪评级工作。

如公司未能及时提供跟踪评级所需资料，远东资信将根据相关主管部门监管的要求和远东资信的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人历史信用评级情况

发行人报告期内因在境内发行其他债券、债务融资工具进行的主体评级均为 AAA，主体评级与本次评级结果无差异。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2021 年末，发行人的公司银行授信总额为 578.16 亿元，已使用 387.49 亿元，未使用额度为 190.67 亿元。授信情况如下：

表：截至 2021 年末发行人主要授信情况明细表

单位：亿元

银行名称	授信额度	使用额度	剩余额度
九江银行	52.26	34.77	17.49
光大银行	42.66	32.40	10.26
中国银行	11.82	9.72	2.10
民生银行	60.69	55.47	5.22
交通银行	37.04	26.19	10.85
广发银行	9.75	9.56	0.19
九江农村商业银行	12.75	8.37	4.38
浦发银行	16.11	7.91	8.20
北京银行	29.15	25.04	4.11
江西银行	20.84	13.84	7.00
工商银行	15.18	5.00	10.18
中国农业发展银行	69.95	22.06	47.89
兴业银行	21.80	18.50	3.30
上饶银行	6.00	5.54	0.46
招商银行	22.00	17.00	5.00
渤海银行	13.00	7.00	6.00
赣州银行	11.11	11.11	-
建设银行	14.00	13.40	0.60
进出口银行	11.99	11.08	0.91
中信银行	16.10	7.40	8.70
国家开发银行	23.17	23.17	-
华夏银行	17.00	-	17.00
江西裕民银行	0.30	0.30	-
平安银行	8.00	-	8.00
厦门国际银行	4.00	1.64	2.36
邮储银行	6.00	6.00	-
浙商银行	11.50	4.43	7.07
中国农业银行	14.00	10.60	3.40
合计	578.16	387.49	190.67

（二）最近三年与主要客户发生业务的违约情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，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.报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 35 只/265.70 亿人民币、3 亿美元，累计偿还债券 27.7 亿元。

2.截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 238.00 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模（亿元）	票面利率	余额（亿元）
1	21 九江 01	九江市城市建设投资有限公司	2021-08-27	2024-08-31	2026-08-31	3+2	15.00	3.69	15.00
2	19 九江 01	九江市置地投资有限公司	2019-12-16	2022-12-19	2024-12-18	3+2	10.00	5.00	10.00
3	20 九江 01	九江市置地投资有限公司	2020-08-05	2023-08-07	2025-08-07	3+2	5.00	4.78	5.00
4	21 富和 01	九江富和建设投资集团有限公司	2021-06-11	2024-06-16	2026-06-16	3+2	10.00	4.40	10.00
5	21 富和 02	九江富和建设投资集团有限公司	2021-12-10	2024-12-14	2026-12-14	3+2	10.00	4.05	10.00
6	21 柴桑 01	九江市柴桑区投资集团有限公司	2021-03-19	0	2023-03-23	2	5.00	5.93	5.00
7	21 柴桑 02	九江市柴桑区投资集团有限公司	2021-11-18	0	2023-11-22	2	5.00	5.34	5.00
8	G21 鄱湖	九江市鄱湖生态建设有限公司	2021-07-12	2026-07-14	2028-07-14	5+2	5.00	4.35	5.00
公司债券小计							65.00		65.00
8	21 九江城发 PPN001	九江市城市发展集团有限公司	2021-01-11	2024-01-13	2026-01-13	3+2	6.00	4.60	6.00
9	20 九江城发 PPN002	九江市城市发展集团有限公司	2020-11-10	2023-11-12	2025-11-12	3+2	2.50	4.58	2.50
10	20 九江城发 PPN001	九江市城市发展集团有限公司	2020-07-10	2023-07-14	2025-07-14	3+2	6.50	4.69	6.50

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模(亿元)	票面利率	余额(亿元)
11	19九江城投MTN001	九江市城市建设投资有限公司	2019-03-25	2022-03-28	2024-03-27	3+2	15.00	4.24	15.00
12	19九江城投MTN002	九江市城市建设投资有限公司	2019-04-18	2022-04-22	2024-04-22	3+2	10.00	4.45	10.00
13	19九江城投PPN001	九江市城市建设投资有限公司	2019-07-11	2022-07-12	2024-07-12	3+2	10.00	4.85	10.00
14	19九江城投PPN002	九江市城市建设投资有限公司	2019-10-14	2022-10-17	2024-10-16	3+2	5.60	4.30	5.60
15	20九江城投PPN001	九江市城市建设投资有限公司	2020-03-05	2023-03-06	2025-03-06	3+2	4.40	3.68	4.40
16	21九江城投CP001	九江市城市建设投资有限公司	2021-04-27	0	2022-04-29	1	2.00	3.23	2.00
17	21九江城投MTN001	九江市城市建设投资有限公司	2021-07-27	2024-07-28	2026-07-28	3+2	10.00	3.50	10.00
18	20濂溪城投PPN001	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2020-12-04	2023-12-08	2025-12-08	3+2	4.00	6.30	4.00
19	21濂溪城投MTN001	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2021-03-11	2024-03-15	2026-03-15	3+2	10.00	5.70	10.00
20	21濂溪城投PPN001	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2021-06-15	2024-06-17	2026-06-17	3+2	6.00	4.88	6.00
21	17九江置地MTN001	九江市置地投资有限公司	2017-04-12	2020-04-14	2022-04-14	3+2	7.00	5.10	6.70
22	19九江置地MTN001	九江市置地投资有限公司	2019-12-26	2022-12-30	2024-12-30	3+2	7.70	4.28	7.70
23	20九江置地PPN001	九江市置地投资有限公司	2020-04-27	2023-04-29	2025-04-29	3+2	5.00	4.00	5.00
24	21九江置地PPN001	九江市置地投资有限公司	2021-04-19	2024-04-21	2026-04-21	3+2	4.00	4.50	4.00
25	20富和建设MTN001	九江富和建设投资集团有限公司	2020-03-25	2023-03-27	2025-03-27	3+2	10.00	4.89	10.00
26	20九江富和	九江富和建	2020-	0	2023-	3	5.00	5.00	5.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模(亿元)	票面利率	余额(亿元)
6	PPN001	设投资集团有限公司	10-19		10-21				
27	21 九江富和 PPN001	九江富和建设投资集团有限公司	2021-01-12	0	2024-01-14	3	7.00	5.05	7.00
28	21 九江富和 PPN002	九江富和建设投资集团有限公司	2021-03-09	0	2024-03-11	3	8.00	5.08	8.00
29	21 九江富和 PPN003	九江富和建设投资集团有限公司	2021-05-27	0	2024-05-31	3	5.00	4.49	5.00
债务融资工具小计							150.70		150.40
30	15 九江城投债	九江市城市建设投资有限公司	2015-05-21	0	2022-05-22	7	14.00	5.50	2.80
31	16 庐城投	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2016-03-29	0	2023-03-30	7	11.00	4.58	4.40
32	20 濂溪城投债	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	2020-09-29	2023-10-12	2027-10-12	3+2+2	13.00	5.12	13.00
33	15 九江置地债	九江市置地投资有限公司	2015-03-20	0	2022-03-23	7	12.00	6.20	2.40
企业债券小计							50.00		22.60
34	九江城市发展 3.45%N2024 0601	九江市城市发展集团有限公司	2021-06-01	0	2024-06-01	3	3	3.45	3
海外债小计							3 亿美元		3 亿美元
合计(除美元债)							265.70		238.00

3.截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人不存在存续可续期债。

4.截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券, 具体情况如下:

单位: 亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	九江市城市建设投资有限公司	MTN	中国银行间市场交易商协会	2021/7/19	17	14	3
2	九江市濂溪区城投(集团)有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2020/8/12	15	10	5
3	九江富和建设投资集团有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2021/1/27	10	5	5
4	九江市置地投资有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2020/4/2	15	9	6(注)

注：1、九江市城市建设投资有限公司剩余3亿元MTN已于2022年5月发行；

2、九江市置地投资有限公司剩余6亿元PPN已于2022年1月发行。

第六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券公开发行的注册文件；
- (二) 《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (三) 九江市国有投资控股集团有限公司2019年度、2020年度、2021年度审计报告和财务报告；
- (四) 远东资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 江西盛义律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 发行人与中国国际金融股份有限公司签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》；
- (七) 发行人与中国国际金融股份有限公司签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 本次债券募集资金专项账户监管协议；
- (九) 本期债券募集资金用于的募投项目合法性文件。

二、查询地点、方式及联系人

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件。

1、发行人：九江市国有投资控股集团有限公司

法定代表人：余峰

联系人：姚俊

联系地址：九江市濂溪区八里湖新区长虹西大道 388 号金鹏城三期 A1 栋

电话：0792-8960206

邮编：332001

2、牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军

联系人：杨冬

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮编：100004

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

本期债券发行网点：

公司名称		发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	中国国际金融股份有限公司	资本市场部	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	程琪	010-65051166
2	广发证券股份有限公司	资本中介部	北京市金融大街5号新盛大厦B座9层	薛京欣	18211018612