

南昌市红谷滩城市投资集团有限公司

2026年度第一期中期票据募集说明书

注册总金额	人民币10亿元
本期发行金额	人民币10亿元
发行期限	3+2年
担保情况	无担保

发行人：南昌市红谷滩城市投资集团有限公司



牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：兴业银行股份有限公司

联席承销商：九江银行股份有限公司

二零二六年四月

声明与承诺

本企业为市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。发行人发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书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。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

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募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的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。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	2
一、发行人主体提示.....	6
二、投资人保护机制相关提示.....	8
（一）关于持有人会议相关约定的提示.....	8
（二）关于受托管理机制的提示.....	9
（三）关于主动债务管理的提示.....	9
（四）关于违约、风险情形及处置的提示.....	10
（五）关于添加投资者保护条款的提示.....	10
第一章 释义	12
一、常用名词释义.....	12
二、专业名称缩写释义.....	13
第二章 风险提示及说明	15
一、与本期中期票据相关的投资风险.....	15
二、发行人相关风险.....	15
第三章 发行条款	27
一、发行条款.....	27
二、本期债务融资工具发行安排.....	29
第四章 募集资金运用	31
一、募集资金用途.....	31
二、募集资金使用承诺.....	32
三、发行人偿债安排.....	33
第五章 发行人基本情况	35
一、发行人概况.....	35
二、发行人历史沿革.....	36
三、发行人控股股东和股权结构.....	41
四、发行人独立性情况.....	41
五、发行人重要权益投资情况.....	42
（万元）.....	42
六、发行人内部组织机构情况.....	46
七、发行人高级管理人员和员工情况.....	54
八、发行人主营业务经营状况.....	56
九、发行人主要在建及拟建工程情况.....	108
十、发展战略及目标.....	109
十一、行业状况及发展前景.....	111
十二、发行人符合国家法律法规及相关政策要求的相关情况.....	115
第六章 发行人主要财务状况	120
一、财务报告的编制情况.....	120
二、财务报表主要会计政策变更情况.....	121
（一）重要会计政策变更.....	121
（二）重要会计估计变更.....	122

(三) 前期差错更正	122
三、财务报表合并范围的变化	125
(一) 2022 年合并报表范围	125
(二) 2023 年合并报表范围	126
(三) 2024 年末合并报表范围变化情况	126
(四) 2025 年一季度合并报表范围变化情况	126
四、近三年及一期的财务报表	127
(一) 合并报表	127
(二) 母公司的财务报表	131
五、发行人财务状况分析	135
(一) 资产负债构成分析	135
(二) 所有者权益分析	168
(三) 现金流量分析	172
(四) 偿债能力分析	173
(五) 盈利能力分析	174
六、有息债务	175
七、发行人关联关系和关联交易	180
八、发行人或有事项	182
九、受限资产情况	183
十、衍生品情况	184
十一、重大投资理财产品	184
十二、海外投资情况	184
十三、直接债务融资计划	184
十四、其他重大事项说明	184
第七章 发行人资信状况	187
一、发行人的资信情况	187
二、债务违约记录	187
三、债务融资工具偿还情况	188
第八章 2025 年 1-9 月发行人基本情况	189
一、发行人 2025 年 1-9 月主营业务情况	189
二、发行人 2025 年 1-9 月财务状况	195
三、发行人 2025 年 1-9 月重大事项排查情况	205
四、发行人 2025 年 9 月末有息债务情况	206
六、发行人 2025 年 9 月末对外担保情况	213
七、发行人 2025 年 9 月末授信情况	213
第九章 债务融资工具信用增进	215
第十章 主动债务管理	216
一、置换	216
二、同意征集机制	216
第十一章 税项	221
一、增值税	221
二、所得税	221

三、印花税.....	221
四、税收抵销.....	222
五、声明.....	222
第十二章 信息披露安排.....	223
一、本期中期票据发行前的信息披露.....	223
二、本期中期票据存续期内的定期信息披露.....	223
三、本期中期票据存续期内重大事项披露.....	224
四、本期中期票据本息兑付信息披露.....	225
第十三章 持有人会议机制.....	227
一、持有人会议的目的与效力.....	227
二、会议权限与议案.....	227
三、会议召集人与召开情形.....	228
四、会议召集与召开.....	230
五、会议表决和决议.....	232
六、其他.....	234
第十四章 受托管理人机制.....	236
第十五章 投资人保护条款.....	237
第十六章 违约、风险情形及处置.....	238
一、违约事件.....	238
二、违约责任.....	238
三、发行人义务.....	238
四、发行人应急预案.....	239
五、风险及违约处置基本原则.....	239
六、处置措施.....	239
七、不可抗力.....	240
八、争议解决机制.....	240
九、弃权.....	241
第十七章 发行有关机构.....	242
一、发行人.....	242
二、主承销商及其他承销机构.....	242
三、律师事务所.....	243
四、会计事务所.....	243
五、登记、托管、结算机构.....	243
六、集中簿记建档系统技术支持机构.....	244
七、存续期管理机构.....	244
第十八章 备查文件.....	245
一、备查文件.....	245
二、文件查询地址.....	245
附录 发行人主要财务指标计算公式.....	247

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、债务规模扩张较快的风险

近三年及一期，发行人有息债务余额分别为 133.34 亿元、144.60 亿元、163.84 亿元和 167.04 亿元，占负债总额的比例分别为 50.12%、59.89%、67.02%和 67.27%，有息负债扩张较快。由于基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，资金回收慢，发行人有息负债余额持续增加。且随着存量债务陆续进入偿付期，公司未来债务负担将有所加重，如公司不能将债务规模有效控制在合理的范围内，将面临有息债务压力较大的风险。

2、存货规模较大及跌价风险

近三年及一期末，发行人的存货分别为 1,761,549.45 万元、1,513,707.24 万元、1,314,285.25 万元及 1,333,615.05 万元，占流动资产的比重分别为 64.19%、60.54%、52.93%和 52.93%。存货以在建合同形成的资产和土地使用权为主，较大的存货规模使得公司存在存货周转率偏低的风险，可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。存货出现跌价风险将对发行人的资产造成较大的影响。

(二) 情形提示

1、2025 年 1-9 月营业收入及经营性现金流净额下降超 30%

发行人 2025 年 1-9 月实现营业收入 429,383.06 万元，较去年同期下降 304,663.84 万元，降幅 41.50%，主要系商品销售板块收入下降所致；2025 年 1-9 月，发行人经营性现金流净额为 12,195.68 万元，较去年同期下降 22,075.46 万元，降幅 64.41%，主要系 2025 年 1-9 月发行人支付代建项目工程款增加导致经营活动流出的现金增加。

2、2025 年 1-9 月新发生亏损

2025 年 1-9 月，发行人实现净利润-21,814.73 万元，较去年同期下降 10,877.08 万元，降幅达 99.45%，主要系发行人于 2025 年 1-9 月补缴企业所得税导致所得

税费用大幅增加所致。

3、2025 年三季度报表亏损同比扩大

2025 年三季度发行人实现净利润-21,814.73 万元,较去年同期下降 10,877.08 万元,亏损同比扩大,主要系发行人代建项目建设周期较长,前期投资资金大,项目验收后才确认收入导致项目代建板块收入大幅下降所致,且因前期投入成本较大导致出现亏损。

针对 2025 年三季度报表亏损同比扩大,发行人拟采取以下措施改善:(1)发行人将依托自身优势,积极开展多元化经营,进一步补充公司的经营收入来源;(2)发行人将加强期间费用管控,进一步提升盈利能力;(3)发行人为南昌市红谷滩区唯一的城市建设运营主体,具备较强的业务稳定性和可持续性,为未来收入增长提供有效保障,同时发行人将积极争取政府补贴,进一步补充公司利润。

4、发行相关业务的会计师事务所受到有关部门的处罚

中兴华所作为赣州建控投资控股集团有限公司(以下简称“赣州建控”)、德阳经开区发展(控股)集团有限公司(以下简称“德阳经开”)2家债务融资工具发行人的年报审计机构,在赣州建控 2021-2023 年报审计中存在对赣州建控投资性房地产风险评估程序、实质性审计程序执行不到位,未对异常情况保持职业怀疑情形;在德阳经开 2022-2023 年报审计中存在对德阳经开贸易业务风险评估程序、实质性审计程序执行不到位,未有效识别关联关系、保持职业怀疑情形。2025 年 6 月 16 日中国银行间市场交易商协会向中兴华所出具〔2025〕27 号业务通报书,予以通报批评。为发行人出具审计报告的业务部门和签字注册会计师不涉及上述事项,本次自律处分事项对发行人注册发行本期债务融资工具不构成实质性影响。

5、发行人 2024 年度审计机构变更

发行人与原审计机构中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)合作期限到期,合同约定的审计事项已全部履行完毕。经重新选聘,发行人聘请中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2024 年度财务报表审计机构。变更程序已通过发行人内部有权决策机构的审议,变更决策按照公司决策程序,符合法律法规及公司章程的约定。

6、发行人变更信息披露事务负责人

发行人原信息披露事务负责人为谌伟强，因正常人事变动，信息披露事务负责人变更为汪振，本次人员变动已履行公司内部程序，符合相关要求。本次信息披露事务负责人变更不会对发行人信息披露工作产生不利影响。

7、发行人不设监事会和监事

根据公司最新章程，发行人不设监事会和监事。本次监事会取消及监事变动符合国家法律法规及其他规范性文件的规定，不会对公司的日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

除以上情形外，发行人近一年以来无涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

（三）发行条款提示

本期中期票据期限为 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。具体条款请参见“第三章 发行条款”。

二、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披

露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

（二）关于受托管理机制的提示

本期债务融资工具不涉及受托管理人及受托管理机制。

（三）关于主动债务管理的提示

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】 存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，

将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“同意征集机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。

(四) 关于违约、风险情形及处置的提示

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. **【重组并变更登记要素】**发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十章“同意征集机制”实施重组。

2. **【重组并以其他方式偿付】**发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权**【超过 1/2】**通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

(五) 关于添加投资者保护条款的提示

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义

发行人/本公司/红谷滩城投/母公司/本集团	指南昌市红谷滩城市投资集团有限公司
非金融企业债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指企业依照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》规定的条件和程序在银行间债券市场发行和交易的并约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期中期票据/本期债务融资工具	指发行金额为 10 亿元人民币的南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据
本期发行	指本期中期票据的发行
募集说明书	指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》
申购说明	指簿记管理人为本期中期票据的发行而制作的《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据申购说明》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
牵头主承销商	指兴业银行股份有限公司
联系主承销商	指九江银行股份有限公司
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指主承销商与发行人签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》
承销团协议	指承销团成员为承销本期中期票据签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（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。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档
簿记管理人	指兴业银行股份有限公司
余额包销	指本期中期票据的主承销商按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的

	中期票据全部自行购入的承销方式
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指中国商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	如无特别说明，指人民币元
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指中国人民银行于 2008 年 4 月 16 日颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
国务院	指中华人民共和国国务院
国家发改委	指中华人民共和国国家发改委
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
近三年及一期/报告期	指 2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-3 月
发行人律师	指江西豫章律师事务所
发行人会计师	指中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

二、专业名称缩写释义

红江公司	指	南昌红江实业发展有限公司
红锦公司	指	江西红锦资产运营有限公司
中天置业	指	南昌中天置业投资有限公司
新天地酒店	指	南昌市赣江新天地假日酒店有限公司
红谷物业	指	南昌红谷物业管理有限公司
红谷市政	指	南昌红谷市政开发有限公司
红谷教育	指	南昌市红谷教育投资有限公司
慧谷公司	指	慧谷红谷文化发展有限公司
红谷滩文旅	指	南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司
红力建设	指	南昌市红力建设工程管理有限公司
九龙湖能源	指	南昌市九龙湖能源开发有限公司
创臻公司	指	南昌创臻房地产开发有限公司
红投置业	指	南昌红投置业有限公司

红谷滩新能源	指	南昌红谷滩城投速达驿站新能源科技有限公司
红泮科技	指	南昌红泮科技有限公司

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本期中期票据相关的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据具有良好资质，发行之后在银行间债券市场流通，但公司无法保证本期中期票据在债券市场交易流通的活跃性，投资者可能因为无法及时找到交易对手方将中期票据变现，从而面临一定的流动性风险。

（三）偿付风险

本期中期票据不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期足额还本付息。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率波动的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 69.68%、65.65%、65.18%和 65.50%，整体保持在相对可控的水平。若未来发行人依靠债务杠杆加大资本支出，而盈利能力无法持续覆盖债务的还本付息形成良好循环，可能会导致发行人的负债水平超出合理范围，影响发行人的正常经营，增大发行人的偿债风险。

2、未来资本支出较大的风险

发行人作为南昌市红谷滩区最重要的项目建设主体，负责红谷滩区内的基础设施建设、保障房建设等业务。发行人未来将重点推进朱岗村二期拆迁安置房、南路村二期拆迁安置房等安置房项目以及秋水广场公共区域提升改造工程等红谷滩区文化旅游相关产业项目的建设。上述项目启动后，将产生较大的资本支出，可能对发行人未来资金周转产生一定影响。如果将来宏观政策和市场环境发生不利变化，发行人的财务负担可能加重，并对其资金周转和及时偿付债务产生影响。

3、经营活动产生的现金流量净额对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为130,984.73万元、-56,826.78万元、2,819.71万元和1,489.03万元；2023-2024年度经营活动产生的现金流量净额较2022年大幅下降，且2023年度净额为负数，对债务的保障能力表现较弱。近年来，南昌市红谷滩区基础设施建设快速发展，发行人作为红谷滩区内最重要的项目建设主体，承担着多项基础设施建设重任，经营性现金流出较大，而经营性现金流入因项目建成后回款尚需一定时间而较小。若未来发行人在建、拟建项目资本金投入持续增长而已完工项目回款不确定，可能导致经营性净现金流持续为负，对发行人债务的保障能力存在一定影响。

4、投资活动产生的现金流量净额持续为负风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-151,472.82万元、-142,335.27万元、-103,730.29万元及-3,479.03万元，报告期内发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，近年来发行人加大了对外投资力度，如果未来发行人投资项目不能取得预期收益，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

5、应收款项回收的风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 325,420.45 万元、352,452.87 万元、474,112.94 万元和 449,760.46 万元，占公司流动资产的比重分别为 11.86%、14.10%、19.09%和 17.85%。其他应收款分别为 422,758.07 万元、387,726.43 万元、360,909.88 万元及 397,876.86 万元，占流动资产的比重分别为 15.40%、15.51%、14.53%和 15.79%。若未来发行人应收款项资金回笼较差，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力。

6、资产受限较大风险

截至 2024 年末，发行人受限资产合计为 265,145.73 万元，占总资产的比例

为 7.07%，主要为货币资金、存货和投资性房地产。若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

7、盈利能力较低的风险

近三年，发行人净利润分别为 3,744.55 万元、3,487.78 万元、3,745.67 万元；发行人的总资产收益率分别为 1.33%、1.38%、1.58%；净资产收益率分别为 0.37%、0.29%、0.29%。近三年，发行人净利润和相关盈利指标保持平稳，总体水平偏低，主要系近年来发行人在建项目较多，部分项目未确认收入所致。如果未来公司盈利能力未能得到有效改善，将对公司盈利和偿债能力造成一定影响。

8、债务规模扩张较快的风险

近三年及一期，发行人有息债务余额分别为 133.34 亿元、144.60 亿元、163.84 亿元和 167.04 亿元，占负债总额的比例分别为 50.12%、59.89%、67.02%和 67.27%，有息负债扩张较快。由于基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，资金回收慢，发行人有息负债余额持续增加。且随着存量债务陆续进入偿付期，公司未来债务负担将有所加重，如公司不能将债务规模有效控制在合理的范围内，将面临有息债务压力较大的风险。

9、存货规模较大及跌价风险

近三年及一期末，发行人的存货分别为 1,761,549.45 万元、1,513,707.24 万元、1,314,285.25 万元及 1,333,615.05 万元，占流动资产的比重分别为 64.19%、60.54%、52.93%和 52.93%。存货以在建合同形成的资产和土地使用权为主，较大的存货规模使得公司存在存货周转率偏低的风险，可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。存货出现跌价风险将对发行人的资产造成较大的影响。

10、有息债务较高风险

截至 2025 年 3 月末，发行人有息负债余额为 167.04 亿元，占总负债的比例为 67.29%。近三年，发行人经营性净现金流入分别为 130,984.73 万元、-56,826.78 万元和 2,819.71 万元，总体呈下降趋势。如果发行人未来的经营活动发生重大不利变化，经营性净现金流入大幅下降，将会对发行人有息负债本息的正常兑付产生一定的影响。

11、投资性房地产部分产权证尚未办理的风险

近三年末，发行人投资性房地产分别为 516,284.11 万元、527,586.33 万元和 585,751.64 万元，占非流动资产的比重分别为 48.04%、44.83%和 46.22%。发行人投资性房地产占比较大，部分投资性房地产由于历史原因尚未办理产权证，存在权属不清晰的风险。

12、可用授信余额不足的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人银行授信额度总额为 2,316,670.00 万元，其中已使用额度 1,158,172.40 万元，尚未使用的授信额度为 1,158,497.60 万元。尽管公司融资渠道较畅通，但仍面临未使用授信额度不足的风险。如果未来公司不能获取更多的银行授信或不具备合理调配授信额度的滚动使用能力，将可能对偿债能力及正常经营产生不利影响。

13、短期偿债压力较大风险

近三年及一期末，发行人流动负债规模分别为 1,638,595.35 万元、1,503,392.03 万元、1,164,387.66 万元及 852,629.25 万元；流动比率分别为 1.67、1.66、2.13 和 2.95；速动比率分别为 0.60、0.66、1.00 和 1.39。尽管流动比率保持较好水平，速动比率较低符合发行人所属行业特点，但发行人仍面临一定的短期偿债压力。

14、财务费用增长较快的风险

近三年，发行人财务费用分别为 33,883.59 万元、32,171.84 万元及 37,903.34 万元，其中利息支出分别为 37,133.88 万元、34,189.94 万元及 37,036.76 万元，支出金额较大。发行人近年来利息支出较大的原因主要为发行人融资规模扩大。截至目前，发行人的利息支出仍在可负担范围内，不会影响其偿债能力，如果发行人有息债务规模继续较快增长，筹资成本得不到有效控制，将导致发行人利息费用快速增加，偿债压力加大。

15、期间费用上升较快风险

近三年，发行人销售费用、管理费用和财务费用三项期间费用合计分别为 47,010.57 万元、48,305.99 万元和 50,240.4 万元，发行人期间费用上升，主要系发行人财务费用增加导致。如发行人未能有效控制期间费用的增加，将对发行人盈利能力造成一定影响。

16、盈利能力波动风险

近三年，发行人营业毛利率分别为 8.06%、6.46%和 8.26%，总资产收益率分别为 1.33%、1.38%、1.58%，净资产收益率分别为 0.37%、0.29%、0.29%，公司整体资产回报较为平稳，但仍处于偏低水平。公司面临盈利水平较低的风险。

17、经营性现金流波动风险

近三年，发行人经营性净现金流分别为 130,984.73 万元、-56,826.78 万元和 2,819.71 万元。其中经营活动现金流入分别为 1,297,134.00 万元、1,202,733.36 万元和 934,826.07 万元，经营活动产生的现金流出分别为 1,166,149.27 万元、1,259,560.15 万元和 932,006.35 万元。如在本次债券存续期内，发行人经营活动现金流发生重大不利波动，发行人到期兑付的能力可能受到一定影响。

18、存货结转较慢的风险

近三年末，发行人存货分别为 1,761,549.45 万元、1,513,707.24 万元、1,314,285.25 万元，存货周转率分别为 0.51、0.82 和 0.69。因发行人所处城市基础设施建设行业，该行业属于资金密集型行业，具有投资资金大、回收周期长等特点，导致发行人存货结转较慢。最近两年发行人实现的收入下降，存在存货结转较慢的风险。

19、控股子公司亏损的风险

截至 2024 年末，发行人部分子公司处于亏损状态。虽然控股子公司亏损金额不大，部分控股子公司由于刚成立尚未开展实质性业务，且发行人正在积极通过发挥集团优势做强做大子公司，但是如果不能尽快扭转子公司亏损状况，将对发行人未来盈利能力造成不利影响。

20、来自政府支付的资金流入占比较大风险

近三年，发行人的政府补贴收入分别为 487.66 万元、449.03 万元和 331.97 万元。截至 2024 年末，发行人应收账款面金额为 474,112.94 万元，其中，应收南昌市红谷滩区人民政府的款项为 58,796.72 万元，应收南昌市红谷滩区住房和城乡建设局的款项为 83,280.33 万元，应收南昌市土地储备中心的款项为 159,636.95 万元；发行人其他应收款账面金额为 360,909.88 万元，其中，应收南

昌市红谷滩区人民政府的款项为 133,726.57 万元，发行人来自政府支付的资金流入占比较大，会产生一定的风险。

(二) 经营风险

1、经济周期风险

发行人主营业务进行的基础设施建设与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，基础设施投资规模亦保持较高的增长速度，为发行人业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素，随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对发行人的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、建设施工和工程管理风险

发行人涉及的项目代建具有周期长、投资大、涉及相关合作行业广、合作单位多等特点，在市场研究、投资决策、前期准备、项目设计、项目施工、产品销售和物业管理的开发流程中，涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等诸多商业合作伙伴，对项目代建控制的难度相应增大；同时，更涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致发行人面临项目周期拉长、成本上升等风险。

3、安全生产风险

发行人主要负责安置房、基础设施建设等业务，安全施工是正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果发行人在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的正常经营带来不利影响。

4、土地调整风险

对于发行人的项目代建业务而言，项目代建用地是发行人经营和发展的基础和保障。一方面，由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及行业的竞争日益激烈，政府对土地供应政策的调整、房屋拆迁安置标准不断提高导致土地取得成本的提高，可能使发行人面临土地不足的风险，影响后续项目的持续开发，进而造成发行人的经营业绩波动。另一方面，根据国家对建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于宏观经济与行业市场变化，发行人土地的价值可能发生波动，同时由于城市管理需要，政府可能调整城市规划，使发行人用地所处的环境发生不利变化，进而给发行人的经营带来风险。

5、土地资产价格波动风险

发行人主营业务为项目代建板块，包括安置房、基础设施和自营开发业务，由于该类业务（主要是自营开发板块业务）与土地资产价格紧密相关，发行人所持有的土地资产价值受宏观调控及市场波动影响，土地变现面临一定政策风险和市场风险。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性。

6、市场竞争风险

一方面，随着整个市场的发展和行业竞争的加剧，企业优胜劣汰、头部集中的趋势正逐步显现。尤其在我国深化对内改革、对外开放以来，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，拥有大量资金、技术和管理优势的海外机构也积极介入国内市场；另一方面，随着近年来全国房价的大幅度上涨，中央、地方政府对行业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产行业竞争激烈，发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。

7、多元化经营风险

发行人经营业务跨越项目代建、娱乐业、物业管理、余土清运、餐饮、租赁等多个产业，需要不同的专业知识和技术来支撑发行人的生产经营管理；同时面临多种产业、多个市场，各部门和子公司众多，协调成本增加。发行人虽然制定

了明确的发展战略，但是多元化经营对发行人在管理、人员安排等各方面都有不同的要求，可能给发行人带来一定的经营风险。

8、合同定价风险

发行人的营业收入来源主要为城市基础设施建设业务及安置房项目的结算款，该业务的交易对手为南昌市红谷滩区人民政府，我国城市基础设施建设业务的回款在一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前该类项目的价格形成机制中已考虑了某些市场化的成分，但基本属于非市场化主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，是发行人项目的合同定价风险。

9、合同履行风险

随着发行人建设项目的规模扩大，发行人新签约合同日益增多。但是，由于建筑工程施工过程存在设计变更、地下障碍物、自然气候变化等不确定因素，如果发行人对这些不确定性因素不能有效控制或者控制不当，将会引致履约风险。同时，发行人与南昌市红谷滩区人民政府签订协议，南昌市红谷滩区人民政府可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付款项的情况，存在合同履行风险。

10、突发事件引发的经营风险

虽然发行人根据相关法律、法规，结合发行人经营实际，建立健全了突发事件应急管理制度，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，确保突发事件得到及时妥善处理，但考虑到突发事件的不确定性和不可预知性，若突发事件的解决过程中存在影响发行人经营的客观因素，则仍存在突发事件引发的经营风险。

11、关联交易风险

根据发行人审计报告，报告期内发行人关联交易主要包括为关联方南昌市红谷滩区人民政府提供租赁服务。如果发行人的关联方在经营上出现不利变化，或者关联方之间为了达到某种特定目的进行不公允的关联交易，将会对发行人的经营业绩及财务状况产生一定影响。

12、资产划转风险

发行人是南昌市红谷滩区主要的城市基础设施投资建设和运营主体，南昌市

红谷滩区人民政府是发行人的实际控制人，发行人名下优质资产系由南昌市红谷滩区人民政府划转所得。如果南昌市整体经营政策有所调整，南昌市红谷滩区人民政府部分优质资产从发行人名下划出，则将影响发行人正常的经营活动，发行人存在优质资产划转的风险。

13、项目收益与融资无法自平衡、项目完工的风险

发行人承建的安置房项目，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。

14、建造成本上升风险

发行人的基础设施建设、安置房建设等项目都大量涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将大大影响发行人这些项目的工程造价，对发行人资金筹措造成压力，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人在做项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但发行人仍然面临建造成本上升的风险。

15、发行人运营风险

发行人作为南昌市红谷滩区最重要的项目建设主体，承担着基础设施建设和安置房建设的重任。发行人持续进行红谷滩区的项目建设，债务规模保持增长，财务压力较大。如果未来发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将会影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

16、商品房合作开发风险

发行人部分商品房项目与外部地产公司合作开发，相关地产公司的经营发展状况对项目有一定影响，但就当前合作推进的商品房项目来看，与融创地产合作的赣江府项目目前已完工，与华润置地和联发集团分别合作开发的昆仑御、藏珑府和藏珑大境项目正常推进建设中，并且项目均处于优势中心区位，销售情况较好，未受到舆情影响。

(三) 管理风险

1、下属子公司管理风险

截至 2024 年末，发行人控股子公司较多，发行人在业务、财务、人事方面均面临管理控制的风险。发行人拥有多家子公司，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大，发行人及下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统是维持发行人正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响发行人的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，这对发行人加强内部管理提出了更高的要求。若发行人的内部管理和控制机制的建设不能适应业务发展的需要，将有可能对发行人的经营效率和日常运营产生影响。

2、工程质量管理风险

发行人的城市基础设施建设、安置房建设等业务均涉及工程建设，这关系到民生安全，对工程质量的要求较高。虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是发行人依然面临一定的工程质量管理风险。

3、法律风险

发行人所处的项目代建业务涉及诸多合同，如招标投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，由于合同体系非常复杂，会给发行人带来一定的合同风险。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

4、员工管理风险

虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着规模的进一步扩大，发行人在人员管理等方面的难度也将增加，会产生一定的员工管理风险。

5、投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设项目具有建设期长、投入成本大、工程结算周期较长、成本回收慢的特点。随着项目陆续开工建设，发行人未来一段时期

内可能保持较大的投资和融资规模，这对发行人的投融资管理水平提出了更高的要求。

(四) 政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等方式来融资的难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人已严格按照环保法律法规的要求执行，开工项目已获得环保部门的相关批复，但是随着整个社会环保意识的增强、政府逐步颁布实施越来越严格的环保法律法规，发行人执行的环保标准也将更加严格，这无疑将增加发行人在环保方面的支持，甚至可能影响发行人的盈利水平。

3、土地政策变化风险

土地是安置房、基础设施建设、商品房开发经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给发行人经营的行业带来重大影响。与行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，可能对发行人的项目代建业务造成重大影响。

4、地方政府性债务政策变化风险

国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制政策。2016 年以来，国家继续推行地方政府债券的发行工作，同时为加强地方政府性债务管理，国务院办公厅下发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应

急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），对地方政府性债务风险应急处置做出总体部署和系统安排。此外，财政部下发了《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》（财预〔2016〕152号），依据不同债务类型特点，分类提出处置措施，明确地方政府偿债责任，是对政府性债务管理的进一步细化。2017年4月26日，财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会和证监会联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号），要求全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、切实加强融资平台公司融资管理、规范政府与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制等。2017年5月28日，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为。2018年，财政部发布了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号），重点针对通过违法违规的渠道为政府提供债务融资的业务模式进行了限制。可以看出，近年来地方政府性债务的相关政策变化较快。发行人当前最重要的业务为基础设施建设及安置房项目建设，未来地方政府债务政策及相关政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，因此存在地方政府债务政策变化风险。

5、基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事项目代建等业务，是南昌市红谷滩区重要的建设主体、城市基础设施和建设项目的投融资主体。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，发行人的经营将受到政策调整的影响。如果相关政策发生不利调整则发行人的经营活动和盈利能力将可能受到影响。

6、保障性安居住房政策风险。

发行人主营业务中保障性安居住房占比较高，该项主营业务受国家政策调控影响较大，与地方政府保障房政策及建设计划、国家房地产调控政策等密切相关。政府对于保障性安居住房政策的调整将会直接影响到发行人相关业务的开展，未来若相关政策和规划收紧，将会影响发行人盈利能力和偿债能力。

第三章 发行条款

经过发行人与主承销商自主协商确定，具体条款请参见以下条款说明：

一、发行条款

中期票据名称：	南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据
发行人全称：	南昌市红谷滩城市投资集团有限公司
中期票据形式：	本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
注册通知书文号：	中市协注[2026]MTN344 号
注册金额：	人民币壹拾元（1,000,000,000.00 元）
本期发行金额：	人民币壹拾元（1,000,000,000.00 元）
待偿还余额：	截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行尚未兑付的债券余额为 40.21 亿元（其中中期票据 13.35 亿元、资产支持票据 6.86 亿元、定向债务融资工具 10 亿元、公司债 10 亿元）
中期票据期限：	3+2 年
计息年度天数：	平年 365 天，闰年 366 天
中期票据面值：	人民币壹佰元（100 元）
发行价格：	按面值发行，即 100 元/百元面值
票面利率：	（1）本期中期票据存续期内前 3 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定，且在存续期前 3 年内固定不变。（2）在本期中期票据存续期的第三个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期中期票据的票面利率，调整后的票面利率在第四、五个计息年度固定不变。票面利率调整的幅度及调整后的票面利率以投资人回售选择权、发行人票面利率调整选择权相关行权公告为准。
发行人调整票面利率选择权：	发行人有权在本期债务融资工具存续期的第 3 年末调整本期债务融资工具后 2 年的票面利率，调整后的票面利率需符合调整当时国家有关利率的相关规定，调整幅度以公告为准。若发行人未行使本期债务融资工具票面利率调整选择权，则本期债务融资工具后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
发行人调整票面利率公告日：	发行人将于本期债务融资工具第 3 个计息年度付息日前不少于 15 个工作日刊登关于是否调整本期债务融资工具票面利率以及调整幅度的公告。
投资者回售选择权：	发行人作出关于调整本期债务融资工具票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债务融资工具按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债务融资工具。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。
投资者回售登记期：	持有的本期债务融资工具全部或部分回售给发行人的，须于发行人调

	整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债务融资工具并接受上述关于是否调整本期债务融资工具票面利率及调整幅度的决定。
发行范围及对象：	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式：	主承销商余额包销
发行方式：	通过簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
主承销商：	兴业银行股份有限公司
簿记管理人：	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	九江银行股份有限公司
存续期管理机构：	兴业银行股份有限公司
公告日期：	2026 年【4】月【30】日-【5】月【6】日
发行日期：	2026 年【5】月【7】日
分销日期：	2026 年【5】月【7】日-【5】月【8】日
缴款日期：	2026 年【5】月【8】日
起息日期：	2026 年【5】月【8】日
上市流通日期：	2026 年【5】月【9】日
付息日：	2027 年至 2031 年，每年的【5】月【8】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计利息）。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分中期票据的付息日为 2027 年至 2029 年每年的【5】月【8】日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
兑付日期：	2031 年【5】月【8】日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2029 年【5】月【8】日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
兑付价格：	到期日按照面值兑付
还本付息方式：	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
兑付公告：	本期中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的媒体上刊登“兑付公告”，于兑付日由上海清算所代理完成兑付工作。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
担保情况：	无担保
登记和托管：	本期中期票据采用簿记建档、集中配售方式发行，上海清算所为本期中期票据的登记、托管机构
托管人：	上海清算所
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
适用法律	本期所发行中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、本期债务融资工具发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为兴业银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年【5】月【7】日 10:00 至 2026 年【5】月【7】日 18:00 时整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 100.00 万元（含 100.00 万元），申购金额超过 100.00 万元的必须是 100.00 万元的整数倍。

3、簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时间不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年【5】月【8】日 17:00 前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 17:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：【兴业银行股份有限公司】

开户行：【兴业银行总行】

账号：【871010177599000105】

中国人民银行支付系统号：【309391000011】

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具为实名记账式债券，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债券管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期债务融资工具在债权债务登记日的次一工作日（2026 年【5】月【9】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。相关操作按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本期中期票据发行金额为人民币 10 亿元，将用于偿还发行人本部存量债务融资工具本金，具体如下：

单位：亿元、年、%

融资主体	融资机构/承销品种	融资金额	融资余额	融资利率	融资期限	用途	增信措施	拟使用募集资金额度	其中：归还本金	其中：归还利息	是否属于一类债务	抵质押情况	拟使用募集资金时间
发行人本部	23 红谷滩 PPN001	10.00	10.00	4.07	2023/06/16-2026/06/16	偿还有息债务	无	10.00	10.00	0.00	否	信用	2026 年 6 月
合计		10.00	10.00					10.00	10.00	0.00			

二、募集资金使用承诺

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发[2018]101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途。发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人承诺，存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用。发行人承诺已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人募集资金专项账户为：

监管账户一：兴业银行股份有限公司

户名：南昌市红谷滩城市投资集团有限公司

开户行：兴业银行股份有限公司赣江新区支行

账号：502020100100116544

中国人民银行支付系统号：309421002023

监管账户二：九江银行股份有限公司

户名：南昌市红谷滩城市投资集团有限公司

开户行：九江银行股份有限公司南昌分行营业部

账号：787079988000006688

中国人民银行支付系统号：313421072113

三、发行人偿债安排

发行人将按照中期票据发行条款的约定，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。

（一）偿债计划的人员安排

发行人将安排人员专门负责管理本期中期票据还本付息工作。自发行日起至兑付期限结束，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兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况和债务结构，发行人将建立财务安排，确保发行人资产的流动性，合理安排其债务的偿还，以达到资金运用和筹集在金额和期限上匹配，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。

（三）偿债计划的资金安排

1、稳定的营业收入：作为南昌市红谷滩区的核心企业，发行人将继续利用其多元化业务模式来稳定和增长营业收入及净利润。报告期，发行人营业收入分别为 936,853.57 万元、1,435,383.13 万元、1,068,688.26 万元和 78,673.97 万元，营业收入波动上升，预期随着业务持续推进，营业收入将逐步改善，为本次中期票据的偿还提供资金支持。

2、房产销售业务增长迅速：报告期内，发行人房产销售收入分别为 70,883.81 万元、592,875.25 万元、278,275.4 万元和 5,107.05 万元，发行人房产销售业务规模增长较为迅速，主要系随着近期发行人房地产项目的建设及交付完成，确认收入所致，并且发行人在建房地产项目去化情况均较好；2024 年度实现毛利润 30,452.92 万元，占当期毛利润比重为 34.52%，随着发行人房产销售业务前期投入逐步兑现收入，发行人盈利能力将得到有效改善，该部分可构成本次债券偿债资金的补充来源。

3、货币资金充足：报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 153,659.88 万元、113,056.41 万元、217,490.95 万元和 205,980.67 万元。截至 2025 年 3 月末，发

行人货币资金较为充足且受限规模较小，能够为本次债券的偿付提供保障。

4、融资渠道畅通：截至 2025 年 3 月末，发行人银行授信额度总额为 2,316,670.00 万元，其中已使用额度 1,158,172.40 万元，尚未使用的授信额度为 1,158,497.60 万元。发行人将继续巩固与银行的良好合作关系，继续保持银行间接融资渠道畅通，为公司偿债资金周转服务。

5、风险应对策略：如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者权益的情况，发行人将采取暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付。

（四）严格信息披露

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，在偿债能力、募集资金使用等方面接受投资者的监督，防范偿债风险。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

(一) 发行人基本情况

公司名称：南昌市红谷滩城市投资集团有限公司

法定代表人：勒伟栋

成立日期：2004 年 10 月 22 日

注册资本：人民币 294,500.00 万元

实缴资本：人民币 305,450.00 万元

住所：江西省南昌市红谷滩区会展路 545 号

邮编：330000

信息披露事务负责人及联络人：汪振

电话：0791-83831967

所属行业：土木工程建筑业

统一社会信用代码：91360100769763234A

经营范围：城市基础设施项目建设、经营；城市综合开发（含房地产开发）；资产经营与管理；装饰工程；自有房屋租赁；设计、制作、发布、代理国内各类广告；会展服务；花卉租赁、摆设；国内贸易；公园管理；拓展训练；餐饮服务；园区管理服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 业务的合法合规性

发行人是南昌市国有企业，南昌市红谷滩区人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

(1) 发行人不存在名股实债。

(2) 发行人项目代建业务中的安置房建设和基础设施建设业务合法合规；安置房、基础设施建设业务主要通过代建模式开展，相应的业务模式、会计处理

等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政部门的项目回购款系工程背景，符合国家相关规定。

(3) 发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

(4) 发行人应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款中涉及与地方政府及其相关部门的往来款为经营性往来款，主要是因安置房建设、基础设施建设项目而形成的应收款项，不涉及替政府融资的情形，符合有关法律法规的规定。

(5) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

(6) 发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

(7) 发行人及其合并范围内子公司经营范围、业务、主要在建工程合法合规、符合国家相关政策；近两年内未因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚；融资行为未因上述业务运营情况或其他原因受到限制。

经征询南昌市红谷滩区财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。发行人符合国发[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[2010]463 号文、财预[2017]50 号文、财金[2018]23 号文、财综[2016]4 号文等相关文件要求。

二、发行人历史沿革

(一) 历史沿革

南昌市红谷滩城市投资集团有限公司前身是南昌市红谷滩新区城市建设投资发展有限公司，系南昌市红谷滩区人民政府出资设立的国有独资有限责任公司，于 2004 年 10 月 22 日取得南昌市工商行政管理局核发的第 91360100769763234A 号《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本为 10,000.00 万元，由南昌市红谷滩区人民政府全额货币出资。本次出资也经江西惠普联合会计师事务所审验，并出具赣惠普内验字 2004-09-02 号《验资报告》验证。公司设立时股东及出资情况如下：

表5-1 发行人设立时股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	南昌市红谷滩新区管理委员会	10,000.00	10,000.00	100.00	货币出资
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00	-

2005 年 10 月 28 日，经红谷滩新区管委会研究，决定对公司增加投资人民币 3.98 亿元，变更后公司注册资本为 4.98 亿元。2005 年 11 月 30 日，根据洪土出让字【2005】第 50 号文，南昌市红谷滩区人民政府以 203.936 亩国有经营性土地投入发行人。经江西中衡土地评估有限公司出具的赣中（2005）估字第 0507 号土地估价报告，上述土地评估价 4.0515 亿元，其中 3.98 亿元作为红谷滩新区管委会的出资，其余 0.0715 亿元作为应付红谷滩新区管委会的款项，该超出部分款项在出资时已约定作为股东借款计入“其他应付款”，目前已完成支付，发行人本次增资行为合法合规。本次变更之后，公司股东及出资情况如下：

表5-2 发行人2005年10月股权变动后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	南昌市红谷滩新区管理委员会	49,800.00	49,800.00	100.00	货币出资 1 亿元；土地作价出资 3.98 亿元
	合计	49,800.00	49,800.00	100.00	-

2008 年 11 月 13 日，经南昌市工商行政管理局核准，发行人企业名称由“南昌市红谷滩新区城市建设投资发展有限公司”变更为“南昌市红谷滩城市投资集团有限公司”，并已完成相关工商变更手续。

2016 年 12 月 12 日，发行人依据南昌市红谷滩新区财政局文件发布的《关于同意南昌市红谷滩城市投资集团有限公司办理企业增资的批复》红财字（〔2016〕66 号），南昌市红谷滩区人民政府同意增拨资金 4.70 亿元。增资后，发行人实收资本为 9.68 亿元。

本次变更之后，公司股东及出资情况如下：

表5-3 发行人2016年12月股权变动后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
----	------	---------------	---------------	-------------	------

1	南昌市红谷滩新区管理委员会	96,800.00	96,800.00	100.00	货币出资 5.7 亿元; 土地作价出资 3.98 亿元
合计		96,800.00	96,800.00	100.00	-

2017 年 11 月 27 日, 发行人依据南昌市红谷滩新区财政局文件发布的《关于同意南昌市红谷滩城市投资集团有限公司办理企业增资的批复》(红财字〔2017〕49 号), 南昌市红谷滩新区委员会同意增拨资金 1.02 亿元。增资后, 发行人实收资本为 10.70 亿元。

本次变更之后, 公司股东及出资情况如下:

表 5-4 发行人 2017 年 11 月股权变动后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	南昌市红谷滩新区管理委员会	107,000.00	107,000.00	100.00	货币出资 6.72 亿元; 土地作价出资 3.98 亿元
合计		107,000.00	107,000.00	100.00	-

2019 年 5 月 5 日, 发行人股东决定, 公司注册资金由 10.70 亿元增加到 14.15 亿元。货币资金即为南昌市红谷滩区人民政府将拨入的 3.45 亿元, 其中 2018 年 7 月 12 号拨入 0.45 亿元, 2019 年 2 月 1 日拨入 2.00 亿元, 剩下 1.00 亿元新区管委会承诺 2034 年 10 月 1 日前缴清。

本次变更之后, 公司股东及出资情况如下:

表 5-5 发行人 2019 年 5 月股权变动后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	南昌市红谷滩新区管理委员会	141,500.00	131,500.00	100.00	货币出资 10.17 亿元; 土地作价出资 3.98 亿元
合计		141,500.00	131,500.00	100.00	-

2019 年 12 月 31 号, 根据红谷滩区政府出具的会议纪要, 南昌市红谷滩新区财政局向南昌市红谷滩城市投资集团有限公司拨入 3.00 亿元, 并计入实收资本, 其中的 1.00 亿元为 2019 年中承诺的拨款金额, 额外 2.00 亿元为 2020 年注册资本变更提前实缴的货币资金, 发行人本次提前实缴行为符合公司章程的规定, 目前已完成注册资本工商变更登记手续, 本次增资行为合法合规。

本次变更之后，公司股东及出资情况如下：

表5-6 发行人2019年12月股权变动后股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	南昌市红谷滩新区管理委员会	141,500.00	161,500.00	100.00	货币出资 12.17 亿元； 土地作价出 资 3.98 亿元
合计		141,500.00	161,500.00	100.00	-

根据 2020 年 12 月 17 日《南昌市财政局南昌市人力资源和社会保障局南昌市国有资产监督管理委员会关于我市市属国有企业划转部分国有资产充实社保基金的通知》，公司须将国有股权的 10%划转至承接主体（江西省行政事业资产集团有限公司）。股权划转后，公司类型从有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（国有控股），公司原组织机构人员职务不变。

2021 年 3 月 19 日，发行人股东作出决议，对公司注册资本进行变更，由 141,500.00 万元变更为 161,500.00 万元。公司已于 2021 年 3 月 20 日完成股权划转及注册资本的工商变更登记。

2024 年 7 月 25 日，发行人股东作出决议，对公司注册资本进行变更，由 161,500.00 万元变更为 294,500.00 万元，其中股东南昌市红谷滩区人民政府出资 269,202.45 万元，江西省行政事业资产集团有限公司出资 25,297.55 万元。上述事项已完成工商变更登记。

截至本募集说明书签署日，公司不存在公益性资产，发行人工商登记股东持股情况如下：

表 5-7 发行人截至本募集签署日的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	认缴出资方式
1	南昌市红谷滩区人民政府	269,202.45	280,152.45	91.41	货币出资 25.47 亿元； 土地作价出资 3.98 亿元
2	江西省行政事业资产集团有限公司	25,297.55	25,297.55	8.59	股权划转
合计		294,500.00	305,450.00	100.00	-

表 5-8 发行人实收资本涉及土地情况

序号	地块名称	土地使用权证号	面积(平方米)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额(万元)	实缴土地出让金金额(万元)
1	红角洲 A-42 地块 (A1)	洪土国用(登红 2005) 第 759 号	16,629.00	出让	2005.12.1	商业	4,955.44	评估价值	是	4,955.44	4,955.44
2	红角洲 A-42 地块 (A2)	洪土国用(登红 2005) 第 758 号	13,669.20	出让	2005.12.1	商业	4,073.42	评估价值	是	4,073.42	4,073.42
3	红角洲 A-42 地块 (A3)	洪土国用(登红 2005) 第 765 号	15,901.10	出让	2005.12.1	商业	4,738.53	评估价值	是	4,738.53	4,738.53
4	红角洲 A-42 地块 (A4)	洪土国用(登红 2005) 第 757 号	15,889.80	出让	2005.12.1	商业	4,735.16	评估价值	是	4,735.16	4,735.16
5	红角洲 A-42 地块 (A5)	洪土国用(登红 2005) 第 756 号	10,820.40	出让	2005.12.1	商业	3,224.48	评估价值	是	3,224.48	3,224.48
6	红角洲 A-42 地块 (A7)	洪土国用(登红 2005) 第 762 号	9,972.50	出让	2005.12.1	商业	2,971.81	评估价值	是	2,971.81	2,971.81
7	红角洲 A-42 地块 (A8)	洪土国用(登红 2005) 第 761 号	10,531.90	出让	2005.12.1	商业	3,138.51	评估价值	是	3,138.51	3,138.51
8	红角洲 A-42 地块 (A9)	洪土国用(登红 2005) 第 760 号	15,032.20	出让	2005.12.1	商业	4,479.60	评估价值	是	4,479.60	4,479.60
9	红角洲 A-42 地块 (A10)	洪土国用(登红 2005) 第 764 号	27,511.70	出让	2005.12.1	商业	8,198.49	评估价值	是	8,198.49	8,198.49
合计	-	-	135,957.80	-	-	-	40,515.44	-	是	40,515.44	40,515.44

发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

(二) 关于发行人重大资产重组情况

发行人报告期内不存在重大资产重组情况。

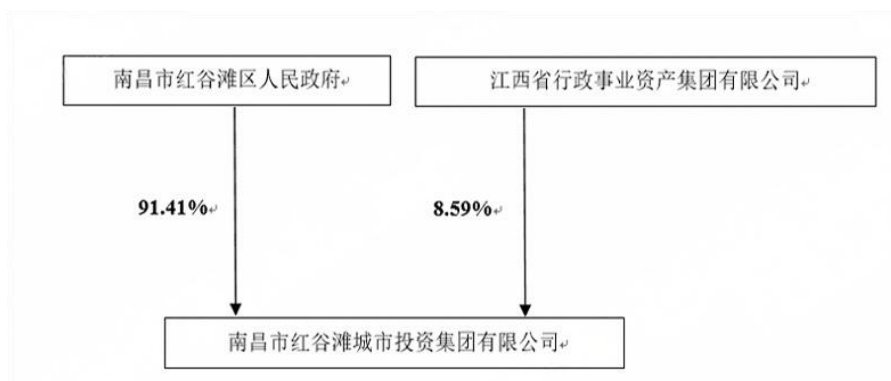
三、发行人控股股东和股权结构

(一) 发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，公司注册资本为人民币 294,500.00 万元，南昌市红谷滩区人民政府 91.41% 的股权，为公司的控股股东，同时也是公司的实际控制人；江西省行政事业资产集团有限公司持有公司 8.59% 的股权，根据公司章程，江西省行政事业资产集团有限公司持有公司不干预公司的日常生产经营管理，仅享有其所持公司股权的收益权、处置权和知情权，所持股权对应的表决权归南昌市红谷滩区人民政府行使，即南昌市红谷滩区人民政府可以行使 100% 表决权。

公司股权结构如下：

图 5-8 发行人股权结构



(二) 发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东以及实际控制人均为南昌市红谷滩区人民政府，自成立以来发行人的实际控制人无变化。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东所持有的发行人股权不存在被质押或争议的情况。

四、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，在业务、人员、资产、财务、机构等方面拥有充分的独立性。具体情况如下：

1、业务独立方面

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，能有效支配和使用人、财、物等因素，根据公司具体情况，合理组织和实施公司日常经营活动。

2、人员独立方面

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，员工经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和公司章程等的有关规定，通过合法程序进行任免。

3、资产独立方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，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、机构独立方面

公司与控股股东在机构方面保持独立，公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定拥有董事，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权，公司不存在合署办公情况。

5、财务独立方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

1、截至 2025 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 18 家，具体情况如下：

表 5-9 截至 2025 年 3 月末发行人子公司情况

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权比 例 (%)	取得方式
			直接	间接		

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权比 例 (%)	取得方式
			直接	间接		
1	南昌红江实业发展有限公司	2,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
2	江西红锦资产运营有限公司	900	95.56	4.44	100.00	出资设立
3	南昌中天置业投资有限公司	23,000	80.00	20.00	100.00	出资设立
4	南昌市赣江新天地假日酒店有限公司	500	100.00	0.00	100.00	出资设立
5	南昌红谷物业管理有限公司	2,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
6	南昌红谷市政开发有限公司	4,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
7	南昌市红谷教育投资有限公司	1,600	100.00	0.00	100.00	无偿划拨
8	慧谷红谷文化发展有限公司	60,000	98.00	2.00	100.00	出资设立
9	南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司	4,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
10	南昌市红力建设工程管理有限公司	2,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
11	南昌市九龙湖能源开发有限公司	600	100.00	0.00	100.00	出资设立
12	南昌虚拟现实主题乐园有限公司	14,000	100.00	0.00	100.00	非同一控制 下收购股权
13	南昌红润项目管理有限公司	1,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
14	南昌市红源农业投资有限公司	6,500	100.00	0.00	100.00	出资设立
15	南昌市红欣投资有限公司	2,500	100.00	0.00	100.00	出资设立
16	南昌红投人力资源有限公司	200	100.00	0.00	100.00	出资设立
17	南昌市红鹄产业投资有限公司	100,000	100.00	0.00	100.00	出资设立
18	江西红韵安居工程有限公司	3,000	100.00	0.00	100.00	出资设立

注1：本公司直接持有江西红锦资产运营有限公司95.46%股权，南昌红江实业发展有限公司持有江西红锦资产运营有限公司4.44%股权，本公司对江西红锦表决权比例100%。

注2：本公司直接持有南昌中天置业投资有限公司80%股权，南昌红江实业发展有限公司持有南昌中天置业投资有限公司20%的股权，本公司对南昌中天置业表决权比例100%。

注3：本公司直接持有慧谷红谷文化发展有限公司98%股权，南昌红江实业发展有限公司持有慧谷红谷文化发展有限公司2%的股权，本公司对慧谷红谷文化表决比例100%。

发行人对下属子公司均具有完全的控制力，对子公司的资金收支、人事任免、业务经营也有绝对的管控力。

（二）对发行人影响重大的子公司情况介绍

1、南昌红江实业发展有限公司

南昌红江实业发展有限公司成立于2002年3月12日，注册资本2,000.00万元，法人代表罗辉，发行人通过直接持有其100.00%股权。经营范围：许可项目：房地产开发经营，食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限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,砼结构构件销售,砼结构构件制造,专业设计服务,咨询策划服务,体育场地设施经营(不含高危险性体育运动),停车场服务,电动汽车充电基础设施运营,工程管理服务,园林绿化工程施工,城市绿化管理,环境卫生管理(不含环境质量监测,污染源检查,城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2024 年 12 月 31 日,南昌红江实业发展有限公司总资产 472,628.59 万元,净资产 125,991.97 万元,2024 年度实现营业收入 156,700.09 万元,净利润 7,260.51 万元。

2、南昌中天置业投资有限公司

南昌中天置业投资有限公司成立于 2005 年 11 月 21 日,注册资本 23,000.00 万元,法定代表人谌伟强,发行人通过直接及间接持有其 100%股权。经营范围:房地产开发,经营(以上项目凭资质证经营);CI 策划、电脑设计、制作(以上项目国家有专项规定的除外)。

截至 2024 年 12 月 31 日,南昌中天置业投资有限公司总资产 1,147,806.91 万元,净资产 196,891.02 万元,2024 年 1-12 月实现营业收入 274,244.49 万元,净利润 4,960.58 万元。

3、南昌市九龙湖能源开发有限公司

南昌市九龙湖能源开发有限公司成立于 2014 年 1 月 13 日,注册资本 600 万元,法定代表人谌伟强,发行人直接持有其 100.00%股权。经营范围:新能源研发(以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营)。

截至 2024 年 12 月 31 日,南昌市九龙湖能源开发有限公司总资产 189,657.86 万元,净资产 34,724.12 万元,2024 年 1-12 月实现营业收入 533,697.48 万元,净利润-1,044.22 万元。

4、南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司

南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司成立于 2008 年 4 月 16 日,注册资本 4,000.00 万元,法定代表人舒民镇,发行人直接持有其 100.00%股权。经营范围:公园管理;园内设施经营;旅游商品的设计与销售;旅游景区的策划;文化传播;

艺术策划；园林绿化工程；摄影；自有房屋租赁；自有场地租赁；物业管理；设计、制作、发布国内广告；机械设备租赁；专业停车场服务；住宅室内装饰装修；会议及展览服务；各类工程建设活动；电子专用设备销售；建筑劳务分包；新能源汽车整车销售；日用百货销售；礼仪服务；国内贸易代理；餐饮服务（仅限赣江南大道 999 号-15 栋经营）（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）。

截至 2024 年 12 月 31 日，南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司总资产 16,542.03 万元，净资产 8,430.68 万元，2024 年 1-12 月，南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司实现营业收入 9,578.78 万元，净利润 9,578.78 万元。

5、南昌市红力建设工程管理有限公司

南昌市红力建设工程管理有限公司成立于 2012 年 12 月 26 日，注册资本 2,000.00 万元，法定代表人曹海勇，发行人直接持有其 100% 股权。经营范围：工程管理服务；余土回填；建筑垃圾处置服务；道路普通货物运输；物业管理；建筑劳务分包；房屋建筑工程；市政公用工程；建筑装饰装修工程；土石方工程；环保工程；体育场地设施工程；园林绿化工程；公路工程；水利水电工程施工；国内贸易（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年 12 月 31 日，南昌市红力建设工程管理有限公司总资产 87,385.77 万元，净资产 84,129.10 万元，2024 年 1-12 月，南昌市红力建设工程管理有限公司实现营业收入 7,507.88 万元，净利润 229.02 万元。

（三）发行人参股公司情况

截至 2025 年 3 月末，发行人参股公司具体情况如下：

表 5-10 2025 年 3 月末发行人参股公司明细

单位：%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	本企业持股比例		本企业在被投资单位表决权比例
			直接	间接	
1	江西前湖迎宾馆有限公司	8,000	40.00	-	40.00
2	南昌西站置业有限公司	20,000	49.00	-	49.00
3	江西红谷滩金融控股有限公司	50,000	35.00	-	35.00
4	启迪未来科技（江西）有限责任公司	160,106	12.00	-	12.00
5	南昌市红谷滩新区航投誉华股权投资中心（有限合伙）	100,000	30.00	-	30.00

6	江西慧谷互联商业运营管理有限公司	400	40.00	-	40.00
7	江西建工装配式建筑有限责任公司	10,000	20.00	-	20.00
8	江西华天虚拟仿真示范基地有限公司	10,000	10.00	-	10.00
9	南昌虚拟现实研究院股份有限公司	15,000	22.00	-	22.00
10	南昌市虚拟现实科创城建设有限公司	300,000	-	30.00	30.00
11	南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	5,000	-	40.00	40.00
12	南昌市红谷滩区华赣劲旅生态环保有限公司	600	-	40.00	40.00
13	南昌诚政控建设实业合伙企业（有限合伙）	39,910	-	33.32	33.32
14	中电建红投（南昌）建材有限公司	5,000	-	49.00	49.00
15	南昌市政璟琇置业有限公司	50,000	-	30.00	30
16	南昌创臻房地产开发有限公司	1,000	-	40.00	40.00
17	江西省北斗数据中心有限公司	11,000	-	50.00	50.00
18	南昌红谷虚拟现实产业母基金（有限合伙）	100,110	-	39.956	39.956

六、发行人内部组织机构情况

（一）发行人治理结构

发行人根据《公司法》制定了《公司章程》，形成了包括股东会、董事会以及管理层在内的较为完善的公司治理结构。

股东会、董事会、管理层按照工作规则各司其职、各负其责。股东会及董事会处于决策的核心地位；公司管理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、公司股东会

股东会是公司的权力机构，由全体股东组成，江西省行政事业资产集团有限公司所持公司股权对应的表决权归南昌市红谷滩区人民政府行使。南昌市红谷滩区人民政府代表股东会行使下列权利：

- （1）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （2）对发行公司债券作出决定；
- （3）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （4）修改公司章程；
- （5）公司章程及法律规定的其他职权；
- （6）南昌市红谷滩区人民政府可以依照有关规定授权董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项；

2、董事会

公司依法设立董事会，成员共 7 人，其中职工代表董事 1 人，设董事长 1 人，

董事长由出资人从董事会成员中指定，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会成员每届任期三年，可以连任。董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司章程修改方案，并报出资人批准；
- (2) 审定公司中长期发展规划和重大改革方案；
- (3) 审定公司年度投资计划、投资计划调整(新增撤销)方案；
- (4) 审定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (5) 审议批准除发行公司债券以外的公司融资事项；
- (6) 审定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 修订董事会、党委会、总经理办公会议事规则；
- (8) 公司章程规定或南昌市红谷滩区人民政府授予的其他职权。

3、总经理和总经理办公会

公司设总经理 1 人，总理由董事会提名、南昌市红谷滩区人民政府聘任的高级管理人员，董事会成员可兼任总经理。总经理每届任期三年，任职期满可以连聘连任。总经理未经南昌市红谷滩区人民政府同意，不得兼任其他公司或经营组织的负责人。

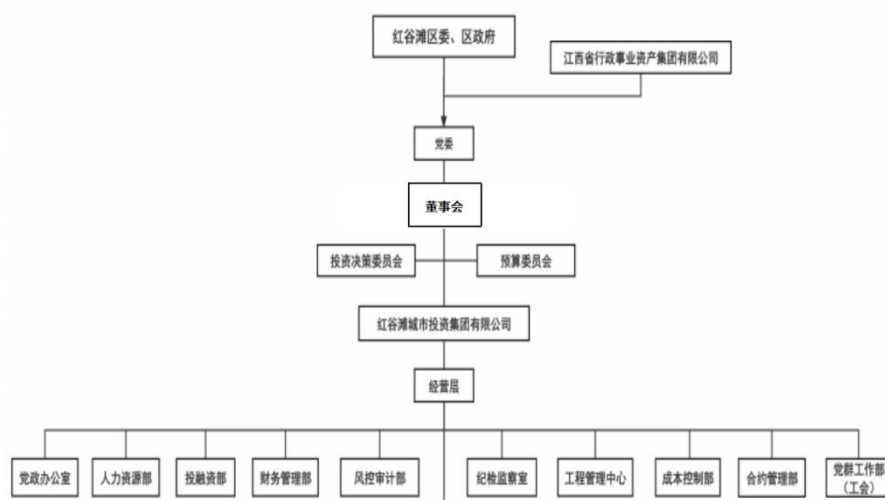
总经理对董事会负责，根据本章程的规定或者董事会的授权行使职权。总经理列席董事会会议；总经理办公会由总经理召集和主持，总经理因特殊原因不能出席时，可委托一名副总经理召集和主持，总经理办公会原则上每月召开 1-2 次；总经理办公会议事范围主要包括：重大决策事项、重大项目安排、大额资金使用。

(二) 组织结构

发行人实行董事会领导下的总经理负责制。下设党政办公室、人力资源部、投融资部、财务管理部、风控审计部等 10 个职能部门。

截至募集说明书出具日，发行人组织结构图如下：

图 5-11 发行人组织结构图



发行人主要组织机构职能如下：

(1) 办公室

根据公司运作需要，组织开展行政管理、综合保障、文秘和档案管理、企业宣传、网络安全及信访维稳等综合协调服务工作，确保公司顺利运转、提高运作效率。

(2) 人力资源部

依据公司战略规划对人力资源工作的要求，组织开展集团组织管理、人力资源规划、招聘和任用、员工培训和职业发展、薪酬福利和绩效管理、员工关系管理等工作，为实现公司战略目标提供有效的人力资源保障。

(3) 投融资部

通过研究国家政策、宏观经济和行业环境，组织制定中长期发展规划，统筹管理公司经营目标和计划，统筹资源配置与协调，并承担以战略为导向的投融资管理和投资后资产管理，包括对子公司的管理，为公司中长期发展、经营管理全过程的计划、执行、控制和资本运作提供保障。

(4) 财务部

依据国家有关财经法律法规和集团战略发展目标，建立和完善集团账务核算体系、集团预算管理体系，承担财务核算、财务分析和资金管理等工作，为集团战略目标和年度经营目标的实现提供有力的财务保障。

(5) 风险审计部

依据国家有关财经政策法律法规、审计监察等相关法律法规和集团的政策制度要求，组织开展集团的审计、监察等工作，并承担集团的法律咨询和培训、合同管理、法律纠纷处理等法律风险管理工作，为集团提供有效的风险管控保障。

(6) 纪检监察室

负责集团党的纪律检查工作，维护党的章程和党内规章制度，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况，实施党内监督；协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作；负责集团党风廉政宣传教育工作和反腐败的宣传教育工作；依照党章和其他党内外法规履行监督、执纪、问责职责；受理来信来访和举报，及时报告情况并做好信访举报登记、核实、档案等工作；负责承办上级纪检监察部门转办的举报、控告、申诉的受理等工作；负责组织、拟订、修改和完善集团公司廉洁建设相关的内部监督与约束制度；对集团在监察过程中发现的问题提出整改意见，督促整改措施的执行；负责集团纪检监察组织的自身建设；完成集团党委和上级纪检监察部门交办的其他工作。

(7) 工程管理中心

依据国家有关开发建设工程造价管理、工程项目报建法律法规、集团战略发展目标和对工程管理中心的工作要求，统筹集团工程成本管理、报批建管理、设计管理、工程管理、质安管理和集团安全生产管理等相关工作，为集团战略目标和年度经营目标的实现提供有力的支持。

(8) 成本控制部

审核集团公司各部门以及限额以上的子公司的工程、货物、服务类的预算、控制价、设计变更、技术核定单、工程签证、结算初审等；复核限额以下的子公司的工程、货物、服务类的预算、控制价、设计变更、技术核定单、工程签证、结算等；对集团公司自营工程项目进行成本复核；负责监督、指导、检查限额以下的子公司的工程、货物、服务类的预算、控制价、设计变更、技术核定单、工程签证、结算等；复核职责范围内的工程、货物、服务类的中期计量价款支付工作；根据发布的服务费收费标准及工程造价类指标监督检查指导子公司对各类收费标准及造价指标的实施情况；审核招标文件、合同中有关工程造价及计价原则；除工程、货物、服务类的其他类型的成本支出，限额以下的进行复核，限额以上

的进行审核。负责与省、市、区工程造价、结算审计相关管理部门对口联系，协调相关造价事宜；协助其他部门工作，并承办公司领导交办的其他工作。

(9) 合约管理部

建立、完善集团合同管理制度及工作流程；指导、监督集团各部门及子公司合同管理工作；负责集团标准合同范本的编制、提供、推广和修订工作；根据相关权限，组织相关合同的谈判、起草、会签、签订等工作；根据相关权限，对子公司相关合同进行指导、审查、会签等；处理需要解决的其他重大合约问题；根据相关授权，处理合同管理其他事务；在集团范围内宣传、贯彻国家有关招标采购的法律法规；建立、完善集团招标采购管理制度及工作流程；指导、监督集团各部门及子公司招标采购管理工作；负责集团标准招标（采购）文件编制、提供、推广和修订工作；根据相关权限，经办相关招标采购项目的招标采购全流程事务；根据相关权限，对子公司相关招标采购项目进行监管、业务指导、检查等；统筹管理、协调、监督、考核集团范围内的招标代理机构；组建、管理集团评标专家；管理内部公共资源交易场所；配合集团纪检监察室处理投诉事宜；处理招标采购过程中需要解决的其他重大问题；根据相关授权，处理招标采购其他事务。

(10) 党群工作部（工会）

在集团公司党委领导下贯彻落实党的路线、方针、政策，执行党委的决策部署；组织开展精神文明建设、职工思想政治宣传教育活动，增强企业的凝聚力和向心力；关心职工的生活和工作，了解职工的思想动态和需求，促进企业和谐稳定；负责拟定集团公司党组织建设规划，制定组织工作的年度计划和工作安排，并检查落实情况；负责党的基层组织建设，包括基层党支部的设立、调整和管理督促检查其换届选举工作，确保党的组织体系健全、有效运行；负责党员发展、教育，党费收缴管理及党务信息维护、统计工作，提高党员的政治素质和业务能力，确保党员队伍的质量和数量；指导群团组织组建工作，保障集团公司各级工会、共青团、妇联关工委等群团组织依照法律和各自章程加强群团组织建设和强化群团组织的政治性、先进性和群众性；负责人武部规范化建设，依法落实民兵制度，组织、教育、培训民兵预备役人员履行国防义务，完成上级武装部门布置的其他工作任务；负责党群会议的组织，有关文件的草拟、印发和上传下达工

作负责党群组织有关印章、信笺的制作、保管和部门内务工作；协助其他部门工作，并承办集团公司领导交办的其他工作。

发行人是经南昌市市场和质量监督管理局核准登记注册的企业法人，为设立于中华人民共和国境内的企业，非 A 股上市公司或子公司。发行人根据《公司法》制定了《公司章程》，形成了包括股东、董事会以及总经理在内的较为完善的公司治理结构。股东、董事会、总经理按照工作规则各司其职、各负其责。股东及董事会处于决策的核心地位；公司管理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

(三) 内控制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

发行人组织架构较为紧密，内部制度建设较为完善，制定了较为系统的财务核算制度、重大投融资制度、担保制度等内部控制制度，内控管理较为规范。

(1) 财务核算制度

发行人在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，对财务管理职能的结构体系、资金管理及财务监督和内部稽核等均作了明确的规定。发行人制定了《现金管理办法》、《银行存款管理办法》、《固定资产管理办法》、《废旧资产处置管理办法》、《资金支出管理制度（修订）》、《子公司资金支付管理办法》、《资金归集管理办法（试行）》、《差旅管理办法》、《全面预算管理办法（修订）》等一套较为完善的会计核算及财务管理制度。这一系列的财务管理制度保证了公司资产的安全与增值，完善企业财务管理制度体系，规范公司内部财务会计管理行为，并加强财务管理和会计核算。

(2) 重大投融资制度

发行人制定了《投资管理办法（试行）》、《融资管理办法（试行）》、《信息披露事务管理制度》、《债券募集资金管理办法》等一套较为规范的投融资制度。发行人投融资活动遵循效益优先、成本孰低、综合权衡、择优选择和控制风险的原则。公司本部及所属各分、子公司是对外融资活动的主体，公司各分、子公司须服从投融资部的融资安排。公司本部及各分、子公司的财务部门根据各自的经营计划，编制各自的资金需求报送投融资部，投融资部根据公司总体的资金需求计划，统筹安排公司融资工作。

(3) 担保制度

发行人在财务制度中对有关对外担保进行了严格规范，发行人有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。未经批准，公司本部及所属分、子公司不得对公司以外企业提供担保。

(4) 关联交易制度

发行人关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

(5) 对下属子公司管理制度

发行人根据国家的相关政策规定，制定了符合管理控制的子公司管理办法，制定了《子公司人力资源管理办法（修订）》、《子公司资金支付管理办法》等较为全面的人员管理、考核的相关制度，将下属子公司的资产、人员、财务纳入发行人管理体系，接受职能部门监督，建立有效控制机制，及时掌握和了解下属子公司生产、运营、财务等信息，加强风险防范和控制，确保下属子公司规范运作和健康发展。

(6) 党群工作管理制度

发行人发挥党组织的政治核心作用，围绕把方向、管全局、保落实开展工作。

发行人制定了《贯彻落实〈中国共产党党委（党组）理论学习中心组学习规则〉实施办法（2024 年修订版）》、《工会经费开支管理办法（2024 版）》等党群工作制度，在保证监督党和国家的方针政策在公司的全面贯彻执行，加强党组织的自身建设，领导公司思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群众组织。

（7）人力资源管理制度

为进一步规范人力资源管理，建立能上能下、奖罚分明的人力资源管理体系，发行人制定了《考勤管理制度（修订）》、《职工日常工作纪律管理办法（修订）》、《职工劳动关系管理办法》、《子公司人力资源管理办法（修订）》、《委派合资公司人员管理办法（试行）》等人力资源管理制度。管理制度对员工的招聘、任命、绩效、薪酬全方位进行明确。

（8）招标采购管理制度

为进一步规范招标采购管理事务，防范采购风险，发行人制定了《内部招标采购管理办法（2024 年修订版）》、《招标违法违规必究机制》等招标采购管理制度。管理制度对招标的流程、资料处理、会签等进行了明确。

（9）建设工程管理制度

为了加强建设工程项目的规范管理，发行人制定了一系列建设项目管理制度，包括《安全生产管理办法（试行）》、《应急救援综合预案》、《工程项目管理制度（试行）》、《政府投资类 EPC 项目投资管理办法（试行）》等。发行人有规范的工程建设工作程序，严格控制工程成本，明确工程计量的责任部门及责任人。发行人加强建设工程项目的监督与管理，确保工程质量。

（10）资产经营管理制度

为了国有资产的经营，确保国有资产保值增值，发行人制定了《经营性国有资产招租管理办法（2024 年修订版）》等资产经营管理制度，保障资产高水平运营。

（11）信息披露制度

根据中国银行间市场交易商协会公告《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023 年版）要求，公司已制定《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了本制度所称的“债

务融资工具”系指在银行间市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券，包括但不限于中期票据、短期融资券、超短期融资券等。其中中期票据在上述有价证券范围之内。制度中还明确了信息披露的内容，规定投融资部为负责本公司信息披露的日常管理部门，为信息披露事务管理部门，接受董事会领导，负责组织和协调公司信息披露事务。公司相关职能部门及公司各级所属公司应密切配合公司投融资部，确保公司信息披露工作及时进行。

七、发行人高级管理人员和员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员的基本情况

根据发行人最新公司章程，发行人不设监事会和监事。本次监事会取消及监事变动符合国家法律法规及其他规范性文件的规定，不会对公司的日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表 5-12 董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	职务	任职期限	是否兼职公务员	是否在公司领薪
1	勒伟栋	男	董事、总经理	2022.04-至今	否	是
2	郭浩	男	董事、副总经理	2021.04-至今	否	是
3	谌伟强	男	董事、副总经理	2022.09-至今	否	是
4	汪振	男	董事、副总经理	2024.09-至今	否	是
5	刘艳	女	董事	2024.09-至今	否	是
6	周艳平	女	董事	2022.04-至今	否	是

注 1：2023 年 6 月 6 日，发行人发布公告称，公司党委书记、董事长鞠雅涉嫌违纪违法被调查。目前发行人经营未因上述人员缺位受到重大不利影响，不会对发行人生产经营及本期中期票据的发行构成重大影响及实质性障碍。

(二) 董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员简介

勒伟栋，男，汉族，本科学历，中共党员。历任进贤县城投公司副总经理。现任红谷滩城投党委副书记、董事、总经理。

郭浩，男，汉族，本科学历，中共党员。历任南昌市第三建筑工程公司项目经理，南昌市三建公司上海分公司经理，南昌市三建公司总经理助理，红谷滩城投工程部经理。现任红谷滩城投党委委员、董事、副总经理。

湛伟强，男，汉族，本科学历，中共党员。历任南昌市红谷滩新区管委会科员。现任红谷滩城投董事、副总经理。

汪振，男，汉族，硕士学历，中共党员。历任红谷滩城投投融资部副经理、经理。现任红谷滩城投董事、公司副总经理。

刘艳，女，汉族，大专学历。历任南昌红润项目管理有限公司副总经理，现任红谷滩城投董事。

周艳平，女，汉族，本科学历。历任红谷滩城投财务部副经理。现任红谷滩城投董事。

2、高级管理人员简介

勒伟栋，现任红谷滩城投总经理，简历见“发行人董事基本情况”。

郭浩，现任红谷滩城投副总经理，简历见“发行人董事基本情况”。

湛伟强，现任红谷滩城投副总经理，简历见“发行人董事基本情况”。

汪振，现任红谷滩城投副总经理，简历见“发行人董事基本情况”。

截至募集说明书公告日，发行人董事及高级管理人员中，不存在公务员兼职情况，发行人董事、高级管理人员的任命，均严格遵守《公司章程》及《公司法》等法律法规的规定，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》等相关要求。

（三）公司员工结构和教育程度情况

截至 2025 年 3 月末，发行人本部在岗员工 83 人。

按年龄划分，30 岁以下 16 人，占比 19.28%；30-39 岁 39 人，占比 46.99%；40-49 岁 25 人，占比 30.12%；50 岁以上 3 人，占比 3.61%。

按职称结构划分，获得高级职称的 4 人，占比 4.82%，获得中级职称的 30 人，占比 36.14%，获得初级职称的 5 人，占比 6.02%。

按教育程度划分，研究生及以上学历的 17 人，占比 20.48%，大学本科学历的 57 人，占比 68.67%，大专学历的 9 人，占比 10.84%，中专及以下的 0 人，占比 0%。

表 5-13 截至 2025 年 3 月末员工构成情况

单位：人

年龄	30 岁以下	30-39 岁	40-49 岁	50 岁以上

人数	16	39	25	3
级别	高级	中级	初级	其他
人数	4	30	5	44
学历	研究生	本科	大专	中专及以下
人数	17	57	9	0

八、发行人主营业务经营状况

(一) 经营范围

发行人的经营范围为：城市基础设施项目建设、经营；城市综合开发（含房地产开发）；资产经营与管理；装饰工程；自有房屋租赁；设计、制作、发布、代理国内各类广告；会展服务；花卉租赁、摆设；国内贸易；公园管理；拓展训练；餐饮服务；园区管理服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 发行人主营业务情况

1、营业收入

(1) 主营业务收入

发行人是南昌市红谷滩区的骨干企业，近年来依托自身优势积极开展多元化经营，涉及娱乐业、物业停车、会展业、余土清运、餐饮、商品销售、项目代建及其他等多板块业务，近两年主营业务收入占比超过 10%的主要为项目代建业务和商品销售。发行人主业清晰，本部除行使投资管理职责外，还进行部分项目代建业务，其他经营性业务大多由下属子公司负责。

发行人近三年及一期主营业务收入构成如下所示：

表 5-14 发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展场租	-	-	-	-	105.15	0.01	108.36	0.01
项目代建	215.91	0.27	159,482.45	14.92	100,960.05	7.03	128,489.01	13.71
娱乐	1,457.16	1.85	6,324.46	0.59	5,339.27	0.37	2,271.92	0.24
餐饮	191.14	0.24	1,118.74	0.10	0.00	0.00	2.60	0.00
物业停车	1,154.38	1.47	6,758.21	0.63	7,850.49	0.55	6,483.74	0.69
余土清运	702.35	0.89	-	-	1,425.70	0.10	2,246.32	0.24

商品销售	60,214.51	76.54	532,627.14	49.84	684,744.90	47.70	589,590.37	62.93
房产销售	5,107.05	6.49	278,275.40	26.04	592,875.25	41.30	70,883.81	7.57
其他	-	-	1,447.40	0.14	-	-	-	-
主营业务收入	69,042.51	87.76	986,033.80	92.27	1,393,300.81	97.07	800,076.13	85.40
其他业务收入	9,631.47	12.24	82,654.46	7.73	42,082.31	2.93	136,777.44	14.60
合计	78,673.97	100.00	1,068,688.26	100.00	1,435,383.12	100.00	936,853.57	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 936,853.57 万元、1,435,383.12 万元、1,068,688.26 万元和 78,673.97 万元，其中主营业务收入分别为 800,076.13 万元、1,393,300.81 万元、986,033.80 万元和 69,042.51 万元，其他业务收入分别为 136,777.44 万元、42,082.31 万元、82,654.46 万元和 9,631.47 万元。因发行人所处城市基础设施建设行业，该行业属于资金密集型行业，具有投资资金大、回收周期长等特点，大多数工程项目只有等到验收合格后，发行人才开始确认收入。2024 年发行人营业收入下降主要是由于房地产板块项目于 2023 年集中确认收入致使 2024 年该板块业务收入大幅降低。

近三年及一期，发行人实现项目代建收入分别为 128,489.01 万元、100,960.05 万元、159,482.45 万元和 215.91 万元，分别占营业收入比重为 13.71%、7.03%、14.92%和 0.27%；公司房产销售收入分别为 70,883.81 万元、592,875.25 万元、278,275.40 万元和 5,107.05 万元，分别占营业收入比重为 7.57%、41.30%、26.04%和 6.49%，2023 年-2024 年发行人房产销售收入主要来自于已完工商品房赣江府和聚贤雅苑的回款。发行人项目代建收入增长，主要系发行人承建的城市基建项目及完工验收的项目较多，对应的项目建设收入较多。

近三年及一期，公司商品销售收入分别为 589,590.37 万元、684,744.90 万元、532,627.14 万元和 60,214.51 万元，分别占总营收的比例为 62.93%、47.70%、49.84%和 76.54%。公司 2020 年开始，新增商品销售收入，该板块业务收入主要来自 2020 年发行人一级子公司南昌市九龙湖能源开发有限公司名下新设立的南昌红茂供应链管理有限公司以及南昌红投均和国际贸易有限公司。红茂供应链的主营业务是煤炭购销。红投均和目前主要贸易品种为电解铜，上下游客户均为行业内营业 3 年以上企业，信用度高，诸如宁波杉杉、万马股份、南昌市政投资集

团等。

近三年及一期，公司会场场租实现收入分别为 108.36 万元、105.15 万元、0 万元和 0 万元，分别占营业收入比重为 0.01%、0.01%、0%和 0%，占比较小，且近两年占比逐渐减少。

近三年及一期，公司娱乐业务收入分别为 2,271.92 万元、5,339.27 万元、6,324.46 万元和 1,457.16 万元，分别占营业收入比重为 0.24%、0.37%、0.59%和 1.85%，占比较小。

近三年及一期，公司餐饮业务收入分别为 2.60 万元、0 万元、1,118.74 万元和 191.14 万元，分别占营业收入比重为 0.00%、0.00%、0.10%和 0.24%，占比较小。

近三年及一期，公司物业停车业务收入分别为 6,483.74 万元、7,850.49 万元、6,758.21 万元和 1,154.38 万元，分别占营业收入比重为 0.69%、0.55%、0.63%和 1.47%，占比较小。

近三年及一期，公司余土清运业务收入分别为 2,246.32 万元、1,425.70 万元、0 万元和 702.35 万元，占营业收入比重分别为 0.24%、0.10%、0%和 0.89%，占比较小，且近两年占比逐渐减少。

(2) 其他业务收入

发行人除主营业务外，红谷滩城投本部、子公司红江公司分别产生租赁收入，列入其他业务收入，2021 年新增土地转让和三合一养护业务收入。

发行人近三年及一期，包含其他业务收入的营业收入构成如下所示：

表 5-15 发行人近三年及一期其他业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	69,042.51	87.76	986,033.80	92.27	1,393,300.81	97.07	800,076.13	85.40
房租出租	2,789.05	3.55	16,395.47	1.53	10,930.91	0.76	6,531.12	0.70
其他	1,586.54	2.02	3,812.17	0.36	4,641.11	0.32	13,482.36	1.44
利息	549.27	0.70	3,009.12	0.28	4,777.27	0.33	3,550.88	0.38
三合一养护	4,706.60	5.98	29,285.82	2.74	21,733.02	1.51	9,011.55	0.96

土地转让	-	-	30,151.89	2.82	-	-	104,201.53	11.12
其他业务收入	9,631.47	12.24	82,654.46	7.73	42,082.31	2.93	136,777.44	14.60
合计	78,673.97	100.00	1,068,688.26	100.00	1,435,383.13	100.00	936,853.57	100.00

近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 136,777.44 万元、42,082.31 万元、82,654.46 万元和 9,631.47 万元，占营业收入的比重分别为 14.60%、2.93%、7.73% 和 12.24%。其他业务收入主要为土地转让、三合一养护及租金收入。

2、营业成本

(1) 主营业务成本

公司近三年及一期主营业务成本构成如下所示：

表 5-16 发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展场租	-	-	-	-	384.54	0.03	117.65	0.01
项目代建	95.35	0.13	142,625.88	14.55	96,979.56	7.22	103,546.80	12.02
娱乐	1,477.13	1.95	5,499.56	0.56	2,002.10	0.15	2,710.39	0.31
餐饮	10.30	0.01	649.95	0.07	-	-	9.60	0.00
物业停车	1,572.82	2.08	7,996.42	0.82	11,435.27	0.85	9,087.10	1.05
余土清运	894.37	1.18	-	-	1,260.56	0.09	2,088.62	0.24
商品销售	59,630.56	78.74	527,804.90	53.83	679,550.62	50.61	583,779.80	67.77
房产销售	4,836.83	6.39	247,822.48	25.28	520,759.52	38.79	55,498.22	6.44
其他	-	-	1,256.45	0.13	-	-	-	-
主营业务成本小计	68,517.36	90.47	933,655.64	95.23	1,312,372.16	97.74	756,838.18	87.86
其他业务成本小计	7,217.92	9.53	46,801.97	4.77	30,301.34	2.26	104,537.94	12.14
合计	75,735.28	100.00	980,457.61	100.00	1,342,673.50	100.00	861,376.12	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 861,376.12 万元、1,342,673.50 万元、980,457.61 万元和 75,735.28 万元，其中主营业务成本分别为 756,838.18 万元、1,312,372.16 万元、933,655.64 万元和 68,517.36 万元，占总成本比重为 87.86%、97.74%、95.23%和 90.47%，其他业务成本分别为 104,537.94 万元、30,301.34 万元、46,801.97 万元和 7,217.92 万元，占总成本比重为 12.14%、2.26%、4.77%和 9.53%。发行人营业成本变化趋势与业务收入变化同步。

近三年及一期，项目代建成本分别为 103,546.80 万元、96,979.56 万元、142,625.88 万元和 95.35 万元，占营业成本比重为 12.02%、7.22%、14.55%和 0.13%；房产销售成本分别为 55,498.22 万元、520,759.52 万元、247,822.48 万元和 4,836.83 万元，占营业成本比重为 6.44%、38.79%、25.28%和 6.39%。

近三年及一期，公司商品销售成本分别为 583,779.80 万元、679,550.62 万元、527,804.90 万元和 59,630.56 万元，占营业成本比重为 67.77%、50.61%、53.83%和 78.74%，与商品销售营业收入保持一致。

近三年及一期，公司会场场租、娱乐业务、餐饮业务、物业停车业务和余土清运业务成本分别为 117.65 万元、2,710.39 万元、9.60 万元、9,087.10 万元、2,088.62 万元和 384.54 万元、2,002.10 万元、0 万元、11,435.27 万元、1,260.56 万元和 0 万元、5,499.56 万元、649.95 万元、7,996.42 万元、0 万元和 0 万元、1,477.13 万元、10.3 万元、1,572.82 万元、894.37 万元，占营业成本比重分别为 0.01%、0.31%、0.00%、1.05%、0.24%和 0.03%、0.15%、0%、0.85%、0.09%和 0%、0.56%、0.07%、0.82%、0%，与收入变化保持一致。

(2) 其他业务成本

发行人近三年及一期，包含其他业务成本的营业成本构成如下所示：

表 5-17 发行人近三年及一期其他业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	68,517.36	90.47	933,655.64	95.23	1,312,372.16	97.74	756,838.18	87.86
房租出租	793.65	1.05	2,061.31	0.21	2,599.53	0.19	964.56	0.11
其他	1,769.81	2.34	5,212.87	0.53	4,167.85	0.31	14,244.17	1.65
利息	-	-	1,110.44	0.11	2,074.62	0.15	2,380.58	0.28
三合一养护	4,654.46	6.15	28,359.52	2.89	21,459.34	1.60	8,885.69	1.03
土地转让	-	-	10,057.83	1.03	-	-	78,062.94	9.06
其他业务	7,217.92	9.53	46,801.97	4.77	30,301.34	2.26	104,537.94	12.14
合计	75,735.28	100.00	980,457.61	100.00	1,342,673.50	100.00	861,376.12	100.00

近三年及一期，发行人其他业务成本分别为 104,537.94 万元、30,301.34 万元、46,801.97 万元和 7,217.92 万元，占营业成本的比重分别为 12.14%、2.26%、4.77%

和 9.53%。其他业务成本主要为土地转让和三合一养护成本，与其他业务收入变化保持一致。

3、营业毛利润

(1) 主营业务毛利润

发行人近三年及一期，主营业务毛利润构成如下所示：

表 5-18 发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展场租	-	-	-	-	-279.39	-0.30	-9.29	-0.01
项目代建	120.56	4.10	16,856.57	19.11	3,980.49	4.29	24,942.21	33.05
娱乐	-19.97	-0.68	824.90	0.93	3,337.17	3.60	-438.47	-0.58
餐饮	180.84	6.15	468.79	0.53	-	-	-7.00	-0.01
物业停车	-418.44	-14.24	-1,238.21	-1.40	-3,584.78	-3.87	-2,603.36	-3.45
余土清运	-192.02	-6.53	-	-	165.14	0.18	157.70	0.21
商品销售	583.95	19.87	4,822.24	5.47	5,194.28	5.60	5,810.57	7.70
房产销售	270.22	9.20	30,452.92	34.52	72,115.73	77.79	15,385.59	20.38
其他	-	-	190.95	0.22	-	-	-	-
主营业务利润小计	525.15	17.87	52,378.16	59.37	80,928.65	87.29	43,237.95	57.29
其他业务利润小计	2,413.55	82.13	35,852.49	40.63	11,780.97	12.71	32,239.50	42.71
合计	2,938.69	100.00	88,230.65	100.00	92,709.62	100.00	75,477.45	100.00

(2) 其他业务毛利润

发行人近三年及一期包含其他业务毛利润的营业毛利润构成如下所示：

表 5-19 发行人近三年及一期其他业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利润小计	525.15	17.87	52,378.16	59.37	80,928.65	87.29	43,237.95	57.29
房租出租	1,995.40	67.90	14,334.16	16.25	8,331.38	8.99	5,566.56	7.38
其他	-183.27	-6.24	-1,400.70	-1.59	473.26	0.51	-761.81	-1.01
利息	549.27	18.69%	1,898.68	2.15	2,702.65	2.92	1,170.30	1.55
三合一养护	52.14	1.77	926.30	1.05	273.68	0.30	125.86	0.17
土地转让	-	-	20,094.06	22.77	-	-	26,138.59	34.63

其他业务毛利润小计	2,413.55	82.13	35,852.49	40.63	11,780.97	12.71	32,239.50	42.71
合计	2,938.69	100.00	88,230.65	100.00	92,709.62	100.00	75,477.45	100.00

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 75,477.45 万元、92,709.62 万元、88,230.65 万元和 2,938.69 万元，其中主营业务毛利润分别为 43,237.95 万元、80,928.65 万元、52,378.16 万元和 525.15 万元，分别占总毛利润 57.29%、87.29%、59.37%和 17.87%，其他业务毛利润分别为 32,239.50 万元、11,780.97 万元、35,852.49 万元和 2,413.55 万元，分别占总毛利润的 42.71%、12.71%、40.63%和 82.13%。发行人毛利润主要由项目代建（政府代建项目和商品房项目）和商品销售产生。2024 年公司毛利润下降，主要系商品房销售收入减少所致。

4、营业毛利率

发行人近三年及一期主营业务毛利率、其他业务毛利率构成如下所示：

表 5-20 发行人近三年及一期营业毛利率构成情况

单位：%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
会展场租	-	-	-265.71	-8.57
项目代建	55.84	10.57	3.94	19.41
娱乐	-1.37	13.04	62.50	-19.30
餐饮	94.61	41.90	-	-269.23
物业停车	-36.25	-18.32	-45.66	-40.15
余土清运	-27.34	-	11.58	7.02
商品销售	0.97	0.91	0.76	0.99
房产销售	5.29	10.94	12.16	21.71
其他	-	13.19	-	-
主营业务毛利率	0.76	5.31	5.81	5.40
房租出租	71.54	87.43	76.22	85.23
其他	-11.55	99.99	10.20	-5.65
利息	100.00	63.10	56.57	32.96
三合一养护	1.11	3.16	1.26	1.40
土地转让	-	66.64	-	25.08
其他业务毛利率	25.06	43.38	28.00	23.57
营业毛利率	3.74	8.26	6.46	8.06

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 5.40%、5.81%、5.31%和 0.76%，发行人主营业务毛利率总体呈稳定态势。2022 年会展场租、娱乐、餐饮、物业

停车营业毛利率均为负，余土清运、商品销售营业毛利率为正。2023 年会展场租、物业停车均为负，房屋出租、项目代建、餐饮、余土清运、商品销售、房产销售均为正。2024 年物业停车营业毛利率均为负，房屋出租、项目代建、餐饮、余土清运、商品销售、房产销售均为正。

近三年，发行人营业毛利率分别为 8.06%、6.46%和 8.26%，其中项目代建毛利率分别为 19.41%、3.94%和 10.57%，2023 年及 2024 年房产销售毛利率分别为 12.16%和 10.94%。

（三）主要业务板块情况分析

1、项目代建板块

项目代建业务是公司的传统及核心业务，发行人的项目代建主要包括安置房建设、基础设施建设。

近三年及一期，发行人实现项目代建收入分别为 128,489.01 万元、100,960.05 万元、159,482.45 万元和 215.91 万元，分别占营业收入比重为 13.71%、7.03%、14.92%和 0.27%。发行人项目代建业务板块符合国发[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、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求。

近三年及一期发行人项目代建板块业务构成情况如下表所示：

单位：万元

项目代建	2022 年					
	收入	占比	成本	占比	利润	占比
安置房	69,717.83	54.26%	53,616.62	51.78%	16,101.21	64.55%
基础设施建设	58,771.18	45.74%	49,930.18	48.22%	8,841.00	35.45%
合计	128,489.01	100.00%	103,546.80	100.00%	24,942.21	100.00%
项目代建	2023 年					
	收入	占比	成本	占比	利润	占比
安置房	27,177.31	26.92%	28,940.56	29.84%	-1,763.25	44.30%
基础设施建设	73,782.74	73.08%	68,039.00	70.16%	5,743.74	144.30%
合计	100,960.05	100.00%	96,979.56	100.00%	3,980.49	100.00%
项目代建	2024 年					

	收入	占比	成本	占比	利润	占比
安置房	150,710.04	94.50%	138,116.03	96.84%	12,594.01	74.71%
基础设施建设	8,772.41	5.50%	4,509.85	3.16%	4,262.56	25.29%
合计	159,482.45	100.00%	142,625.88	100.00%	16,856.57	100.00%
项目代建	2025 年 1-3 月					
	收入	占比	成本	占比	利润	占比
安置房	-	-	-	-	-	-
基础设施建设	215.91	100.00%	95.35	100.00%	120.57	100.00%
合计	215.91	100.00%	95.35	100.00%	120.57	100.00%

(1) 安置房建设

发行人的安置房建设业务采用两种业务模式，一种是政府回购，另一种是定向销售。公司安置房建设业务主要由子公司南昌红江实业发展有限公司及本部负责。发行人安置房建设业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政部门的项目回购款系工程背景，符合国家相关规定。

发行人本部持有贰级房地产开发资质，证书编号赣建房开字 2914 号；南昌红江实业发展有限公司持有贰级房地产开发资质，证书编号赣建房开字 1660 号。

在结算模式上，为了使企业的资金集中管理，企业整体控制资金的进出，协调内部的资金流转效率，实现全面的平衡。公司采用统收统支的结算模式，将企业的现金收付活动都集中在企业的财务部门。

1) 政府回购模式

a、业务模式

政府回购方式下，红谷滩区政府与发行人签署委托代建框架协议，授权发行人负责安置房项目建设，安置房建设所需土地由红谷滩区政府划拨，公司一般无需购置土地，然后由红江实业或公司本部负责项目建设，代建项目建成后，建设单位与红谷滩区政府签订回购协议，明确公司在建设期限内完成了安置房项目全部建设内容，红谷滩区政府会组织相关部门对工程进行验收。回购方一般在回购合同签署后陆续支付全部回购款，具体回款时间根据不同项目情况而定，一般为 3-5 年。发行人安置房业务开展和会计处理均合法合规，不涉及整改，业务开展符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金

〔2018〕23 号文等法律法规与有关规定的要求。

b、盈利模式

在盈利模式上，发行人安置房建设业务收入主要包括建安成本、资金成本、税金及一定比例利润。

回购模式下，回购方一般在回购合同签署后陆续支付全部回购款，具体回款时间根据不同项目情况而定。2021 年开始，项目按施工进度进行结算，并在项目建设完工验收核算阶段确认收入，回购金额由建设成本加成一定比例的利润空间构成（一般为 10%-20%），实际以回购协议约定为准。随着红谷滩区范围不断扩大和拆迁安置工作的推进，红谷滩区安置房需求逐年增加，公司安置房建设业务规模逐年扩大。

c、会计处理

在会计处理上，相关安置房建设业务支出在存货中反映，工程移交完成后，根据合同约定确认收入，回购后按业务确认的现金收支计入现金流量表中。

采取回购模式的情况，在前期建设阶段，项目工程在资产负债表上归入“存货”，借记：“存货”，贷记：“银行存款、应付账款”。

项目建设完工验收核算阶段：在工程量达到约定标准后，确认收入，借记：“应收账款”，贷记：“主营业务收入”，结转成本，借记：“主营业务成本”，贷记：“存货”。安置房建设业务签署回购合同后，并收到项目回购款时，借记：“银行存款”，贷记：“应收账款”。

现金流量方面，工程项目建设期间，发行人通过审批所形成的支出与费用，计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；安置房建设业务签署回购合同后，发行人收到代建工程回购款（建设成本及项目管理费）时计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2) 定向销售模式

a、业务模式

定向销售方式下，由发行人本部或红江公司在南昌市发改委进行项目立项核准，并在证照办理齐全后进行安置房项目建设。发行人根据区政府拆迁办的价格指导及具体定向销售对象核准文件，向红谷滩区符合资格的特定人群销售安置房，

并在完成交付时确认收入。近三年及一期，以这种方式实现的收入的项目为已完工的凤凰苑项目和九龙馨苑项目，项目证照均办理完备。

凤凰苑为面向特定群体的自主开发项目，发行人根据红谷滩新区管委会指定的具有购买资格的群体定向销售。九龙馨苑项目总建筑面积约 14 万平方米，建设内容包括 1 栋 4 层住宅、2 栋 31 层住宅和 4 栋 33 层住宅，项目总投资 2.68 亿元。凤凰苑总建筑面积 8.13 万平方米，其中地下室 11,804.87 平方米，项目总投资 2.04 亿元。定向销售模式下发行人土地来源为协议转让方式，均足额缴纳土地出让金。发行人定向销售安置房业务经营情况如下：

单位：万元、平方米

序号	项目	2025 年 1-3 月	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1	完成投资	65,564.41	65,564.41	65,563.71	65,543.91
2	开工面积	223,908.16	223,908.16	223,908.16	223,908.16
3	竣工面积	223,908.16	223,908.16	223,908.16	223,908.16
4	销售面积	230,453.85	230,125.39	225,591.62	223,908.16
5	销售金额	113,149.29	112,723.53	108,789.81	105,685.00
6	区域占比情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注 1：红谷滩区定向销售安置房业务均由发行人承担，上表中销售收入口径为累计发生额。

b、盈利模式

定向销售方式下，发行人建设完成安置房后，向拆迁户销售，拆迁户购买安置房后，向发行人支付购房款，发行人向拆迁户交房。由于安置房建设具有公益性的特征，销售价格由政府工作领导小组确定，销售价格低于市场价格，通常仅能覆盖发行人的开发成本，保持微利。

c、会计处理

采取定向销售模式的情况，安置房建设投入阶段，发行人向施工企业支付各项工程款项，借记“存货”，贷记“银行存款”，相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

销售阶段，在收取拆迁户安置房销售款并办理完成安置房交付手续时，确认销售收入借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，并按相应比例结转成本，由“存货-未完工的建造合同成本”转入“主营业务成本”，相应的现金流入计入“销售商品、

提供劳务收到的现金”。

3) 政府支持机制

发行人安置房业务项目的开发资金主要来自于发行人自有资金，同时根据工程情况，部分项目由区政府提供资金补贴支持，专项用于安置房项目建设支出，未来红谷滩区政府将继续对发行人安置房建设给予大力支持。

4) 业务开展情况

a、主要已完工安置房项目

近三年及一期发行人主要已完工安置房项目如下表所示：

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工安置房项目（回购模式）如下列示：

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	已确认收入金额	是否按照合同或协议执行回款情况	保障房认定文件	是否合法合规	未来三年回款情况		
														2025年	2026年	2027年
1	卫东三期	发行人	2015.1-2017.11	2018.1.2 019.10	6,477.0 9	6,922. 10	是	8,219.1 9	8,219.1 9	8,219. 19	是	洪新经发 [2017]188 号	是	-	-	-
2	九龙明珠	红江公司	2013.11-2019.12	2017.1.2 019.12	111,56 7.37	103,88 8.46	是	138,760 .27	138,760 .27	132,1 52.64	是	洪府厅抄字 〔2013〕818 号	是	-	-	-
3	东城花园	红江公司	2016.6-2019.1	2019.3-2 019.10	50,000. 00	50,000 .00	是	58,676. 95	58,676. 95	53,83 2.06	是	洪府厅抄字 〔2014〕532 号	是	-	-	-
4	安丰花园二期	红江公司	2014.12-2017.12	2018.3-2 019.3	56,300. 00	43,581 .08	是	67,814. 36	67,814. 36	64,58 5.11	是	洪府厅抄字 〔2013〕818 号	是	-	-	-
5	旧城改造 (九龙湖 综合性住 房小区)	发行人	2015.1-2020.12	2020.12- 2021.12	118,19 5.55	118,19 5.55	是	127,198 .20	111,970 .43	127,1 98.20	是	洪新经发 [2013]49 号	是	15,227 .77	-	-
6	中堡希望 花园安置	红江公司	2016.8-2021.12	2020.12- 2025.12	140,00 0.00	73,900 .93	是	133,335 .60	133,335 .60	126,9 86.29	是	洪新经发 [2013]74 号	是	-	-	-

	小区																
7	长岗村拆迁安置房	红江公司	2019.9-2021.12	2022.09-2024.09	45,000.00	31,410.08	是	55,055.10	55,055.10	50,509.27	是	洪新经发[2017]38号	是	-	-	-	
8	2011、2012 公租房	发行人	2011.12-2014.12	2019.1-2019.12	11,154.46	11,154.46	是	11,286.38	11,286.38	11,286.38	是	洪府厅抄字[2010]1018号	是	-	-	-	
			2012.06-2014.12									洪府厅抄字[2011]299号	是	-	-	-	
9	站西花园	发行人	2013.3-2016.9	2017.1-2018.3	72,800.00	72,800.00	是	93,999.90	93,999.90	93,999.90	是	洪新经发[2012]20号	是	-	-	-	
10	富源花园	红江公司	B区: 2013.11-2016.8	2015.1-2017.1	100,000.00	100,000.00	是	119,056.09	119,056.09	115,290.39	是	洪府厅抄字〔2009〕676号	是	-	-	-	
11	云溪公租房	发行人	2012.8-2016.4	2018.1-2018.12	30,780.90	30,780.90	是	32,224.18	30,780.90	32,224.18	是	洪发改抄字[2011]49号	是	1,443.28	-	-	
12	生米镇还建房	红江公司	A04地块: 2014.11-2017.12,A05地块: 2014.12-2017.12,B04地块: 2017.03-2018.12	2019.12-2022.12	140,000.00	114,283.35	是	86546	86546	166598.61	是	-	是	-	-	-	
			B02地块: 2021.3-2023.6、 B06地块: 2019.02-2021.12	2020.12-2022.12													
13	南路村拆迁安置房	红江公司	2021.07-2023.12	2024.12-2025.01	36,000.00	30,075.27	是	53,894.78	40,000.00	49,444.75	是	洪旧改指办{2023}11号	是	13,894.78	-	-	

合计	-	-	918,275.37	786,992.18	1,076,729.40	1,046,163.57	1,032,326.97	30,565.83	-	-
----	---	---	------------	------------	--------------	--------------	--------------	-----------	---	---

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工安置房项目（定向销售模式）如下列示：

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	建设期间	业务模式	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	已销售总额	销售进度	拟回款金额	已回款金额	已确认收入金额	销售价格(元)	是否按照合同或协议执行回款情况	保障房认定文件	是否合法合规	未来三年回款情况		
																		2025年	2026年	2027年
1	九龙馨苑（九龙湾）	红江公司	2013.10-2017.6	定向销售	2017.12-2025.12	45,107.11	45,127.61	是	62,378.74	已售完	62,378.74	62,378.74	60,933.01	4,146.82	是	洪发改抄字[2013]161号	是	-	-	-
2	凤凰苑	发行人	2014.1-2015.12	定向销售	2016.6-2021.3	20,436.80	20,436.80	是	52,396.38	已售完	52,396.38	52,396.38	52,396.38	5,721.77	是	洪发改抄字[2009]119号	是	-	-	-
	合计	-	-	-	-	65,543.91	65,564.41		114,775.12	已售完	114,775.12	114,775.12	113,329.39	-	-	-	-	-	-	-

发行人已完工主要项目情况介绍：

a) 富源花园

富源花园项目位于南昌市红谷滩新区九龙湖片区，由多栋高层、小高层、多层住宅组成，总建筑面积约 34.00 万平方米（其中包含房建 25.60 万平方米，公建配套 2.26 万平方米，地下车库 5.70 万平方米），总户数 2,847 户。富源花园分二区建设：A 区由 15 栋多层住宅、7 栋带商铺多层住宅、8 栋小高层、地下室组成，建筑面积 11.35 万平方米，户数共 952 户；B 区由 18 栋多层住宅、1 栋带底层商铺多层住宅、11 栋小高层住宅、4 栋高层住宅、地下室组成，建筑面积 22.30 万平方米，户数共 1,895 户。停车位合计 2,071 个。

b) 九龙明珠项目

九龙明珠项目位于国体大道以东、腾龙路以北的 JLH702-C01、C02、C04 地块，占地面积 136,074.44 平方米（约 204 亩），总建筑面积约 551,805.00 平方米，住宅建筑面积约 338,444.00 平方米，商业 97,421.00 平方米（包括村级产业用房），公共配套服务设施 4,360.00 平方米，主要建筑有：25 栋高层住宅，2 栋小型公共建筑，4 个地下车库及村级产业用房。总户数为 3,458 户（其中 198 户为公租房）。

c) 东城花园项目

东城花园项目位于九龙湖 JLH1201-A06 地块，项目内容为安置小区项目，项目占地面积 16 万平方米。项目规划住宅建筑类型为高层住宅，辅以局部配套商业及农贸市场，包括：一层地下室、7 栋 11 层、2 栋 18 层、2 栋 24 层、2 栋 31 层、多个商业和附属服务裙房、1 栋 3 层的独栋幼儿园以及一栋 2 层的独栋农贸市场。

d) 安丰花园（二期）

安丰花园（二期）项目位于九龙湖新区，由两个地块组成，北临向蒲铁路，龙兴大街以北，安丰路以南。规划用地面积为 57,712.27 平方米（约 86.57 亩），总建筑面积 221,675 平方米，其中住宅 171,498.00 平方米，总户数 2,346 户，分 A、B 两区建设。A 区规划用地面积 38,786.81 平方米，总建筑面积 151,644.10 平方米，户数 1173 户，机动车停车位 972 辆，非机动车停车位 656 辆。B 区规

划用地面积 18,925.46 平方米，总建筑面积 70,031.28 平方米，户数 1,173 户，机动车停车位 450 辆，非机动车停车位 308 辆。规划住宅建筑类型为高层住宅，辅以局部配套商业和农贸市场。

e) 云溪公租房

云溪公租房项目位于红角洲片区云溪路两侧，总用地面积：50,594.02 m²；总建筑面积：107,747.78 m²；总户数为 1,424 户；机动车停车位：729 个（地上 383 个，地下 346 个）。

f) 2011 年、2012 年公租房

2011 年、2012 年公租房，即 2011 年、2012 年红谷滩公租房（凤凰洲）项目位于南昌市红谷滩红谷北大道。2011 年、2012 年公租房均为 33 层高层组成。2011 年公租房总面积 23,650.00 平方米，总停车位 108 个，总户数 320 户。2012 年公租房总面积 24,414.00 平方米，总停车位 120 个，总户数 320 户。

g) 旧城改造（九龙湖综合性住房小区）

九龙湖综合性住房小区建设地点：西客站 HJZ705-E02、E03 地块；九龙湖片区 JLH701-A07、JLH702-A01 地块。主要建设内容及规划：占地面积约 158510 平方米；建筑面积约 531748 平方米；计容面积约 443604 平方米；包含住宅约 425460 平方米，商业约 6869 平方米，公共配套服务设施约 12164 平方米，主要建筑约有 32 栋，其中约有 25 栋高层建筑，7 栋公建及 4 个地下车库。

h) 站西花园

站西花园项目位于南昌市九龙湖片区，生米大桥以南，昌樟高速以东，规划向莆铁路线以北，项目依托九龙湖片区新一轮规划建设，是红谷滩新区用于安置红角洲片区拆迁安置而设计建设的高层住宅建筑。本项目占地面积 78,965.83 平方米（约 118 亩），总建筑面积 274,625.99 平方米。其中：地上建筑面积 221,093.12 平方米，住宅 197,566.99 平方米，商业 17,049.30 平方米；公用建筑面积 4,182.70 平方米，地下建筑面积 53,532.87 平方米，27 层楼 7 栋，28 层 2 栋，18 层 7 栋；可供 1,903 户居民居住。地上设有 304 个地面停车位，地下室设有 1,490 个停车位，社区内设有商业服务网点 4 层、幼儿园 3 层、社区卫生服务中心和文体活动中心 2 层楼等配套设施。

i) 卫东三期

卫东三期项目座落在红谷滩周边 A-15 部分地块,用地面积 5,840.32 平方米,总建筑面积 23,609.04 平方米,其中住宅面积 17,869.29 平方米。总停车数 152 个,地上停车数 99 个,地下停车数 53 个,总户数 174 户。

j) 九龙馨苑

九龙馨苑位于南昌市红谷滩新区祥云大道和国体大道交汇处的 HJZ-704-D01 地块,占地面积 39,955.47 平方米,总建筑面积 140,582.40 平方米(包括不计容面积)。主要建设内容包括:1 栋 4 层多层住宅、2 栋 31 层和 4 栋 33 层高层住宅、社区管理用房、儿童游乐场及垃圾转运站等。

k) 凤凰苑

凤凰苑坐落于红谷滩新区凤凰洲 C-2 地块,总用地面积 19,267.30 平方米。建设内容为 1#楼(32 层)、3#楼(26 层)两栋一类高层商住楼,2#楼(28 层)、4#楼(24 层)两栋一类高层住宅楼以及地下室。总建筑面积 81,299.02 平方米,其中地下室 11,804.87 平方米。总投资 20,436.80 万元。

l) 中堡希望花园安置小区

中堡希望花园安置小区项目位于九龙湖起步区 JLH501-C01、C02 地块,占地面积约 192,516 平方米(约 288 亩),总建筑面积约 51.4430 万平方米,其中住宅 33.15 万平方米,商业 7.88 万平方米(含村级产业用房),公共配套服务设施 1.8827 万平,主要建筑有:30 栋高层住宅,2 栋小型公建,4 个地下车库及村级产业用房。总户数约 3,510 户。目前该项目部分已完工,部分正在进行主体施工。

m) 长岗村拆迁安置房

生米镇长岗村拆迁安置房建房位于学府南大道以东、兴岗路以西,通西北路以南,生米大道以北(JLH1501-D01)地块,总占用地面积 77,129.34 平方米(约合 116 亩),总建筑面积 161,949.12 平方米,其中地上建筑面积为 124,514.88 平方米,地下建筑面积 37,434.24 平方米,地上计容建筑面积 115,563.31 平方米(其中:住宅 37,434.24 平方米、卫生站 354,331 平方米、肉菜市场 1,281.21 平方米、八班幼儿园 2,523.39 平方米、物业用房 232.74 平方米,养老服务用

房 238.73 平方米, 超市 648,379 平方米), 不计容建筑面积 46,385.81 平方米。主要建设内容包括: 20 栋住宅建筑、配套附属建筑其中包括便民超市、菜肉市场、卫生站、养老用房, 幼儿园、及地下室。目前该项目已于 2021 年底完成全部项目建设。

b、主要在建安置房项目

截至 2025 年 3 月末发行人主要在建安置房项目如下列示（单位：万元）：

序号	项目名称	建设单位	业务模式	项目类型	规划建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况			未来三年投资计划				
												项目批复	用地	环评批复	2025年	2026年	2027年		
1	朱岗村拆迁安置房	红江公司	代建	安置房	2021.7-2025.12	2023.12-2027.12	175,342.00	75,277.64	不少于30%	已到位	是	是	是	是	是	是	30,019.31	30,019.31	40,025.74
2	生米花园二期安置房	红谷滩城投	代建	安置房	2022.07-2025.6	2024.12-2027.12	104,500.00	49,384.90	不少于30%	已到位	是	是	是	是	是	是	16,534.53	16,534.53	22,046.04
3	生米镇铁路村拆迁安置房项目	红江公司	代建	安置房	2023.7-2026.6	2023.12-2027.12	150,000.00	60,352.99	不少于30%	已到位	是	是	是	是	是	是	26,894.10	26,894.10	35,858.80
4	南昌市红谷滩区还建房维修改造项目	红江公司	代建	安置房	2025.4-2026.4	暂无	4,600.00	0.00	不少于30%	已到位	是	是	不涉及	不涉及	是	是	1,380.00	1,380.00	1,840.00
合计	-	-	-	-	-	-	434,442.00	185,015.53	-	-	-	-	-	-	-	-	74,827.94	74,827.94	99,770.58

注 1：发行人主要在建安置房已取得相关批复、批文，项目不会新增地方政府隐性债务，符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真”原则等要求。

发行人主要在建安置房项目合法合规性情况如下：

项目名称	立项批复	环保批文	项目用地	用地规划	选址意见	工程规划许可证编号	工程施工许可证编号
朱岗村拆迁安置房	洪新经发(2017)39号	备案号:2018360100010000501	赣(2020)南昌市不动产权第 0053083 号、赣(2020)南昌市不动产权第 0053494 号、赣(2020)南昌市不动产权第 0052967 号	地字第 360100201800075 号	选字第 360100201800042 号	建字第 360100201900078-360100201900129 号、360100201900138-360100201900140 号	编号:360113202107020301、编号:360113202106280101
生米花园二期安置房	洪新经发(2018)134号	备案号:20193601000100000188	赣(2021)南昌市不动产权第 0171394 号、赣(2021)南昌市不动产权第 0171397 号	地字第 360100201800128 号	选字第 360100201800077 号	建字第 360100202200193-360100202200234 号	编号:360113202207260101
生米镇铁路村拆迁安置房项目	红行审投字【2021】87号	备案号:20213601000100000002	赣(2023)南昌市不动产权第 0175488 号、赣(2023)南昌市不动产权第 0175433 号、赣(2023)南昌市不动产权第 0175455 号、赣(2023)南昌市不动产权第 0175447 号、赣(2023)南昌市不动产权第 0175400 号	地字第 3601132024YG0008481 号	用字第 360100202000083 号	建字第 360100202200288-360100202200377 号	编号:360113202307200102、编号:360113202311020101

主要在建安置房项目情况

a) 朱岗村拆建安置房

朱岗村拆建安置房建设项目位于宜春大街以南、潼溪北路以北、清源山路以东、翠微峰路以西 J LH1501-A03 地块、J LH1501-B01、B02 地等三个地块内。总占地 181,561.33 平方米（约 272 亩），总建筑面积 528,387.30 平方米（主要有住宅 364,081.77 平方米、商业 9,740.39 平方米、物业 1,580.93 平方米、养老服务 795.93 平方米、文化活动站 1,843.93 平方米、社区服务 1,932.71 平方米）。主要建设内容为：住宅楼、配套商业建筑、幼儿园、农贸市场、物业及社区服务房。目前该项目部分已完工，部分正在进行主体施工。

b) 生米花园二期安置房

生米镇生米花园二期拆迁安置房建设项目位于南昌市红谷滩区生米镇九龙大道以东、长岗路以北（后更名为吉安路）、南宫路以西（后更名为院士路）（九龙湖起步区生米大道以南地区 J LH1603-A02、J LH1603-A03 地块）；本项目总用地面积约 12.41 万 m^2 ，总建筑面积约 33.77 万 m^2 ，住宅建筑面积 20.78 万 m^2 ，地下建筑面积 7.9 万 m^2 。项目主要为拆迁安置房建设，建设内容包括住宅楼、商业建筑、社区配套用房、社区服务中心等主要建筑，以及内部道路、广场铺装、绿地、停车场等配套设施。A02 地块沿场地布置 10 栋住宅（1-1#~1-10#楼）和一栋公建（S6#）以及 5 栋商业楼（S1-S5#）；A03 地块沿场地布置 20 栋住宅（2-1#~2-20#楼），总户数 2125 户，机动车停车位 2199 个。目前项目处于完工收尾及验收阶段。

c) 生米镇铁路村拆迁安置房项目

一标：生米镇铁路村拆迁安置房项目一标段位于九龙湖片区 J LH801-B04、B11 地块（上饶大街以南，德兴街以北，喻家路以西，菟溪路以东），用地面积：86892.65 m^2 。总建筑面积为：238566.77 m^2 ，其中：住宅建筑面积为 164612.33 m^2 ，地下室建筑面积为 66227.92 m^2 （其中人防地下室面积：37808.13 m^2 ，含补建其他项目人防面积 24000 m^2 ），其他商业及配套面积为 7726.52 m^2 ，总户数为 1556 户。B04 地块沿场地布置 11 栋住宅楼及 1 栋配电房及 1 栋门卫，B11 地块沿场地布置 19 栋住宅楼及 2 栋配电房及 1 栋门卫。建设内容包括住宅楼以及内部道路、广场铺地、绿地、停车场等配套设施。

二标：生米镇铁路村拆迁安置房项目二标段位于九龙湖片区 JLH801--C02、C07、C08 地块（上饶大街以南，德兴街以北，丁家路以西，喻家路以东），用地面积：104739.61 m²。总建筑面积为：280557.35 m²，其中：住宅建筑面积为 185643.05 m²，地下室建筑面积为 77516.31 m²（其中人防地下室面积:44213.14 m²，含补建其他项目人防面积 26000 m²），其他商业及配套面积为 17397.99 m²，总户数为 1757 户。C02 地块沿场地布置 11 栋住宅楼及 1 栋配电房及 1 栋门卫，C07 地块沿场地布置 1 栋幼儿园及 1 栋社区服务中心，C08 地块沿场地布置 21 栋住宅楼及 2 栋配电房及 1 栋门卫。本项目主要为拆迁安置房建设，建设内容包括住宅楼、幼儿园、文化活动中心、社区卫生服务站、养老服务站、社区菜市场等，以及内部道路、广场铺地、绿地、停车场等配套设施。

c、主要拟建安置房项目

截至 2025 年 3 月末发行人主要拟建安置房项目如下列示（单位：万元）：

序号	项目名称	建设期间	总投资额	未来三年投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	曾港花园	暂无	48,000.00	14,400.00	14,400.00	19,200.00
2	南昌市红谷滩区城中村改造综合安置小区 B 区（长岗二期）	暂无	49,000.00	14,700.00	14,700.00	19,600.00
3	南昌市红谷滩区山图村及铁路村城中村改造项目	2025.6-2028.12	292,954.35	87,886.31	87,886.31	117,181.74
4	D4、D6 地块拆迁户安置	D4 地块安置房： 2025.12-2027.12 D6 地块商品房： 2025.12-2028.12	67,539.00	20,261.70	20,261.70	27,015.60
5	南昌市红谷滩区东城村城中村改造项目	2025.6-2028.12	243,549.60	73,064.88	73,064.88	97,419.84
6	南昌市红谷滩区南路村城中村改造项目	2025.6-2028.12	156,117.91	46,835.37	46,835.37	62,447.16
合计			857,160.86	257,148.26	257,148.26	342,864.34

5) 安置房建设业务合法合规情况

截至募集说明书出具日，发行人安置房建设业务不存在违反国发[2010]19 号、财预[2010]412 号、财预[2012]463 号、国发[2014]43 号、国办发[2015]40 号、国办发[2015]42 号、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等文

件和法律法规以及“六真”原则等要求的情形，符合国家有关政策。

(2) 基础设施建设

公司前期的基础设施建设业务由公司本部承担,2020 年后新增的基础设施建设项目主要由南昌红润项目管理有限公司承担。

发行人基础设施建设业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政部门的项目回购款系工程背景，符合国家相关规定。

1) 业务模式

基础设施建设业务采用代建模式，红谷滩区政府与发行人签署委托代建框架协议，授权发行人负责基础设施建设项目建设，并按工程进度支付款项，建设完成后红谷滩区政府组织相关部门对工程进行验收并签署回购协议，项目移交后确认收入，并在工程竣工移交后陆续支付全部工程款。工程款由建安成本、资金成本、税金及一定比例利润构成。

2) 盈利模式

在盈利模式上，发行人基础设施建设业务收入主要包括建安成本、资金成本、税金及一定比例利润，按工程进度支付款项，项目竣工之后，签署回购协议约定回购价款，回购加成比例一般为项目投资额的 8%，对手方一般在合同签署后陆续支付全部回购款，一般为项目开工后支付 20%，后根据实际建设进度至项目完工时累计支付至 50%，项目验收后支付剩余款项，具体回款时间根据不同项目情况而定，项目回款时间一般为 3-5 年，项目移交后确认收入。随着红谷滩新区范围不断扩大和旧城改造、九龙湖综合整治、九龙湖城市综合管廊等项目陆续开展，公司基础设施建设规模将增加。

3) 会计处理

①资产负债表会计处理方式，根据项目的建设进度，以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款”；按进度确认营业收入时，或项目竣工后向政府移交项目时，确认收入，结转成本，借记“应收账款”，贷记“营业收入——代建项目收入”，借记“营业成本”，贷记“存货——开发成本”；政府按进度支付工程款时，借记“银行存款”；贷记“应收账款”。

②利润表的会计处理方式为，根据合同约定，由业主单位支付或确认支付回款和工程款，主要的会计处理过程为存货结转为营业成本，政府支付或确认支付金额确认为营业收入。

③现金流量表的会计处理方式为，项目建造期，为项目建造发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，政府支付项目回款或项目工程款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

4) 主要已完工基础设施项目

发行人承建的基础设施项目与政府签订了协议。基础设施项目按工程进度支付款项，基础设施项目在建成且竣工验收合格，政府才陆续支付全部进行项目款项。近年来，由于红谷滩区财政收入情况较好，大量基础设施建设项目均由红谷滩新区管委会直接委托社会建设单位。因此，近年来发行人承接的区内基础设施建设项目较少，为九龙湖综合整治项目（一期）、云溪学校二期、新龙岗学校等项目，主要项目如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工基础设施项目如下列示：

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	已确认收入金额	是否按照合同或协议执行回款情况	未来三年回款情况		
												2025 年	2026 年	2027 年
1	九龙湖综合整治(一期)	发行人	2013.10-2017.6	2017.12-2023.12	54,344.51	38,680.80	是	47,000.00	47,000.00	47,000.00	是	-	-	-
2	云溪学校二期	发行人	2019.05-2021.8	2021.12-2025.12	20,877.30	22,731.79	是	28,243.80	22,595.00	28,243.80	是	5,648.80	-	-
3	新龙岗学校	发行人	2019.1-2022.8	2021.12-2025.12	28,786.26	27,550.10	是	34,019.43	27,215.54	34,019.43	是	6,803.89	-	-
合计	-	-	-	-	104,008.07	88,962.69		109,263.23	96,810.54	109,263.23		12,452.69	-	-

注 1：总投资额系根据项目批复文件填列，已投资小于总投资概算，主要是项目建设期间投资计划调整所致。

5) 主要在建基础设施项目

截至 2025 年 3 月末发行人主要在建基础设施项目如下列示：

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	业务模式	项目类型	规划建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况			未来三年投资计划		
												项目	用地	环评	2025 年	2026 年	2027 年

											议	批		批			
1	九龙湖城市综合管廊（一期）	发行人	代建	基础设施	2017.10-2026.10	2021.10-2027.10	199,672.28	54,908.00	不少于30%	已到位	是	是	是	是	43,429.28	43,429.28	57,905.71
合计	-	-	-	-	-	-	199,672.28	54,908.00							43,429.28	43,429.28	57,905.71

注：发行人的在建项目的资金投入，不涉及使用项目进行融资的情况。九龙湖城市综合管廊（一期）建设不会新增地方政府隐性债务。

发行人主要在建基础设施项目合法合规性情况如下：

项目名称	立项批复	环保批文	项目用地
九龙湖城市综合管廊（一期）	洪新经发[2016]119号	洪环审批[2016]235号	地字第 360100201500171 号、 地字第 360100201600111 号、 地字第 360100201600110 号

主要在建基础设施项目详情

1、九龙湖城市综合管廊（一期）

九龙湖城市综合管廊（一期）项目包括九龙湖片区龙虎山大道（宜春大道-铁路货运线）、新余街（青原山路-三白山路）、赣州大街（龙虎山大道-三百山路）。主要建设规模包括：项目包括九龙湖片区龙虎山大道 3.0 公里、三清山大道 2.8 公里、新余街约 3.4 公里、赣州大街约 2.5 公里，总长度为 11.7 公里，其中建设内容为：强电、弱电、供水、污水、燃气等建设内容。

6) 主要拟建基础设施项目

截至 2025 年 3 月末发行人主要拟建基础设施项目（单位：万元）：

序号	项目名称	建设期间	总投资额	投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	交通、消防、市政应急综合指挥中心	2025.6-2028.6	20,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合计			20,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

7) 基础设施建设合法合规情况

发行人所开展的基础设施建设业务与地方政府签署了委托代建协议或由地方政府通过抄告单、政府办公会议纪要的方式委托发行人作为项目建设主体，在项目实施过程中，发行人与委托人之间权责明确，业务开展具有市场化的利益补偿机制，业务模式和会计处理等均合法合规，不涉及发行人垫资、不涉及增加地方政府隐性负债，发行人基础设施建设业务开展和会计处理均合法合规，不存在违反国发〔2014〕43 号文、财预〔2012〕463 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财金〔2018〕23 号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门及有关政策的规定。部分未签署委托代建协议的项目已通过政府性文件明确了发行人与委托方的权利义务，不会对发行人业务开展和本次债务融资工具的发行造成不利影响。

2、商品房开发业务

公司商品房开发业务主要由本部、子公司南昌中天置业投资有限公司（以下简称“中天置业”）、南昌红投置业有限公司（以下简称“红投置业”）和孙公司南昌红悦联房地产开发有限公司。公司目前已完工商品房项目为聚贤雅苑、赣江府、

滨湖人文、昆仑御、藏珑府和藏珑大境等项目。

发行人昆仑御项目系与华润置地合作开发、赣江府项目系与融创地产合作开发、藏珑府和藏珑大境项目系与联发集团合作开发，合作开发项目按持股比例分配收入，赣江府持股比例为40%，昆仑御持股比例为50%，藏珑府持股比例为50%，藏珑大境持股比例为50%。发行人与融创地产合作的赣江府项目，与华润置地和联发集团分别合作开发的昆仑御、藏珑府和藏珑大境项目均处于优势中心区位，销售情况较好。发行人房地产业务板块构成情况如下：

单位：万元

类型		普通住宅
2023 年	营业收入	592,875.25
	营业成本	520,759.52
	毛利润	72,115.74
	毛利率	12.16%
2024 年	营业收入	278,275.40
	营业成本	247,822.48
	毛利润	30,452.91
	毛利率	10.94%
2025 年 1-3 月	营业收入	5,107.05
	营业成本	4,836.83
	毛利润	270.22
	毛利率	5.29%

(1) 业务模式

发行人商品房建设采取自主开发模式的，项目设计阶段，发行人进行招标，中标单位完成项目规划设计和施工图设计；项目施工阶段，发行人招标的总包方或分包方设立项目管理团队管理建设工作；销售阶段，发行人采用委托第三方营销方式进行销售。

发行人商品房建设采取合作开发模式的，存量项目主要是合作方操盘。项目设计阶段，发行人或合作方进行招标，中标单位完成项目规划设计和施工图设计；项目施工阶段，发行人或合作方招标的总包方或分包方设立项目管理团队管理建

设工作；销售阶段，合作方采用自主营销方式进行销售。发行人合作开发商品房项目收入按持股比例进行分配。

(2) 会计处理

项目建设环节，各建设项目建设发生的各类工程成本支出，包括土地出让金、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等，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、付款银行回单、发票等原始凭证为依据，作为工程建设成本核算，计入“存货”科目进行核算。发行人根据工程进度向施工单位支付的工程款计入“购买商品、接受劳务支付的现金”现金流科目进行核算，具体如下：

发行人通过招拍挂方式获取项目建设用地时：借记“存货”，贷记“银行存款”；
 发行人确认房地产项目建设相关成本时：借记“存货”，贷记“应付账款/银行存款”；
 发行人支付各类工程款项时：借记“应付账款”，贷记“银行存款”；相关现金支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

项目竣工及预售环节，由于房屋销售周期较长，销售多采取预售模式，销售收入确认是在开发完成后，竣工决算时确认。发行人收到商品房购房者的房款后，计入“预收账款”科目进行核算，相关现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。具体如下：

发行人收到购房预付款时：借记“银行存款”，贷记“预收账款”；相关现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

收入、成本确认环节，发行人开发的房地产产品在所有权上的主要风险和报酬转移给买方后，确认相关收入、成本，具体如下：

借记“应收账款”、“预收账款”，贷记“营业收入”；借记“营业成本”，贷记“存货”；
 发行人后续收到相关购房尾款时：借记“银行存款”，贷记“应收账款”；
 相关现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 业务资质

发行人本部持有贰级房地产开发资质，证书编号赣建房开字 2914 号；子公司南昌红投置业有限公司持有二级资质，证书编号赣建房开字 1217 号；子公司南昌中天置业投资有限公司持有房地产开发二级资质，证书编号赣建房开字

2258 号；孙公司南昌红悦联房地产开发有限公司持有房地产开发二级资质，证书编号赣建房开字 0869 号。

(4) 经营状况

近三年末，发行人房地产项目均在江西省南昌市区域内开展，南昌市房地产业务占比 100%，发行人近年房地产业务经营总体状况如下表列示：

单位：万元、平方米

序号	项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1	完成投资	991,508.59	973,079.24	904,924.82	801,227.95
2	开工面积	837,525.82	837,525.82	837,525.82	837,525.82
3	竣工面积	1,788,438.59	1,788,438.59	1,224,928.64	712,268.94
4	销售面积	558,029.58	551,063.69	527,625.03	353,920.95
5	销售金额	838,239.78	828,880.77	796,698.45	569,275.45

注：表中销售金额与营业收入差距较大，主要系包含的预售阶段销售金额部分暂未确认收入所致。

(5) 已完工商品房项目

截至2025年3月末发行人，公司已完工商品房项目为聚贤雅苑、赣江府项目、滨湖人文、昆仑御、联发红城投·藏珑府、联发红城投·藏珑大境。发行人已完工商品房项目情况如下列示：

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	业务模式	项目类型	建设期间	是否预售	回款期间	拟回款	已回款	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况			未来三年回款情况				
															项目批复	用地	环评批复	2025年	2026年	2027年		
1	聚贤雅苑	发行人	自主开发	商品房	2018.7-2021.12	否	2022.9-2030.12	150,000.00	123,344.48	129,088.22	109,537.50	不少于30%	已到位	是	是	是	是	是	是	7,996.66	7,996.66	10,662.21
2	赣江府	创臻公司	合作开发	商品房	2020.1-2027.12	是	2020.1-2025.12	296,700.00	189,226.00	274,272.00	233,317.95	不少于30%	已到位	是	是	是	无需办理	是	是	32,242.20	32,242.20	42,989.60
3	滨湖人文	红投置业	自主开发	商品房	2021.2-2024.09	是	2022.6-2027.6	155,192.8	124,167.54	384,681.70	106,593.28	不少于30%	已到位	是	是	是	无需办理	是	是	9,307.58	9,307.58	12,410.10
4	昆仑御	润投房地产	合作开发	商品房	2020.-2023.12	是	2020.12-2025.12	376,000.00	328,269.00	360,000.00	362,264.00	不少于30%	已到位	是	是	是	无需办理	是	是	14,319.30	14,319.30	19,092.40
5	联发红城投·藏珑府	红悦联房地产	合作开发	商品房	2021.10-2024.8	是	2021.10-2026.12	238,400.00	133,941.00	210,000.00	206,833.82	不少于30%	已到位	是	是	是	无需办理	是	是	31,337.70	31,337.70	41,783.60

6	联发红城投·藏珑大境	红悦联房地产	合作开发	商品房	2021.4-2024.2	是	2021.6-2026.12	239,500.00	196,221.00	210,000.00	214,385.61	不少于30%	已到位	是	是	是	无需办理	12,983.70	12,983.70	17,311.60
	合计	-	-	-	-	-	-	1,455,792.80	1,095,169.02	1,568,041.92	1,232,932.16							108,187.14	108,187.14	144,249.51

注1：总投资额系根据项目批复文件填列，已投资额小于总投资概算，主要系实际执行过程中支出比计划少所致。

聚贤雅苑

聚贤雅苑项目于2018.07-2021.12期间建设，项目总投资129,088.22万元，已投129,088.22万元，项目主要建设14栋高层住宅楼、1栋幼儿园、1栋菜市场、2个大地下室及附建的物业管理用房、社区用房和沿街商业等。项目规划用地面积77,828.59平方米（约116.74亩）、总建筑面积为260,271.82平方米，容积率为2.50，建筑密度16.7%，绿地率35.10%，机动车停车位1,586个，非机动车停车位2,325.50平方米。截至目前项目已完工，已销售部分实现全部回款。聚贤雅苑由发行人本部开发，本部持有贰级房地产开发资质，证书编号赣建房开字2914号-1/2。聚贤雅苑项目批复情况如下：

批复类型	内容
项目批复	洪新经发[2017]73号
环评批复	洪环审批[2017]168号
土地证	赣（2017）南昌市不动产权第0245010号、赣（2017）南昌市不动产权第0250346号
用地规划许可证	地字第360100201700092-360100201700093号
建设工程规划许可证	建字第360100201700249-360100201700270号
建筑工程施工许可证	编号：360108201807040201

报告期内，聚贤雅苑项目投资回款情况如下（单位：万元）：

项目名称	建设单位	建设期间	总投资额	已投资额	销售期间	拟销售金额	已销售金额	回款情况	回笼资金情况
聚贤雅苑	发行人	2018.7-2021.12	129,088.22	109,537.50	2022.12-2024.12	150,000.00	123,344.48	123,344.48	已销售部分全部回笼资金

赣江府

赣江府由创臻公司合作开发建设，项目位于红谷滩区九龙湖片区龙虎山大道以东JLHI204-A05、A06地块，项目用地面积99,302平方米，总建筑面积215,346.3平方米，其中计容面积为148,953平方米，不计容面积为66,393.3平方米，内含商业住宅楼、商务商业楼、公共服务用房和绿化区域。赣江府由创臻公司开发，公司持有暂定资质，证书编号：赣建房开字8621号，赣江府项目批复情况如下：

批复类型	内容
发改批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2019-360196-70-03-011235）
环评批复	无需办理
土地证	赣（2019）南昌市不动产权第 0119430 号、0120110 号
用地规划许可证	地字第 360100201900046-360100201900047 号
建设工程规划许可证	建字第 3601002019001166 号-3601002019001211 号
建筑工程施工许可证	证书编号：360125201911210101

赣江府项目投资回款情况如下（单位：万元）：

项目名称	建设单位	建设期间	总投资额	已投资额	销售期间	拟销售金额	已销售金额	回款情况	回笼资金情况
赣江府	发行人	2019.9-2021.12	274,272.00	233,317.95	2020.6-2023.11	296,700.00	189,226.00	189,226.00	已销售部分全部回笼资金

滨湖人文

滨湖人文位于九龙湖环湖北岸圭峰大道与复兴大道交汇处，项目总建面约14.7万方，容积率2.0，绿地率35%，地下车位1116个，小高层654户，全精装交付，现房状态；下楼即享千亩九龙湖湿地公园；紧靠九龙大道、复兴大道，快速接驳全城，周边国博、融创茂、市民中心等配套环绕。滨湖人文项目批复情况如下：

批复类型	内容
发改批复	关于滨湖人文休闲商务示范区一期（JLH1202-C03、C05、C06 地块）建设项目立项的批复（洪新经发[2020]5号）；关于对《滨湖人文休闲商务示范区一期（JLH202-C03、C05、C06 地块）建设项目可行性研究报告》的批复（洪新经发[2020]236号）
环评批复	无需办理
预售许可证	（洪行审房 2022）第 0117-0129 号
土地证	赣（2020）南昌市不动产权第 0030923 号、0031104-0031105 号
用地规划许可证	地字第 360100202000026 号
建设工程规划许可证	建字第 360100202000917 号-360100202000940 号
建筑工程施工许可证	证书编号：360113202106150101

滨湖人文项目投资回款情况如下（单位：万元）：

项目名称	建设单位	建设期间	总投资额	已投资额	销售期间	拟销售金额	已销售金额	回款情况	回笼资金情况
滨湖人文	发行人	2021.2-2024.09	384,681.70	106,593.28	2022.6-2027.6	155,192.8	124,167.54	124,167.54	已销售部分全部回笼资金

昆仑御

昆仑御项目于2020年6月-2023年6月期间建设，项目位于南昌市红谷滩新区龙虎山大道西侧、富源街南侧B03住宅地块，用地面积107,343平方米，总建筑面积29.7万㎡，其中计容面积236,154平方米，容积率2.2，由22栋小高层及沿街商铺组成。昆仑御项目由润投公司开

发建设，持有贰级房地产开发资质，证书编号赣建房开字0602号。昆仑御项目批复情况如下：

批复类型	内容
发改批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-70-08-025350）
环评批复	无需办理
预售许可证	(2020)洪行审房预售证第 0613-0615 号、0137 号、0633 号、(2021)洪行审房预售证第 0425 号、0349 号、0089 号、0237 号、0238 号、0182 号、0487 号、0350 号、0440 号、0404 号、0488 号、0489 号
土地证	赣（2020）南昌市不动产权第 0170814 号
用地规划许可证	地字第 360100202000032 号
建设工程规划许可证	建字第 360100202000507 号
建筑工程施工许可证	证书编号：360113202009080101 号

昆仑御项目投资回款情况如下（单位：万元）：

项目名称	建设单位	建设期间	总投资额	已投资额	销售期间	拟销售金额	已销售金额	回款情况	回笼资金情况
昆仑御	润投房地产	2020.-2023.12	360,000.00	362,264.00	2020.12-2025.12	376,000.00	32,8269.00	32,8269.00	已销售部分全部回笼资金

联发红城投·藏珑府

由联发集团与红城投集团联合开发，项目位于南昌市红谷滩区富源街与青原山路交汇处（省委党校西），项目用地面积74845平方米，总建筑面积1,180,954平方米，其中计容面积为134,722平方米，不计容面积为46233平方米，容积率1.8，内含9-11F住宅楼、幼儿园、沿街商业。联发红城投·藏珑府项目批复情况如下：

批复类型	内容
发改批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-70-03-049221）
环评批复	-
预售许可证	[2021]洪行审房预售证第 0401 号、0400 号等-[2022]洪行审房预售证第 0222 号、0082 号、0004 号、0083 号等
土地证	赣 2021 南昌市不动产权第 0074676 号、0074653 号
用地规划许可证	地字第 360100202000061 号
建设工程规划许可证	建字第 360100202100129-360100202100158 号等
建筑工程施工许可证	证书编号：360113202107270201

联发红城投·藏珑府项目投资回款情况如下（单位：万元）：

项目名称	建设单位	建设期间	总投资额	已投资额	销售期间	拟销售金额	已销售金额	回款情况	回笼资金情况
联发红城投·藏珑府	红悦联房地产	2021.10-2024.8	210,000.00	206,833.82	2021.10-2026.12	238,400.00	133,941.00	133,941.00	已销售部分全部回笼资金

联发红城投·藏珑大境

由联发集团与红城投集团联合开发，项目位于南昌市红谷滩区富源街与青原山路交汇处（省委党校西），项目用地面积75138平方米，总建筑面积182133平方米，其中计容面积为135248平方米，不计容面积为46885平方米，容积率1.8，内含9-11F住宅楼、幼儿园。

联发红城投·藏珑大境项目批复情况如下：

批复类型	内容
发改批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-47-03-049222）
环评批复	无需办理
预售许可证	[2021]洪行审房预售证第 0340 号等-[2022]洪行审房预售证第 0058 号等

土地证	赣 2021 南昌市不动产权第 0074676 号、0074653 号
用地规划许可证	地字第 360100202000062 号
建设工程规划许可证	建字第 360100202100159 号-360100202100191 号等
建筑工程施工许可证	证书编号：3601132021042004001

联发红城投·藏珑大境项目投资回款情况如下（单位：万元）：

项目名称	建设单位	建设期间	总投资额	已投资额	销售期间	拟销售金额	已销售金额	回款情况	回笼资金情况
联发红城投·藏珑大境	红悦联房地产	2021.4-2024.2	210,000.00	214,385.61	2021.6-2026.12	239,500.00	196,221.00	196,221.00	已销售部分全部回笼资金

截至目前，聚贤雅苑、赣江府、滨湖人文、昆仑御、红城投禧悦·雅云、藏珑府和藏珑大境等项目尚未售罄，赣江府已经基本销售完毕所有住宅部分，目前仅剩底商和写字楼尚未售出。主要原因是聚贤雅苑于2022年底才开盘，时间较短，市场尚未完全开拓，其余项目主要是由于受到宏观市场的波动影响，房地产的有效需求有所下降。发行人后续将采取一系列措施，加强项目的销售工作，以有效提升项目的销售率和回款率，具体措施如下：1. 调整项目的定位和价格策略，适应不同的消费者群体和市场环境；2. 加强线上线下的营销方式，利用社交媒体、网络平台、线下活动等多种渠道，提高项目的知名度和吸引力。

发行人已完工聚贤雅苑、赣江府项目批文情况如下列示：

项目名称	审批主管机关	批复文件名称	批文号（证书编号）
聚贤雅苑	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	洪新经发[2017]73号
	-	环评批复	洪环审批[2017]168号
	南昌市人民政府	预售许可证	无
	南昌市不动产登记中心	土地证	赣(2017)南昌市不动产权第 0245010 号、赣(2017)南昌市不动产权第 0250346 号

	南昌市自然资源局	用地规划许可证号	地字第 360100201700092-360100201700093 号
	南昌市行政审批局	建设工程规划许可证	建字第 360100201700249-360100201700270 号
	南昌市行政审批局	建筑工程施工许可证	编号：360108201807040201
赣江府	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2019-360196-70-03-011235）
	-	环评批复	备案编号：20193601000100001041
	南昌市行政审批局	预售许可证	(2019)洪行审房预售证第 0655-0659 号
	南昌市不动产登记中心	土地证	赣（2019）南昌市不动产权第 0119430 号、0120110 号
	南昌市自然资源局	用地规划许可证号	地字第 360100201900046-360100201900047 号
	南昌市行政审批局	建设工程规划许可证	建字第 3601002019001166 号-3601002019001211 号
	南昌市行政审批局	建筑工程施工许可证	证书编号：360125201911210101
滨湖人文	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	关于滨湖人文休闲商务示范区一期（JLH1202-C03、C05、C06 地块）建设项目立项的批复（洪新经发[2020]5 号）；关于对《滨湖人文休闲商务示范区一期（JLH202-C03、C05、C06 地块）建设项目可行性研究报告》的批复（洪新经发[2020]236 号）
	-	环评批复	无需办理
	南昌市行政审批局	预售许可证	办理中
	南昌市不动产登记局	土地证	赣（2020）南昌市不动产权第 0030923 号、0031104-0031105 号
	南昌市自然资源局	用地规划许可证号	地字第 360100202000026 号
	南昌市行政审批局	建设工程规划许可证	建字第 360100202000917 号-360100202000940 号
	南昌市行政审批局	建筑工程施工许可证	证书编号：360113202106150101
昆仑御	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-70-08-025350）
	-	环评批复	无需办理
	南昌市行政审批局	预售许可证	(2020)洪行审房预售证第 0613-0615 号、0137 号、0633 号、(2021)洪行审房预售证第 0425 号、0349 号、0089 号、0237 号、0238 号、0182 号、0487 号、0350 号、0440 号、0404 号、0488 号、0489 号
藏珑府	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-70-03-049221）
	-	环评批复	无需办理
	南昌市行政审批局	预售许可证	[2021]洪行审房预售证第 0401 号、0400 号等-[2022]洪行审房预售证第 0222 号、0082 号、0004 号、0083 号等；

	南昌市不动产登记局	土地证	赣 2021 南昌市不动产权第 0074676 号、0074653 号
	南昌市自然资源局	用地规划许可证号	地字第 360100202000061 号
	南昌市行政审批局	建设工程规划许可证	建字第 360100202100129-360100202100158 号等
	南昌市行政审批局	建筑工程施工许可证	证书编号：360113202107270201
藏珑大境	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-47-03-049222）
	-	环评批复	无需办理
	南昌市行政审批局	预售许可证	[2021]洪行审房预售证第 0340 号等-[2022]洪行审房预售证第 0058 号等
	南昌市不动产登记局	土地证	赣 2021 南昌市不动产权第 0074676 号、0074653 号
	南昌市自然资源局	用地规划许可证号	地字第 360100202000062 号
	南昌市行政审批局	建设工程规划许可证	建字第 360100202100159 号-360100202100191 号等
	南昌市行政审批局	建筑工程施工许可证	证书编号：3601132021042004001

(6) 在建商品房开发项目

截至 2025 年 3 月末，发行人在建商品房项目为红城投禧悦·雅云，建设单位为红悦联房地产，为自主开发，在建商品房开发项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	业务模式	项目类型	建设期间	是否预售	回款期间	回款情况	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况			未来三年投资计划		
														项目批复	用地	环评批复	2025 年	2026 年	2027 年
1	红城投禧悦·雅云	南昌红投置业有限公司	自主开发	商品房	2021.8-2025.8	是	2022.2-2028.12	27,661.00	340,000.00	257,768.93	不少于 30%	已到位	否	是	是	无需办理	82,231.07	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	27,661.00	340,000.00	257,768.93							82,231.07	-	-

发行人在建商品房项目红城投禧悦·雅云项目批文情况如下列示：

项目名称	审批主管机关	批复文件名称	批文号（证书编号）
红城投禧 悦·雅云	南昌市红谷滩新区经济发展信息局	项目批复	江西省企业投资项目备案通知书（项目代码：2020-360196-70-03-048446）
	-	环评批复	备案号：20213601000100000053
	南昌市人民政府行政审批局	预售许可证	（2022）洪行审房预售证第 0018 号、0019 号、0057 号
	南昌市不动产登记局	土地证	赣（2021）南昌市不动产权第 0072920 号
	南昌市自然资源局	用地规划许可证号	地字第 360100202000059 号
	南昌市人民政府行政审批局	建设工程规划许可证	建字第 360100202100798-360100202100828 号
	南昌市人民政府行政审批局	建筑工程施工许可证	证书编号：360113202110280101

(7) 拟建商品房开发项目

截至 2025 年 3 月末，发行人拟建商品房开发项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额
1	禧悦雅云二期	220,000.00	-
2	市政红城投九龙湖西住宅（JLH503-C06 地块项目）	190,000.00	-
3	红谷滩区红城投城投禧悦府一期	141,300.00	-
4	红谷滩区红城投禧悦府二期	95,663.00	-
5	红谷滩区红城投禧悦府三期	136,065.00	-
	合计	783,028.00	-

(8) 土地储备情况

截至 2025 年 3 月末，发行人土地储备及土地出让金缴纳情况如下：

单位：万平方米、亿元

地块名称	地块所在地	取得时间	拟建项目类别	地块面积	土地出让金	截至2025年3月末已缴纳出让金	后续出让金计划	后续出让金资金来源
滨湖人文休闲商务示范区二、三期项目 (JLH1202-C04、C07、C08、C10 地块)	红谷滩新区九龙湖片区九龙大道以西、北龙蟠街以北	2019.10.18	商业、商务	5.75	3.71	3.71	/	/
区文化艺术中心 (JLH1205-A01)	红谷滩区九龙湖片区南龙蟠街以东、绿化带以南地块	2020.10.14	娱乐、兼容文化设施	2.23	0.28	0.28	/	/
市政红城投九龙湖西住宅项目 (JLH503-C06)	红谷滩区文汇街以东、文渊街以南	2023.10.12	住宅	10.23	8.76	8.76	/	/
HJZ702-N02地块	红谷滩区西客站片区樟树街以南、婺源路以西	2020.11.13	商业、商务	1.14	1.43	1.43	/	/
禧悦雅云二期项目 (JLH1204-C02)	红谷滩区九龙湖片区龙虎山大道以东、朱家岗路以南	2022.3.11	住宅	7.27	8.64	8.64	/	/
禧悦府项目 (JLH1204-D01、JLH1204-D03-01、JLH1204-D03-02、JLH1204-D04)	九龙大道以西、宜春大街以北	2023.8.10	住宅	17.23	15.17	7.54	/	自筹
合计	-	-	-	43.85	37.99	30.36	-	-

(9) 业务合法合规性情况：

截至募集说明书签署日，发行人所有在建项目均取得相应的合规文件，合规手续齐全，所有项目公司均拥有项目相应的房地产开发资质，按法律法规运营管理，不存在违法违规行为，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现，亦不存在信息披露中出现未披露或者失实披露等违法违规行为，或因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。在房地产开发运营过程中，发行人不存在以下情况：

①违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

②违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

③拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

④土地权属存在问题；

⑤未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

⑥项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

⑦所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等。

3、娱乐板块

发行人娱乐板块包括赣江市民公园、摩天轮和赣江新天地酒店项目运营。发行人成立南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司负责赣江市民公园、摩天轮等项目运营。自 2015 年 6 月起转为自主经营的赣江新天地酒店也开始运营并产生收益，并入娱乐板块收益。

赣江市民公园分为赣江市民公园一期、二期、三期、四期等主体部分，公园北起赣江大桥，南沿至向莆铁路货运桥，其中赣江市民公园一期的红色文化长廊、二期的渔舟湾、滨江乐园、月季园，三期的观光小火车，四期的益趣公园、印象公园、创想公园、活力公园属红谷滩新区重点打造的标志性项目，汇同摩天轮片

区的娱乐设施项目群作为红谷滩新区的形象窗口广为闻名。发行人通过打造红谷滩新区赣江市民公园一、二、三、四期及摩天轮片区的全套娱乐设施，从中获取营业收益，为公司获取一定的利润。

近三年及一期，公司娱乐业务收入分别为 2,271.92 万元、5,339.27 万元、6,324.46 万元和 1,457.16 万元，分别占营业收入比重为 0.24%、0.37%、0.59%和 1.85%，占比较小。

近三年及一期，发行人娱乐业板块毛利润分别为-438.47 万元、3,337.17 万元、824.90 万元及-19.97 万元，娱乐业板块毛利润占发行人毛利润的比重分别为-0.58%、3.60%、0.93%和-0.68%。近三年及一期，发行人娱乐业板块毛利率分别为-19.30%、62.50%、13.04%及-1.37%。主要为随着疫情影响逐步消除后，南昌市旅游业市场回暖，娱乐板块因此受益收入有所提升，2024 年由于赣江新天地假日酒店投入装修改造致使当年收入有所下滑。

娱乐业板块被红谷滩新区政府寄予重要位置，旨在将红谷滩地区打造为以服务业为主的新区，全面提升该区域的服务业水平，发行人大力发展娱乐设施和酒店服务业务，符合政府政策以及新区的建设需求，拉动并扩大新区内部需求增长，努力提升娱乐业板块的盈利水平。

4、物业停车板块

发行人物业板块业务包括物业管理和停车场管理，主要由下属子公司南昌红谷物业管理有限责任公司经营。发行人物业板块收入主要为项目代建中的安置房项目、自营开发的慧谷产业园等项目的物业费收入，上述项目物业费、停车费收费单价较低，物业收入总额较小，但发行人仍需承担人员工资、绿化、保洁、维护等物业成本，导致物业板块收入无法覆盖其成本支出，致使年度的毛利润和毛利率为负。

近三年及一期，公司物业停车业务收入分别为 6,483.74 万元、7,850.49 万元、6,758.21 万元和 1,154.38 万元，分别占营业收入比重为 0.69%、0.55%、0.63%和 1.47%，停车业务收入有所提升但整体占比较小。

近三年及一期，发行人物业板块毛利润分别为-2,603.36 万元、-3,584.78 万元、-1,238.21 万元和-418.44 万元，占发行人毛利润的比重分别为-3.45%、-3.87%、-1.40%和-14.24%。近三年及一期，发行人物业板块毛利率分别为-40.15%、-45.66%、-18.32%和-36.25%。

目前,我国物业管理行业的发展面临经营困局,物业管理收费标准长期较低,物业服务人力成本以及各类物业服务资源物价不断上涨,此外,2020年以来受新冠疫情影响暂未全部消除、物业维护持续支出。因此,在上述因素影响下,发行人物业板块处于持续亏损状态。但是发行人一直寻求管理上和服务上的改善与优化,随着发行人在未来更多优质服务的投入与运营,公司物业板块的亏损状态将有所改善。

5、会展场租板块

发行人的会展业务由江西红锦资产运营有限公司负责经营。该公司充分利用自身的区位优势,在南昌市拥有较高的品牌知名度,从事会展项目的策划发起、组织承办、推广及运营服务,2019年以来,江西红锦资产运营有限公司先后承接了红谷滩区人民政府组织的话剧展演、文艺演出等活动,公司通过策划、组织与运营会展项目提供会展服务。

南昌国际展览中心总占地面积 23 万平方米,室内净展览面积 61,000 平方米,展馆包括 7 个展厅(一个主展厅和六个副展厅)和会议区,室外展场可设 7,200 余个国际标准展位,室内展厅可设 3,400 余个国际标准展位。2018 年,发行人会展板块业务运营的资产南昌国际展览中心已经拆迁,不再新增会展收入。

近三年及一期,公司会场场租实现收入分别为 108.36 万元、105.15 万元、0 万元和 0 万元,分别占营业收入比重为 0.01%、0.01%、0%和 0%,占比较小,且近三年占比逐渐减少。近三年及一期,发行人会展业板块毛利润分别为-9.29 万元、-279.39 万元、0 万元及 0 万元,占发行人毛利润的比重分别为-0.01%、-0.30%、0%和 0%。近三年及一期,发行人会展业板块毛利率分别为-8.57%、-265.71%、0%和 0%。

6、余土清运板块

发行人余土清运板块主要为南昌市红力建设工程管理有限公司(原“南昌市红谷滩余土营运有限公司”)的运营收入,该公司于 2012 年 12 月 26 日成立,主要经营余土回填、建筑垃圾处置服务、道路普通货物运输。南昌市红谷滩新区近年来发展迅速,依托发行人自身安置房、基础设施、自营开发项目等建设业务的优势,在大量项目建造的同时,给余土回填和建筑垃圾处置业务带来机会。

近三年及一期,公司余土清运业务收入分别为 2,246.32 万元、1,425.70 万元、0 万元和 702.35 万元,占营业收入比重分别为 0.24%、0.10%、0%和 0.89%,占

比较小，且近三年占比逐渐减少。近三年及一期，发行人余土清运板块毛利润分别为 157.70 万元、165.14 万元、0 万元和-192.02 万元，占发行人毛利润的比重分别为 0.21%、0.18%、0%和-6.53%。近三年及一期，发行人余土清运板块毛利率分别为 7.02%、11.58%、0%和-27.34%。

7、餐饮业务板块

发行人餐饮业务板块由南昌红谷物业管理有限责任公司。公司餐饮业务收入分别为 2.60 万元、0 万元、1,118.74 万元和 191.14 万元，分别占营业收入比重为 0%、0%、0.1%和 0.24%，占比较小，且近年占比逐渐减少。

近三年及一期，餐饮毛利润分别为-7.00 万元、0 万元、468.79 万元和 180.84 万元，占毛利润比重分别为-0.01%、0%、0.53%和 6.15%，波动较大。近三年及一期，餐饮毛利率分别为-269.23%、0%、41.90%和 94.61%。

8、商品销售收入

发行人 2020 年新增两家子公司南昌红茂供应链管理有限公司（以下简称“红茂供应链”）和南昌红投均和国际贸易有限公司（以下简称“红投均和”）。

红茂供应链的主营业务是煤炭购销，采取以销定采模式，先拿到下游订单，按照市场行情确定销售价格后，再对接上游供应商，寻找合适货源匹配销售订单，通过信息差带来的贸易差价赚取利润。与红茂供应链有业务往来的上游客户均为有实质煤炭资源且有销售需求的供应商，主要为陕西集团、平煤集团旗下控股公司，拥有丰富国内煤炭资源，其他为市场民营企业贸易商，有优势进口煤资源。下游客户分为三类，一类为浙江、江苏等地具有终端销售渠道的民营贸易商，其采购红茂供应链煤炭后销往当地电厂、水泥厂等用煤终端；一类为国有煤炭贸易商（江西江能物贸有限公司等）；另一类为发电企业（华能国际电力股份有限公司井冈山电厂、国家电投集团宁夏能源铝业有限公司临河发电厂、青铜峡铝业发电有限公司等）。红茂供应链下游客户均为有实质销煤渠道或用煤需求的客户。公司建立了合理且完整的审批流程，业务、财务、风控部门全面参与流程审批，且风控部对业务有一票否决权。合同采购、销售价格公允，符合当期市场水平，业务是真实的大宗商品贸易业务。

南昌红投均和国际贸易有限公司（以下简称红投均和）成立于 2020 年 12 月 22 日，注册地址是江西省南昌市红谷滩区岭口路 888 号岭口村产业大厦 418 室，由南昌市九龙湖能源开发有限公司和均和集团下属上海均和集团国际贸易有限

公司共同设立，注册资本 10 亿元，目前实缴到位 4 亿元。股东上海均和集团国际贸易有限公司注册资本 110 亿元，是均和集团旗下核心子公司。均和集团是“中国企业 500 强”、“中国民营企业 500 强”和国内大宗贸易龙头企业。红投均和依托于上海均和集团在大宗货物贸易领域的丰富经验，采取背靠背的现货贸易模式，锁定货物的价格与风险，避免出现大幅单边波动，既能保证相应的利润率，亦能控制风险，红投均和会着力于拓展更深层次的业务模式，积极与江西当地企业联营合作，做大红谷滩区贸易规模，带动城市新型服务产业体系建设及发展，构筑新型服务产业集群，致力于打造大宗商品区域总部贸易结算中心。在此基础之上，不断拓展交易品类，延伸业务上下游，构建能源产业贸易网络，后期拟通过建设总部贸易结算中心，带动商贸、加工、仓储、物流、金融服务等现代产业群的聚集，推动区内新型服务产业体系建设及发展，助力当地产业结构转型升级。

近三年及一期，商品销售收入分别为 589,590.37 万元、684,744.90 万元、532,627.14 万元和 60,214.51 万元，分别占总营收的比例为 62.93%、47.70%、49.84%和 76.54%，营业毛利润分别为 5,810.57 万元、5,194.28 万元、4,822.24 万元和 583.95 万元，占比为 7.70%、5.60%、5.47%和 19.87%，毛利率分别为 0.99%、0.76%、0.91%和 0.97%。

发行人商品贸易板块业务合法合规，贸易背景真实可靠。

(1) 业务模式

公司为拓展营业收入来源，分散经营风险，于 2020 年通过子公司南昌红投均和国际贸易有限公司和南昌红茂供应链管理有限公司开展商品销售业务，销售品种主要为有色金属和煤炭等大宗商品，交易方式以现货交易为主。

结算方式方面，公司采购时采用款到交货的形式，销售时采用货到付款的形式。由于发行人贸易业务开展时间相对较短，与供应商和客户战略合作关系正在建立过程中，未来随着公司在供应商和客户端信用的建立，将逐步取消对公司资金的占用。

发行人商品销售业务的定价方式为以市场价格和供求关系为基础参考国内工业企业产品价格及与合作客户历史价格来定价。

(2) 盈利模式

发行人商品销售业务的定价方式为以市场价格和供求关系为基础参考国内工业企业产品价格及与合作客户历史价格来定价。

发行人商品销售业务的盈利模式为发行人贸易业务主要采取“以销定采”模式，根据下游客户的订单需求决定采购的品类和数量，产品采购、销售价格以及毛利率主要由市场价格及供求关系决定。

(3) 主要会计处理

相关商品在存货中反映，销售完成后，根据合同约定确认收入，销售后按业务确认的现金收支计入现金流量表中。

收入确认方面，购买商品业务支出时，借：存货，贷：银行存款、应付账款、预付账款；销售时按照权责发生制原则，以货权转移来确认收入，借：应收账款，贷：主营业务收入、应交增值税（销项税）；同时结转成本，借：主营业务成本，贷：存货；收到商品销售款时，借：银行存款，贷：应收账款。

现金流量方面，发行人支付商品购买款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 前五大上游供应商及下游客户

发行人近三年及一期前五大供应商如下列示：（单位：万元、%）

年份	供应商名称	采购金额	占采购总额比例	是否为关联方
2025 年 3 月末	浙江自贸区春吉贸易有限公司	25,912.55	17.16	否
	华远陆港国际供应链管理（山西）有限公司	19,710.38	13.06	否
	安阳森驰贸易有限公司	13,587.17	9.00	否
	上海天元新能源材料有限公司	11,015.32	7.30	否
	江西申天地铜基新材料科技有限公司	7,447.97	4.93	否
	合计	77,673.39	51.45	-
2024 年	天津瑞茂通供应链管理有限公司	58,952.60	17.90	是
	陕西陕煤供应链管理有限公司	35,786.60	10.80	否
	上海天元新能源材料有限公司	28,381.80	10.70	否
	浙江自贸区春吉贸易有限公司	27,833.40	8.40	否
	甘肃物流集团国际供应链管理有限公司	26,892.30	10.10	否
	合计	177,846.70	57.90	-
2023 年	深圳前海瑞茂通供应链平台服务有限公司	69,198.48	9.04	否
	江苏晋和电力燃料有限公司	57,333.81	7.49	否
	天津瑞茂通供应链管理有限公司	42,429.15	5.54	否
	那曲瑞昌煤炭运销有限公司	31,080.58	4.06	否
	上海金克金属贸易有限公司	25,895.89	3.38	否
	合计	225,937.91	29.51	-
2022 年	江苏晋和电力燃料有限公司	102,687.58	15.23	是

	深圳前海瑞茂通供应链平台服务有限公司	65,749.70	9.75	是
	郑州卓瑞供应链管理有限公司	32,840.52	4.87	是
	河南物产集团有限公司	31,866.26	4.73	否
	成都蓉欧瑞易实业有限公司	26,863.49	3.98	否
	合计	260,007.55	38.56	-

发行人近三年及一期产品销售前五大客户情况如下列示：（单位：万元、%）

年份	客户名称	销售金额	占销售总额比例	是否为关联方
2025 年 3 月末	浙江恒巨物资贸易有限公司	31,648.61	20.75	否
	河南臻陆供应链管理有限公司	23,887.32	15.66	否
	嘉兴裕腾贸易有限公司	13,708.33	8.99	否
	郑州市深桓实业有限公司	12,734.42	8.35	否
	上海麗枫国际贸易有限公司	10,872.09	7.13	否
	合计	92,850.77	60.88	-
2024 年	浙江恒巨物资贸易有限公司	40,217.60	12.10	否
	河南省标首实业有限公司	36,960.70	11.10	否
	全威唐山能源有限公司	36,287.60	13.60	否
	兰州新区启创商贸有限公司	31,967.50	12.00	否
	熠丰(武汉)能源有限公司	30,912.40	11.60	否
	合计	176,345.80	60.40	-
2023 年	海南洋浦芳莱实业有限公司	40,556.87	5.26	否
	兰州新区华亿资产经营管理有限公司	40,226.97	5.22	否
	全威(成都)能源有限公司	35,372.56	4.59	否
	全威唐山能源有限公司	34,767.54	4.51	否
	金堆城钨业集团有限公司国际贸易分公司	31,199.53	4.05	否
	合计	182,123.47	23.63	-
2022 年	如皋盛华禄能源有限公司	53,175.50	7.81	否
	全威唐山能源有限公司	42,101.99	6.19	否
	湖北宏泰联合国际贸易有限公司	38,027.02	5.59	否
	山东佳投能源科技有限公司	34,754.85	5.11	否
	唐山协乐国际贸易有限公司	34,384.08	5.05	否
	合计	202,443.44	29.74	-

9、土地转让

(1) 业务模式

发行人及子公司未从事土地储备工作，南昌市土地储备工作由南昌市土地储备中心执行。发行人土地转让业务由发行人本部负责运营。

发行人土地转让业务系 2021 年新增板块，主要系南昌市红谷滩区人民政府根据当年招商引资需求及城市发展规划，根据市场价格评估发行人拥有的土地资产价值，由南昌市土地储备中心或南昌市红谷滩区人民政府以市场价格回购发行人土地资产，形成发行人对南昌市土地储备中心或南昌市红谷滩区人民政府的应收账款，同时，发行人确认土地转让业务收入。

发行人土地使用权的取得方式为通过政府注入、公开招拍挂流程方式取得。

(2) 盈利模式

发行人在签署土地转让协议后，确认土地转让收入，将获取相应土地时支付的对价结转为成本，土地转让业务收入与土地成本的差额为土地转让业务毛利润。

(3) 会计处理

第一阶段，发行人取得土地资产，计入“存货”。

1) 通过公开招拍挂流程取得方式：发行人参与南昌市内土地公开出让并竞得土地，与南昌市自然资源和规划局签署国有建设用地使用权出让合同，交付建设用地使用权的出让价款，并取得摘牌土地的建设用地使用权，土地成本主要包括取得成本和交易税费。

会计处理为根据竞买价及相关税费借记“存货”、贷记“银行存款”或“应付账款”。现金流量表情况：缴纳土地出让金现金流主要体现在“购买商品、接受劳务支付的现金”。

2) 政府注入方式：政府以出让或作价出资方式将土地资产注入，发行人根据政府抄告单办妥相应土地的土地使用权证，根据评估机构出具的评估报告将土地资产按照评估价值进行初始计量，会计处理方式：借记“存货”，贷记“资本公积”。

第二阶段，发行人转让土地资产。

公司转让土地时，按照合同约定的金额确认收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”。在收到财政支付的对价款后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。同时按照土地账面价值结转土地成本，会计处理为借记“营业成本”，贷记“存货”或“投资性房地产”、“公允价值变动”科目。现金流量表情况：收到土地转让款现金流主要体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 业务开展情况

土地转让业务为发行人 2021 年新增业务板块，2021 年，发行人转让生米大

桥西以南、丰和大道延伸段以西地块，实现土地转让业务收入 58,796.72 万元；2022 年，发行人转让红谷滩区九龙湖片区龙兴大街以南、赣江南大道以西地块，实现土地转让业务收入 104,201.53 万元。2023 年未发生土地转让业务。2024 年实现土地转让业务 30,151.89 万元。发行人土地转让情况如下：

单位：平方米、万元

地块名称	土地证号	面积	用途	取得方式	入账价值	入账依据	应交土地出让金	实缴土地出让金	收入	成本
生米大桥西以南、丰和大道延伸段以西地块	洪土国用(登红 2009)第 66 号	711,200	居住用地	政府注入	170,835.25	评估价值	170,835.25	170,835.25	88,948.61	34,996.39
红谷滩区九龙湖片区龙兴大街以南、赣江南大道以西地块	洪土国用(登红 2014)第 D0921 号	52,342.91	商业用地	招拍挂	78.062.94	合同金额	78.062.94	78.062.94	104,201.53	78,062.94

注：洪土国用（登红 2009）第 66 号地块于 2021 年进行部分转让并计入应收账款，剩余拟转让部分计入其他应收款。

(5) 合法合规性

截至本募集说明书出具日，发行人土地转让收入与土地出让金不挂钩，业务模式合法合规，符合国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文等法律法规的规定。

10、其他业务板块

发行人出租房屋板块业务收入计入其他业务收入，主要由母公司南昌市红谷滩城市投资集团有限公司及下属子公司南昌红江实业发展有限公司、慧谷红谷文化发展有限公司等经营所得。发行人本部及下属子公司将自有房产进行出租，靠收取租金获利。

近三年及一期，发行人出租房屋等板块收入分别为 6,531.12 万元、10,930.91 万元、16,395.47 万元和 2,789.05 万元，占发行人总收入的比重分别为 0.70%、0.76%、1.53%和 3.55%。近三年及一期，发行人出租房屋等板块毛利润分别为 5,566.56 万元、8,331.38 万元、14,334.16 万元和 1,995.40 万元，毛利率分别为 85.23%、76.22%、87.43%和 71.54%。发行人出租房屋等板块毛利率较高，主要为公司项目整体出租情况较好，且建成后除日常维护外无其他支出。

九、发行人主要在建及拟建工程情况

(一) 主要在建工程

截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建工程项目如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	是否合法合规	四证办理情况	计划总投资	已投资额	资金来源	自有资本金	资本金到位情况	规划建设周期	未来投资计划		
										2025	2026	2027
1	永不落幕 VR 展馆	是	四证齐全	30,000.00	10,241.49	自筹	100%	已到位	2018.06-2023.12	-	-	-
2	九龙湖公园商业及配套	是	四证齐全	2,500.00	1,791.98	自筹	100%	已到位	2020.07-2023.12	212.41	212.41	283.21
3	智算中心项目	是	四证齐全	58,003.00	6,665.00	自筹	100%	已到位	2024.8-2025.6	15,401.40	15,401.40	20,535.20
4	元宇宙·VR 数字农业示范基地	是	不涉及	15,000.00	14,877.00	自筹、银行借款	不低于 30%	已到位	2022.4-2022.9	123.00	-	-
				105,503.00	33,575.47					15,736.81	15,613.81	20,818.41

注：在建自营项目建成后将实现经营性收入。

（二）拟建工程

截至 2025 年 3 月末，发行人无拟建工程。

十、发展战略及目标

作为红谷滩新区所属最重要的国有资产运营企业，发行人努力做大做强，主要发展目标有如下几个方面：

（一）筑牢专业建管平台，建章立制规范建设标准夯实主业根基第一、以树立建筑行业标杆为目标以精细化管理打造城投品牌

1、主打建设夯实主业。大力推进项目代建和资产经营，迄今，发行人开发的还建房、学校等民生工程70余个，开发面积近千万平米。近两年均圆满完成了新区下达的还建房每年交付一百万方和每年新开工建设一百万方的双百万方任务。

2、完善制度规范管理。始终坚持项目建设“保合规、保质量、保进度、保安全、保效益”的原则，及时出台《工程项目施工管理实施细则》、《现场质量施工技术标准》、《质量检查制度》、《工程例会会议管理办法》、《设计变更、签证管理办法》、《工程验收管理工作流程与工作标准》规范工程各方建设过程中的行为，通过厘清结算流程，加快推进项目结算。

3、督办考核安全为上。设定工作计划表，绩效考核、督查督办推进项目进度。在确保建设任务的前提下，以“安全生产年”为抓手，多措并举狠抓安全生产，强管理、查隐患、督整改，确保工程建设安全无事故。

第二、着力于服务城市管理，以点位提升配套环境改造优化生活品质围绕VR大会顺利召开的各项任务，发行人高效率高质量地完成了VR基地提升改造以及摩天轮、秋水广场等配套改造工作，凤凰洲市民公园获得3A级景区；启动新天地商业街消费升级业态转型工作，赣江沿江风景带整体美化亮化、智能化停车、市政建设工作成效凸显。

（二）布局产业运营平台，多触角延伸新兴产业打造强劲产业集群

1、产业园布局多点开花。按照新区的产业布局，发行人服务产城融合，促进产业聚集发展，将慧谷创意产业园建设为大众创业万众创新产业基地；为配合新区建筑业发展，招大联强设立装备式产业园；建设红谷滩绿色建筑产业园；为

打造江西省智能制造产业集群，与启迪控股股份有限公司等公司成立了专注于智能制造、面向未来和科技创新的合资公司，促进产业集聚，形成强劲、持续竞争优势的经济群落，为新区产城融合注入新活力。

2、培育VR产业新动能。积极对接VR项目，与绿地等知名行业企业合作建设对标硅谷的灵境小镇、虚拟仿真示范实训基地等项目。将投资的VR主题乐园和科技馆整合资源为新晋网红打卡点，力争多措并举拉动人气增长带来口碑和效益的双丰收。

（三）坚定不移从严治党，积极发挥先锋模范引领企业健康前行

2018年发行人公司党委成立，2019年发行人将党建写入公司章程，强化党委在公司决策中的核心地位，发挥党委战斗堡垒作用。发行人不断坚定政治信念，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，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，主动地把城投发展放在新区和南昌发展大局中去定位、去谋划，始终从政治上把大局、看问题、做工作。

1、建设党建基地，搭建党建平台。建设国企党建基地，建成城投党建数字馆，面向党员、群众、企业宣传党的创新理论成果，传承红色文化基因，突出特色，展示亮点，打造国有企业基层党建示范品牌。携手九龙湖管理处在VR基地打造党政联动的党群服务中心，积极探索国有企业大党建平台建设。

2、丰富活动形式，探索“党建+”模式。公司开展丰富多样的党建活动，弘扬井冈山精神、重走于都长征路等，以坚如磐石的决心推动全面从严治党向纵深发展。不断探索“党建+”模式，发挥党组织的战斗堡垒作用，以党建+工建，在项目工地设立先锋岗；以党建+疫情防控，让党旗在防疫一线高高飘扬；以党建+服务，设立在秋水广场等点位的红色驿站由党员志愿者为广大市民提供便利服务。

3、落实一岗双责，坚持正风肃纪。公司党委以永远在路上的坚韧和执着，营造风清气正的良好氛围，巩固拓展落实中央八项规定精神成果，高效率完成省委巡视整改工作，把纪律挺在法律前面，深入开展廉情监督、家风家访、履责约谈等，运用监督执纪“四种形态”，做到问责一个，警醒一片。

近年来，发行人坚定信心，主动作为，经受形势变化的严峻考验，克服企业转型的多重困难，各项事业取得一定的成果。面对新形势新挑战，城投公司将坚

定不移地以现代企业制度为准绳进行改革提升，遵循市场经济规律、遵从新区统筹部署，努力打造产业发展集团。

一是锲而不舍地优化管理，以高效有序规范化程序推动各项工作平稳展开。以公司的建设版块为试验田，创新体制机制，进一步理顺组织架构，践行项目公司化构思，实现总部平台精简高效、专业项目公司职业化推进建设项目的目标。不断完善各项制度标准、规范工作流程，提升工作效率，保持企业发展的健康稳定来应对外界因素的不断变化。加强内控管理，全过程督导工作推进，防范和减少风险的发生。

二是全面发力新兴产业，在数字经济等科技领域寻求新的经济增长点。抓好大力发展VR产业、物联网产业为主的数字经济之契机，积极参与VR科创城的建设运营，与“新基建”有机结合，加大“新基建”VR板块的应用投入，与城投现有业务紧密联系，开发智慧工地、智慧园区、智慧公园等资产数据管理体系，使城投公司实现从普通资产管理到资产数据运营的更迭升级。

三是巧妙运用金融工具，以丰富的投融资渠道壮大公司体量实现国有资产保值增值。充分发挥国有企业的资产资源优势，以产业板块投资为导向，扶持引领重大战略性新兴产业，引入优质社会资本，加强与资本雄厚和技术优势明显的企业合作，建立成熟、可持续发展的产业投资模式，实现国有资产保值增值。发挥金融工具“四两拨千斤”作用，推动各类产业基金的设立，不断提高融资能力和信用等级，为公司发展源源不断提供资金支持。

十一、行业状况及发展前景

（一）城市基础设施行业

城市基础设施建设是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。改革开放 30 年来，随着城市经济的快速发展，我国城市基础设施状况得到明显改善，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

中国社会科学院蓝皮书预计，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 2030 年达到 65%左右。同时，预计未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加 1,000 多万。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。基础设施作为固定资产投资的主要方向，以改善城镇人居环境基本条件为重点，全面提高了城市市政公用设施产品与服务的供给能力，为城市化进程提供了物质保障。

目前，我国的城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、道路发展难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等，中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。

未来 10-20 年间，我国城市将处于人口加速增长时期，对城市建设的需求非常强烈。

近几年随着城市化进程的加快和财政收入的增长，城市基础设施建设规模不断扩大，基础设施建设的市场化改革也不断深入，投资主体与融资渠道开始多元化，未来，具备科学规划、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点，将有巨大的发展空间。

（二）南昌城市基础设施行业发展现状及前景

南昌市是江西省的省会城市，属于长江经济带重要城市、鄱阳湖生态经济区核心城市。南昌市地理位置优越，交通便利，是中国唯一毗邻长三角、珠三角和闽三角的省会城市，依托高速铁路和航空枢纽，连接三大重要经济圈（长三角、珠三角、海西区）的省际交通廊道。南昌是中国重要的综合交通枢纽之一，南昌市的区位优势显现为四大方面：

一是铁路交通非常发达。南昌局为中国重要的铁路局，南昌是京九铁路经过的唯一省会城市，京九、浙赣、皖赣、鹰厦、武九 5 条骨干铁路在南昌交汇，京台高速铁路（从北京至台北）、昆台高速铁路（从昆明至台湾高雄）、沪昆高速铁路（从上海至云南昆明）、九景衢铁路（从江西九江至浙江衢州）、合福高速铁路（合肥至福州）、杭长高速铁路（杭州至长沙）、昌九城际铁路、昌赣城际铁路都经过南昌，市南郊向塘站是有 98 股道的全国第二大货运编组站。

二是公路交通高速立体。105、316、320 等十几条国道在南昌交汇，南昌环城高速、昌九高速、梨温高速公路，昌金高速，昌赣高速，赣粤高速，沪昆高速纵贯南昌的南北东西，发达的高速公路网络直贯湘、鄂、皖、浙、闽、粤等邻省而与全国联网，从南昌驱车安徽、湖北、湖南、浙江等周边省省会的距离全部在

5 小时以内，形成了一个以南昌为中心的“5 小时经济圈”。

三是水运交通便利。水路可通赣江、抚河、锦江和鄱阳湖沿岸城镇及长江各口岸。水路运输最大内河装载能力为 1,000.00 吨，可由九江沿长江水域经上海港出海。

四是空运发展迅猛。南昌昌北国际机场是我国重要的枢纽干线机场，国际客运及货运的航空枢纽，是亚洲繁忙的国际机场，国内可直达香港、澳门、台北松山、台北桃园、台中、北京、上海虹桥、上海浦东等 50 多个大中城市的航线。国际航班可达新加坡、首尔、东京成田、东京羽田、福岡、法兰克福、曼谷、洛杉矶、雅加达、纽约、西雅图、巴黎、温哥华、柏林、悉尼、伦敦等世界各大城市，为南昌打造“空港经济圈”奠定了基础。



南昌市“十三五”期间，城市能级蓄势攀升，截至 2024 年末，南昌市常住人口为 667.04 万人，比上年末增加了 10.22 万人。南昌空港新城、南昌向塘国际陆港新城、南昌高铁东站新区、九望新城、中国（南昌）现代职教城五大功能板块全面启动规划建设，正式开创“跨江临湖、揽山入城”的大南昌都市圈时代。综合交通体系日臻完善，“大”字型高铁网初步形成，“一环八射”高速公路网已形成，与珠三角、长三角实现双高速贯通。共开通轨道交通运营线路 4 条（地铁 1、2、3、4 号线），地铁运营总里程达到 128.5 公里。“十纵十横”干线路网日趋完善，城市一环闭环通行、二环和三环加速推进。

根据《南昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，锚定到二〇三五年在全省率先基本实现社会主义现代化的战略目标，明

确了今后五年南昌发展定位：围绕“富有创新活力和文化魅力，令人向往的中国智造新城、山水名城”城市愿景，努力打造国际先进制造业集聚区、全国数字经济发展先行区、全国绿色低碳发展示范区、全国市域治理现代化试验区、国家现代流通体系重要枢纽。纲要明确了十四五奋斗目标，具体表现为：综合实力迈上新台阶。

（三）发行人的竞争优势

发行人是红谷滩区唯一城市基础设施建设运营主体，重要的基础设施建设主体，承担了安置房、综合管廊等基础设施建设任务，并开展了产业园区开发等业务，业务多样性程度较高且代建业务专营性强，重要性突出，具备较强的业务稳定性和可持续性。多年来，发行人持续投资开发建设红谷滩区，为红谷滩区投资环境的改善和招商引资规模的不断扩大做出了巨大贡献。

（1）独特的区域优势

南昌，是江西省的政治、经济、文化、商业、教育、科技和交通中心，长江中游城市群中心城市之一，鄱阳湖生态经济区核心城市，中国重要的综合交通枢纽和现代制造业基地。红谷滩新区现已成为南昌的政治中心区，是以国际化思路结合本地特色探索城市发展新模式、高起点规划建设基础设施、高标准发展高新技术产业和现代化服务业打造的外向型、多功能、现代化新城。近年来，南昌市红谷滩新区经济保持平稳增长态势，居民消费水平稳步提升，为发行人基础设施建设业务、保障性住房建设业务提供了较好的外部环境。

（2）精准的战略定位

发行人立足于南昌市红谷滩区市场，成立以来一直秉承着“开放、细致、廉洁、高效”的工作作风，作为红谷滩区的建设平台、投资平台、融资平台，在大力推进项目建设的同时，圆满完成各项经营工作。迄今，发行人开发的保障房、还建房等民生工程 30 余个，开发面积近 1000 万平方米，为红谷滩区大开发、大建设提供了有力的保障。精确的战略市场定位，保障发行人在越发激烈的市场竞争环境中实现健康稳步发展。

（3）鲜明的品牌优势

发行人是南昌市红谷滩区人民政府下属的基础设施建设、保障性住房建设的

重要主体之一。自成立以来，发行人承担了一批在南昌市红谷滩区有重要影响力的保障性住房建设工程，如凤凰家园、凤凰苑、卫东花园等多个大规模保障性住房项目。发行人在南昌市红谷滩区主导地位稳固，加上过往优秀的业绩与良好的品牌形象，发行人将在南昌市红谷滩区市场中争取到更大的市场份额，继续保持开发规模、经营业绩、总体实力的持续、快速提高。

（4）优秀的团队管理

发行人重视对人才培养与激励，拥有国内一流的专业管理团队。通过合理的激励机制、和谐的文化氛围，发行人凝聚了一大批行业精英。这些行业精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务，提升了发行人的执行力和抗风险能力，使发行人始终保持强大的凝聚力和创造力，促进发行人价值的持续提升。

（5）丰富的项目运作经验

发行人对南昌市红谷滩区市场极为熟悉，在该地区的项目代建经验丰富，并且具有良好的政府关系及商业信用。发行人管理团队具有精于项目代建运作的优良传统和丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应基础设施建设波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。

十二、发行人符合国家法律法规及相关政策要求的相关情况

（一）法律法规执行情况

1、发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发〔2015〕40号文等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

2、发行人涉及的安置房建设、基础设施建设等业务均合法合规，发行人从事公益性事业经营符合财预〔2012〕463号文等相关文件要求，有明确的市场化补偿机制安排。

3、发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合《财政部发文规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为（财金〔2018〕23号文）》的相关要求。

4、发行人主要已完工项目、在建项目已取得相关批复、批文，拟建项目的资金投入，不涉及使用项目进行融资的情况。在建以及后续新开工的项目建设，不会新增地方政府隐性债务。符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真”原则等要求。

5、发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

1、国发〔2014〕43 号文出台后，红谷滩新区管理委员会组织相关部门制定红谷滩新区政府性债务管理机制，明确剥离发行人政府融资职能。

2、发行人符合《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）的要求，未从事新增土地储备工作。

（三）募集资金用途情况

公司本次中期票据将用于发行人偿还有息债务。

发行人的融资行为符合相关规定，并无违规融资、违规使用政府性债务资金的行为。

为了充分、有效地维护和保障本期中期票据持有人的利益，发行人承诺本期中期票据所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，本次募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发【2018】101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。南昌市红谷滩区人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人承诺本期中期票据的募集资金用途符合国家法律法规及政策要求的

流动资金需要，不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等，仅用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

（四）公司规范运作情况

- 1、发行人公司治理结构符合《公司法》规定。
- 2、发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力。
- 3、发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求。
- 4、发行人设立了突发事件应急处理机制。

（五）企业生产经营情况

发行人是南昌市红谷滩新区的骨干企业，近年来依托自身优势积极开展多元化经营，涉及娱乐业、物业停车、会展业、余土清运、项目代建等多板块业务，但是主营业务收入占比超过 10%的主要为项目代建业务和商品销售。发行人主业清晰，本部除行使投资管理职责外，还进行部分项目代建业务，其他经营性业务大多由下属子公司负责。

发行人的经营范围为：城市基础设施项目建设、经营；城市综合开发（含房地产开发）；资产经营与管理；装饰工程；自有房屋租赁；设计、制作、发布、代理国内各类广告；会展服务；花卉租赁、摆设；国内贸易；公园管理；拓展训练；餐饮服务；园区管理服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（六）资产真实性及合规性情况

发行人财务报表中的所有者权益各明细项列示清晰，入账依据充分合理，所有者权益变动情况披露详尽。发行人增资的法律批文齐备，不存在地方政府违规向企业注入资本的情形。

（七）与政府相关的市场化安排

1、经地方政府债务甄别后，截至募集说明书公告日，发行人的“政府负有偿还责任的债务”剩余 0.00 亿元，“政府负有担保责任的债务”为 0.00 亿元，“政府可能承担一定责任的债务”为 0.00 亿元。

2、发行人为南昌市红谷滩新区城市基础设施建设的主要投融资和经营主体，红谷滩新区管委会给予了大力支持。发行人自成立以来，红谷滩新区管委会持续对企业进行注资，不断提高发行人在城市基础设施建设中的作用和地位。

3、与政府相关的往来款

截至 2025 年 3 月末，发行人政府性应收账款余额为 291,713.98 万元，占公司应收账款的比例为 64.87%，政府性其他应收款余额 179,019.70 万元，占其他应收款的比例为 45.68%，款项性质为土地转让款、工程款和资产转让款等。截至 2025 年 3 月末，发行人政府性应收账款和其他应收款明细如下：

表 5-21 截至 2025 年 3 月末政府性应收账款和其他应收款情况表

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款的比例 (%)	款项性质
南昌市土地储备中心	关联方	119,485.06	26.57	工程款
南昌市红谷滩区人民政府	关联方	88,948.61	19.78	工程款
南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	关联方	83,280.31	18.52	工程款
合计	-	291,713.98	64.87	-
债务人名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收账款的比例	款项性质
南昌市红谷滩区人民政府	关联方	133,726.57	33.61	资产转让款
合计	-	133,726.57	33.61	-

(八) 发行人其他融资情况

1、经核查，发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况；2、经核查，发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况；

2、经核查，发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；

3、经核查，发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；

4、经核查，发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

(九) 审计署审计情况

1、国家审计署暂未对发行人进行单独审计，目前尚无与发行人相关需要整

改的审计情况。

2、在国家审计署 2014 年 8 月对土地财政的审计中，发行人未被列作审计对象。

(十) 结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，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、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]62 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则。

第六章 发行人主要财务状况

一、财务报告的编制情况

本募集说明书所载最近三年及一期的财务报告均按照《企业会计准则》的规定编制。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度财务报告进行审计，并出具了中审亚太审字（2023）004535 号标准无保留意见的审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报告进行审计，并出具了中审亚太审字（2024）004032 号标准无保留意见的审计报告。

由于发行人与中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）所签署的合同已履行完毕，公司决定不再续聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年财务报告进行审计，由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年财务报告进行审计，并出具了中兴华审字（2025）520043 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年 1-3 月合并及母公司财务报表未经审计。非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据，摘自发行人经审计的财务报告。

公司财务报表以本公司持续经营为基础编制。根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。本章所引用的财务数据，均引自本公司 2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年度经审计的合并及母公司财务报告、2024 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2025 年一季度未经审计的财务报表。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅本公司经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

二、财务报表主要会计政策变更情况

(一) 重要会计政策变更

2022 年涉及重要会计政策变更如下：

发行人拟自 2022 年 7 月 1 日起将以成本计量的投资性房地产变更为以公允价值计量。根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》对投资性房地产公允计量进行追溯调整。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称
因疫情影响，房地产市场整体下行，为了更准确的反映集团持有的投资性房地产的价值，增强财务信息的准确性，公司拟自 2022 年 7 月 1 日起将以成本计量的投资性房地产变更为以公允价值计量	董事会决议	投资性房地产、无形资产、递延所得税负债、盈余公积、未分配利润、营业成本、管理费用、公允价值变动损益、所得税费用

2023 年涉及重要会计政策变更如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称
发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	董事会决议	递延所得税资产、递延所得税负债、应交税费、所得税费用

2024 年涉及重要会计政策变更如下：

2023 年 10 月 25 日，财政部颁布《企业会计准则解释第 17 号》。发行人自 2024 年 1 月 1 日执行解释第 17 号的规定，该会计政策的实施未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

发行人于 2024 年度执行了财政部发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。该会计政策的实施未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）重要会计估计变更

报告期内无重要会计估计变更。

（三）前期差错更正

2022 年末，根据追溯重述法，对 2021 年会计差错更正情况如下：

表6-1 合并资产负债表更正情况

单位:万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日	调整数
投资性房地产	192,670.75	481,361.44	288,690.68
无形资产	55,297.19	913.79	-54,383.40
非流动资产合计	766,381.46	1,000,688.75	234,307.28
资产总计	3,353,057.51	3,587,364.79	234,307.28
递延所得税负债	0.00	58,576.82	58,576.82
非流动负债合计	946,621.35	1,005,198.17	58,576.82
负债合计	2,377,351.71	2,435,928.53	58,576.82
盈余公积	10,533.69	17,792.72	7,259.03
未分配利润	120,142.78	288,614.20	168,471.43
所有者权益（或股东权益）合计	975,705.80	1,151,436.26	175,730.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,353,057.51	3,587,364.79	234,307.28

各项目调整情况的说明：

（1）根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2023）第 H00027 号、银信评报字（2023）第 H00028 号、银信评报字（2023）第 H00029 号评估报告的评估价值调整投资性房地产金额 288,690.68 万元；

（2）因原投资性房地产原值中不包含相关的土地使用权部分，其土地部分在无形资产中核算。此次追溯调整将该部分土地使用权从无形资产一并调整至投资性房地产以公允价值计量调整-54,383.40 万元；

（3）根据投资性房地产与无形资产调整后的公允价值（账面价值）与税法计税基础的差额确认为应纳税暂时性差异调整递延所得税负债 58,576.82 万元；

(4) 根据上述调整金额影响盈余公积、未分配利润金额分别为 7,259.03 万元和 168,471.43 万元。

表6-2 母公司资产负债表更正情况

单位:万元

项目	2021年12月31日	2022年1月1日	调整数
投资性房地产	132,407.44	255,917.78	123,510.34
无形资产	27,440.85	717.63	-26,723.22
非流动资产合计	733,427.50	830,214.62	96,787.12
资产总计	2,157,978.56	2,254,765.68	96,787.12
递延所得税负债	0.00	24,196.78	24,196.78
非流动负债合计	592,381.09	616,577.87	24,196.78
负债合计	1,431,105.49	1,455,302.27	24,196.78
盈余公积	10,534.91	17,793.95	7,259.03
未分配利润	73,224.09	138,555.40	65,331.31
所有者权益(或股东权益)合计	726,873.07	799,463.42	72,590.34
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,157,978.56	2,254,765.68	96,787.12

各项目调整情况的说明:

(1) 根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字(2023)第 H00027 号、银信评报字(2023)第 H00028 号、银信评报字(2023)第 H00029 号评估报告的评估价值调整投资性房地产金额 123,510.34 万元;

(2) 因原投资性房地产原值中不包含相关的土地使用权部分,其土地部分在无形资产中核算。此次追溯调整将该部分土地使用权从无形资产一并调整至投资性房地产以公允价值计量调整-26,723.22 万元;

(3) 根据投资性房地产与无形资产调整后的公允价值(账面价值)与税法计税基础的差额确认为应纳税暂时性差异调整递延所得税负债 24,196.78 万元;

(4) 根据上述调整金额影响盈余公积、未分配利润金额分别为 72,590.34 万元和 65,331.31 万元。

2023 年末,根据追溯重述法,对 2022 年会计差错更正情况如下:

表6-3 合并资产负债表更正情况

单位:万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	44,860.58	45,656.61	796.03
非流动资产合计	1,073,792.87	1,074,588.91	796.03
资产总计	3,818,230.96	3,819,026.99	796.03
应交税费	26,970.43	27,020.11	49.67
流动负债合计	1,638,545.68	1,638,595.35	49.67
递延所得税负债	60,767.96	61,514.32	746.36
非流动负债合计	1,021,913.83	1,022,660.19	746.36
负债合计	2,660,459.51	2,661,255.55	796.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,818,230.96	3,819,026.99	796.03

各项目调整情况的说明：

(1) 根据租赁负债和使用权资产的账面价值与计税基础差额累计调整递延所得税资产 796.03 万元、递延所得税负债 746.36 万元和所得税费用-递延所得税 49.67 万元。

(2) 根据对计提的使用权资产折旧和财务费用进行纳税调增另对支付的租赁付款纳税调减后，累计调整所得税费用-当期所得税 49.67 万元和应交税费-企业所得税 49.67 万元。

表6-4 母公司资产负债表更正情况

单位:万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	16,922.76	17,718.79	796.03
非流动资产合计	856,955.10	857,751.13	796.03
资产总计	2,263,610.64	2,264,406.68	796.03
应交税费	15,394.62	15,444.29	49.67
流动负债合计	840,929.95	840,979.62	49.67
递延所得税负债	23,505.07	24,251.44	746.36
非流动负债合计	615,620.69	616,367.05	746.36
负债合计	1,456,550.64	1,457,346.67	796.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,263,610.64	2,264,406.68	796.03

各项目调整情况的说明：

(1) 根据租赁负债和使用权资产的账面价值与计税基础差额累计调整递延所得税资产 796.03 万元、递延所得税负债 746.36 万元和所得税费用-递延所得税 49.67 万元。

(2) 根据对计提的使用权资产折旧和财务费用进行纳税调增另对支付的租赁付款纳税调减后，累计调整所得税费用-当期所得税 49.67 万元和应交税费-企业所得税 49.67 万元。

三、财务报表合并范围的变化

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。最近三年发行人合并范围情况如下：

(一) 2022年合并报表范围

截至2022年末，发行人纳入合并范围的一级子公司17家，较上年末无变化，基本情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	南昌红江实业发展有限公司	2002/3/12	2,000	100
2	南昌新世纪会展中心有限公司	2005/9/20	900	100
3	南昌中天置业投资有限公司	2005/11/21	23000	100
4	南昌市赣江新天地假日酒店有限公司	2006/9/15	100	100
5	南昌红谷物业管理有限公司	2010/10/13	300	100
6	南昌红谷市政开发有限公司	2007/1/29	4,000	100
7	南昌市红谷教育投资有限公司	2004/11/22	1,600	100
8	慧谷红谷文化发展有限公司	2007/9/11	60,000	100
9	南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司	2008/4/16	4,000	100
10	南昌市红力建设工程管理有限公司	2012/12/26	2,000	100
11	南昌市车管家停车场管理有限公司	2013/4/23	1,000	100
12	南昌市九龙湖能源开发有限公司	2014/1/13	600	100
13	南昌虚拟现实主题乐园有限公司	2017/12/4	14,000	100
14	南昌红润项目管理有限公司	2020/8/12	1,000	100
15	南昌市红源农业投资有限公司	2020/8/11	6,500	100
16	南昌市红欣投资有限公司	2020/9/11	30,000	100
17	南昌红投人力资源有限公司	2021/8/13	500	100

（二）2023年合并报表范围

截至2023年末，发行人纳入合并范围的全资或控股子公司较去年无变化。

（三）2024年末合并报表范围变化情况

截至2024年末，发行人纳入合并范围的一级子公司18家，较上年新增一家，具体为新增两家全资一级子公司南昌市红鹄产业投资有限公司和江西红韵安居工程有限公司，主要系投资设立所致，不涉及重大资产重组，南昌市车管家停车场管理有限公司因工商注销，退出合并范围。

单位：万元、%

序号	子公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	南昌红江实业发展有限公司	2002/3/12	2,000	100
2	江西红锦资产运营有限公司	2005/9/20	900	100
3	南昌中天置业投资有限公司	2005/11/21	23000	100
4	南昌市赣江新天地假日酒店有限公司	2006/9/15	100	100
5	南昌红谷物业管理有限公司	2010/10/13	300	100
6	南昌红谷市政开发有限公司	2007/1/29	4,000	100
7	南昌市红谷教育投资有限公司	2004/11/22	1,600	100
8	慧谷红谷文化发展有限公司	2007/9/11	60,000	100
9	南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司	2008/4/16	4,000	100
10	南昌市红力建设工程管理有限公司	2012/12/26	2,000	100
11	南昌市九龙湖能源开发有限公司	2014/1/13	600	100
12	南昌虚拟现实主题乐园有限公司	2017/12/4	14,000	100
13	南昌红润项目管理有限公司	2020/8/12	1,000	100
14	南昌市红源农业投资有限公司	2020/8/11	6,500	100
15	南昌市红欣投资有限公司	2020/9/11	30,000	100
16	南昌红投人力资源有限公司	2021/8/13	500	100
17	南昌市红鹄产业投资有限公司	2024/1/22	100,000	100
18	江西红韵安居工程有限公司	2024/1/10	3,000	100

（四）2025年一季度合并报表范围变化情况

截至2025年一季度末，发行人纳入合并范围的全资或控股子公司较去年无变化。

四、近三年及一期的财务报表

(一) 合并报表

表 6-5 发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	205,980.67	217,490.95	113,056.41	153,659.88
应收票据及应收账款	449,760.46	474,112.94	352,452.87	325,420.45
应收账款	449,760.46	474,112.94	352,452.87	325,420.45
预付款项	21,636.10	4,633.61	4,608.50	5,629.45
其他应收款(合计)	397,876.86	360,909.88	387,726.43	422,758.07
应收利息	-	-	-	2,356.33
其他应收款	397,876.86	360,909.88	387,726.43	420,401.74
存货	1,333,615.05	1,314,285.25	1,513,707.24	1,761,549.45
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	110,557.29	111,701.39	128,993.85	75,420.77
流动资产合计	2,519,426.44	2,483,134.02	2,500,545.30	2,744,438.08
债权投资	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	10,632.87	10,632.87	11,072.86	8,917.04
其他非流动金融资产	4,130.45	3,580.45	3,733.18	33,811.93
长期应收款	4,229.68	5,252.00	1,237.66	3,392.06
长期股权投资	178,641.20	180,025.38	190,209.71	191,333.07
投资性房地产	588,323.89	585,751.64	527,586.33	516,284.11
固定资产(合计)	26,009.79	25,039.22	15,732.99	14,184.42
固定资产	-	25,039.22	15,725.12	14,184.42
固定资产清理	-	-	7.87	-
在建工程(合计)	142,773.87	140,203.42	94,299.58	21,549.76
在建工程	-	140,203.42	94,299.58	21,549.76
使用权资产	1,988.19	2,022.62	2,587.49	2,985.45
无形资产	1,219.97	1,285.95	1,111.16	849.62
开发支出	421.74	421.74	250.40	183.73
商誉	206.68	206.68	206.68	344.26
长期待摊费用	9,991.89	9,462.59	10,067.51	2,948.75

递延所得税资产	48,132.36	47,017.26	48,104.44	45,656.61
其他非流动资产	251,816.09	252,870.96	267,091.43	228,648.09
非流动资产合计	1,272,018.65	1,267,272.78	1,176,791.43	1,074,588.91
资产总计	3,791,445.09	3,750,406.79	3,677,336.73	3,819,026.99
短期借款	221,330.41	283,572.12	373,949.32	222,609.85
应付票据及应付账款	406,492.78	442,464.36	319,784.28	290,669.62
应付票据	60,000.00	60,000.00	-	-
应付账款	346,492.78	382,464.36	319,784.28	290,669.62
预收款项	-	-	-	-
合同负债	85,836.84	82,472.34	333,550.89	761,358.10
应付职工薪酬	293.46	421.49	408.68	377.66
应交税费	17,161.42	29,671.52	28,567.76	27,020.11
其他应付款(合计)	110,746.99	62,658.96	121,865.68	117,571.44
应付利息	-	-	226.12	226.12
应付股利	-	2,217.97	-	-
其他应付款	110,746.99	60,440.99	121,639.55	117,345.31
一年内到期的非流动负债	4,026.81	257,276.48	297,151.79	157,207.87
其他流动负债	6,740.55	5,850.39	28,113.64	61,780.70
流动负债合计	852,629.25	1,164,387.66	1,503,392.03	1,638,595.35
长期借款	912,093.39	682,213.85	289,612.38	465,580.09
应付债券	401,539.19	326,039.19	395,590.25	318,738.70
租赁负债	2,328.22	1,802.81	2,001.67	2,135.46
长期应付款(合计)	239,151.89	195,686.62	152,003.93	169,232.73
长期应付款	-	29,259.62	87,625.93	156,092.73
专项应付款	-	166,427.00	64,378.00	13,140.00
预计负债	1,473.96	1,473.96	2,543.07	3,223.53
递延所得税负债	65,613.92	64,485.08	62,501.11	61,514.32
递延收益-非流动负债	8,445.19	8,449.90	6,539.86	2,235.36
非流动负债合计	1,630,645.77	1,280,151.42	910,792.27	1,022,660.19
负债合计	2,483,275.02	2,444,539.08	2,414,184.31	2,661,255.55
实收资本(或股本)	325,450.00	305,450.00	261,500.00	161,500.00
资本公积金	489,009.62	484,109.11	484,109.11	484,104.19
其它综合收益	4,314.43	4,314.43	1,044.42	-915.19
盈余公积金	18,645.28	18,645.28	18,488.60	18,488.60

未分配利润	263,611.01	286,143.62	287,386.99	291,141.69
归属于母公司所有者权益合计	1,101,030.34	1,098,662.44	1,052,529.12	954,319.29
少数股东权益	207,139.73	207,205.28	210,623.31	203,452.16
所有者权益合计	1,308,170.07	1,305,867.72	1,263,152.43	1,157,771.44
负债和所有者权益总计	3,791,445.09	3,750,406.79	3,677,336.73	3,819,026.99

表 6-6 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	78,673.97	1,068,688.26	1,435,383.13	936,853.57
营业收入	78,673.97	1,068,688.26	1,435,383.13	936,853.57
营业总成本	91,436.52	1,042,734.66	1,407,956.50	913,271.47
营业成本	75,735.28	980,457.61	1,342,673.50	861,376.12
税金及附加	1,177.87	12,036.65	16,977.00	4,884.79
销售费用	357.30	2,465.28	7,511.85	5,299.24
管理费用	1,848.43	9,871.78	8,622.30	7,827.74
财务费用	12,317.64	37,903.34	32,171.84	33,883.59
其中：利息费用	-	37,036.76	34,189.94	37,133.88
减：利息收入	-	1,291.07	2,110.16	3,345.86
加：其他收益	356.64	359.52	450.81	487.66
投资净收益	-865.45	-8,494.33	-16,952.45	233.13
其中：对联营企业和合营企业的投资 收益	-	-	-17,883.98	-2,792.03
公允价值变动净收益	-	2,863.72	3,040.17	-5,845.73
资产减值损失	-	-	-137.58	-56.84
信用减值损失	-	-4,018.54	-1,158.45	-5,135.96
资产处置收益	-215.07	-1.18	-0.31	-
营业利润	-13,486.42	16,662.80	12,668.82	13,264.35
加：营业外收入	13.91	97.97	159.30	760.50
减：营业外支出	338.65	144.64	50.77	172.26
利润总额	-13,811.17	16,616.12	12,777.34	13,852.58
减：所得税	4,902.37	12,870.45	9,289.56	10,108.03
净利润	-18,713.54	3,745.67	3,487.78	3,744.55
持续经营净利润	-18,713.54	3,745.67	3,487.78	3,744.55

减：少数股东损益	8.21	2,210.39	7,162.15	521.18
归属于母公司所有者的净利润	-18,721.75	1,535.27	-3,674.37	3,223.36
加：其他综合收益	-	3,270.01	1,959.60	388.66
综合收益总额	-18,713.54	7,015.68	5,447.39	4,133.21
归属于少数股东的综合收益总额	8.21	2,210.39	7,162.15	521.18
归属于母公司普通股东综合收益总额	-18,721.75	4,805.29	-1,714.77	3,612.02

表 6-7 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	108,002.48	727,273.62	1,066,752.30	1,247,837.34
收到的税费返还	1.01	2.73	5,755.39	15,104.48
收到其他与经营活动有关的现金	132,172.93	207,549.71	130,225.67	34,192.18
经营活动现金流入小计	240,176.42	934,826.07	1,202,733.36	1,297,134.00
购买商品、接受劳务支付的现金	139,835.84	812,866.56	1,157,442.35	1,026,703.57
支付给职工以及为职工支付的现金	3,647.49	11,723.17	10,503.03	10,262.83
支付的各项税费	15,274.54	20,575.18	36,140.64	54,130.57
支付其他与经营活动有关的现金	79,929.52	86,841.43	55,474.12	75,052.30
经营活动现金流出小计	238,687.39	932,006.35	1,259,560.15	1,166,149.27
经营活动产生的现金流量净额	1,489.03	2,819.71	-56,826.78	130,984.73
收回投资收到的现金	-	3,971.90	35.02	1,496.51
取得投资收益收到的现金	200.00	68.17	529.01	1,042.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13.92	0.91	3,906.35
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	200.00	4,053.99	564.94	6,445.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,637.07	92,492.83	125,180.71	47,868.57
投资支付的现金	-	14,210.31	17,219.50	110,050.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	41.96	1,081.14	500.00	-
投资活动现金流出小计	3,679.03	107,784.28	142,900.21	157,918.57
投资活动产生的现金流量净额	-3,479.03	-103,730.29	-142,335.27	-151,472.82
吸收投资收到的现金	20,000.00	43,950.00	100,009.00	2,130.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	9.00	2,130.00
取得借款收到的现金	257,271.89	1,156,737.19	693,891.89	497,995.38
收到其他与筹资活动有关的现金	191.13	59,500.09	45,144.10	12,300.00
发行债券收到的现金	-	-	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	277,463.02	1,260,187.28	939,044.98	512,425.38
偿还债务支付的现金	266,491.15	978,800.29	671,785.39	503,648.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,454.90	63,768.42	64,238.70	70,368.37
支付其他与筹资活动有关的现金	1,037.23	14,102.33	40,445.70	68,402.08
筹资活动现金流出小计	286,983.28	1,056,671.05	776,469.78	642,418.64
筹资活动产生的现金流量净额	-9,520.26	203,516.23	162,575.20	-129,993.26
现金及现金等价物净增加额	-11,510.25	102,605.65	-36,586.85	-150,481.35
期初现金及现金等价物余额	280,719.41	110,239.16	146,826.01	297,307.36
期末现金及现金等价物余额	269,209.16	212,844.82	110,239.16	146,826.01

（二）母公司的财务报表

发行人近三年及一期的母公司资产负债表，利润表、现金流量表如下：

表 6-8 母公司近三年及一期的资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	57,818.31	95,421.16	33,766.24	74,265.55
应收票据及应收账款	15,332.12	231,932.73	204,362.39	202,603.17
应收账款	15,332.12	231,932.73	204,362.39	202,603.17
预付款项	56,409.67	2,014.59	2,375.61	2,146.34
其他应收款(合计)	1,534,494.16	1,145,447.46	953,350.65	677,870.37
应收利息	-	-	-	2,356.33
其他应收款	1,534,494.16	1,145,447.46	953,350.65	675,514.03
存货	397,417.71	397,126.68	371,588.66	430,095.62
其他流动资产	62,783.00	72,062.46	70,047.91	19,674.50
流动资产合计	2,124,254.96	1,944,005.08	1,635,491.46	1,406,655.54
债权投资	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	5,557.29	5,557.29	5,726.22	3,784.65

其他非流动金融资产	4,130.45	3,580.45	3,733.18	33,811.93
长期应收款	3,688.42	4,722.54	1,104.11	2,728.40
长期股权投资	299,149.14	292,748.63	293,873.44	290,754.39
投资性房地产	266,619.60	264,344.39	263,004.60	253,330.01
固定资产(合计)	6,833.66	6,914.72	7,342.22	10,613.64
在建工程(合计)	12,809.83	12,508.83	10,261.96	16,675.67
使用权资产	1,300.75	1,405.76	1,931.47	2,985.45
无形资产	655.33	682.03	778.16	632.93
长期待摊费用	1,025.15	1,025.15	1,543.87	975.80
递延所得税资产	21,714.38	21,714.38	22,863.38	17,718.79
其他非流动资产	-	240,774.08	259,244.67	220,239.46
非流动资产合计	626,983.99	859,478.25	874,907.26	857,751.13
资产总计	2,751,238.96	2,803,483.32	2,510,398.72	2,264,406.68
短期借款	204,000.00	263,176.48	358,387.02	187,064.20
应付票据及应付账款	140,114.23	156,136.77	91,987.59	74,120.07
应付票据	60,000.00	60,000.00	-	-
应付账款	80,114.23	96,136.77	91,987.59	74,120.07
预收款项	2,072.39	-	-	-
合同负债	58,862.21	74,565.83	74,389.77	145,703.41
应付职工薪酬	1.63	29.94	28.40	1.67
应交税费	9,870.94	16,085.01	19,260.93	15,444.29
其他应付款(合计)	253,415.85	269,784.26	230,658.26	308,299.23
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	223,664.56	202,326.48	98,267.70
其他流动负债	-	5,447.35	5,380.31	12,079.06
流动负债合计	668,337.24	1,008,890.21	982,418.76	840,979.62
长期借款	606,585.50	427,024.80	126,489.24	189,882.92
应付债券	401,539.19	326,039.19	395,590.25	318,738.70
租赁负债	1,651.40	1,204.48	1,377.10	2,135.46
长期应付款(合计)	88,154.47	65,805.85	75,283.34	80,682.54
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-

递延所得税负债	24,834.81	24,834.81	24,673.21	24,251.44
递延收益-非流动负债	3,991.00	3,991.00	3,991.00	676.00
非流动负债合计	1,126,756.37	848,900.13	627,404.15	616,367.05
负债合计	1,795,093.62	1,857,790.34	1,609,822.91	1,457,346.67
实收资本(或股本)	325,450.00	305,450.00	261,500.00	161,500.00
资本公积金	488,106.36	483,205.85	483,205.85	483,200.92
其它综合收益	689.15	689.15	815.85	-949.01
盈余公积金	18,646.51	18,646.51	18,489.82	18,489.82
未分配利润	123,253.33	137,701.48	136,564.30	144,818.27
归属于母公司所有者权益合计	956,145.34	945,692.98	900,575.81	807,060.00
所有者权益合计	956,145.34	945,692.98	900,575.81	807,060.00
负债和所有者权益总计	2,751,238.96	2,803,483.32	2,510,398.72	2,264,406.68

表 6-9 母公司近三年及一期的利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	7,108.24	80,831.00	191,662.64	213,171.60
营业收入	7,108.24	80,831.00	191,662.64	213,171.60
营业总成本	21,081.62	78,431.46	177,662.44	188,583.41
营业成本	5,862.12	51,074.62	144,457.04	167,789.30
税金及附加	487.46	3,583.81	11,979.08	2,872.01
销售费用	207.54	932.99	400.57	198.40
管理费用	756.61	3,218.66	3,402.57	3,380.71
财务费用	13,767.90	19,621.38	17,423.19	14,343.00
其中：利息费用	-	18,233.44	18,534.68	16,210.41
减：利息收入	-	559.69	1,119.94	1,875.84
加：其他收益	-	3.78	1.10	12.71
投资净收益	0.77	47.27	-18,987.03	-439.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-19,918.56	-3,464.65
公允价值变动净收益	-	1,388.30	1,436.14	-12,954.13
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-927.39	-725.10	-854.66

资产处置收益	-138.47	-	-	-
营业利润	-14,111.09	2,911.49	-4,274.69	10,352.62
加：营业外收入	0.56	18.14	22.76	160.28
减：营业外支出	337.63	9.97	5.14	78.27
利润总额	-14,448.16	2,919.67	-4,257.07	10,434.63
减：所得税	-	1,352.83	3,916.57	3,475.89
净利润	-14,448.16	1,566.84	-8,173.64	6,958.74
持续经营净利润	-14,448.16	1,566.84	-8,173.64	6,958.74
归属于母公司所有者的净利润	-14,448.16	1,566.84	-8,173.64	6,958.74
加：其他综合收益	-	-126.70	1,764.86	429.87
综合收益总额	-14,448.16	1,440.14	-6,408.78	7,388.61
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-14,448.16	1,440.14	-6,408.78	7,388.61

表 6-10 母公司近三年及一期的现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	5,946.20	29,665.47	119,355.13	103,646.31
收到的税费返还	0.82	0.89	-	158.19
收到其他与经营活动有关的现金	573,568.73	651,066.20	13,307.89	6,140.19
经营活动现金流入小计	579,515.75	680,732.56	132,663.02	109,944.69
购买商品、接受劳务支付的现金	19,637.98	60,355.14	64,600.08	67,143.06
支付给职工以及为职工支付的现金	484.40	1,744.78	1,824.90	2,089.00
支付的各项税费	2,741.13	7,184.01	15,484.50	9,904.07
支付其他与经营活动有关的现金	551,039.68	603,401.32	3,269.59	13,414.61
经营活动现金流出小计	573,903.19	672,685.25	85,179.07	92,550.74
经营活动产生的现金流量净额	5,612.56	8,047.31	47,483.96	17,393.95
收回投资收到的现金	-	3,971.90	35.02	1,496.51
取得投资收益收到的现金	-	68.17	529.01	997.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13.85	0.61	3,905.49
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	4,053.92	564.64	6,399.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,476.00	6,945.12	39,860.70	33,160.30
投资支付的现金	1,500.00	12,368.00	19,000.00	115,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	12712.44
支付其他与投资活动有关的现金	-	300.00	500.00	-
投资活动现金流出小计	2,976.00	19,613.12	59,360.70	148,460.30
投资活动产生的现金流量净额	-2,976.00	-15,559.20	-58,796.06	-142,061.30
吸收投资收到的现金	20,000.00	43,950.00	100,000.00	-
取得借款收到的现金	159,300.00	981,300.00	588,250.00	325,562.15
收到其他与筹资活动有关的现金	-	177,546.58	30,263.69	193,909.74
发行债券收到的现金	-	-	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	179,300.00	1,202,796.58	818,513.69	519,471.89
偿还债务支付的现金	205,796.77	809,129.62	431,933.74	341,091.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,742.64	47,533.48	43,786.17	45,043.50
支付其他与筹资活动有关的现金	-	277,921.27	370,382.00	79,267.57
筹资活动现金流出小计	219,539.41	1,134,584.37	846,101.91	465,402.24
筹资活动产生的现金流量净额	-40,239.41	68,212.21	-27,588.22	54,069.65
现金及现金等价物净增加额	-37,602.85	60,700.32	-38,900.33	-70,597.70
期初现金及现金等价物余额	158,204.16	31,103.79	70,004.12	140,601.82
期末现金及现金等价物余额	120,601.31	91,804.11	31,103.79	70,004.12

五、发行人财务状况分析

(一) 资产负债构成分析

1、资产状况分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况见下表所示：

表6-11 发行人最近三年及一期末主要资产情况

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产合计	2,519,426.44	2,483,134.02	2,500,545.30	2,744,438.08
非流动资产合计	1,272,018.65	1,267,272.78	1,176,791.43	1,074,588.91
资产总计	3,791,445.09	3,750,406.79	3,677,336.73	3,819,026.99

近三年及一期，公司资产总额分别为3,819,026.99万元、3,677,336.73万元、

3,750,406.79万元和3,791,445.09万元，资产规模有所起伏，但整体保持平稳。其中，流动资产分别为2,744,438.08万元、2,500,545.30万元、2,483,134.02万元和2,519,426.44万元，分别占资产总额的71.88%、68.00%和66.21%和66.45%。非流动资产分别为1,074,588.91万元、1,176,791.43万元、1,267,272.78万元和1,272,018.65万元，分别占资产总额的28.14%、32.00%、33.79%和33.55%。2023年度发行人总资产较2022年末减少141,690.26万元，主要变动科目为存货减少247,842.21万元、货币资金减少40,603.47万元、其他流动资产增加53,573.08万元、在建工程增加72,749.82万元。2024年度发行人总资产较2023年末增加73,070.06万元，主要变动科目为货币资金增加104,434.54万元、应收账款增加121,660.07万元、投资性房地产增加58,165.31万元、在建工程增加45,903.84万元、存货减少199,421.99万元。2025年3月末发行人总资产较2024年末增加41,038.30万元，主要变动科目为其他应收款增加36,966.98万元，预付账款增加17,002.49万元、存货增加19,329.80万元、应收账款减少24,352.48万元。

(1) 流动资产构成分析

近三年及一期，发行人流动资产构成情况见下表所示：

表6-12 发行人近三年及一期末流动资产构成

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	205,980.67	8.18%	217,490.95	8.76%	113,056.41	4.52%	153,659.88	5.60%
应收票据及应收账款	449,760.46	17.85%	474,112.94	19.09%	352,452.87	14.10%	325,420.45	11.86%
应收账款	449,760.46	17.85%	474,112.94	19.09%	352,452.87	14.10%	325,420.45	11.86%
预付款项	21,636.10	0.86%	4,633.61	0.19%	4,608.50	0.18%	5,629.45	0.21%
其他应收款(合计)	397,876.86	15.79%	360,909.88	14.53%	387,726.43	15.51%	422,758.07	15.40%
应收利息	-	0.00%	-	0.09%	-	0.01%	2356.33	0.09%
其他应收款	397,876.86	15.79%	360,909.88	14.53%	387,726.43	15.51%	420,401.74	15.40%
存货	1,333,615.05	52.93%	1,314,285.25	52.93%	1,513,707.24	60.54%	1,761,549.45	64.19%
合同资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动资产	110,557.29	4.39%	111,701.39	4.50%	128,993.85	5.16%	75,420.77	2.75%

流动资产合计	2,519,426.44	100.00%	2,483,134.02	100.00%	2,500,545.30	100.00%	2,744,438.08	100.00%
--------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

截至2025年3月末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货组成，分别占流动资产的比例为8.18%、17.85%、15.79%和52.93%。2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，公司流动资产分别为2,744,438.08万元、2,500,545.30万元、2,483,134.02万元和2,519,426.44万元。发行人流动资产整体呈下降趋势，主要系存货和其他应收款减少所致。

1) 货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为153,659.88万元、113,056.41万元、217,490.95万元和205,980.67万元。2023年末货币资金较2022年末减少40,603.47万元，降幅26.42%，主要系经营活动现金流出增加所致。2024年末货币资金较2023年末增加104,434.54万元，增幅92.37%，主要系发行人向金融机构借款增加，取得借款收到的现金增多所致。2025年3月货币资金较2024年末减少11,510.28万元，降幅5.29%，主要系发行人筹资活动流出的现金增加所致。

公司货币资金为银行存款及其他货币资金，发行人货币资金明细见下表所示：

表6-13 发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
库存现金	0.00	0.02	0.08	0.02
银行存款	205,980.67	212,842.12	110,238.94	144,025.95
其他货币资金	0.00	4,648.81	2,817.39	9,633.90
合计	205,980.67	217,490.95	113,056.41	153,659.88

其他货币资金主要是因业务运作产生的保证金。截至2025年3月末，发行人受限货币资金合计4,744.00万元，主要系保证金或专用资金账户金额，具体明细如下：

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末
保证金	4,744.00	4,646.14
合计	4,744.00	4,646.14

2) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款价值分别为325,420.45万元、352,452.87万元、474,112.94万元和449,760.46万元，占公司流动资产的比重分别为11.86%、14.10%、19.09%和17.85%。2023年末，发行人应收账款较2022年末增加27,032.42万元，增幅8.31%，主要是由于随着部分代建项目工程进度增加以及公司商票贸易板块销售收入增加所致。主要系增加了与南昌市土地储备中心旧城改造项目产生的应收账款、与南昌市红谷滩教体局代建项目产生的应收账款、与浙江恒巨物资贸易有限公司和全威（成都）能源有限公司销售产生的应收账款。经征询红谷滩区财政局，以上涉及政府的应收账款具有业务经营背景，不存在替政府融资行为。应收账款主要是企业日常经营过程中产生的应收款项，回收风险较小。2024年末，发行人应收账款较2023年末增加121,660.07万元，增幅34.52%，主要系增加了与南昌市土地储备中心旧城改造项目产生的27,740.84万元应收账款和南昌市红谷滩区住房和城乡建设局商品房监管资金产生的80452.04万元应收账款。2025年3月末，发行人应收账款较2024年末减少了24,352.48万元，降幅5.14%，主要系部分代建项目回款所致。

表6-14 发行人近三年末应收账款的分类表

单位：万元、%

类别	2022年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	29,459.27	8.97	2,591.11	8.79	26,868.16
按特定组合计提坏账准备的应收账款	298,552.30	90.88	-	-	298,552.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	502.83	0.15	502.83	100	-
合计	328,514.39	100	3,093.94	0.94	325,420.45
类别	2023年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	32,579.70	9.14	3,517.37	10.8	29,062.32
按特定组合计提坏账准备的应收账款	323,390.55	90.72	-	-	323,390.55

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	502.83	0.14	502.83	100	-
合计	356,473.07	100	4,020.20	1.13	352,452.87
类别	2024年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	32,603.31	6.8	5,420.74	16.63	27,182.57
按特定组合计提坏账准备的应收账款	446,930.37	93.20	-	-	446,930.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	787.72	0.16	787.72	100	-
合计	480,321.40	100	6,208.46	1.29	474,112.94

最近一年及一期末，发行人按欠款方归集的期末余额较大的应收账款明细如

下表所示：

表6-15 发行人2024年末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款明细

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例	欠款年限	款项性质
南昌市土地储备中心	关联方	159,636.95	33.24	5年以内	工程款及土地款
南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	关联方	83,280.33	17.34	4年以内	商品房监管资金
南昌红谷滩区人民政府	关联方	58,796.72	12.24	1年以内	土地转让款
河南臻陆供应链管理有限公司	非关联关系	17,559.84	3.66	1年以内	贸易往来款
安阳市皓珏工贸有限公司	非关联关系	15,355.20	3.20	1年以内	贸易往来款
合计	-	334,629.04	69.67	-	-

表6-16 发行人2025年3月末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款明细

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例	欠款年限	款项性质
南昌市土地储备中心	关联方	119,485.06	26.57	5年以内	工程款及土地款

债务人名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例	欠款年限	款项性质
南昌红谷滩区人民政府	关联方	88,948.61	19.78	4年以内	土地转让款
南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	关联方	83,280.31	18.52	1年以内	商品房监管资金
河南臻陆供应链管理有限公司	非关联方	20,003.41	4.45	1年以内	贷款
安阳市皓珏工贸有限公司	非关联方	11,091.71	2.47	1年以内	贷款
合计		322,809.10	71.77		

2024年末和2025年3月末，发行人应收账款前五大客户金额分别为334,629.04万元和322,809.10万元，分别占应收账款总额的69.67%和71.77%。对南昌市土地储备中心、南昌市红谷滩区住房和城乡建设局及南昌市红谷滩区人民政府的应收账款主要系由旧城改造项目形成的工程款以及土地转让形成的土地转让款593,427.98万元构成，合法合规。以上应收账款对应的客户主要为政府及事业单位等，资信状况良好，信誉较好，坏账风险较小。

剩余应收账款主要为开展贸易业务所形成的贷款，且账龄基本在1年以内，回款质量较好。

针对上述应收账款，发行人正在积极与欠款方进行沟通，以制定合理的付款计划，具体内容如下：

(1) 针对南昌市土地储备中心及南昌市红谷滩区人民政府的应收账款，发行人已多次与相关政府部门沟通，预计将在未来三年内收回大部分款项。同时，发行人正加强明确与相关政府部门的工作对接流程，根据各方的财务流动性安排优先级，以加速款项回笼进程。

(2) 针对开展贸易业务所形成的贷款，发行人将持续采取多方位的措施，将贸易业务账期严格控制在6个月以内，包括但不限于提高回款效率的内部流程优化、定期与客户沟通预期的付款计划，以促进资金的回流。由于发行人贸易业务开展时间相对较短，与供应商和客户战略合作关系正在建立过程中，未来随着公司在供应商和客户端信用的建立，将逐步取消对公司资金的占用。

表6-17 2024年末及2025年3月末发行人应收账款账龄分布表

单位：万元、%

账龄	2025年3月末	2024年末
----	----------	--------

	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内(含 1 年)	196,750.59	43.75	262,509.44	55.37
1 至 2 年(含 2 年)	35,109.61	7.81	987.25	0.21
2 至 3 年(含 3 年)	26,582.99	5.91	13,726.51	2.90
3 至 4 年(含 4 年)	155,804.58	34.64	171,579.68	36.19
4 至 5 年(含 5 年)	40,672.43	9.04	30,379.68	6.41
5 年以上	1,048.73	0.23	1,138.84	0.24
小计	455,968.92	101.38	480,321.40	101.31
减：坏账准备	6,208.46	1.38	6,208.46	1.31
合计	449,760.46	100.00	474,112.94	100.00

3) 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为5,629.45万元、4,608.50万元、4,633.61万元和21,636.10万元，占流动资产的比重分别为0.21%、0.18%、0.19%和0.86%。2023年末，发行人预付账款较上年末减少1,020.95万元，降幅18.14%，主要系前期预付工程款结算所致。2024年末，发行人预付款项较上年末增加25.11万元，增幅0.54%，变化不大。

2023年末，发行人预付款项较上年末减少1,020.95万元，降幅18.14%，主要系前期预付工程款结算所致。2024年末，发行人预付款项较上年末增加25.11万元，增幅0.54%，变化不大。发行人预付款项明细见下表所示：

表6-18 发行人近三年末预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	2,176.47	46.97	2,915.16	63.26	3,169.72	56.31
1 至 2 年 (含 2 年)	1,487.63	32.1	320.30	6.95	1,523.97	27.07
2 至 3 年 (含 3 年)	174.09	3.76	438.06	9.51	289.42	5.14
3 年以上	795.42	17.17	934.98	20.28	646.34	11.48
小计	4,633.61	100	4,608.50	100	5,629.45	100
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,633.61	100	4,608.50	100	5,629.45	100

2024年末和2025年3月末，发行人按预付对象归集的期末金额前五名的预付款项明细如下表所示：

**表6-19 发行人近一年及一期末按预付对象归集的期末余额前五名的
预付款项明细**

单位：万元、%

2024 年末					
单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项金额的比例	账龄	款项性质
江西明泰建设工程有限公司	非关联方	1,324.81	28.59	1 年以内	工程款
吉安农副产品物流中心二期工作组	非关联方	1,155.00	24.93	1 年以内	工程款
南昌市虚拟现实科创城建设有限公司	非关联方	925.30	19.97	1 年以内	工程款
中联建设集团股份有限公司	非关联方	346.24	7.47	1 年以内	工程款
江西省话剧团有限责任公司	非关联方	259.63	5.6	1 年以内	工程款
合计		4,010.98	86.56		
2025 年 3 月末					
单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项金额的比例	账龄	款项性质
江西中南建设工程集团公司	非关联方	3,779.37	17.47	1 年以内	工程款
江西嘉业建设工程集团公司	非关联方	3,628.37	16.77	1 年以内	工程款
江西昌南建设集团有限公司	非关联方	2,941.18	13.59	1 年以内	工程款
鹰铜（广州）金属有限公司	非关联方	2,484.00	11.48	1 年以内	贷款
华远陆港网络货运（山西）有限公司	非关联方	1,111.95	5.14	1 年以内	贷款
合计		13,944.87	64.45		

4) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为422,758.07万元、387,726.43万元、360,909.88万元和397,876.86万元，占流动资产的比重分别为15.40%、15.51%、14.53%和15.79%。2022年末，发行人来自南昌市红谷滩区人民政府的其他应收款148,951.75万元；2023年末，发行人来自南昌市红谷滩区人民政府的其他应收款148,951.75万元以及南昌市房地产交易市场有限公司的其他应收款72,512.89万元；2024年末，发行人来自南昌市红谷滩区人民政府其他应收款133,726.57万元。经征询红谷滩区财政局，以上涉及政府的其他应收款存在业务经营背景，不存在替政府融资行为。

2023年末，发行人其他应收款较年初减少35,031.64万元，降幅8.29%，主要系公司应收利息、江右私募可转债一期利息、保证金押金回款所致；2024年末，

发行人其他应收款较年初减少26,816.55万元，降幅6.92%，主要系与南昌市红谷滩区人民政府拟转让土地产生的其他应收往来款回款所致。2025年3月末，发行人其他应收款较年初增加36,966.98万元，增幅10.24%，主要系关联公司往来款增加所致。

近三年及一期末，发行人其他应收款明细见下表所示：

表6-20 发行人近三年及一期末其他应收款明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
其他应收款	397,876.86	360,909.88	387,726.43	420,401.74
应收利息	-	-	-	2,356.33
应收股利	-	-	-	-
合计	397,876.86	360,909.88	387,726.43	422,758.07

最近三年及一期末，发行人其他应收款的组合分类情况如下：

表6-21 发行人近三年及一期末其他应收款的分类表

单位：万元、%

类别	2022年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	67,390.87	15.79	5,971.99	8.86	61,418.89
按特定组合计提坏账准备的其他应收款	358,982.85	84.12	-	-	358,982.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	356.05	0.08	356.05	100	-
合计	426,729.78	100	6,328.04	1.48	420,401.74
类别	2023年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账	-	-	-	-	-

准备的其他应收款：					
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	84,363.05	21.40	6,204.45	7.35	78,158.60
按特定组合计提坏账准备的其他应收款	309,567.84	78.51	-	-	309,567.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	355.78	0.09	355.78	100	-
合计	394,286.66	100.00	6,560.23	1.66	387,726.43
类别	2024年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	36,084.28	9.77	2,454.29	0.73	33,629.98
按特定组合计提坏账准备的其他应收款	298,072.16	80.73	-	-	298,072.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,071.12	9.5	5,863.38	16.72	29,207.74
合计	369,227.55	100	8,317.67	2.49	360,909.88
类别	2025年3月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	36,084.28	8.88	2,454.29	0.73	33,629.98
按特定组合计提坏账准备的其他应收款	335,039.13	82.48	-	-	335,039.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,071.12	8.63	5,863.38	16.72	29,207.74
合计	406,194.53	100	8,317.67	2.49	397,876.86

近三年及一期末，发行人其他应收款前五大客户期末账面价值分别为 331,889.89万元、356,005.76万元、280,231.69万元和280,231.69万元，分别占其他应收款总额的78.51%、90.29%、75.89%和70.43%。其他应收款前五名具体情

况如下：

表6-22 截至2022年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例
南昌市红谷滩区人民政府	往来款	148,951.75	1至2年	35.23
联发集团有限公司	往来款	72,970.69	2年以内	17.26
南昌市虚拟现实科创城建设有限 公司	借款、利息	54,967.45	3年以内	13.00
江西博能金投科技股份有限公司	可转债本金	30,000.00	1年以内	7.10
联发集团南昌联宏房地产开发有 限公司	借款	25,000.00	2年以内	5.91
合计		331,889.89	-	78.51

表6-23 截至2023年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例
南昌市红谷滩区人民政府	往来款	148,951.75	2-3年	37.78
联发集团有限公司	往来款	72,970.69	2年以内	18.51
南昌市房地产交易市场有限公司	预售监管资金	72,512.89	1年以内	18.39
南昌市虚拟现实科创城建设有限 公司	借款及利息	36,532.11	4年以内	9.27
南昌祥合房地产开发有限公司	借款及利息	25,038.32	1年以内	6.35
合计		356,005.76	-	90.29

表6-24 截至2024年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例
红谷滩新区人民政府	往来款	133,726.57	1-3年	36.22
联发集团有限公司	往来款	72,970.69	1-3年	19.76
南昌市虚拟现实科创城建设有限 公司	借款和利息	34,771.12	1-5年	9.42

南昌祥合房地产开发有限公司	借款和利息	22,538.32	1-2 年	6.1
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	往来款	16,225.00	1-2 年	4.39
合计		280,231.69	-	75.89

表6-25 截至2025年3月末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
红谷滩新区人民政府	往来款	133,726.57	1-3 年	33.61
联发集团有限公司	往来款	72,970.69	1-3 年	18.34
南昌市虚拟现实科创城建设有限公司	借款和利息	34,771.12	1-5 年	8.74
南昌祥合房地产开发有限公司	借款和利息	22,538.32	1-2 年	5.67
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	往来款	16,225.00	1-2 年	4.08
合计		280,231.69		70.43

注：发行人其他应收款核算的内容有：一是核算除主营业务以外由其他业务产生的债权款项，二是核算与城市基础设施建设、土地转让活动有关的非经常性款项，三是核算与关联企业发生的往来款等。与南昌市红谷滩区人民政府产生的其他应收款主要系拟转让土地形成的款项；对联发集团有限公司、南昌市虚拟现实科创城建设有限公司及联发集团南昌联宏房地产开发有限公司的其他应收款主要系由于房地产等项目开发合作项目股东往来，合资公司投入产生。

针对上述其他应收款，发行人正在积极与欠款方进行沟通，以制定合理的付款计划。

(1) 针对南昌市红谷滩区人民政府的其他应收款，此账款系由于发行人拟转让的地块账面价值为17.39亿元，该地块中一部分土地因政府规划调整等原因，进行部分转让，剩余拟转让土地成本13.38亿元，因暂未确定转让方案，故按成本价计入其他应收款，剩余部分的转让存在不确定性，发行人将持续与政府相关部门密切协商，预计在未来12个月内明确土地转让方案，确保转让方案快速落地，并加快账款回款进度。

(2) 针对房地产等项目开发合作项目股东往来，合资公司投入产生的其他

应收款，发行人将在接下来的1年内，与合作伙伴定期审查项目进度，并根据项目实施的实际情况，逐步落实回款计划，确保资金在合同约定的时间内得到回收。

发行人报告期内不存在其他非经营性往来款。近年来国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件主要包括《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕43号）等。南昌市财政局、市政府房改办属于政府性单位，经征询红谷滩区财政局，涉及政府的其他应收款存在业务经营背景，不存在替政府融资行为，符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求。

5) 存货

2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人的存货分别为1,761,549.45万元、1,513,707.24万元、1,314,285.25万元和1,333,615.051万元，分别占同期发行人流动资产的64.19%、60.54%、52.93%和52.93%。报告期内发行人存货余额整体下降，主要是因为公司所负责房地产及代建项目随着建设工程陆续完工、移交销售导致。2023年末，存货余额较上年末减少247,842.21万元，降幅14.07%，主要是由于昆仑御项目、藏珑大境项目、九龙湖城市综合管廊（一期）项目、赣江府项目等开发成本减少所致。2024年末，存货余额较上年末减少199,421.99万元，降幅13.17%，主要系赣江府项目、藏珑大境项目等开发成本持续减少所致。2025年3月末，存货余额较上年末增加19,329.80万元，增幅1.47%，变动不大。

发行人存货主要由建造合同形成的开发成本和开发产品构成。发行人存货中存在已完工项目，主要系部分项目已完工但存在未售完或者未完全移交的情况下未进行结转。近三年及一期末，发行人存货明细如下表所示：

表6-26 发行人近三年及一期末的存货明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
劳务成本	-	-	-	-	-	-	-	-
原材料	2.31	-	2.31	-	13.60	2.31	19.15	2.31
周转材料	63.50	-	63.50	-		-	-	-
库存商品	64.94	-	64.94	-	87.91	0.79	84.86	1.00
低值易耗品	-	-	-	-	73.78	4.79	57.22	4.86
发出商品	12.26	-	12.26	-	-	-	-	-
开发成本	1,320,434.57	-	1,301,104.76	-	1,442,951.21	-	1,652,594.30	-
开发产品	-	-	-	-	59,192.69	-	99,981.80	-
工程施工		-	-	-	-	-		-
合同履约成本	12,893.38	-	12,893.38	-	11,186.84	-	8,700.83	-
农产品	2.85	-	2.85	-	91.01	-	28.38	-
农业生产成本	141.24	-	141.24	-	-	-	-	-
消耗性生物资产	--	-	--	-	118.07	-	91.08	-
合计	1,333,615.05	-	1,314,285.25	-	1,513,715.12	7.89	1,761,557.62	8.17

表6-27 发行人近三年及一期末的存货-开发产品形成的资产明细表

单位：万元

序号	项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
1	凤凰家园	-	-	12.09	12.09
2	凤凰苑（C-2地块）	-	-	1,895.6	1,938.23
3	浦发大厦	-	-	298.63	298.63
4	世纪花园A-D区	-	-	99.54	99.54
5	九龙馨苑	-	-	179.91	1,101.23
6	聚贤雅苑	-	-	50,049.88	96,532.07
7	藏珑大境	-	-	6,657.03	-
	合计	-	-	59,192.68	99,981.80

表6-28 发行人2025年3月末的存货-开发成本（开发项目）形成的资产明细

单位：万元

序号	项目名称	2025年3月末
1	江西讯飞总部、软通动力办公用房提升改造项目	1,196.46
2	藏珑大境	32,547.88
3	藏珑府	87,027.27

4	昆仑御	32,260.23
5	红谷滩区流量经济（互联网）产业园	80,018.27
6	现代服务产业园	127,096.94
7	DAEJ2023022 地块	80,558.95
8	DAEJ2023035 地块	0.39
9	DAJ2020040 地块项目	15,202.43
10	滨湖人文一期	2,445.39
11	滨湖人文二期	27,003.22
12	滨湖人文三期	15,436.86
13	区文化艺术中心/DAEJ2020033f 地块	3,411.43
14	DAEJ2020029 地块/红城投禧悦	250,504.63
15	DAEJ2020029 地块/红城投禧悦·雅云（二期）	89,593.19
16	世纪花园 A-D 区	99.54
17	九龙馨苑	90.03
18	曾港花园	1.97
19	东城花园二期	11.92
20	九龙湖 JLH503-C06	0.37
21	南路村拆迁安置房	300.53
22	南路村二期拆迁安置房	2.86
23	铁路村拆迁安置房	57,542.44
24	朱岗村拆迁安置房	20,297.61
25	长岗村拆迁安置房	285.53
26	还建房维修改造	215.33
27	A-18 地块	6,749.41
28	JLH503-C06 地块拆迁安置房	600.91
29	昌樟高速公路南侧地块	192,422.89
30	凤凰城上海外国语学校校舍维修改造项目	197.45
31	凤凰家园	12.09
32	凤凰苑（C-2 地块）	367.32
33	赣江三期	1,756.13
34	赣江市民公园四期景观绿化工程	44,730.65
35	区政府餐厅及人保中心	473.35
36	红谷滩交警大队四中队分控中心建设工程	99.67
37	红谷滩区综合康养中心	6,446.76
38	建军雕塑	8,656.41
39	江西师大附中滨江分校一期工程维修改造项目	251.67
40	交通、消防、市政应急综合指挥中心	6,643.40
41	聚贤雅苑	47,365.18
42	九龙湖公园水景工程	3,743.37
43	九龙湖污水处理厂二期扩建工程	280.93
44	九龙湖污水处理一期提标	52.98

45	九龙湖综合整治（二期）	28,496.78
46	摩天轮乐园以南段整体提升改造项目	46.93
47	雉园	258.39
48	浦发大厦	298.63
49	生米花园二期	46,651.09
50	悦城农贸市场	241.48
51	朱岗村二期拆迁安置房	439.03
	合计	1,320,434.57

表6-29 发行人2025年3月末存货-开发成本（土地资产）明细表

单位：万元

编号	权属证号	所有权人	取得方式	用途	地块名称	入账价值	入账依据	土地面积 (m²)	使用权类型	取得时间	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	获取土地相关权益合法性	土地所在区域
1	洪土国用(登红2013)第D110-D112号	南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	资本注入	商业、居住用地	昌樟高速公路南侧地块	192,405.37	政府注入	512,772.40	划拨	2013.03.22	0.00	0.00	是	南昌市红谷滩区
2	赣2018南昌市不动产权第0001389号	南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	招拍挂	地下商业、社会地下停车场	红谷滩周边区(A-18地块)	5,956.63	合同金额	19,562.06	出让	2017.09.06	6,407.15	6,407.15	是	南昌市红谷滩区
合计						198,362.00		532,334.46						

6) 其他流动资产

2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人其他流动资产分别为75,420.77万元、128,993.85万元、111,701.39万元和110,557.29万元，占流动资产比例分别为2.75%、5.16%、4.50%和4.39%。该科目下主要是预缴税费、待抵扣增值税和拟进行债务重组的应收债权。2023年末其他流动资产较2022年末增加53,573.08万元，增幅71.03%，主要是由于新增拟进行债务重组的应收债权6.28亿元。2024年、2025年1-3月，发行人其他流动资产变动幅度较小，主要系发行人预缴税费及待抵扣进项税波动。

(2) 非流动资产构成分析

近三年及一期末，发行人非流动资产构成情况，见下表所示：

表6-30 发行人近三年及一期末非流动资产构成

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	3,500.00	0.28%	3,500.00	0.28%	3,500.00	0.30%	3,500.00	0.33%
其他权益工具投资	10,632.87	0.84%	10,632.87	0.84%	11,072.86	0.94%	8,917.04	0.83%
其他非流动金融资产	4,130.45	0.32%	3,580.45	0.28%	3,733.18	0.32%	33,811.93	3.15%
长期应收款	4,229.68	0.33%	5,252.00	0.41%	1,237.66	0.11%	3,392.06	0.32%
长期股权投资	178,641.20	14.04%	180,025.38	14.21%	190,209.71	16.16%	191,333.07	17.81%
投资性房地产	588,323.89	46.25%	585,751.64	46.22%	527,586.33	44.83%	516,284.11	48.04%
固定资产	26,009.79	2.04%	25,039.22	1.98%	15,732.99	1.34%	14,184.42	1.32%
在建工程	142,773.87	11.22%	140,203.42	11.06%	94,299.58	8.01%	21,549.76	2.01%
使用权资产	1,988.19	0.16%	2,022.62	0.16%	2,587.49	0.22%	2,985.45	0.28%
无形资产	1,219.97	0.10%	1,285.95	0.10%	1,111.16	0.09%	849.62	0.08%
开发支出	421.74	0.03%	421.74	0.03%	250.40	0.02%	183.73	0.02%
商誉	206.68	0.02%	206.68	0.02%	206.68	0.02%	344.26	0.03%
长期待摊费用	9,991.89	0.79%	9,462.59	0.75%	10,067.51	0.86%	2,948.75	0.27%
递延所得税资产	48,132.36	3.78%	47,017.26	3.71%	48,104.44	4.09%	45,656.61	4.25%
其他非流动资产	251,816.09	19.80%	252,870.96	19.95%	267,091.43	22.70%	228,648.09	21.28%
非流动资产合计	1,272,018.65	100.00%	1,267,272.78	100.00%	1,176,791.43	100.00%	1,074,588.91	100.00%

近三年及一期末，公司非流动资产规模保持增长趋势，分别为1,074,588.91万元、1,176,791.43万元、1,267,272.78万元和1,272,018.65万元。

1) 债权投资

近三年及一期末，发行人债权投资为3,500.00万元、3,500.00万元、3,500.00

万元和3,500.00万元，占非流动资产分别为0.33%、0.30%、0.28%和0.28%，报告期内未发生变动。发行人的债权投资为CMBN发行自持的劣后部分债券。

2) 其他权益工具投资（可供出售金融资产）

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为8917.04万元、11072.86万元、10632.87万元和10632.87万元，占非流动资产的比重分别0.83%、0.94%、0.84%和0.84%。2023年末较2022年末增加2,155.82万元，增幅24.18%，主要系增加对南昌产投融资担保有限公司的投资2244.59万元所致。2024年末较2023年末减少439.99万元，降幅3.97%，主要系减少南昌综保外贸综合服务有限公司和井冈山紫曜宏都生物医药投资合伙企业（有限合伙）的投资所致。2025年3月末较2024年末无变化。近一年及一期末，发行人其他权益工具投资明细如下表所示：

表6-31 发行人近一年及一期末其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	2025年3月末	2024年末
南昌产投融资担保有限公司	5,065.48	5,065.48
南昌综保外贸综合服务有限公司	491.81	491.81
井冈山紫曜宏都生物医药投资合伙企业 （有限合伙）	1,795.58	1,795.58
凤凰城上海外国语幼儿园	60.00	60.00
南昌凤凰城上海外国语学校	200.00	200.00
江西影创信息产业有限公司	3,000.00	3,000.00
南昌红顺专用车有限公司	20.00	20.00
合计	10,632.87	10,632.87

报告期内，发行人其他权益工具投资的变动，系正常投资经营活动产生的变动。

3) 其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为33,811.93万元、3,733.18万元、3,580.45万元和4,130.45万元，分别占非流动资产为3.15%、0.32%、0.28%和0.32%。发行人其他非流动金融资产2023年末较2022年末减少30,078.75万元，降幅88.96%，主要系30,000.00万元江右私募可转债（2020）年（017）号第一期项目到期转为其他非流动资产科目所致。发行人其他非流动金融资产2024年末较2023年末减少152.73万元，减幅4.09%，2025年3月末较2024年末增加了550.00万元，增幅15.36%，整体变动不大。

4) 长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为3,392.06万元、1,237.66万元、5,252.00万元和4,229.68万元，分别占非流动资产0.32%、0.11%、0.41%和0.33%。发行人长期应收款2023年末较2022年末下降63.51%，主要系承接政府的代建工程竣工，2023年南昌市红谷滩区人民政府支付了部分长期应收代建费后，长期应收款相应减少。发行人长期应收款2024年末较2023年末增加4,014.34万元，增幅324.35%，主要系承接政府代建工程投入增加。2025年3月末较上年减少1,022.32万元，变动幅度均不大。经征询南昌市红谷滩区财政局意见，涉及政府的长期应收款具有业务经营背景，不存在替政府融资行为。

发行人近一期长期应收款明细如下：

表6-32 发行人近一期末长期应收款投资明细

单位：万元

2025年3月末					
单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项金额的比例	款项性质
红谷滩区教体局	关联方	3,788.88	3年以内	89.58	代付工程款
九龙湖消防救援大队	关联方	278.63	3年以内	6.59	代付工程款
红谷滩卫生服务中心	关联方	162.17	3年以内	3.83	代付工程款

5) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为191,333.07万元、190,209.71万元、180,025.38万元和178,641.2万元，占非流动资产的比重分别为17.81%、16.16%、14.21%和14.04%。2023年末，发行人长期股权投资余额较2022年下降0.59%，变动幅度较小。2024年末，发行人长期股权投资余额较2023年末减少10,184.33万元，减幅5.35%，主要系减少了对联营企业南昌市红谷滩新区航投誉华股权投资中心(有限合伙)的投资和投资企业亏损冲减长期股权投资所致。2025年3月末，发行人长期股权投资余额较2024年末下降0.77%，变动幅度较小。

表6-33 发行人近一年及一期末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2025 年 3 月末	2024 年末
中电建红投（南昌）建材有限公司	2,166.51	2,239.71
南昌红谷虚拟现实产业母基金（有限合伙）	2,486.52	2,486.52
江西前湖迎宾馆有限公司	72,424.96	73,376.77
南昌西站置业有限公司	1,961.71	1,905.92
江西红谷滩金融控股有限公司	38,567.97	39,461.61
启迪未来科技（江西）有限责任公司	21,511.41	21,511.41
江西建工装配式建筑有限责任公司	517.80	590.41
南昌虚拟现实研究院股份有限公司	1,706.46	1,706.46
江西华天虚拟仿真示范基地有限公司	415.19	415.19
南昌市红谷滩新区航投誉华股权投资中心（有限合伙）	4,607.39	4,623.87
南昌市红谷滩区华赣劲旅生态环保有限公司	1,533.04	1,356.75
南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	2,272.17	1,906.19
南昌市政璟琇置业有限公司	14,992.04	14,992.04
江西省北斗数据中心有限公司	115.82	115.82
南昌诚政控建设实业合伙企业（有限合伙）	13,362.21	13,336.71
合计	178,641.20	180,025.38

6) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 516,284.11 万元、527,586.33 万元、585,751.64 万元和 588,323.89 万元，分别占同期发行人非流动资产的 48.04%、44.83%、46.22% 和 46.25%，主要是发行人自持房产物业等。发行人投资性房地产较为稳定，截至 2025 年 3 月末，投资性房地产明细如下表所示：

表 6-34 截至 2024 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、期初余额	527,586.33	527,586.33
二、本期变动		
加：外购	19,124.65	19,124.65
存货\固定资产\在建工程转入	36,225.44	36,225.44
企业合并增加		
其他增加		
公允价值变动	2,816.45	2,816.45
减：处置		
其他转出	1.23	1.23

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
三、期末余额	585,751.64	585,751.64

7) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产金额分别为14,184.42万元、15,732.99万元、25,039.22万元和26,009.79万元，分别占同期发行人非流动资产的1.32%、1.34%、1.98%和2.04%。发行人固定资产内容主要为房屋及建筑物，另有部分运输设备、专用设备和电子及办公设备，不存在公益性资产。近一年及一期末，发行人固定资产账面价值明细如下表所示：

表6-35 发行人近一年及一期末固定资产账面价值明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末
房屋及建筑物	15,567.66	15,545.75
专用设备	9,326.13	8,384.57
电子及其他设备	420.89	890.41
运输工具	338.11	196.44
办公设备	357.00	22.05
合计	26,009.79	25,039.22

2025年3月末，发行人固定资产中主要房屋及建筑物明细如下列示：

表6-36 发行人2025年3月末主要房屋及建筑物明细

单位：万元

序号	房屋及建筑物名称	2025年3月末
1	雒园	3,205.13
2	翠苑路农贸市场	1,357.79
3	城投大厦一楼党建基地	305.95
4	红谷桃园	755.72
5	城投大厦 4.5 楼	1,080.79
6	红谷世纪花园（部分）	1,037.06
7	科创城 D01-1 楼	6,637.89
8	文旅停车场及体育大楼等	1,187.33
	合计	15,567.66

8) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程金额分别为21,549.76万元、94,299.58万元、140,203.42万元和142,773.87万元，分别占同期发行人非流动资产的2.01%、8.01%、11.06%和11.22%。2023年末，发行人在建工程较年初增加72,749.82万元，主要系增加九龙湖新城城市综合管廊一期项目工程所致。2024年末，发行人在建工程较2023年末增加45,903.84万元，主要系增加红谷滩区停车场、充电桩安装等项目所致。2025年3月末，发行人在建工程较2024年末增加2,570.45万元，增幅1.83%，变动较小。最近一年及一期末，发行人在建工程明细如下表所示：

表6-37 发行人近一年及一期末在建工程明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末
南昌 VR 基地五楼专班办公楼装修	87.18	87.18
九龙湖公园商业及配套	1,736.63	1,739.03
假日酒店提升改造项目	48.2	48.20
永不落幕 VR 展馆	9,566.16	9,566.16
南昌 VR 产业基地 5G+VR 展厅	73.77	73.77
红谷规划艺术中心提升改造项目	540.54	530.96
冬泳协会小岗亭	14.56	14.56
慧谷江西求是高等研究院 10-13 层提升改造项目	477.24	477.24
元宇宙·VR 数字农业示范基地	7,127.82	7,135.40
集团 OA 系统	42.11	42.11
VR 科创城 D04-3 提升改造工程	1,442.23	1,010.84
九龙湖新城城市综合管廊一期项目	74,032.58	74,032.58
人工智能计算中心	5,889.55	4,307.78
充电桩安装	142.85	120.48
红谷滩区停车场项目	40,527.13	40,527.13
沿街商铺 A、B 栋	66.18	66.18
职工之家	96.72	91.04
南昌 VR 基地五楼专班办公楼装修	13.31	13.31
赣江新天地酒店提升改造	605.2	319.47
停车场改造及其他	243.91	-
合计	142,773.87	140,203.42

9) 使用权资产

近三年及一期末，发行人使用权资产分别为2,985.45万元、2,587.49万元、2,022.62万元和1,988.19万元，分别占非流动资产0.28%、0.22%、0.16%和0.16%。发行人使用权资产2023年末较2022年末减少397.96万元，2024年末较2023年末减

少564.87万元，主要系计提折旧所致。发行人使用权资产2025年3月末较2024年末小幅变动。

10) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产金额分别为849.62万元、1111.16万元、1285.95万元、1219.97万元，分别占同期发行人非流动资产的0.08%、0.09%、0.10%和0.10%。发行人无形资产主要为土地使用权和专利技术。

2023年末发行人无形资产余额较2022年末增加261.54万元，主要系计算机软件增加所致。2024年末发行人无形资产较2023年末增加174.79万元，主要系土地使用权增加所致。2025年3月末发行人无形资产较2024年末变动幅度较小，报告期内，发行人无形资产明细如下：

表6-38 发行人近三年及一期末无形资产明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
土地使用权	347.98	350.17	51.32	52.36
计算机软件	0.00	0.00	1,059.85	797.26
网络技术	0.00	0.00	0.00	0.00
专利技术	871.99	935.78	0.00	0.00
合计	1,219.97	1,285.95	1,111.16	849.62

截至2025年3月末，发行人无形资产中土地使用权账面价值为347.98万元，占无形资产的比重为28.52%，发行人土地使用权情况列示如下：

单位：万平方米、万元

取得方式	使用权人	地块名称	土地使用证	面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	入账依据	应缴土地出让金	实缴土地出让金	合法合规性	土地所在区域及土地均价
招拍挂	南昌红谷滩投资咨询有限公司	龙虎山大道以西、科创大街以北、纵一路以东、横二路以南（JLH1703-A10-02地块）	赣（2024）南昌市不动产权第0035375号	0.6	出让	2023年	一类工业用地	347.98	按实际成本	279.99	279.99	是	南昌市红谷滩区，580万元/亩

11) 其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为228,648.09万元、267,091.43万元、252,870.96万元和251,816.09万元，占非流动资产比重分别为21.28%、22.70%、19.95%和19.80%，不存在公益性资产。发行人其他非流动资产主要为预付长期资产购置款和拟投资款。

2023年末其他非流动资产较2022年末增加38,443.34万元，增幅16.81%，主要系增加了预付长期资产购置款。2024年末其他非流动资产较2023年末减少14220.47万元，降幅5.32%，主要系2023年预付长期资产购置款减少。2025年3月末其他非流动资产较2024年末下降0.42%，变动幅度较小。

2、负债构成分析

近三年及一期末，发行人负债构成情况见下表所示：

表6-39 发行人近三年及一期末主要负债情况

单位：万元，%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	852,629.25	34.33	1,164,387.66	47.63	1,503,392.03	62.27	1,638,595.35	61.57
非流动负债	1,630,645.77	65.67	1,280,151.42	52.37	910,792.27	37.73	1,022,660.19	38.43
负债合计	2,483,275.02	100.00	2,444,539.08	100.00	2,414,184.31	100.00	2,661,255.55	100.00

近三年及一期，发行人负债总额分别为2,661,255.55万元、2,414,184.31万元、2,444,539.08万元和2,483,275.02万元，其中流动负债分别为1,638,595.35万元、1,503,392.03万元、1,164,387.66万元和852,629.25万元，分别占负债总额的61.57%、62.27%、47.63%和34.33%；非流动负债分别为1,022,660.19万元、910,792.27万元、1,280,151.42万元和1,630,645.77万元，分别占负债总额的38.43%、37.73%、52.37%和65.67%。

从负债结构看，2023年末，发行人负债总额较上年末减少247,071.24万元，降幅9.28%，主要系合同负债、其他非流动负债、长期借款、长期应付款、预计负债较少所致。2024年末，发行人负债总额较上年末增加30,354.77万元，增幅1.26%，主要系应付账款、长期借款、长期应付款增加及递延所得税负债所致。2025年3月末，发行人负债总额较上年末增加38,735.94万元，增幅1.58%，变动幅度较小。

(1) 流动负债构成分析

近三年及一期末，发行人流动负债构成情况见下表所示：

表6-40 发行人近三年及一期末流动负债明细

单位：万元，%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	221,330.41	25.96	283,572.12	24.35	373,949.32	24.87	222,609.85	13.59
应付票据及应付账款	406,492.78	47.68	442,464.36	38.00	319,784.28	21.27	290,669.62	17.74
应付票据	60,000.00	7.04	60,000.00	5.15	-	-	-	-
应付账款	346,492.78	40.64	382,464.36	32.85	319,784.28	21.27	290,669.62	17.74
合同负债	85,836.84	10.07	82,472.34	7.08	333,550.89	22.19	761,358.10	46.46
应付职工薪酬	293.46	0.03	421.49	0.04	408.68	0.03	377.66	0.02
应交税费	17,161.42	2.01	29,671.52	2.55	28,567.76	1.90	27,020.11	1.65
其他应付款(合计)	110,746.99	12.99	62,658.96	5.38	121,865.68	8.11	117,571.44	7.18
应付股利	-	-	2,217.97	0.19	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-	226.12	0.02	226.12	0.01
其他应付款	-	-	60,440.99	5.19	121,639.55	8.09	117,345.31	7.16
一年内到期的非流动负债	4,026.81	0.47	257,276.48	22.10	297,151.79	19.77	157,207.87	9.59
其他流动负债	6,740.55	0.79	5,850.39	0.50	28,113.64	1.87	61,780.70	3.77
流动负债合计	852,629.25	100.00	1,164,387.66	100.00	1,503,392.03	100.00	1,638,595.35	100.00

近三年及一期，发行人流动负债金额分别为1,638,595.35万元、1,503,392.03万元、1,164,387.66万元和852,629.25万元。发行人流动负债主要为短期借款、应付账款和合同负债。发行人2023年末较上年末减少135,203.32万元，减幅8.25%，主要系合同负债、其他非流动负债减少所致。2024年末流动负债较上年末减少339,004.37万元，减幅22.55%，主要系减少合同负债、其他应付款、其他流动负债所致。2025年3月末流动负债较上年末减少311,758.41万元，减幅为26.77%，主要系短期借款、一年内到期的非流动负债减少所致。

1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为222,609.85万元、373,949.32万元、283,572.12万元和221,330.41万元，占流动负债的比例分别为13.59%、24.87%、24.35%和25.96%。发行人短期借款的波动与其主动改善负债结构，动态匹配项目资金需求有较大关系。2023年末，发行人短期借款较年初增加151,339.47万元，增幅67.98%，主要系发行人保证借款、信用借款余额增加所致。

2024年末，短期借款较上年末减少90,377.20万元，降幅24.17%，主要系保证借款减少所致。2025年3月末，短期借款较上年末减少62,241.71万元，降幅21.95%。

近三年末，发行人短期借款的借款类型见下表所示：

表6-41 发行人近三年末短期借款类型明细

单位：万元，%

项目	2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保借款	95,070.00	33.53	220,550.00	58.98	165,500.00	74.35
信用借款	128,310.51	45.25	153,000.00	40.91	56,800.00	25.52
其他金融机构借款	60,000.00	21.16	-	-	-	-
应计利息	191.60	0.07	399.32	0.11	309.85	0.14
合计	283,572.12	100.00	373,949.32	100.00	222,609.85	100.00

2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款金额分别为290,669.62万元、319,784.28万元、382,464.36万元和346,492.78万元，占流动负债的比例分别为17.74%、21.27%、32.85%和40.64%。2023年末，发行人应付账款余额较上年末增加29,114.66万元，增幅10.02%，主要系货款、劳务费和设备款增加所致。2024年末，发行人应付账款余额较上年末增加62,680.08万元，增幅19.60%，主要系工程款和劳务费增加所致。2025年3月末，发行人应付账款余额较上年末减少35971.58万元，降幅9.41%，主要系工程款和劳务费增加所致。

近一期末，发行人账龄超过一年的重要应付款项明细如下列示：

表6-42 发行人截至2025年3月末账龄超过一年的重要应付款项明细

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中信国安建工集团有限公司	3,299.56	合同执行中
中建七局第二建筑有限公司	2,514.73	合同执行中
中国江西国际经济技术合作公司	2,347.44	合同执行中
江西悦晨运输有限公司	2,059.10	合同执行中
江西嘉业建设工程集团公司	1,099.00	合同执行中
中建三局集团有限公司	677.40	合同执行中
江西金华劳务服务有限公司	427.68	合同执行中
中国水利水电第八工程局有限公司	300.00	合同执行中

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江西选浪机械设备有限公司	298.22	合同执行中
金昌建设有限公司	240.21	合同执行中
合计	13,263.34	-

3) 合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为761,358.1万元、333,550.89万元、82,472.34万元和85,836.84万元，占流动负债的比例分别为46.46%、22.19%、7.08%和10.07%。2023年末，发行人合同负债较上年末减少427,807.21万元，降幅56.19%，主要系南昌润投昆仑御项目及南昌创臻赣江府项目完工交付，合同负债结转营业收入所致。2024年末，发行人合同负债较上年末减少251,078.55万元，降幅75.27%，主要系部分未结算售房款结算所致。2025年3月末，发行人合同负债较上年末增加3,364.50万元，增幅4.08%，变动幅度较小。

近三年及一期末，发行人合同负债具体情况如下：

表6-43 近三年及一期末发行人合同负债明细表

单位：万元、%

项 目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
未结算活动款	547.17	0.64	547.17	0.66	571.18	0.17	566.04	0.07
未结算购房款	10,036.39	11.69	6,671.89	8.09	255,966.67	76.74	614,054.66	80.65
未结算房租款	997.59	1.16	997.59	1.21	709.20	0.21	613.50	0.08
未结算工程款	150.94	0.18	150.94	0.18	160.85	0.05	200.30	0.03
未结算管道款	69.33	0.08	69.33	0.08	69.33	0.02	102.13	0.01
未结算代建管理费	73,758.54	85.93	73,758.54	89.43	75,804.89	22.73	145,607.53	19.12
其他	276.88	0.32	276.88	0.34	268.76	0.08	213.94	0.03
合 计	85,836.84	100	82,472.34	100.00	333,550.89	100.00	761,358.10	100.00

4) 应付职工薪酬

发行人的应付职工薪酬主要为短期薪酬，包括工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为377.66万元、408.68万元、421.49万元和293.46万元，占流动负债的比例分别为0.02%、0.03%、0.04%和0.03%。2023年末，发行人应付职工薪酬较上年末增加31.02万元，主要是工资、奖金、津贴和补贴等短期薪酬的增加。2024年末，发行人应付职工薪酬较上年末变动较小。2025年3

月末，发行人应付职工薪酬较上年末减少128.03万元，减幅30.38%，主要系部分子公司人员减少所致。

5) 应交税费

发行人的应交税费主要为企业所得税、增值税、土地增值税和房产税等。近三年及一期末，发行人应交税费分别为27,020.11万元、28,567.76万元、29,671.52万元和17,161.42万元，占流动负债的比例分别为1.65%、1.90%、2.55%和2.01%。2023年末，发行人应交税费较2022年末增加1,547.65万元，增幅5.73%，主要系土地增值税增加所致。2024年末，发行人应交税费较上年末增加1,103.76万元，增幅3.86%，主要系企业增值税和土地增值税增加所致。2025年3月末，发行人应交税费较上年末减少12,510.10万元，降幅42.16%，主要系南昌润投结转昆仑御项目收入所致。

6) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为117,571.44万元、121,865.68万元、62,658.96万元和110,746.99万元，占流动负债的比例分别为7.18%、8.11%、5.38%和12.99%。2023年末，发行人其他应付款较上年末增加4,294.24万元，增幅3.65%，主要系借款和借款利息、代付工程款增加所致。2024年末，发行人其他应付款较上年末减少59,206.72万元，减幅48.58%，主要系代付工程款、借款和借款利息减少所致。2025年3月末，发行人其他应付款较上年末增加48,088.03万元，增幅76.75%，主要系借款和代付工程款增加所致。

经征询南昌市红谷滩区财政局意见，发行人与地方政府及相关部门之间的其他应付款存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

截至近一期末，发行人其他应付款明细见下表所示：

表6-44 截至近一期末发行人账龄超过1年的重要其他应付款

单位：万元

债权单位名称	2025年3月末	未偿还或结转的原因
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	17,105.74	合同执行中
九龙湖新城C标段项目	14,827.73	合同执行中
合计	31,933.47	

近三年末，发行人其他应付款项按款项性质如下表列示：

表6-45 近三年末发行人其他应付款款项性质

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
往来款	54,331.16	43,769.41	45,468.47
保证金、押金	4,127.08	4,637.65	5,453.43
金融租赁利息	398.25	2,391.94	3,913.89
购房定金	-	22.50	13,131.59
质保金	33.92	61.24	31.44
代理渠道费	-	-	552.21
租金及物业	-	12.47	12.47
借款本金、利息	-	44,575.76	30,924.52
代付工程款	-	23,298.30	16,608.38
专项资金	350.00	-	-
其他	1,200.57	2,870.29	1,248.92
合计	60,440.99	121,639.55	117,345.31

7) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为157,207.87万元、297,151.79万元、257,276.48万元和4,026.81万元，占流动负债的比例分别为9.59%、19.77%、22.10%和0.47%。2023年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加139,943.92万元，增幅89.02%，主要系发行人一年内到期的长期借款增加所致。2024年末，一年内到期的非流动负债较上年末减少39,875.31万元，减幅13.42%，主要系发行人一年内到期的长期借款、长期应付款归还所致。2025年3月末，一年内到期的非流动负债较上年末减少253,249.67万元，减幅98.43%，主要系未重分类所致。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细见下表列示：

表6-46 发行人近三年末一年内到期的非流动负债明

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的长期借款	123,850.88	218,864.04	63,058.76
一年内到期的应付债券	77,500.00	600.00	300.00
一年内到期的长期应付款	48,368.70	68,521.72	87,229.76

一年内到期的租赁负债	538.78	1,469.06	1,048.67
一年内到期的长期借款的利息	320.79	630.20	702.12
一年内到期的应付债券应计利息	6,697.32	7,066.77	4,868.56
合计	257,276.48	297,151.79	157,207.87

8) 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为61,780.7万元、28,113.64万元、5,850.39万元和6,740.55万元，占流动负债的比例分别为3.77%、1.87%、0.50%和0.79%。2023年末，发行人其他流动负债较上年末减少33,667.06万元，减幅54.49%，系减少待转销项税所致。2024年末，发行人其他流动负债较上年末减少22,263.25万元，减幅79.19%，系减少待转销项税所致。2025年3月末，发行人其他流动负债较上年末增加890.16万元，增幅15.22%，系待转销项税增加所致。

(2) 非流动负债构成分析

近三年及一期末，发行人非流动负债构成情况见下表所示：

表6-47 发行人近三年及一期末非流动负债明细

单位：万元，%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	912,093.39	55.93	682,213.85	53.29	289,612.38	31.80	465,580.09	45.53
应付债券	401,539.19	24.62	326,039.19	25.47	395,590.25	43.43	318,738.70	31.17
租赁负债	2,328.22	0.14	1,802.81	0.14	2,001.67	0.22	2,135.46	0.21
长期应付款	239,151.89	14.67	195,686.62	15.29	152,003.93	16.69	169,232.73	16.55
预计负债	1,473.96	0.09	1,473.96	0.12	2,543.07	0.28	3,223.53	0.32
递延所得税负债	65,613.92	4.02	64,485.08	5.04	62,501.11	6.86	61,514.32	6.02
递延收益	8,445.19	0.52	8,449.90	0.66	6,539.86	0.72	2,235.36	0.22
合计	1,630,645.77	100.00	1,280,151.42	100.00	910,792.27	100.00	1,022,660.19	100.00

近三年及一期末，发行人非流动负债金额分别为1,022,660.19万元、910,792.27万元、1,280,151.42万元和1,630,645.77万元，发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款。报告期内，非流动负债持续增长，主要系随着公司经营规模的扩大，项目建设任务增加，为筹集项目建设款而增加了长期借款和发行债券所致。

1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为465,580.09万元、289,612.38万元、682,213.85万元和912,093.39万元，占非流动负债的比例分别为45.53%、31.80%、53.29%和55.93%。2023年末，发行人长期借款较上年末减少175,967.71万元，减幅37.80%，主要系抵押借款减少所致。2024年末，发行人长期借款较上年末增加392,601.47万元，增幅135.56%，主要系保证借款、质押借款、信用借款增加所致。2025年3月末，发行人长期借款较上年末增加229,879.54万元，增幅33.70%。

近三年末，发行人长期借款明细如下表所示：

表6-48 发行人近三年末长期借款类型明细

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	73,158.13	10.72	11,536.00	3.98	10,643.23	2.29
抵押借款	74,536.34	10.93	140,764.09	48.60	251,908.70	54.11
保证借款	495,765.26	72.67	217,891.33	75.24	150,386.92	32.30
信用借款	162,605.00	23.83	138,285.00	47.75	115,700.00	24.85
减：一年内到期的长期借款	123,850.88	18.15	218,864.04	75.57	63,058.76	13.54
合计	682,213.85	100.00	289,612.38	100.00	465,580.09	100.00

截至本募集说明书签署日，公司长期借款无逾期未还的情况。

2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为318,738.7万元、395,590.25万元、326,039.19万元和401,539.19万元，占非流动负债的比例分别为31.17%、43.43%、25.47%和24.62%。截至2025年3月末，发行人应付债券分别为公司债“24红谷02”，中期票据“20红谷滩MTN001”和“24红谷滩MTN001”，资产支持票据“21红谷滩ABN001”，定向债务融资工具“23红谷滩PPN001”，发行人应付债券明细如下表所示：

表6-49 发行人近三年末应付债券明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
20 红谷滩 MTN001	77,470.58	77,440.95	99,896.58

2020 年非公开发行公司债券	-	99,866.50	99,809.96
21 红谷滩 MTN001	1,991.40	49,955.54	49,937.40
21 红谷滩 ABN001	68,519.51	69,119.51	69,394.76
23 红谷滩 PPN001	99,877.80	99,807.74	-
2024 年公司债	99,742.96	-	-
2024 年中票	55,936.94	-	-
小计	403,539.19	396,190.25	319,038.70
减：一年内到期的应付债券	77,500.00	600.00	300.00
小计	77,500.00	600.00	300.00
合计	326,039.19	395,590.25	318,738.70

3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款金额分别为169,232.73万元、152,003.93万元、195,686.62万元和239,151.89万元，占非流动负债的比例分别为16.55%、16.69%、15.29%和14.67%。2023年末，发行人长期应付款较上年末减少17,228.80万元，减幅10.18%，主要系应付非银行金融机构借款减少所致。2024年末，发行人长期应付款较上年末增加43,682.69万元，增幅28.74%，主要系除一年内到期外的应付非银行金融机构借款增加所致。2025年3月末，发行人长期应付款较上年末增加43,465.27万元，增幅22.21%，主要系融资租赁借款增加所致。

近三年末，发行人长期应付款主要为长期应付款和专项应付款，具体明细如下表所示：

表6-50 发行人近三年末长期应付款明细

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
除一年内到期外的应付非银行金融机构借款	29,259.62	87,625.93	156,092.73
专项应付款	166,427.00	64,378.00	13,140.00
合计	195,686.62	152,003.93	169,232.73

其中，专项应付款主要为收到的专项债资金，具体明细如下：

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
康养中心专项债	10,000.00	10,000.00	10,000.00
安置房专项债	84,000.00	30,000.00	2,300.00
岭口路集租房项目	840.00	840.00	840.00
生米花园二期专项债	37,900.00	22,900.00	-
城市棚户区改造攻坚行动生米花园二期安置房专项资金	638.00	638.00	-

项目	2024年末	2023年末	2022年末
保障性安居工程配套基础设施专项	2,395.00	-	-
江西人工智能计算中心专项债	30,530.00	-	-
2023年省级商务发展专项清算资金	120.00	-	-
全区基层关工委组织规范化资金	4.00	-	-
合计	166,427.00	64,378.00	13,140.00

(二) 所有者权益分析

表6-51 发行人近三年及一期末所有者权益结构

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	325,450.00	24.88%	305,450.00	23.39%	261,500.00	20.70%	161,500.00	13.95%
资本公积金	489,009.62	37.38%	484,109.11	37.07%	484,109.11	38.33%	484,104.19	41.81%
其它综合收益	4,314.43	0.33%	4,314.43	0.33%	1,044.42	0.08%	-915.19	-0.08%
盈余公积金	18,645.28	1.43%	18,645.28	1.43%	18,488.60	1.46%	18,488.60	1.60%
未分配利润	263,611.01	20.15%	286,143.62	21.91%	287,386.99	22.75%	291,141.69	25.15%
归属于母公司所有者权益	1,101,030.34	84.17%	1,098,662.44	84.13%	1,052,529.12	83.33%	954,319.29	82.43%
少数股东权益	207,139.73	15.83%	207,205.28	15.87%	210,623.31	16.67%	203,452.16	17.57%
所有者权益合计	1,308,170.07	100.00%	1,305,867.72	100.00%	1,263,152.43	100.00%	1,157,771.44	100.00%

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为1,157,771.44万元、1,263,152.43万元、1,305,867.72万元和1,308,170.07万元。发行人所有者权益较为稳定。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为161,500.00万元、261,500.00万元、305,450.00万元和325,450.00万元，占所有者权益的比重为13.95%、20.70%、23.39%和24.88%。2024年末较2023年末实收资本增加43,950.00万元，主要系区政府向发行人注入注资款所致。2025年3月末较2024年末实收资本增加20,000.00万元，主要系区政府于2025年1-3月间向发行人注入注资款20,000.00万元，发行人后续将尽快完成注册资本工商变更登记手续，本次增资行为合法合规。

表6-52 发行人近一年及一期末实收资本明细

单位：万元

股东名称	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
南昌市红谷滩区人民政府	300,152.45	92.23%	280,152.45	91.72%
江西省行政事业资产集团有限公司	25,297.55	7.77%	25,297.55	8.28%
合计	325,450.00	100.00%	305,450.00	100.00%

近一年及一期发行人实收资本构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
货币出资	285,650.00	265,650.00
土地资产注入	39,800.00	39,800.00
合计	325,450.00	305,450.00

发行人是经江西省赣股办（2004）15号文批准，由南昌市红谷滩区人民政府出资设立的国有独资企业。于2004年10月22日在南昌市工商行政管理局登记注册，领取企业法人营业执照。成立时注册资本为人民币一亿元整。根据南昌市红谷滩区人民政府2005年度洪新办抄字[2005]13号抄告单，对发行人增资3.98亿元（2005年11月30日，根据洪土出让字【2005】第50号文，南昌市红谷滩区人民政府以203.936亩国有经营性土地投入发行人。经江西中衡土地评估有限公司出具的赣中（2005）估字第0507号土地估价报告，上述土地评估价4.0515亿元，其中3.98亿元作为红谷滩新区管委会的出资，其余 0.0715亿元作为应付红谷滩新区管委会的款项）。变更后的总股本为人民币49,800.00万元，已经中磊验字[2005]0011号验资报告验证。2016年由股东南昌市红谷滩区人民政府出资4.7亿元增加注册资本，变更后公司注册资本为人民币96,800.00万元。2017年由股东南昌市红谷滩区人民政府出资10,200.00万元增加注册资本，变更后公司注册资本为人民币107,000.00万元，已办妥工商变更登记手续。2019年发行人注册资本由107,000.00万元变更为141,500.00万元，已办妥工商变更登记手续；另股东南昌市红谷滩区人民政府2018年注资4,500.00万元和2019年注资50,000.00万元增加注册资本，变更后公司实收资本为161,500.00万元，并已办妥工商变更登记手续。2023年股东南昌市红谷滩区人民政府以货币形式增资10亿元，此次增资后公司实收资本为261,500.00万元。另股东南昌市红谷滩区人民政府转让2.72%股份给江西省行政事业资产集团有限公司，已办妥工商变更登记手续；2024年股东南昌市红谷滩区人

民政府以货币形式增资4.395亿元，此次增资后公司实收资本为305,450.00万元，尚未办理工商变更；2025年1-3月股东南昌市红谷滩区人民政府以货币形式增资2亿元，此次增资后公司实收资本为325,450.00万元，尚未办理工商变更。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为484,104.19万元、484,109.11万元、484,109.11万元和489,009.62万元，占所有者权益的比例分别为41.81%、38.33%、37.07%和37.38%。发行人资本公积主要为其他资本公积，发行人资本公积情况变动不大。近一年及一期发行人资本公积构成情况如下：

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末
货币出资	29,184.25	29,184.25
土地资产注入	192,406.56	192,406.56
其他	267,418.81	262,518.3
合计	489,009.62	484,109.11

截至2025年3月末，发行人资本公积489,009.62万元，包括货币出资29,184.25万元，土地资产注入192,406.56万元，其他267,418.81万元。截至2025年3月末，发行人资本公积涉及土地的情况如下表列示：

表6-53 截至2025年3月末发行人资本公积涉及土地明细

单位：万元

序号	地块名称	土地证号	地理位置	面积	用途	取得时间	取得方式	入账价值	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额(万元)	实缴土地出让金金额(万元)	入账依据
1	昌樟高速公路南侧地块	洪土国用(登红2013)第D110-D112号	昌樟高速公路南侧地块	512,772.40	商业、居住用地	2013.3.22	划拨	192,405.37	是	192,405.37	192,405.37	评估价值
合计				512,772.40				192,405.37		192,405.37	192,405.37	

经核实，发行人实收资本和资本公积中不涉及“名股实债”情况，不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润余额分别为291,141.69万元、287,386.99万元、286,143.62万元和263,611.01万元。发行人未分配利润整体保持平稳。

(三) 现金流量分析

表6-54 发行人近三年及一期现金流量明细

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	240,176.42	934,826.07	1,202,733.36	1,297,134.00
经营活动现金流出小计	238,687.39	932,006.35	1,259,560.15	1,166,149.27
经营活动产生的现金流量净额	1,489.03	2,819.71	-56,826.78	130,984.73
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	200.00	4,053.99	564.94	6,445.75
投资活动现金流出小计	3,679.03	107,784.28	142,900.21	157,918.57
投资活动产生的现金流量净额	-3,479.03	-103,730.29	-142,335.27	-151,472.82
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	277,463.02	1,260,187.28	939,044.98	512,425.38
筹资活动现金流出小计	286,983.28	1,056,671.05	776,469.78	642,418.64
筹资活动产生的现金流量净额	-9,520.26	203,516.23	162,575.20	-129,993.26

经营活动方面，近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为130,984.73万元、-56,826.78万元、2,819.71万元和1,489.03万元。2023年较2022年减少187,811.51万元，降幅143.38%，主要是随着发行人项目代建、贸易板块增长，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。2024年较2023年增加59,646.49万元，主要是发行人收到其他与经营活动有关的现金增加所致。近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为75,052.3万元、55,474.12万元、86,841.43万元和79,929.52万元，主要系销售费用中的现金支出、管理费中的现金支出、财务费用的手续费支出以及单位往来款，均存在业务背景，不涉及政府部门的现金往来。

投资活动方面，近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-151,472.82万元、-142,335.27万元、-103,730.29万元和-3,479.03万元。2023年较2022年增加9,137.55万元，主要系投资支付的现金减少所致。2024年较2023年增

加38604.98万元，主要系收回投资收到的现金增加和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

筹资活动方面，近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为-129,993.26万元、162,575.20万元、203,516.23万元和-9,520.26万元。2023年，发行人融资需求增加，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2022年增加292,568.46万元，增幅225.06%，主要系取得借款收到的现金和收到大量投资款所致。2024年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2023年增加40,941.03万元，主要系发行人因业务拓展需要新增向金融机构借款所致。发行人筹资活动现金流入主要是通过银行借款及发行债券取得的现金，筹资活动现金流出主要是按计划偿还债务支付的现金。

（四）偿债能力分析

表6-55 发行人近三年及一期年末主要偿债指标

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动比率（倍）	2.95	2.13	1.66	1.67
速动比率（倍）	1.39	1.00	0.66	0.60
资产负债率（%）	65.50	65.18	65.65	69.68
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.41	0.87	1.41

注：各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债×100%；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债×100%；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

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

近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.67、1.66、2.13和2.95，速动比率分别为0.60、0.66、1.00和1.39；近三年末，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.41、0.87和1.41。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为69.68%、65.65%、65.18%和

65.50%，报告期内，发行人资产负债率变动较小，整体保持平稳。

（五）盈利能力分析

近三年及一期末，发行人利润表结构如下表所示：

表6-56 发行人近三年及一期末主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	78,673.97	1,068,688.26	1,435,383.13	936,853.57
营业成本	75,735.28	980,457.61	1,342,673.50	861,376.12
销售费用	357.30	2,465.28	7,511.85	5,299.24
管理费用	1,848.43	9,871.78	8,622.30	7,827.74
财务费用	12,317.64	37,903.34	32,171.84	33,883.59
利润总额	-13,811.17	16,616.12	12,777.34	13,852.58
净利润	-18,713.54	3,745.67	3,487.78	3,744.55
总资产报酬率	-0.37%	1.58%	1.38%	1.33%
净资产收益率	-1.43%	0.29%	0.29%	0.37%

近三年及一期末，发行人的总资产收益率分别为1.33%、1.38%、1.58%和-0.37%；净资产收益率分别为0.37%、0.29%、0.29%和-1.43%。近三年，随着发行人业务稳步发展，总资产收益率较为稳定。

近三年及一期末，发行人营业收入分别936,853.57万元、1,435,383.13万元、1,068,688.26万元和78,673.97万元，2023年度较2022年度增加498,529.56万元，增幅53.21%，主要是业务规模不断增加所致。2024年较2023年减少366,694.87万元，降幅25.55%，主要是受房地产市场下行影响，房产销售收入减少所致。

近三年及一期末，发行人营业成本分别为861,376.12万元、1,342,673.50万元、980,457.61万元和75,735.28万元，变动方向和幅度基本与营业收入保持一致；期间费用分别为47,010.57万元、48,305.99万元、50,240.40万元和14,523.37万元，其中销售费用占比分别为11.27%、15.55%、4.91%和2.46%，管理费用占比分别为16.65%、17.85%、19.65%和12.73%，财务费用占比分别为72.08%、66.60%、75.44%和84.81%，管理费用和财务费用为主要的期间费用支出。

近三年及一期末，发行人利润总额分别为13,852.58万元、12,777.34万元、16,616.12万元和-13,811.17万元，2023年度较2022年减少1,075.24万元，降幅7.76%，主要系其他非流动金融资产在持有期间的投资收益减少所致。2024年较2023年增

加3,838.78万元，增幅30.04%，主要是投资收益增加所致。

近三年及一期末，发行人净利润分别为3,744.55万元、3,487.78万元、3,745.67万元和-18,713.54万元，2023年度较去年同期减少256.77万元，降幅6.86%，2024年净利润较2023年增加257.89万元，增幅7.39%。主要系所得税费用的调整影响净利润的增减。

（六）营运效率分析

图表 6-57：发行人近三年及一期的主要财务指标

项目	2025 年 3 月末	2024 年度 / 末	2023 年度 / 末	2022 年度 / 末
应收账款周转率	0.17	2.25	4.07	2.88
存货周转率 (%)	0.06	0.81	0.95	0.53

注：近一期数据未经年化处理

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为2.88、4.07、2.25及0.17，总体上公司应收账款周转率基本保持稳定，2024年以来发行人应收下游客户的款项增加，应收账款增长导致周转天数下降。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.53、0.95、0.81及0.06，发行人存货主要为开发成本，近年来较为稳定。

六、有息债务

（一）债务余额

截至2025年3月末，发行人有息债务总余额为167.04亿元，主要包含短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券和长期应付款等。发行人有息债务总余额明细如下表所示：

表6-57 发行人2024年及2025年3月末有息债务明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
短期借款	221,330.41	283,572.12
应付票据	60,000.00	60,000.00
一年内到期的非流动负债	4,026.81	257,276.48
长期借款	912,093.39	682,213.85
应付债券	401,539.19	326,039.19
长期应付款	71,432.29	29,259.62

合计	1,670,422.09	1,638,361.26
----	--------------	--------------

截至2025年3月末，发行人有息债务余额为167.04亿元，主要以长期债务为主。长期有息债务占总债务的比例约为86.51%。

(二) 构成情况

截至2025年3月末，发行人有息债务总余额约为167.04亿元，具体明细如下：

1、有息债务担保结构

2025年3月末，发行人主要有息债务担保结构情况如下表所示：

单位：万元

借款性质	短期借款	长期借款 (含长期应付)	应付债券	借款合计
信用借款	136,188.83	182,050.48	333,500.00	651,739.31
保证借款	85,141.58	703,882.42	-	789,024.00
质押借款	-	830.81	-	830.81
抵押借款	-	160,788.77	68,039.19	228,827.96
合计	221,330.41	1,047,552.49	401,539.19	1,670,422.09

2、有息债务期限结构

截至2025年3月末有息债务期限结构如下列示：

单位：万元、%

到期期限	余额	占比
1年以内	569,876.25	34.12
1-3年(含)	643,523.53	38.52
3-5年(含)	157,750.15	9.44
5年以上	299,272.16	17.92
合计	1,670,422.09	100.00

3、主要银行借款

截至2025年3月末主要银行借款如下列示：

单位：万元、%

序号	借款主体	贷款银行	合同金额	余额	利率区间	贷款日	到期日	担保方式
1	城投	九江银行	50,000.00	45,000.00	2.65	2024/3/24	2026/3/22	担保
2	城投	九江银行	20,000.00	17,500.00	-4.2	2025/3/28	2027/3/26	信用

3	城投	中信银行	10,000.00	10,000.00		2024/12/24	2026/11/27	信用
4	城投	中信银行	14,000.00	13,950.00		2024/8/22	2026/8/22	信用
5	红江	工商银行	28,000.00	23,800.00		2025/3/31	2035/12/21	担保
6	城投	工商银行	19,500.00	17,500.00		2023/4/21	2025/4/18	信用
7	红鼎	九江银行	100,000.00	65,561.77		2023/7/17	2033/6/29	抵押
8	云网	农业银行	50,000.00	23,663.00		2024/5/6	2034/5/5	担保+ 抵押
9	城投	广发银行	12,750.00	10,837.50		2023/9/26	2025/9/26	信用
10	城投	江西银行	30,000.00	30,000.00		2024/4/3	2026/4/2	担保
11	城投	江西银行	10,000.00	10,000.00		2024/4/11	2026/3/22	担保
12	城投	江西银行	20,000.00	20,000.00		2024/4/12	2026/4/11	担保
13	城投	江西银行	10,000.00	10,000.00		2024/5/15	2026/5/14	担保
14	城投	江西银行	10,000.00	10,000.00		2024/5/8	2026/5/7	担保
15	城投	江西银行	20,000.00	20,000.00		2024/5/20	2026/5/15	担保
16	城投	江西银行	20,000.00	20,000.00		2024/5/24	2026/5/23	担保
17	城投	江西银行	10,000.00	10,000.00		2024/5/30	2026/5/29	担保
18	城投	江西银行	20,000.00	20,000.00		2024/5/30	2026/5/29	担保
19	城投	江西银行	20,000.00	20,000.00		2024/6/4	2026/6/3	担保
20	城投	江西银行	20,000.00	20,000.00		2024/6/5	2026/6/4	担保
21	城投	江西银行	10,000.00	9,300.00		2024/9/11	2026/9/10	担保
22	城投	江西银行	30,000.00	30,000.00		2025/1/26	2027/1/25	担保
23	城投	江西银行	9,800.00	9,800.00		2025/2/8	2027/2/5	担保
24	城投	平安银行	30,000.00	28,500.00		2024/6/20	2027/6/20	信用
25	城投	湾里农商行	5,000.00	4,700.00		2022/7/30	2025/7/25	担保
26	红江	南昌农商行	20,000.00	20,000.00		2024/1/29	2026/12/19	担保
27	红江	南昌农商行	20,000.00	20,000.00		2024/2/29	2026/12/19	担保
28	红力	湾里农商行	1,000.00	800.00		2023/1/19	2026/1/17	担保
29	红力	南昌农商行	1,000.00	1,000.00		2024/3/25	2026/11/21	担保
30	九龙湖能源	湾里农商行	1,000.00	1,000.00		2023/12/20	2026/12/19	担保
31	红源农投	湾里农商行	1,000.00	1,000.00		2023/12/20	2026/12/19	担保
32	慧谷	湾里农商行	1,000.00	1,000.00		2023/9/27	2026/9/26	担保
33	城投	江西银行	20,000.00	19,500.00		2024/3/26	2026/3/25	担保

34	市政	南昌农商行	950.00	950.00		2024/1/12	2026/11/11	担保
35	城投	浦发银行	10,000.00	9,000.00		2024/3/19	2026/3/18	担保
36	城投	光大银行	3,840.00	768.00		2021/1/29	2025/12/29	质押
37	云岭	建设银行	10,000.00	10,000.00		2022/1/27	2047/1/26	担保
38	红投 置业	建设银行	28,000.00	15,000.00		2025/1/24	2028/1/23	抵押+ 担保
39	城投	渤海银行	12,000.00	10,200.00		2023/4/3	2025/4/2	信用
40	城投	渤海银行	7,000.00	5,950.00		2023/4/25	2025/4/24	信用
41	城投	建设银行	10,000.00	10,000.00		2024/6/28	2026/6/27	担保
42	城投	光大银行	15,000.00	14,985.00		2023/5/29	2025/5/28	信用
43	市政	国开行	60,000.00	60,000.00		2023/6/21	2043/6/20	担保
44	市政	光大银行	1,000.00	995.00		2024/3/29	2025/9/28	担保
45	红欣	国开行	22,000.00	2,900.00		2024/6/17	2037/6/16	担保
46	城投	邮储银行	20,000.00	19,000.00		2024/2/7	2026/2/6	担保
47	市政	邮储银行	39,000.00	38,727.13		2024/2/29	2044/2/28	担保+ 质押
48	城投	平安银行	50,000.00	36,300.00		2024/11/12	2037/10/27	抵押+ 质押
49	九龙 湖能 源	光大银行	15,000.00	15,000.00		2024/12/30	2026/3/18	担保
50	慧谷	光大银行	16,000.00	16,000.00		2025/1/17	2035/1/16	担保
51	城投	光大银行	19,000.00	19,000.00		2024/12/20	2039/12/18	抵押
52	城投	民生银行	15,000.00	15,000.00		2024/12/20	2026/12/19	担保
53	城投	浙商银行	20,000.00	20,000.00		2025/3/7	2025/9/7	担保
54	城投	浙商银行	20,000.00	20,000.00		2024/11/25	2025/5/22	担保
55	城投	浙商银行	20,000.00	20,000.00		2025/2/19	2025/8/18	担保
56	城投	浙商银行	8,000.00	8,000.00		2025/2/25	2025/8/18	担保
57	城投	建设银行	20,000.00	20,000.00		2024/11/27	2025/11/26	担保
58	城投	建设银行	10,000.00	10,000.00		2024/11/28	2025/11/27	担保
59	城投	中国银行	30,000.00	30,000.00		2025/1/17	2026/1/17	担保
60	城投	工商银行	30,000.00	30,000.00		2024/7/17	2025/7/8	信用
61	城投	工商银行	31,000.00	31,000.00		2024/9/20	2025/9/19	信用
62	城投	工商银行	30,000.00	30,000.00		2024/12/30	2025/12/25	信用
63	文旅	南昌农商行	1,000.00	1,000.00		2024/6/13	2025/6/10	担保

64	文旅	光大银行	1,000.00	1,000.00		2024/7/4	2025/7/3	担保
65	红谷市政	江西银行	1,000.00	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
66	红谷物业	江西银行	1,000.00	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
67	慧谷	江西银行	1,000.00	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
68	文旅	江西银行	1,000.00	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
69	VR 乐园	江西银行红谷滩支行	1,000.00	1,000.00		2024/12/28	2025/12/27	担保
70	九龙湖能源	民生银行	980.00	980.00		2024/12/29	2025/12/28	担保
71	文旅	民生银行	990.00	990.00		2024/12/29	2025/12/28	担保
72	红力	交通银行	900.00	900.00		2024/12/31	2025/12/30	信用
合计			1,226,710.00	1,093,057.40		-	-	-

4、应付债券

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行尚未兑付的债券余额为 40.21 亿元，具体明细如下表所示：

表 6-58 发行人已发行债券明细

单位：亿元、%

证券名称	发行日期	到期日期	债券余额	当前票面利率	债项/主体评级	当前状态
25 红谷滩 MTN001	2025-11-05	2028-11-05	7.75	2.12	--	正常
24 红谷 02	2024-03-27	2029-03-29	10	3.2	--/AA+	正常
24 红谷滩 MTN001	2024-03-14	2029-03-18	5.6	3.4	--/AA+	正常
23 红谷滩 PPN001	2023-06-14	2026-06-16	10	4.07	--/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 优先 A	2021-06-11	2039-06-15	3.86	3.2	--/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 优先 B	2021-06-11	2039-06-15	2.65	3.4	AA+/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 次	2021-06-11	2039-06-15	0.35	--	AA+/AA+	正常
20 红谷滩 MTN001	2020-12-15	2025-12-17	0	4.62	AA+/AA+	正常
合计			40.21			

5、主要融资租赁情况

截至 2025 年 3 月末，发行人主要融资租赁情况如下列示：

单位：万元、%

序号	借款人	贷款银行	合同金额	余额	利率区间	贷款日	到期日	担保方式
1	城投	江苏金租	20,000.00	4,448.29	5.69-6.1	2021/1/20	2026/1/20	担保
2	慧谷	湖北金租	40,000.00	6,484.00		2021/4/23	2026/4/22	担保
3	城投	江铜租赁	50,000.00	15,000.00		2021/4/30	2026/4/29	信用
4	城投	信达金融租赁	50,000.00	20,000.00		2021/10/25	2026/10/25	信用
5	红江	远东租赁	30,000.00	7,500.00		2020/10/9	2025/10/9	担保
6	红江	山东汇通租赁	20,000.00	2,400.00		2021/2/1	2026/1/31	担保
7	红江	华夏金租	30,000.00	12,000.00		2021/10/20	2026/10/19	担保
8	慧谷	山东汇通租赁	30,000.00	3,600.00		2021/2/1	2026/1/31	担保
	合计	-	270,000.00	71,432.29		-	-	-

发行人不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

七、发行人关联关系和关联交易

(一) 关联方

1、发行人母公司

发行人母公司是南昌市红谷滩城市投资集团有限公司，发行人控股股东及实际控制人系南昌市红谷滩区人民政府，持有发行人 91.41% 的股权。

2、发行人的子公司情况

发行人控股子公司情况详见本募集说明书第五章发行人基本情况。

3、发行人参股公司情况

关于发行人参股公司情况请详见本募集说明书第五章发行人基本情况。

(二) 关联交易情况

发行人近一年末关联交易情况如下：

1、购买商品、接受劳务的关联交易

表 6-59 发行人购买商品、接受劳务的关联交易明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额
南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	养护服务	合同约定	14,327.96
南昌市红谷滩区华赣劲旅生态环保有限公司	养护服务	成本加成	8,402.65

2、出售商品、提供劳务的关联交易

表 6-60 发行人出售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	本年发生额	关联交易内容
江西华天虚拟仿真示范基地有限公司	48.73	借款利息
南昌创臻房地产开发有限公司	362.06	借款利息
南昌市红谷滩区城市管理和综合执法局	35,058.36	管养收入
南昌市红谷滩区城市管理和综合执法局	258.07	清障服务
南昌市红谷滩区华赣劲旅生态环保有限公司	23.36	租赁收入
南昌市红谷滩区教育体育局	1,302.91	管养收入
南昌市红谷滩区人民政府	159.76	管养收入
南昌市红谷滩区人民政府	30,151.89	土地收储
南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	43.02	租金收入
南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	150,710.04	管养收入
南昌市红谷滩住房和城乡建设局	330.27	管养收入
中电建红投南昌建材有限公司	2.63	借款利息

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

表 6-61 发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	南昌市红谷滩区人民政府	58,796.72
应收账款	南昌市红谷滩区教育体育局	10,191.30
应收账款	南昌市土地储备中心	159,636.95
应收账款	南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	83,401.71
应收账款	南昌市红谷滩区城市管理和综合执法局	791.60
应收账款	南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	24.52
预付款项	南昌市虚拟现实科创城建设有限公司	925.30
其他应收款	南昌市红谷滩区人民政府	133,726.57
其他应收款	南昌市虚拟现实科创城建设有限公司	29,207.74
其他应收款	中电建红投（南昌）建材有限公司	765.21

其他应收款	南昌市政璟琇置业有限公司	12,120.00
其他应收款	江西华天虚拟仿真示范基地有限公司	1,524.17
其他应收款	江西省行政事业资产集团有限公司	10.50
其他应收款	南昌市红谷滩区城市管理和综合执法局	1,530.42
其他应收款	南昌市红谷滩新区财政局	108.46
其他应收款	南昌市土地储备中心	1.90
其他应收款	南昌创臻房地产开发有限公司	12,515.98
其他应收款	江西红谷滩金融控股有限公司	616.49
合计		505,895.54

(2) 应付款项

表 6-62 发行人关联方应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额
应付账款	南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	4,872.06
应付账款	南昌市红谷滩区人民政府	0.70
合同负债	南昌市红谷滩区华赣劲旅生态环保有限公司	1.86
其他应付款	南昌市红谷滩区教育体育局	1,445.58
其他应付款	南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	387.37
其他应付款	南昌创臻房地产开发有限公司	98.56
其他应付款	南昌市红谷滩新区城市管理行政执法局	15.08
其他应付款	南昌市红谷滩区玉禾田环境工程有限公司	14.07
其他应付款	中电建红投（南昌）建材有限公司	6.43
合计		6,841.72

(三) 关联交易定价机制

发行人关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

八、发行人或有事项

1、对外担保情况

截至2025年3月末，发行人对外担保情况如下。

单位：万元

担保方	被担保单位名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	江西省财政投资集团有限公司	2,700.00	2021/2/18	2031/1/31	否
南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	南昌创臻房地产开发有限公司	3,838.00	2019/11/21	2022/11/20	否
合计		6,538.00			

2、未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人及合并范围子公司不存在对发行人偿债能力产生重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁事项。

3、其他重要事项

截至募集说明书签署日，发行人不涉及应披露的其他重要事项。

九、受限资产情况

截至2025年3月末，发行人受限资产合计为526,014.54万元，占总资产的比例为13.87%，占净资产的比例为40.21%，主要为货币资金、存货和投资性房地产，受限原因主要系发行人在贷款过程中进行资产抵押所致，明细如下：

表6-63 2025年3月末发行人受限资产情况

单位：万元

资产类别	资产名称	抵/质押权人	账面价值	受限期限	受限原因
货币资金	其他货币资金	/	4,744.00	/	保证金
投资性房地产	绿地国博 JHH603-D03 地块 3#商业办公楼	平安银行	35,168.30	2024.6.20-2027.6.20	抵押
	红谷世纪花园	平安银行	57,193.91	2024.11.12-2037.10.27	抵押
	红角洲 A-42 地块赣江新天地共计 31 项房地产	光大信托	107,568.03	2024.12.30-2026.3.18	抵押
	慧谷一期	光大银行	24,955.63	2024.12.20-2039.12.18	抵押
存货	流量产业园	农业银行	39,653.84	2024.5.6-2034.5.5	抵押
	现代服务产业园	九江银行	127,096.94	2023.7.17-2033.6.29	抵押
	雅云 2#~11#	建设银行	129,633.89	2025.1.24-2028.1.23	抵押

合计	-	526,014.54	-	-
----	---	------------	---	---

十、衍生品情况

截至本募集说明书签署日，发行人未持有外汇期权、外汇远期、远期利率协议、利率互换、外汇理财产品、与汇率或利率挂钩的结构性存款、大宗商品期货或远期、股票期权、股指期货、利率期货、利率期权、期权以及其他各种类型的衍生产品。

十一、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署日，发行人未持有重大投资理财产品。

十二、海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在海外投资情况。

十三、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本次 10 亿元中期票据发行外，发行人无其他发行计划。

十四、其他重大事项说明

1、2025 年上半年营业收入及经营性现金流净额下降超 30%

发行人 2025 年 1-6 月实现营业收入 332,968.41 万元，较去年同期下降 208,163.90 万元，降幅 38.47%，主要系商品销售板块收入下降所致；2025 年 1-6 月，发行人经营性现金流净额为-56,873.06 万元，较去年同期下降 37,247.91 万元，降幅 189.80%，主要系 2025 年上半年发行人支付代建项目工程款增加导致经营活动流出的现金增加所致。

2、2025 年上半年新发生亏损

2025 年 1-6 月，发行人实现净利润-2,127.90 万元，较去年同期下降 3,638.48 万元，降幅达 240.87%，主要系发行人于 2025 年上半年补缴企业所得税导致所得税费用大幅增加所致。

3、2025 年三季度报表亏损同比扩大

2025 年三季度发行人实现净利润-21,814.73 万元，较去年同期下降-10,877.08 万元，亏损同比扩大，主要系发行人代建项目建设周期较长，前期投资资金大，项目验收后才确认收入导致项目代建板块收入大幅下降所致，且因前期投入成本

较大导致出现亏损。

针对 2025 年三季度报表亏损同比扩大，发行人拟采取以下措施改善：（1）发行人将依托自身优势，积极开展多元化经营，进一步补充公司的经营收入来源；（2）发行人将加强期间费用管控，进一步提升盈利能力；（3）发行人为南昌市红谷滩区唯一的城市建设运营主体，具备较强的业务稳定性和可持续性，为未来收入增长提供有效保障，同时发行人将积极争取政府补贴，进一步补充公司利润。

4、发行相关业务的会计师事务所受到有关部门的处罚

中兴华所作为赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称“赣州建控”）、德阳经开区发展（控股）集团有限公司（以下简称“德阳经开”）2 家债务融资工具发行人的年报审计机构，在赣州建控 2021-2023 年报审计中存在对赣州建控投资性房地产风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未对异常情况保持职业怀疑情形；在德阳经开 2022-2023 年报审计中存在对德阳经开贸易业务风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未有效识别关联关系、保持职业怀疑情形。2025 年 6 月 16 日中国银行间市场交易商协会向中兴华所出具〔2025〕27 号业务通报书，予以通报批评。为发行人出具审计报告的业务部门和签字注册会计师不涉及上述事项，本次自律处分事项对发行人注册发行本期债务融资工具不构成实质性影响。

5、发行人 2024 年度审计机构变更

发行人与原审计机构中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。经重新选聘，发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度财务报表审计机构。变更程序已通过发行人内部有权决策机构的审议，变更决策按照公司决策程序，符合法律法规及公司章程的约定。

6、发行人变更信息披露事务负责人

发行人原信息披露事务负责人为谌伟强，因正常人事变动，信息披露事务负责人变更为汪振，本次人员变动已履行公司内部程序，符合相关要求。本次信息披露事务负责人变更不会对发行人信息披露工作产生不利影响。

十五、其他重大事项说明

截至本募集说明书签署日，发行人经营、财务和资信情况正常，除募集说明书已披露的重要事项之外，无其他需要说明的事务。发行人预计 2025 年度经营、财务和资信情况无重大不利变化。

第七章 发行人资信状况

一、发行人的资信情况

截至 2025 年 3 月末，发行人银行授信额度总额为 2,316,670.00 万元，其中已使用额度 1,158,172.40 万元，尚未使用的授信额度为 1,158,497.60 万元。具体情况如下表所示：

表 7-1 截至 2025 年 3 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信机构	授信总额	已使用授信	未使用授信
1	中信银行	70,000.00	49,000.00	21,000.00
2	广发银行	15,000.00	10,837.50	4,162.50
3	工商银行	160,000.00	102,800.00	57,200.00
4	南昌农商行	42,500.00	42,500.00	-
5	湾里农商行	9,000.00	9,000.00	-
6	光大银行	280,000.00	82,863.00	197,137.00
7	平安银行	200,000.00	64,800.00	135,200.00
8	中国银行	80,000.00	30,000.00	50,000.00
9	交通银行	110,000.00	20,000.00	90,000.00
10	建设银行	300,000.00	65,000.00	235,000.00
11	渤海银行	40,000.00	16,150.00	23,850.00
12	浦发银行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
13	邮储银行	135,400.00	57,727.13	77,672.87
14	浙商银行	68,000.00	68,000.00	-
15	兴业银行	80,000.00	30,000.00	50,000.00
16	国开行	83,000.00	60,000.00	23,000.00
17	北京银行	6,800.00	6,800.00	-
18	江西银行	365,000.00	265,000.00	100,000.00
19	九江银行	195,000.00	128,061.77	66,938.23
20	农业银行	50,000.00	23,663.00	26,337.00
21	民生银行	16,970.00	16,970.00	-
合计		2,316,670.00	1,158,172.40	1,158,497.60

截至本募集说明书签署日，发行人已按期偿还银行贷款，不存在延期支付本金或利息的情形。

二、债务违约记录

截至本募集说明书签署之日，根据人民银行信贷咨询系统查询结果，发行人

及重要子公司无贷款逾期、欠息等情况。

三、债务融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行并到期债券均正常兑付，未有逾期。发行人及下属子公司已发行尚未兑付的债券余额为 40.21 亿元，具体明细如下表所示：

表 7-2 发行人已发行债券明细

单位：亿元、%

证券名称	发行日期	到期日期	债券余额	当前票面利率	债项/主体评级	当前状态
25 红谷滩 MTN001	2025-11-05	2028-11-05	7.75	2.12	--	正常
24 红谷 02	2024-03-27	2029-03-29	10	3.2	--/AA+	正常
24 红谷滩 MTN001	2024-03-14	2029-03-18	5.6	3.4	--/AA+	正常
23 红谷滩 PPN001	2023-06-14	2026-06-16	10	4.07	--/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 优先 A	2021-06-11	2039-06-15	3.86	3.2	--/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 优先 B	2021-06-11	2039-06-15	2.65	3.4	AA+/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 次	2021-06-11	2039-06-15	0.35	--	AA+/AA+	正常
20 红谷滩 MTN001	2020-12-15	2025-12-17	0	4.62	AA+/AA+	正常
合计			40.21			

第八章 2025 年 1-9 月发行人基本情况

本募集说明书中有关发行人 2022-2024 年度经审计的和 2025 年 1-3 月未经审计的合并和母公司财务报表等相关信息请参见《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》第六章。

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司 18 家，较 2024 年末无变化，基本情况如下表所示：

表8-1 发行人2025年9月末合并报表范围

单位：万元、%

序号	子公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	南昌红江实业发展有限公司	2002/3/12	2,000	100
2	江西红锦资产运营有限公司	2005/9/20	900	100
3	南昌中天置业投资有限公司	2005/11/21	23000	100
4	南昌市赣江新天地假日酒店有限公司	2006/9/15	100	100
5	南昌红谷物业管理有限公司	2010/10/13	300	100
6	南昌红谷市政开发有限公司	2007/1/29	4,000	100
7	南昌市红谷教育投资有限公司	2004/11/22	1,600	100
8	慧谷红谷文化发展有限公司	2007/9/11	60,000	100
9	南昌市红谷滩文化旅游发展有限公司	2008/4/16	4,000	100
10	南昌市红力建设工程管理有限公司	2012/12/26	2,000	100
11	南昌市九龙湖能源开发有限公司	2014/1/13	600	100
12	南昌虚拟现实主题乐园有限公司	2017/12/4	14,000	100
13	南昌红润项目管理有限公司	2020/8/12	1,000	100
14	南昌市红源农业投资有限公司	2020/8/11	6,500	100
15	南昌市红欣投资有限公司	2020/9/11	30,000	100
16	南昌红投人力资源有限公司	2021/8/13	500	100
17	南昌市红鹄产业投资有限公司	2024/1/22	100,000	100
18	江西红韵安居工程有限公司	2024/1/10	3,000	100

一、发行人 2025 年 1-9 月主营业务情况

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 936,853.57 万元、1,435,383.12 万元、1,068,688.26 万元和 429,383.06 万元；营业成本分别为

861,376.12 万元、1,342,673.50 万元、980,457.61 万元和 397,666.67 万元；实现毛利润 75,477.45 万元、92,709.62 万元、88,230.65 万元和 31,716.39 万元；实现毛利率 8.06%、6.46%、8.26%和 7.39%。报告期内，发行人经营情况向好，毛利率保持总体平稳。

目前公司收入主要来源于商品销售、房产销售以及其他业务收入。2022-2024 年度以及 2025 年 1-9 月公司各业务板块收入、成本、毛利润以及毛利率构成情况如下。

(一) 主营业务收入情况

表 8-2 发行人近三年及 2025 年 1-9 月主营业务收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展场租	-	-	-	-	105.15	0.01	108.36	0.01
项目代建	631.68	0.15	159,482.45	14.92	100,960.05	7.03	128,489.01	13.71
娱乐	5,715.01	1.33	6,324.46	0.59	5,339.27	0.37	2,271.92	0.24
餐饮	96.93	0.02	1,118.74	0.10	0.00	0.00	2.60	0.00
物业停车	4,550.63	1.06	6,758.21	0.63	7,850.49	0.55	6,483.74	0.69
余土清运	3,687.26	0.86	-	-	1,425.70	0.10	2,246.32	0.24
商品销售	195,675.84	45.57	532,627.14	49.84	684,744.90	47.70	589,590.37	62.93
房产销售	182,605.81	42.53	278,275.40	26.04	592,875.25	41.30	70,883.81	7.57
其他	-	-	1,447.40	0.14	-	-	-	-
主营业务收入	392,963.16	91.52	986,033.80	92.27	1,393,300.81	97.07	800,076.13	85.40
其他业务收入	36,419.90	8.48	82,654.46	7.73	42,082.31	2.93	136,777.44	14.60
合计	429,383.06	100.00	1,068,688.26	100.00	1,435,383.12	100.00	936,853.57	100.00

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 936,853.57 万元、1,435,383.12 万元、1,068,688.26 万元和 429,383.06 万元，其中主营业务收入分别为 800,076.13 万元、1,393,300.81 万元、986,033.80 万元和 392,963.16 万元，其他业务收入分别为 136,777.44 万元、42,082.31 万元、82,654.46 万元和 36,419.90 万元。因发行人所处城市基础设施建设行业，该行业属于资金密集型行业，具有投资资金大、回收周期长等特点，大多数工程项目只有等到验收合格

后，发行人才开始确认收入。2024 年发行人营业收入下降主要是由于房地产板块项目于 2023 年集中确认收入致使 2024 年该板块业务收入大幅降低。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人实现项目代建收入分别为 128,489.01 万元、100,960.05 万元、159,482.45 万元和 631.68 万元，分别占营业收入比重为 13.71%、7.03%、14.92%和 0.15%；公司房产销售收入分别为 70,883.81 万元、592,875.25 万元、278,275.40 万元和 182,605.81 万元，分别占营业收入比重为 7.57%、41.30%、26.04%和 42.53%，2023 年-2024 年发行人房产销售收入主要来自于已完工商品房赣江府和聚贤雅苑的回款。发行人项目代建收入增长，主要系发行人承建的城市基建项目及完工验收的项目较多，对应的项目建设收入较多。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司商品销售收入分别为 589,590.37 万元、684,744.90 万元、532,627.14 万元和 195,675.84 万元，分别占总营收的比例为 62.93%、47.70%、49.84%和 45.57%。公司 2020 年开始，新增商品销售收入，该板块业务收入主要来自 2020 年发行人一级子公司南昌市九龙湖能源开发有限公司名下新设立的南昌红茂供应链管理有限公司以及南昌红投均和国际贸易有限公司。红茂供应链的主营业务是煤炭购销。红投均和目前主要贸易品种为电解铜，上下游客户均为行业内营业 3 年以上企业，信用度高，诸如宁波杉杉、万马股份、南昌市政投资集团等。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司会场场租实现收入分别为 108.36 万元、105.15 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入比重为 0.01%、0.01%、0.00%和 0.00%，占比较小，且近两年占比逐渐下降。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司娱乐业务收入分别为 2,271.92 万元、5,339.27 万元、6,324.46 万元和 5,715.01 万元，分别占营业收入比重为 0.24%、0.37%、0.59%和 1.33%，占比较小。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司餐饮业务收入分别为 2.60 万元、0.00 万元、1,118.74 万元和 96.93 万元，分别占营业收入比重为 0.00%、0.00%、0.10%和 0.02%，占比较小。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司物业停车业务收入分别为 6,483.74 万元、7,850.49 万元、6,758.21 万元和 4,550.63 万元，分别占营业收入比重为 0.69%、0.55%、0.63%和 1.06%，占比较小。

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月,公司余土清运业务收入分别为 2,246.32 万元、1,425.70 万元、0.00 万元和 3,687.26 万元,占营业收入比重分别为 0.24%、0.10%、0%和 0.86%,占比较小。

发行人近三年及 2025 年 1-9 月,包含其他业务收入的营业收入构成如下所示:

表 8-3 发行人近三年及 2025 年 1-9 月其他业务收入构成情况

单位:万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	392,963.16	91.52	986,033.80	92.27	1,393,300.81	97.07	800,076.13	85.40
房租出租	9,805.50	2.28	16,395.47	1.53	10,930.91	0.76	6,531.12	0.70
其他	7,874.47	1.83	3,812.17	0.36	4,641.11	0.32	13,482.36	1.44
利息	4,038.01	0.94	3,009.12	0.28	4,777.27	0.33	3,550.88	0.38
三合一养护	14,701.91	3.42	29,285.82	2.74	21,733.02	1.51	9,011.55	0.96
土地转让	-	-	30,151.89	2.82	-	-	104,201.53	11.12
其他业务收入	36,419.90	8.48	82,654.46	7.73	42,082.31	2.93	136,777.44	14.60
合计	429,383.06	100.00	1,068,688.26	100.00	1,435,383.13	100.00	936,853.57	100.00

近三年及 2025 年 1-9 月,发行人其他业务收入分别为 136,777.44 万元、42,082.31 万元、82,654.46 万元和 36,419.90 万元,占营业收入的比重分别为 14.60%、2.93%、7.73%和 8.48%。其他业务收入主要为土地转让、三合一养护及租金收入。

(二) 主营业务成本情况

表 8-4 发行人近三年及 2025 年 1-9 月主营业务成本构成情况

单位:万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展场租	-	-	-	-	384.54	0.03	117.65	0.01
项目代建	179.76	0.05	142,625.88	14.55	96,979.56	7.22	103,546.80	12.02
娱乐	5,716.58	1.44	5,499.56	0.56	2,002.10	0.15	2,710.39	0.31
餐饮	183.96	0.05	649.95	0.07	-	-	9.60	0.00

物业停车	4,724.53	1.19	7,996.42	0.82	11,435.27	0.85	9,087.10	1.05
余土清运	3,215.27	0.81	-	-	1,260.56	0.09	2,088.62	0.24
商品销售	193,770.67	48.73	527,804.90	53.83	679,550.62	50.61	583,779.80	67.77
房产销售	168,183.96	42.29	247,822.48	25.28	520,759.52	38.79	55,498.22	6.44
其他	0.00	0.00	1,256.45	0.13	-	-	-	-
主营业务成本小计	375,974.73	94.55	933,655.64	95.23	1,312,372.16	97.74	756,838.18	87.86
其他业务成本小计	21,691.95	5.45	46,801.97	4.77	30,301.34	2.26	104,537.94	12.14
合计	397,666.67	100.00	980,457.61	100.00	1,342,673.50	100.00	861,376.12	100.00

近三年及 2025 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 861,376.12 万元、1,342,673.50 万元、980,457.61 万元和 397,666.67 万元，其中主营业务成本分别为 756,838.18 万元、1,312,372.16 万元、933,655.64 万元和 375,974.73 万元，占总成本比重为 87.86%、97.74%、95.23%和 94.55%，其他业务成本分别为 104,537.94 万元、30,301.34 万元、46,801.97 万元和 21,691.95 万元，占总成本比重为 12.14%、2.26%、4.77%和 5.45%。发行人营业成本变化趋势与业务收入变化同步。

表 8-5 发行人近三年及 2025 年 1-9 月其他业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	375,974.73	94.55	933,655.64	95.23	1,312,372.16	97.74	756,838.18	87.86
房租出租	906.16	0.23	2,061.31	0.21	2,599.53	0.19	964.56	0.11
其他	6,354.60	1.60	5,212.87	0.53	4,167.85	0.31	14,244.17	1.65
利息	0.00	0.00	1,110.44	0.11	2,074.62	0.15	2,380.58	0.28
三合一养护	14,431.19	3.63	28,359.52	2.89	21,459.34	1.60	8,885.69	1.03
土地转让	-	-	10,057.83	1.03	-	-	78,062.94	9.06
其他业务	21,691.95	5.45	46,801.97	4.77	30,301.34	2.26	104,537.94	12.14
合计	397,666.67	100.00	980,457.61	100.00	1,342,673.50	100.00	861,376.12	100.00

近三年及 2025 年 1-9 月，发行人其他业务成本分别为 104,537.94 万元、30,301.34 万元、46,801.97 万元和 21,691.95 万元，占营业成本的比重分别为 12.14%、2.26%、4.77%和 5.45%。其他业务成本主要为土地转让和三合一养护成本，与其他业务收入变化保持一致。

(三) 主营业务毛利润及毛利率情况

表 8-6 发行人近三年及 2025 年 1-9 月主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展场租	-	-	-	-	-279.39	-0.30	-9.29	-0.01
项目代建	451.92	1.42	16,856.57	19.11	3,980.49	4.29	24,942.21	33.05
娱乐	-1.57	0.00	824.90	0.93	3,337.17	3.60	-438.47	-0.58
餐饮	-87.03	-0.27	468.79	0.53	-	-	-7.00	-0.01
物业停车	-173.90	-0.55	-1,238.21	-1.40	-3,584.78	-3.87	-2,603.36	-3.45
余土清运	471.99	1.49	-	-	165.14	0.18	157.70	0.21
商品销售	1,905.17	6.01	4,822.24	5.47	5,194.28	5.60	5,810.57	7.70
房产销售	14,421.85	45.47	30,452.92	34.52	72,115.73	77.79	15,385.59	20.38
其他	-	0.00	190.95	0.22	-	-	-	-
主营业务利润小计	16,988.43	53.56	52,378.16	59.37	80,928.65	87.29	43,237.95	57.29
其他业务利润小计	14,727.95	46.44	35,852.49	40.63	11,780.97	12.71	32,239.50	42.71
合计	31,716.39	100.00	88,230.65	100.00	92,709.62	100.00	75,477.45	100.00

表 8-7 发行人近三年及 2025 年 1-9 月其他业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利润小计	16,988.43	53.56	52,378.16	59.37	80,928.65	87.29	43,237.95	57.29
房租出租	8,899.35	28.06	14,334.16	16.25	8,331.38	8.99	5,566.56	7.38
其他	1,519.87	4.79	-1,400.70	-1.59	473.26	0.51	-761.81	-1.01
利息	4,038.01	12.73	1,898.68	2.15	2,702.65	2.92	1,170.30	1.55
三合一养护	270.72	0.85	926.30	1.05	273.68	0.30	125.86	0.17
土地转让	-	0.00	20,094.06	22.77	-	-	26,138.59	34.63
其他业务毛利润小计	14,727.95	46.44	35,852.49	40.63	11,780.97	12.71	32,239.50	42.71
合计	31,716.39	100.00	88,230.65	100.00	92,709.62	100.00	75,477.45	100.00

近三年及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 75,477.45 万元、92,709.62 万元、88,230.65 万元和 31,716.39 万元，其中主营业务毛利润分别为 43,237.95 万元、80,928.65 万元、52,378.16 万元和 16,988.43 万元，分别占总毛利润 57.29%、87.29%、59.37%和 53.56%，其他业务毛利润分别为 32,239.50 万元、11,780.97 万元、35,852.49 万元和 14,727.95 万元，分别占总毛利润、42.71%、12.71%、40.63%

和 46.44%。发行人毛利润主要由项目代建（政府代建项目和商品房项目）和商品销售产生。2024 年公司毛利润下降，主要系商品房销售收入减少所致。

表 8-8 发行人近三年及 2025 年 1-9 月营业毛利率构成情况

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
会展场租	-	-	-265.71	-8.57
项目代建	71.54	10.57	3.94	19.41
娱乐	-0.03	13.04	62.50	-19.30
餐饮	-89.79	41.90	-	-269.23
物业停车	-3.82	-18.32	-45.66	-40.15
余土清运	12.80	-	11.58	7.02
商品销售	0.97	0.91	0.76	0.99
房产销售	7.90	10.94	12.16	21.71
其他	-	13.19	-	-
主营业务毛利率	4.32	5.31	5.81	5.40
房租出租	90.76	87.43	76.22	85.23
其他	19.30	99.99	10.20	-5.65
利息	100.00	63.10	56.57	32.96
三合一养护	1.84	3.16	1.26	1.40
土地转让	-	66.64	-	25.08
其他业务毛利率	40.44	43.38	28.00	23.57
营业毛利率	7.39	8.26	6.46	8.06

近三年及 2025 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率分别为 5.40%、5.81%、5.31% 和 4.32%，发行人主营业务毛利率总体呈稳定态势。2022 年会展场租、娱乐、餐饮、物业停车营业毛利率均为负，余土清运、商品销售营业毛利率为正。2023 年会展场租、物业停车均为负，房屋出租、项目代建、餐饮、余土清运、商品销售、房产销售均为正。2024 年物业停车营业毛利率均为负，房屋出租、项目代建、餐饮、余土清运、商品销售、房产销售均为正。

近三年及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 8.06%、6.46%、8.26% 和 7.39%，其中项目代建毛利率分别为 19.41%、3.94%、10.57%和 71.54%，房产销售毛利率分别为 21.71%、12.16%、10.94%和 7.90%。

二、发行人 2025 年 1-9 月财务状况

（一）编制基础是否变化

2025 年 1-9 月，发行人财务数据的编制基础未发生变化。

(二) 重大会计政策、会计估计是否变更

2025 年 1-9 月，发行人重大会计政策、会计估计未发生变更。

(三) 财务数据是否追溯调整或重述

2025 年 1-9 月，发行人财务数据未进行追溯调整或重述。

(四) 合并报表范围是否变化情况

2025 年 1-9 月，发行人合并报表范围无合并范围新增或减少子公司情况。

(五) 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月财务数据

发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月的财务数据来源于 2022-2024 年度经审计的审计报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。

1、发行人近三年及 2025 年 9 月末合并财务报表

表 8-9 发行人近三年及 2025 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	146,345.67	217,490.95	113,056.41	153,659.88
应收票据及应收账款	500,783.36	474,112.94	352,452.87	325,420.45
应收账款	500,783.36	474,112.94	352,452.87	325,420.45
预付款项	16,630.50	4,633.61	4,608.50	5,629.45
其他应收款(合计)	387,756.33	360,909.88	387,726.43	422,758.07
应收利息	-	-	-	2,356.33
其他应收款	-	360,909.88	387,726.43	420,401.74
存货	1,295,618.52	1,314,285.25	1,513,707.24	1,761,549.45
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	115,919.26	111,701.39	128,993.85	75,420.77
流动资产合计	2,463,053.64	2,483,134.02	2,500,545.30	2,744,438.08
债权投资	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	10,638.81	10,632.87	11,072.86	8,917.04
其他非流动金融资产	4,130.45	3,580.45	3,733.18	33,811.93

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期应收款	553.39	5,252.00	1,237.66	3,392.06
长期股权投资	179,098.12	180,025.38	190,209.71	191,333.07
投资性房地产	626,548.41	585,751.64	527,586.33	516,284.11
固定资产(合计)	19,131.61	25,039.22	15,732.99	14,184.42
固定资产	19,131.61	25,039.22	15,725.12	14,184.42
固定资产清理	-	-	7.87	-
在建工程(合计)	205,158.87	140,203.42	94,299.58	21,549.76
在建工程	205,158.87	140,203.42	94,299.58	21,549.76
使用权资产	1,877.59	2,022.62	2,587.49	2,985.45
无形资产	1,217.53	1,285.95	1,111.16	849.62
开发支出	421.74	421.74	250.40	183.73
商誉	206.68	206.68	206.68	344.26
长期待摊费用	9,718.03	9,462.59	10,067.51	2,948.75
递延所得税资产	47,007.71	47,017.26	48,104.44	45,656.61
其他非流动资产	245,252.77	252,870.96	267,091.43	228,648.09
非流动资产合计	1,354,461.70	1,267,272.78	1,176,791.43	1,074,588.91
资产总计	3,817,515.34	3,750,406.79	3,677,336.73	3,819,026.99
短期借款	227,442.94	283,572.12	373,949.32	222,609.85
应付票据及应付账款	409,319.10	442,464.36	319,784.28	290,669.62
应付票据	48,000.00	60,000.00	-	-
应付账款	361,319.10	382,464.36	319,784.28	290,669.62
预收款项	-	-	-	-
合同负债	91,196.75	82,472.34	333,550.89	761,358.10
应付职工薪酬	415.95	421.49	408.68	377.66
应交税费	23,514.19	29,671.52	28,567.76	27,020.11
其他应付款(合计)	79,242.54	62,658.96	121,865.68	117,571.44
应付利息	-	-	226.12	226.12
应付股利	-	2,217.97	-	-
其他应付款	79,242.54	60,440.99	121,639.55	117,345.31
一年内到期的非流动负债	2,739.30	257,276.48	297,151.79	157,207.87
其他流动负债	7,971.39	5,850.39	28,113.64	61,780.70
流动负债合计	841,842.15	1,164,387.66	1,503,392.03	1,638,595.35
长期借款	1,009,544.77	682,213.85	289,612.38	465,580.09

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付债券	401,539.19	326,039.19	395,590.25	318,738.70
租赁负债	2,323.41	1,802.81	2,001.67	2,135.46
长期应付款(合计)	160,181.43	195,686.62	152,003.93	169,232.73
长期应付款	-	29,259.62	87,625.93	156,092.73
专项应付款	-	166,427.00	64,378.00	13,140.00
预计负债	1,473.96	1,473.96	2,543.07	3,223.53
递延所得税负债	64,485.08	64,485.08	62,501.11	61,514.32
递延收益-非流动负债	8,435.76	8,449.90	6,539.86	2,235.36
非流动负债合计	1,647,983.60	1,280,151.42	910,792.27	1,022,660.19
负债合计	2,489,825.75	2,444,539.08	2,414,184.31	2,661,255.55
实收资本(或股本)	344,200.00	305,450.00	261,500.00	161,500.00
资本公积金	488,897.41	484,109.11	484,109.11	484,104.19
其它综合收益	4,314.43	4,314.43	1,044.42	-915.19
盈余公积金	18,645.28	18,645.28	18,488.60	18,488.60
未分配利润	267,601.90	286,143.62	287,386.99	291,141.69
归属于母公司所有者权益合计	1,123,659.02	1,098,662.44	1,052,529.12	954,319.29
少数股东权益	204,030.57	207,205.28	210,623.31	203,452.16
所有者权益合计	1,327,689.59	1,305,867.72	1,263,152.43	1,157,771.44
负债和所有者权益总计	3,817,515.34	3,750,406.79	3,677,336.73	3,819,026.99

表8-10 发行人近三年度及2025年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	429,383.06	1,068,688.26	1,435,383.13	936,853.57
营业收入	429,383.06	1,068,688.26	1,435,383.13	936,853.57
营业总成本	444,471.37	1,042,734.66	1,407,956.50	913,271.47
营业成本	397,666.67	980,457.61	1,342,673.50	861,376.12
税金及附加	3,861.42	12,036.65	16,977.00	4,884.79
销售费用	1,989.14	2,465.28	7,511.85	5,299.24
管理费用	6,356.30	9,871.78	8,622.30	7,827.74
财务费用	34,597.84	37,903.34	32,171.84	33,883.59
其中：利息费用	-	37,036.76	34,189.94	37,133.88

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
减：利息收入	-	1,291.07	2,110.16	3,345.86
加：其他收益	433.47	359.52	450.81	487.66
投资净收益	-841.92	-8,494.33	-16,952.45	233.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-17,883.98	-2,792.03
公允价值变动净收益	-	2,863.72	3,040.17	-5,845.73
资产减值损失	-	-	-137.58	-56.84
信用减值损失	-202.41	-4,018.54	-1,158.45	-5,135.96
资产处置收益	-215.41	-1.18	-0.31	-
营业利润	-15,914.60	16,662.80	12,668.82	13,264.35
加：营业外收入	66.75	97.97	159.30	760.50
减：营业外支出	506.49	144.64	50.77	172.26
利润总额	-16,354.34	16,616.12	12,777.34	13,852.58
减：所得税	5,460.39	12,870.45	9,289.56	10,108.03
净利润	-21,814.73	3,745.67	3,487.78	3,744.55
持续经营净利润	-21,814.73	3,745.67	3,487.78	3,744.55
减：少数股东损益	-3,100.95	2,210.39	7,162.15	521.18
归属于母公司所有者的净利润	-18,713.78	1,535.27	-3,674.37	3,223.36
加：其他综合收益	-	3,270.01	1,959.60	388.66
综合收益总额	-21,814.73	7,015.68	5,447.39	4,133.21
归属于少数股东的综合收益总额	-3,100.95	2,210.39	7,162.15	521.18
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-18,713.78	4,805.29	-1,714.77	3,612.02

表8-11 发行人近三年度及2025年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	386,383.37	727,273.62	1,066,752.30	1,247,837.34
收到的税费返还	12.15	2.73	5,755.39	15,104.48
收到其他与经营活动有关的现金	472,194.12	207,549.71	130,225.67	34,192.18
经营活动现金流入小计	858,589.64	934,826.07	1,202,733.36	1,297,134.00
购买商品、接受劳务支付的现金	383,661.10	812,866.56	1,157,442.35	1,026,703.57
支付给职工以及为职工支付的现金	10,308.26	11,723.17	10,503.03	10,262.83

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付的各项税费	22,588.44	20,575.18	36,140.64	54,130.57
支付其他与经营活动有关的现金	429,836.16	86,841.43	55,474.12	75,052.30
经营活动现金流出小计	846,393.96	932,006.35	1,259,560.15	1,166,149.27
经营活动产生的现金流量净额	12,195.68	2,819.71	-56,826.78	130,984.73
收回投资收到的现金	3,701.98	3,971.90	35.02	1,496.51
取得投资收益收到的现金	200.00	68.17	529.01	1,042.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.91	13.92	0.91	3,906.35
收到其他与投资活动有关的现金	1,995.61	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,898.49	4,053.99	564.94	6,445.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	92,313.53	92,492.83	125,180.71	47,868.57
投资支付的现金	4,988.00	14,210.31	17,219.50	110,050.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	48.08	1,081.14	500.00	-
投资活动现金流出小计	97,349.61	107,784.28	142,900.21	157,918.57
投资活动产生的现金流量净额	-91,451.11	-103,730.29	-142,335.27	-151,472.82
吸收投资收到的现金	47,238.00	43,950.00	100,009.00	2,130.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	9.00	2,130.00
取得借款收到的现金	526,683.48	1,156,737.19	693,891.89	497,995.38
收到其他与筹资活动有关的现金	-	59,500.09	45,144.10	12,300.00
发行债券收到的现金	-	-	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	573,921.48	1,260,187.28	939,044.98	512,425.38
偿还债务支付的现金	517,744.28	978,800.29	671,785.39	503,648.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,290.08	63,768.42	64,238.70	70,368.37
支付其他与筹资活动有关的现金	1,298.17	14,102.33	40,445.70	68,402.08
筹资活动现金流出小计	568,332.53	1,056,671.05	776,469.78	642,418.64
筹资活动产生的现金流量净额	5,588.94	203,516.23	162,575.20	-129,993.26
现金及现金等价物净增加额	-73,666.49	102,605.65	-36,586.85	-150,481.35
期初现金及现金等价物余额	280,719.41	110,239.16	146,826.01	297,307.36
期末现金及现金等价物余额	207,052.92	212,844.82	110,239.16	146,826.01

2、发行人近三年及 2025 年 9 月末母公司财务报表

表8-12 发行人近三年及2025年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	47,922.73	95,421.16	33,766.24	74,265.55
应收票据及应收账款	82,160.05	231,932.73	204,362.39	202,603.17
应收账款	82,160.05	231,932.73	204,362.39	202,603.17
预付款项	58,238.12	2,014.59	2,375.61	2,146.34
其他应收款(合计)	1,525,419.82	1,145,447.46	953,350.65	677,870.37
应收利息	-	-	-	2,356.33
其他应收款	-	1,145,447.46	953,350.65	675,514.03
存货	355,213.57	397,126.68	371,588.66	430,095.62
其他流动资产	61,727.86	72,062.46	70,047.91	19,674.50
流动资产合计	2,130,682.13	1,944,005.08	1,635,491.46	1,406,655.54
债权投资	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	5,557.29	5,557.29	5,726.22	3,784.65
其他非流动金融资产	4,130.45	3,580.45	3,733.18	33,811.93
长期应收款	-1,086.97	4,722.54	1,104.11	2,728.40
长期股权投资	338,785.73	292,748.63	293,873.44	290,754.39
投资性房地产	271,392.51	264,344.39	263,004.60	253,330.01
固定资产(合计)	6,716.65	6,914.72	7,342.22	10,613.64
在建工程(合计)	15,019.03	12,508.83	10,261.96	16,675.67
使用权资产	1,203.67	1,405.76	1,931.47	2,985.45
无形资产	670.70	682.03	778.16	632.93
长期待摊费用	1,025.15	1,025.15	1,543.87	975.80
递延所得税资产	21,714.38	21,714.38	22,863.38	17,718.79
其他非流动资产	-	240,774.08	259,244.67	220,239.46
非流动资产合计	668,628.58	859,478.25	874,907.26	857,751.13
资产总计	2,799,310.71	2,803,483.32	2,510,398.72	2,264,406.68
短期借款	215,000.00	263,176.48	358,387.02	187,064.20
应付票据及应付账款	151,710.77	156,136.77	91,987.59	74,120.07
应付票据	48,000.00	60,000.00	-	-
应付账款	103,710.77	96,136.77	91,987.59	74,120.07

预收款项	1,690.50	-	-	-
合同负债	69,316.26	74,565.83	74,389.77	145,703.41
应付职工薪酬	4.36	29.94	28.40	1.67
应交税费	18,068.63	16,085.01	19,260.93	15,444.29
其他应付款(合计)	243,270.61	269,784.26	230,658.26	308,299.23
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	223,664.56	202,326.48	98,267.70
其他流动负债	-	5,447.35	5,380.31	12,079.06
流动负债合计	699,061.13	1,008,890.21	982,418.76	840,979.62
长期借款	648,848.40	427,024.80	126,489.24	189,882.92
应付债券	401,539.19	326,039.19	395,590.25	318,738.70
租赁负债	1,651.40	1,204.48	1,377.10	2,135.46
长期应付款(合计)	39,298.84	65,805.85	75,283.34	80,682.54
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	24,834.81	24,834.81	24,673.21	24,251.44
递延收益-非流动负债	3,991.00	3,991.00	3,991.00	676.00
非流动负债合计	1,120,163.64	848,900.13	627,404.15	616,367.05
负债合计	1,819,224.77	1,857,790.34	1,609,822.91	1,457,346.67
实收资本(或股本)	344,200.00	305,450.00	261,500.00	161,500.00
资本公积金	487,994.14	483,205.85	483,205.85	483,200.92
其它综合收益	689.15	689.15	815.85	-949.01
盈余公积金	18,505.49	18,646.51	18,489.82	18,489.82
未分配利润	128,697.16	137,701.48	136,564.30	144,818.27
归属于母公司所有者权益合计	980,085.94	945,692.98	900,575.81	807,060.00
所有者权益合计	980,085.94	945,692.98	900,575.81	807,060.00
负债和所有者权益总计	2,799,310.71	2,803,483.32	2,510,398.72	2,264,406.68

表8-13 发行人近三年度及2025年1-9月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	122,611.01	80,831.00	191,662.64	213,171.60
营业收入	122,611.01	80,831.00	191,662.64	213,171.60
营业总成本	131,282.11	78,431.46	177,662.44	188,583.41
营业成本	101,202.37	51,074.62	144,457.04	167,789.30
税金及附加	1,696.75	3,583.81	11,979.08	2,872.01
销售费用	702.50	932.99	400.57	198.40
管理费用	2,676.76	3,218.66	3,402.57	3,380.71
财务费用	25,003.73	19,621.38	17,423.19	14,343.00
其中：利息费用	-	18,233.44	18,534.68	16,210.41
减：利息收入	-	559.69	1,119.94	1,875.84
加：其他收益	50.22	3.78	1.10	12.71
投资净收益	-	47.27	-18,987.03	-439.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-19,918.56	-3,464.65
公允价值变动净收益	-	1,388.30	1,436.14	-12,954.13
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-927.39	-725.10	-854.66
资产处置收益	-138.82	-	-	-
营业利润	-8,759.70	2,911.49	-4,274.69	10,352.62
加：营业外收入	2.95	18.14	22.76	160.28
减：营业外支出	388.59	9.97	5.14	78.27
利润总额	-9,145.34	2,919.67	-4,257.07	10,434.63
减：所得税	-	1,352.83	3,916.57	3,475.89
净利润	-9,145.34	1,566.84	-8,173.64	6,958.74
持续经营净利润	-9,145.34	1,566.84	-8,173.64	6,958.74
归属于母公司所有者的净利润	-9,145.34	1,566.84	-8,173.64	6,958.74
加：其他综合收益	-	-126.70	1,764.86	429.87
综合收益总额	-9,145.34	1,440.14	-6,408.78	7,388.61
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-9,145.34	1,440.14	-6,408.78	7,388.61

表8-14 发行人近三年度及2025年1-9月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
销售商品、提供劳务收到的现金	38,396.25	29,665.47	119,355.13	103,646.31
收到的税费返还	0.82	0.89	-	158.19
收到其他与经营活动有关的现金	1,196,174.30	651,066.20	13,307.89	6,140.19
经营活动现金流入小计	1,234,571.37	680,732.56	132,663.02	109,944.69
购买商品、接受劳务支付的现金	54,822.83	60,355.14	64,600.08	67,143.06
支付给职工以及为职工支付的现金	1,402.22	1,744.78	1,824.90	2,089.00
支付的各项税费	4,773.97	7,184.01	15,484.50	9,904.07
支付其他与经营活动有关的现金	1,115,370.15	603,401.32	3,269.59	13,414.61
经营活动现金流出小计	1,176,369.17	672,685.25	85,179.07	92,550.74
经营活动产生的现金流量净额	58,202.20	8,047.31	47,483.96	17,393.95
收回投资收到的现金	-	3,971.90	35.02	1,496.51
取得投资收益收到的现金	-	68.17	529.01	997.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.91	13.85	0.61	3,905.49
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	0.91	4,053.92	564.64	6,399.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,711.65	6,945.12	39,860.70	33,160.30
投资支付的现金	41,248.80	12,368.00	19,000.00	115,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	12712.44
支付其他与投资活动有关的现金	-	300.00	500.00	-
投资活动现金流出小计	42,960.45	19,613.12	59,360.70	148,460.30
投资活动产生的现金流量净额	-42,959.54	-15,559.20	-58,796.06	-142,061.30
吸收投资收到的现金	38,750.00	43,950.00	100,000.00	-
取得借款收到的现金	372,900.00	981,300.00	588,250.00	325,562.15
收到其他与筹资活动有关的现金	-	177,546.58	30,263.69	193,909.74
发行债券收到的现金	-	-	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	411,650.00	1,202,796.58	818,513.69	519,471.89
偿还债务支付的现金	438,726.81	809,129.62	431,933.74	341,091.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,664.29	47,533.48	43,786.17	45,043.50
支付其他与筹资活动有关的现金	-	277,921.27	370,382.00	79,267.57
筹资活动现金流出小计	474,391.10	1,134,584.37	846,101.91	465,402.24
筹资活动产生的现金流量净额	-62,741.10	68,212.21	-27,588.22	54,069.65

现金及现金等价物净增加额	-47,498.43	60,700.32	-38,900.33	-70,597.70
期初现金及现金等价物余额	158,204.16	31,103.79	70,004.12	140,601.82
期末现金及现金等价物余额	110,705.73	91,804.11	31,103.79	70,004.12

三、发行人 2025 年 1-9 月重大事项排查情况

表 8-15 发行人 2025 年 1-9 月重要数据变动情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	变动比率	变动原因
总资产	3,817,515.34	3,750,406.79	1.79	-
总负债	2,489,825.75	2,444,539.08	1.85	-
净资产	1,327,689.59	1,305,867.71	1.67	-
项目	2025 年 1-9 月	2024 年 1-9 月	变动比率	变动原因
营业收入	429,383.06	734,046.90	-41.50	贸易板块收入减少
营业利润	-15,914.60	-10,119.38	-57.27	售房利润减少
利润总额	-16,354.34	-10,173.15	-60.76	
净利润	-21,814.73	-10,937.65	-99.45	补缴企业所得税
经营活动产生的现金流净额	12,195.68	34,271.13	-64.41	因支付工程款导致经营活动流出的现金增加

表 8-16 发行人 2025 年 1-9 月重要科目变动情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	变动比率	变动原因
货币资金	146,345.67	217,490.95	-32.71	因支付工程款导致经营活动流出增加
应收账款	500,783.36	474,112.94	5.63	代建项目工程款增加
预付款项	16,630.50	4,633.61	258.91	部分项目预付工程款增加
其他应收款	387,756.33	360,909.88	7.44	关联公司往来款增加
在建工程	205,158.87	140,203.42	46.33	新增在建项目
应付票据	48,000.00	60,000.00	-20.00	商业承兑汇票到期兑付
其他应付款	79,242.54	62,658.96	26.47	借款和代付工程款增加
一年内到期的非流动负债	2,739.30	257,276.48	-98.94	主要系未重分类所致
长期借款	1,009,544.77	682,213.85	47.98	新增银行借款
长期应付款	160,181.43	195,686.62	-18.14	融资租赁借款增加
实收资本	344,200.00	305,450.00	12.69	区政府注资款增加

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他未披露重大事项。

四、发行人 2025 年 9 月末有息债务情况

(一) 债务余额

截至2025年9月末，发行人有息债务总余额为173.57亿元，主要包含短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券和长期应付款等。发行人有息债务总余额明细如下表所示：

表8-17 发行人2024年及2025年9月末有息债务明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
短期借款	227,442.94	283,572.12
应付票据	48,000.00	60,000.00
一年内到期的非流动负债	2,739.30	257,276.48
长期借款	1,009,544.77	682,213.85
应付债券	401,539.19	326,039.19
长期应付款	46,455.84	29,259.62
合计	1,735,722.04	1,638,361.26

截至2025年9月末，发行人有息债务余额为173.57亿元，主要以长期债务为主。长期有息债务占总债务的比例约为83.97%。

(二) 构成情况

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务总余额为 173.57 亿元，具体明细如下：

1、有息债务担保结构

截至2025年9月末，发行人主要有息债务担保结构情况如下表所示：

单位:万元

借款性质	短期借款	应付票据	长期借款 (含长期应付)	应付债券	借款合计
信用借款	124,900.00	48,000.00	241,880.00	333,500.00	748,280.00
保证借款	102,542.94	-	621,625.26	-	724,168.20
质押借款	-	-	-	-	-
抵押借款	-	-	195,234.65	68,039.19	263,273.84
合计	227,442.94	48,000.00	1,058,739.91	401,539.19	1,735,722.04

2、主要银行借款

截至2025年9月末，发行人主要银行借款如下列示：

单位:万元、%

序号	借款主体	贷款银行	余额	利率区间	借款日	到期日	担保方式
1	城投	九江银行	16,600.00	2.65-4.2	2024/3/24	2026/3/22	担保
2			28,400.00		2024/3/27	2026/3/22	担保
3	城投	九江银行	19,000.00		2025/3/28	2027/3/26	信用
4	慧谷	九江银行	24,850.00		2025/4/16	2035/4/16	担保+抵押
5	城投	中信银行	9,980.00		2024/12/24	2026/11/27	信用
6	城投	中信银行	13,900.00		2024/8/22	2026/8/22	信用
7	城投	中信银行	11,000.00		2025/6/26	2027/6/25	信用
8	城投	广发银行	16,000.00		2025/9/5	2028/9/4	信用
9	红江	工商银行	11,800.00		2025/3/31	2035/12/21	担保
10			12,000.00		2025/4/1	2035/12/21	担保
11	红鼎	九江银行	77,808.50		2023/7/17	2033/6/29	抵押
16	云网	农业银行	23,663.00		2024/5/6	2034/5/5	担保+抵押
17	城投	江西银行	30,000.00		2024/4/3	2026/4/2	担保
18	城投	江西银行	10,000.00		2024/4/11	2026/3/22	担保
19	城投	江西银行	20,000.00		2024/4/12	2026/4/11	担保
20	城投	江西银行	10,000.00		2024/5/15	2026/5/14	担保
21	城投	江西银行	10,000.00		2024/5/8	2026/5/7	担保
22	城投	江西银行	20,000.00		2024/5/20	2026/5/15	担保
23	城投	江西银行	20,000.00		2024/5/24	2026/5/23	担保
24	城投	江西银行	10,000.00		2024/5/30	2026/5/29	担保
25	城投	江西银行	20,000.00		2024/5/30	2026/5/29	担保
26	城投	江西银行	20,000.00		2024/6/4	2026/6/3	担保

27	城投	江西银行	19,100.00		2024/6/5	2026/6/4	担保
28	城投	江西银行	9,000.00		2024/9/11	2026/9/10	担保
29	城投	江西银行	30,000.00		2025/1/26	2027/1/25	担保
30	城投	江西银行	9,767.00		2025/2/8	2027/2/5	担保
31	城投	平安银行	27,000.00		2024/6/20	2027/6/20	信用
34	城投	湾里农商行	4,600.00		2025/7/29	2028/7/28	担保
35	红江	南昌农商行	20,000.00		2024/1/29	2026/12/19	担保
38	红江	南昌农商行	20,000.00		2024/2/29	2026/12/19	担保
39	红力	湾里农商行	800.00		2023/1/19	2026/1/17	担保
40	红力	南昌农商行	1,000.00		2024/3/25	2026/11/21	担保
41	九龙湖能源	湾里农商行	1,000.00		2023/12/20	2026/12/19	担保
42	红源农投	湾里农商行	1,000.00		2023/12/20	2026/12/19	担保
43	慧谷	湾里农商行	1,000.00		2023/9/27	2026/9/26	担保
44	城投	江西银行	19,500.00		2024/3/26	2026/3/25	担保
45	航天红源	中信银行	4,961.33		2023/1/12	2033/1/11	担保
46	航天红源	南昌农商行	500.00		2023/6/16	2026/6/15	担保
47	城投	浦发银行	8,500.00		2024/3/19	2026/3/18	担保
48	云岭	建设银行	6,950.00		2022/1/27	2047/1/26	担保
49			445.11		2022/7/6	2047/1/26	担保
50			418.45		2022/9/20	2047/1/26	担保
51			475.67		2022/10/17	2047/1/26	担保
52			1,660.77		2023/1/19	2047/1/26	担保
53	红投置业	建设银行	13,680.00		2025/1/24	2028/1/23	抵押+担保
54	城投	建设银行	10,000.00		2024/6/28	2026/6/27	担保

55	城投	建设银行	12,000.00		2025/7/31	2027/7/30	担保
56	市政	国开行	59,458.00		2023/6/21	2043/6/20	担保
57	红欣	国开行	2,820.91		2024/6/17	2037/6/16	担保
58	城投	邮储银行	18,500.00		2024/2/7	2026/2/6	担保
59	市政	邮储银行	30,027.13		2024/2/29	2044/2/28	担保
60			6,500.00		2024/9/30	2044/2/28	担保
61			1,700.00		2024/10/12	2044/2/28	担保
62	城投	平安银行	22,501.40		2024/11/12	2037/10/27	抵押+ 质押
64			13,000.00		2025/1/23	2037/10/27	抵押+ 质押
65	九龙湖 能源	光大银行	14,250.00		2024/12/30	2026/3/18	担保
66	城投	光大银行	14,000.00		2025/5/28	2040/5/27	抵押
67	慧谷	光大银行	15,000.00		2025/1/17	2035/1/16	担保
68	城投	光大银行	18,600.00		2024/12/20	2039/12/18	抵押
69	城投	光大银行	8,500.00		2025/6/30	2040/6/20	抵押
70	慧谷	光大银行	4,000.00		2025/9/10	2035/8/28	担保
71	城投	渤海银行	15,000.00		2025/6/25	2027/6/24	信用
74	城投	民生银行	14,700.00		2024/12/20	2026/12/19	担保
75	城投	浙商银行	28,000.00		2025/8/26	2026/2/6	担保
76	市政	浙商银行	20,000.00		2025/9/8	2026/3/5	担保
77	城投	建设银行	20,000.00		2024/11/27	2025/11/26	担保
78	城投	建设银行	10,000.00		2024/11/28	2025/11/27	担保
79	城投	兴业银行	30,000.00		2025/5/15	2026/5/14	信用
80	城投	兴业银行	20,000.00		2025/5/30	2026/5/29	信用
81	城投	中国银行	30,000.00		2025/1/17	2026/1/17	担保

82	城投	工商银行	30,000.00		2025/7/29	2027/7/28	信用
83	城投	工商银行	31,000.00		2025/9/29	2027/9/28	信用
84	城投	工商银行	26,000.00		2024/12/30	2025/12/25	信用
85			4,000.00		2025/1/1	2025/12/25	信用
87	城投	工商银行	19,000.00		2025/4/30	2026/4/29	信用
88	文旅	南昌农商行	1,000.00		2025/6/10	2026/6/5	担保
89	文旅	光大银行	1,000.00		2025/7/3	2026/7/3	担保
90	红谷市政	江西银行	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
91	红谷物业	江西银行	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
92	慧谷	江西银行	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
93	文旅	江西银行	1,000.00		2024/12/20	2025/12/17	担保
94	VR 乐园	江西银行	1,000.00		2024/12/28	2025/12/27	担保
95	九龙湖能源	民生银行	980.00		2024/12/29	2025/12/28	担保
96	文旅	民生银行	990.00		2024/12/29	2025/12/28	担保
97	红力	交通银行	900.00		2024/12/31	2025/12/30	担保
98	红洋	交通银行	700.00		2024/12/26	2025/12/25	担保
99	红洋	光大银行	400.00		2025/1/26	2026/1/25	担保
100	航天红源	光大银行	492.94		2025/8/15	2025/8/14	担保
101	航天红源	交通银行	480.00		2025/9/28	2026/5/19	担保
合计			1,196,860.20				

3、应付债券

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行尚未兑付的债券余额为 40.21 亿元，具体明细如下表所示：

表 8-18 发行人待偿付债券明细

单位：亿元、%

证券名称	发行日期	到期日期	债券余额	当前票面利率	债项/主体评级	当前状态
25 红谷滩 MTN001	2025-11-05	2028-11-05	7.75	2.12	--	正常
24 红谷 02	2024-03-27	2029-03-29	10	3.2	--/AA+	正常
24 红谷滩 MTN001	2024-03-14	2029-03-18	5.6	3.4	--/AA+	正常
23 红谷滩 PPN001	2023-06-14	2026-06-16	10	4.07	--/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 优先 A	2021-06-11	2039-06-15	3.86	3.2	--/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 优先 B	2021-06-11	2039-06-15	2.65	3.4	AA+/AA+	正常
21 红谷滩 ABN001 次	2021-06-11	2039-06-15	0.35	--	AA+/AA+	正常
20 红谷滩 MTN001	2020-12-15	2025-12-17	0	4.62	AA+/AA+	正常
合计			40.21			

4、主要融资租赁情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要融资租赁情况如下列示：

单位：万元

序号	借款主体	贷款机构	余额	利率区间	借款日	到期日	担保方式
1	城投	江苏金租	2,246.89	5.69-6.1	2021-1-20	2026-1-20	担保
2	慧谷	湖北金租	3,194.00		2021-4-23	2026-4-22	担保
3	城投	江铜租赁	10,000.00		2021-4-30	2026-4-29	信用
4	城投	信达金融租赁	15,000.00		2021-10-25	2026-10-25	信用
5	红江	远东租赁	3,750.00		2020-10-9	2025-10-9	担保
6	红江	山东汇通租赁	1,200.00		2021-2-1	2026-1-31	担保
7	红江	华夏金租	9,000.00		2021-10-20	2026-10-19	担保
8	慧谷	山东汇通租赁	1,800.00		2021-2-1	2026-1-31	担保
	合计		46,190.89		-	-	-

发行人不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

五、发行人 2025 年 9 月末受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计为 656,334.93 万元，占总资产的比例为 17.19%，占净资产的比例为 49.43%，主要为货币资金、存货和投资性房地产，受限原因主要系发行人在贷款过程中进行资产抵押所致，明细如下：

表8-19 2025年9月末发行人受限资产情况

单位：万元

资产类别	资产名称	抵/质押权人	账面价值	受限期限	受限原因
货币资金	其他货币资金	/	52,150.07	/	保证金
投资性房地产	绿地国博 JHH603-D03 地块 3#商业办公楼	平安银行	35,168.30	2024.6.20-2027.6.20	抵押
	红谷世纪花园	平安银行	57,193.91	2024.11.12-2037.10.27	抵押
	绿地国博 JLH603-D03 地块 1#商业办公楼	光大银行	30,310.91	2024.12.20-2039.12.18	抵押
	红角洲 A-42 地块赣江新天地共计 31 项房地产	光大信托	107,568.03	2024.12.30-2026.3.18	抵押
	红谷滩新区九龙湖片区九龙大道以西、北龙蟠街以北(JLH1202-C04 地块)	光大银行	12,667.96	2024.12.20-2039.12.18	抵押
	红谷滩新区九龙湖片区九龙大道以西、北龙蟠街以北 (JLH1202-C07 地块)		3,594.80		
	红谷滩新区九龙湖片区九龙大道以西、北龙蟠街以北(JLH1202-C08 地块)		4,595.81		
	红谷滩新区九龙湖片区九龙大道以西、北龙蟠街以北(JLH1202-C10 地块)		4,717.64		
	阿尔法小区 2&3 期 37# 商业(购物中心)1-4 层、科创城 D01	九江银行	36,072.99	2025.4.16-2035.04.16	抵押
	绿地国博 JLH603-D03 地块 2#商业办公楼	光大银行	14,555.98	2025.6.30-2035.8.28	抵押
	红谷滩区科创大街以南、龙虎山大道以西 (JLH1703-B05 地块)	中国银行	1,353.86	2025.9.30-2045.9.29	抵押
存货	流量产业园	农业银行	39,653.84	2024.5.6-2034.5.5	抵押
	现代服务产业园	九江银行	127,096.94	2023.7.17-2033.6.29	抵押
	雅云 2#~11#	建设银行	129,633.89	2025.1.24-2028.1.23	抵押

合计	-	656,334.93	-	-
----	---	------------	---	---

经核实，发行人不存在储备地、权属不清资产、瑕疵资产、公益性资产融资等情况，资产权属清晰，合法合规。截至2025年9月末，发行人除上述受限资产之外，不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

六、发行人 2025 年 9 月末对外担保情况

截至2025年9月末，发行人对外担保情况如下。

单位：万元

担保方	被担保单位名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	江西省财政投资集团有限公司	2,600.00	2021/2/18	2031/1/31	否
南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	南昌创臻房地产开发有限公司	3,838.00	2019/11/21	2022/11/20	否
合计		6,438.00			

七、发行人 2025 年 9 月末授信情况

截至2025年9月末，发行人银行授信额度总额为2,281,554.00万元，其中已使用额度1,285,999.91万元，尚未使用的授信额度为995,554.09万元。具体情况如下表所示：

表 8-20 截至 2025 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信机构	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	中信银行	73,000.00	65,000.00	8,000.00
2	广发银行	31,000.00	16,000.00	15,000.00
3	工商银行	189,600.00	157,000.00	32,600.00
4	南昌农商行	42,500.00	42,500.00	-
5	湾里农商行	9,000.00	9,000.00	-
6	光大银行	204,600.00	114,242.00	90,358.00
7	平安银行	200,000.00	62,501.40	137,498.60
8	中国银行	120,000.00	30,000.00	90,000.00
9	交通银行	21,954.00	2,080.00	19,874.00
10	建设银行	300,000.00	75,630.00	224,370.00
11	渤海银行	45,000.00	15,000.00	30,000.00

序号	授信机构	授信总额	已使用额度	未使用额度
12	浦发银行	10,000.00	8,500.00	1,500.00
13	邮储银行	135,400.00	56,727.13	78,672.87
14	浙商银行	68,000.00	48,000.00	20,000.00
15	兴业银行	200,000.00	50,000.00	150,000.00
16	国开行	105,000.00	62,278.91	42,721.09
17	江西银行	260,000.00	260,000.00	-
18	九江银行	199,500.00	170,877.47	28,622.53
19	农业银行	50,000.00	23,663.00	26,337.00
20	民生银行	17,000.00	17,000.00	-
	合计	2,281,554.00	1,285,999.91	995,554.09

第九章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1. 变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
2. 新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后,可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的,方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案,可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前(含当日)将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的,持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前,单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人,书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的,本次同意征集终结,发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的,持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定,另行召集持有人会议。

(三) 同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具,否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5. 因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 税项

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

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税收抵销

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

投资者所应缴纳的税项不与债务融资工具的各项支付构成抵销。

五、声明

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

第十二章 信息披露安排

发行人按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，并由投资发展部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

发行人信息披露事务负责人信息如下：

姓名：	汪振
信息披露事务负责人具体职务：	副总经理、董事
联系地址：	江西省南昌市红谷滩区会展路 545 号
电话：	0791-83838011
电子邮箱：	734841297@qq.com

在本期中期票据发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、本期中期票据发行前的信息披露

发行人本期发行的中期票据，在发行日前 2 个工作日公布发行文件，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下发行文件：

- 1、本期中期票据募集说明书；
- 2、法律意见书；
- 3、发行人近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期中期票据存续期内的定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期中期票据存续期内，通过中国货币网

和上海清算所网站定期披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

（三）企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

三、本期中期票据存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业 1/3 以上董事、2/3 以上董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七）企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（八）企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（九）企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产

超过上年末净资产的 10%；

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；

(十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期中期票据本息兑付信息披露

发行人将在本期中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披

露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;

4.除合并、分立外,向第三方转移本期债务融资工具清偿义务;

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式:

机构名称:【兴业银行股份有限公司】

联络人姓名:【饶强华、罗莉敏】

联系方式:【0791-86887064】

联系地址:【南昌市红谷滩区庐山南大道 369 号铜锣湾写字楼兴业银行南昌分行 24 楼】

邮箱:【luolimin@cib.com.cn】

召集人负责组织召开持有人会议,征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见,履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的,应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议;未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的,也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的,以下主体可以自行召集持有人会议,履行召集人的职责:

1.发行人;

2.增进机构;

3.受托管理人;

4.出现本节第(三)(四)所约定情形的,单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人;

5.出现本节第(五)所约定情形的,单独或合计持有 30%以上本期债务融资

工具余额的持有人。

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间, 出现以下情形之一的, 召集人应当召集持有人会议:

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息;
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照;
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决;
4. 单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一, 且有单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的, 召集人应当召集持有人会议:

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化;
 2. 发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;
 3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产, 将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;
 4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因, 导致发行人净资产单次减少超过 10%;
 5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;
 6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;
 7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易, 构成重大资产重组的;
 8. 发行人进行重大债务重组; 发行人成立金融机构债权人委员会; 发行人申请或被申请预重整;
 9. 发行人拟合并、分立、减资, 被暂扣或者吊销许可证件;
 10. 发行人实际控制权变更;
 11. 发行人被申请破产;
- 发行人披露上述事项的, 披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资

人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起 30 个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至【luolimin@cib.com.cn】或寄送至【南昌市红谷滩区庐山南大道 369 号铜锣湾写字楼兴业银行南昌分行 24 楼】或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人”。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的,应当披露公告,但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案,或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并,形成最终议案,并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的,召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要,说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的,视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外,在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认,并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的,不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方(以下简称“承继方”)、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议,并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的,应当列席持有人会议,及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见

的律师可应召集人邀请列席会议。

(☑经召集人邀请, 其他有必要的机构也可列席会议。)

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的, 召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下, 并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决, 缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上, 且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过后, 合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形, 但召集人拟缩短持有人会议召集程序的, 需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案, 与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上, 且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的, 召集人应当提供线上参会的渠道及方式, 并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后, 持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止, 召开事由消除或不可抗力等情形, 召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的, 应当发布会议取消公告, 说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权, 所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决, 其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的, 应当主动以书面形式向召集人表明关联关系, 除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外, 发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括:

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人;
2. 发行人或承继方合并范围内子公司;

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有

效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一)【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二)【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三)【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四)【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五)【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

本期债务融资工具不涉及受托管理人及受托管理机制。

第十五章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

第十六章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

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

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

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

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

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

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

构指定账户。

四、发行人应急预案

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

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

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

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

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

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的

权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

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

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

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

第十七章 发行有关机构

一、发行人

名称：南昌市红谷滩城市投资集团有限公司

地址：江西省南昌市红谷滩区会展路 545 号

法定代表人：勒伟栋

联系人：汪振

联系电话：0791-83838783

传真：0791-83838783

邮政编码：330038

二、主承销商及其他承销机构

(一) 主承销商/簿记管理人

名称：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

联系人：罗莉敏、饶强华

联系电话：0791-86887091

传真：0791-86887226

邮编：200120

(二) 联席主承销商

名称：九江银行股份有限公司

法定代表人：周时辛

地址：江西省九江市濂溪区长虹大道 619 号

联系人：徐莱

联系电话：0792-7783000

传真：/

邮编：332000

三、律师事务所

名称：江西豫章律师事务所

联系地址：江西省南昌市红谷滩区世贸路 138 号嘉里建设宏创发展中心

10-11F

负责人：张工

联系人：雷盼盼

电话：19965581319

传真：0791-86631116

邮编：330000

四、会计事务所

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 23 层

法定代表人：王增明

联系人：杨波

联系电话：18910081068

传真：010-68211456

邮政编码：100039

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

法定代表人：李尊农、乔久华

联系人：胡国生

联系电话：(010)51423818

传真：(010)51423816

五、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

联系地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

六、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

七、存续期管理机构

名称：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

联系人：罗莉敏、饶强华

联系电话：0791-86887091

传真：0791-86887226

邮编：200120

除上述情况外，发行人与其他发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间均不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十八章 备查文件

一、备查文件

- 1、本期中期票据募集说明书
- 2、本期中期票据法律意见书
- 3、发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计财务报表
- 4、中市协注[2026]MTN344 号注册通知书
- 5、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）发行人

名称：南昌市红谷滩城市投资集团有限公司

地址：江西省南昌市红谷滩区会展路 545 号

法定代表人：勒伟栋

联系人：汪振

联系电话：0791-83838783

传真：0791-83838783

邮政编码：330038

（二）主承销商

名称：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

联系人：罗莉敏、饶强华

联系电话：0791-86887091

传真：0791-86887226

邮编：200120

（三）联席主承销商

名称：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

联系人：罗莉敏、饶强华

联系电话：0791-86887091

传真：0791-86887226

邮编：200120

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com.cn>）下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 发行人主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利润	营业收入-营业成本
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入
净利润率	净利润/营业收入
净资产收益率	净利润/(期初所有者权益+所有者权益)/2
总资产收益率	净利润/(期初总资产+期末总资产)/2
应收账款周转率	营业收入/(期初应收账款+期末应收账款)/2
应收账款周转天数	360/应收账款周转率
其他非流动资产周转率	营业成本/(期初其他非流动资产+期末其他非流动资产)/2
存货周转天数	360/存货周转率
营业周期	应收账款周转天数+存货周转天数
总资产周转率	营业收入/(期初总资产+期末总资产)/2
资产负债率	负债总额/资产总额
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
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益(利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销)
利息保障倍数	EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)

(此页无正文，为《南昌市红谷滩城市投资集团有限公司 2026 年度第一期
中期票据募集说明书》之盖章页)

南昌市红谷滩城市投资集团有限公司



2026 年 4 月 30 日