

吉安市城市建设投资开发有限公司
2026年度第一期短期融资券募集说明书

注册金额:	人民币 20 亿元
本期发行金额:	人民币 10 亿元
发行期限:	1 年
担保情况:	无担保
评级机构及主体信用评级:	中证鹏元资信评估股份有限公司, AA+, 评级展望为稳定

发行人：吉安市城市建设投资开发有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：中信银行股份有限公司

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

二〇二六年六月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、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。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。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。

企业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、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的约定等。

发行人承诺根据法律法规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。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息，相关信息详见“第十五章备查文件及查询地址”。

目录

声明与承诺	1
重要提示	5
一、发行人主体提示	5
二、投资人保护机制相关提示	7
三、违约、风险情形及处置	8
四、投资人保护条款	9
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	12
一、本期债务融资工具的投资风险	12
二、发行人相关的风险	12
第三章 发行条款	25
一、主要发行条款	25
二、发行安排	27
第四章 募集资金运用	29
一、募集资金用途	29
二、发行人关于本次募集资金用途的承诺	31
三、发行人偿债保障措施	31
第五章 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况	33
二、发行人历史沿革	34
三、发行人控股股东和实际控制人情况	36
四、发行人独立性情况	38
五、发行人重要权益投资情况	39
六、发行人治理结构、组织结构及内控制度	42
七、发行人人员情况	49
八、发行人主营业务经营情况	55
九、发行人主要在建工程及拟建项目	90
十、发行人未来发展规划	90
十一、发行人所在行业状况	92
十二、发行人所处行业地位及竞争优势	97
十三、发行人符合国家法律法规的要求及相关产业政策的情况	101
第六章 发行人主要财务状况	106
一、发行人近三年及一期财务报表	106
二、发行人主要财务数据	110
三、发行人主要财务指标分析	116
四、发行人偿债能力分析	159
五、发行人盈利能力分析	159
六、发行人营运能力分析	162
七、发行人有息债务情况	162
八、发行人关联交易分析	167
九、重大或有事项以及其他重大事项	170
十、受限资产情况	171
十一、金融衍生产品情况	175

十二、重大投资理财产品	175
十三、海外投资情况	175
十四、直接债务融资计划	175
十五、其他重大事项	175
第七章 发行人资信状况	178
一、银行授信情况	178
二、债务违约记录	178
三、发行人债务融资偿还情况	178
第八章 债务融资工具信用增进	180
第九章 税项	181
一、增值税	181
二、所得税	181
三、印花税	181
四、税项抵销	181
第十章 主动债务管理	182
一、置换	182
二、同意征集机制	182
第十一章 信息披露安排	186
一、本期短期融资券发行前的信息披露	186
二、本期短期融资券存续期内的定期信息披露	186
三、本期短期融资券存续期内重大事项披露	187
四、本期短期融资券本息兑付信息披露	188
第十二章 持有人会议机制	190
一、持有人会议的目的与效力	190
二、会议权限与议案	190
三、会议召集人与召开情形	190
四、会议召集与召开	193
五、会议表决和决议	194
六、其他	196
第十三章 违约、风险情形与处置	198
一、违约事件	198
二、违约责任	198
三、偿付风险	198
四、发行人义务	198
五、发行人应急预案	199
六、风险及违约处置基本原则	199
七、处置措施	199
八、不可抗力	200
九、争议解决机制	200
十、弃权	201
第十四章 本期短期融资券发行有关的机构	202
一、发行人	202
二、牵头主承销商/簿记管理人	202
三、联席主承销商	202
四、存续期管理机构	203

五、发行人律师	203
六、审计机构	203
七、登记、托管、结算机构	203
八、集中簿记建档系统技术支持机构	204
第十五章 备查文件及查询地址	205
一、备查文件	205
二、文件查询地址	205

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

1、核心风险提示

(1) 有息负债较高的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债总额为 1,856,425.04 万元，其中一年内到期部分为 688,204.48 万元。2026 年 3 月末，公司流动比率及速动比率分别为 2.40 和 0.96，符合行业特征。公司短期债务规模较大，若未来发行人出现偿债较为集中情形，则发行人将面临一定的短期偿债风险。

(2) 经营性现金流净额波动的风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 15,363.38 万元、25,144.94 万元、18,501.90 万元和 86,993.51 万元，最近三年及一期经营活动现金流量净额存在波动主要是因为发行人业务前期投入较大，回款速度较慢所导致。未来随着项目的逐渐完工及应收款的收回，公司的经营性现金流状况将得到改善，但报告期内经营活动净现金流量波动性较大可能对发行人未来偿债能力造成一定影响。

(3) 政府补贴收入不确定风险

发行人作为吉安市城市基础设施和保障房项目建设主体，承担大量市政工程项目建设任务，吉安市政府每年会给予发行人一定数量的财政补贴。2023-2025 年，发行人分别收到政府补助资金 20,300.05 万元、21,792.74 万元和 12,045.35 万元。补贴收入是发行人利润的重要补充，政府财政补贴政策的调整将直接影响发行人盈利水平。

2、情形提示

依照交易商协会 MQ7-2 表，2025 年 1 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的任职通知及公司股东决议，任命李玲、詹军庆、卢愉、刘师瑞、陈建开、王海云、李爱民、郭志勇为审计委员会成员，免去张红梅监事职务，免去王奔监事职务，免去刘秋玲监事会主席职务。上述事项于 2025 年 1 月 26 日完成工商登记变更。

2025 年 7 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的任职通知及吉安市

人民政府的任免通知，免去詹军庆董事、总经理的职务，公司尚未收到新任人员的任免通知，故尚未进行工商变更，待新任总经理任命后，公司将进行工商变更。

2025 年 10 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的任免通知，免去郭智勇、刘师瑞、李玲的吉安市城市建设投资开发有限公司董事、副总经理职务，任命邱爱华、邹宏燕为吉安市城市建设投资开发有限公司副总经理；免去陈建开的吉安市城市建设投资开发有限公司董事、财务总监职务，任命杨国平为吉安市城市建设投资开发有限公司董事、财务总监，任命周春根为吉安市城市建设投资开发有限公司董事。

2025 年 11 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的通知及吉安市人民政府任免通知，任命周春根为吉安市城市建设投资开发有限公司总经理。

2026 年 3 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的通知，免去李爱民的吉安市城市建设投资开发有限公司董事，任命欧阳轶、龙飞舟、刘飞雁和肖鹏为吉安市城市建设投资开发有限公司董事。

依照交易商协会 MQ7-2 表，2025 年 10 月，公司信息披露事务负责人由陈建开变更为杨国平。

依照交易商协会 MQ7-3 表，2026 年 1-3 月，发行人净利润为-19,979.01 万元，较去年同期减少 3,566.58 万元，减幅 21.73%。

依照交易商协会 MQ7-4 表，近一年，为发行人提供审计服务的审计机构存在被监管部门处罚的情况。因在执业鼎龙文化股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目中，存货科目风险评估不严谨、生产与仓储审计程序存在缺陷、银行函证等其他审计程序存在瑕疵，2025 年 1 月，中国证券监督管理委员会广东监管局对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、黄辉、肖国强采取了出具警示函的行政监管措施；因在山东玉皇化工有限公司 2018 年财务报表审计中未勤勉尽责，导致审计报告存在虚假记载，2025 年 3 月，中国证券监督管理委员会山东监管局对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作出行政处罚，对签字会计师郑国庆、林希忠采取 3 年市场禁入措施。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对赣州建控投资控股集团有限公司 2021-2023 年财务报告以及德阳经开区发展(控股)集团有限公司 2022-2023 年财务报告审计过程中，存在违规行为。2025 年 6 月 16 日，中国银行间市场交易商协会《交易商协会业务通报》【2025】27 号

对中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)予以通报批评,对赣州建控投资控股集团有限公司相关年度审计报告签字注册会计师靳军、刘孟及德阳经开区发展(控股)集团有限公司相关年度审计报告签字注册会计师张舸、耿槲分别予以通报批评。以上受处罚人员非发行人审计报告签字注册会计师,上述审计机构受处罚情况对本期短期融资券发行无实质不利影响。

以上涉及 MQ.7 表(重要事项)披露,相关内容已披露在本期债务融资工具募集说明书“第六章发行人主要财务状况”中,请投资人仔细阅读相关内容。

除上述情形外,发行人近一年以来无涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系(2020 版)》中 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。

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。

（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。

三、违约、风险情形及处置

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，适用第十二章“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。

四、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。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/吉安城投	指	吉安市城市建设投资开发有限公司
母公司	指	吉安市城市建设投资开发有限公司本部
吉安市政府	指	吉安市人民政府
市发改委	指	吉安市发展和改革委员会
控股股东、母公司、吉安城控	指	吉安城投控股集团有限公司
董事会	指	吉安市城市建设投资开发有限公司董事会
非金融企业债务融资工具/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
本期债券/本期债务融资工具/本期短期融资券	指	本期发行金额为10亿元的吉安市城市建设投资开发有限公司2026年度第一期短期融资券
本次发行	指	本期债务融资工具的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期债务融资工具并向投资者披露本期债务融资工具发行相关信息而制作的《吉安市城市建设投资开发有限公司2026年度第一期短期融资券募集说明书》
人民银行	指	中国人民银行
农业发展银行	指	中国农业发展银行
花园房地产开发公司	指	吉安市花园房地产开发有限公司
金鼎混凝土公司	指	吉安市金鼎混凝土有限公司
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
承销团	指	主承销商为本期发行组织的，由主承销商和各其他承销商组成的承销团
牵头主承销商	指	中信银行股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司

集中簿记建档	指	由发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，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过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期债务融资工具发行期间由中信银行股份有限公司担任
承销协议	指	发行人与主承销商为承销本期债务融资工具签订的《吉安市城市建设投资开发有限公司 2024-2026 年度短期融资券承销协议》
银行间市场	指	全国银行间债券市场
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括中国法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
近三年及一期、报告期	指	2023年度、2024年度及2025年度及2026年1-3月
实际控制人/吉安市国资委	指	吉安市国有资产监督管理委员会

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

第二章 风险提示及说明

本期短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期短期融资券，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。投资者在评价和认购本期短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

本期债务融资工具存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期债务融资工具的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债务融资工具将在银行间债券市场上进行流通，受银行间债券市场资金充裕度及投资者偏好变化等因素影响，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难以将持有的债务融资工具变现。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具的存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，如市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期债务融资工具的偿付。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债较高的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债总额为 1,856,425.04 万元，其中一年内到期部分为 688,204.48 万元。2026 年 3 月末，公司流动比率及速动比率分别为 2.40 和 0.96，符合行业特征。公司短期债务规模较大，若未来发行人出现偿债较为集中情形，则发行人将面临一定的短期偿债风险。

2、经营性现金流净额波动的风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 15,363.38 万元、25,144.94 万元、18,501.90 万元和 86,993.51 万元，最近三年及一期经营活动现金流量净额存在波动主要是因为发行人业务前期投入较大，回款速度较慢所导致。未来随着项目的逐渐完工及应收款的收回，公司的经营性

现金流状况将得到改善，但报告期内经营活动净现金流量波动性较大可能对发行人未来偿债能力造成一定影响。

3、对外担保余额较高的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保 482,734.27 万元，占同期末净资产比重为 13.48%。发行人担保对象主要为吉安市国有企业及主体。但若未来其他被担保对象的经营状况发生不利变化，发行人将面临执行担保、代偿债务的风险，可能将对发行人的正常经营产生影响。

4、资本性支出压力较大风险

发行人主要从事吉安市土地开发整理、基础设施代建及保障房建设业务。发行人在开发整理土地、在建基础设施项目及在建保障房项目未来仍有较大的资金需求，面临一定的资金压力。如果公司未来资本性支出金额逐渐加大，可能给发行人及本次债券偿付构成一定资金压力。

5、存货余额较大的风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人存货余额分别为 3,533,557.44 万元、3,546,618.57 万元、3,659,052.42 万元和 3,684,743.22 万元，分别占流动资产总额的 57.17%、57.50%、60.71%和 59.90%，存货规模较大且占发行人流动资产比重较高。最近三年，发行人存货周转率分别为 0.10 次/年、0.08 次/年及 0.06 次/年，发行人存货周转率处于较低水平。发行人存货主要为开发成本及拟开发土地，其未来的变现能力受宏观政策、地区土地供求关系及地方政府规划安排影响较大，且变现所需时间较长，周转速度较慢，若存货周转不及时，将对发行人偿债能力造成一定的影响。

6、债务规模扩张较快风险

发行人属于城市基础设施建设类企业，主要负责吉安市的项目建设和管理，项目建设所需的资金部分来源于银行的借款。近几年由于发行人投资项目及规模有较大增长，发行人的债务规模也不断扩大。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人负债总额分别为 3,912,353.14 万元、3,910,528.90 万元、3,769,904.04 万元和 3,910,146.81 万元，资产负债率分别为 52.36%、52.09%、51.14%及 52.19%。发行人负债总额偏大，未来面临一定的偿债压力。发行人负债以长期借款及应付债券为主，未来三年长期借款及应付债券陆续到期后将给发行人带来一定的

财务负担。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并同时与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人城市基础设施建设项目的增多，发行人未来的资金支出需求仍然较大，如果未来发行人利润、现金流量及融资环境发生不利变化，可能影响资金周转，从而导致偿债风险。

7、短期偿债压力较大风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债总额为 1,856,425.04 万元，其中一年内到期部分为 688,204.48 万元。2026 年 3 月末，公司流动比率及速动比率分别为 2.40 和 0.96，符合行业特征。公司短期债务规模较大，若未来发行人出现偿债较为集中情形，则发行人将面临一定的短期偿债风险。

8、政府财政性资金占比较大风险

发行人作为吉安市主要基础设施建设主体，承担了吉安市的绝大部分建设任务，吉安市政府每年给予公司大额专项财政补贴，用于支持其在基础设施领域的业务开展。2023-2025 年，发行人分别收到政府补助资金 20,300.05 万元、21,792.74 万元和 12,045.35 万元，同时由于发行人承担政府性项目的投资建设，公司经营决策对政府依赖程度较高，发行人存在对当地政府依赖程度较高的风险。

9、政府补贴收入不确定风险

发行人作为吉安市城市基础设施和保障房项目建设主体，承担大量市政工程项目建设任务，吉安市政府每年会给予发行人一定数量的财政补贴。2023-2025 年，发行人分别收到政府补助资金 20,300.05 万元、21,792.74 万元和 12,045.35 万元。补贴收入是发行人利润的重要补充，政府财政补贴政策的调整将直接影响发行人盈利水平。

10、可用授信余额不足风险

截至 2026 年 3 月末，发行人合并口径获得主要金融机构授信额度共计约 238.11 亿元，其中已使用授信额度 192.49 亿元，未使用授信额度为 45.62 亿元。截至 2026 年 3 月末，发行人主要授信行为中信银行、民生银行、农业发展银行和建设银行等，但银行提供的流动性并不具备强制执行义务，因此，若未来发行人暂时性流动性不足，发行人尚余授信额度是否可以及时使用尚存一定不确

定性，在此情况下，发行人将面临一定的资金筹措压力。此外，未来发行人资本性支出需求较大，仍存在备用流动性不足的风险。

11、受限资产规模较大风险

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产 196,534.12 万元，其中，存货受限金额 127,843.39 万元、投资性房地产受限金额 53,421.32 万元、无形资产受限金额 8,932.09 万元。发行人受限资产主要为受限土地使用权及其他，产生背景为发行人为自身借款及他人借款提供的抵押担保，土地使用权的用途主要为商业及住宅等。如果发行人抵质押资产对应的贷款出现违约风险，违约对应资产将面临被法院冻结或者强制变现风险。

12、营运效率波动风险

2023-2025 年度，发行人存货周转率分别为 0.10 次/年、0.08 次/年和 0.06 次/年，发行人存货周转率处于较低水平。发行人存货主要为开发成本及拟开发土地，其未来的变现能力受宏观政策、地区土地供求关系及地方政府规划安排影响较大，且变现所需时间较长，周转速度较慢，若存货周转不及时，将对发行人偿债能力造成一定的影响。

13、毛利率波动风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 25.57%、23.76%、25.69%和 3.18%。受土地整理业务及保障房销售业务毛利率波动影响，发行人毛利率波动较大。随着发行人各类业务的稳步发展，未来公司毛利率将趋于稳定。

14、应收款项规模较大、未计提坏账准备且无经营背景的往来款较大风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人公司应收账款分别为 788,579.04 万元、929,527.65 万元、1,011,924.00 万元及 972,799.49 万元，占资产总额的比重分别为 10.55%、12.38%、13.73%及 12.98%。发行人其他应收款分别为 1,592,193.47 万元、1,424,752.87 万元、1,124,445.16 万元及 1,104,482.01 万元，占资产总额的比重分别为 21.31%、18.98%、15.25%和 14.74%。截至 2026 年 3 月末，应收款项主要为应收吉安市财政局的土地整理开发款、委托代建款等往来款。考虑到其应收款项主要为应收政府往来款，偿还风险较低，故未对特定款项组合应收账款计提坏账准备。如发生宏观经济环境变化和政府对行业（如房地产）调控等情形，可能造成地方政府财政收入下降，将可能影响地方政府

款项支付计划，从而对发行人应收账款回收产生一定的风险。

15、应收款项回收风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人其他应收款分别为 1,592,193.47 万元、1,424,752.87 万元、1,124,445.16 万元及 1,104,482.01 万元，分别占总资产的 21.31%、18.98%、15.25%和 14.74%。最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 788,579.04 万元、929,527.65 万元、1,011,924.00 万元及 972,799.49 万元，分别占资产总额的 10.55%、12.38%、13.73%和 12.98%。发行人存在大量应收款项，主要是应收政府的项目款项，其中与政府往来款计入其他应收款。如宏观经济环境的变化和政府对于行业（如房地产）调控等因素，导致地方政府财政收入下降，将可能影响地方政府款项支付计划，从而对发行人应收账款及其他应收款的回收产生一定的风险。

16、存货未计提跌价准备风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人存货余额分别为 3,533,557.44 万元、3,546,618.57 万元、3,659,052.42 万元和 3,684,743.22 万元，分别占流动资产总额的 57.17%、57.50%、60.71%和 59.90%。发行人的存货主要为已完工尚未结算工程款项和土地使用权。若未来在生产经营过程中发生意外事故而使项目建设延期或受外部经济环境影响土地价格发生重大变化，而发行人未计提存货跌价准备，将对发行人经营业绩产生一定的不利影响。

17、未分配利润占比较高风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人未分配利润分别为 354,922.15 万元、374,536.26 万元、385,835.39 万元和 365,713.38 万元，分别占所有者权益合计的 9.97%、10.41%、10.71%和 10.21%。近年来，发行人未分配利润呈逐年增长的趋势，主要是发行人每年盈利累积所致。由于发行人未分配利润占所有者权益的比例较高，若未来进行较大比例的利润分配，则会对发行人所有者权益造成较大影响，存在一定风险。

18、回款周期较长风险

发行人作为吉安市主要基础设施建设主体，承担了大量市政工程项目建设任务。由于市政工程建设周期较长，相应地，发行人承担的市政工程项目回款周期较长，大多数项目回款周期至少为 3 年。如果未来发行人利润或融资环境发生不利变化，可能影响发行人资金周转，从而导致偿债风险。

19、土地整理业务及基础设施代建业务回款不及时的风险

发行人主营业务收入主要来自于土地整理业务及基础设施代建业务。若发行人土地整理业务及基础设施代建业务回款不及时，可能会对发行人的资金情况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

20、投资性房地产公允价值变动风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 109,953.46 万元、347,149.65 万元、337,048.03 万元及 337,245.97 万元，主要为房屋及建筑物，受宏观经济增长放缓和房地产市场波动的影响，存在一定的投资性房地产公允价值变动风险。

21、部分子公司亏损的风险

2025 年度，发行人子公司吉安市花园房地产开发有限公司营业收入为 25,165.50 万元，净利润为-9,731.70 万元。该子公司亏损的主要原因为部分房屋销售价格不理想，且日常管理费用较高所致。若子公司盈利能力无法得到提高，对经营业绩可能造成不利影响。

22、其他收益对净利润影响较大风险

近三年，发行人其他收益分别为 20,300.05 万元、21,792.74 万元和 12,045.35 万元，占净利润的比例分别为 61.11%、144.91%及 74.72%，占比较大。发行人其他收益主要系吉安市财政局对发行人的政府补助，补贴收入是发行人利润的重要补充，政府财政补贴政策的调整将直接影响发行人盈利水平。

23、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，经营活动产生的现金流净额分别为 15,363.38 万元、25,144.94 万元、18,501.90 万元和 86,993.51 万元。近三年及一期公司经营活动净现金流波动较大，对发行人债务的保障能力较弱，如未来发行人经营性现金流量情况无改善，将可能影响发行人债务的偿付。

(二) 经营风险

1、发行人运营风险

发行人是吉安从事城市设施建设、城市国有土地和其它城市资产的经营主体。发行人作为吉安市地方国有独资企业，政府可能对公司未来的发展方向、经营决策存在干预的可能性。如果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，将影响发行人持续融资能力及运营效益，

进而影响本期债券偿付。此外发行人的收入来源相对单一，转移和分散风险能力相对较弱。

2、项目建设风险

土地整治项目和城市基础设施项目总体投资规模大、建设周期长，其进度和成本容易受到多方面因素的影响。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上升、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能出现项目实际投资超出预算以及施工期延长的情况，将会影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3、经济周期风险

土地整治、城市基础设施建设等业务的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求、土地出让价格可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

4、环境与意外伤害风险

发行人所从事的土地开发整理以及基础设施建设业务在开展过程中有可能会造成环境污染和生态环境的改变，从而引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

5、土地价格波动的风险

发行人所从事的土地整理开发业务周期较长，受国家土地调控政策及房地产行业波动的影响较大，同时政府支付资金成本及收益受土地出让进度及财政资金拨付效率的影响较大。尽管发行人开发整理的土地资源具备较强的区位优势，发行人从事的土地整理开发业务的进度及回款仍然可能受到一定的影响。

6、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险

发行人业务板块中的代建收入业务主要来源于政府基建需求，若未来政府基建需求减少或受宏观调控政策影响，导致此类业务规模减小，可能影响发行人该业务板块获得收入或政府资本性注入的能力，进而影响公司的偿债能力。

7、安全生产风险

发行人的城市基础设施建设及房地产开发等业务均涉及到安全生产管理。发行人根据《中华人民共和国安全生产法》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《安全生产许可证条例》等法律法规规定，制定了安全生产管理方面的具体措施。安全生产是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。虽然发行人扎扎实实开展安全生产工作，近两年及一期未发生安全责任事故，但仍存在一定的安全生产风险。

8、突发事件引发的经营风险

发行人作为吉安市主要的城市基础设施投资建设和运营主体，可能面对突发事件包括自然灾害、意外事故、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履职等不利情况，也包括如国家颁布有利于行业发展政策的正面事件。突发事件风险的本质在于无法预知事件本身的发生及发生后的实质影响，若引起公司的自身经营或融资环境发生突发重大不利变化，可能会对发行人的偿债能力产生影响。

9、政府回款不能按期支付的风险

发行人承建的基础设施建设项目投入较大，建设周期和回款周期较长，若政府回款不能按期支付，将一定程度影响发行人工程项目整体建设进度，使得发行人经营活动现金流入减少，增加资金运营压力。

10、项目收益与融资无法自平衡的风险

发行人保障房业务的销售价格一般低于市场价，通常难以弥补发行人的开发成本，产生的亏损一般为将选房面积超出安置面积部分按高于安置价格的不同标准进行销售，以及部分安置房配套商业用房及车位对外销售进行弥补，若仍有亏损则由政府补贴形式给予补贴，因此发行人保障房业务盈利具有不确定性，存在项目收益与融资无法自平衡的风险。

11、群体性事件突发的风险

发行人主营业务包括保障房建设、基础设施代建等，在拆迁及房屋安置工作等方面，面临群体性事件突发的风险，可能会使得发行人工程无法顺利开展，从而对发行人的盈利能力及声誉产生不利影响。虽然发行人已建立较为完善的生产运营制度，但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发群体性事件所引发

的经营风险。

12、合同履行及合同定价风险

发行人从事的保障房、安置房和基础设施代建项目的投资、建设、经营和管理，在实际经营活动中需与中标单位和施工单位等参与方签订大量的合同，由于我国市政公用事业产品的价格形成在一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式，尽管目前公司承担的公用事业定价机制有市场化的成分，但在合同议价定价方面可能难以掌握主动权，因此在一定程度上存在合同定价风险。此外，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中反映和体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为发行人经营带来一定风险。

13、优质资产划转风险

资产划转尤其是优质资产划转对公司经营和偿债非常重要，发行人资产划转信息披露要求较高，优质资产划转会降低账面偿债覆盖。吉安市国有资产监督管理委员会对发行人控股权相对集中，发行人存在一定的优质资产划转的风险。

14、业务结构单一的风险

近三年，发行人土地整理开发业务板块收入占营业收入比例较高，分别为 59.23%、46.86%和 47.67%，且下游客户主要为吉安市相关政府部门，存在业务结构较为单一的风险。

15、工程委托方支付能力较弱的风险

发行人工程委托方主要为吉安市政府及相关政府部门，工程委托方支付能力与地方区域经济和地方政府的财政实力有关。作为吉安市最主要的城市基础设施建设投资主体，资金需求量大且投入集中，部分建设资金来源及未来偿债资金来源主要依靠后续地方财力的增长。若因经济发展减缓等原因，导致发行人的应收款项不能及时回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

16、工程委托方债务负担较重的风险

发行人工程委托方主要为吉安市政府及相关政府部门，发行人承建的城市基础设施项目资金需求量大且投入集中，发行人的经济效益、资金回流、财政

补贴收入等均与吉安市的经济发展水平及财政收支状况有着密切的联系。若因过度集中的开发建设导致吉安市地方债务负担加重，将对发行人的正常经营及偿债能力造成不利影响。

17、项目完工风险

目前，发行人在建项目较多，项目建设周期较长，在项目建设期间，自然灾害等不可抗力、意外事故和突发状况等均有可能对项目进程造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本，且同时开工造成的资金、人员短缺和基础设施项目建设的政策问题，对工程的施工造成较大影响，一定程度上存在项目完工风险。

18、商品房去化相关风险

发行人房产租赁及销售业务主要由子公司吉安市花园房地产开发有限公司负责经营，受宏观经济环境影响，发行人位于吉安高铁新区的在建商品房项目销售进度较慢。如果后续发行人商品房去化进度不及预期，可能会对发行人盈利能力及偿债能力产生一定影响。

(三) 管理风险

1、管理范围较大的风险

作为吉安市最主要的城市基础设施的投资、开发、运营主体，发行人的主要业务涉及城市基础设施代建、土地整治开发等多个行业，行业跨度较大。尽管发行人建立了完善的管理制度，但管理范围较大，对公司的风险控制、管理效率、人力资源等方面都带来了一定的挑战。

2、对子公司的管理与控制风险

截至 2026 年 3 月末，发行人拥有 31 家控股子公司。由于各子公司在业务范围、涉及领域、企业文化上存在一定的差异，因此发行人在经营决策、风险控制及子公司管理等方面面临一定的管理与控制风险。

3、工程管理风险

由于发行人承担的城市基础设施建设和土地整治项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

4、投融资管理风险

公司进行的城市基础设施代建和土地整治开发等项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点。随着吉安市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模仍将适度扩大，融资规模也将相应上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

5、突发事件引发的公司治理结构变化风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范党委会、出资人、董事会的议事规则和程序，总体建立了较为健全的法人治理结构和完善的管理制度。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响本期债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

(四) 政策风险

1、宏观经济政策风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，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、房地产政策变化的风险

由于过去几年国内房地产开发投资规模增长较快，部分区域出现了房地产市场过热现象，国家为了国民经济协调健康发展，从金融、税收、土地、拆迁等方面加强了调控。房地产行业受国家政策影响较大，若政府未来出台房地产市场相关的调控政策，将可能对发行人的房地产业务产生一定不利影响。

3、地方政策变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设及经营管理业务，是吉安市政府批

准成立的重大城建项目的建设主体。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，如吉安市经济适用房的建设由以发行人为主调整为招投标方式等，因此公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

4、基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生不利影响。

5、土地政策变化的风险

土地政策的变化会直接影响到发行人相关业务板块的经营活动。2010 年来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿，严控土地的供应。如果发行人不能及时调整经营策略，将不可避免地受到政策变化的较大影响。发行人同时承担吉安市各项基础设施建设及棚户区改造的职责，近年来发行人土地资产占比较大，如受到国家相关政策的影响，发行人在土地整理阶段会出现较多不确定因素导致开发进度放缓，对发行人未来现金流造成一定影响。

6、地方政府债务政策变化风险

2010 年以来，国家为加强地方政府性债务管理，规范政府融资平台运作，先后出台了一系列政策，包括但不限于《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）、《关于贯彻〈国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知〉相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等，国家审计署也对地方政府性债务进行了多次审计，并发布《全国地方政府性债务审计结果》（审计署审计结果公告 2011 年第 35 号）、《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》（审计署审计结果公告 2013 年第 24 号）等审计报告，国家对地方政府融资平台举债的监管愈发严格，未来不排除有更加严格的监管政策，可能对政府融资平台的外部融资产生影响，发行人面临政府债务政策变化的风险。

7、金融信贷政策变动风险

发行人作为吉安市基础设施建设项目的重要基础建设主体，对外部融资依赖的程度较高。发行人已与当地金融机构建立了良好的合作关系，同时积极通过直接融资方式促进未来业务发展。但鉴于当前我国整体宏观经济形势发展不稳定，若未来金融信贷政策一旦收紧，发行人的融资能力下降、融资成本上升，均可能对发行人未来偿债能力产生一定负面影响。

8、房地产市场去库存的风险

发行人主营业务中存在部分保障房及商品房销售业务，受到我国房地产去库存调控政策的影响，全国房地产销售不佳的情况长期普遍存在，去库存周期存在不确定性。如果我国房地产政策进一步调控，发行人房产销售业务板块存在一定的波动风险，从而影响发行人的正常经营。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期债券名称:	吉安市城市建设投资开发有限公司2026年度第一期短期融资券
发行人全称:	吉安市城市建设投资开发有限公司
牵头主承销商:	中信银行股份有限公司
联席主承销商:	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人:	中信银行股份有限公司
存续期管理机构:	中信银行股份有限公司
待偿还债务融资余额:	截至本募集说明书签署日, 发行人及其下属子公司待偿还债务融资余额96.54亿元。其中: 待偿还中期票据35.14亿元, 待偿还企业债6.40亿元, 待偿还公司债45.00亿元, 待偿还短期融资券10.00亿元
注册通知书文号:	中市协注【2024】CP156号
注册金额:	人民币20亿元 (RMB2,000,000,000.00元)
本期发行金额:	人民币10亿元 (RMB1,000,000,000.00元)
本期短期融资券期限:	1年
本期短期融资券面值:	人民币壹佰元 (RMB100元)
计息年度天数:	闰年366天, 非闰年365天
发行价格:	面值发行, 发行利率由集中簿记建档结果确定
发行方式:	通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
发行对象:	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)
票面利率:	本期短期融资券采用固定利率方式, 由集中簿记建档结果确定
承销方式:	主承销商余额包销
信用评级:	经中证鹏元资信评估股份有限公司评定, 发行人主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定, 本期短期融资券未安排债项评级。本次发行主体信用等级引自

	编号为“中鹏信评【2025】第Z【1340】号01”的《吉安市城市建设投资开发有限公司2025年主体信用评级报告》，上述主体信用等级引用已经中证鹏元资信评估股份有限公司书面确认。
公告日期:	2026年6月29日至2026年6月30日
发行日期:	2026年7月1日
簿记建档日:	2026年7月1日
起息日期:	2026年7月2日
缴款日:	2026年7月2日
债权债务登记日:	2026年7月2日
上市流通日:	2026年7月3日
付息日:	2027年7月2日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，兑付款项不另计息
还本付息方式:	到期一次性还本付息
兑付价格:	到期日按照面值兑付
偿付顺序:	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
兑付方式:	本期短期融资券存续期限内到期日的前5个工作日，由发行人按相关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期短期融资券的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
兑付日期:	2027年7月2日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，兑付款项不另计息
担保方式:	无担保
登记、结算及托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式:	本期短期融资券采用实名制记账式，在上海清算所进行统一登记托管
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
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期短期融资券簿记管理人中信银行股份有限公司，本期短期融资券承销团成员须在 2026 年 7 月 1 日 9:00-18:00 整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《吉安市城市建设投资开发有限公司 2026 年度第一期短期融资券申购要约》（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 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期短期融资券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 类持有人账户，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 7 月 2 日 12:00 前。

2、簿记管理人将在 2026 年 7 月 2 日通过集中簿记建档系统发送《吉安市城市建设投资开发有限公司 2026 年度第一期短期融资券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短期融资券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 12:00 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：债务融资工具承销业务暂收款项

开户行：中信银行总行管理部

账号：7110010127304001101

中国人民银行支付系统号：302100011000

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、本期短期融资券发行结束后，短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行本期短期融资券的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期短期融资券在债权债务登记日的次一工作日（2026 年 7 月 3 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。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

发行人本期短期融资券发行金额为 10 亿元，发行人将募集资金用于偿还本部债务融资工具，具体募集资金用途如下：

表 4-1 本期短期融资券拟偿还债务融资工具明细表

单位：万元、%

借款主体	借款名称/ 机构名称	借款 金额	借款余额	借款 利率	起息日	到期日	期限	借款 用途	抵质押 情况	使用募集资金额度			是否属于 一类债务	拟用款 时间
										归还本金	归还利 息	合计		
吉安市城 市建设投 资开发有 限公司	25 吉安城 建 CP001	100,000	100,000	1.86	2025-8-20	2026-8-20	1 年	偿还有 息债务	信用	100,000	-	100,000	否	2026-8- 20
合计		100,000	100,000							100,000	-	100,000		

二、发行人关于本次募集资金用途的承诺

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。

发行人承诺本期短期融资券募集资金不用于体育中心、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。发行人承诺募集资金用途符合国家宏观调控和产业政策等相关要求。募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺签署资金监管协议，设立募集资金专项账户，对本期债务融资工具募集资金用途进行专户管理，并承诺严格按照发行文件中所约定的用途使用，募集资金不得擅自挪作他用。上述募集资金专项账户信息如下：

户名：吉安市城市建设投资开发有限公司

开户行：中信银行南昌分行营业部

账号：8115701012900013922

中国人民银行支付系统号：302421028116

发行人已按照《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。发行人承诺发行本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

三、发行人偿债保障措施

发行人将按照短期融资券发行条款的约定，根据自身目前经营情况，并结合对未来业务发展情况的预测，拟定短期融资券偿债保障措施和计划并履行短

期融资券到期还本付息义务，充分有效地维护短期融资券持有人的利益。具体偿债保障措施及偿债计划如下：

1、货币资金

2023-2025 年末，发行人货币资金分别为 236,304.16 万元、220,404.32 万元和 183,730.82 万元，占当期流动资产比重分别为 3.82%、3.57%和 3.05%。截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金余额 315,166.50 万元，占当期流动资产比重为 5.12%，可用货币资金充足。随着未来公司盈利能力的增强，充足的货币资金将为本次债务融资工具的还本付息提供保障。

2、业务优势

土地整理、基础设施建设为公司经营性业务的主要组成部分，具有较明显的资源垄断性和业务垄断性。公司的城市基础设施建设项目在地理位置属于不可复制的资源，垄断经营优势明显。

3、畅通的其他融资渠道

直接融资方面，发行人已成功发行多期企业债、中期票据和定向债务融资工具等，市场认可度高；间接融资方面，发行人凭借良好的信用与农发行、国家开发银行、建设银行、兴业银行、中信银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道较为畅通。目前公司各类融资活动进展情况良好，未发生逾期或不良记录。

4、其他偿债保障措施

针对公司未来的财务状况和期限结构，发行人将建立财务安排，确保发行人资产的流动性，合理安排其银行借款以及债务融资工具等债务的偿还，以达到资金运用和筹集在金额和期限上的匹配，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。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

表 5-1 发行人基本情况表

注册名称:	吉安市城市建设投资开发有限公司
法定代表人:	卢愉
注册资本:	人民币陆拾亿元整 (RMB6,000,000,000.00 元)
实缴资本:	人民币陆拾亿元整 (RMB6,000,000,000.00 元)
工商注册日期:	1992 年 7 月 29 日
统一社会信用代码:	91360800723903449K
住所及邮政编码:	江西省吉安市吉州区北京路 18 号吉安市城市发展总部经济大厦 343000
联系电话:	0796-8935309
传真号码:	0796-8332889
公司网址:	http://www.jactgs.com/
经营范围:	城市基础设施项目投资建设; 土地整理开发; 城市其它有形、无形资产的开发经营; 城市建设项目投资、服务; 水利设施基本建设综合配套项目。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
信息披露事务负责人	杨国平, 财务总监
信息披露事务负责人联系方式	电话: 0796-8332968 传真: 0796-8332889 电子邮箱: jasctcwb@126.com 联系地址: 江西省吉安市吉州区城南吉安城控大厦 6 楼

吉安市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、发行人及其并表子公司不存在“名股实债”的情况。

2、发行人及其并表子公司主营业务中涉及到的土地整理业务、基础设施建设业务和保障房业务运营合法合规。

3、发行人及其并表子公司不存在 PPP 模式、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。发行人有 BT 建设业务, 但均发生在财预[2012]463 号文之前, BT 建设业务合法合规。发行人本部存在一笔政府投资基金, 但不涉及替地方政府垫资的情形, 经征询吉安市财政局意见, 该项目不存在需要整改的事项, 政府投资基金业务合法合规。

4、发行人及其并表子公司应收账款中应收政府款项均存在相关工程及业务背景，符合国家相关规定。发行人其他应收款中有来自政府的应收款项，为城投公司承担市本级基础设施建设项目形成的委托代建收入应收和土地整理收入应收，发行人与政府的往来均有真实业务背景，不存在替政府融资行为。

5、发行人及其并表子公司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、发行人及其并表子公司不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询吉安市财政局意见，以上情况属实。有关财政部门未对发行人各项业务情形提出整改意见，若发行人收到整改要求，将积极配合整改。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。

二、发行人历史沿革

吉安市城市建设投资开发有限公司前身为河东经济开发公司，成立于 1992 年 7 月 29 日，根据吉安市人民政府下发的吉市府[1992]74 号《关于吉安河东经济开发机构问题的通知》和吉安地区行政公署下发的行署吉署字[1992]59 号文批复设立。河东经济开发公司设立时注册资本 1,000 万元，由江西省吉安河东经济开发区管理委员会投入，其中货币出资 200 万元，固定资产实物出资 800 万元，以上出资由江西省吉州会计师事务所出具《验资报告》（[1997]会验字第 1 号）验证。

1993 年 7 月 29 日，河东经济开发公司更名为吉安市河东经济开发总公司，并办理了工商登记变更手续。

2000 年 7 月 12 日，根据吉安地区行政公署办公室下发的《抄告单》（吉署办抄字[2000]33 号），吉安市河东经济开发总公司更名为吉安地区城市建设投资开发公司。吉安地区国有资产管理局向吉安地区城市建设投资开发公司投入资本 651,477,924.49 元（货币出资 22,350,000.00 元、房屋及设备出资 14,396,672.02 元、土地使用权出资 576,686,858.28 元、净资产出资 38,044,374.19 元），其中实收资本 600,000,000.00 元、资本公积 51,477,924.49 元。上述工商登记变更手续于 2000 年 7 月 12 日办理完毕。本次变更经依法评估及经吉安地区国

有资产管理局备案的《企业国有资产变动产权登记表》确认，并由吉安地区科威会计师事务所有限公司出具《验资报告》（科威会验字[2000]50号）验证，截至2000年7月14日，上述出资已到位。

2000年12月18日，因吉安地区撤地设市，吉安地区城市建设投资开发公司更名为吉安市城市建设投资开发公司，主管部门由吉安地区行政公署变更为吉安市人民政府（设区市）。上述工商登记变更手续于2000年12月18日办理完毕。

2005年9月29日，根据吉安市人民政府办公室下发的《抄告单》（吉府办抄字[2005]130号），吉安市城市建设投资开发公司与吉安市世纪广场开发建设公司合并，共同组建新的吉安市城市建设投资开发公司，注册资本52,000.00万元（货币出资12,000.00万元、土地使用权出资40,000.00万元）。本次变更经依法评估及吉安市国有资产监督管理委员会备案的《企业国有资产变动产权登记表》确认，并由吉安文山有限公司会计师事务所出具《验资报告》（吉文山会师验字[2005]058号）验证。上述工商登记变更手续于2005年9月29日办理完毕。

2006年7月20日，吉安市人民政府授权吉安市国有资产监督管理委员会对吉安市城市建设投资开发公司履行出资人职责。

2008年11月20日，吉安市人民政府以土地作价对吉安市城市建设投资开发公司增资，土地评估价值为421,136.92万元（土地评估价值已经江西省地源评估咨询有限责任公司评估确认，并于2008年11月25日出具“赣地源[2008](吉估)字第213号”、“赣地源[2008](吉估)字第214号”、“赣地源[2008](吉估)字第215号”土地估价报告），其中48,000.00万元增加注册资本，373,136.92万元增加资本公积，吉安市城市建设投资开发公司的注册资本变更为100,000.00万元。截至2008年12月12日，新增注册资本已到位，并由吉安文山有限责任会计师事务所出具《验资报告》（吉文山会师验字[2008]107号）验证。上述工商登记变更手续于2008年12月17日办理完毕。

2019年11月28日，为贯彻落实中央、省、市关于国有企业改革的决策部署，结合自身实际，根据吉安市委办公室、市政府办公室印发的吉办字[2019]115号文件和吉安市国企改革领导小组办公室印发的吉企改办字[2019]13号文件，吉安市城市建设投资开发公司改制为有限责任公司，公司整体股权划

入吉安城投控股集团有限公司。吉安市城市建设投资开发公司对公司名称、公司类型等事项进行了变更，具体明细如下：公司名称由“吉安市城市建设投资开发公司”变更为“吉安市城市建设投资开发有限公司”，公司类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”。本次股权划转前，出资人和实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会，本次股权划转后，吉安城投控股集团有限公司持有本公司 100% 股权，履行出资人职责，实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会。上述事项的工商登记变更手续已于 2019 年 11 月 28 日办理完毕并领取了新的营业执照。同时，《公司章程》已根据以上变更内容进行了修订，修正后的《公司章程》已完成工商备案手续。

2022 年 5 月 10 日，发行人将住所由江西省吉安市吉州区吉安行政中心（吉州区城南）D 座三楼变更为江西省吉安市吉州区北京路 18 号吉安市城市发展总部经济大厦。根据吉安市人民政府印发的通知及发行人有关机构决议，发行人董事长及法定代表人由肖鑫变更为卢愉；任命詹军庆为吉安市城市建设投资开发有限公司董事及总经理，发行人总理由卢愉变更为詹军庆；免去李芝桂的吉安市城市建设投资开发有限公司董事及副总经理职务。上述事项的工商登记变更手续已于 2022 年 5 月 10 日办理完毕并领取了新的营业执照和公司章程。

2023 年 9 月 18 日，发行人股东吉安城投控股集团有限公司作出股东决定，将注册资金由 100,000.00 万元变更为 600,000.00 万元，出资方式为货币。上述事项的工商登记变更手续已于 2023 年 9 月 18 日办理完毕并领取了新营业执照和公司章程。

截至募集说明书签署日，公司注册资本无变化，公司注册资本为 600,000.00 万元。

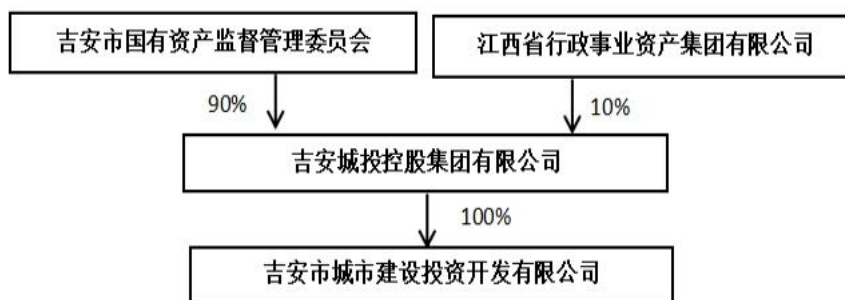
发行人不存在以名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）股权结构

发行人为国有独资企业，控股股东为吉安城投控股集团有限公司，持有发行人 100.00% 股权。实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会，具体股权结构如下：

图 5-1 发行人股权结构图



(二) 控股股东和实际控制人情况

1、发行人控股股东

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

公司名称：吉安城投控股集团有限公司

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

注册资本：100,000.00 万元人民币

成立日期：2016 年 5 月 23 日

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

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

经吉安市国资委授权，吉安城投控股集团有限公司对发行人履行出资人职责。

截至 2025 年 12 月 31 日，吉安城投控股集团有限公司总资产 1,282.32 亿元，总负债 726.85 亿元，所有者权益 555.48 亿元。2025 年度实现营业总收入 35.39 亿元，净利润 2.22 亿元。

截至 2026 年 3 月 31 日，吉安城投控股集团有限公司总资产 1,313.05 亿元，总负债 757.01 亿元，所有者权益 556.04 亿元。2026 年 1-3 月实现营业收入 7.10 亿元，净利润为-2.02 亿元，主要系基础设施建设业务、土地整理业务一般于年底结算，有关运营的政府补贴也于年底进行结算，导致一季度收入确认尚未能覆盖运营成本。

截至本募集说明书签署日，控股股东吉安城投控股集团有限公司持有发行人的股份未发生变动且不存在质押情形。

2、发行人实际控制人

吉安市国有资产监督管理委员会持有吉安城投控股集团有限公司 90.00% 股权，为发行人实际控制人。根据中共吉安市委、吉安市人民政府关于印发《吉安市人民政府实施部分机构调整方案》的通知（吉发【2005】19 号）和吉安市机构编制委员会《关于组建吉安市国有资产监督管理委员会的通知》（吉编发【2005】32 号）精神，设立吉安市国有资产监督管理委员会，为市政府直属正处级特设机构。

吉安市政府为吉安城控出资人，并授权吉安市国资委履行出资人职责；同时，吉安城控对其一级子公司履行出资人职责。故作为发行人出资人，吉安城控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债偿还。

3、股权质押及其他情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在任何股权抵质押及股权争议情况。

四、发行人独立性情况

发行人在控股股东的授权的范围内，进行公司的经营和管理，发行人与控股股东及实际控制人在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）业务方面

发行人与控股股东及实际控制人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（二）人员方面

发行人与控股股东及实际控制人在人员方面已经分开，公司设有独立的劳动、人事及工资管理体系，独立履行人事职责。

（三）资产方面

发行人与控股股东及实际控制人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事发行人的生产经营活动。

（四）机构方面

发行人与控股股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构，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。

（五）财务方面

发行人与控股股东及实际控制人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司 31 家，其基本情况如下：

表 5-2 截至 2026 年 3 月末发行人主要子公司情况表

单位：万元、%

单位名称	注册地	业务性质	拥有股权		取得方式
			直接	间接	
吉安市城投资产管理有限责任公司	吉安市	自有商业房屋租赁	100.00		发起设立
吉安市六号咖啡馆服务有限责任公司	吉安市	餐饮服务		100.00	发起设立
吉安市城投书店有限责任公司	吉安市	图书销售		100.00	发起设立
吉安市金鼎混凝土有限公司	吉安市	混凝土生产、销售		100.00	发起设立
吉安市鼎杰金属制品有限责任公司	吉安市	金属制品设计、加工生产、安装		100.00	发起设立
吉安市鼎安运输服务有限公司	吉安市	道路货物运输		100.00	发起设立
吉安市鼎欣钢结构有限公司	吉安市	建筑安装		100.00	发起设立
遂川鼎豪金属制品有限公司	吉安市	房地产开发经营， 建设工程施工，金属结构制造		70.00	发起设立

吉安市吉房地产开发集团有限公司	吉安市	房地产开发	100.00		发起设立
吉安市花园房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发		100.00	发起设立
吉安市吉恒物业服务有限公司	吉安市	建筑施工总承包， 园林绿化工程施工		100.00	发起设立
吉安市吉顺置业有限公司	吉安市	房地产经纪服务		100.00	发起设立
吉安市吉兴资产运营有限公司	吉安市	商务服务业		100.00	发起设立
吉安全民健身体育中心运营管理有限公司	吉安市	租赁和商务服务业	100.00		发起设立
吉安市宜欣轩餐饮服务有限公司	吉安市	餐饮服务		100.00	发起设立
吉安城投建设监理有限公司	吉安市	建设工程监理、工程 造价咨询	100.00		发起设立
吉安市畅安交通建设投资有限公司	吉安市	建设工程勘察、设计， 工程造价咨询	100.00		划拨
吉水县雄峰路桥工程有限公司	吉安市	公路等工程施工		100.00	划拨
吉安城投金诚供应链管理有限公司	吉安市	商业服务业	70.00	20.00	发起设立
吉安恒诚供应链管理有限公司	吉安市	商业服务业		90.00	发起设立
吉安城投健康养老服务有限公司	吉安市	社会工作	100.00		发起设立
吉安吉之星托育服务有限公司	吉安市	托育服务		100.00	发起设立
吉安吉星养老服务有限公司	吉安市	社会工作		100.00	发起设立
吉安吉之慧托育服务有限公司	吉安市	托育服务		60.00	发起设立
井冈山凌云街开发有限公司	吉安市	住宿服务，旅游业务	51.00		发起设立
江西梵锦建筑有限公司	吉安市	房屋建筑		100.00	非同一控制下企业合并
吉安城控建工集团有限公司	吉安市	建设工程施工，房地产开发经营	100.00		发起设立
吉安弘诚供应链管理有限公司	吉安市	供应链管理服务		100.00	发起设立
吉安市吉华房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发经营		100.00	发起设立
吉安市万家房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发经营		100.00	划拨
吉安市低空经济产业发展有限公司	吉安市	通用航空生产服务		80.00	发起设立

发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营可实现完全管控。

发行人主要子公司基本情况介绍：

1、吉安市花园房地产开发有限公司

吉安市花园房地产开发有限公司成立于2002年11月4日，为发行人出资设立的全资子公司，注册资本5,800.00万元，统一社会信用代码：360800110001402。该公司经营范围：房地产开发、销售，物业管理（凭有效资质证经营）；房屋租赁；国有资产管理与经营（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 2025 年末，吉安市花园房地产开发有限公司资产总额为 637,092.00 万元，负债总额为 652,771.44 万元，所有者权益为-15,679.44 万元。2025 年度，吉安市花园房地产开发有限公司营业收入为 25,165.50 万元，净利润为-9,731.70 万元，主要是因为部分房屋销售价格不理想，且日常管理费用较高，收入覆盖不了成本所致。

2、吉安市金鼎混凝土有限公司

吉安市金鼎混凝土有限公司成立于 2011 年 5 月 26 日，为发行人出资设立的全资子公司，注册资本 1,000.00 万元，统一社会信用代码：360800110002042，该公司经营范围：混凝土生产、销售，普通道路货物运输。（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 2025 年末，吉安市金鼎混凝土有限公司资产总额为 109,434.46 万元，负债总额为 104,368.17 万元，所有者权益为 5,066.29 万元，2025 年度实现营业收入 8,011.79 万元，净利润 231.23 万元。

（二）发行人参股公司

截至 2026 年 3 月末，发行人主要参股公司情况如下。

表 5-3 截至 2026 年 3 月末发行人主要参股公司情况表

单位：万元

单位名称	注册地	注册资本	持股比例	是否并表
吉安市庐陵工程咨询集团有限公司	吉安市	20,000.00	100.00%	否
吉安市吉泰走廊投资发展有限公司	吉安市	50,800.00	100.00%	否
吉安市高铁新区投资有限公司	吉安市	157,110.00	100.00%	否
吉安市吉庐陵融资担保有限公司	吉安市	155,000.00	20.00%	否
吉安良业照明技术有限公司	吉安市	4,143.60	10.00%	否
吉安市振兴基金投资管理有限公司	吉安市	1,000.00	0.50%	否
江西省金融资产管理股份有限公司	南昌市	300,000.00	23.00%	否

注：吉安市庐陵工程咨询集团有限公司、吉安市吉泰走廊投资发展有限公司、吉安市高铁新区投资有限公司及吉安市吉庐陵融资担保有限公司的具体管理权及重大事项的决定权均由吉安市国资委行使，本公司未能对其实施控制，亦不具有重大影响，根据实质重于形式原则，故对其持有的股权做为其他非流动金融资产核算。

发行人主要参股公司基本情况介绍

1、吉安市庐陵工程咨询集团有限公司

吉安市庐陵工程咨询集团有限公司成立于2014年3月24日，注册资本20,000.00万元人民币，统一社会信用代码：9136080009560122X9，该公司经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：游览景区管理，园区管理服务，城市公园管理，休闲观光活动，旅游开发项目策划咨询，会议及展览服务，住房租赁，园林绿化工程施工，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），酒店管理，组织文化艺术交流活动，广告设计、代理，广告发布，船舶租赁，水上运输设备零配件销售及游乐园服务，体育用品设备出租，公园、景区小型设施娱乐活动，食品销售（仅销售预包装食品），非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2025年末，该公司总资产291,598.38万元，总负债298,386.90万元，所有者权益6,788.52万元。2025年度实现营业收入25,165.50万元，净利润-9,731.70万元，亏损原因为销售费用较高。

2、吉安市高铁新区投资有限公司

吉安市高铁新区投资有限公司成立于2017年1月23日，注册资本157,110.00万元人民币，统一社会信用代码：91360800MA35PF514L，该公司经营范围：资产管理（金融资产除外）；土地储备管理服务，房地产开发经营；实业投资，项目投资；市政道路工程，房屋建筑工程，园林绿化工程；保洁服务；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁。（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）

2025年末，该公司总资产1,027,702.55万元，总负债895,043.02万元，所有者权益132,659.53万元。2025年度实现营业收入2,008.37万元，净利润-5,542.98万元。2025年全年亏损原因为日常管理费用较高。

六、发行人治理结构、组织结构及内控制度

（一）发行人公司治理结构

发行人按照《公司法》及《证券法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构和内部控制制度体系。严格执行相关法律法规和董事会、审计委员会等相关议事规则，持续促进董事会、管理层规范运作，着力提升公司治理水平。

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《吉安市城市建设投资开发有限公司章程》，设立党委会、董事会、审计委员会和总经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、党委会

公司依照《中国共产党章程》及中央有关文件设立党委会，党委书记和董事长由一人担任。公司党委会研究讨论的主要事项包括：

(1) 企业贯彻落实党的路线方针政策、国家法律法规和上级重要决定的重要举措；

(2) 企业发展战略，中长期发展规划；

(3) 企业生产经营方针；

(4) 企业资产重组，产权转让，资本运作和大额投资中的原则性方向性问题；

(5) 企业重要改革方案的制定、修改；

(6) 企业的合并、分立、变更、解散以及内部管理机构的设置和调整，下属企业的设立和撤销；

(7) 企业中高层经营管理人员的选聘、考核、薪酬、管理和监督；

(8) 提交职工代表大会讨论的涉及职工切身利益的重大事项；

(9) 企业在特别重大安全生产、维护稳定等涉及企业政治责任和社会责任方面采取的重要措施等。

2、出资人

经吉安市国有资产监督管理委员会授权，吉安城投控股集团有限公司履行出资人职责，行使以下权利：

(1) 审议批准董事会的工作报告；

(2) 委派或更换公司董事会成员（职工董事除外）；

(3) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

(5) 审议批准公司增加或减少注册资本、章程修改、合并或分立、发行公司债券、变更公司形式、解散及申请破产等重大事项。但公司合并或分立、发行公司债券、变更公司形式、解散、申请破产以及法律、行政法规和吉安市人民政府规定的其他重大事项，应由吉安市国有资产监督管理委员会审核后报吉

安市人民政府批准；

(6) 法律、法规规定的其他权利。

出资人承担以下义务：

(1) 按期足额出资；

(2) 公司登记成立后未经法定程序不得抽逃出资；

3、董事会

董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由出资人委派或更换，公司董事会由8人组成，其中职工董事1人，设董事长1名，董事会每届任期三年，董事会实行集体决策制度。董事会行使以下职权：

(1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；

(2) 决定公司经营计划和投资方案；

(3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(6) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 拟定公司章程修改方案；

(10) 制定公司的基本管理制度。

4、审计委员会

审计委员会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向出资人提出提案；

(5) 公司章程规定的其他职权。

5、总经理

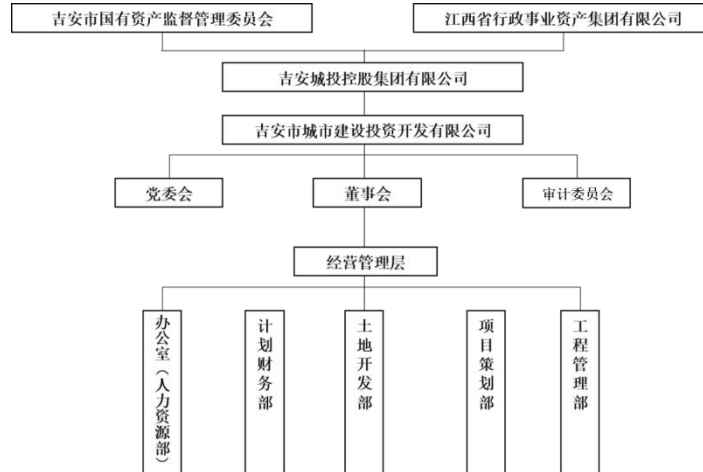
公司设总经理一名、副总经理若干名。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责。总经理行使以下职权：

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

(二) 发行人组织结构与管理框架

1、组织结构图

图 5-2 公司组织结构图



2、主要部门职责

公司各职能部门的具体职能如下：

(1) 工程管理部

负责工程项目的计划及工程建设的管理工作，做好与工程项目参建各方及建设相关管理部门的协调工作，确保工程质量、进度及安全文明施工。协助配合项目部工程的报建、报批，对公司规划建设成果进行审核把关，工程现场监管，技术资料的归档保管，工程验收档案的完善移交。

(2) 计划财务部

贯彻执行国家的会计法律法规，依法办理会计事项，实施会计监督。负责拟订公司财务管理制度、会计核算制度及内部财务控制制度，并负责实施。负责拟订公司财务预算管理方案，并对所属子公司（或单位）预算执行情况进行检查。负责组织公司会计核算，及时报送会计报表，编制财务分析报告，确保会计信息合法、合规、真实、完整。

(3) 土地开发部

负责联系、协调、办理公司工程建设项目征地拆迁前期运作，土地前期整理与开发工作；负责协调、处理因项目涉及土地引起的纠纷工作。

(4) 办公室

负责公司日常政务、事务性工作，公司文件资料收发、督办、传递、归档，公司内部设备、设施、文档管理，负责公司人事、职称、职教、考核等工作，负责公司保密、档案管理、安全保卫、计划生育、信访维稳、普法教育、挂点帮扶等工作，指导开展公司各种创建活动。

内设机构：发展部、人力资源部、党办（监察室）

① 发展部

负责收集关于公司改革发展方面的资料，为领导决策提供支持；负责公司班子会、项目调度会等有关会议纪要的记录及整理工作；负责公司半年、年度工作计划等总结材料的编写工作；负责领导交代的，相关汇报材料、工作方案等文字材料的起草工作。

② 党办（监察室）

协助党组组织党风廉政建设和反腐败工作。监督检查公司贯彻执行党的路线、方针、政策和国家法律、法规及决定、命令的情况，并配合好上级纪检、组织部门做好对公司领导执行党纪、法规等方面的监督。负责党员发展、培训、教育及相关活动的组织协调工作；负责专题教育活动的开展，相关党务材料的起草、报送、归档工作。

③ 人力资源部

根据企业整体发展战略，建立科学的人力资源管理与开发体系，稳步推进国企改革进程，实现公司人力资源的有效提升和合理配置，确保满足企业发展

的人才需求。做好人力资源招聘与配置、培训与开发、薪酬福利、绩效考核、劳动关系等人力资源模块的工作。

(5) 项目策划部

负责完成公司项目的策划与包装，与发改委、建设管理等部门对接，做好公司下一年度开展项目的前期工作；做好公司项目招商工作。

(三) 内控制度

1、管理控制方面

发行人建立了较为健全的法人治理结构和完善的管理制度，对经理层的权责设定和权力制衡机制作出了合理的制度安排，主要包括公司《章程》、《关联交易管理制度》、《财务管理办法》、《信息披露制度》、《工程项目管理办法》及各体系经营管理制度等。公司各项管理制度建立后均能得到有效地贯彻执行。

2、投融资资金方面

发行人根据自身特点和管理需要，建立了一套较为完善、覆盖了投融资资金管理环节的基本规章制度，主要包括《资产和对外投资管理办法》等，这些规章制度严格规范了公司开展投融资业务的各项执行环节。

3、经营控制方面

发行人按年度制定总体经营目标，然后将目标分解到各部门、子公司及分公司，确定各部门、子公司及分公司年度经营目标、管理目标。并将年度目标、指标层层分解落实到部门、落实到个人，并通过考核与激励，确保公司各项年度目标的实现。

4、财务管理控制方面

发行人在贯彻执行企业会计准则和国家其他规定的前提下，根据公司的具体情况制定了《财务管理办法》等，涵盖了财务组织结构、资金筹措与管理、流动资产、融资、担保、投资管理、非流动资产、成本管理、期间费用管理、财务报告与经济活动分析、财产盘查、会计档案管理等方面。

5、信息披露控制方面

发行人制定了严格的《信息披露制度》等相关支持性文件，已包含信息披露相关内容。在制度中规定了信息披露事务管理部门、责任人及义务人职责；信息披露的内容和标准；信息披露的报告、流转、审核、披露程序；信息披露

相关文件、资料的档案管理；投资者关系活动；信息披露的保密与处罚措施等。

6、投资决策控制方面

发行人制订了《重大事项落实情况督查办法》、《对外担保管理办法》，按照符合公司发展战略、合理配置企业资源、促进要素优化组合、创造良好经济效益的原则，就公司购买资产、对外投资、对外担保等进行了规范和科学决策。

7、内部审计制度

发行人审计监察部以企业经济效益为中心，企业规章制度为依据，实施审计程序，进行事前控制和事中审计，事后跟踪相结合的内审工作方式，充分发挥了内审的检查监督职能。通过内部审计，公司及时发现有关经营活动中存在的问题和不足，提出整改建议，落实整改措施，促进公司强化管理，提高内部控制、内部监督的有效性，进一步防范企业经营风险和财务风险。

8、人力资源管理方面

发行人制定了《聘用员工管理暂行办法》制度，涵盖了人力资源管理的各个方面。

9、对外担保方面

发行人根据《中华人民共和国担保法》及其他法律、法规、规范性文件的规定制定了《对外担保管理办法》。该办法规定未经公司有权机构批准，公司不得对外提供担保，并详细规定了担保的条件、程序及相关风险管理。

10、下属子公司管理制度

发行人通过向下属子公司派驻财务总监、子公司重大事项须经发行人党组会讨论决议后方可执行等方式对下属子公司进行管理。

11、关联交易管理制度

发行人依据公司《章程》及其他有关法律、法规、规范性文件的规定制定了《关联交易决策制度》。保证公司与各关联人之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益。

12、预算管理方面

发行人依据公司《章程》及《财务管理办法》规定，明确年度预算编制程序，并报公司有权机构批准。同时，发行人按照国家会计制度规定，严格控制

全面预算中各项指标，不断完善预算跟踪机制，强化预算执行分析，及时掌握预算执行进度与效果，确保预算目标的实现。

13、突发事件应急管理制度

为提高公司保障生产经营安全和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障员工的生命健康安全，保护企业声誉。公司总经理领导负责突发事件应急管理工作，副总经理按照分工负责相关类别突发事件的应急管理工作。办公室是突发事件应急管理的办事机构，负责公司应急管理组织工作，指导公司突发事件应急体系建设；履行值守应急职责，综合协调信息发布、情况汇总分析等工作，发挥运转枢纽作用。

七、发行人人员情况

（一）董事会人员情况

1、董事会成员构成情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事会共有8人组成，现任董事8人。具体构成情况如下：

表 5-4 发行人董事会构成情况

姓名	性别	职务	是否有公务员兼职	任职期限
卢愉	男	董事长	否	2026.4-2029.4
周春根	男	董事、总经理	否	2025.10-2028.10
杨国平	男	董事、财务总监	否	2025.10-2028.10
欧阳轶	男	外部董事	否	2026.3-2029.3
肖鹏	男	外部董事	否	2026.3-2029.3
刘飞雁	女	外部董事	否	2026.3-2029.3
龙飞舟	男	外部董事	否	2026.3-2029.3
王海云	男	职工董事	否	2025.11-2028.11

发行人董事会成员均专职在发行人处工作并领取报酬，符合《公司法》及公司章程等相关法律法规的规定。截至本募集说明书签署之日，发行人的董事会成员均无海外居留权。

2、董事会人员简介

卢愉，男，1977年1月出生，大学学历，中共党员。1996年8月至2001年1月任江西省井冈山市检察院书记员、助理检察员；2001年1月至2001年8月任江西

省吉安市青原区检察院助理检察员；2001年8月至2002年6月任江西省吉安市青原区纪委干部；2002年6月至2004年3月任江西省吉安市青原区城管大队大队长；2004年3月至2005年5月任江西省吉安市青原区建设局副局长、拆迁办主任；2005年5月至2008年11月任江西省吉安市青原区富滩镇党委副书记、镇长；2008年11月至2010年7月任江西省吉安市青原区建设局局长；2010年7月至2011年4月任江西省吉安市青原区河东街道党工委书记、人大工委主任；2011年4月至2012年5月任江西省吉安市商务局党组成员、副局长；2012年5月至2014年2月任江西省吉安市城乡规划建设局副局长、党委委员；2014年2月至2016年8月任江西省吉安市政府副秘书长、办公室党组成员；2016年8月至2019年2月任永新县委常委、常务副县长；2019年2月至2020年11月任永新县委副书记；2020年11月至2021年8月任国家级井冈山经济开发区管委会党委委员、副主任（正县实职）；2021年8月至2022年4月任吉安市城市建设投资开发有限公司党委委员、董事、总经理，吉安城投控股集团有限公司党委委员、董事、副总经理；2022年4月至今任吉安市城市建设投资开发有限公司党组书记、董事长，吉安城投控股集团有限公司党委书记、董事长。

周春根，男，1977年02月出生，省委党校研究生学历，中共党员。1993年09月至1996年07月在江西省吉安师专物理系电子技术专业学习，1996年08月至2001年02月任江西省吉安县桐坪中学教师；2001年02月至2002年09月任共青团江西省吉安县委副书记；2002年09月至2006年03月任共青团江西省吉安县委书记，其间于2003年03月至2003年05月在江西省吉安市委党校正科班学习；2006年03月至2009年04月任江西省吉安县湴田乡党委副书记、乡长，其间于2007年04月至2007年05月在江西省吉安市委党校乡镇领导干部进修班培训，且2005年09月至2007年12月在江西省委党校产业经济学专业学习；2009年04月至2010年04月任江西省吉安县登龙乡党委书记、乡长；2010年04月至2016年02月任江西省吉安县永阳镇党委书记、人大主席，其间于2012年10月至2012年12月在江西省吉安市委党校中青班学习；2015年03月至2015年04月在江西省委党校乡镇书记班学习；2016年02月至2016年08月任江西省吉安县政府副县长；2016年08月至2020年01月任江西省永新县政府副县长；2020年01月至2021年08月任江西省永新县委常委；2021年08月至2021年09月任江西省永丰县委常委、县政

府常务副县长候选人；2021年09月至2022年07月任江西省永丰县委常委、县政府常务副县长；2022年07月至2023年06月任江西省吉安市监察委员会委员；2023年06月至2023年12月任江西省吉安市监察委员会委员、四级高级监察官；2023年12月至2025年09月任江西省吉安市纪委监委、市监察委员会委员、四级高级监察官；2025年10月起任吉安市城市建设投资开发有限公司党委委员、总经理。

杨国平，男，1971年05月出生，大学学历，中共党员。1997年07月毕业于江西财经学院财政税务专业；1997年09月至2001年12月在江西省吉安地区财政局（资产评估事务所）工作；2001年12月至2010年07月任职于江西吉安文山会计师事务所有限公司；2010年07月至2012年09月在江西省遂川县审计局（经济责任审计中心）工作；2012年09月至2018年02月任职于江西省吉安市审计局；2018年02月至2020年04月任江西省吉安市审计局经开区审计分局副局长；2020年04月至2021年10月任江西省吉安市审计局经开区审计分局局长，其中2020年04月至2021年03月主持经责科工作；2021年10月至2024年08月任江西省吉安市审计局井冈山经济技术开发区审计中心主任，其中2020年06月至今主持固投科工作；2024年08月至2025年09月任江西省吉安市纪巡审服务保障中心主任，并主持吉安市审计局固投科工作；2025年10月起任吉安城投控股集团有限公司董事、党委委员、财务总监，吉安市城市建设投资开发有限公司董事、党委委员、财务总监。

欧阳轶，男，1973年09月出生，大专学历，中共党员。曾在江西省吉安师专学习，历任江西省吉安宾馆工会、党务干事，江西省吉安宾馆餐饮部核算员，江西省吉安宾馆财务部出纳，江西省吉安白鹭酒店集团人力资源部干事，江西省吉安白鹭酒店集团人力资源部副经理，江西省吉安白鹭酒店集团人力资源部经理，江西省吉安白鹭酒店集团财务部总经理兼任人力资源部经理，江西省吉安宾馆常务副总经理，江西省吉安白鹭酒店集团党组成员、副总经理兼吉安宾馆总经理，江西省吉安白鹭酒店集团党组成员、副总经理，吉安市旅游投资发展有限公司副县级干部，吉安市酒店管理集团党总支委员、总经理。现任吉安城投控股集团有限公司和吉安市城市建设投资开发有限公司外部董事。

肖鹏，男，1987年11月出生，在职研究生学历，中共党员。曾在江西建设职业技术学院工程造价专业学习，历任江西省万安县宝山乡政府干部，江西省万安县武术乡政府副乡长，共青团江西省泰和县委副科级干部，共青团江西省泰和县委副书记，江西省吉安市政府驻北京联络处干部，江西省吉安市政府驻北京联络处对外经济协作科科长，江西省吉安文化旅游投资发展集团有限公司党委委员、副总经理，吉安旅游投资发展有限公司党委委员、副总经理。现任吉安城投控股集团有限公司和吉安市城市建设投资开发有限公司外部董事。

刘飞雁，女，1986年10月出生，在职省委党校研究生学历，中共党员。曾在江西省井冈山大学数理学院信息与计算科学专业学习，历任江西省吉安市万安县芙蓉镇建峰村书记助理（大学生村官），江西省吉安市井冈山市黄坳乡人民政府组织干事、党政干事、综治干事，江西省吉安市井冈山市厦坪镇人民政府副科级综治办专职副主任，江西省吉安市人力资源和社会保障局专业技术人员管理科副科级干部，江西省吉安市人力资源和社会保障局专业技术人员管理科副主任科员，江西省吉安市人力资源和社会保障局专业技术人员管理科主任科员，江西省吉安市人力资源和社会保障局二级主任科员，江西省吉安市人力资源和社会保障局一级主任科员，江西省吉安市人力资源和社会保障局职业能力建设科科长、一级主任科员，江西省吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理，江西省吉安市人才发展集团公司总经理；现任江西省吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、副总经理；江西省吉安市人才发展集团公司总经理；吉安城投控股集团有限公司和吉安市城市建设投资开发有限公司外部董事。

龙飞舟，男，1972年04月出生，在职大学学历，中共党员。曾在江西省商业学校审计专业学习，历任江西省吉安地区财政局会计事务所干部，江西省吉安市财政局会计事务所干部，江西省吉安市世纪广场公司、吉安市城投公司土地部、办公室干部，江西省吉安市城投公司办公室副主任，江西省吉安市国资委绩效考核评价科副科长，江西省吉安市国资委绩效考核评价科副科长、产权管理科主任科员，江西省吉安市国资委绩效考核评价科科长，江西省吉安市国资委产权管理科科长，江西省吉安市国资委产权管理科科长、一级主任科员，江西省吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、副总经理，江西省吉安市新庐陵投资发展有限公司党委委员、董事、副总经理；现任江西省吉安市新庐陵

投资发展有限公司党委委员、副总经理，吉安城投控股集团有限公司和吉安市城市建设投资开发有限公司外部董事。

王海云，男，1967年11月出生，大学会计专业本科学历，会计师职称，中共党员。1985年9月至1987年6月，在江西省南昌有色金属工业学术工业统计班读书；1987年7月至1990年2月，在江西省泰和小龙钨矿财务科任会计；1990年3月至2001年3月在江西省吉水县水利水电建筑安装公司财务科任会计、副科长（期间：取得注册会计师资格）；2001年4月至2015年5月在江西省吉安市城市建设投资开发公司计划财务部副部长(主持工作)（副科级），此期间参加江西省高等教育自学考试（江西财经大学）会计专业并于2012.06毕业，取得本科学历；2015年5月起任吉安市城市建设投资开发公司计划财务部部长（正科级），2019年11月起任吉安市城市建设投资开发有限公司职工董事。

（二）经营管理层

表 5-5 发行人高级管理人员构成情况

姓名	性别	职务	是否有公务员兼职	任职期限
周春根	男	董事、总经理	否	2025.10-2028.10
李爱民	男	副总经理	否	2022.8-2026.8
邹宏燕	女	副总经理	否	2025.10-2028.10
邱爱华	男	副总经理	否	2025.10-2028.10
杨国平	男	董事、财务总监	否	2025.10-2028.10

1、经营管理层简历

“周春根”、“杨国平”简历详见“董事会人员”简介；

李爱民，男，1970年9月出生，江西省井冈山市人，本科学历，中共党员。1990年10月至1996年2月于井冈山纸业有限公司质检科工作；1996年2月至2000年3月任井冈山纸业有限公司销售科科长；2000年3月至2006年3月任井冈山纸业有限公司副总经理；2006年3月至2012年5月任井冈山旅游发展股份有限公司副总经理；2012年5月至2015年7月任井冈山旅游发展总公司党委书记；2015年7月至2022年7月任井冈山旅游发展总公司董事长；2022年8月至今任吉安市城市建设投资开发有限公司副总经理。

邹宏燕，女，1981年09月出生，大专学历，中共党员。1999年07月毕业于江西省艺术学校吉安分校声乐专业学生；1999年09月至2005年12月任江西省安

福县文化广播电视局干部；2005年12月至2008年10月任江西省安福县国土资源局干部；2008年10月至2012年04月任江西省安福县国土资源执法监察大队副大队长；2012年04月至2014年12月任江西省安福县土地开发储备交易中心副主任（主持工作）；2014年12月至2017年11月任江西省安福县土地开发储备交易中心主任；2017年11月至2019年07月任江西省安福县国土资源局（安福县不动产登记局）党组成员、总规划师；2019年07月至2020年08月任江西省安福县自然资源局党委委员、副局长；2020年08月至2021年04月任江西省安福县自然资源局党委委员、副局长、三级主任科员；2021年04月至2022年12月任安福县城控集团党组副书记、总经理；2022年12月至2025年09月任安福县城控集团党组书记、董事长；2025年10月起任吉安城投控股集团有限公司党委委员、副总经理，吉安市城市建设投资开发有限公司党委委员、副总经理。

邱爱华，男，1978年08月出生，在职大学学历，中共党员。1995年09月至1999年07月在江西省轻工业学校工企自动化专业学习，其间于1996年09月至1998年06月通过南昌大学行政管理专业基础科专业自学考试获得大专学历；2000年09月至2006年03月任江西省万安县沙坪镇人民政府干部，其间于2001年09月至2004年08月在中央广播电视大学法学专业本科班学习；2006年03月至2009年01月任江西省万安县沙坪镇党委委员、人武部部长；2009年01月至2011年05月任江西省万安县五丰镇党委委员、组织员；2011年05月至2012年10月任江西省万安县沙坪镇党委副书记；2012年10月至2013年04月任江西省万安县沙坪镇党委副书记、五丰镇党委副书记（挂职）；2013年04月至2016年06月任江西省万安县百嘉镇党委副书记、镇长；2016年06月至2019年01月任江西省万安县百嘉镇党委书记；2019年01月至2020年06月任江西省万安县窑头镇党委书记；2020年06月至2021年06月任江西省万安县芙蓉镇党委书记；2021年11月至2023年11月任江西省万安县住房和城乡建设局党委书记、局长；2023年11月至2024年06月任江西省万安县住房和城乡建设局党委书记、局长、一级主任科员；2024年06月至2025年02月任江西省万安县住房和城乡建设局党委书记、局长、县城市管理局局长（兼）、一级主任科员；2025年02月至2025年09月任江西省万安县发展和改革委员会党组书记、主任、一级主任科员；2025年10月起任吉安城投控股集团有限公司党委委员、副总经理，吉安市城市建设投资开发有限公司党委委员、副总经理。

发行人董事及高级管理人员目前不存在公务员兼职、领薪情况。发行人董事及高级管理人员的任职符合中组部《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》、《中华人民共和国公务员法》及公司章程等相关要求。

（三）发行人员工构成情况

截至 2026 年 3 月末，公司合并范围内拥有在职员工 1,029 人，员工构成情况如下：

表 5-6 公司员工构成情况表

	类别	人数	占比
学历	硕士及以上	45	4.37%
	大学本科	469	45.58%
	大专、中技、中专	342	33.24%
	高中及以下	173	16.81%
	合计	1,029	100.00%
年龄	20-29 岁	315	30.61%
	30-39 岁	460	44.70%
	40-49 岁	164	15.94%
	50 岁及以上	90	8.75%
	合计	1,029	100.00%

八、发行人主营业务经营情况

（一）发行人经营范围

发行人的主营业务模式是承担市政府授权范围内的城市基础设施和重点市政工程，对国有资产依法经营、收益、投资和保值增值。公司的营业收入主要来自城市基础设施项目建设收入和持有的国有资产运营收入，主要包括土地整理收入、代建项目收入、房产销售收入、混凝土销售收入等。

公司经营范围包括：城市基础设施项目投资建设；土地整理开发；城市其它有形、无形资产的开发经营；城市建设项目投资、服务；水利设施基本建设综合配套项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）发行人业务构成情况

发行人作为吉安市城市基础设施的主要建设主体，业务范围涵盖土地整治、基础设施建设、保障性住房建设及销售等方面。公司近三年及一期营业收入、

营业成本、毛利及毛利率构成情况如下：

表 5-7 近三年及一期营业收入构成

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建	-	-	1,939.24	0.72%	-	-	6,808.75	1.50%
房产租赁及销售	1,016.46	2.18%	32,034.78	11.84%	58,705.16	15.78%	62,401.64	13.71%
混凝土销售	463.63	1.00%	8,011.79	2.96%	12,285.57	3.30%	13,580.87	2.98%
土地整理开发	-	-	128,991.49	47.67%	174,323.69	46.86%	269,677.76	59.23%
产品/工程收入	43,106.34	92.59%	84,659.67	31.29%	115,295.94	31.00%	90,219.23	19.82%
其他业务	1,969.15	4.23%	14,962.75	5.53%	11,363.80	3.05%	12,597.02	2.76%
总计	46,555.58	100%	270,599.72	100%	371,974.15	100.00%	455,285.27	100%

表 5-8 近三年及一期营业成本构成

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
委托代建	-	-	-	-	-	-	-	-
房产租赁及销售	961.79	2.13%	29,766.72	14.80%	43,688.80	15.41%	60,305.25	17.80%
混凝土销售	620.48	1.38%	7,489.17	3.72%	13,106.82	4.62%	12,729.32	3.76%
土地整理开发	-	-	75,794.79	37.70%	112,758.86	39.76%	167,659.84	49.48%
产品/工程收入	42,802.58	94.96%	81,666.88	40.62%	109,955.92	38.77%	87,040.70	25.69%
其他业务	691.44	1.53%	6,354.36	3.16%	4,085.28	1.44%	11,127.18	3.27%
总计	45,076.29	100%	201,071.92	100%	283,595.68	100.00%	338,862.29	100.00%

表 5-9 近三年及一期毛利润构成

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
委托代建	-	-	1,939.24	2.79%	-	-	6,808.75	5.85%
房产租赁及销售	54.67	3.70%	2,268.06	3.26%	15,016.36	16.99%	2,096.39	1.80%
混凝土销售	-156.85	-10.60%	522.62	0.75%	-821.25	-0.93%	851.55	0.73%
土地整理开发	-	-	53,196.70	76.51%	61,564.83	69.66%	102,017.92	87.63%
产品/工程收入	303.76	20.53%	2,992.79	4.31%	5,340.02	6.04%	3,178.53	2.73%
其他业务	1,277.71	86.37%	8,608.39	12.38%	7,278.52	8.24%	1,469.84	1.26%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
总计	1,479.29	100%	69,527.80	100%	88,378.47	100.00%	116,422.98	100%

表5-10 近三年及一期毛利率构成

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
委托代建	-	100.00%	-	100.00%
房产租赁及销售	5.38%	7.08%	25.58%	3.36%
混凝土销售	-33.83%	6.52%	-6.68%	6.27%
土地整理开发	-	41.24%	35.32%	37.83%
产品/工程收入	0.70%	3.54%	4.63%	3.52%
其他业务	64.89%	57.53%	64.05%	11.67%
总计	3.18%	25.69%	23.76%	25.57%

1、营业收入结构及趋势分析

从营业收入构成来看，公司营业收入主要来自于土地整理开发、房产租赁及销售、委托代建、混凝土销售、产品/工程收入，合计占2023-2025年及2026年1-3月营业收入的97.24%、96.94%、96.84%和98.47%。

发行人营业收入受土地整理开发收入、房产租赁及销售收入波动影响较大。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 455,285.27 万元、371,974.15 万元、270,599.72 万元和 46,555.58 万元。2025 年，发行人营业收入同比下降 101,374.43 万元，降幅 27.25%，主要是因为土地整理开发、房地产租赁及销售业务减少所致。其中，2025 年土地整理开发收入为 128,991.49 万元，占发行人收入比重 47.67%，为主要收入来源，较去年同期下降 45,332.20 万元，降幅 26.00%；2025 年房产租赁及销售业务收入为 32,034.78 万元，较去年同期下降 26,670.38 万元，降幅为 45.43%，主要系受房地产市场行情低迷影响，安置房及商品房销量下降所致；2025 年混凝土销售收入为 8,011.79 万元，较 2024 年减少 4,273.78 万元，降幅 34.79%，主要是受下游需求回落影响，子公司金鼎混凝土业务量减少所致；2025 年产品/工程收入为 84,659.67 万元，较 2024 年减少 30,636.27 万元，降幅 26.57%，主要系供应链贸易收入减少所致。

2、营业成本结构及趋势分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 338,862.29 万元、283,595.68 万元、201,071.92 万元和 45,076.29 万元，发行人营业成本变动与营业

收入变动趋势保持一致。2025 年，发行人营业成本同比下降 82,523.76 万元，降幅 29.10%，其中土地整理同比减少 36,964.07 万元，降幅 32.78%，主要随着收入减少，成本相应减少。

3、毛利润结构及趋势分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人分别实现毛利润 116,422.98 万元、88,378.47 万元、69,527.80 万元和 1,479.29 万元，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，土地整理开发业务毛利润分别为 102,017.92 万元、61,564.83 万元、53,196.70 万元和 0 万元。2025 年，发行人房产租赁及销售板块毛利润 2,268.06 万元，同比减少 12,748.30 万元，降幅 84.90%，主要系受房地产市场低迷影响。2025 年，发行人土地整理业务板块毛利润 53,196.70 万元，同比下降 8,368.13 万元，降幅 13.59%，主要系土地整理业务收入减少，收入与毛利润均有所下滑。

4、毛利率分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 25.57%、23.76%、25.69%和 3.18%，2025 年发行人营业毛利率较上年度提高了 1.93 个百分点，主要系土地整理开发板块毛利率提高所致。2025 年，发行人房产租赁及销售毛利率为 7.08%，毛利率较上年下降了 18.5 个百分点，主要系发行人确认的房地产销售收入中保障房占比较大，导致利润空间缩减所致；发行人混凝土销售毛利率 6.52%，较上年提高 13.2 个百分点，主要受市场环境的影响，原材料成本有所下滑。

（三）发行人各板块业务经营情况

1、土地开发整理业务

发行人在吉安市区土地整理开发业务中居重要地位，发行人依据吉安市机构编制委员会“吉编发【2005】32 号”文件，于 2005 年 9 月由原吉安市城市建设投资公司与原吉安市世纪广场开发建设公司合并成立为国有独资公司，根据吉安市人民政府办公室 2010 年 12 月 20 日下发的《关于进一步明确市市城投公司有关职能的通知》，发行人具备从事土地整理开发业务职能；另发行人成立以来未经营城市土地储备业务，吉安市城市土地储备职能一直由当地土地储备中心行使。

（1）业务模式

发行人根据城市规划对土地进行整理开发（土地覆盖地区范围主要集中在

中心城区：河东滨江新区、城南新区、赣西堤片区、高铁新区四个区域），在土地平整及配套基础设施建设后，交由吉安市国土资源局组织招拍挂。财综[2016]4号文下发之前，吉安市国土资源局按照国土资源部11号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和吉安市相关政策法规进行土地交易出让后，土地出让资金进入吉安市财政局专户，吉安市财政局扣除相关税费后，将土地整理开发成本及配置给发行人的土地出让净收益返还给发行人，发行人根据对应出让地块的土地整理投资金额确认成本。

财综[2016]4号文下发之后，吉安城投土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，根据吉安城投与吉安市土地储备中心签订的土地整理开发协议，按照土地整理成本（包含融资成本）加土地开发整理收益按年支付给吉安城投（加成比例通常为30%），吉安城投业务利润为土地整理管理费。

财综[2016]4号文下发之后，发行人土地整理业务模式有所改变，土地整理业务收入不与土地出让金挂钩。发行人受吉安市土地储备中心委托，与其签订土地整理开发协议，吉安市土地储备中心按照土地整理成本（包含融资成本）加土地开发整理收益（加成比例通常为30%，个别项目因整理开发难度不同会存在差异），由财政局按年支付给发行人，发行人业务利润为土地整理管理费。

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

（2）业务流程

发行人的土地整理开发业务模式中，土地整理主要包括以下几个步骤：

① 土地获取：发行人土地整理业务中的土地为政府配置的生地。由吉安市人民政府研究决定每年土地收储计划，并对拟收储土地进行配置，配置给发行人进行委托整理的土地由吉安市国土部门圈定规划调查红线，并组织报批材料申请集体用地转为国有建设用地。

② 生地征地拆迁：由吉安市国土部门和配置土地所在地政府部门组织征拆摸底、编制征拆方案、签订征拆协议并实施征拆。

③ 土地整理及基础设施建设：发行人受吉安市政府委托，根据市政府土地出让规划，落实投资资金，督促项目腾地，对规划范围内的土地平整、基础设

施工程（主要包括主干道、给排水、供电、地下管网、路灯、绿化等）组织“招投标”，实施开工建设，使规划内土地成为可供出让的熟地。

④ 土地挂牌出让：整理后的土地由吉安市国土资源局组织招拍挂，土地成交后，竞得人与吉安市国土资源局签订土地出让合同，收入统一上缴吉安市财政局，经吉安市财政局核算项目开支情况后将土地整理收入支付给发行人。

（3）会计处理

在土地整理开发业务中，主要存在如下会计处理环节：

土地开发整理阶段：以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证作为土地开发成本核算的依据，按照土地开发的进度，借记“存货”，贷记“银行存款”，相应的现金流出记入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

土地整理收入实现：公司将完成整治的土地交由吉安市国土资源局在土地交易中心组织招拍挂，二级开发商通过竞价方式取得土地使用权并签订土地出让合同，购地方向吉安市财政局缴纳成交价款。

财综[2016]4号文下发之前，吉安市财政局扣除相关税费后，将土地整理开发成本及配置给发行人的土地出让净收益返还给发行人。发行人收到财政局下发的清算单时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，并结转相应的土地整理成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。同时，发行人在实际收到财政局返还的土地整理收入时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，相应的现金流入记入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

财综[2016]4号文下发之后，发行人与吉安市土地储备中心签订土地开发整理协议，按照前期支付的土地整理成本及分配的土地开发整理收益确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，并结转相应的土地整理成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。同时，发行人在实际收到财政局支付的土地整理收入时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，相应的现金流入记入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

① 税费：集体土地，公司本部相关子公司根据省、市国土部门开具的征地税费缴纳通知书或有关单据填报征地税费支付审批表，报公司领导审定后，缴纳相关征转税费。借记“存货”，贷记“银行存款”；

② 补偿安置资金拨付：按项目实施进度将拆迁补偿安置资金拨付至相关专

户：对于集体土地，其拆迁补偿安置资金划拨至国土部门拆迁专户，再由专户支付给被征收人员账户和农村集体账户；对于国有土地，其拆迁补偿安置资金划拨至吉安市房产管理局征收办专户，再由专户支付给被征收单位和被征收个人账户。借记“预付账款”或“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人根据拆迁协议约定支付欠款，冲减“应付账款”，即借记“应付账款”，贷记“银行存款”；

③ 拆迁完毕后结转：在项目全部拆迁完毕之后，将“预付账款”全部结转到“存货”，借记“存货”，贷记“预付账款”；

④ 土地整治：发行人对土地进行整治开发，相关整治成本记入“存货”，即借记“存货”，贷记“银行存款”；

⑤ 确认收入：发行人按土地整理成本及分配的土地开发整理收益确认土地整理收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；同时，结转相应的土地整理成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”；

⑥ 收到土地整理款：发行人收到土地整理收入后，冲减应收账款，即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

(4) 近三年及一期发行人土地整理经营情况

表 5-11 发行人近三年及一期土地整理开发明细表

单位：万元、亩

地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	截至 2026 年 3 月末已投资额	土地整理面积	截至 2026 年 3 月末确认收入金额	截至 2026 年 3 月末已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同约定获取报酬
								2026 年	2027 年	2028 年		
高铁站前新区站前大道以东、鹭洲西路以南、君安路以西、玉带路以北地块	2023 年	2024-2029	24,191.08	24,191.08	247.50	35,838.83	6,664.78	7,526.15	7,884.54	8,242.93	是	是
高铁站前新区东塘大道以东、鹭洲西路以南、天华大道以西、广场北路以北地块		2024-2029	14,677.44	14,677.44	122.77	36,903.87	4,866.94	7,749.81	8,118.85	8,487.89	是	是
赣西堤控规 C06-01-01		2024-2029	12,376.22	12,376.22	103.09	28,777.88	3,976.80	6,043.35	6,331.13	6,618.91	是	是
赣西堤控规 A-01-01-04 地块		2024-2029	5,864.28	5,864.28	22.37	9,868.84	1,679.77	2,072.46	2,171.14	2,269.83	是	是
高铁站前新区伯安大道与广场北路交叉口西北角地块		2024-2029	4,261.98	4,261.98	50.00	2,775.14	982.02	582.78	610.53	638.28	是	是
高铁站前新区前进大道以东、广场北路以南、东塘大道以西、阳明西路以北 B-11 地块		2024-2029	8,249.58	8,249.58	96.48	5,538.19	1,909.87	1,163.02	1,218.40	1,273.78	是	是
高铁站前新区站前大道以东、吉南街以南、君安路以西、思源路以北地块		2024-2029	20,177.78	20,177.78	206.44	29,893.06	5,559.09	6,277.54	6,576.47	6,875.40	是	是
吉安北大道以东、武陵路以南、扶园路以西、老虎江路以北地块		2024-2029	3,443.43	3,443.43	56.85	24,595.91	3,005.79	5,165.14	5,411.10	5,657.06	是	是

城北区中心区 C05 地块		2024-2029	7,414.07	7,414.07	49.96	19,054.32	3,295.95	4,001.41	4,191.95	4,382.49	是	是
城北新区控规 B08 二、三期地块		2024-2029	2,386.36	2,386.36	47.70	6,186.72	2,124.54	1,299.21	1,361.08	1,422.95	是	是
城北新区控规 A16 地块		2024-2029	6,175.38	6,175.38	158.00	16,859.70	4,360.49	3,540.54	3,709.13	3,877.73	是	是
高铁站前新区控规 F-01-02 地块		2024-2029	7,180.90	7,180.90	178.33	50,894.83	6,767.70	10,687.92	11,196.86	11,705.81	是	是
城南核心区滨水地区控规 HXQ-14 地块		2024-2029	348.67	348.67	15.38	2,490.48	1,044.50	523.00	547.91	572.81	是	是
2023 年小计			116,747.17	116,747.17	1,354.87	269,677.77	46,238.24	56,632.33	59,329.09	62,025.87		
城南新区控规 XZQ-47-1 地块	2024 年	2025-2030	200.00	200.00	1.33	262.48	35.09	28.87	55.12	57.74	是	是
城南新区控规 BQ-11 古南大道西侧棚改项目地块		2025-2030	6,409.75	6,409.75	39.56	9,599.61	1,124.62	1,055.96	2,015.92	2,111.91	是	是
西南片控规 XFU-01-03 地块		2025-2030	9,493.36	9,493.36	144.01	21,979.98	1,665.66	2,417.80	4,615.80	4,835.60	是	是
东塘大道以东、玉带路以南、五指峰大街以西、玉带河鹭洲西路以北地块		2025-2030	12,581.55	12,581.55	90.39	32,667.25	2,207.50	3,593.40	6,860.12	7,186.79	是	是
粮油物资公司棚改地块（长岗北路仓库）与阳明山棚改地块（阳明西路仓库）		2025-2030	9,116.28	9,116.28	20.65	11,571.63	1,599.50	1,272.88	2,430.04	2,545.76	是	是
滨江新区控规 LLXQ-C-071-2 地块（河东滨江街道红光社区经济发展预留用地）		2025-2030	2,778.22	2,778.22	32.06	6,470.62	487.45	711.77	1,358.83	1,423.54	是	是

城南长丰苑 2#、3#地块		2025-2030	20,890.99	20,890.99	89.21	21,562.96	3,665.43	2,371.93	4,528.22	4,743.85	是	是
西南片区控规 CF-03-01/CF-03-03 地块		2025-2030	8,579.75	8,579.75	34.70	13,858.50	1,505.36	1,524.43	2,910.28	3,048.87	是	是
滨江新区控规 LLXQ-B-046、048、050 地块		2025-2030	7,910.09	7,910.09	62.48	13,380.51	1,311.82	1,471.86	2,809.91	2,943.71	是	是
城南新区控规 XZQ-37、XZQ-72 地块		2025-2030	4,353.94	4,353.94	32.06	3,058.73	722.07	336.46	642.33	672.92	是	是
赣西堤控规 A03-01-01 地块		2025-2030	17,007.11	17,007.11	67.20	17,839.66	2,820.49	1,962.36	3,746.33	3,924.72	是	是
DDA2022026 夏荷路以东、三宝桥路以南、北京路以西、平原路以北		2025-2030	8,773.62	8,773.62	24.99	9,979.29	1,455.03	1,097.72	2,095.65	2,195.44	是	是
DDA2023027 城南新区控规 BQ-12		2025-2030	4,733.47	4,733.47	24.74	12,092.48	785.01	1,330.17	2,539.42	2,660.34	是	是
2024 年小计			112,828.13	112,828.13	663.38	174,323.70	19,385.03	19,175.61	36,607.97	38,351.19	-	-
城南新区控规 HXQ-02	2025 年	2026-2031	4,683.94	4,683.94	24.71	11,889.99	-	594.50	1,307.90	2,496.90	是	是
原赣药宿舍棚户区改造项目		2026-2031	12,025.24	12,025.24	34.02	19,047.09	-	952.35	2,095.18	3,999.89	是	是
吉州区委党校棚户区改造（一期）地块		2026-2031	10,745.42	10,745.42	39.69	9,931.80	-	496.59	1,092.50	2,085.68	是	是
吉州区鹭洲西路与解缙路交叉口东南角地块		2026-2031	4,730.90	4,730.90	10.86	8,653.61	-	432.68	951.90	1,817.26	是	是
滨江新区控规 LLXQ-C-096、097 地块		2026-2031	10,535.96	10,535.96	58.81	12,538.59	-	626.93	1,379.24	2,633.10	是	是
滨江新区控规 LLXQ-C-092、093 地块		2026-2031	6,512.54	6,512.54	57.40	11,037.44	-	551.87	1,214.12	2,317.86	是	是

高铁社区康养中心（含社区医院）	2026-2031	2,880.76	2,880.76	47.69	2,239.18	-	111.96	246.31	470.23	是	是
吉安一中新校区以南地块	2026-2031	8,579.75	8,579.75	84.79	25,730.87	-	1,286.54	2,830.40	5,403.48	是	是
赣西堤控规 C01-03-02 地块	2026-2031	11,627.38	11,627.38	45.07	18,516.96	-	925.85	2,036.87	3,888.56	是	是
吉安市老城区后河东西两侧控规 LD-10-2 地块	2026-2031	3,203.15	3,203.15	25.53	7,772.79	-	388.64	855.01	1,632.29	是	是
河东滨江新区 LLXQ-B-023 地块	2026-2031	269.75	269.75	22.12	1,059.86	-	52.99	116.58	222.57	是	是
2025 年小计		75,794.79	75,794.79	450.69	128,418.18	0.00	6,420.90	14,126.01	26,967.82		
总计		305,370.09	305,370.09	2,468.94	572,419.65	65,623.27	82,228.84	110,063.07	127,344.88		

注：1、土地整理收入不是逐笔全额回款，通常由财政局按财政资金安排在年末分期支付给发行人。

2、部分项目加成比例超过 30%主要系部分地块地理位置较好，故公司与土储中心结算时争取了更高的土地加成比例。

(5) 发行人土地整理过程中的土地经营情况

截至 2026 年 3 月末，发行人整理开发中的土地项目情况如下：

表 5-12 发行人开发整理中的土地情况及未来投资计划

单位：万元、平方米

序号	地块名称	整理期间	回款期间	合同总投资额	截至 2026 年 3 月末已投资额	待开发面积	是否签订合同	未来三年投资计划		
								2026 年	2027 年	2028 年
1	高铁新区开发地	2017-2027	2018-2033	612,600.00	444,620.92	2,799,651.33	是	50,000.00	50,000.00	50,000.00
合计				612,600.00	444,620.92	2,799,651.33		50,000.00	50,000.00	50,000.00

(6) 发行人拟整理的土地情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟整理的土地项目。

(7) 发行人土地整理业务板块相关说明

发行人土地整理开发业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号、财预〔2017〕87 号等文件和法律法规的情形，符合国家有关政策。

(8) 关于土地专项审计情况和土地储备剥离情况的说明

审计署未对发行人所在地区开展专项审计，未对发行人所在地区出具整改要求文件，发行人不涉及土地专项审计。发行人自成立起未经营城市土地储备业务，吉安市城市土地储备职能由当地土地储备中心行使。

2、委托代建业务

(1) 业务模式

吉安市人民政府以办公厅抄告单形式向发行人及相关部门下达项目建设任务，委托发行人代为建设。发行人根据吉安市人民政府下达的项目建设指令，首先对下达项目进行可行性研究，出具《项目可行性研究报告》后上报至吉安市发改委、国土资源局、规划建设局、环境保护局等政府部门，各政府部门经批复同意出具相关文件，发行人在获得各审批文件及项目手续齐备后正式开工建设，项目建设资金来源于财政拨款的项目启动资金和公司自筹资金。

发行人采用委托代建模式，发行人根据《吉安市城投公司改革创新做大做强意见》（吉办字[2014]47号）及与吉安市政府签订的《委托代建协议》承担了吉安市的一些重大市政代建项目。委托代建协议中约定代建款具体的支付安排，待项目建设完成后由政府对项目建设投资成本进行工程造价结算审计并最终予以确认，最终支付金额为在实际工程造价的基础上加成一定比例，即代建款包括投资成本及代建管理费。此外，吉安市政府还会根据承建项目投资情况及当年的财政安排，每年向发行人按年给予一定的专项财政补贴。

(2) 盈利模式

吉安市政府相关部门将拟建项目委托给公司进行建设开发，在项目完工后，委托人根据协议约定按照一定比例（在项目审计工程总造价加上融资成本和一

定的工程项目代建费确定) 进行支付。公司在财预[2012]463 号之后承接的项目均与吉安市政府签订《委托代建协议》，收入以建设总投资成本加成一定比例的投资回报，投资回报率一般为 6%左右。

(3) 会计处理

在委托代建业务中，主要存在如下会计处理环节：

在施工代建期间，按项目建设投资成本借记“存货-开发成本”科目，包括项目前期费用、工程勘察费用、工程设计费用、工程监理费用、工程管理费用、工程决算费用及项目融资费用等，贷记“银行存款”或“应付账款”等科目，相应的现金流出记入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

项目已达到预定可使用状态但未经政府验收合格并完成工程造价决算审计，按项目建设投资成本贷记“存货-开发成本”等科目，借记“其他非流动资产”科目，主要由于委托代建项目回款期较长，记入“其他非流动资产”能够与“存货-开发成本”中在建项目进行区别列示，符合“其他非流动资产”会计科目定义，且经会计师事务所审计确认。

待项目完成审计验收并结算后，发行人按照经审计的投资总成本的一定比例确认收入，借记“其他应收款”，贷记“主营业务收入”；待项目移交至吉安市政府相关部门后，按交付使用资产借记“其他应收款”，贷记“其他非流动资产”；收到项目回款时，借记“银行存款”，贷记“其他应收款”，相应的现金流入记入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人委托代建业务（净额法）会计核算方式情况说明如下：

1.根据企业会计准则第 14 号-收入(财会[2017]22 号)第三十四条，发行人实施的基础设施建设等项目，在向政府移交完工项目前，不能够主导第三方代表本企业向政府提供的服务，无权自主决定项目交易价格从事交易时发行人的身份是代理人，所以按净额法确认收入。

2.根据《企业会计准则第 1 号-存货》规定，发行人“存货”中所列示项目，根据委托代建协议按一定的成本加成进行回款，故对于委托代建项目投入属于吉安城投日常经营活动，因此对于代建发生的成本计入存货。且由于委托代建项目回款期较长，待项目已达到预定可使用状态但未经政府验收合格并完成工程造价决算审计时，会按项目建设投资成本由“存货”科目转入“其他非流动资产”科目，从而能够对委托代建项目进行区别列示。

发行人对委托代建业务采用净额法下代建项目建设成本计入“存货”科目的会计核算处理方式符合财政部发布的企业会计准则的要求。

(4) 业务开展情况

发行人承建了吉安市一些重大市政代建项目，包括赣江西堤除险加固及禾河水系排涝综合治理工程、吉安西站综合交通枢纽及周边路网、地下综合管廊项目、江西省吉安市城市交通等项目。发行人委托代建业务采用净额法确认收入，因此该部分营业成本为零，毛利率为 100%。

表 5-13 截至 2026 年 3 月末发行人主要基础设施建设已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	是否签订协议	建设期间	计划总投资额	截至 2026 年 3 月末已投资额	预计回款期间	拟回款金额	截至 2026 年 3 月末已回款金额	未来三年预计回款			是否按照协议执行
									2026 年	2027 年	2028 年	
1	滨江内河工程	是	2009-2017	15,000.00	15,350.26	2018-2027	16,117.77	10,031.42	3,000.00	3,086.36	-	是
2	保障房、安置房、棚户区改造工程	是	2011-2017	231,800.00	198,550.68	2018-2027	208,478.21	142,520.52	30,000.00	35,957.69	-	是
3	赣江西堤周边棚户区改造工程	是	2012-2018	250,000.00	152,668.98	2019-2027	160,302.43	106,190.62	20,000.00	20,000.00	14,111.81	是
4	禾河水系金腰带工程	是	2013-2020	92,657.00	129,761.47	2021-2027	136,249.54	111,587.83	15,000.00	9,661.71	-	是
5	城南路网	是	2012-2021	58,657.81	53,777.07	2022-2028	56,465.92	16,225.79	15,000.00	15,000.00	10,240.13	是
6	禾河防洪综合治理工程	是	2015-2023	161,816.00	137,186.79	2024-2029	144,046.13	16,308.17	30,000.00	30,000.00	30,000.00	是
合计		-	-	809,930.81	687,295.25	-	721,660.00	402,864.35	113,000.00	113,705.76	54,351.94	-

注:1、部分项目已投资额与总投资额存在差异原因主要为总投资额为立项批复计划投资金额，而实际建设过程中拆迁、施工及融资成本与计划存在差异；

表 5-14 截至 2026 年 3 月末发行人主要在建基础设施项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	是否 签订 协议	建设期间	总投资额	截至 2026 年 3 月末已 投资额	自有 资金 比例	资本 金到 位情 况	合法 合规 性情 况	回款 期间	未来三年投资计划			批文情况
										2026 年	2027 年	2028 年	
1	赣江西堤除险加固及禾河水系排涝综合治理工程	是	2011.04-2026.12	370,000	387,618.23	30%	到位	合法合规	2025-2030	1,000.00	-	-	选字第 2011-02 号/吉府字[2012]79 号/吉市发改农字(2011)25 号/吉市发改农经字[2011]46 号/吉市环评字(2011)29 号
2	江西省吉安市城市交通项目	是	2016.12-2026.12	163,148	153,189.07	25%	到位	合法合规	2025-2030	9,958.93	-	-	地字第 2014-附 015 号/赣发改外资(2014)971 号/吉市环评字(2014)46 号
3	吉安西站综合交通枢纽及周边路网、地下综合管廊项目	是	2017.03-2026.12	176,000	167,414.46	30%	到位	合法合规	2025-2030	8,585.54	-	-	吉市国土资函(2017)56 号/吉市发改投资字(2017)58 号/吉市发改投资字(2017)70 号/吉市环评字(2013)149 号
4	河东滨江新区微循环工程	是	2017.05-2026.12	20,346	8,045.10	30%	到位	合法合规	2025-2030	12,300.90	-	-	吉市发改投资字(2008)4 号/吉市环督(2009)43 号
5	吉安高铁西站站房工程	是	2018.09-2026.12	34,000	31,039.90	30%	到位	合法合规	2025-2030	2,960.10	-	-	吉市国土资函(2017)56 号/吉市发改投资字(2016)25 号/吉市环评字(2013)149 号
6	吉安高铁站前新区路网工程	是	2018.10-2026.12	100,000	112,790.37	30%	到位	合法合规	2025-2030	1,000.00	-	-	吉市发改投资字(2016)25 号/吉市国土资函(2017)56 号/吉市环评字(2013)149 号
合计				863,494.00	860,097.13					35,805.47	-	-	

注：1、如实际投资增加，根据协议政府回款金额将以实际投资额为准加成相应比例进行调整。2、部分项目已投资额与总投资额存在差异原因主要为总投资额为立项批复计划投资金额，而实际建设过程中拆迁、施工及融资成本与计划存在差异。

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建的基础设施项目。

主要基础设施项目简介

①赣江西堤周边棚户区改造项目

项目名称：赣江西堤周边棚户区改造项目

项目计划总投资：250,000 万元

项目期限：2012 年 12 月至 2018 年 6 月

项目建设地点：（赣江西堤以东，神岗山禾河堤以南、跃进路以西、福临路以北）A06-05-03 地块，B05-02-02 地块、B05-03-07 地块、B05-04-02 地块、C03-01-04 地块，C03-02-01 地块、C04-01-02 地块、C04-02-01 地块。

项目总用地面积 380.4 亩，拆迁房屋建筑总面积 379,476.08 平方米，高层住宅建筑面积 734,960 平方米，配套工建建筑面积 8,930 平方米以及地下停车车库面积 57,200 平方米。

项目合法合规性：目前该项目已取得审批项目的相关文件分别是吉安市发展和改革委员会《关于吉安市中心城区赣江西堤周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（吉市发改投资字[2012]89 号）、土地证（吉市国土资函[2012]17 号）、吉安市环境保护局《关于吉安市中心城区赣江西堤周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（吉市环评[2012]97 号）、建设项目选址意见书（选字第 2012-附 003 号）。

项目资金的落实情况：发行人吉安城投建设项目计划总投资 250,000 万元，其中发行人项目资本金到位 75,060 万元。

项目进度：该项目 2012 年 12 月开工建设，于 2018 年 6 月建设完工。

②赣江西堤除险加固及禾河水系排涝综合治理工程

项目名称：赣江西堤除险加固及禾河水系排涝综合治理工程

项目计划总投资：370,000 万元

项目期限：2011 年 4 月至 2026 年 12 月

项目建设地点：项目西临后河，东至赣江，南至禾河堤，北以吉安南大道与赣江大桥为界。

工程规模、标准及主要建设内容：赣江西堤神岗山至赣江大桥段出现加固 1,900 米，城南禾河水系排涝综合治理河道总长 13.65KM。

项目合法合规性：目前该项目已取得审批项目的相关文件分别是吉安市人

民政府《关于吉安市赣江西堤除险加固及禾河水系排涝综合治理工程批复》（吉府字[2012]79号）、吉安市发展和改革委员会《关于吉安市赣江西堤除险加固及禾河水系排涝综合治理工程立项的批复》（吉市发改农字[2011]25号）、吉安市发展和改革委员会《关于《江西省吉安市赣江西堤出现加固及禾河水系排涝综合治理工程可行性研究报告》的批复》（吉市发改农经字[2011]46号）、吉安市环境保护局《关于吉安市赣江西堤出现加固及禾河水系排涝综合治理工程的批复》（吉市环评字[2011]29号）。

项目资金的落实情况：发行人吉安城投建设项目计划总投资 370,000 万元，其中发行人项目资本金到位 111,000 万元。

项目进度：该项目 2011 年 04 月开工建设，计划于 2026 年 12 月建设完工。

③禾河防洪综合治理工程

项目名称：禾河防洪综合治理工程

项目计划总投资：161,816 万元

项目期限：2015 年 12 月至 2023 年

项目建设地点：项目位于吉州区南郊禾埠乡，东起神岗山大桥，沿禾河北岸，西至禾埠乡新村村委会易家自然村以西。

工程规模、标准及主要建设内容：（1）禾河堤路堤结合防洪堤工程全线 7.1 公里，防洪标准由 20 年一遇改造为 100 年一遇；（2）万石湖水系综合治理建设，治理总面积 1,650,000 平方米，具体为：引水工程（8m/s），河道工程，排涝工程（15m/s），道路硬化 10,652 平方米，绿化 475,904 平方米，车行桥 5 座，人行桥 7 座。

项目合法合规性：目前该项目已取得审批项目的相关文件分别是吉安市发展和改革委员会《关于吉安市禾河防洪综合治理工程可研报告的批复》（吉市发改农经字[2015]36号）、吉安市国土局《吉安市国土资源局关于禾河防洪综合治理建设项目用地预审意见》（吉市国土资函[2015]110号）、吉安市环境保护局《关于吉安市禾河防洪综合治理工程项目环境影响报告书的批复》（吉市环评字[2015]177号）、地字第 2015-附 017 号。

项目资金的落实情况：发行人吉安城投建设项目计划总投资 161,816 万元，其中发行人项目资本金到位 48,000 万元。

项目进度：该项目 2015 年 12 月开工建设，已于 2023 年建设完工。

(5) 项目风险预警措施

发行人充分认识到代建风险及其风险防范的重要性，在项目代建投标前就提前预测可能存在的风险，在编制代建投标文件时就应同时编制风险管理计划，制定相应的风险防范措施；设立了风险管理部门，在项目代建中由专门的风险管理人员实施从项目前期直到工程竣工验收交付使用各阶段各种风险因素的管理。从而使参与项目工作的一切人员都能建立风险意识，在整个项目的实施过程中能预测风险、识别风险，采取一系列的风险防范措施，在风险出现能及时、正确地应对风险。

(6) 安全生产情况

发行人的委托代建业务板块涉及安全生产管理。发行人根据《中华人民共和国安全生产法》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《安全生产许可证条例》等法律法规规定，制定了安全生产管理方面的具体措施，主要有：

① 安全生产管理，始终坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，为各项工作创造安全、卫生的劳动条件，为劳动者提供符合国家规定的必要的劳动防护用品，实现安全生产；

② 建立安全生产“一把手”总负责制，单位主要负责人对安全生产负有全面领导责任。公司安全工作实行各级行政领导负责制，做到“谁主管，谁负责”；

③ 组织对职工进行安全生产教育和培训，确保保证职工掌握必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格的从业人员，一律不得上岗作业；

④ 组织单位主要负责人和安全生产管理人员参加各级安全知识培训，使之具备与所从事的生产管理活动相应的安全生产知识和管理能力；

⑤ 明确本公司安全生产各项规章制度和具体操作规程，并保证本公司安全生产管理的有效实施；

⑥ 对本公司的安全生产工作实行定期和不定期检查，及时消除生产安全事故隐患；组织制定并实施本公司的生产安全事故应急预案；

⑦ 定期召开安全会议，分析前段时间安全、生产、工艺情况，存在的问题和注意事项，布置下一步安全、生产和工艺操作等工作；

⑧ 对在安全生产工作中成绩突出的单位、个人给予表彰和奖励，对违法、违章、违纪以至发生各类隐患、险情、事故的单位 and 责任人给予经济处罚和行

政处分，直至依法追究法律责任。

发行人扎扎实实开展安全生产工作，近三年及一期未发生安全责任事故。

(7) 关于发行人委托代建业务是否符合国家法律法规及有关政策规定的说明

发行人基础设施建设业务符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、国发[2014]43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发[2015]42号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，合法合规。

3、房产租赁及销售业务

发行人房产租赁及销售业务包括保障房销售及商品房销售。主要由发行人全资子公司吉安市花园房地产开发有限公司负责经营，持有《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（建开企[2024]2568号），具备壹级房地产开发资质。其中，发行人保障性住房业务分为自建和回购两种模式，商品房为自主开发建设模式。

(1) 保障房销售业务

1) 自建模式

① 业务模式

自建模式下，根据吉安市政府的统筹安排部署，发行人承接部分吉安地区安置房专项建设任务，由发行人全资子公司吉安市花园房地产开发有限公司具体参与安置房项目的建设、施工及安置销售工作，发行人安置房建设职能和任务安排将取决于吉安市房管局及市政府的统一规划部署；

发行人在承担吉安市政府棚改拆迁计划任务后，由吉安城投将土地委托给花园房地产开发公司进行开发建设，或者由政府协议出让土地给吉安市花园房地产开发有限公司进行建设、施工及销售。吉安市花园房地产开发有限公司自筹资金进行建设，项目建成后，在政府安置住房价格指导和审定标准下向指定拆迁户进行销售，通过合法经营取得合理的销售回报。

庐陵怡园的保障房项目具体销售价格参照吉安市庐陵新区房屋征收与补偿管理局出具的《关于明确安置房面积和价格结算标准的函》（庐新征补函[2014]1号）。具体执行标准如下：（1）被征收户人均合法正房面积在30平方

米以下的，其所选安置房面积大于安置面积 10 平方米以上又不满 15 平方米部分分别按国有产权 2,500 元/平方米、集体产权 2,270 元/平方米结算，超过 15 平方米部分均按 4,500 元/平方米结算。（2）被征收户人均合法正房面积在 30 平方米以上的，其所选安置房面积大于安置面积 10 平方米以上又不满 30 平方米部分分别按国有产权 2,500 元/平方米、集体产权 2,270 元/平方米结算，超过 30 平方米部分均按 4,500 元/平方米结算。（3）被征收户仅有房屋属违章建筑的，参照人均合法正房面积低于 30 平方米安置标准执行。（4）征收协议中已给予被征收户 400 元/平方米补助的，其安置价格按 1,430 元/平方米执行；征收协议中未给予被征收户 400 元/平方米补助的，其安置价格按 1,030 元/平方米执行。

盈利模式及政府支持机制；安置房收益方式为对安置家庭销售。对于安置家庭销售方式，公司根据政府制定的标准将安置房销售给安置家庭，若安置家庭预购置的房产面积超出安置标准面积，超出部分以市场价格购置。由于安置房项目具有公益性的特征，安置房的销售价格一般低于市场价，通常难以弥补发行人的开发成本，产生的亏损一般为将选房面积超出安置面积部分按高于安置价格的不同标准进行销售，以及部分安置房还建有配套商业用房及车位可对外销售，如还有亏损缺口则由政府以补贴或财政资金的形式分期给予弥补。公司保障房项目未来回款主要依赖自主经营销售。

②会计处理方式

根据土地购买合同、工程合同、工程款支付单据等凭证作为开发期间发生的相关建设支出借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，相应的现金流出记入“购买商品、接受劳务支付的现金”；竣工结算后，将保障房成本由“存货-开发成本”转入“存货-开发产品”；销售阶段，收到销售款借记“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-开发产品”转入“主营业务成本”，相应的现金流入记入“销售商品、提供劳务支付的现金”。

③业务开展情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要已完工自建模式保障房项目情况如下。

表 5-15 近三年及一期发行人主要已完工保障房项目情况表（自建模式）

单位：万元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设期间	总投资额	截至 2026 年 3 月末已投资额	截至 2026 年 3 月末销售总额	销售进度	截至 2026 年 3 月末已回款金额	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
1	吉安市花园房地产开发有限公司	庐陵玉景	商品房及保障房	前进大道以东，北一路以南，东塘大道以西，鹭洲西路以北	2018-2023	96,988.78	118,232.15	87,764.76	75%	87,764.76	销售中	保障房根据安置进度完成销售，商品房市场化销售	预计 2021-2026 年内销售回款
2	吉安市花园房地产开发有限公司	庐陵文景	商品房及保障房	天华大道以东，库背路以南，君华大道以西，南一路以北	2018-2023	88,739.12	120,574.12	82,596.77	88%	82,596.77	销售中	保障房根据安置进度完成销售，商品房市场化销售	预计 2021-2026 年内销售回款
3	吉安市花园房地产开发有限公司	庐陵华景	商品房及保障房	东塘大道以东，南一路以南，天华大道以西，中山西路以北	2020-2023	131,385.00	108,292.86	1,026.79	1%	1,026.79	销售中	保障房根据安置进度完成销售，商品房市场化销售	预计 2023-2028 年内销售回款
4	吉安市花园房地产开发有限公司	庐陵润景	商品房及保障房	天华大道以东，鹭洲西路以南，君华大道以西，广场北路以北	2020-2023	112,524.00	71,827.56	20,018.24	21%	20,018.24	销售中	保障房根据安置进度完成销售，商品房市场化销售	预计 2023-2028 年内销售回款
5	吉安市花园房地产开发有限公司	庐陵怡园	拆迁安置房	凤凰洲路以南、尚贤路以北、北京路以	2014-2025	23,412.00	22,119.04	25,405.60	91%	25,405.60	销售中	按政府指导价向拆迁户销售	预计 2018-2026 年内销售回款

				西、锦绣路以东									
6	吉安市花园房地产开发有限公司	东塘花园	保障房	吉福路西延棚改安置房地块，东塘边路以东、五洲药港以南、君华西路以西、吉福南路以北	2021-2025	120,000.00	66,937.56	-	0%	-	销售中	政府负责安置	预计 2025-2030 年内销售回款
合计						573,048.90	507,983.29	216,812.16		216,812.16			

注：疫情期间停工一段时间，加之后续原材料价格上涨等原因，导致已投资额超过总投资额。

表 5-16 近三年及一期发行人主要已完工保障房项目情况表（自建模式）（续）

序号	工程项目名称	项目批文				
		立项	国有土地使用权证	建设用地规划许可证	建筑工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	庐陵玉景	吉市发改投资字[2018]48号	赣（2018）吉安市不动产权第 0014200 号	地字第 2018-12 号	建字（2019）57 号-80 号	编号： 360802201910080101
2	庐陵文景	吉市发改投资字[2018]48号	赣（2018）吉安市不动产权第 0014201 号	吉市[2018]国土用字第 04 号	建字（2019）35 号-56 号	编号： 360802201910080101
3	庐陵华景	备案通知书：项目统一代码 2020-360802-70-03-037972	赣（2021）吉安市不动产权第 0000171 号	地字第 360801202000046 号	建字第 360801202100063 号、建字第 360801202100064 号	编号： 360800202109090101
4	庐陵润景	备案通知书：项目统一代码 2020-360802-70-03-037971	赣（2021）吉安市不动产权第 0000131 号	地字第 360801202000045 号	建字第 360801202100068 号	编号： 360800202109270101
5	庐陵怡园	吉市发改设审字[2014]87号	国土证号吉州国用（2014）第 I-2016 号	吉市庐规地字第 2014-09 号	建设工程规划许可证 庐规建字（2014）039 号	362401201501190020

6	东塘花园	统一项目代码：2101-360898-04-01-561501	赣（2021）吉安市不动产权第 0027362 号	-	建字第 360801202021009 号	360800202107270101
---	------	---------------------------------	---------------------------	---	-----------------------	--------------------

①庐陵玉景

项目建设内容：项目位于前进大道以东，北一路以南，东塘大道以西，鹭洲西路以北，总用地面积 8.75 万平方米，总建筑面积 24.8 万平方米。总套数 1352 套，其中保障房 392 套，商品房 960 套；配套公建设施 1.3 万平方米，地下室 5.1 万平方米。

②庐陵文景

项目建设内容：项目位于天华大道以东，库背路以南，君华大道以西，南一路以北，总用地面积 7.75 万平方米，总建筑面积 22.8 万平方米。总套数 1413 套，其中保障房 817 套，商品房 596 套；配套公建设施 1.2 万平方米，地下室 4.6 万平方米。

③庐陵华景

项目建设内容：项目位于吉安市高铁新区控规东塘大道以东、南一路以南、天华大道以西、中山西路以北地块。项目总用地 74,358 平方米（折合 111.54 亩），总建筑面积 223,633.22 平方米，其中：（1）计算容积率建筑面积 167,304.30 平方米，包括：安置房 88696.98 平方米、商品房 76715.46 平方米、配套商业用房 1,319.03 平方米、物业管理用房 455.95 平方米、消控室及门卫 116.88 平方米；（2）不计算容积率建筑面积 56,328.92 平方米，包括：地面首层架空层 2095.97 平方米、地下车库 44,068.93 平方米、人防地下室 10,164.02 平方米；配套建设小区绿地、道路、景观工程、室外电气照明、给排水、大门、围墙、室外智能化、土方平衡、供电外接线工程等。估算总投资 131,385 万元。估算总投资 131,385 万元。

④庐陵润景

项目建设内容：项目位于吉安市吉州区，天华大道以东、鹭洲西路以南、君华大道以西、广场北路以北杜家坊安置地块。项目总用地 67,178 平方米（折合 100.77 亩），总建筑面积 179,109.39 平方米，其中：（1）地上计算容积率建筑面积 134,356 平方米，包括：安置房 78,186.37 平方米、商品房 43,144.61 平方米、幼儿园 6,424.40 平方米、社区服务用房 907.93 平方米、养

老服务设施用房 602.02 平方米、物业管理用房 358.85 平方米、菜市场 4,401.84 平方米、垃圾中转站 141.11 平方米、公厕 70.15 平方米、消控室及门卫 118.72 平方米；（2）不计算容积率建筑面积 44,753.39 平方米，包括地上架空层 2,038.25 平方米、菜市场负一层 1865.46 平方米、地下车库 32,666.02 平方米、人防地下室 8,183.66 平方米；配套建设小区绿地、道路、景观工程、室外电气照明、给排水、大门、围墙、室外智能化、土方平衡、供电外接线工程等。估算总投资 112,524 万元。估算总投资 112,524 万元。

⑤ 庐陵怡园

项目建设内容：项目总用地面积 31,200 平方米，总建筑面积 84,542 平方米，地下室 18,615 平方米。项目共 7 栋，其中：1#~2#楼 17 层，3#~4#楼 18 层，5#楼 16 层，6#楼 11 层，7#楼 4 层，地下室 1 层。1#~6#楼均为住宅楼，7#楼为商业用房（含配套物管及社区服务用房），总安置户 477 户。建筑密度 17.29%，容积率 2.10，绿地率 35.0%，停车位：地下 403 个，地上 53 个。消防登高场地应为 8×15m。估算总投资 23,412.00 万元。

⑥ 东塘花园

项目建设内容：项目总用地 71,803.13 平方米（折合 107.7045 亩），总建筑面积 185,975.44 平方米，其中：（1）地上建筑面积 138,450.94 平方米：安置房 63,907.47 平方米，商品房 63,660.15 平方米，物业管理用房 565.54 平方米，门卫、消控室 67.76 平方米，配套商业用房 5,258.59 平方米，综合文化活动中心 2,336.75 平方米，社区用房 1,059.00 平方米，架空层 1,595.68 平方米；（2）地下建筑面积 47,524.5 平方米，包括：地下车库 39,772.59 平方米和人防地下室 7,751.91 平方米。配套建设小区绿地、道路、景观工程、室外电气照明、给排水、大门、围墙、室外智能化、场地平整及土方工程、供配电工程等。小区内住宅共 1,052 套，包括商品房 500 套和安置房 552 套。估算总投资 120,000.00 万元。

截至 2026 年 3 月末，发行人自建模式下无在建及拟建保障房项目。

2) 回购模式

① 业务模式

根据吉府办抄字（2014）4 号、吉府办抄字（2013）238 号、吉府办抄字（2015）32 号、吉府办抄字（2015）33 号、吉府办抄字（2015）74 号，市政府通过将安置房地块按“限房价、限地价”原则进行出让，同时指定由发行人本部与土地受让方签订安置房回购协议并约定回购价格，其中所回购的住房全部用于安置指定拆迁户。

保障性住房回购模式为房地产开发商通过招拍挂程序从吉安市国土资源局获得安置房地块土地使用权，在完成立项批复及四证审批后按吉安市政府批准的具体规划和建筑方案及施工图进行建设，在建造完成后由吉安城投按协议约定回购价格进行回购，并在政府安置住房价格指导和审定标准下向指定拆迁户进行销售，通过合法经营取得合理的销售回报。发行人保障性住房回购模式主要为恒盛花园、恒泰花园，发行人根据与房地产开发商签订的关于建设和回购拆迁安置住房等相关问题协议书约定的价格进行回购，对赣西堤除险加固及周边棚户区改造开发工程项目所涉被拆迁户按指导价格进行销售。

恒盛花园及恒泰花园项目根据《关于回购赣西堤规控 A06-04-1 地块拆迁安置住房等相关问题协议书》、《关于建设和回购赣西堤规控 A06-04-2 地块拆迁安置住房等相关问题协议书》、《关于建设和回购赣西堤规控 C01-02 地块拆迁安置住房等相关问题协议书》和《关于回购赣西堤规控 C02-01 地块拆迁安置住房等相关问题协议书》协议书，分别按 3,543 元/m²、3,226 元/m²、3,088 元/m²和 3,090 元/m²约定价格回购。

恒盛花园及恒泰花园项目具体销售价格参照《关于进一步明确市中心城区房屋拆迁安置管理有关问题的通知》（吉府办字[2009]76 号）、《吉安市人民政府关于赣江西堤除险加固及周边棚户区改造开发工程国有土地上房屋征收决定的公告》（吉府字[2012]119 号）、《吉安市中心城区农房拆迁补偿安置实施方案》（吉府发[2008]7 号）、《赣江西堤除险加固及周边棚户区改造开发工程解困房安置实施方案》（赣西堤建开字[2012]26 号）等相关文件规定，具体执行标准如下：被征收个人住宅可以选择货币补偿，或选择安置房进行产权调换。对选择货币补偿的，由房屋征收部门按照《吉安市国有土地上房屋征收评估机构选定和评估技术细则》的规定，对被征收住宅价值进

行评估，依据评估确定的价值对被征收住宅进行补偿；对选择产权调换的，原则上实施等面积调换，由房屋征收部门按照《吉安市国有土地上房屋征收评估机构选定和评估技术细则》的规定，对被征收住宅价值进行评估，依据评估价值结算与安置房价值的差价。主要分为以下情形：（1）对选择产权调换的被征收人，若调换的安置房面积超出被征收住宅证载面积部分按以下办法结算：超出 10%（含）以内，按市政府确定的 1,940 元/m² 价格结算；超出 10% 以上的部分，按安置房市场价结算。若安置房面积小于被征收住宅面积时，差额面积给予货币补偿。（2）被征收住宅面积少于 36 m² 且同城只有此处住房的，可安置一套建筑面积不超 50 m²，其中，36 m² 之内的部分不结算差价，超出 36 m² 的部分，按市政府确定的 1940 元/m² 价格结算；由于规划设计等原因，超出 50 m² 以上的部分，按安置房市场价结算。（3）对于部分产权房（房改标准价房）选择产权调换的，其安置房面积依据被征收屋证载面积（含单位产权部分）给予等面积调换。其中，“个人产权部分”调换的安置房，按前款评估的“个人产权部分”的价值结算差价，“单位产权部分”调换的安置房按 1940 元/m² 结算。（4）对符合申请解困房的申购人，单套面积在 70 m²（含）以内的部分按 1940 元/平方米结算，超过部分按安置房市场价结算。

盈利模式及政府支持机制；安置房收益方式为对安置家庭销售。对于安置家庭销售方式，公司根据政府制定的标准将安置房销售给安置家庭，若安置家庭预购置的房产面积超出安置标准面积，超出部分以市场价格购置。由于安置房项目具有公益性的特征，安置房的销售价格一般低于市场价，通常难以弥补发行人的开发成本，产生的亏损一般为将选房面积超出安置面积部分按高于安置价格的不同标准进行销售，及部分安置房还建有配套商业用房及车位可对外销售，如还有亏损缺口则由政府以补贴或财政资金的形式分期给予弥补。

②会计处理方式

开发期间，发行人向房地产开发商支付各项工程款项借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，相应的现金流出记入“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-开发成本”转入“主营业务成本”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务支付的现金”。

③业务开展情况

截至 2026 年 3 月末，发行人回购模式下已完工保障房项目为恒盛花园及恒泰花园，具体情况如下。

表 5-17 近三年及一期发行人已完工保障房项目情况表（回购模式）

单位：万元、平方米

序号	项目主体	项目名称	项目类别	建设方式	建设期间	总投资额	已投资额	截至 2026 年 3 月末销售总额	销售进度	截至 2026 年 3 月末已回款金额	未完成销售的原因	回款来源	后续销售安排	资金回笼计划		
														2026 年	2027 年	2028 年
1	吉安城投	恒泰花园	拆迁安置房	委托第三方市场化代建	2014.2-2017.12	51,963.33	50,413.36	24,535.63	71%	24,535.63	拆迁户未来办理交房	项目自身平衡	根据安置进度完成销售	2,000	2,000	2,000
2	吉安城投	恒盛花园	拆迁安置房	委托第三方市场化代建	2015.8-2018.6	98,523.86	98,271.78	77,356.01	51%	77,356.01	拆迁户未来办理交房	项目自身平衡	根据安置进度完成销售	4,000	4,000	4,000
	合计					150,487.19	148,685.14	101,891.64		101,891.64				6,000	6,000	6,000

表 5-18 近三年及一期发行人已完工保障房项目情况表（回购模式）（续）

序号	项目名称	项目所在地	项目批文				
			立项	国有土地使用权证	建设用地规划许可证	建筑工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	恒泰花园	北临福临路、南临吉祥路、东靠跃进路、西靠发展路	吉市发改设审字[2013]17号、吉市发改投资字[2014]25号	吉州国用（2014）第 1-1965 号、吉州国用（2015）第 1-2150 号	地字第 2014-10 号、地字第 2015-28 号	建字（2014）098-102 号、建字（2015）179-183 号、185 号	362401201404281957101 号、362401201605260101 号
2	恒盛花园	北临神岗路、南临规划路、东靠跃进路、西靠鹿鸣路	吉市发改设审字[2012]59号	赣（2016）吉安市不动产权第 0000023 号、赣（2016）吉安市不动产权证第 0013283 号	地字第 2015-23、26 号	建字（2016）26、28、30-35、144-152 号	362401201604290104、362401203604290105、362401201609190101 号

①恒泰花园

项目建设内容：项目地址北临福临路、南临吉祥路、东靠跃进路、西靠发展，总用地面积 4.35 万平米，总建筑面积 15 万平米，其中地上建筑面积约为 12 万平米，地下建筑面积为 3 万平米，住宅总套数 1,136 套。

②恒盛花园

项目建设内容：项目地址北临神岗路、南临规划路、东靠跃进路、西靠鹿鸣路。总用地面积 8.54 万平米，总建筑面积 31.79 万平米，住宅总套数 2,764 套。

截至 2026 年 3 月末，发行人回购模式下无在建及拟建保障房项目。

3) 关于发行人保障性安居工程建设业务是否符合国家法律法规及有关政策规定的说明

发行人全资子公司吉安市花园房地产开发有限公司具备一级房地产开发资质，所有已完工及在建的保障房项目均已取得相应的核准文件，自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关规定政策、符合六真原则。

发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策的情况；不存在违法违规取得土地使用权的情况；不存在拖欠土地款的情况；土地权属不存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定的情况；所开发项目合法合规，相关资质文件齐全；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题；不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响事件出现的情况。

(2) 商品房销售业务

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

发行人商品房业务会计处理为：开发期间，发行人发生的商品房相关建设支出借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款”科目，相应的现金流出记入“购买商品、接受劳务支付的现金”；竣工结算后，将商品房成本由“开发成本”科目转入“存货-开发产品”科目；销售阶段，收到销售款借记“银行存款”科目，贷记“主营业务收入”科目，并按相应比例结转成本，由“存货-开发产品”科目转入“主

“营业成本”科目，相应的现金流入记入“销售商品、提供劳务支付的现金”。

近三年及一期，发行人无已完工商品房项目。

截至 2026 年 3 月末，发行人在建商品房项目主要为庐陵悦澜湾、庐陵华景、庐陵润景及东塘花园，庐陵华景、庐陵润景及东塘花园项目含自建保障房业务，详见募集说明书在建保障房项目情况。

“庐陵悦澜湾”项目业主方为吉安市花园房地产开发有限公司，施工方为江西省吉安市建筑安装工程总公司，销售收入确认主要是依据商品房交付时确认。工程款支付及结算方式为根据工程施工合同约定，按照项目工程进度，发行人对工程合同，工程发票等相关文件审核无误后支付工程款，尾款保证金等则根据合同约定的保障条款达成后支付。

表 5-19 截至 2026 年 3 月末发行人主要在建商品房项目情况表

单位：万元

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设期间	总投资额	2026 年 3 月末投资额	未来三年投资支出	项目进度	资金来源
吉安市花园房地产开发有限公司	庐陵悦澜湾	商品房	伯安大道以东、 鹭洲西路以南、 玉带河以西、玉 带路以北	2022- 2026	143,620.00	112,863.33	30,756.67	已开工，主 体建设中	贷款+自筹
合计				-	143,620.00	112,863.33	30,756.67	-	-

表 5-20 截至 2026 年 3 月末发行人主要在建商品房项目情况表（续表）

项目名称	国有土地证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	建筑工程施工许可证
庐陵悦澜湾	赣（2022）吉安市不动产权 第 0079363 号	建字第 360801202300001-01 号	地字第 360801202200021 号	360800202304210101

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建商品房项目。

发行人全资子公司吉安市花园房地产开发有限公司具备壹级房地产开发资质，所有房地产项目证照齐全，在建项目已根据国家政策、法规要求，按项目进展办理相应的证照。

发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人诚信经营，不存在违反供地政策的情况；不存在违法违规取得土地使用权的情况；不存在拖欠土地款的情况；土地权属不存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定的情况；所开发项目合法合规，相关资质文件齐全；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题；不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响事件出现的情况。

4、产品收入/工程收入业务

发行人的产品收入/工程收入业务主要由子公司吉安城投金诚供应链管理有限公司的贸易往来收入和吉安市鼎杰金属制品有限责任公司金属制品、钢结构及玻璃制品的销售收入组成。

近三年及一期，发行人产品收入/工程收入分别为 90,219.23 万元、115,295.94 万元、84,659.67 万元和 43,106.34 万元，其中贸易板块收入分别为 80,857.14 万元、84,960.96 万元、71,821.34 万元和 41,704.11 万元。

发行人贸易板块主营产品为建筑材料、贵金属等，经营主体主要是吉安城投金诚供应链管理有限公司。发行人贸易业务对发行人资金占用较低且不存在大宗商品滞留在发行人处作为库存商品的情形。由于发行人大宗商品贸易起步较晚，且大宗商品价格较为透明，因此该块业务毛利率水平较低。

业务模式：分为对内业务和对外业务，对内业务主要为吉安城投及其子公司进行集中采购，目前已嵌入江西省吉安市建筑安装工程总公司钢材和电线电缆业务和吉安鼎杰公司钢板业务。对外业务主要为上下游企业提供代采代销业务，并根据所提供货物价差获得一定收益。

行业地位：发行人作为吉安市基础设施建设的重要主体，在承担基础设施项目建设任务的同时，积极拓展贸易业务，积累市场化业务经验，凭借自身作为地方国企的良好资质和渠道优势，与建筑材料等贸易企业建立了良好的业务合作关系，贸易业务合作伙伴主要为江西省内企业。

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

上下游产业链情况、产销区域：采购方面，金诚供应链作为从事黄金、手机、钢材、鸡蛋、原粮等大宗商品贸易的企业，钢材的主要经营区域为江西省内，黄金、手机和鸡蛋等主要经营区域为上海等地区，结算方式采用现货现结或先货后款。业务部门采购严格按照公司制定的采购制度执行，严格按照下游客户的需求向上游供应商进行采购。

发行人取得货物实际控制权后，承担向下游客户转让货物的主要责任，在转让货物之前承担所交易货物的存货风险，公司有权自主决定所交易货物的价格，再将货物转让给客户，即公司在向客户转让货物前能够控制该货物，因此公司是主要责任人，承担存货风险，符合总额法确认收入的规定。

近一年及一期，发行人主要贸易商品采购及销售情况具体如下：

表 5-21 2025 年度发行人贸易业务前五大供应商采购情况统计

单位：万元

供应商名称	是否为关联方	采购商品	采购金额	金额占比
呼和浩特市金堡国际贸易有限公司	否	铂金	39,333.99	23.09%
上海黄金交易所	否	黄金	29,156.21	17.11%
上海宜多鲜国际贸易有限公司	否	鸡蛋	20,849.95	12.24%
陕西黄金集团营销有限公司	否	黄金	17,391.61	10.21%
贵研金属（上海）有限公司	否	黄金	8,287.93	4.86%
合计	-	-	115,019.69	67.51%

表 5-22 2026 年 1-3 月发行人贸易业务前五大供应商采购情况统计

单位：万元

供应商名称	是否为关联方	采购商品	采购金额	金额占比
中信寰球商贸有限公司	否	白银	16,424.63	35.27%
呼和浩特市金堡供应链集团有限公司	否	铂金	6,241.34	13.40%
江西大海合盛铜业有限公司	否	铜杆	3,283.54	7.05%
南昌咸烽蛋语贸易有限公司	否	鸡蛋	3,054.98	6.56%
上海宜多鲜国际贸易有限公司	否	鸡蛋	2,735.63	5.87%
合计	-	-	31,740.12	68.15%

销售方面，金诚供应链所采购的商品全部转销给商品贸易商，主要采用的

结算模式为现货现结模式，金诚供应链与下游客户在购销合同中约定，结算模式为供方发货方式为交付提货单，根据货物实际交割数量结清货款。主要大客户分布在江西省内、上海、内蒙古等区域。

表 5-23 2025 年度发行人贸易业务前五大客户销售情况统计

单位：万元

客户名称	是否为关联方	销售商品	销售金额	金额占比
呼和浩特市北兴产业投资发展有限责任公司	否	黄金/白银	68,391.09	40.18%
江西省供销集市科技有限公司	否	鸡蛋	19,653.62	11.55%
内蒙古乾坤金银文化发展有限公司	否	铂金	17,337.10	10.19%
内蒙古乾坤金银艺术品有限公司	否	铂金	16,835.24	9.89%
江西友宜贸易有限公司	否	铜杆	6,149.41	3.61%
合计	-	-	128,366.46	75.42%

表 5-24 2026 年 1-3 月发行人贸易业务前五大客户销售情况统计

单位：万元

客户名称	是否为关联方	销售商品	销售金额	金额占比
呼和浩特市北兴产业投资发展有限责任公司	否	白银	16,697.63	36.02%
内蒙古乾坤金银文化发展有限公司	否	铂金	6,315.88	13.62%
江西省供销集市科技有限公司	否	鸡蛋	5,816.74	12.55%
抚州辰通供应链管理有限公司	否	铜杆	3,285.20	7.09%
杭州德福线缆有限公司	否	铜线	1,960.29	4.23%
合计	-	-	34,075.74	73.51%

发行人产品收入/工程收入业务符合国家相关法律法规及政策规定，合法合规。

九、发行人主要在建工程及拟建项目

截至 2026 年 3 月末，发行人无重要在建项目及拟建项目。

十、发行人未来发展规划

根据《吉安市融资平台优化升级工作方案》（吉府办字〔2023〕20号）文件精神，发行人发展定位及要求主要为五大方面：一是推动城市经济发展，城投因城而生、为城而兴、与城市共生长，本质是推动城市发展；二是参与市本

级重点基建项目投融资、建设、招商运营；三是以市场化理念经营城市，参与城市片区综合开发运营管理，坚持城市发展与城投发展同步，致力于打造国内一流城投平台；四是防范化解金融风险，坚决遏制新增隐债，确保资产负债率平稳可控；五是实现平台优化升级，通过经营积累和资本运作，扩大规模。

面对转型发展过程中的难点堵点，公司坚决贯彻中央、省市决策部署，开拓思维，压紧责任，强化作风，开拓创新，以党的二十大精神为指引，以高质量发展为主题，明确公司发展思路，即坚持党的二十大精神这条主线，突出项目建设、产业招商两个重心，强化资金、管理、党建三个保障，做强建筑、金融、后河、房地产、城市运营、资产六大经营板块，逐步转型为城市融资、投资、建设、运营、管理的城市综合运营商，加快实现平台优化升级。

1、坚持一条主线。即以学习贯彻落实党的二十大精神为主线，坚决贯彻省市党代会决策部署，坚持稳中求进的主基调，瞄准“一防三做”的工作目标，即在风险防控的前提下，做大资产总量（营收、利税）、做优资产结构、做活市场经营，以进促稳、以稳应变，推动公司转型变革升级。

2、突出两个重心

一是以项目建设为重心，以价值投资为导向，夯实城市现代化高品质建设。一是强化“谋”的高度，推动项目投资科学化。为加强项目前期谋划工作，公司坚持城市投资价值为导向，将公司项目建设放进全市发展大局中去谋划，通过组建投资决策委员会，建立健全投资管理办法，完善投资决策工作流程，发挥相关部门职能作用和专业队伍力量，为投资决策做好前置审查，提升项目谋划水平。同时加快建立专家咨询会审议机制，组建城投公司专家委员会专家库，发挥专家咨询会作用，提升项目规划的前瞻性、科学性和可操作性。目前，项目投资决策委员会正在组织欢乐庐陵·亲子乐园、开元酒店两个重点项目的投资决策工作，将于近期召开第一次投资决策委员会，从机制上制度上提升项目谋划水平，是项目谋划更加科学精准。二是创新“统”的机制，推动项目管理规范化。全力推动工程项目建设管理体系改革，通过组建工程建设委员会，建立“大工程部”工程建设管理体系，实行项目法人制、招投标制、工程监理制和合同管理制项目“四制”管理；同时不断健全中介管理体制、优化招标前置审查流程，完善工程造价管理制度等，进一步强化工程项目全过程管理，压紧压实各个环节工作责任，有效防范工程领域各类风险。当前公司多次召开工程项目管理体

系改革研讨会，并就《吉安市城投公司工程项目建设管理改革（“大工程部”管理体系）实施方案》进行讨论完善。

二是以产业招商为重心，以产城融合为目标，打造高铁新区数字经济产业集聚区。一是整合招商力量，实行招商“揭榜挂帅”工作机制，组建京津冀、粤港澳大湾区、长三角经济区、海西经济区四个招商小分队和1支商业招商小分队，启动全国范围大招商。二是优化招商环境，建立企业服务中心，实行项目代办制，构建代办服务网络，针对企业洽谈、落地、入驻及运营管理等各个环节提供一站式服务，实现企业“拎包入住”，打造“吉事即办”高铁新区服务品牌；完善扶持政策，加快设立数字经济产业引导基金，制定数字经济产业基金实施方案，发行初期规模5亿元的引导基金，撬动更多社会资本支持数字经济发展。注重发挥国有资产运营平台作用，加大盘活国有资产力度，强化对外招商工作，完善配套业态布局，打造商业集群。目前公司已印发《吉安市高铁新区数字经济“大招商引领大发展”活动实施方案》，建立招商引资工作管理办法，通过选调组建了四个区域招商小分队和1支商业招商小分队，制定了《吉安市高铁新区招商引资扶持政策兑现管理办法》，《高铁新区数字经济产业基金实施方案》已上会，正待修改完善。

十一、发行人所在行业状况

（一）土地整治行业

1、我国土地整理行业现状和前景

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

中指研究院数据显示，2025 年，全国 300 城住宅用地出让金约 1.86 万亿元，同比下降 10.7%；住宅成交楼面均价约 6,200 元/平方米，同比上涨约 14%；平均溢价率为 7.5%，较 2024 年提升约 3.2 个百分点。在中央住房不炒的指导思想下，无论从土地供应还是市场需求来看，均呈现出稳定健康发展的趋势。短期而言，中央政府出台的一系列宏观调控政策将对土地一级开发市场，尤其是住宅用地造成一定影响；但从长期来看，这将有助于我国土地交易市场的良性发展，目前已经出现了良好的效果。总体而言，随着我国城镇化步伐的加快，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，地方政府将进一步加大土地储备供应量，土地一级开发在未来相当长的一段时期内，仍将是地方经济发展的一个重要组成部分。

2、吉安市土地整理行业现状和前景

2025 年度吉安市中心城区（含井冈山经开区）土地供应计划总量为 9,804 亩。其中，商业用地 455 亩，住宅用地 1,409 亩（含保障性住房），工业用地 3,718 亩，公共管理与公共服务用地 1,698 亩（含出让公服用地 414 亩、划拨公服用地 1,284 亩）。参照相关规划要求，《吉安市城市总体规划（2017-2035 年）》提出：贯彻中央关于“城市双修”（生态修复、城市修补）的精神，优化片区城市功能、完善配套设施、改善交通条件、美化片区生态环境、突出片区控制引导等促进片区功能完善提升与发展的目标。以井冈山大道为城市发展主轴，连接城北组团、市级中心、城南组团、井开组团以及凤凰组团；以阳明西路为发展次轴，连接吉州区城西组团，穿过市级中心连接青原区城东组团。在今后的规划中，井开区及凤凰区组团将会陆续将零散的现有居住用地逐渐统一规划，井开区工业用地向南扩张，凤凰片区则向西扩张，主要的居住群集中在两个片区内的西北角，靠近城南核心区块，向市级中心靠拢。在《吉安市中心城区绿线规划(2019-2035)》中提出：通过本规划对城市绿线划定，形成系统完整的规划技术成果，强化政府部门对生态环境和城市绿化的保护、建设、控制与监管，强化社会和公众对城市绿线和下集行为的监督和约束，实现总体规划所确定的城市生态环境保护和园林绿化建设的发展目标，构筑城乡一体的绿地系统，改善城市生态环境促进城市可持续发展，美化市容市貌，提高人民生活水平，推动城市风景旅游的发展。预计至 2035 年，吉安市公园绿地达到 1,217.7 公顷，防护绿地达 77.9 公顷，广场用地达 19.7 公顷，人均公园绿地面积为 11.1 平方米。

3、行业政策

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。自 2009 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。随着调控政策的出台，房地产市场成交量继续下降，进而对土地一级市场的成交量和成交价格产生重大影响。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

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

近年来，城市基础设施行业一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持：2013 年 9 月 6 日，国务院出台《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。

截至 2025 年末，我国常住人口城镇化率已达到 67.89%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市群稳步发展壮大，19 个城市群承载了全国 75%以上的人口，贡献了 85%以上的国内生产总值。随着我国城镇化水平提高，城市

水、电、路、气、信息网络等基础设施显著改善，教育、医疗、文化体育、社会保障等公共服务水平明显提高，人均住宅、公园绿地面积大幅增加。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。在我国城镇化快速发展过程中，也存在必须高度重视并着力解决的突出矛盾和问题。目前，我国的城市基础设施水平相对较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给严重不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，随着内外部环境和条件的深刻变化，城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

2、吉安市城市基础设施建设行业的发展现状及未来展望

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

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

3、行业政策

《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发【2012】

21 号) 中指出: 要加快吉泰走廊城镇体系建设。科学规划城市功能定位和产业布局, 强化城市基础设施和公共服务设施建设, 建设工业化、城镇化和农业现代化协调发展示范区, 打造重要的经济增长带; 加快构建综合交通运输体系, 加强与周边城市和沿海港口城市的高效连接, 建设赣(州)龙(岩)铁路、昌(南昌)吉(安)赣(州)铁路客运专线、赣州—吉安—峡江三级通航等一批运输线路项目, 打造赣州综合交通枢纽; 提高国家重点生态功能区转移支付系数, 中央财政加大转移支付力度。加快建立资源型企业可持续发展准备金制度。国家加大对废弃矿山植被恢复和生态治理工程的资金支持。加大对国家公益林生态补偿投入力度。在《吉安市国民经济和社会发展规划纲要》中也明确提出: “全力集中资金、项目、土地、人才、技术等要素资源, 支持吉泰走廊产业发展和基础设施及公共服务建设, 优化走廊区域交通和能源供应条件, 完善走廊区域公交、通讯、公共服务设施, 做大走廊区域经济实力, 打造吉泰走廊城市群, 将吉泰走廊建设成为吉安经济发展的增长极、优势产业的集聚区、产业转移的承接地、统筹发展的城市群和科学发展的示范带。”为了认真贯彻落实“国发【2012】21 号”文意见, 吉安市政府研究决定由发行人作为此次吉安市振兴苏区发展的主要实施主体, 负责吉安市交通基础设施建设、吉泰走廊、环保生态等项目的投资建设工程, 为吉安市等原中央苏区加快新型工业化和城镇化进程, 努力走出一条欠发达地区实现跨越式发展的新路子。

(三) 房地产(含保障房)行业

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象, 包括土地开发, 土地使用权的划拨、转让, 房屋的建设、维修、管理, 房屋所有权的买卖、转让、租赁, 房地产的抵押等多种经济活动为一体的综合性产业, 对金融、建材、家电等 50 多个相关产业有直接的拉动作用, 在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。

改革开放以来, 特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来, 伴随着城镇化的快速发展, 我国的房地产业也得到了快速发展。根据国家统计局数据, 全国的房地产开发投资完成额从 2009 年的 36,232 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元, 2026 年 1-3 月份, 全国房地产开发投资 17,720 亿元, 同比下降 11.2%。其中, 住宅投资 13,531 亿元, 同比下降 11.0%; 房地产开发企业房屋施工面积 541,737 万平方米, 同比下降 11.7%; 其中, 住宅施工面积 375,465 万平方米, 同比下降 12.1%。

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。

预计未来几年，房地产行业宏观调控政策日趋灵活，人们对城市住房及房地产投资需求的日趋稳定和理性，房地产行业行情将从剧烈变动阶段过渡到平稳增长阶段。

保障性住房建设是一项重大的民生工程，也是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。我国《“十四五”规划纲要》提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

十二、发行人所处行业地位及竞争优势

（一）发行人所处行业地位

1、地区经济概况

吉安市位处中国香港、广东经江西到中原的核心地带，既是沿海腹地，又是内地前沿，北与长江三角洲对接，东与闽江三角洲毗邻，南与华南经济圈呼应，是至关重要的“黄金走廊”。

近年来，吉安市经济保持较快的发展速度。2025 年吉安市 GDP 为 3,105.7 亿元，在江西省排名第六位，GDP 增速为 5.70%。吉安市经济实力在江西省处于中游水平。

根据中指研究院数据，2025 年全年吉安市各类用地出让金约 11.27 亿元，同比微增 0.05%；成交楼面均价为 916 元/平方米，同比下降 10.55%；平均溢价率为 7.54%，较上年提升 6.92 个百分点。住宅用地方面，全年推出面积 72.79 万平方米，同比增长 69.91%，成交面积 49.26 万平方米，同比增长 91.52%。

吉安市交通较为便捷。航空方面，境内井冈山机场已开通至北京、上海、深圳、广州等 12 个城市的航线；铁路方面，京九铁路和衡茶吉铁路分别于南北向和东西向过境而过，昌吉赣客运专线已建成通车；水运方面，重要的货运水道赣江航道贯穿境内，成为便捷的货运黄金水道；此外，多条高速公路贯穿其中，包括赣粤高速、泰井高速、武吉高速、吉莲高速、抚吉高速、井睦高速等，形成了市至县的“一小时交通圈”。

图 5-3 江西省吉安市行政区划图



2、发行人行业地位

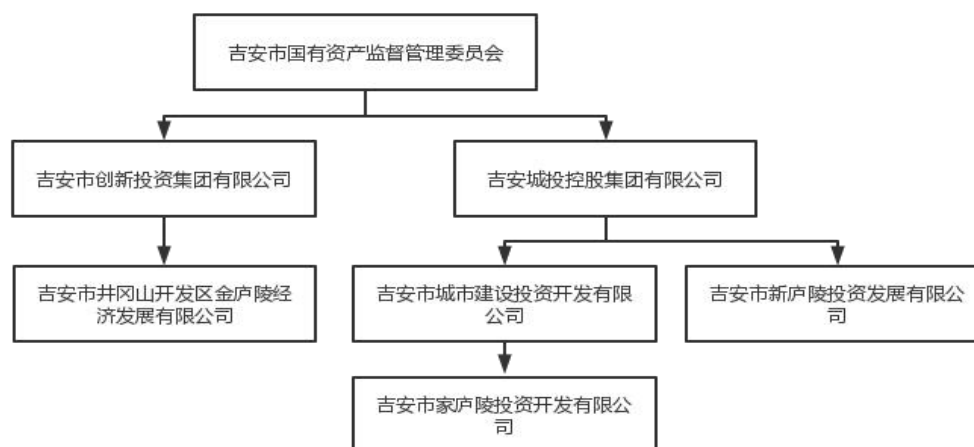
作为吉安市最重要的城市基础设施建设主体，发行人受吉安市政府委托，承担了吉安市大部分城市基础设施建设的任务，是吉安市城市基础设施投资、建设、运营的核心企业之一。在吉安城市基础设施建设项目获取方面，国有独资企业的身份使得发行人处于相对垄断地位，市场占有率相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。

发行人在吉安市同类竞争企业有吉安城投控股集团有限公司（以下简称“吉安城投”）、吉安市新庐陵投资发展有限公司（以下简称“新庐陵”）、吉安市家庐陵投资开发有限公司（以下简称“家庐陵”）、吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司（以下简称“金庐陵”）、吉安市创新投资集团有限公司（以下简称“吉安创新投”）等，其中吉安市创新投资集团有限公司的控股权于 2022 年 2 月从井冈山经济技术开发区管理委员会上划至吉安市国资委，目前吉安市国资委持有其 51% 股权，为其实际控制人。

吉安城投为吉安市主要国有企业的控股平台，为吉安城投、吉安新庐陵、吉安家庐陵的母公司，主要职能为投资控股。

吉安市各平台业务基本均涉及土地整理、基础设施建设与房地产开发等板块，除吉安家庐陵主要负责吉安市内保障房、安置房代建与土地整理业务外，其他各平台主要从区域上进行业务划分。其中吉安城投主要负责吉安市中心城区基础设施建设和高铁片区的土地整理等，吉安新庐陵主要负责吉安市及吉泰走廊等振兴中央苏区重点项目建设和土地整理等，吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司主要负责吉安市井冈山经济技术开发区和青原区范围内的基础设施建设和土地整理等。

截至 2026 年 3 月末，吉安市主要平台企业股权控制情况如下。



（二）发行人的竞争优势

1、国家政策支持的优势

吉安市位于中央实行“中部崛起”战略地区的江西省，是举世闻名的革命摇篮井冈山所在地，一直以来得到国家各级政府的大力支持。2012年6月28日，国务院下发了《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》，提出：“支持原中央苏区振兴发展”、“支持吉泰走廊开放开发，建设工业化、城镇化和农业现代化协调发展示范区，打造重要的经济增长带。”这将对吉泰走廊乃至整个吉安市经济和社会发展产生重大推动作用。发行人是吉安市最大的基础设施建设经营主体，肩负着从事吉安市重大基础设施建设和重要区域的开发任务，履行项目建设融资、资本运营等重要职责，将因各种政策性支持而获得持续快速的发展壮大。

2、区域经营的主导优势

发行人是吉安市城市基础设施与国有资产等城市基础设施建设和运营主体，是吉安市政府授权范围内最大的城市基础设施建设投资主体，在区域内处于行业主导地位，市场相对稳定，具有持续的盈利能力。随着庐陵新区、滨江新区、万石湖新区以及城西片区等区域的建设开发，发行人将承担与吉安市经济社会发展密切相关的重大项目，公司业务规模将进一步增加，区域主导地位也将得到进一步加强。

3、较强的盈利能力和融资能力优势

发行人作为吉安市辖区内最大的城市基础设施投资主体，肩负着在宏观调控和区域竞争的条件下，做好基础设施开发建设、资本运营、探索有效的区域

开发模式的重任。发行人发挥了作为城区资源整合和投资主体的功能，采用商业贷款和资本市场融资等相结合的模式，为吉安市基础设施建设和公用事业发展提供了极大支持。截至 2026 年 3 月末，发行人总资产规模已达 7,492,171.59 万元，净资产达 3,582,024.79 万元，综合实力较强。发行人开创了吉安市城市基础设施建设项目在国内资本市场融资的先河，随后发行人分别在资本市场上发行 PPN、中期票据及债权融资计划等，在资本市场上树立了良好的市场形象，彰显了公司优异的债信资质和多元化的融资思路。

同时，发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

十三、发行人符合国家法律法规的要求及相关产业政策的情况

（一）法律法规执行情况

1、审计署融资平台名单情况

发行人在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内。

2、银监会融资平台名单情况

按照《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19 号）文件精神，银监会《关于切实做好 2011 年地方政府融资平台贷款风险监管工作的通知》（银监办发【2011】34 号）要求，在 2011 年 6 月，吉安城投进行了认定，并经江西省银监局认定在融资平台名单内。

3、发行人吉安市城市建设投资开发有限公司本次注册发行债务融资工具债务符合国发【2014】43 号、国办发【2015】40 号及财金【2018】23 号文等相关政策文件要求，发行人举借本次债务不会增加政府一类债务规模。吉安市政府不会通过财政资金直接偿还本次债务融资工具，吉安市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。

4、发行人涉及 BT/委托代建业务、土地整理业务、保障性安居工程等业务的开展合法合规；发行人从事公益性事业经营符合国发【2014】43 号文等相关文件要求，具有明确的市场化补偿机制安排。

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、发行人已经完成政府融资职能的剥离，发行人及其并表子公司不存在 PPP 模式、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。发行人有 BT 建设业务，但均发生在财预[2012]463 号文之前，BT 建设业务合法合规；发行人本部存在一笔政府投资基金，但不涉及替地方政府垫资的情形，政府投资基金业务合法合规。发行人举借债务不会增加地方政府性一类债务规模，吉安市政府不会通过财政资金直接偿还发行人新增债务，且发行人已具备独立自主的市场化营运能力，符合国发[2010]19 号文、国发〔2014〕43 号文的相关规定。

2、地方政府存在将土地作为出资注入公司的行为，政府注入土地的行为均在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号）之前发生，不违反当时有效的相关规定。

发行人成立以来未经营城市土地储备业务，吉安市城市土地储备一直由当地土地储备中心行使。

（三）募集资金用途情况

发行人本次发行债务融资工具，扣除发行费用后用于偿还有息债务，以进一步拓宽融资渠道，提高直接融资比例和优化融资结构。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。吉安市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。

发行人承诺签署资金监管协议，设立募集资金监管账户，对本期债务融资工具募集资金用途进行专户管理，并承诺严格按照发行文件中所约定的用途使用，募集资金不得擅自挪作他用。

（四）公司规范运作情况

1、公司为有限责任公司，治理结构符合《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等规定；

2、发行人董事、高级管理人员等设置符合相关法律法规以及公司章程的规

定；

3、发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力；

4、公司财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求；

5、根据国家相关法律法规，公司制定了《重大突发事件应急处理制度》。

该制度规定了突发事件应急处理的组织体系、运行机制和应急保障、监督管理等方面。

（五）公司生产经营情况

1、发行人成立以来未经营城市土地储备业务，吉安市城市土地储备一直由当地土地储备中心行使。

2、发行人具备从事土地整理开发业务职能；发行人进行土地一级市场整理开发，在完成征地、拆迁、配套基础设施建设完成之后，土地成为可供出让的熟地。发行人根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，报经市政府批准后，通过吉安市国土资源局挂牌。

发行人获取的土地资产主要为政府作价出资注入的土地使用权，少量土地资产为从公开市场买入。接受政府注资取得的国有土地使用权，发行人按政府抄告单办妥相应作价入资土地的土地使用权证，发行人的土地资产来源合法，依法办理了相应的土地使用权证，权属合法、完整。

3、发行人承建的委托代建项目均与政府签订了相关委托代建协议，在建项目合法合规，已竣工决算项目政府均按协议约定进行了回款。

（六）资产真实性及合规性情况

1、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公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况；发行人没有无明确回款计划的代建项目计入资产的情况。发行人部分土地通过法定程序由政府以作价出资方式注入，用途为商用及住宅，发行人按政府抄告单办妥相应作价入资土地的国有土地使用权证，手续合法、合规。发行人不存在注册资本未到位、虚增资产和土地评估增值等情况，发行人资产真实、合规。

2、根据发行人、政府相关部门和其他有关单位提供的文件资料及相关说明，发行人严格执行《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162号）的有关规定。吉安市人民政府严格执行《中华人民共和国土地管理法》等规定，通过法定出让程序将土地资产注入发行人，发行人通过法定程序取得土地资产并办理了国有土地使用权证。

发行人已根据《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号文）的要求，承诺一律不得再从事新增土地储备工作。

3、发行人的有效净资产为净资产扣除净资产中的公益性资产及应扣除的土地。发行人净资产中不存在公益性资产及应扣除的土地，故发行人 2026 年 3 月末的有效净资产与净资产相等。

（七）与政府相关的市场化安排

1、截至 2026 年 3 月末，发行人无新增政府负有偿还责任的债务。

2、吉安市政府致力将发行人打造成为具有强大经济实力和可持续发展能力的城市建设骨干企业，使发行人在项目获取、优惠政策等方面有着一定的优势。2023-2025 年，发行人分别收到政府补助资金 20,300.05 万元、21,792.74 万元和 12,045.35 万元。

3、发行人因承建基础设施项目与政府相关部门产生应收款往来，吉安市政府对发行人关于政府性质的应收款项，提出了明确的回款计划安排，资金回笼安全性较好。

（八）发行人其他融资情况

1、发行人未有违反 463 号文中“严禁直接或间接吸收公众资金违规集资”的情形，不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。

2、发行人不存在通过民间借贷、违规集资等方式变相融资情况；自 463 号文下发后，发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。

3、发行人不存在地方政府及所属机关事业单位、社会团体出具的担保函、承诺函、安慰函等直接或变相担保协议。

4、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。

5、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

发行人本部在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内，按照《中华人民共和国审计法》规定和《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发明电【2013】20 号）要求，2013 年 6 月至 7 月，审计署统一组织江西省各级审计机关相关审计人员，按照“见人、见账、见物，逐笔、逐项审核”的原则，吉安市审计局对吉安市地方政府性债务情况进行了全面审计，并对发行人进行了现场审计，调阅该公司的财务数据以及债务明细，并对该公司涉及地方政府债务的情况予以审计确认。2013 年 12 月 30 日，国家审计署发布《全国政府性债务审计结果》（2013 年第 32 号公告），发行人及所在区域政府不存在违规融资、违规使用政府性债务资金等违法违规行为。

（十）结论性意见

综上，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，均符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文及“六真”原则要求，本次发行符合国家法律法规的要求及相关产业政策。

第六章 发行人主要财务状况

发行人2023-2025年度的审计报告和2026年1-3月财务报告根据财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日的资产负债表，2023年度、2024年度和2025年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计，其中2023年度出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2024）第021064号），2024年度出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2025）第021486号），2025年度出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2026）第00009652号）。本文中2023-2025年的财务数据均来源于2023-2025年经审计的财务报表。2026年一季度数据来源于2026年1-3月未经审计的财务报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

一、发行人近三年及一期财务报表

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照国家发布的《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日及其以后颁布和修订的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，在此基础上编制财务报表。

（二）重要会计政策变更

1、2023年度重大会计政策变更情况

无。

2、2024年度重大会计政策变更情况

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

根据解释第17号的规定，发行人在对负债的流动性进行划分时，仅考虑发行人在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（“推迟清偿负债的权利”），而不考虑发行人是否有行使上述权利的主观可能性。对于发行人贷款安排产生的负债，如果发行人推迟清偿负债的权利取决于发行人是否遵循了贷款安排中规定的条件（“契约条件”），发行人在对

相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑发行人在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。“对于发行人在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若发行人按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。采用该规定未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。

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

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

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

单位：元

项目	合并资产负债表	母公司资产负债表
----	---------	----------

	调整前	调整后	调整前	调整后
投资性房地产	1,099,534,649.97	1,225,240,942.99	473,811,883.27	571,935,000.00
递延所得税资产	1,831,434.80	2,771,275.64		
盈余公积	447,706,749.59	450,836,004.19	447,706,749.59	450,836,004.19
未分配利润	3,549,221,450.49	3,672,738,329.75	3,915,845,760.99	4,010,839,623.12
营业成本	3,388,622,948.83	3,345,251,490.19	1,773,888,664.49	1,734,276,569.21
公允价值变动收益		-8,129,263.36		-4,369,900.00
所得税费用	2,025,710.16	-154,968.03		
提取法定盈余公积	48,239,208.20	51,368,462.80		

3、2025 年重大会计政策变更情况

无。

4、2026 年 1-3 月重大会计政策变更情况

无。

(三) 重要会计估计变更

近三年及一期，发行人无重要会计估计变更。

(四) 会计差错更正

近三年及一期，发行人无会计差错更正。

(五) 合并报表范围的变化

截至 2025 年末，发行人纳入合并报表范围的主要子公司合计 31 家，情况如下：

表 6-1 截至 2025 年末发行人主要子公司情况表

单位：万元、%

单位名称	注册地	业务性质	拥有股权(%)		取得方式
			直接	间接	
吉安市城投资产管理有限责任公司	吉安市	自有商业房屋租赁	100.00		发起设立
吉安市六号咖啡馆服务有限责任公司	吉安市	餐饮服务		100.00	发起设立
吉安市城投书店有限责任公司	吉安市	图书销售		100.00	发起设立
吉安市金鼎混凝土有限公司	吉安市	混凝土生产、销售		100.00	发起设立
吉安市鼎杰金属制品有限责任公司	吉安市	金属制品设计、加工生产、安装		100.00	发起设立
吉安市鼎安运输服务有限公司	吉安市	道路货物运输		100.00	发起设立
吉安市鼎欣钢结构有限公司	吉安市	建筑安装		100.00	发起设立

遂川鼎豪金属制品有限公司	吉安市	房地产开发经营, 建设工程施工, 金属结构制造		70.00	发起设立
吉安市吉房地产开发集团有限公司	吉安市	房地产开发	100.00		发起设立
吉安市花园房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发		100.00	发起设立
吉安市吉恒物业服务有限公司	吉安市	建筑施工总承包, 园林绿化工程施工		100.00	发起设立
吉安市吉顺置业有限公司	吉安市	房地产经纪服务		100.00	发起设立
吉安市吉兴资产运营有限公司	吉安市	商务服务业		100.00	发起设立
吉安全民健身体育中心运营管理有限公司	吉安市	租赁和商务服务业	100.00		发起设立
吉安市宜欣轩餐饮服务有限公司	吉安市	餐饮服务		100.00	发起设立
吉安城投建设监理有限公司	吉安市	建设工程监理、工程造价咨询	100.00		发起设立
吉安市畅安交通建设投资有限公司	吉安市	建设工程勘察、设计, 工程造价咨询	100.00		划拨
吉水县雄峰路桥工程有限公司	吉安市	公路等工程施工		100.00	划拨
吉安城投金诚供应链管理有限公司	吉安市	商业服务业	70.00	20.00	发起设立
吉安恒诚供应链管理有限公司	吉安市	商业服务业		90.00	发起设立
吉安城投健康养老服务有限公司	吉安市	社会工作	100.00		发起设立
吉安吉之星托育服务有限公司	吉安市	托育服务		100.00	发起设立
吉安吉星养老服务有限公司	吉安市	社会工作		100.00	发起设立
吉安吉之慧托育服务有限公司	吉安市	托育服务		60.00	发起设立
井冈山凌云街开发有限公司	吉安市	住宿服务, 旅游业务	51.00		发起设立
江西梵锦建筑有限公司	吉安市	房屋建筑		100.00	非同一控制下企业合并
吉安城控建工集团有限公司	吉安市	建设工程施工, 房地产开发经营	100.00		发起设立
吉安弘诚供应链管理有限公司	吉安市	供应链管理服务		100.00	发起设立
吉安市吉华房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发经营		100.00	发起设立
吉安市万家房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发经营		100.00	划拨
吉安市低空经济产业发展有限公司	吉安市	通用航空生产服务		80.00	发起设立

1、2023 年合并报表范围重大变化情况

2023 年度, 发行人购买江西梵锦建筑有限公司, 划出吉安中凯工程质量检测有限公司, 注销吉安市城投餐饮有限责任公司。

2、2024 年合并报表范围重大变化情况

2024 年度, 发行人无偿划出子公司吉安市吉瑞城市运营管理有限公司、吉安市管廊商业运营管理有限公司及吉安市高铁产业园区建设有限公司; 发起设

立吉安城控建工集团有限公司、吉安市吉房地产开发集团有限公司、井冈山凌云街开发有限公司；无偿划入吉安市两山科技有限公司。

3、2025 年合并报表范围重大变化情况

2025 年度，发行人无偿划出子公司吉安市两山科技有限公司、吉安市吉泰市政园林工程有限公司及吉安市新庐陵水利工程技术服务有限公司。

发行人发起设立吉安市低空经济产业发展有限公司。

发行人子公司吉安市吉房地产开发集团有限公司无偿划入吉安市万家房地产开发有限公司。

发行人子公司吉安市吉房地产开发集团有限公司发起设立吉安市吉华房地产开发有限公司。

发行人子公司吉安城投金诚供应链管理有限公司发起设立吉安弘诚供应链管理有限公司。

发行人子公司万安县路桥工程有限公司注销。

4、2026 年 1-3 月

无。

二、发行人主要财务数据

(一) 合并财务报表

1、2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并资产负债表

表 6-2 发行人 2023-2025 年及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	315,166.50	183,730.82	220,404.32	236,304.16
应收票据	3,020.00	520.00		180.00
应收账款	972,799.49	1,011,924.00	929,527.65	788,579.04
预付款项	47,777.82	22,789.03	23,411.01	9,578.92
其他应收款	1,104,482.01	1,124,445.16	1,424,752.87	1,592,193.47
存货	3,684,743.22	3,659,052.42	3,546,618.57	3,533,557.44
其他流动资产	23,601.66	24,422.37	23,564.61	20,668.22
流动资产合计	6,151,590.70	6,026,883.80	6,168,279.03	6,181,061.25
非流动资产：				
债权投资			3,500.00	3,500.00

长期股权投资	1,111.97	1,111.97	603.97	493.38
其他非流动金融资产	342,232.49	342,232.49	338,869.36	338,369.36
投资性房地产	337,245.97	337,048.03	347,149.65	109,953.46
固定资产	26,852.04	25,246.73	15,350.74	138,955.38
在建工程	6,848.75	6,589.66	27,664.77	50,819.19
无形资产	21,341.76	21,441.11	13,944.63	90,303.39
长期待摊费用	196.12	190.56	185.46	217.92
递延所得税资产	440.25	440.25	292.87	183.14
其他非流动资产	604,311.55	610,866.26	590,833.37	557,538.12
非流动资产合计	1,340,580.90	1,345,167.05	1,338,394.81	1,290,333.35
资产总计	7,492,171.59	7,372,050.84	7,506,673.84	7,471,394.60
流动负债：				
短期借款	180,468.91	168,698.91	104,493.53	74,013.73
应付票据	6,025.15	4,025.15	5,000.00	1,000.00
应付账款	70,824.01	79,097.63	80,632.23	82,493.59
应付职工薪酬	449.52	565.96	545.49	492.48
应交税费	9,120.52	10,940.17	10,122.98	9,404.13
其他应付款	1,709,382.01	1,636,147.42	1,742,877.74	1,599,197.39
合同负债	69,608.92	70,898.21	43,092.10	33,409.45
一年内到期的非流动负债	508,572.86	508,572.86	422,930.07	538,990.50
其他流动负债	7,907.54	8,085.80	5,492.99	4,259.62
流动负债合计	2,562,359.44	2,487,032.13	2,415,187.13	2,343,260.90
非流动负债：				
长期借款	250,944.53	279,677.40	510,870.64	448,492.79
应付债券	849,702.28	798,270.70	832,523.44	1,051,607.82
长期应付款	243,032.78	200,816.05	149,926.21	68,833.72
递延收益	2,418.00	2,418.00	46.44	157.90
递延所得税负债	1,689.77	1,689.77	1,975.03	
非流动负债合计	1,347,787.37	1,282,871.91	1,495,341.77	1,569,092.24
负债合计	3,910,146.81	3,769,904.04	3,910,528.90	3,912,353.14
所有者权益：				
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	2,548,077.75	2,548,077.75	2,557,102.15	2,558,325.43
其他综合收益	10,131.53	10,131.53	10,224.98	
盈余公积	51,862.73	51,862.73	48,765.20	44,770.67
未分配利润	365,713.38	385,835.39	374,536.26	354,922.15
归属于母公司股东权益合计	3,575,785.39	3,595,907.40	3,590,628.60	3,558,018.25
少数股东权益	6,239.40	6,239.40	5,516.34	1,023.21
股东权益合计	3,582,024.79	3,602,146.80	3,596,144.94	3,559,041.46

负债和股东权益总计	7,492,171.59	7,372,050.84	7,506,673.84	7,471,394.60
-----------	--------------	--------------	--------------	--------------

2、2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并利润表

表 6-3 发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
一、营业总收入	46,555.58	270,599.72	371,974.15	455,285.27
营业收入	46,555.58	270,599.72	371,974.15	455,285.27
二、营业总成本	66,704.94	265,267.72	383,978.06	444,097.44
营业成本	45,076.29	201,071.92	283,595.68	338,862.29
营业税金及附加	298.18	1,602.09	1,710.21	1,778.95
销售费用	387.94	2,153.22	1,246.17	1,157.17
管理费用	1,894.78	10,541.71	17,456.64	18,890.96
财务费用	19,047.76	49,898.78	79,969.35	83,408.07
其中：利息费用	19,173.39	50,646.53	79,953.70	79,712.34
利息收入	234.59	1,225.93	979.24	2,260.62
加：其他收益	-29.57	12,045.35	21,792.74	20,300.05
投资收益		9,551.23	5,965.59	5,475.15
公允价值变动收益		-9,864.99	-98.40	
资产处置收益				-3,589.90
信用减值损失		-679.04	-512.08	363.91
四、营业利润	-20,178.93	16,384.56	15,143.93	33,737.03
加：营业外收入	248.45	74.01	243.43	128.85
减：营业外支出	35.54	442.19	712.54	442.72
五、利润总额	-19,966.02	16,016.39	14,674.82	33,423.15
减：所得税费用	13.00	-105.14	-364.31	202.57
六、净利润	-19,979.01	16,121.52	15,039.13	33,220.58

3、2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

表 6-4 发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	55,154.76	224,388.68	160,705.03	163,842.39
收到的税费返还	0.31	9,206.63	417.59	291.81
收到其他与经营活动有关的现金	187,520.66	220,355.43	314,312.32	1,341,950.90
经营活动现金流入小计	242,675.73	453,950.74	475,434.94	1,506,085.10

购买商品、接受劳务支付的现金	72,595.91	250,386.44	224,711.18	221,071.86
支付给职工以及为职工支付的现金	2,061.53	7,958.81	7,833.81	8,002.71
支付的各项税费	799.31	3,179.85	4,720.62	5,861.57
支付其他与经营活动有关的现金	80,225.48	173,923.74	213,024.40	1,255,785.59
经营活动现金流出小计	155,682.22	435,448.84	450,290.00	1,490,721.73
经营活动产生的现金流量净额	86,993.51	18,501.90	25,144.94	15,363.38
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		3,500.00		15,600.00
取得投资收益收到的现金		6,180.10	6,095.00	5,577.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			120.20	33.98
收到其他与投资活动有关的现金			0.88	
投资活动现金流入小计		9,680.10	6,216.09	21,211.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,640.74	24,397.82	36,158.61	59,506.43
投资支付的现金		500.00	240.00	
支付其他与投资活动有关的现金		2,030.72	2,506.73	
投资活动现金流出小计	6,640.74	26,928.54	38,905.34	59,506.43
投资活动产生的现金流量净额	-6,640.74	-17,248.44	-32,689.26	-38,294.95
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	100.00	800.00	4,934.14	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		800.00	4,934.14	
取得借款收到的现金	199,230.14	820,894.66	1,090,944.78	278,622.05
发行债券收到的现金				300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	447.39	160,846.93	176,463.22	260,024.32
筹资活动现金流入小计	199,777.52	982,541.59	1,272,342.14	838,646.37
偿还债务支付的现金	136,867.99	859,774.59	1,172,424.38	637,194.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,557.80	68,654.51	95,958.98	125,872.27
支付其他与筹资活动有关的现金	3,790.51	95,672.73	7,925.45	294,843.54
筹资活动现金流出小计	150,216.30	1,024,101.84	1,276,308.81	1,057,910.16
筹资活动产生的现金流量净额	49,561.22	-41,560.25	-3,966.67	-219,263.79
四、汇率变动对现金的影响:				
五、现金及现金等价物净增加额	129,913.99	-40,306.79	-11,510.98	-242,195.37
加: 期初现金及现金等价物余额	178,915.19	219,221.99	230,732.97	472,928.33

六、期末现金及现金等价物余额	308,829.18	178,915.19	219,221.99	230,732.97
----------------	------------	------------	------------	------------

(二) 母公司财务报表

1、2023-2025 年及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

表 6-5 发行人母公司 2023-2025 年及 2026 年 3 月末资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	229,412.82	140,353.18	133,068.74	147,823.65
应收账款	928,860.23	958,860.23	871,560.95	739,591.76
其他应收款	1,920,367.27	1,925,827.57	2,081,787.06	1,932,549.89
存货	2,970,230.73	2,937,541.74	2,909,697.48	2,870,981.63
流动资产合计	6,048,871.05	5,962,582.72	5,996,114.24	5,690,946.93
非流动资产：				
长期股权投资	51,633.97	51,633.97	100,525.97	65,093.38
其他非流动金融资产	341,732.49	341,732.49	338,369.36	338,369.36
投资性房地产	240,568.79	240,370.85	248,808.69	47,381.19
固定资产	302.44	437.61	1,237.40	121,065.52
无形资产	10,112.27	10,168.72	10,302.92	86,585.39
其他非流动资产	601,741.55	601,741.55	560,765.65	557,538.12
非流动资产合计	1,246,091.51	1,246,085.19	1,260,009.99	1,216,032.96
资产总计	7,294,962.56	7,208,667.90	7,256,124.22	6,906,979.89
流动负债：				
应付账款	26,764.56	25,698.93	21,720.94	23,032.26
应交税费	9,423.73	9,427.59	8,799.89	8,253.35
其他应付款合计	2,354,111.09	2,278,949.82	2,180,361.66	1,622,917.45
其他应付款	2,354,111.09	2,278,949.82	2,180,361.66	1,622,917.45
一年内到期的非流动负债	318,093.00	318,093.00	347,500.00	437,366.00
流动负债合计	2,708,392.39	2,632,169.35	2,558,382.50	2,091,569.07
非流动负债：				
长期借款	50,657.00	103,000.00	189,050.00	135,410.00
应付债券	849,702.28	798,270.70	832,523.44	1,051,607.82
长期应付款	126,068.07	97,695.11	78,068.07	68,833.72
非流动负债合计	1,026,427.35	998,965.81	1,099,641.51	1,255,851.54
负债合计	3,734,819.74	3,631,135.16	3,658,024.00	3,347,420.61
所有者权益(或股东权益)：				
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00

资本公积	2,472,923.14	2,472,923.14	2,522,664.13	2,523,204.03
其他综合收益	2,289.27	2,289.27	2,289.27	
盈余公积	51,862.73	51,862.73	48,765.20	44,770.67
未分配利润	433,067.69	450,457.60	424,381.62	391,584.58
归属于母公司股东权益合计	3,560,142.83	3,577,532.74	3,598,100.22	3,559,559.28
股东权益合计	3,560,142.83	3,577,532.74	3,598,100.22	3,559,559.28
负债和股东权益总计	7,294,962.56	7,208,667.90	7,256,124.22	6,906,979.89

2、2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司利润表

表 6-6 发行人母公司 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入		136,388.74	224,276.05	293,770.14
减：营业成本	35.90	75,832.66	145,105.18	177,388.87
营业税金及附加	26.91	412.90	428.67	771.10
管理费用	427.44	1,872.56	10,464.98	10,920.31
财务费用	16,886.95	39,419.91	67,133.94	78,316.42
其中：利息费用	16,756.01	36,313.67	66,891.88	72,774.90
利息收入	60.02	-276.86	642.38	-1,757.00
其他收益		11,703.00	20,700.00	20,000.00
加：投资收益		9,551.23	5,965.59	5,398.25
公允价值变动收益		-8,723.97	2,320.75	
信用减值损失				0.28
资产处置收益				-3,597.05
营业利润	-17,377.20	31,380.97	30,129.62	48,174.92
加：营业外收入		7.53	195.64	5.31
减：营业外支出	12.72	413.19	509.27	335.99
利润总额	-17,389.91	30,975.31	29,815.99	47,844.24
净利润	-17,389.91	30,975.31	29,815.99	47,844.24

3、2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

表 6-7 发行人母公司 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金			144.98	
收到其他与经营活动有关的现金	152,385.10	244,178.52	396,787.59	831,286.73

经营活动现金流入小计	152,385.10	244,178.52	396,932.57	831,286.73
购买商品、接受劳务支付的现金	347.42	258.35	8,336.54	7,703.06
支付给职工以及为职工支付的现金	175.95	952.38	919.84	1,019.54
支付的各项税费	56.54	107.32	161.77	86.70
支付其他与经营活动有关的现金	52,397.03	53,608.86	89,587.66	734,291.54
经营活动现金流出小计	52,976.93	54,926.91	99,005.81	743,100.83
经营活动产生的现金流量净额	99,408.16	189,251.61	297,926.76	88,185.90
投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金		6,180.10	6,095.00	5,577.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			112.14	6.86
投资活动现金流入小计		6,180.10	6,207.14	5,584.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,626.36	8,008.12	984.23	22,244.41
投资支付的现金		1,080.00	74,962.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				5,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,626.36	9,088.12	75,946.23	27,244.41
投资活动产生的现金流量净额	-1,626.36	-2,908.02	-69,739.09	-21,660.05
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				65,623.07
取得借款收到的现金	50,000.00	451,155.00	778,167.31	20,550.00
发行债券收到的现金				300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			85,836.00	159,659.85
筹资活动现金流入小计	50,000.00	451,155.00	864,003.31	545,832.93
偿还债务支付的现金	52,343.00	589,197.00	1,032,885.19	477,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,379.16	40,887.91	74,060.70	103,675.20
支付其他与筹资活动有关的现金		129.24		235,600.00
筹资活动现金流出小计	58,722.16	630,214.15	1,106,945.89	816,455.20
筹资活动产生的现金流量净额	-8,722.16	-179,059.15	-242,942.58	-270,622.27
现金及现金等价物净增加额	89,059.65	7,284.43	-14,754.91	-204,096.43
期初现金及现金等价物余额	140,353.18	133,068.74	147,823.65	351,920.08
期末现金及现金等价物余额	229,412.82	140,353.18	133,068.74	147,823.65

三、发行人主要财务指标分析

本部分财务分析中对主要财务数据和财务指标的分析基于发行人合并财务报表数据进行。

(一) 资产构成分析

表 6-8 发行人资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	315,166.50	4.21	183,730.82	2.49	220,404.32	2.94	236,304.16	3.16
应收票据	3,020.00	0.04	520.00	0.01	-	-	180.00	0.00
应收账款	972,799.49	12.98	1,011,924.00	13.73	929,527.65	12.38	788,579.04	10.55
预付款项	47,777.82	0.64	22,789.03	0.31	23,411.01	0.31	9,578.92	0.13
其他应收款	1,104,482.01	14.74	1,124,445.16	15.25	1,424,752.87	18.98	1,592,193.47	21.31
存货	3,684,743.22	49.18	3,659,052.42	49.63	3,546,618.57	47.25	3,533,557.44	47.29
其他流动资产	23,601.66	0.32	24,422.37	0.33	23,564.61	0.31	20,668.22	0.28
流动资产合计	6,151,590.70	82.11	6,026,883.80	81.75	6,168,279.03	82.17	6,181,061.25	82.73
非流动资产：								
债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	3,500.00	0.05	3,500.00	0.05
长期股权投资	1,111.97	0.01	1,111.97	0.02	603.97	0.01	493.38	0.01
其他非流动金融资产	342,232.49	4.57	342,232.49	4.64	338,869.36	4.51	338,369.36	4.53
投资性房地产	337,245.97	4.50	337,048.03	4.57	347,149.65	4.62	109,953.46	1.47
固定资产	26,852.04	0.36	25,246.73	0.34	15,350.74	0.20	138,955.38	1.86
在建工程	6,848.75	0.09	6,589.66	0.09	27,664.77	0.37	50,819.19	0.68
无形资产	21,341.76	0.28	21,441.11	0.29	13,944.63	0.19	90,303.39	1.21
长期待摊费用	196.12	0.00	190.56	0.00	185.46	0.00	217.92	0.00
递延所得税资产	440.25	0.01	440.25	0.01	292.87	0.00	183.14	0.00
其他非流动资产	604,311.55	8.07	610,866.26	8.29	590,833.37	7.87	557,538.12	7.46
非流动资产合计	1,340,580.90	17.89	1,345,167.05	18.25	1,338,394.81	17.83	1,290,333.35	17.27
资产总计	7,492,171.59	100.00	7,372,050.84	100.00	7,506,673.84	100.00	7,471,394.60	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额保持稳定，总资产分别为 7,471,394.60 万元、7,506,673.84 万元、7,372,050.84 万元及 7,492,171.59 万元。其中，公司流动资产分别为 6,181,061.25 万元、6,168,279.03 万元、6,026,883.80 万元及 6,151,590.70 万元，占总资产的比重分别为 82.73%、82.17%、81.75%和 82.11%；非流动资产分别为 1,290,333.35 万元、1,338,394.81 万元、1,345,167.05 万元和 1,340,580.90 万元，占总资产的比重分别为 17.27%、17.83%、18.25%和 17.89%。从资产结构看，流动资产在公司资产中占比较高，报告期内占比均超过 80%。

1、流动资产分析

2024 年末，公司流动资产为 6,168,279.03 万元，占资产总额的 82.17%，较上年减少 12,782.22 万元，降幅 0.21%，变动不大。2025 年末，公司流动资产为 6,026,883.80 万元，占资产总额的 81.75%，较上年减少 141,395.23 万元，降幅 2.29%，变动不大。2023-2025 年度，流动资产中占比较大科目主要为其他应收款、应收账款及存货。

(1) 货币资金

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人货币资金分别为 236,304.16 万元、220,404.32 万元、183,730.82 万元及 315,166.50 万元，占资产总额的比重分别为 3.16%、2.94%、2.49%及 4.21%，发行人的货币资金主要为银行存款及少量的库存现金。

2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 15,899.84 万元，降幅为 6.73%，主要系偿还有息负债所致；2025 年末，发行人货币资金较 2024 年末减少 36,673.50 万元，降幅为 16.64%，主要系偿还有息负债所致；2026 年 3 月末，发行人货币资金较 2025 年末增加 131,435.68 万元，增幅为 71.54%，主要系新增发行债券收到货币资金所致。

表 6-9 近三年及一期货币资金明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	0.59	0.00	0.56	0.00	0.09	0.00	0.34	0.00
银行存款	308,828.59	97.99	178,914.63	97.38	219,221.89	99.46	230,732.63	97.64
其他货币资金	6,337.32	2.01	4,815.63	2.62	1,182.34	0.54	5,571.20	2.36
合计	315,166.50	100.00	183,730.82	100.00	220,404.32	100.00	236,304.16	100.00

2026 年 3 月末，发行人受限的货币资金为 6,337.32 万元。发行人受限货币资金占货币资金总额比例较低，可用货币资金充足，明细如下：

表 6-10 近一年及一期受限货币资金情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年末
保函保证金	6,337.32	4,815.63
合计	6,337.32	4,815.63

(2) 应收账款

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应收账款分别为 788,579.04 万元、929,527.65 万元、1,011,924.00 万元及 972,799.49 万元，占资产总额的比重分别为 10.55%、12.38%、13.73%及 12.98%。

2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 140,948.61 万元，增幅为 17.87%，主要系应收财政局土地整理款增加所致。2025 年末，发行人应收账款较 2024 年末增加 82,396.35 万元，增幅为 8.86%，主要系应收财政局土地整理款增加所致。2026 年 3 月末，发行人应收账款较 2025 年末减少 39,124.51 万元，降幅为 3.87%，变化不大。

表 6-11 应收账款账龄结构及坏账计提情况一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末			2025 年末		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
单项计提坏账的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款：	974,531.36	100.00	1,731.87	1,013,655.87	100.00	1,731.87
其中：账龄组合	25,362.98	2.60	1,731.87	33,816.01	3.34	1,731.87
其他组合	949,168.37	97.40	-	979,839.85	96.66	-
合计：	974,531.36	100.00	1,731.87	1,013,655.87	100.00	1,731.87

表 6-12 应收账款坏账计提情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末			2025 年末		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	15,047.62	59.33	-	23,500.64	69.49	-
1 年至 2 年	4,844.58	19.10	242.23	4,844.58	14.33	242.23

2 年至 3 年	2,100.13	8.28	210.01	2,100.13	6.21	210.01
3 年至 4 年	1,620.64	6.39	324.13	1,620.64	4.79	324.13
4 年至 5 年	1,589.02	6.27	794.51	1,589.02	4.7	794.51
5 年以上	160.99	0.63	160.99	160.99	0.48	160.99
合计:	25,362.98	100.00	1,731.87	33,816.01	100.00	1,731.87

表 6-13 2025 年末前五名应收账款情况

单位：万元、%

客户名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额比例
吉安市财政局	非关联方	土地整理款	958,860.23	5 年以内	94.59
江西省吉安市建筑安装工程总公司	非关联方	销售款	20,650.82	5 年以内	2.04
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	销售款	1,521.65	5 年以内	0.15
江西省供销集市科技有限公司	非关联方	销售款	1,492.97	1 年以内	0.15
安徽鑫源建设集团有限公司	非关联方	销售款	1,455.03	1 年以内	0.14
合计			983,980.70		97.07

2025 年末，发行人应收账款主要为对吉安市财政局、江西省吉安市建筑安装工程总公司、中国建筑第八工程局有限公司、江西省供销集市科技有限公司及安徽鑫源建设集团有限公司的应收账款，发行人对上述单位应收账款合计 983,980.70 万元，占应收账款总额比例的 97.07%。

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款主要为应收财政局土地整理款，经征询吉安市财政局意见，上述款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

表 6-14 2026 年 3 月末重要应收账款情况

单位：万元、%

客户名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额比例
吉安市财政局	非关联方	土地整理款	928,860.23	5 年以内	95.48
江西省吉安市建筑安装工程总公司	非关联方	销售款	20,035.91	5 年以内	2.06
合计	-	-	948,896.14	-	97.54

(3) 预付款项

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人预付款项

分别为 9,578.92 万元、23,411.01 万元、22,789.03 万元及 47,777.82 万元，占资产总额的比重分别为 0.13%、0.31%、0.31%及 0.64%。

2024 年末，发行人预付账款较 2023 年末增加 13,832.09 万元，增幅为 144.40%，主要系预付工程款增加所致。2025 年末，发行人预付款项较 2024 年末减少 621.98 万元，降幅为 2.66%，变动不大；2026 年 3 月末，发行人预付款项较 2025 年末增加 24,988.79 万元，增幅为 109.65%，主要系预付工程款及贸易款增加所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人预付账款中无政府及政府相关部门的往来款项，经征询吉安市财政局意见，上述款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

表 6-15 2025 年末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	账龄	占预付账款总额的比例
林盛建设集团有限公司	非关联方	9,137.49	预付工程款	1 年以内、1 到 2 年	40.10
沅江市创赢商贸有限公司	非关联方	4,594.58	预付贸易款	1 年以内	20.16
吉安市有巢建筑工程公司	非关联方	3,620.91	预付工程款	1 年以内	15.89
吉安市信锋供应链管理有限责任公司	非关联方	954.58	预付贸易款	1 年以内	4.19
江西景观建设集团有限公司	非关联方	815.34	预付工程款	1 年以内、1 到 2 年	3.58
合计		19,122.90			83.91

表 6-16 2026 年 3 月末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	账龄	占预付账款总额的比例
林盛建设集团有限公司	非关联方	13,769.34	预付工程款	1 年以内、1 到 2 年	28.82
沅江荣信建材有限公司	非关联方	5,000.00	预付贸易款	1 年以内	10.47
吉安市有巢建筑工程公司	非关联方	3,620.91	预付工程款	1 年以内	7.58
沅江市创赢商贸有限公司	非关联方	3,363.06	预付贸易款	1 年以内	7.04
江西省建筑设计研究院总院集团有限公司	非关联方	224.16	预付工程款	2 年以内	0.47
合计		25,977.47			54.37

(4) 其他应收款

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 1,592,193.47 万元、1,424,752.87 万元、1,124,445.16 万元及

1,104,482.01 万元，占资产总额的比重分别为 21.31%、18.98%、15.25% 及 14.74%。

2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 167,440.60 万元，降幅为 10.52%，主要为收回部分对吉安市高铁新区投资有限公司的往来款所致。2025 年末，发行人其他应收款较 2024 年末减少 300,307.71 万元，降幅为 21.08%，主要系收回对江西省吉安市建筑安装工程总公司的往来款所致；2026 年 3 月末发行人其他应收款较 2025 年末减少 19,963.15 万元，降幅为 1.78%，变化较小。

表 6-17 2025 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	账龄	占其他应收款总额的比例
吉安市财政局	非关联方	470,553.42	土地整理款、委托代建款	1-5 年	41.84
吉安市住房和城乡建设局	非关联方	84,798.27	往来款	1-4 年	7.54
吉安市体育局	非关联方	76,501.32	往来款	1-5 年，5 年以上	6.80
吉安市城南医院筹建领导小组办公室	非关联方	61,538.46	往来款	1-5 年，5 年以上	5.47
吉安职业技术学院筹建办公室	非关联方	60,009.83	往来款	1 年以内	5.34
合计		753,401.31			66.99

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款主要系政府往来款及应收委托代建款，经征询吉安市财政局意见，上述款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

表 6-18 2026 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	账龄	占其他应收款总额的比例
吉安市财政局	非关联方	425,281.01	土地整理款、委托代建款	1-5 年	38.51
吉安市住房和城乡建设局	非关联方	84,798.27	往来款	1-4 年	7.68
吉安市体育局	非关联方	78,801.32	往来款	1-5 年，5 年以上	7.13
吉安市城南医院筹建领导小组办公室	非关联方	61,538.46	往来款	1-5 年，5 年以上	5.57
吉安职业技术学院筹建办公室	非关联方	60,009.83	往来款	1 年以内	5.43
合计	-	710,428.89	-	-	64.32

(5) 存货

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人存货分别为 3,533,557.44 万元、3,546,618.57 万元、3,659,052.42 万元及 3,684,743.22 万元，占资产总额的比重分别为 47.29%、47.25%、49.63%及 49.18%。发行人的存货主要为开发成本、土地使用权。截至 2026 年 3 月末，开发成本和土地使用权分别占存货余额的 77.29%和 12.85%。

2024 年末，发行人存货较 2023 年末增加 13,061.13 万元，增幅为 0.37%，变动不大；2025 年末发行人存货较 2024 年末增加 112,433.85 万元，增幅为 3.17%，主要系委托代建项目投资增加，使得开发成本增加所致；2026 年 3 月末，发行人存货较 2025 年末增加 25,690.80 万元，增幅为 0.70%，变动不大。

截至 2026 年 3 月末，发行人土地使用权账面余额 473,311.14 亿元，类型为作价出资（或作价入股）及协议出让的土地资产。发行人获取的土地资产均按政府抄告单办妥相应作价入资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评估价值入账。根据吉安市政府《关于吉安市城市建设投资开发有限公司土地资产的情况说明》，发行人拥有上述土地的收益权、处置权等权利，土地注入流程合法合规。

表 6-19 2025 年末发行人存货分类情况表

单位：万元、%

项目	2025 年度			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	2,823,851.66	-	2,823,851.66	77.17
开发产品	343,571.76	-	343,571.76	9.39
库存商品	6,991.57	-	6,991.57	0.19
原材料	471.09	-	471.09	0.01
土地使用权	473,311.14	-	473,311.14	12.94
周转材料	22.61	-	22.61	0.00
在产品	6,983.86	-	6,983.86	0.19
工程施工	3,848.73	-	3,848.73	0.11
合计	3,659,052.42	-	3,659,052.42	100.00

表 6-20 2026 年 3 月末发行人存货分类情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	2,848,045.27	-	2,848,045.27	77.29
开发产品	343,571.76	-	343,571.76	9.32
库存商品	7,551.40	-	7,551.40	0.20
原材料	401.89	-	401.89	0.01
土地使用权	473,311.14	-	473,311.14	12.85
周转材料	23.55	-	23.55	0.00
在产品	7,603.96	-	7,603.96	0.21
工程施工	4,234.27	-	4,234.27	0.11
合计	3,684,743.22	-	3,684,743.22	100.00

表 6-21 2026 年 3 月末发行人开发产品明细表

单位：万元、%

项目	账面金额	占比
庐陵佳苑	3,337.05	0.97
恒鹏花园	231.62	0.07
恒丰花园	21,750.73	6.33
凤凰花园	671.44	0.20
庐陵玉景	28,194.89	8.21
庐陵人家	159.77	0.05
庐陵文景	12,011.37	3.50
庐陵怡园	1,430.65	0.42
庐陵润景	60,702.43	17.67
庐陵华景	107,260.44	31.22
东塘花园	77,504.62	22.56
庐陵文星府	27,703.94	8.06
湖滨小区	288.69	0.08
中山世纪	285.44	0.08
田候路	9.97	0.00
铜锣井	1,806.87	0.53
其他	221.84	0.06
合计	343,571.76	100.00

表 6-22 2026 年 3 月末发行人列入存货科目的主要土地明细表

单位：万元、平方米、元/平方米

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否受限
1	吉安市城南中心城区控规 A9 地块	吉市国用(2008)第 I-035_1 号	政府注入	9,916.35	划拨	2008	商业、住宅	1,819.96	评估法	合法合规	-	-	否
2	吉安市河东滨江新区 C-01 地块	吉市国用(2008)第 I-024 号	政府注入	15,842.00	划拨	2008	商业、住宅	3,542.27	评估法	合法合规	-	-	否
3	吉安市滨江新区 C-40 地块	吉市国用(2008)第 I-023 号	政府注入	61,355.00	划拨	2008	商业、住宅	13,718.98	评估法	合法合规	-	-	否
4	吉安市城北新区控规 B81 地块	吉州国用(2014)第 I-1953 号	政府注入	15,753.00	出让	2014	高层商住用地	2,286.85	评估法	合法合规	790.48	790.48	否
5	吉安市城北新区控规 B82 地块		政府注入	4,315.00	出让	2014	高层商住用地	679.48	评估法	合法合规			否
6	吉安市吉州区城北新区 A12 地块	吉市国用(2008)第 I-037 号	政府注入	82,268.00	划拨	2008	商业、住宅	10,513.85	评估法	合法合规	-	-	否
7	吉安市吉州区城北新区 B6 地块	吉市国用(2008)第 I-038 号	政府注入	5,706.00	划拨	2008	商业、住宅	853.62	评估法	合法合规	-	-	否

8	吉安市吉州区城北新区 D1-3 地块	吉市国用(2008)第 I-044 号	政府注入	9,745.00	划拨	2008	商业、住宅	1,134.32	评估法	合法合规	-	-	否
9	城南新区控规 E-8 地块	吉州国用(2010)第 I-1560 号	政府注入	17,443.00	划拨	2010	居住	7,713.29	评估法	合法合规	-	-	否
10	吉州大道两侧控规 A11-2 地块	吉州国用(2010)第 I-1568 号	政府注入	20,000.00	划拨	2010	居住	8,854.00	评估法	合法合规	-	-	否
11	吉州大道两侧控规 A22-2-2 地块	吉州国用(2010)第 I-1570 号	政府注入	10,900.00	划拨	2010	居住	5,194.94	评估法	合法合规	-	-	否
12	石阳路两侧地段 8#地块	吉州国用(2010)第 I-1574 号	政府注入	7,015.00	划拨	2010	高层居住	3,468.92	评估法	合法合规	-	-	否
13	滨江新区滨江大道以东 1#地块	吉青国用(2010)第 I-698 号	政府注入	31,939.00	划拨	2010	商业	16,991.55	评估法	合法合规	-	-	否
14	滨江新区滨江大道以东 2#地块	吉青国用(2010)第 I-699 号	政府注入	2,463.00	划拨	2010	商业	1,310.32	评估法	合法合规	-	-	否
15	滨江新区滨江大道以东 4#地块	吉青国用(2010)第 I-701 号	政府注入	19,598.00	划拨	2010	商业	11,163.02	评估法	合法合规	-	-	否
16	滨江新区滨江大道以东 6#地块	吉青国用(2010)第 I-703 号	政府注入	31,282.00	划拨	2010	商业	16,642.02	评估法	合法合规	-	-	否

17	滨江新区滨江大道以东 5#地块	吉青国用(2010)第 I-702 号	政府注入	20,850.00	划拨	2010	商业	11,092.20	评估法	合法合规	-	-	否
18	滨江新区湖滨路东、张家坊路西、赣江大道北地块	吉青国用(2010)第 I-704 号	政府注入	30,992.00	划拨	2010	高层居住	13,713.96	评估法	合法合规	-	-	否
19	吉安市吉州区城北新区 C9 地块	吉市国用(2008)第 I-042 号	政府注入	64,552.93	划拨	2008	商业、住宅	8,062.66	评估法	合法合规	-	-	否
20	吉安市吉州区城北新区 B7 地块	吉市国用(2008)第 I-039 号	政府注入	30,646.00	划拨	2008	商业、住宅	3,371.06	评估法	合法合规	-	-	否
21	城西片区控规 4#、5#地块	吉州国用(2014)第 I-1958 号	政府注入	100,525.00	出让	2014	商业、住宅	51,794.42	评估法	合法合规	8,007.82	8,007.82	否
22	君华大道与吉安南大道交叉口西北角	吉州国用(2014)第 I-1954 号	政府注入	69,208.00	出让	2014	商业、住宅	35,541.64	评估法	合法合规	3,859.66	3,859.66	否
23	吉州区沿江路原天河煤矿地块	吉州国用(2014)第 I-1955 号	政府注入	13,899.00	出让	2014	商业、住宅	7,422.73	评估法	合法合规	775.13	775.13	否
24	原红声电子有限公司地块	吉州国用(2014)第 I-1956 号	政府注入	122,371.00	出让	2014	商业、住宅	54,216.26	评估法	合法合规	10,868.93	10,868.93	否
25	吉州区跃进路原土产棉麻公司地块	吉州国用(2012)第 I-1752 号	政府注入	21,551.00	划拨	2012	商业、住宅	11,357.38	评估法	合法合规	-	-	否

26	城西片区控规 6#、7#、8#、9#地块	吉州国用 (2014) 第 I-1959 号	政府注入	33,884.00	出让	2014	住宅	17,458.37	评估法	合法合规	2,699.20	2,699.20	否
27	吉安大道东侧、京九大道南侧地块	井开区国用 (2010) 第综-032 号	政府注入	121,782.00	划拨	2010	商住综合	33,027.28	评估法	合法合规	-	-	否
28	天祥南路西侧、京九大道南侧地块		政府注入	109,218.00	划拨	2010	商住综合	29,619.92	评估法	合法合规	-	-	否
29	吉安市赣江西堤发展路西 C01-05 地块	吉州国用 (2012) 第 I-1749 号	政府注入	19,600.00	划拨	2012	商业、住宅	10,348.80	评估法	合法合规	-	-	否
30	城南新区君华大道与吉安南大道交叉口西北角以西地块	吉州国用 (2012) 第 I-1761 号	政府注入	73,859.00	划拨	2012	商业、住宅	22,165.55	评估法	合法合规	-	-	否
合计								415,079.62			27,001.22	27,001.22	

注 1：发行人土地资产均为通过政府抄告单以作价出资形式注入实收资本，同时溢价部分转入资本公积，获得手续依法合规。土地使用权证号、地块名称、使用权类型、取得时间、用途、入账价值、入账依据、土地出让金缴纳情况如上表示。

注 2：根据吉府办抄字(2014)28 号，发行人 2014 年将位于吉安市吉州区域北新区等共计 1,182.0655 亩原作价出资（或作价入股）的土地使用权变更使用权类型为“出让”，发行人已补缴部分土地出让金。除该批协议出让地外，上述以市政府明细作价出资（或作价入股）的方式注入的土地在注入时未缴纳土地出让金，后续土地出让金补缴由吉安市政府统筹安排，发行人不承担补缴土地出让金的义务。

注 3：发行人土地资产所在区域为吉安市，2025 年度，吉安市住宅用地成交价格约 1,700 元/平方米，商服用地成交价格约 900 元/平方米，工业用地成交价格约 100 元/平方米。

(6) 其他流动资产

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 20,668.22 万元、23,564.61 万元、24,422.37 万元及 23,601.66 万元，占资产总额的比重分别为 0.28%、0.31%、0.33%及 0.32%。

2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年度增加 2,896.39 万元，增幅 14.01%，2025 年末，发行人其他流动资产较 2024 年末增加 857.76 万元，增幅为 3.64%，发行人近三年其他流动资产逐年增长，主要系预缴增值税及待抵扣税金增加所致。2026 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2025 年末减少 820.71 万元，降幅为 3.36%，变动不大。

2、非流动资产分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人非流动资产合计分别为 1,290,333.35 万元、1,338,394.81 万元、1,345,167.05 万元及 1,340,580.90 万元，发行人非流动资产占资产总额的比例分别为 17.27%、17.83%、18.25%及 17.89%。

(1) 长期股权投资

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 493.38 万元、603.97 万元、1,111.97 万元及 1,111.97 万元，占资产总额的比重分别为 0.01%、0.01%、0.02%及 0.01%。

2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 110.59 万元，增幅为 22.41%，主要系对江西省华赣环境集团吉安有限公司追加投资所致；2025 年末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加 508.00 万元，增幅为 84.11%，主要系对江西省华赣环境集团吉安有限公司追加投资所致；2026 年 3 月末，发行人长期股权投资较 2025 年末无变动。

表 6-23 发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	2026年3月31日		2025年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
江西省华赣环境集团吉安有限公司	1,091.97	-	1,091.97	-
吉安吉州区华能城控新能源有限责任公司	20.00	-	20.00	-

被投资单位名称	2026年3月31日		2025年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合计	1,111.97	-	1,111.97	-

(2) 其他非流动金融资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他非流动金融资产分别为 338,369.36 万元、338,869.36 万元、342,232.49 万元及 342,232.49 万元，占资产总额的比重分别为 4.53%、4.51%、4.64%及 4.57%。

2024 年末，发行人其他非流动金融资产较 2023 年末增加 500.00 万元，增幅为 0.15%，变动不大；2025 年末，发行人其他非流动金融资产较 2024 年末增加 3,363.13 万元，增幅为 0.99%，变动不大；2026 年 3 月末，发行人其他非流动金融资产较 2025 年末无变动。

近一年及一期末，发行人其他非流动金融资产情况如下：

表 6-24 2025 年末发行人其他非流动金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	账面余额	在被投资单位持股比例 (%)
吉安市庐陵文化旅游开发建设发展有限公司	20,000.00	100.00
吉安市吉泰走廊投资发展有限公司	50,800.00	100.00
吉安市振兴基金投资管理有限公司	5.00	0.50
吉安市高铁新区投资有限公司	157,110.00	100.00
吉安市担保集团有限公司	33,363.13	16.68
吉安良业照明技术有限公司	414.36	10.00
江西省金融资产管理股份有限公司	80,040.00	23.00
吉安市高铁产业园区建设有限公司	500.00	5.00
合计	342,232.49	-

表 6-25 2026 年 3 月末发行人其他非流动金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	账面余额	在被投资单位持股比例 (%)
吉安市庐陵文化旅游开发建设发展有限公司	20,000.00	100.00
吉安市吉泰走廊投资发展有限公司	50,800.00	100.00
吉安市振兴基金投资管理有限公司	5.00	0.50
吉安市高铁新区投资有限公司	157,110.00	100.00

吉安市担保集团有限公司	33,363.13	16.68
吉安良业照明技术有限公司	414.36	10.00
江西省金融资产管理股份有限公司	80,040.00	23.00
吉安市高铁产业园区建设有限公司	500.00	5.00
合计	342,232.49	-

注：吉安市庐陵文化旅游开发建设发展有限公司、吉安市吉泰走廊投资发展有限公司、吉安市高铁新区投资有限公司的具体管理权及重大事项的决定权均由吉安市国资委行使，本公司未能对其实施控制，亦不具有重大影响，故对其持有的股权作为其他非流动金融资产核算。

(3) 投资性房地产

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 109,953.46 万元、347,149.65 万元、337,048.03 万元及 337,245.97 万元，占资产总额的比重分别为 1.47%、4.62%、4.57%及 4.50%。

2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 237,196.19 万元，增幅 215.72%，主要系房屋建筑物增加所致。2025 年末发行人投资性房地产较 2024 年末减少 10,101.62 万元，降幅为 2.91%，变动不大；2026 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2025 年末增加 197.94 万元，增幅为 0.06%，变动不大。

发行人投资性房地产主要为城投大厦、庐陵美食城、庐陵商业街等项目。发行人投资性房地产按照公允价值计量。

截至 2025 年末，发行人投资性房地产情况如下：

表 6-26 2025 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项 目	房屋、建筑物
2025 年初余额	347,149.65
加：固定资产\无形资产转入	6,097.85
减：处置	6,334.49
公允价值变动	-9,864.99
2025 年末余额	337,048.03

截至 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产情况如下：

表 6-27 2026 年 3 月末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项 目	房屋、建筑物
2025 年末余额	337,048.03
加：固定资产\无形资产转入	-
其他转入	197.94

减：处置	-
公允价值变动	-
2026 年 3 月末余额	337,245.97

表 6-28 2026 年 3 月末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

房屋建筑物名称	账面价值
城投大厦	59,231.02
城投发展总部经济大厦	7,954.69
吉安市环保大楼	8,517.31
体育中心	164,667.83
恒丰小区 22#商业 2-01 号	528.54
恒丰小区 22#商业 1-01 号	1,018.99
恒丰小区 13#店面 1-01 号	1,235.04
恒丰小区 13#店面 2-01 号	680.36
恒丰小区 14#店面 1-01 号	799.95
恒丰小区 14#店面 2-01 号	441.63
恒丰小区 21#商业 1-01 号	911.63
恒丰小区 21#商业 2-01 号	475.02
青石街 2 号 1-302	30.79
青石街 2 号 1-201	38.27
青石街 2 号 1-402	29.60
青石街 2 号 1-202	39.00
青石街 2 号 1-102	36.67
青石街 2 号 2-201	40.11
青石街 2 号 1-101	36.71
青石街 2 号 4-402	50.80
青石街 2 号 2-101	37.76
青石街 2 号 4-401	51.78
青石街 2 号 4-302	52.84
青石街 2 号 3-102	44.18
青石街 2 号 4-102	48.60
青石街 2 号 4-101	44.18
青石街 2 号 1-301	39.80
青石街 2 号 1-401	38.27
恒鹏曼哈顿 10 幢商铺 1-05 室	38.48
恒鹏曼哈顿 10 幢商铺 1-03 室	35.00
恒鹏曼哈顿 10 幢商铺 1-04 室	38.48
吉水地王广场 201 号	2,420.34
吉水地王广场 401 号	1,452.20
泰和凯莱酒店	5,222.18
恒鹏 1 幢 1-601 室	99.55
恒鹏 1 幢 1-602 室	92.20
恒鹏 1 幢 2-601 室	99.68
恒鹏 1 幢 2-602 室	93.94
恒鹏 3 幢 1-601 室	106.45
恒鹏 3 幢 1-602 室	106.45
恒鹏 3 幢 2-601 室	106.45

恒鹏 3 幢 2-602 室	106.45
恒鹏 4 幢 1-601 室	57.88
恒鹏 4 幢 2-601 室	59.72
恒鹏 5 幢 1-602 室	78.93
恒鹏 5 幢 2-601 室	78.93
恒鹏 5 幢 3-601 室	78.93
恒鹏 5 幢 3-602 室	78.93
恒鹏 10 幢 1-602 室	95.90
恒鹏 10 幢 2-601 室	91.61
恒鹏 10 幢 2-602 室	98.91
恒鹏 11 幢 1-601 室	79.53
恒鹏 11 幢 1-602 室	79.53
恒鹏 11 幢 2-601 室	79.53
恒鹏 11 幢 2-602 室	79.53
恒鹏 13 幢 1-601 室	110.42
恒鹏 13 幢 1-602 室	110.42
恒鹏 13 幢 2-601 室	110.42
恒鹏 13 幢 2-602 室	110.42
庐陵怡园 7#商业楼 1-3 层	691.92
新村菜市场	5,097.20
正丙岗菜市场	5,324.22
庐陵商业街 1 号标的 (A 栋两层)	1,345.56
庐陵商业街 2 号标的 (B 栋两层)	
庐陵商业街 3 号标的 (C 栋两层)	
庐陵商业街 4 号标的 (D 栋两层)	
庐陵商业街 5 号标的 (E 栋三层)	674.85
庐陵商业街 6 号标的 (F 栋四层)	657.98
庐陵商业街 7 号标的 (G 栋四层)	1,000.64
庐陵商业街 8 号标的 (H 栋三层)	929.59
庐陵商业街 9 号标的 (H 栋一、二、三层)	1,363.03
庐陵商业街 10 号标的 (J 栋一、二、三层)	929.53
庐陵商业街 11 号标的 (K 栋两层)	1,020.12
庐陵商业街 11 号标的 (H 栋三、四、五层)	1,069.89
庐陵商业街 11 号标的 (J 栋三、四、五层)	
庐陵商业街东地块地下室商业 02 号	763.42
庐陵商业街东地块地下室商业 04 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 05 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 07 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 09 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 01 号	383.92
庐陵商业街东地块地下室商业 03 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 06 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 08 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 10 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 11 号	
庐陵商业街东地块地下室商业 12 号	
庐陵商业街东地块地下室车库号	535.34
庐陵商业街东地块地下室车库房	
吉州大道 299 号 9 幢商场 2-01 号	285.12

吉州大道 299 号 15 幢商场 2-01 号	142.35
吉州大道 299 号 1 幢 2-1501 号	67.02
吉州大道 299 号 1 幢 2-1401 号	70.01
吉州大道 299 号 1 幢 2-601 号	70.01
吉州大道 299 号 5 幢 2-602 号	45.36
吉州大道 299 号 5 幢 2-1502 号	35.26
吉州大道 299 号 6 幢 3-601 号	45.36
吉州大道 299 号 9 幢 3-502 号	30.89
吉州大道 299 号 9 幢 3-402 号	30.89
吉州大道 299 号 9 幢 3-602 号	30.89
吉州大道 299 号 13 幢 1-602 号	37.16
4#改北岸 3#	25,269.92
北区 1#	
北区 2#楼	
北岸 6#	
北岸 5#、4#	
南岸 2#	
南岸 5#	
南岸 6#	
南岸 8#	
南岸 7#	
南岸 9#	
南岸 10#	
庐陵商业街西地块地下室商业-1-01 号	57.00
庐陵商业街西地块地下室商业-1-02 号	23.78
庐陵商业街西地块地下室商业-1-09 号	61.68
庐陵商业街西地块地下室商业-1-10 号	54.99
庐陵商业街西地块地下室商业-1-12 号	21.74
庐陵商业街西地块 A、B、C 栋 101 号	1,392.64
庐陵商业街西地块 D 栋 101 号	574.94
庐陵商业街西地块 E 栋 101 号	678.31
庐陵商业街西地块 F 栋 101 号	1,028.09
庐陵商业街西地块 G 栋 101 号	927.06
庐陵商业街西地块 H 栋 101 号	967.02
庐陵商业街西地块 J 栋 101 号	925.96
庐陵商业街西地块 K 栋 101 号	2,066.10
庐陵商业街西地块 L 栋 101 号	1,564.77
庐陵商业街西地块 M 栋 101 号	1,048.21
庐陵商业街西地块地下室商业-1-08 号	54.29
庐陵商业街西地块地下室车库-1-01 号	739.74
庐陵商业街西地块地下室车库-1-02 号	
庐陵商业街西地块地下室车库-1-03 号	
庐陵商业街西地块地下室车库-1-04 号	
庐陵商业街西地块地下室车库-1-05 号	
庐陵商业街西地块地下室车库-1-06 号	
庐陵商业街西地块地下室车库-1-07 号	
吉州大道 299 号 2 幢店面 2-01 号	254.71
吉州大道 299 号 2 幢店面 1-03 号	157.38

吉州大道 299 号 2 幢店面 1-02 号	161.53
吉州大道 299 号 2 幢店面 1-01 号	143.95
吉州大道 299 号 8 幢商场 1-01 号	508.39
吉州大道 299 号 8 幢商场 2-01 号	254.23
吉州大道 299 号 9 幢商场 1-01 号	376.94
吉州大道 299 号 9 幢商场 1-02 号	199.77
吉州大道 299 号 12 幢商场 1-01 号	316.92
吉州大道 299 号 12 幢商场 2-01 号	158.48
吉州大道 299 号 15 幢商场 1-01 号	284.66
吉州大道 299 号 1 幢 1-502 号	74.04
吉州大道 299 号 1 幢 1-702 号	74.04
吉州大道 299 号 1 幢 1-402 号	74.04
吉州大道 299 号 1 幢 1-302 号	74.04
吉州大道 299 号 1 幢 2-1202 号	35.26
吉州大道 299 号 1 幢 2-1102 号	35.26
吉州大道 299 号 1 幢 2-1201 号	70.01
吉州大道 299 号 1 幢 2-1002 号	35.26
吉州大道 299 号 1 幢 2-1101 号	70.01
吉州大道 299 号 1 幢 2-1001 号	70.01
吉州大道 299 号 1 幢 2-701 号	70.01
吉州大道 299 号 1 幢 2-801 号	70.01
吉州大道 299 号 1 幢 2-901 号	70.01
吉州大道 299 号 7 幢 1-602 号	35.18
吉州大道 299 号 7 幢 1-601 号	36.90
吉州大道 299 号 13 幢 3-601 号	37.16
吉州大道 299 号 13 幢 3-602 号	37.16
吉州大道 299 号 15 幢 3-负 102 号	42.90
吉州区尚德路 16 号恒大帝景运动中心	5,178.00
吉州区尚德路 20 号恒大帝景影城 3-01 号	3,264.61
吉州区跃进路 28 号恒大御景半岛（综合楼）11	1,095.76
吉州区尚德路 16 号恒大帝景综合楼	3,991.81
锦上庐陵安置小区 1 幢 2-1602 号	82.35
可诺丹婷时尚大厦（金鹏商务大厦）1-2703 号	27.57
景虹印象城 2 幢 1-103 号	178.37
吉州区吉阳大道 18 号港龙上宾尊域 13 号楼 2-2404 号	85.60
吉州区吉州大道 9 号明珠苑一期 9 号 3 幢 2-502 号	86.69
吉州区石阳路 106 号恒源泰雅居 5 幢 1-601 号	127.24
吉州区上海路 38 号雅苑小区 4 幢 1-303 号房	46.70
吉州区韶山西路 17 号 A2 幢 2-402 号	86.64
吉州区吉州大道附 3 号 2-1002 室	82.24
吉州区上海路 59 号凯旋翰林府 1 幢 1-1003 号	50.44
吉州区沿江路 168 号古南蓝湾 23 幢 1-1701 室	83.22
零星项目	197.94
合计	337,245.97

（4）固定资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人固定资产分别为

138,955.38 万元、15,350.74 万元、25,246.73 万元及 26,852.04 万元，占资产总额的比重分别为 1.86%、0.20%、0.34%及 0.36%。

2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 123,604.64 万元，减幅 88.95%，主要系部分房屋建筑物拟对外出租，转入投资性房地产科目所致；2025 年末，发行人固定资产较 2024 年末增加 9,895.99 万元，增幅为 64.47%，主要系部分在建工程完工，转入固定资产所致；2026 年 3 月末，发行人固定资产较 2025 年末增加 1,605.31 万元，增幅为 6.36%，变动不大。

发行人的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他，其中主要为房屋建筑物和运输工具。

近一年及一期，发行人固定资产具体构成情况如下：

表 6-29 发行人固定资产情况表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
	2026 年 3 月末			
房屋建筑物	25,732.14	3,598.18	-	22,133.97
机器设备	9,095.91	5,428.57	-	3,667.34
运输工具	9,008.11	8,750.20	-	257.91
电子设备	1,918.23	1,757.13	-	161.10
其他	1,265.37	633.64	-	631.73
合计	47,019.76	20,167.72	-	26,852.04
项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
	2025 年末			
房屋建筑物	23,523.35	3,397.81	-	20,125.55
机器设备	9,043.17	5,296.16	-	3,747.01
运输工具	9,008.11	8,462.71	-	545.40
电子设备	1,889.72	1,731.54	-	158.19
其他	1,265.37	594.78	-	670.58
合计	44,729.73	19,483.00	-	25,246.73

(5) 在建工程

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人在建工程分别为 50,819.19 万元、27,664.77 万元、6,589.66 万元及 6,848.75 万元，占资产总额

的比重分别为 0.68%、0.37%、0.09% 及 0.09%。

2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 23,154.42 万元，降幅为 45.56%，主要系吉安市鼎杰金属制品有限责任公司厂房完工，转入固定资产所致；2025 年末，发行人在建工程较 2024 年末减少 21,075.11 万元，降幅为 76.18%，主要系鼎欣钢结构装配式项目（厂房及综合楼）完工，转入固定资产所致；2026 年 3 月末，发行人在建工程较 2025 年末增加 259.09 万元，增幅为 3.93%，变动不大。

表 6-30 发行人主要在建工程明细表

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末	2025 年 12 月末
康养中心（含社区医院）	4,725.49	4,771.23
门球场改造	512.08	512.08
合计	5,237.57	5,283.31

（6）无形资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人无形资产分别为 90,303.39 万元、13,944.63 万元、21,441.11 万元及 21,341.76 万元，占资产总额的比重分别为 1.21%、0.19%、0.29% 及 0.28%。

2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 76,358.76 万元，降幅为 84.56%，主要系部分土地使用权拟对外出租，转入投资性房地产科目所致；2025 年末，发行人无形资产较 2024 年末增加 7,496.48 万元，增幅为 53.76%，主要系新增购入土地使用权所致；2026 年 3 月末，发行人无形资产较 2025 年末减少 99.35 万元，降幅为 0.46%，变动不大。近一年及一期末，无形资产明细如下：

表 6-31 发行人 2025 年末无形资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	22,495.59	1,172.45	-	21,323.14
软件	132.00	14.03	-	117.97
合计	22,627.58	1,186.48	-	21,441.11

表 6-32 2026 年 3 月末发行人列入无形资产科目的主要土地明细表

单位：万元、平方米、元/平方米

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	是否合法合规	使用权类型	取得时间	入账方式	土地用途	面积	账面价值	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	是否抵押
1	吉州区高铁专线以东，鹭洲西路以南，站前广场以北	赣（2019）吉安市不动产权第 0013654 号	政府注入	是	划拨	2019	评估法	公共设施用地	38,771.00	2,907.83	/	/	否
2	吉州区高铁专线以东，站前广场以南，库北西路以北	赣（2019）吉安县不动产权第 0013653 号	政府注入	是	划拨	2019	评估法	公共设施用地	47,609.00	3,570.68	/	/	否
3	吉州区玉带河以东，城上路以南，云集路以西，鹭洲西路以北	赣（2021）吉安市不动产权第 0085957 号	政府注入	是	划拨	2021	评估法	科教用地	60,273.00	4,520.48	/	/	否
4	吉安县高新区凤凰园区江背村西南侧地块	赣（2020）吉安县不动产权第 0001770 号	协议出让	是	出让	2020	购买	工业用地	54,207.79	583.49	583.49	583.49	是
5	吉安县吉安高新区凤凰园区凤凰八路西侧	赣（2022）吉安县不动产权第 0005246 号	协议出让	是	出让	2022	购买	工业用地	69,696.95	743.18	743.18	743.18	是
6	吉州区江边路以东、思源路以南、伯安大道以西、白塘路以北(高铁新区康养中心、含社区医院地块)	赣（2023）吉安市不动产权第 0104553 号	协议出让	是	出让	2023	购买	医卫慈善用地	31,793.00	2,456.61	2,384.48	2,384.48	否
合计									302,350.74	14,782.27	3,711.15	3,711.15	

注 1：发行人土地资产所在区域为吉安市，2025 年度，吉安市住宅用地成交价格约 1,700 元/平方米，商服用地成交价格约 900 元/平方米，工业用地成交价格约 100 元/平方米。

(7) 其他非流动资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 557,538.12 万元、590,833.37 万元、610,866.26 万元及 604,311.55 万元，占资产总额的比重分别为 7.46%、7.87%、8.29%及 8.07%。发行人部分委托代建项目已达到预定可使用状态但未经政府验收合格并完成工程造价决算，由存货结转至其他非流动资产列示。

2024 年末，发行人其他非流动资产较 2023 年末增加 33,295.25 万元，增幅为 5.97%，主要系预付长期资产款增加所致；2025 年末，发行人其他非流动资产较 2024 年末增加 20,032.89 万元，增幅为 3.39%，主要系站前大道及地下综合管廊工程项目达到预定可使用状态，转入其他非流动资产所致；2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产较 2025 年末减少 6,554.71 万元，降幅为 1.07%，变动不大。其他非流动资产情况明细如下表所示：

表 6-33 近一年及一期末其他非流动资产情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末余额	2025 年末余额
城南路网工程		-
城南小学	3,003.89	3,003.89
吉安南大道改造工程	9,608.03	9,608.03
吉安南大道白改黑工程	768.18	768.18
吉安南大道桥梁工程	1,292.01	1,292.01
吉安市会展购物中心	1,755.28	1,755.28
市中心城区赣西堤周边棚户区改造工程	152,668.98	152,668.98
新一中思源学校周边路网规划路工程	1,075.05	1,075.05
保障房、安置房、棚户区改造工程	198,550.68	198,550.68
禾河水系金腰带工程	129,927.91	129,927.91
赣江西堤二期路网电缆管道预埋工程	1,187.99	1,187.99
赣江西堤一期路网电缆管道预埋工程	1,829.40	1,829.40
吉安高铁综合交通枢纽换乘站工程	17,055.61	17,055.61
吉祥路工程	5,121.38	5,121.38
城南市民广场中心公园	19,492.65	19,492.65
阳明西路西延工程	8,201.79	8,201.79
余家河学校工程	9,071.43	9,071.43
站前大道及地下综合管廊工程	30,768.43	30,768.43
东塘边路(吉福路-阳明西路)新建工程	10,362.87	10,362.87
井冈山凌云街工程项目	-	6,554.71
预付长期资产款	2,570.00	2,570.00
合计	604,311.55	610,866.26

(二) 负债构成分析

表 6-34 发行人负债结构明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	180,468.91	4.62%	168,698.91	4.47%	104,493.53	2.67%	74,013.73	1.89%
应付票据	6,025.15	0.15%	4,025.15	0.11%	5,000.00	0.13%	1,000.00	0.03%
应付账款	70,824.01	1.81%	79,097.63	2.10%	80,632.23	2.06%	82,493.59	2.11%
应付职工薪酬	449.52	0.01%	565.96	0.02%	545.49	0.01%	492.48	0.01%
应交税费	9,120.52	0.23%	10,940.17	0.29%	10,122.98	0.26%	9,404.13	0.24%
其他应付款	1,709,382.01	43.72%	1,636,147.42	43.40%	1,742,877.74	44.57%	1,599,197.39	40.88%
合同负债	69,608.92	1.78%	70,898.21	1.88%	43,092.10	1.10%	33,409.45	0.85%
一年内到期的非流动负债	508,572.86	13.01%	508,572.86	13.49%	422,930.07	10.82%	538,990.50	13.78%
其他流动负债	7,907.54	0.20%	8,085.80	0.21%	5,492.99	0.14%	4,259.62	0.11%
流动负债合计	2,562,359.44	65.53%	2,487,032.13	65.97%	2,415,187.13	61.76%	2,343,260.90	59.89%
非流动负债：								
长期借款	250,944.53	6.42%	279,677.40	7.42%	510,870.64	13.06%	448,492.79	11.46%
应付债券	849,702.28	21.73%	798,270.70	21.17%	832,523.44	21.29%	1,051,607.82	26.88%
长期应付款	243,032.78	6.22%	200,816.05	5.33%	149,926.21	3.83%	68,833.72	1.76%
递延收益	2,418.00	0.06%	2,418.00	0.06%	46.44	0.00%	157.9	0.00%
递延所得税负债	1,689.77	0.04%	1,689.77	0.04%	1,975.03	0.05%	-	-
非流动负债合计	1,347,787.37	34.47%	1,282,871.91	34.03%	1,495,341.77	38.24%	1,569,092.24	40.11%
负债合计	3,910,146.81	100.00%	3,769,904.04	100.00%	3,910,528.90	100.00%	3,912,353.14	100.00%

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,912,353.14 万元、3,910,528.90 万元、3,769,904.04 万元和 3,910,146.81 万元。其中，流动负债分别为 2,343,260.90 万元、2,415,187.13 万元、2,487,032.13 万元和 2,562,359.44 万元，占负债总额的比重分别为 59.89%、61.76%、65.97%和 65.53%；非流动负债分别为 1,569,092.24 万元、1,495,341.77 万元、1,282,871.91 万元和 1,347,787.37 万元，占总负债的比重分别为 40.11%、38.24%、34.03%和 34.47%。

2024 年末，发行人负债总额较 2023 年末减少了 1,824.24 万元，降幅 0.05%，主要是应付账款和应付债券减少所致；2025 年末，发行人负债合计较 2024 年末减少 140,624.86 万元，降幅为 3.60%，主要系长期借款余额减少所致；2026 年 3 月末，发行人负债合计较 2025 年末增加 140,242.77 万元，增幅为 3.72%

1、流动负债

(1) 短期借款

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人短期借款分别为 74,013.73 万元、104,493.53 万元、168,698.91 万元及 180,468.91 万元，占负债总额的比重分别为 1.89%、2.67%、4.47%及 4.62%。

2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 30,479.80 万元，增幅为 41.18%，主要为发行人根据业务需要增加借款所致；2025 年末，发行人短期借款较 2024 年末增加 64,205.38 万元，增幅为 61.45%，主要为发行人根据业务需要增加借款所致；2026 年 3 月末，发行人短期借款较 2025 年末增加 11,770.00 万元，增幅为 6.98%，变动不大。

(2) 应付账款

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应付账款分别为 82,493.59 万元、80,632.23 万元、79,097.63 万元及 70,824.01 万元，占负债总额的比重分别为 2.11%、2.06%、2.10%及 1.81%，总体占比较小。2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末减少 1,861.36 万元，降幅 2.26%，变动不大；2025 年末，发行人应付账款较 2024 年末减少 1,534.60 万元，降幅为 1.90%，变动不大；2026 年 3 月末，发行人应付账款较 2025 年末减少 8,273.62 万元，降幅为 10.46%，变动不大。发行人应付账款账龄主要在 2 至 3 年，主要为非关联方工程款。

表 6-35 近一年及一期末应付账款账龄结构表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
1 年以内	6,841.61	9,766.49
1 至 2 年	22,368.56	22,468.87
2 至 3 年	41,490.70	46,282.20
3 年以上	123.14	580.08
合计	70,824.01	79,097.63

(3) 合同负债

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人合同负债分别为 33,409.45 万元、43,092.10 万元、70,898.21 万元及 69,608.92 万元，占负债总额的比重分别为 0.85%、1.10%、1.88%及 1.78%。发行人合同负债主要为预收房款及贷款。

2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末增加 9,682.65 万元，增幅为 28.98%，主要为预收房款及贷款增加所致。2025 年末，发行人合同负债较 2024 年末增加 27,806.11 万元，增幅为 64.53%，主要预收房款及贷款增加所致；2026 年 3 月末，发行人合同负债较 2025 年末减少 1,289.29 万元，降幅为 1.82%，变动不大。

(4) 其他应付款

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 1,599,197.39 万元、1,742,877.74 万元、1,636,147.42 万元及 1,709,382.01 万元，占负债总额的比重分别为 40.88%、44.57%、43.40%及 43.72%。发行人其他应付款主要为往来款、押金及保证金等。

2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 143,680.35 万元，增幅为 8.98%，变动不大；2025 年末，发行人其他应付款较 2024 年末减少 106,730.32 万元，降幅为 6.12%，变动不大；2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末增加 73,234.59 万元，增幅为 4.48%，变动不大。经征询吉安市财政局，发行人其他应付款符合国家相关规定，不存在违规拆借情况。

截至 2025 年末，其他应付款金额前五名单位明细情况如下：

表 6-36 2025 年末其他应付款期末余额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	性质	是否关联方	占比
吉安市高铁新区投资有限公司	255,381.83	往来款	否	15.61
吉安城投控股集团有限公司	459,831.21	往来款	是	28.10
吉安城控水务有限公司	209,742.97	往来款	是	12.82
安置房房款	119,267.63	往来款	否	7.29
吉安市庐陵工程咨询集团有限公司	85,830.25	往来款	否	5.25
合计	1,130,053.89			69.07

截至 2026 年 3 月末，其他应付款金额前五名单位明细情况如下：

表 6-37 2026 年 3 月末其他应付款期末余额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	性质	是否关联方	占比
吉安市高铁新区投资有限公司	257,742.96	往来款	否	15.08
吉安城投控股集团有限公司	472,105.25	往来款	是	27.62

客户名称	金额	性质	是否关联方	占比
吉安城控水务有限公司	237,487.85	往来款	是	13.89
安置房房款	120,213.28	往来款	否	7.03
吉安市庐陵工程咨询集团有限公司	67,692.22	往来款	否	3.96
合计	1,155,241.56			67.58

(5) 一年内到期的非流动负债

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 538,990.50 万元、422,930.07 万元、508,572.86 万元及 508,572.86 万元，占负债总额的比重分别为 13.78%、10.82%、13.49%及 13.01%。

2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 116,060.43 万元，降幅为 21.53%，主要为偿还一年内到期的应付债券、长期应付款所致；2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 85,642.79 万元，增幅为 20.25%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2025 年末无变动。

表 6-38 发行人近一年及一期末一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
一年内到期的长期借款	242,114.78	242,114.78
一年内到期的应付债券	232,000.00	232,000.00
一年内到期的长期应付款	34,458.08	34,458.08
合计	508,572.86	508,572.86

2、非流动负债

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人非流动负债合计分别为 1,569,092.24 万元、1,495,341.77 万元、1,282,871.91 万元及 1,347,787.37 万元，占负债总额的比重分别为 40.11%、38.24%、34.03%及 34.47%。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。

2024 年末，发行人非流动负债比 2023 年末减少 73,750.47 万元，降幅 4.7%，主要是应付债券减少所致；2025 年末发行人非流动负债合计较 2024 年末减少 212,469.86 万元，降幅为 14.21%，主要系长期借款减少所致；2026 年 3 月末发行人非流动负债合计较 2025 年末增加 64,915.46 万元，增幅为 5.06%。

(1) 长期借款

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人长期借款分别为 448,492.79 万元、510,870.64 万元、279,677.40 万元及 250,944.53 万元，占负债总额的比重分别为 11.46%、13.06%、7.42%及 6.42%。

2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 62,377.85 万元，增幅为 13.91%，主要系新增项目贷款所致；2025 年末，发行人长期借款较 2024 年末减少 231,193.24 万元，降幅为 45.26%，主要系发行人部分长期借款将于一年内到期，转入一年内到期的非流动负债所致；2026 年 3 月末，发行人长期借款较 2025 年末减少 28,732.87 万元，降幅为 10.27%，主要系发行人部分长期借款将于一年内到期，转入一年内到期的非流动负债所致。

表 6-39 发行人长期借款情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
抵押借款	20,063.00	-
保证借款	343,107.42	308,462.87
信用借款	2,950.00	63,643.00
保证+抵押	80,702.59	103,450.00
质押+保证	45,500.00	45,500.00
未到期应付利息	736.31	736.31
减：一年内到期的长期借款	242,114.78	242,114.78
合计	250,944.53	279,677.40

(2) 应付债券

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应付债券分别为 1,051,607.82 万元、832,523.44 万元、798,270.70 万元及 849,702.28 万元，占负债总额的比重分别为 26.88%、21.29%、21.17%及 21.73%。

2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 219,084.38 万元，降幅为 20.83%，主要系偿还部分到期债券所致；2025 年末发行人应付债券较 2024 年末减少 34,252.74 万元，降幅为 4.11%，主要系偿还部分到期债券所致；2026 年 3 月末，发行人应付债券较 2025 年末增加 51,431.58 万元，增幅为 6.44%，主要系新增发行债券所致。

表 6-40 2025 年末发行人应付债券明细表

单位：亿元

债券名称	发行日期	期限	利率	期末本金余额
2020年吉安市城市建设投资开发有限公司绿色债券	2020-11-2	7年	5.30%	6.40
吉安市城市建设投资开发有限公司2023年度第一期定向债务融资工具	2023-4-26	3年	4.2%	10.00
吉安市城市建设投资开发有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	2024-1-8	3年	3.36%	10.00
24城投中票第一期	2024-2-2	3年	2.99%	10.00
吉安市城市建设投资开发有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	2024-7-11	5年	2.77%	10.00
吉安市城市建设投资开发有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	2024-9-25	5年	3.1%	10.00
25城投中票第一期	2025.04.17	5年	2.58%	10.00
吉安市城市建设投资开发有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2025.07.14	5年	2.45%	5.00
吉安市城市建设投资开发有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2025.07.14	7年	2.98%	5.00
25城投短融第一期	2025.08.20	1年	1.86%	10.00
吉安市城市建设投资开发有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	2025.09.29	5年	2.96%	5.00
25城投中票第二期	2025.10.23	5年	2.53%	5.14
25城投中票第三期	2025.12.10	5年	2.56%	5.00
合计	-	-	-	101.54

(3) 长期应付款

2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末，发行人长期应付款分别为68,833.72万元、149,926.21万元、200,816.05万元及243,032.78万元，占负债总额的比重分别为1.76%、3.83%、5.33%及6.22%。

2024年末，发行人长期应付款较2023年末增加81,092.49万元，增幅为117.81%，主要系增加非标融资所致；2025年末，发行人长期应付款较2024年末增加50,889.84万元，增幅为33.94%，主要系专项应付款增加所致；2026年3月末，发行人长期应付款较2025年末增加42,216.73万元，增幅为21.02%，主要系专项应付款增加所致。

表 6-41 发行人长期应付款科目明细表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
长期应付款	101,295.52	87,586.99
专项应付款	176,195.34	147,687.14
减：一年内到期部分	34,458.08	34,458.08
合计	243,032.78	200,816.05

表 6-42 近一期末发行人主要长期应付款明细表

单位：万元

项目	2025 年末
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	6,848.91
前海兴邦金融租赁有限责任公司	13,732.94
邦银金融租赁股份有限公司	10,322.24
山东汇通金融租赁有限公司	20,000.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	16,894.44
横琴金投国际融资租赁有限公司	19,788.47
减：一年内到期的长期应付款	34,458.08
合计	53,128.91

表 6-43 发行人专项应付款明细表

单位：万元

项目	2025 年末
亚洲开发银行吉安城市交通地方配套资金	62,426.57
“五指峰+会展中心”公建项目专项资金	60.00
吉泰城镇群一体化项目(站前大道南北延伸工程)	35.00
吉安市九年一贯制学校项目	35.00
吉安市禾河大道路堤结合改造工程(三期)暨棚改项目	184.14
吉安市禾河大道路堤结合改造工程项目	209.49
吉安市站前大道南延工程	50.00
天华山消防站专项资金	800.00
特勤消防站工程项目资金	8,694.91
碳达峰碳中和项目资金	200.00
吉安市高级实验中学项目(专项资金)	3,000.00
吉安市高级实验中学项目(一般债资金)	12,500.00
吉安市高铁新区朝拜岭学校项目资金	9,500.00
公路专项资金	47,992.02
普惠养老项目专项资金	2,000.00
合计	147,687.14

(三) 所有者权益构成分析**表 6-44 发行人所有者权益构成表**

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本 (股本)	600,000.00	16.75	600,000.00	16.66	600,000.00	16.68	600,000.00	16.86
资本公积	2,548,077.75	71.14	2,548,077.75	70.74	2,557,102.15	71.11	2,558,325.43	71.88
其他综合收益	10,131.53	0.28	10,131.53	0.28	10,224.98	0.28	-	-
盈余公积	51,862.73	1.45	51,862.73	1.44	48,765.20	1.36	44,770.67	1.26
未分配利润	365,713.38	10.21	385,835.39	10.71	374,536.26	10.41	354,922.15	9.97
归属于母公司 股东权益合计	3,575,785.39	99.83	3,595,907.40	99.83	3,590,628.60	99.85	3,558,018.25	99.97
少数股东权益	6,239.40	0.17	6,239.40	0.17	5,516.34	0.15	1,023.21	0.03
合计	3,582,024.79	100.00	3,602,146.80	100.00	3,596,144.94	100.00	3,559,041.46	100.00

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人所有者权益合计分别为 3,559,041.46 万元、3,596,144.94 万元、3,602,146.80 万元和 3,582,024.79 万元。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，前述三项科目合计金额分别占发行人所有者权益的 98.71%、98.20%、98.11%及 98.10%。

1、实收资本

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人实收资本分别为 600,000.00 万元、600,000.00 万元、600,000.00 万元和 600,000.00 万元，占所有者权益比重分别为 16.86%、16.68%、16.66% 及 16.75%

2026 年 3 月末，发行人实收资本 600,000.00 万元全部来源于吉安城投控股集团有限公司，其中，货币出资 512,000.00 万元，土地使用权出资 88,000.00 万元。作价入股的土地资产均根据政府抄告单办妥土地所有权证，并由有资质的土地评估机构进行评估，按当时土地的评估价格计入公司资产。

发行人不存在“名股实债”情况，也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。

表 6-45 近一年及一期末发行人实收资本明细表

单位：万元、%

资产类别	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	512,000.00	85.33	512,000.00	85.33
土地	88,000.00	14.67	88,000.00	14.67
合计	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00

表 6-46 2026 年 3 月末发行人土地出资明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否受限
1	吉安市城南中心城区控规 A9 地块	吉市国用(2008)第 I-035_1 号	政府注入	55,277.75	划拨	2008 年	商业、住宅	10,144.40	评估	合法合规	0	0	否
2	吉安市城南中心城区控规 C26 地块	吉市国用(2008)第 I-034_1 号	政府注入	19,770.60	划拨	2008 年	商业、住宅	3,843.41	评估	合法合规	0	0	否
3	吉安市河东滨江新区 C-01 地块	吉市国用(2008)第 I-024 号	政府注入	15,842.00	划拨	2008 年	商业、住宅	3,542.27	评估	合法合规	0	0	否
4	吉安市滨江新区 C-40 地块	吉市国用(2008)第 I-023 号	政府注入	61,355.00	划拨	2008 年	商业、住宅	13,718.98	评估	合法合规	0	0	否
5	吉安市吉州区城北新区 A12 地块	吉市国用(2008)第 I-037 号	政府注入	82,268.00	划拨	2008 年	商业、住宅	10,513.85	评估	合法合规	0	0	否
6	吉安市吉州区城北新区 B6 地块	吉市国用(2008)第 I-038 号	政府注入	5,706.00	划拨	2008 年	商业、住宅	853.62	评估	合法合规	0	0	否
7	吉安市吉州区城北新区 D1-3 地块	吉市国用(2008)第 I-044 号	政府注入	9,745.00	划拨	2008 年	商业、住宅	1,134.32	评估	合法合规	0	0	否
8	城南新区控规 E-8 地块	吉州国用(2010)第 I-1560 号	政府注入	34,100.00	划拨	2010 年	居住	15,079.02	评估	合法合规	0	0	否
9	城南新区控规 F-4-5 地块	吉州国用(2010)第 I-1561 号	政府注入	6,300.00	划拨	2010 年	商业、办公	3,579.66	评估	合法合规	0	0	否
10	吉州大道两侧控规 A11-2 地块	吉州国用(2010)第 I-1568 号	政府注入	20,000.00	划拨	2010 年	居住	8,854.00	评估	合法合规	0	0	是
11	吉州大道两侧控规 A22-2-2 地块	吉州国用(2010)第 I-1570 号	政府注入	10,900.00	划拨	2010 年	居住	5,194.94	评估	合法合规	0	0	是

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否受限
12	石阳路两侧地段 8# 地块	吉州国用(2010)第 I-1574 号	政府注入	16,742.00	划拨	2010 年	高层居住	8,278.92	评估	合法合规	0	0	是
13	滨江新区滨江大道以东 1# 地块	吉青国用(2010)第 I-698 号	政府注入	31,939.00	划拨	2010 年	商业	16,991.55	评估	合法合规	0	0	是
14	滨江新区滨江大道以东 2# 地块	吉青国用(2010)第 I-699 号	政府注入	2,463.00	划拨	2010 年	商业	1,310.32	评估	合法合规	0	0	是
15	滨江新区滨江大道以东 4# 地块	吉青国用(2010)第 I-701 号	政府注入	19,598.00	划拨	2010 年	商业	11,163.02	评估	合法合规	0	0	是
16	滨江新区滨江大道以东 6# 地块	吉青国用(2010)第 I-703 号	政府注入	31,282.00	划拨	2010 年	商业	16,642.02	评估	合法合规	0	0	是
17	滨江新区滨江大道以东 5# 地块	吉青国用(2010)第 I-702 号	政府注入	20,850.00	划拨	2010 年	商业	11,092.20	评估	合法合规	0	0	是
18	滨江新区湖滨路东、张家坊路西、赣江大道北地块	吉青国用(2010)第 I-704 号	政府注入	30,992.00	划拨	2010 年	高层居住	13,713.96	评估	合法合规	0	0	是
19	滨江新区湖滨路东、张家坊路西、井冈山南北地块	吉青国用(2010)第 I-705 号	政府注入	12,638.00	划拨	2010 年	高层居住	6,022.01	评估	合法合规	0	0	是
20	吉安市吉州区城北新区 C9 地块	吉市国用(2008)第 I-042 号	政府注入	64,552.93	划拨	2008 年	商业、住宅	8,062.65	评估	合法合规	0	0	是
21	吉安市吉州区城北新区 B7 地块	吉市国用(2008)第 I-039 号	政府注入	30,646.00	划拨	2008 年	商业、住宅	3,371.06	评估	合法合规	0	0	是
22	吉州区跃进路原土产棉麻公司地块	吉州国用(2012)第 I-1752 号	政府注入	21,551.00	划拨	2012 年	商业、住宅	11,357.38	评估	合法合规	0	0	否
23	吉安大道东侧、京九大道南侧地块	井开区国用(2010)第综-032 号	政府注入	121,782.00	划拨	2010 年	商住综合	33,027.28	评估	合法合规	0	0	是

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否受限
24	天祥南路西侧、京九大道南侧地块		政府注入	109,218.00	划拨	2010年	商住综合	29,619.92	评估	合法合规	0	0	是
25	吉安市赣江西堤发展路西 C01-05 地块	吉州国用(2012)第 I-1749 号	政府注入	19,600.00	划拨	2012年	商业、住宅	10,348.80	评估	合法合规	0	0	否
26	城南新区君华大道与吉安南大道交叉口西北角以西地块	吉州国用(2012)第 I-1761 号	政府注入	133,334.00	划拨	2012年	商业、住宅	40,014.00	评估	合法合规	0	0	否
合计				988,452.28				297,473.56					

注 1：发行人土地资产均为通过政府抄告单以作价出资形式注入实收资本，同时溢价部分转入资本公积，获得手续依法合规。土地使用权证号、地块名称、使用权类型、取得时间、用途、入账价值、入账依据、土地出让金缴纳情况如上表示。

注 2：发行人土地资产所在区域为吉安市，2025 年度，吉安市住宅用地成交价格约 1,700 元/平方米，商服用地成交价格约 900 元/平方米，工业用地成交价格约 100 元/平方米。

2、资本公积

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人资本公积分别为 2,558,325.43 万元、2,557,102.15 万元、2,548,077.75 万元及 2,548,077.75 万元，占所有者权益总额的比重分别为 71.88%、71.11%、70.74%及 71.14%。

2024 年末，发行人资本公积较 2023 年末减少 1,223.28 万元，降幅 0.05%，变动不大；2025 年末，发行人资本公积较 2024 年末减少 9,024.40 万元，降幅为 0.35%，变动不大；2026 年 3 月末，发行人资本公积较 2025 年末无变动。

近一年及一期末，发行人资本公积明细如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
资本溢价	1,198,017.88	1,198,017.88
其他资本公积	1,350,059.86	1,350,059.86
合计	2,548,077.75	2,548,077.75

表 6-47 2026 年 3 月末发行人资本公积明细表

单位：万元

资本公积明细	金额
财政局拨入货币资金	1,267,035.30
土地使用权	1,057,017.71
房屋建筑物	207,073.75
其他	16,950.99
合计	2,548,077.75

表 6-48 2026 年 3 月末发行人列入资本公积科目的部分土地明细表

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否抵押
1	吉安市城南中心城区控规 A9 地块	吉市国用(2008)第 I-035_1 号	政府注入	55,277.75	划拨	2008 年	商业、住宅	10,144.40	评估	合法合规	0	0	否
2	吉安市城南中心城区控规 C26 地块	吉市国用(2008)第 I-034_1 号	政府注入	19,770.60	划拨	2008 年	商业、住宅	3,843.41	评估	合法合规	0	0	否
3	吉安市河东滨江新区 C-01 地块	吉市国用(2008)第 I-024 号	政府注入	15,842.00	划拨	2008 年	商业、住宅	3,542.27	评估	合法合规	0	0	否
4	吉安市滨江新区 C-40 地块	吉市国用(2008)第 I-023 号	政府注入	61,355.00	划拨	2008 年	商业、住宅	13,718.98	评估	合法合规	0	0	否
5	吉安市吉州区城北新区 A12 地块	吉市国用(2008)第 I-037 号	政府注入	82,268.00	划拨	2008 年	商业、住宅	10,513.85	评估	合法合规	0	0	否
6	吉安市吉州区城北新区 B6 地块	吉市国用(2008)第 I-038 号	政府注入	5,706.00	划拨	2008 年	商业、住宅	853.62	评估	合法合规	0	0	否
7	吉安市吉州区城北新区 D1-3 地块	吉市国用(2008)第 I-044 号	政府注入	9,745.00	划拨	2008 年	商业、住宅	1,134.32	评估	合法合规	0	0	否
8	城南新区控规 E-8 地块	吉州国用(2010)第 I-1560 号	政府注入	34,100.00	划拨	2010 年	居住	15,079.02	评估	合法合规	0	0	否
9	城南新区控规 F-4-5 地块	吉州国用(2010)第 I-1561 号	政府注入	6,300.00	划拨	2010 年	商业、办公	3,579.66	评估	合法合规	0	0	否
10	吉州大道两侧控规 A11-2 地块	吉州国用(2010)第 I-1568 号	政府注入	20,000.00	划拨	2010 年	居住	8,854.00	评估	合法合规	0	0	是

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否抵押
11	吉州大道两侧控规 A22-2-2 地块	吉州国用(2010)第 I-1570 号	政府注入	10,900.00	划拨	2010 年	居住	5,194.94	评估	合法合规	0	0	是
12	石阳路两侧地段 8#地块	吉州国用(2010)第 I-1574 号	政府注入	16,742.00	划拨	2010 年	高层居住	8,278.92	评估	合法合规	0	0	是
13	滨江新区滨江大道以东 1# 地块	吉青国用(2010)第 I-698 号	政府注入	31,939.00	划拨	2010 年	商业	16,991.55	评估	合法合规	0	0	是
14	滨江新区滨江大道以东 2# 地块	吉青国用(2010)第 I-699 号	政府注入	2,463.00	划拨	2010 年	商业	1,310.32	评估	合法合规	0	0	是
15	滨江新区滨江大道以东 4# 地块	吉青国用(2010)第 I-701 号	政府注入	19,598.00	划拨	2010 年	商业	11,163.02	评估	合法合规	0	0	是
16	滨江新区滨江大道以东 6# 地块	吉青国用(2010)第 I-703 号	政府注入	31,282.00	划拨	2010 年	商业	16,642.02	评估	合法合规	0	0	是
17	滨江新区滨江大道以东 5# 地块	吉青国用(2010)第 I-702 号	政府注入	20,850.00	划拨	2010 年	商业	11,092.20	评估	合法合规	0	0	是
18	滨江新区湖滨路东、张家坊路西、赣江大道北地块	吉青国用(2010)第 I-704 号	政府注入	30,992.00	划拨	2010 年	高层居住	13,713.96	评估	合法合规	0	0	是
19	滨江新区湖滨路东、张家坊路西、井冈路南北地块	吉青国用(2010)第 I-705 号	政府注入	12,638.00	划拨	2010 年	高层居住	6,022.01	评估	合法合规	0	0	是
20	吉安市吉州区城北新区 C9 地块	吉市国用(2008)第 I-042 号	政府注入	64,552.93	划拨	2008 年	商业、住宅	8,062.65	评估	合法合规	0	0	是
21	吉安市吉州区城北新区 B7 地块	吉市国用(2008)第 I-039 号	政府注入	30,646.00	划拨	2008 年	商业、住宅	3,371.06	评估	合法合规	0	0	是

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否抵押
22	吉州区跃进路原土产棉麻公司地块	吉州国用(2012)第I-1752号	政府注入	21,551.00	划拨	2012年	商业、住宅	11,357.38	评估	合法合规	0	0	否
23	吉安大道东侧、京九大道南侧地块	井开区国用(2010)第综-032号	政府注入	121,782.00	划拨	2010年	商住综合	33,027.28	评估	合法合规	0	0	是
24	天祥南路西侧、京九大道南侧地块		政府注入	109,218.00	划拨	2010年	商住综合	29,619.92	评估	合法合规	0	0	是
25	吉安市赣江西堤发展路西C01-05地块	吉州国用(2012)第I-1749号	政府注入	19,600.00	划拨	2012年	商业、住宅	10,348.80	评估	合法合规	0	0	否
26	城南新区君华大道与吉安南大道交叉口西北角以西地块	吉州国用(2012)第I-1761号	政府注入	133,334.00	划拨	2012年	商业、住宅	40,014.00	评估	合法合规	0	0	否
27	吉州区迎宾大道以北、石浦路以南、东塘边路以西	赣(2020)吉安市不动产权第0000893号	政府注入	316,712.50	划拨	2020年	文体娱乐用地	43,398.40	评估	合法合规	0	0	否
28	吉州区迎宾大道以北、东塘边路以西	赣(2020)吉安市不动产权第0000895号	政府注入	212,761.05	划拨	2020年	文体娱乐用地	29,467.38	评估	合法合规	0	0	否
29	吉州区迎宾大道以北、东塘边路以西	赣(2020)吉安市不动产权第0000896号	政府注入	14,622.71	划拨	2020年	文体娱乐用地	1,993.97	评估	合法合规	0	0	否
30	吉州区迎宾大道以北、东塘边路以西	赣(2020)吉安市不动产权第0000897号	政府注入	22,633.78	划拨	2020年	文体娱乐用地	3,141.16	评估	合法合规	0	0	否

序号	地块名称	土地权证编号	土地取得方式	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否抵押
31	吉州区高铁专线以东、鹭洲西路以南、站前广场以北(高铁枢纽吉安公交西站)	赣(2019)吉安市不动产权第0013654号	政府注入	38,771.00	划拨	2021年	公共设施用地	2,907.83	评估	合法合规	0	0	否
32	吉州区高铁专线以东、站前广场以南、库北西路以北(高铁枢纽吉安汽车客运西站)	赣(2019)吉安市不动产权第0013653号	政府注入	47,609.00	划拨	2021年	公共设施用地	3,570.68	评估	合法合规	0	0	否
33	吉州区玉带河以东、城上路以南、云集路以西、鹭洲西路以北	赣(2021)吉安市不动产权第0085957号	政府注入	60,273.00	划拨	2021年	公共设施用地	4,520.48	评估	合法合规	0	0	否
		合计		1,701,835.32				386,473.46			0	0	

注 1：土地资产均为通过政府抄告单以作价出资形式注入实收资本，同时溢价部分转入资本公积，获得手续依法合规。土地使用权证号、地块名称、使用权类型、取得时间、用途、入账价值、入账依据、土地出让金缴纳情况如上表示。

注 2：发行人土地资产所在区域为吉安市，2025 年度，吉安市住宅用地成交价格约 1,700 元/平方米，商服用地成交价格约 900 元/平方米，工业用地成交价格约 100 元/平方米。

3、盈余公积

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 44,770.67 万元、48,765.20 万元、51,862.73 万元及 51,862.73 万元，占所有者权益总额的比重分别为 1.26%、1.36%、1.44%及 1.45%。近三年，发行人盈余公积逐年增加，主要由于提取法定盈余公积所致。

4、未分配利润

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 354,922.15 万元、374,536.26 万元、385,835.39 万元及 365,713.38 万元，占所有者权益总额的比重分别为 9.97%、10.41%、10.71%及 10.21%。2024 年末，发行人未分配利润较 2023 年末增加 19,614.11 万元，增幅 5.53%，主要系 2024 年盈利所致；2025 年末发行人未分配利润较 2024 年末增加 11,299.13 万元，增幅为 3.02%，主要系 2025 年盈利所致；2026 年 3 月末发行人未分配利润较 2025 年末减少 20,122.01 万元，降幅为 5.21%，主要系 2026 年一季度亏损所致。

5、少数股东权益

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人少数股东权益分别为 1,023.21 万元、5,516.34 万元、6,239.40 万元及 6,239.40 万元，占所有者权益总额的比重分别为 0.03%、0.15%、0.17%及 0.17%，占比较小。

（四）现金流量分析

表 6-49 发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	242,675.73	453,950.74	475,434.94	1,506,085.10
经营活动现金流出小计	155,682.22	435,448.84	450,290.00	1,490,721.73
经营活动产生的现金流量净额	86,993.51	18,501.90	25,144.94	15,363.38
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	9,680.10	6,216.09	21,211.48
投资活动现金流出小计	6,640.74	26,928.54	38,905.34	59,506.43
投资活动产生的现金流量净额	-6,640.74	-17,248.44	-32,689.26	-38,294.95

三、筹资活动产生的现金流量:				
筹资活动现金流入小计	199,777.52	982,541.59	1,272,342.14	838,646.37
筹资活动现金流出小计	150,216.30	1,024,101.84	1,276,308.81	1,057,910.16
筹资活动产生的现金流量净额	49,561.22	-41,560.25	-3,966.67	-219,263.79
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	129,913.99	-40,306.79	-11,510.98	-242,195.37
加: 期初现金及现金等价物余额	178,915.19	219,221.99	230,732.97	472,928.33
六、期末现金及现金等价物余额	308,829.18	178,915.19	219,221.99	230,732.97

1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人的经营活动净现金流量分别为 15,363.38 万元、25,144.94 万元、18,501.90 万元及 86,993.51 万元，呈波动趋势。

发行人 2023-2025 年经营活动中产生的现金流入主要包括“销售商品、提供劳务收到的现金”及“收到的其他与经营活动有关的现金”。其中“销售商品、提供劳务收到的现金”主要是由发行人基础设施建设、土地整理、混凝土销售、房地产销售等主要业务板块产生。“收到的其他与经营活动有关的现金”主要是收到的往来款、政府补助款等。

2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 25,144.94 万元，较 2023 年增加 9,781.56 万元，增幅 63.67%，主要系支付往来款减少，使得“支付其他与经营活动有关的现金”减少所致。2025 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 18,501.90 万元，较 2024 年度减少 6,643.04 万元，降幅 26.42%，主要系收到的往来款、政府补助款减少，使得“收到其他与经营活动有关的现金”减少所致。

2、投资活动产生的现金流量

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的投资活动净现金流量分别为 -38,294.95 万元、-32,689.26 万元、-17,248.44 万元和 -6,640.74 万元。2024 年，发行人投资活动现金流量净额较 2023 年增加 5,605.69 万元，增幅 14.64%，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。2025 年，发行人投资活动现金流量净额较 2024 年增加 15,440.82 万元，增幅 47.24%，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司筹资活动净现金流量分别为-219,263.79 万元、-3,966.67 万元、-41,560.25 万元和 49,561.22 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要是通过银行借款、发行债券等形式取得的现金，而筹资活动产生的现金流出则主要是按照偿付计划安排偿还债务本息所产生的现金流出。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加 215,297.12 万元，主要系取得借款收到的现金增加所致。2025 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2024 年度减少 37,593.58 万元，主要系取得借款收到的现金减少所致。

四、发行人偿债能力分析

表 6-50 偿债能力指标表

指标	2026 年 3 月末 /2026 年 1-3 月	2025 年末 /2025 年度	2024 年末 /2024 年度	2023 年末/2023 年度
流动比率	2.40	2.42	2.55	2.64
速动比率	0.96	0.95	1.09	1.13
资产负债率 (%)	52.19	51.14	52.09	52.36

从短期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.64、2.55、2.42 及 2.40，速动比率分别为 1.13、1.09、0.95 及 0.96，发行人流动比率及速动比率呈下降趋势，短期偿债能力有待提高。

从长期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.36%、52.09%、51.14%及 52.19%，总体保持稳定，长期偿债能力尚可。

五、发行人盈利能力分析

表 6-51 利润及盈利能力指标表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
一、营业总收入	46,555.58	270,599.72	371,974.15	455,285.27
营业收入	46,555.58	270,599.72	371,974.15	455,285.27
二、营业总成本	66,704.94	265,267.72	383,978.06	444,097.44
营业成本	45,076.29	201,071.92	283,595.68	338,862.29
营业税金及附加	298.18	1,602.09	1,710.21	1,778.95
销售费用	387.94	2,153.22	1,246.17	1,157.17
管理费用	1,894.78	10,541.71	17,456.64	18,890.96
财务费用	19,047.76	49,898.78	79,969.35	83,408.07
其中：利息费用	19,173.39	50,646.53	79,953.70	79,712.34

利息收入	234.59	1,225.93	979.24	2,260.62
加：其他收益	-29.57	12,045.35	21,792.74	20,300.05
投资收益	-	9,551.23	5,965.59	5,475.15
公允价值变动收益	-	-9,864.99	-98.40	-
资产处置收益	-	-	-	-3,589.90
信用减值损失	-	-679.04	-512.08	363.91
四、营业利润	-20,178.93	16,384.56	15,143.93	33,737.03
加：营业外收入	248.45	74.01	243.43	128.85
减：营业外支出	35.54	442.19	712.54	442.72
五、利润总额	-19,966.02	16,016.39	14,674.82	33,423.15
减：所得税费用	13.00	-105.14	-364.31	202.57
六、净利润	-19,979.01	16,121.52	15,039.13	33,220.58
净利润率	-42.91%	5.96%	4.04%	7.30%
净资产收益率	-0.56%	0.45%	0.42%	1.05%
总资产收益率	-0.27%	0.22%	0.20%	0.45%

（一）营业收入和营业成本

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 455,285.27 万元、371,974.15 万元、270,599.72 万元和 46,555.58 万元。2024 年，发行人营业收入较 2023 年减少 83,311.12 万元，降幅 18.30%，主要系房地产市场行情下行，土地整理规模下降使得土地整理开发收入下降所致。2025 年，发行人营业收入较 2024 年减少 101,374.43 万元，降幅 27.25%，主要系房地产市场行情下行，土地整理规模下降使得土地整理开发收入下降，房产租赁及销售收入下降，以及产品/工程业务中部分贸易产品按净额法确认收入所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 338,862.29 万元、283,595.68 万元、201,071.92 万元及 45,076.29 万元，发行人营业成本变动与营业收入变动趋势保持一致。2024 年，发行人营业成本较 2023 年减少 55,266.61 万元，降幅 16.31%，主要系土地整理规模下降所致。2025 年，发行人营业成本较 2024 年减少 82,523.76 万元，降幅 29.10%，主要系土地整理规模、房产租赁及销售规模下降所致。

（二）营业利润、净利润

近三年及一期，发行人营业利润分别为 33,737.03 万元、15,143.93 万元、16,384.56 万元及 -20,178.93 万元，净利润分别为 33,220.58 万元、15,039.13 万元、16,121.52 万元及 -19,979.01 万元。2024 年，发行人营业利润、净利润较 2023 年

分别减少 18,593.10 万元、18,181.45 万元，降幅分别为 55.11%、54.73%，主要系房地产市场行情下行，土地整理规模下降使得土地整理开发收入大幅下降所致。2025 年，发行人营业利润、净利润较 2024 年分别增加 1,240.63 万元、1,082.39 万元，增幅分别为 8.19%、7.20%，主要系发行人财务费用大幅下降所致。

（三）期间费用

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的销售费用分别为 1,157.17 万元、1,246.17 万元、2,153.22 万元和 387.94 万元，占营业收入比重分别为 0.25%、0.34%、0.80%和 0.83%，整体比重较低。2024 年销售费用较上年变化不大；2025 年，发行人销售费用较 2024 年度增加 907.05 万元，增幅 72.79%，主要系房产租赁及销售业务的销售费用增加所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的管理费用分别为 18,890.96 万元、17,456.64 万元、10,541.71 万元和 1,894.78 万元，占营业收入比重分别为 4.15%、4.69%、3.90%和 4.07%。发行人管理费用中，折旧及工资支出占比较高。2024 年发行人管理费用较上年下降，主要系发行人设备折旧费用增加所致。2025 年，发行人管理费用较 2024 年度减少 6,914.93 万元，降幅 39.61%，主要系部分固定资产、无形资产，拟用于对外出租，转入投资性房地产，相应的折旧、摊销费用减少所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的财务费用分别为 83,408.07 万元、79,969.35 万元、49,898.78 万元和 19,047.76 万元，占营业收入比重分别为 18.32%、21.50%、18.44%和 40.91%。2024 年，发行人财务费用较 2023 年减少 3,438.72 万元，降幅 4.12%，变动不大。2025 年，发行人财务费用较 2024 年减少 30,070.57 万元，降幅 37.60%，主要系发行人利息支出减少所致。

（四）其他收益

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人其他收益分别为 20,300.05 万元、21,792.74 万元、12,045.35 万元和 -29.57 万元。2024 年，其他收益较 2023 年增加 1,492.69 万元，增幅 7.35%，变动不大；2025 年，其他收益较 2024 年减少 9,747.39 万元，减幅 44.73%，主要系收到的政府补助减少所致。

表 6-52 近三年其他收益明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
政府补助	12,027.18	21,792.74	20,300.05
稳岗补贴、培训补助等	17.50	-	-
代扣个人所得税手续费 返还	0.67	-	-
合计	12,045.35	21,792.74	20,300.05

六、发行人营运能力分析

表 6-53 资产运营能力指标表

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次/年）	0.05	0.28	0.43	0.67
存货周转率（次/年）	0.01	0.06	0.08	0.10
总资产周转率	0.01	0.04	0.05	0.06

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 0.67、0.43、0.28 和 0.05。2024 年应收账款周转率较 2023 年下降，主要是房地产市场行情下行，导致土地整理营业收入，进而使得营业收入下降所致。2025 年应收账款周转率较 2024 年下降，主要是房地产市场行情下行，导致土地整理营业收入，进而使得营业收入下降所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.10、0.08、0.06 和 0.01，主要系发行人承建的工程项目周期较长、工程结算较慢致使存货规模较大、存货周转率较低。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人总资产周转率分别为 0.06、0.05、0.04 和 0.01，发行人主营业务为土地整理开发、基础设施建设等，资产规模较大，投资周期普遍较长，发行人总资产周转率较低，符合发行人所在行业和自身业务结构特征。

七、发行人有息债务情况

（一）债务余额

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额为 1,856,425.04 万元。发行人不存在由财政性资金直接偿还的债务，也不存在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。发行人有息债务明细见下表：

表 6-54 发行人有息债务余额情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
短期借款（有息）	180,367.93	168,597.93
一年内到期的非流动负债	508,572.86	508,572.86
长期借款	250,944.53	279,677.40
应付债券	849,702.28	798,270.70
长期应付款（有息）	66,837.44	53,128.91
合计	1,856,425.04	1,808,247.80

(二) 结构情况

表 6-55 2026 年 3 月末发行人有息债务期限结构情况表

单位：万元、%

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计	占比
短期借款	180,367.93	-	-	-	-	-	180,367.93	9.72
长期借款	241,378.47	66,399.53	44,685.00	18,060.00	12,650.00	109,150.00	492,323.00	26.52
应付债券	232,000.00	232,000.00	17,000.00	200,000.00	301,400.00	100,000.00	1,082,400.00	58.31
长期应付款（有息）	34,458.08	39,534.79	23,539.23	3,802.01	-	-	101,334.11	5.46
合计	688,204.48	337,934.32	85,224.23	221,862.01	314,050.00	209,150.00	1,856,425.04	100.00

(三) 担保情况

表 6-56 2026 年 3 月末发行人有息债务担保结构情况表

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
信用	1,046,566.05	56.38
抵押	20,063.00	1.08
保证	663,593.40	35.75
保证+抵押	80,702.59	4.35
质押+保证	45,500.00	2.45
合计	1,856,425.04	100.00

(四) 有息债务明细

1、银行借款

截至 2026 年 3 月末，发行人银行借款余额 652,463.59 万元，明细见下表。

表 6-57 2026 年 3 月末发行人主要银行借款明细表

单位：万元

序号	贷款银行	借款人	借款金额	借款余额	借款日	到期日	利率	担保方式	是否委托贷款
1	中行	吉星养老	1,000.00	990.00	2025.03.28	2028.03.28	3.40%	保证	否
2	农行	吉星养老	950.00	950.00	2026.03.24	2027.03.24	3.30%	保证	否
3	建行	吉星养老	990.00	990.00	2025.11.25	2026.11.24	3.40%	保证	否
4	江西银行	吉星养老	1,000.00	950.00	2025.03.27	2028.03.26	3.70%	保证	否
5	建行	吉之星托育	990.00	990.00	2025.11.25	2026.11.24	3.40%	保证	否
6	江西银行	吉之星托育	1,000.00	950.00	2025.03.27	2028.03.26	3.70%	保证	否
7	民生银行	吉星养老	990.00	990.00	2025.11.26	2026.11.25	3.50%	保证	否
8	光大银行	吉之星托育	990.00	990.00	2025.11.25	2026.11.24	3.30%	保证	否
9	光大银行	吉星养老	990.00	990.00	2025.11.25	2026.11.24	3.30%	保证	否
10	工行	吉星养老	990.00	990.00	2025.12.05	2026.09.19	3.30%	保证	否
11	兴业银行	吉星养老	1,000.00	1,000.00	2025.12.02	2026.12.01	3.50%	保证	否
12	上饶银行	吉星养老	1,000.00	1,000.00	2026.02.09	2029.02.09	3.85%	信用	否
13	建行	康养公司	29,000.00	29,000.00	2024.06.07	2043.06.06	3.70%	保证	否
14	江西银行	康养公司	1,000.00	925.00	2024.06.27	2027.06.26	3.95%	保证	否
15	中行	康养公司	1,000.00	950.00	2025.03.27	2028.03.27	3.46%	保证	否
16	赣州银行	康养公司	15,000.00	6,000.00	2026.03.31	2041.03.25	4.80%	保证	否
17	民生银行	体育中心	1,000.00	1,000.00	2025.12.24	2026.12.23	3.50%	保证	否
18	兴业银行	体育中心	35,000.00	35,000.00	2025.12.31	2045.12.30	4.63%	保证	否
19	进出口银行	金诚供应链	5,000.00	5,000.00	2025.09.16	2026.09.15	3.50%	保证	否
20	进出口银行	金诚供应链	5,000.00	5,000.00	2025.12.22	2026.12.21	3.50%	保证	否
21	赣州银行	金诚供应链	920.00	920.00	2025.12.26	2026.12.25	3.60%	保证	否
22	光大银行	金诚供应链	9,600.00	9,600.00	2026.1.22	2026.7.21	4.68%	保证	否
23	兴业银行	金诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.02.03	2027.02.01	3.30%	保证	否
24	农行	金诚供应链	3,000.00	3,000.00	2025.11.11	2026.11.10	3.60%	保证	否
25	江西银行	金诚供应链	2,000.00	2,000.00	2025.06.27	2026.06.17	3.75%	保证	否
26	江西银行	金诚供应链	2,700.00	2,700.00	2025.07.01	2026.06.17	3.75%	保证	否
27	渤海银行	金诚供应链	10,000.00	10,000.00	2025.07.23	2026.07.22	4.50%	保证	否
28	渤海银行	金诚供应链	5,000.00	5,000.00	2026.02.28	2027.02.27	4.50%	保证	否
29	民生银行	金诚供应链	20,000.00	2,400.00	2025.09.24	2026.09.23	3.98%	保证	否
30	民生银行	金诚供应链	20,000.00	5,000.00	2025.11.24	2026.11.23	3.98%	保证	否
31	民生银行	金诚供应链	20,000.00	5,000.00	2025.12.22	2026.12.21	3.98%	保证	否
32	民生银行	金诚供应链	20,000.00	1,500.00	2026.02.25	2027.02.24	3.98%	保证	否
33	交通银行	金诚供应链	3,000.00	2,651.00	2025.09.17	2026.09.16	3.10%	保证	否
34	广发银行	金诚供应链	3,000.00	3,000.00	2025.09.15	2026.09.14	4.30%	保证	否
35	广发银行	金诚供应链	2,000.00	2,000.00	2025.12.04	2026.12.03	4.30%	保证	否
36	邮储银行	金诚供应链	1,000.00	1,000.00	2025.10.10	2026.09.16	3.60%	信用	否
37	中行	金诚供应链	9,800.00	9,800.00	2026.01.31	2027.01.30	3.50%	保证	否
38	中行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.01.22	2027.01.21	3.00%	保证	否
39	中行	恒诚供应链	4,000.00	4,000.00	2026.02.01	2027.01.31	3.50%	保证	否
40	江西银行	恒诚供应链	1,000.00	950.00	2025.03.20	2028.02.17	3.70%	保证	否
41	交通银行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.03.27	2027.03.26	3.10%	保证	否
42	农行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.03.26	2027.03.25	3.20%	保证	否
43	华夏银行	恒诚供应链	1,000.00	998.00	2025.03.31	2028.02.29	3.80%	保证	否
44	九江银行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2025.05.20	2026.05.20	3.50%	保证	否
45	华夏银行	恒诚供应链	1,000.00	999.00	2025.05.23	2028.04.23	3.80%	保证	否
46	北京银行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2025.05.23	2026.05.22	3.70%	保证	否
47	浦发银行	恒诚供应链	5,000.00	2,000.00	2025.09.15	2026.09.14	3.90%	保证	否
48	渤海银行	恒诚供应链	990.00	990.00	2025.10.31	2026.10.30	3.70%	保证	否
49	建行	恒诚供应链	5,000.00	5,000.00	2025.12.02	2027.12.01	3.80%	保证	否
50	九江银行	恒诚供应链	22,000.00	22,000.00	2025.12.12	2026.12.11	3.95%	保证	否
51	光大银行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2025.12.18	2026.12.17	3.50%	保证	否
52	赣州银行	恒诚供应链	1,000.00	1,000.00	2025.12.24	2026.12.23	3.60%	保证	否
53	建行	弘诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.01.21	2027.01.20	3.40%	保证	否
54	中行	弘诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.03.26	2027.03.25	3.00%	保证	否

序号	贷款银行	借款人	借款金额	借款余额	借款日	到期日	利率	担保方式	是否委托贷款
55	赣州银行	弘诚供应链	1,000.00	1,000.00	2026.03.27	2027.03.26	3.50%	保证	否
56	兴业银行	弘诚供应链	500.00	500.00	2026.03.27	2027.03.26	3.30%	保证	否
57	江西银行	梵锦公司	990.00	990.00	2025.09.22	2026.08.19	3.50%	保证	否
58	光大银行	梵锦公司	2,000.00	2,000.00	2025.11.20	2026.05.27	4.68%	保证	否
59	九江银行	梵锦公司	1,000.00	1,000.00	2025.04.15	2026.04.15	3.70%	保证	否
60	建行	梵锦公司	890.00	890.00	2025.05.29	2026.05.28	3.40%	保证	否
61	光大银行	鼎杰公司	15,000.00	13,900.00	2024.08.09	2032.08.08	4.85%	保证	否
62	光大银行	鼎杰公司	10,000.00	10,000.00	2026.03.23	2028.03.22	4.70%	保证	否
63	吉安农商行	鼎杰公司	6,000.00	6,000.00	2025.12.19	2028.12.18	4.50%	保证	否
64	兴业银行	鼎杰公司	9,900.00	9,900.00	2025.10.11	2026.10.10	4.60%	保证	否
65	华夏银行	鼎杰公司	5,000.00	5,000.00	2026.03.18	2027.04.18	4.70%	保证	否
66	吉安县农商行	鼎杰公司	5,000.00	4,970.00	2025.02.19	2027.10.18	4.50%	保证	否
67	上饶银行	鼎杰公司	1,000.00	1,000.00	2026.03.30	2027.03.30	4.20%	信用	否
68	交通银行	鼎杰公司	1,000.00	1,000.00	2025.09.25	2026.09.25	3.05%	保证	否
69	工行	梵锦公司	990.00	990.00	2025.05.16	2026.05.14	3.40%	保证	否
70	邮储银行	鼎杰公司	1,000.00	1,000.00	2025.12.23	2026.12.23	3.80%	信用	否
71	江西银行	鼎豪公司	500.00	500.00	2025.12.26	2028.12.26	3.60%	保证	否
72	江西银行	鼎安公司	980.00	980.00	2025.08.19	2026.07.28	3.50%	保证	否
73	光大银行	鼎安公司	1,000.00	1,000.00	2025.12.17	2026.12.16	3.50%	保证	否
74	中行	鼎安公司	1,000.00	1,000.00	2026.01.05	2029.01.09	3.36%	保证	否
75	建行	鼎安公司	990.00	990.00	2025.12.23	2026.12.22	3.40%	保证	否
76	渤海银行	鼎安公司	1,000.00	1,000.00	2025.10.29	2026.10.28	3.70%	保证	否
77	民生银行	鼎安公司	990.00	990.00	2025.12.24	2026.12.24	3.50%	保证	否
78	中行	鼎欣公司	29,800.00	29,800.00	2025.12.24	2030.12.24	3.80%	保证	否
79	赣州银行	金鼎公司	5,500.00	5,450.00	2025.07.23	2027.06.16	4.80%	保证	否
80	兴业银行	金鼎公司	4,800.00	4,800.00	2025.07.16	2026.07.15	4.60%	保证	否
81	上饶银行	金鼎公司	6,000.00	4,500.00	2023.09.26	2026.09.26	5.01%	保证	否
82	吉安农商行	金鼎公司	4,000.00	4,000.00	2026.03.26	2029.03.25	4.50%	保证	否
83	光大银行	金鼎公司	14,000.00	14,000.00	2025.12.19	2027.01.18	4.8%	保证	否
84	江西银行	金鼎公司	6,500.00	6,500.00	2026.02.11	2027.01.29	4.60%	保证	否
85	邮储银行	金鼎公司	1,000.00	1,000.00	2025.12.09	2026.12.07	3.10%	信用	否
86	江西银行	城投书店	1,000.00	925.00	2024.06.20	2027.06.19	3.95%	保证	否
87	上饶银行	城投书店	950.00	950.00	2026.03.19	2028.03.18	3.85%	信用	否
88	农行	城投书店	800.00	800.00	2025.09.24	2026.09.23	3.60%	保证	否
89	光大银行	城投书店	1,000.00	1,000.00	2025.10.14	2026.10.13	3.50%	保证	否
90	上饶银行	花园公司	10,000.00	8,000.00	2021.06.29	2026.06.29	6.00%	保证、抵押	否
91	九江银行	花园公司	25,000.00	22,000.00	2024.08.24	2027.02.20	5.90%	保证、抵押	否
92	九江银行	花园公司	35,000.00	30,800.00	2024.08.24	2026.12.10	5.90%	保证、抵押	否
93	工商银行	花园公司	70,000.00	60,000.00	2023.02.20	2027.2.20	3.25%	保证	否
94	光大银行	花园公司	23,000.00	7,402.59	2023.11.13	2026.11.12	3.80%	保证、抵押	否
95	交通银行	花园公司	20,000.00	2,500.00	2026.01.30	2029.01.21	3.60%	保证、抵押	否
96	江西银行	吉恒公司	1,000.00	925.00	2024.06.28	2027.06.27	3.60%	保证	否
97	光大银行	吉恒公司	5,000.00	5,000.00	2025.11.25	2026.09.15	4.70%	保证	否
98	江西银行	吉兴公司	1,000.00	975.00	2025.08.27	2028.08.26	3.60%	保证	否
99	江西银行	吉顺公司	1,000.00	975.00	2025.08.27	2028.08.26	3.60%	保证	否
100	农业银行	吉恒公司	1,000.00	1,000.00	2026.02.13	2027.02.12	3.35%	保证	否
101	农业银行	吉顺公司	1,000.00	1,000.00	2026.02.13	2027.02.12	3.35%	保证	否
102	九江银行	吉兴公司	1,000.00	1,000.00	2026.03.31	2027.03.31	3.60%	保证	否

序号	贷款银行	借款人	借款金额	借款余额	借款日	到期日	利率	担保方式	是否委托贷款
103	华夏银行	凌云街公司	10,000.00	10,000.00	2024.12.19	2034.12.18	4.50%	保证、抵押	否
104	建设银行	监理公司	990.00	985.00	2025.06.27	2028.06.26	3.30%	保证	否
105	上饶银行	资产公司	1,000.00	1,000.00	2026.02.11	2028.02.11	3.85%	信用	否
106	江西银行	六号咖啡馆	1,000.00	900.00	2024.02.28	2027.02.27	3.95%	保证	否
107	光大银行	六号咖啡馆	1,000.00	1,000.00	2025.08.22	2026.08.21	3.50%	保证	否
108	上饶银行	六号咖啡馆	950.00	950.00	2026.03.19	2027.03.19	4.20%	信用	否
109	九江银行	万家房地产	15,000.00	14,063.00	2023.06.27	2026.06.27	5.45%	抵押	否
110	吉安农商行	万家房地产	6,000.00	6,000.00	2024.05.28	2028.05.27	4.9%	抵押	否
111	光大银行	资产公司	1,000.00	1,000.00	2026.01.05	2027.01.04	3.80%	保证	否
112	光大银行	宜欣轩	1,000.00	1,000.00	2025.12.12	2026.06.11	3.85%	保证	否
113	中国银行	宜欣轩	1,000.00	1,000.00	2025.09.25	2028.09.24	3.36%	保证	否
114	国开行	城投公司	48,000.00	45,500.00	2024.10.08	2041.10.07	3.85%	保证、质押	否
115	九江银行	城投公司	110,000.00	80,000.00	2024.03.21	2027.03.21	6.95%	保证	否
合计			819,920.00	652,463.59					

2、债券融资

截至本募集说明书出具日，发行人及下属子公司直接融资余额 96.54 亿元，明细如下表。

表 6-58 截至本募集说明书出具日发行人应付债券明细表

单位：亿元、%、年

债券名称	发行主体	发行日	到期日	期限	利率	债券余额	证券类型
26 吉安城建 MTN001	吉安城投	2026-03-17	2031-03-18	5.00	2.39	5.00	中期票据
25 吉安城建 MTN003	吉安城投	2025-12-09	2030-12-10	5.00	2.56	5.00	中期票据
25 吉安城建 MTN002	吉安城投	2025-10-22	2030-10-23	5.00	2.53	5.14	中期票据
25 吉安 03	吉安城投	2025-09-25	2030-09-29	5.00	2.96	5.00	私募公司债
25 吉安城建 CP001	吉安城投	2025-08-19	2026-08-20	1.00	1.86	10.00	短期融资券
25 吉安 01	吉安城投	2025-07-10	2030-07-14	5.00	2.45	5.00	私募公司债
25 吉安 02	吉安城投	2025-07-10	2032-07-14	7.00	2.98	5.00	私募公司债
25 吉安城建 MTN001	吉安城投	2025-04-16	2030-04-17	5.00	2.58	10.00	中期票据
24 吉安 05	吉安城投	2024-09-23	2029-09-25	5.00	3.10	10.00	私募公司债
24 吉安 03	吉安城投	2024-07-10	2029-07-12	5.00	2.77	10.00	私募公司债
24 吉安城建 MTN001	吉安城投	2024-01-31	2027-02-02	3.00	2.99	10.00	中期票据
24 吉安 01	吉安城投	2024-01-05	2027-01-09	3.00	3.36	10.00	私募公司债
20 吉安绿色债	吉安城投	2020-10-29	2027-11-02	7.00	5.30	6.40	一般企业债
合计	-	-	-	-	-	96.54	-

3、其他非传统融资

截至 2026 年 3 月末，发行人非传统融资余额为 101,295.34 万元，明细如下。

表 6-59 2026 年 3 月末发行人其他非传统融资明细表

单位：万元

贷款人	借款人	融资期限	利率	借款金额	借款余额	担保方式
远东宏信	鼎杰公司	2024.06.24-2027.06.24	6.62%	15,750.00	6,849.00	保证
邦银金租	鼎杰公司	2024.12.17-2027.12.17	6.62%	15,000.00	10,322.00	保证
汇通金租	鼎杰公司	2025.08.20-2029.08.20	5.98%	20,000.00	17,000.00	保证
前海兴邦金租	金鼎公司	2024.08.07-2027.08.15	5.8%	20,000.00	10,441.43	保证
佛山海晟金租	金鼎公司	2025.04.27-2028.04.24	5.65%	20,000.00	16,894.44	保证
横琴租赁	金鼎公司	2025.10.24-2028.10.24	6.5%	20,000.00	19,788.47	保证
中交租赁	资产公司	2026.01.01-2028.12.31	5.94%	20,000.00	20,000.00	保证
合计				130,750.00	101,295.34	

八、发行人关联交易分析

发行人依据公司《章程》及其他有关法律法规、规范性文件的规定，制定了《关联交易决策制度》，保证公司与各关联人之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益。截至 2025 年末，发行人关联交易如下。

（一）关联方关系

1、发行人的控股股东和实际控制人

表 6-60 发行人与控股股东关系表

控股股东名称	注册资本	控股股东对本公司持股比例
吉安城投控股集团有限公司	10 亿元	100%

发行人的实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会。

2、发行人的子公司

截至 2025 年 12 月末，发行人纳入合并范围的子公司 31 家，其基本情况如下：

表 6-61 发行人的子公司情况表

单位：万元

单位名称	注册地	业务性质	拥有股权(%)		取得方式
			直接	间接	
吉安市城投资产管理有限责任公司	吉安市	自有商业房屋租赁	100.00		发起设立
吉安市六号咖啡馆服务有限责任公司	吉安市	餐饮服务		100.00	发起设立

吉安市城投书店有限责任公司	吉安市	图书销售		100.00	发起设立
吉安市金鼎混凝土有限公司	吉安市	混凝土生产、销售		100.00	发起设立
吉安市鼎杰金属制品有限责任公司	吉安市	金属制品设计、加工生产、安装		100.00	发起设立
吉安市鼎安运输服务有限公司	吉安市	道路货物运输		100.00	发起设立
吉安市鼎欣钢结构有限公司	吉安市	建筑安装		100.00	发起设立
遂川鼎豪金属制品有限公司	吉安市	房地产开发经营，建设工程施工，金属结构制造		70.00	发起设立
吉安市吉房地产开发集团有限公司	吉安市	房地产开发	100.00		发起设立
吉安市花园房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发		100.00	发起设立
吉安市吉恒物业服务有限公司	吉安市	建筑施工总承包，园林绿化工程施工		100.00	发起设立
吉安市吉顺置业有限公司	吉安市	房地产经纪服务		100.00	发起设立
吉安市吉兴资产运营有限公司	吉安市	商务服务业		100.00	发起设立
吉安全民健身体育中心运营管理有限公司	吉安市	租赁和商务服务业	100.00		发起设立
吉安市宜欣轩餐饮服务有限公司	吉安市	餐饮服务		100.00	发起设立
吉安城投建设监理有限公司	吉安市	建设工程监理、工程造价咨询	100.00		发起设立
吉安市畅安交通建设投资有限公司	吉安市	建设工程勘察、设计，工程造价咨询	100.00		划拨
吉水县雄峰路桥工程有限公司	吉安市	公路等工程施工		100.00	划拨
吉安城投金诚供应链管理有限公司	吉安市	商业服务业	70.00	20.00	发起设立
吉安恒诚供应链管理有限公司	吉安市	商业服务业		90.00	发起设立
吉安城投健康养老服务有限公司	吉安市	社会工作	100.00		发起设立
吉安吉之星托育服务有限公司	吉安市	托育服务		100.00	发起设立
吉安吉星养老服务有限公司	吉安市	社会工作		100.00	发起设立
吉安吉之慧托育服务有限公司	吉安市	托育服务		60.00	发起设立
井冈山凌云街开发有限公司	吉安市	住宿服务，旅游业务	51.00		发起设立
江西梵锦建筑有限公司	吉安市	房屋建筑		100.00	非同一控制下企业合并
吉安城控建工集团有限公司	吉安市	建设工程施工，房地产开发经营	100.00		发起设立
吉安弘诚供应链管理有限公司	吉安市	供应链管理服务		100.00	发起设立
吉安市吉华房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发经营		100.00	发起设立
吉安市万家房地产开发有限公司	吉安市	房地产开发经营		100.00	划拨
吉安市低空经济产业发展有限公司	吉安市	通用航空生产服务		80.00	发起设立

3、发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
吉安市新庐陵投资发展有限公司	受同一母公司控制
吉安控股水务有限公司	受同一母公司控制
吉安市家庐陵投资开发有限公司	受同一母公司控制
吉安家鑫长租资产投资有限公司	受同一母公司控制

(二) 关联方交易

1、关联担保

单位：万元

被担保单位名称	担保起始日	担保到期日	担保余额	担保是否已经履行完毕
吉安市新庐陵投资发展有限公司	2017-9-26	2037-9-25	18,810.00	否
吉安市新庐陵投资发展有限公司	2020-5-20	2035-5-19	19,900.00	否
吉安市家庐陵投资开发有限公司	2021-1-22	2031-1-21	9,100.00	否
吉安市新庐陵投资发展有限公司	2022-10-12	2047-6-21	134,988.47	否
吉安市泊士停车管理有限公司	2023-4-11	2040-3-26	49,498.00	否
吉安市新庐陵投资发展有限公司	2023-3-17	.2026/3/16	12,800.00	否
吉安家鑫长租资产投资有限公司	2023-6-30	2033-6-21	21,150.00	否
江西吉悦文旅产业发展有限公司	2025-12-26	2028-12-26	1,000.00	否
吉安市吉泰市政园林工程有限公司	2025-3-26	2026-3-26	1,000.00	否
吉安市吉泰市政园林工程有限公司	2024-6-24	2027-6-24	6,848.90	否
吉安市吉瑞城市运营管理有限公司	2025-1-27	2028-1-23	950.00	否
吉安市新庐陵水利工程技术服务有限公司	2025-6-30	2026-6-30	1,000.00	否
合计	-	-	277,045.37	-

2、关联交易决策

(1) 关联交易定价依据

发行人按照《公司法》中有关关联交易的相关要求规定定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项。发行人对关联交易定价的总体原则为执行市场价原则，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行。

(2) 关联交易结算方式

发行人与关联方的关联交易根据合同、协议、相关文件约定以电汇、支票、

网银转账等方式进行结算。

(3) 关联交易影响

发行人关联方担保均为正常业务往来形成的担保，不存在违规担保和资金被关联方违法占用情形。

(4) 关联资金占用情况

截至 2025 年末，发行人无关联方资金占用情况。

九、重大或有事项以及其他重大事项

(一) 对外担保事项

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保 482,734.27 万元，占同期末总资产、净资产的比例分别为 6.44%、13.48%，具体明细如下：

表 6-62：截至 2026 年 3 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保余额	担保期限
1	吉安市家庐陵投资开发有限公司	16,500.00	9,100.00	2021 年 1 月 22 日至 2031 年 1 月 21 日
2	吉安市高铁新区投资有限公司	30,000.00	17,000.00	2020 年 3 月 31 日至 2032 年 3 月 30 日
3	吉安市创新投资集团有限公司	40,000.00	38,000.00	2022 年 12 月 28 日到 2032 年 12 月 25 日
4	吉安市盛德建设发展有限公司	10,000.00	2,000.00	2023 年 5 月 15 日至 2026 年 5 月 9 日
5	吉安市新庐陵投资发展有限公司	60,000.00	18,810.00	2017 年 9 月 26 日至 2037 年 9 月 25 日
6	吉安市新庐陵投资发展有限公司	50,000.00	19,900.00	2020 年 5 月 20 日至 2035 年 5 月 19 日
7	吉安市新庐陵投资发展有限公司	160,000.00	134,988.47	2022 年 10 月 12 日至 2047 年 6 月 21 日
8	吉安市泊士停车管理有限公司	50,000.00	49,498.00	2023 年 4 月 11 日至 2040 年 3 月 26 日
9	吉安家鑫长租资产投资有限公司	25,000.00	21,150.00	2023 年 6 月 30 日至 2033 年 6 月 21 日
10	江西省吉安市建筑安装工程总公司	18,800.00	15,040.00	2023 年 11 月 20 日至 2026 年 11 月 9 日
11	吉安市庐陵工程咨询集团有限公司	5,000.00	4,650.00	2023 年 12 月 29 日至 2036 年 12 月 27 日
12	吉安市高铁新区投资有限公司	70,000.00	70,000.00	2024 年 2 月 8 日至 2039 年 2 月 4 日
13	吉安市高铁新区投资有限公司	1,200.00	1,200.00	2026 年 3 月 26 日至 2027 年 3 月 25 日
14	吉安市吉泰商业发展有限公司	1,000.00	900.00	2024 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日
15	吉安后河文化传媒有限公司	1,000.00	925.00	2024 年 4 月 29 日至 2027 年 4 月 28 日
16	吉安中凯工程质量检测有限公司	1,000.00	925.00	2024 年 6 月 20 日至 2027 年 6 月 19 日
17	吉安市吉泰商业发展有限公司	15,750.00	6,848.90	2024 年 6 月 24 日至 2027 年 6 月 24 日
18	吉安市高铁新区投资有限公司	19,000.00	18,000.00	2025 年 2 月 25 日至 2027 年 2 月 21 日
19	吉安市庐陵工程咨询集团有限公司	28,000.00	28,000.00	2026 年 2 月 12 日至 2027 年 2 月 11 日
20	江西省吉安市建筑安装工程总公司	15,500.00	15,000.00	2025 年 10 月 28 日至 2027 年 10 月 13 日
21	江西吉悦文旅产业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	2025 年 12 月 26 日至 2028 年 12 月 26 日
22	吉安市吉泰市政园林工程有限公司	1,000.00	1,000.00	2025 年 3 月 26 日至 2026 年 3 月 26 日
23	吉安市吉泰市政园林工程有限公司	15,750.00	6,848.90	2024 年 6 月 24 日至 2027 年 6 月 24 日
24	吉安市吉瑞城市运营管理有限公司	1,000.00	950.00	2025 年 1 月 27 日至 2028 年 1 月 23 日
25	吉安市新庐陵水利工程技术服务有限公司	1,000.00	1,000.00	2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 30 日
	合计	637,500.00	482,734.27	

发行人对外担保的主体债务偿付情况良好，未出现代偿风险较低。

(二) 未决诉讼、仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人无未决诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

十、受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产 196,534.12 万元，占同期末总资产、净资产的比例分别为 2.62%、5.49%。

截至 2026 年 3 月末，发行人所有权和使用权受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	6,337.32	保证金
存货	127,843.39	抵押
投资性房地产	53,421.32	抵押
无形资产	8,932.09	抵押
合计	196,534.12	

截至 2026 年 3 月末，主要资产抵押明细如下：

表 6-63 2026 年 3 月末发行人主要资产抵押情况表

单位：万元

抵押权证号	抵押/质权人	账面价值	抵押期限
吉州国用(2014)I-2009号	农发行	25,269.92	2019.9.16-2034.9.15
赣(2020)吉安县不动产权第0001770号	光大银行	520.27	2024.8.9-2030.8.8
赣(2018)吉安市不动产权第0038541号	上饶银行	680.36	2021.07.14-2026.07.14
赣(2018)吉安市不动产权第0038514号	上饶银行	1,235.04	
赣(2018)吉安市不动产权第0037135号	上饶银行	911.63	2022.7.20-2027.7.20
赣(2018)吉安市不动产权第0037215号	上饶银行	475.02	
赣(2018)吉安市不动产权第0038285号	上饶银行	441.63	
赣(2022)吉安县不动产权第0005246号	中国银行	698.85	2025.12.24-2030.12.24
赣(2018)吉安市不动产权第0036848号	上饶银行	1,018.99	2023.11.9-2026.11.9
赣(2018)吉安市不动产权第0036893号		528.54	
赣(2023)吉安市不动产权第0014669号	光大银行	14,607.86	2023.11.13-2026.11.12
赣(2024)井冈山市不动产权第0001637号、 (2024)井冈山市不动产权第0001417号、赣 (2024)井冈山市不动产权第0001418号、赣 (2024)井冈山市不动产权第0001419号、赣 (2024)井冈山市不动产权第0001636号、赣 (2024)井冈山市不动产权第0001658号	华夏银行	7,712.97	2024.12.19-2034.7.26
赣(2020)吉安市不动产权第0017093号	农发行	1,345.56	2016.1.1-2030.12.31

赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017093 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017093 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017094 号		674.85	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017095 号		657.98	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017096 号		1,000.64	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017097 号		929.59	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017098 号		1,363.03	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017099 号		929.53	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017100 号		1,020.12	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017098 号		1,069.89	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017099 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017109 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017110 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017108 号		763.42	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017111 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017118 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017114 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017115 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017107 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017116 号		383.92	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017112 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017117 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017113 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017847 号		535.34	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0017485 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016103 号		57.00	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016095 号		23.78	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016098 号		61.68	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016099 号		54.99	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016101 号		21.74	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0015956 号		1,392.64	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016059 号		574.94	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016060 号		678.31	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016061 号		1,028.09	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016062 号		927.06	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016063 号		967.02	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016064 号		925.96	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016065 号		2,066.10	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016067 号		1,564.77	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016066 号		1,048.21	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016097 号		54.29	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016105 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016100 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016094 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016104 号		739.74	
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016093 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016096 号			
赣 (2020) 吉安市不动产权第 0016102 号			
赣(2026)吉安市不动产权第 0013030 号	吉安农商行	43.34	2024.5.28-2028.5.27

赣(2026)吉安市不动产权第 0013031 号	43.34
赣(2026)吉安市不动产权第 0013032 号	29.47
赣(2026)吉安市不动产权第 0013033 号	17.31
赣(2026)吉安市不动产权第 0013034 号	10.54
赣(2026)吉安市不动产权第 0013043 号	39.83
赣(2026)吉安市不动产权第 0013174 号	16.21
赣(2026)吉安市不动产权第 0013191 号	29.66
赣(2026)吉安市不动产权第 0013192 号	49.67
赣(2026)吉安市不动产权第 0013193 号	52.86
赣(2026)吉安市不动产权第 0013194 号	23.93
赣(2026)吉安市不动产权第 0013195 号	36.08
赣(2026)吉安市不动产权第 0013196 号	9.51
赣(2026)吉安市不动产权第 0013197 号	10.20
赣(2026)吉安市不动产权第 0013198 号	22.93
赣(2026)吉安市不动产权第 0013029 号	22.31
赣(2026)吉安市不动产权第 0013026 号	14.88
赣(2026)吉安市不动产权第 0013036 号	35.70
赣(2026)吉安市不动产权第 0013074 号	1,199.77
赣(2026)吉安市不动产权第 0013201 号	1,197.93
赣(2026)吉安市不动产权第 0013154 号	16.98
赣(2026)吉安市不动产权第 0013111 号	16.98
赣(2026)吉安市不动产权第 0013204 号	23.31
赣(2026)吉安市不动产权第 0013002 号	12.89
赣(2026)吉安市不动产权第 0013202 号	18.73
赣(2026)吉安市不动产权第 0013131 号	9.58
赣(2026)吉安市不动产权第 0013100 号	23.48
赣(2026)吉安市不动产权第 0013017 号	16.53
赣(2026)吉安市不动产权第 0013045 号	10.92
赣(2026)吉安市不动产权第 0013012 号	16.53
赣(2026)吉安市不动产权第 0013071 号	14.74
赣(2026)吉安市不动产权第 0013039 号	14.74
赣(2026)吉安市不动产权第 0013056 号	16.53
赣(2026)吉安市不动产权第 0013057 号	10.92
赣(2026)吉安市不动产权第 0013099 号	16.53
赣(2026)吉安市不动产权第 0013205 号	14.74
赣(2026)吉安市不动产权第 0013150 号	16.53
赣(2026)吉安市不动产权第 0013080 号	10.92
赣(2026)吉安市不动产权第 0013151 号	16.53
赣(2026)吉安市不动产权第 0013103 号	14.74
赣(2026)吉安市不动产权第 0013081 号	15.36
赣(2026)吉安市不动产权第 0013047 号	21.11
赣(2026)吉安市不动产权第 0013095 号	15.36
赣(2026)吉安市不动产权第 0013051 号	15.36
赣(2026)吉安市不动产权第 0013020 号	21.11
赣(2026)吉安市不动产权第 0013037 号	21.72
赣(2026)吉安市不动产权第 0013027 号	10.13
赣(2026)吉安市不动产权第 0013019 号	21.72
赣(2026)吉安市不动产权第 0013096 号	21.72
赣(2026)吉安市不动产权第 0013097 号	10.13

赣(2026)吉安市不动产权第 0013054 号		21.72	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013055 号		21.72	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013073 号		10.13	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013098 号		21.72	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013062 号		21.72	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013108 号		10.13	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013075 号		16.95	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013076 号		23.27	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013134 号		12.87	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013102 号		12.87	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013130 号		23.27	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013059 号		16.95	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013104 号		16.95	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013058 号		12.87	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012931 号		12.87	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012928 号		16.95	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013003 号		16.91	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013015 号		23.21	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013018 号		12.84	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013053 号		12.84	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013072 号		23.21	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013044 号		16.91	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013077 号		16.91	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013148 号		23.21	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013078 号		12.84	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013149 号		12.84	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013079 号		17.31	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013207 号		14.53	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013101 号		14.53	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012942 号		17.31	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012933 号		17.31	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012934 号		14.53	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012935 号		14.53	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012936 号		17.31	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012937 号		17.31	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012938 号		26.20	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013038 号		22.41	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012939 号		16.72	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013016 号		22.78	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012945 号		19.37	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012946 号		25.35	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012947 号		8.59	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012948 号		8.59	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012949 号		25.35	
赣(2026)吉安市不动产权第 0012950 号		19.91	
赣(2026)吉安市不动产权第 0013052 号		13.12	
赣(2023)吉安市不动产权第 0021404 号	九江银行	22,749.19	2023.06.27-2026.06.27
吉州区东塘边路以东、五洲药港以南、君华西路以西、吉福南路以北	九江银行	37,195.46	2024.08.24-2027.02.20

吉州区高铁站前新区东塘大道以东、南一路以南、天华大道以西、中山路以北（D-14）地块	九江银行	49,101.14	2024.08.24-2026.12.10
合计		190,196.84	

截至 2026 年 3 月末，发行人还存在未来收益权质押和融资租赁导致的资产受限，除上述受限资产情况外，发行人无可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十一、金融衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在大宗商品期货、结构性存款、理财产品、金融衍生品等方面的投资。

十二、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署日，发行人无任何重大投资理财产品。

十三、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。

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人不存在其他直接债务融资计划。

十五、其他重大事项

1、取消监事会

根据中共吉安市国资委工作委员会印发的任职通知及公司股东决议，任命李玲、詹军庆、卢愉、刘师瑞、陈建开、王海云、李爱民、郭志勇为审计委员会成员。免去张红梅监事职务、免去王奔监事职务、免去刘秋玲监事会主席职务。上述事项于 2025 年 1 月 26 日完成工商登记变更。本次公司监事变更、任命公司董事为审计委员会成员属于公司经营过程中的正常事项。上述变更对公司日常管理、生产经营及偿债能力的无不良影响，不会对董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生影响，变动后公司治理结构符合法律规定及公司章程规定。

2、董事及高级管理人员变更

2025 年 7 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的任职通知及吉安市人民政府的任免通知，免去詹军庆董事、总经理的职务，公司尚未收到新任人员的任免通知，故尚未进行工商变更，待新任总经理任命后，公司将进行工商变更。

2025 年 10 月，根据中共吉安市国资委工作委员会印发的任免通知，免去郭

智勇、刘师瑞、李玲的吉安市城市建设投资开发有限公司董事、副总经理职务，任命邱爱华、邹宏燕为吉安市城市建设投资开发有限公司副总经理；免去陈建开的吉安市城市建设投资开发有限公司董事、财务总监职务，任命杨国平为吉安市城市建设投资开发有限公司董事、财务总监，任命周春根为吉安市城市建设投资开发有限公司董事。

2025 年 11 月，根据中共吉安市委工作委员会印发的通知及吉安市人民政府任免通知，任命周春根为吉安市城市建设投资开发有限公司总经理。

2026 年 3 月，根据中共吉安市委工作委员会印发的通知，免去李爱民的吉安市城市建设投资开发有限公司董事，任命欧阳轶、龙飞舟、刘飞雁和肖鹏为吉安市城市建设投资开发有限公司董事。

上述人员变更属于正常变动，对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，不会对董事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生不利影响，上述变动后公司的治理结构符合法律规定和公司章程规定。

3、信息披露事务负责人变更

2025 年 10 月，公司信息披露事务负责人由陈建开变更为杨国平，本次信息披露事务负责人变动属于正常人事变动，不会对公司信息披露工作产生不利影响。

4、发行人经办会计师事务所受到行政部门处罚

因在执业鼎龙文化股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目中，存货科目风险评估不严谨、生产与仓储审计程序存在缺陷、银行函证等其他审计程序存在瑕疵，2025 年 1 月，中国证券监督管理委员会广东监管局对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、黄辉、肖国强采取了出具警示函的行政监管措施；因在山东玉皇化工有限公司 2018 年财务报表审计中未勤勉尽责，导致审计报告存在虚假记载，2025 年 3 月，中国证券监督管理委员会山东监管局对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作出行政处罚，对签字会计师郑国庆、林希忠采取 3 年市场禁入措施。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对赣州建控投资控股集团有限公司 2021-2023 年财务报告以及德阳经开区发展(控股)集团有限公司 2022-2023 年财务报告审计过程中，存在违规行为。2025 年 6 月 16 日，中国银行间市场交易商协会《交易商协会业务通报》【2025】27 号对中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)予以通报批评，对赣州建控投资控股集团有限公司相关年

度审计报告签字注册会计师靳军、刘孟及德阳经开区发展(控股)集团有限公司相关年度审计报告签字注册会计师张舸、耿梨分别予以通报批评。以上受处罚人员非发行人审计报告签字注册会计师，上述审计机构受处罚情况对本期短期融资券发行无实质不利影响。

5、2026 年 1-3 月亏损同比扩大

2026 年 1-3 月，发行人净利润为-19,979.01 万元，较去年同期减少 3,566.58 万元，减幅 21.73%，主要系 2026 年一季度无完工土地整理及委托代建项目，未确认土地整理及委托代建收入，融资规模较去年同期增加使得财务费用增加所致，针对发行人 2026 年 1-3 月亏损同比扩大事项，发行人拟采取以下措施进行改善：（1）加快基础设施、土地整理项目建设进度，增加基础设施及土地整理业务收入；（2）积极开拓融资渠道，强化经营成本管控，有效控制财务费用、销售费用等期间费用。未来随着发行人基础设施项目逐步完工并确认收入，预计发行人未来净利润将逐步改善。

发行人除上述重要事项外，其他方面均未涉及重大事项变化，主要包括：

1、不存在重要事项可能引发的风险；

2、企业基本情况良好，不涉及重大事项变更（如实际控制人变更，特许经营权变动等）；

3、企业其他相关会计科目（如总资产、所有者权益、经营活动净现金流量等）均不存在重大变化；

4、企业资质情况不存在重大不利情况（如企业所在的律师事务所因事下调，企业评级下调等）；

5、经排查，企业不涉及重大亏损、违约情况、资产减值等情况。

截至本募集说明书出具日，发行人除上述重要事项外，其他经营情况、财务情况、资信情况未发生重大不利变化，发行人未发生重大法律事项。

第七章 发行人资信状况

一、银行授信情况

发行人具有良好的信用水平，作为吉安市重点打造的土地整治和基础设施建设领域龙头企业，发行人与中国农业发展银行、国家开发银行、建设银行、兴业银行、中信银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系。

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2026 年 3 月末，发行人合并口径获得主要金融机构授信额度共计 238.11 亿元，其中已使用授信额度 192.49 亿元，未使用授信额度为 45.62 亿元，截至 2026 年 3 月末，发行人授信明细表如下：

表 7-1 截至 2026 年 3 月末发行人授信明细表

单位：万元

序号	借款银行	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
1	国开行江西省分行	48,000.00	45,500.00	2,500.00
2	中国农业发展银行吉安市分行	256,786.18	256,786.18	0.00
3	中国农业银行吉安市分行	10,530.00	10,530.00	0.00
4	华夏银行吉安分行	70,000.00	70,000.00	0.00
5	兴业银行南昌分行	136,700.00	132,842.00	3,858.00
6	中信银行南昌分行	260,000.00	220,000.00	40,000.00
7	江西银行吉安分行	310,120.00	270,970.00	39,150.00
8	建设银行吉安分行	224,083.00	134,550.00	89,533.00
9	中国民生银行南昌分行	100,000.00	17,400.00	82,600.00
10	中国工商银行吉安分行	108,910.00	85,910.00	23,000.00
11	九江银行吉安分行	303,200.00	270,800.00	32,400.00
12	北京银行南昌分行	56,500.00	33,500.00	23,000.00
13	交通银行吉安分行	98,600.00	80,058.00	18,542.00
14	光大银行吉安分行	178,580.00	136,751.00	41,829.00
15	中国银行吉安分行	113,000.00	109,302.00	3,698.00
16	赣州银行吉安分行	46,400.00	20,350.00	26,050.00
17	农商行	29,700.00	29,670.00	30.00
18	邮储银行	30,000.00	0	30,000.00
	合计	2,381,109.18	1,924,919.18	456,190.00

二、债务违约记录

报告期内，公司及主要子公司不存在债务违约情况。

三、发行人债务融资偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及其他债务融资工具均正常

还本付息，未出现延迟支付或未能兑付的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人存续债务融资工具情况如下：

表 7-2 发行人存续债务融资工具情况表

单位：亿元、%

债券名称	发行主体	起息日	到期日	期限	利率	发行金额	发行余额	担保方式	债券类型
20 吉安绿色债	吉安城投	2020/11/2	2027/11/2	7 年	5.3	16	6.40	保证	企业债
24 吉安 01	吉安城投	2024/1/9	2027/1/9	3 年	3.36	10	10	信用	公司债
24 吉安城建 MTN001	吉安城投	2024/2/2	2027/2/2	3 年	2.99	10	10	信用	中期票据
24 吉安 03	吉安城投	2024/7/12	2029/7/12	5 年	2.77	10	10	信用	公司债
24 吉安 05	吉安城投	2024/9/25	2029/9/25	5 年	3.1	10	10	信用	公司债
25 吉安城建 MTN001	吉安城投	2025/4/17	2030/4/17	5 年	2.58	10	10	信用	中期票据
25 吉安 01	吉安城投	2025/7/14	2030/7/14	5 年	2.45	5	5	信用	公司债
25 吉安 02	吉安城投	2025/7/14	2032/7/14	7 年	2.98	5	5	信用	公司债
25 吉安城建 CP001	吉安城投	2025/8/20	2026/8/20	1 年	1.86	10	10	信用	短期融资券
25 吉安 03	吉安城投	2025/9/29	2030/9/29	5 年	2.96	5	5	信用	公司债
25 吉安城建 MTN002	吉安城投	2025/10/23	2030/10/23	5 年	2.53	5.14	5.14	信用	中期票据
25 吉安城建 MTN003	吉安城投	2025/12/10	2030/12/10	5 年	2.56	5	5	信用	中期票据
26 吉安城建 MTN001	吉安城投	2026/3/18	2031/3/18	5 年	2.39	5	5	信用	中期票据
合计						106.14	96.54		

第八章 债务融资工具信用增进

本期短期融资券无信用增进措施。

第九章 税项

本期短期融资券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

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》，对于 2025 年 8 月 8 日（含）后新发行债券，投资者取得的债券利息收入不适用收入免征增值税政策，应依法缴纳增值税，投资者在二级市场转让债券，属于“金融商品转让”，以卖出价扣除买入价后的余额为销售额，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人及资管产品适用 3% 征收率，转让金融商品出现的正负差，按盈亏相抵后的余额为销售额，负差可结转至本年度内下期抵减，但不得结转至下一年度。

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 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对短期融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的税项与本期短期融资券的各项支付不构成抵销。

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。

（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。

（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 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《吉安市城市建设投资开发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》，并由融资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，信息披露事务负责人为杨国平（财务总监，电话：0796-8332968，邮箱：jasctwb@126.com，联系地址：江西省吉安市吉州区域南吉安城控大厦6楼，传真：0796-8332889）。

在本期短期融资券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、本期短期融资券发行前的信息披露

公司在本期短期融资券发行日2个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- （一）当期募集说明书；
- （二）当期法律意见书；
- （三）发行人主体信用评级报告
- （四）发行人近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；
- （五）中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期短期融资券存续期内的定期信息披露

在本期短期融资券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

（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、本期短期融资券存续期内重大事项披露

在本期短期融资券存续期内，企业发生可能影响其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 以上监事、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、监事、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、本期短期融资券本息兑付信息披露

发行人将在本期短期融资券本息兑付日前 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。

本期短期融资券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。

本期短期融资券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。

本期短期融资券违约处置期间，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。

第十二章 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，同意见案、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。

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：中信银行股份有限公司

联络人姓名：冯宁卓

联系方式：010-66635953

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

邮箱：fengningzhuo@citicbank.com

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。

（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 fengningzhuo@citicbank.com 或寄送

至冯宁卓、010-66635953、北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部或通过“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。

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。

第十三章 违约、风险情形与处置

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(如有)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, 法院受理关于发行人的破产申请;

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, 或因其他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、偿付风险

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。

四、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。

五、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。

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。

六、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。

七、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直接相关的条款，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。

八、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。

九、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。

十、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。

第十四章 本期短期融资券发行有关的机构

一、发行人

吉安市城市建设投资开发有限公司

住所：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市城市发展总部经济大厦

法定代表人：卢愉

联系人：王海云

联系电话：0796-8935309

传真：0796-8332889

邮政编码：343000

二、牵头主承销商/簿记管理人

中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

联系人：陈南西

联系电话：010-66635922

传真：010-65559220

邮政编码：100020

三、联席主承销商

中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：刘成

联系人：耿华、樊旻昊、陈琪

联系电话：010-56051936

传真：010-56160130

邮政编码：100020

四、存续期管理机构

中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

联系人：冯宁卓

联系电话：010-66635953

传真：010-65559220

五、发行人律师

江西南芳律师事务所

住所：江西省赣州市章贡区章江北大道111号

法定代表人：廖泽方

联系人：张焱

电话：0797-7336628

传真：0797-7182987

六、审计机构

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

法定代表人：乔久华、李尊农

联系人：沈仕健

联系电话：010-51423818

传真：010-51423816

七、登记、托管、结算机构

银行间市场清算所股份有限公司

住所：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：021-23198888

传真：021-23198866

邮政编码：200010

八、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

住所：北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722, 010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五章 备查文件及查询地址

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会接受注册通知书；
- 2、同意短期融资券发行的有权机构决议；
- 3、吉安市城市建设投资开发有限公司2026年度第一期短期融资券募集说明书；
- 4、发行人近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；
- 5、当期法律意见书；
- 6、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

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。

吉安市城市建设投资开发有限公司

住所：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市城市发展总部经济大厦

法定代表人：卢愉

联系人：王海云

联系电话：0796-8935309

传真：0796-8332889

邮政编码：343000

中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

联系人：陈南西

联系电话：010-66635922

传真：010-65559220

邮政编码：100020

中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：刘成

联系人：耿华、樊旻昊、陈琪

联系电话：010-56051936

传真：010-56160130

邮政编码：100020

投资者可以通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本期短期融资券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。

(本页无正文，为《吉安市城市建设投资开发有限公司 2026 年度第一期短期融资券募集说明书》之盖章页)

吉安市城市建设投资开发有限公司



2026年6月26日