中国经济导报
责编：李晓莉 王峰伟 | 组版：扈广辉

2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：九江市国有投资控股集团有限公司
牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司
联席主承销商：广发证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺将按时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司债券发行试点办法》等法律、法规及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的有关规定，编制募集说明书及其摘要，并已签字确认。

发行人不谋取投资收益原则，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债券发行上市后，仅限机构投资者参与交易。

二、发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、投资者声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》（2019年修订）《公司债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、债权代理人声明

本期债券的债权代理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定，在募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责，发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，投资债券持有人遭受损失的，或者本期债券出现违约情形或违约风险的，债权代理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式组织债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他有责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债权代理人承诺，在债券存续期间因其未履行职责，迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债权代理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将依照相应的法律责任。

五、其他中介机构声明

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

六、投资提示

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

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书及其有关文件的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利及义务的相关约定，《债券持有人会议规则》《债权代理协议》及债券债权代理人的相关职责于债券持有人认购本期债券时视作同意募集说明书。

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

七、其他重大事项或风险提示

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

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

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

八、本期债券基本要素

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

发行主体：九江市国有投资控股集团有限公司。

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

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价日中主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行规模为人民币20亿元，其中，基础发行规模为人民币10亿元，弹性配售规模为人民币10亿元。

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

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

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

发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司债券发行系统组织实施承销团成员认购本期债券。

发行对象：在承销团成员投资的债券持有人合法有效前提下，本期债券不设置投资者最低资金门槛。

发行价格：本期债券的簿记建档日为2022年10月12日。

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

发行期限：2个工作日，即自发行首日起至2022年10月14日止止。

利息登记日：本期债券登记日为债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

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

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

本息兑付方式：通过本期债券登记机构办理。

偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

担保方式：本期债券无担保。

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

主承销商：中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司。

债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团采取余额包销的方式进行承销。

募集资金用途：本期债券计划发行规模20亿元，其中基础发行规模为10亿元，所筹资金5亿元用于沙山广小学-鹤问项目（虎溪片区），5亿元用于补充营运资金；若行使弹性配售选择权，发行规模为20亿元，所筹资金10亿元用于沙山广小学-鹤问项目（虎溪片区），10亿元用于补充营运资金。

起息日：本期债券起息日为2022年10月14日。

利息支付方式：本期债券采用实名制记账式，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司托管。

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

担保方式：本期债券无担保。

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

主承销商：中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司。

债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团采取余额包销的方式进行承销。

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

八、投资提示

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

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书及其有关文件的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利及义务的相关约定。《债券持有人会议规则》《债权代理协议》及债券债权代理人的相关职责于债券持有人认购本期债券时视作同意募集说明书。

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

七、其他重大事项或风险提示

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

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

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

八、本期债券基本要素

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

发行主体：九江市国有投资控股集团有限公司。

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

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价日中主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行规模为人民币20亿元，其中，基础发行规模为人民币10亿元，弹性配售规模为人民币10亿元。

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

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

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

发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司债券发行系统组织实施承销团成员认购本期债券。

发行对象：在承销团成员投资的债券持有人合法有效前提下，本期债券不设置投资者最低资金门槛。

发行价格：本期债券的簿记建档日为2022年10月12日。

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

发行期限：2个工作日，即自发行首日起至2022年10月14日止止。

利息登记日：本期债券登记日为债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

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

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

本息兑付方式：通过本期债券登记机构办理。

偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

担保方式：本期债券无担保。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/公司/发行人/九江国投/九江国投	指九江市国有投资控股集团有限公司
本次债券	指九江市国有投资控股集团有限公司2022年第一期公司债券
本次发行	指发行票面总额人民币36亿元的2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券
本期债券	指票面总额人民币20亿元的2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券
本期发行	指发行票面总额人民币20亿元的2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券的行为
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》
我国/中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
国家发改委	指国家发展和改革委员会
上交所	指上海证券交易所
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
证券登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司及/或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指中国人民银行
中国人民银行总行	指中国人民银行总行
牵头主承销商/债权代理人/联席主承销商	指中国国际金融股份有限公司
承销商	指广发证券股份有限公司
主承销商	指牵头主承销商/牵头主承销商/联席主承销商/联席主承销商
市国投委	指九江市国有资产监督管理委员会
城发集团/九江城发	指九江城市发展集团有限公司
九江城投	指九江市城投集团有限公司
九江置业	指九江市置业投资有限公司
九江新区	指九江新区建设投资有限公司
九江康源石城投	指九江康源石城投集团有限公司
九江康投	指九江市康投集团有限公司
九江水投	指九江水务集团有限公司
九江交通投	指九江交通投资发展集团有限公司
九江市开投	指九江市开发投资集团有限公司
九江市水务公司	指九江市水务公司发展有限公司
九江市水务工程	指九江市水务工程发展有限公司
九江市水务工业发展有限公司	指九江市水务工业发展有限公司
鄱阳湖城	指九江鄱阳湖城投资建设有限公司
承销协议	指承销团成员为本期债券发行而签署的有关承销协议及其有关修订和补充协议
余额包销	指承销团成员作为承销商按承销协议所约定的条款和条件，在规定的期限内，将作为本期债券的承销商应承销的债券全部认购下来，并向其他投资者进行再分销的行为
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，承销团成员向投资人发出申购订单，由簿记管理人记录申购对应成员投资人认购企业债券利率（价格）及数量意愿，按约定规则对申购订单进行累计，形成债券需求曲线，按约定规则确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。
申购配售说明	簿记管理人为本期发行而制作的《2022年第一期九江市国有投资控股集团有限公司公司债券申购配售办法说明》。
《债权代理协议》	指九江国投与中国国际金融股份有限公司为本次债券签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》
《持有人会议规则》	指九江国投与中国国际金融股份有限公司为本次债券签订的《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《账户监管协议》	指《2022年九江市国有投资控股集团有限公司公司债券专项账户监管协议》
审计机构	指立本（北京）会计师事务所（特殊普通合伙）
律师机构/法律顾问	指北京市君合律师事务所
律师事务所	指江西盛义律师事务所
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理条例》	指《公司债券管理条例》
《信息披露管理规则》	指九江市国有投资控股集团有限公司债券信息披露管理规则
新收入准则	指财政部发行的《企业会计准则第14号——收入》2017年版
工作日	指国内商业银行正常营业日（不含法定节假日或休息日）
法定节假日	指国家规定的法定节假日或休息日
交易日	指上交所交易日
元、万元、亿元	指人民币元、万元、亿元
报告期	指2019年度、2020年度和2021年度
近三年	指2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日

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

第一节 发行条款

一、本期债券发行依据

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

本期债券经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕177号文件注册公开发行。

二、本期债券主要条款

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

发行主体：九江市国有投资控股集团有限公司。

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

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价日中主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行规模为人民币20亿元，其中，基础发行规模为人民币10亿元，弹性配售规模为人民币10亿元。

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

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

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

发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司债券发行系统组织实施承销团成员认购本期债券。

发行对象：在承销团成员投资的债券持有人合法有效前提下，本期债券不设置投资者最低资金门槛。

发行价格：本期债券的簿记建档日为2022年10月12日。

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

发行期限：2个工作日，即自发行首日起至2022年10月14日止止。

利息登记日：本期债券登记日为债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

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

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

本息兑付方式：通过本期债券登记机构办理。

偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

担保方式：本期债券无担保。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：九江市国有投资控股集团有限公司

法定代表人：胡新民

注册资本：人民币1,000,000.00万元

实缴资本：600,030.00万元人民币

设立（工商注册）日期：2012年01月30日

统一社会信用代码：91360402589216532I

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

邮政编码：332000

所属行业：综合

经营范围：许可项目：房地产开发经营，建设工程设计，建设工程施工，代客零售，第三类医疗器械经营，农作物种子经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，物资出口，技术进出口，停车场服务，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非融资担保服务，智能农业管理，农业专业及辅助性活动，信息技术咨询服务，技术开发，技术咨询，技术交流，技术转让，技术推广，会议及展览服务，工程管理服务，智能农机装备销售，农业机械销售，农林牧渔机械销售，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，化肥销售，农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

二、发行人主营业务情况

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

表：发行人近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房代建收入	32,525.50	2.70%	74,616.53	5.22%	156,895.61	28.51%
委托代建收入	534,054.54	27.70%	560,270.34	39.21%	296,632.30	31.21%
土地整理收入	553,229.65	28.69%	328,876.42	23.00%	407,320.74	42.86%
贸易业务收入	556,396.05	29.13%	294,585.28	20.60%	18,954.96	1.99%
砂石销售收入	198,529.27	10.39%	38,382.26	2.68%	–	0.00%
商品房销售收入	105,924.31	5.55%	78,926.30	5.52%	53,565.65	5.64%
其他收入	108,935.05	5.70%	53,813.51	3.76%	16,778.77	1.77%
合计	**1,910,231.36**	**100.00%**	**1,429,927.85**	**100.00%**	**950,405.45**	**100.00%**

近三年，发行人主营业务收入分别为950,405.45万元、1,429,927.85万元及1,910,231.36万元，其中保障房代建收入、委托代建收入、土地整理收入、贸易业务收入、砂石销售业务收入和商品房销售收入占比最高，近三年，六项业务收入合计占主营业务收入的比重分别为99.29%、96.24%和98.30%。

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

近三年，发行人贸易业务分别为296,632.30万元、560,727.54万元和534,691.54万元，整体呈增长态势，主要是由于发行人委托建业务规模着书地基础设施建设资金使用，以保护本期债券投资者的利益。

近三年，发行人土地整理收入分别为407,554.20万元、328,876.42万元及373,229.65万元，整体呈波动态势，主要是由于发行人土地整理业务受地块影响，波动较大。

近三年，发行人砂石销售业务分别为18,954.96万元、294,585.28万元和556,396.05万元，2021年较2020年贸易业务收入大幅增长的原因为九江康源区城投子公司九江市沙联贸易有限公司收入增长较大所致，发行人贸易业务以九江康源区城投子公司沙联贸易公司业务为主，产品主要包括电解铜、锌锭等。

近三年，发行人砂石销售收入分别为0万元、38,382.26万元和198,529.27万元，占比分别为0%、2.68%和10.39%，增长较快。主要是由于近年来，九江市城投集团有限公司对本期债券发行人九江城投所属，九江交通投建设有限公司的控股子公司鹏盛安砂石有限公司进行整合。

近三年，发行人商品房销售收入分别为53,565.65万元、78,926.30万元和105,924.31万元，整体呈上升趋势，主要是由于发行人主要商品房项目陆续交付，收入增长较为明显。

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

表：发行人近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元

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

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

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

近三年，发行人委托代建业务成本分别为257,620.94万元、487,189.25万元和472,374.84万元，整体呈增长态势，主要是由于随着市建大类产能招入公司的委托代建收入增加而不断步增加及随着公司稳步发展业务量逐年提升成本所致。

近三年，发行人土地整理业务成本分别为368,273.95万元、261,568.21万元和292,655.03万元，近年来成本占比较大主要受重大产业用地影响。

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

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

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

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

表：发行人近三年主营业务毛利润构成情况表

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
保障房代建毛利润	3,393.96	4,054.72	2,075.6
委托代建毛利润	62,316.70	25.95%	73,538.29	37.53%	39,011.35	39.65%
土地整理毛利润	80,574.62	33.55%	67,308.21	34.35%	39,280.26	42.36%
贸易业务毛利润	6,095.24	2.54%	3,367.34	1.72%	−447.05	−0.48%
砂石销售毛利润	32,186.00	13.40%	−2,029.90	−1.04%	–	0.00%
商品房销售毛利润	11,796.90	4.91%	14,242.80	7.27%	−1,394.56	−1.50%
其他毛利润	43,768.61	18.23%	35,471.89	18.10%	7,292.84	7.87%
合计	**240,132.02**	**100.00%**	**195,953.35**	**100.00%**	**92,723.47**	**100.00%**

表：发行人近三年主营业务毛利率构成情况表

项目	2021年	2020年	2019年
保障房代建毛利率	10.43%	5.43%	5.72%
委托代建毛利率	11.65%	13.11%	13.15%
土地整理毛利率	21.59%	20.47%	9.64%
贸易业务毛利率	1.10%	1.14%	−2.36%
砂石销售毛利率	16.21%	−5.29%	–
商品房销售毛利率	11.14%	18.05%	−2.60%
其他毛利率	40.18%	65.92%	43.46%
合计	**12.57%**	**13.70%**	**9.76%**

近三年，发行人主营业务毛利润分别为92,723.47万元、195,953.35万元和240,132.02万元，毛利率分别为9.76%、13.70%和12.57%。其中土地整理和委托代建业务毛利润占比较高。近三年，发行人保障房建设业务毛利润为3,980.64万元、4,054.72万元和3,393.96万元，毛利率为5.72%、5.43%和41.04%，发行人土地整理业务毛利润分别为39,280.26万元、67,308.21万元和80,574.62万元，毛利率为9.64%、20.47%和21.59%；发行人商品房销售业务毛利润分别为−1,394.56万元、14,242.80万元和11,796.90万元，毛利率为−2.60%、18.05%和11.14%；发行人委托代建业务毛利润分别为39,011.35万元、73,538.29万元和62,316.70万元，毛利率为13.15%、13.11%和11.65%；近三年，发行贸易业务毛利率分别为−2.36%、1.14%和1.10%；砂石销售毛利润分别为0万元、−2,029.90万元和32,186.00万元，毛利率分别为0%、−5.29%和16.21%。发行人商品房销售业务毛利润和毛利率较低，主要是由于发行人房地产项目“水岸莲城”“九龙新城”、“富和小区”项目住宅部分房屋于前向特定对象进行销售，以期尽快回笼资金，加快项目开发。

三、主要业务板块情况

详见本期债券募集说明书。

九、发行人所在行业的基本状况

详见本期债券募集说明书。

十、发行人在行业中的竞争优势

详见本期债券募集说明书。

十一、发行人所处地域经济情况

详见本期债券募集说明书。

第四节 财务会计信息

一、财务报表及审计意见

（一）近四会计师对发行人财务报告的审计意见

根据公司年度财务报告，公司2020年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；公司2021年度财务报告经中审亚太（北京）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（二）最近三年与主要客户发生业务的活动情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照市场价格进行结算，报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债务存续、偿还及尚未发行额度情况

1.报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券35只265.70亿人民币、3亿美元，累计偿还债券27.7亿元。

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

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模（亿元）	余额（亿元）
1	21九江01	九江市城市建设投资有限公司	2021-08-25	2024-08-25	2026-08-25	3+2+2	15.00	3.69
2	19九江01	九江市城市建设投资有限公司	2019-12-23	2022-12-23	2024-12-23	3+2	10.00	5.00
3	20九江01	九江市城市建设投资有限公司	2020-08-25	2023-08-25	2025-08-25	3+2	5.00	4.78
4	21鄱01	九江鄱湖城投资建设有限公司	2021-06-26	2024-06-26	2026-06-26	3+2	10.00	4.40
5	21新01定	九江康源石城投集团有限公司	2021-12-16	2024-12-16	2026-12-16	3+2	10.00	4.05
6	21电费01	九江市电费收费有限公司	2021-03-19	2024-03-19	2026-03-19	3+2	5.00	5.93
7	21电费02	九江市电费收费有限公司	2021-11-05	2023-11-05	2025-11-05	2+2	5.00	5.34
8	621鄱湖	九江鄱湖城投资建设有限公司	2021-07-12	2024-07-12	2026-07-12	3+2	5.00	4.35
公司债券小计							**65.00**	**65.00**
9	21九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2021-08-31	2024-01-31	2026-01-31	2+2	6.00	4.60
10	20九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2020-11-23	2023-11-23	2025-11-23	3+2	2.50	4.58
11	20九江置业01	九江市置业投资有限公司	2020-07-27	2023-07-27	2025-07-27	3+2	6.50	4.69
12	19九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2019-03-22	2022-03-22	2024-03-22	3+2	15.00	4.24
13	19九江城投02	九江市城市建设投资有限公司	2019-04-02	2022-04-02	2024-04-02	3+2	10.00	4.45
14	19九江城投03	九江市城市建设投资有限公司	2019-07-22	2022-07-22	2024-07-22	3+2	10.00	4.85
15	19九江水务01	九江市水务集团有限公司	2019-07-22	2022-07-22	2024-07-22	3+2	5.60	4.30
16	20九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2020-03-23	2023-03-23	2025-03-23	3+2	3.40	3.68
17	21九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2021-06-29	2024-06-29	2026-06-29	3+2	2.00	3.23
18	20九江水务01	九江市水务集团有限公司	2020-07-27	2023-07-27	2025-07-27	3+2	3.50	10.00
19	20康源城投01	九江康源石城投集团有限公司	2020-12-28	2023-12-28	2025-12-28	3+2	6.30	4.00
20	21康源城投01	九江康源石城投集团有限公司	2021-03-15	2024-03-15	2026-03-15	3+2	5.00	4.00
21	20鹏盛城投01	九江鹏盛城投集团有限公司	2020-03-26	2023-03-26	2025-03-26	3+2	5.00	4.00
22	17九江置投01	九江市置业投资有限公司	2017-04-20	2020-04-20	2022-04-20	3+2	5.10	6.70
23	17九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2017-04-25	2020-04-25	2022-04-25	3+2	5.00	5.00
24	20九江置投01	九江市置业投资有限公司	2020-04-28	2023-04-28	2025-04-28	3+2	5.00	4.50
25	20九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2020-04-29	2023-04-29	2025-04-29	3+2	4.00	4.50
26	20九江城投02	九江市城市建设投资有限公司	2020-05-27	2023-05-27	2025-05-27	3+2	5.00	4.89
27	20九江城投03	九江市城市建设投资有限公司	2020-07-29	2023-07-29	2025-07-29	3+2	5.00	4.89
28	21九江城投01	九江市城市建设投资有限公司	2021-03-29	2024-03-29	2026-03-29	3+2	5.00	5.05
29	21九江城投02	九江市城市建设投资有限公司	2021-04-27	2024-04-27	2026-04-27	3+2	5.00	5.08
30	21九江城投03	九江市城市建设投资有限公司	2021-05-27	2024-05-27	2026-05-27	3+2	5.00	5.08
31	16伊城投	九江市城市建设投资有限公司	2016-03-29	2023-03-29	2025-03-29	7+2