
九江市置地投资有限公司
公司债券半年度报告
(2021 年)

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

1、应收款项回收风险

最近两年及一期末，发行人应收账款分别 563,601.62 万元、649,174.16 万元和 649,224.93 万元，占各期末资产总额的比例分别为 27.58%、30.94% 和 29.94%；其他应收款分别为 80,019.77 万元、126,668.07 万元和 153,333.82 万元，占各期末资产总额的比例分别为 3.92%、6.04% 和 7.07%，应收账款及其他应收款金额较大。虽然发行人已按照《企业会计准则》的规定计提了相应的坏账准备，但是一旦欠款单位生产经营状况出现恶化或者发行人回收欠款执行不力，将影响发行人正常生产经营及资金周转，对发行人未来偿债能力造成不利影响。

2、存货变现风险

最近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 948,620.16 万元、915,791.35 万元和 930,782.89 万元，占各期末资产总额的比例分别为 46.43%、43.65% 和 42.92%，占比较高。尽管发行人拥有较为通畅的融资渠道，但如遇市场条件变化或其他极端情况，存货无法快速变现，存在一定短期流动性风险。

3、盈利能力较弱的风险

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 191,897.20 万元、150,299.69 万元和 25,330.37 万元，净利润分别为 28,404.48 万元、22,981.57 万元和 2,552.05 万元。最近两年，发行人获得的政府补贴收入分别为 25,235.02 万元和 22,555.32 万元，占各期净利润比例分别为 88.84% 和 98.15%，占比较高，发行人补贴收入与保障房项目建设业务相关性较高，但相关补贴无明确文件约束，若未来政府补贴收入减少，将对发行人盈利能力造成不利影响。

4、有息债务规模较高的风险

最近两年末，发行人有息债务分别为 723,191.21 万元、725,718.25 万元和 730,737.38 万元。预计未来几年公司债务融资规模仍将保持较高水平，如果无法有效控制债务规模，将给公司的偿债能力产生不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
五、 公司经营和业务情况	7
六、 公司治理情况	8
第二节 债券事项.....	9
一、 公司信用类债券情况	9
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况	13
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	20
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	27
二、 合并报表范围调整	27
三、 财务报告审计情况	27
四、 主要会计数据和财务指标	27
五、 资产受限情况	27
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况	28
七、 非经营性往来占款或资金拆借	28
八、 负债情况	28
九、 利润及其他损益来源情况	29
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十	29
十一、 对外担保情况	29
十二、 关于重大未决诉讼情况	29
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	29
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人	29
五、 其他特定品种债券事项	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表	33

释义

本公司、公司、发行人、九江置地	指	九江市置地投资有限公司
控股股东/担保人	指	九江市城市发展集团有限公司
实际控制人、九江市国资委	指	九江市国有资产监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
最近两年	指	2019年度、2020年度及2021年1-6月
最近两年及一期末	指	2019年末、2020年末及2021年6月末
最近一期末	指	2021年6月末
报告期/最近一期	指	2021年1-6月
《债券持有人会议规则》	指	《九江市置地投资有限公司2019年非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《九江市置地投资有限公司2019年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
专业投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律、法规规定的专业投资者
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	九江市置地投资有限公司
中文简称	九江置地
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	张茜雅
注册资本	3.00
实缴资本	3.00
注册地址	江西省九江市 九江经济技术开发区八里湖环湖二路怡景苑2栋
办公地址	江西省九江市 九江经济技术开发区八里湖环湖二路怡景苑2栋
办公地址的邮政编码	332000
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	黄红云
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务总监
联系地址	江西省九江市九江经济技术开发区八里湖环湖二路怡景苑2栋
电话	0792-8338880
传真	0792-8838860
电子信箱	910746021@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

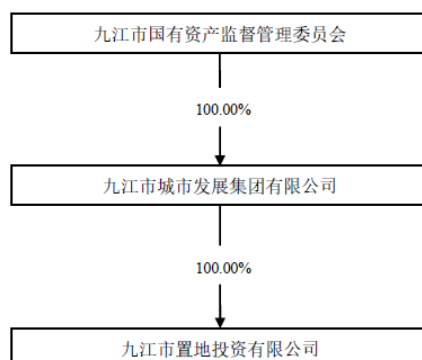
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：九江市城市发展集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：九江市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：张茜雅

发行人的其他董事：刘燕、黄山、奚咏、石明

发行人的监事：曾昭宏、周颖、柯兴旺、刘志红、金玲

发行人的总经理：张茜雅

发行人的其他非董事高级管理人员：韩俊文

五、公司经营和业务情况

发行人作为九江市城区保障性住房建设主体，承担九江市城区保障房建设及运营。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二）发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务方面

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在经核准登记的经营范围内进行运营和管理，以其全部法人财产，自主经营，自负盈亏，独立核算。

2、人员方面

发行人独立聘用员工，按照国家法律的规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资。发行人的劳动、人事及工资管理完全独立。

3、资产方面

发行人拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

4、财务方面

发行人拥有独立的计划财务部门，具有独立的财务核算体系，建立独立的财务会计制度和财务管理制度，配备了独立的财务人员。公司在银行独立开设账户，独立纳税，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

5、机构方面

发行人系依法设立的有限责任公司，同时发行人依据自身业务发展的需要设立了综合办公室、人力资源部、党群工作部、纪检监察室、计划财务部、融资业务部、风险管理部、资产运营部、项目管理部、工程技术部、营销管理部、投资业务部，形成了发行人相对独立与完善的管理机构和经营体系，不存在与控股股东、实际控制人及其他关联方机构混同、混合经营的情形。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据公司《关联交易管理制度》，公司拟进行的关联交易按照平等、自愿、等价、有偿、公平、公正、公开的市场交易原则，公司董事会根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师及独立财务顾问，法人主体之间签订相关合同，按合同确定价格进行交易。

（四）发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

(五) 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

是 否

(六) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

(一) 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 65.43 亿元，其中公司信用类债券余额 42.80 亿元，占有息负债余额的 65.41%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 2.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 25.40 亿元，且共有 14.50 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

(二) 截至报告期末债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	九江市置地投资有限公司 2020 年度第二期短期融资券
2、债券简称	20 九江置地 CP002
3、债券代码	042000426.IB
4、发行日	2020 年 9 月 29 日
5、起息日	2020 年 9 月 29 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021 年 9 月 29 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.80
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	招商证券股份有限公司，招商银行股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	2015年九江市置地投资有限公司公司债
2、债券简称	15九江置地债，PR九江置
3、债券代码	1580059.IB，127148.SH
4、发行日	2015年3月23日
5、起息日	2015年3月23日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022年3月23日
8、债券余额	2.40
9、截止报告期末的利率（%）	6.20
10、还本付息方式	每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所、银行间债券市场
12、主承销商	华林证券股份有限公司
13、受托管理人	华林证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	九江市置地投资有限公司2017年度第一期中期票据
2、债券简称	17九江置地MTN001
3、债券代码	101759022.IB
4、发行日	2017年4月14日
5、起息日	2017年4月14日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022年4月14日
8、债券余额	6.70
9、截止报告期末的利率（%）	5.10
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价
16、是否存在终止上市的风险	否

风险（如适用）	
---------	--

1、债券名称	九江市置地投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	19 九江 01
3、债券代码	162750.SH
4、发行日	2019 年 12 月 18 日
5、起息日	2019 年 12 月 18 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 12 月 18 日
7、到期日	2024 年 12 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	5.00
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	无

1、债券名称	九江市置地投资有限公司 2019 年度第一期中期票据
2、债券简称	19 九江置地 MTN001
3、债券代码	101901760.IB
4、发行日	2019 年 12 月 30 日
5、起息日	2019 年 12 月 30 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 12 月 30 日
7、到期日	2024 年 12 月 30 日
8、债券余额	7.70
9、截止报告期末的利率（%）	4.28
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	中国银河证券股份有限公司，上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人	-

14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	九江市置地投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 九江置地 PPN001
3、债券代码	032000413.IB
4、发行日	2020 年 4 月 29 日
5、起息日	2020 年 4 月 29 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 4 月 29 日
7、到期日	2025 年 4 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.00
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	九江市置地投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	20 九江 01
3、债券代码	167408.SH
4、发行日	2020 年 8 月 7 日
5、起息日	2020 年 8 月 7 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 8 月 7 日
7、到期日	2025 年 8 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.78
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

11、交易场所	上交所
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	九江市置地投资有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 九江置地 PPN001
3、债券代码	032100472.IB
4、发行日	2021 年 4 月 21 日
5、起息日	2021 年 4 月 21 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 4 月 21 日
7、到期日	2026 年 4 月 21 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.50
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：2015 年九江市置地投资有限公司公司债券

债券简称：15 九江置地债，PR 九江置

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权

可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的执行情况：

无特殊条款。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2017 年度第一期中期票据

债券简称：17 九江置地 MTN001

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权
可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的执行情况：

未执行。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2020 年度第二期短期融资券

债券简称：20 九江置地 CP002

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权
可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的执行情况：

交叉违约条款，未执行。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）
（第一期）

债券简称：19 九江 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权
可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内未到行权日期。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2019 年度第一期中期票据

债券简称：19 九江置地 MTN001

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权
可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内未执行。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具

债券简称：20 九江置地 PPN001

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权
可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内未执行

债券名称：九江市置地投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）
（第一期）

债券简称：20 九江 01

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权
□可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的执行情况：
报告期内未到行权日期。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
债券简称：21 九江置地 PPN001
债券包括的条款条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权
□可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的执行情况：
报告期内未执行

三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

债券名称：九江市置地投资有限公司 2020 年度第二期短期融资券
债券简称：20 九江置地 CP002
债券约定的投资者保护条款：
交叉保护条款

发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付 5 的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的任何银行贷款本金或利息，单独或累计的总金额达到或超过：(1)人民币 5,000 万元，或(2)发行人最近一年经审计的合并财务报表净资产的 3%，以较低者为准。

投资者保护条款的执行情况：
报告期内未触发交叉保护条款。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
债券简称：19 九江 01

债券约定的投资者保护条款：
交叉违约条款

为切实保障本期债券持有人的利益，在出现如下触发情形时，将启动投资者保护机制：本期债券存续期间，发行人或合并范围内子公司在公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券、定向债务融资产品等项下出现任何违约或被宣布提前到期的情形亦构成本期债券违约。上述违约事件发生时，单独和/或合计代表百分之五十（50%）以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知受托管理人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期兑付。

投资者保护条款的执行情况：
报告期内未触发交叉违约条款。

债券名称：九江市置地投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）

债券简称：20 九江 01
债券约定的投资者保护条款：
交叉违约条款

为切实保障本期债券持有人的利益，在出现如下触发情形时，将启动投资者保护机制：本期债券存续期间，发行人或合并范围内子公司在公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券、定向债务融资产品等项下出现任何违约或被宣布提前到期的情形亦构成本期债券违约。上述违约事件发生时，单独和/或合计代表百分之五十（50%）以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知受托管理人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期兑付。

投资者保护条款的执行情况：

报告期内未触发交叉违约条款。

四、 公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127148.SH，1580059.IB

债券简称	PR 九江置，15 九江置地债
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	募投项目已完工，运营收益良好
约定的募集资金使用用途	全部用于保障房项目建设
实际的募集资金使用用途	12.00 亿元全部用于项目建设
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：042000426.IB

债券简称	20 九江置地 CP002
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	2.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用

约定的募集资金使用用途	偿还公司有息债务
实际的募集资金使用用途	偿还公司有息债务
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：101759022.IB

债券简称	17 九江置地 MTN001
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	预计项目 2021 年末完工，运营收益良好。
约定的募集资金使用用途	全部用于九江市中心城区保障性住房建设项目
实际的募集资金使用用途	全部用于九江市中心城区保障性住房建设项目
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：101901760.IB

债券简称	19 九江置地 MTN001
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.70
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	偿还有息债务

实际的募集资金使用用途	偿还有息债务
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：032000413.IB

债券简称	20 九江置地 PPN001
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.32
募集资金报告期内使用金额	1.12
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	项目预计 2021 年末完工，运营收益良好。
约定的募集资金使用用途	3.24 亿元用于项目建设，1.76 亿元用于偿还有息债务
实际的募集资金使用用途	2.92 亿元用于项目建设，1.76 亿元用于偿还有息债务
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162750.SH

债券简称	19 九江 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.46
募集资金报告期内使用金额	1.10
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	项目预计 2021 年末完工，运营收益良好。
约定的募集资金使用用途	3.00 亿元用于偿还有息债务，剩余资金用于保障

	房项目建设。
实际的募集资金使用用途	3.00 亿元用于偿还有息债务，6.48 亿元用于保障房项目建设。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167408.SH

债券简称	20 九江 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	3.52
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	项目预计 2021 年末完工，运营收益良好。
约定的募集资金使用用途	1.50 亿元用于偿还有息债务，剩余资金用于保障房项目建设
实际的募集资金使用用途	1.50 亿元用于偿还有息债务。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：032100472.IB

债券简称	21 九江置地 PPN001
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	4.00
募集资金期末余额	3.80
募集资金报告期内使用金额	0.20
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用

约定的募集资金使用用途	偿还有息债务
实际的募集资金使用用途	偿还有息债务
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：042000426.IB

债券简称	20 九江置地 CP002
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<ol style="list-style-type: none"> 1、保障性住房预期租售收入是本期债券按期偿付的基础； 2、畅通的外部融资渠道将增强公司的偿债能力； 3、全力确保募集资金的合规使用和按期足额兑付； 4、盘活存量资产，加速办理已竣工的保障房产权证，确保房产早日交付使用，并在未来制定促进保障房销售方案； 5、加速九龙新城商业部分出售，加快现金流回笼； 6、探索公司市场化转型，提升公司盈利能力。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：101759022.IB

债券简称	17 九江置地 MTN001
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<ol style="list-style-type: none"> 1、保障性住房预期租售收入是本期债券按期偿付的基础； 2、地方政府回购收入等方式可作为补充还款来源；

	3、畅通的外部融资渠道将增强公司的偿债能力； 4、全力确保募集资金的合规使用和按期足额兑付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：162750.SH

债券简称	19 九江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 九江市城市发展集团有限公司为本期债券提供不可撤销的连带责任保证担保；</p> <p>2、偿债计划 本期债券的起息日为 2019 年 12 月 18 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年 12 月 18 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期日为 2024 年 12 月 18 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券到期日为 2022 年 12 月 18 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>3、其他偿债保障措施</p> <p>（1）制定《债券持有人会议规则》 发行人和债券受托管理人已共同制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时足额偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见《债券持有人会议规则》全文。</p> <p>（2）切实做到专款专用 发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门将对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照本期债券募集说明书约定的用途使用。</p> <p>（3）设立专门的偿付工作小组 发行人成立的本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。</p>

	<p>（4）充分发挥债券受托管理人的作用</p> <p>本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本期债券募集说明书第九节“债券受托管理人”。</p> <p>（5）严格的信息披露</p> <p>发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及证监会、上交所、中国证券业协会及有关债券主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</p> <p>（6）发行人对本期债券偿债保障的相关承诺</p> <p>根据发行人于2018年10月15日召开的董事会会议和2018年12月3日股东批准通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付本期债券本息时，公司可根据中国有关法律法规及监管部门等的要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1）不向股东分配利润； 2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4）主要责任人不得调离。
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>无</p>
<p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p>	<p>按募集说明书约定执行</p>

债券代码：127148.SH, 1580059.IB

<p>债券简称</p>	<p>PR 九江置, 15 九江置地债</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>1、偿债计划</p> <p>（1）本期债券偿债计划概况</p> <p>本期债券每年付息一次，同时设置提前偿还条款，</p>

	<p>在债券存续期内第 3、4、5、6、7 年末将分别偿还债券本金的 20%。在债券存续期内每年的付息日，未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。在债券存续期内的兑付日，未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>(2) 偿债计划的人员安排</p> <p>公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自本期债券起息日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。</p> <p>(3) 偿债计划的财务安排</p> <p>针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将与监管银行、主承销商和九江市相关部门和机构保持密切的沟通和联系，确保每次债券本息偿付的及时性和足额性。</p> <p>2、偿债保障措施</p> <p>(1) 发行人良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础；</p> <p>(2) 良好的募投项目是本期债券按期偿付的重要保障；</p> <p>(3) 九江市政府的大力支持是本期债券偿付的有力保障；</p> <p>(4) 公司具有畅通的外部融资渠道。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：101901760.IB

债券简称	19 九江置地 MTN001
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、保障性住房预期租售收入是本期债券按期偿付的基础；</p> <p>2、畅通的外部融资渠道将增强公司的偿债能力；</p>

	<p>3、全力确保募集资金的合规使用和按期足额兑付；</p> <p>4、盘活存量资产，加速办理已竣工的保障房产权证，确保房产早日交付使用，并在未来制定促进保障房销售方案；</p> <p>5、加速九龙新城商业部分出售，加快现金流回笼；</p> <p>6、探索公司市场化转型，提升公司盈利能力。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：032000413.IB

债券简称	20 九江置地 PPN001
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信措施： 九江市城市发展集团提供不可撤销的连带责任保障担保。</p> <p>偿债保障措施：</p> <p>1、保障性住房预期租售收入是本期债券按期偿付的基础；</p> <p>2、畅通的外部融资渠道将增强公司的偿债能力；</p> <p>3、全力确保募集资金的合规使用和按期足额兑付；</p> <p>4、盘活存量资产，加速办理已竣工的保障房产权证，确保房产早日交付使用，并在未来制定促进保障房销售方案；</p> <p>5、加速九龙新城商业部分出售，加快现金流回笼；</p> <p>6、探索公司市场化转型，提升公司盈利能力。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：167408.SH

债券简称	20 九江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 九江市城市发展集团有限公司为本期债券提供不可撤销的连带责任保证担保；</p> <p>2、偿债计划 本期债券的起息日为 2020 年 8 月 7 日，债券利息将</p>

于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的8月7日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期日为2025年8月7日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券到期日为2023年8月7日，到期支付本金及最后一期利息（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

3、其他偿债保障措施

（1）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已共同制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见《债券持有人会议规则》全文。

（2）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门将对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照本期债券募集说明书约定的用途使用。

（3）设立专门的偿付工作小组

发行人成立的本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（4）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本期债券募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（5）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及证监会、上交所、中国证券业协会及有关债券主管部门的有关规定进行重大事项信

	<p>息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</p> <p>(6) 发行人对本期债券偿债保障的相关承诺</p> <p>根据发行人于2018年10月15日召开的董事会会议和2018年12月3日股东批准通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付本期债券本息时，公司可根据中国有关法律法规及监管部门等的要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 不向股东分配利润； 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4) 主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：032100472.IB

债券简称	21 九江置地 PPN001
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信措施：</p> <p>九江市城市发展集团提供不可撤销的连带责任保障担保。</p> <p>偿债保障措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、保障性住房预期租售收入是本期债券按期偿付的基础； 2、畅通的外部融资渠道将增强公司的偿债能力； 3、全力确保募集资金的合规使用和按期足额兑付； 4、盘活存量资产，加速办理已竣工的保障房产权证，确保房产早日交付使用，并在未来制定促进保障房销售方案； 5、加速九龙新城商业部分出售，加快现金流回笼； 6、探索公司市场化转型，提升公司盈利能力。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施	按募集说明书约定执行

的执行情况

第三节 报告期内重要事项

一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

二、 合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10% 以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10% 以上

适用 不适用

三、 财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

四、 主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

五、 资产受限情况

（一） 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：6.52 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	4.15	63.65	-
存货	2.36	36.35	-

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
合计	6.52	100.00	-

（二） 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分十

适用 不适用

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无。

七、 非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

往来款是否与公司经营性活动有关。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：5.48 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.86 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：5.70，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

八、 负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 73.07 亿元，较上年末总比变动 0.69%，其中短期有息负债 21.29 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

适用 不适用

（三）有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

适用 不适用

九、 利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：0.26 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：适用 不适用

十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

是 否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：11.17 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十二、 关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn>）。

（以下无正文）

(本页无正文，为《九江市置地投资有限公司公司债券半年度报告（2021年）》之盖章页)

九江市置地投资有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年06月30日

编制单位：九江市置地投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,260,566,651.14	2,026,802,237.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,492,249,328.58	6,491,741,628.23
应收款项融资		
预付款项	86,808,163.77	85,524,239.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,533,338,167.04	1,239,711,879.04
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,307,828,885.65	9,157,913,494.66
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	167,702,006.92	160,389,399.00
流动资产合计	19,848,493,203.10	19,162,082,877.72
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	188,582,602.87	176,658,504.07
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,626,656,687.03	1,627,933,288.21
在建工程	13,990,398.01	7,411,210.53
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,022,427.91	7,164,527.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,836,252,115.82	1,819,167,530.24
资产总计	21,684,745,318.92	20,981,250,407.96
流动负债：		
短期借款	420,000,000.00	460,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	8,801,819.00	108,032,963.30
应付账款	642,481,932.12	620,174,567.55
预收款项	260,264,352.34	181,949,386.42
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	181,367.73	1,568,077.71
应交税费	915,256,268.08	915,478,302.34
其他应付款	2,935,427,283.33	2,438,341,274.14
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,709,458,043.00	1,220,309,982.34
其他流动负债		
流动负债合计	6,891,871,065.60	5,945,854,553.80

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	949,500,000.00	959,600,000.00
应付债券	3,929,080,000.00	4,180,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	299,335,748.68	329,239,530.61
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,177,915,748.68	5,468,839,530.61
负债合计	12,069,786,814.28	11,414,694,084.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,398,710,780.02	6,375,370,780.02
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	211,858,934.71	211,858,934.71
一般风险准备		
未分配利润	2,678,956,596.21	2,653,734,983.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,589,526,310.94	9,540,964,698.65
少数股东权益	25,432,193.70	25,591,624.90
所有者权益（或股东权益）合计	9,614,958,504.64	9,566,556,323.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,684,745,318.92	20,981,250,407.96

公司负责人：张茜雅 主管会计工作负责人：刘燕 会计机构负责人：王玉娟

母公司资产负债表

2021年06月30日

编制单位：九江市置地投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	1,606,585,483.12	1,389,927,617.55
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,434,760,273.16	6,437,491,018.66
应收款项融资		
预付款项	12,631,983.24	8,227,918.08
其他应收款	2,688,195,641.08	2,331,575,622.33
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,262,206,096.26	8,205,413,847.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	697,011.51	367,379.92
流动资产合计	19,005,076,488.37	18,373,003,403.54
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	71,582,602.87	59,658,504.07
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	444,910,000.00	444,760,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,542,114,948.17	1,542,232,765.35
在建工程	13,990,398.01	7,411,210.53
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	299,424.65	361,226.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,072,897,373.70	2,054,423,706.24
资产总计	21,077,973,862.07	20,427,427,109.78

流动负债：		
短期借款	250,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	631,713,756.78	606,816,599.31
预收款项	253,376,191.23	170,493,219.42
合同负债		
应付职工薪酬	160,517.82	932,753.08
应交税费	914,698,759.76	914,553,300.33
其他应付款	3,125,469,905.43	2,835,677,309.64
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,584,763,303.00	1,079,112,458.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,760,182,434.02	5,857,585,639.78
非流动负债：		
长期借款	570,000,000.00	580,000,000.00
应付债券	3,929,080,000.00	4,180,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	208,855,951.43	249,239,530.61
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,707,935,951.43	5,009,239,530.61
负债合计	11,468,118,385.45	10,866,825,170.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,398,396,957.06	6,375,056,957.06
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	211,858,934.71	211,858,934.71
未分配利润	2,699,599,584.85	2,673,686,047.62
所有者权益（或股东权益）合计	9,609,855,476.62	9,560,601,939.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,077,973,862.07	20,427,427,109.78

公司负责人：张茜雅 主管会计工作负责人：刘燕 会计机构负责人：王玉娟

合并利润表
2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	253,303,711.10	124,864,632.98
其中：营业收入	253,303,711.10	124,864,632.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	228,126,374.11	117,162,021.00
其中：营业成本	212,757,153.49	97,272,960.80
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,864,592.35	1,757,277.57
销售费用	1,300,877.91	3,330,012.91
管理费用	8,036,307.62	6,021,484.90
研发费用		
财务费用	4,167,442.74	8,780,284.82
其中：利息费用	5,726,904.34	9,179,289.68
利息收入	1,598,169.74	520,460.16
加：其他收益	193,347.82	
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”		

号填列)		
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	25,370,684.81	7,702,611.98
加: 营业外收入	165,588.92	46,133.59
减: 营业外支出	15,759.44	142,799.70
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	25,520,514.29	7,605,945.87
减: 所得税费用	129,781.49	1,635.87
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	25,390,732.80	7,604,310.00
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	25,390,732.80	7,604,310.00
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	25,221,612.29	7,436,470.58
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	169,120.51	167,839.42
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	25,390,732.80	7,604,310.00
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	25,221,612.29	7,436,470.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	169,120.51	167,839.42
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张茜雅 主管会计工作负责人：刘燕 会计机构负责人：王玉娟

母公司利润表
2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	218,420,413.73	98,413,439.82
减：营业成本	180,638,773.18	71,158,238.90
税金及附加	1,525,066.93	1,154,334.13
销售费用	1,245,765.34	5,462,062.81
管理费用	4,616,588.04	4,211,611.66
研发费用		

财务费用	4,956,700.19	8,895,821.92
其中：利息费用	5,719,230.73	9,179,289.68
利息收入	772,783.83	314,436.32
加：其他收益	168,186.68	
投资收益（损失以“-”号填列）	259,317.37	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,865,024.10	7,531,370.40
加：营业外收入	52,365.13	39,438.60
减：营业外支出	3,852.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,913,537.23	7,570,809.00
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,913,537.23	7,570,809.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,913,537.23	7,570,809.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价		

值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	25,913,537.23	7,570,809.00
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张茜雅 主管会计工作负责人：刘燕 会计机构负责人：王玉娟

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	333,054,720.78	148,049,758.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,478,213.73	
收到其他与经营活动有关的现金	1,624,039,914.70	1,238,134,821.49
经营活动现金流入小计	1,959,572,849.21	1,386,184,579.76
购买商品、接受劳务支付的现金	358,922,254.49	210,205,876.86
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	9,673,811.20	9,553,633.74
支付的各项税费	12,997,378.71	9,142,852.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,260,410,258.61	808,483,650.40
经营活动现金流出小计	1,642,003,703.01	1,037,386,013.03
经营活动产生的现金流量净额	317,569,146.20	348,798,566.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		80,595,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		22,019,750.00
投资活动现金流入小计		102,614,750.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,282,677.79	40,570,638.50
投资支付的现金	12,029,098.80	65,600,000.00

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	40,000.00	521,250,894.30
投资活动现金流出小计	17,351,776.59	627,421,532.80
投资活动产生的现金流量净额	-17,351,776.59	-524,806,782.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	23,140,000.00	7,170,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,235,200,000.00	1,599,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	21,415,448.61	
筹资活动现金流入小计	1,279,755,448.61	1,607,160,000.00
偿还债务支付的现金	1,080,775,721.27	2,265,772,510.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	160,594,853.77	232,633,452.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,966,740.23	7,991,438.20
筹资活动现金流出小计	1,245,337,315.27	2,506,397,400.86
筹资活动产生的现金流量净额	34,418,133.34	-899,237,400.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	334,635,502.95	-1,075,245,616.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,510,668,680.08	2,496,320,050.26
六、期末现金及现金等价物余额	1,845,304,183.03	1,421,074,433.33

公司负责人：张茜雅 主管会计工作负责人：刘燕 会计机构负责人：王玉娟

母公司现金流量表
2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	121,959,762.72	75,705,627.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,560,365,415.24	412,162,566.54
经营活动现金流入小计	1,682,325,177.96	487,868,193.74
购买商品、接受劳务支付的现金	135,817,079.97	321,633,035.82
支付给职工及为职工支付的现金	5,146,528.95	3,614,218.62
支付的各项税费	7,396,156.99	3,647,749.36
支付其他与经营活动有关的现金	1,296,298,699.45	544,957,689.39
经营活动现金流出小计	1,444,658,465.36	873,852,693.19
经营活动产生的现金流量净额	237,666,712.60	-385,984,499.45
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		42,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,396,474.29	41,250.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	439,500.00	
投资活动现金流出小计	9,835,974.29	41,250.00
投资活动产生的现金流量净额	-9,835,974.29	950.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	7,170,000.00	800,000,000.00
取得借款收到的现金	1,149,990,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的		

现金		
筹资活动现金流入小计	1,157,160,000.00	1,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,225,672,510.40	797,748,662.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	232,633,452.26	186,274,711.70
支付其他与筹资活动有关的现金	7,991,438.20	
筹资活动现金流出小计	2,466,297,400.86	984,023,374.36
筹资活动产生的现金流量净额	-1,309,137,400.86	15,976,625.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,081,306,662.55	-370,006,923.81
加：期初现金及现金等价物余额	2,378,214,576.82	954,468,471.01
六、期末现金及现金等价物余额	1,296,907,914.27	584,461,547.20

公司负责人：张茜雅 主管会计工作负责人：刘燕 会计机构负责人：王玉娟

