

2020 年南昌轨道交通集团有限公司
绿色债券募集说明书

发行人

南昌轨道交通集团有限公司



主承销商



2020 年 11 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人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、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司已对本募集说明书进行了核查，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、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的安排。

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本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资人若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券（简称“20南昌轨交绿色债”）。

(二) 发行总额：人民币20亿元。

(三) 债券期限：本期债券期限为10年，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(四) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（ShanghaiInterbankOfferedRate，简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(六) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权在原债券票面利率基础上选择上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

(七) 投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。

(八) 发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

(九) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(十) 债券担保：本期债券无担保。

(十一) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AAA。

(十二) 信用安排：根据监管部门规定及中诚信国际信用评级有限责任公司跟踪评级制度，中诚信国际信用评级有限责任公司在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级。

目录

释义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	12
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	44
第十条 发行人财务情况	66
第十一条 已发行尚未兑付的债券	153
第十二条 募集资金用途	155
第十三条 偿债保障措施	165
第十四条 风险与对策	169
第十五条 信用评级	178
第十六条 法律意见	182
第十七条 其他应说明的事项	184
第十八条 备查文件	185
附表一：2020 年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券发行网点表	187
附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表	188
附表三：发行人最近三年及一期合并利润表	190
附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表	191

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指南昌轨道交通集团有限公司。

市政府：指南昌市人民政府。

《公司章程》：指《南昌轨道交通集团有限公司公司章程》。

本期债券：指发行总额为人民币20亿元的“2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券”。

本次发行：指2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指申万宏源证券有限公司。

分销商：财达证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券承销团协议》。

《账户及资金监管协议》：指《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券债权代理协议》。

监管银行：北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行。

债权人代理人：北京银行股份有限公司南昌分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

《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。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2014]1134号）。

最近三年：指2017年、2018年和2019年。

最近三年及一期/报告期：指2017年、2018年、2019年和2020年1-6月。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

本募集说明书中，部分合计数与各加总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。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕275号文件同意注册公开发行。

二、本期债券业经南昌市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意（洪国资字〔2020〕2号）。

三、本期债券业经《南昌轨道交通集团有限公司2020年度第一次董事会会议决议》表决通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南昌轨道交通集团有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道912号地铁大厦第5、25、26、27层

法定代表人：李云峰

联系人：欧碧微

联系地址：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道912号地铁大厦2609

联系电话：0791-83961897

传真：0791-83982008

邮政编码：330000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：杨玉成

联系人：徐飞、王钢

联系地址：上海市徐汇区长乐路世纪商贸广场989号3901

电话：021-33389888

传真：021-33389955

邮编：200031

（二）分销商：

1、财达证券股份有限公司

注册地址：石家庄市自强路35号

法定代表人：翟建强

联系人：秦鹏

联系地址：北京市丰台区金泽西路8号晋商联合大厦15L

联系电话：010-83251692

传真：010-56533297

邮政编码：100071

2、申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：18782071837

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、监管银行：北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1568号红谷凯旋1号商住楼及商业七（一）商铺201室

负责人：甘敬义

联系人：吴飞帆

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1568号红谷凯旋1号商住楼及商业七（一）商铺201室

联系电话：0791-86699611

邮政编码：330038

四、债权代理人：北京银行股份有限公司南昌分行

住所：江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号

负责人：唐一鸣

联系人：甘敬义

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号

联系电话：0791-86699613

邮政编码：330038

邮政编码：200120

五、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-3887480

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、审计机构：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层

1316-1326

执行事务合伙人：张先云

联系人：张嘉鸿

联系地址：江西省南昌市叠山路119号天河大厦12楼

联系电话：0791-86847467

传真：0791-86847467

邮政编码：330006

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：方华东

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

八、发行人律师：江西豫章律师事务所

住所：江西省南昌市红谷中大道1402号浦发大厦七、十一楼

负责人：张工

联系人：邹帅

联系地址：江西省南昌市红谷中大道1402号浦发大厦七、十一楼

联系电话：0791-86632118

传真：0791-86631116

邮政编码：330038

第三条 发行概要

一、**发行人：**南昌轨道交通集团有限公司。

二、**债券名称：**2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券（简称“20南昌轨交绿色债”）。

三、**发行总额：**人民币20亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为10年，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，债券存续期内前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（ShanghaiInterbankOfferedRate，简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

七、**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权在原债券票面利率基础上选择上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

八、**投资者回售选择权：**在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有

权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。

九、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

十、发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日至2020年11月18日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年11月13日。

十二、发行首日：本期债券发行的第一日，即2020年11月16日。

十三、起息日：本期债券的起息日为发行期限最后一日，即2020年11月18日，以后本期债券存续期内每年的11月18日为该计息年度的起息日。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的本金兑付日为2030年11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。

十六、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户

的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十八、承销方式：本期债券由申万宏源证券有限公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为财达证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AAA。

二十二、监管银行和债权代理人：发行人聘请北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行作为本期债券的监管银行，聘请北京银行股份有限公司南昌分行作为本期债券的债权代理人。发行人与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签署了《账户及资金监管协议》，与北京银行股份有限公司南昌分行签署了《债权代理协议》，北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，北京银行股份有限公司南昌分行作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经过有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、本期债券的债权代理人为北京银行股份有限公司南昌分行，投资者同意发行人聘请的债权代理人 与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券的监管银行和债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、本期债券的监管银行与发行人签署的《账户及资金监管协议》、债权代理人 与发行人签署的《债权代理协议》等协议的相关约定若发生合法变更，在经过国家有关主管部门批准并依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为存续期内每年的11月18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）。

(二) 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。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2030年11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。

(二) 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证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：南昌轨道交通集团有限公司

成立日期：2008年10月6日

注册资本：人民币261,518万元

法定代表人：李云峰

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道912号地铁大厦第5、25、26、27层

经营范围：负责轨道交通项目的工程投资、建设、工程咨询、设计、负责轨道交通的营运；负责轨道交通的通讯及其他特许经营权的经营；负责轨道交通项目周边相关资产经营管理；负责轨道交通项目的投资融资业务；负责设计制作发布国内各类广告；房地产开发；房地产经纪；物业管理；城市公共交通运输；餐饮服务；预包装食品销售；房屋租赁；负责国内贸易；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2019年12月31日，公司资产总计7,876,513.44万元，负债合计3,656,955.65万元，所有者权益合计4,219,557.79万元。2017-2019年，公司分别实现营业收入67,804.30万元、80,796.97万元和89,918.59万元，分别实现净利润153,159.41万元、101,109.58万元和78,341.48万元，2017-2019年实现的平均净利润为110,870.16万元。

二、发行人历史沿革

南昌轨道交通集团有限公司的前身为南昌轨道交通有限公司，是经南

昌市人民政府批准设立的国有独资公司。

2008年10月6日，根据南昌市人民政府办公厅《关于成立南昌轨道交通有限公司的通知》（洪府厅[2008]346号），由南昌市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人组建南昌轨道交通有限公司，注册资本15,000万元，取得南昌市工商行政管理局核发的第360100119510134号《企业法人营业执照》，负责城市轨道交通的建设和运营，承担国有资产的保值增值责任。

2008年9月27日，南昌市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资首期5,000万元并经江西中达联合会计师事务所赣中达验报字[2008]006号《验资报告》审验。

2008年9月19日，依据南昌市人民政府抄告单（洪府厅抄字[2008]756号），同意将朝阳洲地区35亩国有经营性土地经评估后，作为注册资本注入发行人；2008年9月23日，南昌市国土资源局下发《关于同意将朝阳洲以北、桃花路以南地块由市政府作为注册资本注入南昌轨道交通有限公司的批复》（洪国土资源用地[2008]668号），并经南昌正信不动产估价咨询有限公司出具《南昌市朝阳洲路以北、桃花河以南朝阳新城A13-O1地块国有土地使用权作价出资价格评估报告》，A13-O1地块土地使用权评估价值10019.47万元；2008年12月29日，南昌市人民政府国有资产监督管理委员会以朝阳新城A13-O1地块土地使用权作价出资第二期10,000万元出资，剩余19.47万元计入资本公积，经江西万佳会计师事务所有限责任公司赣万佳验字（2008）第12-131号验资报告审验。发行人于2009年1月7日在南昌市红谷滩新区工商行政管理局完成工商变更登记，将公司实收资本变更为15,000万元。

2011年12月5日，根据南昌市人民政府国有资产监督管理委员会文件（洪国资产权字[2011]36号）、南昌市人民政府办公厅抄告单（洪府厅抄

字[2011]886号)，南昌市国有资产监督管理委员会以货币资金210,000万元注入南昌轨道交通有限公司。以上变更公司注册资本经中兴财光华会计师事务所有限责任公司江西分所出具的验资报告（中兴财光华赣审验字（2011）第11001号）审验，变更后的注册资本金额为人民币225,000万元。

2011年12月29日，根据公司董事会决议和修改后的公司章程，南昌轨道交通有限公司更名为南昌轨道交通集团有限公司。

2015年，国开发展基金有限公司分批次对发行人增资16亿元。其中1.7457亿元计入实收资本，14.2543亿元计入资本公积。增资完成后，公司注册资金增至242,457万元，南昌市人民政府国有资产监督管理委员会与国开发展基金有限公司分别持有公司股权92.8%与7.2%。本次增资行为符合发行人《公司章程》等有关规定，已于2016年1月27日办理完毕工商变更登记手续。国开发展基金有限公司2015年度增资明细如下：

①2015年8月，国开发展基金有限公司对发行人增资5亿元，投资期限为15年。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会将于2020-2030年期间每年对该笔投资款进行回购，回购总金额为5亿元。增资完成后国开基金公司不向发行人派董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常正常经营。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。

②2015年8月，国开发展基金有限公司对发行人增资6亿元，投资期限为15年。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会将于2018-2030年期间每年对该笔投资款进行回购，回购总金额为6亿元。增资完成后国开基金公司不向发行人派董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常正常经营。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。

③2015年12月，国开发展基金有限公司对发行人增资5亿元，投资期

限为15年。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会将于2020-2030年期间每年对该笔投资款进行回购，回购总金额为5亿元。增资完成后国开基金公司不向发行人派董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常正常经营。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。

2016年，国开发展基金有限公司分批次对发行人增资18亿元。其中1.9061亿元计入实收资本，16.0939亿元计入资本公积。增资完成后，公司注册资金增至261,518万元，南昌市人民政府国有资产监督管理委员会与国开发展基金有限公司分别持有公司股权86.04%与13.96%。本次增资行为符合发行人《公司章程》等有关规定，已于2017年4月25日办理完毕工商变更登记手续。国开发展基金有限公司2016年度增资明细如下：

①2016年3月，国开发展基金有限公司对发行人增资10亿元，投资期限为15年。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会将于2021-2031年期间每年对该笔投资款进行回购，回购总金额为10亿元。增资完成后国开基金公司不向发行人派董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常正常经营。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。

②2016年7月，国开发展基金有限公司对发行人增资8亿元，投资期限为20年。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会将于2019-2036年期间每年对该笔投资款进行回购，回购总金额为8亿元。增资完成后国开基金公司不向发行人派董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常正常经营。南昌市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。

2018年9月，国开发展基金有限公司已全额回收对发行人34.00亿元投资，发行人将部分资本公积转增实收资本，注册资本及实收资本仍保持为

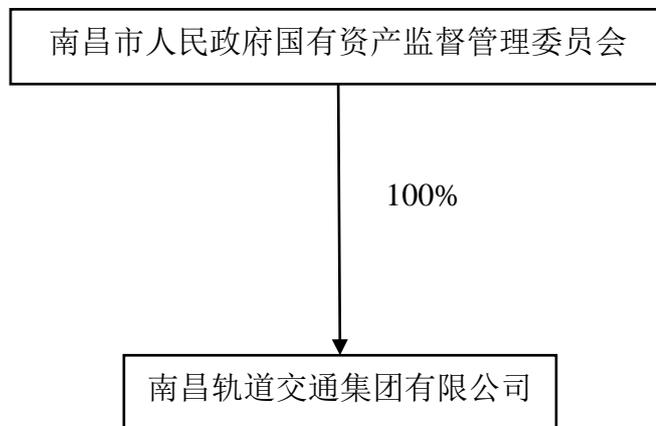
26.15亿元，并完成工商变更登记。截止本募集说明书签署日，南昌市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人100%股权。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本为261,518万元。公司现持有南昌市工商行政管理局于2018年12月28日颁发的统一社会信用代码为91360125680900685J的营业执照。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人唯一股东为南昌市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“南昌市国资委”）。发行人实际控制人仍为南昌市国资委。南昌市国资委是南昌市政府直属特设机构，代表南昌市政府履行出资人职责，负责监管市属国有资产。截至本债券募集说明书出具之日，南昌市国资委持有的发行人股份不存在被质押情况。

发行人股权结构图



四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求制定了公司章程，并建立了公司治理结构和管理制度。公司章程对出资人（股东）、董事会、监事会和总经理的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则

做出了明确规定。

1、出资人（股东）

南昌市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）代表南昌市人民政府履行出资人职责，依法行使集团公司股东的权利，承担集团公司股东的义务和责任。

南昌轨道交通集团有限公司不设股东会，由市国资委行使股东的职权。市国资委授权集团公司董事会行使股东的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由市国资委决定；公司的合并、分立、解散、申请破产的，必须由市国资委审核后，报南昌市人民政府批准。

2、董事会

根据《公司章程》规定，公司设立董事会，作为公司的管理机构。董事会成员为5人（其中董事会成员中的公司职工代表1人），设董事长1名，董事每届任期三年。董事任期届满，可以连任。

董事会成员由出资人委派和更换，但董事会中的公司职工代表由集团公司职工代表大会选举产生。董事长由出资人任命，董事长为集团公司的法定代表人。

董事会对出资人（股东）负责，行使下列职权：

- （1）修订集团公司章程并报市国资委批准，审定集团公司规章制度；
- （2）讨论、审定集团公司中长期发展规划和重大改革方案；
- （3）制订集团公司的资本运营方针和投融资方案；
- （4）决定集团公司经营计划；
- （5）制订集团公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）制定集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）制定集团公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

对子公司增加或减少注册资本作出决定；

(8) 制订集团公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(9) 决定集团公司内部管理机构设置；

(10) 讨论审定集团公司成员单位的加入和退出；

(11) 研究决定有关人事问题；

(12) 决定副总经济师、副总工程师、副总会计师以下职务人员的报酬及奖励事项；

(13) 讨论决定集团公司的其他重大问题，在市国资委授权范围内行使职权；

(14) 制定集团公司的基本管理制度；

(15) 集团公司章程规定的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》规定，公司设立监事会，监事会成员为5人，其中职工代表监事2人。监事会成员由市国资委委派，但是，职工代表监事由集团公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年。监事任期届满，可以连任。集团公司的董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时委派或改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于5人时，在委派或改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和集团公司章程的规定，履行监事职务。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督、对违反法律、行政法规、集团公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 对董事、高级管理人员的行为损害集团公司的利益时，要求董

事、高级管理人员予以纠正；

(4) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 集团公司章程规定的其他职权。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现集团公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由集团公司承担。

4、总经理及经营管理机构

集团公司设总经理一名，由出资人任命，副总经理若干名，总工程师、总经济师、总会计师各一名，总经理助理若干名，由市国资委任命、由董事会决定聘任或解聘，统一负责集团公司的日常经营管理工作，总经理或集团公司其他高级管理人员对董事会负责。

总经理未经出资人同意。不得在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职。

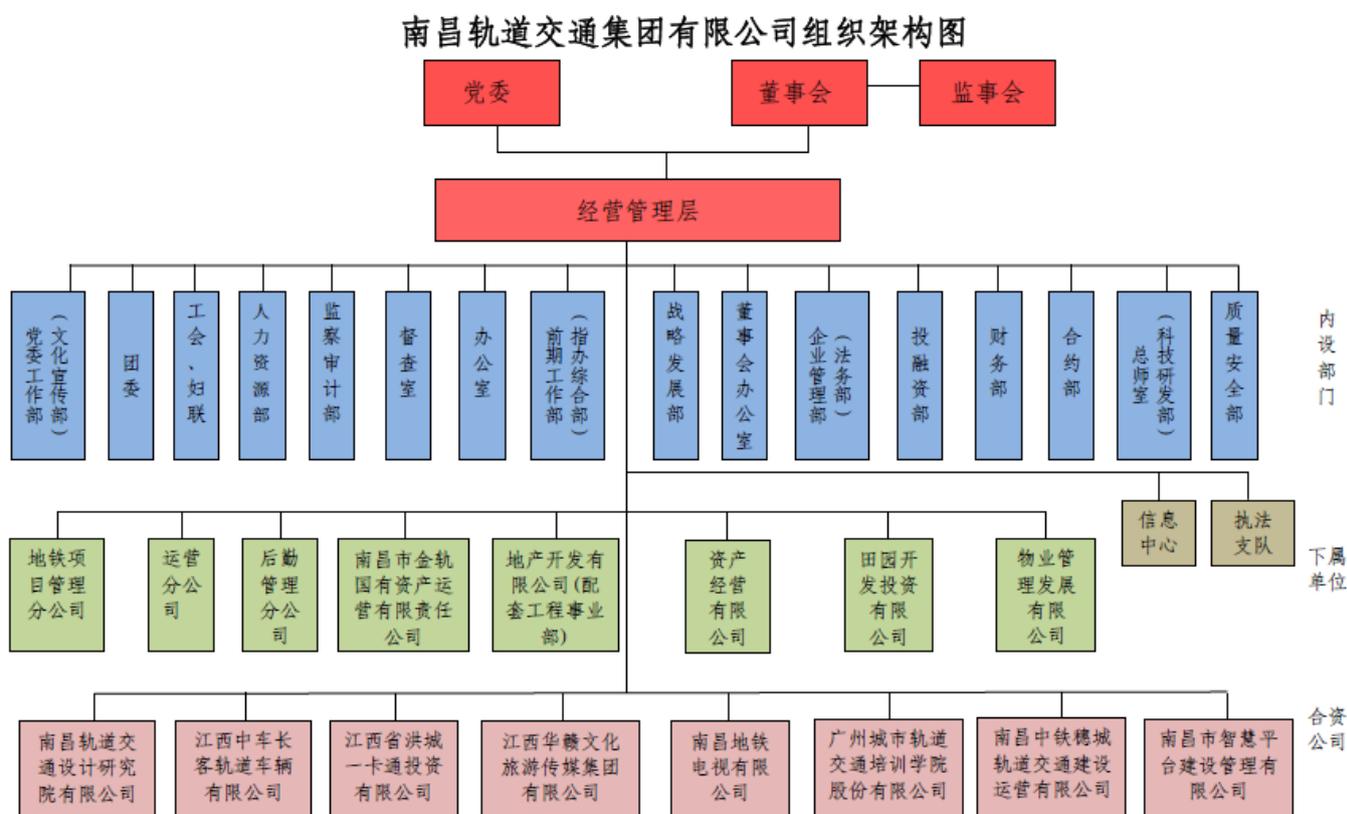
总经理行使以下职权：

- (1) 主持集团公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施集团公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订集团公司融资计划及资本运营方案；
- (4) 拟订集团公司年度财务预、决算方案，利润分配及弥补亏损方案；
- (5) 拟订集团公司内部的劳动用工方案和内部分配方案；
- (6) 拟订集团公司的内部管理机构设置方案；
- (7) 拟订集团公司的基本管理制度；
- (8) 制定集团公司的具体规章；
- (9) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

发行人设有18个集团部门，具体为：党委工作部（文化宣传部）、团委、工会妇联、人力资源部、督查室、监审部、办公室、前期工作部（指挥部办公室综合部）、战略发展部、董事会办公室、企业管理部（法务部）、开发事业部（轨道收储分中心）、投融资部、财务部、合约部、总师室（科技研发部）、质量安全部、安保部（执法支队）。

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构关系如下图所示：



五、发行人与子公司的投资关系

截至2020年6月30日，发行人纳入合并报表范围的主要子公司如下表所示：

纳入合并报表范围的主要子公司情况

单位：万元、%

公司名称	主营业务	注册资本	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	

南昌轨道交通资产经营有限公司	轨道交通资源的经营管理、物业管理、建筑材料销售等	6,250.00	100.00	-	投资设立
南昌轨道交通地产开发有限公司	土地开发、房地产开发、轨道交通项目的投资等	35,000.00	100.00	-	投资设立
南昌市金轨国有资产运营有限责任公司	资产管理、自有房屋租赁等	500.00	100.00	-	其他
南昌地铁电视有限公司	广告、广播电视节目制作与发行等	1,000.00	51.00	-	投资设立
南昌地铁田园开发投资有限公司	农业投资开发	3,000.00	100.00	-	投资设立
南昌轨道交通设计研究院有限公司	轨道交通、建筑、市政行业的勘察、设计、咨询和研究业务等	1,000.00	40.00	-	其他
南昌轨道交通集团物业管理发展有限公司	物业管理；办公室保洁服务；家庭保洁服务等	1,000.00	100.00	-	投资设立
江西兰叶新型材料科技有限公司	预拌混凝土，砼结构构件加工及相关技术研发和服务	10,000.00	-	22.50	投资设立
南昌轨道交通集团人力资源服务有限公司	人力资源服务（劳务派遣除外）	200.00	100.00	-	投资设立
南昌轨道交通集团产业投资管理有限公司	投资管理；投资咨询；项目投资；房地产投资；资产经营及管理	50,000.00	100.00	-	投资设立
南昌轨道交通集团供应链金融有限公司	供应链管理；普通货物道路运输；实业投资；自营和代理各类商品及技术的进出口业务	10,000.00	100.00	-	投资设立
南昌轨道房桥建材有限公司	建材、钢材、生铁、有色金属及型材、建筑五金销售；水泥制品销售；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产水泥制品制造；地铁管片、混凝土预制构件、成型钢筋、商品砼、建筑用石加工；轻质、防水建材制造；吊装服务；自有房屋租赁；机械设备租赁等	4,000.00	-	50.00	投资设立

（一）主要子公司情况

1、南昌轨道交通资产经营有限公司（以下简称“轨道经营公司”）

南昌轨道交通资产经营有限公司前身为南昌轨道交通置业有限公司，

成立于2011年12月22日，注册资本为6,250.00万元。资产经营公司经营范围为“南昌轨道交通资源的经营管理；物业管理；房地产经纪；建筑材料的销售；工程施工设备及构件的租赁；建筑工程、市政工程、园林绿化工程、土石方工程；五金交电、装饰材料、钢材、工艺品、电子产品、日用百货的销售；机电设备及配件销售；机电设备的维护服务（特种设备除外）；自有房产租赁；国内各类广告设计、制作、发布、代理。（以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营）”。

2011年12月22日，根据南昌市人民政府办公厅抄告单（洪府厅抄字[2011]920号），南昌轨道交通置业有限公司成立，成立时注册资本1,000万元，南昌轨道交通集团有限公司为其唯一出资人，本次出资由江西华夏会计师事务所出具的验资报告（赣华夏验字（2011）208号）审验。

2012年10月18日，根据出资人决定和修改后的公司章程，南昌轨道交通置业有限公司增加注册资本至4,000万元，本次出资由江西华夏会计师事务所出具的验资报告（赣华夏验字（2012）182号）审验。

2012年10月24日，轨道经营公司名称由“南昌轨道交通置业有限公司”变更为“南昌轨道交通资产经营有限公司”。轨道经营公司作为轨道集团“工程建设、地铁运营、开发经营”战略格局中的重要组成部分，致力于地铁站点核心资源及地铁关联资源的开发经营。业务范围涵盖地铁站点商业、传媒、民用通信资源的经营管理；地铁物业的经营与服务；对外投资；物流贸易等。

2014年5月26日，轨道经营公司注册资本由4,000.00万增加至6,250.00万。

截至2019年12月31日，轨道经营公司资产总额67,402.32万元，负债总额41,535.45万元，所有者权益25,866.87万元；2019年轨道经营公司实现营业收入65,537.29万元，净利润2,197.99万元。

2、南昌轨道交通地产开发有限公司（以下简称“轨道地产公司”）

南昌轨道交通地产开发有限公司前身为南昌盛达地产开发有限公司，成立于2009年10月15日，注册资本为35,000万元，南昌轨道交通有限公司为其唯一出资人。地产开发有限公司经营范围为“土地开发、房地产开发、轨道交通项目的投资、房屋租赁；设计、制作、发布、代理国内各类广告；国内贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（以上项目国家有专项规定的凭资质证或许可证经营）”。

2009年10月15日，根据南昌市国有资产管理监督委员会《关于南昌轨道交通有限公司设立子公司的批复》（洪国资评价字[2009]31号），南昌盛达地产开发有限公司设立，注册资本2,000万元，南昌轨道交通有限公司为其唯一出资人，本次出资由江西正信会计师事务所有限公司出具的验资报告（赣正验字（2009）第22号）审验。

2010年8月11日，根据南昌市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于同意增资盛达地产公司的批复》（洪国资产权字[2010]14号），南昌盛达地产开发有限公司注册资本增加至10,000万元人民币。本次增资由江西万佳会计师事务所有限责任公司出具的验资报告（赣万佳验字（2010）第08-57号）审验。

2011年4月1日，轨道地产公司名称由“南昌盛达房地产开发有限公司”变更为“南昌轨道交通地产开发有限公司”。

2012年2月23日，根据南昌轨道交通集团有限公司《关于对南昌交通地产开发有限公司增资6,000万元注册资本金的决定》（洪轨道发[2012]11号）和修改后的公司章程，地产开发有限公司注册资本增加至16,000.00万元人民币。本次增资由江西中润会计师事务所有限公司出具的验资报告（赣中润[2012]验字第033号）审验。

2012年4月6日，根据南昌轨道交通集团有限公司《关于对南昌轨道

交通地产开发有限公司增资 1.4 亿元注册资本金的决定》（洪轨道发[2012]11 号）和修改后的公司章程，地产开发公司注册资本增加至 30,000 万元人民币。本次增资由江西中润会计师事务所有限公司出具的验资报告（赣中润[2012]会验资第 002 号）审验。

2013 年 10 月 10 日，根据南昌轨道交通集团有限公司出具的出资人决定和修改后的公司章程，地产开发公司注册资本增加至 35,000 万元人民币。本次增资由江西智同会计师事务所出具的验资报告（赣智同验资[2013]第 067 号）审验。

截至 2019 年 12 月 31 日，轨道地产公司资产总额 217,390.19 万元，负债总额 38,329.95 万元，所有者权益 179,060.24 万元；2019 年轨道地产公司实现营业收入 7,810.43 万元，净利润 1,127.66 万元。

3、南昌市金轨国有资产运营有限责任公司（以下简称“金轨资产公司”）

南昌市金轨国有资产运营有限责任公司成立于 2012 年 12 月 6 日，注册资本 500 万元，南昌轨道交通集团有限公司为唯一出资人。金轨资产公司经营范围为“资产管理；自有房屋租赁、酒店企业管理、实业投资；房地产开发（凭有效资质证经营）；国有贸易（以上项目设计凭许可证、资质证或其他批准文件经营的除外）”。

2012 年 12 月 6 日，根据南昌市人民政府《关于对成立市直行政事业单位国有资产运营公司有关问题的批复》（洪府厅字[2012]477 号），金轨资产公司成立，成立时注册资本为 500 万元，出资人为南昌市市直行政事业单位国有资产管理中心，本次出资由江西华夏会计师事务所出具的验资报告（赣华夏验字[2012]210 号）审验。

2013 年 2 月 4 日，根据南昌市人民政府办公厅抄告单（洪府厅抄字[2013]57 号），金轨资产公司的全部股权无偿划拨至南昌市人民政府国有

资产监督管理委员会。2013年2月8日，根据南昌市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于同意股权划拨注入的批复》（洪国资产权字[2013]4号），南昌市人民政府国有资产监督管理委员会将据以持有的南昌市金轨国有资产运营有限责任公司的100%股权注入南昌轨道交通集团有限公司。公司主要从事资产管理、自有房屋租赁、酒店企业管理、实业投资、房地产开发等业务。公司现拥有对外出租的投资性房地产139.66亿元，房产面积718,767.18 m²，土地面积1,224,588.70 m²。

截至2019年12月31日，金轨资产公司资产总额1,514,431.46万元，负债总额11,589.95万元，所有者权益1,502,841.51万元；2019年金轨资产公司实现营业收入14,141.67万元，净利润15,446.56万元。

4、南昌地铁电视有限公司（以下简称“地铁电视公司”）

南昌地铁电视有限公司成立于2015年9月22日，注册资本1,000万元，由南昌轨道交通集团有限公司和南昌广播电视台合资成立。其中，南昌轨道交通集团有限公司股比51%，南昌广播电视台股比49%。南昌地铁电视有限公司经营范围为“广播电视节目制作、发行；国内各类广告设计、制作、代理、发布；文艺演出组织策划服务；会展服务；文化艺术交流活动组织策划服务；计算机软件开发；网络科技技术服务（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）”。

截至2019年12月31日，地铁电视公司资产总额1,521.32万元，负债总额625.57万元，所有者权益895.75万元；2019年地铁电视公司实现营业收入1,005.87万元，净利润-85.57万元。2019年受广告和影视投放市场行情影响较大，导致净利润是负值。

5、南昌地铁田园开发投资有限公司（以下简称“田园开发公司”）

南昌地铁田园开发投资有限公司成立于2019年1月3日，注册资本3000万元人民币，南昌轨道交通集团有限公司为唯一出资人。经营范围为

“农业投资开发；花卉、玉米、薯类、稻谷、水果、蔬菜、食用菌及园艺作物种植；内陆养殖；鱼苗及鱼种场活动；住宿、餐饮服务；园林绿化工程施工；公共电汽车客运；城市配送；食用农产品的批发与零售；房地产开发经营；土地整治服务（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）”。

截至2019年12月31日，南昌地铁田园开发投资有限公司资产总额2,639.95万元，负债总额7.00万元，所有者权益2,632.25万元；2019年田园开发公司实现营业收入0.00万元，净利润-367.75万元。因为田园开发公司成立时间较短，且因其业务性质，2019年主要处于前期筹备阶段，短时间内未实现收入，但公司运营期间发生了部分费用，故净利润为负数。

6、南昌轨道交通设计研究院有限公司（以下简称“轨道设计院”）

南昌轨道交通设计研究院有限公司成立于2012年1月13日，注册资本1,000万元，由广州地铁设计研究院股份有限公司、南昌轨道交通集团有限公司和南昌市城市规划设计研究总院合资成立。其中，广州地铁设计研究院股份有限公司股比45%，南昌轨道交通集团有限公司股比40%，南昌市城市规划设计研究总院股比15%。根据2019年7月1日发行人与轨道设计院第二大股东南昌市城市规划设计研究总院（持股比例为15%）签订的《一致行动人协议》的约定，发行人自2019年7月1日起，取得对轨道设计院的控制权，协议期限2019年7月1日至2022年6月30日。南昌轨道交通设计研究院有限公司经营范围为“轨道交通、建筑、市政行业的勘察、设计、咨询和研究业务；工程监理（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2019年12月31日，轨道设计院资产总额3,554.47万元，负债总额725.04万元，所有者权益2,829.43万元；2019年发行人对轨道设计院取得控制权后，轨道设计院实现营业收入3,509.42万元，净利润219.96

万元。

7、南昌轨道交通集团物业管理发展有限公司（以下简称“物业公司”）

南昌轨道交通集团物业管理发展有限公司成立于2019年11月26日，注册资本1000万元人民币，南昌轨道交通集团有限公司为唯一出资人。经营范围为“物业管理；办公室保洁服务；家庭保洁服务；专业停车场服务；装卸搬运；室内外装饰装修；园林绿化工程施工；安防工程；楼宇设备自控系统工程服务；机电设备维修(特种设备除外)；建筑材料、花卉、苗木的销售；自有商业房屋租赁服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；人力资源服务(劳务派遣除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”。

截至2019年12月31日，物业公司资产总额999.90万元，负债总额0.12万元，所有者权益999.78万元；2019年物业公司实现营业收入0.00万元，净利润-0.22万元。物业公司成立于2019年11月，相关业务当年度尚未开展，故收入为0，但发生了部分小额的费用，导致净利润为负数。

8、江西兰叶新型材料科技有限公司（以下简称“兰叶材料公司”）

兰叶材料公司成立于2014年2月，注册资本10,000万元，发行人全资子公司南昌轨道交通资产经营有限公司出资2,250万元，持有公司股比22.5%，为公司第一大股东。2014年兰叶材料公司成立之初，公司即以股东会决议的形式明确了南昌轨道交通资产经营有限公司对兰叶科技公司的实际控制权。兰叶材料公司的经营范围是“预拌混凝土生产；砼结构构件加工及相关技术研发和服务。（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）”。

截至2019年12月31日，兰叶材料公司资产总额50,806.77万元，负债总额37,012.55万元，所有者权益13,794.22万元；2019年物业公司实现营业收入42,976.56万元，净利润1,118.52万元。

9、南昌轨道交通集团人力资源服务有限公司

南昌轨道交通集团人力资源服务有限公司成立于2020年4月2日，注册资本200万元人民币，南昌轨道交通集团有限公司为唯一出资人。经营范围为“人力资源服务（劳务派遣除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

10、南昌轨道交通集团产业投资管理有限公司

南昌轨道交通集团产业投资管理有限公司成立于2020年4月28日，注册资本50,000万元人民币，南昌轨道交通集团有限公司为唯一出资人。经营范围为“投资咨询；项目投资；房地产投资；资产经营及管理（金融资产管理保险资产管理除外）；投资企业管理、咨询服务；工程管理服务；设备租赁（不含融资租赁）；国内贸易代理；进出口代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

11、南昌轨道交通集团供应链金融有限公司

南昌轨道交通集团供应链金融有限公司成立于2019年12月16日，注册资本10,000万元人民币，南昌轨道交通集团有限公司为唯一出资人。经营范围为“供应链管理；普通货物道路运输；实业投资；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或进出口的商品和技术除外）”。

12、南昌轨道房桥建材有限公司（以下简称“房桥公司”）

南昌轨道房桥建材有限公司，成立于2009年10月19日，注册资本4,000万元人民币。房桥公司原名南昌市盛恒建筑构件制品有限公司，2020年4月更名为南昌轨道房桥建材有限公司，股东变更为南昌轨道交通资产管理经营有限公司和中铁十四局集团房桥有限公司。其经营范围为“建材、钢材、生铁、有色金属及型材、建筑五金销售；水泥制品销售；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产水泥制品制造；地铁管片、混凝土预制构件、

成型钢筋、商品砼、建筑用石加工；轻质、防水建材制造；吊装服务；自有房屋租赁；机械设备租赁。（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）”。

（二）重要参股公司情况

截至2020年6月末发行人重要联营及合营公司情况

合营或联营企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
江西鹭鹭行科技有限公司	南昌市	计算机软硬件技术开发、技术服务、技术咨询及技术转让等		45.00
江西中车长客轨道车辆有限公司	南昌市	城轨车辆组装、调试、维修及日常保养等	22.00	
南昌地铁时代置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营；物业管理等		40.00
江西省洪城一卡通投资有限公司	南昌市	IC卡制作以及相关服务	40.00	
江西瑞禾润置房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发经营与管理等		49.00
南昌江报轨道广告传媒有限公司	南昌市	国内各类广告的设计、制作、代理、发布等		49.00
南昌市城投城市管廊建设有限公司	南昌市	房屋建筑工程；综合布线技术服务；电力工程；通信工程；市场调查（不含社会调查）等；		12.00

六、董事、监事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人共有董事会成员4名，监事会成员5名，高级管理人员8名。

（一）董事、监事及高级管理人员名单

公司董事、监事及高级管理人员名单如下表所示：

发行人董事、监事及高级管理人员名单

类别	姓名	性别	职务	其他单位兼职情况
董事会成员	李云峰	男	董事长	否
	万先逵	男	董事、总经理	否
	阎志强	男	职工董事、工会主席	否
	凌相国	男	董事、副总经理	否
监事会成员	舒洪	男	监事会主席	是，南昌市国资委

	许荣金	男	监事	是，南昌市国资委
	朱静谦	男	职工监事	否
	占越男	女	职工监事	否
	管海军	男	职工监事	否
高级管理人员 (董事除外)	刘为民	男	副总经理	否
	贺斯进	男	副总经理	否
	曾欣	男	副总经理	否
	万满珍	女	总会计师	否
	胥明	男	总工程师	否

监事舒洪、许荣金是南昌市国资委外派监事，不在发行人处领取报酬，相关兼职符合《公务员法》和《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》等相关规定的情况。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

（1）李云峰先生：男，1969年1月出生，在职工商管理硕士。曾任南昌市郊区湖坊乡上海路小学、湖坊中学教师，南昌市郊区人大常委会干部，共青团南昌市郊区委副书记、书记，南昌市青山湖区塘山镇党委副书记、镇长，南昌市青山湖区常委，南昌市市政公用事业局副局长、党委委员，南昌市城市管理委员会（执法局）副主任（副局长）、党委委员，南昌市西湖区委副书记，东湖区委副书记、区长。现任南昌轨道交通集团有限公司董事长、党委书记。

（2）万先逵先生：男，汉族，1969年出生，大专学历。1988年起先后任南昌市市政工程管理处科长、所长、南昌市建委工程处负责人、重点办主任、造价站副站长、南昌市城管办副主任、南昌市城建局干部、副科长、科长、南昌市政公用局副局长、南昌市城管委副主任、南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、董事、总经理。现任南昌轨道交通集团有限

公司党委副书记、总经理、董事。

(3) 阎志强先生：男，1974年9月生，在职大学学历。曾任共青团南昌市东湖区委书记，南昌市东湖区公园街道党工委书记，共青团南昌市委副书记、党组成员，南昌市文化新闻出版（版权）局纪委书记、党委委员。现任南昌轨道交通集团有限公司工会主席、党委委员、职工董事。

(4) 凌相国先生：男，1960年12月生，中央党校函授学院经济管理专业毕业，在职大学学历，高级工程师。曾任南昌市政府办公厅督查处处长，值班室主任，办公厅副调研员。现任南昌轨道交通有限公司副总经理、党委委员。

2、监事会成员

(1) 舒洪先生：男，1967年1月生，中共党员，全日制大学学历，经济学学士，经济师。曾任江西省南昌市国资委企业改革改组处处长。2016年6月，任江西省南昌市人民政府国有资产监督管理委员会监管企业外派监事会主席。现任南昌轨道交通集团有限公司监事会主席。

(2) 许荣金先生：男，1961年8月生，大专学历，中共党员。曾任南昌市湾里区计委科员，南昌市经济体制改革委员会科员、副科员、科长，南昌市国有资产管理委员会处长。现任南昌市国资委外派监事。

(3) 朱静谦先生：男，1976年5月生，本科学历，高级工程师。曾任江西中昌工程咨询监理有限公司现场监理，南昌市市政工程投资公司工程部副部长，江西中昌工程咨询监理有限公司总监、副处长，南昌市建设工程造价管理站副站长。现任南昌轨道交通集团有限公司副总经济师、战略发展部部长、职工代表监事。

(4) 占越男女士：女，1973年6月生，大专学历，高级审计师。曾任江西省第一建筑有限责任公司担任主办会计，南昌市财政局会计委派中心担任市洪都大桥项目财务部门负责人。现任南昌轨道交通集团有限公司

财务部副部长、地产开发公司财务部部长，职工监事。

(5) 管海军先生：男，1972年4月生，本科学历。曾任中国人民武装警察部队江西省总队副营职干事，南昌市人事局中心副主任，南昌轨道交通集团有限公司综合部部长。现任南昌轨道交通集团企业管理部部长、运营分公司副董事长、党委副书记、工会主席，职工监事。

3、高级管理人员

(1) 万先逵先生：见董事会成员简历。

(2) 凌相国先生：见董事会成员简历。

(3) 刘为民先生：男，1969年1月生，研究生学历，工程硕士，高级工程师。曾任南昌铁路建筑工程有限公司经理，中铁二十四局集团南昌铁路建筑工程有限公司经理，中铁二十四局集团南昌铁路建设有限公司常务副总经理兼总工程师。现任南昌轨道交通有限公司副总经理、党委委员。

(4) 贺斯进先生：男，1971年9月生，本科学历，高级工程师。曾任中铁隧道局勘测设计院助理工程师、工程师、广州分院副院长，广州地铁设计研究院有限公司副总工程师、西安分院院长、副院长、党委委员。现任南昌轨道交通集团有限公司副总经理。

(5) 万满珍女士：女，1969年6月生，研究生学历，高级会计师。曾任南昌市财政局行政处副处长、办公室副主任、条法处副处长、国库处处长、预算处处长。现任南昌轨道交通集团有限公司总会计师。

(6) 曾欣先生：男，1970年6月生，在职大学学历。曾任中铁十六局集团电务工程有限公司一分公司副经理、副总工程师、副经理(副处级)、副总经理。现任南昌轨道交通集团有限公司副总经理，党委委员。

(7) 阎志强先生：见董事会成员简历。

(8) 胥明先生：男，1965年4月生，本科学历，高级工程师。曾任铁道部隧道工程局第三工程处工程部副部长、副总工程师，南昌轨道交通

集团有限公司副总工程师。现任南昌轨道交通集团有限公司总工程师。

第九条 发行人业务情况

一、发行人经营概况

发行人作为南昌市唯一的城市轨道交通建设与运营主体，主要从事南昌市的轨道交通建设与运营、建材商品销售、资源开发等一体化业务的运作。轨道交通运营目前包括 1、2 号线的运营；建材商品销售包括混凝土和钢材的贸易；资源开发围绕地铁业务展开，主要包括物业租赁及管理收入、广告经营收入及文化产品收入等。

报告期内，发行人主营业务收入、成本和利润等情况如下：

2017 年主营业务收入、成本和毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利	毛利率
主营业务：	65,427.70	42,318.20	23,109.50	35.32%
混凝土业务	32,248.28	23,320.70	8,927.59	27.68%
物业管理业务	1,212.18	825.99	386.18	31.86%
广告业务	1,677.18	553.17	1,124.01	67.02%
地块管理业务	100.82	0.00	100.82	100.00%
材料贸易业务	15,809.19	15,421.89	387.31	2.45%
管理费收入	271.31	0.00	271.31	100.00%
文化产品收入	202.99	39.02	163.96	80.78%
资产委托经营收益	13,811.31	2,074.14	11,737.17	84.98%
影视制作收入	94.43	83.29	11.15	11.81%
其他业务：	2,376.60	774.31	1,602.29	67.42%
租赁业务	2,330.72	774.31	1,556.41	66.78%
咨询业务	45.88	0.00	45.88	100.00%
合计	67,804.30	43,092.51	24,711.78	36.45%

2018 年主营业务收入、成本和毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利	毛利率
主营业务：	69,903.02	45,765.86	24,137.16	34.53%
混凝土业务	38,863.51	29,895.20	8,968.31	23.08%
物业管理业务	1,013.42	575.47	437.96	43.22%
广告业务	1,625.56	261.33	1,364.23	83.92%
地块管理业务	149.90	0.15	149.76	99.90%
材料贸易业务	14,073.56	13,717.63	355.93	2.53%

项目	收入	成本	毛利	毛利率
文化产品收入	26.38	17.92	8.47	32.09%
站点资源再开发收入	217.25	115.46	101.79	46.86%
资产委托经营收益	13,811.31	1,076.77	12,734.55	92.20%
影视制作收入	122.11	105.94	16.17	13.24%
其他业务:	10,893.95	6,286.81	4,607.15	42.29%
租赁业务	4,122.97	714.87	3,408.10	82.66%
咨询业务	16.82	0.00	16.82	100.00%
利息收入业务	6,703.22	5,571.94	1,131.28	16.88%
其他业务	50.94	0.00	50.94	100.00%
合计	80,796.97	52,052.66	28,744.31	35.58%

2019年主营业务收入、成本和毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利	毛利率
主营业务:	79,656.10	51,419.70	28,236.40	35.45%
混凝土业务	42,976.56	31,512.82	11,463.74	26.67%
物业管理业务	834.38	336.83	497.55	59.63%
广告业务	1,575.26	356.73	1,218.53	77.35%
地块管理业务	184.71	0.58	184.12	99.68%
材料贸易业务	18,875.83	17,931.51	944.33	5.00%
文化产品收入	40.96	29.51	11.45	27.96%
站点资源再开发收入	271.56	174.76	96.80	35.65%
资产委托经营收益	14,141.67	502.08	13,639.59	96.45%
影视制作收入	57.60	52.55	5.06	8.78%
设计研究收入	326.43	160.26	166.16	50.90%
其他	371.14	362.07	9.07	2.44%
其他业务:	10,262.48	5,565.10	4,697.39	45.77%
租赁业务	4,339.63	645.05	3,694.58	85.14%
咨询业务	7.58	0.00	7.58	100.00%
利息收入业务	5,791.38	4,909.62	881.75	15.23%
其他业务	123.90	10.42	113.48	91.59%
合计	89,918.59	56,984.80	32,933.79	36.63%

2020年1-6月主营业务收入、成本和毛利润构成情况

项目	收入	成本	毛利	毛利率
主营业务:	34,351.03	36,465.09	-2,114.06	-6.15%
地铁运营业务	6,188.67	19,723.59	-13,534.92	-218.70%
混凝土业务	13,020.98	9,683.35	3,337.63	25.63%
物业管理业务	28.72	791.60	-762.88	-2655.86%
广告影视制作业务	267.25	80.17	187.08	70.00%
地块管理业务	23.54	-	23.54	100.00%
材料贸易业务	6,764.72	5,384.28	1,380.44	20.41%

文化产品收入	9.42	6.44	2.99	31.68%
站点资源再开发收入	32.18	6.36	25.83	80.25%
资产委托经营收益	7,233.50	176.94	7,056.56	97.55%
设计研究收入	76.98	207.88	-130.90	-170.05%
其他	705.05	404.48	300.57	42.63%
其他业务:	5,193.89	2,987.06	2,206.83	42.49%
租赁业务	2,591.65	106.67	2,484.98	95.88%
咨询业务	8.23	0.00	8.23	100.00%
利息收入业务	2,304.02	2,304.02	0.00	0.00%
其他业务	289.99	576.36	-286.38	-98.75%
合计	39,544.92	39,452.15	92.77	0.23%

轨道1号线及轨道2号线首通段已分别于2015年12月26日及2017年8月18日通车运营，1号线从2020年1月份开始其票款收入体现在利润表中，轨道2号线及2号线南延线均处于试运营阶段，轨道运营收支差计入在建工程，未在利润表中反映。会计记账方式为：发行人收到票款收入时，借方增加银行存款，贷方增加其他应付款-试运营收入及应交增值税销项税金；支付运营成本时，借方增加其他应付款-试运营支出及应交增值税进项税金，贷方减少银行存款。年底将其他应付款-试运营收入金额减去其他应付款-试运营支出的差额计入在建工程。根据相关规定，轨道交通项目需待地方财政部门进行项目决算并经交通部门组织评审通过后才能结束试运营阶段，目前轨道交通2号线及2号线南延线未完成前述验收审核工作，主营业务收入中未体现其地铁票款收入。

二、发行人各业务板块经营情况

1、城市轨道交通建设与运营

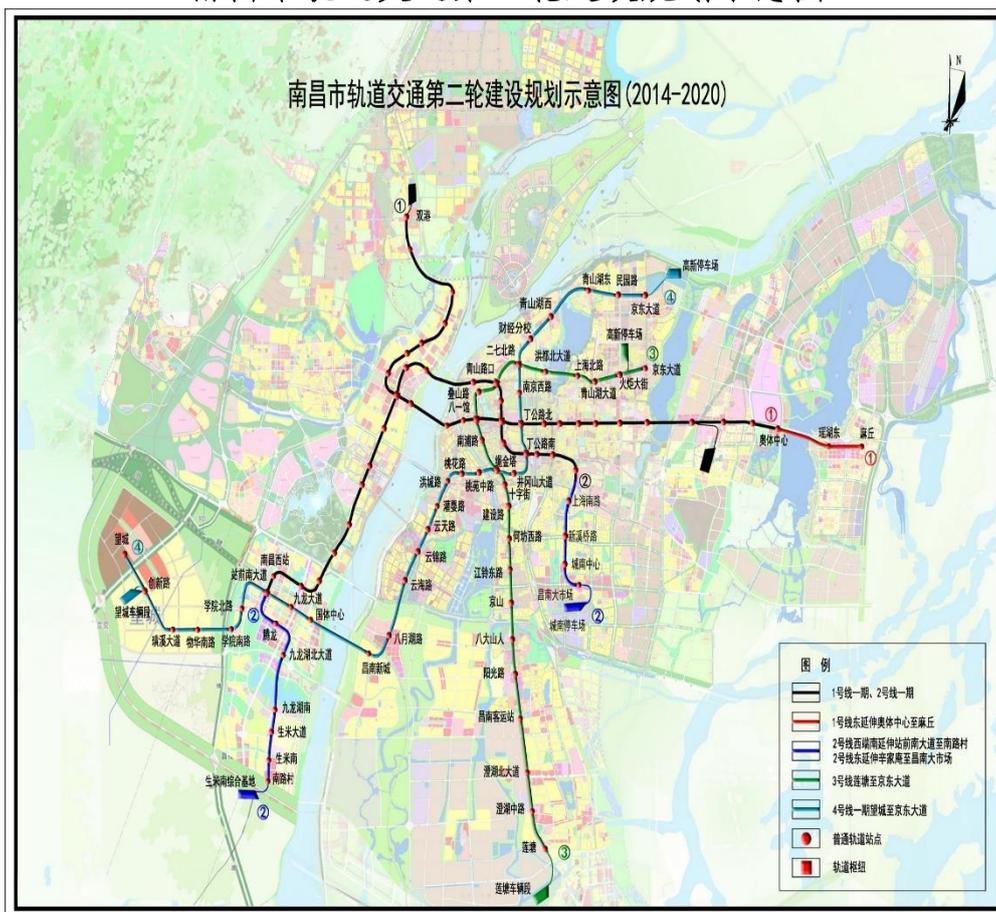
(1) 建设规划及安排

2009年7月，《关于印发国家发展改革委关于审批南昌城市轨道交通近期建设规划（2009-2016）的请示的通知》（发改基础[2009]1978号）批复了南昌城市轨道交通建设规划。规划依据南昌城市总体规划和综合交通规划，大力发展由地面公交、快速公交与轨道交通等组成的发达城市公共

交通系统，推动各种交通资源协调划分，逐步建成一个以公共交通为主体的、能够提供多元服务、一体运营、和谐发展的城市综合交通体系。

依据城市总体规划和综合交通规划，2015 年 5 月，《国家发展改革委关于印发南昌市城市轨道交通第二期建设规划（2015-2021 年）》（发改基础字[2015]957 号）批复了南昌市轨道交通建设规划，对南昌中心城区城市轨道交通线网进行了新的规划，整体规划由 5 条线路组成，总长约 197.9 公里，设车站 146 座，其中换乘站 16 座。

南昌市轨道交通第二轮建设规划示意图



(2) 经营模式与政府支持

轨道交通建设项目由南昌市政府组织实施，制定相关政策并安排专项资金保证建设和保障正常运营，结合城市开发进程，把握节奏、稳步推进，确保工程质量和安全。

①南昌轨道交通项目可行性研究报告上报江西省发改委并取得相应批复。

②南昌市人民政府与发行人就具体轨道交通项目签订“建设运营协议”。根据“建设运营协议”，发行人作为项目法人，负责轨道交通项目投融资、建设和运营管理。在规划实施过程中，结合城市发展，在市域范围内进一步优化城市轨道交通线网布局；注重优化综合交通衔接，提高公共交通整体效率和吸引力；统筹协调轨道交通建设与周边生态、环境以及建设工程的关系，深入研究规划线路选线问题；专项规划设计车站周边土地利

用和交通接驳，重点控制好车辆段和停车场建设用地，积极探索利用土地开发保障城市轨道交通持续发展的途径。

③发行人对具体轨道交通项目依法开展招投标工作发行人主要通过公开招标方式确定施工方，招标活动主要依照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《江西省实施中华人民共和国招标投标法办法》等相关规定执行。招标文件报相关监督部门（省重点办、市招标办）审核后在江西省公共资源交易中心、江西省招标投标网、中国采购与招标网、南昌地铁网发布招标公告并开标，合同签订后到监督部门备案。

④项目竣工后，由相关审计单位进行竣工决算审核工作。此外，为顺利推进轨道交通项目建设，妥善解决轨道交通项目资金来源和债务偿还问题，南昌市政府为此专门制定了《关于印发南昌市轨道交通发展专项资金管理办法的通知》（洪府厅字[2009]390号），明确专项资金来源，具体包括7个部分：中央和省财政安排的资金、市财政安排的轨道项目建设和债务偿还资金、轨道交通运营收入、轨道交通公司房地产开发收益、项目沿线土地出让收益、轨道公司及其所属全资或控股子公司市级有关建设规费返还及运营期内各项税收的市级留成部分返还、其他可用于轨道建设发展的资金。

在南昌轨道交通建设期，政府补贴主要是用于项目建设配套资本金投入。依据《关于印发南昌市轨道交通发展专项资金管理办法的通知》（洪府厅字[2009]390号）、《关于配置土地资源保障轨道交通建设的决定》（洪府发[2013]8号），通过制度形式保障了轨道交通建设期资本金补贴。因轨道交通项目建设周期较长，一般5年左右，政府配套资本金一般是在建设期内、按照项目建设进度及银行贷款要求匹配的资本金分期到位。

轨道交通运营阶段的补贴机制尚未完全成形，但已初具雏形。在1号

线尚未通车之前，2015年7月，南昌市推进轨道交通建设指挥部以会议纪要的形式（指挥部会议纪要[2015]4号）明确了设立轨道交通运营财政专项补贴资金事宜，从2016年起在市级公共财政预算中设立运营财政专项补贴资金。同年9月，财政局以便函回复支持地铁运营的稳定和可持续发展，从2016年起，在市级公共财政预算中设立运营财政专项补助资金，具体安排金额由市财政根据当年政府收支预算情况及地铁运行状况统筹核定。2017-2019年，发行人获得政府补贴分别为140,061.63万元、92,344.79万元和36,368.06万元。

（3）盈利模式

轨道交通运营收入主要来自于地铁票价收入。目前，我国城市轨道交通运营企业均施行非市场化的地铁票价收入，基本无法平衡后续运营成本的资金需求。南昌市地铁票价采用里程计价制，起步价2元（6公里），超过6公里时采用“递远递减”的计价原则，6~8公里范围内单乘票价为3元，8~10公里范围内单乘票价为4元，10公里以上5元。地铁2号线的票价方案与1号线保持一致。由于地铁的公益性质，票价由南昌市政府定价，在一定程度上限制了地铁运营收入增长的上升空间，未来票价收入增加将主要依靠客流量的自然增长。具体情况如下：

发行人2017-2019年和2020年1-6月轨道运营收入情况表

单位：万元

项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
轨道运营收入	22,793.09	28,140.30	33,962.74	8,581.28
轨道运营成本	46,966.09	74,237.93	85,049.47	37,841.98
轨道运营毛利	-24,173.00	-46,097.63	-51,086.73	-29,260.70
毛利率（%）	-106.05	-163.81	-150.42	-340.98

试运营阶段，轨道运营收入冲减在建工程科目，轨道运营成本计入在建工程科目。待项目竣工决算后，轨道运营业务收入、成本将计入损益。2018年，公司轨道交通运营收入有所增长，但地铁票价收入无法满足运营

成本的资金需求而导致该业务持续亏损。

2018年度及2019年度，轨道交通1号线及2号线运营成本合计分别为74,237.93万元及85,049.47万元。运营成本主要包括人工成本、电耗等项目，具体情况如下表所示：

轨道1号线2018年及2019年运营成本情况

单位：万元

项目名称	2018年	2019年
人工成本	26,957.83	29,155.81
电耗	6,351.48	5,976.55
维修费	2,659.64	1,555.94
其他直接费用（清洁、安检等费用）	4,667.09	5,512.13
运营间接费（租赁、宣传等费用）	4,168.20	5,014.39
合计	44,804.24	47,214.82

轨道2号线2018年及2019年运营成本情况

单位：万元

项目名称	2018年	2019年
人工成本	18,283.96	23,508.57
电耗	4,754.83	6,024.65
维修费	1,047.45	1,134.76
其他直接费用（清洁、安检等费用）	3,643.94	4,530.98
运营间接费（租赁、宣传等费用）	1,703.51	2,635.69
合计	29,433.69	37,834.65

（4）轨道项目运营情况

根据江西省发展和改革委员会（以下简称“江西省发改委”）《关于南昌市轨道交通1号线一期工程初步设计的批复》，1号线一期工程线路全长28.80公里，总投资概算为178.15亿元，资本金比例为40%。根据南昌市政府于2013年8月出具的《南昌市人民政府关于南昌轨道交通1号

线一期工程征地拆迁安置概算调整的批复》（洪府字【2013】42号），南昌市轨道交通1号线一期工程征地拆迁安置概算增加金额22.17亿元，调整后的总投资概算为200.32亿元。1号线一期工程全部为地下线，换乘车站共5座，与线网规划中4条轨道交通线路实现换乘。截至2019年末，1号线一期工程已完成投资199.60亿元。

2015年12月26日，1号线一期工程全线开通试运营，运营情况详见下表。

1号线一期工程运营情况

项目	2016年	2017年	2018年	2019年
年度客运量（万人次）	7,972.63	10,136.46	11,705.17	12,593.40
列车开行列次（列次）	114,162	119,016	127,353	128,056
运营里程（万公里）	313.62	323.63	344.45	346.69
（不含税）票务收入（亿元）	1.76	2.12	2.34	2.54

2号线一期工程总投资概算为159.74亿元，资本金比例为41%；正线单线全长约23.78公里，全线共设车站21座，平均站间距为1.14公里，其中换乘站6座，分别与4条轨道交通线路进行换乘。截至2019年末，2号线一期工程已完成投资147.03亿元，所有车站均已封顶，所有单线盾构区均已贯通。

2017年8月18日，2号线一期工程开通试运营，最近几年运营情况详见下表。

2号线一期工程运营情况

项目	2017年	2018年	2019年
年度客运量（万人次）	839.71	2,470.63	4,908.65
列车开行列次（列次）	30,810	82,370	99,332
运营里程（万公里）	59.98	160.98	259.90
（不含税）票务收入（亿元）	0.15	0.47	0.85

2号线南延工程总投资概算为42.64亿元，资本金比例为41%；线路

全长 8.50 公里，全部为地下线，线路平均站间距 1.36 公里，设 7 座车站。该线路设生米南综合基地 1 处，不新建主变电站和控制中心。截至 2019 年末，该线路已完成投资 23.07 亿元。

3 号线工程总投资概算为 215.85 亿元，资本金比例为 20%；线路全长 28.50 公里，全部为地下线，线路平均站间距 1.35 公里，设 22 座车站，其中 6 座换乘站。截至 2020 年 6 月末，该线路已完成投资 130.15 亿元。

3 号线 B 部分是发行人目前已运营线路和在建线路中唯一采用 PPP 模式的，其具体情况如下：南昌轨道交通 3 号线 B 部分采用 PPP 模式下“建设+运营+移交”的运作方式，即由社会资本方参与基础设施建设、运营，包括建设期 3 年和运营期 25 年，运营期自全线开通试运营之日起算，至合作期结束。该线路分为公司自建 A 部分和 PPP 项目 B 部分，其中 A 部分包括前期工作费用、征地拆迁和试验段土建工程等，由公司自行融资和建设；PPP 项目 B 分部总投资概算 71.29 亿元，包含机电系统 16 个分子系统及车辆购置项目，由 PPP 项目公司负责融资和建设。特许经营期内，PPP 项目公司负责对 B 部分进行投融资建设，租赁 A 部分设施，负责 3 号线工程全线（A、B 两部分）的运营、维护、更新（仅限于 B 部分）及维持运营投资（不含远期增购车辆）等工作，以及授权范围内的非客运服务业务经营。PPP 项目公司通过特许经营获得运营收入和政府可行性缺口补贴等方式，实现合理的投资回报。特许经营期满后，PPP 项目公司向市政府指定机构无偿、完好移交 B 部分设备设施和归还租赁的 A 部分设施。截至 2019 年末，发行人和社会资本方分别持有 PPP 项目公司 10.00% 和 90.00% 的股权，项目公司不纳入公司合并范围。

4 号线一期工程总投资为 300.11 亿元，资本金比例 25%；线路全长 40 公里，其中高架线长约 7.1 公里，其余均为地下线。设车站 29 座，其中 7 座换乘站。截至 2020 年 6 月末，该线路已完成投资 74.33 亿元。

2、商品销售业务

商品销售业务收入主要来源于钢材及混凝土贸易，分别由发行人全资子公司南昌轨道交通资产经营有限公司及二级子公司江西兰叶新型材料科技有限公司负责经营。公司商品销售收入构成情况详见下表：

公司主要商品销售收入构成情况

单位：万元

项目	2017年	2018年	2019年
混凝土	32,248.28	38,863.51	42,976.56
钢材	15,809.19	14,073.56	15,670.60
合计	48,057.47	52,937.07	58,647.16

(1) 混凝土业务

混凝土贸易由兰叶材料公司负责经营，兰叶材料公司成立于2014年2月，注册资本10,000万元，发行人全资子公司南昌轨道交通资产经营有限公司出资2,250万元，持有公司股比22.5%，为公司第一大股东。2014年兰叶材料公司成立之初，公司即以股东会决议的形式明确了南昌轨道交通资产经营有限公司对兰叶材料公司的实际控制权。兰叶材料公司一方面在轨道资产公司引荐下，和地铁各个标段中标施工方接触，按照正规的工程招标流程开展地铁项目混凝土业务；另一方面积极和实力雄厚的房地产开发商合作参与社会工程混凝土业务。2017-2019年实现营业收入32,248.28万元、38,863.51万元和42,976.56万元。

江西兰叶新型材料有限公司通过参与建筑施工企业社会招标取得商品混凝土供货合同。主要业务流程为：施工单位提前24小时报所需混凝土的标号等级、数量和施工部位、所需混凝土泵的规格，调度中心安排生产计划，安排搅拌车数量，混凝土泵准时到施工现场，每月底与施工单位对账结算。

(2) 钢材业务

钢材业务由发行人全资子公司南昌轨道交通资产经营有限公司（以下简称“资产公司”）负责经营。南昌轨道交通有限公司于2013年5月28日正式下发《南昌市轨道交通工程建设项目甲供钢材供应管理办法》，规范钢材供应行为。同时，由集团合约部组织公开招标，确定了资产公司下游钢材供应商，从而规范有序地开展钢材贸易甲供业务。同时资产公司也主动拓展非甲供钢材业务。资产经营公司以南昌地铁范围内轨道工程与地产工程的钢材甲供与钢材自主经营业务为主，承接的业务主要有2号线1-4标、6-7标，南延线综合管沟工程1、2标、地铁大厦、1号线地产上盖项目、3号线1、3、5、7标等。同时，资产经营公司也自主经营轨道建设项目外的钢材贸易业务。2017-2019年实现营业收入15,809.19万元、14,073.56万元和15,670.60万元。

钢材甲供业务流程为：集团通过规范程序公开招标确定供应商，资产经营公司与供应商签订合同进行钢材采购并与施工单位签订甲供合同，施工单位报计划，现场业主项目经理审批，资产经营公司见审批单通知供应商进行供货，业主、监理、资产经营公司、施工单位授权人员现场交接，资产经营公司、施工单位对账报业主监理审批，施工单位委托业主付款。自主贸易业务流程为：资产经营司通过社会招标取得钢材供应业务，与对方按照招标文件签订钢材供应合同，交易对手报需求计划，资产经营公司通知供应商进行供货，资产公司与交易对手对账。

3、资源开发业务

资源开发业务收入主要来源是南昌市金轨国有资产运营有限责任公司及南昌轨道交通资产经营有限公司，主要包括地块管理业务、资产委托经营收益、租赁业务、广告经营收入及文化产品收入等。2017-2019年发行人资源开发业务收入分别为19,700.94万元、21,088.90万元和21,445.77

万元。发行人资源开发业务主要来源于资产委托经营收益。资源开发业务构成具体情况如下表：

单位：万元、%

项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产委托经营收益	13,811.31	70.10%	13,811.31	65.49%	14,141.67	65.94%
地块管理业务	100.82	0.51%	149.90	0.71%	184.71	0.86%
租赁业务	2,330.72	11.83%	4,122.97	19.55%	4,339.63	20.24%
物业管理业务	1,212.18	6.15%	1,013.42	4.81%	834.38	3.89%
广告经营相关 (含影视制作)	2,042.92	10.37%	1,747.67	8.29%	1,632.86	7.61%
文化产品	202.99	1.03%	26.38	0.13%	40.96	0.19%
站点资源再开发	-		217.25	1.03%	271.56	1.27%
合计	19,700.94	100.00%	21,088.90	100.00%	21,445.77	100.00%

①资产委托业务

2013年南昌市国资委将南昌市金轨资产管理运营有限公司的100%股权注入发行人。目前发行人拥有多项房产与土地，房产分布在南昌市东湖区、西湖区、青山湖区、青云谱区、红谷滩新区、经开区、高新区、湾里区、进贤县和安义县等区域内，物业类型为店面、写字楼、住宅和综合楼等，全部房产均取得房屋所有权证，目前皆处于出租状态；土地分布在南昌市东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩新区、经开区和湾里区等区域，设定的土地用途为住宅、商业和办公等。实际运营操作中，南昌市金轨资产管理运营有限公司与南昌市财政局市直行政事业单位国有资产管理中心签订《资产委托经营协议》，将其所拥有的房产、土地委托南昌市财政局市直行政事业单位国有资产管理中心经营管理，按照协议的价格约定享有收益权。其中，房产面积718,110.64平方米，土地使用权面积1,224,588.70平方米，由市政府统一协调安排，按照房产月租金15.31

元/平方米、土地月租金 2 元/平方米的价格获得收益。2017-2019 年，资产委托业务收入分别为 13,811.31 万元、13,811.31 万元和 14,141.67 万元，占资源开发业务收入的 70.10%、65.49%和 65.49%。

②租赁业务

租赁业务收入主要来源于地铁相关商业项目建成后的出租，发行人对地铁车站、上盖空间及沿线周边有效资源进行合理规划、综合开发，使其形成以地铁站点为中心的集交通、商住、文化于一体的综合服务性社区。轨道集团目前已实施多个项目的建设和开发，具体情况如下：

地铁大厦项目是由南昌轨道交通地产开发有限公司自主开发的首个项目，位于红谷滩新区 CBD 中央商务核心区，项目与 1、2 号线换乘站-“地铁大厦站”无缝对接。项目整体定位为超甲 A 级写字楼。项目占地 20.76 亩，总建筑面积 13.7 万平方米，总投资约 13.52 亿元。建筑高度 192.85 米，地上 45 层，地下 3 层。大厦裙楼设置轨道交通 5 条线指挥控制中心。目前该项目已正式交付使用，部分企业已入驻。

地铁时代广场十八号楼位于南昌市红谷滩新区凤凰洲片区，靠近地铁 1 号线庐山南大道站，建成后由国土资源局租赁使用。

2017-2019 年租赁业务收入分别为 2,330.72 万元、4,122.97 万元和 4,339.63 万元，占资源开发业务收入的 11.83%、19.55%和 20.24%，租赁业务逐年增长系随着发行人沿线地铁项目逐步开发完成，入驻企业和商户增加导致。

③广告经营业务

广告经营收入主要来源于子公司南昌轨道交通资产经营有限公司及南昌地铁电视有限公司，包括广告位的出租、地铁影视制作等业务。2017-2019 年广告经营收入分别为 2,042.92 万元、1,747.67 万元和 1,632.86 万元。

三、发行人所在行业情况

(一) 我国轨道交通行业的现状及前景

城市轨道交通属于城市公共交通系统的一个重要组成部分，包括地下铁道、轻轨、单轨、有轨电车、市域快轨、磁悬浮线路和磁悬浮等7种制式。城市轨道交通具有速度快、运量大、便捷准时等特征，是缓解特大城市与大城市路面交通压力的重要手段。同时，城市轨道交通作为投资规模巨大的基础设施建设工程，对国民经济具有较强的拉动作用，可带动诸多产业如建筑、设计、勘察、建材、机械制造、电子、服务及旅游等行业的发展。此外，城市轨道交通对城市土地开发也具有刺激和引导作用，如可引导人口沿线路所经过区域合理分布等。

我国城市轨道交通建设始于1965年的北京地铁1号线，后经过较长时间的政策调整期后于21世纪初步入快速发展期。“十二五”期间，我国城市轨道交通建设保持快速增长，完成投资1.23万亿元。2018年末，我国内地共35个城市开通城市轨道交通并投入运营，开通线路185条；运营线路长度达5761.4公里，其中，地下线3639.8公里，占63.2%；其他制式占36.8%。2018年，我国大陆城市共完成在建线路总投资5470.2亿元，同比增长14.9%；新增运营线路20条，同比增长12.1%。

2018年末，全国共有53个城市在建线路总规模6374公里，同比增长2%，在建线路258条。同期末，全国共有25个城市在建线路超过100公里，其中北京市、广州市建设规模超400公里，成都市、武汉市、杭州市建设规模超300公里，青岛市、深圳市、长沙市、上海市建设规模超200公里。2018年末，据不完全统计，全国共有63个城市的城轨交通线网规划获批。

预计“十三五”期末，运营线路成网规模超过400公里的城市将超过10个，其中北京市、上海市将形成千公里级的城市轨道交通“巨网”城市，

广州市、深圳市、重庆市、天津市、南京市、成都市、武汉市、郑州市等将形成线网规模400公里以上的城市轨道交通“大网”城市。

（二）南昌市轨道交通行业分析

依据南昌市城市总体规划和综合交通规划，南昌市将大力发展由地面公交、快速公交与轨道交通等组成的发达城市公共交通系统，推动各种交通资源协调划分，逐步建成一个以公共交通为主体、能够提供多元服务、一体运营、和谐发展的城市综合交通体系。2009年7月，《关于印发国家发展改革委关于审批南昌城市轨道交通近期建设规划（2009-2016）的请示的通知》（发改基础【2009】1978号）批复了南昌市轨道交通1号线一期、2号线一期的建设规划。

2015年5月，《国家发展改革委关于印发南昌市城市轨道交通第二期建设规划（2015-2021年）》（发改基础字【2015】957号）批复了南昌市轨道交通2号线南延、3号线、4号线一期、1号线东延、2号线东延的建设规划，对南昌市中心城区城市轨道交通线网进行了新的规划，整体规划由5条线路组成，总长约197.9公里，设车站146座，其中换乘站16座。预计到2020年，南昌市公共交通占机动化出行量比例将达到60%，轨道交通占公共交通出行量比例达到25%。目前，南昌市轨道交通建设尚处于初期阶段，尚未形成路网效应。

2019年4月，南昌地铁官网发布了《南昌市城市轨道交通第二期建设规划调整（2020-2025）环评公众意见征询》，根据公告。南昌市城市轨道交通第二期建设规划调整（2020-2025）由1号线北延“Y”线（北延至机场与赣江新区核心区两个方向）和2号线东延线组成，线路总长42.63km，设站25座。具体线路如下：

1号线北延线赣江新区核心区方向：线路起自双港站（一期终点站，不含该站），终止于樵舍西站，线路全长20.54公里，车站数量为13座，

平均站间距为 1.59 公里，全线设两座风井，一座主变、一个停车场。

1 号线北延线机场方向：线路起自白修路站，终止于昌北机场站，线路全长 11.57 公里，车站数量为 3 座，平均站间距为 3.69 公里，全线设一座主变、一个车辆综合基地。

2 号线东延线：线路起自辛家庵站（一期终点站，不含该站），终止于规划建设南昌东站，线路全长 10.52 公里，车站数量为 9 座，平均站间距为 1.16 公里，全线设一座车场、一座主变。

根据《关于印发南昌市轨道交通发展专项资金管理办法的通知》（洪府厅字【2009】390 号），南昌市政府明确专项资金来源主要包括中央和省级财政安排的资金、市级财政安排的轨道交通项目建设和债务偿还资金、轨道交通运营收入、资源开发收益、轨道交通项目沿线土地出让收益、市级有关建设规费返还及运营期内各项税收的市级留成部分返还、其他可用于轨道交通建设发展资金。因轨道交通项目建设周期较长，政府配套资本金一般在项目建设期内按照建设进度及银行贷款要求匹配的资本金分期到位，为轨道交通项目建设的资金来源和债务偿还提供了较好的保障。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

公司作为南昌市唯一的城市轨道交通建设与运营主体，承担南昌市轨道交通投资建设与运营管理职能，业务具有很强的区域专营优势。

（二）发行人的竞争优势分析

1、公司业务不断发展，盈利能力不断加强

公司在属于地区垄断行业，具有明显优势。随着新线路开通运营及未来线网的不断拓宽，公司的运营业务收入将持续增长。同时，公司资源开发业务将深入发展，上盖平台建设、轨道沿线商业项目开发等将不断改善公司的现金流情况。

2、行业垄断优势

受政府对城市轨道交通行业准入门槛的统一控制和管理，公司的主营业务具有行业垄断优势，无其他企业参与竞争。另外南昌市政府也在土地出让返还政策、税费返还政策、土地资源配资政策、补贴等方面给予大力支持。

3、地铁资源开发优势

公司利用地铁设施提供运营服务经营的同时，还拥有在地铁设施范围内直接或间接从事广告、通讯、商业等非运营服务经营权。

五、发行人发展规划

（一）发行人战略定位

1、集团战略定位

根据《南昌轨道交通集团有限公司“十三五”发展规划纲要》，集团以“三步走”战略为引领，以轨道建设、轨道运营为核心任务，通过布局三产，形成“一二三产业齐头并进”总体发展战略。以资金、资产、资源为纽带，通过建立和完善公司治理结构、内部控制机制、业务管控机制、资本运作机制、人力资源管理机制、企业文化和信息化平台搭建等七大措施，充分发挥集团公司各项业务的优势互补与协同关系，建设成为全国一流的轨道交通产业运营商。

2、业务战略定位

（1）建设业务战略定位和战略作用

建设业务定位为核心主业，是南昌轨道交通线网建设的实施主体，是业务发展模式的主要承载平台。以未来三年，每年开通一条地铁线，形成地铁线网，兑现集团对社会、政府的责任和承诺。

（2）运营业务战略定位和战略作用

运营业务定位为核心主业，是集团使命的主要承载，是南昌轨道交通

品牌价值的根本所在。要始终把市民的出行需求作为工作的出发点和落脚点，不断提升服务品质，履行国企社会责任。科学谋划客运组织，有效统筹地铁安检、公安、站务、执法等力量，通过人防、物防、技防，筑牢安全运营服务网，实现“运营平稳有序，客流稳中有升，服务优质高效，安全稳定无事故”的良好局面。主动将第三方乘客满意度调查纳入考核指标，倒逼提升服务品质，全面开通手机移动支付和银联手机、IC卡闪付以及微信支付，在保证运营安全与服务质量的前提下，不断提升运营收入，控制成本，最大化业务效益，通过改善服务质量，提升客户满意度，持续提升南昌轨道交通的品牌价值，通过经营和维护地铁线网，创造客流，促进资源和房地产等业务的良好发展。

（3）多元化产业战略定位

多元化产业发展业务定位为战略型业务，通过快速发展，为集团提供持续稳定的收入及利润增长来源。大量的土地开发，物业持有经营，三产齐头并进，成为未来集团稳定的收入及利润来源；结合线网规模的拓展，做好资源规划和新资源策划，并形成线网资源的有效整合，推动利润增长；通过资源业务的有效开发和经营，持续提升集团资源平台价值；为客户提供运输之外的其它附加价值，提升集团的品牌影响力；通过资源业务的价值传播，履行南昌轨道交通的社会公益责任。通过对全产业链的发展，最终实现成为国内一流的轨道交通产业运营商。主要包括：

①轨道上下游产业拓展业务

集团即将进入地铁线网时代，为了更好地为地铁运营保驾护航，以最低成本获最快最优质的服务，集团可以向轨道交通上下游产业拓展业务，如收购一家施工企业，参股有较大发展前景的咨询、设计、设备制造产业。

②轨交产业园区业务

轨道交通产业园业务定位为培育型业务，能够为轨道建设运营保驾护

航，提升城轨车辆的运作效率和成本优势，降低轨道建设运营成本，增加轨道集团营业收入和赢利能力减轻财政负担，促进南昌轨道产业经济发展。并为集团建设、运营业务对外拓展创造有利条件。利用战略合作伙伴优势加快南昌轨道交通列车备品备件的国产化进程，降低维修成本，提高维修效率，形成维修人才的培训基地。逐步构建和完善车辆大修生产管理体系，设计、生产具有全生命周期成本、竞争力的国产化车辆，为集团向其他城市乃至海外轨道交通市场承接建设和运营业务创造有利条件。

③ 田园综合体业务

田园综合体业务定位为培育型业务，按照集团统一部署，全力打造现代化、高标准的田园综合体农业板块；通过深入调研和科学决策，精心组织田园综合体其他板块的前期策划，以农业为媒，建设有影响力、号召力、引爆力的田园综合体项目。

④ 资源综合利用业务

资源综合利用业务定位为战略型业务，是南昌轨道交通规划期内的营业收入和利润总额贡献中心。其中，房地产业务通过对地铁沿线土地的整理、策划和开发，推动城市规划落地，提升南昌轨道交通的品牌形象，实现南昌轨道交通对于社会和政府的使命和承诺。通过引入TOD理念，推进场站周边综合开发，促进集团持续健康发展。同时，大量的物业持有经营，也成为未来集团稳定的收入及利润来源；通过广告资源业务的有效开发和经营，持续提升集团资源平台价值，提升集团的品牌影响力；通过资源业务的价值传播，履行南昌轨道交通的社会公益责任。

（二）发行人发展目标

1、总体目标

集团面向未来“三步走”战略方针。第一步，三年内，构建以轨道为主导的绿色交通方式，实现集团资产超过千亿、运营里程超百公里、日均

客流量超百万人次的奋斗目标；第二步，五年内，TOD（以公共交通为导向的开发）、多元化发展初见成效，跨越“运营地铁”，实现“经营地铁”目标，从单一轨道交通建设运营企业向以城市轨道运营为基础的城市运营商的转变；第三步，十年内，实现从政府补贴型企业转变为政府领导、市场主导、用户引导的效益型企业目标。最终成为全国一流的轨道交通产业运营商。

2、具体目标

（1）建设目标：2020年轨道交通3号线通车，2021年轨道交通4号线通车。

（2）运营目标：运营里程达81公里，实现准点率98.5%，日最高客流达到130万，约占全市公交出行总量的30%，每车公里成本控制在25.31元（不含折旧、财务费用）以下。

（3）效益目标：集团公司资产规模达到850亿，净资产400亿，至2020年末完成土地收储累计40000亩，融资用地出让累计2000亩，地铁沿线物业开发累计52万平方米（含1/2/3/4号线上盖配套项目及地下空间面积）。票务累计收入10.22亿，非票务累计收入32.95亿。

（4）安全目标：围绕牢固树立安全发展理念为主线，确保实现“工程安全、运营安全”，强化红线意识，全面推进标准化管理制度，着力加快安全体系建设，实现重大安全责任事故为零。进一步完善运营安全、工程安全考核办法，狠抓专项治理。

（5）经营管理目标：集团公司要不断加强精细化、规范化和信息化建设。在工程建设方面要保证建设质量和建设速度的平衡；在资产管理方面注重全生命周期价值管理，实现资产保值增值；在企业管理方面注重技术及管理经验沉淀，加速发展咨询研发产业；在地铁运营方面要不断优化管理模式，提高管理成效，注重成本管控；在产业经营方面要充分挖掘资

源价值，大力发展多元化产业，加速平台化融资，实现市场化经营。

六、发行人地域经济情况

南昌市是江西省省会和环鄱阳湖城市群核心城市，江西省的政治、经济、文化、科教和交通中心，国务院批复确定的长江中游地区重要的中心城市。截至2019年，常住人口560.06万人，城镇人口420.93万人，常住人口城镇化率75.16%。

根据《南昌市2017年国民经济和社会发展统计公报》，2017年全年实现地区生产总值（GDP）5,003.19亿元，按可比价格计算，比上年增长9.0%。其中，第一产业增加值192.13亿元，增长4.0%；第二产业增加值2666.10亿元，增长8.4%；第三产业增加值2144.96亿元，增长10.2%。

根据《南昌市2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年全年实现地区生产总值（GDP）5,274.67亿元，按可比价格计算，比上年增长8.90%。其中，第一产业增加值190.68亿元，增长3.20%；第二产业增加值2660.92亿元，增长8.50%；第三产业增加值2,423.07亿元，增长10.10%。

根据《南昌市2019年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算2019年全年实现地区生产总值（GDP）5,596.18亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%。其中，第一产业增加值212.89亿元，增长2.9%；第二产业增加值2,653.82亿元，增长8.0%；第三产业增加值2,729.47亿元，增长8.4%。

第十条 发行人财务情况

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的资产负债表，2017年度、2018年度和2019年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计，中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果均出具了标准无保留意见的审计报告。本文中2017-2019年的财务数据来源于经审计的财务报表，2020年1-6月财务数据来源于未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

本募集说明书中任何表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。除特别说明外，本节使用的所有指标均为合并报表口径。

一、发行人最近三年及一期的主要财务数据与指标

发行人最近三年及一期的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产合计	1,256,876.57	987,345.82	879,933.01	903,757.60
非流动资产合计	7,287,396.38	6,889,167.62	5,986,693.62	5,346,098.31
资产总计	8,544,272.95	7,876,513.44	6,866,626.63	6,249,855.91
流动负债合计	775,611.52	612,381.40	427,563.36	369,733.24
非流动负债合计	3,140,020.80	3,044,574.25	2,638,253.91	2,455,527.88
负债合计	3,915,632.32	3,656,955.65	3,065,817.28	2,825,261.12
所有者权益合计	4,628,640.63	4,219,557.79	3,800,809.36	3,424,594.79
负债和所有者权益总计	8,544,272.95	7,876,513.44	6,866,626.63	6,249,855.91

发行人最近三年及一期的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	39,544.92	89,918.59	80,796.97	67,804.30
营业成本	39,452.15	56,984.80	52,052.66	43,092.51
营业利润	6,284.05	53,279.72	103,826.55	148,936.90
利润总额	4,463.51	82,819.76	103,267.15	152,914.17
净利润	4,455.71	78,341.48	101,109.58	153,159.41
归属于母公司所有者的净利润	5,036.58	77,349.76	100,448.38	152,801.20

发行人最近三年及一期的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	119,667.22	229,238.52	248,892.22	298,447.82
经营活动现金流出小计	72,265.38	189,486.02	216,573.93	182,655.15
经营活动产生的现金流量净额	47,401.85	39,752.50	32,318.29	115,792.67
投资活动现金流入小计	7,678.77	229,111.01	810,254.23	522,693.58
投资活动现金流出小计	405,499.30	895,760.55	1,339,399.94	1,002,808.91
投资活动产生的现金流量净额	-397,820.53	-666,649.54	-529,145.71	-480,115.34
筹资活动现金流入小计	792,513.18	1,017,528.00	927,822.98	592,697.18
筹资活动现金流出小计	242,528.58	313,625.43	560,982.30	157,287.80
筹资活动产生的现金流量净额	549,984.61	703,902.57	366,840.68	435,409.39
现金及现金等价物净增加额	199,565.92	77,005.53	-129,986.74	71,086.72
期初现金及现金等价物余额	392,764.01	315,758.49	445,745.23	374,658.51
期末现金及现金等价物余额	592,329.93	392,764.01	315,758.49	445,745.23

发行人最近三年及一期的有关财务指标

项目	2020年6月末	2019年	2018年	2017年
流动比率（倍）	1.62	1.61	2.06	2.44
速动比率（倍）	1.26	1.17	1.42	2.11
资产负债率（%）	45.83	46.43	44.65	45.21
总资产周转率（次）	0.00	0.01	0.01	0.01
应收账款周转率（次）	0.78	1.83	1.74	1.57
存货周转率（次）	0.14	0.21	0.26	0.36
总资产收益率（%）	0.05	1.06	1.54	2.59
净资产收益率（%）	0.10	1.95	2.80	4.78
EBITDA（万元）	12,319.79	89,336.98	110,143.99	160,326.43
EBITDA利息保障倍数	0.39	0.64	1.07	1.66

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债；
2、速动比率=(流动资产-存货等)/流动负债；
3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]；
5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]；
6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]；
7、总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%；
8、净资产收益率=净利润/[（净资产期初数+净资产期末数）/2]×100%；
9、EBITDA=利润总额+折旧+摊销+计入财务费用的利息支出；
10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）。

二、发行人资产负债分析

2017-2019年和2020年6月末发行人的资产总额分别为6,249,855.91万

元、6,866,626.63万元、7,876,513.44万元和8,544,272.95万元，负债总额分别为2,825,261.12万元、3,065,817.28万元、3,656,955.65万元和3,915,632.32万元，资产负债率分别为45.21%、44.65%、46.43%和45.83%，公司资产负债率保持基本稳定。

（一）资产结构分析

最近三年及一期发行人资产结构情况

单位：万元，%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	598,306.93	7.00	398,779.73	5.06	319,441.49	4.65	449,731.23	7.2
应收票据	2,366.22	0.03	-	-	10	0.00	236.15	0.00
应收账款	51,850.71	0.61	49,724.26	0.63	48,457.24	0.71	44,402.08	0.71
预付款项	505.44	0.01	563.32	0.01	687.12	0.01	726.25	0.01
其他应收款	160,860.68	1.88	123,114.88	1.56	67,754.75	0.99	42,778.56	0.68
存货	282,702.62	3.31	271,867.05	3.45	273,885.63	3.99	123,561.10	1.98
一年内到期的非流动资产	5,000.00	0.06	7,500.00	0.10	9,794.85	0.14	-	-
其他流动资产	155,283.96	1.82	135,796.58	1.72	159,901.93	2.33	242,322.22	3.88
流动资产合计	1,256,876.57	14.71	987,345.82	12.54	879,933.01	12.81	903,757.60	14.46
可供出售金融资产	29,717.52	0.35	23,912.70	0.30	16,473.94	0.24	16,473.94	0.26
长期应收款	85,000.00	0.99	85,000.00	1.08	87,705.15	1.28	-	-
长期股权投资	59,868.42	0.70	57,918.24	0.74	58,588.63	0.85	26,527.71	0.42
投资性房地产	1,603,800.33	18.77	1,603,800.33	20.36	1,546,080.17	22.52	1,541,494.43	24.66
固定资产	97,285.28	1.14	95,557.90	1.21	97,981.89	1.43	104,623.00	1.67
在建工程	4,842,474.86	56.68	4,506,807.38	57.22	3,680,048.74	53.59	3,176,876.22	50.83
无形资产	1,450.91	0.02	1,490.07	0.02	1,467.25	0.02	1,473.34	0.02
长期待摊费用	1,308.12	0.02	1,525.01	0.02	1,363.37	0.02	2,342.33	0.04
递延所得税资产	399.84	0.00	375.5	0.00	144.83	0.00	104.49	0.00
其他非流动资产	566,091.09	6.63	512,780.48	6.51	496,839.66	7.24	476,182.83	7.62

非流动资产合计	7,287,396.38	85.29	6,889,167.62	87.46	5,986,693.62	87.19	5,346,098.31	85.54
资产总计	8,544,272.95	100.00	7,876,513.44	100.00	6,866,626.63	100.00	6,249,855.91	100.00

最近三年及一期，发行人的资产总额分别为6,249,855.9万元、6,866,626.63万元、7,876,513.44万元和8,544,272.95万元。报告期内发行人资产规模保持稳定增长，主要是随着公司负责建设的轨道交通项目投资额不断增加，在建工程科目持续增长所致。

从发行人的资产构成看，发行人的资产以非流动资产为主。最近三年及一期，非流动资产占资产总额的比重分别为85.54%、87.19%、87.46%和85.29%，占比较为稳定，这与轨道交通行业特性相符合。截至2020年6月30日，发行人公益性资产为0。

1、流动资产分析

公司流动资产主要包括货币资金、存货等。最近三年及一期，公司流动资产余额分别为903,757.60万元、879,933.01万元、987,345.82万元和1,256,876.57万元，占总资产的比例分别为14.46%、12.81%、12.54%和14.71%。最近三年及一期流动资产占总资产的比例比较低，主要原因为发行人承担南昌市轨道交通项目的建设及运行，公司业务性质导致公司流动资产规模占比较低。

(1) 货币资金

最近三年及一期，发行人的货币资金分别是449,731.23万元、319,441.49万元、398,779.73万元和598,306.93万元，分别占总资产的7.20%、4.65%、5.06%和7.00%，发行人的货币资金主要是银行存款，为轨道1号线、2号线及2号线南延线项目建设融资现金。2018年末公司货币资金较上年末减少28.97%，主要是因为支付工程款的原因；2019年末公司货币资金较上年末增加24.84%，主要是因为2019年筹资活动现金流

出相比 2018 年减少，留存货币资金增加。2020 年 6 月末货币资金较上年末增加 50.03%，主要原因是融资金额增加所致。

从货币资金构成情况来看，发行人货币资金由现金、银行存款及其他货币资金构成。其中，其他货币资金为银行承兑汇票保证金和履约保证金，且全部为受限的货币资金，截至 2020 年 6 月末发行人受限资金金额为 5,977.00 万元。

(2) 应收账款

最近三年及一期，公司应收账款分别为 44,402.08 万元、48,457.24 万元、49,724.26 万元和 51,850.71 万元，占同期资产总额的 0.71%、0.71%、0.63%和 0.61%，应收账款的主要构成是子公司兰叶材料公司对外销售商品形成的供货款。报告期内各年末应收账款周转率分别为 1.57、1.74 和 1.83，周转天数在 1 年内，2017 年和 2018 年的应收账款大部分都在 1 年内回收完毕，2019 年末的应收账款发行人计划在 1 年内全部回款。公司制定了《南昌轨道交通集团有限公司应收款项管理办法（暂行）》，对应收账款实行“源头控制、过程监控、责任到位”的控制原则，谁经办、谁负责、谁催收，分级管理、逐级考核和风险共担、责任到人，严格控制应收账款余额规模，及时回收各类欠款。

2019 年末发行人应收账款中欠款金额前五名客户

单位：万元

序号	单位名称	入账科目	入账价值	坏账准备	账龄	性质
1	江西报业传媒地铁文化广告有限公司	应收账款	4,481.35	448.14	1-2 年	资源转让费
2	中天建设集团有限公司江西分公司	应收账款	2,868.43	15.00	1-2 年	货款
3	中隧二处（3 号线 5 标六眼井、绳金塔站）	应收账款	2,827.15	-	1 年以内	货款
4	中铁物贸集团深圳有限公司	应收账款	2,516.27	-	1 年以内	货款
5	中铁十四局集团大盾构工程有限公司（南昌地铁 4 号线 4 标）	应收账款	2,394.15	-	1 年以内	货款

序号	单位名称	入账科目	入账价值	坏账准备	账龄	性质
	小计		15,087.36	463.13		

2019年末，信用风险特征组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：万元

账龄	账面余额	比例（%）	坏账准备
1年以内（含1年）	39,049.56	82.92	-
1-2年（含2年）	7,814.43	16.60	781.44
2-3年（含3年）	224.32	0.48	67.30
3-5年（含5年）	0.78	-	0.39
合计	47,089.09	100.00	849.13

（3）其他应收款

最近三年及一期，发行人其他应收款分别为 42,778.56 万元、67,754.75 万元、123,114.88 万元和 160,860.68 万元，分别占同期资产总额的 0.68%、0.99%、1.56%和 1.88%。发行人其他应收款主要为公司与省内国有企业的往来款和借款，该部分其他应收款预计能最终收回。

2018年较2017年增加 24,976.19 万元，增幅为 58.38%，主要原因是增加对关联方江西瑞禾润置房地产开发有限公司的借款 25,583.96 万元。2019年较2018年增加 55,360.13 万元，增幅为 81.71%，主要原因是增加了对南昌市国金工业投资有限公司的借款。

2019年末发行人其他应收款前五名单位

单位：万元

序号	单位名称	入账科目	入账价值	坏账准备	账龄	性质
1	南昌市国金工业投资有限公司	其他应收款	75,000.00	-	1年以内	借款
2	南昌工业控股集团有限公司	其他应收款	25,000.00	-	1-2年	借款
3	南昌市劳动监察局	其他应收款	10,362.81	-	1-3年	保障金
4	南昌地铁时代置业有限公司	其他应收款	4,833.11	-	5年以上	往来款

序号	单位名称	入账科目	入账价值	坏账准备	账龄	性质
5	上实融资租赁有限公司	其他应收款	2,000.00	-	2-3年	押金
	小计		117,195.92			

南昌市国金工业投资有限公司和南昌工业控股集团有限公司欠款属于纾困资金借款，该借款合同一年一签。因为这两笔借款属于纾困资金，根据南昌市人民政府办公厅2018年12月印发的《南昌市人民政府办公厅印发关于构建市重大产业投资主体并增资有关问题会议纪要的通知》，发行人给予两个借款主体的资金前期为借款形式，待后续转为南昌市国金工业投资有限公司增资款；应收南昌市劳动监察局地铁线路农民工工资保障金10,362.81万元，待地铁工程（3号线和4号线一期）验收合格后申请退回；应收南昌地铁时代置业有限公司借款4,833.11万元，待工程建成完工运营后收回；应收上实融资租赁有限公司押金2,000.00万元，待合同到期后收回。

其他应收款中往来款和借款的决策程序和机制如下：

决策权限：涉及往来占款、资金拆借和对外担保等关联交易决策权限由公司领导班子依据“三重一大”事项进行相关决策。

决策程序：涉及往来占款、资金拆借和对外担保等关联交易依据公司“三重一大”集体决策制度实施办法，根据具体内容、具体情况选择召开党委会、董事会、监事会、总经理办公会等讨论决定的方式集体决策，决策通过后再实施。

定价机制：一般依据市场化定价机制定价。

（4）存货

最近三年及一期，发行人存货分别为123,561.10万元、273,885.63万元、271,867.05万元和282,702.62万元，分别占同期总资产的1.98%、3.99%、3.45%和3.31%。2018年末较2017年末增加150,324.53万元，增幅121.66%，

主要原因是增加了土地开发成本。发行人目前存货主要为地铁上盖物业的土地成本和开发成本，包括八一广场站、八一馆站的地铁配套项目等。

截至2019年末，存货中的土地使用权具体明细如下：

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0146209号	中山路以南、八一大道以西、江西省展览中心以北	出让	其他商服用地	9,060.66	34,402.85	成本法	37,969.48	否	是
2	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0145322号	南昌市采茶剧团以东、省工商银行宿舍以南、子固路以西、中山路以北	出让	其他商服用地	2,924.64	7,468.02	成本法	25,534.85	否	是
3	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0160218号	子固路以东、居民房以南、江西省工商银行以西、中山路以北	出让	商务金融用地	1,536.56	3,122.52	成本法	20,321.51	否	是
4	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0237224号	居民楼以东、南昌市商业行宿舍以南、繁荣巷以西、中山路以北	出让	其他商服用地	808.54	3,592.37	成本法	44,430.33	否	是
5	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0237240号	中国人民银行南昌市分行以东、小南巷以南、南昌市直行政事业单位国有	出让	其他商服用地/商务金融用地	1,018.00	6,771.78	成本法	66,520.47	否	是

			产管理中心以西、中山路以北								
6	划拨	赣(2017)南昌市不动产权第0132546号	丁家巷以东、中山路以南、百花州横街以西、居民楼以北	划拨	城镇住宅用地	2,934.58	10.56	成本法	/	否	否
7	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0237249号	南昌市商业楼以东、居民楼以南、小巷以西、中山路以北	出让	其他商服用地/商务金融用地	968.67	6,478.03	成本法	66,875.56	否	是
8	划拨	赣(2017)南昌市不动产权第0132597号	渊明南路以东、中山路以南、居民楼以西、居民楼以北	划拨	其他商服用地	378.84	1.14	成本法	/	否	否
9	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权证第0237003号	南昌第三中学以东、民德路以南、象山北路以西、中山路以北	出让	其他商服用地/商务金融用地	13,987.43	60,106.52	成本法	42,971.81	否	是
10	划拨	赣(2018)南昌市不动产权第0045998号	南昌市豫章路以东,中共江西省委以南,江西洪都宾馆有限公司以西,阳明路以北	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	901.87	1.26	成本法	/	否	否

11	划拨	赣(2018)南昌市不动产权第0046478号	南昌市江西洪都宾馆有限公司以东,中共江西省委,中国工商银行南昌市阳明路支行以西,阳明路以北	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	897.16	1.26	成本法	/	否	否
12	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0236007号	东至中山路、南至翠花街、西至中山路、北至胜利街地下空间	出让	其他商服用地/商务金融用地	8,545.47	5,660.11	成本法	6,623.52	否	是
13	协议出让	赣(2018)南昌市不动产权第0235447号	轨道1号线地铁大厦地下空间	出让	其他商服用地	21,696.00	3,779.28	成本法	1,741.92	否	是
14	划拨	赣(2018)南昌市不动产权第0239043号	环湖路以东,住宅区以南,张家厂路以西,叠山路以北	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	629.93	1.23	成本法	/	否	否
15	划拨	赣(2018)南昌市不动产权第0239047号	规划路以西,叠山路以北,江西南昌供电公司以东,中国出口商品基地建设江西公司以南	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	184.28	0.36	成本法	/	否	否
16	划拨	赣(2018)南昌市不动产权第0239057号	环湖路以西,叠山路以北,规划路以东,东湖区文化广播局以南	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	1,673.06	3.26	成本法	/	否	否

2020 年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

17	划拨	赣(2019)南昌市不动产权第0088527号	青山南路以西、小路以南、阳明锦城以东、阳明路以北	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	4,072.00	19.27	成本法	/	否	否
18	划拨	赣(2019)南昌市不动产权第0117333号	八一大道以西、阳明路以南、南昌市第二十八中学以东、叠山路以北	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	256,946.83	1.96	成本法	/	否	否
19	划拨	赣(2019)南昌市不动产权第0083971号	铁街社区以南、南昌市商厦以西、中山路以北	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	486.89	0.51	成本法	/	否	否
20	划拨	赣(2019)南昌市不动产权第0217469号	中山西路地块(东至滕王阁A口、南至中山西路、西至风华路、北至滕王阁)	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	16,590.54	0.75	成本法	/	否	否
21	划拨	赣(2019)南昌市不动产权第0215142号	师大东地块(北京西路513号)	划拨	其他商服用地/城镇住宅用地	2,362.00	0.21	成本法	/	否	否
22	划拨	尚未取得土地权证	师大南路站东侧地块	/	/	/	0.69	成本法	/	否	否
合计							131,423.95				

截至 2019 年末，存货中前五大在建项目具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
----	------	------	------	---------	------

1	桃湖村拆迁安置房工程建设项目	安置房	2015年4月-2020年5月	是	32,566.48
2	八一馆站地铁配套建设项目	地铁配套	2013年8月-2020年5月	否	31,322.30
3	八一广场站地铁配套建设项目	地铁配套	2014年8月-2020年8月	否	14,562.43
4	中山西路站地铁配套工程±0.00以下土建工程	地铁配套	2015年4月-2020年12月	否	10,792.21
5	地铁大厦站地下空间地铁配套建设项目	地铁配套	2014年10月-2020年6月	否	9,777.97
合计					99,021.40

(5) 其他流动资产

最近三年及一期，其他流动资产分别为 242,322.22 万元、159,901.93 万元、135,796.58 万元和 155,283.96 万元，分别占同期总资产的 3.88%、2.33%、1.72%和 1.82%。发行人其他流动资产主要为公司购买的理财产品和待抵扣的进项税。2018 年末其他流动资产相比 2017 年末减少 34.01%，主要是公司购买的理财产品减少 10.52 亿元。

2、非流动资产分析

最近三年及一期，发行人非流动资产余额分别为 5,346,098.31 万元、5,986,693.62 万元、6,889,167.62 万元和 7,287,396.38 万元，占同期总资产的比例分别为 85.54%、87.19%、87.46%和 85.29%，是总资产的主要构成部分。截至 2020 年 6 月末，非流动资产主要包括投资性房地产和在建工程，占总资产的比重分别为 18.77%和 56.68%。

(1) 投资性房地产

最近三年及一期，公司投资性房地产余额分别为 1,541,494.43 万元、1,546,080.17 万元、1,603,800.33 万元和 1,603,800.33 万元，占同期资产总额的 24.66%、22.52%、20.36%和 18.77%，公司投资性房地产主要是子公司南昌市金轨国有资产运营有限责任公司拥有的房屋、建筑物及土地使用权。

截至2019年12月末投资性房地产中房产636项，土地30宗。投资性房地产中所涉及的明细情况如下表：

2019年末发行人房屋情况统计表

单位：万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否出租
1	赣(2019)南昌市不动产权第0074480号	红谷滩新区丰和中大道912号[地铁大厦]	商业、金融、信息	91,744.78	141,927.24	评估法	15,469.79	无	是
2	洪房权证西湖区字第200050442号	西湖区洪都中大道62号(第1层)	住宅	2,305.18	5,709.93	评估法	24,770.00	无	是
3	洪房权证西湖区字第1000936400号	西湖区洪都中大道(第1层)	非住宅	192.35	174.46	评估法	9,069.92	无	是
4	洪房权证西湖区字第1000936401号	西湖区洪都中大道(第1-8层)	非住宅	4,988.15	4,933.28	评估法	9,890.00	无	是
5	洪房权证西湖区字第1000936402号	西湖区洪都中大道(第1-15层)	非住宅	9,036.66	12,741.69	评估法	14,100.00	无	是
6	洪房权证西湖区字第1000936403号	西湖区桃苑大街173号3栋店面(第1层)	非住宅	554.36	1,964.65	评估法	35,439.97	无	是
7	洪房权证西湖区字第1000936404号	西湖区桃苑大街173号1栋店面(第1层)	非住宅	707.34	2,433.96	评估法	34,410.04	无	是
8	洪房权证西湖区字第1000936405号	西湖区桃苑大街173号2栋店面(第1层)	非住宅	707.34	2,433.96	评估法	34,410.04	无	是
9	洪房权证西湖区字第1000936406号	西湖区桃苑大街173号1栋(第1-2层)	非住宅	241.43	242.64	评估法	10,050.12	无	是
10	洪房权证西湖区字第1000936407	西湖区福山巷81-1#(第1-2层)	非住宅	547.07	537.22	评估法	9,819.95	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

	号								
11	洪房权证西湖区字第1000955148号	西湖区福山巷81-1#(第1层)	非住宅	67.86	61.62	评估法	9,080.46	无	是
12	洪房权证西湖区字第1000936409号	西湖区福山巷81-1#(第1-2层)	非住宅	1,157.28	1,093.63	评估法	9,450.00	无	是
13	洪房权证东湖区字第200050278号	东湖区上沙窝26号(第1层)	非住宅	2,628.86	4,490.09	评估法	17,079.99	无	是
14	洪房权证东湖区字第200050276号	东湖区三经路184号(第1层)	非住宅	18.9	26.35	评估法	13,941.80	无	是
15	洪房权证东湖区字第1000935832号	东湖区民巷1号附1号(第1层)	非住宅	26.77	10.84	评估法	4,049.31	无	是
16	洪房权证东湖区字第200050202号	东湖区胜利路144号附1号(第1层)	非住宅	6.05	41.54	评估法	68,661.16	无	是
17	洪房权证东湖区字第200050277号	东湖区射步亭44号(第1层)	非住宅	20.9	143.50	评估法	68,660.29	无	是
18	洪房权证东湖区字第200050437号	东湖区南京西路377号(第1层)	住宅	455.51	1,514.12	评估法	33,240.10	无	是
19	洪房权证西湖区字第1000936410号	西湖区水厂路888号(第1-2层)	非住宅	535.88	309.74	评估法	5,780.03	无	是
20	洪房权证西湖区字第1000936411号	西湖区水厂路888号(第1-5层)	非住宅	2,170.01	1,254.27	评估法	5,780.02	无	是
21	洪房权证青山湖区字第1000936412号	青山湖区顺外路999-1015号(第1-6层)	非住宅	2,594.40	2,724.12	评估法	10,500.00	无	是
22	洪房权证青山湖区字第1000936413号	青山湖区顺外路999-1015号(第1-3层)	非住宅	1,705.71	1,756.88	评估法	10,299.99	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

23	洪房权证西湖区字第100936414号	西湖区站前西路179号(第1-3层)	非住宅	311.65	284.54	评估法	9,130.11	无	是
24	洪房权证西湖区字第100936415号	西湖区站前西路179号(第1-6层)	非住宅	1,362.31	1,243.79	评估法	9,130.01	无	是
25	洪房权证红谷滩新区字第1000936416号	红谷滩新区凤凰中大道1866号(第1层)	非住宅	43.36	75.27	评估法	17,359.32	无	是
26	洪房权证红谷滩新区字第1000936417号	红谷滩新区凤凰中大道1866号(第1层)	非住宅	43.36	75.27	评估法	17,359.32	无	是
27	洪房权证红谷滩新区字第1000936418号	红谷滩新区凤凰中大道1866号(第1-2层)	非住宅	358	623.28	评估法	17,410.06	无	是
28	洪房权证红谷滩新区字第1000936419号	红谷滩新区凤凰中大道1866号(第-1,1-19层)	非住宅	68,754.04	125,201.11	评估法	18,210.00	无	是
29	洪房权证青云谱区字第1000936361号	青云谱区河坊西路1号附1号(第1层)	非住宅	177.64	163.07	评估法	9,179.80	无	是
30	洪房权证青云谱区字第1000936362号	青云谱区河坊西路1号附1号(第1层)	非住宅	15.01	13.78	评估法	9,180.55	无	是
31	洪房权证青云谱区字第1000936364号	青云谱区河坊西路1号附1号(第1-5层)	非住宅	2,139.59	2,017.63	评估法	9,429.98	无	是
32	洪房权证西湖区字第200050275号	西湖区船山路219号(第1层)	非住宅	1,498.20	4,612.96	评估法	30,790.01	无	是
33	洪房权证青云谱区字第1000936365号	青云谱区南莲路335号(第1层)	非住宅	592.69	475.34	评估法	8,020.04	无	是
34	洪房权证青云谱区字第1000936366号	青云谱区南莲路335号(第1-2层)	非住宅	1,004.14	825.40	评估法	8,219.97	无	是

2020 年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

35	洪房权证青云谱区字第1000936367号	青云谱区南莲路335号(第1层)	非住宅	116.46	93.40	评估法	8,019.92	无	是
36	洪房权证青云谱区字第1000936368号	青云谱区南莲路335号(第1层)	非住宅	24.1	19.33	评估法	8,020.75	无	是
37	洪房权证青云谱区字第1000936369号	青云谱区南莲路335号(第1-2层)	非住宅	101.2	83.19	评估法	8,220.36	无	是
38	洪房权证东湖区字第1000936370号	东湖区豆芽巷1号(第1层)	非住宅	71.77	75.72	评估法	10,550.37	无	是
39	洪房权证东湖区字第1000936371号	东湖区豆芽巷1号(第1层)	非住宅	77.2	81.45	评估法	10,550.52	无	是
40	洪房权证东湖区字第1000936372号	东湖区豆芽巷1号(第1-5层)	非住宅	3,649.08	4,086.97	评估法	11,200.00	无	是
41	洪房权证新建县字第80215号	新建县望城镇赣湘公路旁	培训楼	2,791.07	1,978.87	评估法	7,090.00	无	是
42	洪房权证红谷滩新区字第1000936373号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1层)	非住宅	79.5	68.85	评估法	8,660.38	无	是
43	洪房权证红谷滩新区字第1000936374号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第-1,1-3层)	非住宅	1,435.83	1,257.79	评估法	8,760.02	无	是
44	洪房权证红谷滩新区字第1000936375号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1层)	非住宅	89.32	77.35	评估法	8,659.87	无	是
45	洪房权证红谷滩新区字第1000936378号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1-2层)	非住宅	426.15	371.60	评估法	8,719.93	无	是
46	洪房权证红谷滩新区字第1000936381号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1层)	非住宅	46.2	40.01	评估法	8,660.17	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

47	洪房权证红谷滩新区字第1000936382号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1-3层)	非住宅	2,084.38	1,825.92	评估法	8,760.01	无	是
48	洪房权证红谷滩新区字第1000936383号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1-3层)	非住宅	2,723.66	2,385.93	评估法	8,760.01	无	是
49	洪房权证红谷滩新区字第1000936384号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1-2层)	非住宅	2,124.65	1,852.69	评估法	8,719.98	无	是
50	洪房权证红谷滩新区字第1000936385号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1-3层)	住宅	1,423.98	1,247.41	评估法	8,760.02	无	是
51	洪房权证红谷滩新区字第1000936386号	红谷滩新区红角洲320国道曹家桥旁(第1-3层)	住宅	1,423.98	1,247.41	评估法	8,760.02	无	是
52	洪房权证东湖区字第200050270号	红谷滩新区赣西堤至长堽路中段边	非住宅	282.02	247.05	评估法	8,760.02	无	是
53	洪房权证红谷滩新区字第1000936388号	红谷滩新区庐山南大道162号(第1层)	非住宅	29.42	26.39	评估法	8,970.09	无	是
54	洪房权证红谷滩新区字第1000936389号	红谷滩新区庐山南大道162号(第1层)	非住宅	118.81	106.57	评估法	8,969.78	无	是
55	洪房权证红谷滩新区字第1000936390号	红谷滩新区庐山南大道162号(第1-2层)	非住宅	808.25	729.04	评估法	9,019.98	无	是
56	洪房权证红谷滩新区字第200049627	红谷滩新区庐山南大道154-01号(第1-2层)	非住宅	560.66	505.72	评估法	9,020.08	无	是
57	洪房权证湾里区字第1000936392号	湾里区罗亭谷垅路14号(第1-2层)	非住宅	46.46	14.63	评估法	3,148.95	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

58	洪房权证湾里区字第1000936393号	湾里区罗亭谷垅路15号(第1-2层)	非住宅	280.68	69.33	评估法	2,470.07	无	是
59	洪房权证湾里区字第1000936394号	湾里区招贤路237号(第1-3层)	非住宅	660.53	309.79	评估法	4,690.02	无	是
60	洪房权证湾里区字第1000936396号	湾里区招贤路237号(第1-2层)	非住宅	419.42	194.61	评估法	4,639.98	无	是
61	洪房权证湾里区字第1000936395号	湾里区招贤路237号(第1-4层)	非住宅	899.27	423.56	评估法	4,710.04	无	是
62	洪房权证东湖区字第1000936333号	东湖区邮政路6号(第1-2层)	非住宅	440.8	385.70	评估法	8,750.00	无	是
63	洪房权证东湖区字第1000936334号	东湖区邮政路6号(第1层)	非住宅	29	25.20	评估法	8,689.66	无	是
64	洪房权证西湖区字第1000936335号	西湖区工人新村(第1层)	非住宅	16.23	8.60	评估法	5,298.83	无	是
65	洪房权证西湖区字第1000936336号	西湖区工人新村(第1-5层)	非住宅	1,880.25	1,077.38	评估法	5,729.98	无	是
66	洪房权证青云谱区字第1000936338号	青云谱区洪都大道157-171号(第1层)	非住宅	73.68	60.56	评估法	8,219.33	无	是
67	洪房权证西湖区字第1000936341号	西湖区广场南路169号(第1-2层)	非住宅	180.81	171.59	评估法	9,490.07	无	是
68	洪房权证西湖区字第1000936342号	西湖区广场南路169号(第1-2层)	非住宅	735.92	698.39	评估法	9,490.03	无	是
69	洪房权证东湖区字第1000936344号	东湖区包家巷1号(第1层)	非住宅	161.58	165.46	评估法	10,240.13	无	是
70	洪房权证东湖区字第1000935834号	东湖区包家巷1号(第1-8层)	非住宅	2,833.18	2,901.18	评估法	10,240.01	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

71	洪房权证经济技术开发区字第1000936346号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	48.8	28.11	评估法	5,760.25	无	是
72	洪房权证经济技术开发区字第1000936348号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	123.58	71.18	评估法	5,759.83	无	是
73	洪房权证经济技术开发区字第1000936349号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	94.94	54.69	评估法	5,760.48	无	是
74	洪房权证经济技术开发区字第1000936350号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	98.98	57.01	评估法	5,759.75	无	是
75	洪房权证经济技术开发区字第1000936351号	经济开发区志敏大道149号(第1-2层)	非住宅	473.34	275.96	评估法	5,830.06	无	是
76	洪房权证经济技术开发区字第1000936352号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	567.32	326.78	评估法	5,760.06	无	是
77	洪房权证经济技术开发区字第1000936353号	经济开发区志敏大道149号(第1-2层)	非住宅	1,475.28	860.09	评估法	5,830.01	无	是
78	洪房权证经济技术开发区字第1000936355号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	483.49	278.49	评估法	5,760.00	无	是
79	洪房权证经济技术开发区字第1000936359号	经济开发区志敏大道149号(第1-2层)	非住宅	1,595.40	930.12	评估法	5,830.01	无	是
80	洪房权证经济技术开发区字第1000936360号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	37.33	21.50	评估法	5,759.44	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

81	洪房权证经济开发区字第1000936269号	经济开发区志敏大道149号(第1-2层)	非住宅	949.52	553.57	评估法	5,830.00	无	是
82	洪房权证经济开发区字第1000936274号	经济开发区志敏大道149号(第1层)	非住宅	949.52	557.37	评估法	5,870.02	无	是
83	洪房权证西湖区字第1000936275号	西湖区中山路104号(第-1, 1-22层)	非住宅	14,341.20	17,395.88	评估法	12,130.00	无	是
84	洪房权证青云谱区字第1000936276号	青云谱区南莲路53号(第1-5层)	非住宅	976.27	873.76	评估法	8,949.98	无	是
85	洪房权证青云谱区字第1000936277号	青云谱区南莲路53#(第1层)	非住宅	64.66	58.65	评估法	9,070.52	无	是
86	洪房权证青云谱区字第200049701号	青云谱区南莲路53#(第1层)	非住宅	516.39	468.37	评估法	9,070.08	无	是
87	洪房权证青云谱区字第1000936278号	青云谱区南莲路53#(第1层)	非住宅	208.17	188.81	评估法	9,069.99	无	是
88	洪房权证青云谱区字第1000936280号	青云谱区南莲路53#(第1-5层)	非住宅	1,857.43	1,599.25	评估法	8,610.01	无	是
89	洪房权证西湖区字第1000936282号	西湖区高专路205号(第1-2层)	非住宅	370.96	234.08	评估法	6,310.11	无	是
90	洪房权证西湖区字第1000936285号	西湖区高专路205号(第1-2层)	非住宅	657.82	415.08	评估法	6,309.93	无	是
91	洪房权证西湖区字第1000936288号	西湖区高专路205号(第1-2层)	非住宅	518.4	327.11	评估法	6,309.99	无	是
92	洪房权证青山湖区字第200050245	青山湖区赣江大钱下富大有堤西侧A栋25室(第1-2层)	非住宅	73.3	105.70	评估法	14,420.19	无	是

93	洪房权证青山湖区字第200050231	赣江大钱下富大有堤西侧A栋27室(第1-2层)	非住宅	73.3	105.70	评估法	14,420.19	无	是
94	洪房权证青山湖区字第200050213	赣江大钱下富大有堤西侧A栋29室(第1-2层)	非住宅	73.3	105.70	评估法	14,420.19	无	是
95	洪房权证青山湖区字第200049731	青山湖区解放东路(第1-4层)	非住宅	3,010.99	3,131.43	评估法	10,400.00	无	是
96	洪房权证红谷滩新区字第1000936105号	红谷滩新区丽景路759号(第1层)	非住宅	129.76	27.77	评估法	2,140.10	无	是
97	洪房权证红谷滩新区字第1000936106号	红谷滩新区丽景路759号(第1层)	非住宅	140.08	28.16	评估法	2,010.28	无	是
98	洪房权证红谷滩新区字第1000936107号	红谷滩新区丽景路759号(第1-6层)	非住宅	3,106.44	605.76	评估法	1,950.01	无	是
99	洪房权证东湖区字第200050157号	西湖区中山路470号(第7-17层)	非住宅	9,667.17	11,532.93	评估法	11,930.00	无	是
100	洪房权证东湖区字第200050242号	西湖区中山路470号(第1-6层)	非住宅	5,772.85	6,973.60	评估法	12,080.00	无	是
101	洪房权证东湖区字第1000936037号	东湖区中山路197-199号10.11楼(第10,11层)	非住宅	1,050.94	1,519.66	评估法	14,460.01	无	是
102	洪房权证湾里区字第400011928号	湾里区梅岭西昌郊桥垅	非住宅	2,505.53	1,596.02	评估法	6,369.99	无	是
103	洪房权证湾里区字第1000936035号	湾里区梅岭镇店前街(第1-2层)	非住宅	2,319.28	1,106.30	评估法	4,770.01	无	是
104	洪房权证湾里区字第1000936034号	湾里区梅岭镇店前街(第1-4层)	非住宅	3,948.35	2,578.27	评估法	6,529.99	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

105	洪房权证西湖区字第1000936130号	西湖区站前西路177号(第1-7层)	非住宅	3,516.13	3,547.78	评估法	10,090.01	无	是
106	洪房权证青山湖区字第1000935955号	湖滨南路72号(第-1、1-4层)	非住宅	3,728.38	5,745.43	评估法	15,409.99	无	是
107	洪房权证东湖区字第200050051号	民德路215号(第1-6层)	非住宅	5,368.47	4,815.52	评估法	8,970.00	无	是
108	洪房权证东湖区字第1000936038号	叠山路471,475.481号	非住宅	1,637.97	1,149.85	评估法	7,019.97	无	是
109	洪房权证西湖区字第200050237号	西湖区罗家塘58号	非住宅	1,884.41	2,926.49	评估法	15,530.01	无	是
110	洪房权证西湖区字第200050308号	西湖区罗家塘58号	非住宅	6,441.11	9,977.28	评估法	15,490.00	无	是
111	洪房权证西湖区字第200050306号	西湖区罗家塘58号	非住宅	4,487.67	6,951.40	评估法	15,490.00	无	是
112	洪房权证西湖区字第1000936188号	西湖区罗家塘48号(第1层)	非住宅	72.96	113.02	评估法	15,490.68	无	是
113	洪房权证西湖区字第1000936190号	西湖区罗家塘46号(第1层)	非住宅	60.8	94.18	评估法	15,490.13	无	是
114	洪房权证西湖区字第1000936191号	西湖区罗家塘46号(第1层)	非住宅	171.15	547.51	评估法	31,990.07	无	是
115	洪房权证青云谱区字第200050422号	青云谱区井冈山大道15号(第1-5层)	住宅,非住宅	1,535.02	1,310.91	评估法	8,540.02	无	是
116	洪房权证青云谱区字第1000936397号	青云谱区井冈山大道15号(第1层)	非住宅	24.13	20.00	评估法	8,288.44	无	是
117	洪房权证东湖区字第1000936398号	东湖区南京西路161号(第2-5层)	非住宅	865	689.41	评估法	7,970.06	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

118	洪房权证东湖区字第1000936399号	东湖区福州路45号(第1层)	非住宅	977.15	2,895.30	评估法	29,630.05	无	是
119	洪房权证东湖区字第1000936289号	东湖区贤士二路112#-115#(第1层)	非住宅	148.84	161.04	评估法	10,819.67	无	是
120	洪房权证东湖区字第200050436号	东湖区南京西路330号1栋1单元502室	住宅	103.83	109.33	评估法	10,529.71	无	是
121	洪房权证青山湖区字第1000935839号	青山湖区北京东路1858号(第1-7层)	非住宅	30,219.04	35,839.78	评估法	11,860.00	无	是
122	洪房权证青山湖区字第1000935830号	青山湖区北京东路1858号(第1层)	非住宅	206.88	201.29	评估法	9,729.80	无	是
123	洪房权证青山湖区字第1000935827号	青山湖区北京东路1858号(第1-2层)	非住宅	1,012.44	1,086.35	评估法	10,730.02	无	是
124	洪房权证东湖区字第200050164号	东湖区渊明北路136号(第1-2层)	非住宅	310	314.65	评估法	10,150.00	无	是
125	洪房权证西湖区字第1000935838号	西湖区翠花街1-13号(第2层)	非住宅	1,635.34	4,246.98	评估法	25,970.01	无	是
126	洪房权证西湖区字第200050161号	西湖区带子巷98-128号(第1-2层)	非住宅	6,761.32	24,888.42	评估法	36,810.00	无	是
127	洪房权证西湖区字第200050218号	西湖区清平巷6-22号(第1-2层)	非住宅	960.26	3,534.72	评估法	36,810.03	无	是
128	洪房权证西湖区字第200050162号	西湖区船山路628-642号(第1-5层)	非住宅	5,966.56	13,406.86	评估法	22,470.00	无	是
129	洪房权证西湖区字第200050163号	西湖区中山路396号(第1-8层)	非住宅	2,183.06	9,365.33	评估法	42,900.01	无	是
130	洪房权证西湖区字第1000935833号	西湖区中山路366号(第-1层)	非住宅	3,301.80	9,337.49	评估法	28,280.00	无	是

131	洪房权证红谷滩新区字第200050219号	红谷滩新区庐山南大道B1栋201、101室(第1、2层)	非住宅	567.06	458.18	评估法	8,079.92	无	是
132	洪房权证东湖区字第200049745号	东湖区胜利路102(第1层)	非住宅	7.73	53.47	评估法	69,172.06	无	是
133	洪房权证东湖区字第1000936315号	东湖区民巷21#-1#(第1层)	非住宅	56.32	109.15	评估法	19,380.33	无	是
134	洪房权证红谷滩新区字第200049748号	红谷滩新区红谷大厦附楼(第1-4层)	非住宅	4,091.62	8,396.00	评估法	20,519.99	无	是
135	洪房权证东湖区字第1000936316号	东湖区阳明路158号(第1-2层)	非住宅	306.57	133.97	评估法	4,369.96	无	是
136	洪房权证东湖区字第1000936108号	东湖区胜利路98号(第1层)	非住宅	66.08	457.47	评估法	69,229.72	无	是
137	洪房权证东湖区字第1000936320号	东湖区环湖路50号(第1层)	非住宅	134.92	477.89	评估法	35,420.25	无	是
138	洪房权证东湖区字第1000936322号	东湖区环湖路58号(第1层)	非住宅	139.66	494.68	评估法	35,420.31	无	是
139	洪房权证红谷滩新区字第1000936323号	红谷滩新区新府路118号	非住宅	55,004.46	118,589.62	评估法	21,560.00	无	是
140	洪房权证红谷滩新区字第1000936109号	红谷滩新区雄州路(第1-8层)	非住宅	37,967.62	81,858.19	评估法	21,560.00	无	是
141	洪房权证红谷滩新区字第1000936325号	红谷滩新区新府路88号(第1-8层)	非住宅	10,841.87	23,375.07	评估法	21,560.00	无	是
142	洪房权证红谷滩新区字第1000936327号	红谷滩新区雄州路29号(第1-4层)	非住宅	15,918.88	34,321.11	评估法	21,560.00	无	是

	号								
143	洪房权证红谷滩新区字第1000936330号	红谷滩新区雄州路88号(第1-8层)	非住宅	8,445.62	18,208.76	评估法	21,560.00	无	是
144	洪房权证东湖区字第1000936110号	东湖区明德路411#(第1-5层)	非住宅	3,869.19	3,091.48	评估法	7,989.99	无	是
145	洪房权证青云谱区字第200050424号	青云谱区京山小区16栋东单元201室(第2层)	住宅	44.38	37.50	评估法	8,449.75	无	是
146	洪房权证西湖区字第200050439号	西湖区千家塘2号102室(第1层)	住宅	47.33	49.18	评估法	10,390.87	无	是
147	洪房权证东湖区字第200050441号	东湖区沙坝巷1号西单元502室(第5层)	住宅	100.27	110.10	评估法	10,980.35	无	是
148	洪房权证东湖区字第200050423号	东湖区保赤仓2号502、602、702、703室(第5、6、7层)	住宅	219	262.58	评估法	11,989.95	无	是
149	洪房权证东湖区字第200050226号	东湖区民巷57号新3栋(第1-3层)	住宅	1,079.88	1,170.59	评估法	10,840.00	无	是
150	洪房权证东湖区字第200050285号	东湖区民巷57号新2栋(第1-3层)	住宅	1,079.88	1,170.59	评估法	10,840.00	无	是
151	洪房权证东湖区字第200050241号	东湖区民巷57号(第1层)	住宅	77.44	85.03	评估法	10,980.11	无	是
152	洪房权证东湖区字第200050206号	东湖区民巷29号(第1层)	住宅	148.77	163.35	评估法	10,980.04	无	是
153	洪房权证东湖区字第200049886号	东湖区民巷29号(第1层)	住宅	148.77	163.35	评估法	10,980.04	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

154	洪房权证东湖区字第200049885号	东湖区民巷21号西单元502室(第5层)	住宅	38.14	41.34	评估法	10,839.01	无	是
155	洪房权证东湖区字第200049884号	东湖区民巷21号602室(第6层)	住宅	72.62	78.72	评估法	10,839.99	无	是
156	洪房权证东湖区字第200049883号	东湖区民巷23号东102室(第1层)	住宅	19.33	20.80	评估法	10,760.48	无	是
157	洪房权证东湖区字第200049882号	东湖区民巷23号东302室(第1层)	住宅	19.33	20.80	评估法	10,760.48	无	是
158	洪房权证东湖区字第200049880号	东湖区民巷23号东303室(第3层)	住宅	91.41	101.01	评估法	11,050.21	无	是
159	洪房权证东湖区字第200049879号	东湖区民巷23号中102室(第1层)	住宅	19.33	20.80	评估法	10,760.48	无	是
160	洪房权证东湖区字第200049877号	东湖区民巷23号中301室(第4层)	住宅	51.72	55.65	评估法	10,759.86	无	是
161	洪房权证东湖区字第200049873号	东湖区民巷43号东103室(第5层)	住宅	48.36	52.42	评估法	10,839.54	无	是
162	洪房权证东湖区字第200049870号	东湖区民巷43号东203室(第5层)	住宅	49.48	53.64	评估法	10,840.74	无	是
163	洪房权证东湖区字第200049861号	东湖区民巷43号东304室(第5层)	住宅	47.5	51.49	评估法	10,840.00	无	是
164	洪房权证东湖区字第200049859号	东湖区民巷43号中103室(第1层)	住宅	29.93	33.13	评估法	11,069.16	无	是
165	洪房权证东湖区字第200049857号	东湖区民巷43号中201室(第5层)	住宅	52.47	57.82	评估法	11,019.63	无	是
166	洪房权证东湖区字第200049854号	东湖区民巷43号中501室(第5层)	住宅	26.23	28.91	评估法	11,021.73	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

167	洪房权证东湖区字第200049851号	东湖区民巷43号中504室(第5层)	住宅	29.93	32.98	评估法	11,019.04	无	是
168	洪房权证东湖区字第200049849号	东湖区民巷43号中505室(第5层)	住宅	29.93	32.98	评估法	11,019.04	无	是
169	洪房权证东湖区字第200049846号	东湖区民巷43号西101室(第1层)	住宅	21.29	23.57	评估法	11,070.93	无	是
170	洪房权证东湖区字第200049843号	东湖区民巷43号西102室(第1层)	住宅	21.29	23.57	评估法	11,070.93	无	是
171	洪房权证东湖区字第200049841号	东湖区民巷43号西404室(第4层)	住宅	47.5	52.68	评估法	11,090.53	无	是
172	洪房权证东湖区字第200049839号	东湖区民巷43号西503室(第5层)	住宅	31.83	35.08	评估法	11,021.05	无	是
173	洪房权证东湖区字第200049837号	东湖区民巷45号附1号(第1-2层)	住宅	53.28	58.98	评估法	11,069.82	无	是
174	洪房权证东湖区字第200049835号	东湖区民巷45号西602室(第6层)	住宅	92.31	102.19	评估法	11,070.31	无	是
175	洪房权证东湖区字第200049832号	东湖区民巷45号西701室(第7层)	住宅	47.62	52.38	评估法	10,999.58	无	是
176	洪房权证东湖区字第200049830号	东湖区民巷45号西702室(第7层)	住宅	46.75	51.43	评估法	11,001.07	无	是
177	洪房权证东湖区字第200049828号	东湖区民巷57号新房东102室(第1层)	住宅	20.39	22.57	评估法	11,069.15	无	是
178	洪房权证东湖区字第200049826号	东湖区民巷57号新房东302室(第3层)	住宅	37.31	41.26	评估法	11,058.70	无	是
179	洪房权证东湖区字第200049824号	民巷57号新房东402室	住宅	37.31	41.45	评估法	11,109.62	无	是

180	洪房权证东湖区字第200049822号	东湖区民巷57号新房西502室(第5层)	住宅	37.31	41.45	评估法	11,109.62	无	是
181	洪房权证东湖区字第200049819号	东湖区民巷57号新房西401室(第4层)	住宅	55.45	61.60	评估法	11,109.11	无	是
182	洪房权证东湖区字第200049817号	东湖区民巷57号新房西601室(第6层)	住宅	55.45	61.44	评估法	11,080.25	无	是
183	洪房权证东湖区字第200049815号	东湖区民巷57号新房西702室(第7层)	住宅	47.47	52.41	评估法	11,040.66	无	是
184	洪房权证东湖区字第200049813号	东湖区民巷57号新房西703室(第7层)	住宅	45.91	50.68	评估法	11,038.99	无	是
185	洪房权证东湖区字第200049810号	东湖区民巷57号新房西801室(第8层)	住宅	55.45	61.00	评估法	11,000.90	无	是
186	洪房权证东湖区字第200049808号	东湖区出新巷18号(第1-3层)	住宅	744.93	832.09	评估法	11,170.04	无	是
187	洪房权证东湖区字第200049806号	东湖区胜利路98号(第1-5层)	住宅	1,670.53	1,976.24	评估法	11,830.02	无	是
188	洪房权证东湖区字第200049802号	东湖区东万宜巷77号504室(第5层)	住宅	52.03	55.78	评估法	10,720.74	无	是
189	洪房权证东湖区字第200049800号	东湖区棕帽巷40号西101室(第1层)	住宅	59.13	68.53	评估法	11,589.72	无	是
190	洪房权证东湖区字第200049798号	东湖区棕帽巷40号西202室(第2层)	住宅	48.88	56.65	评估法	11,589.61	无	是
191	洪房权证东湖区字第200049796号	东湖区皇殿侧15号1单元201室1单元201室(第2层)	住宅	69.05	78.37	评估法	11,349.75	无	是
192	洪房权证东湖区字第200049794号	东湖区皇殿侧15号202室(第2层)	住宅	48.88	55.48	评估法	11,350.25	无	是

	号								
193	洪房权证西湖区字第200049792号	西湖区上塘滕上105号401室(第4层)	住宅	86.35	84.28	评估法	9,760.28	无	是
194	洪房权证西湖区字第200049790号	西湖区广场东路143号302室(第3层)	住宅	20.04	18.36	评估法	9,161.68	无	是
195	洪房权证东湖区字第200049788号	东湖区射步亭30号三单元201室(第2层)	住宅	82.6	88.13	评估法	10,669.49	无	是
196	洪房权证东湖区字第200049786号	东湖区射步亭30号三单元301室(第3层)	住宅	82.6	88.30	评估法	10,690.07	无	是
197	洪房权证东湖区字第200049784号	东湖区射步亭30号三单元501室(第5层)	住宅	82.6	88.38	评估法	10,699.76	无	是
198	洪房权证东湖区字第200049764号	东湖区射步亭30号三单元601室(第6层)	住宅	82.6	88.13	评估法	10,669.49	无	是
199	洪房权证东湖区字第200049875号	东湖区民巷23号西302室(第3层)	住宅	28.62	31.65	评估法	11,058.70	无	是
200	房权证进房字第0040524号	进贤县民和镇校前路	办公楼	299.5	122.50	评估法	4,090.15	无	是
201	安房权证龙津字第20130175号	龙津镇文峰路215号	商业	96.81	131.66	评估法	13,599.83	无	是
202	房权证新建县字第80219号	长堍镇解放路641号、645号、647号、649号	非住宅	716.21	809.32	评估法	11,300.04	无	是
203	洪房权证西湖区字第200050017号	孺子路407号(第1层)	非住宅	108.23	240.60	评估法	22,230.44	无	是
204	洪房权证西湖区字第200050014号	孺子路407号(第2层)	非住宅	336.95	407.04	评估法	12,080.13	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

205	洪房权证东湖区字第1000936204号	子固路107号第2层	住宅	52.33	54.68	评估法	10,449.07	无	是
206	洪房权证西湖区字第1000936205号	千家前巷26号(第1层)	住宅	79.8	199.18	评估法	24,959.90	无	是
207	洪房权证东湖区字第200050267号	民德路152号(第1层)	非住宅	40.8	121.14	评估法	29,691.18	无	是
208	洪房权证西湖区字第1000936206号	孺子路198号(第8层)	住宅	47.9	42.06	评估法	8,780.79	无	是
209	洪房权证东湖区字第1000936040号	东湖区民德路338号(1-2层)	非住宅	218.49	600.63	评估法	27,490.05	无	是
210	洪房权证东湖区字第1000936043号	东湖区胜利路37号(第4,6层)	非住宅	485.55	599.65	评估法	12,349.91	无	是
211	洪房权证青山湖区字第200050055号	青山湖区上海路小区32栋1单元402室(第4层)	住宅	61.72	65.79	评估法	10,659.43	无	是
212	洪房权证青山湖区字第200050053号	青山湖区上海路小区207栋2单元504室(第5层)	住宅	55.42	57.91	评估法	10,449.30	无	是
213	洪房权证青山湖区字第200050052号	青山湖区上海路小区208栋1单元101-1室(第1层)	住宅	31.46	32.22	评估法	10,241.58	无	是
214	洪房权证青山湖区字第200050050号	青山湖区上海路小区208栋1单元101-2室(第1层)	住宅	37.58	38.48	评估法	10,239.49	无	是
215	洪房权证青山湖区字第200050049号	青山湖区上海路小区208栋4单元107室(第1层)	住宅	55.42	56.75	评估法	10,239.99	无	是
216	洪房权证青山湖区字第200050047号	青山湖区上海路小区208栋2单元203室	住宅	51.72	54.05	评估法	10,450.50	无	是

		(第2层)							
217	洪房权证青云谱区字第200050038号	青云谱区京西路1号1单元202室(第2层)	住宅	56.38	47.64	评估法	8,449.80	无	是
218	洪房权证青云谱区字第200050037号	青云谱区京西路1号2单元403室(第4层)	住宅	56.38	47.81	评估法	8,479.96	无	是
219	洪房权证青云谱区字第200050035号	青云谱区京西路1号4单元607室(第6层)	住宅	56.38	47.58	评估法	8,439.16	无	是
220	洪房权证青云谱区字第200050032号	青云谱区京山13栋5单元109室(第1层)	住宅	70.96	60.39	评估法	8,510.43	无	是
221	洪房权证青云谱区字第200050031号	青云谱区京山13栋5单元210室(第2层)	住宅	55.14	46.59	评估法	8,449.40	无	是
222	洪房权证青云谱区字第200050026号	青云谱区京山14栋4单元608室(第6层)	住宅	46.97	39.41	评估法	8,390.46	无	是
223	洪房权证东湖区字第200050024号	东湖区建德观9号401室(第4层)	住宅	15.42	15.17	评估法	9,837.87	无	是
224	洪房权证东湖区字第200050023号	东湖区汤家园(平房)(第1层)	住宅	75.7	83.80	评估法	11,070.01	无	是
225	洪房权证东湖区字第200050022号	东湖区二七北路11-13号1单元601室(第6层)	住宅	46.07	50.35	评估法	10,929.02	无	是
226	洪房权证东湖区字第200050021号	东湖区福州路18号5栋1单元101室(第1层)	住宅	60.84	65.22	评估法	10,719.92	无	是
227	洪房权证东湖区字第200050019号	东湖区苏圃路81号407室(第4层)	住宅	46.48	52.10	评估法	11,209.12	无	是

228	洪房权证东湖区字第200050018号	东湖区中山路59—70号(第2层)	住宅	12.94	14.48	评估法	11,190.11	无	是
229	洪房权证东湖区字第200050016号	东湖区上营坊47号3单元106室(第1层)	住宅	35.79	40.05	评估法	11,190.28	无	是
230	洪房权证东湖区字第200050013号	东湖上营坊48号3单元106—1室(第1层)	住宅	38.13	42.67	评估法	11,190.66	无	是
231	洪房权证东湖区字第200050011号	东湖上营坊48号3单元106—2室(第1层)	住宅	39.92	44.67	评估法	11,189.88	无	是
232	洪房权证东湖区字第200050010号	东湖区戴家巷45号102室(第1层)	住宅	26.14	30.82	评估法	11,790.36	无	是
233	洪房权证东湖区字第200050007号	东湖区南湖路21号401室(第4层)	住宅	36.73	40.77	评估法	11,099.92	无	是
234	洪房权证东湖区字第200050006号	东湖区南湖路31号102室(第1层)	住宅	32.43	35.90	评估法	11,070.00	无	是
235	洪房权证东湖区字第200050004号	东湖区后墙路125号1单元402室(第4层)	住宅	97.9	107.40	评估法	10,970.38	无	是
236	洪房权证东湖区字第200050003号	东湖区大士院西区2栋3单元362室(第6层)	住宅	50.86	51.22	评估法	10,070.78	无	是
237	洪房权证东湖区字第200050002号	东湖区李家巷2栋281室(第8层)	住宅	36.7	39.75	评估法	10,831.06	无	是
238	洪房权证东湖区字第200050001号	东湖区子固路6栋1单元601室(第6层)	住宅	50.82	54.43	评估法	10,710.35	无	是
239	洪房权证东湖区字第200049999号	东湖区子固路6栋7单元714室(第7层)	住宅	52.33	53.48	评估法	10,219.76	无	是
240	洪房权证东湖区字第200049998号	东湖区南京西路3号2单元803室(第8层)	住宅	68.94	75.08	评估法	10,890.63	无	是

241	洪房权证东湖区字第200049997号	东湖区南京西路3号2单元504室(第5层)	住宅	56.02	63.08	评估法	11,260.26	无	是
242	洪房权证东湖区字第200049995号	东湖区南京西路3号4单元507室(第5层)	住宅	55.93	62.08	评估法	11,099.59	无	是
243	洪房权证东湖区字第200049993号	东湖区南京西路3号4单元707室(第7层)	住宅	55.93	61.13	评估法	10,929.73	无	是
244	洪房权证东湖区字第200049992号	东湖区南京西路3号5单元609室(第6层)	住宅	52.88	57.48	评估法	10,869.89	无	是
245	洪房权证东湖区字第200049990号	东湖区南京西路3号5单元809室(第8层)	住宅	52.88	57.80	评估法	10,930.41	无	是
246	洪房权证东湖区字第200049989号	东湖区东万宜巷9—15号1单元603室(第6层)	住宅	54.31	58.49	评估法	10,769.66	无	是
247	洪房权证东湖区字第200049986号	东湖区东万宜巷9—15号1单元207室(第2层)	住宅	65.44	70.48	评估法	10,770.17	无	是
248	洪房权证东湖区字第200049985号	东湖区东万宜巷9—15号4单元210室(第2层)	住宅	55.86	60.16	评估法	10,769.78	无	是
249	洪房权证东湖区字第200049984号	东湖区东万宜巷9—15号4单元610室(第6层)	住宅	55.86	60.16	评估法	10,769.78	无	是
250	洪房权证东湖区字第200049983号	东湖区东万宜巷9—15号3单元507室(第5层)	住宅	65.44	70.48	评估法	10,770.17	无	是
251	洪房权证东湖区字第200049982号	东湖区东万宜巷9—15号3单元606室(第6层)	住宅	59.87	64.48	评估法	10,770.00	无	是

252	洪房权证东湖区字第200049981号	东湖区东万宜巷9—15号3单元607室(第6层)	住宅	65.44	70.48	评估法	10,770.17	无	是
253	洪房权证东湖区字第200049979号	东湖区邮政路5号1单元101室(第1层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
254	洪房权证东湖区字第200049977号	东湖区邮政路5号1单元102室(第1层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
255	洪房权证东湖区字第200049976号	东湖区邮政路5号2单元103室(第1层)	住宅	90.6	102.47	评估法	11,310.15	无	是
256	洪房权证东湖区字第200049974号	东湖区邮政路5号3单元105室(第1层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
257	洪房权证东湖区字第200049973号	东湖区邮政路5号3单元106室(第1层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
258	洪房权证东湖区字第200049971号	东湖区邮政路5号1单元301室(第3层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
259	洪房权证东湖区字第200049970号	东湖区邮政路5号1单元501室(第5层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
260	洪房权证东湖区字第200049968号	东湖区邮政路5号1单元601室(第6层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
261	洪房权证东湖区字第200049966号	东湖区邮政路5号1单元602室(第6层)	住宅	69.22	78.29	评估法	11,310.31	无	是
262	洪房权证东湖区字第200049964号	东湖区青山南路40号1单元101室(第1层)	住宅	73.62	256.86	评估法	34,889.98	无	是
263	洪房权证东湖区字第200049962号	东湖区青山南路40号1单元102室(第1层)	住宅	39.12	136.49	评估法	34,890.08	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

264	洪房权证东湖区字第200049960号	东湖区青山南路42号2单元101室(第1层)	住宅	39.12	136.49	评估法	34,890.08	无	是
265	洪房权证东湖区字第200049958号	东湖区青山南路42号2单元102室(第1层)	住宅	73.62	256.86	评估法	34,889.98	无	是
266	洪房权证东湖区字第200049957号	东湖区青山南路44号3单元101室(第1层)	住宅	73.62	256.86	评估法	34,889.98	无	是
267	洪房权证东湖区字第200049956号	东湖区青山南路44号3单元102室(第1层)	住宅	39.12	136.49	评估法	34,890.08	无	是
268	洪房权证东湖区字第200049955号	东湖区青山南路46号4单元101室(第1层)	住宅	39.12	136.49	评估法	34,890.08	无	是
269	洪房权证东湖区字第200049953号	东湖区青山南路46号4单元102室(第1层)	住宅	73.62	256.86	评估法	34,889.98	无	是
270	洪房权证东湖区字第200049951号	东湖区青山南路48号5单元101室(第1层)	住宅	73.62	256.86	评估法	34,889.98	无	是
271	洪房权证东湖区字第200049949号	东湖区青山南路48号5单元102室(第1层)	住宅	39.12	136.49	评估法	34,890.08	无	是
272	洪房权证东湖区字第200049947号	东湖区青山南路50号6单元101室(第1层)	住宅	39.12	136.49	评估法	34,890.08	无	是
273	洪房权证东湖区字第200049945号	东湖区青山南路50号6单元102室(第1层)	住宅	73.62	256.86	评估法	34,889.98	无	是
274	洪房权证红谷滩新区字第200049943号	红谷滩新区凤凰家园四区8栋3单元301室(第3层)	住宅	76.4	110.02	评估法	14,400.52	无	是
275	洪房权证青山湖区字第200049942号	青山湖区上海路小区208栋5单元109室(第1层)	住宅	55.42	56.75	评估法	10,239.99	无	是

276	洪房权证青山湖区字第200049940号	青山湖区上海路小区208栋5单元410室(第4层)	住宅	69.04	73.60	评估法	10,660.49	无	是
277	洪房权证青山湖区字第200049936号	青山湖区上海路小区208栋4单元208室(第2层)	住宅	51.72	54.05	评估法	10,450.50	无	是
278	洪房权证西湖区字第200049935号	西湖区棉花街1栋2单元703室(第7层)	住宅	80.12	88.21	评估法	11,009.74	无	是
279	洪房权证西湖区字第200049933号	西湖区广润门三区24栋2单元202室(第2层)	住宅	60.35	66.32	评估法	10,989.23	无	是
280	洪房权证西湖区字第200049931号	西湖区前八段12号2单元707室(第7层)	住宅	60.35	66.20	评估法	10,969.35	无	是
281	洪房权证西湖区字第200049864号	西湖区南浦路9号4单元507室(第5层)	住宅	64.34	70.84	评估法	11,010.26	无	是
282	洪房权证西湖区字第200049866号	西湖区东沐英城22-1号2单元104室(第1层)	住宅	40.16	42.81	评估法	10,659.86	无	是
283	洪房权证西湖区字第200049867号	西湖区东沐英城22-1号2单元704室(第7层)	住宅	40.16	42.81	评估法	10,659.86	无	是
284	洪房权证西湖区字第200049868号	西湖区东沐英城22-1号3单元206室(第2层)	住宅	62.54	66.67	评估法	10,660.38	无	是
285	洪房权证西湖区字第200049869号	西湖区东上渝亭43号1单元302室(第3层)	住宅	81.81	81.16	评估法	9,920.55	无	是
286	洪房权证西湖区字第200049871号	西湖区东上渝亭43号2单元803室(第8层)	住宅	44.13	43.78	评估法	9,920.69	无	是

287	洪房权证西湖区字第200049872号	西湖区东上渝亭43号4单元708室(第7层)	住宅	44.13	43.78	评估法	9,920.69	无	是
288	洪房权证西湖区字第200049874号	西湖区东上渝亭43号5单元810室(第8层)	住宅	44.13	43.78	评估法	9,920.69	无	是
289	洪房权证西湖区字第200049881号	西湖区系马桩121号1单元201室(第2层)	住宅	54.71	56.95	评估法	10,409.43	无	是
290	洪房权证西湖区字第200050058号	西湖区象山南路313号1单元502室(第5层)	住宅	49.85	54.39	评估法	10,910.73	无	是
291	洪房权证西湖区字第200050062号	西湖区渊明南路94号303室(第3层)	住宅	30.26	30.11	评估法	9,950.43	无	是
292	洪房权证西湖区字第200050063号	西湖区渊明南路94号305室(第3层)	住宅	36.85	36.67	评估法	9,951.15	无	是
293	洪房权证西湖区字第200050069号	西湖区廖州头1-5号1单元101室(第1层)	住宅	57.65	56.21	评估法	9,750.22	无	是
294	洪房权证西湖区字第200049929号	西湖区廖州头1-5号2单元103室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
295	洪房权证西湖区字第200049928号	西湖区廖州头1-5号2单元104室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
296	洪房权证西湖区字第200049926号	西湖区廖州头1-5号3单元105室(第1层)	住宅	58.54	57.08	评估法	9,750.60	无	是
297	洪房权证西湖区字第200049925号	西湖区廖州头1-5号3单元107室(第1层)	住宅	58.54	57.08	评估法	9,750.60	无	是
298	洪房权证西湖区字第200049919号	西湖区廖州头1-5号4单元108室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
299	洪房权证西湖区字第200049903号	西湖区廖州头1-5号5单元111室(第1层)	住宅	57.01	55.58	评估法	9,749.17	无	是

300	洪房权证西湖区字第200049905号	西湖区廖州头1-5号6单元112室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
301	洪房权证西湖区字第200049907号	西湖区廖州头1-5号6单元113室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
302	洪房权证西湖区字第1000936036号	西湖区廖州头1-5号7单元114室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
303	洪房权证西湖区字第200049910号	西湖区廖州头1-5号7单元115室(第1层)	住宅	72.67	70.85	评估法	9,749.55	无	是
304	洪房权证西湖区字第200049912号	西湖区廖州头1-5号8单元116室(第1层)	住宅	56.57	55.16	评估法	9,750.75	无	是
305	洪房权证西湖区字第200049914号	西湖区廖州头1-5号8单元117室(第1层)	住宅	57.01	55.58	评估法	9,749.17	无	是
306	洪房权证西湖区字第200049900号	西湖区廖州头1-5号1单元402室(第4层)	住宅	56.57	57.36	评估法	10,139.65	无	是
307	洪房权证西湖区字第200049901号	西湖区廖州头1-5号3单元407室(第4层)	住宅	58.54	59.36	评估法	10,140.08	无	是
308	洪房权证西湖区字第200049844号	西湖区廖州头1-5号3单元606室(第6层)	住宅	49.83	49.58	评估法	9,949.83	无	是
309	洪房权证西湖区字第200049836号	西湖区里州13栋1单元401室(第4层)	住宅	76.58	71.68	评估法	9,360.15	无	是
310	洪房权证西湖区字第200049834号	西湖区里州13栋1单元202室(第2层)	住宅	77.06	72.13	评估法	9,360.24	无	是
311	洪房权证西湖区字第200049833号	西湖区里州15栋3单元402室(第4层)	住宅	64.98	60.82	评估法	9,359.80	无	是
312	洪房权证西湖区字第200049831号	西湖区里州15栋1单元202室(第2层)	住宅	61.4	57.47	评估法	9,359.93	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

313	洪房权证西湖区字第200049829号	西湖区里州18栋1单元302室(第3层)	住宅	64.98	60.82	评估法	9,359.80	无	是
314	洪房权证西湖区字第200049827号	西湖区里州18栋4单元102室(第1层)	住宅	64.98	60.82	评估法	9,359.80	无	是
315	洪房权证西湖区字第200049825号	西湖区里州19栋1单元402室(第4层)	住宅	66.39	62.14	评估法	9,359.84	无	是
316	洪房权证西湖区字第200049823号	西湖区太平巷3号(第1-2层)	住宅	139.32	117.31	评估法	8,420.18	无	是
317	洪房权证青山湖区字第200049785号	青山湖区上海路小区35栋2单元262室(第6层)	住宅	83.39	85.39	评估法	10,239.84	无	是
318	洪房权证青山湖区字第200049787号	青山湖区上海路小区36栋1单元161室(第6层)	住宅	72.56	74.30	评估法	10,239.80	无	是
319	洪房权证青山湖区字第200049789号	青山湖区上海路小区38栋1单元161室(第6层)	住宅	72.69	74.43	评估法	10,239.37	无	是
320	洪房权证青山湖区字第200049791号	青山湖区上海路小区401栋4单元451室(第5层)	住宅	50.5	52.77	评估法	10,449.50	无	是
321	洪房权证青山湖区字第200049793号	青山湖区上海路小区401栋5单元563室(第6层)	住宅	52.46	53.72	评估法	10,240.18	无	是
322	洪房权证青山湖区字第200049795号	青山湖区上海路小区402栋3单元351室(第5层)	住宅	50.5	52.77	评估法	10,449.50	无	是
323	洪房权证青山湖区字第200049797号	青山湖区上海路小区403栋1单元131室(第3层)	住宅	50.5	53.83	评估法	10,659.41	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

324	洪房权证青山湖区字第200049799号	青山湖区上海路小区403栋1单元142室(第4层)	住宅	50.5	53.83	评估法	10,659.41	无	是
325	洪房权证青山湖区字第200049801号	青山湖区青山湖小区59栋4单元461室(第6层)	住宅	60	62.64	评估法	10,440.00	无	是
326	洪房权证青山湖区字第200049803号	青山湖区青山湖小区60栋3单元312室(第1层)	住宅	60	62.64	评估法	10,440.00	无	是
327	洪房权证青山湖区字第200049804号	青山湖区青山湖小区60栋4单元431室(第3层)	住宅	60	65.16	评估法	10,860.00	无	是
328	洪房权证青山湖区字第200050149号	青山湖区青山湖小区61栋2单元211室(第1层)	住宅	60	62.64	评估法	10,440.00	无	是
329	洪房权证青山湖区字第200050148号	青山湖区青山湖小区61栋2单元262室(第6层)	住宅	60	62.64	评估法	10,440.00	无	是
330	洪房权证青山湖区字第200050147号	青山湖区青山湖小区61栋5单元552室(第5层)	住宅	60	63.84	评估法	10,640.00	无	是
331	洪房权证西湖区字第200050146号	西湖区朝阳小区1栋1单元132室(第3楼)	住宅	50	53.65	评估法	10,730.00	无	是
332	洪房权证西湖区字第200050145号	西湖区朝阳小区3栋4单元462室(第6层)	住宅	47.14	50.11	评估法	10,630.04	无	是
333	洪房权证西湖区字第200050144号	西湖区朝阳小区6栋2单元232室(第3层)	住宅	60	64.38	评估法	10,730.00	无	是
334	洪房权证西湖区字第200050143号	西湖区朝阳小区6栋3单元361室(第6层)	住宅	60	63.78	评估法	10,630.00	无	是

335	洪房权证西湖区字第200050142号	西湖区朝阳小区10栋1单元141室(第4层)	住宅	60.5	65.64	评估法	10,849.59	无	是
336	洪房权证西湖区字第200050141号	西湖区朝阳小区10栋3单元332室(第3层)	住宅	60.5	64.92	评估法	10,730.58	无	是
337	洪房权证西湖区字第200050140号	西湖区朝阳小区11栋1单元112室(第1层)	住宅	60.5	68.79	评估法	11,370.25	无	是
338	洪房权证西湖区字第200050139号	西湖区朝阳小区11栋1单元121室(第2层)	住宅	60.5	65.64	评估法	10,849.59	无	是
339	洪房权证西湖区字第200050138号	西湖区朝阳小区11栋3单元332室(第3层)	住宅	60.5	64.92	评估法	10,730.58	无	是
340	洪房权证西湖区字第200050137号	西湖区朝阳小区11栋3单元362室(第6层)	住宅	60.5	64.31	评估法	10,629.75	无	是
341	洪房权证西湖区字第200050136号	西湖区朝阳小区12栋2单元251室(第5层)	住宅	50.5	54.29	评估法	10,750.50	无	是
342	洪房权证西湖区字第200050135号	西湖区朝阳小区12栋2单元252室(第5层)	住宅	50.5	54.29	评估法	10,750.50	无	是
343	洪房权证西湖区字第200050134号	西湖区朝阳小区12栋2单元261室(第6层)	住宅	50.5	53.68	评估法	10,629.70	无	是
344	洪房权证西湖区字第200050133号	西湖区朝阳小区12栋4单元421室(第2层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是
345	洪房权证西湖区字第200050132号	西湖区朝阳小区12栋4单元462室(第6层)	住宅	50.5	53.68	评估法	10,629.70	无	是
346	洪房权证西湖区字第200050129号	西湖区朝阳小区13栋1单元122室(第2层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是

347	洪房权证西湖区字第200050128号	西湖区朝阳小区13栋1单元132室(第3层)	住宅	50.5	54.19	评估法	10,730.69	无	是
348	洪房权证西湖区字第200050127号	西湖区朝阳小区13栋1单元142室(第4层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是
349	洪房权证西湖区字第200050126号	西湖区朝阳小区13栋1单元151室(第5层)	住宅	50.5	54.29	评估法	10,750.50	无	是
350	洪房权证西湖区字第200050125号	西湖区朝阳小区13栋2单元241室(第4层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是
351	洪房权证西湖区字第200050123号	西湖区朝阳小区25栋1单元161室(第6层)	住宅	50.5	53.68	评估法	10,629.70	无	是
352	洪房权证西湖区字第200050122号	西湖区朝阳小区25栋4单元441室(第4层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是
353	洪房权证西湖区字第200050121号	西湖区朝阳小区25栋4单元461室(第6层)	住宅	50.5	53.68	评估法	10,629.70	无	是
354	洪房权证西湖区字第200050120号	西湖区朝阳小区25栋4单元462室(第6层)	住宅	50.5	53.68	评估法	10,629.70	无	是
355	洪房权证西湖区字第200050118号	西湖区朝阳小区26栋2单元222室(第2层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是
356	洪房权证西湖区字第200050115号	西湖区朝阳小区31栋3单元311室(第1层)	住宅	50.4	57.30	评估法	11,369.05	无	是
357	洪房权证西湖区字第200050114号	西湖区朝阳小区31栋3单元342室(第4层)	住宅	50.4	54.68	评估法	10,849.21	无	是
358	洪房权证西湖区字第200050113号	西湖区朝阳小区31栋3单元361室(第3层)	住宅	50.4	53.58	评估法	10,630.95	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

359	洪房权证西湖区字第200050111号	西湖区朝阳小区32栋4单元421室(第2层)	住宅	50.4	54.68	评估法	10,849.21	无	是
360	洪房权证西湖区字第200050110号	西湖区朝阳小区34栋2单元251室(第5层)	住宅	50	53.75	评估法	10,750.00	无	是
361	洪房权证西湖区字第200050109号	西湖区朝阳小区39栋1单元122室(第2层)	住宅	50	54.25	评估法	10,850.00	无	是
362	洪房权证西湖区字第200050107号	西湖区朝阳小区39栋1单元131室(第3层)	住宅	50	53.65	评估法	10,730.00	无	是
363	洪房权证西湖区字第200050105号	西湖区朝阳小区40栋1单元151室(第5层)	住宅	42	45.15	评估法	10,750.00	无	是
364	洪房权证西湖区字第200050102号	西湖区朝阳小区48栋1单元161室(第6层)	住宅	60.5	64.31	评估法	10,629.75	无	是
365	洪房权证西湖区字第200050101号	西湖区朝阳小区45栋1单元162室(第6层)	住宅	60	63.78	评估法	10,630.00	无	是
366	洪房权证西湖区字第200050100号	西湖区朝阳小区45栋3单元322室(第2层)	住宅	60	65.10	评估法	10,850.00	无	是
367	洪房权证西湖区字第200050098号	西湖区朝阳小区45栋3单元342室(第4层)	住宅	60	65.10	评估法	10,850.00	无	是
368	洪房权证西湖区字第200050096号	西湖区朝阳小区46栋1单元121室(第2层)	住宅	60	65.10	评估法	10,850.00	无	是
369	洪房权证西湖区字第200050095号	西湖区朝阳小区46栋2单元222室(第2层)	住宅	60	65.10	评估法	10,850.00	无	是
370	洪房权证西湖区字第200050092号	西湖区朝阳小区46栋3单元311室(第1层)	住宅	60	68.22	评估法	11,370.00	无	是

371	洪房权证西湖区字第200050091号	西湖区朝阳小区46栋4单元451室(第5层)	住宅	60	64.50	评估法	10,750.00	无	是
372	洪房权证西湖区字第200050089号	西湖区朝阳小区46栋4单元461室(第6层)	住宅	60	63.78	评估法	10,630.00	无	是
373	洪房权证西湖区字第200050088号	西湖区朝阳小区48栋1单元141室(第4层)	住宅	60.5	65.64	评估法	10,849.59	无	是
374	洪房权证西湖区字第200050087号	西湖区朝阳小区48栋1单元162室(第6层)	住宅	60.5	64.31	评估法	10,629.75	无	是
375	洪房权证西湖区字第200050086号	西湖区朝阳小区49栋3单元312室(第1层)	住宅	60	68.22	评估法	11,370.00	无	是
376	洪房权证西湖区字第200050084号	西湖区桃苑二区13栋401室(第4层)	住宅	67.17	75.50	评估法	11,240.14	无	是
377	洪房权证青山湖区字第200050083号	青山湖区上海路小区401栋5单元523室(第2层)	住宅	52.46	54.82	评估法	10,449.87	无	是
378	洪房权证青山湖区字第200050081号	青山湖区上海路小区403栋5单元553室(第5层)	住宅	52.46	54.82	评估法	10,449.87	无	是
379	洪房权证西湖区字第200050080号	西湖区朝阳小区26栋2单元241室(第4层)	住宅	50.5	54.79	评估法	10,849.50	无	是
380	洪房权证东湖区字第200050247号	东湖区阳明路234-246号(第1层)	非住宅	736.84	2,591.47	评估法	35,170.05	无	是
381	洪房权证东湖区字第200050310号	东湖区建德观63号(第1层)	非住宅	50.98	151.31	评估法	29,680.27	无	是
382	洪房权证西湖区字第200050214号	西湖区象山南路385-393号(第1层)	非住宅	181.21	465.89	评估法	25,709.95	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

383	洪房权证东湖区字第200050151号	东湖区象山北路61号(第1层)	非住宅	48.96	141.98	评估法	28,999.18	无	是
384	洪房权证东湖区字第200050171号	东湖区中山路41号(第1层)	非住宅	58.93	401.55	评估法	68,140.17	无	是
385	洪房权证东湖区字第200050492号	东湖区中山路103-109号(第1,2层)	非住宅	454.8	2,832.49	评估法	62,279.90	无	是
386	洪房权证西湖区字第200050251号	西湖区广润门住宅一区六片(第1-2层)	非住宅	836.81	2,035.96	评估法	24,330.02	无	是
387	洪房权证西湖区字第200050354号	西湖区合同巷18号(第1层)	非住宅	320.93	813.24	评估法	25,340.11	无	是
388	洪房权证东湖区字第200050172号	东湖区李家巷2栋(第1层)	非住宅	13.14	10.54	评估法	8,021.31	无	是
389	洪房权证东湖区字第200050248号	东湖区中山路53号(第1层)	非住宅	29.4	200.33	评估法	68,139.46	无	是
390	洪房权证东湖区字第200050250号	东湖区戴家巷45号(第1层)	非住宅	14.26	52.41	评估法	36,753.16	无	是
391	洪房权证东湖区字第200050491号	东湖区渊明北路6号(第1,2层)	非住宅	205.96	523.76	评估法	25,430.18	无	是
392	洪房权证西湖区字第200050256号	西湖区绳金塔64号(第1号)	非住宅	58.37	203.94	评估法	34,939.18	无	是
393	洪房权证东湖区字第200050255号	东湖区子固路68号(第1层)	非住宅	33.42	125.36	评估法	37,510.47	无	是
394	洪房权证东湖区字第200050170号	东湖区叠山路157号(第1层)	非住宅	33.66	126.26	评估法	37,510.40	无	是
395	洪房权证青山湖区字第200050258号	青山湖区塘山街(第1层)	非住宅	242.2	627.30	评估法	25,900.08	无	是

396	洪房权证东湖区字第200050246号	东湖区章江路22号附1号(第1层)	非住宅	29.94	95.78	评估法	31,990.65	无	是
397	洪房权证西湖区字第200050249号	西湖区陈家桥3号(西1)(第1层)	非住宅	33.44	86.71	评估法	25,930.02	无	是
398	洪房权证东湖区字第200050252号	东湖区上营坊2号(第1层)	非住宅	196.33	620.21	评估法	31,590.18	无	是
399	洪房权证西湖区字第200050254号	西湖区下塘滕上54号(第2层)	非住宅	432.43	556.97	评估法	12,880.00	无	是
400	洪房权证西湖区字第200050152号	西湖区朝阳中路10栋293号2楼(第2层)	非住宅	530.08	748.47	评估法	14,119.94	无	是
401	洪房权证西湖区字第200050150号	西湖区团结路79号(第1-2层)	非住宅	845.33	1,615.43	评估法	19,110.05	无	是
402	洪房权证东湖区字第200050352号	东湖区后墙路105号(第1层)	非住宅	182.87	618.10	评估法	33,799.97	无	是
403	洪房权证东湖区字第200050257号	东湖区戴家巷51号(第1-2层)	非住宅	318.81	1,072.80	评估法	33,650.14	无	是
404	洪房权证东湖区字第200050493号	东湖区南湖路27号(第1-5层)	非住宅	1,065.45	1,315.83	评估法	12,349.99	无	是
405	洪房权证东湖区字第200050173号	东湖区佑民寺9号(第1-2层)	非住宅	290.27	785.47	评估法	27,059.98	无	是
406	洪房权证西湖区字第200050168号	西湖区带子巷43号(第1层)	非住宅	108.23	291.68	评估法	26,950.01	无	是
407	洪房权证西湖区字第200050421号	西湖区中山路44号(第1-10层)	非住宅	3,391.34	3,164.12	评估法	9,330.00	无	是
408	洪房权证东湖区字第1000936196号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	非住宅	983.14	955.61	评估法	9,719.98	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

409	洪房权证东湖区字第1000936197号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	80.16	77.43	评估法	9,659.43	无	是
410	洪房权证东湖区字第1000936198号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	住宅	498.22	358.72	评估法	7,200.03	无	是
411	洪房权证东湖区字第1000936199号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	非住宅	555.97	372.50	评估法	6,700.00	无	是
412	洪房权证东湖区字第1000936200号	东湖区青山南路238号(第1-3层)	非住宅	1,077.11	725.97	评估法	6,739.98	无	是
413	洪房权证东湖区字第1000936195号	东湖区青山南路238号(第1-3层)	非住宅	1,986.29	1,338.76	评估法	6,740.00	无	是
414	洪房权证东湖区字第1000936194号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	非住宅	1,279.80	857.47	评估法	6,700.03	无	是
415	洪房权证东湖区字第1000936193号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	74.74	49.70	评估法	6,649.72	无	是
416	洪房权证东湖区字第1000936208号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	非住宅	245.06	164.19	评估法	6,699.99	无	是
417	洪房权证东湖区字第1000936030号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	住宅	131.4	88.04	评估法	6,700.15	无	是
418	洪房权证东湖区字第1000936192号	东湖区青山南路238号(第1-2层)	非住宅	18.32	12.18	评估法	6,648.47	无	是
419	洪房权证东湖区字第1000936187号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	209.56	139.36	评估法	6,650.12	无	是
420	洪房权证东湖区字第1000936186号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	349.02	232.10	评估法	6,650.05	无	是
421	洪房权证东湖区字第1000936189号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	132.24	71.94	评估法	5,440.11	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

422	洪房权证东湖区字第1000936031号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	41.91	22.80	评估法	5,440.23	无	是
423	洪房权证东湖区字第1000936032号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	42.14	28.02	评估法	6,649.26	无	是
424	洪房权证东湖区字第1000936033号	东湖区青山南路238号(第1层)	非住宅	59.92	99.71	评估法	16,640.52	无	是
425	洪房权证东湖区字第1000936176号	环湖路39号(第1-7层)	非住宅	1,099.42	1,414.95	评估法	12,869.97	无	是
426	洪房权证东湖区字第1000936178号	象山北路204号	非住宅	329.66	1,108.32	评估法	33,620.09	无	是
427	洪房权证西湖区字第1000936179号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	88.62	46.08	评估法	5,199.73	无	是
428	洪房权证西湖区字第1000936180号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	88.62	46.08	评估法	5,199.73	无	是
429	洪房权证西湖区字第1000936216号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	145.15	75.48	评估法	5,200.14	无	是
430	洪房权证西湖区字第1000936217号	西湖区抚生路947号(第1-2层)	非住宅	300.1	157.55	评估法	5,249.92	无	是
431	洪房权证西湖区字第1000936215号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	70.87	36.85	评估法	5,199.66	无	是
432	洪房权证西湖区字第1000936220号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	494.12	222.85	评估法	4,510.04	无	是
433	洪房权证西湖区字第1000936213号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	60.53	31.48	评估法	5,200.73	无	是
434	洪房权证西湖区字第1000936212号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	214.74	96.85	评估法	4,510.11	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

435	洪房权证西湖区字第1000936211号	西湖区抚生路947号	非住宅	42	21.84	评估法	5,200.00	无	是
436	洪房权证西湖区字第1000936028号	西湖区抚生路947号(第1-2层)	非住宅	346.42	181.87	评估法	5,249.99	无	是
437	洪房权证西湖区字第1000936214号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	950.35	494.18	评估法	5,199.98	无	是
438	洪房权证西湖区字第1000936029号	西湖区抚生路947号(第-1,1层)	非住宅	70.08	36.44	评估法	5,199.77	无	是
439	洪房权证西湖区字第1000936219号	西湖区抚生路947号(第1-2层)	非住宅	330.62	192.75	评估法	5,829.96	无	是
440	洪房权证西湖区字第1000936218号	西湖区抚生路947号(第1-2层)	非住宅	1,323.09	771.36	评估法	5,829.99	无	是
441	洪房权证西湖区字第1000936221号	西湖区抚生路947号(第1层)	非住宅	19.5	10.14	评估法	5,200.00	无	是
442	洪房权证东湖区字第200050227号	东湖区福州路281号(第7层)	非住宅	379.49	338.88	评估法	8,929.88	无	是
443	洪房权证东湖区字第200050165号	东湖区福州路281号(第11-15层)	非住宅	4,315.23	4,820.11	评估法	11,170.00	无	是
444	洪房权证东湖区字第200049633号	东湖区福州路292号(第1层)	非住宅	241.07	421.39	评估法	17,479.99	无	是
445	洪房权证东湖区字第200049630号	民德路106号(第1-2层)	非住宅	647.6	2,109.23	评估法	32,569.95	无	是
446	洪房权证西湖区字第1000936089号	西湖区海关桥西南管理房(第1层)	非住宅	130.37	70.01	评估法	5,370.10	无	是
447	洪房权证西湖区字第1000936090号	西湖区里洲管理房(第1层)	非住宅	1,564.16	864.98	评估法	5,530.00	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

448	洪房权证西湖区字第1000936092号	西湖区建设桥东管理房(第1层)	非住宅	299.09	165.40	评估法	5,530.11	无	是
449	洪房权证西湖区字第1000936091号	西湖区抚河桥西(第1层)	非住宅	227.98	119.69	评估法	5,250.02	无	是
450	洪房权证西湖区字第1000936093号	西湖区抚河桥西(第1层)	非住宅	151.21	79.39	评估法	5,250.31	无	是
451	洪房权证西湖区字第1000936094号	西湖区里洲	非住宅	96.6	53.42	评估法	5,530.02	无	是
452	洪房权证西湖区字第1000936095号	西湖区抚河公园(第1层)	非住宅	81.36	42.71	评估法	5,249.51	无	是
453	洪房权证青山湖区字第200049635号	南昌市上海南路160号	非住宅	780.42	1,112.10	评估法	14,250.02	无	是
454	洪房权证东湖区字第1000936096号	东湖区洪都北都大道铁道口	非住宅	213.03	191.73	评估法	9,000.14	无	是
455	洪房权证青云谱区字第200049638号	青云谱建设路63号	非住宅	659.84	568.12	评估法	8,609.97	无	是
456	洪房权证青云谱区字第1000970971号	青云谱施绕路将军渡口(第-1.1层)	非住宅	480.44	444.89	评估法	9,260.05	无	是
457	洪房权证西湖区字第200049641号	西湖区桃苑西路桃花龙河口(第-1,1-2层)	非住宅	486.93	971.43	评估法	19,950.10	无	是
458	洪房权证东湖区字第200049644号	南京路星光村路口	非住宅	251.16	440.53	评估法	17,539.82	无	是
459	洪房权证青云谱区字第1000936104号	青云谱区墅溪路777号	非住宅	429.39	353.39	评估法	8,230.05	无	是
460	洪房权证青云谱区字第1000936097号	青云谱区解放西路(第1-3层)	非住宅	406.73	344.91	评估法	8,480.07	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

461	洪房权证经济开发区字第1000936098号	南昌市庐山北大道666号(第1层)	非住宅	260.94	92.89	评估法	3,559.82	无	是
462	洪房权证经济开发区字第1000936099号	南昌市庐山北大道666号(第1层)	非住宅	180.34	64.20	评估法	3,559.94	无	是
463	洪房权证经济开发区字第1000936100号	南昌市庐山北大道666号(第1层)	非住宅	286.98	102.16	评估法	3,559.83	无	是
464	洪房权证经济开发区字第1000936101号	南昌市庐山北大道666号(第1层)	非住宅	385.69	137.31	评估法	3,560.11	无	是
465	洪房权证东湖区字第200049646号	东湖区福州路90号1-2层	非住宅	296.2	270.13	评估法	9,119.85	无	是
466	洪房权证青云谱区字第200049645号	南昌市青云谱区施尧路灌婴城楼	非住宅	4,349.04	3,718.43	评估法	8,550.00	无	是
467	洪房权证青云谱区字第1000936103号	南昌市青云谱区象湖景区内(第1-2层)	非住宅	10,465.27	11,951.34	评估法	11,420.00	无	是
468	洪房权证青云谱区字第1000936102号	南昌市青云谱区象湖景区内(第1层)	非住宅	2,369.29	1,949.93	评估法	8,230.02	无	是
469	洪房权证青云谱区字第1000936112号	南昌市青云谱区象湖风景区内(第1-2层)	非住宅	850.04	68.00	评估法	799.96	无	是
470	洪房权证青云谱区字第1000936113号	南昌市青云谱区象湖风景区内(第1-3层)	非住宅	588.38	43.54	评估法	740.00	无	是
471	洪房权证东湖区字第200049561号	东湖区福州路96号(第一层)	非住宅	529.96	483.32	评估法	9,119.93	无	是
472	洪房权证东湖区字第1000936114号	东湖区福州路96号(第1-2层)	非住宅	2,114.90	1,928.79	评估法	9,120.01	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

473	洪房权证东湖区字第200049555号	东湖区福州路96号(第一层)	非住宅	393.56	358.93	评估法	9,120.08	无	是
474	洪房权证东湖区字第1000936115号	东湖区福州路96号(第一层)	非住宅	289.23	263.78	评估法	9,120.08	无	是
475	洪房权证东湖区字第1000936116号	东湖区福州路96号(第1层)	非住宅	150.49	127.92	评估法	8,500.23	无	是
476	洪房权证东湖区字第1000936117号	东湖区福州路96号(第一层)	非住宅	131.64	111.89	评估法	8,499.70	无	是
477	洪房权证东湖区字第1000936118号	东湖区福州路96号(第一层)	非住宅	721.21	649.09	评估法	9,000.01	无	是
478	洪房权证东湖区字第200049564号	东湖区福州路96号(第1-2层)	非住宅	453.92	770.76	评估法	16,980.08	无	是
479	洪房权证东湖区字第200049553号	东湖区福州路100号1-2层	非住宅	959.18	1,611.42	评估法	16,799.97	无	是
480	洪房权证东湖区字第1000936119号	东湖区二七北路228号(第一层)	非住宅	59.49	53.54	评估法	8,999.83	无	是
481	洪房权证东湖区字第1000936120号	东湖区二七北路228号(第一层)	非住宅	80.3	72.27	评估法	9,000.00	无	是
482	洪房权证东湖区字第1000936121号	东湖区二七北路228号(第一层)	非住宅	15.36	13.82	评估法	8,997.40	无	是
483	洪房权证东湖区字第1000935941号	东湖区二七北路228号(第一层)	非住宅	63.9	57.51	评估法	9,000.00	无	是
484	洪房权证东湖区字第1000936122号	东湖区二七北路228号(第一层)	非住宅	29.52	26.57	评估法	9,000.68	无	是
485	洪房权证东湖区字第200049626号	东湖区福州路281号(老办公楼第1-2层)	非住宅	389.46	350.51	评估法	8,999.90	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

486	洪房权证东湖区字第1000936123号	东湖区福州路281号(第1-2层)	非住宅	352.12	316.91	评估法	9,000.06	无	是
487	洪房权证东湖区字第1000936124号	南昌市东湖区三经路281号	非住宅	485.48	436.93	评估法	8,999.96	无	是
488	洪房权证东湖区字第1000936125号	南昌市东湖区三经路281号	非住宅	685.8	546.58	评估法	7,969.96	无	是
489	洪房权证青云谱区字第1000936216号	南昌市青云谱区新溪桥立交桥上(第1层)	非住宅	36.39	31.11	评估法	8,549.05	无	是
490	洪房权证东湖区字第1000936002号	南昌市东湖区福州路人民公园北门(第1层)	非住宅	48.44	42.43	评估法	8,759.29	无	是
491	洪房权证东湖区字第1000936127号	东湖区南京西路立交桥旁(第一层)	非住宅	39.08	32.98	评估法	8,439.10	无	是
492	洪房权证西湖区字第1000936128号	西湖区洪城路(第1-2层)	非住宅	115.86	86.78	评估法	7,490.07	无	是
493	洪房权证红谷滩新区字第200050356号	昌北丰和大道1号楼17号店面	非住宅	73.56	195.67	评估法	26,600.05	无	是
494	洪房权证东湖区字第200050160号	东湖区胜利路25、31号(29号附2号)	非住宅	260	262.34	评估法	10,090.00	无	是
495	洪房权证青云谱区字第1000936000号	西湖区会堂侧路67号(第1-4层)	非住宅	2,834.66	2,505.84	评估法	8,840.00	无	是
496	洪房权证西湖区字第200050440号	西湖区广场东路91-103号(第1层)	住宅,非住宅	150.3	354.26	评估法	23,570.19	无	是
497	洪房权证东湖区字第1000936295号	东湖区阳明路87#(第1层)	非住宅	106.66	365.74	评估法	34,290.27	无	是
498	洪房权证高新开发区字第1000936296号	高新开发区火炬广场旁(第1层)	非住宅	404.96	319.11	评估法	7,880.04	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

	号								
499	洪房权证西湖区字第200050212号	西湖区井冈山大道1118号(第4层)	非住宅	701.47	614.49	评估法	8,760.03	无	是
500	洪房权证东湖区字第200050434号	东湖区二七北路72号附2号701、702室(第7层)	住宅	229.94	175.44	评估法	7,629.82	无	是
501	洪房权证东湖区字第200050435号	东湖区二七北路72号附2号1单元101室(第1层)	住宅	94.43	71.01	评估法	7,519.86	无	是
502	洪房权证东湖区字第1000936297号	东湖区民德路237号(第1-6层)	非住宅	1,574.16	1,758.34	评估法	11,170.02	无	是
503	洪房权证红谷滩新区字第1000936298号	红谷滩新区丰和中大道1318号(第-1, 1-28层)	非住宅	36,360.71	69,267.15	评估法	19,050.00	无	是
504	洪房权证红谷滩新区字第1000936299号	红谷滩新区丰和中大道1318号(第-1, 1-6层)	非住宅	15,720.05	29,946.70	评估法	19,050.00	无	是
505	洪房权证西湖区字第200049661号	西湖区土地庙巷8栋5单元602室(第6层)	住宅	77.85	73.57	评估法	9,450.22	无	是
506	洪房权证西湖区字第200049664号	西湖区土地庙巷8号1栋5单元201室(第2层)	住宅	75.25	71.11	评估法	9,449.83	无	是
507	洪房权证西湖区字第200049666号	西湖区土地庙巷8号1栋6单元402室(第4层)	住宅	45.12	42.64	评估法	9,450.35	无	是
508	洪房权证西湖区字第200049667号	西湖区土地庙巷8号1栋1楼店面(第1层)	非住宅	126.49	267.53	评估法	21,150.29	无	是
509	洪房权证青云谱区字第1000936300	青云谱区青云谱路261#(第1	非住宅	16.59	9.49	评估法	5,720.31	无	是

	号	层)							
510	洪房权证青 云谱区字第 1000936301 号	青云谱区青 云谱路 261#(第1 层)	非住 宅	16.59	9.49	评估法	5,720.31	无	是
511	洪房权证青 云谱区字第 1000936303 号	青云谱区青 云谱路 261#(第1 层)	非住 宅	15.72	8.99	评估法	5,718.83	无	是
512	洪房权证青 云谱区字第 1000936304 号	青云谱区青 云谱路 261#(第1 层)	非住 宅	50.28	28.76	评估法	5,719.97	无	是
513	洪房权证青 云谱区字第 1000936306 号	青云谱区青 云谱路 261#(第1 层)	非住 宅	17.98	10.28	评估法	5,717.46	无	是
514	洪房权证青 云谱区字第 1000936307 号	青云谱区青 云谱路 261#(第1 层)	非住 宅	130.52	74.66	评估法	5,720.20	无	是
515	洪房权证青 云谱区字第 1000936308 号	青云谱区青 云谱路 261 号(第1-2 层)	非住 宅	3,683.76	2,199.20	评估法	5,969.99	无	是
516	洪房权证东 湖区字第 200050208 号	东湖区中山 路 99 号 4 楼 A.B.C (第4层)	非住 宅	219.01	371.66	评估法	16,970.00	无	是
517	洪房权证东 湖区字第 200050223 号	东湖区中山 路 99 号 4 楼 A 室(第 4层)	非住 宅	345.55	586.40	评估法	16,970.05	无	是
518	洪房权证东 湖区字第 200050438 号	东湖区滨江 路(第1层)	住 宅, 非住 宅	431.55	409.11	评估法	9,480.01	无	是
519	洪房权证东 湖区字第 200050259 号	东湖区中山 路 99 号(第 9层)	非住 宅	739.24	1,254.49	评估法	16,970.00	无	是
520	洪房权证东 湖区字第 200050444 号	东湖区贤士 二路 1 号 4 栋 1 单元 101,102 室, 2 单元 101,102,201 室(第1, 2 层)	住宅	599.2	527.30	评估法	8,800.07	无	是

521	洪房权证东湖区字第200050443号	东湖区贤士二路1号3栋2单元101室(第1层)	住宅	119.24	104.93	评估法	8,799.90	无	是
522	洪房权证东湖区字第200050445号	东湖区贤士二路1号2栋1单元502室(第5层)	住宅	122.22	107.55	评估法	8,799.71	无	是
523	洪房权证青山湖区字第200050447号	青山湖区洪都中大道72号公寓3号楼101、102、202、302、401、402、502、601、701、702、802室(第1-8层)	住宅	2,144.60	2,073.83	评估法	9,670.01	无	是
524	洪房权证青山湖区字第200050448号	青山湖区洪都中大道72号公寓1号楼101、202、301、502、601、602、701、702、801、802室(第1-8层)	住宅	1,949.64	1,885.30	评估法	9,669.99	无	是
525	洪房权证青山湖区字第200050449号	青山湖区洪都中大道72号公寓2号楼102、201、202、302、401、402、501、502、601、701、702、801、802(第1-8层)	住宅	2,534.52	2,450.88	评估法	9,670.00	无	是
526	洪房权证青山湖区字第1000936309号	青山湖区洪都中大道72号(第1-3层)	非住宅	1,047.08	992.63	评估法	9,479.98	无	是
527	洪房权证青山湖区字第200050446号	青山湖区洪都中大道72号301室及底层水泵房(第3层)	住宅,非住宅	113.77	107.85	评估法	9,479.65	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

528	洪房权证东湖区区字第1000936310号	东湖区肖家巷27号(第1-3层)	住宅	478.08	458.96	评估法	9,600.07	无	是
529	洪房权证东湖区字第200049679号	东湖区环湖路31号(第2层)	住宅	89.72	82.00	评估法	9,139.55	无	是
530	洪房权证东湖区字第1000936311号	东湖区环湖路73-1号店面(第1-2层)	非住宅	59.57	70.83	评估法	11,890.21	无	是
531	洪房权证东湖区字第1000936313号	东湖区环湖路73号(第1-2层)	非住宅	188.75	167.61	评估法	8,880.00	无	是
532	洪房权证红谷滩新区字第200050048号	红谷滩新区碟子湖大道299号(第1-10层)	非住宅	11,357.89	19,149.40	评估法	16,860.00	无	是
533	洪房权证东湖区字第200050056号	东湖区民德路411号01栋2单元202室(第2层)	住宅	86.11	79.74	评估法	9,260.25	无	是
534	洪房权证东湖区字第200050054号	东湖区民德路411号01栋2单元102室(第1层)	住宅	145.45	134.69	评估法	9,260.23	无	是
535	洪房权证东湖区字第200050261号	东湖区胜利路时代广场南段0112室(第1-2层)	非住宅	235.06	1,058.01	评估法	45,010.21	无	是
536	洪房权证东湖区字第200050296号	东湖区胜利路时代广场南段0312室(第四层)	非住宅	106.37	151.05	评估法	14,200.43	无	是
537	洪房权证东湖区字第200050156号	东湖区胜利路时代广场南段0311室(第四层)	非住宅	93.76	133.14	评估法	14,200.09	无	是
538	洪房权证东湖区字第200050221号	东湖区胜利路时代广场南段0313室(第四层)	非住宅	106.38	151.06	评估法	14,200.04	无	是
539	洪房权证东湖区字第200050262号	东湖区胜利路时代广场南段0316室(第四层)	非住宅	58.51	83.08	评估法	14,199.28	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

540	洪房权证东湖区字第200050298号	东湖区胜利路时代广场南段0314室(第四层)	非住宅	93.78	133.17	评估法	14,200.26	无	是
541	洪房权证东湖区字第200050181号	东湖区胜利路时代广场南段0315室(第四层)	非住宅	89.82	127.54	评估法	14,199.51	无	是
542	洪房权证东湖区字第200050297号	东湖区胜利路时代广场南段0213室(第三层)	非住宅	106.38	151.06	评估法	14,200.04	无	是
543	洪房权证东湖区字第200050238号	东湖区胜利路时代广场南段0215室(第三层)	非住宅	89.82	127.54	评估法	14,199.51	无	是
544	洪房权证东湖区字第200050271号	东湖区胜利路时代广场南段0214室(第三层)	非住宅	93.78	133.17	评估法	14,200.26	无	是
545	洪房权证东湖区字第200050185号	东湖区胜利路时代广场南段0307室(第四层)	非住宅	109.71	155.79	评估法	14,200.16	无	是
546	洪房权证东湖区字第200050269号	东湖区胜利路时代广场南段0308室(第四层)	非住宅	109.71	155.79	评估法	14,200.16	无	是
547	洪房权证东湖区字第200050286号	东湖区胜利路时代广场南段0306室(第四层)	非住宅	109.71	155.79	评估法	14,200.16	无	是
548	洪房权证东湖区字第200050244号	东湖区胜利路时代广场南段0309室(第四层)	非住宅	108.12	153.53	评估法	14,199.96	无	是
549	洪房权证东湖区字第200050232号	东湖区胜利路时代广场南段0310室(第四层)	非住宅	165.49	235.00	评估法	14,200.25	无	是
550	洪房权证东湖区字第1000936203号	东湖区后墙路72、74、76、78号(第1层)	非住宅	176.66	565.14	评估法	31,990.26	无	是
551	洪房权证东湖区字第200050233号	东湖区民德路255号(第1-12层)	非住宅	5,384.95	6,526.56	评估法	12,120.00	无	是
552	洪房权证西湖区字第1000936044号	百花洲20号1楼(第1层)	非住宅	65.59	147.58	评估法	22,500.38	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

553	洪房权证青云谱区字第1000936045号	青云谱区京山北路(第1层)	非住宅	174.71	194.28	评估法	11,120.14	无	是
554	洪房权证西湖区字第1000936046号	渊明南路30号2楼(第2层)	非住宅	269.04	267.69	评估法	9,949.82	无	是
555	洪房权证西湖区字第1000936047号	嫁妆街39号2栋店面(第1层)	非住宅	44.16	128.81	评估法	29,168.93	无	是
556	洪房权证西湖区字第1000936174号	嫁妆街39号2栋410(第4层)	住宅	38.14	33.53	评估法	8,791.30	无	是
557	洪房权证西湖区字第1000936175号	西湖区嫁妆街39号2栋411(第4层)	住宅	45.44	40.76	评估法	8,970.07	无	是
558	洪房权证西湖区字第1000936177号	西湖区嫁妆街39号2栋2楼(第2层)	非住宅	463.71	477.16	评估法	10,290.05	无	是
559	洪房权证东湖区字第1000936185号	东湖区子固路508号(第1-3层)	非住宅	594.83	944.00	评估法	15,870.08	无	是
560	洪房权证高新开发区字第200050351号	高新开发区火炬大街188号(第1-3层)	非住宅	652.68	876.55	评估法	13,430.01	无	是
561	洪房权证东湖区字第200050225号	东湖区青山南路458号石化佳苑2#商住楼店面104室(第1层)	非住宅	139.08	463.41	评估法	33,319.67	无	是
562	洪房权证东湖区字第200050304号	东湖区青山南路458号石化佳苑2#商住楼店面202室(第2层)	非住宅	299.84	310.93	评估法	10,369.86	无	是
563	洪房权证红谷滩新区字第200050266号	红谷滩新区红谷中大道788号江信国际花园11栋142室(第1层)	非住宅	139.37	422.29	评估法	30,299.92	无	是

564	洪房权证红谷滩新区字第200050303号	红谷滩新区红谷中大道788号江信国际花园11栋143室(第1层)	非住宅	191.81	575.43	评估法	30,000.00	无	是
565	洪房权证红谷滩新区字第200050302号	红谷滩新区红谷中大道348号海航白金花园2号商业101室(第1-2层)	非住宅	1,106.98	2,933.50	评估法	26,500.03	无	是
566	洪房权证湾里区字第1000936184号	湾里区罗亭镇政府旁(第1-2层)	非住宅	152.38	41.75	评估法	2,739.86	无	是
567	洪房权证青云谱区字第1000936183号	青云谱区京山北路51号(第2层)	非住宅	726.24	713.17	评估法	9,820.03	无	是
568	洪房权证东湖区字第200050419号	东湖区民巷12号	非住宅	442	450.84	评估法	10,200.00	无	是
569	洪房权证东湖区字第200050196号	东湖区南京西路277号B单元10楼J室(第10层)	住宅	165.98	169.63	评估法	10,219.91	无	是
570	洪房权证东湖区字第200050179号	东湖区南京西路277号B单元10楼F室(第10层)	住宅	191.78	196.00	评估法	10,220.04	无	是
571	洪房权证东湖区字第200050178号	东湖区南京西路277号B单元10楼K室(第10层)	住宅	186.44	190.54	评估法	10,219.91	无	是
572	洪房权证东湖区字第200050199号	东湖区南京西路277号B单元10楼I室(第10层)	住宅	141.31	144.42	评估法	10,220.08	无	是
573	洪房权证东湖区字第200050197号	东湖区南京西路277号B单元10楼G室(第10层)	住宅	132.99	135.92	评估法	10,220.32	无	是

574	洪房权证东湖区字第200050158号	东湖区南京西路277号B单元10楼H室(第10层)	住宅	141.31	144.42	评估法	10,220.08	无	是
575	洪房权证东湖区字第200050182号	东湖区象山北路129号(5-8层)	非住宅	1,936.61	1,675.17	评估法	8,650.01	无	是
576	洪房权证东湖区字第200049988号	东湖区象山北路129号4-8层	非住宅	3,768.28	3,387.68	评估法	8,989.99	无	是
577	洪房权证东湖区字第200050494号	东湖区象山北路129号(第1-3层)	非住宅	2,591.51	3,752.51	评估法	14,480.01	无	是
578	洪房权证青云谱区字第1000936027号	青云谱区井冈山大道新巷18号(第1-3层)	非住宅	599.04	532.55	评估法	8,890.06	无	是
579	洪房权证青云谱区字第1000936210号	城南经济适用房二期F-8号	非住宅	2,559.44	1,400.01	评估法	5,469.99	无	是
580	洪房权证青山湖区字第1000936209号	青山湖区青山湖南大道263号(第1-7层)	非住宅	1,525.10	1,209.40	评估法	7,929.97	无	是
581	洪房权证经济开发区字第1000936234号	经济技术开发区瀛上松鹤路800号(第1-2层)	非住宅	1,234.00	166.59	评估法	1,350.00	无	是
582	洪房权证经济开发区字第1000936233号	经济技术开发区瀛上松鹤路800号(第1-2层)	非住宅	1,736.46	213.58	评估法	1,229.97	无	是
583	洪房权证经济开发区字第1000936232号	经济技术开发区瀛上松鹤路800号(第1层)	非住宅	195	21.84	评估法	1,120.00	无	是
584	洪房权证经济开发区字第1000936231号	经济技术开发区瀛上松鹤路800号(第1-4层)	非住宅	4,079.58	502.92	评估法	1,232.77	无	是
585	洪房权证西湖区字第1000936230号	西湖区洪城路(第1-5层)	非住宅	1,317.57	1,533.65	评估法	11,639.99	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

586	洪房权证西湖区字第1000936229号	西湖区洪城路(第1-7层)	非住宅	4,125.68	4,802.29	评估法	11,640.00	无	是
587	洪房权证西湖区字第1000936228号	西湖区洪城路(第1-5层)	非住宅	3,309.67	3,852.46	评估法	11,640.01	无	是
588	洪房权证西湖区字第1000936227号	西湖区洪城路(第1-3层)	非住宅	1,737.13	2,022.02	评估法	11,640.00	无	是
589	洪房权证西湖区字第1000936225号	西湖区洪城路(第1-3层)	非住宅	1,321.97	1,538.77	评估法	11,639.98	无	是
590	洪房权证西湖区字第1000936226号	西湖区洪城路(第1-6层)	非住宅	2,049.77	2,385.93	评估法	11,639.99	无	是
591	洪房权证西湖区字第1000936223号	西湖区洪城路(第-1,1-3层)	非住宅	1,322.86	1,539.81	评估法	11,640.01	无	是
592	洪房权证西湖区字第1000936222号	西湖区洪城路(第1-11层)	非住宅	8,216.31	9,563.78	评估法	11,639.99	无	是
593	洪房权证西湖区字第1000936182号	西湖区洪城路899-923号(第1层)	非住宅	917.47	2,067.98	评估法	22,540.03	无	是
594	洪房权证西湖区字第1000936181号	西湖区洪城路899-923号门面(第2层)	非住宅	677.35	1,492.88	评估法	22,040.01	无	是
595	洪房权证西湖区字第1000936207号	西湖区千家前巷38号门面(第1-3层)	非住宅	1,457.09	2,242.46	评估法	15,389.99	无	是
596	洪房权证西湖区字第1000936202号	西湖区千家前巷36号门面(第3层)	非住宅	190.6	167.54	评估法	8,790.14	无	是
597	洪房权证西湖区字第1000936201号	西湖区千家前巷50号门面(第1层)	非住宅	101.19	259.15	评估法	25,610.24	无	是
598	洪房权证红谷滩新区字第200049763号	红谷滩新区春晖路599号(第1-9,-1层)	非住宅	13,882.73	25,433.16	评估法	18,320.00	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

599	洪房权证湾里区字第1000936131号	南昌市湾里区招贤路614号(第1-4层)	非住宅	586.16	365.76	评估法	6,239.93	无	是
600	洪房权证西湖区字第1000936111号	西湖区灌婴路(洪城大市场后门旁第1-3层)	非住宅	651.42	677.48	评估法	10,400.05	无	是
601	洪房权证西湖区字第1000935965号	西湖区抚生路1133号(第1-3层)	非住宅	476.72	222.15	评估法	4,659.97	无	是
602	洪房权证西湖区字第1000935957号	西湖区抚生路1133号(第1-3层)	非住宅	1,438.60	660.32	评估法	4,590.02	无	是
603	洪房权证西湖区字第1000935958号	西湖区抚生路1133号(第1-3层)	非住宅	1,205.29	553.23	评估法	4,590.02	无	是
604	洪房权证西湖区字第1000935960号	西湖区抚生路1133号(第1-3层)	非住宅	576.75	268.77	评估法	4,660.08	无	是
605	洪房权证西湖区字第1000935962号	西湖区抚生路1133号(第1-2层)	非住宅	59.29	27.45	评估法	4,629.79	无	是
606	洪房权证东湖区字第200050431号	东湖区阳明路397号(第1-5层)	非住宅	3,297.73	3,696.76	评估法	11,210.01	无	是
607	洪房权证西湖区字第1000935966号	西湖区抚河中路371号(第1-2层)	非住宅	534.53	1,392.45	评估法	26,049.99	无	是
608	洪房权证东湖区字第1000935971号	东湖区富大有堤4号(第1-5层)	非住宅	1,548.39	1,125.68	评估法	7,270.00	无	是
609	洪房权证东湖区字第200050496号	东湖区苏圃路96-98号(第1-6层)	非住宅	818.49	595.04	评估法	7,269.97	无	是
610	洪房权证西湖区字第1000935974号	西湖区朝阳洲万福寺19号/抚生路374号(第1层)	非住宅	201.35	197.32	评估法	9,799.85	无	是

611	洪房权证西湖区字第1000935975号	西湖区朝阳洲万福寺19号/西湖区抚生路374号(第1层)	非住宅	16.47	16.14	评估法	9,799.64	无	是
612	洪房权证西湖区字第200050292号	西湖区朝阳洲万福寺19号1单元101室(第1层)	住宅	75.45	220.31	评估法	29,199.47	无	是
613	洪房权证西湖区字第1000935976号	西湖区抚生路374号住宅楼(第1-2层)	住宅	880.23	894.31	评估法	10,159.96	无	是
614	洪房权证西湖区字第1000935978号	西湖区抚生路374号(第1层)	住宅	76.05	77.27	评估法	10,160.42	无	是
615	洪房权证西湖区字第1000935979号	西湖区抚生路374号(第1层)	非住宅	39.94	40.58	评估法	10,160.24	无	是
616	洪房权证西湖区字第1000935980号	西湖区抚生路374号(第1层)	住宅	36.6	37.19	评估法	10,161.20	无	是
617	洪房权证西湖区字第1000935983号	西湖区抚生路364号,366号(第1-2层)	非住宅	85.18	201.88	评估法	23,700.40	无	是
618	洪房权证西湖区字第200050430号	西湖区万福寺19号3栋1单元502室(第五层)	住宅	102.85	100.79	评估法	9,799.71	无	是
619	洪房权证西湖区字第1000935985号	西湖区抚生路330号(第1-2层)	非住宅	893.88	1,726.98	评估法	19,320.04	无	是
620	洪房权证西湖区字第1000935986号	西湖区建设西路888号(第-1,1-16层)	非住宅	17,808.74	16,170.34	评估法	9,080.00	无	是
621	洪房权证西湖区字第1000935987号	西湖区抚生路(第1-3层)	非住宅	736.47	136.79	评估法	1,857.37	无	是
622	洪房权证经济开发区字第1000935988号	经济开发区庐山南大道348号(第1-2层)	非住宅	519.25	680.22	评估法	13,100.05	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

623	洪房权证青云谱区字第1000935989号	青云谱区博览路79号(第1-2层)	非住宅	864.61	398.59	评估法	4,610.06	无	是
624	洪房权证青云谱区字第1000935990号	青云谱区博览路79号(第1-2层)	非住宅	1,771.25	772.27	评估法	4,360.03	无	是
625	洪房权证青云谱区字第1000935993号	南昌市青云谱博览路79号(第1层)	非住宅	174.01	80.22	评估法	4,610.08	无	是
626	洪房权证青云谱区字第1000935991号	青云谱区博览路79号(第1-4层)	非住宅	1,378.65	635.56	评估法	4,610.02	无	是
627	洪房权证青云谱区字第1000935994号	青云谱区博览路79号(第1-2层)	非住宅	332.14	144.81	评估法	4,359.91	无	是
628	洪房权证青云谱区字第1000935997号	青云谱区博览路79号(第1层)	非住宅	215.27	99.24	评估法	4,610.02	无	是
629	洪房权证青云谱区字第1000935999号	青云谱区博览路79号(第1-2层)	非住宅	824.38	380.04	评估法	4,610.01	无	是
630	洪房权证西湖区字第200050291号	西湖区朝阳中路22号(第1-8层)	非住宅	7,832.52	3,649.95	评估法	4,659.99	无	是
631	洪房权证西湖区字第200050228号	西湖区朝阳中路22号(第1-6层)	非住宅	3,600.00	4,528.80	评估法	12,580.00	无	是
632	尚在办理中	南昌市东湖区中山路269号地铁铁街综合楼紧邻万寿官站	/	616	4,376.80	评估法	71,051.94	无	是
633	尚在办理中	南昌市东湖区中山路271号地铁铁街综合楼紧邻万寿官站	/	792.85	4,431.95	评估法	55,899.03	无	是
634	尚在办理中	南昌市东湖区北京西路431号地铁师大综合楼	/	1,547.58	3,809.46	评估法	24,615.56	无	是

2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书

635	尚在办理中	南昌市青山湖区彭家桥站	/	1,855.33	9,474.63	评估法	51,067.10	无	是
636	尚在办理中	南昌市红谷滩新区庐山南大道525号	/	42,528.53	37,042.35	评估法	8,710.00	无	是
合计					1,263,337.51				

其中未单独确定账面价值、与房屋一起评估的土地使用权如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	赣(2019)南昌市不动产权第0074480号	红谷滩新区丰和大道912号[地铁大厦]	出让	商务金融用地	13,838.00	/	初始按成本法, 转作投资性房地产按评估法	/	否	是
2	划拨	洪土国用登西2014第D0297号	西湖区朝阳洲万福寺19号	出让	公共建筑、住宅用地	2,384.40	/	评估法	/	否	是
3	出让	赣(2018)南昌市不动产权第0146208号	南昌市东湖区中山路269号地铁铁街综合楼紧邻万寿官站	出让	其他商服用地/商务金融用地	616.00	/	评估法	/	否	是
4	出让	赣(2018)南昌市不动产权第0145485号	南昌市东湖区中山路271号地铁铁街综合楼紧邻万寿官站	出让	其他商服用地/商务金融用地	792.85	/	评估法	/	否	是
5	出让	赣(2018)南昌市不动产权第0146144号	南昌市东湖区北京西路431号地铁师大综合楼	出让	其他商服用地/商务金融用地	1,547.58	/	评估法	/	否	是
6	出让	赣(2018)南昌市不	南昌市青山湖区彭	出让	其他商服	1,855.33	/	评估法	/	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		动产权第0235530号	家桥站		用地						

2019年末发行人投资性房地产中土地使用权情况表

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0281号	南昌市西湖区水厂路888号	划拨	办公用地	12,742.16	6,460.28	评估法	5,070.00	否	否
2	作价出资	洪土国用登湾2014第D053号	湾里区洗药湖	划拨	警卫指挥点	6,666.70	1,386.67	评估法	2,079.99	否	否
3	作价出资	洪土国用登红2013第D047号	红谷滩新区凤凰洲片区C-20地块	划拨	办公用地	5,826.37	5,872.98	评估法	10,080.00	否	否
4	作价出资	洪土国用登西2014第D0252号	南昌市桃花五村(洪城大市场旁)	划拨	其他交通用地	69,772.00	3,000.20	评估法	430.00	否	否
5	作价出资	洪土国用登湖2013第D00015号	南昌市工人新村后桶巷10号	划拨	办公用地、住宅用地	4,721.00	4,659.63	评估法	9,870.01	否	否

6	作价出资	洪土国用登红 2013 第 D048 号	红谷滩新区丽景路 759 号 (第 1 层)	划拨	公益性科研用地	7,334.00	9,673.55	评估法	13,190.01	否	否
7	作价出资	洪土国用 (登湾 2014) 第 D050 号	梅岭镇店前街	出让	综合用地	11,366.66	2,193.77	评估法	1,930.00	否	否
8	作价出资	洪土国用 (登湾 2014) 第 D051 号	梅岭镇店前街	出让	商服用地	12,231.32	3,180.14	评估法	2,600.00	否	否
9	作价出资	尚在办理中	南昌经济技术开发区桂苑大道以东、双港大道以北	划拨	机关团体用地	13,333.00	5,799.86	评估法	4,350.00	否	否
10	作价出资	洪土国用登湖 2013 第 D00012 号	南昌市中院以西、罗家村以北、罗家村规划路以东、北京东路以南地块	划拨	机关团体用地	7,739.35	6,005.74	评估法	7,760.01	否	否
11	作价出资	南国用 (2013) 第 0020 号	南昌县富山乡唐村	划拨	沙漠科研试验示范	66,667.00	1,466.67	评估法	220.00	否	否
12	作价出资	新国用 (2013) 第 01020 号	厚田乡木埠村	划拨	科研、设计	27,473.33	604.41	评估法	220.00	否	否
13	作价出资	洪土国用登谱 2014 第 D035 号	青云谱区青云谱路 430 号	划拨	办公用地	275,780.91	130,444.37	评估法	4,730.00	否	否
14	作价出资	洪土国用登谱 2014 第 D028 号	南昌市青云谱象湖风景区内	划拨	科研设计用地	518,113.77	29,532.48	评估法	570.00	否	否
15	作价出资	洪土国用 (登红 2013) 第 D050 号	南昌市红谷滩新区红角洲 B-02-3 地块内	划拨	行政服务	3,666.67	2,654.67	评估法	7,240.00	否	否
16	作价出资	洪土国用登谱 2014 第 D025 号	青云谱区青云谱路 261 号	划拨	文化娱乐用地	36,171.00	18,953.60	评估法	5,240.00	否	否

17	作价出资	洪土国用登东 2014 第 D430 号	下沙沟 80 号	划拨	住宅	10,581.30	6,444.01	评估法	6,090.00	否	否
18	作价出资	洪土国用登红 2013 第 D020 号	红谷滩新区碟子湖大道 C-21 地块	划拨	办公	10,020.45	10,090.59	评估法	10,070.00	否	否
19	作价出资	洪土国用登经 2013 第 D004 号	经济技术开发区瀛上松鹤路 800 号	划拨	慈善用地	18,301.90	695.47	评估法	380.00	否	否
20	作价出资	洪土国用登红 2013 第 D034 号	红谷滩新区中央商务区 B-24-3	划拨	公共设施用地	4,165.70	5,632.03	评估法	13,520.01	否	否
21	作价出资	洪土国用登红 2013 第 D045 号	红谷滩新区周边区控规 c-8	出让	科研办公用地	2,765.20	2,814.97	评估法	10,179.99	否	否
22	作价出资	洪土国用登西 2014 第 D0301 号	西湖区水厂路以南、西桃花河以东	划拨	公共设施用地	1,967.46	1,564.13	评估法	7,950.00	否	否
23	作价出资	洪土国用(登红 2013)第 D049 号	南昌市北济技术开发区庐山南大道 348 号	划拨	科研设计用地	37,769.50	49,024.81	评估法	12,980.00	否	否
24	作价出资	洪土国用(登谱 2014)第 D038 号	青云谱区博览路 79 号	划拨	住宅科研用地	55,321.55	32,307.79	评估法	5,840.00	否	否
		合计					340,462.82				

(2) 在建工程

最近三年及一期,公司在建工程分别为 3,176,876.22 万元、3,680,048.74 万元、4,506,807.38 万元和 4,842,474.86 万元,分别占同期资产总额的 50.83%、53.59%、57.22%和 56.68%。公司目前处于快速建设发展时期,多个地铁项目投入建设,在建工程规模逐年增长。截至 2019 年末,发行人目前主要的在建工程为南昌轨道 1 号线、2 号线、2 号线南延线、3 号线以及 4 号线,具体项目明细如下:

2019 年末发行人主要在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	地铁1号线	地铁线路	2009年7月-2015年12月	否	2,008,357.38
2	地铁2号线	地铁线路	2013年10月-2019年6月	否	1,235,301.58
3	地铁3号线	地铁线路	2015年12月-2020年12月	否	664,111.94
4	地铁2号线南延	地铁线路	2013年10月-2017年8月	否	230,240.99
5	地铁4号线	地铁线路	2017年4月-2021年12月	否	365,770.19
	合计				4,503,782.09

注：地铁1、2号线和2号线南延线因为处于试运行阶段，仍记为在建工程。

(3) 固定资产

最近三年及一期，发行人固定资产分别为104,623.00万元、97,981.89万元、95,557.90万元和97,285.28万元，分别占同期资产总额的1.67%、1.43%、1.21%和1.14%，占比较小。固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备等。

(4) 无形资产

最近三年及一期，发行人无形资产分别为1,473.34万元、1,467.25万元、1,490.07万元和1,450.91万元。

2019年末发行人无形资产中土地使用权明细

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
----	------	-------	----	---------	------	---------------------	------	------	-----------------------	------	-----------

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	洪土叁经2014第D014号	南昌经济技术开发区港口大道以北、晨鸣路以南、晨鸣路以西	出让	工业用地	36,666.80	1,304.41	成本法	403.00	是	是

(5) 其他非流动资产

最近三年及一期，发行人其他非流动资产分别为 476,182.83 万元、496,839.66 万元、512,780.48 万元和 566,091.09 万元，分别占同期资产总额的 7.62%、7.24%、6.51%和 6.63%。发行人其他非流动资产由江西省铁路投资集团公司投资款、预付项目工程款和土地及拆迁补偿款构成。

2018 年及 2019 年末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2019 年末余额	2018 年末余额
江西省铁路投资集团公司投资款	239,526.96	156,544.75
预付工程款	119,339.49	160,221.28
土地及拆迁补偿款	153,914.03	180,073.63
合计	512,780.48	496,839.66

其中土地使用权明细如下：

2019 年末发行人其他非流动资产中土地使用权明细

单位：万元

序号	土地权证号	坐落	取得方式	证载使用权类型	土地用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	洪土国用(登西)	朝阳洲以北、	作价出	划拨	公共设	23,343.08	10,019.47	评	否	否

序号	土地权证号	坐落	取得方式	证载使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
	2008)第495号	桃花路以南地块	资		施用地			估法		
2	洪土国用(登高2011)第D003号	管片厂地块(火炬六路以东、富大有堤以南)	协议出让	出让	工业	77,151.00	3,144.15	成本法	是	否
3	洪土国用(登英2010)第229号	原南昌银行(金牛集团子弟学校以东、盘龙山变电站西南)	划拨	划拨	工业	33,333.50	/	成本法	否	否
4	洪土国用(登红2013)第D057号	碟子湖大道B-34-3地块	划拨	资本注入	商业、居住	26,435.04	/	成本法	否	否
5	洪土国用(登红2013)第D058号	碟子湖大道B-34-4地块	划拨	资本注入	商业、居住	87,646.89	/	成本法	否	否
	合计						13,163.62			

(6) 长期应收款

长期应收款是对南昌城市建设投资发展有限公司借款，余额 8.5 亿元，其决策程序及定价参考了其他应收款中列示的决策程序和定价机制。借款总额 10 亿元，前期已正常回款 7,500 万元，计入“一年内到期的非流动资产” 7,500 万元。

(二) 负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元，%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	229,620.00	5.86	15,235.00	0.42	16,360.00	0.53	15,240.00	0.54
应付票据	11,754.00	0.3	11,480.00	0.31	7,366.00	0.24	7,972.00	0.28
应付账款	268,710.24	6.86	235,931.62	6.45	194,125.24	6.33	158,860.86	5.62
预收款项	15,824.64	0.40	15,735.75	0.43	16,530.56	0.54	2,094.53	0.07
应付职工薪酬	162.03	0.00	1,174.00	0.03	3,820.86	0.12	3,035.85	0.11
应交税费	3,069.21	0.08	5,152.35	0.14	2,659.51	0.09	3,179.92	0.11

其他应付款	166,739.94	4.26	161,481.56	4.42	109,919.86	3.59	110,207.91	3.90
一年内到期的非流动负债	79,731.47	2.04	166,191.10	4.54	76,781.33	2.50	57,227.27	2.03
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11,914.90	0.42
流动负债合计	775,611.52	19.81	612,381.40	16.75	427,563.36	13.95	369,733.24	13.09
长期借款	2,288,840.29	58.45	2,188,893.53	59.86	1,933,297.29	63.06	1,879,737.89	66.53
应付债券	553,181.58	14.13	552,928.89	15.12	454,030.35	14.81	403,694.99	14.29
长期应付款	281,985.45	7.20	286,704.46	7.84	239,528.53	7.81	162,037.44	5.74
递延所得税负债	15,981.90	0.41	15,981.90	0.44	11,317.74	0.37	10,057.57	0.36
递延收益	10.58	0.00	65.47	0.00	80.00	0.00	-	-
其他非流动负债	20.99	0.00	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	3,140,020.80	80.19	3,044,574.25	83.25	2,638,253.91	86.05	2,455,527.88	86.91
负债合计	3,915,632.32	100.00	3,656,955.65	100.00	3,065,817.28	100.00	2,825,261.12	100.00

2017-2019年和2020年6月末,发行人的负债总额分别为2,825,261.12万元、3,065,817.28万元、3,656,955.65万元和3,915,632.32万元。负债呈上升态势主要是因轨道交通项目建设借款增加所致。从发行人的资产构成看,发行人的资产以非流动负债为主。2017-2019年和2020年6月末,非流动负债占负债总额的比重分别为86.91%、86.05%、83.25%和80.19%,这是由轨道交通行业和公司运营特点所决定的,轨道交通项目建设运营周期较长,相应的负债主要以中长期负债为主。

1、流动负债

2017-2019年和2020年6月末,发行人流动负债余额分别为369,733.24万元、427,563.36万元、612,381.40万元和775,611.52万元,分别占同期负债总额的13.09%、13.95%、16.75%和19.81%。总体流动负债呈现逐年上升的趋势,主要原因是项目建设期间短期借款、应付工程款、往来款和一

年内到期的非流动负债增加。

(1) 短期借款

最近三年及一期，发行人的短期借款分别为 15,240.00 万元、16,360.00 万元、15,235.00 万元和 229,620.00 万元，占总负债的比重分别为 0.54%、0.53%、0.42%和 5.86%。2020 年 6 月末短期借款相比 2019 年末大幅增加的主要原因是短期信用借款增加 213,000.00 万元所致。

2020 年 6 月末发行人短期借款情况

单位：万元

借款类别	2020 年 6 月末	2019 年末
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	16,620.00	15,235.00
信用借款	213,000.00	0.00
合计	229,620.00	15,235.00

(2) 应付账款

最近三年及一期，发行人的应付账款分别为 158,860.86 万元、194,125.24 万元、235,931.62 万元和 268,710.24 万元，占总负债的比重分别为 5.62%、6.33%、6.45%和 6.86%，主要为应付其他单位的工程款等。应付账款逐年增加主要是随着工程进度的推进，应付工程款逐步增加。

2019 年末发行人应付账款前五名明细

单位：万元

客户名称	期末余额	款项性质	账龄
中铁四局集团有限公司	15,561.35	工程款	1-2 年
南昌青山湖投资发展有限公司	14,776.09	工程款	1-3 年
南昌市东湖区国有土地上房屋征收与补偿办事处	12,052.69	拆迁款	3 年以上
中铁隧道集团二处有限公司	10,516.40	工程款	1-2 年
中铁二局股份有限公司（中铁二局工程有限公司）	9,687.54	工程款	1-2 年

(3) 其他应付款

最近三年及一期，发行人其他应付款分别为 110,207.91 万元、

109,919.86 万元、161,481.56 万元和 166,739.94 万元，占同期负债总额的 3.90%、3.59%、4.42%和 4.26%。发行人其他应付款主要为轨道 1 号线地铁配套社区项目管理部回购定金，即被拆迁单位原有房屋等资产拆迁后，回购新建房产预交的定金。2019 年末较 2018 年末增加 51,561.70 万元，增长 46.91%，主要是往来款增加所致，具体原因是收到财政局拨付的代建项目资金，项目尚未结算支付。

2019 年末发行人其他应付款前五大明细

单位：万元

客户名称	期末余额	款项性质	账龄
南昌市财政局	40,266.21	代建项目资金	1 年以内
江西新华发行集团有限公司南昌市分公司	40,000.00	押金	3 年以上
南昌市政公用投资控股有限责任公司	15,000.00	往来款	2-3 年
江西赣卫招待所	6,000.00	押金	3 年以上
南昌市电影发行放映公司	6,000.00	押金	3 年以上
合计	107,266.21		

2、非流动负债

2017-2020 年 6 月末，发行人非流动负债余额分别为 2,455,527.88 万元、2,638,253.91 万元、3,044,574.25 万元和 3,140,020.80 万元，占同期负债总额的比例分别为 86.91%、86.05%、83.25%和 80.19%，比例基本稳定。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券及长期应付款构成。

(1) 长期借款

最近三年及一期，发行人长期借款分别为 1,879,737.89 万元、1,933,297.29 万元、2,188,893.53 万元和 2,288,840.29 万元，占总负债的比例分别为 66.53%、63.06%、59.86%和 58.45%。长期借款金额逐年上升，但比例有所下降。发行人长期借款主要为质押借款，发行人轨道交通建设时有大量的银团贷款，将轨道交通项目未来的相关收益质押给了贷款银行。目前 1 号线一期工程、2 号线一期工程、3 号线工程和 4 号线一期工

程的票款收费权均已质押给了国家开发银行牵头的银团，截至2019年底，四条线对应的质押借款金额分别为127.55亿元、31.80亿元、18.20亿元和9.10亿元。

长期借款具体情况如下：

2020年6月末发行人长期借款情况

单位：万元

借款类别	2020年6月末	2019年末
质押借款	1,937,760.00	1,866,430.00
保证借款	150,000.00	200,000.00
信用借款	240,267.07	233,271.96
小计	2,328,027.07	2,299,701.96
减：一年内到期的长期借款	39,186.77	110,808.42
合计	2,288,840.29	2,188,893.53

(2) 应付债券

最近三年及一期，发行人应付债券金额分别为403,694.99万元、454,030.35万元、552,928.89万元和553,181.58万元，占总负债的比例分别为14.29%、14.81%、15.12%和14.13%。

2020年6月末发行人应付债券明细表

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	利率	2020年6月末余额	面值
15洪轨债02	2015-8-3	15年	5.07%	354,777.39	360,000.00
18南昌轨交MTN001	2018-1-29	5年	6.10%	49,661.22	50,000.00
19南昌轨交MTN001	2019-1-23	5年	4.28%	148,742.98	150,000.00
合计				553,181.58	560,000.00

(3) 长期应付款

最近三年及一期，发行人长期应付款分别为162,037.44万元、239,528.53万元、286,704.46万元和281,985.45万元，占总负债的比例分别为5.74%、7.81%、7.84%和7.20%。2018年末较2017年末增加77,491.09万元，增长47.82%，主要原因为当年净增农银融资租赁款85,375.23万元。

2020年6月末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末
地铁项目管理分公司应付融资租赁款	67,488.47	75,131.79
农银应付融资租赁款	74,334.93	79,548.06
上实应付融资租赁款	180,706.75	187,407.29
小计	322,530.15	342,087.14
减：一年内到期部分	40,544.70	55,382.68
合计	286,704.46	281,985.45

(三) 有息负债情况分析

1、有息负债情况

截至2019年末，发行人有息债务总额为3,259,681.48万元，其中短期借款15,235.00万元、一年内到期的非流动负债166,191.10万元、长期借款2,188,893.53万元、应付债券552,928.89万元、长期应付款286,704.46万元和计入权益的永续中期票据49,728.49万元。

发行人2019年末有息负债前十大明细

单位：万元

序号	债权人/债券名称	债务类型(贷款、债券、信托、融资租赁等)	债务规模	利率	期限(年)	抵质押情况
1	国家开发银行江西分行(1号线银团贷款)	贷款	513,520.00	同期基准下浮10%	25	质押
2	15洪轨债02	企业债券	360,000.00	5.07%	5+5+5	信用
3	中国银行南昌市东湖支行(1号线银团贷款)	贷款	194,063.50	同期基准下浮10%	25	质押
4	中国农业银行南昌青山湖支行营业部(1号线银团贷款)	贷款	161,400.00	同期基准下浮10%	25	质押
5	19南昌轨交MTN001	中期票据	150,000.00	4.28%	5	信用
6	国家开发银行江西省分行(2号线银团)	贷款	136,881.60	同期基准	25	质押
7	中国工商银行股份有限公司南昌阳明路支	贷款	134,500.00	同期基准下浮10%	25	质押

序号	债权人/债券名称	债务类型(贷款、债券、信托、融资租赁等)	债务规模	利率	期限(年)	抵质押情况
	行(1号线银团贷款)					
8	国家开发银行江西省分行(1号线增贷)	贷款	125,350.00	同期基准	21	质押
9	世界银行	贷款	117,375.76	libor+浮动利差	30	信用
10	人保资本投资管理有限公司	债权投资计划	100,000.00	4.70%	7	保证

2、债务偿还压力测算

根据2019年末发行人有息负债情况,2020-2030年发行人有息负债偿还总额为3,552,900.00万元(假设本期债券20亿元2020年发行成功),有息负债偿还压力测算详见下表:

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位:亿元

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年偿付规模											
其中:银行借款还款金额	21.77	20.54	28.79	20.08	20.36	17.62	17.77	18.37	16.57	14.85	15.33
信托计划偿还规模(如有)											
已发行债券偿还规模(如有)	3.02	3.02	3.02	7.87	17.4	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	37.16
其他债务偿还规模(如有)	10.27	10.07	15.18	5.15	4.61	3.23	2.05	0.98	0.24	0	0
本期债券偿付金额		1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
合计	35.06	34.63	47.99	34.1	43.37	23.93	22.9	22.43	19.89	17.93	73.49

注:

(1) 假设“15洪轨债02”2030年到期,“19南昌轨交GN001”在本期债券存续期内不兑付本金;

(2) 假设本期债券在2030年一次性偿还本金,发行利率5%。

(四) 所有者权益分析

最近三年及一期，发行人所有者权益余额分别为 3,424,594.79 万元、3,800,809.36 万元、4,219,557.79 万元和 4,628,640.63 万元。发行人所有者权益主要是资本公积，近几年来，发行人所有者权益稳定增长、资本实力不断增强。

三、偿债能力分析

发行人主要偿债能力数据及指标

项目		2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额（万元）		8,544,272.95	7,876,513.44	6,866,626.63	6,249,855.91
其中：流动资产（万元）		1,256,876.57	987,345.82	879,933.01	903,757.60
负债总额（万元）		3,915,632.32	3,656,955.65	3,065,817.28	2,825,261.12
其中：流动负债（万元）		775,611.52	612,381.40	427,563.36	369,733.24
短期偿债指标	流动比率（倍）	1.62	1.61	2.06	2.44
	速动比率（倍）	1.26	1.17	1.42	2.11
长期偿债指标	资产负债率（%）	45.83	46.43	44.65	45.21
	EBITDA 利息保障倍数	0.39	0.64	1.07	1.66

从短期偿债能力指标来看，2017-2019年和2020年6月末公司流动比率分别为 2.44、2.06、1.61 和 1.62，速动比率分别为 2.11、1.42、1.17 和 1.26，虽然逐年下降，但发行人流动资产和速动资产仍然满足对流动负债的覆盖，短期偿债能力处于较为合理的水平。2018年末较2017年末流动比率和速动比率下降，主要系发行人当年随着工程进度的推进，应付账款（主要为应付工程款）的增加导致了流动负债相应增加，货币资金的减少使得流动资产相应减少；2019年末相比2018年进一步下降，主要是2019年流动负债增幅比例较大，具体是一年内到期的非流动负债、其他应付款和应付账款增加所致。

从长期偿债能力来看，2017-2019年和2020年6月末公司资产负债率

分别为 45.21%、44.65%、46.43%和 45.83%，发行人资产负债率保持基本稳定且仍处于较低水平，长期偿债能力比较稳健。但从 EBITDA 利息保障倍数看，出现逐年下降的趋势，主要的原因是报告期内政府补贴收入逐年减少导致净利润逐年减少，而公司轨道项目正处于建设期，投资较多，资本化利息逐年增加。

四、营运能力分析

发行人主要运营能力指标

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	0.78	1.83	1.74	1.57
存货周转率（次）	0.14	0.21	0.26	0.36
总资产周转率（次）	0.00	0.01	0.01	0.01

2017-2019年和2020年1-6月，发行人的应收账款周转率分别 1.57、1.74、1.83 和 0.78，应收账款周转率呈上升趋势，主要是因为发行人营业收入逐年增加，而应收账款水平相对保持稳定，公司对应收账款的管理能力逐步提升。

2017-2019年和2020年1-6月，发行人的存货周转率分别是 0.36、0.26、0.21 和 0.14。由于公司完工的工程较少，存货中主要为开发成本，但营业成本中主要为商品销售成本，从而导致存货周转率偏低。

2017-2019年和2020年1-6月，发行人总资产周转率稳定且处于较低水平，主要因为轨道交通项目具有投资规模大、建设周期长、资金回收慢的行业特征。目前仅轨道1号线及轨道2号线进入运营，其余均处于在建阶段。

五、盈利能力分析

发行人主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	39,544.92	89,918.59	80,796.97	67,804.30
营业成本	39,452.15	56,984.80	52,052.66	43,092.51
其他收益	17,820.39	36,332.61	92,304.34	140,000.00
营业利润	6,284.05	53,279.72	103,826.55	148,936.90
营业外收入	253.59	29,773.75	84.68	4,271.83
利润总额	4,463.51	82,819.76	103,267.15	152,914.17
净利润	4,455.71	78,341.48	101,109.58	153,159.41
总资产收益率(%)	0.05	1.06	1.54	2.59
净资产收益率(%)	0.10	1.95	2.80	4.78

2017-2019年和2020年1-6月发行人分别实现营业收入67,804.30万元、80,796.97万元、89,918.59万元和39,544.92万元。收入主要来源于混凝土业务、材料贸易业务及资产委托经营收益等。2018年发行人营业总收入较2017年增加12,992.67万元，增长19.16%，主要是公司的混凝土贸易收入和利息收入的增长。

2017-2019年和2020年1-6月发行人营业外收入分别为4,271.83万元、84.68万元、29,773.75万元和253.59万元，2017和2018年营业外收入主要为政府补助收入，2019年营业外收入大幅增加，主要原因是发行人当年无偿取得地铁时代广场18号写字楼，金额为29,444.18万元。

2017-2019年和2020年1-6月发行人利润总额分别为152,914.17万元、103,267.15万元、82,819.76万元和4,463.51万元。利润总额受政府补助影响较大，政府补助包括计入“其他收益”的政府补助和计入“营业外收入”的政府补助，2017-2019年度政府补助收入分别为140,061.63万元、92,344.79万元和36,368.06万元，占当年利润总额的比例分别为66.30%、91.59%和43.91%。发行人收到的政府补助主要以轨道交通运营财政专项补贴的形式体现，具体金额取决于政府财力以及土地出让情况等多方面因素。2017年得益于房地产和土地市场的高速增长，南昌市财政收入和补贴

支出均获得较大幅度的提高，2018年和2019年土地市场相比2017年出现高峰回落，导致补贴收入呈现下降趋势，净利润也逐年下滑，盈利能力持续性受到较大影响。

2017-2019年和2020年1-6月发行人的总资产收益率分别为2.59%、1.54%、1.06%和0.05%，净资产收益率分别为4.78%、2.80%、1.95%和0.10%，收益率水平较低主要是由于轨道交通行业总资产及净资产规模均较大所致。

南昌市轨道交通1号线及轨道2号线首通段已分别于2015年12月26日及2017年8月18日通车运营，1号线从2020年1月份开始其票款收入体现在利润表中，轨道2号线及2号线南延线均处于试运营阶段，轨道运营收支差计入在建工程。截至2019年末，这两条线路（2号线含南延线）在建工程合计347.39亿元。如果未来这部分在建工程转为固定资产，因为折旧和项目借款利息支出计入财务费用等因素的影响，可能会对公司盈利持续性产生较大冲击。但南昌市人民政府办公厅在2019年8月14日出具洪府厅抄字〔2019〕441号文件，明确：1.原则同意在轨道交通集团地铁运营盈亏平衡之前，对已运营线路固定资产和土地暂不计提折旧和摊销；2.同意对轨道交通集团已运营线路的融资利息计入其他应收款，待轨道融资用地收益实现后再予冲销。因此发行人轨道在建工程转为固定资产后，预计实际对发行人盈利能力冲击较为有限。

六、现金流量分析

发行人主要现金流量数据

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	119,667.22	229,238.52	248,892.22	298,447.82
经营活动现金流出小计	72,265.38	189,486.02	216,573.93	182,655.15
经营活动产生的现金流量净额	47,401.85	39,752.50	32,318.29	115,792.67

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动现金流入小计	7,678.77	229,111.01	810,254.23	522,693.58
投资活动现金流出小计	405,499.30	895,760.55	1,339,399.94	1,002,808.91
投资活动产生的现金流量净额	-397,820.53	-666,649.54	-529,145.71	-480,115.34
筹资活动现金流入小计	792,513.18	1,017,528.00	927,822.98	592,697.18
筹资活动现金流出小计	242,528.58	313,625.43	560,982.30	157,287.80
筹资活动产生的现金流量净额	549,984.61	703,902.57	366,840.68	435,409.39
现金及现金等价物净增加额	199,565.92	77,005.53	-129,986.74	71,086.72
期初现金及现金等价物余额	392,764.01	315,758.49	445,745.23	374,658.51
期末现金及现金等价物余额	592,329.93	392,764.01	315,758.49	445,745.23

从经营活动看，2017-2019年和2020年1-6月发行人的经营活动现金流量净额分别为115,792.67万元、32,318.29万元、39,752.50万元和47,401.85万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金构成，其中发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要为商品销售收入及资源开发收入。发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别主要为政府补贴以及往来款；发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接收劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接收劳务支付的现金主要为购买原材料、支付的原材料运输费以及车辆租赁费用、退还工程建设项目押金等。

从投资活动看，2017-2019年和2020年1-6月发行人的投资活动现金流量净额分别为-480,115.34万元、-529,145.71万元、-666,649.54万元和-397,820.53万元。发行人投资活动现金流量净额呈现持续的净流出主要因为南昌市轨道交通还处于大规模建设期，需要巨额的资金投入。

从筹资活动看，2017-2019年和2020年1-6月发行人的筹资活动现金流量净额分别为435,409.39万元、366,840.68万元、703,902.57万元和549,984.61万元。2018年筹资活动现金流净额相比2017年下降是当年支付其他与筹资活动有关的现金相比2017年增加了351,983.02万元；2019年筹

资活动现金流净额相比2018年增加91.88%，主要原因是当年支付其他与筹资活动有关的现金同比减少319,914.60万元。

七、其他财务分析

（一）发行人对外担保

截至2020年6月末，发行人无对外担保。

（二）发行人受限资产情况

截至2020年6月末，发行人受限资产总额为457,981.05万元，包括部分货币资金、固定资产、在建工程 and 无形资产，占发行人资产总额的5.36%，占净资产的9.89%。具体情况见下表：

2020年6月末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	受限资产分类	受限金额	占比（%）	受限原因
1	货币资金	5,977.00	1.31	银行承兑汇票保证金
2	固定资产	2,137.00	0.47	兰叶材料公司部分房屋、建筑物和设备抵押
3	在建工程	448,577.42	97.94	在建工程部分站点和设备为融资标的物向融资租赁公司借款
4	无形资产	1,289.63	0.28	兰叶材料公司一块工业用地抵押
	合计	457,981.05	100.00	

（三）关联方及关联交易

1、关联方情况

- （1）发行人控股股东为南昌市人民政府国有资产监督管理委员会。
- （2）发行人本公司的子公司情况详见“第八条发行人基本情况”。
- （3）发行人重要的合营和联营企业情况详见“第八条发行人基本情况”。

（4）其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南昌市第三建设工程有限责任公司	子公司股东之一
南京兰叶建设集团有限公司	子公司股东之一
广州地铁设计研究院有限公司	子公司股东之一
南昌市城市规划设计研究总院	子公司股东之一
林倩	子公司股东之一
刘大林	子公司股东之一
刘涛	子公司股东之一

2、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2019年度购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	定价政策	2019年交易额
南昌市第三建设工程有限责任公司	销售商品	销售混凝土	市场价	1,313.40
江西瑞禾润置房地产开发有限公司	提供服务	房屋租赁	市场价	49.39
江西鹭鹭行科技有限公司	提供服务	房屋租赁	市场价	30.30
江西鹭鹭行科技有限公司	销售商品	物业管理	市场价	12.91
南昌江报轨道广告传媒有限公司	提供服务	广告租赁	市场价	10.53
南昌江报轨道广告传媒有限公司	提供资源	媒体经营权费	市场价	2,181.57
南昌轨道交通设计研究院有限公司	提供服务	提供租赁服务	市场价	168.77
广州地铁设计研究院有限公司	提供服务	设计研究收入	市场价	147.00
南昌市城市规划设计研究总院	接受劳务	设计研究	市场价	7.49

(2) 向关联方收取资金占用费

2019年度发行人向关联方收取资金占用费明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
江西瑞禾润置房地产开发有限公司	资金占用费	881.75

(3) 关联方应收应付款项

2019年发行人关联方应收、预付款项

单位：万元

项目名称	2019年期末余额	2019年期初余额
应收账款：		
南昌市第三建设工程有限责任公司	2,084.30	1,821.57
南昌轨道交通设计研究院有限公司	-	118.14
南昌江报轨道广告传媒有限公司	1,400.00	-
合计	3,484.30	1,939.71
预付账款：		
江西鹭鹭行科技有限公司	9.60	-
合计	9.60	-
其他应收款：		
南昌地铁时代置业有限公司	4,833.11	4,838.11
江西中车长客轨道车辆有限公司	7.16	-
江西省洪城一卡通投资有限公司	472.62	596.30
南京兰叶建设集团有限公司	5.53	6.48
江西瑞禾润置房地产开发有限公司	934.66	27,099.80
合计	6,253.08	32,540.69

2019年发行人关联方应付、预收款项

单位：万元

项目名称	2019年期末余额	2019年期初余额
预收款项：		
南昌市第三建设工程有限责任公司	30.00	19.66
江西鹭鹭行科技有限公司	3.48	-
江西瑞禾润置房地产开发有限公司	10.98	-
合计	44.45	19.66
其他应付款：		
江西中车长客轨道车辆有限公司	0.66	0.52
江西省洪城一卡通投资有限公司	2,002.00	1.00
南京兰叶建设集团有限公司	450.39	200.00
广州地铁设计研究院有限公司	131.49	-
江西瑞禾润置房地产开发有限公司	17.29	-
江西鹭鹭行科技有限公司	3.65	-
南昌江报轨道广告传媒有限公司	10.97	-
南昌地铁现代农业科技有限公司	5.89	-
南昌轨道交通设计研究院有限公司	-	129.57
南昌市第三建设工程有限责任公司	225.00	225.00
林倩	150.00	150.00

刘大林	100.00	100.00
刘涛	100.00	100.00
合计	3,197.34	906.09

（四）发行人未决重大诉讼、仲裁情况

经本期债券律师核查，最近三年，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁情况。

（五）发行人的违法违规、受行政处罚情况

2018年4月，发行人因为违反《城镇排水与污水处理条例》四十二条，受到南昌市水务局的警告处罚。经本期债券律师江西豫章律师事务所核查，上述警告处罚未导致发行人或其境内分支机构之合法存续受影响或业务经营所需之批准、许可、授权或备案被撤销，上述情形不会对本次发行构成实质性法律障碍，不会对本期债券发行产生重大不利影响。

除上述警告处罚，截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规、受行政处罚情况。

八、发行人**2017、2018、2019**年和**2020**年**6**月末合并资产负债表（见附表二）

九、发行人**2017、2018、2019**年和**2020**年**1-6**月合并利润表（见附表三）

十、发行人**2017、2018、2019**年和**2020**年**1-6**月合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的企业债券、公司债券和中期票据情况详见下表：

发行人已发行尚未兑付的企业债券、公司债券和中期票据情况

债券全称	债券简称	发行日期	存续规模 (亿元)	期限 (年)	票面利率
2015年第一期南昌轨道交通集团有限公司永续期公司债券	15洪轨债02	2015年7月31日	19.70	5+5+5	4.30%
南昌轨道交通集团有限公司2018年度第一期中期票据	18南昌轨交MTN001	2018年1月25日	5.00	5	6.10%
南昌轨道交通集团有限公司2019年度第一期中期票据	19南昌轨交MTN001	2019年1月21日	15.00	5	4.28%
南昌轨道交通集团有限公司2019年度第一期绿色中期票据	19南昌轨交GN001	2019年2月22日	5.00	3+N	5.00%
南昌轨道交通集团有限公司2020年公开发行绿色公司债券	G20洪轨1	2020年9月16日	20.00	3+2	3.89%
合计			64.70		

经国家发改委批准，发行人于2015年7月31日发行了总额360,000.00万元的2015年第一期南昌轨道交通集团有限公司永续期公司债券（简称“15洪轨债02”）。“15洪轨债02”为15年期超长期限公司债券，在债券存续期的第5个、第10个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前五年票面利率为5.07%，到期一次性还本；第二个五年票面利率调整为4.30%。已发行尚未兑付企业债券募集资金已全部用于南昌市轨道交通2号线一期工程项目。截至目前，“15洪轨债02”剩余本金余额为19.70亿元。

截至2020年6月末，发行人融资租赁情况详见下表：

2020年6月末发行人融资租赁情况

出租方	承租方 (租赁机构)	融资租赁款余额 (万元)	起息日	到期日	利率
工银金融租赁有限公司	南昌轨道交通集团有限公司	76,100.00	2014.12.15	2024.12.15	同期基准上浮5%
农银金融租赁有限公司	南昌轨道交通集团有限公司	76,375.00	2015.12.15	2025.12.15	同期基准下浮5%
上实融资租赁	南昌轨道交通	90,000.00	2017.12.8	2028.12.8	同期基准

出租方	承租方 (租赁机构)	融资租赁款余额 (万元)	起息日	到期日	利率
有限公司	集团有限公司				
上实融资租赁 有限公司	南昌轨道交通 集团有限公司	96,000.00	2019.1.30	2026.1.30	5.39%

截至2020年6月末，发行人保险债权计划融资情况详见下表：

2020年6月末发行人保险债权计划融资情况

产品名称	融资余额 (亿元)	起息日期	产品期限(年)	利率
人保资本—南昌轨道交通 债权投资计划	5.00	2015.11	6	6.23%
人保资本—南昌轨道交通 债权投资计划	10.00	2016.10	7	4.70%

除上述债券外，发行人及控股子公司不存在已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、信托计划及其他各类私募债权品种情况。截至2020年6月末，发行人没有融资成本达到银行相同期限贷款基准利率2倍以上的高利融资行为。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额20亿元，其中10亿元用于南昌市轨道交通4号线一期工程的投资建设，10亿元用于补充营运资金。募集资金使用情况如下表所示：

募集资金用途	项目总投资(亿元)	拟使用债券资金(亿元)	募集资金占比	募集资金安排占项目总投资比例
南昌市轨道交通4号线一期工程	300.11	10.00	50.00%	3.33%
补充流动资金	-	10.00	50.00%	-
合计	-	20.00	100.00%	-

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、南昌市轨道交通4号线一期工程概况

(一) 项目建设必要性

4号线一期工程起于望城，终于城东片区的昌东大道。该线串联了望城、高铁南昌西站、九龙湖新城、昌南新城滨江片区、朝阳片区、旧城中心区、青山湖区、高新区，其建设将加强望城、九龙湖新城、昌南新城滨江片区、朝阳片区、青山湖区、高新区与旧城中心区的联系，将显著缓解城市交通压力，有效改善市民出行条件，促进人员和物资、技术交流，加速人口产业的导入，促进基础工程建设，为上述地区的发展提供强有力的支持。

4号线一期工程是南昌市轨道交通第二轮建设规划（2015年—2021年）的重要骨干线，呈南北走向，2016年开工建设，预计2021年建成通车。依据《南昌市城市综合交通规划》可知，南昌市交通发展模式为：基于城市发展现实及总体规划，借鉴国内外先进城市经验，依据国家相关政策，南昌城市交通发展模式应走一条“大力发展由地面公交、快速公交与轨道交通等组成的发达城市公共交通系统，推动各种交通资源协调划分”可持续

发展之路。建设4号线一期工程不仅缓解南昌市交通压力，减少交通拥堵，而且促进了南昌市轨道交通的发展，实现南昌市地面交通、快速公交和轨道交通的协调发展。

（二）项目建设主体

南昌市轨道交通4号线一期工程由南昌轨道交通集团有限公司负责投融资、建设。

（三）项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	发文机关	批准文号	印发时间
江西省发展改革委关于南昌市轨道交通4号线一期工程可行性研究报告的批复	江西省发展和改革委员会	赣发改交通【2016】808号	2016年7月6日
江西省环境保护厅关于南昌市轨道交通4号线一期工程环境影响报告书的批复	江西省环境保护厅	赣环评字【2016】55号	2016年7月1日
江西省国土资源厅关于南昌市轨道交通4号线一期项目的用地预审意见	江西省国土资源厅	赣国土资核【2016】498号	2016年6月20日
建设项目选址意见书	江西省住房和城乡建设厅	赣规选字【2016】030号	2016年6月30日
江西省发展改革委关于南昌市轨道交通4号线一期工程节能评估和审查的批复	江西省发展和改革委员会	赣发改能审专【2016】4号	2016年4月9日

（四）项目建设内容

南昌市轨道交通4号线一期工程线路起自南昌望城站，经江铃大道、希望大道、龙兴大街，穿越赣江后沿抚生南路、抚生路、桃苑大街，穿越抚河，再经金塔西街、天佑路、丁公路、省府东三路、贤士一路、青山路、民园路、火炬五路、艾溪湖北路，至终点昌东大道站。线路全长40公里，其中望城站至希望大道站西端区间、艾溪湖站东端区间至昌东大道站约7.1公里为高架线，其余均为地下线，共设车站29座，其中7座为换乘站，控制中心与1号线合设，并建设望城车辆段和高新停车场等配套设施。

该项目车辆采用B型车，直流1500伏架空接触网受电方式，最高运行

速度80公里/小时，初、近、远期均采用6辆编组、大小交路运行方式，高峰小时发行对数分别为16对、20对、30对。

南昌市轨道交通4号线一期工程共有29座站点，所有站点均取得了南昌市自然资源局颁发的建设用地规划许可证，用地性质为“轨道交通用地、轨道建设工程用地”，均属于划拨用地。对于本募投项目占用的耕地已全部补充完毕，实现了耕地占补平衡。

（五）项目总投资额及拟使用本期债券资金情况

该项目总投资300.11亿元，其中资本金占比25%，由南昌市财政承担，剩余部分由企业融资解决。拟使用本期债券募集资金10亿元用于工程项目建设，自筹剩余部分来自银团贷款。本期债券募集资金不会用于本项目资本金出资，不替代项目资本金中政府应出资部分。

（六）项目建设工期及进度

项目建设期5年，从2017年4月开始施工。截止2020年6月底，4号线一期工程完成74.33亿元，投资完成率24.77%。29个车站中有4个是高架车站，目前已全部封顶，6条高架区间正进行流水施工；25个地下车站中16个车站已封顶，9个车站正进行主体结构施工。7条区间正在进行盾构掘进，20条区间单线已贯通。盾构全线55.8公里，已掘进28.7公里，完成率51.5%。

（七）项目社会效益

1、提高城市居民生活幸福指数

南昌市地铁4号线一期运营后，其安全可靠、准时快速的大运量运输将解决人们“乘车难”、“行车难”的困扰。方便、快捷、舒适的乘车环境将改善人民的出行条件，提高人民的生活水平。

4号线一期的建设涉及居民的搬迁，大多居住条件简陋，通过本次动迁可使其居住环境得到彻底改善，同时改善医疗卫生、文化教育等社会福利设施，对提高人民的生活水平及生活质量具有极大的促进作用。

2、促进南昌市城市发展

轨道交通作为一项大型基础设施，它的建设不仅是交通功能的实现，而且是一个新的经济促进点，将从城市经济链的源头为城市注入活力，在多种行业创造就业机会，增加社会需求，带来国民收入的增长。它同时带动了相关第二、第三产业的发展。

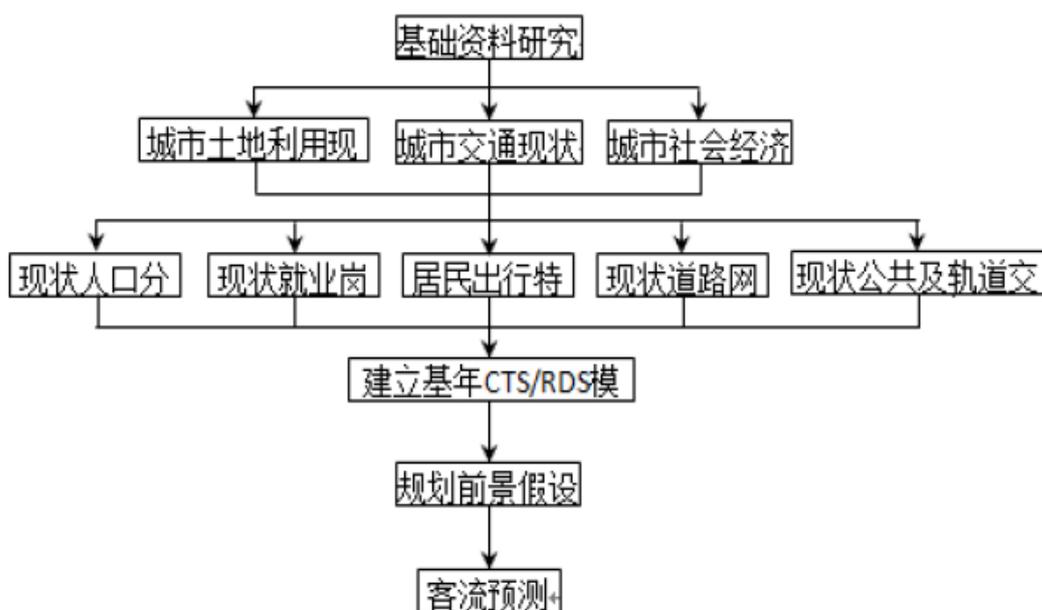
（八）项目经济效益

根据项目可行性研究报告，本项目的收入来源包括运营票款收入和其他业务收入。

1、地铁票款收入

（1）客流量

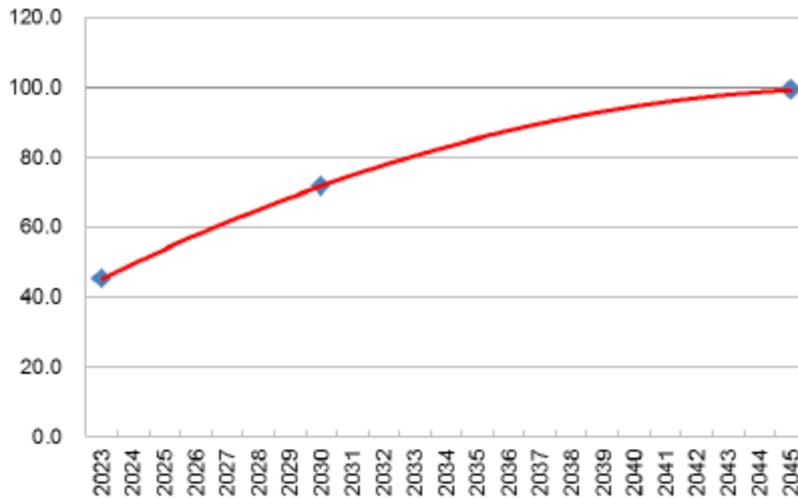
客流预测是通过建立现状社会经济、土地利用、人口、车辆拥有、交通网络等与现状交通需求及特征之间的定量关系(四阶段模型)，并结合规划前景的假设与输入，获得预测年的交通需求与特征，包括轨道客流需求与特征数据。在轨道客流需求的基础上，通过客流分配，得到研究线路的客流详细指标。客流预测的技术路线图如下：



4号线建成初期，客运量约45.1万人次/日；近期受整体客运需求增加以

及轨道网络完善等影响，客运量增长至71.59万人次/日，年均增长约6.5%。远期客运量为99.23万人次/日，从近期至远期，客流年均增幅为2.2%。

4号线客流量增长趋势



根据项目可行性研究报告，该项目运营期客流量测算如下：

期限	预测年限	客运量 (万人次/日)	日客运公里数 (万人公里/日)	平均运距 (公里/乘次)
初期	2024 年	45.10	374.33	8.30
近期	2031 年	71.59	572.72	8.00
远期	2046 年	99.23	793.84	8.00

在预测初期、近期和远期客流量后，运营期每年的客流量通过内插法获取。

(2) 票价水平

本项目建成运营后，根据南昌市物价局物件《关于南昌轨道交通票价的批复》（洪价经字〔2015〕18号）：轨道交通票制采用计程票价按里程分段计算，起步价2元，起步6公里，每增1元可乘里程分别为6,8,8,10,10公里。本项目平均运距初、近、远期分别为8.3公里、8.0公里、8.0公里，折算票价率分别为0.361元/人公里、0.375元/人公里、0.375元/人公里，人次票价初期、近期、远期均按3.0元/人次计算。

2、其他业务净收入

其它业务收入包括广告、车站商场租金、物业开发等收入，它是票价

收入的有益补偿。根据对各类收入的综合分析，并参考地铁行业惯例如青岛地铁3号线、南宁轨道交通2号线等，其他业务收入按票款收入的15%估算。

3、运营成本

运营成本主要包括职工工资及福利费、车辆修理费用、其他修理费用、牵引和照明电费、外购材料费、营运费用、其他费用等。

4、税金及附加

税金是指增值税及附加、所得税等。增值税纳税额按进项税额与销项税额的差额计算；城市维护建设税按增值税的7%提取；教育费附加按增值税的3%提取；企业所得税按利润的25%计提。按国家规定的纳税额计算方法，城市轨道交通项目缴纳增值税的额度与管理模式相关，本项目按票务收入3%的简易方法计取税金。

5、项目收益测算

本项目预计2022年开始运营，运营期取25年。项目运营期内，收益情况如下：

项目收益测算表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
票款收入	3.52	3.85	4.19	4.52	4.86	5.20	5.53	5.87	6.20
其他业务净收入	0.53	0.58	0.63	0.68	0.73	0.78	0.83	0.88	0.93
营业总收入	4.04	4.43	4.82	5.20	5.59	5.97	6.36	6.75	7.13
运营成本	3.40	3.45	3.51	3.56	3.62	4.15	3.84	3.90	3.96
税金及附加	0.14	0.15	0.17	0.18	0.19	0.21	0.22	0.23	0.25
净收益	0.50	0.82	1.14	1.46	1.78	1.62	2.30	2.61	2.93

项目收益测算表（续）

单位：亿元

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
票款收入	6.54	6.70	6.87	7.04	7.20	7.37	7.53	7.70
其他业务净收入	0.98	1.01	1.03	1.06	1.08	1.11	1.13	1.16
营业总收入	7.52	7.71	7.90	8.09	8.28	8.47	8.67	8.86
运营成本	4.02	6.58	4.14	4.21	4.28	10.18	5.45	4.52
税金及附加	0.26	0.27	0.27	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31
净收益	3.24	0.86	3.48	3.60	3.72	-2.00	2.92	4.02

项目收益测算表（续）

单位：亿元

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
票款收入	7.87	8.03	8.20	8.37	8.53	8.70	8.86	9.03	168.28
其他业务净收入	1.18	1.21	1.23	1.25	1.28	1.30	1.33	1.35	25.24
营业总收入	9.05	9.24	9.43	9.62	9.81	10.00	10.19	10.38	193.52
运营成本	4.60	4.67	5.50	8.75	4.89	4.97	5.05	5.43	120.64
税金及附加	0.31	0.32	0.33	0.33	0.34	0.35	0.35	0.36	6.73
净收益	4.14	4.25	3.60	0.53	4.58	4.69	4.79	4.59	66.15

数据来源：《南昌市轨道交通4号线一期工程可行性研究报告》

假设本期债券2020年度发行，期限10年，则本期债券存续期内，募投项目收益情况如下：

债券存续期内项目收益测算表

单位：亿元

项目	建设期		运营期			
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
票款收入	0	0	3.52	3.85	4.19	4.52
其他业务净收入	0	0	0.53	0.58	0.63	0.68
营业总收入	0	0	4.04	4.43	4.82	5.20
运营成本	0	0	3.40	3.45	3.51	3.56
税金及附加	0	0	0.14	0.15	0.17	0.18
净收益	0	0	0.50	0.82	1.14	1.46

债券存续期内项目收益测算表（续）

单位：亿元

项目	运营期				合计
	2026年	2027年	2028年	2029年	
票款收入	4.86	5.20	5.53	5.87	37.54
其他业务净收入	0.73	0.78	0.83	0.88	5.64
营业总收入	5.59	5.97	6.36	6.75	43.16
运营成本	3.62	4.15	3.84	3.90	29.43
税金及附加	0.19	0.21	0.22	0.23	1.49
净收益	1.78	1.62	2.30	2.61	12.24

根据本项目可行性研究报告，其具有较好的国民经济效益。考虑到项目建成后对运输费用和运输时间的节约效应、减少交通事故和提升运输质量效应等因素，其国民经济内部收益率为14.22%，大于社会折现率8%；经济净现值为224.26亿元，大于零，表示国家为建设本项目付出代价后，除可以得到符合社会折现率的社会盈余外，还可以得到超额社会盈余，本项目是可行的。

二、节能减排情况

本项目适用于《绿色债券发行指引》（发改办财金【2015】3504号）“（十二）低碳发展试点示范项目”。

（一）南昌市已被确定为国家低碳城市试点

为加快经济发展方式转变和经济结构调整，确保实现我国2020年控制温室气体排放行动目标，国家发展改革委于2010年7月印发了《国家发展改革委关于开展低碳省区和低碳城市试点工作的通知》（发改气候〔2010〕1587号），南昌市成为第一批国家低碳试点城市。

（二）轨道交通行业属于低碳交通范畴

交通是现代社会的动脉，也是影响资源环境的重要因素。轨道交通是具有环保、节能优势的“绿色交通”。大力发展轨道交通，提高以高速铁

路、城市地铁和轻轨为代表的新型轨道交通在交通体系中的地位 and 作用，是促进低碳发展的有效途径。

发行人主营业务涉及城市轨道交通的建设与运营，城市轨道交通项目具有显著的低碳交通特征。由于轨道交通运输量大，运输效率高，人均碳排放强度明显低于汽车等公路交通，对于降低温室气体排放具有重要意义；城市轨道交通工具一般依靠电力牵引，基本没有粉尘、油烟和其他废气排放，且一般在地下或高架运行，对大气环境、声环境影响较小；城市轨道交通相比于其他城市交通工具具有节能优势，人均能源消耗低，本期债券拟投资的轨道交通项目预期能进一步节约能源并降低碳排放及其他污染物的排放强度。

三、补充营运资金

本期债券募集资金中的10亿元将用于补充发行人的营运资金，以满足发行人自身经营需要以及下属企业在日常运营过程中对营运资金的需求。

四、发债募集资金使用及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与监管银行北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签订了《账户及资金监管协议》，在监管银行处设立了募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立

偿债账户用于本期债券本息的划付。

(三) 募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人将通过制定严密的偿债计划、制度安排及其他保障措施，确保本期债券按期兑付本息，保障投资者利益。

一、自身偿付能力

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人作为南昌市轨道交通建设、营运及管理等方面的唯一主体，具有区域垄断优势，市场稳定。截至2019年末，发行人资产总额达到7,876,513.44万元，净资产合计4,219,557.79万元；2017-2019年，发行人实现营业收入67,804.30万元、80,796.97万元和89,918.59万元，实现净利润153,159.41万元、101,109.58万元和78,341.48万元。发行人业务发展良好，经营状况稳定，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供切实保障。

（二）优良的资信和较强的融资能力为偿还本期债券本息提供支持

发行人自成立以来，与金融机构保持着良好的合作，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，培育了良好的市场声誉。截至2020年6月末，发行人获得国家银行、中国银行、中国农业银行等国内主要银行各类额度1,012.90亿元，其中已使用额度约为339.10亿元，未使用额度约为673.80亿元，充足的授信额度为发行人提供了资金支持。截至2020年6月末，发行人银行授信及其使用情况如下：

单位：亿元

序号	授信金融机构	被授信单位	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
1	国家开发银行	集团本部	452.42	129.89	322.53
2	工商银行	集团本部	74.00	25.00	49.00
3	农业银行	集团本部	91.55	41.76	49.79
4	中国银行	集团本部	95.31	62.23	33.08
5	建设银行	集团本部	67.00	14.06	52.94

6	交通银行	集团本部	5.00	5.00	0.00
7	邮储银行	集团本部	34.82	10.03	24.79
8	光大银行	集团本部	21.50	2.10	19.40
9	浦发银行	集团本部	10.50	9.50	1.00
10	中信银行	集团本部	75.00	2.50	72.50
11	招商银行	集团本部	1.50	1.50	0
12	民生银行	集团本部	35.00	12.00	23.00
13	平安银行	集团本部	8.00	1.50	6.50
14	兴业银行	集团本部	4.80	4.80	0.00
15	江西银行	集团本部	10.00	0.00	10.00
16	广发银行	集团本部	1.50	0.00	1.50
17	世界银行	集团本部	17.00	12.48	4.52
18	德国复兴信贷银行	集团本部	8.00	4.75	3.25
	合计		1,012.90	339.10	673.80

优良的银行资信使发行人构建了自身良好的财务弹性，保证其即使出现临时性现金不足，也完全有能力进行周转以偿付到期债务，进而对本期债券的按时还本付息提供有利保障。

（三）签订公司债券《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，保障资金安全性

为维护本期债券投资者的权益，发行人与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签署了《账户及资金监管协议》，与北京银行股份有限公司南昌分行签署了《债权代理协议》。北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行作为本期债券的监管银行，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，北京银行股份有限公司南昌分行作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、发行人拟进行重大资产/债务重组；
- 5、变更、解聘债权代理人；
- 6、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

4、决定发行人重大资产/债务重组方案；

5、决定变更债权代理人；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

二、本期债券的偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券为期限10年、发行规模为20亿元的绿色债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，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。

（三）偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

第十四条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

(一) 利率风险

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，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。在本期债券存续期限内，可能跨越多个经济周期，不排除出现市场利率波动情况，这将使投资者面临债券价格变动的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

(二) 流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

(三) 偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：

发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。

（四）募投项目投资风险

轨道交通业属于资本密集型行业，发行人投资的轨道交通项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。轨道交通建设是非常复杂的系统工程，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨或工程项目出现塌方、渗漏等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，或施工期延长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。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。另外，发行人对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（五）违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于南昌市轨道交通4号线一期项目的投资建设

和补充流动资金，募集资金到账后，发行人可能存在违规使用债券资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

对策：

为保证本期债券持有人权益，发行人聘请北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行担任本期债券监管银行，并签订了《账户及资金监管协议》，由北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行对本期债券存续期内偿债资金的划拨和募集资金使用情况进行监管。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）发行人安全经营风险

发行人从事的城市轨道交通系统运营业务技术密集，需要众多高技术含量的工种和业务系统相配合，是一项系统性工程，任何一个环节出现问题都将可能影响运营安全。运营安全事故的发生将对公司的正常经营产生不利影响，并造成负面的社会影响，增加了公司的安全经营风险。

对策：

发行人对城市轨道交通系统的建设、运营及附属资源开发采用一体化管理模式，以建设和运营服务质量为重心，培养和形成了较强的多线建设和线网运营管理能力。同时，发行人引入了先进的内部控制与全面风险管理理念，不断健全运营安全管理体系，制定相关的安全策略和制度，积极预防运营安全事故的发生。

（二）资产流动性风险

受公司经营阶段和所属行业的影响，公司资产主要为在建工程、投资性房地产等。2017-2019年非流动资产占总资产比重分别为85.54%、87.19%和87.46%，占比较高。未来若公司出现资产处置情况，资产变现周期相对较长，将对公司流动性带来一定的压力。

对策：

针对资产流动性的风险，发行人将进一步优化改善资产结构，随着自身业务的发展，资产流动性将进一步提高，目前上述指标仍处于行业内正常范围，对偿债能力无重大不利影响。

（三）债务规模不断增加的风险

公司主要从事轨道交通项目的建设和运营，随着投资建设项目增加，公司债务融资规模也相应扩大。2017-2019年末，负债总额分别为2,825,261.12万元、3,065,817.28万元和3,656,955.65万元，其中长期借款从2017年末的1,879,737.89万元增加至2019年末的2,188,893.53万元。根据规划，公司将新建多条地铁线路，较大的资金需求将给公司带来较大的融资压力。同时，也将导致公司的债务规模持续扩大。

对策：

发行人将按照“地铁+资源开发”的模式，进一步加强沿线地块及车辆段上盖的物业开发，尽可能多地筹集建设资金；发行人将与银行等金融机构一直保持密切的合作关系，多渠道、全方位地筹集轨道交通建设资金，较好地保障轨道交通建设的资金需求；从内部经营管理上看，发行人多年以来强化企业精细化管理，从人力成本耗费、能耗成本控制、维修成本控制等方面向内挖潜，企业降本增效成果显著。同时，发行人积极探索多样化的融资渠道，增加直接融资的占比，盘活现有资产，节约融资成本。

（四）未来投资支出规模较大的风险

2017-2019年，发行人投资活动现金流出额分别为100.28亿元、133.94亿元和89.58亿元，投资支出规模较大。发行人主要业务板块为城市轨道交通建设运营，前期资金投入量大，建设及资金回笼周期相对较长。为满足未来投资支出规模，发行人需具备一定的融资能力。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素，随着南昌市城市轨道交通建设投资需求增加，如果发行人未

能做好融资安排，未能筹集到业务发展所需资金，将对发行人正常经营活动产生不利影响。

对策：

近年来发行人业务发展良好，较强的融资能力为发行人在建项目提供了资金保障。发行人具有良好的资信条件，在与国家政策性银行、商业银行保持良好、长久合作关系的同时，也积极尝试发行中期票据、企业债券等直接融资方式，为在建项目筹集长期资金。另一方面，发行人也将加强项目管理，控制公司运营成本，提高工程质量，确保项目按时竣工，尽快实现项目投资收益。

（五）报告期内净利润逐年下滑及对政府补贴依赖较大的风险

2017-2019年发行人净利润分别为153,159.41万元、101,109.58万元和78,341.48万元，呈现逐年下滑趋势。主要原因是报告期内发行人净利润主要来自补贴收入，受制于土地市场价格波动的影响，2017-2019年度政府补助收入分别为140,061.63万元、92,344.79万元和36,368.06万元。

轨道资金主要由项目沿线土地出让收益，以及其他可用于轨道交通项目的土地出让收益组成，通过财政以补贴收入形式给予公司。轨道交通建设资金对区域内土地出让收益的依赖程度较高，土地及房地产政策变化或将带来区域内土地出让及收益的不确定性。如果发行人从政府获得的补贴收入规模持续下降，则发行人的净利润总额可能受到不利影响。

对策：

发行人是南昌市地铁投资建设、运营管理和资源开发的唯一主体，具有区域垄断地位。在可以预见的未来，南昌市有能力、有意愿对发行人的建设及资金需求提供可持续的支持。公司未来将积极拓展相关业务，不断扩大经营规模、增强经济效益从而提高公司整体的盈利能力，减少对政府补贴政策的依赖性。

（六）利息保障倍数逐年下降的风险

2017-2019年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.66、1.07和0.64，呈现逐年下降的趋势，而且2019年该指标小于1，表明公司的经营活动成果对该年度的利息成本覆盖不足，存在偿债能力偏弱的风险。

对策：

EBITDA利息保障倍数逐年下降的原因是受制于土地市场的波动，政府补贴收入逐年减少导致净利润减少，而公司轨道项目正处于建设期，投资较多，资本化利息逐年增加。从资产负债率指标看，报告期内十分稳定，而且均低于50%，表明公司具有较强的负债能力；同时2020年6月末，公司未使用授信余额673.80亿元，规模较大，可以通过使用授信缓解偿债压力。公司未来将积极拓展相关业务，不断扩大经营规模，不断增强盈利能力和偿债能力。

（七）公允价值变动导致损益波动的风险

2017-2019年，发行人公允价值变动收益分别为-4,215.43万元、5,040.71万元和11,063.09万元，占同期营业利润比例分别为-2.83%、4.85%和20.76%。如果未来投资性房地产价值出现较大波动，发行人营业利润等损益指标将有较大影响。

对策：

投资性房地产主要为发行人子公司南昌市金轨国有资产运营有限责任公司所持有，采用公允价值计价，每年均聘请有专业资质的评估公司进行资产评估，而且投资性房地产分布在南昌市各个区域，使用对象相对稳定，投资性房地产评估价值具备合理性。

（八）试运营线路转为固定资产的风险

南昌市轨道交通1号线及轨道2号线首通段已分别于2015年12月26日及2017年8月18日通车运营，在试运营阶段轨道运营收支差计入在建

工程。如果未来这部分在建工程转为固定资产，因为折旧和项目借款利息支出计入财务费用等因素的影响，可能会对公司损益表产生重大不利冲击。

对策：

轨道交通项目属于系统工程，建设内容繁杂，牵涉部门较多，因此其正式验收一般需要较长时间。未来在建工程转为固定资产后，因为轨道项目的特殊性，发行人的折旧计提政策将依据会计准则、当地政府安排等多方因素综合考量，尽量避免对损益表特别是利润指标的显著冲击。

（九）城市轨道交通运营亏损的风险

地铁运营业务是公司主营业务板块之一。2015年12月南昌轨道1号线试运营通车，该线路为发行人首条通车线路；2017年8月南昌轨道2号线及南延线通车试运行。由于地铁在运营初期成本较高，可能存在一定亏损，扭亏很大程度上依赖客流量；而且目前南昌市已开通的地铁线路较少，还未形成明显的网络规模效益，如不能采取良好的措施提升地铁运营收入并控制运营成本，发行人地铁运营板块将存在持续亏损的风险。

对策：

未来南昌轨道3号线及4号线一期等线路建成通车后，网络规模效益将逐步显现，地铁票款收入会持续增加。同时，发行人将积极拓展地铁运营相关业务，做好地铁配套资源开发，预计将缓解或扭转运营亏损状态。

（十）董事会成员缺位及职工监事人数不符的风险

根据发行人章程，董事会成员应为5人，但因为有董事调任其他单位，而股东还未及时委派新的董事，导致截至本募集说明书签署日，发行人董事会成员实际只有4人；同时公司章程约定职工监事是2人，而发行人实际职工监事是3人，公司治理方面存在一定缺陷。

对策：

发行人正积极向南昌市国资委请示，尽快向公司委派新的董事人员；对于职工监事问题，发行人后续将召开职工代表大会进行调整，以达到《公司法》和《公司章程》等对董事会成员和监事会成员的要求，不断完善治理结构。

三、行业风险及对策

（一）经济周期波动风险

发行人主要从事城市轨道交通项目的建设、运营和附属资源开发等产业，而轨道交通行业与宏观经济运行状况和经济周期息息相关。经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对轨道交通的投资建设、运营及附属资源的开发等业务均会产生不同程度的影响。如果未来出现经济增长放缓或出现衰退，公司的业务规模、经营业绩及财务状况可能受到负面影响，从而影响本期债券的兑付。

对策：

发行人所从事的轨道交通行业虽然受一定的经济周期波动影响，但由于该行业具有快速高效、节能环保、大运量等特点。近年来，为了有效缓解地面交通拥堵问题，我国开始进入城市轨道交通建设的高峰期，发行人所在区域对轨道交通的需求也日益增长。未来发行人将坚持实施“地铁+物业”的可持续发展模式，提供客运、商业、生活文化等综合服务，不断提升管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人财务状况造成的不利影响。

（二）新冠疫情等不可抗力因素影响风险

轨道交通票款收入与客流量直接相关，新型冠状病毒肺炎疫情自2020年1月爆发以来，乘坐地铁人数大幅减少，票款收入也大幅减少：南昌轨道交通2020年1-5月日均客流量为23.64万人次，相比2019年同期减少41.88%；2020年1-5月南昌地铁票款收入合计7,110万元，相比2019年同

期减少 46.98%。新冠疫情属于不可抗力因素，目前疫情仍未完全解除，预计短时间内对发行人业务经营会产生较大影响。

对策：

新冠疫情爆发后，发行人严格按照南昌市委、市政府疫情管控要求，积极采购地铁运营防疫物资，做好车厢和车站消毒工作，开展体温检测，努力保障每位乘客安全。随着疫情防控常态化和经济活动的恢复，南昌地铁客流量已稳步回升，2020年5月日均客流量为 32.91 万人次，相比 2019 年同期只下滑 26.19%。未来随着经济活动逐步恢复到正常状态，客流量也将恢复至正常水平。

第十五条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AAA 级。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、评级观点

（一）基本观点

中诚信国际评定南昌轨道交通集团有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2020 年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券”的信用等级为 AAA。

中诚信国际肯定了区域发展环境向好、有力的外部支持、票务收入持续增长及轨道交通 3 号线 B 部分采取 PPP 模式一定程度上缓解了公司未来的投资及运营亏损压力等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到土地及房地产政策变化带来的土地出让收益不确定性、债务增长较快以及面临较大的投融资压力等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、区域发展环境向好。南昌市作为江西省的省会城市，近年来经济财政实力逐年增强，且居于江西省首位；大南昌都市圈的规划亦使得南昌市发展迎来新机遇，为公司的发展提供了良好的外部环境。

2、有力的外部支持。公司作为南昌市唯一的轨道建设和运营主体，得到了南昌市政府轨道建设资金来源及偿债保障支持、资金注入、政府补贴及国有资本收益返还等方面的大力支持。

3、轨道线路陆续开通，票务收入持续增长。2017~2019 年，公司票务收入分别为 2.53 亿元、3.10 亿元和 3.70 亿元，且随着后期开通线路的增

加，收入将持续增长。

4、轨道交通3号线B部分的PPP模式一定程度上缓解了公司未来的投资及运营亏损压力。南昌轨道交通3号线B部分采用PPP模式运营，一定程度上可以减轻公司未来投资压力，也可以缓解运营期间带来的亏损压力。

（三）关注

1、土地及房地产政策变化带来的不确定性。轨道交通建设资金对区域内土地出让收益的依赖程度较高，土地及房地产政策变化或将带来区域内土地出让及收益的不确定性。

2、公司债务规模增长较快且后期建设资金需求较大，面临较大的投融资压力。截至2019年末，公司总债务为322.14亿元，近年来债务规模增长较快；同时，公司在建和拟建轨道线路尚需投资规模较大，且3号线和4号线一期资本金比例较低，公司未来面临一定的投融资压力。

（四）评级展望

中诚信国际认为，南昌轨道交通集团有限公司信用水平在未来12~18个月内将保持稳定。

可能触发评级下调因素。公司地位下降，致使股东支持意愿减弱；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化等。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行实地调查或电话访谈，

及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、近三年信用评级情况

信用评级名称	发布日期	主体信用评级	评级展望	评级机构
南昌轨道交通集团有限公司跟踪评级报告	2017年6月26日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司2018年度第一期中期票据信用评级报告	2018年1月18日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司跟踪评级报告	2018年6月21日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司2019年度第一期绿色中期票据信用评级报告	2018年10月25日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司2019年度第一期中期票据信用评级报告	2018年12月21日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司2019年度第一期绿色中期票据信用评级报告	2019年1月28日	AA+	稳定	东方金诚国际信用评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司跟踪评级报告	2019年6月18日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
南昌轨道交通集团有限公司主体及“19南昌轨交GN001”2019年度跟踪评级报告	2019年7月30日	AA+	稳定	东方金诚国际信用评估有限公司

过去三年发行人主体评级均为AA+，本次中诚信国际给予发行人主体评级为AAA的主要原因是中诚信国际肯定了发行人所在区域发展环境向好、有力的外部支持、票务收入持续增长及轨道交通3号线B部分采取PPP模式一定程度上缓解了公司未来的投资及运营亏损压力等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。

四、银行授信情况

截至2020年6月30日，发行人获得的授信总额为1,012.90亿元，其中已使用额度约为339.10亿元，未使用额度约为673.80亿元。具体情况如下：

单位：亿元

序号	授信金融机构	被授信单位	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
1	国家开发银行	集团本部	452.42	129.89	322.53
2	工商银行	集团本部	74.00	25.00	49.00
3	农业银行	集团本部	91.55	41.76	49.79
4	中国银行	集团本部	95.31	62.23	33.08
5	建设银行	集团本部	67.00	14.06	52.94
6	交通银行	集团本部	5.00	5.00	0.00
7	邮储银行	集团本部	34.82	10.03	24.79
8	光大银行	集团本部	21.50	2.10	19.40
9	浦发银行	集团本部	10.50	9.50	1.00
10	中信银行	集团本部	75.00	2.50	72.50
11	招商银行	集团本部	1.50	1.50	0
12	民生银行	集团本部	35.00	12.00	23.00
13	平安银行	集团本部	8.00	1.50	6.50
14	兴业银行	集团本部	4.80	4.80	0.00
15	江西银行	集团本部	10.00	0.00	10.00
16	广发银行	集团本部	1.50	0.00	1.50
17	世界银行	集团本部	17.00	12.48	4.52
18	德国复兴信贷银行	集团本部	8.00	4.75	3.25
	合计		1,012.90	339.10	673.80

五、信用记录

发行人近三年信用记录良好，不存在“对已发行的企业债券或者其他债务有违约或者迟延履行本息的事实，仍处于继续状态”的情况。

第十六条 法律意见

发行人聘请江西豫章律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，就本期债券出具了法律意见书，认为：

（一）发行人已按照相关法律、法规的要求，履行或正在履行本次发行的申报工作，其已经获得的批准和授权合法有效。

（二）发行人具有发行企业债券的主体资格；发行人依法有效存续，根据法律、法规、规范性文件及发行人章程，发行人没有终止的情形出现，不存在纠纷或潜在法律风险。

（三）发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强债券管理通知》、《加强地方政府融资平台公司管理的通知》、《规范平台公司发债通知》、《强化风险防范管理的通知》和其他相关法律、法规及规范性文件规定的本次发行的实质条件。

（四）本期债券募集资金拟投资的项目均已取得相关主管部门的批准文件，募集资金中拟用于固定资产投资项目的债券募集资金不超过项目总投资额的70%，募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行必要的批准程序，符合有关法律法规的规定。

（五）发行人为本次发行设立的保障措施不存在与现行法律、法规、规范性文件相抵触的情形，其有利于增强发行人偿付本期债券本息的能力，能够保障债券投资者合法权益不受损害。

（六）本期债券《承销协议》及《承销团协议》合法有效，对协议签署各方具有约束效力。

（七）本期债券的主承销商、评级机构、审计机构、律师事务所均具备相应的业务资格。

（八）包括《募集说明书》在内的本次发行申请文件引用的法律意见

书内容适当，有关本次发行的信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等情形，该等文件的编制符合法律、法规中有关编制要求的规定。

第十七条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、**流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

(一) 国家有关部门对本期债券的注册文件。

(二) 《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券募集说明书》及其摘要。

(三) 发行人2017年至2019年经审计的财务报告和2020年1-6月未经审计的财务报表。

(四) 《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。

(五) 《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券债权代理协议》。

(六) 《2020年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券债券持有人会议规则》。

(七) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的《信用评级报告》。

(八) 江西豫章律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：南昌轨道交通集团有限公司

注册地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道912号地铁大厦第5、25、26、27层

法定代表人：李云峰

联系人：欧碧微

联系地址：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道912号地铁大厦2609

联系电话：0791-83961897

传真：0791-83982008

邮政编码：330000

(二) 主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系人：徐飞、王钢

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

联系电话：021-33389888

传真：021-33389955

邮政编码：200031

网址：<http://www.swhysc.com>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020 年南昌轨道交通集团有限公司绿色债券发行网点表

序号	承销商	地址	联系人	电话
1	申万宏源证券有限公司▲	上海市徐汇区长乐路 989 号	许杨杨	010-88013865
2	财达证券股份有限公司	北京市丰台区金泽西路 8 号 晋商联合大厦 15L	秦鹏	010-83251692
3	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际 金融大厦 22 楼	周金龙	18782071837

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
货币资金	598,306.93	398,779.73	319,441.49	449,731.23
应收票据	2,366.22	0.00	10.00	236.15
应收账款	51,850.71	49,724.26	48,457.24	44,402.08
预付款项	505.44	563.32	687.12	726.25
其他应收款	160,860.68	123,114.88	67,754.75	42,778.56
存货	282,702.62	271,867.05	273,885.63	123,561.10
一年内到期的非流动资产	5,000.00	7,500.00	9,794.85	-
其他流动资产	155,283.96	135,796.58	159,901.93	242,322.22
流动资产合计	1,256,876.57	987,345.82	879,933.01	903,757.60
可供出售金融资产	29,717.52	23,912.70	16,473.94	16,473.94
长期应收款	85,000.00	85,000.00	87,705.15	-
长期股权投资	59,868.42	57,918.24	58,588.63	26,527.71
投资性房地产	1,603,800.33	1,603,800.33	1,546,080.17	1,541,494.43
固定资产	97,285.28	95,557.90	97,981.89	104,623.00
在建工程	4,842,474.86	4,506,807.38	3,680,048.74	3,176,876.22
无形资产	1,450.91	1,490.07	1,467.25	1,473.34
长期待摊费用	1,308.12	1,525.01	1,363.37	2,342.33
递延所得税资产	399.84	375.50	144.83	104.49
其他非流动资产	566,091.09	512,780.48	496,839.66	476,182.83
非流动资产合计	7,287,396.38	6,889,167.62	5,986,693.62	5,346,098.31
资产总计	8,544,272.95	7,876,513.44	6,866,626.63	6,249,855.91
短期借款	229,620.00	15,235.00	16,360.00	15,240.00
应付票据	11,754.00	11,480.00	7,366.00	7,972.00
应付账款	268,710.24	235,931.62	194,125.24	158,860.86
预收款项	15,824.64	15,735.75	16,530.56	2,094.53
应付职工薪酬	162.03	1,174.00	3,820.86	3,035.85
应交税费	3,069.21	5,152.35	2,659.51	3,179.92
其他应付款	166,739.94	161,481.56	109,919.86	110,207.91
一年内到期的非流动负债	79,731.47	166,191.10	76,781.33	57,227.27
其他流动负债	-	-	-	11,914.90
流动负债合计	775,611.52	612,381.40	427,563.36	369,733.24
长期借款	2,288,840.29	2,188,893.53	1,933,297.29	1,879,737.89
应付债券	553,181.58	552,928.89	454,030.35	403,694.99
长期应付款	281,985.45	286,704.46	239,528.53	162,037.44
递延所得税负债	15,981.90	15,981.90	11,317.74	10,057.57
递延收益	10.58	65.47	80.00	-
其他非流动负债	20.99	-	-	-
非流动负债合计	3,140,020.80	3,044,574.25	2,638,253.91	2,455,527.88
负债合计	3,915,632.32	3,656,955.65	3,065,817.28	2,825,261.12
实收资本（或股本）	261,518.00	261,518.00	261,518.00	261,518.00
其它权益工具	49,728.49	49,728.49	-	-

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资本公积金	3,635,890.28	3,230,763.16	2,937,408.60	2,643,545.58
其它综合收益	6,071.63	6,071.63	376.46	376.46
盈余公积金	62,772.06	62,772.06	56,015.73	46,838.56
未分配利润	598,413.94	595,877.36	534,411.05	461,088.36
归属于母公司所有者权益合计	4,614,394.40	4,206,730.70	3,789,729.85	3,413,366.95
少数股东权益	14,246.23	12,827.10	11,079.51	11,227.84
所有者权益合计	4,628,640.63	4,219,557.79	3,800,809.36	3,424,594.79
负债和所有者权益总计	8,544,272.95	7,876,513.44	6,866,626.63	6,249,855.91

附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	39,544.92	89,918.59	80,796.97	67,804.30
营业成本	39,452.15	56,984.80	52,052.66	43,092.51
税金及附加	2,835.73	5,952.02	5,669.48	5,596.55
销售费用	2,411.20	6,101.21	4,226.58	4,785.29
管理费用	5,770.24	13,259.81	12,572.85	10,697.17
财务费用	842.49	784.07	752.51	572.33
加：其他收益	17,820.39	36,332.61	92,304.34	140,000.00
投资净收益	230.79	-28.21	930.30	10,285.84
公允价值变动净收益	-	11,063.09	5,040.71	-4,215.43
资产减值损失	-	-912.32	161.36	193.95
资产处置收益	-0.25	-12.14	189.68	-
营业利润	6,284.05	53,279.72	103,826.55	148,936.90
加：营业外收入	253.59	29,773.75	84.68	4,271.83
减：营业外支出	2,074.12	233.71	644.08	294.56
利润总额	4,463.51	82,819.76	103,267.15	152,914.17
减：所得税	7.79	4,478.28	2,157.56	-245.24
净利润	4,455.71	78,341.48	101,109.58	153,159.41
减：少数股东损益	-580.87	991.72	661.20	358.21
归属于母公司所有者的净利润	5,036.58	77,349.76	100,448.38	152,801.20

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
销售商品、提供劳务收到的现金	35,120.64	70,569.09	77,297.44	69,000.91
收到的税费返还	152.84	16,708.32	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	84,393.75	141,961.10	171,594.79	229,446.91
经营活动现金流入小计	119,667.22	229,238.52	248,892.22	298,447.82
购买商品、接受劳务支付的现金	33,052.85	53,374.54	45,815.90	43,928.82
支付给职工以及为职工支付的现金	22,461.43	9,277.84	7,812.23	6,585.57
支付的各项税费	5,487.34	9,865.52	9,677.10	9,460.89
支付其他与经营活动有关的现金	11,263.76	116,968.13	153,268.70	122,679.87
经营活动现金流出小计	72,265.38	189,486.02	216,573.93	182,655.15
经营活动产生的现金流量净额	47,401.85	39,752.50	32,318.29	115,792.67
收回投资收到的现金	3,393.94	214,350.00	675,000.00	479,800.00
取得投资收益收到的现金	1,190.26	5,526.47	11,252.53	5,613.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.50	270.12	16,752.40	1,754.46
收到其他与投资活动有关的现金	3,093.06	8,964.42	107,249.30	35,525.34
投资活动现金流入小计	392,367.80	229,111.01	810,254.23	522,693.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,841.30	656,165.27	652,086.25	574,871.78
投资支付的现金	1,272.09	238,570.97	668,060.51	425,692.48
支付其他与投资活动有关的现金	18.12	1,024.32	19,253.18	2,244.65
投资活动现金流出小计	405,499.30	895,760.55	1,339,399.94	1,002,808.91
投资活动产生的现金流量净额	-397,820.53	-666,649.54	-529,145.71	-480,115.34
吸收投资收到的现金	406,015.18	355,710.14	651,611.94	298,417.10
取得借款收到的现金	386,482.97	386,225.19	111,049.04	194,237.23
收到其他与筹资活动有关的现金	15.04	125,592.67	115,162.01	100,042.85
发行债券收到的现金	-	150,000.00	50,000.00	-
筹资活动现金流入小计	792,513.18	1,017,528.00	927,822.98	592,697.18
偿还债务支付的现金	145,259.26	135,169.07	62,481.12	34,570.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,397.96	132,483.09	132,613.32	108,812.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	775.00	34.52	1,519.35
支付其他与筹资活动有关的现金	27,871.36	45,973.26	365,887.86	13,904.85
筹资活动现金流出小计	242,528.58	313,625.43	560,982.30	157,287.80
筹资活动产生的现金流量净额	549,984.61	703,902.57	366,840.68	435,409.39
现金及现金等价物净增加额	199,565.92	77,005.53	-129,986.74	71,086.72
期初现金及现金等价物余额	392,764.01	315,758.49	445,745.23	374,658.51
期末现金及现金等价物余额	592,329.93	392,764.01	315,758.49	445,745.23