

2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 募集说明书

发行金额	人民币 8.00 亿元
担保情况	无
信用评级结果	发行人主体信用评级为 AAA 本期债券债项评级为 AAA
发行人	南昌工业控股集团有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人	海通证券股份有限公司
联席主承销商	中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司



牵头主承销商



联席主承销商



签署日期：2021 年 11 月 29 日

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，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人全体董事、监事、监事会、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并对债券发行文件进行了书面确认。

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

发行人的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、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司及平安证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券的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、律师声明

国浩律师（南昌）事务所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与国浩律师（南昌）事务所出具的法律意见书不存在矛盾。国浩律师（南昌）事务所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

五、投资提示

中国国家发展改革委员会对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评价或对投资收益作出保证，也不表明对公司债券的投资风险作出任何判断或保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项和风险提示

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约定，均视为同意本期债券《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对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。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

七、本期债券基本要素

(一) 发行人：南昌工业控股集团有限公司。

(二) 债券名称：2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券（简称“21南昌工控债01”）。

(三) 发行总额：人民币8.00亿元。

(四) 债券期限：本期债券期限为7年，在第5个计息年度末附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，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。在存续期内前5年票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的

算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面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，在本期债券存续期内固定不变。

一年期上海银行间同业拆放利率由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。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（七）发行范围及对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（九）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，发行人有权决定是否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，其中1个基点为0.01%）。

（十）发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第35个工作日刊登关于是否调整本期债券票面

利率以及调整幅度的公告。

(十一) 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，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券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，并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(十二) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

(十三) 承销方式：本期债券由海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司和平安证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

(十四) 牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：海通证券股份有限公司。

(十五) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司。

(十六) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AAA级，本期债券信用级别为AAA级。

(十七) 担保方式：本期债券无担保。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人最近一年末的净资产为354.88亿元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为4.55亿元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润）。

二、东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券的主体评级为AAA，债项评级为AAA。评级报告关注的主要风险包括：资产流动性不高、短期有息债务上升较快、资本支出压力较大。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦

无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

五、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

七、截至2020年末，发行人所有权或使用权受限的资产的账面价

值合计为107.37亿元，占净资产的比重为30.25%。发行人受限资产规模较大，或将对后续融资及资产运作带来一定风险。若发行人资金偿还出现一定困难，可能会对发行人的生产经营产生不利影响。

八、报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为107,665.84万元、121,713.67万元和78,080.04万元，波动较大。若该情况长期持续，不排除未来受宏观经济及行业竞争等因素的影响，发行人出现资金紧张的风险，可能会对发行人未来的经营造成一定影响。

九、发行人是南昌市市级产业投融资发展主体和产业引导资金的管理机构，近年来南昌市政府陆续将政府主导型产业项目交由发行人负责投资。报告期内，发行人投资活动现金流量净额分别为-286,033.29万元、-108,158.14万元和-423,428.19万元，持续为负。根据发行人未来战略发展规划，发行人拟将自身打造成以先进制造业、新兴产业、现代服务业等为主导的多元化新型产业投资集团，未来几年内投资项目较多，未来资本支出较大。若发行人不能很好地安排各项投资，或投资回报低于预期，或将对公司生产经营产生一定影响。

十、发行人主要盈利来源为土地处置业务和产品销售业务等。由于土地出让易受政府政策及房地产市场波动等因素影响，公司未来土地处置收入存在一定不确定性；产品销售业务受宏观经济周期变化和相关产品市场景气度影响较大，公司未来产品销售业务规模存在一定不确定性。

十一、2018-2020年，发行人投资收益分别为23,486.06万元、25,886.15万元和27,967.79万元，占净利润比例分别为205.71%、68.39%

和28.54%。虽然发行人投资标的多为享有政策扶持的科技、制造类公司，具有较强的盈利能力，且债权投资标的均已约定固定收益率，但投资收益仍受到市场环境、被投资企业经营财务状况等多方因素影响，存在一定不确定性。

十二、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本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。

十三、根据发行人2021年1-9月财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和指标如下：

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末
总资产	9,129,761.37	8,499,172.43
总负债	5,194,492.22	4,950,338.08
所有者权益	3,935,269.15	3,548,834.35
归属于母公司的所有者权益	3,844,235.49	3,456,811.90
流动比率	1.97	1.53
速动比率	1.61	1.22
资产负债率(%)	56.90	58.24
项目	2021年1-9月	2020年1-9月
营业收入	768,949.06	607,094.02
营业成本	670,422.65	521,353.91
利润总额	14,957.20	13,097.07
净利润	7,181.26	7,930.95
归属于母公司的净利润	3,780.37	3,713.67
经营活动产生的现金流量净额	17,545.31	72,241.54

投资活动产生的现金流量净额	726.12	-236,919.11
筹资活动产生的现金流量净额	545,572.57	238,711.38
营业毛利率（%）	12.81	14.12

2021年1-9月，发行人总体经营状况平稳，业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化。截至本募集说明书出具之日，发行人仍符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定。发行人在募集说明书中对截至2021年9月30日的数据采用索引式披露。

目录

声明及提示.....	I
重大事项提示.....	VI
目录.....	XI
释义.....	1
第一节 风险因素	4
第二节 发行条款	12
第三节 募集资金用途	22
第四节 发行人基本情况	35
第五节 发行人财务状况	117
第六节 企业信用状况	308
第七节 担保情况	317
第八节 偿债计划及偿债保障措施	318
第九节 税项.....	324
第十节 信息披露安排	326
第十一节 投资者保护	331
第十二节 法律意见	363
第十三节 其他应说明的事项	370
第十四节 本期债券发行的有关机构	371
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	376
第十六节 备查文件	401
附表一：	403

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指南昌工业控股集团有限公司。
南昌市政府	指南昌市人民政府。
南昌市国资委	指南昌市国有资产监督管理委员会。
本期债券	指发行总额为人民币 8.00 亿元的“2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券”。
本次发行	指本期债券的发行。
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《2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
牵头主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人	指海通证券股份有限公司。
联席主承销商/中信建投/平安证券	指中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司。
监管人/浦发银行南昌分行	指上海浦东发展银行股份有限公司南昌分行。
东方金诚/评级机构	指东方金诚国际信用评估有限公司。

审计机构	指大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	指国浩律师（南昌）事务所。
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。
余额包销	指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
《监管协议》/《账户及资金监管协议》	指《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。
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。
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。

计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
《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》。
《公司章程》	指《南昌工业控股集团有限公司章程》。
《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》。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国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地区法定节假日和/或休息日）。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
元	指人民币元。
报告期、最近三年	指2018年、2019年和2020年。
最近一期	指2021年1-9月。
南昌国资	指南昌国资产业经营集团有限公司。
南昌三建	指南昌三建建设集团有限公司。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内，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。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在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时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

（四）募投项目投资风险

发行人募集资金投资项目为产业园区建设项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资

规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

（五）违规使用债券资金风险

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照本期债券募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

（六）偿债保障措施相关风险

发行人债券本息偿付以本期债券募投项目的收入为基础，以发行人的盈利能力为保障，并辅以其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）经营环境变动风险

发行人目前主要从事土地处置和产品销售业务。未来受宏观经济、土地出让调控政策、土地价格波动和土地需求变化的影响，发行人业务发展存在一定的不确定性。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本期债券偿付。

（二）应收账款回收风险

截至 2020 年末，发行人应收账款余额为 244,882.64 万元，主要系发行人土地出让业务形成的应收政府部门款项。发行人对政府相关部门的应收账款余额占比较大，政府相关部门还款易受当地经济发展影响。如果政府部门收入减少，发行人将可能面临应收账款无法收回的风险。

（三）其他应收款回收风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款余额为 872,435.55 万元，占总资产比例的 10.26%，主要系应收政府部门贴息款项、对系统内改制企业的代垫拆迁款和对地方国有企业之间的暂借款等。如果政府部门及地方国有企业收入减少，发行人将可能面临其他应收款无法收回风险。

（四）资产流动性风险

发行人资产以投资性房地产和无形资产（主要为土地使用权）为主，应收账款、其他应收款等占比很大，资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

（五）受限资产规模较大风险

截至 2020 年末，发行人所有权或使用权受限的资产的账面价值合计为 107.37 亿元，占净资产的比重为 30.25%。发行人受限资产规模较大，或将对后续融资及资产运作带来一定风险。若发行人资金偿还出现一定困难，可能会对发行人的生产经营产生不利影响。

（六）经营活动现金流波动风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 107,665.84 万元、121,713.67 万元和 78,080.04 万元，波动较大。若该情况长期持续，不排除未来受宏观经济及行业竞争等因素的影响，发行人出现资金紧张的风险，可能会对发行人未来的经营造成一定影响。

（七）跨行业多元化经营风险

目前，发行人主营业务涉及土地出让、产品销售、房租及物业管理等板块，并在积极拓展产业投资和类金融等业务。上述行业相对较为独立，各个行业间基本无关联，这对发行人的管理水平要求较高，需要发行人熟悉多个行业，具备较高的多元化经营管理水平。若发行人不能够正确处理多个行业经营管理需求，将对发行人的未来经营产生不利的影响。

（八）未来投资支出压力较大风险

发行人是南昌市市级产业投融资发展主体和产业引导资金的管理机构，近年来南昌市政府陆续将政府主导型产业项目交由发行人负责投资。报告期内，发行人投资活动现金流量净额分别为-286,033.29 万元、-108,158.14 万元和-423,428.19 万元，持续为负。根据发行人未来战略发展规划，发行人拟将自身打造成以先进制造业、新兴产业、

现代服务业等为主导的多元化新型产业投资集团，未来几年内投资项目较多，未来资本支出较大。若发行人不能很好地安排各项投资，或投资回报低于预期，或将对公司生产经营产生一定影响。

（九）资产负债率上升风险

报告期各期末，公司资产负债率分别为 58.67%、60.56%和 58.24%，资产负债率维持在较为合理的水平。未来，随着公司的不断发展壮大和融资规模的扩大，发行人资产负债率存在一定的上升风险。

（十）募投项目盈利不能如期实现的风险

本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现归属于发行人的净收益 72,621.17 万元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大、建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

（十一）未来资本支出压力较大的风险

截至 2020 年末，公司主要在建及拟建项目包括工控“进未来”项目、工控云创港项目、针织服装创意产业园项目、玖玖大型商业综合体等，未来投资规模较大。发行人存在未来资本支出压力较大的风险。

（十二）信用证业务规模上升较快及相关业务模式的风险

报告期内，发行人信用证业务营业收入分别为 19,637.00 万元、135,595.65 万元和 134,983.87 万元，占营业收入比重分别为 9.44%、33.88%和 16.89%，营业收入规模上升较快。如果信用证业务相关的

金融监管政策变更,可能导致信用证业务不符合监管政策要求或者需收缩业务规模。

(十三) 发行人工业企业改制支出规模较大的风险

发行人承担着南昌市工业国企改制工作以及针对系统内改制企业职工宿舍棚户区改造工作,负责筹措企业改制资金,支持配合所属企业的改革。报告期各期末,发行人其他应收款账面金额分别为 443,214.10 万元、524,751.22 万元和 872,435.55 万元,占总资产的比例分别为 8.03%、8.56%和 10.26%。其他应收款呈逐年增长趋势,主要是由于应收代垫改制费用等增加所致。如果未来改制支出不断增加,可能会造成发行人资本支出压力。

(十四) 产业投资引导资金资产负债规模占比较大且存在一定资金占用的风险

报告期各期末,发行人长期应付款余额分别为 1,915,686.19 万元、1,934,247.39 万元和 1,897,943.69 万元,占总负债比例分别为 59.15%、52.12%和 38.34%,占比较高,主要核算的是发行人管理的南昌市重点产业投资引导资金,如果引导资金规模发生变动或者未来到期收回,对发行人资产负债规模影响较大且发行人垫付部分贴息款形成一定资金占用,可能影响其流动性及偿付能力。

(十五) 承担滕王阁城市发展基金优先级回购义务的风险

根据《南昌市滕王阁基金投资产业类项目实施方案》设计,发行人作为基金劣后有限合伙人,对南昌市滕王阁城市发展基金的二期和十二期承担远期回购优先级份额。截至 2020 年末,上述三期基金实

缴金额 37.8 亿元。如未来被投项目主体经营不善、负有担保责任的股东及区县级平台未适时履约，可能导致上述三期基金投资回收资金不足，发行人需承担回购优先级份额的责任，进而形成较大的资金支出压力影响其偿债能力。

（十六）盈利能力不确定的风险

发行人主要盈利来源为土地处置业务和产品销售业务等。由于土地出让易受政府政策及房地产市场波动等因素影响，公司未来土地处置收入存在一定不确定性；产品销售业务受宏观经济周期变化和相关产品市场景气度影响较大，公司未来产品销售业务规模存在一定不确定性。

（十七）政府补贴不确定的风险

2018-2020 年，发行人分别收到政府补助 668.21 万元、1,063.00 万元和 1,284.49 万元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性。

（十八）投资收益不确定的风险

2018-2020 年，发行人投资收益分别为 23,486.06 万元、25,886.15 万元和 27,967.79 万元，占净利润比例分别为 205.71%、68.39%和 28.54%。虽然发行人投资标的多为享有政策扶持的科技、制造类公司，具有较强的盈利能力，且债权投资标的均已约定固定收益率，但投资收益仍受到市场环境、被投资企业经营财务状况等多方因素影响，存在一定不确定性。

（十九）非经营性往来资金占用的风险

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款账面价值为

114,502.25 万元，金额较大且平均账龄较长，不排除因欠款单位长期占用资金，进而导致发行人现金流状况恶化的风险。

三、政策风险

发行人目前主要从事土地出让及产品销售业务，并在积极拓展产业园区建设和类金融业务。在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

第二节 发行条款

一、本期债券的授权及审核情况

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕201号”文件注册公开发行。

2020年4月3日，发行人召开董事会并作出决议，同意发行人申请发行不超过30.00亿元（含30.00亿元）的企业债券。

2020年5月25日，发行人股东作出决定，同意发行人申请发行不超过30.00亿元（含30.00亿元）的企业债券。

二、本期债券发行的基本条款

（一）**发行人：**南昌工业控股集团有限公司。

（二）**债券名称：**2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券（简称“21南昌工控债01”）。

（三）**发行总额：**人民币8.00亿元。

（四）**债券期限：**本期债券期限为7年，在第5个计息年度末附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，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。在存续期内前5年票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发

行公告日前 5 个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面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，在本期债券存续期内固定不变。

一年期上海银行间同业拆放利率由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。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（七）发行范围及对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（九）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，发行人有权决定是否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，其中 1 个基点为 0.01%）。

（十）发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券第 5 个

计息年度付息日前的第 35 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

(十一) 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，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券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，并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(十二) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

(十三) 承销方式：本期债券由海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司和平安证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

(十四) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AAA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

(十五) 担保方式：本期债券无担保。

(十六) 发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

(十七) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 12 月 2 日。

(十八) 发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 12 月 3 日。

(十九) 发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2021 年 12 月 7 日。

(二十) 起息日：自 2021 年 12 月 7 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 7 日为该计息年度的起息日。

(二十一) 计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 12 月 7 日至 2028 年 12 月 7 日止。若本期债券的投资人在第 5 个计息年度未行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的计息期限自 2021 年 12 月 7 日至 2026 年 12 月 7 日止。

(二十二) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，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；到期一次还本，末期利息随本金一并支付。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。

(二十三) 付息日：2022 年至 2028 年每年的 12 月 7 日为本期债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，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）。

(二十四) 兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年的 12 月 7 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）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行

注销的，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）。

（二十五）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十六）流动性安排：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。

（二十七）税务提示：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。

三、本期债券发行及上市流通安排

（一）本期债券簿记建档安排

1、2021 年 11 月 29 日在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

2、2021 年 12 月 1 日在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

3、2021 年 12 月 2 日北京时间 14:00 至 16:00，直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档，申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的，均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本期债券的其他投资人应按《申购和配售办法说明》的具体要求，正确填写申购意向函（具体格式见《申购和配售办法说明》附件一，可从《申购和配售办法说明》重要提示中列示的网站下载），并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。

其他投资人在填写申购意向函时，可参考本期债券《申购和配售办法说明》附件三《2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券申购意向函填报说明》。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率。

（二）分销安排

本期债券发行范围及对象如下：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（三）缴款和结算安排

1、簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档，统计有效申购意向函的数量。

2、簿记建档结束后，发行人与簿记管理人按有关规定，将本期债券最终发行利率报国家有关主管部门备案。

3、簿记管理人向获配债券的投资者发出相应配售缴款通知书（或分销协议），列明其获配的债券数量、其应缴纳的认购款金额、缴款时间、认购款的收款银行账户信息等。

4、投资者应按簿记管理人发出的配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时、足额缴款。本期债券的获配投资者应按照所收到之配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时足额将认购款项划至所选

定配售缴款通知书（或分销协议）指定的账户。

（四）本期债券发行时间安排

本期债券在上市及流通前的重要日期安排如下：

发行首日：2021年12月3日。

预计发行期限：2021年12月3日至2021年12月7日。

（五）本期债券上市流通安排

本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。具体上市及流通时间将另行公告。

四、认购与托管

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

（二）本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

（三）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管：

本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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>）查阅或在本期债券承销团成员设

置的发行网点索取。

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。

（四）本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管：

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或 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。

（五）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；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。

（六）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。

五、债券发行网点

(一)本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见本募集说明书附表一。

(二)本期债券通过上海证券交易所发行的具体发行网点见本募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

六、认购人承诺

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

(一)投资者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)本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(四)同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(五)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,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。

(六)在本期债券存续期限内,若发行人依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：

1、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变更无异议；

2、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；

3、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；

4、账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

5、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。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金人民币 8.00 亿元，所募集资金中的 7.00 亿元将用于工控云创港项目（以下简称“云创港项目”），剩余 1.00 亿元将用于补充发行人营运资金。其中，针对补充营运资金部分，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间、公司债务结构情况及资金使用需要，本着有利于优化债务结构、节省公司利息费用的原则，灵活安排补充营运资金的具体方式。

二、募集资金使用计划

本期债券募集资金使用计划如下表所示：

单位：亿元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
工控云创港项目	南昌国晟产业投资有限公司	100.00%	13.53	7.00	51.74%	87.50%
补充营运资金	-	-	-	1.00	-	12.50%

三、募投项目基本情况

（一）募投项目资金来源构成

发行人募投项目资金来源构成如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目资本金及自有资金	拟使用债券资金	银行贷款	项目资金缺口	合计
工控云创港项目	40,284.27	70,000.00	25,000.00	-	135,284.27

（二）募投项目合法性文件

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
投资项目备案	江西省企业投资项目备案通知书	项目统一代码：2017-360122-70-03-17775	南昌市新建区发展和改革委员会	2017年9月25日	工控云创港项目符合项目备案有关规定，予以备案

文件类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
土地使用权证 建设用地 批复	不动产权证书 建设用地批准书	赣【2019】新建区不动 产第0002820号； 新建区【2018】新土准 出让字第24号	南昌市国 土资源局 新建分局	2019年3月20 日；2018年8 月20日	证明权属归南昌国 晟产业投资有限公 司。记载土地位 置、面积、用途等 相关信息
用地规划	建设用地规划许可证	地字第360122201710025 号； 地字第 3660122201810018号； 地字第 3660122201810019号； 地字第 3660122201810020号	南昌市新 建区住房 和城乡规 划建设局	2017年10月 10日；2018 年7月23日； 2018年7月23 日；2018年7 月23日	本建设工程符合城 乡规划要求
环评批复	关于南昌国晟产业投 资有限公司工控云创 港项目一期环境影响 报告表的批复	新环审【2018】3号	南昌市新 建区环境 保护局	2018年1月9 日	同意该项目按《报 告表》提供的相关 内容进行建设；
节能审查 登记备案	南昌市民用建筑节能 审查备案登记表	-	-	2018年2月1 日；2018年9 月30日	登记建筑节能技术 措施基本情况，进 行审查备案。
施工许可	建筑工程施工许可证	编号： 360112201810300101； 编号： 360112201811130101； 编号： 360112201811200101	南昌市新 建区建筑 行业管理 中心	2018年10月 30日；2018 年11月13 日；2018年 11月20日	本建筑工程符合施 工条件，准予施 工。

（三）募投项目建设情况

1、项目建设内容

（1）项目简介

云创港项目位于江西新建长堍工业园内，针对智能制造、物联网产业建设配套厂房、展厅及配套设施。

（2）投资规模及建设面积

云创港项目总投资规模为13.53亿元，分两期建设。项目总占地357.52亩，其中一期占地176.22亩，二期占地181.30亩。云创港项目总

建筑面积48.80万平方米，其中地上建筑面积46.15万平方米，地下建筑面积2.65万平方米。

具体投资规模及建设内容如下：

单位：万平方米、亿元、%

类别	建筑物	规划建筑面积	投资额	投资占比	
一期	地上建筑	智能生产厂房	14.69	3.08	22.73
		高层研发孵化厂房	2.52	0.53	3.90
		企业展厅	0.2	0.04	0.31
		综合服务中心	2.46	0.52	3.81
		食堂	0.48	0.10	0.74
		倒班宿舍	1.71	0.36	2.65
		配套用房	0.48	0.10	0.74
	地下建筑	地下建筑	1.40	0.40	2.93
	室外工程	-	-	0.34	2.49
二期	地上建筑	智能生产厂房	16.41	3.60	26.60
		高层研发孵化厂房	2.05	0.45	3.32
		企业展厅	0.15	0.03	0.24
		综合服务中心	2.20	0.48	3.57
		食堂	0.45	0.10	0.73
		倒班宿舍	1.90	0.42	3.08
		配套用房	0.45	0.10	0.73
	地下建筑	地下建筑	1.25	0.37	2.71
	室外工程	-	-	0.32	2.39
其他费用		-	2.19	16.33	
合计		48.80	13.53	100.00	

(3) 厂房数量

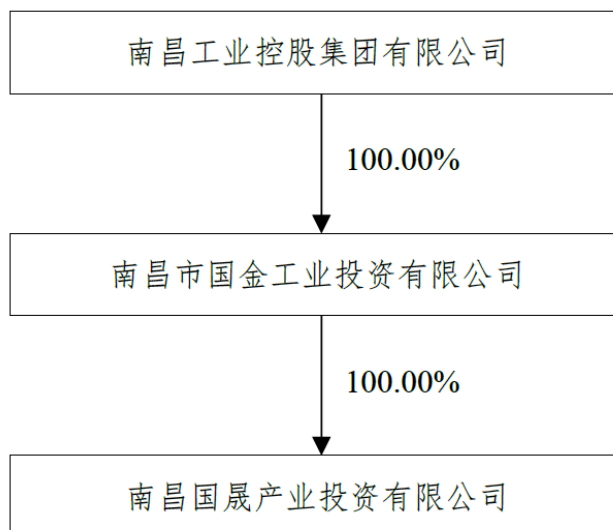
云创港项目园区内将建造厂房等建筑共计40座。

(4) 建设用途

云创港项目建成后，将致力于构建以智能网联汽车等产业为主导的1+X智能网联产业体系，吸引智能制造及物联网概念企业进驻，促进区域产业集群效应。

2、项目实施主体

项目由发行人孙公司南昌国晟产业投资有限公司（简称“国晟公司”）实施建设，其股权结构如下图所示：



3、项目建设进度

云创港项目已于2018年开工，建设时间为4年，总投资预计为13.53亿元。项目将分两期建设，包括地上建筑和地下建筑。地上建筑包括智能生产厂房、高层研发孵化厂房、企业展厅、综合服务中心、食堂、倒班宿舍和配套用房等，建筑总面积为461,469.90万平方米。地下建筑总面积为26,500.00万平方米。

项目建设具体实施进度安排如下：

- 1) 2018年1月-2018年3月，前期准备工作；
- 2) 2018年4月-2018年7月，基础工程施工；
- 3) 2018年8月-2020年11月，主体工程建设；
- 4) 2020年12月-2021年8月，安装及装饰工程；
- 5) 2021年9月-2021年12月，室外工程建设；
- 6) 2022年4月，竣工使用。

截至本募集说明书签署日，云创港项目一期已建设完工，项目二期预计于2022年4月建设完工。

工程结算安排方面，项目将于竣工后安排五方验收、竣工决算，预计将于2022年末完成全部结算工作。

（四）募投项目用地情况

土地证编号	取得方式	坐落	用途	项目用地性质	权证取得情况	土地规费缴纳情况(万元)	土地费用是否纳入项目总投资
赣(2019)新建区不动产权第0002820号	招拍挂	江西新建长堽工业园区岗背路东侧、兴业中大道南侧	建设用地	工业用地	已取得	1,290.49	是

本期债券募投项目用地不涉及占用农用地和耕地等情形。

（五）募投项目规划及项目建设必要性

1、募投项目的规划与发展

（1）发展规划

云创港从创新产业切入，以智能科技为主导，重点引进新一代信息技术、智能制造、人工智能、5G 等新兴高精尖产业方向，打造定位为“科技+产业+金融”的产业运营平台，构建物联网和智能产业的创新高地。

（2）招商引资情况

截至本募集说明书签署日，云创港一期招商引资工作已取得阶段性进展。意向厂房销售客户共计 16 家，销售面积约 5 万平方米；厂房出租客户 12 家，出租面积约 5.34 万平方米。

（3）厂房租售计划

云创港项目采用租售并举的方式运营，运营期为 20 年。厂房出

售方面，发行人计划将 40%的厂房用以出售，并在运营期前 3 年内完成出售，出售率分别为 40%、30%和 30%。厂房出租方面，发行人计划将 60%的厂房用以出租，在运营期前 3 年内将出租率逐步提升至 100%并维持至存续期末。

（4）产业聚集优势

云创港项目位于南昌九望新城，与省政府、高铁站、地铁线和大学城相邻，区位优势明显，具备打造产学研一体化延伸的基础条件。园区以智能网联技术的研发生产为主导，以生产性服务和生活性服务为支点，致力于形成高新技术产业高地体系，打造我国首个智能网联研发基地，创造智能网联产业聚集优势。

2、项目建设的合理性及必要性

（1）符合区域经济发展及人口增长的需要

经济发展方面，依托较好的区位优势和原有的工业基础，南昌市经济增长势头维持在较高水平。2020 年，南昌市完成地区生产总值（GDP）5,745.51 亿元，同比增长 3.60%，经济总量处于江西省首位；全年规模以上工业增加值同比增长 4.70%。人口增长方面，南昌为重要的人口流入城市。目前，南昌拥有常驻人口 625.50 万人，近十年人口增长 121 万余人。南昌市经济稳定增长，人口规模不断扩大，产业升级和就业促进的需求较大。

云创港项目的建设将有利于促进产业结构调整和发展方式转变，加快把南昌打造成为带动全省发展的核心增长极，有利于促进南昌在智能制造、物联网产业领域实现跨界融合、集成创新和规模化发展。

云创港项目建设为南昌市新建区的发展提供了元素，必将成为新建区经济发展的重要增长点，并且有效带动其他相关产业协同发展。

综上，本期债券募集资金投向的项目具备良好的社会效益，可以有效助力区域经济发展、促进地区就业，符合南昌市经济和人口发展的客观需求。

（2）符合国家产业政策和区域发展规划

2016 年以来，国家大力支持中部地区发展，出台了《促进中部地区崛起规划（2016 至 2025 年）》等重要文件。国务院出台了《国务院关于促进加工贸易创新发展的若干意见》（国发〔2016〕4 号），强调“推动加工贸易产业集群发展；按照国家重点产业布局，支持内陆沿边地区加快承接劳动密集型产业和加工组装产能的转移；鼓励内陆沿边地区基于环境容量和承载能力，因地制宜发展加工贸易；稳妥推进国内外企业将整机生产、零部件、原材料配套和研发结算环节向内陆沿边地区转移，形成产业集群”。同时，2012 年江西省委、省政府出台了《关于全力支持南昌发展打造核心增长极的若干意见》，南昌市委、市政府提出了《南昌市人民政府关于全力打造核心增长极的实施意见》，将打造南昌核心增长极的战略定位为打造全国重要的先进制造业基地、打造全国重要的综合交通枢纽、打造全国重要的商贸物流中心、打造全国重要的宜居都市。

本期债券募集资金投向的项目为产业园区建设项目，属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”之“四十二、其他服务业”之“5、开发区、产业聚集区配套公共服务平台建设与

服务”，系国家鼓励发展的重点产业。募投项目所建设的医疗器械特色产业园，主要为相关企业提供标准化厂房及配套设施，对南昌市医疗产业的聚集发展具有重要意义。

（3）项目建设在经济及技术均具备合理性

研究机构通过运用定性、定量的分析方法对本期债券募投项目建设方案进行科学合理的分析与论证后，确定本项目方案的主要内容、论证结论、各项财务评价指标均满足行业基准和投资者的要求，完全符合国家产业政策结构，环境保护、节能标准和其他各相关规定。同时，项目具有较强的盈利能力、较大的经济效益与社会效益以及强抗风险能力，财务内部收益率大于投资者目标收益率等各项优越条件。故本期债券募投项目在技术及经济上均具备较强的合理性。

3、区域市场去库存周期

截至 2020 年末，南昌市工业厂房类非住宅建筑库存面积为 688 万平方米，平均去化周期为 77.6 个月。

（六）募投项目盈利性分析

1、收入测算依据和实现途径

云创港项目分两期建设，预计建设时间 4 年。项目建成后，将采取租售相结合的模式进行运作，其中 60%的厂房及配套以出租形式经营，40%的厂房及配套对外销售。项目运营期为 20 年，运营期第 1-2 年，出租率分别为 70%和 90%，自运营期第 3 年起达到 100%。厂房及配套销售期按 3 年计算，运营期前三年销售率分别为 40%、30%、30%。

根据云创港项目周边城市同类型项目的经营情况、租金水平及项目所在园区的可比价格信息，厂房及配套销售单价为 4,500.00-5,000.00 元/m²，厂房及配套租赁单价为 20-30 元/m²/月。

综上，考虑合理价格涨幅，预计第 1-3 年厂房和配套服务用房销售均价为 4,600.00 元/m²、4,700.00 元/m²和 4,800.00 元/m²；预计第 1 年厂房和配套服务用房的租赁单价为 25 元/m²/月，从第 2 年开始，租赁单价每年增长 10%至第 8 年，自第 9 年开始至运营期末租赁单价保持稳定。

运营期内，云创港项目收入情况如下：

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	销售收入（万元）	16,587.22	12,710.86	12,981.31	-	-
	厂房及配套（40%）面积（m ² ）	90,147.96	90,147.96	90,147.96	-	-
	销售率	40%	30%	30%	-	-
	销售均价（元/m ² ）	4,600.00	4,700.00	4,800.00	-	-
2	租金收入（万元）	2,839.66	4,016.09	4,908.56	5,399.41	5,939.35
	厂房及配套（60%）面积（m ² ）	135,221.94	135,221.94	135,221.94	135,221.94	135,221.94
	出租率	70.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	月租金水平（元/m ² ）	25.00	27.50	30.25	33.28	36.60
3	项目年经营收入合计（万元）	19,426.89	16,726.95	17,889.86	5,399.41	5,939.35

（续表）

序号	项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年至第 20 年
1	销售收入（万元）	-	-	-	-
	厂房及配套（40%）面积（m ² ）	-	-	-	-
	销售率	-	-	-	-
	销售均价（元/m ² ）	-	-	-	-
2	租金收入（万元）	6,533.29	7,186.62	7,905.28	7,905.28
	厂房及配套（60%）面积（m ² ）	135,221.94	135,221.94	135,221.94	135,221.94
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	月租金水平（元/m ² ）	40.26	44.29	48.72	48.72
3	项目年经营收入合计（万元）	6,533.29	7,186.62	7,905.28	7,905.28

2、成本费用分析

云创港项目的经营成本主要包括工资及福利费、修理费和其他费用。

工资及福利费估算：项目建成后，根据实际产业的规模需要，定员 50 人，年工资及福利按每人每月 3,500.00 元计，预计年平均用于人员工资及福利费 210.00 万元/年。

修理费：修理费用为固定资产的日常维护和修理费，按出租部分的设备购置及安装工程费的 5.0%计，每年为 532.28 万元/年。

其他费用：其他费用主要包括招租费用、销售费用、管理费用、差旅费用及其他等费用，按经营收入的 2.0%计。

运营期内，云创港项目成本费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营成本合计	908.10	1,002.60	1,100.10	850.30	861.10
1.1	工资及福利费	147.00	189.00	210.00	210.00	210.00
1.2	修理费	372.60	479.10	532.30	532.30	532.30
1.3	税金及附加	97.10	83.60	89.40	27.00	29.70
1.4	其他费用	291.40	250.90	268.40	81.00	89.10

(续表)

单位：万元

序号	项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年至第 20 年
1	经营成本合计	873.00	886.00	900.40	900.40
1.1	工资及福利费	210.00	210.00	210.00	210.00
1.2	修理费	532.30	532.30	532.30	532.30
1.3	税金及附加	32.70	35.90	39.50	39.50
1.4	其他费用	98.00	107.80	118.60	118.60

3、盈利性分析

项目收益测算情况如下：

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
厂房出售收入	16,587.22	12,710.86	12,981.31	-	-	-
厂房租赁收入	2,839.66	4,016.09	4,908.56	5,399.41	5,939.35	6,533.29
项目总收入	19,426.89	16,726.95	17,889.86	5,399.41	5,939.35	6,533.29
税金及附加	97.10	83.60	89.40	27.00	29.70	32.70
运营成本及费用	811.00	919.00	1,010.70	823.30	831.40	840.30
净收益	18,518.79	15,724.35	16,789.76	4,549.11	5,078.25	5,660.29
年份	2028	2029	2030-2041 各年	存续期（2021-2028年）合计	运营期（2022-2041年）合计	
厂房出售收入	-	-	-	42,279.39	42,279.39	
厂房租赁收入	7,186.62	7,905.28	7,905.28	36,822.98	139,591.62	
项目总收入	7,186.62	7,905.28	7,905.28	79,102.37	181,871.01	
税金及附加	35.90	39.50	39.50	395.40	908.90	
运营成本及费用	850.10	860.90	860.90	6,085.80	17,277.50	
净收益	6,300.62	7,004.88	7,004.88	72,621.17	163,684.61	

经测算，云创港项目投资回收期为 10.40 年；内部收益率为 10.40%。

本期债券存续期按照 2021-2028 年，云创港项目在本期债券存续期内总收入合计为 79,102.37 万元，项目净收益为 72,621.17 万元。

云创港项目运营期为 2022-2041 年，云创港项目在运营期内总收入合计为 181,871.01 万元，净收益合计为 163,684.61 万元，项目净收益可以覆盖项目总投资 135,284.27 万元，覆盖倍数为 1.21 倍。

（七）募投项目净收益覆盖及偿债安排

1、募投项目净收益覆盖情况

本期债券存续期内，云创港项目总收入合计为 79,102.37 万元，项目净收益合计为 72,621.17 万元，不足以覆盖用于项目建设部分的债券本息和 89,600.00 万元（以债券票面利率 4.00% 计算），资金缺口为 16,978.83 万元。

综上所述，本期债券存续期内，募投项目产生的净收益不足以覆

盖本期债券拟用于项目建设部分的本息和，总资金缺口为 16,978.83 万元。

2、偿债来源及偿债安排

除募投资项目净收益外，本期债券的偿债资金主要来源于主营业务产生的现金流入。报告期内，发行人营业收入分别为 208,034.65 万元、400,168.67 万元和 799,109.80 万元，经营活动产生的现金流入分别为 828,003.75 万元、607,003.82 万元和 1,578,004.22 万元。稳步增长的营业收入和现金流入是本期债券偿债资金的直接来源。

截至 2020 年末，发行人货币资金余额为 706,074.31 万元，其他流动资产中的理财产品金额为 7,317.94 万元，持有至到期投资金额为 499,580.00 万元，均具有较强的变现能力。大量可变现资产提高了财务弹性，为本期债券的本息足额按期偿付提供保障。

发行人作为南昌市重要的工业产业投融资主体，拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国有大型银行及股份制商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至 2021 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度为 161.07 亿元，已使用额度为 111.20 亿元，未使用额度为 49.87 亿元。如果本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可以通过银行的资金信贷予以解决。

此外，发行人对本期债券本息的偿付已制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。详见募集说明书“第八节 偿债计划及偿债保障措施”。

四、募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，公司将严格按照本期债券募集资金的用途，结合募投项目建设进度及公司日常运营情况合理安排资金使用。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括财务管理办法、募集资金管理制度、项目工程管理条例在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

同时，发行人聘请了浦发银行南昌分行作为募集资金使用专户和偿债资金专户的开户行和监管人，签订了本期债券账户及资金监管协议，对募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

最后，发行人承诺本期债券募投项目的收入将优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

- 公司名称：南昌工业控股集团有限公司
- 成立时间：2002 年 11 月 14 日
- 注册资本：柒亿柒仟壹佰叁拾叁万壹仟贰佰元整
- 法定代表人：李水平
- 公司类型：有限责任公司（国有控股）
- 住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段
- 经营范围：国内贸易、资产经营管理；房地产开发、建筑工程，经济技术开发及咨询；技术转让（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是南昌市工业产业投融资主体，负责南昌市工业国企改革及产业投资工作，在南昌市具有重要的地位。目前，发行人主营业务包括土地处置业务、产品销售业务、建筑工程业务、租赁业务等。

二、历史沿革

发行人前身为南昌市国有工业资产经营管理有限公司（以下简称“国资公司”）。2002 年 8 月 21 日，中共南昌市委办公厅出具了《关于批转〈南昌市工业资产经营有限责任公司组建方案〉的通知》（洪办发〔2002〕21 号），同意撤销原南昌市机械、轻工、纺织、化工、电子、建材、二轻等七个工业局办，将七个工业局办所属企业的国有资产进行整合，组建南昌市国有工业资产经营管理有限公司。2002 年

11 月 14 日，国资公司正式成立，注册资本为 43,800.00 万元，以截至 2001 年 12 月 31 日原属于七个工业局办的 46 户国有工业企业的净资产总值作为资本投入。江西立勤会计师事务所对此次出资进行了审验并出具了〔2002〕赣立勤验字 195 号验资报告。

2006 年 1 月 25 日，南昌市国资委出具了《关于同意你司应缴土地出让金转增公司国家资本金的批复》（洪国资产权字〔2006〕05 号），同意发行人将受让南昌经济技术开发区双岭路以西的工业用地应缴土地出让金转增资本金。本次增资后发行人注册资本增至 47,133.12 万元。江西惠普联合会计师事务所对此次增资进行了审验并出具了赣惠普内验变字 2006-04-03 号验资报告。

2008 年 2 月 26 日，南昌市国资委出具了《关于同意你司变更注册资本金出资方式及名称的批复》（洪国资字〔2008〕19 号），同意将位于南昌市西湖区洪城路中段 698 号的国资大厦、井冈山大道 1028 号的汇盛大厦以及南昌经济技术开发区划给发行人的 706.40 亩工业用地，经评估作价后置换原出资中的 43,800.00 万元资本金，2006 年以土地出让金 3,333.12 万元注资的部分保持不变，并同意公司更名为南昌工业控股集团有限公司。江西华赣会计师事务所有限责任公司对此次出资变更事项进行了审验并出具了华赣会验字〔2008〕001 号验资报告。

2013 年 9 月 27 日，南昌市国资委出具了《关于完善南昌工业控股集团有限公司注册资本金的批复》（洪国资产权字〔2013〕36 号），同意以 2.83 亿元货币资金置换原注册资本金中评估价为 2.83 亿元的

706.40 亩工业用地。江西惠普会计师事务所有限责任公司对此次出资变更事项进行了审验并出具赣惠普内验字〔2013〕第 184 号验资报告。

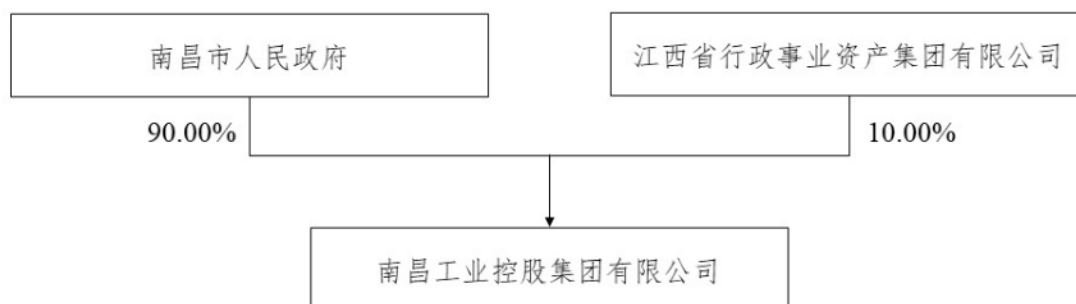
2016 年 6 月 17 日，根据南昌市人民政府办公抄告单（洪府厅抄字〔2016〕351 号），南昌市人民政府同意安排 3.00 亿元重点产业投资引导资金注入发行人。本次增资的出资方式为货币，本次出资后，发行人注册资本增加至 77,133.12 万元。

2021 年 3 月 24 日，根据《江西省人民政府关于印发江西省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（赣府字〔2019〕42 号）、《推进划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（赣财资〔2019〕38 号）、《南昌市财政局、南昌市人力资源和社会保障局、南昌市国有资产监督管理委员会关于我市市属国有企业划转部分国有资本充实社保基金的通知》（洪财资〔2020〕35 号）等文件，南昌市政府将其持有的发行人 10% 股权无偿划转给江西省行政事业资产集团有限公司。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人是由南昌市人民政府批准设立的国有控股有限责任公司。股权结构方面，南昌市人民政府持有发行人 90.00% 股权，江西省行政事业资产集团有限公司持有发行人 10.00% 股权，南昌市人民政府是发行人的控股股东及实际控制人。南昌市国有资产监督管理委员会受南昌市人民政府的委托行使出资人职责。

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构图如下所示：



截至本募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司情况如下所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	南昌市工业企业土地储备中心	1,000.00	100.00	100.00
2	南昌市国金工业投资有限公司	400,000.00	100.00	100.00
3	南昌市国资置业有限公司	17982.69	100.00	100.00
4	江西工控商贸发展有限公司	6,180.19	100.00	100.00
5	南昌金泰国资管理有限公司	20,000.00	100.00	100.00
6	南昌国宁机械制造有限公司	700.00	85.71	85.71
7	南昌新世纪创业投资有限责任公司	97,100.00	100.00	100.00
8	南昌市金昌国有资产运营有限责任公司	500.00	100.00	100.00
9	南昌凯新精密机械有限责任公司	730.00	54.65	54.65
10	南昌工控资产管理有限公司	200.00	100.00	100.00
11	南昌国资创业投资管理有限公司	5,000.00	100.00	100.00
12	江西中通融资租赁有限公司	62,726.10	37.29	57.14
13	南昌工控企业管理有限公司	100.00	100.00	100.00
14	南昌金融控股有限公司	174,960.51	100.00	100.00
15	南昌三建建设集团有限公司	48,771.12	100.00	100.00
16	南昌国资产业经营集团有限公司	46,993.03	100.00	100.00

注：发行人持有江西中通融资租赁有限公司 37.29%的股权，表决权比例为 57.14%，系发行人在江西中通融资租赁有限公司董事会占有四分之三席位所致。该公司章程约定，董事会审议公司经营决策计划和投资方案需半数以上通过决定，故发行人构成对江西中通融资租赁有

限公司的实际控制。

1、南昌市工业企业土地储备中心

单位性质：南昌市工业企业土地储备中心系根据南昌市人民政府洪府厅发〔2005〕40号批复，设立于2005年6月，法定代表人为葛彬林，控股股东为发行人，是具有法人资格的二类事业单位，注册资本为1,000.00万元，隶属于发行人。

单位职能：财预〔2012〕463号文发布之前，根据《南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市工业企业土地储备中心操作办法的通知》（洪府厅发〔2005〕40号）文件精神，南昌市工业企业土地储备中心的工作职责为：按责、权、利统一，依法依规操作的原则，南昌市工业企业土地储备中心负责工业控股所属企业土地资产运作，包括组织收储、抵押融资、出让前的准备工作等，筹措企业改制资金，支持配合所属企业的改革。

财预〔2012〕463号文发布之后，南昌市工业企业土地储备中心不再进行土地收储，原南昌市工业企业土地储备中心定位于协助发行人进行企业改制过程中的相关整理工作这一核心职能现已消失，未来南昌市工业企业土地储备中心将适时撤销。

截至2020年12月31日，南昌市工业企业土地储备中心经审计的总资产为249,154.99万元，总负债为37,389.98万元，净资产为211,765.01万元，2020年度实现营业收入为-4,780.14万元，实现净利润-5,541.06万元。南昌市工业企业土地储备中心2020年度营业收入为负值，主要系以前年度已确认收入未能最终实现，相关收入于本年

度返还所致。

2、南昌市国金工业投资有限公司

南昌市国金工业投资有限公司成立于2005年9月21日，法定代表人为骆军，控股股东为发行人，注册资本为400,000.00万元，住所为江西省南昌市青山湖区广州路2099号9#楼第9-12层，经营范围为：实业投资及投资管理（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，南昌市国金工业投资有限公司总资产为876,376.96万元，总负债为440,611.73万元，净资产为435,765.23万元，2020年实现营业收入10,903.31万元，实现净利润298.07万元。

3、南昌市国资置业有限公司

南昌市国资置业有限公司成立于2005年1月28日，地处江西省南昌市西湖区洪城路中段698号，法定代表人为胡小兵，控股股东为发行人，注册资本为17,982.69万元，经营范围为：房地产开发、销售；室内外装饰工程；自有房屋租赁（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，南昌市国资置业有限公司总资产为155,041.74万元、总负债为139,003.24万元，净资产为16,038.51万元，2020年实现营业收入242.19万元，实现净利润-132.82万元。

4、江西工控商贸发展有限公司

江西工控商贸发展有限公司成立于2008年5月27日，地处江西

省南昌市青云谱区何坊西路 418 号，控股股东为发行人，法定代表人为孙文江，注册资本为 6,180.19 万元，经营范围为：国内贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；仓储；物业管理；自有房屋出租；实业投资；经济贸易咨询（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，江西工控商贸发展有限公司总资产为 350,813.50 万元，总负债为 121,863.43 万元，净资产为 228,950.06 万元，2020 年度实现营业收入 1,941.19 万元，实现净利润 6,396.38 万元。

5、南昌金泰国资管理有限公司

南昌金泰国资管理有限公司成立于 2002 年 8 月 7 日，地处江西省南昌市青云谱区京山北路 50 号 5 栋（第 1-3 层），法定代表人为梁柱，控股股东为发行人，注册资本为 20,000.00 万元，经营范围为：实业投资；企业管理咨询；国内广告的设计、制作、发布与代理；食品、农产品、水产品、农业机械、化肥销售；园林绿化工程；普通货物道路运输；仓储服务；旅游管理服务；软件开发；自有房屋租赁；物业管理；国内贸易代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；园区管理服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，南昌金泰国资管理有限公司总资产为 66,083.14 万元，总负债为 25,625.83 万元，净资产为 40,457.31 万元，2020 年实现营业收入 1,467.13 万元，实现净利润 1,111.48 万元。

6、南昌国宁机械制造有限公司

南昌国宁机械制造有限公司成立于2007年1月16日，注册资本为700.00万元，法定代表人为王震，控股股东为发行人，住所为江西省南昌市青云谱区井冈山大道536号，经营范围为：印刷机械、发电机组、机械产品及其配件研发、生产、批发、零售、售后服务；金属材料、五金交电、包装材料、建筑材料、日用百货、电子产品、仪器仪表、计算机软硬件、矿产品（煤炭、石油除外）批发、零售；投资咨询（金融、证券、期货除外）、企业管理咨询、市场营销策划、会展服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，南昌国宁机械制造有限公司总资产为289.44万元，总负债为148.41万元，净资产为141.03万元，2020年实现营业收入35.20万元，实现净利润-36.63万元。

7、南昌新世纪创业投资有限责任公司

南昌新世纪创业投资有限责任公司成立于2009年2月24日，法定代表人为张昊，控股股东为发行人，注册资本为116,500.00万元，住所为江西省南昌市红谷滩区丰和中大道1266号翠林大厦21层2106室，经营范围为：创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，南昌新世纪创业投资有限责任公司总

资产为 116,991.54 万元,总负债为 4,774.51 万元,净资产为 112,217.02 万元,2020 年实现营业收入 2,279.02 万元,实现净利润 2,390.55 万元。

8、南昌市金昌国有资产运营有限责任公司

南昌市金昌国有资产运营有限责任公司成立于 2012 年 12 月 6 日,住所为江西省南昌市红谷滩新区会展路 199 号红谷大厦 17 楼 1732 室,法定代表人为汪洋,控股股东为发行人,注册资本为 500.00 万元,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(以上项目依法需经批准的项目,需经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日,南昌市金昌国有资产运营有限责任公司总资产为 38,387.89 万元,总负债为 16.90 万元,净资产为 38,370.98 万元,2020 年未实现营业收入,实现净利润 2,035.29 万元。

9、南昌凯新精密机械有限责任公司

南昌凯新精密机械有限责任公司成立于 2004 年 11 月 1 日,住所为江西省南昌经济技术开发区庐山中大道,法定代表人为张蓓青,控股股东为发行人,注册资本为 730.00 万元,经营范围为:机械零部件、机械产品、矿山机械设备加工(依法需经批准的项目,需经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日,南昌凯新精密机械有限责任公司总资产为 101.19 万元,总负债为 784.38 万元,净资产为-683.18 万元,2020 年未实现营业收入,实现净利润-30.98 万元。

10、南昌工控资产管理有限公司

南昌工控资产管理有限公司成立于 2013 年 4 月 8 日，地处江西省南昌市红谷滩区丰和中大道 1266 号南昌富隆城 2012 室，法定代表人为樊建荣，控股股东为发行人，注册资本为 1,600.00 万元，经营范围为：实业投资；投资管理；投资咨询；资产管理；企业管理咨询。（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 2020 年 12 月 31 日，南昌工控资产管理有限公司总资产为 501,798.07 万元，总负债为 491,688.06 万元，净资产为 10,110.02 万元，2020 年实现营业收入 9,600.26 万元，实现净利润 3,923.98 万元。

11、南昌国资创业投资管理有限公司

南昌国资创业投资管理有限公司成立于 2013 年 10 月 15 日，地处江西省南昌市西湖区洪城路 655 号海联大厦 11 楼，法定代表人为张昊，控股股东为发行人，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围为：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，南昌国资创业投资管理有限公司经审计的总资产为 329,536.64 万元，总负债为 322,403.73 万元，净资产为 7,132.90 万元，2020 年实现营业收入 3,065.70 万元，实现净利润 2,025.17 万元。

12、江西中通融资租赁有限公司

江西中通融资租赁有限公司成立于 2014 年 8 月 28 日，注册资本为 62,726.10 万元，法定代表人为刘宇，控股股东为发行人，住所为江西省南昌市红谷滩新区赣江中大道 1218 号新地中心办公、酒店式公寓楼 4501 室，经营范围为：融资租赁业务、租赁业务、向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和融资租赁业务相关的担保业务；与主营业务相关的商业保理业务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（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 2020 年 12 月 31 日，江西中通融资租赁有限公司总资产为 156,497.20 万元，总负债为 85,599.07 万元，净资产为 70,898.13 万元，2020 年实现营业收入 138,451.83 万元，实现净利润 3,711.96 万元。

13、南昌工控企业管理有限公司

南昌工控企业管理有限公司成立于 2009 年 2 月 27 日，地处江西省南昌市青云谱区何坊西路 309 号，法定代表人为邵小虎，控股股东为发行人，注册资本为 100.00 万元人民币，经营范围为：资产经营管理及咨询、资产托管；实业投资（金融、期货、证券除外）；工业产品的技术研发、制造；国内贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；工程信息咨询；房地产开发、销售、物业管理（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，南昌工控企业管理有限公司总资产为 102,935.12 万元，总负债为 110,652.11 万元，净资产为 -7,717.00 万元，2020 年未实现营业收入，实现净利润 -4,749.04 万元。

14、南昌金融控股有限公司

南昌金融控股有限公司成立于 2018 年 7 月 3 日，地处江西省南昌市红谷滩区丰和中大道 1266 号南昌富隆城写字楼-2001 室，法定代表人为骆军，控股股东为发行人，注册资本为 200,000.00 万元人民币，经营范围为：股权投资；投资管理；创业投资；产业投资；资产投资；金融研究和投资咨询服务；产业园区、创业园区建设运维与管理（需依法批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。未经有关部门依法批准，不得以公开方式募集资金，不得发放贷款，不得从事融资担保等金融服务，不得向投资者承诺保本保收益。）（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 2020 年 12 月 31 日，南昌金融控股有限公司总资产为 203,033.08 万元，总负债为 27,286.03 万元，净资产为 175,747.05 万元，2020 年未实现营业收入，实现净利润 786.54 万元。

15、南昌三建建设集团有限公司

南昌三建建设集团有限公司成立于 1982 年 4 月 6 日，地处江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 1318 号建设大厦 14 楼，法定代表人为赖小军，控股股东为发行人，注册资本为 8,086.54 万元人民币，经营范围为：建筑（一级）、对外承包工程业务：1、承包境外房屋建筑、市政公用以及园林古建筑工程和境内国际招标工程；2、上述境外工程所需的设备、材料出口；3、对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；建筑装饰工程、钢结构工程、公路工程、建筑智能化、体育场地设施、园林绿化工程、水利水电工程、物业管理、城市及道路照

明工程、地基及基础工程、环保工程、土石方工程；水电安装、通风及空调设备安装、水泥、木材构件加工、混凝土及建筑材料经销、消防工程（限下属单位经营）、市政工程、仿古建筑工程、室内经营、五金、交电、化工、经销、钢管、钢模、机械设备租赁（以上项目依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，南昌三建建设集团有限公司合并层面总资产为221,606.53万元，总负债为171,604.81万元，净资产为50,001.72万元，2020年实现营业收入179,350.12万元，实现净利润2,447.56万元。

南昌三建建设集团有限公司母公司总资产为195,926.94万元，总负债为144,517.61万元，净资产为51,409.34万元，2020年实现营业收入179,200.11万元，实现净利润2,527.55万元。

16、南昌国资产业经营集团有限公司

南昌国资产业经营集团有限公司成立于2013年4月10日，地处江西省南昌市东湖区省政府大院东三路2号省工商大楼六楼，法定代表人为张梁，控股股东为发行人，注册资本为46,993.03万元人民币，经营范围为：资产管理；实业投资、投资项目管理；投资咨询服务、企业管理咨询服务；城乡基础设施开发、建设、经营、管理；房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；仓储；建材销售（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，南昌国资产业经营集团有限公司合并层面总资产为1,889,728.14万元，总负债为807,708.80万元，净资产

为 1,082,019.33 万元，2020 年实现营业收入 267,517.59 万元，实现净利润 70,814.70 万元。

南昌国资产业经营集团有限公司母公司总资产为 644,576.04 万元，总负债为 375,864.72 万元，净资产为 268,711.32 万元，2020 年实现营业收入 7,468.13 万元，实现净利润-2,828.01 万元。

（二）参股子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要的直接参股子公司情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	参股比例
1	江西安德森实业有限公司	15,000.00	35.00
2	江西中油工控石油有限公司	1,000.00	35.00
3	江西发网工控智慧供应链服务有限公司	500.00	40.00
4	恒天凯马股份有限公司	64,000.00	8.00
5	南昌巨浪科技有限公司	300.00	37.60
6	南昌万年青水泥有限责任公司	3,125.00	32.00
7	南昌海达建材轴瓦有限责任公司	1,000.00	35.00
8	恒天动力有限公司	53,021.50	18.86
9	南昌洪都无线电有限公司	750.00	20.00
10	南昌赣昌砂石有限公司	3,000.00	20.00
11	南昌赣江大数据有限公司	1,000.00	25.50
12	南昌工控易世家物业运营有限公司	500.00	40.00
13	南昌工控深融科技有限公司	300.00	40.00
14	江西太酷云介企业运营管理有限公司	500.00	29.00
15	联创电子科技股份有限公司	1,063.00	8.87
16	欧菲光集团股份有限公司	269,473.93	6.04
17	南昌百城大卖场有限责任公司	3,688.00	25.00
18	南昌工控广告装饰工程有限公司	500.00	35.00
19	江西易道智尚投资发展有限公司	15,000.00	40.00
20	江西怡居房地产开发有限公司	8,000.00	49.00
21	南昌工控教育投资有限公司	1,000.00	40.00
22	南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	800.00	40.00
23	江西晟泰莱网络科技有限公司	5,000.00	40.00
24	江西工控文化发展有限公司	5,000.00	41.00
25	南昌东韵园林绿化工程有限公司	200.00	28.00
26	南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	1,000.00	28.00
27	南昌中科创业投资有限责任公司	10,000.00	15.00
28	南昌旷达生物科技有限公司	1,000.00	33.31
29	江西丰锦电力科技有限公司	3,139.88	23.81
30	南昌工控机器人有限公司	3,300.00	40.00
31	江西兰叶新型材料科技有限公司	10,000.00	22.50

序号	公司名称	注册资本	持股比例
32	南昌市装潢建材大市场物业管理有限公司	50.00	40.00
33	南昌市融和钢管租赁有限公司	300.00	40.00
34	江西禾佳纺织印染厂有限公司	310.00	35.48
35	江西鄱湖风情置业有限公司	200.00	40.00
36	南昌国高房地产置业有限公司	23,000.00	49.00
37	江西江联意高能源设备有限公司	100.00	48.76
38	江西松昊重工有限公司	1,627.79 万美元	48.76
39	江西旧机动车交易中心股份有限公司	600.00	30.00
40	江西洪城通信产业经营有限公司	10,000.00	20.00

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人严格按照《公司法》的有关规定制定了《南昌工业控股集团有限公司章程》，对公司董事会、监事会、经理层的职权和议事规则等事项做出了明确的规定。自公司设立以来，依法运作，各部门各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。

1、出资人

根据《公司章程》的规定，发行人不设股东会，由南昌市国有资产监督管理委员会依法行使股东会职权，依法享有以下权利：

（1）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（2）审议批准董事会的报告；

（3）审议批准监事会的报告；

（4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（5）对发行公司债作出决定或授权董事会决定；

（6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式做出审核，并报南昌市政府批准。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，发行人设立董事会，对南昌市国资委负责。董事会由5人组成，设董事长1名，董事4名，其中职工董事1名，每届任期3年。董事届满，可以连选连任。董事会成员由南昌市国资委委派或更换。董事长由南昌市国资委在董事会成员中委派指定。职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会行使以下职权：

- (1) 制定公司章程及章程修改方案；
- (2) 制定公司发展战略规划；
- (3) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划；
- (4) 决定授权范围内公司的经营方针及经营计划；
- (5) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；
- (6) 审议公司年度财务预算方案；
- (7) 审议公司年度财务决算方案；
- (8) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案；
- (9) 制定公司增减注册资本的方案；
- (10) 决定公司内部管理机构设置方案；
- (11) 决定授权范围内公司的投资、资本运营、担保、及发行债券融资的事项；
- (12) 制定公司各项基本规章制度；
- (13) 依照有关规定程序，研究决定授权范围内公司、所属子公司有关人事问题；
- (14) 法律法规规定和市国资委授权的其他职权。

董事会会议原则上每半年至少召开一次，董事会会议由董事长召

集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定一名董事召集和主持。召集董事会议应在十日之前通知全体董事。根据实际情况，可以临时召开董事会会议。董事会的决议须经全体董事的半数以上通过方能生效。董事会对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的董事应在会议记录上签名。

3、监事会

根据《公司章程》的规定，发行人设立监事会。监事会由 3 人组成，其中 2 名成员由南昌市国资委按有关程序委派，1 名成员由职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 名，由南昌市国资委在监事会成员中指定。发行人董事、总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期 3 年。监事会或者监事行使以下职权：

- (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、公司章程或者南昌市国资委决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时董事会会议；
- (5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；
- (7) 法律法规和省、市政府和市国资委规定的其他职权。

4、经理层

根据《公司章程》的规定，公司设总经理 1 名，常务副总经理 1 名，副总经理若干名，总经理助理若干名。总经理、常务副总经理、副总经理、总经理助理由南昌市国资委委派。公司根据业务发展需要，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘，总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持并向董事会报告公司经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟定公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制定公司具体管理制度；

(7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(8) 拟订聘任或解聘负责管理的人员的方案，提交董事会审议；

(9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文

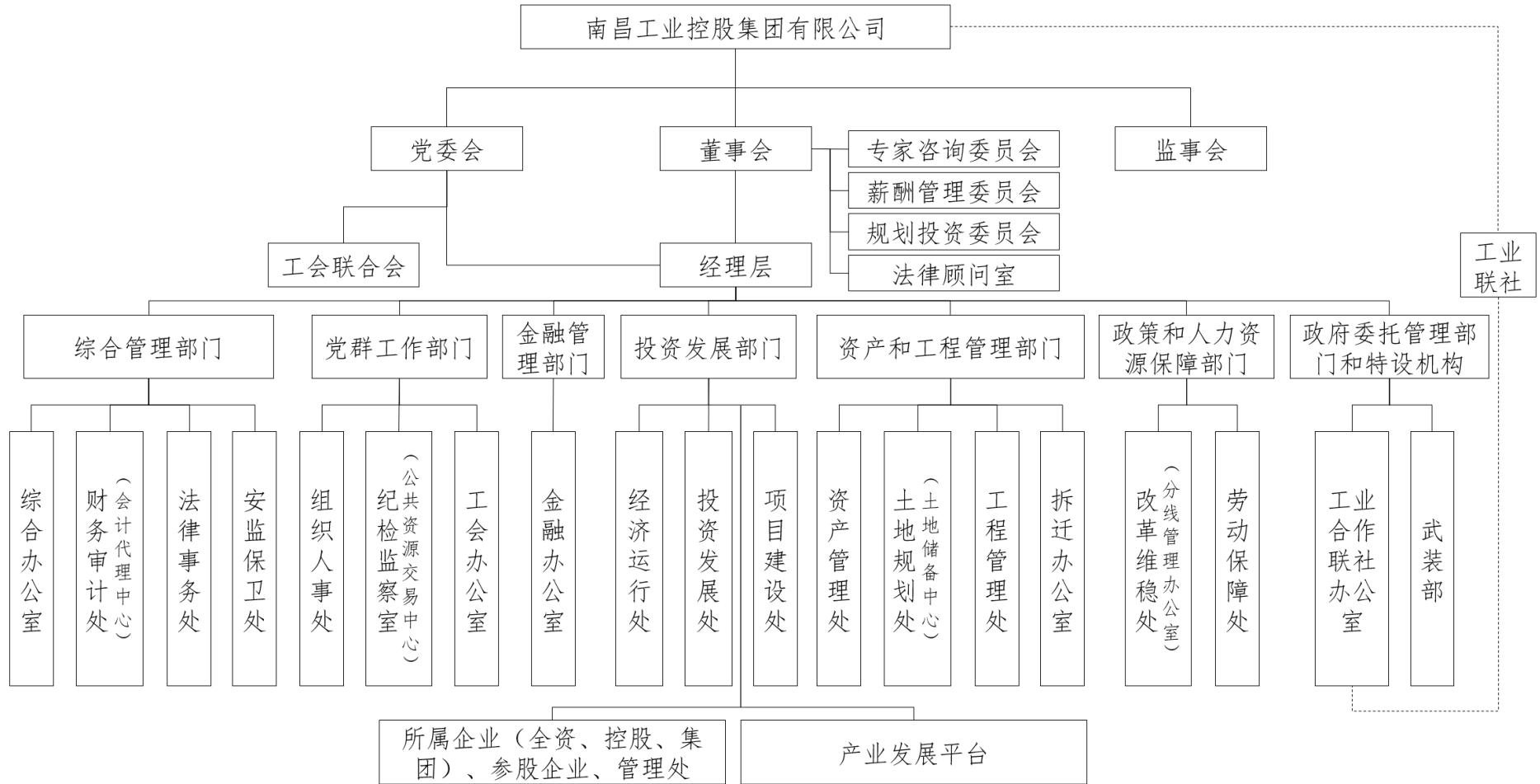
件或者其他业务文件；

(10) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

总经理履行职权时，应严格遵守国家的法律法规，不得变更董事会决议或超越授权范围。

(二) 组织结构

公司组织结构图如下所示：



为进一步加强内部管理,明确各部门工作职责,实行定员、定岗、定责,提高工作效率,发行人内部设置多个职能部门,主要工作职责如下:

1、综合办公室

综合办公室负责协调处理公司机关日常工作,加强对内与对外联系,做好上传下达工作;负责督促落实上级指示、公司重大工作部署、决议和决定,并及时反馈信息;负责公司机关文秘、公文办理、信息报送、文件资料归档及管理、保密机要、证照年检等工作;负责公司党委会、董事会等会议记录以及综合性会议筹办工作;负责保管并按规定使用公司印章;负责公司宣传工作、重要文稿草拟、对外信息发布、网站管理、内部刊物和报纸编辑等;负责公司制度建设和企业文化建设;负责机关公务接待工作;负责公司机关员工奖金、福利待遇发放及薪酬造表工作;负责机关办公设备、公用设施及办公用房、车辆等固定资产的采购和管理;负责公司全国文明城市等重点创建活动的落实;承办人大代表建议和政协委员提案答复工作;完成公司领导和上级部门交办的其它工作。

2、财务审计处（会计代理中心）

财务审计处(会计代理中心)负责集团公司及所属企业(管理处)年度财务预决算及财务分析工作,指导集团公司各部门、所属企业(管理处)编制财务预算和专项预算,并对预算的执行实施调控,年度进行财务决算;负责建立完善公司会计核算体系,对公司各项经营活动和日常财务收支进行账务处理,做好公司与所属企业(管理处)、控

股公司资金审核、收付及往来结算工作，按时编制会计报表；负责制订完善公司财务管理制度，对所属企业财务管理进行指导、监督、检查；开展财务会计人员的继续教育和业务技能培训；负责制订完善公司内部审计制度，负责协调上级相关部门对公司的有关审计工作；负责集团公司所属企业清产核资工作；协调所属企业拟转让资产的评估工作；负责对各有关企业申报的应急资金进行审核、拨付和管理；负责公司经营活动的税收筹划、税务申报工作；负责公司会计账册、会计凭证和会计报表归档管理工作，确保会计资料的安全与完整；完成公司领导和上级部门交办的其它工作。

3、法律事务处

法律事务处负责拟定公司法律事务管理制度；参与公司生产经营项目谈判，审查法律文本；对公司生产经营管理中的法律问题提供咨询意见和法律依据；负责处理公司法律纠纷事务；指导协调所属企业、留守机构法律事务；负责公司普法宣传教育工作；负责公司危机管理工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

4、安监保卫处

安监保卫处认真宣传、贯彻落实国家和上级有关安全生产、消防和治安保卫的法律、法规及规范性文件；负责集团公司安全生产、消防和治安保卫工作，负责编制集团公司相关工作计划和工作目标；加强对所属企业（管理处）安全、消防和治安保卫的业务管理，做好相关检查、隐患排查及落实整改工作；负责全面落实安全生产、消防和治安保卫工作岗位责任制，代表集团公司与所属企业（管理处）签订

年度安全生产、消防、治安保卫管理责任书；负责制订、完善公司安全生产、消防安全管理制度及安全生产事故应急处置预案，做好相关事件的紧急处置工作，协助有关部门调查处理各类安全生产事故；加强与属地公安机关的联系，协助国家安全部门查处治安、刑事案件，参与追查和处理治安灾害事故及其他事故；负责组织公司系统企业安全生产管理人员的安全教育培训工作，负责相关会议的承办与组织；负责公司机关的治安和消防管理工作，预防和减少治安刑事案件的发生，打击现行违法犯罪活动，维护机关正常工作秩序，确保机关工作顺利进行；协助有关部门做好公司重大活动的安全保卫和秩序维护工作；负责组织实施集团公司各项新建、改建、维修等工程项目消防设备的购置、安装、监督和管理；完成公司领导和上级部门交办的其他工作。

5、组织人事处

组织人事处负责公司党建工作，负责起草公司党建规划、年度工作计划、总结和其它文稿；管理党员组织关系接转、党费的收缴使用；指导所属企业和留守机构的党建工作；负责公司干部人事管理工作。拟定公司人事管理制度，负责所属企业和留守机构领导人员管理、推荐、考察、考核、选配工作及后备干部的管理工作，负责干部人事档案管理；办理有关人员出国（境）审核手续；负责公司人力资源开发、人才引进及管理工作；负责公司离休干部、军转干部、退休教师等特殊人员协调服务工作；负责拟定公司机关员工劳动报酬标准；负责所属企业、留守机构班子成员薪酬的审核、备案和管理；负责拟定

公司党员、干部和所属企业、留守机构领导人员的教育培训规划和计划，组织实施培训工作；负责公司思想政治工作研究会日常工作；负责公司及所属企业、留守机构员工职称评聘工作；负责公司人事统计、党员统计工作；负责公司共青团、统一战线工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

6、纪检监察室（公共资源交易中心）

纪检监察室（公共资源交易中心）负责公司党风廉政建设、作风建设和优化投资环境工作，指导所属企业、留守机构的党风廉政建设；负责集团公司纪检监察日常工作，检查公司党组织、党员领导干部贯彻执行党的路线、方针、政策、决议和公司党委决议情况；负责查处公司管理的党组织、党员违反党章、党的纪律及其它工作人员违反法律法规和公司规章制度的案件，提出处理意见；负责对举报、控告、申诉的受理和接转工作；负责对公司和所属企业、留守机构领导人员执行职务行为的监督；负责公司行政事务、经济活动的监督工作；受理党员、员工不服党纪、行政处分的申诉；对公司和所属企业、留守机构工程建设、资产处置、产权流转及各类项目招投标、设备材料采购进行监督；负责所属企业、留守机构领导人员车辆配备的审批及职务消费的监督审查；对公司党员、干部进行党纪政纪教育；负责公司公共资源交易工作；负责贯彻落实中央、省市关于公共资源交易法律、法规和相关文件精神；负责起草公司公共资源交易管理制度，督促相关职能部门制定公司公共资源交易制度；负责拟定公司公共资源交易决策程序；对公司或所属企业提交需进行交易项目的审定，依法依规

决定项目运作主体；负责将特殊项目或本部无法决定的项目提交公司领导小组讨论决定；负责公司及所属单位公共资源交易工作的组织、管理和审查；负责按规定操作公司或所属企业公共资源交易项目；负责指导和协调所属企业公共资源交易工作；负责公共资源交易项目资金的管理，交易资金的拨付和台账管理；完成领导和上级部门交办的其它任务。

7、工会办公室

工会办公室负责工会联合会日常事务的管理，落实工会联合会提出的各项工作任务，完善所属企业工会组织；负责工会联合会文秘工作，各种会议筹办工作，落实会议相关决议、决定；负责组织职工开展各种形式的社会主义劳动竞赛、技术革新、岗位练兵；做好职工素质教育，并配合公司党委开展职工思想政治工作，文体活动；负责妇女工作及计划生育工作；依法代表和维护职工的合法权益，组织和代表职工参与民主管理、民主决策和民主监督；配合促成民生工程的落实，完善和建立困难企业、困难职工的帮扶机制，开展好困难帮扶及走访慰问工作；负责集团公司机关食堂和员工膳食的管理；负责开展定点扶贫、志愿者服务、慈善活动等公益性工作；完成公司领导和上级部门交办的其它任务。

8、金融事业部

金融事业部主要负责贯彻执行国家有关金融法律、法规、规章以及方针政策；负责研究分析宏观金融形势、国家金融政策和南昌市及中部六省省会城市的金融运行情况；负责集团融资、对外担保、非银

行金融机构筹建及管理、金融投资、资本运作及管理工作；负责统筹集团、控股子公司及相关企业融资及融资渠道建设工作；负责市场分析和融资风险管理，制定融资管理方案；执行融资决策，保障资金需求；开展融资调研，制定融资计划；编制融资分析报告；负责融资渠道的建设、筛选和维护工作；负责集团、控股子公司及所属企业对外担保行为的审核及管理；负责集团非银行金融机构体系的建立、管理和服务；负责集团金融投资业务的开拓、筛选、分配、执行（执行监督）、投后动态管理及收益回笼的全过程管理和服务；负责集团资本运作及管理，负责对集团下设的非银行金融机构业务进行金融支持（内部银行），并根据业务发展的需要，进行产品的创新、分类，支持业务的发展；负责集团层面的资本运作，支持集团做强做优资产结构；负责集团融资、对外担保、非银行金融机构筹建及管理、金融投资、资本运作及管理工作所涉各项制度的建设和完善，注重风险控制和业务合规性，保障依法依规开展各类业务，并延伸穿透至非银行金融机构的业务风控、合规性制度建设及执行管理的全过程风控；完成集团领导和上级部门交办的其它工作。

9、经济运行处

经济运行处负责编制公司战略发展规划，拟定公司年度经营计划；负责市政府及市直有关单位对公司的综合考核工作；负责拟定公司与所属企业、留守机构签订年度资产经营责任书，牵头组织对所属企业、留守机构经营责任书完成情况进行考核、评比，提出奖惩建议；监测公司及所属企业、留守机构经济运行动态，建立经济运行分析、预警

制度，做好经济运行分析、调度工作；负责公司经济运行统计工作，编制公司经济运行年度、季度和月度报表；负责公司节能减排和环境保护工作；负责公司安全生产工作，指导所属企业、留守机构的安全生产工作，做好各类安全生产隐患的排查、整改工作，协助有关部门调查、处理各类安全生产事故；负责指导协调企业技术创新、创建品牌、新产品开发、各项技术认证等；负责协调公司协会的工作；负责公司生产经营资质证书管理，并指导各下属企业、留守机构办理、延续生产经营资质证书；完成领导和上级部门交办的其它任务。

10、投资发展处

投资发展处负责拟定公司战略投资目标和投融资规划，负责拟定公司年度重点开发项目计划；负责拟定集团公司的投融资管理制度和决策程序；负责公司投资、重点开发项目前期调研、可行性分析工作，提出审核意见；负责公司投资项目的资金筹措、立项、报批工作。拟定融资方式、融资渠道、资金结构、防范筹资风险和降低融资成本的方案；负责公司确立的重点开发项目实施中的协调监督和考核，负责组织重点开发项目的竣工验收和移交工作；负责公司资产重组、债务处置、债权回收工作；负责管理所属企业、留守机构投融资工作，对其提出的投融资方案出具审核意见，负责对所属企业、留守机构创业项目的指导、协调、服务和管理；负责公司及所属企业、留守机构招商引资的组织协调工作；负责公司及所属企业、留守机构企业上市组织协调工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

11、项目建设处

项目建设处负责拟定公司年度重点项目建设计划；负责协调公司重点项目建设的报建及规划设计工作；负责组织公司项目建设的竣工验收和移交工作；负责对公司项目建设的进度、成本、质量、计划、考核等进行监督管理；配合工程处协调参与项目建设工程的预决算工作；负责编制项目建设资金预算，项目建设资金筹措的衔接及落实；配合投资发展处对拟列入公司重点建设的项目进行前期调研、可行性分析工作，联合提出审核意见；负责对所属企业（管理处）创业项目建设的指导、协调、服务和管理；负责公司建设项目档案管理工作，做好建设项目报表，项目收集、报送、归档工作；负责建立公司建设项目库和项目储备库；完成领导和上级部门交办的其它任务。

12、资产管理处

资产管理处负责起草、修订、组织实施公司各项资产管理、使用、处置规章制度；负责公司各类资产的权属管理工作，维护公司权益，确保国有资产保值增值；负责拟定公司各类资产的利用规划和改造方案的制定并组织实施；负责公司已投资项目、股权的经营管理工作；负责拟定公司经营性资产管理办法，负责对公司经营性资产的使用进行监督和管理；负责公司固定资产数据库的管理，对固定资产的总量、结构、分布进行统计评价和动态管理，负责向公司提供报表、统计数据等工作；负责公司房产维修改造等规划的制定和组织实施工作；对所属企业（留守机构）、控股企业车辆进行管理；核定车辆编制，办理车辆购置、登记、调配、划转以及车辆处置、报废等审批手续；完成领导和上级部门交办的其它任务。

13、土地规划处（土地储备中心）

土地规划处（土地储备中心）主要负责公司所属企业土地资产运作，包括组织收储、抵押融资、出让前的准备工作等，筹措企业改制资金，支持配合所属企业的改革；具体负责拟收储的土地在做好权属明晰、界址清楚和面积准确的前提下，编制《国有土地使用权储备合同》，完成土地收储工作并依法办理南昌市工业企业土地储备中心的土地使用权证；具体负责做好土地出让前的准备工作，依法按有关政策对拟出让土地的出让方式、出让价格、挂牌设置条件等提出建议报市国土局，积极配合市国土局按规定程序组织土地公开挂牌出让；具体负责将已收储的土地报市政府和市规划局申报改变用地性质和提供用地规划条件；具体负责将已出让的土地向市政府及相关部门申请办理土地出让金返还；根据南昌工业控股集团有限公司筹措资金的需要，将已收储土地申报用地规划条件，依法评估后作为抵押资产向金融机构贷款融资；具体负责公司所属企业拟进行土地资产运作的上报及土地纠纷调处，并负责跟踪落实；具体负责南昌工业控股集团有限公司所属企业用地资料的收集和整理，为下一步指导企业改制，充分利用好土地资源，发挥其最佳效能提供决策依据；负责处理南昌市工业土地储备中心日常工作，加强南昌市工业土地储备中心办公室对内与对外协调联系；完成领导和上级部门交办的其它工作。

14、工程管理处

工程管理处负责编制集团公司工程建设计划，并对计划推进情况进行管理、监控；负责拟订集团公司工程管理制度，并对制度执行情

况进行检查、落实；负责对集团公司及所属企业（管理处）建设工程项目进行咨询、评估，协调集团公司重点建设工程修建性详规、预算方案审核及调整工作；负责集团公司重点工程项目质量控制工作，会同相关部门、监理公司及项目单位对工程执行建设规范情况进行检查，并落实整改；协助相关部门、项目单位做好集团公司及所属企业（管理处）建设工程项目资金的筹措及成本控制工作，对资金筹措及建设成本提出建议；会同相关部门或项目单位做好工程建设、质量监理招标投标工作，对招投标方案提出专业审核意见；负责集团公司及所属企业（管理处）房产维修、水电改造进行业务管理，对维修成本提出审核意见，对费用拨付进行把关；负责对集团公司所属企业（管理处）住房维修基金、住房公积金进行统筹管理，指导企业（管理处）做好相关社会职能移交工作；完成集团公司领导和上级部门交办的其他工作。

15、拆迁办公室

拆迁办公室负责集团公司及所属企业净地出让、征收拆迁工作的指导、调度和推进；负责制订公司拆迁管理制度和操作规程，并抓好落实；协助公司所属净地出让、征收拆迁企业制定净地出让、征收拆迁工作预案；配合相关企业协调处理土地出让、征收拆迁过程中涉及拆迁有关事务，并指导企业做好内部维护稳定工作；负责净地出让、征收拆迁企业拆迁补偿费用的初审，协调补偿费用落实到位；负责相关所属企业净地出让、征收拆迁工作有关资料的存档保管工作；及时完成公司领导和上级部门交办的其它任务。

16、改革维稳处（分线管理办公室）

改革维稳处（分线管理办公室）负责拟定年度企业改革计划，下达企业改革目标任务和进度安排；提出应急资金使用意见；负责拟定企业改革方案，负责改革费用测算、方案报批工作；指导协调企业改革实施、改革费用拨付及台账管理工作；负责维稳信息督查联络员队伍管理和处理突发性维稳事件；负责公司信访工作和社会治安综合治理工作；提出应急资金使用意见；负责改革后企业留守机构资源整合工作；负责防范和处理邪教问题工作；负责配合国家安全部门工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

17、劳动保障处

劳动保障处负责公司劳资、各类社会保险工作。负责公司机关员工的劳动合同签订和管理；负责办理公司机关员工社会保险、医疗保险工作；负责所属企业、留守机构劳资、各类社会保险、公积金标准的制定、审核、备案和管理工作；负责指导、协调所属企业下岗职工再就业工作；负责退伍军人安置和建老、抗美援朝人员服务工作，负责拥军优属工作；负责公司职工劳动保护和劳动争议调解及各类社会保险、职工调动、退休劳资关系服务及劳动仲裁协调工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

18、工业合作联社办公室

工业合作联社办公室负责宣传贯彻党和政府关于大力发展集体经济政策和一系列文件精神，将全国总社和省联社的有关文件指示精神及时传达到县区联社和联社直属企业；着力做好全市联社系统退休

未参保人员生活困难补助的发放及年审工作；掌握县区联社和联社直属企业的基本情况，定时和不定时的到县区联社进行调研，防止联社投入企业资金的流失；按照《会计法》和市财政要求，管好联社财务收支情况，做好联社的财务预、决算工作；负责联社房产的管理，负责产权内职工宿舍的维修，按属地管理原则配合社区做好各项创建工作；负责联社的日常工作，收集和传递联社社务工作信息，加强上下级联社沟通交流；做好与政府有关部门的协调工作；为县区联社、集体企业和职工提供有关集体经济的政策和法律的咨询服务，维护其合法权利；负责联社来信来访等接待工作；承办领导交办的其他工作。

19、武装部

武装部负责根据同级党委和上级军事机关对民兵工作的指示，负责承办民兵、预备役和兵役工作；负责本单位的民兵组织建设、政治教育、军事训练、武器装备管理；搞好民兵整组、兵役登记、退伍军人核对统计，选配好民兵干部、骨干；抓好以民兵预备役人员为重点的全民国防教育，增强民兵和群众国防意识；组织领导民兵担负战备和治安勤务，维护社会治安；做好退伍军人的安置和军烈属的优抚工作；战时带领民兵参军、参战；完成同级党委和上级军事机关赋予的其他工作任务。

（三）内控制度

发行人根据《公司法》及相关法律法规的规定制定了《公司章程》，明确了出资人、董事会、监事会、经理层的职责范围及行使职责的方式。同时，为了适应现代企业管理的需求、健全企业管控体系与运行

机制、促进企业发展并提高经济效益，发行人制订了一系列内部控制制度，涵盖了整个经营过程以及发行人内部各个职能部门，确保各项工作有章可循，形成了较为规范的管理体系。

1、财务核算制度

发行人在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，对财务管理职能的结构体系、资金管理、流动资产的管理、固定资产及在建工程的管理、无形资产及其他长期资产的管理、对外投资管理、负债管理及财务监督和内部稽核等均作了明确的规定。此外，发行人还制定和修订了与财务管理制度配套的一系列实施办法，包括《财务管理实施办法》、《会计代理中心工作制度》、《财务审计处职责》、《内部审计制度》等一套较为完善的会计核算及财务管理制度。这一系列的财务管理制度保证了公司资产的安全与增值，完善企业财务管理制度体系，规范公司内部财务会计管理行为，并加强财务管理和会计核算。

2、预算管理制度

发行人实行全面预算管理制度，即按照公司发展战略目标，确定年度经营目标，逐层分解下达，以一系列的预算、控制、协调、考核为内容，自始至终地将各单位经营目标同公司发展战略目标联系起来，对每个单位经营活动全过程进行控制和管理，对实现的业绩进行考核与评价。全面预算管理工作包括预算的编制、审批、执行、控制、调整、考核及监督。全面预算主要包括经营预算、资本支出预算和财务预算。预算的编制程序为先编制经营预算、资本性支出预算，在此基础上编制财务预算。

3、重大投资决策制度

根据有关法律、法规以及发行人的有关文件精神，发行人制定了《投资管理办法》。《投资管理办法》规定公司对外投资项目通过投资发展处按相关规定进行申报立项，投资立项前必须经过初步可行性研究，编写项目分析报告；项目立项后，投资发展处负责推进调查研究、沟通协调、洽谈等工作；公司党委会在审查投资项目的文件时，根据需要可由投资发展处负责召集专题会议进行汇报和论证，必要时可邀请公司内部相关部门、外部专家参与；项目经过调查分析、谈判或评估后形成的投资方案、协议、合同等依据公司章程和程序进行审批。《投资管理办法》有效规范发行人的投资管理行为，防范和控制投资风险，确保发行人资产保值增值。

4、安全生产制度

发行人按照国家有关法律、法规和公司章程的规定，制定了《安全生产管理制度》、《安全生产例会制度》、《安全生产检查制度》等规定，有效落实各项技术标准和安全保障措施，促进发行人的安全管理。进一步落实安全生产责任制，建立健全安全生产管理网络，采取各种组织措施和技术措施，预防和消除伤亡事故和职业危害，减少和避免各类事故的发生，实现安全和文明生产。

5、关联交易制度

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，制定了《关联交易决策制度》，有效规范了发行人决策管理和信息披露等事项，

确保发行人的关联交易行为不损害公司的合法权益。

6、对外担保制度

为了规范对外担保行为，有效控制担保风险，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《南昌市国资委出资监管企业投融资管理暂行办法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》，结合公司实际，制定了《对外担保管理办法》，明确规范了各成员企业对外担保的原则、对外担保的程序、对外担保的条件和审批权限、以及对外担保的风险管理等机制。

7、下属子公司管理制度

发行人根据国家的相关政策规定，制定了符合管理控制的各项管理办法，建立《南昌工业控股集团有限公司日常事务授权管理暂行办法》、《关于所出资监管单位重大事项报告制度的暂行规定》、《项目操作规则》、《资金管理办法》等相关制度，将下属子公司纳入发行人管理体系，加强风险防范和控制，确保下属子公司规范运作和健康发展。各子公司在国家财务管理法规、南昌工业控股集团有限公司财务管理制度的基础上，制定自身独立的财务管理制度，形成完全独立的财务体系。

（四）发行人的独立性

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动

由公司自主决策、独立开展。

2、在人员方面，总经理、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

4、在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	性别	出生年份	职务	任职起止时间
李水平	男	1968年	董事长、党委书记	2021.09至今
汤洪潮	男	1962年	董事、党委副书记	2008.04至今
郭礼灿	男	1965年	董事、常务副总经理、党委委员	2008.04至今
葛彬林	男	1957年	董事	2021.09至今
谢芬	女	1983年	董事、总经理助理	2019.05至今
汪发林	男	1969年	监事会主席	2017.01至今
张昊	男	1973年	监事	2019.05至今
吴少慧	女	1967年	监事	2019.05至今
骆军	男	1970年	总经理、党委副书记	2021.09至今

姓名	性别	出生年份	职务	任职起止时间
邵小虎	男	1964年	副总经理、党委委员	2013.07至今
罗贤慧	男	1969年	党委委员、工会联合会主席	2016.09至今
刘军	男	1968年	总经济师	2016.09至今
姜国根	男	1971年	副总经理、党委委员	2019.09至今
邵晓波	男	1964年	副总经理、党委委员	2020.07至今

（一）董事成员简历

李水平，男，汉族，1968年10月生，籍贯江西余干，中央党校大学学历，中共党员。1988年8月至1992年7月任余干县团林小学教师；1992年7月至1994年9月任江西教育学院团委；1994年9月至2005年3月历任江西省南昌市经济体制改革委员会干部、副主任科员、企业上市处副处长；2005年3月至2007年12月历任江西省南昌市发展和改革委员会企业上市处副处长、企业上市处处长、规划处处长；2007年12月至2010年11月任江西省南昌市金融（企业上市）工作办公室主任；2010年11月至2019年10月任江西省南昌市人民政府金融工作办公室党组书记、主任；2019年10月至2021年9月任南昌工业控股集团有限公司党委副书记、总经理、董事；2021年9月至今任南昌工业控股集团有限公司董事长、党委书记。

汤洪潮，男，汉族，1962年11月生，籍贯江苏武进，大学本科学历，经济师，中共党员。1984年8月至1990年3月任华东地勘局二六一大队技术员、鹰潭机械厂副厂长；1990年3月至1992年9月任江西汽车制造厂生产科调度；1992年9月至1993年3月进入日本五十铃公司可腾工场研修；1993年3月至1997年4月历

任江铃汽车集团公司生产计划处干部、副处长、综合计划部副部长；1997年4月至1997年10月任江铃汽车股份有限公司人事企管部副部长；1997年10月至2002年8月任市机械工业局副局长、党委委员；2002年8月至2008年4月任市国有工业资产经营管理有限公司副总经理、党委委员；2008年4月至2017年7月历任南昌工业控股集团有限公司监事、副总经理、党委委员、董事、党委副书记、武装部部长、机关总支书记；2017年7月至今任南昌工业控股集团有限公司党委副书记、董事，集团武装部部长、机关党总支书记、党风廉政建设领导小组办公室主任（兼）。

郭礼灿，男，汉族，1965年11月生，籍贯江西吉安，省委党校研究生学历，高级会计师、高级经济师，中共党员。1988年7月至1996年11月历任江西财经大学教师、金融教研室副主任、城市信用社副主任；1996年11月至2002年11月历任南昌市二轻局干部、副科长、科长；2002年11月至2008年4月历任南昌市国资公司董事长、总经理助理、副总经理、党委委员，南昌市国资委处长、纪委委员；2008年4月至2011年8月任南昌工业控股集团有限公司副总经理、党委委员；2011年8月至2020年3月任南昌工业控股集团有限公司董事、副总经理、党委委员；2020年3月至今任南昌工业控股集团有限公司董事、常务副总经理、党委委员，南昌金融控股有限公司董事、党总支委员。

葛彬林，男，汉族，1957年12月生，籍贯河南淮阳，中央党校大学学历，经济师，中共党员。1982年5月至1983年10月任丰城

矿务局中心试验室技术干部；1983年10月至1996年12月历任南昌电缆厂劳资科环保劳资干事、人事教育科副科长、厂办副主任、厂办主任、生产计划科科长、厂长助理兼销售、物资公司总经理、副厂长；1996年12月至2000年3月任南昌电缆厂厂长、党委书记，南昌电缆有限责任公司董事长；2000年3月至2008年4月任南昌电缆厂厂长、党委书记，南昌电缆有限责任公司董事长兼江南动能集团公司总经理；2008年4月至2011年5月任南昌工业控股集团有限公司总经理、董事、党委副书记，南昌电缆厂厂长、党委书记，南昌电缆有限责任公司董事长，兼江南动能集团公司总经理；2011年5月至2021年9月任南昌工业控股集团有限公司董事长、党委书记；2021年9月至今任南昌工业控股集团有限公司董事。

谢芬，女，汉族，1983年1月生，籍贯江西乐平，硕士研究生学历，中级经济师，中共党员。2008年4月至2011年1月任南昌工业控股集团有限公司投资金融处科员；2011年1月至2013年7月任南昌工业控股集团有限公司投资发展处科员；2013年7月至2015年4月任南昌工业控股集团有限公司金融办公室副主任；2015年4月至2020年3月历任南昌工业控股集团有限公司金融事业部副经理、总经理、团委书记、职工董事；2020年3月至今任南昌工业控股集团有限公司总经理助理、金融事业部总经理、团委书记、职工董事。

（二）监事成员简历

汪发林，男，1969年9月出生，中共党员，大学本科学历，部队

正团职，上校军衔，先后4次荣立三等功，现任市国资委外派南昌工业控股集团有限公司监事会主席。

张昊，男，汉族，1973年3月生，籍贯江西吉安，硕士研究生学历，中共党员。1995年7月至2000年9月任江西省工艺品进出口公司业务经理；2000年9月至2002年7月进入复旦大学管理学院工商管理专业学习；2002年7月至2013年3月任浙江报喜鸟服饰股份有限公司特卖销售中心总经理；2013年3月至2014年6月经商；2014年6月至2019年5月历任南昌国资创业投资管理有限公司总经理助理、副总经理、总经理、董事；2019年5月至2020年3月任南昌工业控股集团有限公司职工监事；2020年3月至今任南昌工业控股集团有限公司总经理助理、职工监事。

吴少慧，女，汉族，1967年2月生，籍贯江西临川，中央党校大学学历，高级政工师，中共党员。1987年3月至1992年9月任南昌电视机厂车间办事员；1992年9月至1998年4月任南昌三健电气有限责任公司团委、总务科、党办、工会干事；1998年4月至2003年6月任南昌三健电气有限责任公司团委书记；2003年6月至2008年4月历任南昌市国有资产经营管理有限公司人力资源处干事、副处长；2008年4月至2017年7月任南昌工业控股集团有限公司组织人事处副处长、工会联合会副主席、工会联合会办公室主任；2017年7月至今任南昌工业控股集团有限公司工会联合会副主席、工会联合会办公室主任、工会委员会副主席；2019年3月至今任发行人职工监事。

（三）非董事成员的高级管理人员简历

骆军，男，汉族，1970年1月生，籍贯安徽巢湖，大学本科学历，工程师，中共党员。1990年9月至1994年10月历任南昌搪瓷厂技术员、副厂长；1994年10月至1999年11月历任洁美公司珐琅车间主任、销售部经理、副总经理；1999年11月至2001年2月任南昌搪瓷厂厂长助理、综合办公室主任、党委委员；2001年2月至2001年11月任南京味精厂党总支书记、常务副厂长；2001年11月至2013年9月历任南昌手表厂党委书记、常务副厂长、厂长；2013年9月至2016年9月历任南昌国资创业投资管理有限公司副总经理、总经理；2016年9月至2017年11月任南昌工业控股集团有限公司总经理助理；2017年11月至2021年9月任南昌工业控股集团有限公司副总经理；2021年9月至今任南昌工业控股集团有限公司总经理、党委副书记。

邵小虎，男，汉族，1964年6月生，籍贯黑龙江哈尔滨，中央党校大专学历，高级政工师，中共党员。1983年3月至2008年4月历任南昌硅酸盐制品厂基建科统计员、质管科质检员、分厂党支部副书记、分厂副厂长、纪委委员、副厂长、党委委员、党委书记；2008年4月至2016年1月历任南昌工业控股集团有限公司组织人事处第一负责人、机关党总支副书记、组织人事处处长总经理助理、副总经理；2016年1月至今任南昌工业控股集团有限公司副总经理、党委委员。

罗贤慧，男，汉族，1965年8月生，籍贯江西鄱阳，大学本科

学历，工程师、政工师，中共党员。1989年7月至2002年11月历任南昌市毛巾二厂干事、党办副主任、副科长、科长、厂长助理、副厂长、总支委员；2002年11月至2008年4月任南昌市国资公司办公室副主任；2008年4月至2016年9月历任南昌工业控股集团有限公司综合办公室主任、机关党总支副书记、总经理助理、党委委员；2016年9月至今任南昌工业控股集团有限公司党委委员、工会联合会主席。

刘军，男，汉族，1968年1月生，籍贯江西南昌，中央党校研究生学历，经济师，中共党员。1985年3月至1986年9月任江西向塘化肥厂仪表室技术员、厂团委委员；1986年9月至1998年12月任江西贵溪化肥厂工程处施工员、厂团委委员；1998年12月至2004年5月任南昌市化学工业供销公司副科长、支部委员；2004年5月至2008年4月任江西农药厂党委副书记、纪委书记、工会主席；2008年4月至2016年3月历任南昌工业控股集团有限公司项目开发处负责人、机关总支委员、投资发展处处长、总经理助理；2016年3月至今任南昌工业控股集团有限公司总经济师。

姜国根，男，汉族，1970年7月生，籍贯江西南昌，省委党校研究生学历，政工师，中共党员。1992年6月至2005年12月任江西化纤厂工人、民警、干部、副部长、处长；2005年12月至2008年4月任南昌市国资公司信息宣传中心副主任；2008年4月至2020年6月历任南昌工业控股集团有限公司办公室副主任、经济运行处处长、办公室主任、总经理助理、副总经理、党委工作部部长、党

委委员；2020年6月至今任南昌工业控股集团有限公司党委委员、副总经理，江西中通融资租赁有限公司国有股董事，南昌工控资产管理有限公司董事、南昌国资创业投资管理有限公司董事，南昌工控企业管理有限公司总经理、党委副书记、董事，南昌国金工业投资有限公司董事、党委副书记、总经理。

邵晓波，男，汉族，1964年7月生，大学本科学历，中共党员。1981年9月至1984年7月于宜春师范专科学校物理专业学习，获得大学专科学历；1984年8月至1997年4月任新钢铁坑铁矿学经营科科长（其间1986年9月至1989年6月江西教育学院物理专业学习，获得大学本科学历）；1997年4月至2017年4月历任中国平安人寿江西分公司营销培训部负责人、营业三区区经理、景德镇中心支公司负责人、教育培训部副职、团体业务部负责人、个人业务部业务督导岗、个人业务部副职、萍乡中心支公司负责人、抚州中心支公司负责人、企划部（风险管理及合规部）负责人、企划部（风险管理及合规部）机构发展岗、企划部纪检监察岗、风险管理及合规部（监察室）纪检监察岗、风险管理及合规部（监察室）负责人；2017年4月至今任太平人寿江西分公司风险管理及合规部（监察室）经理（2017年7月至2020年7月金融挂职干部，任南昌工业控股集团有限公司党委副书记、副总经理，2020年7月至今金融挂职干部，任南昌工业控股集团有限公司党委委员、副总经理）。

发行人董事会成员及高级管理人员均不是公务员；监事会成员中监事会主席为公务员，由南昌市国资委委派，仅领取公务员薪酬，

不在发行人处领薪。发行人因工作需要，存在部分监事为公务员兼职情形，上述相关人员任职已经有关机关批准且未领取兼职报酬，符合《中华人民共和国公务员法》第四十二条之规定。发行人董事、监事和高级管理人员任职情况符合《公司法》及《公务员法》的规定。

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务基本情况

发行人是南昌市工业产业投融资主体，负责南昌市工业国企改革及产业投资工作，在南昌市具有重要地位。公司经营范围：国内贸易、资产经营管理、房地产开发、建筑工程（凭资质证经营），经济技术开发及咨询，技术转让（以上项目有专项规定的除外）。

发行人目前的主要业务包括土地出让业务、产品销售及贸易业务、建筑工程业务、融资租赁业务和其他主营业务。

1、营业收入分析

发行人最近三年营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易	337,488.91	42.23	115,852.73	28.95	67,158.21	32.28
土地处置	89,785.47	11.24	108,350.25	27.08	69,470.03	33.39
融资租赁	3,451.13	0.43	5,983.31	1.50	22,641.41	10.88
建筑工程	160,916.17	20.14	-	-	-	-
其他主营业务	45,151.27	5.65	24,854.44	6.21	20,945.78	10.06
主营业务小计	636,792.95	79.69	255,040.73	63.73	180,215.44	86.63
材料销售	7.68	0.00	172.62	0.04	168.23	0.08
租金	23,425.17	2.93	5,033.53	1.26	3,920.31	1.88
咨询费	1,146.81	0.14	2,939.23	0.73	1,525.82	0.73
转供水电	209.7	0.03	119.02	0.03	184.29	0.09
信用证业务	134,983.87	16.89	135,595.65	33.88	19,637.00	9.44
其他	2,543.62	0.32	1,267.89	0.32	2,383.57	1.15
其他业务小计	162,316.85	20.31	145,127.94	36.27	27,819.21	13.37
合计	799,109.80	100.00	400,168.67	100.00	208,034.65	100.00

最近三年，发行人实现营业收入分别为 208,034.65 万元、400,168.67 万元和 799,109.80 万元，主要来源于产品销售、土地处置和建筑工程业务。

最近三年，发行人产品销售板块营业收入分别为 67,158.21 万元、115,852.73 万元和 337,488.91 万元，占营业收入比重分别为 32.28%、28.95% 和 42.23%。最近三年，产品销售收入呈逐年增长趋势，主要是由于贸易业务规模大幅扩张所致。

最近三年，发行人土地处置板块营业收入分别为 69,470.03 万元、108,350.25 万元和 89,785.47 万元，占营业收入比重分别为 33.39%、27.08% 和 11.24%。公司土地处置收入随着土地出让进度波动而变化，最近三年土地处置收入保持在较高水平，2020 年受疫情影响，公司土地出让进程有所放缓。

2020 年，发行人产生建筑工程收入 160,916.17 万元。建筑工程业务为发行人 2020 年度新增业务类型，由子公司南昌三建负责运营。南昌三建于 2020 年 4 月划入发行人并成为发行人旗下全资子公司。

最近三年，发行人其他主营业务收入分别为 20,945.78 万元、24,854.44 万元和 45,151.27 万元，收入规模相对稳定。

发行人其他业务板块主要包含咨询费收入、材料销售收入、信用证收入等，2019 年度其他业务收入增幅较大，主要系子公司中通租赁信用证业务收入快速增长所致。

2、营业成本分析

发行人最近三年营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易	334,077.66	47.03	109,536.66	34.07	58,740.35	36.27
土地处置	67,265.02	9.47	65,791.23	20.46	51,004.70	31.49
融资租赁	3,167.45	0.45	5,734.17	1.78	22,442.66	13.86

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑工程	153,747.26	21.64	-	-	-	-
其他主营业务	19,143.84	2.69	8,955.70	2.79	9,997.49	6.18
主营业务小计	577,401.23	81.28	190,017.76	59.10	142,185.21	87.79
材料销售	7.49	0.00	163.34	0.05	188.61	0.12
租金	642.00	0.09	151.72	0.05	55.25	0.03
咨询费	-	-	-	-	-	-
转供水电	134.74	0.02	63.40	0.02	47.30	0.03
信用证业务	129,214.44	18.19	130,989.04	40.74	18,942.00	11.70
其他	2,987.85	0.42	123.16	0.04	544.57	0.34
其他业务小计	132,986.52	18.72	131,490.65	40.90	19,777.72	12.21
合计	710,387.75	100.00	321,508.41	100.00	161,962.93	100.00

最近三年，发行人营业成本分别为 161,962.93 万元、321,508.41 万元和 710,387.75 万元。

最近三年，发行人产品销售业务成本分别为 58,740.35 万元、109,536.66 万元和 334,077.66 万元，占营业成本的比重分别为 36.27%、34.07%和 47.03%。报告期内，发行人产品销售业务成本逐年增长，主要系产品销售业务规模逐年扩张所致。

最近三年，发行人土地处置板块成本分别为 51,004.70 万元、65,791.23 万元和 67,265.02 万元，占营业成本的比重分别为 31.49%、20.46%和 9.47%。

最近三年，发行人其他业务成本分别为 19,777.72 万元、131,490.65 万元和 132,986.52 万元。2019 年度较 2018 年度上升 111,712.93 万元，主要系发行人信用证业务规模大幅增加所致。

3、毛利润及毛利率分析

发行人最近三年毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易	3,411.25	3.84	6,316.07	8.03	8,417.86	18.27
土地处置	22,520.45	25.38	42,559.02	54.10	18,465.33	40.08
融资租赁	283.68	0.32	249.14	0.32	198.75	0.43
建筑工程	7,168.91	8.08	-	-	-	-
其他主营业务	26,007.43	29.31	15,898.74	20.21	10,948.29	23.77
主营业务小计	59,391.72	66.94	65,022.97	82.66	38,030.23	82.55
材料销售	0.19	0.00	9.28	0.01	-20.38	-0.04
租金	22,783.17	25.68	4,881.81	6.21	3,865.06	8.39
咨询费	1,146.81	1.29	2,939.23	3.74	1,525.82	3.31
转供水电	74.96	0.08	55.62	0.07	136.99	0.30
信用证业务	5,769.42	6.50	4,606.61	5.86	695.00	1.51
其他	-444.22	-0.50	1,144.73	1.46	1,839.00	3.99
其他业务小计	29,330.33	33.06	13,637.29	17.34	8,041.49	17.45
合计	88,722.05	100.00	78,660.26	100.00	46,071.72	100.00

发行人最近三年毛利率情况如下：

单位：%

项目	2020年	2019年	2018年
产品销售及贸易	1.01	5.45	12.53
土地处置	25.08	39.28	26.58
融资租赁	8.22	4.16	0.88
建筑工程	4.46	-	-
其他主营业务	57.60	63.97	52.27
主营业务小计	9.33	25.50	21.10
材料销售	2.43	5.38	-12.11
租金	97.26	96.99	98.59
咨询费	100.00	100.00	100.00
转供水电	35.74	46.73	74.33
信用证业务	4.27	3.40	3.54
其他	-17.46	90.29	77.15
其他业务小计	18.07	9.40	28.91
合计	11.10	19.66	22.15

最近三年，发行人毛利润分别为 46,071.72 万元、78,660.26 万元和 88,722.05 万元，毛利率分别为 22.15%、19.66%和 11.10%，发行人的毛利润主要来自于产品销售和土地处置板块。

最近三年，发行人产品销售板块毛利润分别为 8,417.86 万元、6,316.07 万元和 3,411.25 万元，占总毛利润比重分别为 18.27%、8.03%和 3.84%。

最近三年，土地处置板块毛利润分别为 18,465.33 万元、42,559.02 万元和 22,520.45 万元，占毛利润比重分别为 40.08%、54.10% 和 25.38%。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地处置业务

土地处置业务是发行人最主要的收入和利润来源，主要包括土地整理和“双变性”土地出让，不涉及一级土地开发业务。2015 年及以前，发行人土地处置业务收入主要来源于土地整理业务，主要由南昌市工业企业土地储备中心（简称“土地中心”）负责运营。随着土地中心职能的剥离及发行人土地“双变性”工作的完成，2015 年以后，发行人的土地处置业务收入主要来源于“双变性”土地出让业务，由发行人本部负责。

报告期内，发行人土地处置业务收入均来源于“双变性”土地出让业务，土地整理业务已不再运营。

截至目前，发行人未出让土地整理地块情况如下表所示：

单位：亩、万元

序号	区域	具体位置	原单位名称	面积	收储价值
1	桑海经济技术开发区	桑海经济技术开发区 区丝绸路 1 号	江西丝绸厂	28.32	1,416.00

“双变性”土地出让业务是指发行人通过补缴土地出让金的办法，使得旗下划拨性质的工业用地转变为出让性质的经营性用地，然后再通过南昌市国土局地产交易中心将土地进行公开出让，土地出让金进入财政专户，由财政返还给发行人。

2012 年 10 月，南昌市政府内部会议明确指出：（1）按补缴土地

出让金的办法实现发行人旗下土地由划拨性质的工业用地变为出让性质的经营性用地；（2）由发行人及其所属单位按“双变性”后土地评估价的 40.00% 补缴土地出让金，对土地双变性过程中所缴纳的土地出让金，不计提各项基金，由南昌市财政局予以全额返还。

根据南昌市政府下发的洪府厅抄字〔2013〕57 号抄告单，同意将未缴纳的 60% 土地出让金与原入账的差额部分作为对发行人的投资计入资本公积。

（1）土地的来源和性质

发行人“双变性”土地主要来源于划拨性质的工业用地。

（2）运作模式

发行人土地“双变性”的主要工作流程如下：

1) 发行人向规划部门、国土部门提出土地“双变性”申请，并提供土地证及测量报告。

2) 规划部门出具用地规划条件，国土局根据规划条件将宗地补办出让方案报南昌市政府批准。

3) 南昌市政府批复“双变性”土地补办出让方案后，由南昌市国土局委托南昌市地产交易中心按规定程序将宗地补办出让结果并进行公示，公示期限为 15 天，公示期满且无异议的，南昌市国土局与受让人（发行人或其全资子公司，下同）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

4) 受让人按评估价的 40.00% 向财政部门补缴土地出让金，按财政部门出具的出让金票据向税务部门缴纳契税等。出让金资金来源为

自有资金。

5) 受让人根据政府批复文件、土地出让合同、补缴的出让金单据和契税发票等向土地隶属县区国土部门申请办理土地使用权证。

6) 当发行人向财政部门补缴土地出让金后，即刻可按有关政策向财政等部门申请宗地出让金、契税返还。

7) 财政部门对土地“双变性”过程中所缴纳的土地出让金，不计提农业土地开发基金、国有土地收益基金等资金，由财政专户全额返还至发行人账户。

依据《划拨土地使用权管理暂行办法》第二十六条之规定：“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的 40%”，以及南昌市国土资源局 2011 年 1 月 30 日下发的《关于印发产权交易后划拨土地使用权补办出让手续〈办理流程〉及〈土地出让金收取标准〉的通知》（洪国土资办字【2011】33 号）之规定，发行人土地双变性补交 40% 土地出让金符合法律法规之规定。鉴于发行人双变性土地来源为抵债及破产等土地，其进行双变性不属于《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号）所表述的“以出让方式注入土地”，且发行人已经依法律法规 40% 之规定足额补缴上述土地出让金，发行人进行土地变性的程序符合法律法规之规定，不存在违反《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《划拨土地使用权管理暂行办法》等法律法规的情形。

(3) 会计处理

双变性前，由发行人子公司土地储备中心向系统内改制企业收储，收储土地性质为划拨工业用地。收储完成时，发行人以收储对价借方计入无形资产科目，贷方计入货币资金科目。

双变性完成时，土地由划拨工业用地性质转变为经营性出让用地。发行人借方记入无形资产-土地使用权科目，贷方将已缴纳的 40% 土地出让金记入银行存款科目，将剩余 60% 未缴纳的土地出让金和土地原账面价值间的差价作为南昌市政府对发行人的投资记入资本公积科目。

出让“双变性”土地时，以土地招拍挂完成的时间作为收入确认的时点。确认收入时，发行人借记应收账款，贷记主营业务收入。确认收入的同时结转成本，按照出让土地的账面价值贷记无形资产，借记主营业务成本。

(4) “双变性”土地出让业务开展情况

发行人“双变性”土地按照南昌市人民政府《关于同意产权划拨土地使用权补办出让手续办理流程及土地出让金收取标准的批复》（洪府厅字【2011】50号）缴纳了土地出让金及相关税费，且按照评估价值入账。根据《关于同意南昌工业控股集团有限公司土地“双变性”和“房地合一”办理原南昌市国有工业资产经营管理有限公司宗地等 50 宗划拨土地补办出让方案的批复》（洪府厅字【2013】589号），同意发行人原划拨土地补办出让方案。发行人作为南昌市土地“双变性”政策的唯一受益人，在补缴土地出让金后即可按相关政策向财政

部门申请宗地出让金、契税全额返还。

最近三年，发行人“双变性”土地出让情况如下表所示：

单位：亩、万元

时间	位置	土地证号	土地面积	账面价值	收入金额	报告期内回款
2018 年	原江西袜厂	洪土国用（登西 2014）第 D0001 号	23.38	22,446.54	37,549.40	-
2018 年	经开区芙蓉南路	洪土国用（登经 2014）第 D010 号	54.86	19,840.99	24,687.00	24,687.00
2018 年	西湖区井冈山大道 1028 号	洪土国用（登西 2006）第 192 号	6.02	6,589.44	6,985.52	6,985.52
2018 年	东湖区七里街	洪土国用（登东 2014）第 D006 号	0.139	95.09	248.11	248.11
2019 年	南昌橡胶厂	洪土国用登湖 2015 第 D040 号	65.11	56,186.81	97,434.51	97,434.51
2019 年	保温瓶（京山新街）	洪土国用（登青 2007）第 606 号	31.46	9,513.85	10,915.74	10,915.74
2020 年	经开区庐山南大道	洪土国用（登经 2014）第 D006 号	14.50	7,096.99	6,888.00	6,000.00
2020 年	东湖区沿江北大道以东，丹霞路（昌航大道）以南	洪土国用（登东 93）字第 215 号	45.41	43,150.13	46,554.69	-
2020 年	经济技术开发区青岚大道	洪土国用登北 2005 第 207 号	81.42	8,959.81	27,197.23	-
2020 年	湾里区招贤路	洪土国用（登湾 2014）第 D003 号	21.55	7,117.42	4,293.52	-
2020 年	湾里区磨盘南路 55 号	洪湾国用（2007）第 173 号	41.42	940.67	4,852.03	-

2021 年至 2025 年，发行人拟出让的“双变性”土地如下表所示：

年份	证号	位置	土地性质	面积（亩）	预计收入（万元）	入账方式	是否已完成“双变性”
2021	南国用（2013）第 00242 号	南昌县莲塘镇中大道 118 号	商服	87.81	37,064.60	评估法	是
	洪土国用（登经 2014）第 D010 号	经开区黄家湖西路 428 号	商服	127.00	53,606.70	评估法	是
	洪土国用（登湖 2015）第 D034 号	青山湖区解放东路 105 号	商服	60.00	42,210.00	评估法	是
	洪土国用（登湖 2015）第 D035 号		商服			评估法	
	洪土国用登桑第 D035 号	新祺周	储备用地	28.00	3,939.60	成本法	否

年份	证号	位置	土地性质	面积 (亩)	预计收入 (万元)	入账方式	是否已完成 “双变性”
	洪土国用登谱 2015 第 D006 号	西湖区塔子桥南路	居住	45.00	28,491.75	成本法	否
	洪土国用(登西 2014) 第 D0008 号	西湖区朝阳中路 256 号	商服	6.93	4,875.26	评估法	是
2022	洪土国用(登湾 2014) 第 D005 号	湾里区幸福路 300 号	商服	65.67	18,479.54	评估法	是
	洪土国用(登经 2014) 第 D013 号	庐山南大道 2177 号	商服	233.21	98,437.94	评估法	是
	南国用(2013) 第 00243 号	南昌县南莲路 943 号	商服	150.00	52,762.50	评估法	是
	洪土国用(登湾 2014) 第 D100 号	湾里管理局幸福路 128 号	商服	79.95	22,497.93	评估法	是
2023	洪土国用(登湾 2014) 第 D002 号	湾里区幸福路 88 号	商服	95.89	26,983.45	评估法	是
	洪土国用(登湾 2014) 第 D006 号	招贤路 573 号	商服	34.80	9,792.72	评估法	是
2024	洪土国用(登湖 2014) 第 D004 号	扬子洲北洲村	商服	62.16	26,237.74	评估法	是
	洪土国用(登湖 2014) 第 D402 号	青山湖区南钢西一路	商服	43.04	18,167.18	评估法	是
2025	洪土国用(登湖 2015) 第 D122 号	青山湖区解放西路 149 号	商服	90.00	63,315.00	评估法	是
	赣(2018)南昌市不动产权第 0259375 号	青云谱区三店西路 219 号	商服	176.82	111,953.58	评估法	是

2、产品销售业务

发行人的产品销售板块主要包括电线电缆业务和商品贸易业务。其中电线电缆板块主要由子公司南缆集团负责经营，商品贸易板块主要由子公司江西工控商贸发展有限公司和孙公司海南工控国鑫国际贸易有限公司负责。

最近三年，发行人产品销售业务收入分别为 6.72 亿元、11.59 亿元和 33.75 亿元。

(1) 电线电缆业务

发行人电线电缆业务主要由子公司江西南缆集团有限公司（以下简称“南缆集团”）经营，南缆集团创建于1998年，注册资本5,000万元，是江西省电线电缆行业的主导生产厂，中国电器工业协会电线电缆分会理事单位，拥有10多家控股、参股公司等关联企业，设有南昌电缆研究所和江西省电线电缆产品质量检测站（行业），企业通过ISO9001质量管理体系和ISO10012测量管理体系认证，主营产品包括铝绞线及钢芯铝绞线、电力电缆、控制电缆、架空绝缘电缆及聚氯乙烯绝缘电缆电线等。最近三年，发行人电线电缆业务收入分别为4.67亿元、4.40亿元和0.00亿元，占产品销售收入的比例分别为69.50%、40.77%和0.00%。

2020年1月1日起，发行人对南缆集团已不再具有控制权，故而终止了电线电缆业务的经营。2020年度，发行人未实现电线电缆业务相关收入。

（2）贸易业务

公司贸易业务主要由全资子公司江西工控商贸发展有限公司（简称“工控商贸”）、全资孙公司海南工控国鑫国际贸易有限公司（简称“海南国鑫”）、南昌国资产业经营集团有限公司下属子公司江西久隆贸易有限公司（简称“久隆贸易”）、江西华源江纺有限公司（简称“华源江纺”）经营。其中，工控商贸主要经营产品为各类煤炭及钢材，海南国鑫主要经营产品为铁矿石、多晶硅及建筑材料，久隆贸易主要经营钢材贸易，华源江纺主要生产销售纺织品等。2020年，发行人实现贸易收入32.94亿元，增长较快。

2020年，发行人贸易业务收入成本情况如下：

单位：万元、%

商品	2020年	
	收入	成本
煤炭	7,886.81	7,855.70
钢材	191,494.89	191,202.79
铁矿石	42,922.02	41,462.67
多晶硅	8,132.12	7,913.21
建筑材料	2,237.09	2,183.97
纺织品	42,869.10	42,740.00
铜	24,400.35	23,758.22
铝模板、钢爬架	2,469.73	2,445.28
合计	329,361.42	326,453.79

1) 采购情况

煤炭及钢材采购方面，发行人主要采用现款现结的方式；铁矿石、建材、多晶硅采购方面，发行人则视供应商资质选择“款到发货”或“货到付款”的货权交割模式。发行人采购严格执行公司采购制度，根据市场行情以及下游需要情况进行采购。

最近一年，发行人贸易业务主要供应商情况如下：

表：发行人贸易业务2020年度前五大供应商情况

单位：万元、%

产品	供应商	与发行人关系	金额	占比
盘螺、线材、螺纹钢	方大特钢科技股份有限公司	非关联方	78,446.81	23.46
盘螺、线材、螺纹钢	九江萍钢钢铁有限公司	非关联方	64,934.93	19.42
焦炭、螺纹钢	江西方大钢铁集团有限公司	非关联方	33,159.48	9.92
铁矿石	江苏一鸿矿业有限公司	非关联方	34,437.54	10.30
盘螺、线材、螺纹钢	南昌市市政公用项目投资建设有限公司	非关联方	11,506.49	3.44
合计			222,485.25	66.53

2) 销售情况

工控商贸（主要经营煤炭及钢材）的销售模式为：一是针对项目

建设企业定向代采购钢材，二是针对客户需求采购原煤，三是针对下游钢厂采购主焦煤半成品等。钢材和原煤销售采取赊销模式，账期一般为30天；主焦煤半成品销售采用现货现结。

海南国鑫（主要经营铁矿石、建筑材料、多晶硅）的销售模式为：一是针对生产企业的大宗原材料的代理采购，二是针对施工企业的建筑材料的集采直销，三是针对钢铁企业的铁矿石加工销售。三种模式均已赊销方式结算，结算周期分别为60天、180天、45天。

最近两年，发行人贸易业务销售情况如下：

表：最近两年公司贸易业务主要商品销售情况

产品	2020年		2019年度	
	销售量	销售均价	销售量	销售均价
煤炭	17.56万吨	449.13元/吨	20.29万吨	489.00元/吨
钢材	65.84万吨	9,980.27元/吨	-	-
铁矿石	70.39万吨	609.77元/吨	26.00万吨	646.00元/吨
多晶硅	0.14万吨	57,817.30元/吨	437.00万吨	43,730.00元/吨
铜	0.55万吨	89,478.66元/吨	-	-
纺织品	1.34万吨	31,783.84元/吨	-	-
铝棒、铝锭等	0.17万吨	11,996.73元/吨	-	-
铝模板（单位：平方米）	10,200 m ²	916.15元/m ²	-	-
钢爬架（单位：榀）	720榀	21,004.42元/榀	-	-

表：发行人2019年度贸易业务前五大客户情况表

单位：万元、%

产品	客户	与发行人关系	金额	占比
铁矿石	马鞍山钢铁建设集团矿业贸易有限公司	无关联	14,619.00	55.00
煤炭	上海联川炉料有限公司	无关联	3,735.40	14.05
多晶硅	江西豪安能源科技有限公司	无关联	1,910.00	7.19
煤炭	山西亮晋煤化有限公司	无关联	1,563.72	5.88
建材	洪都建设集团有限公司	无关联	1,292.00	4.86
合计			23,120.12	86.99

表：发行人2020年贸易业务前五大客户情况表

单位：万元、%

产品	客户	与发行人关系	金额	占比
焦炭	宁波保税区方大钢铁贸易有限公司	非关联方	30,723.02	9.30
铁矿石	马鞍山钢铁建设集团矿业贸易有限公司	非关联方	24,355.52	7.37
铜制品	无锡东风宇翔金属制品有限公司	非关联方	17,991.55	5.44
铁矿石	宁波金宸南钢科技发展有限公司	非关联方	11,405.15	3.45
盘螺、线材、螺纹钢	江西省宝通金属材料有限公司	非关联方	11,021.02	3.33
合计			95,496.25	28.89

3、建筑工程业务

发行人建筑工程业务为 2020 年新增业务类型，主要由子公司南昌三建建设集团有限公司负责（简称“南昌三建”）。南昌三建于 2020 年 3 月由南昌市第三建设工程有限责任公司更名而成，于 2020 年初并入发行人。

近年来，南昌三建建筑施工业务规模和效益稳步提升，订单大幅增加。随着南昌三建的并入，建筑工程业务收入成为发行人营业收入的重要构成。2020 年，发行人建筑工程业务实现收入 160,916.17 万元，实现毛利润 7,168.91 万元。

（1）业务资质

南昌三建资质范围较广、等级较高，在行业内具有较强的竞争优势，具体资质情况如下：

经营主体	序号	资质类别	资质等级	有效期
南昌三建	1	建筑工程施工总承包	一级	2021.12
	2	市政公用工程施工总承包	一级	
	3	公路工程施工总承包	二级	
	4	钢结构工程专业承包	一级	
	5	消防设施工程专业承包	一级	
	6	建筑装修装饰工程专业承包	一级	
	7	建筑机电安装工程专业承包	一级	
	8	古建筑工程专业承包	一级	

（2）业务模式

南昌三建建筑工程业务流程主要分为前期投标和施工管理 2 个阶段。

南昌三建主要依靠竞标方式取得项目建设资格，并主要采用施工总承包和 EPC 总承包模式进行。南昌三建在投标阶段符合国家规定投标人的资格条件或者招标文件规定的投标人资格条件，再根据招标文件提供相应保函或投标保证金。南昌三建在收到中标通知书后，按约定时间、约定比例以履约保函形式缴纳保证金，并启动工程项目的各项准备工作。

施工管理阶段，南昌三建制定了《南昌三建建设集团有限公司项目管理制度》，主要管理内容涵盖人力资源管理、项目管理、质量技术管理、生产安全管理、项目财务管理、产值进度管理、经济合同管理、印章管理、法律事务管理以及其他相关事务管理等方面，旨在完善和规范在建工程项目施工全方面的精准化管理。

（3）项目承接情况

建筑工程业务分为房屋建筑工程和基础设施建设工程两大板块。

1) 房屋建筑工程

房屋建筑工程是南昌三建建筑工程收入最主要的来源之一。在房屋建筑工程领域，南昌三建拥有优秀的管理团队、雄厚的科技实力以及成熟完善的管理经验，具有较强的市场竞争力。

最近两年，南昌三建房屋建筑工程承接项目情况如下：

单位：亿元

年份	项目总个数(个)	公司中标量	大项目情况					
			3,000万元及以上项目			1亿元及以上项目		
			个数(个)	工程量	占中标总量比重	个数(个)	工程量	占中标总量比重
2019年	42	30.46	16	29.21	95.89%	8	25.86	83.26%
2020年	23	33.47	8	24.69	73.78%	6	23.59	70.49%

近两年来,南昌三建先后顺利承接了绿地赣江新区特色小镇项目施工总承包工程项目、赣江明珠设计采购施工(EPC)总承包工程项目、红星国际生活广场望城项目等工程,较好地拓展了公司的业务承接面,提高了企业生产经营的持续性、稳定性。

最近两年,南昌三建房屋建筑工程业务前五大客户及造价情况如下:

单位:亿元、%

2020年			2019年		
客户名称	当期累计造价	占集团中标总量比	客户名称	当年累计造价	占集团中标总量比
南昌嘉瑞房地产开发有限公司	10.00	29.88	咸宁市隆泽置业有限公司	5.50	20.75
于都县贡江实业发展有限公司	4.29	12.82	港亨房地产(湖北)有限公司	4.50	16.98
江西宜锦房地产开发有限公司	3.81	11.39	桐柏县滨湖春城实业有限公司	4.18	15.77
江西中医药大学附属医院	2.49	7.43	江西泽林房地产开发有限公司	3.16	11.93
于都绿苑居置业有限公司	1.60	4.79	金华通和置业有限公司	3.53	13.33
合计	22.19	66.31	合计	20.88	78.77

南昌三建承建项目广泛分布于江西省内外,项目类型包括商品房、商业地产和产业园区建设项目等。

截至2020年末,发行人在建房屋建筑工程项目36个,在建项目分布情况及前五大在建项目情况如下:

表:截至2020年末发行人在建房屋建筑工程项目分布情况

单位：个、%、亿元

所在区域	项目个数	占比	合同金额	占比
江西省内	22	61.11	59.29	62.13
省外	14	38.89	36.14	37.87
合计	36	100.00	95.43	100.00

表：截至 2020 年末公司房屋建筑工程前五大在建项目情况

单位：亿元

序号	工程名称	地点	工程分类	合同签约额	累计完成产值
1	江西谦慧置业有限公司红星国际生活广场望城项目	新建区望城	综合	6.50	5.64
2	鑫润物流园项目一期设计采购施工（EPC）总承包合同	新建区	商业	5.34	4.82
3	扬中梧桐墅项目	江苏省扬中市	房屋建筑	5.56	2.35
4	桐柏滨湖春城项目	河南省桐柏县	房屋建筑	4.18	2.07
5	高兴安置小区城市棚户区改造安置房工程	南昌市青山湖区	房屋建筑	1.70	1.99
合计				23.28	16.88

2) 基础设施建设工程

从基础设施建设来看，随着我国交通和基建等项目大力推进，南昌三建市政、路桥等基础设施业务取得了一定突破。

2020 年，南昌三建承接基础设施建设项目 1 个，合同金额为 4.76 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

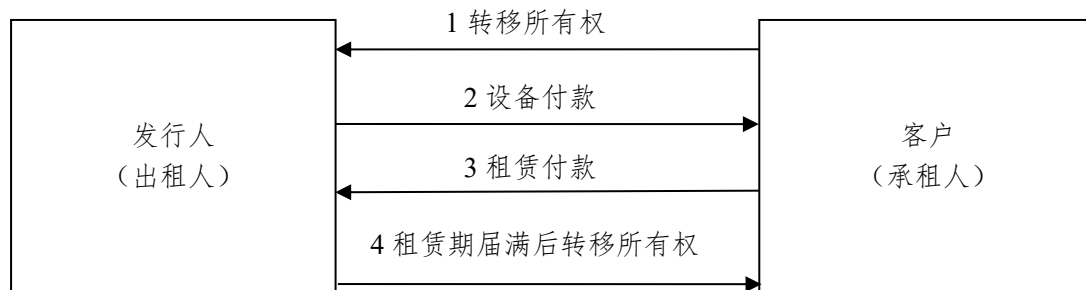
工程名称	地点	工程分类	合同签约额	累计完成产值
青云谱区洪都新城规划道路建设工程 EPC 总承包项目（二期）	南昌市青云谱区	市政道路	4.76	0.91

4、融资租赁及信用证业务

发行人融资租赁及信用证业务主要由子公司江西中通融资租赁有限公司负责经营，主要采用售后回租模式。

售后回租是指承租企业将自有设备以公允价值出售给融资租赁公司，同时与融资租赁公司签订租赁合同，以经营性租赁或融资性租赁方式租回该设备的使用权。在售后回租中，资产的原所有者在保留

对资产使用权的前提下，将固定资产转化成为货币资本，以满足融资需求。



发行人采用直接融资租赁和信用证两种业务模式。

直接融资租赁：在直接融资租赁中，出租人从设备供货商处购买特定资产。其后将该资产租赁予客户使用，以换取定期租赁租金。一个典型的直接融资租赁交易涉及出租人、承租人及设备供货商三方。

信用证业务：信用证是指银行根据买方的请求开具给卖方的一种保证承担支付货款责任的书面凭证。中通租赁与融资租赁客户签订《融资租赁售后回租合同》并向客户开具商业承兑汇票，客户以商业承兑汇票及相关资料向银行申请受益人为中通租赁的信用证，中通租赁凭信用证贴现后将租赁标的购买价款付给客户，并按租赁合同确认收入。

中通租赁制定了从项目尽调到租后管理过程中的一系列业务运作流程，并将多种风险控制措施和程序贯彻应用于各类租赁项目。

截至 2020 年末，存续的融资租赁项目承租人包括江西博能客车有限公司和江西印刷股份有限公司两家，具体情况如下：

单位：万元、%

承租人	所属行业	租赁本金余额	占比
江西博能客车有限公司	汽车制造业	2,000.00	80.00
江西印刷股份有限公司	印刷业	500.00	20.00

承租人	所属行业	租赁本金余额	占比
合计		2,500.00	100.00

5、其他主营业务

发行人其他主营业务包括房地产开发业务、担保业务、印刷业务等。最近三年，其他主营业务产生收入分别为 20,945.78 万元、24,854.44 万元和 45,151.27 万元，产生利润分别为 10,948.29 万元、15,898.74 万元和 26,007.43 万元。

(1) 房地产开发业务

发行人房地产开发业务分为商品房开发和棚户区改造两部分，其中棚户区改造为发行人下属子公司职工宿舍等棚户区改造。最近三年及一期，房地产开发业务收入分别为 377.55 万元、2,360.18 万元和 19,340.79 万元，产生利润分别为 83.30 万元、-5,374.38 万元和 3,705.91 万元。2018-2019 年度，房地产业务处于亏损或微利状态，主要系棚户区改造实际建设成本高于拆迁前预估成本所致。2020 年随着南昌国资并入发行人系统，商品房开发业务收入和利润均有所增加。

1) 棚户区改造

发行人承担了针对系统内改制企业职工宿舍棚户区改造工作，由子公司南昌市国资置业有限公司（以下简称“国资置业”）及被改造的子公司负责。国资置业成立于 2005 年，于 2009 年纳入南昌工控合并范围，拥有房地产开发四级资质。

发行人承建的棚户区改造项目均纳入南昌市政府投资计划，主要集中在湾里区、桑海经开区、东湖区、青浦区和南昌县等。公司主要负责项目报批、对外招标、项目监理、建设资金归集及支付等。该业

务的资金来源于自有资金、棚改安置职工筹资、预付房款、财政资金以及外部融资等。待项目完工后，公司按照“拆一还一”原则，房屋在置换面积内无偿偿还给被安置职工；超出置换面积，在限额面积内部分以拆迁前评估建设成本进行销售；超出限额面积以指导价格销售。待安置工作结束后，剩余房屋可进行市场化销售。

2) 商品房开发

发行人原商品房开发业务仅有江西鑫润置业有限公司（以下简称“鑫润置业”）在开发的鑫润置业商品房项目。随着 2020 年度南昌国资的划入，公司商品房开发业务主体新增三级子公司江西隆和房地产开发有限公司（以下简称“隆和房开”）以及四级子公司江西江联房地产开发有限公司（以下简称“江联房开”）。隆和房开、江联房开和鑫润置业分别拥有房地产开发四级资质、房地产开发三级资质和暂定资质。公司开发的商品房项目类型以住宅为主，所开发项目主要分布在南昌市内。

2018-2019 年，发行人商品房开发业务未产生收入。2020 年，发行人实现商品房销售收入 19,232.49 万元，毛利率为 19.73%。截至 2020 年末，主要在售房地产项目情况如下：

单位：平方米、万元

项目名称	项目主体	项目类别	总投资	建筑面积	已售面积	已售金额	待售面积
竹海铭都	隆和地产	商品房	22,390.00	94,246.18	79686.78	32784.23	9186.10
名仕御湖	隆和地产	商品房	29,853.00	87,716.94	80954	32791.00	9678.00
梅湖香榭丽	江联地产	商品房	38,668.00	91,173.93	34089.74	31369.00	8788.00
总计			90,911.00	273,137.05	194,730.52	96,944.23	27,652.10

(2) 担保业务

发行人担保业务主要由子公司南昌工控产业担保有限公司(以下简称“昌工产担”)。昌工产担通过自主营销、银行推荐获得担保项目,依照“统一管理、分级决策、分类授权、责权对等”的原则确定最终担保项目。

截至2020年末,昌工产担在保余额33.05亿元,担保放大倍数为4.11倍。行业分布方面,截至2020年末,昌工产担为工业企业担保余额占比2.24%,建筑企业担保余额占比8.34%。

昌工产担担保费率总体处于0.3%-2.0%区间范围。截至2020年末,发行人未发生重大担保代偿事件。

八、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

九、所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

(一) 土地处置行业的现状和前景

1、我国土地整治行业的现状及发展趋势

土地整治是指由政府或其授权委托的企业,对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(“熟地”),再对“熟地”进行有偿出让或转让的过程。

我国宏观经济运行整体放缓,经济增速继续回落,下行趋势仍未有减缓迹象。为应对经济下行压力,国家出台了一系列经济政策,特

别是 2012 年 5 月 23 日国务院常务会议确定要把稳增长放在更加重要的位置，提出要根据形势变化加大预调微调力度，积极采取扩大需求的政策措施，在坚持稳健货币政策基本取向的基础上，尽快启动一批事关全局、带动性强的项目。在稳增长的基调下，国家坚持房地产调控政策不放松的基调始终没有改变，与此同时，地方政府对于现有房地产调控措施进行微调的政策也不断出台。在此环境下，以 2000 年为基期的重点城市平均地价指数总体企稳。2020 年末，综合、商服、住宅、工业地价指数分别为 318、302、404、233。与此同时，土地供地结构性调整明显，基础设施用地占比增加，房地产用地占比处于近年来的历史低位。

2、土地整治行业政策

(1) 《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》

2010 年 6 月，国务院颁布《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号），其中对抓紧清理核实并妥善处理融资平台公司债务、对融资平台公司进行清理规范、加强对融资平台公司的融资管理和银行业金融机构等的信贷管理、坚决制止地方政府违规担保承诺行为等问题作了通知。

(2) 《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》

2012 年 3 月 14 日，中国银行业监督管理委员会发布了《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2012]12 号），其中指出 2012 年地方融资平台贷款“降旧控新”的总

体目标不变，融资平台仍按平台管理类和退出类划分。

(3) 《关于加强土地储备与融资管理的通知》

2012 年 12 月，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合下发《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162 号），对加强土地储备机构管理、合理确定储备土地规模结构、将强储备土地前期开发管理、加强土地收储及管护工作、规范土地储备融资行为等问题作了通知。

(4) 《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》

2012 年 12 月，财政部下发《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号），对严禁直接或间接吸收公众资金违规集资、切实规范地方政府以回购方式举借政府性债务行为、加强对融资平台公司注资行为管理、进一步规范融资平台公司融资行为、坚决制止地方政府违规担保承诺行为等问题作了通知。

3、土地整治行业竞争格局

在土地整治及出让方面，发行人属市直国有大型企业集团，负责管理所属 100 余户国有企业土地资产运作，发行人下属的土地储备中心是南昌市经市政府授权常设的专职土地储备整治单位，负责全市经营性土地储备整治，是南昌市土地储备供应的主渠道。财预[2012]463 号文之后，发行人子公司南昌市工业企业土地储备中心不再进行土地收储，政府职能逐渐削弱，原南昌市工业企业土地储备中心定位于协助发行人进行企业改制过程中的土地收储工作这一核心职能现已消失，未来南昌市工业企业土地储备中心将适时撤销。

发行人系统内现有经营性土地面积 4,000 余亩，其中，位于南昌市西湖区、东湖区等老城区土地面积 2,000 余亩，位于经开区、南昌县等南昌市近郊区域土地面积 1,280 余亩，位于新建县、进贤县、丰城市等南昌市远郊区域土地面积 660 余亩。

发行人所属企业大部分已停产，大多数企业原生产区工业用地的实际用途已发生改变，大多利用生产区闲置的土地，通过租赁、合资、合作等方式从事商业、服务业、娱乐业等经营性行业，以盘活企业的有效资产，提高土地经营效益。

发行人将就所属企业的土地资源进行合理规划与利用，以进一步加强所属企业土地的资产运作，促进土地节约集约高效利用，提升土地经营水平，提高土地经营运作效率，实现土地经营效益最大化，促进土地市场的有序运作和健康发展。

发行人所属百余户企业分布于南昌市各城区及周边县区，随着南昌市城市规模的不断扩大，现大多数土地位于各区域经济繁荣圈，聚集着居住、商业和消费的群体。依托南昌市优越的经济区位优势和便捷的交通网络体系，伴随着南昌市城市经济发展实力的逐年增强和南昌市房地产市场的健康快速发展，发行人具有未来进一步增强、引领和辐射土地资产运作的潜力，土地区位优势具有较大的增值空间。

（二）建筑行业的现状和前景

1、我国建筑行业的现状及发展趋势

建筑业是国民经济的重要支柱性产业，与宏观经济形势具有高度的相关性，固定资产投资规模对建筑业发展的影响最为直接和突出，

在固定资产投资的拉动下，2003 年以来我国建筑业总产值保持不断增长。

2020 年 1-12 月，建筑业需求稳定增长，总产值累计同比增长 6.2%，远超全年 GDP 增速，同时也略超预期。

从需求端来看，2020 年全年固定资产投资比上年增长 2.9%。在三大领域中，2020 年 1-12 月，房地产开发投资累计同比较 1-11 月继续提升，基础设施投资增速略降，制造业投资累计同比降幅继续收窄。12 月，建筑业新订单环比继续扩张提速。建筑机械设备方面，12 月，挖掘机国内销量同比有所下降，但仍连续第 9 个月实现 50% 以上的高增速，小松建筑机械设备利用小时数同比继续升高。

原材料方面，建筑业主要原材料价格环比保持上涨。其中，螺纹钢价格受原材料影响继续走高，水泥价格基本持平。

政策方面，《住房和城乡建设部关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见》对外公布，市政公用工程领域的建筑企业将获得更多业务订单；住房和城乡建设部推出《绿色建造试点工作方案》，选取湖南省、广东省深圳市、江苏省常州市共 3 个地区开展绿色建造试点，同时将房屋建筑和市政基础设施工程项目作为此次开展绿色建造试点的两个子领域。

企业方面，中国铁建等多家建筑央企被美国财政部海外资产控制办公室列入证券禁止投资名单，未来这些企业在海外通过发行证券方式进行融资的能力或将受到一定影响。

考虑到基础设施投资规模持续增长、房地产行业有所回暖等因素，

建筑业仍面临良好的发展前景。

2、建筑行业主要法规及政策

(1) 资质管理

根据《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律、法规的规定，从事建设工程咨询、勘察设计、施工及监理业务的企业，仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动，相关资质主要有工程总承包资质，施工总承包、专业承包和劳务分包的资质，工程咨询企业的资质，建设工程勘察设计资质，安全生产资质，环境影响评价资质等几大类资质。

(2) 招投标管理

按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程设计招标投标管理办法》等法律法规对有关建设工程项目的勘察、设计、施工、监理的招投标程序等职能进行管理。根据《中华人民共和国建筑法》，建筑工程发包与承包的招标投标活动，应当遵循公开、公正、平等竞争的原则，择优选择承包单位。根据《中华人民共和国招标投标法》，在中国境内进行下列建设工程项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目等。

(3) 质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，建设单位、勘察单位、设计单

位、施工单位、监理单位依法对建设工程质量负责。工程质量管理法规还包括《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《港口工程竣工验收办法》、《公路工程竣（交）工验收办法》等。

（4）安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境保护设施竣工验收管理规定》等。

3、建筑行业竞争格局

建筑业市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全

开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。

三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

第一，完全竞争性行业。中国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。对于小型项目和普通住宅来讲，市场的供给能力超过了需求，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目则竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

第二，专业化分工不足，竞争同质化明显。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

第三，大型建筑企业的竞争优势较为明显。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份

额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是南昌市人民政府批准设立的国有控股有限责任公司，是南昌市重要的工业产业投融资主体，承担着南昌市工业国企改革及产业投资的工作，在南昌市具有重要的地位，在优惠性政策、优质资产整合等方面，获得南昌市人民政府给予的长期支持。

2、发行人竞争优势

目前，发行人作为南昌市重要的工业产业投融资主体，在地理位置、政策支持、融资等方面具有明显优势。

（1）区域优势

南昌地处长江中下游、鄱阳湖西南部，素有“吴头楚尾、粤户闽庭”之盛誉，是国内唯一一个与长江三角洲、珠江三角洲和闽东南三角区相毗邻的省会城市，具有承东启西、沟通南北的战略地位和枢纽性区位的独特优势，京九线、浙赣线、皖赣线等铁路纵贯城区。2007年4月全国铁路第六次大提速之后，南昌到北京、上海、广州等主要城市的铁路运行时间进一步缩短，铁路客货运输更加快捷、方便和高效。2010年昌九城际铁路建成后，南昌到九江的车程时间从原来的90分钟缩短至40分钟。2012年向浦铁路建成后，南昌到闽东南地区的路程比京九线缩短222公里，比沪昆线缩短117公里，向浦铁路成为南昌快速出海的铁路通道。设计时速350公里每小时的沪昆高铁全

面建成后，预计南昌到杭州仅需2小时，到上海仅需3小时，到昆明不足5小时。

105、320、316国道交汇于南昌，昌九、梨温、赣粤等高速公路四通八达。4D级昌北国际机场开通了直通北京、上海、香港、澳门、首尔等国内外各大城市40多条航线。国际航空港的开通，南北与东西铁路动脉的交汇，国际集装箱码头的运营，高速公路网的特点，构建起了南昌通畅快捷的立体交通网，使南昌1小时航程、6小时半径可以达到周边多个直辖市和省会城市的“经济圈”。这个“经济圈”聚集着4.60亿人口，并蕴含着12.00万亿工业品的消费潜力，将为南昌转变经济发展方式，实现经济又好又快发展带来良好机遇。

（2）政策支持优势

发行人是南昌市重要的工业产业投融资主体，承担着南昌市工业国企改革及产业投资的工作，业务相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产未来将带来较高的社会效益和经济效益。发行人在多年的发展中，获得了南昌市政府的大力支持。2012年，南昌市人民政府印发《关于南昌工业控股集团做大做强产业投融资平台有关问题协调会议纪要的通知》，明确公司为南昌市“重要的、独具产业基础和资源优势的工业产业投融资平台”，要做强做大市级产业投融资平台。对于公司涉及系统内企业土地“双变性”问题，由公司提出土地“双变性”要求，南昌市规划局和南昌市国土局采取“补办出让”等方式，为公司及全资子公司办理土地使用权证。对公司及全资子公司补缴的土地出让金，不计提农业土地开发基金、国有土地收益基金等各项基

金，由南昌市财政局予以全部返还。根据《南昌市重点产业投资引导资金管理办法》，南昌市重点产业投资引导资金将由发行人子公司国资创投担任管理执行机构，发行人负责对国资创投进行监督、管理和指导。较好的政策支持对发行人的稳定发展提供了强有力的支撑。

（3）土地储备优势

发行人拥有较多的土地资产。根据 2012 年召开的关于南昌工业控股集团做大做强产业投融资平台有关问题协调会及相关会议纪要，对于公司涉及系统内企业土地“双变性”问题，由公司提出土地“双变性”要求，南昌市规划局和南昌市国土局采取“补办出让”等方式，为公司及全资子公司办理土地使用权证。前述土地资产多分布在南昌市主城区，未来增值潜力大，为发行人业务发展和偿债提供了较好的支持。

（4）融资优势

发行人作为南昌市重要的工业产业投融资主体，拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国有大型银行及股份制商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。

截至 2021 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度为 161.07 亿元，已使用额度为 111.20 亿元，未使用额度为 49.87 亿元。发行人充足的授信额度为公司提供了资金支持。总体来看，发行人及其下属子公司与国内主要商业银行等金融机构有着良好的合作关系，通畅的融资渠道为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

3、南昌市主要国有企业情况

南昌市主要国有企业包括 6 家基础设施投融资主体及南昌工业控股集团有限公司，大致情况如下表所示：

规模排名	名称	业务分工	主要财务数据	已发行尚未兑付债券情况
1	南昌市政公用投资控股有限公司	主营市政公用事业、城市基础设施建设等	2020 年末，总资产 1,465.46 亿元，资产负债率 69.82%；2020 年实现营收 542.90 亿元，净利润 17.29 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 208.99 亿元，包括：公司债券 93.99 亿元、债务融资工具 115 亿元。
2	南昌城市建设投资发展有限公司	主营项目开发经营、高速公路、融资代建业务等	2020 年末，总资产 1,194.61 亿元，资产负债率 69.77%；2020 年实现营收 17.38 亿元，净利润 3.11 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 146.92 亿元，包括：企业债券 10.16 亿元、债务融资工具 128 亿元、资产支持证券 8.76 亿元。
3	南昌轨道交通集团有限公司	主营轨道交通运营等	2020 年末，总资产 919.64 亿元，资产负债率 48.65%；2020 年实现营收 19.29 亿元，净利润 5.07 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 124.70 亿元，包括：公司债券 20 亿元、企业债券 39.70 亿元、债务融资工具 65 亿元。
4	南昌工业控股集团有限公司	主营南昌市产业投资等	2020 年末，总资产 849.92 亿元，资产负债率 58.24%；2020 年实现营收 79.91 亿元，净利润 9.80 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 74.79 亿元，包括：公司债券 22.79 亿元、企业债券 12 亿元、债务融资工具 40 亿元。
5	南昌水利投资发展有限公司	主营水利基础设施建设	2020 年末，总资产 617.45 亿元，资产负债率 53.50%；2020 年实现营收 47.79 亿元，净利润 2.58 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 123 亿元，包括：公司债券 30 亿元、债务融资工具 93 亿元。
6	南昌经济技术开发区投资控股有限公司	主营经开区市政建设等	2020 年末，总资产 324.25 亿元，资产负债率 69.89%；2020 年实现营收 18.85 亿元，净利润 1.06 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 3.08 亿元，均为企业债券。
7	南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	主营红谷滩区域物业、会展业、房地产销售等	2020 年末，总资产 234.14 亿元，资产负债率 64.37%；2020 年实现营收 15.44 亿元，净利润 0.73 亿元。	已发行尚未兑付的债券余额共计 32 亿元，包括：公司债券 10 亿元、债务融资工具 15 亿元、交易商协会 ABN7 亿元。

注：以上数据来源于公开信息查询。

4、发行人发展规划

深入贯彻十八届三中全会关于深化国企改革的总体要求，紧紧围绕发展第一要务和五种发展理念，以提质、增效、升级为中心，以创

新、改革、开放为动力，在转型方向上，致力“四个转变”；在发展路径上，突出增量拉动和存量盘活，创新“资产-资本-资产”螺旋式循环和多倍数多级次放大的资本化运作模式；在主营业务板块上，形成“产融结合、一核两翼”的格局（“一核”即产业投资，“两翼”即工业地产和类金融服务）；在核心措施上，实施平台承载战略；在基础支撑上，造就一支专业人才团队，激发制度驱动的内生动力；在战略目标上，把工业控股打造成核心产业优势比较明显，投资组合持续优化，产业引导力、资本撬动力、发展助推力较强的省内标杆性企业。

（四）发行人地域经济情况

1、南昌市区位概况

南昌市地处江西中部偏北，赣江、抚河下游，毗邻我国第一大淡水湖鄱阳湖西南岸，东连余干、东乡，南接临川、丰城，西靠高安、奉新、靖安，北与永修、都昌、鄱阳三县共鄱阳湖，南北最大纵距约121.00公里，东西最大横距约108公里，总面积约7,195.00平方公里，常住人口为625.50万人。南昌是我国唯一一个同时与长江三角洲、珠江三角洲、闽江三角洲以及海峡西岸城市群相毗邻的省会级城市，具有独特的战略地位和枢纽性区位优势，是国家重点支持建设的全国性综合交通枢纽，自古以来便被誉为“襟三江而带五湖，控蛮荆而引瓯越”之地。

南昌是江西的省会，是江西省的政治、经济、文化、科技的中心，是长江中游城市群中心之一。南昌市现辖三县（南昌、进贤、安义），

六区（东湖、西湖、青云谱、湾里、青山湖、新建），三个国家级开发区（南昌国家高新技术产业开发区、南昌国家经济技术开发区、南昌小蓝经济技术开发区），一个省级开发区（桑海经济技术开发区）和红谷滩新区。近年来，南昌先后获得“世界十大动感都市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国际花园城市”、“国家森林城市”等荣誉称号，并连续五年被评为台商投资“极力推荐城市”，此外，南昌市还连续多次登上《福布斯》“中国最佳商业城市榜”百强名录。

2、南昌市经济社会发展情况

近年来，依托较好的区位优势和原有的工业基础，南昌市经济增长势头维持在较高水平。2020年，南昌市完成地区生产总值（GDP）5,745.51亿元，同比增长3.60%，经济总量处于江西省首位；全年规模以上工业增加值同比增长4.70%。得益于较好的经济发展局面，南昌市财政实力快速提升。2020年南昌市实现财政总收入912.01亿元，同比增长1.00%；其中，地方公共财政预算收入483.86亿元，同比增长1.40%。南昌市地方公共财政预算支出完成838.07亿元，较上年增长0.50%。

固定资产投资方面，南昌市2020年固定资产投资同比增长8.80%；消费品市场方面，2020年南昌市实现社会消费品零售总额2,452.74亿元，同比增长3.00%；对外贸易方面，2020年南昌地区实现进出口总值1,151.46亿元，较上年增长8.40%。

南昌市财政收入持续快速的成长为地方基础设施的投资建设奠

定了良好的经济基础。随着拉动内需、加大基础设施建设政策的延续，预计未来几年南昌地方财政支出仍将维持较高水平。

未来几年，南昌将狠抓重点领域，突出关键环节，以更大力度、从更深层次、在更宽领域全面推进改革，积极打造具有南昌特色的改革样本。

3、南昌市产业聚集优势

南昌市是我国重要的制造中心，在汽车、航空、电子信息、生物医药、现代针纺等多个产业中均具备较强的区域聚集优势。

近年来，南昌市政府积极推动全省“2+6+N”产业高质量跨越式发展行动计划，在三大主要目标上均已取得显著进展：

(1) 产业高质量跨越式发展：南昌市着力打造主营业务收入超 2,500 亿的产业两个（汽车和新能源汽车、电子信息产业），千亿级产业三个（绿色食品、生物医药、建材），500 亿级产业三个（航空、现代针纺、机电装备制造）

(2) 集群高质量跨越式发展：南昌市致力于建设主营业务收入千亿级产业集群 1 个，500 亿级产业集群 3 个。同时力争打造 5,000 亿级产业开发区。

(3) 企业高质量跨越式发展：南昌市重点培养千亿级企业 1 户，百亿级企业 10 户；同时培养全市规模以上工业企业，力争在 2023 年前达到 2,000 户。

随着南昌市政府在思维引导、资源分配、教育培训、产业链强化和科技创新等各方面持续发力，南昌市各大重点产业的聚集优势显著

增强，在全国产业链布局中拥有举足轻重的地位。

4、南昌市资源分布情况

南昌市地处赣江与鄱阳湖水系交汇处，区域内地形地貌种类繁多，包括平原、丘陵、湿地等，拥有丰富的水、耕地、生物和矿产等多种资源。

水资源方面，南昌年均产水量为 66.25 亿立方米，地表水资源为 61.53 亿立方米，地表径流量为 51.42 亿立方米，还原水量为 4.07 亿立方米，地下水资源为 14.97 亿立方米。水资源蕴藏量为 7.27 万千瓦，可供开发的资源为 2.45 万千瓦，占蕴藏量的 33.7%。

耕地资源方面，南昌耕地面积 21.04 万公顷。其中，有效灌溉面积 18.98 万公顷，占 90.2%。在有效灌溉面积中，旱涝保收面积 15.57 万公顷，占 82.0%。

生物资源方面，南昌主要树木有 413 种，常见树种为松、杉、樟等。被称为活化石的银杏、水杉和被誉为水果之王的猕猴桃也有零星分布。用材林、薪炭林居多，分别占有林地面积的 39%和 31.8%；防护林、特用林比重偏小，分别占有林地面积的 20.9%和 4.5%。野生动物有 480 多种，其中国家级保护鸟类 20 多种，珍稀鸟类 12 种。

矿产资源方面，南昌以非金属建材矿为主，兼有燃料、矿泉水等各类矿产 28 种。其中有工业开采价值的 8 处，已发现矿点、矿化点 100 处，尤以建筑用砂、砖瓦粘土、饰面石材、石灰石和矿泉水等具有较好的开发前景。花岗岩、砂卵石储量巨大，开采历史悠久。

5、南昌市竞争优势

综合来看，南昌市竞争优势主要体现为经济产业优势、交通区位优势 and 人口及资源优势三个方面。

（1）经济产业优势

宏观经济方面，南昌市 2020 年完成地区生产总值(GDP)5,745.51 亿元，同比增长 3.60%；全年规模以上工业增加值同比增长 4.70%。2020 年南昌市实现财政总收入 912.01 亿元，同比增长 1.00%。南昌市经济体量及财政收入均位于江西省首位。

产业政策方面，南昌市大力发展汽车及新能源汽车、电子信息、生物医药、航空、现代针纺等多个重点产业，着力扩大产业规模，强化产业聚集优势。对于各大重点产业，南昌市在产业政策、园区建设和科技创新方面均给予了重大支持。

（2）交通区位优势

南昌是我国唯一一个同时与长江三角洲、珠江三角洲、闽江三角洲以及海峡西岸城市群相毗邻的省会级城市，具有独特的战略地位和枢纽性区位优势，是国家重点支持建设的全国性综合交通枢纽，自古以来便被誉为“襟三江而带五湖，控蛮荆而引瓯越”之地。

南昌市已形成包括高铁干线、航空枢纽、高速公路等在内的立体化交通体系。市内已建设包括南昌西站、南昌站和南昌东站 3 座大型特等车站；拥有中国重要的枢纽干线机场南昌昌北国际机场；105、316、320 等十几条国道交汇，高速公路网络直贯湘、鄂、皖、浙、闽、粤等邻省而与全国联网，形成了一个以南昌为中心的“5 小时经济圈”。

（3）人口及资源优势

南昌市土地资源丰富，人口众多，同时拥有丰富的水资源、矿产资源等，为区域经济发展奠定了坚实的基础。

土地及人口方面，南昌市南北最大纵距约 121.00 公里，东西最大横距约 108 公里，总面积约 7,195.00 平方公里，常住人口为 625.50 万人。

自然资源方面，南昌市地处赣江与鄱阳湖水系交汇处，区域内地形地貌种类繁多，包括平原、丘陵、湿地等，拥有丰富的水、耕地、生物和矿产等多种资源。

十、重大违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规行为。

十一、重大诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人不涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚。

第五节 发行人财务情况

一、财务报告编制基础

发行人近三年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月的财务报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，基于发行人采用的会计政策和会计估计编制。

二、财务报告审计情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2020 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了大信审字【2020】第 6-00063 号和大信审字【2021】第 6-00058 号标准无保留意见的审计报告。

最近三年及一期，发行人审计机构未发生变更。

三、重要会计政策变更、会计估计变化及会计差错更正情况

（一）会计政策变更

最近三年及一期，发生的会计政策变更情况如下：

1、财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制财务报表。

2、为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产真实价值，增强公司财务信息的准确性，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本法计量模式变更为公允价值计量模式。本公司于 2020

年1月1日起执行。按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

上述会计政策变更对发行人财务报表产生的影响如下：

1、根据财务报表格式的要求，本公司将原计入“管理费用”项目中的研发费用单独列式为“研发费用”项目、将“资产处置收益”项目单独列式、将“应收利息”“应收股利”并入“其他应收款”项目列式等。本公司追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

2、本公司对2019年度/末的财务报表进行了追溯调整，主要影响如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日 /2019年度（追溯调整前）	2019年12月31日 /2019年度（追溯调整前）影响数	2019年12月31日 /2019年度（追溯调整后）
存货	345,606.79	-52,454.71	293,152.08
投资性房地产	133,258.96	2,269,797.53	2,403,056.49
固定资产	132,975.91	-76,525.29	56,450.63
无形资产	2,132,147.94	-1,999,817.45	132,330.50
递延所得税资产	5,301.51	904.94	6,206.45
递延所得税负债	1,555.12	33,092.15	34,647.27
其他综合收益	3,783.23	2,830.12	6,613.36
盈余公积	-	1,296.92	1,296.92
未分配利润	124,399.75	104,420.63	228,820.38
归属于母公司所有者权益	2,216,836.49	108,547.67	2,325,384.16
少数股东权益	91,239.43	265.20	91,504.63
营业成本	324,314.75	-2,869.98	321,444.76
管理费用	20,825.78	-2,572.42	18,253.35
公允价值变动损益	-	19,292.06	19,292.06
所得税费用	4,323.94	4,764.32	9,088.26
净利润	17,878.74	19,970.14	37,848.89
归属于母公司净利润	13,799.92	20,016.15	33,816.06
少数股东损益	4,078.83	-46.00	4,032.82

（二）会计估计变更

最近三年及一期，发行人财务报表期间未发生会计估计变更。

（三）会计差错更正

最近三年及一期，发行人无重要会计差错更正说明事项。

四、发行人近三年及一期财务报表范围变化情况

（一）发行人 2018 年合并范围变更情况

2018 年，发行人合并范围较上一年度未发生变更。

（二）发行人 2019 年合并范围变更情况

序号	变化情况	企业名称	层级	合并范围变更原因
1	新增	南昌凯新精密机械有限责任公司	一级	取得控制权
2	新增	南昌工控民间融资登记服务中心有限公司	二级	新设

（三）发行人 2020 年合并范围变更情况

序号	变化情况	企业名称	层级	合并范围变更原因
1	新增	江西金露科技投资有限公司	二级	新设
2	新增	南昌工控鑫泰商业经营管理 有限公司	二级	新设
3	新增	南昌金融控股有限公司	一级	新设
4	新增	南昌工控惠企转贷服务有限 公司	二级	新设
5	新增	南昌工控投资基金管理有限 公司	二级	新设
6	新增	南昌三建建设集团有限公司	一级	无偿划转
7	新增	江西变压器有限责任公司	二级	改制转让
8	新增	华安基金工业控股 QDII 单一 资产管理计划	二级	新设
9	新增	南昌国资产业经营集团有限 公司	一级	无偿划转
10	减少	江西南缆集团有限公司	一级	丧失控制权

（四）发行人 2021 年 9 月末合并范围变更情况

2021 年 9 月末，发行人合并范围较上一年度未发生变更。

五、发行人近三年财务报表

(一) 合并财务报表

1、发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	706,074.31	671,933.66	482,592.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,352.26	-	-
应收票据	2,842.45	1,700.14	1,053.15
应收账款	244,882.64	161,570.86	209,046.44
预付款项	46,482.42	13,016.29	9,739.11
其他应收款	872,435.55	524,751.22	443,214.10
存货	543,144.29	293,152.08	243,267.77
一年内到期的非流动资产	1,849.23	4,090.00	6,200.00
其他流动资产	218,012.47	135,501.15	227,491.97
流动资产合计	2,661,075.63	1,805,715.41	1,622,605.04
非流动资产：			
可供出售金融资产	795,659.24	646,026.88	523,980.34
持有至到期投资	499,580.00	608,330.00	616,630.00
长期应收款	96,063.23	109,891.35	197,979.73
长期股权投资	353,580.51	255,239.75	49,686.93
投资性房地产	3,629,140.96	2,403,056.49	62,159.10
固定资产	56,866.08	56,450.63	133,042.27
在建工程	136,073.39	99,764.93	76,801.34
无形资产	156,589.74	132,330.50	2,194,627.03
商誉	1,866.67	2,026.12	2,026.12
长期待摊费用	3,178.47	1,650.88	848.84
递延所得税资产	10,145.94	6,206.45	5,033.96
其他非流动资产	99,352.55	1,085.67	34,235.34
非流动资产合计	5,838,096.80	4,322,059.64	3,897,051.00
资产总计	8,499,172.43	6,127,775.05	5,519,656.04
流动负债：			
短期借款	362,734.37	82,950.00	61,400.15
应付票据	44,910.00	-	378.15
应付账款	154,661.43	126,658.78	82,531.20
预收款项	67,950.40	4,350.05	5,338.59
应付职工薪酬	3,256.43	838.89	622.02
应交税费	21,252.10	10,456.25	8,997.42
其他应付款	706,466.33	512,766.68	307,390.27

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的非流动负债	369,606.67	61,688.33	298,041.82
其他流动负债	11,094.72	6,879.46	2,990.58
流动负债合计	1,741,932.46	806,588.44	767,690.20
非流动负债：			
长期借款	559,397.40	482,324.06	309,230.00
应付债券	570,601.52	439,531.94	237,260.40
长期应付款	1,897,943.69	1,934,247.39	1,915,686.19
递延收益	19,215.12	13,547.15	5,521.48
递延所得税负债	131,955.76	34,647.27	3,215.22
其他非流动负债	29,292.14	-	-
非流动负债合计	3,208,405.62	2,904,297.81	2,470,913.29
负债合计	4,950,338.08	3,710,886.25	3,238,603.48
所有者权益：			
实收资本	77,133.12	77,133.12	77,133.12
其他权益工具	-	-	20,000.00
其中：永续债	-	-	20,000.00
资本公积	3,085,543.90	2,011,378.16	1,975,010.13
其他综合收益	-27,171.44	6,613.36	9,645.07
专项储备	142.24	142.24	-
盈余公积	2,296.37	1,296.92	-
未分配利润	318,867.71	228,820.38	113,076.83
归属于母公司股东权益合计	3,456,811.90	2,325,384.16	2,194,865.16
少数股东权益	92,022.45	91,504.63	86,187.40
所有者权益合计	3,548,834.35	2,416,888.79	2,281,052.55
负债和所有者权益总计	8,499,172.43	6,127,775.05	5,519,656.04

2、发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	799,109.80	400,168.67	208,034.65
减：营业成本	710,387.75	321,508.41	161,962.93
税金及附加	6,396.77	4,020.48	2,504.33
销售费用	5,744.56	3,656.34	3,114.98
管理费用	43,841.67	18,189.71	17,843.98
研发费用	-	878.54	857.49
财务费用	42,869.29	31,285.29	27,486.92
加：其他收益	1,284.49	907.05	423.09
投资收益	27,967.79	25,886.15	23,486.06
公允价值变动收益	109,459.11	19,292.06	-
资产减值损失	-8,343.87	-18,650.06	-4,349.92
资产处置收益	12,705.84	-776.10	1,004.97
二、营业利润	132,943.12	47,288.99	14,828.21

项目	2020年度	2019年度	2018年度
加：营业外收入	741.61	308.56	1,537.66
减：营业外支出	8,672.21	660.40	524.35
三、利润总额	125,012.52	46,937.15	15,841.53
减：所得税费用	27,033.57	9,088.26	4,424.68
四、净利润	97,978.95	37,848.89	11,416.85
少数股东损益	3,718.65	4,032.82	2,923.38
归属于母公司股东的净利润	94,260.29	33,816.06	8,493.47
五、其他综合收益的税后净额	-33,780.87	-2,778.64	3,617.59
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-33,784.79	-3,031.72	3,617.59
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3.92	253.08	-
六、综合收益总额	64,198.08	35,070.25	15,034.44
归属于母公司股东的综合收益总额	60,475.50	30,784.35	12,111.07
归属于少数股东的综合收益总额	3,722.58	4,285.90	2,923.38

3、发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	762,608.49	525,132.69	724,070.38
收到的税费返还	468.36	202.18	119.64
收到其他与经营活动有关的现金	814,927.37	81,668.95	103,813.73
经营活动现金流入小计	1,578,004.22	607,003.82	828,003.75
购买商品、接受劳务支付的现金	845,283.45	355,889.75	589,683.78
支付给职工以及为职工支付的现金	36,299.76	16,461.36	13,689.34
支付的各项税费	28,255.06	14,265.43	6,840.19
支付其他与经营活动有关的现金	590,085.91	98,673.61	110,124.60
经营活动现金流出小计	1,499,924.18	485,290.15	720,337.91
经营活动产生的现金流量净额	78,080.04	121,713.67	107,665.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	516,082.51	211,269.78	232,690.00
取得投资收益收到的现金	18,308.85	21,242.74	9,619.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,509.67	13,665.40	7,076.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	203,362.14	110,294.42	9.07
投资活动现金流入小计	739,263.16	356,472.34	249,395.37

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,443.97	49,004.04	45,240.57
投资支付的现金	861,388.49	360,735.90	455,438.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	259,858.89	54,890.55	34,750.00
投资活动现金流出小计	1,162,691.35	464,630.48	535,428.66
投资活动产生的现金流量净额	-423,428.19	-108,158.14	-286,033.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	90,714.36	38,003.38	81,722.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,563.00	1,545.00	6,158.00
取得借款收到的现金	940,394.37	522,873.73	749,647.90
收到其他与筹资活动有关的现金	135,710.47	82,796.95	150,325.17
筹资活动现金流入小计	1,166,819.20	643,674.06	981,695.29
偿还债务支付的现金	575,174.33	394,049.48	730,240.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,643.66	81,502.23	105,479.67
支付其他与筹资活动有关的现金	199,012.33	5,414.63	38,025.90
筹资活动现金流出小计	855,830.33	480,966.34	873,746.17
筹资活动产生的现金流量净额	310,988.87	162,707.72	107,949.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-97.40	8.35	-7.64
五、现金及现金等价物净增加额	-34,456.68	176,271.60	-70,425.96
加：期初现金及现金等价物余额	670,039.73	493,768.13	564,194.10
六、期末现金及现金等价物余额	635,583.05	670,039.73	493,768.13

（二）母公司财务报表

1、最近三年母公司资产负债表

单位：万元

科目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	195,950.85	195,096.84	191,229.19
应收账款	182,638.74	97,708.38	115,457.55
预付款项	2,178.08	2,392.81	2,280.95
其他应收款	1,075,991.10	1,075,438.42	798,643.65
一年内到期的非流动资产	-	-	4,000.00
其他流动资产	-	798.36	460.49
流动资产合计	1,456,758.77	1,371,434.81	1,112,071.83
可供出售金融资产	164,309.98	184,890.53	189,248.93
长期股权投资	1,565,450.98	483,687.59	480,143.78
投资性房地产	1,867,969.10	1,815,357.03	-
固定资产	5,871.21	12,248.27	85,627.63

科目	2020年末	2019年末	2018年末
在建工程	12,985.60	9,372.11	4,605.09
无形资产	-	12,584.86	1,700,142.65
递延所得税资产	3,615.66	2,795.86	2,877.71
其他非流动资产	-	-	5,952.16
非流动资产合计	3,620,202.53	2,520,936.24	2,468,597.96
资产总计	5,076,961.30	3,892,371.05	3,580,669.79
短期借款	65,000.00	50,000.00	28,962.15
应付票据	6,000.00	-	-
应付账款	16,557.37	15,416.75	12,782.62
应付职工薪酬	231.36	215.37	210.16
应交税费	1,399.29	1,646.95	669.48
其他应付款	427,249.71	438,784.09	420,667.59
一年内到期的非流动负债	165,620.00	30,000.00	128,974.82
流动负债合计	682,057.73	536,063.16	592,266.82
长期借款	116,700.00	227,330.00	222,430.00
应付债券	570,601.52	439,531.94	237,260.40
长期应付款	1,024,549.38	885,959.14	881,510.19
递延所得税负债	32,620.42	29,776.44	1,152.86
非流动负债合计	1,744,471.32	1,582,597.52	1,342,353.45
负债合计	2,426,529.05	2,118,660.69	1,934,620.27
实收资本（或股本）	77,133.12	77,133.12	77,133.12
其他权益工具	-	-	20,000.00
资本公积	2,550,864.44	1,683,292.31	1,652,833.93
其他综合收益	-1,057.15	315.77	3,458.57
盈余公积	2,296.37	1,296.92	-
未分配利润	21,195.46	11,672.25	-107,376.10
股东权益合计	2,650,432.24	1,773,710.37	1,646,049.52
负债和股东权益总计	5,076,961.30	3,892,371.05	3,580,669.79

2、最近三年母公司利润表

单位：万元

科目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	99,081.51	102,046.21	73,908.43
减：营业成本	66,324.34	56,186.81	51,525.29
税金及附加	714.70	891.73	513.82
管理费用	5,370.26	4,953.98	6,138.17
财务费用	21,219.73	20,085.67	24,436.10
资产减值损失	2,137.69	-327.44	2,073.07
加：其他收益	-	-	-
投资收益	3,544.31	12,984.59	17,303.32
公允价值变动损益	11,796.93	15,021.81	-
资产处置收益	42.61	-701.31	-1,754.53

科目	2020年度	2019年度	2018年度
二、营业利润	18,698.62	47,560.55	4,770.77
加：营业外收入	10.29	-	-
减：营业外支出	6,232.59	440.85	390.19
三、利润总额	12,476.32	47,119.70	4,380.58
减：所得税费用	2,481.81	3,837.31	-208.21
四、净利润	9,994.51	43,282.39	4,588.80
五、其他综合收益的税后净额	-1,372.91	-3,142.80	3,458.57
六、综合收益总额	8,621.60	40,139.59	8,047.36

3、最近三年母公司现金流量表

单位：万元

科目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,777.35	120,274.68	25,792.01
收到其他与经营活动有关的现金	177,682.77	51,285.13	58,954.10
经营活动现金流入小计	189,460.11	171,559.81	84,746.11
购买商品、接受劳务支付的现金	18.28	764.60	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,546.63	2,357.95	2,249.57
支付的各项税费	1,117.41	929.15	142.13
支付其他与经营活动有关的现金	57,237.45	36,599.77	136,547.38
经营活动现金流出小计	60,919.77	40,651.46	138,939.07
经营活动产生的现金流量净额	128,540.34	130,908.35	-54,192.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	8,750.00	7,168.00	3,000.00
取得投资收益收到的现金	3,472.81	6,952.25	6,860.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13,534.31	4,707.35
收到其他与投资活动有关的现金	104,894.92	2,116.62	-
投资活动现金流入小计	117,117.73	29,771.18	14,567.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,503.86	2,331.79	2,519.58
投资支付的现金	202,041.18	3,000.00	183,316.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	130,833.94	264,962.97	15,000.00
投资活动现金流出小计	335,378.98	270,294.76	200,836.20
投资活动产生的现金流量净额	-218,261.25	-240,523.58	-186,268.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	551.36	30,458.38	75,714.23
取得借款收到的现金	266,010.00	285,000.00	266,892.15
收到其他与筹资活动有关的现金	4,330.69	10,485.56	50,000.00
筹资活动现金流入小计	270,892.05	325,943.94	392,606.38

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
偿还债务支付的现金	142,100.00	177,072.15	182,290.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,666.80	34,392.83	28,724.93
支付其他与筹资活动有关的现金	550.34	996.09	839.66
筹资活动现金流出小计	180,317.14	212,461.07	211,854.59
筹资活动产生的现金流量净额	90,574.91	113,482.87	180,751.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	854.01	3,867.65	-59,709.43
加：期初现金及现金等价物余额	195,096.84	191,229.19	250,938.63
六、期末现金及现金等价物余额	195,950.85	195,096.84	191,229.19

六、发行人报告期内主要财务指标

报告期内，发行人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动资产合计	2,661,075.63	1,805,715.41	1,622,605.04
非流动资产合计	5,838,096.80	4,322,059.64	3,897,051.00
资产总计	8,499,172.43	6,127,775.05	5,519,656.04
流动负债合计	1,741,932.46	806,588.44	767,690.20
非流动负债合计	3,208,405.62	2,904,297.81	2,470,913.29
负债合计	4,950,338.08	3,710,886.25	3,238,603.48
所有者权益合计	3,548,834.35	2,416,888.79	2,281,052.55
负债和所有者权益合计	8,499,172.43	6,127,775.05	5,519,656.04
营业总收入	799,109.80	400,168.67	208,034.65
营业总成本	710,387.75	321,508.41	161,962.93
利润总额	125,012.52	46,937.15	15,841.53
净利润	97,978.95	37,848.89	11,416.85
经营活动现金流入小计	1,578,004.22	607,003.82	828,003.75
经营活动现金流出小计	1,499,924.18	485,290.15	720,337.91
经营活动产生的现金流量净额	78,080.04	121,713.67	107,665.84
投资活动现金流入小计	739,263.16	356,472.34	249,395.37
投资活动现金流出小计	1,162,691.35	464,630.48	535,428.66
投资活动产生的现金流量净额	-423,428.19	-108,158.14	-286,033.29
筹资活动现金流入小计	1,166,819.20	643,674.06	981,695.29
筹资活动现金流出小计	855,830.33	480,966.34	873,746.17
筹资活动产生的现金流量净额	310,988.87	162,707.72	107,949.12
现金及现金等价物净增加额	-34,456.68	176,271.60	-70,425.96
流动比率（倍）	1.53	2.24	2.11
速动比率（倍）	1.22	1.88	1.80
资产负债率（%）	58.24	60.56	58.67
债务资本比率（%）	34.96	30.62	28.43

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业毛利率 (%)	11.10	19.66	22.15
平均总资产回报率 (%)	1.34	0.65	0.21
加权平均净资产收益率 (%)	3.28	1.61	0.51
EBITDA (万元)	217,872.91	129,551.37	96,128.01
EBITDA 全部债务比 (%)	11.42	12.15	10.61
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	2.16	1.44	1.26
应收账款周转率 (次/年)	3.93	2.16	1.12
存货周转率 (次/年)	1.70	1.20	0.90

注：主要财务指标计算公式为：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债合计/资产总额×100%
- (4) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- (5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%
- (6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- (7) 平均总资产回报率=报告期净利润/[(期初资产总计+期末资产总计) /2]×100%
- (8) 加权平均净资产收益率=报告期净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益) /2]×100%
- (9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- (11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- (12) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款) /2]
- (13) 存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货+期末存货) /2]

*报告期内公司无发行新股、债转股等新增净资产或回购、现金分红等减少净资产情况发生，故上文加权平均净资产收益率计算公式、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率计算公式均为简化版本。

*如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

七、管理层讨论与分析

公司管理层以 2018-2020 年度的财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力、运营效率及可持续性、未来发展目标进行了如下分析：

(一) 资产结构分析

报告期内，发行人资产构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	706,074.31	8.31	671,933.66	10.97	482,592.51	8.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,352.26	0.30	-	-	-	-
应收票据	2,842.45	0.03	1,700.14	0.03	1,053.15	0.02
应收账款	244,882.64	2.88	161,570.86	2.64	209,046.44	3.79
预付款项	46,482.42	0.55	13,016.29	0.21	9,739.11	0.18
其他应收款	872,435.55	10.26	524,751.22	8.56	443,214.10	8.03
存货	543,144.29	6.39	293,152.08	4.78	243,267.77	4.41
一年内到期的非流动资产	1,849.23	0.02	4,090.00	0.07	6,200.00	0.11
其他流动资产	218,012.47	2.57	135,501.15	2.21	227,491.97	4.12
流动资产合计	2,661,075.63	31.31	1,805,715.41	29.47	1,622,605.04	29.40
可供出售金融资产	795,659.24	9.36	646,026.88	10.54	523,980.34	9.49
持有至到期投资	499,580.00	5.88	608,330.00	9.93	616,630.00	11.17
长期应收款	96,063.23	1.13	109,891.35	1.79	197,979.73	3.59
长期股权投资	353,580.51	4.16	255,239.75	4.17	49,686.93	0.90
投资性房地产	3,629,140.96	42.70	2,403,056.49	39.22	62,159.10	1.13
固定资产	56,866.08	0.67	56,450.63	0.92	133,042.27	2.41
在建工程	136,073.39	1.60	99,764.93	1.63	76,801.34	1.39
无形资产	156,589.74	1.84	132,330.50	2.16	2,194,627.03	39.76
商誉	1,866.67	0.02	2,026.12	0.03	2,026.12	0.04
长期待摊费用	3,178.47	0.04	1,650.88	0.03	848.84	0.02
递延所得税资产	10,145.94	0.12	6,206.45	0.10	5,033.96	0.09
其他非流动资产	99,352.55	1.17	1,085.67	0.02	34,235.34	0.62
非流动资产合计	5,838,096.80	68.69	4,322,059.64	70.53	3,897,051.00	70.60
资产总计	8,499,172.43	100.00	6,127,775.05	100.00	5,519,656.04	100.00

报告期各期末，发行人资产总计分别为 5,519,656.04 万元、6,127,775.05 万元和 8,499,172.43 万元。从资产构成来看，发行人以非流动资产为主，非流动资产占资产总额的比例分别为 70.60%、70.53% 和 68.69%。2020 年末，发行人资产总计较上一年度末增长 2,371,397.38 万元，增幅为 38.70%，主要系发行人合并南昌国资及南昌三建后，资产规模大幅提高所致。

1、流动资产分析

报告期各期末，发行人流动资产规模分别为 1,622,605.04 万元、1,805,715.41 万元和 2,661,075.63 万元，占总资产的比重分别为 29.40%、29.47%与 31.31%。报告期内，发行人流动资产逐年增长，主要是由于货币资金、其他应收款和存货逐年增加所致。

（1）货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 482,592.51 万元、671,933.66 万元和 706,074.31 万元，分别占资产总额的 8.74%、10.97%和 8.31%。2019 年末，发行人货币资金余额较年初增长 39.23%，主要系发行人扩大债务融资规模所致。

截至 2020 年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

项目	金额（万元）	占比
库存现金	62.12	0.01%
银行存款	625,922.98	88.65%
其他货币资金	80,089.21	11.34%
合计	706,074.31	100.00%

截至 2020 年末，发行人受限货币资金为 70,491.26 万元，主要为向银行申请开具担保函时存入的保证金存款。

（2）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款金额分别为 209,046.44 万元、161,570.86 万元和 244,882.64 万元，分别占总资产的比例为 3.79%、2.64%和 2.88%。2020 年末发行人应收账款较年初增加 83,311.78 万元，主要系业务规模扩大，进而使得应收账款规模相应增长所致。2019 年末发行人应收账款较年初减少 47,475.58 万元，主要系计提减值损

失及收回部分土地款所致。

截至 2020 年末，发行人应收账款明细情况如下所示：

单位：万元

项目	余额	坏账准备	账面金额	占比
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	245,446.02	7,363.38	238,082.64	97.22%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	24,454.80	17,654.80	6,800.00	2.78%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	42.80	42.80	-	-
合计	269,943.63	25,060.99	244,882.64	100.00%

发行人应收账款主要为按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其坏账计提政策是对相关款项进行单独测试，如未来现金流量现值低于账面价值，则其差额确认坏账损失；如未发生减值，采用余额百分比法按 3% 计提坏账准备。考虑到发行人应收账款主要是对南昌市国有企业、南昌市政府及其有关部门的应收款项，无法回收的风险较小。鉴于此，发行人基于从简处理的原则，采用余额百分比法统一按 3% 计提坏账准备，具备一定的合理性。

截至 2020 年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款的账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	账面余额	余额占比	坏账准备	账面金额
1 年以内（含 1 年）	146,800.87	59.81%	4,404.03	142,396.84
1-2 年（含 2 年）	42,304.98	17.24%	1,269.15	41,035.83
2-3 年（含 3 年）	7,595.91	3.09%	227.88	7,368.03
3 年以上	48,744.26	19.86%	1,462.33	47,281.93
合计	245,446.02	100.00%	7,363.38	238,082.64

截至 2020 年末，发行人前五大应收账款情况下表所示：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	坏账准备	账龄	形成原因	回款情况	未来回款计划
1	南昌市财政局	151,050.45	4,531.51	3 年以上	土地款	暂未回款	预计 3-5 年内逐步回款
2	南昌市土地储备中心	51,908.63	1,557.26	3 年以上	土地款	暂未回款	预计 3-5 年内逐步回款
3	南昌县财政局	24,454.80	17,654.80	3 年以上	土地款	暂未回款	预计 3-5 年内逐步回款
4	南昌市湾里区财政局	4,852.03	145.56	1 年以上	土地款	暂未回款	预计 3-5 年内逐步回款
5	南昌市新建区财政局	4,293.52	128.81	1 年以上	土地款	暂未回款	预计 3-5 年内逐步回款
合计		236,559.43	24,017.94				

截至 2020 年末，发行人前五大应收账款合计占应收账款总额的 87.63%，欠款单位主要为南昌市土地储备中心、南昌市财政局等政府部门。

截至 2020 年末，发行人应收账款按照是否为政府性应收款分类如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
政府性应收账款	212,541.49	86.79
非政府性应收账款	32,341.15	13.21
合计	244,882.64	100.00

(3) 预付款项

报告期各期末，发行人预付款项金额分别为 9,739.11 万元、13,016.29 万元和 46,482.42 万元，占总资产的比例分别为 0.18%、0.21%和 0.55%，主要为预付土地款及工程项目款等。2020 年末，发行人预付款项较上一年度末增长 33,466.13 万元，增幅为 257.11%，主要系预付园区建设款大幅提高所致。

截至 2020 年末，账龄情况如下表所示：

账龄	金额（万元）	比例（%）
1 年以内	40,480.70	87.09

账龄	金额 (万元)	比例 (%)
1 至 2 年	573.33	1.23
2 至 3 年	775.68	1.67
3 年以上	4,652.71	10.01
合计	46,482.42	100.00

截至 2020 年末，发行人前五大预付款项情况如下表所示：

单位名称	金额 (万元)	占比 (%)
江西方大钢铁集团有限公司	11,600.32	24.96
江苏一鸿矿业公司	8,054.04	17.33
泾川天纤棉业有限责任公司	3,045.48	6.55
南昌市市政公用项目投资建设有限公司	2,058.01	4.43
江苏联发纺织材料有限公司	1,868.28	4.02
合计	26,626.13	57.29

(4) 其他应收款

发行人其他应收款主要是为被改制企业代垫的改制费用、代付社保费用和产业引导基金补贴等。报告期各期末，发行人其他应收款账面金额分别为 443,214.10 万元、524,751.22 万元和 872,435.55 万元，占总资产的比例分别为 8.03%、8.56%和 10.26%。报告期各期末，发行人其他应收款账面价值呈逐年增长趋势，主要系应收土地出让金返还及与房地产开发公司和建筑工程公司间往来款逐年增加所致。

截至 2020 年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元

类别	账面余额	坏账准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	886,844.61	26,605.34	860,239.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,029.13	2,029.13	-
应收利息	7,857.36	-	7,857.36
应收股利	4,338.92	-	4,338.92
合计	901,070.02	28,634.47	872,435.55

发行人应收款项主要为按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款，其坏账计提政策是对相关款项进行单独测试，如未来现金

流量现值低于账面价值，则其差额确认坏账损失；如未发生减值，采用余额百分比法按3%计提坏账准备。考虑到发行人其他应收款主要是对南昌市国有企业、南昌市政府及其有关部门的应收款项，无法回收的风险较小。鉴于此，发行人基于从简处理的原则，采用余额百分比法统一按3%计提坏账准备，具备一定的合理性。

截至2020年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款具体情况如下：

单位：万元

类别	账面余额	余额占比	坏账准备	账面金额
1年以内（含1年）	356,281.56	40.17%	10,688.45	345,593.11
1-2年（含2年）	147,734.27	16.66%	4,432.03	143,302.24
2-3年（含3年）	78,389.17	8.84%	2,351.68	76,037.49
3年以上	304,439.62	34.33%	9,133.19	295,306.43
合计	886,844.61	100.00%	26,605.34	860,239.27

截至2020年末，发行人前五大其他应收款情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	坏账准备	账龄	形成原因	回款情况	未来回款计划
1	南昌市第一建筑工程有限责任公司	76,129.13	2,283.87	1年以内	工程代垫往来款、非经营性资金拆借	截止到2021年6月已回款3,396.52万元	预计未来五年内逐步回款
2	南昌市财政局	71,083.89	2,132.52	1-5年	保证金、土地出让金返还	截止2021年7月已回款697.28万元	预计未来五年内逐步回款
3	南昌鑫资房地产开发有限公司	69,554.43	2,086.63	1年以内	工程代垫往来款	截止到2021年6月已回款23,995.6万元	预计未来三年内逐步回款
4	南昌市国有资产监督管理委员会	23,268.68	574.59	1-4年	非经营性资金拆借	暂未回款	预计未来五年内逐步回款
5	江西坤城投资有限公司	22,026.58	698.06	1年以内	投资性借款	已全部回款	-
	合计	262,062.71	7,775.67				

截至2020年末，发行人前五大其他应收款账面价值为254,287.04

万元，欠款单位主要为南昌市财政局、南昌鑫资房地产开发有限公司、南昌市第一建筑工程有限责任公司建筑施工企业或行政事业单位，主要为借款、垫付款等。

截至 2020 年末，发行人其他应收款按照是否为政府性应收款分类如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
政府性其他应收款	111,045.46	12.73
非政府性其他应收款	761,390.09	87.27
合计	872,435.55	100.00

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款及经营性其他应收款分类如下：

单位：万元、%

分类	金额	占比
非经营性	114,502.25	13.12
经营性	757,933.29	86.88
合计	872,435.55	100.00

针对非经营性占款及资金拆借，发行人建立了完善的内控体系，非经营性其他应收款均根据公司内控体系完成了相应的决策程序。

决策权限上，发行人制定了《南昌工业控股集团有限公司融资管理办法》，对向发行人集团体系内、外提供借款及对外担保作决策权限、决策流程等进行明确规定。

决策程序上，公司履行对外借款需均需公司金融事业部初审后交由集团董事会/党委会审批，公司对体系内、外企业进行资金拆借应遵循“依法依规、控制风险、加强监管、注重效益”原则，严格履行审批决策程序。

定价机制上，发行人对政府部门及关联方的非经营性往来款暂不

收取利息，对其他企业的非经营性往来款将参照市场利率执行。

债券存续期内，若后续发行人涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，根据监管机构和投资者要求及时披露。发行人对资金拆借等非经营性其他应收款事项将定期在每年的度报告中披露；债券存续内，发行人将按照国家发改委、中国证监会和上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

（5）存货

发行人存货主要由开发成本、土地使用权等构成。报告期各期末，发行人存货金额分别为 243,267.77 万元、293,152.08 万元和 543,144.29 万元，占总资产的比重分别为 4.41%、4.78%和 6.39%。报告期各期末，存货余额呈逐年上升趋势，一方面由于项目完工进度提升，开发成本余额逐年增长，另一方面由于发行人合并南昌三建导致工程施工存货余额大幅提高。

截至 2020 年末，发行人存货构成情况如下表所示：

项目	账面价值（万元）	占比
原材料	1,020.02	0.19%
在产品	1,270.69	0.23%
库存商品	17,100.82	3.15%
开发成本	365,236.85	67.24%
开发产品	64,804.51	11.93%
土地储备	4,745.61	0.87%
周转材料及其他	936.54	0.17%
工程施工	88,029.25	16.21%
合计	543,144.29	100.00%

截至 2020 年末，发行人存货中共有 24 宗土地使用权，账面价值共计 12.45 亿元。16 宗为有证出让地，账面价值为 11.06 亿元，均已

缴纳土地出让金；7 宗为有证划拨地，账面价值为 1.39 亿元，均未缴纳土地出让金。

发行人存货中的土地使用权情况如下表所示：

单位：平方米、万元、元/平方米

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	账面原值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	洪土国用 2011 第 D003 号	迎宾大道以西，江联宿舍以北、京山南路以南	出让	住宅、商业	29,917.12	14,234.67	成本法	4,758.03	否	14,234.67
2	招拍挂	万国用 2014 第 026550 号	万载县城规划环城南路北侧	出让	住宅、商业	40,011.20	7,203.00	成本法	1,800.25	否	7,203.00
3	招拍挂	宜丰县国用 2012 第 445 号	宜丰县和合路西 侧	出让	住宅、商业	31,441.99	4,030.00	成本法	1,281.73	否	4,030.00
4	招拍挂	赣（2019）新建区不动产权第 0002820 号	江西新建长岭工业园区岗背路东侧、兴业中大道南侧	出让	工业	117,478.00	1,290.49	成本法	109.85	否	1,290.49
5	招拍挂	赣（2019）新建区不动产权第 0009333 号	江西新建长岭工业园区帅家二路东侧、宏图北大道南侧	出让	工业	83,973.00	1,805.39	成本法	215.00	是	1,805.39
6	招拍挂	赣（2020）新建区不动产权第 0009334 号	江西新建长岭工业园区帅家二路东侧，宏图北大道南侧	出让	工业	2,886.00	44.35	成本法	153.68	否	44.35
7	招拍挂	赣（2020）新建区不动产权第 0009335 号	江西新建长岭工业园区帅家二路东侧，宏图北大道南侧	出让	工业	34,009.00	522.65	成本法	153.68	否	522.65
8	招拍挂	赣（2018）进贤县不动产权第 0005691 号	梧桐大道南侧	出让	工业	119,712.10	1,170.25	成本法	98.63	否	1,113.32
9	招拍挂	赣（2018）进贤县不动产权第 0004623 号	医科大道以北、标准厂房以东地块	出让	工业	59,281.78	579.53	成本法	97.75811641	否	566.53
10	招拍挂	赣（2016）南昌市不动产权第 0007238 号	高新区梧桐大道南侧	出让	工业	30,438.20	1,246.00	成本法	410.58	否	1,168.83

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	账面原值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
11	招拍挂	赣(2020)新建区不动产权第0006473号	新建区望城新区鑫昌西路东侧320国道北侧	出让	商服	114,613.33	14,808.81	成本法	1,110.66	否	12,034.40
12	招拍挂	赣(2020)新建区不动产权第0007229号	新建区望城新区鑫昌西路东侧320国道北侧	出让	住宅	18,720.00				否	1,965.60
13	招拍挂	洪土国用(登湾2014)第D086号	湾里区南堡路以西、洪恒山庄以北	出让	棚改安置房/商用	37,700.90	7,157.08	成本法	1,898.38	否	6,786.00
14	招拍挂	赣(2018)南昌市不动产权第0129526号	西湖区沿江南大道以东、洪城路以南(CY201-A04地块)	出让	商务金融用地/城镇住宅用地	15,587.80	20,615.70	成本法	13,225.53	否	19,382.02
15	招拍挂	赣(2019)南昌市不动产权第0192811号	青云谱区三店西路以北、好又多超市西侧	出让	商业、金融用地	13,431.33	35,888.76	成本法	23,023.62	否	34,498.24
16	招拍挂	赣(2019)南昌市不动产权第0192802号	青云谱区三店西路以北、好又多超市西侧	出让	城镇住宅用地	22,006.00				否	
17	划拨	洪土国用(登谱2015)第D007号、第D006号	墅溪路以北原江西第四机床厂用地(E地块)、(D地块)	划拨	居住用地	34,295.50	4,512.24	成本法	1,315.69	否	否
18	划拨	赣(2016)南昌市不动产权第1078063号	建设路151号玉带河以西、上林春天小区以东、通用机械厂职工宿舍以南地块	划拨	棚改安置房	17,700.00	2,566.31	成本法	5,937.38	否	否
19	划拨	洪土国用(登桑2014)第D034、D037号	桑海开发区博吾路	划拨	棚改安置房	47,451.13	531.54	成本法	112.02	否	否

2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券募集说明书

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	账面原值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
20	划拨	无	湾里区南山街以南、招贤大道以西、东方假日广场小区以北、水港以东（控规 A-8-12）地块	划拨	棚改安置房	9,500.00	22.90	成本法	52.33	否	否
21	划拨	洪土国用（登湾2014）第 D010号	湾里区幸福里170号、规划袁家路以西	划拨	棚改安置房	32,093.30	332.69	成本法	103.66	否	否
22	划拨	赣（2019）南昌市不动产权第0239799号	湾里区南山街以南、招贤大道以西、东方假日广场小区以北、水港以东（控规 A-8-12）地块	划拨	棚改安置房	4,378.00	1,188.46	成本法	2,714.62	否	否
23	工业地价收储	洪土国用（登西2006）第 322号	昌加电器（西湖区朝阳中路 77号）	划拨	储备用地	11,225.70	1,529.79	成本法	1362.75	否	否
24	工业地价收储	洪土国用（登桑2014）第 D035号	丝绸厂（江西桑海经济技术开发区丝绸1号）	划拨	储备用地	18,880.01	3,215.82	成本法	1703.29	否	否
合计							124,496.42				

截至 2020 年末，发行人开发成本中涉及项目共计 15 个，账面价值合计为 365,236.85 万元，具体构成如下：

单位：万元、年

项目名称	账面价值	建设期限	项目性质	是否签订相关协议	协议签署日期
工控云创港一期	38,415.62	2017-2019	自建	不适用	-
工控云创港二期	43,850.25	2018-2021	自建	不适用	-
24 万方高端制造基地	46,558.73	2017-2021	自建	不适用	-
工控“进未来”二期	31,567.82	2018-2021	自建	不适用	-
中国（江西）针织服装创意产业园二期项目	15,432.00	2019-2022	自建	不适用	-
工控腾云港一期	2,049.69	2021-2023	自建	不适用	-
鑫润物流园一期项目	49,702.38	2018-2021	自建	不适用	-
南柴棚改项目	6,493.01	2017-2021	自建	不适用	-
长春华苑	6,711.24	2020-2022	自建	不适用	-
悦湖华苑项目	39,350.02	2020-2023	自建	不适用	-
赣江明珠项目	24,403.54	2019-2023	自建	不适用	-
八一麻纺厂棚改项目	18,025.63	2020-2023	自建	不适用	-
梅湖项目	15,228.78	2010-2015	自建	不适用	-
产业集团-棚户区改造项目	12,134.27	2017-2022	自建	不适用	-
名仕御湖项目	15,313.89	2016-2018	自建	不适用	-
合计	365,236.85				

截至 2020 年末，发行人开发产品中涉及项目共计 7 个，账面价值合计为 64,804.51 万元，具体构成如下：

单位：万元、年

项目名称	账面价值	建设期限	项目性质	是否签订相关协议	协议签署日期
南昌中小微企业创业孵化基地（一期）	26,028.65	2013-2014	自建	不适用	-
南昌中小微企业创业孵化基地（二期）	7,020.52	2014-2014	自建	不适用	-
中国（江西）针织服装创意产业园一期项目	28,486.57	2015-2017	自建	不适用	-
“春晖园”二期:住宅	186.69	2009-2011	自建	不适用	-
华洪小区棚改房	1,783.11	2016-2017	自建	不适用	-
丝绸厂棚改	1,109.41	2015-2018	自建	不适用	-
晶体建材厂	189.56	2011-2012	自建	不适用	-
合计	64,804.51				

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为购买的理财产品、委托贷款等。报告

期各期末，发行人其他流动资产分别为 227,491.97 万元、135,501.15 万元和 218,012.47 万元，占总资产的比重分别为 4.12%、2.21% 和 2.57%。

2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 82,511.32 万元，主要系发行人合并南昌国资后对外借款、待抵扣进项及预缴税金等均有所增加所致。2019 年末，发行人其他流动资产较 2018 年末减少 91,990.82 万元，主要系发行人购买的理财产品大幅减少。

截至 2020 年末，发行人其他流动资产明细情况如下表所示：

项目	金额（万元）	占比
待抵扣进项及预缴税金	23,078.11	10.59%
理财产品	7,317.94	3.36%
委托贷款	24,250.00	11.12%
对外借款	94,036.12	43.13%
存出担保保证金	14,252.47	6.54%
待摊费用	47.25	0.02%
应收保理款	10,830.59	4.97%
江右私募可转债投资	44,200.00	20.27%
合计	218,012.47	100.00%

其中委托贷款和对外借款明细如下：

项目	金额（万元）
江西易道智尚投资发展有限公司	1,200.00
南昌旷达生物科技有限公司	1,000.00
江西丰锦售电有限公司	950.00
江西工控商贸发展有限公司	5,000.00
江西远成汽车技术股份有限公司	2,300.00
江西鼎铭实业有限公司	800.00
内蒙古豪安能源科技有限公司	2,000.00
南昌红谷滩金控资产管理有限公司	8,000.00
进贤经开区工业投资发展有限公司	3,000.00
委托贷款合计	24,250.00
预缴借款利息	168.56
江西工控智能有限公司	2,680.36
江西省电子集团有限公司	26,650.00
城开建设集团有限公司	3,500.00
深圳市兆驰节能照明股份有限公司	61,037.20
对外借款合计	94,036.12

2、非流动资产分析

报告期各期末,发行人非流动资产金额分别为 3,897,051.00 万元、4,322,059.64 万元和 5,838,096.80 万元,占总资产的比重分别为 70.60%、70.53%和 68.69%。发行人非流动资产主要为可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等。

(1) 可供出售金融资产

报告期各期末,发行人可供出售金融资产金额分别为 523,980.34 万元、646,026.88 万元和 795,659.24 万元,占总资产的比例分别为 9.49%、10.54%和 9.36%,呈增长趋势。报告期内,发行人可供出售金融资产呈逐年增加趋势,主要系发行人加大股权和债权投资力度所致。

截至 2020 年末,发行人可供出售金融资产情况如下表所示:

单位:万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	31,511.57	2,318.26	29,193.31
可供出售权益工具	766,987.09	521.16	766,465.93
其中:按公允价值计量的	36,946.44	-	36,946.44
按成本计量的	730,040.65	521.16	729,519.49
合计	798,498.66	2,839.42	795,659.24

2020 年末,发行人可供出售金融资产中按成本计量的可供出售权益工具明细情况如下表所示:

单位:万元

项目	余额	减值准备	账面价值
南昌洪城资本二期投资企业(有限合伙)	39,832.00	-	39,832.00
南昌市雍盛资产经营管理有限公司	-	-	-
江西新华安文化发展有限公司	50.00	-	50.00
南昌文化产权交易中心有限公司	500.00	-	500.00
南昌市滕王阁城市发展基金二期(有限合伙)	12,250.00	-	12,250.00

项目	余额	减值准备	账面价值
南昌市滕王阁城市发展基金十二期（有限合伙）	33,333.00	-	33,333.00
南昌市滕王阁城市发展基金八期（有限合伙）	-	-	-
南昌洪银资产经营管理有限责任公司	132.00	132.00	-
南昌工控联合置地有限公司	136.00	136.00	-
南昌博看新经济股权投资中心（有限合伙）	5,000.00	-	5,000.00
洪城资本投资企业	40,000.00	-	40,000.00
江西海派通讯技术有限公司	25,000.00	-	25,000.00
南昌联昌投资中心（有限合伙）	1,600.00	-	1,600.00
南昌临空置业投资有限公司	10,000.00	-	10,000.00
南昌工控涂料有限公司	253.16	253.16	-
江西变压器科技股份有限公司	1,133.36	-	1,133.36
江西陶氏海洋涂料有限公司	283.92	-	283.92
南昌变压器有限公司	283.96	-	283.96
江西日月明测控科技股份有限公司	3,780.00	-	3,780.00
江西百胜智能科技股份有限公司	2,520.00	-	2,520.00
国金工业投资公司-平安福宁140号集合资金信托计划	34,799.33	-	34,799.33
百瑞信托有限责任公司	900.00	-	900.00
深圳市兆驰节能照明股份有限公司	8,962.80	-	8,962.80
江西中文天下文化传播有限公司	100.00	-	100.00
江西中科高新创业投资有限公司	237.50	-	237.50
苏州金沙江联合三期股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	-	8,000.00
易美芯光（北京）科技有限公司	98.62	-	98.62
珞石（北京）科技有限公司	860.00	-	860.00
共青城行达投资管理合伙企业（有限合伙）	2,310.00	-	2,310.00
衢州复朴长实投资合伙企业（有限合伙）	9,000.00	-	9,000.00
南昌嘉捷新世纪股权投资管理有限公司	25.00	-	25.00
南昌嘉信新世纪股权投资管理有限公司	15.50	-	15.50
南昌嘉泰新世纪生物医药投资合伙企业（有限合伙）	15,500.00	-	15,500.00
北京易美新创科技有限公司	2,455.49	-	2,455.49
金沙江联合创业投资企业	5,252.59	-	5,252.59
南昌玖沐新世纪产业投资合伙企业（有限合伙）	45,000.00	-	45,000.00
上海纳恩汽车技术有限公司	1,400.00	-	1,400.00
井冈山复朴新世纪股权投资合伙企业（有限合伙）	17,445.99	-	17,445.99
南京长江发展股份有限公司	783.57	-	783.57
南昌长安客运服务有限公司	813.02	-	813.02
南昌市农业产业化信用担保有限责任公司	5,687.85	-	5,687.85
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	1,008.22	-	1,008.22

项目	余额	减值准备	账面价值
南昌欧菲光学技术有限公司	9,000.00	-	9,000.00
南昌埃维迪行业创新引导投资中心（有限合伙）	9,000.00	-	9,000.00
启迪未来科技（江西）有限责任公司	19,212.66	-	19,212.66
江西华赣航空产业投资有限公司	15,316.00	-	15,316.00
辰林教育集团控股有限公司	5,000.00	-	5,000.00
南昌同鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	20,884.62	-	20,884.62
南昌高新新兴产业投资有限公司	5,000.00	-	5,000.00
南昌新建新兴产业投资有限公司	6,000.00	-	6,000.00
江西省影票文化传媒有限公司	300.00	-	300.00
南昌市青云谱创业创新投资企业（有限公司）	4,500.00	-	4,500.00
南昌维网数字传媒有限公司	300.00	-	300.00
江西海峰重工科技有限责任公司	207.00	-	207.00
江西新和技术有限公司	500.00	-	500.00
南昌江广泰投资咨询有限合伙企业（有限合伙）	60,000.00	-	60,000.00
江西省中业景观工程安装有限公司	300.00	-	300.00
南昌同心紫巢生物工程有限公司	500.00	-	500.00
康达电梯有限公司	500.00	-	500.00
南昌心客筑享创业中心（有限合伙）	3,000.00	-	3,000.00
南昌与德通讯技术有限公司	49,500.00	-	49,500.00
南昌嘉捷鑫源科技有限公司	20,000.00	-	20,000.00
南昌平安普德医疗技术有限公司	30,000.00	-	30,000.00
江西鸿利光电有限公司	5,000.00	-	5,000.00
南昌凯讯光电有限公司	-	-	-
江西科骏实业有限公司	2,000.00	-	2,000.00
江西合创光电技术有限公司	10,000.00	-	10,000.00
江西华夏光彩显示技术有限公司	3,600.00	-	3,600.00
江西艾立特光电科技有限公司	1,272.00	-	1,272.00
江西人之初营养科技股份有限公司	3,000.00	-	3,000.00
江西晶磊科技有限公司	3,000.00	-	3,000.00
江西奋发置业有限公司	6,300.00	-	6,300.00
南昌金信嘉捷投资合伙企业（有限合伙）	8,420.00	-	8,420.00
江西嘉捷信达新材料科技有限公司	9,600.00	-	9,600.00
南昌光谷光电产业基金合伙企业（有限合伙）	11,039.56	-	11,039.56
华农连锁（江西）生态肥有限公司	15.00	-	15.00
南昌工联国际旅行社有限公司	52.00	-	52.00
岱山中昌海投航运发展中心合伙企业（有限合伙）	-	-	-
安义县工投联动投资（有限合伙）	40,000.00	-	40,000.00
新余菁禾商业保理有限公司	1,000.00	-	1,000.00
南昌市城建建筑产业投资中心（有限合伙）	1,000.00	-	1,000.00
江西金德铝业股份有限公司	1,000.00	-	1,000.00
上海第二耐火材料厂	-	-	-
江西银行股份有限公司	16.00	-	16.00

项目	余额	减值准备	账面价值
北京燕昌联营汽车修理厂	48.81	-	48.81
江西工程材料股份有限公司	111.13	-	111.13
江西华昌实业经营开发公司	100.00	-	100.00
江西制药有限责任公司	2,130.52	-	2,130.52
江西洪都钢厂有限公司	11,487.41	-	11,487.41
南昌市城建建筑产业投资中心（有限合伙）	11,585.07	-	11,585.07
南昌硅基半导体科技有限公司	2,500.00	-	2,500.00
合计	730,040.65	521.16	729,519.49

（2）持有至到期投资

发行人持有至到期投资均为债权投资。报告期各期末，公司持有至到期投资金额分别为 616,630.00 万元、608,330.00 万元和 499,580.00 万元，占资产总额的比例分别为 11.17%、9.93% 和 5.88%。

2020 年末，前十大持有至到期投资情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	减值准备	账面价值
江西兆驰半导体有限公司	150,000.00	-	150,000.00
江西乾照光电有限公司	100,000.00	-	100,000.00
南昌龙旗信息技术有限公司	78,000.00	-	78,000.00
江西慧光微电子有限公司	50,000.00	-	50,000.00
江西晶润光学有限公司	27,430.00	-	27,430.00
南昌市望城新区城市投资发展有限公司	13,500.00	-	13,500.00
江右私募可转债投资-江西康盛装饰集团股份有限公司	10,000.00	-	10,000.00
江西联创电子有限公司	8,000.00	-	8,000.00
南昌矿山机械有限公司	6,800.00	-	6,800.00
依偎科技（南昌）有限公司	6,450.00	-	6,450.00
合计	450,180.00	-	450,180.00

（3）长期应收款

发行人长期应收款为融资租赁业务产生的应收款。最近三年，长期应收款余额分别为 197,979.73 万元、109,891.35 万元和 96,063.23 万元，分别占总资产的 3.59%、1.79% 和 1.13%。报告期内，发行人长期应收款金额呈减少趋势，主要系发行人收回部分融资租赁款所致。

截至 2020 年末，发行人长期应收款主要为应收南昌璇圣实业有

限公司、贵州国台酒庄有限公司和贵州国台酒业有限公司三家公司的融资租赁款，具体情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	坏账准备	账龄	形成原因	回款情况	未来回款计划
1	南昌璇圣实业有限公司	39,802.50	-	3 年以上	融资租赁	已按合同约定回款	按合同约定回款
2	贵州国台酒庄有限公司	28,984.00	-	1-2 年	融资租赁	已按合同约定回款	按合同约定回款
3	贵州国台酒业有限公司	25,276.73	-	1-2 年	融资租赁	已按合同约定回款	按合同约定回款
合计		94,063.23	-				

(4) 长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对合营企业的投资和对联营企业的投资。报告期各期末，发行人长期股权投资金额分别为 49,686.93 万元、255,239.75 万元和 353,580.51 万元，占资产总额的比例分别为 0.90%、4.17% 和 4.16%。2020 年末，发行人长期股权投资账面价值较上一年度末增长 98,340.76 万元，主要系对南昌洪睦置业有限公司、南昌鑫资房地产开发有限公司等联营企业的投资增加所致；2019 年末，发行人长期股权投资账面价值较年初增加 205,552.82 万元，增幅为 413.70%，主要系对欧菲光集团股份有限公司、联创电子科技股份有限公司等联营企业的投资增加所致。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资余额如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年末余额
恒天凯马股份有限公司	6,290.88
南昌巨浪科技有限公司	166.30
南昌万年青水泥有限责任公司	-
南昌海达建材轴瓦有限责任公司	104.75
恒天动力有限公司	-
南昌洪都无线电有限公司	75.67
南昌赣昌砂石有限公司	34,742.13

被投资单位	2020年末余额
南昌赣江大数据有限公司	54.81
江西南缆集团有限公司	2,187.96
南昌工控易世家物业运营有限公司	30.91
南昌工控深融科技有限公司	74.99
江西大酷云介企业运营管理有限公司	78.50
联创电子科技股份有限公司	75,933.76
欧菲光集团股份有限公司	120,723.90
南昌工控华赣餐饮管理有限公司	25.01
江西怡居房地产开发有限公司	12,654.34
江西安德森实业有限公司	5,607.90
江西发网工控智慧供应链服务有限公司	121.86
南昌百城大卖场有限责任公司	855.76
江西中油工控石油有限公司	237.51
南昌工控广告装饰工程有限公司	65.50
江西易道智尚投资发展有限公司	3,568.83
南昌工控教育投资有限公司	151.75
南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	159.30
江西晟泰莱网络科技有限公司	1,124.79
江西工控文化发展有限公司	1,929.29
南昌东韵园林绿化工程有限公司	22.63
南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	462.56
南昌中科创业投资有限责任公司	1,277.30
南昌旷达生物科技有限公司	-
江西丰锦电力科技有限公司	808.01
南昌工控机器人有限公司	2,193.38
江西兰叶新型材料科技有限公司	2,885.74
江西天耀置业有限公司	-
北京红谷丰和工程建设有限公司	-
南昌洪睦置业有限公司	28,758.36
南昌国高房地产置业有限公司	22,739.41
江西松昊重工有限公司	4,341.81
江西资力房地产开发有限公司	6,213.05
江西江联意高能设备有限公司	-
江西旧机动车交易中心股份有限公司	333.69
江西鄱湖风情置业有限公司	380.58
南昌市融和钢管租赁有限公司	115.40
江西省拓新汽车服务有限公司	76.91
江西禾佳纺织印染有限公司	-
江西洪城通信产业经营有限公司	-
南昌市装潢建材大市场物业管理有限公司	47.65
江西和集职业有限公司	-
江西省国高物业服务服务有限公司	77.57
南昌绿资隆置业有限公司	4,886.02
南昌鑫资房地产开发有限公司	10,994.03
合计	353,580.51

(5) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要为未来拟用于出售或出租的房屋建筑物和土地使用权等。报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为62,159.10万元、2,403,056.49万元和3,629,140.96万元，占总资产比例分别为1.13%、39.22%和42.70%。2020年末，发行人投资性房地产账面价值较上一年度末增长1,226,084.47万元，主要系2020年发行人合并南昌国资，导致投资性房地产大幅增长所致；2019年末，发行人投资性房地产账面价值较上一年度末大幅增长，主要系发行人将拟用于出售的固定资产-房屋及建筑物、无形资产-土地使用权重分类至投资性房地产科目进行核算所致。

截至2020年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	成本	公允价值变动	账面价值
房屋建筑物	412,356.81	79,266.29	491,623.10
土地使用权	3,109,735.17	27,782.70	3,137,517.86
合计	3,522,091.97	107,048.99	3,629,140.96

截至2020年末，发行人投资性房地产中共有161宗土地使用权，账面价值共计313.75亿元。139宗为有证出让地，账面价值为230.57亿元，其中220.35亿元已缴纳土地出让金；16宗为有证划拨地，账面价值为67.53亿元，均未缴纳土地出让金。

截至2020年末，投资性房地产中土地使用权明细如下：

单位：m²、万元、元/m²

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D034号	南昌市青山湖区解放东路105号原南昌制革厂（A地块）	其他商服用地	出让	30,440.85	34,983.63	11,492.33	评估法	1,435.58	否
2	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D035号	南昌市青山湖区解放东路105号原南昌制革厂（B地块）	其他商服用地	出让	10,354.85	11,890.82	11,483.33	评估法	454.37	否
3	作价出资	洪土国用（登谱2013）第D071号	三店西路319号	其他商服用地	出让	89,093.78	114,385.99	12,838.83	评估法	7,552.04	否
4	作价出资	洪土国用（登谱2014）第D004号	南昌市青云谱区何坊西路309号	其他商服用地	出让	94,993.81	173,438.83	18,257.91	评估法	71,243.12	是
5	作价出资	洪土国用（登西2013）第D285号	站前西路（新概念百货）	其他商服用地	出让	16,000.08	32,928.16	20,580.00	评估法	13,052.66	否
6	作价出资	洪土国用（登西2014）第D0115号	站前西路121号生产区	其他商服用地	出让	27,193.47	53,288.32	19,596.00	评估法	17,946.13	否
7	作价出资	洪土国用（登东2013）第D481号	佘山路生产区	其他商服用地	出让	61,500.31	89,667.45	14,580.00	评估法	33,310.60	否
8	作价出资	洪土国用（登湖2014）第D00001号	洪都中大道50号	其他商服用地	出让	23,313.45	41,614.51	17,850.00	评估法	15,387.84	是
9	作价出资	洪土国用（登湖2014）第D00002号	上海路445号	其他商服用地	出让	84,027.09	107,386.62	12,780.00	评估法	39,828.18	否
10	作价出资	洪土国用（登湖2014）第D445号	上海路1号	其他商服用地	出让	16,773.42	22,337.16	13,317.00	评估法	8,453.84	否
11	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D122号	解放西路149号	其他商服用地	出让	54,200.27	72,601.26	13,395.00	评估法	20,813.53	否
12	作价出资	洪土国用（登湖2014）第D402号	南钢西一路	其他商服用地	出让	28,693.48	20,788.42	7,245.00	评估法	7,575.27	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
13	作价出资	洪土国用（登谱2013）第 D081 号	解放西路 454 号	其他商服用地	出让	32,746.83	45,927.43	14,025.00	评估法	17,683.11	是
14	作价出资	洪土国用（登湖2013）第 D00358 号	青山湖区上海路 543 号(原为 445 号)	其他商服用地	出让	55,986.95	73,096.56	13,056.00	评估法	39,828.18	是
15	作价出资	洪土国用（登湖2014）第 D440 号	富大有路 799 号	其他商服用地	出让	83,840.42	83,127.78	9,915.00	评估法	30,684.86	否
16	作价出资	洪土国用（登湖2014）第 D444 号	青山湖大道	其他商服用地	出让	37,386.85	48,341.20	12,930.00	评估法	18,393.22	否
17	作价出资	洪土国用（登湖2014）第 D023 号	师大南路 54 号	其他商服用地	出让	33,953.50	47,976.30	14,130.00	评估法	17,317.20	是
18	作价出资	洪土国用（登谱2014）第 D005 号	井冈山大道 536 号	其他商服用地	出让	21,200.11	31,959.16	15,075.00	评估法	11,448.68	否
19	作价出资	洪土国用（登湖2014）第 D004 号	扬子洲	其他商服用地	出让	41,440.21	20,612.36	4,974.00	评估法	7,956.44	否
20	作价出资	赣（2018）南昌市不动产权第 0042599 号、赣（2018）南昌市不动产权第 0042599 号	抚生路 379 号	其他商服用地	出让	2,520.01	5,324.71	21,129.71	评估法	17,473.36	否
21	作价出资	洪土国用（登湖2014）第 D003 号	解放西路	其他商服用地	出让	5,346.69	6,613.33	12,369.00	评估法	1,923.06	否
22	作价出资	洪土国用（登西2014）第 D0009 号	井冈山大道 1028 号	其他商服用地	出让	8,120.04	15,551.50	19,152.00	评估法	5,745.00	是
23	作价出资	赣（2019）南昌市不动产权第 0217643	井冈山大道 1028 号	其他商服用地	出让	8,680.04	16,616.21	19,143.00	评估法	5,698.74	否
24	作价出资	洪土国用（登谱2014）第 D006 号	井冈山大道 683 号	其他商服用地	出让	1,680.01	3,391.94	20,190.00	评估法	1,222.15	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
25	作价出资	洪土国用（登谱2014）第 D007 号	洪城路 218 号	其他商服用地	出让	560.00	1,091.67	19,494.00	评估法	391.80	否
26	作价出资	洪土国用（登经2014）第 D013 号	昌北瀛上舍里甲桥	其他商服用地	出让	155,480.78	122,674.33	7,890.00	评估法	46,811.53	是
27	作价出资	洪土国用（登东2014）第 D049 号	象山北路 478 号(原时装大厦)	其他商服用地	出让	2,160.01	4,874.93	22,569.00	评估法	1,789.09	否
28	作价出资	洪土国用（登东2014）第 D048 号	象山北路 58 号	其他商服用地	出让	353.34	798.18	22,590.00	评估法	306.18	否
29	作价出资	洪土国用（登东2014）第 D047 号	叠山路 541 号	其他商服用地	出让	190.67	386.96	20,295.00	评估法	141.81	否
30	作价出资	洪土国用（登西2014）第 D0165 号	八一大道 32 号	其他商服用地	出让	1,426.67	3,239.12	22,704.00	评估法	1,188.39	否
31	作价出资	洪土国用（登西2014）第 D0166 号	中山路 242 号(领王大厦)	其他商服用地	出让	353.34	954.11	27,003.00	评估法	528.90	否
32	作价出资	洪土国用（登西2014）第 D0440 号	广场南路 18 号	其他商服用地	出让	3,620.02	7,478.23	20,658.00	评估法	2,833.34	否
33	作价出资	洪土国用（登新2015）第 D021 号	南昌县尤口乡钱岗村	其他商服用地	出让	30,433.49	5,751.93	1,890.00	评估法	190.64	否
34	作价出资	洪土国用（登东2014）第 D006 号	东湖区七里街	其他商服用地	出让	31,574.16	35,852.46	11,355.00	评估法	50,428.21	否
35	作价出资	洪土国用（登湖2015）第 D015 号	青山湖区上海路 639 号(生活区办公楼)	其他商服用地	出让	11,080.06	13,565.31	12,243.00	评估法	2,988.91	否
36	作价出资	洪土国用（登湖2015）第 D016 号	青山湖区上海路 639 号(生活区职工医院)	其他商服用地	出让	1,053.34	1,289.60	12,243.00	评估法	285.22	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	记载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
37	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D017号	青山湖区上海路639号(生活区幼儿园)	其他商服用地	出让	906.67	1,110.04	12,243.00	评估法	245.56	否
38	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D011号	上海路543号生活区(三产用地)	其他商服用地	出让	300.00	363.87	12,129.00	评估法	81.74	是
39	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D013号	上海路543号生活区(店面及闲置土地)	其他商服用地	出让	1,473.34	1,787.01	12,129.00	评估法	406.15	否
40	作价出资	洪土国用（登湖2015）第D012号	上海路543号生活区(店面)	其他商服用地	出让	46.67	56.60	12,129.00	评估法	12.14	否
41	作价出资	洪土国用（登东2014）第D046号	东湖区佘山路15号(三产用地)	其他商服用地	出让	1,326.67	1,367.13	10,304.95	评估法	4,969.65	否
42	作价出资	洪土国用（登东2014）第D059号	东湖区青山南路72号	其他商服用地	出让	13,180.07	13,538.50	10,271.95	评估法	5,853.91	否
43	作价出资	洪土国用（登西2014）第D0005号	石头街139号	其他商服用地	出让	2,420.01	3,053.07	12,615.93	评估法	1,066.40	否
44	作价出资	洪土国用（登西2014）第D0006号	石头街116号	其他商服用地	出让	426.67	538.28	12,615.87	评估法	187.60	否
45	作价出资	洪土国用（登西2014）第D0010号	象山南路100号	其他商服用地	出让	560.00	706.50	12,616.01	评估法	270.40	否
46	作价出资	洪土国用（登西2014）第D0007号	系马桩56号	其他商服用地	出让	2,066.68	2,607.31	12,615.95	评估法	950.40	否
47	作价出资	洪土国用（登东2014）第D012号	象山北路103号	其他商服用地	出让	40.00	55.39	13,847.43	评估法	20.40	否
48	作价出资	赣（2019）南昌市不动产权第0208481号	昌北志敏大道58号	其他商服用地	出让	64,646.99	37,559.90	5,810.00	评估法	17,378.00	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
49	作价出资	洪土国用（登经2014）第D011号	昌北下罗	其他商服用地	出让	57,926.96	42,865.95	7,400.00	评估法	17,012.80	否
50	作价出资	洪土国用（登经2014）第D006号	经开区庐山南大道	其他商服用地	出让	22,806.78	16,717.37	7,330.00	评估法	9,536.40	否
51	作价出资	产权证办理中	东湖区四经路1号办公	-	出让	173.33	150.68	8,693.03	评估法	186.00	否
52	作价出资	产权证办理中	东湖区三经路23号仓库	-	出让	200.00	173.86	8,692.96	评估法	237.00	否
53	作价出资	赣（2019）南昌市不动产权第0225396号	经开区芙蓉南路	其他商服用地	出让	84,520.42	47,754.04	5,650.00	评估法	26,277.20	否
54	作价出资	洪土国用（登湾2014）第D002号	湾里区幸福路88号	其他商服用地	出让	63,926.99	25,474.78	3,984.98	评估法	9,277.60	是
55	作价出资	产权证办理中	西湖区永叔路76号	其他商服用地	出让	1,200.01	1,261.68	10,513.95	评估法	1,501.00	否
56	作价出资	洪土国用（登桑2014）第D036号	桑海开发区丝绸路1号C地块	其他商服用地	出让	1,840.01	283.36	1,539.99	评估法	110.80	否
57	作价出资	洪土国用（登西2014）第D0008号	万福寺1号、9号	其他商服用地	出让	25,486.79	27,890.64	10,943.17	评估法	9,262.05	否
58	作价出资	洪土国用（登湖2014）第D074号	上海路19号	其他商服用地	出让	28,346.81	24,955.62	8,803.68	评估法	7,352.60	是
59	作价出资	洪土国用（登湾2014）第D006号	招贤路573号	其他商服用地	出让	23,200.12	6,083.04	2,621.99	评估法	2,046.24	否
60	作价出资	未办证	筷子巷15号	-	出让	3,393.35	5,563.05	16,393.98	评估法	2,103.68	否
61	作价出资	未办证	永叔路102号(农贸市场)	-	出让	766.67	1,280.49	16,701.96	评估法	483.02	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
62	作价出资	未办证	永叔路 102 号(办公楼)	-	出让	513.34	858.73	16,728.42	评估法	323.93	否
63	作价出资	洪土国用(登谱 2015)第 D019 号	何坊西路 212 号(车库)	其他商服用地	出让	713.34	762.98	10,695.93	评估法	284.42	否
64	作价出资	洪土国用(登谱 2015)第 D005 号	京山北路 79 号	其他商服用地	出让	43,680.22	47,230.10	10,812.70	评估法	11,849.24	是
65	作价出资	产权证办理中	青云谱区井冈山大道 824 号厂店面	-	出让	1,700.01	2,049.23	12,054.23	评估法	1,921.23	否
66	作价出资	产权证办理中	青云谱区井冈山大道 754 号办公楼	-	出让	3,826.69	4,521.76	11,816.39	评估法	4,221.53	否
67	作价出资	产权证办理中	青云谱区井冈山大道 754 号幼儿园	-	出让	1,946.68	2,298.43	11,806.94	评估法	2,145.82	否
68	作价出资	产权证办理中	青云谱区三店西路 118 号办公楼	-	出让	4,040.02	4,666.89	11,551.65	评估法	4,280.13	否
69	作价出资	产权证办理中	青云谱区三店西路 118 号菜场	-	出让	1,566.67	1,809.02	11,546.88	评估法	1,659.26	否
70	作价出资	产权证办理中	青云谱区迎宾大道 186 号店面	-	出让	366.67	394.77	10,766.40	评估法	364.38	否
71	作价出资	产权证办理中	青云谱区迎宾大道 187 号办公楼等	-	出让	11,073.39	11,901.26	10,747.62	评估法	10,792.85	否
72	作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0012 号	西湖区朝阳农场西边	其他商服用地	出让	11,413.39	15,531.11	13,607.80	评估法	7,413.05	否
73	作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0011 号	西湖区抚生路中段,二轻工业区内	其他商服用地	出让	10,946.72	14,895.17	13,606.97	评估法	7,248.77	否
74	作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0013 号	西湖区朝阳农场场部西边	其他商服用地	出让	28,000.14	38,101.50	13,607.61	评估法	18,121.48	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
75	作价出资	洪土国用（登湖2014）第 D401 号	青山湖大道北端	其他商服用地	出让	13,786.74	9,605.32	6,967.07	评估法	3,842.13	否
76	作价出资	洪土国用（登东2014）第 D011 号	文教路 308 号	其他商服用地	出让	8,926.71	11,134.56	12,473.31	评估法	4,426.33	否
77	作价出资	洪土国用（登西2015）第 D0004 号	西湖区岔道口西路 34 号	其他商服用地	出让	486.67	819.35	16,835.87	评估法	1,269.75	否
78	作价出资	洪土国用（登经2014）第 D005 号	经开区蛟桥	其他商服用地	出让	5,793.36	4,476.56	7,727.05	评估法	1,343.60	否
79	作价出资	洪土国用（登经2014）第 D008 号	南昌经济技术开发区庐山南大道瀛上	其他商服用地	出让	5,126.69	3,962.02	7,728.22	评估法	1,210.09	否
80	作价出资	洪土国用（登经2014）第 D001 号	南昌经济技术开发区庐山南大道 81 号	其他商服用地	出让	14,020.07	11,747.67	8,379.18	评估法	3,793.46	否
81	作价出资	洪土国用（登湾2014）第 D100 号	南昌市湾里区幸福路 128 号	其他商服用地	出让	53,300.27	17,358.93	3,256.82	评估法	5,080.30	否
82	作价出资	洪土国用（登湾2014）第 D004 号	湾里区幸福路 128 号	其他商服用地	出让	12,180.06	3,967.97	3,257.76	评估法	1,167.12	否
83	作价出资	南国用（2013）第 00243 号	南莲路 945 号	其他商服用地	出让	78,407.06	31,855.14	4,062.79	评估法	8,326.79	否
84	作价出资	南国用（2013）第 00242 号	莲塘东龚村南	其他商服用地	出让	44,626.89	18,095.44	4,054.83	评估法	4,532.37	否
85	作价出资	洪土国用（登湾2014）第 D009 号	湾里区幸福路 282 号	其他商服用地	出让	19,350.30	6,468.77	3,342.98	评估法	2,146.32	否
86	作价出资	进国用（2013）第 0560 号	进贤县西门路 569 号	其他商服用地	出让	91,369.06	41,042.78	4,491.98	评估法	12,060.66	否
87	作价出资	洪土国用（登西2014）第 D0003 号	陈家桥 8 号对面	其他商服用地	出让	133.33	204.49	15,337.00	评估法	80.12	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
88	作价出资	产权证办理中	南昌市青云谱区建设路 151 弄 1 号	-	出让	2,986.81	2,510.70	8,405.96	评估法	2,392.73	否
89	作价出资	产权证办理中	南昌市青云谱区建设路 151 弄 1 号	-	出让	2,817.51	2,368.39	8,405.96	评估法	2,257.10	否
90	作价出资	产权证办理中	南昌市青云谱区建设路教学楼	-	出让	212.30	178.46	8,405.96	评估法	170.07	否
91	作价出资	产权证办理中	青云谱区解放西路塔子桥南 369 号支路 3 号店面	-	出让	2,391.31	2,006.54	8,390.96	评估法	1,913.52	否
92	作价出资	洪土国用（登东 2014）第 D010 号	胜利路 162 号	其他商服用地	出让	2,346.68	14,059.35	59,911.70	评估法	5,357.36	否
93	作价出资	赣（2018）南昌不动产权第 0010063 号	东湖区马家池 150 号（原东湖区马家池 96 号）	其他商服用地	出让	132.95	332.67	25,022.06	评估法	354.88	否
94	作价出资	洪土国用（登东 2014）第 D009 号	胜利路 365 号	其他商服用地	出让	593.34	2,850.56	48,042.91	评估法	899.21	否
95	作价出资	洪土国用（登湾 2014）第 D005 号	湾里区幸福路 300 号	其他商服用地	出让	43,780.22	16,749.20	3,825.74	评估法	4,062.66	否
96	作价出资	洪土国用（登西 2014）第 D0462 号	丁公路 65 号	其他商服用地	出让	4,806.69	9,526.09	19,818.40	评估法	2,890.46	否
97	作价出资	洪土国用（登西 2014）第 D0464 号	丁公路 89 号	其他商服用地	出让	1,586.67	3,137.07	19,771.37	评估法	951.87	否
98	作价出资	洪土国用（登西 2014）第 D0465 号	丁公路南区 15 栋	其他商服用地	出让	520.00	742.84	14,285.36	评估法	311.66	否
99	作价出资	洪土国用（登西 2014）第 D0467 号	丁公路 87 号	其他商服用地	出让	193.33	491.33	25,413.25	评估法	147.58	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
100	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0473号	丁公路53-63附2号	其他商服用地	出让	493.34	285.02	5,777.38	评估法	453.99	否
101	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0472号	丁公路45号	其他商服用地	出让	53.33	100.89	18,916.72	评估法	41.74	否
102	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0466号	丁公路生活区活动用地	其他商服用地	出让	40.00	98.36	24,590.35	评估法	22.78	否
103	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0474号	丁公路南区23栋	其他商服用地	出让	13.33	40.54	30,403.80	评估法	114.48	否
104	作价出资	洪土国用(登湖2015)第D041号	北京西路300-316号	其他商服用地	出让	20.00	82.00	40,998.65	评估法	330.83	否
105	作价出资	赣(2021)南昌市不动产权第0022735号	东湖区阳明路376-1号(一层的楼梯间和整个2层)	其他商服用地	出让	53.33	224.26	42,048.93	评估法	195.00	否
106	作价出资	赣(2021)南昌市不动产权第0025234号	东湖区叠山路307号(第1-3层)	其他商服用地	出让	193.33	619.61	32,048.63	评估法	573.66	否
107	作价出资	产权证办理中	西湖区禾草街27号(第1层)	-	出让	293.33	480.37	16,376.17	评估法	397.26	否
108	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0463号	西湖区丁公路70号	其他商服用地	出让	1,006.67	2,549.34	25,324.44	评估法	555.87	否
109	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0471号	西湖区丁公路72号	其他商服用地	出让	413.34	585.88	14,174.41	评估法	228.82	否
110	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0470号	西湖区丁公路74号	其他商服用地	出让	20.00	46.15	23,076.88	评估法	421.94	否
111	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0468号	西湖区丁公路78号	其他商服用地	出让	20.00	58.64	29,320.00	评估法	441.63	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
112	作价出资	洪土国用(登西2014)第D0469号	西湖区丁公路80号	其他商服用地	出让	20.00	47.11	23,557.13	评估法	430.74	否
113	作价出资	南国有(2013)第00245号	机务段西地块	其他商服用地	出让	77,707.06	8,835.40	1,137.01	评估法	2,042.13	否
114	作价出资	洪土国用(登东2014)第D06号	右营街85号地块	其他商服用地	出让	73.33	157.40	21,463.53	评估法	54.00	否
115	作价出资	洪土国用(登谱2014)第D063号	何坊西路433号地块	其他商服用地	出让	1,460.01	1,725.75	11,820.15	评估法	552.40	否
116	作价出资	洪土国用(登谱2014)第D062号	何坊西路433号地块	其他商服用地	出让	12,793.40	15,159.30	11,849.32	评估法	4,969.60	否
117	作价出资	洪土国用(登湾2014)第D007号	湾里区幸福路21号	其他商服用地	出让	27,340.14	7,259.04	2,655.09	评估法	2,740.66	否
118	作价出资	南国用(2013)第00251号	南昌县向塘镇思强路	其他商服用地	出让	22,266.78	5,760.53	2,587.05	评估法	2,004.00	否
119	作价出资	南国用(2013)第00250号	南昌县向塘镇思强路	其他商服用地	出让	65,000.33	16,829.79	2,589.19	评估法	5,850.60	否
120	作价出资	南国用(2013)第00247号	南昌县向塘镇思强路	其他商服用地	出让	12,246.73	3,170.49	2,588.85	评估法	1,102.20	否
121	作价出资	南国用(2013)第00249号	南昌县向塘镇思强路	其他商服用地	出让	10,533.39	2,719.74	2,582.02	评估法	94.80	否
122	作价出资	南国用(2013)第00248号	南昌县向塘镇思强路	其他商服用地	出让	38,333.53	9,925.97	2,589.37	评估法	3,450.60	否
123	作价出资	洪土国用(登西2014)第D018号	渊明北路2号	其他商服用地	出让	1,020.01	2,155.57	21,132.93	评估法	1,003.62	是
124	作价出资	洪土国用(登湾2014)第D008号	湾里区洗药湖	其他商服用地	出让	13,420.07	4,011.98	2,989.54	评估法	713.30	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
125	作价出资	洪土国用（登经2014）第D002号	昌北蛟桥	其他商服用地	出让	4,146.69	2,305.62	5,560.15	评估法	611.40	否
126	作价出资	洪土国用（登经2014）第D004号	蛟桥镇麦园	其他商服用地	出让	5,473.36	3,043.54	5,560.65	评估法	1,403.75	否
127	作价出资	洪土国用（登经2014）第D003号	南昌市郊麦园（范家村）	其他商服用地	出让	6,586.70	3,661.43	5,558.82	评估法	1,688.74	否
128	作价出资	洪土国用（登西2006）第464号	解放西路76号地块	其他商服用地	出让	13,800.07	21,082.24	15,276.91	评估法	2,391.56	否
129	作价出资	洪土国用（登西2004）第136号	西湖区岔道口西路54号	住宅用地	出让	1,020.01	639.38	6,268.40	评估法	585.52	否
130	作价出资	未办证	南昌市东湖区阳明路128号	-	出让	35.85	407.35	113,626.22	评估法	161.39	否
131	作价出资	未办证	南昌市西湖区站前西路430号	-	出让	44.44	176.23	39,655.72	评估法	373.02	否
132	作价出资	新国用（2013）第12009号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	其他商服用地	出让	12,906.67	2,714.27	2,103.00	评估法	816.73	否
133	作价出资	新国用（2013）第12010号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	其他商服用地	出让	149,133.33	31,362.74	2,103.00	评估法	9,437.16	否
134	作价出资	新国用（2013）第12011号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	其他商服用地	出让	32,433.33	6,820.73	2,103.00	评估法	2,061.01	否
135	作价出资	新国用（2013）第12012号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	其他商服用地	出让	17,673.33	3,716.70	2,103.00	评估法	1,132.25	否
136	作价出资	新国用（2013）第12013号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	其他商服用地	出让	13,860.00	2,914.76	2,103.00	评估法	880.15	否
137	作价出资	新国用（2013）第12014号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	其他商服用地	出让	68,987.00	14,507.97	2,103.00	评估法	4,387.57	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	记载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
138	作价出资	洪土国用（登谱 2014）第 D008 号	青云谱区井冈山大道 516 号	其他商服用地	出让	30,119.26	39,793.57	13,212.00	评估法	2,279.48	是
139	划拨	洪土国用登北（2004）第 192 号	南昌市昌北双港大道 3 号	住宅用地	划拨	21,307.00	11,570.32	5,430.29	评估法	否	否
140	划拨	洪土国用登经 2012（2014）第 D070 号	南昌经济开发区港东大街以北，白水湖路以西	住宅、仓储用地	划拨	79,013.30	48,018.20	6,077.23	评估法	否	否
141	划拨	赣（2017）南昌市不动产权第 0072408	南昌市昌北双港大道 6 号	住宅用地	划拨	39,840.67	21,927.23	5,503.73	评估法	否	否
142	作价出资	昌省属国用 2005 第 08 号	东湖区青山北路 18 号	其他商服用地	划拨	22,133.44	19,184.40	8,667.61	评估法	否	否
143	作价出资	洪土国用登东（2014）第 D045 号	洪都北大道 1399 号（原青山北路 13 号）	其他商服用地	划拨	8,996.90	7,642.28	8,494.35	评估法	否	否
144	划拨	洪土国用登湖 2012 第 D0013 号	富大有路以南、圻山村村委会以东	住宅用地	划拨	286,682.50	190,776.60	6,654.63	评估法	否	否
145	划拨	洪土国用登湖 2012 第 D0014 号	南昌市青山北路江纺火电住宅区	住宅用地	划拨	6,412.50	4,086.49	6,372.69	评估法	否	否
146	划拨	洪土国用登湖 2012 第 D0015 号	青山北路江纺新村	住宅用地	划拨	29,171.00	16,853.17	5,777.37	评估法	否	否
147	划拨	洪土国用登湖 2012 第 D0012 号	圻山村村名委员会、道路、南昌市第八百货商场以东江西华源江纺有限公司生活区以北	工业用地	划拨	174,745.66	175,786.27	10,059.55	评估法	否	否
148	划拨	未办证	青云谱区迎宾大道 913 号(3 号门以西)	-	划拨	128,117.06	148,221.83	11,569.25	评估法	否	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
149	划拨	洪土国用登青(2001)第055号	迎宾大道524号(生活南区)	住宅商业用地	划拨	4,039.20	2,854.87	7,067.91	评估法	否	否
150	划拨	洪土国用登青(2001)第054号	迎宾大道524号(生活北区)	住宅商业用地	划拨	22,821.00	15,899.64	6,967.11	评估法	否	否
151	划拨	洪土国用登谱(2001)第D007号	迎宾大道927号	住宅	划拨	65,368.07	47,943.75	7,334.43	评估法	否	否
152	划拨	洪土国用登青第212号	建设路89号	住宅用地	划拨	22,367.50	12,856.35	5,747.78	评估法	否	否
153	划拨	洪土国用登谱(2014)第D002号	建设路89号	工业、住宅用地	划拨	105,898.86	63,179.79	5,966.05	评估法	否	否
154	划拨	洪土国用(登青94)字第086号	南莲路23号	工业用地	划拨	42,354.00	28,438.64	6,714.51	评估法	否	否
155	划拨	洪土国用(登青94)字第087号	南莲路23号	住宅	划拨	12,402.00	8,315.00	6,704.56	评估法	否	否
156	招拍挂	赣2018南昌县不动产权第0049905	莲塘镇振兴大道988号	公共运输	出让	48,934.00	31,187.64	6,373.41	评估法	否	否
157	划拨	赣2018南昌市不动产权第0211642号	南昌经开区玉屏东大街	工业用地	出让	8,966.30	4,233.89	4,722.00	评估法	否	否
158	划拨	赣2019南昌市不动产权第0079100号	南昌经开区玉屏东大街	工业用地	出让	43,891.40	20,725.52	4,722.00	评估法	否	否
159	划拨	赣2018南昌市不动产权第0211117号	南昌经开区玉屏东大街	工业用地	出让	5,112.88	2,414.30	4,722.00	评估法	否	否
160	划拨	赣2019南昌市不动产权第0088953号	南昌经开区玉屏东大街	工业用地	出让	107,152.00	40,785.03	3,806.28	评估法	否	否
161	划拨	赣2018南昌市不动产权第0075693号	南昌经开区富樱路	工业用地	出让	5,978.80	2,823.19	4,722.00	评估法	否	否
合计						3,971,377.51	3,137,517.86				

截至 2020 年末，投资性房地产中房屋及建筑物明细如下：

单位：m²、万元、元/m²

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1	赣（2018）进贤县不动产权第 0004623 号、赣（2018）进贤县不动产权第 0005691 号	江西省南昌市进贤县医科大道 1686 号	工业厂房	64,450.31	19,173.97	评估法	2,975.00	否	是
2	洪土国用登经（2014）第 D033 号	南昌经济技术开发区乐岗二路以南、乐岗七路以西、乐岗大道以北、乐岗六路以东	工业厂房	105,070.87	30,460.05	评估法	2,899.00	否	是
3	洪土国用登经（2014）第 D033 号	南昌经济技术开发区乐岗二路以南、乐岗七路以西、乐岗大道以北、乐岗六路以东	工业厂房	14,986.02	4,842.75	评估法	3,231.51	否	是
4	洪土国用登临（2015）第 D0008 号	南昌临空经济区坛山二路以东、储备用地以西、综保三路以南、竹埠三路以北	工业厂房	130,134.47	28,876.84	评估法	2,219.00	否	是
5	赣（2019）新建县不动产权第 0002820 号	江西省南昌市新建区望城新区宏图大道 58 号	工业厂房	10,814.79	2,591.79	评估法	2,396.53	是	是
6	新建县第 76296	乐化镇江西变压器厂	商服用房	406.04	1,164.46	评估法	746.56	否	否
7	新建县第 76295	乐化镇江西变压器厂	商服用房	56.13				否	否
8	新建县第 76294	乐化镇江西变压器厂	商服用房	273.94				否	否
9	新建县第 76293	乐化镇江西变压器厂	商服用房	198.64				否	否
10	新建县第 76292	乐化镇江西变压器厂	商服用房	141.46				否	否
11	新建县第 76291	乐化镇江西变压器厂	商服用房	113.57				否	否
12	新建县第 76290	乐化镇江西变压器厂	商服用房	112.85				否	否
13	新建县第 76289	乐化镇江西变压器厂	商服用房	306.76				否	否
14	新建县第 76288	乐化镇江西变压器厂	商服用房	1,208.89				否	否
15	新建县第 76287	乐化镇江西变压器厂	商服用房	9,232.20				否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
16	新建县第 76286	乐化镇江西变压器厂	商服用房	368.32				否	否
17	新建县第 76285	乐化镇江西变压器厂	商服用房	310.51				否	否
18	新建县第 76284	乐化镇江西变压器厂	商服用房	2,500.44				否	否
19	新建县第 76283	乐化镇江西变压器厂	商服用房	367.97				否	否
20	东湖区第 1000847840	东湖区董家窑 148 号保育院（第 1-6 层）	商服用房	3,126.61	2,999.67	评估法	9,594.00	否	否
21	青云谱区第 1000560750	青云谱区新漆包车间	商服用房	1,375.28	414.35	评估法	377.99	否	否
22	青云谱区第 1000560749	青云谱区南昌电缆厂文娱楼	商服用房	1,771.67				是	否
23	青云谱区第 1000560747	青云谱区社区用房井岗山大道 409 号	商服用房	134.70				否	否
24	青云谱区第 1000560745	青云谱区井岗山大道 498 号	商服用房	189.51				是	否
25	青云谱区第 1000560744	青云谱区老漆包楼	商服用房	866.40				无	否
26	青云谱区第 1000560743	青云谱区南昌电缆厂劳保仓库	商服用房	1,432.71				否	否
27	青云谱区第 1000560742	青云谱区塑料关联仓库	商服用房	123.50				否	否
28	青云谱区第 1000560741	青云谱区老电缆车间	商服用房	1,786.72				否	否
29	青云谱区第 1000560740	青云谱区南昌电缆厂警卫室	商服用房	22.31				否	否
30	青云谱区第 1000560738	青云谱区幼儿园井岗山大道 409 号	商服用房	721.98				否	否
31	青云谱区第 1000560737	青云谱区南昌电缆厂门卫 1	商服用房	20.38				是	否
32	青云谱区第 1000560735	青云谱区南昌电缆厂门卫	商服用房	33.30				否	否
33	青云谱区第 1000560734	青云谱区塑料仓库办公室	商服用房	89.93				是	否
34	青云谱区第 1000560732	青云谱区井岗山大道 498 号	商服用房	67.17				否	否
35	青云谱区第 1000560731	青云谱区南昌电缆厂技术检验楼附房	商服用房	135.48				否	否
36	青云谱区第 1000560730	青云谱区塑料仓库	商服用房	1,791.09				否	否
37	青云谱区第 1000560728	青云谱区备件库	商服用房	399.88				否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
38	赣（2021）南昌市不动产权第 0066811 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）1#-1	工业厂房	7,443.12	2,292.79	评估法	3,080.42	否	是
39	赣（2021）南昌市不动产权第 0067105 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）1#-2	工业厂房	8,488.81	2,830.92	评估法	3,334.88	否	否
40	赣（2021）南昌市不动产权第 0066402 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）1#-3	工业厂房	16,039.25	3,935.54	评估法	2,453.69	否	是
41	赣（2021）南昌市不动产权第 0066433 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-1 101 室	工业厂房	2,046.85	502.23	评估法	2,453.69	否	是
42	赣（2021）南昌市不动产权第 0066434 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-1 201 室	工业厂房	2,136.69	524.28	评估法	2,453.69	否	否
43	赣（2021）南昌市不动产权第 0066435 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-1 301 室	工业厂房	2,193.18	538.14	评估法	2,453.69	否	是
44	赣（2021）南昌市不动产权第 0066432 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-1 401 室	工业厂房	2,193.18	538.14	评估法	2,453.69	否	是
45	赣（2021）南昌市不动产权第 0066522 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-2 101 室	工业厂房	994.55	244.03	评估法	2,453.69	否	否
46	赣（2021）南昌市不动产权第 0066523 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-2 201 室	工业厂房	891.26	218.69	评估法	2,453.69	否	否
47	赣（2021）南昌市不动产权第 0066521 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-2 301 室	工业厂房	1,062.12	260.61	评估法	2,453.69	否	否
48	赣（2021）南昌市不动产权第 0066524 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-2 401 室	工业厂房	1,062.12	260.61	评估法	2,453.69	否	否
49	赣（2021）南昌市不动产权第 0066525 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-2 501 室	工业厂房	1,126.34	276.37	评估法	2,453.69	否	否
50	赣（2021）南昌市不动产权第 0066566 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-3 101 室	工业厂房	2,097.59	514.68	评估法	2,453.69	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
51	赣（2021）南昌市不动产权第 0066567 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-3 201 室	工业厂房	2,096.34	514.38	评估法	2,453.69	否	否
52	赣（2021）南昌市不动产权第 0066565 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-3 301 室	工业厂房	2,187.31	536.70	评估法	2,453.69	否	否
53	赣（2021）南昌市不动产权第 0066568 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）4#-3 401 室	工业厂房	2,187.31	536.70	评估法	2,453.69	否	否
54	赣（2021）南昌市不动产权第 0067115 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）5#	工业厂房	2,459.85	603.57	评估法	2,453.69	否	是
55	赣（2021）南昌市不动产权第 0071136 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）9# 1-101 室	工业厂房	15,675.16	5,041.13	评估法	3,216.00	否	是
56	赣（2021）南昌市不动产权第 0071185 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）9#-2-401	工业厂房	4,224.24	1,358.52	评估法	3,216.00	否	是
57	赣（2021）南昌市不动产权第 0072126 号	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）9#-3-201 室	工业厂房	3,680.65	1,183.70	评估法	3,216.00	否	是
58	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）2#-1 101	工业厂房	1,709.22	419.39	评估法	2,453.69	否	是
59	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-4 101 室	工业厂房	929.72	228.12	评估法	2,453.69	否	是
60	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-4 201 室	工业厂房	942.36	231.23	评估法	2,453.69	否	是
61	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-4 301 室	工业厂房	972.87	238.71	评估法	2,453.69	否	是
62	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-4 401 室	工业厂房	972.87	238.71	评估法	2,453.69	否	是
63	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-5 101 室	工业厂房	929.33	228.03	评估法	2,453.69	否	是

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
64	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-5 201 室	工业厂房	962.93	236.27	评估法	2,453.69	否	是
65	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-5 301 室	工业厂房	1,222.02	299.85	评估法	2,453.69	否	是
66	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）6#-5 401 室	工业厂房	1,222.02	299.85	评估法	2,453.69	否	是
67	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）8#-4 101 室	工业厂房	2,092.32	513.39	评估法	2,453.69	否	是
68	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）8#-4 201 室	工业厂房	2,196.52	538.96	评估法	2,453.69	否	是
69	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）8#-4 301 室	工业厂房	2,506.35	614.98	评估法	2,453.69	否	是
70	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）8#-4 401 室	工业厂房	2,473.13	614.98	评估法	2,486.65	否	是
71	-	青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园（一期）8#-4 501 室	工业厂房	1,909.48	468.53	评估法	2,453.69	否	是
72	安义国用（2013）第 10836 号 安义国用（2013）第 10837 号	安义县工业园区（东阳大道 18 号）	工业厂房	21,348.97	3,387.02	评估法	1,586.50	否	是
73	赣（2018）安义县不动产权第 0003826 号 赣（2018）安义县不动产权第 0003303 号 赣（2018）安义县不动产权第 0003304 号	凤凰山工业开发区安义工业园公租房 1 号楼-3 号楼	工业厂房	20,181.31	2,616.49	评估法	1,296.49	否	是
74	赣（2019）安义县不动产权第 0002531 号	安义县工业园区（东阳大道 18 号）	工业厂房	73,751.89	22,627.08	评估法	3,068.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
75	赣(2019)安义县不动产权第0002530号 赣(2017)安义县不动产权第0002442号	安义县工业园区(东阳大道18号)	工业厂房	13,018.23	3,813.04	评估法	2,929.00	是	是
76	洪房权证青云谱区字第1000698239号	青云谱区塔子桥南路319号1栋295号(第1-2层)	商服用房	347.92	399.06	评估法	11,470.00	否	是
77	洪房权证青云谱区字第1000698237号	青云谱区塔子桥南路319号1栋299号(第1-2层)	商服用房	138.92	159.34	评估法	11,470.00	否	是
78	洪房权证青云谱区字第1000698236号	青云谱区塔子桥南路319号1栋303号(第1、2层)	商服用房	185.04	212.24	评估法	11,470.00	否	是
79	洪房权证青云谱区字第1000698235号	青云谱区塔子桥南路319号2栋307号(第1-2层)	商服用房	347.02	398.03	评估法	11,470.00	否	是
80	洪房权证青云谱区字第1000698234号	青云谱区塔子桥南路319号2栋311号(第1-2层)	商服用房	138.56	158.93	评估法	11,470.00	否	是
81	洪房权证青云谱区字第1000698232号	青云谱区塔子桥南路319号2栋313号(第1-2层)	商服用房	168.28	193.02	评估法	11,470.00	否	是
82	洪房权证青云谱区字第1000698231号	青云谱区塔子桥南路319号3栋315号(第1-2层)	商服用房	346.02	396.88	评估法	11,470.00	否	是
83	洪房权证青云谱区字第1000698230号	青云谱区塔子桥南路319号3栋317号(第1-2层)	商服用房	138.18	158.49	评估法	11,470.00	否	是
84	洪房权证青云谱区字第1000698228号	青云谱区塔子桥南路319号4栋321号(第1-2层)	商服用房	345.66	396.47	评估法	11,470.00	否	是
85	洪房权证青云谱区字第1000698227号	青云谱区塔子桥南路319号4栋331号(第1、2层)	商服用房	138.02	158.31	评估法	11,470.00	否	是
86	洪房权证青云谱区字第1000698222号	青云谱区塔子桥南路319号4栋341号(第1-2层)	商服用房	182.58	209.42	评估法	11,470.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
87	洪房权证青云谱区字第 1000698221 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号 (第 1-2 层)	商服用房	392.64	450.36	评估法	11,470.00	否	是
88	洪房权证青云谱区字第 1000698218 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号附 1 号 (第 1-2 层)	商服用房	146.68	168.24	评估法	11,470.00	否	是
89	洪房权证青云谱区字第 1000698217 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号附 2 号 (第 1-2 层)	商服用房	146.68	168.24	评估法	11,470.00	否	是
90	洪房权证青云谱区字第 1000698216 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号附 3 号 (第 1-2 层)	商服用房	146.68	168.24	评估法	11,470.00	否	是
91	洪房权证青云谱区字第 1000698214 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号附 4 号 (第 1-2 层)	商服用房	146.68	168.24	评估法	11,470.00	否	是
92	洪房权证青云谱区字第 1000698213 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号附 5 号 (第 1-2 层)	商服用房	146.68	168.24	评估法	11,470.00	否	是
93	洪房权证青云谱区字第 1000698210 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 5 栋 367 号附 6 号 (第 1-2 层)	商服用房	180.94	207.54	评估法	11,470.00	否	是
94	洪房权证青云谱区字第 1000698209 号	青云谱区塔子桥南路 319 号 8 栋 367 号附 7 号 (第 1-2 层)	商服用房	1,424.62	1,634.04	评估法	11,470.00	否	是
95	洪房权证青云谱区字第 1000698208 号	青云谱区塔子桥南路 367 号附 8 号 (第 1、2 层)	商服用房	1,575.97	1,807.64	评估法	11,470.00	否	是
96	洪房权证青云谱区字第 1000698272 号	青云谱区塔子桥南路 371 号农贸市场商业办公楼 (第 1-5 层)	商服用房	4,775.07	4,206.84	评估法	8,810.00	否	是
97	洪房权证青云谱区字第 1000698196 号	青云谱区塔子桥南路 298 号 (第 1、2 层)	商服用房	197.08	226.05	评估法	11,470.00	否	是
98	洪房权证青云谱区字第 1000698198 号	青云谱区塔子桥南路 300 号 (第 1、2 层)	商服用房	181.74	208.46	评估法	11,470.00	否	是
99	洪房权证青云谱区字第 1000698195 号	青云谱区塔子桥南路 302 号 (第 1、2 层)	商服用房	147.54	169.23	评估法	11,470.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
100	洪房权证青云谱区字第 1000698193 号	青云谱区塔子桥南路 306 号（第 1、2 层）	商服用房	147.54	169.23	评估法	11,470.00	否	是
101	洪房权证青云谱区字第 1000698191 号	青云谱区塔子桥南路 308 号（第 1、2 层）	商服用房	190.56	218.57	评估法	11,470.00	否	是
102	洪房权证青云谱区字第 1000698186 号	青云谱区塔子桥南路 310 号（第 1、2 层）	商服用房	181.74	208.46	评估法	11,470.00	否	是
103	洪房权证青云谱区字第 1000697716 号	青云谱区塔子桥南路 312 号（第 1、2 层）	商服用房	147.54	169.23	评估法	11,470.00	否	是
104	洪房权证青云谱区字第 1000697715 号	青云谱区塔子桥南路 314 号（第 1、2 层）	商服用房	147.54	169.23	评估法	11,470.00	否	是
105	洪房权证青云谱区字第 1000698253 号	青云谱区塔子桥南路 318 号（第 1、2 层）	商服用房	194.12	222.66	评估法	11,470.00	否	是
106	洪房权证青云谱区字第 1000698250 号	青云谱区塔子桥南路 320 号（第 1、2 层）	商服用房	127.72	146.49	评估法	11,470.00	否	是
107	洪房权证青云谱区字第 1000698248 号	青云谱区塔子桥南路 322 号（第 1、2 层）	商服用房	127.72	146.49	评估法	11,470.00	否	是
108	洪房权证青云谱区字第 1000698247 号	青云谱区塔子桥南路 322 号附 1 号（第 1、2 层）	商服用房	127.72	146.49	评估法	11,470.00	否	是
109	洪房权证青云谱区字第 1000698246 号	青云谱区塔子桥南路 324 号（第 1、2 层）	商服用房	157.52	180.68	评估法	11,470.00	否	是
110	洪房权证青云谱区字第 1000698243 号	青云谱区塔子桥南路 326 号（第 1、2 层）	商服用房	285.92	327.95	评估法	11,470.00	否	是
111	洪房权证青云谱区字第 1000698242 号	青云谱区塔子桥南路 326 号附 1 号（第 1 层）	商服用房	7.85	12.81	评估法	16,320.00	否	是
112	洪房权证青云谱区字第 1000698241 号	青云谱区塔子桥南路 326 号附 2 号（第 1、2 层）	商服用房	177.01	203.03	评估法	11,470.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
113	洪房权证青云谱区字第 1000698206 号	青云谱区塔子桥南路 326 号附 3 号 (第 1、2 层)	商服用房	161.14	184.83	评估法	11,470.00	否	是
114	洪房权证青云谱区字第 1000698205 号	青云谱区塔子桥南路 326 号附 4 号 (第 1、2 层)	商服用房	155.22	178.04	评估法	11,470.00	否	是
115	洪房权证青云谱区字第 1000698204 号	青云谱区塔子桥南路 326 号附 5 号 (第 1、2 层)	商服用房	155.22	178.04	评估法	11,470.00	否	是
116	洪房权证青云谱区字第 1000698203 号	青云谱区塔子桥南路 326 号附 6 号 (第 1、2 层)	商服用房	157.84	181.04	评估法	11,470.00	否	是
117	洪房权证青云谱区字第 1000698271 号	青云谱区塔子桥南路 330 号 (第 1、2 层)	商服用房	275.10	315.54	评估法	11,470.00	否	是
118	洪房权证青云谱区字第 1000698270 号	青云谱区塔子桥南路 330 号附 1 号 (第 1、2 层)	商服用房	184.20	211.28	评估法	11,470.00	否	是
119	洪房权证青云谱区字第 1000698269 号	青云谱区塔子桥南路 330 号附 2 号 (第 1、2 层)	商服用房	168.23	192.96	评估法	11,470.00	否	是
120	洪房权证青云谱区字第 1000698268 号	青云谱区塔子桥南路 330 号附 3 号 (第 1、2 层)	商服用房	152.55	174.97	评估法	11,470.00	否	是
121	洪房权证青云谱区字第 1000698263 号	青云谱区塔子桥南路 330 号附 4 号 (第 1、2 层)	商服用房	157.94	181.16	评估法	11,470.00	否	是
122	洪房权证青云谱区字第 1000698261 号	青云谱区塔子桥南路 330 号附 5 号 (第 1、2 层)	商服用房	154.64	177.37	评估法	11,470.00	否	是
123	洪房权证青云谱区字第 1000698260 号	青云谱区塔子桥南路 332 号 (第 1、2 层)	商服用房	124.04	142.27	评估法	11,470.00	否	是
124	洪房权证青云谱区字第 1000698257 号	青云谱区塔子桥南路 334 号 (第 1、2 层)	商服用房	124.02	142.25	评估法	11,470.00	否	是
125	洪房权证青云谱区字第 1000698256 号	青云谱区塔子桥南路 336 号 (第 1、2 层)	商服用房	210.84	241.83	评估法	11,470.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
126	洪房权证青云谱区字第 1000698254 号	青云谱区塔子桥南路 338 号（第 1、2 层）	商服用房	194.16	222.70	评估法	11,470.00	否	是
127	洪房权证东湖区字第 1001140369 号	东湖区二七北路 363 号（第 1 层，第 4 层）	商服用房	285.48 m ²	24.12	评估法	#VALUE!	否	是
128	洪房权证西湖区字第 1001140386 号	西湖区岔道口西路 54 号（第 1 层）	商服用房	759 m ²	62.09	评估法	#VALUE!	否	是
129	洪房权证东湖区字第 1001140342 号	东湖区苏圃路 83 号 4 栋（第 1 层）	商服用房	151.69 m ²	599.28	评估法	#VALUE!	否	是
130	洪房权证东湖区字第 1001140363 号	东湖区苏圃路 81 号（第 1 层）	商服用房	121.33 m ²	479.34	评估法	#VALUE!	否	是
131	洪房权证西湖区字第 1001140352 号	西湖区站前西路 430 号（第 1-2 层）	商服用房	601.26 m ²	49.18	评估法	#VALUE!	否	是
132	洪房权证东湖区字第 1001140358 号	东湖区阳明路 128 号	商服用房	240.88 m ²	19.70	评估法	#VALUE!	否	是
133	洪房权证西湖区字第 1001140345 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	149.41 m ²	39.04	评估法	#VALUE!	否	是
134	洪房权证西湖区字第 1001140347 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	139.98 m ²	36.58	评估法	#VALUE!	否	是
135	洪房权证西湖区字第 1001140360 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	119.44 m ²	31.21	评估法	#VALUE!	否	是
136	洪房权证西湖区字第 1001140366 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	28.74 m ²	7.51	评估法	#VALUE!	否	是
137	洪房权证西湖区字第 1001140373 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	119.44 m ²	31.21	评估法	#VALUE!	否	是
138	洪房权证西湖区字第 1001140374 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	139.98 m ²	36.58	评估法	#VALUE!	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
139	洪房权证西湖区字第 1001140375 号	西湖区中山路 150 号地王广场（第 9 层）	商服用房	304.28 m ²	79.51	评估法	#VALUE!	否	是
140	洪房权证西湖区字第 1001140372 号	西湖区中山路 150 号（第 1 层）	商服用房	1100 m ²	287.43	评估法	#VALUE!	否	是
141	洪房权证西湖区字第 1001140351 号	西湖区解放西路 184 号水工间（第 1-2 层）	商服用房	74.4 m ²	6.29	评估法	#VALUE!	否	是
142	洪房权证西湖区字第 1001140343 号	西湖区解放西路 184 号浴室（第 1-3 层）	商服用房	230.94 m ²	19.51	评估法	#VALUE!	否	是
143	洪房权证西湖区字第 1001140362 号	西湖区解放西路 184 号电池车间（第 1-3 层）	商服用房	4580.16 m ²	387.02	评估法	#VALUE!	否	是
144	洪房权证西湖区字第 1001140354 号	西湖区解放西路 184 号食堂（第 1-3 层）	商服用房	583.35 m ²	49.29	评估法	#VALUE!	否	是
145	洪房权证西湖区字第 1001140353 号	西湖区解放西路 184 号锅炉房（第 1-2 层）	商服用房	558.71 m ²	47.21	评估法	#VALUE!	否	是
146	洪房权证西湖区字第 1001140357 号	西湖区解放西路 184 号铅零件间（第 1 层）	商服用房	257.3 m ²	21.74	评估法	#VALUE!	否	是
147	洪房权证西湖区字第 1001140382 号	西湖区解放西路 184 号小密车间	商服用房	4735.67 m ²	400.16	评估法	#VALUE!	否	是
148	洪房权证西湖区字第 1001140367 号	西湖区解放西路 184 号压机房（第 1 层）	商服用房	131.06 m ²	11.07	评估法	#VALUE!	否	是
149	洪房权证西湖区字第 1001140376 号	西湖区解放西路 184 号叉车房（第 1 层）	商服用房	145.25 m ²	12.27	评估法	#VALUE!	否	是
150	洪房权证西湖区字第 1001140381 号	西湖区解放西路 184 号（第 1-3 层）	商服用房	1994.67 m ²	168.55	评估法	#VALUE!	否	是
151	洪房权证西湖区字第 1001140368 号	西湖区解放西路 184 号污水处理站	商服用房	235.05 m ²	19.86	评估法	#VALUE!	否	是
152	洪房权证东字第 456733 号	东湖区象山北路 138 号	商服用房	528.62	251.99	评估法	4,766.94	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
153	洪房权证东字第 206853 号	东湖区箭道巷 15、16 号	商服用房	986.69	484.17	评估法	4,907.01	否	是
154	-	东湖区箭道巷 12 号	商服用房	636.87	31.65	评估法	496.96	否	是
155	-	青山湖区上海路 8 号 75 幢（第 1 层）	商服用房	62.54	2.57	评估法	410.94	否	是
156	洪房权证东湖区字第 1000745463 号	东湖区胜利路 235-239 号 1315 室（第 13 层）	住宅	139.20	83.60	评估法	6,005.75	否	是
157	洪房权证东湖区字第 1000745455 号	东湖区胜利路 235-239 号 1334 室（第 13 层）	住宅	106.30	63.84	评估法	6,005.64	否	空置
158	洪房权证东湖区字第 1000745462 号	东湖区胜利路 235-239 号 1415 室（第 14 层）	住宅	139.20	83.60	评估法	6,005.75	否	是
159	洪房权证东字第 206852 号	东湖区青山南路 23 号	住宅	328.34	165.42	评估法	5,038.07	否	是
160	洪房权证西字第 301203 号	西湖区团结路 79 号店面 b 轴-da 轴	商服用房	38.33	28.33	评估法	7,391.08	否	是
161	无	西湖区永叔路 74 号	商服用房	1,671.44	68.70	评估法	411.02	否	是
162	洪房权证青字第 1000136186 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 1 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
163	洪房权证青字第 1000136187 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 2 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
164	洪房权证青字第 1000136188 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 3 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
165	洪房权证青字第 1000136190 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 4 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
166	洪房权证青字第 1000136192 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 5 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
167	洪房权证青字第 1000136193 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 6 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
168	洪房权证青字第 1000136194 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 9 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
169	洪房权证青字第 1000136191 号	青云谱区井冈山大道 714 号 2 栋 1 层 10 号	商服用房	62.18	22.94	评估法	3,689.29	否	是
170	洪房权证青字第 1000136184 号	青云谱区井冈山大道 714 号 3 栋 1 层 1 号	商服用房	64.46	23.78	评估法	3,689.11	否	是
171	洪房权证青字第 1000136183 号	青云谱区井冈山大道 714 号 3 栋 1 层 2 号	商服用房	64.46	23.78	评估法	3,689.11	否	是
172	洪房权证青字第 1000136182 号	青云谱区井冈山大道 714 号 3 栋 1 层 3 号	商服用房	64.46	23.78	评估法	3,689.11	否	是
173	洪房权证青字第 1000136181 号	青云谱区井冈山大道 714 号 3 栋 1 层 4 号	商服用房	64.46	23.78	评估法	3,689.11	否	是
174	洪房权证青字第 1000136180 号	青云谱区井冈山大道 714 号 3 栋 1 层 5 号	商服用房	64.46	23.78	评估法	3,689.11	否	是
175	洪房权证青字第 1000136185 号	青云谱区井冈山大道 714 号 3 栋 1 层 6、7、8 号	商服用房	193.38	71.34	评估法	3,689.11	否	是
176	萍房权证开字第 2010004802 号	江西萍乡经济开发区金三角商贸城 兴隆三区（房号 115#、215#）	商服用房	71.85	24.77	评估法	3,447.46	否	是
177	萍房权证开字第 2010003765 号	江西萍乡经济开发区金三角商贸城 兴隆三区（房号 116#、216#）	商服用房	76.39	26.34	评估法	3,448.10	否	是
178	萍房权证开字第 2010003766 号	江西萍乡经济开发区金三角商贸城 兴隆三区（房号 117#、217#）	商服用房	71.85	24.77	评估法	3,447.46	否	是
179	萍房权证开字第 2010003767 号	江西萍乡经济开发区金三角商贸城 兴隆三区（房号 118#、218#）	商服用房	76.39	26.34	评估法	3,448.10	否	是
180	萍房权证开字第 2010003768 号	江西萍乡经济开发区金三角商贸城 兴隆三区（房号 119#、219#）	商服用房	71.85	24.77	评估法	3,447.46	否	是
181	萍房权证开字第 2010003769 号	江西萍乡经济开发区金三角商贸城 兴隆三区（房号 114#、214#）	商服用房	76.39	26.34	评估法	3,448.10	否	是
182	-	青山湖区解放东路 105 号	商服用房	2,873.03	140.20	评估法	487.99	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
183	-	青山湖区解放东路 105 号	商服用房	2,941.96	143.57	评估法	488.01	否	是
184	-	青山湖区解放东路 105 号	商服用房	3,584.32	82.86	评估法	231.17	否	是
185	-	青山湖区解放东路 105 号	商服用房	4,111.25	85.48	评估法	207.92	否	是
186	-	青山湖区解放东路 106 号	商服用房	5,148.00	187.82	评估法	364.84	否	是
187	-	青山湖区解放东路 107 号	商服用房	2,198.30	200.63	评估法	912.66	否	是
188	-	青山湖区解放东路 108 号	商服用房	1,391.08	269.76	评估法	1,939.21	否	是
189	-	青山湖区解放东路 109 号	商服用房	556.26	107.28	评估法	1,928.59	否	是
190	-	青山湖区解放东路 110 号	商服用房	214.25	67.88	评估法	3,168.26	否	是
191	-	青山湖区解放东路 111 号	商服用房	1,581.21	29.15	评估法	184.35	否	是
192	-	青山湖区解放东路 112 号	商服用房	1,631.39	10.46	评估法	64.12	否	是
193	洪房权证青云谱区字第 1000560754 号	南昌是青云谱区何坊西路 90 号 (第一层)	工业用房	2,257.72	1,223.03	评估法	5,417.10	否	是
194	洪房权证西湖区字第 1000560753 号	南昌市西湖区解放西路 184 号 (第 1-12 层)	商服用房	5,515.94	3,645.91	评估法	6,609.77	否	是
195	洪房权证青云谱区字第 1000561028 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间商铺	工业用房	61.99	2.77	评估法	446.85	否	是
196	洪房权证青云谱区字第 1000561016 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂退休办	工业用房	1,033.41	46.19	评估法	446.97	否	是
197	洪房权证青云谱区字第 1000561019 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂俱乐部	工业用房	2,299.66	79.34	评估法	345.01	否	是
198	洪房权证青云谱区字第 1000560858 号	青云谱区麻纺厂内苎麻仓库	工业用房	452.30	20.22	评估法	447.05	否	是
199	洪房权证青云谱区字第 1000561038 号	青云谱区麻纺厂内草坪 1 栋	工业用房	43.43	1.13	评估法	260.19	否	是
200	洪房权证青云谱区字第 1000561024 号	青云谱区麻纺厂生活区内好又多旁商铺	工业用房	174.04	7.99	评估法	459.09	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
201	洪房权证青云谱区字第 1000561034 号	青云谱区麻纺厂生活区栋间商铺	工业用房	189.42	8.47	评估法	447.15	否	是
202	洪房权证青云谱区字第 1000560959 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂办公大楼	工业用房	538.88	24.09	评估法	447.04	否	是
203	洪房权证青云谱区字第 1000561035 号	青云谱区麻纺厂生活区 11-12 栋间商铺	工业用房	72.88	3.26	评估法	447.31	否	是
204	洪房权证青云谱区字第 1000561030 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间商铺	工业用房	52.47	2.35	评估法	447.87	否	是
205	洪房权证青云谱区字第 1000560880 号	青云谱区三店西路黄麻仓库	工业用房	4,644.00	160.22	评估法	345.00	否	是
206	洪房权证青云谱区字第 1000560879 号	青云谱区三店西路丰田店	工业用房	5,602.87	435.90	评估法	777.99	否	是
207	洪房权证青云谱区字第 1000561021 号	青云谱区麻纺厂内总厂 1 栋	工业用房	618.71	27.66	评估法	447.06	否	是
208	洪房权证青云谱区字第 1000560840 号	青云谱区麻纺厂内草坪 4 栋	工业用房	624.91	27.93	评估法	446.94	否	是
209	洪房权证青云谱区字第 1000561026 号	青云谱区麻纺厂生活区内医院旁商铺	商服用房	179.66	8.03	评估法	446.96	否	是
210	洪房权证青云谱区字第 1000560960 号	青云谱区麻纺厂内总厂 8 栋	工业用房	321.99	8.40	评估法	260.88	否	是
211	洪房权证青云谱区字第 1000560855 号	青云谱区麻纺厂草坪 3 栋, 总厂 6,9 栋	工业用房	652.00	18.32	评估法	280.98	否	是
212	洪房权证青云谱区字第 1000560966 号	青云谱区三店西路机修车间	工业用房	2,446.20	63.85	评估法	261.02	否	是
213	洪房权证青云谱区字第 1000561043 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂 X 光室	工业用房	183.26	8.63	评估法	470.92	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
214	洪房权证青云谱区字第 1000561050 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂牛奶厂	工业用房	364.57	16.30	评估法	447.10	否	是
215	洪房权证青云谱区字第 1000560970 号	青云谱区麻纺厂生活区内老年人中心旁商铺	商服用房	185.60	8.30	评估法	447.20	否	是
216	洪房权证青云谱区字第 1000561040 号	青云谱区麻纺厂内总厂 10 栋	工业用房	79.72	2.08	评估法	260.91	否	是
217	洪房权证青云谱区字第 1000561037 号	青云谱区黄麻经营部	工业用房	60.50	2.70	评估法	446.28	否	是
218	洪房权证青云谱区字第 10005601017 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂医院	商服用房	3,620.51	208.90	评估法	576.99	否	是
219	洪房权证青云谱区字第 1000561031 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间商铺	商服用房	40.29	1.80	评估法	446.76	否	是
220	洪房权证青云谱区字第 1000560971 号	青云谱区麻纺厂生活区老牛饭店	商服用房	82.00	3.67	评估法	447.56	否	是
221	洪房权证青云谱区字第 1000561020 号	青云谱区三店西路办公楼	商服用房	921.32	71.68	评估法	778.01	否	是
222	洪房权证青云谱区字第 1000561022 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间商铺	商服用房	50.18	2.24	评估法	446.39	否	是
223	洪房权证青云谱区字第 1000560964 号	青云谱区三店西路平网车间	工业用房	868.43	22.67	评估法	261.05	否	是
224	洪房权证青云谱区字第 1000561042 号	青云谱区 3 号仓库	工业用房	57.43	2.57	评估法	447.50	否	是
225	洪房权证青云谱区字第 1000561044 号	青云谱区 5 号仓库	工业用房	126.70	5.66	评估法	446.72	否	是
226	洪房权证青云谱区字第 1000560878 号	青云谱区麻纺厂生活区拐角商铺	商服用房	270.32	12.08	评估法	446.88	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
227	洪房权证青云谱区字第 1000560974 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂幼儿园	商服用房	1,081.44	48.34	评估法	447.00	否	是
228	洪房权证青云谱区字第 1000560973 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂配电间	工业用房	172.50	7.71	评估法	446.96	否	是
229	洪房权证青云谱区字第 1000560963 号	青云谱区三店西路仓库	工业用房	1,751.91	136.30	评估法	778.01	否	是
230	洪房权证青云谱区字第 1000561047 号	青云谱区麻纺厂生活区 4 栋商铺	商服用房	51.52	2.30	评估法	446.43	否	是
231	洪房权证青云谱区字第 1000560967 号	青云谱区三店西路锅炉房	工业用房	1,295.44	57.91	评估法	447.03	否	是
232	洪房权证青云谱区字第 1000561032 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间商铺	商服用房	65.38	2.92	评估法	446.62	否	是
233	洪房权证青云谱区字第 1000560956 号	青云谱区三店西路通用店	商服用房	1,427.57	84.08	评估法	588.97	否	是
234	洪房权证青云谱区字第 1000561036 号	青云谱区三店西路 319 号锅炉房	工业用房	264.60	11.83	评估法	447.09	否	是
235	洪房权证青云谱区字第 1000561033 号	青云谱区麻纺厂 11-12 栋间商铺	商服用房	65.78	2.94	评估法	446.94	否	是
236	洪房权证青云谱区字第 1000561010 号	青云谱区麻纺厂内总厂 8 栋	工业用房	367.15	9.58	评估法	260.93	否	是
237	洪房权证青云谱区字第 1000560839 号	青云谱区麻纺厂内总厂 12 栋	工业用房	383.53	10.01	评估法	261.00	否	是
238	洪房权证青云谱区字第 1000560952 号	青云谱区三店西路苧麻车间	工业用房	12,243.54	547.29	评估法	447.00	否	是
239	洪房权证青云谱区字第 1000561023 号	青云谱区麻纺厂生活区内社区用房 1	工业用房	25.00	1.12	评估法	448.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
240	洪房权证青云谱区字第 1000561045 号	青云谱区麻纺厂内总厂 11 栋	工业用房	111.48	2.91	评估法	261.03	否	是
241	洪房权证青云谱区字第 1000560968 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂沿街店面	商服用房	15,643.54	469.31	评估法	300.00	否	是
242	洪房权证青云谱区字第 1000560961 号	青云谱区三店西路 319 号麻纺厂仓库	商服用房	691.12	18.04	评估法	261.03	否	是
243	洪房权证青云谱区字第 1000561025 号	青云谱区麻纺厂生活区商铺	商服用房	129.21	5.78	评估法	447.33	否	是
244	洪房权证青云谱区字第 1000561029 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间商铺	商服用房	66.39	2.97	评估法	447.36	否	是
245	洪房权证青云谱区字第 1000561018 号	青云谱区麻纺厂生活区 5-6 栋间	商服用房	62.75	2.80	评估法	446.22	否	是
246	洪房权证青云谱区字第 1000561027 号	青云谱区麻纺厂生活区社区用房	商服用房	100.70	4.50	评估法	446.87	否	是
247	-	三店西路 319 号值班室	商服用房	146.05	3.05	评估法	208.83	否	是
248	-	三店西路 319 号厕所	商服用房	17.66	0.43	评估法	243.49	否	是
249	-	三店西路 319 号销售中心	商服用房	2,023.98	48.58	评估法	240.02	否	是
250	-	三店西路 319 号二手车	商服用房	625.14	15.07	评估法	241.07	否	是
251	-	三店西路 319 号平网车间旁小间	商服用房	11.54	0.24	评估法	207.97	否	是
252	-	三店西路 319 号结石医院食堂	商服用房	192.95	4.98	评估法	258.10	否	是
253	-	三店西路 319 号医院值班室	商服用房	11.04	0.27	评估法	244.57	否	是
254	-	三店西路 319 号办公房	商服用房	51.00	1.07	评估法	209.80	否	是
255	-	三店西路 319 号丰田值班室	商服用房	83.59	2.01	评估法	240.46	否	是
256	-	三店西路 319 号外平房	商服用房	115.69	2.42	评估法	209.18	否	是
257	赣(2021) 南昌市不动产权第 0142052 号	西湖区永叔路 12 号	商服用房	2,699.59	440.58	评估法	1,632.03	否	是
258	洪房权证西第 1000142927 号	西湖区二七南路 468 号 6 号店面	商服用房	173.96	28.39	评估法	1,631.98	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
259	洪房权证青云谱区字第 1000897550 号	青云谱区何坊西路 418 号 A 平栋 (第 1 层)	商服用房	272.78	10.67	评估法	391.16	是	是
260	洪房权证青云谱区字第 202874 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	3,703.89	144.80	评估法	390.94	否	是
261	洪房权证青云谱区字第 200014474 号	青云谱区何坊西路 418 号 B1 栋二层 (第 2 层)	商服用房	1,271.05	49.70	评估法	391.02	是	是
262	洪房权证青云谱区字第 103270 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	2,247.78	87.89	评估法	391.01	否	是
263	洪房权证青云谱区字第 103269 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	2,247.78	87.89	评估法	391.01	否	是
264	洪房权证青云谱区字第 202877 号	青云谱区何坊西路 309 号 D-1	商服用房	3,379.92	132.16	评估法	391.00	否	是
265	洪房权证青云谱区字第 103265 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	1,956.50	76.50	评估法	391.00	否	是
266	洪房权证青云谱区字第 103263 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	1,956.50	76.50	评估法	391.00	否	是
267	洪房权证青云谱区字第 103281 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	3,983.83	155.77	评估法	391.01	否	是
268	洪房权证青云谱区字第 103268 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	2,044.42	79.94	评估法	391.02	否	是
269	洪房权证青云谱区字第 1000897553 号	青云谱区何坊西路 418 号 F8 栋 (第 1 层)	商服用房	824.80	45.72	评估法	554.32	否	是
270	洪房权证青云谱区字第 202871 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	3,750.39	146.64	评估法	391.00	否	是
271	洪房权证青云谱区字第 1000897549 号	青云谱区何坊西路 418 号 F5 栋 (第 1-3 层)	商服用房	1,934.19	75.63	评估法	391.02	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
272	洪房权证青云谱区字第 1000897546 号	青云谱区何坊西路 418 号 F6 栋 (第 1 层)	商服用房	1,529.91	59.82	评估法	391.00	是	是
273	洪房权证青云谱区字第 1000897553 号	青云谱区何坊西路 418 号 F8 栋 (第 1 层)	商服用房	388.28	15.18	评估法	390.95	是	是
274	洪房权证青云谱区字第 1000897544 号	青云谱区何坊西路 418 号 F9 栋 (第 1 层)	商服用房	658.00	25.73	评估法	391.03	是	是
275	洪房权证青云谱区字第 1000897545 号	青云谱区何坊西路 418 号 C6 栋 (第 1 层)	商服用房	428.00	35.13	评估法	820.79	是	是
276	洪房权证青云谱区字第 1000897537 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	439.66	9.53	评估法	216.76	是	是
277	洪房权证青云谱区字第 103279 号	青云谱区何坊西路 309 号 D4 北面双号	商服用房	755.38	29.54	评估法	391.06	否	是
278	洪房权证青云谱区字第 200013530 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	83.19	78.04	评估法	9,380.94	是	是
279	洪房权证青云谱区字第 103276 号	青云谱区何坊西路 418 号 E1 交通银行	商服用房	295.50	11.55	评估法	390.86	否	是
280	洪房权证青云谱区字第 412391 号	青云谱区何坊西路 309 号	商服用房	19.43	0.63	评估法	324.24	否	是
281	洪房权证青山湖区字第 1000425774 号	青山湖区上海路 1019 号南昌丰华橡胶厂商业大楼(第 1-8 层)	商服用房	12,835.30	18,711.30	评估法	14,578.00	-	-
282	洪房权证青山湖区字第 1000425775 号	青山湖区上海路 1019 号南昌丰华橡胶厂门卫小商店(第 1 层)	商服用房	19.88	1.35	评估法	680.53	-	-
283	洪房权证青山湖区字第 1000425776 号	青山湖区上海路 1019 号南昌丰华橡胶厂家委会(第 1 层)	商服用房	240.92	16.40	评估法	680.53	-	-
284	洪房权证青山湖区字第 1000425841 号	青山湖区上海路 1019 号南昌丰华橡胶厂医院(第 1-2 层)	商服用房	73.48	4.44	评估法	604.55	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
285	洪房权证青山湖区字第1000425839号	青山湖区上海路1019号南昌丰华橡胶厂物业楼(第1-3层)	商服用房	751.91	21.36	评估法	284.09	-	-
286	洪房权证青山湖区字第1000426337号	青山湖区上海路1019号3区11栋6单元(第1-6层)	商服用房	968.10	55.67	评估法	575.06	-	-
287	洪房权证西湖区字第1000426589号	西湖区上海路15号(第1-3层)	商服用房	1,535.07	91.75	评估法	597.66	-	-
288	洪房权证西湖区字第1000426593号	西湖区上海路15号(第1-3层)	商服用房	918.62	41.27	评估法	449.23	-	-
289	洪房权证西湖区字第1000426577号	西湖区上海路15号(第1-3层)	商服用房	3,287.13	273.04	评估法	830.63	-	-
290	房权证新建县字第80342号	新建县石岗镇安福路	商服用房	590.46	22.28	评估法	377.32	-	-
291	洪房权证西湖区字第1000544149号	西湖区站前西路121号(第-1-3层)(新概念)	商服用房	34,102.90	2,849.47	评估法	835.55	-	-
292	洪房权证西湖区字第1000424029号	西湖区站前西路(第1-2层)121号	商服用房	945.81	1,733.20	评估法	18,325.00	-	-
293	洪房权证青云谱区字第1000424028号	青云谱区塔子桥南路14号门卫室(第1-1层)	商服用房	36.02	1.96	评估法	544.59	-	-
294	洪房权证西湖区字第1000558515号	西湖区站前西路121号1号楼(第1-4层)	商服用房	7,137.48	451.84	评估法	633.05	-	-
295	洪房权证西湖区字第1000558517号	西湖区站前西路121号2号楼(第1-3层)	商服用房	1,543.33	112.11	评估法	726.44	-	-
296	洪房权证西湖区字第1000558521号	西湖区站前西路121号3号楼(第1-2层)	商服用房	7,036.68	511.17	评估法	726.44	-	-
297	洪房权证西湖区字第1000558522号	西湖区站前西路121号4号楼(第1-2层)	商服用房	2,527.48	209.69	评估法	829.65	-	-
298	洪房权证西湖区字第1000558527号	西湖区站前西路121号7号楼(第1-2层)	商服用房	505.36	22.37	评估法	442.65	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
299	洪房权证西湖区字第 1000558525 号	西湖区站前西路 121 号 6 号楼 (第 1-2 层)	商服用房	472.15	30.91	评估法	654.68	-	-
300	洪房权证西湖区字第 1000558524 号	西湖区站前西路 121 号 5 号楼 (第 1-2 层)	商服用房	1,534.38	105.73	评估法	689.08	-	-
301	洪房权证西湖区字第 1000574607 号	西湖区站前西路 121 号	商服用房	3,265.18	213.76	评估法	654.68	-	-
302	洪房权证东湖区字第 1000648396 号	东湖区福州路 307 号(第 1,2 层)	商服用房	2,463.99	2,475.82	评估法	10,048.00	-	-
303	赣 (2018) 南昌市不动产权第 0191251 号	东湖区青山南路 72 号消防办公楼 (第 1-2 层)	商服用房	209.34	162.24	评估法		-	-
304	赣 (2018) 南昌市不动产权第 0192670 号	东湖区青山南路 72 号(幼儿园) (第 1-2 层)	商服用房	159.82	123.86	评估法		-	-
305	洪房权证东湖区字第 1000499452 号	东湖区青山南路 72 号(化纤厂幼儿园) (第 1-3 层)	商服用房	1,145.57	44.71	评估法	390.25	-	-
306	洪房权证东湖区字第 1000499478 号	东湖区佘山路 15 号幼儿园 (第 1-4 层)	商服用房	1,108.94	43.28	评估法	390.25	-	-
307	洪房权证东湖区字第 1000499512 号	东湖区佘山路 66 号 (纺印染厂车间) (第 1 层)	工业用房	9,741.06	380.15	评估法	390.25	-	-
308	洪房权证西湖区字第 1000416861 号	西湖区洪都中大道 18 号塑料厂四车间侧面仓库 (第 1 层)	工业用房	361.27	10.83	评估法	299.81	-	-
309	洪房权证西湖区字第 1000416863 号	西湖区修理车间附 1 (第 1-1 层)	工业用房	44.35	2.29	评估法	516.08	-	-
310	洪房权证西湖区字第 1000418415 号	西湖区洪都中大道 18 号塑料厂南店面 3 号 (第 1 层)	商服用房	400.76	22.85	评估法	570.14	-	-
311	洪房权证西湖区字第 1000418454 号	西湖区八村 (第 1-1 层)	商服用房	60.05	5.19	评估法	865.05	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
312	洪房权证西湖区字第 1000418474 号	西湖区车库（第 1-1 层）	工业用房	103.17	5.63	评估法	545.57	-	-
313	洪房权证西湖区字第 1000418562 号	西湖区厂房 2 号（第 1-1 层）	工业用房	295.80	18.00	评估法	608.48	-	-
314	洪房权证西湖区字第 1000418568 号	西湖区厂房（第 1-3 层）	工业用房	1,046.41	81.67	评估法	780.50	-	-
315	洪房权证西湖区字第 1000418579 号	西湖区洪都中大道 18 号蓖麻仓库（第 1 层）	工业用房	274.71	16.72	评估法	608.47	-	-
316	洪房权证西湖区字第 1000418798 号	西湖区洪都中大道 18 号塑料厂门卫室（第 1 层）	工业用房	21.19	1.36	评估法	642.85	-	-
317	洪房权证西湖区字第 1000418806 号	西湖区水泵房（第 1-1 层）	工业用房	54.66	2.35	评估法	429.56	-	-
318	洪房权证西湖区字第 1000418823 号	西湖区洪都中大道 18 号塑料厂发泡车间（第 1-2 层）	工业用房	593.31	48.82	评估法	822.77	-	-
319	洪房权证西湖区字第 1000426188 号	西湖区洪都中大道 50 号 40 栋(第 1 层)	工业用房	23.10	1.15	评估法	498.40	-	-
320	洪房权证西湖区字第 1000426196 号	西湖区洪都中大道 50 号 38 栋(第 1 层)	工业用房	296.35	9.58	评估法	323.41	-	-
321	洪房权证西湖区字第 1000426200 号	西湖区洪都中大道 50 号 37 栋(第 2 层)	工业用房	348.09	17.31	评估法	497.40	-	-
322	洪房权证西湖区字第 1000426204 号	西湖区洪都中大道 50 号 36 栋(第 1 层)	工业用房	45.90	1.48	评估法	322.42	-	-
323	洪房权证西湖区字第 1000426216 号	西湖区洪都中大道 50 号 35 栋(第 1 层)	工业用房	14.80	0.48	评估法	325.41	-	-
324	洪房权证西湖区字第 1000426219 号	西湖区洪都中大道 50 号 32 栋(第 2 层)	工业用房	887.16	28.69	评估法	323.41	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
325	洪房权证西湖区字第 1000426222 号	西湖区洪都中大道 50 号 29 栋(第 1 层)	工业用房	610.08	19.73	评估法	323.41	-	-
326	洪房权证西湖区字第 1000426225 号	西湖区洪都中大道 50 号 28 栋(第 1 层)	工业用房	504.79	16.33	评估法	323.41	-	-
327	洪房权证西湖区字第 1000426226 号	西湖区洪都中大道 50 号 27 栋(第 1 层)	工业用房	48.33	2.10	评估法	435.46	-	-
328	洪房权证西湖区字第 1000426228 号	西湖区洪都中大道 50 号 26 栋(第 1 层)	工业用房	82.90	4.12	评估法	496.42	-	-
329	洪房权证西湖区字第 1000426230 号	西湖区洪都中大道 50 号 24 栋(第 1 层)	工业用房	407.49	17.70	评估法	434.49	-	-
330	洪房权证西湖区字第 1000426231 号	西湖区洪都中大道 50 号 23 栋(第 1 层)	工业用房	15.00	0.65	评估法	433.53	-	-
331	洪房权证西湖区字第 1000426234 号	西湖区洪都中大道 50 号 22 栋(第 1 层)	工业用房	17.29	0.75	评估法	435.45	-	-
332	洪房权证西湖区字第 1000426261 号	西湖区洪都中大道 50 号 9 栋(第 2 层)	工业用房	837.46	22.97	评估法	274.26	-	-
333	洪房权证西湖区字第 1000426263 号	西湖区洪都中大道 50 号 8 栋(第 2 层)	工业用房	630.58	20.39	评估法	323.41	-	-
334	洪房权证西湖区字第 1000426264 号	西湖区洪都中大道 50 号 7 栋(第 1 层)	工业用房	69.68	3.03	评估法	434.49	-	-
335	洪房权证西湖区字第 1000429937 号	西湖区洪都中大道 50 号 14 栋(第 1 层)	工业用房	62.56	2.02	评估法	323.40	-	-
336	洪房权证西湖区字第 200027641 号	西湖区洪都中大道 50 号(第 1 层)	工业用房	363.06	14.49	评估法	399.10	-	-
337	洪房权证西湖区字第 200027642 号	西湖区洪都中大道 50 号(车间) (第 1-3 层)	工业用房	739.91	23.06	评估法	311.61	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
338	洪房权证西湖区字第 200027643 号	西湖区洪都中大道 50 号(第 3 层)	工业用房	775.76	38.59	评估法	497.40	-	-
339	洪房权证西湖区字第 1000426236 号	西湖区洪都中大道 50 号 20 栋 (第 2 层)	工业用房	830.55	36.09	评估法	434.49	-	-
340	洪房权证西湖区字第 1000426240 号	西湖区洪都中大道 50 号 19 栋 (第 2 层)	工业用房	1,048.12	45.54	评估法	434.49	-	-
341	洪房权证西湖区字第 1000426244 号	西湖区洪都中大道 50 号 18 栋 (第 1-2 层)	工业用房	567.59	24.66	评估法	434.49	-	-
342	洪房权证西湖区字第 1000426247 号	西湖区洪都中大道 50 号 16 栋 (第 3 层)	工业用房	641.18	27.86	评估法	434.49	-	-
343	洪房权证西湖区字第 1000426252 号	西湖区洪都中大道 50 号 15 栋 (第 1 层)	工业用房	884.62	38.44	评估法	434.49	-	-
344	洪房权证西湖区字第 1000426255 号	西湖区洪都中大道 50 号 13 栋 (第 2 层)	工业用房	144.74	4.68	评估法	323.40	-	-
345	洪房权证西湖区字第 1000426257 号	西湖区洪都中大道 50 号 12 栋 (第 1 层)	工业用房	155.04	6.74	评估法	434.49	-	-
346	洪房权证西湖区字第 1000426260 号	西湖区洪都中大道 50 号 11 栋 (第 1 层)	工业用房	107.12	4.65	评估法	434.48	-	-
347	洪房权证青山湖区字第 1000419380 号	青山湖区上海路 3 号(幼儿园)(第 1-2 层)	商服用房	321.32	9.85	评估法	306.70	-	-
348	洪房权证青山湖区字第 1000419547 号	青山湖区上海路 3 号(综合楼)(第 1-4 层)	工业用房	1,310.78	74.48	评估法	568.17	-	-
349	洪房权证青山湖区字第 1000419550 号	青山湖区上海路 3 号(漂染车间)(第 1 层)	工业用房	2,270.73	103.35	评估法	455.13	-	-
350	洪房权证青山湖区字第 1000419553 号	青山湖区上海路 3 号(传达室)(第 1-2 层)	工业用房	114.62	6.95	评估法	606.52	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
351	洪房权证青山湖区字第 1000419559 号	青山湖区上海路 3 号(办公楼)(第 1-7 层)	工业用房	2,239.80	135.85	评估法	606.51	-	-
352	洪房权证青山湖区字第 1000419560 号	青山湖区上海路 3 号(生产大楼)(第 1-12 层)	工业用房	11,306.51	894.70	评估法	791.32	-	-
353	洪房权证青山湖区字第 1000419567 号	青山湖区上海路 3 号(厂门市部)(第 1 层)	工业用房	196.68	15.56	评估法	791.31	-	-
354	洪房权证青山湖区字第 1000419581 号	青山湖区上海路 3 号(厂现店面)(第 1 层)	工业用房	320.14	20.61	评估法	643.87	-	-
355	洪房权证青山湖区字第 1000419608 号	青山湖区上海路 3 号(变电房)(第 1-2 层)	工业用房	166.59	11.82	评估法	709.72	-	-
356	洪房权证青山湖区字第 1000419609 号	青山湖区上海路 3 号(锅炉房)(第 1-2 层)	工业用房	339.74	15.46	评估法	455.13	-	-
357	洪房权证青山湖区字第 1000419611 号	青山湖区上海路 3 号(浴室)(第 1-2 层)	工业用房	1,065.93	60.56	评估法	568.17	-	-
358	洪房权证青山湖区字第 1000419615 号	青山湖区上海路 3 号(食堂)(第 1-2 层)	工业用房	409.74	23.28	评估法	568.17	-	-
359	洪房权证青山湖区字第 1000501781 号	青山湖区上海路 8 号 51 幢 (第 1 层)	工业用房	18.20	0.54	评估法	295.44	-	-
360	洪房权证青山湖区字第 1000501790 号	青山湖区上海路 8 号 80 幢 (第 1 层)	工业用房	54.60	3.08	评估法	563.55	-	-
361	洪房权证青山湖区字第 1000501822 号	青山湖区上海路 8 号 44 幢 (第 2 层)	工业用房	577.32	33.27	评估法	576.22	-	-
362	洪房权证青山湖区字第 1000501828 号	青山湖区上海路 8 号 64 幢 (第 2 层)	工业用房	1,496.40	83.45	评估法	557.70	-	-
363	洪房权证青山湖区字第 1000514111 号	青山湖区上海路 8 号 60 幢 (第 1 层)	工业用房	200.57	4.50	评估法	224.25	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
364	洪房权证青山湖区字第 1000514122 号	青山湖区上海路 8 号 53 幢（第 2 层）	工业用房	539.47	29.98	评估法	555.75	-	-
365	洪房权证青山湖区字第 1000514123 号	青山湖区上海路 8 号 49 幢（第 1 层）	工业用房	802.94	18.63	评估法	232.05	-	-
366	洪房权证青山湖区字第 1000514125 号	青山湖区上海路 8 号 40 幢（第 1 层）	工业用房	64.87	1.45	评估法	224.25	-	-
367	洪房权证青山湖区字第 1000514126 号	青山湖区上海路 8 号 18 幢（第 2 层）	工业用房	122.11	2.99	评估法	244.73	-	-
368	洪房权证青山湖区字第 1000514127 号	青山湖区上海路 8 号 14 幢（第 3 层）	工业用房	483.80	11.23	评估法	232.05	-	-
369	洪房权证青山湖区字第 1000514129 号	青山湖区上海路 8 号 96 幢（第 1 层）	工业用房	32.23	0.74	评估法	229.13	-	-
370	洪房权证青山湖区字第 1000514130 号	青山湖区上海路 8 号 95 幢（第 1 层）	工业用房	70.99	1.74	评估法	245.70	-	-
371	洪房权证青山湖区字第 1000514131 号	青山湖区上海路 8 号 88 幢（第 1 层）	工业用房	156.93	3.52	评估法	224.25	-	-
372	洪房权证青山湖区字第 1000514132 号	青山湖区上海路 8 号 83 幢（第 1 层）	工业用房	563.41	12.63	评估法	224.25	-	-
373	洪房权证青山湖区字第 1000514133 号	青山湖区上海路 8 号 82 幢（第 1 层）	工业用房	402.74	23.36	评估法	580.12	-	-
374	洪房权证青山湖区字第 1000514134 号	青山湖区上海路 8 号 81 幢（第 1 层）	工业用房	279.55	6.27	评估法	224.25	-	-
375	洪房权证青山湖区字第 1000514135 号	青山湖区上海路 8 号 75 幢（第 1 层）	工业用房	701.76	17.24	评估法	245.70	-	-
376	洪房权证青山湖区字第 1000514136 号	青山湖区上海路 8 号 72 幢（第 2 层）	工业用房	79.32	4.60	评估法	580.12	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
377	洪房权证青山湖区字第 1000514137 号	青山湖区上海路 8 号 71 幢（第 2 层）	工业用房	2,240.28	51.33	评估法	229.12	-	-
378	洪房权证青山湖区字第 1000514138 号	青山湖区上海路 8 号 70 幢（第 1 层）	工业用房	1,203.34	27.81	评估法	231.08	-	-
379	洪房权证青山湖区字第 1000514140 号	青山湖区上海路 8 号 68 幢（第 1 层）	工业用房	2,307.56	130.04	评估法	563.55	-	-
380	洪房权证青山湖区字第 1000514141 号	青山湖区上海路 8 号 67 幢（第 1 层）	工业用房	3,384.48	187.76	评估法	554.78	-	-
381	洪房权证青山湖区字第 1000514144 号	青山湖区上海路 8 号 47 幢（第 1 层）	工业用房	353.47	8.51	评估法	240.82	-	-
382	洪房权证青山湖区字第 1000514148 号	青山湖区上海路 8 号 73 幢（第 1 层）	工业用房	59.04	3.43	评估法	580.13	-	-
383	洪房权证青山湖区字第 1000514149 号	青山湖区上海路 8 号 74 幢（第 5 层）	工业用房	11,629.49	280.07	评估法	240.83	-	-
384	洪房权证青山湖区字第 1000514150 号	青山湖区上海路 8 号 76 幢（第 6 层）	工业用房	724.68	16.25	评估法	224.25	-	-
385	洪房权证青山湖区字第 1000514151 号	青山湖区上海路 8 号 77 幢（第 3 层）	工业用房	1,014.27	22.75	评估法	224.25	-	-
386	洪房权证青山湖区字第 1000514152 号	青山湖区上海路 8 号 78 幢（第 1 层）	工业用房	2,013.00	113.44	评估法	563.55	-	-
387	洪房权证青山湖区字第 1000514153 号	青山湖区上海路 8 号 79 幢（第 2 层）	工业用房	196.76	11.09	评估法	563.55	-	-
388	洪房权证青山湖区字第 1000514154 号	青山湖区上海路 8 号 85 幢（第 1 层）	工业用房	133.20	3.08	评估法	231.07	-	-
389	洪房权证青山湖区字第 1000514155 号	青山湖区上海路 8 号 86 幢（第 1 层）	工业用房	208.05	11.72	评估法	563.55	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
390	洪房权证青山湖区字第 1000514156 号	青山湖区上海路 8 号 87 幢（第 2 层）	工业用房	510.08	11.79	评估法	231.08	-	-
391	洪房权证青山湖区字第 1000514157 号	青山湖区上海路 8 号 90 幢（第 3 层）	工业用房	354.54	20.29	评估法	572.32	-	-
392	洪房权证青山湖区字第 1000514158 号	青山湖区上海路 8 号 91 幢（第 1 层）	工业用房	179.19	10.40	评估法	580.13	-	-
393	洪房权证青山湖区字第 1000514159 号	青山湖区上海路 8 号 92 幢（第 2 层）	工业用房	535.08	12.36	评估法	231.08	-	-
394	洪房权证青山湖区字第 1000514160 号	青山湖区上海路 8 号 93 幢（第 2 层）	工业用房	839.90	48.15	评估法	573.30	-	-
395	洪房权证青山湖区字第 1000514161 号	青山湖区上海路 8 号 100 幢（第 1 层）	工业用房	1,424.13	33.05	评估法	232.05	-	-
396	洪房权证青山湖区字第 1000514162 号	青山湖区上海路 8 号 41 幢（第 2 层）	工业用房	324.34	18.82	评估法	580.12	-	-
397	洪房权证青山湖区字第 1000514163 号	青山湖区上海路 8 号 42 幢（第 1 层）	工业用房	78.27	4.54	评估法	580.13	-	-
398	洪房权证青山湖区字第 1000514164 号	青山湖区上海路 8 号 43 幢（第 1 层）	工业用房	1,702.77	98.12	评估法	576.23	-	-
399	洪房权证青山湖区字第 1000514165 号	青山湖区上海路 8 号 59 幢（第 1 层）已拆除	工业用房	502.02	28.29	评估法	563.55	-	-
400	洪房权证青山湖区字第 1000514166 号	青山湖区上海路 8 号 52 幢（第 1 层）	工业用房	99.81	2.24	评估法	224.25	-	-
401	洪房权证青山湖区字第 1000514167 号	青山湖区上海路 8 号 19 幢（第 2 层）	工业用房	686.21	15.39	评估法	224.25	-	-
402	洪房权证青山湖区字第 1000514169 号	青山湖区上海路 8 号 84 幢（第 1 层）	工业用房	442.90	9.93	评估法	224.25	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
403	洪房权证青山湖区字第 1000514173 号	青山湖区上海路 8 号 94 幢（第 1 层）	工业用房	432.22	10.20	评估法	235.95	-	-
404	洪房权证青山湖区字第 1000514174 号	青山湖区上海路 8 号 61 幢（第 2 层）	工业用房	3,174.13	178.88	评估法	563.55	-	-
405	洪房权证青山湖区字第 1000514175 号	青山湖区上海路 8 号 58 幢（第 3 层）	工业用房	184.56	4.28	评估法	232.05	-	-
406	洪房权证青山湖区字第 1000514176 号	青山湖区上海路 8 号 57 幢（第 1 层）	工业用房	91.44	2.12	评估法	232.05	-	-
407	洪房权证青山湖区字第 1000514178 号	青山湖区上海路 8 号 56 幢（第 1 层）	工业用房	619.21	14.37	评估法	232.05	-	-
408	洪房权证青山湖区字第 1000514179 号	青山湖区上海路 8 号 50 幢（第 1 层）	工业用房	12.99	0.75	评估法	580.14	-	-
409	洪房权证青山湖区字第 1000514180 号	青山湖区上海路 8 号 45 幢（第 1 层）	工业用房	182.51	4.09	评估法	224.25	-	-
410	洪房权证青山湖区字第 1000514181 号	青山湖区上海路 8 号 62 幢（第 1 层）	工业用房	455.50	10.21	评估法	224.25	-	-
411	洪房权证青山湖区字第 1000514182 号	青山湖区上海路 8 号 63 幢（第 1 层）	工业用房	455.50	10.21	评估法	224.25	-	-
412	洪房权证青山湖区字第 1000425618 号	青山湖区解放西路 129 号配电间（第 1 层）	工业用房	25.90	0.72	评估法	278.84	-	-
413	洪房权证青山湖区字第 1000425620 号	青山湖区解放西路 129 号厕所（第 1 层）	工业用房	45.69	1.27	评估法	278.84	-	-
414	洪房权证青山湖区字第 1000425631 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路木材市场（第 1 层）	工业用房	1,277.11	35.61	评估法	278.85	-	-
415	洪房权证青山湖区字第 1000425638 号	青山湖区解放西路 149 号社区店（第 1 层）	工业用房	133.56	3.72	评估法	278.85	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
416	洪房权证青山湖区字第 1000425640 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路店面（第 1 层）	工业用房	318.87	8.89	评估法	278.85	-	-
417	洪房权证青山湖区字第 1000425644 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路（第 1 层）	工业用房	471.00	13.13	评估法	278.85	-	-
418	洪房权证青山湖区字第 1000425651 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路车间（第 1 层）	工业用房	86.71	2.42	评估法	278.85	-	-
419	洪房权证青山湖区字第 1000425653 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路机修车间（第 1 层）	工业用房	610.81	17.03	评估法	278.85	-	-
420	洪房权证青山湖区字第 1000425661 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路木工车间（第 1 层）	工业用房	500.52	13.96	评估法	278.85	-	-
421	洪房权证青山湖区字第 1000425663 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路（第 1 层）	工业用房	7,775.02	218.32	评估法	280.80	-	-
422	洪房权证青山湖区字第 1000425665 号	青山湖区南昌阀门总厂解放西路 149 号南昌阀门总厂试压车间（第 1 层）	工业用房	906.01	25.26	评估法	278.85	-	-
423	洪房权证青山湖区字第 1000425673 号	青山湖区解放西路 149 号南昌阀门总厂装备车间（第 1 层）	工业用房	1,309.62	36.52	评估法	278.85	-	-
424	洪房权证青山湖区字第 1000425683 号	青山湖区解放西路 149 号食堂（第 1 层）	工业用房	172.79	4.82	评估法	278.85	-	-
425	洪房权证青山湖区字第 1000425692 号	青山湖区解放路 149 号（南昌阀门总厂生活区 11 栋）（第 1-2 层）	工业用房	66.78	1.86	评估法	278.86	-	-
426	洪房权证青山湖区字第 1000425703 号	青山湖区解放路 149 号（南昌阀门总厂生活区 10 栋）（第 1 层）	工业用房	15.01	0.42	评估法	278.88	-	-
427	洪房权证青山湖区字第 1000425709 号	青山湖区解放西路 149 号销售办公室（第 1 层）	工业用房	67.83	1.89	评估法	278.84	-	-
428	洪房权证青山湖区字第 1000425713 号	青山湖区解放西路 149 号检测办公室（第 1 层）	工业用房	113.68	3.17	评估法	278.84	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
429	洪房权证青山湖区字第 1000430070 号	青山湖区解放西路 439 号 81 栋	工业用房	458.36	12.78	评估法	278.85	-	-
430	洪房权证青山湖区字第 1000430076 号	青山湖区解放西路 439 号 107 栋	工业用房	48.24	1.35	评估法	278.86	-	-
431	洪房权证青山湖区字第 1000430086 号	青山湖区解放西路 439 号 112 栋	工业用房	158.00	4.41	评估法	278.85	-	-
432	洪房权证青山湖区字第 1000430186 号	青山湖区解放西路 439 号 111 栋	工业用房	100.10	2.79	评估法	278.85	-	-
433	洪房权证青山湖区字第 1000430187 号	青山湖区解放西路 439 号 110 栋	工业用房	2,447.98	68.26	评估法	278.85	-	-
434	洪房权证青山湖区字第 1000430188 号	青山湖区解放西路 439 号 109 栋	工业用房	480.00	13.38	评估法	278.85	-	-
435	洪房权证青山湖区字第 1000430191 号	青山湖区解放西路 439 号 103 栋	工业用房	44.94	1.25	评估法	278.86	-	-
436	洪房权证青山湖区字第 1000430192 号	青山湖区解放西路 439 号 102 栋	工业用房	96.75	2.70	评估法	278.85	-	-
437	洪房权证青山湖区字第 1000430196 号	青山湖区解放西路 439 号 105 栋	工业用房	27.90	0.78	评估法	278.85	-	-
438	洪房权证青山湖区字第 1000430197 号	青山湖区解放西路 439 号 98 栋	工业用房	495.00	13.80	评估法	278.85	-	-
439	洪房权证青山湖区字第 1000430199 号	青山湖区解放西路 439 号 94 栋	工业用房	572.70	15.97	评估法	278.85	-	-
440	洪房权证青山湖区字第 1000430201 号	青山湖区解放西路 439 号 92 栋	工业用房	196.16	5.47	评估法	278.85	-	-
441	洪房权证青山湖区字第 1000430205 号	青山湖区解放西路 439 号 69 栋	工业用房	71.40	1.99	评估法	278.85	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
442	洪房权证青山湖区字第 1000430207 号	青山湖区解放西路 439 号 88 栋	工业用房	124.27	3.47	评估法	278.84	-	-
443	洪房权证青山湖区字第 1000430209 号	青山湖区解放西路 439 号 93 栋	工业用房	348.76	9.73	评估法	278.85	-	-
444	洪房权证青山湖区字第 1000429933 号	青山湖区解放西路 439 号 87 栋	工业用房	29.10	0.81	评估法	278.87	-	-
445	洪房权证青山湖区字第 1000425050 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 厕所(第 1 层)	工业用房	32.70	1.56	评估法	477.86	-	-
446	洪房权证青山湖区字第 1000425055 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 钢材库(第 1 层)	工业用房	561.08	31.39	评估法	559.46	-	-
447	洪房权证青山湖区字第 1000425059 号	青山湖区南钢路(第 1-2 层)	工业用房	394.16	29.55	评估法	749.63	-	-
448	洪房权证青山湖区字第 1000425070 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 俱乐部(第 1-2 层)	工业用房	301.05	22.57	评估法	749.64	-	-
449	洪房权证青山湖区字第 1000425086 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 砂轮仓库(第 1 层)	工业用房	86.49	6.89	评估法	797.03	-	-
450	洪房权证青山湖区字第 1000425107 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 钢材库(第 2 层)	工业用房	1,165.50	80.53	评估法	690.94	-	-
451	洪房权证青山湖区字第 1000425111 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 变电房(第 1 层)	工业用房	45.18	3.36	评估法	743.54	-	-
452	洪房权证青山湖区字第 1000425152 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 检验楼(第 1 层)	工业用房	146.14	8.81	评估法	602.99	-	-
453	洪房权证青山湖区字第 1000425154 号	青山湖区南钢路(第 1 层)	工业用房	1,060.34	63.94	评估法	602.99	-	-
454	洪房权证青山湖区字第 1000425157 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 车库(第 1 层)	工业用房	183.51	15.61	评估法	850.53	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
455	洪房权证青山湖区字第 1000425174 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 车库(第 1 层)	工业用房	138.69	8.84	评估法	637.44	-	-
456	洪房权证青山湖区字第 1000425180 号	青山湖区南钢路工具研究所(第 1-2 层)	工业用房	165.00	12.37	评估法	749.64	-	-
457	洪房权证青山湖区字第 1000425183 号	青山湖区南钢路(第 1-2 层)	工业用房	155.51	6.87	评估法	441.59	-	-
458	洪房权证青山湖区字第 1000425319 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 办公楼(第 1-4 层)	工业用房	1,536.11	67.83	评估法	441.59	-	-
459	洪房权证青山湖区字第 1000425321 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 热处理车间(第 1-2 层)	工业用房	1,203.82	53.16	评估法	441.59	-	-
460	洪房权证青山湖区字第 1000425323 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂 机修\锻工\合金\机电\非标车间(第 1-2 层)	工业用房	2,335.95	148.90	评估法	637.45	-	-
461	洪房权证青山湖区字第 1000425329 号	青山湖区南钢路(第 1 层)	工业用房	83.12	3.97	评估法	477.85	-	-
462	洪房权证青山湖区字第 1000425332 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总 厂水泵房(第 1 层)	工业用房	17.94	1.41	评估法	783.44	-	-
463	洪房权证青山湖区字第 1000425345 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总 厂立体车间(第 1-4 层)	工业用房	3,292.01	211.57	评估法	642.68	-	-
464	洪房权证青山湖区字第 1000425350 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总 厂油库(第 1 层)	工业用房	88.56	7.06	评估法	797.03	-	-
465	洪房权证青山湖区字第 1000425354 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总 厂外协车间(第 1 层)	工业用房	248.54	21.14	评估法	850.53	-	-
466	洪房权证青山湖区字第 1000425366 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总 厂北门卫(第 1 层)	工业用房	8.65	0.55	评估法	637.46	-	-
467	洪房权证青山湖区字第 1000425371 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总 厂门卫(第 1 层)	工业用房	37.94	3.06	评估法	807.01	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
468	洪房权证青山湖区字第 1000425374 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具总厂老喷沙间(第 1 层)	工业用房	53.06	1.70	评估法	321.00	-	-
469	洪房权证青山湖区字第 1000425377 号	青山湖区南钢路-江西量具刀具厂空压机房(第 1 层)	工业用房	92.55	6.88	评估法	743.53	-	-
470	洪房权证青山湖区字第 1000425380 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂水泵间(第 1 层)	工业用房	17.98	0.76	评估法	425.25	-	-
471	洪房权证青山湖区字第 1000425382 号	青山湖区南钢路-江西量具刀具厂中门卫(第 1 层)	工业用房	16.60	1.43	评估法	864.16	-	-
472	洪房权证青山湖区字第 1000425386 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂生活区大泵间(第 1 层)	工业用房	22.47	2.04	评估法	906.76	-	-
473	洪房权证青山湖区字第 1000425390 号	青山湖区南钢路(第 1 层)	工业用房	48.12	4.09	评估法	850.54	-	-
474	洪房权证青山湖区字第 1000425442 号	青山湖区南钢路_江西量具刀具厂喷砂车间(第 1 层)	工业用房	201.76	20.93	评估法	1,037.32	-	-
475	洪房权证青山湖区字第 1000425446 号	青山湖区南钢路(第 1 层)	工业用房	168.78	12.55	评估法	743.54	-	-
476	洪房权证青山湖区字第 1000425463 号	青山湖区南钢路-江西量具刀具总厂内(第 1-2 层)	工业用房	495.48	23.87	评估法	481.78	-	-
477	洪房权证青云谱区字第 1000417728 号	青云谱南昌大众印染总厂办公室(第 1 层)	工业用房	248.22	11.30	评估法	455.13	-	-
478	洪房权证青云谱区字第 1000419964 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂制线总厂(第 1 层)	工业用房	3,735.30	64.99	评估法	173.99	-	-
479	洪房权证青云谱区字第 1000419976 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂车间办公室(第 1 层)	工业用房	223.22	11.70	评估法	523.94	-	-
480	洪房权证青云谱区字第 1000419979 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂钢架仓库(第 1 层)	工业用房	112.06	6.80	评估法	606.51	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
481	洪房权证青云谱区字第 1000420016 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂制线二分厂（第 1 层）	工业用房	872.92	22.40	评估法	256.56	-	-
482	洪房权证青云谱区字第 1000420018 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂磨料车间（第 1 层）	工业用房	41.30	2.16	评估法	523.95	-	-
483	洪房权证青云谱区字第 1000420019 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂称料车间（第 1 层）	工业用房	115.07	2.99	评估法	259.51	-	-
484	洪房权证青云谱区字第 1000420028 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂称料车间（第 1 层）	工业用房	64.62	3.39	评估法	523.92	-	-
485	洪房权证青云谱区字第 1000420029 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂成品烧毛车间（第 1-2 层）	工业用房	1,519.26	109.17	评估法	718.57	-	-
486	洪房权证青云谱区字第 1000420036 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂油库车间（第 1 层）	工业用房	64.52	3.38	评估法	523.93	-	-
487	洪房权证青云谱区字第 1000420038 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂水泵房（第 1 层）	工业用房	132.18	6.93	评估法	523.94	-	-
488	洪房权证青云谱区字第 1000420834 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂办公室（第 1 层）	工业用房	110.74	2.87	评估法	259.51	-	-
489	洪房权证青云谱区字第 1000420859 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂锅炉车间（第 1-2 层）	工业用房	251.16	13.16	评估法	523.94	-	-
490	洪房权证青云谱区字第 1000420860 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂锅炉房配料房（第 1 层）	工业用房	639.91	16.61	评估法	259.51	-	-
491	洪房权证青云谱区字第 1000420862 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂锅炉房（第 1 层）	工业用房	161.26	4.18	评估法	259.51	-	-
492	洪房权证青云谱区字第 1000420863 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂包装分厂（第 1 层）	工业用房	332.64	8.63	评估法	259.51	-	-
493	洪房权证青云谱区字第 1000420866 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂油库车间（第 1 层）	工业用房	31.95	1.79	评估法	561.28	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
494	洪房权证青云谱区字第 1000420916 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂变压器房（第 1 层）	工业用房	46.92	2.63	评估法	561.30	-	-
495	洪房权证青云谱区字第 1000420919 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂杂物库（第 1 层）	工业用房	110.74	2.87	评估法	259.51	-	-
496	洪房权证青云谱区字第 1000420922 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂包装分厂（第 1 层）	工业用房	327.53	7.12	评估法	217.24	-	-
497	洪房权证青云谱区字第 1000420923 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂食堂（第 1 层）	工业用房	286.74	7.44	评估法	259.51	-	-
498	洪房权证青云谱区字第 1000420924 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂锅炉房（第 1-2 层）	工业用房	427.75	22.41	评估法	523.94	-	-
499	洪房权证青云谱区字第 1000420929 号	青云谱区南昌大众印染总厂（第 1 层）	工业用房	150.84	7.90	评估法	523.94	-	-
500	洪房权证青云谱区字第 1000420931 号	青云谱区南昌大众印染总厂漂染车间（第 1 层）	工业用房	703.50	15.28	评估法	217.24	-	-
501	洪房权证青云谱区字第 1000420932 号	青云谱区南昌大众印染总厂纸箱分厂（第 1 层）	工业用房	455.33	9.89	评估法	217.24	-	-
502	洪房权证青云谱区字第 1000420933 号	青云谱区南昌大众印染总厂工会办公室（第 1 层）	工业用房	73.83	3.87	评估法	523.93	-	-
503	洪房权证青云谱区字第 1000420934 号	青云谱南昌大众印染总厂办公（第 1 层）	工业用房	36.88	1.93	评估法	523.94	-	-
504	洪房权证青云谱区字第 1000420935 号	青云谱南昌大众印染总厂车队（第 1 层）	工业用房	70.44	3.69	评估法	523.95	-	-
505	洪房权证青云谱区字第 1000420936 号	青云谱南昌大众印染总厂（第 1 层）	工业用房	140.01	3.63	评估法	259.52	-	-
506	洪房权证青云谱区字第 1000420937 号	青云谱南昌大众印染总厂办公室（第 1 层）	工业用房	237.89	8.91	评估法	374.52	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
507	洪房权证青云谱区字第 1000420938 号	青云谱南昌大众印染总厂仓库（第 1 层）	工业用房	366.06	6.37	评估法	173.99	-	-
508	洪房权证青云谱区字第 1000420939 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂污水处理车间（第 1-2 层）	工业用房	185.25	9.71	评估法	523.94	-	-
509	洪房权证青云谱区字第 1000420940 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂建材仓库（第 1 层）	工业用房	254.10	6.59	评估法	259.51	-	-
510	洪房权证青云谱区字第 1000420942 号	青云谱区解放西路 762 号南昌大众印染总厂木工房（第 1 层）	工业用房	114.74	2.98	评估法	259.51	-	-
511	房权证新建县字第 80330 号	新建县石岗镇安福路	工业用房	1,227.51	36.86	评估法	300.30	-	-
512	房权证新建县字第 80331 号	新建县石岗镇安福路	工业用房	1,294.83	38.88	评估法	300.30	-	-
513	房权证新建县字第 80332 号	新建县石岗镇安福路	工业用房	373.95	11.23	评估法	300.30	-	-
514	房权证新建县字第 80333 号	新建县石岗镇安福路	工业用房	865.71	26.00	评估法	300.30	-	-
515	房权证新建县字第 80334 号	新建县石岗镇安福路	工业用房	30.07	0.90	评估法	300.30	-	-
516	洪房权证西湖区字第 1000315743 号	西湖区解放西路 120 号（第 2 层）	商服用房	2,032.00	53.49	评估法	263.25	-	-
517	洪房权证西湖区字第 1000315780 号	西湖区解放西路 120 号（第 2 层）	商服用房	4,511.64	117.45	评估法	260.33	-	-
518	洪房权证西湖区字第 1000427322 号	西湖区上海路 543 号 33 栋	商服用房	242.04	6.80	评估法	281.14	-	-
519	洪房权证西湖区字第 1000427329 号	西湖区上海路 543 号 10 栋	商服用房	198.53	4.31	评估法	217.24	-	-
520	洪房权证西湖区字第 1000427333 号	西湖区上海路 543 号 24 栋	商服用房	272.56	6.48	评估法	237.89	-	-
521	洪房权证西湖区字第 1000427168 号	西湖区上海路 543 号 31 栋	商服用房	92.43	1.61	评估法	173.99	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
522	洪房权证西湖区字第 1000427169 号	西湖区上海路 543 号 35 栋	商服用房	23.10	1.07	评估法	464.94	-	-
523	洪房权证西湖区字第 1000427170 号	西湖区上海路 543 号 8 栋	商服用房	578.13	13.75	评估法	237.89	-	-
524	洪房权证西湖区字第 1000427172 号	西湖区上海路 543 号 32 栋	商服用房	621.40	16.13	评估法	259.51	-	-
525	洪房权证西湖区字第 1000427175 号	西湖区上海路 543 号 29 栋	商服用房	241.54	13.39	评估法	554.41	-	-
526	洪房权证西湖区字第 1000427176 号	西湖区上海路 543 号 4 栋	商服用房	161.13	8.44	评估法	523.94	-	-
527	洪房权证西湖区字第 1000427177 号	西湖区上海路 543 号 34 栋	商服用房	230.00	13.77	评估法	598.65	-	-
528	洪房权证西湖区字第 1000427178 号	西湖区上海路 543 号 5 栋	商服用房	1,340.76	23.33	评估法	173.99	-	-
529	洪房权证西湖区字第 1000427179 号	西湖区上海路 543 号 6 栋	商服用房	568.92	9.90	评估法	173.99	-	-
530	洪房权证西湖区字第 1000427180 号	西湖区上海路 543 号 9 栋	商服用房	192.56	4.18	评估法	217.25	-	-
531	洪房权证西湖区字第 1000427658 号	西湖区上海路 543 号 10 栋	商服用房	545.71	9.49	评估法	173.99	-	-
532	洪房权证西湖区字第 1000427659 号	西湖区上海路 543 号 47 栋	商服用房	476.45	24.96	评估法	523.94	-	-
533	洪房权证西湖区字第 1000427660 号	西湖区上海路 543 号 34 栋	商服用房	328.78	9.99	评估法	303.75	-	-
534	洪房权证西湖区字第 1000427661 号	西湖区上海路 543 号 42 栋	商服用房	309.06	6.71	评估法	217.24	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
535	洪房权证西湖区字第 1000427662 号	西湖区上海路 543 号 39 栋	商服用房	112.62	6.74	评估法	598.65	-	-
536	洪房权证西湖区字第 1000427663 号	西湖区上海路 543 号 38 栋	商服用房	1,328.00	43.21	评估法	325.37	-	-
537	洪房权证西湖区字第 1000427664 号	西湖区上海路 543 号 16 栋	商服用房	318.31	10.36	评估法	325.37	-	-
538	洪房权证西湖区字第 1000427665 号	西湖区上海路 543 号 3 栋	商服用房	369.15	22.10	评估法	598.65	-	-
539	洪房权证西湖区字第 1000427666 号	西湖区上海路 543 号 30 栋	商服用房	1,177.75	28.02	评估法	237.89	-	-
540	洪房权证西湖区字第 1000871870 号	西湖区上海路 543 号 (第 1-3 层)	商服用房	3,335.12	271.85	评估法	815.10	-	-
541	洪房权证西湖区字第 1000871872 号	西湖区上海路 543 号 (第 1-3 层)	商服用房	3,930.70	320.39	评估法	815.10	-	-
542	洪房权证西湖区字第 1000871873 号	西湖区上海路 543 号 (第 1-3 层)	商服用房	3,181.68	259.34	评估法	815.10	-	-
543	洪房权证青山湖区字第 1000424095 号	青山湖区厂幼儿园(第 1-2 层)	工业用房	616.48	36.91	评估法	598.65	-	-
544	洪房权证青山湖区字第 1000424098 号	青山湖区厂科技开发贸易中心(第 1-7 层)	工业用房	4,208.14	400.84	评估法	952.53	-	-
545	洪房权证青山湖区字第 1000424392 号	青山湖区厂沿街店面(第 1 层)	工业用房	43.49	2.79	评估法	640.91	-	-
546	洪房权证青山湖区字第 1000424880 号	青山湖区厂半成品仓库(第 1-2 层)	工业用房	1,018.40	87.50	评估法	859.14	-	-
547	洪房权证青山湖区字第 1000424882 号	青山湖区厂沿街店面 2(第 1 层)	工业用房	176.28	5.74	评估法	325.37	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
548	洪房权证青山湖区字第 200054144 号	青山湖区上海路 543 号厂房 6 (第 1-2 层)	工业用房	489.84	35.72	评估法	729.30	-	-
549	洪房权证青山湖区字第 200054145 号	青山湖区上海路 543 号厂房 5 (第 1 层)	工业用房	251.16	11.85	评估法	471.90	-	-
550	洪房权证青山湖区字第 200054146 号	青山湖区上海路 543 号厂房 4 (第 1 层)	工业用房	591.69	44.49	评估法	752.00	-	-
551	洪房权证青山湖区字第 200054147 号	青山湖区上海路 543 号厂房 3 (第 1-2 层)	工业用房	1,244.06	93.55	评估法	752.00	-	-
552	洪房权证青山湖区字第 200054148 号	青山湖区上海路 543 号厂房 2 (第 1 层)	工业用房	474.24	35.66	评估法	752.00	-	-
553	洪房权证青山湖区字第 200054149 号	青山湖区上海路 543 号厂房 1 (第 1 层)	工业用房	146.68	11.03	评估法	751.99	-	-
554	洪房权证青山湖区字第 200054150 号	青山湖区上海路 543 号礼堂 (第 1-2 层)	工业用房	684.40	32.30	评估法	471.90	-	-
555	洪房权证青山湖区字第 200054151 号	青山湖区上海路 543 号后勤室 (第 1-2 层)	工业用房	863.73	64.95	评估法	751.99	-	-
556	洪房权证青山湖区字第 200054152 号	青山湖区上海路 543 号仓库 6 (第 1-2 层)	工业用房	519.56	39.07	评估法	751.99	-	-
557	洪房权证青山湖区字第 200054153 号	青山湖区上海路 543 号仓库 4 (第 1 层)	工业用房	764.64	57.50	评估法	752.00	-	-
558	洪房权证青山湖区字第 200054154 号	青山湖区上海路 543 号车间 (第 1-3 层)	工业用房	678.96	49.52	评估法	729.30	-	-
559	洪房权证青山湖区字第 200054155 号	青山湖区上海路 543 号仓库 3 (第 1 层)	工业用房	15.00	0.71	评估法	474.80	-	-
560	洪房权证青山湖区字第 200054156 号	青山湖区上海路 543 号仓库 2 (第 1 层)	工业用房	179.76	8.48	评估法	471.90	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
561	洪房权证青山湖区字第 200054157 号	青山湖区上海路 543 号仓库 1 (第 1 层)	工业用房	37.63	1.78	评估法	471.91	-	-
562	洪房权证青山湖区字第 200054158 号	青山湖区上海路 543 号吸尘室 (第 1 层)	工业用房	32.45	2.44	评估法	752.97	-	-
563	洪房权证青山湖区字第 200054159 号	青山湖区上海路 543 号浴室 (第 1 层)	工业用房	194.48	14.62	评估法	752.00	-	-
564	洪房权证青山湖区字第 200054160 号	青山湖区上海路 543 号门卫 (第 1 层)	工业用房	26.00	1.96	评估法	752.00	-	-
565	洪房权证青山湖区字第 1000869491 号	青山湖区上海路 21 号 41 栋 (第 1-2 层)	工业用房	522.75	39.31	评估法	752.00	-	-
566	洪房权证青山湖区字第 1000869492 号	青山湖区上海路 21 号 37 栋 (第 1-5 层)	工业用房	2,774.15	208.61	评估法	752.00	-	-
567	洪房权证青山湖区字第 1000869493 号	青山湖区上海路 21 号 27 栋 (第 1-2 层)	工业用房	1,376.69	103.53	评估法	752.00	-	-
568	洪房权证青山湖区字第 1000869494 号	青山湖区上海路 21 号 22 栋 (第 1 层)	工业用房	912.47	68.62	评估法	752.00	-	-
569	洪房权证青山湖区字第 1000869495 号	青山湖区上海路 21 号 18 栋 (第 1-3 层)	工业用房	4,505.06	338.78	评估法	752.00	-	-
570	洪房权证青山湖区字第 1000869496 号	青山湖区上海路 21 号 7 栋 (第 1-2 层)	工业用房	1,003.02	75.43	评估法	751.99	-	-
571	洪房权证青山湖区字第 1000869497 号	青山湖区上海路 21 号 28 栋 (第 1 层)	工业用房	1,164.23	87.55	评估法	751.99	-	-
572	洪房权证青山湖区字第 1000416879 号	青山湖区湖青山湖大道北端_浴室(第 1 层)	工业用房	10.92	0.43	评估法	391.21	-	-
573	洪房权证青山湖区字第 1000416887 号	青山湖区湖青山湖大道北端_社区店面(第 1 层)	商服用房	153.25	6.00	评估法	391.24	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
574	洪房权证青山湖区字第1000416892号	青山湖区湖青山湖大道北端_招待所(第1-4层)	商服用房	851.41	33.31	评估法	391.23	-	-
575	洪房权证青山湖区字第1000416895号	青山湖区湖青山湖大道北端_商店(第1层)	商服用房	67.85	2.65	评估法	391.23	-	-
576	洪房权证青山湖区字第1000416899号	青山湖区湖青山湖大道北端_办公楼及幼儿园(第1-3层)	商服用房	581.79	22.76	评估法	391.23	-	-
577	洪房权证青山湖区字第1000416902号	青山湖区青山湖大道北端_生活区仓库(第1层)	商服用房	55.68	2.18	评估法	391.24	-	-
578	洪房权证青山湖区字第1000416907号	青山湖区青山湖大道北端_舞厅(第1层)	商服用房	272.62	10.67	评估法	391.23	-	-
579	洪房权证青山湖区字第1000416916号	青山湖区青山湖大道北端_老干部室(第1层)	商服用房	55.75	2.18	评估法	391.25	-	-
580	洪房权证青山湖区字第1000417012号	青山湖区青山湖大道北端_停车场(第1层)	商服用房	360.66	14.11	评估法	391.24	-	-
581	洪房权证青山湖区字第1000417014号	青山湖区青山湖大道北端_厕所(第1层)	商服用房	19.20	0.75	评估法	391.25	-	-
582	洪房权证青山湖区字第1000417018号	青山湖区青山湖大道北端_居委会(第1-2层)	商服用房	486.80	19.05	评估法	391.23	-	-
583	洪房权证青山湖区字第1000417060号	青山湖区青山湖大道北端_卫生所及活动室(第1-2层)	商服用房	206.01	8.06	评估法	391.23	-	-
584	洪房权证青山湖区字第1000417065号	青山湖区青山湖大道北端_舞台(第1层)	商服用房	33.69	1.32	评估法	391.24	-	-
585	洪房权证青山湖区字第1000417071号	青山湖区青山湖大道北端_生活区门卫(第1层)	商服用房	11.22	0.44	评估法	391.27	-	-
586	洪房权证青山湖区字第1000417096号	青山湖区青山湖大道北端_综合楼(第1-10层)	商服用房	3,077.89	120.42	评估法	391.23	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
587	洪房权证青山湖区字第 1000417101 号	青山湖区青山湖大道北端_门卫(第 1 层)	商服用房	24.48	0.96	评估法	391.22	-	-
588	洪房权证青山湖区字第 1000417103 号	青山湖区青山湖大道北端_土工布车间(第 1-6 层)	工业用房	4,445.45	173.92	评估法	391.23	-	-
589	洪房权证青山湖区字第 1000417107 号	青山湖区青山湖大道北端_小装卸货仓库(第 1 层)	工业用房	129.27	5.06	评估法	391.23	-	-
590	洪房权证青山湖区字第 1000417108 号	青山湖区青山湖大道北端_成品库(第 1-2 层)	工业用房	1,907.16	74.61	评估法	391.23	-	-
591	洪房权证青山湖区字第 1000417110 号	青山湖区青山湖大道北端_原材料仓库(第 1 层)	工业用房	303.58	11.88	评估法	391.23	-	-
592	洪房权证青山湖区字第 1000417932 号	青山湖区青山湖大道北端_车工车间(第 1 层)	工业用房	218.36	8.54	评估法	391.23	-	-
593	洪房权证青山湖区字第 1000417938 号	青山湖区青山湖大道北端_复合车间(第 1 层)	工业用房	358.75	14.04	评估法	391.24	-	-
594	洪房权证青山湖区字第 1000417947 号	青山湖区青山大湖道北端_仓库办公室(第 1 层)	工业用房	162.06	6.34	评估法	391.24	-	-
595	洪房权证青山湖区字第 1000417962 号	青山湖区青山湖大道北端_锅炉房(第 1-2 层)	工业用房	573.91	22.45	评估法	391.23	-	-
596	洪房权证青山湖区字第 1000417978 号	青山湖区青山湖大道北端_锅炉房附属房 1(第 1-2 层)	工业用房	117.70	4.60	评估法	391.24	-	-
597	洪房权证青山湖区字第 1000418215 号	青山湖区青山湖大道北端_锅炉房附属房 2(第 1 层)	工业用房	119.17	4.66	评估法	391.24	-	-
598	洪房权证青山湖区字第 1000418216 号	青山湖区青山湖大道北端_絮棉车间(第 1 层)	工业用房	412.00	16.12	评估法	391.23	-	-
599	洪房权证青山湖区字第 1000418220 号	青山湖区青山湖大道北端_涤纶车间(第 1 层)	工业用房	1,546.38	60.50	评估法	391.23	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
600	洪房权证青山湖区字第 1000418223 号	青山湖区青山湖大道北端_欠伸房(第 1 层)	工业用房	555.96	21.75	评估法	391.23	-	-
601	洪房权证青山湖区字第 1000418229 号	青山湖区青山湖大道北端_打包房(第 1 层)	工业用房	343.86	13.45	评估法	391.23	-	-
602	洪房权证青山湖区字第 1000418234 号	青山湖区青山湖大道北端_涤纶办公室(第 1-3 层)	工业用房	1,089.36	42.62	评估法	391.23	-	-
603	洪房权证青山湖区字第 1000418239 号	青山湖区青山湖大道北端_涤纶仓库(第 1 层)	工业用房	323.07	12.64	评估法	391.23	-	-
604	洪房权证青山湖区字第 1000418248 号	青山湖区青山湖大道北端_配电间(第 1 层)	工业用房	82.50	3.23	评估法	391.24	-	-
605	洪房权证青山湖区字第 1000418252 号	青山湖区青山湖大道北端_水泵房(第 1 层)	工业用房	16.00	0.63	评估法	391.25	-	-
606	洪房权证青山湖区字第 1000418265 号	青山湖区青山湖大道北端_检修房(第 1 层)	工业用房	89.06	3.48	评估法	391.23	-	-
607	洪房权证青山湖区字第 1000418309 号	青山湖区青山湖大道北端_机械配件仓库(第 1 层)	工业用房	570.96	22.34	评估法	391.23	-	-
608	洪房权证青山湖区字第 1000418313 号	青山湖区青山湖大道北端_中心化验室(第 1-2 层)	工业用房	196.70	7.70	评估法	391.24	-	-
609	洪房权证青山湖区字第 1000418319 号	青山湖区青山湖大道北端_原合成车间(第 1 层)500#	工业用房	1,668.80	65.29	评估法	391.23	-	-
610	洪房权证青山湖区字第 1000418326 号	青山湖区青山湖大道北端_大仓库(第 1-2 层)600#	工业用房	1,644.24	64.33	评估法	391.23	-	-
611	洪房权证青山湖区字第 1000418344 号	青山湖区青山湖大道北端_原水泵房(第 1 层)	工业用房	16.28	0.64	评估法	391.22	-	-
612	洪房权证青山湖区字第 1000418362 号	青山湖区青山湖大道北端_原合成车间(第 1-2 层)	工业用房	188.74	7.38	评估法	391.24	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
613	洪房权证青山湖区字第 1000418366 号	青山湖区青山湖大道北端_水泵房(第 1 层)	工业用房	16.00	0.63	评估法	391.25	-	-
614	洪房权证青山湖区字第 1000418369 号	青山湖区青山湖大道北端_降压站 2(第 1 层)	工业用房	109.21	4.27	评估法	391.24	-	-
615	洪房权证青山湖区字第 1000418373 号	青山湖区青山湖大道北端_整理车间(第 1-2 层)	工业用房	2,495.16	97.62	评估法	391.23	-	-
616	洪房权证青山湖区字第 1000418374 号	青山湖区青山湖大道北端_整理仓库(第 1 层)	工业用房	348.00	13.61	评估法	391.23	-	-
617	洪房权证青山湖区字第 1000418380 号	青山湖区青山湖大道北端_降压站 1(第 1-2 层)	工业用房	339.10	13.27	评估法	391.24	-	-
618	洪房权证青山湖区字第 1000418381 号	青山湖区青山湖大道北端_租混凝土仓库 3(第 1 层)	工业用房	572.68	22.41	评估法	391.23	-	-
619	洪房权证青山湖区字第 1000418391 号	青山湖区青山湖大道北端_租混凝土仓库 1(第 1 层)	工业用房	453.20	17.73	评估法	391.24	-	-
620	洪房权证青山湖区字第 1000418397 号	青山湖区青山湖大道北端_租混凝土仓库 2(第 1 层)	工业用房	356.40	13.94	评估法	391.23	-	-
621	洪房权证青山湖区字第 1000418399 号	青山湖区青山湖大道北端_分切车间(第 1 层)	工业用房	431.57	16.88	评估法	391.23	-	-
622	洪房权证青山湖区字第 1000418400 号	青山湖区青山湖大道北端_浸胶线厂房(第 1 层)	工业用房	238.36	22.87	评估法	959.40	-	-
623	洪房权证青山湖区字第 1000499396 号	青山湖区青山湖大道北端_厂房(第 1-4 层)	工业用房	765.33	29.33	评估法	383.18	-	-
624	洪房权证东湖区字第 1000499901 号	东湖区南京东路 21 号 34 栋(第 1 层)	商服用房	340.06	9.68	评估法	284.70	-	-
625	洪房权证东湖区字第 1000499906 号	东湖区南京东路 21 号 36 栋(第 1-2 层)	商服用房	478.18	13.61	评估法	284.70	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
626	洪房权证东湖区字第 1000500131 号	东湖区南京东路 21 号	商服用房	552.37	15.73	评估法	284.70	-	-
627	洪房权证东湖区字第 1000500627 号	东湖区南京东路 21 号 41 栋 (第 1-2 层)	商服用房	2,055.94	58.53	评估法	284.70	-	-
628	洪房权证东湖区字第 1000500635 号	东湖区南京东路 21 号 43 栋 (第 1 层)	商服用房	25.83	0.74	评估法	284.67	-	-
629	洪房权证东湖区字第 1000500636 号	东湖区南京东路 21 号 48 栋 (第 1-3 层)	商服用房	1,032.49	29.40	评估法	284.70	-	-
630	洪房权证东湖区字第 1000315560 号	南昌市南京东路 21 号 5 1 栋	商服用房	1,784.70	50.81	评估法	284.70	-	-
631	洪房权证东湖区字第 1000315569 号	南昌市南京东路 21 号 5 0 栋	商服用房	1,784.70	50.81	评估法	284.70	-	-
632	洪房权证东湖区字第 1000315576 号	南昌市南京东路 21 号 4 5 栋	商服用房	5,703.98	162.39	评估法	284.70	-	-
633	洪房权证东湖区字第 1000315724 号	南昌市南京东路 21 号 3 5 栋	商服用房	4,857.33	138.29	评估法	284.70	-	-
634	洪房权证西湖区字第 200031192 号	西湖区都司前 33 号 3 栋(第 1 层)	商服用房	58.42	1.66	评估法	284.71	-	-
635	洪房权证西湖区字第 1000500639 号	西湖区石头街 129 号 6 栋(第 1 层)	商服用房	144.33	4.11	评估法	284.69	-	-
636	洪房权证西湖区字第 1000420458 号	西湖区师大南路 80 号 28 幢(第 5 层)	商服用房	1,080.57	80.41	评估法	744.13	-	-
637	洪房权证西湖区字第 1000429615 号	西湖区师大南路 80 号 63 幢(第 1 层)	商服用房	1,973.41	96.61	评估法	489.53	-	-
638	洪房权证西湖区字第 1000429630 号	西湖区师大南路 80 号 38 幢(第 3 层)	商服用房	4,754.54	140.68	评估法	295.88	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
639	洪房权证西湖区字第 1000429631 号	西湖区师大南路 80 号 1 幢(第 1 层)	商服用房	42.85	2.73	评估法	636.99	-	-
640	洪房权证西湖区字第 1000429641 号	西湖区师大南路 80 号 2 幢(第 3 层)	商服用房	3,282.72	244.28	评估法	744.13	-	-
641	洪房权证西湖区字第 1000429650 号	西湖区师大南路 80 号 3 幢(第 1 层)	商服用房	124.63	7.94	评估法	636.98	-	-
642	洪房权证西湖区字第 1000429654 号	西湖区师大南路 80 号 4 幢(第 5 层)	商服用房	2,897.29	184.55	评估法	636.98	-	-
643	洪房权证西湖区字第 1000429670 号	西湖区师大南路 80 号 5 幢(第 1 层)	商服用房	167.59	9.03	评估法	538.68	-	-
644	洪房权证西湖区字第 1000429671 号	西湖区师大南路 80 号 6 幢(第 2 层)	商服用房	286.58	16.85	评估法	587.84	-	-
645	洪房权证西湖区字第 1000429677 号	西湖区师大南路 80 号 7 幢(第 3 层)	商服用房	514.34	30.03	评估法	583.90	-	-
646	洪房权证西湖区字第 1000429692 号	西湖区师大南路 80 号 8 幢(第 3 层)	商服用房	24.86	1.34	评估法	538.66	-	-
647	洪房权证西湖区字第 1000429694 号	西湖区师大南路 80 号 9 幢(第 1 层)	商服用房	439.63	25.84	评估法	587.84	-	-
648	洪房权证西湖区字第 1000429698 号	西湖区师大南路 80 号 10 幢(第 1 层)	商服用房	22.97	1.46	评估法	637.00	-	-
649	洪房权证西湖区字第 1000429702 号	西湖区师大南路 80 号 11 幢(第 1 层)	商服用房	76.38	4.87	评估法	636.99	-	-
650	洪房权证西湖区字第 1000429704 号	西湖区师大南路 80 号 12 幢(第 1 层)	商服用房	51.46	3.28	评估法	636.98	-	-
651	洪房权证西湖区字第 1000429706 号	西湖区师大南路 80 号 13 幢(第 3 层)	商服用房	1,775.36	113.26	评估法	637.97	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
652	洪房权证西湖区字第 1000429711 号	西湖区师大南路 80 号 14 幢(第 1 层)	商服用房	144.35	8.49	评估法	587.84	-	-
653	洪房权证西湖区字第 1000429715 号	西湖区师大南路 80 号 15 幢(第 2 层)	商服用房	350.32	20.59	评估法	587.83	-	-
654	洪房权证西湖区字第 1000429719 号	西湖区师大南路 80 号 17 幢(第 3 层)	商服用房	2,135.16	136.22	评估法	637.97	-	-
655	洪房权证西湖区字第 1000429723 号	西湖区师大南路 80 号 18 幢(第 1 层)	商服用房	65.49	4.17	评估法	637.00	-	-
656	洪房权证西湖区字第 1000429724 号	西湖区师大南路 80 号 19 幢(第 1 层)	商服用房	320.21	14.23	评估法	444.32	-	-
657	洪房权证西湖区字第 1000429725 号	西湖区师大南路 80 号 20 幢(第 1 层)	商服用房	233.88	13.75	评估法	587.83	-	-
658	洪房权证西湖区字第 1000429729 号	西湖区师大南路 80 号 21 幢(第 1 层)	商服用房	1,391.09	88.75	评估法	637.97	-	-
659	洪房权证西湖区字第 1000429733 号	西湖区师大南路 80 号 22 幢(第 1 层)	商服用房	169.52	6.28	评估法	370.59	-	-
660	洪房权证西湖区字第 1000429735 号	西湖区师大南路 80 号 23 幢(第 7 层)	商服用房	10,607.15	789.31	评估法	744.13	-	-
661	洪房权证西湖区字第 1000429738 号	西湖区师大南路 80 号 24 幢(第 1 层)	商服用房	115.73	5.14	评估法	444.32	-	-
662	洪房权证西湖区字第 1000429742 号	西湖区师大南路 80 号 25 幢(第 1 层)	商服用房	223.26	14.22	评估法	636.98	-	-
663	洪房权证西湖区字第 1000429760 号	西湖区师大南路 80 号 29 幢(第 1 层)	商服用房	293.95	18.72	评估法	636.99	-	-
664	洪房权证西湖区字第 1000429780 号	西湖区师大南路 80 号 30 幢(第 1 层)	商服用房	297.52	14.24	评估法	478.72	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
665	洪房权证西湖区字第 1000429788 号	西湖区师大南路 80 号 31 幢(第 1 层)	商服用房	43.00	2.07	评估法	481.67	-	-
666	洪房权证西湖区字第 1000429798 号	西湖区师大南路 80 号 32 幢(第 1 层)	商服用房	71.77	4.22	评估法	587.82	-	-
667	洪房权证西湖区字第 1000429816 号	西湖区师大南路 80 号 36 幢(第 1 层)	商服用房	166.78	10.62	评估法	636.98	-	-
668	洪房权证西湖区字第 1000429820 号	西湖区师大南路 80 号 37 幢(第 1 层)	商服用房	21.28	1.15	评估法	538.67	-	-
669	洪房权证西湖区字第 1000429826 号	西湖区师大南路 80 号 41 幢(第 1 层)	商服用房	90.44	4.43	评估法	489.53	-	-
670	洪房权证西湖区字第 1000429830 号	西湖区师大南路 80 号 49 幢(第 1 层)	商服用房	347.38	17.01	评估法	489.53	-	-
671	洪房权证西湖区字第 1000429833 号	西湖区师大南路 80 号 50 幢(第 2 层)	商服用房	482.04	30.71	评估法	636.98	-	-
672	洪房权证西湖区字第 1000429840 号	西湖区师大南路 80 号 51 幢(第 1 层)	商服用房	69.73	4.10	评估法	587.84	-	-
673	洪房权证西湖区字第 1000429844 号	西湖区师大南路 80 号 54 幢(第 2 层)	商服用房	660.36	38.82	评估法	587.83	-	-
674	洪房权证西湖区字第 1000429849 号	西湖区师大南路 80 号 56 幢(第 3 层)	商服用房	811.77	47.72	评估法	587.83	-	-
675	洪房权证西湖区字第 1000429851 号	西湖区师大南路 80 号 60 幢(第 1 层)	商服用房	179.60	10.56	评估法	587.83	-	-
676	洪房权证西湖区字第 1000429852 号	西湖区师大南路 80 号 61 幢(第 1 层)	商服用房	79.31	1.38	评估法	173.99	-	-
677	洪房权证西湖区字第 1000429853 号	西湖区师大南路 80 号 62 幢(第 1 层)	商服用房	111.21	5.99	评估法	538.68	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
678	洪房权证西湖区字第 1000429868 号	西湖区师大南路 80 号 26 幢(第 1 层)	商服用房	287.76	15.50	评估法	538.68	-	-
679	洪房权证西湖区字第 1000429869 号	西湖区师大南路 80 号 16 幢(第 3 层)	商服用房	4,980.00	264.84	评估法	531.80	-	-
680	洪房权证西湖区字第 1000499555 号	西湖区师大南路 54 号北门店面(第 1 层)	商服用房	102.50	2.11	评估法	205.73	-	-
681	洪房权证西湖区字第 1000499616 号	西湖区师大南路 54 号(油库瓦房)	工业用房	173.29	7.76	评估法	447.53	-	-
682	洪房权证西湖区字第 1000499621 号	西湖区师大南路 54 号(油棚)	工业用房	77.00	3.45	评估法	447.52	-	-
683	洪房权证西湖区字第 1000499622 号	西湖区师大南路 54 号(浪达店面)	工业用房	310.02	10.49	评估法	338.33	-	-
684	洪房权证西湖区字第 1000499628 号	西湖区师大南路 54 号(槽车库)	工业用房	41.16	1.59	评估法	385.13	-	-
685	洪房权证西湖区字第 1000499631 号	西湖区师大南路 54 号球厂瓦房(第 1 层)	工业用房	191.19	8.91	评估法	466.05	-	-
686	洪房权证西湖区字第 1000499634 号	西湖区师大南路 54 号佰禾商场(第 3 层)	商服用房	241.02	9.60	评估法	398.12	-	-
687	洪房权证青云谱区字第 1000315584 号	青云谱区井冈山大道 154 号 10 栋(第 1 层)	商服用房	660.40	23.50	评估法	355.88	-	-
688	洪房权证青云谱区字第 1000315459 号	青云谱区井冈山大道 154 号 11 栋(第 1 层)	商服用房	740.92	26.37	评估法	355.88	-	-
689	洪房权证青云谱区字第 1000315455 号	青云谱区井冈山大道 154 号 12 栋(第 1-2 层)	商服用房	937.91	32.37	评估法	345.15	-	-
690	洪房权证青云谱区字第 1000315452 号	青云谱区井冈山大道 154 号 13 栋(第 1 层)	商服用房	647.48	23.04	评估法	355.88	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
691	洪房权证青云谱区字第 1000315450 号	青云谱区井冈山大道 154 号 14 栋 (第 1 层)	商服用房	437.50	15.57	评估法	355.88	-	-
692	洪房权证青云谱区字第 1000315446 号	青云谱区井冈山大道 154 号 20 栋 (1-2 层)	商服用房	234.51	8.35	评估法	355.87	-	-
693	洪房权证青云谱区字第 1000315439 号	青云谱区井冈山大道 154 号 21 栋 (第 1 层)	商服用房	817.42	29.09	评估法	355.87	-	-
694	洪房权证青云谱区字第 1000315399 号	青云谱区井冈山大道 154 号 25 栋 (第 1 层)	商服用房	180.29	6.42	评估法	355.88	-	-
695	洪房权证青云谱区字第 200054071 号	青云谱区井冈山大道 620 号株锻工车间搭建 2	工业用房	92.57	3.29	评估法	355.87	-	-
696	洪房权证青云谱区字第 1000315430 号	青云谱区井冈山大道 154 号 22 栋 (第 1-2 层)	商服用房	1,320.53	47.51	评估法	359.78	-	-
697	洪房权证青云谱区字第 1000315423 号	青云谱区井冈山大道 154 号 24 栋 (第 1 层)	商服用房	2,208.75	79.47	评估法	359.77	-	-
698	洪房权证青云谱区字第 1000315381 号	青云谱区井冈山大道 154 号 26 栋 (第 1 层)	商服用房	113.00	4.07	评估法	359.78	-	-
699	洪房权证青云谱区字第 1000315369 号	青云谱区井冈山大道 154 号 27 栋 (第 1 层)	商服用房	303.04	10.90	评估法	359.77	-	-
700	洪房权证青云谱区字第 1000315324 号	青云谱区井冈山大道 154 号 28 栋 (第 1 层)	商服用房	254.31	9.15	评估法	359.77	-	-
701	洪房权证青云谱区字第 1000315311 号	青云谱区井冈山大道 154 号 29 栋 (第 1 层)	商服用房	46.34	1.67	评估法	359.78	-	-
702	洪房权证青云谱区字第 1000315285 号	青云谱区井冈山大道 154 号 30 栋 (第 1 层)	商服用房	126.53	4.55	评估法	359.78	-	-
703	洪房权证青云谱区字第 1000315787 号	青云谱区井冈山大道 154 号 31 栋 (第 1 层)	商服用房	23.90	0.86	评估法	359.79	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
704	洪房权证青云谱区字第 1000316200 号	青云谱区井冈山大道 154 号 32 栋 (第 1 层)	商服用房	317.55	11.42	评估法	359.78	-	-
705	洪房权证青云谱区字第 1000316201 号	青云谱区井冈山大道 154 号 2 栋 (第 1 层)	商服用房	471.92	16.98	评估法	359.77	-	-
706	洪房权证青云谱区字第 1000315550 号	青云谱区井冈山大道 154 号 41 栋 (第 1 层)	商服用房	246.87	8.88	评估法	359.78	-	-
707	洪房权证青云谱区字第 200054062 号	青云谱区井冈山大道 620 号线切割车间	工业用房	829.98	29.86	评估法	359.77	-	-
708	洪房权证青云谱区字第 200054063 号	青云谱区井冈山大道 620 号花园	工业用房	59.61	2.14	评估法	359.77	-	-
709	洪房权证青云谱区字第 200054064 号	青云谱区井冈山大道 620 号下料间	工业用房	94.28	3.39	评估法	359.77	-	-
710	洪房权证青云谱区字第 200054065 号	青云谱区井冈山大道 620 号检验楼	工业用房	247.04	8.89	评估法	359.78	-	-
711	洪房权证青云谱区字第 200054066 号	青云谱区井冈山大道 620 号仓库	工业用房	103.60	3.73	评估法	359.77	-	-
712	洪房权证青云谱区字第 200054067 号	青云谱区井冈山大道 620 号修理分厂	工业用房	388.50	13.98	评估法	359.78	-	-
713	洪房权证青云谱区字第 200054068 号	青云谱区井冈山大道 620 号修理分厂仓库	工业用房	23.13	0.83	评估法	359.79	-	-
714	洪房权证青云谱区字第 200054069 号	青云谱区井冈山大道 620 号总装车间	工业用房	1,884.28	67.98	评估法	360.75	-	-
715	洪房权证青云谱区字第 200054070 号	青云谱区井冈山大道 620 号大件办公室	工业用房	110.62	3.98	评估法	359.78	-	-
716	洪房权证青云谱区字第 200054072 号	青云谱区井冈山大道 620 号单工宿舍	工业用房	376.62	13.55	评估法	359.78	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
717	洪房权证青云谱区字第 200054073 号	青云谱区井冈山大道 620 号株锻工车间搭建 1	工业用房	113.55	4.09	评估法	359.78	-	-
718	洪房权证青云谱区字第 1000872500 号	青云谱区井冈山大道 620 号办公楼 (第 1-4 层)	工业用房	1,828.38	65.78	评估法	359.77	-	-
719	洪房权证青云谱区字第 200054195 号	青云谱区井冈山大道 620 号办公楼 (第 1-7 层)	工业用房	1,091.55	39.27	评估法	359.77	-	-
720	洪房权证青山湖区字第 1000499755 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	1,191.01	25.08	评估法	210.60	-	-
721	洪房权证青山湖区字第 1000500705 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	563.75	11.87	评估法	210.60	-	-
722	洪房权证青山湖区字第 1000500706 号	青山湖扬子洲北洲村	商服用房	72.03	1.52	评估法	210.59	-	-
723	洪房权证青山湖区字第 1000500707 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	18.84	0.40	评估法	210.56	-	-
724	洪房权证青山湖区字第 1000500708 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	65.19	1.37	评估法	210.60	-	-
725	洪房权证青山湖区字第 1000500709 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	322.34	6.79	评估法	210.60	-	-
726	洪房权证青山湖区字第 1000500710 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	107.68	2.27	评估法	210.61	-	-
727	洪房权证青山湖区字第 1000500711 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	149.82	3.16	评估法	210.60	-	-
728	洪房权证青山湖区字第 1000500712 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	73.08	1.54	评估法	210.59	-	-
729	洪房权证青山湖区字第 1000500713 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	45.30	0.95	评估法	210.60	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
730	洪房权证青山湖区字第 1000500714 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	55.86	1.18	评估法	210.60	-	-
731	洪房权证青山湖区字第 1000500715 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1-2 层)	商服用房	18.00	0.38	评估法	210.61	-	-
732	洪房权证青山湖区字第 1000500717 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1-2 层)	商服用房	50.66	1.07	评估法	210.60	-	-
733	洪房权证青山湖区字第 1000500718 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	6,565.43	138.27	评估法	210.60	-	-
734	洪房权证青山湖区字第 1000500719 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	369.42	7.78	评估法	210.60	-	-
735	洪房权证青云谱区字第 1000500720 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	530.15	11.16	评估法	210.60	-	-
736	洪房权证青山湖区字第 1000500721 号	青山湖扬子洲北洲村(第 1 层)	商服用房	42.56	0.90	评估法	210.60	-	-
737	洪房权证青山湖区字第 1000500722 号	青山湖扬子洲北洲村	商服用房	1,962.87	41.34	评估法	210.60	-	-
738	洪房权证青山湖区字第 1000500723 号	青山湖扬子洲北洲村	商服用房	6,445.19	135.74	评估法	210.60	-	-
739	洪房权证青山湖区字第 1000500724 号	青山湖扬子洲北洲村	商服用房	1,657.33	34.90	评估法	210.60	-	-
740	洪房权证青山湖区字第 200054077 号	青山湖区扬子洲扬农中路中段(第 1 层)	商服用房	2,381.34	179.08	评估法	752.00	-	-
741	洪房权证西湖区字第 1000428943 号	西湖区万福寺 20 号 3 栋(第 3 层) 剩余 419.99	商服用房	419.99	47.74	评估法	1,136.64	-	-
742	洪房权证西湖区字第 1000429589 号	西湖区南浦路 57-91 号 1 栋 8 号店面室(第 1 层)	商服用房	42.07	3.09	评估法	734.30	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
743	洪房权证青山湖区字第 1000425892 号	青山湖区南昌工具厂仓库(第 1 层)	工业用房	177.02	4.66	评估法	263.44	-	-
744	洪房权证青山湖区字第 1000425893 号	青山湖区南昌工具厂滚搓车间(第 1 层)	工业用房	494.02	13.01	评估法	263.44	-	-
745	洪房权证青山湖区字第 1000425895 号	青山湖区南昌工具厂配电间(第 1 层)	工业用房	194.75	5.13	评估法	263.45	-	-
746	洪房权证青山湖区字第 1000425901 号	青山湖区南昌工具厂箱炉车间(第 1 层)	工业用房	657.36	17.32	评估法	263.44	-	-
747	洪房权证青山湖区字第 1000425896 号	青山湖区南昌工具厂物业楼(第 1 层)	工业用房	154.12	4.06	评估法	263.44	-	-
748	洪房权证青山湖区字第 1000425904 号	青山湖区南昌工具厂生活配电间泵房(第 1 层)	工业用房	89.36	2.35	评估法	263.44	-	-
749	洪房权证青山湖区字第 1000425907 号	青山湖区南昌工具厂医务室(第 1 层)	工业用房	19.86	0.52	评估法	263.44	-	-
750	洪房权证青山湖区字第 1000425908 号	青山湖区南昌工具厂水泵房(第 1 层)	工业用房	19.38	0.51	评估法	263.47	-	-
751	洪房权证西湖区字第 1000869506 号	西湖区解放西路 143 号 2 栋	工业用房	669.77	54.72	评估法	817.05	-	-
752	洪房权证西湖区字第 1000869507 号	西湖区解放西路 143 号 1 栋	工业用房	947.37	77.59	评估法	819.00	-	-
753	洪房权证西湖区字第 200054127 号	西湖区井冈山大道 1328 号配电房(第 1 层)	工业用房	169.14	9.65	评估法	570.37	-	-
754	洪房权证西湖区字第 200054128 号	西湖区井冈山大道 1328 号志远装饰公司(第 1 层)	工业用房	478.14	39.39	评估法	823.87	-	-
755	洪房权证西湖区字第 200054129 号	西湖区井冈山大道 1328 号材料库(第 1 层)	工业用房	1,111.52	50.18	评估法	451.43	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
756	洪房权证西湖区字第 200054130 号	西湖区井冈山大道 1328 号综合楼 单身宿舍（第 1-5 层）	工业用房	3,404.47	225.05	评估法	661.05	-	-
757	洪房权证西湖区字第 200054131 号	西湖区井冈山大道 1328 号木工间（第 1 层）	工业用房	42.32	2.34	评估法	553.80	-	-
758	洪房权证西湖区字第 200054132 号	西湖区井冈山大道 1328 号青峰食府（第 1-2 层）	工业用房	2,645.32	238.32	评估法	900.90	-	-
759	洪房权证西湖区字第 200054133 号	西湖区井冈山大道 1328 号青峰宾馆（第 1-10 层）	工业用房	4,828.67	469.38	评估法	972.07	-	-
760	洪房权证西湖区字第 200054134 号	西湖区井冈山大道 1328 号青峰二部（第 1-3 层）	工业用房	2,266.08	186.70	评估法	823.88	-	-
761	洪房权证西湖区字第 200054135 号	西湖区井冈山大道 1328 号卫生所（第 1-6 层）	工业用房	1,175.38	67.04	评估法	570.37	-	-
762	洪房权证西湖区字第 200054136 号	西湖区井冈山大道 1328 号浴室及办公室（第 1-2 层）	工业用房	803.10	49.64	评估法	618.15	-	-
763	洪房权证西湖区字第 200054137 号	西湖区井冈山大道 1328 号水泵房（第 1 层）	工业用房	125.72	6.79	评估法	540.15	-	-
764	洪房权证西湖区字第 200054138 号	西湖区井冈山大道 1328 号居委会（第 1 层）	工业用房	110.90	6.39	评估法	576.22	-	-
765	洪房权证西湖区字第 200054139 号	西湖区井冈山大道 1328 号理发室（第 1 层）	工业用房	132.44	7.63	评估法	576.22	-	-
766	洪房权证西湖区字第 200054140 号	西湖区井冈山大道 1328 号 15#（第 1-4 层）	工业用房	344.46	21.29	评估法	618.15	-	-
767	洪房权证西湖区字第 200054141 号	西湖区井冈山大道 1328 号 37#（第 1 层）	工业用房	268.14	11.82	评估法	440.70	-	-
768	洪房权证西湖区字第 200054142 号	西湖区井冈山大道 1328 号 36 栋（第 1 层）	工业用房	233.77	9.78	评估法	418.27	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
769	洪房权证西湖区字第200054143号	西湖区井冈山大道1328号励磁屏车间(第1-2层)	工业用房	1,406.02	99.66	评估法	708.83	-	-
770	洪房权证西湖区字第1000872504号	西湖区井冈山大道683号(第1-2层)	工业用房	2,513.83	190.27	评估法	756.91	-	-
771	洪房权证经济开发区字第1000418964号	经济开发区庐山南大道2177号销运办公楼(第1-2层)在生活区	工业用房	451.92	24.94	评估法	551.85	-	-
772	洪房权证经济开发区字第1000418971号	经济开发区庐山南大道2177号办公楼(第1-3层)在生活区	工业用房	1,419.99	70.89	评估法	499.20	-	-
773	洪房权证经济开发区字第1000418977号	经济开发区庐山南大道2177号招待所(第1-3层)在生活区	工业用房	412.83	22.78	评估法	551.85	-	-
774	洪房权证经济开发区字第1000418980号	经济开发区庐山南大道2177号昌洪办公楼2(第1-2层)	工业用房	423.26	22.74	评估法	537.23	-	-
775	洪房权证经济开发区字第1000419341号	经济开发区庐山南大道2177号昌洪办公楼(第1-2层)在生活区	工业用房	292.77	25.29	评估法	863.85	-	-
776	洪房权证经济开发区字第1000419345号	经济开发区庐山南大道2177号生产大楼2(第1-2层)	工业用房	223.51	14.40	评估法	644.48	-	-
777	洪房权证经济开发区字第1000419349号	经济开发区庐山南大道2177号生产大楼(第1-3,地下室层)	工业用房	611.83	39.43	评估法	644.48	-	-
778	洪房权证经济开发区字第1000419358号	经济开发区庐山南大道2177号墙材办公室(第1-3层)	工业用房	486.96	31.38	评估法	644.48	-	-
779	洪房权证经济开发区字第1000419362号	经济开发区庐山南大道2177号(第一层)在生活区	工业用房	293.20	9.72	评估法	331.50	-	-
780	洪房权证经济开发区字第1000419373号	经济开发区庐山南大道2177号门卫室(第一层)在生活区	工业用房	11.00	0.59	评估法	537.18	-	-
781	赣(2021)南昌市不动产权第0024363号	东湖区南京西路277号三健办公室(第1层)	工业用房	792.26	698.38	评估法	8,815.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
782	洪房权证东湖区字第 1000424031 号	东湖区福州支路 3 号附 1 号(第 1-2 层)	工业用房	96.64	5.43	评估法	562.27	-	-
783	洪房权证东湖区字第 1000315482 号	东湖区繁荣巷 35 号	工业用房	402.87	14.42	评估法	357.81	-	-
784	洪房权证东湖区字第 1000869486 号	东湖区胜利路 35 号(第 1 层)	工业用房	98.29	7.81	评估法	794.26	-	-
785	洪房权证西湖区字第 1000425844 号	西湖区广场南路 18 号(第 1-9 层)	工业用房	11,042.86	696.90	评估法	631.09	-	-
786	洪房权证西湖区字第 1000425845 号	西湖区工人新村二路仓库(第 1-1 层)	工业用房	325.32	10.39	评估法	319.48	-	-
787	洪房权证西湖区字第 1000425848 号	西湖区广场南路 20 号(第 1-5 层)	工业用房	2,351.87	138.48	评估法	588.82	-	-
788	洪房权证西湖区字第 1000425851 号	西湖区广场南路办公楼(第 1-3 层)	工业用房	342.16	20.15	评估法	588.82	-	-
789	洪房权证西湖区字第 1000425853 号	西湖区广场南路 22 号(第 1 层)	工业用房	212.78	10.06	评估法	472.82	-	-
790	洪房权证西湖区字第 1000425855 号	西湖区工人新村二路办公房(第 1-1 层)	工业用房	17.50	0.83	评估法	472.86	-	-
791	洪房权证西湖区字第 200017575 号	西湖区井冈山大道 1028 号(第 1-15 层)	工业用房	13,397.69	21,322.42	评估法	15,915.00	-	-
792	赣(2021)南昌市不动产权第 0021547 号	东湖区叠山路 129 号-141 号(单号)(第 1-2 层)	商服用房	487.60	967.89	评估法	19,850.00	-	-
793	赣(2021)南昌市不动产权第 0035210 号	西湖区师大南路 11 号 1 栋	商服用房	575.38	624.29	评估法	10,850.00	-	-
794	洪房权证东湖区字第 1000426600 号	东湖区火神庙 6—10 号(第 3 层)	工业厂房	989.57	1,238.94	评估法	12,520.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
795	赣（2021）南昌市不动产权第 0022743 号	西湖区绳金塔街 289 号(第 1-2 层)	商服用房	905.22	1,872.63	评估法	20,687.00	-	-
796	洪房权证东湖区字第 200054061 号	东湖区二七路 5 号附楼（第 1 层）	工业用房	129.34	6.99	评估法	540.65	-	-
797	洪房权证东湖区字第 1000876699 号	东湖区二七北路 3 号 53 栋（第 1 层）	工业用房	183.75	9.85	评估法	536.25	-	-
798	洪房权证东湖区字第 1000876697 号	东湖区二七北路 3 号 54 栋（第 1 层）	工业用房	225.01	12.07	评估法	536.25	-	-
799	洪房权证东湖区字第 1000876696 号	东湖区二七北路 3 号 57 栋（第 1 层）	工业用房	411.02	22.04	评估法	536.25	-	-
800	洪房权证西湖区字第 1000426613 号	西湖区石头街 143 号(附 143 号)(第 1 层)	工业用房	32.51	1.76	评估法	539.98	-	-
801	洪房权证西湖区字第 1000426617 号	西湖区石头街 145 号（附 145 号）（第 2 层）	工业用房	47.19	4.12	评估法	872.20	-	-
802	洪房权证西湖区字第 1000426623 号	西湖区石头街 143 号(第 1 层)	工业用房	50.33	4.39	评估法	872.21	-	-
803	洪房权证西湖区字第 1000426658 号	西湖区石头街 153 号(第 2 层)	工业用房	842.86	73.51	评估法	872.20	-	-
804	洪房权证西湖区字第 1000426660 号	西湖区石头街 139 号(第 3 层)	工业用房	309.33	16.70	评估法	539.98	-	-
805	洪房权证西湖区字第 1000426662 号	西湖区石头街 116 号 7 栋(第 4 层)	工业用房	716.32	38.68	评估法	539.98	-	-
806	洪房权证西湖区字第 1000426667 号	西湖区石头街 139 号 5 栋(第 5 层)	工业用房	3,558.61	192.16	评估法	539.98	-	-
807	洪房权证西湖区字第 1000426670 号	西湖区石头街 145 号(第 1 层)	工业用房	53.48	5.06	评估法	945.70	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
808	洪房权证西湖区字第 1000426677 号	西湖区石头街 153 号(第 1 层)	工业用房	449.30	42.49	评估法	945.70	-	-
809	洪房权证西湖区字第 1000426682 号	西湖区石头街 139 号 6 栋(第 1 层)	工业用房	12.44	0.67	评估法	539.95	-	-
810	洪房权证西湖区字第 1000426797 号	西湖区石头街 116 号	工业用房	186.82	10.09	评估法	539.98	-	-
811	洪房权证西湖区字第 1000425720 号	西湖区象山南路 100 号(第 1-3 层)	工业用房	1,091.36	111.12	评估法	1,018.22	-	-
812	洪房权证西湖区字第 200027644 号	西湖区鸭子塘 48 号(住宅\非住宅)	工业用房	174.92	10.23	评估法	585.06	-	-
813	洪房权证西湖区字第 1000869541 号	西湖区系马桩 56 号(第 1-5 层)	工业用房	1,603.01	151.60	评估法	945.70	-	-
814	洪房权证西湖区字第 1000869543 号	西湖区系马桩 56 号(第 1 层)	工业用房	169.49	9.15	评估法	539.98	-	-
815	洪房权证西湖区字第 1000869544 号	西湖区系马桩 56 号(第 1-7 层)	工业用房	3,573.14	337.91	评估法	945.70	-	-
816	洪房权证东湖区字第 1000869545 号	东湖区象山北路 103 号(第 1 层)	住宅	334.00	22.55	评估法	675.22	-	-
817	洪房权证经济技术开发区字第 1000499422 号	经济开发区志敏大道 58 号办公楼(第 1-2 层)	工业用房	868.64	50.82	评估法	585.06	-	-
818	洪房权证湾里区字第 400014986 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂浴室	工业用房	165.19	11.15	评估法	675.22	-	-
819	洪房权证湾里区字第 400014987 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂配电间	工业用房	174.01	11.75	评估法	675.22	-	-
820	洪房权证湾里区字第 400014988 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂厕所	工业用房	60.34	4.07	评估法	675.22	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
821	洪房权证湾里区字第 400014989 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂办公楼	工业用房	499.96	33.76	评估法	675.22	-	-
822	洪房权证湾里区字第 400014990 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂小 便间	工业用房	15.65	1.06	评估法	675.23	-	-
823	洪房权证湾里区字第 400014991 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂仓 库	工业用房	692.05	46.73	评估法	675.22	-	-
824	洪房权证湾里区字第 400014992 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂压 机车间	工业用房	1,039.72	70.20	评估法	675.22	-	-
825	洪房权证湾里区字第 400014993 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂球 磨车间	工业用房	289.35	19.54	评估法	675.22	-	-
826	洪房权证湾里区字第 400014994 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂模 具车间	工业用房	350.70	23.68	评估法	675.22	-	-
827	洪房权证湾里区字第 400014995 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂糖 烧车间	工业用房	680.18	30.60	评估法	449.82	-	-
828	洪房权证湾里区字第 400014996 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂安 装车间	工业用房	788.93	35.49	评估法	449.82	-	-
829	洪房权证湾里区字第 400014997 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂机 修车间	工业用房	847.55	57.23	评估法	675.22	-	-
830	洪房权证湾里区字第 400014998 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂钢 材库	工业用房	428.43	28.93	评估法	675.22	-	-
831	洪房权证湾里区字第 400014999 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂理 化室	工业用房	226.93	10.21	评估法	449.82	-	-
832	洪房权证湾里区字第 400015000 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂汽 油库	工业用房	233.52	15.77	评估法	675.22	-	-
833	洪房权证湾里区字第 400015001 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂木 工间	工业用房	141.56	6.37	评估法	449.82	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
834	洪房权证湾里区字第 400015002 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂探伤室	工业用房	170.74	11.53	评估法	675.22	-	-
835	洪房权证湾里区字第 400015003 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂小件车间	工业用房	683.06	46.12	评估法	675.22	-	-
836	洪房权证湾里区字第 400015004 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂磨光车间	工业用房	672.82	45.43	评估法	675.22	-	-
837	洪房权证湾里区字第 400015005 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂铆焊车间	工业用房	1,461.69	98.70	评估法	675.22	-	-
838	洪房权证湾里区字第 400015006 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂液化气库	工业用房	118.30	7.99	评估法	675.22	-	-
839	洪房权证湾里区字第 400015007 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂食堂	工业用房	755.35	51.00	评估法	675.22	-	-
840	洪房权证湾里区字第 400015008 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂托儿所	工业用房	105.77	7.14	评估法	675.22	-	-
841	洪房权证湾里区字第 400015009 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂工搪车间	工业用房	689.38	57.29	评估法	831.04	-	-
842	洪房权证湾里区字第 400015010 号	湾里区幸福路 88 号化工设备厂钢架车间	工业用房	3,589.80	298.33	评估法	831.04	-	-
843	洪房权证东湖区字第 200054037 号	东湖区三经路储藏室（第 1 层）	工业用房	194.32	10.49	评估法	539.98	-	-
844	洪房权证东湖区字第 200054038 号	东湖区四经路 1 号办公（第 1-2 层）	工业用房	341.46	18.44	评估法	539.98	-	-
845	洪房权证经济技术开发区字第 100026908 号	经济技术开发区江西柴油机厂配电车间（第 1 层）	工业用房	248.60	13.42	评估法	539.98	-	-
846	洪房权证经济技术开发区字第 100026909 号	经济技术开发区江西柴油机厂发电间（第 1 层）	工业用房	147.60	7.97	评估法	539.98	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
847	洪房权证经济技术开发区字第100026910号	经济技术开发区江西柴油机厂装饰车间(第1层)	工业用房	1,322.88	125.10	评估法	945.70	-	-
848	洪房权证经济技术开发区字第100026911号	经济技术开发区江西柴油机厂冲剪车间(第1-3层)	工业用房	1,466.52	79.19	评估法	539.98	-	-
849	洪房权证经济技术开发区字第100026912号	经济技术开发区江西柴油机厂金工车间(第1层)	工业用房	1,478.64	51.15	评估法	345.94	-	-
850	洪房权证经济技术开发区字第100026913号	经济技术开发区江西柴油机林工车间厂(第1层)	工业用房	1,399.68	48.42	评估法	345.94	-	-
851	洪房权证经济技术开发区字第100026914号	经济技术开发区江西柴油机染工车间厂(第1层)	工业用房	2,765.40	95.67	评估法	345.94	-	-
852	洪房权证经济技术开发区字第100026915号	经济技术开发区江西柴油机厂油染(第1-2层)	工业用房	4,350.60	411.44	评估法	945.70	-	-
853	洪房权证经济技术开发区字第100026916号	经济技术开发区江西柴油机厂办公楼(第1-2层)	工业用房	1,606.38	86.74	评估法	539.98	-	-
854	洪房权证经济技术开发区字第100026917号	经济技术开发区江西柴油机材料车间厂(第1层)	工业用房	2,727.00	94.34	评估法	345.94	-	-
855	洪房权证经济技术开发区字第100026918号	经济技术开发区江西柴油机厂液压车间(第1层)	工业用房	2,060.40	71.28	评估法	345.94	-	-
856	洪房权证经济技术开发区字第100026919号	经济技术开发区江西柴油机总装车间厂(第1层)	工业用房	3,547.60	191.56	评估法	539.98	-	-
857	洪房权证经济技术开发区字第1000417573号	经济开发区麦园配电房(第1层)	工业用房	178.82	10.51	评估法	588.00	-	-
858	洪房权证经济技术开发区字第1000424032号	经济开发区麦园彩电车间(第1-2层)	工业用房	3,460.73	354.38	评估法	1,024.00	-	-
859	洪房权证经济技术开发区字第1000424040号	经济开发区南昌三健电气有限公司喷漆车间(第1层)	工业用房	901.78	92.34	评估法	1,024.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
860	洪房权证经济技术开发区字第 1000424041 号	经济开发区南昌三健电气有限公司 装配大楼(第 1-3 层)	工业用房	3,288.70	193.38	评估法	588.00	-	-
861	洪房权证经济技术开发区字第 1000424042 号	经济开发区麦园车库二(第 1 层)	工业用房	377.12	22.17	评估法	588.00	-	-
862	洪房权证经济技术开发区字第 1000424043 号	经济开发区麦园冲压车间(第 1 层)	工业用房	304.97	17.93	评估法	588.00	-	-
863	洪房权证经济技术开发区字第 1000424044 号	经济开发区麦园塑压车间二(第 1 层)	工业用房	591.19	60.54	评估法	1,024.00	-	-
864	洪房权证经济技术开发区字第 1000424045 号	经济开发区南昌三健电气有限公司 机修车间(第 1 层)	工业用房	2,041.28	209.03	评估法	1,024.00	-	-
865	洪房权证经济技术开发区字第 1000424046 号	经济开发区麦园办公大楼(第 1-2 层)	工业用房	1,034.35	60.82	评估法	588.00	-	-
866	洪房权证经济技术开发区字第 1000424047 号	经济开发区麦园发电房(第 1 层)	工业用房	132.86	7.81	评估法	588.00	-	-
867	洪房权证经济技术开发区字第 1000424050 号	经济开发区麦园电频车房(第 1 层)	工业用房	447.95	26.34	评估法	588.00	-	-
868	洪房权证经济技术开发区字第 1000424054 号	经济开发区南昌三健电气有限公司 打包房(第 1 层)	工业用房	902.15	37.62	评估法	417.00	-	-
869	洪房权证经济技术开发区字第 1000424056 号	经济开发区南昌三健电气有限公司 器件房(第 1-2 层)	工业用房	961.84	56.56	评估法	588.00	-	-
870	洪房权证经济技术开发区字第 1000424061 号	经济开发区南昌三健电气有限公司 整机车间(第 1-2 层)	工业用房	1,210.77	50.49	评估法	417.00	-	-
871	洪房权证经济技术开发区字第 100026903 号	经济技术开发区黄家湖西路 428 号 外协仓库(第 1 层)	工业用房	1,092.00	111.82	评估法	1,024.00	-	-
872	洪房权证经济技术开发区字第 100026904 号	经济技术开发区黄家湖西路 428 号 生活后勤室(第 1 层)	工业用房	110.70	5.00	评估法	452.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
873	洪房权证经济技术开发区字第 100026905 号	经济技术开发区黄家湖西路 428 号 电机车间（第 1 层）	工业用房	1,171.27	119.94	评估法	1,024.00	-	-
874	洪房权证经济技术开发区字第 100026906 号	经济技术开发区黄家湖西路 428 号 化工仓库（第 1 层）	工业用房	322.20	18.95	评估法	588.00	-	-
875	洪房权证经济技术开发区字第 100026907 号	经济技术开发区黄家湖西路 428 号 金属车间（第 1 层）	工业用房	1,171.27	48.84	评估法	417.00	-	-
876	洪房权证西湖区字第 200054162 号	西湖区灌婴中路酒楼（第 1-2 层）	商服用房	740.27	707.55	评估法	9,558.00	-	-
877	洪房权证青云谱区字第 1000315782 号	青云谱区三店西路 17 号 65 栋	工业用房	1,170.54	29.26	评估法	250.00	-	-
878	洪房权证青云谱区字第 200054120 号	青云谱区三店西路 118 号办公楼（第 1-2 层）	工业用房	335.13	8.38	评估法	250.00	-	-
879	洪房权证青云谱区字第 200054121 号	青云谱区三店西路 118 号 7 号仓库（第 1 层）	工业用房	166.84	4.17	评估法	250.00	-	-
880	洪房权证青云谱区字第 200054122 号	青云谱区三店西路 118 号 6 号仓库（第 1 层）	工业用房	124.10	3.10	评估法	250.00	-	-
881	洪房权证青云谱区字第 200054123 号	青云谱区三店西路 118 号 5 号仓库（第 1 层）	工业用房	86.52	2.16	评估法	250.00	-	-
882	洪房权证青云谱区字第 1000315784 号	青云谱区三店西路 67 栋	商服用房	1,590.64	39.77	评估法	250.00	-	-
883	洪房权证青云谱区字第 200054124 号	青云谱区三店西路 118 号 劳司店面（第 1 层）	工业用房	44.98	1.12	评估法	250.00	-	-
884	洪房权证青云谱区字第 200054125 号	青云谱区三店西路 118 号 2 号仓库（第 1 层）	工业用房	371.10	9.28	评估法	250.00	-	-
885	洪房权证青云谱区字第 200054126 号	青云谱区三店西路 118 号 1 号仓库（第 1 层）	工业用房	111.78	2.79	评估法	250.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
886	洪房权证西湖区字第1000876691号	西湖区上海路19号8栋(第1-3层)	商服用房	2,769.70	193.88	评估法	700.00	-	-
887	洪房权证西湖区字第1000876692号	西湖区上海路19号5栋(第1-2层)	商服用房	1,006.77	58.39	评估法	580.00	-	-
888	洪房权证西湖区字第1000876693号	西湖区上海路19号4栋(第1层)	商服用房	601.28	34.87	评估法	580.00	-	-
889	洪房权证西湖区字第1000876694号	西湖区上海路19号14栋(第1层)	商服用房	2,359.53	165.17	评估法	700.00	-	-
890	洪房权证西湖区字第1000876695号	西湖区上海路19号13栋(第1层)	商服用房	4,171.70	292.02	评估法	700.00	-	-
891	洪房权证西湖区字第1000879378号	西湖区上海路19号7栋(第1-4层)	商服用房	1,642.84	95.28	评估法	580.00	-	-
892	洪房权证西湖区字第1000879380号	西湖区上海路19号(第1-5层)	商服用房	3,621.05	253.47	评估法	700.00	-	-
893	洪房权证青山湖区字第200054074号	青山湖区上海路119号买场(第1层)	商服用房	1,715.26	120.07	评估法	700.00	-	-
894	洪房权证青山湖区字第200054075号	青山湖区上海路119号华联(第1层)	商服用房	4,297.33	339.49	评估法	790.00	-	-
895	洪房权证湾里区字第400014926号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	23.47	1.34	评估法	570.00	-	-
896	洪房权证湾里区字第400014927号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	147.54	9.15	评估法	620.00	-	-
897	洪房权证湾里区字第400014928号	湾里区站前街办招贤路205号(第1-2层)	商服用房	416.64	25.83	评估法	620.00	-	-
898	洪房权证湾里区字第400014930号	湾里区站前街办招贤路205号(第1-3层)	商服用房	2,356.16	146.08	评估法	620.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
899	洪房权证湾里区字第400014931号	湾里区站前街办招贤路205号(第1-3层)	商服用房	1,836.86	113.89	评估法	620.00	-	-
900	洪房权证湾里区字第400014932号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	348.58	10.11	评估法	290.00	-	-
901	洪房权证湾里区字第400014934号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	348.58	10.11	评估法	290.00	-	-
902	洪房权证湾里区字第400014935号	湾里区站前街办招贤路205号(第1-2层)	商服用房	525.48	15.24	评估法	290.00	-	-
903	洪房权证湾里区字第400014936号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	218.01	6.32	评估法	290.00	-	-
904	洪房权证湾里区字第400014937号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	88.90	5.51	评估法	620.00	-	-
905	洪房权证湾里区字第400014938号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	225.15	6.53	评估法	290.00	-	-
906	洪房权证湾里区字第400014939号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	34.00	2.11	评估法	620.00	-	-
907	洪房权证湾里区字第400014940号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	166.46	10.32	评估法	620.00	-	-
908	洪房权证湾里区字第400014941号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	140.40	4.07	评估法	290.00	-	-
909	洪房权证湾里区字第400014942号	湾里区站前街办招贤路205号(第1-2层)	商服用房	869.58	25.22	评估法	290.00	-	-
910	洪房权证湾里区字第400014943号	湾里区站前街办招贤路205号(第1-2层)	商服用房	164.75	4.78	评估法	290.00	-	-
911	洪房权证湾里区字第400014944号	湾里区站前街办招贤路205号(第1层)	商服用房	63.96	1.85	评估法	289.99	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
912	洪房权证湾里区字第 400014945 号	湾里区站前街办招贤路 205 号 (第 1 层)	商服用房	317.83	19.71	评估法	620.00	-	-
913	洪房权证湾里区字第 400014946 号	湾里区站前街办招贤路 205 号 (第 1 层)	商服用房	16.73	0.49	评估法	290.02	-	-
914	洪房权证湾里区字第 400014980 号	湾里区招贤路 573 号老油库 (第 1 层)	工业用房	88.28	5.47	评估法	620.00	-	-
915	洪房权证湾里区字第 400014981 号	湾里区招贤路 573 号四分厂 1 (第 1-2 层)	工业用房	152.16	9.43	评估法	620.00	-	-
916	洪房权证湾里区字第 400014982 号	湾里区招贤路 573 号四分厂 2 (第 1-2 层)	工业用房	100.51	6.23	评估法	620.00	-	-
917	洪房权证湾里区字第 400014983 号	湾里区招贤路 573 号四分厂 3 (第 1 层)	工业用房	195.11	12.10	评估法	620.00	-	-
918	洪房权证湾里区字第 400014984 号	湾里区招贤路 573 号饲料厂仓库 (第 1-2 层)	工业用房	2,198.03	136.28	评估法	620.00	-	-
919	洪房权证青云谱区字第 1000866803 号	青云谱区京山北路 50 号 2 栋 (第 1-2 层)	商服用房	23.40	0.68	评估法	290.00	-	-
920	洪房权证青云谱区字第 1000866804 号	青云谱区京山北路 50 号 7 栋 (第 1-3 层)	商服用房	1,113.29	69.02	评估法	620.00	-	-
921	洪房权证青云谱区字第 1000866805 号	青云谱区京山北路 50 号 6 栋 (第 1 层)	商服用房	377.78	15.87	评估法	420.00	-	-
922	洪房权证青云谱区字第 1000866806 号	青云谱区京山北路 50 号 1 栋 (第 1 层)	商服用房	551.69	23.17	评估法	420.00	-	-
923	洪房权证青云谱区字第 1000866807 号	青云谱区京山北路 50 号 5 栋 (第 1-3 层)	商服用房	2,222.34	137.79	评估法	620.00	-	-
924	洪房权证青云谱区字第 1000866808 号	青云谱区京山北路 50 号 7 栋 (第 1-2 层)	商服用房	1,723.04	117.17	评估法	680.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
925	洪房权证青云谱区字第 1000866809 号	青云谱区京山北路 50 号 11 栋（第 1-4 层）	商服用房	2,613.35	162.03	评估法	620.00	-	-
926	洪房权证青云谱区字第 1000866810 号	青云谱区京山北路 50 号 12 栋（第 1-3 层）	商服用房	683.21	46.46	评估法	680.00	-	-
927	洪房权证青云谱区字第 1000866811 号	青云谱区京山北路 50 号 9 栋（第 1-2 层）	商服用房	173.29	11.78	评估法	680.00	-	-
928	洪房权证青云谱区字第 1000866812 号	青云谱区京山北路 50 号 14 栋（第 1-2 层）	商服用房	687.93	46.78	评估法	680.00	-	-
929	洪房权证青云谱区字第 1000866813 号	青云谱区京山北路 50 号 13 栋（第 1 层）	商服用房	1,133.93	77.11	评估法	680.00	-	-
930	洪房权证青云谱区字第 1000866814 号	青云谱区京山北路 50 号 15 栋（第 1 层）	商服用房	329.62	20.44	评估法	620.00	-	-
931	洪房权证青云谱区字第 1000866815 号	青云谱区京山北路 50 号 16 栋（第 1-4 层）	商服用房	4,870.99	331.23	评估法	680.00	-	-
932	洪房权证青云谱区字第 1000866816 号	青云谱区京山北路 50 号 1 栋（第 1-4 层）	商服用房	420.54	26.07	评估法	620.00	-	-
933	洪房权证青云谱区字第 1000866817 号	青云谱区京山北路 50 号 2 栋（第 1 层）	商服用房	106.31	6.59	评估法	620.00	-	-
934	洪房权证青云谱区字第 1000866818 号	青云谱区京山北路 50 号 4 栋（第 1-2 层）	商服用房	793.46	53.96	评估法	680.00	-	-
935	洪房权证青云谱区字第 1000866819 号	青云谱区京山北路 50 号 5 栋（第 1-3 层）	商服用房	179.28	11.12	评估法	620.00	-	-
936	洪房权证青云谱区字第 1000866820 号	青云谱区京山北路 50 号 8 栋（第 1 层）	商服用房	45.18	2.30	评估法	510.00	-	-
937	洪房权证青云谱区字第 1000866821 号	青云谱区京山北路 50 号 6 栋（第 1 层）	商服用房	45.18	2.30	评估法	510.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
938	洪房权证青云谱区字第 1000866822 号	青云谱区京山北路 50 号 10 栋（第 1-3 层）	商服用房	2,301.00	142.66	评估法	620.00	-	-
939	洪房权证青云谱区字第 200054079 号	青云谱区京山北路 79 号 10 号仓库（第 1 层）	工业用房	122.16	5.38	评估法	440.00	-	-
940	洪房权证青云谱区字第 200054080 号	青云谱区京山北路 79 号 9 号仓库（第 1 层）	工业用房	60.23	1.75	评估法	290.00	-	-
941	洪房权证青云谱区字第 200054081 号	青云谱区京山北路 79 号 8 号仓库（第 1 层）	工业用房	197.15	8.67	评估法	440.00	-	-
942	洪房权证青云谱区字第 200054082 号	青云谱区京山北路 79 号 7 号仓库（第 1 层）	工业用房	157.90	6.95	评估法	440.00	-	-
943	洪房权证青云谱区字第 200054083 号	青云谱区京山北路 79 号 6 号仓库（第 1 层）	工业用房	1,429.05	65.74	评估法	460.00	-	-
944	洪房权证青云谱区字第 200054084 号	青云谱区京山北路 79 号 5 号仓库（第 1 层）	工业用房	372.39	16.39	评估法	440.00	-	-
945	洪房权证青云谱区字第 200054085 号	青云谱区京山北路 79 号 4 号仓库（第 1 层）	工业用房	774.47	35.63	评估法	460.00	-	-
946	洪房权证青云谱区字第 200054086 号	青云谱区京山北路 79 号 3 号仓库（第 1 层）	工业用房	825.57	37.98	评估法	460.00	-	-
947	洪房权证青云谱区字第 200054087 号	青云谱区京山北路 79 号 2 号仓库（第 1 层）	工业用房	1,529.62	70.36	评估法	460.00	-	-
948	洪房权证青云谱区字第 200054088 号	青云谱区京山北路 79 号 1 号仓库（第 1 层）	工业用房	531.25	24.44	评估法	460.00	-	-
949	洪房权证青云谱区字第 200054089 号	青云谱区京山北路 79 号店面（第 1-2 层）	工业用房	1,859.78	115.31	评估法	620.00	-	-
950	洪房权证青云谱区字第 1000876700 号	青云谱区京山北路 50 号 3 栋（第 1-6 层）	工业用房	1,414.71	69.32	评估法	490.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
951	洪房权证青云谱区字第 1000876701 号	青云谱区京山北路 50 号 4 栋（第 1-2 层）	工业用房	319.07	15.63	评估法	490.00	-	-
952	洪房权证青云谱区字第 1000876702 号	青云谱区京山北路 50 号 8 栋（第 1-4 层）	工业用房	1,484.37	72.73	评估法	490.00	-	-
953	洪房权证青云谱区字第 1000876703 号	青云谱区京山北路 50 号 9 栋（第 1-3 层）	工业用房	2,585.71	126.70	评估法	490.00	-	-
954	洪房权证青云谱区字第 1000876704 号	青云谱区京山北路 50 号 10 栋（第 1-3 层）	工业用房	3,785.01	185.47	评估法	490.00	-	-
955	洪房权证青云谱区字第 1000876707 号	青云谱区京山北路 50 号 11 栋（第 1-2 层）	工业用房	494.50	24.23	评估法	490.00	-	-
956	洪房权证青云谱区字第 1000876708 号	青云谱区京山北路 50 号 12 栋（第 1-2 层）	工业用房	250.68	12.28	评估法	490.00	-	-
957	洪房权证青云谱区字第 1000876709 号	青云谱区京山北路 50 号 13 栋（第 1-2 层）	工业用房	571.12	27.98	评估法	490.00	-	-
958	洪房权证青云谱区字第 1000876710 号	青云谱区京山北路 32 号 14 栋（第 1-3 层）	工业用房	1,034.28	50.68	评估法	490.00	-	-
959	洪房权证青云谱区字第 200054115 号	青云谱区井冈山大道 824 号厂内临街店面（2 号）（第 1 层）	商服用房	108.34	6.28	评估法	580.00	-	-
960	洪房权证青云谱区字第 200054116 号	青云谱区井冈山大道 824 号厂内临街店面（3 号）（第 1 层）	商服用房	378.32	21.94	评估法	580.00	-	-
961	洪房权证青云谱区字第 200054117 号	青云谱区井冈山大道 824 号原设备科加层（4 号）（第 1 层）	商服用房	22.26	1.07	评估法	480.01	-	-
962	洪房权证青云谱区字第 200054118 号	青云谱区井冈山大道 824 号厂内临街店面（5 号）（第 1-2 层）	商服用房	804.16	46.64	评估法	580.00	-	-
963	洪房权证青云谱区字第 200054119 号	青云谱区井冈山大道 824 号厂内临街店面（6 号）（第 1-2 层）	商服用房	1,016.52	63.02	评估法	620.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
964	洪房权证青云谱区字第 1000499400 号	青云谱区井冈山大道 714 号 A 栋 (第 1 层)	住宅	655.12	22.27	评估法	340.00	-	-
965	洪房权证青云谱区字第 200054113 号	青云谱区井冈山大道 754 号办公楼 (第 1-3 层)	商服用房	838.48	51.99	评估法	620.00	-	-
966	洪房权证青云谱区字第 200054114 号	青云谱区井冈山大道 754 号子弟学校 (第 1 层)	商服用房	250.31	10.76	评估法	430.00	-	-
967	洪房权证青云谱区字第 1000869509 号	青云谱区迎宾大道 186 号 108 栋	商服用房	638.58	37.68	评估法	590.00	-	-
968	洪房权证青云谱区字第 200054060 号	青云谱区迎宾北大道 878 号办公楼	商服用房	2,713.30	170.94	评估法	630.00	-	-
969	洪房权证青云谱区字第 200054187 号	青云谱区迎宾北大道 878 号店面 2 (第 1 层)	商服用房	137.73	7.58	评估法	550.00	-	-
970	洪房权证青云谱区字第 200054188 号	青云谱区迎宾北大道 878 号店面 3 (第 1 层)	商服用房	123.34	5.18	评估法	420.00	-	-
971	洪房权证青云谱区字第 200054189 号	青云谱区迎宾北大道 878 号店面 4 (第 1 层)	商服用房	136.40	5.73	评估法	420.00	-	-
972	洪房权证青云谱区字第 200054190 号	青云谱区迎宾北大道 878 号店面 1 (第 1 层)	商服用房	198.47	8.34	评估法	420.00	-	-
973	洪房权证青云谱区字第 200055056 号	青云谱区迎宾北大道 878 号食堂 (第 1 层)	商服用房	447.34	18.79	评估法	420.00	-	-
974	洪房权证青云谱区字第 200055057 号	青云谱区迎宾北大道 878 号 (第 1 层)	商服用房	396.47	16.65	评估法	420.00	-	-
975	洪房权证青云谱区字第 200055058 号	青云谱区迎宾北大道 878 号 (第 1 层)	商服用房	116.68	4.90	评估法	420.00	-	-
976	洪房权证青云谱区字第 200055062 号	青云谱区迎宾北大道 878 号 (第 1 层)	商服用房	718.62	30.18	评估法	420.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
977	洪房权证青云谱区字第 200054078 号	青云谱区何坊西路 128 号 (第 1 层)	商服用房	303.55	19.12	评估法	630.00	-	-
978	赣 (2018) 南昌市不动产权第 0173879 号	东湖区象山北路 223 号	商服用房	1,676.50	2,168.40	评估法	12,934.09	-	-
979	洪房权证东湖区字第 200054107 号	东湖区文教路 308 号 (俱乐部) (第 1-5 层)	商服用房	1,870.76	128.52	评估法	686.99	-	-
980	洪房权证东湖区字第 200054108 号	东湖区文教路 660 号 (制冰室) (第 1 层)	商服用房	158.48	10.89	评估法	687.15	-	-
981	洪房权证东湖区字第 200054109 号	东湖区文教路 660 号 (消防 2) (第 1 层)	商服用房	36.40	2.02	评估法	554.95	-	-
982	洪房权证东湖区字第 1000866824 号	东湖区文教路 308 号 121 栋	商服用房	29.80	0.95	评估法	318.79	-	-
983	洪房权证东湖区字第 1000866825 号	东湖区文教路 308 号 019 栋	商服用房	201.72	11.18	评估法	554.23	-	-
984	洪房权证东湖区字第 1000866826 号	东湖区文教路 308 号 018 栋	商服用房	471.80	26.14	评估法	554.05	-	-
985	洪房权证东湖区字第 1000866828 号	东湖区文教路 308 号 028 栋 (第 1-2 层)	商服用房	352.03	19.50	评估法	553.93	-	-
986	洪房权证东湖区字第 1000866833 号	东湖区文教路 308 号 017 栋 (第 1-2 层)	商服用房	868.64	48.12	评估法	553.97	-	-
987	洪房权证西湖区字第 1000424021 号	西湖区岔道口西路 25 号-2(第 1 层)	住宅	70.23	4.77	评估法	679.00	-	-
988	洪房权证西湖区字第 1000424024 号	西湖区岔道口西路 25 号-1(第 1 层)	商服用房	62.87	5.35	评估法	850.99	-	-
989	洪房权证西湖区字第 200027645 号	西湖区岔道口西路 34 号(第 1 层)	商服用房	815.15	84.69	评估法	1,039.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
990	洪房权证经济开发区字第 1000425725 号	经济技术开发区蛟桥坛上村 2 栋 (第 1 层)	商服用房	1,051.66	36.81	评估法	350.02	-	-
991	洪房权证经济开发区字第 1000425731 号	经济技术开发区蛟桥坛上村 3 栋 (第 1 层)	商服用房	105.93	3.71	评估法	350.23	-	-
992	洪房权证经济开发区字第 1000425736 号	经济技术开发区蛟桥坛上村 3 栋 (第 1 层)	商服用房	102.49	3.59	评估法	350.28	-	-
993	洪房权证经济开发区字第 1000425769 号	经济技术开发区蛟桥坛上村 5 栋 (第 1 层)	商服用房	49.76	1.74	评估法	349.68	-	-
994	洪房权证经济开发区字第 1000425771 号	经济技术开发区蛟桥坛上村 4 栋 (第 1 层)	商服用房	7.25	0.14	评估法	193.10	-	-
995	洪房权证东湖区字第 10004999541 号	东湖区昌北瀛上	商服用房	322.04	5.83	评估法	181.03	-	-
996	洪房权证东湖区字第 10004999548 号	东湖区昌北瀛上	商服用房	250.79	4.54	评估法	181.03	-	-
997	洪房权证湾里区字第 400014880 号	湾里区幸福路 128 号 (第 1 层)	商服用房	70.13	2.06	评估法	294.00	-	-
998	洪房权证湾里区字第 400014881 号	湾里区幸福路 128 号 (第 1 层)	商服用房	53.56	1.57	评估法	294.01	-	-
999	洪房权证湾里区字第 400014882 号	湾里区幸福路 128 号 (第 1 层)	商服用房	57.08	1.68	评估法	294.01	-	-
1000	洪房权证湾里区字第 400014883 号	湾里区幸福路 128 号 (第 1 层)	商服用房	36.72	1.08	评估法	294.01	-	-
1001	洪房权证湾里区字第 400014884 号	湾里区幸福路 128 号 (第 1 层)	商服用房	43.79	2.37	评估法	540.99	-	-
1002	洪房权证湾里区字第 400014885 号	湾里区幸福路 128 号 (第 1 层)	商服用房	53.98	1.59	评估法	294.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1003	洪房权证湾里区字第400014886号	湾里区幸福路128号(第1-2层)	商服用房	264.96	16.37	评估法	618.00	-	-
1004	洪房权证湾里区字第400014887号	湾里区幸福路128号(第1-3层)	商服用房	561.72	34.71	评估法	618.00	-	-
1005	洪房权证湾里区字第400014888号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	57.60	3.12	评估法	541.01	-	-
1006	洪房权证湾里区字第400014889号	湾里区幸福路170号(第1层)	商服用房	1,224.06	35.99	评估法	294.00	-	-
1007	洪房权证湾里区字第400014890号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	1,123.20	33.02	评估法	294.00	-	-
1008	洪房权证湾里区字第400014891号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	170.68	10.55	评估法	618.00	-	-
1009	洪房权证湾里区字第400014892号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	417.08	12.26	评估法	294.00	-	-
1010	洪房权证湾里区字第400014893号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	569.40	16.74	评估法	294.00	-	-
1011	洪房权证湾里区字第400014894号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	3,517.20	103.41	评估法	294.00	-	-
1012	洪房权证湾里区字第400014895号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	2,896.64	85.16	评估法	294.00	-	-
1013	洪房权证湾里区字第400014896号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	121.28	3.57	评估法	294.00	-	-
1014	洪房权证湾里区字第400014897号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	25.00	0.74	评估法	294.00	-	-
1015	洪房权证湾里区字第400014898号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	113.10	6.99	评估法	618.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1016	洪房权证湾里区字第400014899号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	121.86	7.53	评估法	618.00	-	-
1017	洪房权证湾里区字第400014900号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	15.00	0.44	评估法	294.00	-	-
1018	洪房权证湾里区字第400014901号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	120.12	7.42	评估法	618.00	-	-
1019	洪房权证湾里区字第400014902号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	334.43	9.16	评估法	274.00	-	-
1020	洪房权证湾里区字第400014903号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	135.60	8.38	评估法	618.00	-	-
1021	洪房权证湾里区字第400014904号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	194.54	5.72	评估法	294.00	-	-
1022	洪房权证湾里区字第400014905号	湾里区幸福路128号(第1层)	商服用房	147.60	9.12	评估法	618.00	-	-
1023	南房权证莲塘镇字第00198966号	莲塘镇南大道943号26栋	商服用房	41.85	2.33	评估法	556.01	-	-
1024	南房权证莲塘镇字第00198967号	莲塘镇南大道943号15栋	商服用房	14.65	0.81	评估法	555.97	-	-
1025	南房权证莲塘镇字第00198968号	莲塘镇南大道943号22栋	商服用房	331.50	14.32	评估法	432.00	-	-
1026	南房权证莲塘镇字第00198969号	莲塘镇南大道943号25栋	商服用房	281.55	12.16	评估法	432.00	-	-
1027	南房权证莲塘镇字第00198970号	莲塘镇南大道943号24栋	商服用房	206.44	11.95	评估法	579.00	-	-
1028	南房权证莲塘镇字第00198971号	莲塘镇南大道943号23栋	商服用房	488.72	21.11	评估法	432.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1029	南房权证莲塘镇字第00198972号	莲塘镇南大道943号16栋	商服用房	240.54	10.39	评估法	432.00	-	-
1030	南房权证莲塘镇字第00198973号	莲塘镇南大道943号17栋	商服用房	598.56	25.86	评估法	432.00	-	-
1031	南房权证莲塘镇字第00198974号	莲塘镇南大道943号18栋	商服用房	32.00	1.78	评估法	556.00	-	-
1032	南房权证莲塘镇字第00198975号	莲塘镇南大道943号19栋	商服用房	164.02	7.09	评估法	432.00	-	-
1033	南房权证莲塘镇字第00198976号	莲塘镇南大道943号20栋	商服用房	313.14	13.53	评估法	432.00	-	-
1034	南房权证莲塘镇字第00198977号	莲塘镇南大道943号21栋	商服用房	131.04	7.59	评估法	579.00	-	-
1035	南房权证莲塘镇字第00198469号	莲塘镇龚南路32号10栋	商服用房	125.82	7.39	评估法	587.00	-	-
1036	南房权证莲塘镇字第00199531号	莲塘镇龚南路32号15栋	商服用房	198.91	11.68	评估法	587.00	-	-
1037	洪房权证西湖区字第1000316202号	西湖区陈家桥巷8号	商服用房	2,509.76	1,869.47	评估法	7,448.82	-	-
1038	洪房权证西湖区字第1000316203号	西湖区孺子路393号	商服用房	3,223.50	3,081.69	评估法	9,560.09	-	-
1039	洪房权证西湖区字第1000316205号	西湖区陈家桥巷8号对面	商服用房	113.12	31.47	评估法	2,781.68	-	-
1040	洪房权证西湖区字第200019508号	西湖区孺子路391号第1层	商服用房	14.85	0.86	评估法	582.00	-	-
1041	房权证新建县字第74451号	新建县石岗镇友谊路	住宅	356.60	12.05	评估法	338.00	-	-
1042	房权证新建县字第74452号	新建县石岗镇友谊路	住宅	1,398.90	82.54	评估法	590.00	-	-
1043	房权证新建县字第74453号	新建县石岗镇友谊路	工业用房	445.75	11.46	评估法	257.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1044	房权证新建县字第 80343 号	新建县石岗镇友谊路	工业用房	525.38	14.29	评估法	272.00	-	-
1045	房权证新建县字第 80344 号	新建县石岗镇友谊路	工业用房	446.98	15.96	评估法	357.00	-	-
1046	房权证新建县字第 80345 号	新建县石岗镇友谊路	住宅	518.23	17.52	评估法	338.00	-	-
1047	房权证新建县字第 80346 号	新建县石岗镇友谊路	住宅	242.01	8.18	评估法	338.00	-	-
1048	房权证新建县字第 80347 号	新建县石岗镇友谊路	住宅	280.42	16.54	评估法	590.00	-	-
1049	洪房权证西湖区字第 200017576 号	西湖区洪城路中段	商服用房	6,834.16	6,341.43	评估法	9,279.02	-	-
1050	房权证进房字第 0045638 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	194.36	10.86	评估法	559.00	-	-
1051	房权证进房字第 0045639 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	3,580.00	185.80	评估法	519.00	-	-
1052	房权证进房字第 0045640 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	5,771.85	299.56	评估法	519.00	-	-
1053	房权证进房字第 0045641 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	115.37	6.61	评估法	573.00	-	-
1054	房权证进房字第 0045642 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	199.07	11.13	评估法	559.00	-	-
1055	房权证进房字第 0045643 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	139.80	8.01	评估法	573.00	-	-
1056	房权证进房字第 0045644 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	69.71	2.92	评估法	419.00	-	-
1057	房权证进房字第 0045645 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	391.22	19.05	评估法	487.00	-	-
1058	房权证进房字第 0045646 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	179.34	10.03	评估法	559.00	-	-
1059	房权证进房字第 0045647 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	527.00	24.72	评估法	469.00	-	-
1060	房权证进房字第 0045648 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	798.30	44.62	评估法	559.00	-	-
1061	房权证进房字第 0045649 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	150.59	8.42	评估法	559.00	-	-
1062	房权证进房字第 0045650 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	667.63	37.32	评估法	559.00	-	-
1063	房权证进房字第 0045651 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	820.92	47.04	评估法	573.00	-	-
1064	房权证进房字第 0045652 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	70.95	2.97	评估法	419.00	-	-
1065	房权证进房字第 0045653 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	612.06	34.21	评估法	559.00	-	-
1066	房权证进房字第 0045654 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	493.28	27.57	评估法	559.00	-	-
1067	房权证进房字第 0045655 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	910.91	50.92	评估法	559.00	-	-
1068	房权证进房字第 0045656 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	544.28	30.43	评估法	559.00	-	-
1069	房权证进房字第 0045657 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	297.90	16.65	评估法	559.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1070	房权证进房字第 0045658 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	742.20	41.49	评估法	559.00	-	-
1071	房权证进房字第 0045659 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	253.34	14.16	评估法	559.00	-	-
1072	房权证进房字第 0045660 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	182.27	10.19	评估法	559.00	-	-
1073	房权证进房字第 0045661 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	23.65	0.99	评估法	419.00	-	-
1074	房权证进房字第 0045662 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	206.00	11.52	评估法	559.00	-	-
1075	房权证进房字第 0045663 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	43.80	1.84	评估法	419.00	-	-
1076	房权证进房字第 0045664 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	358.70	20.05	评估法	559.00	-	-
1077	房权证进房字第 0045665 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	193.09	10.79	评估法	559.00	-	-
1078	房权证进房字第 0045666 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	358.70	16.82	评估法	469.00	-	-
1079	房权证进房字第 0045667 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	461.30	21.63	评估法	469.00	-	-
1080	房权证进房字第 0045668 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	19.46	0.82	评估法	419.00	-	-
1081	房权证进房字第 0045669 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	107.15	5.99	评估法	559.00	-	-
1082	房权证进房字第 0045670 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	111.26	6.22	评估法	559.00	-	-
1083	房权证进房字第 0045671 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	758.02	35.55	评估法	469.00	-	-
1084	房权证进房字第 0045672 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	257.03	14.37	评估法	559.00	-	-
1085	房权证进房字第 0045673 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	639.86	35.77	评估法	559.00	-	-
1086	房权证进房字第 0045674 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	6,832.96	320.47	评估法	469.00	-	-
1087	房权证进房字第 0045675 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	947.39	52.96	评估法	559.00	-	-
1088	房权证进房字第 0045676 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	501.80	28.05	评估法	559.00	-	-
1089	房权证进房字第 0045677 号	进贤县民和镇西门路 569 号	工业用房	1,005.61	56.21	评估法	559.00	-	-
1090	洪房权证青云谱区字第 200054041 号	青云谱区建设路 151 号礼堂（第 1-2 层）	工业用房	1,439.00	105.62	评估法	734.00	-	-
1091	洪房权证青云谱区字第 200054042 号	青云谱区建设路 151 号俱乐部（第 1-6 层）	工业用房	2,706.27	198.64	评估法	734.00	-	-
1092	洪房权证青云谱区字第 200054043 号	青云谱区建设路 151 号幼儿园（第 1-2 层）	工业用房	587.98	43.16	评估法	734.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1093	洪房权证青云谱区字第 200054044 号	青云谱区建设路 151 号食堂（第 1-2 层）	工业用房	1,370.69	100.61	评估法	734.00	-	-
1094	洪房权证青云谱区字第 200054045 号	青云谱区建设路 151 号教学楼（第 1-3 层）	工业用房	384.65	28.23	评估法	734.00	-	-
1095	洪房权证青云谱区字第 200054046 号	青云谱区建设路 151 号浴室（第 1 层）	工业用房	394.65	28.97	评估法	734.00	-	-
1096	洪房权证青云谱区字第 200054047 号	青云谱区建设路 151 号平房（第 1 层）	工业用房	262.60	19.27	评估法	734.00	-	-
1097	洪房权证青云谱区字第 200054191 号		住宅	437.90	32.14	评估法	734.00	-	-
1098	洪房权证青云谱区字第 200054048 号	青云谱区解放西路塔子桥南 369 号支路 3 号店面	商服用房	23.52	1.50	评估法	638.00	-	-
1099	洪房权证青云谱区字第 200054049 号	青云谱区解放西路塔子桥南 369 号支路 3 号办公楼	商服用房	393.70	25.12	评估法	638.00	-	-
1100	洪房权证青云谱区字第 200054050 号	青云谱区塔子桥南 369 支路 3 号店面	商服用房	75.06	4.79	评估法	638.00	-	-
1101	洪房权证湾里区字第 1000498602 号	湾里区幸福路 282 号（机修车间）（07）（第 1 层）	工业用房	501.30	11.53	评估法	230.00	-	-
1102	洪房权证湾里区字第 1000499756 号	湾里区幸福路 282 号（浴室）（18）（第 1-2 层）	工业用房	359.92	18.79	评估法	522.00	-	-
1103	洪房权证湾里区字第 1000499780 号	湾里去南昌工具厂配电、发电间（第 1 层）	工业用房	175.34	9.15	评估法	522.00	-	-
1104	洪房权证湾里区字第 1000499802 号	湾里区南昌工具厂油库（第 1 层）	工业用房	114.15	5.96	评估法	522.00	-	-
1105	洪房权证湾里区字第 1000499814 号	湾里区南昌工具长劳动服务公司（第 1 层）	工业用房	172.51	5.83	评估法	338.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1106	洪房权证湾里区字第 1000499834 号	湾里区南昌工具厂厕所（第 1 层）	工业用房	40.69	2.12	评估法	522.00	-	-
1107	洪房权证湾里区字第 1000499838 号	湾里去幸福路 282 号（段工车间）（6）（第 1 层）	工业用房	435.76	10.02	评估法	230.00	-	-
1108	洪房权证湾里区字第 1000499844 号	湾里区幸福路 282 号（综合楼）（17）（第 1-2 层）	工业用房	223.80	11.68	评估法	522.00	-	-
1109	洪房权证湾里区字第 1000499850 号	湾里区幸福路 282 号（幼儿园）（19）（第 1 层）	工业用房	121.30	4.10	评估法	338.00	-	-
1110	洪房权证湾里区字第 1000499851 号	湾里区幸福路 282 号（办公楼）（1）（第 1-2 层）	工业用房	478.36	20.67	评估法	432.00	-	-
1111	洪房权证湾里区字第 1000499854 号	湾里区幸福路 28 号（铣床车间）（11）（第 1 层）	工业用房	142.66	3.34	评估法	234.00	-	-
1112	洪房权证湾里区字第 1000499855 号	湾里区幸福路 282 号（食堂）（16）（第 1 层）	工业用房	115.56	2.03	评估法	176.00	-	-
1113	洪房权证湾里区字第 1000499856 号	湾里区幸福路 28 号（铣床 车间仓库）（13）（第 1-2 层）	工业用房	105.63	2.47	评估法	234.00	-	-
1114	洪房权证湾里区字第 1000499858 号	湾里区南昌工具厂劳动仓库（第 1-2 层）	工业用房	128.98	5.57	评估法	432.00	-	-
1115	洪房权证湾里区字第 1000499859 号	湾里区南昌工具长非标车间（第 1-2 层）	工业用房	849.78	19.54	评估法	230.00	-	-
1116	洪房权证湾里区字第 1000499868 号	湾里区南昌工具厂热处理车间（第 1-3 层）	工业用房	710.19	30.68	评估法	432.00	-	-
1117	洪房权证湾里区字第 1000499872 号	湾里区幸福路 282 号（汽车库）（02）（第 1-2 层）	工业用房	378.36	16.35	评估法	432.00	-	-
1118	洪房权证湾里区字第 1000499877 号	湾里区幸福路 282 号（门卫）（3）（第 1 层）	工业用房	27.08	1.41	评估法	522.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1119	洪房权证湾里区字第1000499880号	湾里区幸福路282号(机修车间办公室)(22)(第1-2层)	工业用房	518.95	14.48	评估法	279.00	-	-
1120	洪房权证湾里区字第1000499888号	湾里区幸福路282号(恒温车间)(12)(第1层)	工业用房	260.38	11.25	评估法	432.00	-	-
1121	洪房权证湾里区字第400014906号	湾里区幸福路300号(第1-2层)	商服用房	70.68	5.20	评估法	735.99	-	-
1122	洪房权证湾里区字第400014907号	湾里区幸福路300号(第1-3层)	商服用房	822.64	60.55	评估法	736.00	-	-
1123	洪房权证湾里区字第400014908号	湾里区幸福路300号(第1层)	商服用房	260.83	8.71	评估法	334.00	-	-
1124	洪房权证湾里区字第400014909号	湾里区幸福路300号(第1层)	商服用房	148.00	4.94	评估法	334.00	-	-
1125	洪房权证湾里区字第400014910号	湾里区幸福路300号(第1-3层)	商服用房	3,800.16	279.69	评估法	736.00	-	-
1126	洪房权证湾里区字第400014911号	湾里区幸福路300号(第1-2层)	商服用房	2,204.00	162.21	评估法	736.00	-	-
1127	洪房权证湾里区字第400014912号	湾里区幸福路300号(第1层)	商服用房	431.94	14.43	评估法	334.00	-	-
1128	洪房权证湾里区字第400014913号	湾里区幸福路300号(第1层)	商服用房	95.12	3.18	评估法	334.00	-	-
1129	洪房权证湾里区字第400014914号	湾里区幸福路300号(第1层)	商服用房	182.80	6.11	评估法	334.00	-	-
1130	洪房权证湾里区字第400014915号	湾里区幸福路300号(第1-2层)	商服用房	253.12	18.63	评估法	736.00	-	-
1131	洪房权证湾里区字第400014916号	湾里区幸福路300号(第1层)	商服用房	993.96	33.20	评估法	334.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1132	洪房权证湾里区字第 400014917 号	湾里区幸福路 300 号（第 1 层）	商服用房	102.30	3.42	评估法	334.00	-	-
1133	洪房权证湾里区字第 400014918 号	湾里区幸福路 300 号（第 1 层）	商服用房	1,407.40	47.01	评估法	334.00	-	-
1134	洪房权证湾里区字第 400014919 号	湾里区幸福路 300 号（第 1 层）	商服用房	84.38	2.82	评估法	334.00	-	-
1135	洪房权证湾里区字第 400014920 号	湾里区幸福路 300 号（第 1 层）	商服用房	23.25	0.78	评估法	334.02	-	-
1136	洪房权证湾里区字第 400014921 号	湾里区幸福路 300 号（第 1-3 层）	商服用房	812.76	59.82	评估法	736.00	-	-
1137	洪房权证湾里区字第 400014985 号	湾里区幸福路 300 号（第 1-3 层）	商服用房	651.98	47.99	评估法	736.00	-	-
1138	洪房权证西湖区字第 200053979 号	西湖区丁公路 65 号保育院 2（第 1-2 层）	商服用房	395.36	30.13	评估法	762.00	-	-
1139	洪房权证西湖区字第 200053980 号	西湖区丁公路 65 号保育院 1（第 1-3 层）	商服用房	617.86	50.66	评估法	820.00	-	-
1140	洪房权证西湖区字第 200053984 号	西湖区丁公路 65 号保育院 3（第 1 层）	商服用房	16.89	1.04	评估法	615.99	-	-
1141	洪房权证西湖区字第 200053986 号	西湖区丁公路 65 号保育院 5（第 1-2 层）	商服用房	1,579.23	83.23	评估法	527.00	-	-
1142	洪房权证西湖区字第 200053987 号	西湖区丁公路 65 号保育院 4（第 1 层）	商服用房	32.70	2.02	评估法	618.01	-	-
1143	洪房权证西湖区字第 200053981 号	西湖区南柴宿舍南区 15 栋（第 1-7 层）	工业用房	2,988.40	239.07	评估法	800.00	-	-
1144	洪房权证西湖区字第 200053982 号	西湖区南柴宿舍南区（第 1-2 层）	工业用房	75.81	6.06	评估法	800.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1145	洪房权证西湖区字第 200053983 号	西湖区南柴宿舍南区 23 栋 1 楼 (第 1 层)	工业用房	68.28	5.26	评估法	771.00	-	-
1146	洪房权证西湖区字第 200053988 号	西湖区北京西路 194 号 (第 1 层)	工业用房	166.90	16.62	评估法	996.00	-	-
1147	洪房权证西湖区字第 200053985 号	西湖区丁公路 89-1 号 (第 1-3 层)	工业用房	1,745.88	117.15	评估法	671.00	-	-
1148	洪房权证西湖区字第 200053989 号	西湖区丁公路 89 号 (第 1-2 层)	工业用房	1,172.32	67.06	评估法	572.00	-	-
1149	洪房权证西湖区字第 200053990 号	西湖区丁公路 87 号 (第 1-6 层)	工业用房	1,089.94	103.76	评估法	952.00	-	-
1150	洪房权证西湖区字第 200053991 号	西湖区丁公路 43 号 43-1 号 (第 1 层)	工业用房	60.79	4.69	评估法	771.00	-	-
1151	洪房权证西湖区字第 200053992 号	西湖区丁公路 45 号 (第 1 层)	工业用房	53.72	3.85	评估法	716.01	-	-
1152	洪房权证西湖区字第 200053993 号	西湖区丁公路 53-63 附 2 号 (第 1 层)	工业用房	408.66	29.26	评估法	716.00	-	-
1153	洪房权证西湖区字第 200053994 号	西湖区丁公路 70 号 (第 1-3 层)	工业用房	1,882.52	129.89	评估法	690.00	-	-
1154	洪房权证西湖区字第 200053995 号	西湖区丁公路 72 号 (第 1-5 层)	工业用房	2,120.40	182.14	评估法	859.00	-	-
1155	洪房权证西湖区字第 200053996 号	西湖区丁公路 80 号 (第 1 层)	工业用房	133.36	14.86	评估法	1,114.00	-	-
1156	洪房权证西湖区字第 200053997 号	西湖区丁公路 78 号 (第 1 层)	工业用房	166.64	18.56	评估法	1,114.00	-	-
1157	洪房权证西湖区字第 200053998 号	西湖区丁公路 74 号 (第 1 层)	工业用房	133.36	14.84	评估法	1,113.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1158	赣（2021）南昌市不动产权第 0022735 号	东湖区阳明路 376-1 号（第 2 层）	工业用房	429.77	36.57	评估法	851.00	-	-
1159	赣（2021）南昌市不动产权第 0025234 号	东湖区叠山路 307 号（第 1-3 层）	工业用房	517.83	18.12	评估法	350.00	-	-
1160	洪房权证西湖区字第 200054466 号	西湖区禾草街 27 号（第 1 层）	工业用房	437.54	32.20	评估法	736.00	-	-
1161	洪房权证西湖区字第 200054164 号	西湖区禾草街 25,26 号车库（第 1 层）	工业用房	32.49	2.39	评估法	736.01	-	-
1162	洪房权证西湖区字第 200054165 号	西湖区禾草街 25,26 号配电间（第 1-2 层）	工业用房	151.63	11.16	评估法	736.00	-	-
1163	洪房权证西湖区字第 200054166 号	西湖区禾草街 25,26 号办公楼（第 1-2 层）	工业用房	312.53	23.00	评估法	736.00	-	-
1164	房权证新建县字第 74439 号	新建县石岗镇井岗山大道	工业用房	412.50	13.78	评估法	334.00	-	-
1165	房权证新建县字第 74440 号	新建县石岗镇井岗山大道	工业用房	1,770.25	59.13	评估法	334.00	-	-
1166	房权证新建县字第 74441 号	新建县石岗镇井岗山大道	工业用房	3,117.52	104.13	评估法	334.00	-	-
1167	房权证新建县字第 74442 号	新建县石岗镇井岗山大道	工业用房	456.25	15.24	评估法	334.00	-	-
1168	房权证新建县字第 74443 号	新建县石岗镇井岗山大道	工业用房	106.09	7.81	评估法	736.00	-	-
1169	房权证新建县字第 74444 号	新建县石岗镇井岗山大道	住宅	778.50	57.30	评估法	736.00	-	-
1170	房权证新建县字第 74445 号	新建县石岗镇井岗山大道	住宅	778.50	57.30	评估法	736.00	-	-
1171	洪房权证东湖区字第 200017574 号	东湖区胜利路 83 号（第一层）	工业用房	34.88	1.81	评估法	519.01	-	-
1172	洪房权证西湖区字第 200054112 号	西湖区前进路 116 号仓库（第 1 层）	工业用房	134.07	5.99	评估法	447.00	-	-
1173	房权证新建县字第 78405 号	新建县石岗镇友谊街 50-1 号	住宅	814.48	47.89	评估法	587.98	-	-
1174	房权证新建县字第 74446 号	新建县石岗镇友谊街 50-1 号	住宅	521.10	30.64	评估法	587.99	-	-
1175	房权证新建县字第 74447 号	新建县石岗镇友谊街 50-1 号	工业用房	793.50	46.66	评估法	588.03	-	-
1176	房权证新建县字第 74448 号	新建县石岗镇友谊街 50-1 号	工业用房	2,334.78	137.29	评估法	588.02	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1177	房权证新建县字第 74449 号	新建县石岗镇友谊街 50-1 号	工业用房	42.57	2.50	评估法	587.27	-	-
1178	房权证新建县字第 74450 号	新建县石岗镇友谊街 50-1 号	工业用房	298.62	17.56	评估法	588.04	-	-
1179	洪房权证青云谱区字第 200054025 号	青云谱区何坊西路 433 号医务室 (第 1-4 层)	工业用房	693.84	59.60	评估法	858.99	-	-
1180	洪房权证青云谱区字第 200054027 号	青云谱区何坊西路 433 号水暖店 B 栋	工业用房	936.23	80.42	评估法	858.98	-	-
1181	洪房权证青云谱区字第 200054028 号	青云谱区何坊西路 433 号配电间	工业用房	65.38	5.62	评估法	859.59	-	-
1182	洪房权证青云谱区字第 200054029 号	青云谱区何坊西路 433 号老年活动中心	工业用房	80.98	6.96	评估法	859.47	-	-
1183	洪房权证青云谱区字第 200054031 号	青云谱区何坊西路 433 号幼儿园店	工业用房	485.96	41.74	评估法	858.92	-	-
1184	洪房权证青云谱区字第 200054032 号	青云谱区何坊西路 433 号水暖店 A1 栋	工业用房	1,599.59	137.40	评估法	858.97	-	-
1185	洪房权证青云谱区字第 200054033 号	青云谱区何坊西路 433 号水暖店 A2 栋	工业用房	1,599.59	137.40	评估法	858.97	-	-
1186	洪房权证青云谱区字第 200054034 号	青云谱区何坊西路 433 号水暖店 A3 栋	工业用房	1,599.59	137.40	评估法	858.97	-	-
1187	南房权证莲塘镇字第 01025811 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 11 栋	工业用房	210.84	11.13	评估法	527.89	-	-
1188	南房权证莲塘镇字第 01025812 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 12 栋	工业用房	294.59	17.97	评估法	610.00	-	-
1189	南房权证莲塘镇字第 01025813 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 13 栋	工业用房	55.75	2.94	评估法	527.35	-	-
1190	南房权证莲塘镇字第 01025814 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 14 栋	工业用房	98.66	5.21	评估法	528.08	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1191	南房权证莲塘镇字第 01025815 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 18 栋	工业用房	642.44	33.92	评估法	527.99	-	-
1192	南房权证莲塘镇字第 01025816 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 16 栋	工业用房	125.58	6.63	评估法	527.95	-	-
1193	南房权证莲塘镇字第 01025817 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 17 栋	工业用房	186.54	9.85	评估法	528.04	-	-
1194	南房权证莲塘镇字第 01025818 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 15 栋	工业用房	749.23	39.56	评估法	528.01	-	-
1195	南房权证莲塘镇字第 01025819 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 19 栋	工业用房	582.78	30.77	评估法	527.99	-	-
1196	南房权证莲塘镇字第 01025820 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 20 栋	工业用房	355.24	18.76	评估法	528.09	-	-
1197	南房权证莲塘镇字第 01025821 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 21 栋	工业用房	273.79	14.46	评估法	528.14	-	-
1198	南房权证莲塘镇字第 01025822 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 22 栋	工业用房	12.29	0.65	评估法	528.89	-	-
1199	南房权证莲塘镇字第 01025823 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 23 栋	工业用房	137.53	7.26	评估法	527.88	-	-
1200	南房权证莲塘镇字第 01025824 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 24 栋	工业用房	1,268.41	66.97	评估法	527.98	-	-
1201	南房权证莲塘镇字第 01025825 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 25 栋	工业用房	797.83	42.13	评估法	528.06	-	-
1202	南房权证莲塘镇字第 01025826 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 26 栋	工业用房	797.83	42.13	评估法	528.06	-	-
1203	南房权证莲塘镇字第 01025827 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 27 栋	工业用房	26.70	1.41	评估法	528.09	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1204	南房权证莲塘镇字第 01025828 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 28 栋	工业用房	608.50	32.13	评估法	528.02	-	-
1205	南房权证莲塘镇字第 01025829 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 29 栋	工业用房	35.46	1.87	评估法	527.35	-	-
1206	南房权证莲塘镇字第 01025830 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 30 栋	工业用房	206.96	12.62	评估法	609.78	-	-
1207	南房权证莲塘镇字第 01025831 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 31 栋	工业用房	18.58	0.98	评估法	527.45	-	-
1208	南房权证莲塘镇字第 01025832 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 32 栋	工业用房	107.37	5.67	评估法	528.08	-	-
1209	南房权证莲塘镇字第 01025833 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 33 栋	工业用房	1,001.59	52.88	评估法	527.96	-	-
1210	南房权证莲塘镇字第 01025834 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 34 栋	工业用房	355.69	18.78	评估法	527.99	-	-
1211	南房权证莲塘镇字第 01025835 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 35 栋	工业用房	1,645.98	86.91	评估法	528.01	-	-
1212	南房权证莲塘镇字第 01025836 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 36 栋	工业用房	1,645.98	86.91	评估法	528.01	-	-
1213	南房权证莲塘镇字第 01025837 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 37 栋	工业用房	815.78	43.07	评估法	527.96	-	-
1214	南房权证莲塘镇字第 01025838 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 38 栋	工业用房	2,098.74	110.81	评估法	527.98	-	-
1215	南房权证莲塘镇字第 01025839 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 39 栋	工业用房	1,210.41	73.84	评估法	610.04	-	-
1216	南房权证莲塘镇字第 01025840 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 40 栋	工业用房	150.06	7.92	评估法	527.79	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1217	南房权证莲塘镇字第 01025841 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 41 栋	工业用房	69.40	3.66	评估法	527.38	-	-
1218	南房权证莲塘镇字第 01025842 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 42 栋	工业用房	240.70	14.68	评估法	609.89	-	-
1219	南房权证莲塘镇字第 01025931 号	向塘镇双拥西路 1 支路 26 号 10 栋	工业用房	229.98	12.14	评估法	527.87	-	-
1220	洪房权证青云谱区字第 200054030 号	青云谱区何坊西路 433 号沿江路店, 长材店	工业用房	2,304.82	197.98	评估法	858.98	-	-
1221	洪房权证青云谱区字第 200054035 号	青云谱区何坊西路 433 号长材 B 店	工业用房	1,373.45	117.98	评估法	859.00	-	-
1222	洪房权证湾里区字第 400014965 号	湾里区幸福路 21 号办公大楼 (第 1-4 层)	工业用房	1,285.06	80.32	评估法	625.00	-	-
1223	洪房权证湾里区字第 400014966 号	湾里区幸福路 21 号油库 (第 1 层)	工业用房	31.80	1.99	评估法	625.00	-	-
1224	洪房权证湾里区字第 400014967 号	湾里区幸福路 21 号车间 13 (第 1 层)	工业用房	153.63	4.58	评估法	298.00	-	-
1225	洪房权证湾里区字第 400014968 号	湾里区幸福路 21 号车间 12 (第 1 层)	工业用房	362.38	10.80	评估法	298.00	-	-
1226	洪房权证湾里区字第 400014969 号	湾里区幸福路 21 号车间 11 (第 1 层)	工业用房	197.26	5.88	评估法	298.00	-	-
1227	洪房权证湾里区字第 400014970 号	湾里区幸福路 21 号车间 10 (第 1 层)	工业用房	224.46	6.69	评估法	298.00	-	-
1228	洪房权证湾里区字第 400014971 号	湾里区幸福路 21 号车间 9 (第 1 层)	工业用房	166.78	4.97	评估法	298.00	-	-
1229	洪房权证湾里区字第 400014972 号	湾里区幸福路 21 号车间 8 (第 1 层)	工业用房	166.78	4.97	评估法	298.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1230	洪房权证湾里区字第 400014973 号	湾里区幸福路 21 号车间 7 (第 1-2 层)	工业用房	487.04	30.44	评估法	625.00	-	-
1231	洪房权证湾里区字第 400014974 号	湾里区幸福路 21 号车间 6 (第 1 层)	工业用房	162.66	4.85	评估法	298.00	-	-
1232	洪房权证湾里区字第 400014975 号	湾里区幸福路 21 号车间 5 (第 1 层)	工业用房	154.95	4.62	评估法	298.00	-	-
1233	洪房权证湾里区字第 400014976 号	湾里区幸福路 21 号车间 4 (第 1 层)	工业用房	176.89	5.27	评估法	298.00	-	-
1234	洪房权证湾里区字第 400014977 号	湾里区幸福路 21 号车间 3 (第 1 层)	工业用房	689.22	20.54	评估法	298.00	-	-
1235	洪房权证湾里区字第 400014978 号	湾里区幸福路 21 号车间 2 (第 1 层)	工业用房	154.42	4.60	评估法	298.00	-	-
1236	洪房权证湾里区字第 400014979 号	湾里区幸福路 21 号车间 1 (第 1 层)	工业用房	480.91	14.33	评估法	298.00	-	-
1237	洪房权证东湖区字第 1000902324 号	东湖区中山路 139 号	工业用房	9,280.51	1,023.64	评估法	1,103.00	-	-
1238	南房权证莲塘镇字第 01025843 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 60 栋	工业用房	8.94	0.53	评估法	590.04	-	-
1239	南房权证莲塘镇字第 01025844 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 61 栋	工业用房	8.94	0.53	评估法	590.04	-	-
1240	南房权证莲塘镇字第 01025845 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 62 栋	工业用房	13.61	0.80	评估法	590.01	-	-
1241	南房权证莲塘镇字第 01025846 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 63 栋	工业用房	8.94	0.53	评估法	590.04	-	-
1242	南房权证莲塘镇字第 01025847 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 64 栋	工业用房	22.47	1.33	评估法	589.99	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1243	南房权证莲塘镇字第 01025848 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 65 栋	工业用房	56.10	3.31	评估法	590.00	-	-
1244	南房权证莲塘镇字第 01025849 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 66 栋	工业用房	206.84	12.41	评估法	600.00	-	-
1245	南房权证莲塘镇字第 01025850 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 67 栋	工业用房	136.39	8.18	评估法	600.00	-	-
1246	南房权证莲塘镇字第 01025851 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 68 栋	工业用房	71.55	4.22	评估法	590.01	-	-
1247	南房权证莲塘镇字第 01025852 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 69 栋	工业用房	114.86	6.89	评估法	600.00	-	-
1248	南房权证莲塘镇字第 01025853 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 70 栋	工业用房	121.83	7.31	评估法	600.00	-	-
1249	南房权证莲塘镇字第 01025854 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 71 栋	工业用房	101.80	6.11	评估法	600.00	-	-
1250	南房权证莲塘镇字第 01025855 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 72 栋	工业用房	55.70	3.29	评估法	590.00	-	-
1251	南房权证莲塘镇字第 01025856 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 73 栋	工业用房	817.94	49.08	评估法	600.00	-	-
1252	南房权证莲塘镇字第 01025857 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 74 栋	工业用房	817.94	49.08	评估法	600.00	-	-
1253	南房权证莲塘镇字第 01025858 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 75 栋	工业用房	18.65	1.10	评估法	590.03	-	-
1254	南房权证莲塘镇字第 01025859 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 76 栋	工业用房	17.91	1.06	评估法	590.01	-	-
1255	南房权证莲塘镇字第 01025860 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 77 栋	工业用房	57.00	3.36	评估法	590.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1256	南房权证莲塘镇字第 01025861 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 78 栋	工业用房	20.46	1.21	评估法	589.98	-	-
1257	南房权证莲塘镇字第 01025862 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 79 栋	工业用房	1,942.28	118.67	评估法	611.00	-	-
1258	南房权证莲塘镇字第 01025863 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 80 栋	工业用房	48.18	2.84	评估法	590.00	-	-
1259	南房权证莲塘镇字第 01025864 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 81 栋	工业用房	19.94	1.18	评估法	590.02	-	-
1260	南房权证莲塘镇字第 01025865 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 82 栋	工业用房	885.09	53.11	评估法	600.00	-	-
1261	南房权证莲塘镇字第 01025866 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 83 栋	工业用房	12.54	0.74	评估法	590.03	-	-
1262	南房权证莲塘镇字第 01025867 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 84 栋	工业用房	21.84	1.29	评估法	590.02	-	-
1263	南房权证莲塘镇字第 01025868 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 85 栋	工业用房	68.54	4.04	评估法	590.01	-	-
1264	南房权证莲塘镇字第 01025869 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 86 栋	工业用房	854.20	51.25	评估法	600.00	-	-
1265	南房权证莲塘镇字第 01025870 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 87 栋	工业用房	37.21	2.20	评估法	590.00	-	-
1266	南房权证莲塘镇字第 01025871 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 88 栋	工业用房	43.18	2.55	评估法	590.00	-	-
1267	南房权证莲塘镇字第 01025872 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 89 栋	工业用房	722.26	43.34	评估法	600.00	-	-
1268	南房权证莲塘镇字第 01025873 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 90 栋	工业用房	65.36	3.86	评估法	589.99	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1269	南房权证莲塘镇字第 01025874 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 91 栋	工业用房	234.13	14.05	评估法	600.00	-	-
1270	南房权证莲塘镇字第 01025875 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 92 栋	工业用房	272.79	16.37	评估法	600.00	-	-
1271	南房权证莲塘镇字第 01025876 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 93 栋	工业用房	214.46	12.87	评估法	600.00	-	-
1272	南房权证莲塘镇字第 01025877 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 94 栋	工业用房	55.12	3.25	评估法	590.00	-	-
1273	南房权证莲塘镇字第 01025878 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 124 栋	工业用房	1,141.86	69.77	评估法	611.00	-	-
1274	南房权证莲塘镇字第 01025879 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 125 栋	工业用房	242.94	14.58	评估法	600.00	-	-
1275	南房权证莲塘镇字第 01025880 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 126 栋	工业用房	80.29	4.74	评估法	590.00	-	-
1276	南房权证莲塘镇字第 01025881 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 127 栋	工业用房	32.39	1.91	评估法	590.00	-	-
1277	南房权证莲塘镇字第 01025882 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 128 栋	工业用房	2,104.14	128.56	评估法	611.00	-	-
1278	南房权证莲塘镇字第 01025883 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 129 栋	工业用房	2,697.90	164.84	评估法	611.00	-	-
1279	南房权证莲塘镇字第 01025884 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 130 栋	工业用房	1,955.70	119.49	评估法	611.00	-	-
1280	南房权证莲塘镇字第 01025885 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 131 栋	工业用房	2,697.90	164.84	评估法	611.00	-	-
1281	南房权证莲塘镇字第 01025886 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 132 栋	工业用房	780.30	46.82	评估法	600.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1282	南房权证莲塘镇字第 01025887 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 133 栋	工业用房	2,697.90	164.84	评估法	611.00	-	-
1283	南房权证莲塘镇字第 01025888 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 134 栋	工业用房	588.54	35.31	评估法	600.00	-	-
1284	南房权证莲塘镇字第 01025889 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 135 栋	工业用房	1,075.74	65.73	评估法	611.00	-	-
1285	南房权证莲塘镇字第 01025890 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 136 栋	工业用房	100.60	6.04	评估法	600.00	-	-
1286	南房权证莲塘镇字第 01025891 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 137 栋	工业用房	157.99	9.48	评估法	600.00	-	-
1287	南房权证莲塘镇字第 01025892 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 138 栋	工业用房	395.77	23.75	评估法	600.00	-	-
1288	南房权证莲塘镇字第 01025893 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 139 栋	工业用房	125.34	7.52	评估法	600.00	-	-
1289	南房权证莲塘镇字第 01025894 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 95 栋	工业用房	201.80	12.11	评估法	600.00	-	-
1290	南房权证莲塘镇字第 01025895 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 96 栋	工业用房	22.09	1.30	评估法	590.00	-	-
1291	南房权证莲塘镇字第 01025896 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 97 栋	工业用房	47.91	2.83	评估法	590.00	-	-
1292	南房权证莲塘镇字第 01025897 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 98 栋	工业用房	28.32	1.67	评估法	590.01	-	-
1293	南房权证莲塘镇字第 01025898 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 99 栋	工业用房	1,083.21	66.18	评估法	611.00	-	-
1294	南房权证莲塘镇字第 01025899 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 100 栋	工业用房	1,382.65	84.48	评估法	611.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1295	南房权证莲塘镇字第 01025900 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 101 栋	工业用房	126.87	7.61	评估法	600.00	-	-
1296	南房权证莲塘镇字第 01025901 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 102 栋	工业用房	273.57	16.41	评估法	600.00	-	-
1297	南房权证莲塘镇字第 01025902 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 103 栋	工业用房	1,087.38	66.44	评估法	611.00	-	-
1298	南房权证莲塘镇字第 01025903 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 104 栋	工业用房	2,162.86	132.15	评估法	611.00	-	-
1299	南房权证莲塘镇字第 01025904 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 105 栋	工业用房	3,003.10	183.49	评估法	611.00	-	-
1300	南房权证莲塘镇字第 01025905 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 106 栋	工业用房	2,931.21	179.10	评估法	611.00	-	-
1301	南房权证莲塘镇字第 01025906 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 107 栋	工业用房	645.91	38.75	评估法	600.00	-	-
1302	南房权证莲塘镇字第 01025907 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 108 栋	工业用房	31.64	1.87	评估法	590.01	-	-
1303	南房权证莲塘镇字第 01025908 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 109 栋	工业用房	845.49	50.73	评估法	600.00	-	-
1304	南房权证莲塘镇字第 01025909 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 110 栋	工业用房	95.35	5.63	评估法	590.01	-	-
1305	南房权证莲塘镇字第 01025910 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 111 栋	工业用房	31.64	1.87	评估法	590.01	-	-
1306	南房权证莲塘镇字第 01025911 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 112 栋	工业用房	2,680.02	163.75	评估法	611.00	-	-
1307	南房权证莲塘镇字第 01025912 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 113 栋	工业用房	3,575.36	218.45	评估法	611.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1308	南房权证莲塘镇字第 01025913 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 114 栋	工业用房	794.43	47.67	评估法	600.00	-	-
1309	南房权证莲塘镇字第 01025914 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 115 栋	工业用房	469.99	28.20	评估法	600.00	-	-
1310	南房权证莲塘镇字第 01025915 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 116 栋	工业用房	4,006.50	244.80	评估法	611.00	-	-
1311	南房权证莲塘镇字第 01025916 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 117 栋	工业用房	17.53	1.03	评估法	590.02	-	-
1312	南房权证莲塘镇字第 01025917 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 118 栋	工业用房	218.80	13.13	评估法	600.00	-	-
1313	南房权证莲塘镇字第 01025918 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 119 栋	工业用房	136.27	8.18	评估法	600.00	-	-
1314	南房权证莲塘镇字第 01025919 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 120 栋	工业用房	1,454.54	88.87	评估法	611.00	-	-
1315	南房权证莲塘镇字第 01025920 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 121 栋	工业用房	107.06	6.42	评估法	600.00	-	-
1316	南房权证莲塘镇字第 01025921 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 122 栋	工业用房	52.32	3.09	评估法	590.00	-	-
1317	南房权证莲塘镇字第 01025922 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 123 栋	工业用房	4,006.50	244.80	评估法	611.00	-	-
1318	南房权证莲塘镇字第 01025923 号	向塘镇思强北路向化路 17 号 140 栋	工业用房	15.01	0.89	评估法	590.01	-	-
1319	洪房权证东湖区字第 200054092 号	东湖区下沙沟纸业退休办（第 1-3 层）	工业用房	920.20	75.27	评估法	818.00	-	-
1320	洪房权证东湖区字第 200054453 号	东湖区下沙沟 1 号三车间（第 1-3 层）	工业用房	995.97	29.98	评估法	301.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1321	洪房权证东湖区字第 200054454 号	东湖区下沙沟 1 号办公室（第 1-2 层）	工业用房	418.85	12.61	评估法	301.00	-	-
1322	洪房权证东湖区字第 200054455 号	东湖区下沙沟 1 号四车间（第 1 层）	工业用房	150.86	4.54	评估法	301.00	-	-
1323	洪房权证东湖区字第 200054456 号	东湖区下沙沟 1 号三仓库（第 1 层）	工业用房	206.61	6.22	评估法	301.00	-	-
1324	洪房权证东湖区字第 200054457 号	东湖区下沙沟 1 号二仓库（第 1 层）	工业用房	138.91	4.18	评估法	301.00	-	-
1325	洪房权证东湖区字第 200054458 号	东湖区下沙沟 1 号办公楼（第 1-3 层）	工业用房	1,036.35	65.91	评估法	636.00	-	-
1326	洪房权证东湖区字第 200054459 号	东湖区下沙沟 1 号一车间（第 1 层）	工业用房	388.69	11.70	评估法	301.00	-	-
1327	洪房权证东湖区字第 200054460 号	东湖区下沙沟 1 号二车间（第 1 层）	工业用房	71.12	2.14	评估法	301.00	-	-
1328	洪房权证东湖区字第 200054461 号	东湖区下沙沟 1 号一仓库（第 1 层）	工业用房	93.98	2.83	评估法	301.00	-	-
1329	洪房权证东湖区字第 200054462 号	东湖区 董家窑 148 号保育院食堂（第 1-2 层）	工业用房	177.08	11.26	评估法	636.00	-	-
1330	洪房权证东湖区字第 200054464 号	东湖区青山南路 216 号仓库（第 1 层）	工业用房	665.12	20.02	评估法	301.00	-	-
1331	洪房权证东湖区字第 200054465 号	东湖区青山南路 216 号职工宿舍 3 栋（第 1 层）	工业用房	532.97	16.04	评估法	301.00	-	-
1332	赣（2021）南昌市不动产权第 0033053 号	东湖区 董家窑 148 号 1 区 3 栋（第 1 层）	工业用房	804.21	2,026.61	评估法	25,200.00	-	-
1333	洪房权证东湖区字第 200059889 号	东湖区 董家窑 148 号 1 区 2 栋（第 1 层）	工业用房	370.55	883.87	评估法	23,853.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1334	洪房权证经济技术开发区字第100026924号	经济技术开发区庐山大道343号厂房(第1层)	工业用房	511.34	16.36	评估法	320.00	-	-
1335	洪房权证经济技术开发区字第100026925号	经济技术开发区庐山大道343号仓库(第1-2层)	工业用房	335.99	10.75	评估法	320.00	-	-
1336	洪房权证经济技术开发区字第100026926号	经济技术开发区庐山大道343号厕所(第1层)	工业用房	21.43	0.69	评估法	320.02	-	-
1337	洪房权证经济技术开发区字第100026927号	经济技术开发区庐山大道343号办公室(第1层)	工业用房	182.01	5.82	评估法	320.00	-	-
1338	洪房权证青云谱区字第1000315472号	青云谱区何坊西路309号A6栋(第1-2层)(公司名下)	工业用房	1,150.68	79.40	评估法	690.00	-	-
1339	洪房权证经济技术开发区字第100026928号	经济技术开发区黄家湖西路198号门卫(第1层)	工业用房	38.13	2.44	评估法	639.99	-	-
1340	洪房权证经济技术开发区字第100026929号	经济技术开发区黄家湖西路车间大楼(第1-3层)	工业用房	665.64	59.91	评估法	900.00	-	-
1341	洪房权证经济技术开发区字第100026930号	经济技术开发区黄家湖西路办公大楼(第1-2层)	工业用房	387.46	26.73	评估法	690.00	-	-
1342	洪房权证经济技术开发区字第100026931号	经济技术开发区黄家湖西路厕所(第1层)	工业用房	31.92	2.04	评估法	640.01	-	-
1343	洪房权证经济技术开发区字第100026932号	经济技术开发区黄家湖西路金工车间(第1-2层)	工业用房	623.25	19.94	评估法	320.00	-	-
1344	洪房权证经济技术开发区字第100026933号	经济技术开发区黄家湖西路(第1层)	工业用房	160.36	5.13	评估法	320.00	-	-
1345	洪房权证经济技术开发区字第100026886号	经济技术开发区麦园16幢(第1层)	工业用房	220.00	7.04	评估法	320.00	-	-
1346	洪房权证经济技术开发区字第100026887号	经济技术开发区麦园15幢(第1层)	工业用房	368.64	25.44	评估法	690.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1347	洪房权证经济技术开发区字第 100026888 号	经济技术开发区麦园 14 幢（第 1 层）	工业用房	30.72	1.97	评估法	640.01	-	-
1348	洪房权证经济技术开发区字第 100026889 号	经济技术开发区麦园 13 幢（第 1-2 层）	工业用房	284.00	19.60	评估法	690.00	-	-
1349	洪房权证经济技术开发区字第 100026890 号	经济技术开发区麦园 12 幢（第 1-2 层）	工业用房	77.14	5.32	评估法	690.01	-	-
1350	洪房权证经济技术开发区字第 100026891 号	经济技术开发区麦园 11 幢（第 1 层）	工业用房	37.05	1.19	评估法	320.00	-	-
1351	洪房权证经济技术开发区字第 100026892 号	经济技术开发区麦园 10 幢（第 1 层）	工业用房	16.10	0.52	评估法	320.00	-	-
1352	洪房权证经济技术开发区字第 100026893 号	经济技术开发区麦园 9 幢（第 1 层）	工业用房	12.09	0.39	评估法	320.02	-	-
1353	洪房权证经济技术开发区字第 100026894 号	经济技术开发区麦园 8 幢（第 1-2 层）	工业用房	2,106.60	189.59	评估法	900.00	-	-
1354	洪房权证经济技术开发区字第 100026895 号	经济技术开发区麦园 7 幢（第 1 层）	工业用房	43.20	2.76	评估法	640.00	-	-
1355	洪房权证经济技术开发区字第 100026896 号	经济技术开发区麦园 6 幢（第 1-2 层）	工业用房	495.00	34.16	评估法	690.00	-	-
1356	洪房权证经济技术开发区字第 100026897 号	经济技术开发区麦园 5 幢（第 1 层）	工业用房	23.49	1.50	评估法	640.02	-	-
1357	洪房权证经济技术开发区字第 100026898 号	经济技术开发区麦园 4 幢（第 1 层）	工业用房	44.94	1.44	评估法	320.00	-	-
1358	洪房权证经济技术开发区字第 100026899 号	经济技术开发区麦园 3 幢（第 1 层）	工业用房	21.00	0.67	评估法	320.00	-	-
1359	洪房权证经济技术开发区字第 100026900 号	经济技术开发区麦园 2 幢（第 1 层）	工业用房	28.98	0.93	评估法	320.01	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1360	洪房权证经济技术开发区字第 100026901 号	经济技术开发区麦园 1 幢 (第 1 层)	工业用房	30.00	0.96	评估法	320.00	-	-
1361	洪房权证东湖区字第 200031193 号	东湖区上营坊 8 号 (第 1 层)	住宅	14.48	1.00	评估法	689.99	-	-
1362	洪房权证西湖区字第 1000428326 号	西湖区解放东路 103 号 48 栋 (第 1 层)	工业用房	328.60	22.67	评估法	690.00	-	-
1363	洪房权证西湖区字第 1000428329 号	西湖区解放东路 103 号 47 栋 (第 1 层)	工业用房	30.62	2.11	评估法	690.01	-	-
1364	洪房权证西湖区字第 1000428333 号	西湖区解放东路 103 号 49 栋 (第 1 层)	住宅	47.29	1.51	评估法	320.00	-	-
1365	洪房权证西湖区字第 1000428335 号	西湖区解放东路 103 号 24 栋 (第 1 层)	工业用房	256.33	8.20	评估法	320.00	-	-
1366	洪房权证西湖区字第 1000428341 号	西湖区解放东路 103 号 29 栋 (第 1 层)	工业用房	2,468.52	170.33	评估法	690.00	-	-
1367	洪房权证西湖区字第 1000428348 号	西湖区解放东路 103 号 20 栋 (第 1 层)	工业用房	808.50	55.79	评估法	690.00	-	-
1368	洪房权证西湖区字第 1000428358 号	西湖区解放东路 103 号 22 栋 (第 2 层)	工业用房	645.07	44.51	评估法	690.00	-	-
1369	洪房权证西湖区字第 1000428441 号	西湖区解放东路 103 号 23 栋 (第 1 层)	工业用房	132.80	4.25	评估法	320.00	-	-
1370	洪房权证西湖区字第 1000428443 号	西湖区解放东路 103 号 31 栋 (第 1 层)	工业用房	842.07	26.95	评估法	320.00	-	-
1371	洪房权证西湖区字第 1000428444 号	西湖区解放东路 103 号 30 栋 (第 1 层)	工业用房	117.61	3.76	评估法	320.00	-	-
1372	洪房权证西湖区字第 1000428449 号	西湖区解放东路 103 号 28 栋 (第 1 层)	工业用房	28.40	0.91	评估法	320.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1373	洪房权证西湖区字第 1000428485 号	西湖区解放东路 103 号 25 栋(第 1 层)	工业用房	490.16	33.82	评估法	690.00	-	-
1374	洪房权证西湖区字第 1000428533 号	西湖区解放东路 103 号 3 栋(第 2 层)	工业用房	389.80	26.90	评估法	690.00	-	-
1375	洪房权证西湖区字第 1000428534 号	西湖区解放东路 103 号 11 栋(第 2 层)	工业用房	620.94	42.84	评估法	690.00	-	-
1376	洪房权证西湖区字第 1000428537 号	西湖区解放东路 103 号 15 栋(第 1 层)	工业用房	866.07	27.71	评估法	320.00	-	-
1377	洪房权证西湖区字第 1000428541 号	西湖区解放东路 103 号 12 栋(第 2 层)	工业用房	1,024.66	70.70	评估法	690.00	-	-
1378	洪房权证西湖区字第 1000428543 号	西湖区解放东路 103 号 18 栋(第 1 层)	工业用房	31.39	1.00	评估法	320.01	-	-
1379	洪房权证西湖区字第 1000428545 号	西湖区解放东路 103 号 13 栋(第 1 层)	工业用房	431.40	13.80	评估法	320.00	-	-
1380	洪房权证西湖区字第 1000428555 号	西湖区解放东路 103 号 2 栋(第 1 层)	工业用房	254.41	8.14	评估法	320.00	-	-
1381	洪房权证西湖区字第 1000428562 号	西湖区解放东路 103 号 14 栋(第 1 层)	工业用房	69.87	2.24	评估法	319.99	-	-
1382	洪房权证西湖区字第 1000428567 号	西湖区解放东路 103 号 5 栋(第 3 层)	工业用房	866.27	59.77	评估法	690.00	-	-
1383	洪房权证西湖区字第 1000428570 号	西湖区解放东路 103 号 10 栋(第 1 层)	工业用房	160.26	11.06	评估法	690.00	-	-
1384	洪房权证西湖区字第 1000428580 号	西湖区解放东路 103 号 26 栋(第 1 层)	工业用房	824.89	26.40	评估法	320.00	-	-
1385	洪房权证西湖区字第 1000428893 号	西湖区解放东路 103 号 27 栋(第 1 层)	工业用房	23.87	0.76	评估法	319.98	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1386	洪房权证西湖区字第1000428896号	西湖区解放东路103号21栋(第1层)	工业用房	618.19	19.78	评估法	320.00	-	-
1387	洪房权证西湖区字第1000428901号	西湖区解放东路103号4栋(第1层)	工业用房	129.17	8.91	评估法	690.00	-	-
1388	洪房权证西湖区字第1000428902号	西湖区解放东路103号19栋(第1层)	工业用房	55.11	3.80	评估法	690.00	-	-
1389	洪房权证西湖区字第1000428903号	西湖区解放东路103号16栋(第1层)	工业用房	106.86	3.42	评估法	320.00	-	-
1390	洪房权证西湖区字第1000428905号	西湖区解放东路103号17栋(第1层)	工业用房	48.00	1.54	评估法	320.00	-	-
1391	洪房权证西湖区字第1000428906号	西湖区解放东路103号1栋(第1层)	工业用房	37.96	1.21	评估法	319.99	-	-
1392	洪房权证西湖区字第1000594220号	西湖区解放东路103号(现青山湖区天香路313号)附1号(第1层)	工业用房	52.48	3.62	评估法	690.00	-	-
1393	洪房权证青山湖区字第200054076号	青山湖区解放东路103号(第1层)	工业用房	423.48	29.22	评估法	690.00	-	-
1394	洪房权证东湖区字第1000869510号	东湖区福州路32号(第3层)	工业用房	326.75	22.55	评估法	690.00	-	-
1395	洪房权证西湖区字第200054013号	西湖区八一大道166号招待所(第1-4层)	工业用房	772.80	67.23	评估法	870.00	-	-
1396	洪房权证西湖区字第200054014号	西湖区八一大道166号配电间(第1层)	工业用房	31.44	2.01	评估法	640.01	-	-
1397	房权证新建县字第80335号	新建县乐化乡江西变压器厂(生活服务I区)	工业用房	287.84	9.21	评估法	320.00	-	-
1398	房权证新建县字第80336号	新建县乐化乡江西变压器厂(生活服务I区)	工业用房	1,059.39	86.87	评估法	820.00	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1399	房权证新建县字第 80337 号	新建县乐化乡江西变压器厂（生活服务 I 区）	工业用房	2,617.03	214.60	评估法	820.00	-	-
1400	房权证新建县字第 80338 号	新建县乐化乡江西变压器厂（生活服务 I 区）	工业用房	173.60	5.56	评估法	320.00	-	-
1401	房权证新建县字第 80339 号	新建县乐化乡江西变压器厂生活服务 II 区	工业用房	789.12	54.45	评估法	690.00	-	-
1402	房权证新建县字第 80340 号	新建县乐化乡江西变压器厂（生活区）	工业用房	101.94	7.03	评估法	690.00	-	-
1403	房权证新建县字第 80341 号	新建县乐化乡江西变压器厂（生产办公区）	工业用房	112.92	7.79	评估法	690.00	-	-
1404	房权证新建县字第 74454 号	新建县乐化镇江西变压器有限公司内 2 栋锅炉房	工业用房	225.03	14.43	评估法	641.16	-	-
1405	房权证新建县字第 74455 号	新建县乐化镇江西变压器有限公司内 1 栋车队用房	工业用房	301.50	20.80	评估法	690.00	-	-
1406	房权证新建县字第 74456 号	新建县乐化镇江西变压器有限公司内 4 栋食堂	工业用房	806.81	25.82	评估法	320.00	-	-
1407	房权证新建县字第 74457 号	新建县乐化镇江西变压器有限公司内 5 栋废料车间	工业用房	367.70	11.77	评估法	320.00	-	-
1408	房权证新建县字第 74458 号	新建县乐化镇江西变压器有限公司内 3 栋花房	工业用房	99.20	6.84	评估法	690.00	-	-
1409	洪房权证东湖区字第 1000315525 号	东湖区文教路 109 号 6 栋 3 单元 201 室	住宅	66.05	4.56	评估法	690.01	-	-
1410	洪房权证湾里区字第 400014922 号	湾里区梅岭洗药湖南柴疗养院（第 1-3 层）	商服用房	478.50	39.24	评估法	820.00	-	-
1411	洪房权证湾里区字第 400014923 号	湾里区梅岭洗药湖南柴疗养院（第 1 层）	商服用房	16.34	1.05	评估法	640.02	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1412	洪房权证湾里区字第 400014924 号	湾里区梅岭洗药湖南柴疗养院（第 1-3 层）	商服用房	665.90	54.60	评估法	820.00	-	-
1413	洪房权证湾里区字第 400014925 号	湾里区梅岭洗药湖南柴疗养院（第 1-2 层）	商服用房	754.20	52.04	评估法	690.00	-	-
1414	洪房权证东字第 1000020687 号	东湖区象山北路 260 号	商服用房	361.90	1,293.50	评估法	35,741.92	-	-
1415	洪房权证红谷滩新区字第 1000316322 号	红谷滩新区翠林路 81 号鹿璟名居 V 栋 1 单元 504 室	商服用房	158.20	247.43	评估法	15,640.33	-	-
1416	洪房权证青字第 421396 号	青云谱区抚河南路 635 号江西省精品装潢建材城 3#C-21	商服用房	68.30	208.86	评估法	30,579.80	-	-
1417	赣（2016）南昌市不动产权第 0010824 号	青山湖区洪都中大道 147 弄 19 号左邻右舍 104#店面（第一层）	商服用房	59.35	184.96	评估法	31,164.28	-	-
1418	赣（2016）南昌市不动产权第 0011024 号	青山湖区洪都中大道 147 弄 19 号左邻右舍 105#店面（第一层）	商服用房	52.00	162.06	评估法	31,165.38	-	-
1419	洪房权证红谷滩新区字第 1000625620 号	红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 座 3501 室	商服用房	313.97	524.78	评估法	16,714.34	-	-
1420	洪房权证红谷滩新区字第 1000625618 号	红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 座 3502 室	商服用房	261.10	436.42	评估法	16,714.67	-	-
1421	洪房权证红谷滩新区字第 1000625619 号	红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 座 3507 室	商服用房	261.84	437.66	评估法	16,714.79	-	-
1422	洪房权证东字第 241045 号	东湖区八一大道 442-448 号	商服用房	787.86	2,929.04	评估法	37,177.16	-	-
1423	青云谱区字第 200020191 号	青云谱区迎宾大道 913 号江联有限责任公司 1 号门边店面(66)(第 1-2 层)	商服用房	730.28	108.86	评估法	1,490.66	-	-
1424	青云谱区字第 200020237 号	青云谱区迎宾大道 913 号江联有限责任公司门边店面(67)(第 1-2 层)	商服用房	718.77	107.14	评估法	1,490.60	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1425	青云谱区字第 200020185 号	青云谱区迎宾大道 913 号(公司办公楼)(第 1-8 层)	商服用房	6,146.10	1,371.98	评估法	2,232.28	-	-
1426	青云谱区字第 200020207 号	青云谱区迎宾大道 913 号江联有限责任公司低压西车间室(32)(第 1 层)	工业用房	355.47	40.65	评估法	1,143.56	-	-
1427	青云谱区字第 200020231 号	青云谱区迎宾大道 913 号江联有限责任公司小车库(第 1 层)	工业用房	237.52	35.21	评估法	1,482.40	-	-
1428	2.6-4.03.80-3.8.15-1-000081	京山路 1 号(老工会楼)	工业用房	898.80	82.75	评估法	920.67	-	-
1429	2.2-4.02.77-3.8.15-1-000091	京山路 1 号(保育院)	工业用房	1,069.35	98.45	评估法	920.65	-	-
1430	洪房权证西湖区字第 1001134018 号	南昌市西湖区广场南路 205 号恒茂国际华城小区 16 栋 A 单元 2302 室	住宅	276.00	409.78	评估法	14,847.10	-	-
1431	洪房权证西湖区字第 1001134020 号	南昌市西湖区广场南路 205 号恒茂国际华城小区 16 栋 A 单元 2305 室	住宅	290.37	431.11	评估法	14,846.92	-	-
1432	洪房权证西湖区字第 1001134023 号	南昌市西湖区广场南路 205 号恒茂国际华城小区 16 栋 A 单元 2306 室	住宅	235.86	350.18	评估法	14,846.94	-	-
1433	洪房权证西湖区字第 1001134026 号	南昌市西湖区广场南路 205 号恒茂国际华城小区 16 栋 A 单元 2307 室	住宅	290.38	431.13	评估法	14,847.10	-	-
1434	洪房权证西湖区字第 1001134015 号	南昌市西湖区广场南路 205 号恒茂国际华城小区 16 栋 A 单元 2308 室	住宅	275.99	409.77	评估法	14,847.28	-	-
1435	洪房产证青云谱区字第 200020271 号	青云谱区南莲路 459 号 油漆车间(第 1 层)	工业用房	31.56	3.25	评估法	1,029.78	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1436	洪房产证青云谱区字第 200020272 号	青云谱区南莲路 459 号-气泵房 (第 1 层)	工业用房	13.83	1.27	评估法	918.29	-	-
1437	洪房产证青云谱区字第 200020273 号	青云谱区南莲路 459 号-奥迪车间 (第 1-2 层)	工业用房	2,541.97	195.03	评估法	767.24	-	-
1438	洪房产证青云谱区字第 200020274 号	青云谱区南莲路 459 号-单职工宿舍 (1-4 层)	工业用房	546.81	50.34	评估法	920.61	-	-
1439	洪房产证青云谱区字第 200020275 号	青云谱区南莲路 459 号-职工宿舍 (第 1-4 层)	工业用房	1,487.88	136.98	评估法	920.64	-	-
1440	洪房产证青云谱区字第 200020276 号	青云谱区南莲路 459 号-大修车间 (第 1-2 层)	工业用房	2,827.59	376.03	评估法	1,329.86	-	-
1441	洪房产证青云谱区字第 200020277 号	青云谱区南莲路 459 号-小餐厅 (1-2 层)	工业用房	258.35	23.78	评估法	920.46	-	-
1442	洪房产证青云谱区字第 200020278 号	青云谱区南莲路 459 号三车间 (第 1 层)	工业用房	480.29	36.85	评估法	767.24	-	-
1443	洪房产证青云谱区字第 200020279 号	青云谱区南莲路 459 号二道门卫 (第 1 层)	工业用房	54.71	5.14	评估法	939.50	-	-
1444	洪房产证青云谱区字第 200020280 号	青云谱区南莲路 459 号-212 车间 (第 1 层)	工业用房	987.49	75.76	评估法	767.20	-	-
1445	洪房产证青云谱区字第 200020281 号	青云谱区南莲路 459 号发电间 (第 1 层)	工业用房	323.48	24.82	评估法	767.28	-	-
1446	洪房产证青云谱区字第 200020282 号	青云谱区南莲路 459 号 钢材库 (第 1 层)	工业用房	844.38	64.78	评估法	767.19	-	-
1447	洪房产证青云谱区字第 200020283 号	青云谱区南莲路 459 号礼堂 (第 1 层)	工业用房	1,522.63	140.19	评估法	920.71	-	-
1448	洪房产证青云谱区字第 200020284 号	青云谱区南莲路 459 号 翻沙车间 (第 1 层)	工业用房	379.31	29.11	评估法	767.45	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1449	洪房产证青云谱区字第 200020285 号	青云谱区南莲路 459 号 综合维修车间（第 1 层）	工业用房	1,646.93	240.08	评估法	1,457.74	-	-
1450	洪房产证青云谱区字第 200020286 号	青云谱区南莲路 459 号-烤漆房（第 1 层）	工业用房	91.30	7.01	评估法	767.80	-	-
1451	洪房产证青云谱区字第 200020287 号	青云谱区南莲路 459 号-预检区（第 1 层）	工业用房	115.54	17.44	评估法	1,509.43	-	-
1452	洪房产证青云谱区字第 200020288 号	青云谱区南莲路 459 号 办公大楼（第 1-3 层）	工业用房	1,876.27	143.95	评估法	767.21	-	-
1453	洪房产证青云谱区字第 200020289 号	青云谱区南莲路 459 号工具库，木工间，冲穿间（第 1 层）	工业用房	536.35	41.15	评估法	767.22	-	-
1454	洪房产证青云谱区字第 200020290 号	青云谱区南莲路 459 号-接待大厅（第 1 层）	工业用房	338.45	57.12	评估法	1,687.69	-	-
1455	洪房产证青云谱区字第 200020291 号	青云谱区南莲路 459 号-别克站（1-5 层）	工业用房	2,230.10	325.09	评估法	1,457.74	-	-
1456	洪房产证青云谱区字第 200020292 号	青云谱区南莲路 459 号-昌港公司（第 1 层）	工业用房	958.26	73.52	评估法	767.22	-	-
1457	洪房产证青云谱区字第 200020293 号	青云谱区南莲路 459 号-昌港漆工间（第 1 层）	工业用房	171.96	13.20	评估法	767.62	-	-
1458	洪房产证青云谱区字第 200020294 号	青云谱区南莲路 459 号-热处理（第 1 层）	工业用房	260.94	20.02	评估法	767.23	-	-
1459	房权证（新金工间）	南昌市塘山街（江纺生活区）50 号	住宅	806.81	130.00	评估法	1,611.28	-	-
1460	房权证（新变电站）	南昌市塘山街（江纺生活区）31 号	住宅	410.26	36.26	评估法	883.83	-	-
1461	房权证（电气办公室）	南昌市塘山街（江纺生活区）30 号	住宅	537.75	47.53	评估法	883.87	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1462	房权证（电修间及烘房）	南昌市塘山街（江纺生活区）29号	住宅	342.92	55.25	评估法	1,611.16	-	-
1463	房权证（二织附房）	南昌市塘山街（江纺生活区）54号	住宅	1,726.37	152.59	评估法	883.88	-	-
1464	房权证（住院部）	南昌市塘山街（江纺生活区）2号	住宅	2,347.80	207.52	评估法	883.89	-	-
1465	洪房产证西湖区字第1000501247号	西湖区灌婴路599号丰源、金润广场二期30-1915（第19层）	商服用房	91.34	94.74	评估法	10,372.24	-	-
1466	洪房产证西湖区字第1000501249号	西湖区灌婴路599号丰源、金润广场二期30-1912（第19层）	商服用房	90.27	93.62	评估法	10,371.11	-	-
1467	洪房产证西湖区字第1000501251号	西湖区灌婴路599号丰源、金润广场二期30-1911（第19层）	商服用房	90.27	93.62	评估法	10,371.11	-	-
1468	洪房产证西湖区字第1000501254号	西湖区灌婴路599号丰源、金润广场二期30-1910（第19层）	商服用房	83.86	86.98	评估法	10,372.05	-	-
1469	洪房产证西湖区字第1000501257号	西湖区灌婴路599号丰源、金润广场二期30-1917（第19层）	商服用房	88.12	91.40	评估法	10,372.22	-	-
1470	洪房产证西湖区字第1000501260号	西湖区灌婴路599号丰源、金润广场二期30-1916（第19层）	商服用房	75.44	78.25	评估法	10,372.48	-	-
1471	赣（2019）南昌市不动产权第0200484号	东湖区青山北路20号澜湖小区商业、办公楼-1层	商服用房	5,942.70	19,425.26	评估法	32,687.60	-	-
1472	赣（2019）南昌市不动产权第0200484号	东湖区青山北路20号澜湖小区商业、办公楼-2层	商服用房	6,208.81	13,191.82	评估法	21,246.94	-	-
1473	赣（2019）南昌市不动产权第0200484号	东湖区青山北路20号澜湖小区商业、办公楼-3层	商服用房	7,113.55	12,788.87	评估法	17,978.18	-	-
1474	赣（2019）南昌市不动产权第0200484号	东湖区青山北路20号澜湖小区商业、办公楼-4层	商服用房	1,100.55	1,618.85	评估法	14,709.46	-	-
1475	赣（2019）南昌市不动产权第0200995号	东湖区青山北路20号澜湖小区商业、办公楼-102室	商服用房	205.31	677.76	评估法	33,011.54	-	-

2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券募集说明书

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1476	赣（2019）南昌市不动产权第 0200030 号	东湖区青山北路 20 号澜湖小区商业、办公楼-109 室	商服用房	70.63	233.16	评估法	33,011.47	-	-
1477	洪房权证青字第 200020198 号	钢材库西库	工业用房	559.86	10.53	评估法	188.08	-	-
1478	2.2-4.03.83-3.8.15-1-000187	检测楼	工业用房	1,349.16	42.31	评估法	313.60	-	-
1479	洪房权证青字第 200020189 号	钢材库办公室	工业用房	224.10	12.65	评估法	564.48	-	-
1480	2.2-5.01.78-3.8.15-1-000092	钢材库	工业用房	802.51	19.13	评估法	238.38	-	-
1481	洪房权证青字第 200020197 号	焊材二级库	工业用房	176.05	10.82	评估法	614.60	-	-
1482	2.2-4.02.60-3.8.15-1-000143	金工车间	工业用房	7,343.97	138.18	评估法	188.15	-	-
1483	洪房权证青字第 200020199 号	环保车间	工业用房	4,010.06	332.00	评估法	827.92	-	-
1484	洪房权证青字第 200020181 号	研发中心	工业用房	3,942.44	326.39	评估法	827.89	-	-
1485	2.2-3.1.73-3.8.15-1-000125	容器准备车间	工业用房	11,151.99	302.40	评估法	271.16	-	-
1486	洪房权证青字第 200020204 号	新管子车间	工业用房	19,257.91	1,087.07	评估法	564.48	-	-
1487	洪房权证青字第 200020233 号	容器车间办公室	工业用房	640.63	40.18	评估法	627.20	-	-
1488	2.2-4.01.84-3.8.15-1-000101	容器配电间	工业用房	114.49	5.02	评估法	438.47	-	-
1489	洪房权证青字第 200020235 号	重容车间	工业用房	7,594.41	619.21	评估法	815.35	-	-
1490	赣 2018 南昌县不动产权第 0049905	客运大楼	工业用房	10,852.90	1,042.71	评估法	960.77	-	-
1491	赣 2020 南昌市不动产权第 0003045 号	红谷滩商铺 C2 室	商业用房	2,127.90	2,560.82	评估法	12,034.49	-	-
1492	赣 2019 南昌市不动产权第 0234882 号	红谷滩商铺 B11 室	商业用房	1,869.11	4,217.59	评估法	22,564.70	-	-
1493	-	建 3 栋-粉碎厂房	工业用房	205.00	16.47	评估法	803.41	-	-
1494	-	建 5 栋-成型厂房	工业用房	2,514.00	201.97	评估法	803.38	-	-
1495	-	建 3 栋-原料棚	工业用房	8,332.40	669.42	评估法	803.39	-	-
1496	-	建 6、9 栋-隧道窑	工业用房	5,567.00	447.25	评估法	803.40	-	-
1497	-	建 3 栋-制料厂房	工业用房	1,932.60	155.26	评估法	803.37	-	-
1498	-	建 2 栋-白泥烘房	工业用房	4,704.00	377.92	评估法	803.40	-	-

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1499	-	建 6 栋-烘干窑厂房	工业用房	2,621.00	210.57	评估法	803.40	-	-
1500	-	建 8 栋-成型厂房	工业用房	2,942.00	236.36	评估法	803.40	-	-
1501	-	建 4 栋-纤维厂房	工业用房	617.88	49.64	评估法	803.39	-	-
1502	-	建 10、11 栋-23 套房屋	工业用房	1,308.60	105.13	评估法	803.38	-	-
1503	-	建 7 栋-仓库	工业用房	1,943.00	156.10	评估法	803.40	-	-
1504	-	建 1 栋-西大门综合楼	工业用房	4,714.00	378.72	评估法	803.39	-	-
1505	-	建 7 栋-仓库	工业用房	1,943.00	156.10	评估法	803.40	-	-
1506	-	建 4 栋-简易房	工业用房	2,074.00	166.62	评估法	803.38	-	-
1507	-	建 10 栋-西二门门卫楼	工业用房	50.00	4.02	评估法	804.00	-	-
1508	-	建 4 栋-厂房	工业用房	907.00	72.87	评估法	803.42	-	-
1509	-	建 4 栋-化验室	工业用房	688.38	55.30	评估法	803.34	-	-
1510	-	建 4 栋-变电所修理间	工业用房	30.00	2.41	评估法	803.33	-	-
1511	-	广融建材城	工业用房	7,195.77	939.46	评估法	1,305.57	-	-
1512	-	江西建材服务中心一期办公大楼 6-21 层及商场	商服用房	53,682.93	50,730.36	评估法	9,450.00	-	-
1513	-	澜湖小区商业、办公楼二栋	商服用房	47,906.44	50,386.00	评估法	10,517.58	-	-
1514	-	澜湖小区商业、办公楼地下停车位	商服用房	487.00	4,883.83	评估法	100,283.98	-	-

（6）固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、土地、机器设备、运输工具、办公设备及其他设备等。报告期各期末，发行人固定资产金额分别为 133,042.27 万元、56,450.63 万元与 56,866.08 万元，占总资产的比例分别为 2.41%、0.92%和 0.67%。2019 年末，发行人固定资产余额较上一年度末减少 76,519.64 万元，减幅为 57.57%，主要因投资性房地产会计政策变更，将固定资产中符合投资性房地产定义的房产重分类至投资性房地产所致。

截至 2020 年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋、建筑物	53,238.59	8,424.81	44,813.79
机器设备	15,125.20	8,241.36	6,883.85
运输设备	4,461.98	2,559.09	1,902.90
电子设备及其他	5,160.93	2,532.82	2,628.12
土地使用权	637.43	-	637.43
小计	78,624.13	21,758.08	56,866.09
固定资产清理	-	-	-
合计	78,624.13	21,758.08	56,866.09

其中，未办妥产权证书的固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
南昌工业控股集团有限公司的海联大厦	5,846.30
南昌工控产业担保有限公司的翠林国际大厦 21 楼 2101-2112 室	2,584.97

截至 2020 年末，发行人固定资产中房屋建筑物情况如下：

单位：m²、万元、元/m²

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2001 室	商用办公	187.49	312.57	成本法	16,671.33	无	否
2	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2002 室	商用办公	94.35	157.34	成本法	16,676.63	无	否
3	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2003 室	商用办公	108.02	180.08	成本法	16,671.33	无	否
4	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2004 室	商用办公	188.56	314.35	成本法	16,671.33	无	否
5	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2005 室	商用办公	94.35	157.29	成本法	16,671.33	无	否
6	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2006 室	商用办公	108.02	180.08	成本法	16,671.33	无	否
7	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2007 室	商用办公	187.49	312.57	成本法	16,671.33	无	否
8	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2008 室	商用办公	94.35	157.29	成本法	16,671.33	无	否
9	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2009 室	商用办公	108.02	180.08	成本法	16,671.33	无	否
10	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2010 室	商用办公	188.53	314.3	成本法	16,671.33	无	否
11	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2011 室	商用办公	94.35	157.29	成本法	16,671.33	无	否
12	-	红谷滩新区丰和中大道 1266 号 南昌富隆城 2012 室	商用办公	108.02	182.99	成本法	16,940.55	无	否
13	-	青山湖区高新南大道 2988 号昌 东厂区新厂房	工业厂房	41,119.33	4,003.36	成本法	973.59	无	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
14	洪土国用登经（2014）第 D033 号	南昌经济技术开发区乐岗二路以南、乐岗七路以西、乐岗大道以北、乐岗六路以东	工业厂房	4,262.41	978.02	成本法	2,294.53	无	否
15	英雄经济技术开发区第 1000560727	英雄经济技术开发区莲塘南大道 943 号（液化气库）	工业厂房	226.16	53.94	成本法	254.48	无	否
16	赣（2021）南昌市不动产权第 0072126 号	青山湖区广州路 2099 号纺织服装产业园（一期）9#-3-201 室	工业厂房	5,385.49	1,426.11	成本法	2,648.06	无	否
17	安义国用（2013）第 10836 号	安义县工业园区（东阳大道 18 号）	工业厂房	1,674.99	202.53	成本法	1,209.15	无	否
18	安义国用（2013）第 10837 号							无	否
19	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	77.18	0.19	成本法	24.34	无	否
20	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	120.38	1.2	成本法	99.33	无	否
21	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	211.1	0.02	成本法	0.87	无	否
22	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	211.1	0.02	成本法	0.87	无	否
23	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	129.85	0.11	成本法	8.39	无	否
24	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	375	3.92	成本法	104.54	无	否
25	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	375	3.92	成本法	104.54	无	否
26	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	1,038.00	19.28	成本法	185.75	无	否
27	-	南昌市新建区江西变压器厂内	职工宿舍	162.75	13.29	成本法	816.7	无	否
28	-	南昌京山北路 79 号	-	2,642.88	358.74	成本法	1,357.38	无	否
29	-	南昌县塘南镇塘南大道 555 号	-	67,658.46	10,661.07	成本法	1,525.24	无	否
30	-	翠林大厦 21 楼	办公楼	1,561.05	2,584.97	成本法	16,559.17	无	否
31	洪房权证东湖区字第 1000745451 号	东湖区胜利路 235-239 号 1434 室（第 14 层）	住宅	106.3	43.79	成本法	4,119.47	无	否
32	洪房权证东字第 460274、460275、460276、	东湖区象山北路 195 号	非住宅	2,659.13	164.2	成本法	617.5	无	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
	460277、460278、460279号								
33	-	南昌市红谷滩新区丰和中大道1318号建设大厦14楼	办公楼	-	351.24	成本法	-	无	否
34	-	南昌市红谷滩新区丰和中大道1318号建设大厦4楼	办公楼	-	362.69	成本法	-	无	否
35	-	西湖区洪城路655号海联大厦	办公楼	-	7,348.18	成本法	-	无	否
36	洪房权证青字第415368号	青云谱区井冈山大道516号	非住宅	7,496.40	244.4	成本法	326.02	无	否
37	-	何坊西路418号	-	-	937.04	成本法	-	无	否
38	-	南昌县向塘镇岭启路1号	-	-	828.76	成本法	-	无	否
39	-	南昌市西湖区洪城路255号	-	-	5,846.30	成本法	-	无	否

(7) 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程金额分别为 76,801.34 万元、99,764.93 万元和 136,073.39 万元，占总资产的比重分别为 1.39%、1.63% 和 1.60%。2020 年末较年初增加 36,308.46 万元，涨幅为 36.39%，主要系新增国有工矿棚改项目和南昌硒谷钟陵现代农业产业园项目所致。2019 年末较年初增加 22,963.59 万元，涨幅为 29.90%，主要系高端制造基地及综合楼、玖玖大型商业综合体和综合保税区二期项目得到进一步建设所致。

截至 2020 年末，发行人主要在建工程明细如下表所示：

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
玖玖大型商业综合体	综合开发项目	/	否	12,985.60
综合保税区二期	综合开发项目	/	否	25,239.60
南昌塘南现代农业设施产业园	综合开发项目	/	否	34,142.20
国有工矿棚改项目	综合开发项目	/	否	29,354.57
南昌硒谷钟陵现代农业产业园项目	综合开发项目	/	否	21,478.05
合计				123,200.02

(8) 无形资产

报告期各期末，发行人无形资产账面金额分别为 2,194,627.03 万元、132,330.50 万元和 156,589.74 万元，占总资产的比重分别为 39.76%、2.16% 和 1.84%。发行人无形资产主要由土地使用权构成，2019 年末无形资产较年初减少 2,062,296.53 万元，降幅为 93.97%，主要系双变性的土地出让和追溯调整会计科目变更所致。2020 年末，发行人无形资产余额较 2019 年末增加 24,259.24 万元，涨幅为 18.33%，主要系土地使用权新增所致。

截至 2020 年末，发行人无形资产中共有 19 宗土地使用权，账面

价值共计 15.48 亿元。18 宗为有证出让地，账面价值为 11.84 亿元，其中 11.78 亿元已缴纳土地出让金；1 宗为有证划拨地，账面价值为 3.64 亿元，未缴纳土地出让金。

截至 2020 年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

单位：平方米，万元、元/平方米

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	作价出资	洪土国用登西 2005 第 893 号	桃花路以南、昌南辅道以西	仓储物流用地	划拨	66,188.90	36,367.43	5,494.49	评估法	否	否
2	招拍挂	赣 2020 进贤县 001509	进贤县钟陵乡富硒产业园	商务金融用地	出让	48,157.60	1,764.89	366.48	成本法	1,764.89	否
3	招拍挂	赣 2020 进贤县 001510	进贤县钟陵乡富硒产业园	文体娱乐用地	出让	19,477.10	514.00	263.90	成本法	514.00	否
4	招拍挂	赣 2020 进贤县 001511	进贤县钟陵乡富硒产业园	文体娱乐用地	出让	19,874.80	524.48	263.89	成本法	524.48	否
5	作价出资	赣（2018）南昌市不动产权第 0259375 号	青云谱区三店西路 219 号	其他商服用地	出让	117,880.67	108,920.93	9,239.93	评估法	43,568.37	是
6	作价出资	洪土国用（登谱 2014）第 D0546 号	西湖区洪城路 655 号海联大厦	商业、办公用地	出让	1,706.50	201.23	661.94	评估法	201.23	是
7	作价出资	洪土国用（登谱 2014）第 D0547 号	西湖区洪城路 656 号	商业、办公用地	出让	1,333.42					是
8	作价出资	洪土国用（登青 95）字第 066 号	井岗山大道 516 号	商业用地	出让	5,020.00	644.27	1,283.40	成本法	否	否
9	协议出让	赣 2018 南昌市不动产权第 0023504 号	南昌昌东工业区 C-15-1 地块	工业用地	出让	41,119.33	1,643.97	399.81	成本法	1,578.98	否

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
10	招拍挂	赣(2016)南昌市不动产权第1011327号	南昌临空经济区竹埠二路以南、竹埠三路以北、坛山一路以西、国徽公司用地以东	工业用地	出让	59,341.20	578.50	99.84	成本法	569.68	否
11	招拍挂	洪土国用登经(2014)第D033号	南昌经济技术开发区乐岗二路以南、乐岗七路以西、乐岗大道以北、乐岗六路以东	工业用地	出让	90,836.60	553.07	270.84	成本法	553.07	否
12	招拍挂	安义国用(2013)第10837	安义工业园区	工业用地	出让	72,317.10	1,736.80	88.44	成本法	615.00	否
13	招拍挂	安义国用(2013)第10836	安义工业园区	工业用地	出让	124,637.00		88.03	成本法	1,055.00	否
14	招拍挂	赣(2017)安义县不动产权证第0002440号	安义工业园区	工业用地	出让	58,966.61	3.21	88.19	成本法	3.21	否
15	招拍挂	赣(2017)安义县不动产权证第0002441号	安义工业园区	工业用地	出让	61,463.45	354.38	87.99	成本法	354.38	是
16	招拍挂	赣(2017)安义县不动产权证第0002442号	安义工业园区	工业用地	出让	63,054.00	551.20	87.42	成本法	530.00	是

序号	取得方式	土地权证编号	坐落	证载用途	使用权类型	入账面积	账面原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
17	招拍挂	赣(2017)安义县不动产权证第0002443号	安义工业园区	工业用地	出让	34,270.19	301.60	88.01	成本法	290.00	是
18	招拍挂	赣(2017)安义县不动产权证第0002444号	安义工业园区	工业用地	出让	12,332.99	109.20	88.54	成本法	105.00	否
19	招拍挂	赣(2016)南昌市不动产权证第0007245号	东至规划用地、南至广州路、西至高新大道、北至昌富路	工业用地	出让	167,394.20	46.03	409.36	成本法	46.03	否
合计						1,065,371.66	154,815.18				

其中国有企业因改制需要补办出让的地块，根据南昌市国土资源局发布的【洪国土资办字{2011}33号】文：关于印发产权交易后划拨土地使用权补办出让手续《办理流程》及《土地出让金收取标准》的通知，土地出让金收取标准为：按评估价值的40%收取土地出让金。

其他地块为通过二级市场招拍挂获得，按照招拍挂的流程缴纳足额的土地出让金。其他地块来源合法合规，不存在违反国家法律法规及有关政策相关规定的情况。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债结构情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	362,734.37	7.33	82,950.00	2.24	61,400.15	1.90
应付票据	44,910.00	0.91	-	-	378.15	0.01
应付账款	154,661.43	3.12	126,658.78	3.41	82,531.20	2.55
预收款项	67,950.40	1.37	4,350.05	0.12	5,338.59	0.16
应付职工薪酬	3,256.43	0.07	838.89	0.02	622.02	0.02
应交税费	21,252.10	0.43	10,456.25	0.28	8,997.42	0.28
其他应付款	706,466.33	14.27	512,766.68	13.82	307,390.27	9.49
一年内到期的非流动负债	369,606.67	7.47	61,688.33	1.66	298,041.82	9.20
其他流动负债	11,094.72	0.22	6,879.46	0.19	2,990.58	0.09
流动负债合计	1,741,932.46	35.19	806,588.44	21.74	767,690.20	23.70
长期借款	559,397.40	11.30	482,324.06	13.00	309,230.00	9.55
应付债券	570,601.52	11.53	439,531.94	11.84	237,260.40	7.33
长期应付款	1,897,943.69	38.34	1,934,247.39	52.12	1,915,686.19	59.15
递延收益	19,215.12	0.39	13,547.15	0.37	5,521.48	0.17
递延所得税负债	131,955.76	2.67	34,647.27	0.93	3,215.22	0.10
其他非流动负债	29,292.14	0.59	-	-	-	-
非流动负债合计	3,208,405.62	64.81	2,904,297.81	78.26	2,470,913.29	76.30
负债合计	4,950,338.08	100.00	3,710,886.25	100.00	3,238,603.48	100.00

报告期各期末，发行人负债合计分别为 3,238,603.48 万元、3,710,886.25 万元和 4,950,338.08 万元。从结构上来看，发行人负债以非流动负债为主，报告期各期末非流动负债占比分别为 76.30%、78.26%和 64.81%。2020 年末，发行人负债规模较上一年度末大幅增长，主要系发行人合并南昌国资，进而使得总负债规模扩大所致。

1、流动负债分析

报告期各期末，发行人流动负债分别为 767,690.20 万元、806,588.44 万元和 1,741,932.46 万元，主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

发行人短期借款主要包括向商业银行的抵押借款、保证借款、质押借款、信用借款等。报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 61,400.15 万元、82,950.00 万元和 362,734.37 万元，占总负债的比重分别为 1.90%、2.24%和 7.33%。2020 年末，发行人短期借款账面价值较上一年度末增长 279,784.37 万元，增幅为 337.29%，主要系发行人 2020 年合并南昌国资，短期借款规模大幅上升所致。

截至 2020 年末，发行人短期借款分类情况如下表所示：

单位：万元

项目	余额	占比
信用借款	124,528.78	34.33%
质押借款	53,055.59	14.63%
抵押借款	10,000.00	2.76%
保证借款	175,150.00	48.29%
合计	362,734.37	100.00%

(2) 其他应付款

发行人其他应付款主要为发行人收到的用于支付南昌市国有企业的改制费用的出让金返还款，以及土地“双变性”业务中收购被改制企业资产时抵账产生的款项。报告期各期末，发行人其他应付款分别为 307,390.27 万元、512,766.68 万元和 706,466.33 万元，占总负债的比例分别为 9.49%、13.82%与 14.27%。报告期内，发行人其他应付款账面价值呈逐年增长趋势，主要系企业间资金拆借及往来款逐年增加所致。

截至 2020 年末，发行人其他应付款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	余额
1 年以内(含 1 年)	99,121.49
1 年以上	605,471.81
小计	704,593.30
应付利息	1,872.19

账龄	余额
应付股利	0.85
合计	706,466.33

截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	余额	款项性质
南昌轨道交通集团有限公司	100,000.00	资金拆借
南昌市政公用投资控股有限责任公司	75,000.00	资金拆借
南昌工业控股集团有限公司机床管理处	20,934.98	托管单位往来款
南昌市新建区天聚投资有限公司	10,390.50	收购股权款
南昌市科技金融管理服务中心	10,129.00	收购股权款
南昌高新置业投资有限公司	7,657.80	收购股权款
江西印刷集团公司	6,149.74	托管单位往来款
江西纸业集团有限公司	5,441.33	托管单位往来款
南昌三健电气有限公司	5,322.24	托管单位往来款
合计	241,025.59	

(3) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 298,041.82 万元、61,688.33 万元和 369,606.67 万元，占负债总额比例为 9.20%、1.66%和 7.47%。2020 年末，一年内到期的非流动负债余额较 2019 年末增加 307,918.34 万元，主要系发行人部分长期应付款及长期借款即将到期所致。2019 年末，一年内到期的非流动负债较 2018 年大幅减少 236,353.49 万元，主要系发行人偿还大量到期的借款及债券所致。

(4) 其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债分别为 2,990.58 万元、6,879.46 万元和 11,094.72 万元，占负债合计的比重分别为 0.09%、0.19%和 0.22%。2020 年末，其他流动负债较 2019 年末增加 4,215.26

万元，主要系存入担保保证金及未到期责任准备增加所致。

2、非流动负债分析

报告期各期末，发行人非流动负债分别为 2,470,913.29 万元、2,904,297.81 万元和 3,208,405.62 万元，占负债总计的比重分别为 76.30%、78.26%和 64.81%，主要为长期借款、长期应付款等。

(1) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 309,230.00 万元、482,324.06 万元和 559,397.40 万元，占总负债的比重分别为 9.55%、13.00%和 11.30%。近两年，发行人长期借款规模呈逐年增长趋势，主要系公司保证借款及质押借款逐年增加所致。

截至 2020 年末，发行人长期借款分类情况如下表所示：

单位：万元

借款类别	余额	占比
质押借款	12,050.00	2.15%
信用借款	127,200.00	22.74%
抵押借款	73,640.00	13.16%
保证借款	164,984.06	29.49%
质押+保证	43,500.00	7.78%
抵押+保证	133,023.33	23.78%
抵押+质押	5,000.00	0.89%
合计	559,397.40	100.00%

(2) 长期应付款

长期应付款主要为产业投资专项款、改制专项资金、南昌市政公用投资控股有限责任公司对发行人孙公司南昌产业发展投资有限公司投资款及融资租赁借款。

报告期各期末，发行人长期应付款金额分别为 1,915,686.19 万元、1,934,247.39 万元和 1,897,943.69 万元，占负债总额的比例分别为

59.15%、52.12%和38.34%。

截至2020年末，发行人长期应付款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	余额	占比
南昌市政公用投资控股有限责任公司	150,000.00	7.90
南昌市滕王阁城市发展基金十二期（有限合伙）	300,000.00	15.81
南昌振兴发展投资中心（有限合伙）	175,000.00	9.22
南昌市滕王阁城市发展基金二期（有限合伙）	78,000.00	4.11
江西金融租赁股份有限公司	37,436.93	1.97
四通（江西）电机有限责任公司	350.00	0.02
中国外贸金融租赁有限公司	46,849.57	2.47
华夏金融租赁有限公司	12,980.81	0.68
中海信托股份有限公司	32,000.00	1.69
江苏金融租赁股份有限公司	8,347.06	0.44
长期应付款合计	840,964.38	44.31
市重点产业引导资金	278,791.98	14.69
保障金	1,072.15	0.06
专用基金	3,479.08	0.18
兜底改制资金（土地出让金返回及并轨资金）	611,206.17	32.20
县及区重点产业引导资金	130,000.00	6.85
企业改制资金（土地补偿款）	32,429.93	1.71
专项应付款合计	1,056,979.31	55.69
合计	1,897,943.69	100.00

专项应付款中市重点产业引导资金和县及区重点产业引导资金均为南昌市及区域内区县注入发行人用以开展产业投资业务的专项资金。

经南昌市政府授权，公司本部与子公司国资创投承担了管理南昌市重点产业投资引导资金（以下简称“引导资金”）的工作。引导资金是南昌市政府设立的政策性专项资金，用以发挥财政资金杠杆作用，引导信贷资金和社会资金投向南昌市先进制造业和现代服务业的重点产业项目。

公司本部的股权和债券投资业务主要是在南昌市政府主导下，利

用自有资金、产业引导资金等，对南昌市重点和优势企业进行投资。其中，引导资金投资项目由南昌市重点产业投资引导资金管理委员会（以下简称“引导资金管委会”）审批决策，引导资金由公司受托管理，具体投资程序由国资创投执行；自有资金投资项目由公司自主决定。公司投资项目原则上不超过 3 年，以股权回购、股权转让和债权回收等方式退出投资。引导资金分为市级和区县级两类。

会计处理上，发行人于收到产业引导资金时借方记入货币资金科目，贷方记入长期应付款科目。按照引导资金管委会决策进行投资时，按照金融资产准则分类，借方分别记入可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资等科目，贷方记入货币资金科目。

对于产业引导投资产生的利息亏损，财政以贴息形式补贴发行人。确认贴息款时，发行人借方记入其他应收款科目，贷方记入相关损益类科目。相关其他应收款定期与财政部门以现金方式结算。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量指标如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,578,004.22	607,003.82	828,003.75
经营活动现金流出小计	1,499,924.18	485,290.15	720,337.91
经营活动产生的现金流量净额	78,080.04	121,713.67	107,665.84
投资活动现金流入小计	739,263.16	356,472.34	249,395.37
投资活动现金流出小计	1,162,691.35	464,630.48	535,428.66
投资活动产生的现金流量净额	-423,428.19	-108,158.14	-286,033.29
筹资活动现金流入小计	1,166,819.20	643,674.06	981,695.29
筹资活动现金流出小计	855,830.33	480,966.34	873,746.17
筹资活动产生的现金流量净额	310,988.87	162,707.72	107,949.12
现金及现金等价物净增加额	-34,456.68	176,271.60	-70,425.96

1、经营活动现金净流量

2018-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为107,665.84万元、121,713.67万元和78,080.04万元，其中经营性现金流入分别为828,003.75万元、607,003.82万元和1,578,004.22万元，经营性现金流出分别为720,337.91万元、485,290.15万元和1,499,924.18万元。

2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额为121,713.67万元，较上年金额增加14,047.83万元，增幅为13.05%，主要原因为发行人主营业务收入增加。

2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额为78,080.04万元，较上年金额减少43,633.63万元，降幅为35.85%，系因2019年收到土地出让金导致。

2、投资活动现金净流量

2018-2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-286,033.29万元、-108,158.14万元及-423,428.19万元，投资活动产生的现金流量均为负。2018年投资性现金流出减少，主要是当年收回投资收到的现金增加且投资支付的现金减少所致；2019年投资性现金流出减少，主要是当年收到其他与投资活动有关的现金增加且投资支付的现金减少所致；2020年投资性现金流出增加，系因投资增加且并入国资产业集团导致。

3、筹资活动现金净流量

2018-2020年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为、107,949.12万元、162,707.72万元及310,988.87万元，呈波动上涨态

势。企业的筹资活动净现金流波动值较大，均为净流入，企业的筹资情况良好。

4、现金及现金等价物净增加额

2018-2020 年，公司现金及现金等价物净增加额分别为-70,425.96 万元、176,271.60 万元和-34,456.68 万元。其中发行人 2019 年现金流入较大，主要是当年投资活动产生的现金净流出较往年大幅减少所致。2020 年度发行人现金流出较大系因 2020 年投资增长产生的现金流出增加，且 2020 年未收到土地出让金导致经营活动产生的现金流入减少。

（四）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利情况如下：

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	799,109.80	400,168.67	208,034.65
减：营业成本	710,387.75	321,508.41	161,962.93
税金及附加	6,396.77	4,020.48	2,504.33
销售费用	5,744.56	3,656.34	3,114.98
管理费用	43,841.67	18,189.71	17,843.98
研发费用	-	878.54	857.49
财务费用	42,869.29	31,285.29	27,486.92
资产减值损失	8,343.87	18,650.06	4,349.92
加：其他收益	1,284.49	907.05	423.09
投资收益	27,967.79	25,886.15	23,486.06
公允价值变动收益	109,459.11	19,292.06	-
资产处置收益	12,705.84	-776.10	1,004.97
二、营业利润	132,943.12	47,288.99	14,828.21
加：营业外收入	741.61	308.56	1,537.66
减：营业外支出	8,672.21	660.40	524.35
三、利润总额	125,012.52	46,937.15	15,841.53
减：所得税费用	27,033.57	9,088.26	4,424.68
四、净利润	97,978.95	37,848.89	11,416.85
少数股东损益	3,718.65	4,032.82	2,923.38
归属于母公司股东的净利润	94,260.29	33,816.06	8,493.47
五、其他综合收益的税后净额	-33,780.87	-2,778.64	3,617.59

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-33,784.79	-3,031.72	3,617.59
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3.92	253.08	-
六、综合收益总额	64,198.08	35,070.25	15,034.44
归属于母公司股东的综合收益总额	60,475.50	30,784.35	12,111.07
归属于少数股东的综合收益总额	3,722.58	4,285.90	2,923.38

报告期内，发行人营业收入分别为 208,034.65 万元、400,168.67 万元和 799,109.80 万元，呈波动上升趋势。2019 年营业收入较 2018 年增长 192,134.02 万元，主要系发行人产品销售和信用证业务收入大幅增长所致。2020 年营业收入较 2019 年增加 398,941.13 万元，主要系发行人产品销售收入大幅增长所致。

报告期内，发行人毛利润分别为 46,071.72 万元、78,660.26 万元和 88,722.05 万元，营业毛利率分别为 22.15%、19.66%和 11.10%。2020 年发行人营业毛利率较上年减少 8.55%，主要系毛利率较低的产品销售业务规模大幅扩大所致。

报告期内，发行人期间费用分别为 49,303.37 万元、54,009.88 万元和 92,455.52 万元。期间费用持续增长，一方面由于资产和人员规模的扩张，管理费用逐年增加；另一方面由于融资规模扩大，发行人利息支出持续增加。

报告期内，发行人投资收益分别为 23,486.06 万元、25,886.15 万元和 27,967.79 万元，呈逐年增长趋势。

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 0.00 万元、19,292.06 万元和 109,459.11 万元，呈逐年增长趋势，主要系投资性房地产公允价值提升所致。发行人投资性房地产主要为商业用地、产业园区及配

套房屋等，区位条件良好，具备一定商业价值。

报告期内，发行人营业利润分别为 14,828.21 万元、47,288.99 万元和 132,943.12 万元，净利润分别为 11,416.85 万元、37,848.89 万元和 97,978.95 万元。2020 年度，发行人营业利润和净利润较上一年度均有大幅提高，主要系合并南昌国资及南昌三建后，发行人业务规模大幅扩张，盈利水平大幅提高所致。

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.53	2.24	2.11
速动比率	1.22	1.88	1.80
资产负债率（%）	58.24	60.56	58.67
利息保障倍数（倍）	2.11	1.41	1.17
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.16	1.44	1.26

注：上述财务指标的计算公式如下所示：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产—存货）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产*100.00%；

利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/（费用化利息支出+资本化利息支出）；

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销）/（费用化利息支出+资本化利息支出）。

从短期偿债指标看，报告期各期末发行人流动比率分别为 2.11、2.24 和 1.53，速动比率分别为 1.80、1.88 和 1.22。2020 年末流动比率和速动比率较上一年度末大幅降低，主要系短期借款和其他应付款等流动负债余额大幅增长所致。

从长期偿债指标看，报告期各期末发行人资产负债率分别为 58.67%、60.56%和 58.24%，报告期内维持在相对稳定水平。

报告期内，发行人利息保障倍数分别为 1.17、1.41 和 2.11，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26、1.44 和 2.16。2020 年，发行人利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数较上一年度均有大幅增长，主要系合并南昌国资和南昌三建等企业后，盈利水平显著增强所致。

总体来看，发行人短期偿债能力较强，流动性较为良好；资产负债率保持稳定在可控、合理的范围内；利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数均有大幅提升。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标如下表所示：

项目	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款周转率（次/年）	3.93	2.16	1.12
存货周转率（次/年）	1.70	1.20	0.90
总资产周转率（次/年）	0.11	0.07	0.04

注：应收账款周转率=营业收入/平均应收账款金额；

存货周转率=营业成本/平均存货金额；

总资产周转率=营业收入/平均总资产金额。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 1.12 次/年、2.16 次/年和 3.93 次/年。报告期内，发行人应收账款周转率逐年提升，主要系发行人营业收入逐年增长，回款效率相对提高所致。

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.90 次/年、1.20 次/年和 1.70 次/年。2020 年，发行人存货周转率较上一年度大幅上升，主要系贸易业务规模大幅扩张，进而使得存货周转效率提高所致。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.07 和 0.11，呈逐年上升趋势，主要系业务规模扩张，营业收入逐年提高所致。

八、有息负债分析

（一）有息债务的期限结构

截至2020年末，发行人有息债务的期限结构如下：

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	其他非流动负债	小计
1年内	362,734.37	369,606.67	-	-	-	-	732,341.04
1-2年	-	-	197,900.73	48,913.97	432,477.24	29,292.14	708,584.08
2-3年	-	-	54,373.33	185,942.67	186,637.56	-	426,953.56
3-4年	-	-	106,550.00	142,047.71	175,000.00	-	423,597.71
4-5年	-	-	-	40,715.49	46,849.57	-	87,565.06
5年以上	-	-	200,573.33	152,981.67	-	-	353,555.00
合计	362,734.37	369,606.67	559,397.39	570,601.52	840,964.37	29,292.14	2,732,596.45

（二）有息债务的担保结构

截至2020年末，发行人有息债务的担保结构如下：

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	其他非流动负债	小计
质押	53,055.59	-	12,050.00	-	-	-	65,105.59
抵押	10,000.00	185,780.00	123,640.00	-	28,290.50	-	347,710.50
保证	175,150.00	28,776.67	232,207.40	-	284,323.87	29,292.14	749,750.08
信用	124,528.78	150,050.00	127,200.00	570,601.52	528,350.00	-	1,500,730.30
质押+保证	-	-	43,500.00	-	-	-	43,500.00
抵押+保证	-	5,000.00	20,800.00	-	-	-	25,800.00
合计	362,734.37	369,606.67	559,397.40	570,601.52	840,964.37	29,292.14	2,732,596.46

（三）发行人前十大有息债务明细

截至2020年末，发行人前十大有息负债情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	南昌市政公用投资控股有限责任公司	非标融资	300,000.00	6.95%-7.23%	2016/2/15-2023/2/14	无
2	南昌市滕王阁城市发展基金十二期（有限合伙）	非标融资	300,000.00	6.76%	2017/12/22-2022/12/21	无
3	南昌振兴发展投资中心（有限合伙）	非标融资	175,000.00	6.00%	2017/6/28-2024/6/27	无
4	18 南昌工业 MTN001	中期票据	100,000.00	1.88%	2018/3/12-2023/3/11	无
5	19 南昌工业 MTN002	中期票据	90,000.00	4.68%	2019/10/23-2024/10/22	无
6	百瑞信托有限责任公司	非标融资	90,000.00	5.45%	2020/3/6-2026/3/6	无

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
7	18 昌控 01	公司债券	80,000.00	5.35%	2018/8/28-2023/8/27	无
8	南昌市滕王阁城市发展基金二期（有限合伙）	非标融资	78,000.00	6.75%	2017/10/23-2022/10/22	无
9	19 南昌工控债 01	企业债券	60,000.00	4.38%	2019/8/16-2029/8/15	无
10	20 南昌工控债 01	企业债券	60,000.00	3.90%	2020/4/15-2030/4/15	无

（四）债务偿还压力测算

以 2020 年末发行人有息负债为基础，发行人债务偿还安排情况

如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付总规模	755,777.53	672,956.95	425,887.55	432,450.00	86,849.57	96,100.00	30,000.00	60,000.00
其中：银行借款偿还规模	536,631.10	172,784.00	59,250.00	117,450.00	-	6,100.00	-	-
已发行债券偿还规模	-	47,900.00	180,000.00	140,000.00	40,000.00	-	30,000.00	60,000.00
信托计划偿还规模	60,000.00	32,000.00	-	-	-	90,000.00	-	-
其他债务偿还规模	159,146.43	420,272.95	186,637.55	175,000.00	46,849.57	-	-	-
本期债券本息偿还规模	-	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	83,200.00
合计	755,777.53	676,156.95	429,087.55	435,650.00	90,049.57	99,300.00	33,200.00	143,200.00

注：假设本期债券在存续期第五个计息年度末，全部不回售。本期债券利息按年利率 4.00% 计算。

九、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

发行人股东为南昌市人民政府和江西省行政事业资产集团有限公司。发行人实际控制人为南昌市人民政府。

发行人子公司及重要的合营和联营企业情况详见募集说明书“第

四节 发行人基本情况”之“四、重要权益投资情况”。

(二) 关联交易情况

1、关联方租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	2020年度确认的租赁收入(万元)
南昌金泰国资管理有限公司	江西易道智尚投资发展有限公司	南昌色织厂土地及房产	171.43
南昌金泰国资管理有限公司	江西工控文化发展有限公司	南昌市青山湖区上海路543号房产	206.35
南昌金泰国资管理有限公司	南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	店面	45.84
南昌金泰国资管理有限公司	江西晟泰莱网络科技有限公司	南昌市青山湖区洪都中大道118号	77.13

2、关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南昌新世纪创业投资有限责任公司	南昌工控机器人有限公司	1,000.00	2019-2-20	2022-2-19	否

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	备注
江西易道智尚投资发展有限公司	3,000.00	2017-11-23	2020-11-23	逾期
	1,200.00	2020-6-30	2021-6-29	

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	账面余额	坏账准备	账面净额
应收账款：			
江西易道智尚投资发展有限公司	740.00	22.20	717.80
江西工控文化发展有限公司	206.56	6.20	200.36
江西晟泰莱网络科技有限公司	80.99	2.43	78.56
合计	1,027.54	30.83	996.72
其他应收款：			
江西南缆集团有限公司	288.61	8.66	279.95
南昌市国有资产监督管理委员会	23,268.68	698.06	22,570.62
南昌市融和钢管租赁有限公司	283.49	8.50	274.99
江西制药有限责任公司	2,774.33	83.23	2,691.10
江西鄱湖风情置业有限公司	3,280.00	98.40	3,181.60
江西江联意高能源设备有限公司	876.93	26.31	850.63
江西松昊重工有限公司	5,221.30	156.64	5,064.66
南昌鑫资房地产开发有限公司	69,554.43	2,086.63	67,467.79
南昌绿资隆置业有限公司	10,373.41	311.20	10,062.20

项目名称	账面余额	坏账准备	账面净额
江西易道智尚投资发展有限公司	33.67	1.01	32.66
江西安德森实业有限公司	288.94	8.67	280.27
南昌旷达生物科技有限公司	50.03	1.50	48.53
江西晟泰莱网络科技有限公司	0.78	0.02	0.76
合计	116,294.60	3,488.84	112,805.76
应收利息：			
南昌旷达生物科技有限公司	1.03	-	1.03
合计	1.03	-	1.03
其他流动资产：			
江西易道智尚投资发展有限公司	1,200.00	-	1,200.00
南昌旷达生物科技有限公司	1,000.00	-	1,000.00
合计	2,200.00	-	2,200.00
持有至到期投资：			
江西易道智尚投资发展有限公司	3,000.00	-	3,000.00
合计	3,000.00	-	3,000.00

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	金额
预收账款：	
南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	10.70
合计	10.70
应付账款：	
南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	16.99
南昌东韵园林绿化工程有限公司	0.14
合计	17.13
其他应付款：	
南昌市国有资产监督管理委员会	1,184.27
南昌国高房地产置业有限公司	23,116.24
江西资力房地产开发有限公司	1,960.00
江西怡居房地产开发有限公司	2,940.00
南昌工控易世家物业运营有限公司	94.71
江西安德森实业有限公司	825.55
南昌中科创业投资有限责任公司	392.44
南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	213.96
江西工控文化发展有限公司	86.70
江西易道智尚投资发展有限公司	40.86
江西晟泰莱网络科技有限公司	32.40
合计	30,887.12

十、其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，无需要披露的重要资产负债表日后事项。

（二）对外担保事项

截至 2020 年末，发行人对外担保总金额为 44,170.00 万元，占当期期末净资产比例为 1.24%，均未设置反担保措施，具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	金额	起始时间	结束时间
南昌三建建设集团有限公司	南昌腾邦投资发展集团有限公司	5,000.00	2020/3/12	2021/3/11
南昌三建建设集团有限公司	南昌腾邦投资发展集团有限公司	2,000.00	2020/1/2	2021/2/12
南昌三建建设集团有限公司	南昌腾邦投资发展集团有限公司	4,000.00	2020/8/31	2021/7/16
南昌三建建设集团有限公司	南昌物资集团有限公司	5,000.00	2020/3/3	2021/3/3
南昌三建建设集团有限公司	南昌市建筑工程集团有限公司	5,600.00	2019/1/25	2021/9/10
南昌三建建设集团有限公司	南昌市建筑工程集团有限公司	3,000.00	2020/11/12	2021/11/11
南昌三建建设集团有限公司	南昌市建筑工程集团有限公司	2,000.00	2020/12/2	2021/12/1
南昌国资产业经营集团有限公司	南昌市第一建设工程有限责任公司	3,770.00	2019/1/18	2021/1/15
南昌国资产业经营集团有限公司	南昌市第一建设工程有限责任公司	9,800.00	2020/6/18	2021/6/17
南昌国资产业经营集团有限公司	南昌市第一建设工程有限责任公司	4,000.00	2020/10/30	2021/10/29
合计		44,170.00		

（三）未决诉讼情况

截至本募集说明书签署之日，发行人尚未了结的重大诉讼、仲裁情况如下：

1、南昌产业发展投资有限公司（简称“产业发投”）与江西合创光电技术有限公司（简称“江西合创”）、北京市合众创能光电技术有限公司（简称“北京合众”）金融借款合同纠纷

2017 年 1 月 23 日，产业发投、江西合创、北京合众共同签订投资协议，产业发投向江西合创电子股权投资 10,000 万元，投资期限三年，项目于 2020 年 2 月到期。2020 年 7 月，产业发投向江西合创和北京合众寄出律师函催付投资本息，8 月江西合创和北京合众回函称无力还款。2020 年 8 月，产业发投向南昌市中院提起诉讼，要求北京合众回购该投资；2020 年 10 月，北京合创提出管辖权异议，经南昌

市中院审理，法院裁决支持该管辖权异议，裁定该案件应提交至南昌仲裁委员会仲裁；2020 年 11 月，产业发投向江西省高级人民法院起诉，省高院驳回产业发投上诉，维持原裁定结果。根据省高院的最终裁定结果，2020 年 12 月 28 日产业发投向南昌仲裁委申请仲裁并受理，该案已经于 2021 年 5 月 24 日仲裁委开庭审理，目前等待仲裁裁决。

2、南昌产业发展投资有限公司（简称“产业发投”）与南昌与德通讯技术有限公司（简称“南昌与德”）借款合同纠纷

产业发投于 2016 年 3 月 16 日以 49,500 万元对南昌与德进行股权投资，持股比例 49.5%，投资期限 3 年，南昌与德原股东上海与德通讯技术有限公司（以下简称“上海与德”）对投资承担回购义务，目前已过投资期上海与德尚未回购。2021 年 1 月 18 日，上海与德管理人对产业发投发送债权核查结果通知：“产业发投享有债权总额 512,338,750.00 元，最终债权金额以法院裁定为准”，截至本募集说明书签署之日，上海与德正在执行破产清算程序。

（四）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的重大承诺。

（五）其他重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的其他重大事项。

十一、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产情况如下表所示：

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	70,491.26	各类保证金、三方共管账户、司法冻结存款、定期存单及住房维修基金、通知存款等。

项目	账面价值（万元）	受限原因
投资性房地产	3,179.21	南昌工业控股集团有限公司以地上建筑物向农行南昌分行抵押借款壹亿元。抵押物：房产：洪房权证东湖区字第 1000902324 号；另由于地上建筑物受限，其建筑用地使用权“洪土国用（登西 2014）第 D018 号”也随之受限。
投资性房地产	42,126.97	南昌工业控股集团有限公司以土地使用权及地上建筑物向平安银行南昌分行抵押借款贰亿元。抵押物：1、土地：洪土国用（登湖 2014）第 00001 号，使用权面积 23314.90 平方米。2、房产：洪房权证西湖区字第 1000416863 号等 28 套房产。
投资性房地产	217,119.96	南昌工业控股集团有限公司以土地使用权及地上建筑物向民生银行南昌分行营业部抵押借款贰拾陆亿元。抵押物：1、土地：洪土国用（登经 2014）第 D013 号等 4 处土地；2、房产：洪房权证经济开发区字第 1000418980 号等 40 处房产。
其他流动资产	10,830.59	江西中通融资租赁有限公司向中国光大银行股份有限公司南昌分行借款，以其购买的长虹华意压缩机股份有限公司应收账款为质押。
可供出售金融资产	881.49	南昌国资产业经营集团有限公司拥有的交通银行股票质押给江西银行。
投资性房地产	47,935.72	南昌国资产业经营集团有限公司向民生银行新建支行借款 20,000 万元，以江西省物资储运有限责任公司拥有的商业综合体赣 2019 南昌市不动产权第 02004848 号、赣 2019 南昌市不动产权第 0200995 号、赣 2019 南昌市不动产权第 0200030 号房产作为抵押物
投资性房地产	25,896.14	南昌工业控股集团有限公司以土地使用权及地上建筑物向民生银行南昌分行抵押借款五亿元。抵押物：1、土地：洪土国用（登湖 2014）第 D074 号，土地使用权面积 28346.81 平方米。2、房产：洪房权证西湖区字第 1000876691 号等 5 处房产。
投资性房地产	173,775.76	南昌工业控股集团有限公司以南昌建材大市场土地使用权及地上建筑物向中江国际信托抵押借款壹拾亿元。抵押物：1、土地：洪土国用（登谱 2014）第 D004 号，土地使用权面积 97605.40 平方米。2、房产：洪房权证青云谱区字第 1000897549 号等 12 处房产。
固定资产	80.43	
投资性房地产	26,086.78	南昌工业控股集团有限公司以土地使用权及地上建筑物向建设银行南昌东湖支行抵押借款壹亿五千万万元。抵押物：1、土地：洪土国用（登湾 2014）第 D002 号，土地使用权面积 63939.7 平方米。2、房产：洪房权证湾里区字第 400015003 号等 8 处房产。
投资性房地产	46,514.04	江西国微产业投资有限公司以南昌工业控股集团有限公司的土地使用权及地上建筑物向中国进出口银行江西省分行抵押借款贰亿肆仟万元，抵押物：1、土地：洪土国用（登谱 2013）第 D081 号，土地使用权面积为 32746.83 平方米。2、房产：洪房权证青云谱区字第 1000419979 号等 36 处房产。
投资性房地产	40,207.92	南昌市国金工业投资有限公司向民生银行新建支行借款 2 亿元，以南昌市青云谱区井冈山大道 516 号的土地及地上建筑物为抵押。

项目	账面价值 (万元)	受限原因
投资性房地产	97,054.93	南昌工创农业发展股份有限公司以南昌工业控股集团有限公司的土地使用权及地上建筑物向中国农业发展银行南昌市新建区支行抵押借款肆亿元, 抵押物: 1、土地: 洪土国用(登湖 2014)第 D023 号、洪土国用(登谱 2015)第 D005 号, 土地使用权面积为 77633.72 平方米。2、房产: 洪房权证西湖区字第 1000429641 号等 6 处房产。
固定资产	7,756.34	江西工控商贸发展有限公司以西湖区洪城路 655 号海联大厦及附属电梯、消防工程等资产向江西金融租赁股份有限公司办理售后租回融资业务。
无形资产	201.23	江西工控商贸发展有限公司向江西金融租赁股份有限公司融资 3 亿元, 以西湖区洪城路 655 号海联大厦及附属电梯、消防工程等资产办理售后租回业务。
存货	14,999.89	南昌国泰工业产业投资发展有限公司向中国银行安义支行借款 9,500 万元, 以其拥有的定期存款 1,000 万元、赣(2017)安义县不动产权第 0002440 号至 2444 号等 5 项土地、安义工业园区 24 万 m ² 厂房建设项目作为抵质押物。
无形资产	1,291.40	
存货	20,555.65	南昌国晟产业投资有限公司向中国银行安义支行银行借款 12,150 万元, 以南昌市国金工业投资有限公司拥有的云创港一期项目在建工程及项目用地作为抵押物。
投资性房地产	2,591.79	
无形资产	199,239.27	南昌国晟产业投资有限公司以南昌国金工业投资有限公司土地使用权向江西银行南昌铁路支行抵押借款肆亿五千万。抵押物: 1、土地使用权: 赣(2018)南昌市不动产权第 0259375 号。
长期股权投资	24,873.59	南昌工业控股集团有限公司以持有江西中通融资租赁有限公司股权向中国工商银行贷款 1.78 亿元。
合计	1,073,690.36	-

十二、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后, 将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动:

(一) 财务数据的基准日为 2021 年 9 月末;

(二) 假设本期债券(发行总额人民币 8 亿元)在 2021 年 9 月末完成发行。

单位: 万元

项目	2020 年 9 月末	2020 年 9 月末
	发行前	发行后(模拟)
流动资产合计	3,280,613.44	3,360,613.44
非流动资产合计	5,849,147.94	5,849,147.94
资产合计	9,129,761.37	9,209,761.38

流动负债合计	1,667,891.64	1,667,891.64
非流动负债合计	3,526,600.58	3,606,600.58
负债合计	5,194,492.22	5,274,492.22
所有者权益合计	3,935,269.15	3,935,269.15
负债和所有者权益合计	9,129,761.37	9,209,761.37
资产负债率(%)	56.90%	57.27%

本期债券发行后，以 2020 年 9 月末数据为基准测算，公司总资产从 9,129,761.37 万元增加至 9,209,761.38 万元，非流动负债由 3,526,600.58 万元增加至 3,606,600.58 万元，资产负债率将由 56.90% 上升至 57.27%，资产负债率有所上升，但仍处于合理水平。

十三、2021 年 1-9 月财务报表

2021 年 10 月 29 日，发行人于上海清算所网站 (<https://www.shclearing.com/>) 公布公司 2021 年三季度财务报告，现将主要财务数据披露如下：

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年末
流动资产：		
货币资金	1,260,716.20	706,074.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	33,519.14	25,352.26
应收票据	1,607.89	2,842.45
应收账款	178,155.04	244,882.64
预付款项	75,083.08	46,482.42
其他应收款	949,553.51	872,435.55
存货	593,083.97	543,144.29
一年内到期的非流动资产	14,049.00	1,849.23
其他流动资产	174,845.60	218,012.47
流动资产合计	3,280,613.44	2,661,075.63
非流动资产：		
可供出售金融资产	798,258.77	795,659.24
持有至到期投资	412,427.27	499,580.00
长期应收款	113,003.22	96,063.23
长期股权投资	409,208.24	353,580.51

项目	2021年9月30日	2020年末
投资性房地产	3,639,287.35	3,629,140.96
固定资产	54,381.77	56,866.08
在建工程	163,711.63	136,073.39
无形资产	157,424.95	156,589.74
商誉	1,866.67	1,866.67
长期待摊费用	4,617.48	3,178.47
递延所得税资产	10,004.86	10,145.94
其他非流动资产	84,955.73	99,352.55
非流动资产合计	5,849,147.94	5,838,096.80
资产总计	9,129,761.37	8,499,172.43
流动负债：		
短期借款	461,344.99	362,734.37
应付票据	94,048.16	44,910.00
应付账款	150,563.09	154,661.43
预收款项	66,028.85	67,950.40
应付职工薪酬	2,230.11	3,256.43
应交税费	13,346.23	21,252.10
其他应付款	705,085.47	706,466.33
一年内到期的非流动负债	164,588.33	369,606.67
其他流动负债	10,656.42	11,094.72
流动负债合计	1,667,891.64	1,741,932.46
非流动负债：		
长期借款	722,765.40	559,397.40
应付债券	784,842.76	570,601.52
长期应付款	1,839,293.84	1,897,943.69
递延收益	18,184.33	19,215.12
递延所得税负债	131,955.76	131,955.76
其他非流动负债	29,558.50	29,292.14
非流动负债合计	3,526,600.58	3,208,405.62
负债合计	5,194,492.22	4,950,338.08
所有者权益：		
实收资本	77,133.12	77,133.12
其他权益工具	-	-
其中：永续债	-	-
资本公积	3,467,513.95	3,085,543.90
其他综合收益	-27,171.44	-27,171.44
专项储备	1,815.40	142.24
盈余公积	2,296.37	2,296.37
未分配利润	322,648.09	318,867.71
归属于母公司股东权益合计	3,844,235.49	3,456,811.90
少数股东权益	91,033.66	92,022.45
所有者权益合计	3,935,269.15	3,548,834.35

项目	2021年9月30日	2020年末
负债和所有者权益总计	9,129,761.37	8,499,172.43

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、营业总收入	768,949.06	607,094.02
减：营业成本	670,422.65	521,353.91
税金及附加	5,610.26	3,994.29
销售费用	8,011.47	3,664.21
管理费用	36,264.05	32,885.00
研发费用		
财务费用	55,365.82	53,794.38
加：其他收益	2,464.65	240.32
投资收益	16,067.38	21,680.13
公允价值变动收益	-	-
资产减值损失	40.06	0.18
资产处置收益	-	-65.93
二、营业利润	11,846.90	13,256.93
加：营业外收入	3,521.30	846.20
减：营业外支出	411.00	1,006.06
三、利润总额	14,957.20	13,097.07
减：所得税费用	7,775.93	5,166.12
四、净利润	7,181.26	7,930.95
少数股东损益	3,400.89	4,217.28
归属于母公司股东的净利润	3,780.37	3,713.67
五、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	7,181.26	7,930.95
归属于母公司股东的综合收益总额	3,780.37	3,713.67
归属于少数股东的综合收益总额	3,400.89	4,217.28

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	860,364.81	568,668.78
收到的税费返还	4,732.62	280.43
收到其他与经营活动有关的现金	1,313,006.16	1,158,655.49
经营活动现金流入小计	2,178,103.59	1,727,604.70
购买商品、接受劳务支付的现金	770,300.64	570,528.21
支付给职工以及为职工支付的现金	35,715.55	26,585.86
支付的各项税费	27,659.01	21,068.31

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
支付其他与经营活动有关的现金	1,326,883.09	1,037,180.77
经营活动现金流出小计	2,160,558.29	1,655,363.16
经营活动产生的现金流量净额	17,545.31	72,241.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	367,527.95	250,313.65
取得投资收益收到的现金	21,747.18	10,572.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,597.62	805.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.20
收到其他与投资活动有关的现金	25,894.96	83,561.33
投资活动现金流入小计	418,767.70	345,253.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,595.67	108,931.86
投资支付的现金	335,714.36	284,739.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	9,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	43,731.56	178,700.53
投资活动现金流出小计	418,041.59	582,172.16
投资活动产生的现金流量净额	726.12	-236,919.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	400,869.85	700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	700.00
取得借款收到的现金	1,109,613.99	841,896.99
收到其他与筹资活动有关的现金	8,603.95	3,260.56
筹资活动现金流入小计	1,519,087.80	845,857.56
偿还债务支付的现金	787,685.86	444,236.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,784.32	81,257.93
支付其他与筹资活动有关的现金	85,045.04	81,651.54
筹资活动现金流出小计	973,515.22	607,146.18
筹资活动产生的现金流量净额	545,572.57	238,711.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	563,843.99	74,033.81
加：期初现金及现金等价物余额	635,583.05	670,039.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,199,427.04	744,073.53

(二) 母公司财务报表

1、最近三年母公司资产负债表

单位：万元

科目	2020年9月30日	2020年末
货币资金	543,219.25	195,950.85
应收账款	119,196.05	182,638.74
预付款项	2,141.10	2,178.08
其他应收款	1,046,129.58	1,075,991.10
一年内到期的非流动资产	-	-

科目	2020年9月30日	2020年末
其他流动资产	-	-
流动资产合计	1,710,685.98	1,456,758.77
可供出售金融资产	164,309.98	164,309.98
长期股权投资	1,676,321.48	1,565,450.98
投资性房地产	1,868,453.55	1,867,969.10
固定资产	5,871.21	5,871.21
在建工程	14,141.75	12,985.60
无形资产	-	-
递延所得税资产	3,615.66	3,615.66
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,732,713.62	3,620,202.53
资产总计	5,443,399.60	5,076,961.30
短期借款	128,000.00	65,000.00
应付票据	24,000.00	6,000.00
应付账款	16,557.37	16,557.37
应付职工薪酬	109.10	231.36
应交税费	1,809.91	1,399.29
其他应付款	453,675.09	427,249.71
一年内到期的非流动负债	-	165,620.00
流动负债合计	624,151.48	682,057.73
长期借款	183,100.00	116,700.00
应付债券	535,456.34	570,601.52
长期应付款	1,024,549.38	1,024,549.38
递延所得税负债	32,620.42	32,620.42
非流动负债合计	1,775,726.14	1,744,471.32
负债合计	2,399,877.62	2,426,529.05
实收资本（或股本）	77,133.12	77,133.12
其他权益工具	-	-
资本公积	2,950,429.48	2,550,864.44
其他综合收益	-1,057.15	-1,057.15
盈余公积	2,296.37	2,296.37
未分配利润	14,720.16	21,195.46
股东权益合计	3,043,521.99	2,650,432.24
负债和股东权益总计	5,443,399.60	5,076,961.30

2、最近三年母公司利润表

单位：万元

科目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、营业收入	12,499.62	60,525.87
减：营业成本	18.13	50,027.99
税金及附加	293.72	678.92
管理费用	3,534.28	2,807.00

科目	2021年1-9月	2020年1-9月
财务费用	23,312.99	26,606.07
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益	4,861.14	6,163.51
公允价值变动损益	-	-
资产处置收益	-	-
二、营业利润	-9,798.36	-13,430.60
加：营业外收入	3,359.61	4.26
减：营业外支出	36.55	10.00
三、利润总额	-6,475.30	-13,436.34
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-6,475.30	-13,436.34
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-6,475.30	-13,436.34

3、最近三年母公司现金流量表

单位：万元

科目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	89,617.09	13,051.55
收到的税费返还	4.07	-
收到其他与经营活动有关的现金	102,267.87	345,163.92
经营活动现金流入小计	191,889.04	358,215.47
购买商品、接受劳务支付的现金	17.49	1,042.50
支付给职工以及为职工支付的现金	2,317.78	1,549.43
支付的各项税费	4,221.96	2,570.50
支付其他与经营活动有关的现金	125,684.78	346,751.00
经营活动现金流出小计	132,242.01	351,913.42
经营活动产生的现金流量净额	59,647.03	6,302.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,750.00	12,780.38
取得投资收益收到的现金	5,480.39	2,601.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,106.45	-
收到其他与投资活动有关的现金	257,525.52	-
投资活动现金流入小计	269,862.36	15,381.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,224.12	39,568.66
投资支付的现金	111,720.00	60,746.00
支付其他与投资活动有关的现金	237,139.73	-
投资活动现金流出小计	350,083.85	100,314.66
投资活动产生的现金流量净额	-80,221.49	-84,932.99

科目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	400,219.85	
取得借款收到的现金	306,301.65	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	706,521.49	200,000.00
偿还债务支付的现金	305,220.00	80,050.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,311.79	28,641.97
支付其他与筹资活动有关的现金	146.83	575.15
筹资活动现金流出小计	338,678.62	109,267.12
筹资活动产生的现金流量净额	367,842.87	90,732.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	347,268.41	12,101.94
加：期初现金及现金等价物余额	195,950.85	195,096.84
六、期末现金及现金等价物余额	543,219.25	207,198.78

第六节 企业信用状况

一、本期债券信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对本期债券的资信情况进行评级。根据东方金诚出具的《2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用级别为 AAA。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识涵义

东方金诚评定，发行人主体信用等级为 AAA，该级别反应反映了发行人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）南昌市工业基础较好，汽车制造、食品加工、电子设备制造等支柱产业稳步发展，文化旅游、金融保险和交通运输业带动下的第三产业快速发展，综合经济实力很强；

（2）伴随南昌国资的划入，公司成为当地最重要的产业投资与国有资产运营主体，承担的改制企业土地资产运作、产业投资和国有资产运营等业务的区域专营性和政策性进一步增强；

（3）公司作为南昌市最重要的产业投资和国有资产运营主体，

在政策、资产和资金等方面获得了股东及相关各方的大力支持，资本实力大幅提升；

(4) 公司拥有大量位于主城区和湾里区等区域的经营性用地，相关土地未来增值空间较大，预计未来土地资产运作收入依然为公司营业收入重要来源。

2、关注

(1) 公司资产中的土地资产和应收类款项占比较高，资产流动性一般；

(2) 公司的全部债务保持较快增长，随着南昌国资的划入公司短期有息债务快速上升；

(3) 公司承建的产业园区开发项目处于建设阶段，尚需投资规模较大，存在较大的资本支出压力。

3、评级展望

预计南昌市经济将保持稳定增长，公司主营业务将保持很强的区域专营性，能够得到股东及相关方的持续大力支持，评级展望为稳定。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注南昌工业控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在南昌工业控股集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出

具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向南昌工业控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，南昌工业控股集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如南昌工业控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

三、发行人近三年评级情况

报告期内，发行人主体评级情况如下表所示：

评级类别	评级日期	信用评级	评级机构	标的债券
主体评级	2020年11月19日	AAA	东方金诚国际 信用评估有限 公司	20南昌工控债01(20昌 控01)
主体评级	2020年8月27日	AA+		19南昌工控债01(19昌 控01)
主体评级	2020年2月24日	AA+		
主体评级	2019年7月23日	AA+		
主体评级	2020年9月23日	AA+	上海新世纪资 信评估投资服 务有限公司	20南昌工业MTN002
主体评级	2020年4月20日	AA+		20南昌工业(疫情防控 债)MTN001
主体评级	2020年2月26日	AA+		19南昌工业MTN002
主体评级	2019年7月29日	AA+		19南昌工业MTN001
主体评级	2019年1月28日	AA+		18南昌工业MTN001
主体评级	2018年7月27日	AA+		16南昌工业MTN001
				15南昌工业CP002
			15南昌工业CP001	

评级类别	评级日期	信用评级	评级机构	标的债券
				15 南昌工业 MTN001
主体评级	2020 年 8 月 26 日	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司	18 昌控 01 17 昌控 01
主体评级	2019 年 6 月 27 日	AA+	中诚信证券评估有限公司	18 昌控 01 17 昌控 01
主体评级	2018 年 8 月 6 日	AA+		
主体评级	2018 年 6 月 27 日	AA+		

最近三年，上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限公司和中诚信证券评估有限公司对发行人的主体评级结果均为 AA+。2020 年 11 月 19 日，东方金诚国际信用评估有限公司将发行人主体评级结果上调至 AAA。

东方金诚将发行人主体评级上调为 AAA 的主要原因包括：①南昌市工业基础较好，汽车制造、食品加工、电子设备制造等支柱产业稳步发展，文化旅游、金融保险和交通运输业带动下的第三产业快速发展，综合经济实力很强②伴随南昌国资的划入，公司成为当地最重要的产业投资与国有资产运营主体，承担的改制企业土地资产运作、产业投资和国有资产运营等业务的区域专营性和政策性进一步增强③公司作为南昌市最重要的产业投资和国有资产运营主体，在政策、资产和资金等方面获得了股东及相关各方的大力支持，资本实力大幅提升④公司拥有大量位于主城区和湾里区等区域的经营性用地，相关土地未来增值空间较大。

四、发行人资信状况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人还款意识和履约能力较强，能按期归还各银行贷款本金及利息。经查询中国人民银行信贷征询系统显示，公司信用状况良好，

银行信用形态均为正常。

截至2021年9月末，发行人从各银行等金融机构获得的授信额度合计161.07亿元，已使用额度为111.20亿元，未使用额度为49.87亿元。主要银行授信及使用情况如下：

单位：亿元

被授信主体	银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
集团本部	兴业银行	7.20	7.20	-
	工商银行	11.78	3.28	8.50
	平安银行	6.00	1.50	4.50
	中国银行	3.00	1.50	1.50
	建设银行	2.50	-	2.50
	光大银行	3.00	2.40	0.60
	进出口银行	12.00	12.00	-
	北京银行	-	-	-
	九江银行	5.00	-	5.00
	民生银行	10.50	7.00	3.50
	国家开发银行	0.50	0.50	-
	浙商银行	3.00	-	3.00
	江西银行	-	-	-
	渤海银行	1.70	1.70	-
	农业银行	1.00	1.00	-
	中信银行	2.40	2.40	-
	交通银行	-	-	-
	招商银行	-	-	-
	浦发银行	-	-	-
	国资产业集团	北京银行(信用证)	3.00	3.00
北京银行抚河支行		1.77	1.77	-
北京银行南昌分行		1.76	1.76	-
北京银行万年青支行		0.30	0.30	-
大新银行		0.10	0.10	-
光大银行丰和支行		0.10	0.07	0.03
光大银行南昌分行		0.20	0.20	-
光大银行南昌分行信用证		0.80	0.80	-
光大银行瑶湖支行		0.10	0.07	0.03
建设银行青云谱支行		2.29	2.20	0.09
江西银行八一支行		4.00	3.00	1.00
江西银行长棱支行		1.00	1.00	-
九江银行赣江新区支行		0.30	0.20	0.10
九江银行新建支行		3.20	1.17	2.03
民生银行新建支行		2.70	2.70	-

被授信主体	银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
	农商银行朝阳支行	0.40	0.40	-
	浦发银行南昌分行	1.00	1.00	-
	上饶银行南昌分行	1.00	1.00	-
	招商银行赣江新区支行	0.30	0.19	0.11
	浙商银行南昌分行	3.00	3.00	-
	中国银行青云谱支行	2.00	1.00	1.00
	中信银行南京东路支行	5.50	5.50	-
国金公司	进出口银行	11.55	10.05	1.50
	江西银行	4.50	4.50	-
	交通银行	1.00	-	1.00
	民生银行	5.50	2.00	3.50
	农业发展银行	9.95	4.45	5.50
	招商银行	0.30	0.30	-
	中国银行	4.88	4.88	-
	中信银行	0.60	-	0.60
昌工商贸	北京银行	0.20	0.20	-
	民生银行	1.00	1.00	-
	招商银行	0.10	0.10	-
金泰公司	农发行	4.00	3.30	0.70
置业	北京银行	3.00	3.00	-
	九江银行	3.60	1.00	2.60
三建	兴业银行	0.80	0.80	-
	招商银行	1.00	0.44	0.56
	光大银行	0.70	0.48	0.22
	北京银行	3.00	3.00	-
	建设银行	1.00	0.80	0.20
合计		161.07	111.20	49.87

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及主要子公司无债务违约记录及有关情况。

（三）已发行尚未兑付的债务融资工具

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的债务融资工具情况如下：

单位：%、亿元

债券品种	债券简称	发行日期	兑付日期	票面利率	发行规模	债券余额
非公开发行公司债券	21 洪资 01	2021-09-17	2024-09-23	4.60	10.00	10.00
中期票据	21 南昌国资 MTN001	2021-07-08	2024-07-12	4.80	10.00	10.00
中期票据	21 南昌国金 MTN001	2021-01-13	2024-01-15	4.28	5.00	5.00
中期票据	21 南昌工业 MTN001	2021-03-17	2024-03-19	3.90	4.00	4.00
中期票据	20 南昌工业 MTN002	2020-06-16	2025-06-18	3.68	4.00	4.00
企业债	20 南昌工控债 01	2020-04-10	2030-04-15	3.90	6.00	6.00
中期票据	20 南昌工业（疫情防控债）MTN001	2020-03-09	2027-03-11	3.80	3.00	3.00
中期票据	19 南昌工业 MTN002	2019-10-22	2024-10-23	4.68	9.00	9.00
企业债	19 南昌工控债 01	2019-08-13	2029-08-16	4.38	6.00	6.00
中期票据	19 南昌工业 MTN001	2019-03-28	2024-03-29	4.60	5.00	5.00
公开发行公司债券	18 昌控 01	2018-08-24	2023-08-27	5.35	8.00	8.00
公开发行公司债券	17 昌控 01	2017-07-27	2022-07-31	5.05	5.00	4.79
合计	-	-	-	-	75.00	74.79

（四）发行人失信行为记录

经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）、全国法院被执行人信息查询网（<http://zhixing.court.gov.cn/search>）、中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/xxk>）、中华人民共和国应急管理部网站（<http://www.chinasafety.gov.cn>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn>）、中华人民共和国工业和信息化部网站（<http://www.miit.gov.cn>）、中华人民共和国商务部网站（<http://www.mofcom.gov.cn>）、中国商务信用平台（<http://www.bcpcn.com>）、全国行业信用公共服务平台（<http://www.bcp12312.org.cn>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn>）、中国人民银行网站

(<http://www.pbc.gov.cn>)、中国银行保险监督管理委员会网站
(<http://www.cbrc.gov.cn>)、中国证券监督管理委员会网站
(<http://www.csrc.gov.cn>)、证券期货市场失信记录查询平台
(<http://shixin.csrc.gov.cn>)、中国盐业协会(<http://www.cnsalt.cn>)、国家
统计局网站(<http://www.stats.gov.cn>)、中国电力企业联合会网站
(<http://www.cec.org.cn>)、中国电力建设企业信用信息体系建设平台
(<http://credit.cepca.org.cn>)、国家能源局网站(<http://www.nea.gov.cn>)、
国家市场监督管理总局(<http://www.saic.gov.cn>)、国家财政部网站
(<http://www.mof.gov.cn>)、国家农业农村部网站
(<http://www.moa.gov.cn>)、中国海关企业进出口信用信息公示平台
(<http://credit.customs.gov.cn>)、中华人民共和国住房和城乡建设部
(<http://www.mohurd.gov.cn>)、全国建筑市场监管公共服务平台
(<http://jzsc.mohurd.gov.cn>)、全国资源公共交易平台
(<http://www.ggzy.gov.cn>)，发行人及其重要子公司不存在失信行为的
记录。包括但不限于不存在：

- 1、发行人被列为失信被执行人的情形；
- 2、发行人被列为重大税收违法案件当事人的情形；
- 3、发行人被列为安全生产领域失信生产经营单位的情形；
- 4、发行人被列为环境保护领域失信生产经营单位的情形；
- 5、发行人被列为电子认证服务行业失信机构的情形；
- 6、发行人被列为涉金融严重失信人的情形；
- 7、发行人被列为食品药品生产经营严重失信者的情形；

- 8、发行人被列为盐业行业生产经营严重失信者的情形；
- 9、发行人被列为保险领域违法失信当事人；
- 10、发行人被列为统计领域严重失信企业的情形；
- 11、发行人被列为电力行业严重违法失信市场主体的情形；
- 12、发行人被列为国内贸易流通领域严重违法失信主体；
- 13、发行人被列为石油天然气行业严重违法失信主体；
- 14、发行人被列为严重质量违法失信市场主体的情形；
- 15、发行人被列为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体的情形；
- 16、发行人被列为农资领域严重失信生产经营单位的情形；
- 17、发行人被列为海关失信企业的行为；
- 18、发行人被列为失信房地产企业的行为；
- 19、发行人被列为出入境检验检疫严重失信企业的情形。

综上，发行人及其重要子公司报告期内不存在被列入失信执行人名单、列入安全生产领域失信生产经营单位及列入环境保护领域失信生产经营单位等异常经营情况。

第七节 担保情况

本期债券无担保。

第八节 偿债计划及偿债保障措施

一、偿债计划

本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法具体如下：

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券的付息日为2022年至2028年每年的12月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的12月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过登记托管机构办理，利息支付的具体办法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。

3、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款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为2028年的12月7日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2026年的12月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

2、本期债券本金的兑付由债券登记托管机构办理。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。

二、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，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将凭借良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息义务。同时，发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

（一）自身偿付能力

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的基础。

报告期内，发行人营业收入、净利润和经营活动产生的现金流量净额情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	799,109.80	400,168.67	208,034.65
净利润	97,978.95	37,848.89	11,416.85
经营活动产生的现金流量净额	78,080.04	121,713.67	107,665.84

报告期内，发行人营业收入分别为 208,034.65 万元、400,168.67 万元和 799,109.80 万元，净利润分别为 11,416.85 万元、37,848.89 万元和 97,978.95 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 107,665.84 万元、121,713.67 万元和 78,080.04 万元。综合而言，发行人营业收入及净利润稳步增长，经营活动产生的现金流稳健，自身偿付能力较强。

截至 2020 年末，发行人货币资金余额为 706,074.31 万元，其他

流动资产中的理财产品金额为 7,317.94 万元，持有至到期投资金额为 499,580.00 万元，均具有较强的变现能力，进一步提升了自身的偿付能力。

（二）募投项目收益

本期债券所募集资金中的 7.00 亿元将用于工控云创港项目。募投项目建成运营后产生的收入主要来源于厂房及配套设施的出租和销售收入。

募投项目建成运营后产生的收入主要来源于厂房及配套设施的出租和销售收入。

1、项目收益对总投资覆盖倍数测算

云创港项目的运营期为 20 年。在运营期内，云创港项目总收入为 181,871.01 万元，项目运营成本累计为 18,186.40 万元，项目净收益合计为 163,684.61 万元，可以覆盖项目总投资 13.53 亿元，覆盖倍数为 1.21 倍。云创港项目运营期内各期收支情况如下：

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
厂房出售收入	16,587.22	12,710.86	12,981.31	-	-	-
厂房租赁收入	2,839.66	4,016.09	4,908.56	5,399.41	5,939.35	6,533.29
项目总收入	19,426.89	16,726.95	17,889.86	5,399.41	5,939.35	6,533.29
税金及附加	97.10	83.60	89.40	27.00	29.70	32.70
运营成本及费用	811.00	919.00	1,010.70	823.30	831.40	840.30
净收益	18,518.79	15,724.35	16,789.76	4,549.11	5,078.25	5,660.29
年份	2028	2029	2030-2041 各年	存续期（2021-2028 年）合计	运营期（2022-2041 年）合计	
厂房出售收入	-	-	-	42,279.39	42,279.39	
厂房租赁收入	7,186.62	7,905.28	7,905.28	36,822.98	139,591.62	
项目总收入	7,186.62	7,905.28	7,905.28	79,102.37	181,871.01	
税金及附加	35.90	39.50	39.50	395.40	908.90	
运营成本及费用	850.10	860.90	860.90	6,085.80	17,277.50	
净收益	6,300.62	7,004.88	7,004.88	72,621.17	163,684.61	

2、债券偿付保障测算

募投项目在本期债券存续期内总体收支情况如下：

单位：万元

序号	项目	存续期			
		2021	2022	2023	2024
1	收入	-	19,426.89	16,726.95	17,889.86
2	税金及附加	-	97.10	83.60	89.40
3	运维成本	-	811.00	919.00	1,010.70
4	净收益(1-2-3)	-	18,518.79	15,724.35	16,789.76
序号	项目	存续期			
		2025	2026	2027	2028
1	收入	5,399.41	5,939.35	6,533.29	7,186.62
2	税金及附加	27.00	29.70	32.70	35.90
3	运维成本	823.30	831.40	840.30	850.10
4	净收益(1-2-3)	4,549.11	5,078.25	5,660.29	6,300.62

本期债券存续期内，募投项目归属于发行人的净收益为72,621.17万元，足以覆盖本期债券利息。

本期债券存续期前5年，募投项目归属于发行人的净收益为60,660.26万元，足以覆盖本期债券前5年的利息总额。

(三) 本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券拟发行规模为8.00亿元，期限为7年，采用固定利率，每年付息一次，在第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

2、偿债计划的人员安排

自发行日起至兑付期限结束，发行人将安排人员专门负责管理本期债券还本付息工作，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身特征、募集资金用途特点及公司债务结构，发行人将建立恰当的财务安排，确保资产的流动性，合理安排公司债务的偿还，以达到资金运用和筹措在金额和期限上匹配，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。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

4、专项偿债资金账户的监管

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请浦发银行南昌分行作为本期债券账户及资金的监管人。发行人在监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，并与监管人及海通证券签订了《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》（以下简称“《账户及资金监管协议》”），委托监管人对上述账户进行监管。其中，募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途；偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，监

管人有义务禁止公司自行支配募集资金使用专户和偿债资金专户的资金，并及时通知本期债券的债权代理人。

5、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请海通证券担任本期债券的债权代理人，并与之签订《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，海通证券将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

6、设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定了《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》，其中详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

第九节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项，与本期债券的各项支付均不构成抵销。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任，敬请投资者关注相关税收风险。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在证券交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第十节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，公司董事兼金融事业部负责人为信息披露工作的直接负责人，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债权代理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。公司董事兼金融事业部负责人负责信息披露事务内部管理工作，组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，如需更换，需经公司董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年新增借款或者对外提供担保单笔金额超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、债券本息兑付办法及选择权实施办法

本期债券期限为7年，在第5个计息年度末附发行人调整票面利

率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法及选择权实施办法具体如下：

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构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。

2022年至2028年每年的12月7日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为2022年至2026年每年的12月7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）。

2、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。

3、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款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券的兑付日为2028年12月7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）；若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注

销，则注销部分债券的兑付日为2026年12月7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）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市债券本金的兑付通过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。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第5个计息年度末调整第6至第7个计息年度的票面利率，调整的方向可向上或向下，调整的幅度为0至300个基点（含本数，其中1个基点为0.01%）。具体以发行人在相关媒体上刊登的关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告为准。

2、发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第35个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告，以明确发行人是否调整本期债券票面利率、利率调整幅度以及本期债券投资者回售实施办法。

3、投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

4、投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币1,000.00元

的整数倍且不少于 1,000.00 元。

5、发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

6、本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第十一节 投资者保护

一、发行人违约情形及违约责任

(一) 违约责任及违约情形

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券债权人将依据《债权代理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券债权人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券债权代理人的违约责任。

1、违约事件

以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本期债券项下的违约事件：

(1) 在本期债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息；

(3) 发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务；

(4) 除上述第(1)至(3)项所述的违约情形以外，发行人不履行或违反其在《债权代理协议》项下的其他任何承诺或义务，且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，经债权人书面通知，或者经单独或合计持有 10% 以上未偿还的本期债券的债券持有人书

面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(5) 发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；

(6) 在本期债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产或进入破产程序；

(7) 任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债权代理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

(8) 在本期债券存续期内，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、违约责任及承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(二) 不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免且不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

(1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

(2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

(3) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

(2) 发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(三) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

(四) 争议解决方式

本期债券履约所发生的一切争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和进行过裁判。当产生任何争议及任何争议正按约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有

本期债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

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。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有参与会议、未参与会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。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、变更本期债券票面利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

5、抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

6、变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式；

7、变更本期债券债权代理人；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

(二) 债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 单独或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 拟变更《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

(5) 发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；

(6) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；

(7) 拟变更、解聘本期债券债权代理人；

(8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

(9) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；

(10) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

(11) 担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利

变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化；

（12）发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

（13）发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

（14）本期债券被暂停转让交易；

（15）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，

及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 15 个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。

6、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期债券中本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本期债券债权代理协议第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知

进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表

决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（四）债券持有人会议的召开

债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在本次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议

指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有

人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

- (1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；
- (2) 债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- (3) 债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；
- (4) 债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；
- (5) 债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一：**(a)** 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；**(b)** 不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更《债券持有人会议规则》的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权四分之三以上（包括四分之三）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后2个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期限届满2年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券上市交易场所报告。

（六）附则

1、权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、本期债券债权代理协议项下的公告方式为：以交易场所或主管机关认可的方式予以披露。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过，本期债券债权代理协议不得变更。

6、本期债券债权代理协议所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”

均含本数。

7、本期债券债权代理协议由发行人及债权人共同制订，自双方加盖公章之日起成立，并在首期债券发行截止日生效。投资者认购本期债券，视为同意本期债券债权代理协议有关约定。

三、债权代理协议的主要条款

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债权代理协议》，认可协议双方依据协议之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受协议相关约定之约束。

（一）债权代理人的权利与义务

1、监督和报告

（1）勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权人应及时收取并查阅发行人依据《债权代理协议》的约定而向其交付与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

（2）债权代理人在本期债券存续期间应对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

（3）债权人应对担保人的担保能力（如有担保人），抵/质押资产的价值（如有抵/质押资产），偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况（如有偿债资金专户）进行监督。

（4）发布债权代理事务报告。债权人应于发行人每年公布

上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

2、召集和通知

(1) 召集债券持有人会议。债权人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(2) 债权代理人在得知《债权代理协议》4.9 款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

3、代表全体债券持有人

(1) 代理债券持有人签署所有与本期债券相关的资产抵/质押协议（如有抵/质押资产）和相应监管协议（如需）。

(2) 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(3) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

(4) 债权人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定

召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：①参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；②对发行人向有权的人民法院提起诉讼；③做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；④为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

(5) 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全(包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全)而发生的一切费用(包括债权代理人因此产生的任何费用)。债权代理人有权决定是否

先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权人代理人的要求及时向其偿付该等费用。

(6) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权人代理人行使。债权人代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

4、其他

(1) 即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权人代理人行使的职权，债权人代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

(2) 债权人代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权人代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

(3) 免责声明。债权人代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权人代理人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

(4) 就与债权代理相关事宜，债权人代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其他专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权人代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

（二）发行人的权利与义务

1、发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债权代理协议》的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人享有自主经营管理权。

3、发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

5、发行人有义务按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

6、发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

7、除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本期债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

8、发行人应在本期债券存续期间内，根据募集说明书以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

9、通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有

效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

(1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；

(2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

(3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在 该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(6) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(7) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

(8) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

(9) 发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

(10) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

(11) 发行人拟申请发行新的债券；

(12) 发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

(13) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，

重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形：

(a) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；

(b) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(c) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(d) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

(14) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

(15) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化（如有担保人）；

(16) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项（如有担保人）；

(17) 担保人拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定（如有担保人）；

(18) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超

过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化（如有出质股权/股票）；

（19）发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项（如有出质股权/股票）；

（20）发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定（如有出质股权/股票）；

（21）抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

（22）发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产（如有抵/质押资产）。

（23）发行人拟变更担保人（如有担保人）或更换增信方式；

（24）发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款；

（25）发行人拟变更本期债券募集资金用途；

（26）发行人拟变更或解聘债券债权代理人；

（27）发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化；

（28）债券被暂停转让交易；

（29）其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

（30）法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第（13）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

发行人如上述第（25）项之情形拟变更本期债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还债券本金总额 10%及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

10、其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

（1）发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

（2）发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

（3）债券持有人会议决议执行情况；

(4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本期债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

(5) 其他为保证债权代理人依据《债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

11、在本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人应在6个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息（如有担保人）或要求提前处置抵/质押资产（如有抵/质押资产）。

12、加速到期还款义务。发生如下情形（1）时，发行人本期项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即兑付；发生如下情形（2）-（6）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权

利义务无人承继；

(4) 发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

(5) 本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第 4.9 条），发行人拒绝变更担保方式；

(6) 根据《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

13、协助与配合。发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：

(1) 协助债权代理人履行报告和公告义务；

(2) 在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债权代理协议》项下的各项义务（《债权代理协议》第 6.2 款所述义务除外）。

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

(1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单；

(2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人（如有担保人）或抵/质押资产所有者（如有抵/质押资产）及时向债权代理人告知相关信息和资料。

15、为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本期债券相关的各项事务。

16、费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

（三）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、《债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本期债券相关的发行人、担保人（如有担保人）、抵/质押资产（如有抵/质押资产）的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

4、债券持有人有权依照《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

5、债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

6、债券持有人同意《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即

便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

7、债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

（四）债权代理人的变更

1、解聘。发生如下情形时，单独或合并持有10%以上有表决权的本期债券的债券持有人（债券持有人持有的本期债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

（1）债权代理人未能按照《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

（2）债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

（3）债权代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起60个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

2、辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前60个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代

理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权代理人只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权代理人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权代理人并尽快聘任一家符合《债权代理协议》7.4款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权代理人后，应立即通知债券持有人。

3、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- (1) 债权代理人丧失行为能力；
- (2) 债权代理人资不抵债或被申请破产；
- (3) 债权代理人主动提出破产申请；
- (4) 有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；
- (5) 有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- (6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指

定一个新的债权代理人以替代原债权代理人履行《债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

4、重新聘任的原则。发行人依据《债权代理协议》第7.1款、第7.2款及第7.3款重新聘任的债权代理人，必须满足如下要求：

(1) 新聘任的债权代理人须符合相关法律法规对债权代理人任职资格的要求；

(2) 新聘任的债权代理人须认可并遵守《债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；

(3) 新聘任的债权代理人无其他不适合担任本期债券债权代理人之职的情形。

5、重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

(1) 债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或现任债权代理人依据《债权代理协议》提出辞职之日或《债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

(2) 发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债权代理协议》项下权利义务之日。

重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

6、文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理

人移交其根据《债权代理协议》保存的与本期债券有关的全部文档资料。

第十二节 法律意见

国浩律师（南昌）事务所接受发行人委托，担任发行人发行本期债券之法律顾问，就本期债券的发行出具如下法律意见：

一、本次发行的批准和授权

根据发行人于2020年4月3日作出董事会决议，同意公司向国家发展和改革委员会申请发行金额不超过人民币30亿元（含30亿元，根据公司资金需求情况，于发行前确定一次性发行或分期发行，若分期发行则根据公司需求情况再确定每期实际发行金额），期限不超过10年（含10年）的企业债券。

2020年5月25日，发行人股东出具《出资人决议》及《关于南昌工业控股集团申请发行企业债券的批复》（洪国资字〔2020〕54号），同意发行人向国家发改委申请注册发行企业债券，发行额度不超过人民币30亿元（含），期限不超过10年（含），发行利率按实际募集结果由市场决定。

发行人本期债券发行已获得发行人内部的批准与授权，本次发行事宜尚需获得国家发改委的注册。

发行人关于本期债券发行的批准、授权及内容均按照《公司法》及发行人现行有效的《公司章程》规定的程序进行，除尚需获得国家发改委的注册外，本次发行已具备发行所必需的批准和授权。

二、发行人本次发行的主体资格

发行人是在中国境内依法设立并合法有效存续的有限责任公司，《营业执照》等合法有效，发行人股权清晰，不存在依据中国法律、

行政法规和《公司章程》规定应当终止或解散的情形，具备发行本期债券的主体资格。

三、本期债券发行的实质条件

发行人发行本期债券前连续三年盈利，根据合理的利率水平测算，发行人最近三年实现的年均可分配利润足以支付公司债券一年的利息。发行人本次发行符合《管理条例》第十二条第（三）、（四）款、第二项、《通知》第三条第（一）款第 3 项等法律、法规以及规范性文件的规定。

本期债券募集资金投向符合国家产业政策规定，前述募集资金用途符合《管理条例》第十二条第（五）款、《通知》第三条第（一）款第 1 项的相关规定。

本期债券为固定利率债券，票面年利率据上海银行间同业拆放利率的基准利率加上基本利差确定。发行人本期债券发行利率符合《管理条例》第十八条的相关规定。

发行人不存在前一次公开发行的债券尚未募足的情形，不存在已公开发行的公司债券或其他债务有违约或延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的情形，不存在违规改变公开发行公司债券所募集资金的用途的情形，符合《证券法》第十七条、《通知》第三条第（一）款第 6、7 项的相关规定。

根据发行人出具的说明，并经查询全国企业信用信息公示系统以及工商、税务、海关、国土、环保、安全生产等主管部门门户网站，发行人最近三年不存在重大违法、违规行为，符合《通知》第三条第

(一) 第5项的相关规定。

四、发行人的设立、股东

发行人设立的程序、条件、方式符合当时法律、法规及规范性文件的规定，并依法取得工商行政管理部门所颁发的营业执照。发行人历次名称、注册资本变更过程符合当时法律、法规及规范性文件的规定，并依法办理了工商变更登记手续，合法合规。

发行人系由南昌市人民政府出资设立，南昌市国有资产监督管理委员会受南昌市人民政府委托行使出资人职责。出资人南昌市人民政府具备法律、法规和规范性文件规定担任股东的资格，南昌市国有资产监督管理委员会接受南昌市人民政府委托，行使出资人职责，符合法律、法规和规范性文件之规定。

五、发行人的独立性

发行人的业务、资产、人员、机构和财务均具有独立性，具有独立面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况

经核查，发行人实际从事的经营活动未超出其注册的经营围，其经营范围和经营方式符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

根据发行人的说明并经核查，发行人未在中国大陆地区以外从事经营活动。

经核查，发行人历次经营范围的变更均获得了必要的批准，并履行了相应的工商变更登记手续，合法有效，变更后的业务符合相关法律、法规和规范性文件的规定。发行人近三年实际从事的主营业务未

曾发生重大变更。

发行人的主营业务是发行人的主要收入来源，发行人的主营业务突出。

经核查，发行人不存在依据法律或《公司章程》需要终止经营、解散等情形或影响公司持续经营的事项。

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的信用评级报告，本期债券的信用等级为 AAA，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

七、发行人的重大债权债务

根据发行人说明，发行人已履行完毕和正在履行的重大合同均具有合法性、有效性，不存在潜在纠纷；发行人最近三年在与主要客户的业务往来中，未发生严重违约情况。

根据发行人的说明并经适当核查，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

根据《募集说明书》以及发行人的书面说明并经适当核查，发行人为子公司提供了担保，该些担保不存在损害发行人利益的情形。

根据《募集说明书》以及发行人的书面说明并经适当核查，公司对外担保比率较小，产生或有负债的风险较小。

八、发行人的重大资产变化

根据发行人工商登记资料、发行人书面声明并经适当核查，发行人自设立以来不存在合并、分立、减少注册资本、重大资产收购的情形。

经发行人书面确认,并经适当核查,发行人无拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划或安排。

九、发行人的税务

经适当核查,发行人已依法办理税务登记手续。根据《审计报告》、发行人说明并经发行人主管税务机关门户网站查询,发行人最近三年未出现税收违法违章记录,未出现拖缴、欠缴任何税款情形,未受过税务机关的行政处罚。

十、发行人的环境保护

根据发行人出具的说明,并经相关环保、安全生产等主管部门门户网站查询,发行人近三年来不存在因违反环境保护方面的法律法规和规范性文件而被处罚的情形。

十一、发行人募集资金的运用

依据《募集说明书》,本期债券拟募集资金人民币 8.00 亿元,所募集资金中的 7.00 亿元将用于云创港项目,剩余 1.00 亿元将用于补充发行人营运资金。其中,针对补充营运资金部分,发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间、公司债务结构情况及资金使用需要,本着有利于优化债务结构、节省公司利息费用的原则,灵活安排补充营运资金的具体方式。

十二、诉讼、仲裁或行政处罚

根据发行人出具的说明,并经查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、中国裁判文书网以及工商、税务、海关、国土、环保、安全生产等主管部门门户等网站,发行人不存在因严重违法失

信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制发行公司债券的情形。

十三、发行人募集说明书法律风险的评价

发行人律师审阅了《募集说明书》，特别是其所引用的法律意见书的相关内容，对发行人在《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书相关内容无异议，确认《募集说明书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。对于募集说明书及其概要的其他内容，根据发行人、主承销商和有关中介机构的书面承诺和确认，该等内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十四、关于本期债券发行涉及的中介机构

本期债券发行的各中介机构资质符合《管理办法》的有关规定，与本期债券发行相关的《审计报告》、《评级报告》、《法律意见书》等均由有资格的服务机构出具，符合《管理办法》第六条的相关规定。

十五、本期债券账户及资金监管协议的核查

发行人律师审阅了《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》（编号：NCZXTG2021001），认为上述协议对于发行人权利义务、债权代理人海通证券权利义务、监管人浦发银行权利义务、募集资金使用专户、偿债资金专户、风险防范措施等内容均进行了相关约定，保障债券发行及偿还的安全和规范，且未违反国家法律、法规规定，合法有效。

十六、本期债券发行的总体结论性意见

（一）发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行

的主体资格。

（二）发行人已经取得本期债券截至目前所需的各项批准和授权，该等批准和授权合法有效。

（三）发行人申请公开发行本期债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律法规、规范性文件所规定的实质条件。

（四）发行人本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策。

（五）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律法规和规范性文件要求的内容，在引用法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（六）本期债券发行已取得债券评级机构的信用评级，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

（七）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

第十三节 其他应说明的事项

一、税务提示

根据国家税收相关法律法规，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、上市安排

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。

第十四节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南昌工业控股集团有限公司

住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段
法定代表人：李水平
联系人：谢芬、李林
办公地址：江西省南昌市洪城路 655 号海联大厦 18 层
联系电话：0791-87766231
传真：0791-87766269
邮政编码：330025

二、承销团

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号
法定代表人：周杰
联系人：徐昊、吴剑伟、文晨阳
办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系电话：010-88027267
传真：010-88027190
邮政编码：100029

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
法定代表人：王常青
联系人：耿华、房蓓蓓、樊旻昊、吕宏图、刘昊、胡宵

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系电话：010-86451091

传真：010-65608445

邮政编码：100010

联席主承销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心
B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：曹岩波、王美泰

办公地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心
B 座第 22-25 层

联系电话：0755-22627723

传真：0755-82400862

邮政编码：518000

三、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

负责人：吴卫星、胡咏华

联系人：李国平、涂卫兵

办公地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层

联系电话：010-82330558

传真：010-82327668

邮政编码：100083

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区兆泰国际中心 C 座 11 层
法定代表人：崔磊
联系人：卢宝泽
办公地址：北京市朝阳区兆泰国际中心 C 座 11 层
联系电话：010-62299864
传真：010-62299800
邮政编码：100000

五、发行人律师：国浩律师（南昌）事务所

住所：江西省赣江新区新祺周东大道 99 号
负责人：冯帆
联系人：魏志军
办公地址：江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1666 号北京银行大楼 22 层
联系电话：0791-86598129
传真：0791-86598129
邮政编码：330025

六、托管机构

（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 号楼
法定代表人：水汝庆
联系人：张志杰、李皓

办公地址 : 北京市西城区金融大街 10 号

联系电话 : 010-88170733、010-88170745

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 : 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人 : 聂燕

联系人 : 王博

办公地址 : 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话 : 021-68870172

传真 : 021-68870064

邮政编码 : 200120

七、账户及资金监管人: 上海浦东发展银行股份有限公司南昌分行

营业场所 : 江西省南昌市红谷中大道 1402 号

负责人 : 黄旭东

经办人员 : 文伟

办公地址 : 江西省南昌市红谷中大道 1402 号

联系电话 : 0791-83865971

传真 : 0791-86688036

邮政编码 : 330038

截至本募集说明书出具之日,发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接

或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本期债券发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

(本页无正文, 以下为声明页)

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人签字：



李水平



2021年11月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

全体董事签名：



南昌工业控股集团有限公司



2021年11月29日

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

全体监事签名：

江斌
吴力群 等

南昌工业控股集团有限公司

2021年11月29日

发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

全体非董事高级管理人员签名：

陈超
邱志
姜林
罗志
邱波

南昌工业控股集团有限公司



2021年11月29日

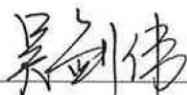
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,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。

项目主办人签字:



徐昊



吴剑伟

法定代表人签字:



周杰

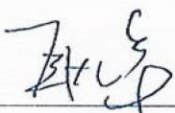


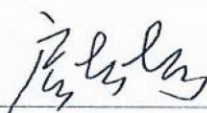
2021年11月29日

主承销商声明

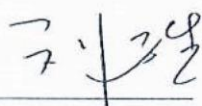
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人签字:


耿华


房蓓蓓

法定代表人授权代表签字:


刘乃生



2021年11月29日

中信建投证券股份有限公司授权书

仅供用于南昌工控企业债项目

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》的规定，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生代表公司签发公司外部发文，发往中信集团总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位的公司外部发文除外。

(四) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(五) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2021 年 2 月 22 日起至 2021 年 12 月 31 日。

原 2021-01 号基本授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二一年二月二十二日

中信建投证券股份有限公司授权书

仅供用于南昌工控企业债项目

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权刘乃生先生管理投资银行业务管理委员会，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对管辖部门员工进行绩效管理；对管辖部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批管辖部门发生的单笔不超过3万元的预算内直接费用支出，负责审批管辖部门发生的单笔不超过10万元的投标保证金。

三、用印审批、文件签署及公司外部发文签发权

对管辖部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代本人名章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名），以及公司外部发文签发权（即除发往中信集团

总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位以外的公司外部发文，被授权人有权代表公司签发）：

（一）签署与投资银行业务有关的保密协议（含保密承诺函）、反不正当竞争协议（含反不正当商业承诺书）、合作协议（含合作确认函、备忘录）、改制协议、辅导协议、保荐协议、承销协议及附件、承销团协议（合同金额不超过10万元）、分销协议（合同金额不超过10万元）、财务顾问协议、独立财务顾问协议、独立财务顾问及主承销协议、代理推广协议、募集资金三方/多方监管协议、超短期融资券当期发行约定书、募集资金托管账户监管协议、偿债资金专户监管协议、资金归集账户监管协议、账户监管协议、债权代理协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、股票质押合同、信托合同、先行赔付协议、廉洁协议（含廉洁承诺函）、担保合同、财务咨询协议、联合体协议、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议、资产及资金类协议（含资产买卖协议、资产转让协议、资产服务协议、信用评级技术服务协议、监管协议、支付宝服务协议、支付宝授权支付服务协议、代收代付服务协议）、专项法律顾问协议、资产支持证券转售协议、财务服务支撑合同、增信类协议（差额支付协议、流动性支持协议、涉及基础资产相关的抵押、质押、担保、转让登记等协议）、特殊安排类协议（预期收益率调整及提前兑付协议、优先收购权协议）、定向发行协议（ABX 业务）、推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议、承销与备案协议、备案协议、推荐恢复上市委托股票转让协议、委托股票转让及持续督导协议、债券转售协议、无违法违规承诺函、

债券续期服务协议、利率区间确认书、战略配售协议、验资业务约定书协议（合同金额不超过 10 万元）、专项法律服务合同（合同金额不超过 10 万元）、与公司可交债相关的客户合同书、三方存管协议、聘请中介机构业务协议书、企业财资管理平台使用协议、不超过 3 万元（含 3 万元）的公司作为付款方签订的协议。

（二）签署与为私募结构化融资产品（含 PRE-ABS/PRE-REITs 基金、夹层基金）、在银行业信贷资产登记流转中心转让的信托产品及其他信贷资产提供财务顾问业务有关的保密协议、合作协议、财务顾问协议。

（三）向监管部门提交投资银行业务项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与辅导项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料；与投资银行业务项目相关的监督检查通知书、廉洁监督卡；关于证监会系统离职人员入股的专项说明。

（四）提交或出具投资银行业务项目建议书或投标书、拜访函、贺信（含感谢信）、业务情况说明、计划说明书、银行询证函、投资价值分析报告、辅导工作报告、辅导验收申请报告、辅导工作总结报告、尽职调查报告、保荐工作总结报告、金融业统一征信平台信用信息专项核查意见、发行保荐书、发行保荐工作报告、关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表、保荐机构保荐代表人变更说明、反馈意见（或审核意见、补正意见）回复、补充保荐意见书、持续督导年度或半年度工作报告、核查意见（或报告）、现场检查报告、公司作为

保荐机构或财务顾问发表的独立意见（公开声明除外）、重组预案之独立财务顾问核查意见/财务顾问核查意见、重组之独立财务顾问报告/报告书、重组之独立财务顾问声明、重组首次信息披露的反馈问题清单回复、公开发行公司债券之主承销商核查意见、诚信尽职承诺书、发行公告及其他承诺性、沟通性、申请性文件、与发行上市相关的上市公告书、发行股票过程和认购对象合规性报告等材料、企业债券项目内审表及补充说明、集团客户认定证明、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、专项计划说明书、验资业务约定书、标准条款、专项计划存续期管理涉及监管账户的说明或指令性文件（存续期情况说明/情况问询函、划款指令通知书、委托人或受益人指令、信托资金交付、追加、投资运用及收益分配通知书、基础资产转让登记相关材料）、主办券商对申请挂牌公司风险评估表、主办券商推荐挂牌公司内部核查表、主承销商关于股票发行合法合规性的专项意见、主承销商关于优先股发行合法合规性的专项意见、主办券商关于优先股发行的推荐工作报告、三板重组之独立财务顾问声明、三板重组之独立财务顾问报告书、三板重组之首次信息披露的反馈问题清单回复、收购报告书、收购方财务顾问意见、股转系统挂牌申请相关文件（公开转让说明书除外）、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺。

（五）提交或出具债券类项目的发行登记上市承诺函、配售缴款

通知书、承销商上市意见（转让推荐书）、票面利率公告、发行结果公告、发行公告、取消/推迟/择期发行申请（含公告）、取消/推迟/择期簿记建档申请（含公告）、延长簿记时间申请（含公告）、更名或更正公告、上市（转让）公告、资产支持证券代码申请书、资产支持证券基本信息表、资产支持证券挂牌转让信息申报表、资产支持证券发行登记上市承诺函、额度调整申请表、要素信息更正申请、发行时间安排申请书、簿记现场工作人员名单、发行承诺函、手机备案申请表、簿记建档发行方案（当期追加）、承销团成员名单、申购（提示性）说明、募集资金到账确认书、承销工作/总结报告、重新簿记建档的请示、重新簿记建档的公告、发行要素调整相关的公告、主承销商承诺函、调整发行方案的申请、调整发行方案的公告、债券承销团成员/主承销商增补申请表、纳税信息采集表、非交易过户的申请、转售缴款通知书、债券代码及简称申请书、交易流通登记表、债券投标人列表、承销团承销佣金通知书、主承初始登记更正申请、发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函、发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函、中证机构间报价系统付息兑付事项的说明、中证登上海分公司 PROP 系统权限修改申请。

（六）提交或出具股权类项目的发行方案、发行方案基本情况表、初步询价公告、战略配售方案、业务自查和承诺反馈表、上网发行股票的申请、网下发行电子化委托书、初步询价发行表格、网上路演公告、发行公告、推迟发行公告及发行提示性公告、上市提示公告、网上及网下发行表格、投资风险特别公告、网上发行申购情况及中签率

公告、网下初步配售结果及网上中签结果公告、网下发行冻结资金利息结息缴款单、发行结果公告、放弃认购数量表、上市表格、上市申请书、承销工作/总结报告、网下申购基本信息确认表、申请函、缴款通知书、路演推介初步方案、预计时间表、上网发行的申请、可转债发行表格、可转债配债流转表、提交电子文档与书面文档一致的承诺函、提交报备文件与对外披露文件一致的承诺函、配售数量申请表初表及申请表、募集说明书提示性公告、网上中签率及优先配售结果公告、网上中签结果公告、摇号抽签公证申请报告、公证申请书及摇号抽签章节、摇号抽签仪式承办委托书、可转债发行申请书、发行上市一般时间安排、可转债定价发行方案要点、关于自营席位号和自营资金结算备付金账号的说明、经办人身份证复印件、法人身份证明书、发行情况快报、认购邀请书、追加认购邀请书、询价及定价情况报告、认购情况备案情况表、申购报价获配情况表、投资者适当性管理相关文件、CnSCA 数字证书机构申请表、上交所 IPO 网下投资者证书申请承诺书、CnSCA 数字证书机构申请责任书、IPO 网下申购平台证书付费信息表、IPO 网下申购平台证书开通申请表、数字证书业务办理授权证明、数字证书业务申请表、深圳证券数字证书用户责任条款、新股发行数据统计表、委托书、上市情况汇报、《配号情况表》内容说明、股票网上发行表格-初步询价、股票网上发行表格-按市值申购发行、股票网下发行表格-定价申购发行、新股网下发行委托书、配售对象托管单元更正申请表、书面文件与电子文件一致的承诺函、发行基本情况表、行业分类情况表、新股发行余股登记申报表、上市公司

配股发行安排申请表、发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、股票首次发行网上认购资金划款申请表、可转债网上配售、发行认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、配股网上认购资金划款申请表、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于通过全国股转公司交易系统发行股票的申请、询价信息单、申购信息单、延期发行公告、路演初步方案、中止发行公告、中止发行申请、发行结果报告、拟包销情况表、网下配售情况表、有效询价申报明细表、主要股东明细表、余股登记表、关于投资者报价无效的说明、报送文件及公告文件的承诺函、发行定价的说明、公开发行期间报送文件的承诺函、发行定价低于投价报告估值区间下限情况的说明、网下投资者超规模申购情况的说明、路演活动情况总结报告、根据监管部门要求就超额配售选择权行使所需报送的报告及材料。

（七）出具发行期间网下申购资金验资、网下发行过程见证的相关文件（包括银行询证函、验资事项声明书、账户查询业务授权书、缴款明细表、发行及上市期间给投资者的相关公函、摇号公证文件）、网下收款项目询证函、资产证券化产品资金验资相关文件（单位资信证明业务委托书、收费凭条）。

（八）签署或出具经资本承诺委员会表决通过后的投资银行业务参团项目发行相关文件（承销团协议、补充协议及发行总结等）。

（九）依据公司自有资金管理制度，负责审批管辖部门承销的各类投行项目募集款、联主承销费及承销团费等资金划拨事项。

（十）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登

记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司总经理身份证件复印件。

(十一) 对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

(十二) 办理与投资银行业务有关的资格申请、业务许可、年检手续, 在保荐代表人注册和变更审批业务申请中向监管部门提交补充说明文件。

(十三) 对管辖部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可, 被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

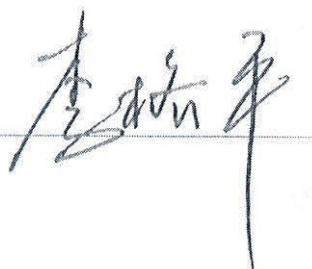
五、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 8 月 27 日起至 2021 年 12 月 31 日。

原 2021-31 号基本授权书作废。

授权人:

中信建投证券股份有限公司总经理



二零二一年八月二十七日

附：被授权人的主要工作文件：

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行类业务内部控制管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理暂行办法》

限公司

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供用于南昌工控企业债项目

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

中信建投证券股
骑缝专

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 8 月 27 日起至 2021 年 12 月 31 日。

原 2021-09 号特别授权书作废。

授权人：



中信建投证券股份有限公司董事长_____

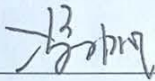
二零二一年八月二十七日



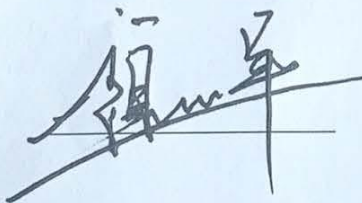
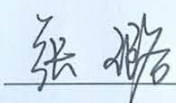
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

律师事务所负责人：



经办律师：




会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021年南昌工业控股集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要(以下简称募集说明书及其摘要)，确认募集说明书及其摘要与本所出具的大信审字[2020]第 6-00063 号审计报告及大信审字[2021]第 6-00058 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人：


胡咏华

签字注册会计师：


李国平 (项目合伙人)

签字注册会计师：


涂五兵

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年11月29日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券项目的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：卢宝泽
卢宝泽

孟斯嫒
孟斯嫒

评级机构负责人（签字）：崔磊
崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 本期债券注册文件；
- (二) 本期债券募集说明书；
- (三) 最近三年经审计的财务报表；
- (四) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券债权代理协议及持有人会议规则；
- (七) 其他与本期债券有关的文件。

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：南昌工业控股集团有限公司

住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段
法定代表人：李水平
联系人：谢芬、李林
办公地址：江西省南昌市洪城路 655 号海联大厦 18 层
联系电话：0791-87766231
传真：0791-87766232
邮政编码：330025

2、牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

住所 : 上海市广东路 689 号
法定代表人 : 周杰
联系人 : 徐昊、吴剑伟、文晨阳
办公地址 : 北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系电话 : 010-88027267
传真 : 010-88027190
邮政编码 : 100029

(二) 投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会

网址: www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址: www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为本期债券募集说明书的一部分。

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：

2021年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司▲	债券融资部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	傅璇	010-88027267 021-33762394
2	中信建投证券股份有限公司▲	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号5层	蒋胜	010-65180688
3	平安证券股份有限公司▲	投资银行事业部	深圳市福田区街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层	杜亚卿 张涛	010-66299509 0755-22621508

（本页无正文，为《2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

