

南昌市产业投资集团有限公司

(住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

发行人	南昌市产业投资集团有限公司
注册金额	20 亿元 (RMB2,000,000,000 元)
本期发行金额	不超过人民币 5 亿元 (RMB500,000,000 元)
增信情况	无担保
评级机构名称	东方金诚国际信用评估有限公司
主体信用等级及展望	AAA; 稳定
债券信用等级及展望	AAA; 稳定

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

联席主承销商



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

(住所：中国 (上海) 自由贸易试验区商
城路 618 号)



国信证券
GUOSEN SECURITIES

(住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国
信证券大厦十六层至二十六层)

签署日期：2022 年 7 月 14 日

声 明

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承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，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。

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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。

目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
释 义.....	4
一、常用名词释义.....	4
二、专业名词释义.....	5
第一节 发行条款.....	6
一、本次发行的基本情况.....	6
二、认购人承诺.....	12
第二节 募集资金运用.....	13
一、本期债券的募集资金规模.....	13
二、本期债券募集资金运用计划.....	13
三、募集资金的现金管理.....	14
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	14
五、募集资金专项账户管理安排.....	14
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	15
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	16
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	16
第三节 发行人基本情况.....	17
一、发行人概况.....	17
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	17
三、发行人的股权结构和股东情况.....	20
四、发行人的重要权益投资情况.....	21
五、发行人组织结构、法人治理结构及内部控制制度.....	24
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	41
七、发行人主要业务情况.....	48
八、发行人的竞争优势.....	82
九、发行人发展战略和规划.....	84
十、其他与发行人主体相关的重要情况.....	87

第四节 发行人主要财务情况	88
一、发行人财务报告总体情况.....	88
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	94
三、发行人财务状况分析.....	103
四、或有事项及其他重要事项.....	190
第五节 发行人信用状况	191
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	191
二、发行人其他信用情况.....	193
第六节 发行有关机构	198
一、发行人.....	198
二、牵头主承销商、簿记管理人.....	198
三、联席主承销机构.....	198
四、律师事务所.....	199
五、会计师事务所.....	199
六、信用评级机构.....	200
七、债券登记、托管、结算机构.....	200
八、受托管理人.....	200
九、公司债券申请上市的证券交易场所.....	201
十、募集资金专项账户开户银行.....	201
十一、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	202
第七节 备查文件	203
一、募集说明书及摘要的备查文件如下：.....	203
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：.....	203

释 义

在募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用名词释义

发行人、公司、本公司、集团公司、南昌产投	指	南昌市产业投资集团有限公司，原“南昌工业控股集团有限公司”
出资人、南昌市国资委	指	南昌市国有资产监督管理委员会
董事会	指	南昌市产业投资集团有限公司董事会
监事会	指	南昌市产业投资集团有限公司监事会
本次债券	指	发行人经股东及董事会批准并经中国证监会同意注册面向专业投资者公开发行的不超过 20 亿元的公司债券。
本期债券	指	本次债券项下的发行规模不超过 5 亿元的第二期发行，即南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
募集说明书	指	《南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《南昌工业控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《信用评级报告》	指	《南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》
公司章程/《公司章程》	指	《南昌工业控股集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法（2018 年修订）》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
主承销商	指	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司
中信证券、簿记管理人、债券受托管理人、牵头主承销商	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团

审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	国浩律师（南昌）事务所
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
最近三年及一期/末	指	2019 年度/末、2020 年度/末、2021 年度/末、2022 年 1-3 月/3 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元	指	人民币元
南缆集团	指	江西南缆集团有限公司
南昌三建	指	南昌三建建设集团有限公司
产业集团	指	南昌国资产业经营集团有限公司
奇佳肥业	指	江西奇佳肥业股份有限公司
山林实业	指	南昌山林实业有限公司
江印股份	指	江西江印票证印务股份有限公司
建材大市场	指	南昌建材大市场有限公司
工业企业土地储备中心	指	南昌市工业企业土地储备中心
工控商贸	指	江西工控商贸发展有限公司
海南国鑫	指	海南工控国鑫国际贸易有限公司
深盈彩印	指	江西深盈彩印有限公司
国资置业	指	南昌市国资置业有限公司
国金公司	指	南昌市国金工业投资有限公司

二、专业名词释义

绕组线	指	一种具有绝缘层的导电金属电线，用以绕制电工产品的线圈或绕组。其作用是通过电流产生磁场，或切割磁力线产生感应电流，实现电能和磁能的相互转换
RoHS 指令	指	在电子电气设备中限制使用某些有害物质指令，即从 2006 年 7 月 1 日起，在新投放市场的电子电气设备产品中，限制使用铅、汞、镉、六价铬、多溴联苯（PBB）和多溴二苯醚（PBDE）等六种有害物质
特种电缆	指	有特殊用途，可以在特定场合使用的有特定用途的电缆，比如可以耐高温，耐酸碱，防白蚁，以及在轮船飞机核电站等场合使用的电线电缆
土地“双变性”	指	土地通过补交土地出让金的形式来改变土地性质（比如：收储用地通过补交土地出让金的形式，把储备用地变成商住用地，划拨用地变成出让用地）

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

第一节 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

1、董事会决议

2020 年 4 月 3 日，公司董事会审议并通过了公开发行公司债券的方案，同意面向专业投资者公开发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券、期限为不超过 15 年（含 15 年）。

2、股东批复

2020 年 5 月 25 日，经公司股东南昌市国有资产监督管理委员会审批通过并出具了《出资人决议》，同意公司注册发行公司债券，发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

3、证监会批复

经中国证监会于 2021 年 11 月 2 日印发的“证监许可〔2021〕3478 号”同意注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的基本发行条款

发行主体：南昌市产业投资集团有限公司。

债券名称：南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

注册文件：发行人于 2021 年 11 月 2 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南昌工业控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3478 号），注册规模为不超过 20 亿元。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元），不设置超额配售。

债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“（三）本期债券的特殊发行条款”。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“（三）本期债券的特殊发行条款”。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“（三）本期债券的特殊发行条款”。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》等规定的专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 20 日。

付息方式：本期债券采用单利计息，每年付息一次。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息日期：本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 20 日，如第 3 年末发行人行使赎回选择权或投资者行使回售选择权，则其赎回或回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息

日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 7 月 20 日，如第 3 年末发行人行使赎回选择权或投资者行使回售选择权，则其赎回或回售部分债券的兑付日为 2025 年 7 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用级别及资信评级机构：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务等合法合规的用途。

债券通用质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

牵头主承销商：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（三）本期债券的特殊发行条款

发行人赎回选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息；发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排；发行人承诺按照交易所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

投资者回售选择权：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，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金；发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排；发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日；回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定；发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项；如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完

成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

回售登记期：自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之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

（四）本期债券发行、登记托管结算及上市流通安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告日：2022 年 7 月 14 日。

发行首日：2022 年 7 月 19 日。

发行期限：2022 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 20 日。

2、登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

3、本期债券上市交易安排

上市交易流通场所：上海证券交易所。

发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

4、本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

二、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由中信证券代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束；

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议、股东批复通过，并经中国证监会“证监许可〔2021〕3478号”注册，本次债券发行总额不超过 20 亿元，采取分期发行。本期债券为本次债券项下的第二期发行，发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元）人民币。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整具体的偿债项目。发行人本期债券募集资金用途符合相关法律法规的规定。

本期债券募集资金不超过 5 亿元，在扣除发行费用后拟全部用于偿还有息债务，拟偿还的有息债务将根据本期债券发行进度并结合发行人实际资金安排在下表所列范围内最终确定。

单位：万元

借款行/债券简称	借款总额	借款余额	借款日期/起息日	到期日期	利率	担保方式
17 昌控 01	50,000.00	47,900.00	2017/07/31	2022/07/31	5.05%	信用
兴业银行	32,000.00	32,000.00	2021/09/15	2022/09/14	3.60%	信用
合计	82,000.00	79,900.00	-	-	-	-

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还债务的金额，应履行发行人内部程序并及时进行临时信息披露。

五、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人将与受托管理人、监管银行签订《募集资金专项账户监管协议》，对募集资金的使用和支取进行明确约定，募集资金专户内的资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。

本期债券受托管理人也将按照《受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和证券业协会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、

债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 5 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5 亿元计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券于 2022 年 3 月 31 日完成发行并全部用于偿还有息债务。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	3,113,352.68	3,113,352.68	-
非流动资产	5,825,623.32	5,825,623.32	-
资产总计	8,938,976.00	8,938,976.00	-
流动负债	2,119,747.29	2,069,747.29	-50,000.00
非流动负债	2,744,726.60	2,794,726.60	50,000.00
负债合计	4,864,473.88	4,864,473.88	-
资产负债率	54.42%	54.42%	
流动比率	1.47	1.50	0.03
速动比率	1.21	1.24	0.03

在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率将保持不变，流动比率由 1.47 提升至 1.50，速动比率由 1.21 提升至 1.24，短期偿债能力有所增强。

（二）对发行人财务成本的影响

考虑到资信评级机构给予公司和本期债券的信用评级，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平将低于公司部分金融机构借款的贷款利率水平。因此，本期债券的发行有利于公司节约财务费用，提高公司盈利能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出，不用于住宅房地产业务，不涉及新增地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目、不用于地方政府融资平台、不被关联方及地方政府非法占用，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

八、前次公司债券募集资金使用情况

2017 年 7 月，发行人公开发行 5 亿元公司债券，债券简称“17 昌控 01”，期限 3+2 年期。截至募集说明书签署日，公司已按照募集说明书的约定使用 5 亿元。该期债券募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

2018 年 8 月，发行人公开发行 8 亿元公司债券，债券简称“18 昌控 01”，期限 3+2 年期。截至募集说明书签署日，公司已按照募集说明书的约定使用 8 亿元。该期债券募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

2021 年 11 月，发行人公开发行 7 亿元公司债券，债券简称“21 昌控 01”，期限 3+2 年期。截至募集说明书签署日，公司已按照募集说明书的约定使用 7 亿元。该期债券募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：	南昌市产业投资集团有限公司
法定代表人：	李水平
成立日期：	2002 年 11 月 14 日
注册资本：	77,133.12 万元
实缴资本：	77,133.12 万元
住所：	江西省南昌市西湖区洪城路中段
联系地址：	江西省南昌市西湖区洪城路 655 号海联大厦
邮政编码：	330025
信息披露事务负责人：	李水平，董事长
电话：	0791-87766269
传真：	0791-87726269
企业类型：	有限责任公司（国有控股）
所属行业：	综合-综合（证监会分类）
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）
统一社会信用代码：	913601007442923177

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

南昌市产业投资集团有限公司，原名“南昌工业控股集团有限公司”，前身为南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司（以下简称“国资公司”）。2002 年 8 月 21 日，中共南昌市委办公厅“洪办发【2002】21 号”文《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》确定，南昌市委、南昌市政府同意南昌市工业资产经营有限责任公司组建方案。根据成立文件，南

昌市撤销南昌市机械、轻工、纺织、化工、电子、建材、二轻等七个工业局，成立国资公司，整合 7 个工业局所属企业的国有资产，并承担相关改制、稳定和发展职责。

2002 年 11 月 14 日，南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司正式成立，注册资本为 43,800.00 万元，实收资本为 43,800.00 万元，来源于七个工业局办所属 46 户国有工业企业的国有净资产总值，出资形式为实物出资，包括 28,300.00 万元土地使用权及 15,500.00 万元房产。

公司注册资本经江西立勤会计师事务所出具的【2002】赣立勤验字 195 号验资报告予以验证，验资报告审验依据 46 户国有工业企业经各会计师事务所审计核实的 2001 年 12 月 31 日的会计报表汇总而成，审验实际国有净资产 104,028.40 万元，确认注册资本 43,800.00 万元，资本公积 60,228.40 万元。

（二）发行人历史沿革

2006 年 1 月 25 日，南昌市国有资产监督管理委员会“洪国资产权字【2006】05 号”文《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》，同意南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司将受让南昌经济技术开发区双岭路以西 793.6 亩工业用地应缴总额为 3,333.12 万元的土地出让金转增公司的国家资本金。

根据 2006 年 4 月 25 日江西惠普联合会计师事务所出具赣惠普内验变字 2006-04-03 号的验资报告，验证收到南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司再就业中心货币资金（应上缴的土地出让款）转增资本，金额 3,333.12 万元，公司增加注册资本至 47,133.12 万元。

2008 年 1 月 7 日，南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司“洪工办字【2008】1 号”文《关于恳请同意我公司用房产和工业用土地作为实物出资以完善公司注册资本金的请示》，第二条：南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司用于注册登记的 4.38 亿国有资产并无产权交易和过户手续，实际未接收 46 户企业的净资产，属重复登记使用。本请示已经“洪国资字【2008】19 号文”批复。

2008 年 2 月 26 日，南昌市国有资产监督管理委员会“洪国资字【2008】19 号”《关于同意你司变更注册资本金出资方式及名称的批复》文，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公司的 706.4 亩工业用地，经评估作价后置换原出资，作为公司的注册资本金，并同意公司更名为南昌工业控股集团有限公司。

2008 年 3 月 6 日，江西华赣会计师事务所有限责任公司出具华赣会验字【2008】001 号验资报告予以验证，验证由南昌市人民政府以土地出让金出资 3,333.12 万元，以土地及房产置换原出资 43,800.00 万元，其中：南昌经济开发区内一宗土地 706.4 亩（面积 471,169 平方米），评估价值为 283,313,920.00 元，南昌市国资委确认的价值为 283,000,000 元；南昌市西湖区洪城路中段 698 号的国资大厦，建筑面积 6,834.16 平方米，评估价值 50,170,252.00 元，南昌市国资委确认的价值 50,000,000.00 元；南昌市西湖区井冈山大道 1028 号的汇盛大厦，建筑面积 13,397.69 平方米，评估价值 105,138,372.00 元，南昌市国资委确认的价值为 105,000,000.00 元。江西中磊房地产评估事务所有限责任公司对上述土地及房产进行了评估，并出具赣中磊房评字 2008-001 号资产评估报告。

2013 年 9 月 27 日，南昌市国有资产监督管理委员会出具《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），同意发行人以 2.83 亿元货币资金置换原注册资本金中评估价 2.83 亿元的 706.4 亩工业用地。江西惠普会计师事务所有限责任公司对此次注册资本金置换出具了《验资报告》（赣惠普内验字【2013】第 184 号），发行人依据该批复办理了工商变更登记手续。

2016 年 6 月 17 日，南昌市人民政府办公厅下发的“洪府厅抄字【2016】351 号”抄告单，由南昌市人民政府将 2016 年市级财政预算安排的 3 亿元重点产业投资引导资金注入本公司，以增加本公司的注册资本；2016 年 7 月 22 日，发行人收到由南昌市财政局汇入的投资款 30,000.00 万元；2016 年 11 月 16 日，发行人股东出具了出资人决议，同意发行人注册资本增加至 77,133.12 万元，并同意相应修改公司章程。2016 年 11 月 25 日，发行人取得了核准本次变更的《公司变更通知书》。

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

部分国有资产充实社保基金的通知》（洪财资〔2020〕35号）等文件，发行人股东南昌市人民政府将持有的发行人 10%的国有股权无偿划转至江西省财政厅，并于 2021 年 3 月 24 日完成工商变更登记，江西省财政厅委托江西省行政事业资产集团有限公司作为承接主体对划转的国有股权进行专户管理。

2022 年 5 月 16 日，南昌市国有资产监督管理委员会“洪国资字【2022】61 号”文《关于成立市属国有企业集团整合重组工作指导组的通知》，同意发行人更名为南昌市产业投资集团有限公司。2022 年 6 月 14 日，发行人完成工商登记变更并取得营业执照。

截至募集说明书签署日，南昌市人民政府（授权南昌市国有资产监督管理委员会负责监管）持有发行人 90%股权，江西省行政事业资产集团有限公司持有发行人 10%的股权。南昌市人民政府授权南昌市国有资产监督管理委员会履行出资人职责，报告期内发行人的控股股东及实际控制人为南昌市人民政府。

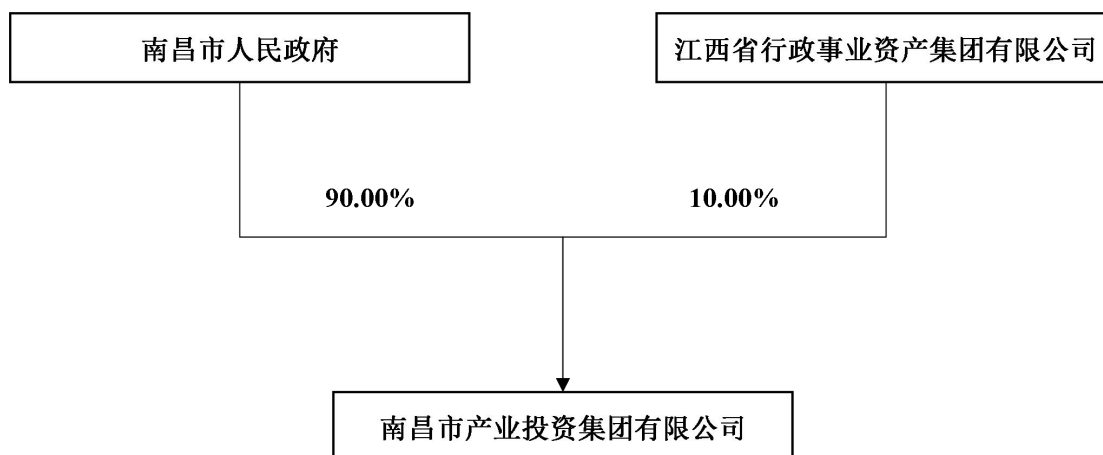
（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构和股东情况

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，南昌市人民政府（授权南昌市国有资产监督管理委员会负责监管）持有发行人 90% 股权，江西省行政事业资产集团有限公司持有发行人 10% 的股权。南昌市人民政府为发行人控股股东及实际控制人。

截至募集说明书签署日，发行人的股东及实际控制人未有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、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

1. 发行人主要子公司基本情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司情况共 15 家，其中对发行人有重要影响的子公司（即最近一年经审计的总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人合并报表对应财务数据 30% 及以上的子公司）共 3 家，具体见下表：

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	实收资本	持股比例	享有的表决权	是否存在重大增减变动
1	南昌市国金工业投资有限公司	江西省南昌市青云谱区何坊西路 418 号第三层东侧	400,000.00	100.00	100.00	否
2	南昌国资产业经营集团有限公司	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	46,993.03	100.00	100.00	否
3	南昌三建建设集团有限公司	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 1318 号建设大厦 14 楼	30,000.00	100.00	100.00	否

2. 发行人重要子公司的情况介绍

（1）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 2021 年 12 月 31 日，南昌市国金工业投资有限公司总资产为 1,293,152.57 万元，总负债为 757,518.93 万元，净资产为 535,633.65 万元，2021 年实现营业收入 71,962.57 万元，实现净利润 44,771.08 万元。

（2）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，地处江西省南昌市红谷滩新区丰和大道 1318 号建设大厦 14 楼，控股股东为发行人，法定代表人为赖小军，注册资本为 8,086.54 万元，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 2021 年 12 月 31 日，南昌三建建设集团有限公司总资产为 303,290.93 万元，总负债为 230,791.70 万元，净资产为 72,499.23 万元，2021 年实现营业收入 362,201.70 万元，实现净利润 1,985.53 万元。

（3）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，地址江西省南昌市东湖区省政府大院东三路 2 号工商大楼六楼，控股股东为发行人，法定代表人为张梁，注册资本为 46,993.03 万元，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;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 2021 年 12 月 31 日，南昌国资产业经营集团有限公司总资产为 1,968,666.54 万元，总负债 886,331.70 万元，净资产为 1,082,334.84 万元，2021 年实现营业收入 397,703.81 万元，实现净利润 1,572.01 万元。

（二）发行人主要参股公司基本情况

截至 2021 年末，发行人主要合营及联营企业如下表所示，其中暂无对发行人具有重大影响的参股公司。

表：截至 2021 年末发行人主要参股和联营公司情况

单位：万元、%

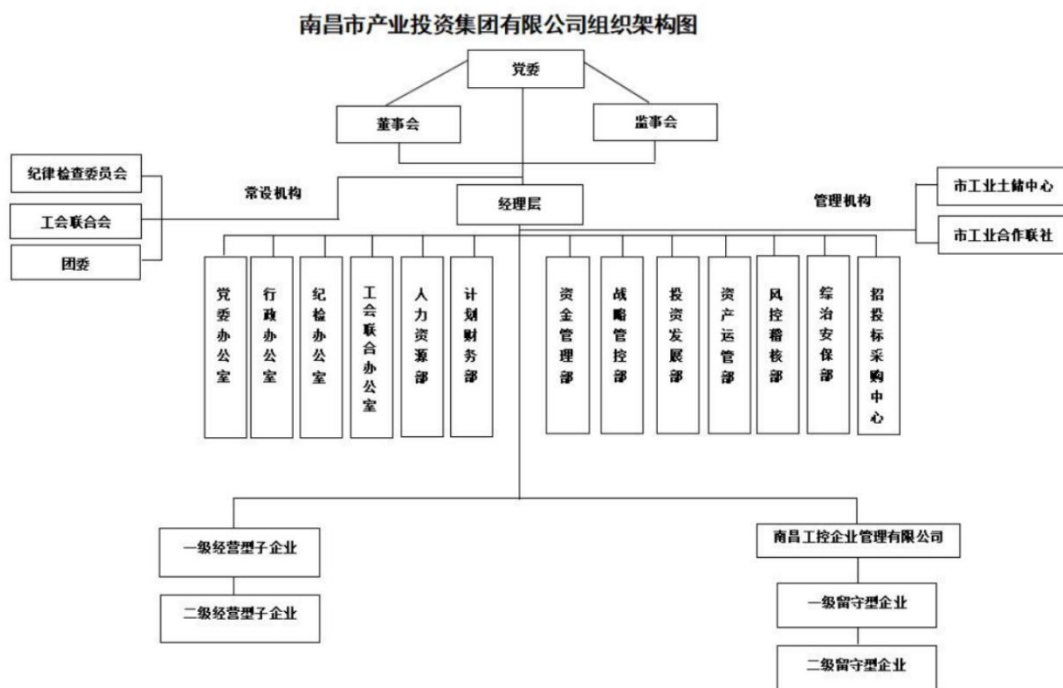
序号	公司名称	注册资本	参股比例
1	江西安德森实业有限公司	14,000.00	35.00
2	江西中油工控石油有限公司	1,000.00	35.00
3	江西发网工控智慧供应链服务有限公司	500.00	40.00
4	恒天凯马股份有限公司	64,000.00	8.00
5	南昌巨浪科技有限公司	300.00	37.60
6	南昌万年青水泥有限责任公司	3,125.00	32.00
7	南昌海达建材轴瓦有限责任公司	1,000.00	35.00
8	恒天动力有限公司	53,021.50	18.86
9	南昌洪都无线电有限公司	750.00	20.00
10	南昌赣昌砂石有限公司	3,000.00	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	106,281.03	5.78
16	欧菲光集团股份有限公司	326,226.34	5.00
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

序号	公司名称	注册资本	参股比例
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
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 万美元	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 万美元	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
41	江西省国高物业服务有限公司	500.00	49.00
42	南昌洪睦置业有限公司	60,000.00	24.99
43	江西资力房地产开发有限公司	10,000.00	49.00
44	江西省拓新汽车服务有限公司	200.00	30.00
45	南昌绿资隆置业有限公司	10,000.00	24.99
46	南昌鑫资房地产开发有限公司	20,408.16	49.00

五、发行人组织结构、法人治理结构及内部控制制度

（一）发行人组织结构

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下：



1、发行人主要职能部门的主要工作职责：

（1）党委办公室（廉政办公室、集团董事会办公室合署）

负责集团党委和集团公司董事会日常工作，落实党建、干部人事、企业班子建设、统战、意识形态、廉政办具体工作，负责乡村振兴工作。

工作职责如下：

1) 承办集团公司党委会议，负责党委重大决策事项的落实督办工作，管理集团党委印章；2) 负责集团党建工作；3) 负责集团意识形态工作；4) 牵头负责集团党委管理的干部的招聘录用及档案管理工作；5) 负责离休干部（政治待遇）、军转干部工作及企业班子建设；6) 负责干部档案管理、相关人员出国（境）审核及证件管理；7) 负责党员发展、教育、管理及集团业余党校工作；8) 负责党费收缴、使用与管理；9) 负责集团统战工作，做好党外干部的推荐、培训工作；10) 负责集团乡村振兴工作；11) 完成集团领导交办的其它工作。

廉政办公室工作职责：

1) 负责落实全面从严治党主体责任和领导干部“一岗双责”工作；2) 负责落实集团党委党风廉政建设决策部署；3) 负责集团党风廉政建设的宣传教育；4) 完成集团领导交办的其它工作。

董事会办公室工作职责：

1) 承办集团公司董事会会议；2) 负责集团公司董事会日常工作；3) 协调集团公司董事会各专门委员会工作；4) 负责集团公司董事会对外联系和接待工作；5) 负责集团公司章程修订工作。

(2) 行政办公室（宣传与信息中心、督查室合署）

负责办文办会、综合协调、文字材料撰写、督查督办、对外沟通联络、新闻宣传、网络信息、日常行政管理、后勤服务工作。

工作职责如下：

1) 负责落实上级和相关部门有关会议安排；2) 负责集团公司文件流转工作；3) 牵头办理人大代表建议和政协委员提案，由相关部门答复；4) 承办集团年度工作会议、总经理办公会等会议；5) 负责起草集团工作总结、安排、请示和汇报等重要文稿；6) 负责集团文书档案管理、合同库管理和机要保密工作；7) 负责集团本部办公设备、办公用品等物资的日常管理；8) 负责管理集团公司行政印章；9) 承办集团业务接待工作；10) 牵头负责集团文明单位建设；11) 牵头负责文明城市创建及公共卫生安全等相关工作；12) 负责集团本部公务车辆的使用管理；13) 承办、指导集团公司及所属企业的工商变更、工商年报等工作；14) 完成集团领导交办的其它工作。

宣传与信息中心工作职责

1) 负责信息宣传（网站、微博、微信公众号、内刊、宣传栏等）统一管理；2) 负责集团宣传信息的审核、发布（投稿）工作；3) 负责舆情管理工作；4) 负责集团计算机软硬件、网络安全管理，指导所属企业的信息化建设；5) 完成集团领导交办的其它工作。

督查室工作职责

1) 负责督查相关工作，建立督查台账，实行动态管理；2) 对督查情况进行通报并移交考核部门。

(3) 纪检办公室（集团公司监事会办公室合署）

负责集团纪委、集团公司监事会日常工作，履行监督、执纪、问责职责，开展纪法教育。

工作职责如下：

1) 负责组织监督检查执行中央八项规定精神及“三重一大”决策制度、履行职责等落实情况；2) 协助集团党委办公室日常推进全面从严治党，加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作；3) 负责集团纪委日常事务和常态化工作；4) 负责廉洁从业、遵守纪法、警示提醒教育工作；5) 负责受理、按权限查处集团系统内的党组织、党员违反六项纪律等党的纪律行为的检举控告；6) 负责受理、按权限接转集团系统内的监察对象不依法履责，违反秉公用权、廉洁从业以及道德操守等规定，涉及职务违法犯罪行为的检举控告；7) 负责受理党员对党纪处分或者纪检监察机关作出的其它处理不服，提出的申诉；负责受理监察对象对监察机关涉及本人的处理决定不服，提出的申诉；8) 负责组织协调对集团纪委问题线索研判会有关决定的执行落实；9) 负责对集团纪检干部及查办案件的力量进行调配，并加强纪检干部的管理培训，对所属企业纪检工作进行业务指导；10) 完成集团领导交办的其它工作。

集团公司监事会办公室工作职责

1) 负责集团公司监事会日常事务工作；2) 负责集团公司监事会对外联络工作；3) 负责组织草拟、制订、修订集团公司监事会工作规章制度；4) 负责、协助开展相关监督检查工作，协同参与有关部门对监事任命及履责考核工作；5) 指导、督促所属企业监事会建设；6) 完成集团领导交办的其它工作。

(4) 工会联合办公室（工会办公室、团委、集团机关党总支合署）

负责集团工会、团委、机关党总支及企业文化建设工作。

工作职责如下：

工会办公室工作职责

1) 负责集团工会联合会日常事务的管理，落实集团工会联合会提出的各项工作任务；2) 负责工会基层组织建设；3) 组织开展劳动竞赛、技术革新、岗位练兵和文体活动；4) 负责企业文化建设与推广；5) 负责制作集团宣传片、画册及形象识别系统等工作；6) 负责员工卫生健康及女工工作；7) 维护员工

合法权益，指导、协调签订员工集体合同；8）开展困难员工帮扶及走访慰问工作；9）负责开展志愿服务、慈善活动等公益性工作；10）协助开展文明创建，负责“三风”进企业活动；11）做好劳模推选、管理和服务工作；12）完成集团领导交办的其它工作。

团委工作职责

1）负责集团团组织建设工作；2）负责团员管理、团费收缴；3）负责向党委反映青年的呼声和建议，维护青年的合法权益；4）负责“智慧团建”，打造基层共青团阵地；5）负责团员青年实践活动和志愿服务；6）负责落实团委党风廉政建设责任制；7）完成集团领导交办的其它工作。

集团机关党总支工作职责

1）负责集团机关党总支及所属支部的党建日常工作；2）负责集团机关党组织建设相关工作；3）负责集团机关作风建设；4）负责集团机关党总支（支部）换届选举、组织生活会和党员民主评议工作；5）负责集团机关党员发展、教育、管理工作；6）落实集团机关党总支党风廉政建设和意识形态工作责任制；7）完成集团领导交办的其它工作。

（5）人力资源部

负责人力资源规划、人才评价、定岗定编及岗位职责管理、招聘管理、人才开发与培训、薪酬绩效管理、劳动关系管理、劳动保障、评优评先工作。

工作职责如下：

1）负责制定集团中长期人力资源发展规划，编制年度人力资源实施计划；指导直属企业做好人力资源规划工作；2）负责集团本部各部门定岗定编定责及持续优化工作，指导直属企业定岗定编定责及持续优化工作；3）负责集团员工招聘备案工作；4）负责建立、落实集团培训管理体系，编制和实施集团年度培训计划；指导集团各部门、直属企业按计划做好培训工作；5）牵头集团本部工资总额的预算、申报、备案等相关工作，负责直属企业工资总额的审批、备案工作；6）负责对接市国资委、市人社局，做好集团领导薪酬核定申报、备案工作以及集团年度平均工资申报工作；7）负责集团薪酬、绩效体系的建立、实施，落实集团薪酬委员会办公室工作。做好集团本部的薪酬、绩效、五险一金、

年金、补充医疗等工作；负责直属企业班子成员的薪酬核定工作，指导直属企业做好五险一金、年金、补充医疗等工作；8）负责集团专业技术职称、执业资格、技能等级的管理，各类专家的申报、推荐以及专业技术人员的统筹管理；9）建立集团人才评价体系，指导直属企业做好人才评价工作；10）负责集团员工调动的管理工作；11）负责集团本部员工劳动合同的签订与管理、退休手续的办理，协调和处理集团本部员工的劳动争议；指导直属企业劳动合同的签订与管理、退休手续的办理，以及处理劳动争议等相关工作；12）负责集团本部的公休假、病假、产假及事假的日常管理工作；13）建立完善和贯彻执行集团有关劳动就业、社会保障等方面的规章制度；负责直属企业的有关劳动保障的指导、协调和管理、监督工作；14）负责集团公司年度评优评先工作；15）负责集团职教幼教退休教师生活补助的申报工作；16）完成集团领导交办的其它工作。

（6）计划财务部

负责制定财务管理制度，组织财务预决算、编制财务报表，资金池管理，指导所属企业财务管理等工作。

工作职责如下：

1）负责制定集团财务战略规划和各项财务制度，并对其运行情况进行监督；2）负责建立、完善集团会计核算体系；3）负责组织集团年度财务预算工作，监督落实财务预算的执行情况并进行分析；4）负责加强集团资金管理，保证集团资金安全；5）负责对集团财务人员统筹管理，推荐、考核外派财务总监和财务负责人；6）负责集团税收筹划和日常税费申报工作；7）负责定期组织编制、报送集团公司财务报表和财务分析报告；8）负责建立、完善集团财务信息化管理体系，指导直属企业会计相关工作；9）负责组织集团年度报表审计工作；10）负责集团投资、融资活动财务数据支持与分析工作；11）负责改制资金的审核工作；12）牵头民营企业、中小企业账款清欠工作；13）完成集团领导交办的其它工作。

（7）资金管理部

负责制定和实施集团年度融资计划，开展集团融资、债权投资、对外担保及相关合同管理等工作。

工作职责如下：

1) 负责制定、实施集团年度融资计划；2) 负责集团本部融资工作，指导集团所属企业融资工作；3) 负责集团体系内资金拆借工作；4) 负责集团本部及所属企业超权限债权投资、对外担保的立项、风控（风险稽核部组织召开）、投后管理工作；5) 负责所属企业权限内债权投资和担保的备案工作；6) 负责与金融主管、监管部门对接沟通工作；7) 负责集团对外信息披露工作；8) 负责融资、债权投资、对外担保合同的管理；9) 负责集团领导交办的其它工作。

（8）战略管控部

负责集团总体战略规划制定、目标管理、经营调度、经营信息化管理、对标管理、国企改革等工作。

工作职责如下：

1) 负责集团中长期和总体战略规划和年度经营计划的制定，指导并审核直属企业中长期战略规划和年度经营计划的制定，落实集团战略委员会办公室工作；2) 负责集团年度经营目标以及直属企业年度经营目标的制定及调整；3) 负责对接市国资委对集团的经济目标考核及直属企业领导班子成员年度经营业绩的考核；4) 负责对直属企业全年经营业绩目标的完成情况进行预警、检查、分析和跟踪，负责组织召开直属企业季度经济运行调度会、半年度经济运行分析会，对直属企业在经营中发现的重大问题进行协调解决；5) 负责集团本部组织管控分权手册的制定与优化，指导直属企业进行分权手册的制定与实施；6) 负责统筹集团经营信息化中心的整体规划建设、实施和管理；7) 负责集团发展战略、目标任务、改革举措等重大问题的调研活动和开展对标企业的学习交流；8) 负责国企改革相关工作；9) 负责南昌市企业家协会的联络协调；10) 完成集团领导交办的其它工作。

（9）投资发展部

负责集团投资管理和国有股权管理工作、招商管理工作、投资合同管理、在建项目管理、重点项目建设推进等。

工作职责如下：

1) 牵头推进集团本部及所属企业超权限股权投资项目的立项、风控（风控稽核部组织完成）、投后管理工作，落实集团投资立项审核委员会办公室工作，对所属企业权限内股权投资项目进行备案；2) 负责基金投资管理和资本运营工作；3) 负责国有产权登记工作；4) 负责组建、管理集团投资评审专家库；5) 监督企业董事会按公司章程规范运行；6) 负责集团招商工作，指导所属企业招商政策的制定，联络各级政府招商部门；7) 负责在建工程项目进度管理、在建工地文明督导、整治农民工工资拖欠等相关工作，对接联络建设局、行政审批局等政府部门；8) 负责集团本部直接投资工程项目的管理；9) 负责集团重点项目推进；10) 负责指导企业落实生态环保工作；11) 负责项目投资合同的管理；12) 完成集团领导交办的其它工作。

（10）资产运管部（南昌市工业企业土地储备中心合署）

负责集团系统内固定资产、无形资产等资产的管理、集团资产对外租赁、土地储备及出让相关工作，指导企业拆迁，推动房产确权办证和资产下沉工作。

工作职责如下：

1) 负责集团固定资产、无形资产的监督管理；2) 负责集团固定资产、无形资产的统计核查工作，建立信息化管理系统；3) 负责对集团固定资产、无形资产总量、结构、分布进行统计评价，提出整合和利用的建议；4) 负责所属企业固定资产处置和评估备案；5) 负责集团系统内公务用车更新、购置、配备审批和处置工作；6) 负责向社会开放停车场工作；7) 负责办理集团公司不动产抵押、解除登记手续；8) 负责集团土地、房产权属确认，指导所属企业拆迁工作；9) 负责集团固定资产、无形资产运营的监督和合同管理；10) 协调集团所属企业对接自然资源局等相关部门；11) 完成集团领导交办的其它工作。

南昌市工业企业土地储备中心工作职责：

1) 负责编制土地储备及出让计划，编制国有土地使用权储备合同；2) 负责土地收储并办理市工业企业土地储备中心的土地使用权证；3) 负责将已收储的土地报市（县）政府和自然资源局，申报改变用地性质和提供用地规划条件；4) 负责做好土地出让前的准备工作，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（县）自然资源局，配合土地公开出让；5）负责土地出让金返还事宜；6）负责集团土地资产运作的上报及土地纠纷调处；7）负责所属企业用地资料的收集和整理；8）完成集团领导交办的其它工作。

（11）风控稽核部（审计办公室合署）

负责风险管理、内控管理、合规性审核、涉法涉诉案件处理、普法、法律服务、合同审核管理，负责审计工作。

工作职责如下：

1）负责推进集团法治国企建设，落实普法教育工作；2）负责处理集团公司及所属企业诉讼案件，指导并协同所属企业解决法律纠纷；3）负责集团法律顾问管理工作；4）负责拟制集团本部法律文书，审核集团所属企业报集团管理的合同；5）负责集团公司及所属企业经营活动的合规性审核、法律咨询和服务；6）负责集团风险控制委员会办公室的具体工作，组织集团本部及所属企业超权限投资项目的风险控制评审会；7）负责指导、督促集团所属企业完善投资风控体系建设；8）负责建立、完善、统筹集团内控体系，指导所属企业内控体系建设工作，对接市国资委完成内控体系评价报告等相关工作；9）完成集团领导交办的其它工作。

审计办工作职责

1）负责集团党委审计委员会日常事务；2）负责制定和完善集团审计工作规章制度；3）负责拟定集团年度审计计划；4）负责集团所属企业内审机构的业务指导及管理工作；5）负责集团本部审计整改组织、协调及上报工作；6）负责集团所属企业审计整改督促检查工作；7）负责与上级审计机关、专业审计机构的对接联络；8）负责集团外部审计的接待及协调工作；9）完成集团领导交办的其它工作。

（12）综治安保部（武装部合署）

负责安全生产、综合治理、信访维稳、扫黑除恶、邪教防范、人民武装、安保值班工作。

工作职责如下：

1) 负责集团安全生产、综合治理、信访维稳、扫黑除恶、邪教防范等领导机构办公室日常工作；2) 负责落实安全生产、综合治理、信访维稳工作责任制，代表集团公司与直属企业、管理处签订年度责任书，做好年度绩效考核工作；3) 负责集团安全生产、综合治理、信访维稳、武装保卫等相关工作制度建设，强化制度执行，夯实基层基础工作；4) 负责集团安全防范工作。全面掌握系统内各类风险点、风险源，采取突出重点、综合治理的方式确保其处于稳定可控的状态，重点指导企业做好人防工程、老旧房屋等安全防范工作；5) 负责集团综治工作。包括矛盾纠纷排查、宣传月活动、综治挂点帮扶、防范和处理邪教问题、综治网格化管理、南昌综治专网以及对上综治考核衔接等工作；6) 负责协调集团重大改革事项、重大经济活动（包括但不限于土地征收、旧改、安置房分配等）的稳定评估工作，指导项目主体单位制订维稳处突工作预案；7) 负责集团信访维稳、重大历史遗留问题、改革遗留问题和特殊疑难积案等稳控和化解工作，包括办理网上信访、市长热线、群众来信来访的答复等；8) 负责对企业安全生产情况进行日常检查，对企业综治维稳工作进行督查，指导企业做好日常工作，全面化解安全隐患和不稳定因素；9) 负责制订集团安全生产、群体性事件、治安灾害事故的应急预案，做好应急处置工作。协助有关部门调查、处理各类事故、事件，根据权限做好职责范围内的相关事故、事件的善后事宜；10) 负责集团安全生产管理人员、义务消防员、维稳应急队和信息联络员队伍的管理、调度、考核工作，做好以专业队伍为重点的专业知识、专业技能教育培训，开展全员安全、消防、综治知识普及等；11) 负责集团本部 24 小时值班及系统内值班管理工作；12) 完成集团领导交办的其它工作。

武装部工作职责

1) 贯彻落实党中央、国务院和中央军委有关人民武装工作的方针原则、法规制度和上级的指示；2) 建立和巩固民兵预备役组织，落实民兵思想政治教育、组织整顿、军事训练和装备器材管理；3) 组织带领民兵维护社会秩序、参加抢险救灾、应急维稳、执行战备勤务，参加防卫作战；4) 落实动员准备，协助统计调查国防动员潜力、征用民用资源、组织国防勤务等工作；5) 协助完成兵役工作任务，积极开展拥军优属活动；6) 组织带领民兵带头发展生产，积极参加地方经济社会建设和生态文明建设；7) 完成上级赋予的其他任务。

（13）招投标采购中心

负责招标和采购管理、招标项目备案、招标文件的组织评审、招投标合同的管理工作，组织进场交易项目的申报、协调工作，协调和处理招标投标活动中重大问题。

工作职责如下：

1) 负责达到集团公司管理限额的工程建设项目、物资商品和服务采购的招标管理工作；2) 负责未达到集团公司管理限额的招标项目的备案工作；3) 负责对集团所属企业资产处置的招标管理工作，指导各所属企业项目招标和采购工作；4) 负责牵头对招标的准备工作及文件（含招标公告、资格审查文件等）进行评审；5) 负责组建和管理集团招投标代理机构库；6) 负责对集团所属企业项目招标和采购管理工作进行检查、考核；7) 协调和处理集团所属企业招标投标活动中重大问题的投诉；8) 负责与市国资委对口管理部门、业务单位的沟通联系，并参与进场交易（市级或区级公共资源交易中心）项目的申报、协调工作；9) 负责招投标合同管理；10) 完成集团领导交办的其它任务。

2、发行人公司治理情况

按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的相关规定，发行人不设股东会，根据南昌市人民政府授权，由南昌市国资委履行出资人职责和行使股东职权。发行人设立董事会、监事会和执行层，建立了严格的法人治理结构。根据公司各项业务开展情况，发行人下设 19 个职能部门。

（1）董事会

发行人依法设立董事会，董事会成员由 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。董事会成员由出资人委派或更换。董事长由出资人在董事会成员中委派指定。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、担保及发行债券等融资事项；
- 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。

2、经理层

发行人设总经理一名，副总经理若干名。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) 拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

- 4) 拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- 5) 拟定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) 拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；
- 8) 拟定聘任或解聘负责管理的人员的方案，报董事会审议；
- 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。

3、监事会

发行人依法设立监事会，监事会由 5 人组成，其中由南昌市国资委委派 3 名，职工代表大会选举产生 2 名。监事每届任期 3 年。监事会设主席 1 名。目前南昌市国资委派监事会主席 1 名，尚缺监事 2 人待委派，故发行人由国资委委派监事会实际到位人数为 1 人。

监事会成员原由南昌市国资委委派，现因政府机构改革，需改由审计局委派，而机构改革尚在整改中，故待委派的监事到位情况尚不明确。现已委派监事任职情况符合《公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程的规定。监事会行使以下职权：

- 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) 按照《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。

(二) 发行人内部管理制度

发行人组织架构较为紧密，内控体系建设较为完善，制定了较为系统的内部管理制度、审计制度等，内控管理较为规范。

1. 内部控制建设总体方案

为合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，实现持续稳定发展，依据《会计法》、《公司法》、《内部会计控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》以及其他有关法律、行政法规的规定，发行人致力于建立适合公司业务特点和管理要求的内部控制制度，形成规范的管理体系，确保能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。

2. 内部控制制度

发行人已根据相关法律法规和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，按照全面、制衡、适用、成本效益等原则，建立健全了涵盖各部门、各分、子公司，各层面、各业务环节的内部控制制度，涉及生产经营、物资采购、行政及人力资源管理、财务管理、审计、信息披露等方面，并在公司生产经营过程中得到有效执行，保证了公司的经营管理的正常进行，起到了有效的监督、控制和指导的作用。

3. 内部控制检查监督

发行人设有审计部负责内部控制的日常检查监督工作，定期和不定期对公司及下属子公司进行监督检查，检查内部控制制度中存在的缺陷和实施过程中存在的问题，并及时予以改进，确保内部控制制度的有效实施。发行人设有内控与风险管理办公室负责对公司层面及流程层面的内控现状进行风险识别、分析、评估，对重大缺陷提出相应的管控建议，并跟踪其整改情况。

4. 内部监督和内部控制自我评价

发行人依据相关内控制度，对公司的经营活动、财务收支等进行内部跟踪监督，对公司内部控制制度的建立和执行情况进行梳理和测试，并对公司内部控制体系进行自我评价，不断完善公司内部控制体系。

5. 董事会对内部控制工作的安排

发行人董事会每年审查公司内部控制执行情况，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。

6. 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、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《财务管理制度》、《固定资产管理办法》、《会计稽查制度》、《会计人员管理办法》、《资产减值准备管理办法》、《资金管理办法》、《费用管理办法》、《应收款管理办法》、《发票管理办法》、《主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法》、《预算管理办法》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。

7. 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。发行人设有预算管理委员会，负责制订有关预算管理制度、政策和程序等。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，在此基础上在编制财务预算。

8、重大投资决策制度

根据国家、省、市的法律、法规以及发行人的有关文件精神，制定《投资管理办法》。规定由发行人董事会秘书处负责对外投资及收购资产项目的程序审核及备案；投资公司或发行人指定的部门负责对外投资及收购资产项目的前期调研、可行性论证、申报、实施及后期管理工作；发行人财务审计部负责固定资产投资项目的管理、跟踪实施工作。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。

9. 融资管理制度

发行人所有向外申请融资应报经董事会批准。各成员子公司向外融资由本公司董事会自行审批，向发行人本部财务部报备。

10. 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《安全生产暂行规定》、《事故报告和处理规定》、《安全管理奖惩办法》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。

11. 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》、《上海证券交易所股票上市规则》及其他有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，制定了《关联交易管理办法》，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。

12. 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。

13. 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《合同签署授权指引》、《合同管理办法》、《资金管理办法》《固定资产管理办法》以及人员管理、考核的相关制度，将下属子公司的资产、人员、财务纳入发行人管理体系，接受职能部门监督，建立有效控制机制，及时掌握和了解下属子公司生产、运营，财务等信息，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、发行人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。各子公司高管人员，根据公司法等有关法律的规定产生，发行人以投资人的身份对各子公司的高管人员进行考核。

14. 信息披露制度

发行人制定了《南昌工业控股集团有限公司公司债券信息披露管理制度》，明确了信息披露内容、时间节点、流程，确保了公司按照要求，及时准确地披露相关信息。

15. 突发事件应急管理制度

为提高本公司保障生产经营安全和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损失，保障员工的生命健康安全，保护企业声誉。根据国家相关法律法规，本公司制定了《重大突发事件应急处理制度》。该制度规定了突发事件应急处理的组织体系、运行机制和应急保障、监督管理等方面。公司董事长领导突发事件应急管理工作，副总经理按照分工负责相关类别突发事件的应急管理工作。办公室是突发事件应急管理的办事机构，负责公司应急管理组织工作，指导公司突发事件应急体系建设；履行值守应急职责，综合协调信息发布、情况汇总分析等工作，发挥运转枢纽作用。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在控股股东及实际控制人南昌市人民政府授权的范围内进行公司的经营和管理，公司与南昌市人民政府之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1. 业务独立性

本公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2. 人员独立性

本公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3. 资产独立性

本公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4. 机构独立性

本公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5. 财务独立性

本公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

表：发行人董事、监事、高级管理人基本情况表

姓名	性别	出生年份	职务	任职起止时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
李水平	男	1968 年	党委书记、董事长	2022.06 至今	是	否
骆军	男	1970 年	党委副书记、董事、总经理	2022.06 至今	是	否
万满珍	女	1969 年	财务总监	2022.06 至今	是	否
邵小虎	男	1964 年	党委委员、副总经理	2022.06 至今	是	否
刘军	男	1968 年	副总经理	2022.06 至今	是	否
罗贤慧	男	1965 年	党委委员、副总经理	2022.06 至今	是	否
姜国根	男	1970 年	党委委员、副总经理	2022.06 至今	是	否
万美保	男	1962 年	监事会主席、纪委书记、党委委员	2022.06 至今	是	否
陈韧	女	1973 年	监事会副主席、纪委副书记、纪检办公室主任、监事会办公室主任（兼）	2022.06 至今	是	否
吴颖婷	女	1986 年	监事	2022.06 至今	是	否
王瑞东	男	1985 年	职工监事	2021.08 至今	是	否
黄成	女	1991 年	职工监事	2021.08 至今	是	否

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1. 董事会成员

李水平先生，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 8 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 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司董事长、党委书记；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司党委书记、董事长。

骆军先生，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 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 月任南昌味精厂党总支书记、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 8 月任南昌工业控股集团有限公司副总经理；2021 年 9 月至 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司总经理、党委副书记；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

2. 非董事高级管理人员

万满珍女士，汉族，1969 年 6 月出生，籍贯江西南昌县，硕士研究生学历，高级会计师，中共党员。1988 年 8 月至 1993 年 9 月任江西省南昌市财政局预算科专管员；1993 年 9 月至 1996 年 9 月任江西省南昌市财政局收罚办办事员；1996 年 9 月至 2002 年 11 月任江西省南昌市财政局综合科专管员；2002 年 11 月至 2005 年 3 月任江西省南昌市财政局行政执法处副处长；2005 年 3 月至 2006 年 4 月任江西省南昌市财政局办公室副主任；2006 年 4 月至 2008 年 8 月任江西省南昌市财政局条法税政处处长；2008 年 10 月至 2011 年 6 月任江西省南昌市财政局国库处处长、兼预算处副处长；2011 年 6 月至 2012 年 8 月任江西省南昌市财政局国库处处长；2012 年 8 月至 2013 年 1 月任江西省南昌市财政局预算处处长；2013 年 1 月至 2014 年 9 月任江西省南昌市财政局预算处处长、江西省南昌市涉税信息管理办公室主任；2014 年 9 月至 2022 年 6 月任南昌轨道交通集团有限公司总会计师；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司财务总监。

邵小虎先生，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2022年6月任南昌工业控股集团有限公司副总经理、党委委员；2022年6月至今任南昌市产业投资集团有限公司党委委员、副总经理。

刘军先生，汉族，1968年1月生，籍贯天津，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2022年6月任南昌工业控股集团有限公司总经济师；2022年6月至今任南昌市产业投资集团有限公司副总经理。

罗贤慧先生，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2022年6月任南昌工业控股集团有限公司党委委员、工会联合会主席；2022年6月至今任南昌市产业投资集团有限公司党委委员、副总经理。

姜国根先生，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2022年6月任南昌市产业投资集团有限公司（原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；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资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。

3. 监事会成员

万美保先生，汉族，1962 年 8 月生，籍贯江西南昌，大学学历，经济师，中共党员。1981 年 8 月至 1997 年 12 月历任南昌商场营业员、办公室主任、副总经理、总经理；1997 年 12 月至 2001 年 11 月任南昌百货公司副总经理、党委委员；2001 年 11 月至 2003 年 6 月任南昌物资发展总公司副总经理；2003 年 6 月至 2003 年 12 月于南昌建工集团(借调市建委)工作；2003 年 12 月至 2006 年 12 月任南昌城投公司办公室负责人、副主任、主任、人力资源部经理；2006 年 12 月至 2007 年 11 月任南昌城投置业有限公司与南昌新兴物业有限公司董事长、总经理、支部书记；2007 年 11 月至 2008 年 9 月任南昌城投公司党委委员、总经理助理、南昌城投置业有限公司与南昌新兴物业有限公司董事长、总经理、机关支部书记；2008 年 9 月至 2016 年 7 月任南昌城市建设投资发展有限公司党委委员、总经理助理、办证部经理、机关支部书记；2016 年 7 月至 2018 年 5 月任江西南昌旅游集团有限公司党委委员、纪委书记（其间：南昌市委党校 2017 年秋季班第 2 期县干班学习）；2018 年 5 月至 2021 年 11 月任南昌工业控股集团有限公司党委委员、纪委书记；2021 年 11 月至 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席，南昌市监委驻工业控股监察员；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席，南昌市监委驻工业控股监察员。

陈韧女士，汉族，1973 年 3 月生，籍贯湖南益阳，省委党校研究生学历，高级政工师会计员，中共党员。1992 年 8 月至 1999 年 3 月任南昌市轻工业供销公司出纳、会计；1999 年 3 月至 2004 年 10 月任南昌市轻工业供销公司综财办主任；2004 年 10 月至 2005 年 9 月任南昌市轻工业供销公司党支部委员；2005 年 9 月至 2008 年 4 月任南昌市轻工业供销公司副经理、党支部委员；2008 年 4

月至 2008 年 9 月任南昌市轻工业供销公司副经理、党支部委员，南昌工业控股集团有限公司纪检监察室负责人；2008 年 9 月至 2011 年 1 月任南昌工业控股集团有限公司纪检监察室负责人；2011 年 1 月至 2013 年 7 月任南昌工业控股集团有限公司纪检监察室（公共资源交易中心）副主任；2013 年 7 月至 2014 年 12 月任南昌工业控股集团有限公司公共资源交易中心副主任（主持工作）、纪检监察室副主任；2014 年 12 月至 2015 年 4 月任南昌工业控股集团有限公司公共资源交易中心主任、纪检监察室副主任；2015 年 4 月至 2015 年 10 月任南昌工业控股集团有限公司公共资源交易中心主任、资产管理处副处长；2015 年 10 月至 2015 年 12 月任南昌工业控股集团有限公司纪委委员、纪检监审处处长；2015 年 12 月至 2017 年 12 月任南昌工业控股集团有限公司纪委副书记、纪检监审处处长；2017 年 12 月至 2020 年 3 月任南昌工业控股集团有限公司纪委副书记、纪检监审处处长，南昌国金工业投资有限公司纪委书记、党委委员；2020 年 3 月至 2021 年 9 月任南昌工业控股集团有限公司纪委副书记、纪检监审处处长；2021 年 9 月至 2021 年 11 月任南昌工业控股集团有限公司纪委副书记、纪检办公室主任、监事会办公室主任（兼）；2021 年 11 月至 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司纪委副书记、监事会副主席、纪检办公室主任、监事会办公室主任（兼）；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司纪委副书记、监事会副主席、纪检办公室主任、监事会办公室主任（兼）。

吴颖婷女士，汉族，1986 年 10 月生，籍贯江西南城，大学本科学历，初级会计师，中共党员。2009 年 9 月至 2013 年 4 月任昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司财务部会计；2013 年 4 月至 2014 年 4 月任江西志平实业有限公司会计；2014 年 4 月至 2016 年 4 月任南昌世茂新纪元置业有限公司会计；2016 年 4 月至 2017 年 11 月任南昌工业控股集团有限公司会计代理中心会计；2017 年 11 月至 2018 年 5 月任南昌工业控股集团有限公司会计代理中心会计、机关党总支二支部宣传委员；2018 年 5 月至 2019 年 11 月任南昌工控企业管理有限公司财务稽核部科员，南昌工业控股集团有限公司机关党总支二支部宣传委员；2019 年 11 月至 2020 年 4 月任南昌工控企业管理有限公司财务稽核部科员，南昌工业控股集团有限公司外派南昌工控民间融资登记服务中心有限公司财务总监、机关党总支二支部宣传委员；2020 年 4 月至 2021 年 11 月任南昌工

控企业管理有限公司财务稽核部科员，南昌工业控股集团有限公司外派南昌工控民间融资登记服务中心有限公司财务总监、机关党总支二支部宣传委员，南昌工控普惠企转贷服务有限公司董事；2021 年 11 月至 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司监事，南昌工控企业管理有限公司财务稽核部科员，发行人外派南昌工控民间融资登记服务中心有限公司财务总监；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司监事，南昌工控企业管理有限公司财务稽核部科员，发行人外派南昌工控民间融资登记服务中心有限公司财务总监。

王瑞东先生，汉族，1985 年 2 月生，籍贯江西高安，硕士研究生学历。2006 年 7 月至 2007 年 7 月任交通银行武汉汉阳支行公司职工；2008 年 3 月至 2011 年 9 月任中国银河证券股份有限公司南昌广场东路营业部职工；2011 年 10 月至 2014 年 7 月任江西正邦科技股份有限公司职工；2014 年 7 月至 2015 年 10 月任江西华宏汽车集团有限公司资本运营部融资经理；2015 年 10 月至 2018 年 5 月任南昌工业控股集团有限公司金融事业部科员；2018 年 5 月至 2018 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司金融事业部科员，南昌工控民间融资登记服务中心有限公司董事；2018 年 6 月至 2021 年 8 月任南昌工业控股集团有限公司经济发展处副处长，南昌工控民间融资登记服务中心有限公司董事；2021 年 8 月至 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司职工监事，南昌工控民间融资登记服务中心有限公司董事；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司职工监事，南昌工控民间融资登记服务中心有限公司董事。

黄成女士，汉族，1991 年 1 月生，籍贯江西南昌，硕士研究生学历，讲师，中共党员。2015 年 6 月至 2019 年 7 月任南昌工学院教师；2019 年 7 月至 2022 年 7 月任南昌市国金工业投资有限公司科员；2020 年 7 月至 2021 年 8 月任南昌工业控股集团有限公司法律事务处科员；2021 年 8 月至 2022 年 6 月任南昌工业控股集团有限公司职工监事；2022 年 6 月至今任南昌市产业投资集团有限公司职工监事。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董事会成员、监事会成员及高级管理人员均不是公务员。发行人董事、监事和高级管理人员任职情况符合《公司法》、中组部《关于进一步规范

党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程的规定。

（四）董事、职工监事和高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

发行人的董事、监事及高级管理人员不存在持有公司股权的情况，亦未持有公司所发行的债券。

（五）董事、监事及高级管理人员近三年及一期是否存在违法违规情况

发行人董事、监事及高级管理人员近三年及一期不存在重大违法违规情况。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人是南昌市工业产业运作主体，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。

1. 发行人经营范围及主营业务

公司经营范围包括：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）。

截至募集说明书签署日，发行人的主营业务类型为产品销售及贸易业务、工程结算业务和土地处置业务等。

2. 发行人相关业务资质情况

发行人资质较为完备。工程结算业务方面，发行人子公司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，具有：房屋建筑工程、市政公用工程施工总承包一级，公路工程施工总承包二级，园林古建筑工程、机电设备安装工程、建筑装饰装饰工程、消防设施工程、钢结构工程专业承包一级，并具有对外独立承包工程业务和对外贸易经营权的资格。具体情况如下：

表：发行人持有工程结算业务资质情况

经营主体	序号	资质类别	资质等级	有效期
------	----	------	------	-----

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	2022.12
	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	

其他业务方面，发行人拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，及机电安装工程、建筑装修装饰工程专业承包壹级资质等专业资质。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易业务	99,847.59	49.63	415,677.49	39.25	337,488.90	42.23	115,852.73	28.95
工程结算业务	40,418.32	20.09	316,573.08	29.89	160,916.17	20.14	-	-
土地处置业务	-	-	46,359.38	4.38	89,785.47	11.24	108,350.25	27.08
房租及物业管理业务	3,344.89	1.66	13,815.46	1.30	8,337.60	1.04	7,165.73	1.79
房地产业务	31,782.15	15.80	63,648.52	6.01	19,340.79	2.42	2,360.18	0.59
融资租赁业务	2,901.28	1.44	4,093.05	0.39	3,451.13	0.43	5,983.31	1.50
其他业务	22,892.15	11.38	198,937.10	18.78	179,789.74	22.50	160,456.48	40.10
合计	201,186.38	100.00	1,059,104.08	100.00	799,109.80	100.00	400,168.67	100.00

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 400,168.67 万元、799,109.80 万元、1,059,104.08 万元和 201,186.38 万元。

最近三年及一期，发行人产品销售及贸易业务营业收入分别为 115,852.73 万元、337,488.90 万元、415,677.49 万元和 99,847.59 万元，占营业收入比重分别为 28.95%、42.23%、39.25%和 49.63%。2020 年产品销售及贸易业务较 2019 年增长 221,636.17 万元，增幅 191.31%，主要是子公司南昌国资贸易业务收入

增加所致。2021 年产品销售及贸易业务较 2020 年增长 78,188.59 万元，增幅 23.17%，主要是公司钢材和煤炭等商品销售规模扩大所致。

最近三年及一期，发行人土地处置业务收入分别为 108,350.25 万元、89,785.47 万元、46,359.38 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 27.08%、11.24%、4.38%和 0.00%。发行人土地处置收入随着土地出让进度波动而变化，近三年土地处置收入持续下降。

2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人工程结算业务实现的收入分别为 160,916.17 万元、316,573.08 和 40,418.32 万元，占营业收入的比重分别为 20.14%、29.89%和 20.09%。主要为 2020 年新并入子公司南昌三建工程施工收入。

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易业务	96,620.30	56.73	406,264.79	43.15	334,077.66	47.03	109,536.66	34.07
工程结算业务	39,199.01	23.01	310,292.50	32.95	153,747.26	21.64	-	-
土地处置业务	-	-	43,541.27	4.62	67,265.02	9.47	65,791.23	20.46
房租及物业管理业务	181.98	0.11	733.86	0.08	592.37	0.08	393.63	0.12
房地产业务	24,957.64	14.65	56,390.22	5.99	15,634.88	2.20	1,679.58	0.52
融资租赁业务	2,650.08	1.56	3,998.28	0.42	3,167.45	0.45	5,734.17	1.78
其他业务	6,716.46	3.94	120,374.65	12.78	135,903.10	19.13	138,373.15	43.04
合计	170,325.47	100.00	941,595.57	100.00	710,387.75	100.00	321,508.41	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 321,508.41 万元、710,387.75 万元、941,595.57 万元和 170,325.47 万元，与营业收入呈同向变动。

最近三年及一期，发行人产品销售及贸易业务成本分别为 109,536.66 万元、334,077.66 万元、406,264.79 万元和 96,620.30 万元，占营业成本的比重分别为 34.07%、47.03%、43.15%和 56.73%，变动方向与产品销售及贸易业务收入基本一致。

最近三年及一期，发行人土地处置板块成本分别为 65,791.23 万元、67,265.02 万元、43,541.27 万元和 0.00 万元，占主营业务总成本的比重分别为 20.46%、9.47%、4.62%和 0.00%。

2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人工程结算业务的成本分别为 153,747.26 万元、310,292.50 万元和 39,199.01 万元，占营业成本的比重分别为 21.64%、32.95%和 23.01%，主要为 2020 年新并入子公司南昌三建工程施工成本。

最近三年及一期，发行人营业毛利润构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产品销售及贸易业务	3,227.29	10.46	9,412.71	8.01	3,411.24	3.84	6,316.07	8.03
工程结算业务	1,219.31	3.95	6,280.57	5.34	7,168.91	8.08	-	
土地处置业务	0.00	0.00	2,818.12	2.40	22,520.45	25.38	42,559.02	54.10
房租及物业管理业务	3,162.91	10.25	13,081.60	11.13	7,745.22	8.73	6,772.10	8.61
房地产业务	6,824.51	22.11	7,258.29	6.18	3,705.91	4.18	680.60	0.87
融资租赁业务	251.20	0.81	94.77	0.08	283.68	0.32	249.14	0.32
其他业务	16,175.69	52.41	78,562.44	66.86	43,886.64	49.47	22,083.33	28.07
合计	30,860.91	100.00	117,508.51	100.00	88,722.06	100.00	78,660.26	100.00

最近三年及一期，发行人毛利润分别为 78,660.26 万元、88,722.06 万元、117,508.51 万元和 30,860.91 万元，与营业收入呈同向变动。发行人的毛利润贡献主要来自于土地处置版块、房租及物业管理板块和其他业务板块。

最近三年及一期，发行人综合毛利率构成情况如下表所示：

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
产品销售及贸易业务	3.23	2.26	1.01	5.45
工程结算业务	3.02	1.98	4.46	-
土地处置业务	-	6.08	25.08	39.28
房租及物业管理业务	94.56	94.69	92.90	94.51
房地产业务	21.47	11.40	19.16	28.84

融资租赁业务	8.66	2.32	8.22	4.16
其他业务	70.66	39.49	24.41	13.76
合计	15.34	11.10	11.10	19.66

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人综合毛利率分别为 19.66%、11.10%、11.10%和 15.34%。2020 年度及 2021 年度发行人综合毛利率相较 2019 年度下降明显，主要原因一是新增子公司南昌三建的工程结算业务收入，因建筑施工行业本身存在毛利率较低的行业特点使得发行人主营业务收入有较大提升，而毛利率有所下降；二是新增子公司产业集团的产品销售收入，因贸易业务也存在毛利率较低的行业特点，使得发行人主营业务收入有较大提升，而毛利率有所下降。

关于上表中“其他业务”，最近三年，其他业务的收入明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
材料销售收入	-	7.68	172.62
租金收入	24,548.20	23,425.17	5,033.53
咨询费收入	584.35	1,146.81	2,939.23
转供水电收入	197.21	209.70	119.02
信用证收入	124,010.97	134,983.87	135,595.65
其他（企业服务管理、担保费收入等）	32,949.10	20,016.50	16,596.42
合计	182,289.83	179,789.74	160,456.48

最近三年，“其他业务”的毛利润明细如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
材料销售	-	0.19	9.29
租金	23,857.52	22,783.18	4,881.81
咨询费	584.35	1,146.81	2,939.23
转供水电	65.39	74.96	55.62
信用证	6,615.60	5,769.42	4,606.61
其他（企业服务管理、担保费收入等）	30,998.54	14,112.08	9,590.76
合计	62,121.40	43,886.64	22,083.33

（三）主要业务板块

发行人的主要业务板块主要为产品销售及贸易业务、工程结算业务和土地处置业务等。

1. 产品销售及贸易业务

（1）业务开展情况

按该业务的细分种类来划分，发行人的产品销售板块大致可以分为电线电缆、商品贸易及其他。其中电线电缆板块主要由原子公司南缆集团负责经营，商品贸易板块主要由子公司昌工商贸及国金工业负责，其他板块主要为子公司南昌工控供应链金融有限公司所实现收入。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司产品销售及贸易业务收入分别为 11.59 亿元、33.75 亿元、41.57 亿元和 9.98 亿元。

1) 电线电缆业务

公司电线电缆业务主要由原下属子公司江西南缆集团有限公司经营，江西南缆集团有限公司创建于 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。

自 2020 年起，发行人不再将南缆集团纳入合并报表范围。2019 年，电线电缆销售收入为 4.40 亿元，占产品销售收入的比例分别为 37.96%。2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人无电线电缆业务。

①主要产品介绍

南缆集团产品按大类分为特种电缆和普通电缆。所谓特种电缆，是相对于普通电线电缆而言，在性能、结构和使用环境等方面有别于常规产品的专用电线电缆产品。特种电缆往往采用了新材料、新结构、新工艺来生产，对于环保、安全、节能等方面往往起到重要作用。南缆集团特种电缆产品遍布电力、石化、铁路、民航、通信等诸多领域，产品附加值也比较高，利润水平相对较高，其毛利率等指标均高于行业平均水平。

南缆集团所生产的普通电缆是指具有普通电缆输送功能、传递信息等基本功能，并具备国家标准的电缆。由于我国电线电缆行业中普通电缆供应有余，生产能力已大大超过市场需求，行业集中度低，因此普通电缆销售毛利率较低。由于无论是特种电缆还是普通电缆，其主要生产原材料、使用设备和工艺等具有很大程度的相似性，而客户基本都是在采购特种电缆的同时根据需要采购部分普通电缆，因此特种电缆和普通电缆具有相同的生产经营模式。

②盈利模式

公司采用“成本加成”的报价模式，以材料价格和产品材料定额为依据，测算产品的制造成本，在此基础上，结合产品制造工艺的复杂程度、产品的技术先进性、市场供求状态、加上一定的毛利来确定对外报价。公司与主要原材料供应商的交易价格以上海期货交易所价格为基准综合制定。

电缆一般由导体（导电线芯）、绝缘层和外护套三部分组成。导体通常为铜或铝及铝合金制成，绝缘层和外护套一般由橡胶和塑料等材料制成。因此公司产品的主要原材料为铜、铝、绝缘料，其中铜的使用量占到了所有原材料的 80%左右。南缆集团根据市场订单统计汇总预排产订单用铜量，对已获得的订单所需原材料量及时间分布做详细统计，并安排采购。南缆集团与上游供应商具有多年稳定的业务合作关系，原材料供应充足。南缆集团制定了完善的合格供方管理体系，对供货能力和材料品质进行综合评审，对供应商进行每年考核、动态管理。在采购原材料时进行多家选择，比价采购，保证原材料的及时供给，质优价廉。

表：南缆集团原材料采购价格情况表

单位：元/kg

原材料	2019 年
铜杆	48.27
铝锭	13.42
绝缘料	8.39

表：2019 年南缆集团前五名供应商及采购情况

单位：万元、%

供应商名称	采购金额	占采购总额的比例	是否公司关联方
江西三川铜业有限公司	8,812.00	22.00	否
江西铜业股份有限公司	8,769.59	21.70	否
江西中核铜业有限公司	4,657.52	11.50	否
江西大石科工贸有限公司	3,231.33	8.00	否
鹰潭瑞鑫铜业有限公司	3,147.65	7.80	否
合计	28,618.09	71.00	-

南缆集团 2019 年特种电缆及普通电缆产能和产量逐年上升，产销率均在 100%附近，基本保持产销平衡，所生产产品实现销售程度高。南缆集团特种电缆产能利用率处于基本满负荷运转的状况，普通电缆产能利用率较低但基本保持稳定。

表：2019 年南缆集团产品产销情况表

单位：KM、%

年度	项目	特种电缆	普通电缆
2019 年	产能	240,000	12,000
	产量	122,369	1,785
	销量	122,900	1,877
	产销率	100.43%	105.15%
	产能利用率	50.99%	14.88%

公司产品中的民用塑料线主要针对终端家庭客户，中低压电线电缆主要针对电力系统客户，铝合金导体电线电缆主要用于外贸出口，该三部分占比大致为 43%、28%、29%。公司销售主要以经销商及专卖店为主，在南昌市有 18 家经销商及专卖店；在省内各地市县设立地区经销商，目前约有 50 家地区经销商。

根据公司产品特点和特点，公司销售的主要收款方式分为两类：聚氯乙烯绝缘电线类产品主要采取现款现货方式结算；其他类产品按合同采取先收取一定比例（大约 30%）合同定金，按期交货后收取大部分货款，最后按合同规定比例的质保金在约定的一定时期期满后收取，质保金的账期一般为 6-12 个月。付款方式方面，主要以收支票或者电汇为主，存在部分收取承兑汇票，但收取承兑汇票会视情况根据与客户的协商而定，不会在合同中直接约定该方式。

表：南缆集团主营业务收入按区域分布情况表

单位：万元

地区	2019 年
南昌	32,187.00
江西（南昌除外）	9,948.00
上海	-
省外	2,091.00
合计	44,226.00

表：2019 年南缆集团前五名客户及销售情况表

单位：万元、%

客户名称	收入	占营业收入的比例	是否公司关联方
南昌市缆胜电线电缆有限公司	4,414.35	9.98	否
中铁电气化局集团有限公司	1,866.18	4.22	否
江西赣运锦实业发展有限公司	1,774.87	4.01	否
南昌市中昌电力设备有限公司	1,745.46	3.95	否
南昌承烨德贸易有限公司	1,401.42	3.17	否
合计	11,202.28	25.33	-

南缆集团特别注重新产品开发和新材料应用，以满足市场对电缆产品日益变化的各种要求，该公司设有“南昌电缆研究所”、“江西省电线电缆产品质量检测站”，2008 年成立了“企业技术中心”以加强技术创新、产品开发的力度，2012 年江西南缆集团有限公司被认定为“高新技术企业”。该公司历年来开发了出口美国、加拿大和欧洲市场的热固性绝缘电线电缆、用户引入电缆、无卤低烟阻燃电缆等系列铝合金电缆，并在江西省内首先推出符合欧盟 RoHS 指令的环保电线电缆。历年来有多个新产品获江西省优秀新产品奖，企业为了增强企业竞争力，正在逐步形成自主知识产权，现已获发明专利 1 项，获实用新型专利 11 项。

表：南缆集团已获证书的专利情况表

专利号	名称	属性
ZL201020579871.0	复合式分流环	实用新型

专利号	名称	属性
ZL201020579815.7	一种双机头挤塑机	实用新型
ZL201020579882.9	一种防漏挡油机构	实用新型
ZL201020579851.3	一种电缆地线新结构	实用新型
ZL201020579861.7	一种铝杆收杆爬坡润滑装置	实用新型
ZL201020579833.5	一种电线电缆燃烧试验机控制装置	实用新型
ZL201020587939.X	扩径挤塑模具	实用新型
ZL201020587922.4	一种蒸汽交联装置	实用新型
ZL201020587948.9	一种可调的耐压试验装置	实用新型
ZL201010521808.6	一种绞合铝导体圆形紧压工艺	发明专利
ZL201220409104.4	用于导线接头焊接的带负载火力连续可调的电器装置	实用新型
ZL201220408947.2	一种铠装电缆结构	实用新型
ZL201420533939.X	一种可黏帖的带状屏蔽电缆	实用新型
ZL201420533901.2	一种柔性防火电缆	实用新型
ZL201420533897.X	一种变频电缆	实用新型
ZL201420533898.4	一种带状防火电缆	实用新型
ZL201420567109.9	一种铝连扎无油收杆装置	实用新型
ZL201520182635.8	一种着色尼龙护套软电线	实用新型
ZL201721096083.4	一种电缆加工冷却装置	实用新型
ZL201721096221.9	一种短电缆自动切割装置	实用新型
ZL201721096171.4	一种电缆拉丝装置	实用新型
ZL201721096213.4	一种高效电缆收卷装置	实用新型
ZL201721096647.4	一种用于电缆生产的绞线机	实用新型
ZL201721093740.X	一种便携式电缆剥皮装置	实用新型
ZL201721093575.8	一种便于调节的电缆放线架	实用新型

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。

2021 年，发行人实现贸易收入 40.22 亿元，增长较快；2022 年 1-3 月，发行人实现贸易收入 97.91 亿元。近一年一期，发行人贸易业务收入成本情况如下：

表：近一年一期公司商品贸易收入成本情况

单位：万元

商品	2022 年 1-3 月		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
煤炭	8,010.77	7,871.78	44,496.80	43,080.01
钢材	55,560.24	52,863.66	269,679.30	267,200.60
铁矿石	13,411.67	13,021.62	-	-
多晶硅	583.95	566.94	-	-
建筑材料	3,054.68	3,010.86	170.58	104.67
纺织品	6,837.00	6,794.24	47,579.00	47,086.00
铜	3,726.22	3,720.09	38,409.94	38,228.01
铝模板、钢爬架	4,260.38	4,233.03	-	-
铁精粉	2,469.59	2,387.20	1,863.48	1,769.91
合计	97,914.50	94,469.42	402,199.10	397,469.19

注：上表数据与发行人产品销售及贸易业务收入及成本数据存在差异，系因未包括印刷业务等产品销售业务。

① 采购情况

采购模式方面，公司煤炭及钢材业务主要为现款现结；铁矿石、建材、多晶硅供应商主要集中在中部地区和东南沿海地区的生产厂家和贸易商，海南国鑫视供应商资质选择“款到发货”或“货到付款”的货权交割模式。公司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。发行人根据市场及价格情况遴选供应商。近一年及一期，发行人贸易业务主要供应商情况如下：

表：发行人贸易业务 2021 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
建筑钢材	九江萍钢钢铁有限公司	非关联方	120,998.56	29.78
建筑钢材	方大特钢科技股份有限公司	非关联方	103,945.60	25.59

产品	供应商	与发行人关系	金额	占比
建筑钢材/精煤	江西方大钢铁集团有限公司	非关联方	72,068.57	17.74
铜	江西宸顺发金属材料有限公司	非关联方	19,790.78	4.87
铁矿石	江苏一鸿矿业有限公司	非关联方	19,125.26	4.71
合计			335,928.77	82.69

表：发行人贸易业务 2022 年 1-3 月前五大供应商情况

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	九江萍钢钢铁有限公司	非关联方	63,816.77	28.33
盘螺、线材、螺纹钢	方大特钢科技股份有限公司	非关联方	48,591.19	21.57
铁矿石	江苏一鸿矿业有限公司	非关联方	38,932.98	17.28
焦炭、螺纹钢	江西方大钢铁集团有限公司	非关联方	30,141.67	13.38
铜	江西宸顺发金属材料有限公司	非关联方	9,299.60	4.13
合计			96,240.23	99.61

② 销售情况

销售模式方面，工控商贸（主要经营煤炭、铜及钢材）的销售模式为：一是针对项目建设企业定向代采钢材，二是针对客户采购原煤，三是针对下游钢厂采购主焦煤半成品等。2021 年度上述产品销售占比分别是铜 100%。钢材、铜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。2021 年度上述销售模式占比分别约为 0.67%，1.80%，97.54%，平均毛利率分别约为 2.61%，6.23%，2.52%。均采用赊销模式，结算周期为从 3 天到 60 天不等。近一年及一期，发行人贸易业务销售情况如下：

表：2021 年主要商品销售情况

单位：万吨、元/吨

产品	2021 年度
----	---------

	销售量	销售均价
煤炭	15.51	2,868.91
钢材	55.26	4,880.19
建筑材料	0.94	181.46
纺织品	20,686.52	2.30
铜	0.68	56,482.71
铁精粉	2.13	874.87

表：2022 年 1-3 月主要商品销售情况

单位：万吨、元/吨

产品	2022 年 1-3 月	
	销售量	销售均价
煤炭	2.79	2,868.91
钢材	11.38	4,880.19
铁矿石	14.91	899.38
多晶硅	0.01	82,055.40
建筑材料	16.83	181.46
纺织品	2,972.61	2.30
铜	0.07	56,482.71
化工制品	34.92	122.00
铁精粉	2.82	874.87

表：发行人 2021 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/铁精粉	宁波保税区方大钢铁贸易有限公司	非关联方	52,257.47	12.57
纺织品	中恒大耀纺织科技有限公司	非关联方	44,813.00	10.78
建筑钢材	江西彤深钢贸易有限公司	非关联方	29,316.91	7.05
建筑钢材	江西乐邦贸易有限公司	非关联方	22,326.48	5.37
建筑钢材	上海钢银电子商务股份有限公司	非关联方	21,604.37	5.20
合计			170,318.22	40.97

表：发行人 2022 年 1-3 月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
建筑钢材	陕焦（重庆）能源科技有限公司	非关联方	10,385.62	10.40
焦炭/铁精粉	宁波保税区方大钢铁贸易有限公司	非关联方	7,937.92	7.95
建筑钢材	上海钢银电子商务股份有限公司	非关联方	6,952.54	6.96
纱	浙江富业供应链管理有限公司	非关联方	5,812.47	5.82
铁矿石	马鞍山钢铁建设集团矿业贸易有限公司	非关联方	13,476.82	13.50
合计			44,565.37	44.63

（2）行业地位及竞争情况

1) 行业状况

①钢材贸易行业概况

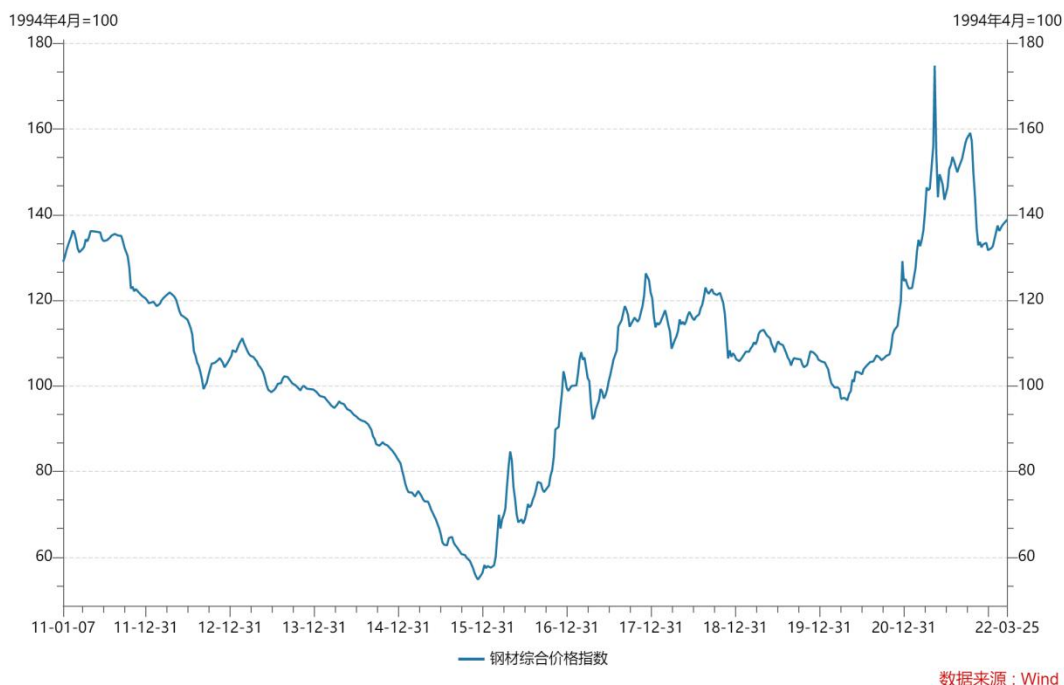
中国一直以来都是世界钢材的生产及需求大国，21 世纪以来，随着中国经济进入高速发展阶段，房地产投资及固定资产投资快速扩大，对钢材需求呈现井喷式增长，钢材作为最重要的大宗商品之一，存在巨大流通需求。目前钢材流通主要以国内贸易为主，行业准入门槛较低，竞争激烈。供需方面来看，国内钢材贸易上游主要为钢铁生产商，上游集中度较高，且部分大型供应商行业地位突出，在钢材贸易中拥有较强话语权，一般需要贸易商全额预付后方可提货；钢材贸易下游需求方则相对比较分散，终端行业主要为建筑业、重型机械、汽车等；其中建筑业是中国最重要的钢材消费对象，其消费量占钢铁总消费量的一半以上。

钢材贸易模式主要分为自营和代理两类。自营模式指贸易商从上游供应商采购货品后销售给下游客户，贸易商分别与供应商及客户签订采购合同及销售合同，并分别将采购成本及销售金额确认营业成本及营业收入，该模式对贸易商价格风险控制、库存周转效率等能力要求较高，且一般为贸易企业收入主要来源。代理模式主要由贸易商与委托人签署书面代理协议，代为采购或销售某种货物，贸易商作为受托方不承担市场价格波动风险、商品质量风险和供应商信誉风险。钢材定价一般参考钢厂出厂价格，根据交易品种（型钢、线材、板材等）的不同及钢厂结算模式的差异，分为按天结算（每天均出结算价），月结（按月度均价结算）或十天结（按十天平均结算价）等定价方式。

自 2008 年国际金融危机以来，受国外发达国家经济持续低迷、中国经济增速减缓、房地产政策调控等综合因素影响，下游用钢行业景气度弱化、钢材消费量明显下降，市场需求大幅减少。2016 年国务院发布《国务院关于钢铁行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》，以进一步化解钢铁行业过剩产能、推动钢铁企业实现脱困发展。受供给侧改革关闭淘汰落后产能政策实施的影响，上游供给下降，同时焦炭及铁矿石等原燃料价格的上涨以及房地产、建筑、汽车等下游行业回暖等综合因素影响，黑色系商品价格大幅上涨，钢材市场回暖。

根据 wind 公布的钢材价格综合指数，2011 年以后钢材价格呈快速下跌态势，于 2015 年跌至谷底，并于 2016 年止跌回升并呈现波动增长态势，钢材价格综合指数由 2016 年年初的 57.75 点上涨到 2016 年 12 月的 99.48 点。2017 年以来，多省发布了 2017 年重点基础建设投资计划，基础建设项目对钢材的需求产生了进一步积极的影响，钢铁价格进一步上升。2018 年至 2021 年上半年，基本维持高位震荡。2021 年下半年以来，钢材价格有所下降，但总体仍较高。

图：2011 年以来钢材价格综合指数



②钢材贸易行业发展展望

2014 年 10 月，国务院办公厅发布《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》，提出加快发展内贸流通对于引导生产、扩大消费、吸纳就业、改善民生以及进一步拉动经济增长具有重要意义，在规范促进电子商务发展、加快发展物流配送、大力发展连锁经营、推进商品市场转型升级、增加居民生活服务设施投入、推进绿色循环消费设施建设、支持流通企业做大做强、增强中小商贸流通企业发展活力、推进内外贸融合发展、减少行政审批、创造公平竞争的市场环境、加大市场整治力度、加快推进商务信用建设和加快推进政策落实这十四个方面提出了具体的发展措施和进度安排。

2016 年 7 月，江西省人民政府印发《关于推进全省内贸流通现代化的实施意见》，意见指出，深入实施“互联网+流通”行动计划，引导流通企业加快与电商企业商流、资金流、信息流融合，实现流通信息化。宣传流通标准，引导流通行业和企业提高标准应用水平。建设流通创新基地、商旅文融合发展区、智慧商圈和物流集聚区，实现流通业集约化发展。培育 50 个物流产业集群，重点打造 20 个物流示范产业集群。大力发展多式联运，扩大九江港、南昌港吞吐量，将九江水运口岸物流产业集群打造成为江西省出海主通道。大力发展快递物流、智慧物流，推广快件箱智能投递设施，规划建设一批物流配送中心和快件分拨中心。推动物流园区、物流企业信息平台互联互通，引导企业加快建立标准化仓储、运输体系，推广标准托盘应用。推进全省对接长珠闽和中部地区的物流通道建设，发展公铁水多式联运和甩挂运输，扩大产业规模，提升物流效率。

2016 年 11 月，商务部、发展改革委、工业和信息化部、财政部、国土资源部、农业部、人民银行、税务总局、工商总局、质检总局等 10 部门联合发布《国内贸易流通“十三五”发展规划》，规划指出，内贸流通将在经济提质增效、转型升级过程中发挥引导生产、促进消费、扩大就业、推动创新的重要作用，成为产业结构调整加速器，大众创业就业的主渠道，经济稳定增长的新引擎；“十三五”期间，以推动流通大国走向流通强国为目标，实施消费促进、流通现代化和智慧供应链三大行动，全面打通消费、流通和生产各环节，促进流通升级，提升流通在国民经济中的基础性支撑和先导性引领作用。

到 2020 年，随着新一代信息技术广泛应用，内贸流通转型升级取得实质进展，全渠道经营成为主流，现代化、法治化、国际化的大流通、大市场体系基本形成。

2) 公司所处行业地位

钢材贸易方面，久隆公司通过参加市场信誉良好的央企、国企、上市公司等公司的招标采购和竞争性谈判，建立自己的终端供应网络，加大直接向终端客户销售的规模和力度，并始终以稳定的供货和优质的服务开拓市场。并在与当地经销商合作上，已经与国内一级网络钢材代理商上海钢银电子商务股份有限公司、上海找钢网信息科技股份有限公司建立了战略合作关系，并与本地国企江西新旅供应链有限公司、南昌青源供应链管理有限公司等公司开展业务往来。

2. 土地处置业务

(1) 业务开展情况

发行人土地处置业务为“双变性”土地出让，具体指发行人通过补缴土地出让金的办法，使得划拨性质的工业用地转变为出让性质的经营性用地，然后再通过南昌市自然资源局进行招拍挂，最后完成土地使用权的出让，出让金扣除相关税费后由财政返还给发行人。

1) 土地使用权的“双变性”

2012 年 10 月，南昌市政府召开会议明确指出：①按补缴土地出让金的办法实现发行人系统内土地使用权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发行人。发行人将上述返还的土地出让金计入专项应付款，用于支付“双变性”前土地使用权涉及的改制企业员工安置及其他改制费用。

“双变性”土地的来源，一方面为发行人原子公司“工业企业土地储备中心”名下经整理后的划拨性质的土地使用权，该部分以整理成本计入发行人存货；另一方面为未被原子公司“工业企业土地储备中心”整理的相关改制企业涉及的划拨性质土地使用权。

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；

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。

土地双变性后，土地性质变为出让用地，且发行人通过变更土地证取得出让土地的所有权，权属清晰明确。

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改制企业涉及的土地使用权，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。

根据南昌市政府的相关规定，缴纳土地出让金、完成“双变性”后土地使用权由发行人按照评估值入账。同时发行人已按照土地使用权评估值的 40%缴纳了土地出让金，剩余评估值 60%的部分与原整理成本或其他成本的差额作为对发行人投资计入资本公积。

2) 土地使用权的出让

发行人对“双变性”完成后的出让性质的土地使用权进一步整理后，通过南昌市自然资源局进行招拍挂，最后完成土地使用权的出让。

报告期内，发行人土地出让情况如下表所示：

单位：亩、万元

时间	位置	土地证号	土地性质	土地面积	账面价值	收入金额
2019 年	南昌橡胶厂上海路	洪土国用登湖 2015 第 D040 号	其他商服用地	65.11	56,186.81	97,434.51
	保温瓶（京山新街）	洪土国用（登青 2007）第 606 号	其他商服用地	31.46	9,513.85	10,915.74
小计		-	-	96.57	65,700.66	108,350.25
2020 年	经开区庐山南大道	洪土国用（登经 2014）第 D006 号	商服	14.50	7,096.99	6,888.00
	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	工业、住宅	45.41	43,150.13	46,554.69
	经济技术开发区青岚大道	洪土国用登北 2005 第 207 号	住宅	81.42	8,959.81	27,197.23
	湾里区招贤路	洪土国用（登湾 2014）第 D003 号	商服	21.55	7,117.42	4,293.52
	湾里区磨盘南路 55 号	洪湾国用（2007）第 173 号	工业、住宅	41.42	940.67	4,852.03
小计		-	-	204.30	67,265.02	89,785.47
2021 年	新建区望城	赣（2020）新建区不动产权第 0007229 号	住宅	28.08	1,985.56	13,184.23

时间	位置	土地证号	土地性质	土地面积	账面价值	收入金额
小计				28.08	1,985.56	13,184.23
合计		-	-	328.95	134,951.24	211,319.95

2022 至 2025 年，发行人拟出让的双变性土地如下表所示：

单位：亩、万元

年份	证号	位置	面积	预计收入
2022	洪土国用（登湾 2014）第 D005 号	湾里区幸福路 300 号	65.67	18,479.54
	洪土国用（登经 2014）第 D013 号	庐山南大道 2177 号	233.21	98,437.94
	南国用（2013）第 00243 号	南昌县南莲路 943 号	150.00	52,762.50
	洪土国用（登湾 2014）第 D100 号	湾里管理局幸福路 128 号	79.95	22,497.93
2023	洪土国用（登湾 2014）第 D002 号	湾里区幸福路 88 号	95.89	26,983.45
	洪土国用（登湾 2014）第 D006 号	招贤路 573 号	34.80	9,792.72
2024	洪土国用（登湖 2014）第 D004 号	扬子洲北洲村	62.16	26,237.74
	洪土国用（登湖 2014）第 D402 号	青山湖区南钢西一路	43.04	18,167.18
2025	洪土国用(登湖 2015)第 D122 号	青山湖区解放西路 149 号	90.00	63,315.00
	赣（2018）南昌市不动产权第 0259375 号	青云谱区三店西路 219 号	176.82	111,953.58

（2）行业地位及竞争情况

1) 行业现状

①土地处置行业概况

土地处置包括了土地规划、整理、收购与综合整治以及土地供应的全过程，即根据城市土地利用总体规划的要求，通过征用、收购以及土地置换等方式将土地资源集中起来，并对储备的土地进行拆迁安置和配套基础设施建设等前期开发，然后按照社会经济发展计划和城市建设规划以招标、拍卖及挂牌出让等方式供给不同的土地需求者。土地整治与出让通常具备如下特征：一是建设、开发活动必须符合国民经济和社会发展规划、土地利用、城市规划等规划设定的条件；二是必须办理相关的征地、拆除、市政基础设施建设和公共配套设施

建设相关的行政审批手续；三是须对土地进行基础社会和公共配套设施建设，使区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”等条件。

依据开发主体的不同，土地整治与出让的运作模式一般可分为政府主导型、企业主导型以及政府和企业协作型等三类。

政府主导型运作模式中政府作为土地的所有者代表，由土地整理储备中心或其组建机构完成全部土地整治工作。该机构不仅作为所有权主体进行土地使用权让与行为，而且参与土地征收、拆除、平整、基础设施建设等开发活动。各地土地储备机构的名称不一，但该机构的性质基本上均为由政府财政专项拨款设立运行的政府组织，其基本职能是加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力。土地储备中心在完成土地整治与前期开发后，将“熟地”交由土地管理部门，以招标、拍卖或挂牌方式公开出让。在政府作为土地一级开发主体的运作模式中，政府能够完全控制土地运作行为，进而实现土地开发的社会效益、经济效益与环境效益，但同时政府负担过重，融资压力较大。

企业主导模式下，政府通过依法招标的方式选择市场上的土地整治与出让企业，由该主体根据政府的要求或双方签订的委托协议的约定，对目标土地进行统一征地、收储、拆迁、补偿、安置，以及市政基础配套设施建设，从而达到“三通一平”、“五通一平”，甚至“七通一平”的要求。特别是 2010 年 9 月 3 日国土资源部党组印发《关于国土资源系统开展“两整治一改革”专项行动的通知》之日起拉开帷幕，该通知明确土地储备机构与国土资源管理部门等政府部门不得直接从事土地一级开发，同时强调国土资源部门所属企事业单位不得直接从事土地一级开发，土地储备中心必须与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构彻底脱钩。该文件将土地整治与出让市场完全交给了企业。因此，可以预计未来企业主导型运作模式将会被推上了一个高速、充分、规范化发展的新台阶。

政府与企业协作模式下，政府通过考察企业资金、技术、管理等方面的实力，依照项目的实际需要选择目标企业，与目标企业共同出资设立项目公司，共同对土地整治与出让项目进行开发运作。政府与企业协作的模式，可以充分

发挥政府和企业的能动性与团队意识，优势互补，团结协作，提高土地开发效能。

目前我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。因此土地整治与出让行业与宏观经济形势以及国家的经济政策有着紧密的联系。

②土地处置行业发展展望

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。其中，综合、住宅地价同比增速在持续两年持续放缓后首次出现上升，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。

③土地处置行业政策

A. 《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。

B. 《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。

C. 《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。

D. 《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。

2) 公司所处行业地位

发行人是南昌市人民政府批准设立的国有独资企业，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。

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，原南昌市工业企业土地储备中心已于 2022 年 2 月 28 日注销。

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。

3. 工程结算业务

(1) 业务开展情况

发行人工程结算业务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”）。南昌三建建设集团有限公司于 2020 年 3 月由南昌市第三建设工程有限责任公司更名而成，其前身为具有五十多年历史的全民所有制企业南昌市第三建筑工程公司，公司于 2009 年 6 月实行改制。根据《南昌市国资委所属建筑企业及江西长运集团有限公司管理划转的方案》，南昌市国资委将其持有的南昌三建股份无偿划转至发行人名下。此股权划转事项于 2020 年 3 月完成

股权变更及工商登记手续，发行人对南昌三建持股比例为 70.44%，达到控制，并于 2020 年 4 月起将南昌三建纳入发行人合并报表。截至募集说明书签署日，发行人对南昌三建持股比例为 100.00%，南昌三建为发行人全资子公司。

1) 业务资质情况

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，具有：房屋建筑工程、市政公用工程施工总承包一级，公路工程施工总承包二级，园林古建筑工程、机电设备安装工程、建筑装修装饰工程、消防设施工程、钢结构工程专业承包一级，并具有对外独立承包工程业务和对外贸易经营权的资格。具体情况如下：

表：发行人持有建筑工程资质情况

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	2022.12
	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) 房屋建筑工程板块

房屋建筑工程是发行人建筑工程收入最主要的来源之一。在房屋建筑工程领域，发行人拥有优秀的管理团队、技术实力以及成熟完善的管理经验，具有较强的市场竞争力。发行人资质较为完备，拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，及机电安装工程、建筑装修装饰工程专业承包壹级资质等专业资质。

①房屋建筑工程业务收入情况

近两年，发行人房屋建筑工程承接项目情况如下：

表：近两年房屋建筑工程收入情况

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
2020 年	23	33.47	8	24.69	73.78%	6	23.59	70.49%
2021 年	19	50.79	9	50.0704	98.58%	7	48.58	95.65%

在国家经济发展速度下降、产业供求矛盾突出的经济新常态下，充分利用现有资源，加大业务承接的力度和深度，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。

②房屋建筑工程业务模式

发行人房屋建筑工程业务的经营流程可分为前期投标，施工准备，施工过程控制、工程竣工交验等几个阶段。发行人房屋建筑工程业务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。公司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。公司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。公司在施工过程中，工程建设主材如水泥、钢材和木材主要由项目部自行负责采购。

③房屋建筑工程业务采购情况

发行人房屋建筑施工所需的原材料主要有钢材、商品混凝土、水泥等建筑材料。原材料采购方面，各类所需原材料主要由各项目部自行采购，由南昌三建对材料供应商的资质进行审核确认，所有采购材料也需经南昌三建进行采样备案。为保证对材料款项的全程把控，材料采购供应合同均由南昌三建与供应

商签订，合同须经南昌三建各层级审核后签署用印，以最大可能规避风险。同时，为保证主要物资材料用度的合理性，申请材料付款时，南昌三建各层级对项目完成的产值进度进行综合分析，以确定合理的材料用款。

④房屋建筑工程业务主要客户情况

近两年，发行人房屋建筑工程业务主要客户情况如下：

表：近两年发行人房屋建筑工程主要客户情况

单位：亿元、%

2021 年			2020 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
浙江祥沁房地产开发有限公司	4.52	8.89	南昌嘉瑞房地产开发有限公司	10.00	29.88
鄱阳县文和旅商业管理有限公司	4.28	8.43	于都县贡江实业发展有限公司	4.29	12.82
江西金露科技投资有限公司	2.85	5.61	江西宜锦房地产开发有限公司	3.81	11.39
赣州蓉江新区基础设施建设投资管理有限公司	2.74	5.39	江西中医药大学附属医院	2.49	7.43
湖北祥孝置业有限公司	2.40	4.73	于都绿苑居置业有限公司	1.60	4.79
合计	16.79	33.05	合计	22.19	66.31

⑤房屋建筑工程业务在建项目情况

截至 2021 年末，发行人在建房屋建筑工程项目 37 个，合同金额约 101 亿元，其中 21 个位于江西省内，16 个位于江西省外，具体分布情况如下：

表：截至 2021 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	21	56.76	73	72.28
省外	16	43.24	28	27.72
合计	37	100.00	101	100.00

表：截至 2021 年末公司房屋建筑工程前五大在建施工项目情况

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	嘉福城项目工程施工总承包工程	新建区流湖镇	商住	10.00	0.35
2	萍乡市“金御天下”工程	萍乡上栗	商住	8.90	13.20
3	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	商业	6.30	5.99
4	咸宁置境贺胜府	湖北咸宁	商住	5.50	0.93
5	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	5.30	5.90
合计				36.00	26.37

3) 基础设施建设板块

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，发行人市政、路桥等基础设施业务取得了一定突破。2019年，发行人新承接基础设施建设项目1个，合同金额为1.50亿元。2020年，发行人新承接基础设施建设项目1个，合同金额为4.76亿元。2021年，发行人新承接基础设施建设项目1个，合同金额约0.31亿元。

①基础设施建设业务模式

发行人基础设施建设业务的经营流程可分为前期投标，施工准备，施工过程控制、工程竣工交验等几个阶段。发行人相关业务主要依靠竞标方式取得项目建设资格，并主要是采用施工总承包和EPC总承包模式进行。公司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。公司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。

施工阶段，发行人制定了《南昌三建建设集团有限公司项目管理制度》，主要工作内容包括对人力资源管理、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。公司在施工过程中，工程建设主材如水泥、钢材和木材主要由项目部自行负责采购。

报告期内，发行人不涉及BT项目及PPP项目建设。

②基础设施建设采购情况

发行人房屋建筑施工所需的原材料主要有钢材、商品混凝土、水泥等建筑材料。原材料采购方面，各类所需原材料主要由各项目自行采购，由南昌三建对材料供应商的资质进行审核确认，所有采购材料也需经南昌三建进行采样备案。为保证对材料款项的全程把控，材料采购供应合同均由南昌三建与供应商签订，合同须经南昌三建各层级审核后签署用印，以最大可能规避风险。同时，为保证主要物资材料用度的合理性，申请材料付款时，南昌三建各层级对项目完成的产值进度进行综合分析，以确定合理的材料用款。

③ 基础设施建设业务主要客户及在建项目情况

2019 年，南昌三建中标仪陇县江东片区水环境综合治理 EPC 项目，合同金额 1.50 亿元，客户为仪陇县江东片区水环境综合治理 EPC 项目。2020 年，南昌三建中标青云谱区洪都新城规划道路建设工程（二期）EPC 总承包项目，合同金额 4.65 亿元，客户为南昌市青云谱区住房和城乡建设局。2021 年，南昌三建中标章贡区玉虹三路等 4 条市政道路工程项目，合同金额 0.31 亿元，客户为赣州城投工程管理有限公司具体情况如下：

表：截至 2021 年末公司基础设施建设在建项目情况

单位：亿元

序号	工程名称	地点	工程分类	合同签约额
1	章贡区玉虹三路等 4 条市政道路工程	江西省赣州市	市政道路	0.31
合计				0.31

④ 基础设施建设业务合同签订情况

表：公司工程施工合同签订情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
完工数量（个）	17	12	36
完成合同金额（亿元）	10.61	5.58	23.09
新签合同数量（个）	19	23	42
新签合同金额（亿元）	50.79	33.46	30.46
在手合同数量（个）	38	47	35

在手合同金额（亿元）	121.25	119.86	90.07
------------	--------	--------	-------

发行人新签合同主要分布在江西省内（占比50%以上），少数分布在省外，例如安徽、四川等地。从客户集中度上来看，不存在严重依赖单一客户的情况。

表：2021 年度发行人部分新签合同项目情况

单位：亿元

序号	工程名称	业主方	项目所在地	项目回款情况
1	绿地产业小镇 9#地块施工总承包工程	江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	江西南昌	按工程进度回款
2	宜春金投正荣府二期	宜春金投置地有限公司	江西宜春	按工程进度回款
3	红星国际生活广场（熊三红）	江西谦慧置业有限公司	江西南昌	按工程节点回款
4	新建集贸市场装修工程（简易）	南昌大道置业有限公司	江西南昌	按工程节点回款
5	仪陇县江东片区水环境综合治理项目	仪陇县新城开发投资有限责任公司	四川仪陇	按工程节点回款
6	界首市第二人民医院	界首市卫生健康委员会	安徽界首	按工程节点回款
7	宜春市袁州新城 DCA2018001 地块总承包工程	宜春金投置地有限公司	江西宜春	按工程节点回款
8	红星国际生活广场（刘卿）	江西谦慧置业有限公司	江西南昌	按工程节点回款
9	江西庐山西海项目总承包工程	九江鹏华旅游开发有限公司	江西九江	按工程节点回款

（2）行业地位及竞争情况

1) 建筑行业概况

建筑业作为我国的支柱产业之一，一直以来都受到各级政府的大力扶持。近年来，我国政府颁布了一系列针对建筑用地优化发展、地下空间开发利用的规范性、鼓励性政策文件，为建筑行业的发展营造了良好的监管环境。

2016 年 2 月，中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出要完善工程质量安全管理制度，落实建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和工程监理单位等五方主体质量安全责任。深化建设项目组织实施方式改革，推广工程总承包制，加强建筑市场监管，严厉查处转包和违法分包等行为，推进建筑市场诚信体系建设。

2017 年 1 月，国务院印发《全国国土规划纲要（2016-2030 年）》，其中明确要实现到 2020 年，空间规划体系不断完善，最严格的土地管理制度、水资源管理制度和环保制度得到落实，生态保护红线全面划定，国土空间开发、资源节约、生态环境保护的体制机制更加健全，资源环境承载能力监测预警水平得到提升；到 2030 年，国土空间开发保护制度更加完善，由空间规划、用途管制、差异化绩效考核构成的空间治理体系更加健全，基本实现国土空间治理能力现代化。2017 年 2 月，国务院召开常务会议，提出要深化建筑业放管服改革，加快产业升级。建立统一开放的建筑市场，打破区域壁垒，取消各地区、各行业在法律法规和国务院规定外对建筑业企业设置的不合理准入限制。加强承包履约、劳动用工等管理，严防拖欠工程款。实行工程质量安全终身责任制。打造中国建造品牌。

2017 年 4 月，住建部在《建筑业发展十三五规划》设立市场规模目标：以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值年均增长 7%，建筑业增加值年均增长 5.5%；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 7%，进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。2017 年 5 月，住建部在《工程勘察设计行业发展十三五规划》中表示，要完善工程设计资质标准，加强资质动态监管，严格市场准入清出，实现优胜劣汰，加强对跨区域、跨行业承揽业务企业的事中事后监督管理，消除地方保护和行业壁垒。

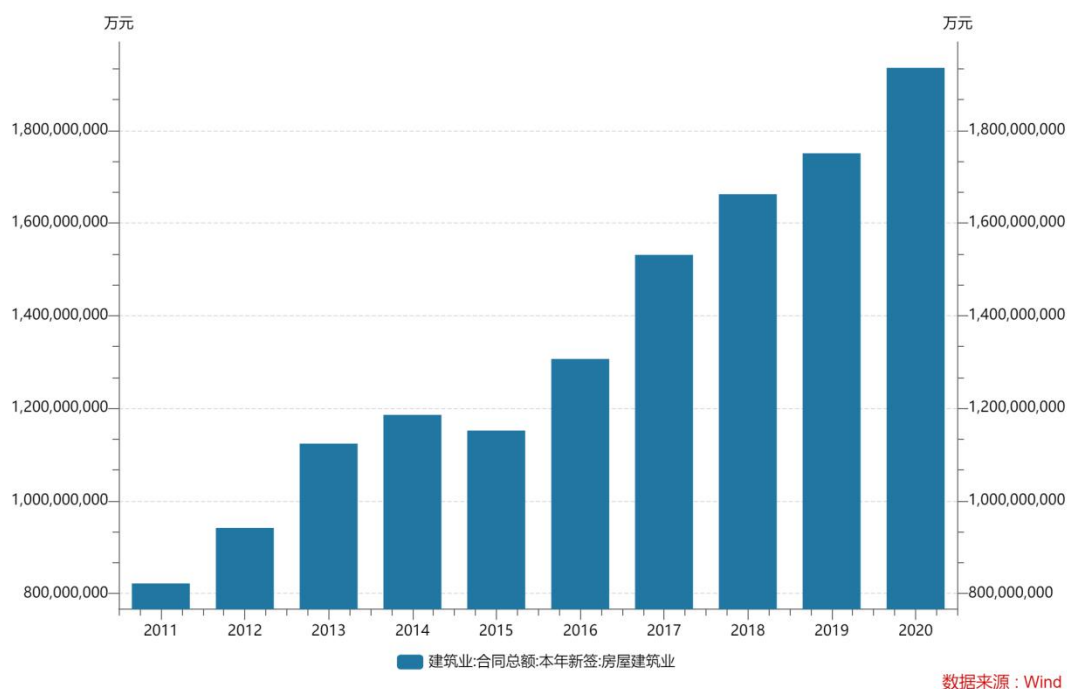
2022 年 1 月，住建部在《“十四五”建筑业发展规划》中明确“十四五”时期发展目标为：对标 2035 年远景目标，初步形成建筑业高质量发展体系框架，建筑市场运行机制更加完善，营商环境和产业结构不断优化，建筑市场秩序明显改善，工程质量安全保障体系基本健全，建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升，建造方式绿色转型成效显著，加速建筑业由大向强转变，为形成强大国内市场、构建新发展格局提供有力支撑。发展目标具体包括：国民经济支柱地位更稳固、产业链现代化水平明显提高、绿色低碳生产方式逐步形成、建筑市场体系更加完善以及工程质量安全水平稳步提升五方面。

建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2014 年至 2021 年，我国建筑业生产总值始终保持较快的增长速度，建

建筑业产值在国民经济总产值的比重也维持着平稳上升的态势。依据中国建筑业协会发布的《2021 年建筑业发展统计分析》，自 2012 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.85% 以上。2021 年虽有所下降，仍然达到了 7.01%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。2021 年全年国内生产总值 114.37 万亿元，比上年增长 8.1%（按不变价格计算），2021 年全年全社会建筑业实现增加值 8.01 万亿元，比上年增长 2.1%，增速低于国内生产总值 6 个百分点。

2013 年以来，国家采取稳增长的经济政策，同时加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，大力推进棚户区改造等惠及民生的项目及基础设施建设项目的规划与兴建，为建筑行业发展构建了一个相对稳定的外部环境，增加了建筑行业的下游需求，使建筑企业新签订合同额较往年呈现明显增长。

图：房屋建筑业企业年度新签合同金额



2) 建筑行业发展展望

建筑业作为基础设施行业的重要组成部分，作为政府刺激经济增长的重要手段仍将发挥作用，且随着国内总体投资增速放缓及“一带一路”政策的有效推进，拓展国外市场将成为建筑企业发展的必然趋势。2019 年，中央进一步强调基建补短板的重要性，聚焦基础设施领域突出短板，积极落实稳投资有关举

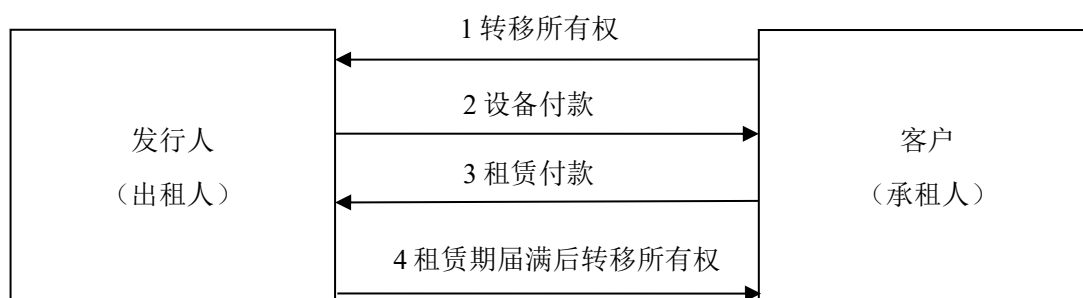
措。支持“一带一路”倡议、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、海南自由贸易区建设等重大战略，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施建设等领域短板。从细分市场看，轨道交通、地下空间、生态环保、电信设施有望成为增长最快的领域，公路、铁路市场总量继续维持高位。未来，伴随 5G 的商用，基建投资的重点将向建设人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设倾斜。

4. 融资租赁业务

发行人融资租赁业务主要由子公司江西中通融资租赁有限公司负责经营。江西中通融资租赁有限公司为江西省首家完备并开展业务的国企背景的外商投资类融资租赁公司，业务范围涵盖：融资租赁业务、租赁业务、租赁交易咨询、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等。其中以售后回租和信用证业务为主。江西中通融资租赁有限公司于 2019 年 12 月 4 日取得由江西省地方金融监督管理局核发的《江西省融资租赁公司经营许可证》。

售后回租业务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。

表：发行人售后回租流程



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。

中通租赁制定了从项目尽调到租后管理的系统的业务运作流程，该流程应用于其各目标行业的融资租赁项目。根据该流程，多种风险控制措施及程序被贯彻应用于各业务部的租赁项目。2019年末，发行人单一最大客户租赁资产比例为28.11%，前7大客户租赁资产合计已达100%，客户较为集中。2020年末，客户集中度高的现象依旧存在，发行人单一最大客户租赁资产比例下降至21.59%。2021年末，发行人单一最大客户租赁资产比例为34.94%，前六大客户租赁资产合计已达100%，客户较为集中，单个客户信用风险对公司影响较为重大，客户中主要业务分类集中在零售批发、商业服务、制造业等等，五级分类均为正常类。从区域分布来看，发行人目前主要集中在江西省尤其是南昌市开展业务。

表：截至 2021 年末发行人主要租赁客户情况

单位：万元、%

序号	承租人	所属行业	租赁本金余额	占比
1	南昌璇圣实业有限公司	零售业	39,802.00	34.94
2	贵州国台酒庄有限公司	批发业	28,984.00	25.45
3	南昌市国金工业投资有限公司	商务服务业	22,600.00	19.84
4	南昌三建建设集团有限公司	房屋建筑业	12,000.00	10.53
5	江西工控商贸发展有限公司	批发业	10,000.00	8.78
6	江西印刷股份有限公司	制造业	552.00	0.48
	合计		113,908.00	100.00

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要租赁客户情况

单位：万元、%

序号	承租人	所属行业	租赁本金余额	占比
1	南昌璇圣实业有限公司	零售业	39,802.00	35.11
2	贵州国台酒庄有限公司	批发业	28,984.00	25.54
3	南昌市国金工业投资有限公司	商务服务业	22,600.00	19.94
4	南昌三建建设集团有限公司	房屋建筑业	12,000.00	10.59
5	江西工控商贸发展有限公司	批发业	10,000.00	8.82
	合计		113,356.00	100.00

5. 信用证业务

发行人信用证业务为其通道类业务，主要操作流程如下：1、客户向其所在地银行申请授信；2、银行对客户进行核定授信；3、租赁公司确定客户的标的物及对资产价值进行评估；4、租赁公司与客户签订《融资租赁售后回租合同》并以电汇方式完成付款；5、客户凭《融资租赁售后回租合同》、电汇凭证及租赁公司开具的发票，向授信银行申请开立受益人为租赁公司的信用证；6、开证行为租赁公司开具信用证；7、租赁公司凭信用证到银行进行贴现；8、银行根据信用证额度贴现给租赁公司。

信用证业务具体有中通租赁负责，中通租赁与客户签订《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，并按租赁合同中约定利息金额确认收入。

最近三年及一期，发行信用证业务分别实现收入 135,595.65 万元、134,983.87 万元、124,010.97 万元和 2,123.78 万元，实现毛利润 4,606.61 万元、5,769.42 万元、6,615.60 万元和 234.52 万元。

6. 租金收入

最近三年及一期，发行人实现的租金业务收入为 5,033.53 万元、23,425.17 万元、24,548.20 万元和 720.54 万元，租金业务毛利润分别为 4,881.81 万元、22,783.18 万元、23,857.52 万元和 715.50 万元。发行人租金业务主要为名下投资性房地产实现的租金收入，且对于公允价值计量的投资性房地产，发行人不计提折旧或摊销。

7. 其余业务

发行人其余业务包括房地产业务、咨询业务等。

八、发行人的竞争优势

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。

（一）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、赣粤等形成的高速公路网络四通八达，4D 级南昌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，高速公路网的成型，构建起了南昌通畅快捷的立体交通网，使南昌形成了 1 小时航程、6 小时里程半径可以达到周边多个直辖市和省会城市的“经济圈”。该“经济圈”聚集人口 4.60 亿人，蕴含着 12.00 万亿工业品消费潜力，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。

（二）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》，明确发行人为南昌市“重要的、独具产业基础和资源优势的工业产业投融资平台”，支持发行人做大做强。对于发行人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，为发行人及全资子公司办理土地使用权证。对于发行人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。紧密的政策支持对发行人的稳定发展提供了强有力的支撑。

（三）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。

（四）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 2022 年 3 月末，公司共获得银行授信额度 257.12 亿元，已使用额度为 145.67 亿元，未使用额度为 111.45 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。

九、发行人发展战略和规划

（一）战略定位

以实现市委、市政府战略意图和自身跨越发展为天职，以服务南昌产业发展壮大，助推区域产业升级为使命，强化政府重大项目投融资主体和市场竞争主体的两种意识，突出“一核两翼”（一核即：产业投资，两翼即：工业园区建设和类金融服务）、“一主多辅”（一主即：工业，多辅即：工业相关产业以及商贸物流、城市现代服务业、文化创意产业、房地产业等），优化实业投资平

台和资本运作平台，着力将工业控股实现打造成产业资本和金融资本深度融合，资产经营和资本运营协同推进，国有资本投资和国有资本运营协调发展，功能覆盖全市、辐射全省的重大产业化项目实施、产业投资引导、工业园区建设和类金融服务的综合型国有资本运营平台。

（二）战略思路

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。

（三）战略产业

积极构建现代产业体系。突出产业结构调整 and 资本布局优化，以优势传统产业为基础，以战略性新兴产业为先导，协同推进现代服务业加快发展，推动产业发展模式向质量效益型转变，促进产业结构向中高端迈进，实现产业结构明显优化、资本化和市场化运作程度有效提升，龙头企业发展壮大、规模效益持续增长的目标。

（四）战略产业结构

1. 拓展新兴产业

应南昌市引导发展大装备、大数据、大流通、大文化、大环保和大农业等六大低碳产业的战略规划，坚持数字化、网络化、智能化方向。对接“中国制造 2025”，推进“两化”深度融合。着力集团公司产业结构和发展方式的转变，调整和优化产业结构。

实施战略性新兴产业倍增计划。以高端化、集约化、特色化为导向，以掌握核心技术为关键，以国有资本和产业基金为引导，进一步引进、培育、壮大

新一代电子信息技术、新型光电、节能环保、新能源、新材料、航空和先进装备制造等新兴产业，实现战略性新兴产业投资规模倍增、龙头企业倍增、示范基地倍增。装备制造方面，力争在工业自动化机器人、高档数控机床等智能装备和产品上取得新突破。电子信息产业方面，重点关注智能终端（手机、电脑）产业群生产、自动化控制装备制造、智慧产业等三大产业集群，大力推进欧菲光、飞利浦、晶能光电和联创光电、宝群电子科技、家庭陪伴机器人等项目。新材料、新技术方面，关注政府主导的低碳产业，持续跟进恒动电池、旷达生物制剂等项目，实施定位精准、目标明确、效益突出的主动型投资，促进产业发展方式向柔性、智能、精细转变。

2. 提升传统产业

以现有工业基础为依托，以做强做大总量为目标，以改革重组、转机建制为发力点，通过盘活存量和引入增量并举，退城进园和技改扩能并重，实现传统工业的巩固、提升和跨越式发展。

重点实施龙头企业提升计划，实施传统产业技术装备改造升级行动，下大力气改造提升传统产业。支持企业瞄准国际国内同行业标杆推进技术改造，全面提高产品技术、工艺装备、能效环保等水平。突出抓好斯麟国际、万年青水泥搬迁技改等一批传统工业提升项目，促进一批龙头企业提升装备技术水平和市场竞争能力，实施一批规上企业快速增长。

持续深化企业股份制改造计划。加快兼并重组、延伸链条、模式创新。更加注重运用市场机制、经济手段、法治办法盘活工业存量资产。进一步发挥国有资本引导作用，激活存量，引入增量，实现企业规模的总量扩张，同时，依托优秀企业家和骨干队伍，通过明晰产权管理、规范股权运行，实现国宁、凯新、巨浪、国昌电力、南昌电容器厂等一批企业股份制改造后的市场化生存和快速发展。

全面推进园区产业聚集计划。走产业集聚集群集约发展道路。以工业园区为载体，以龙头企业为依托，引导关联产业集中布局，培育一批特色鲜明、辐射力大、竞争力强的产业集群，在省、市统一规划和主导下，积极参与建设一批战略性新兴产业集聚区和智能制造示范区，打造中部地区先进制造业基地。

积极推进工业产业基地和特色创意产业园区等企业孵化基地建设，为改革后退城进园企业拓展生存空间，提供发展助力，形成产业链条，壮大产业集群。

3. 做优现代服务业

提升服务业发展水平，全面实施服务业升级行动，在运营模式创新方面，依托物联网进行城区和县区以及园区的物业资源整合，推动生产性服务业与制造业融合发展、生活性服务业与公益性服务业相互促进，推动服务业提质增效。

在酒店服务业方面，走集团化管理的模式，形成产业层次和规模效应。同时要发挥资源优势，寻找战略伙伴，引进国外酒店行业领先运营管理团队，提升自有团队的专业运营管理水平，靠科技来增强竞争力。

现代物流业方面，注重引进业内品牌物流企业，抓好系统内相关资源的整合，拓展包括资产所有权和经营权在内的权益资本化运营，以奇佳物流、安鑫物流等相对成熟的业态为起步，发展线上与线下相结合，信息化、服务个性化、管理系统化、功能专业化为一体的现代物流。

在专业市场方面，突出南昌建材大市场、制革厂家俱城的品牌和区位优势，引进专业战略合作伙伴，转换到以市场经营准入、交易统一结算的经营业态上来，逐步向高端市场的模式迈进，实现自身的战略升级。

在生活性服务业方面，着力于系统内物业资源的整体利用，大力发展幼儿教育、公共医疗、社区养老、便民服务等连锁经营。依托“互联网+”技术构建菜篮子综合服务体系、幼儿连锁教育服务体系，运用数据处理进行相关资源整合，推动广泛参与的众包分工，打造无缝对接、协同化、嵌入式的产业链条。

十、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人违法违规情况

最近三年及一期，发行人及其重要子公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，未被列入失信被执行名单。

（二）关于媒体质疑的重大事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项情况。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

除非特别说明，以下内容主要引自发行人 2020 年度财务报表及审计报告、2021 年度财务报表及审计报告和未经审计的 2022 年 1-3 月的财务报表。其中 2019 年度/2019 年末、2020 年度/2020 年末财务数据均摘自发行人 2020 年度审计报告上期/期初数、本期/期末数；募集说明书引用的 2021 年度/2021 年末财务数据摘自发行人 2021 年度审计报告本期/期末数。

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量情况。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1. 最近三年及一期重大会计政策变更情况

（1）2019 年发行人会计政策变更情况

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）2020 年发行人会计政策变更情况

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。

变更影响情况：

单位：万元

项目	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	0.00	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	0.00	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

（3）2021 年发行人会计政策变更情况

1) 会计政策变更及依据

（a）财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的贷款和应收款项、可

供出售金融资产、持有至到期投资三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

(b) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。

(c) 财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

2) 会计政策变更的影响

本公司执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：万元

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：	3,309,253.73	-87,254.05	3,221,999.68
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	-25,352.26	
交易性金融资产		103,726.59	103,726.59
应收账款	244,882.64	-3,873.66	241,008.98
其他应收款	872,435.55	-125,662.68	746,772.87

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
存货	543,144.29	-88,029.25	455,115.04
合同资产	-	32,855.39	32,855.39
一年内到期的非流动资产	1,849.23	204,147.09	205,996.32
其他流动资产	218,012.47	-94,201.83	123,810.64
持有至到期投资	499,580.00	-499,580.00	
可供出售金融资产	795,659.24	-795,659.24	
债权投资	-	696,445.25	696,445.25
其他权益工具投资	-	495,308.79	495,308.79
其他非流动金融资产	-	60,389.80	60,389.80
使用权资产		723.42	723.42
长期待摊费用	3,178.47	-716.15	2,462.32
递延所得税资产	10,145.94	11,853.70	21,999.64
其他非流动资产	99,352.55	-59,629.02	39,723.54
负债：	2,478,551.24	-51,525.61	2,427,025.64
预收款项	67,950.40	-67,403.67	546.73
合同负债	-	10,094.14	10,094.14
一年内到期的非流动负债	369,606.67	87,430.00	457,036.67
其他流动负债	11,094.72	3,864.90	14,959.62
租赁负债	-	7.28	7.28
长期应付款	1,897,943.69	-87,430.00	1,810,513.69
递延所得税负债	131,955.76	1,911.75	133,867.51
所有者权益：	410,890.17	-35,728.45	375,161.72
未分配利润	318,867.71	-33,701.99	285,165.72
少数股东权益	92,022.45	-2,026.45	89,996.00

母公司资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：	1,426,555.48	-23,413.70	1,403,141.77
应收账款	182,638.74	-0.45	182,638.29
其他应收款	1,075,991.10	-330,673.65	745,317.46
债权投资	-	299,455.82	299,455.82
可供出售金融资产	164,309.98	-164,309.98	-

母公司资产负债表 项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
其他权益工具投资	-	164,309.98	164,309.98
递延所得税资产	3,615.66	7,804.57	11,420.23
股东权益：	21,195.46	-23,413.70	-2,218.24
未分配利润	21,195.46	-23,413.70	-2,218.24

（4）2022 年 1-3 月发行人会计政策变更情况

2022 年 1-3 月发行人会计政策未发生变更。

2. 最近三年及一期会计估计变更情况

发行人最近三年及一期未发生会计估计事项变更情况。

3. 最近三年及一期前期差错更正情况

发行人最近三年及一期未发生前期差错更正情况。

（三）最近三年及一期合并财务报表范围的变化情况

1. 2019 年度发行人合并报表范围变化情况

2019 年合并范围较 2018 年变化：发行人新纳入合并范围的主体为江西工控艺术品有限公司，发行人不再纳入合并范围的主体为南昌昌工建材有限公司。

2. 2020 年度发行人合并报表范围变化情况

2020 年末合并范围较 2019 年变化：发行人新纳入合并范围的主体有江西金露科技投资有限公司、南昌工控鑫泰商业经营管理有限公司、南昌金融控股有限公司、南昌工控惠企转贷服务有限公司、南昌工控投资基金管理有限公司、南昌三建建设集团有限公司、江西变压器有限责任公司、华安基金工业控股 QDII 单一资产管理计划及南昌国资产业经营集团有限公司；发行人移出合并范围的主体为江西南缆集团有限公司。

3. 2021 年度发行人合并报表范围变化情况

2021 年末合并范围较 2020 年变化：发行人新纳入合并范围的主体有井冈山新世纪私募基金管理有限公司、萍乡产投供应链管理有限公司、江西工控商

业保理有限公司、南昌凝创企业管理有限公司和江西旭昇企业管理有限公司。

4. 2022 年 1-3 月发行人合并报表范围变化情况

2022 年 3 月末较 2022 年年初变化：发行人移出合并范围的主体为南昌市工业企业土地储备中心。

截至 2022 年 3 月末发行人纳入合并范围的一级子公司情况

单位：万元，%

序号	子公司全称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例
1	南昌市国金工业投资有限公司	投资	400,000.00	100.00	100.00
2	南昌市国资置业有限公司	房地产	17,982.69	100.00	100.00
3	江西工控商贸发展有限公司	贸易	6,180.19	100.00	100.00
4	南昌金泰国资管理有限公司	实业投资	20,000.00	100.00	100.00
5	南昌工控资产管理有限公司	实业投资	10,100.00	100.00	100.00
6	南昌国资创业投资管理有限公司	实业投资	5,000.00	100.00	100.00
7	南昌新世纪创业投资有限责任公司	实业投资	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	资产管理	500.00	100.00	100.00
9	江西中通融资租赁有限公司	融资租赁	62,726.10	37.29	57.14
10	南昌工控企业管理有限公司	资产管理	100.00	100.00	100.00
11	南昌凯新精密机械有限责任公司	通用设备制造	730.00	54.65	54.65
12	南昌金融控股有限公司	投资管理	200,000.00	100.00	100.00
13	南昌国资产业经营集团有限公司	资产管理	46,993.03	100.00	100.00
14	南昌三建建设集团有限公司	建筑施工	30,000.00	100.00	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人对江西中通融资租赁有限公司的持股比例为 37.29%，低于 50.00%，因发行人在江西中通融资租赁有限公司董事会占有七分之四席位，享有的表决权为 57.14%。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。

根据国家相关政策法规规定及交易商协会指导意见，2022 年 2 月 28 日，发行人取得南昌市事业单位登记管理局《准予注销登记通知书》，将发行人原并表下属行政事业单位性质的“南昌市工业企业土地储备中心”予以注销，从 2022 年 2 月 28 日起南昌市工业企业土地储备中心不再运营。从 2022 年一季度报开

始，南昌市工业企业土地储备中心不再纳入发行人合并报表范围。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

（一）财务会计信息

1. 合并资产负债表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	639,578.87	772,144.56	706,074.31	671,933.66
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	-
交易性金融资产	185,745.51	185,756.51	-	-
应收票据	31,212.60	20,630.00	2,842.45	1,700.14
应收账款	229,547.27	242,084.41	244,882.64	161,570.86
预付款项	56,560.61	49,383.03	46,482.42	13,016.29
其他应收款	757,811.17	754,933.75	872,435.55	524,751.22
存货	545,852.57	532,051.13	543,144.29	293,152.08
合同资产	131,456.76	84,736.96	-	-
一年内到期的非流动资产	473,501.39	517,237.50	1,849.23	4,090.00
其他流动资产	62,085.96	65,574.13	218,012.47	135,501.15
流动资产合计	3,113,352.68	3,224,531.99	2,661,075.63	1,805,715.41
可供出售金融资产	-	-	795,659.24	646,026.88
持有至到期投资	-	-	499,580.00	608,330.00
债权投资	623,105.88	619,739.23	-	-
长期应收款	68,749.39	68,756.50	96,063.23	109,891.35
长期股权投资	226,403.79	226,434.64	353,580.51	255,239.75
其他权益工具投资	698,790.48	680,687.92	-	-
其他非流动金融资产	137,527.39	135,227.39	-	-
投资性房地产	3,627,811.38	3,626,674.02	3,629,140.96	2,403,056.49
固定资产	91,581.21	92,418.01	56,866.08	56,450.63

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
在建工程	128,355.12	123,649.87	136,073.39	99,764.93
使用权资产	1,529.32	1,554.90	-	-
无形资产	154,335.47	154,522.00	156,589.74	132,330.50
商誉	1,866.67	1,866.67	1,866.67	2,026.12
长期待摊费用	3,031.06	3,223.31	3,178.47	1,650.88
递延所得税资产	23,476.08	23,543.17	10,145.94	6,206.45
其他非流动资产	39,060.09	39,884.36	99,352.55	1,085.67
非流动资产合计	5,825,623.32	5,798,181.98	5,838,096.80	4,322,059.64
资产总计	8,938,976.00	9,022,713.97	8,499,172.43	6,127,775.05
短期借款	373,526.74	380,576.74	362,734.37	82,950.00
应付票据	84,127.50	99,715.73	44,910.00	-
应付账款	221,890.23	256,104.76	154,661.43	126,658.78
预收款项	1,635.85	307.93	67,950.40	4,350.05
合同负债	27,113.10	17,092.19	-	-
应付职工薪酬	2,233.09	3,014.30	3,256.43	838.89
应交税费	31,199.80	36,437.74	21,252.10	10,456.25
其他应付款	726,912.88	708,822.18	706,466.33	512,766.68
一年内到期的非流动负债	636,965.34	687,749.49	369,606.67	61,688.33
其他流动负债	14,142.75	12,210.07	11,094.72	6,879.46
流动负债合计	2,119,747.29	2,202,031.14	1,741,932.46	806,588.44
长期借款	567,297.86	517,379.25	559,397.40	482,324.06
应付债券	943,971.72	941,975.26	570,601.52	439,531.94
租赁负债	829.57	829.57	-	-
长期应付款	1,075,644.84	1,135,086.43	1,897,943.69	1,934,247.39
递延收益	16,958.27	17,298.35	19,215.12	13,547.15
递延所得税负债	140,024.33	140,024.33	131,955.76	34,647.27
其他非流动负债	-	-	29,292.14	-
非流动负债合计	2,744,726.60	2,752,593.19	3,208,405.62	2,904,297.81
负债合计	4,864,473.88	4,954,624.33	4,950,338.08	3,710,886.25
实收资本	77,133.12	77,133.12	77,133.12	77,133.12
其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	3,584,818.03	3,584,818.03	3,085,543.90	2,011,378.16

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他综合收益	14,356.11	14,368.44	-27,171.44	6,613.36
专项储备	1,957.62	1,957.62	142.24	142.24
盈余公积	2,296.37	2,296.37	2,296.37	1,296.92
未分配利润	324,706.07	318,911.81	318,867.71	228,820.38
归属于母公司股东权益合计	4,005,267.32	3,999,485.39	3,456,811.90	2,325,384.16
少数股东权益	69,234.80	68,604.25	92,022.45	91,504.63
股东权益合计	4,074,502.12	4,068,089.64	3,548,834.35	2,416,888.79
负债和股东权益总计	8,938,976.00	9,022,713.97	8,499,172.43	6,127,775.05

2. 合并利润表

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	201,186.38	1,059,104.08	799,109.80	400,168.67
减：营业成本	170,325.47	941,595.57	710,387.75	321,508.41
税金及附加	1,777.11	17,111.17	6,396.77	4,020.48
销售费用	696.00	3,773.09	5,744.56	3,656.34
管理费用	11,506.66	51,509.75	43,841.67	18,189.71
研发费用	-	-	-	878.54
财务费用	19,148.12	76,992.92	42,869.29	31,285.29
加：其他收益	342.50	3,365.70	1,284.49	907.05
投资收益	1,903.29	73,049.17	27,967.79	25,886.15
公允价值变动损益	-	24,211.30	109,459.11	19,292.06
资产减值损失	-94.35	-2,730.61	-8,343.87	-18,650.06
信用减值损失	297.39	-4,711.18	-	-
资产处置收益	7,049.00	6,032.10	12,705.84	-776.10
二、营业利润	7,230.86	67,338.05	132,943.12	47,288.99
加：营业外收入	108.48	4,144.90	741.61	308.56
减：营业外支出	74.97	3,055.92	8,672.21	660.40
三、利润总额	7,264.36	68,427.03	125,012.52	46,937.15
减：所得税费用	839.55	25,157.94	27,033.57	9,088.26
四、净利润	6,424.81	43,269.09	97,978.95	37,848.89

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
少数股东损益	630.55	5,087.32	3,718.65	4,032.82
归属于母公司股东的净利润	5,794.26	38,181.77	94,260.29	33,816.06
五、其他综合收益的税后净额	-	41,153.60	-33,780.87	-2,778.64
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	40,932.77	-33,784.79	-3,031.72
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	220.83	3.92	253.08
六、综合收益总额	-	84,422.69	64,198.08	35,070.25
归属于母公司股东的综合收益总额	-	79,114.55	60,475.50	30,784.35
归属于少数股东的综合收益总额	-	5,308.15	3,722.58	4,285.90

3. 合并现金流量表

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	183,638.62	1,060,348.64	762,608.49	525,132.69
收到的税费返还	1,495.32	884.63	468.36	202.18
收到其他与经营活动有关的现金	152,542.07	424,628.57	814,927.37	81,668.95
经营活动现金流入小计	337,676.00	1,485,861.84	1,578,004.22	607,003.82
购买商品、接受劳务支付的现金	209,036.87	936,089.48	845,283.45	355,889.75
支付给职工以及为职工支付的现金	12,151.09	39,624.50	36,299.76	16,461.36
支付的各项税费	10,477.49	46,076.04	28,255.06	14,265.43
支付其他与经营活动有关的现金	64,188.57	473,520.85	590,085.91	98,673.61
经营活动现金流出小计	295,854.01	1,495,310.86	1,499,924.18	485,290.15
经营活动产生的现金流量净额	41,821.99	-9,449.02	78,080.04	121,713.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	28,132.86	304,451.32	516,082.51	211,269.78
取得投资收益收到的现金	2,386.60	49,765.75	18,308.85	21,242.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.01	733.90	1,509.67	13,665.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57.05	10.78	-	-

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	26,548.17	6,675.06	203,362.14	110,294.42
投资活动现金流入小计	57,124.68	361,636.82	739,263.16	356,472.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,127.39	28,797.82	41,443.97	49,004.04
投资支付的现金	37,955.75	642,969.51	861,388.49	360,735.90
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	44,780.00	-12,136.13	259,858.89	54,890.55
投资活动现金流出小计	94,863.14	659,631.20	1,162,691.35	464,630.48
投资活动产生的现金流量净额	-37,738.46	-297,994.38	-423,428.19	-108,158.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	404,896.45	90,714.36	38,003.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	4,549.00	1,563.00	1,545.00
取得借款收到的现金	102,360.00	1,203,759.21	940,394.37	522,873.73
收到其他与筹资活动有关的现金	2,828.36	40,011.86	135,710.47	82,796.95
筹资活动现金流入小计	105,188.36	1,648,667.52	1,166,819.20	643,674.06
偿还债务支付的现金	207,683.33	998,259.31	575,174.33	394,049.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,796.18	95,294.80	81,643.66	81,502.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	5,998.93	50.96	659.20
支付其他与筹资活动有关的现金	7,082.60	194,474.44	199,012.33	5,414.63
筹资活动现金流出小计	239,562.11	1,288,028.54	855,830.33	480,966.34
筹资活动产生的现金流量净额	-134,373.76	360,638.98	310,988.87	162,707.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-10.86	-97.40	8.35
五、现金及现金等价物净增加额	-130,290.23	53,184.72	-34,456.68	176,271.60
加：期初现金及现金等价物余额	688,767.77	635,583.05	670,039.73	493,768.13
六、期末现金及现金等价物余额	558,477.54	688,767.77	635,583.05	670,039.73

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

4. 母公司资产负债表

发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	199,767.37	213,525.45	195,950.85	195,096.84
应收账款	151,627.09	151,627.09	182,638.74	97,708.38
预付款项	2,331.37	2,184.36	2,178.08	2,392.81
其他应收款	553,056.91	802,634.37	1,075,991.10	1,075,438.42
一年内到期的非流动资产	105,027.60	105,027.60	-	-
其他流动资产	-	-	-	798.36
流动资产合计	1,011,810.33	1,274,998.87	1,456,758.77	1,371,434.81
可供出售金融资产	-	-	164,309.98	184,890.53
债权投资	461,205.64	461,205.64	-	-
投资性房地产	1,823,283.91	1,823,283.91	1,867,969.10	1,815,357.03
长期股权投资	1,919,804.89	1,719,804.89	1,565,450.98	483,687.59
其他权益工具投资	162,927.03	162,977.03	-	-
固定资产	11,305.85	11,309.80	5,871.21	12,248.27
在建工程	13,785.32	13,779.70	12,985.60	9,372.11
无形资产	-	-	-	12,584.86
递延所得税资产	12,564.25	12,564.25	3,615.66	2,795.86
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	4,404,876.89	4,204,925.22	3,620,202.53	2,520,936.24
资产总计	5,416,687.22	5,479,924.08	5,076,961.30	3,892,371.05
短期借款	47,000.00	69,000.00	65,000.00	50,000.00
应付票据	-	24,000.00	6,000.00	-
应付账款	16,168.49	16,168.49	16,557.37	15,416.75
应付职工薪酬	104.99	109.80	231.36	215.37
应交税费	3,922.45	3,809.74	1,399.29	1,646.95
其他应付款	497,285.47	495,834.99	427,249.71	438,784.09
一年内到期的非流动负债	78,150.00	94,150.00	165,620.00	30,000.00
流动负债合计	642,631.40	703,073.02	682,057.73	536,063.16
长期借款	108,550.00	108,550.00	116,700.00	227,330.00
应付债券	689,344.58	687,398.18	570,601.52	439,531.94
长期应付款	828,615.32	828,615.32	1,024,549.38	885,959.14
递延所得税负债	33,664.95	33,664.95	32,620.42	29,776.44
非流动负债合计	1,660,174.85	1,658,228.44	1,744,471.32	1,582,597.52
负债合计	2,302,806.24	2,361,301.46	2,426,529.05	2,118,660.69

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
实收资本（或股本）	77,133.12	77,133.12	77,133.12	77,133.12
其他权益工具	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	3,051,055.41	3,051,055.41	2,550,864.44	1,683,292.31
其他综合收益	-44.77	-44.77	-1,057.15	315.77
盈余公积	2,296.37	2,296.37	2,296.37	1,296.92
未分配利润	-16,559.15	-11,817.51	21,195.46	11,672.25
股东权益合计	3,113,880.97	3,118,622.62	2,650,432.24	1,773,710.37
负债和股东权益总计	5,416,687.22	5,479,924.08	5,076,961.30	3,892,371.05

5. 母公司利润表

发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	671.15	55,092.45	99,081.51	102,046.21
减：营业成本	-	41,565.68	66,324.34	56,186.81
税金及附加	222.71	2,724.90	714.70	891.73
管理费用	979.66	4,828.40	5,370.26	4,953.98
财务费用	5,107.60	33,230.87	21,219.73	20,085.67
加：其他收益	-	1.31	-	-
投资收益	822.26	20,707.98	3,544.31	12,984.59
公允价值变动损益	-	1,495.31	11,796.93	15,021.81
资产减值损失	-	-	-2,137.69	327.44
信用减值损失	-	-3,243.13	-	-
资产处置收益	-	75.81	42.61	-701.31
二、营业利润	-4,816.56	-8,220.13	18,698.62	47,560.55
加：营业外收入	74.92	2,980.83	10.29	-
减：营业外支出	-	2,437.32	6,232.59	440.85
三、利润总额	-4,741.64	-7,676.62	12,476.32	47,119.70
减：所得税费用	-	-436.95	2,481.81	3,837.31
四、净利润	-4,741.64	-7,239.66	9,994.51	43,282.39
五、其他综合收益的税后净额	-	1,012.37	-1,372.91	-3,142.80
六、综合收益总额	-4,741.64	-6,227.29	8,621.60	40,139.59

6. 母公司现金流量表

发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	2,075.61	88,951.17	11,777.35	120,274.68
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	45,935.31	78,569.92	177,682.77	51,285.13
经营活动现金流入小计	48,010.92	167,521.09	189,460.11	171,559.81
购买商品、接受劳务支付的现金	-	32.72	18.28	764.60
支付给职工以及为职工支付的现金	772.93	3,347.74	2,546.63	2,357.95
支付的各项税费	412.98	1,969.08	1,117.41	929.15
支付其他与经营活动有关的现金	15,435.24	69,097.73	57,237.45	36,599.77
经营活动现金流出小计	16,621.15	74,447.27	60,919.77	40,651.46
经营活动产生的现金流量净额	31,389.77	93,073.82	128,540.34	130,908.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	60.00	-	8,750.00	7,168.00
取得投资收益收到的现金	822.26	16,160.16	3,472.81	6,952.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	114.76	0.00	13,534.31
收到其他与投资活动有关的现金	52,000.00	-	104,894.92	2,116.62
投资活动现金流入小计	52,882.26	16,274.92	117,117.73	29,771.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	158.50	1,400.54	2,503.86	2,331.79
投资支付的现金	-	421,910.88	202,041.18	3,000.00
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	28,033.13	-	130,833.94	264,962.97
投资活动现金流出小计	28,191.63	423,311.42	335,378.98	270,294.76
投资活动产生的现金流量净额	24,690.62	-407,036.51	218,261.25	240,523.58
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	400,847.45	551.36	30,458.38
取得借款收到的现金	-	423,000.00	266,010.00	285,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	18,000.00	4,330.69	10,485.56
筹资活动现金流入小计	-	841,847.45	270,892.05	325,943.94
偿还债务支付的现金	62,000.00	378,620.00	142,100.00	177,072.15

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,838.43	45,038.85	37,666.80	34,392.83
支付其他与筹资活动有关的现金	0.05	96,651.31	550.34	996.09
筹资活动现金流出小计	69,838.47	520,310.16	180,317.14	212,461.07
筹资活动产生的现金流量净额	-69,838.47	321,537.29	90,574.91	113,482.87
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	-13,758.08	7,574.60	854.01	3,867.65
加：期初现金及现金等价物余额	203,525.45	195,950.85	195,096.84	191,229.19
六、期末现金及现金等价物余额	189,767.37	203,525.45	195,950.85	195,096.84

(二) 财务数据及财务指标情况

项目	2022 年 1-3 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（亿元）	893.90	902.27	849.92	612.78
总负债（亿元）	486.45	495.46	495.03	371.09
全部债务（亿元）	260.59	262.74	190.72	106.65
所有者权益（亿元）	407.45	406.81	354.88	241.69
营业总收入（亿元）	20.12	105.91	79.91	40.02
利润总额（亿元）	0.73	6.84	12.50	4.69
净利润（亿元）	0.64	4.33	9.80	3.78
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.64	1.13	0.36	1.80
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.58	3.82	9.43	3.38
经营活动产生现金流量净额（亿元）	4.18	-0.94	7.81	12.17
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.77	-29.80	-42.34	-10.82
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.44	36.06	31.10	16.27
流动比率	1.47	1.46	1.53	2.24
速动比率	1.21	1.22	1.22	1.88
资产负债率（%）	54.42	54.91	58.24	60.56
债务资本比率（%）	39.01	39.24	34.96	30.62
营业毛利率（%）	15.34	11.10	11.10	19.66
平均总资产回报率（%）	0.07	0.49	1.34	0.63
加权平均净资产收益率	0.16	1.14	3.28	1.64

项目	2022 年 1-3 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
(%)				
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.16	0.30	0.12	0.78
EBITDA (亿元)	-	18.26	21.79	12.96
EBITDA 全部债务比 (%)	-	6.95	11.42	12.15
EBITDA 利息倍数	-	1.55	2.16	1.42
应收账款周转率	0.85	4.35	3.93	2.16
存货周转率	0.32	1.75	1.70	1.20
总资产周转率	0.02	0.12	0.11	0.07

注：上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：
 全部债务=长期债务+短期债务+其他权益工具；其中，长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；
 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=负债合计/资产合计；
 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；
 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；
 平均总资产回报=净利润/总资产平均余额；
 加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
 EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
 EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
 EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；
 2022 年 1-3 月/末指标未经年化处理。
 如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

(一) 资产结构分析

单位：万元，%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	639,578.87	7.15	772,144.56	8.56	706,074.31	8.31	671,933.66	10.97
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	-	-
交易性金融资产	185,745.51	2.08	185,756.51	2.06	-	-	-	-

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	31,212.60	0.35	20,630.00	0.23	2,842.45	0.03	1,700.14	0.03
应收账款	229,547.27	2.57	242,084.41	2.68	244,882.64	2.88	161,570.86	2.64
预付款项	56,560.61	0.63	49,383.03	0.55	46,482.42	0.55	13,016.29	0.21
其他应收款	757,811.17	8.48	754,933.75	8.37	872,435.55	10.26	524,751.22	8.56
存货	545,852.57	6.11	532,051.13	5.90	543,144.29	6.39	293,152.08	4.78
合同资产	131,456.76	1.47	84,736.96	0.94	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	473,501.39	5.30	517,237.50	5.73	1,849.23	0.02	4,090.00	0.07
其他流动资产	62,085.96	0.69	65,574.13	0.73	218,012.47	2.57	135,501.15	2.21
流动资产合计	3,113,352.68	34.83	3,224,531.99	35.74	2,661,075.63	31.31	1,805,715.41	29.47
可供出售金融资产	-	-	-	-	795,659.24	9.36	646,026.88	10.54
持有至到期投资	-	-	-	-	499,580.00	5.88	608,330.00	9.93
债权投资	623,105.88	6.97	619,739.23	6.87	-	-	-	-
长期应收款	68,749.39	0.77	68,756.50	0.76	96,063.23	1.13	109,891.35	1.79
长期股权投资	226,403.79	2.53	226,434.64	2.51	353,580.51	4.16	255,239.75	4.17
其他权益工具投资	698,790.48	7.82	680,687.92	7.54	-	-	-	-
其他非流动金融资产	137,527.39	1.54	135,227.39	1.50				
投资性房地产	3,627,811.38	40.58	3,626,674.02	40.19	3,629,140.96	42.70	2,403,056.49	39.22
固定资产	91,581.21	1.02	92,418.01	1.02	56,866.08	0.67	56,450.63	0.92
在建工程	128,355.12	1.44	123,649.87	1.37	136,073.39	1.60	99,764.93	1.63
使用权资产	1,529.32	0.02	1,554.90	0.02				
无形资产	154,335.47	1.73	154,522.00	1.71	156,589.74	1.84	132,330.50	2.16
商誉	1,866.67	0.02	1,866.67	0.02	1,866.67	0.02	2,026.12	0.03
长期待摊费用	3,031.06	0.03	3,223.31	0.04	3,178.47	0.04	1,650.88	0.03
递延所得税资产	23,476.08	0.26	23,543.17	0.26	10,145.94	0.12	6,206.45	0.10
其他非流动资产	39,060.09	0.44	39,884.36	0.44	99,352.55	1.17	1,085.67	0.02
非流动资产合计	5,825,623.32	65.17	5,798,181.98	64.26	5,838,096.80	68.69	4,322,059.64	70.53
资产总计	8,938,976.00	100.00	9,022,713.97	100.00	8,499,172.43	100.00	6,127,775.05	100.00

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人总资产分别为 6,127,775.05 万元、8,499,172.43 万元、9,022,713.97 万元和 8,938,976.00 万元，发行人总资产稳步增长，公司资产规模不断扩大。

发行人资产中非流动资产占比较高，截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，非流动资产占资产总额的比重分别为 70.53%、68.69%、64.26%和 65.17%，流动资产占比分别为 29.47%、31.31%、35.74%和 34.83%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1. 货币资金

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 671,933.66 万元、706,074.31 万元、772,144.56 万元和 639,578.87 万元，占总资产的比例分别为 10.97%、8.31%、8.56%和 7.15%，发行人货币资金余额及占总资产比例有一定的波动。从结构上来看，发行人货币资金主要由银行存款构成。2019 年末，发行人货币资金中银行存款占比为 99.87%，保持稳定。2020 年末，发行人货币资金中银行存款占比为 88.65%，有所下降，主要是其他货币资金增加，其他货币资金主要是银行承兑汇票保证金和定期存单。2021 年末，发行人货币资金中银行存款占比为 89.09%，较 2020 年末变化不大。2022 年 3 月末，发行人货币资金中银行存款占比为 94.97%。

截至 2021 年末，发行人其它货币资金中受限资金为 83,376.80 万元，主要是定期存单质押和各类保证金。

表：截至 2022 年 3 月末及 2021 年末发行人货币资金余额明细表

单位：万元，%

序号	项目	2022 年 3 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
1	现金	1,400.90	0.22	7.13	0.00
2	银行存款	607,376.51	94.96	687,918.39	89.09
3	其他货币资金	30,801.45	4.82	84,219.04	10.91
	合计	639,578.86	100.00	772,144.56	100.00

2. 应收账款

发行人应收账款主要为应收的土地出让款及应收销售货款。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 161,570.86 万元、244,882.64 万元、242,084.41 万元和 229,547.27 万元，占总资产的比例分别 2.64%、2.88%、2.68%和 2.57%，有一定波动。2020 年末应收账款较上一年末增加 83,311.78 万

元，增幅为 51.56%，主要系应收土地出让金增加及合并产业集团导致。2021 年末应收账款较上年末减少 2,798.23 万元，降幅为 1.14%，变化不大。

截至 2022 年 3 月末，应收账款较年初减少 12,537.15 万元，降幅为 5.18%。

表：截至 2022 年 3 月末及 2021 年末发行人应收账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	76,900.86	29.63	90,182.20	33.15
1 至 2 年	99,162.06	38.21	99,073.66	36.42
2 至 3 年	2,457.32	0.95	2,430.21	0.89
3 至 4 年	8,163.01	3.15	7,534.32	2.77
4 至 5 年	27,045.31	10.42	27,045.31	9.94
5 年以上	45,768.75	17.64	45,768.75	16.82
小计	259,497.31	100.00	272,034.45	100.00
减：坏账准备	29,950.04	-	29,950.04	-
合计	229,547.27	-	242,084.41	-

表：截至 2021 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄情况	坏账准备	形成原因
南昌市财政局	85,127.94	31.29	1 年以内、2-3 年、3 年以上	2,563.99	土地款
南昌市土地储备中心	67,382.16	24.77	1 年以内、3 年以上	2,021.46	土地款
南昌县财政局	24,454.80	8.99	3 年以上	17,654.80	土地款
江西明慧建筑工程有限公司	5,000.00	1.84	1 年以内	75.00	保理业务
江西万是亨盛建筑设备租赁有限公司	4,953.48	1.82	1 年以内	298.27	贸易业务
合计	186,918.38	68.71	-	22,613.52	-

表：截至 2022 年 3 月末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄情况	坏账准备	形成原因
南昌市财政局	85,127.94	32.80	1 年以内、2-3 年，3 年以上	2,563.99	土地款
南昌市土地储备中心	67,382.16	25.97	1 年以内、3 年以上	2,021.46	土地款
南昌县财政局	24,454.80	9.42	3 年以上	17,654.80	土地款
江西明慧建筑工程有限公司	5,000.00	1.93	1 年以内	75.00	保理业务
江西万是亨盛建筑设备租赁有限公司	4,953.48	1.91	1 年以内	298.27	贸易业务
合计	186,918.38	72.03	-	22,613.52	-

截至 2022 年 3 月末，发行人前五名应收账款合计占应收账款总额 72.03%，欠款单位主要为南昌市土地储备中心、南昌市财政局、南昌县财政局、江西明慧建筑工程有限公司和江西万是亨盛建筑设备租赁有限公司等实力较强的企业或行政事业单位，回款有保证。2022 年 3 月末，发行人 1 年以内的应收账款占比为 29.63%，1-2 年占比 38.21%，2-3 年占比 0.95%，3 年以上占比 31.21%，一年以上应收账款合计占比 70.37%，账龄较长。

3. 其他应收款

发行人其他应收款主要为已支付给改制企业的改制费用、代付改制企业的社保、产业引导基金补贴等。

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 524,751.22 万元、872,435.55 万元、754,933.75 万元和 757,811.17 万元，占总资产的比重分别为 8.56%、10.26%、8.37%和 8.48%。发行人其他应收款金额及占总资产比重略有波动。2020 年末发行人其他应收款较上年末增加 347,684.33 万元，增幅 66.26%，主要是由于新增合并范围内子公司产业集团，发行人对参股公司借款增加所致。2021 年末发行人其他应收款较上年末减少 117,501.80 万元，降幅为 13.47%。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收账款余额为 757,811.17 万元，较年初增加 2,877.42 万元，增幅为 0.38%。

截至 2022 年 3 月末，发行人 1 年以上其他应收账款占比合计为 50.45%，账龄较长。

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末其他应收款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	402,868.69	49.55	402,683.76	49.59
1-2 年	81,058.63	9.97	80,538.13	9.92
2-3 年	68,348.58	8.41	68,102.38	8.39
3 年以上	260,715.97	32.07	260,715.96	32.11
合计	812,991.87	100.00	812,040.23	100.00

注：其他应收款账龄分析中的数据是以信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款。

表：截至 2021 年末发行人主要其他应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	坏账准备	款项性质或内容
1	南昌市第一建筑工程有限责任公司	否	85,916.56	1-2 年	2,577.50	往来款
2	南昌市社会保险事业管理处	否	58,085.37	1-3 年，3 年以上	1,742.56	代付托管单位社保款
3	南昌市财政局	否	30,506.13	1-5 年	907.71	代垫付税费、押金、暂估利息、土地款
4	南昌市国有资产监督管理委员会	是	28,153.00	1-5 年	574.59	往来款
5	南昌鑫资房地产开发有限公司	是	27,888.03	1 年以内	836.64	往来款
6	南昌临空经济区管理委员会	否	20,000.00	5 年以上	600.00	借款
7	南昌市政公用投资控股有限责任公司	否	18,769.38	1-3 年，3 年以上	7,193.88	代付税费
8	江西印刷集团公司	否	18,660.10	1-5 年	559.80	代垫改制款项
9	南昌市医疗保险事业管理处	否	16,004.00	1-2 年	360.00	代垫社保款
10	南昌链条厂	否	12,062.12	1-5 年，5 年以上	361.86	代垫改制款项
-	合计	-	316,044.69		15,714.55	-

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要其他应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	坏账准备	款项性质或内容
1	南昌市第一建筑工程有限责任公司	否	89,127.03	1-2 年	2,577.50	往来款
2	南昌市社会保险事业管理处	否	58,085.37	1-3 年, 3 年以上	1,742.56	代付托管单位社保款
3	南昌市财政局	否	30,506.13	1-5 年	907.71	代垫付税费、押金、暂估利息、土地款
4	南昌市国有资产监督管理委员会	是	28,153.00	1-5 年	574.59	往来款
5	南昌鑫资房地产开发有限公司	是	27,888.03	1 年以内	836.64	往来款
6	南昌临空经济区管理委员会	否	20,000.00	5 年以上	600.00	借款
7	南昌市政公用投资控股有限责任公司	否	18,769.38	1-3 年, 3 年以上	7,193.88	代付税费
8	江西印刷集团公司	否	18,660.10	1-5 年	559.80	代垫改制款项
9	南昌市医疗保险事业管理处	否	16,004.00	1-2 年	360.00	代垫社保款
10	南昌链条厂	否	12,062.12	1-5 年, 5 年以上	361.86	代垫改制款项
-	合计	-	319,255.15	-	15,714.55	-

截至 2022 年 3 月末，发行人前十名其他应收款合计 319,225.15 万元，占其他应收款总额的 42.12%，欠款单位主要为南昌市第一建筑工程有限责任公司、南昌市社会保险事业管理处、南昌市财政局、南昌市国有资产监督管理委员会和南昌鑫资房地产开发有限公司等实力较强的企业或行政事业单位，主要为往来款、代付托管单位社保款、代垫付税费等。

截至 2021 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：

表：截至 2021 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

分类	金额	占比
非经营性	80,927.03	9.95
经营性	731,113.20	90.03
合计	812,040.23	100.00

表：截至 2021 年末发行人非经营性其他应收款往来明细

单位：万元

单位	对手方	金额	款项性质
产业集团	南昌市第一建筑工程有限公司	60,927.03	往来款
南昌工控	南昌临空经济区管理委员会	20,000.00	借款
		80,927.03	

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。根据上述管理办法，公司履行对外借款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。

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进行披露；债券存续内，发行人将按照中国证监会、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。

4. 预付款项

发行人预付款项主要为子公司棚改业务的预付资金、项目工程款以及土地保证金。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人预付账款余额分别为 13,016.29 万元、46,482.42 万元、49,383.03 万元和 56,560.61 万元，占总资产的比例分别为 0.21%、0.55%、0.55%和 0.63%。发行人预付款项近三年及一期呈上升态势。2020 年末较年初增加 33,466.13 万元，增幅为 257.11%，主要系合并产业集团导致。2021 年末较年初增加 2,900.61 万元，增幅为 6.24%，主要是预付货款增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人的预付款余额为 56,560.61 万元，较年初增加 7,177.58 万元，增幅为 14.53%。

表：截至 2022 年 3 月末发行人前五大预付款项情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比
1	江西方大钢铁集团有限公司	4,320.17	7.64
2	九江萍钢钢铁有限公司	3,636.40	6.43
3	方大特钢科技股份有限公司	2,995.48	5.30
4	涇川天纤棉业有限责任公司	2,568.83	4.54
5	新疆臻泰纺织有限公司	2,425.00	4.29
合计		15,945.89	28.19

表：截至 2021 年末发行人前五大预付款项情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比
1	江西方大钢铁集团有限公司	11,506.18	23.30
2	江苏一鸿矿业有限公司	10,288.44	20.83
3	涇川天纤棉业有限责任公司	2,995.48	6.07
4	马鞍山市众启航供应链服务有限公司	983.90	1.99
5	江西建工第一建筑有限责任公司	914.05	1.85
合计		26,688.04	54.04

5. 存货

发行人存货主要由开发成本、开发产品、库存商品及土地储备构成，涉及的棚改项目主要为八一麻纺厂棚改项目、湾里区棚改安置房项目等。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人存货余额分别为 293,152.08 万元、543,144.29 万元、532,051.13 万元和 545,852.57 万元，占总资产的比重分别为 4.78%、6.39%、5.90%和 6.11%。发行人存货中的开发成本主要包括悦湖华苑项目、鑫润物流园一期项目、工控云创港二期所产生的开发成本。2020 年末存货余额较上年末增加 249,992.21 万元，增幅为 85.28%，主要系新并入子公司南昌国资开发成本增加及南昌三建工程施工业务增加所致。2021 年末，发行人存货余额为 532,051.13 万元，较上年末减少 11,093.16 万元，降幅为 2.04%，变化不大。

截至 2022 年 3 月末，发行人存货余额为 545,852.57 万元，较年初增加 13,801.43 万元，增幅为 2.59%。

表：截至 2022 年 3 月末及 2021 年末存货构成分析情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末			2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-4,611.61	-	-4,611.61	1,088.38	-	1,088.38
在产品	2,352.97	-	2,352.97	2,405.04	-	2,405.04
库存商品	48,803.22	-	48,803.22	19,639.47	-	19,639.47
开发成本	329,280.47	-	329,280.47	316,744.56	-	316,744.56
开发产品	163,674.07	-	163,674.07	185,774.39	-	185,774.39
土地储备	5,627.89	-	5,627.89	4,745.61	-	4,745.61
周转材料及其他	725.56	-	725.56	1,653.69	-	1,653.69
合计	545,852.57	-	545,852.57	532,051.13	-	532,051.13

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末存货中开发成本及开发产品明细

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末
工控云创港二期	54,194.90	53,716.92
24 万方高端制造基地-倒班房	96.85	4.27
中国（江西）针织服装创意产业园二期项目	34,483.54	32,371.21
工控腾云港一期	10,580.80	7,790.72
鑫润物流园一期项目	58,920.91	57,915.77
长春华苑	21,075.11	16,487.85
悦湖华苑项目	62,487.28	62,487.28
赣江明珠项目	34,262.98	34,262.98
八一麻纺厂棚改项目	20,962.22	20,297.40
竹海铭都项目	7,231.82	7,231.82
梅湖项目	14,190.70	14,190.70
名仕御湖项目	10,793.35	9,987.64
开发成本小计：	329,280.47	316,744.56
南昌中小微企业创业孵化基地（一期）	26,128.65	26,028.65
南昌中小微企业创业孵化基地（二期）	6,513.58	6,291.73
中国（江西）针织服装创意产业园一期项目	14,561.37	16,256.94
棚户区改造项目	3,109.23	3,109.23
工控“进未来”二期	23,056.92	23,021.08

项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末
工控云创港一期	18,816.23	20,122.83
24 万高端制造基地	29,948.89	50,556.76
综合体	24,064.62	22,912.58
南柴棚改项目	1,997.82	1,997.82
产业集团-棚户区改造项目	15,476.75	15,476.75
开发产品小计:	163,674.07	185,774.39
合计:	492,954.54	502,518.94

发行人开发成本及开发产品中主要项目情况介绍如下:

①中国（江西）针织服装创意产业项目

中国（江西）针织服装创意产业项目（昌东工业园）位于高新大道以东、规划路以西、昌富路以南、广州路以北区域，项目占比 19.79 万平方米，主要建设内容为厂房物用房、企业孵化用房、会展中心、配套服务用房等。其中一期地上建筑面积 28.55 万平方米，地下建筑面积 3.23 万平方米，二期地上建筑面积 8.04 万平方米，地下建筑面积 2.34 万平方米。项目预计总投资约为 14.8 亿元。待项目建成后，公司将直接对外出租或出售来实现盈利。

②工控云创港项目

工控云创港项目位于南昌市望城新区，由 A、B 两地块组成，共计占地 23.84 公顷。其中 A 地块南邻东风路，北邻兴业中大道，东邻宏图北大道，西邻岗背路，占地 176.22 亩，总建筑面积 239,969.92 平方米，容积率 1.92。B 地块南邻科发路，北邻璜溪大道，东邻兴业一路，西邻宏图北大道，占地 181.3 亩，总建筑面积 250,100 平方米，容积率 1.95。本项目预计于 2021-2022 年竣工，将采用“科研所+中试转化+研发办公”的产业模式。

③工控“进未来”项目

工控“进未来”规划项目地点位于江西进贤经济开发区医疗器械园区，总占地 273 亩，包含两个地块，预计总投资不低于 5 亿元。其中地块一位于医科大道以北、扬沙大道以东，占地面积 181 亩。地块二位于医科大道以北、标准厂房以东，占地面积 92.08 亩。项目将建成专业从事医疗器械生产企业的标准厂房及生活配套设施等。

表：截至 2021 年末存货中土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

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
购入	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 A 地块	商业用地	出让	114,613.33	12,034.40	1,050.00	历史成本	12,034.40	是
出让	赣 2021 鹰潭 0011098 号	鹰潭市高新区白露科技园规划四路南侧、竖二路以东、竖三路以西、规划五路以北	工业用地	出让	110,984.43	1,979.97	178.40	历史成本	1,979.97	否
出让	赣（2018）进贤县不动产权第 0005691 号	进贤县医科大道以北、标准厂房以东	工业用地	出让	86,230.67	842.95	97.76	历史成本	1,113.32	否
出让	安义国用（2013）第 10836 号	江西省南昌市安义县东阳大道 18 号（安义县工业园区）	工业用地	出让	111,618.77	910.78	81.60	历史成本	1,097.20	否
出让	赣（2017）安义县不动产权第 0002441 号	江西省南昌市安义县东阳大道 18 号（安义县工业园区）	工业用地	出让	61,463.45	540.80	87.99	历史成本	540.80	否
出让	赣（2017）安义县不动产权第 0002442 号	江西省南昌市安义县东阳大道 18 号（安义县工业园区）	工业用地	出让	63,054.00	551.20	87.42	历史成本	551.20	否
出让	赣（2017）安义县不动产权第 0002443 号	江西省南昌市安义县东阳大道 18 号（安义县工业园区）	工业用地	出让	7,119.60	46.19	64.87	历史成本	301.60	否
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）	商务金融用地/城镇住宅用地	国有建设用地使用权	15,587.80	20,166.97	12,937.66	开发成本	19,382.02	是

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
划拨	赣（2016）南昌市不动产权第 1078063 号	"东至玉带河、南至天龙数码有限公司玉带明珠邮政小区、西至上林春天小区青青物业、北至南昌通用机械有限责任公司至上林春天小区青青物业、北至南昌通用机械有限责任公司"	城镇住宅用地	"国有建设用地使用权	4,322.29	2,918.20	3,586.06	开发成本	否	否
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)	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	4,378.00	3,243.07	2,714.62	开发成本	否	否
招拍挂	赣（2019）南昌市不动产权第 0192802 号	青云谱区三点西路以北、好又多超市西侧	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	22,006.00	35,888.76	10,127.39	开发成本	34,498.24	是
招拍挂	赣（2019）南昌市不动产权第 0192811 号	青云谱区三点西路以北、好又多超市西侧	其他商服用地、商务金融用地	13,431.33	是					
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	其他普通商品住宅	出让	20,881.12	5,220.02	2,499.88	开发成本	6,786.00	否
购入	赣（2020）新建县不动产权第 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	工业用地	国有建设用地使用权	83,973.00	1,290.49	153.68	历史成本	1,805.39	是
购入	赣（2019）新建县不动产权第 0002820 号	江西新建长岭工业园区帅家二路东侧、宏图北大道南侧	工业用地	国有建设用地使用权	46,419.46	713.37	153.68	历史成本	1,290.49	是

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
购入	赣（2020）新建县不动产权第 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	工业用地	国有建设用地使用权	2,886.00	44.35	153.68	历史成本	44.35	否
购入	赣（2020）新建县不动产权第 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	工业用地	国有建设用地使用权	34,009.00	522.65	153.68	历史成本	522.65	否
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）	居住用地	划拨	34,295.50	4,512.24	1,315.69	成本法	否	否
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	棚改安置房	划拨	17,700.00	2,566.31	5,937.38	成本法	否	否
划拨	洪土国用（登桑 2014）第 D034、D037 号	桑海开发区博吾路	棚改安置房	划拨	47,451.13	531.54	112.02	成本法	否	否
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	棚改安置房	划拨	32,093.30	332.69	103.66	成本法	否	否
招拍挂	赣（2016）南昌市不动产权第 0007238 号	东至五千渠、南至广州路、西至高新大道、北至车仆用地	工业用地	出让	30,438.20	1,246.00	410.58	成本法	1,168.83	否
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	棚改安置房	划拨	9,500.00	22.90	52.33	成本法	否	否
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	住宅、商业	出让	29,917.12	14,234.67	4,758.03	成本法	14,234.67	否
招拍挂	万国用 2014 第	万载县城规划环城南路北侧	住宅、商	出让	40,011.20	7,203.00	1,800.25	成本法	7,203.00	否

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
	026550 号		业							
招拍挂	宜丰县国用 2012 第 445 号	宜丰县和合路西侧	住宅、商业	出让	31,441.99	4,030.00	1,281.73	成本法	4,030.00	否
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）	储备用地	划拨	11,225.70	1,529.79	1,362.75	成本法	否	否
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）	储备用地	划拨	18,880.01	3,215.82	1,703.29	成本法	否	否
	合计				1,105,932.40	126,339.14				

6. 其他流动资产

发行人其他流动资产主要是待抵扣进项及预缴税金、一年期债权投资、存出担保保证金等。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他流动资产余额分别为 135,501.15 万元、218,012.47 万元、65,574.13 万元和 62,085.96 万元，占总资产的比例分别为 2.21%、2.57%、0.73%和 0.69%。2020 年末，发行人其他流动资产余额较上一年末增加 82,511.32 万元，增幅为 60.89%，系因对外借款，委托贷款，江右私募可转债投资，应收保理款增加导致。2021 年末，发行人其他流动资产余额 65,574.13 万元，较上一年末减少 152,438.34 万元。降幅为 69.92%，主要系发行人实行新会计准则调整科目所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他流动资产余额 62,085.96 万元，较年初减少 3.488.17 万元，减幅为 5.32%。

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
待抵扣进项及预缴税金	22,383.12	23,427.11
一年期债权投资	20,536.81	21,749.17
存出担保保证金	19,120.26	20,354.85
待摊费用	45.77	43.00
合计	62,085.96	65,574.13

7. 可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产主要分为可供出售债权和可供出售权益工具两类，主要包括从长城、华融等资产管理公司整体打包收购来的债权及发行人对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的财务性股权投资。发行人拟将上述投资作为可供出售金融资产长期持有，短期内无变现计划。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人可供出售金融资产余额分别为 646,026.88 万元、795,659.24 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 10.54%、9.36%、0.00%和 0.00%。2021 年末，发行人可供出售金融资产余额为 0.00 万元，较 2020 年末减少 795,659.24 万元，降幅 100.00%，主要系执行新金融工具准则，重分类入其他权益工具投资等科目所致。

8. 持有至到期投资

发行人的持有至到期投资均为债权投资。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人持有至到期投资余额分别为 608,330.00 万元、499,580.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 9.93%、5.88%、0.00%和 0.00%。2021 年末，发行人持有至到期投资余额为 0.00 万元，较 2020 年末减少 499,580.00 万元，降幅 100.00%，主要系执行新金融工具准则，重分类入债权投资等科目所致。

9. 债权投资

债权投资为发行人 2021 年实行新金融工具准则调整后产生的科目。债权投资主要是发行人从长城、华融等资产管理公司整体打包收购来的债权。2021 年末及 2022 年 3 月末，债权投资余额分别为 619,739.23 万元和 623,105.88 万元，占总资产的比重分别为 6.87%和 6.97%。

表：截至 2021 年末债权投资明细

单位：万元

项目	2021 年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
江西谦慧置业有限公司	13,923.47	-	13,923.47
南昌市第一建筑工程公司	3,000.00	-	3,000.00
江西祥骏置业有限公司	12,000.00	-	12,000.00
江西韞合房地产开发有限公司	12,000.00	-	12,000.00
鄱阳县文和旅商业管理有限公司	10,000.00	-	10,000.00
江西祥泓置业有限公司	7,000.00	-	7,000.00
南昌市建筑工程集团有限公司	16,000.00	-	16,000.00
南昌市沙石总公司	62.00	-	62.00
江西赣企互助金融服务有限公司	2,000.00	-	2,000.00
江西纸业股份有限公司	1,470.23	-	1,470.23
南昌市建宏实业发展有限公司	2,678.53	-	2,678.53
南昌市建材物资总公司	2,456.73	-	2,456.73
江西华赣航空产业投资有限公司	60,316.00	-	60,316.00
南昌高新新产业投资有限公司	5,000.00	-	5,000.00
江西省中业景观工程安装有限公司	300.00	-	300.00

项目	2021 年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
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
江西恒动新能源有限公司	5,000.00	-	5,000.00
江西宝群电子科技有限公司	5,000.00	-	5,000.00
江西芯诚微电子有限公司	4,700.00	-	4,700.00
江西车仆电子科技协同创新有限公司	1,800.00	-	1,800.00
江西夏氏春秋环境股份有限公司	100.00	-	100.00
进贤县千医良邦企业管理有限公司	3,000.00	-	3,000.00
江西省祥榭实业有限公司	500.00	-	500.00
江西乾元机械制造有限公司	500.00	-	500.00
江西珉轩智能科技有限公司	500.00	-	500.00
江西绿源油脂实业有限公司	500.00	-	500.00
江西德泰医药生物技术有限公司	500.00	-	500.00
62 户打包债权	22,213.49	2,318.26	19,895.24
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	61,037.20	-	61,037.20
丰锦电力项目（委贷）	1,050.00	-	1,050.00
洪富金信项目（委贷）	3,000.00	-	3,000.00
债权投资-南昌兆驰投资合伙企业	89,316.27	-	89,316.27
诚志科融控股有限公司	10,000.00	-	10,000.00
南昌高新投资集团有限公司	43,000.00	-	43,000.00
南昌古玩城实业有限公司	4,025.24	2,034.22	1,991.02
江西金正会体育产业开发有限责任公司	300.00	300.00	-
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
江西晶磊科技有限公司	3,000.00	-	3,000.00
江西奋发置业有限公司	5,000.00	-	5,000.00
南昌市水禾田实业有限公司	2,700.00	-	2,700.00

项目	2021 年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
江西联创电子有限公司	8,000.00	-	8,000.00
江西嘉捷信达新材料科技有限公司	9,600.00	-	9,600.00
江西易道智尚投资发展有限公司	3,000.00	-	3,000.00
南昌诚政控建设实业合伙企业（有限合伙）	13,300.00	-	13,300.00
新余东资企业管理中心（有限合伙）	13,029.08	-	13,029.08
萍乡奥融企业管理合伙企业（有限合伙）	10,471.96	-	10,471.96
江西化工机械厂	6,997.92	-	6,997.92
南昌防水材料厂	6,887.87	-	6,887.87
阳新旭宁置业有限公司	5,273.04	-	5,273.04
南昌水恒置业有限公司	3,088.02	-	3,088.02
九江中奥顺鸿置业有限公司	1,911.33	-	1,911.33
南昌柴油机厂	363.66	-	363.66
南昌链条厂	58.39	-	58.39
雍盛公司-债权包	5,907.34	-	5,907.34
小计	619,109.77	4,652.47	614,457.30
债权投资-应计利息	5,281.94	-	5,281.94
合计	624,391.71	4,652.47	619,739.23

表：截至 2022 年 3 月末债权投资明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
江西谦慧置业有限公司	13,923.47	-	13,923.47
南昌市第一建筑工程公司	3,000.00	-	3,000.00
江西祥骏置业有限公司	12,000.00	-	12,000.00
江西韞合房地产开发有限公司	12,000.00	-	12,000.00
鄱阳县文和旅商业管理有限公司	10,000.00	-	10,000.00
江西祥泓置业有限公司	7,000.00	-	7,000.00
南昌市建筑工程集团有限公司	16,260.00	-	16,260.00
南昌市沙石总公司	61.86	-	61.86
江西赣企互助金融服务有限公司	1,000.00	-	1,000.00

项目	2022 年 3 月末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
江西纸业股份有限公司	1,470.23	-	1,470.23
南昌市建宏实业发展有限公司	2,678.53	-	2,678.53
南昌市建材物资总公司	2,456.73	-	2,456.73
江西华赣航空产业投资有限公司	60,316.00	-	60,316.00
南昌高新新产业投资有限公司	5,000.00	-	5,000.00
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
江西恒动新能源有限公司	5,000.00	-	5,000.00
江西宝群电子科技有限公司	5,000.00	-	5,000.00
江西芯诚微电子有限公司	4,700.00	-	4,700.00
江西车仆电子科技协同创新有限公司	1,800.00	-	1,800.00
江西夏氏春秋环境股份有限公司	100.00	-	100.00
进贤县千医良邦企业管理有限公司	3,000.00	-	3,000.00
江西省祥榭实业有限公司	500.00	-	500.00
江西乾元机械制造有限公司	500.00	-	500.00
江西珉轩智能科技有限公司	500.00	-	500.00
江西绿源油脂实业有限公司	500.00	-	500.00
江西德泰医药生物技术有限公司	500.00	-	500.00
62 户打包债权	22,213.49	-	22,213.49
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	61,037.20	-	61,037.20
丰锦电力项目（委贷）	-413.79	-	-413.79
洪富金信项目（委贷）	3,000.00	-	3,000.00
债权投资-南昌兆驰投资合伙企业	89,316.27	-	89,316.27
诚志科融控股有限公司	10,000.00	-	10,000.00
南昌高新投资集团有限公司	43,000.00	-	43,000.00
南昌古玩城实业有限公司	4,025.24	2,034.22	1,991.02
江西金正会体育产业开发有限责任公司	300.00	-	300.00
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

项目	2022 年 3 月末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
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
江西晶磊科技有限公司	3,000.00	-	3,000.00
江西奋发置业有限公司	5,000.00	-	5,000.00
南昌市水禾田实业有限公司	2,700.00	-	2,700.00
江西联创电子有限公司	8,000.00	-	8,000.00
江西嘉捷信达新材料科技有限公司	9,600.00	-	9,600.00
江西易道智尚投资发展有限公司	3,000.00	-	3,000.00
南昌诚政控建设实业合伙企业（有限合伙）	13,451.52	-	13,451.52
新余东资企业管理中心（有限合伙）	13,029.08	-	13,029.08
萍乡奥融企业管理合伙企业（有限合伙）	10,471.96	-	10,471.96
江西化工机械厂	7,721.03	-	7,721.03
南昌防水材料厂	7,033.80	-	7,033.80
阳新旭宁置业有限公司	5,273.04	-	5,273.04
南昌水恒置业有限公司	3,127.17	-	3,127.17
九江中奥顺鸿置业有限公司	1,911.33	-	1,911.33
南昌柴油机厂	363.66	-	363.66
南昌链条厂	69.25	-	69.25
雍盛公司-债权包	5,907.34	2,618.26	3,289.08
江西工控申万宏源专精特新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,500.00	-	4,500.00
小计	622,476.41	4,652.47	617,823.94
债权投资-应计利息	5,281.94	-	5,281.94
合计	627,758.35	4,652.47	623,105.88

10. 其他权益工具投资

其他权益工具投资为发行人 2021 年实行新金融工具准则调整后产生的科目。其他权益工具投资为发行人对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。2021 年末及 2022 年 3 月末，其他权益工具投资余额分别为 680,687.92 万元和 698,790.48 万元，占总资产的比重分别为 7.54%和 7.82%。

表：截至 2021 年末其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	2021 年末余额
南昌洪城资本二期投资企业（有限合伙）	39,832.00
江西新华安文化发展有限公司	50.00
南昌文化产权交易中心有限公司	500.00
南昌市滕王阁城市发展基金二期（有限合伙）	12,250.00
南昌市滕王阁城市发展基金十二期（有限合伙）	33,333.00
南昌博看新经济股权投资中心（有限合伙）	5,000.00
江西银行股份有限公司	5,941.14
洪城资本投资企业	40,000.00
江西海派通讯技术有限公司	25,000.00
南昌联昌投资中心(有限合伙)	1,600.00
江西变压器科技股份有限公司	1,133.36
江西陶氏海洋涂料有限公司	283.92
南昌变压器有限公司	283.96
南昌临空置业投资有限公司	10,000.00
新余苇禾商业保理有限公司	1,000.00
华农连锁（江西）生态肥有限公司	15.00
南昌工联国际旅行社有限公司	52.00
江西中文天下文化传播有限公司	100.00
江西中科高新创业投资有限公司	237.50
易美芯光（北京）科技有限公司	98.62
苏州金沙江联合三期股权投资合伙企业（有限合伙）	9,327.79
珞石（北京）科技有限公司	860.00
共青城行达投资管理合伙企业（有限合伙）	2,310.00
衢州复朴长实投资合伙企业（有限合伙）	8,583.72
南昌嘉捷新世纪股权投资管理有限公司	25.00
南昌嘉信新世纪股权投资管理有限公司	15.50
南昌嘉泰新世纪生物医药投资合伙企业（有限合伙）	16,166.58
北京易美新创科技有限公司	2,455.49
金沙江联合创业投资企业	2,020.40
南昌玖沐新世纪产业投资合伙企业（有限合伙）	37,973.69

项目	2021 年末余额
井冈山复朴新世纪股权投资合伙企业（有限合伙）	48,942.14
上海纳恩汽车技术股份有限公司	1,400.00
国调创新私募股权投资基金管理（海南）有限公司	320.00
诺德基金浦江 242 号单一资产管理计划	16,015.00
江西佳时特数控技术有限公司	3,000.00
上海君和同行投资管理中心（有限合伙）	50.00
南京长江发展股份有限公司	783.57
南昌长安客运服务有限公司	813.02
南昌市农业产业化信用担保有限责任公司	5,687.85
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	1,008.22
交通银行	30,095.90
南昌埃维迪行业创新引导投资中心（有限合伙）	9,000.00
南昌江广泰投资咨询有限合伙企业(有限合伙)	58,800.00
南昌市青云谱创业创新投资企业（有限公司）	4,500.00
南昌同鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	20,884.62
南昌心客筑享创业投资中心（有限合伙）	3,000.00
南昌新建新兴产业投资有限公司	6,000.00
南昌金信嘉捷投资合伙企业（有限合伙）	8,420.00
南昌光谷光电产业基金合伙企业（有限合伙）	11,039.56
启迪未来科技（江西）有限责任公司	19,212.66
江西金德铅业股份有限公司	1,000.00
北京燕昌联营汽车修理厂	48.81
江西工程材料股份有限公司	111.13
江西华昌实业经营开发公司	100.00
江西制药有限责任公司	2,130.52
江西洪都钢厂有限公司	11,487.41
南昌市城建建筑产业投资中心（有限合伙）	0.00
南昌硅基半导体科技有限公司	2,500.00
欧菲光集团股份有限公司	157,888.87
合计	680,687.92

表：截至 2022 年 3 月末其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额
南昌洪城资本二期投资企业（有限合伙）	39,832.00
南昌文化产权交易中心有限公司	500.00
南昌市滕王阁城市发展基金二期（有限合伙）	12,250.00
南昌市滕王阁城市发展基金十二期（有限合伙）	33,333.00
南昌博看新经济股权投资中心（有限合伙）	5,000.00
江西银行股份有限公司	5,941.14
洪城资本投资企业	40,000.00
江西海派通讯技术有限公司	25,000.00
南昌联昌投资中心(有限合伙)	1,600.00
江西变压器科技股份有限公司	1,133.36
江西陶氏海洋涂料有限公司	183.92
南昌变压器有限公司	283.96
南昌临空置业投资有限公司	10,000.00
新余苇禾商业保理有限公司	1,000.00
华农连锁（江西）生态肥有限公司	15.00
南昌工联国际旅行社有限公司	52.00
江西中文天下文化传播有限公司	100.00
江西中科高新创业投资有限公司	237.50
易美芯光（北京）科技有限公司	98.62
苏州金沙江联合三期股权投资合伙企业（有限合伙）	9,327.79
珞石（北京）科技有限公司	860.00
共青城行达投资管理合伙企业（有限合伙）	2,310.00
衢州复朴长实投资合伙企业（有限合伙）	8,583.72
南昌嘉捷新世纪股权投资管理有限公司	25.00
南昌嘉信新世纪股权投资管理有限公司	15.50
南昌嘉泰新世纪生物医药投资合伙企业（有限合伙）	16,166.58
北京易美新创科技有限公司	2,455.49
金沙江联合创业投资企业	2,020.40
南昌玖沐新世纪产业投资合伙企业（有限合伙）	37,973.69
井冈山复朴新世纪股权投资合伙企业（有限合伙）	63,792.14
上海纳恩汽车技术股份有限公司	1,400.00
国调创新私募股权投资基金管理（海南）有限公司	320.00
诺德基金浦江 242 号单一资产管理计划	16,015.00

项目	2022 年 3 月末余额
江西佳时特数控技术有限公司	3,000.00
上海君和同行投资管理中心（有限合伙）	50.00
南京长江发展股份有限公司	783.57
南昌长安客运服务有限公司	813.02
南昌市农业产业化信用担保有限责任公司	5,687.85
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	1,008.22
交通银行	30,095.90
南昌埃维迪行业创新引导投资中心（有限合伙）	9,000.00
南昌江广泰投资咨询有限合伙企业(有限合伙)	58,492.57
南昌市青云谱创业创新投资企业（有限公司）	4,500.00
南昌同鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	20,884.62
南昌心客筑享创业投资中心（有限合伙）	3,000.00
南昌新建新兴产业投资有限公司	6,000.00
南昌金信嘉捷投资合伙企业（有限合伙）	8,420.00
南昌光谷光电产业基金合伙企业（有限合伙）	11,039.56
启迪未来科技（江西）有限责任公司	19,212.66
江西金德铅业股份有限公司	1,000.00
北京燕昌联营汽车修理厂	48.81
江西工程材料股份有限公司	111.13
江西华昌实业经营开发公司	100.00
江西制药有限责任公司	2,130.52
江西洪都钢厂有限公司	11,487.41
南昌硅基半导体科技有限公司	2,500.00
欧菲光集团股份有限公司	157,888.87
财通基金新世纪 1 号单一资产管理计划	110.00
软通动力信息技术（集团）股份有限公司	1,999.99
江西工控申万宏源专精特新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,500.00
井冈山复朴长新创业投资合伙企业（有限合伙）	100.00
合计	698,790.48

11. 长期股权投资

发行人长期股权投资均为对联营企业投资。截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资余额分别为 255,239.75 万元、353,580.51 万元、

226,434.64 万元和 226,403.79 万元，占总资产的比重分别为 4.17%、4.16%、2.51%和 2.53%。2020 年末，发行人长期股权投资余额较上年末增加 98,340.76 万元，增幅为 38.53%，主要系并入产业集团带入的联营企业股权投资导致。2021 年末，发行人长期股权投资余额为 226,434.64 万元，较上年末减少 127,145.87 万元，降幅为 35.96%，主要发行人对欧菲光集团股份有限公司减少投资所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资余额为 226,403.79 万元，较年初减少 30.85 万元，降幅为 0.01%。

表：发行人 2021 年末长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	2021 年末余额
恒天凯马股份有限公司	6,080.41
南昌巨浪科技有限公司	180.16
南昌海达建材轴瓦有限责任公司	109.27
南昌洪都无线电有限公司	75.67
南昌赣昌砂石有限公司	39,154.19
南昌赣江大数据有限公司	31.51
江西南缆集团有限公司	2,273.68
南昌工控易世家物业运营有限公司	33.57
南昌工控深融科技有限公司	66.02
江西太酷云介企业运营管理有限公司	20.53
联创电子科技股份有限公司	47,944.05
欧菲光集团股份有限公司	0.00
南昌工控华赣餐饮管理有限公司	27.19
江西怡居房地产开发有限公司	10,872.28
江西安德森实业有限公司	5,602.63
江西发网工控智慧供应链服务有限公司	0.00
南昌百城大卖场有限责任公司	834.27
江西中油工控石油有限公司	207.94
南昌工控广告装饰工程有限公司	65.16
江西易道智尚投资发展有限公司	3,207.34
南昌工控教育投资有限公司	142.38

被投资单位	2021 年末余额
南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	117.14
江西晟泰莱网络科技有限公司	1,012.93
江西工控文化发展有限公司	4,030.68
南昌东韵园林绿化工程有限公司	17.10
南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	351.74
南昌中科创业投资有限责任公司	1,276.66
江西丰锦电力科技有限公司	582.12
南昌工控机器人有限公司	2,536.40
江西兰叶新型材料科技有限公司	2,890.17
南昌洪睦置业有限公司	28,234.52
南昌国高房地产置业有限公司	22,840.78
江西松昊重工有限公司	4,366.42
江西资力房地产开发有限公司	10,268.19
江西旧机动车交易中心股份有限公司	261.52
江西鄱湖风情置业有限公司	333.78
南昌市融和钢管租赁有限公司	126.91
江西省拓新汽车服务有限公司	107.09
南昌市装潢建材大市场物业管理有限公司	54.00
江西省国高物业服务有限公司	79.11
南昌绿资隆置业有限公司	3,887.50
南昌鑫资房地产开发有限公司	13,063.58
南昌市力资房地产开发有限公司	2,354.53
株洲国高置业有限公司	4,792.48
南昌政资建设发展有限公司	4,926.99
阳新旭宁置业有限公司	250.64
九江中奥顺鸿置业有限公司	637.73
江西新力凯盈物业服务有限公司	61.58
南昌盈美物业有限公司	44.07
南昌凯马有限公司	0.00
合计	226,434.64

表：截至 2022 年 3 月末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	2022 年 3 月末余额
恒天凯马股份有限公司	6,080.41
南昌巨浪科技有限公司	180.16
南昌海达建材轴瓦有限责任公司	109.27
南昌洪都无线电有限公司	75.67
南昌赣昌砂石有限公司	39,154.19
南昌赣江大数据有限公司	31.51
江西南缆集团有限公司	2,273.68
南昌工控易世家物业运营有限公司	33.57
南昌工控深融科技有限公司	66.02
江西太酷云介企业运营管理有限公司	41.28
联创电子科技股份有限公司	47,944.05
欧菲光集团股份有限公司	0.00
南昌工控华赣餐饮管理有限公司	27.19
江西怡居房地产开发有限公司	10,872.28
江西安德森实业有限公司	5,602.63
江西发网工控智慧供应链服务有限公司	0.00
南昌百城大卖场有限责任公司	834.27
江西中油工控石油有限公司	207.94
南昌工控广告装饰工程有限公司	65.16
江西易道智尚投资发展有限公司	3,207.34
南昌工控教育投资有限公司	142.38
南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	117.14
江西晟泰莱网络科技有限公司	1,012.93
江西工控文化发展有限公司	4,030.68
南昌东韵园林绿化工程有限公司	1.65
南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	351.74
南昌中科创业投资有限责任公司	1,276.66
江西丰锦电力科技有限公司	582.12
南昌工控机器人有限公司	2,536.40
江西兰叶新型材料科技有限公司	2,890.17
南昌洪睦置业有限公司	28,234.52
南昌国高房地产置业有限公司	22,840.78

被投资单位	2022 年 3 月末余额
江西松昊重工有限公司	4,366.42
江西资力房地产开发有限公司	10,268.19
江西旧机动车交易中心股份有限公司	261.52
江西鄱湖风情置业有限公司	333.78
南昌市融和钢管租赁有限公司	126.91
江西省拓新汽车服务有限公司	107.09
南昌市装潢建材大市场物业管理有限公司	54.00
江西省国高物业服务有限公司	22.27
南昌绿资隆置业有限公司	3,887.50
南昌鑫资房地产开发有限公司	13,063.58
南昌市力资房地产开发有限公司	2,354.53
株洲国高置业有限公司	4,792.48
南昌政资建设发展有限公司	4,926.99
阳新旭宁置业有限公司	250.64
九江中奥顺鸿置业有限公司	637.73
江西新力凯盈物业服务有限公司	67.18
南昌盈美物业有限公司	59.16
南昌凯马有限公司	0.00
合计	226,403.79

12. 投资性房地产

发行人投资性房地产包括房屋建筑物及土地使用权。其中，出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同；出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 2,403,056.49 万元、3,629,140.96 万元、3,626,674.02 万元和 3,627,811.38 万元，占总资产的比例分别为 39.22%、42.70%、40.19%和 40.58%。2020 年末，发行人投资性房地产较上年末增加 1,226,084.47 万元，增幅为 51.02%，主要系新增合并范围内子公司，使得土地使用权增加明显。2021 年末，发行人投资性房地产较上年末减少 2,466.94 万元，降幅为 0.07%，变化不大。2022 年 3 月末，公司投资性房地产余额为 3,627,811.38 万元，占总资产的比重为 40.58%，与年初数基本持平。

表：发行人 2022 年 3 月末和 2021 年末投资性房地产情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
一、成本合计	3,502,515.06	3,501,377.70
其中：房屋、建筑物	434,654.50	433,517.14
土地使用权	3,067,860.56	3,067,860.56
二、公允价值变动合计	125,296.32	125,296.32
其中：房屋、建筑物	80,548.73	80,548.73
土地使用权	44,747.59	44,747.59
三、投资性房地产账面价值合计	3,627,811.38	3,626,674.02
其中：房屋、建筑物	515,203.23	514,065.87
土地使用权	3,112,608.15	3,112,608.15

表：截至 2021 年末投资性房地产中土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

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
债务重组	新国用（2013）第 12013 号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	商服用地	出让	13,860.00	2,978.51	2,149.00	评估法	880.15	否
债务重组	新国用（2013）第 12011 号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	商服用地	出让	32,433.33	6,969.92	2,149.00	评估法	2,061.01	否
债务重组	新国用（2013）第 12012 号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	商服用地	出让	17,673.33	3,798.00	2,149.00	评估法	1,132.25	否
债务重组	新国用（2013）第 12010 号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	商服用地	出让	149,133.33	32,048.75	2,149.00	评估法	9,437.16	否
债务重组	新国用（2013）第 12009 号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	商服用地	出让	12,906.67	2,773.64	2,149.00	评估法	816.73	否
债务重组	新国用（2013）第 12014 号	新建县乐化镇乐化火车站东侧	商服用地	出让	68,987.00	14,825.31	2,149.00	评估法	4,387.57	否
债务重组	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	40,155.00	13,332.00	评估法	2,279.48	是
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 号原制革厂（A 地块）	商服用地	出让	30,440.70	34,659.78	11,386.00	评估法	1,435.58	否
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）	商服用地	出让	10,354.80	11,771.34	11,368.00	评估法	454.37	否

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
作价出资	洪土国用（登谱 2013）第 D071 号	青云谱区三店西路 319 号	商服用地	出让	89,092.60	116,372.75	13,062.00	评估法	7,552.04	否
作价出资	洪土国用（登谱 2014）第 D004 号	青云谱何坊西路 309 号	商服用地	出让	97,605.40	174,379.26	17,865.73	评估法	71,243.12	是
无形资产转入	洪土国用（登青 95）字第 066 号	青云谱区井冈山大道 516 号（原青云谱区井冈山大道 148 号）	商服用地	出让	5,020.00	6,664.05	13,275.00	评估法	否	否
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	32,367.70	20,229.71	评估法	13,052.66	否
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	52,473.38	19,296.32	评估法	17,946.13	否
作价出资	洪土国用（登东 2013）第 D481 号	余山路生产区	其他商服用地	出让	61,500.31	86,256.16	14,025.32	评估法	33,310.60	否
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	41,388.61	17,753.10	评估法	15,387.84	是
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	107,124.36	12,748.79	评估法	39,828.18	否
作价出资	洪土国用（登湖 2014）第 D445	上海路 1 号	其他商服用地	出让	16,773.42	22,288.63	13,288.07	评估法	8,453.84	否

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
	号									
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	72,402.90	13,358.40	评估法	20,813.53	否
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	20,989.81	7,315.18	评估法	7,575.27	否
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	44,070.29	13,457.88	评估法	17,683.11	是
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	72,690.40	12,983.46	评估法	39,828.18	是
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	83,670.72	9,979.76	评估法	30,684.86	否
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	48,125.20	12,872.22	评估法	18,393.22	否
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	47,761.52	14,066.74	评估法	17,317.20	是
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	30,224.50	14,256.77	评估法	11,448.68	否
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	20,852.51	5,031.95	评估法	7,956.44	否

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
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	3,223.84	12,792.97	评估法	17,473.36	否
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	1,600.01	2,081.63	13,010.13	评估法	17,473.36	否
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	6,580.61	12,307.82	评估法	1,923.06	否
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	15,753.70	19,401.01	评估法	5,745.00	是
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	16,833.93	19,393.84	评估法	5,698.74	否
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	3,336.25	19,858.53	评估法	1,222.15	否
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	1,083.43	19,346.86	评估法	391.80	否

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
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	121,599.89	7,820.90	评估法	46,811.53	是
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	4,694.49	21,733.65	评估法	1,789.09	否
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	778.68	22,037.94	评估法	306.18	否
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	193.33	386.04	19,967.48	评估法	141.81	否
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	3,195.99	22,401.69	评估法	1,188.39	否
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	898.83	25,438.59	评估法	528.90	否
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	7,440.60	20,554.05	评估法	2,833.34	否
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	6,034.93	1,982.99	评估法	190.64	否
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	31,573.49	39,328.77	12,456.26	评估法	50,428.21	否

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
作价出资	洪土国用（登湖 2015）第 D017 号	青山湖区上海路 639 号(生活区办公楼)	其他商服用地	出让	11,080.06	13,500.86	12,184.83	评估法	245.56	否
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	1,288.32	12,230.83	评估法	285.22	否
作价出资	洪土国用（登湖 2015）第 D015 号	青山湖区上海路 639 号(生活区幼儿园)	其他商服用地	出让	906.67	1,109.20	12,233.77	评估法	2,988.91	否
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	362.87	12,095.70	评估法	81.74	是
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	1,781.30	12,090.24	评估法	406.15	否
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	56.42	12,090.15	评估法	12.14	否
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	1,554.09	11,714.17	评估法	4,969.65	否
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	15,336.06	11,635.80	评估法	5,853.91	否
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	3,026.01	12,504.10	评估法	1,066.40	否

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
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	535.96	12,561.53	评估法	187.60	否
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	701.13	12,520.06	评估法	270.40	否
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	2,596.29	12,562.63	评估法	950.40	否
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	61.37	15,343.05	评估法	20.40	否
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	38,867.56	6,012.28	评估法	17,378.00	否
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	40,319.07	6,960.33	评估法	17,012.80	否
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	15,873.46	6,959.98	评估法	9,536.40	否
作价出资	产权证办理中	东湖区四经路 1 号办公	其他商服用地	出让	173.33	170.82	9,854.76	评估法	186.00	否
作价出资	产权证办理中	东湖区三经路 23 号仓库	其他商服用地	出让	200.00	197.10	9,854.95	评估法	186.00	否
作价出资	赣（2019）南昌市不动产权第	经开区芙蓉南路	其他商服用地	出让	84,520.42	48,784.60	5,771.93	评估法	26,277.20	否

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
	0225396 号									
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	24,983.73	3,908.17	评估法	9,277.60	是
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	1,257.49	10,479.03	评估法	186.00	否
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	366.64	1,992.60	评估法	110.80	否
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	27,740.27	10,884.17	评估法	9,262.05	否
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	25,389.36	8,956.69	评估法	7,352.60	是
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	6,352.16	2,737.99	评估法	2,046.24	否
作价出资	未办证	永叔路 102 号（农贸市场）	其他商服用地	出让	766.67	1,274.59	16,624.99	评估法	2,103.68	否
作价出资	未办证	永叔路 102 号（办公楼）	其他商服用地	出让	513.34	855.02	16,656.22	评估法	2,103.68	否
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	818.55	11,474.91	评估法	284.42	否
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	51,248.57	11,732.67	评估法	11,849.24	是

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
作价出资	产权证办理中	青云谱区井冈山大道 824 号厂店面	其他商服用地	出让	1,700.01	2,008.94	11,817.25	评估法	186.00	否
作价出资	产权证办理中	青云谱区井冈山大道 754 号办公楼	其他商服用地	出让	3,826.69	4,334.88	11,328.03	评估法	186.00	否
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	17,980.09	24,364.77	13,550.97	评估法	18,121.48	否
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	10,578.53	7,672.98	评估法	3,842.13	否
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	11,599.58	12,994.24	评估法	4,426.33	否
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	814.31	16,732.35	评估法	1,269.75	否
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	4,485.83	7,743.05	评估法	1,343.60	否
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	3,971.76	7,747.22	评估法	1,210.09	否
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	11,464.49	8,177.20	评估法	3,793.46	否

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
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	商业服务业	出让	53,300.27	17,401.57	3,264.82	评估法	5,080.30	否
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	出让	12,180.06	3,977.72	3,265.76	评估法	1,167.12	否
作价出资	南国用（2013）第 00243 号	南莲路 945 号	商业用地	出让	78,407.06	32,999.82	4,208.78	评估法	8,326.79	否
作价出资	南国用（2013）第 00242 号	莲塘东龚村南	商业用地	出让	44,626.89	18,782.66	4,208.82	评估法	4,532.37	否
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	19,353.43	6,803.53	3,515.41	评估法	2,146.32	否
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	91,367.12	44,039.67	4,820.08	评估法	12,060.66	否
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	203.44	15,257.80	评估法	80.12	否
作价出资	洪土国用（登东 2014）第 D010 号	胜利路 162 号	出让	出让	2,346.68	13,749.62	58,591.82	评估法	5,357.36	否
作价出资	赣（2018）南昌市不动产权第 0010063 号	东湖区马家池 150 号（原东湖区马家池 96 号）	出让	出让	133.33	324.58	24,343.69	评估法	354.88	否
作价出资	洪土国用（登东 2014）第 D009 号	胜利路 365 号	出让	出让	593.34	2,741.54	46,205.53	评估法	899.21	否

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
作价出资	洪土国用（登湾 2014）第 D005 号	湾里区幸福路 300 号	出让	出让	43,780.22	16,254.51	3,712.75	评估法	4,062.66	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0462 号	丁公路 65 号三产用地	出让	出让	4,806.69	9,486.65	19,736.35	评估法	2,890.46	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0464 号	丁公路 89 号	出让	出让	1,586.67	3,124.08	19,689.51	评估法	951.87	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0465 号	丁公路南区 15 栋	出让	出让	520.00	740.30	14,236.50	评估法	311.66	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0467 号	丁公路 87 号	出让	出让	193.33	487.50	25,215.47	评估法	147.58	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0473 号	丁公路 53-63 附 2 号	出让	出让	493.34	125.83	2,550.62	评估法	453.99	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0472 号	丁公路 45 号	出让	出让	53.33	99.67	18,688.21	评估法	41.74	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0466 号	丁公路生活区活动用地	出让	出让	40.00	96.77	24,191.45	评估法	22.78	否
作价出资	洪土国用(登西 2014)第 D0474 号	丁公路南区 23 栋	出让	出让	13.33	39.88	29,910.59	评估法	114.48	否

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
作价出资	洪土国用(登湖2015)第 D041 号	北京西路 300-316 号	出让	出让	20.00	81.20	40,601.72	评估法	330.83	否
作价出资	产权证办理中	西湖区禾草街 27 号 (第 1 层)	出让	出让	293.33	478.08	16,297.99	评估法	186.00	否
作价出资	洪土国用(登西2014)第 D0463 号	西湖区丁公路 70 号	出让	出让	1,006.67	2,538.22	25,214.01	评估法	555.87	否
作价出资	洪土国用(登西2014)第 D0471 号	西湖区丁公路 72 号	出让	出让	413.34	580.61	14,046.97	评估法	228.82	否
作价出资	洪土国用(登西2014)第 D0470 号	西湖区丁公路 74 号	出让	出让	20.00	45.86	22,930.79	评估法	421.94	否
作价出资	洪土国用(登西2014)第 D0468 号	西湖区丁公路 78 号	出让	出让	20.00	58.27	29,134.41	评估法	441.63	否
作价出资	洪土国用(登西2014)第 D0469 号	西湖区丁公路 80 号	出让	出让	20.00	46.82	23,407.99	评估法	430.74	否
作价出资	南国有(2013)第 00245 号	机务段西地块	出让	出让	77,707.06	9,208.40	1,185.01	评估法	2,042.13	否
作价出资	洪土国用 (登东2014) 第 D06 号	右营街 85 号地块	出让	出让	73.33	152.41	20,782.55	评估法	54.00	否
作价出资	洪土国用(登谱2014)第 D063 号	何坊西路 433 号 地块	出让	出让	1,460.01	1,804.85	12,361.93	评估法	552.40	否
作价出资	洪土国用(登谱2014)第 D062 号	何坊西路 433 号 地块	出让	出让	12,793.40	15,854.12	12,392.42	评估法	4,969.60	否

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
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	7,335.59	2,683.08	评估法	2,740.66	否
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	6,003.05	2,695.97	评估法	2,004.00	否
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	17,538.35	2,698.19	评估法	5,850.60	否
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	3,303.97	2,697.84	评估法	1,102.20	否
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	2,834.25	2,690.73	评估法	94.80	否
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	10,343.86	2,698.39	评估法	3,450.60	否
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	2,097.32	20,561.90	评估法	1,003.62	是
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	4,320.60	3,219.50	评估法	713.30	否
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	2,371.14	5,718.16	评估法	611.40	否
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	3,148.10	5,751.67	评估法	1,403.75	否
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	3,814.86	5,791.77	评估法	1,688.74	否

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
	号									
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0213034 号	青云谱区三店西路 118 号办公楼	其他商服用地	出让	4,040.02	4,666.89	11,551.65	评估法	4,280.13	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0212047 号	青云谱区三店西路 118 号菜场	其他商服用地	出让	1,566.67	1,809.02	11,546.88	评估法	1,659.26	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0216472 号	青云谱区井冈山大道 754 号幼儿园	其他商服用地	出让	1,946.68	2,298.43	11,806.94	评估法	4,221.53	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0216369 号	青云谱区迎宾大道 187 号办公楼等	其他商服用地	出让	11,073.39	11,901.26	10,747.62	评估法	10,792.85	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0216387 号	青云谱区迎宾大道 186 号店面	其他商服用地	出让	366.67	394.77	10,766.40	评估法	364.38	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0164009 号	南昌市青云谱区建设路 151 弄 1 号	商业、商务用地	出让	2,820.01	2,368.39	8,398.51	评估法	2,257.10	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0217740 号	南昌市青云谱区建设路 151 弄 1 号	商业、商务用地	出让	2,986.68	2,510.70	8,406.33	评估法	2,392.73	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0163945 号	南昌市青云谱区建设路教学楼	商业、商务用地	出让	213.33	178.46	8,365.24	评估法	170.07	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第	青云谱区解放西路塔子桥南 369	其他商服用地	出让	2,393.35	2,006.54	8,383.83	评估法	1,913.52	否

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
	0215468 号	号支路 3 号店面								
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)	出让	出让	53.33	224.26	42,048.93	评估法	195.00	否
作价出资	赣（2021）南昌市不动产权第 0025234 号	赣（2021）南昌市不动产权第 0025234 号	出让	出让	193.33	619.61	32,048.63	评估法	573.66	否
作价出资	未办证	筷子巷 15 号	其他商服用地	出让	3,393.35	303.86	895.46	评估法	2,103.68	否
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	20,345.22	15,276.91	评估法	2,391.56	否
划拨	洪土国用登湖 2012 第 D0013 号	富大有路以南、坊山村委会以东	住宅用地	划拨	286,682.50	223,526.35	7,797.00	评估法	否	否
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	4,999.83	7,797.00	评估法	否	否
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	22,744.63	7,797.00	评估法	否	否
划拨	洪土国用登湖 2012 第 D0012 号	坊山村村名委员会、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	136,249.19	7,797.00	评估法	否	否

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
划拨	无	青云谱区迎宾大道 913 号（3 号门以西）	工业、住宅用地	划拨	128,117.06	147,405.60 0.00	11,505.54	评估法	否	否
划拨	无	青云谱区迎宾大道 913 号（3 号门以东）	工业、住宅用地	划拨				评估法	否	否
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	2,955.78	7,317.73	评估法	否	否
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	16,699.80	7,317.74	评估法	否	否
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	47,834.62	7,317.73	评估法	否	否
自用	洪土国用登青第 212 号	建设路 89 号	住宅用地	划拨	22,367.50	13,447.73	6,012.18	评估法	否	否
自用	赣（2021）南昌市不动产权第 0075510 号	青云谱区建设路 89 号	工业、住宅用地	划拨	101,890.65	61,258.45	6,012.18	评估法	否	否
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	28,442.02	6,715.31	评估法	否	否
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	8,315.62	6,705.06	评估法	否	否
自用转入	昌省属国用 2005 第 08 号	东湖区青山北路 18 号	商服用地	作价出资	22,133.44	19,187.30	8,668.92	评估法	否	否
自用转入	洪土国用登东	洪都北大道 1399	商业	作价出	8,996.90	7,649.01	8,501.83	评估法	否	否

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
	(2014)第 D045 号	号(原青山北路 13 号)		资						
自用转入	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	4,234.83	4,723.05	评估法	否	否
自用转入	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	20,730.14	4,723.05	评估法	否	否
自用转入	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	2,414.84	4,723.05	评估法	否	否
自用转入	赣 2019 南昌市不动产权第 0078953 号	南昌经开区玉屏东大街	工业用地	出让	107,152.00	50,608.46	4,723.05	评估法	否	否
自用转入	赣 2018 南昌市不动产权第 0075693 号	南昌经开区玉屏东大街	工业用地	出让	5,978.80	2,823.82	4,723.05	评估法	否	否
外购	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	31,127.90	6,361.20	评估法	否	否
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	11,571.48	5,430.83	评估法	否	否
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	48,018.59	6,077.28	评估法	否	否
划拨	赣(2017)南昌市不动产权第	南昌市昌北双港大道 6 号	住宅用地	划拨	39,840.67	21,928.82	5,504.13	评估法	否	否

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
	0072408									
	合计				3,943,128.07	3,112,608.15				

（1）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，发行人在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，同时对无形资产中的未来用于出租或出售的土地及房屋建筑物调整至投资性房地产进行核算。发行人于 2020 年 1 月 1 日起执行。按照相关规定采用追溯调整法，对 2019 年末的投资性房地产比较数据进行相应调整，具体如下：

单位：万元

项目	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）
投资性房地产	133,258.96	2,269,797.53	2,403,056.49
无形资产	2,132,147.94	-1,999,817.45	132,330.50

（2）经追溯调整 2019 年末/2020 年年初数据，近三年末无形资产和投资性房地产账面价值如下：

单位：万元

科目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
投资性房地产	3,626,674.02	3,629,140.96	2,403,056.49
无形资产	154,522.00	156,589.74	132,330.50
合计	3,781,196.02	3,785,730.70	2,535,386.99

2019 年末及 2020 年末，公司无形资产变更前和变更后均采用按照成本进行初始计量，其账面价值即为成本法计量；其中发行人 2020 年末投资性房地产科目较 2019 年末增幅较大主要原因为发行人于 2020 年度新增子公司南昌国资产业经营集团有限公司包含的投资性房地产账面价值 111.82 亿元；发行人在对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更后，其账面价值采用公允价值法计量，即投资性房地产的期末公允价值为投资性房地产科目的账面价值。

（3）如不追溯调整 2019 年末/2020 年年初数据，则近三年末无形资产和投资性房地产账面价值如下：

单位：万元

科目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
投资性房地产	3,626,674.02	3,629,140.96	133,258.96
无形资产	154,522.00	156,589.74	2,132,147.94

科目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
合计	3,781,196.02	3,785,730.70	2,265,406.90

假设不追溯调整 2019 年末数据的情况下，2019 年末，投资性房地产及无形资产账面价值均以成本法计量；2020 年末，公司无形资产依然采用按照成本法进行计量并反映其账面价值。投资性房地产则采用公允价值法计量，投资性房地产的期末公允价值即为投资性房地产科目的账面价值。

13. 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他设备和土地使用权，均按照年限法计提折旧。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人固定资产净值分别为 56,450.63 万元、56,866.08 万元、92,418.01 万元和 91,581.21 万元，占总资产的比重分别为 0.92%、0.67%、1.02%和 1.02%。近三年发行人固定资产占总资产比重存在波动。2020 年末，发行人固定资产余额较上年末增加 415.45 万元，增幅为 0.74%，变动不大；2021 年末，发行人固定资产余额较上年末增加 35,551.93 万元，增幅为 62.52%，主要系房屋及建筑物增加所致。2021 年末，因南昌制革厂房产和毛巾二厂等土地及房产尚未收到补偿，转入清理 6,914.93 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人固定资产余额为 91,581.21 万元，较年初减少 836.80 万元，减幅为 0.91%。具体情况如下：

表：发行人 2022 年 3 月末固定资产情况（不含固定资产清理）

单位：万元、%

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	占净值的比例
房屋及建筑物	84,223.58	10,514.96	73,708.63	87.06
机器设备	14,615.56	8,261.06	6,354.50	7.51
运输工具	4,272.76	2,639.11	1,633.66	1.93
电子设备及其他	6,061.13	3,729.07	2,332.05	2.75
土地使用权	637.43	0.00	637.43	0.75
合计	109,810.46	25,144.20	84,666.27	100.00

表：发行人 2021 年末固定资产情况（不含固定资产清理）

单位：万元、%

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	占净值的比例
房屋及建筑物	84,223.58	9,696.34	74,527.23	87.16
机器设备	14,526.04	8,190.49	6,335.55	7.41
运输工具	4,272.76	2,620.96	1,651.80	1.93
电子设备及其他	6,054.23	3,703.17	2,351.06	2.75
土地使用权	637.43	0.00	637.43	0.75
合计	109,714.04	24,210.96	85,503.08	100.00

14. 在建工程

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人在建工程金额分别为 99,764.93 万元、136,073.39 万元、123,649.87 万元和 128,355.12 万元，占总资产的比重分别为 1.63%、1.60%、1.37%和 1.44%，近三年发行人在建工程余额稳定增长，占比呈下降趋势。2020 年末，发行人在建工程金额增加 36,308.46 万元，增幅 36.39%，主要系新增合并范围内子公司，使得在建工程增加所致。2021 年末，发行人在建工程金额减少 12,423.52 万元，降幅为 9.13%。

截至 2022 年 3 月末，发行人在建工程金额为 128,355.12 万元，较年初增加 4,705.25 万元，增幅为 3.81%。

表：截至 2021 年末发行人主要在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	2021 年末金额	是否政府回购
1	国有工矿棚改项目	37,942.09	否
2	南昌硒谷钟陵现代农业产业园项目	32,951.33	否
3	南昌综合保税区国微产业基地（二期）	26,386.94	否
4	工业控股集团--玖玖大型商业综合体	13,779.70	否
5	其他零星工程	12,589.82	否
	合计	123,649.88	-

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	2022 年 3 月末金额	是否政府回购
1	国有工矿棚改项目	39,423.97	否

2	南昌晒谷钟陵现代农业产业园项目	34,125.02	否
3	南昌综合保税区国微产业基地（二期）	27,511.72	否
4	工业控股集团--玖玖大型商业综合体	13,785.32	否
5	其他零星工程	13,115.12	否
6	塘南第六产业园南昌塘南现代农业设施产业园	393.97	否
	合计	128,355.12	-

国有工矿棚改项目涉及两宗地块，宗地面积约 196.28 亩，其中约 44.77 亩用于还建房建设，还建用地采取划拨形式；约 151.51 亩用于挂牌出让以实现宗地平衡。项目拆迁户数 1080 户，征收面积为 6.41 万平方米。2019 年，项目用于平衡建设资金的土地已挂牌出让。

南昌晒谷钟陵现代农业产业园土地由流转农用地及国有建设用地组成，流转农用地已一次性流转 40 年，可以在其上建设农业基础设施。永久性设施主要是在国有建设土地上建设，通过挂牌出让后工程建设，包括园区已经建设的房产项目，基础道路设施等。

南昌综合保税区国微产业基地项目该项目主要建设内容：南昌综合保税区国微产业基地项目列为综保区启动区，作为综保区建设的排头兵，项目总用地面积约 260 亩，总建筑面积约 30 万平方米。项目分两期建设，其中一期南地块规划用地面积约 122.772 亩，总建筑面积约为 14 万平方米；二期北地块规划用地面积约 137.618 亩，总建筑面积约为 16 万平方米。项目总投资约 8.7 亿。

塘南第六产业园南昌塘南现代农业设施产业园项目：项目建设占地 1224 亩。总投资约 6.5 亿元。项目未来将围绕农业绿谷、科创智谷、生态悠谷三大版块做足文章，通过树立现代农业发展标杆、建设新型现代农业示范园区，实现第一、第二、第三产业的相互融合发展，形成以现代设施农业全产业链生产、加工和服务为主轴、农业大数据、农业金融、农资一站式服务平台为补充的、“产业本身+产业应用+产业服务”的产业集群，探索出一条因地制宜的江西第六产业跨越式发展之路。园区占地 1,224 亩，总建设面积约 12 万平方米。主要包括农业设施及配套服务建设，其中欧洲大棚（33,264.00m²）、国产玻璃大棚（31,104.00m²）、国产江南大棚（15,679.93m²）、农业管理用房 7 个（3,903.50m²）、配套服务中心（29,224.42m²地上四层地下一层）、国产花卉

大棚（2,048.00m²）、园区垃圾站（80.00m²）、垂钓平台（13,320.00m²）、集装箱管理用房（400.00m²）。

15. 无形资产

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人无形资产金额分别为 132,330.50 万元、156,589.74 万元、154,522.00 万元和 154,335.47 万元，占总资产比重分别为、2.16%、1.84%、1.71%和 1.73%。近三年无形资产金额在总资产中的占比略有下降。2020 年末，发行人无形资产余额较 2019 年末减少 24,259.24 万元，降幅为 18.33%，系因发行人相关科目转入投资性房地产及处置土地减少所致；2021 年末，发行人无形资产余额较 2020 年末减少 2,067.74 万元，降幅为 1.32%，变化不大。

截至 2022 年 3 月末，发行人无形资产金额为 154,335.47 万元，较年初减少 186.53 万元，降幅为 0.12%，变化较小。

表：发行人 2021 年末无形资产情况表

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	账面净值	占净值的比例
土地使用权	153,233.67	1,010.77	152,222.89	98.51
专利	4,180.00	3,370.83	809.17	0.52
特许经营权	1,500.00	195.20	1,304.80	0.84
其他	364.75	179.61	185.14	0.12
合计	159,278.42	4,756.41	154,522.00	100.00

表：发行人 2022 年 3 月末无形资产情况表

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	账面净值	占净值的比例
土地使用权	153,233.67	1,065.54	152,168.13	98.60
专利	4,180.00	3,458.33	721.67	0.47
特许经营权	1,500.00	195.20	1,304.80	0.85
其他	364.75	223.87	140.88	0.09
合计	159,278.41	4,942.94	154,335.48	100.00

表：发行人 2021 年末无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

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	入账原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
购入	赣 2018 南昌市不动产权第 0023504 号	青山湖区高新南大道 2988 号昌东厂区	工业用地	国有建设用地使用权	41,119.33	1,643.97	399.80	成本法	1,578.98	否
增资入股	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	国有建设用地使用权	117,880.67	108,920.93	9,239.93	评估法	43,568.37	是
购入	洪土国用登西 2015 第 D0546 号	西湖区洪城路 655 号海联大厦	其他商服用地	国有建设用地使用权	1,706.50	112.96	661.94	评估法	201.23	否
购入	洪土国用登西 2015 第 D0547 号	西湖区洪城路 655 号海联大厦	其他商服用地	国有建设用地使用权	1,333.42	88.26	661.94	评估法		否
出让	赣（2018）不动产权第 0003303 号	江西省南昌市安义县东阳大道 18 号（安义县工业园区）	工业用地	国有建设用地使用权	10,002.16	159.25	159.21	成本法	88.46	否
出让	赣（2018）不动产权第 0003304 号	江西省南昌市安义县东阳大道 19 号（安义县工业园区）	工业用地	国有建设用地使用权	6,791.56	11.33	16.69	成本法	60.07	否
出让	赣（2018）不动产权第 0003826 号	江西省南昌市安义县东阳大道 20 号（安义县工业园	工业用地	国有建设用地使用权	14,539.27	128.59	88.44	成本法	128.59	否

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	入账原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		区)								
出让	赣（2017）安义县不动产权第 0002443 号	江西省南昌市安义县东阳大道 21 号（安义县工业园区）	工业用地	国有建设用地使用权	22,708.67	191.81	84.46	成本法	199.85	否
出让	赣（2017）安义县不动产权第 0002444 号	江西省南昌市安义县东阳大道 22 号（安义县工业园区）	工业用地	国有建设用地使用权	12,332.99	109.20	88.54	成本法	109.20	否
出让	赣（2019）不动产权第 0002530 号	江西省南昌市安义县东阳大道 23 号（安义县工业园区）	工业用地	国有建设用地使用权	36,614.21	322.88	88.19	成本法	322.88	否
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、国微公司用地以东	工业用地	出让	59,341.20	578.50	99.84	成本法	569.68	否
招拍挂	洪土国用登经（2014）第 D033 号（注 1）	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
招拍挂	赣（2016）南昌市不动产权第 0007245 号（注 3）	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	38.39	409.36	成本法	46.03	否

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	入账原值	单价	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
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
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
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
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
作价出资	赣（2021）南昌县不动产权第 0010280 号	南昌县塘南镇张溪村境内，昌万公路以北	其他商服用地	出让	13,248.00	1,203.72	908.61	成本法	1,152.58	否
合计					749,547.18	153,233.66				

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。

16 商誉

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末及发行人商誉分别为 2,026.12 万元、1,866.67 万元、1,866.67 万元和 1,866.67 万元，占总资产比例分别为 0.03%、0.02%、0.02%和 0.02%。近三年及一期发行人商誉基本保持稳定，主要系 2010 年发行人合并南昌山林实业有限公司产生商誉 1,796.00 万元。

（二）负债结构分析

单位：万元，%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
短期借款	373,526.74	7.68	380,576.74	7.68	362,734.37	7.33	82,950.00	2.24
应付票据	84,127.50	1.73	99,715.73	2.01	44,910.00	0.91	-	-
应付账款	221,890.23	4.56	256,104.76	5.17	154,661.43	3.12	126,658.78	3.41
预收款项	1,635.85	0.03	307.93	0.01	67,950.40	1.37	4,350.05	0.12
合同负债	27,113.10	0.56	17,092.19	0.34	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,233.09	0.05	3,014.30	0.06	3,256.43	0.07	838.89	0.02
应交税费	31,199.80	0.64	36,437.74	0.74	21,252.10	0.43	10,456.25	0.28
其他应付款	726,912.88	14.94	708,822.18	14.31	706,466.33	14.27	512,766.68	13.82
一年内到期的非流动负债	636,965.34	13.09	687,749.49	13.88	369,606.67	7.47	61,688.33	1.66
其他流动负债	14,142.75	0.29	12,210.07	0.25	11,094.72	0.22	6,879.46	0.19
流动负债合计	2,119,747.29	43.58	2,202,031.14	44.44	1,741,932.46	35.19	806,588.44	21.74
长期借款	567,297.86	11.66	517,379.25	10.44	559,397.40	11.30	482,324.06	13.00
应付债券	943,971.72	19.41	941,975.26	19.01	570,601.52	11.53	439,531.94	11.84
租赁负债	829.57	0.02	829.57	0.02	-	-	-	-

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
长期应付款	1,075,644.84	22.11	1,135,086.43	22.91	1,897,943.69	38.34	1,934,247.39	52.12
递延收益	16,958.27	0.35	17,298.35	0.35	19,215.12	0.39	13,547.15	0.37
递延所得税负债	140,024.33	2.88	140,024.33	2.83	131,955.76	2.67	34,647.27	0.93
其他非流动负债	-	-	-	-	29,292.14	0.59	-	-
非流动负债合计	2,744,726.60	56.42	2,752,593.19	55.56	3,208,405.62	64.81	2,904,297.81	78.26
负债合计	4,864,473.88	100.00	4,954,624.33	100.00	4,950,338.08	100.00	3,710,886.25	100.00

最近三年及一期末，发行人总负债分别为 3,710,886.25 万元、4,950,338.08 万元、4,954,624.33 万元和 4,864,473.88 万元，负债总额随着资产规模的变化而变化。近三年及一期发行人流动负债占总负债的比例分别为 21.74%、35.19%、44.44% 和 43.58%。2020 年末，发行人负债总额较 2019 年末相比增加了 1,239,451.83 万元，增幅为 33.40%，主要系新增借款及新合并子公司南昌国资产业经营集团有限公司所致。2021 年末，发行人负债总额较 2020 年末相比增加了 460,098.68 万元，增幅为 26.41%，主要系长期应付款减少，导致发行人非流动负债有所减少所致。2022 年 3 月末，发行人负债总额为 4,864,473.88 万元，与年初相比减少 90,150.45 万元，降幅为 1.82%。

1. 短期借款

发行人短期借款主要为金融机构借款。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末发行人短期借款余额分别为 82,950.00 万元、362,734.37 万元、380,576.74 和 373,526.74 万元，分别占总负债的 2.24%、7.33%、7.68% 和 7.68%。近三年及一期发行人短期借款余额呈波动上升态势。2020 年末较 2019 年末增加 279,784.37 万元，增幅 337.29%，系因信用借款及保证借款有所增加及将南昌国资产业经营集团有限公司纳入合并范围所致；2021 年末较 2020 年末增加 178,842.37 万元，增幅为 4.92%，变化不大。

截至 2022 年 3 月末，发行人短期借款余额为 373,526.74 万元，较年初减少 7,050 万元，降幅为 1.85%。

表：截至 2022 年 3 月末及 2021 年末短期借款分类情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额
质押借款	19,475.00	34,225.00
抵押借款	10,000.00	37,000.00
保证借款	261,239.21	215,439.21
信用借款	82,800.00	93,900.00
应计利息	12.53	12.53
合计	373,526.74	380,576.74

2. 应付账款

发行人应付账款主要由对改制企业的应付土地整理款、子公司的相关应付货款以及应付项目工程款构成。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 126,658.78 万元、154,661.43 万元、256,104.76 万元和 221,890.23 万元，占总负债的比重分别为 3.41%、3.12%、5.17%和 4.56%，呈波动趋势。2020 年末应付账款较 2019 年末增加 28,002.65 万元，增幅 22.11%，系因应付工程款，货款增加导致。2021 年末应付账款较 2020 年末增加 101,443.33 万元，增幅为 65.59%，主要系 1 年以内新增的应付项目工程款及货款所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人应付账款余额为 221,890.23 万元，较年初减少 34,214.53 万元，降幅为 13.36%。

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末应付账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	156,674.95	70.61	163,870.78	63.99
1-2 年（含 2 年）	18,221.17	8.21	25,486.74	9.95
2-3 年（含 3 年）	1,248.34	0.56	20,839.30	8.14
3 年以上	45,745.76	20.62	45,907.93	17.93
合计	221,890.23	100.00	256,104.76	100.00

表：截至 2021 年末发行人主要应付账款债权人情况

单位：万元、%

序号	债权人名称	金额	占比
----	-------	----	----

1	江西中宸建设工程有限公司	6,811.55	3.07
2	江西省鹰潭市建设工程（集团）有限公司	5,768.78	2.60
3	南昌水泥厂	4,664.40	2.10
4	江西昌南建设集团有限公司	4,015.59	1.81
5	江西建工第一建筑有限责任公司	3,934.05	1.77
6	江西合成非织布有限公司	3,772.80	1.70
7	南昌三健电气有限责任公司	3,632.80	1.64
8	浙江中鹰建筑有限公司	3,528.17	1.59
9	南昌床单厂	3,497.30	1.58
10	江铃汽车集团江西工程建设有限公司	3,378.64	1.52
合计		43,004.09	19.38

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要应付账款债权人情况

单位：万元、%

序号	债权人名称	金额	占比
1	江西中宸建设工程有限公司	8,587.39	3.87
2	江西省鹰潭市建设工程（集团）有限公司	5,768.78	2.60
3	江西昌南建设集团有限公司	4,934.50	2.22
4	浙江中鹰建筑有限公司	4,657.90	2.10
5	江西昌南建设集团有限公司	2,682.91	1.21
6	南昌建工	4,857.54	2.19
7	江西合成非织布有限公司	3,772.80	1.70
8	南昌三健电气有限责任公司	3,632.80	1.64
9	南昌床单厂	3,497.30	1.58
10	洪都建设集团有限公司	3,002.35	1.35
合计		45,394.26	20.46

3. 其他应付款

发行人的其他应付款主要是应付拆迁安置补偿款、子公司的往来款、暂借款、履约保证金及质保金等。201-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 512,766.68 万元、706,466.33 万元、708,822.18 万元和 726,912.88 万元，分别占总负债的 13.82%、14.27%、14.31%和 14.94%。近三年及一期，发行人其他应付款呈稳步上升趋势。2020 年末，发行人其他应付款余额为

706,466.33 万元，较上年末增加 193,699.65 万元，增幅为 37.78%，主要系将南昌国资产业经营集团纳入合并范围所致。2021 年末，发行人其他应付款余额为 708,822.18 万元，较上年末增加 2,355.85 万元，增幅为 0.33%，变化不大。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应付款余额为 726,912.88 万元，较年初增加 18,090.69 万元，增幅为 2.55%。

表：截至 2022 年 3 月末发行人前五名其他应付款债权人情况

单位：万元、%

序号	债权人名称	金额	占比	与本公司关系
1	南昌轨道交通集团有限公司	100,000.00	13.84	非关联方
2	南昌市政公用投资控股有限责任公司	75,000.00	10.38	非关联方
3	南昌工业控股集团有限公司机床管理处	20,934.98	2.90	托管单位
4	南昌市新建区天聚投资有限公司	10,390.50	1.44	非关联方
5	南昌市科技金融管理服务中心	10,129.00	1.40	非关联方
	合计	216,454.47	29.96	

表：截至 2021 年末发行人前五名其他应付款债权人情况

单位：万元、%

序号	债权人名称	金额	占比	与本公司关系
1	南昌轨道交通集团有限公司	100,000.00	14.11	非关联方
2	南昌市政公用投资控股有限责任公司	75,000.00	10.58	非关联方
3	南昌工业控股集团有限公司机床管理处	20,934.98	2.95	托管单位
4	南昌市新建区天聚投资有限公司	10,390.50	1.47	非关联方
5	南昌市科技金融管理服务中心	10,129.00	1.43	非关联方
	合计	216,454.47	30.54	

4. 其他流动负债

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末发行人其他流动负债分别为 6,879.46 万元、11,094.72 万元、12,210.07 万元和 14,142.75 万元，近三年其他流动负债呈上升态势。2020 年末较 2019 年末增加 4,215.26 万元，增幅为 61.27%，系因存入担

保保证金及未到期责任准备增加所致。2021 年末较 2020 年末增加 1,115.35 万元，增幅为 10.05%。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他流动负债余额为 14,142.75 万元，较年初增加 1,932.68 万元，增幅为 15.83%。

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末发行人其他流动负债情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
待转销项税额	5,203.18	3,547.85
存入担保保证金	4,865.86	4,588.51
担保赔偿准备	2,515.46	2,515.46
未到期责任准备	1,558.25	1,558.25
合计	14,142.75	12,210.07

5. 长期借款

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末发行人长期借款余额为 482,324.06 万元、559,397.40 万元、517,379.25 万元和 567,297.86 万元，占总负债比例为 13.00%、11.30%、10.44%和 11.66%。近三年及一期公司长期借款呈波动上升趋势，主要系发行人调整债务结构所致。2020 年末，发行人长期借款余额为 559,397.40 万元，较上年末增加 77,073.34 万元，增幅为 15.98%，主要原因为新增保证借款及合并范围调整。2021 年末，发行人长期借款余额为 517,379.25 万元，较上年末减少 42,018.15 万元，降幅为 7.51%，变化不大。

2022 年 3 月末，发行人长期借款余额为 567,297.86 万元，较年初增加 49,918.61 万元，增幅为 9.65%，主要是发行人及子公司新增长期银行借款所致。发行人长期借款明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末发行人长期借款构成情况表

单位：万元

借款类别	2022 年 3 月末	2021 年末
质押借款	7,050.00	7,050.00
信用借款	201,741.67	201,783.33

借款类别	2022 年 3 月末	2021 年末
抵押+质押	7,260.00	7,260.00
抵押借款	100,306.67	100,316.67
保证借款	111,154.00	61,154.00
质押+保证	46,100.00	46,100.00
抵押+保证	93,208.00	93,208.00
应计利息	477.53	507.25
合计	567,297.86	517,379.25

6. 应付债券

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末发行人应付债券余额为 439,531.94 万元、570,601.52 万元、941,975.26 万元和 943,971.72 万元，占总负债比例为 11.84%、11.53%、19.01%和 19.41%。近三年公司应付债券呈上升趋势，主要系申请人增发新债所致。2020 年末，发行人应付债券余额为 570,601.52 万元，较年初增加 131,069.58 万元，增幅为 29.82%，主要原因为新发行 3 亿元中期票据 20 南昌工业(疫情防控债)MTN001、6 亿元企业债券 20 南昌工控债 01 和 4 亿元中期票据 20 南昌工业 MTN002；2021 年末，发行人应付债券余额为 941,975.26 万元，较年初增加 371,373.74 万元，增幅为 65.08%，主要原因为新发行 4 亿元中期票据 21 南昌工业 MTN001、7 亿元公司债券 21 昌控 01 和 8 亿元企业债券 21 南昌控债 01。

2022 年 3 月末，发行人应付债券余额为 943,971.72 万元，较年初增加 1,996.46 万元，增幅为 0.21%。

表：截至 2022 年 3 月末发行人应付债券明细情况

单位：万元、年

发行主体	债券简称	期末余额	担保方式	起息日	到期日	回售日	期限	票面利率
南昌市产业投资集团有限公司	17 昌控 01	48,913.97	信用	2017/7/31	2022/7/31	2020/7/31	3+2	5.05%
南昌市产业投资集团有限公司	18 昌控 01	81,411.45	信用	2018/8/27	2023/8/27	2021/8/27	3+2	5.35%
南昌市产业投资集团有限公司	19 南昌工业 MTN001	51,597.21	信用	2019/3/29	2024/3/29	-	5	4.60%

发行主体	债券简称	期末余额	担保方式	起息日	到期日	回售日	期限	票面利率
南昌市产业投资集团有限公司	19 南昌工控债 01	60,760.06	信用	2019/8/16	2029/8/16	2024/8/16	5+5	4.38%
南昌市产业投资集团有限公司	19 南昌工业 MTN002	90,583.84	信用	2019/10/23	2024/10/23	-	5	4.68%
南昌市产业投资集团有限公司	20 南昌工业(疫情防控债)MTN001	30,846.70	信用	2020/3/11	2027/3/11	2025/3/11	5+2	3.80%
南昌市产业投资集团有限公司	20 南昌工控债 01	61,474.78	信用	2020/4/15	2030/4/15	2025/4/15	5+5	3.90%
南昌市产业投资集团有限公司	20 南昌工业 MTN002	40,745.16	信用	2020/6/18	2025/6/18	2023/6/18	3+2	3.68%
南昌市产业投资集团有限公司	21 南昌工业 MTN001	41,158.88	信用	2021/3/19	2024/3/19	-	3	3.90%
南昌市产业投资集团有限公司	21 昌控 01	70,106.47	信用	2021/11/29	2026/11/29	2024/11/29	3+2	3.38%
南昌市产业投资集团有限公司	21 南昌工控债 01	80,062.21	信用	2021/12/07	2028/12/07	2026/12/07	5+2	3.84%
南昌市产业投资集团有限公司	2021 年度第一期债权融资计划	29,737.44	信用	2021/3/31	2024/3/31	-	3	4.02%
南昌国金工业投资有限公司	21 南昌国金 MTN001	51,569.90	信用	2021/1/15	2024/1/15	-	3	4.28%
南昌国资产业经营集团有限公司	21 南昌国资 MTN001	101,986.38	信用	2021/7/8	2024/7/12	-	3	4.80%
南昌国资产业经营集团有限公司	21 洪资 01	101,021.70	信用	2021/9/17	2024/9/23	-	3	4.60%
合计		941,975.26						

7. 长期应付款

公司的长期应付款由长期应付款项和专项应付款构成，主要为发行人向南昌市国资委借入的改制资金、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款所致。

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人长期应付款余额分别为 1,934,247.39 万元、1,897,943.69 万元、1,135,086.43 万元和 1,075,644.84 万元，占总负债比例分别为 52.12%、38.34%、22.91%和 22.11%。2021 年长期应付款余额下降较多主要为应付南昌市滕王阁城市发展基金、华夏金融租赁有限公司等长期应付款项余额减少为零。

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末发行人长期应付款情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
南昌振兴发展投资中心（有限合伙）	155,000.00	175,000.00
江西金融租赁股份有限公司	14,775.18	21,794.63
国产 1 号大棚不转让资产售后回租	270.67	262.45
中国外贸金融租赁有限公司	-	31,918.29
太平洋资产管理有限责任公司	50,000.00	50,000.00
长期应付款合计	220,045.84	278,975.37
专项应付款合计	855,599.00	856,111.06
合计	1,075,644.84	1,135,086.43

发行人的长期应付款中的专项应付款主要为市重点产业引导资金、兜底改制资金（土地出让金返回及并轨资金）、县及区重点产业引导资金、专用基金及保障金。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人专项应付款余额为 885,959.14 万元、1,056,979.31 万元、856,111.06 万元和 855,599.00 万元，占总负债比例为 23.87%、21.35%、17.28%和 17.59%。发行人长期应付款均为基于发行人开展的国企改革和土地业务等产生，均在企业主营业务范围内，不是代政府融资。业务合法合规，符合相关法律法规规定。

表：截至 2022 年 3 月末和 2021 年末发行人专项应付款情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
市重点产业引导资金	185,191.61	185,191.61
保障金	1,062.41	1,062.41
专用基金	3,479.08	3,479.08

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
兜底改制资金（土地出让金返回及并轨资金）	608,882.22	608,882.22
县及区重点产业引导资金	30,000.00	30,000.00
企业改制资金	26,983.68	27,495.74
合计	855,599.00	856,111.06

8. 有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,114,782.58 万元、2,732,596.48 万元、2,830,548.21 万元和 2,741,807.50 万元，占同期末总负债的比例分别为 56.99%、55.20%、57.13%和 56.36%。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,009,568.14 万元，占有息负债余额的比例为 36.82%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,498,117.52 万元，占有息负债余额的比例为 54.64%。

明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	373,526.74	13.62	380,576.74	13.45	362,734.37	13.27	82,950.00	3.92
应付票据	-	-	24,000.00	0.85				
一年内到期的非流动负债（有息项）	636,965.34	23.23	687,641.59	24.29	369,606.67	13.53	61,688.33	2.92
长期借款	567,297.86	20.69	517,379.25	18.28	559,397.40	20.47	482,324.06	22.81
应付债券	943,971.72	34.43	941,975.26	33.28	570,601.52	20.88	439,531.94	20.78
长期应付款（有息项）	220,045.84	8.03	278,975.37	9.86	840,964.38	30.78	1,048,288.25	49.57
其他非流动负债	-	-	-	-	29,292.14	1.07	-	-
合计	2,741,807.50	100.00	2,830,548.21	100.00	2,732,596.48	100.00	2,114,782.58	100.00

截至最近一期末，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

单位：万元

担保方式	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	小计

担保方式	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	小计
质押	19,475.00	2,500.00	7,050.00			29,025.00
抵押	10,000.00	11,507.59	100,306.67		14,775.18	136,652.06
保证	261,239.21	35,508.91	111,154.00		205,270.67	613,172.79
信用	82,800.00	553,650.00	201,741.67	943,971.72		1,782,163.39
质押+保证	-	2,900.00	46,100.00			49,000.00
抵押+保证	-	27,158.85	93,208.00			120,366.85
质押+抵押	-		7,260.00			7,260.00
质押+抵押+保证		3,740.00				3,740.00
应计利息	12.53		477.53			490.06
合计	373,526.74	636,965.35	567,297.86	943,971.72	220,045.84	2,741,807.50

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债期限结构如下表所示：

单位：万元，%

期限	1 年内		1-2 年		2-3 年		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	571,324.07	51.77	124,284.71	32.35	146,174.57	18.18	167,784.79	37.28	1,009,568.14	36.82
其中担保借款	403,172.31	36.54	34,993.04	9.11	133,674.57	16.63	167,784.79	37.28	739,624.72	26.98
债券融资	49,051.50	4.45	215,343.88	56.05	507,813.80	63.16	141,938.96	31.54	914,148.15	33.34
其中担保债券	-	-	51,569.00	13.42	203,058.14	25.26	-	-	254,627.14	9.29
信托融资	-	-	-	-	-	-	90,099.79	20.02	90,099.79	3.29
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	90,099.79	20.02	90,099.79	3.29
其他融资	483,122.01	43.78	44,598.75	11.61	150,000.00	18.66	50,270.67	11.17	727,991.43	26.55
其中担保融资	229.91	0.02	14,775.18	3.85	150,000.00	18.66	50,270.67	11.17	215,275.75	7.85
小计	1,103,497.59	100.00	384,227.34	100.00	803,988.37	100.00	450,094.21	100.00	2,741,807.50	100.00

（三）现金流量分析

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年末	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	41,821.99	-9,449.02	78,080.04	121,713.67
经营活动产生的现金流入	337,676.00	1,485,861.84	1,578,004.22	607,003.82

科目	2022 年 1-3 月	2021 年末	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流出	295,854.01	1,495,310.86	1,499,924.18	485,290.15
投资活动产生的现金流量净额	-37,738.46	-297,994.38	-423,428.19	-108,158.14
投资活动产生的现金流入	57,124.68	361,636.82	739,263.16	356,472.34
投资活动产生的现金流出	94,863.14	659,631.20	1,162,691.35	464,630.48
筹资活动产生的现金流量净额	-134,373.76	360,638.98	310,988.87	162,707.72
筹资活动产生的现金流入	105,188.36	1,648,667.52	1,166,819.20	643,674.06
筹资活动产生的现金流出	239,562.11	1,288,028.54	855,830.33	480,966.34
现金及现金等价物净增加额	-130,290.23	53,184.72	-34,456.68	176,271.60

1. 经营活动产生的现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 121,713.67 万元、78,080.04 万元、-9,449.02 万元和 41,821.99 万元，其中经营性现金流入分别为 607,003.82 万元、1,578,004.22 万元、1,485,861.84 万元和 337,676.00 万元。经营性现金流出分别为 485,290.15 万元、1,499,924.18 万元、1,495,310.86 万元和 295,854.01 万元。

发行人经营性现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金、收到的税费返还和收到其他与经营活动有关的现金。2020 年，发行人经营活动现金流入比 2019 年增加 971,000.40 万元，增幅为 159.97%，主要系 2020 年并入南昌国资和南昌三建导致收到的其他与经营活动有关的现金大幅增加所致，收到的其他与经营活动有关的现金主要为往来款和利息收入。2021 年，发行人经营活动现金流入比 2020 年减少 92,142.38 万元，降幅为 5.84%，变化不大。2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入 337,676.00 万元，较去年同期减少 258,269.64 万元，降幅为 43.34%，主要系一季度业务开展受疫情影响所致。

发行人经营性现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金。2020 年，发行人经营活动现金流出比 2019 年增加 1,014,634.03 万元，增幅为 209.08%，其中发行人购买原材料的现金增加和支付其他与经营活动有关的现金大幅增加，主要系 2020 年并入南昌国资和南昌三建所致。发行人支付的其他与经营活动有关的现金主要为支付往来款、管理费用、销售费用和银行手续费等。2021 年，发行人经营活动现金流出比 2020 年减少 4,613.32 万元，降幅为 0.31%，

变化不大。2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流出 295,854.01 万元，较去年同期减少 243,626.70 万元，降幅为 45.16%，主要系受疫情影响，一季度购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

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。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-9,449.02 万元，较上年减少 87,529.06 万元，降幅为 112.10%，主要系 2021 年公司收到的其他与经营活动有关的现金减少导致经营活动现金流入减少较多所致。2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 41,821.99 万元。

2. 投资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-108,158.14 万元、-423,428.19 万元、-297,994.38 万元和-37,738.46 万元，近三年及一期投资活动产生的现金流量均为负。其中投资性现金流入分别为 356,472.34 万元、739,263.16 万元、361,636.82 万元和 57,124.68 万元。投资性现金流出分别为 464,630.48 万元、1,162,691.35 万元、659,631.20 万元和 94,863.14 万元。

发行人投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金、处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额和收到其他与投资活动有关的现金。2020 年，发行人投资活动现金流入较 2019 年增加 382,790.82 万元，增幅为 107.38%，主要系收回投资收到的现金大幅增加所致。2021 年，发行人投资活动现金流入较 2020 年减少 377,626.34 万元，降幅为 51.08%，主要系收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流入为 57,124.68 万元，较去年同期下降 45,864.17 万元，主要系一季度未收到投资收益等所致。

发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。2020 年，发行人投资活动现金流出较 2019 年增加 698,060.87 万元，增幅为 150.24%，主要系公司根据投资计划和工程进度增加对外投资导致投资支付的现金增加，且支付给外部单位和其他与投资活动有关的现金增加所致。2021 年，发行人投

资活动现金流出较 2020 年下降 503,060.15 万元，降幅为 43.27%，主要系发行人减少对外投资和其他与投资活动有关的现金支出所致。2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流出为 94,863.14 万元，较去年同期增加 23,412.64 万元，增幅为 32.77%，主要系一季度发行人参与较多对外投资活动所致。

2020 年，发行人投资活动产生的净额为-423,428.19 万元，较上年增加 315,270.05 万元，增幅为 291.49%，主要系随着公司产业投资项目增多，公司投资性现金持续支出且规模较大，2020 年投资活动现金流出增幅大于投资活动现金流入所致。2021 年，发行人投资活动产生的净额为-297,994.38 万元，较上年增加 125,433.81 万元，增幅为 29.62%，主要系发行人减少投资活动导致的现金支出幅度小于投资活动导致的现金流入幅度所致。2022 年 1-3 月，发行人投资性现金流量净额为-37,738.46 万元。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 162,707.72 万元、310,988.87 万元、360,638.98 万元和-134,373.76 万元，近三年及一期呈波动态势。其中筹资性现金流入分别为 643,674.06 万元、1,166,819.20 万元、1,648,667.52 万元和 105,188.36 万元。筹资性现金流出分别为 480,966.34 万元、855,830.33 万元、1,288,028.54 万元和 239,562.11 万元。

发行人筹资活动产生的现金流入主要为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。2020 年，发行人筹资活动现金流入较 2019 年增加 523,145.14 万元，增幅为 81.27%，主要系 2020 年发行人通过借款收到的现金增加 417,520.64 万元所致。2021 年，发行人筹资活动现金流入较 2020 年增加 481,848.32 万元，增幅为 41.30%，主要系 2020 年发行人吸收投资获得现金所致。2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流入为 105,188.36 万元，2022 年一季度发行人借款取得现金较少。

发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。2020 年，发行人筹资活动现金流出较 2019 年增加 374,863.99 万元，增幅为 77.94%，主要为偿债、支付外部单位借款、融资租赁款和债券发行费用等。2021 年，发行人筹资活动现金流出较 2020 年增加 432,198.21 万元，增幅为 50.50%，主要为偿债

支付的现金。2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流出为 239,562.11 万元，较去年同期减少 29,661.74 万元，降幅为 11.02%。

2019-2021 年，企业的筹资活动产生的现金流量净额逐年增长，均为正数，发行人的筹资情况良好。公司筹资性现金流净额持续增长，主要系近年来公司取得较多融资额，筹资活动现金流入增幅高于现金流出增幅所致。公司筹资活动现金流入仍以取得借款、吸收投资、信用证业务获得的现金流入为主；筹资活动现金流出仍为偿还债务本息与信用证业务形成的现金流出。2022 年 1-3 月，发行人筹资性现金流量净额为-134,373.76 万元，为融资计划调整所致。

4. 现金及现金等价物净增加额

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司现金及现金等价物净增加额分别为 176,271.60 万元、-34,456.68 万元、53,184.72 万元和-130,290.23 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 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所致。2021 年度发行人现金流入系因 2021 年投资活动净流出的现金减少，且 2021 年发行人开展积极的筹资活动。2022 年 1-3 月，发行人现金及现金等价物净增加额-130,290.23 万元，系发行人按照计划开展投资和融资活动所致。

（四）偿债能力分析

1. 主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
流动比率	1.47	1.46	1.53	2.24
速动比率	1.21	1.22	1.22	1.88
资产负债率（%）	54.42	54.91	58.24	60.56
EBITDA 利息保障倍数	-	1.55	2.16	1.42

从短期偿债能力指标来看，2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.24、1.53、1.46 和 1.47，速动比率分别 1.88、1.22、1.22 和 1.21。2020 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.53 和 1.22，较年初有所下降。

2021 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.46 和 1.22，流动比率较年初略有下降。2022 年 3 月末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.47 和 1.21，较年初基本持平。

从资产负债结构方面来看，2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 60.56%、58.24%、54.91%和 54.42%，呈逐年下降的态势。2019 年末发行人资产负债率为 60.56%，流动负债占比 21.74%，非流动负债占比 78.26%。2020 年末，发行人资产负债率为 58.24%，与年初相比变化不大。2021 年末，发行人资产负债率为 54.91%，流动负债占比 35.74%，非流动负债占比 64.26%。2022 年 3 月末，发行人资产负债率为 54.42%，与年初相比变化不大。

2. 融资渠道情况

发行人资信情况良好，与中国银行、建设银行、工商银行、农业银行等银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 3 月末，发行人合并口径综合授信额度为 257.12 亿元，已使用额度为 145.67 亿元，未使用额度为 111.45 亿元。

（五）营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率（次）	0.85	4.35	3.93	2.16
存货周转率（次）	0.32	1.75	1.70	1.20
总资产周转率（次）	0.02	0.12	0.11	0.07

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 2.16、3.93、4.35 和 0.85，近三年应收账款周转率整体呈上升趋势。2020 年应收账款周转率增幅较大，主要是当年并入南昌国资和南昌三建收入大幅增加所致。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 1.20、1.70、1.75 及 0.32，近三年存货周转率呈波动上升趋势，主要原因为随着发行人经营规模逐年增长，其存货规模相对增加。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.11、0.12 和 0.02，公司总资产周转率处于较低水平，由于目前公司的收入规模与资产规模相比较小，导致公司的资产运用效率较低。

（六）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	201,186.38	1,059,104.08	799,109.80	400,168.67
减：营业成本	170,325.47	941,595.57	710,387.75	321,508.41
税金及附加	1,777.11	17,111.17	6,396.77	4,020.48
销售费用	696.00	3,773.09	5,744.56	3,656.34
管理费用	11,506.66	51,509.75	43,841.67	18,189.71
研发费用	-	-	-	878.54
财务费用	19,148.12	76,992.92	42,869.29	31,285.29
加：其他收益	342.50	3,365.70	1284.49	907.05
投资收益	1,903.29	73,049.17	27,967.79	25,886.15
公允价值变动收益	-	24,211.30	109,459.11	19,292.06
资产减值损失	-94.35	-2,730.61	-8,343.87	-18,650.06
信用减值损失	297.39	-4,711.18	-	-
资产处置收益	7,049.00	6,032.10	12,705.84	-776.10
二、营业利润	7,230.86	67,338.05	132,943.12	47,288.99
加：营业外收入	108.48	4,144.90	741.61	308.56
减：营业外支出	74.97	3,055.92	8,672.21	660.40
三、利润总额	7,264.36	68,427.03	125,012.52	46,937.15
减：所得税费用	839.55	25,157.94	27,033.57	9,088.26
四、净利润	6,424.81	43,269.09	97,978.95	37,848.89
少数股东损益	630.55	5,087.32	3,718.65	4,032.82
归属于母公司股东的净利润	5,794.26	38,181.77	94,260.29	33,816.06
五、其他综合收益的税后净额	-	41,153.60	-33,780.87	-2,778.64
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	40,932.77	-33,784.79	-3,031.72
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	220.83	3.92	253.08

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
六、综合收益总额	-	84,422.69	64,198.08	35,070.25
归属于母公司股东的综合收益总额	-	79,114.55	60,475.50	30,784.35
归属于少数股东的综合收益总额	-	5,308.15	3,722.58	4,285.90

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 400,168.67 万元、799,109.80 万元、1,059,104.08 万元和 201,186.38 万元，净利润分别为 37,848.89 万元、97,978.95 万元、43,269.09 万元和 6,424.81 万元。

1. 营业收入分析

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司实现营业收入分别为 400,168.67 万元、799,109.80 万元、1,059,104.08 万元和 201,186.38 万元，主要来源于产品销售板块、土地处置板块、贸易收入板块、工程结算收入板块及其他业务板块。

2. 营业成本分析

从营业成本来看，2019-2021 年和 2022 年 1-3 月公司营业成本分别为 321,508.41 万元、710,387.75 万元、941,595.57 万元和 170,325.47 万元。

3. 毛利润和毛利率分析

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人毛利润分别为 78,660.26 万元、88,722.06 万元、117,508.51 万元和 30,860.91 万元，营业毛利率分别为 19.66%、11.10%、11.10%和 15.34%。

2019 年，发行人毛利润比上年有所增加，毛利率比上年有所减少，主要是因为毛利率较低的产品销售业务收入大幅增加导致毛利率下降。2020 年，发行人毛利率较低，主要系受疫情影响，毛利率较高的土地处置业务收入较少所致。2021 年。发行人毛利润比上年有所增加，毛利率和上年保持一致。

4. 期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	696.00	2.22	3,773.09	2.85	5,744.56	6.21	3,656.34	6.77
管理费用	11,506.66	36.70	51,509.75	38.94	43,841.67	47.42	18,189.71	33.68
研发费用	-	-	-	-	-	-	878.54	1.63
财务费用	19,148.12	61.08	76,992.92	58.21	42,869.29	46.37	31,285.29	57.93
期间费用合计	31,350.77	100.00	132,275.77	100.00	92,455.52	100.00	54,009.88	100.00
期间费用占营业收入比例	15.58		12.49		11.57		13.50	

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 54,009.88 万元、92,455.52 万元和、132,275.77 万元和 31,350.77 万元，占当年营业收入比例分别为 13.50%、11.57%、12.49%和 15.58%。

1) 销售费用

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 3,656.34 万元、5,744.56 万元、3,773.09 万元和 696.00 万元。近三年发行人销售费用随着销售规模的扩大而波动增加。2019 年较上年度销售费用增加 541.36 万元，增幅为 17.38%；2020 年较上年销售费用增加 2,088.22 万元，增幅 57.11%，系因并入产业集团导致。2021 年较上年度销售费用减少 1,971.47 万元，降幅为 34.32%，主要系未到期责任准备减少所致。

2) 管理费用

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 18,189.71 万元、43,841.67 万元、51,509.75 万元和 11,506.66 万元。近三年发行人管理费用随着资产规模和人员规模扩大而逐年增加。2019 年较上年度管理费用增加 345.73 万元，增幅 1.94%；2020 年较上年度管理费用增加 25,651.96 万元，增幅为 141.02%，系因并入产业集团导致。2021 年较上年度管理费用增加 7,668.08 万元，增幅为 17.49%，主要系员工费用和办公费增加所致。

3) 财务费用

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 31,285.29 万元、42,869.29 万元、76,992.92 万元和 19,148.12 万元。近三年发行人财务费用随着

经营规模和投资需要而逐年增加，但整体来看比较稳定。2020 年较 2019 年财务费用增加 11,584.00 万元，增幅 37.03%，主要是因为并入产业集团导致。2021 年较 2020 年财务费用增加 34,1231.63 万元，增幅为 79.60%，主要系利息费用增加及利息收入减少所致。

5. 利润总额及净利润

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 46,937.15 万元、125,012.52 万元、68,427.03 万元和 7,264.36 万元，净利润分别为 37,848.89 万元、97,978.95 万元 43,269.09 万元和 6,424.81 万元。最近三年，利润总额及净利润均呈波动趋势。2019 及 2020 年整体利润总额及净利润的上涨为土地处置业务收入增加所致，其中 2020 年度上涨原因主要为按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动收益。2021 年发行人业务规模仍然扩大，但发行人利润总额和净利润减少，系 2021 年度债务增加较多导致公司财务费用增加及公允价值变动收益减少所致。

6. 政府补助

近几年公司收到的财政补助收入见下表：

表：发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月收到财政补贴情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
计入资产的补贴收入	-	50.00	6,721.99	8,783.96
计入损益的补贴收入	365.84	4,063.84	230.45	224.71
合计	365.84	4,113.84	6,952.44	9,008.67

7. 投资收益

报告期内各期，公司投资收益分别为 25,886.15 万元、27,967.79 万元、73,049.17 万元和 1,903.29 万元。2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司投资收益情况如下：

表：发行人 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月投资收益情况表

单位：万元

产生投资收益的来源	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	7,620.27	2,550.23	12,103.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-2.09	40,202.43	197.35	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	23.63	848.72		
处置交易性金融资产的投资收益	-	6,369.09	1,851.46	6,641.14
债权投资持有期间的利息收益	1,059.49	8,888.09	15,477.11	6,815.94
其他权益工具投资持有期间的投资收益	770.21	5,483.57		
处置其他权益工具投资的投资收益	-	5,838.82	1,834.34	-
处置应收款项融资的投资收益	-	-5.95		
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	-	292.64		
处置其他非流动金融资产的投资收益	-	666.58		
其他	52.05	-3,155.10	6,057.29	325.25
合计	1,903.29	73,049.17	27,967.79	25,886.15

（七）关联交易情况

1. 关联方及关联关系

（1）发行人的控股股东和实际控制人

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南昌市人民政府	69,419.81	90.00
合计	69,419.81	90.00

截至募集说明书签署日，发行人实际控制人为南昌市人民政府。发行人控股股东及实际控制人情况参见“第三节 发行人基本情况”中“三、发行人的股权结构和股东情况”。

（2）发行人的子公司

截至 2021 年末，发行人的子公司情况如下：

序号	企业名称	注册地	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）
1	南昌市工业企业土地储	南昌市洪城路 698 号	1,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	注册地	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)
	备中心				
2	南昌市国金工业投资有限公司	江西省南昌市青云谱区何坊西路 418 号第三层东侧	400,000.00	100.00	100.00
3	南昌市国资置业有限公司	江西省南昌市西湖区洪城路中段 698 号	17,982.69	100.00	100.00
4	江西工控商贸发展有限公司	江西省南昌市青云谱区何坊西路 418 号	6,180.19	100.00	100.00
5	南昌金泰国资管理有限公司	江西省南昌市西湖区井冈山大道 1338 号汇盛大厦写字楼 4 楼	20,000.00	100.00	100.00
6	南昌工控资产管理有限公司	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 1266 号南昌富隆城-写字楼 2001 室-2012 室	10,100.00	100.00	100.00
7	南昌国资创业投资管理有限公司	江西省南昌市西湖区洪城路 655 号海联大厦 11 楼	5,000.00	100.00	100.00
8	南昌新世纪创业投资有限责任公司	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 1266 号翠林大厦 21 层 2106 室	97,100.00	100.00	100.00
9	南昌市金昌国有资产运营有限责任公司	江西省南昌市红谷滩新区会展路 199 号红谷大厦 17 楼 1732 室	500.00	100.00	100.00
10	江西中通融资租赁有限公司	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	62,726.10	37.29	57.14
11	南昌工控企业管理有限公司	江西省南昌市青云谱区何坊西路 309 号	100.00	100.00	100.00
12	南昌凯新精密机械有限责任公司	江西省南昌经济技术开发区庐山中大道	730.00	54.65	54.65
13	南昌金融控股有限公司	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	200,000.00	100.00	100.00
14	南昌国有资产经营集团有限公司	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	46,993.03	100.00	100.00

序号	企业名称	注册地	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)
15	南昌三建建设集团有限公司	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 1318 号建设大厦 14 楼	30,000.00	100.00	100.00

(3) 公司的合营及联营公司

截至 2021 年末，发行人的合营及联营公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	参股比例 (%)
1	江西安德森实业有限公司	14,000.00	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	106,281.03	5.78
16	欧菲光集团股份有限公司	326,226.34	5.00
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

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
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
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 万美元	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 万美元	48.76
38	江西松昊重工有限公司	1627.79 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
41	江西省国高物业服务有限公司	500.00	49.00
42	南昌洪陆置业有限公司	60,000.00	24.99
43	江西资力房地产开发有限公司	10,000.00	49.00
44	江西省拓新汽车服务有限公司	200.00	30.00
45	南昌绿资隆置业有限公司	10,000.00	24.99
46	南昌鑫资房地产开发有限公司	20,408.16	49.00

（4）公司的董事、职工监事和高级管理人员

公司的董事、职工监事和高级管理人员情况详见“第三节 发行人基本情况”之“六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

2. 关联交易情况

为规范自身关联交易行为，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》及其他有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，制定了《关联交易管理办法》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和方法，确保了关联交易的合法性、公允性和合理性。

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2021 年度发生额	2020 年度发生额
南昌工控易世家物业运营有限公司	接受劳务	物业管理费	243.03	236.74
南昌东韵园林绿化工程有限公司	接受劳务	绿化养护服务	9.32	-
	采购商品	采购鱼苗	28.66	-
南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	接受劳务	工程收入	75.40	-
	采购商品	采购西红柿	1.02	-

(2) 关联方租赁

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	2021 年租赁收入	2020 年租赁收入
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	南昌色织总厂土地及房产	214.10	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	495.24	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	57.86	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	169.69	77.13
南昌瑞东汇产业投资有限公司	南昌工控易世家物业运营有限公司	江西省南昌市青山湖区广州路 2099 号针织服装产业园	9.76	-
江西工控商贸发展有限公司	江西发网工控智慧供应链服务有限公司	南昌市青山湖区解放东路 105 号原南昌制革厂（B 地块）	103.28	-
江西工控商贸发展有限公司	江西中油工控石油有限公司	何坊西路 418 号工控写字楼 3 楼	1.10	-
江西工控商贸发展有限公司	江西百城大卖场有限责任公司	江西省八一麻纺厂生活区（原三店西路）	68.57	-
合计			1,119.60	500.75

(3) 应收及应付关联方款项

1) 应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末余额		2020 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江西易道智尚投资发展有限公司	844.80	117.24	740.00	65.00
应收账款	江西工控文化发展有限公司	86.67	4.33	206.56	10.33
应收账款	江西晟泰莱网络科技有限公司	239.16	15.01	80.99	4.05

项目名称	关联方	2021 年末余额		2020 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南昌洪睦置业有限公司	100.00	5.00	0.00	0.00
应收账款	南昌绿资隆置业有限公司	12.27	0.61	0.00	0.00
应收账款	南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	5.67	0.28	0.00	0.00
其他应收款	江西南缆集团有限公司	288.61	28.86	288.61	14.43
其他应收款	南昌市国有资产监督管理委员会	28,155.30	846.89	23,270.98	700.36
其他应收款	南昌市融和钢管租赁有限公司	283.49	8.50	283.49	8.50
其他应收款	江西鄱湖风情置业有限公司	0.00	0.00	3,280.00	98.40
其他应收款	江西江联意高能设备有限公司	0.00	0.00	876.93	26.31
其他应收款	江西松昊重工有限公司	5,365.36	160.96	5,221.30	156.64
其他应收款	南昌鑫资房地产开发有限公司	27,888.03	836.64	69,554.43	2,086.63
其他应收款	南昌绿资隆置业有限公司	1,351.03	40.53	10,373.41	311.20
其他应收款	江西安德森实业有限公司	5,321.26	541.30	288.94	8.67
其他应收款	南昌旷达生物科技有限公司	50.03	49.95	50.03	1.50
其他应收款	江西晟泰莱网络科技有限公司	0.00	0.00	0.78	0.02
应收利息	南昌旷达生物科技有限公司	1.01	0.00	1.03	0.00
应收利息	江西丰锦电力科技有限公司	382.80	0.00	168.72	0.00
预付款项	江西南缆集团有限公司	15.47	0.00	15.47	0.00
预付款项	江西安德森实业有限公司	39,884.36	0.00	39,723.54	0.00
合计		110,275.32	2,656.10	154,425.21	3,492.04

2) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末余额	2020 年末余额
合同负债	南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	0.00	10.70
应付账款	南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	20.27	16.99
应付账款	南昌东韵园林绿化工程有限公司	0.38	0.14
应付账款	南昌工控易世家物业运营有限公司	20.46	0.00
应付账款	江西兰叶新型材料科技有限公司	708.08	0.00
其他应付款	南昌洪睦置业有限公司	1,412.68	0.00
其他应付款	南昌市国有资产监督管理委员会	1,165.47	1,184.27
其他应付款	南昌国高房地产置业有限公司	0.00	23,116.24
其他应付款	江西资力房地产开发有限公司	0.00	1,960.00

项目名称	关联方	2021 年末余额	2020 年末余额
其他应付款	江西怡居房地产开发有限公司	3,920.00	2,940.00
其他应付款	南昌工控易世家物业运营有限公司	17.60	94.71
其他应付款	江西安德森实业有限公司	825.55	825.55
其他应付款	南昌中科创业投资有限责任公司	392.44	392.44
其他应付款	南昌赣鲁创泽农业科技有限公司	133.96	213.96
其他应付款	江西工控文化发展有限公司	86.70	86.70
其他应付款	江西易道智尚投资发展有限公司	40.00	40.86
其他应付款	江西晟泰莱网络科技有限公司	32.40	32.40
合计		8,775.99	30,914.96

（4）关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
江西易道智尚投资发展有限公司	3,030.50	2017.11.23	2020.11.23	逾期
江西丰锦能源集团有限公司	1,050.00	2019.6.4	2023.12.31	
南昌旷达生物科技有限公司	990.00	2021.5.26	2022.12.29	

发行人拆出予江西易道智尚投资发展有限公司的关联方资金拆借款项已于 2020 年 11 月 23 日逾期，该笔款项为子公司支持江西易道智尚投资发展有限公司发展而提供的一笔拆借，发行人将敦促相关子公司及时续贷或归还。

（5）关联担保情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。发行人 2021 年末对关联方的担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限	担保形式
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	2019.02-2022.02	抵押担保
合计		1,000.00		

（八）发行人对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 56,670.00 万元，占期末净资产

产的比例为 1.39%，具体情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保起始时间	担保金额	担保到期时间	担保是否履行完毕
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	2022.01.20	2,000.00	2023.01.29	否
	南昌市建筑工程集团有限公司	2022.01.05	2,000.00	2023.01.04	否
	南昌市建筑工程集团有限公司	2021.12.09	2,000.00	2022.12.08	否
	南昌市建筑工程集团有限公司	2022.03.15	6,000.00	2023.01.31	否
	南昌市建筑工程集团有限公司	2021.11.16	3,000.00	2022.11.11	否
	南昌物资集团有限公司	2021.12.29	5,000.00	2022.12.28	否
	南昌腾邦投资发展集团有限公司	2022.03.23	7,900.00	2023.03.22	否
	南昌腾邦投资发展集团有限公司	2021.09.14	4,000.00	2022.06.30	否
	南昌腾邦投资发展集团有限公司	2021.12.23	2,000.00	2022.06.30	否
南昌国有资产经营集团有限公司	南昌市第一建筑工程有限责任公司	2021.02.01	3,770.00	2023.01.31	否
	南昌市第一建筑工程有限责任公司	2021.06.17	9,800.00	2022.06.16	否
	江西赣铁建工集团有限公司	2021.07.08	9,200.00	2022.07.08	否
合计		—	56,670.00	—	—

（九）重大未决诉讼、仲裁

截至募集说明书签署日，发行人及其重要子公司（指发行人一级控股子公司，下同）尚未了结的 1 亿元以上重大诉讼、仲裁情况如下：

单位：亿元

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况（如有）	判决或裁决结果及执行情况（如有）	是否形成预计负债	备注
1	发行人与华金证券股份有限公司（简称“华金证券”）、上海协熙投资管理合伙企业（有限合伙）合伙份额转让款纠纷	合同纠纷	暂未开庭	7.55	无	无	否	
2	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	合同纠纷	2021 年 7 月 20 日南昌仲裁委员会裁定北京市合	1.00	无	2021 年 7 月 20 日南昌仲裁委员会出具裁定书，裁定北京	否	

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况（如有）	判决或裁决结果及执行情况（如有）	是否形成预计负债	备注
	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		众创能光电技术有限公司偿还 1 亿元借款及利息			市合众创能光电技术有限公司偿还 1 亿元借款及利息，目前未收到还款，案件进入执行阶段。		
3	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	合同纠纷	上海与德正在执行破产清算程序。	5.12	无	无	否	
合计				13.67	-	-	-	

1、南昌市产业投资集团有限公司未决诉讼情况

华金证券股份有限公司于 2021 年 8 月向南昌市中级人民法院提起诉讼，起诉上海协熙投资管理合伙企业（有限合伙）支付合伙份额转让价款 64,615.38 万元及投资收益差额补足款 10,880.76 万元，并受让原告持有的第三人南昌同鑫投资管理合伙企业（有限合伙）相应的全部合伙份额。请求南昌市新建区国有资产运营有限公司、南昌市新建区城市建设投资发展有限公司、南昌市产业投资集团有限公司对上述事项承担连带清偿责任。截至募集说明书签署日，该案尚未判决。

2、公司二级子公司南昌产业发展投资有限公司（以下简称“产发投公司”）未决诉讼情况

（1）产发投公司于 2016 年 3 月 16 日以 49,500 万元对南昌与德通讯技术有限公司进行股权投资，持股比例 49.5%，投资期限 3 年，标的公司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，上海与德管理人对本公司发送债权核查结果通知：“产发投公司享有债权总额 512,338,750.00 元，最终债权金额以法院裁定为准。”截至募集说明书签署日，上海与德正在执行破产清算程序。

（2）产发投公司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，案号为【2020】洪仲字第 0657 号，该案已经于 2021 年 5 月 24 日由仲裁委开庭审理，2021 年 7 月 20 日南昌仲裁委员会出具裁定书，裁定北京市合众创能光电技术有限公司偿还 1 亿元借款及利息，目前未收到还款，案件进入执行阶段。

（十）受限资产情况

截至 2021 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	83,376.80	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。
投资性房地产	3,151.78	南昌市产业投资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；抵押面积 9280.51 平方米。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	26,267.22	南昌市产业投资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贰亿元。抵押物：1、土地：洪土国用（登经 2014）第 D074 号，抵押面积 28349 平方米。2、房产：洪房权证西湖区字第 1000876691 号、洪房权证西湖区字第 1000876692 号、洪房权证西湖区字第 1000879378 号、洪房权证西湖区字第 1000879380 号、洪房权证青山湖区字第 200054075 号。
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 27,000 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	44,634.03	江西国微产业投资有限公司以南昌市产业投资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

项目	账面价值（万元）	受限原因
		房权证青云谱区字第 1000419979 号等 36 处房产。
投资性房地产	40,540.39	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。
投资性房地产	49,596.19	南昌工创农业发展股份有限公司以南昌市产业投资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	7,565.27	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。
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。
存货	13,292.45	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，以拥有的云创港一期项目在建工程及项目用地作为抵押物。抵押物：土地：赣[2019]新建区不动产权第 0002820 号（房产为在建工程，无产证）
固定资产	19.38	江西国微产业投资有限公司以南昌市产业投资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	10,577.42	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。
长期股权投资	24,873.59	南昌市产业投资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。
投资性房地产	72,911.11	南昌市产业投资集团有限公司向中国进出口银行江西省分行抵押借款伍亿元，抵押物：洪房权证青山湖区字第 1000425703 号等 24 套房产，抵押面积 72274.64.平方米。
投资性房地产	73,337.39	供应链金融向民生银行借款 5 亿，以土地使用权及地上建筑物，抵押物为：1、土地：洪土国用（登湖 2013）第 D00358 号 2、房产：洪房权证青山湖区字第 1000424095 号等 6 处。
投资性房地产	175,140.38	南昌市产业投资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 1000897550 号等 13 处
投资性房地产	16,957.65	江西工控商贸发展有限公司向民生银行融资 1 亿元，以电子管厂土地作为抵押，抵押物：1、土地：洪土国用（登谱 2014）第 D005 号；2、房产：洪房权证湾里区字第 400014906 号等 17 处

项目	账面价值（万元）	受限原因
存货	12,034.40	江西鑫润置业有限公司向北京银行南昌新建支行融资 4 亿元，以赣（2020）新建区不动产权第 0006473 号为抵押物
存货	20,166.97	江西泽林房地产开发有限公司向北京银行新建支行融资 3 亿元，以赣（2018）南昌市不动产权第 0129526 号土地作为抵押物。
存货	35,888.76	江西宜锦房地产开发有限公司向九江银行南昌分行融资 3.6 亿元，以赣（2019）南昌市不动产权第 0192811 号、赣（2019）南昌市不动产权第 0192802 号土地作为抵押物。
合计	957,707.39	

四、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至募集说明书签署之日，发行人无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

（二）或有负债

截至募集说明书签署之日，发行人不存在重大或有负债。

（三）其他重要事项

截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，暂无其他影响发行人偿债能力的重大事项。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的含义

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，根据《南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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，本期公司债券信用等级为 AAA。

发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。本期债券的信用等级反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

优势：

（1）南昌市经济发展速度很快，逐步构建“4+4+N”的新型产业体系，支柱产业发展迅速，经济规模在全国省会城市中居中游位置，经济实力很强；

（2）伴随南昌国资的划入，发行人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）发行人在政策、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）发行人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。

（二）评级报告揭示的主要风险

（1）发行人转贷等类金融业务对象中包括大量中小微企业，存在一定逾期风险；

（2）发行人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；

（3）发行人的全部债务保持较快增长，短期有息债务快速上升，短期偿债压力加大；

（4）发行人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。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

1. 报告期内发行人历史债券信用评级情况

单位：亿元

序号	债券简称	发行金额	发行时间	主体评级	债项评级	评级机构	评级展望
1	21 南昌工控债 01	8	2021-12-02	AAA	AAA	东方金诚	稳定
2	21 昌控 01	7	2021-11-25	AAA	AAA	东方金诚	稳定
3	21 南昌工业 MTN001	4	2021-03-17	AAA	AAA	东方金诚	稳定
4	20 南昌工业 MTN002	4	2020-06-16	AA+	AA+	新世纪	稳定
5	20 南昌工控债 01	6	2020-04-10	AA+	AA+	东方金诚	稳定
6	20 南昌工业(疫情防控债)MTN001	3	2020-03-09	AA+	AA+	新世纪	稳定
7	19 南昌工业 MTN002	9	2019-10-22	AA+	AA+	新世纪	稳定
8	19 南昌工控债 01	6	2019-08-13	AA+	AA+	东方金诚	稳定
9	19 南昌工业 MTN001	5	2019-03-28	AA+	AA+	新世纪	稳定

2. 报告期内发行人主体评级变动情况

2020 年 11 月 19 日，东方金诚出具《关于上调南昌工业控股集团有限公司主体及相关债项信用等级的公告》，经东方金诚信用评级委员会审定，决定上调南昌工控主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，同时上调“19 南昌工控债 01/19 昌控 01”和“20 南昌工控债 01/20 昌控 01”信用等级为 AAA。

发行人主体评级上调的理由如下：

（1）在南昌国资划入后，发行人成为南昌市级最重要的产业投资和国有资产运营主体，区域专营地位大幅提高。

（2）受益于南昌国资的股权划入，公司资产规模与净资产规模大幅提高，资产负债率有所下降。

（3）南昌国资与南昌三建划入后，公司营业收入与盈利规模大幅增长，收入结构更加多元。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的信用等级有效期内，持续关注与南昌市产业投资集团有限公司和该债项相关的、债券特殊条款事项、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括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，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定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该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级报告等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、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，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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。截至 2022 年 3 月末，发行人从各银行等金融机构获得的授信额度合计 257.12 亿元，已使用额度为 145.67 亿元，未使用额度为 111.45 亿元。

截至 2022 年 3 月末，发行人授信明细表如下：

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	国开行	0.50	0.50	0.00
	中信银行	2.40	0.00	2.40
	渤海银行	2.00	2.00	0.00
	中国银行	3.00	3.00	0.00
	农业银行	1.05	0.00	1.05
	建设银行	2.50	0.00	2.50
	交通银行	5.00	0.00	5.00
	邮储银行	3.00	0.00	3.00
	民生银行	20.00	2.00	18.00
	浙商银行	3.00	0.00	3.00
	兴业银行	7.20	4.00	3.20
	平安银行	6.00	1.50	4.50
	广发银行	6.00	3.00	3.00
	工商银行	9.96	0.96	9.00
	江西银行	3.85	0.00	3.85
	九江银行	5.00	1.00	4.00
	中原信托	30.00	0.00	30.00
	光大银行	3.00	2.40	0.60
	进出口银行	12.00	12.00	0.00
南昌国资产业经营集团有限公司	中信银行	5.30	5.30	0.00
	北京银行	6.35	6.35	0.00
	光大银行	1.00	1.00	0.00
	江西银行	4.00	4.00	0.00
	九江银行	1.37	1.37	0.00
	浦发银行	1.00	1.00	0.00
	民生银行新建支行	2.70	2.70	0.00
	中国银行	1.00	1.00	0.00
	上饶银行	1.00	1.00	0.00
	农商银行	0.40	0.40	0.00
	广发银行	0.10	0.10	0.00
	交通银行	1.00	1.00	0.00
南昌市国金工业投资有限公司	进出口银行	14.55	10.35	4.20
	农发银行	10.20	10.20	0.00

被授信主体	银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
	江西银行	4.50	4.50	0.00
	中国银行	6.88	6.88	0.00
	民生银行	7.50	2.00	5.50
	交通银行	1.03	1.03	0.00
	中信银行	0.30	0.00	0.30
	招商银行	0.30	0.30	0.00
	中通租赁	0.05	0.05	0.00
	百瑞信托	10.00	10.00	0.00
	九江银行	0.05	0.05	0.00
	太平洋资管	10.00	5.00	5.00
	外贸金租	5.00	5.00	0.00
	兴业银行	0.20	0.20	0.00
	江西工控商贸发展有限公司	民生银行	1.00	1.00
招商银行		0.10	0.10	0.00
北京银行		4.20	4.20	0.00
江西金租		3.00	3.00	0.00
中通租赁		1.00	1.00	0.00
南昌金泰国资管理有限公司	农发行	4.00	3.30	0.70
置业公司	北京银行	3.00	3.00	0.00
	九江银行	3.60	2.28	1.32
南昌金融控股有限公司	浙商银行	1.00	0.57	0.43
	民生银行	5.00	5.00	0.00
	九江银行	1.00	0.60	0.40
南昌三建建设集团有限公司	中国建设银行	1.50	1.50	0.00
	兴业银行	0.80	0.80	0.00
	招商银行	1.00	1.00	0.00
	中国银行	1.00	0.50	0.50
	光大银行	0.48	0.48	0.00
	北京银行	3.00	3.00	0.00
	中通租赁	1.20	1.20	0.00
合计		257.12	145.67	111.45

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 21 只（累计发行总规模 132 亿元，累计偿还债券 42.21 亿元），债券余额为 89.79 亿元。具体情况如下

1. 报告期末尚在存续期内的债券

表：报告期末发行人及子公司存续债券情况表

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
企业债	21 南昌工控债 01	2021-12-02	2028-12-07	3.84	8.00	8.00
公募公司债	21 昌控 01	2021-11-25	2026-11-29	3.38	7.00	7.00
私募债	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 南昌工业 MTN001	2021-03-17	2024-03-19	3.90	4.00	4.00
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	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
公募公司债	18 昌控 01	2018-08-24	2023-08-27	5.35	8.00	8.00
公募公司债	17 昌控 01	2017-07-27	2022-07-31	5.05	5.00	4.79
合计	-	-	-	-	90.00	89.79

2. 已经清偿的债务融资工具

表：发行人已兑付债务融资工具情况表

单位：%、亿元

债券品种	债券简称	发行日期	期限	到期日	票面利率	发行规模
------	------	------	----	-----	------	------

债券品种	债券简称	发行日期	期限	到期日	票面利率	发行规模
中期票据	18 南昌工业 MTN001	2018-03-09	3 年	2021-03-12	5.88	10.00
中期票据	16 南昌工业 MTN001	2016-05-05	3 年	2019-05-09	4.95	2.00
短期融资券	15 南昌工业 CP002	2015-11-18	1 年	2016-11-19	3.76	8.00
短期融资券	15 南昌工业 CP001	2015-07-29	1 年	2016-07-30	3.57	4.00
中期票据	15 南昌工业 MTN001	2015-06-10	3 年	2018-06-11	5.16	5.00
定向工具	14 南昌工业 PPN001	2014-10-20	5 年	2019-10-21	6.20	8.00
中期票据	14 南昌工业 MTN001	2014-10-14	3 年	2017-10-15	5.50	5.00
合计	-	-	-	-	-	42.00

截至募集说明书签署之日，发行人及重要子公司已获批尚未发行的债券额度情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	南昌产投	公司债券	中国证监会/上海证券交易所	20.00	7.00	13.00
2	南昌产投	企业债券	中华人民共和国国家发展和改革委员会	24.00	8.00	16.00
3	产业集团	私募债	上海证券交易所	15.00	10.00	5.00
4	产业集团	短期私募债	上海证券交易所	10.00	0.00	10.00
5	国金公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	10.00	5.00	5.00
合计	-	-	-	79.00	30.00	49.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行的公司债券或其他债务融资工具不存在违约或延迟支付利息的情况。

截至募集说明书签署日，发行人不存在《证券法》第十八条第（二）项列示的对已发行的公司债券或者其他债务有违约或者迟延履行本息的事实，仍处于继续状态的情形。

第六节 发行有关机构

一、发行人

名称：南昌市产业投资集团有限公司
法定代表人：李水平
住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段
联系地址：江西省南昌市西湖区洪城路 655 号海联大厦
电话：0791-87766269
传真：0791-87726269
联系人：朱紫丹、甘恬

二、牵头主承销商、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司
法定代表人：张佑君
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座
联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
电话：010-60833579
传真：010-60833504
联系人：李干、曲春阳、陈贺、李根、兰腾飞、胡佐凡、章园、刘从文

三、联席主承销机构

（一）国泰君安证券股份有限公司

名称：国泰君安证券股份有限公司
法定代表人：贺青
住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话 : 021-38031669
传真 : 021-50876159
联系人 : 禹辰年、刘达

（二）国信证券股份有限公司

名称 : 国信证券股份有限公司
法定代表人 : 张纳沙
住所 : 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
联系地址 : 深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 29 层
电话 : 0755-81982916
传真 : 0755-82133436
联系人 : 林亿平、钟志光、杨子涵

四、律师事务所

名称 : 国浩律师（南昌）事务所
负责人 : 冯帆
住所 : 江西省赣江新区新祺周东大道 99 号
联系地址 : 江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行 21 楼
电话 : 0791-86598129
传真 : 0791-86598129
经办律师 : 魏志军、张璐

五、会计师事务所

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

名称 : 大信会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人 : 胡咏华
住所 : 北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

联系地址 : 北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层
电话 : 010-82337890
传真 : 010-82337668
经办会计师 : 李国平、涂卫兵

六、信用评级机构

名称 : 东方金诚国际信用评估有限公司
法定代表人 : 崔磊
住所 : 北京市朝阳区兆泰国际中心 C 座 11 层
联系地址 : 北京市朝阳区兆泰国际中心 C 座 11 层
电话 : 010-62299826
传真 : 010-62299803
评级分析师 : 卢宝泽、孟斯嫒

七、债券登记、托管、结算机构

名称 : 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
负责人 : 戴文桂
住所 : 中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号
电话 : 021-38874800
传真 : 021-58754185

八、受托管理人

名称 : 中信证券股份有限公司
法定代表人 : 张佑君
住所 : 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系地址 : 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
电话 : 010-60833579

传真 : 010-60833504

联系人 : 李干、曲春阳、陈贺、李根、兰腾飞、胡佐凡、章园、刘从文

九、公司债券申请上市的证券交易场所

名称 : 上海证券交易所

总经理 : 蔡建春

住所 : 上海市浦东新区杨高南路 388 号

电话 : 021-68808888

传真 : 021-68804868

十、募集资金专项账户开户银行

名称: 中信银行南昌分行营业部

住所: 南昌市红谷滩区红谷中大道 998 号绿地中央广场 D3 栋

法定代表人: 彭凯

经办人员/联系人: 杨川

联系地址: 南昌市红谷滩区红谷中大道 998 号绿地中央广场 D3 栋

电话号码: 0791-86660213

传真号码: 0791-86665105

邮政编码: 330038

名称: 中国民生银行股份有限公司南昌分行

住所: 江西省南昌市红谷滩区会展路 545 号

负责人: 石鹏飞

经办人员/联系人: 肖楷

联系地址：江西省南昌市红谷滩区会展路 545 号

电话号码：0791-86751229

邮政编码：330038

十一、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至报告期末，发行人与所聘请的上述与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第七节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人 2017-2019 年度三年连审财务报表及审计报告、2020 年度和 2021 年度经审计的财务报告及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意注册本次发行的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本期债券发行期限内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（一）发行人：南昌市产业投资集团有限公司

住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段

联系地址：江西省南昌市西湖区洪城路 655 号海联大厦

电话：0791-87766269

传真：0791-87766269

联系人：朱紫丹、甘恬

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：李干、曲春阳、陈贺、李根、兰腾飞、胡佐凡、章园、刘从文

电话：010-60833579

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：禹辰年、刘达

电话：021-38031669

传真：021-50876159

（四）联席主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系地址：深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 29 层

法定代表人：张纳沙

联系人：林亿平、钟志光、杨子涵

电话：0755-81982916

传真：0755-82133436