

南昌县城市建设投资发展有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

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

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

三、重大风险提示

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（四）经济周期的风险

城市基础设施建设行业和保障性住房建设行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果南昌县出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

（五）政策性风险

城市基础设施建设行业和保障性住房建设行业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中

央及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

（六）公司经营管理风险

发行人在公司发展的经营和管理过程中，会遇到来自外部和内部各种因素的影响，目前主营业务仅为基础设施建设和保障房开发等业务，导致公司盈利能力较弱且依赖政府财政补贴，应收账款规模较大且资金回笼较慢，上述因素可能会给发行人带来一定的经营风险。

（七）地域财政收入波动风险

受土地一级市场不确定性影响，地方财政收入中的政府性基金收入的潜在波动性较大；此外，南昌县地方一般预算收入/一般预算支出比例相对偏低，地方财政自给率不高。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	8
第一节 公司及相关中介机构简介	9
一、 公司基本信息	9
二、 信息披露事务负责人	9
三、 信息披露网址及置备地	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	10
六、 中介机构情况	10
第二节 公司债券事项	11
一、 债券基本信息	11
二、 募集资金使用情况	11
三、 报告期内资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	12
五、 偿债计划	12
六、 专项偿债账户设置情况	12
七、 报告期内持有人会议召开情况	13
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	13
第三节 业务经营和公司治理情况	13
一、 公司业务和经营情况	13
二、 投资状况	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	17
四、 公司治理情况	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借	17
第四节 财务情况	18
一、 财务报告审计情况	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	18
三、 合并报表范围调整	18
四、 主要会计数据和财务指标	18
五、 资产情况	20
六、 负债情况	20
七、 利润及其他损益来源情况	22
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	23
九、 对外担保情况	23
第五节 重大事项	23
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	23
二、 关于破产相关事项	24
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	24
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	24
五、 其他重大事项的信息披露情况	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	24
一、 发行人为可交换债券发行人	24
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人	24

四、发行人为永续期公司债券发行人	24
五、其他特定品种债券事项	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	25
一、公司财务报告	25
第八节 备查文件目录	26
财务报表	28
附件一： 发行人财务报表	28
担保人财务报表	41

释义

发行人、公司	指	南昌县城市建设投资发展有限公司
本期债券	指	总额为 12 亿元 2013 南昌县城市建设投资发展有限公司债券
银行间市场	指	银行间债券市场
上交所	指	上海证券交易所
元	指	人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	南昌县城市建设投资发展有限公司
中文简称	南昌县城投公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	陈皓
注册地址	江西省南昌市 南昌县莲塘镇斗柏路 598 号
办公地址	江西省南昌市 南昌县莲塘镇斗柏路 598 号
办公地址的邮政编码	330200
公司网址	http://www.ncxct.cc
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	吴辉
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	公司副总经理
联系地址	江西省南昌市南昌县莲塘镇斗柏路 598 号
电话	13870954239
传真	0791-87703278
电子信箱	wuwhui@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	江西省南昌市南昌县莲塘镇斗柏路 598 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：南昌县人民政府。

报告期末实际控制人名称：南昌县人民政府。

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	江苏省扬州市汶河北路 44 号蓝天大厦 6 楼
签字会计师姓名	赵万勇

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	138023、124322
债券简称	13 南城发
名称	北京银行股份有限公司南昌分行
办公地址	南昌市阳明路 190 号
联系人	涂俊玲
联系电话	15879126896

（三）资信评级机构

债券代码	1380235、124322
债券简称	13 南城发
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：元 币种：人民币

1、债券代码	1380235、124322
2、债券简称	13 南城发
3、债券名称	2013年南昌县城市建设投资发展有限公司债券
4、发行日	2013年7月17日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2019年7月17日
7、到期日	2019年7月17日
8、债券余额	3亿元
9、截至报告期末的利率(%)	6.5%
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本付息
11、上市或转让的交易场所	银行间市场/上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	否
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	否
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	否
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	否
18、其他特殊条款的触发及执行情况	按条款执行

二、募集资金使用情况

单位：元 币种：人民币

债券代码：1380235、124322

债券简称	13 南城发
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	1,200,000,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	用于南昌县棚户区改造项目
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1380235、124322
债券简称	13 南城发
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月6日
评级结果披露地点	南昌县城投公司
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1380235、124322
债券简称	13 南城发
债券受托管理人名称	北京银行南昌县支行
受托管理人履行职责情况	该账户运行情况与 13 南城发募集说明书的约定一致
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	否
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

第三节 业务经营和公司治理情况**一、公司业务和经营情况****（一） 公司业务情况**

公司作为江西省南昌县基础设施建设主体和南昌县城市建设国有资产运营主体，主要从事城市基础设施建设开发、保障房建设业务等。

城市基础设施建设开发是由南昌县政府与公司签订委托建设协议，公司受托建设有关基础设施项目，每年年末按承建项目建设成本 5%的合理利润，与县政府结算。

保障性住房开发建设板块包括两个方面，一是公司对建设完成的经济适用房进行销售，产生销售收入；二是公司就棚户区改造项目与县政府签署《棚户区改造项目投资建设委托（BT）协议》，按照协议规定公司享有相当于项目总投资额 15%的投资回报，并确定主营业务收入。

（二） 经营情况分析**1. 各业务板块收入成本情况**

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	2,000,524.21 9.14	1,843,721.81 8.54	7.84%	99.88%	734,425,042.49	718,008,324.18	2.24%	99.97%
其他业务	2,495,136.07	1,088,187.31	56.39%	0.12%	191,110.68	0	100.00%	0.03%
合计	2,003,019.35 5.21	1,844,810.00 5.85	7.89%	-	734,616,153.17	718,008,324.18	-	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
基础设施建设	0	0	0%	-100%	-100%	-100%
房屋开发	488,414,987.62	390,603,287.55	20.03%	1,245.05%	1,119.86%	69.44%
土地转让	1,457,100,925.11	1,437,198,534	1.37%	779.31%	720.68%	-124.04%
其他	55,008,306.41	15,919,996.99	71.06%	148.96%	51.00%	35.91%
合计	2,000,524,219.14	1,843,721,818.54	7.83%	-	-	-

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

无

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 188549.556 万元，占年度销售总额 94.13%；其中前五名客户销售额中关联方销售额_____万元，占年度销售总额_____%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

□适用 √不适用

向前五名供应商采购额_____万元，占年度采购总额_____%；其中前五名供应商采购额中

关联方采购额_____万元，占年度采购总额_____%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

（一） 行业竞争格局和发展趋势

1、 城市基础设施建设

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境，提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有积极的作用。总体来看，我国城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

2、 保障性住房开发建设

由于国家扶持政策的相继发布，我国的住房保障建设取得了重大进展。在此过程中，住房保障对象逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公

共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入保障范围。

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造等，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

南昌县多年来以民为本、以民为先、以民为重，切实办好顺民意、解民忧、惠民生的事实。为有效解决中低收入家庭的住房困难，积极推进保障性住房这一重大民生工程的实施。

公司作为南昌县唯一的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了南昌县基础设施建设和公用事业建设行业的多个方面，居于区域内行业垄断地位。南昌县正处于经济加速发展的阶段，未来几年也将是南昌县基础设施建设项目集中实施的阶段，城市基础设施升级和改造的需求十分迫切。随着南昌县城市基础设施建设量的日益加大，公司的业务量和效益也将同步增加。

（二）未来发展规划和经营目标

公司将充分利用南昌县经济迅速发展时机，以城市基础设施建设和资产经营管理为中心，加快资产经营和项目运作，融通城市发展资金，主要通过银行融资。发行企业债券等途径，为南昌县基础设施建设筹措资金，逐步完善南昌县内基础实施建设。

公司将不断提高公司经营管理水平，使公司逐步发展成为现代化的市场经营主体；挖掘融资项目，储备或开发一批品质优良、效益良好、可持续发展的优质资产和资源，通过资产运作和项目运作，增强公司经济实力和“造血功能”，筹措市政基础设施建设资金，将公司发展成为覆盖基础设施、城市配套、项目管理、咨询管理、项

目代建、保障房建设等业务领域的多元化经营的国有独资公司。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

无

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

否

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,692,283.22	1,147,004.66	47.54%	期末货币资金的增加及存货开发成本的增加
2	总负债	912,398.71	448,208.04	105.57%	借款及预收款项的增加
3	净资产	779,884.50	698,796.62	11.60%	
4	归属母公司股东的净资产	777,476.88	696,690.08	11.60%	
5	资产负债率 (%)	53.92%	39.08%	37.97%	预收款项的增加
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	53.94%	39.11%	37.94%	预收款项的增加
7	流动比率	2.06	3.73	-44.66%	预收款项的增加
8	速动比率	0.66	0.72	-8.53%	
9	期末现金及现金等价物余额	329,586.05	136,434.41	141.57%	期末货币资金的增加
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
----	----	----	------	----------	-----------------

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	200,301.94	7,346.17	2,626.61%	土地转让收入的增加
2	营业成本	184,481.00	71,800.83	156.93%	土地转让成本的增加
3	利润总额	38,636.17	31,053.02	24.42%	
4	净利润	36,164.88	31,022.24	16.58%	
5	扣除非经常性损益后净利润	29,459.07	29,936.06	-1.59%	
6	归属母公司股东的净利润	35,961.80	30,913.85	16.33%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	39,731.83	31,249.01	27.15%	
8	经营活动产生的现金流净额	194,372.72	99,730.34	94.9%	
9	投资活动产生的现金流净额	57,997.82	26,913.35	115.50%	
10	筹资活动产生的现金流净额	56,776.74	30,157.87	-288.27%	
11	应收账款周转率	238.52	5.95	3,908.73%	应收账款大幅减少
12	存货周转率	0.19	0.09	109.94%	土地转让的增加
13	EBITDA 全部债务比	0.30	0.25	22.27%	
14	利息保障倍数	4.98	3.20	55.25%	本期营业利润的增加
15	现金利息保障倍数	24.34	10.23	137.98%	经营性活动现金流量净额增加
16	EBITDA 利息倍数	4.98	3.20	55.25%	本期营业利润的增加
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00%	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00%	
-					
-					

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	3,542,028,449.95	1,419,908,991.49	149.45%	预收款项的增加
应收票据及应收账款	5,236,239.07	11,559,255.01	-54.70%	前期的应收款收回
预付款项	284,849,663.62	209,174,672.89	36.18%	预付款项增加
其他应收款	443,743,238.24	212,971,859.92	108.36%	资金往来增加
存货	10,980,320,876.37	8,755,143,125.81	25.42%	无
其他流动资产	1,266,572,347.33	492,617,025.11	157.11%	委托贷款的增加
可供出售金融资产	38,750,000	28,750,000	34.78%	对外投资的增加
长期股权投资	24,036,906.64	4,728,786.21	408.31%	无
固定资产	12,466,570.23	13,683,913.68	-8.9%	无
在建工程	307,431,134.76	307,325,334.76	0.0%	无

2. 主要资产变动的原因

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
------	-------	------------------	----------	--------------------

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	350,000,000	0	-	本期新增短期借款
应付票据及应付账款	224,769,531.05	24,889,351.47	803.08%	应付项目款增加
预收款项	6,620,126,894.45	2,408,486,443.89	174.87%	财政拨入的项目款增加
应交税费	57,550,800.3	41,175,992.17	39.77%	计提的税金增加
其他应付款	364,731,095.27	200,933,938.38	81.52%	收到的往来款增加
一年内到期的非流动负债长期借款	386,000,000	300,000,000	28.67%	无
长期借款	568,230,000	654,230,000	-13.15%	无
应付债券		300,000,000	-100.00%	重分类至一年内到期的非流动负债
长期应付款	551,767,500	551,809,500	-0.01%	无

2. 主要负债变动的的原因

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债
适用 不适用

(二) 有息借款情况

报告期末借款总额 1,304,230,000 元, 上年末借款总额 1254230000 元, 借款总额总比变动 3.99%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%, 或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

1. 借款情况披露

单位: 元 币种: 人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	654,230,000	350,000,000	0	1,004,230,000
公司债券、其他债券及债务融资工具	600,000,000	0	300,000,000	300,000,000

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

单位: 元 币种: 人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
银行借款	中国农业发展银行南昌县支行	654,230,000	2036年5月15日	4.45	收益权质押
合计	-	654,230,000	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

无

2. 所获银行授信情况

单位：元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国建设银行南昌支行	300,000,000	200,000,000	100,000,000
农业发展银行南昌县支行	1,500,000,000	700,000,000	800,000,000
合计	1,800,000,000	-	900,000,000

上年末银行授信总额度：1800000000 元，本报告期末银行授信总额度 900,000,000 元，本报告期银行授信额度变化情况：900,000,000 元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司共获得银行综合授信额度 1800000000 元，未使用授信额度 900000000 元。

七、 利润及其他损益来源情况

单位：元 币种：人民币

报告期利润总额：386,361,653.39 元

报告期非经常性损益总额：67,058,101.52 元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	63,428,338.06	委托贷款收益	64,020,217.63	-
公允价值变动损益				
资产减值损失	16,326,817.58	计提坏账准备		
营业外收入	4,052,592.74		4,052,592.74	
营业外支出	1,014,708.85		1,014,708.85	

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：111,300,000 元

公司报告期对外担保的增减变动情况：51,170,000 元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：60,130,000 元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

一、公司财务报告

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2018 年末合并资产负债表，2018 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审[2019]第 57 号）。审计报告见附件。

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

(以下无正文)

（本页无正文，为《南昌县城市建设投资发展有限公司债券
年度报告（2018年）》之盖章页）

南昌县城市建设投资发展有限公司

2019年4月24日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：南昌县城市建设投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,542,028,449.95	1,419,908,991.49
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	5,236,239.07	11,559,255.01
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	284,849,663.62	209,174,672.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	443,743,238.24	212,971,859.92
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,980,320,876.37	8,755,143,125.81
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,266,572,347.33	492,617,025.11
流动资产合计	16,522,750,814.58	11,101,374,930.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	38,750,000	28,750,000
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,036,906.64	4,728,786.21

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	12,466,570.23	13,683,913.68
在建工程	307,431,134.76	307,325,334.76
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,251,488.9	9,292,491.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,145,242.25	4,891,144.74
其他非流动资产		
非流动资产合计	400,081,342.78	368,671,670.96
资产总计	16,922,832,157.36	11,470,046,601.19
流动负债：		
短期借款	350,000,000	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	224,769,531.05	24,889,351.47
预收款项	6,620,126,894.45	2,408,486,443.89
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	811,328.2	555,169.76
应交税费	57,550,800.3	41,175,992.17
其他应付款	364,731,095.27	200,933,938.38
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	386,000,000	300,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	8,003,989,649.27	2,976,040,895.67

非流动负债：		
长期借款	568,230,000	654,230,000
应付债券		300,000,000
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	551,767,500	551,809,500
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,119,997,500	1,506,039,500
负债合计	9,123,987,149.27	4,482,080,395.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	215,120,000	215,120,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,321,118,827.1	5,132,718,827.1
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	229,954,316.72	194,111,227.04
一般风险准备		
未分配利润	1,008,575,617.58	1,424,950,720.93
归属于母公司所有者权益合计	7,774,768,761.4	6,966,900,775.07
少数股东权益	24,076,246.69	21,065,430.45
所有者权益（或股东权益）合计	7,798,845,008.09	6,987,966,205.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,922,832,157.36	11,470,046,601.19

法定代表人：陈皓 主管会计工作负责人：吴辉 会计机构负责人：刘建红

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：南昌县城市建设投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,465,059,967.05	1,361,243,028.79
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据及应收账款	499,185.72	5,919,112.46
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	132,387,928.12	141,468,178.57
其他应收款	2,404,115,489.12	336,493,646.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,004,134,274.45	8,677,077,035.55
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,211,954,047.33	409,880,192.41
流动资产合计	16,218,150,891.79	10,932,081,194.52
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	38,750,000	28,750,000
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	256,596,906.64	101,268,786.21
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	10,728,079.94	11,865,350.41
在建工程	307,431,134.76	307,325,334.76
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,251,488.9	9,292,491.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,872,460.66	3,094,428.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	629,630,070.9	461,596,391.57
资产总计	16,847,780,962.69	11,393,677,586.09
流动负债：		
短期借款	350,000,000	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据及应付账款	217,674,095.25	18,954,069.2
预收款项	6,599,384,222.75	2,391,865,677.65
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	61,306,321.84	43,301,070.21
其他应付款	357,460,826.01	184,282,168.94
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	386,000,000	300,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	7,971,825,465.85	2,938,402,986
非流动负债：		
长期借款	568,230,000	654,230,000
应付债券		300,000,000
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	531,767,500	531,767,500
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,099,997,500	1,485,997,500
负债合计	9,071,822,965.85	4,424,400,486
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	215,120,000	215,120,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,321,118,827.1	5,132,718,827.1
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	235,852,737.11	200,009,647.43
未分配利润	1,003,866,432.63	1,421,428,625.56
所有者权益（或股东权益）合计	7,775,957,996.84	6,969,277,100.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,847,780,962.69	11,393,677,586.09

法定代表人：陈皓 主管会计工作负责人：吴辉 会计机构负责人：刘建红

合并利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	2,003,019,355.21	734,616,153.17
其中：营业收入	2,003,019,355.21	734,616,153.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,983,123,923.77	759,791,568.28
其中：营业成本	1,844,810,005.85	718,008,324.18
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	82,994,355.2	10,325,043.25
销售费用	14,751,431.05	10,956,871.1
管理费用	29,517,709.24	19,691,071.71
研发费用		
财务费用	-5,276,395.15	-3,152,827.84
其中：利息费用	8,783,375	
利息收入	14,921,138.23	3,864,504.04
资产减值损失	16,326,817.58	3,963,085.88
信用减值损失		
加：其他收益	300,000,000	325,000,000
投资收益（损失以“-”号填列）	63,428,338.06	14,838,581.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-591,879.57	-156,258.08
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	383,323,769.5	314,663,166.67

加：营业外收入	4,052,592.74	444,198.17
减：营业外支出	1,014,708.85	4,577,205.35
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	386,361,653.39	310,530,159.49
减：所得税费用	24,712,850.82	307,774.99
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	361,648,802.57	310,222,384.5
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	361,648,802.57	310,222,384.5
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	2,030,816.24	1,083,877.62
2.归属于母公司股东的净利润	359,617,986.33	309,138,506.88
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	361,648,802.57	310,222,384.5
归属于母公司所有者的综合收益总额	359,617,986.33	309,138,506.88
归属于少数股东的综合收益总额	2,030,816.24	1,083,877.62
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：陈皓 主管会计工作负责人：吴辉 会计机构负责人：刘建红

母公司利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,947,991,821.82	711,513,735.88
减：营业成本	1,828,366,093.64	707,465,156.43
税金及附加	82,273,808.81	9,883,731.56
销售费用	11,314,174.72	4,997,860.98
管理费用	13,828,550.15	9,795,722.48
研发费用		
财务费用	-15,707,948.14	-2,689,571.34
其中：利息费用	8,783,375	
利息收入	25,347,440.17	3,394,010.65
资产减值损失	15,112,128.15	1,584,524.32
信用减值损失		
加：其他收益	300,000,000	325,000,000
投资收益（损失以“-”号填列）	63,428,338.06	14,838,581.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-591,879.57	-156,258.08
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	376,233,352.55	320,314,893.23

加：营业外收入	3,630,136.65	21,761.1
减：营业外支出	113,486.78	3,519,178.52
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	379,750,002.42	316,817,475.81
减：所得税费用	21,319,105.67	784,207.27
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	358,430,896.75	316,033,268.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	358,430,896.75	316,033,268.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	358,430,896.75	316,033,268.54
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：陈皓 主管会计工作负责人：吴辉 会计机构负责人：刘建红

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	5,976,714,802.17	2,971,464,836.21
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	512,833,496.3	476,972,841.18
经营活动现金流入小计	6,489,548,298.47	3,448,437,677.39
购买商品、接受劳务支付的现金	3,898,232,416.46	2,225,018,656.17
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	23,511,404.06	20,281,070.66
支付的各项税费	319,984,236.15	112,769,645.08
支付其他与经营活动有关的现金	304,093,064.08	93,064,888.95
经营活动现金流出小计	4,545,821,120.75	2,451,134,260.86
经营活动产生的现金流量净额	1,943,727,177.72	997,303,416.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	64,020,217.63	14,994,839.86

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	233	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	64,020,450.63	14,994,839.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	988,667.2	5,708,341.25
投资支付的现金	29,900,000	29,750,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	613,110,000	248,670,000
投资活动现金流出小计	643,998,667.2	284,128,341.25
投资活动产生的现金流量净额	-579,978,216.57	-269,133,501.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,199,380,000	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	980,000	
取得借款收到的现金	350,000,000	200,000,000
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	339,000,000	358,500,000
筹资活动现金流入小计	1,888,380,000	558,500,000
偿还债务支付的现金	300,000,000	320,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	820,009,502.69	474,513,852.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	200,603,119.75	65,564,867.78
筹资活动现金流出小计	1,320,612,622.44	860,078,720.55
筹资活动产生的现金流量净额	567,767,377.56	-301,578,720.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,931,516,338.71	426,591,194.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,364,344,123.71	937,752,929.12
六、期末现金及现金等价物余额	3,295,860,462.42	1,364,344,123.71

法定代表人：陈皓 主管会计工作负责人：吴辉 会计机构负责人：刘建红

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2018年度	2017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	5,900,049,511.09	2,935,526,141.2
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	584,609,576.99	480,847,118.6
经营活动现金流入小计	6,484,659,088.08	3,416,373,259.8
购买商品、接受劳务支付的现金	1,948,196,938.81	2,126,155,361.89
支付给职工以及为职工支付的现金	9,794,629.94	10,100,182.18
支付的各项税费	316,874,884.47	109,484,976.79
支付其他与经营活动有关的现金	2,148,271,278.26	154,596,595.87
经营活动现金流出小计	4,423,137,731.48	2,400,337,116.73
经营活动产生的现金流量净额	2,061,521,356.6	1,016,036,143.07
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	64,020,217.63	14,994,839.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	64,020,217.63	14,994,839.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	328,466.6	5,170,368.53
投资支付的现金	165,920,000	29,750,000
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	613,110,000	248,670,000
投资活动现金流出小计	779,358,466.6	283,590,368.53
投资活动产生的现金流量净额	-715,338,248.97	-268,595,528.67
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,198,400,000	
取得借款收到的现金	350,000,000	200,000,000
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	339,000,000	358,500,000
筹资活动现金流入小计	1,887,400,000	558,500,000
偿还债务支付的现金	300,000,000	320,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	819,766,169.37	474,270,519.45
支付其他与筹资活动有关的现金	200,603,119.75	65,564,867.78
筹资活动现金流出小计	1,320,369,289.12	859,835,387.23

筹资活动产生的现金流量净额	567,030,710.88	-301,335,387.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,913,213,818.51	446,105,227.17
加：期初现金及现金等价物余额	1,305,678,161.01	859,572,933.84
六、期末现金及现金等价物余额	3,218,891,979.52	1,305,678,161.01

法定代表人：陈皓 主管会计工作负责人：吴辉 会计机构负责人：刘建红

担保人财务报表

适用 不适用