

2013年南昌城市建设投资发展有限公司 公司债券上市公告书

债券发行人

南昌城市建设投资发展有限公司

上市推荐人



证券简称	证券代码	上市地	上市时间
13 南城投	124123	上海证券交易所	2013 年 3 月 18 日

第一章 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA+，符合“债券须经资信评级机构评级，且信用级别良好”的规定；本期债券发行人的债项评级不低于 AA；债券上市前，发行人最近一期末的净资产 160.53 亿元，不低于 15 亿元人民币；债券上市前，发行人最近三个会计年度（2009-2011 年发行人净利润分别为 20,188.81 万元、21,617.97 万元、14,007.05 万元）实现的年均可分配利润为 18,604.61 万元，不少于债券一年利息的 1.5 倍；发行人近期财务指标仍然符合公司债券上市的相关标准；本期债券申请上市时仍符合《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发改委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》所规定的公司债券发行的实质条件。

第二章 发行人简介

一、发行人基本资料

公司名称：南昌城市建设投资发展有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区会展路199号红谷大厦A座17楼

法定代表人：林军

注册资本：17.1亿元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发（含房地产开发），房屋室内外装修（以上项目凭资质证书经营）；房屋租赁；资产经营与管理；计算机软硬件的设计、制作；国内贸易（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）（以上项目国家有专项规定的除外）。

二、发行人历史沿革

南昌城市建设投资发展有限公司是依据江西省人民政府于2002年7月26日出具的《关于同意设立南昌城市建设投资发展有限公司的批复》（赣府字[2002]61号文件），于2002年8月由南昌市人民政府出资设立的国有独资企业，成立时注册资本为人民币2.1亿元。

2010年12月，南昌城市建设投资发展有限公司增加注册资本15亿元，由资本公积转增实收资本，变更后的注册资本为17.1亿元。发行人本次增资的15亿元主要由三方面构成：（1）2009年2月26日南昌市人民政府办公厅抄告单洪府厅抄字[2009]121号文同意增拨资本金4亿元，2009年2月27日由南昌市财政局拨入4亿元（拨入时公司计入资本公积）；（2）2010年5月10日南昌市人民政府办公厅抄告单洪府厅抄字[2010]279号同意增拨资本金1亿元，2010年5月31日由南昌市国资委拨入1亿元（拨入时公司计入资本公积）；（3）2008年11月10日南昌市国有资产管理监督委员会以洪国资产权字[2008]31号文，同意南昌市政府投入发行人的1,200亩国有经营性土地评估作价33.6亿元用以增加公司国有资本金。2008年12

月公司计入资本公积，在本次增资时将33.6亿元中的10亿元转增实收资本。

南昌市人民政府是南昌城市建设投资发展有限公司的出资人，行使南昌城市建设投资发展有限公司股东的权利、义务和责任。公司的国有资产及财务由南昌市国资委依照法律、行政法规的规定实施监督管理。

三、发行人股东情况

南昌市人民政府是发行人的出资人，南昌市国有资产监督管理委员会对发行人履行出资人职责，持有发行人100%的股权。

四、发行人面临的主要风险

（一）经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果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。

（二）经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是决定发行人盈利能力的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些公益性项目社会效益显著，但经济效益有限，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

（三）持续融资风险

发行人主要从事城市基础设施建设，公司将面临持续性的融资需求。目前发行人的外部融资以银行贷款为主，今后一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

（四）与本期债券募集资金用途相关的风险

本期债券募集资金拟投入的棚户区改造项目规模较大、建设周期较长，如果

在项目建设期间出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨或不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额超出预算、项目施工期被延长，从而对项目的建设和交付产生不利影响。

第三章 本期债券发行基本情况

一、债券发行批准机关及文号：本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2012]3577号文件批准公开发行。

二、债券名称：2013年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券（简称“13南昌城投债”）。

三、发行总额：人民币13亿元。

四、债券期限：本期债券期限为7年期，采用提前偿还方式，自债券发行后第3年起，即2016年起至2020年，逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式。票面年利率为6.19%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差1.79%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行方式及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

七、债券形式：采用实名制记账方式，投资人认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载。

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

九、发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日起，至2013年2月22日止。

十、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2013年2月20日。

十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的2月20日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自2013年2月20日起，至2020年2月19日止。

十三、付息日：2014年至2020年每年的2月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十四、还本付息方式：每年付息一次。本期债券采取提前还本，自债券发行后第3年起，即2016年起至2020年，逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十五、本金兑付日：2016年至2020年的2月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为国盛证券有限责任公司，副主承销商为民生证券股份有限公司、宏源证券股份有限公司，分销商为招商证券股份有限公司、长城证券有限责任公司、华泰联合证券有限责任公司。

十九、债券担保：本期债券无担保。

二十、信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA+级。

二十一、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十二、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。

第四章 债券上市与托管基本情况

一、本期公司债券上市基本情况

经上海证券交易所批准，本期债券将于2013年3月18日起在上海证券交易所正式挂牌交易，简称为“13南城投”，证券代码为“124123”。经上海证券交易所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

二、本期公司债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的登记证明，本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记。

第五章 发行人主要财务情况

一、具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

立信大华会计师事务所已对南昌城市建设投资发展有限公司2009年末、2010年末和2011年末合并资产负债表，2009年度、2010年度和2011年度合并利润表及利润分配表，2009年度、2010年度和2011年度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。

二、发行人2009-2011 年三年主要财务数据和指标

表一：发行人2009-2011年三年主要财务数据和指标

单位：人民币元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总额	26,674,483,925.77	25,721,310,337.64	8,442,760,624.75
其中：流动资产	23,708,634,928.81	22,720,568,317.97	5,542,173,630.46
负债合计	10,610,297,837.69	9,857,077,188.95	3,027,094,633.34
其中：流动负债	1,870,336,428.56	2,201,692,972.81	1,086,594,633.34
所有者权益	16,053,132,068.38	15,851,143,241.60	5,407,315,445.02
主营业务收入	612,325,346.17	814,001,444.71	493,366,055.20
利润总额	258,698,459.51	288,243,952.25	157,161,387.67
净利润	201,888,126.78	216,179,696.84	140,070,523.03
经营活动产生的现金流量净额	-282,043,145.93	-618,998,582.50	557,132,461.15
投资活动产生的现金流量净额	-22,435,711.81	-2,859,295,535.54	-612,039,606.39
筹资活动产生的现金流量净额	83,866,825.73	4,286,094,756.56	59,611,844.58
现金及现金等价物净增加额	-220,612,032.01	807,800,638.52	4,704,699.34

表二：发行人2009-2011年营运能力指标

单位：人民币万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总计	2,667,448.39	2,572,131.03	844,276.06
主营业务收入	61,232.53	81,400.14	49,336.61
应收账款周转率	12.05	14.35	20.10
存货周转率	0.01	0.04	0.10
总资产周转率	0.02	0.05	0.06

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

表三：发行人2009-2011年盈利能力指标

单位：人民币万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
主营业务收入	61,232.53	81,400.14	49,336.61
净利润	20,188.81	21,617.97	14,007.05
主营业务利润率	63.28%	48.11%	23.56%
销售净利率	32.97%	26.56%	28.39%

注：1、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入

2、销售净利率=净利润/主营业务收入

表四：发行人2009-2011年偿债能力指标

单位：人民币万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总计	2,667,448.39	2,572,131.03	844,276.06
负债合计	1,061,029.78	986,637.83	302,709.46
资产负债率	39.78%	38.36%	35.85%
流动比率	12.68	10.32	5.10
速动比率	4.34	3.72	1.65
利息偿还倍数	3.49	3.75	3.10

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、利息偿还倍数=（税前利润+财务费用中利息支出总额）/财务费用中利息支出总额

表五：发行人2009-2011年现金流量指标

单位：人民币万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
经营活动现金流量净额	-28,204.31	-61,899.86	55,713.25
投资活动现金流量净额	-2,243.57	-285,929.55	-61,203.96
筹资活动现金流量净额	8,386.68	428,609.48	5,961.18
现金及现金等价物净增加额	-22,061.20	80,780.06	470.47

三、发行人经审计的2009-2011年财务会计报表（见附表一、二、三）

第六章 本期债券的偿付风险及对策措施

本期债券筹集资金投资项目建设周期较长。如果发行人由于项目管理不善或未能统筹安排，导致项目建设中出现重大失误，则有可能对项目按期投产、实现收益产生影响。如果由于市场环境变化等不可控因素的影响，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的按期偿付。

发行人具有良好的偿债能力，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+；发行人将加强对本次所募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平，尽可能降低本期债券的偿付风险。

具体偿债保障措施如下：

一、发行人优质的资产是本期债券还本付息的坚实基础

截止到2011年12月31日，发行人总资产266.74亿元，净资产160.53亿元，资产负债率为39.78%，负债率较低。发行人资产中存货为155.9亿元，占资产总额的58.44%，存货主要为价值较高的商业住房、土地，总面积达3,365.73亩，评估作价共计133.65亿元，其中未抵押的土地共5宗，具体情况如下表所示：

土地权证编号	宗地名称	使用类型	用地性质	面积（亩）	评估作价（万元）
洪土国用登西2008第194号	朝阳洲	划拨	基础设施建设	311.84	89,000.00
洪土国用登西2008第691号	西湖区朝阳片（地块三）	作价出资（资本注入）	商业住宅用地	193.45	135,819.49
洪土国用登西2010第388号	朝阳片区翠屏路以东地块六	作价出资（资本注入）	商业住宅用地	216.00	151,654.71
洪土国用登青2010第414号	广州路以北、青山湖大道以西地块三	作价出资（资本注入）	商业住宅用地	158.63	89,326.31
洪土国用登青2010第415号	广州路以北、青山湖大道以西地块四	作价出资（资本注入）	商业住宅用地	172.76	96,812.63
共计	-	-	-	1,052.68	562,613.14

另外的固定资产主要为房屋建筑物及其他优质资产。此外，发行人还持有南昌银行股份有限公司4,000万股（面值为1元）。

如果本期债券因遇到不可预知因素而出现偿债困难，发行人可对所属土地及股权进行出让以应付偿债危机。

二、发行人良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础

发行人财务状况良好，近三年主营业务收入稳定增长，具备较强的偿债能力。2009年-2011年，公司分别实现主营业务收入49,336.61万元、81,400.14万元和61,232.53万元；利润总额15,716.14万元、28,824.40万元和25,869.85万元；净利润14,007.05万元、21,617.97万元和20,188.81万元。公司经营状况稳定，具备良好的盈利能力。

三、朝阳洲片区基础设施项目为按时偿还本息提供了保障

朝阳洲片区基础设施项目是经市政府授权，由南昌市土地储备中心与发行人签订的、由发行人承担朝阳洲片区基础设施建设的项目，该项目工程总造价估算为283,846.50万元。南昌市土地储备中心按朝阳洲片区可出让部分土地的出让收益在提取各项专项资金后剩余部分的40%支付给发行人，作为其开发成本及收益。朝阳洲片区基础设施建设工程主要涉及该片区道路、桥梁及管网设施等项目的工程建设，为发行人主要经营的业务范畴，属于主营业务之一，2010年和2011年该项目产生的收入分别为28,123.35万元和20,192.52万元。鉴于该项目合作方的性质及政府授权的背景下，此项目能够为发行人带来稳定的、持续的营业收入。

四、融资代建业务增加了发行人的收入来源，丰富了企业的业务结构，为发行人偿还债务创造了条件

根据《中华人民共和国合同法》、《南昌市融资代建项目管理暂行办法》及其他相关法律、法规，2011年南昌城市建设投资发展有限公司与南昌市城乡建设委员会签订了融资代建回购协议，协议约定由发行人作为艾溪湖大桥、昌东大道、青山湖南大道等项目的融资代建单位，负责项目的建设管理任务。南昌市城乡建设委员会在项目全部竣工验收合格后将项目一并回购，回购价款包括项目总投资预算、项目代建费用（按照总投资预算的8%计算）、项目贷款利息以及相关税费，合计大约13.38亿元，以银行存款方式分期支付给发行人。发

行人 2011 年确认的融资代建收入为昌东大道二期融资代建收入 1,984.01 万元、艾溪湖大桥融资代建收入 5,067.19 万元、青山湖南大道二期融资代建收入 2,823.35 万元。鉴于南昌市城乡建设委员会的政府背景，该收入具有稳定性和可持续性，能够给发行人带来充足的现金流入，为按时足额偿还债券本息提供了保证。

五、高速公路收费为企业带来了稳定持续的现金流入

国道主干线南昌市西外环高速公路(乐化至生米)建设项目，是江西省第一条由地方政府筹资修建的全封闭、双向六车道高速公路。路线起于昌北机场高速公路与昌九高速公路交汇处，途经新建县乐化镇、南昌经济技术开发区蛟桥镇、湾里区招贤镇、新建县望城镇、石埠镇，终于新建县生米镇乌鸡口陈家，与昌樟高速公路 K14+200 相接，全长 40.989 公里。该项目概算总投资 15.52 亿元，2005 年 2 月 18 日开工建设，2007 年 2 月 16 日建成通车，目前收费标准为 0.4—1.6 元/公里。项目建成后，极大地拓展了南昌市城市发展空间，增强了南昌市集聚与辐射功能。2009 年至 2011 年发行人高速公路收费收入分别为 9,140.23 万元、11,114.55 万元和 10,985.58 万元，由于市政公用事业具有稳定性的特点，高速公路业务能给发行人在债券存续期内带来稳定持续的收入和现金流入。

六、发行人多元化经营增加了偿债资金来源渠道

除了上述项目收入外，发行人还具备房地产（经济适用房）开发收入、混凝土收入、物业费收入、租赁收入等，2009 年至 2011 年这些收入合计分别为 40,196.38 万元、42,162.24 万元和 20,179.88 万元，这些收入均属于发行人自身经营收入，不会受到本级政府财力及政策的影响，具有稳定性和可持续性，能够作为本期债券的有效偿债资金来源。

七、政府的强大支持是本期债券按期偿付的重要保障

发行人在南昌市的城市建设中具有重要地位，政府对其赋予了强大支持。2009-2011年，发行人累计获得财政补助资金共2.50亿元，为发行人的发展提供了有力保障。在发行人自身经营资金周转出现困难的情况下，该部分资金为按时偿

还债券本息提供了保障。

八、发行人优良的资信状况是本期债券按期偿付的进一步支撑

发行人具有良好的资信和极强的融资能力，与多家商业银行存在稳固的合作关系，间接融资渠道较为畅通，具有较强的融资能力。截至2012年3月31日，发行人获得的授信额度为83.93亿元，已使用额度为70.73亿元，未使用额度为13.2亿元。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。

九、其他配套偿债措施

发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。同时，公司将实施严格的监督管理，定期对发债资金 Usage 情况进行核查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

第七章 债券跟踪评级安排说明

自公司债券信用评级报告出具之日起，大公国际将对南昌城市建设投资发展有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注评级主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及评级主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映评级主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级将自公司债券发行日起每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对受评主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如受评主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至受评主体提供所需评级资料。

第八章 债券质押担保情况

本期债券无担保。

第九章 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人出具了该等情况的说明。说明中指出，经发行人自查，发行人近三年无违法和重大违规行为。

第十章 募集资金的用途

一、资金募集总量及用途

本期债券募集资金13亿元，拟用于南昌市利字街棚户区改造建设项目。

二、募集资金用途概况

（一）募集资金投向项目情况

南昌市利字街棚户区改造建设项目经有权部门批准，总投资额为22.04亿元，拟利用本期债券募集资金13亿元，项目具体情况如下：

项目名称	总投资 (亿元)	本期募集资金使用 额度(亿元)	本期债券资金占项目 总投资额比例
南昌市利字街棚户区改造 工程	22.04	13	58.89%

第十一章 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

第十二章 有关当事人

一、发行人：南昌城市建设投资发展有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区会展路199号红谷大厦A座17楼

法定代表人：林军

联系人：王旭

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区会展路199号红谷大厦A座17楼

联系电话：0791-83987270

传真：0791-83987270

邮政编码：330038

二、承销团

（一）主承销商：国盛证券有限责任公司

住所：南昌市北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：曾小普

联系人：胡振齐、黄小虹、程霞、欧阳莉、李跃林、陶志刚、宫志强、丁星
元

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦4楼

联系电话：010-57671768、0791-86265671

传真：0791-86267832

邮政编码：330046

（二）副主承销商

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：岳献春

联系人：钟晓玲、王琛

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层

联系电话：13013077288、18611706369

传真：010-85127787

邮政编码：100005

2、宏源证券股份有限公司

住所：新疆乌鲁木齐文艺路233号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：樊玮娜、王慧晶、詹茂军、许虞婕

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号宏源证券大厦5层

联系电话：010-88085995、010-88085224

传真：010-88085129

邮政编码：100033

（三）分销商

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

法定代表人：宫少林

联系人：施杨、王艳

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融中心7层

联系电话：010-57601903、010-57601913

传真：010-57601990

邮政编码：100140

2、长城证券有限责任公司

住所：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16-17层

法定代表人：黄耀华

联系人：王晓莹

联系地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层

联系电话：010-88366060-8728

传真：010-88366650

邮政编码：100044

3、华泰联合证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：马昭明

联系人：秦立欢

联系地址：上海市浦东新区银城中路68号时代金融中心45层

联系电话：021-68498525

传真：021-68498603

邮政编码：200120

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

四、审计机构：大华会计师事务所有限公司

住所：北京市东城区东长安街10号长安大厦3层

法定代表人：梁春

联系人：丁莉、毛英莉

联系地址：江西南昌市叠山路119号天河大厦8楼

联系电话：0791-86814202

传真：0791-86829309

邮政编码：330006

五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

法定代表人：关建中

联系人：苏莉、许栋

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

联系电话：010-51087768-2362

传真：010-84583355

邮政编码：100016

六、发行人律师：江西求正沃德律师事务所

住所：江西省南昌市红谷滩会展路29号市总工会6楼

负责人：刘卫东

联系人：许龙江、吴美珍

联系地址：江西省南昌市红谷滩会展路29号市总工会6楼

联系电话：0791-83868153

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

七、债权代理人：国盛证券有限责任公司

住所：南昌市北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：曾小普

联系人：黄小虹、陶志刚

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际大厦4楼

联系电话：0791-86265671

传真：0791-86267832

邮政编码：330046

八、监管银行：兴业银行股份有限公司南昌分行

住所：南昌市叠山路119号

负责人： 郑志明

联系人： 张琰

联系地址： 南昌市叠山路119号

联系电话： 0791-86887084

传真： 0791-86887072

邮政编码： 330006

第十三章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 发行人2009年、2010年和2011年经审计的财务报告；
- (三) 2013年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书；
- (四) 2013年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书摘要；
- (五) 债权代理协议、债券持有人会议规则；
- (六) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：南昌城市建设投资发展有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区会展路199号红谷大厦A座17楼

法定代表人：林军

联系人：王旭

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区会展路199号红谷大厦A座17楼

联系电话：0791-83987270

传真：0791-83987270

邮政编码：330038

(二) 主承销商：国盛证券有限责任公司

住所：南昌市北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：曾小普

联系人：胡振齐、黄小虹、程霞、欧阳莉、李跃林、陶志刚、宫志强、丁星
元

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际大厦4楼

联系电话： 010-57671768、0791-86265671

传真：0791-86267832

邮政编码：330046

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限责任公司

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

发行人2009-2011年末合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1,066,941,458.36	1,287,553,490.37	479,752,851.85
短期投资	408,370,000.00	472,726,000.00	352,000,000.00
应收帐款	19,803,280.81	81,792,483.88	31,658,656.98
其他应收款	6,430,626,193.52	6,072,370,127.60	812,191,239.19
预付帐款	193,138,224.59	271,234,555.27	112,440,965.54
存货	15,589,584,288.75	14,534,700,333.49	3,754,129,916.90
待摊费用	171,482.78	191,327.36	-
流动资产合计	23,708,634,928.81	22,720,568,317.97	5,542,173,630.46
长期股权投资	738,017,410.96	766,779,103.09	788,107,494.58
固定资产			
固定资产原值	2,348,035,513.98	2,285,887,438.09	2,122,274,970.56
减：累计折旧	245,633,182.42	181,867,132.43	114,512,777.30
固定资产净值	2,102,402,331.56	2,104,020,305.66	2,007,762,193.26
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额	2,102,402,331.56	2,104,020,305.66	2,007,762,193.26
工程物资		-	-
在建工程	114,243,184.53	125,996,122.22	103,535,631.76
固定资产清理		-	-
固定资产合计	2,216,645,516.09	2,230,016,427.88	2,111,297,825.02
无形资产及递延资产：			
无形资产	10,542,248.89	784,119.40	932,719.60
长期待摊费用	643,821.03	3,162,369.30	248,955.09
无形资产及其他资产合计	11,186,069.92	3,946,488.70	1,181,674.69
非流动资产合计	2,965,848,996.97	3,000,742,019.67	2,900,586,994.29
资产总计	26,674,483,925.77	25,721,310,337.64	8,442,760,624.75

附表一（续）：

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款	387,228,395.91	320,000,000.00	440,000,000.00
应付票据	4,261,902.50	-	-
应付账款	111,220,894.66	52,045,120.92	33,368,029.67
预收账款	130,609,129.62	86,638,116.16	2,520,078.49
应付工资		200,000.00	656,786.00
应交税金	130,645,085.15	74,091,313.20	13,268,376.30
其他应交款	1,343,096.38	810,979.26	541,234.28
其他应付款	841,435,795.34	301,699,857.27	596,139,212.60
预提费用	93,592,129.00	907,586.00	100,916.00
一年内到期的长期负债	170,000,000.00	1,365,300,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计	1,870,336,428.56	2,201,692,972.81	1,086,594,633.34
长期负债			
长期借款	5,815,500,000.00	6,144,600,000.00	1,727,000,000.00
应付债券	1,249,653,000.00	1,249,653,000.00	-
长期应付款	1,674,808,409.13	261,131,216.14	213,500,000.00
非流动负债合计	8,739,961,409.13	7,655,384,216.14	1,940,500,000.00
负债合计	10,610,297,837.69	9,857,077,188.95	3,027,094,633.34
少数股东权益	11,054,019.71	13,089,907.09	8,350,546.39
所有者权益：			
实收资本	1,710,000,000.00	1,710,000,000.00	210,000,000.00
减：已归还投资			
实收资本净额	1,710,000,000.00	1,710,000,000.00	210,000,000.00
资本公积	13,453,430,890.09	13,453,330,190.09	4,725,682,090.35
盈余公积	90,938,961.52	70,707,178.96	47,217,735.47
其中：法定公益金	90,938,961.52	70,707,178.96	47,217,735.47
未分配利润	798,762,216.76	617,105,872.55	424,415,619.20
所有者权益合计	16,053,132,068.38	15,851,143,241.60	5,407,315,445.02
负债和所有者权益总计	26,674,483,925.77	25,721,310,337.64	8,442,760,624.75

附表二：

发行人2009—2011年度合并利润及利润分配表

单位：人民币元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、主营业务收入	612,325,346.17	814,001,444.71	493,366,055.20
减：主营业务成本	205,703,788.70	386,856,554.72	349,741,890.74
主营业务税金及附加	19,170,680.24	35,568,589.05	27,386,135.75
二、主营业务利润	387,450,877.23	391,576,300.94	116,238,028.71
加：其他业务利润	33,909,273.81	9,899,114.70	1,027,648.88
减：营业费用	38,091,440.47	7,630,297.97	16,428,827.21
管理费用	53,749,209.07	38,439,139.26	32,021,461.10
财务费用	89,414,664.39	102,113,798.85	70,555,216.94
三、营业利润	240,104,837.11	253,292,179.56	-1,739,827.66
加：投资收益	-24,451,116.09	-13,707,851.32	4,658,883.81
补贴收入	50,000,000.00	50,000,000.00	150,000,000.00
营业外收入	726,668.80	617,846.47	6,378,298.28
减：营业外支出	7,681,930.31	1,958,222.46	2,135,966.76
四、利润总额	258,698,459.51	288,243,952.25	157,161,387.67
减：所得税	58,846,220.12	72,124,894.71	17,230,318.25
少数股东收益	-2,035,887.39	-60,639.30	-139,453.61
五、净利润	201,888,126.78	216,179,696.84	140,070,523.03
加：年初未分配利润	617,105,872.55	424,415,619.20	298,406,548.47
六、可供分配利润	818,993,999.32	640,595,316.04	438,477,071.50
减：提取法定盈余公积金	20,231,782.56	23,489,443.49	14,061,452.30
七、可供股东分配的利润	798,762,216.76	617,105,872.55	424,415,619.20
八、未分配利润	798,762,216.76	617,105,872.55	424,415,619.20

附表三：

发行人2009—2011年度合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 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	1,024,759,771.05	1,411,738,519.82	453,431,545.81
收到的税费返还	9,746.37	18,294.32	-
收到的其他与经营活动有关的现金	277,873,829.49	854,054,829.34	1,045,646,385.41
现金流入小计	1,302,643,346.91	2,265,811,643.48	1,499,077,931.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,107,856,553.51	1,158,825,661.08	581,087,491.15
支付给职工以及为职工支付的现金	26,800,519.91	22,080,562.39	16,997,717.64
支付的各项税费	26,674,843.02	52,853,605.60	101,284,861.83
支付的其他与经营活动有关的现金	423,354,576.40	1,651,050,396.91	242,575,399.45
现金流出小计	1,584,686,492.84	2,884,810,225.98	941,945,470.07
经营活动产生的现金流量净额	-282,043,145.93	-618,998,582.50	557,132,461.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	71,000,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	5,030,511.62	9,226,119.44	4,741,446.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	166,904.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-	1,342,688.60	121,540.95
现金流入小计	76,030,511.62	10,568,808.04	5,029,891.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	91,466,223.43	33,707,377.92	2,719,338.56
投资所支付的现金	7,000,000.00	2,836,156,965.66	614,350,158.96
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计	98,466,223.43	2,869,864,343.58	617,069,497.52
投资活动产生的现金流量净额	-22,435,711.81	-2,859,295,535.54	-612,039,606.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	1,291,600,000.00	8,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		4,800,000.00	8,000,000.00
借款所收到的现金	1,057,800,000.00	4,368,600,000.00	1,315,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,428,591,123.97	15,000,000.00	-

现金流入小计	2,486,391,123.97	5,675,200,000.00	1,323,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,976,785,535.07	1,045,000,000.00	1,170,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	425,738,763.17	344,105,243.44	92,688,155.42
现金流出小计	2,402,524,298.24	1,389,105,243.44	1,263,388,155.42
筹资活动产生的现金流量净额	83,866,825.73	4,286,094,756.56	59,611,844.58
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-220,612,032.01	807,800,638.52	4,704,699.34

附表三（续）：

补 充 资 料	2011 年度	2010 年度	2009 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	201,888,126.77	216,179,696.84	140,070,523.03
少数股东收益	-2,035,887.39	-60,639.30	-139,453.61
加：计提的资产减值准备	4,254,138.78	1,402,853.39	939,798.70
固定资产折旧	63,990,067.14	65,794,843.13	43,248,578.50
无形资产摊销	366,999.89	206,335.20	161,528.86
长期待摊费用摊销	5,014,738.78	113,663.64	397,566.21
待摊费用的减少	-171,482.78	-110,113.17	-
预提费用的增加	-907,586.00	806,670.00	-77,847.00
处置固定资产、无形资产和其他长期投资的损失	-	-	-5,875,135.62
固定资产报废损失	-	-	-
财务费用	103,764,728.72	104,939,055.10	74,963,874.85
投资损失	24,451,116.09	13,707,851.32	-4,658,883.81
递延税款贷项	-	-	-
存货的减少	-1,054,883,955.26	-702,904,321.33	-220,261,194.72
经营性应收项目的减少	1,220,973,289.62	-1,255,477,926.46	-52,707,755.84
经营性应付项目的增加	-848,747,440.30	936,403,449.14	581,070,861.60
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额	-282,043,145.93	-618,998,582.50	557,132,461.15
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
3.现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	1,066,941,458.36	1,287,553,490.37	479,752,851.85
减：现金的期初余额	1,287,553,490.37	479,752,851.85	475,048,152.51

加:现金等价物的期末余额		-	
减:现金等价物的期初余额		-	
现金及现金等价物净增加额	-220,612,032.01	807,800,638.52	4,704,699.34

(此页无正文，为《2013年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券上市公告书》之签章页)

南昌城市建设投资发展有限公司

二〇一三年三月十四日



(此页无正文，为《2013年南昌城市建设投资发展有限公司公司债券上市公告书》之签章页)

