

南昌城市建设投资发展有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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。

大华会计师事务所（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

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十五条 风险与对策”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	9
三、 报告期内资信评级情况.....	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	10
五、 偿债计划.....	11
六、 专项偿债账户设置情况.....	11
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	11
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	11
第三节 业务经营和公司治理情况.....	12
一、 公司业务和经营情况.....	12
二、 投资状况.....	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	14
四、 公司治理情况.....	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	14
第四节 财务情况.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 合并报表范围调整.....	15
四、 主要会计数据和财务指标.....	15
五、 资产情况.....	16
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	18
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	19
九、 对外担保情况.....	19
第五节 重大事项.....	19
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	19
二、 关于破产相关事项.....	19
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.....	19
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	19
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换债券发行人.....	20
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	20
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	20
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	20
五、 其他特定品种债券事项.....	20
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第八节 备查文件目录.....	21
财务报表.....	23

附件一： 发行人财务报表.....	23
担保人财务报表.....	36
附件二： 担保人财务报表.....	36

释义

本公司、公司、发行人	指	南昌城市建设投资发展有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《南昌城市建设投资发展有限公司公司债券2020年年度报告》
《账户监管协议》	指	《南昌城市建设投资发展有限公司企业债券之账户监管及合作协议》
《债权代理协议》	指	《南昌城市建设投资发展有限公司企业债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《南昌城市建设投资发展有限公司企业债券持有人会议规则》
主承销商、债权代理人、国盛证券	指	国盛证券有限责任公司
专项偿债账户	指	发行人设立的用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转的银行账户
上交所	指	上海证券交易所
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《南昌城市建设投资发展有限公司公司章程》
报告期	指	2020年度（2020年1月-12月）
元	指	如无特别说明，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	南昌城市建设投资发展有限公司
中文简称	南昌城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	涂建平
注册地址	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦
办公地址	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦
办公地址的邮政编码	330038
公司网址	http://www.ncct.cc/Index.html
电子信箱	498763907@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	上官云
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	财务经理
联系地址	江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号城投大厦
电话	0791-86856938
传真	0791-83987270
电子信箱	498763907@qq.com

三、信息披露网址及置备地

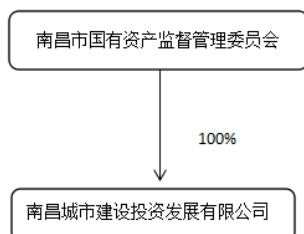
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 中国债券信息网站 http://www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅“南昌城市建设投资发展有限公司公司债券2020年年度报告”

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：南昌市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：南昌市国有资产监督管理委员会

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（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

适用 不适用

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	江西省南昌市高新技术开发区火炬大街 188 号丰源会展中心五楼
签字会计师姓名	张玲娜

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	上交所：127454 银行间：1680358
债券简称	上交所：16 南管廊 银行间：16 南投专项债
名称	国盛证券有限责任公司
办公地址	南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大楼 12 层
联系人	童驰华
联系电话	13767099217

（三）资信评级机构

债券代码	上交所：127454 银行间：1680358
债券简称	上交所：16 南管廊 银行间：16 南投专项债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

（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：亿元 币种：人民币

1、债券代码	上交所：127454 银行间：1680358
2、债券简称	上交所：16 南管廊 银行间：16 南投专项债
3、债券名称	2016 年南昌城市建设投资发展有限公司管廊专项债券
4、发行日	2016 年 9 月 12 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2020 年 9 月 12 日
7、到期日	2026 年 9 月 12 日
8、债券余额	11.43
9、截至报告期末的利率(%)	3.58
10、还本付息方式	本期债券期限为 10 年期固定利率债券，采用提前偿还方式，自债券发行后第 3 年起，即 2019 年起至 2026 年，逐年分别按照债券发行总额的 5%、5%、10%、10%、10%、20%、20%、20%比例偿还债券本金
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 9 月 12 日正常支付利息同时偿还债券本金 6350 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：上交所：127454 银行间：1680358

债券简称	上交所：16 南管廊 银行间：16 南投专项债
------	-------------------------

募集资金专项账户运作情况	本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范，截至报告期末，已全部使用完毕
募集资金总额	12.7
募集资金期末余额	11.43
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至2020年12月31日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。履行程序依照公司内部程序的相关规定，按计划履行
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
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

（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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：上交所：127454 银行间：1680358

债券简称	上交所：16南管廊 银行间：16南投专项债
保证人名称	中债信用增进投资股份有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	-
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	-
影响保证人资信的重要事项	资信情况良好
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	执行情况良好

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

债券代码：上交所：127454 银行间：1680358

债券简称	上交所：16南管廊 银行间：16南投专项债
偿债计划概述	得到有效执行
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：上交所：127454 银行间：168035

债券简称	上交所：16南管廊 银行间：16南投专项债
账户资金的提取情况	截至2020年12月31日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

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	上交所：127454 银行间：1680358
债券简称	上交所：16南管廊 银行间：16南投专项债
债券受托管理人名称	国盛证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了国盛证券有限责任公司作为公司债券债权代理人，与其签订了《债权代理协议》；聘请了兴业银行股份有限公司南昌分行作为公司债券账户监管人，与其签订了《账户监管协议》。发行人还制订了《债券持有人会议规则》，设立了债券持有人会议制度，保证了债券持有人

	可以通过合法有效的措施，对债券发行人和公司债券募集资金的使用进行监督和管理，能够有效的保障债券持有人的合法权益。 债权代理人负责监管发行人的募集和偿债资金，较好地履行了债权代理人职责，为保护公司债券投资者的利益发挥了积极作用
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）	无
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	上交所网站，中国债券信息网

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

发行人是经南昌市人民政府批准，由南昌市国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，是南昌市基础设施建设的主要建设主体，具有代政府履行城市基础设施建设与管理的职能。经营范围：对城市供水及供水工程的投资、对酒店业的投资、对体育文化产业的投资，投资、经营、管理；城市土地资产、城市、农村基础设施、交通基础设施及房地产、农业综合开发、水利工程投资，中心城区土地储备、开发（以上经营项目国家有专项规定的从其规定）

城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市赖以生存和发展的基础，它包括工程性基础设施和社会性基础设施。城市基础设施建设是城市经济和社会协调发展的物质条件，对城市经济生活和社会稳定起到了重要保障作用，其主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。“十三五计划”中明确提出要推进以人为核心的新型城镇化，提高城市规划、建设、管理水平，进一步鼓励有能力在城镇稳定就业和生活的农业人口进城落户。整体来看，随着中国经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。在扩大内需、促进经济增长、充分发挥城市综合服务功能的推动下，我国城市基础设施建设将保持较大的投资规模，行业面临着较好的发展前景。

（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 (%)
项目开发经营收入	679,328,914.08	594,272,464.42	12.52%	44.51%	708,394,790.19	671,614,884.47	5.19%	44.11%
车辆通行收入	224,512,489.	105,909,244.	52.83%	14.71%	302,005,633.62	130,843,911.	56.68%	18.81%

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 (%)
	74	5				68		
混凝土收入	97,609,385.94	96,726,637.95	0.90%	6.39%	138,327,069.89	126,211,386.15	8.76%	8.61%
管片	79,430,005.08	56,847,504.34	28.43%	5.20%	103,039,418.02	73,821,093.59	28.36%	6.42%
项目代建	91,151,578.11	-	100%	5.97%	114,025,252.05	-	100%	7.10%
其他	354,072,025.68	244,920,203.44	30.83%	23.20%	240,126,479.95	158,275,744.92	34.09%	14.95%
合计	1,526,104,398.63	1,098,676,054.65	28.00%	-	1,605,918,643.72	1,160,767,020.81	27.72%	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：根据行业特性，无产品、服务收入成本情况。

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。

不适用

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

根据行业特性，不适用。

（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

我公司作为南昌市城市基础设施建设的主要经营主体，业务均具有较强的区域垄断地位，竞争压力较小，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了我公司城市资源经营的主体角色。随着南昌市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益也将同步增加。

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：

南昌城市建设投资发展有限公司具有独立的企业法人资格，在南昌市国有资产监督管理委员会授权的范围内，进行资产的经营和管理，其在业务、人员、资产、机构、财务等方面与本委员会完全分开，彼此相互独立。不存在任何可能影响南昌城市建设投资发展有限公司独立性的情形，南昌城市建设投资发展有限公司自主经营、自负盈亏。

（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：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与日常活动相关的为经营性，无关的为非经营性。

（二） 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

（三） 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

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	11,946,121.21	11,160,290.05	7.04%	
2	总负债	8,335,021.88	7,496,215.33	11.19%	
3	净资产	3,611,099.33	3,664,074.72	-1.45%	
4	归属母公司股东的净资产	3,588,233.54	3,650,727.23	-1.71%	
5	资产负债率 (%)	69.77%	67.17%	3.87%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	69.79%	67.18%	3.89%	
7	流动比率	2.59	2.83	-8.48%	
8	速动比率	0.38	0.54	-29.63%	
9	期末现金及现金等价物余额	360,802.34	318,839.13	13.16%	
-					
-					

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	173,811.28	177,078.42	-1.85%	
2	营业成本	111,132.39	118,741.59	-6.41%	
3	利润总额	38,681.34	39,668.31	-2.49%	
4	净利润	31,090.71	32,976.94	-5.72%	
5	扣除非经常性损益后净利润	31,125.36	32,985.42	-5.64%	
6	归属母公司股东的净利润	31,339.47	32,398.82	-3.27%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	134,366.78	123,796.47	8.54%	
8	经营活动产生的现金流净额	13,380.67	58,832.35	122.74%	主要系本期收到棚改安置房代建款增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-9,308.50	42,238.99	-122.04%	主要系本期收到理财款减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	37,891.05	34,693.72	209.22%	主要系本期偿还债务支付的现金减少所致
11	应收账款周转率	2.58	3.51	-26.50%	
12	存货周转率	0.04	0.05	-20.00%	
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00%	
14	利息保障倍数	18.98	14.96	26.87%	
15	现金利息保障倍数	3.67	2.87	27.87%	
16	EBITDA 利息倍数	7.76	6.91	12.30%	
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
------	-------	------------------	----------	--------------------

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
应收票据	2,500,000.00	1,050,000.00	138%	主要系子公司收到商业承兑汇票增加所致
应收账款	682,876,631.79	503,914,193.44	36%	主要系子公司收入增加，同时应收账款增加所致
其他应收款	1,675,522,937.34	2,750,416,121.65	-39%	主要系子公司对外往来减少所致
其他流动资产	657,081,788.09	1,937,624,217.36	-66%	主要系理财减少及土地注销所致。

2.主要资产变动的的原因

详见上表。

（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
短期借款	1,985,600,000.00	1,289,800,000.00	53.95%	主要系本期短期借款增加所致
应付票据	10,300,000.00	214,398,942.75	-95.20%	主要系应付票据贴现所致
其他应付款	4,974,594,679.53	3,618,277,146.71	37.49%	主要系收棚户区改造项目代建款增加所致

2.主要负债变动的的原因

详见上表。

（二） 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

报告期末有息借款总额 623.41 亿元，上年末有息借款总额 556.49 亿元，借款总额总比变动

12.05%。

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

适用 不适用

（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

不适用

（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：

不适用

（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：

计划融资约 80 亿，其中发债约 60 亿和流贷约 20 亿。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	8,096,600.00	5,126,906.00	2,969,694.00
建设银行	270,000.00	0	270,000.00
浦发银行	110,000.00	0	110,000.00
中信银行	700,000.00	185,000.00	515,000.00
北京银行	300,000.00	0	300,000.00
兴业银行	350,000.00	100,000	250,000.00
民生银行	340,000.00	300,000.00	40,000
江西银行	234,000.00	134,000.00	100,000.00
合计	10,400,600.00	-	4,554,694.00

上年末银行授信总额度：981.06 亿元，本报告期末银行授信总额度 1,010.06 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：29 亿元

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：

无

七、 利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：38,681.34 万元

报告期非经常性损益总额：-34.65 万元

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

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：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：13.54 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：12.7 亿元

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、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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

单位：元

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

无

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（如有）；

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《南昌城市建设投资发展有限公司公司债券 2020
年年度报告》之盖章页）

南昌城市建设投资发展有限公司



2021年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：南昌城市建设投资发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,610,199,265.90	3,206,571,898.42
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	2,500,000.00	1,050,000.00
应收账款	682,876,631.79	503,914,193.44
应收款项融资		
预付款项	539,024,098.86	451,870,973.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,675,522,937.34	2,750,416,121.65
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	41,453,661,957.95	37,577,322,582.57
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	657,081,788.09	1,937,624,217.36
流动资产合计	48,620,866,679.93	46,428,769,986.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	445,409,648.94	345,409,648.94
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	533,806,859.93	538,784,521.40
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,657,844,227.00	11,623,431,485.68
固定资产	1,595,788,246.96	1,689,125,394.77
在建工程	92,018,747.08	71,324,415.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	25,425,306.37	24,555,535.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,445,649.43	3,974,800.01
递延所得税资产	6,109,775.58	6,042,247.09
其他非流动资产	56,479,496,968.30	50,871,482,452.94
非流动资产合计	70,840,345,429.59	65,174,130,502.09
资产总计	119,461,212,109.52	111,602,900,489.05
流动负债：		
短期借款	1,985,600,000.00	1,289,800,000.00
向中央银行借款		
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	10,300,000.00	214,398,942.75
应付账款	2,677,860,703.65	2,564,374,522.18
预收款项	4,829,355,355.98	4,869,758,125.63
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	14,116,836.81	15,205,408.44
应交税费	280,521,473.75	254,299,112.44
其他应付款	4,974,594,679.53	3,618,277,146.71
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,016,560,000.00	3,594,402,398.27
其他流动负债		
流动负债合计	18,788,909,049.72	16,420,515,656.42

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	54,459,320,000.00	49,197,470,000.00
应付债券	5,896,213,684.69	5,151,794,060.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,126,506,940.46	4,123,900,587.85
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	79,269,106.36	68,472,970.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	64,561,309,731.51	58,541,637,618.63
负债合计	83,350,218,781.23	74,962,153,275.05
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
其他权益工具	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积	25,249,103,256.55	26,157,111,910.51
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	160,487,249.08	151,776,094.48
一般风险准备		
未分配利润	2,587,744,870.79	2,313,384,258.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	35,882,335,376.42	36,507,272,263.20
少数股东权益	228,657,951.87	133,474,950.80
所有者权益（或股东权益）合计	36,110,993,328.29	36,640,747,214.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	119,461,212,109.52	111,602,900,489.05

法定代表人：涂建平 主管会计工作负责人：黄剑 会计机构负责人：上官云

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：南昌城市建设投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,170,997,675.87	2,119,603,573.10

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		
应收账款	106,758,568.03	11,304,347.88
应收款项融资		
预付款项	438,387,523.95	297,757,801.99
其他应收款	11,406,681,919.73	10,740,209,041.53
其中：应收利息		
应收股利		
存货	29,772,107,531.68	28,591,867,984.41
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	585,281,024.77	1,730,397,683.12
流动资产合计	44,480,214,244.03	43,491,140,432.03
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	445,409,648.94	345,409,648.94
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,042,758,656.17	12,955,798,155.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	466,817,570.00	462,832,778.90
固定资产	189,365,070.34	195,862,094.79
在建工程	40,510,870.97	40,510,870.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	17,149.57	19,928.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		426,666.64
递延所得税资产	4,748,858.97	4,712,731.90
其他非流动资产	56,059,098,995.30	50,491,080,452.94
非流动资产合计	70,248,726,820.26	64,496,653,329.89
资产总计	114,728,941,064.29	107,987,793,761.92
流动负债：		
短期借款	1,210,000,000.00	500,000,000.00

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		155,258,942.75
应付账款	2,495,003,805.20	2,373,797,743.32
预收款项	4,786,177,380.08	4,806,200,973.08
合同负债		
应付职工薪酬	4,719,184.13	5,923,729.11
应交税费	68,559,629.27	59,718,873.94
其他应付款	5,304,515,162.25	3,867,275,756.22
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	4,016,560,000.00	3,356,402,398.27
其他流动负债		
流动负债合计	17,885,535,160.93	15,124,578,416.69
非流动负债：		
长期借款	53,193,320,000.00	49,191,470,000.00
应付债券	5,125,744,613.69	4,292,061,224.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,978,006,940.46	3,985,400,587.85
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	41,234,306.40	37,962,869.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	62,338,305,860.55	57,506,894,682.48
负债合计	80,223,841,021.48	72,631,473,099.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
其他权益工具	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积	25,249,102,644.55	26,157,111,910.51
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	160,487,249.08	151,776,094.48
未分配利润	1,210,510,149.18	1,162,432,657.76

所有者权益（或股东权益）合计	34,505,100,042.81	35,356,320,662.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	114,728,941,064.29	107,987,793,761.92

法定代表人：涂建平 主管会计工作负责人：黄剑 会计机构负责人：上官云

合并利润表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	1,738,112,846.18	1,770,784,201.71
其中：营业收入	1,738,112,846.18	1,770,784,201.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,406,933,227.01	1,459,847,318.73
其中：营业成本	1,111,323,921.22	1,187,415,944.03
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	23,575,047.22	23,607,274.52
销售费用	4,561,239.61	7,617,161.69
管理费用	206,207,130.24	173,395,760.15
研发费用	1,223,343.94	
财务费用	60,042,544.78	67,811,178.34
其中：利息费用	70,795,502.11	103,496,360.38
利息收入	13,579,599.25	36,347,845.00
加：其他收益	7,135,503.39	790,305.50
投资收益（损失以“-”号填列）	14,607,076.84	36,583,191.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	287,340.00	225,639.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
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）	34,412,741.32	34,493,332.27

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-190,951.50	150,097.70
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列)	15,938.87	13,813,977.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	387,159,928.09	396,767,787.63
加：营业外收入	970,100.94	485,321.86
减：营业外支出	1,316,633.30	570,058.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	386,813,395.73	396,683,051.48
减：所得税费用	75,906,315.48	66,913,612.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	310,907,080.25	329,769,439.42
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	310,907,080.25	329,769,439.42
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	313,394,667.18	323,988,168.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	-2,487,586.93	5,781,270.62
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.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		
2.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		
(二) 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	310,907,080.25	329,769,439.42
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	313,394,667.18	323,988,168.80
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,487,586.93	5,781,270.620
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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：涂建平 主管会计工作负责人：黄剑 会计机构负责人：上官云

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	233,063,031.52	322,628,657.99
减：营业成本	39,101,869.15	121,086,778.52
税金及附加	11,961,457.76	13,794,654.33
销售费用	411,698.10	20,550.00
管理费用	64,895,959.97	44,917,078.51
研发费用		
财务费用	4,253,889.08	4,160,304.17
其中：利息费用	4,193,937.82	5,412,438.00
利息收入	78,139.18	1,569,912.50
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-518,254.75	101,809,477.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-76,528.08
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
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）	3,984,791.10	1,924,091.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-144,508.26	543,623.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15,938.87	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	115,776,124.42	242,926,485.02
加：营业外收入	619,631.03	19,238.13
减：营业外支出	301,558.06	228,281.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	116,094,197.39	242,717,441.35
减：所得税费用	28,982,651.37	35,125,311.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	87,111,546.02	207,592,129.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	87,111,546.02	207,592,129.85
（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	87,111,546.02	207,592,129.85
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：涂建平 主管会计工作负责人：黄剑 会计机构负责人：上官云

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	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	1,516,777,667.05	1,460,585,861.06
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		743,726.52
收到其他与经营活动有关的现金	5,929,581,050.24	3,041,731,996.80
经营活动现金流入小计	7,446,358,717.29	4,503,061,584.38
购买商品、接受劳务支付的现金	6,925,376,717.76	4,758,067,206.56
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	188,171,657.46	154,660,304.27
支付的各项税费	135,921,210.34	125,733,765.43
支付其他与经营活动有关的现金	63,082,462.61	52,923,802.98
经营活动现金流出小计	7,312,552,048.17	5,091,385,079.24
经营活动产生的现金流量净	133,806,669.12	-588,323,494.86

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		16,471,322.39
取得投资收益收到的现金	15,644,918.15	42,083,646.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,563.00	382,390.00
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	1,353,078,187.31	2,298,142,941.99
投资活动现金流入小计	1,368,752,668.46	2,357,080,300.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,336,412.50	48,705,595.31
投资支付的现金	100,529,200.00	30,000,000.00
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	1,324,972,054.51	1,855,984,831.06
投资活动现金流出小计	1,461,837,667.01	1,934,690,426.37
投资活动产生的现金流量净额	-93,084,998.55	422,389,874.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	96,630,000.00	1,054,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	97,820,000.00	54,000,000.00
取得借款收到的现金	15,873,810,000.00	15,468,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,759,751,926.32	2,961,714,398.58
筹资活动现金流入小计	19,730,191,926.32	19,484,164,398.58
偿还债务支付的现金	8,718,661,200.00	10,106,361,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	958,063,100.55	1,021,628,301.48
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	9,674,557,147.46	8,703,112,328.72
筹资活动现金流出小计	19,351,281,448.01	19,831,101,630.20
筹资活动产生的现金流量净额	378,910,478.31	-346,937,231.62
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	419,632,148.88	-512,870,852.00
加：期初现金及现金等价物余额	3,188,391,265.22	3,701,262,117.22
六、期末现金及现金等价物余额	3,608,023,414.10	3,188,391,265.22

法定代表人：涂建平 主管会计工作负责人：黄剑 会计机构负责人：上官云

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	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	31,787,802.71	27,396,523.92
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,902,606,129.58	3,096,389,082.50
经营活动现金流入小计	6,934,393,932.29	3,123,785,606.42
购买商品、接受劳务支付的现金	5,941,654,700.54	3,318,374,589.92
支付给职工及为职工支付的现金	26,958,429.36	24,301,258.68
支付的各项税费	45,269,310.21	69,889,030.62
支付其他与经营活动有关的现金	29,561,340.23	17,674,636.29
经营活动现金流出小计	6,043,443,780.34	3,430,239,515.51
经营活动产生的现金流量净额	890,950,151.95	-306,453,909.09
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	4,521,245.00	107,233,992.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,100.00	
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	641,904,781.40	205,381,357.47
投资活动现金流入小计	646,455,126.40	312,615,349.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	373,646.30	7,177,900.00
投资支付的现金	192,000,000.00	200,000,000.00
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	713,718,542.36	114,324,831.06
投资活动现金流出小计	906,092,188.66	321,502,731.06
投资活动产生的现金流量净额	-259,637,062.26	-8,887,381.59
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		1,000,000,000.00
取得借款收到的现金	13,798,210,000.00	14,715,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,749,751,926.32	2,961,714,398.58
筹资活动现金流入小计	17,547,961,926.32	18,677,364,398.58
偿还债务支付的现金	7,602,860,000.00	9,136,063,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	838,458,984.38	921,911,313.97
支付其他与筹资活动有关的现金	9,674,557,147.46	8,701,490,106.52
筹资活动现金流出小计	18,115,876,131.84	18,759,464,420.49

筹资活动产生的现金流量净额	-567,914,205.52	-82,100,021.91
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	63,398,884.17	-397,441,312.59
加：期初现金及现金等价物余额	2,105,422,939.90	2,502,864,252.49
六、期末现金及现金等价物余额	2,168,821,824.07	2,105,422,939.90

法定代表人：涂建平 主管会计工作负责人：黄剑 会计机构负责人：上官云

担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在上证报中国证券网讯 <http://etssly.com>、上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn> 等网址披露，敬请查阅