

南昌市建设投资集团有限公司
公司债券中期报告
(2023 年)

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与公司各期债券募集说明书中“风险因素”相关章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
四、 公司债券募集资金情况.....	12
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	13
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	14
六、 负债情况.....	14
七、 利润及其他损益来源情况.....	16
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	16
九、 对外担保情况.....	16
十、 重大诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
十二、 向普通投资者披露的信息.....	17
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	17
一、 发行人为可交换债券发行人.....	17
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.....	17
三、 发行人为绿色债券发行人.....	17
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	17
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	17
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	17
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	17
八、 科技创新债或者双创债.....	18
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	18
十、 纾困公司债券.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

释义

本公司、公司、发行人	指	南昌市建设投资集团有限公司
本报告、中期报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《南昌市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2023年）》
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	《南昌市建设投资集团有限公司公司章程》
报告期	指	2023年度（2023年1月-6月）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	南昌市建设投资集团有限公司
中文简称	南昌建投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	涂建平
注册资本（万元）	188,500
实缴资本（万元）	188,500
注册地址	江西省南昌市 红谷滩新区丰和中大道 456 号
办公地址	江西省南昌市 红谷滩新区丰和中大道 456 号
办公地址的邮政编码	330038
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	童铁男
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务总监
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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：南昌市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：南昌市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东资信情况：/

报告期末实际控制人资信情况：/

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：82.18%、无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：82.18%、无受限

发行人与控股股东、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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

董事	王娜	外部董事	聘任	2023.05.04	-
董事	李利平	外部董事	聘任	2023.05.04	-
董事	辛琳	外部董事	聘任	2023.05.04	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：涂建平

发行人的董事长或执行董事：涂建平

发行人的其他董事：章勇、王娜、李利平、辛琳

发行人的监事：邹宇明

发行人的总经理：章勇

发行人的财务负责人：童铁男

发行人的其他非董事高级管理人员：刘为民、罗辉、童铁男、冯敏、揭欣勇

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围为：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；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；餐饮服务；酒店管理（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）。公司是南昌市政府进行大型城市基础设施建设的重要建设主体，近年来依托自身优势积极开展多元化经营，业务涉及多个行业，收入主要来源于项目开发收入、高速公路车辆通行费收入、委托代建业务收入、混凝土业务收入以及管片业务收入，业务开展情况良好。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

一、公司在行业中的地位

公司主要职能是接受政府委托，从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施的投资开发、建设。公司承担了南昌市大部分城市基础设施建设的任务，是南昌市城市基础设施投资、建设、运营的核心企业之一。作为南昌市城市基础设施建设的主要建设单位，公司在南昌城市基础设施建设及经济适用房建设等领域的项目获取方面，国有独资企业的身份使得公司处于相对垄断地位，市场占有率相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。

为加快南昌市基础设施建设步伐，推动城市发展，南昌市政府致力将公司打造成为具有强大经济实力和可持续发展能力的城市建设骨干企业，使公司在资产注入、项目获取、优惠政策等方面有着一定的优势。在项目运作上，公司得到政府较大支持，拥有较多的稀缺性资源。同时，随着南昌市城镇化进程的加速推进，公司作为南昌市城市基础设施建设主体单位的地位优势将得到充分发挥，有助于公司业务规模稳定增长。

二、公司的竞争优势

1、业务垄断优势

南昌市政府赋予南昌城投三项职能：一是负责南昌市政府指令性城市基础设施项目的开发建设；二是负责为南昌市政府城市建设项目融资；三是负责盘活、管理和经营南昌市政府授权的房地产，确保国有资产保值增值。公司经营领域和投资范围除城市基础设施建设外，还涵盖了经济适用房建设、棚户区改造项目建设、物业管理、高速公路收费等业务范围。公司在上述领域具有先天的垄断优势，业务发展较为稳定，持续盈利能力较强，经营资产均具有长期稳定的投资收益。随着南昌市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的业务量和效益将同步增加。

2、融资能力较强的优势

公司经过近十年的发展，拥有了丰富的财务资源，与金融机构保持了良好的合作关系，融资渠道逐步拓宽。目前公司已经形成了多层次多渠道的融资新模式，主要包括政策性银行和商业银行项目贷款、企业债券、融资租赁等。较强的融资能力为公司的业务开展提供了保障。

三、公司主要竞争者情况

与公司存在竞争关系的企业主要有南昌市政公用投资控股有限责任公司，南昌市政公用投资控股有限责任公司与公司均是南昌市城市基础设施投资、建设、运营的核心企业。二者在承建政府项目时有所竞争，但各有侧重。南昌市政公用投资控股有限责任公司侧重于城市公交、自来水及污水处理、燃气等项目，而公司则在路网建设、棚户区改造方面具有一定竞争优势。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
项目开发经营	799,532,297.59	763,909,999.61	4.46	57.52	937,251,197.68	886,073,505.70	5.46	62.49
车辆通行费	188,120,859.73	77,190,892.71	58.97	13.53	179,146,210.26	79,822,432.13	55.44	11.94

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
项目代建	70,768.90	0.00	100.00	0.01	477,127.16	0.00	100.00	0.03
混凝土业务	0.00	607,705.39	0.00	0.00	19,221,642.24	16,143,197.74	16.02	1.28
管片业务	29,300,743.51	18,798,183.72	35.84	2.11	1,961,069.37	447,594.43	77.18	0.13
沥青业务	5,860,136.03	5,799,270.58	1.04	0.42	4,474,417.38	3,851,596.65	13.92	0.30
规划勘察设计业务	210,890,544.53	130,178,728.41	38.27	15.17	114,703,992.07	74,371,205.39	35.16	7.65
其他业务	156,168,187.53	124,764,300.04	20.11	11.24	242,668,618.84	196,916,331.43	18.85	16.18
合计	1,389,943,537.82	1,121,249,080.46	19.33	100.00	1,499,904,275.00	1,257,625,863.47	16.15	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

不适用

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司的经营战略目标是围绕市委、市政府制定的《南昌市国民经济与社会发展十三个五年规划》，贯彻南昌“双核三圈”的城市发展战略及经营城市的发展理念，充分利用南昌经济迅速发展，财政收入大幅度增加的大好时机，以城市基础设施建设、保障性安居工程建设和资产经营管理为中心，通过整合各种优质资源，盘活资产，按照市场规律，贯彻城市经营的理念，高效运作，形成公司的核心竞争力，使公司逐步发展壮大为一个以城市基础设施建设项目经营、城市公用资产经营管理为主专业化的城市建设企业集团。

未来五年，发行人将继续秉承“忠诚团结、奉献敬业”的企业精神，“风险控制、追求效益”的经营理念，进一步实施“一主两翼”的发展战略，服务城市建设与发展，认真完成市政府指定性重大重点项目投融资，精心经营城市，不断拓展主营业务，形成主辅业并举、多腿走路的发展态势，不断做大公司规模和现金流，促进公司利润增长点亮点纷呈。

主业方面：在城市建设投融资上，要全面贯彻落实全市打造江西省核心增长极的要求，认

真完成市委、市政府下达各项重大重点项目建设目标，为城市建设提供坚实的资金保障，不断创新项目建设模式，开拓融资渠道。

辅业方面：在城建相关产业上，围绕承建的城市基础项目做文章，探索发展项目周边土地经营、城市户外广告、学校、商业等；在多元产业上，形成城建业、房地产两大重点产业板块以及经适房建设、国有资产租赁、金融理财、高速公路收费等四大辅助产业板块，使之成为公司的多重利润来源。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

业务规模持续扩张、财政资金保障相对滞后；融资环境恶化，阻碍多元化融资发展；资金不足与使用效率低下并存等风险可能会影响公司可持续发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司具备独立的企业法人资格，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务五方面保持相对独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方之间采购、销售、租赁、建造、劳务及分包等交易的价格按照市场价格确定，更具公司企业关联交易要求，发行人制定了关联交易制度，确保关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性、发行人所有关联交易均履行了必要的审批程序，为公司业务经营提供了稳定的运营保障。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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
2、债券简称	上交所：PR南管廊 银行间：16南投专项债
3、债券代码	上交所：127454 银行间：1680358
4、发行日	2016年9月12日

5、起息日	2016年9月12日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年9月12日
8、债券余额	8.89
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国盛证券有限责任公司
13、受托管理人	国盛证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所和全国银行间债券市场固定收益证券综合电子平台挂牌交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√ 适用 不适用

债券代码：上交所：127454 银行间：1680358

债券简称	上交所：PR南管廊 银行间：16南投专项债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	执行情况良好。

行情况	
-----	--

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

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

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	土地成本、代建政府性项目开发成本
其他非流动资产	棚户区改造项目资金

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	3,903,059,178.99	6,083,939,546.1	-35.85	主要系经营支出所致
应收票据	4,669,500.80	11,776,000.00	-60.35	主要系应收票据兑付所致
其他流动资产	1,030,177,824.70	598,248,184.77	72.20	主要系进项税额留抵增加所致

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值(如有)	资产受限部分 账面价值占该 类别资产账面 价值的比例 (%)
货币资金	39.03	2.19		5.61
无形资产	0.47	0.08		17.02
固定资产	12.86	0.05		0.39
存货	460.58	5.51		1.20
合计	512.94	7.83	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借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

(三) 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

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 142.02 亿元和 150.96 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务	到期时间	金额合计	金额占有
------	------	------	------

类别	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		息债务的占比
公司信用类债券		9.27	38	36.62	83.89	55.57%
银行贷款		25.07	14.5	18.5	58.07	38.47%
非银行金融机构贷款				9	9	5.96%
其他有息债务						
合计		34.34	52.5	64.12	150.96	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 8.89 亿元，非金融企业债务融资工具余额 75.00 亿元，且共有 4.27 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 198.94 亿元和 210.54 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.83%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		9.27	38	36.62	83.89	39.85%
银行贷款		42.37	25.99	49.29	117.65	55.88%
非银行金融机构贷款				9	9	4.27%
其他有息债务						
合计		51.64	63.99	94.91	210.54	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 8.89 亿元，非金融企业债务融资工具余额 75.00 亿元，且共有 4.27 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
预收账款	5,818,390.38	1,239,435.53	369.44	主要系预收租金和物业费所致
合同负债	71,865,897.72	113,262,296.23	-36.55	主要系实现销售所致
一年内到期的非流动负债	4,195,062,000.00	6,436,738,649.12	-34.83	主要系偿还一年内到期的债券所致
应付债券	6,724,123,183.54	4,630,246,710.91	45.22	主要系发行债券所致

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：0.70 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.02 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.90 亿元

报告期末对外担保的余额：7.72 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.82 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.90 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为绿色债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在网站上进行查询，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为南昌市建设投资集团有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)

南昌市建设投资集团有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,903,059,178.99	6,083,939,546.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,000.00	10,000.00
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	4,669,500.80	11,776,000.00
应收账款	1,078,615,347.63	1,054,928,914.06
应收款项融资		
预付款项	1,968,834,233.98	1,883,276,900.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,168,241,355.71	2,707,787,966.90
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	46,057,969,624.69	44,022,543,662.89
合同资产	1,636,763,373.19	1,781,383,393.12
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,030,177,824.70	598,248,184.77
流动资产合计	58,848,340,439.69	58,143,894,568.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	289,334,706.84	532,814,706.84
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	581,078,156.27	581,078,156.27
其他权益工具投资	354,589,648.94	354,589,648.94

其他非流动金融资产	27,330,345.60	27,330,345.60
投资性房地产	12,975,221,821.91	13,000,057,319.03
固定资产	1,285,587,912.35	1,354,450,500.16
在建工程	47,609,963.25	27,065,873.50
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,722,004.96	1,736,081.32
无形资产	46,551,030.46	47,024,189.84
开发支出	2,207,547.18	2,207,547.18
商誉		
长期待摊费用	7,637,576.43	6,693,442.95
递延所得税资产	61,376,891.66	61,995,042.75
其他非流动资产	63,961,629,411.10	64,742,014,198.17
非流动资产合计	79,641,877,016.95	80,739,057,052.55
资产总计	138,490,217,456.64	138,882,951,620.63
流动负债：		
短期借款	7,009,413,888.89	6,716,268,524.26
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	100,000,000.00	100,000,000.00
应付账款	3,728,032,017.79	3,789,889,838.04
预收款项	5,818,390.38	1,239,435.53
合同负债	71,865,897.72	113,262,296.23
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	79,638,709.77	98,629,386.98
应交税费	165,887,944.73	180,437,525.71
其他应付款	3,143,817,009.88	3,104,405,190.28
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	4,195,062,000.00	6,436,738,649.12
其他流动负债	115,481,000.50	131,774,331.82
流动负债合计	18,615,016,859.66	20,672,645,177.97

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	61,486,556,319.25	61,988,656,319.25
应付债券	6,724,123,183.54	4,630,246,710.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	10,588,098,034.77	10,255,982,490.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,305,515.81	2,365,842.97
递延所得税负债	312,588,519.81	312,547,933.81
其他非流动负债	2,330.49	2,330.49
非流动负债合计	79,113,673,903.67	77,189,801,627.88
负债合计	97,728,690,763.33	97,862,446,805.85
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	6,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,000,000,000.00	6,300,000,000.00
资本公积	28,207,072,647.54	28,207,072,647.54
减：库存股		
其他综合收益	575,030,260.40	584,687,757.83
专项储备		
盈余公积	157,261,614.75	157,261,614.75
一般风险准备		
未分配利润	3,728,347,434.43	3,700,713,464.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	40,552,711,957.12	40,834,735,484.89
少数股东权益	208,814,736.19	185,769,329.89
所有者权益（或股东权益）合计	40,761,526,693.31	41,020,504,814.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	138,490,217,456.64	138,882,951,620.63

公司负责人：涂建平 主管会计工作负责人：童铁男 会计机构负责人：上官云

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,627,232,081.80	3,970,668,307.96

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	10,344,804.20	10,344,804.20
应收款项融资		
预付款项	1,768,926,877.03	1,772,681,102.50
其他应收款	5,679,618,746.83	5,140,355,974.28
其中：应收利息		
应收股利		
存货	41,383,425,139.94	39,477,454,644.47
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	942,006,450.88	517,599,438.31
流动资产合计	51,411,554,100.68	50,889,104,271.72
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,526,973,316.54	14,218,677,645.66
其他权益工具投资	344,089,648.94	344,089,648.94
其他非流动金融资产	27,330,345.60	27,330,345.60
投资性房地产	1,580,220,509.30	1,580,220,509.30
固定资产	65,196,802.68	66,272,946.45
在建工程	26,915,873.50	26,915,873.50
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	919,073.18	551,387.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	175,912.53	175,912.53
递延所得税资产	6,247,343.08	6,247,343.08
其他非流动资产	63,873,314,411.10	64,653,699,198.17
非流动资产合计	80,451,383,236.45	80,924,180,810.80
资产总计	131,862,937,337.13	131,813,285,082.52
流动负债：		
短期借款	3,950,000,000.00	3,652,691,965.27

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		
应付账款	2,551,979,352.91	2,471,357,003.61
预收款项	3,661,108.95	741,077.95
合同负债	38,863,419.31	79,994,116.78
应付职工薪酬	2,662,783.05	3,799,331.99
应交税费	50,635,641.13	50,820,321.07
其他应付款	5,661,436,257.79	5,803,848,926.18
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	4,140,520,000.00	6,243,605,999.98
其他流动负债	1,826,617.44	3,999,705.84
流动负债合计	16,401,585,180.58	18,310,858,448.67
非流动负债：		
长期借款	59,215,540,000.00	60,185,640,000.00
应付债券	6,724,123,183.54	4,072,007,621.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	10,158,366,295.57	9,825,476,283.57
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	261,251,045.14	261,251,045.14
其他非流动负债		
非流动负债合计	76,359,280,524.25	74,344,374,950.62
负债合计	92,760,865,704.83	92,655,233,399.29
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	6,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,000,000,000.00	6,300,000,000.00
资本公积	29,361,838,827.42	29,097,543,156.54
减：库存股		
其他综合收益	600,774,458.79	600,774,458.79
专项储备		
盈余公积	157,261,614.75	157,261,614.75
未分配利润	1,097,196,731.34	1,117,472,453.15

所有者权益（或股东权益）合计	39,102,071,632.30	39,158,051,683.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	131,862,937,337.13	131,813,285,082.52

公司负责人：涂建平 主管会计工作负责人：童铁男 会计机构负责人：上官云

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	1,389,943,537.82	1,499,904,275.00
其中：营业收入	1,389,943,537.82	1,499,904,275.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,319,010,575.05	1,445,907,061.57
其中：营业成本	1,121,249,080.46	1,257,625,863.47
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	18,183,453.91	15,834,123.72
销售费用	2,527,051.63	1,582,237.82
管理费用	117,808,484.87	128,180,303.66
研发费用	3,210,338.45	3,337,694.29
财务费用	56,032,165.73	39,346,838.61
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,727,682.87	885,981.27
投资收益（损失以“-”号填列）	15,991,535.15	17,418,910.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-16,706,821.02	-4,998,757.86
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	71,945,359.77	67,303,347.02
加：营业外收入	713,992.81	513,177.86
减：营业外支出	2,497,334.48	1,508,837.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	70,162,018.10	66,307,687.68
减：所得税费用	28,507,159.77	23,791,286.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	41,654,858.33	42,516,401.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
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)	41,480,680.03	46,090,485.69
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	174,178.30	-3,574,084.58
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		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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。

公司负责人：涂建平 主管会计工作负责人：童铁男 会计机构负责人：上官云

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	52,409,380.05	7,847,619.42
减：营业成本	40,998,266.25	1,132,618.47
税金及附加	5,923,144.61	6,153,030.85
销售费用		
管理费用	14,535,629.91	19,703,949.69
研发费用		
财务费用	8,239,667.71	9,396,790.36
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（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）	-17,287,328.43	-28,538,769.95
加：营业外收入		11,755.51
减：营业外支出	50,000.00	328,289.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,337,328.43	-28,855,303.54
减：所得税费用	58,801.96	-234,706.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,396,130.39	-28,620,597.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：涂建平 主管会计工作负责人：童铁男 会计机构负责人：上官云

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	1,500,721,245.81	2,111,057,239.40
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	372,676.02	47,730,545.49
收到其他与经营活动有关的现金	1,018,298,095.34	2,139,120,665.96
经营活动现金流入小计	2,519,392,017.17	4,297,908,450.85
购买商品、接受劳务支付的现金	3,255,187,462.61	4,062,355,914.82
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	192,587,626.73	236,117,410.28
支付的各项税费	141,872,168.81	133,623,144.65
支付其他与经营活动有关的现金	985,738,251.15	961,316,868.48
经营活动现金流出小计	4,575,385,509.30	5,393,413,338.23
经营活动产生的现金流量净额	-2,055,993,492.13	-1,095,504,887.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,263,441,718.00	1,116,777,759.87
取得投资收益收到的现金	7,865,121.51	13,122,519.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	609,835.00	6,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,126,899.59	
收到其他与投资活动有关的现金	10,320,355.42	413,806,464.99
投资活动现金流入小计	1,284,363,929.52	1,543,712,744.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,358,417.68	11,066,812.23
投资支付的现金	883,950,026.07	912,590,000.00
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	57,816.16	517,339,557.90
投资活动现金流出小计	889,366,259.91	1,440,996,370.13
投资活动产生的现金流量净额	394,997,669.61	102,716,374.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	26,715,228.00	-1,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,042,600,000.00	8,649,977,042.46
收到其他与筹资活动有关的现金	2,472,202,440.82	2,881,537,180.23

筹资活动现金流入小计	11,541,517,668.82	11,529,614,222.69
偿还债务支付的现金	9,074,526,457.89	6,880,581,277.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,836,642,691.63	1,234,313,866.01
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	1,106,153,494.25	3,092,294,564.02
筹资活动现金流出小计	12,017,322,643.77	11,207,189,707.82
筹资活动产生的现金流量净额	-475,804,974.95	322,424,514.87
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	-2,136,800,797.47	-670,363,998.33
加：期初现金及现金等价物余额	5,887,685,990.24	7,573,998,217.92
六、期末现金及现金等价物余额	3,750,885,192.77	6,903,634,219.59

公司负责人：涂建平 主管会计工作负责人：童铁男 会计机构负责人：上官云

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	190,165,102.00	496,954,480.31
收到的税费返还	-2,851.22	37,085.24
收到其他与经营活动有关的现金	4,340,402,199.98	1,596,530,216.28
经营活动现金流入小计	4,530,564,450.76	2,093,521,781.83
购买商品、接受劳务支付的现金	2,252,326,737.92	3,121,747,781.25
支付给职工及为职工支付的现金	12,609,601.28	15,244,140.65
支付的各项税费	20,409,050.96	20,001,709.82
支付其他与经营活动有关的现金	4,745,738,307.76	328,895,971.82
经营活动现金流出小计	7,031,083,697.92	3,485,889,603.54
经营活动产生的现金流量净额	-2,500,519,247.16	-1,392,367,821.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,146,300.65	3,074,343.96
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		
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	4,521,245.00	
投资活动现金流入小计	5,667,545.65	3,074,343.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,357.33	
投资支付的现金	44,000,000.00	
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		
投资活动现金流出小计	44,040,357.33	
投资活动产生的现金流量净额	-38,372,811.68	3,074,343.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,550,000,000.00	7,663,080,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,261,465,746.17	2,871,580,336.70
筹资活动现金流入小计	9,811,465,746.17	10,534,660,336.70
偿还债务支付的现金	6,790,500,000.00	5,457,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,721,642,931.24	1,121,394,424.05
支付其他与筹资活动有关的现金	1,103,866,982.25	3,040,001,678.43
筹资活动现金流出小计	9,616,009,913.49	9,618,466,102.48
筹资活动产生的现金流量净额	195,455,832.68	916,194,234.22
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	-2,343,436,226.16	-473,099,243.53
加：期初现金及现金等价物余额	3,970,668,307.96	4,642,317,668.76
六、期末现金及现金等价物余额	1,627,232,081.80	4,169,218,425.23

公司负责人：涂建平 主管会计工作负责人：童铁男 会计机构负责人：上官云

