

新余市城市建设投资开发有限公司

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。

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

本公司面临的风险主要包括：因公司未来主要承接新余市棚户区改造项目建设以及城市基础建设项目，未来投资性支出和偿债压力增大的风险；棚户区改造等项目建设周期较长，回购项目不确定的风险；基础设施建设项目面临的行业周期性风险、安全生产风险和市场竞争风险等。

针对上述风险，本公司从组织架构、管理机制等方面防范风险，同时优化业务流程控制操作风险，对市场风险和安全风险等风险进行管理。

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	10
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	12
七、 报告期内持有人会议召开情况	12
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	12
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	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	15
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	17
六、 负债情况	19
七、 利润及其他损益来源情况	21
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	21
九、 对外担保情况	21
第五节 重大事项	22
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	22
二、 关于破产相关事项	22
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	22
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	22
五、 其他重大事项的信息披露情况	22
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	22
一、 发行人为可交换债券发行人	22
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	22
三、 发行人为绿色公司债券发行人	22
四、 发行人为可续期公司债券发行人	23
五、 其他特定品种债券事项	23
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	23
第八节 备查文件目录	24

财务报表.....	26
附件一： 发行人财务报表	26
担保人财务报表	37

释义

公司/本公司/发行人	指	新余市城市建设投资开发有限公司
《公司章程》	指	本公司的公司章程，以不时修订的内容为准
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
董事	指	本公司董事
董事会	指	本公司董事会
新钢集团	指	新余钢铁集团有限公司
新钢股份	指	新余钢铁股份有限公司
新余市城投置业	指	新余市城投置业有限公司
银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
报告期末	指	2018年12月31日
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	新余市城市建设投资开发有限公司
中文简称	新余城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	陈小平
注册地址	江西省新余市 新余北湖中路 360 号
办公地址	江西省新余市 沿江路 1388 号投控大厦
办公地址的邮政编码	338000
公司网址	http://www.xytkjt.com/
电子信箱	xyctjt@xinyu.gov.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	黄奇
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	经理
联系地址	新余市沿江路 1388 号投控大厦
电话	0790-6736670
传真	0790-6413866
电子信箱	532113904@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	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	新余市沿江路 1388 号投控大厦

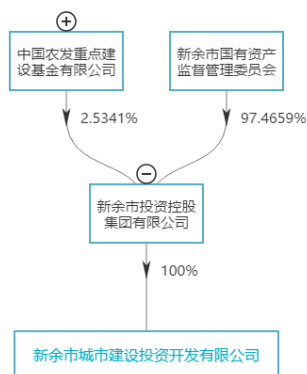
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：新余市投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：新余市国有资产管理委员会

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

控股股东或实际控制人的变化情况：

控股股东变更为新余市投资控股集团有限公司，实际控制人未发生变更仍为新余市国资委

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

公司董事变更为陈小平，黎青，漆玲，黄福如，胡小云，公司不设监事

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101
签字会计师姓名	何雨村

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124070.SH、1280463.IB
债券简称	PR 新城投、12 新城投
名称	中国工商银行股份有限公司新余新城支行
办公地址	新余市仙来中大道 79 号
联系人	春晓
联系电话	18979003101

（三）资信评级机构

债券代码	124070.SH、1280463.IB
债券简称	PR 新城投、12 新城投
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	124070.SH、1280463.IB
2、债券简称	PR 新城投、12 新城投
3、债券名称	2012 年新余市城市建设投资开发公司企业债券
4、发行日	2012 年 12 月 13 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2012 年 12 月 13 日
8、债券余额	6
9、截至报告期末的利率(%)	7.08
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在本期债券存续期内的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，每年分别偿付债券本金的 20%，最后五年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付
11、上市或转让的交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无

18、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：1280463.IB、124070.SH

债券简称	12 新城投、PR 新城投
募集资金专项账户运作情况	已规范操作
募集资金总额	15
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	按照相关规定履行程序，本期债券募集资金总额为 15 亿元，拟全部用于新余市石洲垵下片区保障性住房一期建设项目、新余市石洲垵下片区保障性住房二期建设项目、新余市西合片区保障性住房项目一期工程、新余市西合片区保障性住房项目二期工程、新余市渝水区仙来棚户区改造项目一期工程、新余市渝水区仙来棚户区改造项目二期工程、新余市孔目江新城区棚户区改造项目一期工程等 7 个保障性住房建设项目
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

债券代码	1280463.IB、124070.SH
债券简称	12 新城投、PR 新城投
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25日
评级结果披露地点	深圳
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	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

（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：元 币种：人民币

债券代码：1280463. IB、124070. SH

债券简称	12 新城投、PR 新城投
保证人名称	新余钢铁集团有限公司
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	
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
保证担保在报告期内的执行情况	

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：124070. SH、1280463. IB

债券简称	PR 新城投、12 新城投
偿债计划概述	1、聘请债权代理人 由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国工商银行股份有限公司新余新城支行担任本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《2012年新余市城市建设投资开发有限公司企业债券债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人与发行人之间的谈

	判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。 2、建立募集资金使用专项账户和偿债账户 发行人与中国工商银行股份有限公司新余新城支行签署了《账户监管协议》，协议规定发行人在中国工商银行股份有限公司新余新城支行设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金使用情况；设立偿债账户，用于偿付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。 3、人员安排公司将为本期债券偿还设立专门的工作小组，全面负责还债资金的筹集、划转以及其他兑付和付息事宜。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	
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：1280463.IB 、124070.SH

债券简称	12 新城投、PR 新城投
账户资金的提取情况	已全部提取
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）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

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	1280463.IB、124070.SH
债券简称	12 新城投、PR 新城投
债券受托管理人名称	中国银行股份有限公司新余分行
受托管理人履行职责情况	债券代理人和债券资金监管银行较好地履行了债券代理人 and 账户监管人的职责
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	否

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

发行人作为新余市大型国有城市资产运营主体，肩负着新余市城市基础设施的投资、建设和运营等多项重要任务。发行人经过多年的发展，已形成“投资城市基础设施、改善人居和投资环境、土地开发增值、加大城市基础设施建设投资”的良性互动业务模式，有效地促进了地方经济的健康发展。

（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 (%)
土地出售收入	437,600,000.00	376,262,399.17	14.02	52.32	643,200,000.00	380,140,200.00	40.90	76.90
商品房销售收入	—	—			163,528,185.27	355,680,270.11	-117.50	19.55
项目工程建设收入	398,826,185.36	342,538,320.51	14.11	47.68	—	—		
合计	836,426,185.36	718,800,719.68	14.06	100.00	806,728,185.27	735,820,470.11	8.79	100.00

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：本公司属综合类行业，主要产品和服务为市政基础设施建设开发

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 83,642.62 万元，占年度销售总额 100%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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 6,989 万元，占年度采购总额 20.4%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
珠珊建设集团有限公司	项目工程建设	1,659
安义县建筑工程公司	项目工程建设	1,605
新余通顺建筑公司	项目工程建设	1,428
万宝建工集团有限公司	项目工程建设	1,251
新余市沙土建筑集团有限公司	项目工程建设	1,046

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

发行人将根据国家的经济发展战略、产业政策和区域规划，按照新余市经济发展战略、产业政策的要求，进一步增强融资能力，逐步形成城市建设投资主体多元化、融资渠道市场化、投资决策科学化、法人治理规范化、政府调控透明化及中介服务社会化的新型投融资机制，实现城市建设投融资资金的良性循环和资本经营，实现国有资产的保值增值，促进新余市城市基础设施建设又好又快的发展。

公司将坚定不移地实施“改革创新”战略，努力构建城市基础设施投融资主体。一是在巩固和发展银企合作关系的基础上，继续开发和创新融资产品，不断拓宽融资渠道，降低融资成本，进一步做实、做强城建投融资主体。二是积极开展系统内的资源整合，深化企业通过资本市场持续融资的研究与探索，加快走向资本市场步伐。

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：

本公司与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在重叠、保持独立

（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

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营业务相关，且能给企业带来收益的为经营性往来款，否则为非经营性往来款

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：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**9.06**，占合并口径净资产的比例（%）

：**5.25**，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	3,298,066.19	3,619,780.10	-8.89	
2	总负债	1,571,487.13	1,906,476.44	-17.57	
3	净资产	1,726,579.06	1,713,303.66	0.77	
4	归属母公司股东的净资产	1,726,579.06	1,713,303.66	0.77	
5	资产负债率 (%)	47.65	52.67	-9.53	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	47.65	52.67	-9.53	
7	流动比率	5.69	4.58	24.26	
8	速动比率	1.67	1.76	-5.07	
9	期末现金及现金等价物余额	297,956.20	325,949.99	-8.59	
-					
-					

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	85,267.24	81,537.53	4.57	
2	营业成本	72,453.03	74,155.00	-2.30	
3	利润总额	14,218.31	12,313.02	15.47	
4	净利润	13,275.40	12,083.99	9.86	
5	扣除非经常性损益后净利润	6,618.34	2,754.16	140.30	净利润较上年有所增长, 同时理财收益减少, 导致同期非经常性损益减少
6	归属母公司股东的净利润	13,275.40	12,083.99	9.86	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	35,201.26	56,528.66	-37.73	利息费用较上年同期有所减少
8	经营活动产生的现金流净额	104,603.78	37,351.66	-380.05	项目工程投入较上年增加
9	投资活动产生的现金流净额	212,862.15	27,078.03	-886.11	收回其他与投资活动有关的现金大幅增加导致
10	筹资活动产生的现金流净额	136,252.16	85,422.12	-259.50	相比去年同期的借款金额减少
11	应收账款周转率	-	5.53	-	
12	存货周转率	0.03	0.03	0	
13	EBITDA 全部债务比	2.24%	2.97%	-24.45	

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
14	利息保障倍数	0.61	0.59	3.45	
15	现金利息保障倍数	6.54	7.91	-17.32	
16	EBITDA 利息倍数	0.75	1.33	-43.80%	支付利息的金额增加
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
货币资产	3,084,500,965.27	3,364,013,820.48	-8.31%	
应收账款	0.00	130,872.25	-100.00%	应收账款收回所致
预付款项	1,357,102,925.11	1,800,168,622.34	-24.61%	
其他应收款	4,845,993,628.62	6,241,448,172.64	-22.36%	
存货	22,902,696,865.24	21,910,910,027.88	4.53%	
其他流动资产	230,251,868.90	2,301,513,992.79	-90.00%	主要为持有理财产品减少所致
可供出售金融资产	47,000,360.00	60,500,360.00	-22.31%	
固定资产	213,498,970.11	224,859,901.43	-5.05%	
在建工程	275,387,282.03	269,358,341.24	2.24%	
无形资产	261.00	1,305.00	-80.00%	减少主要为当期计提摊销所致
递延所得税资产	24,228,785.41	24,895,626.80	-2.68%	

2. 主要资产变动的的原因

应收账款大幅减少主要系应收账款收回所致；其他流动资产减少主要为持有理财产品减少所致；无形资产减少主要为当期计提摊销所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	104,938,960.64			截止2018年12月31日，本公司子公司新余市城投置业有限公司以该公司在赣州银行股份有限公司新余分行定期存单10,000万元作为质押，向赣州银行股份有限公司新余分行借入3年期长期借款9,950万元；子公司新余市城投置业有限公司按揭贷款保证金4,938,960.64元。
合计	104,938,960.64		-	-

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	700,000,000.00	400,000,000.00	75.00%	主要为抵押借款有所增长
应付票据及应付账款	214,118,390.07	223,502,827.97	-4.20%	
预收款项	43,024,642.54	13,179,829.71	226.44%	主要为预售商品房款大幅增长
应付职工薪酬	1,962.00			
应交税费	89,316,015.18	78,792,049.60	13.36%	
其他应付款	2,406,948,328.64	4,910,012,418.37	-50.98%	主要为往来款金额减少
一年内到期的非流动负债	2,243,418,172.64	2,144,642,915.22	4.61%	

2. 主要负债变动的的原因

见表格中说明

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 129.61 亿元，上年末借款总额 138.39 亿元，借款总额总比变动-6.34%。

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

（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：

未来一年的融资计划：发行中票 15 亿元，发行企业债 15 亿元，银行贷款 21 亿元。

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
新余市城市建设投资开发有限公司	28,000.00	28,000.00	-
新余市城市建设投资开发有限公司	44,260.00	44,260.00	-
新余市城市建设投资开发有限公司	29,890.00	29,890.00	-
新余市城市建设投资开发有限公司	77,000.00	77,000.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	1,370.00	1,370.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	26,260.00	26,260.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	45,000.00	45,000.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	25,000.00	25,000.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	40,000.00	40,000.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	50,000.00	40,000.00	10,000.00
新余市聚源建筑工程有限公司	20,000.00	20,000.00	-
新余市城投置业有限公司	8,400.00	8,400.00	-
新余市城投置业有限公司	18,400.00	18,400.00	-
新余市惠民棚户区改造投资有限公司	12,000.00	12,000.00	-
新余市城乡建设投资集团有限公司	30,000.00	0	30,000
新余市聚源建筑工程有限公司	10,000.00	10,000.00	-
新余市聚源建筑工程有限公司	10,000.00	10,000.00	-
合计	475,580.00	-	40,000.00

上年末银行授信总额度：109.60 亿元，本报告期末银行授信总额度 47.56 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-62.04 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：

0

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：142,183,116.75

元

报告期非经常性损益总额：59,583,962.68

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	66,636,502.04	购买理财产品	66,636,502.04	不可持续
公允价值变动损益				
资产减值损失	6,986,620.53	对外股权投资企业破产及收回坏账	6,986,620.53	不可持续
营业外收入	74,200.00	项目工程中标单位违约，收取违约金	74,200.00	不可持续
营业外支出	140,118.83	对外捐赠及违约金支出	140,118.83	不可持续

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

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	49,689,279.98	83,144,392.84
政府补助收入	117,150,000.00	100,120,000.00
其他营业外收入	74,200.00	2,202.00
往来款	1,522,282,720.44	2,402,500,844.66
合计	1,689,196,200.42	2,585,767,439.50

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

上年末对外担保的余额：7 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：3.51 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：10.51 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、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

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；

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《新余市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告
(2018年)》之盖章页)



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：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,084,500,965.27	3,364,013,820.48
结算备付金		
拆出资金		
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		130,872.25
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	1,357,102,925.11	1,800,168,622.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,845,993,628.62	6,241,448,172.64
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,902,696,865.24	21,910,910,027.88
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	230,251,868.90	2,301,513,992.79
流动资产合计	32,420,546,253.14	35,618,185,508.38
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	47,000,360.00	60,500,360.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	213,498,970.11	224,859,901.43
在建工程	275,387,282.03	269,358,341.24
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	261.00	1,305.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	24,228,785.41	24,895,626.80
其他非流动资产		
非流动资产合计	560,115,658.55	579,615,534.47
资产总计	32,980,661,911.69	36,197,801,042.85
流动负债：		
短期借款	700,000,000.00	400,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	214,118,390.07	223,502,827.97
预收款项	43,024,642.54	13,179,829.71
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	1,962.00	
应交税费	89,316,015.18	78,792,049.60
其他应付款	2,406,948,328.64	4,910,012,418.37
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	2,243,418,172.64	2,144,642,915.22
其他流动负债		
流动负债合计	5,696,827,511.07	7,770,130,040.87
非流动负债：		
长期借款	6,382,600,000.00	7,306,150,000.00
应付债券	2,075,119,974.26	2,585,127,688.55
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,560,323,827.22	1,403,356,687.71
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	10,018,043,801.48	11,294,634,376.26
负债合计	15,714,871,312.55	19,064,764,417.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,123,426,153.47	15,123,426,153.47
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,917,113.46	133,344,300.24
一般风险准备		
未分配利润	1,557,447,332.21	1,426,266,172.01
归属于母公司所有者权益合计	17,265,790,599.14	17,133,036,625.72
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	17,265,790,599.14	17,133,036,625.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,980,661,911.69	36,197,801,042.85

法定代表人：陈小平 主管会计工作负责人：赖小红 会计机构负责人：吴小波

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,578,804,280.08	614,860,002.09
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		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	76,454,174.00	76,454,174.00
其他应收款	8,244,053,229.68	8,457,761,100.86
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,023,602,579.65	7,186,696,791.08

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,700.00	300,000,000.00
流动资产合计	16,922,916,963.41	16,635,772,068.03
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	361,000,000.00	361,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	68,706,123.96	74,146,648.81
在建工程	22,189,712.80	22,189,712.80
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	14,062,042.41	12,943,268.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	465,957,879.17	470,279,629.87
资产总计	17,388,874,842.58	17,106,051,697.90
流动负债：		
短期借款	280,000,000.00	280,000,000.00
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	136,982,219.22	136,982,219.22
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	24,814,765.26	23,439,499.23
其他应付款	3,486,630,759.77	2,901,220,547.29
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	1,625,718,172.64	1,781,192,915.22
其他流动负债		
流动负债合计	5,554,145,916.89	5,122,835,180.96
非流动负债：		
长期借款	2,092,000,000.00	2,396,000,000.00
应付债券	990,785,714.26	1,292,821,428.55
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	1,545,867,107.95	1,104,047,117.18
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	4,628,652,822.21	4,792,868,545.73
负债合计	10,182,798,739.10	9,915,703,726.69
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,979,913,694.63	5,979,913,694.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,917,113.46	133,344,300.24
未分配利润	641,245,295.39	627,089,976.34
所有者权益（或股东权益）合计	7,206,076,103.48	7,190,347,971.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,388,874,842.58	17,106,051,697.90

法定代表人：陈小平 主管会计工作负责人：赖小红 会计机构负责人：吴小波

合并利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	852,672,355.73	815,375,294.03
其中：营业收入	852,672,355.73	815,375,294.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	894,209,822.19	886,364,346.95
其中：营业成本	724,530,267.81	741,550,018.24
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	1,178,158.09	1,966,914.80
销售费用	83,024.00	91,871.00
管理费用	16,540,446.90	14,793,059.50
研发费用		
财务费用	144,891,304.86	127,261,617.86
其中：利息费用	194,489,492.91	210,336,889.67
利息收入	49,689,279.98	83,144,392.84
资产减值损失	6,986,620.53	700,865.55
加：其他收益	117,150,000.00	100,120,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	66,636,502.04	94,090,327.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	142,249,035.58	123,221,274.70
加：营业外收入	74,200.00	2,202.00
减：营业外支出	140,118.83	93,278.27
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	142,183,116.75	123,130,198.43
减：所得税费用	9,429,143.33	2,290,259.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	132,753,973.42	120,839,939.03
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	132,753,973.42	120,839,939.03
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.归属于母公司股东的净利润	132,753,973.42	120,839,939.03
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		
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.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	132,753,973.42	120,839,939.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	132,753,973.42	120,839,939.03
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)		

法定代表人：陈小平 主管会计工作负责人：赖小红 会计机构负责人：吴小波

母公司利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	398,800,000.00	
减：营业成本	357,949,820.66	
税金及附加	147,060.65	
销售费用		
管理费用	7,699,632.85	6,481,608.85
研发费用		
财务费用	70,586,600.22	39,691,784.06
其中：利息费用	93,954,838.64	79,725,309.73
利息收入	23,428,260.98	40,070,159.21
资产减值损失	4,475,096.64	2,176,401.59
加：其他收益	26,720,000.00	40,020,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	29,947,569.14	22,439,524.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

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）	14,609,358.12	14,109,730.32
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,609,358.12	14,109,730.32
减：所得税费用	-1,118,774.15	1,915,539.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,728,132.27	12,194,190.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	15,728,132.27	12,194,190.72
（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		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	15,728,132.27	12,194,190.72
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：陈小平 主管会计工作负责人：赖小红 会计机构负责人：吴小波

合并现金流量表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	884,383,556.42	729,829,185.72
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	1,689,196,200.42	2,585,767,439.50
经营活动现金流入小计	2,573,579,756.84	3,315,596,625.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,019,745,181.90	1,792,673,103.22
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	6,513,978.70	3,211,936.79
支付的各项税费	2,439,544.67	3,607,153.60
支付其他与经营活动有关的现金	2,590,918,824.84	1,142,587,827.66
经营活动现金流出小计	3,619,617,530.11	2,942,080,021.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,046,037,773.27	373,516,603.95
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	66,636,502.04	94,090,327.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	900.00	400.00
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	5,377,000,000.00	287,000,000.00
投资活动现金流入小计	5,443,637,402.04	381,090,727.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,015,921.89	3,870,992.54
投资支付的现金		

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	3,305,000,000.00	648,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,315,015,921.89	651,870,992.54
投资活动产生的现金流量净额	2,128,621,480.15	-270,780,264.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	2,291,000,000.00	4,855,970,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,291,000,000.00	4,855,970,000.00
偿还债务支付的现金	3,182,032,631.10	3,576,217,879.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	471,488,959.02	425,530,899.03
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		
筹资活动现金流出小计	3,653,521,590.12	4,001,748,778.25
筹资活动产生的现金流量净额	-1,362,521,590.12	854,221,221.75
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	-279,937,883.24	956,957,560.78
加：期初现金及现金等价物余额	3,259,499,887.87	2,302,542,327.09
六、期末现金及现金等价物余额	2,979,562,004.63	3,259,499,887.87

法定代表人：陈小平 主管会计工作负责人：赖小红 会计机构负责人：吴小波

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	400,025,505.38	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	880,564,763.99	131,913,184.38
经营活动现金流入小计	1,280,590,269.37	131,913,184.38
购买商品、接受劳务支付的现金	143,700,700.00	53,798,407.21
支付给职工以及为职工支付的现		

金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	2,319,130.56	353,591,487.19
经营活动现金流出小计	146,019,830.56	407,389,894.40
经营活动产生的现金流量净额	1,134,570,438.81	-275,476,710.02
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	29,947,569.14	22,439,524.82
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	1,791,000,000.00	152,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,820,947,569.14	174,439,524.82
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		
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	1,491,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,491,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	329,947,569.14	174,439,524.82
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	1,871,000,000.00	1,996,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,871,000,000.00	1,996,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,198,454,751.81	2,212,696,634.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	173,118,978.15	96,065,895.93
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,371,573,729.96	2,308,762,530.22
筹资活动产生的现金流量净额	-500,573,729.96	-312,262,530.22
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	963,944,277.99	-413,299,715.42
加：期初现金及现金等价物余额	614,860,002.09	1,028,159,717.51
六、期末现金及现金等价物余额	1,578,804,280.08	614,860,002.09

法定代表人：陈小平 主管会计工作负责人：赖小红 会计机构负责人：吴小波

担保人财务报表

适用 不适用

截至本报告出具日，担保人 2018 年度财务报告尚未出具。