



2013 年南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

一、本期债券基本情况

(一) 债券名称：2013 年南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券（交易所简称“PR 南城发”/银行间简称“13 南城发债”）。

(二) 发行总额：人民币 12 亿元。

(三) 债券期限：本期债券期限为六年。

(四) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 6.50%。
本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：每年付息一次，从第三个计息年度开始至第六个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的 25%，当期利息随本金一起支付。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

(七) 发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(八) 债券担保：本期债券为无担保债券。



(九) 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行主体长期信用等级为 AA。

(十) 主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

(十一) 债权代理人：北京银行股份有限公司南昌分行。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况。

发行人已按照 13 南城发债募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“13 南城发债”，代码为 1380235.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“PR 南城发”，代码为 124322.SH。

(二) 还本付息情况。

本期债券为 6 年期，每年付息一次，从第三个计息年度开始至第六个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的 25%，当期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为 2014 年至 2019 年每年的 7 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券的兑付日为 2016 年至 2019 年每年的 7 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。截至目前，本期债券已于 2018 年 7 月 17 日按期支付当期利息和本金，不存在违约情形。

(三) 募集资金使用情况。



“13 南城发债”募集资金总额为 12 亿元人民币，本期债券募集资金将全部用于南昌县棚户区改造建设工程项目。具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	拟使用债券资金	资金使用比例
1	南昌县棚户区改造建设工程	260,128.08	120,000.00	46.13%
	合计	260,128.08	120,000.00	46.13%

报告期内，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。

（四）发行人信息披露情况。

发行人于 2019 年 4 月 25 日公告《南昌县城市建设投资发展有限公司 2018 年公司债券年度报告》。发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。具体信息披露情况如下表所示：

序号	披露时间	文件名称
1	2018/4/27	13 南城发债:南昌县城市建设投资发展有限公司 2017 年公司债券年度报告
2	2018/4/27	13 南城发债:南昌县城市建设投资发展有限公司 2017 年审计报告
3	2018/4/27	13 南城发债:南昌县城市建设投资发展有限公司 2017 年公司债券年度报告摘要
4	2018/6/19	13 南城发债:2013 年南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告
5	2018/6/28	13 南城发债:2013 年南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
6	2018/7/6	13 南城发债:2013 年南昌市城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年付息及提前还本部分兑付公告
7	2018/7/6	13 南城发债:2013 年南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金提示性公告
8	2018/8/30	13 南城发债:南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年半年度报告



9	2018/8/30	13 南城发债:南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年半年度报告披露摘要
10	2018/8/31	13 南城发债:南昌县城市建设投发展有限公司公司债券 2018 年半年度报告财务报表及附注的更正公告

(五) 发行人最新债券发行情况。

本期债券发行后，截至目前，发行人及子公司未发行其他债券产品。

三、发行人偿债能力分析

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2018 年末合并及母公司资产负债表、2018 年度合并及母公司利润表、2018 年度合并及母公司现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审〔2019〕第 57 号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人 2017-2018 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额：	1,692,283.22	1,147,004.66
流动资产合计	1,652,275.08	1,110,137.49
非流动资产合计	40,008.13	36,867.17
负债合计	912,398.71	448,208.04
流动负债合计	800,398.96	297,604.09
非流动负债合计	111,999.75	150,603.95
股东权益合计	779,884.50	698,796.62
营业收入	200,301.94	73,461.62
营业利润	38,332.38	31,466.32
利润总额	38,636.17	31,053.02
净利润	36,164.88	31,022.24
经营活动产生的现金流量净额	194,372.72	99,730.34
投资活动产生的现金流量净额	-57,997.82	-26,913.35
筹资活动产生的现金流量净额	56,776.74	-30,157.87



(一) 偿债能力财务指标分析。

发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
资产总额	1,692,283.22	1,147,004.66
流动资产	1,652,275.08	1,110,137.49
存货	1,098,032.09	875,514.31
负债合计	912,398.71	448,208.04
流动负债	800,398.96	297,604.09
流动比率（倍）	2.06	3.73
速动比率（倍）	0.69	0.79
资产负债率	53.92%	39.08%

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=负债总额/资产总额

1、短期偿债能力指标分析。

发行人 2017 年末、2018 年末的流动比率分别为 3.73 和 2.06，速动比率分别为 0.79 和 0.69。其中，2018 年末的流动比率较 2017 年末同比降低 44.66%，主要系 2018 年末预收项目工程款和预收售房款较 2017 年末大幅增加导致预收款项出现较大变动所致。总体而言，发行人流动比率保持在良好的水平，说明发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较好；另一方面，由于存货较多导致速动比率较低，立即变现用于偿还流动负债的能力一般。然而，从短期偿债能力来看，发行人短期偿债指标综合表现良好，具备较强的短期偿债能力。

2、长期偿债能力指标分析。

发行人 2017 年末、2018 年末的资产负债率分别为 39.08%和 53.92%。2018 年末的资产负债率较 2017 年末同比增长 37.97%，主



要系 2018 年末预收项目工程款和预收售房款较 2017 年末大幅增加导致预收款项出现较大变动所致。资产负债率虽有所增长，但仍处于同类企业较低水平。总体来看，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，严格控制债务规模，防债务风险，负债率处于同类企业较低水平，具有较好的长期偿债能力，对于长期债务具有较强的偿债保障。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况。

1、盈利能力分析。

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	1,692,283.22	1,147,004.66
所有者权益合计	779,884.50	698,796.62
营业收入	200,301.94	73,461.62
财务费用	-527.64	-315.28
营业利润	38,332.38	31,466.32
利润总额	38,636.17	31,053.02
净利润	36,164.88	31,022.24
利润率 (%)	19.14	42.83
总资产收益率 (%)	2.55	2.97
净资产收益率 (%)	4.89	4.42

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

2017 年度和 2018 年度，发行人实现营业收入 73,461.62 万元和 200,301.94 万元。2018 年度的营业收入较 2017 年度同比增长了 172.66%，主要系土地转让收入大幅增加所致。近两年来发行人主营业务收入主要来自于基础设施建设收入、经济适用房及商品房等开发收入、土地转让收入及其他收入等。2017 年度和 2018 年度，发行人



利润率分别是 42.83%和 19.14%，2018 年度的利润率较 2017 年度同比降低了 55.32%，主要系土地转让成本太大导致营业利润不高所致。

2、现金流分析。

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入合计	648,954.83	344,843.77
经营活动现金流出合计	454,582.11	245,113.43
经营活动产生的现金流量净额	194,372.72	99,730.34
投资活动现金流入合计	6,402.05	1,499.48
投资活动现金流出合计	64,399.87	28,412.83
投资活动产生的现金流量净额	-57,997.82	-26,913.35
筹资活动现金流入合计	188,838.00	55,850.00
筹资活动现金流出合计	132,061.26	86,007.87
筹资活动产生的现金流量净额	56,776.74	-30,157.87
现金及现金等价物净额	329,586.05	136,434.41

发行人 2017 年度、2018 年度的经营活动产生的现金流量净额分别为 99,730.34 万元和 194,372.72 万元。2018 年度的经营活动产生的现金流量净额较 2017 年度同比增长了 94.9%，主要系发行人 2018 年度销售商品、提供劳务收到的现金较 2017 年度出现大幅增长所致，可见发行人资金回流情况有转好的趋势。

发行人 2017 年度、2018 年度的投资活动产生的现金流量净额分别为 -26,913.35 万元和 -57,997.82 万元。2018 年度的投资活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少了 31,084.47 万元，主要系发行人 2018 年的委托贷款大幅增长所致。



发行人 2017 年度、2018 年度的筹资活动产生的现金流量净额分别为-30,157.87 万元和 56,776.74 万元。2018 年度的筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度增长了 86,934.61 万元,主要系发行人 2018 年吸收投资收到了大量现金所致。

发行人 2017 年度、2018 年度的现金及现金等价物净额分别为 136,434.41 万元和 329,586.05 万元, 2018 年度的现金及现金等价物净额较 2017 年度同比增长了 141.57%, 主要系期末货币资金的增加所致。

综合来看,发行人的资金周转情况正常,较好地保持了资金平衡,现金流情况基本反映了公司所处行业及主营业务的性质。

综上所述,发行人的负债结构合理,具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和较强的盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好保障。总体上,发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况,特此公告。

(本页以下无正文)



(本页无正文，为《2013 年南昌县城市建设投资发展有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

中国银河证券股份有限公司
2019 年 6 月 18 日