

九江市城市建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中审亚太会计师事务所（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公司发行的公司债券时，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，并仔细阅读公司已发行尚未兑付公司债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险揭示”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 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	9
三、 报告期内资信评级情况.....	9
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	10
五、 偿债计划.....	10
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、 受托管理人履职情况.....	11
第三节 业务经营和公司治理情况.....	11
一、 公司业务和经营情况.....	11
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.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 主要会计数据和财务指标.....	18
五、 资产情况.....	20
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	23
九、 对外担保情况.....	24
第五节 重大事项.....	24
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	24
二、 关于破产相关事项.....	24
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.....	24
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第八节 备查文件目录.....	26
附件 财务报表.....	28
担保人财务报表.....	41

释义

本公司、公司、发行人	指	九江市城市建设投资有限公司
主承销商	指	申万宏源证券有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
15 九城投	指	2015 年九江市城市建设投资有限公司公司债券
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《九江市城市建设投资有限公司公司章程》
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

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	九江市城市建设投资有限公司
中文简称	九江城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	徐礼云
注册地址	江西省九江市 浔阳区浔阳东路 39 号
办公地址	江西省九江市 八里湖新区长虹西大道 376 号
办公地址的邮政编码	332000
公司网址	-
电子信箱	cttourongzibu@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄红云
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	九江市城市建设投资有限公司财务部长
联系地址	江西省九江市八里湖新区长虹西大道 376 号
电话	0792-8562691
传真	0792-8562691
电子信箱	cttourongzibu@163.com

三、信息披露网址及置备地

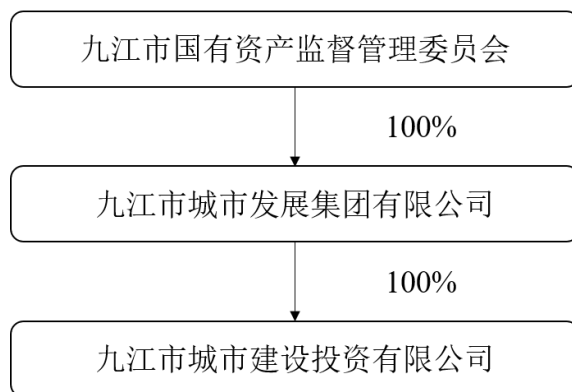
登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	发行人：江西省九江市八里湖新区长虹西大道 376 号 主承销商：北京市西城区太平桥大街 19 号

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：九江市城市发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：九江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

2019年6月25日周平、胡国友、陈圣辉、成凤不再担任九江市城市建设投资有限公司监事；刘愉、袁立不再担任九江市城市建设投资有限公司董事。

2019年6月25日曾昭宏担任九江市城市建设投资有限公司监事会主席；张佩君、刘琪、沈维、柯兴旺担任九江市城市建设投资有限公司监事；刘芳、李孟成担任九江市城市建设投资有限公司董事。

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	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区翠微中里16号楼3门2层
签字会计师姓名	曾云、孙君亮

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间）

	市场)
名称	九江银行股份有限公司
办公地址	九江市长虹大道 619 号
联系人	朱德银
联系电话	0792-2193139

（三）资信评级机构

债券代码	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
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 29 号

（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	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
2、债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
3、债券名称	2015 年九江市城市建设投资有限公司公司债券
4、发行日	2015 年 5 月 22 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 5 月 22 日
8、债券余额	8.38
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
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	已于 2019 年 5 月 22 日完成了付息工作，不存在兑付兑息违约的情况。
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	本期债券于2019年5月22日完成了20%的本金偿付工作。
-----------------------	-------------------------------

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127219（上交所）、1580157（银行间市场）

债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
募集资金专项账户运作情况	此账号运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用
募集资金总额	14.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	按照国家发改委有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

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	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年3月23日
评级结果披露地点	-
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）	维持，无重大不利影响

（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

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

债券代码：127219（上交所）、1580157（银行间市场）

债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
其他偿债保障措施概述	设立偿债账户，制定一些列工作计划，安排专门人员负责还本付息工作，签订资金监管协议和债权代理协议保障投资者的权益
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	严格按照募集说明书的相关承诺执行

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：127219（上交所）、1580157（银行间市场）

债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
偿债计划概述	截至报告期末，公司偿债计划运行良好

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：127219（上交所）、1580157（银行间市场）

债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
账户资金的提取情况	正常
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	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	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
债券受托管理人名称	九江银行股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司聘请九江银行股份有限公司为账户监管银行和债权代理人，并与其签订了《账户监管协议》和《债券持有人会议规则》。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和账户监管人的职责。
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）	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	不适用

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

公司根据九江市政府关于城市基础设施建设的总体要求，充分利用政府赋予的政策优势，逐步形成了以土地整理开发、基础设施工程代建和商品房开发建设为主的业务体系。

目前，公司的主营业务收入主要由土地整理开发收入和商品房开发收入构成。

1、土地整理开发业务

发行人按照九江市政府对九江市建设的总体规划，负责对规划范围内的土地进行开发经营。发行人根据与九江市土储中心签订相关协议，对土储中心交付的土地进行管理 & 整理开发。

2、基础设施代建业务

发行人作为九江市主要的城市建设投融资主体，主要承担城市基础设施及市政公用项目的投资、运营，承接了大量的城市基础设施建设项目，包括但不限于城市路网、交通基础设施、保障性住房、城市供排水、区域环境治理等开发建设项目。本项业务的业务模式为委托代建，发行人与政府签订项目合同书，由发行人委托相关单位建设管理，由政府进行回购。公司承接的基础设施项目建设完成后，由政府与公司根据相关协议进行结算。

3、商品房开发业务

报告期内，发行人商品开发及销售业务主要为水岸莲华项目，该项目为公司以自有资金投入进行相关建设并对外销售的盈利性开发项目。除水岸莲华项目外，发行人并无在建、拟建房地产项目，后续发行人也无房地产项目开发计划。

4、其他业务

发行人其他业务主要由代建管理费收入和租赁业务构成，是公司主营业务收入的补充，收入规模相对较小。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 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 (%)
房屋销售收入	4,531.88	4,309.31	4.91	2.46	14,602.97	18,441.95	-26.29	8.39
代建管理费收入	24.48	-	-	0.01	38.44	-	-	0.02
租赁收入	1,148.41	93.33	91.87	0.62	122.90	93.33	24.06	0.07
土地整理开发收入	178,146.77	172,436.21	3.21	96.86	159,360.13	112,145.46	29.63	91.52
安装收入	64.70	93.76	-44.92	0.04	-	-	-	-
合计	183,916.24	176,932.61	3.80	-	174,124.45	130,680.74	24.95	-

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：业务情况不适用，已在“各业务板块收入成本情况”中披露

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。

（1）房屋销售营业收入（营业成本、毛利率）较上一年变化幅度超过30%，主要原因为房产开发项目2018年基本销售完毕，导致2018年销售收入减少。

（2）代建管理费收入较上一年变化幅度超过30%，主要原因为代建管理项目有所减少。

（3）租赁营业收入及毛利率较上一年变化幅度超过30%，主要原因为2019年发行人租赁收入大幅上升，租赁成本相对稳定，且业务规模相对较小，毛利率易产生较大波动。

（4）土地整理开发营业成本及毛利率较上一年变化幅度超过30%，主要原因为土地整理开发业务受当地土地整理开发计划、价格影响，导致我公司土地整理开发业务成本波动较大。

（5）安装营业收入（营业成本、毛利率）较上一年变化幅度超过30%，是因为安装收入为新增业务板块，2018年没有安装收入业务。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 178,575.19 万元，占报告期内销售总额 97.10%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

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

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
九江市土地储备中心	土地整理开发	178,146.77
吴雪芬	房屋销售	107.61
吴国平、周红萍	房屋销售	107.30
邵伟、赵婷	房屋销售	107.15
董子韬	房屋销售	106.36
合计	-	178,575.19

向前五名供应商采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

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

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

作为九江市政府推进城市建设的主要城投企业，发行人在九江市城镇化建设发展过程中一直发挥着重要的作用。在“十四五”规划编制的背景下，发行人积极剥离其政府融资职能，与地方政府的关系逐渐清晰化，其市场化主体地位愈发突出。在市场化竞争无处不在的环境下，发行人将坚持市场导向，注重创新驱动，以城市建设运营和培育市场化业务为主线，整合所属企业，优化资源配置，明确角色分工，努力打造资产优良、现金流充沛、特色鲜明、优势突出、运作规范、可持续发展的城市建设投资集团。未来，发行人将通过以下几方面的措施实现国有资本的保值增值：

1、大力发展主营业务，加速市场化转型

随着我国政府投融资体制改革的深入，地方政府城投公司面临着强烈的转型需求，发

行人将加快构建公司与政府之间市场化、契约化的经营合作机制，紧盯行业发展趋势与市场发展机遇，大力整合和经营现有业务，构建基础设施建设、土地整理开发、保障性住房开发、城市资源运营等多业务协同发展。同时，发行人将坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益。通过提升企业自身盈利能力，加速市场化转型，逐步转向作为市场化经营主体的现代企业定位，为城市建设和发展提供更有力的支持。

2、拓展新业务，盘活存量资产

面对新政策下的融资形式和转型发展要求，发行人一方面将加速布局准公益性项目和战略性新兴产业投资等具备一定经营能力的项目，增强企业自身的“造血功能”；同时，发行人将以《九江市城市总体规划（2017-2035年）》为指导，服务于“长江经济带绿色发展的示范城市”建设。围绕城市运营积极拓展如市政基础设施保障、城市路网、环境整治等与公司现有业务紧密结合的业务。另一方面发行人将针对企业存量的商用物业，借助资本市场，提高闲置资产利用率，增加企业租赁业务板块收益，以出租、转让和招商等方式为企业带来更多稳定的收入，形成新的利润增长点。

3、扩大融资规模，创新投融资模式

在坚决遏制地方政府隐性债务增量及化解存量的导向下，城投行业总体融资环境有望持续宽松。发行人一方面将继续与各大商业银行和政策性银行保持密切的业务合作关系，按照九江市城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，探索和创新投融资模式，完善和优化自身融资结构，有效利用发行债券进行资本市场融资，吸引更多社会资本参与地方经济建设，多渠道引进投资者，建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构。

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：

发行人是企业法人，具有独立的法人财产，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人具有独立完整的业务、人员、资产、机构和财务，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

1、业务方面独立情况

公司业务结构完整，主营业务独立，与控股股东没有发生同业竞争现象，对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

2、人员方面独立情况

发行人已建立完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度。发行人董事、监事和高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、资产方面独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理，不存在与控股股东共享生产经营资产的情况，不存在被控股股东占有资金、资产等损害公司利益的情况。

4、机构方面独立情况

发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

5、财务方面独立情况

发行人设立独立的财务会计部门，配备专职的财务人员，建立独立的会计核算体系，制定独立的财务管理、内部控制制度，独立在银行开户，独立纳税。

（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：

经营性往来款是指与公司主营业务的开展直接或间接相关的往来款项，非经营性往来款是指与公司主营业务的开展没有关联的往来款项。

（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：

是

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：64.84亿元，占合并口径净资产的比例（%）：34.08，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
九江市城市发展集团有限公司	否	12.20	否	往来款	一年内
九江市基础设施建设投资有限公司	否	7.09	否	往来款	一年内
九江市八里湖新区投资开发有限公司	否	7.08	否	往来款	一年内
九江市八里湖新区管理委员会	否	6.29	否	往来款	一年内
九江市财政局	否	3.67	否	往来款	一年内
九江市国有资产经营有限公司	否	3.65	否	往来款	一年内
九江市悦祥房地产开发有限公司	否	2.82	否	往来款	一年内
九江市公路管理局	否	2.44	否	往来款	一年内
九江市土地储备中心	否	3.48	否	往来款	一年内

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
彭泽县城市建设投资有限公司	否	2.12	否	往来款	一年内
江西赣北公路工程限公司	否	1.93	否	往来款	一年内
九江市城发环保科技有限公司	否	1.90	否	往来款	一年内
九江市庐山区城投公司	否	1.66	否	往来款	一年内
湖口县城市建设投资开发有限公司	否	1.16	否	往来款	一年内
瑞昌市城市投资发展有限公司	否	0.91	否	往来款	一年内
九江市城发动物园建设管理有限公司	否	0.70	否	往来款	一年内
九江市城发工程咨询管理有限公司	否	0.68	否	往来款	一年内
九江市赣鄱砂石有限公司	否	0.60	否	往来款	一年内
九江市城发公用设施建设管理有限公司	否	0.60	否	往来款	一年内
九江市庐山区财政局	否	0.58	否	往来款	一年内
九江市城发高铁枢纽建设管理有限公司	否	0.50	否	往来款	一年内
九江市开发区财政局	否	0.50	否	往来款	一年内
九江市建设局	否	0.47	否	往来款	一年内
九江市林业局	否	0.31	否	往来款	一年内
九江县城市建设投资开发有限公司	否	0.24	否	往来款	一年内
九江市住房公积金管理中心	否	0.21	否	往来款	一年内
九江市市政公用设施管理局	否	0.16	否	往来款	一年内
浔阳区城市建设投资有限公司	否	0.16	否	往来款	一年内
九江市推进城西港区铁路专用线和滨江西大道建设领导小组办公室	否	0.10	否	往来款	一年内
九江市广播电视台	否	0.10	否	往来款	一年内
九江市人力资源和社会保障局	否	0.07	否	往来款	一年内
九江宾馆	否	0.07	否	往来款	一年内
其他	否	0.39	否	往来款、备用金等	一年内
合计	—	64.84	—	—	—

（四）非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

无

（五）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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1、会计政策变更**（1）报表格式修订**

财政部于2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），自2019年1月1日起施行，执行上述政策的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
（1）“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	董事会批准	应收票据：增加0元 应收账款：增加7,222,946,604.69元 应收票据及应收账款：减少7,222,946,604.69元
（2）“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	董事会批准	应付票据：增加0元 应付账款：增加3,285,518.80元 应付票据及应付账款：减少3,285,518.80元
（3）“递延收益”项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内(含一年)进行摊销的部分，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”项目	董事会批准	无
（4）“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销	董事会批准	无

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

（2）非货币性资产交换准则、债务重组准则修订

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更

无

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	3,402,607.99	3,280,842.25	3.71	-
2	总负债	1,500,215.38	1,325,472.75	13.18	-
3	净资产	1,902,392.61	1,955,369.50	-2.71	-
4	归属母公司股东的 净资产	1,902,355.65	1,955,366.59	-2.71	-
5	资产负债率(%)	44.09	40.40	9.13	-
6	扣除商誉及无形资 产后的资产负债率 (%)	44.09	40.40	9.13	-
7	流动比率	4.90	4.04	21.29	-
8	速动比率	2.63	1.86	41.40	(1)
9	期末现金及现金等 价物余额	257,056.61	170,292.72	50.95	(2)

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	183,916.24	174,124.45	5.62	-
2	营业成本	176,932.61	130,680.74	35.39	(3)
3	利润总额	21,286.49	33,804.58	-37.03	(4)
4	净利润	21,265.45	33,814.70	-37.11	(5)
5	扣除非经常性损益 后净利润	-25,199.21	-7,715.90	226.62	(6)
6	归属母公司股东的 净利润	21,280.40	33,814.78	-37.07	(7)
7	息税折旧摊销前利 润(EBITDA)	73,454.38	84,704.74	-13.28	-
8	经营活动产生的现 金流净额	98,192.27	226,336.74	-56.62	(8)
9	投资活动产生的现	-23,573.86	-463.91	4,981.56	(9)

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
	金流净额				
10	筹资活动产生的现金流净额	12,145.47	-325,013.59	-103.74	(10)
11	应收账款周转率	29.05%	37.52%	-22.57	-
12	存货周转率	10.82%	7.27%	48.83	(11)
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-16.67	-
14	利息保障倍数	1.41	1.67	-15.56	-
15	现金利息保障倍数	1.88	5.51	-65.88	(12)
16	EBITDA 利息倍数	1.41	1.68	-16.07	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	-

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

(1) 本年度速动比率较上年大幅上升, 上升幅度为 41.40%, 主要原因为以下两方面, 一方面公司本年度开发成本和库存商品较上一年度均有所下降, 导致存货减少; 另一方面 2019 年一年内到期的流动负债减少, 且按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款增加, 导致流动资产增加。

(2) 本年度期末现金及现金等价物较上年有较大幅度上升, 上升幅度为 50.95%, 主要原因为 2019 年公司新增融资规模较大, 可随时用于支付的银行存款大幅增加。

(3) 本年度营业成本上升 35.39%, 主要原因为本年度土地收储业务成本大幅增加所致。

(4) 本年度利润总额较上年下降 37.03%, 主要原因为营业成本增加, 原因如 3 所示 (土地收储业务成本增加)。

(5) 本年度净利润较上年下降 37.11%, 变化原因同 4。

(6) 本年度扣除非经常性损益后净利润较上年下降 226.62%, 变化原因同 4。

(7) 本年度归属母公司股东的净利润较上年下降 37.07%, 变化原因同 4。

(8) 本年度经营活动产生的现金流净额较上年下降 56.62%, 主要原因为发行人 2019 年用于支付其他与经营活动有关的现金增加。

(9) 本年度投资活动产生的现金流净额较上年下降 4981.56%, 主要原因为, 一方面发行人 2019 年用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加, 另一方面 2019 年收回投资收到的现金较 2018 年减少。

(10) 本年度筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加, 呈净流入状态, 上升幅度为 103.74%, 主要原因为发行人在报告期内进行了短期融资债券、中期票据及 PPN 等债务融资工具融资, 融资金额较去年报告期大幅增加。

(11) 本年度存货周转率较上年大幅上升, 上升幅度为 48.83%, 主要原因为营业成本增加, 其原因可见 3。

(12) 本年度利息保障倍数较上年下降 65.88%, 主要原因为发行人 2019 年度息税前

利润（EBIT）较上年下降，其原因可见 3。

本部分相关计算公式如下：

- 1、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务+长期借款+应付债券+其他长期有息债务；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 5、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销+长期待摊费用摊销；
- 7、应收账款周转率=主营业务收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2；
- 8、存货周转率=主营业务成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2；
- 9、利息保障倍数=EBIT/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 10、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 11、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务；
- 12、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 13、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

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：万元 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
货币资金	308,925.96	339,794.08	-9.08	-
其他应收款	713,414.15	586,564.82	21.63	-
应收账款	722,294.66	544,046.63	32.76	（1）
存货	1,539,833.75	1,729,837.38	-10.98	-
在建工程	34,107.26	12,419.32	174.63	（2）

2.主要资产变动的的原因

（1）本年度应收账款较上年增加 32.76%，主要原因系对九江市土地储备中心的土地整理款有所增加。

（2）本年度在建工程较上年增加 174.63%，主要原因系 2019 年度龙开河黑臭水体治理项目和琵琶湖黑臭水体治理项目推进实施，在建工程体量进一步增大。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：293,954.85 万元

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)
赣（2016）彭泽县不动产权证第0000009号	1,900.00	-	-	-
彭国用（2014）第118号	2,700.00	-	-	-
星国用（2014）第079号	2,841.16	-	-	-
彭国用（2014）第116号	3,300.00	-	-	-
彭国用（2014）第117号	3,300.00	-	-	-
彭国用（2015）第132号	3,500.00	-	-	-
赣（2018）九江市不动产权第0039649号	4,100.00	-	-	-
彭国用（2015）第133号	4,118.73	-	-	-
赣（2016）九江县不动产权证第0000040号	4,646.08	-	-	-
九国用（2015）第06040016号	5,002.69	-	-	-
九国用（2015）第06040017号	5,148.66	-	-	-
九国用（2015）第06040015号	5,290.35	-	-	-
赣（2016）彭泽县不动产权证第0000010号	5,330.00	-	-	-
九国用（2015）第06040014号	5,554.74	-	-	-
星国用（2014）第080号	5,603.57	-	-	-
赣（2016）九江县不动产权证第0000041号	5,868.06	-	-	-
九国用（2015）第06040013号	5,877.42	-	-	-
星国用（2014）第077号	6,508.64	-	-	-
赣（2018）九江市不动产权第0039639号	6,660.00	-	-	-
赣（2018）九江市不动产权第0039651号	6,660.00	-	-	-
赣（2019）九江市不动产权证第0063611号	7,607.46	-	-	-
星国用（2014）第076号	7,957.13	-	-	-
星国用（2014）第078号	8,293.76	-	-	-
赣（2016）彭泽县不动产权证第0000008号	8,400.00	-	-	-
赣（2018）九江市不动产权第0039650号	8,705.95	-	-	-
彭国用（2015）第134号	10,000.00	-	-	-
赣（2016）九江市不动产权证第0002255号	10,428.20	-	-	-
赣（2016）九江市不动产权证第0001793号	138,652.25	-	-	-
合计	293,954.85	-	-	-

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：万元 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	35,000.00	138,607.15	-74.75	(1)
其他应付款	448,512.54	204,828.19	118.97	(2)
一年内到期的非流动负债	159,950.00	411,880.00	-61.17	(3)
长期借款	299,218.00	426,998.00	-29.93	-
应付债券	461,793.55	83,622.06	452.24	(4)
长期应付款	62,402.09	22,038.59	183.15	(5)

2.主要负债变动的的原因

(1) 本年度短期借款较上年下降 74.75%，主要原因为公司在报告期内偿付了较大部分短期借款。

(2) 本年度其他应付款较上年增加 118.97%，主要原因为公司在报告期内与其他公司拆借往来款金额增加，归属于其他应付款科目。

(3) 本年度一年内到期的非流动负债较上年大幅下降，下降幅度为 61.17%，主要原因为发行人往期有应付债券部分转入一年内到期，且发行人提前偿付了部分债券本金。

(4) 本年度应付债券较上年增加 452.24%，主要原因为发行人 2019 年期间进行了 PPN、短期融资债券、中期票据等债务融资工具融资，应付债券余额规模进一步增大。

(5) 本年度长期应付款较上年增加 183.15%，主要原因为发行人 2019 年度新增了融资租赁业务。

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

报告期末有息借款总额 112.37 亿元，上年末有息借款总额 108.31 亿元，借款总额总比变动 3.75%。

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

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：

无

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
光大银行	6.00	0.00	6.00
交通银行	7.00	2.00	5.00
中信银行	4.00	2.00	2.00
工商银行	5.00	5.00	-
招商银行	2.00	2.00	-
九江银行长江支行	3.00	3.00	-
民生银行	3.00	3.00	-
国家开发银行	36.60	21.81	14.79
兴业银行	5.00	5.00	-
合计	71.60	-	27.79

上年末银行授信总额度：116.90 亿元，本报告期末银行授信总额度 71.60 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：45.30 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：

截至报告期末，发行人已获批未发行的债券或债券融资工具包括，非公开定向债务融资工具 4.40 亿元，短期融资券 5.00 亿元。

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：21,286.49 万元

报告期非经常性损益总额：46,464.65 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

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：

“其他与经营活动有关的现金”的构成：债务置换款、委贷本息、补贴款、与其他单位往来款以及其他；

“其他与经营活动有关的现金”的性质/来源：分别为其他应收款、营业外收入、预收

账款、财务费用-存款利息；

“其他与经营活动有关的现金”的可持续性：收债务置换款和收补贴款是今年内持续发生的，收委贷本息、收还借款、收其他单位往来款、收其他为经常性往来；

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：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：137,750.00 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：316,250.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：454,000.00 万元

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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

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（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《九江市城市建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告》盖章页)



扫描全能王 创建

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：九江市城市建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,089,259,629.89	3,397,940,817.09
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		
应收账款	7,222,946,604.85	5,440,246,274.28
应收款项融资		
预付款项	288,311,455.94	8,311,455.94
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,134,141,468.84	5,865,648,233.40
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,398,337,496.86	17,298,373,806.60
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	42,431,834.85	42,557,754.35
流动资产合计	33,175,428,491.23	32,053,078,341.66
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	129,500,000.00	129,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	123,787,388.76	121,253,872.91
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	38,488,413.56	39,421,691.63
固定资产	17,780,694.26	556,262.43
在建工程	341,072,568.61	124,193,238.43
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	17,329.38	226,203.46
其他非流动资产	200,004,983.00	340,192,883.00
非流动资产合计	850,651,377.57	755,344,151.86
资产总计	34,026,079,868.80	32,808,422,493.52
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	1,386,071,548.53
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		
应付账款	3,285,518.80	5,265,161.84
预收款项	102,311,278.81	141,927,759.09
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	54,298.84	118,897.20
应交税费	227,740,857.11	227,675,671.30
其他应付款	4,485,125,439.91	2,048,281,919.53
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	1,599,500,000.00	4,118,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,768,017,393.47	7,928,140,957.49

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,992,180,000.00	4,269,980,000.00
应付债券	4,617,935,493.44	836,220,608.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	624,020,872.70	220,385,887.82
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	8,234,136,366.14	5,326,586,496.18
负债合计	15,002,153,759.61	13,254,727,453.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,593,731,850.80	13,248,831,060.29
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	393,196,295.37	365,046,500.44
一般风险准备		
未分配利润	3,036,628,350.93	2,939,788,306.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,023,556,497.10	19,553,665,867.43
少数股东权益	369,612.09	29,172.42
所有者权益（或股东权益）合计	19,023,926,109.19	19,553,695,039.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,026,079,868.80	32,808,422,493.52

法定代表人：徐礼云 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：九江市城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,220,944,514.98	2,317,310,253.84

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	7,215,723,012.44	5,434,343,825.44
应收款项融资		
预付款项	8,311,200.00	8,311,200.00
其他应收款	7,191,886,707.25	6,166,204,512.50
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,070,143,622.00	16,896,803,149.90
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	41,550,041.41	41,754,005.82
流动资产合计	31,748,559,098.08	30,864,726,947.50
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	124,500,000.00	124,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	475,787,388.76	472,874,700.34
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,146,532.43	4,312,393.67
固定资产	17,205,782.33	348,088.13
在建工程	3,685,125.60	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,750.00	118,150.69
其他非流动资产	200,004,983.00	340,192,883.00
非流动资产合计	825,338,562.12	942,346,215.83
资产总计	32,573,897,660.20	31,807,073,163.33
流动负债：		
短期借款	150,000,000.00	976,071,548.53

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	1,334,701.72	3,257,845.19
预收款项	102,295,733.79	141,910,797.30
合同负债		
应付职工薪酬	54,298.84	84,843.53
应交税费	227,437,870.71	227,429,160.50
其他应付款	4,039,841,291.28	3,017,259,986.29
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	1,129,500,000.00	3,206,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,650,463,896.34	7,572,014,181.34
非流动负债：		
长期借款	2,992,180,000.00	3,749,980,000.00
应付债券	4,617,935,493.44	836,220,608.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	125,875,357.00	
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	7,735,990,850.44	4,586,200,608.36
负债合计	13,386,454,746.78	12,158,214,789.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,398,471,750.80	13,053,570,960.29
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	393,196,295.37	365,046,500.44
未分配利润	3,395,774,867.25	3,230,240,912.90

所有者权益（或股东权益）合计	19,187,442,913.42	19,648,858,373.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,573,897,660.20	31,807,073,163.33

法定代表人：徐礼云 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

合并利润表
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,839,162,407.98	1,741,244,484.18
其中：营业收入	1,839,162,407.98	1,741,244,484.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,090,944,025.10	1,838,180,716.25
其中：营业成本	1,769,326,135.36	1,306,807,406.85
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	14,217,015.65	16,254,705.27
销售费用	1,209,689.18	3,082,166.13
管理费用	14,227,697.30	12,969,554.69
研发费用		
财务费用	291,963,487.61	499,066,883.31
其中：利息费用	521,459,643.51	501,354,294.32
利息收入	229,790,364.25	10,035,690.15
加：其他收益	446,927,645.56	416,398,896.93
投资收益（损失以“-”号填列）	13,690,413.60	20,033,974.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-439,471.09	3,998,402.38
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	835,496.31	-405,960.76
资产处置收益（损失以“－”号填列）		48,058.25
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	209,671,938.35	339,138,736.65
加：营业外收入	4,683,352.59	196,460.00
减：营业外支出	1,490,368.06	1,289,390.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	212,864,922.88	338,045,806.47
减：所得税费用	210,444.05	-101,179.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	212,654,478.83	338,146,985.63
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	212,654,478.83	338,146,985.63
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）	212,804,039.16	338,147,827.44
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-149,560.33	-841.81
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	212,654,478.83	338,146,985.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	212,804,039.16	338,147,827.44
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-149,560.33	-841.81
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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

法定代表人：徐礼云 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

母公司利润表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	1,826,829,794.35	1,739,708,696.35
减：营业成本	1,767,621,111.32	1,306,039,990.02
税金及附加	14,171,974.23	16,227,647.71
销售费用	1,209,689.18	3,082,166.13
管理费用	8,655,429.48	7,207,305.14
研发费用		
财务费用	213,628,692.35	410,279,682.51
其中：利息费用	440,012,533.06	412,013,603.37
利息收入	226,656,491.80	8,471,724.45
加：其他收益	446,927,645.56	416,398,896.93
投资收益（损失以“－”号填列）	14,069,586.17	20,033,974.30

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-439,471.09	3,998,402.38
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）	437,602.77	-14,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		48,058.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	282,977,732.29	433,338,834.32
加：营业外收入	119,946.00	196,460.00
减：营业外支出	1,490,328.32	1,270,126.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	281,607,349.97	432,265,167.42
减：所得税费用	109,400.69	-3,500.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	281,497,949.28	432,268,667.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	281,497,949.28	432,268,667.42
（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	281,497,949.28	432,268,667.42
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：徐礼云 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	25,645,345.08	62,598,126.90
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		
收到其他与经营活动有关的现金	6,349,449,610.07	3,345,460,550.66
经营活动现金流入小计	6,375,094,955.15	3,408,058,677.56
购买商品、接受劳务支付的现	851,766,721.19	165,526,164.62

金		
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	8,512,504.06	10,394,642.15
支付的各项税费	26,654,290.68	22,350,894.61
支付其他与经营活动有关的现金	4,506,238,767.52	946,419,578.23
经营活动现金流出小计	5,393,172,283.45	1,144,691,279.61
经营活动产生的现金流量净额	981,922,671.70	2,263,367,397.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	17,113,000.00	51,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,129,884.69	16,035,571.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,583.25
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		
投资活动现金流入小计	31,242,884.69	67,077,155.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	261,981,438.83	71,256,245.75
投资支付的现金		460,000.00
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	5,000,000.00	
投资活动现金流出小计	266,981,438.83	71,716,245.75
投资活动产生的现金流量净额	-235,738,554.14	-4,639,090.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	27,692,500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	490,000.00	

取得借款收到的现金	7,001,566,983.01	2,229,391,548.53
收到其他与筹资活动有关的现金	1,384,600,000.00	
筹资活动现金流入小计	8,413,859,483.01	2,229,391,548.53
偿还债务支付的现金	7,517,477,150.59	4,772,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	563,927,590.42	694,437,561.96
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	211,000,000.00	12,779,850.00
筹资活动现金流出小计	8,292,404,741.01	5,479,527,411.96
筹资活动产生的现金流量净额	121,454,742.00	-3,250,135,863.43
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	867,638,859.56	-991,407,556.06
加：期初现金及现金等价物余额	1,702,927,232.51	2,694,334,788.57
六、期末现金及现金等价物余额	2,570,566,092.07	1,702,927,232.51

法定代表人：徐礼云 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	11,172,264.40	60,851,459.85
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,379,617,778.86	4,634,826,008.58
经营活动现金流入小计	6,390,790,043.26	4,695,677,468.43
购买商品、接受劳务支付的现金	461,787,734.03	136,837,864.76
支付给职工及为职工支付的现金	6,112,027.86	5,093,974.18
支付的各项税费	26,586,778.49	19,669,599.31
支付其他与经营活动有关的现金	5,786,634,462.34	2,227,971,027.55
经营活动现金流出小计	6,281,121,002.72	2,389,572,465.80
经营活动产生的现金流量净额	109,669,040.54	2,306,105,002.63

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	17,113,000.00	51,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,129,884.69	16,035,571.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,583.25
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		
投资活动现金流入小计	31,242,884.69	67,077,155.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,276,597.33	44,709.90
投资支付的现金		460,000.00
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	5,000,000.00	
投资活动现金流出小计	9,276,597.33	504,709.90
投资活动产生的现金流量净额	21,966,287.36	66,572,445.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	27,202,500.00	
取得借款收到的现金	6,311,566,983.01	1,619,391,548.53
收到其他与筹资活动有关的现金	784,600,000.00	
筹资活动现金流入小计	7,123,369,483.01	1,619,391,548.53
偿还债务支付的现金	6,064,496,191.53	4,532,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	499,760,773.66	616,812,799.19
支付其他与筹资活动有关的现金	210,000,000.00	10,279,850.00
筹资活动现金流出小计	6,774,256,965.19	5,159,402,649.19
筹资活动产生的现金流量净额	349,112,517.82	-3,540,011,100.66
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	480,747,845.72	-1,167,333,652.76
加：期初现金及现金等价物余额	1,224,796,669.26	2,392,130,322.02
六、期末现金及现金等价物余额	1,705,544,514.98	1,224,796,669.26

法定代表人：徐礼云 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

担保人财务报表

适用 不适用