

南京江北新区产业投资集团有限公司

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。

亚太（集团）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债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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公司债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。具体情况如下：

一、债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

公司债券在转让时可能由于无法及时找到交易对手，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在公司债券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期公司债券的按期足额兑付。

二、公司相关风险

（一）财务风险

1、负债总额持续增加的风险

近几年，随着公司经营规模的扩大，对外融资规模不断增加，公司的总体负债总额有所增加。公司 2017 年末、2018 年末和 2019 年末负债总额分别为 477.92 亿元、511.59 亿元和 612.52 亿元。由于持续融资需求的存在，如果宏观经济、行业形势或融资环境发生不利变动，可能造成公司经营业绩下滑和资金链紧张，从而对公司偿债能力产生不利影响。

2、短期流动性风险

截至 2019 年末，公司合并报表流动比率和速动比率分别为 4.17 和 1.74，报告期内公司流动比率和速动比率略有波动，但若公司未来流动负债有所提升，将加剧短期流动性风险。

3、应收账款回收风险

公司最近三年应收票据和应收账款分别为 22.13 亿元、15.95 和 28.32 亿元，占各期末总资产之比分别为 3.09%、2.14%和 3.13%，占比较小，主要是公司应收代建回款。考虑到该部分债务人为政府部门，此部分债权投资回收风险不大，但一旦因外部形势发生重大变化，造成公司应收账款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。

4、其他应收款金额较大及回收的风险

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司其他应收款余额分别为 105.08 亿元、93.47 亿元和 120.40 亿元，占当期总资产的比例分别为 14.67%、13.31%和 28.81%。公司其他应收款余额较大，占总资产比例较高，如果其他应收账款回收出现问题，将会对公司的流动性和偿债能力产生一定的影响。

5、短期偿债压力较大风险

公司主要从事代建业务，其行业特点是项目投资金额大，期限长，偿债能力较弱。公司与各大金融机构建立了良好的合作关系，融资渠道畅通。近三年公司的速动比率分别为 2.42、2.94 和 1.74，呈现波动趋势，未来若公司扩大短期债务规模，资产流动性下降，将面临短期债务压力较大的风险。

6、有息债务较高风险

近年来，随着大量的委托代建项目实施和推进，公司有息债务规模也快速增长。截至 2019 年末，公司有息债务规模达 515.09 亿元，占负债总额的比例达 84.09%。2018 年度及 2019 年度，公司分别实现营业收入 16.93 亿元和 29.77 亿元，营业收入对全部有息债务暂无法完全覆盖，短期内对财政补贴、再融资等依赖性较高。若公司不能保持良好的盈利能力或融资渠道不畅，则会对公司形成一定的偿债压力。

7、投资性房地产公允价值波动风险

截至 2019 年末，公司投资性房地产余额为 111.76 亿元，占当期末资产总额的比例为 12.35%。公司所持有的投资性房地产金额较大，占总资产比例较高。投资性房地产易受市场变化影响，如果投资性房地产公允价值发生变动，将会对公司偿债能力产生不利影响。

8、经营性现金流波动风险

2017-2019 年度公司经营活动产生的现金流量净额分别为-59.27 亿元、-35.60 亿元和 -57.78 亿元，公司经营活动净现金流波动较大，一方面是由于公司收回工程结算款与支付工程项目款存在时间性差异所致，公司支付工程项目款伴随工程项目的建设进度，但回收工程结算款一般是在工程项目竣工验收合格后 3-5 年逐年收回。总体而言，近三年公司经营性现金净额波动较大，存在一定风险。

9、经营性现金流对债务保障能力较弱风险

2017-2019 年公司经营性现金流量净额分别-59.27 亿元、-35.62 亿元和-57.78 亿元，近年来随着江北新区开发建设规模的增大，公司承担着重要的建设任务，很多重大项目同时开工建设，造成购买商品、提供劳务支付的现金较多。如果公司经营活动所产生的现金净流量持续为负值，可能会降低公司财务的稳健程度，从而可能导致经营性现金流对债务的保障能力较弱。

10、政府补贴收入不确定风险

2017-2019 年公司取得的政府补助分别为 9.24 亿元、1.67 亿元和 3.19 亿元，占当期利润总额的比例分别为 193.03%、67.89%和 101.92%，公司利润总额受政府补助影响较大，由于政府补贴措施依据政府政策，未来公司能否持续取得政府补贴存在不确定性。

11、管理费用较高的风险

2017-2019 年公司管理费用分别为 4.34 亿元、3.93 亿元和 5.15 亿元，占当期营业收入的比例分别为 20.67%、23.23%和 17.30%，总体上公司管理费用占当期营业收入的比例较高，可能导致公司的盈利能力降低，从而对公司偿债能力产生不利影响。

12、受限资产较大风险

截至 2019 年年末，公司抵押资产合计为 67.55 亿元，占净资产比例为 22.76%，其中银行存款、其他货币资金受限资产金额为 6.44 亿元，固定资产和投资性房地产受限金额为 61.11 亿元。公司受限资产规模较大，限制了未来的融资规模，对公司的融资能力产生一定的影响。

13、金融资产减值风险

截至 2019 年年末，公司持有的可供出售金融资产余额为 37.79 亿元，其中 9.16 亿元为公司持有的上市公司股票，如果资本市场未来表现低迷或被投资上市公司经营状况发生

不利变化，公司上述金融资产的公允价值可能出现下降，将对公司盈利能力及偿债能力产生不利影响。

14、存货跌价风险

截至 2019 年年末，公司存货余额为 404.24 亿元，占总资产的比例为 44.67%。公司存货主要为开发成本、开发产品、原材料等。若未来公司存货一旦出现积压或大幅跌价，将会对公司盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

15、盈利能力波动风险

2017-2019 年公司净利润分别为 3.35 亿元、1.74 亿元和 1.98 亿元。公司盈利能力相对稳定，但公司主营业务受经济下行、房地产市场波动、政府政策等因素影响，存在一定的盈利能力波动风险。

16、对外担保较大风险

截至 2019 年年末，公司对外担保合计余额为 45.25 亿元，占公司当期净资产比例为 15.47%。被担保企业均为浦口区、高新区以及化工园区的国有企业，被担保企业目前经营及财务状况均正常，公司出现代偿的可能性很小。公司也制定了专门的对外担保管理办法，以规范对外担保行为，防范担保风险。但是公司的对外担保余额较大，占净资产的比重较高，一旦被担保人在未来出现经营恶化、偿付困难、无法偿还公司担保的债务的情况，公司将面临较大的代偿风险，数额较大的对外担保所带来的不确定性将给公司造成一定的财务风险。

17、来自政府支付的资金流入占比较大风险

作为江北新的国有资产经营公司，公司从事了大量城市基础设施建设等具有一定社会外部性的业务，因此同政府部门形成了金额较大的往来款项。同时，为强化公司自身经营实力，政府每年会拨付一定数额的项目补贴款，从而进一步加大了公司财政性资金的比重。若政府政策发生变化，可能对公司的现金流产生一定影响。

18、未来资本性支出较大的风险

公司为国有企业，实际控制人为南京市江北新区管理委员会，公司大股东实力强，公司接受南京高新区政府的委托，承担高新区土地开发、基础设施建设、房屋销售和租赁等业务。公司在项目获取和收入来源上较为稳定，但土地开发、基础设施建设和保障房建设业务前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。随着公司业务的发展，公司后续资本支出需求较大，大额资本支出可能会影响公司的现金流和偿债能力。

19、公司部分子公司经营亏损风险

2017-2019 年度公司实现营业利润分别为 48,107.35 万元、24,540.70 万元和 31,361.82 万元，公司营业利润主要集中在公司本部，其部分子公司因未有业务发生，净利润一直为负，总体而言，公司部分子公司盈利能力较弱，经营持续亏损，未来将对公司的盈利水平有一定的影响。

20、汇率波动风险

截至 2019 年年末，公司已融入 6.5 亿美元境外债券，但是公司暂时以人民币为主要收入，目前公司尚未进行远期锁汇操作。如果美元兑人民币价格波动，美元债务到期时公司可能面临较大的汇兑损失。

21、关联交易风险

公司存在关联交易主要为与关联企业之间的资金拆借，公司关联交易价格根据市场价或协议价确定，与对非关联方的交易价格一致，无重大高于或低于正常交易价格的情况。为规范公司部公司交易决策程序，防范内部公司交易风险，根据国家有关法律法规，以及公司有关规定，公司制定了关联交易制度，公司关联交易执行方面严格遵守该制度，关联交易履行相关决策程序，但仍可能产生关联交易风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

公司的基础设施建设和招商引资业务与经济周期都有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对公司的业务会产生不利影响，进而影响公司的盈利能力。公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、市场风险

公司对园区的开发建设，依赖于园区招商引资的规模。而南京国家级开发区还有 2 个，以及一批省级开发区和乡镇级经济开发区，加之周边城市如无锡、常州等也有不同层级的经济开发区，招商引资竞争激烈。此外，公司对园区内基础设施及土地的开发整理业务，是建立在进区客户意向的基础上确定的，市场需求存在不确定因素。

3、项目开发建设风险

公司开发建设项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点。从土地获得、市场调研、投资决策、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等开发过程，涉及调研公司、规划设计单位、建筑单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位，还接受发改、规划、国土、建设、消防、房地产、环保等多个政府部门的监管，从而使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，如设计变更或施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目开发产生影响，从而导致项目营业成本增加，造成原来估计的项目收入无法按期实现。

4、土地开发出让和基础设施建设收入占比较高的风险

2017-2019 年，公司土地开发和基础设施建设业务收入合计分别为 15.89 亿元、10.09 亿元和 13.33 亿元，占营业收入比例分别为 75.62%、59.60%和 44.78%。近三年土地开发出让和基础设施建设收入占比呈现下降趋势，但整体占比较高，为公司未来长期一段时间内的主营业务收入之一。随着南京高新区的整体开发和建设，该部分收入未来仍有提升的可能，因此公司存在土地开发和基础设施建设收入占比较高的风险。

5、税收优惠风险

公司主要经营业务集中在高新区范围内，高新区政府给予公司契税等方面的税收优惠，如果未来税收优惠政策发生变化，可能对公司的整体经营业绩产生一定影响。

6、合同定价风险

公司提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管。政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果出现成本上涨而政府相关部门没有及时相应调整价格，将会对本公司盈利能力产生不利影响。

7、合同履行风险

公司 2017-2019 年基础设施建设收入分别为 9.29 亿元、7.39 亿元和 7.24 亿元，在营业收入中占比分别为 44.20%、43.65%和 24.19%。在项目施工过程中，存在设计方案变更、材料指标不过关、工程进度款不到位等众多不确定性因素，上述不确定性因素对合同如期履约带来了风险。

8、突发事件引起的经营管理风险

公司作为保障房建设、基础设施代建、土地整理开发类公司，面临房产安全等突发事件的可能，同时自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等突发事件对公司有着较为严重的影响，从而引发较大的经营风险。

9、建设施工和工程管理风险

公司主营的城市基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司盈利水平。对于目前在建的基础设施项目，公司虽然已在业务流程、主要材料采购、人员配备和施工合约等方面给予了很高的重视，但未来建筑材料价格波动、中途设计可能的变更，以及政府可能颁布的新政策和技术规范等因素，仍将对公司在建基础设施项目的成本、工期和质量造成一定影响。公司有多个项目在不同时间开工建设，涉及的建设内容及范围较广、人员也较多，这对公司的统筹管理能力、资金调配能力以及工程管理能力等提出了较高的要求，如果公司不能理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，公司存在工程管理风险。

10、优质资产划转风险

公司作为地方政府授权的基础设施建设的主体，其部分资产体现在存货、可供出售金融资产、投资性房地产、其他非流动资产等财务科目。公司的实际控制人为地方政府，其经营运作有赖于政府政策支持。近年来，国有企业改革步伐逐步加快，若后续因国有资产整合需要，可能面临优质资产被划转的风险。

11、业务结构单一风险

2019 年度，公司主营业务中，土地开发业务及基础设施建设业务分别实现收入 60,883.71 万元和 72,354.24 万元，合计占营业收入的 44.78%。公司除土地开发业务及基础设施建设业务外，主营业务仅有保障房销售业务、房屋租赁业务及其他业务，占比不高。公司主营业务机构较为单一，占比较高的土地开发业务和基础设施建设业务受市场及政策影响较大，如业务未来发展不如预期，单一的业务结构将会对公司的偿债能力造成一定的不利影响。

12、土地资产价格波动风险

公司主营业务中涉及土地开发业务，经济环境和房地产行业的景气指数会直接影响到土地的供求关系，进而导致土地价格的波动以及土地出让计划的不确定性，将对公司的经营造成不利影响。

13、工程委托方支付能力较弱风险

公司主营业务中基础设施板块、土地开发业务的工程委托方主要是财政局等政府单位，工程委托方支付能力与地方区域经济和地方政府的财政能力有关，江北新区政府单位尚未出现拖欠或未按合同支付公司工程款的现象。未来，如果政府单位出现未按期支付款项的情况，公司将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

14、工程委托方债务负担较重风险

公司主营业务中基础设施板块、土地开发业务的工程委托方主要是财政局等政府单位，工程委托方的债务负担处于正常范围内。未来，如果江北新区政府单位出现债务负担较重的情况，将会影响到对公司工程款项的支付。

（三）管理风险

1、公司激励与约束机制方面的风险

随着公司生产规模的扩大和科技水平的提高，各类管理、营销、技术人才是公司开拓进取的根本保证，若公司内部激励与约束机制不健全，将不能有效地吸引人才、激发员工的积极性，势必影响公司未来的发展。

2、公司运营风险

公司作为南京高新区项目建设和国有资产运营主体，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产运营的重任，如果公司市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响公司运营效益，进而影响本期债券的偿付。

3、项目管理风险

公司开展的项目建设业务，涉及具体项目较多，且具有投资规模大，建设周期长的特点。为了保证各建设项目工程的顺利开展，公司已针对建设项目的资金管理制定了相关内部制度，但如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能直接影响项目进展速度和现金流回笼速度，同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

4、安全生产风险

公司涉及一定数目的工程建设项目，虽然施工过程中有完整的安全生产管理制度和完备的安全设施以保证整个建设过程处于受控状态，但不排除因设备故障，人员施工疏忽而导致事故发生的可能，从而影响公司正常的生产经营活动。

5、子公司众多带来的管理风险

公司下属子公司众多，截至 2019 年末纳入合并报表范围企业共有 24 家。由于公司业务覆盖面积较广泛，业务品种多，业务管控难度大，未来的业务增长和资源整合将为公司的管理带来一定的挑战。

6、突发事件引起的治理结构变动风险

公司如果实际控制人、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）或涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序等突发事件可能会对公司的治理结构有着重大影响，引发治理结构变动风险。

7、下属子公司管理风险

公司子公司数量较多，对内部控制制度的有效性要求较高，管理上存在一定难度，可能出现因管理不到位而导致对控股子公司控制不力而引发的风险，导致公司战略目标难以如期顺利实现。

8、董事会（监事会）人员缺位风险

公司经过多年的经营发展已建立了相对完善的公司治理结构，按照《公司法》的要求设立了董事会及监事会。但如果由于特殊情况导致公司实际控制人、董事、监事及高管人员由于突发事件出现缺位，将对公司经营造成不利影响，面临董事会及监事会人员缺位的风险。

9、公务员兼职风险

截至 2019 年末，公司董事、监事及高级管理人员均不存在公务员兼职的情况，公司董事、监事及高级管理人员的任职不存在违反《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定的情况。但由于公司实际控制人为江北新区管委会，未来公司高管不排除存在公务员兼职等情况的可能性，所以公司存在公务员兼职风险。

（四）政策风险

1、地方政府性债务政策变化风险

公司主要涉及城市基础设施建设行业，国家的宏观经济政策及产业政策、政府补贴政策 and 定价机制等的变化可能会在不同程度上影响公司的经营状况。

2010 年 6 月，国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。

2013 年 4 月，中国银监会下发了《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10 号），要求各银行业金融机构遵循“总量控制、分类管理、区别对待、逐步化解”的总体原则，以控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责为重点，继续推进地方政府融资平台贷款的风险管控。

2014 年 10 月，中华人民共和国国务院发布《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号），要求建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，

有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

2014 年 10 月，财政部制定了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351 号），要求清理存量债务，甄别政府债务，为将政府债务分门别类纳入全口径预算管理奠定基础。

自 2014 年下半年以来，以国发[2014]43 号文为代表的政策文件陆续出台，对地方政府债务进行清理规范，且在未来较长一段时间内，相应的工作仍将持续。国家或地方政府近期为整治政府债务出台的、以及未来仍有可能出台的相关政策，可能对公司的融资及持续经营产生一定影响。

2、土地政策变化风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是住宅开发的必需资源，如果国家未来继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，进而对公司的土地开发整理业务开展造成重大影响。

3、基础设施建设政策变化风险

基础设施建设是公司的核心业务板块，该业务板块关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。不排除未来地方政府在基础设施建设方面的政策出现调整，地方政府政策变化将会给公司经营带来不利影响。

4、宏观经济政策风险

为保持国民经济稳定发展，国家根据国内国际经济形势，强调保持宏观经济政策的连续性和稳定性，保持经济平稳较快发展和加快经济发展方式转变，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势、新情况提高宏观经济政策的针对性和灵活性。国家采取的货币政策、财政政策等政策措施，均会对公司的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，则宏观经济政策对公司业务的促进作用将可能受到影响；同时，若国家宏观经济政策目标等发生变化，在投资规模等方面加强控制，可能对公司的业务经营产生负面影响。

5、产业政策风险

公司目前主要从事城市基础设施建设及市政公用事业的经营管理，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家的产业政策会有不同程度的调整。国家产业政策的调整可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司的经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

6、房地产政策调整风险

自 2010 年以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求，同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。

此外，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房

地产用地供应和监管有关问题的通知》等。房地产开发行业受国家行业政策影响较大，新的行业政策的出台可能对公司下属房地产业务板块后续的经营带来较大影响。

7、业务受政府政策影响较大风险

公司经营领域主要涉及土地、交通、城建、水务等基础设施建设行业，公司近年来的业务经营也得到了高新区管委会的大力支持，公司对高新区管委会的依赖性较大，经营决策、盈利水平受相关主管部门政策的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将会影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

8、政府定价风险

公司经营领域主要涉及土地、交通、城建、水务等基础设施建设行业，公司提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管。公司的经营决策、盈利水平受相关主管部门政策的影响明显。总体而言，政府定价将对公司的整体经营情况产生一定影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	13
第一节 公司及相关中介机构简介	14
一、 公司基本信息.....	14
二、 信息披露事务负责人.....	14
三、 信息披露网址及置备地.....	14
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	15
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	16
六、 中介机构情况.....	16
第二节 公司债券事项.....	17
一、 债券基本信息.....	17
二、 募集资金使用情况.....	20
三、 报告期内资信评级情况.....	22
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	23
五、 偿债计划.....	25
六、 专项偿债账户设置情况.....	26
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	27
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	27
第三节 业务经营和公司治理情况.....	29
一、 公司业务和经营情况.....	29
二、 投资状况.....	34
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	34
四、 公司治理情况.....	34
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	35
第四节 财务情况.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	36
三、 合并报表范围调整.....	36
四、 主要会计数据和财务指标.....	36
五、 资产情况.....	38
六、 负债情况.....	39
七、 利润及其他损益来源情况.....	41
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	42
九、 对外担保情况.....	42
第五节 重大事项.....	42
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	42
二、 关于破产相关事项.....	43
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	43
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	43
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	43
一、 发行人为可交换债券发行人.....	43
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	43
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人	43
五、 其他特定品种债券事项.....	43
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第八节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46
附件一： 发行人财务报表.....	46

担保人财务报表.....	59
--------------	----

释义

产投集团、公司、发行人	指	南京江北新区产业投资集团有限公司
董事会	指	南京江北新区产业投资集团有限公司董事会
监事会	指	南京江北新区产业投资集团有限公司监事会
南京高新、高新区	指	南京高新技术产业开发区
江北新区管委会	指	南京市江北新区管理委员会
高新区管委会	指	南京高新技术产业开发区管理委员会
20 产投 01	指	南京江北新区产业投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
17 宁高新	指	南京高新技术经济开发有限责任公司 2017 年非公开发行公司债券（保障性住房）
17 南高新、17 南京高新债	指	2017 年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券
18 江北产投债 01、18 产投 01	指	2018 年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券
国家发改委、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
审计机构、会计师事务所	指	亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》（2019 年修订）
报告期/报告期末	指	2019 年 1-12 月/ 2019 年 12 月末
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业（不含法定节假日和休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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	南京江北新区产业投资集团有限公司
中文简称	产投集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	高亮
注册地址	江苏省南京市 江北新区高新路 16 号
办公地址	江苏省南京市 江北新区高新路 16 号
办公地址的邮政编码	210061
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	郁靓琳
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	财务负责人、职工董事
联系地址	南京市江北新区高新路 16 号
电话	025-58184065
传真	025-58696555
电子信箱	yujinglin1982@qq.com

三、信息披露网址及置备地

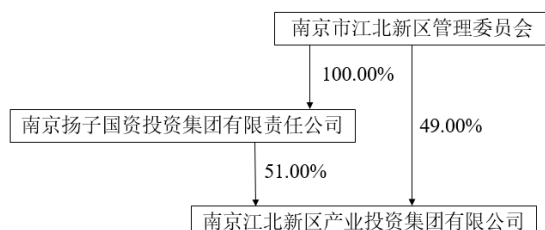
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/ http://www.chinabond.com.cn/
年度报告备置地	南京市江北新区高新路 16 号

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：南京扬子国资投资集团有限责任公司

报告期末实际控制人名称：南京市江北新区管理委员会

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

变更主体：实际控制人

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

□适用 √不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

名称	南京市江北新区管理委员会
主要股东	—
成立日期	—
注册资本	—
主要业务	（一）统筹协调江北新区改革发展和体制机制创新；（二）组织编制江北新区经济社会发展规划和有关专项规划，按规定报批后组织实施；（三）统筹规划江北新区产业布局，统筹推进江北新区重大投资项目建设；（四）组织制定并实施推进江北新区开发开放的政策和措施；（五）在直管区内，负责经济管理、城市建设管理、社会事务和社会管理，行使省、市依法赋予的和区级的行政管理权限；（六）在共建区内，行使市级规划、国土、环保审批管理权限，负责重大项目、重大政策的协调实施；根据江北新区发展需求，行使被赋予的其他市级审批权限，承接相应服务事项；（七）在协调区内，负责经济社会发展相关重大事项的沟通、协调。
主要资产情况	—
报告期合并财务报表的主要财务数据	—
主要财务数据审计情况	未经审计
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	南京市江北新区管理委员会直接持有发行人股份 49%，但由于其又百分之百持有南京扬子国资投资集团有限责任公司，因此其为发行人的实际控制人。
直接或间接持有发	无

行人的股份/股权被质押或存在争议情况	
其他需要说明的事项	无

（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：

报告期内发行人的实际控制人由南京高新技术产业开发区管理委员会更改为南京市江北新区管理委员会。

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	亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室
签字会计师姓名	袁志云、桑君丽

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	166077. SH	127824. SH、 1880127. IB	127724. SH、 1780392. IB	145821. SH
债券简称	20 产投 01	18 产投 01、18 江北产投债 01	17 南高新、17 南京高新债	17 宁高新
名称	中国国际金融股份有限公司	德邦证券股份有限公司	德邦证券股份有限公司	德邦证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼
联系人	黄捷宁、刘浏、王壮胜	沈磊、黄玮、汪颖、葛振升	沈磊、黄玮、汪颖、葛振升	沈磊、黄玮、汪颖、葛振升
联系电话	010-65051166	021-68761616	021-68761616	021-68761616

（三）资信评级机构

债券代码	166077. SH	127724. SH 、 1780392. IB、	127824. SH、 1880127. IB	145821. SH
债券简称	20 产投 01	17 南高新、17 南	18 产投 01、18 江北	17 宁高新

		京高新债	产投债 01	
名称	无	联合资信评估有限公司	联合资信评估有限公司	无
办公地址	无	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	无

（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	166077.SH
2、债券简称	20 产投 01
3、债券名称	南京江北新区产业投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
4、发行日	2020 年 3 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 16 日
7、到期日	2025 年 3 月 16 日
8、债券余额	13.50
9、截至报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，本金于债券到期时一次性偿还，最后一期利息随本金兑付时一同支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	向具备相应风险识别和承担能力的符合《管理办法》规定的合格投资者发行
13、报告期内付息兑付情况	不涉及
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	本期债券设置回售,调整票面利率,发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人发出是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。

1、债券代码	145821.SH
2、债券简称	17 宁高新
3、债券名称	南京高新技术经济开发有限责任公司 2017 年非公开发行公司债券(保障性住房)
4、发行日	2017 年 9 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 9 月 28 日
7、到期日	2022 年 9 月 28 日
8、债券余额	12.40
9、截至报告期末的利率(%)	5.59
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
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 9 月 28 日完成本期债券的付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内，本期债券未到触发票面利率选择权的时间节点
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内，本期债券未到触发投资者回售选择权的时间节点
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

1、债券代码	127724.SH 、1780392.IB
2、债券简称	17 南高新、17 南京高新债
3、债券名称	2017 年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券
4、发行日	2017 年 12 月 6 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2020 年 12 月 6 日
7、到期日	2024 年 12 月 6 日
8、债券余额	8.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
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。自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的 20%，到期利息随本金一起支付。采用单利按年计息，不计复利，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所/银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 2019 年 12 月 6 日完成本期债券的付息工作。
14、报告期内调整票面利率	无

选择权的触发及执行情况	
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	本期债券设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的 20%。本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 12 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。报告期内，本期债券尚未到本金兑付日。

1、债券代码	127824.SH、1880127.IB
2、债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
3、债券名称	2018 年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2018 年 6 月 15 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2021 年 6 月 15 日
7、到期日	2025 年 6 月 15 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	6.90
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。自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的 20%，到期利息随本金一起支付。采用单利按年计息，不计复利，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所/银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 2019 年 6 月 15 日完成本期债券的付息工作。
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	本期债券设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的 20%。本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。报告期内，本期债券尚未到本金兑付日。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166077.SH

债券简称	20 产投 01
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。
募集资金总额	13.50
募集资金期末余额	13.4055
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	不涉及
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145821.SH

债券简称	17 宁高新
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。
募集资金总额	12.40
募集资金期末余额	8.02
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年 12 月末，本期债券募集资金扣除承销费后，已按照募集说明书中约定的投向和投资金额安排使用了 4.38 亿元，用于沿江 150 亩经济适用房（拆迁安置房）项目建设。发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的募集资金管理制度，并在经营过程中严格执行证监会、上交所公司债券募集资金使用的有关规定以及管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。报告期内募集资金的使用与募集说明书约定一致，履行程序合法合规。
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127724.SH 、1780392.IB

债券简称	17 南高新、17 南京高新债
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	0.35
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年 12 月末，本期债券募集资金扣除承销费后，已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用了 7.65 亿元，其中 4.65 亿元用于江北泰山经济适用房片区（拆迁安置房）项目建设，3 亿元用于补充公司营运资金。发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的资金管理制度，并将在经营过程中严格执行国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定以及管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求和缺口情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。报告期内募集资金的使用与募集说明书规定一致，履行程序合法合规。
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127824.SH、1880127.IB

债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	11.95
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年 12 月末，本期债券募集资金扣除承销费后，已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用了 8.05 亿元，其中 0.73 亿元用于江北泰山经济适用房片区（拆迁安置房）项目建设，7.32 亿元用于补充公司营运资金。发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的资金管理制度，并将在经营过程中严格执行国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定以及管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求和缺口情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。报告期内募集资金的使用与募集说明书规定一致，履行程序合法合规。
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	127724.SH、1780392.IB、127824.SH、1880127.IB、
债券简称	17 南高新、17 南京高新债、18 产投 01、18 江北产投债
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 20 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn
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）	未对投资者适当性产生影响

2019 年 6 月 20 日，联合资信评估有限公司出具公司跟踪评级报告，主体评级为 AA+，展望为稳定。

（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：166077.SH

债券简称	20 产投 01
其他偿债保障措施概述	为充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为保证本期债券的按时足额偿付采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露、加强募集资金的使用管理等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。
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	按照募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：145821.SH

债券简称	17 宁高新
其他偿债保障措施概述	为充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为保证本期债券的按时足额偿付采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露、加强募集资金的使用管理等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。
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	按照募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：127724.SH 、1780392.IB

债券简称	17 南高新、17 南京高新债
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定资金使用和偿付计划、成立债券偿付工作小组和专门人员、设立监管账户和偿债账户、聘请债权代理人并指定债券持有人会议规则等，形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
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	按照募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：127824.SH、1880127.IB

债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定资金使用和偿付计划、成立债券偿付工作小组和专门人员、设立监管账户和偿债账户、聘请债权代理人并指定债券持有人会议规则等，形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
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	按照募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

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：166077.SH

债券简称	20 产投 01
偿债计划概述	发行人发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流及重组的外部授信。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
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	不涉及

债券代码：145821.SH

债券简称	17 宁高新
偿债计划概述	发行人发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
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

债券代码：127724.SH 、1780392.IB

债券简称	17 南高新、17 南京高新债
偿债计划概述	发行人发行的企业债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
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

债券代码：127824.SH、1880127.IB

债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
偿债计划概述	发行人发行的企业债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券

	能够按时、足额偿付提供有力保障。
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：166077.SH

债券简称	20 产投 01
账户资金的提取情况	不涉及
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	是

债券代码：145821.SH

债券简称	17 宁高新
账户资金的提取情况	发行人非公开发行的公司债券“17 宁高新”在中国工商银行股份有限公司南京大厂支行设立了募集资金专用账户，报告期内正常付息。募集资金专项账户提取状况正常。
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	是

债券代码：127724.SH、1780392.IB

债券简称	17 南高新、17 南京高新债
账户资金的提取情况	发行人公开发行的企业债“17 南高新”在上海浦东发展银行股份有限公司南京分行设立了专项偿债账户，报告期内正常付息。专项偿债账户资金提取状况正常。
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	是

债券代码：127824.SH、1880127.IB

债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
账户资金的提取情况	发行人公开发行的企业债“18 产投 01”在北京银行股份有限公司南京分行设立了专项偿债账户，报告期内正常付息兑付。专项偿债账户资金提取状况正常。
专项偿债账户的变更、变化	无

情况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	166077. SH
债券简称	20 产投 01
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	不涉及
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）	不适用
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

债券代码	145821. SH
债券简称	17 宁高新
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序；2、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况；3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督；4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人；5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益；6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料；7、报告期内，受托管理人已分别于 2019 年 1 月 15 日、2019 年 3 月 28 日、2019 年 5 月 7 日、2019 年 7 月 10 日、2019 年 8 月 1 日和 2019 年 8 月 6 日在上交所网站披露了临时受托管理事务报告，就当年三季报调整的公告、会计师事务所变更、当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 20%、股东增资事项、公司股东发生变更和当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 40%进行了公告；
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）	不适用
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	受托管理人于 2019 年 6 月 27 日在上交所网站披露了年度受托管理事务报告

债券代码	127724.SH、1780392.IB
债券简称	17 南高新、17 南京高新债
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	1、债权人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的落实情况；2、债权人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督；3、债权人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。债权人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响；4、债权人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益；5、债权人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料；6、报告期内，债权人已分别于 2019 年 1 月 15 日、2019 年 3 月 28 日、2019 年 5 月 7 日、2019 年 7 月 10 日、2019 年 8 月 1 日和 2019 年 8 月 6 日在上交所网站披露了临时受托管理事务报告，就当年季报调整的公告、会计师事务所变更、当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 20%、股东增资事项、公司股东发生变更和当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 40%进行了公告；
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）	不适用
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	债权人于 2019 年 6 月 27 日在上交所网站披露了债权代理事务报告

债券代码	127824.SH、1880127.IB
债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	1、债权人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的落实情况；2、债权人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督；3、债权人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。债权人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响；4、债权人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益；5、债权人代理

	人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料；6、报告期内，债权人代理人已分别于 2019 年 1 月 15 日、2019 年 3 月 28 日、2019 年 5 月 7 日、2019 年 7 月 10 日、2019 年 8 月 1 日和 2019 年 8 月 6 日在上交所网站披露了临时受托管理事务报告，就当年三季报调整的公告、会计师事务所变更、当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 20%、股东增资事项、公司股东发生变更和当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 40%进行了公告；
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）	不适用
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	债权人代理人于 2019 年 6 月 27 日在上交所网站披露了债权代理事务报告

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

公司是由南京扬子国资投资集团有限公司和南京高新技术产业开发区管理委员会出资设立的国有企业，作为江北新区最为重要的基础设施建设投资、经营主体，肩负着江北新区土地开发、城市基础设施建设、园区规划、招商引资及服务园区企业等功能，具有垄断地位。发行人是南京市江北新经济发展的高端平台和重要载体，业务范围主要包括高新区内的土地开发、基础设施建设与运营、房屋销售、房屋租赁、管网租赁、招商引资及服务园区企业等。

发行人经营范围：投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含助力车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售（以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目）；房地产开发（凭资质证书在有效期内经营）；高新区内土地开发、基础设施建设；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及养护工程；高新技术研发；创业投资；投资管理咨询、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人的业务情况：

1、土地开发出让业务

发行人主营业务为房地产开发、江北新区内土地开发、基础设施建设，发行人及其合并范围内子公司均在法定经营范围内从事经营活动，不存在超出法定经营范围从事经营活动的情形；发行人及其合并范围内子公司主要在建工程取得了相关政府批文及证书，符合有关法律法规的规定。

发行人经由江北新区管委会（高新区管委会）会授权，依法开展土地一级开发业务；自

2012 年 1 月 1 日至今，公司严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事土地一级开发业务，不存在受到行政处罚的情形；公司从事土地一级开发业务合法、合规，符合国家及地方相关政策。

发行人按照高新区管委会的授权及委托，对委托地块进行“五通一平”等前期整理和开发，达到挂牌上市的标准和要求后，由南京高新技术产业开发区土地储备中心统一进行“招、拍、挂”，供给区内用地单位。土地出让收入扣除刚性计提后全额缴入南京高新区财政局。高新区管委会在当年会按照土地成交总价的 70%-80%返还给发行人作为政府土地改造项目收入。该业务模式存续于财综[2016]4 号政策下发之前，符合当时的相关政策法规。

财综[2016]4 号文下发之后，发行人在一级土地开发业务模式严格按照最新的政策、法规开展，主要表现为：根据发行人与江北新区管委会（高新区管委会）签署的土地业务协议，江北新区管委会（高新区管委会）对于土地出让金实行集中管理，并委托发行人对土地进行整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向发行人拨付相关土地开发整理成本及收益（成本的 20%），形成发行人土地整理板块的收入。

2、基础设施建设业务

基础设施建设的运营模式为发行人根据宁高管[2010]110 号文的要求，接受江北新区管委会（高新区管委会）的统一部署和委托，开展基础设施项目的建设，并签订协议，进行业务核算以及资金结算。对发行人为政府代建的基础设施建设项目，按成本加成 30%作价进行结算。

3、房屋销售业务

发行人保障房建设业务主要由公司本部和北园置业承担，包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。公司具有房地产开发二级资质，每年的开发能力为 30 万平方米。目前，公司房地产业务全部为江北新区的保障房项目。

公司与政府确定保障房项目，从事项目建设及销售。项目建成后按拆迁顺序落实销售工作，面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，并且定价需报物价局最终确认。原住户按照所获拆迁款支付房款，建筑面积超过安置面积的部分上市销售。利润部分主要依靠江北新区管委会给予项目单位的商业配套和上市销售部分，配套的比例为保障房建设面积的 8%左右。此处发行人的盈利机制安排，并无协议约定。发行人保障房建成后直接面向拆迁户销售，不与政府或委托方签订回购合同。

（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 (%)
基础设施 委托代建	72,354.24	60,592.78	16.26	24.31	73,853.18	57,917.42	21.58	43.63
土地开发	60,883.71	48,675.13	20.05	20.45	26,965.02	21,364.59	20.77	15.93
房屋销售	74,506.87	69,077.58	7.29	25.03	5,227.45	4,044.25	22.63	3.09
房屋租赁	54,152.06	30,757.40	43.20	18.19	32,551.73	16,457.75	49.44	19.23
工程收入	7,261.18	3,447.12	52.53	2.44	3,344.86	2,607.09	22.06	1.98
蒸汽销售	2,731.16	2,564.72	6.09	0.92	3,168.07	2,793.78	11.81	1.87
劳务收入	12,671.31	9,757.31	23.00	4.26	11,867.59	7,938.98	33.10	7.01
交通客运	668.53	243.61	63.56	0.22	86.99	413.11	-374.91	0.05

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 (%)
广告业务	165.43	511.62	- 209.25	0.06	627.86	215.40	65.69	0.37
污水处理	-	-	-	-	848.90	1,526.33	-79.80	0.50
其他	9,531.57	9,175.22	3.74	3.20	2,240.15	3,060.01	-36.60	1.32
拆迁投资 性房地产	-	-	-	-	5,894.57	5,759.83	2.29	3.48
其他	2,753.03	503.34	81.72	0.92	2,585.88	372.30	85.60	1.53
合计	297,679.08	235,305.82	20.95	-	169,262.24	124,470.85	26.46	-

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：发行人不属于产业类公司

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。

（1）房屋销售收入：报告期内，部分保障房项目开始实现销售，导致报告期发行人房屋销售收入较去年同期大幅增加；

（2）房屋租赁收入：报告期内，物业资产及入住企业增多，租金收入和租赁成本增加，导致报告期内发行人较去年同期房屋租赁收入大幅增加；

（3）土地开发收入：报告期内，土地开发业务增加，收入和成本同比大幅增加；

（4）工程收入：报告期内，发行人完工项目较多，确认收入大幅增加；

（5）其他：报告期内污水处理业务划出合并范围，业务正常波动。

（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

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

1、土地开发

（1）土地开发整理行业现状及前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划的要求，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发整理行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。发展土地开发整理行业，有利于改善环境，对整个社会的发展有着积极的影响。

城市土地开发和运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营性活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。经过开发城市土地，城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租，获得经济收益。同时，城市土地开发和运营也增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发和运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

与土地开发整理行业相关的土地储备制度的建立，已经为土地开发整理行业提供了很大的发展空间。土地储备制度是指市、县人民政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对土地储备进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地，调控市场的一种制度安排。根据国家关于国有土地储备的管理办法，一般市政府可以授权当地从事城市基础设施建设的企业，对通过环境治理置换出的低洼、低效土地进行一定的整理和开发，提高土地生产能力，改善生产条件和生态环境，同时作为对该企业建设城市基础设施等公益性项目的补偿，提高该企业营运能力，支持该企业持续发展。我国从 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

（2）南京市江北新区土地开发整理行业的现状及前景

南京江北新区，2015 年 6 月 27 日由国务院批复设立，成为全国第 13 个、江苏省首个国家级新区。根据国务院批复，新区战略定位是“三区一平台”，即逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区、长江经济带对外开放合作重要平台。新区位于江苏省南京市长江以北，规划面积 788 平方公里；其中，直管区管辖 7 个街道 386 平方公里，常住人口 130 万。

南京江北新区地处我国东部沿海经济带与长江经济带“T”字形交汇处，东承长三角城市群核心区域，西联皖江城市带、长江中游城市群，长江黄金水道和京沪铁路大动脉在此交汇，连南接北、通江达海，是长三角辐射带动长江中上游地区发展的重要节点。依托南京丰富的科教资源，南京江北新区现有南京大学、东南大学、南京农业大学、南京工业大学等高校 12 所，并组建了南京市江北高校联盟，各类科技创新平台和工程技术中心 50 多个，集聚国内外知名的高科技企业及研发机构数百家。南京江北新区拥有国家级、省级园区 5 个。战略性新兴产业发展迅速，生物医药、软件与信息服务等产业快速增长，其中高端装备制造业近三年产值年均增幅达到 20%以上；现代服务业加快发展，近三年产值年均增幅达到 20%以上；化工、钢铁等传统产业升级。

江北新区的快速发展吸引了一大批优质企业入驻，其中不乏南京汽车集团、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。这些都将有利于江北新区的土地开发业务的进一步顺利开展，并且有利于

新区土地价格的稳定和上涨。

2、园区基础设施建设行业现状及发展前景

基础设施建设是江北新区可持续发展的重要物质基础，对于促进新区经济快速健康发展、改善投资环境、强化综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。住房和城乡建设部有关规划内容显示：“十三五”期间，要积极适应把握引领经济发展新常态，着力完善城市市政基础设施网络、推进城市市政基础设施领域基本公共服务均等化，到 2020 年，建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系，基础设施对经济发展支撑能力显著增强。“十三五期间”，要新增（含道路挖潜新增的路面宽度在 3.5 米及以上各种铺装道路、道路新建）城市道路 10.4 万公里，新增道路面积 19.5 亿平方米；结合道路建设与改造、新区建设、旧城更新、河道治理、轨道交通、地下空间开发等，建设干线、支线地下综合管廊 8,000 公里；仙剑水厂规模公积 0.45 亿立方米，新建供水管网长度公积 9.30 万公里；建设城市雨水管道 11.24 万公里、大型雨水管廊/箱涵 0.99 万公里，机排泵站建设总规模 2.87 万立方米/秒，调蓄设施总容积 2.37 亿立方米，行泄通道整治与建设总厂 1.74 万公里，临时（应急）排水装备总规模 2,996 立方米/秒。

随着江北新区产业化进程的不断推进，基础设施在园区经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个园区的竞争力。目前，江北新区的基础设施建设已经初具规模，随着江北新区的成立，南京市对新区的基础设施建设又提出了更高的要求。根据规划，“高新-大厂片区”定位于科技研发中心，以发展科技服务、科技研发、高新技术、职业教育等功能为主，规划 2030 年人口规模约 75 万人。在这个背景下，新区未来的基础设施建设潜力巨大。由于经济稳定发展和政府的大力支持，江北新区基础设施建设规模将不断扩大。新区基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，新区基础设施建设行业面临较好的发展前景。

3、保障房销售和房屋租赁的行业现状及发展前景

（1）我国房屋销售和房屋租赁现状及前景

房地产业是我国国民经济的支柱产业，其产业相关度高、带动性强，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。2015 年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下，成交如期创下新高；居民的购房意愿和需求被持续激发，市场供需结构已有明显改观，一二线城市库存周期显著下降，一线城市房价在行业回暖周期中率先反弹，从 6 月开始进入上升通道，在全年呈现一枝独秀的格局。全年商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%，其中住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比增长 6.9%，全年销售金额创下历史新高。

进入 2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%。2018 年，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，销售额 149,973 亿元，分别比上年增长 1.3%和 12.2%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

（2）南京市江北新区房屋销售和房屋租赁行业现状及前景

房屋销售和房屋租赁业务在发行人营业收入中占有较高的比重，该业务主要由江北新区在

招商引资及园区服务过程中产生。江北新区在招商引资及园区服务时，将发行人名下位于江北新区内的房屋销售或租赁给被招商企业。

江北新区目前已经发展较为成熟，注册企业近 3,000 家，外商投资企业 500 余家，上市公司 12 家，高新技术企业 100 余家，70%以上企业拥有自主知识产权或自主品牌。年纳税额过亿元的企业有 9 家，过千万的企业约 70 家。其中不乏南京汽车集团、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。这些企业的入驻激活了高新区的人气，相关配套机构如银行、邮政、餐饮、住宿等单位相继进驻。许多单位需要向发行人购买或租赁房屋，这带动了发行人的房屋租赁和销售业务。

随着江北新区的成立和国家级高新开发区的进一步发展，江北新区的招商引资及园区服务潜力巨大，配套设施将更加完善，入驻的单位和人口进一步增加，这将持续为发行人带来房屋销售和房屋租赁业务，故该业务发展前景看好。

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：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。不存在被控股股东占用资金、资产等情况。发行人在实际控制人在授权的范围内，进行经营和管理，发行人与实际控制人之间在业务、人员、资产、财务、机构和经营上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）业务经营方面

公司拥有独立、完整的产、供、销体系和自主经营的能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务员以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面是独立的。

（二）人员方面

公司在劳动、人事及工资管理上完全独立，所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定进行任免。公司不存在与控股股东之间的人员交叉任职情形。公司高级管理人员均在公司领取报酬，且未在控股股东单位兼职或领取报酬。

（三）资产方面

发行人资产独立、完整、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未有将公司股权进行质押的情况。

（四）机构方面

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

（五）财务方面

发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系上无业务、人员上的重叠。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

（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：

与本公司经营有关的应收款款划分为经营性，否则为非经营性。

（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：

存在非经营性往来占款和资金拆借的情形。

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：80.11，占合并口径净资产的比例（%）：27.40，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
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	是	51.51	否	往来款	按期回款
南京高新技术产业开发区土地储备中心	否	21.39	否	往来款	按期回款
南京市江北新区管理委员会	是	7.21	否	往来款	按期回款
合计	—	80.11	—	—	—

（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：

发行人往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限为发行人总经理及财务负责人。决策的主要程序为：由业务部门发起，业务部门经办人填写审批表，经发行人财务负责人审核签字，提交发行人总经理审批，总经理审批通过后，即可进行资金拨付。发行人

往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的交易对手方均为政府及相关部门以及辖区内国有背景的企业，决策的定价机制为：对政府及相关部门以及辖区内国有企业不收取资金占用费。

发行人非经营性往来占款或资金拆借均严格按照企业内部控制制度和财务管理制度执行，符合公司规章制度及现行法律法规的规定。发行人建立了一套针对新增非经营性往来占款和资金拆借的管理流程。发行人已发生的非经营性往来占款或资金拆借情况合法合规，不存在违规占款或资金违规拆借情形，对本次债券发行不构成实质性影响。

发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的非经营性往来占款或资金拆借，将严格按照公司内部管理制度履行相应的决策和审批程序，发行人及受托管理人将分别在每年的年度报告及受托管理事务报告中对发行人非经营性往来占款或资金拆借情况进行披露。

（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

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	9,049,075.23	7,440,196.21	21.62	-
2	总负债	6,125,235.88	5,115,798.17	19.72	-
3	净资产	2,923,839.35	2,324,398.04	25.83	-
4	归属母公司 股东的净资产	2,905,141.50	2,308,787.04	25.83	-
5	资产负债率 (%)	67.69	68.76	-1.57	-
6	扣除商誉及	68.12	68.76	-0.95	-

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
	无形资产后的资产负债率 (%)				
7	流动比率	4.17	5.12	-18.55	-
8	速动比率	1.74	2.17	-19.82	-
9	期末现金及现金等价物余额	1,207,801.25	1,361,766.13	-11.31	-
-					
-					

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	297,679.08	169,262.24	75.87	发行人房屋销售收入大幅增加
2	营业成本	235,305.82	124,470.85	89.04	发行人房屋销售成本随收入同比增加
3	利润总额	31,270.92	24,647.33	26.87	-
4	净利润	19,803.61	17,377.74	13.96	-
5	扣除非经常性损益后净利润	-63,355.64	-46,259.09	-36.96	2019 年收到的政府补助和投资性房地产公允价值上升较大
6	归属母公司股东的净利润	19,658.64	17,560.16	11.95	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	106,654.16	83,431.77	27.83	利息费用大幅增加
8	经营活动产生的现金流净额	-577,763.77	-356,244.43	62.18	发行人销售商品、提供劳务收到的现金减少同时支付的各项税费增加
9	投资活动产生的现金流净额	-495,419.35	-318,271.37	55.66	发行人收回投资收到的现金大幅减少且支付其他与投资活动有关的现金增加
10	筹资活动产生的现金流净额	891,371.04	471,197.05	89.17	发行人借款和发行债券收到的现金大幅增加
11	应收账款周转率	1.35	0.89	51.69	营业收入大幅增加
12	存货周转率	0.06	0.04	50.00	营业成本随营业收入大幅增加

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
13	EBITDA 全部 债务比	0.02	0.02	0.00	
14	利息保障倍 数	1.50	1.54	-2.58	
15	现金利息保 障倍数	-1.79	-1.82	1.35	
16	EBITDA 利息 倍数	0.34	0.45	-24.44	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

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

已于上表做出说明。

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	1,272,172.19	1,394,766.13	-8.79	-
应收账款	283,164.77	159,475.12	77.56	报告期内新增南京 高新技术开发区管 委会等应收账款
其他应收款	1,204,001.00	934,703.95	28.81	-
存货	4,042,352.09	3,471,443.80	16.45	-
可供出售金融资产	377,897.80	292,064.54	29.39	-
投资性房地产	1,117,630.67	682,889.36	63.66	发行人非同一控制 下企业合并与自用 房产或存货转入增 加
在建工程	255,662.15	175,224.22	45.91	重要在建工程如研 发楼四期树屋十六 栋增加
其他非流动资产	149,702.06	155, , 71.27	-3.85	-

2. 主要资产变动的原因

已于上表做出说明。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：67.55 亿元

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）
银行存款	2.98	-	定期质押、专用账户	往来款
其他货币资金	3.46	-	保证金	-
投资性房地产	60.10	60.10	抵押	-
土地	1.01	1.01	抵押	-
合计	67.55	61.11	-	-

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	66,900.00	27,000.00	147.78	报告期内新增平安银行和扬子国资信用借款
应付账款	162,006.82	124,535.40	30.09	在建工程较多，形成了大量应付工程款
预收款项	44,411.38	26,300.19	68.64	珍珠泉经济发展有限公司为交付预售房款等
其他应付款	479,043.70	230,442.71	107.88	报告期内浦口拆管中心、南京软件园管理处等往来款增加导致其他应付款增加

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
一年内到期的非流动负债	833,909.81	689,853.71	20.88	-
长期借款	2,337,148.22	2,279,362.57	2.54	-
应付债券	1,554,966.13	1,109,990.50	40.09	报告期内新发行美元债券
长期应付款	406,208.05	419,576.26	-3.19	-
递延所得税负债	126,553.96	112,949.52	12.04	-

2.主要负债变动的原因

已于上表做出说明。

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

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：55.86 亿元

具体内容：

2016 年 11 月 29 日发行海外债券（2016ISIN:XS1527715335）3 亿美元，折合人民币 2,081,100,000.00 元，3 年期，年利率 4.95%，半年付息到期还本；

2019 年 6 月 5 日发行海外债券（XS1997069692）5 亿美元，实际募集资金 497,115,000.00 美元，折合人民币 3,417,516,490.50 元，5 年期，年利率 4.30%，半年付息到期还本；

2019 年 6 月 17 日发行海外债券（XS2013577056）1.5 亿美元，折合人民币 1,031,205,000.00 元，1 年期，年利率 5.63%，到期付息还本；

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 515.09 亿元，上年末有息借款总额 451.25 亿元，借款总额总比变动 14.15%。

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：

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：预计公司 2020 年有息债务到期金额合计约为 77.99（本级+海外债）亿元，公司将根据 2020 年整体偿债资金需求情况、业务开展情况安排相应的融资资金，并根据最新的融资环境，积极探索新的融资渠道，不断优化债务结构，促进公司良性发展。

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
北京银行	445,000.00	190,300.00	254,700.00
工商银行	564,994.00	433,529.00	131,465.00
光大银行	84,148.00	5,250.00	78,898.00
广发银行	30,000.00	24,960.00	5,040.00
广州银行	9,500.00	9,500.00	0.00
徽商银行	200,000.00	60,000.00	140,000.00
建设银行	28,000.00	28,000.00	0.00
江苏银行	289,614.00	237,513.00	52,101.00
交通银行	223,100.00	83,100.00	140,000.00
民生银行	149,000.00	49,000.00	100,000.00
南京银行	631,000.00	286,400.00	344,600.00
宁波银行	38,000.00	38,000.00	0.00
农发行	160,000.00	160,000.00	0.00
平安银行	160,000.00	29,000.00	131,000.00
浦发银行	185,000.00	135,000.00	50,000.00
上海银行	30,000.00	30,000.00	0.00
兴业银行	171,500.00	143,500.00	28,000.00
招商银行	450,000.00	41,918.00	408,082.00
浙商银行	100,000.00	0.00	100,000.00
中国银行	460,000.00	195,300.00	264,700.00
中信银行	230,000.00	198,500.00	31,500.00
紫金农商行	74,000.00	56,100.00	17,900.00
华夏银行	59,400.00	41,020.00	18,380.00
国开行	350,000.00	0.00	350,000.00
杭州银行	50,000.00	0.00	50,000.00
农业银行	554,415.00	347,921.00	206,494.00
合计	5,726,671.00	-	2,902,860.00

上年末银行授信总额度：453.78 亿元，本报告期末银行授信总额度 572.67 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：118.89 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：

发行人截至报告期已获批尚未发行的额度有中期票据 21 亿，超短期融资券 2 亿。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：3.13 亿元

报告期非经常性损益总额：8.32 亿元

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	1.72	持有的可供出售金融资产、银行理财产品以及权益法核算长投收益	1.72	非经常性
公允价值变动损益	3.24	公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	3.24	非经常性
资产减值损失	0.17	坏账损失	0.17	非经常性
营业外收入	0.08	固定资产处置利得、重点园区免费 WIFI 奖补资金	0.08	非经常性
营业外支出	0.09	罚款支出、其他支出	0.09	非经常性
其他收益	3.19	政府补助	3.19	非经常性
资产处置收益	-0.02	固定资产处置损失	-0.02	非经常性

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：

收到其他与及经营活动有关的现金主要为发行人收回的与高新区其他公司等往来款，该部分款项可持续性一般

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

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：78.79 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：33.54 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：45.25 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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

单位：

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

不适用

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）

(以下无正文，为《南京江北新区产业投资集团有限公司 2019 年公司债券年报》之盖章页)

南京江北新区产业投资集团有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

单位:万元 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	1,272,172.19	1,394,766.13
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	283,164.77	159,475.12
应收款项融资		
预付款项	72,761.28	32,470.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,204,001	934,703.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,042,352.09	3,471,443.8
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	66,279.58	42,166.12
流动资产合计	6,940,730.9	6,035,025.35
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	377,897.8	292,064.54
其他债权投资		
持有至到期投资	1,006.01	1,000.01
长期应收款		
长期股权投资	63,212.05	23,207.55
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,117,630.67	682,889.36
固定资产	60,141.85	48,321.51
在建工程	255,662.15	175,224.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	56,975.52	550.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,618.1	18,804.63
递延所得税资产	5,498.16	7,407.05
其他非流动资产	149,702.06	155,701.27
非流动资产合计	2,108,344.36	1,405,170.86
资产总计	9,049,075.23	7,440,196.21
流动负债：		
短期借款	66,900	27,000
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	162,006.82	124,535.4
预收款项	44,411.38	26,300.19
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	634.29	473
应交税费	17,966.28	79,639.05
其他应付款	479,043.7	230,442.71
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	833,909.81	689,853.71
其他流动负债	60,898.1	1,061.16
流动负债合计	1,665,770.38	1,179,305.22

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,337,148.22	2,279,362.57
应付债券	1,554,966.13	1,109,990.5
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	406,208.05	419,576.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	10,788.34	8,984.89
递延所得税负债	126,553.96	112,949.52
其他非流动负债	23,800.8	5,629.22
非流动负债合计	4,459,465.5	3,936,492.95
负债合计	6,125,235.88	5,115,798.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	648,240.13	542,470
其他权益工具	49,887.5	49,887.5
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,640,692.31	1,190,835.35
减：库存股		
其他综合收益	176,244.36	148,925.62
专项储备		
盈余公积	42,508.26	41,332.71
一般风险准备		
未分配利润	347,568.94	335,335.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,905,141.5	2,308,787.04
少数股东权益	18,697.85	15,611.01
所有者权益（或股东权益）合计	2,923,839.35	2,324,398.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,049,075.23	7,440,196.21

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：郁靓琳 会计机构负责人：吕齐

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

单位：万元 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	573,256.43	792,872.16

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	194,649.72	97,686.22
应收款项融资		
预付款项	12,162.47	9,587.44
其他应收款	1,126,270.29	1,200,172.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,833,931.14	2,565,485.59
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	490.24	4,724.7
流动资产合计	4,740,760.28	4,670,528.58
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	285,890.92	237,369.91
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	978,620.65	652,491.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	532,504.38	522,865.08
固定资产	14,128.81	14,562.4
在建工程	42,850.33	30,295
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,053.15	418.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,226.41	2,373.87
递延所得税资产	4,325.56	6,899.89
其他非流动资产	8,000	14,415.93
非流动资产合计	1,875,600.21	1,481,691.37
资产总计	6,616,360.49	6,152,219.96
流动负债：		
短期借款	68,000	20,000

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	123,853.66	114,481.53
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	10,264.58	77,393.61
其他应付款	729,553.59	1,200,678.4
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	463,732.03	283,849.13
其他流动负债	60,211.33	126.88
流动负债合计	1,455,615.18	1,696,529.56
非流动负债：		
长期借款	801,814.22	893,392.34
应付债券	1,080,793.73	1,109,990.5
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	265,420.8	8,577.24
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	107,733.2	106,679.3
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,255,761.95	2,118,639.37
负债合计	3,711,377.13	3,815,168.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	648,240.13	542,470
其他权益工具	49,887.5	49,887.5
其中：优先股		
永续债	49,887.5	49,887.5
资本公积	1,619,781	1,190,181.58
减：库存股		
其他综合收益	168,242.12	141,184.88
专项储备		
盈余公积	42,508.26	41,332.71
未分配利润	376,324.34	371,994.36

所有者权益（或股东权益）合计	2,904,983.35	2,337,051.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,616,360.49	6,152,219.96

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：郁靓琳 会计机构负责人：吕齐

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	297,679.08	169,262.24
其中：营业收入	297,679.08	169,262.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	349,567.4	208,251.74
其中：营业成本	235,305.82	124,470.85
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	8,492.85	6,212.31
销售费用	4,002.47	4,397.72
管理费用	51,500.09	39,326.19
研发费用		
财务费用	50,266.17	33,844.67
其中：利息费用	62,729.48	45,476.3
利息收入	9,690.77	3,644.36
加：其他收益	31,936.7	16,734.81
投资收益（损失以“－”号填列）	17,194.01	14,261.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,720.69	969.99
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	32,433.3	20,566.58

“－”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)	1,701.73	-37.49
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-15.59	12,004.55
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	31,361.82	24,540.7
加：营业外收入	807.44	855.17
减：营业外支出	898.34	748.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	31,270.92	24,647.33
减：所得税费用	11,467.31	7,269.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	19,803.61	17,377.74
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	19,803.61	17,377.74
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)	19,658.64	17,560.16
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	144.97	-182.42
六、其他综合收益的税后净额	27,318.74	-19,722.48
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,318.74	-19,722.48
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	27,318.74	-19,722.48
（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	27,057.24	-14,987.29

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	-6,526.64	-9,272.57
（9）其他	6,788.14	4,537.38
（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	47,122.35	-2,344.74
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	46,977.38	-2,162.32
（二）归属于少数股东的综合收益总额	144.97	-182.42
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：高亮 主管会计工作负责人：郁靓琳 会计机构负责人：吕齐

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	117,475.67	80,880.21
减：营业成本	86,214.46	55,752.83
税金及附加	2,934.78	3,152.62
销售费用		
管理费用	5,721.67	5,527.2
研发费用		
财务费用	28,791.81	28,556.55
其中：利息费用	32,009.74	28,583.83
利息收入	3,227.85	3.06
加：其他收益	2,437.76	523
投资收益（损失以“－”号填列）	7,818.32	9,757.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	61.14	
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）	9,639.3	13,991.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,930.17	-11.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）		7,539.26
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,638.51	19,691.53
加：营业外收入	37.59	1.3
减：营业外支出	660.79	664.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,015.32	19,028.71
减：所得税费用	3,259.79	4,213.5
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,755.53	14,815.2
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,755.53	14,815.2
（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	27,057.24	-15,664.25
（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	27,057.24	-15,664.25
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	27,057.24	-14,987.29
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		-676.96
六、综合收益总额	38,812.77	-849.05
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: 高亮 主管会计工作负责人: 郁靓琳 会计机构负责人: 吕齐

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位: 万元 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	122,313.04	339,960.81
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	1,711.28	113.32
收到其他与经营活动有关的现金	254,775.6	139,507.14
经营活动现金流入小计	378,799.92	479,581.26
购买商品、接受劳务支付的现金	637,409.56	626,511.5
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	23,410.21	17,774.41
支付的各项税费	88,740.35	42,943.33
支付其他与经营活动有关的现金	207,003.57	148,596.46
经营活动现金流出小计	956,563.69	835,825.7
经营活动产生的现金流量净	-577,763.77	-356,244.43

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	938.09	5,663.89
取得投资收益收到的现金	11,462.18	13,102.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24	108.87
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	4,922.15	5,063.59
投资活动现金流入小计	17,346.41	23,938.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	190,209.2	214,741
投资支付的现金	142,346.23	92,456.74
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	49,240.33	
支付其他与投资活动有关的现金	130,970	35,012.41
投资活动现金流出小计	512,765.76	342,210.15
投资活动产生的现金流量净额	-495,419.35	-318,271.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	637,872.13	20,377.17
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	1,045,885.78	553,962.8
收到其他与筹资活动有关的现金	996,845.58	417,112.71
筹资活动现金流入小计	3,450,375.78	1,589,540.18
偿还债务支付的现金	1,035,889.57	595,451.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,770	172,397.97
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	1,250,345.17	350,493.58
筹资活动现金流出小计	2,559,004.74	1,118,343.12
筹资活动产生的现金流量净额	891,371.04	471,197.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	27,847.2	10,666.41
五、现金及现金等价物净增加额	-153,964.87	-192,652.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,361,766.13	1,554,418.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,207,801.25	1,361,766.13

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：郁靓琳 会计机构负责人：吕齐

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:万元 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	928.08	213,183.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,630.97	15,498.58
经营活动现金流入小计	36,559.05	228,682.53
购买商品、接受劳务支付的现金	128,319.46	163,867.85
支付给职工及为职工支付的现金	954.04	515.74
支付的各项税费	82,211.85	33,986.75
支付其他与经营活动有关的现金	40,325.98	5,424.79
经营活动现金流出小计	251,811.33	203,795.14
经营活动产生的现金流量净额	-215,252.28	24,887.39
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	200	
取得投资收益收到的现金	8,643.72	12,774.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.03	59.66
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	400	45,983.17
投资活动现金流入小计	9,243.75	58,817.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,151.42	30,846.65
投资支付的现金	145,783.45	232,406.17
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	139,000	
投资活动现金流出小计	304,934.87	263,252.81
投资活动产生的现金流量净额	-295,691.12	-204,435.62
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	552,870	20,000
取得借款收到的现金	421,385.78	192,014.22
收到其他与筹资活动有关的现金	825,300.58	866,789.45
筹资活动现金流入小计	1,958,966.36	1,676,891.17
偿还债务支付的现金	415,066.68	332,459.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,598.29	94,264.03
支付其他与筹资活动有关的现金	1,149,019	821,070.48
筹资活动现金流出小计	1,700,683.97	1,247,794.18

筹资活动产生的现金流量净额	258,282.39	429,096.99
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	-252,661.01	249,548.75
加：期初现金及现金等价物余额	764,872.16	515,323.41
六、期末现金及现金等价物余额	512,211.16	764,872.16

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：郁靓琳 会计机构负责人：吕齐

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用

