

南京江北新区产业投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

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

本公司及全体董事、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。

中审众环会计师事务所（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。

一、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

二、偿付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期兑付造成一定的影响。

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.....	10
第二节 公司债券事项.....	14
一、 债券基本信息.....	14
二、 募集资金使用情况.....	19
三、 报告期内资信评级情况.....	23
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	24
五、 偿债计划.....	27
六、 专项偿债账户设置情况.....	29
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	31
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	31
第三节 业务经营和公司治理情况.....	35
一、 公司业务和经营情况.....	35
二、 投资状况.....	40
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	40
四、 公司治理情况.....	40
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	41
第四节 财务情况.....	42
一、 财务报告审计情况.....	42
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	42
三、 合并报表范围调整.....	42
四、 主要会计数据和财务指标.....	43
五、 资产情况.....	44
六、 负债情况.....	47
七、 利润及其他损益来源情况.....	49
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	50
九、 对外担保情况.....	50
第五节 重大事项.....	50
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	50
二、 关于破产相关事项.....	50
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	50
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	50
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	51
一、发行人为可交换债券发行人	51
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.....	51
三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	51
四、发行人为永续期公司债券发行人	51
五、其他特定品种债券事项	52
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	52
第八节 备查文件目录.....	53
财务报表.....	55

附件一： 发行人财务报表.....	55
担保人财务报表.....	68

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）
PR 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 产投 01、18 江北产投债 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
20 产投 Y1	指	南京江北新区产业投资集团有限公司 2020 年非公开发行可续期公司债券（第一期）
21 产投 01	指	南京江北新区产业投资集团有限公司 2021 年非公开发行创新创业公司债券（第一期）
21 产投 K1	指	南京江北新区产业投资集团有限公司 2021 年非公开发行科技创新公司债券
21 江北 01、21 江北产投债 01	指	2021 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
《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	2020 年 1-12 月/2020 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/或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（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	吴疆
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	董事、副总经理、财务负责人
联系地址	南京市江北新区天浦路 1 号
电话	025-58696026
传真	025-58050007
电子信箱	wuj@njitrip.com

三、信息披露网址及置备地

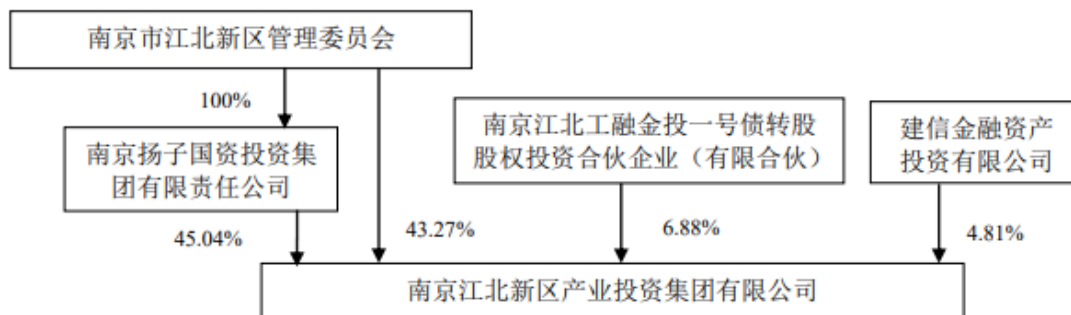
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
年度报告备置地	南京市江北新区高新路 16 号

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

（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

根据宁新区管办文【2020】2586 号要求，按照国家政策导向和相关法规要求对董事会的要求，公司于 2020 年 8 月 31 日对董事、高级管理人员作出如下调整：

本次调整前公司董事、高级管理人员成员情况如下：

序号	姓名	性别	职务	任职期间
1	高亮	男	董事长、总经理	2018.03.30-2021.03.30
2	崔松喜	女	董事	2018.03.30-2021.03.30
3	许发银	男	董事	2018.03.30-2021.03.30
4	郁靓琳	女	职工董事	2018.03.30-2021.03.30
5	董群	女	副总经理	2018.03.30-2021.03.30

本次调整后公司董事、高级管理人员情况如下：

序号	姓名	性别	职务	任职期间
1	高亮	男	董事长、总经理	2020.08- 2023.08
2	吴疆	男	董事、副总经理	2020.08- 2023.08
3	朱凯	男	董事	2020.08- 2023.08
4	张悦	女	董事	2020.08- 2023.08
5	吴云杰	男	董事	2020.08- 2023.08
6	许慧	女	职工董事	2020.08- 2023.08
7	董群	女	副总经理	2018.03- 2021.03

新任董事、高级管理人员情况如下：

吴疆，男，1976 年 4 月出生，江苏南京人，本科，1996 年 7 月参加工作，曾任南京软件园科技发展有限公司财务金融部部长、南京江北新区产业技术研创园管理办公室财务金融部部长，现任南京江北新区产业投资集团有限公司董事、副总经理、财务负责人。朱凯，男，1982 年 8 月出生，江苏南京人，硕士，2008 年参加工作，曾任南京高新技术产业开发区管委会经济发展局统计发展科副科长、外经外贸科科长、规划发展科科长，现任江北新区管委会经济发展局经济运行与重大项目办科长、统计调查办主任。许慧，1988 年 12 月出生，江苏扬州人，本科，2010 年 7 月参加工作，曾任淮安市国有联合投资发展集团有限公司（淮安市城市资产经营有限公司）资金处处长助理、投融资一部副部长、融资处副处长，现任南京江北新区产业投资集团有限公司战略投资部副部长、职工董事。吴云杰，男，1973 年 10 月出生，江苏南京人，本科，1994 年 8 月参加工作，曾任中国建设银行南京江北新区支行营业部主任、中国建设银行南京江北新区支行党委委员、副行长，现任中国建设银行南京江北新区分行副行长、党委委员。系建信金融资产投资有限公司委派董事。张悦，女，1978 年 4 月出生，江苏南京人，硕士，1999 年参加工作，曾任工行南京中山桥支行行长、工行江苏南京大厂支行行长助理、工行江苏南京大厂支行副行长、党总支委员，现任工行江苏南京江北新区支行副行长、党总支委员兼浦口支行副行长。系南京江北工融金投一号债转股股权投资合伙企业（有限合伙）委派董事。

本次董事变更系根据宁新区管办文【2020】2586 号要求，按照国家政策导向和相关法规要求对董事会、监事会、高级管理人员的正常调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦
签字会计师姓名	李宏宇、曲蓬

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	166077.SH
债券简称	20 产投 01
名称	中国国际金融股份有限公司
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
联系人	刘浏、孙琳琳
联系电话	010-65051166

债券代码	177190.SH
债券简称	20 产投 Y1
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 座
联系人	吴明明
联系电话	0512-67682308

债券代码	178059.SH
债券简称	21 产投 K1
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	赵维、孙啸博
联系电话	010-60834068

债券代码	152773.SH、2180067.IB
债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼
联系人	任保同、孟珊珊、罗艺
联系电话	18900662678、15062263190

债券代码	177917.SH
债券简称	21 产投 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	赵维、孙啸博

联系电话	010-60834068
------	--------------

债券代码	127824.SH、1880127.IB
债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼
联系人	严屹蓉、隋彦波
联系电话	021-68761616

债券代码	127724.SH、1780392.IB
债券简称	PR 南高新、17 南京高新债
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼
联系人	严屹蓉、隋彦波
联系电话	021-68761616

债券代码	145821.SH
债券简称	17 宁高新
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼
联系人	严屹蓉、隋彦波
联系电话	021-68761616

（三）资信评级机构

债券代码	166077.SH
债券简称	20 产投 01
名称	无
办公地址	无

债券代码	127724.SH、1780392.IB
债券简称	PR 南高新、17 南京高新债
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	127824.SH、1880127.IB
债券简称	18 产投 01、18 江北产投债 01
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	145821.SH
债券简称	17 宁高新
名称	无
办公地址	无

债券代码	152773.SH、2180067.IB
债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

债券代码	178059.SH
债券简称	21 产投 K1
名称	无
办公地址	无

债券代码	177917.SH
债券简称	21 产投 01
名称	无
办公地址	无

债券代码	177190.SH
债券简称	20 产投 Y1
名称	无
办公地址	无

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
152773.SH、 2180067.IB	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	无重大不利影响
178059.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	无重大不利影响
177917.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所	中审众环会计师事务所	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立	无重大不利影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
		务所（特殊普通合伙）	务所（特殊普通合伙）		性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	
177190.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	无重大不利影响
166077.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	无重大不利影响
127824.SH、1880127.IB	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	无重大不利影响
127724.SH、1780392.IB	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	无重大不利影响
145821.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合	2021 年 4 月 8 日	为了保持审计独立性，提高审计质量	无重大不利影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
			伙)		，经公司研究决定对审计机构进行轮换。	

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	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	12.08
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 2020 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，本期债券触发调整票面利率选择权，发行人选择不调整票面利率，即存续期后两年票面利率为 5.59%，保持不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020 年 9 月，本期债券触发投资者回售选择权，有效回售金额为 0.32 亿元，发行人已按时足额对回售部分进行偿付。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	127724.SH、1780392.IB
2、债券简称	PR 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	6.40
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	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 2020 年 12 月 6 日完成本期债券的付息及分期还本工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
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，本期债券已于 2020 年 12 月 6 日随利息兑付 20%的本金。

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	20.00
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	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 2020 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	不适用

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	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
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。

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	已于 2020 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	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
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。报告期内，本期债券尚未到回售日。

1、债券代码	177190.SH
2、债券简称	20 产投 Y1
3、债券名称	南京江北新区产业投资集团有限公司 2020 年非公开发行永续期公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 12 月 3 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023 年 12 月 3 日
8、债券余额	4.60
9、截至报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。
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的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及还本付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
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	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发

1、债券代码	177917.SH
2、债券简称	21 产投 01
3、债券名称	南京江北新区产业投资集团有限公司 2021 年非公开发行创新创业公司债券（第一期）
4、发行日	2021 年 2 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 2 月 9 日
7、到期日	2026 年 2 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.38
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，到期一次性还本，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的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未到付息日
14、报告期内调整票面利率	未触发

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	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	178059.SH
2、债券简称	21 产投 K1
3、债券名称	南京江北新区产业投资集团有限公司 2021 年非公开发行科技创新公司债券
4、发行日	2021 年 3 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 8 日
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.90
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，到期一次性还本，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的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	152773.SH、2180067.IB
2、债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
3、债券名称	2021 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	2021 年 3 月 11 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 3 月 11 日
7、到期日	2028 年 3 月 11 日
8、债券余额	12.00

9、截至报告期末的利率(%)	3.87
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、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的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

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	10.31
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2020 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 3.10 亿元，用于侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目和盘城新居四组团经济适用房（拆迁安置房）项目及补充营运资金。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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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	3.71
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2020 年末，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 8.60 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，根据当时的资金需求情况，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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	PR 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	0.29
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2020 年末，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，根据当时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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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	2.95
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2020 年末，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 16.87 亿元，其中 9.55 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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：177190.SH

债券简称	20 产投 Y1
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	4.60
募集资金期末余额	0.57
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告日，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 4.60 亿元，其中 0.32 亿元用于置换已发行公司债券“17 宁高新”的回售资金，2.23 亿元用于对子公司南京北联建设发展有限公司实缴出资，2.04 亿元用于偿还公司有息债务。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。

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：177917.SH

债券简称	21 产投 01
募集资金专项账户运作情况	不适用，21 产投 01 于 2021 年 2 月发行
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	不适用，21 产投 01 于 2021 年 2 月发行
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集的债券资金为 10 亿元人民币，本次债券募集资金扣除发行费用后，将严格按照募集说明书中规定的资金使用情况执行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：178059.SH

债券简称	21 产投 K1
募集资金专项账户运作情况	不适用，21 产投 K1 于 2021 年 3 月发行
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	不适用，21 产投 K1 于 2021 年 3 月发行
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集的债券资金的 5 亿元人民币，本次债券募集资金扣除发行费用后，将严格按照募集说明书中规定的资金使用情况执行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：152773.SH、2180067.IB

债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
募集资金专项账户运作情况	不适用，21 江北 01/21 江北产投债 01 于 2021 年 3 月发行
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	不适用，21 江北 01/21 江北产投债 01 于 2021 年 3 月发行
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集的债券资金的 12 亿元人民币，本次债券募集资金扣除发行费用后，将严格按照募集说明书中规定的资金使用情况执行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

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	PR 南高新、17 南京高新债、18 产投 01、18 江北产投债 01
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 29 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn 、 http://www.chinabond.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
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	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果相比，主体信用等级与债项信用等级均由 AA+上调至 AAA。此次评级调整未对投资者适当性产生影响

债券代码	152773.SH、2180067.IB
债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2021 年 2 月 26 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
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	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	178059.SH 、 177917.SH 、 177190.SH 、 166077.SH 、 145821.SH
债券简称	21 产投 K1、21 产投 01、20 产投 Y1、20 产投 01、17 宁高新
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2021 年 2 月 26 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	-
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	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	145821.SH、127724.SH、1780392.IB、127824.SH、1880127.IB、166077.SH
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	17 宁高新、17 南高新、17 南京高新债、18 产投 01、18 江北产投债 01、20 产投 01
主体评级差异的评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 29 日
评级结论（主体）	经联合资信评估有限公司综合审定，上调公司主体评级至 AAA，评级展望为稳定。
标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低。

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，包括指定《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	PR 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、聘请债券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、聘请债券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：177190.SH

债券简称	20 产投 Y1
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：177917.SH

债券简称	21 产投 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

债券代码：178059.SH

债券简称	21 产投 K1
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。

	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：152773.SH、2180067.IB

债券简称	21 江北 01、21 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	PR 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

债券代码：177190.SH

债券简称	20 产投 Y1
偿债计划概述	发行人发行的公司债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：177917.SH

债券简称	21 产投 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
--------------------	---

债券代码：178059.SH

债券简称	21 产投 K1
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：152773.SH、2180067.IB

债券简称	21 江北 01、21 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	发行人公开发行的企业债“20 产投 01”在宁波银行、中信银行设立了专项偿债账户，报告期内未发生付息兑付。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	PR 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“PR 南高新/17 南京高新债”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 01/18 江北产投债 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：177190.SH

债券简称	20 产投 Y1
账户资金的提取情况	发行人非公开发行的公司债券“20 产投 Y1”在北京银行南京分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：177917.SH

债券简称	21 产投 01
账户资金的提取情况	不适用，21 产投 01 于 2021 年 2 月发行
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：178059.SH

债券简称	21 产投 K1
账户资金的提取情况	不适用，21 产投 K1 于 2021 年 3 月发行
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：152773.SH、2180067.IB

债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
账户资金的提取情况	不适用，21 江北 01/21 江北产投债 01 于 2021 年 3 月发行
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

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	1、债权代理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、债权代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；3、债权代理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。债权代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；4、债权代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；5、债权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，受托管理人已于 2020 年 4 月 10 日、2020 年 7 月 10 日和 2020 年 9 月 2 日在上交所网站披露了临时受托管理事务报告，就当年累计新增借款超过上年末净资产的 20%、主体信用评级发生变化、董事高管变更事项进行了临时受托管理报告。
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	是

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，受托管理人出具了年度受托管理事务报告及临时受托管理事务报告。
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	受托管理人已于 2020 年 6 月 23 日出具了 2019 年度受托管理事务报告，并于 2020 年 1 月 7 日就 2019 年累计新增借款超过 2018 年末净资产 20%事项、于 2020 年 4 月 8 日就当期累计新增借款超过 2019 年末净资产 20%的事项、于 2020 年 7 月 10 日就主体信用评级发生变化事项、于 2020 年 9 月 1 日就董事高管变更事项，分别出具了临时受托管理报告，详见上海证券交易所指定的信息披露网。

债券代码	127724. SH、1780392. IB
债券简称	PR 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，债权人出具了年度债权代理事务报告及临时债权代理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突	否

突情形	
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	债权人已于 2020 年 6 月 23 日出具了 2019 年度债权代理事务报告，并于 2020 年 1 月 8 日就 2019 年累计新增借款超过 2018 年末净资产 20%事项、于 2020 年 4 月 8 日就当年累计新增借款超过 2019 年末净资产 20%的事项、于 2020 年 7 月 10 日就主体信用评级发生变化事项、于 2020 年 9 月 1 日就董事高管变更事项，分别出具了临时债权代理事务报告，详见上海证券交易所、中国债券信息网指定的信息披露网(www.sse.com.cn、http://www.chinabond.com.cn/)

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，债权人出具了年度债权代理事务报告及临时债权代理事务报告。
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 2020 年 6 月 23 日出具了 2019 年度债权代理事务报告，并于 2020 年 1 月 8 日就 2019 年累计新增借款超过 2018 年末净资产 20%事项、于 2020 年 4 月 8 日就当年累计新增借款超过 2019 年末净资产 20%的事项、于 2020 年 7 月 10 日就主体信用评级发生变化事项、于 2020 年 9 月 1 日就董事高管变更事项，分别出具了临时债权代理事务报告，详见上海证券交易所、中国债券信息网指定的信息披露网(www.sse.com.cn、http://www.chinabond.com.cn/)

债券代码	177190.SH
债券简称	20 产投 Y1
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	1、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；2、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；3、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；4、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；5、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；6、报告期内，暂未披露临时受托管理事务。
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	否

债券代码	177917.SH
债券简称	21 产投 01
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	1、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的落实情况；2、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；3、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；4、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；5、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；6、报告期内，暂未披露临时受托管理事务。
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	否

债券代码	178059.SH
债券简称	21 产投 K1
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	1、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的落实情况；2、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；3、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；4、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；5、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；6、报告期内，暂未披露临时受托管理事务。
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	否

债券代码	152773.SH、2180067.IB
债券简称	21 江北 01、21 江北产投债 01
债券受托管理人名称	天风证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	1、债权代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；2、债权代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；3、债权代理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。债权代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；4、债权代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；5、债权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，暂未披露临时债权代理事务。
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	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

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。原住民按照所

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：亿元 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 (%)
基础设施建设	23.47	20.26	13.67	45.79	18.64	17.32	7.06	44.92
土地开发	9.81	7.84	20.10	19.14	6.09	4.87	20.05	14.67
保障房销售	9.53	7.23	24.15	18.6	7.40	6.06	18.11	17.83
租赁业务	5.56	2.15	61.30	10.86	4.38	2.16	50.66	10.56
其他	2.87	2.26	21.22	5.6	4.99	3.63	27.23	12.01
合计	51.24	39.74	22.45	100.00	41.49	34.04	17.96	-

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。

报告期内，发行人土地开发业务的营业收入、营业成本和毛利率分别为 9.81 亿元、7.84 亿元和 20.10%，2020 年度，发行人土地开发收入较 2019 年度增加较多，主要系 2020 年度发行人土地开发整理项目增加所致。

报告期内，发行人基础设施建设业务的营业收入、营业成本和毛利率分别为 23.47 亿元、20.26 亿元和 13.67%，发行人 2020 年度基础设施建设业务毛利率于 2019 年同期相比，变动幅度较大，主要系发行人 2019 年度转让高新水务污水处理厂，结算收入 1.9 亿元，结转成本 1.76 亿元，拉低了该板块的毛利率。

报告期内，发行人保障房销售业务的营业收入、营业成本和毛利率分别为 9.53 亿元、7.23 亿元和 24.15%，2020 年发行人保障房销售毛利率有所上升主要系发行人在每年末根据暂估成本进行调整保障房销售成本，2020 年上半年度没有进行调整所致。

（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：

发行人以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准，以相关合同、协议约定的用途来作为其他应收款经营性、非经营性分类依据。

（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：94.87 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：27.62，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	51.49	否	项目资金及往来款	按期回款
南京高新技术产业开发区土地储备	否	21.39	否	项目资金及往来款	按期回款

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
中心					
南京市浦口新城开发建设有限公司	是	10.50	否	项目资金及往来款	按期回款
南京市江北新区管理委员会	是	7.29	否	项目资金及往来款	按期回款
南京市浦口区人民政府泰山街道办事处财政所	否	4.20	否	项目资金及往来款	按期回款
合计	—	94.87	—	—	—

（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	11,291,340.28	9,615,356.20	17.43	-
2	总负债	7,856,577.26	6,582,616.14	19.35	-
3	净资产	3,434,763.01	3,032,740.06	13.26	-
4	归属母公司 股东的净资产	3,414,869.91	3,009,588.54	13.47	-
5	资产负债率 (%)	69.58	68.46	1.64	-
6	扣除商誉及 无形资产后 的资产负债 率 (%)	70.24	68.87	1.99	-
7	流动比率	3.13	4.08	-23.28	-
8	速动比率	1.34	1.77	-24.29	-
9	期末现金及 现金等价物 余额	1,691,057.23	1,365,350.22	23.86	-

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	512,401.53	414,911.40	23.50	-
2	营业成本	397,378.76	340,375.82	16.75	-
3	利润总额	39,533.28	45,192.58	-12.52	-
4	净利润	18,632.47	30,824.41	-39.55	主要系发行人 2020 年期间费用 增加所致。
5	扣除非经常 性损益后净 利润	-64,331.60	-55,208.69	16.52	-
6	归属母公司 股东的净利 润	18,531.94	28,484.38	-34.94	主要系发行人 2020 年期间费用 增加所致
7	息税折旧摊 销前利润（ EBITDA）	149,576.17	114,650.42	30.46	主要系发行人 2020 年土地使用 权增长较多，导 致对应的无形资 产摊销增加较多

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
					所致。
8	经营活动产生的现金流净额	-280,346.79	-460,168.62	39.08	主要系发行人 2020 年度收到的其他与经营活动有关的现金增加所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-417,206.47	-624,675.20	-33.21	主要系发行人 2019 年度除股权投资外的其他投资支出较多所致
10	筹资活动产生的现金流净额	1,036,745.16	876,849.96	18.24	-
11	应收账款周转率	0.97	1.38	-29.71	-
12	存货周转率	0.09	0.09	0.00	-
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	17.32	-
14	利息保障倍数	0.37	0.34	8.25	-
15	现金利息保障倍数	-2.51	-1.79	40.22	主要系发行人 2020 年收到的往来款增加所致
16	EBITDA 利息倍数	0.41	0.37	11.14	-
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: 亿元 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	170.05	142.97	18.94	-

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
应收账款	61.71	44.13	39.82	主要系南京高新技术产业开发区管理委员会等政府组织应收账款增加所致
预付款项	6.03	8.02	-24.75	-
其他应收款	119.07	121.57	-2.05	-
存货	491.58	423.64	16.04	-
其他流动资产	10.04	6.92	45.05	主要系发行人 2020 年度待抵扣进项税增加所致。
可供出售金融资产	57.69	37.42	54.16	主要系发行人 2020 年度可供出售权益工具增加所致。
持有至到期投资	0.10420	0.10060	3.58	-
长期股权投资	11.93	6.73	77.11	主要系发行人 2020 年对中科超精（南京）科技有限公司等联营企业追加投资所致。
投资性房地产	131.88	113.73	15.96	-
固定资产	6.00	6.81	-11.96	-
在建工程	34.56	27.61	25.17	-
无形资产	10.58	5.70	85.52	主要系发行人 2020 年土地使用权的增加所致。
其他非流动资产	14.41	13.63	5.71	-

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：75.43 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）
货币资金	0.95	-	证券户及专用账户	-
应收账款	6.33	-	作为南京江北新区公用资产投资发展有限公司 5.33 亿元资产支持专项计划质押物	-
应收账款	3.39	-	作为中国农业发展银行南京市六合支	-

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）
			行借款质押物	
应收账款	8.50	-	作为博时资本管理有限公司借款质押物	-
存货	1.12	-	存货中土地使用权，作为江苏银行南京城中支行借款抵押物	-
在建工程	4.25	-	在建工程中的商务中心土地使用权，作为工商银行江北新区支行借款抵押物	-
投资性房地产	7.57	-	位于南京市浦口区智达路 6 号的不动产，作为工商银行南京大厂支行借款抵押物	-
投资性房地产	8.71	-	位于南京市六合区中山科技园科创大道 9 号的不动产，作为工商银行南京新街口支行借款抵押物	-
投资性房地产	5.93	-	中丹研发楼一期 B 栋，作为交通银行洪武路支行借款抵押物	-
投资性房地产	0.62	-	六合区大厂方水路 158 号房产，作为中国农业发展银行南京市六合支行借款抵押物	-
投资性房地产	15.50	-	南京软件园·中科院软件产业中心（软件大厦）、南京软件园·动漫产业大楼、药谷研发楼一期，作为北京银行江北新区分行借款抵押物	-
投资性房地产	11.88	-	鼎业百泰大楼、四维数字电力（北斗大厦）和研发大厦，作为农业银行南京高新技术开发	-

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）
			区支行借款抵押物	
无形资产	0.68	-	现代产业创新中心土地使用权，作为农业银行、中国银行及招商银行银团借款抵押物	-
合计	75.43	-	-	-

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：亿元 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	4.70	6.69	-29.75	-
应付账款	24.95	17.53	42.27	在建工程较多，形成了大量应付工程款
预收款项	19.16	5.53	246.49	主要系 2020 年度发行人下属新居集团等保障房预售金额增多所致
其他应付款	79.74	50.03	59.38	主要系发行人报告期内往来款和代收代付款增多
一年内到期的非流动负债	136.03	94.89	43.35	较大数额的应付债券即将到期，重分类为一年内到期的应付债券
长期借款	267.53	247.48	8.10	-
应付债券	151.88	155.50	-2.32	-
长期应付款	70.59	55.41	27.40	-
递延所得税负债	16.02	12.85	24.66	-

2. 主要负债变动的原因

已于上表做出说明。

（二） 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）：32.55 亿元

具体内容：

截至 2020 年末，海外债券 XS216829093 余额：19.54 亿元

海外债券 XS2216050042 余额：13.01 亿元

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 632.30 亿元，上年末有息借款总额 515.09 亿元，借款总额总比变动 22.76%。

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 2021 年有息债务到期金额合计约为 140.73 亿元，公司将根据 2021 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：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
北京银行	33.00	11.90	21.10
工商银行	98.19	40.05	58.14
光大银行	0.50	0.50	0.00
广发银行	5.00	0	5.00
广州银行	0.90	0.90	0
徽商银行	20.00	6.00	14.00
建设银行	21.00	14.00	7.00
江苏银行	33.78	24.26	9.52
交通银行	34.06	6.56	27.50
民生银行	3.49	1.29	2.20

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
南京银行	29.80	29.20	0.60
宁波银行	9.70	2.00	7.70
农发行	13.60	13.60	0.00
平安银行	16.00	2.20	13.80
浦发银行	27.11	14.81	12.30
上海银行	9.70	7.75	1.95
兴业银行	75.99	19.71	56.28
招商银行	23.90	8.62	15.28
浙商银行	15.00	0.00	15.00
中国银行	58.00	21.51	36.49
中信银行	58.00	21.05	36.95
紫金农商行	5.93	4.20	1.73
华夏银行	1.66	1.66	0.00
杭州银行	19.55	15.00	4.55
农业银行	38.80	24.29	14.51
江苏信托	30.00	17.64	12.36
国开行	1.00	1.00	0.00
合计	683.67	-	373.96

上年末银行授信总额度：572.67 亿元，本报告期末银行授信总额度 683.67 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：111.00 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，已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度为 59.4 亿元。

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：3.95 亿元

报告期非经常性损益总额：8.30 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	1.22	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	1.22	非经常性
公允价值变动损益	5.26	公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	5.26	非经常性
资产减值损失	-0.36	坏账损失	-0.36	非经常性
营业外收入	0.23	固定资产处置利得、重点园区免费 WIFI 奖补奖金	0.23	非经常性
营业外支出	-0.02	罚款支出、其他支出	-0.02	非经常性
其他收益	1.97	政府补助	1.97	非经常性
资产处置收益	-0.00006	固定资产处置损失	-0.00006	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

报告期末对外担保的余额：20.75 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-24.50 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

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	www.sse.com.cn	2020 年 8 月 31 日	已完成工商登记变更。	无重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	www.sse.com.cn	2020 年 4 月 8 日	公司新增借款属于公司业务发展所需，主要用于日常经营周转、补充流动资金及项目建设等，长远来看有利于公司业绩的持续稳定增长。	无重大不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人**☐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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	177190.SH
债券简称	20 产投 Y1
债券余额	4.60
续期情况	报告期内不涉及
利率跳升情况	报告期内不涉及
利息递延情况	报告期内不涉及
强制付息情况	报告期内不涉及
是否仍计入权益及相关	截至报告期末，本期债券计入其他权益工具

会计处理	
------	--

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 2020 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



2021年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 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:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	17,005,096,086.10	14,297,235,278.28
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	6,170,999,244.70	4,413,485,995.31
应收款项融资		
预付款项	603,186,391.39	801,535,753.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,906,809,234.56	12,156,506,770.64
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	49,158,342,911.60	42,364,056,620.46
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	1,003,740,081.09	691,993,614.94
流动资产合计	85,848,173,949.44	74,724,814,032.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	5,768,871,135.44	3,742,024,783.20
其他债权投资		
持有至到期投资	10,420,000.00	10,060,054.70
长期应收款		
长期股权投资	1,192,534,228.58	673,320,313.81
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,188,056,198.03	11,372,580,362.00
固定资产	599,949,286.04	681,464,988.55
在建工程	3,456,082,412.36	2,761,018,362.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,057,813,333.30	570,183,768.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	254,079,628.58	204,978,193.13
递延所得税资产	96,347,644.35	49,908,257.50
其他非流动资产	1,441,074,942.08	1,363,208,895.16
非流动资产合计	27,065,228,808.76	21,428,747,978.96
资产总计	112,913,402,758.20	96,153,562,011.71
流动负债：		
短期借款	470,000,000.00	669,000,000.00
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	2,494,616,616.72	1,753,473,941.93
预收款项	1,916,236,738.18	553,043,348.32
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	10,136,255.76	8,334,048.01
应交税费	318,092,711.41	244,749,716.95
其他应付款	7,973,859,917.16	5,002,969,010.88
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	13,602,797,988.07	9,489,377,713.92
其他流动负债	603,146,763.09	608,981,018.20
流动负债合计	27,388,886,990.39	18,329,928,798.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	26,753,339,567.10	24,747,602,230.00
应付债券	15,188,316,896.00	15,549,661,310.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	7,059,060,553.47	5,540,792,547.15
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	181,095,194.34	122,538,867.49
递延所得税负债	1,601,606,089.05	1,284,829,696.10
其他非流动负债	393,467,336.27	250,807,985.00
非流动负债合计	51,176,885,636.23	47,496,232,635.74
负债合计	78,565,772,626.62	65,826,161,433.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,548,164,809.00	6,482,401,305.00
其他权益工具	2,555,512,735.85	498,875,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,977,307,283.01	17,121,988,213.09
减：库存股		
其他综合收益	2,966,031,949.31	1,788,545,989.49
专项储备		
盈余公积	425,082,599.98	425,082,599.98
一般风险准备		
未分配利润	3,676,599,762.04	3,778,992,276.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	34,148,699,139.19	30,095,885,384.45
少数股东权益	198,930,992.39	231,515,193.31
所有者权益（或股东权益）合计	34,347,630,131.58	30,327,400,577.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112,913,402,758.20	96,153,562,011.71

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：吴疆 会计机构负责人：吕齐

母公司资产负债表

2020 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：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,001,073,974.30	5,732,564,259.66

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	3,110,656,515.12	1,946,497,151.07
应收款项融资		
预付款项	27,934,175.10	121,624,697.68
其他应收款	10,972,480,350.26	11,262,702,864.13
其中：应收利息		
应收股利		
存货	30,682,204,172.74	28,339,311,393.63
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	26,172,375.59	4,902,410.06
流动资产合计	50,820,521,563.11	47,407,602,776.23
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	3,898,551,062.77	2,858,909,228.66
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,211,981,649.09	9,786,206,483.36
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,115,629,917.00	5,325,043,831.00
固定资产	99,896,570.55	141,288,073.61
在建工程	697,177,483.41	428,503,254.19
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	65,223,630.31	70,531,465.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,655,246.79	22,264,138.44
递延所得税资产	78,707,819.05	43,255,606.71
其他非流动资产	80,000,000.00	80,000,000.00
非流动资产合计	23,271,823,378.97	18,756,002,080.97
资产总计	74,092,344,942.08	66,163,604,857.20
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	680,000,000.00

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	1,661,532,248.00	1,238,536,610.13
预收款项	4,265,041.50	-
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	211,669,218.48	102,645,787.32
其他应付款	6,916,206,575.62	7,295,535,891.26
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	7,624,498,109.74	4,637,320,282.29
其他流动负债	601,022,573.96	602,113,273.92
流动负债合计	17,219,193,767.30	14,556,151,844.92
非流动负债：		
长期借款	6,864,319,452.10	8,018,142,230.00
应付债券	13,888,316,896.00	10,807,937,253.98
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,655,207,961.20	2,654,207,961.20
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,127,221,706.75	1,077,332,038.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,535,066,016.05	22,557,619,484.16
负债合计	40,754,259,783.35	37,113,771,329.08
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,548,164,809.00	6,482,401,305.00
其他权益工具	2,555,512,735.85	498,875,000.00
其中：优先股		
永续债		498,875,000.00
资本公积	18,018,712,339.99	16,197,810,036.98
减：库存股		
其他综合收益	2,367,630,854.73	1,682,421,186.34
专项储备		
盈余公积	425,082,599.98	425,082,599.98
未分配利润	3,422,981,819.18	3,763,243,399.82

所有者权益（或股东权益）合计	33,338,085,158.73	29,049,833,528.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	74,092,344,942.08	66,163,604,857.20

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：吴疆 会计机构负责人：吕齐

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	5,124,015,277.97	4,149,114,040.66
其中：营业收入	5,124,015,277.97	4,149,114,040.66
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,558,323,096.91	4,557,519,210.15
其中：营业成本	3,973,787,614.38	3,403,758,188.85
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	123,666,104.50	108,090,176.20
销售费用	14,166,083.59	42,806,824.44
管理费用	655,552,940.68	527,772,957.33
研发费用		
财务费用	791,150,353.76	475,091,063.33
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	197,020,942.40	320,979,932.84
投资收益（损失以“－”号填列）	121,997,845.81	173,209,308.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	525,543,620.49	349,748,876.00

“－”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)	-35,771,313.89	17,494,130.67
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-6,024.80	-152,178.89
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	374,477,251.07	452,874,899.87
加：营业外收入	22,975,979.94	8,403,083.84
减：营业外支出	2,120,415.71	9,352,158.55
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	395,332,815.30	451,925,825.16
减：所得税费用	209,008,140.76	143,681,741.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	186,324,674.54	308,244,083.76
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	186,324,674.54	308,244,083.76
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)	185,319,396.99	284,843,797.49
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	1,005,277.55	23,400,286.27
六、其他综合收益的税后净额	1,177,485,959.82	273,187,368.77
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,177,485,959.82	273,187,368.77
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	1,177,485,959.82	273,187,368.77
（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	547,233,568.97	270,572,364.82

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	416,805,380.82	-65,266,365.90
（9）其他	213,447,010.03	67,881,369.85
（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	1,363,810,634.36	581,431,452.53
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,362,805,356.81	558,031,166.26
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,005,277.55	23,400,286.27
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：高亮 主管会计工作负责人：吴疆 会计机构负责人：吕齐

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,612,090,538.18	1,174,756,663.12
减：营业成本	966,093,090.63	862,144,557.74
税金及附加	113,300,835.76	29,347,772.12
销售费用		
管理费用	49,628,142.43	57,216,678.40
研发费用		
财务费用	344,929,065.97	287,918,059.52
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	2,347,443.03	24,377,626.31
投资收益（损失以“－”号填列）	81,564,961.66	78,183,213.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-289,609,724.06	96,393,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-33,319,821.35	19,301,696.31
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-22,548.00	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-100,900,285.33	156,385,131.55
加：营业外收入	460,486.25	375,945.20
减：营业外支出	758,037.31	6,607,865.85
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-101,197,836.39	150,153,210.90
减：所得税费用	-69,572,103.07	32,597,922.54
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-31,625,733.32	117,555,288.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-31,625,733.32	117,555,288.36
（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	685,209,668.39	270,572,364.82
（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	685,209,668.39	270,572,364.82
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	640,993,654.82	270,572,364.82
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	44,216,013.57	
六、综合收益总额	653,583,935.07	388,127,653.18
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：吴疆 会计机构负责人：吕齐

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	3,833,755,188.23	2,112,095,419.45
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	130,241,869.24	30,723,473.57
收到其他与经营活动有关的现金	6,181,654,943.87	3,566,120,490.92
经营活动现金流入小计	10,145,652,001.34	5,708,939,383.94
购买商品、接受劳务支付的现金	8,895,470,899.74	6,832,034,156.27
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	233,027,993.74	238,842,301.79
支付的各项税费	538,220,721.58	1,048,976,307.30
支付其他与经营活动有关的现金	3,282,400,263.27	2,190,772,837.38
经营活动现金流出小计	12,949,119,878.33	10,310,625,602.74
经营活动产生的现金流量净额	-2,803,467,876.99	-4,601,686,218.80

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	483,312,277.11	51,279,640.27
取得投资收益收到的现金	129,492,196.27	114,611,125.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,868.00	97,716.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,744.46	
收到其他与投资活动有关的现金	385,424.50	4,000,000.00
投资活动现金流入小计	613,223,510.34	169,988,482.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,273,563,663.97	2,244,175,210.23
投资支付的现金	1,832,653,236.62	925,757,814.56
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	649,061,338.35	532,081,904.25
支付其他与投资活动有关的现金	30,010,000.00	2,714,725,519.30
投资活动现金流出小计	4,785,288,238.94	6,416,740,448.34
投资活动产生的现金流量净额	-4,172,064,728.60	-6,246,751,965.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,010,906,701.66	6,119,915,825.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,388,661,550.78	19,008,342,778.57
收到其他与筹资活动有关的现金	4,583,516,256.29	5,800,009,475.33
筹资活动现金流入小计	28,983,084,508.73	30,928,268,078.90
偿还债务支付的现金	12,102,170,838.35	11,667,431,175.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,433,220,719.61	2,945,911,783.25
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	3,080,241,337.19	7,546,425,481.72
筹资活动现金流出小计	18,615,632,895.15	22,159,768,440.79
筹资活动产生的现金流量净额	10,367,451,613.58	8,768,499,638.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-134,848,904.10	70,134,491.56
五、现金及现金等价物净增加额	3,257,070,103.89	-2,009,804,054.95
加：期初现金及现金等价物余额	13,653,502,233.94	15,663,306,288.89
六、期末现金及现金等价物余额	16,910,572,337.83	13,653,502,233.94

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：吴疆 会计机构负责人：吕齐

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019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	575,891,293.41	9,280,799.78
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	193,290,288.01	356,309,748.73
经营活动现金流入小计	769,181,581.42	365,590,548.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1,619,143,551.60	1,283,194,603.28
支付给职工及为职工支付的现金	12,049,433.31	9,540,435.52
支付的各项税费	222,108,934.56	822,118,483.58
支付其他与经营活动有关的现金	145,430,630.13	403,259,815.70
经营活动现金流出小计	1,998,732,549.60	2,518,113,338.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,229,550,968.18	-2,152,522,789.57
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	454,687,798.40	2,000,000.00
取得投资收益收到的现金	58,589,921.14	86,437,206.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		300.00
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		4,000,000.00
投资活动现金流入小计	513,277,719.54	92,437,506.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	268,982,227.23	201,514,156.28
投资支付的现金	2,852,248,058.05	1,457,834,521.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	446,439,762.37	
支付其他与投资活动有关的现金		1,390,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,567,670,047.65	3,049,348,677.55
投资活动产生的现金流量净额	-3,054,392,328.11	-2,956,911,171.49
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	3,947,486,127.77	5,528,700,000.00
取得借款收到的现金	11,939,119,452.10	5,807,957,770.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,366,742,702.47	8,253,005,831.88
筹资活动现金流入小计	19,253,348,282.34	19,589,663,601.88
偿还债务支付的现金	8,487,342,229.98	4,150,666,780.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,901,318,177.96	1,365,982,939.86
支付其他与筹资活动有关的现金	3,701,793,205.92	11,490,189,997.93
筹资活动现金流出小计	14,090,453,613.86	17,006,839,717.83
筹资活动产生的现金流量净额	5,162,894,668.48	2,582,823,884.05

额		
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	878,951,372.19	-2,526,610,077.01
加：期初现金及现金等价物余额	5,122,111,557.19	7,648,721,634.20
六、期末现金及现金等价物余额	6,001,062,929.38	5,122,111,557.19

法定代表人：高亮 主管会计工作负责人：吴疆 会计机构负责人：吕齐

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用

