

宁波奥克斯置业有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中汇会计师事务所（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

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“见险因素”等有关章节内容

截止本报告批准报出日，公司面临的风险因素与募集说明书所提示的风险因素无重大变化

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	14
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
八、 受托管理人履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	16
一、 公司业务和经营情况.....	16
二、 投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	20
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	27
九、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
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.....	28
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第八节 备查文件目录.....	29
附件 财务报表.....	31
担保人财务报表.....	44

释义

本公司、公司、发行人、奥克斯置业	指	宁波奥克斯置业有限公司
本次债券	指	发行人本次公开发行的面值总额为不超过人民币10亿元（含10亿）的宁波奥克斯置业有限公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
丰和投资	指	宁波奥克斯丰和投资有限公司
杭州置业	指	杭州奥克斯置业有限公司
湖州置业	指	湖州奥克斯置业有限公司
萧山置业	指	杭州萧山奥克斯置业有限公司
宁波盛泽	指	宁波盛泽房地产开发有限公司
宁波盛奥	指	宁波盛奥房地产开发有限公司
宁波盛誉	指	宁波盛誉房地产开发有限公司
宁波盛协	指	宁波盛协房地产开发有限公司
宁波盛朗	指	宁波盛朗房地产开发有限公司
宁波盛锐	指	宁波盛锐房地产开发有限公司
杭州古墩置业	指	杭州余杭奥克斯古墩置业有限公司
南昌置业	指	南昌市奥克斯置业有限公司
南京置业	指	南京奥克斯置业有限公司
长沙商业	指	长沙奥克斯商业管理有限公司
成都广场	指	成都奥克斯财富广场投资有限公司
四川商业	指	四川奥克斯商业管理有限公司
长沙广场	指	长沙奥克斯广场置业有限公司
长沙置业	指	长沙奥克斯置业有限公司
长沙洋湖置业	指	长沙奥克斯洋湖置业有限公司
天津盛庆	指	天津盛庆房地产投资有限公司

天津盛众	指	天津盛众房地产投资有限公司
天津雍鑫盛世	指	天津雍鑫盛世房地产投资有限公司
上海商业	指	上海奥克斯商业地产有限公司
上海翔名	指	上海翔名实业投资有限公司
宁波泽众	指	宁波泽众建材贸易有限公司
南昌地产	指	南昌奥克斯地产有限公司
九江置业	指	九江奥克斯置业有限公司
长沙杜娟商业	指	长沙奥克斯杜娟商业管理有限公司
金华置业	指	金华奥克斯置业有限公司
青岛商业	指	青岛奥克斯商业管理有限公司
青岛置业	指	青岛奥克斯置业有限公司
马鞍山置业	指	马鞍山奥克斯置业有限公司
马鞍山盛泽	指	马鞍山盛泽房地产开发有限公司
马鞍山盛强	指	马鞍山盛强房地产开发有限公司
债券登记机构、债券登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	光大证券股份有限公司
债券受托管理人	指	光大证券股份有限公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
发行人会计师、德勤、审计机构	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
发行人律师、竞天公诚	指	北京市竞天公诚律师事务所
募集说明书、本募集说明书	指	《宁波奥克斯置业有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	《宁波奥克斯置业有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》
《债券受托管理协议》	指	《宁波奥克斯置业有限公司公开发行 2015 年公司债券（面向合格投资者）债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《宁波奥克斯置业有限公司公开发行 2015 年公司债券（面向合格投资者）债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》，中国证券监督管理委员会 2015 年 1 月 15 日公布
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一含义
董事会	指	宁波奥克斯置业有限公司董事会
最近三年	指	2017 年、2018 年、2019 年
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日和/或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日和/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）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
专业术语：		
预售许可证	指	商品房预售许可证，批准开发商开展在建物业预售的许可证
土地增值税	指	中华人民共和国土地增值税暂行条例及其实施细则所界定的土地增值税
土地使用权证	指	地方国土资源局就使用一幅土地的权利发出的国有土地使用权证
建筑面积	指	建筑面积，房地产开发行业使用的标准计量基准，包括可售建筑面积，不可售建筑面积及车位。“可售建筑面积”指于一项物业中有意出售的建筑面积，而其不超逾地盘面积乘以有关项目相关土地使用权出让合同或地方政府的其他批文所指定的允许容积率上限的倍数。“不可售建筑面积”指一项物业中并非作销售用途的建筑面积，主要包括配套设施

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	宁波奥克斯置业有限公司
中文简称	奥克斯地产
外文名称（如有）	NINBO AUX HOME CO., LTD
外文缩写（如有）	无
法定代表人	郑坚江
注册地址	浙江省宁波市 鄞州区潘火街道火桥村
办公地址	浙江省宁波市 鄞州区首南街道日丽中路 757 号奥克斯大厦 24 楼
办公地址的邮政编码	315100
公司网址	http://www.auxdc.cn
电子信箱	auxdc@auxgroup.com

二、信息披露事务负责人

姓名	沈莉莉
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	财务总监
联系地址	浙江省宁波市鄞州区首南街道日丽中路 757 号奥克斯大厦 24 楼
电话	0574-88071850
传真	0574-88071954
电子信箱	Shenlili@auxgroup.com

三、信息披露网址及置备地

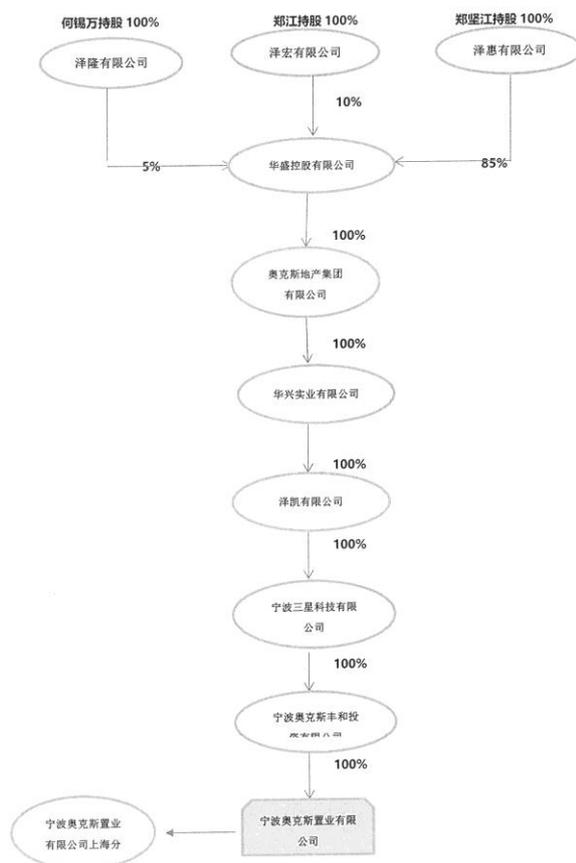
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	公司办公所在地办公室

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：宁波奥克斯丰和投资有限公司

报告期末实际控制人名称：郑坚江、郑江、何锡万

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

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	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢6楼
签字会计师姓名	汪轶民高蓓

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136507
债券简称	16 奥克斯
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路1508号
联系人	王世伟
联系电话	021-22169999

（三）资信评级机构

债券代码	136507
债券简称	16 奥克斯
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

（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
136507	会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	2020年1月6日	合同义务履行完成，无进一步合作意向，经双方友好协商，更换公司审计机构。	无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：万元 币种：人民币

1、债券代码	136507
2、债券简称	16 奥克斯

3、债券名称	宁波奥克斯置业有限公司 2016 年公司债券
4、发行日	2016 年 6 月 28 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	2019 年 6 月 28 日
7、到期日	2021 年 6 月 28 日
8、债券余额	80,000
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 6 月 28 日本期债券按时兑付利息 6075 万元； 2019 年 6 月 28 日本期债券按时兑付本金 1000 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未触发及执行票面利率调整条款
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	于 2019 年 6 月 28 日本期债券按时兑付本金 1000 万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内发行人赎回选择权尚未触发及执行票面利率调整条款
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	报告期内可交换债权中的交换选择权尚未触发及执行票面利率调整条款
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内其他特殊条款尚未触发及执行票面利率调整条款

二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136507

债券简称	16 奥克斯
募集资金专项账户运作情况	根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定和《募集说明书》的约定，2016 年 6 月 28 日本公司与光大证券股份有限公司、浙商银行股份有限公司宁波分行签订《宁波奥克斯置业有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券募集资金账户监管协议》。开立的募集资金专项账户“332020010120100304828”用于公司债

	券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。
募集资金总额	81,000
募集资金期末余额	80,000
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年6月29日，提取40021.75万元，用于补充公司流动资金；</p> <p>2016年6月29日，提取40451.75万元，用于补充南京置业流动资金；</p> <p>2016年6月29日，提取526.5万元，用于支付光大证券承销费。</p> <p>为规范公司债券募集资金管理，保护债券持有人的权益，根据有关法律法规，公司制定了《宁波奥克斯置业有限公司债券募集资金管理办法》，公司在使用募集资金时，资金支出必须严格履行债券募集资金审批手续。债券募集资金支出须由公司资金使用部门提出债券募集资金使用计划，在分管领导审核后报总裁审批。</p>
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）	0
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）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	募集资金未违规使用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无募集资金违规使用情况

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	136507
债券简称	16奥克斯

评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月24日
评级结果披露地点	上海证券交易所
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	财富创造能力稳定，偿债能力很强，偿债来源较为多元化
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

（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：136507

债券简称	16 奥克斯
其他偿债保障措施概述	为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施： （一） 制定债券持有人会议规则 （二） 聘请债券受托管理人 （三） 设立募集资金专户

	<p>(四) 严格执行资金管理计划</p> <p>(五) 严格的信息披露</p> <p>另外当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将做出如下决议并采取相应措施：</p> <p>1) 不向股东分配利润；</p> <p>2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>3) 调减或停发高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>4) 主要责任人不得调离。</p>
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	严格按照措施执行
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：136507

债券简称	16 奥克斯
偿债计划概述	<p>本次债券的起息日为2016年6月28日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2016年至2021年间每年的6月28日为本次债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。本次债券到期日为2021年6月28日，到期支付本金及最后一期利息。</p> <p>我司已于2017年6月28日第一次兑息支付6075万元；2018年6月28日第二次兑息支付6075万元；2019年6月28日第三次兑息支付6075万元，本金还款支付1000万。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无偿债计划变化情况
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：136507

债券简称	16 奥克斯
------	--------

账户资金的提取情况	2016年6月29日，提取40021.75万元，用于补充公司流动资金； 2016年6月29日，提取40451.75万元，用于补充南京置业流动资金； 2016年6月29日，提取526.5万元，用于支付光大证券承销费。
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）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136507
债券简称	16奥克斯
债券受托管理人名称	光大证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>本公司与光大证券股份有限公司、浙商银行股份有限公司宁波分行签订《宁波奥克斯置业有限公司面向合格投资者公开发行2016年公司债券募集资金账户监管协议》。报告期内监管银行和债券受托管理人负责监管发行人募集资金的使用，较好的履行了职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。</p> <p>债券受托管理人按照上海证券交易所指定的方式，于2018年6月28日出具了《2016年公司债券受托管理事务报告（2018年度）》，于2019年8月5日出具了《2016年公司债券2019年度第一次临时受托管理事务报告》提醒投资者关注。报告期内，债券受托管理人光大证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》等规定和约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p>
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	无

取的防范措施、解决机制（如有）	
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

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

奥克斯地产历经 20 年的发展和积淀，现已成长为国内多业态、综合型的地产商，涉及超高层建筑、城市综合体、精品住宅、产业园区地产等多业态开发。

公司主要从事房地产开发业务，战略布局全国 8 大区域、近 10 座城市，主要定位于上海、天津、杭州、宁波、成都、长沙、南昌、南京、青岛等城市，成功开发运营及发展近 10 个城市综合体。

公司以开发商品住宅为主，同时适量开发商业地产、产业地产等，产品业态较为丰富，具有多元物业开发能力。目前，奥克斯地产已在华东、华北、华中、环渤海湾、长江经济带等战略区域十余座城市 40 多个项目联动布局，并逐渐推进澳洲海外地产的布局。

从业态产品组合看，由于受国家宏观环境和行业特殊因素等影响，不同业态产品市场化历程与增长点方面均有所不同，目前公司已涉足拥有住宅、商业、海外及产业地产等多业态产品线。公司房地产业务主要以住宅产品为主，同时辅以商业和产业地产项目的开发与销售，房地产业务主要由各地项目公司承担。公司旗下拥有四大产品系列：一是“盛世系列、御府系列”精品城市住宅；二是“奥克斯广场系列”商业综合体；三是“创研总部基地系列”产业园区地产；四是“文华系列”高端住宅。公司住宅地产开发业态涉及高层住宅单位、多层住宅单位、低层住宅单位、商用住宅单位以及商住混合物业，结构多元化程度较高。公司商业地产主要为大型的购物中心，产业园区地产主要为上海浦东区的创研智造一期及二期与杭州创智一号项目。总体来看，公司产品业态较为丰富，具有多元物业开发能力。

未来的奥克斯地产，将继续以“筑就生活理想”为宗旨，整固现有综合业态的结构优势，矢志成为以产城为引擎、住宅和综合体为两翼的多元地产领导品牌。

（二） 行业情况

改革开放以来，我国经历了高强度、大规模的城市开发建设。而且，从大的趋势来讲，

当前和今后一段时期，我国仍处于城镇化的历史进程当中，新型城镇化仍然是中国经济保持中高速增长的强大引擎，同时也是破解城乡二元结构、扩大消费、拉动投资、释放内需潜力、催生新兴产业的综合载体。随着我国新型城镇化的持续推进和城市人口的快速集聚，必将继续启动和创造城市开发、产城融合、基础设施互联互通等一系列的需求。

（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 (%)
主营业务	394,020.19	227,790.13	42.19	99.44	694,770.00	431,643.64	37.87	99.87
其他业务	2,213.26	473.24	78.62	0.56	898.77	0	100	0.13
合计	396,233.45	228,263.37	42.39	-	695,668.77	431,643.64	37.95	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售收入	375,252.35	221,788.01	40.90	-43.47	-47.39	12.05
租金收入	12,054.11	1,559.40	87.06	-38.56	476.96	-11.72
物业管理收入	6,713.73	4,442.72	33.83	-40.82	-54.83	154.21
合计	394,020.19	227,790.13	42.19	-43.29	-47.23	11.40

不适用的理由：无

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、营业收入较去年同期下降 43.47%，主要是因为本年度交付面积较去年减少；
- 2、租金收入较去年同期下降 38.56%，主要是因为一个广场处于培育期，租金收入不高，占整个收入的例较小；
- 3、物业管理收入较去年同期下降 40.82%，主要是因为自持物业处于培育期，物管费收入不高，占整个收入的比例较小；
- 4、营业成本较去年同期下降 47.39%，主要是因为本年度交付面积较去年减少，与营业收入下降幅度是匹配的；
- 5、租金成本较去年同期上升 476.96%，主要是因为自持物业管理质量有所提高，相应增加成本；

6、物业管理成本较去年同期下降 54.83%，主要是因为公司管理提升所致；

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 1,967.72 万元，占报告期内销售总额 0.5%；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 34,031.98 万元，占报告期内采购总额 16.02%；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

公司为房地产公司，销售客户为购房业主，单个客户销售金额比较小，不存在关联方销售；供应商为承包商，不存在关联方采购。

（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

一是提质量，坚定不移做强房地产，提升核心竞争力。进一步提高运营效率，加快周转速度，增强盈利能力，优化财务结构，提升在行业和资本市场的竞争力。未来的奥克斯地产，将继续以“筑就生活理想”为宗旨，整固现有综合业态的结构优势，矢志成为以综合体和住宅为引擎的多元地产领导品牌。

二是稳增长，确保各主要经济指标实现平稳增长。从目标市场角度来看，公司地产涵盖以上海、杭州、南京为代表的长江三角洲地区，以天津、青岛为代表的环渤海地区，以及以长沙、南昌为代表的中南经济区，并逐渐辐射至成都等中西部地区。整体来看，公司致力于开发高增长潜力的城市，包括部分省会城市。公司布局城市的经济强劲增长以及城镇化迅速扩展，带动了居民可支配收入快速上升，并大幅度推动城市物业开发及投资；目标城市可持续发展的需求对公司保持物业销售及收益的稳定增长有极大帮助。

未来的奥克斯地产，将继续以“筑就生活理想”为宗旨，整固现有综合业态的结构优势，矢志成为以产城为引擎、住宅和综合体为两翼的多元地产领导品牌。

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：

公司自成立以来，严格按照《公司法》等法律法规和《公司章程》的相关规定规范运作，注意规范与控股股东之间的关系，建立健全各项管理制度。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务独立情况：公司设有专门的工程、设计、成本和销售部门，具备独立完整的生产、销售系统和面对市场独立开展业务、自主经营管理业务的能力，不存在生产经营业务依赖关联方的情形，不存在受制于股东和其他关联方的情形。

（二）人员独立情况：公司设有独立的人力资源管理部门，建立健全了较为完善的劳动、人事及工资管理制度，并结合公司生产经营管理的实际需求，独立自主地进行相关人员的招聘。公司的高级管理人员均在公司领取报酬，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取报酬、津贴的情形。

（三）资产独立情况：公司与控股股东的产权明确、资产完整，完整拥有土地使用权、房产等资产，不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产进行生产经营的情形。

（四）机构独立情况：公司建立了规范的法人治理结构，设立了完全独立于控股股东的组织机构，公司董事会、监事会和内部组织机构能够独立运作，不存在与股东混合经营的情形，未发生控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

（五）财务独立情况：公司设有独立的财务会计部门，独立行使相关职能，配备了专业的财务人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户、独立申报纳税。公司依据《公司章程》及其自身情况，完全自主决定资金使用，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、干预公司资金使用的情形。

（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：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来：地产集团内资金统收统付，非经营性往来：地产集团内与集团外的往来

（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：

否

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

（四） 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	2,440,576.54	2,100,665.99	16.18	
2	总负债	1,933,228.61	1,616,204.07	19.62	
3	净资产	507,347.93	484,461.92	4.72	

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
4	归属母公司股东的净资产	492,383.53	468,000.28	5.21	
5	资产负债率（%）	79.21	76.94	2.96	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	79.57	77.34	2.88	
7	流动比率	1.38	1.04	32.21	主要是因为业务持续发展，本年度签约收款及融资收款较去年增加，同时融资结构发生变化，短期负债减少；
8	速动比率	0.31	0.26	18.67	
9	期末现金及现金等价物余额	116,254.20	58,910.84	97.34	主要是因为主要是因为本年度签约收款及融资收款较去年增加。

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
1	营业收入	396,233.46	695,668.78	-43.04	主要是因为本年度交付面积较去年减少
2	营业成本	228,263.37	431,643.64	-47.12	主要是因为本年度交付面积较去年减少
3	利润总额	95,819.61	166,096.47	-42.31	主要是因为本年度交付面积较去年减少
4	净利润	72,886.01	123,158.43	-40.82	主要是因为本年度交付面积较去年减少，其次部分城市售价较高
5	扣除非经常性损益后净利润	58,761.45	106,519.35	-44.83	主要是因为本年度交付面积较去年减少，其次自持物业公允价值较去年下降
6	归属母公司股东的净利润	74,383.26	125,146.78	-40.56	主要是因为本年度交付面积较去年减少
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	145,634.29	203,693.00	-28.50	

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
8	经营活动产生的现金流净额	- 95,766.81	- 20,868.28	-358.91	主要是因为本年度签约预售收款入监管户较去年增加
9	投资活动产生的现金流净额	57,449.61	71,760.37	-19.94	
10	筹资活动产生的现金流净额	95,660.56	- 25,141.72	480.49	主要是因为本年度融资收款额较去年增加
11	应收账款周转率	58.30	91.28	-36.13	主要是因为本年度交付面积较去年减少,收入相应减少。
12	存货周转率	0.18	0.42	-56.20	主要是因为本年度交付面积较去年减少,相应成本减少,另一方面公司持续发展,开发项目增加生产成本存货增加。
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.13	-38.46	主要是因为本年度交付面积较去年减少,利润相应减少
14	利息保障倍数	4.62	5.49	-15.85	
15	现金利息保障倍数	-1.03	2.17	-147.46	主要是因为本年度交付面积较去年减少,利润相应减少
16	EBITDA 利息倍数	3.62	5.51	-34.30	主要是因为本年度交付面积较去年减少,利润相应减少
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益(2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

如上

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	212,055.05	116,685.56	81.73	货币资金较去年同期上升81.73%，主要是因为本年签约预收款增加及融资收款增加
存货	1,378,751.38	1,097,911.05	25.58	公司持续发展，开发项目增加生产成本存货增加
其他应收款	94,150.04	124,673.96	-24.48	因项目发展略有不同
其他流动资产	90,063.53	120,682.29	-25.37	预缴税金因项目不同进展略有差异
长期股权投资	29,161.50	30,093.98	-3.10	对外投资项目公司目前在建，未达交付故前期无收益，权益法核算分至投资公司的收益
投资性房地产	581,697.00	558,586.00	4.14	自持物业根据市场行情公允价值略有上升
在建工程	22,487.43	17,813.14	26.24	因项目在建进度不同略有差异
无形资产	10,911.08	10,897.16	0.13	软件购买增加

2.主要资产变动的原因

如上

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：1,603,312.94 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
房地产开发成本	775,412.76	0	0	0
投资性房地产	554,475.00	0	0	0
抵押之银行存款	17,068.95	0	0	0
受监管之银行存	108,591.31	0	0	0

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）
款				
冻结受限之银行存款	20,172.42	0	0	0
抵押的在建工程	22,170.74	0	0	0
抵押的股权账面价值	94,988.83	0	0	0
抵押的无形资产	10,432.93	0	0	0
合计	1,603,312.94	0	-	-

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	20,000.00	152,900.00	-86.92	短期借款较去年同期下降 86.92%，主要是因为融资结构发生变化
应付账款	212,387.38	162,071.77	31.05	应付账款较去年同期上升 31.05%，主要是因为公司在建项目较去年增加且工程进度较去年提高
预收款项	750,692.12	660,881.93	13.59	合同签约销售增加
应交税费	98,052.61	105,699.53	-7.23	无
其他应付款	109,185.99	140,950.92	-22.54	无
一年内到期的非流动负债	95,988.00	181,764.00	-47.19	主要是因为融资结构发生变化
长期借款	501,430.42	76,152.78	558.45	主要是因为融资结构发生变化
应付债券	79,823.65	80,573.97	-0.93	无

2.主要负债变动的的原因

如上

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 697,242.08 万元，上年末有息借款总额 491,390.75 万元，借款总额 同比变动 41.88%。

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且借款 金额达到 1000 万元的

适用 不适用

1. 有息借款情况披露

单位：万元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	125,917.00	123,016.12	0	248,933.12
公司债券、 其他债券及 债务融资工 具	80,573.97	88,834.98	0	169,408.95
非银行金融 机构贷款	284,900.00	0	6,000.00	278,900.00

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

单位：万元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
银行贷款	中信银行股 份有限公司 长沙分行	38,000.00	2024 年 4 月 15 日	5.88	公司保证
银行借款	上海浦东发 展银行股份 有限公司杭 州城西支行	57,500.00	2022 年 4 月 24 日	6.18	公司保证
银行借款	浙商银行股 份有限公司 宁波分行	26,745.12	2021 年 11 月 19 日	7.50	公司保证
银行借款	浙商银行股 份有限公司 宁波分行	41,988	2020 年 11 月 22 日	6.51	公司保证
银行借款	广发银行股 份有限公司 宁波分行	59,000	2022 年 8 月 21 日	5.70	公司保证
公司债券、其 他债券及债务 融资工具	中建投信托 股份有限公 司	89,585.3	2037 年 4 月 30 日	8.59	公司保证

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
公司债券、其他债券及债务融资工具	投资者	79,823.65	2021年6月28日	7.50	无
非银行金融机构贷款	山东省国际信托股份有限公司	80,000	2022年6月13日	8.00	公司保证
非银行金融机构贷款	中国华融资产管理股份有限公司	45,900	2020年12月18日	11.50	无
非银行金融机构贷款	昆仑信托有限责任公司	52,000	2022年1月8日	10.00	公司保证
非银行金融机构贷款	中国华融资产管理股份有限公司	81,000	2021年11月22日	9.80	无
合计	-	651,542.07	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年内营运资金总体需求 608362.72 万，偿债资金总体需求 115988.00 万，20 年大额有息负债到期金额为 115988.00 万，20 年预计融资 130000 万元。未来短期以新增项目的开发贷为主，到期债务置换及自己主动性置换，中长期以公司债及 ABS 为主。

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
浦发银行杭州城西支行	60,000.00	60,000.00	0
浦发银行杭州城西支行	60,000.00	60,000.00	0
浙商银行宁波分行	41,988.00	41,988.00	0
兴业银行宁波分行	5,900.00	5,900.00	0
广发银行宁波分行	60,000.00	59,000.00	1,000.00
兴业银行武清支行	105,000.00	80,000.00	25,000.00
浙商银行鄞州支行	34,500.00	20,000.00	14,500.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行鄞州支行	27,000.00	26,745.00	255.00
合计	394,388.00	-	40,755.00

上年末银行授信总额度：344,888 万元，本报告期末银行授信总额度 394,388 万元，本报告期银行授信额度变化情况：49,500 万元

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：

无

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：95,819.61 万元

报告期非经常性损益总额：14,124.56 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

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

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无其他应当披露事项

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，为宁波奥克斯置业有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



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：宁波奥克斯置业有限公司

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	212,055.05	116,685.56
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	6,163.27	7,353.92
应收款项融资		
预付款项	1,019.39	898.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	94,150.04	124,673.96
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,378,751.38	1,097,911.05
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	87,876.96	120,682.29
流动资产合计	1,780,016.10	1,468,205.56
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	29,161.50	30,093.98
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	581,697.00	558,586.00
固定资产	1,587.14	1,910.55
在建工程	22,487.43	17,813.14
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,911.08	10,897.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	774.16	147.78
递延所得税资产	13,942.12	13,011.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	660,560.44	632,460.43
资产总计	2,440,576.54	2,100,665.99
流动负债：		
短期借款	20,000	152,900
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	1,264.02	2,481.82
应付账款	212,387.38	162,071.77
预收款项	750,692.12	660,881.93
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	5,906.61	4,472.38
应交税费	98,052.61	105,699.53
其他应付款	109,185.98	140,950.92
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	95,988	181,764
其他流动负债		
流动负债合计	1,293,476.74	1,411,222.36

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	501,430.43	76,152.78
应付债券	79,823.65	80,573.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	58,497.79	48,254.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	639,751.87	204,981.71
负债合计	1,933,228.61	1,616,204.06
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	120,000	120,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	37,601.58	35,877.65
一般风险准备		
未分配利润	334,781.95	312,122.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	492,383.53	468,000.28
少数股东权益	14,964.39	16,461.65
所有者权益（或股东权益）合计	507,347.93	484,461.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,440,576.54	2,100,665.99

法定代表人：郑坚江 主管会计工作负责人：唐海君 会计机构负责人：沈莉莉

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：宁波奥克斯置业有限公司

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	16,008.98	6,011.36

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	94.02	158.30
应收款项融资		
预付款项	26.04	288.68
其他应收款	96,939.53	361,726.88
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,119.51	83,011.91
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	320.87	65,915.65
流动资产合计	119,508.95	517,112.78
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	307,223.92	298,973.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	27,222	22,560
固定资产	745.98	791.52
在建工程	232.94	240.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	478.15	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	164.49	71.91
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	336,067.49	322,638.33
资产总计	455,576.45	839,751.11
流动负债：		
短期借款		

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	9,830.05	16,675.46
预收款项	5,478.85	144,343.46
合同负债		
应付职工薪酬	2,811.59	1,779.86
应交税费	23,667.44	19,691.27
其他应付款	65,922.77	290,983.26
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	8,100	81,000
其他流动负债		
流动负债合计	115,810.71	554,473.32
非流动负债：		
长期借款	72,900	
应付债券	79,823.65	80,573.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,767.33	405.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	156,490.98	80,979.44
负债合计	272,301.69	635,452.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	120,000	120,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	36,752.46	35,028.53
未分配利润	26,522.30	49,269.82

所有者权益（或股东权益）合计	183,274.76	204,298.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	455,576.45	839,751.11

法定代表人：郑坚江 主管会计工作负责人：唐海君 会计机构负责人：沈莉莉

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	396,233.46	695,668.78
其中：营业收入	396,233.46	695,668.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	314,245.51	551,179.91
其中：营业成本	228,263.37	431,643.64
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	12,851.13	70,436.14
销售费用	20,977.92	15,639.88
管理费用	25,684.10	18,735.44
研发费用		
财务费用	26,468.98	14,724.80
其中：利息费用		
利息收入	3,443.11	6,206.31
加：其他收益	298.36	78.56
投资收益（损失以“-”号填列）	-932.48	-506.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-932.48	-506.02
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	14,124.56	23,613.15

“－”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)	-597.42	-76.59
资产处置收益（损失以“-”号填列)	3.19	45.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	94,884.15	167,643.21
加：营业外收入	1,399.66	465.21
减：营业外支出	464.20	2,011.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	95,819.61	166,096.47
减：所得税费用	22,933.60	42,938.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	72,886.01	123,158.43
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
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)	74,383.26	125,146.78
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	-1,497.25	-1,988.35
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	72,886.01	123,158.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	74,383.26	125,146.78
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,497.25	-1,988.35
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：郑坚江 主管会计工作负责人：唐海君 会计机构负责人：沈莉莉

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	139,724.73	78,506.10
减：营业成本	75,547.22	49,331.33
税金及附加	573.70	25,360.89
销售费用	755.75	1,409.37
管理费用	13,606.28	8,724.09
研发费用		
财务费用	12,502.65	7,434.75
其中：利息费用		
利息收入	1,883.12	4,558.63
加：其他收益	211.75	53.69
投资收益（损失以“—”号填列）		
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）	1,473.02	60.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2.09	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2.38	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	38,424.20	-13,640.64
加：营业外收入	228.56	125.52
减：营业外支出	0.82	8.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,651.95	-13,523.30
减：所得税费用	9,675.53	-1,786.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,976.41	-11,737.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	28,976.41	-11,737.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	28,976.41	-11,737.07
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: 郑坚江 主管会计工作负责人: 唐海君 会计机构负责人: 沈莉莉

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	518,568.71	619,390.71
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	2,856.62	
收到其他与经营活动有关的现金	11,298.49	43,641.11
经营活动现金流入小计	532,723.82	663,031.82
购买商品、接受劳务支付的现金	453,247.89	574,197.48
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	26,168.73	20,135.19
支付的各项税费	85,124.35	51,494.19
支付其他与经营活动有关的现金	63,949.67	38,073.25
经营活动现金流出小计	628,490.64	683,900.11
经营活动产生的现金流量净	-95,766.81	-20,868.28

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,846,940.19	2,157,620.00
取得投资收益收到的现金	1,299.85	4,601.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.15	72.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,848,252.19	2,162,293.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,772.58	843.19
投资支付的现金	1,779,030.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		2,089,690.00
投资活动现金流出小计	1,790,802.58	2,090,533.19
投资活动产生的现金流量净额	57,449.61	71,760.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		18,450.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		18,450.00
取得借款收到的现金	417,133.12	280,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	528,607.28	327,124.79
筹资活动现金流入小计	945,740.40	626,374.79
偿还债务支付的现金	211,531.48	211,858.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,677.37	134,556.27
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	589,871.00	305,102.24
筹资活动现金流出小计	850,079.85	651,516.51
筹资活动产生的现金流量净额	95,660.56	-25,141.72
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	57,343.35	25,750.37
加：期初现金及现金等价物余额	58,910.85	33,160.48
六、期末现金及现金等价物余额	116,254.20	58,910.85

法定代表人：郑坚江 主管会计工作负责人：唐海君 会计机构负责人：沈莉莉

母公司现金流量表
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,863.03	47,963.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,305.22	575.59
经营活动现金流入小计	9,168.25	48,539.11
购买商品、接受劳务支付的现金	8,839.43	18,504.43
支付给职工及为职工支付的现金	10,289.19	6,868.29
支付的各项税费	7,295.95	6,847.71
支付其他与经营活动有关的现金	30,003.82	2,772.19
经营活动现金流出小计	56,428.39	34,992.62
经营活动产生的现金流量净额	-47,260.14	13,546.49
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,286,940.00	1,921,482.00
取得投资收益收到的现金	1,087.79	4,325.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.00	6.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,647,633.78	1,650,208.51
投资活动现金流入小计	2,935,671.56	3,576,022.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	910.24	259.97
投资支付的现金	1,237,190.00	1,776,360.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,631,534.91	1,641,391.18
投资活动现金流出小计	2,869,635.15	3,418,011.15
投资活动产生的现金流量净额	66,036.41	158,011.11
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	1,000.00	54,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,129.55	117,238.61
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	15,129.55	171,238.61

筹资活动产生的现金流量净额	-15,129.55	-171,238.61
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	3,646.72	319.00
加：期初现金及现金等价物余额	2,360.96	2,041.96
六、期末现金及现金等价物余额	6,007.67	2,360.96

法定代表人：郑坚江 主管会计工作负责人：唐海君 会计机构负责人：沈莉莉

担保人财务报表

适用 不适用