

---

南京江北新城投资发展有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、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

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书及 2023 年的半年度报告中披露的相比，没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
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.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	28
八、 科技创新债或者双创债.....	28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	28
十、 纾困公司债券.....	29
十一、 中小微企业支持债券.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

## 释义

发行人/公司/发行人公司	指	南京江北新城投资发展有限公司
担保人	指	南京大江北国资投资集团有限公司
本期债券	指	总额为不超过人民币10亿元的2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司
主承销商/簿记管理人/长城证券	指	长城证券股份有限公司
监管人/债权代理人	指	中信银行股份有限公司
本期债券的投资者	指	本期债券的投资者
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权代理协议》
《募集资金使用专项账户监管协议》	指	《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	《南京江北新城投资发展有限公司与中信银行股份有限公司南京分行关于2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
工作日	指	在中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）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	南京江北新城投资发展有限公司
中文简称	江北新城
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	成彬彬
注册资本（万元）	367,000
实缴资本（万元）	367,000
注册地址	江苏省南京市 浦口区卓溪路 12 号
办公地址	江苏省南京市 浦口区卓溪路 12 号
办公地址的邮政编码	211800
公司网址（如有）	-
电子信箱	916082856@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	成彬彬
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	法定代表人、董事长、总经理
联系地址	江苏省南京市浦口区卓溪路 12 号
电话	025-56675013
传真	-
电子信箱	916082856@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：南京浦口科创投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：南京浦口高新技术产业开发区管理委员会

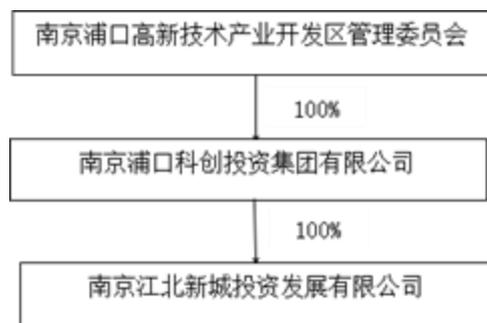
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、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）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	郭颖	董事长	离任	2023年1月	2023年1月
董事	成彬彬	董事长	聘任	2023年1月	2023年1月

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 16.67%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：成彬彬

发行人的董事长或执行董事：成彬彬

发行人的其他董事：苍东强、许越、黄必兰、卞大庆

发行人的监事：李旭梅

发行人的总经理：成彬彬

发行人的财务负责人：黄必兰

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

房地产投资、开发；土地整理；建筑物非爆破拆除工程施工；实业投资（不得从事金融业务）；国有资产投资、经营、管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；计算机、通信和其他电子设备制造、销售；社会经济咨询；房屋租赁；物业服务。（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）

公司主营业务及经营模式：

#### （一）基础设施建设

##### （1）业务概况

发行人的基础设施建设业务由发行人本部负责，主要负责科工园园区 13.2 平方公里及发行人核心区的基础设施建设，基础设施建设项目主要包括道路与管网建设。其中，科工园 13.2 平方公里为西至三桥连线、南至浦乌路，东至光明路，北至沿山大道的范围；发行人核心区为津浦铁路以西、长江三桥以东、浦珠路和浦乌路以南、长江以北约 70 平方公里的范围。

##### （2）业务模式

公司代建基础设施项目包括前期准备、施工和竣工验收移交三项工作。公司在整个施工阶段主要承担组织和管理职能。根据公司 2010 年与浦口区财政局签订的《科工园 13.2 平方公里、发行人核心区 70 平方公里区域政府土地改造项目的投资协议》（以下简称“投资协议”）规定：公司每年根据区政府下达的年度区本级政府投资项目计划表，开展城市基础

设施建设。其中，2014 年，浦口区政府与发行人、海峡两岸科工委办公室三方签订了《债权债务转让协议书》，确认浦口区财政局应付发行人的投资协议项下的债务转为海峡两岸科工委办公室的债务。因此，该部分基础设施建设业务的应收单位变更为海峡两岸科工委办公室。根据公司 2014 年与海峡两岸科工委办公室签订的《关于投资建设的补充协议》，约定海峡两岸科工委办公室作为委托方，向发行人支付相应的管理服务费，管理服务费按照发行人支出的基础设施建设及土地开发整理业务成本 5%-10%计算，委托方按年办理结算手续。

## （二）土地开发整理

### （1）业务概况

发行人是南京市浦口区科工园内土地开发整理的重要主体，土地开发整理业务由发行人本部承担。公司根据南京市浦口区人民政府下发的《关于授权南京江北新城投资发展有限公司进行土地改造项目的通知》（浦政发字[2009]42 号）及《关于授权南京江北新城投资发展有限公司土地开发整理职能的通知》（浦政发字[2010]24 号），代表区政府完成包括南京海峡两岸科技工业园在内的土地复垦和整理开发。发行人在上述范围内对土地进行平整清理，达到土地出让的要求。

### （2）业务模式

发行人从事土地一级开发的土地是浦口区政府指定的储备用地，该部分土地不进入发行人资产中，发行人仅作为土地一级开发业务的代建方，受托开发整理。具体运作模式为：发行人对拟开发地块进行拆迁、场平及基本的“七通一平”等前期开发，海峡两岸科工委办公室则根据发行人平整土地的实际投入加成一定比例返还，用于平衡发行人整体的资金使用，并由此实现滚动开发。根据发行人与海峡两岸科工委办公室签订的《关于投资建设的补充协议》的约定，发行人土地开发整理业务加成比例不低于 6%，同时海峡两岸科工委办公室还将根据当年土地出让的溢价情况，适当提高成本加成的比例。

土地经过开发整理达到“三通一平”或“七通一平”等出让条件后经由浦口区国土部门（浦口区土地储备中心）通过“招拍挂”方式进行出让。浦口区政府明确土地实现收益后，土地出让净收益将按一定比例返还给海峡两岸科工委办公室。浦口区财政局在扣除合同总价款 17%城市发展专项资金和 5%民生发展专项资金后，将剩余的土地出让净收益全额返还给海峡两岸科工委办公室。

## （三）保障房

作为科工园重要的开发建设和运营主体，发行人承担了科工园的安置房及主要棚户区改造的建设任务。

发行人保障房板块的经营模式主要是定向销售安置房。具体为：浦口区房产管理局依据全区政策性住房的总体规划 and “三房”建设计划，负责制定具体地块的建设和投资计划。公司接受委托负责安置房建设，项目建成后按照区物价局制定的指导价格出售给南京市浦口区其他区域的动拆迁市民。安置房系政府定向产品，根据《浦口区经济适用住房、廉租住房和拆迁安置房建设管理暂行办法》的规定，浦口区区物价局每年均会制定拆迁安置房的年度指导价格，该指导价格一般是拆迁安置户的购房价格上限，同时针对具体项目确定具体的销售价格。安置房销售收入除按照指导价格获得定向销售收入外，用地单位一般会支付一定的补差款，政府再支付一定比例的管理费给公司，以确保公司最终能获得一定比例的建设管理费和利润。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

发行人所在区域为江苏省南京市浦口区，具有较强的经济发展实力。南京市作为江苏省省会，位于江苏省西南部，北连江淮平原，东接长江三角洲，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽城市。南京市下辖 11 个区（玄

武区、秦淮区、鼓楼区、雨花台区、浦口区、六合区、江宁区、建邺区、栖霞区、高淳区、溧水区）。根据南京市统计局、国家统计局南京调查队联合发布《南京市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》中显示，2023 年，南京市常住人口 954.70 万人，城镇人口 832.50 万人，城镇化率 87.20%。2023 年，南京市实现地区生产总值 17,421.40 亿元，比上年增长 4.6%。分产业看，第一产业增加值 317.75 亿元、比上年增长 1.7%；第二产业增加值 5,929.00 亿元、比上年增长 2.8%；第三产业增加值 11,174.65 亿元、比上年增长 5.6%。三类产业增加值结构比例为 1.8:34.0:64.2。

浦口区位于南京市西北部，是南京主城八区之一，国家重要的医药基地、科教基地和先进制造业基地，长三角地区向内陆腹地辐射的西桥头堡，是以集成电路产业、高端交通装备产业、文旅健康产业为主导产业体系的现代化滨江区，与六合区、栖霞区八卦洲街道共同构成南京江北新区。浦口区下辖 9 个街道，其中顶山街道、泰山街道、沿江街道、盘城街道由南京江北新区直管；另有 2 个场（汤泉农场和老山林场），2 个国家级产业园区（南京高新技术产业开发区、南京海峡两岸科技工业园），2 个省级开发区（南京浦口经济开发区、珍珠泉旅游度假区）。2023 年，浦口区实现地区生产总值 529.95 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第二和第三产业增加值分别为 182.44 亿元和 298.47 亿元，同比增速分别为 4.7%和 5.7%。

发行人作为南京市浦口高新区及海峡科工园辖区内唯一的基础设施建设、土地开发整理以及相关国有资产运营主体，在该区域的基础设施建设和城市化进程推进中发挥了不可替代的作用。发行人基础设施建设、土地开发整理等主营业务板块在区域内均处于垄断地位，面临的区域市场竞争压力较小。

#### 公司主要竞争优势

##### （1）区域经营垄断性

发行人作为南京市浦口区发行人及海峡两岸科技工业园区的基础设施建设主体，主要负责授权范围内的基础设施建设、土地开发整理、保障房的投资、建设、经营等，在所辖区域内具有区域垄断地位。

##### （2）国家级新区江北新区的发展前景

2015 年 7 月 2 日，南京江北新区获批，成为全国第 13 个、江苏省首个国家级新区。江北新区位于南京市长江以北，总体规划范围包括浦口区、六合区及栖霞区八卦洲街道，现辖 22 个街镇，总面积 2,451 平方公里，占全市的 37%，发展目标是要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，努力走出一条创新驱动、开放合作、绿色发展的现代化建设道路。整个江北新区，完全用于开发建设的区域不到 30%。南京城镇化率已达 81%，而江北城镇化率仅为 64%。根据规划，2025 年江北新区城镇化率将达 80%左右，到 2030 年，其人口有望达 300 万，比目前增加 130 万。根据《南京江北新区总体方案》，发行人主要负责的海峡两岸科技工业园是江北新区规划中提出的六大重点园区之一，在国家级新区的建设发展中，发行人未来业务发展空间较大。

##### （3）政策支持

发行人作为南京市江北新区和科工园辖区内唯一的基础设施建设、土地开发经营以及相关国有资产运营主体，在该区域的基础设施建设和城市化进程推进中发挥了不可替代的作用。浦口区政府高度重视重点基础设施的建设，发行人作为浦口区重要的建设、运营主体，享有多项政府政策支持。

发行人自成立以来得到了浦口区政府在资金注入和财政补贴等方面的大力支持。整体看，公司在发展过程中得到政府在资本金和资产注入、财政补贴等多方面的大力支持。鉴于公司在发行人及科工园基础设施建设中的重要性，这些支持今后仍将得以继续，为公司可持续发展提供了有力保障。

**（4）丰富的项目建设经验和人才优势**

公司业务优势明显，在长期从事城市基础设施投资建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

**3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响**

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，没有对公司生产经营和偿债能力产生不利影响。

**（二） 新增业务板块**

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

**（三） 业务开展情况****1. 分板块、分产品情况****（1）业务板块情况**

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保障房销售	0.50	0.47	4.23	8.32	5.44	5.13	5.72	54.90
土地整理	2.28	2.09	8.31	38.20	3.71	3.43	7.41	37.40
公共基础设施建设	2.77	2.52	8.93	46.48	-	-	-	-
代建管理费	0.09	-	100.00	1.50	0.37	-	100.00	3.77
其他	0.33	0.09	71.68	5.50	0.39	0.17	57.37	3.94
合计	5.96	5.18	13.12	100.00	9.91	8.72	11.94	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

**（2）各产品（或服务）情况**

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	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（%）
土地整理	土地整理	2.28	2.09	8.31	-38.55	-39.16	12.22
公共基础设施建设	公共基础设施建设	2.77	2.52	8.93	-	-	-
合计	—	5.05	4.61	—	36.21	34.39	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2023 年度，发行人保障房销售收入及成本下降主要系海科新寓万辉园安置房在 2021 年 12 月开盘，2022 年集中销售，2023 年进入销售尾盘阶段导致；土地整理收入及成本下降主要系 2023 年新增完工的土地整理项目规模有所缩减所致；公共基础设施建设业务收入及成本上升主要系根据建设进度，2023 年完工结算的基础设施建设项目增多；代建管理费收入下降主要系 2023 年与管委会结算代建项目本金下降。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

作为浦口区实施城市建设企业化运作的重要平台和载体之一，公司主要从事基础设施建设和安置房建设等业务。城市基础设施建设是国民经济发展和城市化进程的基础，与宏观经济发展密切相关。安置房建设是统筹城乡发展的重要基础性工作，事关人民群众切身利益，有利于国家调整住房供应结构，改善人民群众居住条件。随着“十四五”规划的逐步开展，随着对于城市基础设施建设要求的不断提高和城乡一体化的稳步推进，客观上为公司提供了良好的发展机遇。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

#### （1）项目建设风险

发行人承担了基础设施项目、土地开发整理以及保障房建设等建设任务，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，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理拆迁成本上升，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，从而影响公司资金平衡的运营能力。

#### （2）经济周期风险

土地开发和城市基础设施行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或者衰退，土地开发和城市基础设施的使用需求可能会同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

#### （3）宏观经济增速下行风险

目前宏观经济处于下行通道，经济增速不断下降，发行人的业务和宏观经济景气度关联度较高。如果宏观经济持续下行，发行人的基础设施建设业务收入将面临快速下降风险，另外，宏观经济持续下行的背景下，发行人大额应收款项的坏账损失可能也会增加。

拟采取措施：对项目情况及时监控，及时处理，降低突发事件、行业周期和宏观经济下行的影响。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人在股东授权的范围内，进行资产的经营和管理，发行人与控股股东、实际控制人之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，完全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）资产独立

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

#### （二）人员独立

发行人与控股股东在人员方面已经分开，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

#### （三）机构独立

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

#### （四）财务独立

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

#### （五）业务独立

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

本次债券存续期内，本公司如若涉及新增关联交易，本公司将会严格履行决策程序，与对手方签订相关协议，并且在协议中约定公允收取资金占用费及约定回款安排。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金額
销售商品	5.23
提供劳务	0.09

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
销售商品以外的其他资产	0.0004
本公司作为出租人的经营租赁	0.20
应收账款	29.15
应收账款坏账准备	1.59
其他应收款	54.54
其他应收款坏账准备	0.05
其他应付款	14.25

### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 47.45 亿元人民币。

### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

#### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

#### （六） 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

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2017 年南京江北新城投资发展有限公司公司债券
2、债券简称	17 江北新城债、PR 江北债
3、债券代码	1780304. IB、127648. SH
4、发行日	2017 年 9 月 25 日
5、起息日	2017 年 9 月 26 日

6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 26 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.59
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还本金条款，从第 3 个计息年度开始，每年按募集额 20%的比例偿还本金，直至第 7 年，即于 2020 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2021 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2022 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2023 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2024 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元，后五年利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长城证券股份有限公司
13、受托管理人	中信银行股份有限公司南京分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

## 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用  不适用

债券代码：1780304.IB、127648.SH

债券简称	17 江北新城债、PR 江北债
------	-----------------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由南京大江北国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
增信机制、偿债计划及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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

## 七、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	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼
签字会计师姓名	李宏宇、韩毅

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780304.IB、127648.SH
债券简称	17江北新城债、PR江北债
名称	中信银行股份有限公司南京分行
办公地址	南京市中山路348号
联系人	刘伟平
联系电话	025-69977184

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	1780304.IB、127648.SH
债券简称	17江北新城债、PR江北债
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

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

### （一）会计政策变更

无。

### （二）会计估计变更

无。

### （三）重要前期差错更正

1、本公司于 2021 年 4 月接南京市税务局《宁税稽检通-（2021）41 号》通知，对公司涉税情况进行检查。检查中，税务机关不认可本公司一级土地开发业务在营改增后，延续执行营业税政策的税务处理方式。税务机关认为本公司需补缴 2016 年 5 月 1 日营改增后至 2020 年末的增值税及附加税，本公司于 2022 年度对上述涉税事项进行差错更正，并于 2023 年 1 月通过稽查预缴方式补缴税金 102,265,764.08 元。

2023 年 7 月 28 日本公司收到国家税务总局南京市税务局稽查局税务处理决定书《宁税稽处（2023）49 号》。本公司按处理决定书要求于 2023 年 9 月和 12 月分别补缴了上述增值税及附加税对应的滞纳金 69,637,716.49 元，并于当年对该事项涉及的财务报表会计差错进行调整，追溯调整事项有：调增营业外支出 69,637,716.49 元、预计负债 69,637,716.49 元；调减盈余公积 6,963,771.65 元、未分配利润 62,673,944.84 元。

2、2022 年度前期差错更正追溯调整的 2016-2019 年应退企业所得税合计 21,781,178.56 元，本公司向主管税务局申报退税事宜，得到的回复为：三年以内入库的税款可以重新申报并申请退税，超过三年不予退税。

为此本公司于 2023 年度对 2016-2019 年度涉及的会计差错进行调整，追溯调整事项有：调增所得税费用 21,781,178.56 元、应交税费 21,781,178.56 元；调减其他流动资产 21,781,178.56 元，盈余公积 2,178,117.86 元、未分配利润 19,603,060.70 元。

追溯重述法

单位：亿元

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称		累积影响数（资产负债表项目）/本期影响数（利润表项目）
调整 2016 年土地整理收入应交税金对应企业所得税	2016 年	所得税费用	0.04
	2016 年	应交税费	0.04
	2016 年	盈余公积	0.00
	2016 年	未分配利润	-0.04
调整 2017 年土地整理收入应交税金对应滞纳金和企业所得税	2017 年	营业外支出	0.03
	2017 年	所得税费用	0.05

	2017 年	预计负债	0.03
	2017 年	应交税费	0.10
	2017 年	盈余公积	-0.01
	2017 年	未分配利润	-0.11
调整 2018 年土地整理收入应交税金对应滞纳金和企业所得税	2018 年	营业外支出	0.07
	2018 年	所得税费用	0.04
	2018 年	预计负债	0.09
	2018 年	应交税费	0.14
	2018 年	盈余公积	-0.02
	2018 年	未分配利润	-0.21
调整 2019 年土地整理收入应交税金对应滞纳金和企业所得税	2019 年	营业外支出	0.09
	2019 年	所得税费用	0.08
	2019 年	预计负债	0.19
	2019 年	应交税费	0.22
	2019 年	盈余公积	-0.04
	2019 年	未分配利润	-0.37
调整 2020 年土地整理收入应交税金对应滞纳金和企业所得税	2020 年	营业外支出	0.15
	2020 年	预计负债	0.34
	2020 年	应交税费	0.22
	2020 年	盈余公积	-0.06
	2020 年	未分配利润	-0.50
调整 2021 年土地整理收入应交税金对应滞纳金和企业所得税	2021 年	营业外支出	0.18
	2021 年	其他流动资产	-0.22
	2021 年	预计负债	0.52
	2021 年	盈余公积	-0.07

	2021年	未分配利润	-0.66
调整 2022 年土地整理收入应交税金对应滞纳金和企业所得税	2022年	营业外支出	0.18
	2022年	其他流动资产	-0.22
	2022年	预计负债	0.70
	2022年	盈余公积	-0.09
	2022年	未分配利润	-0.82

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	4.43	9.38	-52.80	主要系银行存款减少所致
应收账款	29.66	29.24	1.42	/
预付款项	16.94	17.07	-0.77	/
其他应收款	57.43	78.61	-26.94	/
存货	197.06	153.68	28.23	/
其他流动资产	0.67	0.51	31.72	主要系增值税留抵税额增加所致
长期股权投资	0.50	0.50	-0.00	/
其他权益工具投资	-	1.91	-100.00	主要系本公司将南京市浦口新城开发建设有限公司无偿转出所致
投资性房地产	23.66	22.80	3.79	/
固定资产	2.96	2.91	1.90	/
在建工程	-	0.20	-100.00	主要系集成电路国际城研发园一期转入固定资产所致
无形资产	0.01	0.01	-5.73	/

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期待摊费用	0.13	0.20	-36.11	主要系装修费摊销所致
递延所得税资产	0.45	0.42	6.79	/
其他非流动资产	-	6.18	-100.00	主要是定期存款到期所致

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	4.43	0.0004	-	0.01
合计	4.43	0.0004	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：78.69 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：21.20 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：57.49 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：54.54 亿元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：66.44%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

往来款

## 2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	/	/
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	/	/
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	/	/
尚未到期，且到期日在 1 年后的	54.54	100%
合计	54.54	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方 / 占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
南京浦口科创投资集团有限公司	15.46	34.37	良好	资金调度	/	/
南京浦口高新技术产业开发区管理委员会	0.67	9.36	良好	资金调度	/	/
南京海峡两岸科技工业园管理委员会	-	7.08	良好	资金调度	/	/
南京明发通兴计算机技术发展有限公司	4.44	3.44	良好	资金调度	/	/
南京市浦口区科工园开发建设服务中心	-1.35	1.44	良好	资金调度	/	/

## (三) 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

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 97.14 亿元和 94.20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	16.60	21.60	40.58	78.78	83.63%
银行贷款	-	0.09	8.50	3.83	12.42	13.18%
非银行金融机构贷款	-	-	-	3.00	3.00	3.18%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	16.69	30.10	47.41	94.20	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 2.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 76.78 亿元，且共有 27.60 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 190.36 亿元和 181.34 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.74%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	16.60	21.60	40.58	78.78	43.44%
银行贷款	-	4.07	14.14	81.35	99.56	54.90%
非银行金融机构贷款	-	-	-	3.00	3.00	1.65%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	20.67	35.74	124.94	181.34	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 2.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 76.78 亿元，且共有 27.60 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在

2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	1.00	0.00	100.00	主要系保证借款增加
应付账款	17.53	10.68	64.12	主要系应付的工程款增加所致
预收款项	0.01	0.02	-60.31	主要系部分预收款项结转收入所致
合同负债	0.12	0.09	26.20	/
应交税费	0.12	1.33	-90.87	主要系补缴、支付相关税费所致
其他应付款	41.72	24.61	69.52	主要系单位往来增加所致
一年内到期的非流动负债	50.22	36.57	37.34	主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致
其他流动负债	6.99	5.44	28.48	/
长期借款	84.35	100.63	-16.17	/
应付债券	40.58	49.75	-18.42	/
长期应付款	3.37	3.37	-	/
预计负债	-	0.70	-100.00	主要系待支付的税收滞纳金减少所致
递延收益	0.08	0.08	-	/
递延所得税负债	1.35	1.04	30.30	主要系投资性房地产公允价值上升所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.12 亿元

报告期非经常性损益总额：1.41 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

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	-0.000001	主要为权益法核算的长期股权投资收益	-0.000001	不可持续
公允价值变动损益	1.43	主要为投资性房地产公允价值变动收益	1.43	不可持续
资产减值损失	-	-	-	不可持续
营业外收入	0.0005	主要为罚没利得、其他等	0.0005	不可持续
营业外支出	0.02	主要为非流动资产毁损报废损失、罚款、滞纳金和其他等	0.02	不可持续
其他收益	0.0009	主要为个税手续费、稳岗补贴和增值税先征后退等	0.0009	不可持续

## （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司	是	100.00%	高新技术产业孵化	67.74	23.91	0.14	0.14

## （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

主要系发行人公允价值变动等因素不影响经营现金流量。

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：20.24 亿元

报告期末对外担保的余额：47.45 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：27.21 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：47.45 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： √是 □否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
南京浦口科创投资集团有限公司	关联方	34.50	实业投资（不得从事金融业务）；高新技术产业孵化、开发、服务、咨询；高科技人才引进；建筑物非爆破拆除工程施工；风景名胜区管理；工程项目管理；规划管理；建筑材料、装饰材料、钢材、	良好	保证担保	26.20	2042 年 11 月 3 日	无影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			化工产品、商品混凝土销售；物业管理；会议及展览服务；国有非金融资产管理。 （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） 一般项目：园林绿化工程施工；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）					
南京智拓大数据产业发展有限公司	关联方	0.51	大数据科技研发；计算机软硬件、仪器仪表、计算机网	良好	保证担保	17.40	2037年4月29日	无影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			络设备研发、销售、技术咨询；房屋租赁；物业管理；数据处理；市场调查；信息系统集成；会议及展览服务；企业管理咨询；科技中介服务。 (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)					
合计	—	—	—	—	—	43.60	—	—

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

## 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

### 六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

### 七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

### 八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

### 九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、**纾困公司债券**

适用 不适用

十一、**中小微企业支持债券**

适用 不适用

十二、**其他专项品种公司债券事项**

无

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

无

## 第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

。

（以下无正文）

(以下无正文，为南京江北新城投资发展有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)



南京江北新城投资发展有限公司

2024年4月30日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位: 南京江北新城投资发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	442,555,039.64	937,629,705.50
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	2,965,732,370.49	2,924,103,278.63
应收款项融资		
预付款项	1,693,629,840.01	1,706,722,985.36
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,742,654,410.81	7,860,592,398.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,706,226,144.05	15,368,329,904.86
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	66,581,231.78	50,548,119.14
流动资产合计	30,617,379,036.78	28,847,926,392.31
<b>非流动资产：</b>		
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	49,952,177.69	49,952,287.69
其他权益工具投资		191,100,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,366,364,049.38	2,280,001,071.16
固定资产	296,358,377.67	290,838,277.91
在建工程		20,025,695.33
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	556,415.23	590,232.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,689,431.45	19,861,861.98
递延所得税资产	44,698,015.37	41,855,316.28
其他非流动资产		618,478,328.88
非流动资产合计	2,770,618,466.79	3,512,703,072.22
资产总计	33,387,997,503.57	32,360,629,464.53
<b>流动负债：</b>		
短期借款	100,111,527.78	
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	1,753,457,770.94	1,068,394,520.74
预收款项	810,620.89	2,042,239.27
合同负债	11,577,985.94	9,174,311.93
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		
应交税费	12,164,509.22	133,249,318.41
其他应付款	4,172,203,607.89	2,461,241,782.03
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	5,021,713,699.12	3,656,531,003.27
其他流动负债	699,228,334.30	544,222,580.82
流动负债合计	11,771,268,056.08	7,874,855,756.47
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	8,435,341,571.00	10,062,697,187.23
应付债券	4,058,253,191.20	4,974,798,794.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	337,000,000.00	337,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		69,637,716.49
递延收益	7,510,023.55	7,510,023.55

递延所得税负债	135,489,720.31	103,981,775.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,973,594,506.06	15,555,625,496.41
负债合计	24,744,862,562.14	23,430,481,252.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,670,000,000.00	3,670,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,374,799,403.57	4,740,533,762.87
减：库存股		
其他综合收益	186,115,425.14	186,115,425.14
专项储备		
盈余公积	52,700,673.10	52,700,673.10
一般风险准备		
未分配利润	359,519,439.62	280,798,350.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,643,134,941.43	8,930,148,211.65
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	8,643,134,941.43	8,930,148,211.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,387,997,503.57	32,360,629,464.53

公司负责人：成彬彬 主管会计工作负责人：黄必兰 会计机构负责人：陈争

### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：南京江北新城投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	167,807,252.48	345,040,475.70
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	2,947,324,586.07	2,921,564,989.14
应收款项融资		
预付款项	1,122,543,282.92	1,126,987,957.96
其他应收款	2,444,010,606.99	2,252,897,438.51
其中：应收利息		
应收股利	60,663.59	60,663.59
存货	16,200,913,904.63	13,916,275,115.50
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	9,671,733.24	3,785,262.46
流动资产合计	22,892,271,366.33	20,566,551,239.27
<b>非流动资产：</b>		
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	4,936,447,814.84	4,248,947,924.84
其他权益工具投资		191,100,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	672,594,000.00	687,828,200.00
固定资产	272,552,031.24	290,463,940.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	19,438.71	37,382.07
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,654,007.44	19,298,597.15
递延所得税资产	44,699,030.88	41,925,566.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,938,966,323.11	5,479,601,610.58
资产总计	28,831,237,689.44	26,046,152,849.85
<b>流动负债：</b>		
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	1,459,468,188.86	622,795,944.29
预收款项	268,856.01	2,022,900.38
合同负债	2,193,841.55	
应付职工薪酬		
应交税费	10,314,062.93	130,409,022.11
其他应付款	8,796,376,485.37	5,953,621,532.87
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	4,158,825,862.23	2,854,433,527.84
其他流动负债	687,048,222.33	532,048,625.14
流动负债合计	15,114,495,519.28	10,095,331,552.63
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	683,000,000.00	1,541,000,000.00
应付债券	4,058,253,191.20	4,974,798,794.11
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	337,000,000.00	337,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		69,637,716.49
递延收益		
递延所得税负债	100,173,225.03	103,981,775.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,178,426,416.23	7,026,418,285.63
负债合计	20,292,921,935.51	17,121,749,838.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,670,000,000.00	3,670,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,789,020,711.39	5,152,620,711.39
减：库存股		
其他综合收益	186,115,425.14	186,115,425.14
专项储备		
盈余公积	44,516,687.50	44,516,687.50
未分配利润	-151,337,070.10	-128,849,812.44
所有者权益（或股东权益）合计	8,538,315,753.93	8,924,403,011.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,831,237,689.44	26,046,152,849.85

公司负责人：成彬彬 主管会计工作负责人：黄必兰 会计机构负责人：陈争

**合并利润表**  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	595,993,220.54	990,712,199.64
其中：营业收入	595,993,220.54	990,712,199.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	614,589,832.30	945,685,044.40
其中：营业成本	517,782,725.16	872,460,916.97
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	9,019,651.35	7,559,209.25
销售费用	3,842,119.18	5,036,990.88

管理费用	46,626,620.57	68,533,201.15
研发费用		
财务费用	37,318,716.04	-7,905,273.85
其中：利息费用	42,757,601.12	6,071,362.38
利息收入	-5,279,693.06	-13,068,338.70
加：其他收益	94,701.86	32,566.26
投资收益（损失以“-”号填列）	-110.00	-2,922.95
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“-”号填列）	143,323,793.82	1,257,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,851,962.72	-3,786,051.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,706.37	232,473.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	113,975,517.57	42,760,419.79
加：营业外收入	46,303.07	16,058.60
减：营业外支出	2,128,481.68	18,089,499.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	111,893,338.96	24,686,978.44
减：所得税费用	33,172,249.88	13,545,470.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,721,089.08	11,141,508.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	78,721,089.08	11,141,508.40
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）	78,721,089.08	11,141,508.40
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
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	78,721,089.08	11,141,508.40
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	78,721,089.08	11,141,508.40
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
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。

公司负责人：成彬彬 主管会计工作负责人：黄必兰 会计机构负责人：陈争

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	579,583,030.84	988,506,192.78
减：营业成本	517,139,242.35	872,460,916.97
税金及附加	5,144,325.56	4,811,565.35
销售费用	3,757,101.50	4,951,973.21
管理费用	42,990,559.30	64,639,711.65
研发费用		
财务费用	11,731,508.68	3,568,265.94
其中：利息费用	13,628,951.40	6,071,362.38
利息收入	1,903,247.74	2,533,490.10

加：其他收益	94,701.86	31,511.28
投资收益（损失以“－”号填列）	-110.00	-2,836.35
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）	-15,234,200.00	1,257,200.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-10,550,240.32	-3,195,926.96
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	5,706.37	232,473.16
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-26,863,848.64	36,396,180.79
加：营业外收入	16,303.00	57.60
减：营业外支出	2,058,566.67	18,058,761.31
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-28,906,112.31	18,337,477.08
减：所得税费用	-6,418,854.65	11,543,954.05
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-22,487,257.66	6,793,523.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-22,487,257.66	6,793,523.03
（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	-22,487,257.66	6,793,523.03
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：成彬彬 主管会计工作负责人：黄必兰 会计机构负责人：陈争

### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	566,640,852.98	797,001,043.63
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		25,879,087.34
收到其他与经营活动有关的现金	14,134,444,556.29	5,909,691,331.29
经营活动现金流入小计	14,701,085,409.27	6,732,571,462.26
购买商品、接受劳务支付的现金	2,935,333,179.53	1,553,996,014.66
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	16,368,300.41	25,528,255.35
支付的各项税费	139,230,196.36	17,836,810.87
支付其他与经营活动有关的现金	12,645,970,416.21	5,670,048,892.21
经营活动现金流出小计	15,736,902,092.51	7,267,409,973.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,035,816,683.24	-534,838,510.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	11,036,366.62	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,482.52	
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	1,308,031,130.41	
投资活动现金流入小计	1,319,121,979.55	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	370,161,424.80	328,858,561.35
投资支付的现金		
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	538,561,122.04	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	908,722,546.84	528,858,561.35
投资活动产生的现金流量净额	410,399,432.71	-528,858,561.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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	7,083,999,999.00	5,326,795,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	690,000,000.00	68,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,773,999,999.00	5,394,795,000.00
偿还债务支付的现金	6,069,567,018.37	3,971,276,687.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	867,814,103.99	1,432,425,261.04
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	506,508,687.34	370,987,530.80
筹资活动现金流出小计	7,443,889,809.70	5,774,689,479.48
筹资活动产生的现金流量净额	330,110,189.30	-379,894,479.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	195,618.31	958,222.29
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-295,111,442.92	-1,442,633,329.37

加：期初现金及现金等价物余额	737,629,705.50	2,180,263,034.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>442,518,262.58</b>	<b>737,629,705.50</b>

公司负责人：成彬彬 主管会计工作负责人：黄必兰 会计机构负责人：陈争

### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	563,958,656.38	796,989,864.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,963,738,850.22	5,858,168,085.37
经营活动现金流入小计	13,527,697,506.60	6,655,157,950.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,331,102,919.85	1,553,593,648.55
支付给职工及为职工支付的现金	15,487,378.53	23,926,661.50
支付的各项税费	134,283,061.00	14,194,005.68
支付其他与经营活动有关的现金	9,889,483,224.86	3,734,046,257.44
经营活动现金流出小计	11,370,356,584.24	5,325,760,573.17
经营活动产生的现金流量净额	2,157,340,922.36	1,329,397,377.16
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,482.52	
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	54,482.52	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,214,406.75	5,153,124.40
投资支付的现金	1,500,000,000.00	212,455,210.64
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	10,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,512,214,406.75	217,608,335.04
投资活动产生的现金流量净额	-1,512,159,924.23	-217,608,335.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,311,000,000.00	2,550,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	690,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,001,000,000.00	2,570,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,798,000,000.00	3,328,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	518,942,311.07	1,258,480,763.69
支付其他与筹资活动有关的现金	506,508,687.34	295,025,545.39
筹资活动现金流出小计	3,823,450,998.41	4,881,506,309.08
筹资活动产生的现金流量净额	-822,450,998.41	-2,311,506,309.08
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	-177,270,000.28	-1,199,717,266.96
加：期初现金及现金等价物余额	345,040,475.70	1,544,757,742.66
六、期末现金及现金等价物余额	167,770,475.42	345,040,475.70

公司负责人：成彬彬 主管会计工作负责人：黄必兰 会计机构负责人：陈争

