
南京江北新区建设投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

公证天业会计师事务所（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

就本公司所知，目前没有迹象表明已发行且尚在存续期的公司债券未来按期兑付兑息存在风险。投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述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，并仔细阅读本报告中的“重大风险提示”等有关章节。

与本公司最近一期《南京江北新区建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中披露的“风险因素”相比，本公司主要更新了 2022 年年度财务数据等内容。

除以上内容更新外，本公司的风险与最新的募集说明书中披露的“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 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.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
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.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
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.....	33
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
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.....	34
三、 发行人为绿色债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

发行人/公司/本公司/江北建投	指	南京江北新区建设投资集团有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
南京证券	指	南京证券股份有限公司
江北国资	指	南京江北新区国有资产管理有限公司
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	南京江北新区建设投资集团有限公司
中文简称	江北建投
外文名称（如有）	Nanjing Jiangbei New Area Construction Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	NJCI
法定代表人	熊福旺
注册资本（万元）	600,000.00
实缴资本（万元）	600,000.00
注册地址	江苏省南京市 江北新区长芦街道方水路 168 号
办公地址	江苏省南京市 浦口区天浦路 1 号 3 号楼
办公地址的邮政编码	210000
公司网址（如有）	无
电子信箱	1559217322@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	熊福旺
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	董事长、法定代表人兼总经理
联系地址	江苏省南京市浦口区天浦路 1 号 3 号楼
电话	025-58539019
传真	025-58531319
电子信箱	1559217322@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：南京江北新区国有资产管理有限公司

报告期末实际控制人名称：南京市江北新区管理委员会

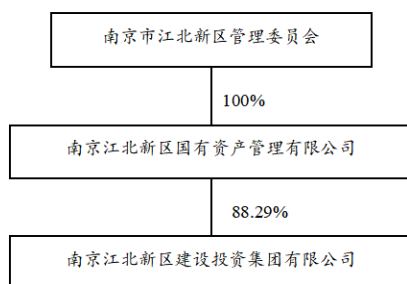
报告期末控股股东资信情况：控股股东南京江北新区国有资产管理有限公司为非机关法人，报告期末资信状况优良，无债务违约记录，未出现延期付息和未付息的情况

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人南京市江北新区管理委员会为机关单位，资信状况优良

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末南京江北新区国有资产管理有限公司持有发行人 88.29%的股权，且不存在股权受限情况

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：报告期末南京市江北新区管理委员会持有发行人 88.29%的股权，且不存在股权受限情况

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实际控制人为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，南京江北新区国有资产管理有限公司除发行人股权外，其他主要资产还包括南京江北新区建设工程设计施工图审查中心有限公司 100%股权等。南京江北新区国有资产管理有限公司持有的主要资产均不存在受限情况。

（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

¹均包含股份，下同。

（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：0 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 0%。

（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：熊福旺

发行人的董事长或执行董事：熊福旺

发行人的其他董事：凡卫卫、陈华超、张悦、卢竹新

发行人的监事：李文法、姜卫、靳银龙、王委、赵君永、张忠

发行人的总经理：熊福旺

发行人的财务负责人：冷雪芹

发行人的其他非董事高级管理人员：李兵、张勇、肖志涛

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

公司经营范围包括：高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备(不含地面卫星接收设备)销售；高新技术产品研制、销售。（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）许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）一般项目: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）

（1）园区管理及服务

园区管理及服务是公司最主要的业务。目前美国的塞拉尼斯公司、美国空气化工公司、德国瓦克公司、德国德司达公司、英国 BP 公司、法国 BNC 公司、荷兰帝斯曼公司、瑞士龙沙公司、日本三菱瓦斯株式会社、韩国锦湖石化公司等一批著名跨国公司已经在园区建立生产基地。公司利用园区的“高速公路”—管廊优势、园区的“隧道”—管线优势、园区的铁路专用线优势，集中管理园区公用事业，包括供应蒸汽、污水处理、工业用水和资产出租等，为园区内企业提供有价值的服务。

（2）市政基础设施建设

市政基础设施承建是公司产业发展战略中的重要产业，运营主体为发行人本部。公司自成立以来，承担了园区 23 平方公里的“十通一平”工程建设任务，包括新建了约 180 公里道路、90 公里管廊、135 公里蒸汽管线、125 公里地下管线、3 座消防站、4 座雨水泵站、4 座污水泵站、21.7 公里长的铁路专用线、完成绿化面积 500 万平方米等。

根据《关于授权南京化学工业园有限公司进行化工园区开发建设的通知》【宁化管发（2006）2 号】，管委会授权发行人从事园区的开发建设和资产运营管理。按照 2007 年公司与管委会签订的《财务结算协议》，管委会对公司承建的非经营性基础设施，以审核确认的项目费用加收 10%的管理费进行结算，项目费用包括前期费用和工程费用。

（3）土地成片开发转让

土地成片开发转让业务是发行人以前的传统业务，有新旧两种土地开发核算模式。2007 年以前，公司运用自有资金、银行贷款对招商引资所需的工业用地进行一级开发。公司与入园企业签订协议，入园企业向公司支付土地出让金；公司支付相关的拆迁费、征地费等，土地开发收益归公司所有。2007 年 1 月 1 日起开始实施的《国有土地使用权出让收支管理办法》中明确规定，土地出让收入纳入地方政府基金预算，缴入地方国库；土地出

让支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排。按照此规定，入园企业缴纳的土地出让金由财政部门核算，故 2007 年公司与南京化工园区管委会签订了《财务结算协议》，公司自 2007 年 7 月 1 日后不再承担园区土地开发任务。目前公司的土地成片开发收入主要为 2007 年以前开发的土地逐步转让所形成，在存量土地逐步转让后，公司将不再有此项业务收入。2017 年 11 月，鉴于江北新区体制调整，针对发行人承接或参与南京市江北新区管委会（含原南京化工园区管委会）业务，公司与南京市江北新区管委会签订《财务结算协议》：公司先前开发的存量市政用地标准价为 16 万元/亩、实行土地新政的存量项目用地统一按照新政最低价（目前 23 万元/亩）进行结算。

（4）市政环卫绿化配套服务

2019 年，发行人新增市政环卫绿化配套服务业务，主要由新纳入合并范围的子公司南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司、南京大厂园林绿化工程有限公司、南京绿环境服务有限公司和南京大厂市政公用有限公司负责。发行人市政环卫绿化业务内容主要为绿地养护、道路保洁、环卫设施养护、市政设施维修及河道清理等，其中子公司南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司的业务主要集中在南京江北新材料科技园，业务对象为江北新区化工产业转型发展办公室，其他三家子公司业务区域涵盖江北新区，业务对象主要为江北新区管理委员会城市管理局。公司按月或按季度结算管养收入，成本主要为人工成本和分包费用。

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

（1）基本情况及发展趋势

2017 年，世界经济继续温和复苏，能源结构持续调整，国际能源市场将保持供大于求的格局，原油价格中短期仍呈走低趋势。我国经济社会发展进入新常态，石化产业需求增速放缓，随着新的环保法的实施，安全环保要求日益严格，产业发展面临严重的挑战。同时，中央一系列全面深化改革的政策将进一步激发市场的活力，工业化、信息化、城镇化和农业现代化深入推进，“中国制造 2025”、“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带等战略的全面实施，将给行业发展带来新的机遇。

国内化学工业园区建立初期，化学工业园区开发企业曾享受一定的产业、土地、税收等优惠政策，吸引鼓励国内外投资者进入，实现快速发展。然而，随着“禁止土地出让过程中成本倒挂”以及“通过招拍挂市场化方式取得土地”等土地政策出台，化学工业园区开发企业享受土地、税收等传统优惠政策将逐渐减弱。为提高化学工业园区竞争力，保持化学工业园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在化学工业园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度，尤其是对一些具有先进的经营理念。

目前，国内化学工业园区土地转让、基础设施建设以及相关物业租赁仍是传统化学工业园区开发企业主营业务收入和利润的主要来源。随着土地开发成本持续攀升，面临利润空间被压缩的挑战。此外，土地是不可再生资源，化学工业开发企业依靠土地开发、有偿转让的单一业务模式将很难维持自身持续经营。近年来，越来越多的化学工业园区开发企业开始尝试新型的长期业务发展模式。例如在化学工业园区内进行公用设施的经营以及公共设施的配套管理服务。新型的化学工业园区更注重为进驻企业提供专业的综合功能配套和生态环境营造服务，不但包括专业的化学品运输管廊、码头、污水及废弃物处理等服务，也包括为化学工业园区工作人群提供配套的生活和商业设施。完善的公用设施及配套服务以及注重环保和生态建设的化学工业园区将重点予以扶持。

（2）发展阶段及竞争情况

化工园区是化工发达国家的主流模式，我国对石化和化学品需求的增长推动了化工园区的建设，目前国内的化工园区的发展尚处于起步阶段，从长远来看，化工园区存在较大的成长空间。

随着我国经济的持续快速发展，从 2001 年开始相继规划设立了一大批化工园区。据不完全统计，目前已建成和规划建设的涉及化工产业的各类园区有 320 多个，其中省级以上化工园区有 60 多家，省级以下的大多规模小且质量不高，缺乏发展潜力和核心竞争力。

目前的化工园区主要分成四类：一是大型石油化工型，以上海化工园区和南京化工园区为代表，具备世界级规模炼油乙烯装置，这类园区规模大，与国际化工园区接轨；二是精细化工型，一般是中小园区，以精细、专用化学品及非大宗合成材料为主，大都各具特色，包括南通、常熟、泰兴、泰州等；三是城市搬迁型，将分散在城区的老化工企业，集中搬迁到新规划建设的化工园区，如天津开发区化学工业区，合肥化学工业园区等；四是老企业扩张型，这类企业在原有企业基础上，以特色产品为核心扩建而成的化工园区，这类园区一般在内陆地区，如齐鲁化学工业园等。

整体而言，目前化工园区存在的突出问题是技术落后、产业链短、缺乏发展潜力；相当多的化工园区缺乏统一的规划和科学布局，实际入园项目少，造成大量土地闲置；定位不明确导致盲目引进资金和项目，许多低水平建设重复发生。

世界石化和化学工业生产趋势是园区化、大型化和一体化，我国石化行业的发展将进一步推动国内化工园区的发展，结合我国已有的石化和化学工业的产业布局，应该依托现有大型石化基地，优先选择海运便利、市场发达、原料易得、产业相对集中的地区进行重点发展，并结合该地区的产业特点和优势，优化配置资源，合理发展下游产业链，建设上下游一体化、具有一定国际竞争力的特色的大型化工园区。

作为继上海化工园区之后成立的第二个国家级的大型石油化工园区，园区的外部竞争优势明显，主要竞争压力来源于上海化工园区，具体表现在产业链、招商引资和运输出口方面。

上海化工园区业已形成石化、氯化工产业链，凭借上海港的天然优势，外向出口经济占主导，招商引资吸引力大；南京化工园区业已形成石化、碳一产业链，也是通江达海，依托长江黄金水道，发达的铁路、公路网络，出口也很便利，加之腹地市场广阔，可以平衡发展。

（3）行业地位

江北新材料科技园区（原南京化学工业园区）是中国改革开放以来第二个经国家发改委批准的国家级石油化工基地，是南京市贯彻落实江苏省委、省政府“沿江开发”战略，发挥石油化工支柱产业优势，扩大对外开放和加强与世界石化巨头合作的重要载体。南京化学工业园区自 2001 年成立以来，特别是 2003 年初总体规划获得国家计委通过以来，在园区建设与招商引资等方面取得了较大进展。发行人是南京化学工业园区开发建设、招商引资和资产运作的主体。发行人经营规范、业绩良好，在行业中具有较高知名度和影响力。南京化学工业园区的开发建设按照“产业发展一体化、公用设施一体化、物流输送一体化、环保安全一体化、管理服务一体化”五个“一体化”的国际先进理念，通过对区内产品项目、公用辅助、物流传输、环境保护和管理服务的整合，为进区投资者提供最佳的投资环境。

另外，园区的区位优势、上下游原料产业链和公用工程配套服务优势以及业已形成的规模集聚、品牌集聚效应等优势赢得了同行的赞誉，成为国内最先进的化工园区之一，其建设模式逐步为国内更多的化工园区所采用，成为国内园区开发建设的引领者。目前一批国内外知名化工企业包括中石化、中石油、中国化工集团三大石化央企，德国巴斯夫、英国 BP、英国 BOC、英国英力士、荷兰帝斯曼、美国塞拉尼斯、美国空气化工、美国亨斯曼、美国亚什兰、美国伊士曼、日本三菱化学等 20 多家世界化工 50 强企业在园区投资落户，如总投资 50 亿元的塞拉尼斯一体化项目（醋酸 120 万吨/年）、总投资 49 亿元的金陵亨斯迈环氧丙烷项目（24 万吨/年）、总投资 33 亿元的蓝星安迪苏 AT88 项目（14 万吨/年）、总投资 31.5 亿元的扬子英力士苯酚丙酮项目（65 万吨/年）等，形成以石化、碳一两大产业链

为主要支撑，一批化工高端项目为核心内容的现代产业体系，经济总量、产业集聚度与集约化开发水平位居全国同类园区中前列，成为全球最大的醋酸及其衍生物生产基地，国内最大的乙烯、芳烃及高分子材料产品生产基地之一。园区石化产业链以扬子石化、扬巴一体化工程为龙头，重点发展高附加值的石化下游延伸产品，提高产品的精细化率和深加工率，目前已集聚各类下游深加工项目 40 余个，项目总投资 60 亿美元；碳一产业链以区内塞拉尼斯乙酰基一体化基地为龙头，目前已集聚各类项目约 20 个，累计完成投资逾 20 亿美元。通过产业链延伸，还带动了新材料、高端精细化工等产业发展，集聚了安迪苏蛋氨酸等一批超亿美元大项目和德国瓦克公司、比利时特胺公司、芬兰太尔公司等一批行业领域巨头。

（4）竞争优势

经营理念优势：发行人学习借鉴国外大型化工企业和开发区的成功经验，并结合自身特点，提出并实现了五个“一体化”理念。一是产业发展一体化，利用化工产业上下游关联的特点，形成化工产业链；二是公用设施一体化，对园区能源供应进行统一规划、集中建设，形成一体化的“公用工程岛”；三是物流输送一体化，通过输送管网、仓库、码头、铁路和道路等，形成园区内一体化的物流运输系统；四是环境安全一体化，园区内设立环保中心，统一处理废水、废气、废渣；五是园区管理服务一体化，配合管委会为驻区企业提供“一门式”办公，寓管理于服务之中。

土地资源优势：土地资源及其价格是影响化工园区持续发展的重要因素。江北新材料科技园区规划面积为 45 平方公里(含扬子、扬巴建成区 10 平方公里)，目前只开发了 28 平方公里。公司未来发展空间很大，这为公司持续快速发展奠定了牢固基础。

公用配套设施及服务优势：南京化工园区公用配套设施齐全，配套服务全面。除提供传统的海关、检验检疫、工商、税务、外汇管理等政府职能的“一门式”办公，和最先进的区域安全监控、防灾、医疗急救中心、消防站、环境监测、银行、电子商务等“一条龙”服务以外，目前公司还可以为进驻企业提供一体化、高效率、低成本的公用工程服务：例如热电联供、管廊、供水、供汽和废水处理等。

环境保护优势：公司按照节约能源和保护生态环境的要求，积极落实南京市政府提出的循环经济示范基地的创建工作，全面推进园区生态园建设，使园区成为发展循环经济和实现环境保护的重要实验与示范区域。目前园区已是省级循环经济示范园区、国家级循环经济标准化示范单位。园区实现了产业和环保并举的良性发展模式。

区位优势：从地理位置来看，园区位于南京市长江北岸，距南京市中心 30 公里。园区依托长江深水岸线而建，自然地理条件优越，区位优势突出。园区东有长江黄金水道，集中了西坝港区 13 座万吨深水码头与百万立方米储罐区；西有多条高速公路、一级公路临区而过，进入长三角城际快速通道网络；园区铁路专用线贯穿长芦、玉带两大片区，与南京铁路枢纽和全国铁路网络便捷沟通；南京长江大桥、二桥和四桥为园区提供了良好的过江交通条件；高速公路直接联系南京禄口机场和上海浦东国际机场；鲁宁输油管道、甬沪宁输油管道、国家“西气东输”管线从园区通过，可直接向企业供给原油、天然气等原料。从集聚效应看

项目发展优势：园区的化工项目，从可行性研究到正式投运大约需要五年时间。截至目前，已在园区投资建设的化工企业逾 150 个，其中三分之一已经正式投产，近三分之一正在试生产，约三分之一正在进行开工建设，园区已经形成边开发建设边获得收益的良性互动发展态势。

政策支持优势：发行人作为园区的区域运营商，获得了各级政府在政策上的大力支持。根据新区制定的《江北新区化工产业区企业绿色综合评价办法》，园区化工企业的绿色发展水平可分为 A、B、C 三个等级。对 A 类（优先发展类）、C（监管调控类）类企业，公司执行差别化公用工程价格；对 B 类企业（鼓励提升类），公司的公用工程价格维持不变。

持续融资能力优势：发行人所从事的项目资源优质，具备较强的融资能力。园区基础设施建设周期长、投资力度大的行业特性，决定了化工园区前期的建设主要依靠债务融资

来解决。公司的债务规模控制得当，且股东连续多年都对公司进行增资，公司的实力不断增强。公司债务结构比较合理，融资条件优于同业水平，这有利于公司的可持续性发展。公司不断创新融资方式，已经改变初期仅依靠银行贷款的单一融资手段，实现直接融资与间接融资“双管”齐下。

产业链优势：随着国民经济从资源驱动向创新驱动转变，国内化工园区竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。较完整的产业链能使园区内企业相互依存并实现低成本、高效率的发展。目前众多国际国内知名化工企业已经落户化工区，业已形成了一定的产业规模和产业链。随着国民经济从资源驱动向创新驱动转变，国内化工园区竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。较完整的产业链能使园区内企业相互依存并实现低成本、高效率的发展。园区已成为世界著名跨国公司以及国内大型骨干化工企业的重要集聚地。

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，未对公司生产经营和偿债能力产生影响。

（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） 主营业务情况

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 (%)
园区管理及服务	20.79	18.48	11.11	63.22	19.00	16.96	10.75	75.97
市政基础设施承建	7.26	7.16	1.37	22.08	1.12	1.07	4.93	4.48
市政环卫绿化配套服务	4.34	3.26	24.78	13.19	4.58	3.48	23.92	18.29
房屋租赁	0.23	0.04	84.65	0.71	0.13	0.02	86.29	0.53
仓储收入	0.04	0.05	-25.88	0.11	0.00	0.00	-650.36	0.00
其他业务	0.23	0.05	76.62	0.69	0.18	0.03	81.09	0.72
合计	32.89	29.04	11.69	100.00	25.02	21.56	13.80	100.00

(2)各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投企业，不涉及产业类业务。

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。

（1）市政基础设施承建营业收入、营业成本增加，毛利率下降：2022 年市政基础设施承建业务中新增结算委托代建业务，该部分业务提高了市政基础设施承建业务整体营业收入和营业成本；该部分业务营业收入和营业成本大致相抵，拉低了市政基础设施承建业务整体毛利率。

（2）房屋租赁营业收入、营业成本增加，毛利率下降：2022 年房屋租赁业务扩张较快，营业收入和营业成本出现同步抬升。

（3）仓储收入营业收入、营业成本增加，毛利率下降：仓储收入数额较小，且开展经营时间较短，2022 年业务一定程度扩张，故营业收入、营业成本和毛利率变动相对较大。

（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

根据公司发展战略，未来三年，公司业务区域主要向长芦片区三期和玉带片区拓展，包括基础设施建设、园区管理及服务等。

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

公司面临短期偿债压力较大和长期偿债压力持续加大的风险，且未来三年，公司对外扩展项目涉及基础设施建设，对于资金要求较大，为防范上述风险和实现上述发展目标，公司将充分利用金融服务业保障性功能，为公司发展提供强有力的支持。公司将以金融产品创新为导向，加大直接融资力度，充分使用公司债、中期票据、定向工具、短期融资券、中期票据、永续债等金融产品，拓展融资渠道，实现多层次、全方位的市场化融资。同时，公司对再融资将采取谨慎态度，对于公司发展所需要的资金，公司将根据实际财务状况，提高资金的使用效率，降低融资成本，防范和降低财务风险，确保股东权益最大化。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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：

发行人报告期内在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、资产独立情况

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。

2、业务独立情况

发行人的各项经营业务均独立于控股股东南京江北新区国资公司，未发生同业竞争现象；公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务

3、人员独立情况

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。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，由董事会通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。公司不存在其他的与控股股东之间的人员交叉任职情形。发行人董事、监事、高级管理人员均非国家公务人员，其设置符合《公司法》、《公务员法》相关规定。

4、财务独立情况

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。

5、机构独立情况

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

（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

发行人为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司全体股东的合法权益，保证公司与关联人之间的关联交易符合公正、公平、公开的原则，制定了《关联交易决策权限与程序规则》。发行人关联交易定价原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。发行人关联交易的定价遵循如下顺序：国家定价、市场价格、协商定价；如果没有国家定价或者市场价格低于国家定价且该市场价格系合法存在，则适用市场价格；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.04
出售商品/提供劳务	58,477.33

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收关联方款项	1,366,750.50
应付关联方款项	1,346.98

3. 担保情况

□适用 √不适用

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的
☐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	南京江北新区建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 建设 02
3、债券代码	163553.SH
4、发行日	2020 年 5 月 21 日
5、起息日	2020 年 5 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 5 月 25 日
7、到期日	2025 年 5 月 25 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2025 年 5 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 5 月 25 日（如遇非交易日则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 建设 03
3、债券代码	167660.SH
4、发行日	2020 年 10 月 23 日
5、起息日	2020 年 10 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 10 月 27 日
7、到期日	2025 年 10 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
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 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2025 年 10 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 27 日（如遇非交易日则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	南京证券股份有限公司，德邦证券股份有限公司
13、受托管理人	南京证券股份有限公司
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、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	不适用

1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 建投 01
3、债券代码	196017.SH
4、发行日	2022 年 1 月 7 日
5、起息日	2022 年 1 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 11 日
7、到期日	2025 年 1 月 11 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
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 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2025 年 1 月 11 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 2 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 11 日（如遇非交易日则顺延至其后的第 1 个交易日）。

11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，南京证券股份有限公司，国金证券股份有限公司，华创证券有限责任公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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、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	不适用

1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 建投 01
3、债券代码	188298.SH
4、发行日	2021 年 6 月 23 日
5、起息日	2021 年 6 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 25 日
7、到期日	2026 年 6 月 25 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
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一起支付本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2026 年 6 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 25 日（如遇非交易日则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	不适用

1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	22 建投 03
3、债券代码	185382.SH
4、发行日	2022 年 2 月 21 日
5、起息日	2022 年 2 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 2 月 23 日
8、债券余额	5.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.00
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一起支付本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2025 年 2 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	不适用

1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 建投 04
3、债券代码	185795.SH
4、发行日	2022 年 5 月 30 日
5、起息日	2022 年 6 月 1 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 6 月 1 日
8、债券余额	6.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.83
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一起支付本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2025 年 6 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	不适用

1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 建投 05
3、债券代码	182493.SH
4、发行日	2022 年 8 月 19 日
5、起息日	2022 年 8 月 23 日

6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 23 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
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一起支付本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2025 年 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,南京证券股份有限公司,华创证券有限责任公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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、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	不适用

1、债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 建投 01
3、债券代码	250050.SH
4、发行日	2023 年 3 月 1 日
5、起息日	2023 年 3 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 3 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	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，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2026 年 3 月 3 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,南京证券股份有限公司,华创证券有限责任公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
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、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	不适用

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

债券代码：151090.SH

债券简称：19 建投 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：根据调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在 19 建投 02 存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率。发行人已行使调整票面利率选择权。

第 2 项：根据投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的 19 建投 02 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。投资者已在回售登记期内进行登记，并选择全额回售，发行人已兑付本期债券全额本金。

债券代码：151692.SH

债券简称：19 建投 04

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：根据调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在 19 建投 04 存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率。发行人已行使调整票面利率选择权。

第 2 项：根据投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的 19 建投 04 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。投资者已在回售登记期内进行登记，并选择全额回售，发行人已兑付本期债券全额本金。

债券代码：162051.SH

债券简称：19 建投 05

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：根据调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在 19 建投 05 存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率。发行人已行使调整票面利率选择权。

第 2 项：根据投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的 19 建投 05 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。投资者已在回售登记期内进行登记，并选择全额回售，发行人已兑付本期债券全额本金。

债券代码：163553.SH

债券简称：20 建设 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

债券代码：167660.SH

债券简称：20 建设 03

债券约定的选择权条款名称：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

债券代码：188298.SH

债券简称：21 建投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

债券代码：185382.SH

债券简称：22 建投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☒发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

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

债券代码：196017.SH

债券简称：22 建投 01

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、发行人偿债资金保障措施承诺
- 2、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

债券代码：185382.SH

债券简称：22 建投 03

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、发行人偿债资金保障措施承诺
- 2、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

债券代码：185795.SH

债券简称：22 建投 04

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、发行人偿债资金保障措施承诺

2、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

债券代码：182493.SH

债券简称：22 建投 05

债券约定的投资者保护条款名称：

1、发行人偿债资金保障措施承诺

2、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

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和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：182493.SH

债券简称	22 建投 05
募集资金总额	6.00
使用金额	6.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务部安排专人负责上述事项的有关工作。截至本报告出具日，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于偿还公司债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	募集资金不存在违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况，本条不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与募集资金约定使用的用途一致
募集资金用于项目建设的，项	不适用

目的进展情况及运营效益（如有）	
-----------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250050.SH

债券简称	23 建投 01
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务部安排专人负责上述事项的有关工作。截至本报告出具日，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于偿还公司债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	募集资金不存在违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况，本条不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与募集资金约定使用的用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185382.SH

债券简称	22 建投 03
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务部安排专人负责上述事项的有关工作。截至本报告出具日，募集资金账户运作良

	好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除承销费后拟全部用于偿还公司有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	募集资金不存在违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况，本条不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与募集资金约定使用的用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196017.SH

债券简称	22 建投 01
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务部安排专人负责上述事项的有关工作。截至本报告出具日，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟全部用于偿还公司债务及部分利息
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	募集资金不存在违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况，本条不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与募集资金约定使用的用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185795.SH

债券简称	22 建投 04
募集资金总额	6.50
使用金额	6.50
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在监管银行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务部安排专人负责上述事项的有关工作。截至本报告出具日，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除承销费后拟全部用于偿还公司有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	募集资金不存在违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况，本条不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与募集资金约定使用的用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

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：182493.SH

债券简称	22 建投 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。
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	正常

债券代码：185795.SH

债券简称	22 建投 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。
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	正常

债券代码：185382.SH

债券简称	22 建投 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。

如有)	
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	正常

债券代码：196017.SH

债券简称	22 建投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。
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	正常

债券代码：188298.SH

债券简称	21 建投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。
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	正常

债券代码：167660.SH

债券简称	20 建设 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计	正常

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：163553.SH

债券简称	20 建设 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、设立偿债资金专户和募集资金专户、制定债券持有人会议规则、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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）	未变化，对债券持有人利益无重大不利影响。
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	正常

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	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	江苏省无锡市新区龙山路 4 号 C 幢 303 室
签字会计师姓名	张铭，黄国霞

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	250050.SH,182493.SH,185795.SH,185382.SH,188298.SH,196017.SH,163553.SH
债券简称	23 建投 01,22 建投 05,22 建投 04,22 建投 03,21 建投 01,22 建投 01,20 建设 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
联系人	禹辰年
联系电话	021-38676666

债券代码	167660.SH
债券简称	20 建设 03
名称	南京证券股份有限公司
办公地址	南京市建邺区江东中路 389 号
联系人	鲁建奇
联系电话	025-58519354

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163553.SH，188298.SH
债券简称	20 建设 02，21 建投 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F
------	----------------------

（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。

重要会计政策变更：

①执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

②执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

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

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款、现金
存货	开发成本、合同履约成本、原材料
其他非流动资产	为南京化工园区管委会实施园区土地开发而产生的拆迁费用

垫付款、江北大道及太子山公园项目

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	4,489.33	0.12	9,182.31	-51.11
预付款项	378.76	0.01	769.99	-50.81
其他流动资产	11,658.27	0.32	8,648.22	34.81
在建工程	152,537.79	4.20	115,604.29	31.95
长期待摊费用	165.93	0.00	256.23	-35.24

发生变动的原因：

注 1：应收票据变动比例为-51.11%，主要系银行承兑汇票减少所致。

注 2：预付款项变动比例为-50.81%，主要系报告期内发行人减少与中国铁路上海局集团有限公司，中石油天然气股份有限公司江苏南京销售分公司等公司预付工程款项所致。

注 3：其他流动资产变动比例为 34.81%，主要系报告期内发行人新增理财产品及利息所致。

注 4：在建工程变动比例为 31.95%，主要系报告期内生物医药谷人才公寓（二期）、保税物流中心（B 型）项目 2 期、丁解水库片区环境整治项目等在建工程加大投入所致。

注 5：长期待摊费用变动比例为-35.24%，主要系报告期内消防车项目和大修理项目计提摊销，期末余额减少所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	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（%）
投资性房地产	14,232.49	12,224.10	-	85.89
应收账款受益权	-	392,047.09	-	-
合计	14,232.49	404,271.19	—	—

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：11.22 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：0.00 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：11.22 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：11.22 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：9.48%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（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 249.89 亿元和 234.67 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.09%。

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	0	21.46	17.00	80.21	118.67	50.57%
银行贷款	0	8.83	11.89	78.96	99.68	42.48%
非银行金融机构贷款	0	0	0	14.00	14.00	5.97%
其他有息债务	0	0.24	0.24	1.84	2.32	0.99%

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 46.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 63.60 亿元，且共有 22.00 亿元公司信用类债券在 2023 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 249.89 亿元和 234.67 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.09%。

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	0	21.46	17.00	80.21	118.67	50.57%
银行贷款	0	8.83	11.89	78.96	99.68	42.48%
非银行金融机构贷款	0	0	0	14.00	14.00	5.97%
其他有息债务	0	0.24	0.24	1.84	2.32	0.99%

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 46.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 63.60 亿元，且共有 22.00 亿元公司信用类债券在 2023 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 2023 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）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	110,400.00	4.50	65,000.00	69.85
预收款项	232.23	0.01	5,720.70	-95.94
合同负债	27,575.64	1.13	16,189.09	70.33
应交税费	4,391.45	0.18	3,174.83	38.32
其他流动负债	2,760.48	0.11	1,730.65	59.51
租赁负债	261.19	0.01	384.24	-32.03
其他非流动负债	103.31	0.00	351.24	-70.59

发生变动的的原因：

注 1：短期借款变动比例为 69.85%，主要系信用借款大幅增加所致。

注 2：预收账款的变动比例为-95.94%，主要系报告期末公司全部预收售房款转为营业收入所致。

注 3：合同负债变动比例为 70.33%，主要系公司工程款和货款大幅增加所致。

注 4：应交税费变动比例为 38.32%，主要系公司应交企业所得税增加 1,317.41 万元所致。

注 5：其他流动负债变动比例为 59.51%，主要系公司待转销项税大幅增加所致。

注 6：租赁负债变动比例为-32.02%，主要系公司报告期内结清 126.72 万元尚未支付的租赁付款额所致。

注 7：其他非流动负债变动比例为-70.59%，主要系报告期内公司收取蒸汽设备使用补偿费分批转入营业收入所致。

（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：20,357.16 万元

报告期非经常性损益总额：5,180.53 万元

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

（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
南京化学工业园公用事业有限责任公司	是	100.00%	公共设施管理	10.97	8.14	19.41	0.65

（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

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：1.75 亿元

报告期末对外担保的余额：1.75 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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：0.00 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

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 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、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

1、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 10%以上、20%以下。

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
南京大厂园林绿化工程有限公司	是	100.00%	建筑与工程	2.47	1.92	1.43	0.57

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，
<http://www.sse.com.cn/home/search/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券年度报告
(2022 年)》之盖章页)



南京江北新区建设投资集团有限公司

2023 年 4 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,700,437,562.90	5,652,458,343.85
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	44,893,269.01	91,823,102.15
应收账款	1,511,865,777.57	2,111,588,552.69
应收款项融资		
预付款项	3,787,634.64	7,699,916.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,264,980,161.10	1,213,681,319.22
其中：应收利息		
应收股利		14,854,884.68
买入返售金融资产		
存货	10,363,274,065.20	8,715,843,336.71
合同资产	34,510,227.20	30,409,210.41
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	116,582,667.39	86,482,180.74
流动资产合计	18,040,331,365.01	17,909,985,962.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	128,681,902.91	138,432,152.76
其他权益工具投资	594,554,951.80	647,357,772.13

其他非流动金融资产	823,000,000.00	748,000,000.00
投资性房地产	892,568,173.50	867,519,071.46
固定资产	1,555,053,792.08	1,686,345,419.12
在建工程	1,525,377,882.74	1,156,042,852.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,841,771.88	5,079,253.01
无形资产	1,336,746,116.37	1,299,107,787.16
开发支出		
商誉	1,810,000.00	1,810,000.00
长期待摊费用	1,659,338.89	2,562,267.27
递延所得税资产	48,964,832.17	49,433,254.13
其他非流动资产	11,389,367,095.79	11,339,276,014.66
非流动资产合计	18,301,625,858.13	17,940,965,843.78
资产总计	36,341,957,223.14	35,850,951,806.53
流动负债：		
短期借款	1,104,000,000.00	650,000,000.00
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	317,943,568.36	293,126,958.50
预收款项	2,322,320.70	57,206,994.96
合同负债	275,756,353.61	161,890,918.85
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	32,538,779.94	29,583,916.26
应交税费	43,914,483.77	31,748,264.78
其他应付款	32,202,189.74	36,216,886.56
其中：应付利息		
应付股利		1,067,215.77
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	5,111,950,029.80	4,256,150,795.20
其他流动负债	27,604,837.60	17,306,541.29
流动负债合计	6,948,232,563.52	5,533,231,276.40

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,296,740,000.00	10,516,140,000.00
应付债券	8,021,000,000.00	7,617,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,611,859.42	3,842,446.86
长期应付款	189,627,456.39	232,569,906.82
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	7,292,284.00	6,689,930.00
递延所得税负债	42,439,014.77	41,523,595.35
其他非流动负债	1,033,071.75	3,512,444.00
非流动负债合计	17,560,743,686.33	18,421,278,323.03
负债合计	24,508,976,249.85	23,954,509,599.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具	1,995,800,000.00	1,989,500,000.00
其中：优先股		
永续债	1,995,800,000.00	1,989,500,000.00
资本公积	3,171,373,620.71	3,138,676,620.71
减：库存股		
其他综合收益	-85,916,206.80	-2,725,936.26
专项储备		
盈余公积	138,367,008.18	126,223,538.67
一般风险准备		
未分配利润	613,089,994.27	644,502,851.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,832,714,416.36	11,896,177,074.76
少数股东权益	266,556.93	265,132.34
所有者权益（或股东权益）合计	11,832,980,973.29	11,896,442,207.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,341,957,223.14	35,850,951,806.53

公司负责人：熊福旺 主管会计工作负责人：冷雪芹 会计机构负责人：冷雪芹

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	3,487,069,947.49	4,645,984,377.41
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	44,893,269.01	91,823,102.15
应收账款	1,331,658,903.89	1,884,110,577.22
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,271,897,600.48	1,261,767,898.37
其中：应收利息		
应收股利		14,854,884.68
存货	8,563,454,687.83	8,541,948,026.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	319,866,522.22	
其他流动资产	54,719,562.08	72,188,355.41
流动资产合计	15,073,560,493.00	16,497,822,337.24
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	1,876,905,377.60	1,743,697,299.11
其他权益工具投资	514,192,305.14	584,378,440.05
其他非流动金融资产	823,000,000.00	748,000,000.00
投资性房地产	412,027,845.68	387,005,200.00
固定资产	1,010,150,331.11	1,103,555,310.27
在建工程	1,172,723,454.85	927,902,336.98
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,548,487.81	3,397,983.72
无形资产	1,240,850,162.51	1,199,612,296.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		646,333.33
递延所得税资产	31,276,747.83	31,295,975.08
其他非流动资产	12,885,375,416.34	11,549,175,416.34
非流动资产合计	19,969,050,128.87	18,278,666,591.30
资产总计	35,042,610,621.87	34,776,488,928.54
流动负债：		

短期借款	1,104,000,000.00	650,000,000.00
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	8,545,938.45	7,183,545.94
预收款项		87,153,121.97
合同负债		
应付职工薪酬	1,869,693.12	
应交税费	2,970,208.28	3,446,148.07
其他应付款	217,596,161.23	219,164,620.45
其中：应付利息		
应付股利		1,067,215.77
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,111,567,607.27	4,255,783,081.23
其他流动负债	867,574.86	412,844.04
流动负债合计	6,447,417,183.21	5,223,143,361.70
非流动负债：		
长期借款	9,296,740,000.00	10,516,140,000.00
应付债券	8,021,000,000.00	7,617,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,800,511.79	2,648,676.70
长期应付款	189,627,456.39	232,569,906.82
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	31,279,326.50	30,070,688.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,540,447,294.68	18,398,429,271.90
负债合计	23,987,864,477.89	23,621,572,633.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具	1,995,800,000.00	1,989,500,000.00
其中：优先股		
永续债	1,995,800,000.00	1,989,500,000.00
资本公积	3,010,347,561.11	2,977,650,561.11
减：库存股		
其他综合收益	-92,521,729.01	-9,331,458.47
专项储备		
盈余公积	138,367,008.18	126,223,538.67

未分配利润	2,753,303.70	70,873,653.63
所有者权益（或股东权益）合计	11,054,746,143.98	11,154,916,294.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,042,610,621.87	34,776,488,928.54

公司负责人：熊福旺 主管会计工作负责人：冷雪芹 会计机构负责人：冷雪芹

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	3,288,526,797.92	2,501,538,145.33
其中：营业收入	3,288,526,797.92	2,501,538,145.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,136,760,446.58	2,376,031,611.13
其中：营业成本	2,904,022,783.06	2,156,420,498.68
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	17,689,535.47	8,893,742.48
销售费用	2,391,983.10	4,277,546.59
管理费用	133,020,327.62	142,268,975.18
研发费用		
财务费用	79,635,817.33	64,170,848.20
其中：利息费用	151,216,716.67	125,646,047.76
利息收入	88,122,241.24	92,352,098.68
加：其他收益	2,602,530.21	3,568,966.64
投资收益（损失以“－”号填列）	47,919,328.27	82,393,128.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,478,308.86	-411,941.68
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)	-4,516,143.64	11,004,869.80
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-109,915.79	-1,010,532.62
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-506,647.98	-281,911.99
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-3,899.80	-117,206.27
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	197,151,602.61	221,063,847.78
加: 营业外收入	8,669,930.32	6,677,033.45
减: 营业外支出	2,249,926.96	818,615.82
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	203,571,605.97	226,922,265.41
减: 所得税费用	45,427,993.73	37,243,661.27
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	158,143,612.24	189,678,604.14
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	158,143,612.24	189,678,604.14
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)	158,142,187.65	189,677,816.70
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	1,424.59	787.44
六、其他综合收益的税后净额	-83,190,270.54	-19,652,419.57
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-83,190,270.54	-19,652,419.57
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-90,223,134.91	-55,733,136.59
(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	-90,223,134.91	-55,733,136.59
(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	7,032,864.37	36,080,717.02
(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	7,032,864.37	36,080,717.02
（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	74,953,341.70	170,026,184.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	74,951,917.11	170,025,397.13
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,424.59	787.44
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：熊福旺 主管会计工作负责人：冷雪芹 会计机构负责人：冷雪芹

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	898,635,515.46	289,591,794.56
减：营业成本	723,594,682.98	162,511,397.95
税金及附加	11,215,139.35	3,384,481.88
销售费用	1,178,855.80	1,701,248.03
管理费用	38,633,095.33	31,459,931.90
研发费用		
财务费用	70,539,381.19	73,115,892.29
其中：利息费用	151,165,430.64	138,024,308.95
利息收入	97,129,075.37	95,725,288.45
加：其他收益	19,600.04	7,800.00
投资收益（损失以“－”号填	68,154,792.96	80,570,437.06

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,048,078.49	1,521,798.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,542,600.00	11,004,869.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	45,758.34	696,446.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		37,837.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	117,151,912.15	109,736,233.37
加：营业外收入	3,264,289.50	12,100.18
减：营业外支出	97,929.31	10,436.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	120,318,272.34	109,737,897.53
减：所得税费用	-1,116,422.75	2,831,424.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	121,434,695.09	106,906,473.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	121,434,695.09	106,906,473.21
（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	-83,190,270.54	-26,257,941.78
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-90,223,134.91	-55,733,136.59
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	-90,223,134.91	-55,733,136.59
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	7,032,864.37	29,475,194.81
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	7,032,864.37	29,475,194.81
六、综合收益总额	38,244,424.55	80,648,531.43
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：熊福旺 主管会计工作负责人：冷雪芹 会计机构负责人：冷雪芹

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	4,240,606,405.76	2,774,174,383.33
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	62,868,078.61	48,043,880.88
收到其他与经营活动有关的现金	230,029,422.71	275,665,194.44
经营活动现金流入小计	4,533,503,907.08	3,097,883,458.65

购买商品、接受劳务支付的现金	3,727,847,364.24	1,921,848,372.00
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	239,511,464.82	258,181,472.78
支付的各项税费	103,656,995.51	80,755,771.34
支付其他与经营活动有关的现金	174,911,023.55	51,485,922.13
经营活动现金流出小计	4,245,926,848.12	2,312,271,538.25
经营活动产生的现金流量净额	287,577,058.96	785,611,920.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	25,086,534.77	68,576,875.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68,132.27	562,702.20
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	275,528,700.49	330,581,504.00
投资活动现金流入小计	325,683,367.53	399,721,081.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	665,965,647.00	1,114,338,698.44
投资支付的现金	215,197,000.00	93,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	881,162,647.00	1,207,338,698.44
投资活动产生的现金流量净额	-555,479,279.47	-807,617,617.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,038,997,000.00	1,251,960,463.93
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	7,852,885,000.00	8,885,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,891,882,000.00	10,437,860,463.93
偿还债务支付的现金	7,344,310,000.00	8,721,640,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,149,256,784.03	1,218,303,244.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,058,268,986.13	1,039,190,131.15
筹资活动现金流出小计	9,551,835,770.16	10,979,133,375.57
筹资活动产生的现金流量净额	-659,953,770.16	-541,272,911.64
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	-927,855,990.67	-563,278,608.30
加：期初现金及现金等价物余额	5,627,458,343.85	6,190,736,952.15
六、期末现金及现金等价物余额	4,699,602,353.18	5,627,458,343.85

公司负责人：熊福旺 主管会计工作负责人：冷雪芹 会计机构负责人：冷雪芹

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	1,449,582,730.12	475,815,651.59
收到的税费返还	41,793,702.76	37,342,083.35
收到其他与经营活动有关的现金	219,012,087.27	247,816,972.82
经营活动现金流入小计	1,710,388,520.15	760,974,707.76
购买商品、接受劳务支付的现金	2,015,908.40	630,000.94
支付给职工及为职工支付的现金	15,368,451.31	13,491,496.05
支付的各项税费	29,622,472.76	8,426,984.84
支付其他与经营活动有关的现金	150,481,562.49	4,747,594.11
经营活动现金流出小计	197,488,394.96	27,296,075.94

经营活动产生的现金流量净额	1,512,900,125.19	733,678,631.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	16,106,714.47	64,220,444.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		164,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		59,457,395.46
收到其他与投资活动有关的现金	275,528,700.49	330,581,504.00
投资活动现金流入小计	291,635,414.96	454,423,343.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	491,206,676.07	834,464,525.32
投资支付的现金	226,197,000.00	79,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,586,200,000.00	50,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,303,603,676.07	963,464,525.32
投资活动产生的现金流量净额	-2,011,968,261.11	-509,041,181.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,038,997,000.00	1,251,960,463.93
取得借款收到的现金	7,802,985,000.00	8,836,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		349,900,000.00
筹资活动现金流入小计	8,841,982,000.00	10,437,860,463.93
偿还债务支付的现金	7,294,410,000.00	8,621,840,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,149,568,307.87	1,217,131,091.42
支付其他与筹资活动有关的现金	1,057,849,986.13	1,138,466,618.34
筹资活动现金流出小计	9,501,828,294.00	10,977,437,709.76
筹资活动产生的现金流量净额	-659,846,294.00	-539,577,245.83
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	-1,158,914,429.92	-314,939,795.47
加：期初现金及现金等价物余额	4,645,984,377.41	4,960,924,172.88
六、期末现金及现金等价物余额	3,487,069,947.49	4,645,984,377.41

公司负责人：熊福旺 主管会计工作负责人：冷雪芹 会计机构负责人：冷雪芹

