
南京建邺国有资产经营集团有限公司

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。

中兴华会计师事务所（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

投资者在评价及购买本公司发行的债券前，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至本报告批准报出日，本公司面临的风险因素与公司上一期公司债券募集说明书所揭示的风险因素没有重大变化。

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.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
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.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	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、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

本公司、公司、发行人、建邺国资	指	南京建邺国有资产经营集团有限公司
建邺高投	指	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
股东、建邺区政府	指	南京市建邺区人民政府
建邺高新区管委会	指	南京建邺高新技术产业开发区管理委员会
报告期、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
本报告、本年度报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《南京建邺国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（仅为本年度报告之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	南京建邺国有资产经营集团有限公司
中文简称	建邺国资
外文名称（如有）	Nanjing Jianye State-owned Assets Management Group
外文缩写（如有）	NJSAMG
法定代表人	秦念奇
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	江苏省南京市 建邺区奥体大街 68 号 01 幢
办公地址	江苏省南京市 建邺区奥体大街 67 号 A1 幢 5 楼
办公地址的邮政编码	210019
公司网址（如有）	www.jygzt.com.cn
电子信箱	njjygroup@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	秦念奇
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、总经理
联系地址	江苏省南京市建邺区奥体大街 67 号 A1 幢 5 楼
电话	025-87775708
传真	025-87788810
电子信箱	njjygroup@126.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：南京市建邺区人民政府

报告期末实际控制人名称：南京市建邺区人民政府

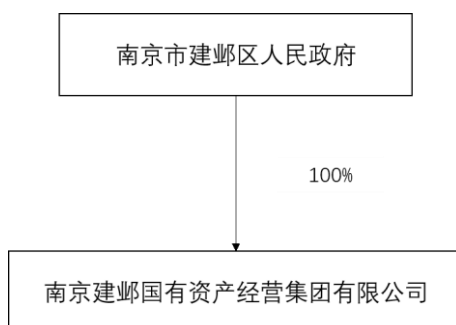
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：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¹受限情况：控股股东对发行人的持股比例为 100%，无股权受限情况

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：实际控制人对发行人的持股比例为 100%，无股权受限情况

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

（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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	李鹰	董事	离任	2022 年 8 月	-

¹均包含股份，下同。

董事	陈鸣	董事	离任	2022 年 8 月	-
董事	黄峰	董事	离任	2022 年 8 月	-
董事	潘文忠	董事	离任	2022 年 8 月	-
董事	陈俞科	董事	离任	2022 年 8 月	-
董事	张利军	董事	离任	2022 年 8 月	-
董事	孙俊	董事	离任	2022 年 1 月	-
董事	胡坤	董事	离任	2022 年 1 月	-
董事	陈鸣	董事	离任	2022 年 1 月	-
董事	刘莉	职工董事	离任	2022 年 1 月	-
监事	崔怀志	职工监事	离任	2022 年 8 月	-
监事	李涛	职工监事	离任	2022 年 8 月	-
监事	徐桂燕	职工监事	离任	2022 年 8 月	-
高级管理人员	李鹰	总经理	离任	2022 年 3 月	-
董事	杨晖	董事	新任	2022 年 8 月	-
董事	梁华石	董事	新任	2022 年 8 月	-
董事	卞旭东	董事	新任	2022 年 8 月	-
董事	许发军	职工董事	新任	2022 年 8 月	-
监事	杨海林	职工监事	新任	2022 年 8 月	-
监事	孙伟明	职工监事	新任	2022 年 8 月	-
监事	王翔	职工监事	新任	2022 年 8 月	-
高级管理人员	秦念奇	总经理	新任	2022 年 3 月	-
董事	黄峰	董事	新任	2022 年 1 月	-
董事	陈俞科	董事	新任	2022 年 1 月	-
董事	潘文忠	董事	新任	2022 年 1 月	-
董事	陈鸣	职工董事	新任	2022 年 1 月	-

高级管理人员	沈黎明	副总经理	新任	2022 年 6 月	-
高级管理人员	魏巍	副总经理	新任	2022 年 6 月	-
高级管理人员	李建亮	副总经理	新任	2022 年 6 月	-
高级管理人员	吴惠明	副总经理	新任	2022 年 6 月	-
高级管理人员	胡坤	副总经理	新任	2022 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：14 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 82.35%。

（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：秦念奇

发行人的董事长或执行董事：秦念奇

发行人的其他董事：卞旭东、杨晖、梁华石、许发军

发行人的监事：赵晓扬、钱颖红、杨海林、孙伟明、王翔

发行人的总经理：秦念奇

发行人的财务负责人：魏巍

发行人的其他非董事高级管理人员：李建亮、孙俊、吴惠明、任婧、胡坤、孔德钱

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：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；资本管理，股权投资，企业资产重组、并购及项目融资；房地产开发、经营；城市基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；农村基础设施项目的投资、建设、经营、管理；农业综合开发；物业管理。（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）。

公司主营业务包括：工程代建、科技载体、房屋租赁、酒店服务和其他五个板块，具体情况如下：

1）工程代建业务

公司工程代建板块主要为土地一级开发整理拆迁业务，指公司受建邺高新区管委会委托，通过市场化运作，运用自有资本和债务融资，对建邺高新区内土地进行一级开发，同时负责园内土地征用、拆迁安置及后续平整工作。整理完毕的土地通过南京土储中心挂牌转让。2022 年度，公司工程代建业务收入为 0.39 亿元，占营业收入的 5.28%。

土地开发整理业务作为南京市建邺高新区进行招商引资、开发建设的基础环节，公司

开展该部分业务采用封闭式委托开发形式，每年建邺高新区管委会根据建邺区土地市场出让情况，结合区内总体规划制定土地整理开发拆迁计划，委托公司进行土地一级开发整理业务。

2) 科技载体及房屋租赁业务

公司下属子公司建邺高投为建邺高新区内唯一的科技载体的投融资建设主体。公司科技载体的资金主要来自自有资金、银行贷款和科技载体销售收入以及出租收入等。公司科技载体建设前期支出为土地、规划、设计、规费和招投标等相关费用支出，该部分支出主要由公司自有资金承担。科技载体建设阶段，公司与施工方或第三方签订关于科技载体的垫资建设协议，建设过程中先由施工方或第三方对工程进行垫资建设，待项目建设完工后再由公司分期支付建设款。当科技载体建设完成到一定进度后，公司通过获得一定的银行项目贷款予以弥补资金缺口。施工方或第三方的建设款以及银行贷款主要通过科技载体的销售收入和科技载体出租收入来偿还。

科技载体销售和租赁业务均通过市场化方式实现投资的回收及盈利，对外销售和租赁的客户均为进驻园区的企业客户。土地采用招拍挂方式，通过公开市场摘牌，缴纳土地出让金后取得。科技载体销售和租赁价格以市场价格为基础，综合考虑到园区的发展规划、定位等综合因素后确定。

公司科技载体销售主要来源于公司已建项目。在科技载体建设过程中，公司与入园企业签订科技载体销售合同，可分别于合同签订时、建设达正负零时、交付使用时以及获得土地证和房产证时收到销售款。公司科技载体租赁主要来源于公司的已建项目。在科技载体建设完毕，公司与入园企业签订载体租赁合同，定期收取租金款。

另外，公司对部分科技载体项目以及在园区内拆除出来的部分空地出租确认了租赁收入。2022 年度，公司科技载体及房屋租赁业务收入为 5.28 亿元，占营业收入的 70.63%。

3) 酒店餐饮业务

公司酒店餐饮业务由子公司南京新城商务服务有限公司负责运营，旗下拥有南京新城商务服务有限公司大酒店，酒店自 2009 年 6 月开始正式运营，按五星级酒店标准建设。2022 年度，公司酒店服务收入为 0.32 亿元，占营业收入的 4.22%。

4) 其他业务

公司其他业务主要包括公共性服务以及收取水电费等所产生的收入。

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

近年来，公司通过不断增强管理和市场化运作的的能力，积极探索符合公司自身特色的运作模式。未来，公司将紧紧围绕建邺区实现产业结构战略性调整的有利时机，借助建邺高新区日益集聚的科技创新要素，全面实施业务创新和转型，优化企业资产资源布局，实现核心主业与多元化经营并存发展的目标。

(1) 行业发展阶段及周期性特点

1) 科技孵化器行业

南京是全国最早启动科技孵化器建设的城市之一，首家孵化器成立于 1989 年，近年来南京市创新能力不断提升，科技孵化器进一步发展壮大。根据《2021 年南京市人民政府工作报告》，未来南京将推动龙头企业以需求为牵引，组建创新联合体。健全科技企业梯次培育矩阵，力争科技型中小企业总数达 1.2 万家，独角兽、瞪羚企业总数超过 500 家，净增高新技术企业 3000 家以上。实施新型研发机构提质增效行动方案，健全考核评价机制，重点培育 40 家左右高水平新研机构，支持建设公共技术服务、工程化研究等平台，大幅提升

研发和转化效益。

2) 土地开发整理行业

土地整治作为我国的重要战略部署，对保障粮食安全、推进新型城镇化和新农村建设以及推进生态文明建设、依法治国等方面都起到了重要的支撑作用。近年来，南京市积极响应国家号召，加大土地整理和项目审批力度，土地开发整理行业蓬勃发展。根据《2021 年南京市人民政府工作报告》，未来南京将深化要素市场化配置改革，实施产业用地全生命周期管理，探索产业用地收储制度，改革工业用地出让方式。有序开展农村集体经营性建设用地入市试点，探索宅基地三权分置路径，开展国土空间全域综合整治。

3) 基础设施建设行业

南京市是江苏省省会，位于江苏省西南部，是长三角重要区域中心城市，是中国重要的综合性交通枢纽城市。目前，南京市正处在率先实现现代化、加快城市创新转型的关键时期。根据《南京市区域城市化规划（2014 年-2020 年）》公布的数据，到 2020 年，南京将建成全国现代化建设示范区，城镇化水平稳定保持在 83%左右。根据《南京市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，南京市将推动重大科技基础设施集群化发展。支持在宁高校、科研院所、各类企业以提升原始创新能力和支撑重大科技突破为目标，瞄准综合交通、生命健康、人工智能、新材料等前沿领域，布局建设一批国家重点实验室和科技基础设施。推动国家重大科技基础设施未来网络试验设施产生更多前沿科技成果；支持作物表型组学研究设施、信息高铁综合试验设施等申报国家重大科技基础设施项目。

4) 开发园区建设行业

开发区是南京市经济发展的重要动力。根据《2021 年南京市人民政府工作报告》，未来南京市将打造确立制造强市鲜明导向，开展“产业质效提升年”活动，增加工业用地和都市产业载体供给。深入实施“链长制”，确保八条重点产业链主营业务收入增长 20%以上。重点培育 240 家产业链龙头企业，加快形成一批“链主”式企业，新增省级以上单项冠军和“专精特新”企业 15 家。加快建设 T3 科技、细胞基因等重大公共服务平台，攻关突破 20 项关键核心技术。推动人工智能、新医药与生命健康等产业壮大规模，工业战略性新兴产业总产值增长 12%。增强汽车、电子信息等支柱产业发展质量，坚定不移推进沿江重点企业转型升级。

（2）公司的行业地位及面临的竞争情况

1) 公司的行业地位

公司作为南京市建邺区重要的区级基础设施建设主体，在相关业务领域中具有一定区域专营优势。公司在资金注入及政府补贴方面获得了持续的外部支持。此外，南京市及建邺区经济增长稳定，公司外部发展环境良好。

2) 公司的竞争优势

公司作为南京建邺区的主要建设主体，具备区域内专有的竞争优势。目前已经吸引大量高新技术企业入驻，已经具备一定的产业聚集效应，未来发展前景广阔。公司目前融资渠道多样化，通畅的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

①独特的区位优势

南京市是江苏省省会，全省政治、经济、科教和文化中心。南京地处我国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部，是长三角经济核心区的重要区域中心城市。南京市建邺区是南京河西新城的主体。优越的区位优势、便捷的交通条件、独特的创业氛围使园区拥有广阔的发展空间。借助优越的区位优势，发行人可以迅速实现资源在整个区域范围内的配置，实现人力、物力和财力的快速转移，节约交通运输成本；发行人拥有广阔的市场腹地，在最大范围实现经济效益的提升。

②项目招引和产业聚集优势

建邺区以高新区为牵头园区，整合河西中央商务区核心区、江东商贸区核心区、苏新科创示范区，于 2017 年 11 月成立南京建邺高新区。建邺高新区是南京市主城区最大的高新技术产业园，也是江苏省和南京市共同打造的南京河西新城现代服务业核心区。建邺高新区充分发挥总部经济集聚辐射效应，吸引 6 家国资委管理的央企区域总部或功能总部落地，包括中建铁投华东指挥部、中海油江苏天然气有限公司等相继落户，全区央企总部已达 11 家。建邺高新区以现有的金融和科技服务业为基础，布局新一代智能产业；已建成并投入使用的产业载体达 500 多万平方米，引进入驻了中国电信、中国移动、烽火科技等科技企业达 2,100 家，2017 年阿里巴巴江苏总部、小米科技华东总部、科大讯飞相继落户园区；建成综合和专业孵化器 6 个（国家级 1 家）、众创空间 17 家（国家级 1 家），孵化面积达 17.7 万平方米；省级科技企业加速器 1 家，省级科技金融服务中心 1 家。2019 年 1 月，阿里巴巴南京中心正式入驻建邺高新区，园区产业集聚和载体建设已初具规模。

③强大的区域经济优势

近年来，南京市主要经济指标保持快速增长，经济持续快速健康发展，已成为江苏省经济发展最快、最具活力的区域之一。建邺区是南京市的六大主城区之一，是南京市新城市中心和国家东部地区的金融服务中心。近年来，建邺区大力发展功能园区建设，产业集聚效应明显。随着供给侧结构性改革的推进，建邺区金融业已超过房地产业成为第一主导产业。南京市建邺区地方经济的持续快速发展已经成为发行人稳步经营的重要支撑，良好的发展环境将为发行人的持续经营提供新的活力。

④丰富的项目管理经验优势

作为企业入园与科技孵化的引导者，公司积累了丰富的科技项目孵化经验，进而间接促进了高新技术产业的快速集聚。未来，随着建邺高新区逐步实现向科技研发总部园和服务型总部园的功能转变，公司丰富的经营管理优势将有助于实现“园区开发-企业入园-产业集聚”的良性循环。

⑤银企合作优势

作为南京市建邺区最大的园区开发、建设与运营主体，公司多年的稳健经营成就了资产质量较高的良好现状。公司自成立以来，信用记录优良，融资渠道不断拓展，与众多金融机构建立了密切而长久的合作关系。通过与国家开发银行等政策性银行以及工商银行等商业银行之间良好的合作，公司的日常经营得到了有利的信贷支持，畅通的融资渠道更为发行人未来的业务发展提供了有力的资金支持。

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、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营及偿债能力未产生重大不利影响。

（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） 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 (%)
工程代建	0.39	0.42	-7.31	5.28	3.47	3.01	13.35	35.70
科技载体	2.00	1.59	20.20	26.73	1.56	1.37	12.02	16.02
房屋租赁	3.28	1.03	68.60	43.91	3.20	0.62	80.79	32.97
酒店服务	0.32	0.19	40.58	4.22	0.23	0.12	46.26	2.37
公共性服务	0.64	0.60	6.75	8.56	0.31	0.22	30.01	3.23
销售不动产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.14	21.66	1.85
其他销售业务	0.04	0.03	25.00	0.54	0.03	0.03	0.00	0.33
水电费等其他业务	0.80	0.52	34.86	10.77	0.73	0.55	25.18	7.52
合计	7.47	4.38	41.34	100.00	9.72	6.06	37.70	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

报告期内发行人不涉及产业类业务。

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) 工程代建业务

2022 年，公司工程代建业务收入大幅下降，主要系 2022 年高新区内土地整理开发拆迁计划减少所致。

(2) 科技载体业务

2022 年，公司科技载体销售进度有所加快，科技载体业务营业收入大幅增大，受科技载体项目确认收入进度变化，该项业务毛利率有所增加。

(3) 房屋租赁业务

2022 年，受部分科技载体租赁期间集中装修等因素影响，公司房屋租赁成本有所上涨。

(4) 酒店服务业务

酒店服务收入主要来自南京新城商务服务有限公司管理的酒店，酒店服务收入规模有所增加，主要系全国旅游市场火热所致。

(5) 其他业务

2022 年，公司其他业务涉及的收入有所增加，主要系其他销售业务及水电费等业务收入增加所致。

(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

近年来，公司通过不断增强管理和市场化运作的的能力，积极探索符合公司自身特色的

运作模式。未来，公司将紧紧围绕建邺区实现产业结构战略性调整的有利时机，借助建邺高新区日益集聚的科技创新要素，全面实施业务创新和转型，优化企业资产资源布局，实现核心主业与多元化经营并存发展的目标。

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

公司部分业务板块与国家宏观经济形势有较强的相关性，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

公司业务条线人员均在科技载体建设、土地开发整理及基础设施建设行业具有丰富的经验，公司管理层对行业发展趋势和相关政策具有很强的把控能力，有助于公司根据经济、政策情况及时修正和调整业务发展方向。

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：

发行人具有独立的企业法人资格，与股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相对独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务独立情况

发行人与股东在业务方面完全分开，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。发行人拥有完整的业务流程、独立的经营场所以及良好的风险控制管理体系。不存在影响发行人独立性的重大或频繁的关联交易，发行人具有良好的业务独立性。

2、资产独立情况

公司与其控股股东、实际控制人的产权关系明确，股东注入公司的资产独立完整，出资全部足额到位，已完成相关产权变更手续。公司目前拥有的资产产权清晰，不存在权属争议。

发行人拥有的资产独立完整，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。

发行人就其拥有的主要财产已取得完备的产权证明文件，不存在控股股东违规占用发行人资产或资金的情况。

3、人员独立情况

发行人与控股股东、实际控制人在人员方面完全分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东、实际控制人，兼职担任发行人的高级管理人员未在发行人处领取报酬。

4、财务独立情况

公司拥有独立完整的财务核算体系，设立独立的财务部门，严格执行《企业会计准则》的规定；财务部门内部分工明确，有各项健全的财务管理制度；公司的财务体系与控股股东及其他股东单位、其他经营单位的财务体系分开独立。发行人开设了独立的银行账户，不存在与股东或实际控制人共用银行账户的情形，不存在将资金存入股东、实际控制人及其控制的其他企业控制的银行账户的情形。

自公司成立以来，发行人依法独立纳税，不存在与股东合并纳税的情况。公司已取得独立税务登记证。根据税务部门提供的有关证明材料，公司最近三年一直依法独立纳税，不存在偷逃税收的情况。

公司建立了健全的法人治理结构，股东、董事会、监事、经理等分工明确。股东负责

对公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案、弥补亏损的方案、增减资本、发行证券、合并分立、重大投资等事宜做出决策；董事会负责决定公司经营计划和投资方案，制订公司的年度财务预算方案、决算方案，在授权范围内决定风险投资、资产抵押和担保等。公司根据自身情况完全自主决定资金的使用，股东未对此进行干预。发行人拥有良好的财务独立性。

5、机构独立情况

发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了健全的组织机构体系，配备了必要的人员和办公场所，公司机构独立于股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；董事会、监事和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。

（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

为规范公司关联交易行为，保证关联交易的公开、公平、公正，公司按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。关联交易定价遵循公正、公平、公开的原则，定价主要根据市场价格确定，与对非关联方的交易价格基本一致；如无市场价格可比较，则通过合同明确有关成本和利润的标准。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

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 73.68 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	南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 建资 01
3、债券代码	188999.SH
4、发行日	2021 年 11 月 24 日
5、起息日	2021 年 11 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 24 日
7、到期日	2026 年 11 月 24 日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
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、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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	南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 建资 01
3、债券代码	185208.SH
4、发行日	2022 年 1 月 11 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	2025 年 1 月 11 日
7、到期日	2027 年 1 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.27
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、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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
----------------------------	-----

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：188999.SH

债券简称：21 建资 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

债券代码：185208.SH

债券简称：22 建资 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：188999.SH

债券简称：21 建资 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人承诺，在债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开债券持有人会议并经债券持有人会议同意：因减资导致注册资本减少规模占原注册资本 20%以上。

债券代码：185208.SH

债券简称：22 建资 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人承诺，在债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开债券持有人会议并经债券持有人会议同意：因减资导致注册资本减少规模占原注册资本 20%以上。

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：188999.SH

债券简称	21 建资 01
募集资金总额	4.50
使用金额	4.50
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	本期债券已开设募集资金专项账户，募集资金专项账户

	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 4.50 亿元拟全部用于借新还旧公司债券本金，拟偿还明细为“18 宁邺 02”
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）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于偿还“18 宁邺 02”到期公司债券本金
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：185208.SH

债券简称	22 建资 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	本期债券已开设募集资金专项账户，募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 5.00 亿元拟全部用于偿还到期公司债券本金，拟偿还明细为“21 建资 D1”
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）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于偿还“21 建资 D1”到期公司债券本金
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）	
-----------------	--

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：188999.SH

债券简称	21 建资 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保计划：本期债券无担保计划。 偿债计划：与募集说明书披露相比无变化。 其他偿债措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足得到情况下，必要时可以通过使用银行授信额度及流动性资产变现等方式获得必要的偿债资金支持。
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	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他保障措施执行情况良好。

债券代码：185208.SH

债券简称	22 建资 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保计划：本期债券无担保计划。 偿债计划：与募集说明书披露相比无变化。 其他偿债措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足得到情况下，必要时可以通过使用银行授信额度及流动性资产变现等方式获得必要的偿债资金支持。
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	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他保障措施执行情况良好。

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
----	-------------------

办公地址	江苏省南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼
签字会计师姓名	陈东、谢利利

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188999.SH
债券简称	21 建资 01
名称	开源证券股份有限公司
办公地址	陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
联系人	魏华
联系电话	029-88365801

债券代码	185208.SH
债券简称	22 建资 01
名称	开源证券股份有限公司
办公地址	陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
联系人	魏华
联系电话	029-88365801

（三）资信评级机构

☐适用 ☒不适用

（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

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
存货	库存商品、低值易耗品、合同履约成本
投资性房地产	房屋、建筑物、土地使用权

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：亿元 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（%）
其他流动资产	1.21	0.24	2.30	-47.28

发生变动的原因为：

2022 年末，发行人其他流动资产较上年末减少 1.09 亿元，降幅为 47.28%，主要系待抵扣进项税减少所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 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（%）
货币资金	46.27	5.33	—	11.52
投资性房地产	155.26	35.40	—	22.80
合计	201.53	40.73	—	—

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

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	155.26	—	35.40	借款抵押	公司投资性房地产抵押系公司正常融资行为，预计不会对公司的正常经营活动产生

					生重大不利影响。
--	--	--	--	--	----------

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：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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：0 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：0%，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 19.37 亿元和 19.39 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.06%。

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	-	-	-	19.39	19.39	100.00
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 9.45 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.94 亿元，且共有 0 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 219.08 亿元和 215.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.46%。

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	-	17.98	-	82.24	100.21	46.42
银行贷款	-	10.55	3.60	101.53	115.68	53.58
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 43.77 亿元，企业债券余额 1.58 亿元，非金融企业债务融资工具余额 54.87 亿元，且共有 1.58 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 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 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：亿元 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（%）
应付票据	0.50	0.16	0.19	158.40
合同负债	59.37	18.99	42.79	38.73
应付职工薪酬	0.21	0.07	0.06	231.71
其他应付款	8.78	2.81	17.09	-48.62
一年内到期的非流动负债	33.23	10.63	53.03	-37.34
其他流动负债	0.23	0.07	10.07	-97.76
长期应付款	6.54	2.09	2.63	148.81

发生变动的的原因：

1、应付票据：2022 年末发行人应付票据较上年末增加 0.31 亿元，增幅为 158.40%，主要系银行承兑汇票增加所致。

2、合同负债：2022 年末发行人合同负债较上年末增加 16.58 亿元，增幅为 38.73%，主要系土地出让金返还款增加所致。

3、应付职工薪酬：2022 年末发行人应付职工薪酬较上年末增加 0.15 亿元，增幅为 231.71%，主要系工资、奖金、津贴和补贴增加所致。

4、其他应付款：2022 年末发行人其他应付款较上年末减少 8.31 亿元，降幅为 48.60%，主要系应付华道融资租赁有限公司融资租赁款增加所致。

5、一年内到期的非流动负债：2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 19.80 亿元，降幅为 37.34%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

6、其他流动负债：2022 年末发行人其他流动负债较上年末减少 9.84 亿元，降幅为 97.76%，主要系短期融资债券减少所致。

7、长期应付款：2022 年末发行人长期应付款较上年末增加 3.91 亿元，增幅为 148.81%，主要系专项应付款增加所致。

（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：2.29 亿元

报告期非经常性损益总额：0.78 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

（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
南京市建邺区高科技投资集团有限公司	是	100%	工程代建、载体销售、房屋租赁、酒店服务、公共性服务等	453.89	160.36	6.56	2.81

（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

公司报告期经营活动产生的现金净流量为负，较报告期净利润存在较大差异，主要系公司报告期购买商品、接受劳务支付的现金维持在较高水平，导致经营活动产生的现金净流量表现为净流出，与盈利能力关联性不大。

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：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 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 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

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

公司修订的信息披露事务管理制度主要是在原基础上对部分条款进行了补充完善，修订后的信息披露事务管理制度包括十个章节，分别为总则；信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障；公司债券应披露的信息及披露标准；未公开信息的传递、审核、披露流程；对外发布信息的申请、审核、披露流程；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任；涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；责任追究机制以及对违规人员的处理措施；附则。修订后的信息披露事务管理制度不会对投资者的权益产生不利影响。

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

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，原件可至发行人处查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



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：南京建邺国有资产经营集团有限公司

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	4,626,661,023.86	6,333,711,510.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	167,900,000.00	171,500,000.00
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	932,279,391.41	1,093,686,871.91
应收款项融资		
预付款项	131,690,564.55	151,721,776.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	707,338,496.30	1,172,457,977.54
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	23,766,965,641.04	21,063,399,308.56
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	57,167,036.72	
其他流动资产	121,474,955.96	230,411,136.99
流动资产合计	30,511,477,109.84	30,216,888,581.15
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	42,832,963.28	
长期股权投资	2,893,120,188.19	2,419,423,445.97
其他权益工具投资	901,251,528.67	703,271,007.47

其他非流动金融资产	826,813,971.04	733,747,852.52
投资性房地产	15,526,421,700.00	15,491,700,060.00
固定资产	85,834,391.16	82,047,699.08
在建工程		92,452.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	478,053.38	558,830.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,014,260.43	24,332,644.84
递延所得税资产	1,972,664.76	
其他非流动资产	37,594,043.59	37,594,043.59
非流动资产合计	20,343,333,764.50	19,492,768,036.53
资产总计	50,854,810,874.34	49,709,656,617.68
流动负债：		
短期借款	200,186,849.32	210,242,904.11
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	50,000,000.00	19,350,000.00
应付账款	212,349,811.19	234,625,683.34
预收款项	97,790,511.38	98,001,889.11
合同负债	5,936,550,887.36	4,279,296,542.82
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	20,554,033.32	6,196,434.05
应交税费	376,281,170.93	323,489,626.84
其他应付款	877,851,308.85	1,708,557,633.27
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	3,322,996,296.82	5,303,283,137.87
其他流动负债	22,600,180.19	1,007,100,947.58
流动负债合计	11,117,161,049.36	13,190,144,798.99

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,153,173,600.00	8,638,367,600.00
应付债券	8,223,663,353.16	7,083,046,503.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	653,926,723.53	262,822,203.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,103,051,907.48	1,105,617,824.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	20,133,815,584.17	17,089,854,131.21
负债合计	31,250,976,633.53	30,279,998,930.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	10,085,311,813.94	10,040,354,003.67
减：库存股		
其他综合收益	776,878,083.49	777,763,443.15
专项储备		
盈余公积	37,019,230.35	36,605,509.63
一般风险准备	60,062.36	60,062.36
未分配利润	6,130,687,867.53	6,034,115,689.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,029,957,057.67	18,888,898,707.99
少数股东权益	573,877,183.14	540,758,979.49
所有者权益（或股东权益）合计	19,603,834,240.81	19,429,657,687.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,854,810,874.34	49,709,656,617.68

公司负责人：秦念奇 主管会计工作负责人：魏巍 会计机构负责人：董秀义

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

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	536,283,535.62	1,484,003,017.94

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	11,345,911.45	2,665,216.86
应收款项融资		
预付款项	18,455,895.68	16,604,372.84
其他应收款	1,803,559,562.51	741,381,700.58
其中：应收利息		
应收股利		
存货	976,807,135.32	469,169,475.81
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	7,000.00	7,000.00
流动资产合计	3,346,459,040.58	2,713,830,784.03
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	2,380,939,543.75	2,250,395,193.44
其他权益工具投资	2,500,000.00	2,500,000.00
其他非流动金融资产	103,000,000.00	103,000,000.00
投资性房地产	261,307,400.00	216,382,800.00
固定资产	32,276,885.45	34,592,811.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	295,059.00	293,709.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		58,951.79
递延所得税资产		
其他非流动资产	28,280,996.00	28,280,996.00
非流动资产合计	2,808,599,884.20	2,635,504,461.49
资产总计	6,155,058,924.78	5,349,335,245.52
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	66,928,410.14	3,274,923.17
预收款项	2,430,288.22	4,946,533.69
合同负债		
应付职工薪酬	5,714,471.72	2,631,036.37
应交税费	9,408,133.94	7,742,347.61
其他应付款	451,305,450.43	103,306,350.84
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	34,600,876.53	51,446,506.85
其他流动负债		500,000,000.00
流动负债合计	570,387,630.99	673,347,698.53
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,938,566,043.66	1,437,438,156.29
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	581,715,456.61	176,099,315.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,228,627.05	6,266,516.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,528,510,127.32	1,619,803,987.75
负债合计	3,098,897,758.31	2,293,151,686.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,699,903,462.91	1,695,197,862.91
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	37,019,230.35	36,605,509.63
未分配利润	319,238,473.22	324,380,186.70

所有者权益（或股东权益）合计	3,056,161,166.48	3,056,183,559.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,155,058,924.78	5,349,335,245.52

公司负责人：秦念奇 主管会计工作负责人：魏巍 会计机构负责人：董秀义

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	746,974,652.92	971,978,464.51
其中：营业收入	746,974,652.92	971,978,464.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	676,370,423.57	786,856,381.83
其中：营业成本	438,157,079.95	605,510,601.52
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	112,533,714.03	96,367,539.99
销售费用	283,591.03	202.00
管理费用	114,191,831.74	126,324,746.50
研发费用		
财务费用	11,204,206.82	-41,346,708.18
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	80,194,013.54	13,089,954.67
投资收益（损失以“－”号填列）	94,709,358.33	336,007,476.30
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	-9,083,187.14	62,949,824.50

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-7,890,659.05	
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)		-186,394.27
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	228,533,755.03	596,982,943.88
加：营业外收入	1,067,524.50	674,996.10
减：营业外支出	356,542.33	863,498.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	229,244,737.20	596,794,441.60
减：所得税费用	74,877,253.17	94,965,185.98
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	154,367,484.03	501,829,255.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	154,367,484.03	501,829,255.62
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)	161,199,199.07	446,454,463.98
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-6,831,715.04	55,374,791.64
六、其他综合收益的税后净额	-885,359.66	444,186,108.11
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-885,359.66	444,186,108.11
1.不能重分类进损益的其他综合收益	2,442,090.90	1,471,945.20
（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	2,442,090.90	1,471,945.20
（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	-3,327,450.56	442,714,162.91
（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	-3,327,450.56	442,714,162.91
（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	153,482,124.37	946,015,363.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	160,313,839.41	890,640,572.09
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-6,831,715.04	55,374,791.64
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：秦念奇 主管会计工作负责人：魏巍 会计机构负责人：董秀义

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	28,318,626.48	59,683,818.51
减：营业成本	31,478,215.63	42,188,758.28
税金及附加	2,183,830.89	2,140,770.56
销售费用		
管理费用	16,606,322.74	18,290,971.24
研发费用		
财务费用	37,441,641.31	-3,489,826.28
其中：利息费用	800,000.00	16,882,876.72
利息收入	18,286,680.18	20,400,616.11
加：其他收益		5,440.07
投资收益（损失以“－”号填列）	60,241,162.31	17,004,309.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-455,649.69	-254,573.17
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）	7,848,443.67	25,066,064.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,698,221.89	42,628,959.11
加：营业外收入	0.50	1.61
减：营业外支出	97,262.50	214,177.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,600,959.89	42,414,783.37
减：所得税费用	4,463,752.65	11,843,356.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,137,207.24	30,571,426.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,137,207.24	30,571,426.38
（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	4,137,207.24	30,571,426.38
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: 秦念奇 主管会计工作负责人: 魏巍 会计机构负责人: 董秀义

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	1,149,080,930.33	885,430,801.16
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	76,052.22	27,766,410.74
收到其他与经营活动有关的现金	593,037,484.75	1,218,937,192.84
经营活动现金流入小计	1,742,194,467.30	2,132,134,404.74
购买商品、接受劳务支付的现金	1,833,341,228.37	1,743,737,071.65
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	74,282,072.73	58,232,806.07
支付的各项税费	111,329,702.28	178,076,654.76
支付其他与经营活动有关的现金	100,283,713.01	584,699,884.72
经营活动现金流出小计	2,119,236,716.39	2,564,746,417.20
经营活动产生的现金流量净	-377,042,249.09	-432,612,012.46

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	195,759,910.83	140,324,491.56
取得投资收益收到的现金	84,875,986.77	41,525,218.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		146,688.12
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	457,716,490.57	977,500,000.00
投资活动现金流入小计	738,352,388.17	1,159,496,398.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	140,069,464.87	231,378,766.76
投资支付的现金	224,799,400.00	544,750,000.00
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	223,542,468.50	
支付其他与投资活动有关的现金	200,650,000.00	548,321,748.18
投资活动现金流出小计	789,061,333.37	1,324,450,514.94
投资活动产生的现金流量净额	-50,708,945.20	-164,954,116.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	87,399,300.00	23,001,450.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,450,000.00	
取得借款收到的现金	6,151,060,000.00	9,024,743,867.92
收到其他与筹资活动有关的现金	290,000,000.00	1,950,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,528,459,300.00	10,997,745,317.92
偿还债务支付的现金	6,486,404,200.00	8,262,621,756.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,070,254,394.51	1,129,892,265.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,500,081.30	2,981,248.78
支付其他与筹资活动有关的现金	248,798,100.00	210,812,500.00
筹资活动现金流出小计	7,805,456,694.51	9,603,326,522.57
筹资活动产生的现金流量净额	-1,276,997,394.51	1,394,418,795.35
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	-1,704,748,588.80	796,852,666.02
加：期初现金及现金等价物余额	5,798,302,424.13	5,001,449,758.11
六、期末现金及现金等价物余额	4,093,553,835.33	5,798,302,424.13

公司负责人：秦念奇 主管会计工作负责人：魏巍 会计机构负责人：董秀义

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	24,234,848.25	63,737,554.19
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	272,522,999.35	345,971,826.28
经营活动现金流入小计	296,757,847.60	409,709,380.47
购买商品、接受劳务支付的现金	374,254,574.09	390,740,535.21
支付给职工及为职工支付的现金	11,082,163.54	7,871,079.12
支付的各项税费	5,769,270.09	17,357,611.27
支付其他与经营活动有关的现金	956,669,068.01	5,909,728.11
经营活动现金流出小计	1,347,775,075.73	421,878,953.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,051,017,228.13	-12,169,573.24
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	60,696,812.00	17,258,883.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	60,696,812.00	17,258,883.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,888.35	206,633,815.39
投资支付的现金	131,000,000.00	142,500,000.00
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	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	181,036,888.35	349,133,815.39
投资活动产生的现金流量净额	-120,340,076.35	-331,874,932.39
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	6,205,600.00	1,680,750.00
取得借款收到的现金	500,000,000.00	1,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	290,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	796,205,600.00	1,951,680,750.00
偿还债务支付的现金	500,000,000.00	1,500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,117,777.84	19,137,776.72
支付其他与筹资活动有关的现金	3,450,000.00	11,062,500.00
筹资活动现金流出小计	572,567,777.84	1,530,200,276.72

筹资活动产生的现金流量净额	223,637,822.16	421,480,473.28
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	-947,719,482.32	77,435,967.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,484,003,017.94	1,406,567,050.29
六、期末现金及现金等价物余额	536,283,535.62	1,484,003,017.94

公司负责人：秦念奇 主管会计工作负责人：魏巍 会计机构负责人：董秀义

