

债券代码	债券简称	债券代码	债券简称
102381386.IB	23 南昌产投 MTN001	2080090.IB/ 152449.SH	20 南昌工控债 01/ 20 昌控 01
2280445.IB/ 184602.SH	22 南昌产投债 01/ 22 洪产 02	102000294.IB	20 南昌工业（疫情防 控债）MTN001
137540.SH	22 洪产 01	101901432.IB	19 南昌工业 MTN002
2180493.IB/ 184151.SH	21 南昌工控债 01/ 21 昌控 02	1980240.IB/ 152247.SH	19 南昌工控债 01/ 19 昌控 01
185060.SH	21 昌控 01	101900446.IB	19 南昌工业 MTN001
102100049.IB	21 南昌工业 MTN001	123048.SH	18 昌控 01
102001124.IB	20 南昌工业 MTN002		

南昌市产业投资集团有限公司

关于2022年年度报告及2022年度审计报告的更正公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

南昌市产业投资集团有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于2023年5月18日披露了《南昌市产业投资集团有限公司公司债券2022年年度报告》（以下简称“《年度报告》”）和《南昌市产业投资集团有限公司2022年度审计报告》（以下简称“《审计报告》”）现对部分内容予以更正，具体如下：

一、2022年年度报告更正情况

（一）《年度报告》“第一节 发行人情况”中“五、公司业务和经营情况”中“（三）主营业务情况”中“1.分板块、分产品情况”更正如下：

更正前：

(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 (%)
产品销售收入	3.40	2.35	30.78	4.58	1.35	0.88	34.74	1.54
贸易收入	61.58	61.23	0.57	82.86	40.22	39.75	1.18	45.87
工程结算	-	-	-	-	31.66	31.03	1.98	36.10

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 (%)
收入								
土地处置收入	2.01	2.30	-14.29	2.71	4.64	4.35	6.08	5.29
房租及物业管理收入	0.95	0.08	91.40	1.28	1.38	0.07	94.69	1.58
房地产收入	1.14	0.67	41.60	1.54	6.36	5.64	11.40	7.26
融资租赁收入	1.28	1.04	18.70	1.73	0.41	0.40	2.32	0.47
其他收入	3.95	1.22	68.96	5.31	1.66	0.02	98.76	1.90
合计	74.32	68.90	7.29	100.00	87.68	82.14	6.32	100.00

更正后：

(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 (%)
产品销售收入	1.91	1.59	16.75	2.61	1.35	0.88	34.74	1.54
贸易收入	62.36	61.99	0.59	85.06	40.22	39.75	1.18	45.87
工程结算收入	-	-	-	-	31.66	31.03	1.98	36.10
土地处置收入	2.01	2.32	-15.42	2.74	4.64	4.35	6.08	5.29
房租及物业管理收入	2.01	0.27	86.57	2.74	1.38	0.07	94.69	1.58
房地产收入	1.14	0.67	41.23	1.56	6.36	5.64	11.40	7.26
融资租赁收入	1.28	1.04	18.75	1.75	0.41	0.40	2.32	0.47
其他收入	2.60	1.11	57.31	3.55	1.66	0.02	98.76	1.90
合计	73.31	68.99	5.89	100.00	87.68	82.14	6.32	100.00

(二) 《年度报告》“第一节 发行人情况”中“五、公司业务和经营情况”中“（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析”中“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”中“①盈利波动较大的风险”更正如下：

更正前：

2021-2022年度，发行人利润总额分别为6.92亿元和4.12亿元，净利润分别

为4.41亿元和1.28亿元。发行人受南昌市政府年度土地出让计划和土地市场价格影响，导致发行人盈利情况波动明显。如国家政策对房地产调控不放松，房地产行业持续低迷，造成土地出让交易量及出让价格下跌，可能对公司经营业绩带来不利的影响。

对策：公司已制定完善的经营策略，合理规划土地出让进度，着力保障土地出让收入的连贯性和稳定性。同时，公司将持续加强产品销售业务、工程结算业务等其他经营性业务在集团总体收入中的地位，弥补土地出让业务的下滑。

更正后：

2021-2022年度，发行人利润总额分别为6.84亿元和4.12亿元，净利润分别为4.33亿元和1.28亿元。发行人受南昌市政府年度土地出让计划和土地市场价格影响，导致发行人盈利情况波动明显。如国家政策对房地产调控不放松，房地产行业持续低迷，造成土地出让交易量及出让价格下跌，可能对公司经营业绩带来不利的影响。

对策：公司已制定完善的经营策略，合理规划土地出让进度，着力保障土地出让收入的连贯性和稳定性。同时，公司将持续加强产品销售业务、工程结算业务等其他经营性业务在集团总体收入中的地位，弥补土地出让业务的下滑。

（三）《年度报告》“第三节 报告期内重要事项”中“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正”更正如下：

更正前：

1、主要前期差错更正的说明

①南昌产投投资基金管理有限公司科目调整。调减交易性金融资产1,106,837,319.00元，调增债权投资1,106,837,319.00元。

②南昌新世纪创业投资有限责任公司科目调整。调减其他权益工具投资129,837,162.84元，调增交易性金融资产44,000,000.00元，调增长期股权投资88,514,995.10元，调整投资收益8,200,581.77元，调增未分配利润2,677,832.26元。

2. 主要前期差错更正的影响

本公司就上述事项对2022年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各

项目的影响汇总如下：

单位（元）

合并资产负债表项目	前期差错更正前 2021 年 12 月 31 日余额	前期差错更正影响	前期差错更正后 2022 年 1 月 1 日余额
资产：	18,050,363,023.67	2,673,839.12	18,053,036,862.79
交易性金融资产	1,857,565,110.64	-1,062,837,319.00	794,727,791.64
债权投资	6,197,392,339.37	1,106,837,319.00	7,304,229,658.37
长期股权投资	2,264,346,351.57	88,514,995.10	2,352,861,346.67
其他权益工具投资	6,806,879,171.75	-129,837,162.84	6,677,042,008.91
固定资产	924,180,050.34	-3,993.14	924,176,057.20
所有者权益：	3,189,118,103.76	2,673,839.12	3,191,791,942.88
未分配利润	3,189,118,103.76	2,673,839.12	3,191,791,942.88

更正后：

1、主要前期差错更正的说明

①南昌产投投资基金管理有限公司科目调整。调减交易性金融资产 1,106,837,319.00 元，调增债权投资 1,106,837,319.00 元。

②南昌新世纪创业投资有限责任公司科目调整。调减其他权益工具投资 129,837,162.84 元，调增交易性金融资产 44,000,000.00 元，调增长期股权投资 88,514,995.10 元，调增未分配利润 2,677,832.26 元。

2. 主要前期差错更正的影响

本公司就上述事项对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影 响汇总如下：

单位（元）

项目	前期差错更正前 2021 年 12 月 31 日余额	前期差错更正影响	前期差错更正后 2022 年 1 月 1 日余额
资产：	18,050,363,023.67	2,677,832.26	18,053,040,855.93
交易性金融资产	1,857,565,110.64	-1,062,837,319.00	794,727,791.64
债权投资	6,197,392,339.37	1,106,837,319.00	7,304,229,658.37
长期股权投资	2,264,346,351.57	88,514,995.10	2,352,861,346.67
其他权益工具投资	6,806,879,171.75	-129,837,162.84	6,677,042,008.91
所有者权益：	3,189,118,103.76	2,677,832.26	3,191,795,936.02

（四）《年度报告》“第三节 报告期内重要事项”中“四、资产情况”中“（二）

资产受限情况”更正如下：

更正前：

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（%）
存货	38.35	8.14	-	21.22
固定资产	4.23	0.76	-	17.91
货币资金	37.80	2.89	-	7.65
投资性房地产	362.65	81.55	-	22.49
无形资产	15.00	19.94	-	132.97
长期股权投资	22.52	4.97	-	22.09
合计	480.55	118.25	—	—

更正后：

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（%）
存货	38.35	2.53	-	6.60
固定资产	4.23	0.76	-	17.91
货币资金	37.80	2.89	-	7.65
投资性房地产	362.65	81.55	-	22.49
无形资产	15.00	19.94	-	132.97
长期股权投资	22.52	4.97	-	22.09
合计	480.55	112.64	—	—

（五）《年度报告》“第三节 报告期内重要事项”中“九、对外担保情况”中更正如下：

更正前：

报告期初对外担保的余额：5.67亿元

报告期末对外担保的余额：16.03亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.36亿元

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：6.24

亿元

更正后：

报告期初对外担保的余额：5.67亿元

报告期末对外担保的余额：8.98亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.31亿元

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

(六) 《年度报告》“附件一：发行人财务报表”中“合并资产负债表”更正如下：

更正前：

	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	423,391,564.50	924,176,057.20
非流动资产合计	55,406,710,400.42	59,047,330,939.97
资产总计	81,745,717,401.84	90,229,813,506.94
资本公积	30,630,111,478.45	35,848,180,275.92
未分配利润	3,708,772,139.09	3,191,791,942.88
归属于母公司所有者权益合计	38,672,510,542.77	39,997,527,750.76
少数股东权益	778,083,847.29	686,042,452.39
所有者权益合计	39,450,594,390.06	40,683,570,203.15
负债和所有者权益总计	81,745,717,401.84	90,229,813,506.94

更正后：

	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	423,391,564.50	924,180,050.34
非流动资产合计	55,406,710,400.42	59,047,334,933.11
资产总计	81,745,717,401.84	90,229,817,500.08
资本公积	31,131,960,290.42	35,848,180,275.92
未分配利润	3,243,796,174.31	3,191,795,936.02
归属于母公司所有者权益合计	38,709,383,389.96	39,997,531,743.90
少数股东权益	741,211,000.10	686,042,452.39
所有者权益合计	39,450,594,390.06	40,683,574,196.29
负债和所有者权益总计	81,745,717,401.84	90,229,817,500.08

(七) 《年度报告》“附件一：发行人财务报表”中“合并利润表”更正如下：

更正前：

	2022 年度	2021 年度
二、营业总成本	8,392,642,253.25	10,909,829,103.15
管理费用	454,691,828.05	515,101,491.42
投资收益(损失以“-”号填列)	502,399,858.63	738,692,289.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	84,403,312.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	446,877,665.64	681,577,103.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	412,221,624.27	692,466,919.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	128,172,757.09	440,887,507.14
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	4,532,276.85	-
9.其他	46,172,357.21	117,151,626.67
七、综合收益总额	-458,860,017.68	852,423,524.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	-514,028,565.39	799,342,042.80
归属于少数股东的综合收益总额	55,168,547.71	53,081,482.02

更正后：

	2022 年度	2021 年度
二、营业总成本	8,392,642,253.25	10,909,825,110.01
管理费用	454,691,828.05	515,097,498.28
投资收益(损失以“-”号填列)	502,399,858.63	730,491,707.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	76,202,731.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	446,877,665.64	673,380,514.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	412,221,624.27	684,270,330.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	128,172,757.09	432,690,918.51
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
9.其他	50,704,634.06	117,151,626.67
六、综合收益总额	-458,860,017.68	844,226,936.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	-514,028,565.39	791,145,454.17
归属于少数股东的综合收益总额	55,168,547.71	53,081,482.02

（八）《年度报告》“附件一：发行人财务报表”中“合并现金流量表”更正

如下：

更正前：

	2022 年度	2021 年度
收到其他与经营活动有关的现金	6,632,539,333.94	4,246,285,654.63
经营活动现金流入小计	14,558,434,432.06	14,858,618,359.06
支付其他与经营活动有关的现金	7,506,788,572.25	4,735,208,508.81
经营活动现金流出小计	16,391,465,293.57	14,953,108,605.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,833,030,861.51	-94,490,246.66

收到其他与投资活动有关的现金	59,194,700.51	66,750,631.92
投资活动现金流入小计	6,540,418,336.92	3,616,368,209.31
支付其他与投资活动有关的现金	267,771,244.98	-121,361,320.27
投资活动现金流出小计	4,125,414,946.76	6,596,311,963.14
投资活动产生的现金流量净额	2,415,003,390.16	-2,979,943,753.83
吸收投资收到的现金	220,700,900.00	4,048,964,500.00
筹资活动现金流入小计	9,235,068,710.27	16,486,675,200.35
筹资活动产生的现金流量净额	-3,978,872,807.41	3,606,389,768.08

更正后：

	2022 年度	2021 年度
收到其他与经营活动有关的现金	4,240,539,333.94	4,246,285,654.63
经营活动现金流入小计	12,166,434,432.06	14,858,618,359.06
支付其他与经营活动有关的现金	5,114,788,572.25	4,735,208,508.81
经营活动现金流出小计	13,999,465,293.57	14,953,108,605.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,833,030,861.51	-94,490,246.66
收到其他与投资活动有关的现金	23,216,699.48	66,750,631.92
投资活动现金流入小计	6,504,440,335.89	3,616,368,209.31
支付其他与投资活动有关的现金	31,793,243.95	-121,361,320.27
投资活动现金流出小计	3,889,436,945.73	6,596,311,963.14
投资活动产生的现金流量净额	2,615,003,390.16	-2,979,943,753.83
吸收投资收到的现金	20,700,900.00	4,048,964,500.00
筹资活动现金流入小计	9,035,068,710.27	16,486,675,200.35
筹资活动产生的现金流量净额	-4,178,872,807.41	3,606,389,768.08

二、2022年审计报告更正情况

(一) 财务报表

1、合并资产负债表

合并报表项目	2022 年 12 月 31 日 更正前	2022 年 12 月 31 日 更正后
资本公积	30,630,111,478.45	31,131,960,290.42
未分配利润	3,708,772,139.09	3,243,796,174.31
少数股东权益	778,083,847.29	741,211,000.10

2、合并利润表

合并报表项目	2022 年度更正前	2022 年度更正后
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	4,532,276.85	
9.其他	46,172,357.21	50,704,634.06

3、合并现金流量表

合并报表项目	2022 年度更正前	2022 年度更正后
--------	------------	------------

收到其他与经营活动有关的现金	6,632,539,333.94	4,240,539,333.94
支付其他与经营活动有关的现金	7,506,788,572.25	5,114,788,572.25
支付其他与投资活动有关的现金	267,771,244.98	31,793,243.95
吸收投资收到的现金	220,700,900.00	20,700,900.00

（二）财务报表附注

附注更正情况详见《审计报告》中“财务报表附注”中“八、合并财务报表重要项目注释”。

三、影响分析

截至本公告出具之日，公司生产经营正常，本次年度报告更正未对公司的公司治理、财务状况、偿债能力和经营业绩造成实质影响。

本公司承诺所披露的信息真实、准确、完整、及时，且符合国家法律法规和政策规定。

给投资者带来的不便我们深感抱歉，请投资者以最新发布的年度报告和审计报告为准。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南昌市产业投资集团有限公司关于2022年年度报告及2022年度审计报告的更正公告》之盖章页）

