
南京钟山资产经营管理集团有限公司

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

就本公司所知，目前没有迹象表明已发行公司债券未来按期兑付本息存在风险。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，并仔细阅读募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节。

截至报告期末，公司面临的风险因素较《南京钟山资产经营管理集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》所披露的主要风险无重大变化。除此以外，公司仍存在以下风险

：

（一）净利润较为依赖非经常性损益的风险

报告期内发行人利润总额为 1.30 亿元，非经常性损益总额为 0.85 亿元，对发行人净利润影响较大，主要来自于投资性房地产公允价值变动。如果未来公司非经常性损益难以维持可持续性，将对发行人盈利能力造成一定的不利影响。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
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.....	16
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
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.....	21
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
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.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
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.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	27
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	27
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	27
八、 科技创新债或者双创债.....	27
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	27
十、 纾困公司债券.....	27
十一、 中小微企业支持债券.....	27
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

公司、本公司、钟山集团、发行人	指	南京钟山资产经营管理集团有限公司
控股股东	指	南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室
实际控制人	指	南京市玄武区人民政府
上交所/交易所/证券交易所	指	上海证券交易所
报告期	指	2023 年度
报告期末	指	2023 年末
徐庄管委会	指	南京徐庄高新技术产业开发区管理委员会
玄武高新	指	南京玄武高新技术产业集团有限公司
黄埔汽车集团	指	南京黄埔汽车集团有限公司
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	南京钟山资产经营管理集团有限公司		
中文简称	钟山集团		
外文名称（如有）	Nanjing Zhongshan Assets Management Group Co.,Ltd		
外文缩写（如有）	ZHONGSHAN GROUP		
法定代表人	刘青		
注册资本（万元）			51,680.00
实缴资本（万元）			51,680.00
注册地址	江苏省南京市 江苏省南京市玄武区玄武大道 699-1 号		
办公地址	江苏省南京市 江苏省南京市玄武区玄武大道 699-8 号		
办公地址的邮政编码	210000		
公司网址（如有）	-		
电子信箱	1908499612@qq.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	周永波
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、总经理
联系地址	南京市玄武区玄武大道 699-8 号
电话	025-83684902
传真	025-83684902
电子信箱	1908499612@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：南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：南京市玄武区人民政府

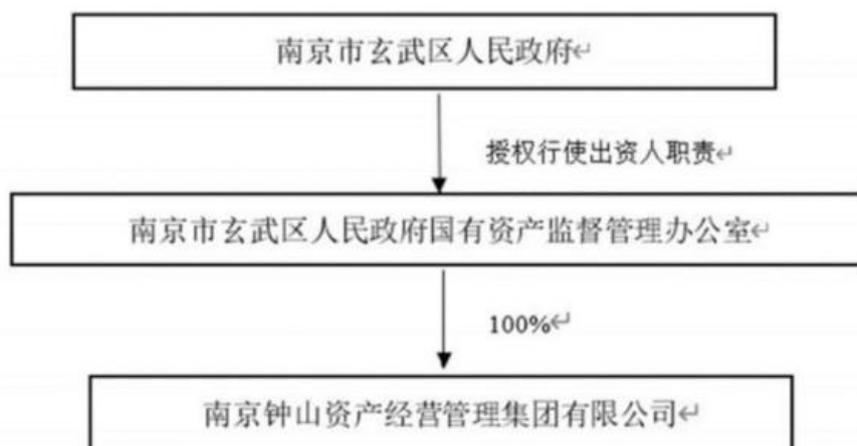
报告期末控股股东资信情况：良好

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¹受限情况：报告期末控股股东对发行人的持股比例为 100.00%，股权不存在受限情况

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：报告期末实际控制人对发行人的持股比例为 100.00%，股权不存在受限情况

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

¹均包含股份，下同。

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	辞任生效时间 (新任职生效时间)	工商登记完成时间
董事	范倩	董事	离任	2023 年 9 月	2023 年 10 月
董事	史文广	董事	离任	2023 年 9 月	2023 年 10 月
董事	范建伟	董事	聘任	2023 年 9 月	2023 年 10 月
董事	李祥舟	董事	聘任	2023 年 9 月	2023 年 10 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：2 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 14.29%。

（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：刘青

发行人的董事长或执行董事：刘青

发行人的其他董事：常凯、周永波、孙远洁、顾挺、张晓薇、包俊俊、范建伟、李祥舟

发行人的监事：邵璐、傅敏、张韞、方超、周萍

发行人的总经理：周永波

发行人的财务负责人：周永波

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

发行人作为南京市玄武区最重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，目前主要经营业务涉及城市基础设施建设、房屋租赁（主要系园区内的房屋出租）、管理服务费、汽车销售与维修业务等。

（1）汽车销售及修理业务

发行人的汽车销售与维修业务主要由下属子公司南京黄埔汽车集团有限公司经营，主要涉及上海大众、东风悦达起亚、捷途、一汽大众品牌汽车的销售以及多品牌汽车的维修装潢等。

汽车销售业务是公司营业收入的主要来源，公司主要是通过汽车销售网点开展汽车销售及售后业务，发行人的汽车销售业务主要采用汽车 4S 店经营方式。公司的汽车销售盈利基本模式为：厂家给出各种车型的市场指导价，然后按市场指导价的一定比例给予佣金奖励，各品牌完成零售任务后厂家根据考核指标确定返点比例并据此返点。同时，根据市场反应和厂家的策略，会不定期出台额外的奖励政策支持。在整车购销中，公司的利润来源

主要包括购销差价及厂商的返利。

公司的汽车维修业务主要由子公司黄埔汽车集团负责，该板块业务具有专业技术能力较突出、盈利能力较强等特点，可为公司不断积累客户保有量、降低客户流失率带来有效帮助。

（2）房屋租赁

发行人房屋租赁业务主要依托于管理范围内园区进行，报告期内该板块业务主要来自于徐庄高新园区，具体由子公司玄武高新负责，目前玄武高新主要负责徐庄高新区一期和徐庄高新区二期的资产建设和运营管理，发行人负责上述园区建设期内的项目融资，所建成的研发用房、配套用房的产权归公司所有，后续通过对外租售实现资金平衡。发行人通过出售或者出租研发用房及配套用房获得相关营业收入。

（3）管理服务

发行人管理服务费主要由环保服务、物业管理服务、代建管理费等收入构成。

环保服务：其中环保服务包括水务养护、绿化养护、垃圾清运、保洁费、餐厨垃圾处理服务等，主要由南京玄武环境集团有限公司负责。

物业管理：发行人徐庄高新区内的物业管理服务业务主要由玄武高新负责，主要针对园区内的经营性资产提供物业管理服务，玄武区除徐庄高新区外的物业管理服务业务主要由玄武城建负责，针对玄武区内的经营性资产提供物业管理服务。

代建管理：针对适用于集中建设的项目，项目立项后发生的工程建设费、建设单位管理费及其他费用等，发行人为立项主体的，由发行人按进度向政府相关部门提出资金需求，立项主体为其他单位的，由发行人按进度向立项主体提出资金需求，项目资金由区财政部门按规定拨付，发行人不进行垫资，相关代建管理费直接纳入工程竣工财务决算，由发行人根据概算批复进行使用。

（4）城市基础设施建设业务

发行人作为南京市玄武区最重要的城市基础设施建设主体，主要承担玄武区范围内的棚户区改造、环境综合整治、历史建筑修缮等城市基础设施工程建设。该业务主要依托下属子公司南京玄武城建投资发展有限公司、南京铁北实业投资有限公司、南京玄武安居绿色建筑发展有限公司和玄武高新开展，其中玄武高新主要负责徐庄高新区内的代建项目。

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）公司所处行业状况

1) 汽车销售及修理业务

随着国民经济的持续增长及居民消费水平的提高，我国居民消费结构不断发生变化，轿车逐渐成为普通家庭的必备消费品。2022 年，我国汽车产销分别完成 2,702.10 万辆和 2,686.40 万辆。同比增长 3.4%和 2.1%。其中，乘用车产销分别完成 2,383.60 万辆和 2,356.30 万辆，同比增长 11.2%和 9.5%。近年来，乘用车经销行业规模扩展迅速。公司通过汽车 4S 专营店或在其所属区域内建设汽车交易市场进行各种被授权品牌汽车的销售，在销售规模提升的情况下，汽车销售量也得到提升，同时也方便了最终消费者在不同品牌汽车之间进行比较和选购，形成了一种核心竞争优势。

2) 园区开发与运营业务

目前，国家火炬计划软件产业基地正处于创新发展的黄金时期，已成为我国科技园区

产业基础完善、环境建设好、政策支持优、创新能力强、成长速度快、发展潜力大的科技创新基地，不断刷新新记录，“智造”出创新发展的“火炬软件产业基地速度”。公司负责的徐庄高新区是国家火炬计划软件园，并享受“国家火炬计划软件产业基地”的各项政策。

3) 城市基础设施建设板块

城市基础设施建设板块包括土地开发整理、城中村改造和棚户区改造。南京市“十四五”重大基础设施建设规划内容显示：“十四五”时期，遵循国家基础设施发展总体战略，综合考虑现代化、高质量总目标和总要求，在新的起点上推动南京基础设施更高质量、更有效率、更可持续、更为安全的发展，实现从要素驱动向创新驱动转变，从规模扩张向精耕细作转变，从百花齐放向融合共建共享转变，到 2025 年，基础设施规模网络量质提升，区域基础设施资源高效共享，各领域基础设施协同发展，传统和新型基础设施深度融合，基础设施与生态环境总体协调，基本构建系统完备、高效适用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系，初步建成全国领先的基础设施高质量发展示范城市。近年来，玄武区经济增速较快，为业务发展创造了良好的外部环境。

(2) 行业地位及竞争优势

1) 较强的政府支撑

公司所在区域环境较好，南京市玄武区政府在政策和资金等方面能够给予公司有力支持。同时，公司多年从事汽车经销、基础设施项目建设及园区开发经营等业务，拥有大量的土地、客户资源和良好的品牌效应，长期来看将为公司带来较好的收益。

发行人是玄武区重要的国有资产经营主体，也是徐庄高新区唯一的开发及运营主体，可持续获得区政府及徐庄管委会的有力支持，并将资金投入给发行人进行汽车销售和修理以及研发用房建设销售和租赁。

2) 人才及劳动力资源优势

发行人在为企业搭建人力资源服务平台和提供人力资源服务的基础上，已成立了多家人才培训机构，并与各高校进行多层次的互动，合作共建研究院和培训中心，由发行人提供场地，各高校提供师资、设备等资源，共同开展入园企业的职业培训、员工学历教育等。通过产学研工作的推进，各高校将从学科设置、课程安排等方面着手解决传统教育下所培养人才的适应性问题，利用双方优势资源，推进产学研一体化进程，在信息技术人才提供、教育培训、网络平台建设、科技成果孵化及其产业化、科研合作等方面全面合作，为地缘人才的培养和输出提供捷径，为企业的发展提供强有力的支撑。

3) 多元化经营优势

目前，发行人经营领域涉及汽车销售和维修、代建、园区经营和服务等多项业务，并有意向高新技术产业投资、文旅酒店等行业拓展。多元化经营模式已初具规模，并纳入到发行人未来发展战略。这将有利于降低发行人未来经营风险，为发行人的可持续发展提供了良好的基础。

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，对公司生产经营和偿债能力无重大影响。

(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（%）
代建项目	1.04	0.35	66.37	8.91	5.42	2.04	62.42	36.57
土地出售	0.66	0.93	-39.18	5.71	-	-	-	-
房屋出租	3.44	1.38	59.78	29.51	2.46	1.89	23.35	16.61
汽车销售及修理	3.11	2.89	6.88	26.65	2.22	2.11	5.07	14.95
管理服务	2.82	2.32	17.76	24.16	2.61	2.15	17.69	17.59
建筑工程	0.52	0.39	25.30	4.42	2.02	1.78	11.92	13.62
商品销售	0.06	0.05	20.90	0.50	0.08	0.06	20.41	0.53
旅游服务	-	-	-	-	0.00	0.00	55.47	0.00
其他业务	0.02	0.00	100.00	0.13	0.02	0.00	100.00	0.12
合计	11.65	8.30	28.80	100.00	14.83	10.02	32.43	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

发行人为城市建设企业。

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）代建项目

发行人代建项目业务 2023 年营业收入较 2022 年下降 80.86%，营业成本下降 82.87%，主要系代建项目收入确认具备周期性，部分项目于 2022 年集中确认收入，因此 2023 年营业收入较上年度有所下降。

（2）土地出售

发行人土地出售业务 2023 年营业收入 0.66 亿元，为 2023 年新增确认收入业务。

（3）房屋出租

发行人房屋出租业务 2023 年营业收入较 2022 年增加 39.58%，毛利率上升 156.06%，主要系 2023 年房租减免政策逐渐结束，报告期内租金收入有所升高，毛利率逐步恢复正常所致。

（4）汽车销售及修理

发行人汽车销售及修理业务 2023 年营业收入及成本上升较多，主要系发行人新增一汽大众品牌汽车的销售，导致营业收入及成本同步上升。发行人汽车销售及修理业务 2023 年

毛利率同比上升较多，主要系发行人汽车销售及修理业务上年同期受外部环境影响，报告期内逐步恢复正常经营，导致毛利率实现修复。

（5）建筑工程

发行人建筑工程业务 2023 年营业收入及成本下降较多，主要系受项目收入确认周期影响，徐庄高新区内建设项目确认收入较上年同期减少所致。发行人建筑工程业务 2023 年毛利率同比上升较多，主要系报告期内高毛利率的项目收入占比提高所致。

（6）旅游服务

发行人 2023 年旅游服务业务已暂停，故未确认相关收入及成本。

（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

为更好服务玄武区经济发展，发挥集团核心优势，推动全区国有资本合理流动和优化配置，公司正在致力于搭建五大下属集团，分别在国有资产运营、文化旅游开发运营、城市更新、市政管养、金融投资等领域发挥国有资产效能，推动国有企业进一步改革，逐步建立具备具有市场竞争力的现代国有企业制度。

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）公司面临的风险

发行人主要面临的风险与最新一期公司债募集说明书《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》所披露的主要风险无重大变化，详见“第一节 风险提示及说明”的“一、与发行人相关的风险”。

（2）已采取措施

面对未来可能的主要风险，发行人已采取相应措施如下：

制定偿债保障措施：发行人将根据公司债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，规范资金调度监管流程，以确保公司债务如期偿还。同时做好债务违约防范，制定补救措施，充分保障投资者的利益。

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：

1、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。

2、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发行人的生产经营活动。

3、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。

4、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机构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、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。

（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

1、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

（1）决策权限及决策程序

1) 股东：公司拟与关联人达成的关联交易总额在 5000 万元（含本数）以上，且占公司最近一期经审计净资产值 1%以上（含本数）的关联交易，必须经公司股东批准后方可实施。

2) 董事会：公司拟与关联法人达成的关联交易总额在 500 万元（含本数）以上不足 5000 万元，且占公司最近一期经审计净资产值 0.1%以上（含本数）不足 1%的关联交易；公司与关联自然人发生的交易金额在 50 万元以上的关联交易，由公司董事会做出决议批准。

3) 总经理：公司拟与关联人达成的关联交易总额低于 500 万元，且低于公司最近一期经审计净资产值 0.1%的关联交易，由公司总经理批准。

4) 公司在连续十二个月内发生交易标的相同的同类关联交易，应当按照累计计算的原则适用前述规定。已按照前述规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

5) 公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

（2）定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

2、信息披露安排

年度报告应当在债券上市挂牌期间每个会计年度结束之日起 4 个月内，中期报告应当在债券上市挂牌期间每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内编制完成并披露。

（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	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	-
出售商品/提供劳务	0.09

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 36.97 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	南京钟山资产经营管理集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	19 玄武 01
3、债券代码	151649.SH
4、发行日	2019 年 5 月 31 日
5、起息日	2019 年 6 月 3 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 6 月 3 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	每年付息 1 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	德邦证券股份有限公司
13、受托管理人	德邦证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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

1、债券名称	南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 玄武 01
3、债券代码	185964.SH
4、发行日	2022 年 7 月 11 日
5、起息日	2022 年 7 月 13 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 15 日
7、到期日	2025 年 7 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.86
10、还本付息方式	每年付息 1 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	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、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

1、债券名称	南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 玄武 01

3、债券代码	166096.SH
4、发行日	2020年2月21日
5、起息日	2020年2月24日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年2月24日
8、债券余额	0.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息1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	德邦证券股份有限公司
13、受托管理人	德邦证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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

债券代码	151649.SH
债券简称	19玄武01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	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（触发或执行的）	不涉及

债券代码	185964.SH
债券简称	22玄武01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	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（触发或执行的）	不涉及

债券代码	166096.SH
------	-----------

债券简称	20 玄武 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
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（触发或执行的）	<p>1、条款的具体约定内容</p> <p>发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将最晚于第 3 个付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。</p> <p>投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。</p> <p>2、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等</p> <p>2023 年 1 月 30 日，本公司发布《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)2023 年票面利率调整公告》，执行调整票面利率选择权，调整后适用的票面利率为 4.50%。2023 年 2 月 10 日，本公司发布《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)2023 年债券回售实施结果公告》，20 玄武 01 回售金额 4.30 亿元。相关事项对投资者权益无重大不利影响。</p>

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	185964.SH
债券简称	22 玄武 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施、调研发行人条款。具体详见“南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书”中“第十节投资者保护机制”。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不涉及

债券代码	166096.SH
债券简称	20 玄武 01
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款。具体详见“南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书”中“第九节债券受托管理人”之“二、债券受托管

	理协议的主要内容”。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不涉及

债券代码	151649.SH
债券简称	19 玄武 01
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款。具体详见“南京钟山资产经营管理集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书”中“第九节债券受托管理人”之“二、债券受托管理协议的主要内容”。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不涉及

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：151649.SH

债券简称	19 玄武 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	未采用担保、抵押或质押等增信方式。 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 6 月 3 日。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2024 年 6 月 3 日。 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：指定专门部门负责偿付工作；制定债券持有人会议规则；充分发挥债券受托管理人的作用；严格履行信息披露义务及发行人承诺等。当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将根据募集说明书中的相关承诺采取相应措施。
增信机制、偿债计划及其他	不适用

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）	
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	本期债券偿债计划及其他偿债保障措施的执行与募集说明书约定的一致

债券代码：185964.SH

债券简称	22 玄武 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	未采用担保、抵押或质押等增信方式。 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 13 日。如投资者在第 2 年末行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 7 月 13 日。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2025 年 7 月 13 日。如投资者在第 2 年末行使回售权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 13 日。 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：指定专门部门负责偿付工作；制定债券持有人会议规则；充分发挥债券受托管理人的作用；严格履行信息披露义务及发行人承诺等。当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将根据募集说明书中的相关承诺采取相应措施。
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）	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	本期债券偿债计划及其他偿债保障措施的执行与募集说明书约定的一致

债券代码：166096.SH

债券简称	20 玄武 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	未采用担保、抵押或质押等增信方式。 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 2 月 24 日。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2025 年 2 月 24 日。 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：指定专门部门负责偿付工作；制定债券持有人会议规则；充分发挥债券受托管理人的作用；严格履行信息披露义务及发行人承诺等。当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将根据募集说明书中的相关承诺采取相应措施。
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）	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	本期债券偿债计划及其他偿债保障措施的执行与募集说明书约定的一致
-----------------------------	---------------------------------

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	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
签字会计师姓名	赵海珊、金秀丽

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151649.SH、166096.SH
债券简称	19 玄武 01、20 玄武 01
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山东二路 600 号上海 BFC 外滩金融中心 7 楼
联系人	吕婧
联系电话	18005109818

债券代码	185964.SH
债券简称	22 玄武 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	杨兴、董威
联系电话	010-56052070

（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

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

财政部于 2022 年发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》，规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司于 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，对首次执行日租赁负债和使用权资产产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异对比较报表及累积影响数进行了追溯调整。对 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本公司在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。该事项对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表影响如下，对以往各年度经营成果和财务状况不存在重大不利影响。

1、对合并财务报表的影响

单位：万元

合并报表项目	变更前 2022 年 12 月 31 日/2022 年度	变更后 2022 年 12 月 31 日/2022 年度	影响数
递延所得税资产	510.09	22,204.94	21,694.85
递延所得税负债	107,820.74	132,429.47	24,608.73
未分配利润	88,568.59	85,654.71	-2,913.88
所得税费用	9,822.69	8,202.54	-1,620.14

2、对母公司财务报表的影响

单位：万元

母公司报表项目	变更前 2022 年 12 月 31 日/2022 年度	变更后 2022 年 12 月 31 日/2022 年度	影响数
递延所得税资产	-	523.24	523.24
递延所得税负债	-	486.98	486.98
未分配利润	-1,622.17	-1,585.91	36.26
所得税费用	-	-36.45	-36.45

（二）会计估计变更或重大会计差错更正

发行人报告期内不存在会计估计变更或重大会计差错更正。

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	38.31	44.43	-13.79	-
交易性金融资产	0.00	0.00	-21.68	-
应收账款	3.52	6.85	-48.60	报告期内实现南京徐庄高新技术产业开发区管委会等对手方应收账款回款
预付款项	0.60	0.37	60.78	主要系对中国江苏国际经济技术合作集团有限公司的预付款项增加
其他应收款	5.79	10.98	-47.28	报告期内实现南京徐庄高新技术产业开发区管委会等对手方其他应收款回款
存货	103.80	102.15	1.62	-
其他流动资产	1.90	1.26	51.30	待抵扣税金增加所致，金额较小
长期应收款	0.18	0.35	-47.60	报告期内应收融资款下降所致，金额较小
长期股权投资	0.91	0.87	4.89	-
其他权益工具投资	1.69	2.06	-17.88	-
其他非流动金融资产	3.96	3.69	7.38	-
投资性房地产	82.93	82.14	0.96	-
固定资产	2.75	2.82	-2.23	-
在建工程	42.12	34.89	20.73	-
使用权资产	7.14	9.84	-27.48	-
无形资产	0.02	0.03	-21.47	-
长期待摊费用	1.59	1.57	1.43	-
递延所得税资产	1.77	2.22	-20.08	-
其他非流动资产	36.11	38.08	-5.16	-

（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	38.31	0.19	-	0.50
存货	103.80	3.88	-	3.73
投资性房地产	82.93	0.73	-	0.88

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(%)
在建工程	42.12	15.43	-	36.63
合计	267.16	20.22	—	—

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：0.09 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：0.09 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：0.00 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：0.10%，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 37.67 亿元和 36.97 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.86%。

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	-	20.80	-	12.70	33.50	90.63%

银行贷款	-	0.70	-	2.77	3.47	9.37%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	21.50	-	15.47	36.97	—

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 10.70 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 22.80 亿元，且共有 17.00 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 186.66 亿元和 183.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.48%。

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	-	26.30	5.40	47.10	78.80	42.85%
银行贷款	-	8.45	15.23	81.43	105.10	57.15%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	34.75	20.63	128.53	183.90	—

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 26.70 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 52.10 亿元，且共有 22.40 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	21.17	17.16	23.39	-
应付票据	3.36	6.76	-50.25	部分汇票到期兑付所致

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
应付账款	1.30	2.53	-48.71	应付工程款减少所致
预收款项	0.46	0.34	32.86	房屋出租业务预收房租增加所致
合同负债	2.36	2.79	-15.36	-
应付职工薪酬	0.05	0.03	88.31	应付短期薪酬增加所致，金额较小
应交税费	1.96	2.99	-34.49	受纳税节奏影响，应交企业所得税减少所致
其他应付款	32.33	31.74	1.84	-
一年内到期的非流动负债	15.04	12.28	22.42	-
其他流动负债	21.64	14.73	46.93	报告期内短期融资券发行较多所致
长期借款	73.49	70.06	4.90	-
应付债券	47.09	66.97	-29.68	-
租赁负债	6.12	7.67	-20.15	-
长期应付款	6.70	5.45	22.81	-
递延收益	0.02	0.03	-23.24	-
递延所得税负债	12.62	13.24	-4.71	-

（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：1.30亿元

报告期非经常性损益总额：0.85亿元

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	0.20	主要系其他权益工具投资持有期间取得的股利收入及权益法核算的长期股权投资收益	0.20	具有一定的可持续性
公允价值变动损益（损失以“-”列示）	0.96	公允价值模式进行计量的投资性房地产公允价值发生变动	0.96	具有一定的可持续性

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
信用减值损失（损失以“-”列示）	-0.26	应收类款项计提坏账准备	-0.26	较弱
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”列示）	0.00	固定资产处置	0.00	较弱
营业外收入	0.03	营业外利得	0.03	较弱
营业外支出	0.08	主要是税收滞纳金	0.08	较弱

（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
南京玄武高新技术产业集团有限公司	是	89.81%	园区运营及房屋租赁、汽车销售及维修	176.04	60.63	6.80	1.06

（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

报告期内，发行人经营活动产生现金流量净额为 13.57 亿元，净利润 0.99 亿元，主要系前期基础设施项目投资回款，导致经营活动现金流入较多所致，差异符合所处行业特征。

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：0.08 亿元

报告期末对外担保的余额：0.13 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.05 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：0.13 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 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，<http://www.sse.com.cn/>。发行人披露的公司债券信息披露文件可在发行人办公地址查询，南京市玄武区玄武大道 699-8 号。

（以下无正文）

(本页无正文，为《南京钟山资产经营管理集团有限公司公司债券年度报告
(2023年)》之盖章页)

南京钟山资产经营管理集团有限公司



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: 南京钟山资产经营管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,830,573,425.35	4,443,223,954.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	63,720.00	81,360.00
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	351,975,939.92	684,732,534.40
应收款项融资		
预付款项	60,091,500.08	37,375,087.46
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	578,654,186.23	1,097,561,751.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,379,978,573.58	10,214,803,377.73
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	190,406,642.71	125,845,057.62
流动资产合计	15,391,743,987.87	16,603,623,122.90
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	18,198,178.35	34,730,054.52
长期股权投资	91,112,180.32	86,867,381.16
其他权益工具投资	169,291,277.04	206,158,890.12
其他非流动金融资产	396,065,035.78	368,860,367.02
投资性房地产	8,293,424,600.00	8,214,193,700.00
固定资产	275,437,968.39	281,729,772.72
在建工程	4,212,412,705.99	3,489,031,435.21
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	713,855,719.57	984,349,225.85
无形资产	2,237,950.46	2,849,646.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	159,326,974.02	157,081,891.96
递延所得税资产	177,450,891.20	222,049,400.54
其他非流动资产	3,611,183,918.45	3,807,548,116.44
非流动资产合计	18,119,997,399.57	17,855,449,881.92
资产总计	33,511,741,387.44	34,459,073,004.82
流动负债：		
短期借款	2,117,220,178.09	1,715,873,748.90
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	336,205,287.96	675,840,000.00
应付账款	129,908,384.83	253,298,665.68
预收款项	45,615,156.36	34,332,299.54
合同负债	236,335,264.61	279,213,437.23
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	4,765,034.92	2,530,395.80
应交税费	195,753,691.15	298,793,568.74
其他应付款	3,232,882,919.33	3,174,334,379.31
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	1,503,591,609.03	1,228,177,446.30
其他流动负债	2,163,812,010.13	1,472,632,866.69
流动负债合计	9,966,089,536.41	9,135,026,808.19
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,348,747,775.33	7,005,642,259.82
应付债券	4,709,085,909.41	6,696,940,356.44
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	612,390,132.26	766,884,074.87
长期应付款	669,718,929.28	545,311,908.23
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,476,381.28	3,226,159.03

递延所得税负债	1,261,954,038.87	1,324,294,688.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,604,373,166.43	16,342,299,446.67
负债合计	24,570,462,702.84	25,477,326,254.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	516,800,000.00	496,800,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,705,292,115.97	4,788,860,509.08
减：库存股		
其他综合收益	2,451,800,859.81	2,508,259,894.62
专项储备		
盈余公积	439,647.13	439,647.13
一般风险准备		
未分配利润	946,797,819.93	856,547,056.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,621,130,442.84	8,650,907,107.77
少数股东权益	320,148,241.76	330,839,642.19
所有者权益（或股东权益）合计	8,941,278,684.60	8,981,746,749.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,511,741,387.44	34,459,073,004.82

公司负责人：刘青 主管会计工作负责人：周永波 会计机构负责人：周永波

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	722,638,364.90	788,617,333.36
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	50,000.00	751,219.02
应收款项融资		
预付款项	47,354.38	56,984.30
其他应收款	2,640,939,017.60	2,600,056,132.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	182,193,808.51	160,780,990.48
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	9,421,836.32	8,481,580.37
流动资产合计	3,555,290,381.71	3,558,744,239.53

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	5,015,550,637.51	4,974,840,331.19
其他权益工具投资	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	86,031,854.86	88,529,201.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,628,564.87	19,479,387.23
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,709,877.18	2,564,815.74
递延所得税资产	4,248,461.08	5,232,446.22
其他非流动资产	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动资产合计	5,184,169,395.50	5,151,646,182.33
资产总计	8,739,459,777.21	8,710,390,421.86
流动负债：		
短期借款	70,066,301.37	
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	5,062,853.07	5,172,993.17
预收款项	6,104,179.34	6,133,625.79
合同负债		
应付职工薪酬	846,259.98	1,246,259.98
应交税费	699,103.95	468,896.88
其他应付款	483,379,956.44	414,830,395.82
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	547,847,441.43	67,990,723.47
其他流动负债	1,599,959,695.50	948,832,373.27
流动负债合计	2,713,965,791.08	1,444,675,268.38
非流动负债：		
长期借款	276,500,000.00	127,000,000.00
应付债券	1,269,665,880.56	2,696,940,356.44
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,681,393.02	16,993,844.33

长期应付款	8,860,604.06	4,781,946.84
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,907,141.22	4,869,846.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,571,615,018.86	2,850,585,994.42
负债合计	4,285,580,809.94	4,295,261,262.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	516,800,000.00	496,800,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,953,748,610.38	3,933,748,610.38
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	439,647.13	439,647.13
未分配利润	-17,109,290.24	-15,859,098.45
所有者权益（或股东权益）合计	4,453,878,967.27	4,415,129,159.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,739,459,777.21	8,710,390,421.86

公司负责人：刘青 主管会计工作负责人：周永波 会计机构负责人：周永波

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	1,165,072,916.97	1,483,168,936.15
其中：营业收入	1,165,072,916.97	1,483,168,936.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,277,041,319.04	1,413,550,053.52
其中：营业成本	829,500,263.07	1,002,157,316.52
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	34,935,164.50	34,830,457.70
销售费用	52,575,305.65	50,602,675.08
管理费用	277,284,588.17	240,197,123.13
研发费用		
财务费用	82,745,997.65	85,762,481.09
其中：利息费用	137,816,960.31	139,671,219.14

利息收入	59,134,136.36	53,010,329.48
加：其他收益	156,821,684.78	172,907,210.68
投资收益（损失以“-”号填列）	19,869,378.76	22,725,199.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,174,629.99	5,114,062.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	96,391,981.64	11,525,640.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,801,483.80	-3,409,861.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	266,265.73	308,385.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	135,579,425.04	273,675,456.87
加：营业外收入	3,004,143.94	1,508,932.56
减：营业外支出	8,279,221.05	8,336,166.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	130,304,347.93	266,848,222.51
减：所得税费用	31,031,308.50	82,025,421.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	99,273,039.43	184,822,800.60
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	99,273,039.43	184,822,800.60
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）	99,308,462.99	185,704,648.38
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-35,423.56	-881,847.78
六、其他综合收益的税后净额	-56,459,034.81	7,596,229.36
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-56,459,034.81	7,596,229.36
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-26,488,209.81	13,879,985.67
（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	-26,488,209.81	13,879,985.67
（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	-29,970,825.00	-6,283,756.31
(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	-29,970,825.00	-6,283,756.31
(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	42,814,004.62	192,419,029.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	42,849,428.18	193,300,877.74
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-35,423.56	-881,847.78
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：刘青 主管会计工作负责人：周永波 会计机构负责人：周永波

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	28,136,262.98	50,973,327.32
减：营业成本	6,080,364.16	36,031,091.52
税金及附加	2,278,285.42	1,274,830.06
销售费用	171,525.71	257,660.00
管理费用	4,868,186.50	5,363,801.03
研发费用		
财务费用	26,345,740.07	42,635,139.99
其中：利息费用	39,367,223.24	61,503,659.06
利息收入	12,859,181.76	18,873,907.82
加：其他收益	14,254,909.56	29,305,170.53
投资收益（损失以“－”号填列）	710,306.32	-871,131.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	710,306.32	-871,131.02
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）		
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）		300.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,357,377.00	-6,154,855.77
加：营业外收入	100.00	15,000.00
减：营业外支出	630,000.00	641,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,727,477.00	-6,781,255.77
减：所得税费用	-22,331.21	-364,529.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,749,808.21	-6,416,726.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,749,808.21	-6,416,726.38
（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	2,749,808.21	-6,416,726.38
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：刘青 主管会计工作负责人：周永波 会计机构负责人：周永波

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
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	1,543,422,759.28	939,850,236.24
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,358,444,039.40	1,375,591,039.34
经营活动现金流入小计	2,901,866,798.68	2,315,441,275.58
购买商品、接受劳务支付的现金	851,091,407.01	940,172,399.16
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	176,025,824.26	175,916,599.69
支付的各项税费	203,009,485.65	79,569,498.85
支付其他与经营活动有关的现金	314,793,820.82	1,325,007,929.38
经营活动现金流出小计	1,544,920,537.74	2,520,666,427.08
经营活动产生的现金流量净额	1,356,946,260.94	-205,225,151.50

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,795,331.24	21,976,681.35
取得投资收益收到的现金	15,875,541.98	17,653,437.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,006,646.66	3,471,704.24
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	395,780,000.00	1,068,000,000.00
投资活动现金流入小计	425,457,519.88	1,111,101,822.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	777,942,423.09	1,677,203,111.77
投资支付的现金	48,000,000.00	105,600,000.00
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	20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	845,942,423.09	1,782,803,111.77
投资活动产生的现金流量净额	-420,484,903.21	-671,701,288.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30,000,000.00	244,400,000.00
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	8,362,824,410.70	9,358,579,926.16
收到其他与筹资活动有关的现金	775,620,086.41	556,240,754.61
筹资活动现金流入小计	9,168,444,497.11	10,159,220,680.77
偿还债务支付的现金	8,926,339,557.42	7,777,967,906.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	753,118,981.06	827,895,398.92
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	984,352,736.74	609,570,820.67
筹资活动现金流出小计	10,663,811,275.22	9,215,434,126.22
筹资活动产生的现金流量净额	-1,495,366,778.11	943,786,554.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	760,058.54	3,705,796.49
五、现金及现金等价物净增加额	-558,145,361.84	70,565,910.63
加：期初现金及现金等价物余额	4,369,573,954.50	4,299,008,043.87
六、期末现金及现金等价物余额	3,811,428,592.66	4,369,573,954.50

公司负责人：刘青 主管会计工作负责人：周永波 会计机构负责人：周永波

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
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	30,891,481.60	54,469,569.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	162,831,744.32	463,002,120.94
经营活动现金流入小计	193,723,225.92	517,471,690.55
购买商品、接受劳务支付的现金	22,875,998.88	97,930,791.17
支付给职工及为职工支付的现金	3,685,837.52	3,441,816.06
支付的各项税费	2,479,380.02	1,483,197.38
支付其他与经营活动有关的现金	5,380,842.50	218,478,668.95
经营活动现金流出小计	34,422,058.92	321,334,473.56
经营活动产生的现金流量净额	159,301,167.00	196,137,216.99
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		2,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,699.00
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		414,000,000.00
投资活动现金流入小计		416,002,699.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,062,229.74
投资支付的现金		57,000,000.00
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	20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	20,000,000.00	66,062,229.74
投资活动产生的现金流量净额	-20,000,000.00	349,940,469.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,335,000,000.00	2,445,610,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	27,932,175.78	5,582,494.80
筹资活动现金流入小计	3,382,932,175.78	2,451,192,494.80
偿还债务支付的现金	3,405,500,000.00	3,018,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,858,792.68	160,663,985.73
支付其他与筹资活动有关的现金	23,853,518.56	38,480,993.59
筹资活动现金流出小计	3,588,212,311.24	3,217,344,979.32

筹资活动产生的现金流量净额	-205,280,135.46	-766,152,484.52
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	-65,978,968.46	-220,074,798.27
加：期初现金及现金等价物余额	788,617,333.36	1,008,692,131.63
六、期末现金及现金等价物余额	722,638,364.90	788,617,333.36

公司负责人：刘青 主管会计工作负责人：周永波 会计机构负责人：周永波

