
南京钟山资产经营管理集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

截至本定期报告批准报出日，公司面临的风险因素较公司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 2025 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》所披露的主要风险无重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 发行人情况	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	9
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	16
第二节 债券事项	16
一、 公司债券情况	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	18
四、 公司债券募集资金使用情况	19
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	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	20
七、 中介机构情况	21
第三节 报告期内重要事项	22
一、 财务报告审计情况	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	22
三、 合并报表范围调整	22
四、 资产情况	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借	24
六、 负债情况	24
七、 利润及其他损益来源情况	26
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	27
九、 对外担保情况	27
十、 重大诉讼情况	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	27
十二、 向普通投资者披露的信息	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	28

一、	发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、	发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、	发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、	发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、	发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、	发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	28
七、	发行人为一带一路公司债券发行人.....	28
八、	发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	28
九、	发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	28
十、	发行人为纾困公司债券发行人.....	28
十一、	发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、	其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节	发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节	备查文件目录.....	30
	财务报表.....	32
附件一：	发行人财务报表.....	32

释义

公司、本公司、钟山集团	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
25 玄武 01	指	南京钟山资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
24 玄武 02	指	南京钟山资产经营管理集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
22 玄武 01	指	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)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所/证券交易所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
徐庄管委会	指	南京市玄武区徐庄管理委员会
玄武高新/徐庄高新	指	南京玄武高新技术产业集团有限公司，曾用名为南京市玄武区国有资产投资管理控股（集团）有限公司，南京徐庄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
报告期	指	2024 年
报告期末	指	2024 年末

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）			53,680.00
实缴资本（万元）			53,680.00
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

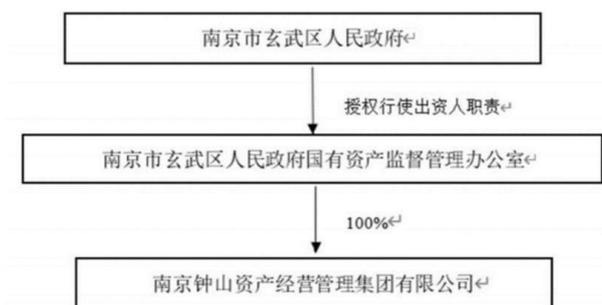
报告期末控股股东资信情况：良好

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的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	张毅凡	董事	聘任	2024年9月	-

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的7.14%。

（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、张毅凡、孙远洁、张晓薇、包俊俊、范建伟、田原、李祥舟、柏蓉蓉

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设发展有限公司开展。

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

（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。2024 年，我国汽车产销分别完成 3,128.2 万辆和 3,143.6 万辆，同比分别增长 3.7%和 4.5%。其中，乘用车产销分别完成 2,747.7 万辆和 2,756.3 万辆，同比分别增长 5.2%和 5.8%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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

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	1.22	0.39	68.22	11.26	1.04	0.35	66.37	8.91
土地出售	-	-	-	-	0.66	0.93	-39.18	5.71
房屋出租	3.32	1.38	58.42	30.54	3.44	1.38	59.78	29.51
汽车修理	0.16	0.09	46.48	1.47	0.13	0.04	67.00	1.09
汽车销售	2.76	2.72	1.51	25.38	2.98	2.85	4.32	25.56
管理服务	2.83	2.23	21.39	26.04	2.82	2.32	17.76	24.16
建筑工程	0.49	0.40	18.49	4.53	0.52	0.39	25.30	4.42
商品销售	0.07	0.06	20.32	0.64	0.06	0.05	20.90	0.50
其他业务	0.02	-	100.00	0.15	0.02	-	100.00	0.13
合计	10.88	7.26	33.27	100.00	11.65	8.30	28.80	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)分产品（或服务）情况

适用 不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋出租	房屋出租	3.32	1.38	58.42	-3.40	-0.13	-2.28
汽车销售	汽车销售	2.76	2.72	1.51	-7.31	-4.59	-65.09
管理服务	管理服务	2.83	2.23	21.39	0.62	-3.83	20.44
合计	—	8.91	6.33	—	—	—	—

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）土地出售业务

报告期内，发行人土地出售业务营业收入、营业成本较上年同期均下降 100.00%、100.00%，主要系发行人 2024 年度未出售土地所致。

（2）汽车修理业务

报告期内，发行人汽车修理业务营业成本较上年同期上升 104.50%，毛利率下降 30.63%，主要系 2024 年汽车市场竞争环境较 2023 年更为激烈所致。

（3）汽车销售业务

报告期内，发行人汽车销售业务毛利率下降 65.09%，主要系 2024 年汽车市场竞争环境较 2023 年更为激烈所致。

（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

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 2025 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》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

公司的关联交易遵循诚实信用、公平、公开、公允的原则。关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照协议价定价；如果有国家政府制定价格的，按照国家政府制定的价格执行。关联交易价款的支付：交易双方应依据关联交易协议中约定

的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。

2、信息披露安排

公司将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年审计报告，并详细披露当年关联交易情况。公司进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

（1）定期报告债券存续期间，公司披露的定期报告包括年度报告、中期报告。公司在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

（2）临时报告债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑换等有关事宜。

（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（仅为示例）	-
出售商品/提供劳务（仅为示例）	0.12

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 40.97 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 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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 13 日
8、债券余额	4.90
9、截止报告期末的利率(%)	2.23
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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 玄武 02
3、债券代码	254740.SH
4、发行日	2024 年 5 月 14 日
5、起息日	2024 年 5 月 16 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 5 月 16 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.56
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本

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,华泰联合证券有限责任公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	南京钟山资产经营管理集团有限公司 2025 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	25 玄武 01
3、债券代码	257391.SH
4、发行日	2025 年 2 月 14 日
5、起息日	2025 年 2 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 2 月 18 日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	2.05
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
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,华泰联合证券有限责任公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

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	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）	2024 年 6 月 14 日，本公司发布《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)2024 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 2.23%。2024

	年7月10日，本公司发布《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)2024年债券回售实施结果公告》，22玄武01回售金额0.10亿元。相关事项对投资者权益无重大不利影响。
--	--

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
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	254740.SH
债券简称	24 玄武 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施条款。具体详见“南京钟山资产经营管理集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)募集说明书”中“第十节投资者保护机制”。
债券约定的投资者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
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	257391.SH
债券简称	25 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。具体详见“南京钟山资产经营管理集团有限公司2025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“第十节投资者保护机制”。
债券约定的投资者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
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

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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
254740.SH	24玄武02	否	不涉及	5.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

- 适用 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
254740.SH	24玄武02	5.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

- 适用 不适用

3. 募集资金用于临时补流

- 适用 不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
254740.SH	24玄武02	偿还到期的公司债券“19玄武01”	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

适用 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

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：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。本次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。本次债券的付息日为2021年至2025年每年的2月24日。本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日期为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

债券代码：254740.SH

债券简称	24 玄武 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置担保、抵质押等增信机制。发行人为本期债券建立了募集资金监管和风险控制措施，具体包括：设置募集资金专项账户、引入第三方机构监管、制定债券受托管理人制度。
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	本期债券偿债计划及其他偿债保障措施的执行与募集说

划及其他偿债保障措施的执行情况	说明书约定的一致
-----------------	----------

债券代码：257391.SH

债券简称	25 玄武 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置担保、抵质押等增信机制。发行人为本期债券建立了募集资金监管和风险控制措施，具体包括：设置募集资金专项账户、引入第三方机构监管、制定债券受托管理人制度。
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	潘锐、金秀丽

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185964.SH、254740.SH、257391.SH
债券简称	22 玄武 01、24 玄武 02、25 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	董威、王若文
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。

2023年10月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释“第17号”〉的通知》，明确关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理的规定，本公司自2024年1月1日执行。

2024年12月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第18号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。

上述会计政策的变更对公司财务报表无影响。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	主要由银行存款构成	38.98	1.77	-
预付款项	主要由预付中国江苏国际经济技术合作集	0.24	-59.34	主要系部分预付工程款收到

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
	团有限公司、南京恒厦建筑（集团）有限责任公司等款项构成			发票后结转所致
存货	主要由开发成本构成包含软件园项目、藤子村征地项目、梅园地块项目、百子亭北侧地块等项目	104.64	0.81	-
其他流动资产	主要系待抵扣税金	2.98	56.44	主要系经营性业务形成的进项税留抵所致
长期应收款	主要系融资租赁款	0.05	-71.29	主要系融资租赁款减少所致
投资性房地产	主要系发行人用于出租的住宅、商铺、厂房等资产	92.72	11.80	-
在建工程	主要系聚才公寓项目、聚智园项目、徐庄创智荟、玄武之光等项目	52.15	23.80	-

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	38.98	0.03	-	0.08
存货	104.64	8.60	-	8.22
投资性房地产	92.72	8.19	-	8.83
在建工程	52.15	15.43	-	29.59
合计	288.49	32.26	—	—

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：0.02 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：0.10 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 36.97 亿元和 36.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.38%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	9.11	23.29	32.40	88.86%
银行贷款	-	1.28	2.79	4.06	11.14%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	10.39	26.08	36.46	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 10.60 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 21.60 亿元，且共有 4.90 亿元公司信用类债

券在 2025 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 183.90 亿元和 197.15 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.21%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	38.11	37.29	75.40	38.24%
银行贷款	-	27.69	94.06	121.75	61.76%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	65.80	131.35	197.15	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 31.60 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 43.60 亿元，且共有 21.20 亿元公司信用类债券在 2025 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 2025 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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	0.13	3.36	-96.09	主要系商业承兑汇票减少较多所致
应付职工薪酬	0.02	0.05	-67.23	主要系发放已计提的绩效所致
其他应付款	40.46	32.33	25.15	-
一年内到期的非流动负债	37.38	15.04	148.62	主要系部分债券即将兑付，因此调至一年内到期的非流动负债科目所致
其他流动负债	6.29	21.64	-70.93	主要系部分短期融资券、超短期融资券到期兑付所致
长期借款	86.29	73.49	17.42	-
应付债券	28.98	47.09	-38.46	主要系部分债券即将兑付，因此调至

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				一年内到期的非流动负债科目所致
递延收益	0.00	0.02	-99.95	主要系税收优惠结转至其他收益所致

（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：0.93 亿元

报告期非经常性损益总额：0.89 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	0.21	主要系其他权益工具投资持有期间取得的股利收入、处置其他非流动金融资产取得的投资收益及权益法核算的长期股权投资收益	0.21	具有一定的可持续性
公允价值变动损益	0.83	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	0.83	具有一定的可持续性
信用减值损失	0.01	应收类款项计提坏账准备	0.01	较弱
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	0.00	固定资产处置	0.00	较弱
营业外收入	0.01	营业外利得	0.01	较弱
营业外支出	0.19	主要系无法收回的债权及税收滞纳金	0.19	较弱

（二）投资状况分析

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	85.72%	园区运营及房屋租赁、汽车销售及维修	198.75	61.21	5.08	1.18

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

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.13 亿元

报告期末对外担保的余额：0.16 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.04 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：0.16 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合并口径净资产的 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

发行人 2024 年 5 月 6 日制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司公司债券信息披露管理制度》，主要内容包括：公司财务部为公司信息披露事务的主管部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务；规定了应当披露的信息与披露标准具体内容；规定了公司信息披露审核与发布规范；规定了董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；规定了信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度；规定了内幕信息管理规范；规定了内控监督机制；规定了与投资者、证券服务机构、媒体等的信息沟通与制度等。上述信息披露制度的变更将更有利于保护投资者及其他利益相关者的合法权益。

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²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、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

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）

(以下无正文,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(2024年)》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,898,189,514.84	3,830,573,425.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	74,160.00	63,720.00
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	360,343.65	
应收账款	250,754,617.10	351,975,939.92
应收款项融资		
预付款项	24,432,594.40	60,091,500.08
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	510,420,308.09	578,654,186.23
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,464,471,503.10	10,379,978,573.58
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	297,864,197.59	190,406,642.71
流动资产合计	15,446,567,238.77	15,391,743,987.87
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	5,225,453.44	18,198,178.35
长期股权投资	93,633,773.47	91,112,180.32
其他权益工具投资	211,777,863.16	169,291,277.04

其他非流动金融资产	421,412,045.67	396,065,035.78
投资性房地产	9,271,868,448.00	8,293,424,600.00
固定资产	262,501,442.00	275,437,968.39
在建工程	5,214,961,271.37	4,212,412,705.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	609,810,230.61	713,855,719.57
无形资产	2,026,324.70	2,237,950.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	147,946,919.85	159,326,974.02
递延所得税资产	168,899,130.31	177,450,891.20
其他非流动资产	3,429,014,856.81	3,611,183,918.45
非流动资产合计	19,839,077,759.39	18,119,997,399.57
资产总计	35,285,644,998.16	33,511,741,387.44
流动负债：		
短期借款	2,317,598,606.93	2,117,220,178.09
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	13,135,106.95	336,205,287.96
应付账款	126,556,251.28	129,908,384.83
预收款项	34,226,997.45	45,615,156.36
合同负债	203,569,039.13	236,335,264.61
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	1,561,286.71	4,765,034.92
应交税费	229,831,713.61	195,753,691.15
其他应付款	4,045,892,203.21	3,232,882,919.33
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	3,738,207,044.15	1,503,591,609.03
其他流动负债	628,927,082.46	2,163,812,010.13
流动负债合计	11,339,505,331.88	9,966,089,536.41

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,629,252,399.93	7,348,747,775.33
应付债券	2,898,191,232.88	4,709,085,909.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	541,465,225.85	612,390,132.26
长期应付款	560,959,353.49	669,718,929.28
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,144.46	2,476,381.28
递延所得税负债	1,298,800,155.04	1,261,954,038.87
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,928,669,511.65	14,604,373,166.43
负债合计	25,268,174,843.53	24,570,462,702.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	536,800,000.00	516,800,000.00
其他权益工具	830,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,481,878,382.00	4,705,292,115.97
减：库存股		
其他综合收益	2,576,322,277.28	2,451,800,859.81
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	1,006,598,178.67	946,797,819.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,432,038,485.08	8,621,130,442.84
少数股东权益	585,431,669.55	320,148,241.76
所有者权益（或股东权益）合计	10,017,470,154.63	8,941,278,684.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,285,644,998.16	33,511,741,387.44

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：张韞

母公司资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	497,127,077.84	722,638,364.90

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
应收款项融资		
预付款项	103,675.54	47,354.38
其他应收款	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60
其中：应收利息		
应收股利		
存货	199,116,622.52	182,193,808.51
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	10,284,323.94	9,421,836.32
流动资产合计	3,466,701,213.67	3,555,290,381.71
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	5,014,016,384.83	5,015,550,637.51
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	83,570,319.86	86,031,854.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,334,587.62	15,628,564.87
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	854,938.62	1,709,877.18
递延所得税资产	847,660.19	4,248,461.08
其他非流动资产	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动资产合计	5,162,623,891.12	5,184,169,395.50
资产总计	8,629,325,104.79	8,739,459,777.21
流动负债：		
短期借款	95,052,569.43	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	89,182.59	5,062,853.07
预收款项	5,188,705.98	6,104,179.34
合同负债		
应付职工薪酬	946,259.98	846,259.98
应交税费	308,701.74	699,103.95
其他应付款	507,035,615.68	483,379,956.44
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	594,404,077.33	547,847,441.43
其他流动负债	351,089,431.44	1,599,959,695.50
流动负债合计	1,554,114,544.17	2,713,965,791.08
非流动负债：		
长期借款	278,500,000.00	276,500,000.00
应付债券	1,498,505,974.85	1,269,665,880.56
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,756,962.86	12,681,393.02
长期应付款	15,211,562.98	8,860,604.06
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	583,646.91	3,907,141.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,794,558,147.60	1,571,615,018.86
负债合计	3,348,672,691.77	4,285,580,809.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	536,800,000.00	516,800,000.00
其他权益工具	830,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,933,748,610.38	3,953,748,610.38
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	-20,335,844.49	-17,109,290.24

所有者权益（或股东权益）合计	5,280,652,413.02	4,453,878,967.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,629,325,104.79	8,739,459,777.21

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：张韞

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	1,087,653,054.11	1,165,072,916.97
其中：营业收入	1,087,653,054.11	1,165,072,916.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,153,034,381.02	1,277,041,319.04
其中：营业成本	725,752,459.16	829,500,263.07
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	43,859,708.28	34,935,164.50
销售费用	46,070,845.95	52,575,305.65
管理费用	245,124,248.61	277,284,588.17
研发费用		
财务费用	92,227,119.02	82,745,997.65
其中：利息费用	126,119,165.90	137,816,960.31
利息收入	36,646,513.96	59,134,136.36
加：其他收益	69,932,606.66	156,821,684.78
投资收益（损失以“-”号填列）	21,050,153.96	19,869,378.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,417,647.79	7,174,629.99
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	83,476,998.00	96,391,981.64

“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,126,583.25	-25,801,483.80
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	370,692.97	266,265.73
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	110,575,707.93	135,579,425.04
加: 营业外收入	1,335,792.44	3,004,143.94
减: 营业外支出	18,533,721.05	8,279,221.05
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	93,377,779.32	130,304,347.93
减: 所得税费用	22,735,736.11	31,031,308.50
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	70,642,043.21	99,273,039.43
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	70,642,043.21	99,273,039.43
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)	69,800,358.74	99,308,462.99
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	841,684.47	-35,423.56
六、其他综合收益的税后净额	124,521,417.47	-56,459,034.81
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	124,521,417.47	-56,459,034.81
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	30,413,810.24	-26,488,209.81
(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	30,413,810.24	-26,488,209.81
(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	94,107,607.23	-29,970,825.00
(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	94,107,607.23	-29,970,825.00
（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	195,163,460.68	42,814,004.62
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	194,321,776.21	42,849,428.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额	841,684.47	-35,423.56
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：张韞

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	24,982,227.56	28,136,262.98
减：营业成本	8,287,382.49	6,080,364.16
税金及附加	1,383,029.79	2,278,285.42
销售费用	315,979.52	171,525.71
管理费用	4,953,448.63	4,868,186.50
研发费用		
财务费用	22,838,578.80	26,345,740.07
其中：利息费用	30,990,559.58	39,367,223.24
利息收入	10,145,659.21	12,859,181.76
加：其他收益	15,914,256.68	14,254,909.56
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,534,252.68	710,306.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,534,252.68	710,306.32
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）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	583,812.33	3,357,377.00
加：营业外收入	1,940.00	100.00
减：营业外支出	235,000.00	630,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	350,752.33	2,727,477.00
减：所得税费用	77,306.58	-22,331.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	273,445.75	2,749,808.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	273,445.75	2,749,808.21
（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		
（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	273,445.75	2,749,808.21
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：张韞

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	1,224,246,448.82	1,543,422,759.28
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	1,051,064.40	
收到其他与经营活动有关的现金	689,296,081.39	1,358,444,039.40
经营活动现金流入小计	1,914,593,594.61	2,901,866,798.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,045,142,427.98	851,091,407.01
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	195,833,644.29	176,025,824.26
支付的各项税费	100,583,772.06	203,009,485.65
支付其他与经营活动有关的现金	495,350,136.74	314,793,820.82
经营活动现金流出小计	1,836,909,981.07	1,544,920,537.74
经营活动产生的现金流量净额	77,683,613.54	1,356,946,260.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	31,384,746.50	12,795,331.24
取得投资收益收到的现金	17,407,366.78	15,875,541.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,549,595.43	1,006,646.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,028,000,000.00	395,780,000.00
投资活动现金流入小计	1,079,341,708.71	425,457,519.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	878,808,815.52	777,942,423.09
投资支付的现金	59,493,120.00	48,000,000.00
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	20,000,000.00	20,000,000.00
投资活动现金流出小计	958,301,935.52	845,942,423.09
投资活动产生的现金流量净额	121,039,773.19	-420,484,903.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	74,300,000.00	30,000,000.00
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	9,281,285,583.41	8,362,824,410.70
收到其他与筹资活动有关的现金	1,227,960,595.94	775,620,086.41
筹资活动现金流入小计	10,583,546,179.35	9,168,444,497.11
偿还债务支付的现金	8,929,932,729.63	8,926,339,557.42
分配股利、利润或偿付利息支	772,335,787.17	753,118,981.06

付的现金		
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	996,806,261.83	984,352,736.74
筹资活动现金流出小计	10,699,074,778.63	10,663,811,275.22
筹资活动产生的现金流量净额	-115,528,599.28	-1,495,366,778.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	740,916.81	760,058.54
五、现金及现金等价物净增加额	83,935,704.26	-558,145,361.84
加：期初现金及现金等价物余额	3,811,428,592.66	4,369,573,954.50
六、期末现金及现金等价物余额	3,895,364,296.92	3,811,428,592.66

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：张楹

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	26,064,844.99	30,891,481.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	651,511,855.89	162,831,744.32
经营活动现金流入小计	677,576,700.88	193,723,225.92
购买商品、接受劳务支付的现金	19,839,017.17	22,875,998.88
支付给职工及为职工支付的现金	3,779,836.97	3,685,837.52
支付的各项税费	2,217,956.70	2,479,380.02
支付其他与经营活动有关的现金	638,702,107.05	5,380,842.50
经营活动现金流出小计	664,538,917.89	34,422,058.92
经营活动产生的现金流量净额	13,037,782.99	159,301,167.00
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,260.55	
投资支付的现金	1,000,000.00	
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	20,000,000.00
投资活动现金流出小计	21,035,260.55	20,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-21,035,260.55	-20,000,000.00
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	20,000,000.00
取得借款收到的现金	2,533,000,000.00	3,335,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	892,032,898.24	27,932,175.78
筹资活动现金流入小计	3,445,032,898.24	3,382,932,175.78
偿还债务支付的现金	3,466,000,000.00	3,405,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,864,768.42	158,858,792.68
支付其他与筹资活动有关的现金	54,681,939.32	23,853,518.56
筹资活动现金流出小计	3,662,546,707.74	3,588,212,311.24
筹资活动产生的现金流量净额	-217,513,809.50	-205,280,135.46
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	-225,511,287.06	-65,978,968.46
加：期初现金及现金等价物余额	722,638,364.90	788,617,333.36
六、期末现金及现金等价物余额	497,127,077.84	722,638,364.90

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：张韞

