

中信建投证券股份有限公司
关于南京江北新区产业投资集团有限公司
前期会计差错更正的
临时受托管理事务报告

债券简称：

22 产投 G1

23 产投 G2

23 产投 G3

债券代码：

185228.SH

138973.SH

115822.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2024 年 5 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及其它相关信息披露文件以及南京江北新区产业投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

(一) 22产投 G1 (185228.SH)

- 1、发行人：南京江北新区产业投资集团有限公司；
- 2、债券名称：南京江北新区产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)；
- 3、债券简称：22 产投 G1；
- 4、发行总额：人民币 7.3 亿元；
- 5、债券期限：5 年；
- 6、发行利率：3.25%；
- 7、担保方式：无担保；
- 8、评级情况：AAA；
- 9、发行日期：2022 年 8 月 12 日；
- 10、公司债券的付息兑付情况：正常按期偿付利息，不涉及偿付本金。

(二) 23产投 G2 (138973.SH)

- 1、发行人：南京江北新区产业投资集团有限公司；
- 2、债券名称：南京江北新区产业投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)；
- 3、债券简称：23 产投 G2；
- 4、发行总额：人民币 18.5 亿元；
- 5、债券期限：5 年；
- 6、发行利率：4.05%；
- 7、担保方式：无担保；
- 8、评级情况：AAA；

9、发行日期：2023 年 3 月 3 日；

10、公司债券的付息兑付情况：正常按期偿付利息，不涉及偿付本金。

（三）23 产投 G3（115822.SH）

1、发行人：南京江北新区产业投资集团有限公司；

2、债券名称：南京江北新区产业投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)；

3、债券简称：23 产投 G3；

4、发行总额：人民币 4.2 亿元；

5、债券期限：5 年；

6、发行利率：3.36%；

7、担保方式：无担保；

8、评级情况：AAA；

9、发行日期：2023 年 9 月 8 日；

10、公司债券的付息兑付情况：不涉及偿付利息及本金。

二、前期会计差错更正的原因及内容

（一）发行人于 2023 年度收到国家税务总局南京江北新区税务局第一税务所《税务事项通知书》（宁新税一税通〔2023〕57996 号），根据《财政部税务总局科技部教育部关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120 号）第一条：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。发行人不属于科技企业孵化器、大学科技园、众创空间，因此以下四处房产不应享受孵化器房产税和城镇土地使用税减免政策。自 2019 年 1 月所属期至 2023 年 9 月所属期，发行人不应享而享受房产税和城镇土地使用税减免。

为此发行人于 2023 年度对 2019-2022 年度涉及的会计差错进行更正，追溯调整相关税款及滞纳金，对 2023 年期初及上期比较合并财务报表的影响有：调增应交税费 26,927,915.46 元、其他应付款 9,386,306.13 元、税金及附加 4,633,815.86 元、营业外支出 4,468,156.44 元；调减期初盈余公积 679,524.04 元、期初未分配利润 35,634,697.55 元。

（二）依据 2019 年 12 月 30 日发行人与农银金融资产投资有限公司签订的《南京软件园科技发展有限公司之股东协议》，约定发行人对农银金融资产投资有限公司对南京软件园科技发展有限公司增资金额为人民币 50,000 万元具有回购义务。因此在农银金融资产投资有限公司在完成对南京软件园科技发展有限公司出资时，发行人应将该合同约定的回购投资的义务的折现值确认为一项金融负债（长期应付款），同时确认长期股权投资。该项长期应付款应按实际利率法进行后续计量。自 2020 年 1 月 1 日农银金融资产投资有限公司完成出资时，发行人单体层面未确认长期应付款，单体及合并报表层面均未对长期应付款对应的未确认融资费用进行摊销。

为此发行人于 2023 年度对 2020-2022 年度涉及的会计差错进行更正，追溯调整未确认融资费用进行摊销，对 2023 年期初及上期合并比较财务报表的影响有：调增财务费用 26,178,487.60 元、长期应付款 73,981,593.47 元；调减期初盈余公积 1,878,366.91 元、期初未分配利润 72,103,226.56 元。

三、前期会计差错更正的影响

根据企业会计准则和公司政策的规定，发行人对上述前期会计差错影响进行了追溯重述，影响的各期合并财务报表项目及金额如下：

单位：元

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称		累积影响数（资产负债表项目）/本期影响数（利润表项目）
计提房产税、土地使用税及滞纳金	2019 年 12 月 31 日	应交税费	6,274,567.42
	2019 年 12 月 31 日	其他应付款	520,673.00
	2019 年 12 月 31 日	盈余公积	-679,524.04
	2019 年 12 月 31 日	未分配利润	-6,115,716.38

	2019 年度	税金及附加	6,274,567.42
	2019 年度	营业外支出	520,673.00
计提房产税、土地使用税及滞纳金	2020 年 12 月 31 日	应交税费	12,398,799.21
	2020 年 12 月 31 日	其他应付款	2,007,706.22
	2020 年 12 月 31 日	盈余公积	-679,524.04
	2020 年 12 月 31 日	未分配利润	-13,726,981.39
	2020 年度	税金及附加	6,124,231.79
	2020 年度	营业外支出	1,487,033.22
长期应付款未确认融资费用摊销	2020 年 12 月 31 日	长期应付款	23,173,106.34
	2020 年 12 月 31 日	未分配利润	-23,173,106.34
	2020 年度	财务费用	23,173,106.34
计提房产税、土地使用税及滞纳金	2021 年 12 月 31 日	应交税费	22,294,099.60
	2021 年 12 月 31 日	其他应付款	4,918,149.69
	2021 年 12 月 31 日	盈余公积	-679,524.04
	2021 年 12 月 31 日	未分配利润	-26,532,725.25
	2021 年度	税金及附加	9,895,300.39
	2021 年度	营业外支出	2,910,443.47
长期应付款未确认融资费用摊销	2021 年 12 月 31 日	长期应付款	47,803,105.87
	2021 年 12 月 31 日	未分配利润	-47,803,105.87
	2021 年度	财务费用	24,629,999.53
计提房产税、土地使用税及滞纳金	2022 年 12 月 31 日	应交税费	26,927,915.46
	2022 年 12 月 31 日	其他应付款	9,386,306.13
	2022 年 12 月 31 日	盈余公积	-679,524.04
	2022 年 12 月 31 日	未分配利润	-35,634,697.55
	2022 年度	税金及附加	4,633,815.86
	2022 年度	营业外支出	4,468,156.44
长期应付款未确认融资费用摊销	2022 年 12 月 31 日	长期应付款	73,981,593.47
	2022 年 12 月 31 日	盈余公积	-1,878,366.91
	2022 年 12 月 31 日	未分配利润	-72,103,226.56
	2022 年度	财务费用	26,178,487.60

四、对比较期的财务状况和经营成果的影响

上述重要前期会计差错更正事项对集团比较财务报表项目及金额的影响如下：

(一) 上述重要前期差错更正事项对集团 2021 年度合并财务报表项目的累计影响如下:

1、合并财务报表

(1) 资产负债表项目

单位: 元

受影响的报表项目	2021 年 12 月 31 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应交税费	244,121,165.97	22,294,099.60	266,415,265.57
其他应付款	6,934,000,920.53	4,918,149.69	6,938,919,070.22
长期应付款	5,492,020,094.19	47,803,105.87	5,539,823,200.06
盈余公积	425,082,599.98	-679,524.04	424,403,075.94
未分配利润	3,533,500,292.07	-74,335,831.12	3,459,164,460.95

(2) 利润表项目

单位: 元

项目	2021 年度		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
税金及附加	151,925,058.05	9,895,300.39	161,820,358.44
财务费用	796,962,093.66	24,629,999.53	821,592,093.19
营业外支出	5,814,324.53	2,910,443.47	8,724,768.00

(3) 上述重要前期会计差错更正对合并现金流量表无影响。

2、母公司财务报表

(1) 资产负债表项目

单位: 元

受影响的报表项目	2021 年 12 月 31 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
长期股权投资	15,443,976,494.44	368,620,432.73	15,812,596,927.17
应交税费	60,269,038.28	22,294,099.60	82,563,137.88
其他应付款	5,873,538,329.78	4,918,149.69	5,878,456,479.47

受影响的报表项目	2021 年 12 月 31 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
长期应付款	85,772,362.91	47,803,105.87	133,575,468.78
盈余公积	425,082,599.98	-679,524.04	424,403,075.94
未分配利润	3,020,303,631.30	-74,335,831.12	2,945,967,800.18

(2) 利润表项目

单位：元

项目	2021 年度		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
税金及附加	41,387,847.24	9,895,300.39	51,283,147.63
财务费用	292,872,517.81	24,629,999.53	317,502,517.34
营业外支出	2,929,107.15	2,910,443.47	5,839,550.62

(3) 上述重要前期会计差错更正对母公司现金流量表无影响。

(二) 上述重要前期差错更正事项对集团 2022 年度合并财务报表项目的累计影响如下：

1、合并财务报表

(1) 资产负债表项目

单位：元

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应交税费	272,947,093.91	26,927,915.46	299,875,009.37
其他应付款	6,315,086,168.80	9,386,306.13	6,324,472,474.93
长期应付款	6,157,567,007.16	73,981,593.47	6,231,548,600.63
盈余公积	440,136,000.10	-2,557,890.95	437,578,109.15
未分配利润	3,447,640,087.67	-107,737,924.11	3,339,902,163.56

(2) 利润表项目

单位：元

项目	2022 年度		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额

项目	2022 年度		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
税金及附加	312,638,506.36	4,633,815.86	317,272,322.22
财务费用	449,350,121.67	26,178,487.60	475,528,609.27
营业外支出	11,573,256.99	4,468,156.44	16,041,413.43

(3) 上述重要前期会计差错更正对合并现金流量表无影响。

2、母公司财务报表

(1) 资产负债表项目

单位：元

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
长期股权投资	16,630,616,908.37	368,620,432.73	16,999,237,341.10
应交税费	98,632,328.23	26,927,915.46	125,560,243.69
其他应付款	6,789,161,951.39	9,386,306.13	6,798,548,257.52
长期应付款	1,085,772,362.91	442,602,026.20	1,528,374,389.11
盈余公积	440,136,000.10	-2,557,890.95	437,578,109.15
未分配利润	2,671,638,936.43	-107,737,924.11	2,563,901,012.32

(2) 利润表项目

单位：元

项目	2022 年度		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
税金及附加	33,026,693.90	4,633,815.86	37,660,509.76
财务费用	70,138,181.85	26,178,487.60	96,316,669.45
营业外支出	7,119,414.80	4,468,156.44	11,587,571.24

(3) 上述重要前期会计差错更正对母公司现金流量表无影响。

五、其他说明

本次财务报表更正议案已经发行人审议通过。发行人及发行人全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照上海证券交易所相关法规的规定，履行相关后续信息披露义务。

上述事项未导致发行人相关年度盈亏性质发生改变。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）针对本次差错更正事项出具了《关于南京江北新区产业投资集团有限公司 2019-2022 年度财务报表会计差错更正的专项审核报告》。

六、对公司偿债能力的影响分析

上述事项对公司日常经营和偿债能力无重大不利影响。中信建投证券作为公司债券“22 产投 G1、23 产投 G2、23 产投 G3”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于公司债券“22 产投 G1、23 产投 G2、23 产投 G3”本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注公司债券“22 产投 G1、23 产投 G2、23 产投 G3”的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于南京江北新区产业投资集团有限公司前期会计差错更正的临时受托管理事务报告》之盖章页）

