

债券简称：23 紫金 01

债券代码：138995.SH

南京紫金投资集团有限责任公司
公司债券受托管理事务报告
(2024年度)

发行人

南京紫金投资集团有限责任公司



(江苏省南京市玉兰路 8 号国资大厦)

债券受托管理人



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于南京紫金投资集团有限责任公司（以下简称“紫金投资”、“发行人”或“公司”）对外披露的《南京紫金投资集团有限责任公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	4
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	6
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六节 公司债券本息偿付情况	13
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	14
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	15
第九节 债券持有人会议召开情况	16
第十节 公司债券的信用评级情况	17
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	18
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的 应对措施	19
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	20

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：南京紫金投资集团有限责任公司

英文名称：NANJING ZIJIN INVESTMENT GROUP CO.,LTD

二、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	南京紫金投资集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第一期)
债券简称	23 紫金 01
债券代码	138995.SH
起息日	2023 年 3 月 20 日
到期日	2028 年 3 月 20 日
截止报告期末债券余额	20.00
截止报告期末的利率（%）	3.18
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次偿还本金。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 3 月 20 日

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《南京紫金投资集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人出现了 2 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）履行年度受托义务公告了《南京紫金投资集团有限责任公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》；于 2024 年 7 月 30 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人监事变更事项公告了《中信证券股份有限公司关于南京紫金投资集团有限责任公司监事变更的受托管理事务临时报告》；于 2024 年 12 月 11 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人中介机构发生变更事项公告了《中信证券股份有限公司关于南京紫金投资集团有限责任公司中介机构发生变更的受托管理事务临时报告》。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

23 紫金 01 无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，23 紫金 01 不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“第四节发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《南京紫金投资集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》、《南京紫金投资集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 23 紫金 01 发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 紫金 01 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 23 紫金 01 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

公司作为南京市市属国有金融投资集团，主要从事股权投资、实业投资、资产管理、财务咨询、投资咨询等业务。主营业务主要为两大业务，即金融服务与房地产板块；其中金融服务业务包括证券、信托以及其他类金融服务，房地产板块收入主要源自金融城项目的开发销售收入。发行人除两大核心业务外，同时涉及创新投资、智慧城市等其他业务。

面对新的发展阶段，公司深入思考、积极谋划，对公司战略和业务布局做进一步优化提升，推动实施“卓越紫金”高质量发展三年行动，全面落实“坚定一个目标，聚焦一项主业，发展四大板块”的“1+1+4”总体战略，即致力于成为“具有全球化视野、卓越金融综合服务和价值投资能力的一流国有金融投资集团”，充分聚焦金融综合经营核心主业，重点发展“金融+服务、金融+科创、金融+载体、金融+数字”四大业务板块，积极探索“金融+X”新兴业务领域，引领推动南京现代金融生态体系优化升级。公司从事的金融服务业务与房地产业务行业发展状况均较好，公司金融服务各项主要指标均位于证券行业、信托行业中等水平，房地产板块项目位于河西中央商务区二期核心地块，是该区域金融中心的载体，得益于区位优势以及日益完善的区域配套，同时能够获得南京市政府在政策、资金等方面的有力支持，具有良好发展前景及竞争地位。

2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

（1）行业情况

① 证券行业情况

截至 2024 年底，证券行业总资产 12.93 万亿元，净资产 3.13 万亿元，行业整体风控指标均优于监管标准，合规风控水平健康稳定。2024 年度，证券行业业绩彰显韧性，经营情况整体稳定，资本实力稳步增强。全行业 150 家证券公司实现营业收入 4,511.69 亿元，实现净利润 1,672.57 亿元。展望未来，中国资本市场发展的主要驱动因素包括市场容量扩大、投资者结构演变、金融产品创新、全球化

和有利的监管环境。随着多层次资本市场建设的加快推进和改革创新的深入开展，证券市场的深度和广度正在拓展，行业进入以创新发展为主导阶段的基本条件已经具备。

②信托行业状况

信托业坚守受托人定位，回归信托本源，积极践行服务实体经济、防范化解金融风险的社会责任。信托作为一种行之有效的融资渠道和收益较高的投资产品，受到的关注越来越高，投资的人群也越来越广泛。未来随着信托业经营范围的不断扩大，中国新一轮城镇化建设推动地方融资的膨胀，以及中国高净值人群日益多元化的投资倾向，都将对信托业的快速发展起到积极的推动作用。

③房地产行业状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。2022 年，全国房地产开发投资完成额 132,895 亿元，同比下降 10.0%。商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，商品房销售金额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。2023 年，全国房地产开发投资完成额 110,913 亿元，同比下降 9.6%。商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下降 8.5%，商品房销售金额 116,622 亿元，同比下降 6.5%。2024 年，全国房地产开发投资完成额 100,280 亿元，同比下降 10.6%。商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，商品房销售金额 96,750 亿元，同比下降 17.1%。

3. 经营业绩

单位：亿元

业务板块	2024年				2023年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
1.主营业务	13.29	5.88	55.75	24.64	13.03	3.82	70.68	23.47
房地产销售	2.60	1.80	30.70	4.82	1.91	0.50	73.52	3.43
其他业务	10.69	4.08	61.83	19.83	11.12	3.32	70.19	20.03
2.其他业务	4.80	4.44	7.37	8.89	4.14	3.69	10.94	7.46
房屋租赁收入	0.45	0.19	58.30	0.83	0.56	0.19	66.79	1.02
其他业务	4.35	4.26	2.14	8.06	3.57	3.50	2.12	6.44
3.利息	15.53	6.29	59.51	28.79	18.66	7.71	58.72	33.62
4.手续费及佣金	20.32	1.37	93.26	37.68	19.68	1.18	93.99	35.45
合计	53.94	17.98	66.66	100.00	55.52	16.39	70.47	100.00

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。

主营业务板块中房地产销售业务营业收入同比增加 0.69 亿元，增幅为 36.13%，营业成本同比增加 1.30 亿元，增幅为 260.00%，毛利率同比下降 58.24%，主要系本期结转的公寓及车位毛利率低于上年同期所致。

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	总资产	1,601.70	1,275.09	25.61	-
2	总负债	808.55	664.37	21.70	-
3	净资产	793.15	610.72	29.87	-
4	归属母公司股东的净资产	444.68	393.28	13.07	-
5	资产负债率(%)	50.48	52.10	-3.11	-
6	流动比率	1.62	1.23	31.71	主要系货币资金及交易性金融资产增加所致
7	速动比率	1.48	1.08	37.04	主要系货币资金及交易性金融资产增加所致
8	期末现金及现金等价物余额	255.88	174.21	46.88	主要系金融板块业务开展导致经营活动现金流量净额增加所致

单位: 亿元 币种: 人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的, 说明原因
1	营业总收入	53.94	55.52	-2.84	-
2	营业总成本	43.75	40.94	6.88	-
3	利润总额	59.04	51.76	14.05	-
4	净利润	50.77	44.78	13.37	-
5	扣除非经常性损益后净利润	50.88	44.27	14.93	-
6	归属母公司股东的净利润	36.78	33.46	9.92	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	62.57	55.14	13.48	-
8	经营活动产生的现金流净额	45.20	-48.35	193.47	主要系子公司南京证券客户贷款及垫款、购买交易性金融资产减少, 导致经营活动现金净流出同比减少所致
9	投资活动产生的现金流净额	-23.56	26.66	-188.40	主要系收回投资收

					到的现金减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	60.04	13.28	352.21	主要系发行债券、吸收投资收到的现金同比增加所致
11	应收账款周转率	5.69	5.84	-1.05	-
12	存货周转率	0.15	0.16	-6.25	-
13	EBITDA全部债务比	0.19	0.19	0.00	-
14	EBITDA利息倍数	11.51	10.76	8.33	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

报告期内，23 紫金 01 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于本期债券的募集资金扣除发行费用后，用于置换偿还公司债券"18 紫金 01"的自有资金。截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，目前专项账户运行正常。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 8 月 29 日	南京紫金投资集团有限责任公司 公司债券中期报告（2024 年）	上海证券交易所
2	2024 年 4 月 30 日	南京紫金投资集团有限责任公司 公司债券年度报告（2023 年）	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 12 月 5 日	南京紫金投资集团有限责任公司关于 中介机构发生变更的公告	审计机构变更
2	2024 年 7 月 26 日	南京紫金投资集团有限责任公司关于 监事变更的公告	监事变更

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

23 紫金 01 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 20 日足额付息。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 紫金 01 已按期足额兑付利息，未出现债券兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.62	1.23
速动比率	1.48	1.08
资产负债率（%）	50.48	52.10
EBITDA利息倍数	11.51	10.76

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.62、1.23，速动比率分别为 1.48、1.08，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 39.00%、增加 40.00%。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 50.48%、52.10%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 11.51、10.76。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

23 紫金 01 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《南京紫金投资集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 23 紫金 01 偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 紫金 01 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，南京紫金投资集团有限责任公司公司债券的信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为中诚信国际）。中诚信国际于 2024 年 6 月 20 日披露了《南京紫金投资集团有限责任公司 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 6 月 20 日评定，发行人的主体信用等级为 AAA，23 紫金 01 的信用等级为 AAA。

作为 23 紫金 01 的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

报告期内，发行人不涉及公司债券募集说明书中约定的其他义务或特别承诺的执行情况。

二、其他事项

无。

(本页无正文，为《南京紫金投资集团有限责任公司公司债券受托管理事务报告
(2024 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025 年 6 月 26 日