

债券简称：19 昌控 01、19 南昌工控债 01
债券简称：20 昌控 01、20 南昌工控债 01
债券简称：21 昌控 02、21 南昌工控债 01
债券简称：22 洪产 02、22 南昌产投债 01

债券代码：152247.SH、1980240.IB
债券代码：152449.SH、2080090.IB
债券代码：184151.SH、2180493.IB
债券代码：184602.SH、2280445.IB

南昌市产业投资集团有限公司 2024 年度 债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

南昌市产业投资集团有限公司公司债券全体持有人：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券或本公司）作为 2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券、2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券、2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券、2022 年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券的牵头主承销商及债权代理人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与南昌市产业投资集团有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

发行人名称	： 南昌市产业投资集团有限公司
法定代表人	： 李水平
注册资本（万元）	： 477,133.12
实缴资本（万元）	： 477,133.12
注册地址	： 江西省南昌市西湖区洪城路中段
经营范围	： 国内贸易、资产经营管理；房地产开发、建筑工程，经济技术开发及咨询；技术转让(以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、跟踪评级情况



发行人已委托东方金诚国际信用评估有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

(一) 定期跟踪评级情况

1. 2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2. 2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

3. 2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

4. 2022 年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2022 年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询东方金诚国际信用评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照《募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

(二) 付息、兑付（如有）情况



报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券	19 昌控 01、19 南昌工控债 01	2024 年 08 月 16 日	10.00	2024 年 08 月 16 日	2029 年 08 月 16 日	发行人已于 2024 年 08 月 16 日按时完成上年度行权和付息工作
2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券	20 昌控 01、20 南昌工控债 01	2024 年 04 月 15 日	10.00	报告期内未行权	2030 年 04 月 15 日	发行人已于 2024 年 04 月 15 日按时完成上年度付息工作
2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券	21 昌控 02、21 南昌工控债 01	2024 年 12 月 07 日	7.00	报告期内未行权	2028 年 12 月 07 日	发行人已于 2024 年 12 月 09 日按时完成上年度付息工作
2022 年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券	22 洪产 02、22 南昌产投债 01	2024 年 10 月 20 日	7.00	报告期内未行权	2029 年 10 月 20 日	发行人已于 2024 年 10 月 21 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（三）募集资金使用情况

2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券、2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券、2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券、2022 年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《南昌市产业投资集团有限公司关于董事发生变动的公告》
2. 《南昌市产业投资集团有限公司关于取消监事会和监事的公告》



3. 《2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》
4. 《南昌市产业投资集团有限公司 2023 年度经审计的合并及母公司财务报告》
5. 《南昌市产业投资集团有限公司 2022 年度经审计的合并及母公司财务报告》
6. 《2022 年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》
7. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年债券转售实施结果公告》
8. 《南昌市产业投资集团有限公司公司债券中期报告(2024 年)》
9. 《南昌市产业投资集团有限公司 2024 年半年度财务报告及附注》
10. 《19 南昌工控债 01(1980240)含权债券履行结果公告》
11. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》
12. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年付息及回售部分兑付公告》
13. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年债券回售实施结果公告》
14. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年债券回售实施第三次提示性公告》
15. 《19 南昌工控债 01(1980240)投资人回售行权提示》
16. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年债券回售实施第二次提示性公告》
17. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年票面利率调整公告》
18. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年投资人回售选择权行使公告》
19. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年债券回售实施第一次提示性公告》



20. 《2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年债券回售实施公告》

21. 《南昌市产业投资集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)》

22. 《南昌市产业投资集团有限公司 2024 年一季度财务报表》

23. 《南昌市产业投资集团有限公司 2023 年年度财务报告及附注》

24. 《南昌市产业投资集团有限公司 2023 年度报告》

25. 《南昌市产业投资集团有限公司关于总经理发生变动的公告》

26. 《2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》

27. 《2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券 2023 年付息公告》

28. 《南昌市产业投资集团有限公司 2021 年度经审计的合并及母公司财务报告》

29. 《南昌市产业投资集团有限公司 2020 年度经审计的合并及母公司财务报告》

30. 《南昌市产业投资集团有限公司关于审计机构发生变更的公告》

（五）持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	8,122,436.75	8,041,556.92	1.01	-
总负债	4,038,225.36	3,871,292.38	4.31	-
净资产	4,084,211.39	4,170,264.53	-2.06	-
归属于母公司股东的净资产	3,988,978.38	4,070,724.46	-2.01	-
期末现金及现金等价物余额	384,669.63	352,425.11	9.15	-
营业收入	742,141.41	945,921.57	-21.54	-



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减(%)	变动原因
营业成本	686,599.88	841,313.76	-18.39	-
利润总额	-48,995.85	18,466.86	-365.32	主要原因：1、2024 年房地产市场下行，发行人前些年高价拍入土地低价转让出现大额亏损，此外房地产销售业务规模出现下滑；2、2024 年发行人基于战略考量主动收缩了金融业务的规模，导致金融业务毛利贡献减少
净利润	-62,736.36	7,661.01	-918.90	主要原因：1、2024 年房地产市场下行，发行人前些年高价拍入土地低价转让出现大额亏损，此外房地产销售业务规模出现下滑；2、2024 年发行人基于战略考量主动收缩了金融业务的规模，导致金融业务毛利贡献减少
归属母公司股东的净利润	-61,366.61	6,869.60	-993.31	主要原因：1、2024 年房地产市场下行，发行人前些年高价拍入土地低价转让出现大额亏损，此外房地产销售业务规模出现下滑；2、2024 年发行人基于战略考量主动收缩了金融业务的规模，导致金融业务毛利贡献减少



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减(%)	变动原因
				贡献减少
经营活动产生的现金流净额	-31,058.58	-60,192.66	48.40	主要原因系房地产业务的投入规模减少
投资活动产生的现金流净额	-117,187.49	34,993.62	-434.88	主要原因系本年度收回的投资金额较少
筹资活动产生的现金流净额	180,488.32	38,806.98	365.09	主要原因系本年度新增的借款规模较大
资产负债率(%)	49.72	48.14	3.28	-
流动比率(倍)	1.18	1.20	-1.67	-
速动比率(倍)	1.04	1.01	2.97	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。

五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
企业债	2019 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券	2019 年 08 月 16 日	10.00	6.00	4.38	2029 年 08 月 16 日
企业债	2020 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券	2020 年 04 月 15 日	10.00	6.00	3.90	2030 年 04 月 15 日
企业债	2021 年第一期南昌工业控股集团有限公司公司债券	2021 年 12 月 07 日	7.00	8.00	3.84	2028 年 12 月 07 日
公司债	南昌市产业投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行	2022 年 07 月 20 日	5.00	5.00	2.97	2027 年 07 月 20 日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
	行公司债券(第一期)					
企业债	2022年第一期南昌市产业投资集团有限公司公司债券	2022年10月20日	7.00	16.00	3.42	2029年10月20日
中期票据	南昌市产业投资集团有限公司2023年度第一期中期票据	2023年06月14日	3.00	2.40	3.21	2026年06月14日
公司债	南昌市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)	2023年08月17日	5.00	8.00	3.04	2028年08月17日
中期票据	南昌市产业投资集团有限公司2024年度第一期中期票据	2024年03月18日	5.00	9.00	3.05	2029年03月18日
公司债	南昌市产业投资集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	2024年04月18日	5.00	5.00	2.78	2029年04月18日
公司债	南昌市产业投资集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	2024年06月13日	5.00	5.00	2.42	2029年06月13日
中期票据	南昌市产业投资集团有限公司2024年度第二期中期票据	2024年07月03日	5.00	3.50	2.40	2029年07月03日
短期融资券	南昌市产业投资集团有限公司2024年度第一期短期融资券	2024年07月11日	1.00	8.00	2.08	2025年07月11日
公司债	南昌市产业投资集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	2024年09月06日	5.00	10.00	2.36	2029年09月06日
短期融资券	南昌市产业投资集团有限公司2024年度第二期短期融资券	2024年10月17日	1.00	10.00	2.22	2025年10月17日
公司债	南昌市产业投资集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)	2024年11月20日	5.00	7.00	2.48	2029年11月20日
短期融资券	南昌市产业投资集团有限公司2025年度第一期短期融资券	2025年03月05日	1.00	4.00	2.19	2026年03月05日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
公司债	南昌市产业投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2025 年 06 月 11 日	5.00	6.00	2.26	2030 年 06 月 11 日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况

(一) 增信措施有效性

19 昌控 01、20 昌控 01、21 昌控 02、22 洪产 02 为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 19 昌控 01、20 昌控 01、21 昌控 02、22 洪产 02 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

七、债权代理人履职情况

2024 年度，国泰海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《募集说明书》、《债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

以上情况，特此公告。



(本页无正文，为《南昌市产业投资集团有限公司 2024 年度债权代理事务报告
并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

国泰海通证券股份有限公司

2025 年 06 月 24 日

