

# 南京江北新区产业投资集团有限公司 公司债券 2024 年度受托管理事务报告

南京江北新区产业投资集团有限公司



南京江北新区产业投资集团有限公司  
NANJING JIANGBEI NEW AREA  
INDUSTRIAL INVESTMENT GROUP CO.,LTD

（住所：江苏省南京市高新技术开发区高新路 16 号）

债券受托管理人



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

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二五年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、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”）与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”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于南京江北新区产业投资集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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。

# 目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况 .....	3
二、受托管理人履职情况 .....	3
三、发行人 2024 年度经营和财务状况 .....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析 .....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	7
七、债券的本息偿付情况 .....	8
八、募集说明书中约定的其他义务 .....	9
九、债券持有人会议召开的情况 .....	9
十、发行人出现重大事项的情况 .....	9
十一、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及相应成效 .....	9

## 一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，南京江北新区产业投资集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22 产投 G1、23 产投 G2、23 产投 G3（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	185228.SH	138973.SH	115822.SH
债券简称	22 产投 G1	23 产投 G2	23 产投 G3
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)	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)(品种二)	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)
债券期限	5（年）	5（年）	5（年）
发行规模（亿元）	7.30	18.50	4.20
债券余额（亿元）	7.30	18.50	4.20
发行时初始票面利率	3.25%	4.05%	3.36%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况(如发行人行使票面利率调整权)	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 08 月 12 日	2023 年 03 月 03 日	2023 年 09 月 08 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 08 月 12 日 (如遇法定节假日或休息日顺延)	2024 年 03 月 03 日 (如遇法定节假日或休息日顺延)	2024 年 09 月 08 日 (如遇法定节假日或休息日顺延)
担保方式	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / AAA	AAA / -
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / AAA	AAA / -

## 二、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂

牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、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。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
会计差错更正	对前期会计差错进行了更正，并采用追溯重述法对 2019-2022 年度财务报表相关项目进行了调整	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
中介机构发生变更	发行人会计师事务所由中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)变更为立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

### 三、发行人 2024 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电(不含助力车)、化工产品(不含危险品)、通信设备(不含卫星地面接收设备)销售(以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目)；房地产开发(凭资质证书在有效期内经营)；高新区内土地开发整理、

基础设施建设；自营和代理各类商品及技术的进口业务；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及养护工程；高新技术研发；创业投资；投资管理咨询、服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
园区开发及运营业务	40.60	30.71	24.35	52.82	31.13	23.40	24.84	52.03
保障房业务	31.07	26.23	15.57	40.42	17.49	13.98	20.09	29.23
工程施工业务	0.17	0.11	34.12	0.22	0.48	0.22	55.08	0.81
商品/产品/电/气等	3.90	3.71	4.96	5.07	3.25	2.96	8.81	5.42
房屋销售	0.03	0.02	33.33	0.04	7.05	4.71	33.18	11.78
投资性房地产处置	0.49	0.44	10.67	0.63	0.31	0.22	31.15	0.52
其他业务	0.62	0.25	59.90	0.80	0.12	0.11	11.28	0.20
合计	76.87	61.47	20.04	100.00	59.84	45.59	25.20	100.00

（二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末 <sup>1</sup>	增减变动情况（%）
资产总计	1,575.75	1,455.91	8.23
负债合计	1,073.96	965.00	11.29
所有者权益合计	501.79	490.91	2.22
归属母公司所有者 权益合计	491.79	480.07	2.44
营业收入	76.87	59.84	28.46

<sup>1</sup> 发行人于 2024 年度对 2022-2023 年度涉及的会计差错进行了更正。

项目	2024 年度/末	2023 年度/末 <sup>1</sup>	增减变动情况 (%)
营业成本	61.47	44.83	37.10
营业利润	6.04	4.21	43.46
利润总额	6.04	4.47	35.31
净利润	2.09	1.82	14.66
归属母公司所有者的净利润	1.94	1.82	6.84
经营活动产生的现金流量净额	-42.65	-55.85	23.63
投资活动产生的现金流量净额	-40.27	-18.99	-112.06
筹资活动产生的现金流量净额	60.00	81.34	-26.23
现金及现金等价物净增加额	-22.80	7.00	-425.80
EBITDA 利息保障倍数	0.92	0.53	73.58
资产负债率 (%)	68.16	66.28	2.83
流动比率	3.33	2.87	16.02
速动比率	1.02	0.86	18.58

#### 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

##### （一）募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

##### （二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

##### （三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

#### 五、发行人偿债意愿和能力分析

##### （一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 59.84 亿元和 76.87 亿元，净利润分别为 1.82 亿元和 2.09 亿元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 52.98 亿元和 81.74 亿元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

## （二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 0.00 亿元、非金融企业债务融资工具批文规模 50.00 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

# 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

## （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

## （二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为 22 产投 G1、23 产投 G2 及 23 产投 G3 设置了投资者权益保护条款：

### 1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在 22 产投 G1、23 产投 G2 及 23 产投 G3 存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反“1、资信维持承诺”第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在“1、资信维持承诺”第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“2、救济措施”的约定采取负面事



项救济措施。

## 2、救济措施

如发行人违反“1、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“1、资信维持承诺”第（2）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有 22 产投 G1、23 产投 G2 及 23 产投 G3 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

### （三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 七、债券的本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
185228.SH	22 产投 G1	单利计息，到期偿付	每年 8 月 12 日付息	5（年）	2027 年 8 月 12 日
138973.SH	23 产投 G2	单利计息，到期偿付	每年 3 月 3 日付息	5（年）	2028 年 3 月 3 日
115822.SH	23 产投 G3	单利计息，到期偿付	每年 9 月 8 日付息	5（年）	2028 年 9 月 8 日

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。

### （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付

情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
185228.SH	22 产投 G1	发行人已于 2024 年 8 月 12 日按时完成上年度付息兑付工作
138973.SH	23 产投 G2	发行人已于 2024 年 3 月 4 日按时完成上年度付息兑付工作
115822.SH	23 产投 G3	发行人已于 2024 年 9 月 9 日按时完成上年度付息兑付工作

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

## 十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

## 十一、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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

