

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  
(2023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

中信证券股份有限公司



(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)

2024 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发行人对外披露的《南京紫金投资集团有限责任公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、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”）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 2023 年 3 月 20 日至 2023 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 2023 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	9
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	11
第六节 公司债券本息偿付情况	12
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	13
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	14
第九节 债券持有人会议召开情况	15
第十节 公司债券的信用评级情况	16
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	17
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	18
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	19

## 第一节 公司债券概况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

### (一)23紫金01

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
债券余额	20.00
截止报告期末的利率（%）	3.18
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
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	回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	报告期内不涉及

## 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《公司债券受托管理协议》（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，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，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，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、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、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。

### 三、持续关注增信措施

23 紫金 01 无增信措施。

### 四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策

要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

#### **五、披露受托管理事务报告**

报告期内，受托管理人正常履职，不涉及披露受托管理事务报告事项。

#### **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，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，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，不涉及召开持有人会议。

#### **七、督促履约**

报告期内，23 紫金 01 不涉及兑付兑息事项。中信证券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。

## 第三节 发行人 2023 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

发行人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。

#### 2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

根据中共南京市委、南京市人民政府《关于组建紫金投资集团、商贸旅游集团、安居建设集团、新农发展集团的决定》（宁委[2012]185号）文件，发行人定位为主要从事银行、证券、保险、信托、担保等金融企业股权投资的金融投资集团。近年来，公司不断增加对金融板块的投资，完善金融业态，公司目前控股或参股的金融企业众多，公司目前控股或持股的金融、类金融企业主要包括南京银行、南京证券、紫金信托、紫金农商行、紫金担保、紫金财险、利安人寿、紫金租赁、紫金科贷等。公司参控股金融企业业务牌照齐全已初步形成金融投资集团，是国内地市级企业中少有的金融牌照齐全的金融投资集团。此外，发行人参控股的金融企业质量较高，例如，南京银行已成为国内领先的城商行，资产规模达万亿元级别，南京证券、紫金信托盈利情况良好，紫金农商行为排名行业前列的农商行。总体而言，发行人参控股的金融、类金融企业质量良好，发行人在南京地区及江苏地区优势明显。

公司的房地产板块主要系投资的金融城项目和南京紫金研发创业中心项目。金融城项目由下属子公司南京金融城市建设发展股份有限公司负责开发及运营，公司对其持股 57.14%，系其控股股东。金融城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核心载体，是南京市推进产业结构转型和加快打造区域金融中心的重大项目。

### 3. 经营业绩

单位：亿元

业务板块	2023年				2022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	15.86	6.37	59.84	27.13	22.05	12.24	44.49	35.60
房地产销售	1.91	0.50	73.82	3.27	6.26	3.36	46.33	10.11
其他业务	13.95	5.87	57.92	23.86	15.79	8.88	43.76	25.49
2.其他业务	4.27	3.82	10.54	7.30	1.65	0.49	70.30	2.66
房屋租赁收入	0.56	0.19	66.07	0.96	0.60	0.19	68.33	0.97
其他业务	3.71	3.63	2.16	6.35	1.06	0.30	71.70	1.71
3.利息	18.66	7.71	58.68	31.91	17.00	6.87	59.59	27.45
4.手续费及佣金	19.68	1.18	94.00	33.66	21.23	1.66	92.18	34.28
<b>合计</b>	<b>58.47</b>	<b>19.08</b>	<b>67.37</b>	<b>100.00</b>	<b>61.94</b>	<b>21.26</b>	<b>65.68</b>	<b>100.00</b>

主营业务板块中房地产销售业务营业收入同比减少 4.35 亿元，降幅为 69.49%，营业成本同比减少 2.86 亿元，降幅为 85.12%，毛利率同比下降 59.35%，主要系本期金融城公司达到收入结转标准的房产较上年同期减少所致。

主营业务板块中其他业务营业成本同比减少 3.01 亿元，降幅为 33.90%，毛利率同比增加 32.36%，主要系子公司紫金资管上年同期加快处置了不良资产包所致。

其他业务板块中其他业务营业收入同比增加 2.65 亿元，增幅为 250.00%，营业成本同比增加 3.33 亿元，增幅为 1110.00%，毛利率同比下降 96.99%，主要系子公司开展大宗商品业务所致。

## 二、发行人 2023 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	总资产	12,754,108.83	11,401,089.40	11.87	-
2	总负债	6,646,952.49	5,739,669.83	15.81	-
3	净资产	6,107,156.34	5,661,419.58	7.87	-
4	归属母公司股东的净资产	3,932,777.78	3,612,395.11	8.87	-
5	资产负债率(%)	52.12	50.34	3.54	-
6	流动比率	1.24	1.50	-17.33	-
7	速动比率	1.08	1.39	-22.30	-
8	期末现金及现金等价物余额	1,742,079.87	1,826,229.39	-4.61	-

单位: 万元

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的, 说明原因
1	营业总收入	584,745.10	619,422.54	-5.60	-
2	营业总成本	436,235.05	453,634.25	-3.84	-
3	利润总额	517,644.43	466,381.87	10.99	-
4	净利润	447,848.71	418,837.63	6.93	-
5	扣除非经常性损益后净利润	61,105.03	53,385.59	14.46	-
6	归属母公司股东的净利润	334,602.94	314,305.26	6.46	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	551,435.91	507,434.45	8.67	-
8	经营活动产生的现金流 净额	-483,538.72	-4,195.18	-11,426.05	主要是子公司南京 证券为交易目的而 持有的金融工具净 增加额同比增加, 导致经营活动现金 净流出同比增加所 致
9	投资活动产生的现金流 净额	266,567.31	-322,310.40	182.71	主要为当年投资支 付的现金减少所致
10	筹资活动产生的现金流 净额	132,764.47	360,492.24	-63.17	主要是偿还债务支 付的现金增加所致
11	应收账款周转率	19.89	24.68	-19.41	-
12	存货周转率	0.20	0.69	-71.01	主要系子公司本期 支付部分土地款开 发成本增加所致
13	EBITDA全部债务比	18.61	19.27	-3.43	-
14	EBITDA利息保障倍数	16.32	12.36	32.04	主要系利息支出下 降所致

## 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

经核查，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。具体情况如下：

### (一)23紫金01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 紫金 01					
债券代码	138995.SH					
募集资金总额	20.00					
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟用于置换偿还公司债券“18 紫金 01”的自有资金。					
	本期募集资金拟置换偿还公司债券自有资金的明细					
	单位：亿元					
	债务类别	债券名称	债务总额	起息日	到期日	拟置换金额
	公司债券	18 紫金 01	20.00	2018-01-26	2023-01-26	20.00
	合计		20.00			20.00
截至报告期末募集资金使用金额	20.00					
截至报告期末募集资金余额	0.00					
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金拟用于置换偿还公司债券“18 紫金 01”的自有资金。					
募集资金是否按照约定用途使用	是					
截至报告期末是否变更募集资金用途	否					
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用					
募集资金变更后的用途	不涉及					
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是					
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不适用					

截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作规范

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

受托管理人认真履行受托管理职责，通过每月重大事项排查发行人的反馈情况、对发行人进行舆情监测、核查发行人是否触发相应的重大事项并督促发行人履行信息披露、核查发行人定期报告披露情况等方式，对发行人信息披露义务的履行进行定期核查。

报告期内，发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《南京紫金投资集团有限责任公司公司债券年度报告(2022 年)》；发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《南京紫金投资集团有限责任公司公司债券 2023 年中期报告》。

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，23 紫金 01 不涉及兑付兑息。

## 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 不涉及兑付兑息事项。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，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）	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
流动比率（倍）	1.24	1.50
速动比率（倍）	1.08	1.39
资产负债率（%）	52.12	50.34
EBITDA利息倍数	16.32	12.36

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.24、1.50，速动比率分别为 1.08、1.39，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比减少 17.26%、减少 22.53%。主要系卖出回购金融资产款等流动负债增加所致。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 52.12%、50.34%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2022 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 16.32、12.36。

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《债券持有人会议规则》，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 增信机制、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 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。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 26 日出具了《南京紫金投资集团有限责任公司 2023 年度跟踪评级报告》，23 紫金 01 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

## 第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 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和增信措施有关的其他情况。

## 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

“23 紫金 01”募集说明书中约定：“本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金。本期债券发行不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人使用，不直接或间接用于购置土地、不用于房地产业务，不用于非生产性支出，不用于二级市场投资等金融类用途，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。”

发行人已按募集说明书约定使用募集资金，满足承诺事项。

除上述情况外，报告期内，发行人无公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

(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  
(2023 年度)》之盖章页)

