

南京安居建设集团有限责任公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

就本公司所知，目前没有迹象表明已发行公司债券未来按期兑付本息存在风险。投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读最近披露的募集说明书中“重大风险提示”等有关章节内容。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素较公司上一年年度报告所披露的主要风险无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	18
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	19
八、 受托管理人履职情况.....	19
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	22
四、 公司治理情况.....	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
第四节 财务情况.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 主要会计数据和财务指标.....	23
四、 资产情况.....	25
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
三、 关于司法机关调查事项.....	28
四、 其他重大事项的信息披露.....	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第八节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31

附件一： 发行人财务报表.....	31
担保人财务报表.....	44

释义

公司/本公司/安居集团	指	南京安居建设集团有限责任公司
集团/母公司	指	南京安居建设集团有限责任公司本部，不包括合并范围子公司
19宁安01	指	南京安居建设集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
18宁安02	指	南京安居建设集团有限责任公司2018年公开发行公司债券（第二期）（面向合格投资者）
18宁安01	指	南京安居建设集团有限责任公司2018年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
16宁安01	指	南京安居建设集团有限责任公司2016年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
债券受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
《债券受托管理协议》	指	公司和债券受托管理人就“16宁安01”签订的《南京安居建设集团有限责任公司2016年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、就“18宁安01”、“18宁安02”签订的《南京安居建设集团有限责任公司2017年公开发行公司债券之债券受托管理协议》以及就“19宁安01”签订的《南京安居建设集团有限责任公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》（债券跨年发行名称变更，不影响该文件效力）
《债券持有人会议规则》	指	公司和债券受托管理人为公司债券就“16宁安01”制定的《南京安居建设集团有限责任公司2016年公开发行公司债券债券持有人会议规则》、就“18宁安01”、“18宁安02”签订的《南京安居建设集团有限责任公司2017年公开发行公司债券债券持有人会议规则》以及就“19宁安01”签订的《南京安居建设集团有限责任公司公开发行公司债券债券持有人会议规则》（债券跨年发行名称变更，不影响该文件效力）
公司债办法	指	中国证监会于2015年1月颁布的《公司债券发行与交易管理办法》
中诚信证评	指	信用评级机构中诚信证券评估有限公司
中诚信国际	指	信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期	指	2020年1月1日-2020年12月31日
报告期末	指	2020年12月末
上年末	指	2019年12月末
上年同期	指	2019年1-12月
南京市国资委、市国资委、实际控制人	指	南京市人民政府国有资产监督管理委员会
宁颐实业公司	指	公司合并范围内子公司南京宁颐实业有限责任公司
颐和资产管理公司	指	公司合并范围内子公司南京安居颐和资产经营管理有限公司
安居保障房公司	指	公司合并范围内子公司南京安居保障房建设发展有

		限公司
四大片区	指	丁家庄片区、花岗片区、岱山片区、江宁上坊四大片区
新三大片区	指	孟北、白水、绿洲三大片区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注 1：公司债券“16 宁安 01”、“18 宁安 01”、“18 宁安 02”、“19 宁安 01”资信评级机构原名称为中诚信证券评估有限公司（简称中诚信证评），截至本半年度报告报出日，中诚信证评已与中诚信国际合并，该合并事项不影响其出具文件的效力。

本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	南京安居建设集团有限责任公司
中文简称	安居集团
外文名称（如有）	Nanjing AnJu Construction Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	暂无
法定代表人	毛龙泉
注册地址	江苏省南京市 雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼
办公地址	江苏省南京市 雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼
办公地址的邮政编码	210012
公司网址	http://www.njajjt.com/
电子信箱	暂无

二、信息披露事务负责人

姓名	张洁
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理、总会计师
联系地址	南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼
电话	025-68255032
传真	025-68255034
电子信箱	1851436059@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司

报告期末实际控制人姓名/名称：南京市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更/变化。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

公司于2020年11月发布《南京安居建设集团有限责任公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》。根据中共南京市委决定，黄绍斌同志任南京安居建设集团有限责任公司总经理、党委副书记、董事；免去郭建同志任南京安居建设集团有限责任公司总经理、党委副书记、董事职务。

根据中共南京市人民政府国资委决定，张洁同志任南京安居建设集团有限责任公司副总经理兼任总会计师；刘建石同志任南京安居建设集团有限责任公司党委委员。

六、中介机构情况**（一）公司聘请的会计师事务所**

适用 不适用

名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市建邺区江东中路106号1907室
签字会计师姓名（如有）	常桂华、冒银寅

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155570.SH
债券简称	19宁安01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层
联系人	杨兴、戴玥
联系电话	010-85130443

债券代码	143381.SH
债券简称	18宁安02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层
联系人	杨兴、戴玥
联系电话	010-85130443

债券代码	143523.SH
债券简称	18宁安01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系人	杨兴、戴玥
联系电话	010-85130443

债券代码	136607.SH
债券简称	16 宁安 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层
联系人	杨兴、戴玥
联系电话	010-85130443

（三）资信评级机构

债券代码	155570.SH
债券简称	19 宁安 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	143381.SH
债券简称	18 宁安 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	143523.SH
债券简称	18 宁安 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	136607.SH
债券简称	16 宁安 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

七、中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
155570.S H	会计师事务所	众华会计师事务所（特	天衡会计师事务所	2020 年 1 月 20 日	根据《关于做好市	上述中介机构变动属于

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
143381.S H 、 143523.S H 、 136607.S H		殊普通合伙)	(特殊普通合伙)		国资委监管企业国有资产审计评估项目中介机构选聘和管理工作的通知》(宁国资委〔2019〕129号)规定,从南京市国资委中介机构备选库中公开选择审计机构	公司正常变动,不会对公司日常经营和偿债能力造成实质性影响

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	155570.SH
2、债券简称	19宁安01
3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司2019年公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019年7月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年7月25日
7、到期日	2024年7月25日
8、债券余额	28.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.78
10、还本付息方式	付息方式:2020年至2024年每年的7月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日);如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的7月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。还本方式:2024年7月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日);如投资者行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2022

	年7月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年7月27日按时付息，报告期内不涉及还本
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及票面利率选择权的执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及回售选择权的执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及赎回选择权的执行
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及交换选择权的执行
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及其他特殊条款执行

1、债券代码	143381.SH
2、债券简称	18宁安02
3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司2018年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2018年8月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年8月8日
7、到期日	2023年8月8日
8、债券余额	18.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.15
10、还本付息方式	付息方式：2019年至2023年每年的8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。还本方式：2023年8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2021年8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年8月10日按时付息，报告期内不涉及还本
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及票面利率选择权的执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及回售选择权的执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及赎回选择权的执行
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及交换选择权的执行

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及其他特殊条款执行
1、债券代码	143523.SH
2、债券简称	18 宁安 01
3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 3 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	无
7、到期日	2023 年 3 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	5.36
10、还本付息方式	付息方式：2019 年至 2023 年每年的 3 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 3 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。还本方式：2023 年 3 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 3 月 22 日按时付息，报告期内不涉及还本
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2021 年 2 月 21 日行使调整利率选择权，18 宁安 01 存续期后两年的票面利率由 5.36% 调整为 3.85%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	"18 宁安 01" 债券持有人于回售登记期（2021 年 2 月 22 日至 2021 年 2 月 26 日）内对其所持有的全部或部分 "18 宁安 01" 登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，"18 宁安 01" 回售有效登记数量为 416,371 手，回售金额为 416,371,000 元。根据《南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)2021 年债券回售实施结果公告》，公司可对回售债券进行转售，截至本报告报出日，18 宁安 01 转售数量为 416,371 手，注销数量为 0 手
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及赎回选择权的执行
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及交换选择权的执行
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及其他特殊条款执行

1、债券代码	136607.SH
2、债券简称	16 宁安 01
3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 8 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 8 月 9 日
8、债券余额	28.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.65
10、还本付息方式	付息方式：2017 年至 2021 年每年的 8 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；还本方式：2021 年 8 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 8 月 10 日按时付息，报告期内不涉及还本
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及票面利率选择权的执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及回售选择权的执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及赎回选择权的执行
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及交换选择权的执行
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及其他特殊条款执行

除公司债券 19 宁安 01、18 宁安 02、18 宁安 01 和 16 宁安 01 外，截至本报告出具日，公司尚有 3 期中期票据存续，即 16 南京安居 MTN001、18 南京安居 MTN001 和 19 南京安居 MTN001。其中 16 南京安居 MTN001 发行日期为 2016 年 12 月 5 日，报告期按时付息，不涉及还本，截至本报告出具日，16 南京安居 MTN001 余额为 28.00 亿元；18 南京安居 MTN001 发行日期为 2018 年 8 月 14 日，报告期按时付息，不涉及还本，截至本报告出具日，18 南京安居 MTN001 余额为 7.00 亿元；19 南京安居 MTN001 发行日期为 2019 年 1 月 29 日，报告期按时付息，不涉及还本，截至本报告出具日，19 南京安居 MTN001 余额为 13.00 亿元。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155570.SH

债券简称	19 宁安 01
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	28.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，与募集说明书披露的用途一致；各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143381.SH

债券简称	18 宁安 02
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	18.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，与募集说明书披露的用途一致；各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143523.SH

债券简称	18 宁安 01
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，与募集说明书披露的用途一致；各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136607.SH

债券简称	16 宁安 01
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	28.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，与募集说明书披露的用途一致；各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	155570.SH
债券简称	19 宁安 01
评级机构	中诚信国际
评级报告出具时间	2020 年 6 月 16 日
评级结果披露地点	不适用
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强/债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变、无影响

债券代码	143381.SH
债券简称	18 宁安 02
评级机构	中诚信国际
评级报告出具时间	2020 年 6 月 16 日
评级结果披露地点	不适用
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强/债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变、无影响

债券代码	143523.SH
债券简称	18 宁安 01
评级机构	中诚信国际
评级报告出具时间	2020 年 6 月 16 日
评级结果披露地点	不适用
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强/债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低

与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变、无影响
债券代码	136607.SH
债券简称	16宁安01
评级机构	中诚信国际
评级报告出具时间	2020年6月16日
评级结果披露地点	不适用
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强/债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变、无影响

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：155570.SH

债券简称	19 宁安 01
偿债计划概述	与募集说明书的相关承诺一致
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：143381.SH

债券简称	18 宁安 02
偿债计划概述	与募集说明书的相关承诺一致
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：143523.SH

债券简称	18 宁安 01
偿债计划概述	与募集说明书的相关承诺一致
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136607.SH

债券简称	16 宁安 01
偿债计划概述	与募集说明书的相关承诺一致
偿债计划的变化情况对债券	不适用

持有人利益的影响（如有）	
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

公司发行的19宁安01、18宁安02、18宁安01和16宁安01债券受托管理人均为中信建投证券。报告期内，中信建投证券严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，且受托管理人与公司不存在利益冲突情形。

2020年1月20日，因中介机构发生变更，受托管理人在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）发布了《关于南京安居建设集团有限责任公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

2020年6月19日，受托管理人在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）发布了《南京安居建设集团有限责任公司公司债券2019年度受托管理事务报告》。

2020年11月25日，因公司董事、监事高级管理人员发生变更，受托管理人在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）发布了《关于南京安居建设集团有限责任公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司是目前全国保障房建设行业领先企业和南京市区域经济转型发展的有力抓手，作为南京市国资委授权专门从事保障房开发建设的主体，是唯一被授权专门从事保障性安居工程建设的市级平台。公司的经营范围包括土地一级开发整理；政策性住房项目的开发建设、经营管理及相关业务；危旧房改造项目开发建设（含重要近现代建筑保护、修缮与活化利用）；资产管理；自有房地产经营活动（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）。公司以保障性安居工程建设为中心，主要从事多种类型保障房（安置房、经适房、廉租房、公租房、限价房等）的开发与建设。

安居集团坚持保障民生为主要经营目的，以城市片区综合开发运营商为战略定位，以民生保障为导向，以改善地区环境、完善城市功能、提升城市品质为目标，从事城市保障性住房建设、租赁住房、城市更新、康养产业等，充分发挥国有资本在民生工程领域的支撑作用。

1、保障房开发业务

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有民生保障功能和政策导向性。

发行人保障房业务主要分为自建模式和委托代建模式，其中四大片区保障房开发业务均采用委托代建模式，系发行人作为保障房平衡资金的主体，与代建单位签订委托建设协议书，由代建单位负责保障房项目的建设与销售。来自于自建模式的保障房销售收入计入发行人保障房开发业务收入，委托代建模式下的保障房销售收入不计入发行人保障房开发业务收入，来自于自建模式下和委托代建模式的管理费收入计入建设管理费业务收入。

目前，发行人在建保障房项目主要采取自建模式，即通过政府无偿划拨方式获得项目土地，取得相关证件后进行项目建设及销售，自建保障房由发行人先行拨付拆迁安置所需资金。发行人自建保障房由南京市各拆迁单位统一订购并按合同进度预付房款，在向实际购房人分房时确认收入。公司自建保障房项目由南京市政府相关部门根据项目开发成本等情况统一定价，其中开发成本主要包括拆迁成本、建设成本和基础及商业配套设施（包括学校、道路、市政建设等）。对于保障房销售总价不足以覆盖开发成本的情况，发行人可通过商业配套出租及政府专项补贴（资金或土地等）进行弥补，以实现资金平衡。

2、商品房开发业务

根据《南京市国资房地产企业退出一般商品房开发领域工作实施意见》（宁委办发[2013]68号），南京市属国有企业将全部退出一般商品房行业，发行人受此影响逐步退出商品房开发领域。2015年9月，南京市委市政府召开会议，为平衡发行人保障房建设支出，允许发行人重新开展一般商品房开发业务，使其一般商品房开发得以持续。

发行人商品房开发业务主要由南京颐居建设公司负责，开发项目以住宅小区为主，业务开展范围主要集中在长三角及江苏省内重点城市。

发行人商品房开发经营模式采用自主开发与合作开发相结合的模式。在自主开发模式下，公司通过“招、拍、挂”取得土地，进行土地、规划、施工等相关手续报批，符合销售条件时办理销售手续并展开销售，房产建造完成并验收合格后交付客户。在合作开发模式下，公司与合作方按一定出资比例成立项目公司，并在合作协议中约定双方分工、义务及收益分成方式，工程建设过程中各方根据项目公司出资比例结算工程款，待项目竣工决算并确认收入后按照出资比例进行收益分成，同时按出资比例承担项目风险。

3、建设管理费业务

发行人建设管理费收入主要来自于自建和委托代建模式下的保障房项目建设，部分来自于土地开发业务计提的建设管理费收入。

自建模式下计提的建设管理费收入根据《南京市经济适用住房管理实施细则》，发行人每年按照不超过开发成本的5%计提建设管理费收入，包括不超过开发成本的2%计提建设管理费和3%计提的利润，开发成本主要包括征地拆迁安置费、前期规费、安装工程费和基础设施建设费等。

委托代建模式下，除上坊片区（部分）、岱山B地块、岱山1、7地块外，发行人四大片区保障房开发业务均采用委托代建模式，主要由子公司安居保障房公司负责项目的规划、管理、成本核算等事项的组织实施，同时确保保障性住房的质量、成本与进度，按照政府的供应计划及时交付保障性住宅与保障房社区配套物业。

4、租赁住房业务

近三年，为响应国家“房住不炒”的号召，发行人通过新建及改建方式开展租赁住房的建设和运营业务。主要由子公司保障房公司和颐和资产管理公司负责建设运营，业务收入主要来源于租赁住房（长租公寓）的租金收入。为南京市提供长租公寓约5000套，满足

各类人群住房需求，同时，公司以“保障乐居、提供便利、注重品质”为商业宗旨，紧扣生活配套，成功打造了大型商业中心和小型邻里中心，形成了以“衣、食、住、教、娱、养老”等多元化功能的商业体系，为居民提供了丰富的生活配套。

5、其他业务

发行人其他业务主要为资金拆借、物业服务和酒店服务业务。

资金拆借主要为发行人在保障房开发业务中向委托代建单位借出的款项和在商品房开发业务中向合作公司借出的款项。

物业服务业务由子公司颐和资产管理公司负责运营。颐和资产管理公司主要负责保障房项目内配套商业的招商、营销、租赁与管理等工作，市属公租房、廉租房以及其他经营性资产的经营管理工作。颐和资产管理公司通过商业物业的招商招租，实现租金收益，并选择适当时机通过销售兑现商业物业增值收益。

酒店服务业务主要由子公司宁颐实业公司负责运营，主要项目位于南京市颐和路民国建筑群，部分建筑经改造后用于酒店餐饮业务及展览等。

危旧房改造业务主要由子公司国资置业公司负责运营。国资置业公司受政府委托，完成城市危旧房改造项目的征地、拆迁、安置、补偿工作，并对区域内的市政配套基础设施、安置房屋及公共房屋等物业进行开发建设。

表：公司主要经营业务构成情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房屋销售	915,478.67	823,645.76	91.06	873,243.51	789,405.72	96.18
建设管理费	19,967.01	0.93	1.99	14,769.06	7.57	1.63
租赁房产	9,985.47	1,220.08	0.99	9,792.48	664.93	1.08
酒店服务	5,097.59	1,529.41	0.51	5,452.04	1,553.44	0.60
物业服务	95.47	-	0.01	2,332.17	2,531.36	0.26
资产运营管理	1,750.03	-	0.17	1,800.77	-	0.20
环境整治项目	52,087.67	51,986.74	5.18	-	-	-
其他	499.52	261.16	0.05	575.37	112.20	0.06
咨询服务费	362.62	258.29	0.04	-	-	-
合计	1,005,324.06	878,902.38	100.00	907,965.40	794,275.22	100.00

（二）公司未来展望

2021年是“十四五”规划的开局之年，安居集团将紧扣市委市政府政府“十四五”规划、国企改革三年行动方案精神及集团高质量发展目标任务，对标找差，深化改革，以集团更高质量的发展助力全市“创新名城 美丽古都”建设，以优异的成绩献礼中国共产党成立100周年。重点是做好以下工作：

1、主动作为，深入推进综合改革

继续贯彻落实关于深化国有企业改革的决策部署，推进任期制和契约化管理及职业经理人制度改革，开展混合所有制改革工作。一是进一步与市场接轨，探索适应市场的选人用人新机制，借鉴前期引进高水平房地产开发职业经理人的成功经验，继续引进资产管理方面的职业经理人。进一步完善考核、激励和退出机制，最大程度发挥高水平人才的引领和带动作用。二是在市场化程度较高的成员企业全面实行经营层任期制和契约化管理，建立以岗位职责为基础，契约为核心的权责体系，科学考评表现和业绩，以此决定收

入分配和进退，形成管理机制闭环，全面激发出企业的活力。三是加快混合所有制改革。选择市场化程度比较高的二级子企业颐居公司、新城公司作为混改重点对象，通过引入战略投资、培育可IPO企业、收购上市公司等方式分步探索推进集团混改工作。

2、夯实根基，着力抓好主责主业

重大项目建设方面，按时稳步推进政策性项目，高效落实市委、市政府下达的各项任务，加快百水、孟北、绿洲保障房项目的建设，推进百水一期、孟北二期等地块的竣工备案工作。同时，做好项目产品优化、成本领先、质量管控、品牌塑造等工作，争取进入全国房地产品牌价值100强。

3、前瞻布局，积极参与新兴产业

一是深入探索“政府和企业共同投资+市场化运作”养老社区服务方式，打造颐养中心作为养老产业的示范基地。明年确保完成体验中心开放运营，一、二期主楼和老年医院主体封顶。同时，从完善城市社区配套的角度，积极拓展社区型养老项目，力争落地一个中高端养老公寓的项目。二是将城市更新作为集团未来的重要发展方向进行突破，加强与区政府的沟通，共同设立城市更新项目公司，启动项目摸底调查、拆迁意向等前期工作，制订科学的实施方案，争取更多城市更新项目落地。三是完善上下游产业链，在现有业务板块基础上，不断探索房地产与“租赁住房”、“养老”“酒店及旅游”“绿色建筑”“设计与施工”等产业要素的嫁接整合能力，拓展房地产业务的上下游产业资源，收购或控股市政、设计、施工、园林景观、建筑安装等总承包，整合成符合自身发展需要的产业结构，提高集团的影响力和盈利能力，助力集团长期健康发展。

4、以点带面，提升集团综合实力

一是建立完善的企业品牌体系，进一步提升旗下商品房业务板块“颐居”、资产管理“颐和”以及租赁住房“万家”等一系列品牌价值；加快品牌输出，打造安居各类产业品牌效应。加快各大资管产品线盈利模式研究和各条线业态规划布局，推动每个条线按新品牌体系要求做好首批试点，商业资产运营实现规模化、精细化、专业化，资产盈利能力得到充分提升。二是致力于产品标准化建设，一方面控本提效保品质，另一方面建立产品研发基地，从住宅空间研发、绿色智能研发、住宅创新研发三个方面不断丰富核心产品力内涵。三是加快科技创新。以技术创新指导生产建设，以管理创新引导企业发展，以业态创新扩大盈利增长，努力成为在全国具有代表性及引领性的示范企业，政策性业务、市场化业务创新能力均跻身行业前列，以国家级示范项目推动行业科技转型发展步伐。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备自主经营的能力。

(二) 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

(三) 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

(四) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	1,009.19	1,003.17	0.60	-
2	总负债	658.28	645.33	2.01	-
3	净资产	350.91	357.84	-1.94	-
4	归属母公司股东的净资产	300.89	294.89	2.03	-
5	资产负债率 (%)	65.23	64.33	1.40	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	65.26	64.36	1.40	-
7	流动比率	2.47	2.82	-12.41	-
8	速动比率	0.96	1.20	-20.00	-
9	期末现金及现金等价物余额	156.08	136.91	14.00	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	103.55	94.33	9.77	-

2	营业成本	100.50	89.72	12.02	-
3	利润总额	5.76	4.55	26.59	-
4	净利润	3.71	2.74	35.40	主要系房屋销售导致的营业收入上升以及权益法核算的长期股权投资收益导致的投资收益上升所致
5	扣除非经常性损益后净利润	3.12	2.56	21.88	-
6	归属母公司股东的净利润	2.88	2.08	38.46	主要系净利润上升所致
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	8.50	7.00	21.43	-
8	经营活动产生的现金流净额	53.55	-59.48	190.03	主要系房产销售收到的现金增多以及收到与其他收到其他与经营活动有关的现金增多所致
9	投资活动产生的现金流净额	0.46	17.65	-97.39	主要系收到其他与投资活动有关的现金减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	-34.84	73.26	-147.56	主要系发行债券收到的现金下降以及偿还债务支付的现金增多综合所致
11	应收账款周转率	30.74	14.83	107.28	主要系应收账款中南京市玄武区及鼓楼区房屋征收管理办公室账款已回收，导致应收账款减少
12	存货周转率	0.16	0.18	-11.11	-
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00	-
14	利息保障倍数	0.41	0.20	105.00	主要系营业收入及投资收益上升从而导致利润总额上升所致
15	现金利息保障倍数	3.91	-1.65	336.97	主要系经营性现金流量净额上升所致
16	EBITDA 利息倍数	0.47	0.31	51.61	主要系营业收入及投资收益上升从而导致利润总额上升所致
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-
19	销售费用	2.00	2.17	-7.83	-

20	管理费用	3.43	3.05	12.46	-
21	财务费用	0.29	0.29	0.00	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

主要会计数据和财务指标的变动原因详见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	1,570,231.63	1,382,644.61	13.57	-
应收票据	921.00	105.00	777.14	主要系银行承兑汇票增加所致
应收账款	25,367.90	41,995.40	-39.59	主要系应收账款中南京市玄武区及鼓楼区房屋征收管理办公室账款已回收
预付账款	618,501.35	661,206.33	-6.46	-
其他应收款	1,443,038.27	1,932,363.17	-25.32	-
存货	5,816,543.21	5,480,828.75	6.13	-
其他流动资产	39,189.41	36,055.25	8.69	-
流动资产合计	9,517,978.76	9,535,198.52	-0.18	-
可供出售金融资产	145,029.13	133,070.65	8.99	-
长期股权投资	212,531.83	152,293.26	39.55	主要系对联营企业追加投资及投资损益变动所致
投资性房地产	87,350.58	71,060.60	22.92	-
固定资产	42,342.54	44,773.56	-5.43	-
在建工程	650.43	339.97	91.32	主要系对在建工程中颐和芥子园酒店项目增加投资所致
无形资产	3,464.55	3,259.02	6.31	-
商誉	1,283.56	1,283.56	0.00	-
长期待摊费用	13,911.86	17,832.65	-21.99	-
递延所得税资产	5,613.81	10,550.88	-46.79	主要系内部交易未实现利润及可抵扣亏损导致可抵扣暂时性差异减少所致
其他非流动资产	61,776.18	62,025.79	-0.40	-
非流动资产合计	573,954.48	496,489.94	15.60	-
资产总计	10,091,933.24	10,031,688.46	0.60	-

2.主要资产变动的的原因

主要资产的变动原因详见上表。

(二) 资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：53.51 亿元

单位：万元 币种：人民币

项 目	金 额	受限制的原因
货币资金	9,413.64	银行承兑汇票保证、定期存单质押等
存货	490,761.04	抵押用于银行借款及债券
固定资产	1,353.96	用于抵押借款及票据
投资性房地产	33,549.59	用于抵押借款及票据
合计	535,078.23	-

五、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	-	70,000.00	-100.00	主要系短期担保借款与信用借款到期偿付所致
应付票据	4,335.00	30,537.72	-85.80	主要系商业承兑汇票兑付所致
应付账款	251,479.86	556,899.59	-54.84	主要系1年以内应付账款集中偿付所致
预收账款	837,004.12	525,677.37	59.22	主要系房地产项目1年以内的预收款项增长较多所致
应付职工薪酬	4,918.51	2,157.98	127.92	主要系应付短期薪酬增加
应交税费	48,794.62	45,005.30	8.42	-
其他应付款	1,170,180.52	1,024,246.03	14.25	-
一年内到期的非流动负债	1,294,576.86	1,023,060.50	26.54	-
其他流动负债	234,500.00	100,000.00	134.50	主要系公司增加了理财直接融资工具
流动负债合计	3,845,789.48	3,377,584.49	13.86	-
长期借款	1,262,120.43	1,322,997.28	-4.60	-
应付债券	969,299.84	1,653,845.87	-41.39	主要系部分债券集中偿付所致
长期应付款	494,139.50	86,309.54	472.52	主要系债权融资计

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				划、融资租赁贷款导致的长期应付款增加以及专项应付款增多所致
递延所得税负债	11,447.03	12,527.74	-8.63	-
非流动负债合计	2,737,006.79	3,075,680.44	-11.01	-
负债合计	6,582,796.28	6,453,264.93	2.01	-

2.主要负债变动的的原因

主要负债的变动原因详见上表。

（二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（三）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

是 否

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无。报告期内，发行人对于银行贷款均按时偿还，不存在逾期的情形。

（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

除本年度报告披露的情况外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（六）所获银行授信情况

截至报告期期末，公司合并范围内银行授信总额 255.06 亿元，其中未使用授信额度为 166.60 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：0.59 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：20.53 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：3.38 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

四、其他重大事项的信息披露

重大事项 明细	披露网址	临时公告 披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿 债能力的影响
中介机构 变更	http://www.sse.com.cn/	2020年1 月20日	公司审计机构由众华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	上述中介机构变动属于公司正常变动，不会对公司日常经营和偿债能力造成实质性影响
公司董 事、总经 理及其他 高级管理 人员发生 变动	http://www.sse.com.cn/	2020年11 月24日	张洁同志任南京安居建设集团有限责任公司副总经理兼任总会计师；刘建石同志任南京安居建设集团有限责任公司党委委员。	上述人员的任命符合法律规定，不对公司生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不影响公司有关决议的有效性。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项**一、发行人为可交换债券发行人**

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为南京安居建设集团有限责任公司 2020 年公司债券年报盖章页)



南京安居建设集团有限责任公司
2021年4月22日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,570,231.63	1,382,644.61
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	4,186.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	921.00	105.00
应收账款	25,367.90	41,995.40
应收款项融资	-	-
预付款项	618,501.35	661,206.33
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,443,038.27	1,932,363.17
其中：应收利息	18,017.03	4,375.93
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	5,816,543.21	5,480,828.75
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	39,189.41	36,055.25
流动资产合计	9,517,978.76	9,535,198.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	145,029.13	133,070.65
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	212,531.83	152,293.26

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	87,350.58	71,060.60
固定资产	42,342.54	44,773.56
在建工程	650.43	339.97
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	3,464.55	3,259.02
开发支出	-	-
商誉	1,283.56	1,283.56
长期待摊费用	13,911.86	17,832.65
递延所得税资产	5,613.81	10,550.88
其他非流动资产	61,776.18	62,025.79
非流动资产合计	573,954.48	496,489.94
资产总计	10,091,933.24	10,031,688.46
流动负债：		
短期借款	-	70,000.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	4,335.00	30,537.72
应付账款	251,479.86	556,899.59
预收款项	837,004.12	525,677.37
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	4,918.51	2,157.98
应交税费	48,794.62	45,005.30
其他应付款	1,170,180.52	1,024,246.03
其中：应付利息	89,608.68	71,991.46
应付股利	35.00	35.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,294,576.86	1,023,060.50
其他流动负债	234,500.00	100,000.00

流动负债合计	3,845,789.48	3,377,584.49
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	1,262,120.43	1,322,997.28
应付债券	969,299.84	1,653,845.87
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	494,139.50	86,309.54
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	11,447.03	12,527.74
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,737,006.79	3,075,680.44
负债合计	6,582,796.28	6,453,264.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	199,400.00	199,400.00
其中：优先股	-	-
永续债	199,400.00	199,400.00
资本公积	2,247,304.59	2,198,219.00
减：库存股	-	-
其他综合收益	33,624.36	35,595.00
专项储备	-	-
盈余公积	1,255.80	1,255.80
一般风险准备	-	-
未分配利润	127,323.45	114,442.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,008,908.20	2,948,912.57
少数股东权益	500,228.77	629,510.96
所有者权益（或股东权益）合计	3,509,136.96	3,578,423.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,091,933.24	10,031,688.46

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	276,019.15	557,550.40
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	424,393.40	432,336.91
其他应收款	2,079,878.15	1,906,377.61
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	953,118.75	916,513.57
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	884.29	844.26
流动资产合计	3,734,293.74	3,813,622.76
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	39,126.51	21,914.03
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,321,719.96	1,256,796.08
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	7,900.07	6,900.95
固定资产	288.91	337.31
在建工程	57.86	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	163.96	189.08
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	313.81	313.81
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,369,571.08	1,286,451.28
资产总计	5,103,864.82	5,100,074.03
流动负债：		

短期借款	-	20,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	10,923.59	12,050.72
预收款项	9,488.73	37,648.36
合同负债	-	-
应付职工薪酬	176.27	172.01
应交税费	564.03	319.70
其他应付款	370,818.75	463,322.22
其中：应付利息	31,020.90	35,183.17
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	689,699.33	254,000.00
其他流动负债	184,500.00	-
流动负债合计	1,266,170.70	787,513.02
非流动负债：		
长期借款	282,412.00	330,510.00
应付债券	679,049.00	1,204,551.67
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	82,181.20	7,877.20
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	303.12	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,043,945.32	1,542,938.87
负债合计	2,310,116.02	2,330,451.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	199,400.00	199,400.00
其中：优先股	-	-
永续债	199,400.00	199,400.00
资本公积	2,209,946.62	2,173,492.74
减：库存股	-	-
其他综合收益	909.36	-
专项储备	-	-
盈余公积	1,256.55	1,256.55

未分配利润	-17,763.73	-4,527.14
所有者权益（或股东权益）合计	2,793,748.80	2,769,622.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,103,864.82	5,100,074.03

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

合并利润表

2020年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	1,035,520.13	943,263.53
其中：营业收入	1,035,520.13	943,263.53
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,005,003.43	897,169.27
其中：营业成本	914,717.94	826,597.11
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	32,644.91	15,518.40
销售费用	20,047.69	21,658.22
管理费用	34,295.08	30,468.93
研发费用	-	-
财务费用	2,869.08	2,880.34
其中：利息费用	17,037.63	14,438.68
利息收入	14,358.89	11,948.21
加：其他收益	6,303.86	72.83
投资收益（损失以“-”号填列）	21,844.99	-1,965.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,278.58	-3,273.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-428.74	-46.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33.00	1,506.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,698.54	45,708.09
加：营业外收入	255.86	412.00
减：营业外支出	1,319.60	603.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57,634.80	45,516.41
减：所得税费用	20,550.63	18,148.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,084.17	27,368.30
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37,084.17	27,368.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	28,791.68	20,819.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	8,292.49	6,548.48
六、其他综合收益的税后净额	-1,970.64	25,470.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,970.64	25,470.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-1,970.64	25,470.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,970.64	25,470.00
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	35,113.53	52,838.30
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	26,821.04	46,289.82
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	8,292.49	6,548.48
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	43,850.63	427.47
减：营业成本	42,738.47	459.44
税金及附加	627.87	63.31
销售费用	72.41	9.88
管理费用	3,131.77	3,188.31
研发费用	-	-
财务费用	1.03	1.15
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	4.44	3.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5,494.10	5,693.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,777.61	2,401.87
加：营业外收入	-	31.49
减：营业外支出	103.19	52.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,674.42	2,381.00
减：所得税费用	-	65.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,674.42	2,315.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,674.42	2,315.51
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	909.36	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	909.36	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	909.36	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	3,583.78	2,315.51
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,379,242.77	713,570.24
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	20,456.32	7,840.96
收到其他与经营活动有关的现金	991,455.15	295,411.53
经营活动现金流入小计	2,391,154.25	1,016,822.73
购买商品、接受劳务支付的现金	1,411,234.23	1,030,447.16
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	25,911.34	26,210.26
支付的各项税费	94,333.89	66,687.29
支付其他与经营活动有关的现金	324,173.41	488,302.70
经营活动现金流出小计	1,855,652.88	1,611,647.41

经营活动产生的现金流量净额	535,501.37	-594,824.68
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	5,983.40	3,501.00
取得投资收益收到的现金	2,009.50	2,658.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	82.30	2,386.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	35,924.04	293,631.81
投资活动现金流入小计	43,999.25	302,178.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,288.73	2,633.00
投资支付的现金	36,102.99	56,775.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,000.00	66,291.27
投资活动现金流出小计	39,391.72	125,699.27
投资活动产生的现金流量净额	4,607.53	176,478.76
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	2,000.00	99,443.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,094,295.89	1,192,021.58
发行债券收到的现金	110,000.00	513,959.90
收到其他与筹资活动有关的现金	530,458.70	129,610.00
筹资活动现金流入小计	1,736,754.58	1,935,034.88
偿还债务支付的现金	1,680,289.10	936,684.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	265,751.86	246,105.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,097.60	97.33
支付其他与筹资活动有关的现金	139,111.54	19,600.44
筹资活动现金流出小计	2,085,152.50	1,202,390.76
筹资活动产生的现金流量净额	-348,397.92	732,644.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	191,710.98	314,298.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,369,107.00	1,054,808.80
六、期末现金及现金等价物余额	1,560,817.99	1,369,107.00

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,644.39	5,789.07
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	326,843.49	145,305.49
经营活动现金流入小计	346,487.88	151,094.56
购买商品、接受劳务支付的现金	88,262.86	46,802.02
支付给职工及为职工支付的现金	1,952.50	2,292.61
支付的各项税费	3,434.49	3,542.70
支付其他与经营活动有关的现金	380,071.36	459,634.41
经营活动现金流出小计	473,721.22	512,271.73
经营活动产生的现金流量净额	-127,233.34	-361,177.17
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	1,530.00	-
取得投资收益收到的现金	5,494.10	5,693.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.78	459.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	33,000.00	-
投资活动现金流入小计	40,027.88	6,152.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	105.50	735.14
投资支付的现金	16,000.00	159,532.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	63,000.00	-
投资活动现金流出小计	79,105.50	160,267.14
投资活动产生的现金流量净额	-39,077.62	-154,114.20
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	99,443.40
取得借款收到的现金	299,400.00	465,012.00
发行债券收到的现金	-	432,959.90
收到其他与筹资活动有关的现金	120,489.72	129,610.00
筹资活动现金流入小计	419,889.72	1,127,025.30
偿还债务支付的现金	389,332.00	324,905.90

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	143,761.25	88,789.17
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	533,093.25	413,695.07
筹资活动产生的现金流量净额	-113,203.53	713,330.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-279,514.49	198,038.87
加：期初现金及现金等价物余额	550,837.80	352,798.93
六、期末现金及现金等价物余额	271,323.31	550,837.80

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

担保人财务报表