
南京安居建设集团有限责任公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素较公司最新一期募集说明书“南京安居建设集团有限责任公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书”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.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	23
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	33
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	35
六、 利润及其他损益来源情况.....	37
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	37
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	37
九、 对外担保情况.....	38
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十一、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
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.....	38
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	38
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	42

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）
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）
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）
21 南京安居债 01/21 宁安 01	指	2021 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券
22 南京安居 MTN001	指	南京安居建设集团有限责任公司 2022 年度第一期中期票据
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“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“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 2021 年 2 月修订的《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日
报告期末	指	2021 年 12 月末
上年同期	指	2020 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
燕子矶公司	指	公司合并范围内子公司南京市燕子矶片区整治开发有限公司
颐居建设公司	指	公司合并范围内子公司南京颐居建设有限公司

颐悦发展公司	指	公司合并范围内子公司南京颐悦置业发展有限公司
国资置业公司	指	公司合并范围内子公司南京国资投资置业有限公司
基础建设公司	指	公司合并范围内子公司南京基础建设发展有限责任公司
建发集团公司	指	公司合并范围内子公司南京建设发展集团有限公司
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、百水、绿洲三大片区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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 发行人情况

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
注册资本（万元）	400,000.00
实缴资本（万元）	400,000.00
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号北楼5楼
办公地址的邮政编码	210012
公司网址（如有）	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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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号北楼5楼
电话	025-68255088
传真	025-68255034
电子信箱	2302207941@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：南京市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	奚庆	董事	2021-09	2021-09
监事	郭海涛	监事	2022-04	2022-04
高级管理人员	王胡浩	副总经理	2021-07	2021-07

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初

全体董事、监事、高级管理人员人数 7.14%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：毛龙泉

发行人的其他董事：黄绍斌、李启明、刘惠萍、马国彩、仇白羽、奚庆

发行人的监事：杨龙江、郭海涛

发行人的总经理：黄绍斌

发行人的财务负责人：张洁

发行人的其他高级管理人员：张洁、徐勇、曾小毛、吕旻、刘建石、王胡浩

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1） 公司业务范围

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。同时，作为南京市从事房地产开发业务的市属国有企业，公司亦从事商品房开发等业务。

安居集团坚持保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，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等基础设施建设，充分发挥国有资本在民生工程领域的支撑作用。

（2） 公司主要服务及其经营模式

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。2020年，国资置业公司、颐悦发展公司（原国资新城公司）、建发集团公司剥离主要的商品房开发业务，由颐居建设公司统筹负责。开发项目以住宅小区为主，在深耕南京城市建设的同时积极开拓长三角区域、扬子江城市群，沿高铁重要节点城市广泛布局。

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模式下保障房项目设计提的建设管理费收入，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。

此外，部分建设管理费收入来自于子公司基础建设公司代建业务管理费收入，系基础建设公司为南京市土地储备中心代建的河西八百亩地块配套项目。

4) 租赁住房业务

近三年，发行人房屋租赁业务主要由子公司颐和资产管理公司、南京颐悦置业发展有限公司负责运营，业务收入主要来源于四大片区保障房相关商业配套设施租赁收入。为满足各片区及周边人群需求，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集团对合作公司的环境整治、资金拆借、物业服务和酒店服务等业务。

环境整治业务主要为发行人子公司燕子矶公司受项目委托方南京金燕城镇建设综合开发公司、南京市江南小化工集中整治工作现场指挥部委托，承接燕子矶片区环境整治或配套市政基础设施建设项目。

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。

此外，发行人积极推进南京颐养中心项目的开发建设，目前项目仍处于建设期，是南京市政府高度重视的民生项目之一，被列为全市民生实施项目和南京市重大项目，是集团打造康养产业发展平台的重大战略性产业项目。为深入贯彻习近平总书记对养老工作“适应需要、质量优先、价格合理、多元供给”的重要指示精神，落实南京市委市政府“养老十条”的目标要求，切实解决全市养老床位不足的短板，发挥公办养老机构的引领示范作用，发行人负责建设南京颐养中心项目，项目总建筑面积 26 万平方米，总投资规模 25 亿元，建成后可提供约 3,000 张床位，有效缓解南京市养老床位不足现状，全力推动南京康养产业的高标准、高质量发展。项目以打造成为“全国示范性标杆的综合性养老基地”的目标，打响南京“颐养南京幸福养老”的城市品牌，推动南京市养老事业、产业走在全国全省前列。该项目功能齐全，设有单元式养老、体验中心、活力中心、实训中心和老年医院五大功能板块，CCRC（持续照料退休社区）养老服务供给模式，为健康、失能、失智等老年人群体提供康养、康复、护理、托养及临终关怀等高水平养老服务，为不同养老需求提供品质服务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所在行业状况

1) 保障房建设行业状况

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

《2021 年南京市人民政府工作报告》指出健全租购并举的住房体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“一城一策”，促进房地产市场平稳健康发展。完善以保障性租赁住房为主的住房保障体系，新开工保障房 650 万平方米、竣工 260 万平方米，筹集保障性租赁住房 4 万套。大力发展住房租赁市场，加大租赁住房用地供应，保障性租赁住房用地按需供给，积极盘活存量房源，筹集市场化租赁住房 8 万套。规范租赁住房市场秩序，完善长租房政策，合理调控租金水平。南京市保障房建设业务有着广阔的发展前景。

2) 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。

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2020 年全年全国固定资产投资（不含农户）为 518,907 亿元，同比增长 2.9%；房地产开发投资为 141,443 亿元，比上年增长 7.0%；2020 年房地产开发投资占全国固定资产投资总额的比例为 27.26%。

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。

同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。随着市场化程度的加深，资本实力强大，区位优势明显并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势。

3) 租赁住房行业状况

2020年12月，中央经济工作会议指出，解决好大城市住房突出问题为2021年重点任务之一，要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

目前，我国对租赁住房需求逐年增加，主要因为城镇化过程中大量人口在城市间流动。房价高企、限购限贷，部分住房需求从购房市场外溢到租房市场，从而增加租赁人群；同时晚婚导致置业年龄延迟，进一步延长个体租赁时间，间接增加租赁需求；但是目前我国一线城市租房房源供给不足，且租赁市场乱象丛生，规范的租赁市场和长租公寓模式呼之欲出；同时，与发达国家对比，我国租赁市场有待大幅提高，租赁市场未来发展空间可期。

4) 康养行业状况

近年来，日益增长的健康与养老需求和供不应求的市场现状，为康养产业带来了前所未有的发展机遇，诞生出广阔的市场空间。我国康养产业刚刚起步，作为一个涉及面极广的新型产业，有待进一步开发。

2019年9月，国家发改委等21部门联合发布了《促进健康产业高质量发展行动纲要（2019-2022年）》，围绕重点领域和关键环节实施10项重大工程，分别在医疗资源扩容、健康服务跨界融合、产业集聚发展等方面提出具体实施方案，并明确负责部委和单位。

2019年11月，国务院印发的《国家积极应对人口老龄化中长期规划》指出，要健全以居家为基础、社区为依托、机构充分发展、医养有机结合的多层次养老服务体系。从夯实应对人口老龄化的社会储备、改善劳动力有效供给、打造高质量的为老服务和产品体系、强化应对人口老龄化的科技创新能力、构建养老孝老敬老的社会环境这五大方面提出应对老龄化的重要举措。

康养与养老地产将迎来新一轮发展趋势，企业可以通过与养老机构合作的模式，引进领先的康养技术资源与配套设施。同时，在富集各类资源的基础上，引入康养会员服务模式，将从医疗服务、健康跟踪管理、全龄化养生养老等众多方面，为会员提供全方位全龄化健康养生、高精度多维度健康管理、高品质多层次健康养老、全周期高保障健康保险等服务。

(2) 公司行业地位

安居集团是南京市国资委唯一授权专门从事保障房开发建设的主体，在所属区域的保障房建设行业处于垄断地位。发行人信用优良、经营稳健、对区域经济发展及产业结构转型升级具有引领作用。

1) 发行人保障房建设业务区域领先、质量行业领先

发行人是南京市国资委唯一授权专门从事保障房开发建设的主体，在南京市保障房建设行业处于垄断地位。截至2020年末，发行人在建、拟建保障房项目总建筑面积698.91万平方米、总投资规模602.34亿元，已成为江苏省内领先的保障房建设主体。

发行人承建的已完工保障房项目多次获得了鲁班奖、国家康居示范工程、五星级绿色建筑、詹天佑奖、广厦奖、双金奖等众多荣誉，得到了社会各界的广泛认可。其中最具有影响力的是，中国建设工程鲁班奖（国家优质工程），这是一项由住建部指导、中国建筑业协会实施评选的奖项，是中国建筑行业工程质量的最高荣誉奖。自2014年以来全国仅有7

个保障房项目获得鲁班奖的殊荣，其中 5 项由公司开发建设的岱山、上坊、丁家庄二期等项目获得。

2) 发行人租赁住房领域区域领先

2019 年，南京市被确定为全国首批 16 个住房租赁试点城市之一，同时也是江苏省内唯一的试点城市。发行人作为南京市国资委明确参与试点的两家国有企业之一，通过新建自持、配建、改建等多种渠道筹集房源推进南京市租赁住房试点项目，目前发行人已成为南京市重要的国有租赁住房运营主体。

发行人租赁住房业务以“新建自持”为主，项目主要位于江宁区、栖霞区（燕子矶）、江北新区及孟北、绿洲保障房片区，其中，江宁区、栖霞区（燕子矶）、江北新区三个项目是南京市首批以公开招拍挂形式出让的纯租赁用地，将于 2021 年建成并投入运营。预计到 2025 年，发行人新建租赁住房总规模累计可达 1.4 万套。此外，发行人子公司南京安居颐和资产经营管理有限公司作为南京市首批住房租赁试点企业，主要从事租赁住房的改建工作，是南京市住房租赁行业联盟会长单位。2020 年度，发行人新增存量房改造业务总面积共计 13.07 万平方米，套数约 3,000 间，形成了“颐和·贝客”租赁住房品牌体系。

(3) 公司竞争优势

1) 区位优势明显

安居集团业务范围主要集中于江苏南京地区，江苏省是中国经济实力最为强劲的省份之一，全省综合经济实力在全国一直名列前茅。南京市是江苏省省会、副省级城市、南京都市圈核心城市，国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽。根据南京市统计局发布的 2020 年南京市经济运行情况，2020 年全年实现地区生产总值 14,817.95 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.6%；全年完成一般公共预算收入 1,637.70 亿元，比上年增长 3.7%；全年实现社会消费品零售总额 7,203.03 亿元，比上年增长 0.90%。

2) 政府政策支持

安居集团作为南京市国资委授权专门从事保障房开发建设的主体，得到了各级政府的大力支持，出台了多项税收优惠政策和土地供应政策支持安居集团的保障房建设。

南京市保障房建设采取市、区共担的建设模式，市级层面主要通过安居集团组织实施，区级层面主要通过各区政府组织实施。按照发行人与南京市住房制度改革办公室的约定，南京市住房制度改革办公室将向安居集团收购其建设的大部分公共租赁住房、廉租房，收购总额包括前期费用、公共配套公共设施费用、建安费用及相关税费等。市政府对廉租房、公租房、经济适用房等保障性安居工程，免收各类行政事业性收费和政府性基金，同时针对不同的保障房类型，分别采取免缴契税、免征营业税、印花税、土地使用税等多项税收减免政策。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

(二) 新增业务板块

报告期内新增业务板块

√是 □否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

2021 年，安居集团新增养老业务板块，相关业务主要由子公司南京颐瑞健康产业发展有限公司负责运营。养老产业是安居集团继保障房建设、租赁住房建设之后，又一个社会

保障托底功能的体现，也是安居集团十四五期间实践“5+N”业务发展格局的新赛道，短期内不以盈利为目的，重点探索可持续发展模式，与商品房开发、城市更新业务协同发展，远期将作为集团业务增长点。

1、养老业务板块经营情况

截至2021年末，公司养老业务收入主要来源于岱山福仁颐养中心和南京颐养中心两大养老服务机构。

岱山福仁颐养中心：项目位于南京市雨花台区西善桥街道盛家岗街6-20号，设有床位126张，是一所融饮食起居、生活照料为一体的综合养老服务机构；

南京颐养中心：项目为溧水市级示范养老项目，位于溧水区S7号线群力站旁，总投资25亿元，土地面积139,758.53平方米，总建筑面积约26万平方米，拟建总床位数约3330张，设有单元式养老、体验中心、活力中心、实训中心和老年医院五大功能板块，可为不同养老需求提供品质服务，后期项目将打造成为全国示范性标杆的综合性养老基地。项目预计2023年投入使用。截止目前，体验中心已实现对外开放，正在建设一期6栋老年公寓，以及二期鼓楼医院南部院区及实训中心活力中心等配套的主体工程。南京颐养中心于2021年7月17日正式公开，目前已与219名老者签订《会员制养老服务合同》。

2021年度，公司养老板块业务收入520.75万元，成本515.37万元，毛利率1.03%。

2、养老业务板块主要服务

公司养老板块主要通过建设高水平CCRC（持续照料退休社区），为健康、失能、失智等老年人群体提供康养、康复、护理、托养及临终关怀等高水平养老服务，为不同养老需求提供品质服务。

3、养老业务板块与原主营业务的关联性

养老产业是安居集团继保障房建设、租赁住房建设之后，又一个社会保障托底功能的体现，也是安居集团通过市场化路径提升整体竞争力的重要领域。集团以养老地产开发建设为立足点，以养老服务运营作为重要发展方向，整合市场化养老资源，塑造安居养老品牌。安居集团发展养老产业，通过发挥国资平台优势，争取更多政策支持、资金支持，重点探索可持续发展模式，与商品房开发、城市更新业务协同发展，远期将作为集团业务增长点。

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	107.30	96.20	10.34	91.88	91.55	82.36	10.03	91.15
建设管理费	4.00	0.21	94.66	3.43	2.00	0.00	100.00	1.99
租赁房产	1.60	0.57	64.57	1.37	1.00	0.12	87.78	0.99
酒店服务	0.61	0.20	67.16	0.52	0.51	0.15	70.00	0.51
资产运营管理	0.19	0.00	100.00	0.16	0.18	0.00	100.00	0.17
环境整治项目	3.04	3.03	0.31	2.60	5.21	5.20	0.19	5.19

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
养老服务	0.05	0.05	1.03	0.04	0.00	0.00	-	0.00
合计	116.79	100.26	14.15	100.00	100.44	87.84	12.54	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

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。

- (1) 建设管理费收入大幅上升 100.33%，主要系同比新增颐和源璟代建项目所致；
- (2) 建设管理费成本大幅上升 229575.70%，主要系新增颐和源璟代建项目模式较为特殊，相关成本计入营业成本，未计入期间费用核算所致；
- (3) 租赁房地产业务收入大幅上升 60.14%，主要系 2021 年 7 月宜悦城正式开业，业务规模扩大所致；
- (4) 租赁房地产业务成本大幅上升 364.37%，主要系 2021 年 7 月宜悦城正式开业，业务规模扩大所致；
- (5) 酒店服务业务成本大幅上升 30.25%，主要系受疫情影响，毛利率较大的客房收入占比同比下降所致；
- (6) 环境整治项目收入大幅减少 41.64%，主要系 2021 年燕子矶公司结算的环境整治项目收入减少所致（环境整治项目业务收入主要来源于燕子矶公司，该项收入为政府的土地整理返还，政策性属性较强）；
- (7) 环境整治项目成本大幅减少 41.71%，主要系近两年新增环境整治项目有所减少所致；
- (8) 环境整治项目毛利率大幅上升 60.15%，主要系主要系环境整治项目业务收入主要来源于燕子矶公司，该项收入为政府的土地整理返还，政策性属性较强所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人作为南京市住房保障类国有企业集团，以保障房建设为基础，逐渐拓展政策性危旧房改造、土地一级开发整理和自持物业经营等一系列综合业务。发行人以保障性安居工程建设为工作中心，通过决策集中化、运作分块化、经营专业化、风险分散化，发展成为定位清晰、主业突出、管理顺畅、运营高效的现代化国有企业集团。

发行人在集团本部经营管理的基础上，合理确定各子公司的业务定位，优化配置相应的资产、资源与政策，避免经营同质化。安居保障房公司的重点任务是承担片区类保障房建设任务，推动绿色建筑及住宅工业化领域的技术创新，完善保障房质量标准体系；颐居建设公司的重点任务是负责商品房开发专业运营，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；颐悦发展公司的重点任务是作为市场化资产运营平台，加快推进集团资产运营平台的转型升级；国资置业公司的重点任务是实施越城天地（西街）等城中村危旧房改造项目，争取危旧房改造资金平衡配套政

策的制度化安排；基础建设公司的重点任务是在土储中心的指导与支持下，争取配套相应的成本规制，持续推进丁家庄二期 A26 地块收储及出让工作，狮子坝、七桥八百亩市政及公建项目的前期准备工作；宁颐实业公司的重点是承担重要近现代建筑保护与利用工作。此外，颐和资产管理公司全面负责保障房供应分配和持有型物业运营。

“十四五”期间，发行人定位于区域房屋建设综合开发的领跑者和社会民生优质服务的承担者，兼具功能保障和市场竞争属性，打造保障房及租赁住房建设平台、康养产业发展平台、房地产开发平台、资产运营平台、城市更新建设平台及若干产业拓展平台等，形成“5+N”业务平台。发行人以增强活力、提质增效、转型升级和保值增值为工作重心，不断深化改革，努力发展成为定位清晰、主业突出、管理顺畅、运营高效的现代化国有企业集团。其中，保障房业务及租赁住房建设平台以保障房和租赁住房建设为核心，承担政府交办的相关任务；康养产业平台重点推进健康养老项目开发和健康养老服务运营，全力打造南京乃至全国一流的康养企业；房地产开发平台通过市场化机制着力发展商品房开发；资产运营平台，聚焦经营类资产的运营管理业务，以轻资产管理为主导发展模式，全面提升发行人资产盈利能力和市场价值；城市更新建设平台以高质量完成政府交办的老旧小区改造、基础设施建设、历史风貌区保护与利用等任务为主要发展方向；N 产业拓展平台将为发行人培育建材、建筑工程、设计咨询、科创产业等上下游关联产业。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至报告期末，公司面临的风险因素以及应对措施较公司最新一期募集说明书“南京安居建设集团有限责任公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书”所披露的主要风险以及应对措施无重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人与各子公司之间的关联交易须履行与非关联交易同样的询价、招投标、比选和审批程序，关联交易完全按照市场价格定价。

发行人结合公司实际情况，安排了关联交易管理制度。对关联交易按照公开、公平、公允、关联人回避原则进行决策。发行人与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易金额较大的、为关联人提供担保的，由主管机关批准；与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易特别重大的，由董事会审批，此外由关联人由公司经理审批。定价参照政府指导价优先的原则，无政府指导价的参考独立第三方市场价格。

发行人将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年审计报告，并详细披露当年关联交易情况。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	2.97
出售商品/提供劳务	4.25

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权收购	-
资产或股权出售	-
资金拆借，作为拆出方	61.34
资金拆借，作为拆入方	16.73

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为147.52亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 214.17 亿元，其中公司信用类债券余额 91.50 亿元，占有息债务余额的 42.72%；银行贷款余额 28.73 亿元，占有息债务余额的 13.42%；非银行金融机构贷款 15.01 亿元，占有息债务余额的 7.01%；其他有息债务余额 78.93 亿元，

占有息债务余额的 36.85%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
公司信用类债券	-	-	28.00	28.00	35.50	91.50
银行贷款	-	-	8.00	12.73	8.00	28.73
非银行金融机构贷款	-	-	15.01	-	-	15.01
其他有息债务	-	28.48	10.20	3.25	37.00	78.93
合计	-	28.48	61.21	43.98	80.50	214.17

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 56.00 亿元，企业债券余额 22.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 28.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、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)
2、债券简称	19 宁安 01
3、债券代码	155570.SH
4、发行日	2019 年 7 月 24 日
5、起息日	2019 年 7 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 7 月 25 日
7、到期日	2024 年 7 月 25 日
8、债券余额	28.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用
---------------------------	-----

1、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)
2、债券简称	18 宁安 01
3、债券代码	143523.SH
4、发行日	2018 年 3 月 21 日
5、起息日	2018 年 3 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 3 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、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)
2、债券简称	18 宁安 02
3、债券代码	143381.SH
4、发行日	2018 年 8 月 7 日
5、起息日	2018 年 8 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 8 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券
2、债券简称	21南京安居债01/21宁安01
3、债券代码	2180298.IB/152979.SH
4、发行日	2021年7月29日
5、起息日	2021年8月2日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年8月2日
7、到期日	2026年8月2日
8、债券余额	22.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	付息方式：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。还本方式：本期债券为到期一次还本。本期债券本金兑付日为2026年8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	南京证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	南京证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2022 年度第一期中期票据
2、债券简称	22 南京安居 MTN001
3、债券代码	102280227.IB
4、发行日	2022 年 1 月 26 日
5、起息日	2022 年 1 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 27 日
8、债券余额	3.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	存续期内按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：155570.SH

债券简称：19 宁安 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及调整票面利率选择权和回售选择权的执行。

债券代码：143523.SH

债券简称：18 宁安 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

“18 宁安 01”的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内上述条款已执行。

公司于 2021 年 2 月 19 日发布公告调整本期债券存续期后两年的票面利率，由 5.36% 调整至 3.85%。

“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，截至报告期末，“18 宁安 01”转售数量为 416,371 手，注销数量为 0 手。

债券代码：143381.SH

债券简称：18 宁安 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

“18 宁安 02”的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内上述条款已执行。

公司于 2021 年 7 月 9 日发布公告调整本期债券存续期后两年的票面利率，由 4.15%调整至 3.45%。

“18 宁安 02”债券持有人于回售登记期（2021 年 7 月 12 日至 2021 年 7 月 16 日）内对其所持有的全部或部分“18 宁安 02”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 02”回售有效登记数量为 300,000 手，回售金额为 300,000,000 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(第二期)2021 年债券回售实施结果公告》，公司可对回售债券进行转售，截至报告期末，“18 宁安 02”转售数量为 300,000 手，注销数量为 0 手。

债券代码：2180298.IB/152979.SH

债券简称：21 南京安居债 01/21 宁安 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及调整票面利率选择权和回售选择权的执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155570.SH

债券简称：19 宁安 01

债券约定的投资者保护条款：

加速清偿条款。具体详见“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)募集说明书”中“第九节债券受托管理人”之“二、债券受托管理协议的主要内容”。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发加速清偿条款。

债券代码：143523.SH

债券简称：18 宁安 01

债券约定的投资者保护条款：

加速清偿条款。具体详见“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)募集说明书”中“第九节债券受托管理人”之“二、债券受托管理协议的主要内容”。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发加速清偿条款。

债券代码：143381.SH

债券简称：18 宁安 02

债券约定的投资者保护条款：

加速清偿条款。具体详见“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)募集说明书”中“第九节债券受托管理人”之“二、债券受托管理协议的主要内容”。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发加速清偿条款。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元币种：人民币

债券代码：2180298.IB

债券简称	21 南京安居债 01
募集资金总额	22.50
募集资金报告期内使用金额	22.50
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金正常提取使用，截至报告期末已使用完毕。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	全部用于补充营运资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	扣除承销费后，全部用于偿还到期的“16 宁安 01”公司债本息。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：155570.SH

债券简称	19 宁安 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、偿债计划</p> <p>本期债券的起息日为 2019 年 7 月 25 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。</p> <p>付息日：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）。如投资者在第 3 年末行使回售权，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）。</p> <p>本金支付日（兑付日）：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）。如投资者在第 3 年末行使回售权，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）。</p> <p>本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告中加以说明。</p> <p>2、其他偿债保障措施</p> <p>（1）专门部门负责偿付工作</p> <p>公司指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。</p> <p>（2）制定债券持有人会议规则</p> <p>公司已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。</p> <p>（3）充分发挥债券受托管理人的作用</p> <p>公司按照《公司债办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。</p> <p>（4）设立偿债保障金专户</p> <p>为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，公司将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。公司将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障公司按时、足额提取偿债资金。偿债保障金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。</p> <p>（5）严格信息披露</p> <p>公司建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司的对外信息披露由公司指定部门负责，法定代表人为公司信息披露的第一责任人，财务管理部负责人负责协调和组织公司证券市场和债券市场信息披露工作；公司各部</p>

	门、子公司的负责人为本部门、子公司信息披露事务管理第一责任人。公司董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	2021年7月26日按时付息，报告期内未召开债券持有人会议，其他偿债保障措施的执行情况良好

债券代码：143523.SH

债券简称	18宁安01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、偿债计划</p> <p>本期债券的起息日为2018年3月22日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019年至2023年间每年的3月22日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则本期债券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）。</p> <p>本期债券到期日为2023年3月22日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的到期日为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）。</p> <p>本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。</p> <p>2、其他偿债保障措施</p> <p>（1）专门部门负责偿付工作</p> <p>公司指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。</p> <p>（2）制定债券持有人会议规则</p> <p>公司已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。</p> <p>（3）充分发挥债券受托管理人的作用</p> <p>公司按照《公司债办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。</p> <p>（4）设立偿债保障金专户</p>

	<p>为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，公司将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。公司将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障公司按时、足额提取偿债资金。偿债保障金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。</p> <p>（5）严格信息披露</p> <p>公司建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司的对外信息披露由公司指定部门负责，法定代表人为公司信息披露的第一责任人，财务管理部负责人负责协调和组织公司证券市场和债券市场信息披露工作；公司各部门、子公司的负责人为本部门、子公司信息披露事务管理第一责任人。公司董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。</p>
<p>担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>无变化</p>
<p>报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p>	<p>回售登记期（2021年2月22日至2021年2月26日）内，“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，截至报告期末，18宁安01转售数量为416,371手，注销数量为0手。2021年3月22日按时付息。</p> <p>报告期内未召开债券持有人会议，其他偿债保障措施的执行情况良好。</p>

债券代码：143381.SH

<p>债券简称</p>	<p>18宁安02</p>
<p>担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>1、偿债计划</p> <p>本期债券的起息日为2018年8月8日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019年至2023年间每年的8月8日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则本期债券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）。</p> <p>本期债券到期日为2023年8月8日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的到期日为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）。</p> <p>本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告</p>

	<p>或通知中加以说明。</p> <p>2、其他偿债保障措施</p> <p>(1) 专门部门负责偿付工作</p> <p>公司指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。</p> <p>(2) 制定债券持有人会议规则</p> <p>公司已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。</p> <p>(3) 充分发挥债券受托管理人的作用</p> <p>公司按照《公司债办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。</p> <p>(4) 设立偿债保障金专户</p> <p>为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，公司将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。公司将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障公司按时、足额提取偿债资金。偿债保障金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。</p> <p>(5) 严格信息披露</p> <p>公司建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司的对外信息披露由公司指定部门负责，法定代表人为公司信息披露的第一责任人，财务管理部负责人负责协调和组织公司证券市场和债券市场信息披露工作；公司各部门、子公司的负责人为本部门、子公司信息披露事务管理第一责任人。公司董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>回售登记期（2021年7月12日至2021年7月16日）内，“18宁安02”回售有效登记数量为300,000手，回售金额为300,000,000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(第二期)2021年债券回售实施结果公告》，公司可对回售债券进行转售，截至报告期末，18宁安02转售数量为300,000手，注销数量为0手。2021年8月9日按时付息。</p> <p>报告期内未召开债券持有人会议，其他偿债保障措施的执行</p>

	行情况良好。
--	--------

债券代码：2180298.IB/152979.SH

债券简称	21 南京安居债 01/21 宁安 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、偿债计划</p> <p>本期债券发行总规模为人民币 22.50 亿元，债券期限为 5 年期，在本期债券存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按募集说明书约定还本付息。本期债券的偿债资金将主要来源于公司业务经营现金流。</p> <p>2、其他偿债保障措施</p> <p>（1）偿债计划的人员及工作安排</p> <p>公司将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。</p> <p>（2）设立偿债资金专户</p> <p>公司在监管银行开立了本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照《账户监管协议》的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。</p> <p>（3）偿债计划的财务安排</p> <p>针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将进行统一的集团内部资金规划，有效提高集团资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入。</p> <p>（4）建立债权代理人和债券持有人会议规则制度</p> <p>公司聘请南京证券股份有限公司为本期债券的债权代理人并签订《债权代理协议》。同时，公司制定了《债券持有人会议规则》。债权代理人将对公司的经营、募集资金使用、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对公司的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内不涉及偿债计划的执行，未召开债券持有人会议，其他偿债保障措施的执行情况良好

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

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	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	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	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	2180298.IB/152979.SH
债券简称	21南京安居债01/21宁安01
名称	南京证券股份有限公司
办公地址	南京市江东中路389号
联系人	张慧、刘方舟、朱腾达
联系电话	025-84552964

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

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	北京市东城区南竹杆胡同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	北京市东城区南竹杆胡同 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	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	2180298.IB/152979.SH
债券简称	21 南京安居债 01/21 宁安 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

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

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）重要会计政策变更

①财务报表列报

2019年4月财政部发布财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

②执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本公司自2021年1月1日起执行前述新收入准则。

根据新收入准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2020年度的比较财务报表进

行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并报表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
预收款项	8,370,041,188.61	6,438,303.82	-8,363,602,884.79
合同负债	-	7,924,721,168.33	7,924,721,168.33
其他流动负债	2,345,000,000.00	2,783,881,716.46	438,881,716.46

母公司报表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
预收款项	94,887,271.91	-	-94,887,271.91
合同负债	-	94,887,271.91	94,887,271.91

③执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。本公司自2021年1月1日起执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2020年度的比较财务报表进行调整。

执行新金融工具准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并报表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
应收票据	9,210,000.00	-	-9,210,000.00
应收款项融资	-	9,210,000.00	9,210,000.00
交易性金融资产	41,860,000.00	51,860,000.00	10,000,000.00
其他流动资产	391,894,086.94	381,894,086.94	-10,000,000.00
可供出售金融资产	1,450,291,321.45	-	-1,450,291,321.45
其他权益工具投资	-	1,450,291,321.45	1,450,291,321.45

母公司报表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
可供出售金融资产	391,265,110.56	-	-391,265,110.56
其他权益工具投资	-	391,265,110.56	391,265,110.56

④根据中华人民共和国财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号—

—租赁》（以下统称新租赁准则），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求，公司决定自2021年1月1日起执行新的租赁准则。

根据新租赁准则，公司自2021年1月1日起对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：

A、假设自租赁期开始日即采用新租赁的账面价值（采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率）；

B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对首次执行日之前的经营租赁，本公司采用以下简化处理：

A、将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理。

B、计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

C、存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

D、作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

E、首次执行日前的租赁变更，根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对首次执行日前经营租赁的上述简化处理未对2021年1月1日的留存收益产生影响。

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。按照新租赁准则重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第14号——收入》作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益

或损失。对于首次执行日前应当作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2020年末尚未支付的重大经营租赁承诺与2021年1月1日确认租赁负债的调节信息如下：

2020年12月31日尚未支付的重大经营租赁最低租赁付款额	40,656,676.00
减：短期租赁（或剩余租赁期少于12个月的租赁）、低价值资产租赁、合同已签订但2021年1月1日租赁期尚未开始的	4,876,273.72
加：未在2020年12月31日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	-
合计	35,780,402.28
首次执行日加权平均增量借款利率	4.75%
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	30,886,255.97
加：2020年12月31日应付融资租赁款（含一年内到期部分）	-
2021年1月1日租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	30,886,255.97

执行新租赁准则对本年年初资产负债表相关项目的影​​响列示如下：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
使用权资产	-	30,886,255.97	30,886,255.97
租赁负债	-	30,886,255.97	30,886,255.97

（2）重要会计估计变更

本报告期不涉及重要会计估计变更。

（3）重大会计差错更正

本报告期不涉及重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
南京颐城房地产开发有限公司	房地产开发经营	截至2021年年末，公司总资产24.50亿元，占合并口径总资产	新增	2021年，根据最新的公司章程约定，南京颐居建设有限公司对

		的 2.12%；2021 年度，公司营业收入 7.42 亿元，占合并口径营业收入的 6.25%，净利润 0.60 亿元，占合并口径净利润的 13.14%		南京颐城房地产开发有限公司持有的表决权由 35.00%变更为 51.00%，取得控制权，本期纳入合并范围
--	--	--	--	--

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述事项对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	0.00	0.00	0.09	-100.00
应收账款	1.36	0.12	2.54	-46.58
其他流动资产	10.87	0.94	3.92	177.43
可供出售金融资产	0.00	0.00	14.50	-100.00
投资性房地产	18.96	1.64	8.74	117.03

发生变动的的原因：

（1）应收票据大幅减少 100%，主要系公司执行新金融工具准则，将应收票据重分类至应收款项融资科目所致；

（2）应收账款大幅减少 46.58%，主要系账龄 1 年以内的应收账款到期回收所致；

（3）其他流动资产大幅增加 177.43%，主要系同比新增颐和源璟代建项目，预缴税金大幅增加所致；

（4）可供出售金融资产大幅减少 100.00%，主要系公司执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资科目所致；

（5）投资性房地产大幅增加 117.03%，主要系 2021 年 7 月宜悦城正式开业产生租金收入，由存货转入投资性房地产科目所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	154.50	0.70	-	0.45
存货	696.86	74.60	-	10.71
固定资产	3.46	1.93	-	55.75
投资性房地产	18.96	3.50	-	18.48
合计	873.77	80.73	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	2.75	0.36	0.43	533.22
应付账款	38.08	5.02	25.15	51.41
预收款项	0.09	0.01	83.70	-99.89
一年内到期的非流动负债	73.85	9.73	129.46	-42.95
其他流动负债	35.07	4.62	23.45	49.54
长期应付款	84.04	11.08	49.41	70.07
递延所得税负债	0.75	0.10	1.14	-34.25

发生变动的的原因：

（1）应付票据大幅增加 533.22%，主要系新增 2.55 亿商业承兑汇票所致；

（2）应付账款大幅增加 51.41%，主要系账龄 1 年以内的应付账款大幅增加所致；

（3）预收款项大幅减少 99.89%，主要系公司执行新收入准则，将预收款项重分类至合同负债、其他流动负债科目所致；

（4）一年内到期的非流动负债大幅减少 42.95%，主要系多只债券兑付，一年内到期的应付债券大幅减少所致；

（5）其他流动负债大幅增加 49.54%，主要系公司执行新收入准则，将预收款项重分类至合同负债、其他流动负债科目所致；

（6）长期应付款大幅增加 70.07%，主要系新增多项债权投资计划以及发行 ABS 优先级债券所致；

（7）递延所得税负债大幅减少 34.25%，主要系其他权益工具投资公允价值变动导致的递延所得税减少所致；

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：452.92 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 493.28 亿元，有息债务同比变动 8.91%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：160.59 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 124.30 亿元，占有息债务余额的 25.20%；银行贷款余额 164.05 亿元，占有息债务余额的 33.26%；非银行金融机构贷款 28.79 亿元，占有息债务余额的 5.84%；其他有息债务余额 176.14 亿元，占有息债务余额的 35.71%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	5.00	28.00	28.00	63.30	124.30
银行贷款	-	2.33	20.03	28.17	113.52	164.05
非银行金融机构贷款	-	3.78	25.01	-	-	28.79
其他有息债务	-	38.86	37.58	23.25	76.45	176.14
合计	-	49.97	110.62	79.42	253.27	493.28

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：80,552.07 万元

报告期非经常性损益总额：23,417.84 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
燕子矶公司	是	50.00%	环境整治工程；工程建设项目投资及管理；物业管理	186.59	85.09	10.63	-0.84
颐居建设公司	是	100.00%	房地产开发经营	374.60	59.49	77.39	7.14
建发集团公司	是	87.97%	房地产开发经营	85.97	13.36	6.23	4.16

注：燕子矶公司 2021 年度净利润为 0.93 亿元，占合并口径净利润的 20.37%，其主营业务利润（主营业务收入-主营业务成本）为-0.84 亿元。2021 年度净利润较高，主要系该年度燕子矶公司收到政府补贴，计入其他收益所致。

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 万元，收回：0.00 万元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺

的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 万元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：20.53 亿元

报告期末对外担保的余额：14.26 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.27 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：14.26 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，网址为 <http://www.sse.com.cn/>，或前往发行人办公场所（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）进行实地查阅。

（以下无正文）

(本页无正文，为南京安居建设集团有限公司公司债券年度报告(2021年)盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021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:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	15,449,841,889.59	15,702,316,250.49
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	47,000,000.00	41,860,000.00
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	-	9,210,000.00
应收账款	135,513,304.11	253,679,019.36
应收款项融资	3,120,000.00	-
预付款项	5,957,204,845.00	6,185,013,465.53
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	15,870,777,585.11	14,430,382,715.64
其中：应收利息	198,154,186.16	180,170,297.08
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	69,685,956,833.06	58,165,432,088.38
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	1,087,212,193.77	391,894,086.94
流动资产合计	108,236,626,650.64	95,179,787,626.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	1,450,291,321.45
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	2,520,902,622.39	2,125,318,308.24
其他权益工具投资	1,348,951,352.17	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	1,895,803,079.57	873,505,777.92
固定资产	345,679,956.10	423,425,433.28
在建工程	6,696,210.04	6,504,312.51
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-

使用权资产	103,463,469.84	-
无形资产	37,423,903.68	34,645,502.43
开发支出	-	-
商誉	14,674,662.89	12,835,649.68
长期待摊费用	116,894,242.49	139,118,647.57
递延所得税资产	50,829,464.55	56,138,064.51
其他非流动资产	619,412,387.00	617,761,750.00
非流动资产合计	7,060,731,350.72	5,739,544,767.59
资产总计	115,297,358,001.36	100,919,332,393.93
流动负债：		
短期借款	-	-
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	274,500,000.00	43,350,000.00
应付账款	3,807,734,094.43	2,514,798,620.76
预收款项	9,350,619.90	8,370,041,188.61
合同负债	14,362,294,180.57	-
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	62,854,151.38	49,185,101.89
应交税费	432,651,446.32	487,946,171.61
其他应付款	10,616,333,279.60	11,701,805,154.85
其中：应付利息	788,637,338.09	896,086,823.30
应付股利	350,000.00	350,000.00
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	7,385,186,840.97	12,945,768,607.32
其他流动负债	3,507,523,128.46	2,345,000,000.00
流动负债合计	40,458,427,741.63	38,457,894,845.04
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	16,215,694,550.31	12,621,204,263.66
应付债券	10,618,467,216.72	9,692,998,366.15
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	96,906,693.99	-
长期应付款	8,403,807,019.46	4,941,394,962.56
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	75,269,167.57	114,470,320.00

其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	35,410,144,648.05	27,370,067,912.37
负债合计	75,868,572,389.68	65,827,962,757.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
资本公积	25,617,581,766.76	22,473,045,888.34
减：库存股	-	-
其他综合收益	218,988,633.12	336,243,610.08
专项储备	-	-
盈余公积	12,558,012.22	12,558,012.22
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,544,117,862.64	1,273,234,470.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	33,389,346,274.74	30,089,081,981.61
少数股东权益	6,039,439,336.94	5,002,287,654.91
所有者权益（或股东权益）合计	39,428,785,611.68	35,091,369,636.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	115,297,358,001.36	100,919,332,393.93

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

2021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：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,885,488,316.60	2,760,191,524.93
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	4,092,255,484.12	4,243,933,956.58
其他应收款	16,642,172,420.05	20,798,781,488.47
其中：应收利息	79,810,020.97	-
应收股利	-	-
存货	11,469,679,225.00	9,531,187,533.23
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	13,694,542.04	8,842,909.83
流动资产合计	36,103,289,987.81	37,342,937,413.04

非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	391,265,110.56
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	16,205,539,622.04	13,217,199,622.04
其他权益工具投资	421,525,141.28	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	79,000,748.58
固定资产	2,658,899.85	2,889,078.92
在建工程	1,111,884.71	578,602.40
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,374,055.03	1,639,583.14
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	3,791,854.82	3,138,065.86
其他非流动资产	100,000,000.00	-
非流动资产合计	16,736,001,457.73	13,695,710,811.50
资产总计	52,839,291,445.54	51,038,648,224.54
流动负债：		
短期借款	-	-
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	109,523,137.44	109,235,949.27
预收款项	-	94,887,271.91
合同负债	260,816,159.39	-
应付职工薪酬	1,908,256.80	1,762,656.80
应交税费	411,768.77	5,640,273.77
其他应付款	3,596,230,329.03	3,708,187,489.10
其中：应付利息	268,138,002.89	310,209,007.42
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,175,660,000.00	6,896,993,333.33
其他流动负债	1,985,540,807.97	1,845,000,000.00
流动负债合计	9,130,090,459.40	12,661,706,974.18
非流动负债：		
长期借款	2,398,460,000.00	2,824,120,000.00
应付债券	7,847,386,666.67	6,790,490,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-

长期应付款	3,078,772,000.00	821,812,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	3,031,203.36
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	13,324,618,666.67	10,439,453,203.36
负债合计	22,454,709,126.07	23,101,160,177.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
资本公积	24,655,601,530.56	22,099,466,165.29
减：库存股	-	-
其他综合收益	-1,961,366.88	9,093,610.08
专项储备	-	-
盈余公积	12,565,522.66	12,565,522.66
未分配利润	-277,723,366.87	-177,637,251.03
所有者权益（或股东权益）合计	30,384,582,319.47	27,937,488,047.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,839,291,445.54	51,038,648,224.54

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
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	11,876,186,897.62	10,355,201,254.59
其中：营业收入	11,876,186,897.62	10,355,201,254.59
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	11,426,112,032.63	10,045,746,889.26
其中：营业成本	10,224,470,141.87	9,147,179,377.51
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	362,500,198.70	326,449,125.94
销售费用	315,714,962.69	200,476,857.17
管理费用	465,126,763.02	342,950,768.26
研发费用	-	-
财务费用	58,299,966.35	28,690,760.38

其中：利息费用	137,484,957.68	170,376,333.39
利息收入	80,846,486.84	143,588,943.63
加：其他收益	218,066,834.42	63,038,564.66
投资收益（损失以“-”号填列）	116,744,365.95	218,449,903.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,896,106.37	192,785,834.75
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）	-3,218,425.97	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-4,287,409.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	99,476.40	330,012.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	781,767,115.79	586,985,437.54
加：营业外收入	27,926,340.07	2,558,566.14
减：营业外支出	4,172,795.64	13,196,003.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	805,520,660.22	576,347,999.81
减：所得税费用	348,971,978.70	205,506,297.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	456,548,681.52	370,841,702.34
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	456,548,681.52	370,841,702.34
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）	409,340,262.66	287,916,792.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	47,208,418.86	82,924,909.44
六、其他综合收益的税后净额	-117,254,976.96	-19,706,389.92
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-117,254,976.96	-19,706,389.92
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-117,254,976.96	-
（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	-117,254,976.96	-
（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	-	-19,706,389.92
(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	-	-19,706,389.92
(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	339,293,704.56	351,135,312.42
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	292,085,285.70	268,210,402.98
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	47,208,418.86	82,924,909.44
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 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
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	15,166,833.06	438,506,288.83
减：营业成本	16,231,063.12	427,384,732.40
税金及附加	8,261,279.62	6,278,686.50
销售费用	-	724,121.12
管理费用	45,111,919.42	31,317,706.64
研发费用	-	-
财务费用	198,983.56	10,313.86
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	28,723.44	44,424.91
投资收益（损失以“-”号填列）	95,838,959.41	54,940,967.66
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）	29,023.43	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,260,293.62	27,776,120.88
加：营业外收入	0.51	-
减：营业外支出	58,999.99	1,031,938.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,201,294.14	26,744,182.57
减：所得税费用	1,457,409.98	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,743,884.16	26,744,182.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（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	-11,054,976.96	9,093,610.08
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-11,054,976.96	-
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	-11,054,976.96	-
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	-	9,093,610.08
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	-	9,093,610.08
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	28,688,907.20	35,837,792.65
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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	17,397,634,445.54	13,792,427,735.45
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	260,823,875.91	204,563,211.79
收到其他与经营活动有关的现金	4,725,865,880.53	9,914,551,546.08
经营活动现金流入小计	22,384,324,201.98	23,911,542,493.32
购买商品、接受劳务支付的现金	16,604,994,235.46	14,112,342,302.91
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	372,350,048.31	259,113,437.30
支付的各项税费	1,524,309,544.41	943,338,919.27
支付其他与经营活动有关的现金	3,081,901,678.36	3,241,734,113.97
经营活动现金流出小计	21,583,555,506.54	18,556,528,773.45
经营活动产生的现金流量净额	800,768,695.44	5,355,013,719.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	185,000,000.00	59,834,025.68
取得投资收益收到的现金	43,098,070.48	20,095,043.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	159,577.42	822,994.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	70,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,901,491,598.25	359,240,437.12
投资活动现金流入小计	4,199,749,246.15	439,992,500.72
购建固定资产、无形资产和其他	14,754,672.08	22,887,260.44

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	670,473,586.63	361,029,943.32
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	4,892,617,398.28	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,577,845,656.99	393,917,203.76
投资活动产生的现金流量净额	-1,378,096,410.84	46,075,296.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,732,219,307.12	20,000,000.00
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	18,394,666,881.22	12,042,958,858.76
收到其他与筹资活动有关的现金	6,523,016,723.29	5,304,586,958.05
筹资活动现金流入小计	26,649,902,911.63	17,367,545,816.81
偿还债务支付的现金	22,103,529,345.68	16,802,891,005.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,778,723,270.08	2,657,518,565.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	72,973,333.33	30,976,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,418,253,448.62	1,391,115,437.12
筹资活动现金流出小计	26,300,506,064.38	20,851,525,007.92
筹资活动产生的现金流量净额	349,396,847.25	-3,483,979,191.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-22.16	-
五、现金及现金等价物净增加额	-227,930,890.31	1,917,109,825.72
加：期初现金及现金等价物余额	15,608,179,863.87	13,691,070,038.15
六、期末现金及现金等价物余额	15,380,248,973.56	15,608,179,863.87

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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	214,643,702.37	196,443,898.51
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,222,633,855.86	3,268,434,936.58
经营活动现金流入小计	3,437,277,558.23	3,464,878,835.09
购买商品、接受劳务支付的现金	157,797,852.56	882,628,637.29
支付给职工及为职工支付的现金	33,711,359.62	19,525,035.04
支付的各项税费	39,748,362.26	34,344,924.95
支付其他与经营活动有关的现金	3,996,878,988.68	3,800,713,603.12
经营活动现金流出小计	4,228,136,563.12	4,737,212,200.40
经营活动产生的现金流量净额	-790,859,004.89	-1,272,333,365.31
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	-	15,300,000.00
取得投资收益收到的现金	95,838,959.41	54,940,967.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,000.00	37,828.64
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	1,713,095,365.27	330,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,808,972,324.68	400,278,796.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,691,297.77	1,055,042.98
投资支付的现金	873,040,000.00	159,999,989.12
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	145,000,000.00	630,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,019,731,297.77	791,055,032.10
投资活动产生的现金流量净额	789,241,026.91	-390,776,235.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	700,000,000.00	-
取得借款收到的现金	7,882,427,705.68	2,994,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,800,000,000.00	1,204,897,202.22
筹资活动现金流入小计	14,382,427,705.68	4,198,897,202.22
偿还债务支付的现金	10,851,467,666.66	3,893,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,256,868,496.54	1,437,612,488.85
支付其他与筹资活动有关的现金	1,150,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	13,258,336,163.20	5,330,932,488.85
筹资活动产生的现金流量净额	1,124,091,542.48	-1,132,035,286.63
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	1,122,473,564.50	-2,795,144,887.74
加：期初现金及现金等价物余额	2,713,233,106.07	5,508,377,993.81
六、期末现金及现金等价物余额	3,835,706,670.57	2,713,233,106.07

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