

南京安居建设集团有限责任公司公司债券

2021 年度受托管理事务报告

南京安居建设集团有限责任公司



（住所：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）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二二年六月

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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人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”）及其它相关信息披露文件以及南京安居建设集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，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的内容及信息均来源于南京安居建设集团有限责任公司提供的资料或说明。

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概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2021 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.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	8
七、债券的本息偿付情况.....	10
八、募集说明书中约定的其他义务.....	11
九、债券持有人会议召开的情况.....	12
十、发行人出现重大事项的情况.....	12
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.....	12
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	12

一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，南京安居建设集团有限责任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：18 宁安 01、18 宁安 02、19 宁安 01（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	143523.SH	143381.SH	155570.SH
债券简称	18 宁安 01	18 宁安 02	19 宁安 01
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)	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)	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)
债券期限	3+2	3+2	3+2
发行规模（亿元）	10.00	18.00	28.00
债券余额（亿元）	10.00	18.00	28.00
发行时初始票面利率	5.36%	4.15%	3.78%
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）	已于 2021 年 03 月 22 日调整票面利率，调整后利率为 3.85%；	已于 2021 年 08 月 08 日调整票面利率，调整后利率为 3.45%；	无
起息日	2018 年 3 月 22 日	2018 年 8 月 8 日	2019 年 7 月 25 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2019 年至 2023 年每年的 3 月 22 日	2019 年至 2023 年每年的 08 月 08 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）
担保方式	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司债券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、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，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 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	公告链接
上缴国有资本经营预算收益	上缴国有资本经营预算收益	受托管理人通过月度重大事项排查等途径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，发行人于 2021 年 4 月 6 日披露了《南京安居建设集团有限责任公司关于上缴国有资本经营预算收益的公告》，受托管理人已于 2021 年 4 月 6 日及时披露了临时受托管理事务报告	http://news.windin.com/bulletin/98236189.pdf?mediatype=03&&pkid=98236189&&id=122800356

三、发行人 2021 年度经营和财务状况

（一）发行人 2021 年度经营情况

2021 年度，发行人经营业务未发生重大变化，主要从事房地产开发业务，包括保障房业务和一般商品房业务。2021 年度，发行人经营开展情况良好，实现营业收入 1,187,618.69 万元，较 2020 年度金额 1,035,520.13 万元增长 14.69%；实现净利润 45,654.87 万元，较 2020 年度金额 37,084.17 万元增长 23.11%。

（二）发行人 2021 年度财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	10,823,662.67	9,517,978.76	13.72
非流动资产合计	706,073.14	573,954.48	23.02
资产总计	11,529,735.80	10,091,933.24	14.25
流动负债合计	4,045,842.77	3,845,789.48	5.20
非流动负债合计	3,541,014.46	2,737,006.79	29.38
负债合计	7,586,857.24	6,582,796.28	15.25
所有者权益合计	3,942,878.56	3,509,136.96	12.36
归属母公司股东的 净资产	3,338,934.63	3,008,908.20	10.97
营业收入	1,187,618.69	1,035,520.13	14.69
营业利润	78,176.71	58,698.54	33.18
利润总额	80,552.07	57,634.80	39.76
净利润	45,654.87	37,084.17	23.11
归属母公司股东的 净利润	40,934.03	28,791.68	42.17
经营活动产生的现 金流量净额	80,076.87	535,501.37	-85.05
投资活动产生的现 金流量净额	-137,809.64	4,607.53	-3,090.97
筹资活动产生的现 金流量净额	34,939.68	-348,397.92	110.03
现金及现金等价物 净增加额	-22,793.09	191,710.98	-111.89
EBITDA 利息保障 倍数	0.34	0.47	-27.66
资产负债率 (%)	65.80	65.23	0.88
流动比率	2.68	2.47	8.10
速动比率	0.95	0.96	-1.01

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

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：18 宁安 01 募集资金使用情况

债券代码：143523.SH	
债券简称：18 宁安 01	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
根据募集说明书的约定，“18 宁安 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债。	截至 2021 年末，“18 宁安 01”募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债。

表：18 宁安 02 募集资金使用情况

债券代码：143381.SH	
债券简称：18 宁安 02	
发行金额：18.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
根据募集说明书的约定，“18 宁安 02”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债。	截至 2021 年末，“18 宁安 02”募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债。

表：19 宁安 01 募集资金使用情况

债券代码：155570.SH	
债券简称：19 宁安 01	
发行金额：28.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
根据募集说明书的约定，“19 宁安 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券、支付公司债券利息以及其他符合监管规定的用途。	截至 2021 年末，“19 宁安 01”募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还回售的公司债券、支付公司债券利息及补充流动资金。

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人“18 宁安 01”公司债券于 2018 年 3 月 21 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中信银行股份有限公司南京分行）签订《关于南京安居建设集团有限责任公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。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、划转与本息偿付，并进行专项管理。

发行人“18 宁安 02”公司债券于 2018 年 8 月 7 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中信银行股份有限公司南京分行）签订《关于南京安居建设集团有限责任公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。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、划转与本息偿付，并进行专项管理。

发行人“19 宁安 01”公司债券于 2019 年 7 月 23 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中信银行股份有限公司南京分行）签订《关于南京安居建设集团有限责任公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。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、划转与本息偿付，并进行专项管理。

报告期内，“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”和“19 宁安 01”公司债券募集资金专户运作规范。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）偿债意愿分析

报告期内，发行人存续的债券及债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或迟延兑付情形，发行人偿债意愿良好。

（二）偿债能力分析

截至 2021 年末，发行人流动比率为 2.68，速动比率为 0.95，EBITDA 利息保障倍数 0.34。总体而言，发行人资产变现能力较强，短期偿债能力较强。截至

2021 年末，发行人资产负债率为 65.80%，稳定在适宜水平，发行人偿债压力适中。

发行人偿债资金主要来源于公司日常经营现金流，发行人较强的盈利能力将为“18 宁安 01”、“18 宁安 02”和“19 宁安 01”公司债券按期偿付提供有力保障。2021 年度，发行人营业总收入、净利润分别为 118.76 亿元和 4.57 亿元，保障房业务和商品房业务作为发行人核心业务，经营情况良好，偿债资金来源具有充分保障。

发行人财务状况优良，信贷记录良好，市场声誉较高，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的直接及间接融资能力。截至 2021 年末，发行人在各家银行获得的综合授信总额 384.45 亿元，其中，已经使用授信额度 74.10 亿元，未使用授信额度 310.35 亿元。如果发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及和与金融机构良好的合作关系，通过间接融资或直接融资筹措偿债所需资金。

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

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
143381.SH	18 宁安 02	否	无	无	无
143523.SH	18 宁安 01	否	无	无	无
155570.SH	19 宁安 01	否	无	无	无

“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司债券无增信机制。

（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，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和

“19 宁安 01”公司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。

2、设立偿债专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人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。发行人提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债保障金专户内的资金除用于“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司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。

3、制定债券持有人会议规则

发行人按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司债券制定了《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“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司债券本息及时足额偿付做出合理的制度安排。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司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“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券和“19 宁安 01”公司债券存续期限内，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。

5、严格信息披露

发行人建立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。发行人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，财务管理部门负责人负责协调和组织公司债券市场和债券市

场信息披露工作；发行人各部门、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。发行人董事、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。

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。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，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
143523.SH	18 宁安 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2019 年至 2023 年每年的 03 月 22 日	3+2	2023 年 3 月 22 日
143381.SH	18 宁安 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2019 年至 2023 年每年的 08 月 08 日	3+2	2023 年 8 月 8 日
155570.SH	19 宁安 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	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）	3+2	2024 年 7 月 25 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，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。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
143523.SH	18 宁安 01	发行人已于 2021 年 03 月 22 日按时付息
143381.SH	18 宁安 02	发行人已于 2021 年 08 月 09 日按时付息
155570.SH	19 宁安 01	发行人已于 2021 年 07 月 26 日按时付息

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

八、募集说明书中约定的其他义务

“18 宁安 01”、“18 宁安 02”和“19 宁安 01”公司债券《募集说明书》约定了发行人持续信息披露义务：债券存续期间，发行人将根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》、上海证券交易所和中证协的有关规定和《债券受托管理协议》的约定，做好持续信息披露。持续信息披露包括定期报告和临时报告。

报告期内，受托管理人持续督导发行人按约定履行信息披露义务，发行人于 2021 年 4 月 22 日披露了 2020 年年度报告及其摘要，于 2021 年 8 月 27 日披露了 2021 年半年度报告。

就发行人上缴国有资本经营预算收益事项，发行人于 2021 年 4 月 6 日披露了《南京安居建设集团有限责任公司关于上缴国有资本经营预算收益的公告》，受托管理人于 2021 年 4 月 6 日披露了《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》。

“18 宁安 01”、“18 宁安 02”和“19 宁安 01”公司债券约定，在公司债券信用级别有效期内或者公司债券存续期内，评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在评级机构网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。报告期内，中诚信国际于 2021 年 6 月 22 日出具定期跟踪评级报告（信评委函字[2021]跟踪 0909 号），维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，维持“18 宁安 01”、“18 宁安 02”、“19 宁安 01”债券信用等级为 AAA。

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，发布相应临时公告 1 次。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

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

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《南京安居建设集团有限责任公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页）

