

南京安居建设集团有限责任公司公司债券

2022 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）

二〇二三年六月

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 2022 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.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	11
十、发行人出现重大事项的情况.....	11
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	11
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	11

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 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（已于 2023 年 03 月 22 日到期兑付）、18 宁安 02、19 宁安 01、22 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	137804.SH
债券简称	18 宁安 01	18 宁安 02	19 宁安 01	22 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)	南京安居建设集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券期限	3+2(年)	3+2(年)	3+2(年)	3+2(年)
发行规模(亿元)	10.00	18.00	28.00	20.00
债券余额(亿元) (截至报告期末)	10.00	18.00	28.00	20.00
发行时初始票面利率	5.36%	4.15%	3.78%	2.66%
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%	已于 2022 年 07 月 25 日调整票面利率，调整后利率为 2.87%；	无
起息日	2018 年 3 月 22 日	2018 年 8 月 8 日	2019 年 7 月 25 日	2022 年 9 月 22 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	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 ¹	2019 年至 2023 年间每年的 3 月 22 日	2019 年至 2023 年间每年的 8 月 08 日	2020 年至 2024 年间每年的 7 月 25 日	2023 年至 2027 年每年的 9 月 22 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 22 日

¹ 18 宁安 01、18 宁安 02、19 宁安 01 已完成回售。

债券代码	143523.SH	143381.SH	155570.SH	137804.SH
债券简称	18 宁安 01	18 宁安 02	19 宁安 01	22 宁安 01
担保方式	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

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、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》、上市规则或挂牌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，发行人未出现重大事项。

三、发行人 2022 年度经营和财务状况

（一）发行人 2022 年度经营情况

发行人主要经营范围为土地一级开发整理;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)

2022 年度，发行人实现营业收入 1,522,876.62 万元，产生营业成本 1,349,137.03 万元。2022 年度，发行人实现营业利润 91,302.23 万元，实现净利润 59,448.22 万元。

（二）发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	11,432,398.04	10,823,709.50	5.62
非流动资产合计	1,105,795.84	796,366.48	38.86
资产总计	12,538,193.88	11,620,075.98	7.90
流动负债合计	4,141,372.97	4,045,842.77	2.36
非流动负债合计	3,992,988.21	3,562,532.90	12.08
负债合计	8,134,361.18	7,608,375.67	6.91
所有者权益合计	4,403,832.70	4,011,700.31	9.77
归属母公司股东的 净资产	3,741,882.76	3,406,702.64	9.84
营业收入	1,522,876.62	1,187,618.69	28.23
营业利润	91,302.23	82,965.52	10.05
利润总额	91,471.52	85,340.88	7.18
净利润	59,448.22	49,258.18	20.69
归属母公司股东的 净利润	45,253.95	44,248.30	2.27
经营活动产生的现 金流量净额	-124,525.48	80,076.87	-255.51
投资活动产生的现 金流量净额	-91,008.16	-137,809.64	33.96
筹资活动产生的现 金流量净额	181,598.43	34,939.68	419.75
现金及现金等价物 净增加额	-33,935.22	-22,793.09	-48.88
EBITDA 利息保障 倍数	0.60	0.43	39.53
资产负债率 (%)	64.88	65.80	-1.40
流动比率	2.76	2.68	2.99
速动比率	0.90	0.95	-5.26

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，发行人公司债券 22 宁安 01 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 宁安 01 募集资金使用情况

债券代码：137804.SH

债券简称：22 宁安 01	
发行金额：20.00 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，“22 宁安 01”募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债及其他符合监管规定的用途。	截至 2022 年末，“22 宁安 01”募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还有息负债。

截至报告期末，22 宁安 01 募集资金最终用途与约定用途一致。18 宁安 01、18 宁安 02、19 宁安 01 公司债券本报告期均不涉及募集资金使用。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，22 宁安 01 募集资金专项账户运行正常。18 宁安 01、18 宁安 02、19 宁安 01 公司债券本报告期均不涉及募集资金使用。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，22 宁安 01 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。18 宁安 01、18 宁安 02、19 宁安 01 公司债券本报告期内均不涉及募集资金使用。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，22 宁安 01 不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。18 宁安 01、18 宁安 02、19 宁安 01 公司债券本报告期均不涉及募集资金使用。

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，不存在违约或延迟兑付情形，发行人偿债意愿良好。

（二）偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人流动比率为 2.76，速动比率为 0.90，EBITDA 利息保障倍数 0.60。截至 2022 年末，发行人资产负债率为 64.88%，稳定在适宜水平，发行人偿债压力适中。

截至 2022 年末，发行人在各家银行获得的综合授信总额 391.39 亿元，其中，已经使用授信额度 104.03 亿元，未使用授信额度 287.36 亿元。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

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
137804.SH	22 宁安 01	否	无	无	无
155570.SH	19 宁安 01	否	无	无	无
143381.SH	18 宁安 02	否	无	无	无
143523.SH	18 宁安 01	否	无	无	无

“18 宁安 01”公司债券、“18 宁安 02”公司债券、“19 宁安 01”公司债券和“22 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、“18 宁安 01”、“18 宁安 02”、“19 宁安 01”：

（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证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。

2、“22宁安01”：

(1) 资信维持承诺

发行人承诺，在公司债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（2）救济措施

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

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

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

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，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 ²	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3月22日	3+2(年)	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年间每年的08月08日	3+2(年)	2023年8月8日

² 18宁安01、18宁安02、19宁安01已完成回售。

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日 ²	债券期限	到期日
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 年间每年的 07 月 25 日	3+2(年)	2024 年 7 月 25 日
137804.SH	22 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	2023 年至 2027 年每年的 9 月 22 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 22 日	3+2(年)	2027 年 9 月 22 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 2022 年 03 月 22 日按时完成上年度付息工作（18 宁安 01 已于 2023 年 03 月 22 日到期兑付）
143381.SH	18 宁安 02	发行人已于 2022 年 08 月 08 日按时完成上年度付息工作
155570.SH	19 宁安 01	发行人已于 2022 年 07 月 25 日按时完成上年度付息工作
137804.SH	22 宁安 01	报告期内不涉及本息偿付的情况

（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”、“19 宁安 01”和“22 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 2022 年 4 月 26 日披露了 2021 年年度报告，于 2022 年 8 月 26 日披露了 2022 年半年度报告。

“18 宁安 01”、“18 宁安 02”、“19 宁安 01”和“22 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 2022 年 6 月 24 日出具定期跟踪评级报告（信评委函字[2022]跟踪 1116 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（报告期内“22 宁安 01”不涉及跟踪评级的情况）。

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，发行人未出现重大事项。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，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 2022 年度受托管理事务报告》之盖章页）

