

2021 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券及
2022 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

主承销商：南京证券股份有限公司



(住所：南京市江东中路 389 号)

2024 年 6 月

重要提示

南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）作为 2021 年第一期南京安居建设集团有限公司公司债券和 2022 年第一期南京安居建设集团有限公司公司债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于南京安居建设集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《南京安居建设集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向南京证券提供的其他材料。南京证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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南京证券所做的承诺或声明。在任何情况下，未经南京证券书面许可，不得用作其他任何用途。

一、债券基本要素

债券一：2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券

- (一) 债券代码：152979.SH（上交所），2180298.IB（银行间）
- (二) 债券简称：21 宁安 01（上交所），21 南京安居债 01（银行间）
- (三) 起息日：2021 年 8 月 2 日
- (四) 到期日：2026 年 8 月 2 日
- (五) 发行规模：22.50 亿元
- (六) 债券余额：22.50 亿元
- (七) 票面利率：3.25%

(八) 还本付息方式：本期债券到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(九) 上市的交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场

(十) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。本期债券通过主承销商设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售相结合的方式发行。

(十一) 报告期内付息兑付情况：本期债券于 2021 年 8 月 2 日正式起息，2023 年度发行人已正常付息，下一付息日为 2024 年 8 月 2 日。

(十二) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

(十三) 投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

债券二：2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券

- (一) 债券代码：184575.SH（上交所），2280411.IB（银行间）

(二) 债券简称：22 宁安居（上交所），22 南京安居债 01（银行间）

(三) 起息日：2022 年 9 月 14 日

(四) 到期日：2027 年 9 月 14 日

(五) 发行规模：7.00 亿元

(六) 债券余额：7.00 亿元

(七) 票面利率：2.72%

(八) 还本付息方式：本期债券到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(九) 上市的交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场

(十) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。本期债券通过主承销商设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售相结合的方式发行。

(十一) 报告期内付息兑付情况：本期债券于 2022 年 9 月 14 日正式起息，2023 年度发行人已正常付息，下一付息日为 2024 年 9 月 14 日。

(十二) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

(十三) 投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

二、2022 年度发行人履约情况

债券一：2021 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券

(一) 募集资金使用情况

本期债券募集资金 22.50 亿元。截至 2023 年末，募集资金已全部使用完毕，扣除承销费用后，全部用于补充发行人营运资金。

（二）本息兑付情况

本期债券于 2021 年 8 月 2 日正式起息，2023 年度发行人已正常付息，下一付息日为 2024 年 8 月 2 日。

债券二：2022 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券

（一）募集资金使用情况

本期债券募集资金 7.00 亿元。截至 2023 年末，募集资金已全部使用完毕，扣除承销费用后，全部用于保障房项目的建设支出。

（二）本息兑付情况

本期债券于 2022 年 9 月 14 日正式起息，2023 年度发行人已正常付息，下一付息日为 2024 年 9 月 14 日。

三、信息披露情况

2023 年度，发行人于中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了下述信息：

编号	日期	文件名称	披露网站
1	2023 年 4 月 26 日	南京安居建设集团有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）	中国债券信息网、 上海证券交易所
2	2023 年 4 月 26 日	南京安居建设集团有限责任公司 2022 年度审计报告	中国债券信息网、 上海证券交易所
3	2023 年 6 月 26 日	2022 年度北京金诚同达（南京）律师事务所关于南京安居建设集团有限责任公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书	中国债券信息网
4	2023 年 6 月 29 日	2021 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券及 2022 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	中国债券信息网
5	2023 年 7 月 19 日	2021 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券 2023 年付息公告	中国债券信息网、 上海证券交易所
6	2023 年 8 月 31 日	南京安居建设集团有限责任公司公司债券中期报告（2023 年）	中国债券信息网、 上海证券交易所
7	2023 年 8 月 31 日	南京安居建设集团有限责任公司 2023 年半年度财务报表及附注	中国债券信息网、 上海证券交易所
8	2023 年 9 月 8 日	2022 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券 2023 年付息公告	中国债券信息网、 上海证券交易所

四、2023 年度发行人偿债能力分析

发行人2023年的合并财务报表由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字【2024】00407号）。以下所引用财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2023年度完整的经审计的财务报告及附注。

合并资产负债表主要数据

单位：人民币亿元

项目	2023年末	2022年末	增减变动 (%)	30%以上变动原因
总资产	1,354.91	1,253.82	8.06	-
总负债	907.50	813.44	11.56	-
净资产	447.40	440.38	1.59	-
归属母公司股东的净资产	377.24	374.19	0.82	-

合并利润表主要数据

单位：人民币亿元

项目	2023年度	2022年度	增减变动 (%)	30%以上变动原因
营业收入	180.56	152.29	18.56	-
营业成本	158.92	134.91	17.80	-
利润总额	10.99	9.15	20.10	-
净利润	6.57	5.94	10.50	-

合并现金流量表主要数据

单位：人民币亿元

项目	2023年度	2022年度	增减变动 (%)	30%以上变动原因
经营活动产生的现金流净额	-46.03	-12.45	-269.72	注1
投资活动产生的现金流净额	15.89	-9.10	274.62	注2
筹资活动产生的现金流净额	-29.67	18.16	-263.38	注3

注1：经营活动产生的现金流净额较上年同期下降269.72%，主要系发行人2023年度销售商品、接受劳务支付的现金及收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

注2：投资活动产生的现金流净额较上年同期增长274.62%，主要系发行人2023年度支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

注3：筹资活动产生的现金流净额较上年同期下降263.38%，主要系发行人

2023年度收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。

主要偿债能力指标

项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)
流动比率 (倍)	2.37	2.76	-14.13
速动比率 (倍)	0.64	0.90	-28.89
资产负债率 (%)	66.98	64.88	3.24
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-

(一) 资产负债结构及偿债指标分析

截至2023年末，发行人资产总计1,354.91亿元，较2022年末增长8.06%；所有者权益447.40亿元，较2022年末增长1.59%；发行人流动资产为1,214.85亿元，较2022年末增长6.26%；发行人流动负债为512.00亿元，较2022年末增长23.63%。发行人资产负债结构合理。

截至2023年末，发行人流动比率、速动比率分别为2.37、0.64，较2022年末分别下降14.13%和28.89%，短期偿债能力较为良好。2023年末，发行人资产负债率为66.98%，较2022年末增长3.24%，发行人资产负债率维持在较为稳定的状态，长期偿债能力良好。

(二) 盈利能力及现金流情况

2023年度，发行人营业收入为180.56亿元，较2022年度增长18.56%；利润总额为10.99亿元，较2022年度增长20.10%；净利润为6.57亿元，较2022年度增长10.50%。2023年度发行人营业利润、利润总额、净利润均较2022年度均呈增长状态。

2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-46.03亿元，较2022年度下降269.72%，主要系发行人2023年度销售商品、接受劳务支付的现金及收到其他与经营活动有关的现金减少所致；投资活动产生的现金流量净额为15.89亿元，较2022年度增加274.62%，主要系发行人2023年度支付其他与投资活动有关的现金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额为-29.67亿元，较2022年度下降263.38%，主要系发行人2023年度收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。

五、发行人最新债券发行情况

2023年8月24日，发行人发行了南京安居建设集团有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模为18.00亿元，票面利率为2.85%，期限为5（3+2）年期，设置了发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定是否在该期债券第3个计息年度末调整后2个计息年度的票面利率。

六、担保人相关情况（如有）

本期债券无担保人。

七、其他情况（如有）

无。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券及2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

