中国经济导报
责编：王雄伟 组版：商广辉 新闻热线：(010)63691260

2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：南京安居建设集团有限责任公司
主承销商：南京证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则和债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所和律师事务所等中介机构已确认本募集说明书摘要所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）发行人：南京安居建设集团有限责任公司。

（二）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（简称“21南京安居债01”）。

（三）发行金额：人民币22.50亿元。

（四）债券期限：本期债券为5年期，其中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。

（五）利率确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据主管部门相关业务指引文件要求，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在存续期内前3年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）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）。

（七）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

（八）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。

（九）投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

（十）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。

（十一）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行。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）公开发行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）公开发行相结合的方式发行。

（十二）发行对象：通过主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）信用安排：本期债券无担保。

（十四）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用评级为AAA，发行人的主体信用级别为AAA。

（十五）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于国家发改委要求的网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/集团/安居集团：指南京安居建设集团有限责任公司

本次债券：指发行人发行的总额人民币45亿元的“2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券”

本期债券：指发行人发行的计划发行额为人民币22.50亿元的“2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券”

本次发行：指本期债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书》

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司

主承销商/簿记管理人/债权代理人/南京证券：指南京证券股份有限公司

审计机构：指天衡会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构/中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信证评：指中诚信证券评估有限公司

发行人律师：指北京金诚同达（南京）律师事务所

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签订的《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券承销协议》

余额包销：指主承销商承销本期债券承担的债券发行的风险，在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人南京证券股份有限公司签订的《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券债权代理协议》

《账户监管协议》：指发行人与监管银行南京银行股份有限公司南京分行签订的《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券之账户监管及合作协议》

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人南京证券股份有限公司制定的《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

最近三年/近三年：指2018年度、2019年度和2020年度

最近三年末/近三年末：指2018年末、2019年末和2020年末

最近三年及一期/近三年及一期：指2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月

最近三年及一期末/近三年及一期末：指2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末

《公司章程》：指南京安居建设集团有限责任公司公司章程

监管银行：指南京银行股份有限公司南京分行

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

元/万元/亿元：指人民币元/万元/亿元

股东/国资集团/市国资集团：指南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司

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

安居保障房公司：指南京安居保障房建设发展有限公司

万晖置业公司：指南京万晖置业有限公司

国资置业公司：指南京国资投资置业有限公司

国诚置业公司：指南京国诚置业有限公司

基础建设公司：指南京基础建设发展有限责任公司

胜利圩水产：指南京市胜利圩水产养殖场

宁颐实业公司：指南京宁颐实业有限责任公司

颐和资产管理公司：指南京安居颐和资产经营管理有限公司

颐悦发展公司：指南京颐悦置业发展有限公司

国资新城公司：指南京国资新城投资置业有限责任公司

建发集团公司：指南京建设发展集团有限公司

安之旅公司：指南京安之旅企业管理有限公司

颐和历史建筑公司：指南京颐和历史建筑保护利用有限责任公司

颐瑞健康公司：指南京颐瑞健康产业发展有限公司

颐居建设公司：指南京颐居建设有限公司

镇江颐发公司：指镇江颐发房地产开发有限公司

南京颐成公司：指南京颐成房地产开发有限公司

南京颐润公司：指南京颐润房地产置业有限公司

南京颐峰公司：指南京颐峰置业有限公司

南京颐恒公司：指南京颐恒房地产置业有限公司

扬州颐诚公司：指扬州颐诚置业有限公司

燕子矶公司：指南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司

燕诚公司：指南京燕诚建设发展有限公司

四大片区：指南京市丁家庄片区、花岗片区、岱山片区、江宁上坊片区

新三片区：指南京市孟北、百水、绿洲片区

十三五：指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划

十四五：指中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划

十九大：指中国共产党第十九次全国代表大会

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书摘要中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他相关信息，进行独立的投资判断：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化以及国家经济政策的调整都会引起市场利率水平产生变化。可能发生的利率波动对存续期内债券的市场价值及对投资者投资本期债券所期望的预期收益带来一定的风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

二、与发行人相关的风险

（一）管理风险与对策

1、子公司管理风险

发行人控股、参股子公司及联营企业较多，涉及业务范围广，业务涵盖保障房建设、房地产开发、康养产业、物业管理、基础设施建设等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，但是随着下属公司数目的增加和涉及行业范围的扩张，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。

2、人力资源管理风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。

3、安全生产风险

近年来，国家相关安全生产法规愈加严格，监管力度不断加大。发行人作为保障性住房建设企业，安全生产不容忽视，其安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。

4、关联交易风险

基于保障房建设和房地产开发行业的产业链条特点，发行人与各关联方合作较为紧密，如与代建单位和项目合作单位存在一定规模的关联交易。若发行人关联交易决策机制不完善、交易定价有失公允等，将对发行人整体的盈利能力、经营产生较大风险。

5、董事会、监事会成员与《公司章程》约定不符的风险

根据《公司章程》，发行人应有董事7名，监事5名。目前，发行人董事会成员董事仅有6人，监事会成员仅有2人。董事会、监事会成员与《公司章程》约定不符，可能会影响发行人日常经营活动的正常开展，对发行人治理机制的运行会带来一定的影响。

（二）财务风险

1、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为66.76%、64.33%、65.23%和66.07%，发行人资产负债率较高将对发行人的偿债能力产生不利影响。

2、存货出售的不确定性及跌价的风险

近三年及一期末，发行人存货分别为3,550,592.09万元、5,480,828.75万元、5,816,543.21万元和6,059,236.53万元，占发行人总资产的比例分别为50.08%、54.64%、57.64%和56.60%。发行人存货主要为保障房和商品房类存货，未来如果房地产行业继续调控，使房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，将影响发行人的偿债能力。

3、其他应收款占比较高的风险

近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收利息）账面价值分别为1,413,051.61万元、1,932,363.17万元、1,443,038.27万元和1,528,432.07万元，占总资产的比例分别为19.93%、19.26%、14.30%和14.28%，处于较高的水平。发行人其他应收款主要为保障房项目专项拨付资金、应收联营公司的项目借款及四大片区保障房项目代建单位借款等，其他应收款可能存在回款不及时或无法回款的风险。

4、对外担保规模较大的风险

截至2020年末，发行人对外担保余额为205,293.14万元，占2020年末净资产的比例为5.85%。如果被担保企业出现债务违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，从而影响发行人对本期债券的偿债能力。

5、受限资产规模较大的风险

截至2020年末，发行人受限资产账面价值合计535,078.23万元，占发行人2020年末总资产的比例为5.30%。发行人受限资产规模较大，可能会限制发行人未来的融资规模，对发行人的融资能力产生一定的影响。

6、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为–145,834.02万元、–594,824.68万元和535,501.37万元，经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要是由于2018–2019年，发行人新投入项目较多，致2018–2019年经营活动现金流量流出规模较大；2020年，发行人商品房、保障房销售回款大幅增加，致销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金大幅增加。若发行人未来在建项目的销售回款情况不及预期，经营活动产生的现金流量净额由正转负，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响，对发行人的偿债能力产生影响。

7、应收账款和应收账款周转率波动幅度较大的风险

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为85,187.47万元、41,995.40万元和25,367.90万元，应收账款周转率分别为18.19次、14.83次和30.74次。发行人受保障房及商品房开发业务建设周期的影响，应收账款和应收账款周转率波动幅度较大，若发行人应收账款不能及时收回，将对发行人盈利能力产生一定影响。

8、有息债务规模较大的风险

截至2020年末，发行人有息债务规模为4,464,326.00万元，2021年至2023年，发行人每年待偿还的有息负债规模分别为2,055,484.07万元、955,627.14万元和445,108.89万元，占有息负债的比例为46.04%、21.41%和9.97%，发行人债务规模较大且较为集中，短期内偿债压力较大。若宏观经济、行业形势以及融资环境在短期内发生较为显著的不利变动，则未来融资规模将有所下降，对发行人偿债能力造成较大影响。

9、利息保障倍数较低的风险

近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.28、0.31和0.47，较低的EBITDA利息保障倍数水平将影响发行人未来的偿债能力。由于发行人资本化利息支出和费用化利息支出数额较大，若未来债务规模进一步扩大，将进一步影响发行人偿付利息能力的稳定性。

10、保障房项目无法实现预期收益的风险

发行人保障性住房项目不是以盈利为主要目的，受政策影响较大，若政府对于保障房项目相关政策有所改变，有可能导致发行人项目预期收益无法实现的风险。

11、未来资本支出压力较大的风险

发行人房地产项目建设规模较大，项目建设期间融资需求较大，将给发行人带来了一定的资本支出压力。根据发行人规划，发行人房地产业务在未来五年内对资金的需求将大幅增加，资本需求将持续增长，发行人将面临较大的资本注入压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

12、销售回款不及时的风险

发行人保障房开发和商品房开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设安置投入与销售回款存在一定的时间错配。近年来，发行人保障房开发和商品房开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，若项目销售回款不能完全满足在建项目的推进及土地储备资金需求的增长，将导致经营活动现金流持续为负。

（三）经营风险

1、经济周期风险

发行人主营业务所属的保障房开发行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券本息的兑付。

2、保障房建设成本波动的风险

发行人的主营业务为保障房开发建设，土地成本对发行人进行保障房建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，发行人保障性住房项目的土地，主要通过划拨方式取得。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。未来，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的土地取得成本将上涨，盈利能力将受影响。

3、经营成本上升风险

除土地成本之外，保障房开发行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本上升。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱发行人未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

4、项目开发风险

保障房项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。发行人从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力、项目运作能力和丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

5、工程质量风险

保障房开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。发行人针对保障房项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会导致项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害发行人的品牌形象，甚至会使发行人遭受一定程度的经济损失，导致法律诉讼。

6、项目去化风险

发行人商品房项目主要分布于南京、苏州、徐州等新一线或二线城市，部分商品房项目位于镇江、扬州等三线城市。虽然上述三线城市未来发展面临机遇，但是发行人在建房地产项目受到当地房地产市场供求、价格变动、调控政策等影响，发行人可能面临一定的去化风险。

（四）政策风险

1、保障房政策风险

发行人保障房开发业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。保障房开发行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策或保障房政策发生变化，可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

2、货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果中国人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

3、税收政策变化的风险

2016年以前，发行人涉及的主要税种包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税和土地增值税，其中营业税税率为5%、城市维护建设税税率为5%或7%、企业所得税税率为25%。2016年5月，“营改增”全面推开，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等4个行业纳入试点范围，有效降低了房地产行业税负。未来国家仍有可能调整房地产行业税收政策，可能会对房地产企业未来的经营业绩产生一定影响。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]78号注册通知文件同意发行。

2020年10月10日，发行人股东南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司出具《关于同意南京安居建设集团申报优质主体企业债券的批复》（宁国资集团[2020]12号），同意发行人申请发行总额不超过人民币60亿元（含60亿元），债券期限为不超过20年（含20年）的公司债券。

2020年9月10日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币60亿元（含60亿元），债券期限为不超过20年（含20年）的公司债券。

二、本期债券的发行条款

（一）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。

（二）发行人：南京安居建设集团有限责任公司。

（三）接受注册通知书文号：发改企业债券【2021】78号。

（四）发行金额：人民币22.50亿元。

（五）债券期限：本期债券为5年期，其中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。

（六）发行价格和面值：本期债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）利率确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据主管部门相关业务指引文件要求，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在存续期内前3年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（八）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行。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）公开发行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）公开发行相结合的方式发行。

（九）发行对象：通过主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）承销方式：由主承销商南京证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。

（十一）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年7月28日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年7月29日。

（十三）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2021年8月2日止。

（十四）起息日：自缴款日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月2日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：自2021年8月2日至2026年8月1日。如投资者在债券存续期的第3年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自2021年8月2日至2024年8月1日。

（十六）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。

（十七）付息日：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）。

（十八）兑付日：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）。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

（二十）兑付价格：按面值兑付。

（二十一）偿付顺序：本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十二）信用安排：本期债券无担保。

（二十三）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用评级为AAA，发行人的主体信用级别为AAA。

（二十四）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）。

（二十五）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

（二十六）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。

（二十七）投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

（二十八）债券形式：实名制记账式债券。

（二十九）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（三十）债权代理人：南京证券股份有限公司。

（三十一）募集资金监管银行：南京银行股份有限公司南京分行。

（三十二）偿债资金监管银行：南京银行股份有限公司南京分行。

（三十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（三十四）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本期债券的发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为南京证券股份有限公司，拟通过簿记建档方式、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

（一）发行公告刊登日期：2021年7月27日。

（二）簿记建档日期：2021年7月28日14:00–16:00。

（三）发行期限：2021年7月29日至2021年8月2日。

（四）缴款截止日期：2021年8月2日16:00之前。

具体要求详见发行人公告的《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。

四、认购与托管安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为南京证券股份有限公司，拟通过簿记建档方式、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告。

六、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，同意监管银行与发行人签订《账户监管协议》，接受该等文件对本期债券各项权利义务的约定。

（四）本期债券的债权代理人及/或监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

（七）在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第三条 募集资金用途

一、募集资金运用计划

本期债券所筹资金22.50亿元拟全部用于补充营运资金。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，不借予他人，不用于除保障性住房、康养产业等领域符合国家产业政策的项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块的业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于商业房地产开发，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于不符合国家产业政策的领域。

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况。承诺债券存续期内如变更募集资金用途将按照相关规定履行变更手续。

在严格遵守上述负面清单基础上，发行人拟将本期债券募集资金用于以下投资领域：

（一）补充营运资金

随着公司重大项目投资规模的不断扩大，发行人对营运资金的需求也在增加，为满足这一需求，本期债券募集资金22.50亿元拟全部用于补充营运资金。

二、募集资金使用及管理制度详见本期债券《募集说明书》

三、偿债保障措施

（一）发行人自身具有较强的偿债能力

发行人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。“十三五”期间，发行人是南京市唯一的市属住建类功能平台，以城市片区综合开发运营商的战略定位，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，充分发挥了国有资本在民生工程建设领域的支撑作用。经过多年的发展，发行人已成为全国保障房建设行业领先企业。

截至2020年末，发行人资产总额为10,091,933.24万元，所有者权益为3,509,136.96万元，资产负债率为65.23%。发行人资产稳步增长，负债规模稳健可控，偿债能力较强。

发行人的日常经营收入是本期债券偿债资金的主要来源。发行人业务收入的主要来源为保障房开发和商品房开发收入，其他收入主要包括建设管理费、房屋租赁、环境整治、资金拆借、物业服务和酒店餐饮等。2018–2020年，发行人营业收入分别为840,907.01万元、943,263.53万元和1,035,520.13万元，净利润分别为26,512.60万元、27,368.30万元和37,084.17万元，增长趋势较为稳定。随着在建保障房项目陆续竣工结算实现销售收入，商品房业务稳步增长，发行人整体业务经营向好发展。未来，发行人经营水平和盈利能力预计将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

（二）增信措施

本期债券无担保。

（三）其他保障措施

1、本期债券的偿债计划

（1）本期债券偿债计划概况

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发行人业务经营现金流。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（2）偿债计划的人员及工作安排

发行人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。

（3）设立偿债资金专户

发行人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，发行人将按照《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。

（4）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人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发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人的经营收入。

（5）建立债权代理人和债券持有人会议规则制度

发行人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，发行人制定了《债券持有人会议规则》。债权代理人将对发行人的经营、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，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

2、发行人具有通畅的外部融资渠道

发行人信用良好，履约能力较强，与各大商业银行都有着良好的合作关系，截至2020年末，发行人总计已获得商业银行授信额度255.06亿元，其中尚未使用的授信余额为166.60亿元，具有较强的融资能力。同时，发行人还通过如项目收益票据、公司债券、中期票据等多元化渠道融资，发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供较强支持。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京安居建设集团有限责任公司

成立日期：2010年2月8日

住所：南京市雨花台区安德门大街32号紫悦广场1号北楼5楼

法定代表人：毛龙泉

注册资本：400,000.00万元

实缴资本：400,000.00万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91320100698391356T

联系电话：025–68255032

传真：025–68255034

邮政编码：210012

经营范围：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）

发行人作为南京市政府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。目前，业务范围涉及保障性住房建设、租赁住房建设与运营、政策性危旧房改造、土地一级开发整理、重要的现代建筑保护与利用、持有型物业运营和普通商品房的开发建设等。发行人自成立以来，高效优质完成了多项南京市重点项目的建设任务，承建的南京市四大片区等保障房项目，总建筑面积逾一千万平方米，积累了丰富的超大规模项目的建设经验。建设项目多次获得了鲁班奖、国家康居示范工程、三星级绿色建筑、詹天佑奖、广厦奖等荣誉。

截至2020年末，发行人资产总额为10,091,933.24万元，所有者权益为3,509,136.96万元，其中归属于母公司所有者权益3,008,908.20万元。2020年度，发行人实现营业收入为1,035,520.13万元，利润总额为57,634.80万元，净利润为37,084.17万元，归属于母公司所有者净利润为28,719.68万元。

二、历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东及实际控制人情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事和高级管理人员详见本期债券《募集说明书》

七、发行人业务情况

（一）发行人经营范围及所属行业

发行人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）。发行人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。

安居集团坚持以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建设领域的支撑作用。安居集团自成立以来，始终以保障性安居工程建设为中心，与以盈利为目的房地产企业存在较大不同，故行业分类划分为“综合”。

（二）发行人主营业务情况

发行人最近三年各业务板块的收入、成本、毛利润和毛利率情况如下表：

表4–1：最近三年营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	201,453.72	19.45	315,240.82	33.42	504,482.38	59.99
商品房开发	714,024.95	68.95	558,002.69	59.16	268,179.20	31.89
建设管理费	19,967.01	1.93	14,769.06	1.57	7,401.94	0.88
房屋租赁	9,985.47	0.96	9,792.48	1.04	8,088.42	0.96
环境整治	52,087.67	5.03	–	–	–	–
其他业务	38,001.31	3.67	45,458.48	4.82	52,755.07	6.27
营业收入合计	1,035,520.13	100.00	943,263.53	100.00	840,907.01	100.00

表4–2：最近三年营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	169,069.77	18.48	309,546.11	37.45	487,582.22	65.16
商品房开发	654,576.00	71.56	479,859.61	58.05	222,888.23	29.79
建设管理费	0.93	0.00	7.57	0.00	–	–
房屋租赁	1,220.08	0.13	664.93	0.08	594.99	0.08
环境整治	51,986.74	5.68	–	–	–	–
其他业务	37,864.42	4.14	36,518.89	4.42	37,182.59	4.97
营业成本合计	914,717.94	100.00	826,597.11	100.00	748,248.03	100.00

表4–3：最近三年毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	32,383.95	26.81	5,694.71	4.88	16,900.16	18.24
商品房开发	59,448.95	49.21	78,143.08	66.98	45,290.97	48.88
建设管理费	19,966.08	16.53	14,761.49	12.65	7,401.94	7.99
房屋租赁	8,765.39	7.26	9,127.55	7.82	7,493.43	8.09
环境整治	100.93	0.10	–	–	–	–
其他业务	136.89	0.10	8,939.59	7.66	15,572.48	16.81
毛利润合计	120,802.19	100.00	116,666.42	100.00	92,658.98	100.00

表4–4：最近三年毛利率情况

单位：%

业务板块	2020年度	2019年度	2018年度
保障房开发	16.08	1.81	3.35
商品房开发	8.33	14.00	16.89
建设管理费	100.00	99.95	100.00
房屋租赁	87.78	93.21	92.64
环境整治	0.19	–	–
其他业务	0.36	19.67	29.52
综合毛利率	11.67	12.37	11.02

1、营业收入结构及趋势

2018–2020年，发行人营业收入分别为840,907.01万元、943,263.53万元和1,035,520.13万元，呈现增长趋势。发行人营业收入以保障房开发收入、商品房开发收入、建设管理费收入、房屋租赁收入、环境整治收入和其他业务收入为主。

2018–2020年，保障房开发收入分别为504,482.38万元、315,240.82万元和201,453.72万元，占营业收入的比例分别为59.99%、33.42%和19.45%，保障房开发收入是发行人重要的收入来源。2019年、2020年，发行人保障房开发收入同比分别下降37.51%和36.10%，降幅较大，主要原因为：2018–2020年，新开工建设的大部分保障房项目仍处于建设期，发行人可售的保障房库存较少，导致发行人2019年度和2020年度的保障房开发收入较上年度下降较大。

2018–2020年，商品房开发收入分别为268,179.20万元、558,002.69万元和714,024.95万元，占营业收入的比例分别为31.89%、59.16%和68.95%。2019年，发行人商品房开发收入较2018年增加289,823.49万元，同比增长108.07%；2020年，发行人商品房开发收入较2019年增加156,022.26万元，同比增长27.96%。2018年以来发行人加大了商品房的开发力度，项目区域以江苏省内为主，开发模式分为自主开发和合作开发。2019年、2020年发行人在售商品房项目回款大幅增加，确认的商品房开发收入大幅增加。

2018–2020年，发行人的建设管理费收入分别为7,401.94万元、14,769.06万元和19,967.01万元，占营业收入的比例分别为0.88%、1.57%和1.93%。2019年，发行人建设管理费收入较2018年增加7,367.12万元，同比大幅增长99.53%；2020年，发行人建设管理费收入较2019年增加5,197.95万元，同比大幅增长35.19%。发行人建设管理费收入主要来自于自建模式下保障房建设计提的建设管理费收入，部分来自于一级土地开发业务计提的建设管理费收入。近三年内发行人建设管理费收入规模大幅增加主要系发行人以自建模式运营的丁家庄二期、新三片区等保障房项目计提的建设管理费增幅较大所致。

2018–2020年，发行人的房屋租赁收入分别为8,088.42万元、9,792.48万元和9,985.47万元，占营业收入的比例分别为0.96%、1.04%和0.96%。2019年，发行人房屋租赁收入较2018年增加1,704.06万元，同比增长21.07%。近年来，发行人管理的保障房相关商业配套设施租赁收入持续增加。

2018–2020年，发行人的环境整治收入分别为0.00万元、0.00万元和52,087.67万元，占营业收入的比例分别为0.00%、0.00%和5.03%。2020年，发行人新增环境整治项目板块，系该公司2019年12月31日以非同一控制下企业合并形式纳入发行人合并报表范围，2019年末确认该板块收入，从2020年起确认环境整治收入。

2018–2020年，发行人的其他业务收入分别为52,755.07万元、45,458.48万元和38,001.31万元，占营业收入的比例分别为6.27%、4.82%和3.67%。发行人其他业务主要为集团对合作公司的资金拆借、物业服务和酒店服务等业务。

2、营业成本结构及趋势

2018–2020年，发行人营业成本分别为748,248.03万元、826,597.11万元和914,717.94万元，呈现增长趋势，同比增长率分别为10.47%和10.66%。2018–2020年，发行人保障房开发营业成本分别为487,582.22万元、309,546.11万元和169,069.77万元，商品房开发营业成本分别为222,888.23万元、479,859.61万元和654,576.00万元。近三年发行人营业成本随着业务规模的扩大而增长。

3、营业毛利润结构及趋势

2018–2020年，发行人营业毛利润分别为92,658.98万元、116,666.42万元和120,802.19万元，呈现增长趋势，同比增长率分别为25.91%和3.54%。从结构方面来看，近三年保障房开发毛利润占比分别为18.24%、4.88%和26.81%，商品房开发毛利润占比分别为48.88%、66.98%和49.21%，商品房开发板块是对发行人营业毛利润贡献最大的板块。

4、营业毛利率结构及趋势

2018–2020年，发行人营业毛利率分别为11.02%、12.37%和11.67%，总体较为稳定。其中保障房开发业务毛利率分别为3.35%、1.81%和16.08%。2020年，保障房开发业务毛利率涨幅较大主要因为在售的丁家庄二期和西花岗西保障房售价大幅上调。商品房开发业务毛利率分别为16.89%、14.00%和8.33%，毛利率呈下降趋势主要系新冠疫情、商品房开发地块地理位置、限购政策、拿地价格和交付周期等因素的影响。

（三）发行人主要业务介绍

发行人近三年营业收入主要来自保障房开发、商品房开发和建设管理费业务、房屋租赁业务和环境整治业务，其他业务包括资金拆借、物业服务和酒店服务等业务。

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。

2018–2020年，发行人保障房开发收入分别为504,482.38万元、315,240.82万元和201,453.72万元，占营业收入的比例分别为59.99%、33.42%和19.45%。

（1）业务模式

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取委托代建模式，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后续销售。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）发行人自建保障房业务的情况

发行人自建保障房业务主要由子公司安居保障房公司和南京燕子矶公司下属的南京燕诚建设发展有限公司（以下简称“燕诚公司”）承担，涉及保障房项目类型包括共有产权房和经济适用房等。发行人自建保障房业务集中在南京地区，相继开发了上坊片区（部分）、岱山B地块、岱山1、7地块、丁家庄二期及西花岗西等项目，目前自建保障房项目主要分布在新三片区（百水、孟北、绿洲）和燕子矶片区。

安居保障房公司和燕诚公司具备保障房开发资质，所有已完工保障房项目证照齐全，在建项目已根据国家政策、法规要求，按项目进展办理相应的证照。发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策行为，不存在违法违规取得土地使用权行为，不存在拖欠土地款行为（包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等行为），不存在土地权属问题，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划行为，不存在项目用地违反闲置用地规定行为，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。

（3）主要在售的自建保障房项目情况

截至2020年末，发行人在售的自建保障房项目为5个，分别为上坊片区（部分）、岱山B地块、岱山1、7地块、丁家庄二期及西花岗西，项目总投资金额为251.60亿元。截至2020年末，岱山B地块已完成竣工决算审计，岱山1、7地块、上坊片区（部分）、丁家庄二期及西花岗西项目已基本完工，待南京市审计局竣工决算。

表4–5：截至2020年末公司主要已完工在售保障房项目情况

单位：万平方米、亿元、套

项目/地块名称	总建筑面积	总投资	保障房套数	累计已投资	累计销售套数	累计确认收入	累计回款	项目进度
岱山B地块	89.08	40.88	8,363	40.88	8,319	36.64	36.48	已完工
岱山1、7地块	45.32	20.00	5,143	20.00	5,000	23.66	23.55	已完工
上坊片区（部分）	88.31	51.61	9,393	54.69	9,305	42.70	42.36	已完工
丁家庄二期	170.60	114.00	12,567	119.64	12,480	88.01	85.62	已完工
西花岗西	31.24	25.11	3,175	18.60	2,896	34.68	32.83	已完工
合计	424.55	251.60	38,641	253.81	38,000	225.69	220.84	–

注：保障房套数含公廉租房套数，总投资包括保障房划拨用地的拆迁投资。

（4）主要在建的自建保障房项目情况

截至2020年末，发行人主要在建的自建保障房项目8个，包括新三片区保障房项目、三大租赁住房项目、迈皋桥创业园保障房项目09–02地块（住宅）和燕子矶三期保障房项目。项目总投资金额预计602.34亿元，已投资金额196.14亿元。截至目前，在建保障房项目涉及的拆迁安置工作已完成。

表4–6：截至2020年末公司主要在建保障房项目情况

单位：万平方米、亿元

项目/地块名称	开工时间	总建筑面积	总投资	已投资	项目进度
百水保障房	2018年	115.16	122.97	78.32	在建
孟北保障房	2019年	231.12	209.20	29.70	在建
绿洲保障房	2019年	232.65	195.60	45.93	在建
迈皋桥创业园保障房项目09–02地块（住宅）	2019年	7.43	5.99	3.04	在建
江宁区2018G03地块租赁住房	2018年	16.55	16.00	12.00	在建
江北新区2018G05地块租赁住房	2018年	9.34	9.50	7.13	在建
南京市燕子矶新城租赁住房	2019年	9.84	8.08	5.66	在建
燕子矶三期保障房	2017年	76.82	35.00	14.36	在建
合计	–	698.91	602.34	196.14	–

（5）主要拟建的自建保障房项目情况

截至2020年末，发行人无拟建的自建保障房项目。

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。

目前发行人商品房开发业务主要由颐居建设公司负责。2020年，国资置业公司、颐悦发展公司（原国资新城公司）、建发集团公司逐渐剥离商品房开发业务，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。

2018–2020年，发行人商品房开发收入分别为268,179.20万元、558,002.69万元和714,024.95万元，占营业收入的比例分别为31.89%、59.16%和68.95%。

（1）业务模式

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，规划、施工等相关手续报批，符合销售条件时办理预售手续并展开销售，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。

（2）主要在建商品房项目情况

截至2020年末，发行人主要在建的商品房项目17个，项目总投资金额预计387.45亿元。发行人在建商品房项目主要包括江山荟、荣城国际C地块、汤山G56项目、溧水紫熙府、颐和公馆、2017–2/2017–3/2017–4地块开发项目、镇江珑悦苑、苏州DK20170046地块项目（澜青颐和花园）、君誉澜山苑、吴江（盛泽镇）潜龙渠北侧3#地块住宅、天隆寺紫悦广场、武汉中南熙悦、汤山玉兰公馆、江湾时代花园和颐和铂湾花园。

表4–7：截至2020年末发行人在建商品房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	地块位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	开工时间	总投资	已投资	累计回款	已确认收入	资金来源
1	江山荟	浦口区海桥路9号	住宅、商业	11.54	31.13	2017.03	54.00	48.54	20.74	19.05	自筹+融资
2	荣城国际C地块	丹阳城河北路西侧	商品房	3.11	12.70	2018.04	7.82	7.82	9.35	7.57	自筹
3	汤山G56项目	南京市江宁区汤山镇	商品房	6.20	12.87	2017.12	16.53	14.28	2.46	2.64	自筹
4	溧水紫熙府	南京市溧水区永阳镇	住宅	7.07	20.76	2018.04	31.51	28.38	3.51	–	自筹+融资
5	颐和公馆	扬州市文昌西路南侧、站南路西侧	住宅	13.43	29.88	2018.03	40.55	36.28	17.61	11.82	自筹
6	2017–2地块开发项目	徐州市铜山区华山路西	商品房	10.34	24.07	2017.12	12.40	12.40	13.87	12.26	自筹
7	2017–3地块开发项目	徐州市铜山区娇山湖西地块二	商品房	16.52	38.90	2017.12	17.40	11.19	16.67	14.37	自筹
8	2017–4地块开发项目	徐州市铜山区华山路西	商品房	15.22	35.73	2019.03	20.60	11.10	0.03	–	自筹
9	苏州DK20170046地块项目（澜青颐和花园）	苏州工业园区唯澄路北、亭青街西	住宅	3.03	6.06	2018.10	14.30	15.09	2.60	1.96	自筹+融资
10	镇江珑悦苑	镇江新区	住宅	7.07	21.06	2018.05	16.80	16.80	17.99	14.89	自筹+融资
11	君誉澜山苑	白马路10号	商品房	5.85	17.96	2017.08	47.55	39.28	37.78	24.03	自筹+融资
12	吴江（盛泽镇）潜龙渠北侧3#地块住宅	吴江区盛泽镇澜溪二路北侧	住宅、商服	8.17	12.73	2019.02	18.70	15.03	2.60	1.96	自筹+融资
13	天隆寺紫悦广场	南京市雨花台	商业、住宅	6.57	21.54	2017.03	20.90	20.00	12.46	12.75	自筹+融资
14	武汉中南熙悦	武汉市东西湖区径河街七彩北路东、三店西路南侧	商品房	2.67	12.31	2017.05	17.85	15.91	5.41	0.82	自筹
15	汤山玉兰公馆	南京市江宁区汤山镇	商品房	2.70	7.43	2017.12	13.99	13.99	6.79	6.30	自筹+融资
16	江湾时代花园	建邺区江心洲街道	住宅	2.50	6.47	2020.03	17.05	14.81	13.74	–	自筹+融资
17	颐和铂湾花园	建邺区河西南部22–6号地块	商品房	1.68	6.53	2020.06	19.50	15.84	–	–	自筹+融资
合计			–	123.67	318.13	–	387.45	336.74	183.58	130.42	–

（3）主要拟建商品房项目情况

截至2020年末，发行人主要拟建的商品房项目为3个，分别为华东机械厂D地块、扬州GZ210和江北G20项目，项目总投资金额预计84.71亿元。

表4–8：截至2020年末公司主要拟建商品房项目情况

单位：万平方米、亿元

拟建项目	建筑面积	预计总投资	开工时间	资金来源
华东机械厂D地块	11.42	31.80	2021.01	自筹+融资
扬州GZ210	12.43	21.18	2021.01	自筹
江北G20	12.89	31.73	2021.03	自筹+融资
合计	36.74	84.71	–	–

3、建设管理费业务

2018–2020年，发行人的建设管理费收入分别为7,401.94万元、14,769.06万元和19,967.01万元，占营业收入的比例分别为0.88%、1.57%和1.93%，近三年计提的建设管理费收入呈逐年递增趋势。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建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。

2020年，发行人建设管理费收入主要来自百水、孟北和绿洲等自建模式保障房项目计提的建设管理费收入，来自土地开发业务计提的建设管理费收入较少。

表4–9：截至2020年末发行人主要建设管理费业务项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	总建筑面积	总投资	累计已投资	累计回款	2020年建设管理费收入	项目进度
百水保障房	115.16	122.97	78.32	–	0.98	在建
孟北保障房	231.12	209.20	29.70	–	0.37	在建
绿洲保障房	232.65	195.60	45.93	–	0.57	在建
合计	578.93	527.77	153.95	–	1.92	–

注：百水、孟北和绿洲保障房项目仍处于建设期，仅计提建设管理费收入，暂无回款情况。

4、房屋租赁业务

2018–2020年，发行人的房屋租赁收入分别为8,088.42万元、9,792.48万元和9,985.47万元，占营业收入的比例分别为0.96%、1.04%和0.96%。

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、环境整治业务

2018–2020年，发行人的环境整治收入分别为0.00万元、0.00万元和52,087.67万元，占营业收入的比例分别为0.00%、0.00%和5.03%。

发行人子公司燕子矶公司系南京市栖霞区燕子矶片区土地拆迁整理及城市基础设施建设开发的重要实体，主要从事环境整治（包括企业、居民片区搬迁、土地开发整理等）及配套市政基础设施建设等。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。委托方预付部分项目建设款项后，燕子矶公司负责后续项目投融资，并在每季度及每年与委托方核对全部费用；项目决算后，燕子矶公司于当年末确认收入，收入确认标准为成本加成一定规模管理费。

6、其他业务

发行人其他业务主要为集团对合作公司的资金拆借、物业服务和酒店服务等业务。2018–2020年，发行人的其他业务收入分别为52,755.07万元、45,458.48万元和38,001.31万元，占营业收入的比例分别为6.27%、4.82%和3.67%。

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，推动我市养老事业、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。

八、发行人最近三年及一期内重大资产重组情况

最近三年及一期内，发行人不存在重大资产重组情况。

九、发行人所在行业情况详见本期债券《募集说明书》

十、发行人地域经济情况详见本期债券《募集说明书》

十一、发行人的发展规划详见本期债券《募集说明书》

十二、发行人重大违法违规和重大诉讼事项的情况

最近三年及一期内，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

第五条 发行人财务情况

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年的会计报表进行了审计，出具了众会字[2019]第2631号标准无保留意见的审计报告。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年和2020年的会计报表进行了审计，分别出具了天衡审字[2020]00261号标准无保留意见的审计报告和天衡审字[2021]00470号标准无保留意见的审计报告。2021年一季度财务报告未经审计。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人2018年、2019年和2020年经审计的财务报表以及2021年一季度未经审计的财务报告，以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

根据南京市国资委《关于做好市国资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）的规定，各市属集团调整选聘方式，按照公开、公平、公正的要求，自主选聘与审计评估项目相适应的中介机构，2019年发行人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）。

发行人最近三年不存在期初期末数据差异情况，上述事项未对发行人产生重大实质不利影响。

一、发行人财务概况详见本期债券《募集说明书》

（一）发行人会计报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项

1、2018年度会计政策变更

根据财政部《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）的规定，和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法，并同时调整对比数据。

本次会计政策变更后，发行人财务报表格式按照财政部于2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）规定执行。根据财会[2018]15号通知的要求，此次会计政策变更只涉及财务报表列报和相关科目调整，不会对当期和格式调整之前的公司资产总额、负债总额、净资产、净利润、股东权益产生影响。

表5–1：发行人2018年会计政策变更情况

单位：万元

2017年末/2017年度	调整前	调整后	变动额
应收票据	–	–	–
应收账款	7,258.70	–	–7,258.70
应收票据及应收账款	–	7,258.70	7,258.70
应收利息	234.42	–	–234.42
应收股利	–	–	–
其他应收款	1,326,755.94	1,326,990.36	234.42
应付票据	24,000.00	–	–24,000.00
应付账款	214,222.22	–	–214,222.22
应付票据及应付账款	–	238,222.22	238,222.22
应付利息	38,392.02	–	–38,392.02
应付股利	175.00	–	–175.00
其他应付款	884,695.43	923,262.44	38,567.01
长期应付款	1,466.26	70,149.92	68,683.66
专项应付款	68,683.66	–	–68,683.66
管理费用	19,463.69	19,463.69	–
研发费用	–	–	–

2、2019年会计政策变更

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》及财会[2019]16号《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，发行人根据通知要求进行了调整。

表5–2：发行人2019年会计政策变更情况

单位：万元

2018年末/2018年度	调整前	调整后	变动额
应收票据及应收账款	85,187.47	–	–85,187.47
应收票据	–	–	–
应收账款	–	85,187.47	85,187.47
应付票据及应付账款	278,233.88	–	–278,233.88
应付票据	–	37,752.39	37,752.39
应付账款	–	240,481.49	240,481.49

3、2020年度未发生变更

发行人2020年度无重要会计政策、主要会计估计发生变更。

4、2021年1–3月重要会计政策变更

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。经公司董事会决议通过，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，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。

（三）财务报表合并范围变化情况

1、最近三年及一期新纳入合并范围企业

公司名称	纳入年度	级次	纳入原因
南京颐和历史建筑保护利用有限责任公司	2018年	一级子公司	新设
镇江颐发房地产开发有限公司	2018年	二级子公司	新设
南京安科置业有限公司	2018年	二级子公司	新设
南京佳佑城房地产开发有限公司	2018年	二级子公司	非同一控制下合并
苏州颐泽置业有限公司	2018年	二级子公司	新设
徐州国基投资置业有限公司	2018年	二级子公司	非同一控制下合并
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	2018年	二级子公司	非同一控制下合并
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	2019年	一级子公司	非同一控制下合并
南京颐恒房地产置业有限公司	2019年	二级子公司	新设
南京颐峰置业有限公司	2019年	二级子公司	新设
南京安高置业有限公司	2020年	二级子公司	新设
扬州颐瑞居置业有限公司	2020年	二级子公司	新设
徐州颐润置业有限公司	2020年	二级子公司	新设
南京颐瑞健康产业发展有限公司	2020年	一级子公司	新设

2、最近三年及一期合并范围内减少企业

（1）2018年，发行人处置南京鑫颐联置业顾问有限公司55%股权，剩余股权比例45%，丧失了控制权，2018年12月15日起，南京鑫颐联置业顾问有限公司不再纳入发行人合并范围。

2018年，发行人子公司南京国资投资置业有限公司完成下属子公司南京国景置业有限公司的清算，对南京国景置业有限公司进行决议解散，南京国景置业有限公司已于2018年4月2日注销。

（2）2019年，发行人原子公司南京阳光物业管理发展有限公司已由绿城物业服务集团有限公司入股，发行人丧失对南京阳光物业管理发展有限公司的控制权，不再纳入合并范围。

2019年，发行人原子公司南京建发拆迁有限责任公司已完成清算注销，不再纳入合并范围。

（3）2020年，发行人子公司南京国资新城投资置业有限责任公司对武汉中南锦悦房地产开发有限公司的经营不具有控制权，不再纳入合并范围。

（四）主要财务数据和财务指标

表5–3：发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2021年3月末 2021年1–3月	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
资产总额	10,705,347.34	10,091,933.24	10,031,688.46	7,089,568.58
其中：流动资产	10,129,705.66	9,517,978.76	9,535,198.52	6,773,702.83
负债总额	7,072,725.40	6,582,796.28	6,453,264.93	4,732,796.33
其中：流动负债	4,150,319.14	3,845,789.48	3,377,584.49	2,507,422.57
少数股东权益	538,374.42	500,228.77	629,510.96	77,985.16
所有者权益合计	3,632,621.94	3,509,136.96	3,578,423.53	2,356,772.25
营业收入	68,644.82	1,035,520.13	943,263.53	840,907.01
营业成本	46,152.87	914,717.94	826,597.11	748,248.03
营业利润	14,769.43	58,698.54	45,708.09	34,835.35
利润总额	14,689.14	57,634.80	45,516.41	35,233.03
少数股东损益	–1,003.78	8,292.49	6,548.48	2,826.70
净利润	13,949.92	37,084.17	27,368.30	26,512.60
经营活动产生的现金流量净额	–140,609.20	535,501.37	–594,824.68	–145,834.02
投资活动产生的现金流量净额	112,692.27	4,607.53	176,478.76	–54,765.76
筹资活动产生的现金流量净额	258,654.97	–348,397.92	732,644.12	378,925.13
现金及现金等价物净增加额	230,738.05	191,710.98	314,298.20	178,325.35

表5–4：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021年3月末/ 2021年1–3月	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
资产负债率（%）	66.07	65.23	64.33	66.76
流动比率（倍）	2.44	2.47	2.82	2.70
速动比率（倍）	0.98	0.96	1.20	1.29
应收账款周转率（次/年）	3.32	30.74	14.83	18.19
存货周转率（次/年）	0.01	0.16	0.18	0.23
总资产周转率（次/年）	0.01	0.10	0.11	0.12
净资产收益率（%）	0.00	1.05	0.92	1.15

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产–存货）/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

8、2021年1–3月的应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产收益率未进行年化。

二、发行人财务分析详见本期债券《募集说明书》

三、资产负债分析详见本期债券《募集说明书》

四、发行人担保情况详见本期债券《募集说明书》

五、发行人受限资产情况详见本期债券《募集说明书》

六、关联方及关联交易详见本期债券《募集说明书》

七、发行人近三年及一期合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表详见本期债券《募集说明书》

第六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为AAA。主体信用AAA评级含义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。债券信用AAA评级含义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为AAA。中诚信国际肯定了区域经济发展水平高、区域地位突出、政府支持力度大等方面的优势对发行人整体信用实力提供有力支持；同时，中诚信国际关注到资本支出压力大、短期债务规模较大及房地产行业政策变动等因素对发行人经营及信用状况造成的影响。

（二）优势

1、区域发展水平高，经济实力强。作为江苏省省会，南京市拥有良好经济基础且不断出台措施推进高新技术等新兴产业发展，2020年实现地区生产总值14,817.95亿元，同比增长4.6%，经济实力雄厚，且保持增长趋势，为市内平台企业发展提供有力支持。

2、区域地位突出，得到政府支持力度大。公司作为南京市保障性安居工程建设唯一的市级平台和燕子矶片区重要开发主体，在南京市保障房建设及片区开发中发挥了重要作用，地位突出，得到了南京市政府在资产及资金等方面给予的强有力支持。

（三）关注

1、资本支出压力大。公司在建项目投资规模大，截至2020年末在建及拟建保障房项目尚需投资406.20亿元，同时目前燕子矶片区项目尚需投资168.28亿元，公司资本支出压力大。

2、短期债务规模较大。受项目开发资金需求大、结算周期长及合并范围扩大等因素的影响，公司债务规模呈现增长态势，截至2020年末，公司总债务451.43亿元，其中短期债务191.48亿元，面临一定的即期偿付压力。

3、房地产行业政策变动需关注。公司房地产项目投资规模大，且项目区域集中于江苏省内，在当前我国及南京市房地产调控政策频出的环境下，公司房产项目未来的开发、销售及资金回笼情况予以持续关注。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已做出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行