
南京安居建设集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

发行人及其全体董事、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

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素以及应对措施较公司最近一期公司债券“南京安居建设集团有限责任公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券”募集说明书中所披露的主要风险以及应对措施无重大变化。其中重大风险事项摘录如下：

（一）经营性现金流量波动风险

2021年度、2022年度和2023年度，发行人经营活动现金流量净额分别为80,076.87万元、-124,525.48万元和-460,325.37万元，逐年递减。2021年，新三大片区项目投入较上年基本一致，但商品房板块现金投入增加，故经营性活动现金流量净额降至80,076.87万元。2022年，新三大片区项目、商品房板块投入较以往略有下降，但销售回笼受2020年以来经济下行影响不及预期，经营性活动现金流量净额减少至-124,525.48万元。2023年，新三大片区项目、商品房板块投入较2022年有所下降，但商品房销售回笼不及预期，经营性活动现金流量净额减少至-460,325.37万元。发行人经营活动现金流波动主要受发行人房地产业务开展的周期性影响，可能对发行人的流动性乃至偿债能力产生不利影响。

（二）速动比率、EBITDA利息保障倍数较低的风险

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人速动比率分别为0.95、0.90和0.64，发行人流动资产中存货比重较大，导致近三年速动比例低于1；近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.43、0.60和0.70，EBITDA利息保障倍数相对较低，主要系发行人的保障房建设业务毛利率较低、利息支出较大所致。较低的速动比率和EBITDA利息保障倍数可能会为发行人带来流动性风险，从而对偿债能力产生一定负面影响。

（三）对外担保的风险

截至2023年末，发行人对外担保108,812.33万元，对外担保金额占当期末净资产的比例为2.43%。如果被担保企业出现债务违约情形，则发行人负有相关债务的代为偿还责任，从而影响发行人对本次债券的偿债能力。

（四）存货出售的不确定性及跌价的风险

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人存货分别为6,968,595.68万元、7,725,223.21万元和8,881,635.36万元，占发行人总资产的比例分别为60.44%、61.61%和65.55%。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进行调控，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。

（五）其他应收款回款不及时或无法回款的风险

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人其他应收款（含应收利息）账面价值分别为1,587,077.76万元、1,461,188.53万元和1,342,141.38万元，占总资产的比例分别为13.77%、11.65%和9.91%。发行人其他应收款主要为应收联营公司的项目借款及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。

（六）债务规模增长的风险

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，发行人债务规模呈现增长态势。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影响。

（七）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主要在政府指导与规划下开展，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。

（八）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有所增加，资本需求将有所增长，发行人将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

（九）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，其中保障房项目建设周期较长，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。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下滑。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	19
七、 环境信息披露义务情况.....	21
第二节 债券事项.....	21
一、 公司信用类债券情况.....	21
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.....	25
四、 公司债券募集资金使用情况.....	27
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	30
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	32
七、 中介机构情况.....	34
第三节 报告期内重要事项.....	39
一、 财务报告审计情况.....	39
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	39
三、 合并报表范围调整.....	39
四、 资产情况.....	40
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	41
六、 负债情况.....	42
七、 利润及其他损益来源情况.....	43
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	44
九、 对外担保情况.....	44
十、 重大诉讼情况.....	44
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	45
十二、 向普通投资者披露的信息.....	45
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	45
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	45
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.....	45
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	45
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	45
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	45
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	45
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	45
八、 科技创新债或者双创债.....	45
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	46
十、 纾困公司债券.....	46
十一、 中小微企业支持债券.....	46
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	46
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	46
第六节 备查文件目录.....	47
附件一： 发行人财务报表.....	49

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
23 宁安 02	指	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）
23 宁安 01	指	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（第一期）
22 宁安 01	指	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）
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）
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 南京安居债 01/22 宁安居	指	2022 年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券
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
债券受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
《债券受托管理协议》	指	公司和债券受托管理人就“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》、就“22 宁安 01”签订的《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之债券受托管理协议》、就“23 宁安 01”签订的《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受托管理协议》及就“23 宁安 02”签订的《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之债券受托管理协议》
《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“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》、就“22 宁安 01”签订的《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债券持有人会议规则》、就“23 宁安 01”签订的《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债券持有人会议规则》及就“23 宁安 02”签订的《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债券持有人会议规则》
公司债办法	指	中国证监会于 2023 年 10 月修订的《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日
报告期末	指	2023 年 12 月末
上年同期	指	2022 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

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
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责任公司
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
颐瑞健康公司	指	公司合并范围内子公司南京颐瑞健康产业发展有限公司
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

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	戴康顺
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 号楼北楼 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 号楼北楼 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 号楼北楼 5 楼
电话	025-68255088
传真	025-68255034
电子信箱	2302207941@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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：南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司

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

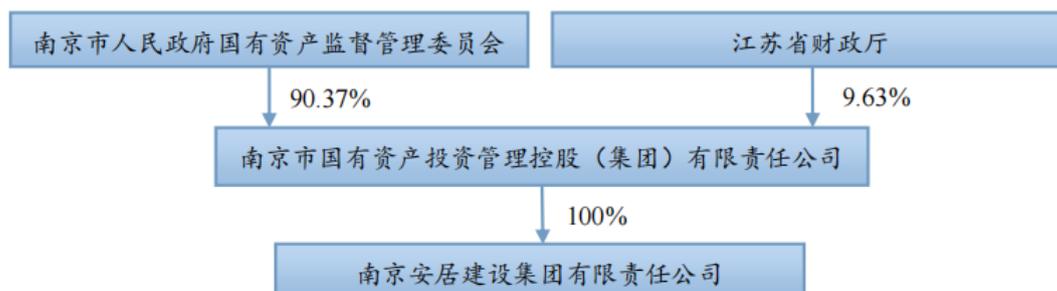
报告期末控股股东资信情况：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，国资集团主体信用等级 AAA，展望维持稳定。截至 2023 年末，国资集团不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施的情况，不存在严重失信行为，不存在债务违约等负面情形。

报告期末实际控制人资信情况：截至 2023 年末，实际控制人南京市人民政府国有资产监督管理委员会资信情况正常。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东国资集团持有本公司 100%股权，所持有的本公司股权不存在质押或存在争议的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人南京市人民政府国有资产监督管理委员会间接持有本公司 90.37%股权，所持有的本公司股权不存在质押或存在争议的情况。

发行人与控股股东、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）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

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	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
高级管理人员	杨鹏	纪委书记	任职	2023-04	-
高级管理人员	徐勇	总工程师	离任	2023-04	-
董事	刘惠萍	董事	离任	2023-09	-
董事	吴启宁	董事	任职	2023-09	-

（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：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 21.43%。

（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：

发行人的法定代表人：戴康顺

发行人的董事长或执行董事：戴康顺

发行人的其他董事：黄绍斌、仇白羽、吴启宁、马国彩、李启明、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

发行人的其他非董事高级管理人员：张洁、吕旻、刘建石、王胡浩、杨鹏

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、主营业务开展情况

（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，许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）一般项目:土地整治服务;住房租赁;非居住房地产租赁;自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）。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、主营业务开展情况

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。

2023 年度，发行人实现保障房开发收入 21.84 亿元，占营业收入的比例为 12.10%。

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。

2023 年度，发行人实现商品房开发业务 149.24 亿元，占营业收入的比例为 82.65%。

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。

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项目。2023 年度，发行人实现建设管理费收入 1.39 亿元，占营业收入的比例为 0.77%。

4) 房屋租赁业务

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。2023年度，发行人实现房屋租赁业务收入2.97亿元，占营业收入的比例为1.64%。

5) 环境整治业务

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。2023年度，发行人实现环境整治项目收入2.13亿元，占营业收入的比例为1.18%。

6) 其他业务

发行人其他业务主要为物业服务、酒店服务及健康养老项目等业务。

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。

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。

2023年度，发行人实现其他业务收入2.99亿元，占营业收入的比例为1.66%。

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) 公司所处行业情况

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。

根据《2024年国务院政府工作报告》，李强总理提出优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。适应新型

城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

《2024年南京市人民政府工作报告》指出制定出台优化土地市场服务、促进房地产市场平稳健康发展一揽子政策举措，着力稳定住房消费。积极防范化解房地产风险，扎实做好保交楼、保民生、保稳定工作。2024年南京市全面推进和美乡村建设。新改建农路80公里，改善农村住房1165户，推进农村公共基础设施管护体制改革。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，2023年全年全国固定资产投资（不含农户）为503,036亿元，增长3.0%；房地产开发投资为110,913亿元，同比下降9.6%；2023年房地产开发投资占全国固定资产投资总额的比例为22.05%。

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

2021年中央和地方推出多项租赁住房行业支持政策，政策内容主要涉及行业规范和监管政策、鼓励行业发展的金融财税政策和土地政策等几个方面，特别强调了加大保障性租赁住房的供应。2021年度政策最大的亮点在于，旨在通过政策扶持，构建和完善租房特别是保障性租赁住房“投、融、建、管、退”的商业闭环，引导和鼓励多元化市场参与行业建设和发展，充分调动市场的积极性。

根据国家发展改革委印发的《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》指出，着力解决大城市住房突出问题。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，稳定地价、房价和预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大租赁住房供给，完善长租房政策，合理调控租金水平。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用农村集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

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。

2022 年 2 月，国务院印发《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》，指出“十四五”时期养老服务体系的发展目标是，积极应对人口老龄化国家战略的制度框架基本建立，老龄事业和产业有效协同、高质量发展，居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系加快健全，全社会积极应对人口老龄化格局初步形成，老年人获得感、幸福感、安全感显著提升。行业营商环境持续优化，规划、土地、住房、财政、投资、融资、人才等支持政策更加有力，从业人员规模和能力不断提升，养老服务综合监管、长期护理保险等制度更加健全。

2022 年 7 月，国家卫生健康委等十一部门联合印发《关于进一步推进医养结合发展的指导意见》，意见提出盘活土地资源：医疗卫生用地、社会福利用地可用于建设医养结合项目。允许盘活利用城镇现有空闲商业用房、厂房、校舍、办公用房、培训设施及其他设施提供医养结合服务，并适用过渡期政策，五年内继续按原用途和权利类型使用土地。完善土地支持政策，优先保障接收失能老年人的医养结合项目用地需求。允许和鼓励农村集体建设用地用于医养结合项目建设。

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

发行人是南京市最主要的市属保障性住房的建设主体，同时商品房建设投资规模持续扩大，商品房业务高速发展；发行人在开展房地产相关业务过程中，严格按照南京市房地产相关的政策部署和安排执行，业务开展不存在违反相关政策情况。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，具备“区域领先”和“行业领先”的地位。

1) 发行人保障房建设业务区域领先、质量行业领先

发行人是南京市最主要的市属保障性住房的建设主体，在南京市保障房建设行业处于垄断地位。

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、三星级绿色建筑、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，已于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管理有限责任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。

(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2023年南京市经济运行情况，2023年全年实现地区生产总值17,421.40亿元，按不变价格计算，比上年增长4.6%；全年完成一般公共预算收入1,620亿元，增长4%；全年实现社会消费品零售总额8,201.07亿元，比上年增长4.7%。

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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

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	171.08	154.38	9.76	94.96	136.59	124.67	8.73	90.63
建设管理费	1.39	0.15	89.51	0.77	3.50	0.39	88.79	2.33
租赁房产	2.97	0.45	84.90	1.65	1.34	0.21	84.52	0.89
酒店服务	0.65	0.17	73.93	0.36	0.53	0.17	67.51	0.35
资产运营管理	0.24	0.17	27.47	0.13	0.18	0.06	68.05	0.12
商业运营管理	0.70	0.64	9.01	0.39	0.50	0.26	48.65	0.33
环境整治项目	2.13	2.12	0.44	1.18	5.87	5.87	0.16	3.90
养老服务	0.34	0.33	1.93	0.19	0.07	0.04	41.84	0.05
建筑装饰服务	0.66	0.34	48.00	0.36	2.11	1.32	37.36	1.40
合计	180.15	158.75	11.88	100.00	150.72	132.99	11.76	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
保障房开发业务	房屋销售业务板块	21.84	15.90	27.19	-18.15	-31.81	115.62
商品房开发业务	房屋销售业务板块	149.24	138.48	7.21	35.79	36.64	-7.44
建设管理费业务	建设管理费业务板块	1.39	0.15	89.51	-60.28	-62.82	0.81
合计	—	172.47	154.53	—	23.11	23.56	—

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）保障房开发业务：2023年度，发行人保障房开发业务营业成本同比减少31.81%，主要系新三大片区销售不及预期，保障房收入同比下降较大，收入下降配比成本结转下降较大所致；发行人毛利率同比增加115.62%，主要系西花岗西项目结转收入占比增加，该项目完工时间较早、成本相对较低，影响保障房业务整体毛利率增幅较大所致。

（2）商品房开发业务：2023年度，发行人商品房开发业务营业收入同比增加35.79%，主要系商品房项目拓展，影响收入同比增幅较大所致；营业成本同比增加36.64%，主要系收入增加配比成本结转增加较大所致。

（3）建设管理费业务：2023年度，发行人建设管理费业务营业收入同比减少60.28%，主要系新三大片区销售不及预期，对应计提的建设管理费收入减少所致；营业成本同比减少62.82%，主要系收入减少配比成本结转减少较多所致。

（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；颐和历保公司的重点任务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、康养产业发展、房地产开发、资产运营、城市更新建设及若干产业拓展的综合性房建类国有企业。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；房地产开发通过市场化机制着力发展商品房开发；资产运营，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；产业拓展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

截至本报告出具日，公司面临的风险因素以及应对措施较公司最近一期公司债券“南京安居建设集团有限责任公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券”募集说明书中所披露的主要风险以及应对措施无重大变化。其中重大风险事项摘录如下：

（一）经营性现金流量波动风险

2021年度、2022年度和2023年度，发行人经营活动现金流量净额分别为80,076.87万元、-124,525.48万元和-460,325.37万元，逐年递减。2021年，新三大片区项目投入较上年基本一致，但商品房板块现金投入增加，故经营活动现金流量净额降至80,076.87万元。2022年，新三大片区项目、商品房板块投入较以往略有下降，但销售回笼受2020年以来经济下行影响不及预期，经营活动现金流量净额减少至-124,525.48万元。2023年，新三大片区项目、商品房板块投入较2022年有所下降，但商品房销售回笼不及预期，经营活动现金流量净额减少至-460,325.37万元。发行人经营活动现金流波动主要受发行人房地产业务开展的周期性影响，可能对发行人的流动性乃至偿债能力产生不利影响。

（二）速动比率、EBITDA利息保障倍数较低的风险

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人速动比率分别为0.95、0.90和0.64，发行人流动资产中存货比重较大，导致近三年速动比例低于1；近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.43、0.60和0.70，EBITDA利息保障倍数相对较低，主要系发行人的保障房建设业务毛利率较低、利息支出较大所致。较低的速动比率和EBITDA利息保障倍数可能会为发行人带来流动性风险，从而对偿债能力产生一定负面影响。

（三）对外担保的风险

截至2023年末，发行人对外担保108,812.33万元，对外担保金额占当期末净资产的比例为2.43%。如果被担保企业出现债务违约情形，则发行人负有相关债务的代为偿还责任，从而影响发行人对本次债券的偿债能力。

（四）存货出售的不确定性及其跌价的风险

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人存货分别为6,968,595.68万元、7,725,223.21万元和8,881,635.36万元，占发行人总资产的比例分别为60.44%、61.61%和65.55%。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进行调控，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。

（五）其他应收款回款不及时或无法回款的风险

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人其他应收款（含应收利息）账面价值分别为1,587,077.76万元、1,461,188.53万元和1,342,141.38万元，占总资产的比例分别为13.77%、11.65%和9.91%。发行人其他应收款主要为应收联营公司的项目借款及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。

（六）债务规模增长的风险

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，发行人债务规模呈现增长态势。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影响。

（七）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主要在政府指导与规划下开展，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。

（八）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有所增加，资本需求将有所增长，发行人将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

（九）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，其中保障房项目建设周期较长，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。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下滑。

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） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与控股股东及实际控制人相互独立，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

1、资产独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与控股股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为控股股东提供担保，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员独立情况

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬。

3、机构独立情况

发行人根据相关法律法规及公司章程的规定，建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时公司也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、公司各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

4、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

综上所述，发行人业务独立于公司股东及实际控制人，资产独立完整，业务、人员、财务及机构独立，具有面向市场自主经营的能力。

（三） 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。

（四） 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
采购商品/接受劳务	5.43
出售商品/提供劳务（仅为示例）	1.37

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
资金拆借，作为拆出方	50.30
资金拆借，作为拆入方	42.31

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143.98亿元人民币。

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金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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****公司债券基本信息列表（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、2024年4月30日后的最近回售日	-
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(%)	2.87
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 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	南京证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交；全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 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	22 南京安居债 01/22 宁安居
3、债券代码	2280411.IB/184575.SH
4、发行日	2022 年 9 月 9 日
5、起息日	2022 年 9 月 14 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 14 日
7、到期日	2027 年 9 月 14 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.72
10、还本付息方式	付息方式：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 14 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2027年9月14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9月14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	南京证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交；全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22宁安01
3、债券代码	137804.SH
4、发行日	2022年9月21日
5、起息日	2022年9月22日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2025年9月22日
7、到期日	2027年9月22日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.66
10、还本付息方式	付息方式：2023年至2027年每年的9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2023年至2025年每年的9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：2027年9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2025年9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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
--------	---

2、债券简称	23 宁安 01
3、债券代码	115041.SH
4、发行日	2023 年 3 月 8 日
5、起息日	2023 年 3 月 9 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 9 日
7、到期日	2028 年 3 月 9 日
8、债券余额	16.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	付息方式：2024 年至 2028 年每年的 3 月 9 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 2024 年至 2026 年每年的 3 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。还本方式：2028 年 3 月 9 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 2026 年 3 月 9 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	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23 宁安 02
3、债券代码	115823.SH
4、发行日	2023 年 8 月 23 日
5、起息日	2023 年 8 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 8 月 24 日
7、到期日	2028 年 8 月 24 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	付息方式：2024 年至 2028 年每年的 8 月 24 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 2024 年至 2026 年每年的 8 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。还本方式：2028 年 8 月 24 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 2026 年 8 月 24 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，中信证券股份有限公司

13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155570.SH
债券简称	19 宁安 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发

债券代码	2180298.IB/152979.SH
债券简称	21 南京安居债 01/21 宁安 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发

债券代码	2280411.IB/184575.SH
债券简称	22 南京安居债 01/22 宁安居
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发

债券代码	137804.SH
债券简称	22 宁安 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发

债券代码	115041.SH
债券简称	23 宁安 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发

债券代码	115823.SH
债券简称	23 宁安 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发

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 本公司的公司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名称	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”。
债券约定的投资者权益保护条	正常

款的监测和披露情况	
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内不涉及投资者保护条款的触发

债券代码	137804.SH
债券简称	22 宁安 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施。具体详见“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）募集说明书”中“第十节投资者保护机制”。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内不涉及投资者保护条款的触发

债券代码	115041.SH
债券简称	23 宁安 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施。具体详见“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（第一期）募集说明书”中“第十节投资者保护机制”。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内不涉及投资者保护条款的触发

债券代码	115823.SH
债券简称	23 宁安 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施。具体详见“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）募集说明书”中“第十节投资者保护机制”。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内不涉及投资者保护条款的触发

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115041.SH

债券简称：23 宁安 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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（第一期）				
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否				
专项品种公司债券的具体类型	不适用				
募集资金总额	16.60				
报告期末募集资金余额	0.00				
报告期末募集资金专项账户余额	0.00				
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。具体明细情况如下： 单位：万元				
	债权人/ 主承销商	融资类型/ 债券简称	融资余额	拟使用募 集资金金 额	到期日/ 行权日
	中信建 投证券	18 宁安 01	100,000.00	100,000.00	2023/3/22
	宁波银 行	流动资 金借款	20,000.00	20,000.00	2023/3/11
	交通银 行、光 大银行 、中信 银行	固定资 产借款	21,074.00	21,000.00	2023/3/23
	宁波银 行	流动资 金借款	10,000.00	10,000.00	2023/4/25
	宁波银 行	流动资 金借款	15,000.00	15,000.00	2023/6/17
	合计		166,074.00	166,000.00	-
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还及置换到期公司债券 18 宁安 01，宁波银行、交通银行、光大银行、中信银行借款。				
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				
专项账户运作情况	募集资金正常提取，截至报告期末已使用完毕。				

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	16.60
3.1.1 偿还有息债务（不含公司	6.60

债券) 金额	
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	偿还及置换宁波银行、交通银行、光大银行、中信银行借款。
3.2.1 偿还公司债券金额	10.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还及置换到期公司债券 18 宁安 01
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
---------------	--

时补充流动资金	
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
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
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

债券代码：115823.SH

债券简称：23 宁安 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	18.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于置换已使用自有资金偿还的“18 宁安 02”公司债券的本金
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	用于置换已使用自有资金偿还的“18 宁安 02”公司债券的本金
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	报告期内本期债券募集资金专项账户按照相关管理规定运作规范

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用

变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用
---------------------	-----

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	18.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	18.00
3.2.2 偿还公司债券情况	用于置换已使用自有资金偿还的“18 宁安 02”公司债券的本金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用

4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
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
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

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**适用 不适用**（二）截至报告期末增信机制、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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、偿债计划 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。 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

	<p>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>增信机制、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（</p>	<p>无变化</p>

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	2023年7月25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：2180298.IB/152979.SH

债券简称	21 南京安居债 01/21 宁安 01
增信机制、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>
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	2023年8月2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：2280411.IB/184575.SH

债券简称	22 南京安居债 01/22 宁安居
增信机制、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 7.00 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>
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	2023 年 9 月 14 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：137804.SH

债券简称	22 宁安 01
增信机制、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 2022 年 9 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。</p> <p>付息日：2023 年至 2027 年每年的 9 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至</p>

	<p>2025年每年的9月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本金支付日（兑付日）：2027年9月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2025年9月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p>
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	2023年9月22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：115041.SH

债券简称	23宁安01
增信机制、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2023年3月9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：2024年至2028年每年的3月9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2024年至2026年每年的3月9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）：2028年3月9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2026年3月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p>
增信机制、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
报告期内增信机制、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

债券代码：115823.SH

债券简称	23宁安02
增信机制、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2023年8月24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：2024年至2028年每年的8月24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2024年至2026年每年的8月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p>

	本金支付日（兑付日）：2028年8月24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2026年8月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。
增信机制、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
报告期内增信机制、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

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号万达商务楼B座19-20楼
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	北京市朝阳区建外街道景辉街16号院1号楼泰康集团大厦8层
联系人	楚晗、肖子凡
联系电话	010-56051989

债券代码	152979.SH/2180298.IB
债券简称	21宁安01/21南京安居债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号南京证券大楼
联系人	刘方舟、林蔚、戴璐
联系电话	025-84552964

债券代码	184575.SH/2280411.IB
债券简称	22宁安居/22南京安居债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号南京证券大楼
联系人	刘方舟、林蔚、戴璐
联系电话	025-84552964

债券代码	137804.SH
债券简称	22宁安01

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外街道景辉街16号院1号楼泰康集团大厦8层
联系人	楚晗、肖子凡
联系电话	010-56051989

债券代码	115041.SH
债券简称	23宁安01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系人	王焱、成章、孙啸博、吴登委
联系电话	010-60834068

债券代码	115823.SH
债券简称	23宁安02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外街道景辉街16号院1号楼泰康集团大厦8层
联系人	楚晗、肖子凡
联系电话	010-56051989

（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	152979.SH/2180298.IB
债券简称	21宁安01/21南京安居债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	184575.SH/2280411.IB
债券简称	22宁安居/22南京安居债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	137804.SH
债券简称	22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	115823.SH
债券简称	23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

（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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，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

执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述准则。

本公司执行解释第 16 号未对财务报告产生重大影响。

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、重要前期差错更正

本报告期不涉及重要前期差错更正。

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
南京鼎茂置业有限	商品房开发；2023	76.86	8.37	5.76	新增	取得控制权，纳入

公司	年度，实现营业收入 76.86 亿元					合并范围
苏州相茂置业有限公司	商品房开发；2023 年度，实现营业收入 36.70 亿元	36.70	45.13	1.13	新增	取得控制权，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：

上述调整对公司生产经营及偿债能力无重大不利影响。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	92.63	150.98	-38.65	主要系 2023 年度商品房销售收入不及预期，经营性现金流净流出较多所致
其他流动资产	22.57	11.33	99.12	主要系商品房销售预缴税金增加所致
固定资产	14.91	3.94	278.93	主要系颐瑞健康公司南京颐养中心项目建成转入所致
其他非流动资产	11.78	6.68	76.42	主要系新增支付燕子矶 G32 地块办公楼定购首付款所致

（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	受限资产的账面价值（非受限价值）	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	92.63	2.04	-	2.20
存货	888.16	102.99	-	11.60
固定资产	14.91	1.83	-	12.25
投资性房地产	61.77	5.63	-	9.11

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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(%)
合计	1,057.48	112.48	—	—

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 10%

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
河西中 G67 地块	54.70	-	54.70	开发贷土地 抵押	系房地产项目开发过程中借取项目贷款形成的土地抵押，对发行人偿债能力无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、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 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

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 亿元，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 亿元。

(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

六、 负债情况**（一） 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为227.61亿元和249.60亿元，报告期内有息债务余额同比变动9.66%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	62.50	75.50	138.00	55.29
银行贷款	-	4.95	7.76	11.39	24.10	9.66
非银行金融机构贷款	-	-	2.50	-	2.50	1.00
其他有息债务	-	-	-	85.00	85.00	34.05
合计	-	4.95	72.76	171.89	249.60	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额82.60亿元，企业债券余额29.50亿元，非金融企业债务融资工具余额25.90亿元，且共有62.50亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为519.65亿元和521.31亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.32%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	10.00	65.30	89.10	164.40	31.54
银行贷款	-	15.77	37.91	164.65	218.33	41.88
非银行金融机构贷款	-	-	2.50	-	2.50	0.48
其他有息债务	-	10.76	16.12	109.20	136.08	26.10
合计	-	36.53	121.83	362.95	521.31	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额95.40亿元，企业债券余额29.50亿元，非金融企业债务融资工具余额39.50亿元，且共有65.30亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	54.19	31.87	70.06	主要系新三大片区项目部分成本结转所致

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：10.99 亿元

报告期非经常性损益总额：0.43 亿元

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 20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
颐居建设公司	是	100.00%	2023 年度，颐居建设公司实现营业收入 149.97 亿元，净利润 1.96 亿元	470.50	67.86	149.97	1.96
建发集团公司	是	100.00%	2023 年度，建发集	83.17	21.51	4.68	2.73

			团公司实现营业收入 4.68 亿元，净利润 2.73 亿元				
安居保障房公司	是	100.00%	2023 年度，安居保障房公司实现营业收入 18.54 亿元，净利润 1.35 亿元	331.72	66.84	18.54	1.35

（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

适用 不适用

存在重大差异的原因

2023 年度，公司经营性净现金流为-46.03 亿元，净利润为 6.57 亿元，存在重大差异，主要系公司 2023 年度房地产项目开发建设的支出较大，计入存货科目中的开发成本（较期初账面价值增长 99.29 亿），导致购买商品、接受劳务支付的现金增加较多所致。

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.64 亿元

报告期末对外担保的余额：10.88 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：8.24 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：10.88 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 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

十二、 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

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、 发行人为绿色公司债券发行人

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、 发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、 科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

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）

(以下无正文，为《南京安居建设集团有限责任公司公司债券年度报告（2023年）》盖章页)



南京安居建设集团有限责任公司

2024年4月26日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	9,263,127,988.50	15,098,042,575.55
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	63,639,950.68	43,195,000.00
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	-	-
应收账款	354,080,638.45	319,430,722.93
应收款项融资	100,000.00	570,000.00
预付款项	7,309,999,180.76	5,830,233,329.48
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	13,421,413,823.57	14,611,885,300.54
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	71,500,000.00
买入返售金融资产	-	-
存货	88,816,353,575.43	77,252,232,088.69
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	35,000,000.00
其他流动资产	2,256,779,917.04	1,133,391,376.21
流动资产合计	121,485,495,074.43	114,323,980,393.40
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	334,460,000.00	238,500,000.00
长期股权投资	3,134,121,249.47	3,043,585,377.53
其他权益工具投资	1,175,703,146.89	1,192,138,718.89

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	6,177,048,100.00	5,067,102,900.00
固定资产	1,491,310,400.95	393,559,249.92
在建工程	4,831,687.71	11,238,416.50
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	170,887,707.02	185,610,569.50
无形资产	40,754,564.32	36,930,596.32
开发支出	-	-
商誉	21,232,716.26	21,232,716.26
长期待摊费用	186,509,673.90	163,901,835.37
递延所得税资产	90,283,829.37	36,444,170.69
其他非流动资产	1,177,973,037.00	667,713,887.00
非流动资产合计	14,005,116,112.89	11,057,958,437.98
资产总计	135,490,611,187.32	125,381,938,831.38
流动负债：		
短期借款	-	450,556,111.11
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	-	-
应付账款	5,419,196,331.36	3,186,722,056.20
预收款项	51,510,166.29	25,887,473.14
合同负债	16,393,845,140.40	13,338,292,238.90
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	86,111,080.89	90,799,246.91
应交税费	310,151,869.72	387,458,952.09
其他应付款	16,819,148,785.35	13,917,039,732.17
其中：应付利息	-	-
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	10,612,654,982.79	8,604,939,910.40
其他流动负债	1,507,343,376.73	1,412,033,980.95
流动负债合计	51,199,961,733.53	41,413,729,701.87

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	16,665,203,071.36	16,020,045,762.42
应付债券	12,351,167,397.71	13,403,793,354.94
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	170,203,966.70	181,666,584.56
长期应付款	9,942,934,916.04	9,979,506,847.19
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	4,985,000.00	14,400,000.00
递延所得税负债	415,980,910.55	330,469,537.78
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	39,550,475,262.36	39,929,882,086.89
负债合计	90,750,436,995.89	81,343,611,788.76
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	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	29,418,624,958.22	29,068,889,175.86
减：库存股	-	-
其他综合收益	369,606,325.03	366,083,422.85
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	2,223,577,987.16	2,271,297,031.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,724,367,282.63	37,418,827,642.82
少数股东权益	7,015,806,908.80	6,619,499,399.80
所有者权益（或股东权益）合计	44,740,174,191.43	44,038,327,042.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	135,490,611,187.32	125,381,938,831.38

公司负责人：戴康顺

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

2023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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,296,095,056.65	2,886,093,977.64
交易性金融资产	35,483,863.01	6,000,000.00
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	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	4,070,203,063.95	4,070,343,669.09
应收资金集中管理款	26,371,572.04	38,274,176.05
其他应收款	20,868,561,515.26	21,341,890,120.79
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	13,399,348,212.86	12,278,408,054.78
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	100,000,000.00	35,000,000.00
其他流动资产	4,740,513.45	6,065,375.60
流动资产合计	39,800,803,797.22	40,662,075,373.95
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	18,123,539,622.04	16,738,539,622.04
其他权益工具投资	364,076,936.00	383,512,508.00
其他非流动金融资产	-	100,000,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	1,449,438.12	2,055,351.31
在建工程	1,961,072.56	2,206,903.75
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,322,591.09	1,099,075.59
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	3,138,065.86	3,138,065.86
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	18,495,487,725.67	17,230,551,526.55
资产总计	58,296,291,522.89	57,892,626,900.50

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	137,109,686.85	109,562,996.27
预收款项	-	-
合同负债	212,438,989.85	257,175,151.59
应付职工薪酬	14,065,087.63	13,888,436.82
应交税费	5,576,462.47	5,383,223.72
其他应付款	1,555,071,438.72	2,356,683,200.07
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	4,558,624,151.66	4,549,971,021.54
其他流动负债	-	-
流动负债合计	6,482,885,817.18	7,292,664,030.01
非流动负债：		
长期借款	1,119,120,000.00	1,271,000,000.00
应付债券	10,994,006,472.23	9,829,257,138.89
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	6,878,772,000.00	6,828,772,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	1,568,619.00	6,427,512.00
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	18,993,467,091.23	17,935,456,650.89
负债合计	25,476,352,908.41	25,228,120,680.90
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	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	27,747,174,797.69	27,434,683,497.84
减：库存股	-	-
其他综合收益	4,705,857.00	19,282,536.00
专项储备	-	-

盈余公积	12,565,522.66	12,565,522.66
未分配利润	-644,507,562.87	-502,025,336.90
所有者权益（或股东权益）合计	32,819,938,614.48	32,664,506,219.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	58,296,291,522.89	57,892,626,900.50

公司负责人：戴康顺 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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	18,055,896,168.30	15,228,766,197.64
其中：营业收入	18,055,896,168.30	15,228,766,197.64
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	16,976,553,334.15	14,882,111,700.08
其中：营业成本	15,892,179,980.48	13,491,370,272.51
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	217,691,319.23	411,305,760.40
销售费用	298,373,241.91	341,424,983.67
管理费用	507,481,312.35	493,209,903.70
研发费用	-	-
财务费用	60,827,480.18	144,800,779.80
其中：利息费用	291,345,076.56	268,409,204.53
利息收入	232,329,821.23	125,662,022.77
加：其他收益	91,655,364.80	108,493,015.08
投资收益（损失以“-”号填列）	-102,121,521.13	399,338,996.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-111,418,486.95	357,925,919.04
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）	37,376,850.68	57,842,407.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,266,842.49	637,876.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	299,805.00	55,470.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,095,286,491.01	913,022,263.41
加：营业外收入	4,962,269.18	4,002,222.77
减：营业外支出	1,697,900.14	2,309,270.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,098,550,860.05	914,715,215.25
减：所得税费用	441,672,336.18	320,232,966.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	656,878,523.87	594,482,248.84
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	656,878,523.87	594,482,248.84
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）	156,929,566.24	452,539,495.44
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	499,948,957.63	141,942,753.40
六、其他综合收益的税后净额	5,800,553.00	4,944,562.04
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,522,902.18	-12,990,947.32
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-12,326,679.00	-67,856,097.12
（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	-12,326,679.00	-67,856,097.12
（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	15,849,581.18	54,865,149.80
（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	-	-
（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	15,849,581.18	54,865,149.80
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,277,650.82	17,935,509.36
七、综合收益总额	662,679,076.87	599,426,810.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	160,452,468.42	439,548,548.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额	502,226,608.45	159,878,262.76
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。

公司负责人：戴康顺 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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	86,429,065.37	57,236,452.37
减：营业成本	40,767,322.63	56,908,838.54
税金及附加	6,187,829.61	3,240,837.76
销售费用	85,471.70	152,112.90
管理费用	48,016,895.31	54,052,036.19
研发费用	-	-
财务费用	11,610.51	91,044.59
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	56,286.38	38,904.78
投资收益（损失以“-”号填	70,614,800.00	74,488,302.22

列)		
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）	483,863.01	-
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）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,514,885.00	17,318,789.39
加：营业外收入	3,500.00	0.98
减：营业外支出	352,000.00	88,160.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	62,166,385.00	17,230,630.37
减：所得税费用	-	524,554.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	62,166,385.00	16,706,075.82
（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	-14,576,679.00	21,243,902.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-14,576,679.00	21,243,902.88
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	-14,576,679.00	21,243,902.88
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	-	-
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	-	-
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	47,589,706.00	37,949,978.70
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：戴康顺 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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	11,322,205,071.07	13,223,966,302.97
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	254,432,045.19	416,445,318.04
收到其他与经营活动有关的现金	3,677,993,798.34	7,797,644,266.98
经营活动现金流入小计	15,254,630,914.60	21,438,055,887.99
购买商品、接受劳务支付的现金	16,807,738,913.84	19,087,268,992.95
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	422,902,937.24	409,045,004.07
支付的各项税费	1,129,086,727.76	1,017,189,279.25
支付其他与经营活动有关的现金	1,498,156,047.65	2,169,807,459.96
经营活动现金流出小计	19,857,884,626.49	22,683,310,736.23
经营活动产生的现金流量净额	-4,603,253,711.89	-1,245,254,848.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	271,646,237.12
取得投资收益收到的现金	21,684,885.55	197,115,725.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,103.83	622,514.15
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	3,159,076,484.31	3,309,620,154.29
投资活动现金流入小计	3,230,763,473.69	3,779,004,631.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	545,791,191.10	97,129,970.91
投资支付的现金	50,808,055.56	446,314,000.00
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	1,045,628,256.28	4,145,642,228.51
投资活动现金流出小计	1,642,227,502.94	4,689,086,199.42
投资活动产生的现金流量净额	1,588,535,970.75	-910,081,568.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	387,000,000.00	521,900,000.00
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	12,794,361,995.18	14,502,624,911.67
收到其他与筹资活动有关的现金	770,866,012.57	8,555,315,319.06
筹资活动现金流入小计	13,952,228,007.75	23,579,840,230.73
偿还债务支付的现金	13,586,651,359.74	15,867,208,659.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,282,184,402.49	2,609,178,337.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	77,983,600.00	33,650,666.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,050,191,027.55	3,287,468,935.04
筹资活动现金流出小计	16,919,026,789.78	21,763,855,931.64
筹资活动产生的现金流量净额	-2,966,798,782.03	1,815,984,299.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-18.34	-69.49

五、现金及现金等价物净增加额	-5,981,516,541.51	-339,352,186.76
加：期初现金及现金等价物余额	15,040,896,786.80	15,380,248,973.56
六、期末现金及现金等价物余额	9,059,380,245.29	15,040,896,786.80

公司负责人：戴康顺 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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	56,163,101.83	31,691,648.24
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	96,760,257.31	3,222,375,096.87
经营活动现金流入小计	152,923,359.14	3,254,066,745.11
购买商品、接受劳务支付的现金	152,886,940.49	209,038,795.20
支付给职工及为职工支付的现金	39,122,995.82	31,157,699.70
支付的各项税费	28,808,296.92	24,871,987.60
支付其他与经营活动有关的现金	99,385,672.77	194,319,125.14
经营活动现金流出小计	320,203,906.00	459,387,607.64
经营活动产生的现金流量净额	-167,280,546.86	2,794,679,137.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	41,000,000.00	91,337,837.12
取得投资收益收到的现金	608,152,946.93	611,119,421.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	1,029,637,459.72	9,600,000.00
投资活动现金流入小计	1,678,790,406.65	712,057,258.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	450,850.70	1,538,339.91
投资支付的现金	1,420,000,000.00	930,783,931.38
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	1,741,620,386.77	5,394,031,963.97
投资活动现金流出小计	3,162,071,237.47	6,326,354,235.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,483,280,830.82	-5,614,296,976.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	385,000,000.00	-
取得借款收到的现金	5,409,120,000.00	6,042,461,666.67
收到其他与筹资活动有关的现金	150,000,000.00	5,028,791,123.26

筹资活动现金流入小计	5,944,120,000.00	11,071,252,789.93
偿还债务支付的现金	4,350,550,000.00	6,245,661,194.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,068,194,701.16	1,201,452,808.33
支付其他与筹资活动有关的现金	456,651,761.23	1,760,613,651.50
筹资活动现金流出小计	5,875,396,462.39	9,207,727,654.28
筹资活动产生的现金流量净额	68,723,537.61	1,863,525,135.65
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	-1,581,837,840.07	-956,092,703.25
加：期初现金及现金等价物余额	2,879,613,967.32	3,835,706,670.57
六、期末现金及现金等价物余额	1,297,776,127.25	2,879,613,967.32

公司负责人：戴康顺 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

