# 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

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务案 并不代表对债券的 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

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,并对其直实性,准确性,完整性承担个别和连带的 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

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

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

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

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墓集说明书摘要 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

六、本期债券基本要素

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 (四)债券期限, 木期债券为5年期 其中在木期债券存续期的第3个计算年度末附设发行人调整

(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 木期债券在左续期内前3年的最终要面利率将根据簿记建档结里确定 并报用家有关主管部门会

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 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

(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

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

(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 (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 的薄记建档场所和系统,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

(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 (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:

十十)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

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

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:

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 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区 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年第一期南京安局 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 国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(特殊普诵合伙),众华会计师事务所(特殊普诵合伙

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

分子人律师:指北京会诚同达(南京)律师事务所

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

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

《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年南京安星

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

(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 至节假日或休息日: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

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)

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/京际控制人,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

国答置小小司,指南古国资料资置小有阻小司 国诚置业公司:指南京国诚置业有限公司

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》

基础建设公司:指南京基础建设发展有限责任公司

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

建发集团公司:指南京建设发展集团有限公司

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

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 系州師诚公司:指扬州師诚置业有限公司

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

5人月区:指南京市孟北、百水、绿洲片区 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

#### 异是由于四舍五人造成。 第一条 风险提示及说明

一)利率风险

1、子公司管理风险

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

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。 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

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。 -)管理风险与对策

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 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。 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, 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。

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。

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、经营水平产生较大风险。 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 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

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

1. 资产负债率较高的风险

较高将对发行人的偿债能力产生不利影响。

9,236.53 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 R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 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,

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 万分 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%、 4.30%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

內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

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 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

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 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

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 经营活动产生的现金流量净额中负转正 主要县由于2018-2019年 发行人新投入项目较多 致 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,至 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 省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

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 1. 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

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 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

於勢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 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 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 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。

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 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

持增长,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。 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

舌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 的增长,将导致经营活动现金流持续为负。 (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 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

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 2、保障房建设成本波动的风险

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

验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 设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。 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

. 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 则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 11、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 . 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。 保险户开发型更越会设计 施丁 材料设备采购等法多外部资源 在项目守施过程由 由冬去山苗

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, 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 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; |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方

·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。 发行人保險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 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

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 《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

"价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

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 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 式点范围,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

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 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

乙元(含60亿元),债券期限为不超过20年(含20年)的公司债券。

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。 (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

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、本期做券分周定利率债券,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

紧,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 列率,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 (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

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

及行人特用用水框分配以下的发行。 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 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 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 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

(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E 

(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 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 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)

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 以在度的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

(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。 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)信用安排:本期债券无担保。

E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 发 行 人:南京安居建设集团有限责任公司

F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

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

日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

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

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

表4-1:最近三年营业收入情况

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

营业成本合计 914,717.94 | 100.00 | 826,597.11 | 100.00 | 748,248.03 | 100.00

8,765.39 7.26 9,127.55 7.82 7,493.43 8.09

·主要从事多种类型保障房(安置房、经适房、廉和房、公和房、限价房等)的开发与建设。

主承销商:南京证券股份有限公司

二、历史沿革详见本期债券《募集说明书》

一)发行人经营范围及所属行业

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》

、、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》

5、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

## (本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

人有权选择在公告的投资者问售登记期内,将持有的本期债券按面值全部或部分问售给发行人,或

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 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

-)募集资金监管银行:南京银行股份有限公司南京分行 )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 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

. 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 集中配售的方式面向机构投资者配售,具体时间安排如下 发行公告刊登日期:2021年7月27日

)发行期限:2021年7月29日至2021年8月2日

十)债权代理人:南京证券股份有限公司。

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:

《一人本明债券采用实名制证账方式发行,投资者认购的本明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。投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。 :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

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 的认购本期债券:境内非法人机构凭加盖其公童的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书证 1900年が9回次7、9日7年に入りの日本公本田プロストロースに対グスタリロに公式が入り 本期债券、助法律、法規プ本条所述と另有地定、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 司 具体手续按《中国证券登记结管有限责任公司债券登记 托管与结管业务细则》的要求办理

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 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

登记结算有限责任公司的有关规定。

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。 F发行,具体发行网点见附表

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"▲ 七、认购人承诺

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 )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 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 (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

)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

中主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。 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。

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

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干原债券信 削的评级报告; 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:

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

产部分,不用于不符合国家产业政策的领域。

期债券募集资金22.50亿元拟全部用于补充营运资金。

三)其他保障措施

(1)本期债券偿债计划概况

成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(4)偿债计划的财务安排

会将来源于发行人的经营收入。

法定代表人:毛龙泉

实缴资本: 400,000.00万元

联系电话:025-68255032

企业性质:有限责任公司(法人独资

2、发行人具有通畅的外部融资渠道

公司名称:南京安居建设集团有限责任公司

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

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。

二、募集资金使用及管理制度详见本期债券《募集说明书》

565 23% 发行人资产趋步增长 负债抑模趋健可控 偿债能力较强

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

发行人承诺依法合规使用募集资金并按昭相关要求报告和披露债券资金使用情况。承诺债券存

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

西店餐饮等 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 7

(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。

3.后蜜以辛。2018—2021年,次行入旨业收入分别/9.840,901.01 /7元、943,263.33 /7元和11,053.201.5 /7 元,净利润分别约265.12.60 万元,27.368.30 /7元和 37.068.1 /7万元,增长趋势较为稳定。随着在建保障 导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

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

5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

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

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

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,发行人将进行纷

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

发行人信用良好、趨约能力较强,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 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

第四条 发行人基本情况

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

日开发建设(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 北准的项目,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的

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 i、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

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

†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。

《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。

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

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:

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 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 华东机 ·,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, 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

年度和2020年度的保障房开发收入较上年度下降较大。

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 人,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 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

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

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

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.占营训

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

/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

(人的比例分别为 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

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201

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,司比增长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 开发业务计提的建设管理费收入。 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 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年未确认该板块收入,从2020年起 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

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 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。 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 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 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。 6-7902-7%。及行人或广局步唱下,以顺观院停止中心,该项库几分或集。 发行,的日常经曾收入是本期债券偿债废金的主要来源,发行人业务收入的主要来源为保障房 F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 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 曾长趋势,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

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 其中保险房开

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 3.33%,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 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、房屋和赁业务和环 总整治业务,其他业务包括资金拆借、物业服务和酒店服务等业务。

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、限定价格或和金的住房、这 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 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、 营业收入的比例分别为59.99%。33.42%和19.45%。

> 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 E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 居、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。 人,委托代建模式下的保障房销售收入不计人发行人保障房开发业务收入,来自于自建模式下和委托 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

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 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城建设发展有限公司(以下简称"燕城公司")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I、7地块、丁家庄

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

工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 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

(3)主要在售的自建保障房项目情况 截至2002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

> 表 4-5:截至 2020 年末公司主要已完工在售保障房项目情况 
>  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
>  现目 进度
>  89.08 40.88 8,363 40.88 8,319 36.64 36.48

424.55 | 251.60 | 38,641 | 253.81 | 38,000 | 225.69 | 220.84

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

开工时间 总建筑面积 总投资 已投资 项目进度 孟北保障房 绿洲保障房 2019年 江宁区2018G03地块租赁 16.55 16.00 12.00 在建 9.34 9.50 7.13 在建 南京市燕子矶新城租赁住房 燕子矶三期保障房

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、三大租赁付

截至2020年末,发行人无拟建的自建保障房项目。

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 ,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 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顾居建设公司负责。2020年、国济晋业公司、顾悦发展公司(原

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 营业收入的比例分别为31.89%、59.16%和68.95%。

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预售手续并展升 当售,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。 野比例结算工程款,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

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 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、溧水繁熙府、颐和公馆、 根据通知要求进行了调整。 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

## 表4-7:截至2020年末发行人在建商品房项目情况

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-
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+
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+
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	頤和铂湾花园	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

- 123.67 318.13 - 387.45 336.74 183.58 130.42 -

全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									
20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									
以建项目	建筑面积	预计总投资	开工时间	资金来源					
l械厂 D 地块	11.42	31.80	2021.01	自筹+融资					
∜GZ210	12.43	21.18	2021.01	自筹					
-Jk 020	12.00	21.72	2021.03	白皙. 形象					

 
 12.89
 31.73
 2021.03
 自筹+融资

 36.74
 84.71
 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, 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显逐年递增趋势。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

自建模式下计块的建设管理费收 \ 根据《南古市经济活田住民管理守施细则》 岩行 \ 每年按照 下超过开发成本的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

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		
日水保障房	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		
录洲保障房	232.65	195.60	45.93	-	0.57	在建		
<b>4</b>	579.02	527 77	152.05	_	1 02	_		

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。 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 人的比例分别为0.96%、1.04%和0.96%。 (1917.09777/1/0.90% - 1.04%和0.90%。 近三年,发行人房屋租赁业券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 ;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。 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6 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橋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、居民片区聚迁、土地开发整理等)及配套市政基础设施建设等。 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

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报借。物业服务和酒店服务等业务。2018-2020年 元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 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区

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

丰。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。 海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,曾 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 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

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 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(包括未按合同定时撤纳)合同期满,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,是集团扩通联系 仍未缴消且数额较大,未缴消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 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随养中心项目、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、全方 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。

\、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》 一、发行人的发展规划详见本期债券《募集说明书》

二、发行人重大违法违规和重大诉讼事项的情况

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 [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

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

根据南京市国资委《关于做好市国资委监管企业国有资产审计评估项目中介机构选聘和管理》 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 )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 (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

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

#### 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 表 5-1:发行人 2018 年会计政策变更情况

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	-

2、2019年会计政策变更 6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/

## 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	Ī		

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——收人>的通知》,财政部对《企业》 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

三)财务报表合并范围变化情况

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。

2、最近三年及一期合并范围内减少企业 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县置业有限公司的清

(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。 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 不再纳人合并范围

## 司的经营不具有控制权,不再纳入合并范围

表5-5	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

現金及現金等价物净增加额 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

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

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 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

、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

怀环境的影响,违约风险极低。

、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 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

急定,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券的能力级最基本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。中城信国际肯定了区域经济发展水平高、区域地位、政府支持的 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,中城信国际关注到资本支出压力大、

豆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。

6.20亿元,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

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 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 ,且保持增长趋势,为市内平台企业发展提供有力支撑。 熊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 官市政府在资产及资金等方面给予的强有力支持。

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 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 

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果 构的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

使用额度166.60亿元。

<b></b>	:一期的主体信用评约	收情况如卜:						
表 6-1:发行人近三年及一期信用评级情况表								
长期信用级别	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间				
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2020/06/1				
AAA	稳定	维持	中诚信证评	2019/07/1				
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2019/06/2				
AAA	稳定	维持	中诚信证评	2019/06/0				
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2018/12/2				
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2018/07/2				
AAA	稳定	维持	中诚信证评	2018/07/2				

近三年及一期内,发行人不存在主体评级调整的情况,也不存在债项评级高于主体评级的情况 了人近三年及一期在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级日主体评级结里与木》

发行人在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时,未曾出现严重违约现象。发行人最近三 第七条 法律意见

发行人聘请北京金诚同达(南京)律师事务所担任本期债券发行律师。北京金诚同达(南京)律师 (1)人物明礼苏亚朝间之(南京) FPPF 7万15日上外对加克公司 FPPF 4亿万元 至城间2公 南京 / FPPF 750太阳债券发行出具了法律意见书,读即认为:
—) 发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议。本期债券的发行已在国家发

三)发行人发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件 (四)发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定 六)发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(七) 发行人与其关联方不存在同业音争 与关联方的关联交易公会 债券持有人会议按照主管部门相关规定及《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对全体债券 · · (九)发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍 有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人,以及在相关决议通过

律手续:发行人报告期内不存在重大资产剥离、出售、购买情况。 十一)发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求;发行人近三年不存在 (十二)发行人近三年来没有因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到环境保护 了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件。

(十三)本次债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划,符合相关法律、法规和规范性文 4. 审议债券持有人会议参加方提出的议案,并作出决议 (十四) 发行人, 发行人董事长, 总经理, 财务负责人及其他高级管理人员, 发行人股东及其实际 (十五)发行人为本期债券发行而编制的《募集说明书》的格式和内容编排符合相关法律、法规

十六)发行人申请发行本期债券的主要条款符合相关法律、法规和规范性文件的规定。 十七)本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定 十八)参与本次发行的中介机构均具备从事本次发行的法定资格和条件,符合相关法律、法规 综上所述,发行人本期债券发行符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等有关法律、法规和 规范性文件的有关规定,符合企业债券发行条件。发行人已就本期债券的发行在国家发改委完成注册,发行人需按照《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露

性文件的规定《募集说明书》引用本法律意见书的内容没有导致法律上的歧义或曲解的情形

## 第八条 本期债券担保情况

二、发行人信息披露安排

第九条 信息披露安排 一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理,董事长是公司信息披露的第一责任人,总经理为 系债券投资者,向投资者提供公司公开披露的资料,向债权代理人递交信息披露的文件,与新闻媒体 (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 联系刊登披露的信息等。公司财务负责人负责信息披露事务内部管理工作,组织和协调公司信息披露 或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定,及时地披露相关信息。

> 1、每年4月30日以前,披露上一年度年度报告 3、每年8月31日以前,披露本年度中期报告。 ) 存续期内重大事项的信息披露 设行人在本期债券存续期间,向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事工

> 1. 企业名称变更, 股权结构或生产经营状况发生重大变化: 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组 、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

9. 企业股权, 经营权洗及被委托管理:

20、企业涉及需要说明的市场传闻;

在本期债券存续期内,发行人将按以下要求持续披露信息

12、企业转移债券清偿义务; 3、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增借款、对外提供担保超过上年 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项; 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况 9、企业分配股利,作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。 1、本期债券在存续期限内每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构 管名册上登记的各债券挂有人所挂债券面值所应获利息进行支付 木期债券的付息日为 2022 年至 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期为注销部

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)。 2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流程债券利息的支付通过证券登 2.机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上刊登的付

1、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

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

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

构办理,本会总付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的公告中加以 1. 发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率,在本期债券存

3进行登记,将持有的全部或部分债券按面值回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有本 4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的 须在投资者同生登记期内 至照本期债券回售实施办法进行登记,投资者完成回售登记手续后,即视为投资者已经行使回售选择 5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的,即视为投资者放弃

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期

]售选择权,同意继续持有本期债券。 6、投资者回售本期债券,回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元

|登美干是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

### 8、投资者回售的本期债券部分,债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调 第十条 投资者保护

-、违约责任及解决机制 -) 本期债券的违约情形 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日,发行人未能足额偿付

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质 不利影响,或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利 4、在债券的存续期内,发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务(第1项所述违约情形除外)且

†发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响,在经债权代理人书面通知,或经单独或合并持

有本期债券未偿还面值总额10%以上的债券持有人书面通知,该违约在上述通知所要求的合理期限

6、在债券存续期间,发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形

上述违约事件发生时,债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金 息及违约金或者按照(债权代理协议)的约定授权债权代理人代为追索; 上述违约事件发生时,发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施,持有人会议决议等,配合 权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预

(四)风险及违约处置基本原则

相关自律管理要求,遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则,稳妥开展风险及违约处 置相关工作,本募集说明书有约定的从其约定

关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的,并变更相应登

债券基本偿付条款调整的具体情况

(2)重组方案表决生效后,发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交到

(3)发行人应在登记变更完成后的3个工作日内披露变更结果 2、其他处置措施(如有)

不可抗力是指本期债券发行后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期债

关责任人不能履约的情况。

1)自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等 2)国际、国内金融市场风险事故的发生

(4)社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等 保护本期债券投资者的合法权益 (2)发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商,决定是否终止债券或根据不可抗力引

:对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。 (七)争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议,由各方协商解决。协商不成的,由发行 、住所地法院管辖。 任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利,或宣布对方违约仅适用某

特定情势,不能视作弃权,也不能视为继续对权利的放弃,致使今后无法对违约方的违约行为行使 权利。任何一方当事人未行使任何权利, 也不构成对对方当事人的弃权。 为保证债券持有人的合法权益,根据法律法规及规范性文件的规定,为本次债券制定了《债券指

受让木次债券的持有人) 均有同等约束力 根据《债券持有人会议规则》,债券持有人会议具有以下权利 ■ 享有《募集说明书》约定的各项权利 监督发行人履行《募集说明书》约定的义务

6、决定变更或解聘债权代理人。 , 修改《债券持有人会议规则》 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议

9、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜。

10. 享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则

3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产

5式召开。以现场会议形式召开的,应当设置会场。

银行等明确议案,并缴纳召集会议所需费用的:

、根据法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定监督债权代理人

出现下列情形之一时,应当召开债券持有人会议 、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定,并提供明确的议案的。

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况,单独或合并持有本期未偿付债券 上面值的债券持有人向债权代理人书面提出召开会议,并提供明确的议案、缴纳召集会议所需 (三)债券持有人会议的召集、召开及决议

、当出现下列情形时,应当召开债券持有人会议 1)发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定,并提供明确的议案的 (2)发行人在本次债券兑付兑息日未偿还本息; 3)发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产 (4)单独或合并持有本次未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监

(5)发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况,单独或合并持有本次未偿付债券

的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议,并提供明确的议案、缴纳召集会议用

1、除债权代理协议约定的变更或解聘债权代理人事项外,债券持有人会议的召集人、召开主持/

以代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开,也可以现场会

出书面要求,债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议 4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的,单独或合并持有本次未偿付债券10%以上

的债券持有人 可以要求发行人召集或自行召集 召开债券持有人会议

通知,将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登7 『正学报》、中国债券信息网及其他相关网站。 6、发行人、债权代理人、债券持有人及/或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券 幸有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议 傣类技有人的代理人口能为自然人 傣类技有人的代理人参加会议的险提克傣类技有人参加会议即

债权代理人亦为债券持有人的除外)及持有发行人10%以上股份的或与上述股东及发行人有关联关 7、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)出席

未偿付债券行使表决权,每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。发行人、债权代理人(但

10、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠为 履行义务的,由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维 11、债券持有人会议表决前,应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人 12. 债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议

企业的1979日人企业以及企业的企业。 经出席会议的债券持有人或其接权代表所持表决权的三分之二以上(含三分之二)通过方能生效。 13、债券持有人会议表决后,应当将表决结果记人会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出

9. 每个债券持有人只能委托一人为债券持有人的代理人,该债券持有人的代理人依暇该债券持

14、债券持有人会议的通知、组织费用,由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费 15、债券持有人单独行使债券抵押权权利,不得与债券持有人会议通过的决议相抵触 16、债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的,有关当 可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书,由债权代理人保存十年。

2、发行人享有自主经营管理权,不受债券持有人的干预,

密履行保密义务,遵守有关信息披露的规定。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。 为了维护全体债权人的合法权益,同时由于债券持有人的不确定性,发行人特为债券持有人聘请 至证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人,并与南京证券股份有限公司签订了《债权代理

根据中国法律、行政法规、本期债券募集说明书和《债权代理协议》的约定以及债券持有人会议的 、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用 符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定,不得用于禁止性业务和行为。

、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户,明确账户资金的来源、提取方式及对 中的监督管理等有关事宜。 4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项,发行人在知悉或者应当知悉该等事项 5、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下的义务提供方便和必要的信息、资料和数据。 6、发行人应在债券期限内定期(每半年或一年)向债权代理人提供主要财务报表及其他有关文

保证其所提供的上级审批文件、主要财务报表及其他有关文件的真实性及合法性。 7、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。 8、发行人在债券存续期内,不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的,应当 通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。 二)债权代理人的主要权利和义务

#### 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守,履行诚实 2、根据债券持有人会议的授权,代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务 3、债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权,但应对在履行义务中获知的发行人的商业

4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。 、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。 第十一条 备查文件

》(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》; 三)《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》; 四)发行人2018-2020年经审计的财务报告,2021年1-3月未经审计的财务报表; 六)北京金诚同达(南京)律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书;

七)《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》: 《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》 九)《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》;

上)国家发展改革委要求披露的其他文件。

一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件: 1、南京安居建设集团有限责任公司 主所: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

-)国家发改委对本次债券公开发行的注册批复文件

传真:025-68255034 . 南京证券股份有限公司 联系人:刘方舟、朱腾达

邮政编码:210019 二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文: 1、国家发展和改革委员会

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公

(三)如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

联系人:瞿旸漾

6令、法令或命令,或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履 上述违约事件发生时,发行人应当承担相应的违约责任,包括但不限于按照募集说明书的约定

用的现行或将来的法律、规则、规章、判决,或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的

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。

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

应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信 息披露与持有人会议等工作安排、付息总付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增

公司名称 发行网点名称 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

附表一:2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券发行网点表