

南京安居建设集团有限责任公司
公司债券半年度报告
(2018 年上半年)

二〇一八年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

截至本报告批准报出日，公司发行多期债券（债务融资工具），包括按照中国证监会要求发行的公司债券和中国银行间市场交易商协会监管的非金融企业债务融资工具。本半年度报告为公司 2016 年发行的“南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）”和公司 2018 年发行的“南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）”、“南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）”半年度报告，按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》（以下简称“39 号准则”）要求进行半年报披露，若投资者欲了解公司发行的其他债券（债务融资工具）的完整信息，请参阅公司披露的其他债券（债务融资工具）半年度报告（如有）。

如无特别说明，本报告所引用数据均为合并口径数据。

重大风险提示

本公司发行的公司债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买公司债券，应当认真阅读公司债券信息披露文件，并进行独立的投资判断。公司债券存续期内，因公司经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与公司债券相关的风险

（一）利率风险

公司债券的利率水平是根据当前市场的利率水平和公司债券信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的实际收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

公司无法保证公司债券在债券二级市场有活跃的交易，如果公司债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

公司债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于公司的信用，公司的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。如果公司经营状况不佳或资金周转出现困难，将可能导致公司债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成危险。

（四）公司债券安排特有的风险

尽管公司已根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制 and 降低公司债券的还本付息风险，但是在公司债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响公司债券持有人的权益。

（五）评级的风险

公司目前资信状况良好，2018年6月26日，中诚信证券评估有限公司对公司债券16宁安01、18宁安01进行跟踪评级，公司的主体信用等级为AAA，说明公司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；公司公司债券信用等级均为AAA，说明公司债券信用质量极高，信用风险极低。但在公司债券存续期内，仍有可能由于种种原因，公司的主体信用评级和/或公司债券的信用评级发生负面变化，这将对公司债券投资者产生不利影响。

二、与公司相关的财务风险

（一）资产负债率较高、债务规模较大的风险

公司为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。截至报告期末，公司资产负债率为65.60%。虽然，公司资产负债率与行业最高水平有一定差距，但公司如若无法

将负债水平控制在合理范围内，较高的资产负债率、债务规模将在一定程度上限制公司未来的融资规模，并导致一定的资本性支出压力。

（二）存货出售的不确定性及跌价的风险

截至报告期末，公司存货为 3,445,994.00 万元，占公司总资产的比例为 52.07%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，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，则可能对公司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。同时，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，进而对公司的财务表现构成不利影响。

（三）公司对外担保和受限资产的风险

截至报告期末，公司对外担保金额共计 161,700.00 万元，占当期末净资产的比例为 7.10%，较上年末减少 129,000.00 万元。公司对外担保主要系对南京拓燕投资有限公司、南京锦安中垠房地产开发有限公司的担保。公司执行严格的担保管理制度，一般为市属国有企业或与公司有经营业务往来的企业，并且该类被担保对象目前经营正常，因此在一定程度上降低了或有损失风险。但公司担保企业行业集中度较高，不利于担保风险的分散。如相关债务人出现违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对公司债券的偿债能力造成负面影响。

截至报告期末，公司受限资产账面价值合计 1,050,075.21 万元，占净资产比例为 46.12%。主要为土地使用权、房产等抵押。公司资产受限用于业务开展中的融资，占净资产比例较大，仍面临一定的风险。

（四）其他应收款占比较高的风险

截至报告期末，公司其他应收款为 1,461,894.78 万元，占总资产的比例为 22.09%，较上年末增加 135,138.84 万元，增幅为 10.19%，处于较高的水平，主要为应收保障房项目代建方及合作开发项目的资金拆借款。虽然随着项目逐步完成销售，逐渐收回拆借款项，未来回收风险较小，但仍面临无法回收的风险。

（五）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

报告期，公司经营活动产生的现金流量净额为 403,198.26 万元，较上年同期增加了 552,305.58 万元，现金流量为正。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若公司的经营活动现金流量波动较大，现金回流情况不理想，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

（六）有息债务规模较大、EBITDA 利息保障倍数降低的风险

受保障房及商品房资金需求大、结算周期长等因素的影响，公司对外融资规模不断增加，负债总额有所增加。报告期末，公司有息债务为 2,898,018.68 万元，处于较高水平。报告期，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.46，较上年同期有所上升，但保障程度仍相对较弱。如果宏观经济、行业形势以及融资环境发生不利变动，公司将面临资金链紧张的局面，其经营和财务状况将面临一定的风险。

（七）划拨的保障房建设用地无法实现收益的风险

截至报告期末，公司持有多处来自于南京市地方政府划拨的土地使用权，主要用于保障性住房项目开发和建设，建设开发完成后将由市政府统一安排出售。由于保障性住房项目不是以盈利为主要目的，公司只能就配建的商业物业实现其商业价值，难以实现较好的收益。

（八）投资收益不可持续对公司盈利造成的风险

报告期，公司实现投资收益-63.84万元，较上期减少632.40万元。公司以前年度较高的投资收益主要通过股权转让获得，该收益无法持续，而公司投资的其他企业也无法保证持续盈利，未来若出现继续亏损的情况，公司投资收益可能会有波动的风险。

（九）资本支出压力较大的风险

公司保障房建设规模较大，由于保障房建设现金流入基本在项目中后期，公司在保障房建设期间融资需求较大，给公司带来了一定的资本支出压力；加之目前在政策的推动下，公司已着手进行加大了商品房项目的储备，未来资金投入较大，存在一定的资金压力。

（十）营业收入规模波动的风险

报告期内，公司实现营业收入454,126.79万元，较上年同期增加165.85%。2016年以来保障房项目集中确认收入较多，使得营业收入增幅较大。虽然公司存货中存在待售商品房和保障房，预收房款在达到收入确认条件后将相继确认收入，但若未来新开发项目规模减小，可能会导致公司营业收入有所波动，面临较大的生产经营和财务风险。

（十一）销售回款不及时的风险

公司房地产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、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。公司房地产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、与公司相关的经营风险

（一）经济周期风险

公司主营业务所属的房地产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。房地产开发项目投资规模和收益水平都受到经济周期影响。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，使公司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公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，将可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而影响公司债券的兑付。

（二）土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料，公司生产经营的持续和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。在公司所聚焦的区域内，土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推

高。在债券存续期内，公司面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险，直接影响公司未来长期发展和盈利能力。

（三）项目开发风险

房地产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。公司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，使得公司对项目开发控制的难度较大。尽管公司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。

（四）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、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。公司针对房地产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，损害公司的品牌形象，甚至会使公司遭受一定程度的经济损失，导致法律诉讼。

四、与公司相关的管理风险

（一）子公司管控风险

公司纳入合并范围子公司众多，虽然公司已经建立了较为完善的法人治理机制和管理制度，具有较强的经营管理能力，但是在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制方面仍面临较大挑战，因而公司未来可能面临一定的管理风险。

（二）人力资源管理风险

公司是南京市国资委下属的国有企业，虽然是独立的法人企业，但作为国有企业，公司在人力资源管理上仍然受到南京市国资委的较大影响，存在一定的人力资源管理风险。

五、与公司相关的政策风险

（一）房地产行业政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位，长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定，近年来国家出台了一系列的宏观行业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的景气度，公司从 2016 年以来加大了商品房的开发力度，项目区域以江苏省内为主，在目前房地产市场行业政策波动的情形下，可能会对公司在手房地产项目未来的开发、销售及资金回笼情况产生一定的风险。

（二）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，公司面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

（三）税收政策变化的风险

公司涉及的主要税种包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、企业所得税和土地增值税。2016年5月，营改增试点全面推开，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。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	10
第一节 公司及相关中介机构简介	12
一、 公司基本信息	12
二、 信息披露事务负责人	12
三、 信息披露网址及置备地	12
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	13
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	13
六、 中介机构情况	13
七、 中介机构变更情况	13
第二节 公司债券事项	13
一、 债券基本信息	13
二、 募集资金使用情况	15
三、 报告期内资信评级情况	16
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	16
五、 报告期内持有人会议召开情况	17
六、 受托管理人履职情况	17
第三节 业务经营和公司治理情况	17
一、 公司业务和经营情况	17
二、 公司本年度新增重大投资状况	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	19
四、 公司治理情况	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	19
第四节 财务情况	20
一、 财务报告审计情况	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
三、 主要会计数据和财务指标	20
四、 资产情况	21
五、 负债情况	22
六、 利润及其他损益来源情况	24
七、 对外担保情况	24
第五节 重大事项	24
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	24
二、 关于破产相关事项	24
三、 关于司法机关调查事项	24
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	24
五、 其他重大事项的信息披露	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	25
一、 发行人为可交换债券发行人	25
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人	25
四、 发行人为可续期公司债券发行人	25
五、 其他特定品种债券事项	25
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	25
第八节 备查文件目录	26
附件 财务报表	28
合并资产负债表	28
母公司资产负债表	30

合并利润表.....	32
母公司利润表	33
合并现金流量表	34
母公司现金流量表	36
合并所有者权益变动表.....	38
母公司所有者权益变动表.....	41
担保人财务报表	45

释义

简称		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、集团层面、母公司	指	南京安居建设集团有限责任公司本部，不包括合并范围内子公司
16 宁安 01	指	南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
18 宁安 01	指	南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
18 宁安 02	指	南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）（面向合格投资者）
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
《公司债办法》	指	中国证监会于 2015 年 1 月颁布的《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所、债券转让交易场所	指	上海证券交易所
合格投资者	指	根据《公司债办法》、证券转让交易场所规定的合格投资者
《债券受托管理协议》	指	公司和债券受托管理人为 16 宁安 01 发行而签订的《南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、为 18 宁安 01 和 18 宁安 02 发行而签订的《南京安居建设集团有限责任公司 2017 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（债券名称变更，不影响该文件效力）
债券持有人会议	指	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
《债券持有人会议规则》	指	公司和债券受托管理人为 16 宁安 01 发行而制定的《南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》、为 18 宁安 01 和 18 宁安 02 发行而制定的《南京安居建设集团有限责任公司 2017 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》（债券名称变更，不影响该文件效力）
报告期	指	2018 年 1-6 月
报告期末	指	2018 年 6 月末
上年同期	指	2017 年上半年度
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
安居保障房公司	指	子公司南京安居保障房建设发展有限公司
颐和资产管理公司	指	子公司南京安居颐和资产经营管理有限公司
宁颐实业公司	指	子公司南京宁颐实业有限责任公司
股东、控股股东	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
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

本半年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

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）	NanjingAnju Construction Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	毛龙泉
注册地址	江苏省南京市雨花台区软件大道 119 号丰盛科技园 8 号楼 6 楼
办公地址	江苏省南京市雨花台区软件大道 119 号丰盛科技园 8 号楼 6 楼
办公地址的邮政编码	210012
公司网址	http://www.njajjt.com/
电子信箱	暂无

二、信息披露事务负责人

姓名	皮二英
联系地址	南京市雨花台区软件大道 119 号丰盛商汇 8 号楼 6 楼
电话	025-68255031
传真	025-68255032
电子信箱	pierying@126.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
半年度报告备置地	南京市雨花台区软件大道 119 号丰盛科技园 8 号楼 6 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司

实际控制人姓名/名称：南京市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更/变化。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

公司于 2018 年 4 月发布《南京安居建设集团有限责任公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》，公司实际控制人南京市国资委决定聘请李启明、刘惠萍担任公司外部董事，董事会成员调整后，公司董事会成员为：毛龙泉、顾江宁、徐勇、李启明、刘惠萍，其中毛龙泉为董事长。

六、中介机构情况

债券代码：136607.SH,143523.SH,143381.SH

债券简称：16 宁安 01,18 宁安 01,18 宁安 02

（一）会计师事务所

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市山西路 67 号世贸中心大厦 A 幢 16-18 楼
签字会计师（如有）	樊晓军、陈卿

（二）受托管理人

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层
联系人	杨兴、戴玥
联系电话	010-85130443

（三）资信评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

七、中介机构变更情况

报告期内，中介机构未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143381.SH
2、债券简称	18 宁安 02

3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2018 年 8 月 7 日
5、到期日	2023 年 8 月 8 日
6、债券余额	18.00
7、利率（%）	4.15
8、还本付息方式	<p>本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。</p> <p>付息日：2019 年至 2023 年每年的 8 月 8 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 2019 年至 2021 年每年的 8 月 8 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）：2023 年 8 月 8 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 2021 年 8 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）</p>
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及还本付息
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及特殊条款的执行

1、债券代码	143523.SH
2、债券简称	18 宁安 01
3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 3 月 21 日
5、到期日	2023 年 3 月 22 日
6、债券余额	10.00
7、利率（%）	5.36
8、还本付息方式	<p>本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。</p> <p>付息日：2019 年至 2023 年每年的 3 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 2019 年至 2021 年每年的 3 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）：2023 年 3 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 2021 年 3 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）</p>
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及还本付息
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及特殊条款的执行

1、债券代码	136607.SH
2、债券简称	16 宁安 01
3、债券名称	南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 8 月 8 日
5、到期日	2021 年 8 月 9 日
6、债券余额	28.00
7、利率（%）	2.98
8、还本付息方式	<p>本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。</p> <p>付息日：2017 年至 2021 年每年的 8 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 2017 年至 2019 年每年的 8 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）：2021 年 8 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 2019 年 8 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p>
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2018 年 8 月 9 日按时付息，报告期内不涉及还本
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及特殊条款的执行

二、募集资金使用情况

债券代码：143381.SH，143523.SH，136607.SH

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	18 宁安 02	18 宁安 01	16 宁安 01
募集资金专项账户运作情况	运作规范	运作规范	运作规范
募集资金总额	18.00	10.00	28.00
募集资金期末余额	截至本报告出具日，余额为 0.00	截至本报告出具日，余额为 0.00	0.00
募集资金使用情况	募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致	募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致	募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致
募集资金使用履行的程序	各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序	各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序	各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司的有息负债	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司的有息负债	募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债、补充营运资金
募集资金使用是否与约定相一致	是	是	是
募集资金用途是否	未发生变更	未发生变更	未发生变更

变更及程序（如有）			
违规使用及整改情况（如有）	不适用	不适用	不适用
其他需要说明的事项	无	无	无

三、报告期内资信评级情况

债券代码	143381.SH	143523.SH	136607.SH
债券简称	18 宁安 02	18 宁安 01	16 宁安 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信证券评估有限公司	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 7 月 20 日	2018 年 6 月 26 日	2018 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA	AAA	AAA
评级结论（债项）	AAA	AAA	AAA
评级展望	稳定	稳定	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评主体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	受评主体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	受评主体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
债项评级标识所代表的含义	债券信用质量极高，信用风险极低	债券信用质量极高，信用风险极低	债券信用质量极高，信用风险极低
与上一次评级结果的对比	不变	不变	不变
对投资者适当性的影响	无影响	无影响	无影响
其他发行人认为需要说明的事项	无	无	无

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

公司发行的“16 宁安 01”、“18 宁安 01”、“18 宁安 02”均未安排增信，三期债券偿债计划及偿债保障措施安排基本一致，与募集说明书的相关承诺一致，报告期末发生变更，变化和执行情况如下：

公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期，公司实现营业收入 454,126.79 万元，较上年同期增长 283,307.60 万元，增幅为 165.85%；报告期，公司实现净利润 17,353.11 万元，较上年同期增长 12,236.93 万元，增幅为 239.18%；截至报告期末，公司货币资金余额为 782,871.64 万元，较上期末金额 886,013.65 万元略有下降，其中受限货币资金为 8,060.90 万元，仍处于较好水平。公司经营业绩基本稳定，充裕的现金及现金等价物将为偿付公司债券本息提供保障。

公司长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至报告期末，公司流动资产为 6,348,125.47 万元，其中货币资金 782,871.64 万元，预付款项 621,726.13 万元，其他应收款 1,461,894.78 万元，存货 3,445,994.00 万元。公司资产中，受限资产合计 1,050,075.21 万元。在需要时，受限资产以外的流动资产变现可以保障债权及时实现。

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措公司债券还本付息所需资金。截至报告期末，公司获得的银行授信总额为 2,548,300.00 万元，未使用授信额度为 1,090,850.00 万元。公司具有的未使用授信额度，可为公司债券的偿还提供有力的保障。

公司已按照公司债券募集说明书约定指定专门部门牵头负责协调公司债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排公司债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益；公司已按照《公司债办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》，报告期末发生需要召开债券持有人会议的情况；公司已与中信建投证券签订《债券受托管理协议》，由其依照协议的约定维护债券持有人的利益；公司已按照公司债券募集说明书约定设置偿债保障金专户，报告期内，公司债券按时付息，但不涉及本金兑付；公司严格按照募集说明书约定履行严格的信息披露义务，发生相关法律法规规定的需披露事宜的情形，及时履行相应程序。

五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，未涉及召开持有人会议情形。

六、受托管理人履职情况

公司发行的 18 宁安 02、18 宁安 01、16 宁安 01 债券受托管理人均为中信建投证券。报告期内，中信建投证券严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，且受托管理人与公司不存在利益冲突情形。

2018 年 4 月 16 日，因公司董事会成员发生变更，受托管理人在上海证券交易所网站发布了《关于南京安居建设集团有限责任公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

2018 年 6 月 27 日，受托管理人在上海证券交易所网站发布了《南京安居建设集团有限责任公司公司债券 2017 年度受托管理事务报告》。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况及未来展望

公司为南京市的住房建设类国有企业，主要从事商品房开发、南京市保障性住房与限价商品房建设、政策性危旧房改造、持有性物业的开发、建设与经营等。公司主营业务主要为两大板块，房地产开发销售、保障房建设管理，其他收入主要包括销售代理、物业管

理、酒店餐饮等。其中，房地产开发销售、保障房建设管理是公司的核心业务。

公司将进一步深化综合改革，优化管控体系，强化专业队伍建设，全面激发企业经营活力和创新力，立足房地产开发建设和运营服务主业，加快成为区域领先、全国知名、可持续发展的市属住建类功能平台。

公司将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。公司将着力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；承担保障房建设管理和各类政策性项目代建的同时，加强在城乡统筹领域的业务开拓；基于商品房开发能力，在限价商品房和产权调换房领域实现业务拓展；探索危旧房改造资金平衡配套政策的制度化安排。在现有政策条件和主业范围内，公司“十三五”期间开发量争取达到 500 万平方米左右，其中：保障房建设业务开发面积 285 万平米以上；政策性租赁住房业务可实现约 90.5 万平米政策性租赁住房；利用集团内部资源及市场化合营，可能新增约 19 万平米市场化租赁住房；若政府在低效用地、集体土地、租赁住房专项用地等给予支持，可能新增 110 万平米市场化租赁住房。合计面积大概约为 200 万平米。

随着土地成本上涨，未来房地产行业合作开发和并购重组的趋势将越来越明显，行业集中度将进一步增加。公司业务植根南京地区，土地成本上涨迅速，区域内房地产企业均面临资金压力较大的问题，公司在未来发展业务的同时，也需要防范相应的资金风险。

（二）公司经营情况分析

1、房地产开发

房地产开发是公司主要收入来源，其业务开展模式与传统房地产企业类似。公司是南京市国资委唯一授权专门从事保障房开发建设的主体，专门从事保障房开发建设管理，是南京市唯一的市属保障房建设主体。公司成立后，随即承担了南京市统筹的“四大片区”的建设任务，“四大片区”保障房地块总建筑面积 845 万平米，8.28 万套住宅，配建了 30 所学校、20 处社区中心、11 处卫生站（中心）、10 处养老设施、6 个垃圾站、5 个公交场站、5 个警务用房及 37 条市政道路等配套基础设施。目前，上述住宅及配套已基本全面建成，正在陆续交付使用。

由于公司在上述项目开发中积累的大量经验，公司成为南京地区最为成熟的保障性住宅开发企业，上述项目逐渐完工后，公司开始承接其他市属或区属保障性住宅项目，如“丁家庄二期”项目等，近期南京市新“三大片区”保障性住宅项目也进入前期筹划阶段。

2015 年 9 月，南京市委市政府召开会议，为平衡公司保障房项目建设支出，取消了《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）对公司开展一般商品房开发业务的限制，允许公司从事一般商品房开发业务。报告期，公司结合土地一级开发业务，发挥优势实现房地产一二级开发联动，已陆续有项目取得实质性进展。

2、建设管理费

公司建设管理费收入是公司承担保障房项目建设管理而实现的收入。公司成立之初承接了“四大片区”保障房项目，由于四大片区保障房建设规模较大，公司对部分项目采取委托代建模式，由代建单位具体施工，公司对“四大片区”开发和保障房建设管理，项目建设业务主要由全资子公司安居保障房公司负责管理。安居保障房公司负责“四大片区”保障房项目的规划、管理、成本核算等事项的组织实施；同时确保保障性住房的质量、成本与进度，按照政府的供应计划及时交付保障性住宅与保障房社区配套物业，并据此收取相应的建设管理费。

3、其他业务

公司其他业务主要包括围绕保障房相关的其他业务，包括持有型业务经营物业管理等，同时还有部分房屋出租、酒店餐饮业务。

公司持有型物业经营业务由全资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、廉租房以及下属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；还包括通过盘活公有房产等资源开发模式创新，增加收入现金流，实现资产保值增值。

酒店餐饮业务主要由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自营业务。

报告期公司主要业务未发生重大变化，对公司经营情况及偿债能力不存在重大不利影响。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《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，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反公司法、公司章程规定

是 否

（四）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

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

截至报告期末，非经营性往来占款和资金拆借合计为 20,000.00 万元，较报告期初 30,950.00 万元降低 10,950.00 万元。

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

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

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	661.83	638.06	3.73	-
2	总负债	434.14	413.84	4.91	-
3	净资产	227.68	224.22	1.54	-
4	归属母公司股东的净资产	201.56	200.08	0.74	-
5	资产负债率 (%)	65.60	64.86	1.14	-
6	有形资产负债率 (%)	65.64	64.90	1.14	-
7	流动比率	2.59	2.89	-10.38	-
8	速动比率	1.18	1.51	-21.85	-
9	期末现金及现金等价物余额	78.29	103.67	-24.48	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	45.41	17.08	165.85	主要由于确认的保障房营业收入比上年同期有较大增加。
2	营业成本	41.39	14.38	187.74	主要由于保障房营业收入相应结转的营业成本比上年同期有较大增加。
3	利润总额	1.97	0.82	138.42	主要由于保障房项目收入增加, 导致利润增加。
4	净利润	1.74	0.51	239.18	主要由于保障房项目收入增加, 导致利润增加。
5	扣除非经常性损益后净利润	1.73	0.46	273.41	主要由于保障房项目收入增加, 导致利润增加。
6	归属母公司股东的净利润	1.77	0.50	255.84	主要由于保障房项目收入增加, 导致利润增加。
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	3.12	1.26	148.10	主要由于保障房项目收入增加利润, 从而导致 EBITDA 增加。
8	经营活动产生	40.32	-14.91	370.41	主要由于收回代建项目资金所

	的现金流净额				致。
9	投资活动产生的现金流净额	4.19	-0.19	2,268.16	主要由于新增并表企业，增加收到其他投资活动现金流入所致。
10	筹资活动产生的现金流净额	-54.82	25.51	-314.87	主要由于偿还到期债务本息较上年同期有较大增加。
11	应收账款周转率	63.31	205.92	-69.25	应收账款平均余额较上年同期增长较快，导致周转率指标下降。
12	存货周转率	0.13	0.06	115.50	主要由于结转营业成本比例较上年同期有较大增加，导致周转率指标上升。
13	EBITDA 全部债务比	0.01	0.00	143.24	主要由于保障房项目收入增加，导致利润增加，从而导致 EBITDA 增长较有息债务快。
14	利息保障倍数	0.44	0.11	302.02	主要由于保障房项目收入增加，导致利润增加。
15	现金利息保障倍数	7.34	-0.27	2,793.35	主要由于收回代建项目资金，经营现金流量实现较大增长。
16	EBITDA 利息倍数	0.46	0.12	279.55	主要由于 EBITDA 增加，资本化利息支出相对减少。
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

主要会计数据和财务指标的变动原因请参见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	原因
货币资金	782,871.64	886,013.65	-11.64	-
应收账款	7,086.48	7,258.70	-2.37	-
预付账款	621,726.13	948,640.60	-34.46	主要系征拆资金及工程款结转所致。
应收利息	-	234.42	-100.00	
其他应收款	1,461,894.	1,326,755.	10.19	-

	78	94		
存货	3,445,994.00	2,917,194.29	18.13	-
其他流动资产	28,552.44	32,199.10	-11.33	-
流动资产合计	6,348,625.47	6,118,296.70	3.76	-
可供出售金融资产	81,296.18	78,050.15	4.16	-
长期股权投资	76,309.86	71,145.95	7.26	-
投资性房地产	48,218.71	48,215.19	0.01	-
固定资产	45,100.63	48,345.65	-6.71	-
在建工程	4,219.06	1,696.37	148.71	主要由于增加下属企业装修工程投入。
无形资产	3,121.73	3,181.23	-1.87	-
商誉	1,283.56	1,283.56	0.00	-
长期待摊费用	4,325.72	4,148.84	4.26	-
递延所得税资产	6,265.57	6,251.41	0.23	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	270,141.28	262,318.35	2.98	-
资产总计	6,618,766.74	6,380,615.05	3.73	-

（二）资产受限情况

单位：万元 币种：人民币

受限资产	受限资产账面价值	受限原因	其他事项
货币资金	8,060.90	公租房包干财政专项资金专户上交财政；托管资金	-
存货	991,203.06	银行借款抵押担保	-
固定资产	16,926.42	银行借款抵押担保	-
投资性房地产	33,884.82	银行借款抵押担保	-
合计	1,050,075.21	-	-

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	原因
短期借款	37,400.00	30,000.00	24.67	-
应付票据	35,000.00	24,000.00	45.83	新增工程支付银行承兑汇票
应付账款	256,654.53	214,222.22	19.81	-
预收账款	338,283.71	497,932.14	-32.06	主要为新增销售结转预收账款所致。

应付职工薪酬	489.97	1,677.75	-70.80	主要为发放上年计提绩效考核工资导致报告期末应付职工薪酬减少。
应交税费	20,982.24	24,874.82	-15.65	-
应付利息	16,049.00	38,392.02	-58.20	主要原因为支付上年计提应付利息导致报告期末应付利息减少。
应付股利	175.00	175.00	0.00	-
其他应付款	1,090,415.31	884,695.43	23.25	-
一年内到期的非流动负债	656,730.53	401,580.00	63.54	由于往年到期债务累计，导致截至报告期末一年内到期的非流动负债增多。
流动负债合计	2,452,180.29	2,117,549.37	15.80	-
长期借款	736,100.87	943,380.00	-21.97	-
应付债券	1,084,787.28	1,006,121.81	7.89	-
长期应付款	1,466.26	1,466.26	0.00	-
专项应付款	65,696.90	68,683.66	-4.35	
递延所得税负债	1,198.49	1,198.49	0.00	
非流动负债合计	1,889,249.80	2,020,850.22	-6.51	-
负债合计	4,341,430.09	4,138,399.59	4.91	-

(二) 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

(三) 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

除本半年度报告披露的情况外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

(四) 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度	报告期内贷款偿还情况
工商银行	100,000.00	100,000.00	按时偿还
广州银行	129,000.00	99,000.00	按时偿还
杭州银行	50,000.00	-	按时偿还
华夏银行	168,000.00	119,000.00	按时偿还
建设银行	416,000.00	378,600.00	按时偿还
交通银行	460,000.00	61,000.00	按时偿还
民生银行	369,000.00	264,000.00	按时偿还
南京银行	200,000.00	31,000.00	按时偿还
宁波银行	73,900.00	8,250.00	按时偿还
浦发银行	67,000.00	-	按时偿还

苏州银行	20,000.00	-	按时偿还
兴业银行	200,000.00	-	按时偿还
浙商银行	30,000.00	-	按时偿还
镇江中行	30,000.00	30,000.00	按时偿还
紫金农商银行	235,400.00	-	按时偿还
合计	2,548,300.00	1,090,850.00	—

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：截至报告期末，公司对外担保金额共计 161,700.00 万元，占当期末净资产的比例为 7.10%，较上年末减少 129,000.00 万元。主要是对南京拓燕投资有限公司、南京锦安中垠房地产开发有限公司的担保。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露

公司于 2018 年 4 月发布《南京安居建设集团有限责任公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》，受托管理人中信建投证券股份有限公司发布《关于南京安居建设集团有限责任公司公司债券的临时受托管理事务报告》。公司实际控制人南京市国资委决定聘请李启明、刘惠萍担任公司外部董事，董事会成员调整后，公司董事会成员为：毛龙泉、顾江宁、徐勇、李启明、刘惠萍，其中毛龙泉为董事长。此次董事会成员变更后，公司经营状况稳定，董事会成员变更不会影响公司日常管理、生产经营及偿债能力，不会影响公司董事会决议的有效性。

报告期内，不存在公司及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，不存在公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况；公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项，以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

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、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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半年度报告、半年度财务信息。

（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半年度报告（2018年上半年）》盖章页)

南京安居建设集团有限责任公司

2018年 8月 28日



附件 财务报表

合并资产负债表

2018年6月30日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	782,871.64	886,013.65
结算备付金	-	
拆出资金	-	
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	7,086.48	7,258.70
预付款项	621,726.13	948,640.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	-	234.42
应收股利		
其他应收款	1,461,894.78	1,326,755.94
买入返售金融资产	-	
存货	3,445,994.00	2,917,194.29
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	28,552.44	32,199.10
流动资产合计	6,348,125.47	6,118,296.70
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	81,296.18	78,050.15
持有至到期投资	-	
长期应收款	-	
长期股权投资	76,309.86	71,145.95
投资性房地产	48,218.71	48,215.19
固定资产	45,100.63	48,345.65
在建工程	4,219.06	1,696.37
工程物资		
固定资产清理	0.26	
生产性生物资产	-	
油气资产		
无形资产	3,121.73	3,181.23
开发支出	-	
商誉	1,283.56	1,283.56
长期待摊费用	4,325.72	4,148.84
递延所得税资产	6,265.57	6,251.41

其他非流动资产		-
非流动资产合计	270,141.28	262,318.35
资产总计	6,618,266.74	6,380,615.05
流动负债：		
短期借款	37,400.00	30,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	35,000.00	24,000.00
应付账款	256,654.53	214,222.22
预收款项	338,283.71	497,932.14
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	489.97	1,677.75
应交税费	20,982.24	24,874.82
应付利息	16,049.00	38,392.02
应付股利	175.00	175.00
其他应付款	1,090,415.31	884,695.43
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	656,730.53	401,580.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,452,180.29	2,117,549.37
非流动负债：		
长期借款	736,100.87	943,380.00
应付债券	1,084,787.28	1,006,121.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,466.26	1,466.26
长期应付职工薪酬	-	
专项应付款	65,696.90	68,683.66
预计负债	-	
递延收益	-	
递延所得税负债	1,198.49	1,198.49
其他非流动负债	-	
非流动负债合计	1,889,249.80	2,020,850.22
负债合计	4,341,430.09	4,138,399.59
所有者权益		
股本	400,000.00	400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	1,518,216.07	1,517,216.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,171.22	1,171.22
一般风险准备		
未分配利润	96,186.30	82,397.71
归属于母公司所有者权益合计	2,015,573.59	2,000,785.00
少数股东权益	261,263.07	241,430.46
所有者权益合计	2,276,836.66	2,242,215.46
负债和所有者权益总计	6,618,266.74	6,380,615.05

法定代表人：毛龙泉 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

2018年6月30日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	212,815.99	264,443.24
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	5.59	5.59
预付款项	452,468.21	448,064.98
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,441,105.37	1,576,288.77
存货	901,189.11	878,926.70
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	922.47	759.95
流动资产合计	3,008,506.74	3,168,489.23
非流动资产：		
可供出售金融资产	15,426.72	12,180.69
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	625,271.46	604,271.46
投资性房地产		
固定资产	196.42	232.33
在建工程	180.77	180.77
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	57.18	77.93
开发支出		

商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	313.81	313.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	641,446.35	617,256.98
资产总计	3,649,953.09	3,785,746.22
流动负债：		
短期借款	37,400.00	
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	16,167.84	35,980.97
预收款项	102,754.51	90,350.60
应付职工薪酬	178.94	462.81
应交税费	10.10	1,133.07
应付利息	4,097.36	26,849.95
应付股利		
其他应付款	463,287.08	559,933.17
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	-	314,080.00
其他流动负债		
流动负债合计	623,895.83	1,028,790.57
非流动负债：		
长期借款	435,316.00	261,800.00
应付债券	657,590.14	558,090.14
其中：优先股	-	
永续债	-	
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	
专项应付款	6,877.20	6,877.20
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,099,783.34	826,767.34
负债合计	1,723,679.16	1,855,557.91
所有者权益：		
股本	400,000.00	400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,525,349.71	1,524,349.71
减：库存股	-	
其他综合收益	-	
专项储备	-	
盈余公积	1,171.22	1,171.22
未分配利润	-247.01	4,667.38

所有者权益合计	1,926,273.93	1,930,188.31
负债和所有者权益总计	3,649,953.09	3,785,746.22

法定代表人：毛龙泉 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

2018年1—6月

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	454,126.79	170,819.19
其中：营业收入	454,126.79	170,819.19
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	434,454.67	163,211.43
其中：营业成本	413,897.91	143,843.73
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,396.12	7,738.11
销售费用	3,810.42	3,287.33
管理费用	11,188.01	8,548.35
财务费用	-3,837.79	-206.09
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-63.84	568.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.02	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	5.85	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,614.12	8,176.32
加：营业外收入	154.21	88.39
减：营业外支出	112.01	20.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,656.32	8,244.29
减：所得税费用	2,303.21	3,128.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,353.11	5,116.18
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,353.11	5,116.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

“一”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	17,694.34	4,972.58
2. 少数股东损益	-341.23	143.60
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	17,353.11	5,116.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,694.34	4,972.58
归属于少数股东的综合收益总额	-341.23	143.60
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：毛龙泉 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

2018年1—6月

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	65,500.00	
减：营业成本	64,747.47	
税金及附加	588.10	4.64
销售费用		1.03
管理费用	1,117.64	834.66
财务费用	0.78	1.58
资产减值损失		

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		68.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-953.98	-773.35
加：营业外收入	3.98	27.58
减：营业外支出	50.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,000.00	-745.77
减：所得税费用	9.38	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,009.38	-745.77
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,009.38	-745.77
2.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		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-1,009.38	-745.77
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：毛龙泉 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

2018年1—6月

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	185,952.65	267,048.28
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	424.27	
收到其他与经营活动有关的现金	834,752.97	1,075,594.30
经营活动现金流入小计	1,021,129.89	1,342,642.58
购买商品、接受劳务支付的现金	352,034.28	317,129.78
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	10,822.99	8,559.47
支付的各项税费	32,173.67	33,484.86
支付其他与经营活动有关的现金	222,900.69	1,132,575.78
经营活动现金流出小计	617,931.63	1,491,749.90
经营活动产生的现金流量净额	403,198.26	-149,107.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,000.00	
取得投资收益收到的现金	-	721.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	819.08	
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	108,095.77	6,200.00
投资活动现金流入小计	112,914.85	6,921.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,875.32	189.74
投资支付的现金	10,946.03	2,517.08
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	57,196.12	6,146.62
投资活动现金流出小计	71,017.47	8,853.43
投资活动产生的现金流量净额	41,897.38	-1,932.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	16,700.00	360,943.67
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	380,227.76	606,234.89
发行债券收到的现金	178,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	15,298.00	
筹资活动现金流入小计	590,725.76	967,178.56
偿还债务支付的现金	1,020,294.01	595,142.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,056.51	114,264.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	36,612.89	2,625.68
筹资活动现金流出小计	1,138,963.41	712,032.91
筹资活动产生的现金流量净额	-548,237.65	255,145.65
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	-103,142.02	104,105.94
加：期初现金及现金等价物余额	886,013.65	932,583.56
六、期末现金及现金等价物余额	782,871.64	1,036,689.50

法定代表人：毛龙泉 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

2018年1—6月

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	12,884.92	35,791.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	243,491.55	420,542.70
经营活动现金流入小计	256,376.47	456,333.99
购买商品、接受劳务支付的现金	18,346.80	10,817.24
支付给职工以及为职工支付的现金	1,021.63	664.01
支付的各项税费	2,107.33	4,246.33
支付其他与经营活动有关的现金	144,246.55	403,497.00
经营活动现金流出小计	165,722.31	419,224.58
经营活动产生的现金流量净额	90,654.16	37,109.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		609.18
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		
投资活动现金流入小计		609.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.56	3.67
投资支付的现金	3,246.03	4,590.00
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	0.04	0.00
投资活动现金流出小计	3,258.63	4,593.68
投资活动产生的现金流量净额	-3,258.63	-3,984.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		364,916.60
取得借款收到的现金	384,00.00	385,900.00
发行债券收到的现金	99,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	137,900.00	750,816.60
偿还债务支付的现金	241,480.00	516,213.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,442.78	65,691.17
支付其他与筹资活动有关的现金		1,625.68
筹资活动现金流出小计	276,922.78	583,530.22
筹资活动产生的现金流量净额	-139,022.78	167,286.38
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	-51,627.25	200,411.30
加：期初现金及现金等价物余额	264,443.24	262,443.07
六、期末现金及现金等价物余额	212,815.99	462,854.36

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

合并所有者权益变动表
2018年1—6月

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	400,000.00				1,517,216.07				1,171.22		82,397.71	241,430.46	2,242,215.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	400,000.00				1,517,216.07				1,171.22		82,397.71	241,430.46	2,242,215.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,000.00						13,788.59	19,832.60	34,621.19
（一）综合收益总额											176,94.34	-341.23	17,353.11
（二）所有者投入和减少资本					1,000.00						-0.75	20,173.84	21,173.09
1. 股东投入的普通股					1,000.00							15,700.00	16,700.00
2. 其他权益工具持有													

者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他											-0.75	4,473.84	4,473.09
(三) 利润分配											-		
1. 提取盈余公积											3,905.00		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-		
4. 其他											3,905.00		-3,905.00
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	400,000.00				1,518,216.07				1,171.22		96,186.30	261,263.07	2,276,836.66

项目	上期		
	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计

	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般 风险 准备	未分配 利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	400,000.00				1,127,522.31				1,100.97		67,253.71	234,214.66	1,830,091.64
加：会计政策变更					-								
前期差错更正					-								
同一控制下企业合并					-								
其他					-								
二、本年期初余额	400,000.00				1,127,522.31				1,100.97		67,253.71	234,214.66	1,830,091.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					371,166.60						1,317.58	4,553.60	376,987.77
（一）综合收益总额											4,972.58	143.60	5,116.18
（二）所有者投入和减少资本					371,166.60							4,410.00	375,526.60
1. 股东投入的普通股					371,166.60							4,410.00	375,526.60
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配											-		-
											3,655.00		3,655.00

1. 提取盈余公积											-		-
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											3,655.00		3,655.00
4. 其他											-		-
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	400,000.00				1,498,638.90				1,100.97		68,571.29	238,768.26	2,207,079.42

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—6 月

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期												
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他	专项储	盈余公	一	未分配利	所有者权益			

		优先股	永续债	其他		存股	综合收益	备	积	般风险准备	润	合计
一、上年期末余额	400,000.00				1,524,349.71				1,171.22		4,667.38	1,930,188.31
加：会计政策变更					-							
前期差错更正					-							
其他					-							
二、本年期初余额	400,000.00				1,524,349.71				1,171.22		4,667.38	1,930,188.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,000.00						-	-3,914.38
（一）综合收益总额											-	-1,009.38
（二）所有者投入和减少资本					1,000.00							1,000.00
1. 股东投入的普通股					1,000.00							1,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配											-	-3,905.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股											-	-3,905.00

东)的分配												3,905.00	
3. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	400,000.00				1,525,349.71				1,171.22			-247.01	1,926,273.93

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	400,000.00				1,134,733.11				1,100.97		7,690.07	1,543,524.15
加：会计政策变更					-							
前期差错更正					-							
其他					-							
二、本年期初余额	400,000.00				1,134,733.11				1,100.97		7,690.07	1,543,524.15

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					364,916.60							-4,400.77	360,515.83
（一）综合收益总额					-							-745.77	-745.77
（二）所有者投入和减少资本					364,916.60								364,916.60
1. 股东投入的普通股					364,916.60								364,916.60
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配												-3,655.00	-3,655.00
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者（或股东）的分配												-3,655.00	-3,655.00
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													

4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					-				-			
四、本期期末余额	400,000.00				1,499,649.71				1,100.97		3,289.30	1,904,039.97

法定代表人：毛龙泉 主管会计工作负责人：张洁 会计机构负责人：皮二英

担保人财务报表

适用 不适用