
南京市浦口新城保障房开发建设有限公司

公司债券中期报告

(2026 年)

二〇二六年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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“重大事项提示”等有关章节内容。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素较《南京市浦口新城保障房开发建设有限公司公司债券年度报告（2025 年）》所披露的风险因素无重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	10
第二节 债券事项	11
一、 公司债券情况	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	12
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	12
四、 公司债券募集资金使用情况	12
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	13
第三节 报告期内重要事项	14
一、 财务报告审计情况	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	14
三、 合并报表范围调整	14
四、 资产情况	14
五、 非经营性往来占款和资金拆借	15
六、 负债情况	16
七、 利润及其他损益来源情况	17
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	17
九、 对外担保情况	17
十、 重大诉讼情况	18
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	18
十二、 向普通投资者披露的信息	18
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	18
一、 发行人为可交换公司债券发行人	错误！未定义书签。
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	错误！未定义书签。
三、 发行人为绿色公司债券发行人	错误！未定义书签。
四、 发行人为可续期公司债券发行人	错误！未定义书签。
五、 发行人为扶贫公司债券发行人	错误！未定义书签。
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人	错误！未定义书签。
七、 发行人为一带一路公司债券发行人	错误！未定义书签。
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人	错误！未定义书签。
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人	错误！未定义书签。
十、 发行人为纾困公司债券发行人	错误！未定义书签。
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人	错误！未定义书签。
十二、 其他专项品种公司债券事项	错误！未定义书签。
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	18
第六节 备查文件目录	19
财务报表	21
附件一： 发行人财务报表	错误！未定义书签。

释义

常用词语释义		
发行人/公司/浦口保障房	指	南京市浦口新城保障房开发建设有限公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司章程	指	《南京市浦口新城保障房开发建设有限公司章程》
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
报告期末	指	2026 年 6 月 30 日
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	南京市浦口新城保障房开发建设有限公司
中文简称	浦口保障房
外文名称（如有）	Nanjing Pukou New City Affordable Housing Development And Construction Co., Ltd.
外文缩写（如有）	NANJING PUKOU NEW CITY AFFORDABLE HOUSING DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION
法定代表人	汤其琪
注册资本（万元）	35,000.00
实缴资本（万元）	35,000.00
注册地址	江苏省南京市 江北新区天浦路 1 号
办公地址	江苏省南京市 江北新区天浦路 3 号
办公地址的邮政编码	211899
公司网址（如有）	无
电子信箱	1125405390@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	陈硕宜
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	江苏省南京市江北新区天浦路 3 号
电话	025-58539669
传真	025-58539669
电子信箱	1125405390@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：南京市浦口新城开发建设有限公司

报告期末实际控制人名称：南京江北新区管理委员会

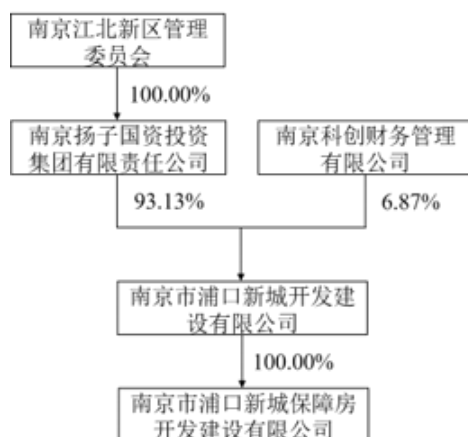
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

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：100.00%，无股权受限情况

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：93.13%，无股权受限情况

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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全

¹均包含股份，下同。

体董事、监事、高级管理人员总人数的0%。

（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：汤其琪

发行人的董事长或执行董事：汤其琪

发行人的其他董事：无

发行人的监事：无

发行人的总经理：龚健

发行人的财务负责人：陈硕宜

发行人的其他非董事高级管理人员：王圣龙、许治

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

公司经核准的经营范围为：房地产开发经营；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；园林绿化工程设计、施工、技术咨询；苗木、花卉、盆景、草坪种植、销售；提供劳务服务（不含涉外）；经济信息咨询；自有房屋租赁。（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）

公司主营业务为保障房的销售，其业务模式为：公司负责保障房项目的融资及项目前期投资建设，并与房源需求方、南京市江北新区征收管理中心和拆迁安置实施方签订四方订购协议。公司根据房屋征收补偿协议、区内普通住宅和保障性住房价格作为保障房销售单价的暂估价格。房源需求方向公司订购房源后，按照项目建设工程进度向公司支付购房款项。待房屋达到交付条件后，公司参考保障房实际建设成本和周边住房市场价格，并最终按照经价格主管部门核准的售价对房源需求方进行多退少补。

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

（1）公司行业状况

保障性住房是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房起到社会保障作用。

近年来，我国大力加强保障性住房建设力度，保障性住房建设进入“加速跑”阶段。

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》，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。

（2）公司行业地位

公司作为南京市江北新区主要保障性住房的建设主体，主要负责城区保障房项目的建设。公司被定位为专门从事保障性住房项目投融资建设营运管理的实施方，在日常业务运营、资金等各方面能够得到江北新区管委会的大力支持，在南京市江北新区的保障房体系内具有重要的地位和较强的行业竞争力。

（3）公司竞争优势

①地方政府的鼎力支持

南京市江北新区作为中国第 13 个、江苏省首个国家级新区，具备较为雄厚的财政实力而公租房、城中村和危旧房屋拆迁改造等项目的实施均需要大量的资金投入，公司作为新区内从事保障性住房项目建设的实施方，在项目的开展过程中得到了南京市江北新区政府的大力支持。

②公司的区位优势

公司所在的江北新区是中国国家级新区，同时承载了南京自贸区的主要职能。江北新区位于南京市长江以北，处在东部发达地区与中西部地区的交汇处，是南京都市圈、宁镇扬同城化的核心区域之一，是华东面向内陆腹地的战略支点，拥有便捷的公路、铁路、水路和航空枢纽，是长三角辐射中西部地区的综合门户，是连接中西部的重要区域，产业基础雄厚、创新资源丰富、基础设施完善、承载能力较强，具备了加快发展的条件和实力。

③运行模式的规范完善

南京市江北新区管委会对保障性住房项目的建设较为重视，相关领域政策的研究与项目操作方案的设计较早，因此，公司自成立之初的定位、运营与未来的偿债安排均已具有相对成熟的设计，增强了公司在项目获取、后续运营等方面的竞争优势，并有助于公司未来偿债安全性的提高。

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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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 (%)
房产销售	1.52	0.92	39.77	100.00	0.95	0.74	21.56	99.99
其他业务	-	-	-	-	0.00	0.00	-	0.01
合计	1.52	0.92	39.77	100.00	0.95	0.74	21.43	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

公司 2026 年上半年房屋销售业务营业收入同比增长 61.16%，毛利率同比上升 18.20 个百分点，主要系报告期内 05、09 地块保障房项目集中交付、确认收入规模较大所致，相关情况符合公司主营业务周期性特征。

（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

未来公司将抓住江北新区经济快速发展的机遇，在保证现有业务稳健发展的情况下继续拓展业务范围，实现业务结构的多元化，完善市场化运作模式，提高自身的盈利能力。

公司将继续保持与各金融机构的密切合作关系，实现间接融资渠道的畅通，同时积极拓展融资渠道，优化自身债务结构，有效利用公司债券等直接融资方式进行融资，科学制定融资方案，确保项目资金的及时到位，使公司业务保持平稳发展。

同时，公司将不断优化企业治理结构，提高管理效率，降低营运成本，积极研究国家的宏观经济政策和产业政策，根据经济环境及时调整运营策略，保持公司持续健康发展态势。

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

公司未来可能面对的风险无重大变化，对公司无重大不利影响。

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、财务等方面与控股股东完全分开，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。

1、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，建立了独立的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司的工资制度。发行人独立履行人事管理职责，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。

2、财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。

3、资产独立

发行人与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东、实际控制人不存在违规占用、支配公司资金、资产和其他资源的情况。

4、机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定设执行公司事务的董事和经营管理层等进行决策、监督及经营管理，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构；发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

5、业务独立

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，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，能够实行独立核算、自主经营、自负盈亏，且在经营范围内与出资人之间不存在持续性的构成对出资人重大依赖的关联交易。此外，发行人的各项经营业务均独立于控股股东、实际控制人，没有发生同业竞争现象。

（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**1、决策权限**

（1）公司拟与关联方发生的交易金额在 1,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），需提交董事审议批准后方可实施。

（2）公司为关联方提供担保的，或交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 2,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易，需由董事审议通过并经股东批准后方可实施。

（3）应由董事、股东审议通过的关联交易以外的其他关联交易，由公司总经理审议通过。

2、决策程序

（1）按规定将关联交易事项提交董事或股东审议；

（2）严格按照监管要求和公司章程规定，执行关联交易回避表决机制。

3、定价机制

公司关联交易按照公允原则定价，主要按照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

4、信息披露安排

公司信息披露工作由执行公司事务的董事统一领导和管理，财务管理部为负责协调和组织公司信息披露工作日常管理部门，负责准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过中国证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

（四） 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

（五） 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

第二节 债券事项**一、公司债券情况**

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	南京市浦口新城保障房开发建设有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	24 浦保 01
3、债券代码	256899.SH
4、发行日	2024 年 12 月 11 日
5、起息日	2024 年 12 月 13 日

6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 12 月 13 日
8、债券余额	2.30
9、截止报告期末的利率(%)	2.32
10、还本付息方式	本期公司债券采取单利按年计息，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一同支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定。
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交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、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	否

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

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	256899.SH
债券简称	24 浦保 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《南京市浦口新城保障房开发建设有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之“第十节投资者保护机制”
债券约定的投资者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	□ 是 √ 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）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	□ 是 √ 否

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

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

□ 适用 √ 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□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：256899.SH

债券简称	24 浦保 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：期债券由南京扬子国资投资集团有限责任公司提供无条件不可撤销的连带责任保证。偿债计划：本期债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 12 月 13 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券的兑付日期为 2029 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。偿债保障措施：为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。 （一）专门部门负责偿付工作。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。（二）充分发挥债券受托管理人的作用。公司按照《管理办法》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了《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，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。（三）公司已按照《管理办法》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。（四）严格履行信息披露义务。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，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。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
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（	不适用

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及对债券持有人利益的影响（如有）	按照募集说明书约定执行

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 ☒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、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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

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	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	现金、银行存款	2.26	59.33	报告期内保障房项目收到购房款项所致
应收账款	保障房购房款	6.68	7.44	-
预付款项	预付工程款	0.55	-21.27	-
其他应收款	代垫的购房款	0.62	-0.46	-
存货	开发产品、开发成本	1.43	-48.84	报告期内保障房项目交付，结转营业成本所致
其他流动资产	预交税金	0.00	-100.00	期初预交税金本期结转所致
投资性房地产	投资性	1.54	0.00	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	房地产			
固定资产	房屋建筑物、办公设备等	1.06	-5.09	-
使用权资产	租赁资产	0.00	-50.00	报告期内正常计提折旧所致
递延所得税资产	资产减值准备等形成的可抵扣暂时性差异	0.24	0.01	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☐适用 ☒不适用

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

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：0亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

3.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

☐是 ☒否

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%，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 ☒不适用

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2.30亿元和2.30亿元，报告期内有息债务余额同比变动0%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	2.30	2.30	100
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	-	2.30	2.30	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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2.30亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元。

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2.30亿元和2.30亿元，报告期内有息债务余额同比变动0%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	2.30	2.30	100
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	-	2.30	2.30	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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2.30亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元。

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0亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过1000万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产5%以上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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	0.61	-42.26	主要系报告期内支付工程款所致。
合同负债	1.04	14.30	-
应付职工薪酬	0.01	-34.52	主要系报告期内支付职工薪酬所致。
应交税费	0.04	-42.69	主要系报告期内缴纳企业所得税，应交企业所得税减少所致。
其他应付款	3.60	-4.81	-
一年内到期的非流动负债	0.09	9.11	-
其他流动负债	0.09	14.30	-
应付债券	2.32	1.16	-
长期应付款	0.60	-0.41	-
递延所得税负债	0.06	-0.79	-

（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：0.19亿元

报告期非经常性损益总额：0.00亿元

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

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

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0亿元

报告期末对外担保的余额：0亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0亿元

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：0亿元

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发行人合并口径净资产的 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²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

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中期报告、半年度财务信息。

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，也可在发行人办公场所（江苏省南京市江北新区天浦路 3 号）查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为《南京市浦口新城保障房开发建设有限公司公司债券中期报告
(2026 年)》之盖章页)



南京市浦口新城保障房开发建设有限公司

2026 年 8 月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：南京市浦口新城保障房开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	226,209,396.55	141,975,182.43
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	668,403,946.37	622,096,954.33
预付款项	54,575,592.75	69,319,756.04
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	61,845,637.52	62,132,062.81
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	142,700,208.19	278,951,595.45
其中：数据资源	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	3,745,426.69
流动资产合计	1,153,734,781.38	1,178,220,977.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	153,882,700.00	153,882,700.00
固定资产	106,120,463.80	111,811,331.56
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-

使用权资产	180,429.51	360,859.01
无形资产	-	-
其中：数据资源	-	-
开发支出	-	-
其中：数据资源	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	24,189,494.14	24,186,816.37
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	284,373,087.45	290,241,706.94
资产总计	1,438,107,868.83	1,468,462,684.69
流动负债：		
短期借款	-	-
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	-	-
应付账款	60,619,197.85	104,994,062.88
预收款项	-	-
合同负债	103,988,762.78	90,975,688.41
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	812,914.86	1,241,509.15
应交税费	4,160,164.56	7,258,662.63
其他应付款	360,059,438.83	378,254,098.87
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
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	9,021,387.77	8,268,192.27
其他流动负债	9,358,988.65	8,187,811.96
流动负债合计	548,020,855.30	599,180,026.17
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	232,006,177.62	229,338,177.62
其中：优先股	-	-

永续债	-	-
长期应付款	60,060,000.00	60,309,492.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	5,672,582.74	5,717,690.12
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	297,738,760.36	295,365,359.74
负债合计	845,759,615.66	894,545,385.91
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	25,430,584.09	25,430,584.09
一般风险准备	-	-
未分配利润	216,917,669.08	198,486,714.69
归属于母公司所有者权益合计	592,348,253.17	573,917,298.78
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	592,348,253.17	573,917,298.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,438,107,868.83	1,468,462,684.69

公司负责人：汤其琪 主管会计工作负责人：龚健 会计机构负责人：陈硕宜

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：南京市浦口新城保障房开发建设有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	226,209,396.55	141,975,182.43
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	668,403,946.37	622,096,954.33
预付款项	54,575,592.75	69,319,756.04
其他应收款	61,845,637.52	62,132,062.81

其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	142,700,208.19	278,951,595.45
其中：数据资源	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	3,745,426.69
流动资产合计	1,153,734,781.38	1,178,220,977.75
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	153,882,700.00	153,882,700.00
固定资产	106,120,463.80	111,811,331.56
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	180,429.51	360,859.01
无形资产	-	-
其中：数据资源	-	-
开发支出	-	-
其中：数据资源	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	24,189,494.14	24,186,816.37
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	284,373,087.45	290,241,706.94
资产总计	1,438,107,868.83	1,468,462,684.69
流动负债：		
短期借款	-	-
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	60,619,197.85	104,994,062.88
预收款项	-	-
合同负债	103,988,762.78	90,975,688.41
应付职工薪酬	812,914.86	1,241,509.15
应交税费	4,160,164.56	7,258,662.63
其他应付款	360,059,438.83	378,254,098.87
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	9,021,387.77	8,268,192.27
其他流动负债	9,358,988.65	8,187,811.96
流动负债合计	548,020,855.30	599,180,026.17
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	232,006,177.62	229,338,177.62
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	60,060,000.00	60,309,492.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	5,672,582.74	5,717,690.12
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	297,738,760.36	295,365,359.74
负债合计	845,759,615.66	894,545,385.91
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	25,430,584.09	25,430,584.09
未分配利润	216,917,669.08	198,486,714.69
所有者权益（或股东权益）合计	592,348,253.17	573,917,298.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,438,107,868.83	1,468,462,684.69

公司负责人：汤其琪 主管会计工作负责人：龚健 会计机构负责人：陈硕宜

合并利润表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	152,307,562.37	94,518,747.73
其中：营业收入	152,307,562.37	94,518,747.73

利息收入	423,109.32	488,676.17
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	133,071,454.27	82,434,406.42
其中：营业成本	91,737,055.52	74,263,005.14
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	754,117.43	372,017.79
销售费用	6,744,975.58	435,191.95
管理费用	-8,244,700.60	4,743,320.20
研发费用	-	-
财务费用	42,080,006.34	2,620,871.34
其中：利息费用	42,502,525.29	3,108,280.00
利息收入	423,109.32	488,676.17
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益（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）	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	19,236,108.10	12,084,341.31
加：营业外收入	-	0.01
减：营业外支出	6,682.96	5,913.60
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	19,229,425.14	12,078,427.72
减：所得税费用	798,470.75	466,081.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	18,430,954.39	11,612,346.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	18,430,954.39	11,612,346.55

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	18,430,954.39	11,612,346.55
2.少数股东损益	-	-
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）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变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（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.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	18,430,954.39	11,612,346.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	18,430,954.39	11,612,346.55
归属于少数股东的综合收益总额	-	-
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：汤其琪 主管会计工作负责人：龚健 会计机构负责人：陈硕宜

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	152,307,562.37	94,518,747.73

减：营业成本	91,737,055.52	74,263,005.14
税金及附加	754,117.43	372,017.79
销售费用	6,744,975.58	435,191.95
管理费用	-8,244,700.60	4,743,320.20
研发费用	-	-
财务费用	42,080,006.34	2,620,871.34
其中：利息费用	42,502,525.29	3,108,280.00
利息收入	423,109.32	488,676.17
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益（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）	19,236,108.10	12,084,341.31
加：营业外收入	-	0.01
减：营业外支出	6,682.96	5,913.60
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	19,229,425.14	12,078,427.72
减：所得税费用	798,470.75	466,081.17
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	18,430,954.39	11,612,346.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	18,430,954.39	11,612,346.55
（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	-	-
（一）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变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（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.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	18,430,954.39	11,612,346.55
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：汤其琪 主管会计工作负责人：龚健 会计机构负责人：陈硕宜

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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	132,750,098.79	101,732,831.95
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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,007,515.32	90,791,283.65
经营活动现金流入小计	133,757,614.11	192,524,115.60
购买商品、接受劳务支付的现金	14,005,627.05	42,360,837.67
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	3,618,870.93	3,107,465.49
支付的各项税费	8,670,187.61	3,160,847.63

支付其他与经营活动有关的现金	23,228,714.40	5,688,279.18
经营活动现金流出小计	49,523,399.99	54,317,429.97
经营活动产生的现金流量净额	84,234,214.12	138,206,685.63
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	-	-
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	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	24,653.47
投资支付的现金	-	-
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	-	-
投资活动现金流出小计	-	24,653.47
投资活动产生的现金流量净额	-	-24,653.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
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	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	3,108,280.00
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	-	-
筹资活动现金流出小计	-	3,108,280.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-3,108,280.00
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	84,234,214.12	135,073,752.16

加：期初现金及现金等价物余额	141,975,182.43	7,613,469.00
六、期末现金及现金等价物余额	226,209,396.55	142,687,221.16

公司负责人：汤其琪 主管会计工作负责人：龚健 会计机构负责人：陈硕宜

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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	132,750,098.79	101,732,831.95
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,007,515.32	90,791,283.65
经营活动现金流入小计	133,757,614.11	192,524,115.60
购买商品、接受劳务支付的现金	14,005,627.05	42,360,837.67
支付给职工以及为职工支付的现金	3,618,870.93	3,107,465.49
支付的各项税费	8,670,187.61	3,160,847.63
支付其他与经营活动有关的现金	23,228,714.40	5,688,279.18
经营活动现金流出小计	49,523,399.99	54,317,429.97
经营活动产生的现金流量净额	84,234,214.12	138,206,685.63
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	-	-
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	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	24,653.47
投资支付的现金	-	-
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	-	-
投资活动现金流出小计	-	24,653.47
投资活动产生的现金流量净额	-	-24,653.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	3,108,280.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	3,108,280.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-3,108,280.00
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	84,234,214.12	135,073,752.16
加：期初现金及现金等价物余额	141,975,182.43	7,613,469.00
六、期末现金及现金等价物余额	226,209,396.55	142,687,221.16

公司负责人：汤其琪 主管会计工作负责人：龚健 会计机构负责人：陈硕宜

