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）募集说明书摘要（面向合格投资者）

（住所：南京市雨花台区软件大道119号丰盛科技园8号楼6楼）

主承销商 中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日： 年 月 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向合格投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本期债券募集说明书及本摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本期债券募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人、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，不包括合并范围子公司
本次债券	指	经中国证监会证监许可［2017］575号文核准的，面向合格投资者公开发行总额不超过28亿元公司债券
本期债券	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）
主承销商、簿记管理人、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
余额包销	指	本期债券的主承销商组织的承销团按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《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）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人为本期债券的发行而制作的《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）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
公司债办法、管理办法	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
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
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
监管银行、中信银行南京分行	指	中信银行股份有限公司南京分行
债券受托管理协议	指	发行人和债券受托管理人签订的《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》，本期债券名称变更，不影响该文件效力
债券持有人会议	指	本期债券债券持有人会议
债券持有人会议规则	指	发行人和债券受托管理人为本期债券发行而制定的《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》，本期债券名称变更，不影响该文件效力
审计机构、中兴华	指	发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信证评	指	本期债券信用评级机构中诚信证券评估有限公司
中诚信国际	指	发行人历史信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人律师	指	江苏宏邺律师事务所
报告期	指	2014年1月1日至2017年9月30日
报告期各期末	指	2014年末、2015年末、2016年末和2017年9月末
报告期各期、近三年及一期	指	2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-9月
公司章程	指	发行人章程，即《南京安居建设集团有限责任公司章程》
截至目前	指	截至本募集说明书签署日
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可进行债券交易的日期
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
股东、国资集团、市国资集团	指	南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司
南京市国资委、市国资委、实际控制人	指	南京市人民政府国有资产监督管理委员会
安居保障房公司	指	南京安居保障房建设发展有限公司
国资置业公司	指	南京国资投资置业有限责任公司
基础建设公司	指	南京基础建设发展有限责任公司
胜利圩水产	指	南京市胜利圩水产养殖场
宁颐实业公司	指	南京宁颐实业有限责任公司
颐和资产管理公司	指	南京安居颐和资产经营管理有限公司
国资新城公司	指	南京国资新城投资置业有限责任公司
建发集团公司	指	南京建设发展集团有限公司
万晖置业公司	指	南京万晖置业有限公司
元龙地产公司	指	江苏元龙房地产开发有限公司
国诚置业公司	指	南京国诚置业有限公司
颐泉置业公司	指	南京颐泉置业有限公司
建盛地产公司	指	南京建盛房地产开发有限公司
建发保障房公司	指	南京建设发展集团保障房建设有限公司
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

本募集说明书摘要中，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 发行概况

一、本期债券发行的核准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于2016年12月1日召开董事会会议，同意发行人公开发行不超过人民币28亿元（含28亿元），期限不超过5年（含5年）；面向合格投资者公开发行；募集资金结合公司用款需求，扣除发行费用后，用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债；发行后向上海证券交易所申请上市交易。

同时，发行人董事会提请控股股东南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司和南京市人民政府国有资产监督管理委员会授权发行人董事会及董事会获授权人士依照《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，结合届时的市场条件，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理本期债券的相关事宜。

（二）股东及实际控制人批准

发行人股东南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司于2016年12月8日批复同意发行人公开发行本期债券，出具《南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司关于同意南京安居建设集团有限责任公司面向合格投资者公开发行公司债券的决定》。

南京市人民政府国有资产监督管理委员会于2016年12月15日批复同意发行人公开发行总额不超过人民币28亿元、期限不超过5年的公司债券，募集资金用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债，并出具南京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意南京安居建设集团公开发行公司债券的批复》。

（三）中国证监会核准情况

经中国证监会证监许可［2017］575号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币28亿元的公司债券。

二、本期债券的主要条款

发行主体：南京安居建设集团有限责任公司。

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）。

发行总额：本次债券发行规模不超过人民币28亿元（含28亿元），分期发行。本期债券基础发行规模为人民币5亿元，可超额配售不超过人民币5亿元（含5亿元）。

超额配售选择权：发行人将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模5亿元的基础上，追加不超过5亿元的发行额度。

债券期限：5年期，第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

调整票面利率选择权：发行人有权决定是否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。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

本期债券票面利率在债券存续期前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券的票面利率为债券存续期前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后2年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即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订单，簿记管理人负责记录申购订单，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。

债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，本期债券按面值平价发行。

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

本期债券发行对象为《公司债办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等文件规定的合格投资者。

本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

还本付息方式：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。

发行首日与起息日：本期债券发行首日为2018年3月21日，本期债券起息日为2018年3月22日。

利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

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）。若投资者行使回售选择权，则本期债券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）。

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）。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的到期日为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）。

支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

担保方式：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人将在中信银行股份有限公司南京分行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA；本期债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债。

质押式回购安排：本期债券主体信用等级AAA，本期债券信用等级AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日	2018年3月19日
簿记建档日	2018年3月20日
发行首日	2018年3月21日
预计发行期限	2018年3月21日-2018年3月22日
缴款日	2018年3月22日

（二）本期债券上市安排

发行人将在本期债券发行结束后尽快向上交所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：南京安居建设集团有限责任公司

住所：南京市雨花台区软件大道119号丰盛科技园8号楼6楼

法定代表人：毛龙泉

联系人：王越

联系地址：南京市雨花台区软件大道119号丰盛科技园8号楼6楼

联系电话：025-68255037

传真：025-68255032

邮政编码：210012

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、董威

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）律师事务所：江苏宏邺律师事务所

住所：江苏省南京市建邺区江东中路315号1107室

负责人：叶菲

联系人：洪艳、解宇昊

联系地址：江苏省南京市华电路1号1号楼B栋

联系电话：025-86583500

传真：025-86583511

邮政编码：210028

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：樊晓军

联系地址：南京市山西路67号世贸中心大厦A幢16-18楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210001

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路599号1幢968室

法定代表人：关敬如

联系人：邵新惠

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮政编码：201707

（六）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、董威

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（七）募集资金专项账户开户银行：中信银行股份有限公司南京分行

营业场所：江苏省南京市中山路348号

负责人：陆金根

联系人：胡华峰

联系地址：江苏省南京市中央路258-27号新立基大厦

联系电话：025-89691898

传真：025-89691870

邮政编码：210037

（八）拟上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：汤毅

联系地址：上海市迎春路555弄B栋6层

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

（九）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、发行人与有关机构及人员的利害关系

发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。中诚信证评出具了《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）信用评级报告》。

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信证券评估有限公司作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证评评定本期债券信用等级为AAA，该级别标识涵义为：债券信用质量极高，信用风险极低。

中诚信证评评定发行人主体信用等级为AAA，该级别标识涵义为：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。

（二）评级报告的主要内容

1、正面

（1）区域经济及财政实力较强。南京市良好的区位优势、便利的交通、发达的产业经济和雄厚的工业基础等因素为经济发展和财政收入增长提供了有力的支撑。2016年，南京市实现地区生产总值（GDP）10,503.02亿元，同比增长8%；完成公共财政预算收入1,142.03亿元，同比增长12%，其中税收收入956.4亿元，较上年增长14.1%。

（2）强有力的政府支持。作为南京市保障性安居工程建设唯一的市级平台，南京市政府在专项资金投入、土地划拨、保障房建设贷款基金、保障房回购等方面为公司发展了提供政策和资金支持。

（3）在建保障房项目有效的资金平衡方案。公司保障房建设项目基于保本微利的原则，通过政府回购、保障房及配套设施销售等实现资金平衡。同时，南京市财政局承诺将公租房、廉租房回购资金纳入财政预算。

2、关注

（1）资本支出压力较大。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，公司加大已着手进行相关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。

（2）债务规模处于较高水平。受保障房及商品房资金需求大、结算周期长等因素的影响，2014~2016年末，公司总债务分别为308.96亿元、266.33亿元及293.83亿元。

（3）房地产行业景气度波动。2016年以来公司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下，需对公司在手房地产项目未来的开发、销售以及资金回笼情况予以关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人历史信用评级情况

报告期内，发行人因发行公司债券、中期票据等进行了信用评级，发行人历次主体评级情况如下：

表2-1：发行人报告期历史主体信用评级情况表

发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2017-07-20	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2017-06-23	AAA	稳定	维持	中诚信证券评估
2016-08-01	AAA	稳定	首次	中诚信证券评估
2016-06-27	AAA	稳定	首次	中诚信国际
2014-03-31	AA-	稳定	维持	中债资信

2016年8月1日中诚信证券评估有限公司首次对发行人信用状况进行了评级，主体评级结果为AAA，评级展望为稳定。

中诚信证评认为：发行人获得AAA评级主要考虑到南京市持续增长的区域经济和财政实力；政府对发行人强有力的支持和在建保障房项目有效的资金平衡方案等对其发展的积极作用；未来发行人土地一级开发整理等业务的进一步拓宽，将推升其整体盈利能力。

根据中诚信证评说明，该评级是在对发行人履行了必要的尽职调查职责基础之上，根据其指定的信用评级方法，通过对评级资料进行深入、审慎分析，由评级项目小组初步拟定信用评级报告及建议信用等级并经信用评级委员会表决后作出的。此次评级严格执行“现场调研——报告审核——信用评级委员会表决”的评级程序。中诚信证评认为，此次评级与中诚信国际作出的评级所处时点不同，发行人经营环境及相关政策有所调整，导致其经营状况、财务数据和指标等亦发生改变，此次评级与中诚信国际评定级别有所差异。具体理由如下：

1、区域经济和财政实力

从区域经济及财政实力来看，近年来江苏省及南京市经济及财政实力持续增长，据统计数据显示，2015年前三季度江苏省实现生产总值51,202.4亿元，同比增长8.5%，位居全国第二。2015年1-9月，南京市实现地区生产总值(GDP) 7,002.01亿元，同比增长9.2%，位居江苏省第二位；完成固定资产投资4,107.01亿元，同比增长0.3%；完成公共财政预算收入743.19亿元，同比增长11.9%。经济和财政实力的不断增强为发行人的发展提供了良好的外部条件。

2、南京市房地产运营情况

从南京市房地产运营情况来看，2015年下半年以来，随着“双限”政策的取消，南京市房地产销售量及投资力度回暖，带动了土地市场成交量的攀升，为公司业务的进一步拓展提供了良好机遇。从南京市保障性住房市场运行情况来看，根据《2016年南京市人民政府工作报告》，2015年南京市新开工各类保障房共计301万平方米，竣工296万平方米，累计有13.6万户居民入住保障房；2016年南京市将快速各类保障性住房800万平方米，预计新开工保障房400万平方米，竣工300万平方米。南京市房地产业务的逐渐回暖和保障房业务的广阔前景为发行人发展奠定了良好的基础。

3、发行人自身经营状况

随着经营环境及相关政策的调整，发行人自身经营状况发生相应改变：

（1）随着“四大片区”保障房项目的陆续完工，发行人目前也开始从事保障房的自主开发，且自2015年开始该板块已实现部分资金回笼。与“四大片区”模式不同，发行人自建保障房项目大部分系自有资金，且回款周期相对较快，资金压力相对较小。截至2015年9月末，发行人自建安置房板块已收到预收房款17.63亿元，很大程度上缓解了其自身的资金压力。加之，2015年以来，南京市保障性住房市场发展良好，因此，总的来看，发行人自建保障房板块未来资金回笼及销售情况较有保障，市场前景较好。

（2）根据城市发展规划需要，自2015年8月开始，南京市已允许南京市国资房地产企业进入一般商品房开发领域，因此发行人也进一步拓展了商品房开发业务。具体看，发行人目前尚未完结的商品房项目包括淮水湾和江月府两个项目， 2015年1-9月，该板块共实现销售收入11.30亿元，较2014年增加59.13%，销售情况较好。项目存储方面，发行人目前已完成了对天隆寺商业地块的土地储备工作，该项目规划面积65,747.44平方米。加之，2015年以来，南京市房地产销售量及投资力度回暖，因此，整体看，发行人商品房销售业务发展前景较好，未来或将进一步推升公司整体收入水平。

（3）发行人自2015年开始从事土地开发业务，在南京市土地开发过程中拥有较为突出的地位。根据2014年11月18日《中共南京市委办公厅、南京市人民政府办公厅印发<关于深化全市土地储备工作的实施意见>的通知》（宁委办发[2014]87号），（南京市）六城区范围内的新增土地资源由市土地储备中心统一负责收储。对于市级层面新增的储备地块，由市土储中心与发行人等国有企业配合，负责实施土地开发整理和地块周边绿地、道路、河道等基础设施配套的建设。发行人2015年已经开展的土地开发项目主要为河西八百亩地块，用地面积共计70.6万平方米，为商业、住宅、学校等混合用地。

4、财务表现

财务表现方面，随着业务多元化经营的深入，发行人资产规模持续上升，截至2015年9月末，发行人总资产533.68亿元；同时得益于经营利润的积累，同期所有者权益171.19亿元，较2014年末增长14.12%，资本实力持续增强。财务杠杆比率方面，截至2015年9月末，发行人资产负债率和总资本化比率分别为67.92%和55.49%，较2014年末分别下降7.04及6.12个百分点，财务杠杆比率有所优化。盈利能力方面，2015年1-9月，发行人营业总收入12.22亿元，较2014年末增长35.18%，营收规模进一步扩大。

总体看，此次依据的评级参数的选取具有合理性和审慎性。受经营环境及相关政策调整的影响，发行人自身经营状况持续向好，抗风险能力有所增强；同时，随着业务多元化经营的深入及业务规模的不断推升，发行人资产及收入规模持续上升，整体的偿债能力不断增强。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

发行人资信状况良好，与多家银行机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2017年9月末，发行人获得银行授信总额为232.82亿元，未使用授信额度为92.65亿元。发行人严格遵守结算纪律，按时归还贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及其偿还情况

截至2017年9月末，发行人合并口径已发行债券、债务融资工具具体情况如下：

表2-2：截至募集说明书签署日发行人合并口径已发行债券/债务融资工具及偿还情况

单位：亿元、%、年

发行主体	债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
发行人	16南京安居MTN001	28.00	28.00	4.20	5	2016/12/05	2021/12/05	未兑付
发行人	16宁安01	28.00	28.00	2.98	3+2	2016/08/09	2021/08/09	未兑付
发行人	13南京安居PPN001	65.00	-	5.70	3.5+0.5+0.5+0.5	2013/02/27	2018/02/27	已兑付
发行人	14南京安居PPN001	32.00	-	7.90	3	2014/03/26	2017/03/26	已兑付
建发集团公司	16宁建发	10.00	10.00	4.80	3+2	2016/04/21	2021/04/21	未兑付
国资置业公司	16宁置业	15.00	15.00	4.70	3+2	2016/06/17	2021/06/17	未兑付
安居保障房公司	2017年度第一期债券融资计划	6.00	6.00	6.30	3	2017/07/28	2020/07/27	未兑付
安居保障房公司	2017年度第二期债券融资计划	14.00	14.00	6.30	3	2017/11/02	2020/11/02	未兑付
国资新城公司	2018年度第一期债券融资计划	5.00	5.00	6.30	3	2018/01/17	2021/01/16	未兑付
合计		203.00	106.00	-	-	-	-	-

（四）本期债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期债券发行后，发行人累计公开发行公司债券余额为56亿元，占最近一期净资产（包含少数股东权益）比例为25.31%，未超过其净资产的40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人报告期主要财务指标情况如下：

表2-3：发行人近三年及一期合并口径主要财务指标

财务指标	2017年9月末/1-9月	2016年末/度	2015年末/度	2014年末/度
流动比率	3.33	2.70	2.24	3.27
速动比率	2.01	1.62	1.47	2.07
资产负债率（%）	65.48	69.63	68.04	74.96
应收账款周转率（次）	311.77	531.13	77.83	26.79
存货周转率（次）	0.10	0.26	0.06	0.03
EBITDA（万元）	27,547.51	35,520.69	25,783.98	40,625.19
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.20	0.25	0.20	0.32
净资产收益率（%）	0.41	0.73	0.77	1.59
总资产收益率（%）	0.13	0.23	0.22	0.40
总资产报酬率（%）	0.29	0.54	0.39	0.61
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

（1）流动比率 = 流动资产/流动负债

（2）速动比率 =（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率 =（负债总额/资产总额）×100%

（4）应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均净额

（5）存货周转率 = 营业成本/存货平均净额

（6）EBITDA = 利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出

（7）EBITDA利息保障倍数 =（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

（8）净资产收益率 =（净利润/平均净资产额）×100%

（9）总资产收益率 =（净利润/平均总资产额）×100%

（10）总资产报酬率 =［（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额］×100%

（11）以上指标中部分2017年1-9月数据已年化处理，2014年数据以年末数代替平均数

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：南京安居建设集团有限责任公司

法定代表人：毛龙泉

注册资本：人民币400,000万元

成立日期：2010年2月8日

统一信用社会代码：91320100698391356T

住所：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：南京市雨花台区丰盛商汇8号楼6楼

邮政编码：210012

信息披露事务负责人：皮二英

联系方式：025-68255037

传真：025-68255032

电子信箱：630458916@qq.com

互联网址：http://www.njajt.com/

经营范围：土地一级开发整理；政策性住房项目的开发建设、经营管理及相关业务；危旧房改造项目开发建设（含重要近现代建筑保护、修缮与活化利用）；资产管理；自有房地产经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

所属行业：房地产

二、发行人历史沿革简介

发行人前身为南京市保障房建设发展有限公司，为进一步加快保障性住房建设速度，全面落实市委市政府“住有所居”的总体要求，根据宁府办文［2010］69号相关精神，在南京市住建委的指导下，由南京市公房管理中心、南京市土地储备中心、南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司、南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司共同出资10亿元于2010年2月8日注册成立了南京市保障房建设发展有限公司，首期出资额80,000.00万元。

2011年12月，发行人股东变更。根据市政府及市国资委安排，为进一步理顺体制关系，逐步进行政企分离，发行人原有的4家股东单位调整为市国资集团及其所属南京市国资新城投资置业有限责任公司，持股比例分别为99.5%和0.5%。发行人注册资本中应由南京市公房管理中心认缴的20,000万元，由市国资集团认缴。

2012年7月，发行人更名。根据市委《关于组建紫金投资集团、商贸旅游集团、安居建设集团、新农发展集团的决定》（宁委［2012］185号），2012年7月17日，发行人由“南京保障房建设发展有限公司”更名为“南京安居建设集团有限责任公司”。发行人依法办理工商登记变更。

2012年12月，南京市国资集团以实物出资形式将发行人注册资本中尚未缴足部分予以缴足，并经上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所出具《验资报告》予以审验。此次变更已依法于2013年5月完成工商变更登记，发行人注册资本10亿元，实收资本10亿元。

2013年11月，发行人股东变更。根据南京市国资委对《关于无偿划转国有股权的请示》（宁安建[2013]158号）文件的批复意见，南京国资新城投资置业有限责任公司与市国资集团签署《股权划转协议》，将其持有的发行人0.5%的股权划转至市国资集团。此次变更后，市国资集团持有发行人的全部股权，发行人类型变更为一人有限责任公司（法人独资）内资。发行人依法办理工商登记变更。

2014年4月2日，发行人增资。根据发行人股东书面决定，发行人以资本公积转增注册资本300,000.00万元，增资后，发行人注册资本为400,000.00万元。此次增资事项由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所出具“沪众会苏字（2014）第2004号”《验资报告》予以审验。此次注册资本变更已依法完成工商变更登记。

2014年，发行人股东对其进行重大资产注入，南京市国资委将建发集团公司全部股权划入发行人。发行人依法办理工商登记变更。

截至2017年9月末，发行人注册资本40亿元。

三、发行人股权结构

（一）发行人股权结构

截至2017年9月末，发行人唯一股东为市国资集团，实际控制人为市国资委。发行人股权结构图如下：

图5-1：发行人股权结构图

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本和股权结构未有变更，发行人注册资本总额为人民币400,000.00万元，实收资本为人民币400,000.00万元，全部为国有资本，由市国资集团出资，出资比例100%。

（二）发行人股东情况

1、基本情况

南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司成立于2002年9月3日，注册资本50亿元，由南京市人民政府国有资产监督管理委员会全资控股，经营范围为经授权资产的营运与监管、资本运营、资产委托经营、产权经营、项目评估分析、风险投资、实业投资、项目开发、物业管理、不良资产处置、债权清收、财务顾问及其他按法律规定可以从事的和市政府委托的相关经营业务。

截至2016年末，国资集团资产总计19,216,260.93万元，负债合计12,601,379.21万元，净资产6,614,881.72万元；2016年，实现营业收入2,200,495.47万元，净利润为347,353.10万元。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人的股东、实际控制人不存在有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（下转B6版）

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）发行公告（面向合格投资者）

（住所：南京市雨花台区软件大道119号丰盛科技园8号楼6楼）

主承销商 中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日： 年 月 日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要事项提示

1、南京安居建设集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向合格投资者公开发行不超过人民币28亿元公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会“证监许可［2017］575号”核准。

2、发行人本次债券采用分期发行的方式，其中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）（以下简称“本期债券”）为本次债券第一期发行，本期债券的基础发行规模为人民币5亿元，可超额配售不超过人民币5亿元（含5亿元）。

3、本期债券每张面值为人民币100元，基础发行数量为500万张，可超额配售不超过500万张，发行价格为人民币100元/张。

4、本期债券期限为5年期，第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体评级为AAA，本期债券债项评级为AAA，中诚信证券评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级；发行人最近一期末（2017年9月30日）的净资产为2,203,566.29万元（合并报表中所有者权益合计