

# 跟踪评级公告

联合[2013] 893 号

---

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持南京新港开发总公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持其“13宁新开/13南京新港债”AA的信用等级。

联合资信评估有限公司

二零一三年七月三十一日



---

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层（100022）

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

## 南京新港开发总公司跟踪评级报告

### 主体长期信用

跟踪评级结果: AA 评级展望: 稳定  
上次评级结果: AA 评级展望: 稳定

### 债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
13 宁新开/13 南京新港债	7 亿元	2013/1/8-2020/1/8	AA	AA

跟踪评级时间: 2013 年 7 月 11 日

### 财务数据

项目	2010 年	2011 年	2012 年
现金类资产(亿元)	16.55	14.51	25.89
资产总额(亿元)	191.26	184.66	229.45
所有者权益合计(亿元)	63.85	61.62	81.79
短期债务(亿元)	53.56	47.10	54.52
全部债务(亿元)	79.33	89.96	123.28
营业收入(亿元)	35.54	25.88	27.71
利润总额(亿元)	3.81	4.91	6.19
EBITDA(亿元)	7.61	9.58	11.01
经营性净现金流(亿元)	-11.97	-0.49	4.56
营业利润率(%)	18.08	35.04	30.85
净资产收益率(%)	5.39	6.47	6.09
资产负债率(%)	66.62	66.63	64.36
全部债务资本化比率(%)	55.41	55.69	56.40
流动比率(%)	101.55	110.89	121.98
全部债务/EBITDA(倍)	10.42	8.08	9.61
经营现金流流动负债比(%)	-12.76	-0.50	4.33

注: 1、计算 2011 年、2012 年短期债务、全部债务以及相关指标过程中, 已将有关其他流动负债(12.53 亿元、17.50 亿元)纳入核算;  
2、计算 2010 年、2011 年、2012 年长期债务、全部债务以及相关指标过程中, 已将有关其他非流动负债(2.00 亿元、2.00 亿元、9.55 亿元)纳入核算

### 分析师

刘秀秀

lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号  
中国人保财险大厦 17 层(100022)

Http: //www.lhratings.com

### 评级观点

跟踪期内, 南京新港开发总公司(以下简称“公司”)作为南京经济技术开发区(以下简称“经开区”)园区开发的投资、经营主体, 得到政府在资产划拨方面的支持, 公司收入、利润总额稳步增长, 经营性现金流量净额由负转正, 但同时联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到公司地产业务波动、投资收益受股票市场波动的影响等因素对公司经营带来的不利影响。

随着南京市及经开区经济的不断发展, 地方财政稳步增长, 将为公司提供良好的发展平台和强大的经济支持。

“13 宁新开/13 南京新港债”采取后 5 年等额还本的兑付方式, 有助于减轻集中偿付压力。同时设置本金提前偿还条款, 为本期债券的还本付息提供了良好的保证。

基于以上, 联合资信维持公司 AA 主体长期信用等级, 评级展望为稳定; 并维持“13 宁新开/13 南京新港债”AA 的信用等级。

### 优势

1. 南京市及经开区经济实力不断提升, 为公司提供持续支持, 有助于增强公司整体偿债能力。
2. 公司优质股权投资业务板块发展良好, 投资的部分上市公司分红收益稳定。
3. 公司经营活动现金流入量对存续期债券保障能力较好。

### 关注

1. 国家对房地产持续调控, 公司地产项目存在一定的经营风险。
2. 公司投资收益对利润总额贡献大, 持有的可供出售金融资产受股票市场价格波动大。
3. 跟踪期内, 经开区管委会对公司注入的资产以道路及附属物等非盈利性资产为主, 资产质量一般。
4. 公司短期偿债压力较大, 存在一定的短期支付压力。

## 信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与南京新港开发总公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与南京新港开发总公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因南京新港开发总公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由南京新港开发总公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、本跟踪评级结果自发布之日起 12 个月内有效；根据后续评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

## 一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司关于南京新港开发总公司主体长期信用及存续期内相关债券的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

## 二、企业基本情况

南京新港开发总公司（以下简称“公司”或“开发总公司”）成立于1992年4月，系由南京市人民政府国有资产监督管理委员会和南京市投资公司出资组建的国有企业。2008年根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会“宁国资委[2008]122号”文件通知，公司出资人由南京市人民政府国有资产监督管理委员会变更为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司。截至2012年底，公司注册资本126363.51万元，其中南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司持股96.24%，南京市投资公司持股3.76%，公司实际控制人为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司。

公司的经营范围包括：高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；国内贸易；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理。

截至2012年底，公司下设计划财务部、社会事业部、规划建设部、投资审计部、人力资源部、办公室等6个职能部门（见附件1-1），公司拥有南京新港高科技股份有限公司（以下简称“南京高科”）等参股子公司15家，其中纳入合并范围14家（见附件1-2）。子公司南京高科于1997年5月6日上市交易，股票代码：600064。截至2012年底，南京高科实收资本51621.88万元，开发总公司持股比例为34.65%，为该公司第一大股东。

截至2012年底，公司合并资产总额为229.45亿元，所有者权益合计为81.79亿元（含

少数股东权益37.91亿元）。2012年，公司实现营业收入27.71亿元，利润总额6.19亿元。

公司注册地址：南京经济技术开发区；法定代表人：杨有林。

## 三、宏观经济和政策环境

### 1. 宏观经济

2012年以来，国内宏观经济整体运行平稳，经济增速在连续三个季度下滑之后于四季度呈现温和回升态势。根据国家统计局数据初步核算，2012年，中国实现国内生产总值519322亿元，同比增长7.8%，GDP前三季度同比增速持续回落，一季度同比增长8.1%，二季度增长7.6%，三季度增长7.4%，但四季度以来，经济增长温和回升态势开始显现，四季度GDP增长为7.9%。2012年，中国规模以上工业增加值同比增长10.0%，增速同比回落3.9个百分点。分季度看，一季度同比增长11.6%，二季度增长9.5%，三季度增长9.1%，四季度增长10.0%。2012年，规模以上工业企业（年主营业务收入在2000万以上的企业，下同）实现主营业务收入915915亿元，同比增长11%；规模以上工业企业实现利润55578亿元，同比增长5.3%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求基本保持平稳，对外贸易增速下滑明显。具体而言：①消费继续平稳增长。2012年社会消费品零售总额为210307亿元，同比名义增长14.3%，同比增速小幅回落2.8个百分点。②投资增速放缓，结构持续优化。2012年固定资产投资（不含农户）364835亿元，同比增长20.6%，较2011年同期同比减少3.9个百分点。分地区来看，中西部投资增速快于东部；分产业来看，第一产业投资增速快于第二、第三产业。③对外贸易增速下滑明显，贸易顺差显著扩大。2012年，全年进出口总额为38667.60亿美元，同比增长6.2%，增速同比大幅下降16.3个百分点，其中出口金额同比增长7.9%，增速同比下降12.4个百分点，进口金额同比增长4.3%，增速同比下降20.6个百分点，全年贸易

顺差达 2311.09 亿美元，较上年的 1551.4 亿美元显著扩大。

2012 年 CPI 全年同比增长 2.6%，整体维持低位。2012 年 3 月开始随食品价格涨幅持续回落、CPI 翘尾因素走弱，CPI 呈下降态势，10 月份为 1.7%，达年内低点。进入 11 月份由于低温、春节临近等因素影响，带动食品价格大幅上涨，12 月 CPI 回调至 2.5%。从 CPI 分类指数看，食品类价格走势对 CPI 影响明显。PPI 方面，2012 年全年 PPI 同比下降 1.7%。由于受国内外宏观经济增速放缓、翘尾因素持续下滑等因素影响，2012 年前三季度 PPI 不断下降，9 月达年内低点-3.6%，10 月以来受投资恢复、企业去库存压力缓解以及季节因素等影响，PPI 降幅持续收窄，12 月达-1.9%。

## 2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，加快推进结构性减税，扩大“营改增”试点范围，同时进一步推动基础设施建设等多种措施，确保“稳增长”目标实现。公共支出方面，2012 年全国教育支出 21165 亿元，同比增长 28.3%；医疗卫生支出 7199 亿元，同比增长 12.0%；社会保障和就业支出 12542 亿元，同比增长 12.9%；住房保障支出 4446 亿元，同比增长 16.4%。2012 年，全国财政累计收入为 117210 亿元，累计支出为 125712 亿元，分别同比增长 12.8%和 15.1%。结构性减税方面，2012 年 8 月 1 日起至年底，中央决定将交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点范围，由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省(直辖市、计划单列市)。据初步统计，截至 2012 年底，已纳入试点的企业户数约 71 万户，即将纳入试点的户数约 20 万户，“营改增”减负效果明显。此外，为进一步加强和改善关税调控作用，财政部发布通知，自 2013 年 1 月 1 日起，中国将对进出口

关税进行部分调整，中国将对 780 多种进口商品实施低于最惠国税率的年度进口暂定税率。基础设施建设方面，国务院总理温家宝 5 月 23 日主持召开国务院常务会议，要求推进“十二五”规划重大项目按期实施，启动一批事关全局、带动性强的重大项目，已确定的铁路、节能环保、农村和西部地区基础设施、教育卫生、信息化等领域的项目。截至 12 月末，教育、医疗卫生、节能环保、社会保障和就业、城乡社区事务、农林水事务等的财政支出呈重点突破态势，均保持两位数以上的增速。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策，通过降息、降准、公开市场操作等数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，为“稳增长”目标实现营造了宽松的货币环境，取得了预期效果。2012 年在国内外需求同步放缓、外汇占款增长乏力的背景下，央行同时采取数量型和价格型货币政策工具向市场投放流动性，全年两次下调存款准备金率共 1 个百分点，公开市场操作净投放 1.44 万亿元，成为 2012 年基础货币投放的主要源头。此外央行年内两次下调一年期存款基准利率各 0.5 个和 0.56 个百分点，引导市场利率适当下行，促进货币信贷合理适度增长。从信贷数量来看，2012 年全年人民币贷款增加 8.20 万亿元，同比多增 7320 亿元，货币信贷保持合理增长支持了实体经济。人民币汇率方面，截至 2012 年末，人民币兑美元汇率中间价仅升值 0.25%，同时考虑到外汇占款与贸易增速均转入低增长轨道，目前人民币汇率已经接近均衡水平。

产业政策方面，继续严格控制“两高”和产能过剩行业盲目扩张。进一步推进农业生产，落实和完善扶持政策，加大农业科技投入。推进产能过剩行业兼并重组、扶优汰劣，支持中小企业发展，发展生产性服务业，加强生态建设。房地产方面，坚持房地产调控不放松，一方面温家宝总理多次指出稳定和严格实施房地产调控政策，相关部委及地方政府相继辟谣否认政策放松。另一方面，支持自住性合理需求，

国家发改委、住建部表示完善首套房优惠措施，央行指出满足首套房贷款需求，30多个城市通过公积金贷款额度调整、首次置业税费减免等方式微调楼市政策。

总体来看，2012年中国继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，扩大“营改增”试点范围，继续推进基础设施建设等积极的财政政策实施，并搭配稳健的货币政策，包括通过数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，基本实现预期政策效果。在产业政策方面，调整产业结构和转变经济增长方式仍是政策主线，房地产调控成果在持续的政策调控下得以巩固。

#### 四、行业及区域经济环境

##### 1. 区域经济

作为开发区的投资主体，南京市及开发区的社会经济发展状况对公司具有较大影响。

##### (1) 南京市概况

2012年南京市实现财政收入1427.25亿元，比上年增长9.9%。其中公共财政预算收入733.02亿元，增长15.4%。在公共财政预算收入中，各项税收收入602.79亿元，比上年增长13.8%，占公共财政预算收入比重为82.2%。其中，增值税、营业税、企业所得税和个人所得税共完成413.2亿元。

2012年南京市地方财政公共财政预算支出769.81亿元，比上年增长15.6%。其中，教育支出125.04亿元，增长46.3%；科学技术支出35.03亿元，增长43.5%；社会保障和就业支出73.81亿元，增长20.1%。

总的来看，南京市城市经济不断发展，城市总体竞争力持续提升，地方财政稳步增长，这将为公司提供良好的发展平台和强大的经济支持。

##### (2) 南京经济技术开发区概述

2012年，开发区实现地区生产总值556亿元，同比增长29.9%；实现财政总收入103亿元，

同比增长29.6%，其中地方公共财政预算收入48亿元，同比增长42.9%。目前，开发区平均每亩工业用地投资强度60万美元，每平方公里工业用地实现工业产值超过200亿元，发展效率处于全国国家级开发区前列。

表1 南京经开区经济发展情况（亿元）

科目	2010年	2011年	2012年
GDP	330.13	428.00	556.00
工业总产值	1710.13	2155.00	2686.00
财政总收入	61.29	79.50	103.00
公共财政预算收入	26.01	33.60	48.00
财政预算支出	7.92	9.11	10.36

资料来源：南京经开区财政局

开发区现已形成电子信息、生物医药、轻工机械、新材料四大特色产业。

“十二五”期间，开发区将大力发展光电显示、医药食品、装备制造、科技服务和现代物流五大主导产业，到“十二五”末，将开发区建设成为国家级经济技术开发区综合实力前10强；世界级光电显示产业基地；现代化临港产业新城。地区生产总值年均增长16%；工业总产值年均增长17%；公共财政预算收入年均增长17%，其中考核口径2015年力争达到26亿元；全社会固定资产投资年均增长15%，累计超过1200亿元。

2012年，南京市政府将栖霞区龙潭街道、靖安街道、栖霞街道及西岗街道建制委托经开区管理，经开区管辖面积从22.46平方公里扩大到200平方公里，重点发展新型显示及光电、现代物流等主导产业，建设国际领先的新型显示及光电产业基地和长江国际航运物流主基地。

总体来看，南京经济技术开发区开发较早，目前进入收获期，财政收入以税收收入为主，财政实力相对较强。

##### 2. 行业分析

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供

水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。2012年全年，全国固定资产投资总额完成36.48万亿元，比上年名义增长20.6%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资1.65万亿元，全年基础设施（不包括电力、燃气及水的生产与供应）投资5.84万亿，比上年增长13.3%。2012年全年新开工项目计划总投资3.09万亿元，比上年增长28.6%；新开工项目35.63个，比上年增加2.89万个。

截至2012年底，中国城镇化率为52.57%，较上年提高1.3个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协

调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的发展重点。

## 五、基础素质分析

### 1. 产权状况

截至2012年底，公司注册资本126363.51万元，其中南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司持股96.24%，南京市投资公司持股3.76%，公司实际控制人为南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。

### 2. 政府支持

公司作为经济技术开发区基础设施建设的政府投资企业，在经济技术开发区内城市基础设施建设领域具有垄断地位，开发区管委会对公司给予了一定的政策和资金支持。

在2007年以前，公司主要职能为园区的基础设施投资，政府对公司的主要支持为土地的划拨和较低价格的出让，公司通过土地的出让和房产开发形成收益；2007年以后，公司的这种运营方式受到相关法律法规的限制，同时，经过1992~2007年的较长期间的发展，园区内已有的土地已开发完毕，需要新的基础设施投资也较少，所以公司主要以下属上市公司南京高科的市场化运营为主，公益性的业务相对较少。作为政府支持的重点企业，2009年、2010年和2012年公司收到政府拨付的重点企业发展财政补贴分别为5000万元、7500万元、7500万元，公司将其反映在营业外收入，2011年无该补贴。

未来10年，经济开发区面临二次创业，公司也将在一定程度上承担开发区新区109平方公里的基础设施开发工作，公益性项目的投资会大幅增加，在现有法律环境下，过去的支持模式将不再使用，预计公司将通过引进入园企业共同开发投资的模式，但具体措施现在尚无

确定。

根据南京市人民政府宁政复【2010】33号《市政府关于同意南京经济技术开发区管委会对开发区东区及金陵石化循环经济示范园实施统一管理的批复》文件，南京市人民政府同意开发区管委会对开发区东区及金陵石化循环经济示范园实施统一管理，可行使新建项目核准备案、技改项目核准备案、外资企业审批、规划管理、施工许可核准、招投标监督管理行政执法和环境保护管理7项管理权限，开发区管委会对开发区东区及金陵石化循环经济示范园统一进行规划、开发、建设、招商和管理。公司作为经济技术开发区唯一的基础设施建设的政府投资企业，随着开发区管理权限的进一步扩大，未来公司有望承揽较多建设项目。

2012年4月南京经济技术开发区管理委员会根据《关于申请划拨资产的请示》的批示（南京经济技术开发区文件办文单综字1825号），将南京新港经济技术开发区内部分道路及附属物、南京新港经济技术开发区两处房产无偿划拨给南京新港开发总公司，金额分别为118361.91万元、22355.22万元，合计为140717.14万元。划拨房产尚未办理产权证。跟踪期内，经开区管委会对公司注入的资产以道路及附属物等非盈利性资产为主，资产质量一般。

总体来看，经济技术开发区管委会对公司有一定支持，为公司发展创造了较好的外部环境。

## 六、管理分析

跟踪期内，公司人员及管理方面无重大变化。

## 七、经营分析

公司作为依托园区发展的国有独资公司，目前已形成以园区开发建设和管理服务为主，积极发展房地产开发和医药产业，并辅以优质

股权投资的多板块跨行业的经营架构。

跟踪期内，公司主营业务收入小幅增加，2012年实现27.71亿元，同比增长7.06%。其中，受托代建项目收入5.43亿元，市政基础设施承建收入2.76亿元，园区开发管理及服务收入5.40亿元，药品销售2.37亿元，房地产开发销售11.42亿元，分别占当年主营业务收入的19.85%、10.09%、19.71%、8.65%和41.70%。

表2 2011~2012年公司主营业务收入构成

(单位: 亿元, %)

项目	2011年度		2012年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率
受托代建项目	1.50	100.00	5.43	8.00
市政基础设施承建	4.47	8.40	2.76	15.63
园区开发管理及服务	6.77	49.07	5.40	44.52
药品销售	2.06	72.83	2.37	71.96
房地产开发销售	11.01	38.69	11.42	43.29
合计	25.81	36.22	27.38	42.46

资料来源：企业提供

注：2011年受托代建业务中新开工项目较少，所以收入只确认了代建管理费，未确认成本，随着代建项目大规模开工，2012年确认了营业成本，且按工程进度的50%确认收入

### (1) 受托代建项目

依托良好的政府资源，公司先后承建了仙林社区服务中心、摄山服务中心、亚东派出所、仙霞路等7个政府委建工程项目。目前公司主要参与南京龙潭机电产业园区项目的开发。

为更好地完善产业配套，实现于新港片区形成产业对接，南京经开区计划在龙潭片区成立龙潭机电产业园区，打造全国乃至世界一流的机电装备研发、制造、销售、物流一体化的产业园区。龙潭机电产业园区项目位于南京经济技术开发区东区，西至沿江高等级公路，东至龙港大道，北至疏港大道，南至临港路。项目总占地面积800亩，规划性质为工业用地。项目计划总投资13亿元，目前已投资11.6亿元。根据相关委托建设协议，公司最终按照委建项目实际成本的6%确定利润，并按照工程进度的

50%申请建设资金，目前委托代建项目已收到回款5亿元。

## (2) 园区开发管理及服务

公司园区开发管理与服务业务主要包括土地开发、道路出租、公共设施服务及物业管理几个部分。

### ① 土地开发

公司从事的土地成片开发转让业务仅针对开发区内入驻的企业，具体是在2007年以前，政府将开发区内土地划拨或以较低价格出让给公司，再由公司进行征地拆迁并办理出让手续，待土地开发成熟后，与拟进入开发区的企业就土地的面积价格进行商谈，确定后由公司与购地企业签订转让合同并协助办理土地证。

2012年土地成片开发转让实现收入1.85亿元，在营业收入中所占比重有所下降，主要是跟踪期结算的园区内土地转让面积减少所致。毛利降低是跟踪期结算中毛利率水平较低的地块占比较高所致。

### ② 道路出租

根据开发区管委会与公司签订的《道路有偿使用协议书》，开发区管委会租用公司兴建的尧新公路二期、山南二期道路、三期尧新路以西道路、纬一路东进部分等四条道路，年租金2847.39万元，租期20年，每年定期支付。2011~2012年每年收入均为2847.39万元，毛利率均为72.22%，该项业务收益相对稳定。

### ③ 房屋出租及公共设施服务

2012年公司房屋出租及公共设施服务业务合计实现收入3.25亿元。公司受开发区管委会委托，先后出资建设了一批标准厂房，供进区企业租用。截至2012年底，公司拥有标准厂房20.56万平方米。近三年公司房屋出租率均在92%以上，厂房出租价格逐年上涨。截至2012年底，公司在建标准厂房1.05万平方米。未来该部分业务将为公司带来稳定的收入和现金流。公司目前公共设施服务主要包括园区内的市政公用设施维护、绿化养护、水务运营、花卉租用和垃圾清运等业务。高科园林目前负责

的仙林新市区养护面积在35万平方米左右，综合单价4.3元/m<sup>2</sup>/年，加上原有开发区355万平方米的养护工作，综合单价为5元/m<sup>2</sup>/年总的绿化养护面积接近390万平方米。高科物业目前管理的总建筑面积达到22.23万平方米（其中员工公寓管理标准为1.7元/平方米；标准厂房管理标准为2.6元/平方米；办公大楼管理标准为4元/平方米）。

此外，公司还为南京经济技术开发区提供出租房屋的物业管理、临时用电等配套服务，并收取一定的费用。

## (3) 房地产开发销售

公司房地产业务集中于子公司南京高科。主要包括南京市栖霞区及仙林大学城范围内的经济适用房建设和政府委托建设项目，并适时进行商品房地产项目的开发。2012年，国家房地产行业宏观调控仍在延续，市场却呈现先抑后扬量价齐升的情形。

2012年公司完成合同销售面积32.27万平方米，同比增长63.97%，其中（商品房项目14.8万平方米、经济适用房项目17.47万平方米），实现合同销售收入201400.84万元（商品房项目155785.05万元，经济适用房项目45615.79万元）；完成结算面积12.18万平方米，实现房地产开发销售收入114198.68万元，毛利49440.63万元。由于结算的商业地产项目毛利率较高，公司房地产开发销售业务毛利率较上年大幅提高。

公司经济适用房项目所用土地为政府划拨，截至2012年底，公司在建的经适房项目包括循环经济园经适房、龙潭经适房、尧顺佳园等项目。南京高科目前商品房项目均处于正常开发阶段，现有开发项目预计总投资在87亿元以上，其中G81、G06地块面积较大，已发生开发成本48亿元，后续开发仍需要较大的资金投入。

表3 截至2012年底南京高科主要商品房项目情况

(单位: 万平方米)

项目名称	占地面积	规划建筑面积	权益比例	开发进度	销售进度
诚品城(学仕风华苑)	19.97	32.95	80%	项目已竣工交付	已累计实现销售22万平方米, 已累计结算19.96万平方米。
左右阳光(仙踪林苑)	3.50	7.79	98.40%	项目已竣工交付	已累计实现销售5万平方米, 已累计结算4.45万平方米。
高科·荣境(G81项目)	34.61	56.56	80%	A1地块完成主体验收, A2地块正在进行会所施工	已累计实现销售1.64万平方米, 尚未开始结算。
高科·荣域(G06项目)	12.42	21.12	80%	一期完成主体结构验收, 二期正在主体结构施工	已累计实现销售7.77万平方米, 尚未开始结算。
东城汇	3.28	8.96	80%	项目已竣工交付	已累计实现销售2.2万平方米(该项目为商业地产, 部分商铺公司自持), 已累计结算1.73万平方米。

资料来源: 公司提供

#### (4) 市政基础设施承建

公司市政基础设施承建业务集中于子公司南京高科。2012年, 公司市政业务紧密围绕“创一流品牌、创精品工程”的要求, 扎实推进资质升级、管理升级和品牌升级工作。目前, 公司已经拥有了市政施工总承包二级、房建施工总承包二级、市政监理甲级、房建监理甲级、园林绿化二级、物业管理三级等多项资质, 初步形成了较强的区域竞争优势。公司承建的开发区01地块员工公寓等多个项目取得“省、市文明工地”、“优质结构工程”、“江苏省示范监理项目”称号。

2012年公司市政业务收入2.76亿元, 与去年同期相比有所下降, 主要是由于跟踪期市政工程建设业务结构转变和结算的园区内土地转让面积减少所致。

#### (5) 药品销售

公司医药板块主要依靠南京高科下属子公司——南京臣功制药有限公司(以下简称“臣功制药”)完成。2012年药品销售板块实现营业收入2.37亿元、同比增长14.86%。

跟踪期内, 南京高科对臣功制药增资3000万元, 增资完成后臣功制药注册资本6000万元,

南京高科仍持有其100%的股份。臣功制药把握医疗体制改革机遇, 产销两旺。“再欣”销量同比增加25%, “铿锵”销量同比增长72%, “特苏尼”销量同比增长30%。新品研发工作稳步推进, 目前在研产品14个, 其中有一类新药1个, 三类新药3个, 三类+六类化药1个, 9个市场反应较好的仿制产品。

总体看, 未来几年, 公司委托代建项目投资规模仍较大, 将面临一定资金压力。公司房地产业务受房地产调控政策影响较大, 公司未来房地产收入规模不确定性较大, 对整体收入规模及盈利能力可能存在一定影响。

## 八、募集资金使用情况

公司于2013年1月8日发行人民币债券7亿元, 债券简称“13宁新开/13南京新港债”, 发行期限为7年(以下简称“本期债券”), 同时设置本金提前偿还条款, 在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度每年分别按照20%的比例偿还债券本金。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。

本期债券无担保。

本期债券募集资金 7 亿元人民币，拟将其中 1.50 亿元用于南京经济技术开发区经济适用房（员工公寓一期）项目，4 亿元用于龙潭机电产业园启动区项目，1.50 亿元用于补充公司营运资金。募集资金已经于 2013 年 6 月投放完毕且募投工程项目已全部完工。

## 九、财务分析

公司提供了 2012 年经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计的合并财务报告，并出具标准无保留审计意见。2012 年公司合并范围较上年无变化。

截至 2012 年底，公司（合并）资产总额 229.45 亿元，所有者权益 81.79 亿元；2012 年公司实现营业收入 27.71 亿元，利润总额 6.19 亿元。

### 1. 盈利能力

2012 年，公司实现营业收入 27.71 亿元，同比增长 7.06%，收入来源于房地产开发销售、受托代建项目、市政基础设施承建、园区开发管理及服务和药品销售，收入占比分别为 41.70%、19.85%、10.09%、19.70%、8.65%，同期，公司营业成本同比增长 17.83%，大于营业收入的增长速度。

由于公司近年来对外融资规模较大，财务费用的增加在很大程度上压缩了公司的利润空间；2010~2012 年，公司投资收益的增加对利润总额的贡献较大，包括对广州农村商业银行股份有限公司、南京 LG 新港显示有限公司等单位的长期股权投资收益和可供出售金融资产收益。

在扣除营业成本、期间费用之后，公司营业利润规模增长平稳，2012 年，公司收到 0.75 亿元政府补助，2011 年未收到政府补助，2012 年公司利润总额达到 6.19 亿元，比上年同期增长 25.90%；净利润 4.98 亿元，同比增长 24.92%。

从主要盈利指标看，跟踪期内，公司营业利润率小幅下降，但仍处于较高水平，2012 年为 30.85%；近两年公司总资本收益率增长幅度很小，2012 年为 5.42%。但同时受 2012 年公司所有者权益大幅增加影响，净资产收益率下降为 6.09%。

整体来看，跟踪期内，公司各业务板块盈利能力较为稳定，公司营业收入小幅上升，其中 2012 年受托代建项目业务收入占比大幅上升，公司营业利润规模有所扩大，2012 年，投资收益仍为公司利润总额的重要支撑，公司整体盈利能力较强，药品销售仍保持较高收益。

### 2. 现金流及保障

经营活动方面，销售商品、提供劳务收到的现金 33.92 亿元，同比增长 49.40%；收到其他与经营活动有关的现金 8.70 亿元，主要为收到开发区管委会、南京第二热电厂、南京新港东区建设发展有限公司的往来款；支付其他与经营活动有关的现金增幅较大，为 12.57 亿元，主要是支付开发区管委会、东区公司往来款。跟踪期内，公司经营活动现金流量净额与 2011 年相比由负转正，2012 年为 4.56 亿元。从收入实现质量指标看，2012 年公司现金收入比为 122.41%，呈现持续上升趋势，主要受子公司南京高科房产项目预售情况影响较大。

投资活动方面，2012 年公司投资活动产生的现金流量净额-5.31 亿元，公司投资活动现金流入主要表现为取得投资收益收到的现金和收回投资收到的现金；公司投资活动现金流出以支付其他与投资活动有关的现金为主，主要是支付基建项目的费用。

筹资活动方面，公司筹资活动产生的现金流量净额持续上升，2012 年为 7.78 亿元，主要表现为取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金。

总体来看，公司经营产生的现金流量净额增幅较大，收入实现质量有所好转，公司对筹资产生的现金流依赖较大。

### 3. 资本及债务结构

#### 资产质量

截至 2012 年底，公司资产总额 229.45 亿元，较上年底增长 24.26%，主要来源于货币资金、存货、其他非流动资产的增加，资产结构基本保持稳定。其中，流动资产占 55.97%，非流动资产占 44.03%。

公司流动资产实现平稳增长，截至 2012 年底合计 128.43 亿元，同比增长 18.97%。从流动资产结构看，2012 年仍以存货为主，占比 33.80%，货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产占比分别为 18.74%、3.97%、8.70%、3.71%。

跟踪期内，公司货币资金快速增长 85.96%，主要系子公司南京高科基建项目回款量增加所致。2012 年底，公司货币资金合计为 24.07 亿元，以银行存款为主。

公司存货有 98.68% 为子公司南京高科所有。截至 2012 年底公司存货账面余额为 80.29 亿元，同比增长 18.81%。从存货的构成看，2012 年底，公司的存货以房地产开发成本、开发产品（已建成带销售商品房）和出租开发产品（已建成待出租标准厂房）为主，还有少量的低值易耗品、在产品、库存商品和原材料，房地产开发成本、开发产品和出租开发产品占存货总额的比例分别为 87.26%、11.71% 和 0.69%，均未计提任何跌价准备。

2012 年底，公司其他应收款增长幅度较大，较 2011 年底增长 163.30%，截至 2012 年底公司其他应收款为 12.05 亿元，主要是与南京经济技术开发区管委会、南京第二热电厂、沿江发展公司、南京颀能电控自动化设备制造有限公司以及南京经济技术开发区管委会财政局的往来款，以上欠款单位均为开发区管委会内的企业，账款回收风险不大，但往来款规模较大，公司资金占用情况较显著，回收时间不确定。

跟踪期内，公司其他流动资产略有下降，2012 年底为 4.77 亿元，为 2011 年新增科目，主要是由于南京新港高科技股份有限公司 2010

年 12 月 1 日与南京经济技术开发区管理委员会所签《关于南京经济技术开发区东区循环经济示范园一期和龙潭机电产业园之委托开发合同》投资额，审计认为公司支出实际上是一种垫付行为，鉴于其具有收益性，为避免在其他应收款列示引起的误导，将其在其他流动资产中单独列示。

截至 2012 年底，公司可供出售金融资产为 47.30 亿元，较 2011 年底增长 5.17%，主要是子公司南京高科持有的南京银行、中信证券股票，受股票市场波动的影响大。

跟踪期内，公司长期股权投资呈现持续增长趋势，2012 年底金额为 26.61 亿元，同比增长 3.29%，主要由于对南京第二热电厂的股权投资按成本法核算的 6.33 亿元计入该科目所致。

跟踪期内，公司投资性房地产增长幅度较大，2012 年底账面价值合计 8.94 亿元，同比增长 206.04%。从投资性房产的构成看，2012 年底，以房屋、建筑物为主，占投资性房产总额的 98.13%，占比持续上升；土地使用权占比为 1.87%。

跟踪期内，公司新设其他非流动资产科目，2012 年底金额为 15.38 亿元，其中，公司发放贷款及垫款 1.24 亿元，预付设备款 0.07 亿元，收到政府资产划拨 14.07 亿元。2012 年 4 月南京经济技术开发区管理委会根据《关于申请划拨资产的请示》的批示（南京经济技术开发区文件办文单综字 1825 号），将南京新港经济技术开发区内部分道路及附属物、南京新港经济技术开发区两处房产无偿划拨给开发总公司，金额分别为 118361.91 万元、22355.22 万元，合计为 140717.14 万元。划拨房产尚未办理产权证。

#### 负债及所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益大幅增长，主要由于南京经济技术开发区管理委会注入部分道路及附属物和两处房产使得资本公积大幅增加所致。截至 2012 年底，公司所有者权益为

81.79 亿元，其构成为：归属于母公司权益占比为 53.64%，少数股东权益占 46.36%。其中，归属于母公司权益的构成为：股本占 28.80%、资本公积占 56.82%、盈余公积占 2.98%、未分配利润占 11.40%。总体看，公司少数股东权益所占比例较高，所有者权益稳定性一般。

跟踪期内，公司负债规模增长 20.01%，主要来源于长期借款的大幅增长，2012 年底负债合计为 147.66 亿元。其中，流动负债和长期负债分别占 71.30% 和 28.70%。从负债结构看，非流动负债占比有所提高，但仍以流动负债为主。

截至 2012 年底，公司流动负债合计 105.29 亿元，同比增长 8.15%。其中短期借款、预收款项、其他应付款和其他流动负债占比较大，分别占 43.24%、14.58%、8.21% 和 16.62%。短期借款有所上升；预收款项较 2011 年底增长 106.42%，主要是 2012 年子公司南京高科房产项目预售所致；其他应付款大幅上升，主要系工程尚未完工决算，表现为应付南京仙林新市区开发有限公司的往来款；其他流动负债 17.50 亿元，其中 14.00 亿元为公司的信托借款，3.50 亿元为江苏远洋运输公司委托贷款，由中国民生银行签订委托贷款合同。公司其他流动负债需承担利息，属于有息债务。截至 2012 年底，公司非流动负债为 42.37 亿元，较 2011 年底增长 64.95%，主要是长期借款及信托借款（记在“其他非流动负债”科目）增长所致。

从有息债务来看，跟踪期内公司有息债务规模持续增长，同比增长 37.03%，其中其他流动负债与其他非流动负债均需公司支付利息，属于有息债务。截至 2012 年底，公司全部债务总额 123.28 亿元，其中短期债务和长期债务占比分别为 72.62% 和 27.38%，公司短期偿债压力较大，债务结构有待改善。

从债务指标来看，由于公司总资产增幅大于负债总额增幅，公司资产负债率有所下降，但有息债务规模增速显著高于所有者权益增速，致使全部债务资本化比率和长期债务资本化比率有所上升，2012 年底三项指标分别为

64.36%、56.40% 和 29.22%，债务负担略有加重。

总体看，跟踪期内公司资产规模有所增长，资产结构基本稳定；公司权益稳定性一般，流动负债占比略有提高，有息债务规模波动增长，债务结构有待改善。总体看，公司债务负担处于合理水平。

#### 4. 偿债能力

从短期偿债指标看，2012 年底公司流动比率、速动比率分别为 121.98% 和 45.72%，均较上年同期有所提升，主要由于公司货币资金增加所致；2012 年经营现金流流动负债比为 4.33%，公司经营活动产生的现金流量净额对流动负债的保护能力有所提高。考虑到公司流动资产中的存贷款规模大且流动性弱，公司存在短期支付压力。

跟踪期内，受公司盈利规模大幅增长影响，公司 EBITDA 较上年同期增长 14.88%，全部债务/EBITDA 为 9.61 倍，较上年同期有所上升，从指标上来看债务压力仍然较大。

截至 2012 年底，公司获得的银行授信额度为 68.21 亿元，尚未使用的授信额度为 33.56 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2012 年底，公司对外担保合计 6.40 亿元，担保比率为 7.82%，主要是对南京龙潭物流基地开发公司（2.90 亿元）和南京新港东区建设发展有限公司（3.50 亿元）的担保，被担保企业经营状况正常。总体看，公司或有风险不大。

#### 5. 过往债务履约情况

根据公司提供的 2013 年 6 月 19 日中国人民银行《企业信用报告》（2012 银行版）（机构信用代码为 G1032011300171650A），截至 2013 年 6 月 19 日，公司无不良信贷信息，过往债务履约情况良好。

#### 6. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务风险，以及南京经济技术开发区财力状况、经开区政府对于

公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力较强。

## 十、“13宁新开/13南京新港债”偿债能分析及保障措施

### 1. 本期债券概况

公司于2013年1月8日发行人民币债券7亿元，债券简称“13宁新开/13南京新港债”，发行期限为7年。

### 2. 本期债券偿债能力分析

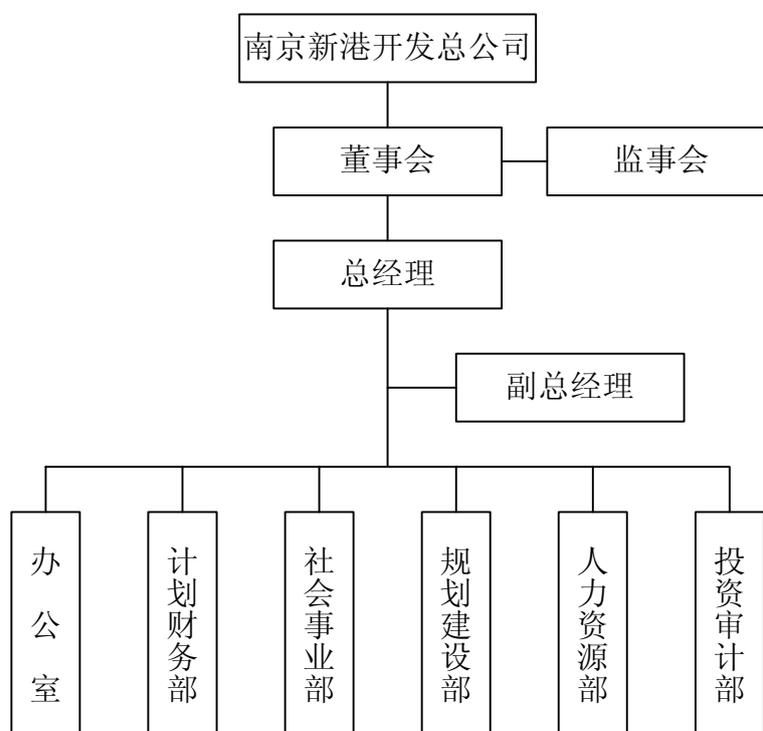
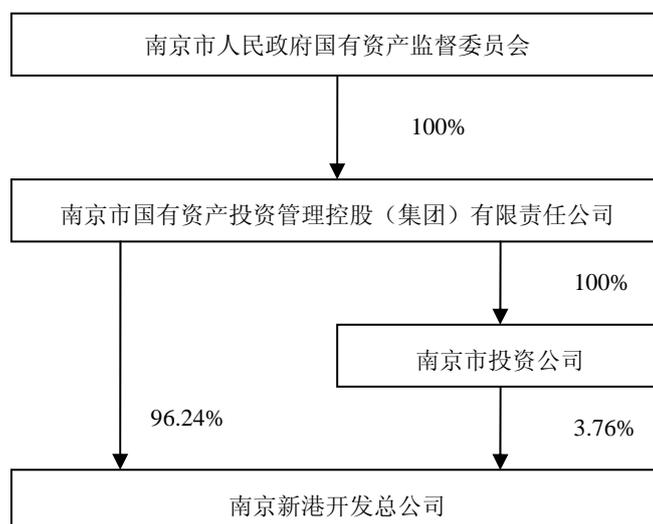
截至2012年底，公司现金类资产25.89亿元，现金类资产是本期债券的3.40倍，公司现金类资产对存续期内债券的覆盖程度较高。

2012年，公司EBITDA、经营活动现金流入量对本期债券的保护倍数分别为1.57倍和6.09倍，对本期债券的覆盖程度较好。

## 十一、结论

综合考虑，联合资信维持公司AA长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“13宁新开/13南京新港债”AA的信用级别。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 截至 2012 年底公司子公司情况

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	主营业务
1	南京新港高科技股份有限公司	34414.00	34.65	34.65	高新技术产业投资、开发等
2	南京瑞科方圆显示技术有限公司	3000.00	100	100	显示技术研发及转让等
3	南京港湾工程建设监理事务所有限公司	300.00	34.65	100	港口工程及配套设施的建设监理和咨询等
4	南京高科物业管理有限公司	300.00	34.65	100	物业管理等
5	南京高科园林工程有限公司	500.00	34.65	100	园林绿化；兼营物业管理和垃圾处理
6	南京高科水务有限公司	3500.00	34.65	100	污水处理及回水利用；环保工程及设备检修
7	南京高科新创投资有限公司	50000.00	34.65	100	实业投资、创业投资、证券投资及投资管理、咨询
8	南京仙林康乔房地产开发有限公司	5000.00	34.1	100	房地产开发；商品房销售租赁；物业管理
9	南京高科科技小额贷款有限公司	20000.00	27.72	80	对科技型中小企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保等。
10	南京高科置业有限公司	150000.00	27.72	80	住宅小区综合开发建设等。
11	南京臣功制药有限公司	3000.00	34.65	100	中西药剂生产销售
12	南京东城汇商业管理有限公司	6000.00	34.65	100	商业管理
13	南京高科仙林湖置业有限公司	30000.00	34.65	100	房地产开发
14	南京高科建设发展有限公司	2500.00	34.65	100	市政建筑工程设计、施工、建设投资、管理、咨询

**附件 2-1 合并资产负债表（资产）**  
 （单位：人民币万元）

资产	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
流动资产：				
货币资金	144400.35	129446.52	240719.31	29.11
交易性金融资产	16083.28	10983.95	13397.02	-8.73
应收票据	4992.01	4662.88	4771.94	-2.23
应收账款	30042.31	57064.19	51023.29	30.32
预付款项	17611.81	24347.21	12015.04	-17.40
应收利息	262.96	0.00	66.25	-49.81
应收股利				
其他应收款	45761.67	120492.02	111690.05	56.23
存货	693393.31	675813.99	802921.94	7.61
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	0.00	56716.06	47708.39	
<b>流动资产合计</b>	<b>952547.70</b>	<b>1079526.81</b>	<b>1284313.24</b>	<b>16.12</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	528474.73	449728.07	472983.54	-5.40
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	197944.68	257623.44	266110.21	15.95
投资性房地产	29310.30	29215.20	89410.68	74.66
固定资产	89688.03	13012.95	13517.34	-61.18
在建工程	102673.94	8559.81	6372.75	-75.09
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	1778.10	1739.76	1642.31	-3.89
开发支出				
商誉				
合并价差				
长期待摊费用	454.36	259.89	166.94	-39.38
递延所得税资产	9726.48	6924.83	6146.66	-20.50
其他非流动资产	0.00	0.00	153817.78	
<b>非流动资产合计</b>	<b>960050.61</b>	<b>767063.93</b>	<b>1010168.19</b>	<b>2.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>1912598.31</b>	<b>1846590.74</b>	<b>2294481.44</b>	<b>9.53</b>

## 附件 2-2 合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债及所有者权益	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
流动负债				
短期借款	400300.00	382000.00	455229.94	6.64
交易性金融负债				
应付票据	68800.00	11500.00	62470.00	-4.71
应付账款	100870.78	71724.59	77239.31	-12.49
预收款项	68799.05	74348.80	153472.96	49.36
应付职工薪酬	3454.31	4894.68	3910.93	6.40
应交税费	8771.93	14317.70	8978.02	1.17
应付利息	405.15	104.61	2640.94	155.31
应付股利				
其他应付款	220097.03	211831.73	86461.02	-37.32
预计负债				
一年内到期的非流动负债	66500.00	77500.00	27490.00	-35.71
其他流动负债	0.00	125300.00	175000.00	
<b>流动负债合计</b>	<b>937998.24</b>	<b>973522.12</b>	<b>1052893.11</b>	<b>5.95</b>
非流动负债				
长期借款	138000.00	108000.00	192000.00	17.95
应付债券	99685.40	50028.40	50086.89	-29.12
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	259.55	0.00	65.00	-49.96
递延收益				
递延所得税负债	98178.75	78845.39	86074.14	-6.37
其他非流动负债	0.00	20000.00	95500.00	
<b>非流动负债合计</b>	<b>336123.69</b>	<b>256873.79</b>	<b>423726.02</b>	<b>12.28</b>
<b>负债合计</b>	<b>1274121.93</b>	<b>1230395.90</b>	<b>1476619.13</b>	<b>7.65</b>
所有者权益				
实收资本(或股本)	126363.51	126363.51	126363.51	0.00
资本公积	121235.84	100990.41	249293.74	43.40
减：库存股				
盈余公积	13054.94	13054.94	13054.94	0.00
未分配利润	20284.09	31741.65	50005.90	57.01
外币报表折算差额				
<b>归属于母公司权益合计</b>	<b>280938.37</b>	<b>272150.51</b>	<b>438718.09</b>	<b>24.96</b>
少数股东权益	357538.00	344044.33	379144.21	2.98
<b>所有者权益合计</b>	<b>638476.37</b>	<b>616194.84</b>	<b>817862.30</b>	<b>13.18</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1912598.31</b>	<b>1846590.74</b>	<b>2294481.44</b>	<b>9.53</b>

### 附件 3 合并利润表

(单位：人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
<b>一、营业收入</b>	<b>355362.85</b>	<b>258784.68</b>	<b>277062.93</b>	<b>-11.70</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>273770.29</b>	<b>149060.69</b>	<b>175643.22</b>	<b>-19.90</b>
营业税金及附加	17334.07	19051.41	15935.36	-4.12
销售费用	11835.02	12498.97	15052.90	12.78
管理费用	19192.21	17498.07	17436.93	-4.68
财务费用	25863.71	41956.37	39943.33	24.27
资产减值损失	-143.47	1174.71	1341.94	
加：公允价值变动收益	-1885.03	-6612.74	2537.68	
投资收益	22637.46	38380.66	40309.35	33.44
其中：对合营企业投资收益				
汇兑收益				
<b>二、营业利润</b>	<b>28263.46</b>	<b>49312.38</b>	<b>54556.28</b>	<b>38.93</b>
加：营业外收入	11033.35	57.10	7553.41	-17.26
减：营业外支出	1183.71	237.90	253.89	-53.69
其中：非流动资产处置损失	536.69	95.62	31.20	-75.89
<b>三、利润总额</b>	<b>38113.11</b>	<b>49131.57</b>	<b>61855.80</b>	<b>27.40</b>
减：所得税费用	3710.02	9287.72	12081.53	80.46
<b>四、净利润</b>	<b>34403.09</b>	<b>39843.85</b>	<b>49774.27</b>	<b>20.28</b>
其中：归属于母公司的净利润	11552.12	13766.48	21503.45	36.43
少数股东损益	22850.97	26077.37	28270.82	11.23

## 附件 4-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
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	283930.71	227006.57	339155.62	9.29
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	32765.34	20826.11	86969.23	62.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>316696.05</b>	<b>247832.69</b>	<b>426124.84</b>	<b>16.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	355234.61	204106.70	200312.28	-24.91
支付给职工以及为职工支付的现金	13964.70	13207.73	15613.07	5.74
支付的各项税费	34589.21	29688.37	38922.49	6.08
支付其他与经营活动有关的现金	32576.95	5719.64	125725.38	96.45
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>436365.48</b>	<b>252722.45</b>	<b>380573.23</b>	<b>-6.61</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-119669.43</b>	<b>-4889.76</b>	<b>45551.62</b>	
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	6261.32	13109.72	19589.43	76.88
取得投资收益收到的现金	14225.35	30037.02	41463.31	70.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	87.28	54.18	1.68	-86.13
处置子公司及其他单位收到的现金净额	485.74	-214.70	0.00	-100.00
收到其他与投资活动有关的现金	180.15	854.63	0.00	-100.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>21239.83</b>	<b>43840.85</b>	<b>61054.42</b>	<b>69.54</b>
购建固定资产、无形资产等支付的现金	10825.96	8572.91	25774.89	54.30
投资支付的现金	98319.53	43000.00	19865.05	-55.05
取得子公司等支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	17000.00	68491.11	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>109145.49</b>	<b>68572.91</b>	<b>114131.04</b>	<b>2.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-87905.66</b>	<b>-24732.06</b>	<b>-53076.63</b>	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	2000.00	0.00	
取得借款收到的现金	614300.00	702970.00	956959.66	24.81
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	22060.00	0.00	17000.00	-12.21
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>636360.00</b>	<b>704970.00</b>	<b>973959.66</b>	<b>23.71</b>
偿还债务支付的现金	366400.00	574670.00	752541.12	43.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45864.31	60802.17	84459.23	35.70
支付其他与筹资活动有关的现金	90.94	1101.65	59161.50	2450.60
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>412355.25</b>	<b>636573.82</b>	<b>896161.85</b>	<b>47.42</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>224004.75</b>	<b>68396.18</b>	<b>77797.81</b>	<b>-41.07</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>16429.65</b>	<b>38774.36</b>	<b>70272.80</b>	<b>106.81</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	126769.04	73672.16	112446.52	-5.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>143198.69</b>	<b>112446.52</b>	<b>182719.31</b>	<b>12.96</b>

## 附件 4-2 合并现金流量表补充资料

(单位：人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量：				
<b>净利润</b>	<b>34403.09</b>	<b>39843.85</b>	<b>49774.27</b>	<b>20.28</b>
加：资产减值准备	-143.47	1174.71	1341.94	
固定资产折旧及其他	9027.93	3209.28	4972.79	-25.78
无形资产摊销	114.60	127.16	127.86	5.63
长期待摊费用摊销	278.92	194.48	115.86	-35.55
处置固定资产、无形资产等损失	1252.48	23.56	24.35	-86.06
固定资产报废损失	509.86	71.89	6.86	-88.40
公允价值变动损失	1885.03	6612.74	-2537.68	
财务费用	28592.41	42403.30	44041.07	24.11
投资损失	-22637.46	-38380.66	-40309.35	
递延所得税资产减少	-780.54	-2145.77	642.92	
递延所得税负债增加				
待摊费用减少				
预提费用增加				
存货的减少	-70829.37	10990.48	-40595.82	
经营性应收项目的减少	-38704.07	154744.16	-52737.97	
经营性应付项目的增加	-61464.15	-224960.60	80684.52	
其他	-1174.69	1201.66	0.00	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-119669.43</b>	<b>-4889.76</b>	<b>45551.62</b>	

## 附件 5 主要财务指标

项目	2010 年	2011 年	2012 年	平均值
<b>经营效率</b>				
销售债权周转次数(次)	20.29	5.35	4.72	8.02
存货周转次数(次)	0.79	0.22	0.24	0.34
总资产周转次数(次)	0.37	0.14	0.13	0.18
现金收入比(%)	79.90	87.72	122.41	103.50
<b>盈利能力</b>				
营业利润率(%)	18.08	35.04	30.85	29.55
总资本收益率(%)	4.46	5.48	5.42	5.25
净资产收益率(%)	5.39	6.47	6.09	6.06
<b>财务构成</b>				
长期债务资本化比率(%)	28.75	22.42	29.22	26.76
全部债务资本化比率(%)	55.41	55.69	56.40	55.86
资产负债率(%)	66.62	66.63	64.36	65.49
<b>偿债能力</b>				
流动比率(%)	101.55	110.89	121.98	114.57
速动比率(%)	27.63	41.47	45.72	40.83
经营现金流动负债比(%)	-12.76	-0.50	4.33	-0.54
EBITDA 利息倍数(倍)	2.66	2.22	1.79	2.10
全部债务/EBITDA(倍)	10.42	8.08	9.61	9.26
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.27	-0.04	-0.01	-0.07
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-7.26	-0.69	-0.17	-1.75

## 附件 6 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润+利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/利息支出
现金偿债倍数	现金类资产/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据  
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+应付票据  
 长期债务=长期借款+应付债券  
 全部债务=短期债务+长期债务  
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销  
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出  
 筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额  
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

## 附件 7 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

级别设置	含 义
AAA	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
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

银行间债券市场中长期债券信用等级设置及其含义同主体长期信用等级。