

信用评级公告

联合〔2022〕4062号

联合资信评估股份有限公司通过对南京江北新区产业投资集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持南京江北新区产业投资集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“17 南京高新债/PR 南高新”“18 江北产投 MTN001”“18 江北产投 MTN002”“18 江北产投债 01/PR 产投 01”“20 江北新区 MTN001”“20 江北新区 MTN002”“20 江北新区 MTN003”“20 江北新区 MTN004”“21 江北新区 MTN001”和“22 江北新区 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年六月二十四日

南京江北新区产业投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告

评级结果:

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
南京江北新区产业投资集团有限公司	AAA	稳定	AAA	稳定
17 南京高新债/PR 南高新	AAA	稳定	AAA	稳定
18 江北产投 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
18 江北产投 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
18 江北产投债 01/PR 产投 01	AAA	稳定	AAA	稳定
20 江北新区 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
20 江北新区 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
20 江北新区 MTN003	AAA	稳定	AAA	稳定
20 江北新区 MTN004	AAA	稳定	AAA	稳定
21 江北新区 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
22 江北新区 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定

跟踪评级债项概况:

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
17 南京高新债/PR 南高新	8.00 亿元	4.80 亿元	2024/12/06
18 江北产投 MTN001	10.00 亿元	10.00 亿元	2023/03/13
18 江北产投 MTN002	10.00 亿元	10.00 亿元	2023/03/21
18 江北产投债 01/PR 产投 01	20.00 亿元	16.00 亿元	2025/06/15
20 江北新区 MTN001	12.00 亿元	12.00 亿元	2025/04/16
20 江北新区 MTN002	6.00 亿元	6.00 亿元	2023/08/07
20 江北新区 MTN003	5.00 亿元	5.00 亿元	2025/09/17
20 江北新区 MTN004	10.00 亿元	10.00 亿元	2023/10/27
21 江北新区 MTN001	10.00 亿元	10.00 亿元	2024/04/16
22 江北新区 MTN001	10.00 亿元	10.00 亿元	2025/04/22

注: 上述债券仅包括由联合资信评级、且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级观点

南京江北新区产业投资集团有限公司(以下简称“公司”)是国家级江北新区范围内重要的保障房及产业载体建设主体。跟踪期内,江北新区经济继续增长,财政自给能力很强,公司外部发展环境良好,业务区域专营优势明显,并继续在资本金注入和政府补助方面获得外部支持。同时,联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到公司资产流动性仍较弱、债务负担重以及存在较大资本支出压力等因素可能对其信用水平产生的不利影响。随着江北新区区域经济及财政实力不断增长,以及公司在手项目的持续开发,公司经营状况有望保持稳定。

综合评估,联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA,维持“17 南京高新债/PR 南高新”“18 江北产投 MTN001”“18 江北产投 MTN002”“18 江北产投债 01/PR 产投 01”“20 江北新区 MTN001”“20 江北新区 MTN002”“20 江北新区 MTN003”“20 江北新区 MTN004”“21 江北新区 MTN001”和“22 江北新区 MTN001”的信用等级为 AAA,评级展望为稳定。

优势

1. 跟踪期内,公司外部发展环境良好。2021 年,江北新区经济继续增长,财政收入质量很高,财政自给能力很强。2021 年,江北新区直管区实现地区生产总值 2561.7 亿元,同比增长 21.8%;一般公共预算收入为 215.3 亿元,同比增长 14.4%,其中税收收入占 89.8%;一般公共预算支出为 143.3 亿元,同比增长 7.1%,财政自给率为 150.2%。

评级时间：2022年6月24日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aa		评级结果	AAA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	1
			经营分析	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构		3
		偿债能力		3
调整因素和理由				调整子级
外部支持				2

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师：王默璇 邹洁

邮箱：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）

网址：www.lhratings.com

- 跟踪期内，公司业务区域专营优势明显。公司主要负责江北新区范围内产业投资及保障房建设工作，相关业务依旧保持明显的区域专营优势。
- 跟踪期内，公司继续在资本金注入和政府补助方面获得外部支持。2021 年，公司收到所有者投入 22.35 亿元，计入“资本公积”。2021 年以及 2022 年 1—3 月，公司获得的政府补助分别为 2.74 亿元和 21.30 万元，计入“其他收益”。

关注

- 跟踪期内，公司资产流动性仍较弱。2021 年底及 2022 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）占资产总额的比重分别为 13.22%和 12.61%，对公司资金形成较大占用。此外，公司存货中待结转的基础设施建设和土地平整项目规模较大，公司资产流动性仍较弱。
- 跟踪期内，公司债务负担重。截至 2021 年底，公司全部债务 667.15 亿元。同期，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 68.43%、62.50%和 57.21%。考虑到公司所有者权益中其他权益工具规模较大，公司实际债务负担和指标高于上述测算值。
- 跟踪期内，公司保障房业务在建和拟建项目待投资规模较大，资本支出压力较大。截至 2022 年 3 月底，公司主要在建保障房项目尚需投资 121.47 亿元，主要拟建保障房项目计划总投资 61.28 亿元，未来仍有较大规模资金需求，存在较大资本支出压力。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产 (亿元)	127.22	170.05	149.32	149.46
资产总额 (亿元)	904.91	1129.13	1267.99	1322.79
所有者权益 (亿元)	292.38	343.48	400.34	398.51
短期债务 (亿元)	96.08	146.73	132.00	150.09
长期债务 (亿元)	423.65	459.49	535.15	569.16
全部债务 (亿元)	519.73	606.22	667.15	719.25
营业总收入 (亿元)	29.77	51.24	49.91	2.69
利润总额 (亿元)	3.13	3.95	5.44	-2.67
EBITDA (亿元)	10.68	14.96	17.09	--
经营性净现金流 (亿元)	-57.78	-28.03	-21.83	-27.89
营业利润率 (%)	18.10	20.03	19.41	27.26
净资产收益率 (%)	0.68	0.54	0.76	--
资产负债率 (%)	67.69	69.58	68.43	69.87
全部债务资本化比率 (%)	64.00	63.83	62.50	64.35
流动比率 (%)	416.67	313.44	334.37	322.00
经营现金流动负债比 (%)	-34.68	-10.24	-8.20	--
现金短期债务比 (倍)	1.32	1.16	1.13	1.00
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.34	0.41	0.44	--
全部债务/EBITDA (倍)	48.68	40.53	39.05	--
公司本部 (母公司)				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额 (亿元)	661.64	740.92	763.47	781.26
所有者权益 (亿元)	290.50	333.38	352.31	349.35
全部债务 (亿元)	241.43	285.77	324.98	346.03
营业总收入 (亿元)	11.75	16.12	7.89	0.03
利润总额 (亿元)	1.50	-1.01	0.41	-0.84
资产负债率 (%)	56.09	55.00	53.85	55.28
全部债务资本化比率 (%)	45.39	46.16	47.98	49.76
流动比率 (%)	325.69	295.14	360.80	343.54
经营现金流动负债比 (%)	-14.79	-7.14	6.86	--

注: 1. 2019-2021 年财务数据取自当年审计报告期末数, 非追溯调整数据; 2. 本报告中部
 分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民
 币; 3. 2022 年一季度财务数据未经审计; 4. 本报告合并口径已将其他流动负债付息项调整
 至短期债务核算 (其中 2021 年底-2022 年 3 月底, 其他流动负债无付息项), 将长期应付
 款付息项调整至长期债务核算; 5. "--" 代表数据不适用

资料来源: 根据公司审计报告、财务报告及公司提供资料整理

评级历史:

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
17 南京高新债/PR 南高新	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/05/29	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AA+	AA+	稳定	2017/08/04	唐立倩 邢宇飞	基础设施建设投资企业信用分析要点 (2015 年)	阅读全文
18 江北产投 MTN001	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/05/29	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AA+	AA+	稳定	2018/01/16	唐立倩 邢宇飞	城市基础设施投资企业主体信用评级方法 (2017 年) 城投行业企业主体信用评级模型 (2016 年)	阅读全文
18 江北产投 MTN002	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/05/29	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AA+	AA+	稳定	2018/02/27	唐立倩 邢宇飞	城市基础设施投资企业主体信用评级方法 (2017 年) 城投行业企业主体信用评级模型 (2016 年)	阅读全文
18 江北产投债 01/PR 产投 01	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/05/29	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AA+	AA+	稳定	2018/05/25	唐立倩 竺文彬	城市基础设施投资企业主体信用评级方法 (2017 年) 城投行业企业主体信用评级模型 (2016 年)	阅读全文
20 江北新区 MTN001	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/05/29	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型 (打	阅读全文

						分表) V3.0.201907	
	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2019/10/17	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
20 江北新区 MTN002	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/06/04	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
20 江北新区 MTN003	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/09/07	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
20 江北新区 MTN004	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/10/12	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
21 江北新区 MTN001	AAA	AAA	稳定	2021/06/24	唐立倩 贾思然	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/11/16	唐立倩 邱成	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文
22 江北新区 MTN001	AAA	AAA	稳定	2022/04/02	王默璇 谢哲	城市基础设施投资企业 信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业 主体信用评级模型(打 分表) V3.0.201907	阅读全文

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅; 2019年8月1日之前的评级方法和评级模型无版本号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受南京江北新区产业投资集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

南京江北新区产业投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于南京江北新区产业投资集团有限公司（以下简称“公司”）及相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东构成及持股情况、实际控制人均未发生变化。截至2022年3月底，公司注册资本和实收资本均为65.48亿元，南京扬子国资投资集团有限责任公司（以下简称“扬子国资”）、南京市江北新区管理委员会（以下简称“江北新区管委会”）、南京江北工融金投一号债转股股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“工融金投一号”）及建信金融资产投资有限公司（以下简称“建信金投”）分别持有公司45.59%、42.84%、6.81%和4.76%的股份。扬子国资由江北新区管委会100%控股，同时根据公司章程及股东会决议，扬子国资对公司的部分职权委托江北新区管委会代为行使，公司董事长由江北新区管委会指定，江北新区管委会仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司职能定位和经营范围未发生变化。截至2022年3月底，公司本部内设6个职能部门，包括财务金融部、战略投资部、开发建设部和党群工作部等；公司纳入合并范围一级子公司合计22家。

截至2021年底，公司合并资产总额1267.99亿元，所有者权益400.34亿元（含少数股东权益2.10亿元）；2021年，公司实现营业总收入49.91亿元，利润总额5.44亿元。

截至2022年3月底，公司合并资产总额1322.79亿元，所有者权益398.51亿元（含少数

股东权益2.08亿元）；2022年1—3月，公司实现营业收入总收入2.69亿元，利润总额-2.67亿元。

公司注册地址：南京市江北新区高新路16号；法定代表人：高亮。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至2022年5月底，公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，除“22江北新区MTN001”尚未到付息时间以外，其余债券均在付息日正常付息。

表1 截至2022年5月底联合资信所评公司存续债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限 (年)
17 南京高新债/PR 南高新	8.00	4.80	2017/12/06	7
18 江北产投 MTN001	10.00	10.00	2018/03/13	5
18 江北产投 MTN002	10.00	10.00	2018/03/21	5
18 江北产投债 01/PR 产投 01	20.00	16.00	2018/06/15	7
20 江北新区 MTN001	12.00	12.00	2020/04/16	5
20 江北新区 MTN002	6.00	6.00	2020/08/07	3
20 江北新区 MTN003	5.00	5.00	2020/09/17	5
20 江北新区 MTN004	10.00	10.00	2020/10/27	3
21 江北新区 MTN001	10.00	10.00	2021/04/16	3
22 江北新区 MTN001	10.00	10.00	2022/04/22	3

资料来源：联合资信整理

1. 普通优先债券

截至2022年5月底，公司由联合资信评定的存续期普通优先债券发行金额合计101.00亿元，债券余额合计93.80亿元。其中，“18江北产投MTN001”“18江北产投MTN002”“20江北新区MTN002”和“20江北新区MTN004”将于2023年到期。“17南京高新债/PR南高新”和“18江北产投债01/PR产投01”设置本金提

前偿付条款，即在存续期的第3—7个计息年度末分别按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

四、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力

不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022年一季度，中国国内生产总值27.02万亿元，按不变价计算，同比增长4.80%，较上季度两年平均增速（5.19%）有所回落；环比增长1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前2019年水平（1.70%）。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。

2022年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为6.00%和5.80%，工农业生产总体稳定，但3月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的拖累；第三产业增加值同比增速为4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前2019年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

表2 2021年一季度至2022年一季度中国主要经济数据

项目	2021年 一季度	2021年 二季度	2021年 三季度	2021年 四季度	2022年 一季度
GDP总额（万亿元）	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP增速（%）	18.30(4.95)	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80
规模以上工业增加值增速（%）	24.50(6.79)	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50
固定资产投资增速（%）	25.60(2.90)	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30
房地产投资（%）	25.60(7.60)	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70
基建投资（%）	29.70(2.30)	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50
制造业投资（%）	29.80(-2.0)	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60
社会消费品零售（%）	33.90(4.14)	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27
出口增速（%）	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速（%）	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI涨幅（%）	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI涨幅（%）	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速（%）	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速（%）	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速（%）	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率（%）	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速（%）	13.70(4.53)	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10

注：1.GDP数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和Wind数据整理

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。

消费方面，2022年一季度社会消费品零售总额10.87万亿元，同比增长3.27%，不及

上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是3月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49万亿元，同比增长9.30%，处于相对高位。其

中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但3月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022年一季度中国货物进出口总额1.48万亿美元，同比增长13.00%。其中，出口8209.20亿美元，同比增长15.80%；进口6579.80亿美元，同比增长9.60%；贸易顺差1629.40亿美元。

CPI同比涨幅总体平稳，PPI同比涨幅逐月回落。

2022年一季度CPI同比增长1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度PPI同比增长8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。

2022年一季度新增社融规模12.06万亿元，比上年同期多增1.77万亿元；3月末社融规模存量同比增长10.60%，增速较上年末高0.30个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增9238亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增4258亿元和4050亿元。

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。

2022年一季度，全国一般公共预算收入6.20万亿元，同比增长8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入5.25万亿元，同比增长7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022年一季度全国一般公共预算支出6.36万

亿元，同比增长8.30%，为全年预算的23.80%，进度比上年同期加快0.30个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。

2022年一季度，城镇调查失业率均值为5.53%，其中1月、2月就业情况总体稳定，调查失业率分别为5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而3月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至5.80%，较上年同期上升0.50个百分点，稳就业压力有所增大。2022年一季度，全国居民人均可支配收入1.03万元，实际同比增长5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。

2022年4月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食能源安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。

生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的

负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大。

五、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，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基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务能力、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。

2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，城投企业融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之快速上升。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

(2) 行业监管与政策

2021 年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”

的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。

根据 2014 年《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年开始，国内经济下行压力加大，2020 年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021 年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021 年 4 月，沪深交易所收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021 年 7 月，银保监发〔2021〕15 号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐性债务主体认定标准，承

担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022 年以来，经历了国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对“稳增长”的支撑作用。2022 年 4 月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022 年 5 月，财政部通报 8 个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监管部门严格控制 and 化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

（3）行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间。但在对隐性债务“控增量、化存量”以及债务分档管理等监管思路下，城投

企业融资区域性分化进一步加剧，需重点关注短期偿债压力大及出现负面事件的尾部城投企业的信用风险。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区的城投企业的债务滚续压力上升。2022 年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款逾期、欠息、担保代偿、非标债务逾期等负面事件的尾部城投企业的信用风险。

2. 区域经济及政府财力

跟踪期内，江北新区经济继续增长，财政收入质量很高，财政自给能力很强，为公司创造了良好的外部发展环境。

2021 年，江北新区直管区实现地区生产总值 2561.7 亿元，同比增长 21.8%；同期，江北新区直管区一般公共预算收入为 215.3 亿元，同比增长 14.4%，其中税收收入 193.3 亿元，同比增长 20.5%，税收收入占一般公共预算收入的 89.8%，财政收入质量很高；一般公共预算支出为 143.3 亿元，同比增长 7.1%，财政自给率为 150.2%，财政自给能力很强。2021 年，江北新区政府性基金收入为 398.3 亿元，加上上级补助、地方政府专项债

务转贷收入、调入资金、上年结转收入等，预计收入总来源 422.7 亿元。2021 年，江北新区政府债务法定限额 343.8 亿元，年末江北新区债务余额 322.8 亿元，债务余额控制在法定限额内，债务风险可控。

六、基础素质分析

1. 产权状况

跟踪期内，公司股东构成及持股情况、实际控制人均未发生变化。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 65.48 亿元，扬子国资、江北新区管委会、工融金投一号及建信金投持股比例分别为 45.59%、42.84%、6.81% 和 4.76%，江北新区管委会为公司实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

公司主要负责江北新区范围内产业投资及保障房建设工作。跟踪期内，公司业务依旧保持明显的区域专营优势。

目前公司业务主要由本部及一级子公司南京新居建设集团有限公司（以下简称“新居集团”）、南京软件园经济发展有限公司（以下简称“软件园经发”）、南京软件园科技发展有限公司（以下简称“软件园科发”）、南京生物医药谷建设发展有限公司（以下简称“药谷建发”）和南京智能制造产业园建设发展有限公司（以下简称“智能制造建发”）负责。新居集团统一负责江北新区范围内新增保障房建设工作，子公司软件园经发及软件园科发、药谷建发、智能制造建发分别负责江北新区范围内研创园、生物医药谷、智能制造产业园的载体建设及配套土地开发和基建工作，上述三个园区为江北新区高新技术产业汇集区。整体看，公司主要负责江北新区范围内保障房建设和产业载体投资工作，相关业务区域专营优势明显。

3. 企业信用记录

跟踪期内，公司本部及新居集团本部过往债务履约情况良好；联合资信未发现公司及其重要子公司被列入全国失信被执行人名单。

根据《企业信用报告（授信机构版）》（统一社会信用代码：91320191134916858Y），截至 2022 年 5 月 6 日，公司已结清垫款 18 笔（于 2009 年结清）、欠息 8 笔（最后一笔结清日期 2016 年 12 月 15 日）、关注类贷款 1 笔、关注类银行承兑汇票 1 笔，公司无未结清或已结清不良类贷款。根据广发银行南京分行营业部提供的说明，公司 18 笔垫款记录系银行会计系统扣款问题所致；根据国家开发银行江苏省分行客户一处提供的说明，公司关注类贷款系款项用于城建类项目，因资产质量分类划分为关注类，非因欠息或其他逾期行为所致；根据浦发银行南京江北支行提供的说明，公司欠息系银行系统原因所致。跟踪期内，公司无新增关注或不良类信贷记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（统一社会信用代码：91320191134974847T），截至 2022 年 4 月 27 日，新居集团本部已结清关注类贷款 3 笔，系于 2002 年结清，无未结清或已结清不良类贷款。

截至报告出具日，联合资信未发现公司及其重要子公司被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司董事会设置发生变更，管理制度和高管人员方面无重大变化。

公司设董事会，董事会成员 8 人¹，包括内部股东委派董事 6 名、外部董事 1 名和职工董事 1 名。股东委派董事方面，扬子国资、工融

¹ 公司董事会成员于 2022 年 1 月变更为 8 人

金投一号和建信金投各委派1名董事，江北新区管委会委派3名董事，由江北新区管委会指定其中一名担任董事长。职工董事经职工大会或职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，届满可连选连任。董事会对股东会负责，执行股东会的决议，决定公司经营计划和投融资、担保方案等。其中，制定公司利润分配方案和补亏方案、增加或减少注册资本、公司合并分立解散或变更形式、超过净资产20%的对外间接融资、单笔担保超过净资产5%或累计担保超过10%、转让或处置资产占净资产的5%~20%的事项需由工融金投一号和建信金投委派董事同意，其余事项由半数以上董事书面一致同意，可不召开董事会而直接作出决定。

八、经营分析

1. 经营概况

2021年，公司营业总收入同比有所下降，综合毛利率较上年基本稳定。2022年1-3月，公司营业总收入主要来源于房屋租赁收入，综合毛利率较上年同期有所增长。

2021年，公司营业总收入主要来源于保障房业务、土地平整业务、基础设施开发业务和租赁业务，上述业务收入占营业总收入的90.40%，其他业务收入对公司整体收入规模形成一定补充。同期，公司综合毛利率22.46%，较上年基本稳定。

2022年1-3月，公司实现营业总收入2.69亿元，主要来源于房屋租赁收入；公司综合毛利率为41.95%，较上年同期有所增长，主要系当期毛利较高的房租收入占比较大所致。

表3 2020-2021年及2022年1-3月公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2020年			2021年			2022年1-3月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
土地平整业务	9.81	19.15	20.10	6.21	12.44	14.39	0.00	0.00	--
基础设施开发业务	9.53	18.60	24.15	8.21	16.45	10.38	0.01	0.28	100.00
房屋/场地/车辆/设备等租赁业务	5.56	10.85	61.30	7.43	14.89	63.25	1.54	57.22	54.23
保障房业务	21.13	41.24	13.74	23.27	46.62	22.28	0.31	11.39	34.01
其他业务	5.20	10.15	17.50	4.79	9.60	-8.77	0.84	31.23	21.72
媒体/酒店/客运/广告视频制作/物业管理/ 餐饮/会务/监测/培训等各类服务业务	1.28	2.50	19.90	2.03	4.07	-58.00	0.43	15.98	31.70
工程施工业务	0.47	0.92	14.92	0.27	0.54	32.06	0.01	0.25	23.95
商品/电/气等销售业务	0.71	1.39	2.67	2.07	4.15	27.29	0.37	13.82	11.82
投资性房地产转让	2.33	4.55	13.04	0.37	0.74	30.44	0.00	0.00	--
其他	0.41	0.80	64.32	0.05	0.10	-2.47	0.03	1.06	-0.13
合计	51.24	100.00	22.45	49.91	100.00	22.46	2.69	100.00	41.95

资料来源：公司提供

2. 业务分析

(1) 土地平整业务

2021年，公司土地平整业务收入规模和毛利率均有所下降。公司承接的土地开发业务主要为与产业载体及保障房相关的地块。

跟踪期内，公司土地平整业务模式和账务

处理方式未发生变化。公司从事土地平整业务的主体包括本部及下属软件园经发及软件园科发等，本部受江北新区管委会（此前为高新区管委会）委托、下属子公司受软件园管理处等各管理办公室委托，运用自有资本或债务融资，对招商引资和建设所需的工业土地和商业

土地进行一级开发。

2021年，公司完成土地整理面积370.43亩，确认收入6.21亿元，全部为本部确认的收入，较上年下降36.70%，主要系受当年土地整理面积下降以及结算进度影响所致。2021年，公司土地平整业务收入已全部收到回款。2022年1-3月，公司未实现土地平整业务收入。

表4 公司土地平整业务情况

项目名称	2020年	2021年
当年整理土地面积（亩）	545.90	370.43
当年整理土地开发成本（亿元）	7.84	5.32
当年整理土地业务收入（亿元）	9.81	6.21

资料来源：公司提供

（2）基础设施开发业务

2021年，公司基础设施业务收入和毛利率均有所下降。公司前期承接的大量项目已逐步进入结算期，公司目前主要负责与产业载体及保障房相关的配套基础设施建设。

跟踪期内，公司基础设施开发业务模式和账务处理方式未发生变化。公司受江北新区管

委会（高新区管委会）委托开展基础设施代建，项目完工后在审计成本的基础上按一定加成比例进行资金结算。根据宁高管〔2005〕45号文，公司本部负责高新区内土地征用与开发、厂房建设、基础配套设施建设，并对市政工程建设进行管理。根据宁高管〔2010〕110号《关于对南京高新技术经济开发总公司收入补偿及资产回购的决定》，对于公司本部为政府代建的相关资产，按成本加成一定比例作价进行结算。

2021年，公司基础设施开发业务确认收入8.21亿元，同比下降13.85%。当年确认的收入收到回款5.92亿元。2021年，该板块毛利率为10.38%，较上年下降13.77个百分点，主要系当年项目实际结算时收益率下降所致（2021年公司基础设施建设结算收益率为16%左右，未重新签订协议）。2022年1-3月该业务毛利率为100.00%，主要系本期确认收入的项目为以前年度的老项目，前期归集成本已结转所致。

表5 截至2022年3月底公司基础设施开发业务主要已完工项目情况

项目名称	建设期间	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	是否签订合同或协议	是否按协议回购	拟回购金额（亿元）	已回购金额（亿元）
百润路	2016/06-2018/06	1.30	1.30	是	是	1.69	1.69
天华路	2016/06-2018/06	0.90	0.90	是	是	1.17	1.17
南浦路	2016/06-2018/06	1.00	1.00	是	是	1.30	1.30
永新路北延	2015/06-2018/06	2.00	2.00	是	是	2.60	2.60
永锦路	2016/06-2018/06	2.50	2.50	是	是	3.25	3.25
电子产业园	2016/12-2018/06	0.50	0.50	是	是	0.65	0.65
浦泗路	2016/12-2018/06	0.40	0.40	是	是	0.52	0.52
沿山大道	2016/12-2018/06	2.39	2.41	是	是	3.13	3.13
高新区南汽名爵变与锦湖轮胎变110千伏进线介入系统工程	2016/12-2018/06	0.80	0.80	是	是	1.04	1.04
永安路、永强路、永固路	2016/12-2018/06	1.00	1.03	是	是	1.34	1.34
高科十一路、新科十二路、十四路、十五路、十六路	2016/12-2018/06	1.80	1.80	是	是	2.34	2.34
高新区侨谊路、侨康路、蓝海路道路新建工程	2016/12-2018/06	0.40	0.40	是	是	0.52	0.52
老区城市维护项目	2016/12-2018/06	1.50	1.50	是	是	1.95	1.95
老区其他城市维护	2016/12-2018/06	3.50	3.53	是	是	4.59	4.59
产业区三期绿化	2016/12-2018/06	0.50	0.50	是	是	0.65	0.65
沿江街道其他城市维护	2016/12-2018/06	0.50	0.50	是	是	0.65	0.65
安业河一期、秃尾巴河一期、民兵河、中心北河施工	2016/12-2018/06	1.00	1.00	是	是	1.30	1.30

纬八路东延道路新建工程（泰冯路-天华北路段）	2018/01-2020/06	2.08	2.23	是	是	2.70	2.70
高科十二路道路工程	2017/09-2020/06	1.00	1.00	是	是	1.20	0.33
合计	--	25.07	25.30	--	--	32.59	31.72

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司主要已完工基础设施开发项目拟回购金额 32.59 亿元，已回购金额 31.72 亿元，预计最晚于 2028 年回购完毕。

截至 2022 年 3 月底，公司主要在建基础设施开发项目总投资额 36.40 亿元，尚需投资 14.90 亿元，面临一定资本支出压力。公司暂

无拟建的基础设施开发项目。

公司作为原南京高新区唯一的基础设施建设主体，前期承接了大量南京高新区内各类道路、绿化及市政基础设施工程，相关项目已逐步进入结算期。公司目前主要负责与产业载体及保障房相关的配套基础设施建设。

表 6 截至 2022 年 3 月底公司基础设施开发业务主要在建项目情况

项目名称	计划总投资（亿元）	建设期间	已完成投资（亿元）	尚需投资（亿元）
南京高新区产业区四期 A 片区道路、河道建设工程项目	4.70	2018/12-2022/06	0.72	3.98
星火路、永锦路、万家坝路高压走廊迁改工程	4.20	2017/12-2022/06	3.99	0.21
大厂、盘城街镇片区雨污分流工程	12.50	2018/07-2022/06	5.13	7.37
江北新区顶山板块雨污分流工程	3.90	2018/06-2022/06	2.74	1.16
汤盘公路项目	3.60	2018/01-2022/06	3.35	0.25
高新区万家坝路项目建设	3.14	2019/04-2022/06	1.81	1.33
高新区星火路北延（汤盘公路-永锦北路）农村灰色化道路项目建设	1.55	2017/09-2022/06	1.51	0.04
高新区新华西路等四条道路及万家坝路下穿宁连高速公路工程	1.62	2018/06-2022/06	1.34	0.28
高新区永新路西延东进农村灰色化道路项目	1.19	2017/09-2022/06	0.91	0.28
合计	36.40	--	21.50	14.90

资料来源：公司提供

（3）租赁业务

2021 年，公司房屋租赁板块收入有所增长。随着江北新区配套设施的成熟及产业链集聚效应凸显，公司租赁收入有望稳定增长。同时，作为区域内重要的产业载体建设主体，该板块投融资压力大。

跟踪期内，公司租赁业务模式和账务处理方式未发生变化。公司租赁业务主要为房屋租赁业务，公司建设持有的写字楼、厂房等物业是江北新区产业招商引资及园区企业服务的重要载体，相关楼宇的租赁收入是公司主营业务收入之一。公司租赁业务板块的经营主体为公司本部及子公司软件园经发、软件园科发、药谷建发和智能制造建发等，公司本部及子公司药谷建发将产业载体投资计入“在建工程”，软件园经发、软件园科发及智能制造建

发主要计入“存货”。公司对外出租的办公用房及厂房，主要包括中丹产业园、研发大厦 A、B 楼、软件大厦和动漫大厦等。公司与房屋租赁方所签订的合同期限一般在 3~5 年，该部分租赁收入比较稳定。

截至 2022 年 3 月底，公司对外出租的物业主要包括北斗大厦、人才大厦一、二期、孵鹰大厦、腾飞大厦、8849 人才公寓等，可供出租面积合计达 87.58 万平方米，基本已全部出租。

表 7 截至 2022 年 3 月底公司主要租赁物业情况

资产名称	可供出租面积（万平方米）	已出租面积（万平方米）	租金水平（元/㎡/月）	产权所有者
北斗大厦	2.69	2.69	45	公司本部
万洁厂房	0.58	0.58	45	公司本部

资产名称	可供出租面积(万平方米)	已出租面积(万平方米)	租金水平(元/㎡/月)	产权所有者
人才大厦一、二期	6.21	6.21	72	公司本部
生物医药孵化器大楼	1.34	1.34	72	公司本部
中丹生态生命科学产业园一期(A楼)	4.53	4.53	72	公司本部
中丹生态生命科学产业园一期(B楼)	5.04	5.04	45	公司本部
研发大厦	3.19	3.19	78	公司本部
软件大厦	3.49	3.49	78	公司本部
动漫大厦	3.56	3.56	78	公司本部
15号楼	0.58	0.58	--	公司本部
领创E家	1.06	1.06	78	公司本部
生物医药谷会展中心	5.62	5.62	37	药谷建发
加速器一期、二期	5.76	5.76	45	软件园科发
孵鹰大厦	11.51	11.51	55	软件园科发
8849人才公寓	8.99	8.99	70	软件园科发

资产名称	可供出租面积(万平方米)	已出租面积(万平方米)	租金水平(元/㎡/月)	产权所有者
腾飞大厦	16.61	16.61	84	软件园经发
盛景华庭人才公寓	6.82	6.82	18	软件园科发
合计	87.58	87.58	--	--

注: 1. 2021年以来, 公司部分物业资产租金水平有所上涨; 2. 15号楼项目被整栋出租, 每年收取租金收入2500万元。

资料来源: 公司提供

2021年, 公司租赁业务确认收入7.43亿元, 较上年增长33.63%, 主要系租赁面积增加和租金水平上涨所致; 该板块毛利率为63.25%, 较上年增长1.95个百分点。

截至2022年3月底, 公司房屋租赁板块主要在建项目计划总投资340.13亿元, 尚需投资265.23亿元; 拟建项目计划总投资19.06亿元。整体看, 公司房屋租赁板块未来在建及拟建项目待投资规模较大, 产业载体建设为公司未来重点投资领域, 该板块投融资压力较大。

表8 截至2022年3月底公司房屋租赁板块主要在建和拟建项目情况

项目名称	计划总投资(亿元)	项目主体	建设期	已投资额(亿元)	尚需投资(亿元)
在建项目					
现代产业创新中心	40.00	公司本部	2019/05-2023/04	4.77	35.23
药谷人才公租房	40.00	药谷建发	2019/07-2021/06	6.73	33.27
软件园G03项目(新北广场)	39.09	软件园科发	2019/07-2022/06	18.00	21.09
研发楼三期活力源	12.00	药谷建发	2018/06-2022/12	4.80	7.20
化学之光	4.00	药谷建发	2018/09-2022/12	3.33	0.67
聚慧园	25.00	药谷建发	2019/06-2023/06	7.55	17.45
南苑邻里中心	8.44	公司本部	2019/11-2021/12	1.71	6.73
南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目	12.00	公司本部	2020/12-2023/12	2.48	9.52
中国气象谷启动区项目	18.00	公司本部	2020/01-2023/01	4.38	13.62
北联天地	35.00	公司本部	2021/03-2024/03	0.38	34.62
加速器六期	13.00	药谷建发	2021/03-2022/06	3.56	9.44
江北新区生物医药谷医疗综合体	40.00	南京江北医学资产管理有限公司	2021/03-2024/12	2.88	37.12
聚智园	23.00	药谷建发	2021/04-2023/04	0.89	22.11
中欧智城大厦	8.00	智能制造产业园公司	2021/06-2022/12	2.36	5.64
研创园二期人才公寓	13.60	软件园科发	2018/03-2020/11	6.14	7.46
创源大厦	4.00	软件园经发	2016/01-2020/01	2.92	1.08
软件园人才公寓二期	1.50	软件园经发	2018/06-2020/04	0.65	0.85
软件园人才公寓三期	3.50	软件园经发	2019/01-2020/10	1.37	2.13
合计	340.13	--	--	74.90	265.23
拟建项目					

项目名称	计划总投资 (亿元)	项目主体	建设期	已投资额 (亿元)	尚需投资 (亿元)
永安大厦	7.06	公司本部	2021/12-2024/10	--	7.06
永泰广场	6.20	公司本部	2022/01-2024/08	--	6.20
永康广场	3.40	公司本部	2022/06-2024/12	--	3.40
铁桥邻里中心	2.40	公司本部	2022/09-2024/08	--	2.40
合计	19.06	--	--	--	19.06

注：1. 2021年8月，根据江北新区管委会的要求，公司下属子公司药谷建发将南京生物医药谷生物中心项目转让给南京扬子江文体投资发展有限公司，该项目初步测算已投入7.10亿元，最终转让价格暂未确定，以经国资监管机构批复的价格为准。截至2022年3月底，公司已收到预付款3.00亿元；2. 项目建设期由公司根据实际情况进行了调整

资料来源：公司提供

(4) 保障房业务

2021年，公司保障房业务收入有所增长，在建和拟建项目未来仍有较大规模资金需求，存在较大资本支出压力。

公司保障房业务主要由子公司新居集团和南京新北建设发展有限公司（以下简称“新北建设”）负责，其中新北建设系新居集团子公司。新居集团具有房地产开发二级资质，每年的开发能力约为30万平方米。新居集团与江北新区政府确定保障房项目，从事项目建设及销售。项目建成后向原住户进行销售，按拆迁顺序落实销售工作，面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，并且定价需报物价局最终

确认。根据江北新区管委会规划，江北新区范围内新增的保障房业务将全部由新居集团负责，区域专营优势明显。

2021年，保障房业务确认收入23.27亿元，较上年增长10.13%，主要系集中交付所致。该板块毛利率为22.28%，较上年增长8.54个百分点，主要系盛泰佳园（泰山350亩）和盘城四组团销售收入所占比例较高，该两个保障房项目由物价局核价，毛利相对较高所致。截至2022年3月底，公司主要已完工保障房项目已销售面积200.36万平方米，已确认销售收入94.53亿元，实际已回款68.74亿元，回款情况一般。

表9 截至2022年3月底公司主要已完工保障房项目情况

项目名称	业务模式	项目总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	建设期	可供销售面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已确认销售 收入(亿元)	实际已回款 (亿元)
盘城居住新区一期项目	委托代建	2.90	3.61	2010/03-2012/01	10.53	10.53	3.81	3.81
盘城一期三组团保障房项目	委托代建	3.60	2.98	2015/09-2020/11	9.14	9.14	3.63	3.63
泰山74亩经济适用房项目	委托代建	5.70	5.14	2015/11-2018/12	12.87	12.87	5.54	5.54
盘城一期二组团保障房项目	委托代建	5.60	6.13	2013/03-2015/12	17.56	17.56	6.51	6.51
盘欣家园	委托代建	2.00	2.64	2010/10-2013/07	6.16	5.38	2.65	2.65
沿江150亩保障房	定向销售	15.00	12.84	2016/09-2019/12	27.47	26.70	16.67	16.67
芳庭潘园	委托代建	11.28	10.31	2009/03-2014/12	27.77	27.71	10.25	5.50
聚瑞家园	委托代建	3.50	3.49	2011/03-2015/08	7.76	7.68	3.90	3.90
怡景佳园	委托代建	1.80	1.79	2011/03-2015/06	5.66	5.58	1.57	0.62
凤滨嘉园	委托代建	1.50	1.05	2010/04-2011/08	2.48	1.67	1.05	1.05
永恒家园	委托代建	0.65	0.62	2009/03-2010/09	1.57	1.48	0.62	0.62
永恒家园二期	委托代建	6.77	4.03	2014/06-2017/06	10.18	10.18	4.25	2.00
山潘二村	委托代建	3.50	2.89	2014/06-2017/06	5.73	2.08	3.23	0.54
晓山路南侧一期	委托代建	11.73	10.22	2015/03-2018/03	19.38	19.15	10.22	5.35
晓山路南侧二期	委托代建	12.20	9.53	2016/03-2019/03	13.68	13.68	6.27	3.38
晓山路南侧三期	委托代建	13.40	8.47	2016/09-2019/09	17.53	17.10	7.85	0.46
景河苑	定向销售	10.00	9.43	2018/03-2020/12	10.42	8.93	5.22	5.22

56号地块一期A区	定向销售	11.00	5.00	2018/03-2020/12	11.03	2.94	1.29	1.29
合计	--	122.13	100.17	--	216.92	200.36	94.53	68.74

资料来源：公司提供

截至2022年3月底，公司主要在建保障房项目计划总投资199.87亿元，已投资78.40亿元，尚需投资121.47亿元。公司主要拟建保障房项目计划总投资61.28亿元，预计建设期

在3年。整体看，公司在建及拟建保障房业务未来仍有较大规模资金需求，存在较大资本支出压力。

表10 截至2022年3月底公司保障房业务主要在建及拟建项目情况

名称	业务模式	建设时间	计划总投资(亿元)	已投资(亿元)	投资计划(亿元)			拟销售金额(亿元)
					2022年4-12月	2023年	2024年	
在建项目								
江北泰山经济适用房片区	定向销售	2016/07-2023/3	25.50	21.27	3.70	0.53	--	27.30
浦仪高速(润泰六、七期地块)经济适用房	定向销售	2019/07-2022/9	17.50	9.50	0.55	7.45	--	19.25
盘城2号地块经济适用房	定向销售	2019/09-2022/12	14.50	7.50	0.70	6.30	--	15.95
润泰花园保障房四期项目	定向销售	2020/09-2023/3	15.00	4.12	1.55	6.50	2.83	15.50
润泰花园保障房五期项目	定向销售	2020/09-2022/12	6.19	1.95	1.60	2.55	0.09	6.50
雄州二期B区项目	定向销售	2021/01-2023/12	15.33	1.67	5.50	4.00	4.16	17.50
雄州四期B区项目	定向销售	2021/01-2023/12	2.68	0.30	1.00	1.00	0.38	2.70
雄州五期项目	定向销售	2021/01-2023/12	6.32	0.72	2.30	2.00	1.30	6.50
盘城新居四组团经济适用房(拆迁安置房)项目	定向销售	2018/04-2022/12	7.50	5.60	1.04	0.86	--	8.50
侨谊河东侧经济适用房(拆迁安置房)项目	定向销售	2018/08-2022/12	6.50	4.40	1.19	0.91	--	7.10
棚改一期(黄姚地块)经济适用房	定向销售	2021/03-2025/07	25.00	0.60	3.33	5.00	6.00	27.50
葛塘小汤项目	定向销售	2020/12-2024/12	25.00	4.33	5.87	6.00	8.00	27.50
葛塘杜圩朱庄景河苑项目二期	定向销售	2019/12-2022/12	11.85	7.06	3.31	1.48	--	12.80
葛塘5、6号一期B区项目	定向销售	2019/12-2022/12	14.00	6.25	3.09	4.66	--	20.30
葛塘5、6号二期项目	定向销售	2020/12-2023/12	7.00	3.13	2.13	1.00	0.74	8.05
合计	--	--	199.87	78.40	36.86	50.24	23.42	222.95
拟建项目								
芳庭潘园二期B区经济适用住房	定向销售	2022/03-2025/03	9.72	--	2.63	3.50	2.50	--
盘城镇街经济适用房(拆迁安置房)项目(B地块)	定向销售	2022/07-2025/07	11.69	--	2.00	5.50	2.30	--
盘城工业园片区经济适用房(拆迁安置房)项目一期(AB地块)	定向销售	2022/07-2025/07	26.80	--	11.88	7.80	5.40	--
丁圩组团安置房项目	定向销售	2022/07-2025/07	13.07	--	3.00	3.20	3.50	--
合计	--	--	61.28	--	19.51	20.00	13.70	--

注：1. 公司部分在建项目投资安排与项目建设期间不匹配，主要系此类项目建设期外仍有一定的付款需求，因此建设期外仍有投资安排；2. 项目的实际建设周期会根据实际情况调整

资料来源：公司提供

(5) 其他业务

2021年，其他收入对公司整体收入规模形成一定补充。

公司其他业务主要包括媒体/酒店/客运/广

告视频制作/物业管理/餐饮/会务/监测/培训等各类服务业务、商品/电/气等销售业务、工程施工业务和投资性房地产转让等。2021年和2022年1-3月，上述业务收入合计分别为4.79

亿元和 0.84 亿元，对公司整体收入规模形成一定补充。

3. 未来发展

公司将借助江北新区高速发展的契机，承担江北新区内产业投资运营及新增保障房项目建设任务，进一步提升公司自身实力。

公司作为原南京高新区唯一的投资、建设和运营主体，在承担原南京高新区基础设施建设任务的基础上，进一步推进研创园、智能制造园、生物医药谷“两园一谷”及江北新区基因之城、芯片之城的投资建设。未来五年，公司计划推动形成产业项目投资、产业载体建设、产业综合服务、保障房建设等四大产业板块，进一步提升对江北新区开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力。公司也将借助江北新区高速发展的契机，承担江北新区内产业投资运营及新增保障房项目建设任务，进一步提升公司自身实力。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2021 年度财务报告，中审众

环会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2022 年一季度财务数据未经审计。

2021 年，公司合并范围减少 1 家一级子公司，为南京软件园创业服务中心有限公司。2022 年 1—3 月，公司合并范围未发生变化。截至 2022 年 3 月底，公司合并范围内一级子公司共 22 家。整体看，公司合并范围变化的子公司规模较小，财务数据可比性较强。

2. 资产质量

截至 2021 年底，公司资产规模快速增长，资产仍以流动资产为主；公司资产中应收类款项及存货占比较高，对资金形成较大占用，资产流动性较弱，资产质量一般。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 1267.99 亿元，较上年底增长 12.30%，主要系存货、其他权益工具投资、其他非流动金融资产和在建工程增长所致。其中，流动资产占 70.21%，非流动资产占 29.79%。公司资产结构以流动资产为主。

表 11 公司资产主要构成

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产	858.48	76.03	890.27	70.21	932.33	70.48
货币资金	170.05	15.06	149.32	11.78	149.46	11.30
应收账款	61.71	5.47	53.69	4.23	54.27	4.10
其他应收款	119.06	10.54	113.94	8.99	112.55	8.51
存货	491.58	43.54	554.82	43.76	592.55	44.80
非流动资产	270.65	23.97	377.73	29.79	390.47	29.52
其他权益工具投资	0.00	0.00	33.77	2.66	31.22	2.36
其他非流动金融资产	0.00	0.00	31.78	2.51	31.47	2.38
投资性房地产	131.88	11.68	150.51	11.87	156.09	11.80
在建工程	34.56	3.06	76.86	6.06	86.64	6.55
资产总额	1129.13	100.00	1267.99	100.00	1322.79	100.00

资料来源：根据公司审计报告及财务报告整理

(1) 流动资产

截至 2021 年底，流动资产 890.27 亿元，较上年底增长 3.70%，主要系存货增长所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

截至 2021 年底，公司货币资金 149.32 亿元，较上年底下降 12.19%。货币资金由库存现金（4.62 万元）、银行存款（149.13 亿元）和其他货币资金（0.19 亿元）构成，货币资金中有 2.95 亿元受限资金，受限比例为 1.97%，主要为专户存储使用受限的银行存款。

截至 2021 年底，公司应收账款账面价值 53.69 亿元，较上年底下降 12.99%，主要系收回政府结算款所致。应收账款主要为应收江北新区管委会和南京高新技术产业开发区管理委员会的基础设施改造收入等款项，账龄以 1~3 年以内的为主。公司对于关联方和政府部门的应收账款未计提坏账准备；对于其他款项，公司采用单项计提坏账准备 0.03 亿元，账龄分析法计提坏账准备 0.31 亿元，计提比例低。从集中度看，应收账款前五大欠款方合计占比 91.00%，集中度高。

表 12 截至 2021 年底应收账款账面余额前五名情况

单位名称	余额(亿元)	占比(%)
南京市江北新区产业技术研创园管理办公室	12.20	22.58
高新区管委会	18.48	34.20
南京市江北新区管理委员会	8.20	15.18
南京化学工业园区管理委员会	6.90	12.77
南京长芦街道	3.39	6.27
合计	49.17	91.00

资料来源：公司审计报告

截至 2021 年底，公司其他应收款 113.94 亿元，较上年底下降 4.30%，主要由公司垫付的工程和拆迁款项构成，账龄以 2~5 年以内的为主。公司对于关联方、政府部门的其他应收款及押金、备用金未计提坏账准备；对于其他款项，公司采用单项计提坏账准备 0.79 亿元，账龄分析法计提坏账准备 0.93 亿元，计提比例低。从集中度看，其他应收款前五大欠款方合计占比 86.94%，集中度高。前五大欠款方主要

系江北新区的政府机构及国有企业，账龄相对较长，截至目前暂未约定明确的回款计划。联合资信将对回款情况保持关注。

表 13 截至 2021 年底其他应收款账面余额前五名情况

单位名称	余额(亿元)	占比(%)
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	51.49	44.52
南京高新技术产业开发区土地储备中心	21.39	18.49
南京市浦口新城开发建设有限公司	10.50	9.08
南京市江北新区管理委员会	8.96	7.75
南京市江北新区智能制造产业发展管理办公室	8.21	7.10
合计	100.55	86.94

资料来源：公司审计报告

截至 2021 年底，公司存货 554.82 亿元，较上年底增长 12.86%，主要系建设项目成本支出及资本化利息增加所致。存货中开发成本 542.41 亿元，主要为公司在泰山、盘城、老区、沿江、产业区三期等片区土地开发、基础设施及安置房项目的投入，公司存货未计提跌价准备。

(2) 非流动资产

截至 2021 年底，公司非流动资产 377.73 亿元，较上年底增长 39.56%，主要系在建工程、其他权益工具投资和其他非流动金融资产增长所致。公司非流动资产主要由其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和在建工程构成。

截至 2021 年底，公司其他权益工具投资 33.77 亿元，公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，原可供出售金融资产项下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，被重分类为其他权益工具投资。按公允价值计量的其他权益工具投资主要为其持有的南京银行股份有限公司、航天工业发展股份有限公司和先声药业集团有限公司的股票，公司以截至资产负债表日股票的市值作为入账依据确认其账面价值。

截至 2021 年底，公司其他非流动金融资产 31.78 亿元，公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，以成本计量的原可供出

售金融资产项下的权益工具投资，被重分类为交易性金融资产和其他非流动金融资产。其他非流动金融资产中，被投资单位主要包括中电科（南京）产业投资基金合伙企业(有限合伙)、南京四维智联科技有限公司、中寰卫星导航通信有限公司和希烽光电科技（南京）有限公司等。

截至 2021 年底，公司投资性房地产 150.51 亿元，较上年底增长 14.13%，主要系软件园科发购买漫城大厦、软件园科发自建项目共享空间转入，以及药谷建发转入会展中心等房产所致。投资性房地产中有 14.22 亿元尚未办妥产权证书，主要包括共享空间项目、南京生物医药研究院及生物医药创新平台大楼项目和生物医药园项目。

截至 2021 年底，公司在建工程 76.86 亿元，较上年底增长 122.40%，主要系新开工研创园二期人才公寓、创源大厦等项目所致。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 1322.79 亿元，较上年底增长 4.32%。其中，流动资产占 70.48%，非流动资产占 29.52%。公司资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。截至 2022 年 3 月底，公司存货 592.55 亿元，较上年底增长 6.80%，主要系开发成本等投入增加所致，未计提跌价准备。其他权益工具投资 31.22 亿元，较上年底下降 7.56%。在建工程 86.64 亿元，较上年底增长 12.72%，主要系南京智能制造产业园龙山南路租赁住房等项目余额增加所致。

资产流动性方面，2021 年底及 2022 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收

款）占资产总额的比重分别为 13.22% 和 12.61%，应收类款项主要为应收政府单位及国有企业的基础设施改造收入款项、垫付的工程和拆迁款项，回收期限存在不确定性，对公司资金形成较大占用。此外，公司存货中待结转的基础设施建设和土地平整项目规模较大。公司资产流动性较弱。

截至 2021 年底，公司资产受限规模 79.20 亿元，受限比例为 6.25%。

表 14 截至 2021 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额比例 (%)	受限原因
货币资金	2.95	0.23	专户存储
应收账款	9.72	0.77	外部融资质押
存货	9.95	0.79	借款抵押
投资性房地产	55.62	4.39	借款抵押
无形资产	0.68	0.05	借款抵押
在建工程	0.27	0.02	借款抵押
合计	79.20	6.25	--

资料来源：公司审计报告

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至 2021 年底，公司所有者权益结构稳定性尚可。

截至 2021 年底，公司所有者权益 400.34 亿元，较上年底增长 16.56%，主要系其他权益工具和资本公积增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为 99.47%，少数股东权益占比为 0.53%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占 16.36%、50.48%、7.42% 和 8.81%。所有者权益结构稳定性尚可。

表 15 公司所有者权益构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	65.48	19.06	65.48	16.36	65.48	16.43
资本公积	179.77	52.34	202.09	50.48	202.09	50.71
其他权益工具	25.56	7.44	61.41	15.34	63.90	16.04
其他综合收益	29.66	8.64	29.72	7.42	28.10	7.05
未分配利润	36.77	10.70	35.29	8.81	32.61	8.18
归属于母公司权益	341.49	99.42	398.24	99.47	396.44	99.48

少数股东权益	1.99	0.58	2.10	0.53	2.08	0.52
所有者权益合计	343.48	100.00	400.34	100.00	398.51	100.00

资料来源：根据公司审计报告及财务报告整理

截至 2021 年底，公司实收资本 65.48 亿元，较上年底无变化。

截至 2021 年底，公司其他权益工具 61.41 亿元，较上年底增长 140.30%，主要系公司发行永续债券等所致。

截至 2021 年底，公司资本公积 202.09 亿元，较上年底增长 12.41%，主要系股东及财政拨款的专项用途资金增长²所致。

截至 2021 年底，公司未分配利润 35.29 亿元，较上年底下降 4.02%，主要系利润分配所致。

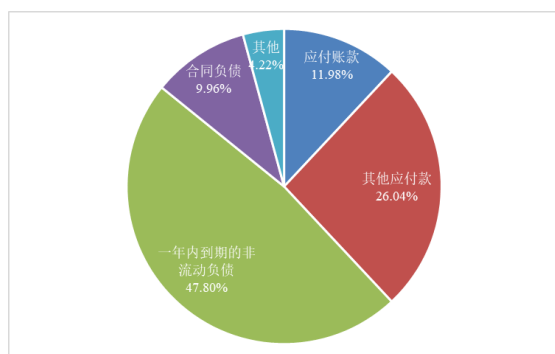
截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益 398.51 亿元，较上年底基本保持稳定。其中，归属于母公司所有者权益占比为 99.48%，少数股东权益占比为 0.52%。

(2) 负债

截至2021年底，在项目投资需求带动下，公司有息债务规模增长较快，债务负担重。

截至 2021 年底，公司负债总额 867.65 亿元，较上年底增长 10.44%，主要系合同负债和应付债券增长所致。其中，流动负债占 30.69%，非流动负债占 69.31%。公司负债以非流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。

图1 截至2021年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

截至 2021 年底，公司流动负债 266.25 亿元，较上年底下降 2.79%。公司流动负债主要由应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和合同负债构成。

截至 2021 年底，公司应付账款 31.91 亿元，主要为尚未结算的项目工程款，较上年底增长 27.90%，主要系当期公司基建项目及安置房项目投入规模较大所致。应付账款账龄以 1 年以内（含 1 年）以及 3 年以上的为主。

截至 2021 年底，公司其他应付款 69.34 亿元，较上年底下降 4.83%，主要系当年支付南京江北公用建设工程有限公司（以下简称“江北公用建设公司”）部分往来款所致。主要由应付喜扬海外有限公司 XiYang Overseas Limited 往来款 30.65 亿元、应付江北公用建设公司往来款 5.56 亿元以及代收代付款项 6.99 亿元构成。

截至 2021 年底，公司一年内到期的非流动负债 127.26 亿元，较上年底下降 6.44%，主要由一年内到期的长期借款（40.68 亿元）、一年内到期的应付债券（65.03 亿元）和一年内到期的长期应付款（19.34 亿元）构成。

截至 2021 年底，公司合同负债 26.52 亿元，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，原报表项下的预收款项被重分类为合同负债和其他流动负债，合同负债主要为预收保障房等结算款。

截至 2021 年底，公司其他流动负债 2.61 亿元，较上年底下降 56.67%，主要系 56.67%，主要系公司发行的短期应付债券到期偿付所致所致。

截至 2021 年底，公司非流动负债 601.40 亿元，较上年底增长 17.51%，主要系应付债券增长所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成。

截至 2021 年底，公司长期借款 279.89 亿

² 由公司下属子公司软件园园发、新居集团和智能制造建安收到化债资金大于隐性债务资产账面金额，扬子国资向公司投资以及江北新区管委会财政局 2021 年国有资金经营预算构成

元，较上年底增长 4.62%，主要由保证借款（210.61 亿元，年末利率区间 4.4%~7.6%）构成。

截至 2021 年底，公司应付债券 227.30 亿元，较上年底增长 49.65%，主要系公司 2021 年发行多期公司债券、企业债券、定向工具及中期票据等所致。

截至 2021 年底，公司长期应付款 16.31 亿元，较上年底下降 59.82%，主要系对南京扬子开发投资有限公司、南京扬子农银产业基金一期（有限合伙）的长期应付款大量减少和部分长期应付款即将到期，从而计入一年内到期的非流动负债所致。长期应付款付息项已纳入长期债务核算。

截至 2021 年底，公司专项应付款 38.61 亿元，较上年底增长 28.73%，主要系润泰四至七期项目专项应付款增加所致。

截至 2022 年 3 月底，公司负债总额 924.28 亿元，较上年底增长 6.53%，主要系一年内到期的非流动负债和长期借款增长所致。其中，流动负债占 31.33%，非流动负债占 68.67%。公司以非流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。截至 2022 年 3 月底，公司应付账款 28.41 亿元，较上年底下降 10.97%，主要系支付部分工程款所致，应付账款账龄以 1 年以内的为主。公司其他应付款 76.08 亿元，较上年底增长 9.73%，主要系应付江北新区管委会社会事业局往来款和南京易展科技投资发展有限公司³往来款增加所致。公司一年内到期的非流动负债 146.15 亿元，较上年底增长 14.84%，主要系部分债券和长期借款即将到期转入所致。公司长期借款 312.96 亿元，较上年底增长 11.81%。

有息债务方面，长期应付款付息项已纳入长期债务核算。截至 2021 年底，公司全部债务 667.15 亿元，较上年底增长 10.05%。债务结构方面，短期债务占 19.79%，长期债务占 80.21%，

以长期债务为主。同期，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 68.43%、62.50% 和 57.21%，较上年底分别下降 1.15 个百分点、1.34 个百分点和 0.02 个百分点。考虑到公司所有者权益中其他权益工具规模较大，公司实际债务负担和指标高于上述测算值，债务负担重。

截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 719.25 亿元，较上年底增长 7.81%。债务结构方面，短期债务占 20.87%，长期债务占 79.13%，以长期债务为主。同期，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 69.87%、64.35% 和 58.82%，较上年底分别提高 1.45 个百分点、1.85 个百分点和 1.61 个百分点。

从债务期限分布来看，截至 2022 年 3 月底，公司短期债务 150.09 亿元，长期债务 569.16 亿元，债务期限结构较为合理。

4. 盈利能力

2021 年，公司期间费用对整体利润侵蚀仍重，利润总额对非经常性损益依赖仍大，公司整体盈利能力较强。

2021 年，公司实现营业总收入 49.91 亿元，同比下降 2.60%；营业成本 38.70 亿元，同比下降 2.61%；同期，公司营业利润率为 19.41%，同比下降 0.62 个百分点。

从期间费用看，2021 年，公司期间费用 16.19 亿元，同比增长 10.84%，构成以管理费用和财务费用为主。同期，公司期间费用率为 32.44%，同比提高 3.93 个百分点。公司期间费用对整体利润侵蚀仍重。

非经常性损益方面，2021 年，公司实现投资收益 5.67 亿元，同比增长 364.94%，主要系处置持有的紫金信托有限责任公司（以下简称“紫金信托”）股权实现投资收益 4.25 亿元所致；其他收益 2.74 亿元，同比增长 39.22%，均为政府补助；公司实现公允价值变动净收益 3.65 亿元，同比下降 30.61%，主要来自公司自持物业资产的评估增值。同期，公司利润总额

³ 公司计划收购南京易展科技投资发展有限公司所持有的办公楼，用于出租给园区企业，目前正处于洽谈阶段。

5.44 亿元，同比增长 37.66%，公司利润总额对非经常性损益依赖仍大。

表 16 公司盈利能力变化情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业总收入 (亿元)	51.24	49.91	2.69
利润总额 (亿元)	3.95	5.44	-2.67
营业利润率 (%)	20.03	19.41	27.26
总资产收益率 (%)	1.19	0.95	--
净资产收益率 (%)	0.54	0.76	--

资料来源：根据公司审计报告及财务报告整理

盈利指标方面，2021 年，公司总资产收益率小幅下降，净资产收益率小幅提高。公司整体盈利能力较强。

2022 年 1-3 月，公司实现营业总收入 2.69 亿元，同比增长 61.50%；营业成本 1.56 亿元，同比增长 36.16%；营业利润率为 27.26%，同比增长 13.48 个百分点。同期，投资收益和其他收益分别为 0.11 亿元和 21.30 万元，规模均较小，利润总额-2.67 亿元。

5. 现金流

2021 年，公司 2021 年经营活动现金仍表现为净流出；投资活动现金流继续净流出；为平衡项目投资及债务偿还需求，公司筹资活动继续保持较大力度，筹资活动现金流仍为净流入。

从经营活动来看，2021 年，公司经营活动现金流入 106.11 亿元，同比增长 4.59%，主要由主营业务收入回款和收到的往来款构成。2021 年，公司现金收入比为 120.02%，同比提高 45.20 个百分点，收入实现质量有所提高。同期，公司经营活动现金流出 127.93 亿元，同比下降 1.20%，主要由购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金（主要系往来款支付）构成。2021 年，公司经营活动现金流仍为净流出，为 -21.83 亿元，经营活动现金缺口较上年有所缩小。

表 17 公司现金流情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
经营活动现金流入 (亿元)	101.46	106.11	17.75
经营活动现金流出 (亿元)	129.49	127.93	45.65
经营活动产生的现金流量净额 (亿元)	-28.03	-21.83	-27.89
投资活动现金流入 (亿元)	6.13	10.62	1.21
投资活动现金流出 (亿元)	47.85	66.55	16.43
投资活动产生的现金流量净额 (亿元)	-41.72	-55.93	-15.22
筹资活动前现金流量净额 (亿元)	-69.76	-77.75	-43.11
筹资活动现金流入 (亿元)	289.83	312.20	83.99
筹资活动现金流出 (亿元)	186.16	256.99	40.06
筹资活动产生的现金流量净额 (亿元)	103.67	55.21	43.94
现金收入比 (%)	74.82	120.02	215.97

资料来源：根据公司审计报告及财务报告整理

从投资活动来看，2021 年，公司投资活动现金流入 10.62 亿元，同比增长 73.18%，主要系出售紫金信托所致；投资活动现金流出 66.55 亿元，同比增长 39.06%，主要系购建气象谷及机器人项目土地款以及在在建项目支出等所致。2021 年，公司投资活动现金流仍为净流出，为 -55.93 亿元，主要系为满足业务扩张的需要，公司加大了对对外投资力度，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。

2021 年，公司筹资活动前现金流量净额为 -77.75 亿元，净流出规模有所扩大。从筹资活动来看，2021 年，公司筹资活动现金流入 312.20 亿元，同比增长 7.72%，主要系吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金增长所致；筹资活动现金流出 256.99 亿元，同比增长 38.05%，主要系偿还债务支付的现金增长所致。2021 年，公司筹资活动现金净流入 55.21 亿元，同比下降 46.75%，主要系公司债务集中到期，偿还债务支付的现金大幅增加所致。

2022 年 1-3 月，公司经营活动现金流入 17.75 亿元，经营活动现金流出 45.65 亿元，经营活动净额继续为负，为 -27.89 亿元；现金收入比大幅提升至 215.97%，主要系保障房销售预收款增加所致；投资活动现金流入 1.21 亿元，

投资活动现金流出16.43亿元，投资活动现金流仍为净流出，为-15.22亿元。筹资活动现金流入83.99亿元，筹资活动现金流出40.06亿元，筹资活动现金净流入43.94亿元。

6. 偿债指标

公司现金类资产充足，短期偿债指标表现仍较强；长期偿债指标表现仍较弱；公司或有负债风险较小；间接融资渠道畅通。

从短期偿债能力指标看，截至2021年底，公司流动比率有所提高，速动比率有所下降。由于公司经营活动现金流仍为净流出，经营活动现金流净流量对流动负债和短期债务无保障能力。截至2021年底，公司现金短期债务比基本稳定。考虑到公司现金类资产充足，公司短期偿债指标表现仍较强。

从长期偿债能力指标看，2021年，公司EBITDA为17.09亿元，同比增长14.22%。从构成看，公司EBITDA主要由折旧（占17.06%）、摊销（占9.67%）、计入财务费用的利息支出（占41.42%）、利润总额（占31.85%）构成。2021年，公司EBITDA利息倍数基本稳定，EBITDA对利息的覆盖程度较弱；公司全部债务/EBITDA小幅下降，EBITDA对全部债务的覆盖程度较弱。整体看，公司长期偿债指标表现仍较弱。

表 18 公司偿债指标

项目	项目	2020年	2021年
短期偿债能力	流动比率（%）	313.44	334.37
	速动比率（%）	133.96	125.99
	经营现金/流动负债（%）	-10.24	-8.20
	经营现金/短期债务（倍）	-0.19	-0.17
	现金类资产/短期债务（倍）	1.16	1.13
长期偿债能力	EBITDA（亿元）	14.96	17.09
	全部债务/EBITDA（倍）	40.53	39.05
	经营现金/全部债务（倍）	-0.05	-0.03
	EBITDA/利息支出（倍）	0.41	0.44
	经营现金/利息支出（倍）	-0.77	-0.56

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：根据公司审计报告、财务报告及公司提供的材料整理

截至2021年底，公司对外担保余额9.22亿

元，担保比率为2.30%，或有负债风险较小。

银行授信方面，截至2022年3月底，公司共计获得银行授信额度859.35亿元，其中已使用授信额度为399.46亿元，未使用授信额度为459.88亿元，间接融资渠道畅通。

7. 母公司财务分析

跟踪期内，母公司资产占合并口径比重较高，权益占比高，负债和债务占比一般，母公司债务负担一般。

截至2021年底，母公司资产总额763.47亿元，较上年底增长3.04%。其中，流动资产509.36亿元（占比66.72%），非流动资产254.11亿元（占比33.28%），以流动资产为主。母公司资产占合并口径的60.21%，占比较高。

截至2021年底，母公司所有者权益为352.31亿元，较上年底增长5.68%。其中，实收资本为65.48亿元（占18.59%）、资本公积合计182.75亿元（占51.87%）、未分配利润合计30.20亿元（占8.57%）、盈余公积合计4.25亿元（占1.21%）。所有者权益结构稳定性尚可。母公司所有者权益占合并口径的88.00%，占比高。

截至2021年底，母公司负债总额411.17亿元，较上年底增长0.89%。其中，流动负债141.18亿元（占比34.34%），非流动负债269.99亿元（占比65.66%），以非流动负债为主。母公司2021年资产负债率为53.85%，较2020年下降1.15个百分点。母公司负债占合并口径的47.39%，占比一般。截至2021年底，母公司全部债务324.98亿元。其中，短期债务占20.12%、长期债务占79.88%，全部债务资本化比率47.98%，母公司债务负担一般。母公司全部债务占合并口径的48.71%，占比一般。

2021年，母公司实现营业总收入为7.89亿元，同比下降51.08%，占合并口径的15.80%，占比低；利润总额为0.41亿元，占合并口径的7.47%，占比低。

2021年，母公司经营活动现金流净额为

9.69 亿元，投资活动现金流净额-27.78 亿元，筹资活动现金流净额-2.23 亿元。

截至 2022 年 3 月底，母公司资产总额 781.26 亿元，所有者权益为 349.35 亿元，负债总额 431.91 亿元；母公司资产负债率 55.28%；全部债务 346.03 亿元，全部债务资本化比率 49.76%。母公司资产、负债和所有者权益占合并报表比重与 2021 年底相当。

2022 年 1—3 月，母公司实现营业总收入 0.03 亿元，占合并口径的 1.13%，占比很低；利润总额-0.84 亿元，占合并口径的 31.41%，占比一般。

2022 年 1—3 月，母公司经营活动现金流净额、投资活动现金流净额和筹资活动现金流净额分别为-1.31 亿元、-2.96 亿元和 10.52 亿元。

十、外部支持

跟踪期内，公司继续在资本金注入和政府补助方面获得外部支持。

资本金注入

2021 年，公司收到所有者投入 22.35 亿元，计入“资本公积”。

政府补助

2021 年以及 2022 年 1—3 月，公司获得的政府补助分别为 2.74 亿元和 21.30 万元，计入“其他收益”。

十一、债券偿还能力分析

1. 普通优先债券

截至 2022 年 5 月 10 日，公司存续期普通优先债券（境内债券）发行金额合计 270.70 亿元，待偿还本金 263.18 亿元，境外债券发行金额合计 2.50 亿美元，待偿还本金 2.50 亿美元。

2. 永续债券

截至 2022 年 5 月 10 日，公司存续期永续债券发行金额合计 53.50 亿元，待偿还本金

53.50 亿元。2021 年，公司经营现金流入对长期债务基本无保障能力，经营现金对长期债务无保障能力，EBITDA 对长期债务的偿还能力指标表现较弱。

表 19 公司永续债券偿还能力指标

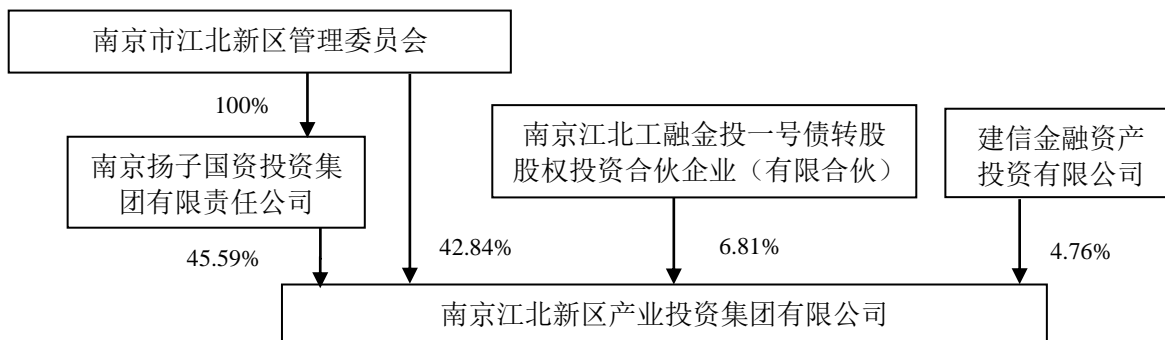
项目	2021 年
长期债务*（亿元）	588.65
经营现金流入/长期债务（倍）	0.18
经营现金/长期债务（倍）	-0.04
长期债务/EBITDA（倍）	34.44

注：1. 上表中的长期债务为将永续债券计入后的金额，采用 2021 年底数据；2. 经营现金、经营现金流入、EBITDA 均采用 2021 年度数据
资料来源：根据公司年报及公开资料整理

十二、结论

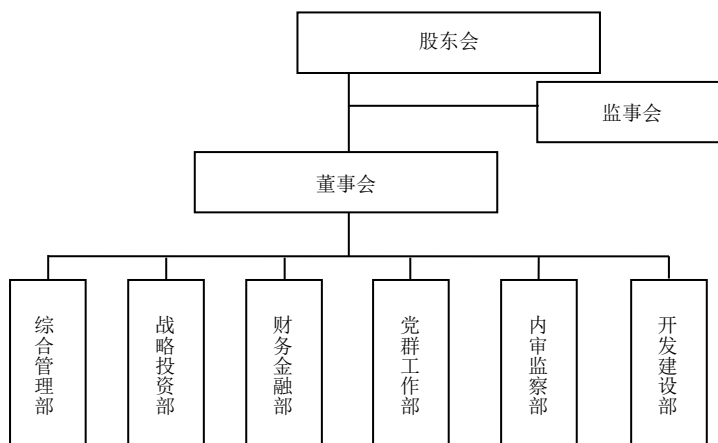
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“17 南京高新债/PR 南高新”“18 江北产投 MTN001”“18 江北产投 MTN002”“18 江北产投债 01/PR 产投 01”“20 江北新区 MTN001”“20 江北新区 MTN002”“20 江北新区 MTN003”“20 江北新区 MTN004”“21 江北新区 MTN001”和“22 江北新区 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

序号	企业名称	业务性质	实收资本 (万元)	持股 比例 (%)	享有的表决 权 (%)	投资额(万 元)	取得方式
1	南京软件园科技发展有限公司	商务服务业	150743.69	100.00	100.00	268497.56	投资设立
2	南京软件园经济发展有限公司	商务服务业	74307.92	100.00	100.00	74307.92	投资设立
3	南京新居建设集团有限公司	房地产业	194609.00	96.56	96.56	322235.34	投资设立
4	南京生物医药谷建设发展有限公司	研究和试验发展	119210.00	100.00	100.00	204110.00	投资设立
5	南京智能制造产业园建设发展有限公司	商务服务业	188253.17	100.00	100.00	188253.17	投资设立
6	New & High (HK) Limited	投资	32.38	100.00	100.00	32.38	投资设立
7	南京北联创业投资有限公司(原南京北联股权投资有限公司)	商务服务业	233810.00	100.00	100.00	210810.00	投资设立
8	南京北联资产经营管理有限公司	商务服务业	1000.00	100.00	100.00	1000.00	投资设立
9	南京江北新区新城科创创业有限公司	商务服务业	400.00	100.00	100.00	30.59	同一控制下企业合并
10	南京江北文旅传媒发展有限公司	商务服务业	6000.00	100.00	100.00	6000.00	投资设立
11	南京高新城市建设发展有限公司	公共设施管理业	11000.00	100.00	100.00	11000.00	投资设立
12	南京鼎业百泰生物科技有限公司	化学原料和制品制造业	50.00	100.00	100.00	50.00	投资设立
13	南京全新城市管理维护中心	土木工程建筑业	5420.19	100.00	100.00	5420.19	投资设立
14	南京新高市政工程有限公司	土木工程建筑业	5000.00	100.00	100.00	5000.00	投资设立
15	南京江北新区自主创新服务有限公司	商务服务业	13200.00	85.71	85.71	10000.00	投资设立
16	南京高新环境监测站有限公司	仪器仪表制造业	1000.00	99.00	99.00	990.00	投资设立
17	南京江北智能制造产业基金(有限合伙)	商务服务业	96436.95			0.00	投资设立
18	南京江北医疗创新产业基金(有限合伙)	商务服务业	31594.31			0.00	投资设立
19	南京含元倍数健康产业基金(有限合伙)	商务服务业	42801.00			0.00	投资设立
20	南京江北医学资产管理有限公司	商务服务业	10000.00			10000.00	投资设立
21	南京北联融资租赁有限公司	租赁业	4222.92			4222.92	投资设立
22	南京北园置业保障房资产支持专项计划		139000.00			9000.00	投资设立

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	127.22	170.05	149.32	149.46
资产总额 (亿元)	904.91	1129.13	1267.99	1322.79
所有者权益 (亿元)	292.38	343.48	400.34	398.51
短期债务 (亿元)	96.08	146.73	132.00	150.09
长期债务 (亿元)	423.65	459.49	535.15	569.16
全部债务 (亿元)	519.73	606.22	667.15	719.25
营业总收入 (亿元)	29.77	51.24	49.91	2.69
利润总额 (亿元)	3.13	3.95	5.44	-2.67
EBITDA (亿元)	10.68	14.96	17.09	--
经营性净现金流 (亿元)	-57.78	-28.03	-21.83	-27.89
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	1.35	1.14	0.86	--
存货周转次数 (次)	0.06	0.09	0.07	--
总资产周转次数 (次)	0.04	0.05	0.04	--
现金收入比 (%)	41.09	74.82	120.02	215.97
营业利润率 (%)	18.10	20.03	19.41	27.26
总资本收益率 (%)	1.02	1.19	0.95	--
净资产收益率 (%)	0.68	0.54	0.76	--
长期债务资本化比率 (%)	59.17	57.22	57.21	58.82
全部债务资本化比率 (%)	64.00	63.83	62.50	64.35
资产负债率 (%)	67.69	69.58	68.43	69.87
流动比率 (%)	416.67	313.44	334.37	322.00
速动比率 (%)	174.00	133.96	125.99	117.35
经营现金流动负债比 (%)	-34.68	-10.24	-8.20	--
现金短期债务比 (倍)	1.32	1.16	1.13	1.00
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.34	0.41	0.44	--
全部债务/EBITDA (倍)	48.68	40.53	39.05	--

注：1. 2019-2021 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 2022 年一季度财务数据未经审计；3. 本报告合并口径已将其他流动负债付息项调整至短期债务核算（其中 2021 年底-2022 年 3 月底，其他流动负债无付息项），将长期应付款付息项调整至长期债务核算；4. “--”代表数据不适用
 数据来源：根据公司审计报告、财务报告及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	57.33	60.01	39.69	45.95
资产总额 (亿元)	661.64	740.92	763.47	781.26
所有者权益 (亿元)	290.50	333.38	352.31	349.35
短期债务 (亿元)	53.17	78.24	65.40	77.20
长期债务 (亿元)	188.26	207.53	259.58	268.83
全部债务 (亿元)	241.43	285.77	324.98	346.03
营业总收入 (亿元)	11.75	16.12	7.89	0.03
利润总额 (亿元)	1.50	-1.01	0.41	-0.84
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-21.53	-12.30	9.69	-1.31
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	0.80	0.64	0.28	--
存货周转次数 (次)	0.03	0.03	0.02	--
总资产周转次数 (次)	0.02	0.02	0.01	--
现金收入比 (%)	0.79	35.72	184.87	3,405.79
营业利润率 (%)	24.11	33.04	24.62	-140.15
总资本收益率 (%)	0.22	-0.05	0.05	--
净资产收益率 (%)	0.40	-0.09	0.10	--
长期债务资本化比率 (%)	39.32	38.37	42.42	43.49
全部债务资本化比率 (%)	45.39	46.16	47.98	49.76
资产负债率 (%)	56.09	55.00	53.85	55.28
流动比率 (%)	325.69	295.14	360.80	343.54
速动比率 (%)	131.00	116.95	121.64	120.47
经营现金流动负债比 (%)	-14.79	-7.14	6.86	--
现金短期债务比 (倍)	1.08	0.77	0.61	0.60
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注: 1. 2022 年一季度财务数据未经审计; 2. “/”代表未取得数据; 3. “--”代表数据不适用
 数据来源: 根据公司审计报告、财务报告及公司提供资料整理

附件3 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
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) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(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	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×100%
债务结构指标	
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%
长期偿债能力指标	
EBITDA利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
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%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持