

信用等级公告

联合〔2019〕2283 号

联合资信评估有限公司通过对南京浦口城乡建设集团有限公司及其拟发行的 2020 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估,确定南京浦口城乡建设集团有限公司主体长期信用等级为 AA,南京浦口城乡建设集团有限公司 2020 年度第一期中期票据信用等级为 AA,评级展望为稳定。

特此公告



联合资信评估有限公司

二〇一九年七月二十三日

南京浦口城乡建设集团有限公司

2020 年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA
本期中期票据信用等级: AA
评级展望: 稳定

债项概况:

本期中期票据发行金额: 4.4 亿元
本期中期票据期限: 3 年
偿还方式: 按年付息, 到期一次还本
募集资金用途: 偿还公司有息债务

评级时间: 2019 年 7 月 23 日

财务数据

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
现金类资产(亿元)	70.28	34.95	47.45	33.33
资产总额(亿元)	220.52	199.33	231.03	224.29
所有者权益(亿元)	48.98	49.07	62.37	62.00
短期债务(亿元)	34.14	11.93	62.04	38.97
长期债务(亿元)	132.75	133.61	97.57	97.58
全部债务(亿元)	166.89	145.54	159.60	136.54
营业收入(亿元)	10.00	19.10	14.74	1.18
利润总额(亿元)	0.25	1.24	0.96	-0.30
EBITDA(亿元)	0.47	1.46	1.38	--
经营性净现金流(亿元)	-16.24	-7.09	-14.39	9.17
应收类款项/资产总额(%)	24.16	33.05	30.29	30.49
营业利润率(%)	4.66	9.81	10.92	2.09
净资产收益率(%)	0.53	1.55	1.05	--
资产负债率(%)	77.79	75.38	73.00	72.36
全部债务资本化比率(%)	77.31	74.78	71.90	68.77
流动比率(%)	586.05	1335.24	318.65	339.75
经营现金流负债比(%)	-44.14	-48.43	-20.28	--
全部债务/EBITDA(倍)	356.06	99.96	115.25	--

注: 公司 2019 年一季度财务数据未经审计

分析师: 唐立倩 邱 成

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

评级观点

南京浦口城乡建设集团有限公司(以下简称“公司”或“浦口城建”)是南京市浦口区重要的城市基础设施建设主体。联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对公司的评级反映了公司外部环境良好,在股权及资产注入、股东及政府增资等方面得到较多外部支持。同时,联合资信也关注到,公司项目回款时间不确定、资产流动性偏弱、债务负担重、经营活动净现金流持续为负等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

公司所在的浦口区为江北新区的重要组成部分,未来发展具备一定前景。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期中期票据的发行对公司现有债务规模有一定影响,公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度较好。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估,联合资信认为,公司主体偿债风险很小,本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 浦口区为南京市实施跨江发展战略的主要承载区和江北新区的重要组成部分,公司作为浦口区重要的城市基础设施建设主体,外部发展环境良好。
2. 近年来,公司在股权及资产注入、股东及政府增资等方面得到了较多的外部支持。
3. 母公司南京大江北国资投资集团有限公司持续给予公司增资支持。

关注

1. 受区划调整影响,浦口区面积减少,公司项目承接区域有所缩窄,部分在建项目已经移交江北新区管委会实施,项目前期投

- 入回款时间存在一定不确定性。
2. 公司应收类款项和存货规模较大，资产流动性受政府回款及项目移交审计情况影响，整体资产流动性偏弱。
 3. 公司债务负担重，2019—2020 年面临较大的集中偿付压力，未来融资压力大。
 4. 公司目前收入实现质量差，经营活动净现金流持续为负。

声 明

一、本报告引用的资料主要由南京浦口城乡建设集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，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。

三、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，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本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，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

南京浦口城乡建设集团有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告

一、主体概况

南京浦口城乡建设集团有限公司（以下简称“公司”或“浦口城建”）是由南京市浦口区政府国有资产监督管理委员会（以下简称“浦口区国资办”）投资，于2012年12月13日在南京市浦口区注册成立的有限公司，初始注册资本100.00万元。2013年5月，公司申请增加注册资本134541.00万元，变更后，公司注册资本134641.00万元。2014年5月16日，根据浦口区政府（浦政复〔2014〕17号）文件批复，同意将浦口区政府授权浦口区国资办持有的公司100%股权无偿划转给南京大江北国资投资集团有限公司（以下简称“大江北集团”）。大江北集团成立于2015年5月，其股东为浦口区国资办。2018年12月，大江北集团对公司增资51000.00万元，公司注册资本增加至185641.00万元。

截至2019年3月底，公司注册资本及实收资本均为18.56亿元，由大江北集团100%持股，实际控制人为浦口区国资办。

公司的经营范围为：城乡基础设施及配套项目投资、管理；国有资产及其他受托资产的管理；物业管理；自有房屋租赁；酒店管理；会议及展览服务；建材销售；实业投资。

截至2019年3月底，公司本部拥有员工53人，内设财经管理部、投资发展部、工程管理部、资产运营部、合约造价部等7个部门；拥有11家纳入合并范围的子公司。

截至2018年底，公司资产总额231.03亿元，所有者权益合计62.37亿元（含少数股东权益1.28亿元）；2018年，公司实现营业收入14.74亿元，利润总额0.96亿元。

截至2019年3月底，公司合并资产总额224.29亿元，所有者权益合计62.00亿元（含少数股东权益1.28亿元）；2019年1—3月，

公司实现营业收入1.18亿元，利润总额-0.30亿元。

公司住所：南京市浦口区江浦街道凤凰大街10-51号；法定代表人：江明镜。

二、本期中期票据概况

公司拟注册额度为8.8亿元的中期票据，其中2020年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行金额4.4亿元，募集资金将全部用于偿还公司有息债务。本期中期票据期限为3年，按年付息，到期一次还本。

三、宏观经济和政策环境

2018年，随着全球贸易保护主义抬头和部分发达国家货币政策趋紧，以及地缘政治紧张带来的不利影响，全球经济增长动力有所减弱，复苏进程整体有所放缓，区域分化更加明显。在日益复杂的国际政治经济环境下，我国经济增长面临的下行压力有所加大。2018年，我国继续实施积极的财政政策和稳健中性的货币政策，经济运行仍保持在合理区间，经济结构继续优化，质量效益稳步提升。2018年，我国国内生产总值（GDP）90.0万亿元，同比实际增长6.6%，较2017年小幅回落0.2个百分点，实现了6.5%左右的预期目标，增速连续16个季度运行在6.4%~7.0%区间，经济运行的稳定性和韧性明显增强；西部地区经济增速持续引领全国，区域经济发展有所分化；物价水平温和上涨，居民消费价格指数（CPI）涨幅总体稳定，工业生产者出厂价格指数（PPI）与工业生产者购进价格指数（PPIRM）涨幅均有回落；就业形势总体良好；固定资产投资增速略有回落，居民消费平稳较快增长，进出口增幅放缓。

表1 2016—2019年上半年我国主要经济数据

项目	2016年	2017年	2018年	2019年上半年
GDP(万亿元)	74.0	82.1	90.0	45.1
GDP增速(%)	6.7	6.8	6.6	6.3
规模以上工业增加值增速(%)	6.0	6.6	6.2	6.0
固定资产投资增速(%)	8.1	7.2	5.9	5.8
社会消费品零售总额增速(%)	10.4	10.2	9.0	8.4
出口增速(%)	-1.9	10.8	7.1	6.1
进口增速(%)	0.6	18.7	12.9	1.4
CPI增幅(%)	2.0	1.6	2.1	2.2
PPI增幅(%)	-1.4	6.3	3.5	0.3
城镇登记失业率(%)	4.0	3.9	3.8	3.6
城镇居民人均可支配收入增速(%)	5.6	6.5	5.6	5.7

注：1. 增速及增幅均为同比增长情况；2. 出口增速、进口增速统计均以人民币计价；3. GDP增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，规模以上工业增加值增速、固定资产投资增速、社会消费品零售总额增速为名义增长率；4. 固定资产投资增速为不含农户投资增速；5. 城镇登记失业率为期末值
资料来源：国家统计局、Wind

2019年1—6月，我国积极的财政政策继续加力增效，通过扩大财政支出加强基建补短板投资，同时大规模的减税降费政策落地实施，企业负担进一步减轻，财政稳增长作用凸显。2019年1—6月，我国一般公共预算收入和支出分别为10.8万亿元和12.4万亿元，收入同比增幅（3.4%）远低于支出同比增幅（10.7%），财政赤字（1.6万亿元）较上年同期（7261亿元）大幅增加。央行继续实施稳健的货币政策，综合运用多种货币政策工具维持了市场流动性的合理充裕，市场利率水平相对稳定。在上述政策背景下，2019年1—6月，我国国内生产总值45.1万亿元，同比实际增长6.3%。中西部地区经济增速仍较快，东北地区经济增长仍靠后；CPI温和上涨；PPI和PPIRM基本平稳；就业形势总体稳定。

2019年1—6月，我国三大产业继续呈现增长态势，农业生产形势稳定；工业生产继续放缓，工业企业利润增速有所企稳；服务业增速略有放缓，但仍是拉动GDP增长的主要力量。

固定资产投资增速有所放缓，制造业投资、

基础设施建设和房地产投资增速均有所回落。2019年1—6月，全国固定资产投资（不含农户）29.9万亿元，同比增长5.8%，增速有所放缓。其中，民间固定资产投资18.0万亿元，同比增长5.7%，增速明显回落。从三大主要投资领域来看，2019年1—6月，全国房地产开发投资6.2万亿元，同比增长10.9%，增速较1—3月回落0.9个百分点，主要源于近期房企融资约束持续加强，但受上年开发商大量购地以及前期开工项目续建影响，房地产开发投资增速较上年同期仍有所加快。全国基础设施建设和投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长4.1%，较上年同期明显下降，但在2018年年底全国人大授权国务院提前下达部分2019年度新增地方政府债务限额，今年4月、6月先后发布相关政策加快地方债发行进度，同时允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金等多项措施助力基建投资的政策背景下，今年以来基础设施建设和投资持续企稳。制造业投资同比增长3.0%，增幅明显回落。其中，汽车制造业投资增速依旧维持在0.2%的低水平，是制造业投资放缓的重要原因。

居民消费增速有所回升，消费结构持续优化升级。2019年1—6月，全国社会消费品零售总额19.5万亿元，同比增长8.4%，增速较1—3月（8.3%）略有回升，较上年同期（9.4%）有所回落，较1—3月回升主要由于车企降价销售“国五”标准汽车使得汽车类零售额同比增速（1.2%）较1—3月转负为正。具体来看，生活日常类消费仍保持较高增速，升级类消费增速较快，服务类消费增幅明显。此外，网上零售继续保持快速增长。我国居民消费持续平稳增长，消费结构进一步改善，在我国经济面临下行压力的背景下消费仍是经济增长的第一驱动力。

进出口稳中有进，贸易顺差有所扩大。2019年1—6月，我国货物贸易进出口总值14.7万亿元，同比增速（3.9%）较1—3月略有回升，较上年同期大幅回落，主要受中美贸易摩擦和

我国内需放缓等因素影响。出口方面，机电产品与劳动密集型产品仍为出口主力。进口方面以集成电路、原油和农产品为主，集成电路进口额增速（-6.9%）较上年同期下滑了38.9个百分点，是进口增速较上年同期下滑的主要原因。

2019年下半年，国际贸易紧张局势可能加剧、部分国家民族主义兴起及地缘政治等因素将进一步抑制世界经济复苏进程，中国宏观经济整体仍存在较大的下行压力。在此背景下，我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大逆周期政策调节力度稳投资，同时采取措施推动消费升级、稳定外贸增长，推动经济健康高质量发展。从三大需求看，一是固定资产投资增速有望持续企稳。随着地方政府专项债券发行力度的加大，以及补短板、强后劲的重大项目的加快批复，基础设施投资有望持续企稳；减税降费的落实将进一步修复企业盈利，激发企业主体活力，加上电子信息产品制造、交通运输设备制造等具有较大示范效应的高端产品和设备制造领域的发展，制造业投资有望企稳；在“房住不炒”的定位下，房地产投资增速或有所回落，但在稳增长和推进城镇化建设的背景下房地产投资回落幅度比较有限。二是居民消费增速面临一定压力。“国六”标准政策的实施透支了部分汽车消费需求，可能会对未来一段时间的汽车消费产生不利影响，加上当前我国居民部门杠杆率持续攀升、房地产对消费的挤出效应仍强，居民消费增速或面临一定的回落压力。三是进出口增速或将继续放缓。全球经济复苏仍面临诸多不确定性因素，外部需求或继续放缓；随着相关扩大进口政策的进一步实施，以及我国加强与“一带一路”沿线国家的交往，我国对除美国外主要经济体的进口增速保持相对稳定，但国内经济下行压力有所加大，我国内需压力未消也会对进口产生一定抑制。总体来看，2019年下半年，我国经济运行仍将保持在合理区间，考虑到房地产投资增速以及居民消费增速或将有所放缓，下半年经济增速或略有回落，预

计全年经济增速在6.2%左右。

四、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

城市基础设施建设是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的基础设施建设，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、加强区域交流与合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。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，在财政资金无法满足对基础设施建设需求以及将固定资产投资作为拉动经济增长的重要因素的背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称城投企业或地方政府投融资平台公司）应运而生。地方政府投融资平台公司，是指由地方政府及其部门和机构等通过财政拨款或注入土地、股权等资产设立，从事政府指定或委托的公益性或准公益性项目的融资、投资、建设和运营，拥有独立法人资格的经济实体。2008年后，在宽松的平台融资环境及4万亿投资刺激下，城投企业快速增加，融资规模快速上升，城市基础设施建设投资快速增长，地方政府隐性债务规模快速攀升。为了正确处理政府融资平台带来的潜在债务风险和金融风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理，规范融资平台债券发行标准，对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014年，《关于加强地方政府性债务管理的意

见》（国发〔2014〕43号，以下简称“《43号文》”）颁布，城投企业的融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方政府基础设施建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是中國基础设施建设的重要载体。

（2）行业政策

根据2014年《43号文》，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清理、甄别，明确了全国地方政府性债务规模。之后，通过发行地方政府债券，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的以及新增的城投债将主要依靠企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策进一步加强地方政府债务管理，并坚决遏制隐性债务增量，不允许新增各类隐性债务；同时多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能，弱化城投企业与地方政府信用关联性。

2018年下半年以来，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定的变化

和调整。2018年7月，国务院常务会议和中央政治局会议分别提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。2018年10月，国办发〔2018〕101号文件正式出台，要求合理保障融资平台公司正常融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，防范存量隐性债务资金链断裂风险。对必要的在建项目，允许融资平台公司在不扩大建设规模和防范风险的前提下与金融机构协商继续融资，避免出现工程烂尾。对存量隐性债务难以偿还的，允许融资平台公司在与金融机构协商的基础上采取适当展期、债务重组等方式维持资金周转等。这些政策对金融机构支持基建项目融资提出了明确要求，为融资平台再融资和化解资金链断裂风险提供了强有力的支持，改善了城投企业经营和融资环境。同时，国家也支持转型中的融资平台公司和转型后市场化运作的国有企业，依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任。

2018年以来与城投企业相关的主要政策见下表。

表2 2018年以来与城投企业相关的主要政策

发布时间	文件名称	主要内容
2018年2月	《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》发改办财金〔2018〕194号	城投企业应主动声明不承担政府融资职能，发行债券不涉及新增地方政府债务；评级机构应基于企业财务和项目信息等开展评级工作，不能将企业信用与地方信用挂钩
2018年3月	《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》财金〔2018〕23号	在债券募集说明书等文件中，不得披露所在地区财政收支、政府债务数据等明示或暗示存在政府信用支持的信息，严禁与政府信用挂钩的误导性宣传，并应在相关发债说明书中明确，地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还
2018年9月	《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》	首次提出“对严重资不抵债失去清偿能力的地方政府融资平台公司，依法实施破产重整或清算，坚决防止‘大而不倒’，坚决防止风险累积形成系统性风险”
2018年10月	《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》国办发〔2018〕101号	提出在不增加地方政府隐性债务规模的前提下，引导商业银行按照风险可控、商业可持续的原则加大对符合条件项目的信贷投放力度，支持开发性金融机构、政策性银行结合各自职能定位和业务范围加大相关支持力度。要求金融机构不得盲目抽贷、压贷、停贷。允许融资平台债务展期或重组。对融资平台也提出了更高要求
2019年2月	《关于有效发挥政府性融资担保基金作用切实支持小微企业和“三农”发展的指导意见》国办发〔2019〕6号	政府性融资担保、再担保机构不得为政府债券发行提供担保，不得为政府融资平台融资提供增信
2019年3月	《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》财金〔2018〕10号	严格按照要求规范的PPP项目，不得出现以下行为：存在政府方或政府方出资代表向社会资本回购投资本金、承诺固定回报或保障最低收益。通过签订阴阳合同，或由政府方或政府方出资代表为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺等方式，由政府实际兜底项目投资建设运营风险。本级政府所属的各类融资平台公司、融资平台公司参股并能对其经营活动构成实质性影响的国有企业作为

		社会资本参与本级 PPP 项目
2019 年 3 月	《2019 政府工作报告》	合理扩大专项债券使用范围。继续发行一定数量的地方政府置换债券，减轻地方利息负担。鼓励采取市场化方式，妥善解决融资平台到期债务问题，不能搞“半拉子”工程
2019 年 5 月	《政府投资条例》	明确界定政府投资的定义和范围。政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的公共领域项目，以非经营性项目为主。政府投资资金按项目安排，以直接投资方式为主；对确需支持的经营性项目，主要采取资本金注入方式，也可以适当采取投资补助、贷款贴息等方式。县级以上地方人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、中期财政规划和国家宏观调控政策，结合财政收支状况，统筹安排使用政府投资资金的项目，规范使用各类政府投资资金

资料来源：联合资信整理

（3）行业发展

在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用关联性进一步弱化。2018 年以来，经济欠发达地区的城投企业逐渐暴露出一定风险，出现了一些信用风险事件。但随着 2018 年下半年国内经济形势的变化，相关政策调整使得城投企业融资环境得到改善，城投企业信用风险在一定程度上有所缓和。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题。截至 2018 年底，中国城镇化率为 59.58%，较 2018 年底提高 1.06 个百分点，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会经济发展的重点之一。2019 年 3 月 5 日，《2019 年政府工作报告》对中国政府 2019 年工作进行了总体部署，将在棚户区改造、新型城镇化建设以及新型基建投资等方面维持较大投资规模。城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间。

2. 区域经济

公司是南京市浦口区重要的城市基础设施建设主体，浦口区是南京市实施“跨江发展战略”的主要承载区，亦为江北新区的重要组成部分，未来发展具备一定前景。

近年来，南京市经济保持较快增长，产业结构持续优化，城市竞争力进一步提升。

2016—2018 年，南京市国内生产总值持续较快增长，年均复合增长 10.48%。2018 年，南

京市实现地区生产总值 12820.40 亿元，同比增长 8.00%；按常住人口计算人均生产总值达到 15.20 万元；三次产业结构由 2017 年的 2.3:38.0:59.7 调整为 2.13:36.83:61.04。2018 年，南京市完成全社会固定资产投资 4718.05 亿元，按不变价计算比上年增长 8.50%，三次产业投资比例为 0.14:19.64:80.22。截至 2018 年底，南京市常住人口 843.62 万人，比上年底增加 10.12 万人，南京市全体居民人均可支配收入 59308 元，比上年增长 8.70%。

受区划调整影响，浦口区经济规模大幅收缩。考虑到浦口区为江北新区的重要组成部分，未来发展仍具备一定前景。

浦口区地处南京市西北部，扬子江北岸，与南京市雨花台区、江宁区隔江相望，北部、西部分别与安徽省来安县、滁州市、全椒县、和县毗邻，原区域总面积 913.75 平方公里，下辖 9 个街道、2 个场和 3 个园区，是南京市实施跨江发展战略的主要承载区和江北新区的重要组成部分。江北新区于 2015 年 7 月成立，是全国第 13 个、江苏省首个国家级新区，总体规划范围包括浦口区、六合区及栖霞区八卦洲街道，下辖 22 个街镇，总面积 2451 平方公里，占南京全市的 37%。2017 年 5 月 18 日，南京市委、市政府对江北新区组织架构和空间架构进行优化调整，原浦口区顶山、葛塘等街道被划为江北新区直管区。区划调整后，浦口区总面积缩减为 720 平方公里，下辖 5 个街道、2 个场和 3 个园区。区划调整后浦口区户籍总人口 33.20 万人，较区划调整前下降 50%。

2016—2018 年浦口区分别实现地区生产

总值 820.34 亿元、317.58 亿元和 360.09 亿元，受区划调整影响，2017 年 GDP 仅为 2016 年区域调整前的 38.71%，但按同口径核算较上年增长 8.2%。2018 年浦口区 GDP 同比增长 8%，浦口区第一、第二和第三产业增加值分别为 41.93 亿元、92.15 亿元和 226.01 亿元，同比分别增长 1.1%、7.8%和 9.4%；三次产业结构为 11.6：25.6：62.8，第三产业占比持续提升。整体看，浦口区经济规模受区划调整影响有所缩减，但同口径增速依然较快，产业结构不断优化，考虑到浦口区为江北新区的重要组成部分，未来发展仍具备一定前景。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2019 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 18.56 亿元，由大江北集团 100% 持股，实际控制人为浦口区国资办。

2. 企业规模与竞争优势

公司是浦口区重要的城市基础设施建设主体，受浦口区政府委托，负责区域内城市基础设施建设、土地一级开发、土地挂钩指标开发等业务。公司受托的基础设施建设与土地开发业务规模较大，并承担了多个区级重点项目的投融资任务，在项目获取、资产划拨、股东及政府增资等方面得到较多外部支持。

除公司外，浦口区主要的基础设施建设主体还包括南京市浦口区国有资产投资经营有限公司（以下简称“浦口国资”）、南京浦口康居建设集团有限公司（以下简称“浦口康居”）、南京浦口交通建设集团有限公司（以下简称“浦口交建”）。浦口国资的主管部门为卫生局、民政局和教育局，主要负责区域内医院、学校、道路等基础设施建设工作；浦口康居主管部门为建设局、房产局，主要负责区域内保障房建设及销售工作；浦口交建主管部门为交运局，主要负责区域内交通基础设施建设工作；公司的主管部门为建设

局、水利局，主要负责涉水基础设施、市政道路的建设工作，同时还是区域内土地挂钩指标开发的唯一实体（2017 年起已不再新做该业务）。公司股东大江北集团持有浦口区四大基建主体 100% 的股权。此外，南京浦口经济开发有限公司（以下简称“浦口经开”）主要负责浦口经济开发区的土地开发、基础设施建设和安置房业务，由南京浦口经济开发区管理委员会 100% 持股。

3. 人员素质

公司高管人员管理经验较丰富；公司员工整体素质较好，能够满足日常工作需要。

公司现有高级管理人员包括董事长兼总经理 1 人、副总经理 4 人。

江明镜先生，中共党员，江苏南京人，生于 1982 年，毕业于东南大学国际贸易与金融专业；曾任浦口经济开发区招商四局副局长、浦口经济开发区招商三部部长、浦口经济开发区管办副主任；2018 年 9 月起任公司法定代表人、董事长、总经理。

截至 2019 年 3 月底，公司本部共有员工 53 人。从员工文化素质情况看，具有研究生及以上学历的 5 人、本科学历 40 人，大专及其他学历 8 人；从员工年龄构成看，30 岁以下的 10 人、30~50 岁的 40 人，50 岁以上的 3 人。

4. 外部支持

受区划调整影响，近年来浦口区整体财政实力有所收缩，财政自给能力一般。公司在股权及资产注入、股东及政府增资等方面得到实际控制人及股东的有力支持。

2016—2018 年，浦口区分实现一般公共预算收入 62.31 亿元、54.71 亿元和 53.33 亿元，财力收缩主要受区划调整引致的统计口径变化影响，2018 年同口径增长 22%。2018 年浦口区实现税收收入 47.66 亿元，占一般公共预算收入的 89.37%，财政收入质量良好；同期一般公共预算支出 64 亿元，财政自给率为

83.33%。2018 年，浦口区预计完成政府性基金收入 193.49 亿元，同比下降 7.2%，其中土地基金 188 亿元。地方政府债务方面，截至 2018 年底，浦口区政府债务余额 88.01 亿元，其中一般债务 17.11 亿元，专项债务 70.90 亿元，政府债务负担相对可控。

股权划拨

公司成立之初，浦口区国资办将南京市浦口区建设发展有限公司（以下简称“浦口建发”）和南京浦口新农村建设发展有限公司（以下简称“新农村建发”）等 2 家公司 100% 股权划入公司名下，作为其从事市政建设和新农村改造业务的核心主体；2014 年 1 月，根据浦政复〔2014〕27 号文，浦口区国资办将南京兴浦市政工程有限公司、南京浦城建设工程有限公司、南京浦光照明工程有限公司、南京市浦口区建信规划测绘咨询有限公司、南京江北新城信息咨询服务股份有限公司、南京泰天建筑安全咨询有限公司等 6 家公司的股权无偿划入公司，增加公司可供出售金融资产和资本公积 3850.91 万元。2018 年 6 月，根据《关于同意无偿划转南京浦口水务建设集团有限公司国有股权的批复》（浦政复〔2018〕27 号），浦口区政府将南京浦口水务建设集团有限公司（以下简称“水务集团”）100% 的股权划入公司。2018 年 12 月，南京市浦口区城市管理局与公司签订《浦口区企业国有资产监督管理委托书》，委托公司对南京兴浦市政工程有限公司（以下简称“兴浦市政”）、南京浦口园林工程有限公司（以下简称“浦口园林”）和南京市浦城环境卫生管理有限公司（以下简称“浦城环卫”）进行监督管理，公司将上述三家公司纳入合并范围。

资产划拨

2013 年 10 月，根据浦口区国资办《关于将相关土地房屋资产划拨给南京市浦口区建设发展有限公司的通知》，将江浦街道文昌路 1 号、江浦街道公园南路 2 号的房屋资产划拨至公司，房屋面积共计 12405.37 平方米，公司根

据评估值增加其他非流动资产及资本公积 1742.54 万元。

股东及政府增资

2014 年 12 月，根据《南京大江北国资投资集团有限公司关于对建发公司增加投资的股东会决议》，大江北集团将对公司子公司浦口建发的应收债权转为资本性投入，增加子公司资本公积 10.89 亿元。

2015 年，根据南京市浦口区政府国有资产监督管理委员会《关于上缴 2015 年度国有资本经营收益的通知》（浦国资发〔2015〕33 号），区属企业经营收益由区财政征收入库，再通过增资扩股的方式返还给各区属企业。其中，公司上缴利润并收到返还资本金 2512.03 万元，计入资本公积。根据南京市浦口区财政局《关于拨付集团、园区等平台资金的请示》（浦财发〔2015〕207 号），为防范政府债务风险，增强平台公司实力，缓解平台资金压力，区财政拨付集团、园区平台资本金 11.97 亿元，其中，拨付公司 4.14 亿元，公司收到增资计入资本公积。

2016 年，根据浦口区国资办《关于上缴 2016 年度国有资本经营收益的通知》（浦国资发〔2016〕17 号），公司上缴利润并收到返还资本金 226.59 万元，计入资本公积。根据南京市浦口区财政局《关于对区水务局“关于尽快解决新成立管道养护公司相关问题”的处理意见》（浦财发〔2016〕97 号），区财政为成立南京浦易通管道工程有限公司拨付的 200.00 万元注资，计入公司资本公积。根据南京市浦口区财政局《关于拨付平台专项资金的请示》（浦财发〔2016〕286 号），为防范政府债务风险，缓解平台资金压力，支持全区政府投资项目建设和产业发展，区财政拨付平台资本金 50.00 亿元，其中给予公司 3.50 亿元，增加资本公积。

2017 年，大江北集团向公司增资 3.37 亿元，计入资本公积。

2018 年，大江北集团向公司增资 5.10 亿

元，计入实收资本。

5. 企业信用记录

公司过往债务履约情况良好，未发现公司其他不良信用记录。

根据中国人民银行企业信用信息报告（G1032011103837690S），截至2019年7月15日，公司无已结清或未结清不良贷款记录。

截至2019年7月5日，未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司建立了相对完善的法人治理结构，运行情况良好。

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规制定了公司章程，并建立和完善了法人治理结构。

根据公司章程的规定，公司不设股东会，设董事会，成员为5人，董事会设董事长1人，由董事会选举产生，职工董事1人，由职工代表大会选举产生，股东董事由股东任命产生。公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中职工监事2人。监事会设监事会主席1名，由全体监事过半数选举产生。公司经理由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，并主持公司的生产经营管理工作，组织实施公司年度经营计划与投资方案。

总体来看，公司依照现代化企业制度要求建立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，目前相关人员均已配置到位。

2. 管理水平

公司职能部门设置和内部管理制度相对完善，能够保障公司日常运营。

根据《南京浦口城乡建设集团有限公司整合重组改革工作方案》，公司于2018年进行了组织架构调整，根据职能定位、业务特点等设置了财经管理部、投资发展部、工程管理部、

资产运营部、合约造价部等职能部门。目前公司已经制定了财务管理制度、会议管理制度、动迁拆违治乱整破项目管理责任考核办法等，覆盖了公司经营管理的主要环节。

财务管理方面，公司设立了计划财务部，负责建立健全财务管理的各种规章制度，编制财务计划，加强经营核算管理，准确反映、分析财务计划的执行情况，检查监督财务纪律；负责基本建设资金的预算管理工作；负责公司筹融资工作处理、协调与工商、税务、金融、审计等部门间的关系。根据2015年8月5日印发的《关于开展建立融资平台资金池工作的通知》（浦政办发〔2015〕52号），浦口区政府同意将大江北集团作为资金归集平台，通过集团内部资金调度的方式将大江北集团全部下属平台闲余资金调入大江北集团资金池集中运作。

融资管理方面，依据《财务管理制度》，公司与金融机构商妥的融资方案后，需填写《浦口区域建集团融资事项审批表》，经董事长签署意见后，报浦口区政府分管领导审核，区政府主要领导审批。

工程类支出管理方面，公司工程类支出每月初由申请部门，根据工程建设相关合同、协议结合工程进度，以及各级行政事业单位收取的各项规费等向计划财务部报送支出计划；由计划财务部汇总后填制《城建集团工程建设资金支出申请汇总表》和《城建集团资金使用申请单》，报副总经理、董事长审核，报区政府分管领导审批。根据审批范围内的支出，申请部门按照内部资金使用程序，报董事长审批后计划财务部办理付款。

固定资产管理方面，公司规定采购固定资产需填写《固定资产采购申请单》，经董事长批准后，由综合管理部统一采购。物资采购完毕后，综合管理部将完整发票连同采购单、验收单等交计划财务部入账，同时登记资产台账，粘贴固定资产编号。计划财务部应及时将每月购置固定资产登记财务软件的固定资产模块，填制固定资产卡片，同时在总账模块中进行相

关处理。

动迁拆违治乱整破项目管理方面，公司依照质量为主、兼顾进度和安全原则，对施工质量、现场管理、工程进度、安全责任落实等方面制定了较为完备的制度和评判标准，对相关人员进行考核评估。

整体看，公司部门设置和内部管理制度符合公司日常经营需求，公司管理实际执行情况符合章程及相关制度规定。

七、经营分析

1. 经营概况

作为浦口区城市基础设施建设的投资建设主体，近三年公司营业收入波动增长，综合毛利率持续上升。

公司是南京市浦口区重要的城市基础设施建设主体，承担着浦口区城市基础设施建设投资、土地整理开发等任务，主营业务包括城市基础设施建设、土地挂钩指标开发、工程施工、环境卫生整治等。

表3 公司2016—2019年3月营业收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2016年			2017年			2018年			2019年1—3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
新农村土地指标收入	6.20	62.04	4.76	1.62	8.49	10.69	--	--	--	--	--	--
基础设施建设收入	3.59	35.95	9.09	17.21	90.10	10.48	10.02	67.98	9.09	--	--	--
工程施工	--	--	--	--	--	--	2.76	18.71	24.81	1.04	87.87	4.32
环境卫生整治	--	--	--	--	--	--	1.54	10.46	12.14	--	--	--
其他业务	0.20	2.01	-30.61	0.27	1.41	-1.05	0.42	2.84	-23.70	0.14	12.13	-2.59
合计	10.00	100.00	5.61	19.10	100.00	10.25	14.74	100.00	11.42	1.18	100.00	3.48

注：公司其他业务主要包括管道检测与养护、自来水销售、广告及服务、旅游景点收入等

资料来源：公司提供

公司自成立以来经营规模快速扩张，营业收入波动增长，2016—2018年，公司分别实现营业收入10.00亿元、19.10亿元和14.74亿元，2017年同比大幅增长91.09%，主要系基础设施完工结算项目规模较大所致。从收入构成看，基础设施建设为公司主要收入来源，近三年占比分别为35.95%、90.10%和67.98%；2016年占比较低主要系当年新农村土地指标业务收入规模较大所致，随着土地挂钩指标的减少，基础设施建设逐步成为公司最主要的收入来源。受子公司划入影响，2018年公司新增工程施工及环境卫生整治业务。公司其他业务还包括租赁、管网养护及检测收入、广告及服务收入、旅游景点收入等，对公司营业收入形成有益补充。

毛利率方面，2016—2018年，公司综合毛利率持续上升，三年分别为5.61%、10.25%和11.42%，增长主要系毛利率较高的基建收入占比提升及新增业务板块毛利率较高所致。

2019年1—3月，公司实现营业收入1.18亿元，收入规模较小主要系基础设施建设板块通常于年底集中结算暂未确认收入所致。同期公司整体毛利率为3.48%。

2. 业务经营分析

（1）基础设施建设

近年来，公司承担了大量基础设施建设任务，未来可结转收入规模较大但回款情况差；受区划调整影响，公司项目承接范围有所收窄，部分在建项目已移交江北新区实施，前期投入回款时间存在一定不确定性。

基础设施建设业务为公司最主要的收入来源，主要建设内容包括浦口区内的河道整治、市政道路建设、污水管网施工维修等，具体承接主体为子公司浦口建发和水务集团。近年来公司投资建设了大量区级重点项目，包括引水河泵站及河道整治工程、浦口新区主干道改造工程、引水河、秃尾巴河整治（二期）工程、中圣街改造等。

公司基础设施建设的具体业务模式为：公司依据浦口区政府每年年初在 1 号文中下达的基础设施建设任务，通过自有资金和银行贷款筹集项目所需资金进行建设，项目投入计入“存货—项目建设成本”；项目竣工且验收合格后，按项目审计金额或实际投入成本加成 10% 左右确认收入，并由区政府进行回购；当期回购项目及金额以年度委托建设项目确认书为准。实际支付过程中，公司先将有关工程建设项目的资金冲减与财政往来中的财政利息，余额再确认为对区政府的应收款项。

项目完工结算方面，2016—2018 年公司分别结算项目 7 个、8 个和 14 个，累计总投资

27.80 亿元，对应回购金额 31.03 亿元。2016—2018 年公司分别确认基础设施建筑工程收入 3.59 亿元、17.21 亿元和 10.02 亿元，由于 2017 年完工结算的项目单体投资额较大，使得当年收入规模大幅增长。公司基础设施建设板块每年确认收入规模受政府影响大，加上浦口区区划调整带来的外部冲击，预计该板块收入将出现一定波动。2016—2018 年，公司基础设施建设业务未收到回款，整体回款情况差。毛利率方面，由于采用成本加成的收入确认模式，公司基础设施建设工程的毛利率相对稳定，近年来分别为 9.09%、10.48% 和 9.09%。2019 年 1—3 月，公司暂未确认基础设施建设收入。

表 4 公司基础设施建设业务完工结算项目明细（单位：万元）

完工时间	项目名称	项目总投资	确认收入
2016 年	七里桥北路（2010 年）	7278.27	8006.10
	文昌路及凤凰大街改造出新	9096.04	10005.64
	污水收集主管工程（开发区）	2465.48	2712.03
	下河街南延	2925.72	3218.29
	中圣街改造出新	10819.85	11901.84
	珠江污水处理厂中水回用工程	23.54	25.90
	珠江污水处理厂服务片区污水管道	65.93	72.52
	合计	32674.83	35942.32
2017 年	水源厂扩建	5152.00	5667.20
	5 万吨/日扩建	18706.48	20577.13
	制水厂扩建（一期 20 万吨）工程	39739.48	45826.04
	制水厂扩建（一期 20 万吨）配套管网铺设（含直供水管线工程）	20286.44	22838.96
	城南河水环境综合整治	12211.23	13432.36
	城南河路	24803.92	27284.31
	珠江路及珠泉路改造出新	17890.68	19679.75
2018 年	龙华路文德路整治出新	15282.96	16811.25
	合计	154073.19	172116.99
	江北大道环境综合整治	16957.46	18653.20
	八里路	17337.12	19070.83
	南门泵站建设工程	6481.30	7129.43
	花海路建设工程	5456.00	6001.59
	纬八路东延	10374.97	11412.47
2018 年	江山路综合整治	11862.49	12894.67
	胡桥路一期	10851.45	11936.59
	珠江污水处理厂中水回用工程	686.52	755.17
	浦口区 2014 污水接管工程	611.71	672.88
	浦口区 2014 年镇街管网工程	2076.94	2284.64
	珠江污水厂管理工程	729.25	802.17
	2015 污水主次干管工程	3332.64	3665.90
	2015 污水接管工程	73.31	80.64
	浦乌路管网建设工程	4384.03	4822.43
	合计	91215.19	100182.61

资料来源：公司提供

公司前期在建项目部分位于江北新区直管区，受区划调整影响，滨江风光带、浦口火

车站历史风貌区改造等项目已移交江北新区管委会负责实施。后续公司将不再对上述移交

项目进行投资，前期投入成本将由浦口区政府牵头与江北新区管委会进行核算。目前相关项目实际投入规模约 60.55 亿元，仍在公司“存货”科目体现。第三方审计机构已于 2019 年 3 月中旬对相关项目情况开展初步审计工作，后续回款安排需待项目审计完成后进行，实际回款时间存在一定不确定性。

公司未受影响的在建项目主要包括雨污

分流改造等项目，截至 2019 年 3 月底，主要在建基础设施项目预计总投资 9.68 亿元，已投资 7.10 亿元，未来尚需投资约 2.58 亿元。

公司重点拟建项目包括长江岸线复绿工程、浦口区桥林自来水厂一期建设工程等，计划总投资 20.30 亿元，2019—2020 年分别计划投资 5.50 亿元和 7.00 亿元。总体看，未来公司仍面临一定的投资压力。

表 5 截至 2019 年 3 月底公司基础设施建设业务主要在建项目进展情况（单位：万元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资
江浦制水厂自来水深度处理工程	2017.1	2019.6	15915.70	14000.00
浦口区象山路等片区雨污分流改造工程	2017.11	2019.12	49971.54	45000.00
浦口区怡园街改造工程	2018.4	2020.12	3194.00	1500.00
浦云路大桥建设工程	2018.9	2020.12	27725.60	9500.00
合计	--	--	96806.84	71000.00

资料来源：公司提供

表 6 截至 2019 年 3 月底公司重点拟建项目情况（单位：万元）

项目名称	计划总投资	计划开工时间	计划竣工时间	投资计划	
				2019 年	2020 年
长江岸线复绿工程	100000.00	2019.6	2021.12	30000.00	30000.00
浦口区桥林自来水厂一期建设工程	102963.77	2019.9	2021.12	25000.00	40000.00
合计	202963.77	--	--	55000.00	70000.00

资料来源：公司提供

（2）土地挂钩指标开发

公司的土地挂钩指标业务目前已收尾，除前期业务零星回款外，将不再确认收入。

南京市浦口区政府指定公司二级子公司新农村建发为区域内土地增减挂钩及万顷良田工程唯一建设主体，公司通过浦口区土储中心出让土地指标并获取指标出让费（即土地挂钩指标费）。

土地挂钩指标开发业务模式为：新农村建发通过对农村建设用地区和拟用于城镇建设的地块进行拆迁安置和复垦，整理出新增城乡建设用地指标；由浦口区土储中心依据区域内用地单位的计划外购地（无指标）情况向新农村建发购买相应数量的土地指标，并由财政局在收到用地单位缴纳的土地指标费后，向新农村建发全额返还，作为公司土地指标整理收入。

根据浦政办发〔2012〕59 号文《关于有偿

使用土地挂钩指标的通知》规定，土地挂钩指标使用单位及使用量由浦口区国土分局负责确认；除实施万顷良田和增减挂钩的镇、街可无偿使用 20%的土地挂钩指标外，其他使用土地挂钩指标的单位（用地单位）均要缴纳土地挂钩指标费。

土地挂钩指标费的标准方面，浦政办发〔2012〕59 号文按指标开发规划期和用地类型分别作出了规定，目前大部分指标按照该标准执行。使用一期项目产生的土地挂钩指标费缴纳标准为：浦口区区内各镇、街、浦口经济开发区及科工园工业用地（含工业研发用地）8.78 万元/亩；其他用地均为 40.00 万元/亩；使用二期项目产生的土地挂钩指标费缴纳标准为：浦口区各镇、街、浦口经济开发区及科工园工业用地（含工业研发用地）17.52 万元/亩；其他用地均为 50.00 万元/亩。

近年来，公司土地挂钩指标整理与出让情况见下表。2013 年，公司完成一期土地指标整

理 4660.08 亩，二期土地指标整理 5600.00 亩，此后没有新增土地指标。

表 7 公司近年来土地指标收入情况（单位：亩、万元）

		2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一期	新增土地指标	4660.08	-	-	-	-
	出让工业用地指标	288.05	-	138.00	-	146.89
	出让非工业用地指标	559.45	500.00	1188.59	250.00	273.04
	出让指标合计	847.50	500.00	1326.59	250.00	419.93
	工业用地指标收入	2529.08	-	1235.9	-	2573.49
	非工业用地指标收入	22378.00	20000.00	47595.82	10000.00	13652.1
	收入合计	24907.08	20000.00	48831.72	10000.00	16225.59
	当年结余土地指标	3812.58	3312.58	1985.99	1735.99	-
二期	新增土地指标	5600.00	-	-	-	-
	出让工业用地指标	656.00	804.44	692.47	1069.23	-
	出让非工业用地指标	4.00	853.26	192.06	419.99	-
	出让指标合计	660.00	1657.70	884.53	1489.22	-
	工业用地指标收入	11493.12	14093.79	12001.96	18732.76	-
	非工业用地指标收入	200.00	42663.00	9436.55	20999.56	-
	收入合计	5140.00	45945.30	21438.51	39732.32	-
	当年结余土地指标	4940.00	3282.30	2397.77	908.55	-

注：表 7 为实际收入，表 3 为会计确认收入，因此收入合计存在出入；2016 年指标收入除上表实际收入外，新增财政以往年度补差收入 1.23 亿元

资料来源：公司提供

公司将土地挂钩指标投入计入“存货”中。收入确认方面，2016—2017 年，公司土地挂钩指标开发业务分别实现收入 6.20 亿元和 1.62 亿元。该业务目前已收尾，由浦口区国土资源局负责区域内土地增减挂勾指标相关工作，未来除前期业务零星回款外，公司将不再产生指标收入。2016—2018 年，公司土地挂钩指标开发业务分别收到回款 4.97 亿元、2.62 亿元和 1.38 亿元。毛利率方面，由于指标开发成本不受土地性质影响，但出让价格视土地性质不同差异显著，受公司当年工业用地及非工业用地出让指标比例不同的影响，该业务毛利率波动较大，2016—2017 年分别为 4.76%和 10.69%。截至 2018 年底，公司存货中仍包括 10.65 亿元土地指标开发成本尚未结转，将待审计结算后与财政或土储部门协商回款安排。

（3）工程施工及环境卫生整治

受新并表子公司影响，2018 年起公司新增工程施工及环境卫生整治收入，对公司整体收入形成有益补充。

公司工程施工业务主要由子公司兴浦市政、浦口园林和水务集团下属子公司南京市第

二基础工程有限责任公司（以下简称“第二工程公司”）等负责，第二工程公司具有市政公用工程施工总承包三级、地基基础工程专业承包三级资质，兴浦市政具有市政公用工程施工总承包三级资质。

公司通过招投标或政府部门指定等方式承接工程项目，主要包括城市道路恢复工程、市政管网改移恢复、临时道路改移恢复工程、地铁站雨污水改造工程、地铁站周边环境整治工程和道路养护工程等，项目业主方包括南京市浦口区市政设施综合养护管理中心、南京市浦口区城市管理局、南京江北新区管理委员会城市管理局和房地产企业等，所承接工程项目规模较小，工期通常在一年内，公司按完工百分比法确认收入。

公司工程施工收入主要来源于 2018 年新并表子公司，2018 年及 2019 年 1—3 月，公司分别确认工程施工收入 2.76 亿元和 1.04 亿元，毛利率分别为 24.81%和 4.32%。

公司环境卫生整治业务主要由下属子公司浦城环卫负责，主要承接浦口区市政设施综合养护管理中心和江北新区管理委员会的环

境管理项目，按照合同约定范围内需养护的内容，按固定单价进行收费，管养结算周期一般为季度或年度。2018 年，公司确认环境卫生整治收入 1.54 亿元，毛利率为 12.14%。

（4）其他业务

公司其他业务主要包括管网养护与检测收入、租金收入、广告及服务费收入、旅游景点收入等，收入规模相对较小且部分业务处于前期培育阶段，运营成本较高。

公司其它业务收入规模较小，2016—2018 年，其他业务分别实现收入 0.20 亿元、0.27 亿元和 0.42 亿元。2018 年，公司其他业务收入包括租金收入 1419.63 万元，管网养护及检测收入 1379.80 万元，水电费收入 753.21 万元，旅游景点收入 184.46 万元等。公司租金收入主要来自于 1914 商业街区的商铺出租，旅游景点收入主要来自开发的美丽乡村景点收入。2018 年，其他业务毛利率为-23.70%，主要系广告和旅游业务收入规模相对较小且处于前期培育阶段，运营成本较高，盈利能力差所致。2019 年 1—3 月，公司其他业务合计收入 1434.83 万元。

3. 未来发展

公司未来业务重点仍集中于基础设施建设，公司在建及拟建项目仍保持一定规模，面临一定的投融资压力。

公司未来业务重点仍以基础设施建设为主，按照浦口区政府的要求与规划，公司将立足城市基础设施建设与经营，通过资源整合、资产重组、资本运作等方式，积极拓宽经营范围，自我发展、自主经营，不断扩大规模和效益。

公司新农村土地指标开发业务持续性差，

随着区划调整，基础设施建设业务收入规模预计将出现波动，新并表子公司的工程施工及环境卫生整治业务相对稳定，广告、旅游服务、管道检测维护等经营性业务长期来看有望给收入和利润带来一定补充。由于在建和拟建项目仍将保持一定规模，公司仍然会面临一定的资本支出压力。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2016—2018 年度财务报告，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司 2019 年一季报财务数据未经审计。

2016 年，公司合并报表范围未发生变化；2017 年，公司将持有的南京浦口城乡水务发展有限公司（简称“城乡水务”）100%股权无偿划转给水务集团，同时新投资成立 3 家子公司并纳入合并范围。2018 年 6 月，浦口区政府将水务集团 100%股权无偿划转给公司，纳入合并范围。2018 年 12 月，浦口区城市管理局将兴浦市政、浦口园林和浦城环卫委托给公司进行监督管理，上述三家单位纳入合并范围。2019 年 1—3 月，公司合并范围未发生变化。截至 2019 年 3 月底，公司纳入合并范围的一级子公司共 11 家。整体看，新并表子公司对公司净资产、收入结构有一定影响。

2. 资产质量

近年来，公司资产规模波动增长，以流动资产为主；流动资产中存货及应收类款项占比大，对公司资金形成较大占用，回款时间受项目移交审计影响存在一定不确定性。整体看，公司资产流动性偏弱，资产质量一般。

表 8 公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70.28	31.87	34.95	17.53	47.45	20.54	33.33	14.86

应收账款	21.39	9.70	38.07	19.10	47.17	20.42	47.22	21.05
其他应收款	31.89	14.46	27.80	13.95	22.80	9.87	21.17	9.44
存货	90.31	40.95	92.94	46.63	107.74	46.63	115.35	51.43
流动资产	215.64	97.79	195.46	98.06	226.09	97.86	219.42	97.83
投资性房地产	2.22	1.01	2.67	1.34	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	0.16	0.07	0.09	0.05	3.99	1.73	3.93	1.75
非流动资产	4.88	2.21	3.86	1.94	4.93	2.13	4.86	2.17
资产总额	220.52	100.00	199.33	100.00	231.03	100.00	224.29	100.00

资料来源：公司财务报告

2016—2018 年，公司资产总额有所波动，年均复合增长 2.35%。截至 2018 年底，公司资产总额 231.03 亿元，较上年底增长 15.90%。公司以流动资产为主，流动资产占 97.86%，非流动资产占 2.13%。

2016—2018 年，公司流动资产有所波动，年均复合增长 2.40%，其中货币资金波动较大，存货和应收账款持续增长。截至 2018 年底，公司流动资产 226.09 亿元，较上年底增长 15.67%，主要系存货、应收账款和货币资金增长所致。

截至 2018 年底，公司货币资金 47.45 亿元，较上年底增长 35.76%；其中 1.30 亿元质押存单处于受限状态，受限比例为 2.74%。

2016—2018 年，公司存货有所增长，年均复合增长 9.23%；截至 2018 年底，存货账面余额 107.74 亿元，主要为基础设施、土地指标、水务及城市环境综合整治项目的建设成本，较上年底增长 15.93%，主要系子公司划入及项目投入增长所致。受区划调整影响，公司部分在建项目实际已移交江北新区实施但仍在存货科目中反映，目前前期项目投入正在审计中，将待审计结束后进行账面资产移交，并进行回款安排，但实际回款时间存在一定不确定性。

2016—2018 年，公司应收账款快速增长，年均复合增长 48.51%。截至 2018 年底，公司应收账款 47.17 亿元，较上年底增长 23.90%，系工程代建业务确认收入规模较大但实际回款情况差所致。公司应收账款主要包括对浦口区财政局的 44.04 亿元（占 93.35%）、对浦口区土地储备中心的 1.42 亿元（占 3.01%）和对

浦口康居的 1.13 亿元（占 2.40%），公司应收账款集中度很高。应收账款账龄在 1 年以内的占 22.16%、1~2 年的占 37.79%、2~3 年的占 8.07%，3 年以上的占 31.98%。由于应收对象主要为区政府单位和其他区属平台公司，应收账款回收风险低，公司未计提坏账准备。

2016—2018 年，公司其他应收款快速下降，年均复合下降 15.44%。公司其他应收款主要为与母公司、同一控制下的关联企业和第三方公司之间的资金往来、项目往来等，截至 2018 年底余额为 22.80 亿元，较上年底下降 17.97%，主要系通过往来账务核算清理部分三角债务所致。从账龄看，其他应收款账龄在 1 年以内的占 14.81%，1~2 年的占 11.36%，2~3 年占 40.29%，3 年以上的占 33.54%，整体账龄偏长。从集中度看，前五大企业其他应收款余额占全部其他应收款的 88.93%，集中度较高。整体看，公司应收类款项规模较大，对公司资金形成一定占用。

表 9 截至 2018 年底其他应收款前五名欠款情况

单位名称	金额（万元）	占比（%）	账龄
南京市浦口区城市建设管理服务中心	200.00	0.09	1 年以内
	300.00	0.13	1~2 年
	780750.00	34.24	2~3 年
南京浦口燃气有限公司	13600.00	5.97	1 年以内
	1200.00	0.53	1~2 年
	3600.09	1.58	2~3 年
	39821.97	17.47	3 年以上
浦口区会计核算中心	2154.30	0.94	1~2 年
	29400.00	12.90	3 年以上
南京市浦口区水务工程建设处	19761.52	8.67	1 年以内
	4600.00	2.02	1~2 年
南京市浦口区滁河近期治理工程	10000.00	4.39	1 年以内

单位名称	金额（万元）	占比（%）	账龄
合计	202712.89	88.93	--

资料来源：公司提供

2016—2018年，公司非流动资产年均复合增长0.53%。截至2018年底，公司非流动资产4.93亿元，较上年底增长27.77%，主要系固定资产增加所致。

截至2018年底，公司可供出售金融资产为0.61亿元，主要是根据浦政复〔2014〕27号文等文件，由浦口区国资办无偿划入公司的南京浦城建设工程项目管理有限公司、南京浦口燃气有限公司等7家公司的股权。

截至2017年底，公司投资性房地产2.67亿元，为公司开发城南河综合治理工程项目形成的商业街，该商业街2015年开始对外出租并形成租金收入，2018年公司投资性房地产按账面原值扣减累计折旧后调整计入固定资产。

2016—2018年，公司固定资产净额波动增长，年均复合增长405.36%。截至2018年底，公司固定资产净额3.99亿元，较上年底大幅增长3.90亿元，主要系新并表子公司房屋及建筑物，以及投资性房地产转入所致。

截至2019年3月底，公司资产总额224.29亿元，较2018年底减少2.92%，主要系货币资金随项目投入及债务偿还减少所致。2019年3月底，公司货币资金33.33亿元，较上年底减少29.75%；存货115.35亿元，较上年底增长7.06%，主要系项目建设成本增长所致。从资产构成看，2019年3月底流动资产占97.83%，资产结构较2018年底变化小。截至2019年3月底，公司受限资产主要为价值0.40亿元的房产，资产受限规模较小。

3. 资本结构

受股东及政府增资、股权划入及代管子公司并表影响，近年来公司所有者权益有所增长，

公司所有者权益以实收资本和资本公积为主，所有者权益稳定性尚可。

2016—2018年，公司所有者权益持续增长，年均复合增长12.85%，主要来自资本公积、实收资本和未分配利润的增长。截至2018年底，公司所有者权益合计62.37亿元。

2016—2018年，公司实收资本年均复合增长17.42%，截至2018年底为18.56亿元，较上年底增长5.10亿元，系股东大江北集团对公司增资所致。

2016—2018年，公司资本公积波动增长，年均复合增长8.64%，截至2018年底为35.25亿元，较上年底增长19.66%。根据相关文件，浦口区区属企业经营收益由区财政征收入库，再通过增资扩股的方式返还给各区属企业，2016年，公司上缴利润并收到返还资本金0.02亿元，计入资本公积；同时为防范政府债务风险，缓解平台资金压力，2016年区财政局向公司拨付3.50亿元资金，计入资本公积。2017年，母公司大江北集团增资3.37亿元，计入“资本公积”；同期公司将持有的城乡水务、浦易通管道100%股权无偿划转给水务集团，减少资本公积1.15亿元，同时将以前年度收到政府补贴形成的水务资产无偿移交，减少资本公积2.64亿元。2018年，受水务集团划入及三家代管子公司兴浦市政、浦口园林和浦城环卫并表影响，公司资本公积增加6.44亿元；同时受子公司企业性质变更影响增加资本公积0.10亿元，公司无偿向各街镇移交污水管网减少资本公积0.55亿元，另因部分公益性资产出表核减0.20亿元。

2016—2018年，公司未分配利润年均复合增长29.70%，截至2018年底为7.08亿元，较上年底增长51.71%。

截至2019年3月底，公司所有者权益62.00亿元，较2018年底下降0.61%，主要受未分配利润减少影响，其他科目未发生变化。

表10 公司主要所有者权益构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016年	2017年	2018年	2019年3月
----	-------	-------	-------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	13.46	27.48	13.46	27.43	18.56	29.76	18.56	29.94
资本公积	29.87	60.98	29.46	60.04	35.25	56.52	35.25	56.85
未分配利润	4.21	8.60	4.66	9.50	7.08	11.35	6.70	10.81
少数股东权益	1.23	2.51	1.28	2.61	1.28	2.05	1.28	2.06
所有者权益合计	48.98	100.00	49.07	100.00	62.37	100.00	62.00	100.00

资料来源：公司财务报告

近年来，公司债务规模波动增长，债务负担重，2019-2020年面临较大的集中偿付压力。

2016-2018年，公司负债总额有所波动，

年均复合下降0.85%。截至2018年底，公司负债168.65亿元，较上年底增长12.25%。公司负债中流动负债占42.07%、非流动负债占57.93%。

表 11 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1.91	1.11	0.00	0.00	0.50	0.30	2.05	1.26
其他应付款	0.75	0.44	0.73	0.49	1.93	1.14	20.63	12.71
一年内到期的非流动负债	32.23	18.79	11.93	7.94	61.54	36.49	36.92	22.75
流动负债	36.80	21.45	14.64	9.74	70.95	42.07	64.58	39.79
长期借款	117.75	68.64	103.61	68.96	64.57	38.29	64.58	39.79
应付债券	15.00	8.74	30.00	19.97	33.00	19.57	33.00	20.33
长期应付款	2.00	1.17	2.00	1.33	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债	134.75	78.55	135.61	90.26	97.70	57.93	97.71	60.21
负债总额	171.55	100.00	150.25	100.00	168.65	100.00	162.29	100.00

资料来源：公司财务报告

2016-2018年，公司流动负债波动增长，年均复合增长38.86%，截至2018年底为70.95亿元，较上年底大幅增长384.69%，主要受一年内到期的非流动负债快速增长影响。

截至2018年底，公司短期借款0.50亿元，均为保证借款。

2016-2018年，公司其他应付款波动增长，年均复合增长60.17%；截至2018年底，公司其他应付款1.93亿元，较上年底增长165.47%，主要系与政府单位及平台企业间的往来款增长所致。

2016-2018年，公司一年内到期的非流动负债波动增长，2018年底为61.54亿元，其中于一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款分别为44.54亿元、15.00亿元和2.00亿元。

2018年，公司发行4亿元短期融资券“18

浦口城乡CP001”，记入其他流动负债。

非流动负债方面，受长期债务逐步到期影响，2016-2018年，公司非流动负债年均复合下降14.85%，2018年底为97.70亿元，较上年底下降27.96%。

2016-2018年，公司长期借款年均复合下降25.95%，截至2018年底为64.57亿元，较上年底下降37.69%，主要是将于一内到期部分转入流动负债所致。公司长期借款中保证借款占96.48%，剩余为质押及保证加抵押借款。

2016-2018年，公司应付债券快速增长，年均复合增长48.32%。截至2018年底，公司应付债券33.00亿元，较上年底增长10.00%，系新发行8亿元“18浦口城乡PPN001”及10亿元“18苏浦口城建ZR001”所致，同时“16宁浦口”将于一内到期，调入一年内到期的非流

动负债。

2016—2017年，公司长期应付款2.00亿元，全部为永赢资产管理有限公司提供的有息借款，2018年底调入一年内到期的非流动负债。

有息债务方面，2016—2018年，公司全部债务有所波动，年均复合下降2.21%，2018年底为159.60亿元，较上年底增长9.66%。若将短期融资券及长期应付款中的有息债务计入调整后全部债务核算，2016—2018年，公司调整后全部债务年均复合下降1.58%，2018年底为163.60亿元，较上年底增长10.89%。其中调整后短期债务占比40.36%，调整后长期债务占比59.64%，受长期债务逐步到期影响，短期债务占比快速提升，债务结构有待改善。从债务指标上看，2016—2018年，受权益规模扩张影响，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率整体呈下降趋势，2018年底分别为73.00%、72.40%和61.00%，公司债务负担重。从期限结构看，公司2019—2021年每年分别需偿还债务66.04亿元、57.12亿元和35.72亿元，2019—2020年面临较大的集中偿付压力。

截至2019年3月底，公司负债总额162.29亿元，较上年底下降3.77%，主要系债务偿还所致。公司一年内到期的非流动负债36.92亿元，较上年底下降40.01%；公司其他应付款20.63亿元，较上年底大幅增长969.72%，主要系委托南京浦口自来水有限公司进行融资形成的往来款增长14.49亿元所致。截至2019年3月底，公司调整后全部债务140.54亿元，随债务偿还较上年底下降14.10%，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率分别为72.36%、69.39%和61.15%，整体债务负担较上年底有所下降，但债务负担依然重。

4. 盈利能力

近三年公司营业收入和利润总额波动增长，公司费用控制能力较好，但整体盈利能力

弱。

2016—2018年，公司营业收入受基建项目结算规模影响波动增长，三年分别为10.00亿元、19.10亿元和14.74亿元。2016—2018年，公司营业利润率分别为4.66%、9.81%和10.92%。公司期间费用整体控制较好，2018年以来，受合并范围新纳入子公司管理费用较高影响，公司管理费用同比快速增长214.26%至0.67亿元，公司期间费用合计0.64亿元（财务费用为负，利息支出大部分进行资本化处理），期间费用占营业收入的比重由2016年的2.43%波动增长至4.36%。整体看，公司费用控制能力较好。

为了支持公司经营发展，政府给予公司一定规模的财政补贴。2016—2018年公司分别收到财政补助191.00万元、230.70万元和444.76万元，计入“营业外收入”或“其他收益”，对利润总额形成一定补充。2016—2018年，公司利润总额波动增长，分别为0.25亿元、1.24亿元和0.96亿元。

从盈利指标看，2016—2018年公司总资产收益率和净资产收益均率波动上升，2018年分别为0.32%和1.05%，较2017年分别下降0.07个和0.49个百分点，公司整体盈利能力弱。

2019年1—3月，公司实现营业收入1.18亿元，相当于2018年全年的8.02%，收入规模小主要系基建工程收入通常在年底集中确认所致；当期营业利润率2.09%；收到政府补助58.00万元，利润总额-0.30亿元。

5. 现金流分析

受项目回款周期较长影响，公司收入实现质量差。考虑到在建项目投入大，经营活动现金流表现为净流出，公司存在较大的融资需求。

经营活动方面，2016—2018年，公司经营现金流入持续增长，其中公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为5.22亿元、2.96亿元和6.71亿元，年均复合增长13.34%，公司现金收入比分别为52.25%、15.47%和45.53%，受基础设施项目回款滞后影响，公司现金收入质

量差。同期，公司收到的其他与经营活动有关的现金年均复合增长15.33%，主要系与母公司大江北集团及南京浦口自来水有限公司等的往来款，2018年为16.57亿元。近三年，公司购买商品、接受劳务支付的现金有所下降，2018年为15.26亿元。2016—2018年，公司经营活动现金流量净额分别为-16.24亿元、-7.09亿元和-14.39亿元。总体来看，受项目回款周期较长影响，公司收入实现质量差，经营活动净现金流持续为负。

投资活动方面，公司投资活动现金流入及流出规模均较小，2016—2018年，公司购建固定资产、无形资产等分别支付现金0.84亿元、0.86亿元和0.20亿元，投资活动现金流量净额分别为-0.89亿元、-0.89亿元和-0.20亿元。

筹资活动方面，公司近三年筹资力度较大，筹资活动现金流入分别为159.18亿元、44.61亿元和41.60亿元，主要为取得借款和收到其他与筹资活动有关的现金。2016—2018年，公司吸收投资收到的现金分别为5.54亿元、3.42亿元和5.10亿元，主要系浦口区财政局通过大江北国资对公司的注资。公司筹资活动现金流出主要为偿还当年借款本息及往来拆借资金，近三年分别为116.96亿元、49.58亿元和21.24亿元。2016—2018年公司筹资活动现金流量净额分别为42.23亿元、-4.97亿元和20.36亿元。

2019年1—3月，公司经营活动现金流入22.08亿元，主要为收到的往来款；经营活动现金流出12.92亿元，主要为项目投入和支付往来款；公司经营活动产生的现金流量净额9.17亿元。公司投资活动现金流规模很小，净额为0.02亿元。公司筹资活动现金流入2.05亿元，筹资活动现金流出25.35亿元，系一季度债务到期规模较大所致；公司筹资活动现金流净额为-23.30亿元。

6. 偿债能力

公司短期偿债能力一般，有息债务规模较大，长期偿债能力弱。但考虑到公司获得的外

部支持因素，整体偿债能力很强。

从短期偿债能力指标看，2016—2018年公司流动比率和速度比率波动下降，2018年底分别为318.65%和166.80%，同比下降较快主要系长期债务于一年内到期规模较大所致。由于公司流动资产中应收款项和存货占比较大，实际保障能力弱于指标值。2016—2018年，公司经营活动净现金流均为负值，对流动负债无保障能力。2019年3月底，公司流动比率较上年底有所增长，速动比率有所下降，分别为339.75%和161.14%；同期，公司现金类资产为调整后短期债务的0.78倍，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，2016—2018年，公司EBITDA有所增长，近三年分别为0.47亿元、1.46亿元和1.38亿元，利润总额对EBITDA的贡献较大。同期，公司有息债务规模保持在较高水平，调整后全部债务/EBITDA倍数波动下降，近三年分别为360.33倍、101.34倍和118.13倍，公司长期偿债能力弱。

截至2019年3月底，公司无对外担保事项。

截至2019年3月底，公司共获得银行授信150.54亿元，未使用额度为71.50亿元，间接融资渠道较为畅通。

考虑到公司获得的外部支持因素，公司整体偿债能力很强。

7. 母公司财务概况

截至2018年底，母公司资产总额156.49亿元，较上年底增长7.10%，主要系货币资金增长所致。其中流动资产占75.62%，资产以流动资产为主。母公司资产总额占合并报表资产总额的67.72%，占比较高。

截至2018年底，母公司所有者权益合计37.27亿元，较上年底增长40.31%，主要受股东增资及股权划转影响。母公司所有者权益占合并报表所有者权益的59.75%，占比尚可。

截至2018年底，母公司负债合计119.19亿元，较上年底下降0.28%。母公司负债中流动负债占53.54%，负债结构以流动负债为主；

母公司负债占合并报表负债的 70.67%，占比较高。

公司本部主要负责组织、融资、管理等职能性工作，不直接参与项目建设及业务运营，母公司不产生营业收入，2018 年利润总额-0.04 亿元。

九、本期中期票据偿债能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

本期中期票据计划发行金额为 4.40 亿元，相当于 2018 年底公司调整后长期债务和调整全部债务的 4.51% 和 2.69%，对公司现有债务有一定影响。

2018 年底，公司资产负债率和调整后全部债务资本化比率分别 73.00% 和 72.40%。以 2018 年底财务数据为基础，不考虑其他因素，本期中期票据发行后，公司资产负债率和调整后的全部债务资本化比率将分别上升为 73.51% 和 72.93%，公司债务负担将有所上升。但考虑到募集资金将用于偿还有息债务，实际债务指标可能低于上述测算值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2016—2018 年，公司 EBITDA 分别为 0.47 亿元、1.46 亿元和 1.38 亿元，分别为本期中期票据发行金额的 0.11 倍、0.33 倍和 0.31 倍；经营活动现金流入量分别为 17.68 亿元、18.71 亿元和 23.28 亿元，分别为本期中期票据发行金额的 4.02 倍、4.25 倍和 5.29 倍；公司经营活动现金流量净额持续为负，对本期中期票据无保障能力。总体看，公司 EBITDA 对本期中期票据的保障程度弱，经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度较强。考虑到公司作为南京市浦口区重要的城市基础设施建设主体，在资本金及资产注入、财政补贴等方面得到了有力的外部支持，本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

十、结论

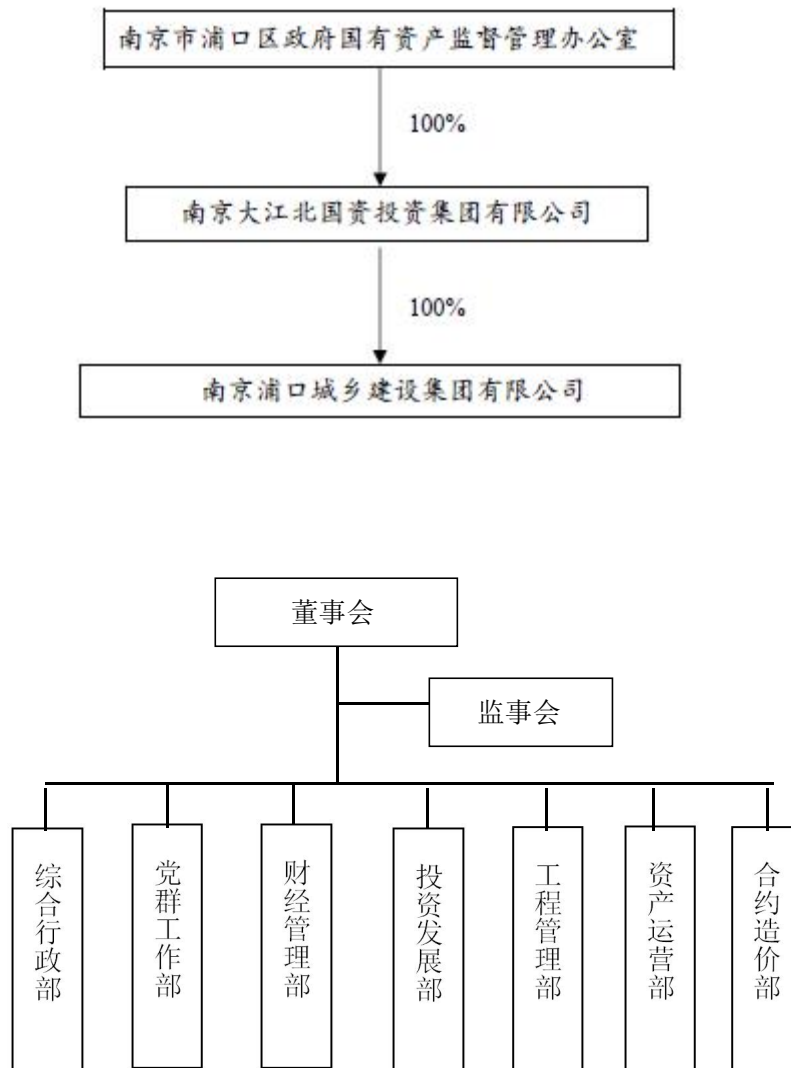
作为南京市浦口区主要的城市基础设施建设主体，近年来，公司在股权及资产注入、股东增资等方面得到较多的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司项目回款时间不确定、资产流动性偏弱、债务负担重、经营活动净现金流持续为负等因素可能对公司信用水平带来不利影响。

公司所在的浦口区为江北新区的重要组成部分，未来发展具备一定前景。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期中期票据的发行对公司现有债务规模有一定影响，公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度较好。

基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

附件 1-1 截至 2019 年 3 月底公司股权结构及组织结构图



附件 1-2 公司 2019 年 3 月底合并范围内一级子公司情况

序号	子公司全称	持股比例(%)	注册资本(万元)	业务性质	取得方式
1	南京市浦口区建设发展有限公司	100.00	39000.00	市政建设	划拨
2	南京建浦建设发展有限公司	51.00	5000.00	房地产业	投资
3	南京卓和置业投资有限公司	100.00	30000.00	市政建设	投资
4	南京浦晟经营管理有限公司	100.00	10000.00	物业管理	投资
5	南京云深处生态农业有限公司	100.00	10000.00	农林业	投资
6	南京浦翔文化发展有限公司	51.00	10000.00	投资管理	投资
7	南京故国时光文化发展有限公司	100.00	10000.00	商业管理	投资
8	南京浦口水务建设集团有限公司	100.00	100000.00	水利市政工程建设	划拨
9	南京兴浦市政工程有限公司	100.00	600.00	市政工程建设	划拨
10	南京浦口园林工程有限公司	100.00	2000.00	园林绿化工程施工	划拨
11	南京市浦诚环境卫生管理有限公司	100.00	8000.00	固体废物治理、市政设施管理	划拨

资料来源：公司提供

附件 2 主要财务数据及指标

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	70.28	34.95	47.45	33.33
资产总额(亿元)	220.52	199.33	231.03	224.29
所有者权益(亿元)	48.98	49.07	62.37	62.00
短期债务(亿元)	34.14	11.93	62.04	38.97
调整后短期债务(亿元)	34.14	11.93	66.04	42.97
长期债务(亿元)	132.75	133.61	97.57	97.58
调整后长期债务(亿元)	134.75	135.61	97.57	97.58
全部债务(亿元)	166.89	145.54	159.60	136.54
调整后全部债务(亿元)	168.89	147.54	163.60	140.54
营业收入(亿元)	10.00	19.10	14.74	1.18
利润总额(亿元)	0.25	1.24	0.96	-0.30
EBITDA(亿元)	0.47	1.46	1.38	--
经营性净现金流(亿元)	-16.24	-7.09	-14.39	9.17
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.53	0.64	0.35	--
存货周转次数(次)	0.12	0.19	0.13	--
总资产周转次数(次)	0.05	0.09	0.07	--
现金收入比(%)	52.25	15.47	45.53	157.81
应收类款项/资产总额(%)	24.16	33.05	30.29	30.49
营业利润率(%)	4.66	9.81	10.92	2.09
总资本收益率(%)	0.13	0.39	0.32	--
净资产收益率(%)	0.53	1.55	1.05	--
长期债务资本化比率(%)	73.05	73.14	61.00	61.15
调整后的长期债务资本化比率(%)	73.34	73.43	61.00	61.15
全部债务资本化比率(%)	77.31	74.78	71.90	68.77
调整后的全部债务资本化比率(%)	77.52	75.04	72.40	69.39
资产负债率(%)	77.79	75.38	73.00	72.36
流动比率(%)	586.05	1335.24	318.65	339.75
速动比率(%)	340.60	700.34	166.80	161.14
经营现金流流动负债比(%)	-44.14	-48.43	-20.28	--
全部债务/EBITDA(倍)	356.06	99.96	115.25	--
调整后的全部债务/EBITDA(倍)	360.33	101.34	118.13	--

注：公司 2019 年一季度财务数据未经审计；调整后短期债务=短期债务+其他流动负债；调整后长期债务=长期债务+长期应付款；调整后全部债务=调整后短期债务+调整后长期债务

附件 3 主要财务指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期/前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
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 / 营业收入 × 100%
应收类款项/资产总额	(应收账款 + 其他应收款 + 长期应收款) / 资产总额 × 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	(营业收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业收入 × 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	
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%
经营现金流流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%

注： 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 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

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

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。详见下表：

信用等级设置	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

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及其含义

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 评级展望设置及其含义

联合资信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。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
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，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估有限公司关于 南京浦口城乡建设集团有限公司 2020 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

南京浦口城乡建设集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

南京浦口城乡建设集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对南京浦口城乡建设集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，南京浦口城乡建设集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注南京浦口城乡建设集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现南京浦口城乡建设集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对南京浦口城乡建设集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如南京浦口城乡建设集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对南京浦口城乡建设集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与南京浦口城乡建设集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。