

信用评级公告

联合〔2023〕6663号

联合资信评估股份有限公司通过对南京浦口城乡建设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，确定维持南京浦口城乡建设集团有限公司主体长期信用等级为AA，维持“21浦口城乡MTN001”的信用等级为AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年七月二十五日

南京浦口城乡建设集团有限公司 2023 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
南京浦口城乡建设集团有限公司	AA	稳定	AA	稳定
21 浦口城乡 MTN001	AA	稳定	AA	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
21 浦口城乡 MTN001	4.40 亿元	3.20 亿元	2024/01/26

注：“21 浦口城乡 MTN001”附回售条款，到期兑付日为最终兑付日；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

评级时间：2023 年 7 月 25 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	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

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：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	5
			现金流量	1
		资本结构		5
		偿债能力		5
指示评级				bbb
个体调整因素				--
个体信用等级				bbb
外部支持调整因素：政府支持				+6
评级结果				AA

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

评级观点

南京浦口城乡建设集团有限公司（以下简称“公司”）是南京市浦口区重要的城市基础设施建设主体。跟踪期内，公司外部发展环境良好，业务仍保持区域专营优势，并继续获得有力的外部支持。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，跟踪期内，公司资产流动性弱、项目回款时间仍存在不确定性、债务负担仍重及现金类资产对短期债务的保障程度仍较弱等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。公司所在的浦口区为南京江北新区的重要组成部分，随着公司建设的不断投入及资金的陆续回流，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 AA，维持“21 浦口城乡 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

优势

1. 跟踪期内，公司外部发展环境良好。2022 年，浦口区地区生产总值和一般公共预算收入分别为 512.1 亿元和 60.3 亿元。浦口区是南京江北新区的重要组成部分，未来发展具备一定前景，为公司提供了良好的外部环境。
2. 跟踪期内，公司业务仍保持区域专营优势。公司作为浦口区重要的城市基础设施建设主体，跟踪期内，业务仍保持区域专营优势。
3. 跟踪期内，公司继续获得有力的外部支持。2022 年，公司获得股东南京大江北国资投资集团有限公司（以下简称“大江北集团”）增资，增加实收资本 2.90 亿元。2022 年及 2023 年 1—3 月，公司分别收到财政补贴和税收优惠共计 2070.10 万元和 189.08 万元。此外，截至 2022 年底，大江北集团累计向公司提供债务担保 135.79 亿元。

关注

1. 跟踪期内，公司资产流动性弱。截至 2022 年底及 2023 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）及存货之和占资产总额的比重分别为 92.18%和 90.54%，对公司资金仍形成很大占用，公司资产流动性弱。

同业比较:

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA	AA	AA	AA
数据时间	2022 年 (末)	2022 年 (末)	2022 年 (末)	2022 年 (末)
所属区域	江苏省 南京市 浦口区	江苏省 南京浦 口高新 技术产 业开发 区	江苏省 宿迁市 宿城区	江苏省 宿迁市 宿城区
GDP (亿元)	512.13	512.13	525.09	525.09
一般公共预算收入 (亿元)	60.28	60.28	40.50	40.50
资产总额 (亿元)	273.35	323.82	218.37	231.51
所有者权益 (亿元)	68.01	90.22	76.27	71.93
营业总收入 (亿元)	8.53	9.91	12.04	11.30
利润总额 (亿元)	0.26	0.43	2.54	0.85
资产负债率 (%)	75.12	72.14	65.07	68.93

注: 1. 公司 1 为南京江北新城投资发展有限公司, 所列示 GDP 及一般公共预算收入为浦口区数据; 公司 2 为宿迁市惠农产业发展股份有限公司, 公司 3 为江苏众安建设投资 (集团) 有限公司
资料来源: 联合资信根据公开资料整理

分析师: 李思卓 杨 柳

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

2. 跟踪期内, 公司项目回款时间仍存在不确定性。

受区划调整影响, 公司部分前期投入项目已移交江北新区实施, 截至 2023 年 3 月底, 协议签订和相关审计工作仍尚未完成, 回款时间仍存在不确定性。

3. 跟踪期内, 公司债务负担仍重。截至 2023 年 3 月底, 公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 76.30% 和 72.57%, 债务杠杆水平较高, 公司债务负担仍重。

4. 跟踪期内, 公司现金类资产对短期债务的保障程度仍较弱。截至 2022 年底及 2023 年 3 月底, 公司现金短期债务比分别为 0.14 倍和 0.19 倍, 现金类资产对短期债务的保障程度仍较弱。考虑到公司货币资金中存在诉讼冻结资金, 现金类资产对短期债务的实际保障程度低于上述指标值。

主要财务数据

合并口径				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产 (亿元)	28.45	15.57	6.89	12.01
资产总额 (亿元)	268.31	266.77	273.35	283.24
所有者权益 (亿元)	63.82	66.01	68.01	67.14
短期债务 (亿元)	67.42	12.12	50.35	62.93
长期债务 (亿元)	105.88	157.70	119.26	114.71
全部债务 (亿元)	173.30	169.83	169.61	177.64
营业总收入 (亿元)	11.91	8.24	8.53	2.03
利润总额 (亿元)	1.35	0.52	0.26	-0.54
EBITDA (亿元)	1.73	0.93	0.67	--
经营性净现金流 (亿元)	-7.15	1.41	-0.28	-0.76
营业利润率 (%)	18.17	25.14	23.62	0.40
净资产收益率 (%)	1.43	0.35	0.01	--
资产负债率 (%)	76.21	75.25	75.12	76.30
全部债务资本化比率 (%)	73.09	72.01	71.38	72.57
流动比率 (%)	269.64	624.01	318.36	278.73
经营现金流动负债比 (%)	-7.37	3.37	-0.33	--
现金短期债务比 (倍)	0.42	1.28	0.14	0.19
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.15	0.09	0.08	--
全部债务/EBITDA (倍)	100.06	182.72	252.79	--
公司本部				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额 (亿元)	170.14	165.97	175.42	177.47
所有者权益 (亿元)	36.78	37.62	39.95	39.60
全部债务 (亿元)	107.94	106.19	106.15	106.43
营业总收入 (亿元)	0.00	0.00	0.04	0.00
利润总额 (亿元)	-0.18	-0.37	-0.43	-0.09
资产负债率 (%)	78.38	77.33	77.22	77.69
全部债务资本化比率 (%)	74.59	73.84	72.65	72.88
流动比率 (%)	173.53	468.96	189.92	163.89
经营现金流动负债比 (%)	-28.07	23.93	-0.76	--
现金短期债务比 (倍)	0.24	1.27	0.05	0.14

注: 1. 2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数, 非追溯调整数据; 2. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计; 3. 本报告合并口径将其他流动负债有息部分纳入短期债务核算; 4. 本报告母公司口径将其他流动负债有息部分纳入短期债务核算; 5. “--”代表数据不适用; 6. 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; 7. 除特别说明外, 单位均指人民币

资料来源: 联合资信根据公司审计报告、2023 年一季度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
21 浦口 城乡 MTN001	AA	AA	稳定	2022/07/22	李思卓 陈佳琪	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 浦口 城乡 MTN001	AA	AA	稳定	2020/07/08	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

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“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浦口城乡建设集团有限公司（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、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、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。

南京浦口城乡建设集团有限公司 2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于南京浦口城乡建设集团有限公司（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2023年3月底，南京大江北国资投资集团有限公司（以下简称“大江北集团”）持有公司100.00%股份，仍为公司唯一股东。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”）仍为公司实际控制人。2022年，大江北集团对公司增资2.90亿元。截至2023年3月底，公司注册资本及实收资本均为21.46亿元。

跟踪期内，公司职能定位和经营范围未发生变化。作为浦口区重要的城市基础设施建设主体，公司仍主要负责区域内基础设施建设等业务。

截至2023年3月底，公司本部内设7个职能部门，包括财经管理部、投资发展部、工程管理部、资产运营部、合约造价部、综合行政部和党群工作部；公司纳入合并范围的一级子公司共23家。

截至2022年底，公司合并资产总额273.35亿元，所有者权益68.01亿元（含少数股东权益1.32亿元）；2022年，公司实现营业总收入8.53亿元，利润总额0.26亿元。

截至2023年3月底，公司合并资产总额283.24亿元，所有者权益67.14亿元（含少数股东权益1.32亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入2.03亿元，利润总额-0.54亿元。

公司注册地址：南京市浦口区江浦街道凤凰大街 10-51 号；法定代表人：周牧。

三、债券概况与募集资金使用情况

截至 2023 年 6 月底，公司由联合资信评级的存续债券为“21 浦口城乡 MTN001”，募集资金已按募集用途使用完毕。“21 浦口城乡 MTN001”设有投资人回售选择权，根据《关于南京浦口城乡建设集团有限公司 2021 年度第一期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》，“21 浦口城乡 MTN001”回售金额为 1.20 亿元，余额为 3.20 亿元。跟踪期内，公司已按期支付利息，公司过往债务偿付情况良好。

表 1 公司由联合资信评级的存续债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限 (年)
21 浦口城乡 MTN001	4.40	3.20	2021/01/26	3 (2+1)

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业

债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）》](#)。

五、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008 年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022 年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023 年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见[《2023 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 区域经济及政府财力

2022 年，南京市和浦口区地区生产总值

均保持增长。同期，南京市一般公共预算收入剔除留抵退税因素后同比略有增长，财政自给能力强；浦口区一般公共预算收入剔除留抵退税因素后同比有所下降，财政自给能力较弱。浦口区是南京江北新区的重要组成部分，未来发展具备一定前景，为公司发展提供了良好的外部环境。

南京市

根据南京市 2022 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年，南京市实现地区生产总值 16907.9 亿元，同比增长 2.1%。其中，南京市第一产业增加值 315.6 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 6069.6 亿元，同比增长 1.7%；第三产业增加值 10522.7 亿元，同比增长 2.2%。同期，南京市三次产业结构由上年的 1.8:36.1:62.1 调整为 1.9:35.9:62.2，第三产业增加值占比有所增加。

根据关于南京市 2022 年预算执行情况和 2023 年预算（草案）的报告，2022 年，南京市完成一般公共预算收入 1558.2 亿元，剔除留抵退税因素后同比增长 0.1%。其中税收收入 1208.9 亿元，占一般公共预算收入比重为 77.6%，一般公共预算收入质量仍较好；同期，南京市一般公共预算支出 1828.7 亿元，同比增长 0.6%；财政自给率为 85.2%，财政自给能力强。政府性基金收入方面，2022 年南京市完成政府性基金收入 1560.3 亿元。

截至 2022 年底，南京市政府债务余额 2988.2 亿元。

浦口区

南京江北新区，是 2015 年由国务院批复设立的第 13 个国家级新区，也是江苏省唯一的国家级新区，包括浦口区、六合区部分区域和栖霞区八卦洲街道，规划面积 788 平方公里。根据国务院批复，南京江北新区的战略定位是“三区一平台”，即逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区、长江经济带对外开放合作重要平台。浦口区是作为南京江北新区的重要组成部分

分，未来发展具备一定前景。

根据浦口区 2022 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年，浦口区实现地区生产总值 512.1 亿元，同比增长 3.2%。其中，第一产业增加值 48.5 亿元，同比增长 3.6%；第二产业增加值 181.6 亿元，同比增长 6.4%；第三产业增加值 282.1 亿元，同比增长 1.2%。2022 年，浦口区三次产业结构由 2021 年的 9.5: 32.9: 57.6 调整为 9.5: 35.4: 55.1，第二产业增加值占比有所增加。

根据关于浦口区 2022 年预算执行情况和 2023 年预算（草案）的报告，2022 年，浦口区实现一般公共预算收入 60.3 亿元，剔除留抵退税因素后同比下降 7.0%；其中税收收入为 37.3 亿元，占一般公共预算收入的比重为 61.8%，一般公共预算收入实现质量一般；同期，浦口区一般公共预算支出 108.4 亿元，同比增长 35.0%；财政自给率为 55.6%，财政自给能力较弱。2022 年，浦口区实现政府性基金收入 92.9 亿元，同比下降 58.5%。

截至 2022 年底，浦口区地方政府债务余额 145.97 亿元，其中一般债务余额 18.66 亿元，专项债务余额 127.31 亿元，债务率¹为 70.52%，地方政府债务负担较轻。

六、基础素质分析

1. 产权状况

跟踪期内，公司股权结构和实际控制人未发生变化。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 21.46 亿元，大江北集团仍为公司唯一股东，浦口区国资办仍为公司实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司仍为浦口区重要的城市基础设施建设主体，跟踪期内，公司在浦口区平台地位未发生变化，业务仍保持区域专营优势。

公司作为浦口区重要的城市基础设施建设主体，受浦口区政府委托，仍主要负责浦口区基础设施建设等业务。跟踪期内，公司在浦口区平台地位未发生变化，业务仍保持区域专营优势。

3. 企业信用记录

跟踪期内，公司本部及重要子公司本部未新增关注类及不良类信贷记录，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业信用信息报告（统一社会信用代码：91320111057967802L），截至 2023 年 7 月 18 日，公司本部无已结清或未结清关注类及不良类信贷记录。

根据中国人民银行企业信用信息报告（统一社会信用代码：913201117806769673），截至 2023 年 7 月 18 日，子公司南京市浦口区建设发展有限公司（以下简称“建发集团”）无未结清关注类及不良类信贷记录。跟踪期内，建发集团未新增已结清关注类及不良类信贷记录。

根据中国人民银行企业信用信息报告（统一社会信用代码：91320111MA1N12NY5N），截至 2023 年 7 月 18 日，子公司南京浦口水务建设集团有限公司（以下简称“水务集团”）无已结清或未结清关注类及不良类信贷记录。

根据中国人民银行企业信用信息报告（统一社会信用代码：913201113024391828），截至 2023 年 7 月 19 日，子公司南京浦诚环境卫生管理有限公司（以下简称“浦诚环卫”）无已结清或未结清关注类及不良类信贷记录。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

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

¹ 债务率=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）*100.00%

七、管理分析

跟踪期内，公司在治理结构及主要管理制度等方面无重大变化；公司董事长、总经理及副总经理发生变更，属于公司正常人事调整。

跟踪期内，公司在治理结构及主要管理制度等方面无重大变化。高级管理人员方面，2023年1月，公司董事长、总经理及副总经理发生变更，属于公司正常人事调整。

周牧先生，1979年生，本科学历；曾任南京浦口文化旅游发展集团有限公司董事长、总经理，南京珍珠泉旅游度假区党工委委员；2023年1月起任公司董事长兼总经理。

张健先生，1977年生，本科学历，中级会计师职称；曾任南京市浦口区粮食和物资储备局财务审计科科长；2023年1月起任公司董事兼副总经理。

八、经营分析

1. 经营概况

2022年，公司营业总收入小幅增长，城市建设管理服务板块与工程施工板块仍为公司营业总收入的主要来源；同期，公司综合毛利率小幅下降。

2022年，公司营业总收入同比小幅增长3.52%，主要系城市建设管理服务业务和商业运营业务收入增加所致。城市建设管理服务板块与工程施工板块仍为公司营业总收入的主要来源。同期，公司综合毛利率为24.37%，同比小幅下降1.73个百分点。

2023年1—3月，公司营业总收入相当于2022年全年收入的23.80%；同期，公司综合毛利率较2022年全年下降23.66个百分点，主要系城市建设管理服务业务收入主要于年底集中确认，一季度毛利率由正转负所致。

表2 公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2021年			2022年			2023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(%)
城市建设管理服务	4.68	56.77	21.15	5.13	60.14	27.51	0.64	31.53	-32.31
工程施工	2.90	35.18	30.85	2.84	33.29	19.49	1.28	63.05	17.62
商业运营	0.40	4.87	1.15	0.46	5.39	7.71	0.12	5.91	-3.44
代建管理	0.25	3.03	100.00	0.10	1.17	76.31	0.00	0.00	--
其他业务	0.01	0.16	100.00	0.00	0.00	--	0.00	0.00	100.00
合计	8.24	100.00	26.10	8.53	100.00	24.37	2.03	100.00	0.71

注：1. 公司其他业务收入主要包括材料销售收入。2023年1—3月，公司材料销售收入为3.44万元，因数值较小显示为0；2. “--”表示数据不适用。

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023年一季度财务报告以及公司提供资料整理

2. 业务分析

(1) 基础设施建设

2022年，公司代建项目资金来源仍为财政先行拨付资金，确认代建管理费收入规模同比有所下降。公司部分前期投入项目已移交江北区管委会实施，截至2023年3月底，协议签订和相关审计工作仍尚未完成，实际回款时间仍存在不确定性。

2022年，公司继续依据浦口区政府年初下达的1号文确定基础设施建设任务，进行浦口区内的河道整治、市政道路建设和污水管网施

工维修等建设工作，承接主体仍为子公司建发集团和水务集团。公司代建项目资金来源仍主要为财政先行拨付资金，除此之外，公司仍开展部分自建项目建设。

会计核算方面，对于前期未结算及未回款代建项目，仍计入“存货”和“应收账款”，后续逐步由浦口区政府进行结算并回购。公司收到代建项目现行拨付财政资金时，计入“货币资金”和“专项应付款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。项目竣工结算后，公司根据前期财政拨付资金的

1.00%~1.50%确认代建管理费收入，并冲减“货币资金”和“专项应付款”。

2022年，公司根据项目进度按照前期财政拨付资金的1.00%~1.50%确认代建管理费收入，实现收入0.10亿元，同比减少0.15亿元；同期，代建管理费成本系人员成本；毛利率为76.31%。2023年1—3月，公司未实现代建管理费收入。

公司前期在建项目部分位于江北新区直管区，受2019年区划调整影响，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，公司前期投入成本将由浦口区政府牵头与江北新区进行核算。相关项目实际投入规模约60.55亿元，仍计入“存货”。截至2023年3月底，江北新区主平台南京扬子国资投资集团有限责任公司已就滨江风光带、浦口火车站历史风貌区改造项目与公司对接，但协议签订和相关审计工作尚未完成，实际回款时间仍存在不确定性。

截至2023年3月底，公司基础设施建设业务主要在建项目预计总投资11.29亿元，尚需投资5.76亿元。同期末，公司暂无拟建项目。

表3 截至2023年3月底公司基础设施建设业务主要在建项目进展情况

项目名称	项目类型	建设期间 (年)	回款期间 (年)	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)
江浦街道、汤泉街道供水管网改造工程	自建	2022-2023	2024-2030	1.12	0.03
星甸、桥林街道供水管网改造工程	自建	2022-2023	2024-2030	0.96	0.28
街道供水管网改造工程（一期）	自建	2021-2023	2024-2030	1.94	0.16
桥林西供水增压站建设工程	自建	2020-2024	2024-2040	3.00	2.11
文昌路片区道路综合整治工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.30	0.20
浦云路（康华路-浦口大道）建设工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.60	0.40
江浦街道珠泉片区老旧小区改造工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.80	0.55
凤凰山瀑布及其周边环境综合整治工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.10	0.08
浦口大道环境综合整治工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.70	0.54
浦口区大件垃圾分拣中心	代建	2022-2023	2022-2023	0.35	0.22
蚕丝楼揽月山庄周边等白改黑建设工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.06	0.05
凤凰大街环境综合整治工程（白改黑）	代建	2022-2023	2022-2023	0.80	0.70
海院西路建设工程	代建	2022-2023	2022-2023	0.56	0.22
合计		--	--	11.29	5.53

注：因立项名称与工程部门管理名称有所差异，上表披露项目名称部分较2021年跟踪评级报告披露名称有所差异

资料来源：公司提供，联合资信整理

（2）城市建设管理服务

2022年，公司城市建设管理服务业务正常开展，收入规模和毛利率水平均有所增长。公司城市建设管理服务板块承接主体较为分散，但该板块仍是公司营业总收入最主要的来源。

跟踪期内，公司城市建设管理服务板块业务类型未发生变化，主要包括环境卫生整治、道路养护、绿化养护、测绘服务、工程检测、管道养护及检测、信息服务及勘察等，各项业务均正常开展。公司城市建设管理服务业务承

接主体较为分散，主要包括子公司浦诚环卫、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”）、南京建信测绘技术有限公司和南京建正建设工程质量检测中心等。

2022年，公司实现城市建设管理服务收入5.13亿元，同比增长9.62%；毛利率为27.51%，同比增加6.36个百分点。其中浦诚环卫实现城市建设管理服务收入2.07亿元，占公司城市建设管理服务板块收入的40.35%，毛利率为

8.87%。浦诚环卫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委会的环境管理项目，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。2022 年，公司主要确认收入的城市

建设管理服务项目规模较小且分散，项目主要来源于浦口区市政设施综合养护管理中心、江北新区管委会综合行政执法局、浦口区城市管理局以及浦口区部分下辖街道和国有企业等，详见下表。

表 4 公司 2022 年主要确认收入的城市建设管理服务项目情况表

项目名称	客户名称	收入（万元）
2022 年设施量委托养护事项	浦口区市政设施综合养护管理中心	5311.44
2022 年南京市江北新区环卫设施管养	江北新区管委会综合行政执法局	4041.92
2022 年南京市江北新区泰山街道环卫设施管养	浦口区人民政府泰山街道办事处	2182.22
2022 年南京市江北新区顶山街道环卫设施管养	浦口区人民政府顶山街道办事处	2261.24
2022 年南京江北新区沿江街道环卫设施量管养	浦口区人民政府沿江街道办事处	1921.46
南京市浦口区桥林街道桥林街区道路保洁及牛皮藓清除服务采购项目	浦口区人民政府桥林街道办事处	335.96
桥林街道乌江街区道路保洁及其他垃圾清运服务	浦口区人民政府桥林街道办事处	200.14
江浦街道建成区保洁及垃圾清运	浦口区江浦街道城市管理中队	990.57
2022 年浦口区主城区沿街店铺厨余（餐厨）垃圾收运服务	浦口区城市管理局	83.35
2022 年浦口区机关企事业单位餐厨垃圾收运	浦口区城市管理局	135.37
2022 年江北新区道路维修工程	江北新区管委会综合行政执法局	1378.04
2023 年江北新区道路维修工程	浦口区人民政府顶山街道办事处	557.97
2024 年江北新区道路维修工程	浦口区人民政府泰山街道办事处	373.95
2025 年江北新区道路维修工程	浦口区人民政府沿江街道办事处	322.74
2022 年浦口区道路维修工程	浦口区市政设施综合养护管理中心	1799.33
2022 年浦口区挖掘占用修复工程	浦口区市政设施综合养护管理中心	700.13
江北新区精细化提升项目整治工程	浦口区人民政府顶山街道办事处	317.74
江北新区精细化提升项目整治工程	浦口区人民政府泰山街道办事处	195.82
江北新区精细化提升项目整治工程	浦口区人民政府沿江街道办事处	183.57
浦口经济开发区市政设施养护二期项目	南京浦口经济开发有限公司	316.16
浦口区高新区科工园片区市政养护工程	南京江北新城投资发展有限公司	379.75
狮山路人行道维修整治工程	浦口区城市管理局	233.52
合计	--	24222.39

资料来源：公司提供，联合资信整理

2023 年 1—3 月，公司实现城市建设管理服务收入 0.64 亿元，相当于 2022 年全年的 12.48%；毛利率由正转负，主要系收入主要于年底集中确认所致。

（3）工程施工

2022 年，公司工程施工业务收入和毛利率同比均有所下降。公司工程施工项目规模较小且分散，对公司营业总收入贡献度仍较大。

跟踪期内，公司工程施工业务主要由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“第二基础工程”）、子公司

浦口园林和兴浦市政负责。第二基础工程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，工项目类型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。公司所承接工程项目规模较小，工期通常在 1 年内，收入确认模式仍为完工百分比法。

2022 年，公司工程施工收入为 2.84 亿元，同比下降 2.07%；同期，公司工程施工板块毛利率为 19.49%，较上年下降 11.36 个百分点。2022 年，公司主要确认收入的工程施工项目规

模较小且分散，项目主要来源于浦口区水务工程建设处、浦口区农业农村局和南京市部分国有企业、房地产企业等，详见下表。

表 5 公司 2022 年主要确认收入的工程施工项目情况表

项目名称	客户名称	收入（万元）
六合区 2019 年度耕地质量提升片区建设项目光华村刘岗等组施工	南京六合农业经济发展有限公司	2112.46
浦口河道堤顶安全防护	浦口区水务工程建设处	2844.83
2021 年下半年防汛消险项目浦口区滁河堤防消险工程	浦口区水务工程建设处	2193.35
2022 年新增粮食种植面积和耕地地力提升工程设计施工一体化	浦口区农业农村局	786.24
浦口区 2021 年农村河道疏浚（生态河道）整治	浦口区水务工程建设处	1150.61
2021 年浦口区新增粮食种植面积和耕地地力提升工程项目	浦口区农业农村局	550.46
2019G30 项目自来水外管及水表安装工程	南京市和锦置业有限公司	931.43
2018G11 地块德盈龙华项目室外生活给水管网工程	南京德盈龙华置业有限公司	726.78
2019G30 项目自来水地下车库及管道井立管安装工程	南京市和锦置业有限公司	649.33
2020G03 地块项目自来水外管及水表安装工程	南京中北金基置业有限公司	531.24
2019G14 地块项目自来水地下车库及管道井立管安装工程	南京扬子金基置业有限公司	542.19
合计	--	13018.92

资料来源：公司提供，联合资信整理

2023 年一季度，公司工程施工业务收入相当于 2022 年全年的 45.07%；毛利率较 2022 年全年下降 1.87 个百分点。

（4）土地挂钩指标开发

公司土地挂钩指标开发已于 2018 年收尾，2022 年及 2023 年一季度仍未收到回款。

公司受浦口区政府委托，由建发集团子公司南京浦口新农村建设发展有限公司从事浦口区内万顷良田建设工程和城乡建设用地增减挂钩业务。

公司土地挂钩剩余指标已使用完毕，该项业务已于 2018 年收尾。截至 2023 年 3 月底，公司存货中包括 12.29 亿元土地指标开发成本尚未结转。2022 年及 2023 年一季度，公司土地挂钩指标开发业务仍未收到回款，后续回款安排待审计结算后与财政或土储部门进行协商。

（5）商业运营

2022 年，公司商业运营业务继续对公司营业总收入及利润总额形成一定补充。

2022 年，公司实现租赁、物业服务、水电费、停车费等商业运营收入 0.46 亿元，其中公司租赁收入主要来自于 1914 商业街区和林公堤等商铺出租产生的租金收入。同期，公司商业运营业务毛利率为 7.71%。

2023 年 1—3 月，公司商业运营业务相当于 2022 年全年的 26.09%；毛利率由正转负，主要系前期固定成本支出较大所致。

3. 未来发展

未来公司将立足城市基础设施建设与经营，继续以基础设施建设板块为主业，整合发展城市建设管理服务和工程施工业务，推进市场化经营。

公司未来将在浦口区政府统一规划下，继续立足城市基础设施建设与经营，以基础设施建设板块为主业，整合发展城市建设管理服务和工程施工业务，抓好城乡水务、市政公用、资产运营及城乡建设关联产业的市场化经营，推动企业高质量发展。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 年合并财务报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2023 年一季度财务数据未经审计。

2022 年，公司合并范围内注销一级子公司 1 家，未新增一级子公司。2023 年一季度，公司合并范围内一级子公司无变化。截至 2023 年 3 月底，公司纳入合并范围内一级子公司共计 23 家。公司无重大会计政策变更和会计估

计变更。总体看，公司合并范围内变动子公司规模较小，会计政策连续，财务数据可比性较强。

2. 资产质量

截至 2022 年底，公司资产规模略有增长；公司应收类款项（应收账款+其他应收款）及存货占比仍高，对资金仍形成很大占用，资产流动性弱，资产质量一般。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 273.35 亿元，较上年底增长 2.47%。其中，流动资产占 97.00%，公司资产结构仍以流动资产为主。

表 6 公司资产主要构成

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	15.57	5.84	6.89	2.52	12.01	4.24
应收账款	54.87	20.57	48.66	17.80	49.67	17.54
其他应收款	29.53	11.07	28.73	10.51	29.86	10.54
存货	158.77	59.52	174.58	63.86	176.90	62.46
流动资产	260.63	97.70	265.16	97.00	274.90	97.05
固定资产	3.56	1.33	3.33	1.22	3.26	1.15
长期股权投资	2.16	0.81	2.49	0.91	2.49	0.88
非流动资产	6.13	2.30	8.19	3.00	8.34	2.95
资产总额	266.77	100.00	273.35	100.00	283.24	100.00

注：其他应收款含其他应收款、应收利息及应收股利，下同

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

（1）流动资产

截至 2022 年底，公司流动资产 265.16 亿元，较上年底增长 1.74%。公司流动资产主要由应收账款、其他应收款和存货构成。

截至 2022 年底，公司货币资金 6.89 亿元，较上年底下降 55.74%，主要系项目继续投入和偿还债务所致。公司货币资金中含 1.01 亿元受限资金，主要为保函保证金和诉讼冻结资金²，受限比例为 14.66%。

截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 48.66 亿元，较上年底下降 11.31%，主要系收回部分浦口区财政局回购款所致。公司应收账款对象主要为浦口区政府单位及国有企业，其中应收浦口区财政局账款余额占比为 96.67%，集中度很高。公司应收账款中账龄在 4~5 年和 5 年以上的占比分别为 18.33%和 59.55%，账龄整体偏长。公司应收账款累计计提坏账准备 58.54 万元，计提比例低。

公司其他应收款主要为与关联方和浦口区政府单位之间的往来款等，截至 2022 年底，公司其他应收款 28.73 亿元，较上年底下降 2.72%。公司其他应收款账面余额前五名款项

² 2022 年 8 月 4 日，江苏明拓宏升环境科技有限公司（以下简称“明拓环科公司”）状告南京锦江园林景观有限公司、南京雨岚生态建设集团有限公司和建发集团建设工程合同纠纷一案立案，根据 2023 年 2 月 27 日江苏省南京市浦口区人民法院民事判决书《（2022）苏 0111 民初 3550 号》，明拓环科公司诉求建发公司连带偿付“浦口区环老山旅游风景道路建设工程”款项 15683994.21 元，一审判决驳回明拓环科公司全部诉求。根据最新进展，明拓环科公司不服判决，二审上诉中。因该事项本公司三家银行被冻结

占比为 87.00%，集中度较高。公司其他应收款中账龄在 4~5 年和 5 年以上的占比分别为 11.15%和 56.30%，账龄整体偏长。公司其他应收款累计计提坏账准备 120.32 万元，计提比例低。

表 7 截至 2022 年底其他应收款账面余额前五名情况

单位名称	账面余额 (亿元)	占比 (%)	账龄
南京市浦口区城市建设管理服务中心	0.06	0.20	1~2 年
	0.04	0.12	2~3 年
	1.76	6.11	3~4 年
	0.04	0.14	4~5 年
	7.49	26.07	5 年以上
南京浦口燃气有限公司	0.04	0.14	1 年以内
	0.33	1.15	4~5 年
	4.64	16.13	5 年以上
南京市浦口区财政局	3.86	13.43	1~2 年
	0.80	2.78	4~5 年
南京市浦口区会计核算中心	0.29	1.01	3~4 年
	2.94	10.23	5 年以上
南京市浦口区水务工程建设处	0.29	1.01	3~4 年
	1.98	6.88	4~5 年
	0.46	1.60	5 年以上
合计	25.00	87.00	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

公司存货主要为基础设施、土地指标、水务及城市环境综合整治项目的建设成本。截至 2022 年底，公司存货 174.58 亿元，较上年底增长 9.95%，主要系项目继续投入和形成资本化利息所致，均未计提跌价准备。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，与江北新区协议签订和相关审计工作尚未完成，待审计结束后将进行账面资产移交，并进行回款安排。

(2) 非流动资产

截至 2022 年底，公司非流动资产 8.19 亿元，较上年底增长 33.55%。公司非流动资产主要由长期股权投资和固定资产构成。

截至 2022 年底，公司长期股权投资 2.49 亿元，较上年底增长 14.84%，主要系增加对南京江北水务原水有限公司投资所致。

截至 2022 年底，受计提折旧影响，公司固定资产 3.33 亿元，较上年底下降 6.23%。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 283.24 亿元，较上年底增长 3.62%。其中，流动资产占 97.05%，公司资产结构仍以流动资产为主。公司应收账款账面价值 49.67 亿元，较上年底增长 2.08%；其他应收款 29.86 亿元，较上年底增长 3.93%；存货 176.90 亿元，较上年底增长 1.33%。

资产流动性方面，截至 2022 年底及 2023 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）及存货之和占资产总额的比重分别为 92.18%和 90.54%，对公司资金仍形成很大占用，公司资产流动性弱。

截至 2023 年 3 月底，公司受限资产 0.75 亿元，其中受限货币资金 0.17 亿元，主要为保函及保证金、冻结资金和限定用途的款项；受限其他流动资产 0.10 亿元，主要为定期存单；受限固定资产 0.48 亿元，主要用于借款抵押。公司受限资产占资产总额的比重为 0.26%，受限比例低。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至 2022 年底，公司所有者权益规模有所增长，主要系大江北集团对公司增资所致；公司所有者权益中实收资本及资本公积占比仍高，权益稳定性仍较好。

截至 2022 年底，公司所有者权益 68.01 亿元，较上年底增长 3.03%。其中，归属于母公司所有者权益占比为 98.06%，少数股东权益占比为 1.94%。公司所有者权益中，实收资本和资本公积分别占 31.56%和 54.39%，所有者权益稳定性仍较好。

截至 2022 年底，公司实收资本 21.46 亿元，较上年底增长 15.62%，主要系大江北集团对公司增资所致。

截至 2022 年底，公司资本公积 36.99 亿元，较上年底下降 1.89%，主要系收到浦口区财政

局国有资本经营预算拨款 0.17 亿元和 2022 年底调整前期会计差错减少资本公积 0.82 亿元综合影响所致。

截至 2022 年底，公司未分配利润 8.03 亿元，较上年底下降 2.93%，主要系利润积累和分配现金股利综合影响所致。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益 67.14 亿元，较上年底下降 1.29%。其中，归属

于母公司所有者权益占比为 98.03%，少数股东权益占比为 1.97%。公司所有者权益中，实收资本和资本公积占比分别为 31.97% 和 55.08%，所有者权益稳定性仍较好。受公司 2023 年一季度亏损影响，截至 2023 年 3 月底，公司未分配利润 7.17 亿元，较上年底下降 10.76%。

表 8 公司所有者权益主要构成

科目	2021 年末		2022 年末		2023 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	18.56	28.12	21.46	31.56	21.46	31.97
资本公积	37.71	57.12	36.99	54.39	36.98	55.08
未分配利润	8.27	12.53	8.03	11.81	7.17	10.67
归属于母公司所有者权益合计	64.75	98.09	66.69	98.06	65.81	98.03
少数股东权益	1.26	1.91	1.32	1.94	1.32	1.97
所有者权益合计	66.01	100.00	68.01	100.00	67.14	100.00

注：公司子公司建发集团 2012 年误将南京市浦口区国有资产投资经营有限公司子公司南京市浦口区水务建设发展有限公司往来款 8226.26 万元列入浦口区国资办对建发集团的资本性投入，2022 年进行前期差错更正。因该事项，使得 2022 年底财务数据中，其他应付款增加 8226.26 万元，资本公积减少 8226.26 万元。

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

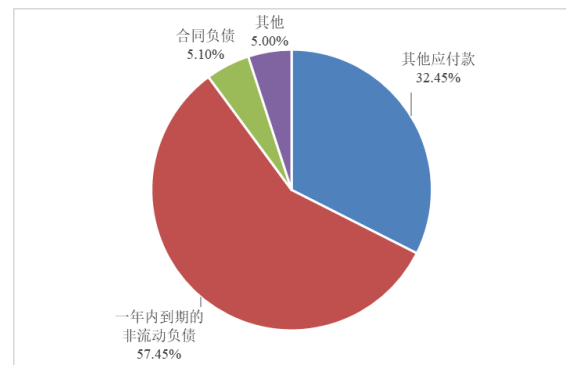
（2）负债

截至 2022 年底，受短期借款、往来款及一年内到期非流动负债规模增加影响，公司流动负债占比有所上升；公司有息债务规模略有下降，短期债务占比上升较快，债务结构仍以长期债务为主；公司债务杠杆水平较高，整体债务负担仍重。公司将于 2023 年和 2024 年面临较大的集中偿付压力。

截至 2022 年底，公司负债总额 205.34 亿元，较上年底增长 2.28%。公司负债结构仍以非流动负债为主，流动负债占比从 2021 年底的 20.81% 增至 45.64%。

截至 2022 年底，公司流动负债 83.29 亿元，较上年底增长 99.41%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。公司流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

图 1 截至 2022 年底公司流动负债构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2022 年底，公司短期借款 2.50 亿元，较上年底增长 56.21%。公司短期借款均为保证借款。

截至 2022 年底，公司其他应付款 27.03 亿元，较上年底增长 8.89%，主要系与区域内国有企业和政府机关往来款增加所致。其中，公司账龄超过一年的其他应付款项中，与南京浦口自来水公司往来款余额为 22.72 亿元。

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 47.85 亿元，较上年底增长 354.87%，主要包括一年内到期的长期借款 22.33 亿元、一年内到期的应付债券 23.80 亿元和一年内到期的租赁负债 89.29 万元，其余为一年内到期的应付利息。

截至 2022 年底，公司非流动负债 122.05 亿元，较上年底下降 23.23%。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

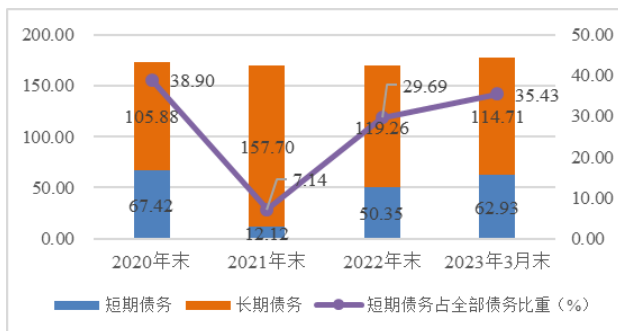
截至 2022 年底，公司长期借款 74.23 亿元，较上年底下降 16.51%。公司长期借款（含一年内到期部分）主要由保证借款 93.65 亿元、保证并抵押借款 2.33 亿元和信用借款 0.58 亿元构成。

截至 2022 年底，公司应付债券 45.00 亿元，较上年底下降 34.59%，主要系一年内到期债券部分调整至一年内到期的非流动负债科目所致。

截至 2022 年底，公司专项应付款 2.64 亿元，较上年底增加 1.56 亿元，主要由财政拨付项目建设资金构成。

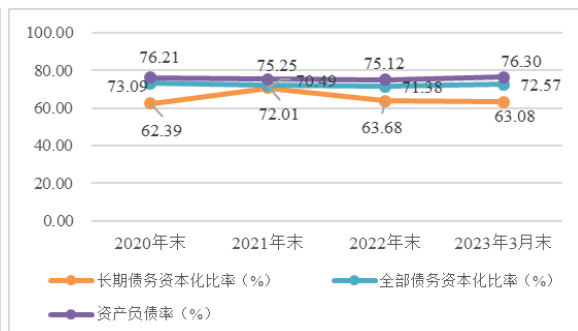
截至 2023 年 3 月底，公司负债总额 216.11 亿元，较上年底增长 5.24%。公司负债结构仍以非流动负债为主。截至 2023 年 3 月底，公司一年内到期的非流动负债 58.58 亿元，较上年底增长 22.42%；合同负债 5.03 亿元，较上年底增长 18.29%；应付债券 36.00 亿元，较上年底下降 20.00%。其余负债科目变动较小。

图 1 2020 - 2022 年及 2023 年 3 月末公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023 年一季度财务报告和公司提供资料整理

图 2 2020 - 2022 年及 2023 年 3 月末公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023 年一季度财务报告和公司提供资料整理

有息债务方面，公司将其他流动负债中的短期债券纳入短期债务核算范围，截至 2020 年底公司其他流动负债中的短期债券余额为 16.00 亿元，截至 2021 年底、截至 2022 年底和截至 2023 年 3 月底，公司其他流动负债中均无有息债务。截至 2022 年底，公司全部债务 169.61 亿元，较上年底下降 0.12%；短期债务占比上升较快，债务结构仍以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2022 年底，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 75.12%、71.38%和 63.68%，较上年底分别下降 0.14 个百分点、下降 0.63 个百分点和下降 6.81 个百分点。

截至 2023 年 3 月底，公司全部债务 177.64 亿元，较上年底增长 4.73%，债务结构仍以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2023 年 3 月底，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 76.30%、72.57%和 63.08%，较上年底分别提高 1.18 个百分点、提高 1.19 个百分点和下降 0.60 个百分点。公司整体债务负担仍重。

表 9 截至 2023 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	2023 年 4 月—12 月	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
偿还金额 (亿元)	41.84	79.55	27.25	29.00	177.64
占比 (%)	23.55	44.78	15.34	16.33	100.00

资料来源：根据公司提供资料整理

从债务期限分布看，以截至 2023 年 3 月底全部债务为基数进行测算，公司将于 2023 年和 2024 年面临较大的集中偿付压力。

4. 盈利能力

2022 年，公司营业总收入有所增长，费用控制能力有所下降；公司利润总额对财政补贴和税收优惠等政府补助依赖严重；公司盈利指标整体表现进一步弱化。

2022 年，公司实现营业总收入 8.53 亿元，同比增长 3.52%；营业成本 6.45 亿元，同比增长 5.91%；营业利润率为 23.62%，同比下降 1.52 个百分点。

从构成看，公司期间费用仍以管理费用为主。2022 年，公司费用总额为 1.95 亿元，同比增长 17.59%。2022 年，公司期间费用率为 22.82%，同比提高 2.74 个百分点，费用控制能力有所下降。

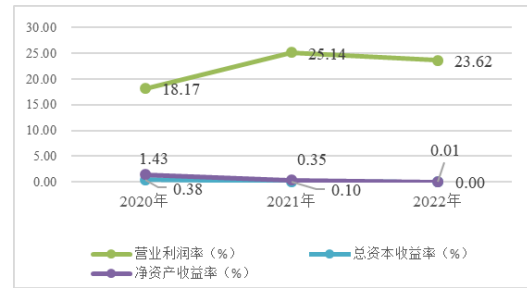
表10 公司盈利能力变化情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入（亿元）	8.24	8.53	2.03
营业成本（亿元）	6.09	6.45	2.02
期间费用（亿元）	1.66	1.95	0.53
其中：销售费用（亿元）	0.03	0.00	0.00
管理费用（亿元）	1.76	2.04	0.60
财务费用（亿元）	-0.14	-0.09	-0.07
其他收益（亿元）	0.14	0.21	0.02
营业外收入（亿元）	0.03	0.01	0.00
利润总额（亿元）	0.52	0.26	-0.54

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

2022 年，公司收到财政补贴和税收优惠等政府补助共计 2070.10 万元，计入“其他收益”。同期，公司实现利润总额 0.26 亿元，同比下降 50.11%，主要系营业成本和期间费用增加所致。公司利润总额对政府补助依赖严重。

图 4 2020 - 2022 年公司盈利指标



注：2022 年公司净资产收益率因数值较小，显示为 0

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

2022 年，公司总资本收益率和净资产收益率同比分别下降 0.10 个百分点和下降 0.34 个百分点。公司盈利指标整体表现进一步弱化。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 2.03 亿元，相当于 2022 年全年的 23.80%；实现利润总额-0.54 亿元；营业利润率为 0.40%。

5. 现金流

2022 年，公司经营活动现金流量净额由正转负，现金收入比仍保持在较高水平；受偿还债务支出减少影响，公司对外筹资力度有所缩减，筹资活动现金净流出规模有所缩小；考虑到公司待偿还债务情况，公司仍存在较大的融资需求。

表 11 公司现金流情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入（亿元）	42.19	42.04	12.45
经营活动现金流出（亿元）	40.78	42.31	13.21
经营活动现金流量净额（亿元）	1.41	-0.28	-0.76
投资活动现金流入（亿元）	0.06	0.01	0.05
投资活动现金流出（亿元）	0.23	2.85	0.14
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.17	-2.85	-0.09
筹资活动前现金流量净额（亿元）	1.24	-3.12	-0.85
筹资活动现金流入（亿元）	80.80	20.43	17.75
筹资活动现金流出（亿元）	96.45	26.83	10.99
筹资活动现金流量净额（亿元）	-15.64	-6.40	6.76
现金收入比（%）	183.19	185.95	176.36

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

从经营活动来看，2022 年，公司经营活动现金流量净额由正转负。2022 年，公司经营活动现金流入 42.04 亿元，同比下降 0.36%；同期，经营活动现金流出 42.31 亿元，同比增长 3.75%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。2022 年，公司现金收入比为 185.95%，仍保持在较高水平，主要系基础设施建设业务代建项目资金来源仍为财政先行拨付所致。

从投资活动来看，2022 年，公司投资活动现金净流出 2.85 亿元，净流出规模有所增加。2022 年，公司投资活动现金流入 0.01 亿元，均为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额；同期，公司投资活动现金流出 2.85 亿元，同比增长较快主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金增加所致。

从筹资活动来看，2022 年，公司筹资活动前现金流量净额由正转负，净流出 3.12 亿元。2022 年，公司对外筹资力度有所缩减，筹资活动现金流入 20.43 亿元，同比下降 74.72%；筹资活动现金流出 26.83 亿元，同比下降 72.18%，主要系偿还债务支出减少所致；公司筹资活动现金净流出 6.40 亿元，净流出规模有所缩小。

2023 年 1—3 月，公司实现经营活动现金净流出 0.76 亿元，投资活动现金净流出 0.09 亿元，筹资活动现金净流入 6.76 亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标表现弱。公司间接融资渠道尚可。

从短期偿债指标看，截至2022年底，公司流动比率与速动比率分别下降至318.36%和下降至108.76%，流动资产对流动负债的保障程度较强；公司经营活动现金流量净额为负，对流动负债和短期债务无保障能力；公司现金短期债务比下降至0.14倍，现金类资产对短期债务的保障程度下降较快。截至2023年3月底，公司流动比率与速动比率较去年底分别下降

39.63个百分点和9.40个百分点；现金短期债务比较上年底提高0.05倍，现金类资产对短期债务的保障程度仍较弱。整体看，公司短期偿债指标表现较弱。

从长期偿债指标看，2022年，公司EBITDA为0.67亿元，同比下降27.81%，主要由折旧和利润总额构成；EBITDA利息倍数下降至0.08倍，EBITDA对利息的覆盖程度有所弱化；全部债务/EBITDA提高至252.79倍；经营现金/全部债务和经营现金/利息支出均由正转负。整体看，公司长期偿债指标表现弱。

表 12 公司偿债指标

项目	项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
短期偿债指标	流动比率（%）	624.01	318.36	278.73
	速动比率（%）	243.87	108.76	99.36
	经营现金/流动负债（%）	3.37	-0.33	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.12	-0.01	--
长期偿债指标	现金类资产/短期债务（倍）	1.28	0.14	0.19
	EBITDA（亿元）	0.93	0.67	--
	全部债务/EBITDA（倍）	182.72	252.79	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.01	0.00	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.09	0.08	--
	经营现金/利息支出（倍）	0.13	-0.03	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同；2022年，公司经营现金/全部债务因数值较小，显示为0

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023年一季度财务报告及公司提供材料整理

截至2023年3月底，公司无对外担保。

未决诉讼方面，截至2023年3月底，公司无重大未决诉讼。

截至2023年3月底，公司共获得银行授信额度为220.16亿元，未使用额度为57.43亿元，间接融资渠道尚可。

7. 公司本部财务分析

2022 年，公司本部仍主要负责组织、融资、管理等职能性工作，不直接参与项目建设及业务运营。截至 2022 年底，公司本部资产和负债占合并口径的比重较高，权益占合并口径比重一般。2022 年，公司本部营业总收入占合并

口径的比重很低，利润总额亏损规模有所扩大。

截至2022年底，公司本部资产总额175.42亿元，较上年底增长5.70%。其中，流动资产占比76.01%，资产结构以流动资产为主。从构成看，公司本部流动资产主要由其他应收款构成；非流动资产主要由长期股权投资构成。截至2022年底，公司本部资产占合并口径的64.18%，占比较高。

截至2022年底，公司本部负债总额135.47亿元，较上年底增长5.55%。其中，流动负债占比51.83%，负债结构较为均衡。从构成看，流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。截至2022年底，公司本部资产负债率为77.22%，较2021年底下降0.11个百分点。截至2022年底，公司本部负债占合并口径的65.97%，占比较高。

截至2022年底，公司本部所有者权益为39.95亿元，较上年底增长6.19%。公司本部所有者权益中，实收资本、资本公积、未分配利润和盈余公积分别占52.57%、53.72%、-6.30%和0.01%，所有者权益稳定性较好。截至2022年底，公司本部所有者权益占合并口径的58.74%，占比一般。

2022年，公司本部营业总收入为0.04亿元，占合并口径的0.52%；利润总额为-0.43亿元，利润总额亏损规模增加0.06亿元。

现金流方面，2022年，公司本部经营活动现金流净额为-0.53亿元，投资活动现金流净额-0.29亿元，筹资活动现金流净额-3.34亿元。

截至2023年3月底，公司本部资产总额177.47亿元，所有者权益39.60亿元。2023年1—3月，公司本部无营业总收入，利润总额-0.09亿元。2023年1—3月，公司本部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6.33亿元、0.00亿元和-0.28亿元。

十、外部支持

公司控股股东及实际控制人具有很强的综合实力，支持能力很强；跟踪期内，公司在资金注入、债务担保和财政补贴等方面继续获得有力的外部支持，股东及政府的支持可能性很大。

1. 支持能力

截至2023年3月底，大江北集团为公司唯一股东。大江北集团是浦口区最大的综合性投融资主体，主营业务包括基础设施建设、保障房建设、土地开发整理以及国有经营性资产运营等，平台地位突出。截至2022年底，大江北集团合并资产总额1789.66亿元，所有者权益494.62亿元（含少数股东权益3.06亿元）；2022年，大江北集团实现营业总收入58.33亿元，利润总额1.91亿元。

截至2023年3月底，浦口区国资办为公司实际控制人。2022年，浦口区实现地区生产总值512.1亿元，同比增长3.2%。同期，浦口区实现一般公共预算收入60.3亿元，剔除留抵退税因素后同比下降7.0%。

截至2022年底，浦口区地方政府债务余额145.97亿元，债务率为70.52%，地方政府债务负担较轻。

整体看，公司控股股东及实际控制人具有很强的综合实力，支持能力很强。

2. 支持可能性

公司作为浦口区重要的城市基础设施建设主体，受浦口区政府委托，主要负责浦口区基础设施建设等业务，业务保持区域专营优势，获得外部支持的可能性很大。跟踪期内，控股股东及实际控制人对公司的支持体现在资金注入、债务担保和财政补贴等多方面。

资金注入

2022年，大江北集团对公司进行增资，增加公司实收资本2.90亿元。

债务担保

截至 2022 年底，公司由大江北集团提供担保（包括大江北集团和其他方共同提供担保）的保证借款和保证并抵押借款（含一年内到期部分）共 90.79 亿元。同期末，公司由大江北集团提供担保的债券余额为 45.00 亿元。截至 2022 年底，大江北集团累计向公司提供债务担保 135.79 亿元。

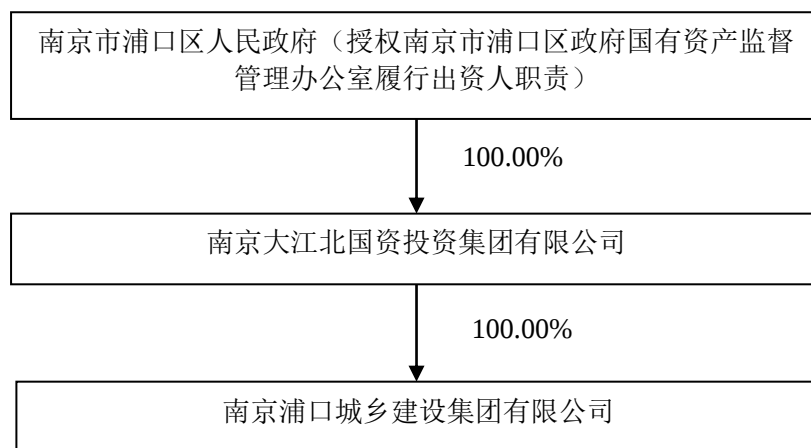
财政补贴

2022 年及 2023 年一季度，公司分别收到财政补贴和税收优惠共计 2070.10 万元和 189.08 万元，计入“其他收益”。

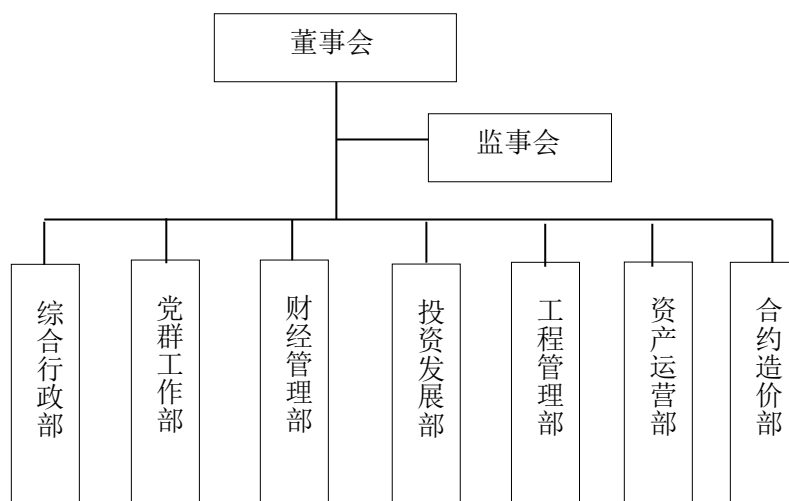
十一、结论

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AA，维持“21浦口城乡MTN001”的信用等级为AA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底公司股权结构及组织结构图



资料来源：公司提供



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底公司一级子公司情况

序号	子公司名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	业务性质	取得 方式
1	南京市浦口区建设发展有限公司	39000.00	100.00	市政建设	同一控制下的企业合并
2	南京建浦建设发展有限公司	5000.00	51.00	房地产业	投资设立
3	南京卓和置业投资有限公司	30000.00	100.00	市政建设	投资设立
4	南京浦晟经营管理有限公司	10000.00	100.00	物业管理	投资设立
5	南京睿创检验检测技术服务有限公司	10000.00	100.00	农林业	投资设立
6	南京浦翔文化发展有限公司	10000.00	51.00	投资管理	投资设立
7	南京浦恒岩土工程有限公司	10000.00	100.00	商业管理	投资设立
8	南京浦口水务建设集团有限公司	100000.00	100.00	水利市政工程建设	同一控制下的企业合并
9	南京兴浦市政工程有限公司	600.00	100.00	市政工程建设	同一控制下的企业合并
10	南京浦口园林工程有限公司	2000.00	100.00	园林绿化工程施工	同一控制下的企业合并
11	南京浦诚环境卫生管理有限公司	8000.00	100.00	固体废物治理、市政设施管理	同一控制下的企业合并
12	南京浦口城乡水务发展有限公司	11500.00	100.00	土木工程建筑	投资设立
13	南京浦口云水涧建设发展有限公司	180000.00	100.00	房屋建筑	投资设立
14	南京润浦建设发展有限公司	500.00	100.00	研究和试验发展	投资设立
15	南京星汉照明工程有限公司	50.00	100.00	建筑安装	同一控制下的企业合并
16	南京江川水务服务有限公司	50.00	100.00	建筑工程	同一控制下的企业合并
17	南京建信测绘技术有限公司	100.00	100.00	商务服务	同一控制下的企业合并
18	南京江北新城信息技术服务有限公司	40.00	100.00	服务	同一控制下的企业合并
19	南京浦实勘察测绘有限公司	23.00	100.00	专业技术服务	同一控制下的企业合并
20	南京滴水观堂温泉酒店有限公司	0.00	100.00	专业技术服务	同一控制下的企业合并
21	南京建正建设工程质量检测中心	360.00	100.00	专业技术服务	同一控制下的企业合并
22	南京泰天建筑机械检测有限公司	50.00	100.00	专业技术服务	同一控制下的企业合并
23	南京泰天安全技术有限公司	50.00	100.00	专业技术服务	同一控制下的企业合并

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	28.45	15.57	6.89	12.01
资产总额（亿元）	268.31	266.77	273.35	283.24
所有者权益（亿元）	63.82	66.01	68.01	67.14
短期债务（亿元）	67.42	12.12	50.35	62.93
长期债务（亿元）	105.88	157.70	119.26	114.71
全部债务（亿元）	173.30	169.83	169.61	177.64
营业总收入（亿元）	11.91	8.24	8.53	2.03
利润总额（亿元）	1.35	0.52	0.26	-0.54
EBITDA（亿元）	1.73	0.93	0.67	--
经营性净现金流（亿元）	-7.15	1.41	-0.28	-0.76
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.21	0.14	0.16	--
存货周转次数（次）	0.07	0.04	0.04	--
总资产周转次数（次）	0.05	0.03	0.03	--
现金收入比（%）	58.03	183.19	185.95	176.36
营业利润率（%）	18.17	25.14	23.62	0.40
总资本收益率（%）	0.38	0.10	0.00	--
净资产收益率（%）	1.43	0.35	0.01	--
长期债务资本化比率（%）	62.39	70.49	63.68	63.08
全部债务资本化比率（%）	73.09	72.01	71.38	72.57
资产负债率（%）	76.21	75.25	75.12	76.30
流动比率（%）	269.64	624.01	318.36	278.73
速动比率（%）	121.46	243.87	108.76	99.36
经营现金流动负债比（%）	-7.37	3.37	-0.33	--
现金短期债务比（倍）	0.42	1.28	0.14	0.19
EBITDA 利息倍数（倍）	0.15	0.09	0.08	--
全部债务/EBITDA（倍）	100.06	182.72	252.79	--

注：1. 2020 - 2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计；3. 本报告合并口径将其他流动负债有息部分纳入短期债务核算；4. “--”代表数据不适用
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	12.07	5.49	2.26	7.51
资产总额（亿元）	170.14	165.97	175.42	177.47
所有者权益（亿元）	36.78	37.62	39.95	39.60
短期债务（亿元）	50.17	4.33	42.78	53.46
长期债务（亿元）	57.77	101.87	63.37	52.97
全部债务（亿元）	107.94	106.19	106.15	106.43
营业总收入（亿元）	0.00	0.00	0.04	0.00
利润总额（亿元）	-0.18	-0.37	-0.43	-0.09
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	-21.00	6.33	-0.53	6.33
财务指标				
销售债权周转次数（次）	*	*	*	--
存货周转次数（次）	*	0.00	0.00	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	*	*	109.00	*
营业利润率（%）	*	*	98.11	*
总资本收益率（%）	-0.12	-0.26	-0.29	--
净资产收益率（%）	-0.48	-0.98	-1.07	--
长期债务资本化比率（%）	61.10	73.03	61.33	57.22
全部债务资本化比率（%）	74.59	73.84	72.65	72.88
资产负债率（%）	78.38	77.33	77.22	77.69
流动比率（%）	173.53	468.96	189.92	163.89
速动比率（%）	173.53	468.55	189.11	162.45
经营现金流动负债比（%）	-28.07	23.93	-0.76	--
现金短期债务比（倍）	0.24	1.27	0.05	0.14
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1.本报告母公司口径将其他流动负债有息部分纳入短期债务进行核算；2. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计；3. “--”代表数据不适用；4. “/”代表数据未获得，因母公司财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；5. “*”代表分母为 0，数据无法计算

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

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	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100%
营业总收入年复合增长率	(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%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出) / 总资产 ×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

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