

跟踪评级公告

联合[2010] 334 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级,确定将南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司主体长期信用等级由AA调整为AA⁺,评级展望为稳定,并将其2010年度10亿元公司债券的信用等级由AA调整为AA⁺。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一零年六月三十日



地址:北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)

电话:010-85679696

传真:010-85679228

<http://www.lianheratings.com.cn>

南京市河西新城区国有资产经营控股（集团） 有限责任公司跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果：AA⁺ 评级展望：稳定
上次评级结果：AA 评级展望：稳定

担保方长期信用

跟踪评级结果：AA⁺ 评级展望：稳定
上次评级结果：AA 评级展望：稳定

债项信用

名 称	额 度	存续期	跟踪评 级结果	上次评 级结果
10 宁河西债	10 亿元	2010/2/3- 2017/2/2	AA ⁺	AA

跟踪评级时间：2010 年 6 月 30 日

财务数据

项 目	2008 年	2009 年
现金类资产(亿元)	7.83	29.41
资产总额(亿元)	113.83	157.56
所有者权益(亿元)	45.24	46.87
短期债务(亿元)	29.92	38.14
全部债务(亿元)	49.91	93.27
主营业务收入(亿元)	28.07	26.83
利润总额(亿元)	1.13	1.78
EBITDA(亿元)	1.39	2.03
经营性净现金流(亿元)	0.45	7.00
主营业务利润率(%)	6.56	9.89
净资产收益率(%)	2.19	3.04
资产负债率(%)	60.26	70.25
全部债务资本化比率(%)	52.45	66.55
流动比率(%)	159.49	217.02
全部债务/EBITDA(倍)	35.95	45.84
经营现金流/流动负债(%)	0.92	13.07

注：2008 年数据为 2009 年审计报告之期初数

分析师

李想

lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

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

Http: //www.lianheratings.com.cn

评级观点

跟踪期内，南京市整体经济实力和财政实力持续增强，南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司（以下简称“公司”）作为南京市国资委直属企业和南京市河西新城区基础设施建设投融资主体，得到地方政府在回购资金等方面的持续支持。跟踪期内公司资产规模增长迅速；同期，公司债务规模增加，债务负担有所加重。公司建设资金和偿债资金主要依靠河西地区土地出让收益，跟踪期内河西地区土地开发出让进展顺利，对公司建设及偿债资金来源保障程度较高。中期内公司仍将保持较大规模的投资支出，相应存在一定的债务压力，但良好的外部经营环境和充足的土地储备有助于其保持整体较强的偿债能力。

“10 宁河西债”（以下简称“本期债券”）由南京公用控股（集团）有限公司（简称“南京公用”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。跟踪期内，南京公用信用基本面及担保实力进一步增强，对本期债券的保障能力进一步提升。此外，本期债券设置分期按比例归还本金，可有效减小公司集中还款压力，有助于本期债券的如期兑付。联合资信认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

综合考虑，联合资信将公司主体长期信用等级由 AA 上调至 AA⁺，评级展望为稳定；将本期债券担保方南京公用主体长期信用等级由 AA 上调至 AA⁺，评级展望为稳定；将本期债券信用等级由 AA 上调至 AA⁺。

优势

1. 跟踪期内，南京市整体经济实力和财政实力持续增强，公司作为南京市四大投融资主体之一，具备垄断经营优势，并持续得到地方政府在

项目建设和偿债资金方面的大力支持。

2. 担保方南京公用担保实力增强，进一步保障了本期债券本息偿付的安全性。

关注

1. 公司公益类代建项目政府回购款受代建工程项目进度和工程结算等情况影响大，存在不稳定性，2009年回购款同比有所减少。

2. 公司其他应收款较大，款项回收受河西新区土地出让情况影响大。

一、企业基本情况

南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司(以下简称“公司”或“河西国资”)为国有独资企业,经南京市人民政府宁政复[2002]75号文件批准,于2003年1月成立。原注册资本1亿元,出资人为南京河西新城区开发建设指挥部(以下简称“河西指挥部”),原名为南京市河西新城区国有资产(控股)有限责任公司。2003年8月,注册资本增加为5亿元。2005年3月,出资人由河西指挥部调整为南京市国有资产投资管理控股(集团)有限公司,同时新增注入一部分土地资产,注册资本增加为20.66亿元。2006年6月22日,经南京市人民政府宁政复[2006]46号文件批复,公司更为现名,出资人调整为南京市国资委。

公司本部设投资部、资产管理部、财务部、工程部、办公室5个职能部门。截至2009年底,公司拥有并表子公司10家(见附件1)。

截至2009年底,公司(合并)资产总额157.56亿元,所有者权益(不含少数股东权益)46.87亿元;2009年实现主营业务收入26.83亿元,利润总额1.78亿元;经营活动产生的现金流量净额7.00亿元。

公司地址:南京市建邺区应天西路198号,公司法定代表人:汪扬。

二、经营管理分析

1. 区域经济发展

南京市经济情况

2009年,南京市国民经济保持稳定增长。全市实现地区生产总值4230.26亿元,可比增长11.5%。其中,第一产业实现增加值129.18亿元,可比增长4.1%;第二产业实现增加值1930.67亿元,可比增长10.1%;第三产业实现增加值2170.42亿元,可比增长13.5%。三次产业结构由2008年的3.1:46.4:50.5调整为3.1:45.6:51.3,产业结构有所优化。全市人均地区生产

总值达到55290元。

2009年,南京市固定资产投资保持较快增长,全社会固定资产投资完成2668.03亿元,较上年增长23.9%。2009年全年完成房地产开发投资595.68亿元,比上年增长17.2%。

2009年,南京市全市实现财政总收入901.15亿元,比上年增长21.4%,其中地方一般预算收入434.51亿元,比上年增长12.4%。一般预算支出461.31亿元,比上年增长14.0%。

2009年,南京市城乡居民生活水平继续提高,城镇居民人均可支配收入为25504元,比上年增长10.3%;农村居民人均纯收入9858元,比上年增长10.1%。

总体来看,南京市区域经济实力和财政实力持续增强,为公司发展提供了良好的区域环境。同时,城乡居民收入水平的提高,加大了对城市基础设施和公用事业的需求。公司业务发展前景良好。

河西新城区发展情况

新城建设情况

2009年,河西新区建设以“完善繁荣中部、加快建设南部”为重点,各项工作全力推进。纬七路西延立交工程、新城大厦二期、国际博览中心二期、滨江风光带北段工程等重大项目建设进展顺利;南部地区开发建设进度加快:莲花村经济适用房一期竣工交付,莲花村中低价商品房用地、滨江大道南延段道路等项目拆迁已基本完成,燕山路南延、江东路南延等南下道路拆迁正在全面推进,全年完成了征地1万亩、拆迁3000亩。滨江大道南延项目全线贯通,道路绿化同步完成。燕山路南延、江东路南延项目已举行开工仪式。

土地开发及出让情况

2009年,河西新城区开发土地面积约200万平方米,截至2009年底,可供出让土地面积合计约100万平方米。2009年河西新城区出让土地面积约18万平方米,较2008年的15万平方米增长约20%;实现土地出让收入约30亿元,为2008年的6.57倍。出让收入增长与出让面积增长不匹

配的主要原因在于2008年主要为配合当地招商引资需要出让价格较低所致。

总体来看，河西新城区各项建设工作稳步推进，土地开发及出让工作进展顺利，为公司财政支持的获得及偿债能力增强提供有力的保障。

2. 政府资金支持

根据宁政发[2003]168号文件，市政府为保障公司举债资金的如期偿还以及代建政府项目建设顺利进程，由河西指挥部（南京市政府直属正局级事业单位）对代建项目进行定期回购，并定期划拨一部分项目建设资金，其回购和项目建设资金来源主要为河西地区土地一级开发形成的土地出让收益以及规费收入。

2009年，公司从河西指挥部获得工程回购款约18.34亿元，较2008年的24.20亿元有所下降。

3. 经营分析

（1）公益类建设项目

公司公益类建设项目采用代建制，依靠河西指挥部回购，回购资金主要来源为河西新区土地一级开发形成的土地出让收入及规费收入。

公司与河西指挥部签订相关委托建设工程事项协议，根据协议，公司代建政府项目的工程利润率确定为不低于6%（含税，按照投资完成额加计6%后确认为公司主营业务收入）。受工程进度不确定及工期安排不规律影响，公司工程决算收入稳定性较差，2009年实现18.34亿元，较2008年24.20亿元减少24.22%，毛利率为5.88%，较2008年略有增长。

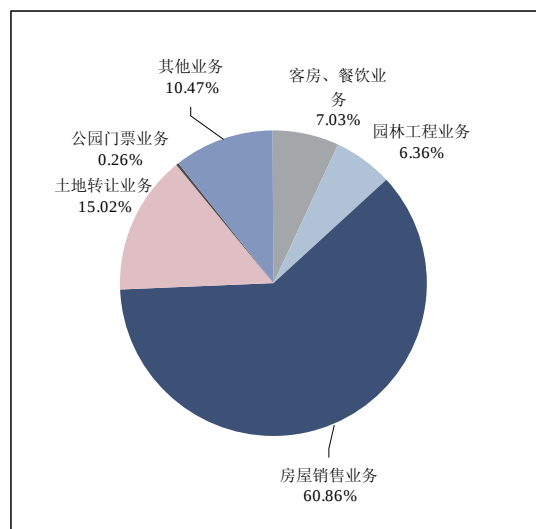
2009年公司完成政府代建项目投资额约为20.42亿元，与上年基本持平。公司自成立起至2009年底，累计完成的政府代建项目投资合计91.31亿元。

（2）自营的经营性国有资产

目前公司自营的经营性国有资产主要涉及

房地产、酒店餐饮业、公园门票、园林工程等领域，其中以房地产业务为主。2009年公司经营性资产合计实现主营业务收入8.49亿元，同比增长119.13%，主要为公司下属子公司南京奥体建设开发有限责任公司房产销售业务收入增长带动。2009年公司实现房产销售收入5.17亿元，占经营性资产业务收入总额的60.86%。公司经营性业务收入构成详见图1。

图1 2009年公司经营性业务收入构成



资料来源：根据审计报告整理

综合来看，公司经营的行政职能较重，以政府代建项目建设为主，并主要依靠河西指挥部获得土地出让收益进行回购；公司自营国有资产中以房屋销售业务为主，近期国家对房地产行业调控力度加大，将对公司房屋销售业务产生一定影响。

4. 管理分析

跟踪期内，公司人员及管理方面无重大变化。

三、财务分析

公司提供了2009年经江苏天华大彭会计师事务所审计的合并财务报告，并出具标准无保留审计意见。

2009年公司执行旧会计准则，与2008年一

致。

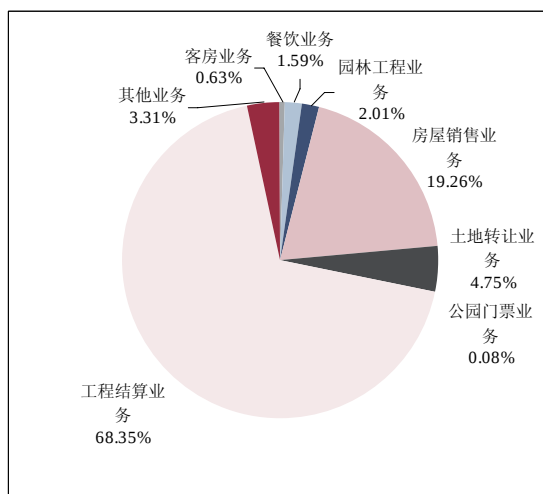
从合并范围来看，2009年，公司新增合并子公司一家，为南京河西工程项目管理有限公司，该公司2009年6月成立，注册资本1000万，公司持股100%，主营业务为项目选址、规划、勘探、设计、招标代理服务、建设工程管理服务。新并入公司资产规模相对较小，对公司报表连续性影响小。

截至2009年底，公司合并口径资产总额为157.56亿元，负债总额110.69亿元，所有者权益合计46.87亿元；2009年全年公司实现主营业务收入26.83亿元，利润总额1.78亿元。

1. 盈利能力

2009年，受工程结算收入减少影响，公司主营业务收入有所下降，2009年全年为26.83亿元，较2008年下降4.44%。从收入结构来看，工程结算收入仍然是公司收入的主要来源，占比68.35%。

图2 公司2009年主营业务收入构成图



资料来源：审计报告

整体盈利情况来看，虽然主营业务收入有所下降，但主营业务利润率的提升（由2008年的6.56%升至9.89%），使2009年公司营业利润反高于2008年，达到1.44亿元。2009年公司实现利润总额1.78亿元，较2008年增长56.89%。2009年，公司总资本收益率为1.02%，

与上年基本持平；净资产收益率为3.04%，与2008年的2.19%相比有所提升。总体看，受公司经营职能所致，公司整体盈利能力仍然偏弱。

2. 现金流及保障

从经营活动来看，公司经营活动现金流入以销售商品、提供劳务收到的现金为主，2009年公司经营活动现金流入量为67.89亿元，较2008年增长125.27%（增长原因为清收河西指挥部应收账款金额大，该部分资金计入经营现金流入）。公司销售商品提供劳务收到的现金大幅增长带来了现金收入比的增长，2009年为229.44%，较2008年增长了140.29个百分点。受往来款支出大幅增加影响，2009年公司经营活动产生的现金流出大幅增加（增幅为105.10%，达到60.89亿元）。2009年公司经营活动产生的现金流量净额为7.00亿元，为2008年的15.60倍。

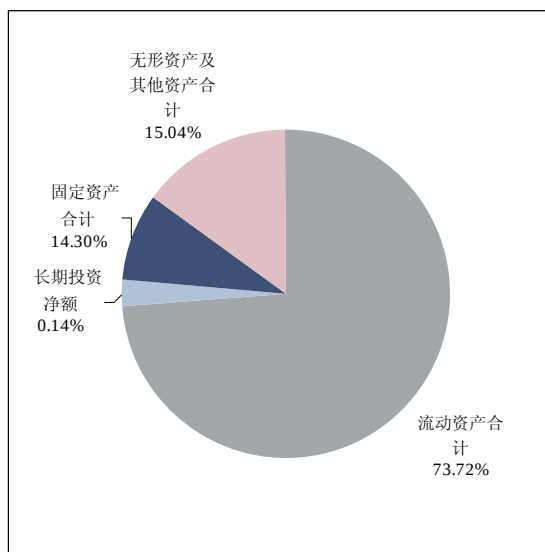
从投资活动来看，2009年公司投资活动现金仍为净流出，但净流出规模较2008年有所减少（降幅为26.48%），为3.33亿元。公司筹资活动前现金为净流出，但规模相对不大。

2009年公司筹资活动以借款所收到的现金、偿还债务所支付的现金及支付的其他与筹资活动有关的现金（与河西指挥部往来款项，对应其他应收款的增加）为主，2009年公司筹资活动现金流入82.53亿元，筹资活动现金流出68.62亿元，2009年公司筹资活动现金流量净额达到13.91亿元。

3. 资本及债务结构

截至2009年底，公司资产总额157.56亿元，较2008年增长38.42%，主要是其他应收款和货币资金大幅增长所致。从资产结构来看，2009年公司资产结构与2008年相比未发生明显变化，仍以流动资产为主，且比重有所上升。

图3 2009年底公司资产结构图



资料来源：审计报表

截至2009年底，公司流动资产合计116.15亿元，同比增长50.01%，主要为其他应收款和货币资金增加所致。2009年，流动资产由应收账款为主转为以其他应收款为主（占比62.72%），其次为货币资金（占比25.26%）和存货（占比8.87%）。

截至2009年底，公司货币资金29.34亿元，同比增长277.80%。

由于公司将原反映在应收账款中的应收河西指挥部款项清收，后又借给河西指挥部的款项主要体现在其他应收款科目，2009年底，公司应收账款同比大幅减少（降幅为99.06%），为0.29亿元；同时，公司其他应收款大幅增加（增幅为271.17%），达到72.85亿元，其中，94.81%系为南京河西新城区开发建设指挥部代垫河西南部工程款、会展中心工程款和往来款，该部分款项回收受河西新区土地出让时间及价格影响大。从公司其他应收款余额账龄结构来看，其中1年以内的占比达99.76%，账龄结构较好。

截至2009年底，公司存货10.30亿元，同比减少10.30%，以开发成本和开发产品为主，二者合计占比达97.73%。

截至2009年底，公司固定资产合计13.42

亿元，同比增长21.20%，主要为在建工程项目投入额增加所致。从其结构来看，在建工程占比81.69%，固定资产净额占比18.31%。截至2009年底，公司固定资产原值2.93亿元，较年初减少52.96%；在建工程10.96亿元，同比增长95.75%，主要为滨江公园项目投资额增加所致。

截至2009年底，公司无形资产23.63亿元，较年初增长4.07%，无形资产主要为政府注入的土地资产。

整体来看，2009年，受融资规模扩大带来的货币资金、代垫工程款和往来款增加影响，公司资产规模进一步扩大；资产结构较为稳定，仍以流动资产为主，流动资产中其他应收款占比大，其他应收款应收对象主要为河西指挥部，回收受河西新区土地出让时间及价格影响大。

受银行融资规模扩大特别是长期借款增长带动，2009年底，公司负债总额增长快，达到110.69亿元，同比增长61.38%，快于同期资产总额增幅。负债结构由2008年的以流动负债为主转为以长期负债为主（占比51.65%）。

截至2009年底，公司流动负债53.52亿元，同比增长10.25%，主要体现为短期有息债务及预收账款的增长。截至2009年底，短期有息债务38.14亿元，增幅为27.48%；非有息债务15.38亿元，降幅为17.44%，主要体现为应付工程款和其他应付款的减少。截至2009年底，公司应付账款2.95亿元（同比下降54.41%），主要为应付工程款；其他应付款0.68亿元，同比下降84.09%。

截至2009年底，公司长期负债57.17亿元，同比增长185.23%，以长期借款（占比96.44%）及专项应付款（占比3.10%）为主。截至2009年底，公司长期借款55.13亿元，同比增幅为175.79%；公司专项应付款1.77亿元，较年初增长1.72亿元，主要为南京河西新城建设发展有限公司受到的河西指挥部专项拨款。

从债务指标情况来看，由于负债规模增幅超过资产总额增幅，2009年底，公司资产负债

率和全部债务资本化比率均有所上升，分别为70.25%和66.55%。同时，2010年2月“10宁河西债”成功发行，公司债务负担进一步加重。

截至2009年底，公司所有者权益合计46.87亿元，与年初基本持平。公司所有者权益结构无明显变化，仍以资本公积和实收资本为主，占比分别为45.27%和44.08%。公司所有者权益稳定性较好。

4. 偿债能力

从短期偿债能力看，2009年底，受货币资金和其他应收款大幅增长影响，公司流动比率和速动比率均有大幅提升，分别为217.02%和197.78%，同比分别上升了57.53和61.94个百分点，流动资产中其他应收款占比大，若剔除其他应收款，该两项指标偏低。受经营现金流量净额大幅增长带动，经营现金流动负债比由2008年的0.92%增长到13.07%。同时考虑到，河西新区土地出让收入增长及公司加大清收河西指挥部欠款力度，公司短期偿债能力有所增强。

从长期支付能力看，受2009年利润总额增加影响，公司EBITDA规模有所增长，为2.03亿元，同比增幅为46.57%。2009年，受公司债务规模大幅增加影响，公司全部债务/EBITDA为45.84倍，比年初35.95倍上升幅度较大，EBITDA对全部债务保护能力偏弱。考虑到公司作为南京市河西新城区基础设施建设投融资平台，实际偿债资金来源于河西新区的土地出让收益，公司整体偿债能力尚可。

截至2009年底，公司共获得各商业银行授信额度合计约154亿元，尚未使用额度约70亿元。整体看，公司间接融资渠道畅通。

截至2009年底，公司为市重点建设项目、关联单位及参股公司提供担保总金额为18.78亿元，占同期公司净资产的40.07%。

四、债券投资项目概况

公司于2010年2月3日发行人民币债券10亿元（“10宁河西债”，以下简称“本期债券”），债券期限为7年。本期债券利息采用固定利率，按年计息，不计复利。

本期债券设置分期按比例归还本金，自第五年开始按照20%、20%和60%的比例归还本金，即为2亿元、2亿元和6亿元。

本期债券由南京公用控股（集团）有限公司（以下简称“南京公用”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本期债券募集资金10亿元人民币，其中：8亿元用于南京长江夹江水源地保护与环境整治工程项目，占项目总投资比例为57.10%，2亿元用于补充公司营运资金。

南京长江夹江水源地保护与环境整治工程项目于2008年底开工建设，计划总投资14.01亿元，截至2010年3月底，项目已完成投资总额6.1亿元，其中拆迁投入约4.9亿元，工程投入约1.2亿元。截止2010年3月底，已使用债券募集资金3.7亿元，其中2亿元用于补充营运资金，1.7亿元用于项目建设。

整体来看，募投工程项目进展情况正常，“10宁河西债”募集资金到位将对项目如期完工提供强有力保障。

五、偿债保障措施

1. 第三方担保

“10宁河西债”由南京公用控股（集团）有限公司（以下简称“南京公用”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

南京公用成立于1998年6月18日，系经南京市人民政府批准（宁政复[1998]15号文），授权对市政公用系统的国有资产依法行使资产收益、重大决策及经营者选择等出资者权利，并对国有资产承担保值增值责任的国有独资公司，南京公用为南京市城市建设投资控股（集

团)有限责任公司全资子公司。截至2009年底,南京公用注册资本124181万元人民币,注册地址:南京市白下区东止马营7号;法定代表人:丁卫东。

南京公用下设综合办公室、党群工作部、纪检监察室、投资发展部、企业管理部、财务部等部门。

截至2009年底,南京公用纳入合并报表口径的子公司7家。其中,2009年度增加2家:2009年1月,公司对南京城建历史文化街区开发有限责任公司投资16000万元,使其注册资本、实收资本由10000万元增加至26000万元,公司持股61.54%;2009年12月,根据南京市对外贸易经济合作局宁外经投资[2009]269号,将南京市煤气总公司持有的南京港华燃气有限公司50%国有股权无偿划转给南京公用,2009年纳入合并范围。

跟踪期内,南京市国民经济持续稳定增长,财政实力稳步增强,南京公用外部发展环境良好。2009年南京公用获得财政补贴收入4.37亿元,较2008年的6.18亿元有所减少。整体来看,财政对南京公用支持力度仍较强。

从业务运营来看,跟踪期内,南京公用主营业务仍涉及水务、公共交通、燃气等公用事业领域,在南京市保持其垄断地位。目前,南京公用是南京市主城区唯一的污水处理企业和管道天然气供应商;自来水供应量主城区市场占有率超过95%;公交业务在南京江南八区也居于垄断地位。

截至2009年底,南京公用合并口径资产总额230.30亿元,同比增长11.70%;所有者权益(含少数股东权益)73.83亿元,与上年基本持平;2009年南京公用合并口径实现营业收入26.86亿元,同比增长9.26%;实现利润总额-2.45亿元。

整体来看,跟踪期内,南京市区域经济持续稳定增长,财政实力稳步增强,政府对南京公用支持持续有力,南京公用作为南京市公用事业投资与运营主要平台,区域内垄断优势明

显,同时,联合资信注意到,因公用事业公益性较强,南京公用自身盈利能力较弱,公司债务规模有所加大。

综合考虑,联合资信将南京公用主体长期信用等级由AA上调至AA⁺,评级展望为稳定。南京公用对本期债券的担保能力进一步增强。

本期担保10亿公司债券占南京公用2009年底全部债务的8.16%,对其债务结构影响较小。本期债券发行额占南京公用2009年底资产总额的4.34%、所有者权益的13.55%,所占比例较低;本期债券发行额占其2009年营业收入的37.23%,立即偿还此笔担保债务对南京公用有一定的影响。

2. 提前还款+专项偿债基金

本期债券设置提前归还本金的模式,自第五年开始按照20%、20%和60%的比例归还本金,即为2亿元、2亿元和6亿元。

公司设立专项偿债基金账户,用于本期债券各期利息和本金的统一支付。

本期债券存续期间,在每个付息首日之前的10个工作日以前,公司将当年度应付债券利息划入专项偿债基金账户。同时按照约定的分期偿还条款,自债券存续期第五个计息年度起,每年偿还本期债券本金金额的20%、20%、60%。在本期债券第五个计息年度,偿债基金除计提当年应付利息部分外,同时提取本金的20%,即2亿元,于当年付息首日前5个工作日以前划入专项偿债基金账户。在本期债券第六个计息年度,偿债基金除计提当年应付利息部分外,同时提取本金的20%,即2亿元,于当年付息首日前5个工作日以前划入专项偿债基金账户。在本期债券第六个计息年度,偿债基金除计提当年应付利息部分外,同时提取本金剩余部分,即6亿元,于当年付息首日前5个工作日以前划入专项偿债基金账户。

综合考虑,联合资信将公司主体长期信用等级由AA上调至AA⁺,评级展望为稳定;将本期债券担保方南京公用主体长期信用等级由

AA上调至AA⁺，评级展望为稳定；将本期债券信用等级由AA上调至AA⁺。

附件 1 截至 2009 年底公司并表子公司

公司名称	注册资本 (万元)	出资额 (万元)	拥有权益比例		经营范围
			直接	间接	
1.南京河西新城建设发展有限公司	5000.00	5000.00	100.00%	--	房地产开发；商品房销售及信息咨询；苗木培育、销售；市政工程设计、施工；设计、制作、代理、发布国内各类广告（凭登记证经营的除外）
2.南京奥体建设开发有限责任公司	5000.00	4000.00	80.00%	20.00%	房地产开发、销售、租赁；物业管理；建筑工程；桩基工程；室内外装饰；土石方工程；市政工程；建筑材料；装饰材料销售
3.南京滨江公园管理有限公司	1000.00	1000.00	100.00%	--	公园的经营管理；园区物业管理；园区养护管理；园林技术咨询；旅游资源开发、经营；会议接待；展览服务；花卉、苗木、盆景、鱼鸟种植、养殖、出售；园林、园艺机械设备及用品、工艺美术品、照相器材销售；园林绿化设计及工程施工
4.南京河西会议展览有限责任公司	5000.00	5000.00	100.00%	--	展览展示、会务服；及展览工程设计、制作及施工；设计、制作、代理国内广告；室内外装饰工程；翻译服务；票务代理（凭许可经营）；自有房屋租赁；物业管理
5.南京河西新城江滨会议中心有限公司	2000.00	2000.00	100.00%	--	会务服务；百货销售；实业投资；酒店管理服务；物业管理；商务咨询；职业技能培训；自由房屋租赁
6.南京市园林经济开发有限责任公司	2,000.00	2000.00	100.00%	--	园林建筑规划、设计、施工；盆景、花卉、苗木、宠物、工艺美术品、建筑材料、装潢材料、汽车配件、五金交电（不含助力车）、百货销售；园林旅游服务；装饰工程、土石方工程施工
7.南京奥体物业管理服务有限公司	500.00	--	--	100.00%	物业管理；小区车辆停放管理
8.南京河西新城物业管理有限公司	100.00	--	--	100.00%	法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准不得经营；法律、法规未规定审批的，自主选择经营项目，开展经营活动
9.南京博观置业顾问有限公司	100.00	-		100.00%	房产经纪；经济信息咨询、其他专业咨询
10.南京河西工程项目管理有限公司	1000.00	1000.00	100.00%	--	项目选址、规划、勘探、设计、招标代理服务；工程监理；建设项目咨询、管理服务和技術资源交流；房地产策划

资料来源：公司审计报告

附件2-1 河西国资合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资 产	2008 年	2009 年	变动率 (%)
流动资产			
货币资金	77669.99	293436.06	277.80
短期投资净额	650.00	650.00	
应收票据			
应收账款	312473.02	2948.80	-99.06
其他应收款	196271.52	728499.61	271.17
应收账款净额	508744.54	731448.41	43.78
预付账款	72353.31	32946.83	-54.46
存货净额	114831.40	103008.17	-10.30
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	774249.24	1161489.47	50.01
长期投资			
长期股权投资	25382.21	43008.16	69.44
长期债权投资			
长期投资合计	25382.21	43008.16	69.44
长期投资净额	25382.21	43008.16	69.44
固定资产			
固定资产原值	62367.66	29339.53	-52.96
减：累计折旧	7656.23	4771.79	-37.67
固定资产净值	54711.44	24567.74	-55.10
固定资产净值减值准备			
固定资产净额	54711.44	24567.74	-55.10
在建工程	55991.91	109601.83	95.75
固定资产清理			
固定资产合计	110703.35	134169.57	21.20
无形资产及其他资产			
无形资产	227107.15	236344.17	4.07
长期待摊费用	847.09	568.63	-32.87
长期应收款			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计	227954.24	236912.80	3.93
递延税项			
递延税项借项			
资产总计	1138289.04	1575580.00	38.42

注：2008 年数据为 2009 年审计报告之期初数，下表同

附件 2-2 河西国资合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债及所有者权益	2008 年	2009 年	变动率 (%)
流动负债			
短期借款	179000.00	218918.00	22.30
应付票据	62200.00	70000.00	12.54
应付账款	64741.43	29518.74	-54.41
预收账款	87044.92	120980.35	38.99
应付工资	751.94	1303.73	73.38
应付股利			
应交税金	-9676.08	-6097.70	-36.98
其他应交款	-243.68	-145.08	-40.46
其他应付款	42826.90	6811.90	-84.09
预提费用	808.50	1403.69	73.62
一年内到期的长期负债	58000.00	92500.00	59.48
其他流动负债			
流动负债合计	485453.93	535193.64	10.25
长期负债			
长期借款	199900.00	551300.00	175.79
应付债券			
长期应付款		2652.12	
专项应付款	523.18	17708.19	3284.69
其他长期负债			
长期负债合计	200423.18	571660.30	185.23
递延税项			
递延税项贷款			
递延收益			
负债合计	685877.12	1106853.94	61.38
少数股东权益			
所有者权益			
实收资本	206600.00	206600.00	
资本公积	210142.16	212214.86	0.99
盈余公积	5849.52	7147.44	22.19
未确认的投资损失			
未分配利润	29820.24	42763.75	43.41
外币报表折算差额			
所有者权益合计	452411.93	468726.05	3.61
负债及所有者权益合计	1138289.04	1575580.00	38.42

附件 3 河西国资合并利润及利润分配表

(单位：人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率 (%)
一、主营业务收入	280702.55	268252.52	-4.44
减：折扣与折让			
主营业务收入净额	280702.55	268252.52	-4.44
减：主营业务成本	259052.39	236234.39	-8.81
主营业务税金及附加	3237.32	5485.18	69.44
二、主营业务利润	18412.84	26532.95	44.10
加：其他业务利润			
减：存货跌价损失			
营业费用	2202.49	3844.36	74.55
管理费用	6749.55	8530.62	26.39
财务费用	-76.71	-255.47	233.01
三、营业利润	9537.51	14413.44	51.12
加：投资收益	796.41	1547.63	94.33
营业外收入	1090.13	1881.20	72.57
其他			
减：营业外支出	89.02	58.26	-34.56
其他支出			
加：以前年度调整			
四、利润总额	11335.02	17784.02	56.89
减：所得税	1431.34	3542.58	147.50
减：少数股东损益			
加：未确认的投资损失			
五、净利润	9903.68	14241.43	43.80

附件 4 河西国资合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率 (%)
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	250272.08	615491.40	145.93
收到的税费返还	1900.00		-100.00
收到的其他与经营活动有关的现金	49197.21	63388.79	28.85
现金流入小计	301369.28	678880.19	125.27
购买商品、接受劳务支付的现金	245022.74	289113.02	17.99
支付给职工以及为职工支付的现金	3679.36	4586.03	24.64
支付的各项税费	17007.92	5668.97	-66.67
支付的其他与经营活动有关的现金	31174.94	309548.74	892.94
现金流出小计	296884.95	608916.75	105.10
经营活动产生的现金流量净额	4484.33	69963.44	1460.18
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		80.00	
取得投资收益所收到的现金	302.85	70.00	-76.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	58.89	3.02	-94.87
收到的其他与投资活动有关的现金	628.08	33071.02	5165.41
现金流入小计	989.82	33224.04	3256.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	44916.19	16527.42	-63.20
投资所支付的现金	1350.00	16228.31	1102.10
支付的其他与投资活动有关的现金		33755.47	
现金流出小计	46266.19	66511.20	43.76
投资活动产生的现金流量净额	-45276.36	-33287.16	-26.48
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券所收到的现金			
借款所收到的现金	424800.00	825278.00	94.27
收到的其他与筹资活动有关的现金	32000.00		-100.00
现金流入小计	456800.00	825278.00	80.67
偿还债务所支付的现金	324200.00	337900.00	4.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31068.56	46288.21	48.99
支付的其他与筹资活动有关的现金	151000.00	302000.00	100.00
现金流出小计	506268.56	686188.21	35.54
筹资活动产生的现金流量净额	-49468.56	139089.79	-381.17
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-90260.59	175766.07	-294.73

附件 5 河西国资主要计算指标

项 目	2008 年	2009 年
经营效率		
销售债权周转次数(次)	0.97	1.70
存货周转次数(次)	2.59	2.17
总资产周转次数(次)	0.28	0.20
现金收入比(%)	89.16	229.44
盈利能力		
主营业务利润率(%)	6.56	9.89
总资本收益率(%)	1.04	1.02
净资产收益率(%)	2.19	3.04
财务构成		
长期债务资本化比率(%)	30.64	54.05
全部债务资本化比率(%)	52.45	66.55
资产负债率(%)	60.26	70.25
偿债能力		
流动比率(%)	159.49	217.02
速动比率(%)	135.84	197.78
经营现金流动负债比(%)	0.92	13.07
全部债务/EBITDA(倍)	35.95	45.84
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.08	0.04
现金偿债倍数(倍)	0.78	2.94
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	3.01	6.79
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.04	0.70

附件 6 -1 南京公用合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资产	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动资产：			
货币资金	178354.77	308099.64	72.75
应收票据			
应收账款	11027.96	12444.64	12.85
预付款项	30047.43	56310.86	87.41
应收利息			
应收股利			
其他应收款	488092.28	315471.59	-35.37
存货	55822.73	194842.91	249.04
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1743.26	573.91	-67.08
流动资产合计	765088.44	887743.54	16.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	7177.70	16554.04	130.63
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	29021.04	28304.66	-2.47
股权分置流通权			
投资性房地产	18584.07	16749.22	-9.87
固定资产	680351.00	706166.95	3.79
生产性生物资产			
在建工程	543923.72	607864.29	11.76
工程物资	6254.12	21.85	-99.65
固定资产清理	263.29	12681.15	4716.40
油气资产			
无形资产	7509.27	23996.03	219.55
开发支出			
商誉	252.55	252.55	
长期待摊费用	946.65	966.87	2.14
递延所得税资产	2156.39	1588.47	-26.34
递延税款借项			
其他非流动资产	206.84	156.19	-24.49
非流动资产合计	1296646.64	1415302.27	9.15
资产总计	2061735.08	2303045.81	11.70

附件 6-2 南京公用合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益（或股东权益）	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动负债：			
短期借款	255484.00	177682.00	-30.45
短期应付债券			
应付票据	46664.20	49947.81	7.04
应付账款	24912.06	41182.12	65.31
预收款项	87429.72	110493.95	26.38
应付职工薪酬	12708.36	9970.41	-21.54
应交税费	20269.70	19212.07	-5.22
应付利息	491.23	490.77	-0.09
应付股利			
其他应付款	132966.75	74836.44	-43.72
一年内到期的非流动负债		47000.00	
其他流动负债	843.18	845.15	0.23
流动负债合计	581769.21	531660.73	-8.61
非流动负债：			
长期借款	329998.81	763958.41	131.50
应付债券	186386.74	186386.74	0.00
长期应付款	164122.71	13676.46	-91.67
递延收益			
专项应付款	54699.66	55217.86	0.95
预计负债			
递延所得税负债	1581.68	3925.76	148.20
其他非流动负债		9961.19	
非流动负债合计	736789.60	1033126.43	40.22
负债合计	1318558.80	1564787.15	18.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	474534.77	490185.77	3.30
资本公积	214555.75	218211.40	1.70
盈余公积			
未确认的投资损失			
未分配利润	-14125.41	-39331.85	178.45
归属于母公司所有者权益合计	674965.11	669065.32	-0.87
少数股东权益	68211.16	69193.33	1.44
所有者权益（或股东权益）合计	743176.27	738258.65	-0.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2061735.08	2303045.81	11.70

附件 7 南京公用合并利润及利润分配表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、营业收入	245846.41	268614.82	9.26
减: 营业成本	218078.87	248236.16	13.83
营业税金及附加	9256.59	10554.52	14.02
销售费用	26904.50	29810.19	10.80
管理费用	42920.69	37985.35	-11.50
财务费用	5849.91	10563.18	80.57
资产减值损失	248.53	-1075.64	-532.80
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)	4435.76	3308.33	-25.42
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益 (损益以“—”号添列)			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-52976.92	-64150.61	21.09
加: 营业外收入	64957.38	47740.23	-26.51
减: 营业外支出	2775.99	8064.66	190.52
其中: 非流动资产处置损失	1427.24	6575.91	360.74
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	9204.47	-24475.04	-365.90
减: 所得税费用	2175.63	-1366.75	-162.82
加: 未确认的投资损失			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	7028.85	-23108.29	-428.76

附件 8 南京公用合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	253116.17	302494.12	19.51
收到的税费返还	927.86	1774.60	91.26
收到其他与经营活动有关的现金	99547.16	236026.03	137.10
经营活动现金流入小计	353591.20	540294.76	52.80
购买商品、接受劳务支付的现金	165041.44	178270.45	8.02
支付给职工以及为职工支付的现金	74645.72	78419.55	5.06
支付的各项税费	20134.45	34346.56	70.59
支付其他与经营活动有关的现金	52449.39	175263.88	234.16
经营活动现金流出小计	312271.01	466300.43	49.33
经营活动产生的现金流量净额	41320.19	73994.33	79.08
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	7204.18	906.85	-87.41
取得投资收益收到的现金	1867.63	3543.79	89.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3522.75	1030.79	-70.74
收到其他与投资活动有关的现金	74765.16	64577.22	-13.63
投资活动现金流入小计	87359.72	70058.65	-19.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154413.77	280813.03	81.86
投资支付的现金	1209.19	0.26	-99.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	77.08	144.91	88.01
支付其他与投资活动有关的现金	217.59	294.99	35.57
投资活动现金流出小计	155917.63	281253.19	80.39
投资活动产生的现金流量净额	-68557.91	-211194.54	208.05
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	414597.73	811195.64	95.66
收到其他与筹资活动有关的现金	25044.98	19185.62	-23.40
筹资活动现金流入小计	439642.71	830381.27	88.88
偿还债务支付的现金	264225.79	446512.74	68.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35842.15	64711.55	80.55
支付其他与筹资活动有关的现金	132471.29	52211.90	-60.59
筹资活动现金流出小计	432539.22	563436.19	30.26
筹资活动产生的现金流量净额	7103.49	266945.08	3657.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	0.00	-100.70
五、现金及现金等价物净增加额	-20134.25	129744.87	-744.40
加: 期初现金及现金等价物余额	198489.02	178354.77	-10.14
六、期末现金及现金等价物余额	178354.77	308099.64	72.75

附件 9 南京公用主要计算指标

项 目	2008 年	2009 年
经营效率		
销售债权周转次数(次)	26.25	22.89
存货周转次数(次)	6.28	1.98
总资产周转次数(次)	0.14	0.12
现金收入比(%)	102.96	112.61
盈利能力		
营业利润率(%)	7.53	3.66
总资本收益率(%)	1.03	-0.56
净资产收益率(%)	0.95	-3.13
财务构成		
长期债务资本化比率(%)	41.00	56.28
全部债务资本化比率(%)	52.41	62.40
资产负债率(%)	63.95	67.94
偿债能力		
流动比率(%)	131.51	166.98
速动比率(%)	121.92	130.33
经营现金流动负债比(%)	7.10	13.92
全部债务/EBITDA(倍)	12.85	29.97
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.03	-0.11
现金偿债倍数(倍)	1.78	3.08
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	3.54	5.40
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.41	0.74

附件 10 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(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	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
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
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
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%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/利息支出
现金偿债倍数	现金类资产/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额

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

附件 11 主体长期信用等级设置及其含义

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

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

银行间债券市场中长期债券信用评级设置及其含义同主体长期信用等级