

跟 踪 评 级 公 告

联合[2013] 932 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级,确定维持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为AA⁺,评级展望为稳定,维持“10宁河西债”AA⁺的信用等级。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一三年七月十七日



地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)
电话: 010-85679696
传真: 010-85679228
<http://www.lhratings.com>

南京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	2010/2/3-2017/2/3	AA ⁺	AA ⁺

跟踪评级时间：2013 年 7 月 17 日

财务数据

项 目	2010 年	2011 年	2012 年
现金类资产(亿元)	27.10	14.10	77.00
资产总额(亿元)	197.26	222.52	377.83
所有者权益(亿元)	61.64	70.38	98.71
短期债务(亿元)	29.04	59.13	103.61
全部债务(亿元)	112.52	127.88	257.64
营业收入(亿元)	36.70	33.06	31.50
利润总额(亿元)	3.10	3.57	4.74
EBITDA(亿元)	3.30	3.82	4.98
经营性净现金流(亿元)	1.48	0.88	-39.02
营业利润率(%)	11.38	15.43	18.26
净资产收益率(%)	3.75	3.80	3.83
资产负债率(%)	68.75	68.37	73.87
全部债务资本化比率(%)	64.60	64.50	72.30
流动比率(%)	329.10	242.83	269.69
全部债务/EBITDA(倍)	34.14	33.49	51.77
经营现金流流动负债比(%)	3.12	1.13	-32.96

分析师

陈丹

lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

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

Http: //www.lhratings.com

评级观点

跟踪期内，南京市整体经济实力和财政实力进一步增强，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地区城市基础设施建设开发的主要实体，持续获得政府在资产划拨和回购资金等方面的支持。2012 年，公司对外融资规模的大幅增长和政府持续的资产划拨带动公司资产总额及所有者权益规模大幅增长，债务负担明显升高，且处于较高水平。2014 年青奥会将于南京河西地区举行，公司作为河西地区基建主体将保持较大规模的投资支出，存在一定的债务压力，但较强的政府支持力度和良好的外部经营环境有助于其保持较强的偿债能力。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级展望为稳定。

“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。跟踪期内，南京公用信用基本面维持稳定，对“10 宁河西债”的保障能力保持较强，联合资信维持南京公用主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。此外，“10 宁河西债”分期按比例归还本金，可以有效地减小公司未来资金集中还款压力，有助于“10 宁河西债”的如期兑付。联合资信认为，“10 宁河西债”到期不能偿还的风险很低。

综合考虑，联合资信维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定；维持“10 宁河西债”信用等级为 AA⁺。

优势

1. 跟踪期内，南京市整体经济和财政实力进一步增强，公司外部经营环境持续向好；2014 年青奥会将于南京河西地区举行，公司作为南京市河西地区城市基础设施建设开发的主要实体，保

持其垄断经营优势。

2. 担保方南京公用担保实力较强，一定程度上提升了“10宁河西债”本息偿付的安全性。

3. 跟踪期内，公司获得政府资产和资金等方面的持续支持，政府支持力度较大。

关注

1. 跟踪期内，公司其他应收款规模持续增长，导致经营性净现金流出现较大规模流出，且该款项回收受河西新区土地出让情况影响大。

2. 2012年，公司对外融资规模大幅上升，公司债务负担明显增加，整体债务水平处于较高水平。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

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

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

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

一、跟踪评级原因

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

二、企业基本情况

南京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，是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。公司原注册资本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经营（控股）有限责任公司。2003年8月，公司注册资本增加为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，同时新增注入滨江公园部分土地资产，注册资本增加为20.66亿元。2006年6月，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有资产监督管理委员会。经南京市国资委宁国资产【2010】187号文件批复，公司增加注册资本16.00亿元，于2010年和2011年分两次以货币出资形式缴足。截至2012年底，公司注册资本36.66亿元，实收资本36.66亿元。

公司本部设投资部、资产管理部、财务部、工程部、办公室及总工办6个职能部门。截至2012年底，公司拥有并表子公司10家（见附件3）。

截至2012年底，公司（合并）资产总额为377.83亿元，负债总额279.12亿元，所有者权益合计98.71亿元；2012年，公司合并口径实现营业收入31.50亿元，利润总额4.74亿元。

公司地址：南京市建邺区应天大街901号；
公司法定代表人：冯亚军。

三、宏观经济和政策分析

1. 宏观经济

2012年以来，国内宏观经济整体运行平稳，经济增速在连续三个季度下滑之后于四季度呈现温和回升态势。根据国家统计局数据初步核算，2012年，中国实现国内生产总值519322亿元，同比增长7.8%，GDP前三季度同比增速持续回落，一季度同比增长8.1%，二季度增长7.6%，三季度增长7.4%，但四季度以来，经济增长温和回升态势开始显现，四季度GDP增长为7.9%。2012年，中国规模以上工业增加值同比增长10.0%，增速同比回落3.9个百分点。分季度看，一季度同比增长11.6%，二季度增长9.5%，三季度增长9.1%，四季度增长10.0%。2012年，规模以上工业企业（年主营业务收入在2000万元以上的企业，下同）实现主营业务收入915915亿元，同比增长11%；规模以上工业企业实现利润55578亿元，同比增长5.3%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求基本保持平稳，对外贸易增速下滑明显。具体而言：①消费继续平稳增长。2012年社会消费品零售总额为210307亿元，同比名义增长14.3%，同比增速小幅回落2.8个百分点。②投资增速放缓，结构持续优化。2012年固定资产投资（不含农户）364835亿元，同比增长20.6%，较2011年同期同比减少3.9个百分点。分地区来看，中西部投资增速快于东部；分产业来看，第一产业投资增速快于第二、第三产业。③对外贸易增速下滑明显，贸易顺差显著扩大。2012年，全年进出口总额为38667.60亿美元，同比增长6.2%，增速同比大幅下降16.3个百分点，其中出口金额同比增长7.9%，增速同比下降12.4个百分点，进口金额同比增长4.3%，增速同比下降20.6个百分点，全年贸易顺差达2311.09亿美元，较上年的1551.4亿美元显著扩大。

2012年CPI全年同比增长2.6%，整体维持低位。2012年3月开始随食品价格涨幅持续

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

2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，加快推进结构性减税，扩大“营改增”试点范围，同时进一步推动基础设施建设等多种措施，确保“稳增长”目标实现。公共支出方面，2012 年全国教育支出 21165 亿元，同比增长 28.3%；医疗卫生支出 7199 亿元，同比增长 12.0%；社会保障和就业支出 12542 亿元，同比增长 12.9%；住房保障支出 4446 亿元，同比增长 16.4%。2012 年，全国财政累计收入为 117210 亿元，累计支出为 125712 亿元，分别同比增长 12.8% 和 15.1%。结构性减税方面，2012 年 8 月 1 日起至年底，中央决定将交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点范围，由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省(直辖市、计划单列市)。据初步统计，截至 2012 年底，已纳入试点的企业户数约 71 万户，即将纳入试点的户数约 20 万户，“营改增”减负效果明显。此外，为进一步加强和改善关税调控作用，财政部发布通知，自 2013 年 1 月 1 日起，中国将对进出口关税进行部分调整，中国将对 780 多种进口商品实施低于最惠国税率的年度进口暂定税率。基础设施建设方面，5 月 23 日召开的国务院常务会议，要求推进“十

二五”规划重大项目按期实施，启动一批事关全局、带动性强的重大项目，已确定的铁路、节能环保、农村和西部地区基础设施、教育卫生、信息化等领域的项目。截至 2012 年底，教育、医疗卫生、节能环保、社会保障和就业、城乡社区事务、农林水事务等的财政支出呈重点突破态势，均保持两位数以上的增速。

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

产业政策方面，继续严格控制“两高”和产能过剩行业盲目扩张。进一步推进农业生产，落实和完善扶持政策，加大农业科技投入。推进产能过剩行业兼并重组、扶优汰劣，支持中小企业发展，发展生产性服务业，加强生态建设。房地产方面，坚持房地产调控不放松，一方面中央政府多次强调稳定和严格实施房地产调控政策，相关部委及地方政府相继辟谣否认政策放松。另一方面，支持自住性合理需求，国家发改委、住建部表示完善首套房优惠措施，央行指出满足首套房贷款需求，30 多个城市通过公积金贷款额度调整、首次置业税费减免等方式微调楼市政策。

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

四、行业及区域经济环境

1. 行业概况

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

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

随着近年来国民经济实力的增强、全社会

固定资产投资总额的增加, 中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。2012年全年, 全国固定资产投资总额完成36.48万亿元, 比上年名义增长20.6%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资1.65万亿元, 全年基础设施(不包括电力、燃气及水的生产与供应)投资5.84万亿元, 比上年增长13.3%。2012年全年新开工项目计划总投资30.91万亿元, 比上年增长28.6%; 新开工项目35.63万个, 比上年增加2.89万个。

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

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

2. 区域经济发展

南京市经济情况

2012年, 南京市国民经济保持稳定增长。全年全市实现地区生产总值7201.57亿元, 比上年增长11.7%。其中, 第一产业增加值184.64亿元, 增长4.9%; 第二产业增加值3170.78亿元, 增长11.9%, 其中全部工业增加值2748.45亿元, 增长11.0%; 第三产业增加值3846.15亿元, 增长11.8%。三次产业结构进一步调整为2.6: 44.0: 53.4, 产业结构进一步优化。

2012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4683.45亿元, 较上年增长16.8%; 全年完成房地产开发投资1015.76亿元, 比上年增长13.3%。

2012年, 南京市全市实现财政收入1427.25亿元, 比上年增长9.9%, 其中公共预算收入733.02亿元, 比上年增长15.4%。在公共财政预

算收入中，各项税收收入完成602.79亿元，比上年增长13.8%，占公共财政预算收入比重为82.2%。全年公共财政预算支出769.81亿元，比上年增长15.6%。

2012年，南京市城乡居民生活水平继续提高，城市居民人均可支配收入为36322元，比上年增长12.8%；农村居民人均纯收入14786元，比上年增长12.8%。

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外部环境；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

2012年是南京市迎接亚青和青奥会做好各项准备工作的关键一年，河西指挥部和公司紧扣亚青会和青奥会时间节点，以推进“青奥工程、基础设施、功能性项目、环境综合整治、拆迁”等七大板块为抓手，全面加快项目建设，完善河西新城区城市功能，全年累计完成投资约150.9亿元。

按照“扁平化”管理模式，河西指挥部和建邺区打破部区边界，联合组建了青奥、基础设施、功能性项目、拆迁、资金等七大板块工作组，以2014年8月为节点，倒排每月工作进度；建立部区周例会、督办考核制度，及时处理协调工程建设过程中遇到的矛盾和问题；加强工程督查管理，既重视工程进度，更注重工程的标准和质量，运用实时信息采集和远程监控系统对青奥板块等重点工程实行远程视频监控；在省内首创“第三方监控”制度，在全国竞争性选择专业团队作为“监理的监理”，对河西所有在建工地工程质量、安全、进度进行监控，每周形成督查专报，发现问题限时整改；积极拓宽融资渠道，保障河西新区建设的顺利推进；充分吸收借鉴国内外重大赛事和城市建设的先进经验，在省内编制首例规划设计、施工管理、城市管理三大导则，参照国际标准

对设计、施工、市容市貌提出新的要求，从细节标准上与国际接轨；从源头抓品质，聘请国际顶尖设计团队以及国内外一流的规划专家、文化大师、创意学者编制完成了新城人文策划、中央商务区一期改造等“十大提升方案”、“河西滨江十二景”和标志性建筑等设计方案，在更高工作标准和起点上推进现代化国际性城市新中心建设；紧扣亚青会和青奥会办赛要求，所有方案聘请国内外一流专家组建专家咨询团队评审把关，确保以高站位的规划指导推进高标准的建设。

青奥板块建设方面，截至目前，青奥村8幢塔楼全部封顶，比原计划提前3个月，建成运动员公寓样板房，受到国际奥委会官员的高度肯定；国际风情街主体施工至8层，比原计划提前2个月；会议中心地下室结构全部完成，目前正在进行地上1~3层全钢主体结构施工；塔楼已出正负零，开始施工地上一层，同时逆作暗挖地下二层；青奥轴线支护结构基本完成，已完成土方开挖60%，第三、四、五层结构开始施工；夹江步行桥与长航、长江委就通航净高达成一致意见，并通过了专家评审；青奥文化体育公园完成初步设计，785米新江堤改线工程已完成70%。

河西新区基础设施建设方面，全面启动河西西南部基础设施建设，天河路、恒河路等10条城市主次干道、天保中河、沙洲西河等河道、黄河路综合管廊均开工建设；南部水系、综合管网等专项规划进一步深化；积极实施热电联供，确定青奥板块、金融城、大型综合医院等首批用户，同时积极协调其它重点项目，推广热电联供的商业运用；优先完善医疗、教育、保障房等公共配套建设，河西大型综合医院正在进行门诊楼一层施工；莲花村九年一贯制学校已建成，新城二中、奥体二中启动建设；莲花村、中和村保障房项目正按计划实施；大力推进河西拆迁扫尾，完成河西西南部3平方公里地块拆迁总量的99.6%，涉及村（居）民1300余户、工企单位220余家。

环境保护方面，部区联合成立了环境综合整治指挥部，制定了《河西·建邺环境综合整治总体方案》，强调以国际视野、国际水平、国际标准确立参照系；城市管理参照新加坡、香港经验，绿化养护标准向杭州看齐，严格按照导则实施新城的水系、色彩、景观等方面城市管理，确保新城建设品质；重点抓好水环境整治，编制了河西中部地区环境提升实施计划，分步实施河道清淤、污水截流、河道筑坝、引流等工程；投资 2000 万元重新启用钛白粉水厂设备，实施了中部地区河道换水工程，全面提升区域水质；切实加强河西各主、次干道景观提升，完成了江东中路、燕山路、梦都大街等主干道景观绿化提升示范段工程；滨江风光带河西段、秦淮新河风光带河西段等景观提升工程都在加紧推进。

产业载体建设方面，全面实施河西 CBD 一期改造提升工程；奥体大街过江通道、立面出新等工程已全面启动；目前累计入驻各类企业 163 家，区域金融总部 12 家，区域金融中心初具雏形；二期南京世贸中心、金融城等 14 个项目全面启动建设，总建筑面积约 512 万平方米，100 米以上高层建筑 34 幢，其中 200 米以上超高层建筑 11 幢；目前，南京移动总部大楼、新华报业总部大楼、交通银行总部大楼和省农信社总部大楼等 4 个项目已完成主体施工，华泰证券总部大楼结构全面封顶，南京世贸中心、金融城、苏宁国际广场等项目进展顺利。

土地开发及出让情况

2012 年，河西新城区开发土地面积约 100 万平方米，截至 2012 年底，可供出让土地面积合计约 390 万平方米。2012 年，河西新城区出让土地面积约 18.39 万平方米，实现出让收入 29.10 亿元，较河西新城区 2011 年出让土地面积 69.60 万平方米和出让收入 91.25 亿元大幅下降。

总体来看，跟踪期内，河西新城区各项建设工作稳步推进，储备可供出让土地面积充足，土地出让情况为公司财政支持的获得及偿债能

力的增强提供了有力的保障。

五、基础素质分析

资产划拨

2012 年 11 月，公司与河西指挥部向南京市人民政府申请“关于申请划转会展资产增加国有权益的请示”（宁新城指办字【2012】467 号和宁新城国资资字【2012】188 号），申请将南京国际博览中心一期及续建项目划转至公司；南京市国资委回复“南京市国资委承办来文回复单”，同意将南京国际博览中心一期及续建项目资产划转至公司，增加公司国有权益。根据南京市国资委“关于同意核增南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司国有资本金的批复”（宁国资委产【2012】265 号），同意将南京河西新城区开发建设指挥部的金陵江滨国际会议中心资产划转至公司，核增公司国有资本金。

上述两项资产合计 25.90 亿元，其中包含土地价值 3.17 亿元（计入无形资产科目）；金陵江滨国际会议中心酒店资产部分资产已于 2010 年计入固定资产科目 2.35 亿元，本次划拨后抵减；2012 年，根据工程财务决算补记差额（预算入账与工程造价差额）0.14 亿元。上述资产同时增加资本公积。

财政资金

根据 2011 年南京市人民政府市长办公会议纪要第 18 号和 2012 年“南京市人民政府办公厅办文单”（宁府办文【2012】1516 号），南京金融城股份有限公司 45 号地块因容积率调增补缴的土地出让金转为市级财政增加给公司的资本金，2012 年度公司收到专项资金 1 亿元，计入资本公积。

财政补贴

2012 年，公司收到政府财政补贴 107.85 万元，公司将其计入营业外收入-政府补助科目。

六、管理分析

跟踪期内，公司主要管理人员及管理方面无重大变化。

七、经营分析

公司是南京河西地区基建业务主体，具体业务包括承接河西指挥部委托的基础设施项目建设任务和自有资产的投资运营。2012年，公

司实现主营业务收入314186.77万元，较上年的325464.53万元下降3.47%。公司主营业务收入中，工程结算业务收入占比最大，2012年为205404.53万元，较上年的177625.78万元增长15.64%；毛利率方面，2012年公司工程结算业务毛利率由上年的5.48%上升为6.38%；受工程结算业务收入及毛利率增长和房屋销售业务毛利率上升影响，公司主营业务综合毛利率由上年的19.04%上升至20.47%。

表1 公司主营业务收入及毛利率情况（单位：万元、%）

科目	2011年		2012年	
	主营业务收入	毛利率	主营业务收入	毛利率
客房业务	2918.02	100.00	1522.29	87.18
餐饮及会展业务	14195.33	80.23	19047.18	75.03
园林工程业务	36884.72	9.55	18714.38	10.23
房屋销售业务	90481.50	37.39	62006.91	51.53
公园门票及管养业务	3359.18	16.77	3225.68	20.02
工程结算业务	177625.78	5.48	205404.53	6.38
其他业务			4265.80	24.85
合计	325464.53	19.04	314186.77	20.47

资料来源：公司提供。

（1）市政基础设施类建设项目

公司市政基础设施类项目建设采用代建制，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有相关的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，2012年实现收入20.54亿元，较2011年增长了15.64%。2012年，公司收到河西指挥部的工程建设款20.51亿元，较上年的17.91亿元有所上升。

自成立起至2012年底，公司负责投资代建项目总投资额合计307.71亿元，其中已累计完

成投资合计153.81亿元。

表2 截至2012年底公司累计已完成投资代建项目
（单位：亿元）

项目名称	计划投资额	截至2012年底 实际总投资
道路建设	38.10	38.10
河道泵站	6.10	6.10
供电杆线迁移	3.50	3.50
滨江大道中段	12.00	12.00
CBD 绿轴、中央公园	6.00	6.00
滨江公园、绿博园	5.60	5.60
学校社区中心等配套项目	13.81	13.81
南京国际博览中心一期	18.00	18.00
新城大厦一期	4.00	4.00
滨江风光带南延段	1.00	1.00
合 计	108.11	108.11

资料来源：公司提供。

表3 公司在建的主要基础建设项目
(单位: 亿元)

项目名称	总投资额	截至2012年底已完成投资额
行政审批中心及配套	14.50	10.20
青奥城	100.00	25.00
大型综合性医院	10.00	2.40
学校、社区中心等配套项目	12.70	0.80
道路工程	43.50	3.50
河道泵站建设	3.00	0.20
滨江风光带南延段建设	1.00	0.30
南京国际博览中心二期	12.00	1.50
南京市档案馆、方志馆建设	2.90	1.80
总计	199.60	45.70

资料来源: 公司提供。

(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。2012年, 公司餐饮及会展业务实现收入 19047.18 万元, 同比增长 34.18%, 毛利率有所下降, 为 75.03%; 2012年, 受部分工程未开工影响, 公司园林工程业务收入由上年的 36884.72 万元大幅下降至 18714.38 万元, 毛利率略有上升, 升至 10.23%; 房屋销售业务收入为 62006.91 万元, 同比下降 31.47%, 但毛利率由 37.39% 增长至 51.53%。

房屋销售业务

公司房地产业务主要由下属子公司南京奥体建设开发有限责任公司 (以下简称“南京奥体”) 承担, 为房地产开发一级资质企业。南京奥体目前主要在建项目为青奥村项目和中和村经适房项目。中和村和莲花村经济适用房项目在交付前已经基本完成销售, 青奥村将于 2014 年青奥会结束后销售。

青奥村项目为青奥会配套项目, 占地约 250 亩, 建筑面积为 18 万平方米, 于 2011 年启动建设, 2013 年底建成交付, 2014 年 1 月开村试运行。

中和村经济适用房项目位于河西南部渭河路以东、汶河路南北两侧, 占比面积 24.33 万平方米, 建筑面积 82.58 万平方米, 包括 A、B、

C、D 地块, 其中 A、B、D 地块由南京奥体负责建设, 总占地面积约 18 万平方米, 总建筑面积 62 万平方米, A 地块于 2012 年 12 月竣工。

莲花村经济适用房项目 (公司本部项目) 位于河西新城区南部, 与地铁二号线终点站油坊桥站相临。项目分为 A 地块和 B 地块, A 地块总占地面积为 18.59 万平方米, 总建筑面积为 50.3 万平方米。该地块于 2007 年 10 月 8 日开工, 已于 2010 年 1 月和 10 月分两批交付。B 地块总占地面积为 9.12 万平方米, 总建筑面积为 36.8 万平方米。目前该项目主体已完成, 计划 2013 年 9 月底交付使用。

餐饮及会展业务

公司拥有金陵江滨国际会议中心酒店, 该酒店是南京首家以商务会议和休闲度假为主题的江畔园林式酒店。毗邻奥体中心, 北与绿博园相接, 秀筑于园林之中。该酒店 2006 年 6 月正式开始运营, 具备 5 星级酒店标准, 拥有 222 间客房, 2000 平方米的会议场地和一流的专业设施。2009 年 11 月起, 河西指挥部、河西国资决定金陵江滨国际会议中心酒店与金陵会议中心合并管理, 在人力、物力上实现资源整合、共享。同时, 经河西指挥部、国资集团批准, 2010 年 4 月, “金陵江滨国际会议中心酒店” 正式更名为“金陵江滨酒店”。目前, 酒店入住率在 60% 左右。

2012 年, 公司获得政府划转的南京国际博览中心一期及续建项目和金陵江滨国际会议中心资产。南京国际博览中心一期及续建项目将用于会展场馆的使用; 金陵江滨国际会议中心划拨资产作为酒店资产使用。

未来随着河西新区开发建设和金陵酒店知名度逐步打开, 以及亚青会和青奥会的举办, 金陵酒店入住率有望提升, 公司酒店餐饮收入有望持续增加。

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; 园林工程和餐饮

业务规模较小。

八、募集资金使用情况

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

“10宁河西债”设置分期按比例归还本金，自发行起第5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。

“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。

“10宁河西债”募集资金为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2012年底，项目已完成投资总额13.10亿元，其中拆迁投入约5.90亿元，工程投入约7.20亿元。截至2012年底，“10宁河西债”募集10亿元资金已经使用完毕，其中2亿元用于补充营运资金，8亿元用于项目建设。

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

九、财务分析

江苏公证天业会计师事务所有限公司对公司提供的2012年度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。

从合并范围变化来看，2012年9月，公司出资500万元设立了南京新城生态技术工程中心有限公司，该公司规模较小，对合并口径财务报表可比性影响小。

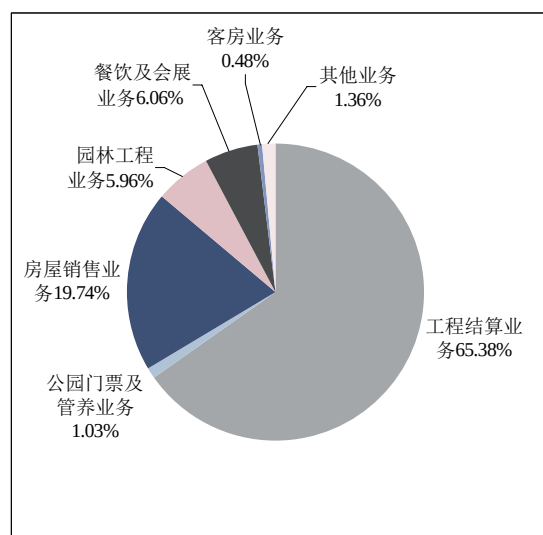
截至2012年底，公司（合并）资产总额为377.83亿元，负债总额279.12亿元，所有者权益

合计98.71亿元；2012年，公司合并口径实现营业收入31.50亿元，利润总额4.74亿元。

1. 盈利能力

2012年，公司实现主营业务收入31.42亿元，较上年的32.55亿元下降3.47%；主营业务构成中，工程结算收入20.54亿元，同比增长15.65%；房屋销售业务实现收入6.20亿元，较上年的9.05亿元下降31.49%；园林工程业务收入同比下降49.32%；工程结算收入仍然是公司主营业务收入的主要来源，占比65.38%，高于上期的54.58%。

图1 公司2012年主营业务收入构成图



资料来源：根据审计报告整理。

2012年，公司营业成本同比下降5.95%；期间费用合计2.07亿元，高于上年的1.55亿元，增幅来自管理费用及财务费用的增加。2012年，公司资产减值损失从上年的245.14万元大幅增至4532.12万元，资产减值主要来自长期股权投资减值损失。2012年，公司投资收益由上年的0.11亿元大幅增至1.22亿元，增幅来自长期股权投资收益。2012年，公司实现营业利润4.43亿元，同比增长24.45%；实现利润总额4.74亿元，同比增长32.47%；公司营业利润率由上期的15.43%上升至18.26%。

2012年，公司总资本收益率为1.06%，低于

上年的1.45%；净资产收益率为3.83%与上年的3.80%基本持平。

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，2012年公司经营活动现金流入量为61.91亿元，较2011年增长10.88%；2012年公司收到的其他与经营活动有关的现金为26.70亿元，规模与上年基本持平，主要为收到的与河西指挥部等公司的往来款。公司销售商品提供劳务收到的现金的增加导致2012年现金收入比增幅较大，为111.75%，较上年的88.78%有所改善。受支付的其他与经营活动有关的现金（往来款和期间费用）大幅增加影响，2012年公司经营活动产生的现金流出较2011年大幅增长，为100.92亿元。2012年公司经营活动产生的现金流量净额由正变负，为-39.02亿元。

从投资活动来看，2012年公司投资活动现金流入和流出规模同比均有所下降，投资支付的现金5.11亿元为公司长期股权投资支付的现金；净流出规模较2011年有所下降。2012年，公司投资活动现金流出5.90亿元，投资活动产生的现金流量净额为-5.60亿元。2012年，公司筹资活动前现金流为净流出44.61亿元，公司面临较大外部融资压力。

2012年，公司筹资活动现金流入为184.00亿元，同比大幅增长300.33%；其中，取得借款收到182.21亿元；收到其他与筹资活动有关的现金1.79亿元，构成为期初贷款保证金等不作为现金等价物的货币资金在本期解除质押，作为收到其他与筹资活动有关的现金；筹资活动资金流出86.92亿元，同比增长53.68%，其中偿还借款本息73.04亿元；支付其他与筹资活动有关的现金13.88亿元，主要为银行承兑汇票、借款及信用证保证金、质押定期存款（12.4亿元），以及为公司贷款等支付的费用。

2012年公司筹资活动现金净流入97.08亿元。

整体来看，2012年，公司经营活动和投资活动净现金流均为负值，对外融资规模大幅增长。

3. 资本及债务结构

截至2012年底，公司资产总额377.83亿元，较上年增长69.80%。从资产结构来看，流动资产占84.50%，非流动资产占15.50%，公司资产构成以流动资产为主，流动资产占比与年初相比略有下降。

截至2012年底，公司流动资产合计319.25亿元，同比增长67.83%，主要为货币资金、预付款项、其他应收款和存货增加所致。截至2012年底，公司流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主。截至2012年底，公司货币资金76.32亿元，较上年大幅增长467.41%，为对外融资规模增加所致；货币资金构成中，银行存款49.40亿元，占64.73%；其他货币资金26.86亿元，占35.19%（其中受限资金12.40亿元）。截至2012年底，公司预付款项18.05亿元，同比大幅增长366.53%，构成主要为预付工程款。截至2012年底，公司其他应收款为175.18亿元，较上年增长25.44%，其中，97.53%为应收河西指挥部款项，2.06%为应收南京市土地储备中心河西新城分中心款项，上述款项回收受河西新区土地出让时间及价格影响大，对公司资金周转压力大。截至2012年底，公司存货为46.33亿元，较上年增长55.90%，存货构成以开发成本和开发产品为主，二者合计占比达98.58%；其中，开发成本主要为未完成的河西区基建项目和房屋建设项目，开发产品主要为已完工的房屋建设项目。

截至2012年底，公司非流动资产58.58亿元，比上年增长81.36%；非流动资产构成以长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产为主。截至2012年底，公司长期股权投资合计12.98亿元，较上年增长128.73%，主要是对南京中冶和熙置业等联营公司及紫金财产保险股

份有限公司等参股公司的投资；增幅主要来自对国开思远（北京）投资基金有限公司（持股 15.625%）3.00 亿元和南京金融城建设发展股份有限公司（持股 23.81%）2.50 亿元的投资。公司固定资产为 23.59 亿元，较上年大幅增长 618.56%，以房屋建筑物、机器设备、运输设备和办公及电子设备等为主；增幅来自 2012 年政府划拨资产；截至 2012 年底，公司已累计为固定资产计提折旧 0.91 亿元。截至 2012 年底，公司在建工程较上年下降了 24.24%，为 9.84 亿元，主要构成为滨江公园、综合楼和公司代建的工程总体费用（2012 年莲花村改造投资 3.17 亿元转入预付款项）。截至 2012 年底，公司无形资产为 8.87 亿元，较上年下降 11.87%，主要构成为会展中心一期和二期土地使用权（占比 66.98%）以及海峡城内社区中心（2011G07 地块）土地使用权（占比 9.11%），减少原因是 2008G25 地块和 2009G22 地块土地使用权减少。

整体来看，跟踪期内，随着河西新城区开发建设的推进，公司外部融资和项目投资支出增多，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较大，其他应收款应收对象主要为河西指挥部和南京市土地储备中心河西新城分中心，回收受河西新区土地出让时间及价格影响大。

截至 2012 年底，公司负债总额较年初增长 83.46%，为 279.12 亿元；负债构成中，公司非流动负债规模超过流动负债，主要为长期借款大幅增长所致。

截至 2012 年底，公司流动负债 118.38 亿元，较年初增长 51.12%。截至 2012 年底，公司短期借款 84.86 亿元，同比大幅增长 228.96%。截至 2012 年底，公司新增应付票据 8.10 亿元，全部为银行承兑汇票。截至 2012 年底，公司一年内到期的非流动负债 10.65 亿元，同比下降 46.56%，为即将到期的长期借款。截至 2012 年底，其他应付款 7.04 亿元，同比

大幅下降 65.55%，降幅是由于 2011 年的 13.40 亿元短期信托借款偿付所致；截至 2012 年底，公司其他应付款主要构成见下表。

表 4 截至 2012 年底公司其他应付款主要构成
(单位: 亿元)

单位名称	金额	业务内容
南京市质量技术监督局	1.93	代建款
南京市质量技术监督局	1.88	代建款
中铁建工集团有限公司	1.29	代建款
南京建邺区财政局	0.19	专项拨款
玄武湖管理处	0.11	代建款
合计	5.41	

资料来源：公司审计报告。

截至 2012 年底，公司非流动负债 160.74 亿元，较上年增长 117.79%，主要构成为长期借款和应付债券（“10 宁河西债”），其中期末长期借款余额 143.40 亿元，占比 89.21%。

2012 年，公司全部债务合计 257.64 亿元，同比大幅增长 101.48%。全部债务构成中，长期债务占比较大，2012 年公司长期债务为 68.75 亿元，占比 59.79%，高于上年的 53.76%。

从债务指标情况来看，截至 2012 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均有所升高，分别为 73.87%、72.30%和 60.95%。公司整体债务负担明显加重，且处于较高水平。

截至 2012 年底，公司所有者权益合计 98.71 亿元，较上年增长 40.25%，主要为资本公积增长所致（2012 年公司获得政府划拨资产和资本金）。公司所有者权益以实收资本、资本公积和未分配利润为主，占比分别为 37.15%、48.80%和 12.98%。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，截至 2012 年底，受流动资产快速增长影响，公司流动比率和速动比

率均有所上升，分别为269.69%和230.55%，高于上年的242.83%和204.89%；公司流动资产中其他应收款占比大，若剔除其他应收款，该两项指标会大幅下降。受经营现金流量净额大幅下降为负值影响，公司经营现金流流动负债比由2011年的1.13%下降至-32.96%。公司短期偿债能力较弱。

从长期偿债能力看，受2012年利润总额增加影响，公司EBITDA规模有所增长，为4.98亿元，同比增幅为30.37%。2012年，公司全部债务/EBITDA为51.77倍，比上年的33.49倍大幅增长，EBITDA对全部债务保护能力有所下降。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。

2012年，公司EBITDA为4.98亿元，为“10宁河西债”发行额度的0.50倍；2012年，公司经营活动现金流入量为61.91亿元，为“10宁河西债”发行额度的6.19倍，经营活动现金流量净额为负值，对“10宁河西债”发行额度不具保护能力。公司EBITDA对“10宁河西债”发行额度的保障能力较弱，经营活动现金流入量对“10宁河西债”保障能力较强。

截至2012年底，公司（合并口径）共获得商业银行、政策性银行等多家银行累计授信总额210亿元，尚未使用授信额度27亿元。公司具备间接融资渠道。

截至2012年底，公司为市重点建设项目、关联单位及参股公司提供对外担保总金额为14.33亿元，高于上年的10.05亿元；公司对外担保比率由14.28%上升至14.52%，存在一定或有负债风险。

表5 截至2012年底公司对外担保情况（单位：万元）

被担保人	担保额度
南京河西新城区开发建设指挥部	75000.00
中新南京生态科技岛投资发展有限公司	15250.00
嘉盛建设集团有限公司	28000.00
南京建工集团有限公司	20000.00

江苏通州四建集团有限公司	5000.00
合计	143250.00

资料来源：公司审计报告。

5. 过往债务履约情况

根据《南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司信用报告》（机构信用代码：G1032010500503310S）显示，截至2013年6月26日，公司无已结清和未结清的不良信贷情况。

6. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务状况，以及南京市区域经济发展及财力水平的综合分析，并考虑到南京市和河西区政府对于公司在资金和资产等方面的支持，公司整体抗风险能力较强。

十、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2012年底，南京公用注册资本124181万元人民币，注册地址：南京市玄武区中央路214号；法定代表人：蔡龙。

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。2012年，南京公用获得财政补助收入10.18亿元，同比增长4.95%。整体来看，南京市财政对南京公用支持力度较大。

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2012年底，南京公用合并口径资产总额394.74亿元，较上年同期增长37.13%；所有者权益（含少数股东权益）97.84亿元，较上年同期增长28.06%。2012年，南京公用合并口径实现营业总收入41.95亿元，较上年增长22.96%，实现利润总额1.04亿元，净利润-0.02亿元。2012年，南京公用营业利润率为-0.86%，较2011年下降0.43个百分点，资产负债率为75.21%，全部债务资本化比率为69.93%，债务负担有所加重。

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；南京市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，全部债务规模有所加大。

综合考虑，联合资信维持南京公用主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

本期担保10亿元公司债券占南京公用2012年底全部债务的4.40%，对其债务结构影响较小。“10宁河西债”发行额占南京公用2012年底资产总额的2.53%、所有者权益的10.22%，占其2012年营业收入的23.84%。总体看，南京公用对“10宁河西债”的保障能力强。

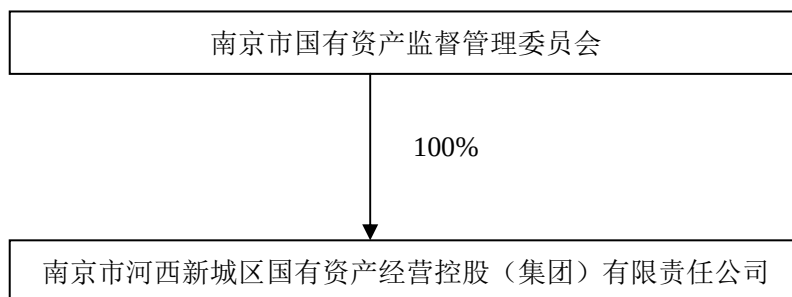
“10宁河西债”利息已经于2013年2月4日（2013年2月3日为周日）按时支付。

十一、结论

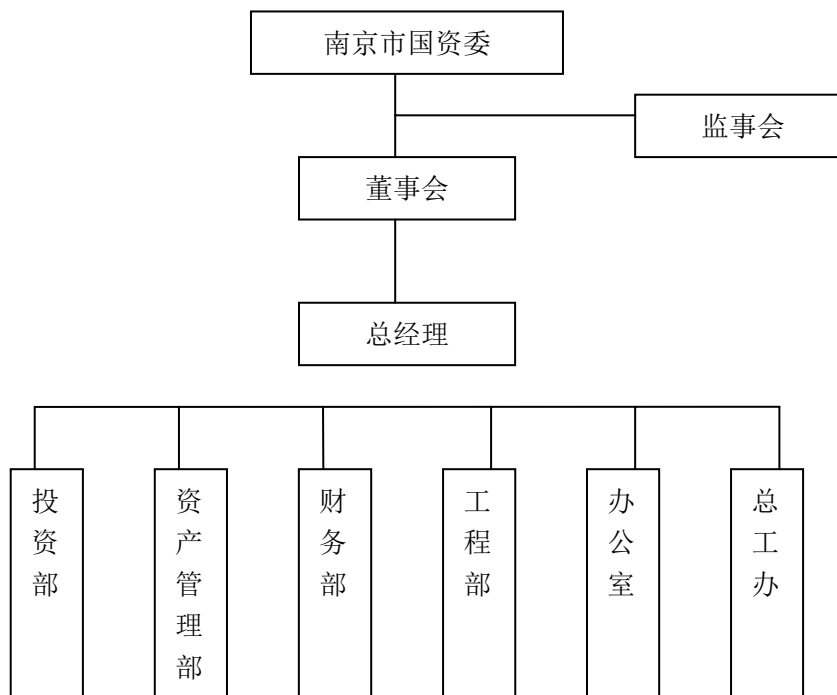
综合考虑，联合资信维持公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定；维持本期债券担保方南京公用主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定；维持“10宁河西债”信用等

级为AA⁺。

附件 1 公司股权结构图



附件 2 公司组织架构图



附件 3 截至 2012 年底公司并表子公司

(单位: 人民币万元)

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例		表决权比例	实际投资额	是否纳入合并范围
					直接	间接			
南京河西新城建设发展有限公司	南京	工程建设	12000.00	房地产开发;商品房销售及信息咨询;苗木培育、销售	100%		100%	12000.00	是
南京奥体建设开发有限责任公司	南京	房地产	35000.00	房地产开发、销售、租赁;物业管理;建筑工程;桩基工程等	80%	20%	100%	35000.00	是
南京滨江公园管理有限公司	南京	服务业	1000.00	公园的经营管理;园区物业管理;园区养护管理等	100%		100%	1000.00	是
南京河西会议展览有限责任公司	南京	服务业	5000.00	展览展示、会务服务;展览工程设计、制作及施工等	100%		100%	5000.00	是
南京河西新城江滨会议中心有限公司	南京	酒店业	2000.00	会务服务;百货销售;实业投资;酒店管理服务等	100%		100%	2000.00	是
南京市园林经济开发有限责任公司	南京	工程施工	2000.00	园林建筑规划、设计、施工等	95%	5%	100%	2000.00	是
南京河西工程项目管理有限公司	南京	服务业	1000.00	项目选址、规划、勘探、设计、招标代理等	100%		100%	1000.00	是
南京青奥城建设发展有限责任公司	南京	房地产	2000.00	房地产开发、销售	100%		100%	2000.00	是
江苏台湾名品城开发有限公司	南京	服务业	1000.00	南京台湾名品城项目的开发建设、经营管理	80%		80%	800.00	是
南京新城生态技术工程中心有限公司	南京	服务业	500.00	低碳生态城市技术工程研究及咨询等	100%		100%	500.00	是

资料来源: 公司2012年度审计报告。

附件4-1 公司合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
流动资产：				
货币资金	269641.95	134504.22	763192.62	68.24
交易性金融资产	1308.57	6536.63	6791.67	127.82
应收票据				
应收账款	3730.31	28602.46	26941.85	168.75
预付款项	52607.38	38680.05	180453.28	85.21
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1110738.62	1396569.37	1751841.53	25.59
存货	126981.48	297195.13	463323.90	91.02
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		150.00	3.76	
流动资产合计	1565008.31	1902237.85	3192548.60	42.83
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	51818.18	56731.81	129760.03	58.24
投资性房地产			14282.76	
固定资产	33181.62	32827.12	235881.31	166.62
在建工程	82600.25	129822.65	98353.96	9.12
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	238420.72	100643.72	88698.29	-39.01
开发支出				
商誉				
合并价差				
长期待摊费用	297.06	514.39	464.76	25.08
递延所得税资产	1242.24	2443.64	6876.00	135.27
其他非流动资产			11454.71	
非流动资产合计	407560.07	322983.32	585771.82	19.89
资产总计	1972568.38	2225221.17	3778320.42	38.40

附件 4-2 公司合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
流动负债：				
短期借款	188800.00	257950.00	848556.00	112.00
交易性金融负债				
应付票据	55000.00		81000.00	21.36
应付账款	33178.28	54262.16	47333.52	19.44
预收款项	140835.49	59096.04	11147.92	-71.87
应付职工薪酬	1815.28	2007.31	1834.40	0.53
应交税费	-4843.20	4225.14	11218.20	
应付利息	1373.75	2230.00	5814.12	105.73
应付股利				
其他应付款	12788.00	204299.81	70388.26	134.61
一年内到期的非流动负债	46600.00	199300.00	106500.00	51.18
其他流动负债				
流动负债合计	475547.61	783370.46	1183792.41	57.78
非流动负债：				
长期借款	728900.00	581100.00	1433982.00	40.26
应付债券	105866.67	106400.00	106400.00	0.25
长期应付款	44642.45	48451.31	52229.76	8.16
专项应付款	1000.00	2101.86	14826.16	285.05
递延所得税负债	164.64			
其他非流动负债				
非流动负债合计	880573.76	738053.18	1607437.92	35.11
负债合计	1356121.37	1521423.64	2791230.33	43.47
所有者权益：				
实收资本(或股本)	206600.00	366600.00	366600.00	33.21
资本公积	335724.26	236111.76	481630.08	19.77
减：库存股				
盈余公积	7588.69	8386.44	10518.85	17.73
未分配利润	66534.07	92498.88	128141.41	38.78
外币报表折算差额				
归属于母公司权益合计	616447.01	703597.08	986890.33	26.53
少数股东权益		200.45	199.75	
所有者权益合计	616447.01	703797.54	987090.08	26.54
负债和所有者权益总计	1972568.38	2225221.17	3778320.42	38.40

附件 5 公司合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
一、营业收入	366980.75	330636.47	315022.45	-7.35
减: 营业成本	315523.25	266260.52	250424.98	-10.91
营业税金及附加	9703.01	13366.90	7064.09	-14.68
销售费用	3570.15	4448.87	4894.98	17.09
管理费用	9918.80	13583.25	15992.07	26.98
财务费用	-896.60	-2512.30	-236.38	-48.65
资产减值损失	242.92	245.14	4532.12	331.94
加: 公允价值变动收益	92.16	-771.94	-244.96	
投资收益	1646.68	1127.30	12196.95	172.16
其中: 对合营企业投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	30658.05	35599.46	44302.57	20.21
加: 营业外收入	396.21	185.74	3153.34	182.11
减: 营业外支出	52.44	40.97	104.24	40.99
其中: 非流动资产处置损失				
三、利润总额	31001.81	35744.23	47351.67	23.59
减: 所得税费用	7895.76	8981.20	9577.44	10.14
四、净利润	23106.05	26763.02	37774.23	27.86
其中: 归属于母公司的净利润	23106.05	26762.57	37774.93	27.86
少数股东损益		0.45	-0.70	

附件 6-1 公司合并现金流量表
 (单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	437400.75	293551.52	352052.06	-10.29
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	80629.92	264808.48	267038.99	81.99
经营活动现金流入小计	518030.67	558360.00	619091.05	9.32
购买商品、接受劳务支付的现金	303048.81	404648.56	443343.11	20.95
支付给职工以及为职工支付的现金	6085.97	7647.69	9271.18	23.42
支付的各项税费	13986.60	10141.89	16099.18	7.29
支付其他与经营活动有关的现金	180082.06	127098.91	540531.49	73.25
经营活动现金流出小计	503203.44	549537.05	1009244.95	41.62
经营活动产生的现金流量净额	14827.24	8822.95	-390153.90	
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	9.66	69.14		-100.00
取得投资收益收到的现金		364.96	50.02	
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	0.04	4.80	10.84	1556.29
处置子公司及其他单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		4714.31	3021.27	
投资活动现金流入小计	9.70	5153.21	3082.13	1682.59
购建固定资产、无形资产等支付的现金	3216.71	31133.36	913.23	-46.72
投资支付的现金	7173.00	10235.00	51105.00	166.92
取得子公司等支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		41000.00	7019.21	
投资活动现金流出小计	10389.71	82368.36	59037.44	138.38
投资活动产生的现金流量净额	-10380.02	-77215.15	-55955.31	132.18
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	100000.00	60200.00		-100.00
取得借款收到的现金	506600.00	455150.00	1822088.00	89.65
发行债券收到的现金	100000.00			-100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	80000.00	8486.37	17925.12	-52.66
筹资活动现金流入小计	786600.00	523836.37	1840013.12	52.94
偿还债务支付的现金	405018.00	405300.00	599400.00	21.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52722.37	73153.86	131013.65	57.64
支付其他与筹资活动有关的现金	322100.97	87128.04	138794.43	-34.36
筹资活动现金流出小计	779841.33	565581.90	869208.08	5.57
筹资活动产生的现金流量净额	6758.67	-41745.53	970805.04	1098.49

附件 6-2 公司合并现金流量表附表
 (单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量:				
净利润	23106.05	26763.02	37774.93	27.86
加: 资产减值准备	242.92	245.14	4532.12	331.94
固定资产折旧及其他	1593.83	1703.51	2048.24	13.36
无形资产摊销	86.58	106.81	175.43	42.34
长期待摊费用摊销	271.57	521.63	150.00	-25.68
处置固定资产、无形资产等损失	10.08	5.42	-5.95	
固定资产报废损失		2.54		
公允价值变动损失	-92.16	771.94	244.96	
财务费用			44.88	
投资损失	-1646.68	-1127.30	12196.95	
递延所得税资产减少	-702.65	-1201.40	-4432.36	151.16
递延所得税负债增加	164.64	-164.64	0.00	-100.00
待摊费用减少				
预提费用增加				
存货的减少	52476.98	-170213.66	-20514.49	
经营性应收项目的减少	-113719.63	-281672.86	-463729.78	101.94
经营性应付项目的增加	53035.70	433082.79	41361.19	-11.69
其他				
经营活动产生的现金流量净额	14827.24	8822.95	-390153.90	

附件 7 公司主要计算指标

项目	2010 年	2011 年	2012 年	平均值
经营效率				
销售债权周转次数(次)	98.38	20.45	11.34	31.48
存货周转次数(次)	2.48	1.26	0.66	1.20
总资产周转次数(次)	0.19	0.16	0.10	0.14
现金收入比(%)	119.19	88.78	111.75	106.35
盈利能力				
营业利润率(%)	11.38	15.43	18.26	16.04
总资本收益率(%)	1.33	1.45	1.06	1.23
净资产收益率(%)	3.75	3.80	3.83	3.80
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	57.52	49.41	60.95	56.80
全部债务资本化比率(%)	64.60	64.50	72.30	67.65
资产负债率(%)	68.75	68.37	73.87	71.20
偿债能力				
流动比率(%)	329.10	242.83	269.69	273.51
速动比率(%)	302.39	204.89	230.55	237.22
经营现金流动负债比(%)	3.12	1.13	-32.96	-15.52
全部债务/EBITDA(倍)	34.14	33.49	51.77	42.76
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	0.00	-0.05	-0.17	-0.10

附件 8-1 南京公用合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
流动资产：				
货币资金	323170.36	199681.95	459898.14	19.29
交易性金融资产				
应收票据	147.90			-100.00
应收账款	15698.99	20404.93	23841.08	23.23
预付款项	26106.25	45562.43	62725.23	55.01
应收利息			544.05	
应收股利	169.10	219.10	600.00	88.37
其他应收款	459564.65	710741.98	1087265.07	53.81
存货	16708.27	13085.16	89220.12	131.08
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	16.38	30005.21	5.00	-44.77
流动资产合计	841581.90	1019700.75	1724098.69	43.13
非流动资产：				
可供出售金融资产	21118.25	20869.59	27924.71	14.99
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	34662.98	32585.39	32655.81	-2.94
投资性房地产	25735.85	24930.92	26748.32	1.95
固定资产	702714.64	720975.65	935202.85	15.36
在建工程	945324.08	1037755.42	1041482.87	4.96
工程物资	58.69	6.04	0.28	-93.05
固定资产清理	324.11	509.85	403.31	11.55
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	10187.28	10128.64	12164.72	9.28
开发支出				
商誉	252.55	252.55	0.00	-100.00
合并价差				
长期待摊费用	749.05	941.88	3726.45	123.04
递延所得税资产	2079.72	2258.42	2466.41	8.90
其他非流动资产	7659.18	7608.53	140517.76	328.33
非流动资产合计	1750866.39	1858822.89	2223293.47	12.69
资产总计	2592448.28	2878523.64	3947392.16	23.40

附件 8-2 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）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
流动负债：				
短期借款	164600.00	312996.00	616459.52	93.53
交易性金融负债				
应付票据	46284.10	7702.08	9166.00	-55.50
应付账款	54493.53	54896.21	65224.64	9.40
预收款项	115952.51	120167.12	198860.64	30.96
应付职工薪酬	7102.84	3993.90	5299.85	-13.62
应交税费	6497.09	3295.15	303.67	-78.38
应付利息	981.52	385.63	260.79	-48.45
应付股利	376.12	322.00	373.48	-0.35
其他应付款	80048.12	101131.32	130391.40	27.63
预计负债				
一年内到期的非流动负债	96500.00	244308.79	409890.18	106.10
其他流动负债			25.36	
流动负债合计	572835.82	849198.20	1436255.53	58.34
非流动负债：				
长期借款	937576.18	860467.33	974298.03	1.94
应付债券	268260.91	265000.00	265000.00	-0.61
长期应付款	11515.50	52476.69	126542.07	231.49
专项应付款	32358.00	64906.71	85130.74	62.20
预计负债		1803.28	2050.78	
递延收益				
递延所得税负债	4313.94	3978.20	5627.12	14.21
其他非流动负债	18957.76	16709.66	74116.49	97.73
非流动负债合计	1272982.28	1265341.87	1532765.23	9.73
负债合计	1845818.10	2114540.06	2969020.75	26.83
所有者权益：				
实收资本(或股本)	487888.73	487888.73	522884.07	3.52
资本公积	232954.10	241945.18	332519.86	19.47
减：库存股				
盈余公积				
未分配利润	-47690.68	-46120.66	23276.21	
外币报表折算差额				
归属于母公司权益合计	673152.15	683713.26	878680.14	14.25
少数股东权益	73478.03	80270.32	99691.26	16.48
所有者权益合计	746630.18	763983.58	978371.40	14.47
负债和所有者权益总计	2592448.28	2878523.64	3947392.16	23.40

附件 9 南京公用合并利润及利润分配表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
一、营业收入	306290.60	341206.90	419532.55	17.04
减: 营业成本	287422.15	330100.08	410058.36	19.44
营业税金及附加	11598.36	12579.57	13094.79	6.26
销售费用	33381.33	36043.28	42344.92	12.63
管理费用	40158.60	36780.22	55494.69	17.55
财务费用	10962.55	5041.86	9008.12	-9.35
资产减值损失	1045.02	844.73	1039.91	-0.25
加: 公允价值变动收益				
投资收益	1592.99	6262.99	7840.49	121.85
其中: 对合营企业投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	-76684.42	-73919.85	-103667.75	16.27
加: 营业外收入	86036.49	97889.33	122932.29	19.53
减: 营业外支出	5081.49	8294.34	8900.29	32.34
其中: 非流动资产处置损失	3239.15	5518.92	5955.96	35.60
三、利润总额	4270.57	15675.14	10364.25	55.79
减: 所得税费用	3721.25	5923.38	10565.24	68.50
四、净利润	549.33	9751.76	-200.98	
其中: 归属于母公司的净利润	-6770.00	1570.02	-10736.21	25.93
少数股东损益	7319.32	8181.74	10535.23	19.97

附件 10 南京公用合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	338468.15	362368.84	454260.86	15.85
收到的税费返还	6224.05	4046.86	4373.60	-16.17
收到其他与经营活动有关的现金	201846.03	237794.59	157051.43	-11.79
经营活动现金流入小计	546538.23	604210.29	615685.89	6.14
购买商品、接受劳务支付的现金	220214.76	269957.99	331758.29	22.74
支付给职工以及为职工支付的现金	91768.48	105742.53	141926.84	24.36
支付的各项税费	22757.69	30618.69	36357.75	26.40
支付其他与经营活动有关的现金	176238.79	142604.52	52408.53	-45.47
经营活动现金流出小计	510979.72	548923.73	562451.40	4.92
经营活动产生的现金流量净额	35558.51	55286.56	53234.49	22.36
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	713.69		34847.64	598.76
取得投资收益收到的现金	1401.68	2420.50	1298.02	-3.77
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	474.59	1655.82	344.02	-14.86
处置子公司及其他单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	19661.89		7224.38	-39.38
投资活动现金流入小计	22251.86	4076.32	43714.06	40.16
购建固定资产、无形资产等支付的现金	130600.33	101040.61	101133.25	-12.00
投资支付的现金	2804.39	6128.00	39378.84	274.72
取得子公司等支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	28.01		1969.08	738.45
投资活动现金流出小计	133432.73	107168.61	142481.18	3.34
投资活动产生的现金流量净额	-111180.87	-103092.28	-98767.11	-5.75
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	8198.16	110.55	25600.00	76.71
取得借款收到的现金	609612.09	580057.65	1514492.62	57.62
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	175484.69	141247.49	100859.29	-24.19
筹资活动现金流入小计	793294.94	721415.69	1640951.91	43.82
偿还债务支付的现金	329982.42	364347.33	914840.20	66.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43725.57	44432.92	58593.54	15.76
支付其他与筹资活动有关的现金	328893.88	474778.12	452850.02	17.34
筹资活动现金流出小计	702601.87	883558.37	1426283.76	42.48
筹资活动产生的现金流量净额	90693.08	-162142.68	214668.15	53.85

附件 11 南京公用主要计算指标

项目	2010 年	2011 年	2012 年	平均值
经营效率				
销售债权周转次数(次)	19.33	18.82	18.96	22.86
存货周转次数(次)	17.20	22.16	8.02	17.54
总资产周转次数(次)	0.12	0.12	0.12	0.15
现金收入比(%)	110.51	106.20	108.28	108.10
盈利能力				
营业利润率(%)	2.37	-0.43	-0.86	-0.09
总资本收益率(%)	0.55	0.69	0.37	0.50
净资产收益率(%)	0.07	1.28	-0.02	0.39
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	61.76	59.57	55.88	58.16
全部债务资本化比率(%)	66.96	68.87	69.93	69.02
资产负债率(%)	71.20	73.46	75.21	73.89
偿债能力				
流动比率(%)	146.92	120.08	120.04	125.43
速动比率(%)	144.00	118.54	113.83	121.28
经营现金流动负债比(%)	6.21	6.51	3.71	5.05
全部债务/EBITDA(倍)	20.91	21.48	31.82	26.54
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.05	-0.03	-0.02	-0.03

附件 12 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	
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 / 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 13 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。