

信用评级公告

联合〔2021〕1362号

联合资信评估股份有限公司通过对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 AAA，“20 宁河西 CP002”信用等级为 A-1，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二一年二月二十五日



南京市河西新城区国有资产经营控股（集团） 有限责任公司短期融资券跟踪评级报告

评级结果：

项 目	本次 级别	评级 展望	上次 级别	评级 展望
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	AAA	稳定	AAA	稳定
20宁河西CP002	A-1	稳定	A-1	稳定

跟踪评级债券概况：

债券简称	发行 规模	债券 余额	到期兑付日
20宁河西CP002	14.00 亿元	14.00 亿元	2021/09/02

本次评级使用的评级方法、模型：

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

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

评级时间：2021年2月25日

评级观点

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”）是南京市河西新城区唯一的城市基础设施建设开发主体。跟踪期内，南京市经济保持增长，公司在外部支持、区域业务垄断地位等方面仍具有显著优势。同时联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司建设和偿债资金来源易受政策和市场因素影响、其他应收款项对公司资金占用明显、债务负担较重、未来投资规模较大等因素对其信用水平带来的不利影响。河西新城区潜在土地出让收益和充足的土地储备有助于公司未来保持稳健经营。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“20宁河西CP002”的信用等级为A-1，评级展望为稳定。

优势

1. **外部发展环境良好。**跟踪期内，南京市区域经济实力持续增强，2020年1—12月，南京市实现地区生产总值14817.95亿元，同比增长4.6%；南京市规模以上工业增加值2981.84亿元，同比增长6.5%；固定资产投资5418.23亿元，同比增长6.6%。
2. **区域业务垄断优势明显，持续获得政府支持。**跟踪期内，公司仍是南京市河西新城区唯一的城市基础设施建设开发主体，在河西新城区基础设施建设领域处于行业垄断地位，并得到政府在政府补贴方面给予的持续支持。

本次评级模型打分表及结果：

关注

指示评级	aa	评级结果		AAA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	1
		资本结构	3	
		偿债能力	4	
调整因素和理由				调整子级
外部支持				3

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 六个等级，各级因子评价划分为六档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 档，各级因子评价划分为七档，1 档最好，7 档最差，财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师：朱煜 张永嘉 郝一哲

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

1. 公司建设和偿债资金来源易受政策和市场因素影响。公司项目建设和偿债资金主要系南京市河西新城区开发建设管理委员会返还的河西新城区土地出让收益，易受南京市土地市场变化和政府土地出让计划的影响，未来河西新城区土地出让存在一定的不确定性。
2. 外融资压力较大。截至 2020 年 9 月底，公司主要在建及拟建的基础设施建设项目和房地产项目尚需投资 157.47 亿元。公司未来投资规模较大，存在较大的对外融资压力。
3. 资产流动性较弱。截至 2020 年 9 月底，公司资产中其他应收款和存货占比 65.22%，占比较高，其中应收类款项主要为公司与南京市河西新城区开发建设管理委员会的应收基础设施项目回购款，对公司资金占用明显；存货变现能力主要受工程进度和销售情况的影响。公司资产流动性较弱。
4. 债务负担较重，存在一定短期偿债压力。截至 2020 年 9 月底，公司全部债务 518.89 亿元，较 2019 年底增长 9.33%，全部债务资本化比率为 61.67%，公司债务负担较重；公司短期债务 188.70 亿元，现金短期债务比为 0.49 倍，公司存在一定的短期偿债压力。

主要财务数据:

合并口径				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年9月
现金类资产(亿元)	65.96	74.25	58.00	92.08
资产总额(亿元)	716.93	778.93	817.19	910.56
所有者权益(亿元)	269.77	301.11	307.05	322.56
短期债务(亿元)	120.97	113.12	153.23	188.70
长期债务(亿元)	294.24	330.36	321.38	330.19
全部债务(亿元)	415.21	443.48	474.62	518.89
营业收入(亿元)	34.84	55.25	37.00	18.91
利润总额(亿元)	2.74	4.30	4.10	2.32
EBITDA(亿元)	4.06	6.02	5.55	--
经营性净现金流(亿元)	4.70	-20.48	-18.26	7.73
营业利润率(%)	17.82	13.66	26.01	31.30
净资产收益率(%)	0.75	1.17	0.98	--
资产负债率(%)	62.37	61.34	62.43	64.58
全部债务资本化比率(%)	60.62	59.56	60.72	61.67
流动比率(%)	362.53	404.33	333.09	279.28
现金短期债务比(倍)	0.55	0.66	0.38	0.49
经营现金流负债比(%)	3.09	-13.92	-9.73	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.21	0.28	0.23	--
全部债务/EBITDA(倍)	102.17	73.72	85.46	--
公司本部(母公司)				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年9月
资产总额(亿元)	609.73	672.57	706.97	745.00
所有者权益(亿元)	209.04	240.04	244.49	264.05
全部债务(亿元)	395.14	423.59	450.47	472.89
营业收入(亿元)	21.36	29.20	13.17	9.51
利润总额(亿元)	2.53	3.48	1.95	1.24
资产负债率(%)	65.72	64.31	65.42	64.56
全部债务资本化比率(%)	65.40	63.83	64.82	64.17
流动比率(%)	338.38	452.72	348.53	300.30
经营现金流负债比(%)	-22.45	-17.99	-11.48	--

注:公司2020年三季度财务报表未经审计;已将其其他流动负债中有息部分已计入短期债务核算

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 宁河西 MTN001	AAA	AAA	稳定	2020/10/29	郝一哲、车兆麒	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
PR 河西 01	AAA	AAA	稳定	2016/06/08	杨世龙、范文豪	原联合信用评级有限公司公司债券信用评级方法 原联合信用评级有限公司工商企业信用评级方法	--
10 宁河西债	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2010/06/30	李想	城投债评级方法及风险点简介(2010年)	阅读全文
10 宁河西债	AA	AA	稳定	2010/01/07	黄竞、黄滨	《资信评级原理》企业主体评级方法(2009)	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、本报告引用的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(以下简称“该公司”)提供,联合资信评估股份有限公司(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。

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、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债项到期兑付日有效;根据后续跟踪评级的结论,在有效期内信用等级有可能发生变化。

南京市河西新城区国有资产经营控股（集团） 有限责任公司短期融资券跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于南京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”）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，公司股东未发生变化，截至2020年9月底，南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“东南国资”）和南京市河西新城区开发建设管理委员会（以下简称“河西管委会”）分别持股60.00%和40.00%。东南国资仍为南京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“南京市国资委”）全资子公司，公司实际控制人仍为南京市国资委。截至2020年9月底，公司注册资本和实收资本仍为36.66亿元。

跟踪期内，公司营业范围未发生变化。截至2020年9月底，公司本部内设综合办公室、党群工作部、人力资源部、运营管理部、财务管理部、投资资产部、工程管理部、法务审计部等8个职能部门。截至2020年9月底，公司拥有纳入合并范围的子公司10家。

截至2020年9月底，公司合并资产总额910.56亿元，所有者权益322.56亿元（含少数股东权益17.42亿元）；2020年1—9月，公司实现营业收入18.91亿元，利润总额2.32亿元。

公司注册地址：南京市建邺区应天大街901号；公司法定代表人：侯峻。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至2020年9月底，“20宁河西CP002”尚需偿还余额14.00亿元，跟踪期内，上述债券募集资金已全部用于偿还公司有息债务。

表1 跟踪评级债券概况（单位：亿元）

债券简称	发行金额	债券余额	起息日	期限
20宁河西CP002	14.00	14.00	2020/09/02	1年

资料来源：联合资信整理

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

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、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，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，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。2008年后，在宽松的平台融资环境及“4万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规，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，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

（2）行业监管与政策

2019年以来特别是受“新冠”疫情影响，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台的政府融资职能基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度，明确未来基础设施建设投资重点将集中在交通、水利、公共卫生以及新基建等方面并在资金端提供较大力度支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。

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甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，并建立了以一般债券和专项债券为主的地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018年，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变化和调整，政府及监管部门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。

2019年以来，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融

资压力。具体来看，防范债务风险方面，财政部先后下发财金〔2019〕10号和财办金〔2019〕40号文，旨在厘清PPP项目投资和地方政府隐性债务的界限，严格遏制以PPP名义增加地方政府隐性债务。2019年6月，监管部门下发《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》，指出在不新增隐性债务的前提下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期置换，推动了各地银行、证券、信托、保险等金融机构参与到隐性债务的化解置换中，主要从降低融资成本及拉长债务期限等方面减轻城投企业的偿债压力。值得注意的是，由于信托、融资租赁等非标准化债权（以下简称“非标”）融资用款限制少，可能导致债权债务关系不规范、资金用途不明确等问题，不符合隐性债务置换要求，非标融资规模过大的城投企业在隐性债务置换实务操作中可能存在较大难度。

项目储备方面，2019年9月，国务院印发《交通强国建设纲要》，强调在交通基础设施建设领域补短板，建设现代化高质量综合立体交通网络。2019年11月，中共中央政治局召开的南水北调后续工程工作会议指出，当前扩大有效投资要把水利工程及配套建设作为突出重点、推进南水北调后续工程等重大水利项目建设。

资金方面，2019年9月，国务院下发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》，指出对“短板”领域的基础设施项目，可适当降低资本金最低比例；对基础设施领域，允许项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金，从而丰富了基建领域的项目资本金来源。

2020年新冠疫情爆发以来，国家进一步出台各种政策措施，推动传统基建和新基建投资发展。2020年3月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设

施建设进度。此外，2019年11月、2020年2月及2020年5月，财政部先后下达了2020年部分新增专项债务限额共计2.29万亿元，对基础设施领域补短板形成有效助力。

总体来看，上述有关政策的出台不仅明确

了未来基础设施建设投资重点，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时一定程度上缓解了城投企业筹措项目资金的压力，从而进一步改善了城投企业经营和融资环境。

表2 2019年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
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	严格规范PPP项目合规性，对于规范合规的PPP项目，纳入财政支出预算；对于不合规的PPP项目，应在限期内进行整改或予以清退
2019年4月	国家发改委	2019年新型城镇化建设重点任务	在城市群和都市圈构建以轨道交通、高速公路为骨架的多层次快速交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的融合发展
2019年5月	财政部	关于梳理PPP项目增加地方政府隐性债务情况的通知	坚决遏制假借PPP名义增加地方政府隐性债务风险，增加地方政府隐性债务的项目，应当中止实施或转为其他合法合规方式继续实施
2019年6月	中共中央办公厅 国务院办公厅	关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知	提出在控制隐性债务的同时，积极的财政政策要加力提效，充分发挥专项债券作用，支持有一定收益但难以商业化合规融资的重大公益性项目；金融机构按商业化原则依法合规保障重大项目合理融资需求；允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金
2019年6月	监管部门	关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见	在不新增隐性债务的情况下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期
2019年9月	国务院	国务院常务会议	按规定提前下达明年部分专项债额度，确保明年初即可使用见效，扩大专项债使用范围，明确重点领域和禁止领域，不得用于土地储备、房地产、置换债务及可完全商业化运作的产业项目。以省为单位，专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为20%左右
2019年11月	国务院	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知	对基础设施领域和国家鼓励发展的行业，鼓励项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金。降低部分基础设施项目最低资本金比例，将港口、沿海及内河航运项目资本金最低比例由25%降至20%；对补短板的公路、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等方面基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控前提下，可适当降低资本金最低比例，下调幅度不超过5个百分点
2020年1月	国务院	国务院常务会议	大力发展先进制造业，出台信息网络等新型基础设施投资支持政策，推进智能、绿色制造
2020年2月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020年2月	中央全面深化改革委员会	中央全面深化改革委员会第十二次会议	基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系
2020年3月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度

资料来源：联合资信整理

(3) 行业发展

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，评级展望为稳定。受城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与

地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险

值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。未来，我国将以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。目前，中央已经提出要加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度，2020年将继续推进棚户区改造、新型城镇化建设、地下综合管廊建设，并在城镇老旧小区改造等方面进行较大规模投资。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，评级展望为稳定。

同时，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、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，如城投企业非标逾期等。2021年为“资管新规”过渡的最后一年，城投企业非标产品接续难度增加，“非标转标”压力增加。未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

2. 区域经济环境

跟踪期内，南京市区域经济实力持续增强，固定资产投资力度持续加大；河西新城区发展定位明确，各项建设工作稳步推进，储备可出让土地充足，公司发展的外部环境良好。

南京市经济概况

南京市是江苏省省会，位于江苏省西南部，北连江淮平原，东接长江三角洲，与镇江市、扬州市、常州市及安徽省滁州市、马鞍山市、宣州市接壤，南京市是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是我国重要的综合性交通枢纽城市。

根据《2020年1—12月南京市经济社会发展主要指标》，2020年1—12月，南京市实现地区生产总值14817.95亿元，同比增长4.6%；南京市规模以上工业增加值2981.84亿元，同比增长6.5%；固定资产投资5418.23亿元，同比增长6.6%。

河西新城区发展情况

河西新城位于南京主城西南部，北起三汊河，南接秦淮新河，西临长江夹江，东至外秦淮河、南河，总面积约94平方公里，主要位于南京市建邺区内。河西新城北部20平方公里在2000年前后已基本建成，中部21平方公里借助十运会、第四届世界城市论坛的契机基本成型，南部15平方公里在青奥会前全面拉开建设框架，西部15平方公里江心洲正与新加坡合作开发建设中新生态科技岛。

河西管委会为南京市政府直属正局级事业单位，成立于2002年2月，作为南京市政府的派出机构，无独立财权，主要负责河西新城区规划、开发建设、组织协调，以及对外融资工作。

2019年，河西新城区出让土地14.81万平方米，较上年增加13.16万平方米，实现出让收入33.66亿元，同比增加32.16亿元。

表3 河西新城区土地出让情况
(单位：万平方米、亿元)

项目	2019年
储备面积	282.69
出让面积	14.81
出让收入	33.66
出让收益	13.89

资料来源：公司提供

未来，河西新城区将按照“一地五中心”的发展定位，高标准打造国内一流、国际知名旅游目的地，泛长三角区域金融中心，长三角创新创业中心，南京都市圈会议展览中心，南京文化体育中心和南京商务商贸中心，全方位推进现代化国际性城市中心建设。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至2020年9月底，公司注册资本和实收资本均为36.66亿元，东南国资和河西管委会分别持有公司60.00%和40.00%的股权，公司实际控制人为南京市国资委。

2. 人员素质

跟踪期内，公司高层管理人员有所增加，为人员正常选任，对公司未形成重大影响。

截至2020年9月底，公司共有高级管理人员8人，其中董事长兼总经理1人，增加副总经理6人，总经济师1人，为人员正常选任，对公司未形成重大影响。

截至2020年9月底，公司本部在职员工71人。按学历构成划分，本科及以上学历占91.55%，大专学历占8.45%。按年龄结构划分，30岁以下占5.63%；30~50岁占76.06%；50岁以上占18.31%。

3. 企业信用记录

跟踪期内，公司过往债务履约情况良好；未发现公司有其他不良信用记录。

根据公司提供的《企业信用报告（自主查询版）》（中征码：3201010001604918）显示，截至2021年2月19日，公司本部不存在未结清的不良信贷情况；已结清信贷记录中有6笔关注类贷款，相关银行已出具说明，关注类贷款系银行自身系统问题所致。

截至2021年2月19日，联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

4. 外部支持

跟踪期内，南京市一般公共预算收入持续增长，收入质量较好，财政自给能力强。公司是南京市河西新城区唯一的城市基础设施建设开发主体，跟踪期内持续得到南京市政府的支持。

根据南京市财政局官网公布的数据，2020年全市一般公共预算收入1637.7亿元，增长3.7%。其中税收收入1395.6亿元，增长1.6%，税收收入占一般公共预算收入的比重为85.22%，收入质量较好。全市一般公共预算支出1754.6亿元，增长5.8%。2020年，南京市财政自给率为93.34%，财政自给能力强。

公司是南京市河西新城区唯一的城市基础设施建设开发主体，是河西新城规划的参与者和建设河西新城区的实施者。公司承建了河西新城区几乎所有大型基础设施建设项目，在南京市河西城市基础设施建设开发领域处于垄断地位。跟踪期内，公司在财政补贴方面持续获得政府支持。2020年1—9月，公司收到政府补助829.79万元，计入“其他收益”和“营业外收入”科目。

六、管理分析

跟踪期内，公司在法人治理结构、管理体制等方面无重大变化。

七、经营分析

1. 经营概况

跟踪期内，公司营业收入同比小幅下降，仍主要以工程结算业务为主，毛利率较2019年略有增长，整体经营状况良好。

2020年1—9月，公司实现营业收入18.91亿元，同比小幅下降0.57%，相当于2019年全年的51.11%，公司收入仍主要以工程结算业务为主，占比46.91%，其余主要为房屋销售业务、园林工程业务、酒店餐饮及会展业务，分别占主营业务收入的11.69%、11.21%和15.34%。

毛利率方面，2020年1—9月，公司营业毛利率33.22%，较2019年全年略有增长，主要系房屋销售业务毛利率增长所致。

表4 公司营业收入构成和毛利率情况(单位:亿元、%)

项目	2019年			2020年1-9月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程结算业务	12.56	33.94	8.44	8.87	46.91	11.28
房屋销售业务	10.98	29.68	29.08	2.21	11.69	45.69
园林工程业务	3.67	9.91	8.13	2.12	11.21	10.43
酒店餐饮及会展业务	5.06	13.67	83.76	2.90	15.34	84.61
其他业务	4.74	12.80	51.85	2.81	14.86	56.81
合计	37.00	100.00	30.39	18.91	100.00	33.22

注:其他收入来源于勘测设计、出租固定资产、销售材料等业务;加总尾差系四舍五入所致

资料来源:公司提供

2. 业务经营分析

(1) 基础设施建设及土地一级开发

跟踪期内,公司仍主要负责河西新城区内城市基础设施代建项目和土地一级开发项目,项目建设和偿债资金主要来自河西新城区土地出让收益,但土地出让收益易受宏观政策环境和土地市场环境的影响,存在一定不确定性。跟踪期内,公司工程结算回款质量不佳,目前在建基础设施建设项目投资规模大,公司存在较大的资本支出压力。

城市基础设施代建项目

跟踪期内,仍由河西管委会委托公司在河西新城区建设开发用地范围内进行市政基础设施类项目建设,采用代建模式,由河西管委会安排采购。采购资金主要来源于河西新城区

土地一级开发形成的土地出让金及规费。根据《南京河西新城区城市基础设施建设与土地开发委托协议》(以下简称“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,按照年投资完成额加计不低于6%后确认为公司主营业务收入)。

截至2020年9月底,公司在建的基础设施建设项目有河西南部道路建设、学校建设、公交场站及垃圾中转站等市政配套项目、国际博览中心一期配套和三期、市政综合体及社区中心等配套设施,总投资金额163.89亿元,已完成投资66.90亿元,尚需投资96.99亿元。公司未来投资规模大,存在较大资本支出压力。截至2020年9月底,公司暂无拟建的基础设施建设项目。

表5 截至2020年9月底公司在建基础设施项目情况(单位:亿元)

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	2020年10-12月计划投资	2021年计划投资	2022年计划投资
河西南部道路建设	2016-2021	27.59	6.23	1.40	7.05	4.55
公交场站、垃圾中转站、绿化景观等市政配套项目	2016-2022	4.76	1.20	0.56	1.00	3.00
学校建设	2018-2022	44.11	13.21	2.10	4.76	4.76
国际博览中心一期配套和三期	2015-2020	51.53	25.44	1.48	2.00	1.00
市政综合体、社区中心等配套设施	2015-2021	35.90	20.82	1.50	3.15	3.00
合计	--	163.89	66.90	7.04	17.96	16.31

资料来源:公司提供

土地一级开发项目

根据协议,公司与河西管委会共同委托具有相关资质的单位进行河西新城区内土地平整工作。前期发生的土地征拆及土地平整等

费用由公司自筹。土地整理完成后,由河西管委会进行收储并通过“招、拍、挂”的方式进行出让,河西管委会将上述土地出让金及规费返还作为公司前期垫付资金的还款来源。

根据双方协议，在土地一级开发过程中，公司垫付的土地征拆及土地平整等费用不计入“建设与开发的直接成本”，土地出让金及规费返还收入与公司主营业务无直接关系，不计入公司主营业务收入。

2020年1—9月，公司实现工程结算（基础设施建设及土地一级开发）收入8.87亿元。公司未收到工程回款反映在“其他应收款”。截至2020年9月底，公司其他应收款余额（不包括应收利息和应收股利）396.83亿元，待回款金额较大。

（2）房地产业务

公司房地产业务包括保障房和商品房开发，跟踪期内房屋销售收入规模较小。公司房地产在建及拟建项目未来投资规模较大，公司存在较大的资金压力。公司房地产项目未来收入规模受行业政策和市场行情等因素影响大，存在一定不确定性。

跟踪期内，公司房地产业务仍主要由奥体建设承担。奥体建设拥有房地产开发一级资质，其经营范围主要在河西新城，除了商品房开发业务外，还承担保障房建设职能，主要涉及河西新城经济适用房开发。保障房建设方面，公司与河西管委会签订委托代建协

议，由公司负责代建，前期建设资金由公司自筹。政府购买价格采取成本（经审定的工程总造价）加利润方式确定（2.50%管理费和3.00%净收益）。

2020年1—9月，公司实现房屋销售业务收入2.21亿元，毛利率为45.69%。

截至2020年9月底，公司已建成商品房项目的总投资为47.72亿元，可售面积合计69.10万平方米，已售面积合计65.22万平方米，累计共回款61.45亿元；公司已建成保障房项目的总投资为82.00亿元，建筑面积128.12万平方米，拟回款金额61.80亿元（不含2019年12月完工的中和村经济适用房四期项目的拟回款金额），累计回款48.05亿元。

截至2020年9月底，公司主要在建项目为青奥村、无锡紫兰园、奥体新城社区中心项目和河西南部38—1、2、3地块项目，项目总投资125.67亿元，已投资74.19亿元，尚需投资金额51.48亿元。截至2020年9月底，公司拟建项目为丹若园项目，总建筑面积为8.05万平方米，计划总投资9.00亿元，2020—2022年公司计划投资合计4.05亿元。公司房地产项目未来收入规模受行业政策和市场行情等因素影响大，存在一定不确定性。

表6 截至2020年9月底公司主要在建房地产项目（单位：亿元）

项目名称	建设期间	内容及规模	总投资	截至2020年9月底已完成投资	2020年10月—12月计划投资	2021年计划投资	2022年计划投资
青奥村	2011—2021	公寓、商业、赛会设施等，总建筑面积46万平方米	70.00	55.01	1.00	4.00	5.00
无锡紫兰园	2017—2020	住宅、商业，总建筑面积23.46万平方米	12.00	9.68	0.32	1.00	--
奥体新城社区中心	2018—2020	商业，总建筑面积5.53万平方米	4.00	1.25	0.10	1.74	1.00
河西南部38—1、2、3地块	2020—2024	商业办公，总建筑面积17.30万平方米	39.67	8.25	0.81	7.00	8.00
合计			125.67	74.19	2.23	13.74	14.00

资料来源：公司提供

表7 截至2020年9月底公司主要拟建房地产项目（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	建筑面积	总投资	2020年计划投资	2021年计划投资	2022年计划投资
丹若园	住宅	8.05	9.00	0.05	2.00	2.00

资料来源：公司提供

青奥村项目于 2011 年开始建设，总投资金额 70.00 亿元，截至 2020 年 9 月底已投资金额 55.01 亿元。青奥村共包含 7 栋公寓(A—G 栋)，其中 A—F 栋已建成，G 栋正在建设。

无锡紫兰园项目包括 7 层和 11 层小高层、商业、幼儿园等，项目总投资 12.00 亿元，截至 2020 年 9 月底，已投资金额 9.68 亿元。

奥体新城社区中心项目规划建设地上 10 层建筑一栋，包含停车场，其他服务设施，文化、娱乐、体育、行政企事业单位及其他辅助设施。该项目总投资金额 4.00 亿元，截至 2020 年 9 月底已投资金额 1.25 亿元，项目未来主要收入来源为租金。

河西南部 38—1、2、3 地块项目计划建设

4 栋商务办公大楼和 1 栋商务酒店，项目总投资 39.67 亿元，均由项目建设单位南京河西地铁投资有限公司自筹（奥体建设持有该公司 90.00% 的股份），截至 2020 年 9 月底，已投资金额 8.25 亿元。项目未来主要通过物业的租售、车位出租、酒店运营等方式获得收益。

（3）酒店餐饮及会展业务

跟踪期内，受新冠疫情影响，公司酒店餐饮及会展业务收入规模较小。

公司拥有金陵江滨酒店、国际青年会议酒店、博览中心酒店、金帆万源酒店和南京卓美亚酒店共 5 家酒店；公司会展业务主要围绕南京国际博览中心展开。

表8 公司酒店业务情况（单位：%、元/间/天）

酒店名称	2019年		2020年1—9月	
	入住率	平均房价	入住率	平均房价
金陵江滨酒店	74.34	524.82	59.48	483.00
国际青年会议酒店	57.48	493.07	40.92	443.68
博览中心酒店	67.38	327.78	50.64	276.85
金帆万源酒店	50.98	376.86	47.85	281.32
南京卓美亚酒店	42.78	881.48	38.10	856.11

资料来源：公司提供

2020年1—9月，受新冠疫情影响，公司酒店餐饮及会展业务收入2.90亿元，相当于2019年全年的57.31%。

（4）园林工程业务

公司园林绿化工程仍主要由南京园林负责。南京园林成立于1993年，注册资本2000万元，采用市场化经营，主要承接各类绿化项目的建设。

2020年1—9月，公司实现园林工程业务收入2.12亿元。

3. 未来发展

公司作为河西新城区的建设者和运营者，既要承担起建设开发的重任，又要做好对建设过程中所形成的国有资产的经营管理，对河西新城的经济繁荣和环境美化起到重要的

作用。因此，公司的战略思路是实现区域开发与运营并举，其战略定位可描述为：实施区域开发中以系统开发模式为先导的多元化发展战略，成为城市综合运营与服务商。政府代建项目建设为公司主要业务，同时，公司将继续加强公司经营资产运作，提高公司盈利能力。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2019年合并财务报表，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对2019年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2020年三季度财务数据未经审计。

合并范围来看, 2019 年及 2020 年 1—9 月, 公司合并范围增加 1 家子公司, 减少 2 家子公司。上述子公司的资产规模及收入规模均较小, 公司财务数据可比性强。

2. 资产质量

跟踪期内, 公司资产规模有所增长, 结构仍以流动资产为主; 公司其他应收款和存货对

公司资金占用仍较大, 资产流动性较弱, 资产质量一般。

截至 2020 年 9 月底, 公司合并资产总额 910.56 亿元, 较上年底增长 11.43%, 主要系流动资产增长所致。其中, 流动资产占 78.81%, 非流动资产占 21.19%。公司资产以流动资产为主, 资产结构较上年底变化不大。

表9 公司主要资产构成情况(单位: 亿元、%)

科目	2019 年		2020 年 9 月	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	56.95	6.97	90.80	9.97
其他应收款	369.28	45.19	396.83	43.58
存货	161.77	19.80	197.01	21.64
流动资产	624.87	76.47	717.64	78.81
可供出售金融资产	24.90	3.05	25.99	2.85
长期股权投资	22.21	2.72	22.48	2.47
固定资产	23.45	2.87	22.84	2.51
无形资产	110.04	13.47	110.03	12.08
非流动资产	192.32	23.53	192.93	21.19
资产总额	817.19	100.00	910.56	100.00

注: 其他应收款金额不包括应收利息和应收股利金额

资料来源: 根据公司审计报告和 2020 年三季度报整理

截至 2020 年 9 月底, 公司流动资产 717.64 亿元, 较上年底增长 14.85%, 主要系货币资金和存货增长所致。其中, 货币资金 90.80 亿元, 较上年底增长 59.44%; 其他应收款 396.83 亿元, 较上年底增长 7.46%, 主要系对河西管委会的工程保证金和应收基础设施项目回购款; 存货 197.01 亿元, 较上年底增长 21.79%, 主要为在建房地产项目投入。截至 2020 年 9 月底, 公司其他应收款和存货占资产总额的比重为 65.22%, 占比较大, 公司资产流动性较弱。

截至 2020 年 9 月底, 公司非流动资产 192.93 亿元, 较上年底增长 0.31%。其中长期股权投资 22.48 亿元, 较上年底增长 1.22%, 主要系新增投资所致; 可供出售金融资产 25.99 亿元, 较上年底增长 4.38%, 主要系本期增加对紫金财产保险股份有限公司的投资 3.67 亿元所致; 固定资产 22.84 亿元, 较上年

底下降 2.59%, 变动较小; 无形资产 110.03 亿元, 较上年底下降 0.01%, 保持相对稳定。

截至 2020 年 9 月底, 公司受限资产共计 21.69 亿元, 其中货币资金 0.11 亿元, 固定资产 15.46 亿元, 无形资产 6.12 亿元。公司受限资产占资产总额的比例为 2.38%, 受限比例低。

3. 资本结构

跟踪期内, 公司所有者权益有所增长, 仍主要由实收资本、资本公积、未分配利润和其他权益工具构成, 权益稳定性好。

截至 2020 年 9 月底, 公司所有者权益 322.56 亿元, 较上年底增长 5.05%, 主要系其他权益工具增长所致。其中, 归属于母公司所有者权益占比为 94.60%, 少数股东权益占比为 5.40%。所有者权益中, 实收资本、资本公积、其他权益工具和未分配利润分别占总额的

11.37%、46.74%、14.76%和 20.57%，所有者权益结构稳定性好。截至 2020 年 9 月底，公司其他权益工具较 2019 年底增长 71.10%，主

要系公司发行类永续理财直投产品¹19.79 亿元所致。

表10 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年9月	
	金额	占比	金额	占比
实收资本	36.66	11.94	36.66	11.37
资本公积	150.77	49.10	150.77	46.74
未分配利润	64.66	21.06	66.36	20.57
其他权益工具	27.83	9.06	47.62	14.76
少数股东权益	22.31	7.27	17.42	5.40
所有者权益	307.05	100.00	322.56	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2020 年三季度报整理

跟踪期内，公司有息债务规模有所增长，公司债务负担仍较重，面临一定的短期偿债压力。

亿元，较上年底增长 15.26%，主要系短期借款和长期借款增长所致。

截至 2020 年 9 月底，公司负债总额 588.01

表11 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年9月	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	42.65	8.36	38.32	6.52
应付账款	10.29	2.02	9.98	1.70
预收款项	8.49	1.66	47.16	8.02
其他应付款	9.51	1.86	9.88	1.68
一年内到期的非流动负债	65.52	12.84	83.38	14.18
其他流动负债	45.07	8.84	67.00	11.39
流动负债	187.59	36.77	256.96	43.70
长期借款	178.96	35.08	167.02	28.41
应付债券	142.43	27.92	163.17	27.75
非流动负债	322.54	63.23	331.04	56.30
负债总额	510.14	100.00	588.01	100.00

注：其他应付款金额不包括应付利息和应付股利金额

资料来源：根据公司审计报告和 2020 年三季度报整理

截至 2020 年 9 月底，公司流动负债 256.96 亿元，较上年底增长 36.98%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。其中，公司短期借款 38.32 亿元，较上年底减少 10.16 亿元；预收款项 47.16 亿元，较上年底增加 38.67 亿元，主要系预收购房款增加所致；其他流动负债 67.00 亿元，较上年底增长 48.65%，主要系短

期和超短期融资券发行所致，已调整至短期债务进行核算。

截至 2020 年 9 月底，公司非流动负债 331.04 亿元，较上年底增长 2.64%，主要系应付债券增长所致。其中，长期借款 167.02 亿元，较上年底下降 6.67%，应付债券 163.17 亿元，较上年底增长 14.56%，主要系发行债券所致。

¹ 该理财产品的融资规模不超过 30 亿元，融资期限为 3+N 年，融资成本不低于人民银行一至五年期贷款基准利率，每半年支付收益，本金于第三年到期一次性兑付。当公司执行续期选择权或递延支付收益权，所有未偿还本金收益率均跳升 300bp；本金和利息递延的利率跳升累计计算，融资期内最多跳升 2 次，累计不超过 600bp。

有息债务方面，截至 2020 年 9 月底，公司全部债务 518.89 亿元，较上年底增长 9.33%，其中短期债务 188.70 亿元，占比 36.37%，较上年底增长 23.14%；长期债务 330.19 亿元，占比 63.63%，较上年底增长 2.74%。公司资产负债率和全部债务资本化比率较上年底小幅增长，长期债务资本化比率较上年底小幅下降，分别为 64.58%、61.67%和 50.58%。考虑到公司将“18 宁河西 MTN001”和“18 宁河西 MTN003”计入所有者权益，公司实际债务负担和指标高于上述测算值。从债务期限看，从债务期限结构看，截至 2020 年 9 月底，公司 2020 年 10—12 月及 2021—2022 年每年需偿还债务 40.04 亿元、205.42 亿元和 101.26 亿元。2021 年和 2022 年公司到期债务较为集中，面临一定的短期偿债压力。

4. 盈利能力

跟踪期内，公司收入较上年同期小幅下降，营业利润率较 2019 年略有提升，投资收益和政府补助对公司利润总额形成一定补充。

公司营业收入主要来自工程结算业务。2020 年 1—9 月，公司营业收入 18.91 亿元，较上年同期下降 0.57%，相当于 2019 年全年的 51.11%；营业成本 12.63 亿元，为 2019 年全年的 49.03%；公司营业利润率为 31.30%，较 2019 年的 26.01%略有提升。

2020 年 1—9 月，公司期间费用 4.03 亿元，相当于 2019 年全年的 62.54%；同期，期间费用占营业收入比 21.34%。从期间费用结构看，销售费用占 29.50%、管理费用占 80.90%、财务费用占 -10.40%。跟踪期内，公司费用整体控制情况一般。

2019 年 1—9 月，公司利润总额 2.32 亿元，相当于 2019 年的 56.65%，同期，公司实现投资收益 0.17 亿元，其他收益 353.72 万元，营业外收入 476.07 万元。

5. 现金流分析

跟踪期内，受项目回款进度影响，公司经营净现金流由负转正；公司投资活动净现金流表现为净流出，主要系项目投入所致；公司筹资活动现金净流入规模仍较大，公司资金来源仍需依赖融资进行平衡。

2020 年 1—9 月，公司经营现金净流入 7.73 亿元，公司经营现金流入 72.90 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 49.83 亿元，现金收入比 263.49%。2020 年 1—9 月，公司经营现金流出 65.17 亿元，主要包括购买商品、接收劳务支付的现金 28.18 亿元。

2020 年 1—9 月，公司投资活动现金净流出 7.88 亿元，主要以购建固定资产、无形资产等支付的现金 5.65 亿元和投资支付的现金 3.82 亿元构成。

2020 年 1—9 月，公司筹资活动现金净流入 34.02 亿元，筹资活动现金流入主要由取得借款收到的现金 269.07 亿元构成；筹资活动支付的现金主要由偿还债务支付的现金 205.18 亿元构成。

6. 偿债能力

跟踪期内，公司短期偿债指标有所提升，但整体短期和长期偿债能力仍较弱，考虑到公司间接融资渠道较为畅通，且持续得到政府的支持，公司整体偿债能力极强。

从短期偿债能力指标看，截至 2020 年 9 月底，公司流动比率与速动比率分别为 279.28%和 202.61%，较上年底分别下降 53.82%和下降 44.25%。截至 2020 年 9 月底，公司现金短期债务比为 0.49 倍，较上年底提高 0.11 倍。整体看，公司短期偿债能力较弱。

从长期偿债能力看，2019 年，公司 EBITDA 为 5.55 亿元；2019 年底，公司全部债务/EBITDA 为 85.46 倍，公司长期偿债能力较弱。

截至2020年9月底，公司共获得银行授信额度706.78亿元，已使用额度591.67亿元。公司间接融资渠道畅通。

截至2020年9月底，公司对外担保余额10.00亿元，担保比率为3.10%，被担保单位为东南国资。公司或有负债风险小。

跟踪期内，公司短期偿债指标有所提升，但整体短期和长期偿债能力仍较弱，考虑到公司间接融资渠道较为畅通，且持续得到政府的支持，公司整体偿债能力极强。

7. 母公司财务分析

公司资产、负债和权益主要集中在母公司；营业收入和利润总额占合并口径比重一般；跟踪期内母公司全部债务规模有所增长，整体看债务负担较重。

截至2020年9月底，母公司资产总额745.00亿元，较2019年底增长5.38%，主要系货币资金、交易性金融资产和长期股权投资增长所致，资产总额占合并口径的81.82%，占比较高。母公司所有者权益264.05亿元，较上年底增长8.00%，主要由实收资本、资本公积和其他权益工具构成，占合并口径的81.86%，占比较大。母公司负债总额480.95亿元，较上年底增长3.99%，主要系其他流动负债、一年内到期的非流动负债和应付债券增长所致，母公司负债总额占合并口径的81.79%，占比较高。母公司全部债务472.89亿元，较上年底增加22.42亿元，主要系短期债务增长所致，母公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较2019年底有所下降，分别为64.56%、64.17%和53.50%。

2020年1—9月，母公司实现营业收入9.51亿元，占合并口径的50.27%，占比一般，利润总额1.24亿元，占合并口径的53.30%，占比一般。

2020年1—9月，母公司经营活动现金净流入0.07亿元；投资活动现金净流出13.45亿元，主要以投资支付的现金为主；筹资活动现

金净流入18.60亿元，对经营活动和投资活动支出形成一定支撑。

九、存续债券偿还能力分析

截至2020年9月底，公司存续债券余额271.40亿元，存续债券的短期偿债压力较大，考虑到公司持续获得政府支持且在区域业务上具有垄断地位，公司偿债能力极强。

截至2020年9月底，公司负有偿还义务的存续债券余额合计271.40亿元，其中永续中期票据28.00亿元，一般中期票据84.00亿元，短期和超短期融资券67.00亿元，公司债11.20亿元，私募债18.20亿元，定向工具63.00亿元。若按行权日计算且假设永续债券均在下一行权日赎回，则一年内到期兑付债券余额135.20亿元。截至2020年9月底，公司非受限现金类资产91.97亿元，2019年经营活动现金流入量、经营活动现金净流量和EBITDA分别为65.87亿元、-18.26亿元和5.55亿元。公司非受限现金类资产、经营活动现金流入量对一年内到期兑付债券金额保障能力均较弱；具体情况如下表：

表12 公司存续债券保障情况（单位：亿元、倍）

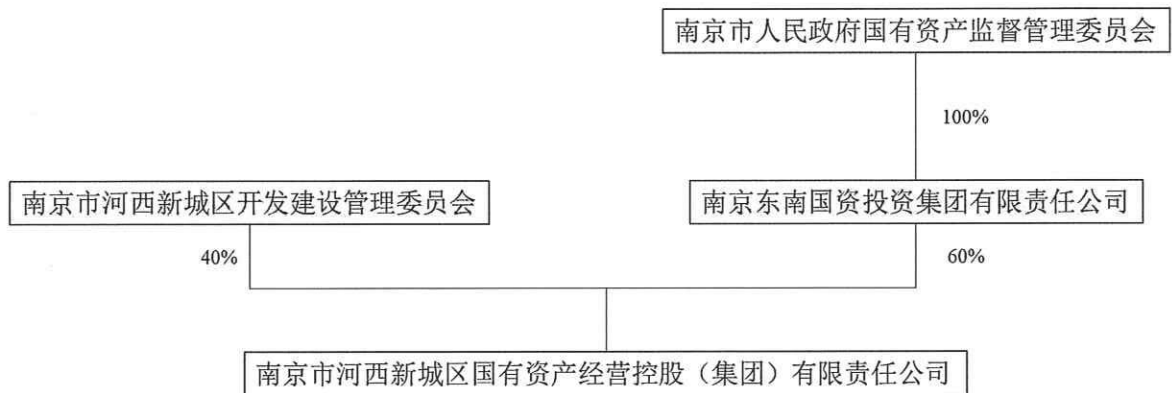
项目	2020年9月
一年内到期债券余额	135.20
现金类资产（2020年9月底）/一年内到期债券余额	0.68
经营活动现金流入量/一年内到期债券余额	0.49
经营活动现金流净额/一年内到期债券余额	-0.14
EBITDA/一年内到期债券余额	0.04

资料来源：联合资信整理

十、结论

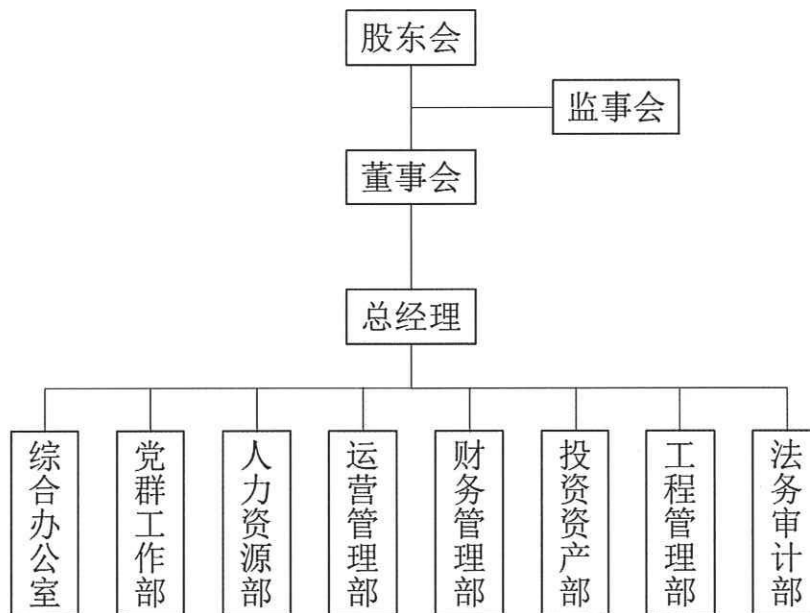
综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“20宁河西CP002”的信用等级为A-1，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2020 年 9 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2020 年 9 月底公司组织机构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2020 年 9 月底公司主要子公司情况

公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		表决权 比例
				直接	间接	
南京河西新城建设发展有限公司	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；市政工程设计、施工	100%	--	100%
南京奥体建设开发有限责任公司	房地产开发	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%
南京滨江公园管理有限公司	园区养护管理	1000.00	公园的经营管理；园区物业管理；园区养护管理等	100%	--	100%
南京河西会议展览有限责任公司	展览展示	5000.00	展览展示、会务服务；展览工程设计、制作及施工等	100%	--	100%
南京河西新城江滨会议中心有限公司	酒店服务	2000.00	会务服务；百货销售；实业投资；酒店管理服务等	100%	--	100%
南京市园林经济开发有限责任公司	工程施工	6000.00	园林建筑规划、设计、施工等	95%	5%	100%
南京青奥城建设发展有限责任公司	房地产开发	122000.00	房地产开发、销售	100%	--	100%
江苏台湾名品城开发有限公司	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%
南京河西新能源客运服务有限公司	出租服务	5000.00	客运出租运输。汽车租赁；充电场站投资、营运及维护。	60%	--	60%
南京紫金商业管理有限公司	商务服务	5000.00	食品互联网销售；互联网信息服务；电子认证服务；网络文化经营等。	100%	--	100%

资料来源：公司提供

附件 2 主要财务数据及指标 (合并口径)

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	65.96	74.25	58.00	92.08
资产总额(亿元)	716.93	778.93	817.19	910.56
所有者权益(亿元)	269.77	301.11	307.05	322.56
短期债务(亿元)	120.97	113.12	153.23	188.70
长期债务(亿元)	294.24	330.36	321.38	330.19
全部债务(亿元)	415.21	443.48	474.62	518.89
营业收入(亿元)	34.84	55.25	37.00	18.91
利润总额(亿元)	2.74	4.30	4.10	2.32
EBITDA(亿元)	4.06	6.02	5.55	--
经营性净现金流(亿元)	4.70	-20.48	-18.26	7.73
财务指标				
销售债权周转次数(次)	20.12	39.47	32.23	--
存货周转次数(次)	0.20	0.30	0.16	--
总资产周转次数(次)	0.05	0.07	0.05	--
现金收入比(%)	108.83	101.85	109.54	263.49
营业利润率(%)	17.82	13.66	26.01	31.30
总资本收益率(%)	0.32	0.47	0.38	--
净资产收益率(%)	0.75	1.17	0.98	--
长期债务资本化比率(%)	52.17	52.32	51.14	50.58
全部债务资本化比率(%)	60.62	59.56	60.72	61.67
资产负债率(%)	62.37	61.34	62.43	64.58
流动比率(%)	362.53	404.33	333.09	279.28
速动比率(%)	261.32	297.89	246.86	202.61
经营现金流动负债比(%)	3.09	-13.92	-9.73	--
现金短期债务比(倍)	0.55	0.66	0.38	0.49
EBITDA 利息倍数(倍)	0.21	0.28	0.23	--
全部债务/EBITDA(倍)	102.17	73.72	85.46	--

注：1.2020 年三季度财务数据未经审计；2.其他流动负债中有息债务已纳入短期债务进行核算

附件3 主要财务数据及指标（母公司）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年9月
财务数据				
现金类资产(亿元)	26.93	38.61	22.95	28.39
资产总额(亿元)	609.73	672.57	706.97	745.00
所有者权益(亿元)	209.04	240.04	244.49	264.05
短期债务(亿元)	120.77	96.92	133.53	169.10
长期债务(亿元)	274.36	326.66	316.94	303.80
全部债务(亿元)	395.14	423.59	450.47	472.89
营业收入(亿元)	21.36	29.20	13.17	9.51
利润总额(亿元)	2.53	3.48	1.95	1.24
EBITDA(亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流(亿元)	-28.33	-19.04	-16.61	0.07
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1091.69	1518.70	3121.48	--
存货周转次数(次)	*	*	*	--
总资产周转次数(次)	0.04	0.05	0.02	--
现金收入比(%)	110.32	106.55	109.74	114.75
营业利润率(%)	7.38	6.10	10.10	12.09
总资本收益率(%)	0.37	0.48	0.24	--
净资产收益率(%)	1.06	1.32	0.67	--
长期债务资本化比率(%)	56.76	57.64	56.45	53.50
全部债务资本化比率(%)	65.40	63.83	64.82	64.17
资产负债率(%)	65.72	64.31	65.42	64.56
流动比率(%)	338.38	452.72	348.53	300.30
速动比率(%)	338.38	452.72	348.53	300.30
经营现金流动负债比(%)	-22.45	-17.99	-11.48	--
现金短期债务比(倍)	0.22	0.40	0.17	0.17
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	--
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	--

注：2020年三季度报表未经审计；其他流动负债中有息部分已计入短期债务；因未取得公司本部利息费用和资本化利息数据，EBITDA和EBITDA利息倍数无法计算；标示*号的数据因分母为零，数据无意义

附件 4 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	(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/营业收入×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	
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
EBITDA利息倍数	EBITDA/利息支出
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
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(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
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 5-1 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 5-2 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

附件 5-3 短期债券信用等级设置及其含义

联合资信短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。详见下表：

信用等级设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

