

# 信用评级公告

联合〔2022〕3450号

联合资信评估股份有限公司通过对南京东南国资投资集团有限责任公司及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持南京东南国资投资集团有限责任公司主体长期信用等级为AAA，维持“19东南国资MTN001”和“20东南国资MTN001”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年六月二日

## 南京东南国资投资集团有限责任公司 2022 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
南京东南国资投资集团有限责任公司	AAA	稳定	AAA	稳定
19 东南国资 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
20 东南国资 MTN001	AAA	稳定	AAA	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
19 东南国资 MTN001	8.00 亿元	8.00 亿元	2022/12/19
20 东南国资 MTN001	10.00 亿元	10.00 亿元	2023/03/30

注：“19 东南国资 MTN001”期限为 3+N 年，表中到期兑付日为首个赎回日；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：2022 年 6 月 2 日

### 本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
<a href="#">城市基础设施投资企业信用评级方法</a>	V3.0.201907
<a href="#">城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）</a>	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

### 评级观点

南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“公司”）是南京市江南地区四大功能区重要的投资开发主体。跟踪期内，公司外部发展环境良好，业务区域专营性突出，继续在财政补贴、资金及资产注入等方面持续获得有力外部支持。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，公司项目投资支出压力较大、资产流动性较弱以及债务负担较重等因素给公司信用水平可能带来的不利影响。南京市经济和财政实力持续增强，四大功能区的持续发展为公司创造了良好的外部经营环境，公司业务具有较为广阔的发展空间。

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“19 东南国资 MTN001”和“20 东南国资 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 优势

- 外部发展环境良好。**跟踪期内，南京市经济发展稳定，财政实力持续增强。2021 年南京市实现地区生产总值 16355.3 亿元，完成一般公共预算收入 1729.5 亿元，同比分别增长 7.5% 和 5.6%。
- 业务区域专营性突出。**公司作为南京市江南地区四大功能区重要的投资开发主体，业务区域专营性突出。
- 继续获得有力的外部支持。**跟踪期内，公司在政府补贴、资金及资产注入方面继续获得有力的外部支持。2021 年，公司获得政府划拨投资性房地产 2.97 亿元；同期，公司收到政府拨付资金 6.00 亿元；同期，公司收到财政补贴 0.54 亿元。

### 关注

- 面临较大的投资压力。**截至 2022 年 3 月底，公司工程建设及房地产项目尚需投资规模仍较大；随着对各功能区投入的持续增长，公司未来仍面临较大的投资压力。
- 资产流动性较弱。**截至 2022 年 3 月底，公司应收类款项和存货占资产总额比例为 61.38%，占比较高，对公司资金形成一定占用，公司资产流动性较弱。
- 债务负担较重。**跟踪期内，公司有息债务规模持续增长，截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 1090.60 亿元，全

部债务资本化比率 63.61%，整体债务负担较重。

本次评级模型打分表及结果：

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	
经营风险	B	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	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构	3	
		偿债能力	3	
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 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

分析师：李颖 董思茵

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](http://www.lhratings.com)

主要财务数据：

合并口径				
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产 (亿元)	136.36	194.17	173.90	171.73
资产总额 (亿元)	1544.15	1733.05	1896.45	1941.09
所有者权益 (亿元)	511.46	578.06	621.90	623.89
短期债务 (亿元)	234.75	295.93	287.48	344.68
长期债务 (亿元)	660.73	664.10	747.71	745.92
全部债务 (亿元)	895.47	960.03	1035.19	1090.60
营业收入 (亿元)	67.14	86.05	98.63	18.01
利润总额 (亿元)	0.18	20.17	10.09	2.59
EBITDA (亿元)	3.56	27.58	16.96	--
经营性净现金流 (亿元)	-66.88	39.26	-32.96	-46.42
营业利润率 (%)	18.83	16.04	15.34	23.29
净资产收益率 (%)	0.16	2.58	1.22	--
资产负债率 (%)	66.88	66.64	67.21	67.86
全部债务资本化比率 (%)	63.65	62.42	62.47	63.61
流动比率 (%)	333.47	268.18	270.58	255.73
经营现金流动负债比 (%)	-19.32	8.47	-6.65	--
现金短期债务比 (倍)	0.58	0.66	0.60	0.50
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.53	2.86	1.56	--
全部债务/EBITDA (倍)	251.63	34.81	61.02	--

公司本部 (母公司)				
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额 (亿元)	366.13	384.37	366.26	387.27
所有者权益 (亿元)	236.55	238.50	229.19	229.36
全部债务 (亿元)	114.32	118.42	86.79	114.18
营业收入 (亿元)	1.25	1.69	1.42	0.28
利润总额 (亿元)	1.52	4.40	0.42	0.22
资产负债率 (%)	35.39	37.95	37.42	40.78
全部债务资本化比率 (%)	32.58	33.18	27.47	33.24
流动比率 (%)	311.97	129.25	169.52	177.31
经营现金流动负债比 (%)	-3.02	7.77	2.17	--

注：1. 公司 2022 年一季度财务报表未经审计；2. 2019 - 2021 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；3. 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；除特别说明外，均指人民币；4. 合并口径中已将公司长期应付款和其他非流动负债纳入长期债务进行核算，其他流动负债中有息债务纳入短期债务进行核算；5. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表和公司提供资料整理

## 评级历史:

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
19 东南国资 MTN001	AAA	AAA	稳定	2021/07/27	朱煜 李颖	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	<a href="#">阅读全文</a>
20 东南国资 MTN001							
20 东南国资 MTN001	AAA	AAA	稳定	2020/03/20	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	<a href="#">阅读全文</a>
19 东南国资 MTN001	AAA	AAA	稳定	2019/11/26	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	<a href="#">阅读全文</a>

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东南国资投资集团有限责任公司（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、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。

# 南京东南国资投资集团有限责任公司

## 2022 年跟踪评级报告

### 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”）关于南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“公司”）及其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，公司股权结构及实际控制人均未发生变化。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 50.00 亿元，南京市国有资产监督管理委员会（以下简称“南京市国资委”）为公司唯一股东和实际控制人。

截至 2021 年底，公司本部内设 6 个职能部门，包括财务部、办公室、投资发展部和人力资源部等；公司拥有纳入合并范围内的一级子公司合计 11 家。

公司经营范围未发生变化，仍为城市功能项目和产业转型升级载体（含持有型物业）的投资、运营、管理；土地开发整理；资产经营；股权和基金管理；投融资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年底，公司合并资产总额 1896.45 亿元，所有者权益 621.90 亿元（含少数股东权益 338.41 亿元）；2021 年，公司实现营业收入 98.63 亿元，利润总额 10.09 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 1941.09 亿元，所有者权益 623.89 亿元（含少数股东权益 339.39 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业收入 18.01 亿元，利润总额 2.59 亿元。

公司注册地址：南京市麒麟科技创新园智汇路 300 号；公司法定代表人：李滨。

### 三、债券概况与募集资金使用情况

截至 2022 年 6 月 2 日，公司由联合资信评级的存续债券包括“19 东南国资 MTN001”和“20 东南国资 MTN001”，债券余额合计 18.00 亿元。债券存续情况详见下表。上述债券募集资金已按照规定用途全部使用完毕，在跟踪期内已按时付息。

表 1 联合资信评定的公司存续债券概况

（单位：亿元）

债券简称	债券余额	起息日	期限（年）
19 东南国资 MTN001	8.00	2019/12/19	3+N
20 东南国资 MTN001	10.00	2020/03/30	3

注：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

资料来源：联合资信整理

### 四、宏观经济和政策环境

#### 1 宏观政策环境和经济运行情况

2022 年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022 年一季度，中国国内生产总值 27.02 万亿元，按不变价计算，同比增长 4.80%，较上季度两年平均增速<sup>1</sup>（5.19%）有所回落；环比增长 1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前 2019 年水平（1.70%）。

<sup>1</sup>为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的 2021 年两年平均增速为以 2019 年同期为基期计算的几何平均增长率，下同。

**三大产业中，第三产业受疫情影响较大。**

2022年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为6.00%和5.80%，工农业生产总体稳定，但3月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的拖累；第三产业增加值同比增速为4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前2019年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

**需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。**

消费方面，2022年一季度社会消费品零售总额10.87万亿元，同比增长3.27%，不及上

年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是3月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49万亿元，同比增长9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但3月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022年一季度中国货物进出口总额1.48万亿美元，同比增长13.00%。其中，出口8209.20亿美元，同比增长15.80%；进口6579.80亿美元，同比增长9.60%；贸易顺差1629.40亿美元。

表2 2021年一季度至2022年一季度中国主要经济数据

项目	2021年 一季度	2021年 二季度	2021年 三季度	2021年 四季度	2022年 一季度
GDP 总额 (万亿元)	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP 增速 (%)	18.30(4.95)	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80
规模以上工业增加值增速 (%)	24.50(6.79)	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50
固定资产投资增速 (%)	25.60(2.90)	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30
房地产投资 (%)	25.60(7.60)	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70
基建投资 (%)	29.70(2.30)	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50
制造业投资 (%)	29.80(-2.0)	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60
社会消费品零售 (%)	33.90(4.14)	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27
出口增速 (%)	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速 (%)	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI 涨幅 (%)	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI 涨幅 (%)	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速 (%)	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速 (%)	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速 (%)	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率 (%)	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速 (%)	13.70(4.53)	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10

注：1.GDP 数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP 总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021 年数据中括号内为两年平均增速  
资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

**CPI 同比涨幅总体平稳，PPI 同比涨幅逐月回落。**

2022年一季度CPI同比增长1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度PPI同比增长8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格

剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

**社融总量扩张，财政前置节奏明显。**

2022年一季度新增社融规模12.06万亿元，比上年同期多增1.77万亿元；3月末社融规模存量同比增长10.60%，增速较上年末高0.30个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，

一季度政府债券净融资规模较上年同期多增 9238 亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增 4258 亿元和 4050 亿元。

**财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。**

2022 年一季度，全国一般公共预算收入 6.20 万亿元，同比增长 8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入 5.25 万亿元，同比增长 7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022 年一季度全国一般公共预算支出 6.36 万亿元，同比增长 8.30%，为全年预算的 23.80%，进度比上年同期加快 0.30 个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长 22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

**稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。**

2022 年一季度，城镇调查失业率均值为 5.53%，其中 1 月、2 月就业情况总体稳定，调查失业率分别为 5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而 3 月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至 5.80%，较上年同期上升 0.50 个百分点，稳就业压力有所增大。2022 年一季度，全国居民人均可支配收入 1.03 万元，实际同比增长 5.10%，居民收入稳定增长。

## 2. 宏观政策和经济前瞻

**把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。**

2022 年 4 月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的

措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食能源安全。

**疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。**

生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大。

## 五、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。

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，但城投企业债务风险也随之快速上升。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约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

## （2）行业监管与政策

**2021年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。**

根据2014年《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），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，建立了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年开始，国内经济下行压力加大，2020年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，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同时，政府持续加大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，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021年4月，沪深交易所

收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021年7月，银保监会发〔2021〕15号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐债主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022年以来，国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对稳增长的支撑作用。2022年4月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022年5月，财政部通报8个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监管部门严格控制和化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

### (3) 行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府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。但在对隐性债务“控增量、化存量”以及债务分档管理等监管思路下，城投企业融资区域性分化进一步加剧，重点关注短期偿债压力大及出现负面事件尾部城投企业的信用风险。

目前，中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、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区城投企业债务滚续压力上升。2022年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款逾期、欠息、担保代偿、非标逾期等负面事件尾部城投企业的信用风险。

## 2. 区域经济环境

跟踪期内，南京市经济实力强，区域经济持续增长，固定资产投资力度加大；一般公共预算收入保持增长，财政自给程度高，债务负担尚可，公司面临良好的外部发展环境。

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。

根据南京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报，2021 年南京市完成地区生产总值 16355.3 亿元，增长 7.5 %。其中，第一产业增加值 303.9 亿元，增长 0.8%；第二产业增加值 5902.7 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 10148.7 亿元，增长 7.6%。同期，南京市三次产业结构由 2.0:35.2:62.8 调整为 1.8:36.1:62.1。规模以上工业增加值同比增长 10.0%；全年完成固定资产投资 5675.2 亿元，增长 6.2%；房地产开发投资 2719.8 亿元，增长 3.4 %；城镇居民人均可支配收入 7.4 万元，增长 8.9%。

2021 年，南京市一般公共预算收入为 1729.5 亿元，同比增长 5.6%。其中，税收收入 1473.3 亿元，占比 85.2%，财政收入质量较好。2021 年，南京市一般公共预算支出为 1817.7 亿元，同比增长 7.0%，财政自给率为 95.1%，财政自给程度高。2021 年，南京市政府性基金收入为 2493.1 亿元。截至 2021 年底，全市地方政府债务限额 3208.9 亿元，全市政府债务余额 2890.0 亿元，债务负担尚可。

### 3. 各功能区发展状况

公司下属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“河西国资公司”)、南京市南部新城开发建设(集团)有限公司(以下简称“南部新城公司”)、南京仙林开发投资集团有限公司(以下简称“仙林公司”)以及南京市科技创新投资有限责任公司(“南京科创公司”)分别负责河西新城、南部新城、仙林新市区以及麒麟科技园四大功能区的基础设施及保障房投资开发建设。四大功能区各具特色，发展定位明确，跟踪期内各项建设工作稳步推进，为公司未来持续发展提供了有力的保障。

#### 河西新城发展情况

河西新城位于南京主城西南部。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”）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，没有独立财权，主要负责河西新城区的规划、开发建设、组织协调及对外融资工作。

### 南部新城发展状况

根据南京市南部新城开发建设指挥部《南京市南部新城规划》，南部新城的开发建设分为启动期、成长期和成熟期三个阶段，南部新城目标成为“南来北往，承东启西”的国家区域枢纽、南京中心城区南部新中心，成为国家级创新基地和华东现代服务业中心之一，成为绿色宜居的智慧新城。目前，南部新城推进项目包括校场一路公交场站（综合体）、EPC中片区、全民健身中心、绕城北侧绿带及声屏障建设项目及中芬合作项目等。

### 仙林新市区发展状况

根据1995年国务院批准的《南京市城市总体规划（1991—2010）》，仙林地区是南京的三个新市区之一。仙林新市区由中部东西向的自然山体（灵山山脉）和南北向的一条河流（九乡河）分为仙鹤、白象、麒麟、青龙四个片区，分别定位为大学集中区、科技产业区、国际会展交流区和高端住宅区，其中北部的两个片区即为仙林大学城。自2002年初正式启动建设以来，仙林大学城规划范围内已集中了全省近10%的在校大学生，成为全省高等教育重要的集聚区，地区居住、商业、医疗、公共交通等生活配套设施建设取得了长足发展，地区城市化和城市现代化水平明显提高。

### 麒麟科创园发展状况

南京市麒麟科技创新园（生态科技城）位于南京主城区东侧，是南京市委、市政府着力打造的融合科技、产业、文化、生态、生活为一体，承载南京转型发展、创新发展、跨越发展的重要载体。麒麟科创园围绕高端技术、高端产业、高端客户、高端人才的定位，未来将把园区打造成为国际化创新园区、国际性生活社区，成为创新企业的孵化基地、创新人才的培养基地、创新技术的研发高地，建成全国科技

研发、成果转化、创新型经济建设的先导区和示范区，世界知名的低碳生态科技城。

## 六、基础素质分析

### 1. 产权状况

跟踪期内，公司产权状况未发生变化。截至2022年3月底，公司注册资本及实收资本均为50.00亿元，南京市国资委持有公司100.00%的股权，公司实际控制人仍为南京市国资委。

### 2. 企业规模及竞争力

**跟踪期内，公司仍为南京市江南地区四大功能区重要的投资开发主体，业务专营优势突出。**

公司主要负责南京四大功能区（河西新城、南部新城、仙林新市区及麒麟科技创新园）的基础设施投资与建设。南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司（以下简称“南京城建”）与公司均为南京市国资委直属企业，南京城建主要负责南京市公用事业领域的运营，包括水务、公交、燃气等业务。此外，南京扬子国资投资集团有限责任公司（以下简称“南京扬子国资”），主要负责国家级新区—南京江北新区的投资开发建设，与公司业务区域划分明确。整体看，公司业务同上述两家企业业务无直接重叠，业务专营优势突出。

表3 截至2021年底南京市主要市级平台财务概况  
(单位:亿元)

公司名称	资产总额	所有者权益	资产负债率(%)	营业收入	利润总额
东南国资	1896.45	621.90	67.21	98.63	10.09
南京城建	1250.00	533.68	57.31	139.58	11.18
南京扬子国资	3044.45	926.66	69.56	102.82	10.89

资料来源：公开资料整理

### 3. 企业信用记录

**公司本部及重要子公司过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司本部及重要子公司**

### 被列入失信被执行人。

根据公司提供的《企业信用报告》（授信机构版，统一社会信用代码：91320100093968271F），截至2022年5月13日，公司本部无未结清和已结清的不良及关注类贷款，过往信用记录良好。

根据公司提供下属子公司南京科创公司中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码 9132010055534698C），截至 2022 年 5 月 20 日，公司本部无未结清和已结清的不良及关注类贷款，过往信用记录良好。

根据公司提供下属子公司南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码9132010074537527XA），截至2022年3月14日，公司本部无未结清不良及关注类贷款，过往信用记录良好。

根据公司本部及重要子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本部及重要子公司被列入全国失信被执行人名单。

## 七、管理分析

**跟踪期内，公司董事会成员扩充至 10 名，组织架构及管理制度未发生重大变化。**

跟踪期内，公司董事会成员由 8 名扩充至 10 名，其中，7 名由南京市国资委按相关程序委派，1 名职工代表由职工选举产生，外部董事 2 人由南京市国资委聘任。

李滨先生，1974 年 10 月出生，中共党员，研究生学历。曾任江宁区委常委、副区长，江宁区委常委、宣传部部长、滨江开发区党工委书记，江宁区委常委、常务副区长。现任公司

董事长、党委书记。

跟踪期内，公司管理制度及组织架构等未发生重大变动。

## 八、经营分析

### 1. 经营概况

**跟踪期内，公司主营业务收入仍主要由工程建设业务、房地产业务收入构成。跟踪期内，公司主营业务收入有所增长，主营业务毛利率水平小幅下降。**

公司主要业务由河西国资公司、南部新城公司、仙林公司和南京科创公司 4 家子公司负责，主营业务包括工程建设业务、房地产业务、酒店餐饮及会展业务、园林工程业务、公园运营业务以及出租车运营业务等。

2021 年，公司工程建设业务和房地产开发业务占主营业务收入比重分别为 63.91% 和 17.06%，仍为公司主要收入来源。2021 年，公司园林工程业务收入为 4.50 亿元，同比小幅增长；同时，继续受“新冠”疫情影响，公司酒店餐饮及会展业务收入下降至 4.63 亿元。其余各项业务占主营业务收入比重较小。

毛利率方面，2021 年，公司主营业务毛利率为 16.47%，同比略有下降。其中，公司房地产开发业务毛利率为 35.23%，同比提升 9.06 个百分点，主要系中和村经适房四期项目拿地成本较低，占当期收入比重较高所致；公司工程建设业务毛利率为 8.46%，同比小幅提升；园林工程业务毛利率为 16.70%，同比提升 12.71 个百分点，主要系利润率较高的外部园林业务占比提升所致；酒店餐饮及会展业务毛利率 28.21%，同比大幅下降，主要系受新冠疫情影响，成本攀升所致。

2022 年 1—3 月，公司实现主营业务收入 16.95 亿元，受房地产开发业务毛利率提升影响，主营业务毛利率为 25.26%。

表 4 公司主营业务收入构成及毛利率构成（单位：亿元）

项目	2020 年			2021 年			2022 年 1—3 月		
	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)
工程建设业务	51.80	62.11	6.78	61.23	63.91	8.46	8.79	51.89	7.53
房地产开发业务	16.36	19.62	26.17	16.34	17.06	35.23	5.03	29.71	44.13
园林工程业务	3.72	4.46	3.99	4.50	4.70	16.70	0.36	2.13	8.60
酒店餐饮及会展业务	4.69	5.63	84.34	4.63	4.84	28.21	0.81	4.80	28.72
公园运营业务	2.21	2.65	21.45	2.81	2.94	14.31	0.14	0.81	2.10
出租车运营业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	4.61	5.53	38.88	6.29	6.56	37.84	1.81	10.66	62.42
合计	83.41	100.00	16.98	95.81	100.00	16.47	16.95	100.00	25.26

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

## 2. 业务经营分析

### (1) 工程建设业务

跟踪期内，公司各子公司以委托代建模式推进四大功能区的基础设施建设，同时，河西国资公司项目建设和偿债资金主要来自土地出让收益，为公司资金平衡提供一定保障，但资金回收和土地出让受政策影响，存在一定不确定性；目前，公司在建基础设施建设项目投资规模较大，公司存在较大的资金支出压力。

公司工程建设业务主要包括基础设施建设业务和土地一级开发业务，主要的经营主体为下属子公司河西国资公司、南京科创公司和南部新城公司。

公司下属各经营主体与委托单位主要为河西新城管委会、南京市南部新城开发建设管理委员会、南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会（以下简称“麒麟科创管委”）和南京市仙林大学城管理委员会等）签署建设与开发委托协议。根据协议约定，公司负责包括南京市河西新城区、麒麟科技园、南部新城及仙林大学城的基础设施项目的工程施

工。项目承接后，由公司下属的受托经营主体的财务管理部门负责根据项目规划进行项目建设资金的筹措。业务基本模式为委托代建，结算时采用成本（含融资成本）加成的形式获得利润。

会计处理方面，河西国资公司代建项目在“预付款项”及“在建工程”科目进行核算，公司支付代建项目工程款时计入“预付款项”，待取得发票转入“在建工程”，而后根据与委托方核定的代建工程量确认公司代建成本，双方确认后公司将“在建工程”核算的工程支出作为代建成本结转“主营业务成本”。公司根据代建成本加上受托开发收益确认代建收入，同时借记“其他应收款”，待公司收到河西新城管委会代建回购款时，贷记“其他应收款”。南京科创公司代建项目在“存货”科目进行核算，公司支付建设项目工程款时每月根据工程量计算计入“存货—开发成本”，而后根据与委托方核定的建设工程量确认公司建设成本，双方确认后公司将“存货—开发成本”核算的工程支出作为建设成本计入“主营业务成本”。

表 5 截至 2022 年 3 月底公司主要在建基础设施建设项目情况表（单位：亿元）

项目名称	总投资额	已投资额	2022 年 4—12 月计划投资	2023 年计划投资
河西南部道路建设	27.59	8.88	3.00	3.00
公交场站、垃圾中转站、绿化景观等市政配套项目	4.76	2.72	0.15	0.15
学校建设	44.11	18.4	2.76	2.76
国际博览中心一期配套	12.83	29.85	1.52	1.52

市政综合体、社区中心等配套设施	35.90	22.74	3.00	3.00
棚户区改造（拆迁）	66.30	43.07	--	--
麒麟小学	2.22	2.22	--	--
麒麟公园	6.80	6.59	0.21	
有轨电车	16.00	15.47	--	--
<b>合计</b>	<b>216.51</b>	<b>149.94</b>	<b>10.64</b>	<b>10.43</b>

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司已完工项目合计投资 221.08 亿元，均签订代建协议，合计拟回款金额为 235.36 亿元，已回款 227.04 亿元，但资金回收和土地出让受政策影响大，未来存在一定不确定性。

截至 2022 年 3 月底，公司主要在建项目投资总额为 216.51 亿元，已完成投资金额 149.94 亿元，未来尚需投资 66.57 亿元，公司面临较大的资本支出压力。

#### （2）房地产开发业务

**跟踪期内，公司房地产开发收入来源于存量项目销售，受交房规模影响收入同比有所下降，在建项目尚需投资规模较大，公司存在较大的投融资压力。**

公司销售的房屋类型主要为保障房、普通商品房以及少量的商业地产等。

公司房地产开发板块主要由二级子公司南京奥体建设开发有限责任公司（以下简称“奥体建设”）和南京科创公司承担。其中奥体建设的房地产业务经营区域主要在河西地区，具有房地产开发一级资质，奥体建设除了开发商业房地产外，还承担了河西地区经济适用房的开发职能。南京科创公司的经营范围主要在麒麟科技创新园地区，具有房地产二级资质，所开发项目均为经济适用房项目。

公司房地产业务中保障房（经济适用房）项目主要采取代建模式，公司下属经营主体与

管委会签订“代建协议”，经营主体通过自筹资金进行保障房开发建设，项目建成后公司按照管委会要求与拆迁户签订合同并交付。由于保障房项目的指导价格较低，在承建项目工程竣工并通过政府部门审计后，参照《南京市经济适用住房管理实施细则》（宁政发〔2008〕116 号），公司以审计确认的保障房项目工程造价加上一定的净收益确认收入，对于销售金额小于基准的部分，由管委会向公司进行补足。

2021 年，公司房地产开发收入小幅下降，来自存量商品房和保障房的销售，毛利率持续上升至 35.23%。

截至 2022 年 3 月底，公司已完工保障房项目为中和村经适房一期（A 区和 B 区）至四期和麒麟科技创新园一期经适房、二期经适房（H 地块），完工项目总投资 160.45 亿元，已回款 84.53 亿元。截至 2022 年 3 月底，公司在建保障房项目为麒麟科技创新园二期经济适用住房 G 地块，计划总投资 30.57 亿元，已投资 13.75 亿元，尚需投入 16.82 亿元，尚未实现销售。

商品房方面，截至 2022 年 3 月底，公司已完工的商品房为清竹园、木樨园、丹枫园、翠杉园、海棠园、青桐园、紫薇园和无锡紫兰园等住宅项目，该项目位于奥体中心北侧，总投资规模 60.19 亿元，可售面积 83.86 万平方米，已售面积 70.04 万平方米，已回款金额 67.77 亿元，剩余可售面积 13.82 万平方米。

表 6 截至 2022 年 3 月底公司在建商品房项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间（年）	内容及规模	总投资（亿元）	已投资（亿元）
金融城三期	2020-2025	商服、商业办公，总建筑面积约 70 万平方米	101.6	30.67
青奥村	2011-2022	公寓、商业、赛会设施等，总建筑面积 46 万平方米	70.00	55.95
奥体新城社区中心	2019-2022	商业，总建筑面积 5.53 万平方米	4.00	1.53

丹若园	2021-2024	住宅, 总建筑面积 86417.44 平方米	8.50	1.05
建邺区河西南部 38-1、2、3 地块	2021-2026	商业办公, 总建筑面积约 269138 平方米	39.67	9.11
合计			223.77	97.63

资料来源: 公司提供

截至 2022 年 3 月底, 公司在建商品房项目总投资为 223.77 亿元, 已完成投资额合计 97.63 亿元, 未来尚需投资 126.14 亿元。公司暂无拟建商品房项目。

整体看, 公司存在较大的对外融资压力, 部分在建项目为商品房, 受市场行情及行业政策影响较大, 未来销售情况存在一定的不确定性。

### (3) 酒店餐饮及会展业务

**酒店餐饮及会展业务为公司收入和利润的重要补充; 2021年该板块收入小幅下降, 受疫情影响, 成本提升, 毛利率水平大幅下降。**

公司的客房、餐饮及会展业务板块收入主要来自公司下属子公司河西国资公司拥有的金陵江滨国际会议中心酒店和南京国际博览中心。

2012年, 河西国资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。

金陵江滨国际会议中心酒店是南京首家以

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, 具备5星级酒店标准, 拥有222间客房。2009年11月起, 河西新城管委会、河西国资公司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, 2010年“金陵江滨国际会议中心酒店”正式更名为“金陵江滨酒店”。

公司的会展业务围绕南京国际博览中心展开, 由子公司南京河西会议展览有限公司(以下简称“河西会展”)负责建设运营。南京国际博览中心坐落于南京河西新城的中心位置, 由美国TVS公司设计。该中心拥有展览和会议两大功能, 分为展览、会议中心和配套服务设施三个部分, 占地54公顷, 建筑面积36万平方米, 其中展览面积17万平方米, 国际标准展位6000个, 室外展览面积3万平方米, 停车位2500个。会议中心包括5000平方米的多功能厅, 800人报告厅, 20间大小会议室, 19间各式餐厅和一幢500间客房的4星级国际酒店。其他配套设施包括240间客房的经济型酒店, 8200平方米办公服务设施等。

表7 公司客房、餐饮及会展业务开展情况(单位: 元/间/天)

酒店名称	2020年		2021年		2022年1-3月	
	入住率(%)	平均房价	入住率(%)	平均房价	入住率(%)	平均房价
金陵江滨酒店	63.43	494.79	64.54	518.00	53.24	550.00
国际青年会议酒店	47.99	462.01	51.67	492.00	42.69	539.00
博览中心酒店	55.44	308.10	56.84	317.15	40.99	369.07
金帆万源酒店	59.24	278.35	79.86	261.00	45.83	253.00
南京卓美亚酒店	43.77	875.14	47.50	897.00	35.28	853.00

资料来源: 公司提供

2021年公司酒店餐饮及会展业务收入为4.63亿元, 同比小幅下降。由于受新冠疫情影响, 成本提升, 毛利率水平同比大幅下降。2022年一季度该板块收入0.81亿元, 毛利率28.72%。

### (4) 园林绿化工程业务

**跟踪期内, 公司园林工程业务稳步发展, 在手项目持续推进, 收入基本稳定, 毛利率水平有所下降。**

公司园林绿化工程业务主要由河西国资公司的下属子公司南京市园林经济开发有限责任公司（以下简称“南京园林公司”）负责，包括园林建设规划、设计、施工以及盆景、花卉苗木的培育和銷售。南京园林公司成立于1993年，注册资本2000万元，目前拥有园林绿化施工一级、古建筑施工二级资质。

自南京园林公司成立以来，先后投标承建的主要工程项目有郑和宝船厂绿化工程、河西指挥部办公楼景观工程、奥体新城A6地块室外景观二标段工程、红旗北河景观绿化二标段工程、河西地区纬九路、江东南路、青石埂路、马东广场绿化工程、泰州市引江大道等绿化工程。

南京园林公司按照市场化运作，主要通过招投标方式获得项目。南京园林公司作为承包人与发包人签订承包合同，工程主体部分由公司项目部承担，一部分转包给有专业资质的单位进行施工。

结算方面，南京园林公司按照项目总金额的10%收取预付款，按照项目完工进度确认收入，支付确认按合同执行，待确认工程量完工为100%后计入业务收入。

跟踪期内，公司园林工程业务收入有所增长，实现收入4.50亿元；同期，毛利率有所波动，2021年提升至16.70%。2022年一季度，该板块业务实现收入0.36亿元。

### 3. 未来发展

**公司未来将以股权为纽带将四个功能片区联为一体，战略协同，集约发展。**

南京市的河西新城、南部新城、麒麟科创园、仙林新市区四大功能片区经过多年的建设发展，河西新城已经成为现代化新南京的标志区，仙林新市区为创新型科技城，麒麟科创园为科技生态宜居新空间，南部新城成为华东中枢、智慧新城。

公司承担江南各功能区重大功能项目、产业转型升级载体的投资建设和运营任务，集聚分散在四个功能片区的资源和资本，未来将以股权为纽带联为一体，战略协同，集约发展，以质量效益取胜，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，凸显规模优势，走集约发展和可持续发展之路。

## 九、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了2021年度合并财务报告，众华会计师事务所（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审计结论。

从合并范围看，2021年公司合并范围内一级子公司共11家，南京东南奥体置业有限责任公司由一级子公司变更为二级子公司，新设立一级子公司南京东南商业资产管理有限公司。2022年一季度合并范围未发生变化。截至2022年3月底，公司合并范围内一级子公司共11家。整体看，公司合并范围变化不大，对公司财务数据可比性影响较小。

### 2. 资产质量

**截至2021年底，公司资产规模继续增长，以流动性资产为主，流动资产中应收类款项及存货对公司资金形成较大的占用，公司资产流动性较弱，整体资产质量一般。**

截至2021年底，公司合并资产总额1896.45亿元，较上年底增长9.43%。公司资产以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

#### （1）流动资产

截至2021年底，公司流动资产1340.34亿元，较上年底增长7.86%。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。

表 8 公司主要资产构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 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	192.56	11.11	167.58	8.84	168.70	8.69
其他应收款	674.44	38.92	699.70	36.90	706.25	36.38
存货	304.69	17.58	401.11	21.15	443.66	22.86
<b>流动资产</b>	<b>1242.67</b>	<b>71.70</b>	<b>1340.34</b>	<b>70.68</b>	<b>1381.53</b>	<b>71.17</b>
可供出售金融资产	120.64	6.96	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	90.98	4.80	91.00	4.69
投资性房地产	71.36	4.12	83.90	4.42	82.61	4.26
固定资产	65.22	3.76	81.31	4.29	80.83	4.16
无形资产	118.35	6.83	118.76	6.26	118.80	6.12
<b>非流动资产</b>	<b>490.39</b>	<b>28.30</b>	<b>556.10</b>	<b>29.32</b>	<b>559.56</b>	<b>28.83</b>
<b>资产总额</b>	<b>1733.05</b>	<b>100.00</b>	<b>1896.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1941.09</b>	<b>100.00</b>

注：其他应收款包括应收利息及应收股利

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2022 年一季度财务报表整理

截至 2021 年底，公司货币资金为 167.58 亿元，主要由银行存款构成，其中 0.04 亿元为保证金受限。

公司应收账款主要为应收关联方麒麟科技园管委会和南部新城管委会工程结算款。截至 2021 年底，公司应收账款账面价值为 38.24 亿元，较上年底增长 35.14%，主要系应收南部新城管委会款项增长所致。应收账款累计计提坏账 0.10 亿元；从集中度看，应收账款前五大欠款方合计金额为 33.63 亿元，占比为 87.72%，集中度很高。从账龄上看，1 年以内的占比 81.68%，账龄偏短。

表 9 截至 2021 年底公司应收账款前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)
麒麟科技园管委会	16.72	43.62
南部新城管委会	16.19	42.21
南京市江宁区人民政府麒麟街道办事处	0.43	1.13
南京麒麟产业开发建设有限公司	0.24	0.62
南京仙林智谷建设发展有限公司	0.05	0.15
<b>合计</b>	<b>33.63</b>	<b>87.72</b>

资料来源：公司审计报告

截至 2021 年底，公司预付款项 17.47 亿元，较上年底下降 41.00%，主要系预付工程款结转成本所致。

公司其他应收款主要为下属子公司垫付的征地拆迁、土地平整费用及基础设施建设工程

款。截至 2021 年底，公司其他应收款 699.70 亿元，较上年底变化不大。从集中度看，前五位欠款单位合计占比 97.10%，集中度高。从账龄上看，1 年以内、1~2 年、2~3 年和 3 年以上的分别占比 22.46%、9.12%、13.51% 和 54.91%，账龄偏长。

表 10 截至 2021 年底公司其他应收款前五名单位

单位名称	金额 (亿元)	账龄	占比 (%)
河西管委会	366.35	0-5 年	52.32
南部新城管委会	243.92	0-5 年	34.84
麒麟科技园管委会	52.85	0~3 年、3 年以上	7.55
南京河西新城新型有轨电车建设有限公司	8.79	3 年以上	1.26
南京高科置业有限公司	7.91	5 年以上	1.13
<b>合计</b>	<b>679.83</b>	<b>--</b>	<b>97.10</b>

资料来源：公司审计报告

截至 2021 年底，公司存货 401.11 亿元，较上年底增长 31.65%，其中开发成本为 276.63 亿元（主要是工程项目投入），开发产品为 123.61 亿元。公司存货主要以经济适用房、库存商品房和工程建设投入为主。

## (2) 非流动资产

截至 2021 年底，公司非流动资产 556.10 亿元，较上年底增长 13.40%，公司非流动资产主要由其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产和无形资产等构成。

截至 2021 年底，公司其他非流动金融资产和其他权益工具投资分别为 90.98 亿元和 47.74

亿元，均为新增，主要系新会计准则将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资和其他非流动金融资产所致。从构成来看，公司其他非流动金融资产和其他权益工具投资主要为公司对被投资项目追加投资及新增对各类基金合伙企业、区域内创投企业投资。

截至 2021 年底，公司长期股权投资 32.17 亿元，较上年底增长 30.92%，主要系新增对南京正奥置业发展有限公司和南京创润股权投资合伙企业（有限合伙）股权投资所致，当期公司确认投资收益 0.42 亿元。

截至 2021 年底，公司投资性房地产 83.90 亿元，较上年底增长 17.59%，主要系外购和存货转入所致。

截至 2021 年底，公司固定资产 81.31 亿元，较上年底增长 24.67%，主要系房屋及建筑物从存货转入所致。

截至 2021 年底，公司在建工程 25.05 亿元，较上年底增长 71.63%，主要系工程建设投资（中芬合作交流项目和产业园项目等）增加所致。

截至 2021 年底，公司无形资产 118.76 亿元，较上年底增长 0.35%，较上年底变化不大。公司无形资产主要由土地使用权构成，累计摊销 1.90 亿元。

截至 2021 年底，公司其他非流动资产 62.63 亿元，较上年底下降 3.69%。公司其他非流动资产主要为代持资产（占比 81.19%）。

受限资产方面，截至 2021 年底，公司受限资产情况如表所示，总体看，公司资产受限比例很低。

表 11 截至 2021 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额比例 (%)	受限原因
货币资金	0.04	0.00	履约保证金等
存货	23.59	1.24	银团借款抵押
投资性房地产	11.50	0.61	借款抵押
无形资产	4.77	0.25	借款抵押
其他非流动资产	0.01	0.00	保函保证金

合计	39.91	2.10	--
----	-------	------	----

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额 1941.09 亿元，较上年底增长 2.35%，主要系公司存货增加所致。其中，公司货币资金 168.70 亿元，较上年底增长 0.67%；预付款项 8.01 亿元，较上年底减少 54.13%，主要系预付施工单位的工程款下降所致；存货 443.66 亿元，较上年底增长 10.61%，主要系工程建设投入增长所致。

资产流动性方面，截至 2022 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货占资产总额比例为 61.38%，占比较高，对公司资金形成一定占用，公司资产流动性较弱。

### 3. 资本结构

#### (1) 所有者权益

截至 2021 年底，公司所有者权益有所增长，其中资本公积和少数股东权益占比高，权益稳定性一般。

截至 2021 年底，公司所有者权益 621.90 亿元，较上年底增长 7.58%，主要系少数股东权益增长所致。其中，实收资本、资本公积和少数股东权益占比分别为 8.04%、21.63% 和 54.42%，所有者权益稳定性一般。

截至 2021 年底，公司实收资本为 50.00 亿元，较上年底未发生变化。同期，公司资本公积 134.54 亿元，较上年底下降 3.03%，主要系退回东南发展基金结余财政拨款及南京科创公司股东中国农发重点建设基金有限公司退出所致。同期，公司其他权益工具 36.00 亿元，较上年底下降 5.21%，主要系优先股和永续债规模降低所致。同期，公司少数股东权益 338.41 亿元，较上年底增长 14.48%，主要系归属河西管委会、麒麟科创园管委会和南部新城管委会权益增长所致

截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益 623.89 亿元，较上年底增长 0.32%，公司所有者权益科目较上年底变化较小。

表 12 公司主要所有者权益构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 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	50.00	8.65	50.00	8.04	50.00	8.04
资本公积	138.74	24.00	134.54	21.63	134.54	21.63
其他权益工具	37.98	6.57	36.00	5.79	36.00	5.79
未分配利润	46.16	7.98	46.09	7.41	47.52	7.62
归属于母公司所有者权益合计	282.47	48.86	283.49	45.58	284.50	45.60
少数股东权益	295.60	51.14	338.41	54.42	339.39	54.40
所有者权益	578.06	100.00	621.90	100.00	623.89	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2022 年一季度财务报表整理

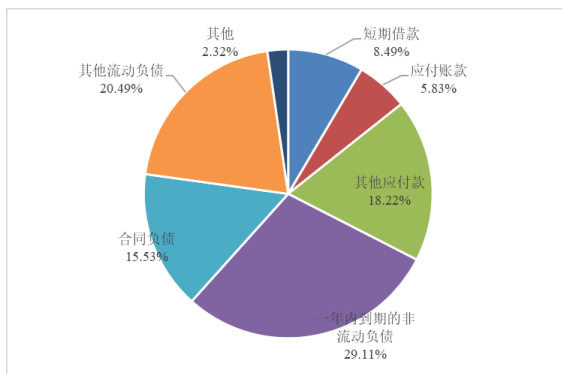
## (2) 负债

截至 2021 年底，公司债务规模持续增长，债务结构合理，整体债务负担较重，未来随着公司对四大功能区持续开发，有息债务或将持续攀升。

截至 2021 年底，公司负债总额 1274.54 亿元，较上年底增长 10.35 %。其中，流动负债占 38.87%，非流动负债占 61.13%，公司以非流动负债为主。

截至 2021 年底，公司流动负债 495.36 亿元，较上年底增长 6.90 %。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、合同负债和其他流动负债构成。

图 1 截至 2021 年底公司流动负债构成



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至 2021 年底，公司短期借款 42.05 亿元，较上年底下降 43.09 %，主要系保证借款和信用借款大幅下降所致。同期，公司应付账款 28.89 亿元，较上年底增长 46.52 %，主要系应付工程

款增长所致。应付账款账龄以 1 年内为主。同期，公司预收款项 1.35 亿元，较上年底下降 97.00%，主要系会计准则调整将预收房屋销售款调整至合同负债科目核算所致，账龄以 1 年内为主。

截至 2021 年底，公司其他应付款 90.25 亿元，较上年底增长 1.51 %，主要系往来款增长所致。公司其他应付款包括往来款、押金保证金、各类垫款等款项构成，其中往来款规模 75.56 亿元。同期，公司一年内到期的非流动负债 144.22 亿元，较上年底下降 4.53 %，还款压力小幅下降。同期，公司合同负债 76.95 亿元，均为新增，主要为预收房屋销售款和预收国际博览三期销售款。

截至 2021 年底，公司其他流动负债 101.51 亿元，较上年底增长 43.02 %，主要系为公司、子公司河西国资及其下属子公司奥体建设发行的短期融资券和超短期融资券，系有息债务，纳入短期债务进行核算。

截至 2021 年底，公司非流动负债 779.18 亿元，较上年底增长 12.66 %。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券等构成。

截至 2021 年底，公司长期借款 444.03 亿元，较上年底变化不大。主要由质押借款 85.51 亿元、抵押借款 42.18 亿元、保证+质押借款 59.57 亿元、信用借款 122.05 亿元和保证借款 110.77 亿元构成。同期，公司应付债券 264.60 亿元，较上年底增长 34.35 %，主要系公司及子公司新发及偿还到期债券综合结果所致。

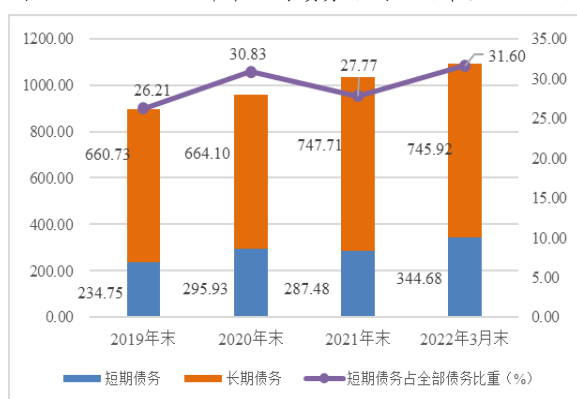
截至 2021 年底，公司长期应付款 30.43 亿

元（包括专项应付款 21.55 亿元、长期应付款 8.89 亿元），较上年底增长 0.53%，主要系专项应付款增长所致。长期应付款主要由南京科创公司的子公司南京市麒麟科技城建设发展有限公司融资租赁借款构成，系有息债务，纳入长期债务进行核算。

截至 2021 年底，公司其他非流动负债 29.00 亿元，系不动产债权投资计划金额增长所致，系有息债务，纳入长期债务进行核算。

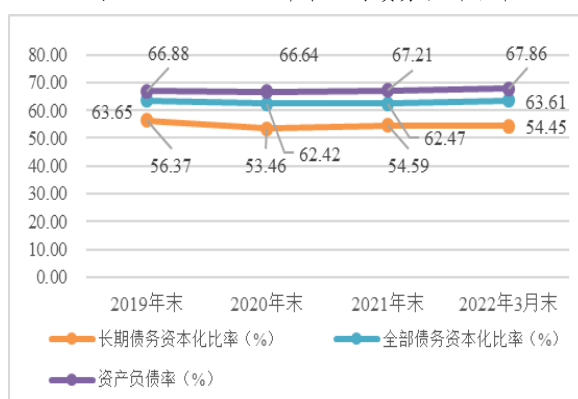
有息债务方面，截至 2021 年底，公司全部债务 1035.19 亿元，较上年底增长 7.83%，主要系应付债券规模扩大所致。其中短期债务占 27.77%，长期债务占 72.23%，以长期债务为主，债务结构合理。截至 2021 年底，公司资产负债率波动增长，全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 67.21%、62.47% 和 54.59%，整体债务负担较重。未来随着公司对四大功能区持续开发，有息债务或将持续攀升。

图 2 2019 - 2021 年末公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

图 3 2019 - 2021 年末公司债务杠杆水平



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至 2022 年 3 月底，公司负债总额 1317.20 亿元，较上年底增长 3.35%，负债结构较上年底变化不大。公司全部债务 1090.60 亿元，较上年底增长 5.35%；其中，短期债务 344.68 亿元，长期债务 745.92 亿元；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 67.86%、63.61% 和 54.45%，较上年底分别提高 0.65 个百分点、提高 1.14 个百分点和下降 0.14 个百分点，考虑到公司计入权益的永续债券，实际债务水平高于上述指标值，债务负担较重。债务分布方面，截至 2021 年底，公司于 2022 年、2023 年和 2024 年分别需偿还 287.48 亿元、186.57 亿元和 140.88 亿元。

截至报告出具日公司存续债券 105.10 亿元，其中，将于 2022 年到期的债券余额 18.00 亿元。

表 13 截至报告出具日公司存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额 (亿元)
*G19 东南国资 01	2024-11-12	10.00
19 宁东 01	2024-08-09	18.10
21 东南国资 MTN001	2024-04-28	18.00
*21 东南国资 MTN002	2023-12-22	28.00
22 东南国资 PPN001	2023-03-31	6.00
20 东南国资 MTN001	2023-03-30	7.00
*19 东南国资 MTN001	2022-12-19	10.00
22 东南国资 SCP001	2022-06-13	8.00
合计	--	105.10

注：用\*标出的债券均附带回售条款，所列到期日为回售日

资料来源：Wind

#### 4. 盈利能力

2021 年，公司营业收入有所增长，非经常性损益对利润总额贡献较大，公司整体盈利能力较强。

2021年，公司实现营业收入98.63亿元，同比增长14.62%，主要系工程建设收入增长所致；同期，营业成本80.85亿元，同比增长15.86%；公司营业利润率为15.34%，同比下降0.70%。

2021年公司期间费用率为9.93%，同比下降3.91个百分点，公司费用控制能力有所提升。

非经常性损益方面，2021年公司投资收益3.98亿元，同比下降76.80%，主要系2020年处置长期股权投资所致；2021年公司其他收益0.54亿元，主要为政府补贴；2021年公司利润总额10.09亿元，非经常性损益对公司利润总额贡献较大。

表14 公司盈利情况（单位：亿元）

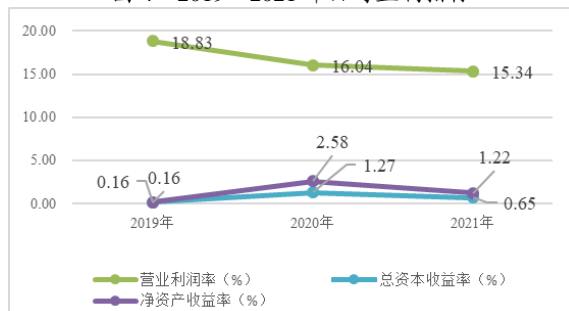
项目	2020年	2021年	2022年1—3月
营业收入	86.05	98.63	18.01
营业成本	69.78	80.85	13.04
费用总额	11.91	9.79	2.14
其中：管理费用	7.35	6.99	1.56
财务费用	2.80	2.04	0.42
投资收益	17.18	3.98	0.56
其他收益	0.40	0.54	0.03
利润总额	20.17	10.09	2.59

资料来源：根据公司审计报告整理

盈利指标方面，2021年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为0.65%、1.22%，同比分别下降0.62个百分点、下降1.36个百分点。公司整体盈利能力较强。

2022年1—3月，公司实现营业收入18.01亿元，营业利润率为23.29%，实现利润总额2.59亿元。

图4 2019—2021年公司盈利指标



资料来源：根据公司审计报告整理

## 5. 现金流

2021年，公司经营活动现金流受往来款及回款影响较大，经营活动现金净额由正转负，收现质量好；公司投资活动现金持续净流出，主要以购买理财产品和对外股权投资收支构成；筹资活动现金持续净流入，公司未来存在较大筹资压力。

从经营活动来看，2021年，公司经营活动现金流入202.16亿元，同比下降7.07%，主要系往来款及回款下降所致；经营活动现金流出235.13亿元，同比增长31.88%，主要系垫付款增长所致。2021年，公司经营活动现金净流出32.96亿元，同比净流入转为净流出。2021年，公司现金收入比为130.44%，收入实现质量好。

从投资活动来看，2021年，公司投资活动现金流入23.57亿元，同比下降80.35%；投资活动现金流出41.50亿元，同比下降79.02%，主要以购买理财产品和对外股权投资款项收支构成。2021年，公司投资活动现金净流出17.94亿元。

2021年公司筹资活动前现金流量净额缺口有所扩大。从筹资活动来看，2021年，公司筹资活动现金流入490.79亿元，同比下降10.47%；筹资活动现金流出468.63亿元，同比增长3.71%；2021年，公司筹资活动现金净流入22.16亿元，同比下降77.00%，主要系取得借款减少所致。未来四大功能区建设及债务的到期偿还对公司形成较大的对外筹资压力。

2022年1—3月，公司经营活动现金流量净额为-46.42亿元；投资活动现金流量净额为-4.24亿元；筹资活动现金流量净额为51.99亿元。

表 15 公司现金流情况 (单位: 亿元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	217.55	202.16	33.76
经营活动现金流出小计	178.29	235.13	80.17
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>39.26</b>	<b>-32.96</b>	<b>-46.42</b>
投资活动现金流入小计	119.90	23.57	5.81
投资活动现金流出小计	197.77	41.50	10.05
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-77.87</b>	<b>-17.94</b>	<b>-4.24</b>
<b>筹资活动前现金流量净额</b>	<b>-38.61</b>	<b>-50.90</b>	<b>-50.66</b>
筹资活动现金流入小计	548.21	490.79	147.57
筹资活动现金流出小计	451.87	468.63	95.58
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>96.34</b>	<b>22.16</b>	<b>51.99</b>
现金收入比 (%)	170.17	130.44	67.55

资料来源: 联合资信根据公司审计报告和 2022 年一季度财务报表整理

## 6. 偿债指标

截至 2021 年底, 公司短期偿债能力指标表现一般, 长期偿债能力指标表现较好, 间接融资渠道较为通畅。

从短期偿债能力指标看, 截至 2021 年底, 公司流动比率与速动比率分别提高至 270.58% 和下降至 189.60%, 现金短期债务比为 0.6 倍, 现金类资产对短期债务覆盖能力较差; 2021 年公司经营现金净流入为负, 对流动负债和短期

债务无覆盖能力, 公司短期偿债能力指标表现一般。

从长期偿债能力指标看, 2021 年, 公司 EBITDA 同比下降 38.49%; 公司 EBITDA 利息倍数为 1.56 倍, EBITDA 对利息的覆盖程度尚可; 公司全部债务/EBITDA 为 61.02 倍, EBITDA 对全部债务的覆盖程度较差。整体看, 公司长期偿债能力指标表现较好。

表 16 公司偿债能力指标情况

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
短期偿债能力指标	流动比率 (%)	268.18	270.58	255.73
	速动比率 (%)	202.42	189.60	173.61
	经营现金/流动负债 (%)	8.47	-6.65	-8.59
	经营现金/短期债务 (倍)	0.13	-0.11	-0.19
	现金类资产/短期债务 (倍)	0.66	0.60	0.69
长期偿债能力指标	EBITDA (亿元)	27.58	16.96	--
	全部债务/EBITDA (倍)	34.81	61.02	--
	经营现金/全部债务 (倍)	0.04	-0.03	-0.05
	EBITDA/利息支出 (倍)	2.86	1.56	--
	经营现金/利息支出 (倍)	4.07	-3.03	-

资料来源: 联合资信根据公司审计报告

截至 2021 年底, 公司共获得金融机构授信总额为 1079.35 亿元, 已使用授信额度 598.6 亿元, 尚未使用授信额度 480.7 亿元, 公司间接融资渠道较为通畅。

截至 2022 年 3 月底, 公司无对外担保。

## 7. 母公司财务分析

母公司资产、负债占合并口径比例较小, 公司营业收入主要来自于子公司, 母公司主要行使管理职能。

截至 2021 年底, 母公司资产总额 366.26 亿元, 占合并口径的 19.31%, 较上年下降 4.71%。

其中，流动资产98.85亿元，非流动资产267.41亿元。从构成看，流动资产主要由货币资金和其他应收款构成，非流动资产主要由其他非流动金额资产和长期股权投资构成。

截至2021年底，母公司所有者权益229.19亿元，占合并口径的36.85%，较上年下降3.90%。其中，实收资本50.00亿元、资本公积138.87亿元，所有者权益以资本公积为主，所有者权益较为稳定。

截至2021年底，母公司负债总额137.07亿元，占合并口径的10.75%，较上年下降6.04%。其中，流动负债58.31亿元，非流动负债78.76亿元。流动负债主要由有短期借款、其他应付款和其他流动负债构成。非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。2021年底，母公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为37.42%和27.47%，债务负担一般。

2021年，母公司实现营业收入1.42亿元，占合并口径的1.44%，利润总额为0.42亿元，占合并口径4.11%。

现金流方面，2021年，公司母公司经营活动现金流净额为1.27亿元，投资活动现金流净额29.94亿元，筹资活动现金流净额-23.24亿元。

## 十、外部支持

**跟踪期内，公司作为南京市江南地区四个功能区城市基础设施投资建设的主体，在资产、资金注入以及财政补贴方面获得有力的外部支持。**

2021年公司收到政府补助0.54亿元，计入“其他收益”。

2021年，南京科创公司获得麒麟科创园管委会注入投资性房地产2.97亿元，2021年，公司收到政府拨付资金6.00亿元，计入“资本公积”。

同时，南京市财政局制定了《东南发展基金募集和管理办法》，由南京市人民政府设立东南发展基金，由南京市国资委作为出资人，成立东南基金理事会对基金进行统筹管理；经理事

会批准，由公司行使子基金出资职责，对基金进行具体管理，专项用于支持公司在四大功能区的配套设施工程施工和产业发展。目前，南京市人民政府办公厅已同意并印发了《东南发展基金募集管理办法（试行）》。南京市人民政府将公司所在的四个功能区的土地出让金返还款扣除上缴中央部分计提6.5%，按照公司对下属子公司的持股比例获得分成，作为公司运作的东南发展基金的资本投入。截至2021年底，公司累计收到南京市财政局的拨款22.53亿元，计入“资本公积”。

## 十一、债券偿还能力分析

### 1. 普通优先债券

截至2021年底，公司存续期普通优先债券合计金额69.10亿元。

### 2. 永续债券

截至2021年底，公司存续期永续债券合计金额36.00亿元。公司永续债券具有公司可赎回权、票面利率重置、利息递延累积、持有人救济和延期等特点，联合资信通过对相关条款的分析，认为公司存续期永续债券赎回条款设置使其不赎回的可能性较小。2021年，公司经营现金流入对长期债务的偿还能力指标表现强，经营现金和EBITDA对长期债务的偿还能力指标表现弱。

表 17 公司永续债券偿还能力指标

项目	2021年
长期债务* (亿元)	783.71
经营现金流入/长期债务 (倍)	0.26
经营现金/长期债务 (倍)	-0.04
长期债务/EBITDA (倍)	46.20

注：1. 上表中的长期债务为将永续债券计入后的金额，采用2021年底数据；

2. 经营现金、经营现金流入、EBITDA均采用2021年度数据

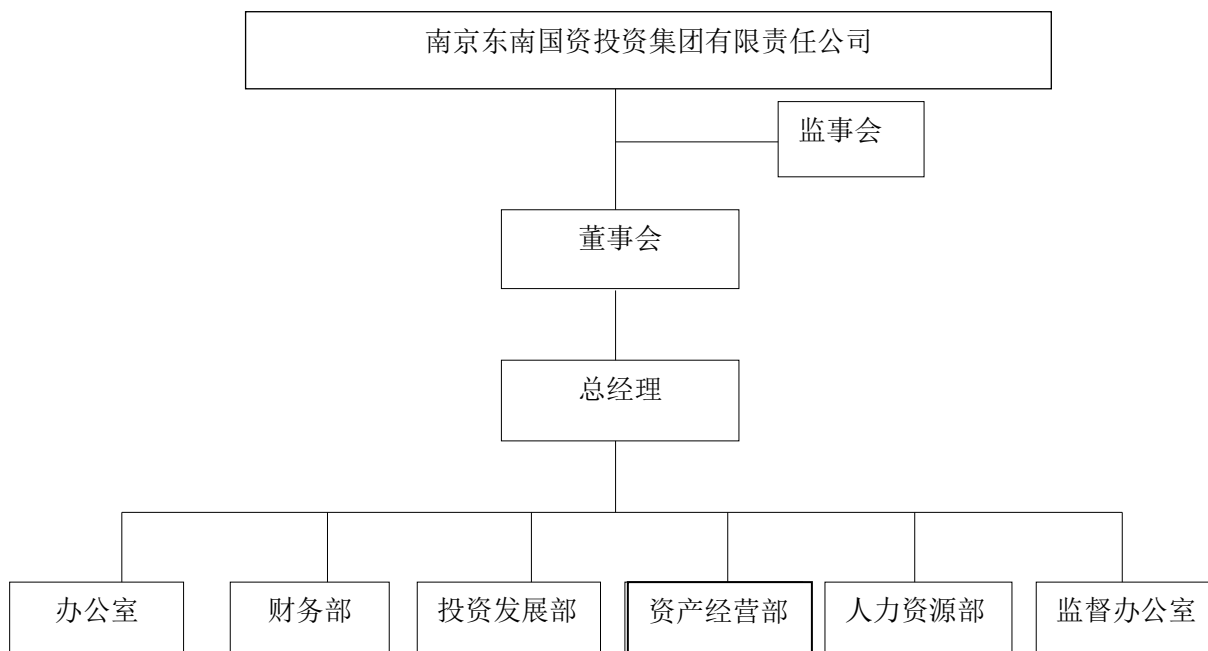
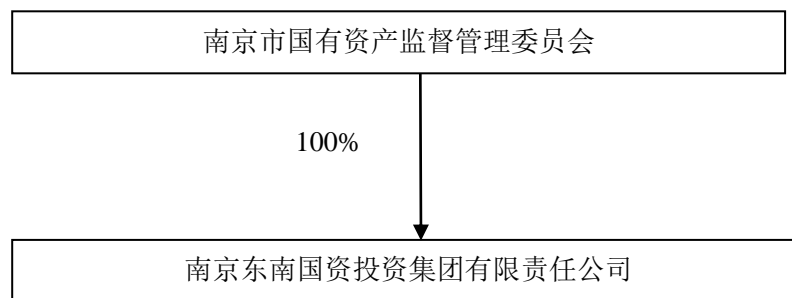
资料来源：根据公司年报及公开资料整理

## 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评估，联合资信确

定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“19 东南国资 MTN001”和“20 东南国资 MTN001”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年 3 月底公司股权结构图及组织结构图



资料来源：公司提供

## 附件 1-2 截至 2022 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

序号	子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
1	南京仙林开发投资集团有限公司	投资管理、基础工程、市政工程	60.00	--
2	南京市科技创新投资有限责任公司	科技创新项目投资	37.81	--
3	南京市南部新城开发建设（集团）有限公司	资产投资、经营、管理	60.00	--
4	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	资产投资、经营、管理	60.00	--
5	南京东南投资基金管理有限公司	投资等	45.00	25.00
6	南京国立资产管理有限责任公司	资产管理等	100.00	--
7	南京东南公寓管理有限公司	公寓管理、酒店管理等	100.00	--
8	南京东南商业资产管理有限公司	商业综合体管理	100.00	100.00
9	南京东南智盾产业发展有限公司	园区管理服务	40.00	--
10	南京东南产业发展有限公司	厂房建设与租赁	100.00	--
11	南京紫东投资发展集团有限责任公司	各类工程建设活动；工程造价咨询业务；房地产开发经营等	60.00	--

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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产 (亿元)	136.36	194.17	173.90	171.73
资产总额 (亿元)	1544.15	1733.05	1896.45	1941.09
所有者权益 (亿元)	511.46	578.06	621.90	623.89
短期债务 (亿元)	234.75	295.93	287.48	344.68
长期债务 (亿元)	660.73	664.10	747.71	745.92
全部债务 (亿元)	895.47	960.03	1035.19	1090.60
营业收入 (亿元)	67.14	86.05	98.63	18.01
利润总额 (亿元)	0.18	20.17	10.09	2.59
EBITDA (亿元)	3.56	27.58	16.96	--
经营性净现金流 (亿元)	-66.88	39.26	-32.96	-46.42
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数 (次)	4.58	4.48	2.96	--
存货周转次数 (次)	0.18	0.23	0.23	--
总资产周转次数 (次)	0.04	0.05	0.05	--
现金收入比 (%)	84.11	170.17	130.44	67.55
营业利润率 (%)	18.83	16.04	15.34	23.29
总资本收益率 (%)	0.16	1.27	0.65	--
净资产收益率 (%)	0.16	2.58	1.22	--
长期债务资本化比率 (%)	56.37	53.46	54.59	54.45
全部债务资本化比率 (%)	63.65	62.42	62.47	63.61
资产负债率 (%)	66.88	66.64	67.21	67.86
流动比率 (%)	333.47	268.18	270.58	255.73
速动比率 (%)	247.62	202.42	189.60	173.61
经营现金流流动负债比 (%)	-19.32	8.47	-6.65	--
现金短期债务比 (倍)	0.58	0.66	0.60	0.50
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.53	2.86	1.56	--
全部债务/EBITDA (倍)	251.63	34.81	61.02	--

注: 1. 公司 2022 年一季度财务报表未经审计; 2. 2019-2021 年财务数据取自当年审计报告期末数, 非追溯调整数据; 3. 合并口径中已将公司长期应付款和其他非流动负债纳入长期债务进行核算, 其他流动负债中有息债务纳入短期债务进行核算; 4. "--" 表示数据不适用

资料来源: 根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表和公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产 (亿元)	45.33	25.09	33.06	49.39
资产总额 (亿元)	366.13	384.37	366.26	387.27
所有者权益 (亿元)	236.55	238.50	229.19	229.36
短期债务 (亿元)	32.61	69.51	8.64	24.00
长期债务 (亿元)	81.71	48.91	78.15	90.18
全部债务 (亿元)	114.32	118.42	86.79	114.18
营业收入 (亿元)	1.25	1.69	1.42	0.28
利润总额 (亿元)	1.52	4.40	0.42	0.22
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-1.41	7.46	1.27	-4.02
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数 (次)	*	*	16.27	--
存货周转次数 (次)	*	*	*	--
总资产周转次数 (次)	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比 (%)	105.07	176.10	95.83	90.36
营业利润率 (%)	60.13	97.09	97.93	96.33
总资本收益率 (%)	1.76	2.70	0.07	--
净资产收益率 (%)	0.48	1.38	0.10	--
长期债务资本化比率 (%)	25.67	17.02	25.43	28.22
全部债务资本化比率 (%)	32.58	33.18	27.47	33.24
资产负债率 (%)	35.39	37.95	37.42	40.78
流动比率 (%)	311.97	129.25	169.52	177.31
速动比率 (%)	311.97	129.25	169.52	177.31
经营现金流动负债比 (%)	-3.02	7.77	2.17	--
现金短期债务比 (倍)	1.39	0.36	3.83	2.06
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注：1.2022 年一季度财务数据未经审计；2.未获取母公司固定资产折旧及摊销相关数据 3. “/” 表示数据未获取，“--” 表示数据不适用，“\*” 表示分母为 0  
资料来源：根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表和公司提供资料整理

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
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	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
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%
<b>盈利指标</b>	
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%
<b>债务结构指标</b>	
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%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
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