

信用评级公告

联合〔2023〕3616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主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定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，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年六月二十一日

南京东南国资投资集团有限责任公司

主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

评级展望：稳定

评级时间：2023年6月21日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	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
		指示评级		
个体调整因素：--			--	
个体信用等级			aa ⁻	
外部支持调整因素：政府支持			+3	
评级结果			AAA	

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

评级观点

南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“公司”）是南京市重要的投资开发主体，主要负责南京市江南地区四大功能区的基础设施及保障房投资开发建设。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务区域专营性突出，并在财政补贴、资金支持及资产注入等方面持续得到南京市政府及四大功能区管委会的有力支持。同时，联合资信关注到，公司项目投资压力较大、资产流动性较弱以及债务负担较重等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

未来，南京市江南地区四大功能区的持续发展为公司业务提供了较为广阔的发展空间。公司业务规模及收入水平有望稳步提升。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

优势

- 公司外部发展环境良好。**2020—2022年，南京市地区生产总值分别为14817.9亿元、16355.3亿元和16907.9亿元；一般公共预算收入分别为1637.7亿元、1729.5亿元和1558.2亿元。南京市经济稳步增长，财政实力强，公司外部发展环境良好。
- 公司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，其业务区域专营性突出。
- 公司在财政补贴、资金支持及资产注入等方面获得有力支持。**2020—2022年，公司分别收到财政补贴0.40亿元、0.54亿元和2.12亿元；2021年，子公司南京市科技创新投资有限责任公司（以下简称“南京科创公司”）获得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“麒麟科创园管委会”）注入投资性房地产2.97亿元；2022年，公司收到政府拨付资金1.90亿元。

同业比较（2022 年数据）：

主要指标	公司	南京地铁	无锡交产	无锡建发
最新信用等级	AAA	AAA	AAA	AAA
地区	江苏省南京市	江苏省南京市	江苏省无锡市	江苏省无锡市
GDP（亿元）	16907.85	16907.85	14850.82	14850.82
一般公共预算收入（亿元）	1558.21	1558.21	1133.40	1133.40
资产总额（亿元）	1975.40	2747.77	701.56	879.01
所有者权益（亿元）	640.88	886.05	233.37	279.39
营业总收入（亿元）	123.02	24.50	258.80	44.18
营业利润率（%）	11.92	-176.48	2.13	29.45
利润总额（亿元）	11.80	3.50	4.64	7.60
资产负债率（%）	67.56	67.75	66.74	68.22

注：南京地铁全称为南京地铁集团有限公司，无锡交产全称为无锡市交通产业集团有限公司，无锡建发全称为无锡市建设发展投资有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料及公司提供资料整理

分析师：王默璇 刘 瑞

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

关注

1. 公司面临较大的投资压力。截至2023年3月底，公司工程建设及房地产项目尚需投资规模合计349.75亿元；随着对各功能区投入的持续增长，公司未来面临较大的投资压力。
2. 公司资产流动性较弱。截至2023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59.66%，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. 债务负担较重。2020—2022年，公司有息债务规模持续增长，截至2023年3月底，公司全部债务1157.25亿元，全部债务资本化比率64.25%，整体债务负担较重。

主要财务数据：

合并口径				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产（亿元）	194.17	173.90	174.50	174.53
资产总额（亿元）	1733.05	1896.45	1975.40	2036.61
所有者权益（亿元）	578.06	621.90	640.88	643.99
短期债务（亿元）	295.93	287.48	291.84	284.72
长期债务（亿元）	664.10	747.71	788.52	872.53
全部债务（亿元）	960.03	1035.19	1080.36	1157.25
营业总收入（亿元）	86.05	98.63	123.02	27.53
利润总额（亿元）	20.17	10.09	11.80	4.00
EBITDA（亿元）	27.58	16.96	18.40	--
经营性净现金流（亿元）	39.26	-32.96	68.34	15.89
营业利润率（%）	16.04	15.34	11.92	20.28
净资产收益率（%）	2.58	1.22	1.41	--
资产负债率（%）	66.64	67.21	67.56	68.38
全部债务资本化比率（%）	62.42	62.47	62.77	64.25
流动比率（%）	268.18	270.58	267.80	288.86
经营现金流动负债比（%）	8.47	-6.65	13.28	--
现金短期债务比（倍）	0.66	0.60	0.60	0.61
EBITDA 利息倍数（倍）	0.65	0.39	0.53	--
全部债务/EBITDA（倍）	34.81	61.02	58.70	--
公司本部（母公司）				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额（亿元）	384.37	366.26	371.65	373.85
所有者权益（亿元）	238.50	229.19	222.90	223.33
全部债务（亿元）	118.42	86.79	117.93	110.54
营业总收入（亿元）	1.69	1.42	1.49	0.25
利润总额（亿元）	4.40	0.42	1.48	0.64
资产负债率（%）	37.95	37.42	40.02	40.26
全部债务资本化比率（%）	33.18	27.47	34.60	33.11

流动比率 (%)	129.25	169.52	152.06	153.98
经营现金流动负债比 (%)	7.77	2.17	-1.23	--

注：1.公司 2023 年一季度财务报表未经审计；2.2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；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、2023 年一季度财务报表和公司提供资料整理

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2022/06/02	李 颖 董思茵	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
AAA	稳定	2014/11/10	陈 丹 王晓辉	城投债评级方法及风险点简介（2010 年）	--

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过链接可查阅；“--”表示相关评级报告尚未对外披露

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、该公司信用等级自 2023 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 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、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

南京东南国资投资集团有限责任公司

主体长期信用评级报告

一、主体概况

根据南京市人民政府（以下简称“南京市政府”）出具的宁委〔2014〕151号文，南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“公司”）于2014年4月由南京市政府出资设立，南京市国有资产监督管理委员会（以下简称“南京市国资委”）对公司履行出资人职责。公司资本金由南京市国资委划入的企业股权组成，包括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”）60.00%股权、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”）60.00%股权、南京仙林智慧科技有限公司（以下简称“仙林智慧公司”）60.00%股权、南京仙林开发投资集团有限公司（以下简称“仙林公司”）60.00%股权以及南京市科技创新投资有限责任公司¹（以下简称“南京科创公司”）40%股权等资产。截至2023年3月底，公司注册资本及实收资本均为50.00亿元，南京市国资委为公司唯一股东和实际控制人。

公司经营范围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2023年3月底，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；同期末，公司拥有纳入合并范围内的一级子公司合计11家。

截至2022年底，公司合并资产总额1975.40亿元，所有者权益640.88亿元（含少数股东权益356.03亿元）；2022年，公司实现营业总收入123.02亿元，利润总额11.80亿元。

截至2023年3月底，公司合并资产总额

2036.61亿元，所有者权益643.99亿元（含少数股东权益356.93亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入27.53亿元，利润总额4.00亿元。

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。

二、宏观经济和政策环境分析

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

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

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成

¹ 公司持有南京科创公司40.00%股权且具有实际控制权

为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）](#)》。

三、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

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

2. 区域经济及政府财力

2020—2022 年，南京市经济持续增长，固定资产投资力度加大；一般公共预算收入同口径持续增长，财政自给程度高，债务负担较轻，公司面临良好的外部发展环境。

（1）南京市

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。

2020—2022 年，南京市地区生产总值分别为 14817.9 亿元、16355.3 亿元和 16907.9 亿元，

其中，2022 年按可比价格计算同比增长 2.1%。分产业看，第一产业增加值 315.6 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 6069.6 亿元，增长 1.7%；第三产业增加值 10522.7 亿元，增长 2.2%。同期，南京市三次产业结构由 2020 年的 2.0:35.2:62.8 调整为 1.9:35.9:62.2。2022 年，南京市规模以上工业增加值同比增长 5.9%；全年完成固定资产投资 5874.9 亿元，增长 3.5%；房地产开发投资同比增长 1.4%；城镇居民人均可支配收入 7.7 万元，增长 4.1%。整体看，南京市经济发展水平保持同比增长态势，为公司发展提供了良好的外部环境。

2020—2022 年，南京市一般公共预算收入分别为 1637.7 亿元、1729.5 亿元和 1558.2 亿元（2022 年同口径增长 0.1%）；同期，南京市一般公共预算支出分别为 1754.6 亿元、1817.7 亿元和 1828.7 亿元，财政自给率分别为 93.3%、95.1%和 85.2%，财政自给程度高。

2020—2022 年，南京市政府性基金收入分别为 2208.4 亿元、2493.1 亿元和 1560.3 亿元。截至 2022 年底，全市地方政府债务限额 3299.7 亿元，全市政府债务余额 2988.2 亿元，债务率为 64.2%²，整体债务负担较轻。

（2）各功能区发展状况

公司下属河西国资公司、南部新城公司、仙林智慧公司、仙林公司以及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创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，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，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 平方公里借助第四届世界城市论坛等契机基本成型，南部

² 债务率=政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）*100%。

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。

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。

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。

南部新城发展状况

南部新城位于南京老城以南、中华门外，处于秦淮区、江宁区 and 雨花台区三区交界，是典型的城郊结合部。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。

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。2001年通过的《南京市城市总体规划》进一步明确了南京“一城三区”的城市发展战略；其中仙林新市区位于主城东部，规划西起绕城公路，东至栖霞区七乡河，北起312国道，南至沪宁高速公路，占地面积约80平方公里，“是以发展教育和高新技术产业为主的新市区，规划鼓励发展教育科研、文化体育、休闲娱乐、商贸服务、高品质居住等第三产业以及研发加工等高新技术产业”。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。

为发挥江苏全省教育资源优势，进一步适应高等教育发展需要，同时加快南京现代化中心城市建设，推动地区经济发展和城市化进程，2001年11月，省委、省政府和市委、市政府进一步明确以大学城建设带动新市区发展的战略意图，确定仙林大学城为新市区的重要组成部分和优先发展区域，并于2002年1月共同启动了仙林大学城和新市区建设。

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，东临青龙山，西临紫金山，北侧为仙林副城，南侧为东山副城，西侧为南部新城，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。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 50.00 亿元，南京市国资委为公司唯一股东和实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司是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平台的运营，包括水务、公交、燃气等业务。南京扬子国投资集团有限责任公司（以下简称“扬子国资”）主要负责江北新区的投资开发建设，江北新区于 2015 年 7 月获批成为国家级新区，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 1 2022 年（底）底南京市主要市级平台财务概况

公司名称	资产总额(亿元)	所有者权益(亿元)	资产负债率(%)	营业总收入(亿元)	利润总额(亿元)
扬子国资	3297.04	998.99	69.70	102.21	10.75
公司	1975.40	640.88	67.56	123.02	11.80
南京城建	1335.68	551.63	58.70	181.15	11.46

资料来源：联合资信根据公开资料整理

3. 人员素质

公司高级管理人员从业经验较丰富，在职工素质较高，年龄结构合理，能够满足公司日常运营需要。

截至 2023 年 3 月底，公司高级管理人员有董事长 1 名，总经理 1 名。

井深先生，1976 年 3 月出生，中共党员，在职研究生学历、管理学博士学位；曾任南京住房公积金管理中心财务处处长，南京城建总会计师、党委委员，南京城建副总经理、总会计师、党委委员；现任公司党委书记、董事长。

江磊先生，1975 年 12 月出生，中共党员，硕士研究生学历；曾任南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司（以下简称“南京市国资集团”）信息中心经理、投资管理部经理，南京市国资集团紫金科创集团总经理，南京市雨花台区副区长，中国（南京）软件谷工委委员（兼），挂任职江苏省知识产权局副局长，南京市政府国资委副主任、党委委员；现任公司党委委员、副书记、总经理、董事。

截至 2022 年底，公司本部在职员工 3269 人。从员工文化素质情况来看，研究生及以上学历员工占比 21.57%、本科学历员工占比 60.81%、大专学历员工占比 10.86%、高中及以下学历员工占比 6.76%；从员工年龄构成来看，30 岁及以下员工占比 51.79%，31 至 40 岁员工占 42.49%，41 至 50 岁员工占比 3.85%，51 岁以上员工占比 1.87%。

4. 企业信用记录

公司本部及重要子公司本部过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司及重要子公司曾被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：91320100093968271F），截至2023年5月9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。

根据公司提供的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91320100555534698C），截至2023年5月20日，南京科创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。

根据公司提供的下属子公司河西国资公司中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（统一社会信用代码：9132010074537527XA），截至2023年5月30日，河西国资公司本部不存在未结清的关注类和不良类信贷交易，过往信用记录良好。

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

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司设立了董事会、监事会和经理层，法人治理结构相对完善，能够满足公司日常经营需要。

公司不设股东会，由出资人南京市国资委行使股东会职权。

公司设立党委，党委设书记 1 名，其他党委成员若干名。董事长、党委书记原则上由一人担任，设主抓公司党建工作的专职副书记 1 名。符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层。同时按照规定设立纪委。公司党委根据《中国共产党章程》等党内法规履行职责。

公司设董事会，董事会由 10 名董事组成，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。董事会成员每届任期为 3 年，非职工代表任期届满后经原委派机构批准可连任，职工代表可连选连任。目前董事到位 9 名，公司已启动章程修订程序，后续章程董事人员将修改为 9 人。

公司设监事会，监事会成员 5 名，由 3 名非职工监事和 2 名职工监事组成。非职工监事由南京市国资委按规定程序委派。职工监事由公司职工代表大会选举产生。公司董事、经理层人员和财务负责人不得兼任监事，监事任期每届为 3 年。监事会按照公司章程及法律规定行使职权。目前 3 名非职工监事暂缺。

经理层方面，公司设总经理 1 名，副总经理 3 名，总会计师 1 名，由董事会按规定履行聘任或者解聘手续。经理层人员每届任期 3 年。经理层人员除经批准在子公司任董事、监事外，不得在子企业担任其他职务。目前 2 名副总经理、1 名总会计师暂缺。

上述暂缺董监高未对公司治理结构和正常生产经营造成不利影响。

2. 管理水平

公司建立了相对健全和规范的管理制度，运作相对规范。

公司成立后根据自身发展特点，制定了一系列内部控制制度保障公司的资产和资金安全，主要制度包括“三重一大”制度、财务预

算管理制度、担保管理制度、子公司管理制度等。

“三重一大”制度

公司制定了《南京东南国资投资集团有限责任公司“三重一大”决策制度实施办法》，“三重一大”是指公司重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项。办法规定了“三重一大”事项决策必须坚持的原则，明确了“三重一大”事项的主要范围、决策方式和程序、纪律要求、责任追究、监督检查等。

财务预算管理

财务预算管理制度方面，根据《中华人民共和国公司法》、财政部《关于企业实行财务预算管理的指导意见》（财企〔2002〕102 号）、《南京市国资委出资企业财务预算管理暂行办法》（宁国资委考〔2008〕152 号）和国家有关财务会计制度规定，公司制定了《南京东南国资投资集团有限责任公司财务预算管理制度（暂行）》。财务预算管理制度规定公司董事会是财务预算管理的最高决策机构，其主要职责是：依据公司发展战略、业务计划、财务状况等因素，审议和批准公司财务预算上报方案和调整上报方案。同时，公司设立预算管理委员会（董事会下设的专门工作机构），由公司董事长担任预算管理委员会主任，有关分管领导担任委员。预算管理委员会下设预算管理工作组，在公司预算管理委员会领导下，依据有关工作要求，负责组织企业财务预算编制、报告、执行和日常监控工作。

担保管理

担保管理制度方面，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国担保法》及南京市国资委相关规定，结合公司实际情况，公司制定了《南京东南国资投资集团有限责任公司担保管理暂行办法》（以下简称“担保管理办法”）。根据担保管理办法，除经南京市政府批准，为市重点建设项目融资提供担保外，公司禁止为无产权关系的单位提供担保，如确需提供担保，应按程序报市国资委审批。公司禁止

为参股企业提供担保，因特殊情况确需提供担保的，须按照在参股企业中所占的股权比例提供担保，最高担保限额为被担保企业的股东担保贷款总量与所占股权比例的乘数。同时，应按程序由担保申请方向国资委报告。公司及所属企业对无产权关系企业、参股但无实际控制权的企业提供担保时，应对被担保方的财务及资信状况进行尽职调查。同时要求被担保方提供充足、有效的反担保措施。公司每年根据所属企业的财务预算，核定担保额度，原则上各企业在担保额度内申请办理，超出担保额度又确需公司提供担保的，经公司党政联席会议审批后办理。

子公司管理

子公司管理制度方面，公司从银行账户、对外借款管理、对子公司财务人员委派、子公司财务报告报送制度等方面分别制定了《南京东南国资投资集团有限责任公司银行账户和借款管理暂行办法》《南京东南国资投资集团有限责任公司委派财务负责人管理办法》和《南京东南国资投资集团有限责任公司财务报告报送暂行管理暂行办法》，上述管理办法规定对外借款特指公司及其子公司向参股企业及无产权关系的企业提供借款。根据规定，公司向参股企业出借资金必须报南京市国资委审批后方能办理。所属企业向参股企业、参股股东出借资金，经该企业办公会审议、董事会批准后向公司报送请示（请示中须列明拆借事由、金额、期限、计息利率、担保方式等要素），经公司财务部审核，报公司履行相关决策程序后方可办理；公司及所属企业须严格控制对外借款，不得给无产权关系的企业或自然人提供借款，不得为公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属所有

或者实际控制的企业提供借款；公司及所属企业对外借款应当定期进行往来对账，获取财务报表，确认双方债权债务，确保借出款项安全、按时足额收回借款本息。

六、经营分析

1. 经营概况

公司主营业务收入主要由工程建设业务、房屋销售业务收入构成。2020—2022 年，公司主营业务收入持续增长，主营业务毛利率水平持续下降。

2020—2022 年，公司主营业务收入持续增长，工程建设业务和房屋销售业务收入为公司主要收入来源。同期，受交房规模变动影响，公司房屋销售业务收入波动增长。公司酒店餐饮会展、园林工程、租赁业务和其他业务等均对公司收入形成补充。

毛利率方面，2020—2022 年，公司主营业务毛利率持续下降。2022 年，公司主营业务毛利率为 15.32%，同比小幅下降。其中，房屋销售业务毛利率为 22.70%，同比下降 12.53 个百分点，主要系商品房销售受市场政策影响所致；公司工程建设业务毛利率为 8.01%，同比变化不大；酒店餐饮及会展业务毛利率 11.85%，同比下降 16.38 个百分点，主要系 2022 年公司酒店及会展作为隔离酒店及方舱，收入下降且维护成本增加所致。公司租赁业务毛利率为 67.80%，同比上升 6.56 个百分点。

2023 年 1—3 月，公司实现主营业务收入 27.52 亿元，主营业务毛利率为 28.59%。

表 2 公司主营业务收入构成及毛利率情况

项目	2020 年			2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
工程建设业务	51.80	62.11	6.78	61.23	63.91	8.46	69.42	56.75	8.01	12.34	44.85	11.75
房屋销售业务	16.36	19.62	26.17	16.34	17.06	35.23	38.28	31.29	22.70	10.47	38.03	38.27

园林工程业务	3.72	4.46	3.99	4.50	4.70	16.70	--	--	--	--	--	--
酒店餐饮及会展业务	4.69	5.63	84.34	4.63	4.84	28.21	4.12	3.37	11.85	1.19	4.33	23.21
公园运营业务	2.21	2.65	21.45	2.81	2.94	14.31	1.61	1.31	7.24	0.24	0.84	48.41
租赁业务	1.17	1.40	63.67	1.12	1.17	61.24	4.32	3.53	67.80	1.68	5.76	76.88
其他业务	4.61	4.12	38.88	6.29	5.40	37.84	4.58	3.74	20.77	1.60	5.49	45.48
合计	83.41	100.00	16.98	95.81	100.00	16.47	122.33	100.00	15.32	27.52	100.00	28.59

注：酒店餐饮及会展业务收入包括酒店餐饮及会展业务和客房业务收入；2022 年及 2023 年 1-3 月工程建设业务包含基础设施建设业务和园林工程业务；其他业务包含物业管理、资产管理等；“--”表示数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供的资料整理

2. 业务经营分析

(1) 基础设施建设业务

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，2020—2022 年，公司基础设施建设业务收入持续增长，回款质量较好；截至 2023 年 3 月底，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。

公司基础设施建设业务主要是基础设施建设业务，主要的经营主体为下属子公司河西国资公司和南京科创公司。

公司下属各经营主体与委托单位河西管委会、南京市南部新城开发建设管理委员会（以下简称“南部新城管委会”）、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“麒麟科创园管委会”）和南京市仙林大学城管理委员会（以下简称“仙林管委会”）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、麒麟科创园、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不低于建设开发直接成本的 6%（2021 年之前立项项目为不低于 6.00%，之后立项项目为不低于 3.00%）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 3 截至 2023 年 3 月底公司主要在建基础设施建设项目情况表

项目名称	建设期间（年）	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	2023 年 4—12 月计划投资（亿元）	2024 年计划投资（亿元）
河西南部道路建设	2016—2027	44.22	33.64	2.00	2.00
公交场站、垃圾中转站等市政配套项目	2016—2027	4.76	3.79	0.30	0.30
学校建设	2016—2027	44.11	23.62	2.00	2.00
国际博览中心一期配套	2015—2024	12.83	11.44	0.50	0.50
市政综合体、社区中心等配套设施	2015—2027	35.90	29.72	2.00	2.00
宪法公园（城市客厅配套项目）	2021—2023	4.15	3.43	0.32	0.20
绿化景观等市政配套项目	2016—2027	19.56	12.06	1.50	1.50

鱼嘴公园	2014 – 2023	5.31	3.35	0.50	0.50
水源地保护与环境整治	2007 – 2027	30.55	20.03	0.50	0.50
棚户区改造	2018 – 2023	66.30	35.14	0.00	0.00
麒麟公园	2019 – 2022	6.80	6.60	0.20	0.00
新市镇社区中心	2016 – 2021	15.00	14.40	0.60	0.00
信息高铁项目	2021 – 2024	12.60	2.91	4.00	5.69
未来能源项目	2021 – 2024	7.80	1.33	3.00	3.47
国科大项目	2019 – 2025	15.16	3.40	2.00	5.00
紫东交通实验室	2022 – 2023	2.00	2.00	0.00	0.00
道路工程	2020 – 2024	15.00	9.47	2.50	3.03
环境治理	2022 – 2024	2.00	1.10	0.40	0.50
中科院项目	2019 – 2025	41.90	12.64	6.00	8.00
合计	--	385.95	230.08	28.32	35.19

资料来源：公司提供

2020 年—2022 年，公司基础设施建设业务收入持续增长。截至 2023 年 3 月底，公司已完工项目合计投资 160.82 亿元，均签订代建协议，合计拟回款金额为 223.74 亿元，已回款 109.94 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司主要在建项目投资总额为 385.95 亿元，已完成投资金额 230.08 亿元，未来尚需投资 155.87 亿元，公司面临较大的资本支出压力。

（2）房屋销售业务

公司房屋销售收入来源于商品房和保障房销售，2020—2022 年房屋销售收入持续增长，在建项目尚需投资规模较大，公司存在较大的投融资压力，商品房销售收入受市场行情及行业政策影响较大，存在一定不确定性。

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地产外，还承担了河西地区经济适用房开发职能。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。

2020—2022 年，公司房屋销售收入波动增长，均来自建成的商品房和保障房的销售，受项目开发进度和销售进度影响，呈现一定的波动性；同期，该板块毛利率波动下降。

截至 2023 年 3 月底，公司已完工保障房项目为中和村经适房一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 126.60 亿元，计划回款 102.00 元，已回款 94.02 亿元。截至 2023 年 3 月底，中和村经适房前三期已销售完毕，回款质量尚可，四期房产（共 2814 套）因回款相对滞后部分转为出租（其中 1685 套作为人才公寓出租，河西管委会支付建设成本；279 套由奥体建设自持出租）。麒麟科创园经适房项目总投资 78.45 亿元，拟回款 55.09 亿元，已回款 45.00 亿元，回款质量较好。

截至 2023 年 3 月底，公司在建保障房项目为麒麟科技创新园二期经适房 G 地块和三期经适房，计划总投资 72.57 亿元，已投资 6.87 亿元，尚需投入 65.70 亿元，尚未实现销售。

商品房方面，截至 2023 年 3 月底，公司已陆续建成交付海棠园、青桐园、清竹园、木樨

园、翠杉园、丹枫园、紫薇园、无锡紫兰园和青奥村等项目，总投资规模 130.19 亿元，可售面积 104.79 万平方米，已售面积 92.14 万平方米，已销售金额 147.19 亿元，剩余可售面积 12.64 万平方米。

表 4 截至 2023 年 3 月底公司主要在建房地产项目情况

项目名称	建设期间（年）	性质	总投资（亿元）	已投资（亿元）	未来投资计划		
					2023 年	2024 年	2025 年
金融城三期	2020—2025	商业服务、商业办公	101.60	38.96	8.8	23.21	32.72
丹若园	2021—2025	商品房	8.50	3.08	3.00	2.00	2.00
G71 江尚紫薇居	2021—2025	商品房	33.48	26.16	2.00	2.00	2.00
奥体新城社区中心	2018—2033	商业办公	4.00	2.47	0.50	0.30	0.00
建邺区河西南部 38—1、2、3 地块	2021—2026	商业办公	39.67	10.32	3.00	5.00	5.00
合计	--	--	187.25	93.15	17.30	32.51	41.72

资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司主要在建房地产项目为金融城三期、丹若园、G71 江尚紫薇居、奥体新城社区中心和建邺区河西南部 38—1、2、3 地块项目，项目总投资 187.25 亿元，已投资 93.15 亿元；拟建房地产项目为 NO.2021G59 六合地块项目和 NO.2022G72 河西南项目，均为住宅商品房项目，计划总投资额合计 34.08 亿元。

整体来看，公司在建、拟建房地产项目合计尚需投资 128.18 亿元，存在较大资金支出压力；部分在建项目为商品房，受市场行情及行业政策影响较大，存在一定不确定性。

（3）酒店餐饮及会展业务

公司酒店餐饮及会展业务稳定发展，为公司收入和利润的重要补充；2022 年该板块收入小幅下降，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，由下属公司南京河西会议展览有限责任公司（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5 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		2023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	入住率（%）	平均房价
金陵江滨酒店	63.43	494.79	64.54	518.00	53.00	550.00	57.00	543.00
国际青年会议酒店	47.99	462.01	51.67	492.00	47.90	514.80	63.49	505.49
博览中心酒店	55.44	308.10	56.84	317.15	85.45	308.04	0.00	0.00
金帆万源酒店	59.24	278.35	79.86	261.00	58.00	263.60	56.88	323.99
南京卓美亚酒店	43.77	875.14	47.50	897.00	49.00	861.00	66.32	913.12

注：2023年1—3月博览中心酒店进行装修改造，未对外营业
资料来源：公司提供

2022年，公司酒店餐饮及会展业务收入同比有所下降，毛利率大幅下降，主要系2022年公司酒店及会展作为隔离酒店及方舱，收入下降且维护成本增加所致；2023年1—3月，公司实现酒店餐饮及会展业务收入1.19亿元，毛利率23.21%。

（4）园林绿化工程业务

公司园林工程业务采用市场化经营模式。2022年，受承接政府市政园林类项目减少影响，公司园林工程业务收入大幅下降、毛利率小幅上升。

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、花卉苗木的培育和销售。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，待确认工程量全部完工后计入业务收入。

2022年，公司实现园林工程业务收入2.46亿元，同比下降45.33%，主要系承接政府市政园林类项目减少所致；毛利率小幅增长，主要系当期部分市政类项目并入园林工程板块，该部分项目利润较高所致。

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。

公司承担各个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。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2020—2022 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。公司提供的 2023 年一季度财务报表未经审计。

从合并范围看，2020 年公司合并范围内新设 1 家一级子公司；2021 年公司合并范围内 1 家一级子公司变更为二级子公司，新设 1 家一级子公司。2022 年和 2023 年一季度公司合并范围未发生变化。截至 2023 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

2020—2022 年末，公司资产规模持续增长，资产结构以流动性资产为主，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。

2020—2022 年末，公司资产规模持续增长，年均复合增长 6.76%。截至 2022 年底，公司合并资产总额 1975.40 亿元，较上年底增长 4.16%，主要系应收账款和投资性房地产增长所致。其中，流动资产占 69.78%，非流动资产占 30.22%。公司资产结构以流动资产为主，较上年底变化不大。

表 6 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
货币资金	192.56	11.11	167.58	8.84	172.81	8.75	172.84	8.49
其他应收款	674.44	38.92	699.70	36.90	653.77	33.10	636.62	31.26
存货	304.69	17.58	401.11	21.15	455.70	23.07	492.07	24.16
流动资产	1242.67	71.70	1340.34	70.68	1378.39	69.78	1413.55	69.41
其他非流动金融资产	0.00	0.00	90.98	4.80	93.29	4.72	93.59	4.60
投资性房地产	71.36	4.12	83.90	4.42	118.60	6.00	122.06	5.99
固定资产	65.22	3.76	81.31	4.29	63.60	3.22	63.32	3.11
无形资产	118.35	6.83	118.76	6.26	119.40	6.04	119.32	5.86
非流动资产	490.39	28.30	556.10	29.32	597.01	30.22	623.06	30.59
资产总额	1733.05	100.00	1896.45	100.00	1975.40	100.00	2036.61	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2023 年一季报整理

（1）流动资产

2020—2022 年末，公司流动资产规模持续增长，年均复合增长 5.32%。截至 2022 年底，流动资产 1378.39 亿元，较上年底增长 2.84%，较上年底变化不大。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

截至 2022 年底，公司货币资金 172.81 亿元，较上年底增长 3.12%。货币资金中有 0.66 亿元保证金受限。

2020—2022 年末，公司应收账款持续增长，年均复合增长 66.76%。截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 78.69 亿元，较上年底增长 105.77%，主要系应收麒麟科创园管委会款项增

长所致。公司应收账款主要由应收四大功能区管委会工程结算款构成。从账龄来看，1 年以内和 1~2 年应收账款占比分别为 77.51%和 13.84%，账龄偏短；应收账款按组合计提坏账准备 0.12 亿元；应收账款前五大欠款方合计金额为 73.59 亿元，占比为 93.38%，集中度高。

表 7 截至 2022 年底公司应收账款前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)	账龄
麒麟科创园管委会	40.28	51.11	0~5 年
南部新城管委会	18.30	23.22	0~5 年
仙林管委会	13.01	16.51	1 年以内
廊坊市园林绿化事务中心	1.27	1.61	1 年以内

赤峰北控水环境开发有限公司	0.73	0.93	1 年以内
合计	73.59	93.38	--

资料来源：公司审计报告

2020—2022 年末，公司预付款项持续下降，年均复合下降 58.26%。截至 2022 年底，公司预付款项 5.16 亿元，较上年底下降 70.47%，主要系预付工程款结转成本所致。

2020—2022 年末，公司其他应收款波动下降，年均复合下降 1.54%。截至 2022 年底，公司其他应收款 653.77 亿元，较上年底下降 6.56%，主要系项目投入回款增长所致。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。从集中度看，前五位欠款单位合计占 92.77%，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 9.82%、16.95%、9.74%和 63.49%，账龄偏长。

表 8 截至 2022 年底公司其他应收款前五名单位

单位名称	金额	账龄	占比 (%)	款项性质
河西管委会	341.81	0-5 年	52.25	往来款
南部新城管委会	193.57	0-5 年	29.59	往来款
麒麟科创园管委会	54.52	0~3 年、3 年以上	8.33	往来款
南京河西新城新型有轨电车建设有限公司	8.79	3 年以上	1.34	代收代付、代垫款项
南京颐明居置业有限公司	8.21	5 年以上	1.26	往来款
合计	606.91	--	92.77	

资料来源：公司审计报告

2020—2022 年末，公司存货持续增长，年均复合增长 22.30%。截至 2022 年底，公司存货 455.70 亿元，较上年底增长 13.61%，主要系安置房和工程项目投入增长所致。公司存货主要以安置房、库存商品房和工程建设投入为主。

(2) 非流动资产

2020—2022 年末，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长 10.34%。截至 2022 年底，公司非流动资产 597.01 亿元，较上年底增长 7.36%，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 2022 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 93.29 亿元和 48.46 亿元，较上年底分别增长 2.54%和 1.51%。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。

2020—2022 年末，公司长期股权投资持续增长，年均复合增长 34.20%。截至 2022 年底，公司长期股权投资 44.24 亿元，较上年底增长 37.55%，主要系新增对南京贸奥房地产开发有限公司和南京麒麟高新区创业投资基金合伙企业（有限合伙）股权投资所致。当期公司确认投资收益 0.62 亿元，期末计提减值准备 800.00 万元³。

2020—2022 年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长 28.92%。截至 2022 年底，公司投资性房地产 118.60 亿元，较上年底增长 41.35%，主要系外购房屋建筑物和产业园 B 区项目由在建工程转入所致。

2020—2022 年末，公司固定资产波动下降，年均复合下降 1.25%。截至 2022 年底，公司固定资产 63.60 亿元，较上年底下降 21.78%，主要系子公司南京科创公司减少 26.83 亿元管养资产所致。固定资产主要由房屋建筑物构成。

2020—2022 年末，公司在建工程持续增长，年均复合增长 53.68%。截至 2022 年底，公司在建工程 34.47 亿元，较上年底增长 37.62%，主要系产业园 D 区等项目持续投入和新增新市镇项目投入所致。

2020—2022 年末，公司无形资产波动增长，年均复合增长 0.45%。截至 2022 年底，公司无形资产 119.40 亿元，较上年底增长 0.54%，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 2.07 亿元。

³ 河西国资公司子公司南京河西会议展览有限责任公司对联营企业南京斯图加特联合展览有限公司出资 800.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，斯图加特公司净资产为负数，已对出资成本全额计提减值准备。

2020—2022 年末，公司其他非流动资产波动增长，年均复合增长-4.64%。截至 2022 年底，公司其他非流动资产 59.14 亿元，较上年底下降 5.58%。公司其他非流动资产主要为代持资产（已完工但尚未与河西管委会结算的公益性项目资产，尚未有回购计划，占比 86.37%）和股权回购款（占比 12.09%）。

受限资产方面，截至 2022 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 9 截至 2022 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	0.66	0.03	保证金等
投资性房地产	30.06	1.52	抵押借款
在建工程	0.14	0.01	抵押借款
无形资产	3.50	0.18	抵押借款
存货	38.01	1.92	抵押借款
其他非流动资产	0.01	0.01	三年期保函保证金
合计	72.38	3.67	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 2036.61 亿元，较上年底增长 3.10%，主要系存货和其他权益工具投资增长所致。其中，流动资产占 69.41%，非流动资产占 30.59%。公司资产以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。同期末，公司货币资金 172.84 亿元，较上年底增长 0.02%；公司存货 492.07 亿元，较上年底增长 7.98%，主要系工程建设投入增长所致；公司其他权益工具投资 63.64 亿元，较上年底增长 31.33%，主要系对各类基金合伙企业股权投资增长所致。

资产流动性方面，截至 2023 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 59.66%，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

2020—2022 年末，公司所有者权益持续增长，其中资本公积和少数股东权益占比高，权益稳定性一般。

2020—2022 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 5.29%。截至 2022 年底，公司所有者权益 640.88 亿元，较上年底增长 3.05%，主要系少数股东权益增长所致。在所有者权益中，实收资本、资本公积和少数股东权益分别占 7.80%、21.49%和 55.55%。所有者权益结构稳定性一般。

2020—2022 年末，公司实收资本未发生变动，为 50.00 亿元。

2020—2022 年末，公司资本公积波动下降，年均复合下降 0.37%。截至 2022 年底，公司资本公积 137.71 亿元，较上年底增加 2.36%，主要系公司收到市财政局拨付的资本金 1.90 亿元及子公司科创公司收到政府拨款所致。

2020—2022 年末，公司其他权益工具有所下降，年均复合下降 14.14%。截至 2022 年底，公司其他权益工具 28.00 亿元，较上年底下降 22.22%，主要系永续债规模减少所致。

2020—2022 年末，公司少数股东权益持续增长，年均复合增长 9.75%。截至 2022 年底，公司少数股东权益 356.03 亿元，较上年底增长 5.21%，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。

2023 年 3 月底，公司未分配利润为 57.04 亿元，较上年底增长 4.03%，主要系利润累积所致；同期末，公司少数股东权益为 356.93 亿元，较上年底变化不大；所有者权益其他科目未发生变化。

表 10 公司主要所有者权益构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	50.00	8.65	50.00	8.04	50.00	7.80	50.00	7.76
资本公积	138.74	24.00	134.54	21.63	137.71	21.49	137.71	21.38
其他权益工具	37.98	6.57	36.00	5.79	28.00	4.37	28.00	4.35

未分配利润	46.16	7.98	46.09	7.41	54.84	8.56	57.04	8.86
归属于母公司所有者权益合计	282.47	48.86	283.49	45.58	284.85	44.45	287.06	44.58
少数股东权益	295.60	51.14	338.41	54.42	356.03	55.55	356.93	55.42
所有者权益	578.06	100.00	621.90	100.00	640.88	100.00	643.99	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2023 年一季度财务报表整理

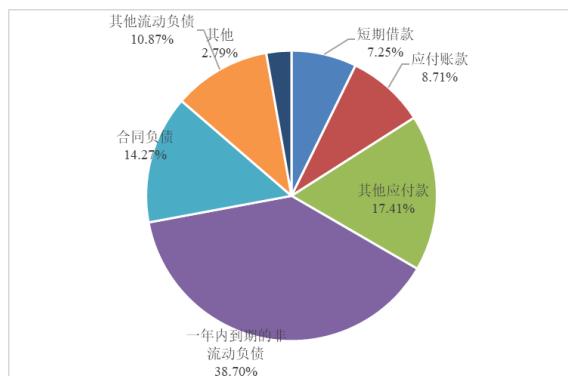
(2) 负债

2020—2022 年末，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。

2020—2022 年末，公司负债规模持续增长，年均复合增长 7.49%。截至 2022 年底，公司负债总额 1334.52 亿元，较上年底增长 4.71%，主要系长期借款增长所致。其中，流动负债占 38.57%，非流动负债占 61.43%。公司负债以非流动负债为主。

2020—2022 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 5.39%。截至 2022 年底，公司流动负债 514.72 亿元，较上年底增长 3.91%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。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2022年底公司流动负债构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2020—2022 年末，公司短期借款持续下降，年均复合下降 28.91%。截至 2022 年底，公司短期借款 37.34 亿元，较上年底下降 11.20%，主要系保证和抵押借款下降所致。公司短期借款主要由 27.82 亿元信用借款和 9.48 亿元保证

借款构成。

2020—2022 年末，公司应付账款持续增长，年均复合增长 50.79%。截至 2022 年底，公司应付账款 44.83 亿元，较上年底增长 55.18%，主要系应付工程款增长所致，账龄以 1 年为主。

2020—2022 年末，公司其他应付款持续下降，年均复合下降 3.47%。截至 2022 年底，公司其他应付款 89.61 亿元，较上年底下降 0.71%，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 74.62 亿元。

2020—2022 年末，公司一年内到期的非流动负债波动增长，年均复合增长 14.82%。截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 199.18 亿元，较上年底增长 38.11%，主要系一年内到期应付债券和不动产债券投资计划增长所致。

截至 2022 年底，公司合同负债 73.47 亿元，较上年底下降 4.52%。公司合同负债主要由 43.80 亿元预收房屋销售款和 28.01 亿元预收国际博览三期销售款构成。

2020—2022 年末，公司其他流动负债波动下降，年均复合下降 11.23%。截至 2022 年底，公司其他流动负债 55.93 亿元，较上年底下降 44.91%，主要为公司本部、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。

2020—2022 年末，公司非流动负债持续增长，年均复合增长 8.87%。截至 2022 年底，公司非流动负债 819.81 亿元，较上年底增长 5.21%，主要系长期借款增长所致。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

2020—2022 年末,公司长期借款波动增长,年均复合增长 5.13%。截至 2022 年底,公司长期借款 499.56 亿元,较上年底增长 12.51%,主要系低成本银行贷款增长所致;长期借款主要由 151.61 亿元信用借款、132.39 亿元保证借款、78.66 亿元质押借款、62.33 亿元保证加质押借款构成。

2020—2022 年末,公司应付债券持续增长,年均复合增长 16.90%。截至 2022 年底,公司应付债券 269.11 亿元,较上年底增长 1.71%。公司应付债券主要由公司及子公司新发及存续债券构成。

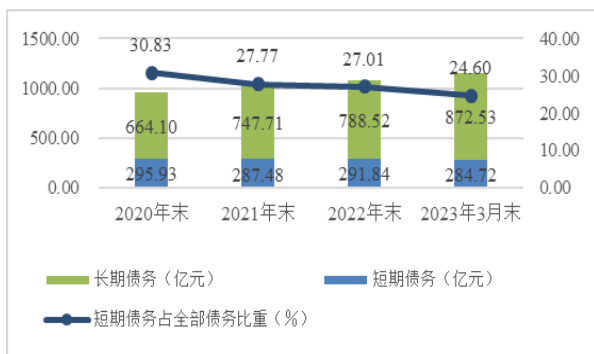
有息债务方面,2020—2022 年,公司全部债务持续增长,年均复合增长 6.08%。截至 2022 年底,公司全部债务 1080.36 亿元,较上年底增长 4.36%,主要系长期借款增长所致。债务结构方面,短期债务占 27.01%,长期债务占 72.99%,以长期债务为主,债务结构合理。从债务指标来看,2020—2022 年,公司资产负债

率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均持续增长,截至 2022 年底,上述指标分别为 67.56%、62.77%和 55.16%,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 2023 年 3 月底,公司负债总额 1392.62 亿元,较上年底增长 4.35%,主要系长期借款增长所致。其中,流动负债占 35.14%,非流动负债占 64.86%。公司以非流动负债为主,负债结构较上年底变化不大。截至 2023 年 3 月底,公司全部债务 1157.25 亿元,较上年底增长 7.12%,以长期债务为主。从债务指标来看,截至 2023 年 3 月底,公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 68.38%、64.25%和 57.54%,公司债务负担有所加重。

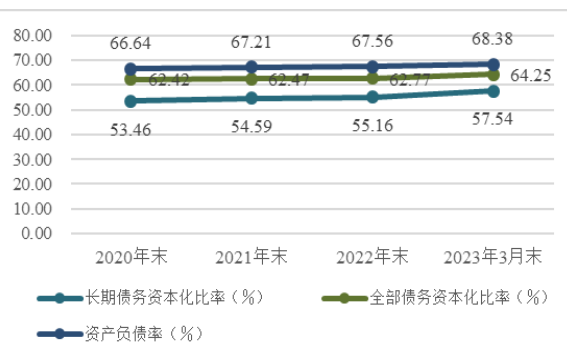
债务分布方面,截至 2023 年 3 月底,公司短期债务 284.72 亿元,面临一定的集中偿付压力。

图 2 2020—2022 年末及 2023 年 3 月末公司债务结构



资料来源:联合资信根据公司审计报告和 2023 年一季度财务报表整理

图 3 2020—2022 年末 2023 年 3 月公司债务杠杆水平



资料来源:联合资信根据公司审计报告和 2023 年一季度财务报表整理

4. 盈利能力

2020—2022 年,公司营业总收入持续增长,非经常性损益对利润总额贡献较大,公司整体盈利指标表现很强。

2020—2022 年,公司营业总收入持续增长,年均复合增长 19.57%;公司营业成本持续增长,年均复合增长 22.20%;公司营业利润率持续下降。2022 年,公司实现营业总收入 123.02 亿元,同比增长 24.73%;公司营业成本 104.20

亿元,同比增长 28.89%;公司营业利润率为 11.92%,同比下降 3.43 个百分点。

从期间费用看,2020—2022 年,公司费用总额持续下降,年均复合下降 12.08%;公司期间费用率分别为 13.84%、9.93%和 7.48%。公司费用控制能力逐年提升。

非经常性损益方面,2020—2022 年,公司投资收益波动下降,年均复合下降 48.25%。2022 年公司实现投资收益 4.60 亿元,同比增长

15.44%，主要由所持的基金合伙企业股权投资利得构成；2020—2022 年，公司其他收益分别为 0.40 亿元、0.54 亿元和 2.12 亿元，主要为财政补贴；2020—2022 年，公司利润总额波动下降，非经常性损益对公司利润总额贡献较大。

表 11 公司盈利情况

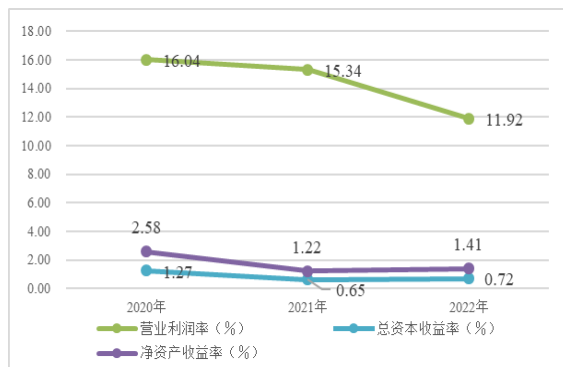
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入（亿元）	86.05	98.63	123.02	27.53
营业成本（亿元）	69.78	80.85	104.20	19.66
费用总额（亿元）	11.91	9.79	9.21	2.76
其中：管理费用	7.35	6.99	6.36	1.79
财务费用	2.80	2.04	2.19	0.70
投资收益（亿元）	17.18	3.98	4.60	0.67
其他收益（亿元）	0.40	0.54	2.12	0.05
利润总额（亿元）	20.17	10.09	11.80	4.00

资料来源：根据公司审计报告和财务报表整理

盈利指标方面，2020—2022 年，公司总资产收益率和净资产收益率均波动下降。公司整体盈利指标表现很强。

2023年1—3月，公司实现营业总收入27.53 亿元，营业利润率为20.28 %，实现利润总额4.00 亿元。

图 4 2020—2022 年公司盈利指标



资料来源：根据公司审计报告整理

5. 现金流分析

2020—2022 年，公司经营活动现金流受往来款及回款影响较大，经营活动现金净额波动增长，收现质量好；公司投资活动现金以购建

固定资产和购买理财产品及对外股权投资的收支构成；筹资活动现金净额由正转负，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。

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营活动现金流入波动增长，年均复合增长 11.04%，从构成来看，以项目回款和往来款为主；经营活动现金流出波动增长，年均复合增长 5.89%，从构成来看以购买商品、接受劳务支付的现金为主。2020—2022 年，公司经营活动现金净额持续增长，年均复合增长 31.94%。2020—2022 年，公司现金收入比持续下降，但收入实现质量好。

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投资活动现金流入波动下降，年均复合下降 47.12%，从构成来看，以理财和股权投资收益为主；投资活动现金流出波动下降，年均复合下降 31.66%，以购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金为主。2020—2022 年，公司投资活动现金净额波动下降，年均复合下降 13.08%。

2020—2022 年，公司筹资活动前现金流量净额波动下降。从筹资活动来看，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入持续下降，年均复合下降 9.54%，主要为取得借款和吸收投资收到的现金流入；筹资活动现金流出波动下降，年均复合下降 0.20%，主要为偿还债务本息现金流出。2020—2022 年，公司筹资活动现金净额持续下降，2022 年公司筹资活动现金净额由正转负。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金净额为 15.89 亿元；投资活动现金净额为-30.99 亿元；筹资活动前现金流量净额为-15.10 亿元；筹资活动现金净额为 15.60 亿元。

表 12 公司现金流情况（单位：亿元）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	217.55	202.16	268.25	169.42
经营活动现金流出小计	178.29	235.13	199.91	153.53
经营活动现金流量净额	39.26	-32.96	68.34	15.89
投资活动现金流入小计	119.90	23.57	33.53	0.84
投资活动现金流出小计	197.77	41.50	92.37	31.84
投资活动现金流量净额	-77.87	-17.94	-58.84	-30.99
筹资活动前现金流量净额	-38.61	-50.90	9.51	-15.10
筹资活动现金流入小计	548.21	490.79	448.56	165.55
筹资活动现金流出小计	451.87	468.63	450.04	149.95
筹资活动现金流量净额	96.34	22.16	-1.48	15.60
现金收入比（%）	170.17	130.44	109.82	142.48

资料来源：根据公司审计报告和财务报表整理

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现较好，长期偿债指标表现一般，间接融资渠道较为通畅。

从短期偿债指标看，2020—2022年，公司流动比率波动下降，速动比率持续下降。截至2022年底，公司流动比率与速动比率分别为267.80%和179.26%。截至2023年3月底，公司流动比率与速动比率分别为288.86%和188.31%，公司流动资产对流动负债的保障程度尚可。

2020—2022年，公司经营现金流动负债比率波动增长；公司经营现金/短期债务波动增长。截至2022年底，公司经营现金流动负债比率为13.28%，同比提高19.93个百分点；同期末，公司经营现金/短期债务为0.23倍，同比提高

0.35倍。截至2023年3月底，上述指标分别为3.25%和0.06倍。公司经营现金对流动负债和短期债务保障程度较好。

2020—2022年，公司现金短期债务比持续下降，截至2022年底，公司现金短期债务比为0.60倍，现金类资产对短期债务的保障程度尚可。整体看，公司短期偿债指标表现较好。

从长期偿债指标看，2020—2022年，公司EBITDA波动下降。2020—2022年，公司EBITDA利息倍数波动下降，EBITDA对利息的覆盖程度一般。2020—2022年，公司全部债务/EBITDA波动增长，EBITDA对全部债务的覆盖程度一般；整体看，公司长期偿债指标表现一般。

表 13 公司偿债能力指标情况

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期偿债能力指标	流动比率（%）	268.18	270.58	267.80	288.86
	速动比率（%）	202.42	189.60	179.26	188.31
	经营现金/流动负债（%）	8.47	-6.65	13.28	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.13	-0.11	0.23	--
	现金类资产/短期债务（倍）	0.66	0.60	0.60	0.61
长期偿债能力指标	EBITDA（亿元）	27.58	16.96	18.40	--
	全部债务/EBITDA（倍）	34.81	61.02	58.70	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.04	-0.03	0.06	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.65	0.39	0.53	--
	经营现金/利息支出（倍）	0.92	-0.75	1.98	--

资料来源：根据公司审计报告和财务报表整理

截至2023年3月底,公司共获得金融机构授信总额为1107.62亿元,已使用授信额度797.85亿元,尚未使用授信额度309.77亿元,公司间接融资渠道较为通畅。

截至2023年3月底,公司对外担保余额3.92亿元,担保比率为0.61%,被担保单位为南京正奥置业发展有限公司,为国有企业。公司或有负债风险小。

7. 公司本部财务分析

公司本部资产、负债占合并口径比例较小,公司营业总收入主要来自于子公司,公司本部主要行使管理职能。

2020—2022年,公司本部资产总额波动下降,年均复合下降1.67%。截至2022年底,公司本部资产总额371.65亿元,较上年底增长1.47%,较上年底变化不大,占合并口径的18.81%。其中,流动资产100.52亿元,非流动资产271.13亿元。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融资产和长期股权投资构成。截至2022年底,公司本部货币资金为38.57亿元。

2020—2022年,公司本部所有者权益持续下降,年均复合下降3.33%。截至2022年底,公司本部所有者权益为222.90亿元,较上年底下降2.75%,占合并口径的34.78%。在所有者权益中,实收资本和资本公积占比较高,所有者权益稳定性较好。

2020—2022年,公司本部负债波动增长,年均复合增长0.98%。截至2022年底,公司本部负债总额148.75亿元,较上年底增长8.53%,占合并口径的11.15%。其中,流动负债66.11亿元,非流动负债82.65亿元。从构成看,流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债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。公司本部2022年资产负债率为40.02%,较2021年提高2.60个百分点。

2022年,公司本部营业总收入为1.49亿元,占合并口径的1.21%;利润总额为1.48亿元,占合并口径的12.56%。

2020—2022年末,经营活动产生的现金流量净额持续下降,投资活动产生的现金流量净额持续下降;筹资活动产生的现金流量净额持续增长。截至2022年底,公司本部经营活动现金流净额为-0.81亿元,投资活动现金流净额2.19亿元,筹资活动现金流净额4.13亿元。

截至2023年3月底,公司本部资产总额373.85亿元,所有者权益为223.33亿元,负债总额150.53亿元;公司本部资产负债率40.26%。2023年1—3月,公司本部营业总收入0.25亿元,利润总额0.64亿元,投资收益0.65亿元。2023年1—3月,公司本部经营活动现金流净额、投资活动现金流净额、筹资活动现金流净额分别为-14.43亿元、0.41亿元、1.45亿元。

八、外部支持

南京市政府财政实力极强,政府支持能力极强;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,2020—2022年,在资产、资金注入以及财政补贴方面持续获得有力的政府支持,政府支持可能性很大。

1. 支持能力

南京市是江苏省省会,2020—2022年,南京市经济继续发展,一般公共预算收入同口径维持增长。截至2022年底,南京市地方政府债务余额2988.2亿元,整体债务负担较轻。南京市财政实力极强,政府支持能力极强。

2. 支持可能性

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,2020—2022年,在资产、资金注入以及财政补贴方面持续获得有力的政府支持,政府支持可能性很大。

2020—2022年,公司分别收到财政补贴0.40亿元、0.54亿元和2.12亿元,计入“其他

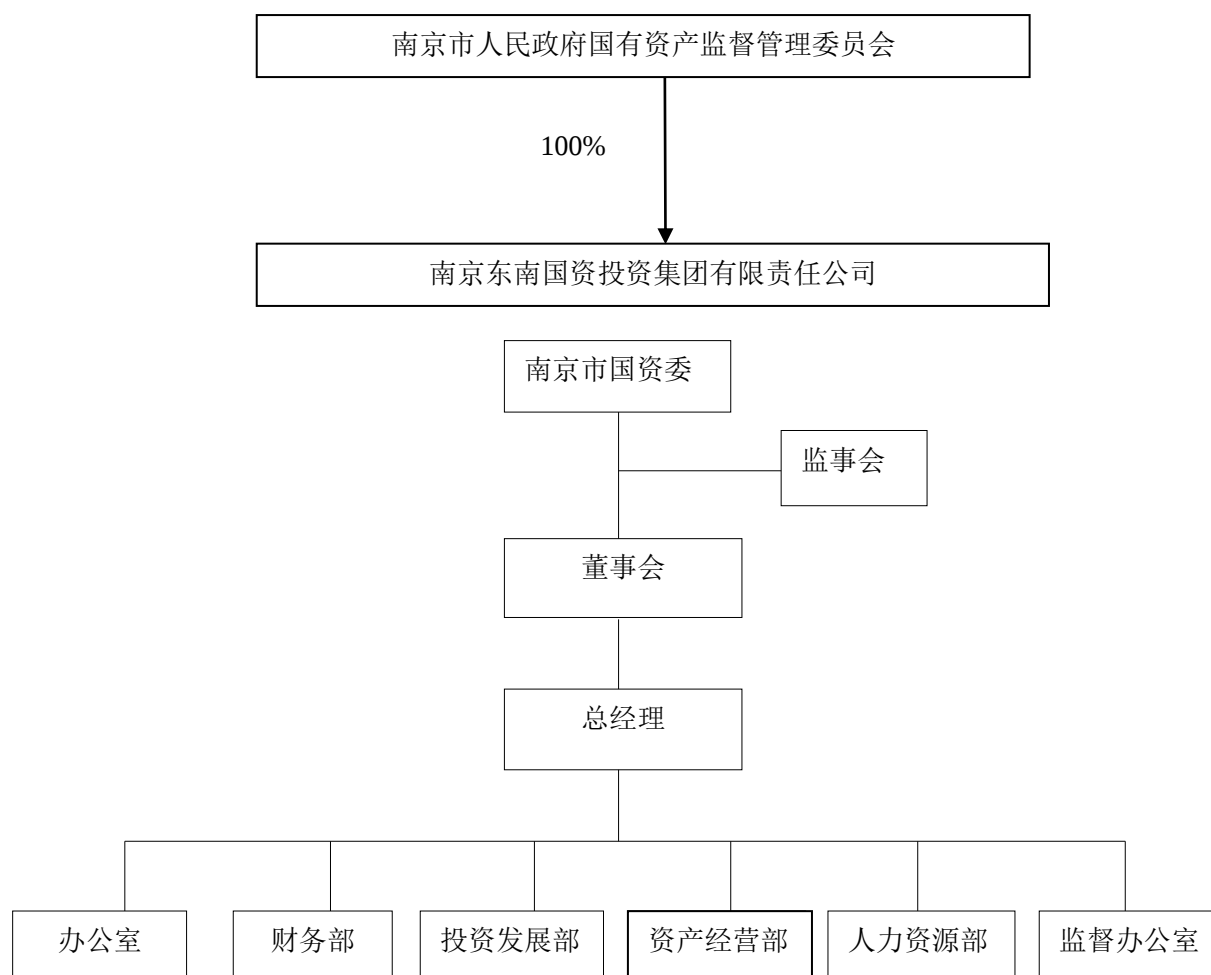
收益”。2021 年，南京科创公司获得麒麟科技园管委会注入投资性房地产 2.97 亿元。2022 年，公司收到政府拨付资金 1.90 亿元，计入“资本公积”。

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 2022 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”。

九、结论

基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 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 2023 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

序号	子公司名称	业务范围	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	40.00	--
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	--
9	南京东南智盾产业发展有限公司	园区管理服务	53.50	--
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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	194.17	173.90	174.50	174.53
资产总额（亿元）	1733.05	1896.45	1975.40	2036.61
所有者权益（亿元）	578.06	621.90	640.88	643.99
短期债务（亿元）	295.93	287.48	291.84	284.72
长期债务（亿元）	664.10	747.71	788.52	872.53
全部债务（亿元）	960.03	1035.19	1080.36	1157.25
营业总收入（亿元）	86.05	98.63	123.02	27.53
利润总额（亿元）	20.17	10.09	11.80	4.00
EBITDA（亿元）	27.58	16.96	18.40	--
经营性净现金流（亿元）	39.26	-32.96	68.34	15.89
财务指标				
销售债权周转次数（次）	4.48	2.96	2.10	--
存货周转次数（次）	0.23	0.23	0.24	--
总资产周转次数（次）	0.05	0.05	0.06	--
现金收入比（%）	170.17	130.44	109.82	142.48
营业利润率（%）	16.04	15.34	11.92	20.28
总资本收益率（%）	1.27	0.65	0.72	--
净资产收益率（%）	2.58	1.22	1.41	--
长期债务资本化比率（%）	53.46	54.59	55.16	57.54
全部债务资本化比率（%）	62.42	62.47	62.77	64.25
资产负债率（%）	66.64	67.21	67.56	68.38
流动比率（%）	268.18	270.58	267.80	288.86
速动比率（%）	202.42	189.60	179.26	188.31
经营现金流动负债比（%）	8.47	-6.65	13.28	--
现金短期债务比（倍）	0.66	0.60	0.60	0.61
EBITDA 利息倍数（倍）	0.65	0.39	0.53	--
全部债务/EBITDA（倍）	34.81	61.02	58.70	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计；2. 2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；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、2023 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	25.09	33.06	38.57	26.00
资产总额（亿元）	384.37	366.26	371.65	373.85
所有者权益（亿元）	238.50	229.19	222.90	223.33
短期债务（亿元）	69.51	8.64	35.80	26.91
长期债务（亿元）	48.91	78.15	82.13	83.63
全部债务（亿元）	118.42	86.79	117.93	110.54
营业总收入（亿元）	1.69	1.42	1.49	0.25
利润总额（亿元）	4.40	0.42	1.48	0.64
EBITDA（亿元）	4.40	0.42	1.48	--
经营性净现金流（亿元）	7.46	1.27	-0.81	-14.43
财务指标				
销售债权周转次数（次）	*	16.27	3.98	--
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（%）	176.10	95.83	84.74	154.49
营业利润率（%）	97.09	97.93	96.82	96.53
总资本收益率（%）	2.70	0.07	0.32	--
净资产收益率（%）	1.38	0.10	0.50	--
长期债务资本化比率（%）	17.02	25.43	26.93	27.24
全部债务资本化比率（%）	33.18	27.47	34.60	33.11
资产负债率（%）	37.95	37.42	40.02	40.26
流动比率（%）	129.25	169.52	152.06	153.98
速动比率（%）	129.25	169.52	152.06	153.98
经营现金流动负债比（%）	7.77	2.17	-1.23	--
现金短期债务比（倍）	0.36	3.83	1.08	0.97
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1.2023 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、2023 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
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	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 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

联合资信评估股份有限公司关于 南京东南国资投资集团有限责任公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“贵公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。