



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

南京江宁城市建设集团有限公司2022年  
面向专业投资者公开发行可续期公司债券  
(第一期)信用评级报告

## 目录

评定等级及主要观点  
发债情况及发债主体  
偿债环境  
财富创造能力  
偿债来源与负债平衡  
评级结论





## 信用等级公告

DGZX-R【2022】00258

大公国际资信评估有限公司通过对南京江宁城市建设集团有限公司主体及其拟发行的 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）的信用状况进行分析和评估，确定南京江宁城市建设集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，南京江宁城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）的信用等级为 AAA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任

席宁

二〇二二年一月十四日



## 评定等级

发债主体：南京江宁城市建设集团有限公司  
 债项信用等级：AAA  
 主体信用等级：AAA  
 评级展望：稳定

## 债项概况

注册总额：不超过 15 亿元  
 本期发债额度：不超过 6 亿元（含 6 亿元）  
 本期债券期限：本期债券分两个品种，品种一基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，公司有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，公司有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券  
 偿还方式：在公司不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次  
 发行目的：偿还公司债券

### 主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2021.9	2020	2019	2018
总资产	587.08	553.92	441.67	391.68
所有者权益	210.77	189.02	157.77	137.23
总有息债务	329.54	326.81	256.29	228.29
营业收入	11.17	17.81	15.34	15.09
净利润	1.88	5.12	4.23	4.80
经营性净现金流	-4.81	-26.16	-9.07	2.12
毛利率	45.63	45.08	54.53	62.32
总资产报酬率	0.47	1.26	1.51	1.90
资产负债率	64.10	65.88	64.28	64.97
债务资本比率	60.99	63.36	61.90	62.46
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.58	0.67	0.79
经营性净现金流 / 总负债	-1.30	-8.06	-3.37	-

注：公司提供了 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月财务报表，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018~2020 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2021 年 1~9 月财务报表未经审计。

评级小组负责人：王海云  
 评级小组成员：程媛媛  
 电话：010-67413300  
 传真：010-67413555  
 客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

## 主要观点

南京江宁城市建设集团有限公司（以下简称“江宁城建”或“公司”）主要从事江宁区土地开发、城市基础设施建设、安置房建设、自来水销售和污水处理等业务。本次评级结果表明，近年来南京市及江宁区经济持续增长，公司发展面临良好的外部环境，公司作为江宁区重要的基础设施建设主体，持续得到南京市江宁区人民政府（以下简称“江宁区政府”）的支持，公司供水业务和污水处理业务收入持续增长且区域专营优势较强。但同时，公司未来面临一定的资本支出压力，公司有息债务规模较大且逐年增加，在总负债中占比很高，短期有息债务规模较大，面临较大的短期偿付压力，公司对外担保余额较大，被担保企业区域集中度很高，部分被担保企业盈利能力较弱，或有风险需持续关注。

## 优势与风险关注

### 主要优势/机遇：

- 近年来，南京市经济财政逐年增长，江宁区经济财政实力很强，为公司发展提供良好的外部环境；
- 公司作为江宁区重要的基础设施建设主体，近年来，在项目建设、特许经营权、财政补贴和资金注入等方面持续得到江宁区政府的支持；
- 公司供水业务和污水处理业务收入持续增长，区域专营优势较强。

### 主要风险/挑战：

- 公司在建及拟建项目尚需投资金额较大，且已完工项目的回款周期较长，未来面临一定的资本支出压力；
- 近年来，公司有息债务规模较大且逐年增加，在总负债中占比很高，截至 2021 年 9 月末，公司短期有息债务规模较大，面临较大的短期偿付压力；
- 公司对外担保余额较大，被担保企业区域集中度很高，部分被担保企业盈利能力较弱，或有风险需持续关注。



## 展望

预计未来，南京市及江宁区经济稳定发展，公司作为江宁区重要的基础设施建设主体，在城市建设发展领域中处于重要地位，并继续得到江宁区政府的支持。综合考虑，大公对未来 1~2 年江宁城建的信用评级展望为稳定。



## 评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2021-V. 3. 1，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
<b>要素一：偿债环境（48%）</b>	<b>6.19</b>
（一）区域环境	6.19
<b>要素二：财富创造能力（37%）</b>	<b>6.05</b>
（一）市场竞争力	5.96
（二）盈利能力	7.00
<b>要素三：偿债来源与负债平衡（15%）</b>	<b>3.94</b>
（一）债务状况	3.68
（二）偿债来源对债务偿还的保障程度	4.23
<b>调整项</b>	<b>无</b>
<b>模型结果</b>	<b>AAA</b>

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

## 评级历史关键信息

主体评级	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	-	2021/06/25	王海云、于鑫	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.3）	<a href="#">点击阅读全文</a>
AAA/稳定	-	2020/06/24	王海云、于鑫、曾凤智	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.2.1）	<a href="#">点击阅读全文</a>
AA+/稳定	-	2016/03/02	马立颖、郑文学、王蕾蕾	大公信用评级方法总论（修订版）	未查询到相关公开披露信息



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象或其发行人与大公、大公子公司、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至本次债券到期兑付日有效，主



体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公将根据《跟踪评级安排》对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。

八、未经大公书面同意，本次评级报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

南京城建



## 发债情况

### （一）债券概况

本次债券是江宁城建面向专业投资者公开发行的公司债券，注册总额为不超过 15 亿元，分期发行，首期发行金额为不超过 6 亿元（含 6 亿元），不设置超额配售。本期债券分为两个品种，均附设续期选择权，其中品种一基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，公司有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，公司有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。公司应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由公司与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。本期债券发行方式为簿记建档发行，债券面值为 100 元，按面值平价发行。本期债券为固定利率债券，采用单利计息，在公司不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。本期债券首个周期的票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商协商确定，票面利率在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点，初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。本期债券附设公司递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于公司未能按照约定足额支付利息的行为。公司决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债务。

本期债券无担保。

### （二）募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

## 发债主体

### （一）主体概况

江宁城建是由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“江宁区国资办”）和南京江宁国有资产经营集团有限公司（以下简称“江宁国



资”）于 2006 年 1 月 24 日共同出资组建，初始注册资本为人民币 1.00 亿元。2006 年 9 月，江宁区国资办以货币资金增资 0.50 亿元、资本公积转增股本 3.50 亿元，公司注册资本变更为 5.00 亿元。2011 年 12 月，经江宁区政府《关于组建南京江宁城市建设集团的批复》（江宁政复【2011】67 号）批准，江宁区政府同意将南京市江宁区同城投资开发有限公司 70.00%股权、南京东山新市区建设发展有限公司（现南京江宁建设工程集团有限公司）65.00%股权、南京东山新区置业有限公司 99.17%股权、南京市江宁区保障房建设发展有限公司（以下简称“江宁保障房公司”）60.00%股权以及南京锦泽资产经营管理有限公司（现南京乐恒物业管理有限公司）81.92%股权无偿划转至南京江宁建设发展有限公司组建南京江宁城市建设集团，南京江宁建设发展有限公司为母公司；并同意将南京市江宁区自来水总公司（现南京市江宁区自来水有限公司，以下简称“江宁自来水”）、南京市江宁区煤气（集团）公司作为集团成员，纳入南京江宁城市建设集团管理。南京江宁城市建设集团组建后，南京江宁建设发展有限公司变更为现名。2012 年 12 月，江宁区国资办以经评估的房地产出资，公司注册资本增至 15.00 亿元。2020 年 4 月 2 日，公司召开股东会并作出决议，公司股东江宁区国资办和江宁国资协商一致同意将 7.00 亿元资本公积转增注册资本，公司注册资本增至 22.00 亿元。截至 2021 年 9 月末，公司注册资本及实收资本均为 22.00 亿元，江宁区国资办与江宁国资的出资比例分别为 99.95%和 0.05%，公司的实际控制人为江宁区政府。

截至 2021 年 9 月末，公司纳入合并范围的一级子公司共 13 家（见附件 1-2）。

## （二）公司治理结构

公司设股东会、董事会、监事和经理，其中股东会由全体股东组成；董事会成员为 7 人，除由职工代表担任的董事外，董事由股东会选举产生，董事会设董事长 1 人，经董事会半数以上董事选举通过产生，董事长是公司的法定代表人，目前新任董事长尚未到位，江宁区国资办已授权相关人选在公司董事长缺位期间代理履行董事长及法定代表人职责事宜，公司董事会对股东负责；公司监事会由 5 名监事组成，除由职工代表担任的监事外，监事由股东会选举产生，监事会设主席 1 人，经监事会半数以上监事选举通过产生，公司监事会对股东负责；公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责。公司形成决策、监督和执行相分离的管理体系，内部设有行政办、党群办、总工办、财务部、投资管理部、动迁部、工程一部、工程二部、信访督查办、审计办、重点办、安委会、纪检监察室等 13 个部门（见附件 1-1），各部门分工明确，能够满足公司日常管理需求。



### （三）征信信息

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2021 年 11 月 30 日，公司本部已结清中长期借款中关注类 2 笔，列为关注类原因均为公司未按照贷款用途使用贷款资金，公司已配合贷款银行完成相应整改，并已全部按时结清上述关注类贷款。截至本报告出具日，公司在公开市场的存续期债务融资工具利息均按期付息，已到期债务融资工具均已按时还本付息。

## 偿债环境

近几年中国经济由高速发展转向高质量发展，主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；城投企业的发展与政策的变化紧密相连，2020 年在疫情背景下，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松，2021 年城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但风险整体可控；近年来，南京市经济财政逐年增长，江宁区经济财政实力很强，为公司发展提供良好的外部环境。

### （一）宏观环境

近几年中国经济由高速发展转向高质量发展，经济增速不断放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，经济总量首次突破百万亿元，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；2021 年上半年经济持续恢复增长，预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

近几年来，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，经济增速有所放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化。2017~2019 年，我国国内生产总值（以下简称“GDP”）增速分别为 6.9%、6.6%和 6.1%。2020 年，面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列宏观调控政策作用下，我国经济运行先降后升、稳步复苏，全年经济实现正增长，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。根据国家统计局初步核算，2020 年我国 GDP 达到 101.60 万亿元，经济总量首次突破百万亿元大关，按可比价格计算，同比增长 2.3%。从产业结构来看，2020 年，我国三次产业结构为 7.7:37.8:54.5，第三产业占比同比提高 0.2 个百分点，产业结构更趋优化。

2021 年上半年，我国经济复苏进程整体稳健，GDP 同比增长 12.7%，两年平均增速 5.3%<sup>1</sup>，比一季度加快 0.3 个百分点，显示我国经济持续恢复增长。分产业看，上半年，农业生产总体平稳，农业增加值同比增长 3.6%，两年平均增速

<sup>1</sup> 两年平均增速是指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。





3.7%；工业生产增长较快，规模以上工业增加值同比增长 15.9%，两年平均增速 7.0%，产能利用率水平较高，高技术制造业快速增长；服务业恢复态势稳定向好，服务业增加值同比增长 11.8%，两年平均增速 4.9%，新动能增势显著，“幸福产业”恢复向好。从需求端看，上半年，全国固定资产投资同比增长 12.6%，两年平均增速 4.4%，其中高技术产业和民生领域投资增长较快；社会消费品零售总额同比增长 23.0%，两年平均增速 4.4%，市场销售逐步改善，消费升级类商品快速增长；货物进出口同比增长 27.1%，两年平均增速 10%以上，外贸增势良好同时贸易结构持续优化。

2021 年，疫情发展变化以及外部环境的不确定性仍将对经济复苏形成一定制约，但在科学精准的宏观调控政策支持下，预计我国将能够高质量完成《政府工作报告》中设定的经济增长、就业、物价等预期目标。与此同时，世界经济正经历百年未有之大变局，我国发展仍处于重要战略机遇期，在此重要时刻，党的十九届五中全会提出加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以创新驱动发展、激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

## （二）行业环境

近年来，随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，城投企业的发展与政策的变化紧密相连；2020 年，在疫情背景下，各部委陆续出台相关政策推动城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松；2021 年以来，中央延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。

近年来，国务院、财政部、国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。2014 年，《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）的出台拉开了全国范围整治地方政府性债务的序幕。2015 年，新《预算法》开始实施，财政部对地方政府存量债务进行甄别，存量债务将被分类纳入预算管理。2016 年，《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》公布实施，是历史上首次以党中央国务院名义出台专门针对投融资体制改革



的文件。中央不断完善地方政府举债融资机制，硬化地方政府预算约束，规范地方投融资平台的举债融资行为；同时为了严控隐性债务扩张风险，财政部已着手摸底全国地方隐性债务情况。2017 年，六部委联合下发了《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50 号），加强了对融资平台公司融资管理，强调地方政府不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得违法违规出具担保函承诺函等。同年，财政部下发《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号文），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为，防范化解财政金融风险。2018 年 2 月，国家发改委、财政部联合下发《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金【2018】194 号文），对申报企业债券的城投公司治理结构、财务信息和资产质量等方面均提出了更加规范的要求。随后，财政部印发了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23 号），以防范和化解地方政府债务风险为出发点，规范金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为，剥离传统地方政府信用类项目中的地方政府隐性担保。2018 年 10 月，国务院发布的《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发【2018】101 号）明确允许城投公司的存量隐性债务进行展期，支持转型中及转型后的城投公司依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任，城投公司融资环境得到改善。

2019 年以来，监管政策有所宽松，仍以“防范化解地方政府债务风险，遏制隐性债务增量”为主，地方债务风险管理体系进一步完善。2019 年 2 月，国家发改委发布《关于开展 2019 年度企业债券存续期监督检查和本息兑付风险排查有关工作的通知》（发改办财金【2019】187 号），对已发行的企业债券进行风险排查，并积极引导区域内符合条件的企业发行企业债券融资，对在建项目融资、基础设施补短板等领域加大支持力度。地方融资平台发债条件有所放宽，再融资压力得到明显缓解，一定程度上缓释地方隐性债务风险。2020 年，在新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）的背景下，多个省份的公共预算收入和以土地出让金为主的基金预算收入出现明显下滑，地方财政收入承压，城投企业相关业务进度及资金结算或受到一定程度影响。为应对相关影响，解决城投企业短期资金压力，上半年各部委陆续出台相关政策推动支持地方政府及城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松。下半年随着疫情得到有效控制和我国经济的稳步恢复，加上信用风险事件的冲击，城投企业面临的融资环境有所收紧。

在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。2021 年 4 月，国务院发布的《国务院关于进一步深化预算管理制度



改革的意见》（国发【2021】5号）（以下简称“国发5号文”）明确了要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发5号文延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险，体现了中央对防范化解隐性债务风险的高度重视。此外，国发5号文再次提出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。预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

### （三）区域环境

南京市作为江苏省省会，是我国综合交通枢纽、长三角核心城市，区位优势显著；近年来，南京市经济财政逐年增长，为公司发展提供良好的外部环境。

南京市是江苏省省会，全省的政治、经济、科教和文化中心。南京市位于江苏省西南部，地处我国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇处，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是重要的综合交通枢纽，具有显著的区位优势。

**表 1 2018~2020 年南京市主要经济指标及增速（单位：亿元、%）**

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	14,817.9	4.6	14,030.2	7.8	12,820.4	8.0
人均地区生产总值（万元）	-	-	16.6	8.5	15.3	8.5
一般预算收入	1,637.7	3.7	1,580.0	7.5	1,470.0	11.1
工业增加值	-	6.5	4,215.8	6.9	4,055.1	7.3
全社会固定资产投资	-	6.6	-	8.0	-	9.4
社会消费品零售总额	7,203.0	0.9	6,135.7	5.2	5,832.5	8.4
三次产业结构	2.0:35.2:62.8		2.1:35.9:62.0		2.1:36.9:61.0	

数据来源：2018~2020 年南京市国民经济和社会发展统计公报

2018~2020 年，南京市地区生产总值逐年增长，南京市经济实力很强。其中，2020 年南京市实现地区生产总值为 14,817.95 亿元，同比增长 4.6%，其中，三次产业增加值分别为 296.80 亿元、5,214.35 亿元和 9,306.80 亿元，增速分别为 0.9%、5.6%和 4.1%。三次产业结构由 2018 年的 2.1:36.9:61.0 调整为 2.0:35.2:62.8，第三产业占比持续提升。同期，南京市固定资产投资增速逐年下降；南京市社会消费品零售总额持续增长，但增速逐年下降，其中 2020 年全市社会消费品零售总额 7,203.03 亿元，同比增长 0.9%。同期，南京市一般公共预算收入规模逐年增长，其中，2020 年受疫情影响增速有所放缓。整体来看，近年来，南京市地区生产总值及一般公共预算收入逐年增长，经济财政逐年增长，为公司发展提供良好的外部环境。



2021 年 1~9 月，南京市实现地区生产总值 11,907.05 亿元，同比增长 8.3%；分产业看，第一产业增加值 177.69 亿元，同比增长 0.7%；第二产业增加值 4,155.38 亿元，同比增长 6.7%；第三产业增加值 7,573.98 亿元，同比增长 8.5%。同期，南京市全市规模以上工业增加值同比增长 12.0%，固定资产投资同比增长 7%；社会消费品零售总额 5,865.29 亿元，同比增长 13.5%；进出口总额 4,591.05 亿元，同比增长 21.7%。同期，南京市实现一般预算收入 1,358.55 亿元，同比增长 8.0%，其中，税收收入 1,136.21 亿元，同比增长 6.3%，税收占比 83.6%。

2020 年，江宁区地区生产总值及一般预算收入在南京市各市辖区中均位居首位；江宁区税收收入占比较高，一般预算收入质量较好，政府性基金收入对财政贡献较高；江宁区经济财政实力很强，为公司发展提供良好的外部环境。

江宁区位于南京市南部，东与镇江市接壤，西南与安徽省马鞍山市相邻，西与安徽省和县及南京市浦口区隔江相望，距离南京市区仅 16 公里。江宁区定位为南京的城市新中心，以建设泛长三角区域金融中心核心功能区为目标，依托江心洲生态科技岛人工智能示范区，重点聚焦金融和科技服务业、人工智能产业。江宁区行政区域面积为 1,561 平方公里，辖 10 个街道。根据江宁区第七次全国人口普查结果，截至 2020 年 11 月 1 日零时江宁区常住人口 1,926,117 人。2020 年，江宁区地区生产总值及一般预算收入在南京市各市辖区中均位居首位。

按 GDP 排名	城区	地区生产总值	一般预算收入排名	一般预算收入
1	江宁区	2,509.3	1	264.4
2	江北新区	2,104.0	2	188.2
3	鼓楼区	1,772.6	3	166.4
4	栖霞区	1,569.2	4	138.7
5	秦淮区	1,286.6	6	100.1
6	建邺区	1,121.5	5	137.7
7	玄武区	1,108.7	7	97.3
8	雨花台区	947.1	8	83.9
9	溧水区	911.5	9	79.0
10	六合区	514.4	11	46.4
11	高淳区	513.1	12	38.0
12	浦口区	433.6	10	70.1

数据来源：根据公开资料整理



2018~2020 年，江宁区地区生产总值保持增长，但增速有所放缓，其中 2020 年第一产业增加值 70.5 亿元，同比增长 1.2%；第二产业增加值 1,328.7 亿元，同比增长 9.4%；第三产业增加值 1,110.1 亿元，同比增长 0.5%。同期，江宁区全社会固定资产投资持续增长，社会消费品零售总额增速有所放缓。

**表 3 2018~2020 年南京市江宁区主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	2,509.3	5.3	2,371.4	8.0	2,163.6	8.3
人均地区生产总值（元）	-	-	179,993	-	170,845	-
规模以上工业增加值	-	-	935.6	7.3	917.5	8.5
全社会固定资产投资	-	9.6	-	10.2	-	9.4
社会消费品零售总额	962.8	1.8	785.3	6.1	571.2	10.0
三次产业结构	2.8:53.0:44.2		3.0:52.0:45.0		3.0:52.1:44.9	

数据来源：2018~2020 年南京市江宁区国民经济和社会发展统计公报

2021 年 1~9 月<sup>2</sup>，江宁区实现地区生产总值 1,976.19 亿元，同比增长 7.5%，其中第三产业增加值 894.67 亿元，同比增长 9.5%；江宁区固定资产投资同比增长 3.2%；实现社会消费品零售总额 765.55 亿元，同比增长 8.9%。同期，江宁区实现一般公共预算收入 194.60 亿元，同比下降 1.3%，其中税收收入完成 163.38 亿元，同比下降 5.9%；一般公共预算支出 191.89 亿元，同比增长 3.5%。

财政收入方面，2018~2020 年，受增值税、企业所得税和个人所得税等税收的波动影响，江宁区一般公共预算收入有所波动，其中税收收入占比分别为 88.68%、88.98%和 88.62%，占比较高，一般公共预算收入质量较好。同期，江宁区政府性基金收入分别为 305.78 亿元、286.51 亿元和 309.75 亿元，有所波动，主要以土地使用权出让收入为主，易受国家宏观调控政策和土地市场等因素影响。

财政支出方面，2018~2020 年，江宁区一般公共预算支出分别为 242.22 亿元、243.15 亿元和 246.84 亿元，逐年小幅增长，一般公共预算收入对一般公共预算支出的覆盖程度一般。同期，江宁区政府性基金支出分别为 299.40 亿元、290.00 亿元和 269.50 亿元，逐年减少。

<sup>2</sup> 地区生产总值为按可比价格计算，固定资产投资和社会消费品零售总额为按现价计算。



**表 4 2018~2020 年江宁区主要财政指标（单位：亿元）**

主要指标		2020 年	2019 年	2018 年
财政 收入	一般预算收入	264.36	265.56	255.06
	其中：税收收入	234.27	236.31	226.19
	政府性基金收入	309.75	286.51	305.78
	转移性收入	61.09	56.33	54.13
财政 支出	一般预算支出	246.84	243.15	242.22
	政府性基金支出	269.50	290.00	299.40

数据来源：根据南京市江宁区 2018~2020 年财政决算草案整理

2018~2020 年末，江宁区地方政府债务余额逐年增长，分别为 290.28 亿元、319.34 亿元和 338.10 亿元，其中 2020 年末，一般债务余额为 211.99 亿元、专项债务余额为 126.11 亿元。

## 财富创造能力

公司主要业务包括土地开发、城市基础设施建设、安置房建设、自来水供应及污水处理等业务，业务综合性较强；近年来，公司营业收入规模逐年增长，管理费收入、自来水供应收入、安装工程收入及 2020 年新增的安置房业务收入是公司营业收入的主要来源，但综合毛利率持续下降。

公司是江宁区重要的基础设施建设主体，主要从事江宁区土地开发、城市基础设施建设、安置房建设、自来水供应及污水处理业务，业务综合性较强。2018~2020 年公司营业收入逐年增长。其中 2020 年，公司营业收入同比增长 16.09%，主要系当年新增安置房业务收入所致。

从各业务板块来看，公司营业收入中，管理费收入占比较大，主要为江宁区政府为弥补公司土地开发和基础设施建设投入而支付公司的管理费，近年来，公司管理费收入呈一定波动，其中 2019 年有所下降，主要系工程进度减缓所致，2020 年有所回升。公司的自来水供应和污水处理收入为子公司江宁自来水下设的南京江宁水务集团有限公司（以下简称“江宁水务”）在江宁区内的城市供水与污水处理收入，2018~2020 年，自来水供应收入和污水处理收入逐年增长。公司安装工程收入由江宁水务外部工程业务收入、水表安装业务收入及老表改造业务收入构成，2020 年受疫情影响，公司安装工程业务量下降，安装工程收入同比下降 48.31%至 2.04 亿元。公司安置房业务主要为拆迁区域的拆迁户建造配套的住房，由子公司江宁保障房公司负责建设，随着项目陆续完工，2020 年，公司新增安置房业务收入 3.74 亿元。公司其他业务收入包括水质监测、管网费、园林工程、租赁费和房屋出租费收入，规模较小，对公司营业收入的贡献有限。



表 5 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年 1~9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	11.17	100.00	17.81	100.00	15.34	100.00	15.09	100.00
管理费	3.85	34.43	5.46	30.67	5.01	32.65	6.61	43.84
自来水供应	3.23	28.91	4.29	24.07	4.04	26.36	3.49	23.16
污水处理	1.61	14.40	1.62	9.10	1.58	10.28	1.53	10.14
安装工程	1.78	15.97	2.04	11.44	3.94	25.70	3.04	20.14
安置房	-	-	3.74	20.99	-	-	-	-
其他	0.70	6.30	0.67	3.74	0.77	5.01	0.41	2.72
毛利润	5.10	100.00	8.03	100.00	8.36	100.00	9.40	100.00
管理费	3.85	75.46	5.46	68.02	5.01	59.87	6.61	70.35
自来水供应	0.74	14.60	1.37	17.01	1.69	20.19	1.45	15.45
污水处理	0.09	1.85	0.21	2.64	0.38	4.58	0.41	4.34
安装工程	0.39	7.63	0.55	6.80	1.09	13.03	0.85	9.07
安置房	-	-	0.47	5.88	-	-	-	-
其他	0.02	0.45	-0.03	-0.35	0.20	2.34	0.07	0.79
毛利率	45.63		45.08		54.53		62.32	
管理费	100.00		100.00		100.00		100.00	
自来水供应	23.05		31.85		41.76		41.56	
污水处理	5.87		13.06		24.29		26.65	
安装工程	21.80		26.80		27.65		28.07	
安置房	-		12.64		-		-	
其他	3.27		-4.16		25.46		18.13	

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020 年，公司毛利润逐年减少，综合毛利率逐年下降，其中 2019 年公司综合毛利率同比下降 7.79 个百分点，主要系毛利率较高的管理费收入占比下降所致，管理费收入系公司按照土地开发和基础设施建设投入成本（包含资金利息）的 20.00% 确认，不包含相关成本部分，毛利率始终为 100%；2020 年公司综合毛利率同比下降 9.45 个百分点，主要系当期自来水供应、污水处理业务成本上升及新产生收入的安置房销售业务毛利率较低所致。

2021 年 1~9 月，公司实现营业收入 11.17 亿元，同比增长 12.37%，系各板块业务收入均同比增长所致。同期，公司综合毛利率同比下降 4.82 个百分点至 45.63%，主要系自来水供应及污水处理业务利率下降所致。

#### （一）土地开发及基础设施建设业务

公司是江宁主城区实施土地开发、基础设施建设的主体，在江宁区城市建设发展中具有重要地位；公司在建及拟建项目尚需投资金额较大，且已完工项目的回款周期较长，未来面临一定的资本支出压力。

土地开发业务方面，公司是江宁主城区实施土地开发的主体，承担了大量的



征地拆迁任务。公司受江宁区委的委托进行主城区内的土地开发和基础设施建设，包括拆迁地上建筑设施以及拆迁人口的补偿安置工作。根据江宁区政府与公司签订的《委托开发土地协议》规定，所有发生的支出由公司先行垫付，江宁区政府每年按合同金额结算公司前期垫付的建设资金，并根据项目开发进度支付公司管理费，公司根据每年项目投入成本（包含资金利息）的 20% 确认管理费收入。

**表 6 截至 2021 年 9 月末公司已完工土地开发项目及回款情况（单位：亿元）**

已完成项目	已投资	实际回款	回款计划	
			2021 年	2022 年及以后
府前三期	13.71	2.96	2.15	8.60
实小南村一期	11.45	4.92	1.31	5.22
府前西旧城改造	4.23	1.48	0.55	2.20
府前二期拆迁	3.99	2.03	0.39	1.57
实小南村二期	2.38	1.81	0.11	0.46
湖西	11.55	2.97	1.72	6.87
竹山	10.21	2.35	1.57	6.29
小里村岗山村动拆迁项目	18.73	7.82	2.18	8.73
骆村杨家圩	22.70	14.50	1.64	6.56
潭园路征收	5.49	1.00	0.90	3.59
骆家渡征迁	2.42	0.50	0.38	1.53
<b>合计</b>	<b>106.86</b>	<b>42.32</b>	<b>12.91</b>	<b>51.63</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 9 月末，公司已完工土地开工项目 11 个，已投资规模为 106.86 亿元，实际回款 42.32 亿元，尚未回款 64.54 亿元，尚未回款金额较大。

截至 2021 年 9 月末，公司在建的土地开发项目主要包括泥塘工业园拆迁项目和泥中泥西地块项目，投资总额合计为 24.90 亿元，已投资 22.73 亿元，累计已确认收入 4.55 亿元；公司暂无拟建土地开发项目。

**表 7 截至 2021 年 9 月末公司主要在建土地开发项目情况（单位：亿元）**

主要在建项目	概算总投资	已投资	建设期限 <sup>3</sup>
泥塘工业园拆迁	13.30	12.29	2013.08~2021.12
泥中泥西地块	11.60	10.44	2012.09~2021.12
<b>合计</b>	<b>24.90</b>	<b>22.73</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

同时，公司是江宁区重要的基础设施建设主体，主要承担了江宁区市政道路及桥梁工程、城市商业中心和景观改造工程的建设。公司以自有资金作为项目资本金，其中符合条件的经营性项目向银行申请贷款，项目建设资金实行专款专户管理。江宁区政府与公司签订《委托开发建设基础设施协议》，约定江宁区政府

<sup>3</sup> 泥塘工业园及泥中泥西地块项目的拆迁工作目前已基本完成。



全额结算公司前期投入的基础设施建设资金，项目完成竣工验收后，由江宁区政府分年向公司支付建设资金，并按投入成本（含利息资金）的 20% 支付管理费。

截至 2021 年 9 月末，公司已完工基础设施建设项目 16 个（见附件 2-1），已投资规模为 70.62 亿元，实际回款 18.61 亿元，尚未回款 52.01 亿元，尚未回款金额较大，且回款周期较长。同期，公司主要在建基础设施建设项目包括东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程、农村人居环境整治和江宁职工文化中心等，投资总额为 40.43 亿元，已投资 24.91 亿元，尚需投资 15.52 亿元。

**表 8 截至 2021 年 9 月末公司主要在建基础设施建设项目情况（单位：亿元）**

项目名称	概算总投资	已投资	建设期限 <sup>4</sup>
东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	4.00	3.87	2017.06~2022.04
江宁区综合档案馆项目	3.60	2.81	2017.06~2022.04
交警大队项目	1.00	0.86	2017.01~2021.11
天印大道综合整治	2.50	1.62	2018.04~2022.04
东山老城区出新	2.80	2.81	2018.01~2021.10
文靖路跨宁杭高速桥梁工程	2.50	2.31	2019.01~2022.06
双龙大道综合整治	2.10	0.66	2019.06~2021.10
金箔路综合整治	3.00	1.46	2019.06~2021.10
农村人居环境整治	13.00	6.45	2019.01~2022.09
杨家圩公园景观提升工程	1.33	0.14	2019.12~2022.12
江宁职工文化中心	4.60	1.92	2020.10~2022.12
<b>合计</b>	<b>40.43</b>	<b>24.91</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 9 月末，公司拟建项目主要为两山环境综合整治、江宁区图书馆新馆、江宁区文化馆新馆和江宁妇幼保健院项目，概算总投资 33.02 亿元。截至本报告出具日，江宁区图书馆新馆、江宁区文化馆新馆已投入少量资金办理相关手续，其余项目处于前期筹备阶段，公司未来面临一定资本支出压力。

**表 9 截至 2021 年 9 月末公司主要拟建项目情况（单位：亿元）**

项目名称	概算总投资	建设期限
两山环境综合整治	3.00	2022.03~2023.06
江宁区图书馆新馆	9.70	2022.05~2023.12
江宁区文化馆新馆	5.32	2022.05~2023.12
江宁妇幼保健院	15.00	2022.03~2024.08
<b>合计</b>	<b>33.02</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

此外，公司还从事少量自主经营项目建设，目前主要在建项目为江宁区综治

<sup>4</sup> 交警大队项目、东山老城区出新项目、双龙大道综合整治项目和金箔路综合整治项目均已完工，目前处于收尾阶段。





中心项目，预计总投资金额为 1.72 亿元，截至 2021 年 9 月末，已完成投资 1.66 亿元，项目建设资金主要由公司自筹，完成竣工验收后结转为固定资产，后续通过出租产生收入。同期，拟建项目为壹号公寓项目，项目建设完成后用于出租，预计总投资金额为 3.10 亿元，拟于 2022 年 3 月开工建设。

## （二）安置房业务

近年来，公司承担了江宁区拆迁区域的配套住房建设任务，随着项目陆续完工，2020 年安置房业务形成收入，对公司营业收入形成一定补充。

公司安置房业务主要由子公司江宁保障房公司负责，主要为江宁区拆迁区域的拆迁户建造配套的住房。安置房前期项目建设资金主要由江宁保障房公司自主筹集，待项目建设完成移交后由公司支付其建设款。公司对建设的安置房进行自主销售，以销售收入弥补公司产生的成本支出。安置房销售收入包含超出安置面积产生的销售收入、配套商业销售收入以及地下车库销售收入。为弥补安置房建设的投资支出缺口，公司将建成的商业部分出租用于补充建设资金。

**表 10 截至 2021 年 9 月末公司主要在建安置房项目情况（单位：亿元）**

项目名称	概算总投资	已投资	预计销售收入	建设期限 <sup>5</sup>
新河佳苑安置房	2.50	2.50	2.56	2014.03~2020.12
岗山村安置房	14.23	14.23	16.23	2014.03~2020.12
东平雅苑安置房	2.70	2.70	3.64	2014.06~2020.12
岗山村安置房二期	6.41	5.16	8.82	2017.06~2022.06
竹山安置房	4.50	0.28	6.75	2020.01~2023.05
合计	30.34	24.87	38.00	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 9 月末，公司在建安置房项目总投资 30.34 亿元，已完成投资 24.87 亿元；公司暂无拟建安置房计划。2020 年，公司首次确认安置房销售收入 3.74 亿元，全部为玉堂花园安置房项目的销售收入，目前该项目已全部完成销售。

## （三）自来水供应

公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供应企业，具有较强的区域专营优势；近年来，公司供水总量逐年上升，售水总量有所波动；供水业务收入持续增长。

公司自来水供应由子公司江宁自来水下设的江宁水务负责运营，供水范围主要是江宁区、溧水县及句容市的部分地区，具有较强的区域专营优势。截至 2021 年 9 月末，公司下属自来水厂为 3 座，合计日供水能力 90 万立方米/日，其中，滨江水厂 45 万立方米/日，主要负责江宁区江宁各街道、句容、溧水片区自来水

<sup>5</sup> 新河佳苑安置房、岗山村安置房、东平雅苑安置房项目目前已竣工，尚未完成结算。



供水；开发区水厂 30 万立方米/日，负责江宁新老城区供水；科学园水厂 15 万立方米/日，负责方山大学城等区域的自来水供给。

**表 11 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司下属水厂运营指标情况（单位：万立方米、%）**

项目	2021 年 1~9 月	2020 年	2019 年	2018 年
最高日供水量	89.92	84.78	81.65	77.05
日均供水量	77.71	71.65	71.09	66.81
日均供水量增长率	10.60	0.79	6.41	12.78
供水总量	21,215.68	26,224.33	25,947.64	24,386.19
售水总量	15,494.75	19,500.43	20,396.72	19,207.70

数据来源：根据公司提供资料整理

近年来，公司不断加强自来水厂及管道建设、改造等工程的投资，自来水供应能力不断提高，自来水供应总量逐年上升。2021 年 1~9 月，公司日均供水量到达 77.71 万立方米，较 2020 年日均供水量明显增长，主要由于公司并购的下属社区水厂改造后投产，供水业务量有所上升所致。

**表 12 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司售水结构情况（单位：万立方米、%）**

项目	2021 年 1~9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	售水量	占比	售水量	占比	售水量	占比	售水量	占比
居民用水	9,510.06	61.38	12,340.94	63.29	15,474.10	75.87	14,089.34	73.35
非居民用水	5,219.65	33.69	6,075.41	31.15	4,139.26	20.29	4,214.33	21.94
特种用水	765.04	4.94	1,084.08	5.56	783.36	3.84	904.03	4.71
合计	15,494.75	100.00	19,500.43	100.00	20,396.72	100.00	19,207.70	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

自来水销售方面，公司自来水销售以居民用水为主，其次为非居民用水，2020 年二者占公司售水总量的比重分别为 63.29%和 31.15%，2020 年公司自来水销售量整体略有下滑，主要系部分企业和学校受疫情影响停工、停课及随着水务一体化推进，部分街道由转供水变为直供水，售水结构调整所致。2018~2020 年，公司供水业务收入分别为 3.49 亿元、4.04 亿元和 4.29 亿元，持续增加。

供水价格方面，供水价格由政府统一制定和调整。根据南京市江宁区物价局文件《关于取消城市公用事业附加调整自来水价格的通知》（江宁价字【2017】41 号），其中居民生活用水第一阶梯供水价格由 1.75 元/立方米调整至 1.69 元/立方米，第二阶梯供水价格由 2.46 元/立方米调整至 2.40 元/立方米，第三阶梯供水价格由 4.59 元/立方米调整至 4.53 元/立方米；非居民生活用水供水价格由 2.15 元/立方米调整至 2.07 元/立方米；特种用水供水价格由 3.50 元/立方米调整至 3.40 元/立方米；调整后的价格自 2017 年 4 月 1 日起执行。截至 2021 年 9 月末，南京市江宁区自来水价格情况无变化。



#### （四）污水处理

近年来，作为江宁区污水处理业务的重要运营主体，公司污水处理能力逐年增强，污水处理业务收入持续增长，具有较强的区域专营优势。

江宁水务为公司污水处理业务的运营主体，拥有 17 家污水处理厂，主要负责江宁区内的污水处理业务，具有较强的区域专营优势。2018~2020 年，公司污水处理收入分别实现 1.53 亿元、1.58 亿元和 1.62 亿元；2021 年 1~9 月，公司污水处理收入为 1.61 亿元。

**表 13 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司污水处理主要指标**

项目	2021 年 1~3 月 <sup>6</sup>	2020 年	2019 年	2018 年
期末日污水处理能力(万立方米/日)	61.60	59.70	47.20	40.20
实际处理量(万立方米)	4,008.91	16,026.42	14,188.41	12,031.69
污水处理厂数量(个)	17	17	17	14

数据来源：根据公司提供资料整理

污水处理量方面，2018~2020 年，随着污水处理厂改扩建工程陆续完工投产，公司期末日污水处理能力及全年污水处理量均逐年增加；污水处理价格方面，截至 2021 年 9 月末，居民用水污水处理价格为 1.15 元/立方米，非居民用水污水处理价格为 1.55 元/立方米，特种用水污水处理价格为 1.60 元/立方米。污水处理费由江宁水务代为征收，每月上缴江宁区财政局，由江宁区财政局扣除应拨付至公司以外的河道、雨水泵站等污水处理设施的养护费后，将其余部分划拨至公司，江宁水务按季度从江宁区财政局领取经核算的污水处理费。

#### （五）安装工程

公司安装业务收入主要来自外部工程业务收入，是公司营业收入的重要组成部分。

公司安装工程主要由江宁水务负责运营，业务包括外部工程业务、水表安装业务及老表改造业务。公司的外部工程业务主要包括为房地产公司、物业公司、学校、企事业单位等提供室外供排水设施及系统的安装业务；水表安装业务包括为用水家庭、单位安装智能水表；老表改造业务是改装新型智能水表业务。公司外部工程业务占比最大，近年来约占该板块收入的 90.00%以上。2018~2020 年，公司安装工程收入规模波动较大，2020 年，公司安装工程收入实现 2.04 亿元，降幅较大，主要受疫情影响，公司安装工程业务量下降所致。

<sup>6</sup> 截至出具报告日，公司未提供 2021 年 1~9 月污水处理主要指标。



## 偿债来源与负债平衡

公司偿债来源结构中，经营性净现金流下降幅度较大，对债务缺乏保障能力，债务收入和货币资金是公司流动性偿债来源的主要构成，偿债来源结构有待改善；公司货币资金和以工程施工为主的存货在总资产中占比较高，对公司债务偿付形成一定保障；公司有息债务规模较大且逐年增加，非受限货币资金不能覆盖短期有息债务，公司面临较大的短期偿付压力。

### （一）偿债来源

#### 1、盈利

近年来，公司期间费用率逐年下降，公司获得的政府补助对利润形成一定补充。

公司期间费用以管理费用和财务费用为主，2018~2020 年，期间费用分别为 4.08 亿元、3.51 亿元和 3.52 亿元，其中 2019 年公司期间费用同比下降 13.97%；2020 年公司管理费用同比增加 0.40 亿元，财务费用同比下降 0.49 亿元，主要由于当期大部分利息支出资本化所致。2018~2020 年，期间费用率分别为 27.07%、22.90%和 19.76%，逐年下降。

表 14 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2021 年 1~9 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	11.17	17.81	15.34	15.09
营业成本	6.07	9.78	6.97	5.69
毛利率	45.63	45.08	54.53	62.32
期间费用	2.66	3.52	3.51	4.08
销售费用	0.49	0.48	0.39	0.29
管理费用	2.27	2.60	2.20	3.00
财务费用	-0.10	0.43	0.92	0.80
期间费用率	23.80	19.76	22.90	27.07
其他收益	0.38	1.45	0.61	0.54
营业利润	2.95	6.19	5.45	5.74
营业外收入	0.03	0.06	0.02	0.48
其中：补贴收入	-	-	0.00 <sup>7</sup>	0.46
利润总额	2.46	6.02	5.34	6.05
净利润	1.88	5.12	4.23	4.80
总资产报酬率	0.47	1.26	1.51	1.90
净资产收益率	0.89	2.71	2.68	3.50

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020 年，公司营业利润主要由经营性业务利润和政府补助构成，公司获得政府补助包括与企业日常经营活动有关的政府补助和基建项目补贴，分别

<sup>7</sup> 2019 年营业外收入中的补贴收入为 21 万元。



计入其他收益和营业外收入。同期，公司营业利润略有波动，2020 年营业利润有所上升，主要系当年收到与企业日常经营活动有关的政府补助增加所致。同期，公司获得政府补助总额分别为 1.00 亿元、0.61 亿元和 1.45 亿元，主要计入其他收益，政府补助资金对公司利润总额形成一定补充。同期，公司总资产报酬率及净资产收益率整体均呈下降趋势。

2021 年 1~9 月，公司营业收入为 11.17 亿元，同比增长 12.37%，毛利率为 45.63%，同比下降 4.82 个百分点；期间费用率为 23.80%，同比增加 4.58 个百分点，主要系销售费用和管理费用同比增加所致，公司相关盈利指标同比有所弱化。

## 2、现金流

近年来，公司经营性净现金流转为净流出，缺乏对债务的保障能力；投资性净现金流持续为净流出，且净流出规模逐年增加。

2018~2020 年，公司经营性净现金流逐步转为净流出，其中，2019 年经营性净现金流转为净流出，主要系公司支付土地出让金增多所致；2020 年经营性净现金流缺口进一步扩大，主要系项目建设支出增加及收到往来款项减少所致。同期，公司投资性净现金流持续为净流出且净流出规模逐年增加，2019 年公司投资性净现金流缺口增幅较大，主要系新增持南京滨江投资发展有限公司（以下简称“滨江投发”）的股权及水务相关项目投资支出增加所致；2020 年公司投资性净现金流净流出规模进一步扩大，系当期公司购置固定资产和无形资产支出以及投资支付的现金同比大幅增长所致。

**表 15 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、倍）**

项目	2021 年 1~9 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营性净现金流	-4.81	-26.16	-9.07	2.12
投资性净现金流	-2.66	-31.71	-21.34	-3.74
经营性净现金流利息保障倍数	-0.41	-1.73	-0.72	0.17
经营性净现金流/流动负债（%）	-3.00	-17.75	-7.71	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 1~9 月，公司经营性净现金流及投资性净现金流均呈净流出，经营性净现金流对债务缺乏保障能力。

## 3、债务收入

公司融资渠道以银行借款和发行债券为主；公司债务融资能力较强，近年来筹资性现金流入规模逐年增加，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大。

近年来，公司融资渠道较为多元，主要有银行借款、发行债券等，借款期限结构以长期为主。银行借款方面，公司与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系。公司银行借款以保证借款为主。2021 年 9 月末，公司获得银行授信额度合计



165.53 亿元，已使用 140.33 亿元，尚未使用 25.20 亿元。债券融资方面，2021 年 9 月末，公司存续债券包括一般企业债券、私募债和非公开定向债务融资工具等，应付债券余额共计 139.22 亿元，一年内到期的非流动负债中的应付债券为 7.30 亿元。

**表 16 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司债务融资情况分析（单位：亿元）**

财务指标	2021 年 1~9 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资性现金流入	149.59	187.10	139.66	100.16
借款所收到的现金	121.61	146.14	116.70	92.86
收到其他与筹资活动有关的现金	27.98	40.96	22.66	7.26
筹资性现金流出	137.93	130.26	116.43	69.91
偿还债务所支付的现金	108.70	94.71	86.66	56.14
<b>筹资性净现金流</b>	<b>11.66</b>	<b>56.84</b>	<b>23.23</b>	<b>30.25</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

筹资性现金流入是公司偿债来源的主要组成部分。2018~2020 年，公司筹资性现金流入规模逐年增加，主要由于融资力度加大所致；公司收到其他与筹资活动有关的现金主要为发行永续债券、票据贴现以及融资租赁借款产生的现金流，近年来逐年增加；公司筹资性现金流出规模逐年增加，主要由偿还债务所支付的现金支出构成，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大。

2021 年 1~9 月，公司加大债务偿还力度，筹资性现金流入对偿还债务支付的现金支出覆盖程度较好。

#### 4、外部支持

公司作为江宁区重要的基础设施建设主体，近年来，在项目建设、特许经营权、财政补贴和资金注入等方面持续得到江宁区政府的支持。

江宁区主要的城市基础设施建设投融资企业较多，除公司外，主要有南京江宁经济技术开发区集团有限公司（以下简称“江宁经开”）、江宁国资、滨江投发、南京汤山建设投资发展有限公司（以下简称“汤山建投”）、南京江宁科学园发展有限公司（以下简称“江宁科学园”）、南京江宁交通建设集团有限公司（以下简称“江宁交建”）、南京未来科技城经济发展有限公司（以下简称“未来科技城”）和江苏园博园建设开发有限公司（以下简称“江苏园博园”）。



**表 17 2020 年（末）江宁区主要投融资企业主要财务指标情况（单位：亿元）**

企业简称	实际控制人	总资产	净资产	营业收入	净利润
江宁经开	南京江宁经济技术开发区管理委员会	946.91	274.15	49.55	2.24
江宁国资	江宁区国资办	567.63	181.01	16.82	1.04
<b>江宁城建</b>	<b>江宁区国资办</b>	<b>553.92</b>	<b>189.02</b>	<b>17.81</b>	<b>5.12</b>
滨江投发	江宁区国资办	411.28	132.74	21.49	2.76
汤山建投	江宁区国资办	355.08	109.53	11.09	1.11
江宁科学园	江宁区国资办	326.31	120.21	16.56	1.03
江宁交建	江宁区国资办	298.72	90.51	17.09	1.83
未来科技城	江宁区国资办	166.02	51.28	4.82	0.17
江苏园博园	江宁区国资办	157.20	54.43	3.46	0.23

数据来源：根据 WIND 公开资料整理

其中，江宁国资是江宁区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，本部主要负责土山机场片区的基础设施建设以及对政府授权范围内的国有资产进行经营管理，并通过下属子公司江宁科学园负责南京江宁科学园的开发建设；江宁交建主要负责江宁区道路基础设施建设；江宁经开为江宁区下辖经开区内最重要的基础设施开发建设主体，主要从事经开区土地开发、基础设施建设和配套功能开发、城市绿化及基础设施管养等业务；滨江投发主要负责江宁区滨江开发区土地整理和基础设施建设；汤山建投主要经营江宁区汤山地区土地一级开发、基础设施建设和温泉水管理业务；未来科技城主要负责未来科技城范围内的工程建设开发、招商引资及相关资产的经营和管理；江苏园博园主要负责江宁区园博园项目的投资、建设和运营以及麒麟汤山部分区域基础设施建设等业务。从业务范围来看，江宁区各基础设施建设投融资主体分工较为明确，公司受江宁区委的委托，负责主城区内的土地开发和基础设施建设，是江宁区重要的基础设施建设主体，公司与其他基础设施建设投融资主体业务重合性较小。

近年来，公司得到江宁区政府在项目建设、特许经营权、财政补贴和资金注入等方面的支持。项目建设方面，公司与江宁区政府签订相关协议，自 2009 年 1 月 1 日起，公司向江宁区政府按每年项目投入成本（包含资金利息）的 20% 确认管理费收入。特许经营权方面，子公司江宁自来水拥有江宁区政府授予的供排水特许经营权，是南京市江宁区各街道、句容、溧水片区、新老城区及方山大学城等区域唯一的自来水供水企业，具有显著的区域专营优势；目前南京市江宁区的水厂均由公司经营管理，公司在江宁区供水市场具有较强的区域专营优势。财政补贴方面，2018~2020 年，公司获得政府补助总额分别为 1.00 亿元、0.61 亿元和 1.45 亿元。资金注入方面，2019 年，公司收到财政拨款转增资本公积等款项共计 3.60 亿元。



## 5、可变现资产

近年来，公司资产规模逐年增长，以流动资产为主；货币资金和以工程施工为主的存货在总资产中占比较高，对公司债务偿付形成一定保障。

2018~2020 年末，公司资产规模逐年明显增加，公司资产结构以流动资产为主，存货占总资产的比重持续较高。

**表 18 2018~2020 年末及 2021 年 9 月末公司资产构成（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>408.23</b>	<b>69.54</b>	<b>393.64</b>	<b>71.06</b>	<b>330.54</b>	<b>74.84</b>	<b>297.74</b>	<b>76.02</b>
货币资金	74.89	12.76	76.26	13.77	66.51	15.06	71.52	18.26
其他应收款	14.91	2.54	28.13	5.08	17.73	4.01	17.79	4.54
存货	309.50	52.72	277.48	50.09	234.53	53.10	194.79	49.73
<b>非流动资产合计</b>	<b>178.85</b>	<b>30.46</b>	<b>160.28</b>	<b>28.94</b>	<b>111.13</b>	<b>25.16</b>	<b>93.94</b>	<b>23.98</b>
可供出售金融资产	- <sup>8</sup>	-	18.57	3.35	15.50	3.51	5.52	1.41
固定资产	51.32	8.74	52.97	9.56	44.47	10.07	39.82	10.17
在建工程	89.16	15.19	74.31	13.42	45.55	10.31	31.58	8.06
<b>资产总计</b>	<b>587.08</b>	<b>100.00</b>	<b>553.92</b>	<b>100.00</b>	<b>441.67</b>	<b>100.00</b>	<b>391.68</b>	<b>100.00</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产主要由货币资金、其他应收款及存货构成。2018~2020 年末，公司融资规模较大，货币资金保持较大规模水平，2020 年末，公司货币资金同比增长 14.66%至 76.26 亿元，其中受限的货币资金为 17.68 亿元。公司其他应收款主要为应收南京市江宁区房屋拆迁管理办公室（以下简称“江宁区拆迁办公室”）的拆迁资金和与其他公司的往来款，其中 2020 年末公司其他应收款同比增长 58.65%至 28.13 亿元，主要系应收南京空港新城城市开发建设有限公司（以下简称“南京空港新城”）的股权转让款增加所致。公司存货主要由开发成本和工程施工构成，其中，开发成本为安置房建设成本，工程施工为土地开发和基础设施建设成本，2020 年末两项占存货的比重分别为 26.80%和 72.47%；2018~2020 年末，公司存货规模逐年增长，主要由于开发成本和工程施工随着安置房建设、土地整理和基建业务的推进投资增加。

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产及在建工程构成。2018~2020 年末，公司可供出售金融资产逐年增加，2019 年末增幅较大，主要系公司新增持滨江投发的可供出售权益 10.00 亿元所致。公司固定资产主要包括房屋及建筑物、专用设备和运输设备等，2018~2020 年末，固定资产规模逐年增长，其中 2019 年末同比增长 11.68%，主要系当期购置新的固定资产所致；2020

<sup>8</sup> 2021 年 9 月末，公司可供出售金融资产全部转入其他权益工具投资。



年末同比增长 19.12%，主要系当期划拨转入及在建工程转入房屋及建筑物共计 8.35 亿元。同期，公司在建工程持续增长，其中 2019 年末同比增长 44.24%，主要系部分在建工程持续投入及新增部分在建项目所致；2020 年末同比增长 63.14%，主要系污水处理工程、自来水水厂工程、改造工程及江宁区综治中心等项目投资增加及新增部分项目所致。

2021 年 9 月末，公司总资产增至 587.08 亿元，其中，存货和在建工程随着公司在建项目及水务板块中厂房和改造工程的继续投入而增加，其他应收款较 2020 年末减少 13.22 亿元，主要系结算部分南京市江宁区房屋拆迁管理办公室拆迁资金及南京空港新城股权转让款所致。

**表 19 截至 2021 年 9 月末公司受限资产情况（单位：亿元）**

科目名称	受限账面价值	受限原因
货币资金	12.11	票据保证金、定期存单等
合计	12.11	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司受限资产全部为受限的货币资金 17.68 亿元，占总资产和净资产比重分别为 3.19%和 9.35%。截至 2021 年 9 月末，公司受限资产全部为受限的货币资金 12.11 亿元，主要为承兑汇票保证金及定期存单；受限资产占总资产和净资产的比重分别为 2.06%和 5.75%，受限资产规模较小。

## （二）债务及资本结构

近年来，公司负债结构以非流动负债为主，负债总额持续增长；资产负债率水平较高，公司整体债务压力较大。

2018~2020 年末，公司负债规模逐年增加，负债结构以非流动负债为主；资产负债率水平较高，公司整体债务压力较大。

公司流动负债主要由短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债构成。2018~2020 年末，公司短期借款呈一定波动，2020 年末余额同比有所下降，主要由保证借款和信用借款构成。公司应付票据为安装工程产生的银行承兑汇票和商业承兑汇票，2020 年末同比增长 81.80%，主要原因是当期公司业务开展过程中票据结算增加，2020 年末银行承兑汇票和商业承兑汇票账面余额分别为 26.28 亿元和 6.00 亿元。同期，公司一年内到期的非流动负债有所波动，2020 年末同比有所增长，包括一年内到期的长期借款 18.41 亿元、应付债券 41.75 亿元和长期应付款 2.88 亿元。2020 年末公司新增其他流动负债 5.00 亿元，全部为短期融资债券。





**表 20 2018~2020 年末及 2021 年 9 月末公司负债情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	32.49	8.63	32.04	8.78	44.14	15.55	22.78	8.95
应付票据	17.40	4.62	32.28	8.85	16.29	5.74	18.02	7.08
一年内到期的非流动负债	35.92	9.55	63.04	17.28	42.50	14.97	43.78	17.21
其他流动负债	24.00	6.38	5.00	1.37	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>153.30</b>	<b>40.74</b>	<b>167.20</b>	<b>45.82</b>	<b>127.52</b>	<b>44.92</b>	<b>107.87</b>	<b>42.39</b>
长期借款	68.25	18.14	72.10	19.76	21.23	7.48	20.87	8.20
应付债券	139.22	37.00	113.47	31.10	129.14	45.49	119.06	46.79
长期应付款	12.25	3.26	8.88	2.43	3.00	1.06	3.77	1.48
<b>非流动负债合计</b>	<b>233.01</b>	<b>59.26</b>	<b>197.71</b>	<b>54.18</b>	<b>156.38</b>	<b>55.08</b>	<b>146.59</b>	<b>57.61</b>
<b>负债总额</b>	<b>376.31</b>	<b>100.00</b>	<b>364.90</b>	<b>100.00</b>	<b>283.90</b>	<b>100.00</b>	<b>254.46</b>	<b>100.00</b>
短期有息债务	109.82	29.18	132.36	36.27	102.93	36.26	84.59	33.24
长期有息债务	219.72	58.39	194.45	53.29	153.36	54.02	143.70	56.47
<b>总有息债务<sup>9</sup></b>	<b>329.54</b>	<b>87.57</b>	<b>326.81</b>	<b>89.56</b>	<b>256.29</b>	<b>90.28</b>	<b>228.29</b>	<b>89.72</b>
<b>资产负债率</b>		<b>64.10</b>		<b>65.88</b>		<b>64.28</b>		<b>64.97</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。2018~2020 年末，公司长期借款持续增长，2020 年末同比增加 50.87 亿元至 72.10 亿元，其中信用借款 36.80 亿元，保证借款 22.01 亿元。同期，公司应付债券呈一定波动，2020 年末同比下降 12.13%，主要系转入一年内到期的应付债券 41.75 亿元所致。同期，公司长期应付款整体呈增长趋势，2020 年末同比增加 5.88 亿元至 8.88 亿元，为债权融资和融资租赁借款。

2021 年 9 月末，公司负债总额较 2020 年末有所增长，非流动负债占总负债比重上升至 59.26%。同期，应付票据和一年内到期的非流动负债规模大幅下降，带动公司流动负债规模整体下降，其他流动负债较 2020 年末有所增加，全部为短期融资债券；应付债券余额较 2020 年末有所增加，主要系 2021 年公司新增发行“21 江宁城建 PPN001”8.00 亿元、“21 江建 01”5.80 亿元、“宁城建 01”1.50 亿元、“宁城建 02”1.50 亿元、“宁城建 03”1.75 亿元、“宁城建 04”1.85 亿元、“宁城建 05”2.00 亿元、“21 江宁水 MTN001”3.00 亿元、“21 江水 01”10.00 亿元、“21 江水 02”7.00 亿元和“21 江宁水 MTN002”3.00 亿元等债券及部分转入一年内到期的应付债券所致；长期应付款较 2020 年末有所增加，主要为融资租赁借款。

<sup>9</sup> 不包含其他权益工具中的永续债。



近年来，公司有息债务规模较大且逐年增加，在总负债中占比很高；截至 2021 年 9 月末，短期有息债务规模较大，非受限货币资金不能覆盖短期有息债务，公司面临较大的短期偿付压力。

2018~2020 年末及 2021 年 9 月末，公司有息债务余额分别为 228.29 亿元、256.29 亿元、326.81 亿元和 329.54 亿元，逐年增加，占负债的比重分别为 89.72%、90.28%、89.56%和 87.57%，占比很高。公司有息债务结构以长期债务为主，2020 年末同比增加 27.52%，主要系应付票据、一年内到期的非流动负债以及长期借款增长所致。截至 2020 年末，公司短期有息债务为 132.36 亿元，占总息债务的比重为 40.50%。截至 2021 年 9 月末，公司短期有息债务为 109.82 亿元，规模较大，其中，存续债券余额占短期有息债务的比重为 31.09%，而同期公司非受限货币资金为 62.78 亿元，非受限货币资金不能覆盖短期有息债务，公司面临较大的短期偿付压力。

**表 21 截至 2021 年 9 月末公司有息债务期限结构（单位：亿元、%）**

项目	≤1 年	(1,2]年	(2,3]年	(3,4]年	(4,5]年	>5 年	合计
金额	109.82	49.39	38.09	49.05	23.50	59.69	329.54
占比	33.32	14.99	11.56	14.88	7.13	18.11	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 9 月末，公司对外担保余额较大，被担保企业区域集中度很高，部分被担保企业盈利能力较弱，或有风险需持续关注。

截至 2021 年 9 月末，公司对外担保余额 73.66 亿元（见附件 2-2），担保比率为 34.95%。被担保企业均为国有企业，集中在江宁区，包括南京牛首山、滨江投发和江宁经开等，被担保企业区域集中度很高，均于债券市场发行过债券，资产规模介于 150~960 亿元之间，资产负债率介于 50%~80%之间，整体较高。

**表 22 2020 年（末）主要被担保企业财务指标（单位：亿元、%）**

被担保企业	总资产	资产负债率	营业收入	净利润	经营性净现金流
南京牛首山文化旅游集团有限公司	233.77	76.97	0.70	0.32	-12.09
南京江宁经济技术开发总公司	946.91	71.05	49.55	2.24	-80.23
南京滨江投资发展有限公司	411.28	67.72	21.49	2.76	-69.76
南京汤山建设投资发展有限公司	355.08	69.15	11.09	1.11	-33.07
南京市江宁交通建设集团有限公司	298.72	69.70	17.09	1.83	0.15
南京江宁国有资产经营有限公司	567.63	68.11	16.82	1.04	-19.67
江苏园博园建设开发有限公司	157.20	65.38	3.46	0.23	-1.16
南京西部路桥集团有限公司	191.56	53.28	14.53	1.65	2.85

数据来源：根据公司提供资料整理

其中，对南京牛首山的担保余额为 23.73 亿元，占公司对外担保余额的比重



为 32.22%，担保债务主要用于南京牛首山偿还到期借款；南京牛首山成立于 2012 年，控股股东为江宁区国资办，主要从事牛首山文化旅游区的投资建设与运营工作，业务具有区域专营性。牛首山文化旅游区于 2015 年 10 月开园，近年来，营业收入以景区经营收入为主，2019 及 2020 年，因各类设备及设施维护修复开支较大及疫情影响，综合毛利率转负，且以管理费用及财务费用为主的期间费用始终处于较高水平，对利润侵蚀严重，净利润对政府补助依赖度高，盈利能力较弱；资产负债率处于高水平。整体来看，公司对南京牛首山的担保余额较大，且南京牛首山盈利能力较弱，或有风险需持续关注。

**近年来，公司所有者权益规模逐年增长，所有者权益中资本公积占比较大，其他权益工具逐年增加。**

2018~2020 年末，公司所有者权益分别为 137.23 亿元、157.77 亿元和 189.02 亿元，规模逐年增长，主要由于其他权益工具及未分配利润逐年增加。同期，公司实收资本分别为 15.00 亿元、15.00 亿元和 22.00 亿元，其中 2020 年末，公司实收资本同比增加 7.00 亿元，系由资本公积转入 7.00 亿元所致。同期，公司资本公积分别为 93.88 亿元、97.49 亿元和 97.59 亿元，是公司所有者权益的主要构成，主要为政府债务置换、财政拨款以及政府划拨资产等，其中 2019 年资本公积同比增加 3.61 亿元，主要系公司收到财政拨款转增资本公积等款项共计 3.60 亿元所致；2020 年资本公积同比增加 0.10 亿元，主要系政府对公司注入人才公寓房以及将 7.00 亿元资本公积转增注册资本所致。公司其他权益工具为 2019 年以来公司发行的永续债，2019 年末及 2020 年末分别为 12.89 亿元和 33.82 亿元，增幅较大。2018~2020 年末，公司未分配利润分别为 25.84 亿元、29.31 亿元和 32.16 亿元，逐年增长。

截至 2021 年 9 月末，公司所有者权益较 2020 年末增加 21.75 亿元至 210.77 亿元，主要由于当期新增发行永续债所致，截至 2021 年 9 月末公司永续债账面余额为 54.77 亿元。

**公司盈利对利息的保障程度逐年减弱；公司流动性偿债来源以债务收入和货币资金为主，流动性还本付息能力整体较好；公司清偿性还本付息能力较好。**

2018~2020 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.79 倍、0.67 倍和 0.58 倍，盈利对利息的保障程度逐年减弱。

公司流动性还本付息能力整体较好。公司流动性偿债来源以债务收入和货币资金为主，经营性净现金流缺乏对债务的保障能力。2018~2020 年，公司债务收入分别为 100.16 亿元、139.66 亿元和 187.10 亿元，逐年增长；公司货币资金分别为 71.52 亿元、66.51 亿元和 76.26 亿元，整体规模较大；公司经营性净现金流分别为 2.12 亿元、-9.07 亿元和 -26.16 亿元，净流出规模有所扩大，缺乏



对债务的保障能力。同期，公司流动比率分别为 2.76 倍、2.59 倍和 2.35 倍，速动比率分别为 0.95 倍、0.75 倍和 0.69 倍，逐年均有所下降，公司速动资产对流动负债的覆盖能力较弱。

公司清偿性还本付息能力较好。清偿性偿债来源为可变现资产，公司可变现资产质量相对较高，可对公司整体债务偿还形成一定保障。2018~2020 年末，公司负债规模逐年增长，公司资产负债率分别为 64.97%、64.28%和 65.88%，处于较高水平。整体来看，可变现资产对负债的覆盖程度较好。

## 评级结论

近年来，南京市经济财政逐年增长，江宁区经济财政实力很强，为公司发展提供良好的外部环境；公司作为江宁区重要的基础设施建设主体，近年来，在项目建设、特许经营权、财政补贴和资金注入等方面持续得到江宁区政府的支持；公司供水业务和污水处理业务在江宁区具有较强的区域专营优势。同时，公司在建及拟建项目尚需投资金额较大，且已完工项目的回款周期较长，未来面临一定的资本支出压力；公司有息债务规模较大且逐年增加，在总负债中占比很高，截至 2021 年 9 月末，公司短期有息债务规模较大，面临较大的短期偿付压力；公司对外担保余额较大，被担保企业区域集中度很高，部分被担保企业盈利能力较弱，或有风险需持续关注。

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强，本期债券到期不能偿付的风险极低。

预计未来，江宁区经济及财政实力继续增强，公司作为江宁区重要的基础设施建设主体，在城市建设发展中处于重要地位，并将继续得到江宁区政府的支持。综合考虑，大公对未来 1~2 年江宁城建的信用评级展望为稳定。



## 跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对南京江宁城市建设集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项、发债主体履行债务的情况以及永续期债券的特殊发行事项等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体及永续期债券的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

### 2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

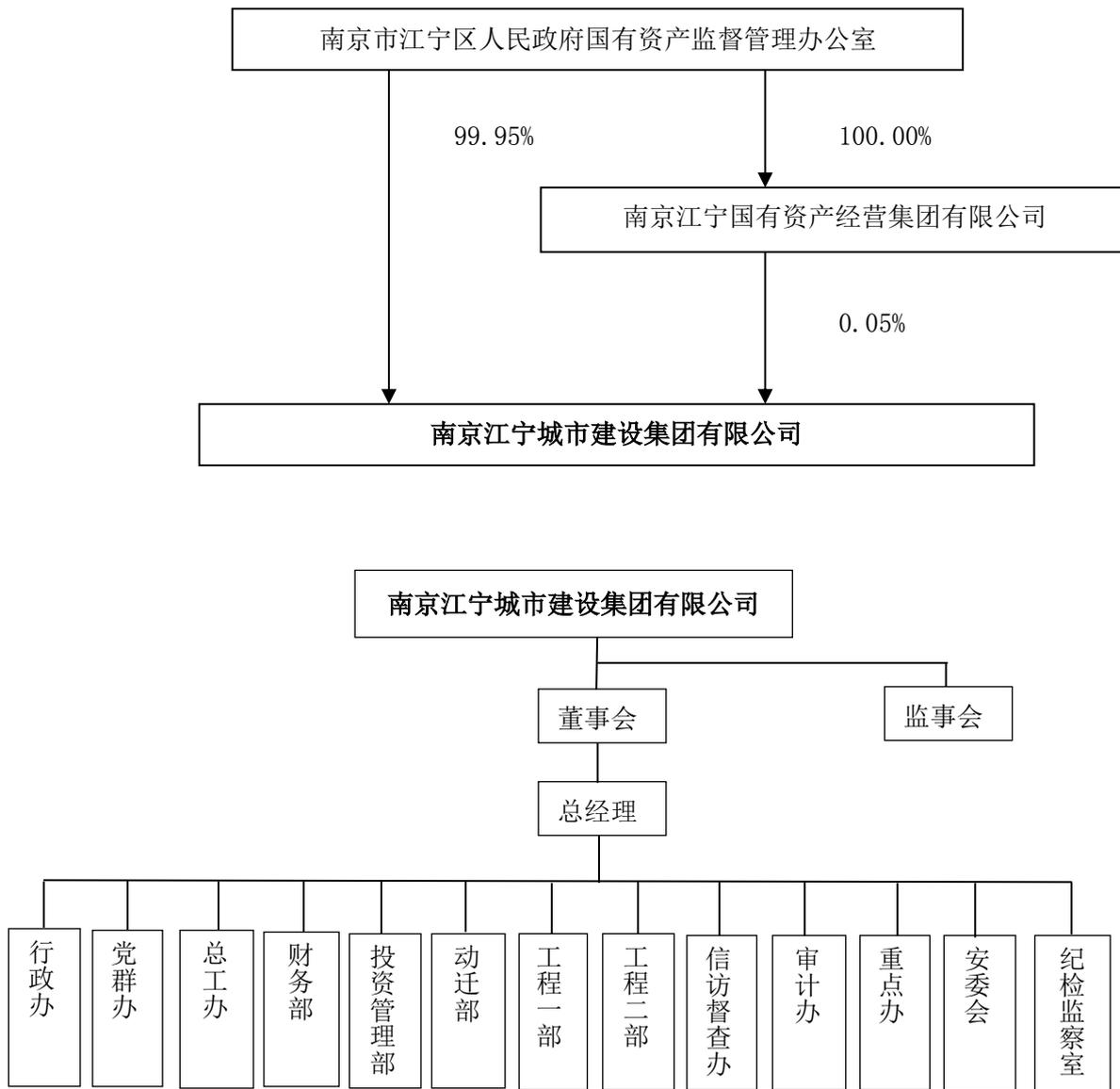
大公的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。



## 附件 1 公司治理

1-1 截至 2021 年 9 月末南京江宁城市建设集团有限公司股权结构图  
及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



## 1-2 截至 2021 年 9 月末南京江宁城市建设集团有限公司纳入合并范围的一级子公司情况

（单位：万元、%）

序号	公司名称	权益占比	注册资本
1	南京江宁建设工程集团有限公司	100.00	80,000
2	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	98.79	15,000
3	南京市江宁区同城投资开发有限公司	70.00	20,000
4	南京乐恒物业管理有限公司	81.92	1,217
5	南京乐昇商业管理有限公司 <sup>10</sup>	99.17	30,000
6	南京汤城艺佳园林工程有限公司	70.00	2,000
7	南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司	100.00	10,000
8	南京市江宁区自来水有限公司	100.00	74,121
9	南京市江宁区煤气（集团）有限公司	100.00	80,427
10	南京苏城地产集团有限公司	100.00	16,000
11	南京乐城开发建设有限公司	51.00	5,590
12	南京江宁城市建设集团财务管理有限公司	100.00	2,000
13	南京乐融开发建设有限公司	70.00	10,000

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>10</sup> 2021 年 5 月“南京东山新市区城镇发展有限公司”更名为“南京乐昇商业管理有限公司”。



## 附件 2 经营指标

### 2-1 截至 2021 年 9 月末公司已完工基础设施建设项目及回款情况

（单位：亿元）

已完成项目	投资总额	实际回款
小龙湾路跨秦淮河桥	4.43	1.01
东新南北路旧小区改造	3.49	2.02
东新南路南延（金箔-新）	2.56	0.86
站前二路	2.45	0.50
城东路	2.02	0.21
新亭西路，小龙湾路	1.54	0.46
云台山河及两侧道路景观改造	1.59	0.44
金箔路 11 万 KV 变电站	1.32	0.28
天印大道快速化改造	1.53	0.33
潭园西路，兴宁路	1.20	0.27
外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	2.57	0.02
市民中心	8.87	0.66
文靖路东延	2.11	0.05
江宁医院异地新建	19.65	6.60
外港河综合整治	11.66	4.18
秦淮河滨水风光带	3.61	0.71
<b>合计</b>	<b>70.62</b>	<b>18.61</b>

数据来源：根据公司提供资料整理



## 2-2 截至 2021 年 9 月末南京江宁城市建设集团有限公司对外担保情况

（单位：亿元）

被担保单位	担保方式	担保余额	担保到期日 <sup>11</sup>
南京牛首山文化旅游集团有限公司	保证	2.70	2023.01.04
	保证	2.53	2023.01.15
	保证	2.50	2023.09.25
	保证		2024.01.25
	保证	4.25	2025.04.17
	保证	3.00	2025.04.24
	保证	3.50	2025.05.13
	保证	4.50	2025.05.14
	保证	0.75	2025.07.15
南京市江宁交通建设集团有限公司	保证	3.00	2022.02.01
	保证	0.95	2022.02.01
	保证	1.00	2021.04.30
	保证	1.30	2021.10.10
南京西部路桥集团有限公司	保证	1.00	2022.02.10
南京江宁经济技术开发区总公司	保证	2.00	2023.01.29
	保证	4.98	2023.01.03
	保证	2.00	2021.11.18
	保证	2.00	2021.11.30
南京江宁国有资产经营有限公司	保证	5.00	2022.04.25
南京汤山建设投资发展有限公司	保证	8.60	2025.12.16
南京滨江投资发展有限公司	保证	9.50	2025.11.30
江苏园博园建设开发有限公司	保证	5.00	2025.04.23
南京江宁科学园发展有限公司	保证	3.60	2028.10.15
<b>合 计</b>	-	<b>73.66</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理



<sup>11</sup> 截至本报告出具日，到期担保均未续保。



### 附件 3 南京江宁城市建设集团有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2021 年 1~9 月 (未经审计)	2020 年	2019 年	2018 年
货币资金	748,856	762,639	665,118	715,164
其他应收款	149,127	279,887	177,317	177,903
存货	3,095,047	2,774,844	2,345,256	1,947,917
可供出售金融资产	-	185,650	155,035	55,190
固定资产	513,168	529,687	444,659	398,214
在建工程	891,601	743,138	455,534	315,755
<b>资产合计</b>	<b>5,870,810</b>	<b>5,539,237</b>	<b>4,416,653</b>	<b>3,916,812</b>
短期借款	324,940	320,440	441,440	227,840
应付票据	174,000	322,800	162,870	180,230
一年内到期的非流动负债	359,242	630,374	424,983	437,821
其他流动负债	240,000	50,000	-	-
长期借款	682,509	721,000	212,250	208,700
应付债券	1,392,157	1,134,718	1,291,370	1,190,648
长期应付款	122,524	88,750	30,000	37,661
<b>负债合计</b>	<b>3,763,076</b>	<b>3,649,043</b>	<b>2,838,997</b>	<b>2,544,558</b>
实收资本（股本）	220,000	220,000	150,000	150,000
资本公积	975,864	975,864	974,883	938,842
<b>所有者权益</b>	<b>2,107,734</b>	<b>1,890,193</b>	<b>1,577,656</b>	<b>1,372,253</b>
营业收入	111,725	178,051	153,374	150,880
利润总额	24,572	60,246	53,430	60,456
净利润	18,815	51,172	42,327	47,991
经营活动产生的现金流量净额	-48,103	-261,625	-90,697	21,162
投资活动产生的现金流量净额	-26,557	-317,089	-213,373	-37,439
筹资活动产生的现金流量净额	116,579	568,435	232,288	302,493
EBIT	27,847	69,594	66,604	74,225
EBITDA	-	87,585	84,271	99,302
EBITDA 利息保障倍数	-	0.58	0.67	0.79
总有息债务	3,295,372	3,268,083	2,562,913	2,282,900
毛利率（%）	45.63	45.08	54.53	62.32
总资产报酬率（%）	0.47	1.26	1.51	1.90
净资产收益率（%）	0.89	2.71	2.68	3.50
资产负债率（%）	64.10	65.88	64.28	64.97
应收账款周转天数（天）	138.62	149.79	160.17	78.07
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-0.41	-1.73	-0.72	0.17
担保比率（%）	34.95	35.29	32.04	27.27



## 附件 4 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率 (%)	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
EBITDA 利润率 (%)	EBITDA / 营业收入 $\times 100\%$
总资产报酬率 (%)	EBIT / 年末资产总额 $\times 100\%$
净资产收益率 (%)	净利润 / 年末净资产 $\times 100\%$
现金回笼率 (%)	销售商品及提供劳务收到的现金 / 营业收入 $\times 100\%$
资产负债率 (%)	负债总额 / 资产总额 $\times 100\%$
债务资本比率 (%)	总有息债务 / (总有息债务 + 所有者权益) $\times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
担保比率 (%)	担保余额 / 所有者权益 $\times 100\%$
经营性净现金流 / 流动负债 (%)	经营性现金流量净额 / [(期初流动负债 + 期末流动负债) / 2] $\times 100\%$
经营性净现金流 / 总负债 (%)	经营性现金流量净额 / [(期初负债总额 + 期末负债总额) / 2] $\times 100\%$
存货周转天数 <sup>12</sup>	360 / (营业成本 / 年初末平均存货)
应收账款周转天数 <sup>13</sup>	360 / (营业收入 / 年初末平均应收账款)
流动比率	流动资产 / 流动负债
速动比率	(流动资产 - 存货) / 流动负债
现金比率 (%)	(货币资金 + 交易性金融资产) / 流动负债 $\times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数 (倍)	EBIT / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	经营性现金流量净额 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)

<sup>12</sup> 前三季度取 270 天。<sup>13</sup> 前三季度取 270 天。



## 附件 5 信用等级符号和定义

### 5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级	定义	
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，有较高违约风险。	
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。	
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：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。

### 5-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级	定义
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，有较高违约风险。
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。

注：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。

信用评级



统一社会信用代码

911101051000158757

# 营业执照

(副本) (4-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 中国国际资信评估有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 陈鹤

经营范围

注册资本 5000万元

成立日期 1994年03月10日

营业期限 1994年03月10日 至 2044年03月09日

住所 北京市海淀区西三环北路89号3层-01

企业信用评级及证券信用等级评估；向国内外中资企业、政府及担  
保信用评级；项目可行性研究及可行性研究分析报告编制；  
评估；证券市场资信评级业务；互联网信息咨询服务；股份制  
重组管理咨询设计、财务咨询；信用评级管理咨询服务；  
项目、开展经营服务及人员培训。依法须经批准的项目，经批准  
后方可开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，  
不得从本省市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



2020年02月03日

登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

[首页](#)  
HOME[政务](#)[信息公开](#) [政策法规](#) [新闻发布](#)  
[信息披露](#) [统计数据](#) [人事招聘](#)[服务](#)[办事指南](#) [在线申报监管对象](#)  
[业务资格人员资格](#) [投资者保护](#)[互动](#)[公众留言](#) [信访专栏](#) [举报专栏](#)  
[在线访谈](#) [征求意见](#) [廉政评议](#)您的位置: [首页](#) > [公司债券监管部](#) > [资信评级机构备案](#)

## 完成首次备案的证券评级机构名录

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-10-21 来源:

完成首次备案的证券评级机构名录 (按照系统报送时间排序)				
序号	资信评级机构名称	备案类型	机构注册地	备案公示时间
1	东方金诚国际信用评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
2	浙江大普信用评级股份有限公司	首次备案	浙江省	2020-10-21
3	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	首次备案	上海市	2020-10-21
4	标普信用评级(中国)有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
5	联合资信评估股份有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
6	中证鹏元资信评估股份有限公司	首次备案	深圳市	2020-10-21
7	大公国际资信评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
8	安融信用评级有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
9	中诚信国际信用评级有限责任公司	首次备案	北京市	2020-10-21
10	远东资信评估有限公司	首次备案	上海市	2020-11-30
11	北京中北群信用评估有限公司	首次备案	北京市	2020-11-30

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [法律声明](#)

版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号



# 中国保险监督管理委员会

China Insurance Regulatory Commission

为科

首页 保监会简介 发布与解读 工作动态 政策法规 行政许可 行政处罚 统计数据 派出机构 消费者保护

您现在的位置：首页 > 工作动态 > 公告通知 > 公告

## 关于认可7家信用评级机构能力备案的公告

发布时间：2013-10-17

分享到：

【字体：大 中 小】

保监公告〔2013〕11号

根据《中国保监会关于加强保险资金投资债券使用外部信用评级监管的通知》（保监发〔2013〕61号）的规定，中国保监会对下列7家信用评级机构能力认可的备案材料进行了评估，现予以公告。

具体名单如下（按公司名称字母顺序排列）：

大公国际资信评估有限公司

东方金诚国际信用评估有限公司

联合信用评级有限公司

联合资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信证评评估有限公司

上述信用评级机构承诺接受中国保监会的持续监管及行业协会的自律管理，配合中国保监会对相关信用评级业务的询问和检查，依规履行报告义务。

中国保险监督管理委员会

二〇一三年十月九日



中国人民银行  
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

营业管理部(北京)  
Operations Office (Bei Jing)

[首页](#) [机构简介](#) [公告信息](#) [工作动态](#) [金融数据](#) [区域金融](#) [政务公开](#) [金融知识](#) [办事指南](#) [热点专题](#)

请输入搜索关键字

搜索

高级搜索

2020年12月25日 星期五 | 我的位置: [营业管理部 \(北京\)](#) > [工作动态](#)

## 大公国际资信评估有限公司等两家公司完成信用评级机构备案

字号 大 中 小

文章来源: 营业管理部

2020-07-03 15:26:12

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

按照2019年11月26日人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布的《信用评级业管理暂行办法》规定,中国人民银行营业管理部对该办法实施前已经开展信用评级业务的大公国际资信评估有限公司(统一社会信用代码:911101051909158757,全球法人机构识别编码:300300T519DT4DW1896)、北京中北联信用评级有限公司(统一社会信用代码:91110108MA001WX506,全球法人机构识别编码:300300MOAZGOT922F72)完成备案办理。

提示:完成备案办理不视为对信用评级机构评级质量、信息披露、风险管理、内控合规等方面的认可和保证。

中国人民银行营业管理部

2020年7月3日

[打印本页](#) [关闭窗口](#)



[法律声明](#) | [联系我们](#) | [设为首页](#) | [加入收藏](#)

京ICP备05073439号 网 标 证 码:bm25000001 信 公 公 案 备 1101020200016号

网站主办单位:中国人民银行办公厅 最佳分辨率:1024\*768