

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2023】0512号

南京溧水经济技术开发区集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“20 溧水经开 MTN002”、“21 溧水经开 MTN001”、“21 溧水经开 MTN002”和“22 溧水经开债/22 溧开债”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，同时维持“20 溧水经开 MTN002”和“22 溧水经开债/22 溧开债”信用等级为 AAA，维持“21 溧水经开 MTN001”和“21 溧水经开 MTN002”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二三年六月二十一日

信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或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、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2023年6月21日至2024年6月20日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司
2023年6月21日

南京溧水经济技术开发区集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA+/稳定	2023/6/21	AA+/稳定	赵迪	李姗 李英博

债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
20 溧水经开 MTN002	AAA	AAA	经营规模	所有者权益	35%	24.5
21 溧水经开 MTN001	AA+	AA+	业务运营	业务稳定性与持续性	10%	10.0
21 溧水经开 MTN002	AA+	AA+	盈利与 获现能力	净利润	15%	10.5
22 溧水经开债/22 溧开 债	AAA	AAA		净资产收益率	5%	2.3
				现金收入比率	5%	3.0
			债务负担和 保障程度	全部债务资本化比率	15%	4.5
				货币资金短债比	5%	1.5
				EBITDA 利息倍数	5%	0.8
				全部债务/EBITDA	5%	0.8
基础评分输出结果						α+
调整因素						-
个体信用状况 (BCA)						α+
外部支持评价	外部支持能力				G2	
	外部支持意愿				S1	
评级模型结果						AA+
外部支持调整子级						3

注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”

注 1：外部支持能力档位分为 G1~G19，表示支持能力由强至弱的程度
注 2：外部支持意愿档位分为 S1~S5，表示支持意愿由强至弱的程度
注 3：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异

主体概况

南京溧水经济技术开发区集团有限公司是溧水区重要的基础设施建设主体，继续从事南京市溧水经济开发区（以下简称“溧水经开区”）范围内的基础设施和安置房建设、土地开发整理、园区运营等业务。南京市溧水区国有资产和地方金融监督管理局是公司唯一股东，溧水区政府是公司实际控制人。

评级观点

东方金诚认为，南京市及溧水区经济实力很强，溧水经开区是地区经济发展重要载体；公司业务区域专营性很强，园区运营能力提升，继续得到相关方有力支持；中债信用增进投资股份有限公司对“20 溧水经开 MTN002”提供的连带责任保证担保具有较强的增信作用，江苏省信用再担保集团有限公司对“22 溧水经开债/22 溧开债”提供的连带责任保证担保具有较强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司资本支出压力较大，资产流动性较弱，偿债压力增大，现金流状况不佳。综合考虑，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“20 溧水经开 MTN002”、“22 溧水经开债/22 溧开债”的信用等级为 AAA，维持“21 溧水经开 MTN001”、“21 溧水经开 MTN002”的信用等级为 AA+。

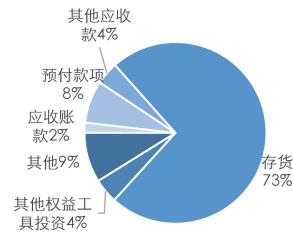
同业比较

项目	南京溧水经济技术开发区集团有限公司	南京市六合区国有资产经营(控股)有限公司	苏州市吴江经济技术开发区发展集团有限公司	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
地区	南京市溧水区	南京市六合区	苏州市吴江区	苏州市吴中区
GDP 总量 (亿元)	1034.01	594.59	2331.97	1590.00
人均 GDP (元)	206225	92181	-	-
一般公共预算收入 (亿元)	57.31	45.80	226.06	210.39
政府性基金收入 (亿元)	82.78	110.10	91.16	117.32
地方政府债务余额 (亿元)	189.51	171.09	224.19	106.06
资产总额 (亿元)	833.53	809.92	415.06	780.84
所有者权益 (亿元)	309.83	223.36	231.63	218.08
营业收入 (亿元)	22.60	29.54	7.52	39.52
净利润 (亿元)	4.48	0.93	6.22	1.25
资产负债率 (%)	62.83	72.42	44.19	72.07

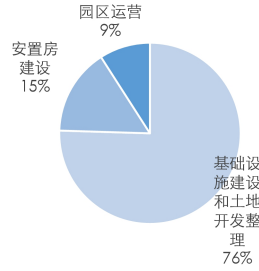
注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA+ 的同行业公司，表中数据年份均为 2022 年
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2022年末)



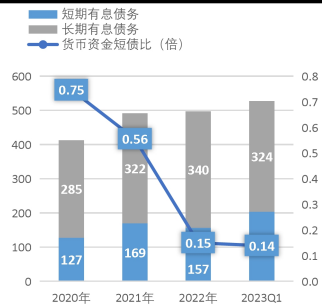
公司营业收入构成 (2022年)



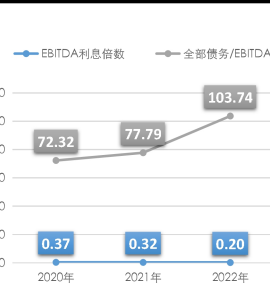
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年	2023Q1
资产总额	693.64	800.12	833.53	868.34
所有者权益	264.30	292.61	309.83	315.49
营业收入	18.43	20.50	22.60	3.36
净利润	4.18	4.65	4.48	0.96
全部债务	412.86	491.12	496.63	526.89
资产负债率	61.90	63.43	62.83	63.67
全部债务资本化比率	60.97	62.66	61.58	62.55

公司债务构成 (单位: 亿元)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
地区	南京溧水区		
GDP 总量	911.51	1000.95	1034.01
人均 GDP (元)	185663	203853	206225
一般公共预算收入	79.02	81.88	57.31
政府性基金收入	119.14	143.26	82.78
财政自给率	62.77	63.34	55.26
政府负债率	16.41	17.74	18.33

优势

- 跟踪期内,南京市及溧水区经济保持增长,经济实力很强;
- 溧水经开区对溧水区经济发展贡献持续提升,是地区经济发展重要载体;
- 公司在资产注入和财政补贴等方面得到了实际控制人及相关方的大力支持;
- 公司作为溧水区重要的基础设施建设主体,继续承担了溧水经开区内大量的园区开发建设任务和园区运营工作,业务区域专营性很强;
- 中债信用增进投资股份有限公司对“20 溧水经开 MTN002”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用,江苏省信用再担保集团有限公司对“22 溧水经开债/22 溧开债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

关注

- 公司部分基础设施和安置房项目建设进度仍有延后,未来资本支出压力较大;
- 公司资产中变现能力较弱的存货占比很高,应收预付类资产形成资金占用,总体资产流动性较弱;
- 公司全部债务继续增长,债务集中偿付压力有所增大;
- 公司筹资前现金流仍为净流出,筹资性现金流净流入规模继续大幅下降,现金来源主要依靠外部筹资和往年经营积累,现金及现金等价物净增加额为负。

评级展望

预计南京市及溧水区经济将保持稳定增长,公司主营业务将保持很强的区域专营地位,能够持续获得股东、实际控制人及相关方的有力支持,评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208)》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA+/稳定	AA+ (23 漂开 Y1)	2023/3/20	赵迪 李英博	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	-
AA+/稳定	AAA (20 漂水经开 MTN002)	2020/6/12	董浩宇 饶逸枫	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	阅读全文
AA/稳定	AA (20 漂开 01)	2019/12/20	董浩宇 饶逸枫	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	-

注：以上为不完全列示

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方/主体评级/展望
20 漂水经开 MTN002	2022/6/8	10.00	2020/4/30-2025/4/30	连带责任保证担保	中债信用增进投资股份有限公司/AAA/稳定
21 漂水经开 MTN001	2022/6/8	8.00	2021/1/8-2024/1/8	-	-
21 漂水经开 MTN002	2022/6/8	10.00	2021/5/26-2024/5/26	-	-
22 漂水经开债/22 漂开债	2022/6/8	5.80	2022/3/9-2029/3/9	连带责任保证担保	江苏省信用再担保集团有限公司/AAA/稳定

跟踪评级说明

根据监管相关要求及南京溧水经济技术开发区集团有限公司（以下简称“溧水经开集团”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

溧水经开集团是于1993年成立的全民所有制企业。2019年4月，公司性质变更为有限责任公司（国有独资），同时更为现名。2023年3月，公司股东由南京市溧水区人民政府国有资产监督管理委员会变更为南京市溧水区国有资产和地方金融监督管理局¹（以下简称“溧水区金融局”）。截至2023年3月末，公司注册资本和实收资本均为15.00亿元，股东为溧水区金融局，实际控制人仍为南京市溧水区人民政府。

跟踪期内，公司作为溧水区重要的基础设施建设主体，继续从事南京市溧水经济开发区（以下简称“溧水经开区”）范围内的园区开发建设和运营业务。其中，园区开发建设包括基础设施建设、安置房建设、土地开发整理等；园区运营业务包括园区管理、厂房出租、物业服务、污水处理、自来水销售等。

截至2022年末，公司纳入合并范围的子公司16家，较2021年末无变化。

图表1 截至2022年末公司纳入合并报表范围的子公司情况（单位：%）

公司名称	简称	持股比例		业务性质
		直接	间接	
南京团盛建设发展有限公司	团盛建设	75.00	-	城镇建设开发及建筑施工
香港溧源有限公司	香港溧源	100.00	-	其他
溧源国际有限公司	溧源国际	-	100.00	其他
南京溧源城市建设发展有限公司	溧源城建	96.88	2.42	城市建设、基础设施建设；旧城、棚户区改造
南京溧欣科创发展有限公司	溧欣科创	41.50	58.50	创业创新服务等；旧城棚户区改造
南京润科产业投资有限公司	润科产投	100.00	-	项目投资与管理、股权投资与管理等
南京利和物业管理有限公司	利和物业	100.00	-	物业管理
南京润科房屋拆迁有限公司	润科拆迁	100.00	-	房屋征收拆迁、土地开发及整理、基础设施建设
南京润科置业有限公司	润科置业	100.00	-	房地产开发、商品房销售等
南京润科公用事业有限公司	润科公用	100.00	-	公用事业投资、建设、运营及污水处理
南京喜旺污水处理有限公司	喜旺污水	-	100.00	污水处理
南京润科人力资源管理有限公司	润科人力	100.00	-	人力资源服务
南京秦韵环卫服务有限公司	秦韵环卫	-	100.00	建筑物清洁服务
南京秦韵物业管理有限公司	秦韵物业	-	100.00	城市生活垃圾经营性服务
南京泽源水务有限公司	泽源水务	-	100.00	自来水生产与供应
南京溧创科创发展有限公司	溧创科创	-	100.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包、各类工程建设

资料来源：公司提供，东方金诚整理

¹ 《关于设立南京市溧水区国有资产和地方金融监督管理局的通知》（溧委【20222】60号），将溧水区地方金融监督管理局（区政府金融工作办公室）的职责，以及区财政局（区政府国有资产监督管理委员会）承担的国有资产监督管理等职责整合，组建溧水区国有资产和地方金融监督管理局，为区政府工作部门，挂区政府金融工作办公室牌子。不再保留区地方金融监督管理局。区财政局不再挂区政府国有资产监督管理委员会牌子。

债券本息兑付及募集资金使用情况

截至本报告出具日，“20 溧水经开 MTN002”、“21 溧水经开 MTN001”、“21 溧水经开 MTN002”、“22 溧水经开债/22 溧开债”到期利息已按期偿付，尚未到本金兑付日。

“20 溧水经开 MTN002”由中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债增信”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。“22 溧水经开债/22 溧开债”由江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

截至 2023 年 5 月末，“20 溧水经开 MTN002”、“21 溧水经开 MTN001”、“21 溧水经开 MTN002”、“22 溧水经开债/22 溧开债”的募集资金均已使用完毕。

个体信用状况

行业分析

在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投监管呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点，叠加基建稳增长预期仍存，预计城投债净融资或将止跌企稳

2022 年城投行业强监管延续，同时在“稳增长”基调下，政策呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点。受城投债审核偏严、批文减少及下半年风险事件增多、年底城投利差普遍走扩等影响，2022 年城投债发行有所减少，同时叠加到期回售规模较大等因素，城投债净融资规模降幅明显。在行业监管维持整体偏严、融资环境趋紧的多重背景下，城投债发行的结构性分化特征更为明显。具体来看，高级别主体发行规模逆势增长，但低级别主体发行进一步收紧；区县级城投发债额占比略有下滑；新发主体数量亦有所减少。

2023 年，经济复苏将是政策主基调，基建稳增长的预期仍然存在。预计城投市场仍以稳控为主线，融资端表现将趋于稳定，以保障城投平台最基本的运营需求。同时在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投债发行监管扶优限劣的思路或仍将延续。

城投公司信用风险分化愈发显著，重点区域化债思路日益明确，城投转型势在必行

2023 年，中央经济工作会议定调经济工作要坚持“稳字当头、稳中求进”，外加出于防范系统性金融风险的考虑，预计城投公司公募债违约的概率依然较低。但在隐性债务“控增化存”的常态化管控、区域土地市场景气度下降、融资渠道收紧及到期债务压力的影响下，城投企业信用风险结构性分化预计进一步加剧，尾部城投企业债务滚续压力上升。

债务化解方面，“国发 2 号文”、“财政部 114 号文”以及对山东地方债务管理的发文指导都明确了重点地区的化债思路，即通过协商展期、债务重组、强化专项债券管理等方式，逐步降低高风险地区债务风险水平。随着监管政策变化、土地市场低迷及经济下行压力加大，城投传统投资模式已难以延续，通过市场化转型寻找新的增长点对于城投公司势在必行。

业务运营

经营概况

随着安置房和自来水销售收入增长，2022 年公司营业收入、毛利润和综合毛利率均有所增

长

跟踪期内，公司作为溧水区重要的基础设施建设主体，继续承担溧水经开区内的基础设施和安置房建设，以及园区管理、物业出租、物业服务、污水处理、自来水销售等园区运营业务；同时，继续配合经开区产业发展，对园区内重点企业进行股权投资，在引导园区产业投资的同时获取一定的投资收益。

2022年，公司营业收入同比增长10.20%，主要系安置房销售收入和自来水销售大幅增长所致。从收入结构来看，同期公司营业收入仍主要来自于基础设施建设和土地开发整理收入。同期，公司毛利润和综合毛利率均有小幅增长。2023年1~3月，公司实现营业收入3.36亿元，毛利润0.85亿元，毛利率为25.36%。

图表2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成（单位：亿元、%）

类别	2020年		2021年		2022年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设和土地开发整理	15.28	82.87	18.43	89.88	17.06	75.50
安置房销售	2.40	13.04	0.18	0.86	3.49	15.44
园区运营	0.75	4.08	1.90	9.25	2.05	9.06
合计	18.43	100.00	20.50	100.00	22.60	100.00
类别	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设和土地开发整理	0.72	4.73	1.00	5.42	1.01	5.90
安置房销售	0.23	9.57	0.02	9.09	0.32	9.09
园区运营	0.16	21.05	0.68	36.11	0.57	27.99
合计	1.11	6.03	1.70	8.29	1.90	8.39

数据来源：公司提供，东方金诚整理

基础设施建设和土地开发整理

跟踪期内，公司继续承担溧水经开区内基础设施建设和土地开发整理，业务具有很强区域专营性；2022年收入同比小幅下降，部分项目建设进度仍有延后，未来面临较大资本支出压力

跟踪期内，公司继续负责溧水经开区内的基础设施建设，业务具有很强的区域专营性。公司基础设施建设业务仍主要采取委托代建模式，业务模式未发生重大变化。此外，公司基础设施建设业务包括部分项目的前期土地平整，土地平整部分亦采用与基础设施建设业务相同的结算模式，因此自2021年起土地平整成本和收入计入基础设施建设业务核算。2022年，公司基础设施建设和土地开发整理业务确认收入17.06亿元，同比有所下降；毛利率为5.90%，同比略有增长。

2022年公司基础设施建设以项目续建为主，新增开工项目较少。截至2022年末，公司重点在建基础设施项目计划总投资合计86.68亿元，已投资44.62亿元，尚需投资42.16亿元，其中2023年计划投资17.33亿元。上述重点项目的建设对于进一步完善溧水经开区的公建配套设施，改善营商环境，促进招商引资发挥了积极作用。同时，东方金诚关注到，部分原计划2022年完工的项目未能如期完工，项目建设进度仍有所延后，且已投入规模较大，回款较慢，未来亦面临较大的资本支出压力。

图表3 截至2022年末公司主要在建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目	预计建设周期	预计回款周期	总投资额	已投资额
柘塘新城整体城镇化建设	2016-2023	2023-2024	29.40	29.50
开发区三河六岸污水主管网	2019-2023-	2023-2025	1.10	0.92
开发区汇智产业园人才公寓01栋	2020-2023	2023-2025	1.60	0.53
开发区柘塘站南侧租赁房项目	2020-2023	2023-2025	2.00	0.53
开发区喜旺污水处理厂异地搬迁	2020-2023	2023-2025	4.00	1.51
开发区自来水管网二期建设工程项目	2020-2023	2023-2025	0.70	0.21
开发区柘塘自来水增压泵站扩建工程	2020-2023	2023-2025	0.65	0.24
江苏省康复医院	2020-2024	2024-2026	18.69	4.15
溧水开发区长安环保搬迁工程（一期）项目	2021-2024	2024-2026	14.21	2.59
开发区珍珠北路（明珠桥被-中兴东路）改造工程	2021-2023	2023-2025	1.60	0.49
开发区嘉世龙地块厂房新建工程	2021-2023	2023-2025	0.40	0.16
科创大道西延（宝能段）项目	2021-2023	2023-2025	0.32	0.08
开发区中城花园、碧水家园改造项目	2021-2023	2023-2025	1.21	0.67
珍珠北路供水管道改造工程	2021-2023	2023-2025	1.60	0.19
新建王山路、石榴山路等14条农村道路工程	2021-2023	2023-2025	2.59	1.07
开发区沂湖大桥建设项目	2021-2024	2024-2026	2.90	0.21
开发区秦淮大道改造工程	2021-2024	2024-2026	2.41	1.33
开发区汇智产业园科创载体新建工程	2021-2023	2023-2025	1.30	0.24
在建合计	-	-	86.68	44.62
开发区江苏省康复医院周边道路工程	2023-2025	-	0.79	-
开发区沂湖路南段工程	2023-2025	-	0.70	-
开发区金鸡泉路西段工程	2023-2025	-	0.55	-
开发区科创大道东延	2023-2025	-	0.15	-
开发区薛李路	2023-2025	-	0.15	-
柘塘租赁房周边道路	2023-2025	-	0.45	-
空港新城小学、中学	2023-2025	-	8.00	-
开发区双塘路学校	2023-2025	-	4.50	-
拟建合计	-	-	15.29	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

拟建方面，公司拟建项目包括开发区江苏省康复医院周边道路工程、开发区沂湖路南段工程、开发区金鸡泉路西段工程、开开发区科创大道东延、开发区薛李路等，计划总投资合计15.29亿元。总体来看，公司负责建设的基础设施项目较多，业务的可持续性较好，但同时面临较大的资本支出压力。

安置房建设

公司安置房建设业务具有很强的区域专营性，2022年收入同比大幅回升

公司继续承担经开区内安置房的建设任务，业务具有很强的区域专营性，由公司本部和子公司润科置业负责运营。跟踪期内，该业务模式未发生变化，仍分为两类：一类是与基础设施建设业务相同的委托代建模式，回购款平衡项目支出，安置房项目收入确认为基础设施建设收入；另一类是通过定向销售实现资金平衡，即公司按照政府指导价格将安置房出售给符合申购条件的特定人群，安置房售价一般低于市场价，项目利润主要源于商业配套设施的销售。

截至 2022 年末公司已完工在售的安置房项目主要包括新月湾、新城佳苑、湖滨新寓 B3 等，账面余额合计 43.97 亿元。2022 年，公司实现安置房销售收入 3.49 亿元，同比大幅增长；该业务毛利率 9.09%。

图表 4 截至 2022 年末公司主要完工安置房项目情况（单位：亿元、年）

项目	账面余额	开工时间	完工时间	已确认收入
湖滨新寓 B1、B2	5.75	2014	2016	-
新城佳苑	5.34	2014	2017	1.50
湖滨新寓 B3	5.17	2015	2017	-
怡景佳园二期	5.08	2016	2019	0.06
荷花嘉苑三期	4.84	2015	2017	-
福田雅居一期	4.83	2015	2017	1.35
怡景佳园一期	4.55	2015	2017	1.34
新月湾*	3.22	2015	2017	1.16
福田雅居二期	2.74	2016	2018	0.02
荷花佳苑一、二期	2.45	2013	2015	1.44
合计	43.97	-	-	6.87

注：标“*”的为“20 漂开 02”募投项目；资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司在建项目尚需投资规模继续扩大，资本支出压力较大

跟踪期内，公司安置房建设业务仍以项目续建为主，重点建设项目包括卧龙溪岸和梧桐里项目等。截至 2022 年末，公司在建安置房项目计划总投资 101.70 亿元，累计投资 55.93 亿元，尚需投资 45.77 亿元，资金来源主要依靠债务融资和自有资金，其中 2023 年预计投资 28.70 亿元。

图表 5 截至 2022 年末公司主要在建安置房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建设期间	建设面积	总投资额	已投资额	2023 年预计投资金额
秦淮佳苑五期	2016.05-2022.10	19.60	7.21	6.85	0.36
秦淮人家一期	2016.10-2022.12	16.55	6.01	5.96	0.05
秦淮人家二期西地块*	2019.12-2024.07	13.38	8.46	3.98	2.24
卧龙溪岸*	2019.12-2024.08	20.72	20.84	9.50	5.67
丽景雅苑	2019.05-2022.10	9.30	3.58	2.24	1.34
梧桐里	2020.5-2024.7	8.20	4.46	3.26	1.20
正方佳园（含西园和东园）	2020.06-2023.11	22.78	9.01	5.73	3.28
淮源雅筑	2020.12-2024.08	27.75	13.79	6.98	3.41
山泉云庭	2020.12-2023.12	17.10	8.32	4.94	4.38
沙河地块安置房项目	2021.06-2024.12	40.00	20.02	6.49	6.77
合计	-	195.38	101.70	55.93	28.70

注：标“*”的为“20 漂开 02”募投项目；资料来源：公司提供，东方金诚整理

园区运营

跟踪期内，公司在原有园区运营业务基础上，新增劳务派遣服务，同时自来水销售业务有所扩张，园区运营能力继续提升，受此影响 2022 年园区运营收入同比大幅提升，该业务已成

为公司营业利润的重要来源；但部分子业务尚处于运营初期，毛利率较低或亏损

园区管理方面，根据南京溧水经济开发区管委会（以下简称“溧水经开管委会”）与公司签订的《服务协议》，委托公司为园区提供保洁、绿化管理、餐饮服务、车辆管理、保安管理和给水供电服务等相关服务；根据溧水经开管委会与子公司润科公用签订委托合同，溧水经开管委会将溧水开发区内绿地养护和市政设施养护工作委托润科公用负责。2022年，公司实现园区管理收入4986.83万元；毛利率为8.04%，同比有所回升。

物业出租方面，跟踪期内，公司继续将自有的标准厂房和门面房出租给经开区内企业或个人用于生产经营；将行政服务中心大楼出租给溧水经开管委会用于行政办公房屋。2022年，公司实现厂房出租收入2675.67万元，同比下降系标准厂房出租租金减少所致；毛利率为83.67%。

物业服务方面，跟踪期内，子公司利和物业和孙公司秦韵物业继续为溧水经开管委会、经开区内企事业单位及安置房小区提供物业服务；秦韵环卫继续负责溧水经开区内的垃圾清运及处理工作，并与溧水经开管委会签订委托合同；同时，新增润科人力为溧水经开管委会及其他企事业单位提供劳务派遣服务业务。2022年，公司物业服务业务实现收入1.02亿元，毛利率为29.22%。

污水处理业务仍主要由子公司润科公用负责。2022年，公司实现污水处理收入56.39万元；毛利率为-302.86%，亏损幅度继续扩大，主要系维修费用增加。

自来水销售业务由子公司泽源水务负责。泽源水务向自来水厂购买自来水，并通过自有管网向经开区内企业和居民供水，该业务具有很强的专营优势。2022年，公司实现自来水销售收入2552.36万元，毛利率9.93%，收入同比大幅增长，主要系园区内的企业用水量增大所致；但毛利率降幅较大，系水管等维护成本增加所致。

股权投资

跟踪期内，公司继续配合政府招商引资，对园区内重点企业进行股权投资，以续投为主，投资收益规模仍较小

跟踪期内，公司继续配合政府招商引资，对园区内重点企业进行股权投资，业务模式无重大变化。对于符合经开区产业规划和满足被投资条件的股权投资项目，公司需按照“三重一大”事项决策要求，逐级报溧水区委、溧水区政府审议通过后，方可执行；溧水区政府成立区属国有企业投融资管理领导小组，实施投资项目审判管理，1000万元（含）以下投资项目由公司按规定程序自主决策，报溧水区国资办备案；1000万元以上、3亿元（含）以下投资项目报溧水区属国有企业投融资管理领导小组审议；3亿元以上、10亿元（含）以下投资项目经溧水区属国有企业投融资管理领导小组研究后报溧水区政府常务会审议；10亿元以上投资项目，经溧水区政府常务会议研究后报溧水区委常委会审议。

图表 6 截至 2022 年末公司在投股权投资项目情况（单位：万元）

被投资企业名称	期末余额
南京市欣旺达新能源有限公司	62000.00
开沃新能源汽车集团股份有限公司	60000.00
南京恒天领锐汽车有限公司	9430.15
重庆长安新能源汽车科技有限公司	143706.53

图表 6 截至 2022 年末公司在投股权投资项目情况（单位：万元）

被投资企业名称	期末余额
南京氢创能源科技有限公司	1000.00
深圳市华信鼎新能源控股有限公司	58155.06
南京大毛牛股权投资合伙企业（有限合伙）	1075.00
江苏集萃适老科技研究所有限公司	40.00
江苏惠泉百联新零售产业投资基金合伙企业（有限合伙）	7500.00
南京海创龙腾创业投资合伙企业（有限合伙）	18000.00
江苏盛宇人工智能创业投资合伙企业（有限合伙）	5000.00
南京空港领航发展有限公司	3000.00
南京智电汽车研究院有限公司	30.00
大唐南京热电有限责任公司	2229.09
南京溧水华侨城实业有限公司	10000.00
合计	381165.83

资料来源：公司提供，东方金诚整理

跟踪期内公司新增投资项目较少，主要为原有项目的续投。截至 2022 年末，公司在投股权投资项目主要包括南京市欣旺达新能源有限公司、江苏盛宇人工智能创业投资合伙企业（有限合伙）、南京溧水华侨城实业有限公司、南京氢创能源科技有限公司等多家企业；除上述溧水区域内的企业外，为配合招商引资需求，公司还投资了包括重庆长安新能源汽车科技有限公司、深圳市华信鼎新能源控股有限公司和江苏惠泉百联新零售产业投资基金合伙企业（有限合伙）等域外企业。上述投资项目主要于 2020 年以来新增投资，投资收益规模仍较小，2022 年公司实现投资收益 547.33 万元。

企业管理

截至 2023 年 3 月末，公司注册资本和实收资本均为 15.00 亿元，唯一股东为溧水区金融局，实际控制人仍为溧水区人民政府。

跟踪期内，公司仍无董事长，总经理朱骏先生兼法定代表人；董事会和监事会成员无变化；内部组织架构无重大变化。

债务管理方面，公司所有的融资均需要通过溧水区政府融资专题会批复通过后才能进行后续融资手续的办理，综合融资成本均不超过 4.85%，对往年形成的融资成本超过 5%的债务均需要进行高息债务置换。偿债计划制定方面，公司于每年年初制定年度融资计划，并实时更新融资台账，提前半年安排债务偿还资金。

对外担保方面，公司制定了较为完善的《对外担保管理制度》。该制度规定公司及下属子公司对外提供担保，应按年度预计担保额度并提交集团董事会决议、三重一大、报区政府批准、国资办备案。

财务分析

财务质量

公司提供了 2022 年及 2023 年一季度合并财务报表。跟踪期内，公司未更换年报审计机构。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无

保留意见的审计报告。2023年一季度合并财务报表未经审计。

截至2022年末，公司纳入合并范围的子公司16家，较2021年末无变化。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司继续加大在建项目投资力度，资产总额保持增长，但受变现能力较弱的存货占比很高、应收预付类资产形成资金占用等影响，整体资产流动性较弱

2023年3月末，公司资产总额较2021年末大幅增长，资产构成仍以流动资产为主。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。受当期偿债资金支出规模较大和提高资金使用效率的影响，2022年末，公司货币资金中受限货币资金6.07亿元，占货币资金总额的25.87%。

公司应收预付类资产造成一定资金占用。其中，2022年末公司应收账款仍主要是应收经开区管委会的项目结算款（占比99.02%）；预付款项同比稳定，仍主要为预付的基础设施和安置房项目工程款，账龄较长，3年及以上占比86.24%，其中预付款项南京明辉建设有限公司的工程款14.50亿元；其他应收款主要为与政府部门及国有企业的往来款、因支持园区建设发展而产生的暂借款和拆迁补偿款²，其中应收经开区管委会和经开区财政所的往来款项合计22.48亿元、南京宁溧高科技产业园开发有限公司³（以下简称“溧高科技”）的暂借款2.29亿元、南京溧水华侨城实业有限公司1.17亿元、南京溧水国资经营集团有限公司1.00亿元。

跟踪期内，公司继续履行溧水经开区内最重要的基础设施建设主体职责，承担了大量的项目建设任务，公司存货继续大幅增长。2022年末存货中开发成本524.80亿元（土地开发整理成本110.99亿元、基础设施和安置房建设成本等其他开发支出413.80亿元），同比增长22.84%；拟开发土地86.31亿元，取得方式均为购买，均已获取土地使用权证并缴纳土地出让金。

² 拆迁补偿款后期会作为项目建设成本转入存货科目核算。

³ 南京宁溧高科技产业园开发有限公司为联营企业，公司持股29%，实际控制人为南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室。

图表 7 公司资产构成情况 (单位: 亿元)

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
资产总额	693.64	800.12	833.53	868.34
流动资产	644.85	743.20	767.15	800.24
货币资金	95.12	93.75	23.46	28.21
应收账款	13.92	14.49	15.03	15.07
预付款项	64.77	63.11	63.10	63.10
其他应收款	30.06	31.95	33.80	33.74
存货	424.31	519.70	611.13	639.44
非流动资产	48.79	56.92	66.39	68.09
可供出售金融资产	28.84	-	-	-
其他权益工具投资	-	33.85	36.59	37.19
其他非流动金融资产	-	4.83	5.02	5.02
固定资产	3.81	3.99	3.98	3.96
在建工程	7.62	4.92	6.29	7.45
无形资产	5.60	5.60	5.60	5.60

数据来源: 公司合并财务报表, 东方金诚整理

跟踪期内, 公司非流动资产保持增长, 主要由其他权益工具投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程和无形资产构成。公司继续配合溧水经开区产业发展, 对园区内重点企业进行股权投资, 2022 年主要以持有原投资项目为主, 追加投资规模较小。公司仅对南京市欣旺达新能源有限公司、江苏惠泉百联新零售产业投资基金合伙企业(有限合伙)追加了投资。公司固定资产主要为专用设备、运输工具和房屋及建筑物等资产; 在建工程全部为子公司润科公用的污水处理工程; 无形资产主要为土地使用权和管理系统软件。

截至 2022 年末, 公司受限资产为 30.97 亿元, 占资产总额的比例 3.72%, 包括受限的货币资金 6.07 亿元和用于抵押借款的存货 24.90 亿元。

资本结构

在永续融资产品和注入资产等因素带动下, 跟踪期内, 公司所有者权益同比有所增长, 仍以资本公积为主

2022 年末, 公司所有者权益同比小幅增长。其中, 公司实收资本保持不变; 其他权益工具增幅较大, 系公司发行的永续融资产品; 资本公积保持增长, 主要系往年注入资金转增资本公积以及无偿划转首站公寓等资产所致; 其他综合收益系参股股权评估增值所致; 未分配利润同比继续上升。

图表 8 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
所有者权益	264.30	292.61	309.83	315.49
其中：实收资本	15.00	15.00	15.00	15.00
其他权益工具	7.00	9.90	16.95	21.95
资本公积	209.66	225.18	230.99	230.99
其他综合收益	-	5.24	5.23	5.23
未分配利润	29.52	33.86	37.98	38.64

数据来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债规模随项目建设推进而增长，结构仍以非流动负债为主

2023 年 3 月末公司负债总额较 2021 年末增幅较大，构成仍以非流动负债为主。

跟踪期内，公司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。2022 年末，公司短期借款继续大幅增长，全部为保证+质押借款；其他应付款总体有所增长，主要为应付溧水区财政局及关联方的往来款和应付土地拆迁工程款；一年内到期的非流动负债继续大幅增加，包括一年内到期的长期借款 57.53 亿元和应付债券 50.79 亿元；其他流动负债包括理财直融产品等短期应付债券 18.20 亿元和待转销项税额。

公司非流动负债仍主要为长期借款和应付债券。其中，长期借款略有下降；债券融资仍为公司最重要的融资渠道，包括公司发行的银行间交易商协会注册发行的各类债务融资工具 149.80 亿元、交易所发行的公司债券 50.47 亿元、企业债券 5.80 亿元、境外债券 13.97 亿元等；2022 年以来公司新增长期应付款，主要系收到山泉云亭专项资金 2.10 亿元所致。

图表 9 公司负债构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
负债总额	429.34	507.51	523.70	552.84
流动负债	143.91	185.25	181.50	224.55
短期借款	12.08	22.11	30.01	38.75
应付票据	36.31	21.93	-	-
其他应付款	15.31	15.80	24.21	20.34
一年内到期的非流动负债	58.60	87.37	108.32	127.84
其他流动负债	20.44	37.46	18.20	36.60
非流动负债	285.43	322.25	342.20	328.30
长期借款	122.41	121.58	120.06	155.43
应付债券	163.02	200.67	220.04	168.27
长期应付款	-	-	2.10	4.60

数据来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

跟踪期内，公司全部债务继续增长，但增速有所放缓，债务集中偿付压力有所增大

公司项目建设资金除自有资金外，主要通过债务性融资筹集。随着承担项目体量增大，公司有息债务增长较快，资产负债率处于较高水平，但在控债务的经营策略下，公司全部债务增速继续放缓，跟踪期内债务集中偿付压力有所增大。2023 年 3 月末公司短期有息债务占比为 38.56%，较 2021 年末增长 4.18 个百分点。融资成本方面，2022 年末，公司有息债务综合融

资成本约为 4.22%，同比下降 0.53 个百分点。

图表 10 公司全部债务（不含其他权益工具）构成情况（单位：亿元、%）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
全部债务	412.86	491.12	496.63	526.89
短期有息债务	127.43	168.87	156.53	203.19
长期有息债务	285.43	322.25	340.10	323.70
资产负债率	61.90	63.43	62.83	63.67

注：全部债务未包含其它权益工具

数据来源：公司合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

公司继续承担为溧水区其他国有企业提供担保支持的责任，对外担保规模及担保比率较高，但总体代偿风险可控

跟踪期内，公司继续为南京市溧水区人民政府国有资产监督管理委员会实控的其他基础设施建设和国有资产运营主体提供担保支持。截至 2022 年末，公司对外担保余额为 189.43 亿元（详见附件二），担保比率为 61.14%。公司对外担保对象均为国有企业，整体担保代偿风险总体可控。

图表 11 公司对外担保及担保比率情况（单位：亿元、%）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
对外担保余额	148.60	162.49	189.43
担保比率	56.22	55.53	61.14

数据来源：公司合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

盈利能力

跟踪期内，公司营业收入继续保持较快增长，利润对财政补贴依赖较高，盈利能力仍较弱

2022 年，公司营业收入同比增长 10.20%。同时，公司继续获得了较大规模的补贴收入，利润对财政补贴的依赖较高。同期，公司总资本收益率和资产收益率同比继续下降，盈利能力仍较弱。

图表 12 公司盈利能力主要指标（单位：亿元、%）

科目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1~3 月
营业收入	18.43	20.50	22.60	3.36
营业利润率	2.80	5.96	6.77	16.77
期间费用	-0.61	0.68	0.76	0.61
利润总额	4.73	5.16	4.51	0.95
其中：财政补贴	3.65	4.00	4.04	-
财政补贴/利润总额	77.15	77.64	89.79	-
净利润	4.18	4.65	4.48	0.96
总资本收益率	0.75	0.73	0.58	-
净资产收益率	1.58	1.59	1.45	-

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

现金流

2022年，公司筹资前现金流仍为净流出，筹资性现金流净流入规模继续大幅下降，现金来源主要依靠外部筹资和往年经营积累，现金及现金等价物净增加额为负

2022年，由于公司项目建设投入资金规模较大，公司经营性现金流仍为净流出，现金收入比维持高位；投资活动现金净流出仍主要为对外股权投资和项目建设的现金流出；筹资活动现金净流入较上年降幅较大。整体来看，公司筹资前现金流仍为净流出，现金来源主要依靠外部筹资和往年经营积累，现金及现金等价物净增加额为负。

图表 13 公司现金流构成情况（单位：亿元）

科目	2020年	2021年	2022年	2023年1~3月
经营活动现金流入	46.98	37.47	35.76	42.89
现金收入比 (%)	98.85	98.47	80.20	99.81
经营活动现金流出	68.32	65.27	56.09	61.76
经营活动产生的现金流量净额	-21.34	-27.80	-20.33	-18.87
投资活动现金流入	0.00	0.67	0.06	0.00
投资活动现金流出	47.54	37.21	43.35	1.56
投资活动产生的现金流量净额	-47.54	-36.54	-43.29	-1.56
筹资活动现金流入	198.63	230.64	193.61	79.06
筹资活动现金流出	85.70	153.69	182.77	50.89
筹资活动产生的现金流量净额	112.93	76.94	10.84	28.17
现金及现金等价物净增加额	43.68	12.52	-52.87	7.74

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

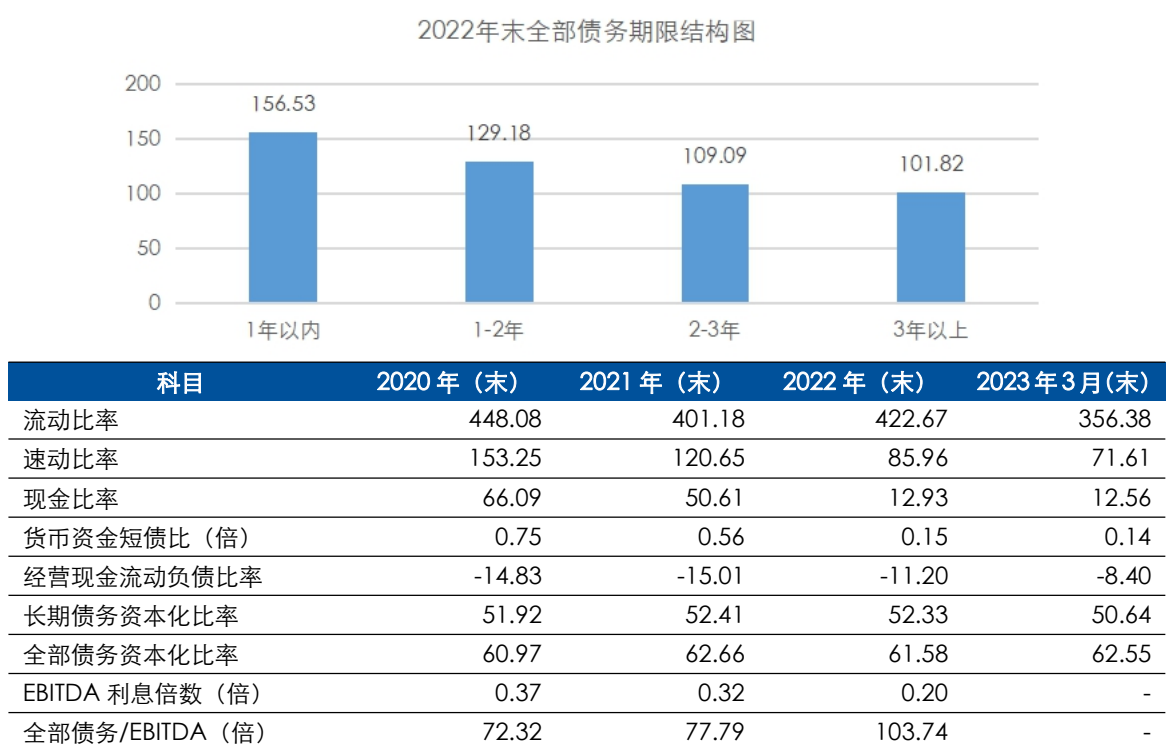
偿债能力

考虑到公司承担了溧水经开区范围内的园区开发建设和运营业务，跟踪期内业务仍具有很强的区域专营性，业务稳定性及可持续性很强，备用流动性充足，整体来看，公司自身的偿债能力较强

从短期偿债能力指标来看，尽管公司流动比率仍维持很高水平，但流动资产中变现能力较差的存货占比较高，且公司非受限货币资金无法覆盖短期有息债务，公司流动资产对流动负债的实际保障能力一般。

从长期偿债能力指标来看，2022年末，公司长期债务资本化比率同比略有下降，EBITDA对全部债务的保障程度仍较弱。

图表 14 公司偿债能力指标（单位：亿元、%）



资料来源：公司合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

截至 2022 年末，公司一年以内到期债务规模为 156.53 亿元。2023 年 1~5 月，公司已偿还约 63 亿元，剩余债务计划通过经营性现金流入、银行借款续贷和发行债券等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2022 年公司经营性净现金流为-20.33 亿元，易受波动较大的往来款和项目款影响而缺乏稳定性。间接融资方面，公司备用流动性较为充足，截至 2022 年末，公司获得银行授信额度合计为 492.28 亿元，未使用授信额度为 198.55 亿元。直接融资方面，截至 2022 年末，公司已获取尚未发行完毕的批文额度合计 85.60 亿元，包括中期票据 9.00 亿元、定向融资工具 15.60 亿元、短期融资券 17.00 亿元、超短期融资券 10.00 亿元、公司债 34.00 亿元。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了溧水经开区范围内的园区开发和运营业务，业务区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2023 年 5 月 8 日，公司本部未结清贷款中无关注/不良类贷款记录；已结清贷款中有 11 笔关注类贷款记录，均已正常还款。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的债务融资工具均已按时还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

2023年一季度经济超预期反弹，修复势头有望延续；当前物价水平偏低，提振消费空间较大

2023年一季度GDP同比增速达4.5%，大幅高于上年四季度的2.9%，超出市场普遍预期。这主要源于外生性冲击平息后，消费进入较快回升过程，加之一季度处于经济复苏初期，宏观政策保持稳增长取向，基建投资延续接近两位数的高增势头。此外，年初楼市有所回暖，房地产投资跌幅收窄，对经济的拖累效应减弱。不过，伴随前期美、欧央行大幅加息的滞后影响显现，2023年全球经济下行势头明显，一季度我国出口额（以美元计价）同比增速仅为0.5%，大幅低于上年全年的7.0%。展望二季度，在消费回升、投资保持较快增长带动下，宏观经济将克服外需下滑拖累，延续修复势头；另外，上年二季度是外生性冲击高峰期，GDP基数明显偏低。综合以上，预计二季度GDP同比增速有望升至8.0%左右。值得一提的是，无论是一季度的消费大幅反弹，还是二季度的GDP有望高增，都不同程度地受到低基数效应拉动，以两年平均增速衡量，当前经济修复势头仍然比较温和，距离常态化增长水平还有一段距离，特别是消费回补空间较大。另外，接下来楼市能否持续回暖，也存在一定变数。

主要受货币政策始终坚持不搞大水漫灌立场，国内商品和服务供给充分，以及居民消费信心还处于恢复阶段等因素影响，一季度物价水平偏低，其中3月CPI同比仅为0.7%，PPI同比则连续6个月处于通缩状态。2023年居民消费动能有望逐步增强，经济回升过程中出现全面持续通缩的风险不大。当前国内物价走势与海外高通胀形成鲜明对比，继续为国内宏观政策坚持“以我为主”提供有力条件。

当前宏观政策保持稳增长取向，财政政策加力，货币政策也在扩大内需方面持续发力，但短期内实施降息降准的可能性不大

2023年一季度基建投资（宽口径）同比增速达到10.8%，这是宏观政策支持经济回升的最直接体现。2023年目标财政赤字率、新增专项债规模上调，专项债继续前置发行，准财政性质的政策性金融工具继续支持基建投资，以及3月新安排1.2万亿元减税降费措施等，都显示2023年财政政策在支持经济回升过程中将发挥更重要作用，预计二季度基建投资增速有望继续保持较快增长水平。货币政策方面，一季度降准超预期落地，信贷投放明显靠前，货币政策也在扩大内需、支持经济回升方向持续发力。展望未来，在信贷节奏放缓前景下，二季度继续实施降准的可能性不大；年初物价水平偏低，货币政策灵活调整空间较大，但年内是否实施政策性降息，将主要取决于后期经济修复动能。最后，为引导房地产行业尽快实现软着陆，二季度政策面支持力度有望进一步加码。

区域经济和财政状况

1.南京市

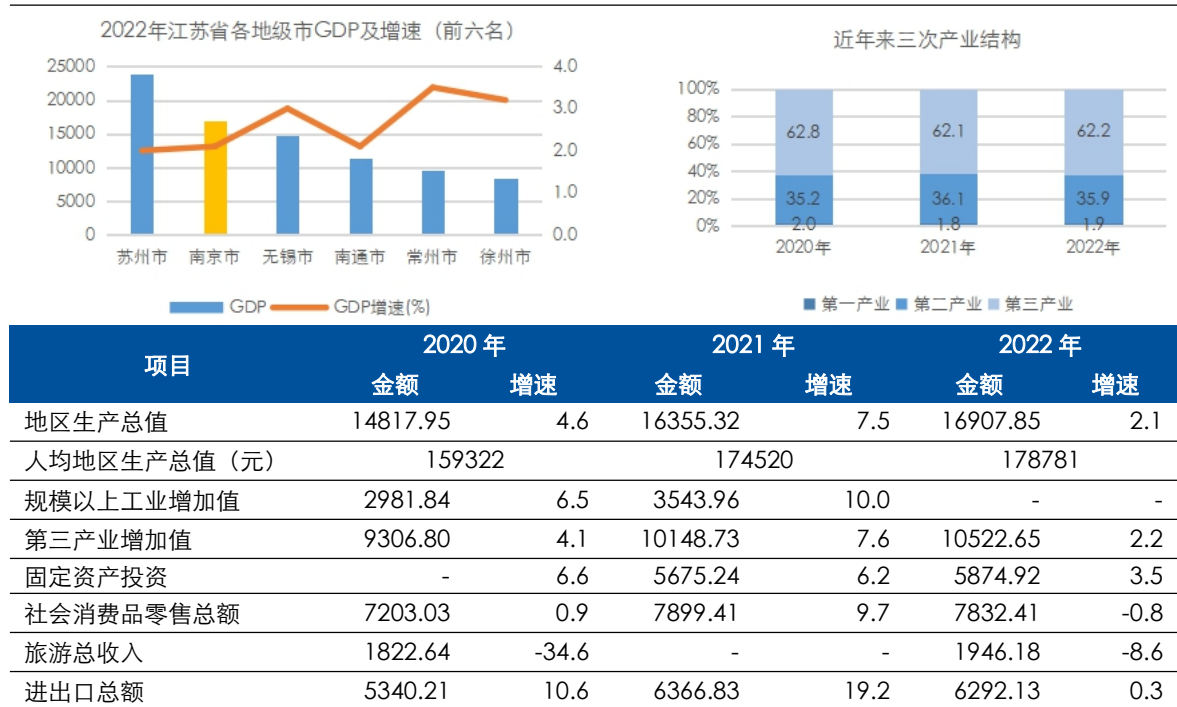
跟踪期内，南京市地区经济保持增长，以先进制造业为支撑的工业经济稳步增长，经济实力仍很强

跟踪期内，南京市地区经济保持增长，经济实力仍很强。2022年，南京市实现地区生产总值16907.85亿元，列全国24个GDP超万亿元城市第十位、江苏省第二位；增速为2.1%，增

速有所放缓。2022年，南京市人均地区生产总值178781元，同比增长1.1%，人均产出水平很高。2022年，南京市三次产业结构调整为1.9:35.9:62.2，第三产业占比略有提升。

从经济增长的动力来看，2022年，南京市实现社会消费品零售总额7832.41亿元，同比下降0.8%；固定资产投资同比增长3.5%，其中工业投资同比增长11.0%。进出口方面，2022年，南京市进出口总额6292.13亿元，同比增长0.3%。新兴市场中，对“一带一路”市场进出口总额增长8.1%，占全市比重为29.4%，较上年提升2.1个百分点。

图表 15 南京市主要经济指标及对比情况 (单位: 亿元、%)



数据来源: 2020年~2022年南京市国民经济和社会发展统计公报, 东方金诚整理

2022年，南京市以先进制造业为支撑的工业经济稳步增长。2022年，南京市规模以上工业总产值突破1.5万亿元，同比增长5.9%。其中，装备制造业产值同比增长7.8%，占全市规模以上工业比重为52.5%，比上年提高0.9个百分点；电气机械及器材制造业同比增长24.1%。此外，南京市规模以上高技术制造业产值同比增长10.9%，占全市规模以上工业产值比重为28.4%，比上年提高0.7个百分点。其中，电子及通信设备制造业和计算机及办公设备制造业同比分别增长12.6%和11.8%。

2022年，南京市第三产业增加值增速有所下滑，第三产业对经济增长的贡献程度仍较高。消费方面，2022年，南京市网上零售持续较快增长，全年通过公共网络实现的商品零售额1188.26亿元，同比增长21.0%，占商品零售额的比重为27.2%，比上年提升4.8个百分点。金融业方面，2022年，南京市金融机构本外币各项存款余额49531.31亿元，同比增长10.8%；本外币各项贷款余额48760.23亿元，同比增长12.6%，金融市场稳步运行。旅游业方面，2022年，南京市实现旅游总收入1946.18亿元，同比下降8.6%，其中，国内游客10329.02万人次，同比下降4.6%；国内旅游收入1930.27亿元，同比下降8.6%，旅游市场有待恢复。房地产业方面，2022年，南京市商品房销售面积942.32万平方米，同比下降37.6%。

根据《南京市2023年政府工作报告》披露，预计2023年南京市地区生产总值增长5%以

上；固定资产投资增长 4%左右；社会消费品零售总额增长 5%~6%。

跟踪期内，受政策性减收、房地产市场下行等因素影响，南京市地方财政收入有所下降，财政实力仍很强

2022 年，受政策性减收影响，南京市实现一般公共预算收入 1558.21 亿元，剔除留抵退税因素后增长 0.1%；其中税收收入占比为 77.58%，较 2021 年下降 7.6 个百分点。2022 年，南京市政府性基金收入规模较 2021 年大幅下降，主要系房地产市场下行导致土地出让减少所致。整体来看，政府性基金收入易受房地产市场波动和土地出让安排等综合因素影响，未来该项收入仍存在一定不确定性。

图表 16 南京市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
1 地方财政收入	3846.10	4222.66	3118.50
一般公共预算收入	1637.70	1729.52	1558.21
其中：税收收入	1395.56	1473.31	1208.88
政府性基金收入	2208.40	2493.14	1560.29
2 上级补助收入	324.18	280.09	-
列入一般公共预算的上级补助收入	279.48	278.15	-
列入政府性基金的上级补助收入	44.70	1.94	-
财政收入 (1+2)	4170.28	4502.75	-
1 地方财政支出	3942.40	4008.74	3428.09
一般公共预算支出	1754.46	1817.88	1828.69
政府性基金支出	2187.94	2190.86	1599.40
2 上解上级支出	460.99	452.42	-
财政支出 (1+2)	4403.39	4461.16	-
地方债务限额	3031.87	3208.90	3299.70
地方债务余额	2818.47	2890.00	2988.20
政府负债率 (%)	19.02	17.67	17.67

资料来源：2020 年~2021 年南京市财政决算情况及 2022 年南京市财政预算执行情况，东方金诚整理

支出方面，2022 年，南京市一般公共预算支出略有增长，政府性基金支出大幅下降。2022 年，南京市地方财政自给率⁴为 85.21%，较 2021 年下降 9.9 个百分点。

截至 2022 年末，南京市地方政府债务余额为 2988.2 亿元，其中一般债务余额 1091.4 亿元，专项债务余额 1896.8 亿元。

根据南京市 2023 年预算草案披露，2023 年，南京市一般公共预算收入预算数为 1645.00 亿元，同比增长 5.5%，其中，税收收入 1400.00 亿元；政府性基金收入 1568.10 亿元。

2.溧水区

溧水区继续推进以先进制造业为主体、现代服务业为支撑，现代农业为基础的现代产业体系，产业质效稳步提升，经济实力很强

2022 年，溧水区实现地区生产总值 1034.01 亿元，同比增长 2.6%，经济总量位于南京市

⁴ 地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出×100%

11 个下辖区中第 8 位。跟踪期内，溧水区继续推进以先进制造业为主体、现代服务业为支撑，现代农业为基础的现代产业体系，产业质效稳步提升。

工业方面，跟踪期内，溧水区继续推动以新能源汽车、临空、健康制造等先进制造业为主导，新材料、新一代信息技术、高端装备制造等为支撑的制造业高质量发展，规模工业产值迈上千亿元台阶，工业对地区经济发展形成有力支撑。2022 年，溧水区规上工业企业实现总产值 1000.90 亿元，同比增长 15.4%；规上工业增加值同比增长 11.1%，比江苏省、南京市平均水平分别高 6.0、8.7 个百分点。其中，溧水区实现战新产值 504.72 亿元，占规上工业总产值比重达 50.4%，较同期提高 12.8 个百分点，战新产值增速达 39.7%，快于工业产值增速 24.3 个百分点。

现代服务业方面，跟踪期内，溧水区大力实施消费提振行动，围绕“南京国际消费节”，开展 80 场商旅文体融合促消费活动；加强商业品牌建设，引进知名商业品牌 20 家；推动两大商圈经济集聚区建设，创成无想水镇和中山书院两个市级特色消费新场景；推进文旅深度融合，红色里佳山、凉篷下度假村陆续开村，诸家村艺术家小院、石臼湖花火露营公园相继投入使用；加快培育新型消费，全年实现网络零售额 34.8 亿元，跨境电商全年进口单量突破 250 万单。

图表 17 溧水区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	911.51	6.1	1000.95	8.4	1034.01	2.6
人均地区生产总值（元）	185663	-	203853	-	206225	
三次产业结构	5.5: 50.4: 44.1		5.2: 51.3: 43.5		5.2: 52.7: 42.2	
规模以上工业总产值	-	12.4	810.00	25.0	1000.90	15.4
第三产业增加值	401.52	2.4	435.55	7.1	435.81	-0.4
全社会固定资产投资	-	8.6	-	12.0	405.73	3.1
社会消费品零售总额	349.84	1.6	390.00	12.0	399.31	0.3
进出口总额	115.70	-	140.00	37.3	128.90	

数据来源：公开资料，东方金诚整理

跟踪期内，在政策性减收和房地产市场低迷等多重因素影响下，溧水区财政收入同比大幅下降，但财政实力仍处于较强水平

在政策性减收和房地产市场低迷等多重因素影响下，2022 年溧水区财政收入同比大幅下降，以一般公共预算收入和政府性基金收入为主。同期，溧水区一般公共预算收入同比下降 30.14%，政府性基金收入同比下降 40.74%。随着收入的减少，同期溧水区一般公共预算支出和政府性基金支出亦存在不同程度下降；财政自给率下降至 55.23%。

截至 2022 年末，溧水区地方政府债务余额为 189.51 亿元，包括一般债务余额 38.69 亿元，专项债务余额 150.82 亿元。

图表 18 溧水区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年
1 地方财政收入	182.28	210.13	133.31
一般公共预算收入	79.02	81.88	57.31
其中：税收收入	63.81	63.54	37.31
非税收入	15.21	18.34	20.00
政府性基金收入	103.26	128.25	76.00
2 上级补助收入	54.69	53.37	36.98
列入一般公共预算的上级补助收入	38.81	38.36	30.20
列入政府性基金的上级补助收入	15.88	15.01	6.78
财政收入（1+2）	236.97	263.50	170.18
1 地方财政支出	250.06	262.53	192.11
一般公共预算支出	125.89	129.27	103.72
政府性基金支出	124.17	133.26	88.39
2 上解上级支出	16.28	16.32	3.96
财政支出（1+2）	266.34	278.85	196.07
财政自给率（%）	62.77	63.34	55.26
地方债务限额	160.00	207.95	214.55
地方债务余额	149.55	177.56	189.51
政府负债率（%）	16.41	17.74	18.33

资料来源：2020年~2021年溧水区财政决算情况及2022年溧水区预算执行情况，东方金诚整理

3.南京溧水经济开发区

跟踪期内，溧水经开区对溧水区经济发展贡献持续提升，是溧水区地区经济发展重要载体

溧水经开区地区生产总值保持快速增长，在江苏省省级经开区排名中处于上游。2022年，溧水经开区实现地区生产总值637.2亿元，占溧水全区地区生产总值的比重为61.62%，对溧水区经济发展贡献持续提升。

工业经济方面，溧水经开区形成了新能源汽车、临空经济、智能制造、信息技术、食品医药等特色产业集群，引进了南京比亚迪、南京平安、西门子、欣旺达、恒天、创维、联塑等重点企业。2022年，溧水经开区规上工业总产值903亿元。

溧水经开区制造业高质量发展试验区主阵地作用增强。2022年，溧水经开区内欣旺达、本川、龙电华鑫、蜂巢、长安、京东等省市重大项目19个开工建设，完成投资121亿元，开工区重点项目65个，完成投资170亿元，南京龙鑫电子年产3万吨高性能锂电铜箔等一批优质项目投产。同期，溧水经开区签约比亚迪驱动电机、吉客传动设备、美均电子设备、麦格纳汽车座椅、正奇电网设备、本川通信电路、赛佳医护用品、优能生物保健、泸溪河食品总部基地等产业链核心项目42个，投资总额近140亿元，制造业项目占比超过90%；继续推动产业链完善，培优育强开沃、西门子、恒生、星银、创维、我乐等一批“链主”式企业，打造以智能家居核心零部件为特色的小微企业园和“医疗器械CDMO孵化平台”。

图表 19 溧水经开区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2020年		2021年		2022年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	508.20	13.1	596.01	-	637.20	-
占溧水区 GDP 的比重 (%)	56.09	-	59.54	-	61.62	-
固定资产投资	383.15	-	390.61	-	401.00	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

综上所述，东方金诚对南京市、溧水区的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司所在地方政府具有很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

支持意愿

作为溧水区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入和财政补贴等方面继续得到实际控制人及相关方的大力支持

溧水经开集团为溧水区重要的基础设施建设主体，从事溧水经开区范围内的基础设施和安置房建设、土地开发整理、园区运营等业务，具有很强的区域专营性。除溧水经开集团外，溧水区国资办实控的基础设施建设或国有资产经营主体还有 5 家，业务范围均在溧水经开区范围外，详见下表；上述 5 家主体与溧水经开集团无业务范围交叉。

图表 20 溧水区主要基础设施建设主体 2022 年（末）情况（单位：亿元、%）

公司名称	成立时间	主营业务	资产总额	资产负债率	营业收入	利润总额
溧水经开集团	1993 年	负责溧水经开区范围内的基础设施和保障房建设、土地开发整理、园区运营、股权投资	833.53	62.83	22.60	4.51
南京溧水城市建设集团有限公司	2001 年	负责溧水主城区范围内的保障房和基础设施建设，以及水务业务和公共客运等业务	884.49	60.79	29.98	4.91
南京溧水产业投资控股集团有限公司	2007 年	以国有资产经营为主，涉及部分委托代建项目	480.63	62.93	16.75	2.81
江苏永阳建设发展集团有限公司	2013 年	负责永阳街道的基础设施建设等	192.95	56.31	16.44	3.35
江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司	2010 年	负责南京国家农业高新技术产业示范区和白马镇范围内基础设施建设	-	-	-	-
南京溧水高新技术产业投资有限公司	2017 年	主要负责溧水高新技术产业开发区范围内基础设施建设	-	-	-	-

数据来源：公司提供和公开信息，东方金诚整理

资产注入方面，2022 年，溧水经开管委会将 4.52 亿元的首站公寓等房产无偿划入公司。2022 年 12 月 31 日溧水经开管委会出具的《关于拨付 2022 年运营资金的通知》，“经开区财政局拨付公司资金 1.38 亿元补充你司资本投入”，公司相应增加资本公积 1.38 亿元。财政补贴方面，2022 年，公司获得政府财政补贴 4.04 亿元，为公司提供了较稳定的利润来源。

此外，政策支持方面，2019 年 12 月，溧水经开管委会向溧水区规划资源局出具申请，“凡涉及到开发区所有土地挂牌出让金结算⁵，具体包括土地成本、土地收益金、增减挂钩资金和城

⁵ 不含华夏幸福 PPP 项目。

市建设发展资金等，全部由南京溧水经济技术开发区集团有限公司直接结算，用于扶持经开集团公司的的发展”。

考虑到未来公司将继续在溧水经开区的基础设施建设等领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对南京市、溧水区的地区经济及财政实力、股东及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用很强。

增信措施

1.中债信用增进投资股份有限公司

中债信增为“20 溧水经开 MTN002”本息到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，保证范围包括“20 溧水经开 MTN002”本金、利息、违约金及实现债权的费用。

中债增信的综合财务实力极强，为“20 溧水经开 MTN002”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有较强的增信作用

中债信用增进投资股份有限公司成立于 2009 年 9 月，是国内首家专业债券信用增进机构，由中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）联合中国石油天然气集团公司⁶、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司⁷、北京国有资本运营管理有限公司、首钢总公司⁸、中银投资资产管理有限公司 6 家大型国有企业共同发起设立。截至 2022 年末，公司注册资本和实收资本均为 60 亿元人民币，其中交易商协会出资 0.60 亿元，持有 1%的股份，其他六名股东均出资 9.90 亿元，各持有 16.50%的股份，股东承诺在公司业务发展需要时及时补充资本。公司主要经营范围包括企业信用增进服务、信用产品的创设和交易等。

中债增信主营业务包括增信业务和投资业务，近年来收入结构基本保持稳定，2022 年实现 13.75 亿元营业收入，同比增长 5.62%，其中增信业务收入 8.20 亿元，同比增长 4.44%，投资业务收入⁹4.66 亿元，同比增长 9.50%。截至 2022 年末，中债增信累计开展增信业务 478 个，累计增信金额 3468.57 亿元¹⁰。同期末，公司未到期增信业务责任余额¹¹790.20 亿元，保持了很强的市场地位和行业竞争力。

中债增信资产主要由投资资产¹²、投资性房地产、固定资产及递延所得税资产构成，截至 2022 年末，中债增信资产总额为 147.46 亿元，较年初下降 9.02%，主要系公司发行金额 15.00 亿元永续债行使赎回权。公司投资资产主要为利率债、高等级信用债和沪深 300 权重股，整体流动性较高，变现能力较强。同期末，公司投资资产余额 107.44 亿元，占资产总额的比重为 72.86%。随着代偿款的回收，公司应收代偿款持续下降至很低水平。截至 2022 年末，公司应

⁶ 2016 年 6 月 28 日，根据中债增信《2016 年第二次临时股东大会决议》，同意股东中国石油天然气集团公司将其持有的 100%的股份通过无偿划转的方式转让给中国石油集团资本有限责任公司。

⁷ 2019 年 7 月 2 日，根据中债增信《2019 年第二次临时股东大会会议决议》，同意股东中国中化股份有限公司将其持有的 100%的股份通过无偿划转的方式转让给中化资本有限公司。

⁸ 2017 年更名为首钢集团有限公司。

⁹ 各年度数据根据下年审计报告数据调整，下同，其中投资业务收入=利息净收入+投资收益+公允价值变动收益。

¹⁰ 本报告业务数据均来源于同花顺披露的公开数据。

¹¹ 不含已到期仍承担增信责任业务，下同。

¹² 交易性金融资产、持有至到期投资及可供出售金融资产、其他权益工具投资、其他债权投资、债权投资等。

收代偿款账面价值为 0.05 亿元。

中债增信负债主要由风险准备金及卖出回购金融资产款构成，其中卖出回购金融资产为银行间市场债券质押式回购，公司面临的偿债压力主要来自增信项目可能出现的代偿责任及永续债的赎回。其中永续债已于 2023 年 3 月全部赎回。近年来以来公司新增代偿金额极低，增信业务代偿压力整体可控。

公司与商业银行合作紧密，银行授信额度较充足。此外，公司具有银行间市场同业拆借资质，具备良好的融资渠道，为其应对短期流动性需求提供了有利条件。

中债增信实收资本规模保持在 60 亿元，资本规模在国内信用增进行业中具有明显的优势。2019 年和 2020 年，中债增信成功发行 30.00 亿元永续债，并于 2022 年 7 月 12 日、2023 年 3 月 13 日中债增信分别提前赎回 2019 年及 2020 年发行永续债，为公司业务发展提供阶段性资本支撑。2022 年由于公司增信业务客户以 AA 级以上客户为主，投资业务标的以利率债及高等级信用债为主，公司业务资本占用维持在较低水平。截至 2022 年末，公司准备金覆盖率为 3.61%，较上年末提升 0.36 个百分点，对增信代偿覆盖度较高。

综合来看，作为国内首家专业债券信用增进机构，中债增信在银行间市场债券增信业务市场份额保持领先地位，业务经营及业务创新方面具有很强的市场地位和行业竞争力；凭借多年的业务拓展经验，公司风险管理机制不断完善，各项风控制度落实情况良好，风险控制能力较强；公司投资资产以利率债和高等级信用债为主，2022 年末 I 类资产占比超 50%，流动性较为充裕；公司作为交易商协会联合大型央企和国企发起设立的专业增信机构，在落实支持民营企业融资方面发挥了重大作用，能够持续获得股东的支持。

但同时，东方金诚关注到公司增信业务客户主要为地方城投公司及政策性产业客户，且单笔增信余额较大，行业和客户集中度均较高；公司部分新增房地产客户经营承压或再融资压力上升，公司信用风险管控压力有所增长；受资本市场利率波动及权益市场价格波动影响，公司投资业务面临的市场风险管理压力将上升。

综上所述，东方金诚评定中债增信的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。中债增信为“20 溧水经开 MTN002”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

2.江苏省信用再担保集团有限公司

江苏再担保集团为“22 溧水经开债/22 溧开债”的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证范围包括“22 溧水经开债/22 溧开债”的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

江苏再担保集团的综合财务实力极强，对“22 溧水经开债/22 溧开债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用

江苏再担保集团是江苏省委、省政府基于促进中小微企业和实体经济发展、支持创新创业服务中小企业、“三农”为经济目的而设立的省级政策性再担保机构。江苏再担保集团成立于 2009 年 12 月，由江苏省人民政府、江苏省国信资产管理集团有限公司、江苏乾明投资有限公司、波司登股份有限公司和江苏雨润食品产业集团有限公司共同出资组建，初始注册资本为 30.00 亿元。经过多次股权转让和股东增资，民营股东相继退出。截至 2022 年末，江苏再担保

集团实收资本为 111.69 亿元，其中江苏省财政厅直接持股 27.73%，为江苏再担保集团实际控制人，其他股东为江苏省地方各级政府或国有企业。

江苏再担保集团以贷款担保、债券担保等融资性担保业务和再担保业务为主业，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。同时，江苏再担保集团通过下属子公司开展多元化金融服务。截至 2022 年末，江苏再担保集团共有 18 家并表子公司¹³，业务范围覆盖担保、再担保、融资租赁、小额贷款、资产管理、典当等金融服务领域。

截至 2022 年末，江苏再担保集团总资产规模为 333.33 亿元，净资产 190.89 亿元。2022 年江苏再担保集团实现营业总收入 34.41 亿元，同比增长 16.63%。

江苏省经济发展状况良好，2022 年生产总值达到 12 万亿元以上，位居全国第二，财政实力雄厚，为融资担保行业的发展创造了良好的外部环境；受益于江苏再担保集团覆盖全省的分支机构以及与金融机构良好的合作关系，2022 年末江苏再担保集团直接担保业务余额达 1682.01 亿元，区域竞争优势明显；江苏再担保集团是江苏省内唯一一家和国担基金展开合作的省级担保机构，2022 年末纳入再担保体系的机构达 143 家，再担保业务基本实现省内全覆盖，对省内再担保体系的构建发挥着核心作用；通过持续增资，江苏再担保集团 2022 年末实收资本达到 111.69 亿元，在全国同业中处于领先水平，为其担保代偿提供有力支撑。

受区域内部分中小企业经营承压影响，江苏再担保集团为中小企业贷款担保产生的代偿面临一定的追偿压力，同时小贷业务和租赁业务资产质量面临一定的下行压力；江苏再担保集团大额担保业务、委托贷款业务和信托产品投资所涉及的融资主体都以江苏省内区县及以上城投公司为主，委托贷款规模也较大，不利于信用风险分散。

外部支持方面，江苏再担保集团承担着构建江苏省再担保体系的政策性职能，业务专营性很强，在支持全省中小微企业发展中具有重要地位，能够在业务拓展、资本补充、风险补偿等方面获得政府支持。

综上所述，东方金诚评定江苏再担保集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。江苏再担保集团财务实力极强，对“22 溧水经开债/22 溧开债”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有较强的增信作用。

抗风险能力及结论

东方金诚认为，跟踪期内，公司作为溧水区重要的基础设施建设主体，继续承担了溧水经开区大量的园区开发建设任务和园区运营工作，业务区域专营性很强。同时，东方金诚也关注到，公司部分基础设施和安置房项目建设进度仍有延后，未来资本支出压力较大；公司资产负债能力较弱的存货占比很高，应收预付类资产形成资金占用，总体资产流动性较弱；公司全部债务继续增长，债务集中偿付压力有所增大；公司筹资前现金流仍为净流出，筹资性现金流净流入规模继续大幅下降，现金来源主要依靠外部筹资和往年经营积累，现金及现金等价物净增加额为负。

跟踪期内，南京市及溧水区经济保持增长，经济实力很强；溧水经开区对溧水区经济发展贡献持续提升，是地区经济发展重要载体；公司在资产注入和财政补贴等方面得到了实际控制人及相关方的大力支持；中债增信对“20 溧水经开 MTN002”提供全额无条件不可撤销的连带

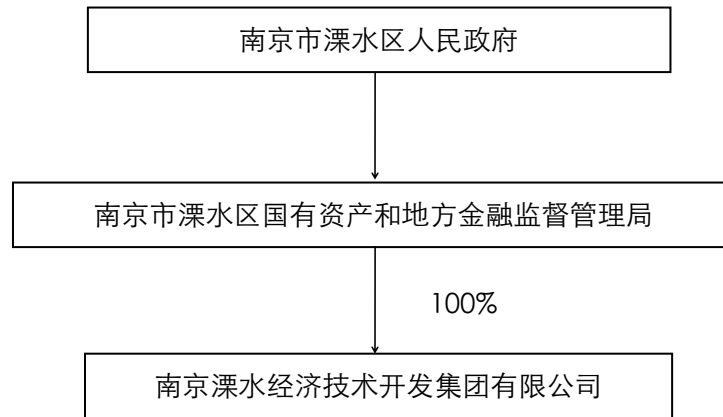
¹³ 不含纳入合并范围的结构化主体。

责任保证担保具有较强的增信作用，江苏再担保集团对“22 溧水经开债/22 溧开债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

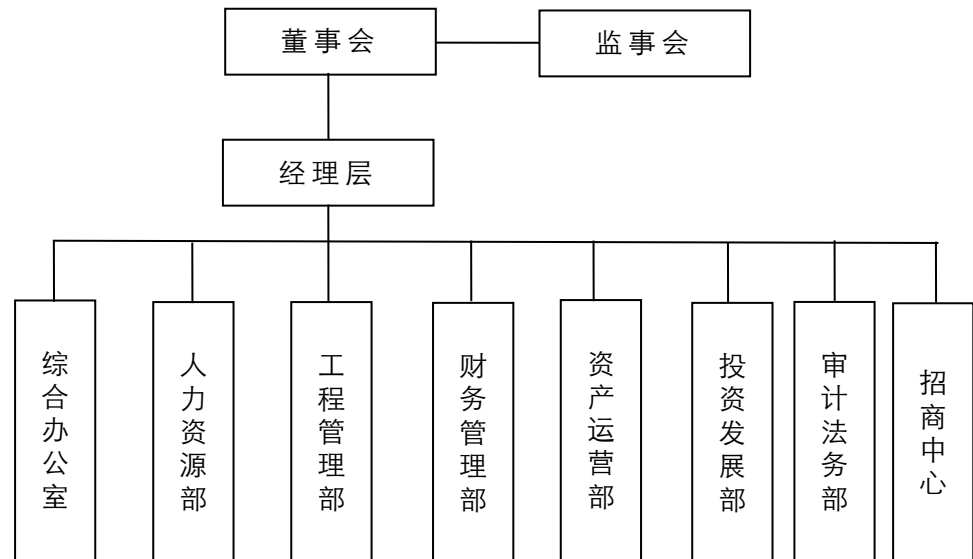
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“20 溧水经开 MTN002”和“22 溧水经开债/22 溧开债”信用等级为 AAA，维持“21 溧水经开 MTN001”和“21 溧水经开 MTN002”信用等级为 AA+。

附件一：截至 2022 年末公司股权结构和组织结构图

股权结构图



组织架构图



附件二：截至 2022 年末公司对外担保情况（单位：万元）

序号	被担保方	担保余额	企业性质
1	江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司	338800.00	国企
2	江苏永阳建设发展集团有限公司	13000.00	国企
3	南京溧水产业投资控股集团有限公司	453040.00	国企
4	南京溧水产业投资控股集团昱达文旅发展有限公司	96700.00	国企
5	南京溧水城市建设集团有限公司	175100.00	国企
6	南京溧水傅家边现代农业园发展有限公司	36914.29	国企
7	南京溧水高新创业投资管理有限公司	5640.00	国企
8	南京溧水高新技术产业投资有限公司	113375.00	国企
9	南京溧水和凤粮食购销有限公司	9000.00	国企
10	南京溧水科技发展有限公司	213400.00	国企
11	南京溧水文化旅游集团有限公司	7000.00	国企
12	南京润科资产运营有限公司	3500.00	国企
13	南京润立供销集团有限公司	3000.00	国企
14	南京幸庄科技创新产业园管理有限公司	93900.00	国企
15	南京石湫高校科技产业园投资发展有限公司	54500.00	国企
16	南京石湫科教城保障房建设集团有限公司	5000.00	国企
17	南京石湫科教城建设集团有限公司	65000.00	国企
18	南京市溧水区观山经济开发有限公司	20000.00	国企
19	南京市溧水区晶桥建设开发有限公司	3950.00	国企
20	南京双牌石城镇建设有限公司	46000.00	国企
21	南京源创投资发展股份有限公司	137500.00	国企
合计		1894319.29	-

附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2020年(末)	2021年(末)	2022年(末)	2023年3月(末)
主要财务数据 (单位: 亿元)				
资产总额	693.64	800.12	833.53	868.34
其中: 存货	424.31	519.70	611.13	639.44
预付款项	64.77	63.11	63.10	63.10
其他应收款	30.06	31.95	33.80	33.74
应收账款	13.92	14.49	15.03	15.07
负债总额	429.34	507.51	523.70	552.84
其中: 应付债券	163.02	200.67	220.04	168.27
长期借款	122.41	121.58	120.06	155.43
一年内到期的非流动负债	58.60	87.37	108.32	127.84
全部债务	412.86	491.12	496.63	526.89
其中: 短期有息债务	127.43	168.87	156.53	203.19
所有者权益	264.30	292.61	309.83	315.49
营业收入	18.43	20.50	22.60	3.36
净利润	4.18	4.65	4.48	0.96
经营活动产生的现金流量净额	-21.34	-27.80	-20.33	-18.87
投资活动产生的现金流量净额	-47.54	-36.54	-43.29	-1.56
筹资活动产生的现金流量净额	112.93	76.94	10.84	28.17
主要财务指标				
营业利润率 (%)	2.80	5.96	6.77	16.77
总资本收益率 (%)	0.75	0.73	0.58	-
净资产收益率 (%)	1.58	1.59	1.45	-
现金收入比 (%)	98.85	98.47	80.20	99.81
资产负债率 (%)	61.90	63.43	62.83	63.67
长期债务资本化比率 (%)	51.92	52.41	52.33	50.64
全部债务资本化比率 (%)	60.97	62.66	61.58	62.55
流动比率 (%)	448.08	401.18	422.67	356.38
速动比率 (%)	153.25	120.65	85.96	71.61
现金比率 (%)	66.09	50.61	12.93	12.56
货币资金短债比 (倍)	0.75	0.56	0.15	0.14
经营现金流动负债比率 (%)	-14.83	-15.01	-11.20	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.37	0.32	0.20	-
全部债务/EBITDA (倍)	72.32	77.79	103.74	-

附件四：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期有息债务}$
经营现金流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=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+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件五：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
AAA	偿还债务能力极强，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 级和 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。

短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。