

信用评级公告

联合〔2023〕2216号

联合资信评估股份有限公司通过对南京新港开发有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持南京新港开发有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“16 南港 04”“16 南港 06”“16 南港 07”和“21 南京新港 MTN001”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二三年六月二十七日

南京新港开发有限公司 2023 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
南京新港开发有限公司	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
16 南港 04	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
16 南港 06	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
16 南港 07	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
21 南京新港 MTN001	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定

跟踪评级债券概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
16 南港 04	5.00 亿元	5.00 亿元	2023/08/10
16 南港 06	5.00 亿元	5.00 亿元	2023/10/17
16 南港 07	5.00 亿元	5.00 亿元	2026/10/17
21 南京新港 MTN001	15.00 亿元	15.00 亿元	2024/02/25

注：上述债券仅包括由联合资信评级、且截至评级时尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 6 月 27 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	2
			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	F2	现金流	资产质量	3
			盈利能力	1
			现金流量	3
		资本结构		3
		偿债能力		2
		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			+1	
评级结果			AA ⁺	

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

南京新港开发有限公司（以下简称“公司”）是南京经济技术开发区（以下简称“南京经开区”）内从事园区开发建设及投资运营的重要主体。跟踪期内，公司外部发展环境良好，并继续获得外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，跟踪期内，公司房地产业务易受相关政策和市场行情影响，债务负担较重，面临较大的短期偿债压力，部分金融资产减值对公司所有者权益侵蚀仍大，所持股权被司法冻结且对外担保需承担连带给付责任等因素可能对公司信用水平产生的不利影响。随着南京市经济的持续发展，以及南京经开区积极推进产城融合，公司有望承担更多的市政工程及基础设施建设项目，收入规模有望进一步增长。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“16 南港 04”“16 南港 06”“16 南港 07”和“21 南京新港 MTN001”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

1. 跟踪期内，公司外部发展环境良好。2022 年，南京市实现地区生产总值 16907.9 亿元，同比增长 2.1%；一般公共预算收入 1558.2 亿元，同比增长 0.1%。公司外部发展环境良好。
2. 跟踪期内，公司继续获得外部支持。作为南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，公司在政府补助方面继续获得外部支持，2022 年，公司收到政府补助 0.38 亿元。

关注

1. 跟踪期内，公司房地产业务占比较高，该业务易受相关政策和市场行情影响。2022 年，公司房地产业务收入占营业总收入的比例较高，为 49.37%，该业务易受相关政策和市场行情影响，业务稳定性有待关注。

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺
数据时间	2022	2022	2022	2022
所属区域	江苏省南京市南京经济技术开发区	湖南省长沙市望城经济开发区	湖南省长沙市长沙经济技术开发区	江苏省盐城市盐城高新区
GDP (亿元)	--	1053.10	--	574.00
一般公共预算收入 (亿元)	101.00	85.90	50.20	41.26
资产总额 (亿元)	749.83	539.27	584.32	852.59
所有者权益 (亿元)	280.71	235.58	184.53	270.97
营业总收入 (亿元)	73.87	21.92	35.26	29.21
利润总额 (亿元)	28.14	3.74	3.83	10.33
资产负债率 (%)	62.56	56.32	68.42	68.22
全部债务资本化比率 (%)	51.31	54.86	63.72	66.95
全部债务/EBITDA (倍)	7.74	35.28	23.35	46.29
EBITDA 利息倍数 (倍)	3.31	0.63	0.83	0.41

注：公司 1 为望城经开区投资建设集团有限公司，公司 2 为长沙经济技术开发区集团有限公司，公司 3 为盐城高新区投资集团有限公司；“--”表示数据未公开披露
资料来源：联合资信根据公开资料整理

2. 跟踪期内，公司债务负担较重，面临较大的短期偿债压力。截至 2023 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 62.11%和 49.82%，考虑到公司权益中存在一定规模永续中票，整体债务负担较重。同期末，公司短期债务规模较大，现金短期债务比为 0.36 倍，面临较大的短期偿债压力。

3. 跟踪期内，公司部分金融资产减值对公司所有者权益侵蚀仍大。截至 2023 年 3 月底，公司其他综合收益-16.19 亿元，主要系执行新金融工具准则，以前年度分类为可供出售金融资产的权益投资重新分类为其他权益工具投资，相关公允价值下降计入其他综合收益所致。

4. 跟踪期内，公司所持股权被司法冻结且对外担保需承担连带给付责任，需持续关注上述事项的最新进展及其对公司的影响情况。截至报告出具日，公司所持有的南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”）股份累计被司法冻结 313000000 股，占其持股总数的 52.07%。

（1）由于平安信托有限责任公司与公司、季昌群金融借款合同纠纷一案，法院下发关于财产保全的协助执行通知书，公司所持有的南京高科股份 229000000 股被司法冻结；（2）公司为南京市建工集团有限公司（以下简称“南京建工集团”）3.00 亿元借款提供担保，该笔借款已逾期，经法院判决，公司对南京建工集团的债务本息和逾期违约金承担连带给付责任，公司收到一审判决后已向法院提出上诉，截至报告出具日，公司该案件仍在审理过程中。

分析师：

王 聪 登记编号 (R0150220120033)

杜 晗 登记编号 (R0150222040004)

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

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)	69.37	54.12	46.01	49.49
资产总额 (亿元)	734.45	696.53	749.83	749.07
所有者权益 (亿元)	266.96	259.87	280.71	283.85
短期债务 (亿元)	160.32	122.21	154.09	139.07
长期债务 (亿元)	111.53	151.46	141.73	142.75
全部债务 (亿元)	271.84	273.68	295.82	281.82
营业总收入 (亿元)	60.84	82.10	73.87	16.20
利润总额 (亿元)	24.64	27.73	28.14	3.18
EBITDA (亿元)	32.47	37.18	38.23	--
经营性净现金流 (亿元)	4.03	14.47	-16.24	1.52
营业利润率 (%)	17.69	13.76	15.30	8.25
净资产收益率 (%)	8.15	9.47	9.31	--
资产负债率 (%)	63.65	62.69	62.56	62.11
全部债务资本化比率 (%)	50.45	51.29	51.31	49.82
流动比率 (%)	169.50	195.87	178.72	181.87
经营现金流动负债比 (%)	1.20	5.45	-5.23	--
现金短期债务比 (倍)	0.43	0.44	0.30	0.36
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.86	1.82	3.31	--
全部债务/EBITDA (倍)	8.37	7.36	7.74	--
公司本部				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额 (亿元)	382.50	336.71	332.42	326.56
所有者权益 (亿元)	126.53	101.23	104.77	101.57
全部债务 (亿元)	194.61	199.55	190.60	133.17
营业总收入 (亿元)	29.33	30.55	26.80	4.00
利润总额 (亿元)	2.64	3.08	3.62	-3.20
资产负债率 (%)	66.92	69.94	68.48	68.90
全部债务资本化比率 (%)	60.60	66.35	64.53	56.73
流动比率 (%)	234.82	354.95	292.43	292.77
经营现金流动负债比 (%)	17.48	13.48	9.47	--

注：1. 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；2. 2023 年一季度财务报表未经审计；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. 本报告合并口径已将其他流动负债中的付息项纳入短期债务核算，将长期应付款中的付息项纳入长期债务核算；5. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季度财务报表及公司提供资料整理

评级历史：

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
16 南港 04/16 南港 06/16 南港 07/21 南京新港 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2022/06/15	张雪婷 杜晗	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
21 南京新港 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2020/12/02	张雪婷 吕泽峰 杜晗	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
16 南港 04/ 16 南港 06/ 16 南港 07	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2020/06/18	张蔚 倪昕	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
16 南港 04/ 16 南港 06/ 16 南港 07	AA ⁺	AA ⁺	发展中	2019/11/07	张蔚 倪昕	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018 年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016 年）	阅读全文
16 南港 04/ 16 南港 06/ 16 南港 07	AA ⁺	AA ⁺	列入信用评级观察名单	2019/06/21	张蔚 崔莹	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
16 南港 06/ 16 南港 07	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2016/09/22	钟月光 周鑫	工商企业信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
16 南港 04	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2016/07/20	钟月光 周鑫	工商企业信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型无版本编号

声 明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“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新港开发有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，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。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

南京新港开发有限公司 2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于南京新港开发有限公司（以下简称“公司”或“南京新港”）及相关债项的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东及实际控制人未发生变化。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 89.64 亿元，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“南京国资集团”）和南京紫金资产管理有限公司（以下简称“南京紫金资管公司”）持股比例分别为 97.33%和 2.67%，公司实际控制人仍为南京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“南京市国资委”）。

跟踪期内，公司经营范围和职能定位均未发生变化。截至2023年3月底，公司本部内设6个职能部门，包括计划财务部、规划建设部和投资审计部等；同期末，公司合并范围内共有3家一级子公司。

截至2022年底，公司合并资产总额749.83亿元，所有者权益280.71亿元（含少数股东权益122.41亿元）；2022年，公司实现营业总收入73.87亿元，利润总额28.14亿元。

截至2023年3月底，公司合并资产总额749.07亿元，所有者权益283.85亿元（含少数股东权益126.68亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入16.20亿元，利润总额3.18亿元。

公司注册地址：南京经济技术开发区新港大道100号；法定代表人：张培东。

三、债券概况与募集资金使用情况

截至报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，并在付息日正常付息。

表 1 联合资信所评公司存续债券概况

债券简称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限 (年)
16 南港 04	5.00	5.00	2016/08/10	7
16 南港 06	5.00	5.00	2016/10/17	7
16 南港 07	5.00	5.00	2016/10/17	10
21 南京新港 MTN001	15.00	15.00	2021/02/25	3
合计	30.00	30.00	--	--

资料来源：联合资信整理

四、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）](#)》。

五、行业及区域经济环境

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”的明确目标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

2022 年，南京市经济稳步增长，一般公共预算收入同比有所增长，收入质量高。公司外部发展环境良好。

2022 年，南京市实现地区生产总值 16907.9 亿元，同比增长 2.1%。其中，第一产业增加值 315.6 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 6069.6 亿元，同比增长 1.7%；第三产业增加值 10522.7 亿元，同比增长 2.2%。三次产业结构调整为 1.9：35.9：62.2。2022 年，南京市规模以上工业总产值 15320.9 亿元，同比增长 5.909%；全年完成固定资产投资 5874.9 亿元，同比增长 3.5%。全年完成房地产开发投资 2758.8 亿元，同比增长 1.4%，其中住宅投资 2052.4 亿元，同比增长 6.2%。全年商品房销售面积 942.3 万平方米，同比下降 37.6%，其中住宅销售面积 792.0 万平方米，同比下降 42.3%。截至 2022 年底，全市常住人口 949.1 万人，较上年底增长 0.7%。2022 年，全年全体居民人均可支配收入 6.9 万元，同比增长 4.4%。

2022 年，南京市一般公共预算收入 1558.2 亿元，同比增长 0.1%；其中税收收入 1208.9 亿元，占比 77.6%，收入质量高。同期，南京市一般公共预算支出 1828.7 亿元，财政自给率为 85.2%，财政自给能力强。2022 年，南京市政府性基金收入 1560.3 亿元。截至 2022 年底，南京市地方政府债务余额 2988.2 亿元，政府债务负担一般。

2022 年，南京经济技术开发区（以下简称“南京经开区”）¹一般公共预算收入 101.0 亿元，同比下降 2.7%；其中税收收入 93.3 亿元，占比 92.4%，收入质量高。同期，南京经开区一般公共预算支出 26.3 亿元，财政自给率为 384.0%，财政自给能力很强。

¹ 南京经开区 2022 年区域经济数据未获取。

六、基础素质分析

1. 产权状况

跟踪期内，公司股东及实际控制人未发生变化。截至2022年3月底，公司注册资本和实收资本均为89.64亿元，南京国资集团和南京紫金资管公司持股比例分别为97.33%和2.67%，公司实际控制人仍为南京市国资委。

2. 企业规模和竞争力

跟踪期内，公司职能定位未发生变化。
公司基础设施建设业务与区域内其他公司存在部分重叠，但定位明确，且已形成了多元化的业务结构，整体竞争力和抗风险能力强。

跟踪期内，公司职能定位未发生变化。公司是南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，主营业务仍主要为房地产开发业务和园区开发业务。除公司以外，南京经开区开发建设主体还包括南京新港东区建设发展有限公司（以下简称“东区公司”）。东区公司成立于2009年，由南京市人民政府（以下简称“南京市政府”）授权南京市国资委出资设立，其业务主要集中于南京经开区“东区”片区。东区公司成立时间相对较晚，体量相对较小，业务类型相对单一，在基础设施建设业务方面与公司存在一定交叉。总体看，公司基础设施建设业务与东区公司存在部分重叠，但定位明确，且已形成了多元化的业务结构，整体竞争力和抗风险能力强。

3. 企业信用记录

跟踪期内，公司本部和南京高科债务履约情况正常，联合资信未发现公司本部和南京高科本部曾被列入失信被执行人名单，但公司所持股权被司法冻结且对外担保需承担连带给付责任，联合资信将持续关注上述事项的最新进展及其对公司的影响情况。

根据公司提供的《企业信用报告》（自主

查询版，统一社会信用代码：91320192608964318G），截至2023年5月16日，公司本部无未结清的不良或关注类信贷信息记录，已结清贷款中有4笔关注类贷款，主要系银行对于政府投融资平台认定原因列入关注类，公司已分别于到期日或到期日前还清，均为正常还款，公司无实际贷款逾期情况。

根据公司提供的《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：91320192134917922L），截至2023年5月29日，南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”）本部无已结清和未结清的不良或关注类信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

根据南京高科于2022年12月1日发布的《南京高科股份有限公司关于控股股东部分股份被司法冻结的公告》，针对平安信托有限责任公司与南京新港、季昌群金融借款合同纠纷一案，广东省深圳市中级人民法院下发关于财产保全的协助执行通知书（（2022）粤03执保993号），公司所持有的南京高科股份229000000股被司法冻结，冻结期限为2022年11月29日至2025年11月28日。

根据公司于2023年1月11日发布的《南京新港开发有限公司关于诉讼事项进展情况的公告》，2019年1月21日，南京市建工集团有限公司（以下简称“南京建工集团”）向徐工集团工程机械有限公司（以下简称“徐工集团”）借款3.00亿元，借款期限1年，由公司提供连带责任担保。借款到期后，南京建工集团未能按期还款，徐工集团于2020年5月向法院起诉并采取诉讼保全措施冻结了公司持有的南京高科股份60000000股。南京市中级人民法院于2022年12月作出（2020）苏01民初1967号民事判决书，判决书内容包括被告南京新港于判决生效之日起十日内对南京建工集团欠徐工集团债务本金3.00亿元、利息3750.00万元、逾期违约金7860.00万元承担连带给付责任，公司收到一审判决后已向法院提出上诉，截至报告出具日，公司该案件仍

在审理过程中。

截至报告出具日，公司所持有的南京高科股份累计被司法冻结313000000股，占其持股总数的52.07%。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部和南京高科本部曾被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司在高管人员、治理结构和管理制度等方面均无重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2022 年，公司营业总收入同比有所下降，

仍主要来自房地产业务和园区开发业务；公司各板块业务毛利率同比出现不同幅度下降，综合毛利率同比有所下降。

2022 年，公司营业总收入同比下降 10.03%，主要系房地产业务和园区开发业务收入下降所致。从业务构成来看，公司营业总收入仍主要来自房地产业务和园区开发业务，合计占营业总收入的 98.94%；公司子公司南京高科转让南京臣功制药股份有限公司（以下简称“臣功制药”）51.00%的股权后，臣功制药不再纳入公司合并范围，臣功制药的划出对公司收入规模和盈利情况的影响较小。同期，公司各板块业务毛利率同比出现不同幅度下降，公司综合毛利率同比有所下降。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 16.20 亿元，相当于 2022 年全年的 21.94%；同期，公司综合毛利率为 8.89%。

表2 公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)
房地产业务	390425.07	47.55	21.58	364687.55	49.37	17.72	101823.84	62.87	7.13
园区开发业务	412902.44	50.29	12.18	366187.25	49.57	11.48	59072.22	36.47	10.79
药品制造业务	9943.96	1.21	58.45	--	--	--	--	--	--
其他业务	7760.88	0.95	58.87	7815.65	1.06	51.61	1069.39	0.66	71.85
合计	821032.34	100.00	17.65	738690.45	100.00	14.98	161965.45	100.00	8.89

注：1. 其他业务包括物流仓储、服务及其他业务；2. 尾差系四舍五入所致，下同。
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 房地产业务

2022 年，由于毛利率相对较高的商品房项目结转的收入减少，公司房地产业务收入和毛利率均同比有所下降。公司房地产业务未来待投资规模较大，业务具有一定持续性，但该业务易受相关政策和市场行情影响，业务稳定性有待关注。

公司房地产开发销售业务主要由南京高科的子公司南京高科置业有限公司（以下简称

“高科置业”）负责，高科置业具备房地产开发一级资质，目前开发的项目主要位于紫东地区²，开发种类以商品房、经济适用房和商业地产三类为主。

2022 年，由于毛利率相对较高的商品房项目结转的收入减少，公司房地产业务收入和毛利率均同比有所下降。2023 年 1—3 月，

² 紫东地区指南京市紫金山以东地区，北至长江、南至宁杭高速、西至绕城公路、东至南京市界，与句容、仪征接壤，横跨玄武区、秦淮区、栖霞区与江宁区四个行政区，总面积 758 平方公里。

公司房地产业务收入10.18亿元，毛利率7.13%。公司房地产业务收入占营业总收入的比例较高，该业务易受相关政策和市场行情影响，业务稳定性有待关注。

房地产销售方面，2022年，公司房地产业务合同销售面积同比大幅增长，但合同销售金额同比有所下降，系销售项目中单价较低的经适房占比较高所致；开工面积同比大幅下降，竣工面积同比大幅增长。2023年1—3月，公司房地产业务合同销售面积13.64万平方米，合同销售金额7.32亿元，分别相当于2022年全年的79.58%和62.40%；公司新开工面积和竣工面积分别为7.72万平方米和21.26万平方米。

表3 公司房地产开发销售业务经营情况
(单位：万平方米、亿元)

项目	2021年	2022年	2023年1—3月
开工面积	21.63	8.73	7.72
竣工面积	10.96	31.75	21.26
合同销售面积	4.67	17.14	13.64
其中：商品房项目	3.91	1.33	0.72
经适房项目	0.76	15.81	12.92
合同销售金额	14.73	11.73	7.32
其中：商品房项目	14.45	5.38	2.45
经适房项目	0.28	6.35	4.88

资料来源：公司提供

房地产开发项目方面，截至2023年3月底，公司主要在建房地产项目共5个，包括迈上书院、紫尧星院和靖安四期等，计划总投资128.00亿元，已累计投资71.45亿元，总建筑面积72.57万平方米，可销售面积36.73万平方米。公司房地产业务未来待投资规模较大，业务具有一定持续性。

土地储备方面，截至2022年底，公司拥有待开发的土地共3块，均位于南京，土地面积合计17.28万平方米。

(2) 园区开发业务

2022年，公司园区开发业务收入和毛利率同比均有所下降。委托代建业务未来投资

压力一般；市政基础设施承建业务未来存在一定的投资压力；园区管理及服务业务整体稳定运行，未来随着政府委托服务园区面积增加，公司园区管理与服务业务有望增长。

公司园区开发业务主要包括市政基础设施承建（含工程施工）、委托代建业务、土地成片开发转让、园区管理及服务等业务。该板块经营主体仍为公司本部、南京龙潭物流基地开发有限公司、南京高科及其子公司南京高科建设发展有限公司、南京高科水务有限公司、南京高科园林工程有限公司。公司具有房建施工总承包一级、市政总承包二级、房建及市政监理甲级等多项资质。

2022年，公司园区开发业务收入和毛利率同比均有所下降。其中委托代建业务收入27.58亿元，毛利率7.80%；市政基础设施承建业务收入5.20亿元，毛利率13.85%；园区管理及服务业务收入3.32亿元，毛利率39.46%。2023年1—3月，公司园区开发业务收入5.91亿元，毛利率10.79%。

委托代建业务方面，跟踪期内，公司仍负责南京经开区范围内的项目建设以及部分管理工作。在受托履行建设管理职能中，公司按成本加成6.00%确认收入，相关成本和收益均由南京经济技术开发区管理委员会（以下简称“南京经开区管委会”）承担。截至2023年3月底，公司主要在建代建项目包括龙潭新城项目、龙岸花园（机电产业园）和循环经济示范园等项目，预计总投资规模74.11亿元³，已投资规模74.39亿元，未来投资压力一般。

市政基础设施承建业务方面，跟踪期内，公司仍采用市场化运营模式，在承包方式上一般采用总包，对于重大项目涉及到专业施工的部分则会采用分包。公司通过招投标取得项目，根据签订的合同组织施工，在每个季度末，与甲方就项目进度进行确认，并按

³由于部分项目开工时间较早，受人工、原材料价格上涨等影响，导致已投资规模大于总投资规模。

工程进度确认收入，结转相应的施工成本，甲方根据项目进度支付工程款。截至 2023 年 3 月底，公司主要在建市政基础设施项目包括南京粮食应急保供中心项目工程总承包、燕子矶新城观音门中学项目工程总承包和诺唯赞生产基地一期施工总承包等项目，计划总投资 41.25 亿元，已累计投资 16.79 亿元，累计确认收入 15.43 亿元，实际回款 12.32 亿元，未来存在一定的投资压力。

园区管理及服务业务方面，跟踪期内，公司仍主要通过向园区企业提供房屋出租、绿化养护、物业管理及道路出租等取得收入，业务整体稳定运行。未来随着政府委托服务园区面积增加，公司园区管理与服务业务有望增长。

3. 未来发展

未来，公司将继续凭借从事市政基础设施建设业务形成的优势，加大对南京经开区周边市场的业务开拓和发展，加强与园区内外科创平台的对接。

未来，公司将继续凭借从事市政基础设施建设业务形成的优势，加大对南京经开区周边市场的业务开拓和发展，加强与园区内外科创平台的对接，促进现有四大专业投资平台资源的优势互补。具体操作方面，公司房地产和市政业务将加强与区域重要平台的对接，承接旧城改造、乡建古建等业务领域的项目；此外，公司将提升“大创投”的战

略转型，并培育“大健康”等新型业务，为公司可持续发展提供一定支撑。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 年合并财务报告，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2023 年一季度财务数据未经审计。

截至 2023 年 3 月底，公司合并范围内共有 3 家一级子公司。2022 年和 2023 年 1—3 月，公司合并范围无变化，财务数据可比性强。

2. 资产质量

截至2022年底，公司资产总额较上年底有所增长，仍以流动资产为主；流动资产中其他应收款和存货占比高，对资金形成一定占用；但考虑到公司持有较大规模变现能力强的金融类资产，整体资产流动性尚可。公司其他权益工具中相关资产前期已大幅减值，联合资信将持续关注该资产公允价值变动对公司的影响。

截至2022年底，公司合并资产总额749.83亿元，较上年底增长7.65%，主要系其他应收款、存货和长期股权投资增长所致。公司资产结构仍以流动资产为主。

表4 公司资产主要构成情况

科目	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（%）
货币资金	22.10	3.17	23.28	3.10	26.88	3.59
交易性金融资产	29.60	4.25	22.67	3.02	22.58	3.01
其他应收款	212.33	30.48	241.07	32.15	237.51	31.71
存货	227.92	32.72	236.63	31.56	233.65	31.19
流动资产	519.89	74.64	555.24	74.05	550.16	73.45
其他非流动金融资产	12.51	1.80	13.55	1.81	13.65	1.82
长期股权投资	137.53	19.74	156.26	20.84	162.71	21.72
投资性房地产	11.36	1.63	9.85	1.31	9.79	1.31

非流动资产	176.64	25.36	194.58	25.95	198.91	26.55
资产总额	696.53	100.00	749.83	100.00	749.07	100.00

资料来源：根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报表整理

(1) 流动资产

截至 2022 年底，公司流动资产 555.24 亿元，较上年底增长 6.80%，主要系其他应收款和存货增长所致。

截至 2022 年底，公司货币资金 23.28 亿元，较上年底增长 5.35%。货币资金中受限资金 2.95 亿元。

截至 2022 年底，公司交易性金融资产 22.67 亿元，较上年底下降 23.41%，主要系处置部分资产及受资本市场整体结构性走势影响公允价值变动所致。公司交易性金融资产主要由债务工具投资 7.89 亿元（主要系对南银转债的投资）和权益工具投资 14.78 亿元（主要系对南京证券股份有限公司、南京栖霞建设股份有限公司、中信证券股份有限公司等的投资）构成。

截至 2022 年底，公司其他应收款 241.07 亿元，较上年底增长 13.54%，主要系应收区域内政府单位及国有企业的往来款增长所致。公司其他应收款计提坏账准备 3.06 亿元。从集中度看，公司其他应收款余额前五名合计占比很高，集中度很高。

表 5 截至 2022 年底其他应收账款余额前五名情况

单位名称	余额 (亿元)	占比 (%)
南京经开区管委会	196.09	80.32
南京市龙潭物流基地管理委员会	10.15	4.16
东区公司	9.06	3.71
南京兴智科技产业发展有限公司	5.32	2.18
南京栖霞沿江发展有限公司	3.72	1.53
合计	224.34	91.90

资料来源：公司审计报告

截至 2022 年底，公司存货 236.63 亿元，较上年底增长 3.82%。存货主要由开发成本 199.24 亿元和开发产品 34.72 亿元构成，累计计提跌价准备 0.12 亿元，计提比例低。

(2) 非流动资产

截至 2022 年底，公司非流动资产 194.58 亿元，较上年底增长 10.16%，主要系长期股权投资增长所致。

截至 2022 年底，公司其他权益工具 2.22 亿元，较上年底增长 8.00%。公司其他权益工具主要为对南京中电熊猫液晶显示科技有限公司和南京第二热电厂（尚未改制完成）的投资，前期均已大幅减值，联合资信将持续关注该资产公允价值变动对公司的影响。

截至 2022 年底，公司其他非流动金融资产 13.55 亿元，较上年底增长 8.26%。其他非流动金融资产主要系对广州农村商业银行股份有限公司等的投资。

截至 2022 年底，公司长期股权投资 156.26 亿元，较上年底增长 13.63%，主要系公司追加投资 1.55 亿元、权益法下确认投资收益 21.16 亿元和宣告发放现金或利润 5.59 亿元所致。公司长期股权投资中，对南京银行股份有限公司的投资 125.58 亿元，其余主要为对多只基金的投资。

截至 2022 年底，公司投资性房地产 9.85 亿元，较上年底下降 13.29%，主要系公司所持房地产计提折旧及减值准备所致。

截至 2022 年底，公司受限资产账面价值 2.95 亿元，占资产总额的 0.39%，均为受限的货币资金，资产受限比例很低。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 749.07 亿元，较上年底下降 0.10%。从构成来看，流动资产占 73.45%，非流动资产占 26.55%，公司资产仍以流动资产为主。截至 2023 年 3 月底，公司货币资金 26.88 亿元，较上年底增长 15.47%，主要系发行债券和取得借款等所致。

资产流动性方面，截至 2023 年 3 月底，公司流动资产中其他应收款和存货合计占比

85.64%，占比高，对资金形成一定占用；但考虑到公司持有较大规模变现能力强的金融类资产，整体资产流动性尚可。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至2022年底，公司所有者权益较上年底有所增长，但部分金融资产减值对公司所有者权益侵蚀仍大；所有者权益中未分配利润、其他权益工具和少数股东权益合计占比比较高，权益稳定性一般。

截至2022年底，公司所有者权益280.71亿元，较上年底增长8.02%，主要系未分配利润和少数股东权益增长所致。公司所有者权益中未分配利润、其他权益工具和少数股东权益合计占比72.43%，占比较高，权益稳定性一般。

截至2022年底，公司实收资本仍为89.64

亿元。同期，公司其他权益工具仍为10.00亿元，均为“18南京新港MTN002”。

截至2022年底，公司其他综合收益-16.24亿元，主要系执行新金融工具准则，以前年度分类为可供出售金融资产的权益投资重新分类为其他权益工具投资，相关公允价值下降计入其他综合收益。

截至2022年底，公司未分配利润70.91亿元，较上年底增长14.86%，主要系经营累积所致。

截至2022年底，公司少数股东权益122.41亿元，较上年底增长10.66%，主要系公司非全资子公司南京高科所有者权益变动所致。

截至2023年3月底，公司所有者权益283.85亿元，较上年底增长1.12%，主要系少数股权权益增长所致。所有者权益规模和结构均较上年底变化不大。

表 6 公司所有者权益主要构成情况

科目	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（%）
实收资本	89.64	34.49	89.64	31.93	89.64	31.58
其他权益工具	10.00	3.85	10.00	3.56	10.00	3.52
其他综合收益	-15.78	-6.07	-16.24	-5.78	-16.19	-5.70
未分配利润	61.74	23.76	70.91	25.26	69.74	24.57
归属于母公司所有者权益合计	149.26	57.43	158.31	56.39	157.18	55.37
少数股东权益	110.61	42.57	122.41	43.61	126.68	44.63
所有者权益合计	259.87	100.00	280.71	100.00	283.85	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度财务报表整理

(2) 负债

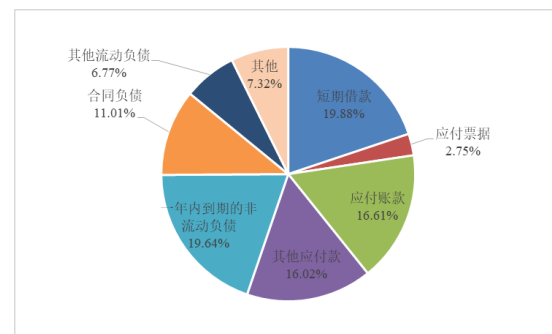
截至2022年底，公司有息债务规模较上年底有所增长，短期债务占比较高，债务期限结构有待调整，整体债务负担较重。公司面临较大的短期偿债压力。

截至2022年底，公司负债总额469.11亿元，较上年底增长7.43%。其中流动负债占66.23%，非流动负债占33.77%，公司负债结构以流动负债为主。

截至2022年底，公司流动负债310.68亿元，较上年底增长17.05%，主要系短期借款、

应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。

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

截至2022年底，公司短期借款63.50亿元，较上年底增长23.67%。公司短期借款主要由保证借款23.13亿元和信用借款40.30亿元构成。

截至2022年底，公司应付账款53.06亿元，较上年底增长75.46%，主要系应付土地出让金增长所致。

截至2022年底，公司其他应付款51.19亿元，较上年底增长28.00%，主要系与区域内政府单位及国有企业的往来款增长所致。

截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债62.75亿元，较上年底增长46.05%。公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款7.89亿元和应付债券51.79亿元构成。

截至2022年底，公司合同负债35.16亿元，较上年底下降30.21%，主要系公司部分房地产项目完工交付后预收房款结转所致。公司合同负债主要为预收房款。

截至2022年底，公司其他流动负债21.63亿元，较上年底增长25.61%，主要系发行超短期融资债券所致。本报告合并口径将其他流动负债中的有息部分纳入短期债务核算。

截至2022年底，公司非流动负债158.43亿元，较上年底下降7.48%，主要系应付债券下降所致。

截至2022年底，公司长期借款42.10亿元，较上年底增长35.08%。公司长期借款主要由保证借款构成。

截至2022年底，公司应付债券96.80亿元，较上年底下降19.09%，主要系一年内到期的债券转入“一年内到期的非流动负债”所致。

截至2023年3月底，公司负债总额465.21亿元，较上年底下降0.83%。从构成来看，流动负债占65.02%，非流动负债占34.98%，公司负债结构仍以流动负债为主。截至2023年3月底，公司短期借款69.69亿元，较上年底增长9.75%；应付账款49.28亿元，较上年底下降7.14%；其他应付款54.48亿元，较上年底增长6.44%，主要系与区域内政府单位及国有企业

的往来款增长所致；一年内到期的非流动负债58.02亿元，较上年底下降7.53%；合同负债31.09亿元，较上年底下降11.57%，主要系公司部分房地产项目完工交付后预收房款结转所致；长期借款45.73亿元，较上年底增长8.64%。

有息债务方面，考虑将其他流动负债中的付息项纳入短期债务核算，将长期应付款中的付息项纳入长期债务，截至2022年底，全部债务295.82亿元，较上年底增长8.09%。债务结构方面，短期债务占52.09%，长期债务占47.91%，公司债务期限结构有待调整。公司短期债务中来自子公司南京高科的短期债务规模较大。从债务指标来看，截至2022年底，公司资产负债率和长期债务资本化比率均较上年底有所下降，全部债务资本化比率较上年底有所增长，分别为62.56%、33.55%和51.31%，公司整体债务负担较重。截至2023年3月底，公司全部债务281.82亿元，较上年底下降4.73%。同期，公司资产负债率、长期债务资本化比率和全部债务资本化比率均较上年底有所下降，分别为62.11%、33.46%和49.82%。考虑到公司权益中有一定规模的永续中票，公司实际债务负担高于上述测算值。

截至2023年3月底，公司短期债务139.07亿元，公司面临较大的短期偿债压力。

4. 盈利能力

2022年，公司营业总收入同比有所下降，期间费用控制能力较上年有所提升。公司投资收益对利润总额贡献大，整体盈利能力强。

2022年，公司实现营业总收入73.87亿元，同比下降10.03%；营业成本62.80亿元，同比下降7.12%。同期，公司营业利润率同比有所增长。

表7 公司盈利能力变化情况

项目	2021年	2022年	2023年 1-3月
营业总收入（亿元）	82.10	73.87	16.20

利润总额（亿元）	27.73	28.14	3.18
营业利润率（%）	13.76	15.30	8.25
总资产收益率（%）	6.15	6.09	--
净资产收益率（%）	9.47	9.31	--

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度财务报表整理

2022年，公司费用总额为6.80亿元，同比下降13.20%，主要系销售费用和管理费用下降所致。同期，公司期间费用率为9.20%，期间费用控制能力较上年有所提升。

2022年，公司其他收益0.39亿元，主要为政府补助；投资收益24.29亿元，主要为权益法核算的长期股权投资收益及处置交易性金融资产取得的投资收益。公司投资收益占利润总额的86.32%，对公司利润总额的贡献大。

从盈利指标来看，2022年，公司总资产收益率和净资产收益率均较上年有所下降，整体盈利能力强。

2023年1—3月，公司实现营业总收入16.20亿元，利润总额3.18亿元，营业利润率8.25%。

5. 现金流

2022年，公司经营活动现金流量净额由正转负，收入实现质量有所下降；投资活动资金仍为净流入；筹资活动现金流量净额由负转正，考虑到公司在手项目待投入规模较大，公司未来仍存在较大的筹资需求。

表8 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年1—3月
经营活动现金流入	201.12	135.83	32.56
经营活动现金流出	186.65	152.07	31.04
经营活动产生的现金流量净额	14.47	-16.24	1.52
投资活动现金流入	30.07	9.93	0.61
投资活动现金流出	24.72	2.96	2.55
投资活动产生的现金流量净额	5.35	6.97	-1.94
筹资活动前现金流量净额	19.82	-9.28	-0.42
筹资活动现金流入	196.66	171.15	73.14
筹资活动现金流出	222.99	156.77	71.12
筹资活动产生的现金流量净额	-26.34	14.38	2.02

流量净额			
现金收入比（%）	80.10	65.68	79.68

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度财务报表整理

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入量同比下降32.46%，由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。公司销售商品、提供劳务收到的现金同比有所下降；现金收入比下降至65.68%，公司收入实现质量有所下降；收到其他与经营活动有关的现金同比有所下降，主要为与区域内政府单位及国有企业的往来款。2022年，公司经营活动现金流出量同比下降18.52%，主要为房地产开发和委托代建项目投入资金以及支付的往来款等。同期，公司经营活动现金流量净额由正转负。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流入量同比下降66.99%，主要为收回理财产品及取得投资收益所致。公司投资活动现金流出量同比下降88.02%，主要系公司对南京高科新浚创新股权投资合伙企业（有限合伙）等追加投资所致。2022年，公司投资活动资金仍为净流入。

2022年，公司筹资活动前净现金流量净额由正转负。从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入量同比下降12.97%，主要为取得借款收到的现金。公司筹资活动现金流出量同比下降29.70%，主要为偿还债务本息支付的现金。2022年，公司筹资活动现金流量净额由负转正，考虑到公司在手项目待投入规模较大，公司未来仍存在较大的筹资需求。

2023年1—3月，公司经营活动现金流量净额为1.52亿元，现金收入比79.68%；投资活动现金流量净额为-1.94亿元；筹资活动现金流量净额为2.02亿元。

6. 偿债指标

跟踪期内，公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标表现强；直接和间接融资渠道

畅通；对外担保出现担保代偿，且考虑到公司对外担保规模较大，公司存在一定或有负债风险。

从短期偿债指标看，截至 2022 年底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所下降。2022 年，公司经营活动现金流量净额为负，对流动负债和短期债务无法覆盖。截至 2022 年底，公司现金短期债务比较上年底下降至 0.33 倍，现金类资产对短期债务的覆盖程度仍较弱。截至 2023 年 3 月底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所增长，现金短期债务比较上年底有所增长。整体看，公司短期偿债指标表现较弱。

从长期偿债指标看，2022 年，公司 EBITDA 为 38.23 亿元，同比增长 2.80%。同期，公司全部债务/EBITDA 和 EBITDA 利息倍数均有所增长；经营现金/全部债务和经营现金/利息均由正转负。整体看，公司长期偿债指标表现强。

表 9 公司偿债指标

项目	项目	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
短期偿债指标	流动比率（%）	195.87	178.72	181.87
	速动比率（%）	108.60	100.22	102.60
	经营现金/流动负债（%）	5.45	-5.23	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.12	-0.11	--
	现金短期债务比（倍）	0.44	0.30	0.36
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	37.18	38.23	--
	全部债务/EBITDA（倍）	7.36	7.74	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.05	-0.05	--
	EBITDA/利息支出（倍）	1.82	3.31	--
	经营现金/利息支出（倍）	0.71	-1.41	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：根据公司审计报告、2023年一季度财务报表及公司提供的材料整理

截至 2022 年底，公司对外担保余额 35.65 亿元，担保比率为 12.70%。其中对南京建工集团担保余额 3.00 亿元已逾期，并涉及担保代偿（具体情况见“企业信用记录”部分分析）；其余被担保企业均为区域内国有企业。考虑到公司对外担保规模较大，公司存

在一定或有负债风险。

截至 2023 年 3 月底，公司共获得金融机构综合授信额度 275.47 亿元，尚未使用额度 148.63 亿元，公司间接融资渠道畅通。此外，子公司南京高科为上市公司，具有直接融资渠道。

7. 公司本部财务状况

公司营业总收入主要来自公司本部及子公司南京高科，公司本部资产、所有者权益和负债规模占合并口径的比例一般，债务负担较重。考虑到南京高科对公司资产、所有者权益、负债及收入等均贡献较大，联合资信将持续关注南京高科经营情况及公司所持南京高科股份冻结情况。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 332.42 亿元，较上年底下降 1.28%。其中流动资产占 92.97%，非流动资产占 7.03%。从构成看，流动资产主要由其他应收款和存货构成；非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。公司本部资产总额占合并口径的 44.33%，占比一般。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 104.77 亿元，较上年底增长 3.50%。在所有者权益中，实收资本占 88.55%，权益稳定性较好。公司本部所有者权益占合并口径的 37.32%，占比一般。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 227.64 亿元，较上年底下降 3.33%。其中流动负债占 46.43%，非流动负债占 53.57%。从构成看，流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。公司本部负债总额占合并口径的 48.53%，占比一般。截至 2022 年底，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 68.48%和 64.53%，债务负担较重。

2022 年，公司本部实现营业总收入 26.80 亿元，占合并口径的 36.29%，占比一般。同

期，公司本部利润总额 3.62 亿元，占合并口径的 12.86%。

截至 2023 年 3 月底，公司本部资产总额 326.56 亿元，所有者权益为 101.57 亿元，负债总额 224.99 亿元；公司本部资产负债率 68.90%；公司本部全部债务 133.17 亿元，全部债务资本化比率 56.73%。2023 年 1—3 月，公司本部营业总收入 4.00 亿元，利润总额 -3.20 亿元。

公司对南京高科持股比例为 34.74%，截至 2022 年 12 月 1 日，公司所持有的南京高科股份累计被司法冻结 313000000 股，占其持股总数的 52.07%。考虑到南京高科对公司资产、所有者权益、负债及收入等均贡献较大，联合资信将持续关注南京高科经营情况及公司所持南京高科股份冻结情况。

十、外部支持

公司控股股东和实际控制人具有极强的综合实力，支持能力极强；跟踪期内，公司在政府补助方面继续获得外部支持，控股股东和实际控制人的支持可能性很大。

1. 支持能力

公司控股股东为南京国资集团。南京国资集团成立于 2002 年 9 月，南京市国资委为其唯一股东。南京国资集团是南京市集国有资产管理和投融资功能为一体的综合性平台，代表南京市政府整合、管理国有资产，确保国有资产保值、增值，并对公益性、先导性、基础性项目进行投资。近年来，南京国资集团收入及利润规模稳定增长，具有极强的综合实力。

公司实际控制人为南京市国资委。南京市是江苏省省会，2022 年，南京市经济均稳步增长，一般公共预算收入有所增长，收入质量高。截至 2022 年底，南京市地方政府债务余额 2988.2 亿元，政府债务负担一般。

整体看，公司控股股东及实际控制人具有极强的综合实力，支持能力极强。

2. 支持可能性

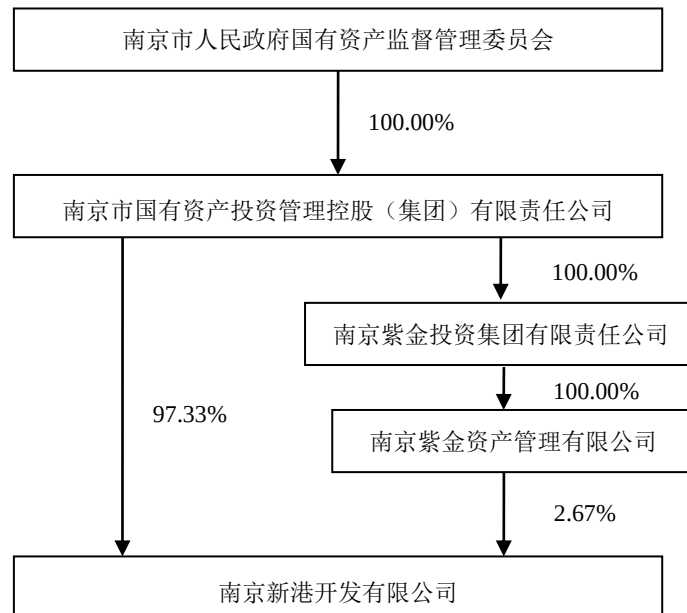
作为南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，公司在政府补助方面继续获得外部支持，2022 年，公司收到政府补助 0.38 亿元，计入“其他收益”。

公司的国资背景、区域地位及业务特征有利于其获得股东及政府的支持，且公司在政府补助方面继续获得外部支持，控股股东及政府的支持可能性很大。

十一、结论

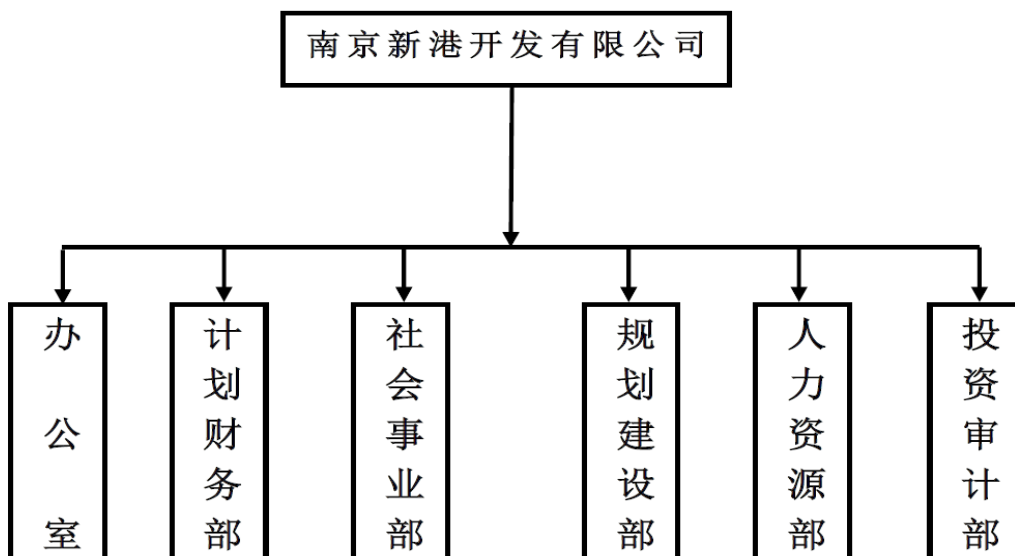
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“16 南港 04”“16 南港 06”“16 南港 07”和“21 南京新港 MTN001”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月底公司合并范围内一级子公司情况

子公司	注册地	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
南京高科股份有限公司	南京	高新技术产业投资、开发等	34.74	0.00
南京龙潭物流置业开发有限公司	南京	道路普通货物的运输等	64.50	0.00
南京新港产业投资发展有限公司	南京	城市更新服务等	100.00	0.00

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）	69.37	54.12	46.01	49.49
资产总额（亿元）	734.45	696.53	749.83	749.07
所有者权益（亿元）	266.96	259.87	280.71	283.85
短期债务（亿元）	160.32	122.21	154.09	139.07
长期债务（亿元）	111.53	151.46	141.73	142.75
全部债务（亿元）	271.84	273.68	295.82	281.82
营业总收入（亿元）	60.84	82.10	73.87	16.20
利润总额（亿元）	24.64	27.73	28.14	3.18
EBITDA（亿元）	32.47	37.18	38.23	--
经营性净现金流（亿元）	4.03	14.47	-16.24	1.52
财务指标				
销售债权周转次数（次）	3.55	4.76	4.23	--
存货周转次数（次）	0.18	0.28	0.26	--
总资产周转次数（次）	0.08	0.11	0.10	--
现金收入比（%）	80.82	80.10	65.68	79.68
营业利润率（%）	17.69	13.76	15.30	8.25
总资本收益率（%）	5.24	6.15	6.09	--
净资产收益率（%）	8.15	9.47	9.31	--
长期债务资本化比率（%）	29.47	36.82	33.55	33.46
全部债务资本化比率（%）	50.45	51.29	51.31	49.82
资产负债率（%）	63.65	62.69	62.56	62.11
流动比率（%）	169.50	195.87	178.72	181.87
速动比率（%）	94.29	108.60	100.22	102.60
经营现金流动负债比（%）	1.20	5.45	-5.23	--
现金短期债务比（倍）	0.43	0.44	0.30	0.36
EBITDA 利息倍数（倍）	1.86	1.82	3.31	--
全部债务/EBITDA（倍）	8.37	7.36	7.74	--

注：1. 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；2. 2023 年一季度财务报表未经审计；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. 本报告合并口径已将其其他流动负债中的付息项纳入短期债务核算，将长期应付款中的付息项纳入长期债务核算；5. “--”代表不适用

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季度财务报表及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	13.11	3.61	1.34	1.29
资产总额（亿元）	382.50	336.71	332.42	326.56
所有者权益（亿元）	126.53	101.23	104.77	101.57
短期债务（亿元）	92.67	56.32	71.61	14.72
长期债务（亿元）	101.95	143.23	118.99	118.45
全部债务（亿元）	194.61	199.55	190.60	133.17
营业总收入（亿元）	29.33	30.55	26.80	4.00
利润总额（亿元）	2.64	3.08	3.62	-3.20
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	26.36	11.96	10.01	5.72
财务指标				
销售债权周转次数（次）	413.56	24.89	16.84	--
存货周转次数（次）	0.20	0.23	0.24	--
总资产周转次数（次）	0.08	0.08	0.08	--
现金收入比（%）	100.00	100.00	99.99	78.26
营业利润率（%）	7.22	8.83	8.14	4.74
总资本收益率（%）	2.29	2.94	3.19	--
净资产收益率（%）	1.87	2.69	3.19	--
长期债务资本化比率（%）	44.62	58.59	53.18	53.84
全部债务资本化比率（%）	60.60	66.35	64.53	56.73
资产负债率（%）	66.92	69.94	68.48	68.90
流动比率（%）	234.82	354.95	292.43	292.77
速动比率（%）	149.05	229.32	201.73	201.21
经营现金流动负债比（%）	17.48	13.48	9.47	--
现金短期债务比（倍）	0.14	0.06	0.02	0.09
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 公司本部 2023 年一季度财务数据未经审计，相关指标未年化；2. 因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；3. “/”代表数据未取得，“--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报表整理

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	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) -1] ×100%
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 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持