

# 南京新港开发有限公司

## 2024 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司  
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

# 信用评级公告

联合〔2024〕5009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<sup>+</sup>，维持“16南港07”的信用等级为AA<sup>+</sup>，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：

二〇二四年六月二十三日

# 声 明

一、本报告是联合资信评估股份有限公司（以下简称“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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、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，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。

三、本报告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。

四、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。

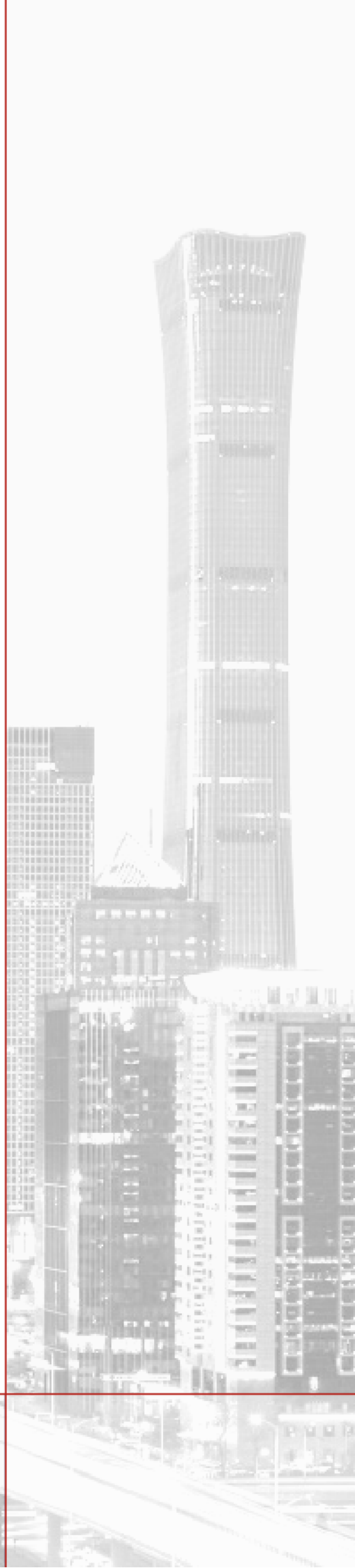
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、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。

七、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。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



# 南京新港开发有限公司 2024 年跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
南京新港开发有限公司	AA+/稳定	AA+/稳定	2024/06/23
16 南港 07	AA+/稳定	AA+/稳定	

## 评级观点

跟踪期内，南京新港开发有限公司（以下简称“公司”）仍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，业务保持一定的区域专营优势。2023 年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入均实现同比增长，公司外部发展环境良好，且继续获得外部支持。公司董事长兼总经理发生变更，为正常人事调整，除此之外，公司在治理结构和管理制度方面均未发生重大变化。公司营业总收入仍主要来自房地产和园区开发业务，房地产项目未来待投资规模较大，该业务稳定性易受相关政策和市场行情影响；市政基础设施承建业务未来存在一定投资压力。公司资产以流动资产为主，流动资产中应收类款项和存货占比仍高，应收类款项对资金形成一定占用，且部分应收对象存在债券违约情况，需关注回收风险；存货中房地产项目投入规模较大，需关注市场行情变化对其价值的影响；所有者权益中少数股东权益占比较高，结构稳定性一般；短期债务占比较高，债务结构有待优化，对债券融资依赖度较高，整体债务负担较重，2024 年面临较大的债务集中兑付压力；非经常性损益对利润总额影响大，盈利指标表现好；短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现较强；对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险；公司所持子公司股权被司法冻结，需对上述事项进展及对公司的影响保持关注。

**个体调整：**无。

**外部支持调整：**跟踪期内，公司在政府补助等方面继续获得外部支持。

## 评级展望

未来，随着南京市经济的持续发展，以及南京经开区推进产城融合，公司有望承担更多的市政工程及基础设施建设项目，公司经营规模有望保持稳定。

**可能引致评级上调的敏感性因素：**公司长、短期偿债指标有所优化，偿债能力进一步提升。

**可能引致评级下调的敏感性因素：**公司发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持程度减弱。

## 优势

- **公司外部发展环境良好。**2023 年，南京市实现地区生产总值 17421.40 亿元，同比增长 4.6%；一般公共预算收入 1619.98 亿元，同比增长 4.0%。公司外部发展环境良好。
- **公司业务保持一定的区域专营优势。**公司仍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，业务结构多元，涉及房地产开发、市政基础设施承建、委托代建、土地成片开发转让和园区管理及服务等。跟踪期内，公司业务保持一定的区域专营优势。
- **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，跟踪期内，公司在政府补助等方面继续获得外部支持。2023 年，公司收到政府补助 0.51 亿元。

## 关注

- **公司房地产业务占比较高，该业务稳定性易受相关政策和市场行情影响。**2023 年，公司房地产业务收入占营业总收入的 47.39%。截至 2023 年底，公司在建房地产项目待投资规模 63.58 亿元。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。
- **公司资产流动性一般。**截至 2023 年底，公司资产中应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货合计占比 61.10%，应收类款项对资金形成一定占用，且部分应收对象存在债券违约情况，需关注回款风险；存货中房地产项目投入规模较大，需关注市场行情变化对其价值的影响。2023 年，公司计提信用减值损失及资产减值损失合计 10.38 亿元，较 2022 年明显增加。整体看，公司资产流动性一般。
- **公司债务负担较重，2024 年面临较大的债务集中兑付压力。**截至 2023 年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 59.06%和 52.19%，考虑到公司权益中存在一定规模永续中期票据，整体债务负担较重。同期末，公司短期债务 180.68 亿元，现金短期债务比为 0.24 倍，面临较大的债务集中兑付压力。
- **截至报告出具日，公司所持子公司的股权仍存在被司法冻结的情况，需对上述事项进展及对公司的影响保持关注。**截至报告出具日，公司所持有的南京高科股份有限公司股份累计被司法冻结 229000000 股，占其持股总数的 38.10%，上述股权冻结的主要系平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）向法院提起金融贷款合同纠纷诉讼，要求公司对南京建工产业集团有限公司的相关逾期贷款承

担连带保证责任所致。2023 年 12 月，广东省深圳市中级人民法院于 2023 年 12 月作出（2022）粤 03 民初 6584 号民事判决书，一审判决驳回平安信托对公司的全部诉讼请求，公司不承担担保责任。截至报告出具日，平安信托已提起上诉，联合资信将对上述事项进展及对公司的影响保持关注。

## 本次评级使用的评级方法、模型

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 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在联合资信官网公开披露

## 本次评级打分表及结果

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	3
			盈利能力	1
			现金流量	4
		资本结构	2	
		偿债能力	3	
指示评级				<b>a<sup>+</sup></b>
个体调整因素：--				--
个体信用等级				<b>a<sup>+</sup></b>
外部支持调整因素：政府支持				+3
评级结果				<b>AA<sup>+</sup></b>

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

## 主要财务数据

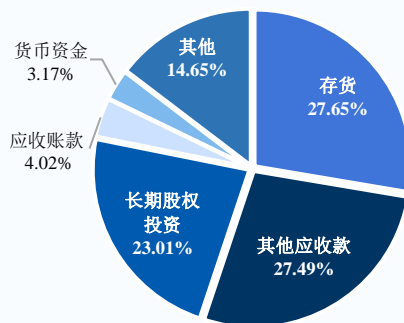
合并口径			
项目	2021年	2022年	2023年
现金类资产（亿元）	55.84	46.89	44.15
资产总额（亿元）	696.53	749.83	708.98
所有者权益（亿元）	259.87	280.71	290.25
短期债务（亿元）	122.21	154.09	180.68
长期债务（亿元）	151.46	139.12	136.19
全部债务（亿元）	273.68	293.21	316.87
营业总收入（亿元）	82.10	73.87	73.92
利润总额（亿元）	27.73	28.14	11.07
EBITDA（亿元）	37.18	38.23	22.61
经营性净现金流（亿元）	14.47	-16.24	-7.37
营业利润率（%）	13.76	15.30	11.80
净资产收益率（%）	9.47	9.31	4.40
资产负债率（%）	62.69	62.56	59.06
全部债务资本化比率（%）	51.29	51.09	52.19
流动比率（%）	195.87	178.72	189.88
经营现金流动负债比（%）	5.45	-5.23	-2.80
现金短期债务比（倍）	0.46	0.30	0.24
EBITDA利息倍数（倍）	1.82	3.31	1.86
全部债务/EBITDA（倍）	7.36	7.67	14.02

公司本部口径			
项目	2021年	2022年	2023年
资产总额（亿元）	336.71	332.42	317.63
所有者权益（亿元）	101.23	104.77	104.65
全部债务（亿元）	199.55	190.60	175.29
营业总收入（亿元）	30.55	26.80	25.62
利润总额（亿元）	3.08	3.62	-0.80
资产负债率（%）	69.94	68.48	67.05
全部债务资本化比率（%）	66.35	64.53	62.62
流动比率（%）	354.95	292.43	243.55
经营现金流动负债比（%）	13.48	9.47	19.81

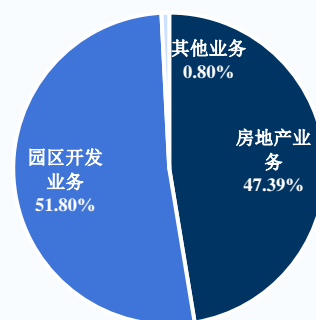
注：1.2021—2023年财务数据取自当年审计报告期末数；2.本报告合并口径将其他流动负债带息部分纳入短期债务核算，公司本部债务未调整；3.本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，单位均指人民币

资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

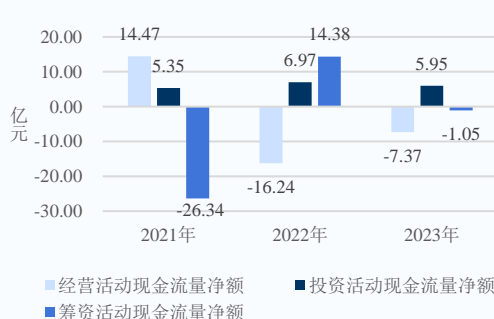
2023年底公司资产构成



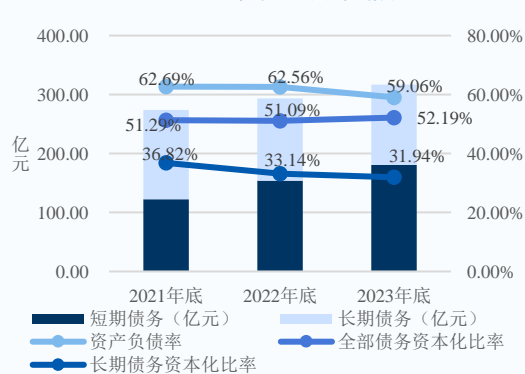
2023年公司营业总收入构成



2021—2023年公司现金流情况



2021—2023年末公司债务情况



## 跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
16南港07	5.00亿元	5.00亿元	2026/10/17	--

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券  
 资料来源：联合资信整理

## 评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
16南港07	AA+/稳定	AA+/稳定	2023/06/27	王聪 杜晗	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	<a href="#">阅读全文</a>
16南港07	AA+/稳定	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)	<a href="#">阅读全文</a>
16南港07	AA+/发展中	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(原联合信用评级有限公司评级方法)	<a href="#">阅读全文</a>
16南港07	AA+/列入信用评级观察名单	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)	<a href="#">阅读全文</a>
16南港07	AA+/稳定	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)	<a href="#">阅读全文</a>

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  
 资料来源：联合资信整理

## 评级项目组

项目负责人：杜晗 [duhan@lhratings.com](mailto:duhan@lhratings.com)

项目组成员：李桂梅 [ligm@lhratings.com](mailto:ligm@lhratings.com)

公司邮箱：[lianhe@lhratings.com](mailto:lianhe@lhratings.com) 网址：[www.lhratings.com](http://www.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）





## 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”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

## 二、企业基本情况

跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股权结构和实际控制人未发生变化。截至 2023 年底，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持股比例分别为 97.33% 和 2.67%，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”）。

公司是南京经济技术开发区（以下简称“南京经开区”）内园区开发建设及投资运营的重要主体，主要从事房地产开发和园区开发等业务。

截至 2023 年底，公司本部内设计划财务部、规划建设部和投资审计部等职能部门；同期末，公司纳入合并范围内一级子公司共 3 家。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 708.98 亿元，所有者权益 290.25 亿元（含少数股东权益 127.97 亿元）；2023 年，公司实现营业收入 73.92 亿元，利润总额 11.07 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：赵艳梅。

## 三、债券概况及募集资金使用情况

截至报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券情况见图表 1。跟踪期内，公司已按期支付“16 南港 07”利息。截至 2023 年底，“16 南港 07”募集资金已按照指定用途使用完毕。

图表 1 • 截至报告出具日公司由联合资信评级的存续债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限
16 南港 07	5.00	5.00	2016/10/17	10 年

资料来源：联合资信整理

## 四、宏观经济和政策环境分析

2024 年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处在结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024 年一季度，中国经济开局良好。一季度 GDP 同比增长 5.3%，上年四季度同比增长 5.2%，一季度 GDP 增速稳中有升；满足全年经济增长 5%左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望二、三季度，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察（2024 年一季度报）](#)》。

## 五、行业及区域环境分析

### 1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性



的收紧与放松。2023 年以来，化解地方政府债务风险的紧迫性有所上升，中央政治局会议提出“要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”。一揽子化债方案有效缓释了地方政府短期债务风险，同时有助于建立防范化解地方政府债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。在此背景下，全口径地方债务监测监管体系将逐步完善，不同地区实施差异化的化债策略，城投企业实施分类管理。整体上，城投企业债务管控趋严，新增融资难度加大。

2024 年，积极的财政政策适度加力，新型城镇化积极推进，城投企业作为新型城镇化建设的重要载体，有望持续获得地方政府的支持。城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但考虑到地方政府财政收支在较长时间内处于紧平衡状态、短期内土地市场复苏可能性较低、2024 年城投债到期兑付压力持续加大、不同地区化债手段及化债进程分化、不同类型债务偿付安全性存在差异等因素，仍需重点关注政府债务负担重、负面舆情频发等区域，以及行政层级低、债券非标融资占比高、短期偿债压力大等尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2024 年城市基础设施建设行业分析》。

## 2 区域环境分析

2023 年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入均实现同比增长，政府债务负担一般；南京经开区成立以来在经济建设、产业发展、科技创新等方面积累了较好的基础。整体看，公司外部发展环境良好。

### 南京市

南京市为江苏省省会，位于江苏省西南部、长江下游，市域平面呈南北长东西窄展开，面积 6587.04 平方千米。南京市是中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽，是长江三角洲唯一的特大城市和长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市、首批国家历史文化名城和全国重点风景旅游城市。截至 2023 年底，南京市下辖玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、江宁、浦口、六合、溧水、高淳 11 个区。

图表 2 • 南京市主要经济指标

项目	2022 年	2023 年
GDP（亿元）	16907.85	17421.40
GDP 增速（%）	2.10	4.60
固定资产投资增速（%）	3.50	-1.90
三产结构	1.9:35.9:62.2	1.8:34.0:64.2
人均 GDP（万元）	17.88	18.30

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据南京市政府网站披露数据，2023 年，南京市地区生产总值同比实现增长。其中，第一产业、第二产业和第三产业增加值分别同比增长 1.7%、2.8%和 5.6%。同期，南京市完成房地产开发投资同比下降 0.2%（住宅投资同比增长 0.5%）；商品房销售面积同比下降 3.9%（住宅销售面积同比增长 0.6%）。

图表 3 • 南京市主要财力指标

项目	2022 年	2023 年
一般公共预算收入（亿元）	1558.21	1619.98
一般公共预算收入增速（%）	0.10	4.00
税收收入（亿元）	1208.88	1366.53
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	77.58	84.35
一般公共预算支出（亿元）	1828.69	1838.70
财政自给率（%）	85.21	88.10
政府性基金收入（亿元）	1560.29	1254.30
地方政府债务余额（亿元）	2988.15	3070.00

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据《南京市 2023 年预算执行情况和 2024 年预算草案》，2023 年，南京市一般公共预算收入同比实现增长，一般公共预算收入质量较好。同期，南京市财政自给能力较强。2023 年，受国有土地使用权出让收入下降影响，南京市政府性基金收入同比有所下降。截至 2023 年底，南京市地方政府债务余额为 3070.0 亿元，其中，一般债务 1117.5 亿元，专项债务 1952.5 亿元，地方政府债务负担一般。

## 南京经开区

南京经开区位于南京市栖霞区，成立于 1992 年，2002 年升级为国家级经济技术开发区。南京经开区成立以来在经济建设、产业发展、科技创新等方面积累了较好的基础，已形成光电显示、高端装备、生物医药三大主导优势产业，制造业占比近 70%，规模以上工业年产值超过 3000 亿元。根据《南京经济技术开发区 2024 年度财政预算》，2023 年，南京经开区一般公共预算收入同比实现增长，一般公共预算收入质量良好。同期，南京经开区财政自给能力非常强。2023 年，受国有土地使用权出让收入下降影响，南京经开区政府性基金收入同比有所下降。

图表 4 • 南京经开区主要财力指标

项目	2022 年	2023 年
一般公共预算收入（亿元）	101.00	106.10
一般公共预算收入增速（%）	-2.70	5.00
税收收入（亿元）	93.30	97.10
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	92.38	91.52
一般公共预算支出（亿元）	26.30	42.40
财政自给率（%）	384.03	250.24
政府性基金收入（亿元）	33.40	17.80

资料来源：联合资信根据公开资料整理

## 六、跟踪期主要变化

### （一）基础素质

#### 1 产权状况

截至 2023 年底，公司注册资本和实收资本均为 89.64 亿元，南京国资集团持有公司 97.33% 股权，为公司控股股东，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，公司业务在区域内保持一定的专营优势。

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 信用记录

跟踪期内，公司本部及重要子公司本部未新增不良或关注信贷信息记录，联合资信未发现公司本部和重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

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 2024 年 5 月 21 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前或到期日还清，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 2024 年 5 月 21 日，子公司南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”，股票代码：600064.SH）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。

根据公司本部及南京高科本部过往在债券市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司本部及南京高科本部存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。

## （二）管理水平

跟踪期内，公司法定代表人兼董事长兼总经理发生变更，为正常人事调整。除此之外，公司在治理结构和管理制度方面均未发生重大变化。

公司于2023年12月29日发布《南京新港开发有限公司关于法定代表人、董事长和总经理变更的公告》（以下简称“公告”），根据公告，公司法定代表人、董事长兼总经理变更为赵艳梅。

赵艳梅女士，1975年4月生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，经济师、物流师；历任南京港港务工程有限公司（原名南京港港务工程公司）总经理办公室秘书，南京龙潭集装箱有限公司总经理办公室秘书，南京龙潭物流基地开发有限公司（以下简称“龙潭公司”）招商部副经理、经理，南京经开区招商局一阶职员、投资促进局（招商局）副局长、科技人才局副局长、投资促进局副局长、企业服务局副局长、企业服务局副局长及二级主管；2023年12月起任公司董事长兼总经理、法定代表人。

## （三）经营方面

### 1 业务经营分析

2023年，公司营业总收入同比变动不大，仍主要来自房地产业务和园区开发业务；同期，公司房地产业务毛利率同比大幅下降，综合毛利率同比有所下降。

2023年，公司营业总收入同比增长0.07%，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99.19%。

毛利率方面，受占比较高的房地产业务毛利率下降影响，公司综合毛利率同比下降2.47个百分点。

图表5·公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2022年			2023年		
	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）
房地产	36.47	49.37	17.72	35.03	47.39	9.64
园区开发	36.62	49.57	11.48	38.29	51.80	14.32
其他	0.78	1.06	51.61	0.59	0.80	65.11
合计	73.87	100.00	14.98	73.92	100.00	12.51

注：其他业务包括物流仓储、服务及其他业务

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

#### （1）房地产业务

2023年，由于毛利率较低的经济适用房项目收入占比增加，公司房地产业务毛利率同比大幅下降。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仍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，开发项目以中高端商品住宅为主，均位于南京市内，开发种类以商品房、经济适用房和商业地产三类为主。

2023年，公司房地产业务收入同比有所下降，结转面积为45.36万平方米；由于毛利率较低的经济适用房项目收入占比增加，公司房地产业务毛利率同比大幅下降。房地产销售方面，2023年，公司房地产开工面积及竣工面积均同比大幅增长，合同销售面积及合同销售金额均同比大幅增长。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。

图表6·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	2022年	2023年
开工面积	8.73	26.95
竣工面积	31.75	34.46

合同销售面积	17.14	25.46
其中：商品房项目	1.33	3.13
经济适用房项目	15.81	22.33
合同销售金额	11.73	19.14
其中：商品房、车位等项目	5.38	10.70
经济适用房项目	6.35	8.44

资料来源：公司提供

房地产开发项目方面，截至 2023 年底，公司房地产业务待结转面积 9.60 万平方米；同期末，公司在建房地产项目共 6 个，尚需投资 63.58 亿元。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。

图表 7·截至 2023 年底公司在建房地产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	经营业态	开工时间	预计竣工时间	总建筑面积	总投资额	已投资
紫星堂	商品房	2023 年	分期开发，分期竣工	7.72	25.00	15.81
江悦堂及燕栖渡	商品房/商业	2023 年	分期开发，分期竣工	14.96	36.00	18.53
荣境东院	商品房	2023 年	分期开发，分期竣工	9.43	26.00	12.82
迈上品院	商品房	2019 年	2024 年	6.17	12.00	8.63
紫尧星院	商品房	2021 年	分期开发，分期竣工	15.46	32.00	27.22
紫麟景院暨时代广场	商品房/商办/公寓	2022 年	分期开发，分期竣工	21.62	29.00	13.41
<b>合计</b>	--	--	--	<b>75.35</b>	<b>160.00</b>	<b>96.42</b>

资料来源：公司提供

## （2）园区开发业务

**2023 年，公司园区开发业务收入和毛利率同比均有所增长。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、龙潭公司、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。截至 2023 年底，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。

2023 年，公司园区开发业务收入和毛利率同比均有所增长。其中，委托代建业务收入 25.75 亿元，同比下降 6.63%，毛利率 8.29%，同比增长 0.50 个百分点；市政基础设施承建（含工程施工）业务收入 8.23 亿元，同比增长 43.86%，毛利率 11.13%，同比增长 5.37 个百分点；园区管理及服务业务收入 3.50 亿元，同比增长 5.40%，毛利率 37.82%，同比下降 1.73 个百分点。

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，龙潭物流仍主要负责南京经开区内龙潭物流基地（市级开发区）的基础设施建设及部分管理工作。在受托履行建设管理职能过程中，公司本部按成本加成 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；龙潭公司按成本加成 3.00% 确认收入，相关成本和收益均由南京龙潭物流基地管理委员会（以下简称“龙潭管委会”）承担。截至 2023 年底，公司主要在建代建项目为龙潭综合保税区项目和龙潭新城项目，计划总投资 73.00 亿元，公司未提供最新已投资规模（截至 2023 年 6 月底已投资 73.60 亿元，由于项目开工时间较早，人工和原材价格上涨等因素导致已投资规模大于计划总投资规模）；无拟代建项目，委托代建业务未来投资压力很小。

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 年底，公司主要在建市政基础设施项目包括麒麟科技创新园二期经济适用房 G 地块项目 G3、G4 地块工程总承包，南京市下关粮食仓库，栖霞区红枫片区保障性住房三期项目二标段等项目，计划总投资 29.82 亿元，已累计投资 17.15 亿元，未来存在一定的投资压力。

园区管理及服务业务方面，该业务区域范围最初主要集中于南京经济技术开发区起步区，此后，根据宁政复（2007）67 号文件，南京市政府同意由南京经开区托管仙林大学城高科技产业园、栖霞经济开发区、栖霞区三江口工业园，三个园区合计开发面积达 100 平方公里。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。

土地成片开发转让业务方面，该业务模式未发生变化，主要是南京经开区内部分土地由南京高科直接缴纳土地出让金取得，然后对所持有土地进行拆迁平整后出让给入园企业，土地转让价格均价在 8~10 万/亩。跟踪期内，公司所确认的相关收入仍来自于 2007 年前转让的土地。2023 年，公司确认土地成片开发转让业务收入 0.82 亿元，毛利率为 63.29%。截至 2023 年底，公司剩余待转让土地面积 34.81 万平方米。随着南京经开区建成区建设发展趋于成熟，存量土地较少，后期扩区东区的存量土地将按照新的土地管理法和土地流转招拍挂的要求，由区内招商企业直接摘牌取得，公司土地成片开发转让业务持续性较差。

## 2 未来发展

公司将利用在市政基础设施建设业务形成的优势，拓展业务领域，提升自身市场竞争力。

未来，公司将继续利用从事市政基础设施建设业务形成的优势，对南京经开区周边市场业务进行拓展，完成在手重点工程项目建设，提高专业资质和技术水平的同时，利用地方产业联动与产投互动，持续提升自身市场竞争力；房地产业务方面，公司将加快房地产项目开发销售及回款，围绕保障性住房建设等“三大工程”政策导向，拓展优质项目。

## （四）财务方面

公司提供了 2023 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。

截至 2023 年底，公司合并范围内共有 3 家一级子公司。跟踪期内，公司合并范围内一级子公司无变化，且当期会计政策变更对公司财务状况和经营成果无重大影响，公司财务数据可比性强。

## 1 主要财务数据变化

### （1）资产质量

截至 2023 年底，公司资产总额较上年底有所下降，资产结构仍以流动资产为主；资产中应收类款项和存货占比仍高，应收类款项对资金形成一定占用，且部分应收对象存在债券违约，需关注回收风险；存货中房地产项目投入规模较大，需关注市场行情变化对其价值的影响。整体看，公司资产流动性一般。

截至 2023 年底，公司合并资产总额较上年底下降 5.45%，主要系流动资产下降所致。公司资产结构仍以流动资产为主。

图表 8 • 公司资产主要构成情况

科目	2022 年末		2023 年末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
<b>流动资产</b>	<b>555.24</b>	<b>74.05</b>	<b>500.53</b>	<b>70.60</b>
货币资金	23.28	3.10	23.24	3.28
交易性金融资产	22.67	3.02	20.64	2.91
应收账款	16.89	2.25	29.42	4.15
其他应收款	241.07	32.15	201.28	28.39
存货	236.63	31.56	202.47	28.56
<b>非流动资产</b>	<b>194.58</b>	<b>25.95</b>	<b>208.46</b>	<b>29.40</b>
其他非流动金融资产	13.55	1.81	16.14	2.28
长期股权投资	156.26	20.84	168.52	23.77
<b>资产总额</b>	<b>749.83</b>	<b>100.00</b>	<b>708.98</b>	<b>100.00</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

### ① 流动资产

截至 2023 年底，公司流动资产较上年底下降 9.85%，主要系其他应收款和存货下降所致。公司流动资产主要由应收账款、其他应收款和存货构成。公司货币资金较上年底下降 0.17%，货币资金受限资金规模为 5.38 亿元，受限比例为 23.15%，主要为因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。公司交易性金融资产主要由债务投资工具 7.12 亿元（主要系对南银转债的投资）和权益投资工具 13.51 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和中信证券股份有限公司等的投资）构成。公司应收账款较上年底增长 74.23%，主要系应收龙潭管委会款项增长所致。从账龄来看，公司应收账款账龄 1 年以内和 1~2 年的比例分别为 53.34%和 43.69%，整体账龄较短，



公司应收账款累计计提坏账准备 0.69 亿元；从集中度看，公司应收账款余额前五大欠款方占比为 86.59%，集中度较高。公司其他应收款较上年下降 16.51%，主要系往来款下降所致。公司单项计提坏账准备的其他应收款余额为 5.85 亿元，其余按账龄组合计提坏账准备。其中，因债务人南京第二热电有限公司资不抵债全额计提坏账 1.68 亿元；公司对南京建工产业集团有限公司（以下简称“南京建工产业”，其在公开市场发行的债券已实质违约余额 85.00 亿元）逾期贷款担保进行全额代偿，已全额计提坏账准备 4.16 亿元。其他应收款账龄以 1 年以内、1~2 年和 2~3 年为主，占比分别为 40.51%、27.53%和 27.34%，整体账龄尚可。公司其他应收款对象主要为南京经开区管委会，截至 2023 年底公司其他应收款累计计提坏账准备 7.27 亿元。从集中度来看，其他应收款前五大欠款方合计占比为 97.84%，集中度很高。公司存货较上年下降 14.43%，主要系拟开发土地规模下降所致。2023 年，受房地产行业整体下行及项目所处区域的市场环境影响，南京高科部分房地产项目销售不及预期，存在减值迹象。南京高科根据各项目所处区域的市场环境，结合开发产品的产品结构和特点，基于谨慎性原则，对具有减值迹象的项目计提资产减值损失，共计提减值准备 6.08 亿元。公司存货主要由在建的房地产项目（账面价值 111.28 亿元）、委托代建项目和市政基础设施承建项目投入构成，累计计提跌价准备 6.15 亿元，计提比例为 2.95%。

图表 9 • 截至 2023 年底公司应收账款前五名情况

名称	期末余额（亿元）	占应收账款期末余额的比例（%）
南京经开区管委会	11.88	39.44
龙潭管委会	11.38	37.78
南京新港红枫建设发展有限公司	1.94	6.44
东区公司 <sup>1</sup>	0.68	2.25
南京经开国有资产控股集团有限公司	0.20	0.68
<b>合计</b>	<b>26.08</b>	<b>86.59</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 10 • 截至 2023 年底公司其他应收款前五名情况

名称	期末余额（亿元）	占其他应收款期末余额的比例（%）
南京经开区管委会	181.08	86.83
龙潭管委会	10.01	4.80
东区公司	5.05	2.42
南京建工产业 <sup>2</sup>	4.16	2.00
南京栖霞沿江发展有限公司	3.72	1.79
<b>合计</b>	<b>204.03</b>	<b>97.84</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

## ② 非流动资产

截至 2023 年底，公司非流动资产较上年增长 7.13%，主要由其他非流动金融资产和长期股权投资构成。公司其他非流动金融资产全部为权益工具投资，较上年增长 19.15%，主要系新增对外投资所致；公司其他非流动金额资产主要系对广州农村商业银行股份有限公司等的投资。公司长期股权投资较上年增长 7.84%，主要系对投资企业追加投资 1.10 亿元和获得投资公司发放现金股利或利润 6.51 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 139.61 亿元，其余为主要对多只基金的投资。

受限资产方面，截至 2023 年底，公司受限资产情况如下所示。总体看，公司资产受限比例较低。

图表 11 • 截至 2023 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占资产总额比例（%）	受限原因
货币资金	5.18	0.76	因涉诉被采取财产保全、票据保证金
存货	47.75	6.73	抵押取得银行借款
长期股权投资	1.18	0.17	财产保全纠纷
<b>合计</b>	<b>54.30</b>	<b>7.66</b>	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

<sup>1</sup> 存在被执行信息，于 2023 年 7 月 10 日立案，执行标的 5025.96 万元。

<sup>2</sup> 存在债券违约。



## (2) 资本结构

### ① 所有者权益

截至 2023 年底，公司所有者权益较上年底有所增长，主要系利润积累所致；所有者权益中少数股东权益占比较高，结构稳定性仍一般。

截至 2023 年底，公司所有者权益较上年底增长 3.40%，主要系未分配利润增长所致。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 73.13%，占比较高，权益结构稳定性仍一般。

截至 2023 年底，公司实收资本和资本公积较上年底无变化；未分配利润较上年底增长 4.78%，主要系利润积累所致；其他综合收益 -15.65 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。

图表 12 • 公司所有者权益主要构成情况

科目	2022 年末		2023 年末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	89.64	31.93	89.64	30.88
其他权益工具	10.00	3.56	10.00	3.45
资本公积	0.46	0.16	0.46	0.16
其他综合收益	-16.24	-5.78	-15.65	-5.39
未分配利润	70.91	25.26	74.30	25.60
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>158.31</b>	<b>56.39</b>	<b>162.28</b>	<b>55.91</b>
少数股东权益	122.41	43.61	127.97	44.09
<b>所有者权益合计</b>	<b>280.71</b>	<b>100.00</b>	<b>290.25</b>	<b>100.00</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

### ② 负债

截至 2023 年底，公司负债规模较上年底有所下降；有息债务有所增长，短期债务占比较高，债务结构有待优化；公司对债券融资依赖度较高，整体债务负担较重，2024 年面临较大的债务集中兑付压力。

截至 2023 年底，公司负债总额较上年底下降 10.74%，主要系流动负债减少所致；负债结构仍以流动负债为主。公司应付账款较上年底下降 30.90%，主要系应付土地出让金减少所致；其他应付款较上年底下降 69.13%，主要系往来款收回所致；合同负债较上年底下降 44.11%，主要系房地产项目完工交付预收房款结转所致。

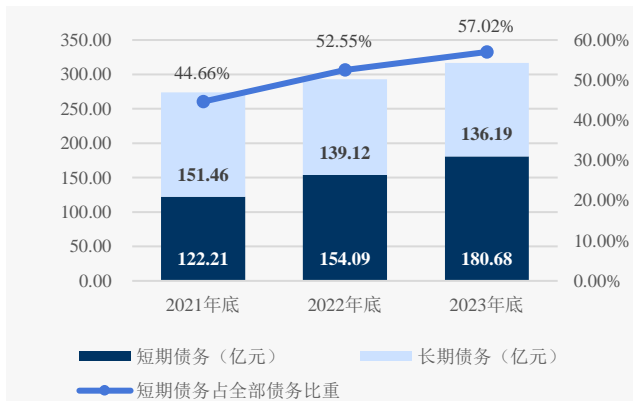
图表 13 • 公司主要负债情况

项目	2022 年末		2023 年末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
<b>流动负债</b>	<b>310.68</b>	<b>66.23</b>	<b>263.61</b>	<b>62.95</b>
短期借款	63.50	13.54	63.48	15.16
应付账款	53.06	11.31	36.67	8.76
其他应付款	51.19	10.91	15.80	3.77
一年内到期的非流动负债	62.75	13.38	85.87	20.51
合同负债	35.16	7.50	19.65	4.69
其他流动负债	21.63	4.61	22.57	5.39
<b>非流动负债</b>	<b>158.43</b>	<b>33.77</b>	<b>155.12</b>	<b>37.05</b>
长期借款	42.10	8.97	70.27	16.78
应付债券	96.80	20.63	65.91	15.74
递延所得税负债	16.68	3.56	16.22	3.87
<b>负债总额</b>	<b>469.11</b>	<b>100.00</b>	<b>418.73</b>	<b>100.00</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

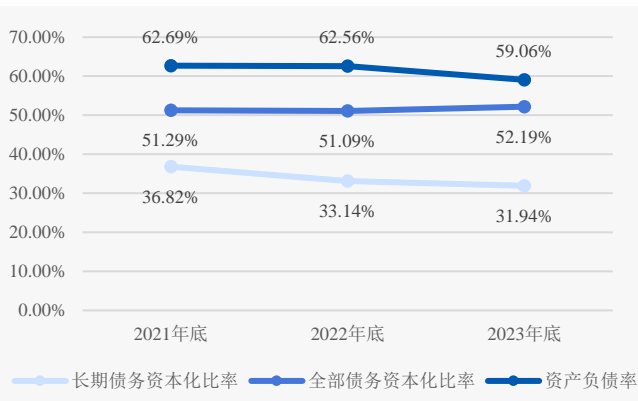
有息债务方面，本报告合并口径将其他流动负债带息部分纳入短期债务核算。截至 2023 年底，公司全部债务 316.87 亿元，较上年底增长 8.07%，主要系短期债务增长所致。公司短期债务占比较高，债务结构有待优化；有息债务中债券占比为 49.77%，对债券融资依赖度较高。从债务指标来看，截至 2023 年底，公司资产负债率和长期债务资本化比率较上年底有所下降，全部债务资本化比率较上年有所增长。考虑到公司权益中有一定规模的永续中票，公司实际债务负担高于债务指标测算值。整体看，公司债务负担较重。

图表 14 • 2021—2023 年末公司债务结构



资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

图表 15 • 2021—2023 年末公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

截至 2023 年底，公司短期债务 180.68 亿元，公司 2024 年面临较大债务集中兑付压力。

### (3) 盈利能力

2023 年，公司营业总收入变动不大；非经常性损益对利润总额影响大；盈利指标表现好。

2023 年，公司营业总收入同比增长 0.07%；营业成本同比增长 2.98%；营业利润率同比下降 3.49 个百分点。

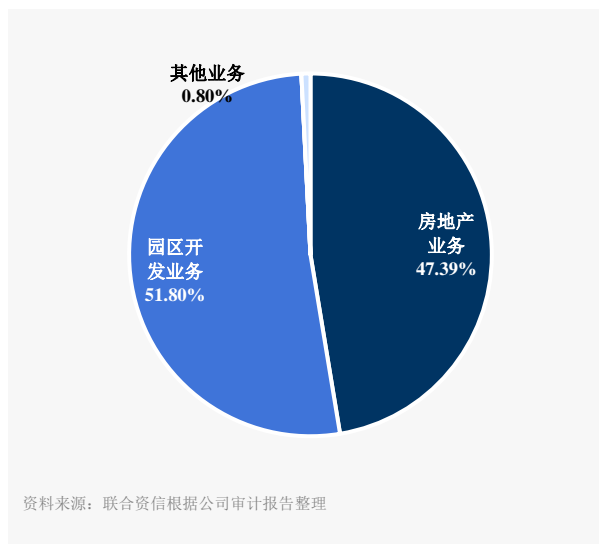
非经常性损益方面，公司资产减值损失为存货跌价损失；信用减值损失主要系其他应收款坏账损失；投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。非经常性损益对利润总额影响大。

图表 16 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年
营业总收入	73.87	73.92
营业成本	62.80	64.67
期间费用	6.80	6.17
资产减值损失	-0.03	-6.08
信用减值损失	0.90	-4.30
投资收益	24.29	19.77
利润总额	28.14	11.07
营业利润率 (%)	15.30	11.80
总资本收益率 (%)	6.12	3.82
净资产收益率 (%)	9.31	4.40

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

图表 17 • 2023 年公司营业总收入构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

### (4) 现金流

2023 年，公司经营活动现金流量净额仍为负，收入实现质量进一步下降；投资活动资金仍为净流入；公司融资及偿还债务规模同比有所增长，筹资活动现金流量净额由正转负。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。

图表 18 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年
经营活动现金流入小计	135.83	105.14
经营活动现金流出小计	152.07	112.51

<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>-16.24</b>	<b>-7.37</b>
投资活动现金流入小计	9.93	10.39
投资活动现金流出小计	2.96	4.44
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>6.97</b>	<b>5.95</b>
<b>筹资活动前现金流量净额</b>	<b>-9.28</b>	<b>-1.43</b>
筹资活动现金流入小计	171.15	215.94
筹资活动现金流出小计	156.77	216.99
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>14.38</b>	<b>-1.05</b>
现金收入比 (%)	65.68	54.94

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从经营活动来看，2023年，受往来款收支规模同比大幅下降影响，公司经营活动现金流入同比下降22.60%，经营活动现金流出同比下降26.02%，公司经营活动现金仍为净流出。同期，公司现金收入比同比下降10.75个百分点，收入实现质量进一步下降。

从投资活动来看，2023年，公司投资活动现金流入主要为收回理财产品及取得投资收益，投资活动现金流出量规模较小，投资活动现金仍为净流入。

2023年，公司筹资活动前现金流量仍为净流出，但净流出规模有所缩减，对外部融资的依赖下降。从筹资活动来看，2023年，公司筹资活动现金流入同比增长26.17%，主要系外部融资资金流入增加所致；筹资活动现金流出同比增长38.42%，主要系偿还债务支出增加所致。2023年，公司筹资活动现金流量净额由正转负。

## 2 偿债指标变化

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现较强；对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险。

图表 19 • 公司偿债指标

项目	指标	2022年	2023年
短期偿债指标	流动比率 (%)	178.72	189.88
	速动比率 (%)	102.55	113.07
	现金短期债务比 (倍)	0.30	0.24
长期偿债指标	EBITDA (亿元)	38.23	22.61
	全部债务/EBITDA (倍)	7.67	14.02
	EBITDA/利息支出 (倍)	3.31	1.86

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

截至2023年底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所增长，流动资产对流动负债的保障程度仍很强。同期末，公司现金短期债务比有所下降，现金类资产对短期债务的保障程度仍较低。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2023年，公司EBITDA同比下降40.86%，EBITDA对全部债务及利息的覆盖程度均有所弱化。整体看，公司长期偿债指标表现较强。

截至2023年底，公司对外担保金额24.52亿元，担保比率8.45%，对外担保对象均为区域内国有企业<sup>3</sup>。2023年8月，公司因对南京市建工集团有限公司的对外借款3.00亿元提供连带责任担保而履行了连带给付责任，给付相关本息及逾期违约金合计4.16亿元。考虑到公司对外担保规模较大，且曾出现过担保代偿，公司存在一定的或有负债风险。

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229000000股，占其持股总数的38.10%，上述股权冻结的主要系平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）向法院提起金融贷款合同纠纷诉讼，要求公司对南京建工产业的相关逾期贷款承担连带保证责任所致。2023年12月，广东省深圳市中级人民法院于2023年12月作出（2022）粤03民初6584号民事判决书，一审判决驳回平安信托对公司的全部诉讼请求，公司不承担担保责任。截至报告出具日，平安信托已提起上诉，联合资信将对上述事项进展及对公司的影响保持关注。

<sup>3</sup> 被担保企业中，东区公司及其下属子公司南京兴智科技产业发展有限公司存在被执行信息。

公司未提供截至 2023 年底银行授信情况。截至 2023 年 6 月底，公司共获得金融机构综合授信额度 215.19 亿元，尚未使用额度 71.33 亿元。公司子公司南京高科为上市公司，拥有直接融资渠道。

### 3 公司本部主要变化情况

**公司营业总收入主要来自子公司南京高科，公司本部债务负担较重，公司对子公司管控能力较强。**

截至 2023 年底，公司本部资产总额 317.63 亿元，占合并口径的 44.80%。其中，流动资产占 91.25%。从构成看，流动资产主要由其他应收款（占 66.53%）和存货（占 29.59%）；非流动资产主要由其他权益工具投资（占 10.46%）、长期股权投资（占 65.78%）、投资性房地产（占 12.46%）和递延所得税资产（占 10.29%）。

截至 2023 年底，公司本部所有者权益为 104.65 亿元，占合并口径的 36.05%。在所有者权益中，实收资本占 85.66%，权益稳定性较好。

截至 2023 年底，公司本部负债总额 212.99 亿元，占合并口径的 50.86%。其中，流动负债占 55.88%。从构成看，流动负债主要由短期借款（占 7.47%）、其他应付款（占 27.35%）和一年内到期的非流动负债（占 61.80%）构成；非流动负债主要由长期借款（占 31.02%）和应付债券（占 65.88%）构成。截至 2023 年底，公司本部资产负债率为 67.05%，债务负担较重。

2023 年，公司本部营业总收入为 25.62 亿元，占合并口径的 34.66%；利润总额为-0.80 亿元。同期，公司本部投资收益为 2.71 亿元。

现金流方面，2023 年，公司本部经营、投资和筹资活动现金流净额为 23.57 亿元、-2.42 亿元和-21.24 亿元。

## （五）ESG 方面

**公司注重安全生产与环保投入，履行作为国有企业的社会责任，治理结构和内控制度相对完善。整体看，公司 ESG 表现一般，对其持续经营影响较小。**

环境方面，公司市政基础设施承建等业务实施主体主要为南京高科，南京高科立足园区，持续提升综合管理水平，新建项目严格落实绿色建筑规范要求，工程施工管理方面高标准落实各项环保和文明施工要求，严格落实扬尘管控、噪音监测、节能降耗、三废治理等环保举措，最大限度减少项目施工过程中的资源消耗与污染物排放。安全生产方面组织开展了一系列立足实际的活动。跟踪期内，联合资信未发现发生安全责任事故，不存在污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司投资、建设或运营的项目主要供给公共产品或服务，同时，公司积极响应政府政策，体现了国企社会责任和担当。

治理方面，公司对下属子公司管控能力较强，建立了相对完善的治理结构和内控制度。跟踪期内，联合资信未发现公司高管存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

## 七、外部支持

**公司实际控制人具有非常强的综合实力，公司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，跟踪期内，在政府补助等方面继续获得有力的外部支持。**

公司实际控制人为南京市国资委。南京市是江苏省省会，2023 年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入均实现同比增长，一般公共预算收入质量较高。截至 2023 年底，南京市地方政府债务余额 3070.0 亿元，地方政府债务负担一般。整体看，公司实际控制人具有非常强的综合实力。

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与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。截至 2023 年底，南京国资集团合并资产总额 3467.16 亿元，所有者权益 1392.65 亿元（含少数股东权益 465.98 亿元）；2023 年，南京国资集团实现营业总收入 333.84 亿元，利润总额 75.40 亿元。

公司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，跟踪期内，公司继续在政府补助等方面获得外部支持。2023 年，公司收到政府补助 0.51 亿元，计入“其他收益”。

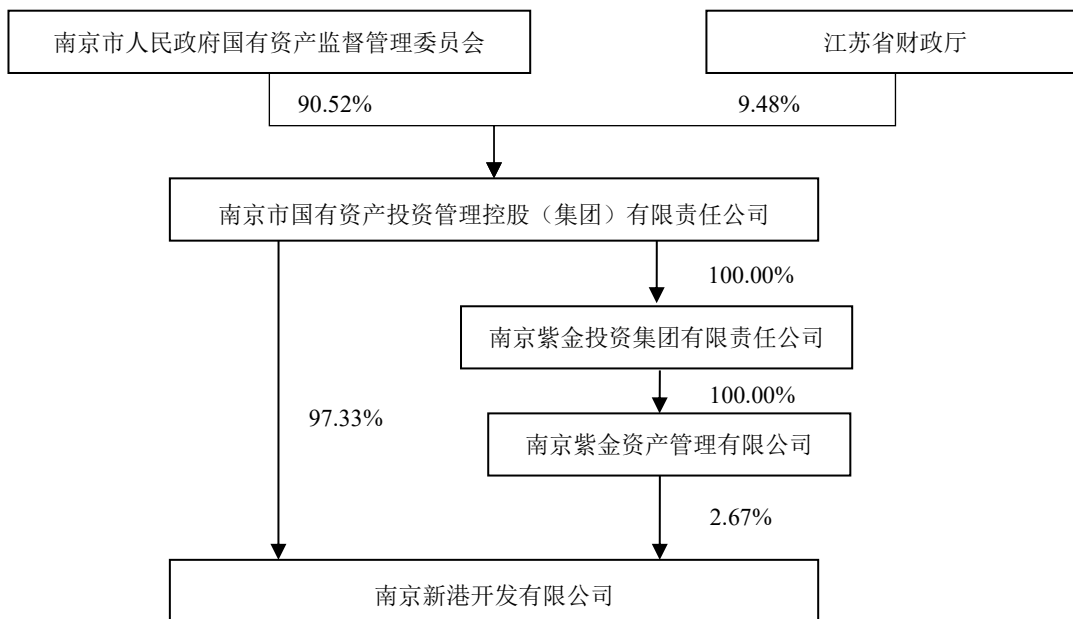
整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

## 八、跟踪评级结论

---

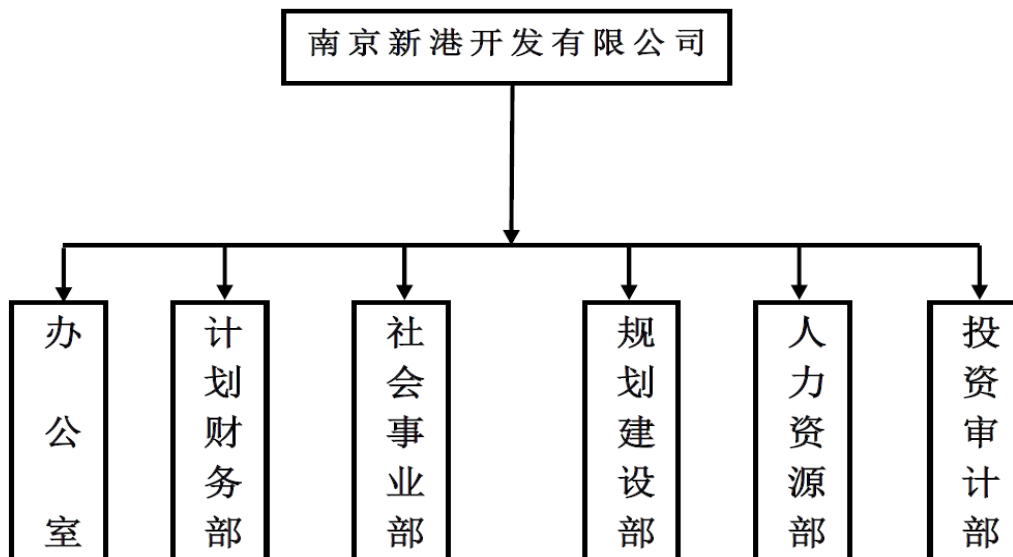
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，维持“16 南港 07”信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2023 年底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2023 年底）



资料来源：公司提供



**附件 1-3 公司主要一级子公司情况（截至 2023 年底）**

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
南京高科股份有限公司	高新技术产业投资、开发等	34.74	--	购买
南京龙潭物流基地开发有限公司	道路普通货物的运输等	64.50	--	设立
南京新港产业投资发展有限公司	城市更新服务等	100.00	--	设立

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

## 附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
<b>财务数据</b>			
现金类资产（亿元）	55.84	46.89	44.15
应收账款（亿元）	12.92	16.89	29.42
其他应收款（亿元）	212.33	241.07	201.28
存货（亿元）	227.92	236.63	202.47
长期股权投资（亿元）	137.53	156.26	168.52
固定资产（亿元）	3.25	2.77	2.59
在建工程（亿元）	0.00	0.02	0.77
资产总额（亿元）	696.53	749.83	708.98
实收资本（亿元）	89.64	89.64	89.64
少数股东权益（亿元）	110.61	122.41	127.97
所有者权益（亿元）	259.87	280.71	290.25
短期债务（亿元）	122.21	154.09	180.68
长期债务（亿元）	151.46	139.12	136.19
全部债务（亿元）	273.68	293.21	316.87
营业总收入（亿元）	82.10	73.87	73.92
营业成本（亿元）	67.61	62.80	64.67
其他收益（亿元）	1.71	0.39	0.52
利润总额（亿元）	27.73	28.14	11.07
EBITDA（亿元）	37.18	38.23	22.61
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	65.76	48.52	40.61
经营活动现金流入小计（亿元）	201.12	135.83	105.14
经营活动现金流量净额（亿元）	14.47	-16.24	-7.37
投资活动现金流量净额（亿元）	5.35	6.97	5.95
筹资活动现金流量净额（亿元）	-26.34	14.38	-1.05
<b>财务指标</b>			
销售债权周转次数（次）	4.76	4.23	3.11
存货周转次数（次）	0.28	0.27	0.29
总资产周转次数（次）	0.11	0.10	0.10
现金收入比（%）	80.10	65.68	54.94
营业利润率（%）	13.76	15.30	11.80
总资本收益率（%）	6.15	6.12	3.82
净资产收益率（%）	9.47	9.31	4.40
长期债务资本化比率（%）	36.82	33.14	31.94
全部债务资本化比率（%）	51.29	51.09	52.19
资产负债率（%）	62.69	62.56	59.06
流动比率（%）	195.87	178.72	189.88
速动比率（%）	110.00	102.55	113.07
经营现金流动负债比（%）	5.45	-5.23	-2.80
现金短期债务比（倍）	0.46	0.30	0.24
EBITDA 利息倍数（倍）	1.82	3.31	1.86
全部债务/EBITDA（倍）	7.36	7.67	14.02

注：1.2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数；2.本报告合并口径将其他流动负债带息部分纳入短期债务核算  
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

## 附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
<b>财务数据</b>			
现金类资产（亿元）	3.61	1.34	0.25
应收账款（亿元）	0.00	0.78	11.01
其他应收款（亿元）	197.11	208.28	192.82
存货（亿元）	111.50	95.85	85.76
长期股权投资（亿元）	13.78	15.28	18.28
固定资产（亿元）	0.08	0.06	0.02
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.26
资产总额（亿元）	336.71	332.42	317.63
实收资本（亿元）	89.64	89.64	89.64
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	101.23	104.77	104.65
短期债务（亿元）	56.32	71.61	84.23
长期债务（亿元）	143.23	118.99	91.06
全部债务（亿元）	199.55	190.60	175.29
营业总收入（亿元）	30.55	26.80	25.62
营业成本（亿元）	27.69	24.53	23.42
其他收益（亿元）	1.60	0.00	0.01
利润总额（亿元）	3.08	3.62	-0.80
EBITDA（亿元）	/	/	/
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	30.55	26.80	16.29
经营活动现金流入小计（亿元）	163.95	97.95	64.90
经营活动现金流量净额（亿元）	11.96	10.01	23.57
投资活动现金流量净额（亿元）	0.23	1.26	-2.42
筹资活动现金流量净额（亿元）	-19.10	-11.13	-21.24
<b>财务指标</b>			
销售债权周转次数（次）	24.89	16.84	4.35
存货周转次数（次）	0.23	0.24	0.26
总资产周转次数（次）	0.08	0.08	0.08
现金收入比（%）	100.00	99.99	63.58
营业利润率（%）	8.83	8.14	8.03
总资本收益率（%）	2.94	3.19	2.39
净资产收益率（%）	2.69	3.19	-0.16
长期债务资本化比率（%）	58.59	53.18	46.53
全部债务资本化比率（%）	66.35	64.53	62.62
资产负债率（%）	69.94	68.48	67.05
流动比率（%）	354.95	292.43	243.55
速动比率（%）	229.32	201.73	171.49
经营现金流动负债比（%）	13.48	9.47	19.81
现金短期债务比（倍）	0.06	0.02	0.00
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：1.2021—2023 年公司本部财务数据取自当年审计报告期末数；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，用“/”表示；3.公司本部债务未调整资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

### 附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	
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) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
<b>盈利指标</b>	
总资产收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流负债比	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