



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

南京文旅集团有限责任公司

2026年度信用评级报告

目录

评定等级及主要观点

评级对象

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

外部支持

评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2026】00378

大公国际资信评估有限公司通过对南京文旅集团有限责任公司主体信用状况进行分析和评估，确定南京文旅集团有限责任公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

马永红

二〇二六年五月九日



评定等级

信用等级:

评级展望:



主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2025.9	2024	2023	2022
总资产	519.12	494.41	472.79	459.82
所有者权益	177.63	174.77	171.30	157.93
总有息债务	-	113.86	101.30	91.92
营业收入	29.93	38.97	37.61	36.62
净利润	3.00	2.89	2.47	0.95
经营性净现金流	-14.44	-3.15	0.52	-4.65
毛利率	31.54	30.68	31.58	22.77
总资产报酬率	0.82	0.92	0.87	0.50
资产负债率	65.78	64.65	63.77	65.65
债务资本比率	-	39.45	37.16	36.79
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.71	1.54	0.84
经营性净现金流/总负债	-4.37	-1.01	0.17	-1.58

注: 公司提供了 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月财务报表, 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022~2023 年财务报表进行了审计, 立信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2024 年财务报表进行了审计, 并均出具了标准无保留意见的审计报告; 公司 2025 年 1~9 月财务报表未经审计。公司 2024 年财务报表进行了前期会计差错更正, 2023 年财务报表进行了会计政策变更, 本次评级 2023 年、2022 年财务数据分别采用 2024 年、2023 年审计报告期初或上期数。

评级小组负责人: 王景华

评级小组成员: 王高升

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

南京文旅集团有限责任公司(以下简称“南京文旅”或“公司”)主营业务包括贸易、旅游酒店、商业会展等板块。近年来, 公司外部环境良好, 能够获得当地政府多方面的支持, 公司在 2025 年重大资产重组后定位为南京市文旅体商综合开发运营主平台, 业务板块更加丰富, 综合实力和区域重要性进一步提升; 但同时, 较高的公益性项目占比影响公司资产流动性, 公司面临较大的短期偿债压力, 且经营性净现金流对债务偿付缺乏保障能力。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 南京市作为首批国家历史文化名城和全国重点风景旅游城市, 文旅资源丰富, 文商旅体展演深度融合, 地区生产总值保持增长, 为公司发展提供了良好的外部环境;
- 近年来, 公司营业收入和毛利润持续增长, 主营业务包括贸易、旅游酒店、商业会展等板块, 2025 年重大资产重组后, 公司定位为南京市文旅体商综合开发运营主平台, 整体业务涵盖景区街区运营、文化创作展演、新媒体赋能传播、体育健康、会展服务、酒店餐饮等板块;
- 近年来, 公司能够获得当地政府在政府补助、资产划拨、资本注入及股权划转等方面的支持; 2025 年重大资产重组后, 公司控股股东由南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司变更为南京市人民政府国有资产监督管理委员会, 综合实力和区域重要性进一步提升。

主要风险/挑战:

- 公司总资产中以公益性项目为主的其他非流动资产占比较高, 影响资产流动性;
- 近年来, 公司总有息债务持续增长, 2024 年末, 公司面临较大的短期偿债压力;



- 近年来，公司经营性现金流累计净流出较多，对债务偿付缺乏保障能力，整体现金流较为依赖于外部融资。

展望

预计未来，南京市将加快建设文化强市、旅游强市、体育强市，公司作为南京市文旅体商综合开发运营主平台，将继续获得当地政府的相关支持。综合考虑，大公国际对未来 1~2 年南京文旅的评级展望为稳定。



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法与模型为《产业投资运营企业信用评级方法与模型》，版本号为 PFM-CYTZ-2024-V. 1. 0，该方法与模型已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
要素一：财富创造能力	5.41
（一）市场竞争力	5.38
（二）运营能力	7.00
（三）可持续发展能力	4.89
要素二：偿债来源与负债平衡	4.73
（一）偿债来源	5.01
（二）债务与资本结构	5.41
（三）保障能力分析	4.11
（四）现金流量分析	2.79
调整项	0.05
基础信用等级	aa
外部支持	2
模型结果	AAA

调整项说明：其他调整项上调 0.05，理由为 2025 年 11 月，公司发生重大资产重组，资产实力和偿债能力有所增强。

外部支持说明：公司作为南京市文旅体商综合开发运营主平台，能够获得当地政府在政府补助、资产划拨、资本注入及股权划转等方面的支持。

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

评级模型所用的数据根据公开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

评级历史关键信息

主体评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	2025/06/03	王景华、王高升	产业投资运营企业信用评级方法与模型（V. 1. 0）	未查询到相关公开披露信息



评级报告声明

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

一、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

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

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

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

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

五、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本次评级结果中的信用等级有效期为 2026 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日。在有效期限内，大公国际将根据《跟踪评级安排》对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

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

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



评级对象

（一）主体概况

2025 年 11 月，南京市国资委以其持有的文博集团和体育集团股权等对公司进行增资，旨在将公司打造为南京市文旅体商综合开发运营主平台；增资完成后，公司控股股东由南京城建集团变更为南京市国资委，公司综合实力和区域重要性进一步提升。

公司于 1996 年经南京市人民政府批准成立，成立时的名称为“南京市国有资产经营（控股）有限公司”，股东为南京市国有资产管理局，注册资本为 7.60 亿元。2002 年，根据南京市人民政府宁政发【2002】190 号文和南京市国有资产管理委员会办公室宁国资办【2002】23 号文，公司并入新成立的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”）。2011 年和 2012 年，公司依次更名为“南京国资商贸有限公司”、“南京商贸旅游发展集团有限责任公司”。2014 年和 2016 年，南京国资集团分别对公司增资 3.51 亿元、2.69 亿元，公司注册资本增至 13.80 亿元。

2017 年 11 月，根据《中共南京市委南京市人民政府关于组建南京旅游集团有限责任公司的决定》（宁委【2017】414 号，以下简称“组建决定”），公司更名为南京旅游集团有限责任公司，主要从事南京市旅游资源开发与保护，酒店、会展运营管理，旅游产品开发，旅游配套设施投资、建设和运营；对公司进行资产划转，资产划转完成后，南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司（以下简称“南京城建集团”）和南京国资集团分别持有公司 60%和 40%股权。2018 年 4 月，公司办理工商变更登记，股东由南京国资集团变更为南京城建集团、南京国资集团。2018 年 6 月和 2019 年 1 月，公司股东对公司同比例增资，公司实收资本增至 17.35 亿元。

截至 2025 年 9 月末，公司注册资本为 13.80 亿元，实收资本为 17.35 亿元；控股股东为南京城建集团，持有公司 60%股权；实际控制人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”）。截至 2024 年末，公司一级子公司共 23 家（见附件 1-2）。

2025 年 11 月 20 日，公司发布《南京旅游集团有限责任公司关于重大资产重组的公告》，为推动南京市属国企战略性重组和专业化整合，依据中共南京市委办公厅、南京市人民政府办公厅印发的《南京文旅集团重组整合专项方案》，公司实际控制人南京市国资委以其持有的南京市文化投资控股集团有限责任公司（现名为南京文博集团有限责任公司，以下简称“文博集团”）100%股权和南京体育产业集团有限责任公司（现名为南京体育集团有限责任公司，以下简称“体育集团”）100%股权等对公司进行增资¹，落实国有资本权益，组建南京文旅，打造南京市文旅体商综合开发运营主平台。同日，公司更名为现名，注册资本增至 100.00 亿元。2025 年 11 月 28 日，文博集团和体育集团的股东变更为公司。

截至本报告出具日，公司注册资本为 100.00 亿元，其中南京市国资委占比 42%、南京城建集团占比 35%、南京国资集团占比 23%，实际控制人仍为南京市国资委。

（二）公司治理结构

根据公司章程，公司设股东会，由全体股东组成，南京市国资委为第一大股东，履行出资人职责，股东会表决事项均需按照相关规定报经南京市国资委同意，规范履行必要的前置审批程序。公司设立党委，党委领导班子成员一般为 5 至 11 人，设党委书记 1 名、党委副书记 1 至 2 名，党委书

¹ 根据重大资产重组公告，文博集团 2024 年（末）总资产、净资产、营业收入、净利润占同期（末）公司对应财务指标的比例分别为 18.35%、22.65%、22.45%、-2.77%，体育集团对应指标占比分别为 11.07%、27.79%、3.72%、2.08%。



记、董事长一般由一人担任，党员总经理一般担任党委副书记；重大经营管理事项须经党委研究讨论后，再由董事会等按照职权和规定程序作出决定。公司设董事会，由 7 名董事组成，包括 1 名职工董事，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数，设董事长 1 名；董事会设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风控委员会；公司不设监事会、监事，由董事会审计与风控委员会行使相关职权。公司经理层成员一般为 4 至 6 人，设总经理 1 名。

内部机构设置上，公司本部设有组织人事部、计划财务部、工程项目部等 10 个部门（见附件 1-1），各部门分工明确，能够满足公司日常经营管理需要。

（三）征信信息

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2026 年 4 月 1 日，公司本部无未结清关注及不良信贷记录；截至 2026 年 3 月 12 日，重要子公司南京市国有资产经营有限责任公司（以下简称“国资经营公司”）本部无关注及不良信贷记录；截至 2026 年 4 月 14 日，重要子公司南京商贸旅游股份有限公司（以下简称“南京商旅”）本部无未结清关注及不良信贷记录。

截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的存续期债务融资工具均正常还本付息，已到期债务融资工具均已按时兑付。

偿债环境

（一）宏观环境

2025 年我国经济顶压前行，展现出强劲韧性并实现稳定增长；展望 2026 年，经济将在质升量稳中迈向新征程，实现“十五五”良好开局。

回顾 2025 年，面对全球经济深刻变革与外部贸易环境显著趋紧等复杂挑战，我国经济运行总体平稳，展现出强大的发展韧性和政策有效性。2025 年国内生产总值首次跃上 140 万亿元新台阶，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。在过去一年中，新质生产力培育步伐加快，绿色低碳转型持续推进，改革措施不断深化，为经济结构优化注入了新动能。宏观政策持续加力，积极的财政政策与稳健的货币政策协同配合，有效对冲了外部冲击。尽管面临内需复苏基础尚不牢固等挑战，但消费市场保持平稳增长，结构升级态势明显；投资领域中制造业继续发挥关键支撑作用；出口在美国大幅加征关税的严峻考验下，凭借产业链的完整性与市场多元化策略，实现了超预期的韧性增长，成为稳定宏观经济大盘的重要力量。2025 年的稳健表现为“十四五”规划的圆满收官奠定了坚实基础，也彰显了中国经济应对风险挑战的坚实底气和长期向好的基本面。

展望 2026 年，作为“十五五”规划的开局之年，预计中国经济将继续保持稳中有进的发展态势，全年 GDP 增速目标预计将设定在 5% 左右。一方面，扩大内需将持续强化，促消费与扩投资将协同推进。消费端，政策将通过扩大补贴力度与范围、重点支持服务消费等方式，进一步释放市场潜力，居民消费对经济增长的贡献有望提升。投资端，制造业投资在政策长效驱动、高技术产业快速发展以及企业利润改善的内生动力支撑下，投资降幅有望收窄，对经济的直接拖累减弱。另一方面，外需韧性有望延续。依托于完备的产业体系、持续升级的出口商品结构以及多元化的国际市场布局，即使在全球贸易增速可能放缓的背景下，中国出口预计仍将保持正增长，为经济发展提供稳定支撑。同时，在“反内卷”政策作用下，物价水平有望温和回升，PPI 预计将在年内转正，这将有利于改善企业盈利预期，并带动居民收入增长，增强经济的内生循环动力。

宏观政策将继续为经济平稳健康发展提供有力保障。预计 2026 年将持续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。财政政策将加力提效，保持必要的支出强度，赤字率维持在较高水平，



资金将重点投向民生保障、科技创新、现代化产业体系建设及国家重大战略项目等领域。货币政策将保持流动性充裕，通过适时适度的降准降息，着力降低实体经济综合融资成本，并促进物价水平合理回升。2026 年中国经济有望成功应对内外挑战，为“十五五”发展赢得主动、打好基础。

（二）行业环境

在监管政策加码、化债推进及自身发展需求驱动下，产投企业加速发展，仍服务当地民生与产业发展；2026 年作为“十五五”开局之年，多条重点产业赛道迎来发展窗口期，产投企业在积极抓住政策与市场机遇的同时，也面临投融资期限错配、投资退出受限、专业能力短板及信用分化等风险。

近年来，产投企业在地方投融资体系转型背景下大量涌现，其背后是监管政策收紧、化债约束与自身发展需求的多重驱动。监管政策方面，以 2023 年“35 号文”为核心，配套 47 号文、150 号文等文件，明确要求在 2027 年 6 月底前实现融资平台清零，推动平台剥离政府融资职能、向产业化转型。化债要求方面，“一揽子化债方案”持续推进，2025 年底中央经济工作会议首次提出化解地方政府融资平台经营性债务风险，进一步倒逼城投公司盘活资产、拓展经营性收入。此外，传统城投公司融资受限、盈利薄弱，必须通过产业化转型重塑生存逻辑。

当前，产投企业发展主要呈现三大方向，职能定位仍以服务地方民生及产业发展为主。城市运营商是最基础、最广泛的发展路径，核心是依托公用事业运营和特许经营业务展开；其次是园区综合开发运营服务商，凭借资源禀赋和招商先发优势，重点围绕园区资产运营、产业孵化与资产盘活展开；第三类是产业投资类企业，通过股权直投、基金投资等方式，围绕地方主导产业和战略性新兴产业进行资本布局，助力构建现代化产业体系。

产投企业在政策支持、产业发展潜力、资源获取等方面正迎来多重利好。政策支持产业投资与科技创新，提供资金、税收及融资便利；2026 年作为“十五五”开局之年，新能源、数字经济、低空经济等赛道迎来窗口期；国企凭借资源禀赋，在获取土地、特许经营权、数据资产等方面具备天然优势。与此同时，产投企业发展仍面临多重风险，主要包括投融资期限错配易引发流动性风险，退出渠道受限加剧现金流压力，团队对技术路线、行业周期研判的专业能力不足以及核心资质下沉加剧区域间平台信用分化。未来，产投企业应在市场化发展与风险防控之间精准平衡，真正从“政府功能的延伸”蜕变为“区域高质量发展的长效引擎”。

（三）区域环境

南京市作为首批国家历史文化名城和全国重点风景旅游城市，文旅资源丰富，文商旅体展演深度融合，地区生产总值保持增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

南京市为江苏省省会，位于江苏省西南部、长江下游，面积 6,587.04 平方千米，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、国际性综合交通枢纽城市，是长江三角洲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 2024 年末，全市辖玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、江宁、浦口、六合、溧水、高淳 11 个区，常住人口为 957.70 万人，有国家等级旅游景区 52 家，其中 AAAA 级以上景区 31 家，钟山风景名胜区—中山陵园风景区、夫子庙—秦淮风光带风景名胜区为国家 AAAAA 级旅游景区。

近年来，南京市地区生产总值保持增长，三次产业结构中三产占比较高且逐年增加。2024 年，南京市实现地区生产总值 18,500.8 亿元，比上年增长 4.5%；人均地区生产总值 193,483 元，比上年增长 4.0%；分产业看，第一产业增加值 331.00 亿元，增长 3.5%，第二产业增加值 5,831.06 亿元，



增长 2.5%，第三产业增加值 12,338.75 亿元，增长 5.4%。同期，南京市实现旅游总收入 2,187.3 亿元，按可比口径增长 10.6%；接待境内外游客 18,137 万人次，按可比口径增长 15.3%，其中，接待入境过夜游客 58 万人次，同比增长 69.2%。根据南京市 2025 年政府工作报告，南京市加快国家旅游枢纽城市建设，推出促进入境游十条措施，全年旅游接待人次和旅游总收入均位列全省第一；举办“苏超”（南京赛区）、世界田联室内锦标赛、南京马拉松等重大赛事 90 项，5,000 人以上大型演出数量达 116 场、票房收入超 13 亿元，均居全省第一；举办易派客工业品展等展会活动 1,628 个，第 113 届全国糖酒商品交易会消费带动作用明显。2025 年，南京市实现地区生产总值 19,428.78 亿元，增长 5.2%。

表 1 2022~2024 年南京市主要经济财政指标（单位：亿元、%）

主要指标	2024 年		2023 年		2022 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	18,500.8	4.5	17,421.4	4.6	16,907.9	2.1
人均地区生产总值（元）	193,483	4.0	183,015	-	178,781	1.1
规模以上工业增加值	-	3.2	-	3.6	-	-
固定资产投资	4,777.3	-	5,763.6	-1.9	5,874.9	3.5
社会消费品零售总额	-	4.3	8,201.1	4.7	7,832.4	-0.8
进出口总额	5,459.2	-3.6	5,659.9	-9.3	6,292.1	0.3
三次产业结构	1.8:31.5:66.7		1.8:34.0:64.2		1.9:35.9:62.2	
一般预算收入	1,596.02		1,619.98		1,558.21	
其中：税收收入	1,290.71		1,366.53		1,208.88	
政府性基金收入	937.59		1,254.30		1,560.29	
一般预算支出	1,705.26		1,838.70		1,828.69	
政府性基金支出	984.31		1,189.62		1,599.40	

数据来源：根据公开披露资料整理

财政收入方面，2022~2024 年，南京市一般预算收入有所波动，2024 年为 1,596.02 亿元，其中税收收入为 1,290.71 亿元，税收收入占比为 80.87%；同期，政府性基金收入持续下降，主要受房地产市场低迷影响，对政府性基金收入贡献较大的国有土地使用权出让收入持续下降。财政支出方面，2022~2024 年，南京市一般预算支出波动下降，政府性基金支出持续下降。根据南京市 2025 年预算执行报告，2025 年南京市一般预算收入 1,620.9 亿元（其中：税收收入 1,324.1 亿元），支出 1,704.9 亿元；政府性基金收入 886.4 亿元，支出 1,002.3 亿元。

政府债务方面，2022~2024 年末，南京市地方政府债务余额分别为 2,988.2 亿元、3,070.0 亿元和 3,661.6 亿元，债务规模逐年上升，2024 年末同比增幅较大；其中 2024 年末，一般债务余额为 1,199.2 亿元，专项债务余额为 2,462.4 亿元。



财富创造能力

2022~2024 年，公司主营业务包括贸易、旅游酒店、商业会展等板块，营业收入和毛利润持续增长；2025 年 11 月重大资产重组后，公司定位为南京市文旅体商综合开发运营主平台，整体业务涵盖景区街区运营、文化创作展演、新媒体赋能传播、体育健康、会展服务、酒店餐饮等板块。

2022~2024 年，公司营业收入持续增长，主要系旅游酒店收入持续增长。同期，公司毛利率波动上升，毛利润持续增长，旅游酒店和其他业务对毛利润贡献较大。

表 2 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

项目	2025 年 1~9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	29.93	100.00	38.97	100.00	37.61	100.00	36.62	100.00
贸易	9.58	32.01	13.30	34.12	13.26	35.26	17.73	48.41
旅游酒店	7.69	25.70	11.21	28.76	9.23	24.54	5.83	15.91
商业会展	3.26	10.88	5.47	14.03	5.37	14.28	5.24	14.32
其他	9.40	31.41	9.00	23.10	9.75	25.91	7.83	21.37
毛利润	9.44	100.00	11.96	100.00	11.88	100.00	8.34	100.00
贸易	1.26	13.29	1.53	12.76	1.35	11.33	1.75	20.99
旅游酒店	3.33	35.26	4.45	37.22	4.75	39.96	2.77	33.21
商业会展	0.74	7.86	1.36	11.38	1.59	13.36	1.29	15.52
其他	4.11	43.58	4.62	38.64	4.20	35.36	2.52	30.28
毛利率	31.54		30.68		31.58		22.77	
贸易	13.10		11.47		10.14		9.87	
旅游酒店	43.27		39.71		51.42		47.53	
商业会展	22.79		24.90		29.53		24.68	
其他	43.76		51.31		43.10		32.27	

数据来源：根据公司提供资料整理

注：表中分项加总数与合计数如存在尾差，系四舍五入所致，下同

2025 年 1~9 月，公司营业收入和毛利润同比基本稳定。2025 年 11 月重大资产重组后，公司定位为南京市文旅体商综合开发运营主平台，整体业务涵盖景区街区运营、文化创作展演、新媒体赋能传播、体育健康、会展服务、酒店餐饮等板块。

（一）贸易

公司贸易业务包括进出口和国内贸易，以出口为主；2022~2024 年，公司贸易收入波动下降，在营业收入中的占比持续下降。

公司贸易业务的经营主体为子公司南京南泰集团有限公司（以下简称“南泰集团”）和南京商旅，贸易类型包括进出口和国内贸易，以出口为主。



表 3 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司贸易业务分类型构成情况（单位：亿元、%）

贸易类型	2025 年 1~9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
出口	7.09	73.99	9.43	70.90	8.44	63.65	10.94	61.69
进口	0.91	9.45	1.84	13.83	2.21	16.67	4.24	23.91
内贸	1.59	16.56	2.03	15.26	2.61	19.68	2.55	14.39
合计	9.58	100.00	13.30	100.00	13.26	100.00	17.73	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

1、出口

公司出口模式分为自营出口和代理出口，以代理为主，出口商品品种主要为机电产品和化工原料等，出口地区主要为欧盟和美加地区等。出口商品的供应模式均为以销定购，在承接国外客户出口订单后，会根据出口订单、商品的需要确定相应的原料、辅料及成品供应商。出口商品的定价主要采取报价模式，针对不同的客户，分别进行报价投标或打样报价；对于低附加值产品，以接受客户报价为主，对于附加值高的中高档产品，以双方共同协商定价为主。出口贸易结算方式主要为电汇和信用证，根据客户资信及所在地区有选择的使用交单议付，谨慎使用先货后款。出口业务资金平均周转时间约 30 天，随着年度出口量的波动，平均出口资金占用约 1~2 亿元。

2、进口

公司进口模式为“自营+代理”，主要贸易品种为化工原料和羊毛橡胶等，其中化工原料的进口地区主要是韩国、台湾等国家和地区，羊毛橡胶等主要是欧美、日韩。采购端基本采取以销定购的方式，根据市场情况与国外主要供应商签订采购合同。定价方面，自营进口会根据销售方向的不同、产品的市场情况制定相应的价格；代理进口由上下游自行协商，公司收取一定比例的代理费。结算方面，进口采购主要通过信用证进行结算，销售结算以带款提货为主。

3、国内贸易

公司国内贸易以纺织服装、机电产品和化工原料为主。纺织面料类国内贸易主要为出口业务配套服务，比如出口服装，采购面料、辅料销售给服装厂，采购价和销售价基本持平。机电产品和化工原料等大宗商品的国内贸易为以销定购，采购以合作为主，确定下游的采购品种和数量后，根据合作协议进行采购并签订采购合同；定价主要根据大宗商品的市场价格、业务的整体利润、各合作方的贡献综合决定；采购货款一般为预付款，销售主要采取带款提货方式。

2022~2024 年，受供应链加速重构、保护主义持续升级、地缘政治冲突加剧等国际贸易环境变化影响，公司贸易收入波动下降。因出口商品以毛利率较高的机电产品和化工原料为主，且南京商旅的贸易业务收入中包含部分毛利率较高的照明销售收入，公司贸易业务毛利率较高。

（二）旅游酒店

公司旅游酒店业务包括旅游服务和酒店宾馆；2022~2024 年，公司旅游酒店收入持续增长，毛利率较高，对公司毛利润贡献较大。

公司旅游酒店业务包括旅游服务和酒店宾馆，其中旅游服务收入主要来源于子公司南京秦淮风光旅游股份有限公司（以下简称“秦淮风光”）和南京莫愁智慧信息科技有限公司（以下简称“莫愁智慧”）等，酒店宾馆业务的经营主体有南京国际会议大酒店、紫金山庄等 7 家。



表 4 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司旅游酒店业务收入构成情况（单位：亿元）

业务	2025 年 1~9 月	2024 年	2023 年	2022 年
旅游服务	5.10	7.16	4.85	2.36
酒店宾馆	2.59	4.05	4.39	3.46
合计	7.69	11.21	9.23	5.83

数据来源：根据公司提供资料整理

1、旅游服务

秦淮风光为国内新三板上市公司，于 2019 年 12 月被南京商旅通过发行股份的方式收购其 51% 股权²。2017 年，秦淮风光通过投标，取得南京夫子庙-秦淮风光带景区（国家 5A 级旅游景区）内秦淮河十里水上游览线 20 年特许经营权，为游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务，具有专营优势。船票收入是其主要收入来源，客户主要分为散客、旅行团客户和包船客户，销售渠道分为现场、线上和线下经销。2022~2024 年，秦淮风光营业收入分别为 0.56 亿元、2.14 亿元和 2.07 亿元，其中 2023 年同比增长 284.00%，主要系 2023 年国内旅游市场强劲复苏，南京跻身“网红城市”，秦淮风光依托热点景区流量营业收入实现大幅增长。

莫愁智慧成立于 2018 年，为国家级高新技术企业、国家级科技型中小企业及市级创新型中小企业，主营业务为技术研发、旅游电商和整合营销。其中技术研发为对外进行技术输出，客户主要是省内政府文旅平台、景区景点；旅游电商系通过自行研发的“莫愁旅游”综合服务平台进行门票、酒店等产品直销预订和销售，从预订服务及销售中获取佣金及差额利润，上游供应商主要为旅游景点（如红山动物园、中山陵、大报恩寺）、酒店民宿等，下游主要是直客及分销给 OTA 平台；整合营销的盈利模式为通过营销策划、广告投放等取得利润，下游主要为有宣传需求的景区、企业单位等。2023~2024 年，莫愁智慧分别实现营业收入 2.15 亿元和 3.26 亿元，2024 年同比增长 51.83%，增长较快。

除秦淮风光和莫愁智慧外，公司旅游服务收入来源还包括子公司国资经营公司和南京商旅下属旅行社业务及子公司南京幕燕建设发展有限公司（以下简称“幕燕公司”）下属长江游轮业务等。

2、酒店宾馆

公司酒店宾馆业务的经营主体有 7 家，市场覆盖范围为南京市市中心及周边。其中南京国际会议大酒店坐落在国家 5A 级钟山风景区的腹地，酒店距南京中心商业区仅 5 公里；南京白宫大酒店位于南京中央门商圈核心区，距离南京市火车站仅十分钟路程；南京水秀苑大酒店是一座四星级花园酒店；南京黄埔大酒店为四星级旅游饭店；琵琶山居于钟山风景区内，是集住宿、餐饮、休闲运动为一体的民宿客栈；紫金山庄位于钟山风景区内，紧邻钟山高尔夫球场，是一家兼拥山景与湖景的豪华酒店；半城酒店位于高淳区，为房车型酒店。

² 根据南京商旅（曾用名为“南京纺织品进出口股份有限公司”）于 2019 年 12 月 27 日发布的《南京纺织品进出口股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之发行股份购买资产发行结果暨股份变动公告》，2019 年 12 月 20 日，南京商旅与交易对方南京夫子庙文化旅游集团有限公司（以下简称“夫子庙文旅”）办理完成了标的资产秦淮风光 51% 股份的过户登记手续。本次交易标的资产秦淮风光 51% 股权交易作价为 27,190.36 万元，对价均以股份方式支付。



表 5 公司酒店经营情况（单位：万平方米、间、%、元/天）

酒店	星级	定位	开业时间	建筑面积	客房数	入住率			2025 年 1~9 月 平均房价
						2023 年	2024 年	2025 年 1~9 月	
紫金山庄	政府接待型	会议、商务	2006 年	7.87	257	64.05	53.50	56.30	586.72
南京国际会议大酒店	五星	会议、休闲度假	1996 年	4.14	390	60.59	58.91	54.24	382.52
南京黄埔大酒店	四星	商务、会议	2002 年	3.14	350	86.06	81.32	78.51	340.97
南京水秀苑大酒店	四星	商务、会议	2002 年	1.53	127	55.30	43.21	25.94	269.08
南京白宫大酒店	三星	舒适型	1995 年	2.08	199	81.80	78.90	82.20	302.40
琵琶山居	高端精品类	商务、度假	2015 年	0.73	67	78.88	82.83	77.00	520.79
半城酒店	无	旅游休闲	2018 年	0.48	62	9.22	10.50	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

近年来，受外部环境变动影响，公司酒店宾馆收入有所波动。其中 2023 年，随着国内旅游市场复苏，大部分酒店入住率明显恢复；2024 年，因本地会议市场萎缩较为严重，只开会不住宿的会议批次占比明显增长，连住两天以上的会议批次明显下降，收入规模较大的 5 家酒店入住率同比均有所下滑。

表 6 2022~2024 年公司酒店收入情况（单位：万元）

酒店	2024 年	2023 年	2022 年
紫金山庄	13,747.59	14,015.35	10,904.51
南京国际会议大酒店	13,081.42	12,881.12	10,158.82
南京黄埔大酒店	6,918.19	9,357.75	7,383.21
南京水秀苑大酒店	2,389.77	2,724.03	3,158.10
南京白宫大酒店	2,268.47	2,672.31	1,424.07
琵琶山居	1,552.80	1,699.96	1,134.94
半城酒店	508.88	521.78	461.17
合计	40,467.12	43,872.30	34,624.82

数据来源：根据公司提供资料整理

（三）商业会展

公司商业会展业务包括商业百货和会展；2022~2024 年，公司商业会展收入持续增长，毛利率有所波动，对公司营业收入和毛利润形成一定补充。

公司商业会展业务包括商业百货和会展，其中商业百货的经营主体为子公司南京商厦股份有限公司和南京南商商业运营管理有限责任公司，会展业务的经营主体为子公司南京南泰国际展览中心有限公司。

**表 7 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司商业会展业务收入构成情况（单位：亿元）**

业务	2025 年 1~9 月	2024 年	2023 年	2022 年
商业百货	2.90	4.66	4.73	4.70
会展	0.35	0.81	0.64	0.55
合计	3.26	5.47	5.37	5.24

数据来源：根据公司提供资料整理

1、商业百货

公司商业百货业务运营门店为南京商厦，其前身是中央门商场，1986 年正式建成开业，是南京城北地区第一家综合购物百货商场，地处中央门商圈核心位置枢纽地段，在城北区域占有较高的市场地位。经过多次改扩建，现已全面改造为一座大型多功能城市综合体，总经营面积近 10 万平方米，均为自有物业。南京商厦采取“会员+品牌”的运营模式，会员消费占比较高。

在经营模式上，南京商厦（以下简称“商场”）主要采取联营和自营两种模式。联营模式即与各商户签订联营合同，由商户提供商品，在商场指定区域设立专柜，按照商场整体要求负责柜台的设计、装修及维护等，商户自聘营业员或聘请商场营业员负责销售，商品的采购、销售及存货管理以商户为主，商场对其予以规范化的管理，不承担商品的跌价损失及其他风险；商场负责统一收款，每月月末生成专柜结算单，按合同约定的结算周期（根据品牌不同一般为半个月至一个半月）和扣点比例（依据不同的商品类别、品牌、所处商场区域位置确定保底销售额以及扣点比例）与商户进行结算，结算方式主要通过网银。自营模式主要为商场自行组织货源并自行销售。2022~2024 年，公司商业百货收入基本稳定。

2、会展

公司会展业务主要运营南京国际展览中心（以下简称“国展中心”），其坐落于玄武湖东岸、紫金山西麓，占地 11 万平方米，建筑面积约 12 万平方米，室内净展览面积 3.5 万平方米，是集展览、会议、旅游、婚庆、商业休闲为一体的大型多功能智能化场馆，是南京地标性建筑和城市名片之一。国展中心拥有 2,200 多个国际标准展位，展位配套设施齐全并且按国际惯例设计，展厅分上下两层，每层又可分为三个展厅，可分可合，均能独立对外开放。

公司会展收入主要来源于会议展览和场地租赁业务。会议展览方面，国展中心通过合同形式将经营场地短期出租以收取一定租金，收费标准按照整租和零租等不同租赁方式，与展会主办方洽谈确定，客户主要为各类展览公司和行业协会。同时，国展中心自 2017 年起启动“会展、旅游”双轮驱动战略，打造婚礼、街区等商业旅游项目，获取租金收入，主要承租人为非国有企业以及零散业主。2022~2024 年，公司会展收入持续增长。

（四）其他

公司其他业务主要包括物业租赁、融资租赁及保理和房屋销售等；2022~2024 年，公司其他业务收入有所波动，毛利率较高，对公司毛利润贡献较大。

公司其他业务主要包括物业租赁、融资租赁及保理和房屋销售等，其中融资租赁及保理的经营主体为子公司南京金旅融资租赁有限公司（以下简称“金旅租赁”）和南京金旅商业保理有限公司（以下简称“金旅保理”），房屋销售的经营主体为子公司南京城建历史文化街区开发有限责任公司（以下简称“历史文化街区开发公司”）。



表 8 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司其他业务收入构成情况（单位：亿元）				
业务	2025 年 1~9 月	2024 年	2023 年	2022 年
物业租赁	2.39	2.61	2.31	1.24
融资租赁及保理	3.91	3.84	3.80	3.13
房屋销售	0.12	0.44	1.55	1.74
其他	2.99	2.11	2.09	1.71
合计	9.40	9.00	9.75	7.83

数据来源：根据公司提供资料整理

1、物业租赁

截至 2025 年 9 月末，公司主要物业可供租赁面积合计 43.23 万平方米，主要分散在各个子公司，已出租面积合计 40.74 万平方米，主要承租人为非国有企业以及零散业主，租金结算按合同约定收取。2022~2024 年，公司物业租赁收入持续增长，其中 2023 年同比大幅增长，主要系对部分收入重分类调整所致。

2、融资租赁及保理

金旅租赁主营融资租赁业务，业务模式主要采用售后回租，资金来源主要为外部金融机构借款和集团内部借款，定位于服务景区建设和景区旅游业务、酒店业务、度假型医疗业、现代旅游商业物流业、旅游环保设施、交通、城市基础设施建设、公用事业等行业和领域。

金旅保理当前业务主要分为两类，一类是围绕江苏省内政府类客户开展的传统保理业务，一类是通讯场景下的通讯类保理业务。传统保理业务主要服务于江苏省内政府类客户，底层资产为贸易类或者工程建设类。通讯类保理业务是指在移动（或其他通信运营商）分期业务中，金旅保理受让移动业务中移动代理商向移动个人客户销售手机等商品而享有的应收账款，同时为其提供保理融资服务，移动个人用户每月正常缴纳话费，由相关方将对应还款本息向金旅保理进行款项清分。

表 9 截至 2025 年 9 月末公司融资租赁及保理业务前五大客户情况（单位：亿元）			
融资租赁业务前五大	金额	保理业务前五大	金额
丹阳星轮科技发展有限公司	1.10	中移（上海）商业保理有限公司	5.12
安吉智城教科文园区开发有限公司	1.00	东台市东方建设投资发展有限公司	1.00
东台市润东净水有限公司	1.00	泰兴市泰泽实业有限公司	1.00
新沂市润泽绿色农业科技有限公司	1.00	泰兴市中志汇实业有限公司	1.00
长兴东湖实业有限公司	1.00	泰州泰达贸易有限公司	1.00
合计	5.10	合计	9.12

数据来源：根据公司提供资料整理

公司融资租赁及保理业务目前的客户群体主要分布在江浙两省经济相对发达的区域，且区域内的项目均需提供主体信用评级 AA 及以上公开发债主体担保，对个别区域无主体信用评级 AA 及以上已公开发债主体的，则需区域内的主要融资主体提供担保。截至 2025 年 9 月末，公司租赁资产均为正常类，租金回收率为 100%；保理业务逾期 90 天未收回或未实现的保理融资款余额为 370.82 万元，已纳入不良资产管理。近年来，公司融资租赁及保理业务各项监管指标均符合监管要求，不存在受到监管处罚情况。

**表 10 公司融资租赁及保理业务经营情况（单位：亿元）**

业务	2025 年 9 月末应收 租赁/保理款余额	投放规模			
		2025 年 1~9 月	2024 年	2023 年	2022 年
融资租赁	46.2	29.3	13.8	8.9	7.5
保理	30.7	21.1	17.7	17.1	14.5

数据来源：根据公司提供资料整理

2022~2024 年，公司融资租赁及保理业务投放规模逐年增长，带动业务收入持续增长。

3、房屋销售

公司房屋销售收入均来自于历史文化街区开发公司负责的大阳沟项目（以下简称“该项目”），该项目为危旧房片区改造项目，包括保障房和配套设施建设，用于大阳沟 30 号小区和南捕厅 1、2、3 号地块部分居民的拆迁安置。2021 年起该项目竣工开始销售，可销售保障房总数为 899 套，截至 2025 年 9 月末已销售 800 多套。2022 年该项目收入均为保障房销售收入，2023~2024 年该项目收入包括保障房和共有产权房销售收入，其中 2024 年，保障房和共有产权房销售收入分别为 0.23 亿元、0.21 亿元。2022~2024 年，公司房屋销售收入逐年下降，且随着该项目销售去化接近尾声，后续预计可结转收入较少。

（五）文博、体育、演艺等

2025 年 11 月重大资产重组后，公司新增文博、体育、演艺等业务板块。

2025 年 11 月重大资产重组后，文博集团和体育集团纳入公司合并范围，公司新增文博、体育、演艺等业务板块，主要由文博集团和体育集团及其下属子公司负责运营。其中文博板块包括博物馆及文博空间、艺术品经营、文化创意等，体育板块包括体育场馆运营、专业赛事运营、户外目的地运营等，演艺板块包括剧目创作与演出、演艺场馆运营、大型演艺活动运营等。2024 年，文博集团和体育集团的营业收入分别为 8.75 亿元、1.45 亿元。

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023 年以来，公司利润规模大幅增长，但盈利能力仍处于较低水平，且较为依赖非经常性损益；2025 年重大资产重组后，文博集团及体育集团对公司利润贡献有限。

2022~2024 年，公司期间费用持续增长，以管理费用和销售费用为主；因营业收入持续增长，期间费用率基本稳定。同期，公司其他收益持续下降，均为政府补助，主要包括污水处理费补贴、拆迁补偿款、旅游发展专项资金和扶持补贴等，其中 2024 年因污水处理费补贴到期而同比大幅下降。同期，公司投资收益波动较大，其中 2022 年因子公司南京商旅处置香港新旅国际有限公司 100%股权产生收益较多导致当年投资收益规模较大；2023 年公司处置长期股权投资产生的投资收益较少导致当年投资收益同比大幅下降；2024 年因江苏德高国际旅游有限公司（以下简称“德高”）出表转回以前年度超额亏损，且南京国资混改基金有限公司、中国太保、南京银行等其他权益工具投资持有期间的投资收益同比大幅增长，导致当年投资收益同比大幅增长。信用减值损失在 2022~2023 年对公司利润形成一定侵蚀，2022 年主要系应收类款项信用减值损失，2023 年还包括代德高偿还贷款信用减值损失；资产减值损失主要为商誉减值损失和长期股权投资减值损失；资产处置收益均为处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失；营业外收入主要包括拆迁等补偿款、清理债



权债务形成的收益等。

表 11 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2025 年 1~9 月	2024 年	2023 年	2022 年
期间费用	6.15	8.88	8.73	8.43
销售费用	1.70	2.51	2.36	2.20
管理费用	3.97	5.78	5.82	5.57
研发费用	0.08	0.11	0.11	0.14
财务费用	0.40	0.48	0.44	0.53
期间费用率	20.54	22.79	23.22	23.03
其他收益	0.22	0.22	0.59	0.72
投资收益	0.44	0.84	0.23	1.50
信用减值损失	0.00	0.18	-0.75	-1.05
资产减值损失	0.00	-0.02	-0.12	-0.35
资产处置收益	0.00	-0.01	0.45	0.59
营业利润	3.54	3.72	3.20	1.26
营业外收入	0.33	0.23	0.31	0.35
利润总额	3.84	3.92	3.49	1.57
净利润	3.00	2.89	2.47	0.95
总资产报酬率	0.82	0.92	0.87	0.50
净资产收益率	1.69	1.65	1.44	0.60

数据来源：根据公司提供资料整理

注：2025 年 1~9 月信用减值损失、资产减值损失和资产处置收益分别为-87,766.18 元、43,455.80 元和-304,442.86 元

2025 年 1~9 月，主要受投资收益同比下降、营业外收入同比增长等因素综合影响，公司利润总额同比小幅下降；且当期所得税费用同比增长，公司净利润同比有所下降。2025 年 11 月重大资产重组后，文博集团和体育集团纳入公司合并范围，但文博集团和体育集团 2024 年净利润占同期公司净利润的比例分别为-2.77%、2.08%，对公司利润贡献有限。

2、筹资能力及资产可变现性

近年来，公司融资渠道以银行借款和发行债券为主，备用流动性较为充足；2025 年重大资产重组后，公司在资本市场的认可度有所提高。

银行融资方面，截至 2025 年 9 月末，公司获得银行授信总额 204.48 亿元，其中尚未使用额度 99.28 亿元；截至 2024 年末，公司长期借款期末利率区间为 2.55~3.95%。债券融资方面，截至 2025 年 9 月末，公司应付债券为 18.32 亿元，包括 24 南京旅游 MTN001、24 南京旅游 MTN001（资产担保）、25 南京商旅 MTN001，票面利率分别为 3.07%、2.79%、2.98%。

2025 年 9 月 30 日，公司发布《南京旅游集团有限责任公司关于拟进行重大资产重组的公告》，2025 年 11 月 3 日，公司发行 25 南京旅游 MTN001、25 南京旅游 MTN002，票面利率均为 1.84%，发行成本较此前大幅下降，公司在资本市场的认可度有所提高。

近年来，公司总资产持续增长，资产结构以非流动资产为主；以公益性项目为主的其他非流动资产在总资产中占比较高，影响资产流动性。

公司流动资产主要由货币资金、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等构成。2022~2024 年末，公司货币资金持续下降，主要为银行存款和其他货币资金；一年内到期的非流动资产持续增



长，主要为一年内到期的融资租赁款；其他流动资产持续增长，主要为保理余额。

表 12 2022~2024 年末及 2025 年 9 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	12.32	2.37	13.29	2.69	14.49	3.06	19.72	4.29
一年内到期的非流动资产	26.40	5.09	24.38	4.93	22.90	4.84	18.06	3.93
其他流动资产	31.24	6.02	20.82	4.21	17.15	3.63	14.99	3.26
流动资产合计	93.77	18.06	79.25	16.03	72.92	15.42	66.97	14.56
长期应收款	19.83	3.82	14.50	2.93	9.58	2.03	10.78	2.35
其他权益工具投资	14.89	2.87	14.18	2.87	13.90	2.94	14.48	3.15
投资性房地产	60.60	11.67	59.49	12.03	58.61	12.40	57.76	12.56
固定资产	11.58	2.23	11.90	2.41	11.49	2.43	12.02	2.61
在建工程	96.67	18.62	99.12	20.05	98.81	20.90	115.65	25.15
其他非流动资产	208.97	40.25	202.71	41.00	194.07	41.05	168.72	36.69
非流动资产合计	425.35	81.94	415.15	83.97	399.87	84.58	392.85	85.44
资产总计	519.12	100.00	494.41	100.00	472.79	100.00	459.82	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产主要由长期应收款、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产等构成。2022~2024 年末，公司长期应收款波动增长，主要为融资租赁款，其中 2024 年末同比大幅增长主要系当年融资租赁业务投放规模较大所致。同期，其他权益工具投资小幅波动，包括股权投资和股票投资，其中股权投资以南京国资混改基金有限公司为主，股票投资以南京证券、南京新百和华泰证券为主。同期，投资性房地产小幅增长，以房屋建筑物为主，包含部分土地使用权，均采用公允价值计量模式。同期，固定资产小幅波动，以房屋建筑物和机器设备为主。同期，在建工程波动下降，其中 2023 年末同比有所下降主要系当年中山陵园风景区综合整治工程等完工并经政府认定后转入其他非流动资产所致。2024 年末，重要的在建工程包括南捕厅四期项目 72.05 亿元、钟山风景名胜区旅游服务中心项目 6.16 亿元等，其中南捕厅四期项目计划总投资 82.07 亿元，总建筑面积 28.70 万平方米，打造全国知名的历史文化旅游街区，未来将通过商铺经营权出售+自营模式回笼资金，地下空间将进行经营性停车场出租；钟山风景名胜区旅游服务中心项目建设内容包括游客中心、旅游配套服务设施、大巴停车场和公共停车场，总建筑面积 7.15 万平方米，截至 2024 年末已基本完工，项目收入主要来源于停车收费收入、电瓶车换乘收入、文创产品零售收入以及商业出租收入等。

2022~2024 年末，其他非流动资产持续增长，其中 2023 年增长主要系中山陵园风景区综合整治工程等完工转入，2024 年增长主要系新增栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块建设用地使用权。其他非流动资产主要构成为公益性项目，2024 年末主要包括秦淮河一期工程 61.00 亿元、幕燕风光带项目 40.05 亿元、中山陵园风景区综合整治工程 35.93 亿元、聚宝山公园 26.41 亿元等。2018 年，根据组建决定，公司接受南京钟山风景区建设发展有限公司、幕燕公司、南京秦淮河建设开发有限公司、历史文化街区开发公司和南京明外郭秦淮新河百里风光带建设有限公司的股权划转，将上述被划转公司纳入合并范围。因上述被划转公司均从事有公益性项目建设，公司将其并表后，相关公益性项目的资产和负债同时体现在公司合并报表的相关科目，在资产端，相关公益性项目的



在建部分即体现在在建工程科目，已完工部分则体现在其他非流动资产科目。截至 2024 年末，相关公益性项目均已经过政府债务甄别，相关财政资金均已到位。

2025 年 9 月末，公司总资产较 2024 年末有所增长，主要系其他流动资产、其他非流动资产、长期应收款和一年内到期的非流动资产增长所致。

表 13 2025 年 9 月末公司受限资产情况（单位：亿元）

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	0.46	保证金、司法冻结等
投资性房地产	17.18	借款抵押担保、法院查封
其他权益工具投资	1.71	股权质押借款
固定资产	0.15	抵押贷款
无形资产	0.03	抵押贷款
合计	19.53	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2025 年 9 月末，公司受限资产为 19.53 亿元，受限资产占总资产和净资产的比例分别为 3.76% 和 11.00%。

（二）债务及资本结构

近年来，公司负债总额波动增长，负债结构以非流动负债为主；长期应付款占比较高，主要构成政府化债资金、债务置换和往来款等。

公司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等构成。2022~2024 年末，公司短期借款持续增长，主要为保证借款和信用借款；其他应付款基本稳定，款项性质主要为单位往来款；一年内到期的非流动负债持续增长，主要为一年内到期的应付债券和长期借款。

表 14 2022~2024 年末及 2025 年 9 月末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	35.39	10.36	28.63	8.96	23.98	7.96	13.35	4.42
其他应付款	17.41	5.10	16.47	5.15	16.82	5.58	16.68	5.53
一年内到期的非流动负债	25.37	7.43	21.19	6.63	19.00	6.30	16.38	5.42
流动负债合计	90.54	26.51	80.36	25.14	78.99	26.20	70.29	23.28
长期借款	51.67	15.13	44.13	13.81	31.28	10.38	24.76	8.20
应付债券	18.32	5.36	15.32	4.79	16.42	5.45	20.39	6.75
长期应付款	171.92	50.34	170.80	53.44	165.43	54.87	177.27	58.72
非流动负债合计	250.96	73.49	239.27	74.86	222.50	73.80	231.60	76.72
负债总额	341.49	100.00	319.63	100.00	301.49	100.00	301.89	100.00
短期有息债务	-	-	51.20	16.02	50.39	16.71	43.48	14.40
长期有息债务	-	-	62.65	19.60	50.91	16.89	48.44	16.04
总有息债务	-	-	113.86	35.62	101.30	33.60	91.92	30.45
资产负债率	65.78		64.65		63.77		65.65	

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。2022~2024 年末，公司长期



借款持续增长，主要为质押借款和保证借款，其中 2024 年末同比大幅增长，主要用于支持融资租赁及保理业务投放和项目建设。同期，应付债券持续下降，2024 年末包括 24 南京旅游 MTN001 期末余额 9.00 亿元和 24 南京旅游 MTN001（资产担保）期末余额 6.32 亿元。同期，长期应付款有所波动，2024 年末包括长期应付款 51.99 亿元和专项应付款 118.81 亿元，其中长期应付款主要为南京公用控股（集团）有限公司 41.53 亿元、南京城建集团 5.90 亿元等，主要是上述被划转公司从事项目建设而形成的往来款；专项应付款主要为政府化债资金 45.98 亿元、地方债务置换存量债务资金 31.76 亿元、政府债券（债务置换）15.59 亿元等，对应于资产端计入在建工程和其他非流动资产的相关公益性项目，后续是否转为资本公积暂未明确。

2025 年 9 月末，公司负债总额较 2024 年末有所增长，主要系长期借款、短期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券增长所致。

近年来，公司总有息债务持续增长；2024 年末，公司面临较大的短期偿债压力。

2022~2024 年末，公司总有息债务持续增长，总有息债务占比持续提高。2024 年末，公司短期有息债务 51.20 亿元，期末现金及现金等价物 12.57 亿元，对短期有息债务的覆盖倍数为 0.25 倍，面临较大的短期偿债压力。公司未提供有息债务期限结构。

截至 2025 年 9 月末，公司无对外担保。

近年来，公司所有者权益持续增长；其中 2023 年主要受益于债权划转相应核增资本公积，公司所有者权益增幅较大。

2022~2024 年末，公司实收资本保持稳定；其他综合收益有所波动，主要为其他权益工具投资公允价值变动和投资性房地产转换；未分配利润持续增长，系利润累积。2023 年末，公司资本公积同比有所增长，主要系根据南京市国资委批复，将南京城建集团所持合计 13.84 亿元债权划转至公司，相应核增资本公积所致。

表 15 2022~2024 年末及 2025 年 9 月末公司所有者权益情况（单位：亿元、%）								
项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	17.35	9.76	17.35	9.92	17.35	10.13	17.35	10.98
资本公积	100.43	56.54	100.38	57.44	100.39	58.60	84.89	53.75
其他综合收益	10.51	5.91	9.90	5.66	8.95	5.22	11.08	7.01
未分配利润	9.68	5.45	8.33	4.76	6.75	3.94	6.03	3.82
归属于母公司所有者权益合计	138.84	78.16	136.83	78.29	134.20	78.34	119.99	75.98
少数股东权益	38.79	21.84	37.94	21.71	37.10	21.66	37.94	24.02
所有者权益合计	177.63	100.00	174.77	100.00	171.30	100.00	157.93	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2025 年 9 月末，公司所有者权益较 2024 年末小幅增长，主要系未分配利润、少数股东权益和其他综合收益增长所致。

2023 年以来，公司盈利对利息的保障水平有所提高。

2022~2024 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.84 倍、1.54 倍和 1.71 倍，2023 年以来因利润总额大幅增长，盈利对利息的保障水平有所提高；同期，总有息债务/EBITDA 分别为 24.49 倍、17.97 倍和 18.39 倍。2022~2024 年末，公司流动比率分别为 0.95 倍、0.92 倍和 0.99 倍，速动比



率分别为 0.93 倍、0.90 倍和 0.92 倍。

（三）现金流

近年来，公司经营性现金流累计净流出较多，对债务偿付缺乏保障能力，整体现金流较为依赖于外部融资。

2022~2024 年，主要受融资租赁及保理业务投放规模扩大影响，公司经营性现金流累计为净流出，对债务偿付缺乏保障能力；2023 年以来，因项目建设、对外投资等支付现金较多，投资性现金流大幅净流出；2022~2024 年，公司主要通过银行借款和发行债券进行外部融资，筹资性现金流大幅净流入，整体现金流较为依赖于外部融资。

表 16 2022~2024 年及 2025 年 1~9 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元）				
项目	2025 年 1~9 月	2024 年	2023 年	2022 年
经营性净现金流	-14.44	-3.15	0.52	-4.65
投资性净现金流	-5.92	-7.17	-12.26	1.30
筹资性净现金流	19.64	9.02	6.12	9.44
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-	-0.87	0.14	-1.04
经营性净现金流/流动负债（%）	-16.89	-3.95	0.69	-7.08
经营性净现金流/总负债（%）	-4.37	-1.01	0.17	-1.58

数据来源：根据公司提供资料整理

2025 年 1~9 月，公司融资租赁及保理业务投放规模继续扩大，经营性现金流净流出规模同比大幅增长；投资性现金流维持净流出；公司主要通过外部融资解决资金需求，筹资性现金流净流入规模同比大幅增长。

外部支持

公司定位为南京市文旅体商综合开发运营主平台，近年来能够获得当地政府在政府补助、资产划拨、资本注入及股权划转等方面的支持。

南京市政府对公司的支持能力主要体现在南京市作为江苏省省会、中国东部地区重要的中心城市、长江三角洲特大城市，区位优势突出，经济财政实力较强，2025 年实现地区生产总值 19,428.78 亿元，一般预算收入 1,620.9 亿元。

同时，南京市政府对公司的支持意愿主要体现在以下四个方面：一是公司系南京市委、市政府立足城市发展战略，促进文体旅融合发展，通过战略性重组打造的市属国有企业，定位为南京市文旅体商综合开发运营主平台，与其他市属国有企业的职能定位不重合。二是南京市重视文旅相关产业发展，2024 年 11 月 29 日，中共南京市委办公厅文件“中共南京市委办公厅南京市人民政府办公厅关于印发《南京旅游高质量发展行动计划（2024—2027 年）》的通知”明确了南京市旅游业高质量发展的目标和计划；2026 年 1 月 24 日，南京市人民政府文件“市政府印发《关于加快培育新质生产力推动高质量发展的若干政策（2026 年版）》的通知”提出促进文商旅体展融合发展。三是公司与政府的关联度较高，公司控股股东及实际控制人为南京市国资委，在管理层任命、战略规划和债务管理等方面均与其有较高的关联性。四是过往支持力度较高，公司近年来能够获得当地政府在政府补助、资产划拨、资本注入及股权划转等方面的支持。政府补助方面，2022~2024 年，公司收到计入其他收益的政府补助分别为 0.72 亿元、0.59 亿元和 0.22 亿元，计入营业外收入的政府补助分



别为 0.02 亿元、0.02 亿元和 0.01 亿元。资产划拨方面，2023 年，根据《关于同意划转相关债权的批复》（宁国资委产【2023】67 号），将南京城建集团所持合计 13.84 亿元债权划转至公司，相应核增资本公积。资本注入方面，2022 年，公司收到财政资金 0.73 亿元，增加资本公积。股权划转方面，2025 年 11 月，南京市国资委以其持有的文博集团 100%股权和体育集团 100%股权对公司进行增资。

评级结论

综合分析，大公国际评定南京文旅信用等级为 AAA，评级展望为稳定。



跟踪评级安排

在本信用评级报告所载信用等级有效期内，大公国际将持续关注评级对象外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及评级对象履行债务的情况，并根据相关监管规定以及评级委托协议约定对其进行跟踪评级。

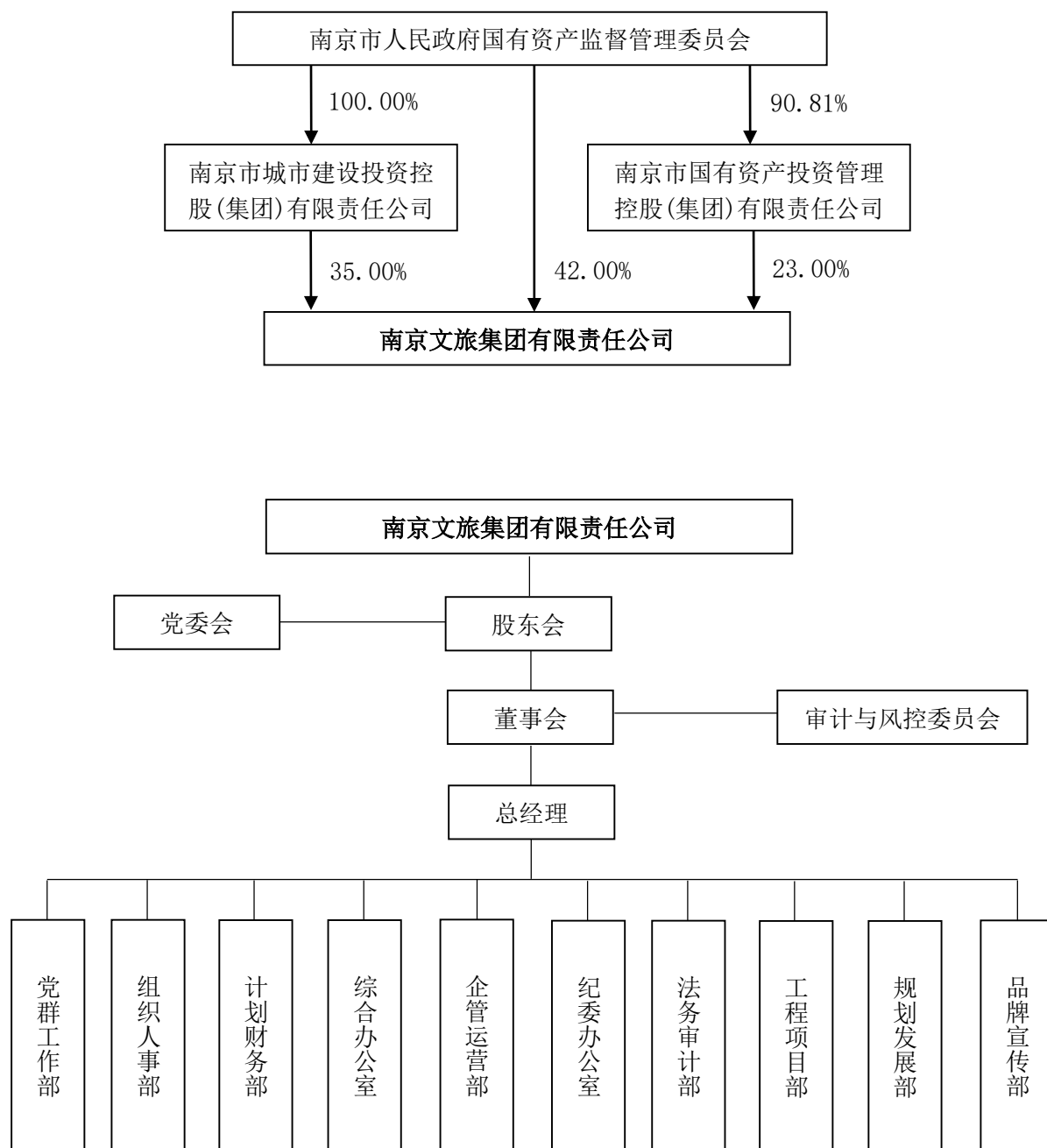
大公国际将在发生可能影响评级对象信用质量的重大事项后，启动不定期跟踪评级程序，并在评级分析结束后，将跟踪评级报告和评级结果向评级对象、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

如未能及时提供跟踪评级所需资料，或出现监管规定的其他情形，大公国际可根据相关监管规定延迟披露跟踪评级报告，或根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或采取宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效、终止评级等评级行动。



附件 1 公司治理

1-1 截至本报告出具日南京文旅集团有限责任公司股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2024 年末南京文旅集团有限责任公司子公司情况

序号	子公司名称	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
1	南京城建历史文化街区开发有限责任公司	房地产业	92.25	-	划拨
2	南京莫愁智慧旅游有限公司	商务服务业	83.40	-	设立
3	南京金旅投资发展有限公司	商务服务业	100.00	-	划拨
4	南京旅游有限公司	商务服务业	100.00	-	划拨
5	南京旅总旅游有限公司	商务服务业	100.00	-	划拨
6	南京幕燕建设发展有限公司	建筑装饰和其他建筑业	94.22	-	划拨
7	南京明外郭秦淮新河百里风光带建设有限公司	房地产业	100.00	-	划拨
8	南京秦淮河建设开发有限公司	房地产业	100.00	-	划拨
9	南京钟山风景区建设发展有限公司	公共设施	51.00	-	划拨
10	南京聚宝山旅游产业发展有限公司	建筑业	95.75	-	划拨
11	南京市国有资产经营有限责任公司	商务服务业	100.00	-	划拨
12	南京南泰集团有限公司	商务服务业	100.00	-	划拨
13	南京新瑞尔医药进出口有限公司	制造业	100.00	-	收购
14	南京水秀苑大酒店有限责任公司	商务服务业	74.07	-	划拨
15	南京国际会议中心股份有限公司	商务服务业	92.12	-	划拨
16	南京南泰国际展览中心有限公司	商务服务业	51.70	16.33	划拨
17	南京黄埔大酒店有限公司	餐饮业	100.00	-	划拨
18	南京黄马实业有限公司	商务服务	54.25	-	划拨
19	南京紫金山庄酒店管理有限责任公司	商务服务	100.00	-	设立
20	南京商厦股份有限公司	批发业	80.84	-	划拨
21	南京虹山文化旅游有限公司	商务服务	100.00	-	设立
22	南京商贸旅游股份有限公司	纺织服装	33.68	1.35	划拨
23	南京大饭店(北京)有限公司	住宿业	100.00	-	划拨

数据来源：根据公司提供资料整理

注：南京莫愁智慧旅游有限公司现名为南京莫愁智慧信息科技有限公司



附件 2 南京文旅集团有限责任公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2025 年 1~9 月 (未经审计)	2024 年	2023 年	2022 年
货币资金	123,163.42	132,876.72	144,900.47	197,225.26
应收账款	47,011.47	35,802.56	41,102.36	33,275.19
其他应收款	57,735.82	51,080.03	61,527.51	47,520.25
存货	53,045.05	53,825.37	15,056.88	17,818.30
固定资产	115,829.43	118,985.99	114,860.04	120,211.68
总资产	5,191,242.81	4,944,052.53	4,727,909.18	4,598,191.71
短期借款	353,858.20	286,349.81	239,840.58	133,516.81
其他应付款	174,128.79	164,715.17	168,193.45	166,829.36
流动负债合计	905,361.91	803,649.51	789,932.20	702,908.32
长期借款	516,743.23	441,327.37	312,834.54	247,563.12
应付债券	183,200.00	153,200.00	164,213.18	203,921.47
非流动负债合计	2,509,553.64	2,392,678.77	2,224,963.84	2,315,959.09
负债合计	3,414,915.55	3,196,328.28	3,014,896.04	3,018,867.42
实收资本	173,455.64	173,455.64	173,455.64	173,455.64
资本公积	1,004,348.26	1,003,845.58	1,003,870.45	848,914.91
所有者权益合计	1,776,327.25	1,747,724.25	1,713,013.14	1,579,324.29
营业收入	299,300.46	389,712.19	376,146.62	366,226.52
利润总额	38,383.91	39,228.77	34,914.90	15,749.09
净利润	29,968.06	28,902.07	24,738.86	9,478.81
经营性净现金流	-144,355.96	-31,452.17	5,156.46	-46,511.43
投资性净现金流	-59,150.78	-71,705.38	-122,636.49	12,990.48
筹资性净现金流	196,361.13	90,232.04	61,238.69	94,447.17
EBIT	42,761.00	45,623.18	41,088.81	22,800.34
EBITDA	-	61,924.99	56,371.95	37,530.49
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.71	1.54	0.84
总有息债务	-	1,138,590.38	1,013,039.68	919,203.70
毛利率 (%)	31.54	30.68	31.58	22.77
总资产报酬率 (%)	0.82	0.92	0.87	0.50
净资产收益率 (%)	1.69	1.65	1.44	0.60
资产负债率 (%)	65.78	64.65	63.77	65.65
应收账款周转天数 (天)	37.35	35.52	35.59	32.74
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	-	-0.87	0.14	-1.04
担保比率 (%)	0.00	0.00	0.00	0.00



附件 3 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率 (%)	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销
EBITDA 利润率 (%)	$\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率 (%)	$\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
现金回笼率 (%)	$\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
债务资本比率 (%)	$\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项) + 其他短期有息债务
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项) + 其他长期有息债务
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营性净现金流/流动负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
经营性净现金流/总负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
存货周转天数 ³	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 ⁴	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
现金比率 (%)	$(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

³ 前三季度取 270 天。⁴ 前三季度取 270 天。



附件 4 信用等级符号和定义

一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC		偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC		在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C		不能偿还债务。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。