

信用评级公告

联合〔2023〕7748号

联合资信评估股份有限公司通过对合肥高新股份有限公司的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持合肥高新股份有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年八月三日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel) : (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email) :lianhe@lhratings.com

合肥高新股份有限公司 2023 年主体跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
合肥高新股份有限公司	AA	稳定	AA	稳定

评级时间：2023 年 8 月 3 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	C	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	3
			企业管理	3
			经营分析	3
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		4
		偿债能力		3
		指示评级		
个体调整因素：--			--	
个体信用等级			a	
外部支持调整因素：公司在政府补助及股东注资方面持续获得有力支持			+3	
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

合肥高新股份有限公司（以下简称“公司”）是安徽省合肥高新技术产业开发区（以下简称“合肥高新区”）重要的工业园区开发及基础设施建设主体，主要承担高新区范围内工业厂房、科技孵化器、创新产业基地等的开发建设以及部分基础设施建设等工作，业务具有区域专营性优势。跟踪期内，合肥高新区经济较快增长，为公司提供了良好的经营环境，公司持续获得政府补助及股东注资等外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司资产流动性较弱、整体债务负担较重和未来建设支出压力较大等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着合肥高新区工业基础设施建设的进一步推进，公司将继续加大对合肥高新区内工业厂房和道路等建设设施的投入，经营规模有望进一步提升。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

优势

- 经营环境良好。**2022 年，合肥高新区实现地区生产总值 1313.9 亿元，同比增长 4.3%；实现一般公共预算收入 53.7 亿元，按自然口径计算增长 14.6%。
- 业务具备一定的区域专营优势。**公司是合肥高新区内重要的工业园区开发及基础设施建设主体，主要承担合肥高新区范围内工业厂房、科技孵化器和创新产业基地等的开发建设以及部分基础设施建设等工作，具备一定区域专营优势。
- 持续的外部支持。**公司是合肥高新区内重要的工业园区开发及基础设施建设主体，跟踪期内持续得到外部支持。2022 年，公司获得财政补贴 52.76 万元。2023 年 1 月，股东向公司现金增资 7.00 亿元，计入实收资本。

关注

- 未来项目建设支出压力较大。**截至 2023 年 3 月底，公司工业厂房租售业务拟建项目尚需投资规模较大，未来项目建设支出压力较大，且厂房租售情况受区域经济发展、招商引资等影响大。
- 资产流动性较弱。**截至 2023 年 3 月底，公司资产中存

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 年	2022 年	2022 年	2022 年
所属区域	合肥市 高新区	常州市 新北区	合肥市 庐江县	南通市 海门区
GDP（亿元）	1313.9	1990.6	601.45	1621.68
一般公共预算收入（亿元）	53.7	132.5	26.23	56.13
资产总额（亿元）	111.13	159.03	230.32	203.26
所有者权益（亿元）	37.05	59.89	113.62	73.72
营业总收入（亿元）	6.04	8.63	26.81	13.71
利润总额（亿元）	3.86	1.08	1.63	2.26
资产负债率（%）	66.66	62.34	50.67	63.73
全部债务资本化比率（%）	63.29	61.46	46.22	62.70
全部债务/EBITDA（倍）	10.03	39.43	19.50	26.94
EBITDA 利息倍数（倍）	2.48	0.52	1.71	0.88

注：公司 1 为常州齐梁建设集团有限公司，公司 2 为庐江县城市建设投资有限公司，公司 3 为江苏海奕控股集团有限公司

资料来源：联合资信整理

分析师：张 丽 李晓晓

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

货和投资性房地产合计占比超过 80.00%，整体资产流动性较弱，资产质量一般。

3. **公司债务整体债务负担较重。**截至 2023 年 3 月底，公司全部债务 64.27 亿元，全部债务资本化比率 59.21%，现金短期债务比为 0.48 倍。

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)	7.40	6.19	5.62	11.16
资产总额(亿元)	88.65	94.50	111.13	118.26
所有者权益(亿元)	33.55	34.28	37.05	44.28
短期债务(亿元)	9.13	17.37	18.20	23.23
长期债务(亿元)	32.27	33.69	45.69	41.04
全部债务(亿元)	41.40	51.06	63.88	64.27
营业总收入(亿元)	6.41	7.51	6.04	1.50
利润总额(亿元)	0.96	0.99	3.86	0.30
EBITDA(亿元)	2.72	2.88	6.37	--
经营性净现金流(亿元)	-12.09	-7.95	-13.55	-1.34
营业利润率(%)	38.29	41.68	18.90	59.23
净资产收益率(%)	2.08	2.20	7.40	--
资产负债率(%)	62.15	63.72	66.66	62.56
全部债务资本化比率(%)	55.24	59.83	63.29	59.21
流动比率(%)	231.05	239.22	216.32	207.19
经营现金流动负债比(%)	-53.03	-33.13	-48.85	--
现金短期债务比(倍)	0.81	0.36	0.31	0.48
EBITDA 利息倍数(倍)	1.43	1.35	2.48	--
全部债务/EBITDA(倍)	15.25	17.75	10.03	--

公司本部（母公司）				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额(亿元)	88.38	94.13	109.27	116.11
所有者权益(亿元)	33.46	34.15	36.83	44.01
全部债务(亿元)	41.40	51.06	63.88	63.98
营业总收入(亿元)	6.39	7.32	5.39	1.39
利润总额(亿元)	0.95	0.93	1.50	0.24
资产负债率(%)	62.14	63.73	66.30	62.10
全部债务资本化比率(%)	55.30	59.92	63.43	59.25
流动比率(%)	226.51	235.70	223.98	211.98
经营现金流动负债比(%)	-36.98	-30.09	-50.31	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计；2. 尾差系四舍五入所致；3. 其他流动负债中有息部分已调整至短期债务核算，长期应付款中有息部分已调整至长期债务核算

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

评级历史：

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
AA	稳定	2022/9/30	蒋智超 黄杨宇宸	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	--
AA	稳定	2019/7/4	喻宙宏 楚方媛	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

注：上述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均无版本编号

声 明

一、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。

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合肥高新股份有限公司（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、该公司信用等级自本报告出具之日起至 2023 年 9 月 29 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、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论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。

合肥高新股份有限公司 2023 年主体跟踪评级报告

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”）关于合肥高新股份有限公司（以下简称“公司”）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，公司注册资本和股权结构发生变化。2023 年 1 月，公司股东合肥高新建设投资集团有限公司（以下简称“高新建投”）向公司现金注资 7.00 亿元；合肥国家大学科技园发展有限责任公司将其持有的公司股份无偿划给高新建投，工商登记变更尚未完成。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 36.58 亿元，高新建投持股 99.60%，安徽建工集团股份有限公司（以下简称“建工集团”）持股 0.27%，合肥高新城创建设投资有限公司（以下简称“高新城创”）持股 0.13%；合肥高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）持有高新建投 100% 股权，公司实际控制人仍为高新区管委会。

跟踪期内，公司经营范围未发生变化；组织结构有所调整，新增产业发展部，组织结构图详见附件 1-2。截至 2023 年 3 月底，公司纳入合并范围子公司 2 家。

截至 2022 年底，公司资产总额 111.13 亿元，所有者权益 37.05 亿元（含少数股东权益 0.01 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 6.04 亿元，利润总额 3.86 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额 118.26 亿元，所有者权益 44.28 亿元（含少数股东权益 0.01 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.50 亿元，利润总额 0.30 亿元。

公司注册地址：合肥市高新区创新大道 2800 号创新产业园二期 H2 楼；法定代表人：葛子勤。

三、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（2023 年一季度）》](#)。

四、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. 区域经济环境

2022年，合肥市和合肥高新区GDP和一般公共预算收入均保持增长，公司经营外部环境良好。

(1) 合肥市概况

合肥市是安徽省省会，位于安徽中部，长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的区位优势。

根据《合肥市2022年国民经济和社会发展统计公报》，2022年，合肥市全年地区生产总值（GDP）12013.1亿元，按可比价格计算，同比增长3.5%。其中，第一产业增加值379.2亿元，增长3.9%；第二产业增加值4394.5亿元，增长5.3%；第三产业增加值7239.4亿元，增长2.4%。三次产业结构调整为3.2：36.6：60.2。

2022年，合肥市全年固定资产投资比上年增长9.1%。其中基础设施投资增长13.5%。全年计划总投资5000万元及以上施工项目数2452个，比上年增加215个；投资额比上年增长16.3%。其中，亿元以上项目1896个、增加188个，投资额增长18%，总量占全部投资的61.3%，比上年提高4.6个百分点。

根据《关于合肥市2022年预算执行情况和2023年预算草案的报告》，2022年合肥市完成一般公共预算收入909亿元，同口径增长10.4%；一般公共预算支出1385亿元，增长13.2%，财政自给率为65.63%，自给能力一般。同期，政府性基金收入1190亿元，增长43%。截至2022年底，合肥市政府债务余额1901.8亿元。

根据合肥市统计局公布的《2023年一季度全市经济运行情况》，2023年一季度，合肥市实现地区生产总值2690.6亿元，同比增长4.8%；规模以上工业产值同比增长2.7%；固定资产投资同比增长7.8%，其中工业投资同比增长4.9%；社会消费品零售总额为1361.7亿元，同比增长3.8%。根据《2023年1—6月全市财政收支简况》，2023年1—6月，合肥市实现一般公共预算收入516.7亿元，比上年同期增长0.5%；其中，税收收入完成358.1亿元，占一般公共预算收入的比重为69.3%。

(2) 合肥高新技术产业开发区概况

合肥高新技术产业开发区（以下简称“合肥高新区”）原名合肥科技工业园，地处安徽省合肥市大蜀山脚下，成立于1991年，是全国首批27家国家级高新技术产业开发区之一，1992年更为现名。合肥高新区实际管辖面积128.32平方公里，规划用地103.9平方公里。合肥高新区以现代制造业为基础，重点发展新兴产业和现代服务业。目前合肥高新区已形成人工智能产业、绿色产业、高端装备制造业等高端产业集群，建有集成电路、智能语音（中国声谷）、生物医药等3个省级战略性新兴产业基地。

根据合肥高新区管委会网站公开资料，2022年，合肥高新区实现地区生产总值1313.9亿元，同比增长4.3%；实现一般公共预算收入53.7亿元，按自然口径计算增长14.6%，剔除留抵退税因素后，同口径增长19.9%。截至2022年底，高新区政府债务余额为71.12亿元。

根据《高新区2023年7月份财政收支情况》，2023年1—7月，合肥高新区完成一般公共预算收入42.39亿元，同比增长21%。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 36.58 亿元，控股股东为高新建投（持股 99.60%），公司实际控制人仍为高新区管委会。

2. 企业规模及竞争力

跟踪期内，公司作为合肥高新区内重要的工业园区开发及基础设施建设主体，主要承担合肥高新区范围内工业厂房、科技孵化器和创

新产业基地等的开发建设以及部分基础设施建设等工作，保持区域专营性优势。

跟踪期内，公司职能定位未发生改变。根据合肥高新区工作委员会《区属国有企业改革总体方案》（合高发〔2013〕59 号）文件精神，合肥高新区各区属国有企业将进行统筹整合资源，集中管理，优化配置。目前，合肥高新区主要有五大国有企业，分别为：高新建投、高新城创、公司、合肥高创股份有限公司（以下简称“高创股份”）和合肥高新融资担保有限公司（以下简称“高新担保”）。其中高新建投为其余四家公司母公司，各公司具体分工如下表：

表 1 合肥高新区五大区属国有企业情况（单位：亿元）

公司简称	注册资本	定位
高新建投	76.00	作为财政性投资项目的投融资平台，承担财政性资金支持的市政基础设施、配套设施和市政公用事业项目的投融资及运营管理任务；按照管委会的部署进行对外投资和投资管理工作，行使出资人职能
高新城创	1.72	负责财政性投资的基础设施、配套设施、民生工程等项目建设管理工作；配合投融资工作
公司	36.58	负责合肥高新区内工业厂房、科技孵化器和创新产业基地的开发和建设任务；同时还承担一些基础设施建设任务，主要包括综合配套项目、保障性住房及拆迁安置房项目建设工作
高创股份	2.01	负责国有投资的孵化器、加速器的企业服务、物业管理及科技创新体系建设服务等；负责企业孵化、产业培育及引导、技术创新平台运营管理等
高新担保	4.91	负责合肥高新区科技型中小企业的融资担保及延伸服务

资料来源：公司提供

受高新区管委会委托，公司负责合肥高新区内工业厂房、科技孵化器和创新产业基地的开发和建设任务。同时，公司还承担一些基础设施建设任务，主要包括综合配套项目、保障性住房及拆迁安置房项目建设工作。公司自成立以来，已经累计开发或代建各类厂房、孵化器等产业设施超过 286 万平方米。总体看，公司在合肥高新区内业务定位明确，在园区开发业务领域具有一定的专营性优势。

3. 企业信用记录

公司过往债务履约情况良好；联合资信未发现公司有其他不良信用记录。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91340100746754861N），截至 2023 年 6 月 19 日，公司无未结清的不良信贷信息记录，跟踪期内公司未新增已结清的关注和不良信贷记录。

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 2023 年 8 月 2 日，联合资信未发现公司本部被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

跟踪期内，公司对董事会和监事会成员、内部组织结构进行了调整，除以上变动外，公司法人治理结构、管理体制未发生重大变化。

2022 年 7 月，经公司股东会审议通过，免去刘铭公司董事长、总经理及法定代表人职务，任命葛子勤为公司董事长、总经理及法定代表人；任命史常霞、姚小平为公司董事。

2022 年 12 月，公司股东会审议通过了《关于高新股份公司董事会、监事会成员变动的议案》，免去蒋泽华、张晓林、韦一玉董事职务，

委派张健为公司董事，董事会成员由 9 人调整为 7 人，具体名额分配为高新建投委派 5 人，高新城创和建工集团各委派 1 人，董事长、总经理任职不变；免去叶青山、孟庆川监事职务，委派许宁为公司监事，监事会成员由 7 人调整为 6 人，具体分配名额为高新建投委派 2 人，建工集团委派 1 人，公司职工监事 3 人。

葛子勤先生，1964 年 7 月出生，中共党员，本科学历，教授级高级工程师；毕业于天津大学水利工程系水利建筑工程专业；曾任合肥高新技术产业开发区城建设计院（现已注销）副院长，合肥科学城指挥部办公室规划建设部副部长，高新建投党委委员、副总经理、董事，公司副总经理；现任公司董事长、总经理，兼任高新建投党委委员、董事。

此外，跟踪期内，公司组织结构有所调整，新增产业发展部。

七、经营分析

1. 经营概况

2022 年，公司营业总收入规模同比有所下降，收入仍主要来自产业设施销售和租赁业务；综合毛利率亦有所下降。

跟踪期内，公司主营业务未发生改变，仍为合肥高新区范围内厂房出售、租赁以及部分基础设施建设。2022 年，受外部市场环境因素及创新产业园一期项目出表影响，公司产业设施销售业务和租赁业务收入均有不同程度下降，使得营业总收入同比下降 19.59%，综合毛利率同比下滑 15.53 个百分点。公司产业设施销售业务和租赁业务收入合计占比 87.90%，仍为公司营业总收入的主要来源。2022 年，部分基础设施建设项目达到结算条件，公司开始确认代建收入，代建业务为公司收入和利润提供较好补充。

2023 年 1—3 月，公司营业总收入相当于 2022 全年的 24.83%；综合毛利率较 2022 年大幅回升。

表 2 公司营业总收入及毛利率情况

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
产业设施销售	3.78	50.37	27.98	2.22	36.82	11.73	0.35	23.28	64.62
租赁	3.63	48.28	75.07	3.08	51.08	57.18	1.13	75.52	66.46
受托管理	0.10	1.35	100.00	0.04	0.73	100.00	0.02	1.20	100.00
代建	0.00	0.00	/	0.69	11.36	16.69	0.00	0.00	--
合计	7.51	100.00	51.69	6.04	100.00	36.16	1.50	100.00	66.44

资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 工业厂房租售业务

跟踪期内，受外部市场环境因素及创新产业园一期项目出表影响，公司产业设施销售收入和租赁收入均有不同程度下降；在建及拟建项目规模较大，为公司未来业务发展奠定一定基础，同时给公司带来一定投资压力，且工业厂房租售情况受区域经济发展、招商引资等影响大。

公司工业厂房租售业务包括产业设施销售收入和租赁收入，主要是为满足合肥高新区内

工业企业的生产、办公需求，开发建设企业孵化器和标准化工业厂房。

跟踪期内，公司工业厂房租售业务的业务模式、出租定价和账务处理方式等均未发生变化。公司工业厂房租售业务的主要经营模式是：高新区管委会授权公司负责合肥高新区内标准化厂房、孵化器等产业设施项目的建设、经营和管理工作。公司运用自有资金及对外筹资资金，通过招拍挂方式取得土地，进行投资、开发建设标准化厂房、企业孵化器。项目完成竣工验收、相关手续办理完毕后，根据前期的招商情况，办

理工业标准化厂房或者孵化器出售或出租，签订出售或出租协议，通过销售收入和租金收入实现资金回流。

厂房销售成本为公司在前期开发所投入的实际开发成本。定价方面，根据合肥高新区相关文件，招商过程中严格实行租售、政策支持与奖励“两条线”，公司按市场化方式租售，企业入驻原则上不直接减免房租或销售款。如因招商需要，个别企业确实需要直接减免的，减免部分由财政支付给公司。此外，根据《关于印发合肥高新区鼓励企业入驻合肥创新产业园的政策意见的通知》（合高管〔2013〕307号），高新区管委会将通过房屋租赁与购房补贴、税收奖励等政策鼓励相关企业入驻公司投资建设的合肥高新区创新产业园一期、二期项目，有效地促进了产业园一期、二期项目的租售工作。

收入确认回款方面，公司在与客户签署认购协议时一般约定先交付一部分合同款（20%左右），剩余30%在交房时交付，最后50%在产权证向受让方过户后交付，公司在收到部分房

款并交房时确认销售收入，剩余房款回款期在一年左右，公司预收购房款（20%部分）在“其他应付款”科目，确认收入后未回款部分在“应收账款”科目体现。

2020年以来，公司产业设施累计销售面积持续增长，销售客户主要为合肥高新区内入驻企业。截至2022年底，公司已完工项目包括创新产业园一期、创新产业园二期、明珠产业园一期、明珠产业园二期、国际语音产业园和协创物联网生产基地等；其中，2022年公司以创新产业园一期项目发行公募REITs（华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金）使得该项目出表。考虑到公司产业设施均需出租满1年才能进行销售（根据公司提供的《关于加快都市产业园标准化厂房建设的若干意见的通知》，合肥市工业标准化厂房应当采取先租后售的方式提供给入驻企业，出租满1年后，需经所属园区管委会核准才能出售给入驻企业），扣除正在出租的部分，公司产业设施整体销售情况进度较为缓慢。

表3 公司产业设施销售情况（单位：万平方米）

项目	2020 年底累计销售面积	2021 年底累计销售面积	2022 年底累计销售面积
创新产业园一期	16.96	16.96	16.96
创新产业园二期	14.90	15.40	15.56
明珠产业园一期	5.78	5.78	5.78
明珠产业园二期	--	2.55	3.05
明珠产业园三期	3.36	3.36	3.76
国际语音产业园	3.31	3.33	3.33
协创物联网生产基地	4.01	4.01	4.01
基因测序	4.47	4.47	4.47
微电子生产基地	--	3.45	3.45
金租大厦	--	1.56	1.56
合计	52.79	60.87	61.93

资料来源：公司提供

表4 截至2022年底已完工产业设施项目情况表（单位：亿元、万平方米）

项目名称	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	预计销售总额	已销售金额	是否按照合同或协议执行付款
创新产业园二期	24.00	24.00	55.50	15.56	27.03	7.30	是
明珠产业园一期	3.00	3.00	10.64	5.78	3.72	2.02	是
明珠产业园二期	6.50	6.50	18.36	3.05	9.40	1.13	是
明珠产业园三期	8.90	8.90	21.00	3.76	15.75	1.76	是

国际语音产业园	7.20	7.20	12.41	3.33	10.70	2.93	是
协创物联网生产基地	0.80	0.80	4.01	4.01	1.20	1.20	是
南岗创新创业基地	1.64	1.64	3.28	0.00	1.50	0.00	是
基因测序	1.89	1.89	4.47	4.47	2.18	2.00	是
集成电路产业园一期	4.00	4.00	7.88	0.00	5.11	0.00	是
微电子生产基地	1.16	1.16	3.45	3.45	1.34	1.02	是
金租大厦	1.50	1.50	1.56	1.56	1.27	1.27	是
合计	60.59	60.59	142.56	44.97	79.20	20.63	--

资料来源：公司提供

从已完工产业设施的销售进展来看，创新产业园一期、明珠产业园二期和三期销售均价低于预期，截至 2022 年底，剩余可售面积 97.59 万平方米，公司该业务持续性较好，但也面临较大去化压力。2022 年，受外部市场环境因素及创新产业园一期项目出表影响，公司产业设施销售收入同比下降 41.27%，业务毛利率同比下滑 16.25 个百分点。2022 年，公司产业设施销售业务 2.22 亿元，当期已全部回款。

截至 2022 年底，公司主要在建项目有创新产业园三期、生物医药产业园一期、集成电路产业园二期和汇谷产业园 4 个项目，项目情况详

见下表。根据公司提供预测，若全部销售预计可实现销售收入 83 亿元左右，参考公司目前销售项目来看，销售价格较乐观，销售进度受招商引资力度影响大。

截至 2022 年底，公司拟建项目 2 个，为科大硅谷高新孵化园和合肥集成电路测试产业基地项目，建设规模共 69.60 万平方米，项目预计总投资 39.50 亿元，其中 12.50 亿元由公司自筹，其余 27.00 亿元由公司通过贷款等外部融资渠道获取，2023 年及 2024 年公司计划分别投资 12.00 亿元和 12.00 亿元。

表 5 截至 2022 年底公司主要在建产业设施项目情况（单位：万平方米、元/平方米、亿元）

项目名称	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	可售面积	拟销售价格
创新产业园三期	20.00	20.00	否	40.90	8000
生物医药产业园一期	15.00	15.00	否	31.00	7000
集成电路产业园二期	16.30	14.67	否	33.50	7500
汇谷产业园	3.20	3.20	否	5.00	8000
合计	54.50	52.87	--	110.40	--

注：根据项目实际建设需求，汇谷产业园总投资额较 2022 年 3 月底有所调整
资料来源：公司提供

租赁业务方面，公司与承租人（入驻园区的企业）签订的租赁协议期限一般为 3 年左右。截至 2022 年底，公司已出租和可出租的主要工业厂房包括创新产业园二期和明珠产业园一期等，可租赁面积为 192.47 万平方米，整体出租情况较好。

2022 年，公司新增创新产业园三期、明珠产业园三期、蜀山新天地和长宁家园租金收入；但受外部市场环境因素影响，部分项目租赁收入下降明显，2022 年公司租赁收入同比下降 15.15%，业务毛利率同比下降 17.89 个百分点。

表 6 近三年公司工业厂房租赁情况（单位：万平方米、元/平方米·月、万元）

项目	可租赁面积	租价	2020 年租金收入	2021 年租金收入	2022 年租金收入	2022 年底出租率
创新产业园一期	--	--	3735.96	6235.86	--	--
创新产业园二期	52.20	30.00	12722.95	12593.47	8999	93%

信息安全研发楼	0.67	30.00	161.60	331.44	364	100%
明珠产业园一期	4.25	25.00	501.44	1804.74	997	100%
明珠产业园二期	15.40	25.00	1973.59	3081.90	2257	100%
国际语音产业园	11.53	--	1349.52	1944.94	1992	91%
零星回迁小区商铺	6.27	35.00	2446.09	5589.14	7101	99%
杨林标准化厂房	0.53	40.00	235.30	235.30	235	100%
集成电路产业园一期	7.88	35.00	34.92	731.46	1794	100%
马瑞利生产基地	2.80	38.00	886.60	1182.13	886	100%
生物医药基地	28.80	35.00	--	496.03	2096	77%
南岗创新创业基地	3.28	25.00	261.52	179.80	147	100%
长宁公寓	9.47	215.00	--	1848.90	1945	91%
创新产业园三期	30.76	30.00	--	--	164	11%
明珠产业园三期	14.17	30.00	--	--	463	21%
蜀山新天地	1.81	--	--	--	1147	100%
长宁家园	2.65	--	--	--	256	94%
合计	192.47	--	24309.50	36255.11	30843	--

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

截至 2022 年底，公司账面土地价值未发生变化，仍为 2029.34 亩，并均按成本价值入账，账面价值 7.94 亿元，主要为通过出让方式取得的工业用地及商业用地，公司土地出让金已全部缴纳，并相应办理了土地使用权证，该部分土地主要为在建产业设施项目用地，在“存货—开发成本”中体现。

（2）基础设施建设业务

2022 年，公司开始确认基础设施建设业务收入，在建基础设施建设项目投资规模大，但需要公司融资的项目投资压力不大。

公司承担的基础设施建设内容主要包括园区基础设施配套项目、保障性住房代建及部分建成拆迁安置房项目升级改造等。

跟踪期内，公司基础设施建设业务模式、结算方式、账务处理未发生变化。公司基础设施建设业务以代建方式为主，公司与高新区管委会签订基础设施建设总包协议。根据协议约定，公司主要承担项目的建设管理工作，部分项目由公司负责筹集资金并开展建设管理。公司每年按照高新区管委会下发的年初基础建设项目计划表

及年中的补充调整规划，实施合肥高新区内基础设施与配套设施开发建设、公共租赁住房建设管理以及部分拆迁安置房项目升级改造等工作。

根据协议，公司承担融资建设管理职责的项目，需公司进行前期垫资，高新区管委会按照项目合同总价加上合同总价的 15% 支付建设款项（包括建设成本、管理费、税金、利润），公司在项目完工并且对项目审计后确认建设收入，与高新区管委会进行结算。对于仅承担管理职责项目，公司以建设总支出的 5% 作为管理费确认收入。收入回款方面，公司基建项目回款周期一般为 1~2 年。

根据高新区管委会规划，公司工作重点逐渐向产业设施开发运营转变，但每年仍承担数十项基本建设计划任务。2022 年，部分基础设施建设项目达到结算条件，公司确认代建收入 0.69 亿元，当期已全部回款。

截至 2022 年底，公司在建基础设施建设项目投资规模大，但需要公司融资的项目尚需投入不大。

表7 截至2022年底公司在建基础设施建设项目情况（单位：亿元）

类别	项目名称	项目概况	总投资	已完成投资	2023 年投资计划
公司仅承担管理职责	市民服务中心	建设合肥高新区市民服务中心大楼，总面积约 11 万平方米，占地约 60 亩	6.00	5.50	--
	声谷产业园	建设科技创新型产业孵化平台	48.98	--	20.00
	中国安全谷项目	占地 108 亩，总建筑面积 26.7 万平方米	44.88	3.00	20.00
公司承担融资建设管理职责	蜀南庭苑社区卫生服务中心装修项目	对蜀南庭苑社区卫生服务中心办公用房装修，加装电梯一部。	0.28	0.18	0.10
	交通调度中心	建设合肥高新区交通调度中心楼	0.25	0.11	0.14
合计			100.39	8.79	40.24

资料来源：公司提供

（3）房地产业务

跟踪期内，公司房地产开发项目仅一个，无新增商品房项目开发计划。

公司房地产销售项目为合肥高新区试点定向销售商品房项目（人才公寓项目），人才公寓项目主要面向入园的各类高级人才销售，总投资8.50亿元，可售面积11.35万平方米。

截至2022年底，公司累计实现房地产开发收入1.30亿元（已合并至产业设施销售收入）。公司无新增商品房项目开发计划。

3. 未来发展

根据公司未来发展规划，公司将围绕合肥高新区的经济发展需求，以打造一流高科技园区为战略目标，不断推进园区创新性发展、服务于园区企业，建设产业综合体和工业综合体。通过配合招商引资，促进园区产业升级。作为大众创业栖息地、万众创新聚集区，公司将不断拓展融资渠道以满足园区开发商业地产需求，同时提高商业集聚效应，服务企业和职工。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2022年度财务报告，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司

提供的2023年一季度财务报表未经审计。

截至2023年3月底，公司合并范围内子公司2家。2022年公司合并范围较2021年底未发生变化，其中2022年一季度公司为发行公募REITs新增2家子公司，即合肥高新君道科技服务有限公司和合肥高新睿成科技服务有限公司，公募REITs发行成功后上述两家子公司股权处置出表；2023年一季度公司合并范围未发生变化。整体看，公司财务数据可比性强。

截至2022年底，公司资产总额111.13亿元，所有者权益37.05亿元（含少数股东权益0.01亿元）；2022年，公司实现营业总收入6.04亿元，利润总额3.86亿元。

截至2023年3月底，公司资产总额118.26亿元，所有者权益44.28亿元（含少数股东权益0.01亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入1.50亿元，利润总额0.30亿元。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模持续增长，资产结构相对均衡，其中占比较高的存货和投资性房地产主要为产业设施项目，其租售与合肥高新区经济发展、招商引资等密切相关，公司资产流动性较弱，资产质量一般。

截至2022年底，公司资产总额较2021年底增长17.61%，资产结构相对均衡。

表8 公司主要资产构成

科目	2021 年底		2022 年底		2023 年 3 月底	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	57.41	60.75	60.00	53.99	67.35	56.95
货币资金	6.18	6.54	5.61	5.04	11.15	9.43

应收账款	2.27	2.40	1.29	1.16	1.19	1.01
存货	44.40	46.98	48.19	43.36	49.71	42.03
其他流动资产	3.09	3.27	4.11	3.70	4.11	3.47
非流动资产	37.09	39.25	51.13	46.01	50.91	43.05
长期股权投资	0.43	0.46	4.34	3.90	4.44	3.75
投资性房地产	36.37	38.49	46.57	41.90	46.34	39.19
资产总额	94.50	100.00	111.13	100.00	118.26	100.00

资料来源：公司财务审计报告和财务报表，联合资信整理

（1）流动资产

截至2022年底，公司流动资产较2021年底增长4.52%。公司流动资产主要由货币资金、存货和其他流动资产构成。

截至2022年底，公司货币资金较2021年底下降9.33%，主要为银行存款。受限货币资金0.01亿元，为厂房担保保证金。

截至2022年底，公司应收账款较2021年底下降42.97%，主要系房地产销售回款所致。公司应收账款主要是由公司承担园区内基础设施建设和产业设施销售所形成的应收款项，账龄主要在1年以内（占84.75%），计提坏账准备余额为0.02亿元。

截至2022年底，公司存货较2021年底增长8.55%，主要系公司项目持续投入、开发产品增长所致。公司存货中开发成本36.37亿元，主要为在建的产业设施项目和代建项目；开发产品11.76亿元，主要为建成的产业设施项目和代建项目，资产流动性较弱。

截至2022年底，公司其他流动资产较2021年底增长32.90%，全部为预交税费和待抵扣进项税。

（2）非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产较2021年底增长37.85%。公司非流动资产主要为长期股权投资和投资性房地产。

截至2022年底，公司投资性房地产较2021年底增长28.02%，主要系存货、固定资产和在建工程转入项目。

截至2022年底，公司长期股权投资较2021年底大幅增长899.06%，主要系2022年新增对华

夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的投资所致。该基金期限38年（土地剩余使用年限）；基金收益分配采取现金分红方式，在满足分红条件的前提下，基金收益每年至少分配一次，每年基金收益分配比例不低于合并口径基金年度可供分配金额的90%。

截至2022年底，公司所有权受到限制的资产合计5.95亿元，受限比例5.35%，主要为因借款抵押受限的存货5.31亿元和投资性房地产0.63亿元。

截至2023年3月底，公司资产总额较2022年底增长6.41%，主要系货币资金增长所致，资产结构较2022年底变化不大。

3. 资本结构

（1）所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益规模有所增长，以实收资本为主，权益稳定性较好。

截至2022年底，公司所有者权益37.05亿元，较2021年底增长8.08%，主要系未分配利润增长所致。公司所有者权益中实收资本和资本公积合计占比79.97%，公司所有者权益稳定性较好。

截至2023年3月底，公司所有者权益44.28亿元，较2022年底增长19.50%，主要系股东注资增加实收资本所致。

（2）负债

2022年，公司负债及债务规模有所增长，债务结构以长期债务为主，整体债务负担较重。

截至2022年底，公司负债总额较2021年底增长23.03%，负债结构仍以非流动负债为主。

表 9 公司主要负债构成

科目	2021 年底		2022 年底		2023 年 3 月底	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动负债	24.00	39.85	27.74	37.44	32.51	43.94
短期借款	2.50	4.15	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	3.00	4.98	3.00	4.05	3.00	4.06
应付账款	3.40	5.64	6.44	8.69	6.06	8.19
其他应付款（合计）	2.25	3.73	1.94	2.62	2.07	2.80
一年内到期的非流动负债	6.86	11.39	10.15	13.70	10.23	13.82
其他流动负债	5.06	8.40	5.07	6.84	10.00	13.52
非流动负债	36.22	60.15	46.34	62.56	41.47	56.06
长期借款	28.69	47.64	33.78	45.60	34.51	46.66
应付债券	5.00	8.30	10.00	13.50	5.00	6.76
长期应付款	2.50	4.15	2.33	3.14	1.73	2.33
负债总额	60.21	100.00	74.08	100.00	73.98	100.00

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告和财务报表，联合资信整理

截至2022年底，公司流动负债较2021年底增长15.59%，主要由应付票据、应付账款、其他应付款（合计）、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

截至2022年底，公司无短期借款；公司应付票据较2021年底无变化，全部为国内信用证；公司应付账款较2021年底增长89.66%，主要系公司购买投资性房产尚未支付及工程款尚未支付所致；公司其他应付款（合计）较2021年底下降13.74%，主要系往来款下降所致；公司一年内到期的非流动负债较2021年底增长47.97%，主要为一年内到期的长期借款和长期应付款；公司其他流动负债较2021年底变化不大，主要为短期应付债券，本报告已将其调整至短期债务核算。

截至2022年底，公司非流动负债较2021年底增长27.96%，主要系长期借款和应付债券增长所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

截至2022年底，公司长期借款较2021年底增长17.76%，主要系保证借款增长所致。其中，抵押并保证借款21.61亿元、保证借款14.30亿元、

信用借款0.55亿元、抵押借款0.09亿元（包含一年内到期部分）；公司应付债券较2021年底增加，主要系2022年公司新发行“22合肥高新MTN001”所致；长期应付款（含一年内到期部分）包括3.39亿元融资租赁款项，本报告将其调整至有息债务核算。

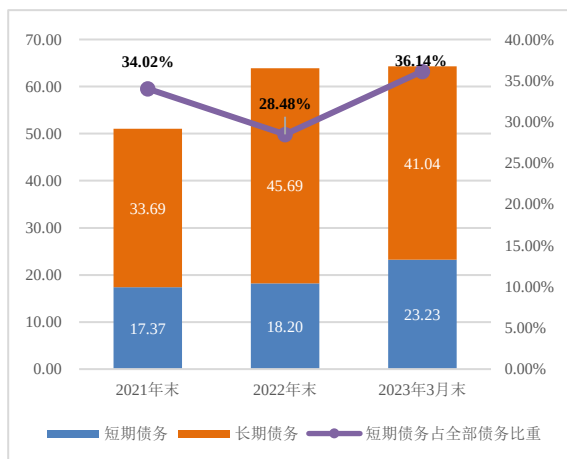
截至2023年3月底，公司负债总额较2022年底变化不大，负债结构相对均衡。

有息债务方面，截至2022年底，公司全部债务较2021年底增长25.11%，债务结构仍以长期债务为主。截至2022年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别较2021年底增加2.94个、3.46个和5.65个百分点，公司债务负担有所加重。

截至2023年3月底，公司全部债务较2022年底变化不大，仍以长期债务为主，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别较2022年底下降4.10个、4.08个和7.11个百分点。

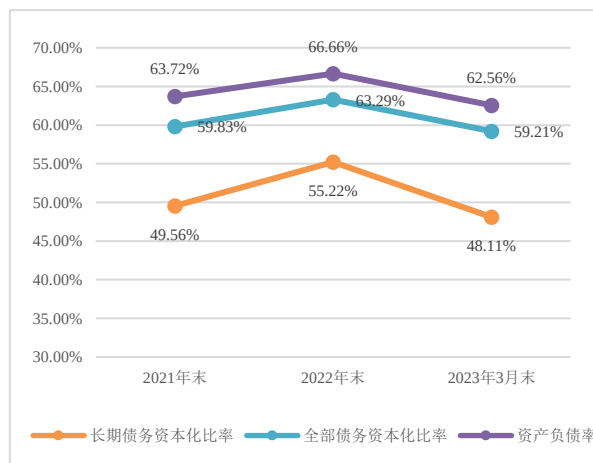
截至2023年3月底，公司未来一年内需要偿还的债务为23.23亿元，面临一定集中偿付压力。

图1 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司审计报告、财务数据及提供资料，联合资信整理

图2 公司债务杠杆水平



资料来源：公司审计报告、财务数据及提供资料，联合资信整理

4. 盈利能力

2022年，公司收入规模有所下降，期间费用控制能力有待提升，利润总额主要来自处置长期股权投资的投资收益。

2022年，公司实现营业总收入同比下降19.59%；同期，营业成本同比增长6.24%；营业利润率同比大幅下降22.79个百分点。

期间费用方面，2022年，公司费用总额同比增长11.18%，主要为销售费用、管理费用和财务费用；期间费用率为41.54%，同比上升11.50个百分点。公司期间费用控制能力有待提升。

2022年，公司实现投资收益5.30亿元，主要来自处置子公司股权产生的投资收益，不具有持续性；同期，公司利润总额同比大幅增长290.77%。

表10 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）	7.51	6.04	1.50
营业成本（亿元）	3.63	3.85	0.42
费用总额（亿元）	2.26	2.51	0.58
投资收益（亿元）	0.01	5.30	0.00
利润总额（亿元）	0.99	3.86	0.30
营业利润率（%）	41.68	18.90	59.23
总资产收益率（%）	2.05	3.93	--
净资产收益率（%）	2.20	7.40	--

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

盈利指标方面，2022年，公司总资本收益率和净资产收益率同比分别增长1.88个和5.20个百分点。整体看，公司盈利能力有所提高。

2023年1—3月，公司实现营业总收入相当于2022年营业总收入的24.83%，同期实现利润总额0.30亿元，营业利润率为59.23%。

5. 现金流

2022年，公司收入实现质量好，受产业设施项目建设持续投入的影响，公司经营活动现金流持续净流出；投资活动现金转为净流入；公司融资力度有所加大，筹资活动现金流净流入规模有所增加。考虑到公司未来项目建设支出较大，公司仍面临一定的筹资压力。

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入11.83亿元，同比增长1.61%。其中，销售商品、提供劳务收到的现金7.97亿元，同比增长5.09%，主要为业务回款；收到其他与经营活动有关的现金3.86亿元，同比增长6.75%，主要为收到的往来款、保证金和押金等。2022年，公司现金收入比为132.04%，较2021年增长31.01个百分点，收入实现质量好。2022年，公司经营活动现金流出25.38亿元，同比增长32.51%。其中，购买商品、接受劳务支付的现金13.73亿元，同比增长44.96%；支付其他与经营活动有关的现金9.23亿元，同比增长25.81%，主要为往来款和期间费用。2022年，公司经营活动现金持续净流出。

出，2022年净流出规模扩大至13.55亿元。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流入同比大幅增加，主要为处置子公司及其他营业单位收到的现金净额6.56亿元；投资活动现金流出主要为投资支付的现金3.77亿元。受上述因素影响，2022年公司投资活动现金由净流出转为净流入。

从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入同比增长29.99%，主要来自取得借款（含发行债券）收到的现金。同期，筹资活动现金流出同比增长25.54%，主要为偿还债务支付的现金。2022年，公司筹资活动现金仍表现为净流入且规模有所增加。

表 11 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	11.20	11.83	1.61
经营活动现金流出小计	19.16	25.38	2.95
经营活动现金流量净额	-7.95	-13.55	-1.34
投资活动现金流入小计	0.08	6.74	0.00
投资活动现金流出小计	0.40	3.78	0.00
投资活动现金流量净额	-0.32	2.96	0.00
筹资活动现金流入小计	25.52	33.17	14.39
筹资活动现金流出小计	18.44	23.16	7.50
筹资活动现金流量净额	7.07	10.01	6.88
现金收入比（%）	101.03	132.04	100.50

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金流净额为-1.34 亿元；筹资活动现金流净额为 6.88 亿元；公司未产生投资活动现金流量。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标表现较弱，长期偿债能力指标表现较好，间接融资渠道有待拓宽。

从短期偿债指标看，2022年，公司流动比率和速动比率较2021年底分别下降22.90个和11.64个百分点，经营活动现金持续净流出，对流动负债和短期债务无保障能力，公司现金短期债务比下降至0.31倍。截至2023年3月底，公司流动比率和速动比率较2022年底有所下降，速动比率较2022年底有所上升，公司现金短期债务比增至0.48倍。整体看，公司短期偿债能力指标表现较

弱。

从长期偿债能力指标看，2022年公司EBITDA同比增长121.29%，公司全部债务/EBITDA较2021年有所下降；EBITDA利息倍数较2021年底有所上升。整体看，公司长期偿债指标表现较好。

表 12 公司偿债能力指标

项目	项目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期 偿债 能力	流动比率（%）	239.22	216.32	207.19
	速动比率（%）	54.21	42.58	54.28
	经营现金流动负债比（%）	-33.13	-48.85	--
	现金短期债务比（倍）	0.36	0.31	0.48
长期 偿债 能力	EBITDA（亿元）	2.88	6.37	--
	EBITDA/利息支出（倍）	1.35	2.48	--
	全部债务/EBITDA（倍）	17.75	10.03	--

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年底，公司对外担保余额0.29亿元，担保比率为0.78%，被担保对象为合肥城市云数据中心股份有限公司、安徽金安正阳电子科技有限公司和自然人方焰霞。

截至2022年底，公司共获得银行授信额度80.07亿元，尚未使用额度16.61亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部资产、权益及营业总收入占合并报表的比重均很高，公司业务仍主要来自公司本部。

2022年底，公司本部资产占合并报表口径的比重为98.32%，负债总额占合并报表口径的97.79%，所有者权益占合并报表口径的比重为99.39%。2022年，公司本部营业总收入占合并报表口径的比重为89.22%。

公司本部在公司合并口径中占比很高，且主要科目构成与合并报表相近，公司本部财务表现可参考合并口径的财务分析。

2022年底，公司本部资产负债率为66.30%，较2021年底上升2.57个百分点；全部债务资本化比率为63.43%，公司本部整体债务负担较重。2022年底，公司本部流动比率和速动比率分别

为223.98%和43.98%，现金短期债务比为0.25倍，公司本部短期偿债指标表现较弱。

九、外部支持

公司作为区域重要的工业园区开发及基础设施建设主体，跟踪期在财政补贴及股东注资方面持续获得外部支持。

1. 支持能力

合肥高新区为国家级高新区，以现代制造业为基础，重点发展新兴产业和现代服务业。2022年，合肥高新区实现地区生产总值1313.9亿元，同比增长4.3%；实现一般公共预算收入53.7亿元，按自然口径计算增长14.6%，剔除留抵退税因素后，同口径增长19.9%。合肥高新区经济实力很强，财政实力较强，其支持能力很强。

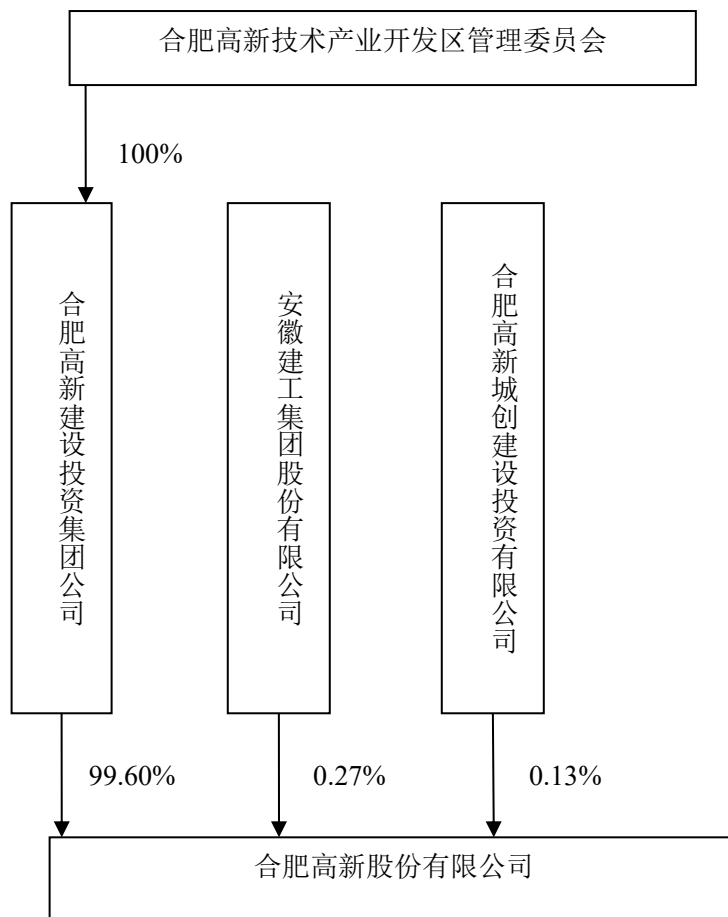
2. 支持可能性

公司是合肥高新区重要的工业园区开发及基础设施建设主体，高新区管委会为公司实际控制人。2022年，公司获得财政补贴52.76万元，计入“其他收益”。2023年1月，股东向公司现金增资7.00亿元，计入“实收资本”。公司的国资背景、区域地位有利于其获得外部支持，且公司在财政补贴和注资等方面获得有力的外部支持，外部支持可能性很大。

十、结论

基于对公司经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析和评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

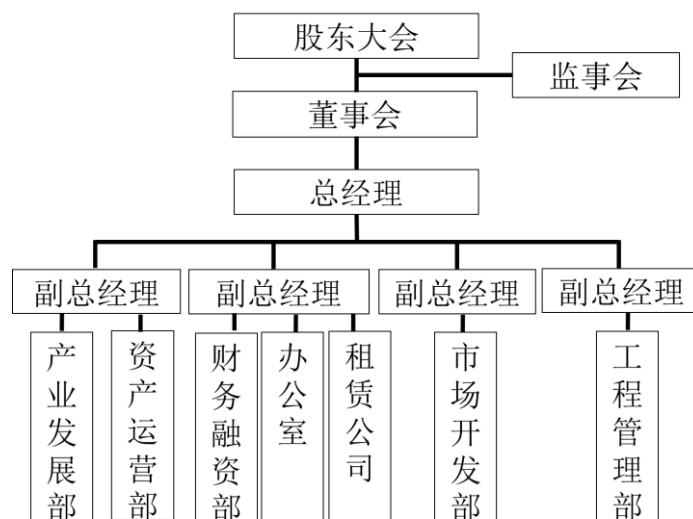
附件 1-1 截至 2023 年 3 月底公司股权结构图



注：2023 年 1 月，合肥国家大学科技园发展有限责任公司将持有的公司股份无偿划给高新建投，工商登记变更尚未完成。

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子公司情况

序号	公司名称	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
1	合肥火炬置业发展有限责任公司	房地产开发及公用事业服务	96.52	--	投资设立
2	合肥高新国有房屋租赁经营有限公司	房地产投资、开发、建设、运营；房产销售、租赁、经营；物业管理、服务	100.00	--	企业合并

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）	7.40	6.19	5.62	11.16
资产总额（亿元）	88.65	94.50	111.13	118.26
所有者权益（亿元）	33.55	34.28	37.05	44.28
短期债务（亿元）	9.13	17.37	18.20	23.23
长期债务（亿元）	32.27	33.69	45.69	41.04
全部债务（亿元）	41.40	51.06	63.88	64.27
营业总收入（亿元）	6.41	7.51	6.04	1.50
利润总额（亿元）	0.96	0.99	3.86	0.30
EBITDA（亿元）	2.72	2.88	6.37	--
经营性净现金流（亿元）	-12.09	-7.95	-13.55	-1.34
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.72	2.36	3.39	--
存货周转次数（次）	0.10	0.09	0.08	--
总资产周转次数（次）	0.08	0.08	0.06	--
现金收入比（%）	122.27	101.03	132.04	100.50
营业利润率（%）	38.29	41.68	18.90	59.23
总资本收益率（%）	2.17	2.05	3.93	--
净资产收益率（%）	2.08	2.20	7.40	--
长期债务资本化比率（%）	49.03	49.56	55.22	48.11
全部债务资本化比率（%）	55.24	59.83	63.29	59.21
资产负债率（%）	62.15	63.72	66.66	62.56
流动比率（%）	231.05	239.22	216.32	207.19
速动比率（%）	64.81	54.21	42.58	54.28
经营现金流动负债比（%）	-53.03	-33.13	-48.85	--
现金短期债务比（倍）	0.81	0.36	0.31	0.48
EBITDA 利息倍数（倍）	1.43	1.35	2.48	--
全部债务/EBITDA（倍）	15.25	17.75	10.03	--

注：其他流动负债中有息部分已调整至短期债务核算，长期应付款中有息部分已调整至长期债务核算；公司 2023 年一季度财务数据未经审计；标示“--”号，数据不适用/无意义

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	5.01	4.58	4.62	9.92
资产总额（亿元）	88.38	94.13	109.27	116.11
所有者权益（亿元）	33.46	34.15	36.83	44.01
短期债务（亿元）	9.13	17.37	18.20	23.23
长期债务（亿元）	32.27	33.69	45.69	40.75
全部债务（亿元）	41.40	51.06	63.88	63.98
营业总收入（亿元）	6.39	7.32	5.39	1.39
利润总额（亿元）	0.95	0.93	1.50	0.24
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	-8.36	-7.15	-13.13	-1.30
财务指标				
销售债权周转次数（次）	2.06	2.87	3.93	--
存货周转次数（次）	0.10	0.09	0.08	--
总资产周转次数（次）	0.08	0.08	0.05	--
现金收入比（%）	122.47	100.75	125.67	100.20
营业利润率（%）	38.30	41.66	14.96	58.59
总资本收益率（%）	2.17	2.00	2.22	--
净资产收益率（%）	2.08	2.06	2.73	--
长期债务资本化比率（%）	49.09	49.66	55.37	48.08
全部债务资本化比率（%）	55.30	59.92	63.43	59.25
资产负债率（%）	62.14	63.73	66.30	62.10
流动比率（%）	226.51	235.70	223.98	211.98
速动比率（%）	59.01	49.00	0.00	55.17
经营现金流动负债比（%）	-36.98	-30.09	-50.31	--
现金短期债务比（倍）	0.55	0.26	0.25	0.43
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：其他流动负债中有息部分已调整至短期债务核算，长期应付款中有息部分已调整至长期债务核算；2023 年一季度财务数据未经审计；

部分数据未获取，相关指标用“/”标示；标示“--”号，数据不适用/无意义

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

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	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
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%
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 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