

信用评级公告

联合〔2023〕4409号

联合资信评估股份有限公司通过对南京市科技创新投资有限责任公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持南京市科技创新投资有限责任公司主体长期信用等级为AA，维持“22南京科创MTN001”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年六月二十一日

南京市科技创新投资有限责任公司 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
南京市科技创新投资有限责任公司	AA	稳定	AA	稳定
南京东南国资投资集团有限责任公司	AAA	稳定	AAA	稳定
22 南京科创 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定

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
22 南京科创 MTN001	15.00 亿元	15.00 亿元	2025/01/05

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公开债券

评级时间：2023 年 6 月 21 日

偿债主体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

评级观点

南京市科技创新投资有限责任公司（以下简称“公司”）是南京市麒麟科技创新园（生态科技城）（以下简称“麒麟科创园”）重要的基础设施投资、建设及经营主体，主要负责麒麟科创园内公共基础设施项目建设、保障房建设和科研载体建设与租赁等。跟踪期内，公司外部发展环境良好，业务保持较强的区域专营性，继续在资金注入和政府补贴方面获得外部支持。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，公司现金回款情况仍差、资产流动性较弱及有息债务增速较快且面临一定集中偿付压力等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。未来，随着南京市及麒麟科创园持续发展，公司将继续保持其在麒麟科创园开发建设领域的突出地位，公司经营业务有望稳定发展。

南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“东南国资”）为“22 南京科创 MTN001”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评定，东南国资主体长期信用等级 AAA，评级展望为稳定。东南国资担保实力极强，其担保显著提升了上述债券本金偿付的安全性。

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“22 南京科创 MTN001”的信用等级为 AAA，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 年南京市完成地区生产总值 16907.9 亿元，按可比价格计算同比增长 2.1%；同期，南京市一般公共预算收入为 1558.2 亿元，同口径增长 0.1%；麒麟科创园稳步发展，为公司发展提供了良好的外部环境。
- 2、跟踪期内，公司业务保持较强区域专营性，继续在资金注入和政府补贴方面获得外部支持。公司仍为麒麟科创园重要的基础设施投资、建设及经营主

偿债主体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	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	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	6
		资本结构		3
		偿债能力		4
		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：政府支持			+4	
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

同业比较（2022 年数据）：

主要指标	公司	浦口城乡	栖霞科技	高淳文旅
最新信用等级	AA	AA	AA	AA
地区	江苏省南京市麒麟科创园	江苏省南京市浦口区	江苏省南京市栖霞区	江苏省南京市高淳区
GDP（亿元）	16907.85	512.13	1746.43	576.71
一般公共预算收入（亿元）	1558.21	60.28	38.73	38.80
资产总额（亿元）	384.99	273.35	168.68	144.19
所有者权益（亿元）	127.78	68.01	50.30	50.42
营业总收入（亿元）	27.98	8.53	2.72	5.34
营业利润率（%）	7.59	23.62	41.30	13.71
利润总额（亿元）	1.59	0.26	0.64	0.88
资产负债率（%）	66.81	75.12	70.18	65.03

注：公司 GDP 和一般公共预算收入为南京市口径；浦口城乡全称为南京浦口城乡建设集团有限公司，栖霞科技全称为南京栖霞科技产业发展有限公司，高淳文旅全称为南京高淳文化旅游投资有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料及公司提供资料整理

体，业务保持较强区域的专营性。2022 年，公司收到股东按持股比例增资 3.00 亿元；同期，公司收到麒麟管委会货币增资 2.48 亿元；2022 年，公司继续获得政府补贴 0.40 亿元。

3、**增信措施。**“22 南京科创 MTN001”由东南国资提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，东南国资担保实力极强，其担保显著提升了上述债券本息偿付的安全性。

关注

1、**跟踪期内，公司现金回款情况仍差。**2022 年，公司现金收入比同比小幅增至 26.98%，公司回款情况仍差。

2、**跟踪期内，公司资产流动性较弱。**截至 2022 年底，公司存货和应收类款项（应收账款和其他应收款）占资产总额比重 69.19%；截至 2023 年 3 月底，上述占比为 69.63%，对公司资金形成占用，资产流动性较弱。

3、**跟踪期内，公司有息债务增速较快，债务负担加重，面临一定的集中偿付压力。**截至 2022 年底，公司全部债务 249.65 亿元，较上年底增长 21.03%，有息债务增速较快，债务负担较重；2023 年 4—12 月和 2024 年到期债务规模分别为 41.42 亿元和 44.26 亿元，公司面临一定的集中偿付压力。

分析师：李思卓 唐立倩

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
偿债主体财务数据：

合并口径				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产（亿元）	40.17	13.79	19.01	18.99
资产总额（亿元）	292.37	330.92	384.99	404.93
所有者权益（亿元）	114.99	119.35	127.78	127.99
短期债务（亿元）	48.89	20.49	41.42	43.16
长期债务（亿元）	121.57	185.78	208.23	220.30
全部债务（亿元）	170.46	206.28	249.65	263.46
营业总收入（亿元）	20.45	21.94	27.98	5.90
利润总额（亿元）	1.09	2.51	1.59	0.25
EBITDA（亿元）	2.05	3.47	1.74	--
经营性净现金流（亿元）	-17.68	-34.00	-8.98	-12.92
营业利润率（%）	6.43	9.67	7.59	9.85
净资产收益率（%）	0.71	1.52	0.91	--
资产负债率（%）	60.67	63.93	66.81	68.39
全部债务资本化比率（%）	59.72	63.35	66.14	67.30
流动比率（%）	385.94	928.20	604.14	551.53
经营现金流动负债比（%）	-32.70	-136.07	-18.89	--
现金短期债务比（倍）	0.82	0.67	0.46	0.44
EBITDA 利息倍数（倍）	0.23	0.42	0.19	--
全部债务/EBITDA（倍）	83.13	59.41	143.74	--
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）	231.60	228.11	271.35	295.83
所有者权益（亿元）	67.64	67.82	74.64	74.96
全部债务（亿元）	139.04	157.56	181.86	192.92
营业总收入（亿元）	17.12	18.40	27.47	5.58
利润总额（亿元）	0.68	1.98	1.80	0.31
资产负债率（%）	70.80	70.27	72.49	74.66
全部债务资本化比率（%）	67.27	69.91	70.90	72.02
流动比率（%）	181.95	609.86	337.60	299.13
经营现金流动负债比（%）	27.79	-128.30	-23.52	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计；2. 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；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公司长期应付款中的有息债务计入全部债务；5. “--”表示数据未获取

资料来源：根据公司审计报告、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
22 南京科创 MTN001	AAA	AA	稳定	2022/06/14	陈 婷 高志杰	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
	AAA	AA	稳定	2021/12/21	陈 婷 李思卓	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

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

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市科技创新投资有限责任公司（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。

南京市科技创新投资有限责任公司 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”)关于南京市科技创新投资有限责任公司(以下简称“公司”)及相关存续债券的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内,南京市江宁区土地收购储备中心(以下简称“江宁土储中心”)将其所持有公司 20.00%股权全额无偿划转给南京江宁国有资产经营集团有限公司(以下简称“江宁国资”)。截至 2023 年 3 月底,南京东南国资投资集团有限责任公司(以下简称“东南国资”)、南京市麒麟高新技术产业开发管理委员会¹(以下简称“麒麟管委会”)、江宁国资和南京颐悦置业发展有限公司(以下简称“颐悦置业”)分别对公司持股 40.00%、20.00%、20.00%和 20.00%,公司控股股东仍为东南国资,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。跟踪期内,公司股东按持股比例对公司合计增资 3.00 亿元,计入“实收资本”。截至 2023 年 3 月底,公司注册资本 10.00 亿元,实收资本 13.00 亿元。

跟踪期内,公司职能定位未发生变化,经营范围新增建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设)许可项目。

截至 2023 年 3 月底,公司本部内设办公室、人事部、科技创新部、财务部、规划部和建设部共 6 个职能部门;合并范围内一级子公司共 6 家。

截至 2022 年底,公司合并资产总额 384.99 亿元,所有者权益 127.78 亿元(含少数股东权益 52.00 亿元);2022 年,公司实现营业总收

入 27.98 亿元,利润总额 1.59 亿元。

截至 2023 年 3 月底,公司合并资产总额 404.93 亿元,所有者权益 127.99 亿元(含少数股东权益 52.00 亿元);2023 年 1—3 月,公司实现营业总收入 5.90 亿元,利润总额 0.25 亿元。

公司注册地址:南京市麒麟科技创新园智汇路 300 号。法定代表人:付汝伟。

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公开债券详见下表,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 联合资信评级的公司存续公开债券概况

债券简称	发行金额	债券余额	起息日	期限(年)
22 南京科创 MTN001	15.00	15.00	2022/01/05	3

资料来源:联合资信根据 wind 公开资料整理

截至报告出具日,公司由联合资信评定的存续期担保债券为“22南京科创MTN001”,由东南国资提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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,

¹ 原南京市麒麟科技创新园(生态科技城)开发建设指挥部。

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、行业及区域环境分析

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,南京市经济水平和财政收入均保持增长,财政自给程度高,债务负担较轻;麒麟科创园发展平稳,公司面临良好的外部发展环境。

(1) 南京市

根据南京市 2022 年国民经济和社会发展统计公报,2022 年南京市完成地区生产总值 16907.9 亿元,按可比价格计算同比增长 2.1%。分产业看,第一产业增加值 315.6 亿元,增长 3.4%;第二产业增加值 6069.6 亿元,增长 1.7%;第三产业增加值 10522.7 亿元,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增加值同比增长 5.9%;全年完成固定资产投资 5874.9 亿元,增长 3.5%;房地产开发投资同比增长 1.4%;城镇居民人均可支配收入 7.7 万元,增长 4.1%。

2022 年,南京市一般公共预算收入为 1558.2 亿元,同口径增长 0.1%。其中,税收收入为 1208.9 亿元,占比为 77.58%。同期,南京市一般公共预算支出为 1828.7 亿元,财政自给率为 85.2%,财政自给程度高。

2022 年,南京市政府性基金收入为 1560.3 亿元。截至 2022 年底,全市地方政府债务限额 3299.7 亿元,全市政府债务余额 2988.2 亿元,债务率为 64.2%²,整体债务负担较轻。

(2) 麒麟科创园

麒麟科创园位于南京市江宁区、玄武区、秦淮区、栖霞区四区交界处,于 2010 年 7 月

² 债务率=政府债务余额/(一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入)*100%。

启动开发建设，位于南京市主城区东南侧，规划总面积约 83.00 平方公里，实际规划建设面积 46.15 平方公里，为南京市四大功能区之一、南京市直属园区、省高新技术产业开发区、省科技服务示范区和国家智慧城市试点园区。

图 1 麒麟科创园区位图



资料来源：公司提供

麒麟科创园稳步发展，已初步形成中科院“1+1+10”创新发展体系，即中科院南京分院+国科大南京学院+10 家中科院研究所，并联合南京大学、东南大学、南京理工大学等名校来园区打造“一院多校”的新格局，未来园区将以企业总部、科技研发为主导业态，重点发展人工智能、信息技术、科技服务等主导产业，实现产业高端发展、规模集聚。

麒麟科创园内税收及财政核算纳入南京市江宁区，但园区内财政与南京市财政直接结算，江宁区无支配权。根据《2022 年高新区综合统计年报表》，麒麟管委会上报园区内的财政数据，2022 年，麒麟科创园一般公共预算收入为 41.23 亿元。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本为 10.00 亿元，实收资本为 13.00 亿元；东南国资、麒麟管委会、江宁国资和颐悦置业分别对公司持股 40.00%、20.00%、20.00%和 20.00%，公司控股股东为东南国资，南京市国资委为公司实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司是麒麟科创园重要的基础设施投资、建设及经营主体，主要承担麒麟科创园内公共基础设施项目建设、保障房建设和科研载体建设及租赁等。跟踪期内，公司业务保持较强区域专营性。

东南国资下属四家主要区域平台，包括南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司、南京市南部新城开发建设（集团）有限公司、南京仙林开发投资集团有限公司以及公司。各平台业务范围和财务情况如下表所示。公司仍为麒麟科创园重要的基础设施投资、建设及经营主体，业务保持较强的区域专营性。

表 2 2022 年（底）东南国资下属区域平台公司情况
(单位：亿元)

名称	业务范围	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	河西新城	934.71	320.01	51.22	6.91
南京市南部新城开发建设（集团）有限公司	南部新城	/	/	/	/
南京仙林开发投资集团有限公司	仙林	/	/	/	/
公司	麒麟科创园	384.99	127.78	27.98	1.59

注：“/”表示数据未获取
资料来源：根据公开资料整理

3. 企业信用记录

公司本部及重要子公司本部过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司及重要子公司本部曾被列入失信被执行名单。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码 9132010055534698C），截至 2023 年 5 月 6 日，公司本部无未结清和已结清的不良或关注类贷款，过往信用记录良好。

根据公司提供的下属子公司南京市麒麟创业投资有限公司（以下简称“创投公司”）中国人民银行信用信息报告（统一社会信用代码：91320115MA1P97PRX0），截至 2023 年 4 月 28 日，创投公司本部无未结清和已结清的不良或关注类贷款，过往信用记录良好。

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，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司及重要子公司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，公司法人治理结构和管理制度等方面未发生重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2022 年，公司营业总收入同比有所增长，工程建设和保障房销售收入占比较大，主业突出，综合毛利率同比小幅下降。

2022 年，公司营业总收入同比增长 27.55%，其中工程建设和保障房收入占比较高。2022 年工程建设收入同比增长 8.74%，主要系结算项目工程量增长所致；同期，公司保障房收入同比增长较快，主要系 2021 年该板块受销售进度和价格批文尚未确定影响未确认收入所致；公司科研载体租赁收入同比下降 29.17%，主要系租金减免政策影响所致；公司资产管理收入同比下降，同比下降 51.43%，主要系管养资产更新维护所致。

表 3 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 (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 (%)
工程建设收入	19.45	88.65	9.24	21.15	75.58	8.89	5.55	94.00	9.09
保障房及商铺销售收入	0.04	0.08	-7.81	5.22	18.64	6.61	0.00	0.00	--
资产管理收入	1.40	6.38	19.71	0.68	2.44	5.95	0.16	2.80	36.72
科研载体租赁收入	0.96	4.38	64.62	0.68	2.43	40.47	0.15	2.60	69.54
其他业务	0.09	0.42	-92.23	0.25	0.90	5.28	0.04	0.70	1.04
合计	21.94	100.00	11.18	27.98	100.00	9.13	5.90	100.00	11.37

注：“--”表示数据不适用；

资料来源：根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

从毛利率看，2022 年，公司综合毛利率 9.13%，同比小幅下降。工程建设业务毛利率为 8.89%，较为稳定；资产管理收入毛利率同比有所下降，主要系毛利较高的管养资产更新维护所致；科研载体租赁业务毛利率下降，主要系入驻企业数量增长导致物业费成本增长和租金减免所致。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 5.90

亿元，综合毛利率为 11.37%。

2. 业务经营分析

(1) 工程建设业务

公司系麒麟科创园内唯一的基础设施建设主体，2022 年，公司工程建设业务收入同比有所增长，毛利率较为稳定；在建项目尚需投资规模较大，未来面临一定的资金支出

压力。

麒麟管委会委托公司或子公司南京市麒麟科技城建设发展有限公司（以下简称“科技城公司”）代为建设园区内的道路和公园等基础设施。公司根据已完工工程量与麒麟管委会结算并确认工程建设收入。麒麟管委会按合同约定支付公司建设成本（包含土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费和借款费用等）和代建管理费（公司本部管理费比例为 10.00%；子公司科技城公司按 6.00%收取）。

会计处理方面，项目建设投入计入“存货”科目，年末按照核定工程量将“存货”结转至

主营业务成本，公司按照建设成本加成管理费确认主营业务收入，借记“应收账款”，待收到结算款时，贷记“应收账款”。

2022 年，公司工程建设收入增至 21.15 亿元，毛利率较为稳定。截至 2023 年 3 月底，已完工代建项目总投资 40.18 亿元，拟回款 44.13 亿元，已回款 24.61 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司在建的代建项目主要包括棚户区改造、新市镇社区中心、信息高铁项目、国科大项目、道路工程和中科院等项目，计划总投资金额 184.56 亿元，尚需投资 95.57 亿元，公司尚需投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

表 4 截至 2023 年 3 月底公司主要在建代建项目情况

项目名称	建设期间（年）	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	2023 年 4—12 月计划投资（亿元）	2024 年计划投资（亿元）
棚户区改造	2018—2023	66.30	35.14	0.00	0.00
麒麟公园	2019—2022	6.80	6.60	0.20	0.00
新市镇社区中心	2016—2021	15.00	14.40	0.60	0.00
信息高铁项目	2021—2024	12.60	2.91	4.00	5.69
未来能源项目	2021—2024	7.80	1.33	3.00	3.47
国科大项目	2019—2025	15.16	3.40	2.00	5.00
紫东交通实验室	2022—2023	2.00	2.00	0.00	0.00
道路工程	2020—2024	15.00	9.47	2.50	3.03
环境治理	2022—2024	2.00	1.10	0.40	0.50
中科院项目	2019—2025	41.90	12.64	6.00	8.00
合计	—	184.56	88.99	18.70	25.69

注：上表中部分项目已基本完工，但尚未进行竣工决算，故仍列示为在建项目；棚户区改造公司负责部分已经完工，后续无投入
资料来源：公司提供

（2）保障房及商铺销售业务

公司保障房以较低价格向安置户销售，由麒麟管委会支付差价。2022 年，公司保障房收入规模和毛利率水平同比均有所增长；同时，公司保障房业务尚需投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力。

公司负责实施园区内经济适用房、拆迁安置房的建设，工程建设和房屋销售按照南京市人民政府《南京市经济适用住房管理实施细则》（宁政发〔2008〕116 号）的规定执行。公司以较低的销售价格向符合安置条件的拆迁户进行销售，按照南京市物价局核定的销售价格

确认收入，差额部分由麒麟管委会支付。

会计处理方面，保障房建设阶段产生全部成本费用计入“存货”科目并贷记“银行存款”或“应付账款”科目。项目出售时贷记“主营业务收入”科目，并借记“应收账款”或“银行存款”科目。

2022 年，公司保障房销售收入 5.22 亿元，同比增幅较大，主要系 2021 年该板块受销售进度和价格批文尚未确定影响未确认收入所致；同期，该板块毛利率为 6.61%。

截至 2023 年 3 月底，公司完工保障房项目为麒麟科技创新园一期和二期拆迁安置房

(H 地块)，总投资 78.45 亿元（含建设期利息），已累计确认收入 55.09 亿元，其中已收到销售款 45.00 亿元（含麒麟管委会支付差价）。截至 2023 年 3 月底，拆迁安置房面积共有 10675 套房源，剩余 2225 套房源尚未销售。其中，1002 套作为拆迁扫尾预留和人才公寓使用，1223 套尚未销售。

截至 2023 年 3 月底，公司在建保障房项目为麒麟科技创新园二期 G 地块和三期经济适用住房项目建设，计划总投资 72.57 亿元，已投资 6.87 亿元，尚需投入 65.70 亿元，尚未实现销售。资金来源主要为中国民生银行股份有限公司提供的项目贷款。

表 5 截至 2023 年 3 月底公司主要保障房项目情况

项目名称	建筑面积 (万平方米)	建设期间 (年)	总投资额 (亿元)	已投资额 (亿元)	2023 年 4— 12 月计划投 资 (亿元)	2024 年计划 投资 (亿 元)
麒麟科技创新园二期经济适用住房项目 G 地块	50.01	2020-2024	30.57	2.73	5.00	5.00
麒麟科技创新园三期经济适用房	40.41	2022-2026	42.00	4.14	8.00	10.00
合计	90.42	--	72.57	6.87	13.00	15.00

除保障房项目销售外，公司还从事保障房配套商业的销售。2022 年，公司未实现商铺销售收入，已建成的 3.30 万平方米商铺由公司自持不再对外销售。

(3) 科研载体租赁收入

2022 年，公司租赁业务收入规模仍较小，未来随着免租金政策的结束和自持物业规模的增加，公司租赁业务收入有望提升。

资产运营方面，为招商引资，公司向入驻

园区的企业提供 1~5 年免租期优惠政策，故只有少量资产实现租赁收入。2022 年，公司租赁收入 0.68 亿元，同比下降 29.17%，主要系租金减免政策影响所致；毛利率为 40.47%，同比有所下降，主要系入驻企业数量增长导致物业费成本增长和租金减免影响所致。

截至 2023 年 3 月底，公司自持物业总建筑面积 37.84 万平方米，整体出租率为 93.21%。

表 6 截至 2023 年 3 月底公司主要自持物业运营情况（单位：万平方米）

项目名称	累计投资额 (亿元)	总建筑面积	可出租面积	已租赁面积
华清园科研用房	4.09	4.81	4.57	4.25
富力城 39 幢科研用房	5.56	5.21	2.55	2.09
富力城 75 幢科研用房	4.73	3.67	3.67	3.63
人工智能产业园 A 科研用房	14.73	14.93	13.62	12.79
人工智能产业园 B 科研用房	4.80	7.25	1.89	1.89
麒麟智慧园	1.72	1.97	1.97	1.70
合计	35.63	37.84	28.27	26.35

资料来源：根据公司提供资料整理

表 7 截至 2023 年 3 月底公司在建自营项目情况

项目名称	建设期间 (年)	计划总投资 金额 (亿 元)	已投金额 (亿元)	尚需投资额 (亿元)	未来三年投资计划		
					2023 年 4-12 月 (亿元)	2024 年 (亿 元)	2025 年 (亿 元)
人工智能产业园 CD 区	2021-2025	48.00	14.15	33.85	10.00	10.00	13.85
NO.2021G92 地块	2022-2025	20.29	8.60	11.69	5.00	5.00	1.69

智能计算中心	2021-2024	11.00	3.47	7.53	5.00	2.53	0.00
新市镇社区中心	2018-2022	5.20	5.16	0.04	0.04	0.00	0.00
政务数据中心	2018-2021	3.50	3.44	0.06	0.06	0.00	0.00
合计	--	87.99	34.82	53.17	20.10	17.53	15.54

注：上表中部分项目已基本完工，但尚未进行竣工决算，故仍列示为在建项目
资料来源：根据公司提供的资料整理

截至 2023 年 3 月底，公司在建自营项目主要为人工智能产业园 CD 区、智能计算中心、NO.2021G92 地块商品房和新市镇社区中心项目，在建项目总投资 87.99 亿元，已完成投资 34.82 亿元，尚需投资 53.17 亿元。其中，新市镇社区中心项目总占地面积 2.37 万平方米，总建筑面积 10.66 万平方米，建设医疗及社会福利设施、社区中心配套设施和商业、酒店等商业设施，项目建成后部分民生配套将移交街道，公司自持约 4.00 万平方米物业。

（4）资产管理收入

公司资产管理收入主要来自政府划拨 26.83 亿元管养资产的管理费收入，主要为部分办公厂房等设施，公司每年对其进行管理养护，收取部分管理费。2022 年，公司资产管理收入为 0.68 亿元，同比下降 51.43%，毛利率明显下降，均主要系管养资产更新维护所致。

3. 未来发展

随着麒麟科创园不断发展，公司将配合园区完善基础设施和配套项目等建设。

公司将继续完善园区配套设施，完善园区内路网建设、市政公用设施建设、社区中心及商业综合体建设，实施园区提升工程，开展园区河道水环境整治、绿色景观提升、地下管廊升级，打造生态之城。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 年合并财务报告，大信会计师事务所（特殊普通合伙）³对上述合并财务报告进行了审计，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。

跟踪期内，公司合并范围内一级子公司未发生变化。截至 2023 年 3 月底，公司合并范围内一级子公司共 6 家。公司财务数据可比性强。

2. 资产质量

截至 2022 年底，公司资产规模较上年底增幅明显，资产结构仍以流动资产为主。公司资产中应收类款项和存货占比较高，对公司资金形成占用，资产流动性较弱，资产质量一般。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 384.99 亿元，较上年底增长 16.34%，主要系应收账款、存货、投资性房地产和在建工程增长所致。其中，流动资产占 74.62%，非流动资产占 25.38%。公司资产结构以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

表 8 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	13.79	4.17	19.01	4.94	18.99	4.69
应收账款	17.39	5.26	38.79	10.08	45.02	11.12
其他应收款	52.97	16.01	54.66	14.20	55.01	13.58

³ 跟踪期内，公司与众华会计师事务所（特殊普通合伙）合约期满，变更后中介机构为大信会计师事务所（特殊普通合伙）

存货	146.70	44.33	172.90	44.91	181.94	44.93
流动资产	231.92	70.09	287.28	74.62	304.53	75.20
投资性房地产	39.49	11.93	49.37	12.82	49.55	12.24
固定资产	26.49	8.00	1.38	0.36	1.38	0.34
在建工程	18.34	5.54	25.71	6.68	27.91	6.89
非流动资产	98.99	29.91	97.71	25.38	100.40	24.80
资产总额	330.92	100.00	384.99	100.00	404.93	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度报整理

(1) 流动资产

截至 2022 年底，流动资产 287.28 亿元，较上年底增长 23.87%，主要系应收账款和存货增长所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

截至 2022 年底，公司货币资金 19.01 亿元，较上年底增长 37.88%，主要系融资规模增长所致。公司货币资金中有 0.50 亿元受限资金，主要为保证金。

截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 38.79 亿元，较上年底增长 123.03%，主要系应收麒麟管委会工程代建和保障房款项增加所致。应收账款中账龄在 1 年以内和 1~2 年占比分别为 61.53%和 23.97%，账龄偏短；公司应收账款未计提坏账准备；应收账款前五大欠款方合计金额为 38.62 亿元，占比为 99.55%，集中度很高。

截至 2022 年底，公司其他应收款 54.66 亿元，较上年底增长 3.19%，主要系应收麒麟管委会的往来款增加所致。从其他应收款集中度看，应收麒麟管委会的款项占比 99.74%，集中度很高。从账龄看，1 年以内和 3~4 年其他应收款项占比分别为 33.17%和 55.22%，账龄偏长。公司其他应收款未计提坏账准备。

表 9 截至 2022 年底公司其他应收账款前 3 名情况

单位名称	其他应收款余额（亿元）	占比（%）	款项性质
麒麟管委会	54.52	99.74	往来款
南京现代综合交通实验室	0.08	0.15	往来款
南京德豪房地产开发有限公司	0.04	0.06	往来款
合计	54.64	99.95	—

资料来源：公司审计报告

截至2022年底，公司存货172.90亿元，较上年底增长17.86%，主要系固定资产中管养资产更新维护转入所致。存货主要由145.36亿元开发成本和27.54亿元开发产品构成，其中开发成本为棚户区改造、中科院项目、道路工程等项目投入成本和26.83亿元管养资产，开发产品为安置房一至三期项目投入。

(2) 非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产97.71亿元，较上年底下降1.30%，公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和在建工程构成。

截至2022年底，公司投资性房地产49.37亿元，较上年底增长25.02%，主要系7.39亿元人工智能产业园B区完工部分由在建工程转入所致。截至2022年底，公司投资性房地产中有3.41亿元人才安居住房及配套设施尚未办理完产权变更。

截至2022年底，公司固定资产1.38亿元，较上年底下降94.78%，主要系麒麟管委会2019年划入公司的26.83亿元管养资产更新维护转入存货科目所致。固定资产主要由房屋及建筑物构成。

截至2022年底，公司在建工程25.71亿元，较上年底增长40.20%，主要系项目持续投入所致。在建工程主要由产业园CD区、政务数据中心、智能计算中心和新市镇等项目投入构成。

截至2022年底，公司其他非流动资产7.17亿元，较上年底增长76.27%，主要系预分配给南京东南基础设施建设股权投资基金第一期企业（有限合伙）（以下简称“东南基金”）投资收益增长所致。公司其他非流动资产主要由股权回购溢价款构成。

截至2022年底，公司受限资产29.79亿元，受限比例为7.74%，受限比例一般。

表 10 截至 2022 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	0.50	0.13	保证金
投资性房地产	29.15	7.57	借款抵押
在建工程	0.14	0.04	借款抵押
合计	29.79	7.74	--

资料来源：根据公司审计报告整理

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 404.93 亿元，较上年底增长 5.18%。公司资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。截至 2023 年 3 月底，公司应收账款账面价值 45.02 亿元，较上年底增长 16.04%，主要系应收麒麟管委会保障房款项增长所致；同期末，公司存货 181.94 亿元，较上年底增长 5.23%，主要系项目投入增长所致。

资产流动性方面，截至 2022 年底，公司存货和应收类款项（应收账款和其他应收款）占资产总额比重 69.19%；截至 2023 年 3 月底，上述占比为 69.63%，对公司资金形成占用，资产流动性较弱。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至 2022 年底，受益于股东增资和利润累积，公司所有者权益有所增长，但少数股东权益占比仍较高，所有者权益稳定性一般。

截至 2022 年底，公司所有者权益 127.78 亿元，较上年底增长 7.07%，主要系实收资本、资本公积和未分配利润增长所致。在所有者权益中，实收资本、资本公积和少数股东权益分别占 10.17%、40.83%和 40.69%。所有者权益结构稳定性一般。

截至 2022 年底，公司实收资本为 13.00 亿元，较上年底增长 30.00%，主要系股东按持股比例合计增资 3.00 亿元所致。同期末，公司资本公积 52.18 亿元，较上年底增长 4.88%，主要系麒麟管委会货币增资 2.48 亿元所致。同期末，公司少数股东权益仍为 52.00 亿元，主要为归属东南基金的权益。同期末，公司未分配利润为 6.57 亿元，较上年底增长 18.55%，主要系公司利润累积所致。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益 127.99 亿元，较上年底增长 0.16%，主要系未分配利润增长所致。所有者权益其他科目未发生变化。

表11 公司主要所有者权益构成情况

项目	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	10.00	8.38	13.00	10.17	13.00	10.16
资本公积	49.75	41.69	52.18	40.83	52.18	40.77
未分配利润	5.54	4.65	6.57	5.14	6.78	5.30
少数股东权益	52.00	43.57	52.00	40.69	52.00	40.63
所有者权益合计	119.35	100.00	127.78	100.00	127.99	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度报整理

(2) 负债

截至 2022 年底，公司债务规模较上年底增幅明显，债务结构以长期债务为主，债务负担较重，公司面临一定的集中偿付压力。

截至2022年底，公司负债总额257.20亿元，较上年底增长 21.57%，主要系长期借款和应付债券增长所致。其中，流动负债占 18.49%，非流

动负债占 81.51%。公司负债以非流动负债为主，流动负债占比上升较快。

截至 2022 年底，公司流动负债 47.55 亿元，较上年底增长 90.31%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。公司流动负债主要由短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债构成。

图2 截至2022年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

截至2022年底，公司短期借款10.21亿元，较上年底增长27.47%，主要由9.20亿元保证借款好1.00亿元信用借款构成。

截至2022年底，公司应付账款4.37亿元，较上年底增长40.35%，主要系应付未结算工程款增长所致。应付账款账龄以1年以内为主。

截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债31.21亿元，较上年底增长149.97%，主要系一年内到期的长期借款增长所致。

截至2022年底，公司非流动负债209.65亿元，较上年底增长12.36%，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和应付债券构成。

截至2022年底，公司长期借款144.58亿元，较上年底增长1.45%；长期借款主要由26.90亿元质押借款、73.51亿元保证借款和28.33亿元信用借款构成。

截至2022年底，公司应付债券55.18亿元，较上年底增长60.38%，主要系新增保障房资产支持证券二期和“22南京科创MTN001”所致。

截至2022年底，公司长期应付款8.48亿元，较上年底下降4.40%，主要系部分借款偿还所致，主要为工银融资租赁借款，已纳入长期债务核算。

有息债务方面，截至2022年底，公司全部债务249.65亿元，较上年底增长21.03%，债务增速较快。债务结构方面，短期债务占16.59%，长期债务占83.41%，以长期债务为主。从债务指标来看，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为66.81%、66.14%和61.97%，公司债务负担较重。

图3 2020-2022年末及2023年3月末公司债务结构



资料来源：公司审计报告和财务报表，联合资信整理

图4 2020-2022年末及2023年3月末公司债务杠杆水平



资料来源：公司审计报告和财务报表，联合资信整理

截至2023年3月底，公司负债总额276.94亿元，较上年底增长7.67%，主要系长期借款和应付债券增长所致。公司以非流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。截至2023年3月底，公司应付债券为62.37亿元，较上年底增长13.03%，主要系发行“23南京科创PPN001”所致。截至2023年3月底，公司全部债务263.46

亿元，较上年底增长5.53%，仍以长期债务为主。从债务指标来看，截至2023年3月底，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为68.39%、67.30%和63.25%，较上年底分别提高1.58个百分点、提高1.16个百分点和提高1.28个百分点，公司债务负担有所加重。

截至 2023 年 3 月底,公司全部债务期限结构如下表所示,2023 年 4—12 月和 2024 年到期债务规模分别为 41.42 亿元和 44.26 亿元,公司面临一定的集中偿付压力。

表 12 截至 2023 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	2023 年 4—12 月	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
偿还金额 (亿元)	41.42	44.26	29.12	148.66	263.46
占比 (%)	15.72	16.80	11.05	56.43	100.00

资料来源:公司提供

截至报告出具日公司存续债券 42.20 亿元,其中,将于 2023 年到期或回售的债券余额 5.00 亿元。

表 13 截至报告出具日公司存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额 (亿元)
*21 宁科 01	2024/03/23	15.00
*20 宁科 01	2023/11/03	5.00
22 南京科创 MTN001	2025/01/05	15.00
*23 南京科创 PPN001	2026/01/11	7.20
合计	--	42.20

注:用*标出的债券均附带回售条款,所列到期日为回售日
资料来源:Wind

4. 盈利能力

2022 年,公司营业总收入同比小幅增长,政府补助对利润总额贡献一般,整体盈利能力较好。

2022 年,公司营业总收入同比增长 27.55%,营业成本同比增长 30.50%,营业利润率同比下降 2.08 个百分点。

表 14 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)	21.94	27.98	5.90
营业成本 (亿元)	19.48	25.43	5.23
费用总额 (亿元)	1.20	0.93	0.33
其中:管理费用 (亿元)	1.22	0.88	0.34
财务费用 (亿元)	-0.02	0.05	0.00
投资收益 (亿元)	-0.27	0.08	0.00
其他收益 (亿元)	0.00	0.07	0.40
利润总额 (亿元)	2.51	1.59	0.25
营业利润率 (%)	9.67	7.59	9.85

总资产收益率 (%)	0.56	0.32	--
净资产收益率 (%)	1.52	0.91	--

资料来源:联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

从期间费用看,2022 年,公司费用总额为 0.93 亿元,同比下降 22.32%。2022 年,公司期间费用率为 3.33%,同比下降 2.14 个百分点。公司期间费用控制能力有所提升。

2022 年,公司实现投资收益 0.08 亿元,主要为保障性住房 ABS 产品持有期间的投资获利;同期,其他收益 0.40 亿元,主要为政府补贴,对利润总额贡献一般。

从盈利指标看,2022 年,公司总资产收益率和净资产收益率分别为 0.32%和 0.91%,同比分别下降 0.24 个百分点和下降 0.62 个百分点。公司盈利指标表现较好。

2023 年 1—3 月,公司实现营业总收入 5.90 亿元,营业成本 5.23 亿元,营业利润率 9.85%,利润总额 0.25 亿元。

5. 现金流

2022 年,公司经营获现能力弱,收现质量仍差;经营活动和投资活动现金流量均呈净流出状态,依赖筹资活动现金净流入补充;未来随着项目不断建设,公司仍存在较大的外部融资需求。

从经营活动来看,2022 年,公司经营活动现金流入 25.29 亿元,同比增长 41.96%,主要由 7.55 亿元项目回款和 17.73 亿元往来款现金流入构成;经营活动现金流出 34.27 亿元,同比下降 33.86%,主要由 23.98 亿元购买商品、提供劳务支付的现金和 8.78 亿元往来款现金流出构成。2022 年,公司经营活动现金净流出 8.98 亿元,流出规模同比下降 73.58%。2022 年,公司现金收入比为 26.98%,同比提高 2.40 个百分点,收入实现质量仍差。

表 15 公司现金流情况 (单位:亿元)

名称	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入	17.81	25.29	27.39

经营活动现金流出	51.81	34.27	40.32
经营活动产生的现金流量净额	-34.00	-8.98	-12.92
投资活动现金流入	0.79	0.70	0.00
投资活动现金流出	15.32	22.95	0.36
投资活动产生的现金流量净额	-14.53	-22.25	-0.36
筹资活动前现金流量净额	-48.53	-31.23	-13.29
筹资活动现金流入	86.18	83.46	23.24
筹资活动现金流出	63.99	47.51	9.98
筹资活动产生的现金流量净额	22.19	35.95	13.26
现金收入比 (%)	24.58	26.98	2.40

资料来源：公司审计报告和财务报表、联合资信整理

从投资活动来看，2022 年，公司投资活动现金流入规模仍较少，投资活动现金流出 22.95 亿元，同比增长 49.76%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增长所致。2022 年，公司投资活动现金净流出 22.25 亿元，同比增长 53.09%。

2022 年，公司筹资活动前现金流量净额为 -31.23 亿元，同比下降 35.65%，但仍呈现大额净流出状态。

从筹资活动来看，2022 年，公司筹资活动现金流入 83.46 亿元，主要由 5.48 亿元吸收投资和 77.98 亿元取得借款收到的现金构成；筹资活动现金流出 47.51 亿元，同比下降 25.75%，主要由 34.56 亿元偿还债务和 12.20 亿元偿付利息支付的现金构成。2022 年，公司筹资活动现金净流入 35.95 亿元，同比增长 62.00%。

2023 年 1—3 月，公司实现经营活动现金净流出 12.92 亿元；投资活动现金净流出 0.36 亿元；筹资活动现金净流入 13.26 亿元。

6. 偿债能力

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现较差，间接融资渠道畅通。

表 16 公司偿债能力指标

项目	项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
短期偿债	流动比率 (%)	928.20	604.14	551.53
	速动比率 (%)	341.07	240.54	222.01

能力指标	经营现金/流动负债 (%)	-136.07	-18.89	--
	经营现金/短期债务 (倍)	-1.66	-0.22	--
	现金短期债务比 (倍)	0.67	0.46	0.44
长期偿债能力指标	EBITDA (亿元)	3.47	1.74	--
	全部债务/EBITDA (倍)	59.41	143.74	--
	经营现金/全部债务 (倍)	-0.16	-0.04	--
	EBITDA/利息支出 (倍)	0.42	0.19	--
	经营现金/利息支出 (倍)	-4.16	-0.97	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同；“--”表示数据未获取
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

从短期偿债指标看，截至 2022 年底，公司流动比率与速动比率分别由上年底的 928.20% 和 341.07% 下降至 604.14% 和 240.54%，截至 2023 年 3 月底，公司流动比率与速动比率分别为 551.53% 和 222.01%，流动资产对流动负债的保障程度弱。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保障能力。截至 2022 年底，公司现金短期债务比由上年底的 0.67 倍下降至 0.46 倍。截至 2023 年 3 月底，公司现金短期债务比为 0.44 倍，现金类资产对短期债务的保障程度较弱。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2022 年，公司 EBITDA 为 1.74 亿元，同比下降 49.97%。2022 年，公司 EBITDA 利息倍数由上年的 0.42 倍下降至 0.19 倍，EBITDA 对利息的覆盖程度偏弱；公司全部债务/EBITDA 由上年的 59.41 倍提高至 143.74 倍，EBITDA 对全部债务的覆盖程度偏弱；整体看，公司长期偿债指标表现较差。

截至 2023 年 3 月底，公司合并口径共获得的金融机构授信额度 274.71 亿元，已使用授信额度 233.70 亿元，剩余可用额度为 41.01 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2023 年 3 月底，公司无对外担保。

7. 公司本部财务分析

跟踪期内，公司资产、负债和营业总收入仍主要来自于公司本部，公司本部对子公司管控能力较强，公司本部债务负担较重。

截至 2022 年底,公司本部资产总额 271.35 亿元,较上年底增长 18.96%,占合并口径的 70.48%。其中,流动资产 179.40 亿元,非流动资产 91.95 亿元。从构成看,流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、在建工程、其他非流动资产和其他非流动资产构成。截至 2022 年底,母公司货币资金为 14.41 亿元。

截至 2022 年底,公司本部所有者权益为 74.64 亿元,较上年底增长 10.05%,占合并口径的 58.41%。在所有者权益中,实收资本占 17.42%、资本公积占 74.96%,所有者权益稳定性较好。

截至 2022 年底,公司本部负债总额 196.71 亿元,较上年底增长 22.72%,占合并口径的 76.48%,以非流动负债为主。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。母公司 2022 年资产负债率为 72.49%,较 2021 年提高 2.22 个百分点。

2022 年,公司本部营业总收入为 27.47 亿元,占合并口径的 98.16%;利润总额为 1.80 亿元,占合并口径的 113.53%。

截至 2023 年 3 月底,公司本部资产总额 295.83 亿元,所有者权益为 74.96 亿元,负债总额 220.87 亿元;公司本部资产负债率 74.66%。2023 年 1—3 月,公司本部营业总收入 5.58 亿元,利润总额 0.31 亿元。

现金流方面,2022 年,公司本部经营活动现金流净额为-12.50 亿元,投资活动现金流净额-2.99 亿元,筹资活动现金流净额 17.01 亿元。2023 年 1—3 月,公司本部经营活动现金流净额、投资活动现金流净额、筹资活动现金流净额分别为-7.34 亿元、-0.02 亿元和 10.45 亿元。

十、外部支持

麒麟科创园财政与南京市直接结算,南京市政府经济和财政实力极强,政府支持能力极

强;2022 年,公司在资金注入和政府补贴方面继续获得有力的政府支持,政府支持可能性很大。

1. 支持能力

麒麟科创园财政与南京市财政直接结算,南京市是江苏省省会,2022 年,南京市经济持续发展,一般公共预算收入同口径维持增长。截至 2022 年底,南京市地方政府债务余额 2988.2 亿元,整体债务负担较轻。南京市财政实力极强,政府支持能力极强。

2. 支持可能性

公司作为麒麟科创园重要的基础设施投资、建设及经营主体,跟踪期内,公司在资金注入和政府补贴方面继续获得有力的政府支持,政府支持可能性很大。

2022 年,公司收到股东按持股比例增资 3.00 亿元,计入“实收资本”;同期,公司收到麒麟管委会货币增资 2.48 亿元,计入“资本公积”。

2022 年,公司获得麒麟管委会政府补贴 0.40 亿元,包含管委会科技奖励、退税补贴、产业园建设补贴和专项补贴等,计入“其他收益”。

十一、债券偿还能力分析

截至报告出具日,公司存续期担保债券合计金额 42.20 亿元,其中,“22 南京科创 MTN001”由东南国资提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

根据宁委〔2014〕151 号文,东南国资于 2014 年 4 月由南京市政府出资设立,南京市国资委对东南国资履行出资人职责。截至 2023 年 3 月底,东南国资注册资本及实收资本均为 50.00 亿元,南京市国资委为东南国资唯一股东和实际控制人。东南国资主营业务包括工程建设业务、房地产开发业务、酒店餐饮及会展业务、园林工程业务和公园运营业务等。

截至 2022 年底，东南国资合并资产总额 1975.40 亿元，所有者权益 640.88 亿元（含少数股东权益 356.03 亿元）；2022 年，东南国资实现营业总收入 123.02 亿元，利润总额 11.80 亿元。

截至 2023 年 3 月底，东南国资合并资产总额 2036.61 亿元，所有者权益 643.99 亿元（含少数股东权益 356.93 亿元）；2023 年 1—3 月，东南国资实现营业总收入 27.53 亿元，利润总额 4.00 亿元。

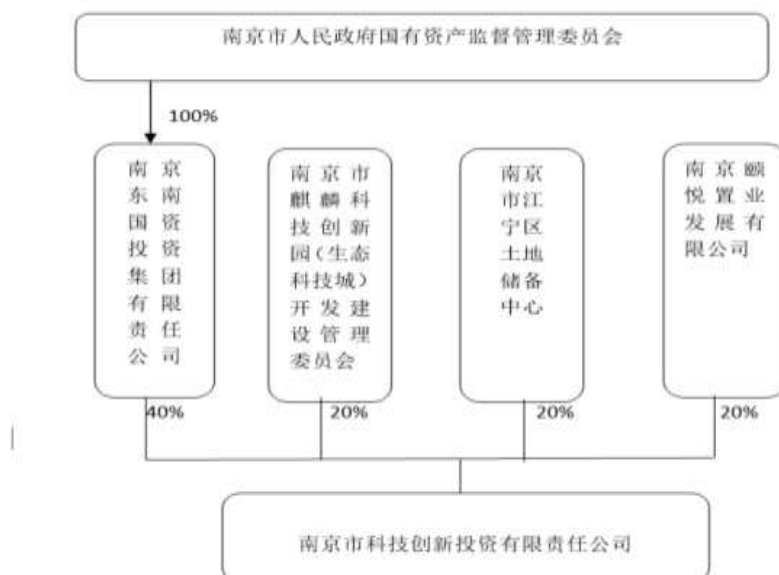
东南国资注册地址：南京市麒麟科技创新园智汇路 300 号；东南国资法定代表人：李滨。

经联合资信评定，东南国资主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。东南国资的担保代偿能力极强，其担保显著提升了“22 南京科创 MTN001”本息偿付的安全性。

十二、结论

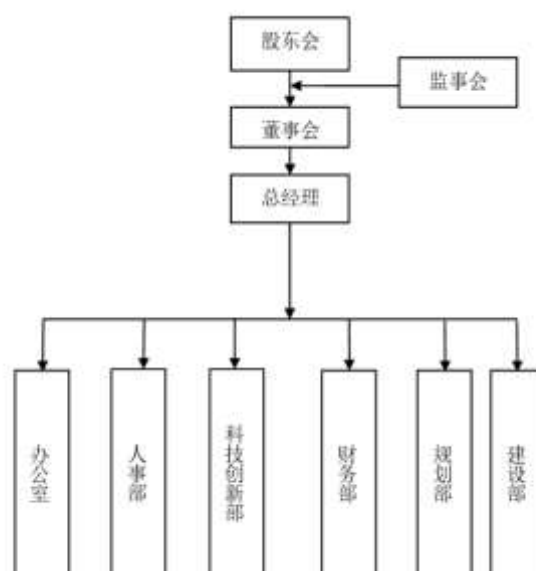
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，维持“22 南京科创 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

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

子公司名称	业务范围	持股比例 (%)	
		直接	间接
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	园区内房屋建筑工程、市政公用工程等	100.00	--
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	保障房开发、销售	0.99	--
南京麒麟汇智企业服务有限公司	侨梦苑项目开发、建设、招商服务	100.00	--
南京麒麟创业投资有限公司	创业投资、资产管理、股权投资	100.00	--
南京麒麟现代有轨电车建设有限公司	现代有轨电车工程项目投资、建设	100.00	--
南京市金麟置地有限公司	房地产开发经营	51.00	49.00

注：南京麒麟生态城保障房开发有限公司由公司出资设立，2015 年南京东南基础设施建设股权投资基金第一期企业（有限合伙）与公司签订《增资扩股协议》，对其公司增资 52 亿元，但不参与具体经营，不委派董事或其他人员，基金所持股权委托公司进行管理

资料来源：公司提供

附件 2-1 公司主要财务数据及指标 (合并口径)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	40.17	13.79	19.01	18.99
资产总额 (亿元)	292.37	330.92	384.99	404.93
所有者权益 (亿元)	114.99	119.35	127.78	127.99
短期债务 (亿元)	48.89	20.49	41.42	43.16
长期债务 (亿元)	121.57	185.78	208.23	220.30
全部债务 (亿元)	170.46	206.28	249.65	263.46
营业总收入 (亿元)	20.45	21.94	27.98	5.90
利润总额 (亿元)	1.09	2.51	1.59	0.25
EBITDA (亿元)	2.05	3.47	1.74	--
经营性净现金流 (亿元)	-17.68	-34.00	-8.98	-12.92
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	1.36	1.04	1.00	--
存货周转次数 (次)	0.17	0.15	0.16	--
总资产周转次数 (次)	0.08	0.07	0.08	--
现金收入比 (%)	11.04	24.58	26.98	2.40
营业利润率 (%)	6.43	9.67	7.59	9.85
总资本收益率 (%)	0.28	0.56	0.32	--
净资产收益率 (%)	0.71	1.52	0.91	--
长期债务资本化比率 (%)	51.39	60.89	61.97	63.25
全部债务资本化比率 (%)	59.72	63.35	66.14	67.30
资产负债率 (%)	60.67	63.93	66.81	68.39
流动比率 (%)	385.94	928.20	604.14	551.53
速动比率 (%)	168.64	341.07	240.54	222.01
经营现金流动负债比 (%)	-32.70	-136.07	-18.89	--
现金短期债务比 (倍)	0.82	0.67	0.46	0.44
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.23	0.42	0.19	--
全部债务/EBITDA (倍)	83.13	59.41	143.74	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计；2. 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；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公司长期应付款中的有息债务计入全部债务；5. “--”表示数据未获取

资料来源：根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

附件 2-2 公司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 1—3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	37.07	12.39	14.41	17.49
资产总额 (亿元)	231.60	228.11	271.35	295.83
所有者权益 (亿元)	67.64	67.82	74.64	74.96
短期债务 (亿元)	47.04	17.77	38.50	40.37
长期债务 (亿元)	92.00	139.78	143.36	152.55
全部债务 (亿元)	139.04	157.56	181.86	192.92
营业总收入 (亿元)	17.12	18.40	27.47	5.58
利润总额 (亿元)	0.68	1.98	1.80	0.31
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	19.82	-25.98	-12.50	-7.34
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	1.45	1.19	1.13	--
存货周转次数 (次)	0.23	0.21	0.25	--
总资产周转次数 (次)	0.08	0.08	0.11	--
现金收入比 (%)	11.48	33.00	9.57	0.68
营业利润率 (%)	5.19	8.50	8.13	9.43
总资本收益率 (%)	0.25	0.63	0.52	--
净资产收益率 (%)	0.75	2.10	1.78	--
长期债务资本化比率 (%)	57.63	67.33	65.76	67.05
全部债务资本化比率 (%)	67.27	69.91	70.90	72.02
资产负债率 (%)	70.80	70.27	72.49	74.66
流动比率 (%)	181.95	609.86	337.60	299.13
速动比率 (%)	84.67	171.37	128.14	125.09
经营现金流动负债比 (%)	27.79	-128.30	-23.52	--
现金短期债务比 (倍)	0.79	0.70	0.37	0.43
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注：1. 2023 年一季度财务数据未经审计；2. 未获取母公司固定资产折旧及摊销相关数据 3. “/”表示数据未获取，“--”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

附件 3 主要财务指标计算公式

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