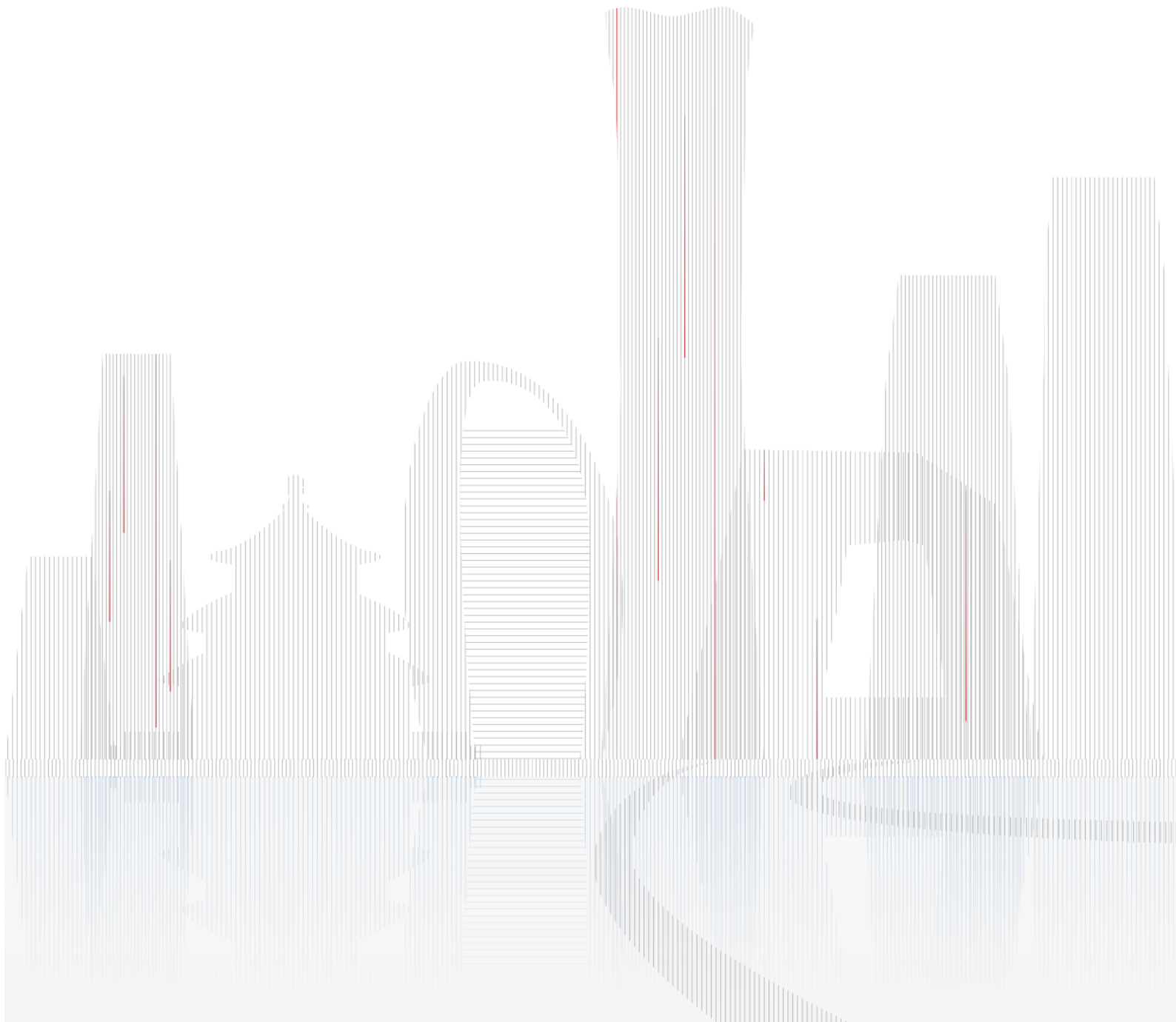


南京市科技创新投资有限责任公司

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〕4983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

二〇二四年六月二十四日

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

声 明

一、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。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，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。



南京市科技创新投资有限责任公司

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
南京市科技创新投资有限责任公司	AA/稳定	AA/稳定	2024/06/24
22 南京科创 MTN001	AAA/稳定	AAA/稳定	

评级观点

跟踪期内，南京市科技创新投资有限责任公司（以下简称“公司”）仍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，业务保持较强的专营性。2023 年，南京市经济和财政水平平均实现同比增长，公司外部发展环境良好，且继续获得有力的外部支持。公司在治理结构、管理制度和高级管理人员方面均未发生重大变化。公司营业总收入仍主要来自工程建设和保障房及商铺销售业务，公司在建代建、保障房和自营项目未来存在较大的资金支出压力，自营项目经营回款情况有待关注。公司资产中存货和应收类款项对资产形成一定占用，资产流动性较弱，且存在应收民营房地产企业往来款，需关注后续资金回收风险；少数股东权益占比仍较高，所有者权益稳定性一般；债务负担较重，2024 年面临一定的集中偿付压力；收入实现质量差；短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现很弱，间接融资渠道较为畅通。

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。经联合资信评估股份有限公司（以下简称“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。东南国资综合实力极强，其担保显著提升了“22 南京科创 MTN001”本息偿付的安全性。

个体调整：无。

外部支持调整：跟踪期内，公司在财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。

评级展望

未来，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，随着南京市及麒麟科创园持续发展，公司经营业务规模有望维持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司业务范围和区域范围扩大，职能定位提升。

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

- **外部发展环境良好。**2023 年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入分别同比增长 4.6%和 4.0%，麒麟科创园发展平稳，为公司发展提供了良好的外部环境。
- **跟踪期内，公司业务专营性仍较强，且继续获得有力的外部支持。**公司为麒麟科创园重要的基础设施投资、建设及经营主体，业务保持较强的专营性。2023 年和 2024 年 1—3 月，公司分别获得政府补贴 82.52 万元和 1500.00 万元。
- **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，该担保显著提升了本期债券本息偿付的安全性。

关注

- **在建项目尚需投资规模较大，未来面临较大资金支出压力，自营项目后续经营回款情况有待关注。**截至 2024 年 3 月底，公司在建代建、保障房和自营项目尚需投资 168.55 亿元，未来面临较大资金支出压力，自营项目后续经营回款情况有待关注。
- **应收类款项和存货对资金仍形成较大占用，资产流动性较弱，且其他应收款中存在应收民营房地产企业往来款，需关注后续资金回收风险。**截至 2023 年底，公司存货和应收类款项（应收账款+其他应收款）合计占资产总额比重为 71.58%，公司资产流动性较弱。公司其他应收款中应收南京德豪房地产开发有限公司 0.08 亿元，该公司 2023 年存在被执行人记录，需关注资金后续回收风险。
- **收入实现质量差。**2023 年，公司现金收入比为 3.52%，较上年大幅下降，公司经营获现能力弱。
- **公司 2024 年面临一定的集中偿付压力。**截至 2023 年底，公司一年内到期债务规模为 63.03 亿元，现金短期债务比为 0.13 倍，面临一定的集中偿付压力。

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已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	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	7
		资本结构		4
		偿债能力		4
指示评级				bbb
个体调整因素：--				--
个体信用等级				bbb
外部支持调整因素：政府支持				+6
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

主要财务数据

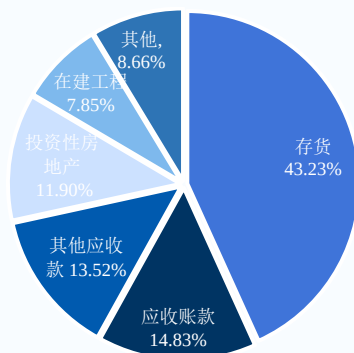
合并口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
现金类资产（亿元）	13.79	19.01	8.22	4.14
资产总额（亿元）	330.92	384.99	415.98	426.77
所有者权益（亿元）	119.35	127.78	132.09	132.44
短期债务（亿元）	20.49	41.42	63.03	68.23
长期债务（亿元）	185.78	208.23	212.56	219.17
全部债务（亿元）	206.28	249.65	275.59	287.41
营业总收入（亿元）	21.94	27.98	23.86	5.32
利润总额（亿元）	2.51	1.59	1.35	0.36
EBITDA（亿元）	3.47	1.74	1.57	--
经营性净现金流（亿元）	-34.00	-8.98	-25.76	-12.17
营业利润率（%）	9.67	7.59	9.51	10.64
净资产收益率（%）	1.52	0.91	0.71	--
资产负债率（%）	63.93	66.81	68.25	68.97
全部债务资本化比率（%）	63.35	66.14	67.60	68.45
流动比率（%）	928.20	604.14	442.35	430.47
经营现金流动负债比（%）	-136.07	-18.89	-36.94	--
现金短期债务比（倍）	0.67	0.46	0.13	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.19	0.12	--
全部债务/EBITDA（倍）	59.41	143.74	175.50	--

公司本部口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
资产总额（亿元）	228.11	271.35	298.46	322.57
所有者权益（亿元）	67.82	74.64	82.43	83.18
全部债务（亿元）	157.56	181.86	195.28	206.33
营业总收入（亿元）	18.40	27.47	23.00	5.13
利润总额（亿元）	1.98	1.80	1.31	0.75
资产负债率（%）	70.27	72.49	72.38	74.21
全部债务资本化比率（%）	69.91	70.90	70.32	71.27
流动比率（%）	609.86	337.60	271.16	245.53
经营现金流动负债比（%）	-128.30	-23.52	-31.74	--

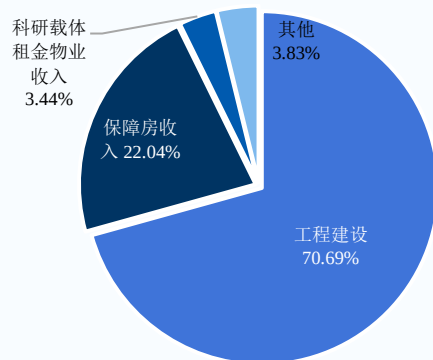
注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 本报告部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 本报告合并口径已将公司长期应付款中的有息债务计入全部债务；5. “--”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2024 年一季度财务报表及公司提供资料整理

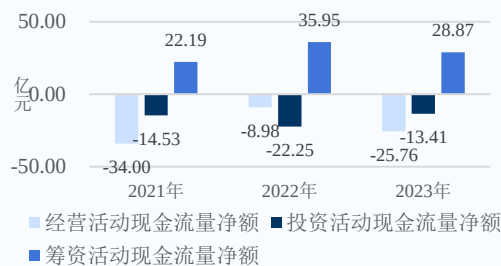
2023 年底公司资产构成



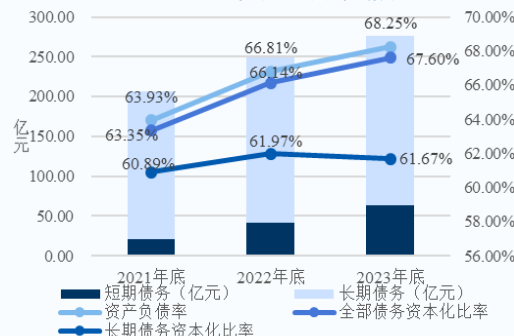
2023 年公司营业总收入构成



2021—2023 年公司现金流情况



2021—2023 年底公司债务情况



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
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
 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
22 南京科创 MTN001	AAA/稳定	AA/稳定	2023/06/21	李思卓 唐立倩	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	阅读全文
	AAA/稳定	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
 资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：李思卓 lisz@lhratings.com

项目组成员：刘 瑞 liurui1@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：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”）关于南京市科技创新投资有限责任公司（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 2024 年 3 月底，公司注册资本 10.00 亿元，实收资本 13.00 亿元。南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“东南国资”）、南京麒麟高新技术产业开发区管理委员会¹（以下简称“麒麟科创园管委会”）、南京江宁国有资产经营集团有限公司（以下简称“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%，公司控股股东为东南国资，公司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”）。

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业务。

截至 2024 年 3 月底，公司本部内设包括办公室、人事部、科技创新部、财务部、规划部和建设部等职能部门；同期末，公司合并范围内一级子公司共 6 家。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 415.98 亿元，所有者权益 132.09 亿元（含少数股东权益 52.00 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 23.86 亿元，利润总额 1.35 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司合并资产总额 426.77 亿元，所有者权益 132.44 亿元（含少数股东权益 52.00 亿元）；2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 5.32 亿元，利润总额 0.36 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公开债券见图表 1。同期末，“22 南京科创 MTN001”募集资金按照指定用途使用完毕。跟踪期内，公司已按期支付“22 南京科创 MTN001”利息，公司过往付息情况良好。

图表 1 • 截至报告出具日公司由联合资信评级的存续公开债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限（年）
22 南京科创 MTN001	15.00	15.00	2022/01/05	3
合计	15.00	15.00	--	--

资料来源：根据公开资料整理

“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

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。

¹ 原南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设指挥部、南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会。

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，南京市经济继续增长，产业结构有所优化；一般公共预算收入保持增长，财政自给程度高，政府债务负担一般；麒麟科创园稳步发展，公司面临良好的外部发展环境。

南京市

南京市是江苏省省会，副省级城市，江苏省政治、经济、科教和文化中心，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽城市。南京市下辖11个区，总面积6587.02平方公里。截至2023年底，南京市常住人口954.7万人，较上年底增加5.59万人，较上年底增长0.59%，城镇化率达87.20%。南京市以产业基地和产业园区为发展载体，大力发展计算机、通信和其他电子设备制造业、化学原料和化学制品制造业、汽车制造业、石油加工、炼焦和核燃料加工业，同时重点建设长江国际航运物流中心、长三角先进制造业中心、江苏省现代服务业中心、全国重要的科教中心和东部城市绿化中心。

2023年，南京市GDP为17421.4亿元，位全省第二。其中，第一产业增加值317.75亿元，增长1.7%；第二产业增加值5929.00亿元，增长2.8%；第三产业增加值11174.65亿元，增长5.6%。全年规模以上工业增加值比上年增长3.6%，全年完成房地产开发投资2753.19亿元，比上年下降0.2%。整体看，南京市经济发展水平保持增长态势，为公司发展提供了良好的外部环境。

图表2·南京市主要经济指标

项目	2022年	2023年
GDP（亿元）	16907.9	17421.4
GDP增速（%）	2.1	4.6
固定资产投资增速（%）	3.5	-1.9
三产结构	1.9:35.9:62.2	1.8:34.0:64.2
人均GDP（万元）	17.9	18.3

资料来源：根据公开资料整理

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）	1558.2	1620.0
一般公共预算收入增速（%）	0.1	4.0

税收收入（亿元）	1208.9	1366.5
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	77.6	84.4
一般公共预算支出（亿元）	1828.7	1838.7
财政自给率（%）	85.2	88.1
政府性基金收入（亿元）	1560.3	1254.3
地方政府债务余额（亿元）	2988.2	3070.0

资料来源：根据公开资料整理

根据南京市 2023 年预算执行情况报告，2023 年，南京市一般公共预算收入同比有所增长，税收占比较高；同期，南京市政府性基金收入有所下降，主要系区域内土地市场遇冷所致。截至 2023 年底，南京市地方政府债务余额为 3070.0 亿元，其中，一般债务余额为 1117.6 亿元，专项债务余额为 1952.5 亿元，政府债务负担一般。

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 月启动开发建设，位于南京市主城东南侧，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。麒麟科创园已初步形成中科院“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。

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

1 产权状况

跟踪期内，公司控股股东、实际控制人及股权结构均未发生重大变化。截至 2024 年 3 月底，公司注册资本 10.00 亿元，实收资本 13.00 亿元，公司控股股东为东南国资，公司实际控制人为南京市国资委。

2 企业规模和竞争力

跟踪期内，公司仍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，公司业务专营性较强。

东南国资下属 4 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（以下简称“河西国资公司”）、南京市南部新城开发建设（集团）有限公司（以下简称“南部新城公司”）、南京仙林开发投资集团有限公司（以下简称“仙林投资公司”）以及公司，各平台业务范围和财务情况如下表所示。公司是麒麟科创园重要的基础设施投资、建设及经营主体，业务专营性较强

图表 4 • 截至 2023 年底东南国资下属区域平台公司情况（单位：亿元）

公司名称	业务范围	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
河西国资公司	河西新城	922.38	323.89	53.19	7.50	64.89
公司	麒麟科创园	415.98	132.09	23.86	1.35	68.25
南部新城公司	南部新城	/	/	/	/	/
仙林投资公司	仙林新市区	/	/	/	/	/

注：“/”表示数据未获取

资料来源：根据公开资料整理

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及关注信贷记录，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码：91320100555534698C），截至 2024 年 5 月 7 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科技城建设发展有限公司（以下简称“科技城公司”）中国人民银行信用信息报告（统一社会信用代码：91320100571591457X），截至 2024 年 4 月 25 日，科技城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。

根据公司过往在债券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，公司法人治理结构、管理制度和高级管理人员未发生重大变化。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2023 年，公司营业总收入同比有所下降，工程建设和保障房及商铺销售收入占比仍较大，主业突出，综合毛利率有所提高。

跟踪期内，公司营业总收入仍主要来源于工程建设和保障房及商铺销售业务。2023 年，公司营业总收入同比下降 14.74%，主要系代建项目结算进度影响所致，其中工程建设收入和保障房及商铺销售收入合计占 92.73%，资产管理收入和科研载体租赁收入对收入形成一定补充。同期，公司综合毛利率增长 1.94 个百分点。

2024 年 1—3 月，公司营业总收入 5.32 亿元，相当于 2023 年全年营业收入的 22.32%；同期，公司综合毛利率为 12.87%。

图表 5•公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
工程建设收入	21.15	75.58	8.89	16.87	70.69	9.36	3.30	61.98	9.09
保障房及商铺销售收入	5.22	18.64	6.61	5.26	22.04	6.73	1.79	33.57	30.00
资产管理收入	0.68	2.44	5.95	0.68	2.84	38.63	0.00	0.00	--
科研载体租赁收入	0.68	2.43	40.47	0.82	3.44	52.93	0.17	3.23	-21.35
其他业务	0.25	0.90	5.28	0.24	0.99	4.47	0.06	1.21	8.40
合计	27.98	100.00	9.13	23.86	100.00	11.07	5.32	100.00	12.87

注：“—”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2024 年一季度财务报表及公司提供资料整理

（1）工程建设业务

2023 年，公司工程建设业务收入有所下降，毛利率较为稳定；截至 2024 年 3 月底，在建代建项目尚需投资规模较大，未来面临较大的资金支出压力。

麒麟科创园管委会委托公司本部或子公司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科创园管委会结算并确认工程建设收入。麒麟科创园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%；子公司科技城公司为 6.00%）。2023 年，受代建项目结算进度和结算项目毛利率波动影响，公司工程建设收入同比下降 20.26%，毛利率同比提高 0.47 个百分点。2024 年 1—3 月，公司工程建设收入为 3.30 亿元，毛利率为 9.09%。

截至 2024 年 3 月底，公司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，回款情况一般。

截至 2024 年 3 月底，公司在建的代建项目计划总投资金额 184.56 亿元，尚需投资 62.86 亿元，公司尚需投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

图表 6 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建建项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间（年）	计划总投资额	已投资额	未来三年投资支出		
				2024 年 4—12 月	2025 年	2026 年
棚户区改造	2018 – 2026	66.30	35.14	0.00	0.00	0.00
麒麟公园	2019 – 2026	6.80	6.60	0.20	0.00	0.00
新市镇社区中心	2016 – 2026	15.00	14.40	0.60	0.00	0.00
信息高铁项目	2021 – 2026	12.60	3.12	4.00	4.33	0.00
未来能源项目	2021 – 2026	7.80	1.33	3.00	3.30	0.00
国科大项目	2019 – 2026	15.16	3.40	2.00	5.00	3.83
紫东交通实验室	2022 – 2026	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00
道路工程	2020 – 2026	15.00	9.47	2.50	3.03	0.00
环境治理	2022 – 2026	2.00	1.10	0.55	0.00	0.00
中科院项目	2019 – 2026	41.90	13.98	4.00	8.00	8.00
合计	--	184.56	90.54	16.85	23.66	11.83

注：1.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；2.棚户区改造项目公司负责部分已经完工，后续无投入
 资料来源：根据公司提供资料整理

（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，由麒麟科创园管委会根据南京市物价局核定的销售价格支付差价。2023 年，公司保障房销售收入和毛利率均同比保持稳定；截至 2024 年 3 月底，在建保障房项目尚需投资规模较大，未来面临较大的资金支出压力。

跟踪期内，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，差额部分由麒麟科创园管委会支付。

由于安置房项目建设成本需最终根据项目竣工决算审计结果核定，对于未进行竣工决算审计的项目，公司暂时按照零毛利方式结转成本，即根据售房收入扣除应交流转税后金额相应结转成本。2023 年，公司保障房销售收入和毛利率同比变化不大。2024 年 1—3 月，公司该板块收入 1.79 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司已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 60.34 亿元，累计回款 47.00 亿元。截至 2024 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。

截至 2024 年 3 月底，公司在建保障房项目为麒麟科技创新园二期经济适用住房项目 G 地块和麒麟科技创新园三期经济适用住房项目，尚需投入 57.37 亿元，未来面临较大的资金支出压力。公司在建保障房项目尚未实现销售，建设资金来源主要为项目贷款。

除保障房项目销售外，公司还从事保障房配套商业的销售及出租。跟踪期内，公司未实现商铺销售收入，主要系保障房一期配套商铺已销售完毕，二期、三期保障房配套商铺尚处于建设中。

图表 7 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建保障房项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间（年）	建筑面积（万平方米）	总投资额	已投资额	未来三年投资支出		
					2024 年 4—12 月	2025 年	2026 年
麒麟科技创新园二期经济适用住房项目 G 地块	2020 – 2025	50.01	30.57	7.40	5.00	5.00	8.00
麒麟科技创新园三期经济适用房	2022 – 2026	40.41	42.00	7.80	8.00	10.00	10.00
合计	--	90.41	72.57	15.20	13.00	15.00	18.00

资料来源：根据公司提供资料整理

（3）科研载体租赁收入

2023 年，受免租金政策影响，公司租赁业务收入规模仍较小；截至 2024 年 3 月底，公司在建自营项目投资规模大，经营回款情况有待关注。

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。2023 年，公司科研载体租赁收入有所增长，毛利率水平仍较高。2024 年 1—3 月，该板块收入 0.17 亿元，毛利率水平为负主要系部分租金收入一季度未确认所致。

截至 2024 年 3 月底，公司对外出租项目为科技载体运营项目，公司自持物业总建筑面积 35.63 万平方米，可出租面积为 33.63 万平方米，整体出租率为 78.35%。

截至 2024 年 3 月底，公司在建自营项目总投资规模较大，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。截至 2024 年 3 月底，公司在建自营项目总投资 87.99 亿元，已完成投资 39.67 亿元，尚需投资 48.32 亿元，后续需关注自营项目经营回款情况。

图表 8 • 截至 2024 年 3 月底公司主要自持物业运营情况

项目名称	累计投资额 (亿元)	总建筑面积 (万平方米)	可出租面积 (万平方米)	已租赁面积 (万平方米)
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	7.25	1.89
麒麟智慧园	1.72	1.97	1.97	1.70
合计	35.63	37.84	33.63	26.35

资料来源：根据公司提供资料整理

图表 9 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建自营项目情况

项目名称	建设期间（年）	计划总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	未来三年投资支出（亿元）		
				2024 年 4—12 月	2025 年	2026 年
新市镇社区中心（自建）	2018-2022	5.20	5.20	0.00	0.00	0.00
人工智能产业园 CD 区	2021-2026	48.00	16.30	31.70	10.00	10.00
政务数据中心	2018-2022	3.50	3.50	0.00	0.00	0.00
智能计算中心	2021-2025	11.00	5.36	5.64	3.00	2.64
NO.2021G92 地块	2022-2025	20.29	9.31	10.98	5.00	5.00
合计	—	87.99	39.67	48.32	18.00	17.64

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：根据公司提供资料整理

（4）资产管理收入

2023 年，公司资产管理收入较为稳定，毛利率大幅提升。

跟踪期内，公司资产管理收入仍主要来自园区物业资产的管理费收入，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。2023 年，公司资产管理收入 0.68 亿元，毛利率大幅增长主要系部分园区物业资产更新维护结束转为运营所致。2024 年 1—3 月，该板块未确认收入。

2 未来发展

未来，公司将继续完善园区配套设施，同时强化园区资产管理，目标成为园区综合运营商和企业综合服务商。

短期来看，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，建设生态城市。长期来看，公司将利用园区科研载体资源优势，合理布局园区商业综合体招商业态，加强园区资产管理，建立一体化科技金融服务体系，成为园区内企业综合服务商。

（四）财务方面

公司提供了 2023 年合并财务报告，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对上述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 2024 年一季度财务报表未经审计。

2023 年及 2024 年 1—3 月，公司合并范围内一级子公司未发生变化。截至 2024 年 3 月底，纳入公司合并范围一级子公司共 6 家，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，公司资产规模较上年底有所增长；存货和应收类款项占比较高，对资金形成一定占用，存在应收民营房地产企业往来款，需关注后续资金回收风险；整体看，公司资产流动性较弱，资产质量一般。

截至 2023 年底，公司合并资产总额较上年底增长 8.05%，资产结构仍以流动资产为主。

图表 10 • 公司资产主要情况（单位：亿元）

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	287.28	74.62	308.46	74.15	317.19	74.32
货币资金	19.01	4.94	8.22	1.98	4.14	0.97
应收账款	38.79	10.08	61.70	14.83	67.18	15.74
其他应收款	54.66	14.20	56.25	13.52	56.17	13.16
存货	172.90	44.91	179.82	43.23	186.13	43.61
非流动资产	97.71	25.38	107.53	25.85	109.58	25.68
投资性房地产	49.37	12.82	49.50	11.90	49.67	11.64
在建工程	25.71	6.68	32.67	7.85	34.53	8.09
资产总额	384.99	100.00	415.98	100.00	426.77	100.00

注：其他应收款含应收股利

资料来源：根据公司审计报告和 2024 年一季度财务报表整理

① 流动资产

截至 2023 年底，公司货币资金较上年底下降 56.78%，货币资金主要由银行存款 8.22 亿元、库存现金 0.01 亿元构成，无受限货币资金。公司应收账款账面价值较上年底增长 59.03%，主要系应收麒麟科创园管委会保障房项目款增加所致；应收账款中 1 年以内的占 40.36%、1~2 年占 35.45%，整体账龄较短，未计提坏账准备；公司应收账款主要为应收麒麟科创园管委会工程款和保障房款项，前三大欠款方合计欠款账面余额占公司应收账款账面余额的 99.54%，集中度很高。公司其他应收款账面价值较上年底增加 2.90%，主要由应收政府单位、区域内国企和部分房地产民企往来款项构成，前四大欠款方其他应收款占比 97.49%，集中度很高；其中应收南京德豪房地产开发有限公司 0.08 亿元，该公司 2023 年存在被执行人记录，需关注资金后续回收风险。公司存货较上年底增长 4.00%，主要系项目持续投入所致，公司存货主要由 38.04 亿元开发产品（安置房项目投入）和 141.78 亿元开发成本（新市镇项目、棚户区改造等项目投入及待开发土地投入等）构成。

图表 11 • 2023 年底公司应收账款余额前三名情况

名称	期末余额（亿元）	占应收账款期末余额的比例（%）
麒麟科创园管委会	60.74	98.45
南京市江宁区人民政府麒麟街道办事处	0.43	0.70
南京麒麟产业开发建设有限公司	0.24	0.39
合计	61.41	99.54

资料来源：根据公司审计报告整理

图表 12 • 2023 年底公司其他应收款余额前四名情况

名称	款项性质	账龄	期末余额（亿元）	占其他应收款期末余额的比例（%）
麒麟科创园管委会	往来款、保证金	1—5 年	54.65	97.16
紫东综合交通实验室	往来款	1—3 年	0.10	0.17
南京德豪房地产开发有限公司	往来款	1—3 年	0.08	0.14

南京市江宁区麒麟街道社区卫生服务中心	往来款	1 年以内	0.01	0.02
合计	--	--	54.83	97.49

资料来源：根据公司审计报告整理

② 非流动资产

截至 2023 年底，公司投资性房地产较上年底增长 0.26%，主要系公司购买房产、转出²及公允价值波动所致。公司在建工程较上年底增长 27.08%，主要系智能计算中心、产业园 CD 区项目等自营项目持续投入所致。

截至 2024 年 3 月底，公司合并资产总额较上年底增长 2.59%，仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

资产受限方面，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 13 • 截至 2023 年底公司资产受限情况（单位：亿元）

受限资产名称	账面价值	占资产总额比例（%）	受限原因
存货	8.00	1.92	借款抵押
投资性房地产	22.41	5.39	借款抵押
在建工程	5.42	1.30	借款抵押
合计	35.84	8.61	--

资料来源：根据公司审计报告整理

(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，少数股东权益占比仍较高，所有者权益稳定性一般。

截至 2023 年底，公司所有者权益较上年底增长 3.37%，其中实收资本、资本公积和少数股东权益占比分别为 9.84%、36.92%和 39.37%，少数股东权益占比仍较高，所有者权益稳定性一般。

图表 14 • 公司所有者权益主要情况（单位：亿元）

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	13.00	10.17	13.00	9.84	13.00	9.82
其他权益工具	0.00	0.00	7.00	5.30	7.00	5.29
资本公积	52.18	40.83	48.77	36.92	48.77	36.82
未分配利润	6.57	5.14	7.25	5.49	7.61	5.74
归属于母公司所有者权益	75.78	59.31	80.09	60.63	80.44	60.74
少数股东权益	52.00	40.69	52.00	39.37	52.00	39.26
所有者权益合计	127.78	100.00	132.09	100.00	132.44	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2024 年一季度财务报表整理

截至 2023 年底，公司其他权益工具较上年底增长 7.00 亿元，主要系公司发行永续债所致。截至 2023 年底，公司资本公积较上年底下降 6.54%，主要系之前无偿移交的投资性房地产改为购买所致。同期末，公司未分配利润较上年底增长 10.33%，主要系利润积累所致。

截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益各科目较上年变化不大。

② 负债

截至 2023 年底，随着项目投资规模加大，公司负债总额和有息债务规模均较上年底有所增长，2024 年面临一定的集中偿债压力。

截至 2023 年底，公司负债总额较上年底增长 10.38%，主要系融资规模扩大导致长短期借款增长所致。公司负债以非流动负债为主，流动负债占比上升较快。

² 根据麒麟科创园管委会、南京华輶钜盛房地产开发有限公司（以下简称“华輶公司”）及科技城公司签订的《南京市保障性住房（人才安居住房）建设移交三方协议》，华輶公司将人才安居住房及相关配套设施建成后，将资产作价 3.41 亿元（2021 年 10 月备案价）无偿移交至科技城公司作为投资性房地产，2023 年 11 月 21 日根据科技城公司与南京市住房保障和房产局签订的《南京市竞配建购房认购协议》、《南京市竞配建购房买卖合同》约定，收回之前无偿移交的房产，改由科技城公司以 3.31 亿元的价格购买该房产，截止 2023 年 12 月 31 日科技城公司已全额支付该房屋全部价款，该房屋产权证尚在办理中。

图表 15 • 公司负债主要情况（单位：亿元）

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年 3 月末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债	47.55	18.49	69.73	24.56	73.69	25.03
短期借款	10.21	3.97	31.63	11.14	36.83	12.51
应付账款	4.37	1.70	3.84	1.35	3.85	1.31
一年内到期的非流动负债	31.21	12.13	31.40	11.06	31.40	10.67
非流动负债	209.65	81.51	214.16	75.44	220.64	74.97
长期借款	144.58	56.21	158.46	55.82	165.08	56.09
应付债券	55.18	21.45	46.30	16.31	46.30	15.73
负债总额	257.20	100.00	283.89	100.00	294.33	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2024 年一季度财务报表整理

截至 2023 年底，公司经营负债主要为应付工程款、往来款形成的应付账款和其他应付款。截至 2023 年底，公司应付债券较上年底下降 16.09%，主要系当期发行“23 南京科创 PPN001”及“22 南京科创 MTN001”和部分 ABS 产品重分类至一年内到期非流动负债科目核算综合影响所致。

有息债务方面，本报告合并口径将长期应付款中的有息部分纳入长期债务核算。截至 2023 年底，公司全部债务 275.59 亿元，其中短期债务 63.03 亿元，长期债务 212.56 亿元，短期债务占比较低，债务结构适宜。从债务指标来看，截至 2023 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 68.25%、67.60%和 61.67%，较上年底分别提高 1.44 个百分点、提高 1.46 个百分点和下降 0.30 个百分点。公司债务负担较重。

截至 2024 年 3 月底，公司负债总额较上年底增长 3.68%。同期末，公司全部债务较上年底增长 4.29%，仍以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2024 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较上年底分别提高 0.72 个百分点、提高 0.85 个百分点和提高 0.66 个百分点，债务负担进一步加重。

从债务期限分布看，公司 2024 年面临一定的集中偿付压力。

图表 16 • 截至 2023 年底公司有息债务期限分布情况

项目	1 年以内	1~2 年	2~3 年	大于 3 年	合计
偿还金额（亿元）	63.03	37.30	46.55	128.71	275.59
占有息债务的比例	22.87%	13.53%	16.89%	46.70%	100.00%

资料来源：根据公司提供资料整理

（3）盈利能力

2023 年，公司营业总收入和利润总额均有所下降，利润总额对非经常性损益的依赖程度较低，公司盈利指标表现一般。

2023 年，公司营业总收入同比下降 14.74%，营业成本同比下降 16.55%，营业利润率同比增长 1.92 个百分点。

非经常性损益方面，2023 年，公司投资收益有所增长，主要为其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益；其他收益有所下降，主要为政府补助。同期，公司利润总额同比下降 14.86%，利润总额对非经常性损益的依赖程度较低。

从盈利指标看，2023 年，公司总资产收益率和净资产收益率均有所下降，公司盈利指标表现一般。

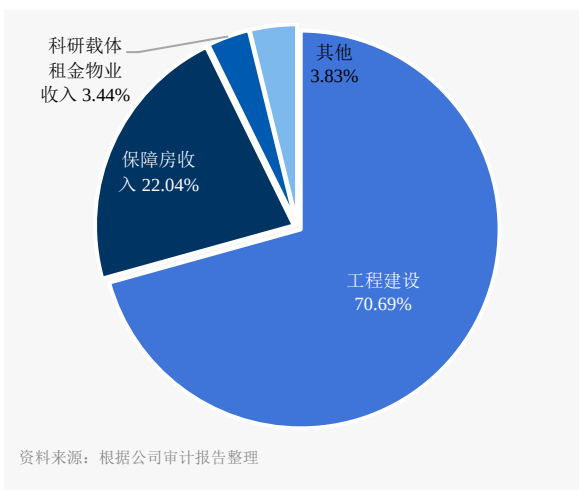
2024 年 1—3 月，公司营业总收入 5.32 亿元，相当于 2023 年全年营业收入的 22.32%。

图表 17 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
营业总收入	27.98	23.86	5.32
营业成本	25.43	21.22	4.64
期间费用	0.93	1.24	0.40
投资收益	0.08	0.10	0.01
其他收益	0.40	0.01	0.15
利润总额	1.59	1.35	0.36
营业利润率（%）	7.59	9.51	10.64
总资本收益率（%）	0.32	0.25	--
净资产收益率（%）	0.91	0.71	--

资料来源：根据公司审计报告和2024年一季度财务报表整理

图表 18 • 2023 年公司营业总收入构成



（4）现金流

2023 年，公司经营获现能力弱，收入实现质量差；经营活动和投资活动现金均呈净流出状态，依赖筹资活动现金补充；筹资活动现金持续净流入，考虑到项目投入及待偿还债务情况，公司存在较大再融资需求。

从经营活动来看，公司经营活动现金流量以经营业务款项收支和往来款为主。2023 年，公司经营活动现金流入量同比增长 2.66%，其中，销售商品、接受劳务收到的现金 0.84 亿元，收到其他与经营活动有关的现金 25.08 亿元，现金收入比显著下降，收入实现质量差。同期，受往来款流出规模较大以及项目投入规模较大影响，公司经营活动现金流出量同比增长 50.92%，公司经营活动现金流量净额继续为负。

图表 19 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
经营活动现金流入	25.29	25.96	9.54
经营活动现金流出	34.27	51.72	21.70
经营活动产生的现金流量净额	-8.98	-25.76	-12.17
投资活动现金流入	0.70	0.32	0.08
投资活动现金流出	22.95	13.73	2.86
投资活动产生的现金流量净额	-22.25	-13.41	-2.78
筹资活动前现金流量净额	-31.23	-39.17	-14.94
筹资活动现金流入	83.46	107.95	41.22
筹资活动现金流出	47.51	79.08	30.35
筹资活动产生的现金流量净额	35.95	28.87	10.87
现金收入比（%）	26.98	3.52	1.43

资料来源：根据公司审计报告

从投资活动来看，公司投资活动现金流入规模相对较小，公司投资活动现金流出量同比下降 40.19%，2023 年，公司投资活动现金继续净流出。2023 年，公司筹资活动前现金流量净额继续为负且缺口规模扩大。

从筹资活动来看，2023 年，公司筹资活动现金流入量同比增长 29.34%，主要由取得借款、吸收投资收到的现金等构成。同期，公司筹资活动现金流出量同比增长 66.44%，主要由偿付债务支付的现金构成。2023 年，公司筹资活动现金继续净流入，考虑到项目投入及待偿还债务情况，公司存在较大再融资需求。

2 偿债指标变化

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现很弱，间接融资渠道较为畅通。

图表 20 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
短期偿债指标	流动比率	604.14	442.35	430.47
	速动比率	240.54	184.47	177.87
	现金类资产/短期债务（倍）	0.46	0.13	0.06
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	1.74	1.57	--
	全部债务/EBITDA（倍）	143.74	175.50	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.19	0.12	--

资料来源：根据公司审计报告、2024年一季度财务报表及公司提供资料整理

从短期偿债指标看，截至 2023 年底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所下降。同期末，公司现金短期债务比 0.13 倍，现金类资产对短期债务的覆盖程度很低。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，截至 2023 年底，公司 EBITDA 同比有所下降；公司 EBITDA 对利息支出覆盖程度很低，全部债务/EBITDA 指标表现非常弱。整体看，公司长期偿债指标表现很弱。

截至 2023 年底，公司无对外担保。

未决诉讼方面，截至 2023 年底，公司无重大未决诉讼。

截至 2024 年 3 月底，公司合并口径共获得的金融机构授信额度 306.51 亿元，剩余可用额度为 92.95 亿元，公司间接融资渠道较为畅通。

3 公司本部主要变化情况

公司资产、负债、所有者权益和营业总收入主要来自公司本部，占合并口径比例分别为 71.75%、76.10%、62.40%和 96.39%。公司本部债务结构和债务负担与合并口径差异不大。公司业务主要由公司本部和子公司科技城公司承担，公司本部对子公司管控力度很强。

（五）ESG 方面

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

环境方面，公司工程建设和安置房建设等业务需要消耗能源，可能会面临碳排放、粉尘和灰渣、噪音等环境风险，截至报告出具日，公司未发生安全责任事故，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，参与地方帮扶工作，体现了国企社会责任和担当。

治理方面，公司战略规划较为清晰，对下属子公司均具有很强的管控能力，且建立了完善的法人治理结构。跟踪期内，公司高管不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，在政府补贴方面继续获得有力的政府支持。

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，南京市经济继续发展，一般公共预算收入同比有所增长。截至 2023 年底，南京市地方政府债务余额 3070.0 亿元，整体债务负担一般。整体看，公司实际控制人具有非常强的综合实力。

政府补贴

为支持公司经营发展，麒麟科创园管委会继续给予公司政府补贴。2023 年和 2024 年 1—3 月，公司分别获得政府补贴 82.52 万元和 1500.00 万元，包含管委会科技奖励、退税补贴、产业园建设补贴等，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、债券偿还能力分析

截至报告出具日，公司由联合资信评定的存续担保债券为“22 南京科创 MTN001”，债券余额合计 15.00 亿元，均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。

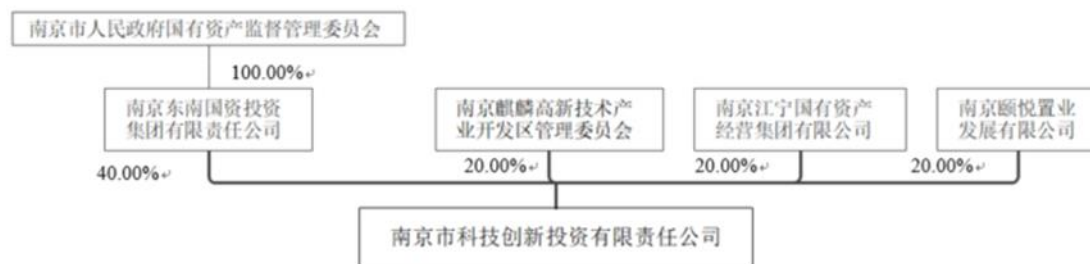
东南国资是南京市江南四大功能区的基础设施投资建设主体。截至 2024 年 3 月底，东南国资注册资本及实收资本均为 50.00 亿元，南京市国资委为东南国资唯一股东和实际控制人。截至 2024 年 3 月底，东南国资合并资产总额 2042.16 亿元，所有者权益 651.94 亿元（含少数股东权益 363.27 亿元）；2024 年 1—3 月，东南国资实现营业总收入 27.71 亿元，利润总额 8.05 亿元。

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。东南国资综合极强，其担保显著提升了“22 南京科创 MTN001”本息偿还的安全性。

九、跟踪评级结论

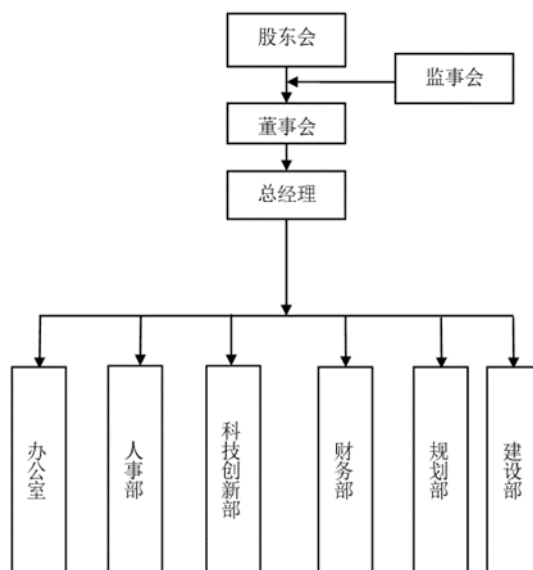
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，维持“22 南京科创 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3 公司一级子公司情况（截至 2024 年 3 月底）

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		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	--	投资设立
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	--	投资设立
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	--	投资设立
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	--	投资设立
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	--	投资设立
南京市金麟置地有限公司	房地产开发经营	51.00	49.00	投资设立

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 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	13.79	19.01	8.22	4.14
应收账款（亿元）	17.39	38.79	61.70	67.18
其他应收款（亿元）	52.97	54.66	56.25	56.17
存货（亿元）	146.70	172.90	179.82	186.13
长期股权投资（亿元）	1.62	3.84	3.70	3.68
固定资产（亿元）	26.49	1.38	1.32	1.31
在建工程（亿元）	18.34	25.71	32.67	34.53
资产总额（亿元）	330.92	384.99	415.98	426.77
实收资本（亿元）	10.00	13.00	13.00	13.00
少数股东权益（亿元）	52.00	52.00	52.00	52.00
所有者权益（亿元）	119.35	127.78	132.09	132.44
短期债务（亿元）	20.49	41.42	63.03	68.23
长期债务（亿元）	185.78	208.23	212.56	219.17
全部债务（亿元）	206.28	249.65	275.59	287.41
营业总收入（亿元）	21.94	27.98	23.86	5.32
营业成本（亿元）	19.48	25.43	21.22	4.64
其他收益（亿元）	0.01	0.40	0.01	0.15
利润总额（亿元）	2.51	1.59	1.35	0.36
EBITDA（亿元）	3.47	1.74	1.57	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	5.39	7.55	0.84	0.08
经营活动现金流入小计（亿元）	17.81	25.29	25.96	9.54
经营活动现金流量净额（亿元）	-34.00	-8.98	-25.76	-12.17
投资活动现金流量净额（亿元）	-14.53	-22.25	-13.41	-2.78
筹资活动现金流量净额（亿元）	22.19	35.95	28.87	10.87
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.04	1.00	0.47	--
存货周转次数（次）	0.15	0.16	0.12	--
总资产周转次数（次）	0.07	0.08	0.06	--
现金收入比（%）	24.58	26.98	3.52	1.43
营业利润率（%）	9.67	7.59	9.51	10.64
总资本收益率（%）	0.56	0.32	0.25	--
净资产收益率（%）	1.52	0.91	0.71	--
长期债务资本化比率（%）	60.89	61.97	61.67	62.33
全部债务资本化比率（%）	63.35	66.14	67.60	68.45
资产负债率（%）	63.93	66.81	68.25	68.97
流动比率（%）	928.20	604.14	442.35	430.47
速动比率（%）	341.07	240.54	184.47	177.87
经营现金流流动负债比（%）	-136.07	-18.89	-36.94	--
现金短期债务比（倍）	0.67	0.46	0.13	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.19	0.12	--
全部债务/EBITDA（倍）	59.41	143.74	175.50	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 已将公司长期应付款中的有息债务计入全部债务；4. “--”表示数据不适用
 资料来源：根据公司审计报告、2024 年一季度财务报表及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	12.39	14.41	5.36	2.96
应收账款（亿元）	10.85	37.73	62.35	67.82
其他应收款（亿元）	11.05	15.43	19.53	35.04
存货（亿元）	88.80	111.31	113.14	117.71
长期股权投资（亿元）	55.75	58.13	58.04	58.04
固定资产（亿元）	25.20	0.06	0.04	0.04
在建工程（亿元）	6.27	12.88	15.23	15.37
资产总额（亿元）	228.11	271.35	298.46	322.57
实收资本（亿元）	10.00	13.00	13.00	13.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	67.82	74.64	82.43	83.18
短期债务（亿元）	17.77	38.50	53.64	58.84
长期债务（亿元）	139.78	143.36	141.65	147.50
全部债务（亿元）	157.56	181.86	195.28	206.33
营业总收入（亿元）	18.40	27.47	23.00	5.13
营业成本（亿元）	16.77	25.09	21.10	4.25
其他收益（亿元）	0.00	0.40	0.00	0.15
利润总额（亿元）	1.98	1.80	1.31	0.75
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	6.07	2.63	0.31	0.05
经营活动现金流入小计（亿元）	64.31	59.08	69.66	18.81
经营活动现金流量净额（亿元）	-25.98	-12.50	-23.55	-13.30
投资活动现金流量净额（亿元）	-5.78	-2.99	-2.60	-0.16
筹资活动现金流量净额（亿元）	7.13	17.01	17.59	11.05
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.19	1.13	0.46	--
存货周转次数（次）	0.21	0.25	0.19	--
总资产周转次数（次）	0.08	0.11	0.08	--
现金收入比（%）	33.00	9.57	1.36	0.99
营业利润率（%）	8.50	8.13	7.98	16.34
总资本收益率（%）	0.63	0.52	0.34	--
净资产收益率（%）	2.10	1.78	1.15	--
长期债务资本化比率（%）	67.33	65.76	63.21	63.94
全部债务资本化比率（%）	69.91	70.90	70.32	71.27
资产负债率（%）	70.27	72.49	72.38	74.21
流动比率（%）	609.86	337.60	271.16	245.53
速动比率（%）	171.37	128.14	118.64	117.15
经营现金流动负债比（%）	-128.30	-23.52	-31.74	--
现金短期债务比（倍）	0.70	0.37	0.10	0.05
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 由于公司本部口径未披露折旧、摊销及资本化利息等数据，EBITDA 相关指标无法计算 2. “/”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、2024 年一季度财务报表及公司提供资料整理

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	
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