

信用评级公告

联合〔2021〕6207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及其拟发行的 2022 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定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，南京市科技创新投资有限责任公司 2022 年度第一期中期票据的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二一年十二月二十一日

南京市科技创新投资有限责任公司 2022 年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA

担保方主体长期信用等级：AAA

本期中期票据信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本期中期票据发行规模：不超过 15.00 亿元

本期中期票据期限：不超过 3 年

本期中期票据担保方：南京东南国资投资集团有限责任公司

本期中期票据担保方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

偿还方式：按年付息，到期一次还本

募集资金用途：偿还有息债务

评级时间：2021 年 12 月 21 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	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

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”）唯一的基础设施投资、建设及经营主体。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务具有较强的专营性优势，并在财政补贴和资产注入等方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司回款情况较差、资产流动性较弱以及面临集中偿付压力等因素对公司信用水平带来的不利影响。

本期中期票据发行对公司现有债务规模和结构有一定影响，公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度一般。本期中期票据由南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“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，其担保显著提升了本期中期票据到期偿付的安全性。

紫东地区建设将为麒麟科创园带来发展机遇，公司将继续保持其在麒麟科创园开发建设方面的突出地位。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况、担保方担保实力以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体长期信用风险很低，本期中期票据到期不能偿还的风险极低。

优势

- 外部发展环境良好。**南京市经济实力逐渐增长，2018—2020 年，南京市分别实现地区生产总值 12820.40 亿元、14030.15 亿元和 14817.00 亿元。2019 年 4 月，南京市委常委会审议通过《南京紫东地区近期发展规划纲要》，紫东地区建设将为麒麟科创园带来发展机遇，为公司发展提供了良好的外部环境。
- 业务具有较强专营性。**公司为麒麟科创园唯一的基础设施投资、建设及经营主体，业务具有较强的专营性。
- 持续获得有力的外部支持。**2019 年，公司收到麒麟管委会管养资产合计 26.06 亿元。2018—2020 年及 2021

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	a	评级结果		AA
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	3
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	5
		资本结构		3
		偿债能力		3
调整因素和理由				调整子级
外部支持				3

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

分析师

陈 婷 李思卓

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

年 1—3 月公司合计收到财政补贴 372.18 万元。

4. **增信措施。**本期中期票据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，其担保显著提升了本期中期票据到期偿付的安全性。

关注

1. **公司现金回款情况较差。**2018—2020 年，公司现金收入比分别为 49.43%、104.72%和 11.04%，回款情况较差。
2. **公司资产流动性较弱。**截至 2021 年 3 月底，公司资产中存货、应收类款项和投资性房地产占比分别为 35.21%、7.68%和 11.29%，存货主要由项目开发成本构成，整体流动性较弱。
3. **公司有息债务持续增长，债务负担偏重，存在集中偿付压力。**截至 2021 年 3 月底，公司全部债务持续增长至 192.57 亿元，债务负担偏重，于 2021 年和 2023 年分别需偿付有息债务 38.35 亿元和 41.48 亿元，面临集中偿付压力。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
现金类资产（亿元）	35.76	9.12	40.17	45.95
资产总额（亿元）	190.38	210.70	292.37	316.31
所有者权益（亿元）	54.36	79.29	114.99	114.80
短期债务（亿元）	18.08	16.77	48.89	43.95
长期债务（亿元）	87.64	107.11	121.57	148.62
全部债务（亿元）	105.72	123.88	170.46	192.57
营业收入（亿元）	15.80	13.85	20.45	7.11
利润总额（亿元）	0.76	1.44	1.09	0.10
EBITDA（亿元）	0.88	1.55	2.05	--
经营性净现金流（亿元）	-29.26	-34.76	-17.68	-10.40
营业利润率（%）	1.51	9.97	6.43	5.71
净资产收益率（%）	0.78	1.47	0.71	--
资产负债率（%）	71.45	62.37	60.67	63.71
全部债务资本化比率（%）	66.04	60.97	59.72	62.65
流动比率（%）	317.08	605.92	385.94	420.12
经营现金流流动负债比（%）	-64.71	-155.50	-32.70	--
现金短期债务比（倍）	1.98	0.54	0.82	1.05
EBITDA 利息倍数（倍）	0.29	0.25	0.23	--
全部债务/EBITDA（倍）	120.43	79.76	83.13	--
公司本部（母公司）				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
资产总额（亿元）	202.22	204.70	231.60	254.17
所有者权益（亿元）	42.51	67.71	67.64	67.82
全部债务（亿元）	110.58	105.50	139.04	153.16
营业收入（亿元）	15.64	11.73	17.12	5.38
利润总额（亿元）	0.38	0.65	0.68	0.26
资产负债率（%）	78.98	66.92	70.80	73.32
全部债务资本化比率（%）	72.23	60.91	67.27	69.31
流动比率（%）	196.22	263.05	181.95	202.45
经营现金流流动负债比（%）	-40.89	-77.59	27.79	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 公司 2021 年一季度财务报表未经审计；3. 合并口径长期应付款计入有息债务；4. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2021 年一季报及公司提供资料整理

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
--	--	--	--	--	--

声 明

一、本报告引用的资料主要由南京市科技创新投资有限责任公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，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、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，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，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果仅适用于本期债项，有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

南京市科技创新投资有限责任公司 2022 年度第一期中期票据信用评级报告

一、主体概况

南京市科技创新投资有限责任公司（以下简称“公司”）经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”）批准于 2010 年 6 月成立，公司初始注册资本 10.00 亿元，实收资本 4.00 亿元，由麒麟管委会、南京市江宁区土地收购储备中心（以下简称“江宁土储中心”）和南京颐悦置业发展有限公司（原南京国资新城投资置业有限公司，以下简称“颐悦置业”）分别持股 60.00%、20.00%和 20.00%。2014 年，根据《中共南京市委南京市人民政府关于组建南京东南国资投资集团有限责任公司的决定》（宁委〔2014〕151 号），麒麟管委会将持有的公司 40.00%股权划转至南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称“东南国资”）。2015 年 10 月和 2016 年 2 月，中国农发重点建设基金²（以下简称“农发基金”）分别对公司增资 2.30 亿元和 1.60 亿元，其中增加注册资本 0.87 亿元，增加资本公积 3.03 亿元，增资后公司注册资本增加至 10.87 亿元。2019 年，农发基金根据投资协议对公司进行减资，按出资比例减少公司实收资本 0.29 亿元，减少资本公积 1.01 亿元。2020 年，农发基金根据投资协议对公司进行减资，按出资比例减少公司实收资本 0.29 亿元，减少资本公积 1.01 亿元。

截至 2021 年 3 月底，公司注册资本 10.58 亿元，实收资本 10.29 亿元，东南国资、麒麟管委会、江宁土储中心、颐悦置业和农发基金分别持股 37.81%、18.90%、18.90%、18.90%和 5.48%，公司控股股东为东南国资，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”）为公司实际控制人。

截至 2021 年 3 月底，公司本部内设 6 个职能部门，包括办公室、人事部、科技创新部、财务部、规划部和建设部（见附件 1-2）；纳入合并范围的子公司 6 家。

截至 2020 年底，公司合并资产总额 292.37 亿元，所有者权益 114.99 亿元（含少数股东权益 52.00 亿元）；2020 年，公司实现营业收入 20.45 亿元，利润总额 1.09 亿元。

截至 2021 年 3 月底，公司合并资产总额 316.31 亿元，所有者权益 114.80 亿元（含少数股东权益 52.00 亿元）；2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 7.11 亿元，利润总额 0.10 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。

二、本期中期票据概况

公司已于 2021 年 12 月注册额度 15.00 亿元中期票据，本期拟发行 2022 年度第一期中期票据，发行规模为不超过 15.00 亿元，发行期限不超过 3 年。本期中期票据按年计息，不计复利。每年付息一次、到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付。募集资金拟全部用于偿还有息债务。

本期中期票据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。

三、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行情况

2020 年，新冠肺炎疫情的全球大流行对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。中国在宏观政策方面加大了逆周期调

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。

² 农发基金对公司的投资期为 6 年，按年投资收益率 1.20%收

取固定股利，2019—2021 年每年农发基金按照约定每年对公司减资 1.30 亿元。

节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，推动经济逐季复苏，GDP 全年累计增长 2.30%（文中 GDP 增长均为实际增速，下同），成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家；GDP 首次突破百万亿大关，投资超越消费再次成为经济增长的主要驱动力。

2021 年上半年，中国宏观政策保持连续性、稳定性，经济持续稳定恢复、稳中向好。但三季度以来，受限产限电政策加码、楼市调控趋严、原材料价格高位上涨、局部疫情反复等因素影响，我国经济修复放缓，生产端与需求端下行压力均有所加大。2021 年前三季度，我国国内生产总值 82.31 万亿元，累计同比增长 9.80%，两年平均增长 5.15%（为剔除基数效应

影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的两年平均增长率为以 2019 年同期为基期进行比较计算的几何平均增长率，下同），二者分别较上半年同比增速和两年平均增速放缓 2.90 和 0.16 个百分点，经济增长有所降速。

三大产业中，第三产业受局部疫情影响仍未恢复至疫前水平。

2021 年前三季度，第一、二产业增加值两年平均增速分别为 4.82%和 5.64%，均高于疫情前 2019 年同期水平，恢复情况良好；第三产业前三季度两年平均增速为 4.85%，远未达到 2019 年同期 7.30%的水平，主要是受局部疫情反复影响较大所致。

表 1 2018—2020 年及 2021 年前三季度中国主要经济数据

指标名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年前三季度
GDP（万亿元）	91.93	98.65	101.60	82.31
GDP 增速（%）	6.75	6.00	2.30	9.80（5.15）
规模以上工业增加值增速（%）	6.20	5.70	2.80	11.80（6.37）
固定资产投资增速（%）	5.90	5.40	2.90	7.30（3.80）
社会消费品零售总额增速（%）	8.98	8.00	-3.90	16.40（3.93）
出口增速（%）	9.87	0.51	3.63	33.00
进口增速（%）	15.83	-2.68	-0.64	32.60
CPI 同比（%）	2.10	2.90	2.50	0.60
PPI 同比（%）	3.50	-0.30	-1.80	6.70
城镇调查失业率（%）	4.90	5.20	5.20	4.90
城镇居民人均可支配收入增速（%）	5.60	5.00	1.20	8.70
公共财政收入增速（%）	6.20	3.80	-3.90	16.30
公共财政支出增速（%）	8.70	8.10	2.80	2.30

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以美元计价统计；3. GDP 增速、规模以上工业增加值增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，其余指标增速均为名义增长率；4. 城镇调查失业率指标值为期末数；5. 2021 年前三季度数据中，括号内数据为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

出口维持高速增长，消费与固定资产投资增速放缓。

消费修复基础仍不牢固。2021 年前三季度，我国社会消费品零售总额 31.81 万亿元，同比增长 16.40%；两年平均增速 3.93%，较上半年两年平均增速小幅回落，较疫情前水平仍有一定差距，与居民人均可支配收入两年平均增速同步放缓。固定资产投资增速有所回落。2021 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）

39.78 万亿元，同比增长 7.30%；两年平均增长 3.80%，较上半年两年平均增速放缓 0.60 个百分点，仍未恢复到疫情前水平。全球经济和贸易回暖带来的需求增加支撑我国出口高增长。2021 年前三季度，我国货物贸易进出口总值 4.37 万亿美元，为历史同期最高值，同比增长 32.80%，实现较高增速，但增速呈现逐季小幅下降趋势。其中，出口 2.40 万亿美元，同比增长 33.00%；进口 1.97 万亿美元，同比增长

32.60%；贸易顺差为 4275.40 亿美元。

2021 年前三季度，CPI 先涨后落，PPI 显著上涨。

2021 年前三季度，CPI 同比上涨 0.60%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.70%，总体呈先升高后回落走势；PPI 同比上涨 6.70%，整体呈上涨趋势，生产资料价格上涨是推动 PPI 上涨的主要因素，其中上游石化、煤炭、金属价格上涨的影响较大，或对相关下游企业利润产生一定挤压。

2021 年前三季度，社融存量同比增速整体呈下行趋势，货币供应量和社会融资规模的增速同名义经济增速基本匹配。

截至 2021 年三季度末，社融存量余额为 308.05 万亿元，同比增长 10%，增速逐季小幅下降。从结构看，前三季度人民币贷款是新增社融的主要支撑项；政府债券和企业债券融资回归常态；表外融资大幅减少，是拖累新增社融规模的主要因素。货币供应方面，前三季度 M1 同比增速持续回落，M2 同比增速先降后稳。二季度以来 M2-M1 剪刀差走阔，反映了企业活期存款转为定期，融资需求减弱，投资意愿下降。

2021 年前三季度，财政收入呈现恢复性增长，“三保”等重点领域支出增长较快。

2021 年前三季度，全国一般公共预算收入 16.40 万亿元，同比增长 16.30%，达到 2021 年预算收入的 82.99%，财政收入恢复性增长态势总体平稳。其中，全国税收收入 14.07 万亿元，同比增长 18.40%，在 PPI 高位运行、企业利润较快增长等因素的带动下，工商业增值税、企业所得税等税种实现高增长。支出方面，前三季度全国一般公共预算支出 17.93 万亿元，同比增长 2.30%，达到 2021 年预算支出的 71.68%，非急需非刚性支出持续压减，“三保”等重点领域支出得到有力保障。前三季度，全国政府性基金预算收入 6.10 万亿元，同比增长 10.50%。其中国有土地使用权出让收入 5.36 万亿元，同比增长 8.70%，土地出让金收入增速明显放缓；

全国政府性基金预算支出 7.14 万亿元，同比下降 8.80%，主要是由于专项债项目审核趋严，地方政府专项债发行进度缓慢，项目落地有所滞后。

2021 年以来就业形势总体基本稳定，调查失业率呈逐季稳中有降的趋势。

2021 年前三季度，城镇新增就业 1045 万人，完成全年目标任务的 95%；1-9 月城镇调查失业率均值为 5.20%，略低于全年 5.50%左右的预期目标，就业形势总体良好。从结构看，重点群体就业情况在三季度出现改善，其中 16~24 岁城镇人口失业率结束了自 2021 年 1 月以来的连续上升趋势，自 8 月开始出现下降；截至 2021 年三季度末，农村外出务工劳动力总量同比增长 2%，基本恢复至疫情前 2019 年同期水平。

2. 宏观政策和经济前瞻

2021 年第四季度，能耗双控、原材料价格高位运行、局部疫情、楼市调控政策等因素仍将对我国经济产生影响，经济稳增长压力有所加大。货币政策存在降准空间；财政方面预计将加快地方政府专项债券的发行及资金投入使用，促进经济平稳增长。

生产方面，2021 年第四季度我国能耗双控的压力仍然较大，叠加原材料价格较高等因素影响，工业生产或将持续承压。需求方面，未来房地产信贷政策收紧态势可能有所缓解，但在房地产调控政策基调不变的前提下，短期内房地产投资难以逆转偏弱的格局；随着财政资金到位以及“十四五”规划的重大项目陆续启动建设，基建投资有望逐步改善，但受制于地方政府债务管理趋严，预计改善空间有限；限产限电、生产成本上升等因素或将对制造业投资修复产生制约。消费市场复苏基础仍不牢固，第四季度仍然会受到疫情影响，但电商购物节等因素有助于带动消费提升。第四季度海外需求修复叠加出口价格上涨或将支撑出口依然保持在较高水平，但在上年基数抬高因素影响

下，出口增速或将小幅下行。基于上述分析，联合资信预测全年 GDP 增速在 8.00% 左右。

四、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台应运而生。2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

(2) 行业监管与政策

2020 年，新冠肺炎疫情对国内经济造成巨

大冲击，政府及时出台相关政策适度加大基建逆周期调节的力度，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。随着宏观经济逐步恢复，2020 年底以来，地方政府债务及城投企业融资监管态势趋严。

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年及 2019 年，国内经济下行压力加大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，国家及时出台一系列政策，适度加大基建逆周期调节的力度，明确基础设施建设投资重点方向，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。

具体来看，2020 年 3 月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用。2020 年 6 月，发改委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，明确公共资源重点投向县城新型城镇化建设，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共

设施和服务能力等。2020年7月，国务院发布《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，工作目标包括2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个等。

资金方面，2020年4月，中央政治局常务会议提出发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率。2020年地方政府债明显扩容，同时发行节奏加快，新增地方政府专项债3.75万亿，积极支持“两新一重”、公共卫生设施等领域符合条件的重大项目，且各省专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例在20%的基础上可适当上调，有助于保障地方重大项目资本金来源，缓解城投企业重大基建项目资本金压力。《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为2021年重要工作，强调把防风险放在更加突出的位置。2020年12月，中央经济工作会议再度提出要抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系。2021年3月，财政部提出保持高压监管态势，将严禁新增隐性债务作为红线、高压线，坚决遏制隐性债务增量。2021年4月，国务院发布《关于进一步深化预算管理制度改革的意见》，再次强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。同时，重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险。

表2 2020年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
2020年2月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020年3月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度
2020年4月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用，加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用
2020年4月	国家发改委	2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务	增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展
2020年6月	国家发改委	关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知	针对县城城镇化建设过程中市场不能有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，提出了4大领域17项建设任务。公布了120个新型城镇化示范县
2020年7月	国务院	全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见	明确老旧小区改造工作目标，建立改造资金机制，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资
2020年8月	国务院	中华人民共和国预算法实施条例	明确预算收支范围、强化预算公开要求、完善转移支付制度、加强地方政府债务管理、规范财政专户等；明确要求“县级以上地方政府的派出机关根据本级政府授权进行预算管理活动，不作为一级预算，其收支纳入本级预算”
2020年12月	--	中央经济工作会议	加大新型基础设施投资力度，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系，高度重视保障性租赁住房建设等；抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系
2021年4月	国务院	关于进一步深化预算管理制度改革的意见	强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险

资料来源：联合资信整理

(3) 行业发展
城投企业作为城市基础设施建设的重要

载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。
受城投企业剥离地方政府融资职能，城投企业

与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，我国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，我国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出非标逾期等风险，对于非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

2. 区域经济及政府财力

南京市经济实力极强，近年来，南京市区域经济持续增长，固定资产投资力度加大。麒麟科创园发展平稳，紫东地区建设将为麒麟科创园带来发展机遇，公司面临良好的外部环境。

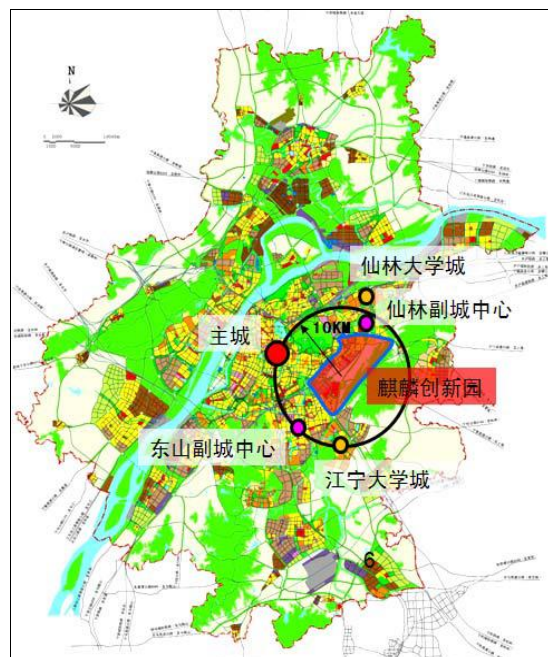
(1) 区域经济

根据南京市统计局网站数据及 2021 年南京市人民政府工作报告及政府公布数据，2018—2020 年，南京市分别实现地区生产总值 12820.40 亿元、14030.15 亿元和 14817.00 亿元（预计）。其中，2020 年南京市规模以上工业增加值 2981.84 亿元，增长 6.5%；全社会固定资产投资 5418.23 亿元，增长 6.6%；房地产投资 2631.40 亿元，增长 5.2%；城镇居民人均可支配收入 6.75 万元，增长 4.9%。

南京市麒麟科技创新园（生态科技城）（以

下简称“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，位于南京市主城区东南侧，规划总面积约 83 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。

2019 年 4 月，南京市委常委会审议通过《南京紫东地区近期发展规划纲要》（以下简称“《纲要》”）。紫东地区，是以紫金山为扇心、以长江和宁杭高速为两条扇边，西至绕城公路、东至南京市界（与镇江句容接壤），跨玄武、秦淮、栖霞与江宁四个行政区，总面积达 758 平方公里的大片区域。根据《纲要》，紫东地区功

能定位是“四个城”，即创新之城、文旅之城、产业之城、生态之城，其中创新之城以麒麟科创园为核心，强化科教资源优势与高新产业发展优势融合。紫东地区建设将为麒麟科创园带来发展机遇。

（2）政府财力

近年来，南京市一般公共预算收入持续增长，收入质量较好，区域债务负担一般。麒麟科创园一般公共预算收入保持增长。

2018—2020 年，南京市一般公共预算收入分别为 1470.02 亿元、1580.00 亿元和 1637.7 亿元。其中 2020 年同口径增长 3.70%。2020 年，南京市实现税收收入 1395.56 亿元，同比增长 1.6%。一般公共预算收入中税收占比 85.21%，财政收入质量较好。2020 年，南京市一般公共预算支出为 1754.62 亿元，同比增长 5.80%，财政自给率为 93.34%，财政自给程度高。2020 年，南京市政府性基金收入为 2208.40 亿元。截至 2020 年底，全市地方政府债务限额 3010.90 亿元，全市政府债务余额 2818.50 亿元。

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《关于组织开展 2019 年度全省高新区评价工作的通知》及《2020 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，2019—2020 年，麒麟科创园分别实现一般公共预算收入 38.19 亿元和 38.90 亿元。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2021 年 3 月底，公司注册资本 10.58 亿元，实收资本 10.29 亿元，东南国资、麒麟管委会、江宁土储中心、颐悦置业和农发基金分别持股 37.8084%、18.9042%、18.9042%、18.9042%和 5.4789%，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

公司是麒麟科创园唯一的基础设施投资、建设及经营主体，主要承担麒麟科创园科技载体建设业务、园区内公共基础设施项目建设、保障房建设等，业务具有较强专营性。

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。

表 3 园区平台公司情况

名称	业务区域范围	资产总额 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	利润总额 (亿元)
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	880.01	309.56	41.40	5.57
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	麒麟科技园	292.37	114.99	20.45	1.09

注：财务数据时间节点为 2020 年底；“/”代表数据未获取
资料来源：联合资信整理

3. 人员素质

公司高级管理人员具有政府部门工作背景，公司员工综合素质较高。

截至 2021 年 3 月底，公司高级管理人员 1 人。

付汝伟先生，1981 年 10 月出生，硕士研究生学历，助理工程师；历任北京乐金系统集成有限公司系统工程师，南瑞集团有限公司售后服务经理、销售经理，南京高新技术经济开发总公司（现南京江北新区产业投资集团有限

公司)项目经理,麒麟管委会招商投资处副管、主管,公司行政部³负责人。现任公司董事长、总经理和职工董事。

截至 2021 年 3 月底,公司共有在职员工 73 人。从岗位分布看,技术人员 51 人,行政人员 16 人,财务人员 6 人;从学历构成看,大专及以下学历的 5 人,本科学历的 50 人,研究生及以上学历的 18 人。

4. 外部支持

近年来,公司在财政补贴和资产注入等方面持续获得有力的外部支持。

政府补贴

为支持公司经营发展,麒麟管委会给予公司持续的财政补贴。2018-2020 年及 2021 年 1-3 月,公司获得财政补贴 5.60 万元、57.19 万元、167.58 万元和 141.81 万元,计入“营业外收入”和“其他收益”。

资产划转

2019 年,麒麟管委会将 26.06 亿元的管养资产划入公司,并增加公司资本公积。公司对该部分园区房屋及建筑物资产进行管理维护,每年可取得管养收入。

5. 企业信用记录

未发行公司本部不良信用记录,联合资信未发现公司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 2021 年 12 月 16 日,公司本部已结清和未结清信贷中不存在不良和关注类信贷记录。

截至 2021 年 12 月 21 日,联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司已建立了相对完善的治理框架及与

经营相关的内部管理制度,能够满足公司正常运行。

1. 法人治理结构

公司根据《公司法》及有关法律法規制定了《公司章程》,建立了较为完善的法人治理结构。

公司设股东会,股东会由全体股东组成,为公司的最高权力机构。股东会每半年定期召开,由董事会召集,董事长主持。

公司设董事会,董事会由 6 名董事组成,由股东会选举产生。董事会每届任期 3 年,任期届满可连选连任。董事会设董事长 1 人,由董事会选举产生。

公司设监事会,监事会成员 3 名,其中职工监事 1 名。监事会设主席 1 名,由全体监事过半数选举产生。监事任期 3 年,任期届满,可连选连任。

公司设总经理 1 名,总理由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责。

2. 管理水平

公司根据自身定位、业务特点及业务需要,在担保管理、财务管理、关联管理、子公司管理等方面制定了一系列规章制度,基本覆盖了公司经营和管理的主要环节。

公司建立了健全的财务管理制度,包括货币资金管理、应收账款管理、存货管理、财务收支管理、固定资产管理、无形资产管理、投资管理、销售收入及发票管理、利润及分配管理、成本费用的核算及管理、财务盘点制度等。财务管理制度明确规定了重要财务决策程序与规则,规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序,明确了会计人员的岗位职责,制定了凭证流转程序。

公司根据相关法律法规制定了《融资管理制度》,规定财经部(现财务部)根据综合预算在每年一月份拟定融资方案,确定融资规模,

³ 行政部已撤销,目前公司组织架构未设置行政部。

履行报批手续，为公司决策提供相关资料；财经部（现财务部）拟定融资方案时，应充分考虑公司未来现金流、项目周期等因素，确定长短期负债比例，控制债务风险；业务处室要及时回笼本处室所经营项目的资金，财经部（现财务部）及时办理财政资金结算手续，并配合有关部门及人员及时清理陈欠款项，以降低融资成本；财经部（现财务部）应由专人负责应付款项的登记，并及时清理，对呆账、死账及时报告，及时处理；公司各项负债的清偿，应由经办部门提出申请及付款方案，经财经部（现财务部）平衡资金后，报公司董事长批准后清付。

根据《公司法》《担保法》等相关法律法规，公司制定了相关担保制度，从担保的申请、审批、办理流程、后续管理等方面做出详尽的规定。担保相关制度规定公司及其全资、控股企

业的重大担保事项应通过董事长批准，财务负责人联签，控股子公司不得擅自对外提供担保。

七、经营分析

1. 经营概况

近年来，公司营业收入及毛利率波动增长，收入构成主要为工程建设及保障房，主业突出。

近年来，公司营业收入波动增长，其中工程建设及保障房收入占比最高，公司主业突出。

从具体收入情况看，近年来，受结算的项目工程量影响，工程建设收入快速增长；公司保障房收入持续下降，主要受当年交付的规模减少影响所致；商铺收入波动下降；租赁收入和资产管理收入规模不大，其中受管养资产划入并于 2020 年确认收入影响，2020 年资产管理收入同比大幅增长。

表 4 公司营业收入构成及毛利率情况

项目	2018 年			2019 年			2020 年			2021 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 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
工程建设收入	3.78	23.91	2.89	4.61	33.25	7.85	16.02	78.34	8.35	6.58	92.54	7.24
保障房收入	9.69	61.37	3.17	5.25	37.93	1.74	2.22	10.87	0.71	-0.02	-0.29	-100.00
商铺收入	2.17	13.72	0.60	2.77	19.96	10.06	0.04	0.21	9.47	0.00	0.00	0.00
租赁收入	0.09	0.59	92.16	1.00	7.23	90.02	0.62	3.05	80.32	0.13	1.82	27.87
资产管理收入	0.03	0.16	83.80	0.12	0.88	46.30	1.44	7.02	14.95	0.40	5.61	3.32
主营业务小计	15.76	99.75	3.41	13.75	99.25	12.28	20.35	99.49	10.19	7.09	99.68	7.13
其他业务	0.04	0.25	100.00	0.10	0.75	29.45	0.10	0.51	5.71	0.02	0.32	-39.51
合计	15.80	100.00	3.66	13.85	100.00	12.41	20.45	100.00	10.17	7.11	100.00	6.98

注：尾差系四舍五入所致，下同

资料来源：公司审计报告及公司提供，联合资信整理

从毛利率看，2018—2020 年，公司工程建设业务毛利率逐年提高，其中 2019 年增幅明显系管理费率调整所致。2019 年，由于保障房占比下降及工程建设毛利率上升，公司主营业务毛利率大幅增加 8.87 个百分点至 12.28%。

2020 年，公司实现主营业务毛利率 10.19%。

2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 7.11 亿元，相当于 2020 年全年收入的 34.78%，综合毛利率为 6.98%。其中 2021 年一季度未确认保障房收入，收入为负系开红字发票账务调整

所致。

2. 业务运营

(1) 工程建设收入

公司系麒麟科创园内唯一的基础设施建设主体，公司在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、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

偿费、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费、借款费用等）和代建管理费（2018年公司本部按建设成本的3%收取，2019年管理费比例上升为10%；子公司科技城公司按6%收取）。2018—2020年，受结算进度影响，公司工程建设收入快速增长，其中2019年毛利率大幅提升系管理费比例提升所致。

截至2021年3月底，公司在建的基础设施项目主要包括棚户区改造项目等，计划总投资金额165.16亿元，尚需投资46.00亿元，公司尚需投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

表5 截至2021年3月底公司主要在建项目情况

项目名称	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（亿元）		
				2021年	2022年	2023年
棚户区改造	66.30	40.11	0.00	0.00	0.00	0.00
麒麟小学	2.17	2.17	0.00	0.00	0.00	0.00
新市镇社区中心	18.50	17.72	0.78	0.48	0.30	0.00
麒麟公园	6.80	6.6	0.20	0.10	0.10	0.00
有轨电车	16.00	15.66	0.34	0.10	0.10	0.14
人工智能产业园B区	4.50	4.08	0.42	0.42	0.00	0.00
人工智能产业园CD区	48.00	4.07	43.93	14.50	14.50	14.93
政务数据中心	2.89	2.56	0.33	0.33	0.00	0.00
合计	165.16	92.97	46.00	15.93	15.00	15.07

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；人工智能产业园、政务中心及新市镇社区中心未来计划自持，详细介绍见自营项目
资料来源：公司提供

(2) 保障房及商铺收入

公司保障房以较低价格向安置户销售，需由麒麟管委会对公司进行补贴，该业务盈利能力较弱。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。

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。近年来，2018—2020年，公司保障房收入和毛利率均持续下降，2020年为0.71%，主要是G地块保障房发改委价格批文尚未确定所以零利润结转所致。

截至2021年3月底，公司完工保障房项目为麒麟科技创新园一期经济适用房，总投资61.81亿元（含建设期利息），已累计确认收入48.09亿元，其中已收到销售款45.00亿元（含

麒麟管委会支付差价)。

销售方面,该项目已竣工交付,拆迁安置房面积约95.00万平方米,共有10675套房源,截至2020年底,剩余2225套房源尚未销售。其中,部分为拆迁扫尾或作为人才公寓使用。

截至2021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G地块项目建设,项目建筑面积50.01万平方米,建设周期预计为2017—2022年,计划总投资30.57亿元,已投资8.44亿元,尚需投入22.13亿元,尚未实现销售。资金来源方面,截至2021年3月底,公司二期保障房项目已获得中国民生银行股份有限公司提供的15.00亿元贷款、已发行的私募债“20宁科01”“21宁科01”资金。

除保障房项目销售外,公司还从事保障房配套商业的销售。2018—2020年,公司分别销售商铺1.20万平方米、1.50万平方米和305平方米,销售均价约为1.40万元/平方米。截至

2021年3月底,公司计划剩余商铺3.30万平方米由公司自持,不再对外销售。

(3) 自营项目

公司租赁业务收入规模较小,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。2018—2020年,公司租赁收入波动增长,毛利率水平高。

截至2021年3月底,公司对外出租项目为科技载体运营项目。其中,人工智能产业园A区总投资14.73亿元,项目资金由自有资金、银行贷款两部分组成,项目建成后通过出售和出租的方式实现资金平衡,预计可实现年租金超1亿元。项目实行滚动开发,从项目部分建成后的第二年起即开始预售工作,办公研发用房中30%用于销售,截至2021年3月底尚未开始销售,其余全部出租,整体出租率为85%。

表6 截至2021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	3.67
人工智能产业园A科研用房	14.73	14.93	13.62	11.55
麒麟智慧园	1.72	1.97	1.97	1.60
合计	30.83	30.59	26.38	23.16

资料来源:公司提供

截至2021年3月底,公司在建自持物业项目为麒麟人工智能产业园B区和南京市政务数据中心项目,投资接近完成,目前处于装修阶段。

除自持物业外,公司自营项目还包括麒麟新市镇社区中心项目(以下简称“新市镇项目”)。新市镇项目总占地面积2.37万平方米,总建筑面积10.66万平方米,计划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,公司拟自持约4.00万平方米物业。截

至2021年3月底,新市镇项目已投资17.72亿元(包含土地款),已基本完成投资,计划于2021年完工。公司2019年和2020年分别收到政府26.06亿元和0.77亿元管养资产,实质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。

3. 未来发展

公司未来仍以园区基础设施建设为主业。

公司将继续完善园区配套设施,包括园区内路网建设、市政公用设施建设、社区中心及

商业综合体建设等，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。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2017—2019 年三年连审合并财务报告及 2020 年合并财务报告，众华会计师事务所（特殊普通合伙）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 2021 年一季度财务报表未经审计。

合并范围变化方面，2018—2019 年公司合并范围无变化。2020 年公司合并范围新增 1 家

子公司，为南京麒麟现代有轨电车建设有限公司。2021 年一季度合并范围未发生变化。截至 2021 年 3 月底，公司合并范围共 6 家子公司。上述新增子公司规模较小，公司财务数据可比性较强。

2. 资产质量

近年来，公司资产规模持续增长，受保障房建设的影响，公司应收类款项、存货和投资性房地产占比大，对公司资金形成占用，资产流动性较弱，资产质量一般。

2018—2020 年末，公司资产总额持续增长，年均复合增长 23.92%。截至 2020 年底，公司资产总额较上年底增长 38.76%，资产结构以流动资产为主。

表 7 公司资产主要构成情况

科目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 3 月	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	35.76	18.79	9.12	4.33	40.17	13.74	45.95	14.53
应收账款	5.75	3.02	5.30	2.51	24.88	8.51	30.04	9.50
其他应收款	7.26	3.81	20.48	9.72	24.04	8.22	24.29	7.68
存货	91.43	48.03	98.93	46.95	117.50	40.19	111.38	35.21
流动资产	143.40	75.32	135.44	64.28	208.69	71.38	214.92	67.95
投资性房地产	34.46	18.10	34.46	16.36	35.69	12.21	35.71	11.29
固定资产	1.52	0.80	27.51	13.06	27.36	9.36	27.13	8.58
在建工程	3.58	1.88	4.36	2.07	10.67	3.65	27.00	8.53
非流动资产	46.99	24.68	75.27	35.72	83.68	28.62	101.39	32.05
资产总额	190.38	100.00	210.70	100.00	292.37	100.00	316.31	100.00

资料来源：根据公司审计报告及 2021 年一季度报整理

(1) 流动资产

2018—2020 年末，公司流动资产波动增长，年均复合增长 20.64%。截至 2020 年底，公司流动资产较上年底增长 54.09%。

截至 2020 年底，公司货币资金较上年底大幅增长 340.59%至 40.17 亿元，主要系长短期借款增长所致。公司货币资金主要由银行存款（占 99.99%）构成。公司其他货币资金期末余额为 0.04 亿元，货币资金受限程度很低。

2018—2020 年末，公司应收账款波动增长，年均复合增长 108.10%。截至 2020 年底，公司

应收账款较上年底大幅增长 369.68%，主要系应收麒麟管委会保障房项目款增加所致。公司未计提应收账款坏账准备。

2018—2020 年末，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 81.93%。截至 2020 年底，公司其他应收款较上年底增长 17.38%，主要系应收麒麟管委会的往来款增加所致。公司按账龄组合的其他应收款 0.05 亿元，坏账准备余额 0.02 亿元；公司无风险组合的其他应收款 24.01 亿元，因均为应收麒麟管委会的款项，回收风险可控而未计提坏账准备，公司坏账准备整体

计提比例低。从其他应收款集中度看，应收麒麟管委会的款项占比 99.71%，集中度高。

表 8 截至 2020 年底公司其他应收账款前五名情况

单位名称	其他应收款余额（亿元）	占比（%）	款项性质
麒麟管委会	23.99	99.71	往来款
南京新城现代有轨电车有限公司	0.05	0.19	往来款
合计	24.04	100.00	—

资料来源：公司审计报告

2018—2020 年末，公司存货持续增长，年均复合增长 13.36%。截至 2020 年底，公司存货较上年底增长 18.77%，主要系项目开发成本及开发产品增加所致。公司存货主要由开发成本（占 78.59%）和开发产品（占 21.41%）构成，其中，开发成本主要为保障房项目、有轨电车和新市镇中心项目的投入成本。公司未计提存货跌价准备。

（2）非流动资产

2018—2020 年末，公司非流动资产持续增长，年均复合增长 33.45%。截至 2020 年底，公司非流动资产较上年底增长 11.18%。

2018—2020 年末，公司投资性房地产变动不大，年均复合增长 1.77%。截至 2020 年底，公司投资性房地产较上年底增长 3.58%，主要为销售型科研、实验楼房产。投资性房地产按公允价值计量。

2018—2020 年末，公司固定资产大幅增长，年均复合增长 323.67%，主要原因为 2019 年麒麟管委会将 26.06 亿元管养资产划入公司。截至 2020 年底，公司固定资产较上年底下降 0.57%，主要为管养资产和房屋构筑物（占 99.31%）构成。

2018—2020 年末，公司在建工程持续增长，年均复合增长 72.67%。截至 2020 年底，公司在建工程较上年底增长 144.77%，主要系在建政务数据中心、智能计算中心、产业园 B 区、产业园 C 区、产业园 D 区项目增加。

截至 2021 年 3 月底，公司合并资产总额 316.31 亿元，较上年底增长 8.19%。其中，公

司流动资产 214.92 亿元，较上年底增长 2.99%，主要系货币资金、应收账款和预付款项增长所致。公司货币资金 45.95 亿元，较上年底增长 14.38%。应收账款 30.04 亿元，较上年底增长 20.74%，主要系对麒麟管委会的应收款增长所致。预付款项 2.11 亿元，较上年底增长 151.25%，主要系预付南京汇科建设有限公司的工程款增加所致。公司非流动资产 101.39 亿元，较上年底增长 21.16%，主要系在建工程增长所致。公司在建工程 27.00 亿元，较上年底增长 153.01%，主要系快速公共交通工程投入增加所致。受保障房建设的影响，公司应收类款项和存货占比大，对公司资金形成占用，资产流动性较弱，资产质量一般。

截至 2021 年 3 月底，公司受限资产 24.36 亿元，主要包括投资性房地产 21.37 亿元、在建工程 1.79 亿元和 1.20 亿元。

3. 资本结构

近年来，受益于政府划入管养资产及少数股东增资，公司所有者权益大幅增长，所有者权益稳定性一般。

（1）所有者权益

2018—2020 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 45.44%，主要系资本公积和少数股东权益增长所致。截至 2020 年底，公司所有者权益较上年底增长 45.03%，主要系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）向公司子公司南京麒麟生态城保障房开发有限公司增资 36.40 亿元所致，该基金股东为东南国资和南京东南投资基金管理有限公司，分别持股 96.67%和 3.33%。其中，归属于母公司所有者权益占比为 54.78%，少数股东权益占比为 45.22%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、未分配利润分别占比 8.95%、42.00%、3.37%，所有者权益结构稳定性一般。

2018—2020 年末，公司实收资本小幅下降，年均复合下降 2.70%。截至 2020 年底，公司实收资本较上年底下降 2.74%，主要系农发基金

减资所致。

2018—2020 年末，公司资本公积波动增长，年均复合增长 37.96%，主要系麒麟管委会将 26.06 亿元管养资产划入公司所致。截至 2020 年底，公司资本公积较上年下降 2.38%，主要系农发基金减少所致。

2018—2020 年末，公司纳入合并范围的子公司不断增加以及少数股东增资使得少数股

东权益保持较大规模，截至 2020 年底，公司少数股东权益 52.00 亿元，较上年底增长 233.33%，主要系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）向公司子公司增资 36.40 亿元所致。

截至 2021 年 3 月底，公司所有者权益 114.80 亿元，规模及构成较上年底变化不大。

表9 公司主要所有者权益构成情况

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 3 月	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	10.87	20.00	10.58	13.34	10.29	8.95	10.29	8.96
资本公积	25.38	46.69	49.48	62.40	48.30	42.00	48.06	41.86
未分配利润	2.09	3.85	3.16	3.99	3.88	3.37	3.93	3.42
少数股东权益	15.60	28.70	15.60	19.67	52.00	45.22	52.00	45.30
所有者权益合计	54.36	100.00	79.29	100.00	114.99	100.00	114.80	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2021年一季度报整理

(2) 负债

公司债务规模持续增长，债务结构以长期债务为主，债务负担偏重，公司于 2021 年和 2023 年面临集中偿付压力。

2018—2020 年末，公司负债总额波动增长，年均复合增长 14.19%。截至 2020 年底，公司负债总额 177.38 亿元，其中流动负债占比 30.49%，非流动负债占比 69.51%，公司负债以非流动负债为主。

表10 公司负债主要构成情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 3 月	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
短期借款	0.00	0.00	6.60	5.02	14.50	8.17	11.50	5.71
应付账款	25.89	19.03	3.98	3.03	3.33	1.88	5.11	2.54
其他应付款	1.04	0.77	1.12	0.85	1.21	0.68	1.83	0.91
一年内到期的非流动负债	18.08	13.29	10.17	7.74	34.39	19.39	32.45	16.10
流动负债	45.22	33.25	22.35	17.01	54.07	30.49	51.16	25.39
长期借款	85.65	62.96	107.11	81.51	100.18	56.48	112.23	55.70
应付债券	2.00	1.47	0.00	0.00	11.98	6.75	26.98	13.39
长期应付款	2.75	2.02	1.23	0.94	10.37	5.84	10.37	5.14
非流动负债	90.80	66.75	109.06	82.99	123.30	69.51	150.35	74.61
负债总额	136.02	100.00	131.41	100.00	177.38	100.00	201.51	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2021年一季度报整理；长期应付款包括长期应付款和专项应付款；其他应付款包括应付利息

2018—2020 年末，公司流动负债波动增长，年均复合增长 9.35%。截至 2020 年底，公司流动负债较上年底增长 141.91%，主要系短期借

款及一年内到期的流动负债增长所致。

2018—2020 年末，公司短期借款规模逐年增长。截至 2020 年底，公司短期借款较上年底

增长 119.70%，主要为信用借款和保证借款。

2018—2020 年末，公司应付账款持续下降，年均复合下降 64.13%。截至 2020 年底，公司应付账款较上年底下降 16.37%，主要系公司支付工程款所致。

2018—2020 年末，公司其他应付款规模小幅增长，年均复合增长 7.72%。截至 2020 年底，公司其他应付款较上年底增长 7.96%，主要系应付利息增加所致，包括其他应付款 0.74 亿元和应付利息 0.47 亿元。

2018—2020 年末，公司一年内到期的非流动负债波动增长，年均复合增长 37.91%。截至 2020 年底，公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 238.27%，主要系一年内到期的长期借款增长所致（占比 99.21%）。

2018—2020 年末，公司非流动负债持续增长，年均复合增长 16.53%。截至 2020 年底，公司非流动负债较上年底增长 13.06%，主要系应付债券和长期应付款增长所致。

2018—2020 年末，公司长期借款波动增长，年均复合增长 8.15%。截至 2020 年底，公司长期借款较上年底下降 6.47%，主要以保证借款、信用借款和质押借款为主。

2018—2020 年末，公司应付债券波动增长，年均复合增长 145.01%。截至 2020 年底，公司应付债券较上年底增长 11.98 亿元，主要为公司发行的 7 亿元“20 苏南京科创 ZR001”债券和 5 亿元的“20 宁科 01”债券。

2018—2020 年末，公司长期应付款波动增长，年均复合增长 94.25%。截至 2020 年底，公司长期应付款较上年底增长 743.48%，主要系子公司南京市麒麟科技城建设发展有限公司向工银融资租赁有限公司的借款增长所致（占比 88.14%）。

有息债务方面，2018—2020 年，公司全部债务持续增长，年均复合增长 26.98%。截至 2020 年底，公司全部债务 170.46 亿元，较上年底增长 37.60%，主要以长期债务为主。从债务指标看，截至 2020 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 60.67%、59.72%和 51.39%，较上年底分别下降 1.70 个百分点、1.26 个百分点和 6.07 个百分点。公司债务负担偏重。

截至 2021 年 3 月底，公司全部债务 192.57 亿元，较上年底增长 12.97%。其中，公司长期债务 148.62 亿元，较上年底增长 22.25%，主要系长期借款及发行的 15 亿元“21 宁科 01”债券所致。从债务指标来看，截至 2021 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 63.71%、62.65%和 56.42%，较上年底分别提高 3.04 个百分点、2.93 个百分点和 5.03 个百分点。

截至 2021 年 3 月底，公司全部债务期限结构如下表所示。公司将于 2021 年和 2023 年面临集中兑付压力。

表11 截至2021年3月底公司有息债务期限结构情况

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及以后
到期金额（亿元）	38.35	25.22	41.48	87.76

资料来源：公司提供

4. 盈利能力

近年来，公司营业收入波动增长，投资收益对利润总额有一定的贡献，整体盈利能力较弱。

2018—2020 年，公司营业收入波动增长，年均复合增长 13.79%；营业成本波动增长，年均复合增长 9.88%；同期，公司营业利润率波动增长。

表12 公司盈利能力情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—3 月
营业收入（亿元）	15.80	13.85	20.45	7.11
营业成本（亿元）	15.22	12.13	18.37	6.62
费用总额（亿元）	0.82	0.72	0.92	0.31
其中：				
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.84	0.71	0.96	0.32
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-0.02	0.02	-0.03	-0.01
投资收益（亿元）	0.30	0.21	0.44	0.00

利润总额 (亿元)	0.76	1.44	1.09	0.10
营业利润率 (%)	1.51	9.97	6.43	5.71
总资产收益率 (%)	0.26	0.57	0.28	--
净资产收益率 (%)	0.78	1.47	0.71	--

资料来源：根据公司审计报告及 2021 年一季度报整理

从期间费用看，2018—2020 年，公司费用总额波动增长，年均复合增长 6.29%。期间费用率分别为 5.18%、5.22%和 4.52%。2020 年，公司费用总额为 0.92 亿元，同比增长 27.71%，主要系管理费用中职工薪酬增长所致。

2020 年，公司实现投资收益 0.44 亿元，较上年底增长 109.39%，主要系理财产品的投资收益增长所致。公司实现利润总额 1.09 亿元，较上年底下降 24.18%，投资收益对利润总额有一定的贡献。2018—2020 年，公司获得政府补助 5.60 万元、57.19 万元、167.58 万元，计入“营业外收入”和“其他收益”。

从盈利指标看，2018—2020 年，公司总资产收益率波动增长；净资产收益率波动下降，公司整体盈利能力较弱。

2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 7.11 亿元，实现利润总额 0.10 亿元。

5. 现金流分析

公司经营获现能力弱，回款质量较差，经营活动和投资活动现金流量均呈净流出状态，未来随着项目不断建设，公司仍存在较大的外部融资需求。

从经营活动看，2018—2020 年，公司经营活动现金流入年均复合增长 44.78%，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加（主要以往来款流入为主）；同期，公司经营活动现金流出年均复合增长 1.46%，主要以支付其他与经营活动有关的现金为主（往来款流出）。2018—2020 年，受往来款的影响，公司经营活动现金净额持续为负。2018—2020 年，公司现金收入比分别为 49.43%、104.72%和 11.04%，经营获现能力较差。

表 13 公司现金流情况

名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—3 月
经营活动现金流入 (亿元)	11.66	56.22	24.44	36.44
经营活动现金流出 (亿元)	40.92	90.98	42.12	46.85
经营活动产生的现金流量净额 (亿元)	-29.26	-34.76	-17.68	-10.40
投资活动现金流入 (亿元)	26.12	35.21	55.40	0.17
投资活动现金流出 (亿元)	16.11	36.52	75.63	4.10
投资活动产生的现金流量净额 (亿元)	10.00	-1.31	-20.23	-3.93
筹资活动现金流入 (亿元)	83.87	36.60	102.34	34.11
筹资活动现金流出 (亿元)	40.51	27.22	33.37	13.99
筹资活动产生的现金流量净额 (亿元)	43.36	9.38	68.97	20.12

资料来源：根据公司审计报告及 2021 年一季度报整理

从投资活动来看，2018—2020 年，公司投资活动现金流入持续增长，年均复合增长 45.65%，主要以收回理财投资收到的现金为主；同期，公司投资活动现金流出持续增长，年均复合增长 116.65%，主要以投资支付理财的现金为主。2018—2020 年，公司投资活动现金净额持续下降。

从筹资活动来看，2018—2020 年，公司筹资活动现金流入年均复合增长 10.46%，主要系吸收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）向公司子公司南京麒麟生态城保障房开发有限公司增资和取得外部借款为主；同期，公司筹资活动现金流出波动下降，年均复合下降 9.24%，主要以偿还债务本息为主。2018—2020 年，筹资活动现金流量均为净流入，对经营和投资活动形成支撑。

2021 年 1—3 月，公司经营活动现金流量净额为-10.40 亿元，现金收入比 12.42%。投资活动现金流量净额为-3.93 亿元。筹资活动现金流量净额为 20.12 亿元，对经营和投资活动形成支撑，未来随着项目不断建设，公司仍存在较大的外部融资需求。

6. 偿债能力

公司短期偿债能力很强,长期偿债能力弱,考虑到公司作为麒麟科创园唯一的基础设施投资、建设及经营主体,公司可持续获得有力的外部支持,公司整体偿债能力很强。

从短期偿债能力指标看,2018—2020年,公司流动比率波动增长;速动比率持续增长。截至2020年底,公司现金短期债务比0.82倍。截至2021年3月底,公司流动比率与速动比率

分别为420.12%和202.40%,较上年底分别提高34.18%和提高33.76%。截至2021年3月底,公司现金短期债务比为1.05倍。公司短期偿债能力很强。

从长期偿债能力指标看,2018—2020年,公司EBITDA持续增长。2018—2020年,公司EBITDA利息倍数持续下降;全部债务/EBITDA波动下降。公司长期偿债能力弱。

表14 公司偿债能力情况

项目	2018年	2019年	2020年	2021年3月
短期偿债能力指标				
流动比率(%)	317.08	605.92	385.94	420.12
速动比率(%)	114.90	163.33	168.64	202.40
经营性现金流动负债比(%)	-64.71	-155.50	-32.70	--
现金短期债务比(倍)	1.98	0.54	0.82	1.05
长期偿债能力指标				
EBITDA(亿元)	0.88	1.55	2.05	--
EBITDA利息倍数(倍)	0.29	0.25	0.23	--
全部债务/EBITDA(倍)	120.43	79.76	83.13	--

注:“--”表示数据不适用

资料来源:根据公司审计报告及2021年一季度报整理

截至2021年3月底,公司合并口径共获得的金融机构授信额度270.15亿元,剩余未使用额度为85.79亿元,公司间接融资渠道畅通。

截至2021年3月底,公司无对外担保。

7. 母公司财务分析

公司资产、负债和营业收入主要来自于母公司,母公司对子公司管控能力较强,母公司债务负担较重。

公司资产和营业收入主要来自于母公司,母公司向子公司委派财务负责人、董事长等高级管理人员,对子公司的管控能力较强。

截至2020年底,母公司资产总额231.60亿元,较上年底增长13.14%。其中,流动资产129.74亿元(占比56.02%),非流动资产101.86亿元(占比43.98%)。母公司资产总额占合并口径的79.22%,占比较高。

截至2020年底,母公司所有者权益为

67.64亿元,较上年底下降0.10%。在所有者权益中,实收资本为10.29亿元(占15.21%)、资本公积合计54.48亿元(占80.54%)、未分配利润合计2.41亿元(占3.56%)、盈余公积合计0.29亿元(占0.43%),所有者权益稳定性强。

截至2020年底,母公司负债总额163.96亿元,较上年底增长19.69%。其中,流动负债71.31亿元(占比43.49%),非流动负债92.66亿元(占比56.51%),母公司资产负债率为70.80%,负债水平较高。母公司负债总额占合并口径的92.44%,占比高。

2020年,母公司营业收入为17.12亿元,利润总额为0.68亿元。母公司营业收入占合并口径的83.71%,母公司利润总额占合并口径的62.43%。

截至2021年3月底,2021年1—3月,母公司资产总额254.17亿元,全部债务规模

139.04 亿元，营业收入 5.38 亿元，利润总额 0.26 亿元。

九、本期中期票据偿还能力分析

本期中期票据的发行对公司现有债务规模和结构可能造成一定影响，公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度一般。

1. 本期中期票据对公司债务的影响

截至 2021 年 3 月底，公司长期债务和全部债务分别为 148.62 亿元和 192.57 亿元，本期中期票据拟发行规模为上限为 15.00 亿元，为公司长期债务和全部债务的 10.09%和 7.79%，对公司现有债务规模造成一定影响。

以 2020 年底财务数据为基础，本期债券发行后（按照发行金额上限 15.00 亿元测算），在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 60.67%、59.72%和 51.39%上升至 62.59%、61.73%和 54.29%，公司负债水平有所上升，债务负担有所加重。考虑到本期中期票据全部用于偿还本息债务，公司实际债务负担低于上述预测。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2018—2020 年，公司经营活动产生的现金流入分别为本期债券发行额度（上限 15.00 亿元）的 0.78 倍、3.75 倍和 1.63 倍；同期公司经营活动现金流量净额持续为负，对本期中期票据无保障能力。2018—2020 年，公司 EBITDA 分别为本期债券发行额度（15.00 亿元）的 0.06 倍、0.10 倍和 0.14 倍。

公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度一般，公司经营活动现金流量净额和 EBITDA 对本期中期票据无保障能力。

十、增信措施

东南国资为本期中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其担保实力极强，显著提升了本期中期票据偿付的安全性。

1. 本期中期票据增信方式

本期中期票据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。保证范围包括本期中期票据的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为本期中期票据存续期及本期中期票据到期之日起二年。

2. 东南国资概况

根据宁委〔2014〕151 号文，东南国资于 2014 年 4 月由南京市人民政府出资设立，南京市国资委对东南国资履行出资人职责。东南国资资本金由南京市国资委划入的企业股权组成，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 60%股权、南京市南部新城开发建设（集团）有限公司 60%股权、南京仙林智慧科技有限公司 60%股权、南京仙林开发投资集团有限公司 60%股权以及公司 40%⁴股权等资产。截至 2021 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 2020 年底，公司合并资产总额 1733.05 亿元，所有者权益 578.06 亿元（含少数股东权益 295.60 亿元）；2020 年，公司实现营业收入 86.05 亿元，利润总额 20.17 亿元。

截至 2021 年 3 月底，公司合并资产总额 1777.60 亿元，所有者权益 573.77 亿元（含少数股东权益 289.93 亿元）；2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 14.82 亿元，利润总额 2.72 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；公司法定代表人：李滨。

⁴ 截至 2021 年 2 月底，东南国资对南京科创公司持股 37.8%

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，其担保显著提升了本期中期票据偿付的安全性。

十一、 结论

公司作为麒麟科创园唯一的基础设施投资、建设及经营主体，业务具有较强专营性，且持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司现金收现能力弱、资产流动性较差和面临集中偿付压力等因素对公司信用水平带来的不利影响。

本期中期票据的发行对公司现有债务规模和结构造成一定影响，公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障程度一般。本期中期票据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，其担保显著提升了本期中期票据到期偿付的安全性。

紫东地区建设将为麒麟科创园带来发展机遇，公司将继续保持其在麒麟科创园开发建设方面的突出地位。

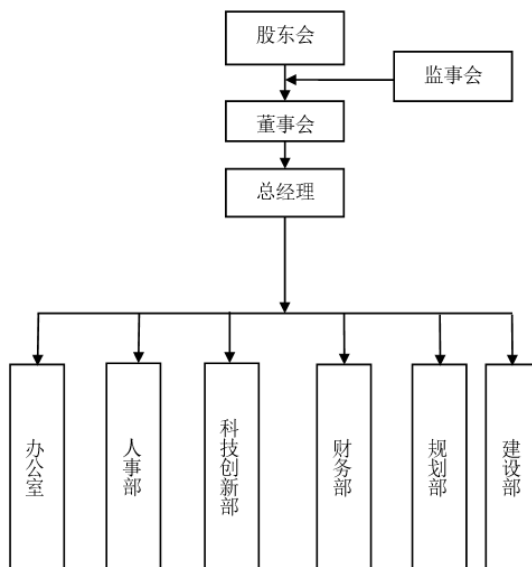
基于对公司主体长期信用状况、担保方担保实力以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体长期信用风险很低，本期中期票据到期不能偿还的风险极低。

附件 1-1 截至 2021 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 2021 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 2021 年 3 月底公司合并范围内子公司情况

子公司名称	业务性质	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	--
南京市麒麟生态城工程建设管理有限公司	建设项目管理、工程前期策划	--	100.00
南京侨梦苑建设发展有限公司	侨梦苑项目开发、建设、招商服务	100.00	--
南京麒麟产业投资有限公司	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	--

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
及该公司签订《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 主要财务数据及指标 (合并口径)

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	35.76	9.12	40.17	45.95
资产总额 (亿元)	190.38	210.70	292.37	316.31
所有者权益 (亿元)	54.36	79.29	114.99	114.80
短期债务 (亿元)	18.08	16.77	48.89	43.95
长期债务 (亿元)	87.64	107.11	121.57	148.62
全部债务 (亿元)	105.72	123.88	170.46	192.57
营业收入 (亿元)	15.80	13.85	20.45	7.11
利润总额 (亿元)	0.76	1.44	1.09	0.10
EBITDA (亿元)	0.88	1.55	2.05	--
经营性净现金流 (亿元)	-29.26	-34.76	-17.68	-10.40
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	4.42	2.51	1.36	--
存货周转次数 (次)	0.16	0.13	0.17	--
总资产周转次数 (次)	0.08	0.07	0.08	--
现金收入比 (%)	49.43	104.72	11.04	12.42
营业利润率 (%)	1.51	9.97	6.43	5.71
总资本收益率 (%)	0.26	0.57	0.28	--
净资产收益率 (%)	0.78	1.47	0.71	--
长期债务资本化比率 (%)	61.72	57.46	51.39	56.42
全部债务资本化比率 (%)	66.04	60.97	59.72	62.65
资产负债率 (%)	71.45	62.37	60.67	63.71
流动比率 (%)	317.08	605.92	385.94	420.12
速动比率 (%)	114.90	163.33	168.64	202.40
经营现金流动负债比 (%)	-64.71	-155.50	-32.70	--
现金短期债务比 (倍)	1.98	0.54	0.82	1.05
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.29	0.25	0.23	--
全部债务/EBITDA (倍)	120.43	79.76	83.13	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 公司 2021 年一季度度财务报表未经审计

3. 本报告合并口径中将长期应付款计入长期债务；4. “--”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2021 年一季报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/母公司口径)

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	35.52	8.73	37.07	41.93
资产总额 (亿元)	202.22	204.70	231.60	254.17
所有者权益 (亿元)	42.51	67.71	67.64	67.82
短期债务 (亿元)	28.51	15.84	47.04	42.21
长期债务 (亿元)	82.07	89.66	92.00	110.95
全部债务 (亿元)	110.58	105.50	139.04	153.16
营业收入 (亿元)	15.64	11.73	17.12	5.38
利润总额 (亿元)	0.38	0.65	0.68	0.26
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-31.45	-36.22	19.82	-7.74
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	4.97	2.66	1.45	--
存货周转次数 (次)	0.23	0.18	0.23	--
总资产周转次数 (次)	0.09	0.06	0.08	--
现金收入比 (%)	49.23	119.92	11.48	15.19
营业利润率 (%)	0.38	5.25	5.19	8.18
总资本收益率 (%)	0.16	0.28	0.25	--
净资产收益率 (%)	0.58	0.72	0.75	--
长期债务资本化比率 (%)	65.88	56.98	57.63	62.06
全部债务资本化比率 (%)	72.23	60.91	67.27	69.31
资产负债率 (%)	78.98	66.92	70.80	73.32
流动比率 (%)	196.22	263.05	181.95	202.45
速动比率 (%)	119.90	122.23	84.67	98.89
经营现金流动负债比 (%)	-40.89	-77.59	27.79	--
现金短期债务比 (倍)	1.25	0.55	0.79	0.99
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 母公司 2021 年一季度财务报表未经审计
 3. /代表未获取相关数据，“--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2021 年一季报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	(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	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
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	(营业收入-营业成本-税金及附加) / 营业收入×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

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

长期债务=长期借款+应付债券

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+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其含义

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。详见下表：

信用等级设置	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，违约风险较高
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

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及其含义

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 评级展望设置及其含义

联合资信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。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
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，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估股份有限公司关于 南京市科技创新投资有限责任公司 2022 年度第一期中期票据 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

南京市科技创新投资有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

南京市科技创新投资有限责任公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对南京市科技创新投资有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，南京市科技创新投资有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注南京市科技创新投资有限责任公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现南京市科技创新投资有限责任公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对南京市科技创新投资有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如南京市科技创新投资有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对南京市科技创新投资有限责任公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与南京市科技创新投资有限责任公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

权利与免责声明

1. 本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；经授权使用的，不得对有关内容进行歪曲和篡改，且不得用于任何非法或未经授权的用途。
2. 联合资信对本报告所使用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证；本报告的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，而非事实陈述；并非且不应被视为购买、出售、持有任何资产的投资建议。
3. 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。
4. 联合资信不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）因使用本报告及联合资信采取评级调整、更新、终止与撤销等评级行动而导致的任何损失负责，亦不对发行人因使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
5. 任何使用者使用本报告均视为同意本权利与相关免责条款。