

信用等级公告

联合〔2020〕3596号

联合资信评估有限公司通过对南京市建邺区高新科技投资集团有限公司及其拟发行的 2020 年度第二期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定南京市建邺区高新科技投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2020 年度第二期中期票据信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告



南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

2020 年度第二期中期票据信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

本期中期票据信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

债项概况:

本期中期票据发行规模: 10.00 亿元

本期中期票据期限: 2+N (2) 年, 于公司依照发行条款的约定赎回之前长期存续, 在公司依据发行条款的约定赎回时到期

偿还方式: 公司有权选择在每个票面利率重置日按面值加应付利息 (包括所有递延支付的利息及其孳息) 赎回本期中期票据

募集资金用途: 全部用于偿还有息债务

评级时间: 2020 年 9 月 14 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已在联合资信官网公开披露

评级观点

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 (以下简称“公司”) 是建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体。联合资信评估有限公司 (以下简称“联合资信”) 对公司的评级反映了公司外部发展环境良好, 在相关业务领域区域专营优势突出, 并在资金注入、财政补贴及土地出让金返还等方面获得了有力的外部支持; 此外, 2018 年建邺区人民政府将南京江东资产经营管理有限公司 (以下简称“江东资产公司”) 和南京河西中央商务区投资发展有限公司 (以下简称“CBD 投资公司”) 无偿划入公司, 公司业务范围得以扩大, 资产规模显著提升。同时, 联合资信也关注到公司土地开发业务易受政府调控政策影响, 具有一定不确定性及公司面临一定的集中偿债压力等因素可能给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具有一定影响。公司经营活动现金流入量对本期中期票据的保障能力尚可。本期中期票据具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点。联合资信通过对相关条款的分析, 认为本期中期票据清偿顺序等同于公司所有其他待偿还债务融资工具; 同时, 赎回条款设置、利息支付条款设置使本期中期票据不赎回的可能性较小。

随着江东资产公司及 CBD 投资公司的划入, 公司业务范围进一步扩大, 业务规模有所提升; 此外, 随公司土地一级开发项目的推进、已整理土地逐步上市出让以及科技载体项目的逐步建设、出租及出售经营, 公司未来收入有望保持一定规模。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和本期中期票据偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司主体偿债风险很低, 本期中期票据的偿还能力很强, 违约风险很低。

优势

1. 南京市及建邺区经济稳步增长, 为公司经营发展提供了良好的外部环境。2017—2019 年, 南京市分别实现地区生产总值 11715.10 亿元、12820.40 亿元和

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aa ⁻	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	2
			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	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构		2
		偿债能力		3
		调整因素和理由		
外部支持			2	

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 六个等级，各级因子评价划分为六档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 档，各级因子评价划分为七档，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：姚 玥 李思卓 郭欣宇

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

14030.15 亿元，保持增长趋势；同期，建邺区分别实现生产总值 422.90 亿元、746.90 亿元和 1055.89 亿元。

2. 持续获得有力的外部支持。2018 年，建邺区人民政府将江东资产公司及 CBD 投资公司无偿划入公司，公司资产规模显著增长，资本实力得以提升。2017—2019 年，公司收到南京建邺高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“建邺高新区管委会”）拨付的财政补贴分别为 1.07 亿元、0.68 亿元和 0.65 亿元。2020 年 1—3 月，公司收到建邺高新区管委会 D-15 土地出让金返还资金 5.58 亿元。
3. 区域专营优势突出。2018 年，建邺区人民政府将江东资产公司及 CBD 投资公司无偿划入公司，公司资产规模显著增长，资本实力得以提升，业务区域扩大至南京建邺高新区范围内，公司成为建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体。

关注

1. 公司主营业务受政府土地调控政策及招商引资政策影响较大，目前公司土地开发项目投资进度放缓。公司土地整理业务易受政府土地调控政策及开发周期影响，目前公司土地开发项目因南京市土地开发政策调整投资进度放缓；科技载体转让及出租业务与园区经济发展及招商引资政策密切相关。
2. 面临一定的集中偿债压力。以 2020 年 3 月底数据为基础，公司于 1 年以内、1 至 2 年及 2 至 3 年到期的有息债务分别为 46.89 亿元、106.31 亿元和 27.23 亿元，公司面临一定的集中偿债压力。
3. 面临一定的资本支出压力。截至 2020 年 3 月底，公司科技载体转让及出租业务板块主要在建项目为科技创新特别社区项目，项目总投资 60.00 亿元，已完成投资 43.32 亿元，未来存在一定的资本支出压力。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
现金类资产(亿元)	35.98	66.56	54.60	49.42
资产总额(亿元)	247.49	397.49	405.53	407.14
所有者权益(亿元)	77.46	161.10	161.34	161.35
短期债务(亿元)	17.96	24.83	40.72	41.90
长期债务(亿元)	132.91	130.35	131.67	133.66
全部债务(亿元)	150.87	155.18	172.38	175.56
营业收入(亿元)	6.35	8.19	9.36	0.55
利润总额(亿元)	0.93	2.87	2.40	*
EBITDA(亿元)	1.87	3.08	2.65	--
经营性净现金流(亿元)	-31.88	-5.02	0.08	-1.26
营业利润率(%)	10.96	19.22	15.60	30.13
净资产收益率(%)	1.18	1.29	1.05	--
资产负债率(%)	68.70	59.47	60.21	60.37
全部债务资本化比率(%)	66.08	49.06	51.65	52.11
流动比率(%)	709.41	327.74	307.72	310.45
经营现金流动负债比(%)	-108.02	-5.43	0.08	--
现金短期债务比(倍)	2.00	2.68	1.34	1.18
EBITDA 利息倍数(倍)	0.22	0.33	0.26	--
全部债务/EBITDA(倍)	80.69	50.38	64.94	--
公司本部（母公司）				
项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
资产总额(亿元)	247.41	327.28	337.73	340.51
所有者权益(亿元)	78.05	141.06	142.00	142.02
全部债务(亿元)	145.87	151.55	168.98	172.16
营业收入(亿元)	5.84	7.65	8.53	0.36
利润总额(亿元)	0.87	2.83	1.75	0.02
资产负债率(%)	68.45	56.90	57.95	58.29
全部债务资本化比率(%)	65.15	51.79	54.34	54.80
流动比率(%)	718.81	465.10	419.94	419.13
经营现金流动负债比(%)	-123.45	-11.17	2.23	--

注：1.2020 年一季度财务数据未经审计

2.*公司 2020 年一季度利润总额为 352292.57 元

主体评级历史:

信用级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA ⁺	稳定	2020/07/21	姚玥 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
AA ⁺	稳定	2019/10/31	姚玥 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、本报告引用的资料主要由南京建邺区高新科技投资集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（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。

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

2020 年度第二期中期票据信用评级报告

一、主体概况

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（以下简称“公司”）前身为南京新城科技园建设发展有限责任公司，成立于2003年9月11日，初始注册资金0.50亿元，系由南京市建邺区江滨国有资产经营中心以货币资金形式出资99.00%，南京建邺城镇建设开发集团有限公司以货币资金形式出资1.00%组建。后公司历经多次增资及股权变更，2018年11月，公司更为现名，公司股东变更为南京建邺国有资产经营集团有限公司（以下简称“国资集团”），2018年12月，公司资本公积转增实收资本至20.00亿元。截至2020年3月底，公司注册资本及实收资本均为20.00亿元，国资集团为公司唯一股东；公司实际控制人为南京市建邺区人民政府。

公司经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；商品房代理销售；建筑材料销售；房地产经纪；房屋租赁；工业项目开发、土地开发利用、道路基础工程施工、管道安装、室内外装潢、物业管理、商业网点开发（涉及许可证的凭证经营）；股权投资；受托管理投资基金；受托资产管理、投资管理、投资咨询（不含证券、期货）；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年3月底，公司合并范围内拥有14家子公司（见附件1-3）；公司本部内设集团办公室、招标部、投资发展部、资产管理部、工程建设部、财务部和监督办（含审计部）7个职能部门（见附件1-2）。

截至2019年底，公司资产总额405.53亿元，所有者权益161.34亿元（含少数股东权益1.07亿元）；2019年，公司实现营业收入9.36亿元，利润总额2.40亿元。

截至2020年3月底，公司资产总额407.14亿元，所有者权益161.35亿元（含少数股东权益1.07亿元）；2020年1-3月，公司实现营业收入0.55亿元，利润总额35.23万元。

公司注册地址：南京市建邺区奥体大街68号01幢。法定代表人：秦念奇。

二、本期中期票据概况

公司拟注册并发行2020年度第二期中期票据（以下简称“本期中期票据”）10.00亿元，期限2+N（2）年。募集资金拟全部用于偿还有息债务。

本期中期票据为永续中期票据，在公司按约定赎回之前长期存续，在条款设置上区别于普通中期票据，具有一定特殊性。

债券期限及赎回条款

本期中期票据在公司依照发行条款的约定赎回前长期存续，并在公司依据发行条款的约定赎回时到期。在赎回权方面，公司于本期中期票据的每个票面利率重置日，有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回本期中期票据。若未来因法律、行政法规或国家统一的企业会计准则及相关规定等政策因素变动引致公司将此类永续票据由权益重分类为金融负债时，公司有权在该永续票据由权益重分类为金融负债之日的年度末行使赎回权。如公司在上述赎回权条款规定的时间决定行使赎回权，则需于赎回日前20个工作日，由公司通过交易商协会认可的网站披露《提前赎回公告》（该永续票据由权益重分

类为金融负债之日距年度末少于 20 个工作日的情况除外，但公司应在该永续票据由权益重分类为金融负债之日后 5 个工作日内及时进行公告)，如公司选择不赎回，则于付息日前 20 个工作日，由公司通过交易商协会认可的网站披露《债券票面利率以及幅度调整的公告》。

利率

本期中期票据采用固定利率计息，前 2 个计息年度利率保持不变，前 2 个计息年度的票面利率为初始基准利率¹加上初始利差。第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 3 个计息年度起，每 2 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日，顺延期间不另计息），每个票面利率重置日为赎回日。如果公司不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始，票面利率调整为当期基准利率²加上初始利差再加上 300 个基点，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+跃升利率，在之后的 2 个计息年度内保持不变；自首个票面重置日进行利率跃升，后续维持利率跃升幅度不变。

清偿顺序

本期中期票据本金和利息在破产清算时，清偿顺序等同于公司所有其他待偿还债务融资工具。

递延利息支付

除非发生强制付息事件，在本期中期票据的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何利息递延支付次数的限制；前述利息递延不构成公

司未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如果公司选择利息递延支付，则于付息日前 5 个工作日，由公司通过主管部门制定的信息披露平台披露《递延支付利息公告》。

在本期中期票据付息日前 12 个月内，如公司向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）或减少注册资本，应当在事项发生之日起 2 个工作日内，通过交易商协会认可的网站及时披露，明确该事件已触发强制付息条件，且公司不得递延支付当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息；公司承诺不存在隐性强制分红情况。如发生强制付息事件时公司仍未付息，或公司违反利息递延下的限制事项，本期中期票据的主承销商、联席主承销商自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，由持有人会议达成相关决议。

基于以上条款，可得出以下结论：

（1）本期中期票据如不赎回，则从第 3 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在之后的 2 个计息年度内保持不变，此后每 2 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。从票面利率角度分析，本期中期票据公司在赎回日具有赎回权，重置票面利率调整幅度较大，公司选择赎回的可能性较大。

（2）本期中期票据在发生普通股股东分红和减少注册资本事件时，不得递延支付当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息。

（3）本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于其他待偿还债务融资工具。

综合以上分析，本期中期票据具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，联合资信通过对相关条款的分析，认为本期中期票据清偿顺序等同于公司所有其他待

¹初始基准利率为集中簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

²当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

偿还债务融资工具；同时，赎回权设置使本期中期票据不赎回可能性较小。

三、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济运行

2020 年上半年，突如其来的新冠肺炎疫情全球大流行，对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。虽然 5—6 月份数据有触底反弹的明显迹象，但是依然处于萎缩低迷中，全球经济增长动能依然缺乏。中国经济增速尽管于二季度转正，超预期增长

3.2%，但上半年同比依然下降 1.6%，疫情的负面影响尚未消除，经济增长还未恢复到正常水平。当前全球疫情依然在蔓延扩散，疫情对世界经济的冲击将继续发展演变，外部风险挑战明显增多，国内经济恢复仍面临压力。

经济运行受疫情严重冲击

由于疫情对生产、流通、消费的限制，经济活动受到严重冲击，2020 年上半年中国经济出现负增长，GDP 累计同比下降 1.6%，其中一季度同比下降 6.8%、二季度同比增长 3.2%。二季度经济复苏较为强劲，对上半年经济恢复发挥了重要作用。

表 1 2017—2020 年上半年中国主要经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年一季度	2020 年上半年
GDP（万亿元）	83.2	91.9	99.1	20.7	45.7
GDP 增速（%）	6.9	6.7	6.1	-6.8	-1.6
规模以上工业增加值增速（%）	6.6	6.2	5.7	-8.4	-1.3
固定资产投资增速（%）	7.2	5.9	5.4	-16.1	-3.1
社会消费品零售总额增速（%）	10.2	9.0	8.0	-19.0	-11.4
出口增速（%）	10.8	7.1	5.0	-11.4	-3.0
进口增速（%）	18.7	12.9	1.6	-0.8	-3.3
CPI 增幅（%）	1.6	2.1	2.9	4.9	3.8
PPI 增幅（%）	6.3	3.5	-0.3	-0.6	-1.9
城镇失业率（%）	3.9	4.9	5.2	5.9	5.7
城镇居民人均可支配收入增速（%）	6.5	5.6	5.0	-3.9	-2.0
公共财政收入增速（%）	7.4	6.2	3.8	-14.3	-10.8
公共财政支出增速（%）	7.7	8.7	8.1	-5.7	-5.8

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以人民币计价统计；3. 增速及增幅均为累计同比增长数，GDP 增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，规模以上工业增加值增速、固定资产投资增速、社会消费品零售总额增速为名义增长率；4. 城镇失业率统计中，2017 年为城镇登记失业率，2018 年开始为城镇调查失业率，指标值为期末数

数据来源：联合资信根据国家统计局和 wind 数据整理

三大需求全面收缩

2020 年上半年，社会消费品零售总额累计同比增长-11.4%，降幅较一季度（-19.0%）有所收窄，但仍处于深度萎缩状态；全国网络零售额达 5.15 万亿元，同比增长 7.3%，为支撑消费的重要力量；全国固定资产投资（不含农户）累计同比增长-3.1%，比上季度（-16.1%）明显收窄，同样仍处于负增长区间。从主要投资领域看，制造业投资增速为-11.7%，降幅比一季度（-25.2%）有所收窄，处于历史同期最低水平；基础设施建设（不含电力）投资增速

为-2.7%，较上季度（-19.7%）降幅大幅收窄，仍处下降状态；房地产投资增速为 1.9%，较一季度（-7.7%）转负为正，成为投资增长的主要支撑。民间投资增速为-7.3%，比上年低 13 个百分点；国有投资增速为-5.8%，比上年低 2.7 个百分点。2020 年 1—6 月，货物进出口总额 14.24 万亿元人民币，同比增长-3.2%，增速较一季度（-6.5%）收窄。其中，出口额 7.71 万亿元，累计同比增长-3.0%；进口额 6.52 万亿元，累计同比增长-3.3%。进出口顺差 1.19 万亿元，较一季度（993.0 亿元）大幅增加，

较上年同期（1.21 万亿元）略有减少。2020 年上半年，中国对欧盟累计进出口额为 1.99 万亿元（同比增长-1.8%），对东盟累计进出口额为 2.09 万亿元（同比增长 5.6%），对美国累计进出口额为 1.64 万亿元（同比增长-6.6%），对日本累计进出口额为 1.03 万亿元（同比增长 0.4%），东盟成为中国进出口金额最大和增长速度最快的地区。2020 年二季度，资本形成总额拉动 GDP 增长 5 个百分点，最终消费支出向下拉动 GDP 2.3 个百分点，货物和服务净出口拉动 GDP 增长 0.5 个百分点，可见二季度经济恢复超预期，主要源于投资和外贸的强劲复苏。

工业生产及经济效益恢复较快，服务业收缩明显。

2020 年上半年工业和服务业同步下降。全国规模以上工业增加值同比增长-1.3%，其中一季度增长-8.4%、二季度降幅有所收窄。上半年工业企业利润总额同比增长-12.8%，其中一季度下降 36.7%、二季度增长 4.8%；尤其是 5、6 月份，利润总额分别增长 6.0%和 11.5%，增速逐月加快。1—5 月全国规模以上服务业企业营业收入累计同比增长-6.4%，较 1—3 月增速（-11.5%）明显回升，但下降幅度依然较大。2020 年上半年，国民经济第一产业、第二产业和第三产业增加值分别同比增长 0.9%、-1.9%和-1.6%，均较一季度大幅回升，但第二产业、第三产业仍处于收缩状态。

居民消费价格涨幅扩大，生产者价格同比降幅扩大

2020 年上半年，居民消费价格指数（CPI）累计同比上涨 3.8%，涨幅比上年同期扩大 1.6 个百分点。其中食品价格上涨 16.2%，涨幅比上年同期提升 11.5 个百分点；非食品价格上涨 0.7%，涨幅比上年回落 0.9 个百分点。不包括食品和能源的核心 CPI 温和上涨 1.2%，涨幅比上年回落 0.6 个百分点。2020 年上半年，工业生产者出厂价格指数（PPI）累计同比下降 1.9%，比上季度（-0.6%）降幅继续扩大，较

上年同期（0.3%）转升为降。工业生产者购进价格指数（PPIRM）累计同比下降 2.6%，降幅比一季度（-0.8%）继续扩大。

社会融资规模大幅增长，企业融资成本有所下降

2020 年 6 月末，社会融资规模存量 271.8 万亿元，同比增长 12.8%，较上年末增幅（10.7%）显著提高，为实体经济提供了有力的金融支持。从增量上看，上半年新增社会融资规模 20.83 万亿元，比上年同期多增 6.22 万亿元。其中人民币贷款新增 12.33 万亿元，较上年同期多增 2.31 万亿元；新增企业债券融资规模 3.33 万亿，较上年同期多增 1.76 万亿；新增地方政府债 3.79 万亿元，较上年同期多增 1.33 万亿元；新增非金融企业境内股票融资 2461 亿元，较上年多增 1256 亿元。在社会融资规模大幅增加的同时，融资成本也显著降低。金融机构人民币贷款加权平均利率 5.06%，较上年同期下降 86 个基点。企业信用债发行利率也呈下降趋势。2020 年 6 月公司债、企业债、中期票据加权平均发行利率分别为 4.1609%、5.1087%和 4.0410%，较上年同期（分别为 4.5173%、5.2572%和 4.5264%）均明显下降。社会融资规模的快速增长和融资成本下降为实体经济复苏提供了资金保障。

财政收入大幅下降，收支缺口更趋扩大

2020 年上半年，全国一般公共预算收入 9.62 万亿元，同比增长-10.8%，降幅较一季度（-14.3%）有所收窄，但依然较大。其中税收收入 8.20 万亿元，同比增长-11.3%；非税收入 1.42 万亿元，同比增长-8.0%。一般公共预算收入总体大幅下降。同期全国政府性基金收入 3.15 万亿元，同比增长-1.0%，较一季度（-12.0%）降幅大幅收窄。2020 年上半年全国一般公共预算支出 11.64 万亿元，同比增长-5.8%，降幅比一季度（-5.7%）略有扩大。从支出结构看，社会保障与就业支出同比增长 1.7%，虽较上年同期（6.7%）相比增幅下滑较大，但为本期唯一正增长的支出（除债务利息

支出之外)，其中降幅较为明显的是城乡社区事务支出（下降 30.0%）、节能环保支出（下降 15.4%）、交通运输支出（下降 13.3%）、科学技术支出（下降 12.2%）、教育支出（下降 7.6%）。2020 年上半年财政收支缺口 2.02 万亿元，较一季度缺口（0.93 万亿元）大幅扩大，在疫情冲击的特殊时期，财政收支形势比较严峻。

就业压力较大，形势逐月改善

2020 年上半年，在疫情冲击下，服务业和制造业均呈收缩态势，中小微企业持续经营困难局面延续。6 月调查失业率 5.7%，较 3 月（5.9%）略有回落，但较上年同期（5.1%）仍属高位。虽然就业形势较疫情初期有所好转，但国内外环境复杂严峻，企业用工需求偏弱，失业率高位运行，总体就业压力仍然较大。疫情以来保就业、保民生成为宏观政策的首要任务，财政、货币方面出台系列稳企业、保就业的针对性政策措施，重点支持帮助中小微企业复工复产，城镇调查失业率从最高 2 月份的 6.2%持续微降，就业形势逐月改善。

2. 宏观政策环境

2020 年上半年中国宏观政策全力对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，保证经济运行在合理区间。

积极的财政政策大规模减税降费，增加有效投资

为应对经济下行压力，帮助企业渡过难关，财政部会同有关部门及时出台了一系列阶段性、有针对性的减税降费政策措施；实施规模性财政政策，大幅扩大地方政府专项债券规模至 3.75 万亿元（较上年增加 1.6 万亿元，增幅 74.4%），并加快发行使用进度和使用范围，支持“两新一重”领域基建，增加有效投资，同时增加用作项目资本金的范围及比例，允许地方法人银行使用专项债补充资本金；发行抗疫特别国债 1 万亿元，增加赤字预算 1 万亿元至 3.76 万亿元，赤字率 3.60%以上；同时建立特

殊转移支付机制，新增财政资金直达市县基层、加大对地方“三保”的财力支持和“两新一重”及补短板项目的资金支持。

稳健的货币政策引导利率下行，加大对中小微企业金融支持

注重全面性政策和结构性政策相结合，实施三次降准，为市场注入了适度充裕的流动性；三次下调 LPR 报价利率，引导贷款利率下行；创设货币政策工具支持小微企业信用贷款和存量贷款延期还本付息（总额 400 亿元的“小微企业贷款延期支持工具”和总额 4000 亿元的“小微企业信用贷款支持计划”），为小微企业信贷融资创造了良好环境，不仅有利于小微企业信贷融资的可得性、降低成本，而且总体上具有扩大信用规模、降低信用风险的作用。6 月国务院要求推动金融机构向企业让利 1.5 万亿元，中国人民银行决定下调再贷款、再贴现利率 0.25 个百分点，调整后，3 个月、6 个月和 1 年期支农再贷款、支小再贷款利率分别为 1.95%、2.15%和 2.25%，再贴现利率为 2%，进一步降低了中小企业的融资成本。

3. 宏观经济前瞻

牢牢把握扩大内需这个战略基点，加快形成以内循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局

2020 年 7 月 30 日召开的中央政治局会议认为，当前我国经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大，遇到的很多问题是中长期的，必须从持久战的角度加以认识，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。会议强调，下半年要更好地统筹疫情防控和经济社会发展工作，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化改革开放，牢牢把握扩大内需这个战略基点，大力保护和激发市场主体活力，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，推动经济高质量发展。为此，下半年财政政策要更加积极有为、注重实效，要保障重大项目建设资金，注重质

量和效益。中央政治局会议对货币政策新的定位是要更加灵活适度、精准导向。具体要求一是要保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降；二是要确保新增融资重点流向制造业、中小微企业。

在以上政策引导和支持下，下半年我国以投资和消费为主的内需将实现较快的恢复性增长

投资方面，制造业投资上半年下降幅度较大（-11.7%），下半年有望在货币信贷政策支持、最终需求恢复和PPI回升的支撑下逐步修复；基建投资在“两新一重”及补短板重大项目推进和财政资金支持下将会延续二季度的增长势头；房地产开发投资也将在老旧小区改造及新型城镇化等建设规模扩大的背景下保持稳定增长。上述三大投资的恢复和持续增长，将支撑固定资产投资增速继续好转。消费方面，在疫情防控和保就业促消费相关政策措施的作用下，下半年随着疫情影响的进一步弱化、居民收入的恢复性提高和消费需求的释放，以及政府消费支出的适当增加，商品和服务消费或将较快恢复，消费对经济增长的拉动有望由负转正。外需方面，未来主要经济体陆续重启经济及实施更大规模的刺激政策，对我国外需具有较大提振作用；同时我国防疫物资、远程办公用品以及高新技术产品的出口一直保持稳定增长，有理由相信下半年我国货物和服务净出口对GDP的拉动作用会在二季度转正的基础上继续提高；但由于全球疫情形势的复杂性和反复性，以及中美关系的不确定性等因素影响，外需对我国下半年经济的拉动作用不宜高估。

四、行业及区域经济环境

1. 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（一般称“城投企业”或“地方政府投融资平台公司”）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，如对融资平台及其债务进行清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性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

2019年以来特别是受“新冠”疫情影响，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台的政府融资职能基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度，明确未来基础设施建设投资重点将集中在交通、水利、公共卫生以及新基建等方面并在

资金端提供较大力度支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。

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，并建立了以一般债券和专项债券为主的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，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定变化和调整，政府及监管部门提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。

2019 年以来，我国经济下行压力持续增大，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基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。具体来看，防范债务风险方面，财政部先后下发财金〔2019〕10 号和财办金〔2019〕40 号文，旨在厘清 PPP 项目投资和地方政府隐性债务的界限，严格遏制以 PPP 名义增加地方政府隐性债务。2019 年 6 月，监管部门下发《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》，指出在不新增隐性债务的前提下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期置换，推动了各地银行、证券、信托、保险等金融机构参与到隐性债务的化解置换中，主要从降低融资成本及拉长债务

期限等方面减轻城投企业的偿债压力。值得注意的是，由于信托、融资租赁等非标准化债权（以下简称“非标”）融资用款限制少，可能导致债权债务关系不规范、资金用途不明确等问题，不符合隐性债务置换要求，非标融资规模过大的城投企业在隐性债务置换实务操作中可能存在较大难度。

项目储备方面，2019 年 9 月，国务院印发《交通强国建设纲要》，强调在交通基础设施建设领域补短板，建设现代化高质量综合立体交通网络。2019 年 11 月，中共中央政治局召开的南水北调后续工程工作会议指出，当前扩大有效投资要把水利工程及配套设施建设作为突出重点、推进南水北调后续工程等重大水利项目建设。

资金方面，2019 年 9 月，国务院下发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》，指出对“短板”领域的基础设施项目，可适当降低资本金最低比例；对基础设施领域，允许项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金，从而丰富了基建领域的项目资本金来源。

2020 年新冠疫情爆发以来，国家进一步出台各种政策措施，推动传统基建和新基建投资发展。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。此外，2019 年 11 月、2020 年 2 月及 2020 年 5 月，财政部先后下达了 2020 年部分新增专项债务限额共计 2.29 万亿元，对基础设施领域补短板形成有效助力。

总体来看，上述有关政策的出台不仅明确了未来基础设施建设投资重点，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时一定程度上缓解了城投企业筹措项目资金的压力，从而进一步改善了城投企业经营和融资环境。

表 2 2019 年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件名称	核心内容及主旨
2019 年 3 月	财政部	关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见	严格规范 PPP 项目合规性,对于规范合规的 PPP 项目,纳入财政支出预算;对于不合规的 PPP 项目,应在限期内进行整改或予以清退
2019 年 4 月	国家发改委	2019 年新型城镇化建设重点任务	在城市群和都市圈构建以轨道交通、高速公路为骨架的多层次快速交通网,推进干线铁路、城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的融合发展
2019 年 5 月	财政部	关于梳理 PPP 项目增加地方政府隐性债务情况的通知	坚决遏制假借 PPP 名义增加地方政府隐性债务风险,增加地方政府隐性债务的项目,应当中止实施或转为其他合法合规方式继续实施
2019 年 6 月	中共中央办公厅 国务院办公厅	关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知	提出在控制隐性债务的同时,积极的财政政策要加力提效,充分发挥专项债券作用,支持有一定收益但难以商业化合规融资的重大公益性项目;金融机构按商业化原则依法合规保障重大项目合理融资需求;允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金
2019 年 6 月	监管部门	关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见	在不新增隐性债务的情况下,允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期
2019 年 9 月	国务院	国务院常务会议	按规定提前下达明年部分专项债额度,确保明年初即可使用见效,扩大专项债使用范围,明确重点领域和禁止领域,不得用于土地储备、房地产、置换债务及可完全商业化运作的产业项目。以省为单位,专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为 20%左右
2019 年 11 月	国务院	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知	对基础设施领域和国家鼓励发展的行业,鼓励项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具,多渠道规范筹措投资项目资本金。降低部分基础设施项目最低资本金比例,将港口、沿海及内河航运项目资本金最低比例由 25%降至 20%;对补短板的公路、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等方面基础设施项目,在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控前提下,可适当降低资本金最低比例,下调幅度不超过 5 个百分点
2020 年 1 月	国务院	常务会议	大力发展先进制造业,出台信息网络等新型基础设施投资支持政策,推进智能、绿色制造
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 2 月	中央全面深化改革委员会	中央全面深化改革委员会第十二次会议	基础设施是经济社会发展的重要支撑,要以整体优化、协同融合为导向,统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展,打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系
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

资料来源:联合资信综合整理

(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影响,部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险,未来非标融资占比高、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。未来,我国将以整体优化、协同融合为导向,统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展,打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。目前,中央已经提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度,2020 年将继续推进棚户区改造、新型城镇化建设、地下综合管廊建设,并在城镇老旧小区改造等方面进行较大规模投资。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。

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一定风险，如城投企业非标逾期等。2020 年为“资管新规”过渡的最后一年，城投企业非标产品接续难度增加，“非标转标”压力增加。未来非标融资占比高、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

公司作为南京建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体，南京市社会经济的发展以及建邺区的定位规划对公司具有较大影响。

近年来，南京市及建邺区经济不断增长，区域经济实力不断增强，人均可支配收入保持增长，为公司发展提供了良好的外部发展环境。

根据南京市统计局网站数据，2017—2019 年，南京市分别实现地区生产总值 11715.10 亿元、12820.40 亿元和 14030.15 亿元。其中 2019 年按可比价格计算，增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 289.82 亿元、同比增长 0.7%；第二产业增加值 5040.86 亿元、同比增长 6.7%；第三产业增加值 8699.47 亿元、同比增长 8.6%。按常住人口计算人均地区生产总值为 165681 元，三次产业增加值比例调整为 2.1：35.9：62.0，服务业增加值占 GDP 比重较上年提高 1.0 个百分点。2019 年底，南京市常住人口 850.00 万人，比上年度增加 6.38 万人；南京市全体居民人均可支配收入 57630 元，比上年增长 8.9%。

2019 年，南京市固定资产投资增势平稳。全年全社会固定资产投资比上年增长 8.0%。第一、二、三产业投资分别增长 38.3%、5.7%和 8.8%。国有经济和非国有经济投资分别增长

13.7%和 2.8%，民间投资增长 3%，民间投资占全社会固定资产投资比重 47.1%。分领域看，工业投资增长 10.2%。其中高技术制造业和工业技改投资分别增长 48.2%和 9.9%，占工业投资比重分别为 45.2%和 71.4%。基础设施投资增长 19.1%，占全社会投资比重达到 20.3%。

2017—2019 年，建邺区分别实现生产总值 422.90 亿元、746.90 亿元和 1055.89 亿元。2019 年，建邺区全年实现社会消费品零售总额 2794.74 亿元，同比增长 5.3%；全社会固定资产投资同比增长 8.7%。2019 年建邺区居民人均可支配收入 62721 元，同比增长 8.5%，依然保持较高增速。

南京建邺高新区作为南京市主城区规模最大的高新技术产业园，规划面积 10 平方公里，核心区面积 4 平方公里。南京建邺高新区现已形成了“江苏省软件和信息服务业产业园”“江苏省电子商务产业园”“生命健康产业园”“移动互联网产业园”“国际研发总部园”“工业设计产业园”“建设规划设计产业园”“绿色新材料产业园”“物联网产业园”“智能电网产业园”等“一区十园一基地”的发展格局，形成了电子信息、创意设计、绿色新材料、生命健康等“4+X”产业集聚，相继引进和建成了“南京人才市场河西新城市场”“江苏省高新技术创业服务中心”“南京市技术创新服务中心”“中国南京产业与资本促进融合中心”等服务平台，“中科院南京高新技术研发与产业化中心”“南京国际企业孵化器”“南京（金陵）留学人员创业园河西新城创业园”“南京华人华侨科技园”“南京专利产业化基地”“中关村国际孵化园南京产业基地”等发展平台，建成国家级实验室 2 个，省级以上技术平台、工程中心和技术中心 28 个，引进获省级以上称号的高层次创新创业领军型人才 28 名。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2020 年 3 月底，公司注册资本及实收资本 20.00 亿元。国资集团持有公司 100.00% 股权，为公司唯一股东；公司实际控制人为南京市建邺区人民政府。

2. 企业规模

公司作为建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体，主要承担土地整理、基础设施建设等职能，区划重组完成后公司业务范围得以扩大，综合实力提升。

公司原为建邺区南京新城科技园范围内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体。2018 年底，建邺区新组建南京新城高新技术产业开发区（以下简称“建邺高新区”），以新城科技园为主体，将中央商务区、江东商贸区、苏新科创示范区纳入高新区统一管理。根据 2018 年 10 月 24 日出具的《中共建邺区委全面深化改革领导小组关于组建南京市建邺区高新科技投资集团有限公司的决定》（建委改〔2018〕3 号）文件，将南京江东资产经营管理有限公司（以下简称“江东资产公司”）和南京河西中央商务区投资发展有限公司（以下简称“CBD 投资公司”）无偿划转至公司。随着江东资产公司、CBD 投资公司的无偿划入，公司业务范围扩大至建邺高新区内，成为建邺高新区唯一的平台公司。

江东资产公司主要负责建邺高新区内江东商贸区的建设和产业集聚，该公司未来将重点围绕片区的功能定位，实施包括土地开发、基础设施建设、产业投资等运营业务。CBD 投资公司主要负责建邺高新区内中央商务区的建设和产业集聚，该公司未来将重点围绕片区的功能定位，实施包括参与金融城三期建设、基础设施建设、产业投资等运营业务。

3. 人员素质

公司高管工作经验丰富，人员构成合理，

能满足公司日常经营需要。

截至本报告出具日，公司高级管理人员 6 人，包括总经理 1 人、副总经理 4 人和财务负责人 1 人。

秦念奇先生，汉族，1968 年生，大学学历，研究员级高级工程师；曾任南京奥体建设开发有限责任公司副总经理，南京奥体建设开发有限责任公司无锡分公司总经理；现任国资集团董事长、总经理，同时任公司法定代表人、董事长、总经理。

吴伟先生，汉族，1979 年生，硕士学历，高级经济师；曾任南京港股份有限公司证券部证券管理员、证券部副经理兼团委书记、证券部经理兼团委书记、证券部经理、证券审计部经理兼投资发展部副经理、证券审计部经理兼投资发展部经理，江苏南京港投资管理有限公司总经理助理；现任公司董事、副总经理。

沈黎明先生，汉族，1975 年生，硕士学历，高级工程师；曾任汇鸿国际集团中天控股企划部（企管部）投资主管，汇鸿国际集团南京金居房地产开发有限责任公司副总经理，盐城汇鸿国基地产有限公司董事长，汇鸿国际集团中天控股江苏嘉晟染织有限公司董事、总经理；现任公司董事、副总经理。

魏巍先生，汉族，1979 年生，本科学历，注册税务师、会计师；曾任南京鼓楼会计师事务所助理审计员、审计员、审计项目经理，江苏天阳会计师事务所项目经理，南京金石城会计师事务所项目经理，公司财务科长、财务经理，财经部部长、监事；现任公司董事、副总经理。

李建亮先生，汉族，1985 年生，本科学历；曾任深圳市神舟电脑股份有限公司营销经理、分公司总经理，南京经济技术开发区管委会投资促进局招商二科科长（期间外派宁溧高科技产业园，任招商部部长）；现任公司董事、副总经理。

马庆平女士，汉族，1973 年生，本科学历；曾任职于公司财务科；现任公司财务负责人。

截至 2020 年 3 月底，公司员工总数为 252 人。按照学历划分，本科及以上学历人员占比 39.29%、大专学历人员占 9.52%、大专以下学历占 51.19%。按照专业类别划分，销售人员占比 6.75%、技术人员占 2.38%、财务人员占 7.54%、行政人员占 3.97%、工程及其他人员占 79.36%。

4. 外部支持

近年来，南京市和建邺区财政收入不断增长，一般公共预算收入中税收收入占比高，财政自给程度较高。公司在股权注入、财政补贴、资金注入和土地出让金返还等方面，获得了持续有力的外部支持。

2017—2019 年，南京市一般公共预算收入分别为 1271.91 亿元、1470.02 亿元和 1580.00 亿元。其中 2019 年同口径增长 7.50%。2019 年，南京市实现税收收入 1373.80 亿元，同比增长 10.6%。一般公共预算收入中税收占比 86.95%，财政收入质量较好。2019 年，南京市一般公共预算支出为 1658.60 亿元，同比增长 8.20%，财政自给率为 95.26%，财政自给程度较高。2019 年，南京市政府性基金收入为 1704.70 亿元，其中市本级 742.10 亿元。截至 2019 年底，全市地方政府债务限额 2819.3 亿元，全市政府债务余额 2585.3 亿元。

根据建邺区人民政府披露的《南京市建邺区 2019 年财政预算执行情况和 2020 年财政预算安排（草案）》，2019 年，建邺区本级实现一般公共预算收入 103.90 亿元，较上年同口径增长 18.74%，主要受益于税收收入增长。税收收入在一般公共预算收入中占 94.12%，一般公共预算收入质量较好。同期，一般公共预算支出 65.91 亿元，同比增长 4.62%，区本级财政自给率为 157.64%，财政自给程度高。截至 2019 年底，建邺区全区地方政府债务余额 16.56 亿元。其中地方政府专项债务余额 12.26 亿元，一般债务余额 4.30 亿元。

资金注入

2017 年，根据南京新城科技园管委会（以下简称“建邺高新区管委会”）出具的《关于南京新城科技园建设发展有限责任公司投融资平台有关事项的通知》，为支持公司业务发展，建邺高新区管委会代国资集团向公司注入资金 17.30 亿元，计入资本公积。

2018 年，根据建邺高新区管委会出具的《关于对南京江东资产经营管理有限公司资本性投入的通知》，建邺高新区管委会向江东资产公司注入资金 20.00 亿元以支持其在江东片区开展的土地整治工作，计入资本公积（其他应付款转增资本公积，不涉及相关现金流入）。

财政补贴

2017—2019 年，公司分别收到建邺高新区管委会拨付的财政补贴分别为 1.07 亿元、0.68 亿元和 0.65 亿元。

土地出让金返还

2020 年 1—3 月，公司收到建邺高新区管委会 D-15 土地出让金返还资金 5.58 亿元（该 5.58 亿元土地出让金返还未体现在公司一季度利润表中，原因系银行 3 月 30 日收到该出让金返还、但企业财务于 4 月 1 日制单记录，因而编制一季度报表时未涵盖该土地金返还事项）。

5. 企业信用记录

公司过往履约记录良好，联合资信未发现公司新增不良信用记录。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：913201057541060125），截至 2020 年 9 月 8 日，公司无未结清不良或关注类信贷记录，但有 4 笔已结清关注类贷款记录和 4 笔已结清欠息记录。根据公司提供的银行证明，公司欠息均系银行问题，与公司无关；公司关注类贷款均系银监部门要求银行将所有政府平台类贷款列入关注类所致。

截至 2020 年 9 月 8 日，公司未被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司目前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

公司严格按照《公司法》《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。公司制定了《章程》，根据该章程，公司已形成了完善的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

公司由股东独资，不设股东会，股东拥有最高权力。公司设董事会，设董事 7 名，其中股东委派董事 6 名、职工董事 1 名。职工董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期 3 年。董事任期从股东决议通过之日起计算，任期届满，可连任。董事长由股东从董事会成员中任命。董事长负责召集、主持董事会会议；督促、检查董事会决议执行情况，并向董事会报告；签署董事会重要文件；代表董事会向股东报告工作及董事会授权的其他职权。公司董事会对股东负责，负责向股东报告工作；执行股东的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司及全资、控股子公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度，并检查制度执行情况及在股东授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押、担保、对外借款事项。公司不设监事会，设监事 1 名，由股东任命产生，监事处于监督评价的核心地位。监事的任期每届为 3 年，任期届满，可连任。公司设经理，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，

负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员及董事会授予的其他职权等。此外，公司制订了《职能说明书》，对公司下设各部门、各级分支机构在规定的业务、财务、人事等授权范围内行使相应的经营管理职能。

2. 管理体制

公司按照现代企业管理模式建立了较为健全的内部管理制度，包括企业审计工作制度、财务管理制度、预算管理制度、担保制度、融资管理制度、关联交易制度、子公司管理制度、信息披露制度、突发事件应急预案制度、风险控制制度和重大事项决策制度。公司主要制度如下：

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。

为规范企业融资行为，确保借款资金安全运行，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，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。

为进一步加强公司担保业务的内部控制，完善担保管理责任，防范和化解担保风险，进一步规范担保行为，提高担保质量，有效控制公司担保业务的风险，保护股东的合法权益，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。

公司在内部管理和日常运营中严格遵守内部管理制度相关规定。

七、经营分析

1. 经营概况

公司系南京建邺高新区范围内唯一的土地开发整理和科技载体建设主体，近年来公司营业收入快速增长，综合毛利率水平有所波动。

公司负责建邺高新区范围内的土地开发整理及科技载体建设工作，收入构成以土地开发和科技载体转让收入为主，辅以少量租赁收入和酒店服务收入。2017—2019年，公司分别实现营业收入6.35亿元、8.19亿元和9.36亿元，其中2019年较上年增长14.22%，主要系当年科技载体转让收入及房屋租赁收入增长所致。

从收入构成看，近三年，公司土地开发收入有所下降，主要系受土地整理完工进度影响，当年移交的已完工土地有所减少所致；同期，受科技载体项目建成规模及销售和出租进度等影响，公司科技载体转让收入及租赁收入快速增长。2019年，公司科技载体转让收入4.75亿元，较上年增长13.20%；房屋租赁收入1.67亿元，较上年增长61.33%；酒店服务收入相对稳定。

从毛利率水平看，近三年，公司综合毛利率水平波动提升，分别为11.57%、24.75%和24.00%。其中2019年毛利率同比下降0.75个百分点，综合毛利率水平与上年基本持平。

2020年1—3月，公司实现营业收入0.55亿元，相当于2019年全年的5.91%；综合毛利率38.24%，较2019年增长14.24个百分点，主要系毛利率较低的土地开发业务与载体转让业务一季度未确认收入所致。

表3 2017—2019年及2020年1—3月公司营业收入情况（单位：万元、%）

业务板块	2017年			2018年			2019年			2020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	收入	占比	毛利率
土地开发	30000.00	47.21	9.09	20000.00	24.42	10.00	19800.00	21.17	9.09	0.00	0.00	0.00
载体转让	16462.99	25.91	15.69	41935.45	51.20	22.12	47469.76	50.74	20.56	0.00	0.00	0.00
房屋租赁	8983.54	14.14	19.74	10364.93	12.66	100.00	16722.19	17.88	33.52	3825.49	69.18	51.89
酒店服务	3383.38	5.32	40.87	3263.74	3.98	6.24	3744.83	4.00	11.87	246.95	4.47	64.86
其他	4709.78	7.42	-23.70	6336.92	7.74	-24.87	5813.96	6.21	83.33	1457.24	26.35	79.44
合计	63539.68	100.00	11.57	81901.05	100.00	24.75	93550.75	100.00	24.00	5529.68	100.00	38.24

资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 土地开发业务

土地开发是公司主要收入来源之一，公司土地整理业务在建邺高新区内具有区域优势，随着江东资产公司、CBD 投资公司的划入，公司待整理土地规模扩大；但该业务易受政府土地调控政策影响，公司土地开发业务目前处于规划调整阶段，项目投资进度放缓，未来发展情况有待关注。

公司作为建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体，相关土地开发整理业务仍主要集中于原南京新城科技园（以下简称“科技园”）内。公司受建邺高新区管委会委托，与其签订了相应的土地开发协议，主要负责科技园核心区 4 平方公里内的土地开发业务。此外，随着江东资产公司、CBD 投资公司的无偿划入，公司业务范围扩大至建邺高新区内；其中土地开发业务主要扩展至江东商贸区。

经营模式方面，公司根据每年建邺高新区管委会制定的土地整理开发拆迁计划进行融资，相关拆迁工作由政府有关部门负责实施。在土地拆迁完成后，公司对相关土地进行整理。

根据公司与建邺高新区管委会签订的协议，公司在土地整理施工完毕后向建邺高新区管委会办理工程移交手续，从工程竣工验收并经审计确认投资总额之日起 5 年内，建邺高新区管委会将分期支付公司土地开发成本以及投

资回报（加成 10%）。账务处理方面，公司将土地开发整理过程中实际支出金额以及资金成本等相关费用计入“存货”科目，在土地出让后，公司根据建邺高新区管委会每年出具的《关于回购南京市建邺区高新科技投资集团有限公司土地开发、基础建设项目的确认函》确认土地开发收入。

此外，江东资产公司土地开发业务由于暂未签订土地整理协议，不确认土地开发收入。相关账务处理方式为土地开发支出成本计入“存货—开发成本”科目，收到的土地出让金返还款时，暂计入“预收账款”。

近年来，受土地调控政策及土地开发周期性影响，公司土地开发业务收入有所下降。2017—2019 年，分别实现 3.00 亿元、2.00 亿元和 1.98 亿元，其中 2019 年公司土地开发业务收入较上年保持相对稳定。2020 年 1—3 月，公司暂未确认土地开发业务收入。

毛利率方面，由于公司整理完土地后管委会按照成本加成 10%的投资收益进行回购。近三年，公司土地开发业务毛利率相对稳定，保持在 9%以上。

土地开发整理业务回款方面，2017—2019 年及 2020 年 1—3 月，分别回款 3.00 亿元、2.00 亿元、4.54 亿元和 5.58 亿元。公司土地开发业务回款受土地调控政策及土地开发周期性影响较大，回款情况可能存在一定不确定性。

表 4 截至 2020 年 3 月底公司主要土地开发投资情况（单位：亿元、亩）

地块	总投资	已投资	已确认收入	已回款	总面积	未来投资计划		
						2020 年 4—12 月	2021 年	2022 年及以后
C	21.64	12.73	5.04	5.04	1190.00	1.00	3.00	4.91
D	8.20	8.20	3.33	3.33	1221.00	0.00	0.00	0.00
E	4.30	2.59	4.87	4.87	589.00	0.00	1.00	0.71
南河	10.16	10.16	12.27	6.72	274.00	0.00	0.00	0.00
A	30.50	23.41	8.10	1.05	611.00	0.00	7.09	0.00
江东 1 号地	13.35	8.57	0.00	0.00	105.00	0.00	2.00	2.78
江东云锦坊地块	7.00	3.17	0.00	0.00	28.00	0.00	3.00	0.83
江东 15 号地	11.00	7.48	0.00	0.00	103.00	0.00	0.00	3.52
江东 5 号地块	32.95	28.95	0.00	0.00	109.00	0.00	0.00	4.00

苏宁地块	0.50	0.31	0.00	0.00	22.00	0.00	0.00	0.19
茶南里地块	0.70	0.55	0.00	0.00	11.00	0.00	0.00	0.15
北圩路8号地块	2.08	1.58	0.00	0.00	7.00	0.00	0.00	0.50
10号地块	0.15	0.10	0.00	0.00	12.00	0.00	0.00	0.05
长虹路大市场	0.80	0.53	0.00	0.00	17.00	0.00	0.00	0.27
地铁7号线	6.40	4.38	0.00	0.00	12.00	0.00	2.02	0.00
合计	149.73	112.71	33.61	21.01	4311.00	1.00	18.11	17.91

资料来源：公司提供

截至2020年3月底，公司主要整理地块面积共4311.00亩，计划总投资149.73亿元，已投资112.71亿元，尚需投资37.02亿元。其中科技园核心区总规划面积4平方公里，实际可开发面积约3700余亩，分为A、C、D、E四个地块，截至2020年3月底，剩余可出让面积为599亩，其中119亩为产业用地、480亩为居住用地。江东资产公司已开发约426亩，目前无剩余土地待开发。此外，公司目前无拟建项目；公司对雨润地块、公交车辆厂及锅炉厂地块（面积共939亩）原预计总投入57.00亿元，但由于土地开发业务处于规划调整阶段，目前没有明确的投资计划，待投资部分暂缓。土地整理项目暂缓，主要系南京市土地开发政策，特别是老旧小区改造政策发生较大变化，目前相关政策正在征求意见中。

根据公司提供数据，公司计划于2020年出让地块200余亩，预计2020年实现土地开发整理收入2.00亿元。

（2）科技载体转让及出租业务

近年来，公司科技载体建设业务主要在在建项目进展情况正常。目前公司已完工项目对外租售情况尚可；公司在建项目投入规模较大，未来仍面临一定资本支出压力。由于载体转让及出租业务与园区经济发展及招商引资政策密切相关，未来载体转让及出租业务的租售情况有待关注。

科技载体一般集专家公寓、休闲、商业中心、中介、体育、文化、教育设施以及绿化等配套设施于一体，为科技创新创业创意人才开展研发、试验及生活的聚集地。公司载体销售与租赁业务具体是指公司自建科技载体后，通

过销售或自持出租的方式实现投资回收及盈利的业务模式。

经营模式方面，公司载体建设的资金来源主要来自自筹资金。在载体建设阶段，公司与施工方或第三方签订有关载体建设的垫资协议，在项目建设过程中由施工方或第三方对工程进行垫资建设，待项目完工后再由公司分期支付建设款（含财务费用及2.5%左右的融资补偿）。公司载体销售和租赁业务的客户均为进驻新城科技园的企业客户。载体销售和租赁价格以市场价格为基础，综合考虑到新城科技园的发展规划、定位等综合因素后确定。

公司与入园企业签订载体销售合同，载体销售的实现可分布在载体建设过程中，账务处理方面，公司按照与施工方或第三方签订关于科技载体的垫资建设协议，移交验收后核算建设成本，并同时增加“存货”和“长期应付款”，待公司分期支付建设方项目垫资款时，减少“长期应付款”；科技载体出具验收决算报告并移交时，转入“固定资产”中核算；对于已明确未来将用于出租的载体将计入“投资性房地产”中。

针对载体销售而言，公司在向入园企业销售的载体项目由施工方或第三方建设完工后，根据载体销售合同可确认载体销售收入，借记“应收账款”“银行存款”，贷记“营业收入”。按照载体销售合同，根据合同销售的面积*单位开发成本确认“营业成本”，同时贷记“存货”。

2017—2019年，公司载体转让分别实现收入1.65亿元、4.19亿元和4.75亿元，已完工项目销售情况尚可。毛利率方面，近三年科技载

体转让毛利率波动较大，主要系近年来园区内科技载体转让价格波动影响所致。2020 年一季度，公司未确认科技载体转让收入，主要系载体转让收入需结合出让合同、预收款情况、企业实际入驻等情况，一般在四季度统一结算确认。截至 2020 年 3 月底，公司科技载体累计销售面积为 27.07 万平方米，占用于销售的建筑面积的 75.87%。

此外，公司还通过科技载体的租赁获得收入，通过与入园企业签订载体租赁合同，定期收取租金款。目前公司已将新城科技广场和企业加速器进行出租；与此同时，公司将园区内拆除出来的部分空地租给施工单位、电力、电信等部门，获得部分租金。公司用于出租的面

积较多，租金为 1.5~2.5 元/平方米*天，整体出租率约为 75%左右，出租情况较好。其中，综合体 B 出租率仅为 30.13%，主要系处于交付初期，叠加疫情因素所致。2017—2019 年，公司分别实现房屋租赁收入为 0.90 亿元、1.04 亿元和 1.67 亿元，其中 2019 年较上年增长 61.33%，主要系随着部分项目完工可出租面积增加所致。2020 年 1—3 月，公司实现房屋租赁收入 0.38 亿元，相当于 2019 年的 22.75%。

截至 2020 年 3 月底，公司已完工项目主要包括国际总部研创园、综合体、孵化器等，累计已确认收入 21.35 亿元，已回笼资金 17.63 亿元。

表 5 截至 2020 年 3 月底公司已完工科技载体项目明细（单位：万元、元/平方米、万平方米、%）

项目	总建筑面积	用于出租的建筑面积	出租率	日均租金	用于销售的建筑面积	已销售面积	累计已确认收入	累计已回笼资金
新城科技广场	10.12	6.96	77.25	1.33	2.08	2.08	13364.39	10683.00
企业加速器	22.07	12.12	91.05	1.08	4.62	4.62	47741.59	32439.84
国际总部研创园	39.13	15.84	78.85	1.68	12.25	12.25	85147.00	75846.41
综合体 A	27.75	16.02	76.45	0.75	4.25	3.09	26047.35	17060.40
综合体 B	40.60	17.16	30.13	1.44	12.48	5.03	40801.31	39927.61
孵化器	1.50	1.50	93.56	1.06	--	--	389.93	389.93
合计	141.17	69.60	--	--	35.68	27.07	213491.57	176347.19

注：公司部分项目目前未制定具体销售计划

资料来源：公司提供

截至 2020 年 3 月底，公司主要在建项目为科技创新特别社区项目（以下简称“科创园项目”），项目总投资合计 60.00 亿元，资金来源为自筹及外部融资，已完成投资 43.32 亿元，尚需投资 16.68 亿元，尚未对外销售。公司暂

无拟建科技载体项目。公司科技载体项目需一定资金投入，未来面临一定资本支出压力。

由于载体转让及出租业务与园区经济发展及招商引资政策密切相关，未来载体转让及出租业务的租售情况有待关注。

表 6 截至 2020 年 3 月底公司在建科技载体项目明细（单位：亿元、万平方米）

项目	建设周期	总投资	已投资	总建筑面积	拟出租面积	拟销售面积
科技创新特别社区	2012—2021	60.00	43.32	113.00	43.00	48.74
合计	--	60.00	43.32	113.00	43.00	48.74

资料来源：公司提供

（3）酒店服务业务

公司酒店服务业务收入规模较小，对公司盈利水平影响有限。

公司酒店服务板块主要为酒店餐饮收入，由子公司南京新城商务服务有限公司负责运营。公司拥有南京新城商务酒店，该酒店自 2009

年6月开始正式运营，按五星级酒店标准建设，拥有222间客房。新冠疫情前酒店入住率在72.18%左右。2017—2019年，公司酒店餐饮板块收入分别为0.34亿元、0.33亿元和0.37亿元，其中2019年酒店服务收入较上年增长14.74%。此次新冠疫情对公司酒店业务冲击较大，但整体看，公司酒店服务业务收入规模较小，对公司盈利水平影响有限。

3. 未来发展

公司作为建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体，根据中共建邺区委全面深化改革领导小组的要求，以建邺高新区为主阵地，整合原科技园、中央商务区、江东商贸区国资企业，按照“一个牵头园区、一个管理机构、一个国资平台、一个主导产业”的原则继续承担园区开发、建设与运营的职能，增强资产运营能力，强化业务能力，实现向科技项目孵化引导主体的转型，围绕建邺区实现产业结构战略性调整的有利时机，借助企业资产资源的布局，实现核心主业与多元化经营并存发展的目标。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2017—2019年度合并财务报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对

上述财务报告进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2020年一季度财务数据未经审计。

合并范围方面，截至2020年3月底，公司纳入合并范围子公司14家。2017年，公司子公司南京新创物业管理有限公司由三级子公司变为二级子公司；2018年，公司合并范围新增6家子公司；2019年，公司合并范围新增子公司南京建邺高投资资本管理有限公司；2020年一季度公司合并范围无变化。整体看，由于合并范围新增子公司资产规模较大，合并范围变化对公司财务数据可比性影响较大，主要体现在所有者权益科目及货币资金、存货、投资性房地产等资产科目。

2. 资产质量

公司资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主，其中存货占比很大；非流动资产主要为投资性房地产。公司资产中用于出租和销售的载体项目规模大，资产整体流动性一般，资产质量一般。

2017—2019年，公司资产总额快速增长，年均复合增长28.01%，主要系存货和投资性房地产增长所致。截至2019年底，公司资产总额405.53亿元，较上年底增长2.02%。公司资产中流动资产占78.25%，非流动资产占21.75%，公司资产结构以流动资产为主。

表7 公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017年		2018年		2019年		2020年3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	35.95	14.53	66.55	16.74	54.58	13.46	49.39	12.13
应收账款	17.32	7.00	17.89	4.50	20.51	5.06	20.51	5.04
预付款项	17.86	7.22	3.89	0.98	0.64	0.16	3.39	0.83
其他应收款	7.47	3.02	6.55	1.65	8.23	2.03	8.05	1.98
存货	130.46	52.71	207.83	52.29	231.80	57.16	235.97	57.96
流动资产	209.38	84.60	303.15	76.27	317.33	78.25	318.96	78.34
可供出售金融资产	0.63	0.25	6.63	1.67	8.66	2.14	8.66	2.13
投资性房地产	36.27	14.66	86.51	21.76	78.54	19.37	78.54	19.29
非流动资产	38.11	15.40	94.35	23.74	88.20	21.75	88.18	21.66

资产总额	247.49	100.00	397.49	100.00	405.53	100.00	407.14	100.00
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

资料来源：根据公司审计报告、2020年一季度整理

2017—2019 年，公司流动资产快速增长，年均复合增长 23.11%，主要系货币资金和存货增长所致。截至 2019 年底，公司流动资产 317.33 亿元，较上年底增长 4.68%。

截至 2019 年底，公司货币资金为 54.58 亿元，较上年底下降 17.99%，主要由银行存款（占 85.95%）和其他货币资金（占 14.05%）构成。其中，使用受限的货币资金 5.76 亿元，主要系质押定期存单、银行承兑汇票保证金、履约保证金和其他存款保证金，受限比例为 10.56%。

2017—2019 年，公司应收账款有所增长，年均复合增长 8.81%。截至 2019 年底，公司应收账款为 20.51 亿元，较上年底增长 14.63%，主要为应收的土地回购款和售房款。从账龄看，1 年以内占 41.27%、1~2 年占 20.87%、2~3 年占 17.15%、3 年以上占 20.71%，账龄一般。公司前五大应收对象为建邺高新区管委会（占 56.02%）、南京行狐电子商务有限公司（占 5.03%）、南京天保桥驾驶员培训学校（占 3.11%）、南京林洋电力科技有限公司（占 2.26%）和南京公用发展股份有限公司等非关联方（占 1.70%），合计金额占 68.11%，集中度较高。公司未对应收账款计提坏账准备。

2017—2019 年，公司预付款项波动下降，年均复合下降 81.06%。截至 2019 年底，公司预付款项 0.64 亿元，较上年底下降 83.53%，系公司工程合同结算所致。

2017—2019 年，公司其他应收款波动增长，年均复合增长 4.95%。截至 2019 年底，公司其他应收款 8.23 亿元，较上年底增长 25.66%，主要系往来款增加所致。从账龄看，1 年以内占 40.52%、1~2 年占 44.62%、2~3 年占 8.69%、3 年以上占 6.17%，账龄偏短。从其他应收账款集中度看，公司前五大应收对象为建邺高新区管委会（占 44.80%）、中铁建工集团有限公司紫金（建邺）科技创业特别社区（占 20.55%）、南京市建邺房地产管理局南湖公房管

理（占 8.51%）、南京奥体建设开发有限责任公司（占 4.25%）和南京艺汇锋电子商务有限公司（占 0.18%）；合计金额占 78.29%，集中度高。公司未对其他应收款计提坏账准备。

2017—2019 年，公司存货快速增长，年均复合增长 33.30%。截至 2019 年底，公司存货 231.80 亿元，较上年底增长 11.53%，主要由在建开发产品（占 50.83%）和开发成本（占 49.16%）构成。其中，开发成本为 113.96 亿元，包括土地整理成本（占 92.77%）和基础设施建设成本（占 7.23%）；在建开发产品为 117.82 亿元，主要系科技创新综合体、科技创业特别社区等自建项目的成本支出和土地使用权。公司未对存货计提减值准备。

2017—2019 年，公司非流动资产波动增长，年均复合增长 52.13%。截至 2019 年底，公司非流动资产为 88.20 亿元，较上年底下降 6.52%，主要系投资性房地产因销售转让而减少所致。公司非流动资产以可供出售金融资产和投资性房地产为主。

2017—2019 年，公司可供出售金融资产快速增长，年均复合增长 270.67%。截至 2019 年底，公司可供出售金融资产 8.66 亿元，较上年底增长 30.56%，主要系公司加大金融产业布局新增对南京市建邺区东南高新产业发展基金企业（有限合伙）（以下简称“东南高新产发基金”）、南京俱成秋实股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“俱成秋实投资”）、江苏益福汽车保险销售有限公司及南京东南汇金融服务有限公司等公司投资所致。

2017—2019 年，公司投资性房地产波动增长，年均复合增长 47.16%。截至 2019 年底，公司投资性房地产账面价值 78.54 亿元，较上年底下降 9.21%，主要系科技载体转让销售所致。公司投资性房地产采用公允价值方式进行计量，全部为房屋及建筑物。

截至 2020 年 3 月底，公司资产总额 407.14

亿元，较 2019 年底变动幅度较小。截至 2020 年 3 月底，公司货币资金 49.39 亿元，较 2019 年底下降 9.49%；存货 235.97 亿元，较 2019 年底增长 1.80%，主要系工程投入增加所致；应收账款及投资性房地产均较 2019 年底无变动。公司资产负债率 78.34%，非流动资产占比 21.66%，公司资产仍以流动资产为主。

截至 2020 年 3 月底，公司受限资产 9.26 亿元，占同期资产总额的 2.27%，受限比例较小。其中受限货币资金为 5.00 亿元，主要为质押存单；存货中受限土地使用权和房屋所有权账面价值为 4.26 亿元。

3. 资本结构

近三年，政府对公司注资规模较大，公司所有者权益快速增长，其中资本公积占比较高，所有者权益稳定性较好；公司有息债务规模逐年增长，债务结构以长期债务为主，整体债务负担一般，但面临一定的集中偿债压力。

2017—2019 年，公司所有者权益合计快速增长，年均复合增长 44.33%。截至 2019 年底，公司所有者权益合计 161.34 亿元，较上年底保持相对稳定。

2017—2019 年，公司实收资本快速增长，年均复合增长 233.33%。截至 2018 年底，公司实收资本 20.00 亿元，较 2017 年底大幅增长

18.20 亿元，系资本公积转增实收资本所致；截至 2019 年底，公司实收资本 20.00 亿元，较上年底未发生变化。

2017—2019 年，公司资本公积波动增长，年均复合增长 21.79%。截至 2018 年底，公司资本公积 96.28 亿元，较上年底增长 50.96%，主要系根据建国资发〔2018〕16 号文件，建邺区国资办将江东资产公司等 5 家公司股权无偿划转至公司所致；同时，根据建邺高新区管委会出具的《关于对南京江东资产经营管理有限公司资本性投入的通知》，建邺高新区管委会向江东资产公司注入资金 20.00 亿元以支持其在江东片区开展的土地整治工作，计入资本公积。截至 2019 年底，公司资本公积 94.61 亿元，较上年底下降 1.74%，主要系按照国家相关法律法规以及市政府办公厅《关于宁高园股权转让有关问题的会议纪要》（2019 年第 2 号）要求，公司将持有的南京宁高高新科技产业园开发有限公司 15% 国有股权无偿划转给江苏高淳经济开发区开发有限公司所致。

2017—2019 年，公司未分配利润快速增长，年均复合增长 93.43%。截至 2019 年底，公司未分配利润 38.26 亿元，较上年底增长 4.14%，主要系当年经营盈利所致。

截至 2020 年 3 月底，公司所有者权益合计 161.35 亿元，较 2019 年底变化较小，主要系未分配利润增长所致。

表 8 公司主要所有者权益构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1.80	2.32	20.00	12.41	20.00	12.40	20.00	12.40
资本公积	63.78	82.34	96.28	59.76	94.61	58.64	94.61	58.64
未分配利润	10.23	13.21	36.74	22.81	38.26	23.71	38.27	23.72
少数股东权益	0.41	0.53	1.02	0.63	1.07	0.66	1.07	0.66
所有者权益合计	77.46	100.00	161.10	100.00	161.34	100.00	161.35	100.00

资料来源：根据公司审计报告、2020 年一季度整理

2017—2019 年，公司负债快速增长，年均复合增长 19.84%。截至 2019 年底，公司负债 244.19 亿元，较上年底增长 3.30%。其中流动

负债占 42.23%、非流动负债占 57.77%，负债结构以非流动负债为主。

2017—2019 年，公司流动负债快速增长，

年均复合增长 86.92%。截至 2019 年底，公司流动负债 103.12 亿元，较上年底增长 11.49%，主要由预收款项和一年内到期的非流动负债构成。

截至 2019 年底，公司短期借款 8.50 亿元（其中保证借款 4.50 亿元，信用借款 4.00 亿元），较上年底大幅增长，主要系公司资金周转需求增加所致。

2017—2019 年，公司预收款项波动增长，年均复合增长 213.18%。截至 2019 年底，公司预收款项 41.81 亿元，较上年底下降 6.79%，主要为预收的江东商贸区管委会土地整理预付款及预收购房款，下降系预收江苏省糖烟酒总公司、南京凯盛自控工程有限公司等公司研发园购房款因房屋交付结算所致。

表 9 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.00	0.00	1.50	0.63	8.50	3.48	8.50	3.46
预收款项	4.26	2.51	44.86	18.98	41.81	17.12	41.83	17.02
其他应付款	2.97	1.75	9.65	4.08	10.36	4.24	10.49	4.27
一年内到期的非流动负债	17.96	10.56	23.33	9.87	30.88	12.65	30.12	12.25
其他流动负债	0.00	0.00	10.03	4.24	4.99	2.04	4.99	2.03
流动负债	29.52	17.36	92.50	39.13	103.12	42.23	102.74	41.80
长期借款	92.28	54.27	74.18	31.38	48.78	19.98	50.78	20.66
应付债券	40.64	23.90	56.17	23.76	82.88	33.94	82.88	33.72
长期应付款	7.53	4.43	3.39	1.43	0.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.05	0.03	0.07	0.03	0.08	0.03	0.08	0.03
非流动负债	140.52	82.64	143.90	60.87	141.06	57.77	143.05	58.20
负债总额	170.03	100.00	236.39	100.00	244.19	100.00	245.80	100.00

资料来源：根据公司审计报告、2020 年一季报整理

2017—2019 年，公司其他应付款持续增长，年均复合增长 86.70%。截至 2019 年底，公司其他应付款 10.36 亿元，较上年底增长 7.30%，主要系往来款和保证金押金增长所致。从款项性质看，公司其他应付款主要由往来款和保证金构成；从集中度看，前五名合计 8.43 亿元，占比 81.42%，集中度高。

表 10 截至 2019 年底公司其他应付款前五名情况
（单位：亿元、%）

单位名称	金额	占比	性质
南京江东文化产业发展有限公司	4.73	45.63	往来款
南京世茂新领航置业有限公司	2.80	27.04	往来款
南京中恒星置业有限公司	0.50	4.83	保证金
江苏省沿海集团开发有限公司	0.30	2.90	保证金
南京润兆新能源科技公司	0.10	1.02	保证金
合计	8.43	81.42	--

资料来源：根据公司审计报告整理

2017—2019 年，公司一年内到期的非流动负债快速增长，年均复合增长 31.12%。截至 2019 年底，公司一年内到期的非流动负债 30.88 亿元，较上年底增长 32.37%，全部由一年内到期的长期借款构成。

截至 2019 年底，公司其他流动负债 4.99 亿元，其中短期融资券 4.98 亿元，系有息债务，已调整至短期债务核算。

2017—2019 年，公司非流动负债保持相对稳定，年均复合增长 0.19%。截至 2019 年底，公司非流动负债 141.06 亿元，较上年底下降 1.97%，主要由长期借款和应付债券构成。

2017—2019 年，公司长期借款快速下降，年均复合下降 27.29%。截至 2019 年底，公司长期借款 48.78 亿元，较上年底下降 34.24%，其中质押借款、抵押借款、保证借款和信用借

款占比分别为 5.02%、10.19%、70.16% 和 14.63%。

2017—2019 年，公司应付债券快速增长，年均复合增长 42.81%。截至 2019 年底，公司应付债券 82.88 亿元，较上年底增长 47.56%，主要系当年发行 8.00 亿元的“19 建邺 01”、12.00 亿元的“19 建邺 02”、5.00 亿元的“19 建邺 03”、10.00 亿元的“19 建邺高科 PPN01”和 3.00 亿元的“19 建邺高科 PPN02”所致。

2017—2019 年，公司长期应付款快速下降。截至 2019 年底，公司长期应付款无余额，系针对综合体 A、B 项目的应付项目款向安科智慧城市技术（中国）有限公司结算付款所致。

2017—2019 年，公司专项应付款快速增长，年均复合增长 26.77%。截至 2019 年底，公司专项应付款 0.08 亿元，较上年底增长 23.75%，主要系当期收到园区运行管理与产业发展经费、市 2019 年度省科技企业孵化计划省拨经费及市配套支持资金等。

有息债务方面，2017—2019 年，公司调整后全部债务有所增长，年均复合增长 8.43%。若将其他流动负债中短期融资券部分纳入有息债务核算，截至 2019 年底，公司调整后全部债务 177.37 亿元，较上年底增长 7.40%。其中调整后短期债务占比 25.77%，长期债务占比 74.23%。从债务指标上看，2017—2019 年，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均波动下降，分别为 60.21%、52.37%和 44.94%，债务负担一般。

截至 2020 年 3 月底，公司负债总额 245.80 亿元，较 2019 年底增长 0.66%，各负债科目变动均较小。截至 2020 年 3 月底，公司调整后全部债务 180.55 亿元，较 2019 年底增长 1.80%。公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较 2019 年底有所增长，分别为 60.37%、52.81%和 45.31%。

以 2020 年 3 月底数据为基础，公司有息债务分布情况如下表所示，2021 至 2022 年，公司面临一定的集中偿债压力。

表 11 截至 2020 年 3 月底公司有息债务期限结构
(单位: 亿元、%)

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 至 4 年
金额	46.89	106.31	27.23	0.12
占比	25.97	58.88	15.08	0.07

资料来源：联合资信整理

4. 盈利能力

近三年，公司营业收入持续增长，营业利润率波动增长，利润总额对政府补助具有一定依赖性，整体盈利能力尚可。

2017—2019 年，公司营业收入快速增长。2019 年公司实现营业收入 9.36 亿元，同比增长 14.22%；营业成本 7.11 亿元，同比增长 15.36%。近三年，受载体转让业务占比及毛利率波动影响，公司营业利润率波动增长，分别为 10.96%、19.22%和 15.60%。

期间费用方面，2017—2019 年，公司期间费用快速下降，2019 年，公司期间费用总额 0.13 亿元，较上年大幅下降 63.16%，仍以管理费用为主。公司管理费用 0.60 亿元，较上年增长 87.65%；财务费用为-0.49 亿元，主要系公司旗下南京滨江融资担保有限公司当年利息收入较大且利息支出资本化所致。公司期间费用率较上年减少 2.83 个百分点至 1.34%，公司期间费用控制能力有所增强。整体看，公司费用控制能力尚可。

2017—2019 年，公司利润总额分别为 0.93 亿元、2.87 亿元和 2.40 亿元；同期，公司分别收到政府补助 1.07 亿元、0.68 亿元和 0.65 亿元，公司利润总额对政府补助具有一定依赖性。

从盈利指标来看，2017—2019 年，公司调整后总资本收益率和净资产收益率均有所波动，2019 年，公司调整后总资本收益率与净资产收益率分别为 0.50%和 1.05%，较上年均有所下降，公司整体盈利能力尚可。

2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 0.55 亿元，相当于 2019 年的 5.91%；利润总额 35.23 万元。公司营业利润率由 2019 年的 15.60%上升至 30.13%，主要系当期未确认利润率较低的

土地开发和载体转让收入所致。

5. 现金流分析

近三年，受项目建设投入及往来款支出整体规模收缩影响，公司经营活动净现金流由负转正；得益于公司收到外部支持力度较大，2018年公司投资活动现金流由净流出转为净流入；未来随着公司项目的持续投入，公司未来仍存在一定的外部融资需求。

从经营活动现金流看，公司经营活动现金流入主要体现为收到其他与经营活动有关的现金，主要为公司往来拆借款。2019年，公司经营活动现金流入与流出规模分别降至23.16亿元和23.08亿元，其中收到其他与经营活动有关的现金为16.77亿元，同比下降8.33%，主要系当年公司与关联方往来款规模收缩所致。2017—2019年，公司经营活动现金流量净额分别为-31.88亿元、-5.02亿元和0.08亿元，由负转正。2017—2019年，公司现金收入比率分别为88.05%、97.29%和68.28%，公司收入实现情况波动下降，但整体质量尚可。

从投资活动现金流看，2017—2019年，公司投资活动现金流入规模分别为0.23亿元、33.08亿元和0.65亿元，其中2018年流入规模较大主要系当年公司合并范围变动导致收到的货币资金以及理财本金收回较多所致。同期，投资活动现金流出规模较小，分别为0.40亿元、0.16亿元和2.85亿元，其中2019年流出规模较大主要系当年公司投资东南高新产发基金1.20亿元和俱成秋实投资1.00亿元所致。2017—2019年，公司投资活动产生的现金流净额分别为-0.18亿元、32.92亿元和-2.19亿元；2019年，公司投资活动现金流净额由正转负主要系公司当年无新公司划入，收到其他与投资活动有关的现金同比大幅减少，同时公司布局金融产业购置可供出售金融资产增加所致。

从筹资活动现金流看，2017—2019年，公司筹资活动现金流入量分别为59.08亿元、79.27亿元和64.98亿元，主要系取得借款与发

行债券收到的现金。随着融资规模的不断扩大，偿还债务支付的现金相应增加，受此影响，2017—2019年，公司偿还债务支付的现金规模快速增长，分别为26.25亿元、43.85亿元和52.89亿元。公司支付其他与筹资活动有关现金主要为偿付债务支付的现金以及支付的理财、融资服务费用。2017—2019年，公司筹资活动现金流出量分别为36.11亿元、76.89亿元和74.17亿元。同期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为22.96亿元、2.37亿元和-9.20亿元。

2020年1—3月，经营活动方面，公司经营活动现金流净流出1.26亿元；投资活动现金流净流出2.79亿元，均为购建固定资产、无形资产等支付的现金；筹资活动现金流净流出0.37亿元，规模较小。

6. 偿债能力

公司短期偿债压力尚可，长期偿债能力弱，面临一定偿债压力。但考虑到公司获得的外部支持力度较大，公司整体偿债能力很强。

从短期偿债指标看，2017—2019年公司流动比率快速下降，分别为709.41%、327.74%和307.72%；速动比率波动快速下降，分别为267.40%、103.05%和82.94%。2020年3月底，流动比率和速动比率分别为310.45%和80.78%。截至2020年3月底，公司剔除受限后现金类资产44.42亿元，为同期调整后短期债务的0.95倍，公司短期偿债压力尚可。

从长期偿债能力指标看，2017—2019年，公司EBITDA分别为1.87亿元、3.08亿元和2.65亿元；同期，公司调整后全部债务/EBITDA分别为80.69倍、53.61倍和66.82倍。从指标看，公司长期偿债能力弱，面临一定偿债压力。

截至2020年3月底，公司获得银行授信额度合计278.40亿元，尚未使用额度122.57亿元，公司间接融资渠道通畅。

截至2020年3月底，公司无对外担保。

考虑到公司近年来持续获得较大的外部支持，公司整体偿债能力很强。

7. 母公司财务概况

母公司资产仍以流动资产为主，其中存货占比较高，资产质量一般。所有者权益保持相对稳定。负债仍以非流动负债为主，债务负担一般。

母公司资产是合并口径资产的最重要组成部分。截至 2019 年底，母公司资产总额 337.73 亿元，占合并口径的 83.28%，较上年底增长 3.19%。其中流动资产占 68.49%、非流动资产占 31.51%，母公司存货规模大，以流动资产为主，与合并口径资产结构一致。截至 2019 年底，母公司所有者权益 142.00 亿元，占合并口径的 88.01%，较上年底保持相对稳定。截至 2019 年底，母公司负债总额 195.73 亿元，占合并口径的 80.16%，较上年底增长 5.10%，主要系短期借款及一年内到期的非流动负债增长所致。其中流动负债占 28.15%、非流动负债占 71.85%，负债结构以非流动负债为主。截至 2019 年底，母公司全部债务规模为 168.98 亿元，较上年底增长 11.50%，主要系短期债务规模增长所致；资产负债率、长期债务资本化比率和全部债务资本化比率分别为 57.95%、48.09%和 54.34%。整体看，母公司债务负担一般。

2019 年，母公司实现营业收入 8.53 亿元，占合并口径的 91.20%，公司主要经营业务集中在母公司；同期，母公司利润总额为 1.75 亿元。

截至 2020 年 3 月底，母公司资产总额 340.51 亿元，较上年底增长 0.82%，整体资产结构变化不大；所有者权益 142.02 亿元，较上年底增长 0.01%；负债总额 198.49 亿元，较上年底增长 1.41%，主要系长期借款增长所致。母公司资产负债率、长期债务资本化比率和全部债务资本化比率分别为 58.29%、48.47%和 54.80%，均较上年底有所增长，债务负担有所加重。

2020 年 1—3 月，母公司实现营业收入 0.36 亿元，相当于 2019 年全年的 4.26%；同期，母公司利润总额 0.02 亿元。

九、本期中期票据偿还能力分析

公司本期中期票据的发行对公司现有债务规模具有一定影响。公司经营活动流入量对本期中期票据覆盖能力尚可。

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

公司本期中期票据发行金额 10.00 亿元，分别相当于 2019 年底公司调整后全部债务和长期债务的 5.64%和 7.59%，对公司现有债务规模具有一定影响。

截至 2019 年底，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率分别为 60.21%、52.37%和 44.94%，以此财务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期中期票据发行后，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率将分别上升至 61.17%、53.73%和 46.75%，公司债务负担将有所加重。考虑到本期中期票据募集资金用于偿还公司到期债务，实际债务负担或低于上述测算值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2017—2019 年，公司 EBITDA 分别为本期中期票据发行额度的 0.19 倍、0.31 倍和 0.27 倍，EBITDA 对本期中期票据的保障能力弱；2017—2019 年，公司经营活动产生的现金流入为本期中期票据发行额度的 1.38 倍、2.63 倍和 2.32 倍。整体看，公司经营活动流入量对本期中期票据覆盖能力尚可。

十、结论

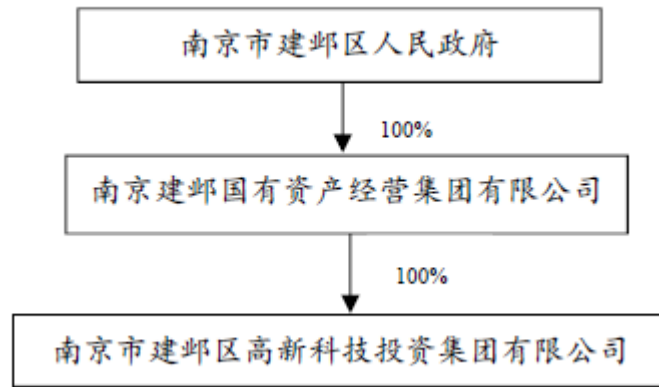
公司是建邺高新区内唯一的土地开发整理及科技载体建设主体，在相关业务领域区域专营优势突出，并在资金注入、财政补贴及土地出让金返还等方面获得了持续的外部支持。近年来，南京市及建邺区经济增长稳定，公司外部发展环境良好。此外，随着业务范围得以扩大，公司资产规模显著提升。同时，联合资

信也关注到公司土地开发业务易受政府调控政策影响，具有一定不确定性及面临一定的集中偿债压力等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。随公司土地一级开发项目的推进、已整理土地逐步出让以及科技载体项目的逐步建设、出租及出售经营，公司未来收入有望保持一定规模。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期中期票据具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点。联合资信通过对相关条款的分析，认为本期中期票据清偿顺序等同于公司所有其他待偿还债务融资工具；同时，赎回条款设置、利息支付条款设置使本期中期票据不赎回可能性较小。

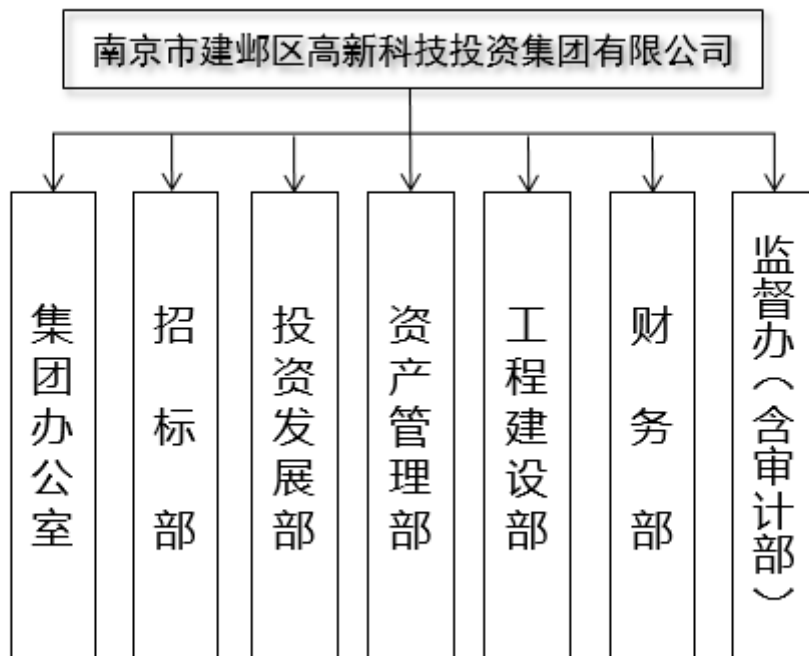
综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险很低，本期中期票据的偿还能力很强，违约风险很低。

附件 1-1 截至 2020 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 2020 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 2020 年 3 月底公司合并子公司情况

序号	子公司名称	主营业务	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
1	南京新城商务服务有限公司	餐饮服务、住宿、美容美发、预包装食品、乳制品批发与零售等	100.00	--	投资设立
2	南京新城科技园资产经营管理有限公司	资产投资管理、物业管理、保洁服务、绿化养护服务等	96.15	--	投资设立
3	南京奥城资产投资管理有限公司	资产投资管理、实业投资、科技项目投资、自有房屋出租、物业管理	--	78.95	投资设立
4	南京新城科技创新发展有限公司	计算机软硬件研发、房地产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）；房屋出租；物业管理；会务服务；企业公关策划；企业营销策划；企业管理咨询；市场营销策划；经济信息咨询；商务信息咨询	100.00	--	投资设立
5	南京智慧新城数字科技发展有限公司	计算机软件技术服务、计算机系统服务等	100.00	--	投资设立
6	南京创特物业管理有限公司	物业管理	100.00	--	投资设立
7	南京新创物业管理有限公司	物业管理及配套服务、房屋、机电设备维修、保洁服务、园林绿化工程等	--	50.00	投资设立
8	南京江东资产经营管理有限公司	资产管理；实业投资；投资管理；投资咨询；股权投资（不含证券、期货）；财务顾问；文化艺术交流策划咨询（除经纪）；	100.00	--	无偿划转
9	南京河西中央商务区投资发展有限公司	投资管理、投资咨询（不含证券、期货）；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务；	100.00	--	无偿划转
10	南京滨江融资担保有限公司	融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；	100.00	--	无偿划转
11	南京汇江投资咨询有限公司	投资咨询（不含证券期货）；物业管理；园林绿化养护、施工；计算机系统服务；房产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）；	--	100.00	无偿划转
12	南京河西新城科技创业引导基金有限公司	科技创新创业投资；企业管理咨询；资产管理；财务顾问；投资咨询；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；	--	63.75	无偿划转
13	南京汇江创业投资基金有限公司	创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务；	--	100.00	无偿划转
14	南京建邺高投资资本管理有限公司	资本管理；受托管理私募股权投资基金，从事股权投资管理及相关服务；股权投资；创业投资；投资管理；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	90.00	--	投资设立

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	35.98	66.56	54.60	49.42
资产总额(亿元)	247.49	397.49	405.53	407.14
所有者权益(亿元)	77.46	161.10	161.34	161.35
短期债务(亿元)	17.96	24.83	40.72	41.90
调整后短期债务(亿元)	17.96	34.80	45.70	46.89
长期债务(亿元)	132.91	130.35	131.67	133.66
全部债务(亿元)	150.87	155.18	172.38	175.56
调整后全部债务(亿元)	150.87	165.15	177.37	180.55
营业收入(亿元)	6.35	8.19	9.36	0.55
利润总额(亿元)	0.93	2.87	2.40	*
EBITDA(亿元)	1.87	3.08	2.65	--
经营性净现金流(亿元)	-31.88	-5.02	0.08	-1.26
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.37	0.47	0.49	--
存货周转次数(次)	0.04	0.04	0.03	--
总资产周转次数(次)	0.03	0.03	0.02	--
现金收入比(%)	88.05	97.29	68.28	66.07
营业利润率(%)	10.96	19.22	15.60	30.13
总资本收益率(%)	0.41	0.66	0.51	--
调整后总资本收益率(%)	0.41	0.64	0.50	--
净资产收益率(%)	1.18	1.29	1.05	--
长期债务资本化比率(%)	63.18	44.73	44.94	45.31
全部债务资本化比率(%)	66.08	49.06	51.65	52.11
调整后全部债务资本化比率(%)	66.08	50.62	52.37	52.81
资产负债率(%)	68.70	59.47	60.21	60.37
流动比率(%)	709.41	327.74	307.72	310.45
速动比率(%)	267.40	103.05	82.94	80.78
经营现金流动负债比(%)	-108.02	-5.43	0.08	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.22	0.33	0.26	--
全部债务/EBITDA(倍)	80.69	50.38	64.94	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	80.69	53.61	66.82	--
现金短期债务比(倍)	2.00	2.68	1.34	1.18

资料来源：根据公司审计报告、2020 年一季度整理

注：1.2020 年一季度财务数据未经审计；调整后短期债务=短期债务+其他流动负债中有息债务；调整后全部债务=短期债务+长期债务+其他流动负债中有息债务

2.*公司 2020 年一季度利润总额为 352292.57 元

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	33.88	31.58	25.06	22.40
资产总额(亿元)	247.41	327.28	337.73	340.51
所有者权益(亿元)	78.05	141.06	142.00	142.02
短期债务(亿元)	12.96	24.60	37.40	38.59
长期债务(亿元)	132.91	126.95	131.57	133.57
全部债务(亿元)	145.87	151.55	168.98	172.16
营业收入(亿元)	5.84	7.65	8.53	0.36
利润总额(亿元)	0.87	2.83	1.75	0.02
EBITDA(亿元)	/	/	/	/
经营性净现金流(亿元)	-35.70	-5.13	1.23	-1.63
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.33	0.43	0.45	--
存货周转次数(次)	0.04	0.04	0.04	--
总资产周转次数(次)	0.02	0.03	0.03	--
现金收入比(%)	93.90	96.85	62.49	103.41
营业利润率(%)	8.10	18.81	13.92	37.84
总资本收益率(%)	0.39	0.70	0.40	--
净资产收益率(%)	1.12	1.45	0.88	--
长期债务资本化比率(%)	63.00	47.37	48.09	48.47
全部债务资本化比率(%)	65.15	51.79	54.34	54.80
资产负债率(%)	68.45	56.90	57.95	58.29
流动比率(%)	718.81	465.10	419.94	419.13
速动比率(%)	267.75	128.90	101.97	101.20
经营现金流动负债比(%)	-123.45	-11.17	2.23	--
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	/
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	/
现金短期债务比(倍)	2.61	1.28	0.67	0.58

资料来源：根据公司审计报告、2020 年一季度整理

注：2020 年一季度财务数据未经审计

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	
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
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

联合资信评估有限公司关于 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2020 年度第二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。

南京市建邺区高新科技投资集团有限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。

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对南京市建邺区高新科技投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，南京市建邺区高新科技投资集团有限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建邺区高新科技投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现南京市建邺区高新科技投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对南京市建邺区高新科技投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如南京市建邺区高新科技投资集团有限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建邺区高新科技投资集团有限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建邺区高新科技投资集团有限公司联系，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。