



南京市建邺区高科技投资集团有限公司 主动跟踪评级

信用等级: A_{pi}

评级展望: 稳定

个体级别: bbb+_{pi}

外部支持: +2

评级时间: 2022年12月02日

注: 本次评级适用评级方法和模型: 中国城市基础设施投融资企业主体信用评级方法(2022.04)

评级结论

南京市建邺区高科技投资集团有限公司(以下简称“公司”)于2003年成立。截至报告期末,公司注册资本20.00亿元,唯一股东为南京建邺国有资产经营集团有限公司(以下简称“建邺国资”),实际控制人仍为南京市建邺区人民政府。公司主营业务仍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。跟踪期内,公司持续获得建邺区政府财政补贴等方面的支持,外部支持力度很强。

跟踪期内,公司业务结构稳定,收入主要来源于土地开发、载体转让和房屋租赁。土地开发方面,2021年公司实现土地出让收入3.58亿元,同比有所上升,公司收到预付土地开发款项持续增加,业务资金平衡压力有所缓解。截至2022年3月末,公司主要在建项目尚需投资50.59亿元,拟建项目计划总投资57亿元,未来仍存在较大的投资压力;载体转让方面,受疫情影响载体销售价格下降且进度放缓,导致收入显著下降;房屋租赁业务方面,公司对外出租比例仍然较高,平均出租率达85.24%,出租情况仍然较好,2021年收入同比上升42.62%。截至2022年3月末,公司主要在建创新产业园项目尚需投资60亿元,未来仍存在较大的资本支出压力。

跟踪期内,公司账面资产仍以投资性房地产为主,投资性房地产主要分布于金融城、奥体大街等地,地理位置优越。债务方面,公司债务结构趋于合理,短债压力缓解,同时融资成本显著下行,融资环境向好。2022年9月末,受项目投入持续增加影响,公司资产持续增长,资产负债率有所抬升。同期,公司短期债务占全部债务比重较上年末下降11.43个百分点,债务结构趋于合理,受益于债务结构期限结构调整,公司现金类资产/短期债务表现显著好转。融资成本方面,公司存续债券综合融资成本约4.11%,2022年在城投债整体发行中枢下移的背景下,公司平均发债成本从2020年4.02%下降至2022年3.29%,融资成本持续降低,金融机构认可度较高,融资环境向好。

跟踪期内,公司实际控制人仍为南京市建邺区人民政府。建邺区作为南京市主城之一,打造河西新城、新城科技园重点区域,发展科技、商贸、金融等领域,经济、财政实力均很强,2021年建邺区经济财政实力保持增长,实现地区生产总值1,214.95亿元,同比增长8.3%。2021年,建邺区实现一般公共预算收入161.28亿元,同比增长16.85%,其中税收收入占比90.34%,收入稳定性很好。建邺区持续深耕区域内“金融+数字经济”产业模式,加速带动区域产业转型升级、稳定区域财源税基,经济财政实力有望持续增强。建邺高新区位于南京河西新城核心区域,由新城科技园、

主要财务指标	2019	2020	2021	2022Q3
现金类资产(亿元)	54.60	34.65	46.53	56.13
资产总额(亿元)	405.53	424.65	438.21	465.63
所有者权益(亿元)	161.34	168.07	158.12	170.54
短期债务(亿元)	45.70	48.50	57.61	37.42
全部债务(亿元)	177.37	186.81	212.65	239.08
营业总收入(亿元)	9.36	9.22	9.23	4.49
利润总额(亿元)	2.40	2.37	2.79	1.62
EBITDA(亿元)	2.65	2.59	3.00	—
经营净现金流(亿元)	0.08	0.47	-4.87	2.80
营业毛利率(%)	24.00	32.51	37.80	49.97
EBIT 利润率(%)	25.75	25.78	30.39	—
总资产报酬率(%)	0.60	0.57	0.65	—
资产负债率(%)	60.21	60.42	63.92	63.37
全部债务资本化比率(%)	52.37	52.64	57.35	58.37
流动比率(倍)	3.08	2.78	2.15	2.52
现金类资产/短期债务(倍)	1.19	0.71	0.81	1.50
全部债务/EBITDA(倍)	66.82	72.10	70.97	—
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.29	0.27	0.27	—

资料来源:公开资料,公司2019~2021年审计报告及未经审计的2022年三季度财务报表。

市场服务

电话: 010-88090123

免责声明: 1、本报告为主动评级报告,报告中引用的受评主体相关资料主要来自公开信息,未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料,中债资信无法对引用资料的真实性及完整性负责;2、本报告用于相关决策参考,并非是某种决策的结论、建议等;3、本评级报告在未经中债资信书面同意的情况下,不得在任何披露文件中被援引或提及,中债资信不对未经明确书面同意的任何使用、披露、依赖、援引、提及、备案等用途承担任何责任;4、未经中债资信书面同意的情况下,不得作为任何债券或证券发行文件的一部分被予以披露,不得在募集说明书或其他债券发行文件中被援引或提及,不得为投资人或其他任何人士所依赖。



江东商贸区、中央商务区、南京金鱼嘴基金街区四个片区构成，打造现代化国际性城市中心和重要金融中心核心集聚区，成为建邺区重点建设区域。建邺高新区无独立财权，但区域对建邺区经济财政贡献度很高。公司作为建邺高新区范围内的唯一土地开发整理和科技载体建设主体，能够持续获得建邺区政府财政补贴和专项款等多方面支持。

综上所述，跟踪期内，公司租赁收入规模持续提升，毛利率水平稳步提高；公司融资成本持续降低，融资环境向好，债务结构优化，短期偿债指标表现好转；建邺区税收收入显著增长，经济财政实力持续增强，外部增信作用很强。因此，中债资信将 2021 年 12 月 10 日评定的公司主体信用等级 A-_{pi} 上调至 A_{pi}，评级展望维持稳定。

附件一：

信用等级符号及含义

中债资信评估有限责任公司主体评级业务采用的信用等级符号是对受评主体违约风险的评价，整个等级符号体系划分为四等十级，主动评级时以“pi”下标标注。主动评级业务采用的主体信用等级符号分别为AAA_{pi}、AA_{pi}、A_{pi}、BBB_{pi}、BB_{pi}、B_{pi}、CCC_{pi}、CC_{pi}、C_{pi}、D_{pi}，其中AAA_{pi}至B_{pi}级别可用“+”或“-”符号进行微调，表示在本等级内略高或略低于中等水平。各等级符号的含义如下：

等级符号	等级含义
AAA _{pi}	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 _{pi}	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 _{pi}	偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB _{pi}	偿还债务的能力一般，受不利经济环境的影响较大，违约风险一般。
BB _{pi}	偿还债务的能力较弱，受不利经济环境的影响很大，违约风险较高。
B _{pi}	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 _{pi}	主体基本无法偿还债务，未来一段时间内将发生违约。
CC _{pi}	主体基本难以偿还债务，短期内将发生违约。
C _{pi}	主体已发布债务兑付风险提示、申请破产等情况，表示主体即将违约。
D _{pi}	主体已经违约。

个体级别含义

中债资信个体级别主要考察受评主体在完全没有任何外部支持下的信用水平，排除了受评主体的股东、实际控制人或者相关政府部门对其支持的影响。中债资信的个体评级并非一般意义上的信用评级，是评级分析过程中对受评主体个体信用水平的评价结果，可以看作是受评主体评级的组成部分。中债资信的个体评级级别序列与主体评级相同，只是用小写字母表示。



信用评级报告声明

（一）本报告为主动评级报告，报告中引用的受评主体相关资料主要来自公开信息，未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料，中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）无法对引用资料的真实性及完整性负责。

（二）中债资信对南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（以下简称“受评主体”）的信用等级评定是依据中债资信内部评级程序要求、以中债资信的评级方法为依据，在参考评级模型处理结果的基础上，通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。本报告所依据的评级方法、评级模型和评级程序在中债资信官方网站公开披露。

（三）中债资信所评定的受评主体信用等级仅反映受评主体违约可能性的高低，并非是对其是否违约的直接判断。

（四）中债资信所评定的受评主体信用等级反映的是中债资信对受评主体长期信用质量的判断，是中债资信对受评主体未来一个经济周期资源配置和债务政策综合评估的结果，而不是仅反映评级时点受评主体的信用品质。

（五）本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。本评级报告在未经中债资信书面同意的情况下，不得在任何披露文件中被援引或提及，中债资信不对未经明确书面同意的任何使用、披露、依赖、援引、提及、备案等用途承担任何责任；未经中债资信书面同意的情况下，不得作为任何债券或证券发行文件的一部分被予以披露、不得在募集说明书或其他债券发行文件中被援引或提及，不得为投资人或其他任何人士所依赖。

（六）中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评主体之间，不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系；本报告的评级结论是中债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，中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则，未因受评主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（七）本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

（八）本报告所评定的信用等级自评级报告出具之日起一年内有效。

（九）本报告版权归中债资信所有，未经书面许可，任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。