



南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 主动评级报告

信用等级：A-_{pi} 信用展望：稳定
评级时间：2021年12月10日

主要经营指标	2017	2018	2019	2020
地区生产总值(亿元)	412.90	446.90	455.89	421.53
一般公共预算收入(亿元)	64.40	87.87	143.70	138.02
主要财务指标	2018	2019	2020	2021Q1
现金类资产(亿元)	66.56	54.60	34.65	41.46
资产总额(亿元)	397.49	405.53	424.65	454.05
所有者权益(亿元)	161.10	161.34	168.07	168.17
短期债务(亿元)	34.80	45.70	48.50	47.38
全部债务(亿元)	165.15	177.37	186.81	216.00
营业总收入(亿元)	8.19	9.36	9.22	0.97
利润总额(亿元)	2.87	2.40	2.37	0.11
EBITDA(亿元)	3.08	2.65	2.59	-
经营净现金流(亿元)	-5.02	0.08	0.47	-4.20
营业毛利率(%)	24.75	24.00	32.51	41.84
EBIT 利润率(%)	35.07	25.75	25.78	-
总资产报酬率(%)	0.89	0.60	0.57	-
资产负债率(%)	59.47	60.21	60.42	62.96
全部债务资本化比率(%)	50.62	52.37	52.64	56.23
流动比率(倍)	3.28	3.08	2.78	3.06
现金类资产/短期债务(倍)	1.91	1.19	0.71	0.87
全部债务/EBITDA(倍)	53.61	66.82	72.10	-
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.35	0.29	0.27	-

资料来源：公开资料，公司2018-2020年审计报告及未经审计的2021年一季度财务报表。

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。

评级结论

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（以下简称“公司”或“建邺高新”）前身为成立于2003年9月的南京新城科技园建设发展有限责任公司，2018年11月更为现名，截至2021年11月末，公司注册资本为20亿元，其唯一股东为南京建邺国有资产经营集团有限公司，实际控制人为南京市建邺区人民政府。公司作为南京新城科技园重要的土地开发与科技载体建设主体，同时目前业务扩大到建邺高新区，区域市场地位较重要。公司主要从事土地开发和科技载体建设与运营业务，短期内公司主营业务结构仍将保持稳定。中债资信认为公司所属的城投行业信用品质一般。经营方面，公司土地开发业务历史项目回款或存在一定滞后，但新划入业务预收款充足，未来资金平衡相对较有保障；科技载体建设与运营业务已完工项目投资回报周期或较长，在建项目总投资规模较大，考验公司项目运作能力，需关注资金平衡进程，整体经营风险较低。财务方面，公司资产质量一般，债务负担较重，盈利能力和经营获现能力均一般，短期偿债指标表现较差，但备用流动性充足，整体财务风险一般。外部支持增信作用较强。综合上述因素，中债资信对公司主体信用等级评定为A-_{pi}，信用展望为稳定。

评级要素

■ 经营风险要素

●行业风险：2021年积极的财政政策将提质增效、更可持续，保持适度支出强度；稳健的货币政策灵活精准、合理适度，保持宏观杠杆率基本稳定，处理好恢复经济和防范风险的关系；中央经济工作会议强调抓实化解地方政府隐性债务风险工作，防范化解地方政府隐性债务风险的政策底线依然坚定，城投行业相关政策和融资环境持续收紧；城投企业基建融资职能弱化趋势不变，市场化法治化转型持续推进，业务模式及政府支持方式进一步规范，但行业债务负担持续上行，流动性压力依然较大，财务表现仍很差。中债资信对城投行业信用品质的评价为“一般”。

●规模和市场地位：公司主要负责新城科技园核心区4平方公里内的基建配套、土地整理等业务，2018年末，建邺区以新城科技园为主体新组建建邺高新区，同时将中央商务区、江东商贸区、苏新科创示范区纳入高新区统一管理。同年，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。2018年以来，公司从事建邺高新区内的土地开发、基础设施建设和科技载体建设等业务。综合来看，公司区域市场地位较重要。

●土地开发业务：公司原业务主要负责新城科技园核心区4平方公里内的土地开发业务，与南京新城科技园管委会签订建设转让合作协议，土地整理竣工验收后5年内管委会以成本加成10%的投资回报进行回购。土地开发业务

是公司收入的主要来源，2020年，公司实现土地开发收入2.20亿元，较2019年小幅增长；结合公司应收账款规模及账龄推测，公司土地整理业务整体回款或有所滞后，工程款回收期较长。2018年，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10平方公里范围内，且从对江东商务区管委会约40亿元的预收款来看，新划入业务未来资金平衡相对较有保障（预收南京江东管委会工程代建返还款）。截至2021年3月末，公司主要在整理土地面积约4,311亩，计划总投入149.73亿元，已投资112.87亿元，2021年4~12月及2022年分别计划投资11.72亿元和25.8亿元；拟整理土地合计面积约939亩，计划总投资57亿元，其中2021年4~12月计划投资12亿元。土地开发业务出让回款受土地调控政策及土地开发周期性影响较大；公司土地开发业务未来发展情况有待关注。

●科技载体建设与运营业务：公司负责新城科技园区内科技载体的建设、出售和出租。截至2021年3月末，公司主要已完工项目6个，出租部分出租率51~100%不等；销售部分销售率约76%，累计确认收入23.19亿元，已回笼资金21.95亿元，未来投资回报周期或较长。截至2021年3月末，公司在建项目已投资65.39亿元，尚需投资10亿元左右，未来投资支出压力一般。整体看，公司科技载体业务项目建成后主要通过出租或出售来实现资金平衡，受园区经济发展及招商引资政策影响，需关注资金平衡进程，以及对公司资金的占用压力。

●发展战略：公司未来投资仍主要集中在土地开发和科技载体建设与运营业务方面，根据公司未来投资计划及历史投资情况综合分析，各业务在拟建项目未来一年投资支出合计约14.88亿元，加之同期到期债务47.38亿元，短期公司面临一定的资金支出压力。

●业务委托方实力：南京市建邺区整体经济财政实力较强。2020年，建邺区经济保持增长，实现GDP1,121.53亿元，第三产业对经济带动作用很强；建邺高新区为建邺区的核心区，其中主要园区新城科技园临近奥体中心和河西中央商务区，地理位置突出，区域周边医院、学校、住宅和公园等配套设施完善，目前是主城区最大的高新技术产业基地，定位于互联网、游戏动漫和数据挖掘等高端服务业，目前已引入玄彩科技、烽火数据挖掘及日盲紫外导航等企业，形成一定的产业集群效应，建议关注园区相关经济财政指标和招商引资情况。

■ 财务风险要素

●资产质量：截至2020年末，公司资产主要为存货、投资性房地产和货币资金。其中，存货主要为科技载体和土地开发成本，土地开发成本后续的资金结算回笼受区域政府财政实力及回款安排影响较大；投资性房地产为已完工的科技载体项目，未来需依靠对外出租或出售等招商引资方式实现资金平衡，从各项目现状来看，资金回笼仍需一定周期；截至2021年3月末，公司受限

资产合计 24.81 亿元，受限资产规模一般。整体看，公司资产流动性较差，资产质量一般。

●**盈利能力和现金流：**公司营业收入小幅下降，营业利润率有所提升，期间费用控制能力有所下滑，公司利润对投资收益和政府补助的依赖性一般，整体盈利能力一般。公司经营净现金流继续保持净流入，收现质量明显改善；公司在购买理财产品及股权投资、权益工具投资方面有较大的资金支出，投资活动现金流保持净流出态势；公司融资规模大幅增长，筹资活动现金流由净流出转为净流入。截至 2021 年 3 月末公司尚未使用的各类银行授信额度 185.96 亿元，备用流动性充足，可为公司阶段性资金需求形成有力支撑。

●**资本结构和偿债指标：**近年公司债务负担有所增加，但债务期限结构合理。截至 2021 年 3 月末，公司资产负债率和全部债务资本化比率为 62.96% 和 56.23%，债务负担处于行业较重水平，但以长期债务为主，债务期限结构合理。同期，公司现金类资产/短期债务为 0.87 倍，短期偿债指标表现较差；2020 年，公司全部债务/EBITDA 和 EBITDA 利息保障倍数分别为 72.10 倍和 0.27 倍，长期偿债指标表现很差。

■ 外部支持

公司作为南京新城科技园重要的土地开发与科技载体投资建设主体，同时目前业务范围已扩大至建邺高新区，区域市场地位较重要，可获得南京市建邺区及南京新城科技园管委会在资产注入、财政补贴、政策扶持等方面的有力支持，外部支持对公司增信作用较强。

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。

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经营风险和财务风险综合评估的结果，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。