



CREDIT RATING REPORT

报告名称

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 主体与相关债项2022年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点

跟踪债券及募资使用情况

主体概况

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

担保分析

评级结论





信用等级公告

DGZX-R【2022】00740

大公国际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“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”、“20 建邺高科 MTN001”的信用状况进行跟踪评级，确定南京市建邺区高新科技投资集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”的信用等级维持 AA+，“20 建邺高科 MTN001”的信用等级维持 AAA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席宁

二〇二二年六月二十九日



评定等级

| 主体信用 | | | | | |
|-------------------|---------|-------|--------|--------|---------|
| 跟踪评级结果 | AA+ | 评级展望 | | 稳定 | |
| 上次评级结果 | AA+ | 评级展望 | | 稳定 | |
| 债项信用 | | | | | |
| 债券简称 | 发行额(亿元) | 年限(年) | 跟踪评级结果 | 上次评级结果 | 上次评级时间 |
| 16 宁科技园双创债/PR 宁科债 | 11 | 7 | AA+ | AA+ | 2021.06 |
| 20 建邺高科 MTN001 | 12 | 3 | AAA | AAA | 2021.06 |

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

| 项目 | 2022.3 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------|-------------------|--------|--------|--------|
| 总资产 | 446.61 | 438.21 | 424.65 | 405.53 |
| 所有者权益 | 158.10 | 158.12 | 168.07 | 161.34 |
| 总有息债务 | 207.55 | 202.65 | 180.79 | 177.37 |
| 营业收入 | 1.32 | 9.23 | 9.22 | 9.36 |
| 净利润 | -0.02 | 1.97 | 1.65 | 1.69 |
| 经营性净现金流 | 1.22 | -4.87 | 0.47 | 0.08 |
| 毛利率 | 36.47 | 37.80 | 32.51 | 24.00 |
| 总资产报酬率 | 0.00 ¹ | 0.64 | 0.56 | 0.59 |
| 资产负债率 | 64.60 | 63.92 | 60.42 | 60.21 |
| 债务资本比率 | 56.76 | 56.17 | 51.82 | 52.37 |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | - | 0.27 | 0.27 | 0.26 |
| 经营性净现金流/总负债 | 0.43 | -1.81 | 0.19 | 0.03 |

注: 公司提供了 2021 年及 2022 年 1~3 月财务报表, 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2021 年财务报表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告; 公司 2022 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人: 程碧珺

评级小组成员: 曾凤智

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

¹ -0.00036%。

主要观点

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司(原名“南京新城科技园建设发展有限责任公司”,以下简称“建邺高投”或“公司”)主要负责江苏省南京建邺高新技术开发区(以下简称“建邺高新区”)土地开发整理、科技载体建设销售和租赁业务。2021 年,南京市及建邺区经济财政实力继续增强,公司发展面临良好的外部环境;公司作为建邺高新区重要的基础设施建设投融资主体,继续得到政府补贴方面的支持。但同时,土地开发业务未来发展情况有待关注,存货规模仍较大,对资产流动性造成一定影响。瀚华融资担保股份有限公司(以下简称“瀚华担保”)对“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用;中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用”)对“20 建邺高科 MTN001”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 2021 年,南京市及建邺区经济财政实力继续增强,公司发展面临良好的外部环境;
- 公司作为建邺高新区重要的基础设施建设投融资主体,继续得到政府补贴方面的支持;
- 瀚华担保对“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用;
- 中债信用对“20 建邺高科 MTN001”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强增信作用。

主要风险/挑战:

- 公司拟建土地开发整理项目处于规划调整阶段,土地开发业务未来发展情况有待关注;



- 存货规模仍较大，对资产流动性造成一定影响。

建邺高投主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2021-V. 3. 1，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

| 评级要素（权重） | 分数 |
|---------------------------|-------------|
| 要素一：偿债环境（48%） | 5.80 |
| （一）区域环境 | 5.80 |
| 要素二：财富创造能力（37%） | 5.45 |
| （一）市场竞争力 | 5.52 |
| （二）盈利能力 | 4.63 |
| 要素三：偿债来源与负债平衡（15%） | 4.20 |
| （一）债务状况 | 4.38 |
| （二）偿债来源对债务偿还的保障程度 | 3.98 |
| 调整项 | 无 |
| 模型结果 | AA+ |

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

评级历史关键信息

| 主体评级 | 债项名称 | 债项评级 | 评级时间 | 项目组成员 | 评级方法和模型 | 评级报告 |
|--------|-------------------|------|------------|-----------|--------------------------|--------|
| AA+/稳定 | 20 建邺高科 MTN001 | AAA | 2021/06/29 | 王海云、曾凤智 | 城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.3） | 点击阅读全文 |
| | 16 宁科技园双创债/PR 宁科债 | AA+ | | | | |
| AA+/稳定 | 20 建邺高科 MTN001 | AAA | 2019/08/09 | 王泽、朱超、曾凤智 | 城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.2） | 点击阅读全文 |
| AA+/稳定 | 16 宁科技园双创债/PR 宁科债 | AA+ | 2019/06/27 | 王泽、朱超、曾凤智 | 投融资平台行业信用评级方法（V.1） | 点击阅读全文 |
| AA/稳定 | 16 宁科技园双创债/PR 宁科债 | AA+ | 2015/12/21 | 王燕、张博源 | 大公信用评级方法总论（V.1） | 点击阅读全文 |



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象或其发行人与大公、大公子公司、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期至被





跟踪债券到期日，在有效期限内，大公将根据《跟踪评级安排》对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。

八、未经大公书面同意，本次评级报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。



跟踪评级说明

根据大公承做的建邺高投存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

| 表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元） | | | | | |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------------|----------------------|------------|
| 债券简称 | 发行额度 | 债券余额 | 发行期限 | 募集资金用途 | 进展情况 |
| 16宁科技园双创债/PR 宁科债 | 11.00 | 2.20 ² | 2016.06.24 ~ 2023.06.24 | 紫金（建邺）科技创业特别社区一期项目建设 | 已按募集资金要求使用 |
| 20 建邺高科 MTN001 | 12.00 | 12.00 | 2020.04.30 ~ 2023.04.30 | 归还公司有息负债 | 已按募集资金要求使用 |

数据来源：根据公司提供资料整理

主体概况

公司是由南京市建邺区江滨国有资产经营中心（以下简称“江滨国资中心”）、南京市建邺区城镇建设综合开发总公司共同出资组建的有限责任公司，于 2003 年 9 月 11 日成立，成立时注册资本为 5,000 万元，其中江滨国资中心持股 99.00%。经多次增资及股权变更，截至 2021 年末，公司注册资本和实收资本均为 20.00 亿元，南京建邺国有资产经营集团有限公司（以下简称“建邺国资”）持有公司 100% 股份，建邺区人民政府为公司的实际控制人；同期，公司合并范围内子公司 17 家（见附件 1-3），同比增加 2 家，均为公司投资设立，分别为南京金鱼嘴每日路演文化发展有限公司和南京建邺向未来托育有限公司³。跟踪期内，公司治理和组织架构未发生变动。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2022 年 6 月 21 日，公司已结清信贷中有 4 个关注类账户，其中短期借款 2 个，中长期借款 2 个，公司未提供相关说明。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，存续期债务融资工具利息均按期支付。

² 公司已于 2019 年 6 月、2020 年 6 月、2021 年 6 月和 2022 年 6 月分别偿还本金的 20%，合计金额 8.80 亿元。

³ 原“南京建邺四点半托管服务有限公司”，2022 年 4 月更为现名。



偿债环境

2021 年我国经济持续恢复，增长结构进一步优化，2022 年我国经济稳增长压力增大，但我国经济韧性较强，经济发展质量有望进一步提升；2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧，预计 2022 年，监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心，规范城投企业的投融资行为，强化风险管理等举措，城投行业风险整体可控。2021 年，南京市及建邺区经济财政实力继续增强，公司发展面临良好的外部环境。

（一）宏观环境

2021 年我国经济持续恢复，增长结构进一步优化。2022 年我国经济稳增长压力增大，经济增速或将有所放缓，但我国经济韧性较强，政策联动、前置发力将巩固经济修复成果，经济发展质量有望进一步提升。

2021 年我国统筹推进疫情防控和经济社会发展，国民经济持续恢复国内生产总值（GDP）达到 1,143,670 亿元，按不变价格计算，同比增长 8.1%，两年平均增速 5.1%。三次产业保持恢复态势，稳中向好，产业结构得到进一步优化；社会消费品零售总额、固定资产投资、货物净出口同比分别增长 12.5%、4.9%和 21.4%，消费支出、资本支出和货物及服务贸易进出口分别对经济拉动 5.3、1.1 和 1.7 个百分点，内需对经济增长的贡献率达 79.1%，同比提升了 4.4 个百分点，经济增长结构得到持续改善。宏观政策方面，2021 年我国宏观经济政策保持稳定性、连续性。财政政策坚持“提质增效、更可持续”，有力支持疫情防控和经济社会发展，全年新增减税降费 1.1 万亿元，继续减轻实体经济税收负担，加大对实体经济支持力度；债券发行规模同比有所扩大，平均发行利率略有下降，债券发行节奏呈现“前慢后快”的态势，在下半年经济下行压力增大时，带动扩大了有效投资。货币政策保持“稳”字当头，突出“稳增长”服务实体经济的总体理念，加强跨周期设计，自 7 月以后先后全面降准两次，释放长期资金 2.2 万亿元、新增 3,000 亿元支小再贷款额度、推出 2,000 亿元碳减排支持工具，下调支农支小再贷款利率 0.25 个百分点，1 年期 LPR 0.05 个百分点，一系列密集调控措施出台充分保证了银行体系的流动性合理充裕。

2021 年在基数效应和新的“三重压力”叠加影响下，我国经济增速出现逐季放缓的态势。2022 年，我国面临的内外部环境依然复杂，疫情局部扰动对消费需求形成抑制，部分投资领域尚在探底，稳增长压力有所加大，经济增速或将有所放缓。面临新的宏观经济形势，宏观政策将协调联动，前置发力，加强跨周期和逆周期调控的有机结合，实施好扩大内需战略，增强发展内生动力。基建将发挥“稳增长”功能，教育、社会保障与就业、医疗卫生等民生相关支出有望继续保



持较高增速，财政政策与货币政策协调联动，将加大对水利、城市管网建设等重大项目的支持力度，维护好人民群众的切身利益，扎实推进共同富裕。预计在政策统筹协调，前置发力之下，经济修复成果将得到巩固，经济增长结构将持续优化，经济发展质量有望进一步提升。

（二）行业环境

2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧；预计 2022 年，监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心，规范城投企业的投融资行为，强化风险管理等举措，防范地方政府债务风险，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。

2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧。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》（国发【2021】5 号）（以下简称“国发 5 号文”），明确要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发 5 号文延续“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险，体现出中央对防范化解隐性债务风险的高度重视。此外，国发 5 号文再次提出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。2021 年 7 月，银保监会发文对银行保险机构提出要求：一是严格执行地方政府融资相关政策要求，打消财政兜底幻觉，严禁新增或虚假化解地方政府隐性债务，切实把控好金融闸门；二是严禁向承担地方政府隐性债务的借款人新提供流动资金贷款，对于短期偿债压力较大的到期地方政府隐性债务，可适当延长期限，探索降低债务利息成本，优先化解期限短、涉众广、利率高、刚性兑付预期强的债务，防范存量隐性债务资金链断裂的风险。这些要求有利于有效化解城投企业债务风险，并促进城投企业进入良性发展轨道。2021 年 12 月召开的中央经济工作会议，提出“积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。要保证财政支出强度，加快支出进度。实施新的减税降费政策，适度超前开展基础设施投资。坚决遏制新增地方政府隐性债务。化解风险要有充足资源，研究制定化解风险的政策，要广泛配合，完善金融风险处置机制”。

预计 2022 年，监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心，规范城投企业的投融资行为，强化风险管理等举措，防范地方政府债务风险，城投行业风险整体可控。



（三）区域环境

2021 年，南京市及建邺区经济财政实力继续增强，公司发展面临良好的外部环境。

2021 年，南京市实现地区生产总值 16,355.3 亿元，经济实力继续增强，在江苏省内 13 个地级市中排第二位，增速为 7.5%。同期，南京市规模以上工业增加值同比增长 10.0%；固定资产投资 5,675.2 亿元，同比增长 6.2%；社会消费品零售总额对经济的拉动作用仍较大，社会消费品零售总额 7,899.4 亿元，同比增长 9.7%；全年进出口总额 6,366.8 亿元，同比增长 19.2%，增速较快；全年实现一般公共预算收入 1,729.5 亿元，同比增长 5.6%，其中税收收入占比 85.2%。

2022 年 1~3 月，南京市实现地区生产总值 4,003.8 亿元，同比增长 4.1%。同期，南京市实现规模以上工业总产值 3,640.3 亿元，同比增长 11.6%；固定资产投资 1,322.8 亿元，同比增长 6.8%；社会消费品零售总额 2,112.2 亿元，同比增长 0.2%；进出口总额 1,387.8 亿元，同比增长 0.6%。同期，南京市实现一般公共预算收入 505.9 亿元，同比增长 1.8%；一般公共预算支出 468.2 亿元，同比增长 1.9%。

建邺区是南京的主城区，位于市区西南部，东、南紧邻外秦淮河和秦淮新河，西临长江，北止汉中门大街，总面积 80.87 平方公里。2021 年，建邺区地区生产总值为 1,215.0 亿元，同比增加 8.3%。同期，全社会固定资产投资同比增长 6.2%。2022 年 1~3 月，建邺区实现地区生产总值 318.6 亿元，同比增长 4.6%；规模以上工业总产值 124.6 亿元，同比增加 13.2%；全社会固定资产投资同比下降 13.0%；社会消费品零售总额 120.7 亿元，同比增加 3.7%；进出口总额 49.0 亿元，同比增加 22.0%。

表 2 2019~2021 年建邺区主要经济指标（单位：亿元、%）

| 主要指标 | 2021 年 | | 2020 年 | | 2019 年 | |
|--------------------------|---------|------|---------|-----|---------|------|
| | 数值 | 增速 | 数值 | 增速 | 数值 | 增速 |
| 地区生产总值 | 1,215.0 | 8.3 | 1,121.5 | 4.2 | 1,055.9 | 8.2 |
| 区本级一般公共预算收入 ⁴ | 123.7 | 16.3 | 106.4 | 2.4 | 103.9 | 18.3 |
| 规模以上工业总产值 | - | - | - | - | 353.6 | 5.2 |
| 全社会固定资产投资 | - | 6.2 | - | 7.5 | - | 8.7 |
| 社会消费品零售总额 | 451.2 | 13.5 | 394.6 | 1.4 | 294.7 | 5.3 |

数据来源：2021 年建邺区国民经济和社会发展统计公报，建邺区人民政府官网

2021 年，建邺区区本级一般公共预算收入 123.7 亿元，同比增长 16.3%，其中税收收入 117.5 亿元，占比 95.0%；上级补助收入 21.1 亿元。在土地出让方面，建邺区土地出让后直接缴入南京市财政，并由南京市财政扣除地块成本和刚性计

⁴ 不含南京卷烟厂。





提后将土地出让收入返还给建邺区，并记入基金预算的转移性收入；2021 年，建邺区政府性基金预算收入上级补助收入 43.0 亿元。2021 年，建邺区本级一般预算支出为 58.6 亿元；全区政府性基金支出为 45.9 亿元。截至 2021 年末，建邺区全区地方政府债务余额为 14.79 亿元，其中一般债务余额 8.00 亿元，专项债务余额 6.79 亿元。

综合来看，2021 年以来，南京市及建邺区经济财政实力继续增强，公司发展面临良好的外部环境。

财富创造能力

2021 年，公司营业收入同比小幅增长；土地开发整理、科技载体销售和房屋出租业务仍是公司营业收入和毛利润的主要来源；公司拟建土地开发整理项目处于规划调整阶段，土地开发业务未来发展情况有待关注。

2021 年，公司营业收入同比小幅增长。公司工程代建收入主要来自土地开发整理业务，2021 年，工程代建收入同比增加 1.18 亿元。同期，公司科技载体销售收入同比下降 2.39 亿元。公司房屋出租收入主要通过和入园企业签订载体租赁合同，定期收取租金款获得；随着出租进度的推进，2021 年，公司房屋出租收入同比增加 0.90 亿元。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；2021 年，公司酒店服务业务同比小幅下降⁵。公司其他业务收入主要为公共性服务收入和水电费收入，2021 年其他业务收入同比增加 45.26%，主要系水电费等其他业务收入同比增长所致。

毛利润方面，2021 年公司实现毛利润 3.49 亿元，同比增长 16.47%，主要系房屋出租业务毛利润同比大幅增长所致。公司毛利率为 37.80%，同比增加 5.30 个百分点，主要系疫情有所缓解，酒店服务业务毛利率由负转正所致。

2022 年 1~3 月，公司营业收入为 1.32 亿元，同比有所增加。同期，公司毛利润为 0.48 亿元，毛利率为 36.47%。

总体来看，公司营业收入同比小幅增长；土地开发整理、科技载体销售业务和房屋出租仍是公司营业收入和毛利润的主要来源。

⁵ 公司 2020 年酒店服务收入为 2,317 万元，2021 年酒店服务收入为 2,303 万元。

**表 3 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

| 项目 | 2022 年 1~3 月 | | 2021 年 | | 2020 年 | | 2019 年 | |
|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 营业收入 | 1.32 | 100.00 | 9.23 | 100.00 | 9.22 | 100.00 | 9.36 | 100.00 |
| 工程代建 | 0.11 | 7.98 | 3.38 | 36.62 | 2.20 | 23.87 | 1.98 | 21.16 |
| 科技载体销售 | 0.26 | 20.04 | 1.56 | 16.87 | 3.95 | 42.85 | 4.75 | 50.74 |
| 房屋出租 | 0.56 | 42.67 | 3.02 | 32.69 | 2.12 | 22.96 | 1.67 | 17.87 |
| 酒店服务 | 0.07 | 5.07 | 0.23 | 2.50 | 0.23 | 2.51 | 0.37 | 4.00 |
| 其他业务 | 0.32 | 24.24 | 1.04 | 11.32 | 0.72 | 7.80 | 0.58 | 6.21 |
| 毛利润 | 0.48 | 100.00 | 3.49 | 100.00 | 3.00 | 100.00 | 2.25 | 100.00 |
| 工程代建 | 0.11 | 21.88 | 0.42 | 11.91 | 0.20 | 6.68 | 0.18 | 8.02 |
| 科技载体销售 | 0.04 | 9.18 | 0.19 | 5.37 | 0.76 | 25.37 | 0.98 | 43.47 |
| 房屋出租 | 0.32 | 66.02 | 2.50 | 71.71 | 1.89 | 63.04 | 0.56 | 24.96 |
| 酒店服务 | - ⁶ | -0.08 | 0.11 | 3.05 | -0.07 | -2.43 | 0.04 | 1.98 |
| 其他业务 | 0.01 | 3.00 | 0.28 | 7.96 | 0.22 | 7.35 | 0.48 | 21.58 |
| 毛利率 | 36.47 | | 37.80 | | 32.51 | | 24.00 | |
| 工程代建 | 100.00 | | 12.30 | | 9.09 | | 9.09 | |
| 科技载体销售 | 16.71 | | 12.02 | | 19.25 | | 20.56 | |
| 房屋出租 | 56.42 | | 82.92 | | 89.25 | | 33.52 | |
| 酒店服务 | -0.55 | | 46.26 | | -31.46 | | 11.87 | |
| 其他业务 | 4.51 | | 26.58 | | 30.62 | | 83.33 | |

数据来源：根据公司提供资料整理

（一）土地开发整理

公司仍是建邺高新区重要的土地开发整理主体，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；公司拟建土地开发整理项目处于规划调整阶段，土地开发业务未来发展情况有待关注。

公司目前仍是建邺高新区重要的土地开发整理主体，跟踪期内，公司土地开发业务范围、业务模式和记账方式未发生变化。2021 年，公司实现工程代建收入 3.38 亿元，同比增加 1.18 亿元。2022 年 3 月末，公司在建土地开发整理项目计划总投资 165.92 亿元，已投资 115.33 亿元，尚需投资 50.59 亿元，已确认收入 38.01 亿元，已回款 71.73 亿元⁷（见附件 2-1）。截至 2022 年 3 月末，公司拟建土地开发整理项目预计投资 57.00 亿元（见附件 2-2）。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，因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，公司拟建土地开发整理项目处于规划调整阶段，公司土地开发业务未来发展情况有待关注。

⁶ 2022 年 1~3 月，酒店服务毛利润为-3.64 万元。

⁷ 公司子公司南京江东资产经营管理有限公司（以下简称“江东资产”）土地开发业务由于暂未形成土地整理协议，不确认土地开发收入，收到土地出让金返还款时，暂计入“合同负债”。



（二）科技载体销售与租赁

公司仍是建邺高新区内重要的科技载体投融资建设主体，从事科技载体销售和租赁业务；2021 年，随着出租进度的推进，公司租赁收入同比有所增加，但载体销售收入大幅下降。

公司仍是建邺高新区内重要的科技载体投融资建设主体，从事科技载体销售和租赁业务。跟踪期内，科技载体销售与租赁业务模式未发生变化。2021 年公司科技载体出售业务收入大幅下降 2.39 亿元；随着出租进度的推进，租赁收入同比有所增加。

截至 2022 年 3 月末，科技载体销售方面，用于销售的面积 44.90 万平方米，已销售 26.93 万平方米，已累计回笼资金 22.43 亿元；科技载体出租方面，日均租金在 1.84 元/平方米~2.38 元/平方米，平均出租率均在 79%以上（见附件 2-3）。2021 年，公司载体销售收入大幅下降。

截至 2022 年 3 月末，公司在建科技载体项目为建邺科技创新产业园项目，计划总投资 60.00 亿元。2020 年以来，因疫情原因，工程建设进度放缓，同时部分进口设备延期交货，进而导致人工成本、建安成本、财务成本等多项成本上升，使得建邺科技创新产业园项目实际投资超出计划总投资，预计 2022 年度尚有部分后续投资发生。截至 2022 年 3 月末，建邺科技创新产业园项目已启动前期部分销售和招租工作，已出租 54.93 万平方米，销售 19.56 万平方米，累计已回收资金 2.04 亿元。截至 2022 年 3 月末，公司无拟建科技载体项目。

偿债来源与负债平衡

2021 年，公司营业收入同比小幅增长，利润总额和净利润均同比有所增加；经营性现金流由净流入转为净流出，无法对债务偿还形成保障；债务融资能力较强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献很大；资产结构仍以流动资产为主，但流动资产占总资产比重同比有所下降，存货规模仍较大，对资产流动性造成一定影响。

（一）偿债来源

1、盈利

2021 年，公司营业收入同比小幅增长，利润总额和净利润均同比有所增加；政府补助仍可对公司利润总额形成一定补充。

2021 年，公司实现营业收入 9.23 亿元，同比小幅增长，利润总额和净利润同比有所增加，收入和毛利润的主要来源仍为土地开发整理、科技载体销售和房屋出租业务。

2021 年，公司期间费用同比继续增加，期间费用占营业收入比重同比有所上升。公司投资收益仍主要来源于长期股权投资和理财产品投资，同比有所下降。



2021年，公司营业利润和利润总额分别为2.79亿元和2.79亿元，二者均同比有所增加。2021年，公司获得政府补助0.13亿元，仍可对公司利润总额形成一定补充。

2022年1~3月，公司实现营业收入1.32亿元，同比增加35.43%；净利润为-0.02亿元，同比下降0.12亿元。

表 4 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司收入及利润状况（单位：万元、%）

| 项目 | 2022 年 1~3 月 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|-----------|--------------------|--------|--------|--------|
| 营业收入 | 1.32 | 9.23 | 9.22 | 9.36 |
| 营业成本 | 0.84 | 5.74 | 6.22 | 7.11 |
| 毛利率 | 36.47 | 37.80 | 32.51 | 24.00 |
| 期间费用 | 0.16 | 0.71 | 0.65 | 0.13 |
| 管理费用 | 0.22 | 1.01 | 0.87 | 0.60 |
| 财务费用 | -0.06 | -0.31 | -0.22 | -0.49 |
| 期间费用/营业收入 | 12.20 | 7.64 | 7.10 | 1.34 |
| 其他收益 | 0.00 ⁸ | 0.13 | 0.10 | 0.66 |
| 投资收益 | 0.00 ⁹ | 0.44 | 0.58 | 0.13 |
| 营业利润 | 0.00 ¹⁰ | 2.79 | 2.39 | 2.41 |
| 利润总额 | 0.00 ¹¹ | 2.79 | 2.37 | 2.40 |
| 净利润 | -0.02 | 1.97 | 1.65 | 1.69 |
| 总资产报酬率 | 0.00 ¹² | 0.64 | 0.56 | 0.59 |
| 净资产收益率 | -0.01 | 1.24 | 0.98 | 1.05 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2、现金流

2021年，公司经营性现金流由净流入转为净流出，无法对债务偿还形成保障；同期，公司投资性现金流由净流出转为净流入。

2021年，公司经营性净现金流为-4.87亿元，由净流入转为净流出，无法对债务偿还形成保障，主要系受疫情影响，公司收到的业务回款规模相对较少且回款较慢，生产经营支出及往来款项导致现金流出规模较大所致。同期，公司投资性净现金流为0.28亿元，由净流出转为净流入，主要系公司购买理财产品同比大幅下降所致。

⁸ 2022年1~3月，公司实现其他收益18.69万元。

⁹ 2022年1~3月，公司实现投资收益29.14万元。

¹⁰ 2022年1~3月，公司实现营业利润-6.75万元。

¹¹ 2022年1~3月，公司实现利润总额-16.26万元。

¹² 2022年1~3月，公司总资产报酬率为-0.00036%。

**表 5 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司现金流情况（单位：亿元）**

| 项目 | 2022 年 1~3 月 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|------------------|--------------|--------|--------|--------|
| 经营性净现金流 | 1.22 | -4.87 | 0.47 | 0.08 |
| 投资性净现金流 | -3.77 | 0.28 | -17.74 | -2.19 |
| 经营性净现金流利息保障倍数（倍） | 0.67 | -0.44 | 0.05 | 0.01 |
| 经营性净现金流/流动负债 | 0.98 | -4.02 | 0.42 | 0.08 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2022 年 1~3 月，公司经营性净现金流为 1.22 亿元，同比由净流出转为净流入；投资性净现金流为-3.77 亿元，净流出规模同比大幅下降。

3、债务收入

2021 年，公司融资渠道仍以银行借款和发行债券为主，债务融资能力较强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献很大。

2021 年，公司融资渠道仍以银行借款和发行债券为主。银行授信方面，公司授信额度主要来自中国工商银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、南京银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司等金融机构，截至 2022 年 3 月末，公司在各家金融机构授信总额为 305.34 亿元，其中已使用授信额度 136.04 亿元，未使用授信额度 162.50 亿元¹³。债券融资方面，截至 2021 年末，公司存续债券包括企业债、私募债、定向工具、超短期融资券和中期票据等，一年内到期的应付债券及应付债券合计 96.56 亿元。

表 6 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司债务融资情况分析（单位：亿元）

| 财务指标 | 2022 年 1~3 月 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|------------|--------------|--------|--------|--------|
| 筹资性现金流入 | 13.70 | 90.46 | 100.46 | 64.98 |
| 借款所收到的现金 | 13.70 | 90.25 | 83.57 | 63.58 |
| 筹资性现金流出 | 12.58 | 80.73 | 97.68 | 74.17 |
| 偿还债务所支付的现金 | 8.87 | 67.63 | 83.23 | 52.89 |
| 筹资性净现金流 | 1.12 | 9.73 | 2.78 | -9.20 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年，公司筹资性现金流入为 90.46 亿元，同比有所减少；筹资性现金流出 80.73 亿元，同比大幅减少，主要系偿还债务支付的现金大幅减少所致。整体来看，公司债务融资能力较强，债务收入仍是公司偿债来源的主要构成，对缓解公司流动性压力贡献很大。

2022 年 1~3 月，公司筹资性现金流入 13.70 亿元，同比大幅下降，主要系借款大幅下降所致；筹资性现金流出 12.58 亿元，同比有所增加。

¹³ 公司交通银行江苏省分行 24.4 亿元授信额度中，已使用 17.60 亿元，未计入已使用授信额度，故已使用授信额度和未使用授信额度之和与授信总额度不等。





4、外部支持

2021 年，公司作为建邺高新区重要的基础设施建设投融资主体，主要负责建邺高新区土地开发整理、科技载体建设销售和租赁业务，在城市建设中发挥重要作用，继续得到政府补贴方面的支持。

建邺区属基础设施建设投融资主体主要包括建邺国资、南京建邺城市建设集团有限公司、南京建邺城管水务集团有限公司和南京建邺新城房产经营集团有限公司。公司是建邺国资的主要子公司，主要负责建邺高新区土地开发整理、科技载体建设销售和租赁业务。建邺高新区位于南京河西新城核心区域，由新城科技园、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。

2021 年以来，公司计入其他收益的政府补助为 0.13 亿元，主要为建邺高新区管委会委托用于专场路演活动峰会宣传推广费用。

综合分析，公司作为建邺高新区重要的基础设施建设投融资主体，主要负责建邺高新区土地开发整理、科技载体建设销售和租赁业务，在城市建设中发挥重要作用，继续得到政府补贴方面的支持。

5、可变现资产

2021 年末，公司资产规模同比有所增加，资产结构仍以流动资产为主，但流动资产占总资产比重同比有所下降；存货规模仍较大，对资产流动性造成一定影响。

2021 年末，公司资产规模为 438.21 亿元，同比有所增加；资产结构仍以流动资产为主，流动资产占总资产比重同比有所下降，主要系部分存货转入投资性房地产所致。

表 7 2019~2021 年末及 2021 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

| 项目 | 2022 年 3 月末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 272.29 | 60.97 | 264.83 | 60.43 | 329.48 | 77.59 | 317.33 | 78.25 |
| 货币资金 | 45.00 | 10.08 | 44.82 | 10.23 | 34.65 | 8.16 | 54.58 | 13.46 |
| 应收账款 | 9.82 | 2.20 | 10.91 | 2.49 | 20.43 | 4.81 | 20.51 | 5.06 |
| 存货 | 207.65 | 46.49 | 202.47 | 46.20 | 253.31 | 59.65 | 231.80 | 57.16 |
| 非流动资产合计 | 174.32 | 39.03 | 173.38 | 39.57 | 95.17 | 22.41 | 88.20 | 21.75 |
| 可供出售金融资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12.29 | 2.90 | 8.66 | 2.13 |
| 长期股权投资 | 7.11 | 1.59 | 6.71 | 1.53 | 3.31 | 0.78 | 0.19 | 0.05 |
| 其他权益工具投资 | 6.91 | 1.55 | 6.81 | 1.55 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | 152.75 | 34.20 | 152.75 | 34.86 | 78.81 | 18.56 | 78.54 | 19.37 |
| 资产合计 | 446.61 | 100.00 | 438.21 | 100.00 | 424.65 | 100.00 | 405.53 | 100.00 |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产主要由货币资金、应收账款及存货构成。2021 年末，公司货币



资金余额 44.82 亿元，主要由银行存款和其他货币资金构成，其中受限 5.35 亿元。同期，应收账款余额 10.91 亿元，同比大幅下降，主要系公司根据南京市建邺区财政局（以下简称“区财政局”）、南京市建邺区审计局（以下简称“区审计局”）专项审计情况，将前期已收到的计入资本公积的代建款与应收账款冲减所致；应收账款账龄在 1 年以内 1.48 亿元，1~2 年 3.06 亿元，2~3 年 1.78 亿元，3 年以上 4.59 亿元；应收账款前五名分比为应收江苏省规划设计集团有限公司 2.90 亿元、应收南京行狐集团有限公司 1.04 亿元、应收南京天保桥驾驶员培训学校¹⁴0.47 亿元、应收江苏中地控股集团有限公司 0.41 亿元、应收南京公用发展股份有限公司 0.35 亿元。公司存货主要由合同履行成本构成，2021 年末公司存货同比大幅下降，主要系部分存货转为投资性房地产所致，但存货规模仍较大，对资产流动性造成一定影响；2021 年末公司存货余额 202.47 亿元，其中合同履行成本 202.46 亿元，低值易耗品 0.01 亿元。

公司非流动资产主要由长期股权投资、其他权益工具投资¹⁵和投资性房地产构成。2021 年末，公司长期股权投资同比大幅增加，主要系新增对宁证期货有限责任公司和江苏未来都市出行科技集团有限公司投资所致。同期，其他权益工具投资余额 6.71 亿元。公司投资性房地产主要为科技载体，2021 年末同比大幅增加，主要系存货大规模转入所致。

2022 年 3 月末，公司总资产为 446.61 亿元，较 2021 年末有所增加，主要系存货增加 5.18 亿元所致。

2021 年末，公司受限资产合计 29.49 亿元，受限原因主要为保证金和借款抵押，受限资产占总资产的比重为 6.73%，占净资产的比重为 18.65%，对资产流动性造成一定影响。

表 8 截至 2020 年末公司受限资产情况（单位：亿元）

| 科目名称 | 受限账面价值 | 受限原因 |
|-----------|--------------|------|
| 货币资金 | 5.35 | 保证金 |
| 存货 | 1.00 | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 23.13 | 借款抵押 |
| 合计 | 29.49 | - |

数据来源：根据公司提供资料整理

（二）债务及资本结构

2021 年末，公司总负债规模继续增长，债务压力有所增加，仍以非流动负债为主。

2021 年末，公司负债规模为 280.09 亿元，同比继续增长，债务压力有所增

¹⁴ 2021 年 12 月 27 日更名为“南京天保驾驶员培训有限公司”。

¹⁵ 科目调整系公司于 2021 年 1 月 1 日开始执行新的会计准则所致。



加，负债结构仍以非流动负债为主。

表 9 2019~2021 年末及 2022 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）

| 项目 | 2022 年 3 月末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 预收款项 | 1.19 | 0.41 | 0.92 | 0.33 | 44.80 | 17.46 | 41.81 | 17.12 |
| 合同负债 | 42.64 | 14.78 | 42.64 | 15.22 | - | - | - | - |
| 其他应付款 | 21.01 | 7.28 | 16.67 | 5.95 | 20.86 | 8.13 | 11.71 | 4.79 |
| 一年内到期的非流动负债 | 50.13 | 17.37 | 55.32 | 19.75 | 16.42 | 6.40 | 30.88 | 12.64 |
| 其他流动负债 | 0.07 | 0.02 | 0.07 | 0.03 | 22.98 | 8.95 | 4.99 | 2.04 |
| 流动负债合计 | 123.63 | 42.85 | 123.41 | 44.06 | 118.63 | 46.23 | 103.12 | 42.23 |
| 长期借款 | 99.56 | 34.51 | 86.38 | 30.84 | 65.20 | 25.41 | 48.78 | 19.98 |
| 应付债券 | 53.68 | 18.60 | 58.66 | 20.94 | 63.11 | 24.60 | 82.88 | 33.94 |
| 非流动负债合计 | 164.89 | 57.15 | 156.69 | 55.94 | 137.95 | 53.77 | 141.06 | 57.77 |
| 负债总额 | 288.51 | 100.00 | 280.09 | 100.00 | 256.58 | 100.00 | 244.19 | 100.00 |
| 短期有息债务 | 54.31 | 18.82 | 57.61 | 20.57 | 52.48 | 20.45 | 45.70 | 18.72 |
| 长期有息债务 | 153.24 | 53.11 | 145.04 | 51.78 | 128.31 | 50.01 | 131.67 | 53.92 |
| 有息债务合计¹⁶ | 207.55 | 71.94 | 202.65 | 72.35 | 180.79 | 70.46 | 177.37 | 72.64 |
| 资产负债率 | | 64.60 | | 63.92 | | 60.42 | | 60.21 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年末，公司流动负债同比有所增加，主要以合同负债¹⁷、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。同期，公司合同负债余额为 42.64 亿元，主要为预收江东商务区管委会土地出让金 41.76 亿元，工程目前尚未决算。同期，公司其他应付款余额 16.67 亿元，同比有所下降，其他应付款前五名分别为应付南京江东文化产业发展有限公司往来款 11.79 亿元、应付南京世茂新领航置业有限公司往来款 2.80 亿元、应付江苏省沿海开发集团有限公司 0.30 亿元、应付紫金农商银行城南支行押金 0.15 亿元、应付南京润兆新能源科技公司履约保证金和产业贡献保证金 0.11 亿元；从账龄来看，1 年以内、1~2 年和 3 年以上的其他应付款分别占公司其他应付款总额 29.55%、20.67%和 41.18%。同期，公司一年内到期的非流动负债余额 55.32 亿元，同比大幅增加，主要系公司将其他流动负债中的短期应付债券转入 1 年内到期的应付债券所致。

2021 年末，公司非流动负债主要以长期借款和应付债券为主。其中，长期借款余额 86.38 亿元，同比大幅增加，主要系公司抵押借款大幅增加所致；应付债券余额 58.66 亿元，同比有所下降。

2022 年 3 月末，公司负债总额为 288.51 亿元，较 2021 年末有所增加，其

¹⁶ 有息债务数据未包括永续中票。截至本报告出具日，公司未提供 2021 年末及 2022 年 3 月末有息债务数据，出于审慎性原则，根据公式计算有息债务时，将公司应付票据全额计入付息项。

¹⁷ 科目调整系公司于 2021 年 1 月 1 日开始执行新的会计准则所致。



中长期借款较 2021 年末增加 13.18 亿元，其他应付款较 2021 年末增加 4.33 亿元；资产负债率为 64.60%，较 2021 年末上升 0.68 个百分点。

公司有息债务规模进一步增加，债务覆盖度较低，需关注短期偿债安排。

2021 年末，公司有息债务余额 202.65 亿元，同比进一步增加。2022 年 3 月末，公司有息债务余额 207.55 亿元，较 2021 年末进一步增加，其中短期有息债务 54.31 亿元。2022 年 3 月末，公司货币资金余额 45.00 亿元，债务覆盖度较低，同期金融机构授信余额 162.50 亿元，需关注短期偿债安排。截至本报告出具日，公司未提供有息债务期限结构情况。

截至 2021 年末，公司无重大未决诉讼。

2021 年末，公司所有者权益同比有所减少；因资本公积调减，公司资本公积同比有所下降。

2021 年末，公司所有者权益为 158.12 亿元，同比有所减少，主要系资本公积调减所致；2021 年末公司资本公积余额 74.07 亿元，同比下降 16.01 亿元。根据公司提供的《关于土地出让金相关账务处理的函》，区财政局、区审计局就公司与建邺高新区管委会土地代建、土地出让金返还进行了专项审计，公司历年确认的代建款中因部分地块拆迁尚未审计，账面暂挂“应收账款-高新区管委会 834,233,687.71 元”，以及历史原因形成的“其他应收款-高新区管委会代垫款项 368,644,772.47 元”，两项合计 1,202,878,460.18 元¹⁸。根据审计情况，相关款项建邺高新区管委会前期已拨付，公司已计入资本公积科目，高新区管委会建议公司调减资本公积冲减上述往来，公司相应调减资本公积。同期，公司实收资本为 20.00 亿元，其他权益工具 10.00 亿元，同比均无变化；其他综合收益 7.64 亿元，同比有所增长主要系投资性房地产公允价值增长所致。

2022 年 3 月末，公司所有者权益为 158.10 亿元，较 2021 年末小幅下降，主要系未分配利润减少所致。

2021 年，公司盈利对利息的保障能力仍较弱；公司流动性偿债来源仍以债务收入为主，经营性现金流由净流入转为净流出，无法对债务偿还形成保障；公司清偿性偿债来源主要为可变现资产，存货规模仍较大，对公司流动性造成一定影响。

2021 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.27 倍，盈利对利息的保障能力仍较弱。

公司流动性偿债来源仍以债务收入为主。2021 年，公司经营性现金流由净流入转为净流出，无法对债务偿还形成保障，同时公司筹资性现金流入规模较大，对流动性偿债来源形成较好支持。2021 年末，公司流动比率为 2.15 倍，速动比

¹⁸ 2021 年末，公司资本公积同比减少 16.01 亿元。



率为 0.51 倍，同比均有所下降，流动资产及速动资产对流动负债的覆盖程度有所减弱。

公司清偿性偿债来源为可变现资产，2021 年末，公司可变现资产中存货规模仍较大，且受限资产合计 29.49 亿元，占总资产的比重为 6.73%，占净资产的比重为 18.65%，对公司流动性造成一定影响。

担保分析

瀚华担保为“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用。

瀚华担保前身系经重庆市金融工作办公室批准，由瀚华金控股份有限公司（以下简称“瀚华金控”，股票代码：3903.HK，原名瀚华担保集团有限公司）等 6 名法人投资者及 19 位自然人投资者发起设立的瀚华担保股份有限公司（以下简称“原瀚华担保”），于 2009 年 8 月 19 日在重庆市工商行政管理局登记注册，初始注册资本 10.00 亿元。根据 2017 年 8 月颁布的《融资担保公司监督管理条例》，原瀚华担保于 2018 年 8 月更为现名。经多次增资和股权变更，截至 2021 年末，瀚华担保注册资本和实收资本均为 35.00 亿元，瀚华金控和重庆惠微投资有限公司（以下简称“重庆惠微”）的持股比例分别为 99.90%和 0.10%，其中重庆惠微由瀚华金控全资持有；瀚华担保无实际控制人。截至 2021 年末，瀚华担保纳入合并报表的子公司共 5 家，其中全资持有的子公司有 3 家。

从担保业务品种分布来看，瀚华担保的担保业务分为融资担保业务和非融资担保业务，融资担保业务中债券担保是最重要构成。在宏观经济下行和疫情冲击的影响下，部分地区、行业市场信用风险有所暴露，瀚华担保调整担保业务结构，减少信用风险较大的传统融资担保业务，大力发展供应链担保业务，但因供应链担保业务尚处于拓展初期，存量规模较小，同时叠加债券担保业务陆续解保影响，致使担保业务余额持续收缩。在业务分布上，瀚华担保积极推动担保业务在全国范围内的拓展，经营地区分布相对广泛，具有一定的市场竞争优势。截至 2021 年 3 月末，瀚华担保的担保业务主要集中于建筑业、水利、环境和公共设施管理业以及租赁和商务服务业，存在一定的行业集中度风险。代偿方面，随着担保业务结构的调整，瀚华担保风险水平较低的债券担保和履约保函担保业务占比持续增加，累计担保代偿率持续下降。2020 年，受疫情影响，瀚华担保当期担保代偿水平有所反弹，导致当期担保代偿额和当期担保代偿率同比均有所提升。担保业务银行授信方面，截至 2021 年 3 月末，瀚华担保共与 60 家银行签订了授信协议，担保业务授信额度合计 349.00 亿元，已使用授信额度 75.09 亿元，剩余授信额度充足，为担保业务的拓展提供了有力支撑。



**表 10 2019~2021 年末瀚华担保业务构成情况（单位：亿元、%）**

| 项目 | 2021 年末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 融资性担保 | 171.28 | 51.18 | 228.74 | 65.23 | 289.07 | 73.62 |
| 其中：债券担保 | 119.59 | 35.73 | 152.29 | 43.43 | 198.49 | 50.55 |
| 贷款担保 | 51.69 | 15.44 | 76.45 | 21.80 | 90.57 | 23.07 |
| 非融资性担保 | 163.41 | 48.82 | 121.95 | 34.77 | 103.60 | 26.38 |
| 其中：工程履约 | 163.41 | 48.82 | 121.95 | 34.77 | 103.22 | 26.29 |
| 诉讼保全 | - | - | - | - | 0.37 | 0.09 |
| 担保余额 | 334.69 | 100.00 | 350.69 | 100.00 | 392.66 | 100.00 |

数据来源：根据瀚华担保提供资料和公开资料整理

2021 年，受中间业务拓展放缓，瀚华担保手续费及佣金收入有所下降，营业收入同比减少 9.38% 至 6.38 亿元，净利润水平降至 1.98 亿元；净资产收益率进一步下降，盈利能力减弱。截至 2021 年末，瀚华担保的总资产为 55.79 亿元，同比减少 7.56%，主要是货币资金规模下降所致。截至 2021 年末，瀚华担保的货币资金占资产规模的比例为 28.70%，其中受限货币资金规模 8.16 亿元，占资产规模的比例为 14.63%，规模和占比较高，对流动性管理造成一定压力。截至 2020 年末瀚华担保的可供出售金融资产主要是与辽宁省和沈阳市政府相关机构、其他企业共同出资成立基金和合伙企业对外进行的股权投资；应收款项类投资主要投向关联公司对外开展的应收账款保理业务；股权投资和委托贷款客户主要集中于辽宁省内，资产质量易受区域经济环境影响，面临一定的风险管理压力。截至 2021 年末，主要受计入其他负债中与辽宁省、沈阳市政府机构、其他企业成立的合伙企业对特定企业提供的资金支持中其他合伙人投入的资金规模下降影响，瀚华担保负债规模同比减少 25.95%，仍主要由担保业务形成准备金构成，占负债合计的比例为 54.12%。

**表 11 2019~2021 年瀚华担保主要财务数据（单位：亿元、倍、%）**

| 项目 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|----------------|--------|--------|--------|
| 期末总资产 | 55.79 | 60.35 | 61.25 |
| 期末净资产 | 41.58 | 41.16 | 40.72 |
| 期末实收资本 | 35.00 | 35.00 | 35.00 |
| 营业收入 | 6.38 | 7.04 | 7.50 |
| 已赚保费 | 4.68 | 4.99 | 5.24 |
| 投资收益 | 0.09 | 0.12 | 0.16 |
| 净利润 | 1.98 | 2.07 | 2.47 |
| 期末融资性担保责任余额 | 147.41 | 198.69 | 249.23 |
| 期末担保风险准备金 | 10.90 | 12.32 | 13.72 |
| 期末准备金拨备率 | 3.27 | 3.51 | 3.49 |
| 期末融资担保责任余额放大倍数 | - | 4.89 | 6.21 |
| 期末累计担保代偿率 | - | 1.22 | 1.28 |
| 期末累计代偿回收率 | - | 48.57 | 49.02 |
| 总资产收益率 | 3.41 | 3.41 | 4.04 |
| 净资产收益率 | 4.79 | 5.06 | 6.12 |

注：2021 年部分担保业务相关指标数据瀚华担保未提供
数据来源：根据瀚华担保提供资料和公开资料整理

综合而言，瀚华担保积极推动担保业务在全国范围内的拓展，经营地区分布相对广泛，具有一定的市场竞争优势；同时，瀚华担保在担保业务方面与多家银行及其他金融机构形成了良好的合作关系，授信额度充足，为担保业务的拓展提供了有力支撑。另一方面，瀚华担保的担保业务规模继续下降，主营业务拓展面临一定压力，且未来收入和盈利承压；股权投资和委托贷款客户主要集中于辽宁省内，资产质量易受区域经济环境影响，面临一定的风险管理压力。瀚华担保为“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用。

中债信用对“20 建邺高科 MTN001”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

中债信用成立于 2009 年 9 月，注册资本 60.00 亿元，由中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司和中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）共同出资组建，是我国首家全国性专业债券信用增进机构。2016 年 6 月，中国石油天然气集团公司将持有的中债信用 16.50% 股权全部转让至中国石油集团资本有限责任公司。2019 年 7 月，中国中化股份有限公司将其持有的公司 16.50% 股权全部转让至中化资本有限公司。截至 2021 年 3 月末，中债信用股东包括中国石油集团资本有限责任公司、国网英大国际控股集团有限公司、中化资本有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢集团有



限公司、中银投资资产管理有限公司和交易商协会，其中交易商协会持股比例为 1.00%，其余 6 家大型国有企业各持股比例均为 16.50%。截至 2021 年 9 月末，中债信用注册资本和实收资本均为 60.00 亿元。

截至 2020 年末，中债信用总资产同比增长 12.79%，主要是发行永续债导致资本水平上升，因此加大对投资类资产的配置所致。投资类资产是中债信用资产的最主要构成，其中以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产和持有至到期投资均主要是债券投资，可供出售金融资产主要是债权投资和权益投资。截至 2020 年末，中债信用负债规模略有提升，主要是增加卖出回购金融资产款所致。中债信用负债结构主要由增信业务产生的信用增进业务准备金和卖出回购金融资产款构成。2020 年，得益于债券投资业务规模提升，中债信用相关投资收益增加，并推动营业收入同比增长至 17.12 亿元，但受提取信用增进业务准备金规模大幅增加影响，净利润水平略有下降。

在增信业务品种构成方面，中债信用增信业务品种主要由非金融企业债务工具、企业债和公司债构成，增信项目涉及企业的主体级别集中于 AA+ 及以上。在业务分布上，中债信用的增信业务主要集中在建筑业、综合类行业和保障房、城镇化建设及棚改旧改，存在一定的行业集中度风险。在客户集中度上，中债信用增信业务单一最大客户集中度较高，不利于分险风险。在投资业务方面，中债信用投资业务继续稳步发展，以债券资产为主的投资类资产规模有所增长，债券投资以短久期和信用债为主，同时配合权益投资和信托投资，能够较好实现资产收益和流动性管理。

表 12 2018~2020 年及 2021 年 1~9 月中债信用主要财务数据（单位：亿元、%、倍）

| 项目 | 2021 年 1~9 月 | 2020 年 | 2019 年 | 2018 年 |
|-----------|--------------|--------|--------|----------|
| 期末总资产 | 158.91 | 169.71 | 150.47 | 134.80 |
| 期末净资产 | 121.41 | 119.64 | 101.74 | 80.58 |
| 期末实收资本 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 信用增进业务净收入 | 5.83 | 7.50 | 7.11 | 7.14 |
| 投资收益 | 6.37 | 8.83 | 5.67 | 4.94 |
| 净利润 | 5.57 | 5.24 | 6.61 | 6.33 |
| 期末增信责任余额 | - | 920.02 | 960.50 | 1,068.79 |
| 净资产增信倍数 | - | 7.69 | 9.44 | 13.26 |
| 期末风险准备金 | - | 23.72 | 17.60 | 16.36 |
| 期末准备金拨备率 | - | 2.60 | 1.83 | 1.53 |
| 累计代偿率 | - | 0.32 | 0.37 | 0.40 |
| 总资产净利率 | 3.39 | 3.28 | 4.64 | 4.52 |
| 净资产收益率 | 4.62 | 4.74 | 7.25 | 8.01 |

注：2021 年 1~9 月总资产收益率和净资产收益率未经年化

数据来源：根据公开资料整理



中债信用严格执行风险政策，存续项目和新增项目违约风险较低，2018 年以来，无新增代偿项目。2018~2020 年末，中债信用累计代偿率持续降低，分别为 0.40%、0.37%和 0.32%。中债信用根据信用增进业务所承担的风险敞口及对违约概率、违约损失率的判断，对所有未到期的信用增进合同预计未来履行义务的相关支出进行合理估计，并以此计提信用增进业务准备金。2018~2020 年末，中债信用风险准备金计提规模和准备金拨备率持续上升，风险抵御能力不断增强；其中，2020 年受宏观经济因素和疫情冲击影响，中债信用基于谨慎性原则，加大了对存量增信业务的风险计提力度，致使当期风险准备金规模大幅提升。

综合而言，作为我国首家全国性专业债券信用增进机构，中债信用在我国信用增进行业具有领先的市场地位和重要的行业影响力；中债信用增信业务品种较为多元化，投资业务稳步发展，营业收入逐年增长；依靠内部积累和永续债发行，中债信用净资产持续增长，且处于很高水平，资本可对各类债务偿还形成良好保障。但另一方面，中债信用增信业务行业集中度、项目集中度和单一最大客户集中度均较高，不利于分散风险。综合来看，中债信用为“20 建邺高科 MTN001”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

评级结论

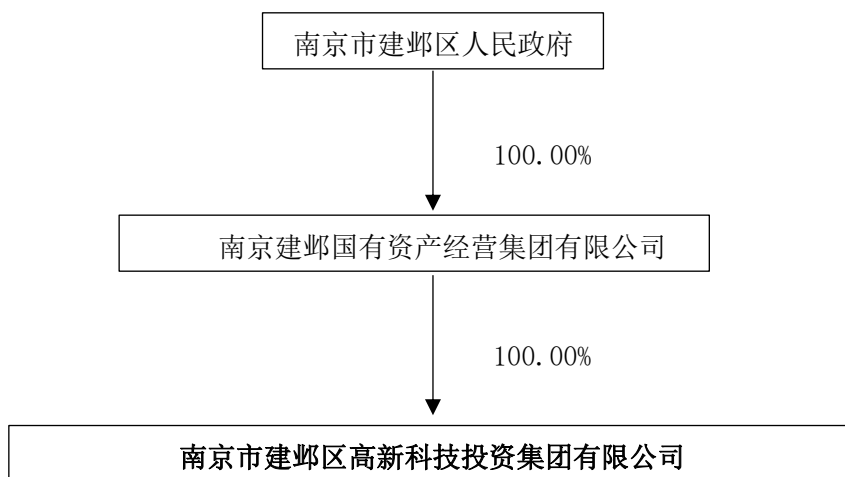
综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”到期不能偿付的风险很小，“20 建邺高科 MTN001”到期不能偿付的风险极小。2021 年，南京市及建邺区经济财政实力继续增强，公司发展面临良好的外部环境；公司作为建邺高新区重要的基础设施建设投融资主体，继续得到政府补贴方面的支持；但同时，公司拟建土地开发整理项目处于规划调整阶段，土地开发业务未来发展情况有待关注；存货规模仍较大，对资产流动性造成一定影响。瀚华担保对“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用；中债信用对“20 建邺高科 MTN001”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

综合分析，大公对公司“16 宁科技园双创债/PR 宁科债”信用等级维持 AA+，“20 建邺高科 MTN001”信用等级维持 AAA，主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。



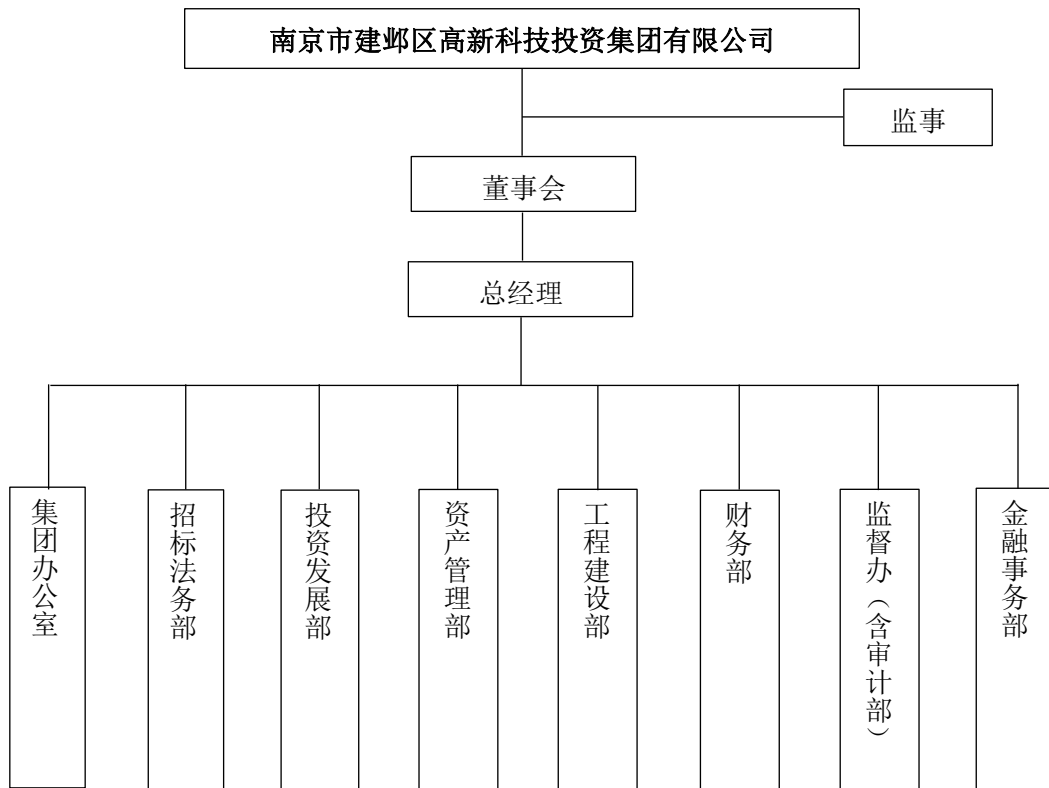
附件 1 公司治理

1-1 截至 2021 年末南京市建邺区高新科技投资集团有限公司股权结构图





1-2 截至 2021 年末南京市建邺区高新科技投资集团有限公司组织结构图





1-3 截至 2021 年末南京市建邺区高新科技投资集团有限公司子公司情况

(单位: 万元、%)

| 序号 | 子公司名称 | 注册资本 | 持股比例 |
|----|-----------------------------|-----------|--------|
| 1 | 南京江东资产经营管理有限公司 | 5,500.00 | 100.00 |
| 2 | 南京河西中央商务区投资发展有限公司 | 47,800.00 | 100.00 |
| 3 | 南京奥城资产投资管理有限公司 | 19,000.00 | 78.95 |
| 4 | 南京新城科技园资产经营管理有限公司 | 13,000.00 | 96.15 |
| 5 | 南京滨江融资担保有限公司 | 20,000.00 | 100.00 |
| 6 | 南京河西新城科技创业投资引导基金有限公司 | 40,000.00 | 63.75 |
| 7 | 南京新城商务服务有限公司 | 100.00 | 100.00 |
| 8 | 南京新城科技创新发展有限公司 | 500.00 | 100.00 |
| 9 | 南京智慧新城数字科技发展有限公司 | 3,000.00 | 100.00 |
| 10 | 南京创特物业管理有限公司 | 50.00 | 100.00 |
| 11 | 南京新创物业管理有限公司 | 300.00 | 50.00 |
| 12 | 南京汇江投资咨询有限公司 | 2,500.00 | 100.00 |
| 13 | 南京汇江创业投资基金有限公司 | 10,000.00 | 100.00 |
| 14 | 南京金鱼嘴创业投资有限公司 ¹⁹ | 1,000.00 | 90.00 |
| 15 | 南京建邺高投科技企业服务有限公司 | 1,000.00 | 100.00 |
| 16 | 南京金鱼嘴每日路演文化发展有限公司 | 3,000.00 | 100.00 |
| 17 | 南京建邺向未来托育有限公司 ²⁰ | 1,000.00 | 100.00 |

数据来源: 根据公司提供资料整理

¹⁹ 原“南京建邺高投资本管理有限公司”。²⁰ 原“南京建邺四点半托管服务有限公司”，2022年4月更为现名。



附件 2 公司经营

2-1 截至 2022 年 3 月末公司在建土地开发整理项目情况

(单位: 亿元、亩)

| 序号 | 地块 | 整理期间 | 计划总投资 | 已投资 | 出让面积/ 整理面积 | 已确认 收入 | 已回款 |
|----|------------|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 1 | A地块 | 2013~2021年 | 30.50 | 15.60 | 611 | 10.30 | 7.57 |
| 2 | C地块 | 2013~2020年 | 21.64 | 7.70 | 1,190 | 5.04 | 5.04 |
| 3 | D地块 | 2013~2019年 | 8.20 | 13.08 | 1,221 | 3.33 | 3.33 |
| 4 | E地块 | 2013~2021年 | 10.00 | 2.79 | 589 | 4.87 | 4.87 |
| 5 | 南河地块 | 2013~2020年 | 13.70 | 13.96 | 274 | 14.47 | 8.92 |
| 6 | 1号地块 | 2014~2021年 | 13.35 | 8.85 | 105 | - | 42.00 |
| 7 | 5号地块 | 2015~2021年 | 32.95 | 29.90 | 109 | - | |
| 8 | 15号地块 | 2014~2021年 | 11.00 | 7.56 | 103 | - | |
| 9 | 云锦坊地块 | 2014~2021年 | 7.00 | 3.06 | 28 | - | |
| 10 | 苏宁仓储及周边地块 | 2015~2021年 | 4.50 | 0.31 | 93 | - | |
| 11 | 茶南里地块 | 2015~2021年 | 0.70 | 0.55 | 11 | - | |
| 12 | 北圩路8号地块 | 2015~2021年 | 2.08 | 1.90 | 7 | - | |
| 13 | 10号地块 | 2015~2021年 | 0.15 | 0.10 | 12 | - | |
| 14 | 长虹路大市场 | 2015~2021年 | 0.80 | 0.54 | 17 | - | |
| 15 | 地铁7号线 | 2015~2021年 | 8.32 | 8.63 | 12 | - | |
| 16 | 94994部队门面房 | 2021年 | 0.03 | 0.01 | - | - | |
| 17 | 精金花园 | 2021年 | 1.00 | 0.79 | - | - | |
| | 总计 | - | 165.92 | 115.33 | 4,382 | 38.01 | 71.73 |

数据来源: 根据公司提供资料整理



2-2 截至 2022 年 3 月末公司拟建土地开发项目情况

(单位：亿元、亩)

| 项目名称 | 地块性质 | 地块面积 | 预计投资 |
|------------|------|---------------|--------------|
| 雨润 1 号地 | 居住用地 | 156.90 | 20.00 |
| 雨润 2 号地 | 商业用地 | 91.20 | 4.00 |
| 雨润 3 号地 | 产业用地 | 202.80 | 3.00 |
| 锅炉厂 1 号地 | 商住混合 | 119.00 | 15.00 |
| 公交车辆厂 1 号地 | 产业用地 | 370.00 | 15.00 |
| 合计 | - | 939.90 | 57.00 |

数据来源：根据公司提供资料整理



2-3 截至 2022 年 3 月末公司已完工科技载体租售情况

(单位: 亿元, 元/平方米, 万平方米、%)

| 已完工科技载体销售、出租情况 | | | | | | | | | |
|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------|--------|
| 项目名称 | 计划投资 | 已投资 | 总建筑面积 | 用于销售的 建筑面积 | 已销售面积 | 累计已回笼 资金 | 用于出租的建 筑面积 | 日均租金 | 出租率 |
| 新城科技广场 | 6.00 | 5.00 | 10.33 | 2.12 | 2.12 | 1.37 | 6.58 | 2.33 | 88.00 |
| 企业加速器 | 10.00 | 22.00 | 21.83 | 8.88 | 4.69 | 4.74 | 9.13 | 2.38 | 79.00 |
| 国际总部研发园 | 19.00 | 24.60 | 38.30 | 13.04 | 12.07 | 9.86 | 13.63 | 2.29 | 91.40 |
| 综合体 A | 38.00 | 68.24 | 27.36 | 9.78 | 2.96 | 2.33 | 15.47 | 2.02 | 86.60 |
| 综合体 B | | | 40.60 | 11.08 | 5.09 | 4.13 | 15.97 | 2.30 | 79.71 |
| 科技创新孵化器 | 3.00 | 3.00 | 1.50 | - | - | - | 1.50 | 1.84 | 100.00 |
| 合计 | 76.00 | 122.84 | 139.92 | 44.90 | 26.93 | 22.43 | 69.28 | - | - |

数据来源: 根据公司提供资料整理





附件 3 主要财务指标

3-1 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（合并）主要财务指标

(单位：万元)

| 项目 | 2022年1~3月 (未经审计) | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 449,996 | 448,199 | 346,484 | 545,754 |
| 应收账款 | 98,236 | 109,074 | 204,325 | 205,127 |
| 其他应收款 | 10,077 | 12,762 | 68,506 | 82,285 |
| 存货 | 2,076,452 | 2,024,743 | 2,533,111 | 2,317,971 |
| 固定资产 | 5,128 | 4,745 | 5,244 | 5,550 |
| 总资产 | 4,466,149 | 4,382,104 | 4,246,524 | 4,055,287 |
| 短期借款 | 21,000 | 21,024 | 90,994 | 85,000 |
| 其他应付款 | 210,073 | 166,736 | 208,567 | 117,059 |
| 流动负债合计 | 1,236,268 | 1,234,069 | 1,186,291 | 1,031,249 |
| 长期借款 | 995,632 | 863,837 | 652,028 | 487,814 |
| 应付债券 | 536,758 | 586,561 | 631,069 | 828,845 |
| 非流动负债合计 | 1,648,873 | 1,566,875 | 1,379,525 | 1,410,613 |
| 负债合计 | 2,885,141 | 2,800,944 | 2,565,816 | 2,441,861 |
| 实收资本（股本） | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| 资本公积 | 740,707 | 740,707 | 900,837 | 946,077 |
| 所有者权益 | 1,581,008 | 1,581,160 | 1,680,708 | 1,613,426 |
| 营业收入 | 13,178 | 92,304 | 92,163 | 93,551 |
| 利润总额 | -16 | 27,943 | 23,707 | 24,017 |
| 净利润 | -152 | 19,655 | 16,490 | 16,921 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 12,166 | -48,655 | 4,701 | 786 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -37,693 | 2,795 | -177,439 | -21,947 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 11,189 | 97,294 | 27,820 | -91,951 |
| EBIT | -16 | 28,051 | 23,761 | 24,085 |
| EBITDA | - | 29,966 | 25,909 | 26,545 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 0.27 | 0.27 | 0.26 |
| 总有息债务 | 2,075,467 | 2,026,541 | 1,807,896 | 1,773,662 |
| 毛利率（%） | 36.47 | 37.80 | 32.51 | 24.00 |
| 总资产报酬率（%） | 0.00 ²¹ | 0.64 | 0.56 | 0.59 |
| 净资产收益率（%） | -0.01 | 1.24 | 0.98 | 1.05 |
| 资产负债率（%） | 64.60 | 63.92 | 60.42 | 60.21 |
| 应收账款周转天数（天） | 707.90 | 611.15 | 799.69 | 739.00 |
| 经营性净现金流利息保障倍数（倍） | 0.67 | -0.44 | 0.05 | 0.01 |

²¹ -0.00036%。



3-2 瀚华融资担保股份有限公司（合并）主要财务指标

（单位：亿元）

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产类 | | | |
| 货币资金 | 25.43 | 25.47 | 23.01 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3.60 | 4.38 | 4.71 |
| 存出保证金 | 4.45 | 5.40 | 7.35 |
| 应收利息 | 0.36 | 0.50 | 0.87 |
| 应收代偿款 | 4.19 | 2.98 | 3.00 |
| 委托贷款 | 1.67 | 2.44 | 2.58 |
| 可供出售金融资产 | 5.27 | 4.42 | 5.26 |
| 应收款项类投资 | 7.15 | 7.64 | 5.81 |
| 长期股权投资 | 0.55 | 0.56 | 0.54 |
| 固定资产 | 2.49 | 2.58 | 1.69 |
| 递延所得税资产 | 1.86 | 2.02 | 2.03 |
| 其他资产 | 1.40 | 2.45 | 3.61 |
| 资产总计 | 60.35 | 61.25 | 60.94 |
| 负债类 | | | |
| 存入保证金 | 0.64 | 0.92 | 1.13 |
| 应付职工薪酬 | 0.35 | 0.38 | 0.38 |
| 应交税费 | 0.36 | 0.59 | 0.57 |
| 未到期责任准备金 | 3.67 | 5.01 | 5.92 |
| 担保赔偿准备金 | 5.69 | 5.97 | 5.76 |
| 长期借款 | 0.54 | 0.61 | 0.67 |
| 预收账款 | 0.29 | 0.35 | 0.33 |
| 其他负债 | 7.56 | 6.64 | 6.04 |
| 负债合计 | 19.19 | 20.53 | 20.89 |
| 权益类 | | | |
| 实收资本 | 35.00 | 35.00 | 35.00 |
| 资本公积 | 0.01 | 0.01 | 0.01 |
| 盈余公积 | 2.48 | 2.30 | 2.06 |
| 一般风险准备 | 2.96 | 2.73 | 2.46 |
| 未分配利润 | 0.71 | 0.68 | 0.53 |
| 所有者权益合计 | 41.16 | 40.72 | 40.05 |



3-2 瀚华融资担保股份有限公司（合并）主要财务指标（续上表）

（单位：亿元、倍）

| 项目 | 2020 年（末） | 2019 年（末） | 2018 年（末） |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 损益类 | | | |
| 营业收入 | 7.04 | 7.50 | 7.36 |
| 已赚担保费 | 4.99 | 5.24 | 5.02 |
| 利息收入 | 0.97 | 0.81 | 1.30 |
| 手续费及佣金收入 | 0.92 | 1.31 | 0.91 |
| 投资收益 | 0.12 | 0.16 | 0.07 |
| 公允价值变动收益 | -0.12 | -0.22 | -0.15 |
| 其他收益 | 0.29 | 0.18 | 0.20 |
| 其他业务收入 | 0.07 | 0.07 | 0.02 |
| 营业支出 | 4.62 | 4.44 | 4.47 |
| 担保赔偿支出 | 1.18 | 0.58 | 1.03 |
| 提取担保赔偿准备金 | -0.28 | 0.21 | -0.09 |
| 再担保费用 | 0.03 | 0.05 | 0.03 |
| 税金及附加 | 0.05 | 0.05 | 0.03 |
| 手续费及佣金支出 | 0.49 | 0.41 | 0.24 |
| 业务及管理费 | 2.59 | 2.81 | 3.00 |
| 资产减值损失 | 0.32 | 0.15 | 0.04 |
| 营业利润 | 2.42 | 3.06 | 2.89 |
| 利润总额 | 2.40 | 3.06 | 2.89 |
| 所得税费用 | 0.33 | 0.59 | 0.50 |
| 净利润 | 2.07 | 2.47 | 2.39 |
| 现金流量表 | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -0.84 | 4.88 | 4.26 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 0.84 | -6.62 | -10.02 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -0.65 | -2.07 | -2.18 |
| 年末现金及现金等价物余额 | 8.12 | 8.87 | 12.60 |
| 主要财务指标 | | | |
| 融资性担保责任余额 | 198.69 | 249.23 | 295.02 |
| 融资担保责任放大比例 | 4.89 | 6.21 | 7.47 |
| 担保风险准备金 | 12.32 | 13.72 | 14.14 |
| 准备金拨备率(%) | 3.51 | 3.49 | 3.14 |
| 累计担保代偿率(%) | 1.22 | 1.28 | 1.40 |
| 累计代偿回收率(%) | 48.57 | 49.02 | 47.29 |
| 总资产收益率(%) | 3.41 | 4.04 | 3.89 |
| 净资产收益率(%) | 5.06 | 6.12 | 5.89 |



3-3 中债信用增进投资股份有限公司（合并）主要财务指标

（单位：亿元）

| 项目 | 2021年3月末 (未经审计) | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| 资产类 | | | | |
| 货币资金 | 0.50 | 0.90 | 0.08 | 0.86 |
| 拆出资金 | - | - | - | 2.30 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 44.06 | 16.88 | 16.51 | 10.02 |
| 应收代偿款 | 0.11 | 0.11 | 0.16 | 0.03 |
| 买入返售金融资产 | 15.66 | 18.46 | 2.39 | 1.19 |
| 可供出售金融资产 | - | 71.44 | 62.57 | 56.50 |
| 持有至到期投资 | - | 30.61 | 38.69 | 33.56 |
| 投资性房地产 | 13.00 | 13.00 | 11.71 | 11.60 |
| 固定资产 | 9.15 | 9.20 | 10.68 | 10.99 |
| 无形资产 | 0.09 | 0.09 | 0.05 | 0.06 |
| 递延所得税资产 | 6.02 | 6.02 | 4.81 | 5.15 |
| 其他资产 | 0.37 | 2.82 | 2.72 | 2.48 |
| 资产总计 | 162.10 | 169.71 | 150.47 | 134.80 |
| 负债类 | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | - | - | - | 0.30 |
| 卖出回购金融资产款 | 12.06 | 21.09 | 6.96 | 13.53 |
| 应付职工薪酬 | 0.85 | 1.51 | 1.60 | 1.41 |
| 应交税费 | 0.77 | 0.25 | 0.06 | 0.05 |
| 长期借款 | - | - | 19.16 | 19.17 |
| 信用增进业务准备金 | 22.65 | 23.72 | 17.60 | 16.36 |
| 其他负债 | 2.88 | 3.31 | 3.25 | 3.40 |
| 负债合计 | 42.47 | 50.07 | 48.73 | 54.22 |
| 权益类 | | | | |
| 股本 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 其他综合收益 | 0.93 | 4.41 | 3.05 | 0.51 |
| 盈余公积 | 5.69 | 5.35 | 4.83 | 4.17 |
| 未分配利润 | 23.01 | 19.87 | 18.86 | 15.91 |
| 所有者权益合计 | 119.63 | 119.64 | 101.74 | 80.58 |



3-3 中债信用增进投资股份有限公司（合并）主要财务指标（续上表）

（单位：亿元、%）

| 项目 | 2021年1~3月(末) (未经审计) | 2020年 (末) | 2019年 (末) | 2018年 (末) |
|---------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 损益类 | | | | |
| 营业收入 | 4.32 | 17.12 | 13.51 | 13.45 |
| 信用增进业务净收入 | 1.91 | 7.50 | 7.11 | 7.14 |
| 利息收入 | 0.06 | 0.12 | 0.16 | 0.18 |
| 投资收益 | 3.58 | 8.83 | 5.67 | 4.94 |
| 公允价值变动收益 | -1.45 | -0.37 | -0.44 | 0.38 |
| 其他业务收入 | 0.22 | 1.03 | 0.99 | 0.80 |
| 营业支出 | -0.53 | 10.57 | 5.00 | 5.07 |
| 提取信用增进业务准备金 | -1.07 | 6.12 | 1.24 | 2.31 |
| 利息支出 | 0.03 | 0.74 | 1.15 | 1.25 |
| 税金及附加 | 0.04 | 0.29 | 0.27 | 0.26 |
| 业务及管理费 | 0.27 | 1.70 | 1.92 | 1.70 |
| 资产减值损失 | -0.01 | 1.12 | -0.01 | -0.65 |
| 其他业务成本 | 0.21 | 0.60 | 0.41 | 0.20 |
| 营业利润 | 4.85 | 6.55 | 8.51 | 8.38 |
| 利润总额 | 4.85 | 6.55 | 8.51 | 8.38 |
| 所得税费用 | 1.21 | 1.31 | 1.90 | 2.04 |
| 净利润 | 3.64 | 5.24 | 6.61 | 6.33 |
| 现金流类 | | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -0.30 | 3.25 | 3.90 | 3.95 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 9.55 | -7.92 | -8.63 | 13.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -9.65 | 5.51 | 3.96 | -20.02 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 0.50 | 0.90 | 0.06 | 0.83 |
| 主要财务指标 | | | | |
| 增信责任余额 | - | 913.12 | 960.50 | 1,068.79 |
| 风险准备金 | 22.65 | 23.72 | 17.60 | 16.36 |
| 准备金拨备率 | - | 2.60 | 1.83 | 1.53 |
| 累计代偿率 | - | - | 0.37 | 0.40 |
| 总资产净利率 | 2.19 | 3.28 | 4.64 | 4.52 |
| 净资产收益率 | 3.04 | 4.74 | 7.25 | 8.01 |

注：2021年1~3月，总资产收益率和净资产收益率未经年化





附件 4 主要指标的计算公式

| 指标名称 | 计算公式 |
|------------------------|--|
| 毛利率 (%) | $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$ |
| EBIT | 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 |
| EBITDA | EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) |
| EBITDA 利润率 (%) | EBITDA / 营业收入 $\times 100\%$ |
| 总资产报酬率 (%) | EBIT / 年末资产总额 $\times 100\%$ |
| 净资产收益率 (%) | 净利润 / 年末净资产 $\times 100\%$ |
| 现金回笼率 (%) | 销售商品及提供劳务收到的现金 / 营业收入 $\times 100\%$ |
| 资产负债率 (%) | 负债总额 / 资产总额 $\times 100\%$ |
| 债务资本比率 (%) | 总有息债务 / (总有息债务 + 所有者权益) $\times 100\%$ |
| 总有息债务 | 短期有息债务 + 长期有息债务 |
| 短期有息债务 | 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项) |
| 长期有息债务 | 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项) |
| 担保比率 (%) | 担保余额 / 所有者权益 $\times 100\%$ |
| 经营性净现金流 / 流动负债 (%) | 经营性现金流量净额 / [(期初流动负债 + 期末流动负债) / 2] $\times 100\%$ |
| 经营性净现金流 / 总负债 (%) | 经营性现金流量净额 / [(期初负债总额 + 期末负债总额) / 2] $\times 100\%$ |
| 存货周转天数 ²² | 360 / (营业成本 / 年初末平均存货) |
| 应收账款周转天数 ²³ | 360 / (营业收入 / 年初末平均应收账款) |
| 流动比率 | 流动资产 / 流动负债 |
| 速动比率 | (流动资产 - 存货) / 流动负债 |
| 现金比率 (%) | (货币资金 + 交易性金融资产) / 流动负债 $\times 100\%$ |
| 扣非净利润 | 净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出) |
| 可变现资产 | 总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产 |
| EBIT 利息保障倍数 (倍) | EBIT / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) |
| 经营性净现金流利息保障倍数 (倍) | 经营性现金流量净额 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) |

²² 一季度取 90 天。

²³ 一季度取 90 天。



附件 5 担保公司主要指标计算公式

| 指标名称 | 计算公式 |
|--------------|---|
| 担保风险准备金 | 担保赔偿准备金+未到期责任准备金+一般风险准备 |
| 准备金拨备率 | 担保风险准备金/担保责任余额×100% |
| 融资担保责任余额放大倍数 | 融资担保责任余额/（非合并口径净资产-对其他融资担保和再担保的股权投资） |
| 累计担保代偿率 | 累计担保代偿额/累计已解除担保额×100% |
| 累计代偿回收率 | 累计代偿回收额/累计代偿额 |
| 单一最大客户集中度 | 单一最大客户融资担保责任余额/（净资产（非合并口径）-对其他融资担保和再担保公司的股权投资）×100% |
| 前十大客户集中度 | 前十大客户融资担保责任余额/（净资产（非合并口径）-对其他融资担保和再担保公司的股权投资）×100% |
| 总资产收益率 | 当期净利润×2/（期初总资产+期末总资产）×100% |
| 净资产收益率 | 当期净利润×2/（期初净资产+期末净资产）×100% |



附件 6 信用等级符号和定义

6-1 一般主体评级信用等级符号及定义

| 信用等级 | 定义 | |
|------|---------------------------------|----------------------------|
| 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，有较高违约风险。 | |
| 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。 | |
| 展望 | 正面 | 存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。 |
| | 稳定 | 信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。 |
| | 负面 | 存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。 |

注：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。

6-2 中长期债项信用等级符号及定义

| 信用等级 | 定义 |
|------|---------------------------------|
| 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，有较高违约风险。 |
| 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。 |

注：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。



6-3 担保能力信用等级符号及定义

| 信用等级 | 定义 |
|------|---|
| AAA | 代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强，风险最小。 |
| AA | 代偿能力很强，绩效管理和风险管理能力很强，风险很小。 |
| A | 代偿能力较强，绩效管理和风险管理能力较强，尽管有时会受经营环境和其他内外部条件变化的影响，但是风险小。 |
| BBB | 有一定的代偿能力，绩效管理和风险管理能力一般，易受经营环境和其他内外部条件变化的影响，风险较小。 |
| BB | 代偿能力较弱，绩效管理和风险管理能力较弱，有一定风险。 |
| B | 代偿能力较差，绩效管理和风险管理能力弱，有较大风险。 |
| CCC | 代偿能力很差，在经营、管理、抵御风险等方面存在问题，有很大风险。 |
| CC | 代偿能力极差，在经营、管理、抵御风险等方面有严重问题，风险极大。 |
| C | 濒临破产，没有代偿债务能力。 |

注：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。