

南京新港开发有限公司

2026 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2026〕4894号

联合资信评估股份有限公司通过对南京新港开发有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持南京新港开发有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“16南港07”的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二六年六月二十六日

声 明

一、本报告是联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受南京新港开发有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，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、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



南京新港开发有限公司 2026 年跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
南京新港开发有限公司	AA+/稳定	AA+/稳定	2026/06/26
16 南港 07	AA+/稳定	AA+/稳定	

评级观点

跟踪期内，南京新港开发有限公司（以下简称“公司”）仍是南京市重要的基础设施建设主体之一，主要承担南京经济技术开发区（以下简称“南京经开区”）内园区开发建设及投资运营职能，业务保持一定的区域专营优势。经营方面，2025 年，公司营业总收入同比小幅下降，其中房地产开发销售收入规模大幅增长，园区开发收入大幅缩减。公司计划逐步退出房地产开发业务，跟踪期内无新开工项目，未来实现收入主要来自存量项目逐步完工结转，需关注在手项目去化进度及存货减值风险，同时在建项目待投入资金规模仍较大；公司未结转的基础设施项目投入规模较大，在建项目投资压力不大；市政基础设施承建（含工程施工）业务新签合同额大幅增长，园区管理及服务业务整体保持稳定运行；药品销售业务毛利率水平保持较高水平，为公司营业利润重要来源。财务方面，公司资产仍以流动资产为主，应收类款项和存货占比仍高，应收类款项对资金形成一定占用，存货中房地产项目投入规模较大，需关注去化进度及减值风险；长期股权投资规模较大，投资收益对盈利形成有效支撑。公司所有者权益中少数股东权益占比较高，结构稳定性一般；短期债务占比较高，整体债务负担尚可，但面临较大的债务集中兑付压力；利润总额由负转正，非经常性损益对利润总额影响大；偿债指标整体表现强，间接融资渠道畅通；对外担保规模较大，集中度高，且尚有较大规模的担保代偿义务未履行，仍存在较大的或有负债风险；公司所持子公司部分股权被司法冻结，需对上述事项进展保持关注。

个体调整：无。

外部支持调整：作为江苏省省会，南京是长江三角洲特大城市和辐射带动中西部地区发展的重要门户城市，产业优势明显。公司承担南京经开区内园区开发建设及投资运营职能，在服务区域产业发展及转型升级方面贡献较大，持续在政府补助等方面获得有力的外部支持。

评级展望

依托南京市和南京经开区良好的产业基础，公司有望继续享受良好的外部经营环境，公司后续仍将在区域发展中发挥重要作用，经营地位稳固，有望持续获得政府的有力支持，公司信用状况有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司展业区域大幅拓展，职能定位明显提升。

可能引致评级下调的敏感性因素：公司偿债指标表现恶化，发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持程度减弱。

优势

- **公司外部发展环境良好。**南京市系江苏省省会，产业优势明显，2025 年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入同比保持增长，收入质量良好。南京经开区为国家级经济技术开发区，随着栖霞区、南京经开区和仙林大学城三区融合进程推进，南京经开区将进一步承接产业与创新资源外溢，实现产业链集聚与跨区域协作效能提升。
- **公司业务保持一定的区域专营优势，业务结构较为多元化。**公司承担南京经开区内园区开发建设及投资运营职能，业务涉及房地产开发、市政基础设施承建、委托代建、园区管理及服务和药品销售等，业务结构较为多元化，整体竞争力和抗风险能力强。
- **跟踪期内，公司继续获得外部支持。**作为南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，公司在政府补助等方面继续获得外部支持。2023—2025 年，公司分别收到政府补助 0.51 亿元、761.61 万元和 595.06 万元。

关注

- **公司未来房地产业务实现收入实现主要来自存量项目逐步完工结转，需关注在手项目去化情况及存货减值风险。**2025 年，公司对存在减值迹象的房地产项目计提存货减值准备 6.39 亿元；当期房地产项目新开工面积为 0，未来收入实现主要来自存量项目

逐步完工结转，截至 2025 年底存货中房产项目账面余额为 104.56 亿元，在建项目尚需投资 43.94 亿元，未来去化情况和存货减值风险有待关注。

- **资产流动性一般。**截至 2025 年底，公司资产中应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货合计占比 56.64%，应收类款项对资金形成一定占用；存货中房地产项目投入规模较大。整体看，公司资产流动性一般。
- **公司尚有较大规模担保代偿义务未履行，所持部分上市公司股权仍处于冻结状态。**根据广东省深圳市中级人民法院做出的终审判决，季昌群、公司因对南京建工产业集团有限公司担保事项承担连带责任，承担代偿本息及相关费用金额合计 15.89 亿元；公司于 2025 年 3 月与平安信托有限责任公司签署《执行和解协议》，并于当月支付 7.07 亿元款项，截至报告出具日，剩余款项尚未支付。基于上述事项，公司 2025 年度财务报表审计报告被出具带强调事项段的无保留意见。公司持有的南京高科股份有限公司部分股权仍处于冻结状态，被冻结数量为 141193607 股，占公司所持股份比例为 23.49%，占南京高科总股本比例为 8.16%。

本次评级使用的评级方法、模型及结果

评级方法与模型 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型（V4.1.202605）

债项评级方法 债项评级基本方法（V3.0.202207）

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	结果档次
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	F2	现金流	资产质量	3
			盈利能力	2
			现金流量	2
		资本结构	2	
		偿债能力	2	
指示评级				aa
个体调整因素：				--
个体信用等级				aa
外部支持调整因素：政府支持				+1
模型级别				AA+

个体信用状况和外部支持调整变动说明：因联合资信于2026年5月对《城市基础设施投资企业信用评级方法与模型》《外部支持评估方法》进行修订，本次评级适用最新评级方法。

其他说明：受评对象的信用等级由联合资信信用评级委员会最终确定。

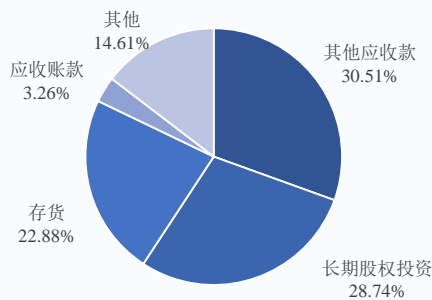
公司主要财务数据

合并口径				
项目	2023年	2024年	2025年	2026年3月
现金类资产（亿元）	44.15	30.85	32.98	30.15
资产总额（亿元）	708.98	710.56	715.78	718.68
所有者权益（亿元）	290.25	289.45	281.59	287.35
短期债务（亿元）	180.68	139.62	121.00	118.70
长期债务（亿元）	136.19	149.83	184.51	184.39
全部债务（亿元）	316.87	289.45	305.50	303.09
营业总收入（亿元）	73.92	45.09	44.13	7.28
利润总额（亿元）	11.07	-1.43	15.55	5.39
EBITDA（亿元）	22.61	8.69	26.37	--
经营性净现金流（亿元）	-7.37	9.99	20.68	5.93
净资产收益率（%）	4.40	-0.12	5.61	--
资产负债率（%）	59.06	59.26	60.66	60.02
全部债务资本化比率（%）	52.19	50.00	52.04	51.33
现金短期债务比（倍）	0.24	0.22	0.27	0.25
EBITDA 利息倍数（倍）	1.86	0.80	2.23	--
公司本部口径				
项目	2023年	2024年	2025年	2026年3月
资产总额（亿元）	317.63	312.15	299.24	296.54
所有者权益（亿元）	104.65	89.51	80.05	79.41
全部债务（亿元）	175.29	152.53	152.31	150.42
营业总收入（亿元）	25.62	24.34	9.40	1.13
利润总额（亿元）	-0.80	-15.00	0.51	-0.64
资产负债率（%）	67.05	71.32	73.25	73.22
全部债务资本化比率（%）	62.62	63.02	65.55	65.45
现金短期债务比（倍）	0.003	0.003	0.02	0.003

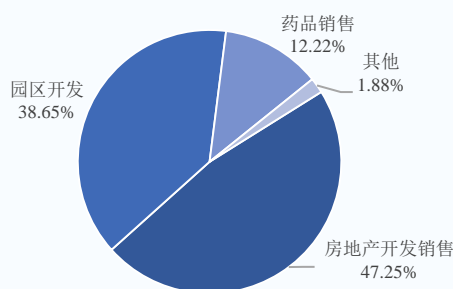
注：1. 2023—2025年财务数据取自当年审计报告；2. 本报告合并口径已将其他流动负债中有息部分计入短期债务核算；3. 本报告部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；4. 除特别说明外，均指人民币

资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

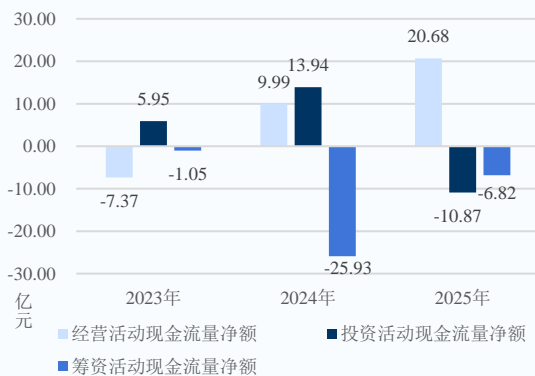
2025 年底公司资产构成



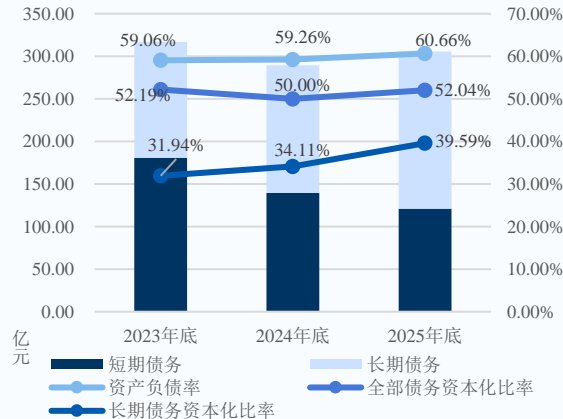
2025 年公司营业总收入构成



2023—2025 年公司现金流情况



2023—2025 年末公司债务情况



跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
16 南港 07	5.00 亿元	5.00 亿元	2026/10/17	--

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券
 资料来源：联合资信整理

评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
16 南港 07	AA+/稳定	AA+/稳定	2025/06/25	杨晓薇 杨 柳	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型(打分表)V4.0.202208	阅读全文
16 南港 07	AA+/稳定	AA+/稳定	2020/06/18	张 蔚 倪 昕	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
16 南港 07	AA+/发展中	AA+/发展中	2019/11/07	张 蔚 倪 昕	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
16 南港 07	AA+/列入信用评级观察名单	AA+/列入信用评级观察名单	2019/06/21	张 蔚 崔 莹	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
16 南港 07	AA+/稳定	AA+/稳定	2016/09/22	钟月光 周 鑫	工商企业信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型无版本号
 资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：杨晓薇 yangxw@lhratings.com

项目组成员：杨 柳 yangliu@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.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）



一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于南京新港开发有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股权结构和实际控制人未发生变化。截至 2026 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 89.64 亿元，南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司（以下简称“南京国资集团”）和南京紫金资产管理有限公司持股比例分别为 97.33% 和 2.67%，实际控制人仍为南京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“南京市国资委”）。

公司是南京市重要的基础设施投资建设主体之一，主要承担南京经济技术开发区（以下简称“南京经开区”）内园区开发建设及投资运营职能，主营业务涵盖房地产开发、园区开发、医药销售等板块。

截至 2026 年 3 月底，公司本部内设计划财务部、规划建设部和投资审计部等职能部门；同期末，公司纳入合并范围内一级子公司共 4 家。

截至 2025 年底，公司合并资产总额 715.78 亿元，所有者权益 281.59 亿元（含少数股东权益 138.55 亿元）；2025 年，公司实现营业总收入 44.13 亿元，利润总额 15.55 亿元。

截至 2026 年 3 月底，公司合并资产总额 718.68 亿元，所有者权益 287.35 亿元（含少数股东权益 142.89 亿元）；2026 年 1—3 月，公司实现营业总收入 7.28 亿元，利润总额 5.39 亿元。

公司注册地址：南京经济技术开发区新港大道 100 号；法定代表人：赵艳梅。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券情况见图表 1。跟踪期内，公司已按期支付“16 南港 07”利息，过往付息情况良好。截至 2026 年 3 月底，“16 南港 07”募集资金已按照指定用途使用完毕。

图表 1 • 截至报告出具日公司由联合资信评级的存续债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限
16 南港 07	5.00	5.00	2016/10/17	10 年

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

2026 年一季度，宏观政策认真落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进、提质增效，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度。财政收入稳步修复，支出强度显著提升、进度加快，政府债券发行节奏显著前置。货币政策延续“适度宽松”基调，1 月 15 日推出结构性降息、再贷款额度扩容等八项举措。政策继续着力扩大内需，稳妥应对中东冲突带来的能源化工供给冲击。

2026 年是“十五五”规划开局之年，面对地缘冲突加剧、全球供应链成本攀升以及国内结构调整阵痛等多重压力，宏观政策坚持稳中求进、靠前发力，推动经济实现超预期开局。整体来看，一季度经济呈现“生产供给增长加快、市场需求继续改善”的良好态势，但需求端结构分化明显：出口在外需回暖与“抢出口”效应共振下保持两位数高增长，固定投资在基建的拉动下实现由负转正，而消费修复斜率相对平缓，“供强需弱”矛盾仍存。信用方面，一季度社融增量同比少增，企业债券净融资成为主要支撑。宏观杠杆率继续温和上行，名义 GDP 增长回升部分缓解被动升压。工企利润高位增长，“量价利”齐升下结构性隐忧仍存。银行资产质量总体稳定，消费贷不良生成压力上升。信用利差低位震荡，流动性宽松驱动中低等级利差压缩。

展望后续，4 月政治局会议肯定“起步有力”，但指出“持续稳中向好的基础还需进一步巩固”，政策重心更重效能。财政加快资金落地并推动支出向“投资于人”转型，货币保持适度宽松并引导资金向科创、绿色、消费倾斜，合力巩固回升向好态势。“六张网”建设首次在政治局会议层面明确。外部挑战仍是经济运行面临的最大变量：中东冲突引发的能源价格上行风险正在逐步传

导，油价上涨带来的通胀压力、贸易成本上升和需求收缩，可能在二季度开始更充分地显现。内部方面，“供强需弱”格局尚未根本扭转，房地产市场的深度调整仍在持续，居民消费信心修复尚需时日，而基建投资在“十五五”开局项目储备支撑下有望维持较高增速，成为短期内稳增长的核心抓手。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察季报（2026年3月）》](#)。

五、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业的发展与监管政策密切相关，同时城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松，整体呈现收紧态势。2025年以来，一揽子化债政策深入推进，政策上以“控增化存、促发展”为核心，地方政府化债效果显现，城投企业全部债务增速持续放缓且低于社融增速水平，综合融资成本延续下行，融资结构持续改善，城投企业流动性风险得以缓释；债务风险管控机制不断完善，对城投企业债务风险管理更加全面，政策引导城投企业逐步化解经营性债务风险，并驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2026年，城投企业的发展仍将围绕化债与发展两大主题，积极财政政策基调将延续，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时一揽子化债政策及增量措施的持续实施，有助于进一步缓释城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业债务的区域分化与结构性压力依然突出，经营性债务本息偿付压力及化解措施有待关注；政策导向下城投转型进程提速，需关注其转型过程中面临的市场化风险以及政企关系的演变。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2026年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2 区域环境分析

南京市是长江三角洲特大城市和辐射带动中西部地区发展的重要门户城市、首批国家历史文化名城和全国重点风景旅游城市，产业优势明显。2025年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入同比保持增长，收入质量良好。南京经开区为国家级经济技术开发区，产业发展基础较好，随着栖霞区、南京经开区和仙林大学城三区融合进程推进，南京经开区将进一步承接产业与创新资源外溢，实现产业链集聚与跨区域协作效能提升。整体看，公司外部发展环境良好。

南京市

南京市是江苏省省会，是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽，是长江三角洲特大城市和辐射带动中西部地区发展的重要门户城市、首批国家历史文化名城和全国重点风景旅游城市。截至2025年底，南京市总面积6587.04平方千米，下辖11个市辖区（玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、浦口区、栖霞区、雨花台区、江宁区、六合区、溧水区、高淳区），拥有1个国家级新区南京江北新区。同期末，南京市常住人口963.85万人，比上年末增加6.15万人，其中城镇人口843.37万人，常住人口城镇化率为87.5%。

南京市产业发展战略清晰，明确了“电子信息、汽车、石化、钢铁”四大传统优势支柱产业方向，关注“新能源汽车、智能制造装备、集成电路、生物医药、新型材料、航空航天”六大战略性新兴产业以及“新一代人工智能、第三代半导体、基因与细胞、元宇宙、未来网络与先进通信、储能与氢能”六个未来产业新赛道。根据《南京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，南京市将继续深化产业强市建设，大力发展新质生产力，加快构建以先进制造业为骨干、现代服务业为支撑，具有南京显著特色优势的现代化产业体系。

依托良好的产业基础，2025年，南京市地区生产总值同比保持增长，增速较上年有所提升。南京市以第三产业为主导。2025年，南京市固定资产投资同比下降4.9%，分领域看，制造业投资同比增长9.5%；基础设施投资同比增长3.2%；房地产开发投资同比下降13.1%。全年商品房销售面积851.62万平方米，比上年下降8.4%。2025年，南京市一般公共预算收入和税收收入占一般公共预算收入比重均小幅增长，收入质量良好；财政自给能力很强；政府性基金收入受土地市场成交影响有所下降。截至2025年底，南京市地方政府债务余额4454.0亿元。南京市金融资源丰富，产业“供血”能力非常强，金融机构本外币存贷款余额非常高，2025年末分别为6.57万亿元和6.32万亿元。

图表 2 • 南京市主要经济和财力指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年
GDP (亿元)	17421.4	18500.8	19428.8
GDP 增速 (%)	4.6	4.5	5.2
固定资产投资增速 (%)	-1.9	-17.1	-4.9
三产结构	1.8:34.0:64.2	1.8:31.5:66.7	1.7:30.2:68.0
人均 GDP (万元)	18.3	19.3	20.2
一般公共预算收入 (亿元)	1620.0	1596.0	1620.9
一般公共预算收入增速 (%)	4.0	-1.5	1.6
税收收入占一般公共预算收入比重 (%)	84.4	80.9	81.7
财政自给率 (%)	88.1	93.6	95.1
政府性基金收入 (亿元)	1254.3	937.6	886.4
地方政府债务余额 (亿元)	3070.0	3661.6	4454.0

资料来源：联合资信根据公开资料整理

南京经开区

南京经开区位于南京市栖霞区，成立于 1992 年，2002 年升级为国家级经济技术开发区，集聚各类企业 6500 多家，其中外资企业 395 家、百亿级企业 6 家、世界 500 强投资企业 92 家。南京经开区成立以来在经济建设、产业发展、科技创新等方面积累了较好的基础，形成了 1100 亿元的光电显示、1000 亿元的能源新材料和 600 亿元的新能源汽车、500 亿元的高端装备、200 亿元的生物医药以及超 150 亿元的人工智能等未来产业组成的“2+3+1”主导产业体系，土地集约利用率位居全省 55 个国家级工业主导型开发区首位。2024 年¹，经开区实现地区生产总值 1384.8 亿元，一般公共预算收入 104.8 亿元，规模以上工业总产值 3281.7 亿元，全社会固定资产投资 138.7 亿元，其中工业固定资产投资 44.6 亿元，外贸进出口 752.7 亿元，其中出口 420.8 亿元，实际利用外资 2.4 亿美元。

2025 年 11 月，栖霞区、南京经开区与仙林大学城召开“深度融合、一体发展”动员部署会，三区协同进入全面实施阶段，其主要目标是实现从物理整合向机制融合转变，构建统一领导、权责清晰、分工协作的区域治理体系。在此框架下，南京经开区定位为区域经济建设的主战场，聚焦产业发展、项目推进、企业服务和科技创新，剥离社会事务管理职能。未来，南京经开区将在栖霞行政区统筹保障和仙林大学城创新策源的支持下，进一步承接产业与创新资源外溢，提升产业链集聚与跨区域协作效能。

六、跟踪期主要变化

(一) 基础素质

1 企业地位

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，仍是南京市重要的基础设施建设主体之一，主要承担南京经开区内园区开发建设及投资运营职能，业务结构较为多元化，整体竞争力和抗风险能力强。

跟踪期内，公司职能定位未发生变化。除公司以外，南京经开区开发建设主体还包括南京新港东区建设发展有限公司（以下简称“东区公司”）。东区公司成立于 2009 年，由南京市人民政府（以下简称“南京市政府”）授权南京市国资委出资设立，其业务主要集中于南京经开区东区片区，体量相对较小，业务类型较为单一，在基础设施建设业务方面与公司存在一定交叉。截至 2025 年末，公司账面未结转存量基础设施项目投入规模较大，未来收入保障较好，在建项目投资压力不大，同时拥有房地产开发销售、药品销售等市场化经营板块，业务结构较为多元化。总体看，公司整体竞争力和抗风险能力强。

¹ 公开渠道未获取 2025 年度最新数据。

3 信用记录

跟踪期内，公司本部及重要子公司本部未新增不良或关注信贷信息记录，联合资信未发现公司本部和重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：91320192608964318G），截至2026年6月24日，公司本部无未结清的不良或关注类信贷信息记录，已结清贷款中有4笔关注类贷款，主要系银行对于政府投融资平台认定原因列入关注类，公司均已于到期日前或到期日还清，为正常还款，公司无实际贷款逾期情况。

根据公司提供的《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：91320192134917922L），截至2026年5月19日，子公司南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”，证券代码：600064.SH）本部无已结清和未结清的不良或关注类信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

根据公司本部及南京高科本部过往在债券市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司本部及南京高科本部存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被严重行政处罚的行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司治理结构、内部管理制度和高级管理人员等方面均未发生重大变化。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2025年，公司营业总收入同比小幅下降，其中房地产开发销售收入同比大幅增长，园区开发收入大幅缩减。同期，公司综合毛利率有所提升。

2025年，公司营业总收入同比小幅下降2.14%；其中房地产开发销售业务收入和占比均大幅提升，主要系商品房项目结转规模增长所致；受托代建收入大幅下降，系结转项目减少所致；市政基础设施承建（含工程施工）同比下降44.75%，主要是施工总承包业务结转规模下降所致；园区管理及服务收入规模同比变动不大。2025年，南京高科转让部分所持土地使用权，确认少量土地成片开发转让收入。

毛利率方面，公司房地产开发销售业务毛利率同比下降6.14个百分点，系本年结转项的商品房项目毛利率降低所致；受托代建业务和市政基础设施承建（含工程施工）业务毛利率同比变动不大；药品销售业务毛利率水平仍保持较高水平。受收入构成和各业务板块毛利率变动综合影响，2025年，公司综合毛利率同比提升5.95个百分点。

图表3·公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2024年			2025年		
	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）
房地产开发销售	5.57	12.36	22.59	20.85	47.24	16.45
园区开发	36.08	80.01	10.33	17.06	38.65	15.40
—受托代建	24.54	54.43	7.50	8.97	20.32	7.96
—市政基础设施承建（含工程施工）	8.08	17.92	8.50	4.46	10.12	8.91
—园区管理及服务	3.46	7.67	34.70	2.98	6.76	37.71
—土地成片开发转让	0.00	0.00	--	0.64	1.46	60.81
药品销售	2.64	5.86	44.54	5.39	12.22	47.78
其他	0.80	1.76	55.29	0.83	1.88	54.77
合计	45.09	100.00	14.64	44.13	100.00	20.59

注：其他业务包括物流仓储、服务及其他业务；“--”代表指标不适用
 资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

(1) 房地产开发销售

跟踪期内，公司房地产项目销售面积和销售金额同比大幅增长，在建项目待投入资金规模仍较大；公司计划逐步退出房地产开发业务，跟踪期内无新开工项目，未来实现收入主要来自存量项目逐步完工结转，需关注在手项目去化进度及存货减值风险。

公司房地产开发销售业务仍主要由南京高科的子公司南京高科置业有限公司（以下简称“高科置业”）负责，高科置业具备房地产开发一级资质，开发项目以中高端商品住宅为主，均位于南京市内，开发种类以商品房、经济适用房和商业地产三类为主。

跟踪期内，南京高科结合地产行业市场特征，通过加大营销力度、以价换量、房票安置等措施，推动存量地产项目去化，当期销售面积、销售金额、业务收入同比均实现大幅增长。2025年，公司房地产业务收入同比增长274.09%，结转面积为10.85万平方米，以房地产项目为主；当期新开工面积为0，竣工面积同比减少37.50%；合同销售面积和合同销售金额同比分别增长347.59%和119.35%。截至2025年末，南京高科合同负债中待结转的预售房款为11.39亿元。

图表4·南京高科房地产开发销售业务经营情况

项目	2024年	2025年
开工面积（万平方米）	5.16	0.00
竣工面积（万平方米）	13.12	8.20
合同销售面积	1.87	8.37
其中：商品房项目	1.83	5.73
经济适用房项目	0.04	2.64
合同销售金额（亿元）	6.20	13.60
其中：商品房、车位等项目	6.19	12.60
经济适用房项目	0.01	1.00

资料来源：南京高科2025年年报

2025年，基于谨慎性原则，南京高科对存在减值迹象的项目计提资产减值损失，共计提减值准备6.39亿元，较上年计提规模（7.74亿元）小幅减少，对公司营业利润造成一定侵蚀。截至2025年底，南京高科存货中房产项目账面余额为104.56亿元（其中开发成本66.12亿元、开发产品36.11亿元），累计计提跌价准备15.26亿元，账面价值89.31亿元。在建项目方面，2025年底，南京高科在建房地产项目共5个，尚需投资43.94亿元，待投资规模仍较大。同期末，南京高科在售的商品房项目共7个（含图表5中5个在建项目和2个已竣工项目），可供出售面积合计43.00万平方米，累计已售面积14.57万平方米，整体去化率33.82%，去化进度一般。

图表5·截至2025年底南京高科在建商品房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	经营业态	开工时间	预计竣工时间	总建筑面积	总投资额	已投资	可售面积	已售面积
紫星堂	商品房	2023年	分期开发，分期竣工	7.72	25.00	19.34	5.45	0.37
江悦堂及燕栖渡	商品房/商业	2023年	分期开发，分期竣工	14.96	36.00	23.36	6.95	0.43
荣境东院	商品房	2023年	分期开发，分期竣工	9.43	26.00	15.09	6.57	0.32
紫尧星院	商品房	2021年	分期开发，分期竣工	15.46	32.00	30.13	10.73	0.47
紫麟景院暨时代广场	商品房/商办/公寓	2022年	分期开发，分期竣工	21.62	29.00	16.14	5.95	3.57
合计	--	--	--	69.19	148.00	104.06	35.65	5.16

资料来源：南京高科2025年年报

(2) 园区开发业务

2025年，公司园区开发业务收入同比大幅下降。公司未结转的基础设施项目投入规模较大，在建项目投资压力不大；市政基础设施承建（含工程施工）业务新签合同额大幅增长，园区管理及服务业务整体保持稳定运行。

公司园区开发业务主要包括市政基础设施承建（含工程施工）、委托代建业务、园区管理及服务等业务。跟踪期内，运营主体和业务模式均未发生重大变化。

委托代建

跟踪期内，公司本部仍负责南京经开区范围内的项目建设以及部分管理工作，子公司南京龙潭物流基地开发有限公司（以下简称“龙潭物流”）仍主要负责南京经开区内龙潭物流基地（市级开发区）的基础设施建设及部分管理工作。在受托履行建设管理职能过程中，公司本部按成本加成 6.00% 确认收入，相关成本和收益均由南京经济技术开发区管理委员会（以下简称“南京经开区管委会”）承担；龙潭物流按成本加成 3.00% 确认收入，相关成本和收益均由南京龙潭物流基地管理委员会（以下简称“龙潭管委会”）承担。2025 年，公司确认委托代建业务收入 8.97 亿元，均为公司本部实现，当期收到回款金额为 8.97 亿元。

截至 2025 年底，公司在建基础设施项目总投资 7.21 亿元，累计已投资 4.20 亿元，投资压力不大；无重大拟建基础设施项目；同期末公司存货中待结转的委托代建项目投入规模为 70.61 亿元。整体看，公司未结转的基础设施项目投入规模较大，未来收入保障较好。

市政基础设施承建（含工程施工）

公司市政基础设施承建（含工程施工）业务主要由南京高科子公司南京高科建设发展有限公司（以下简称“高科建设”）负责。截至 2025 年底，高科建设具有房建施工总承包一级、市政总承包二级、房建及市政监理甲级等多项资质。跟踪期内，高科建设仍采用市场化运营模式，在承包方式上一般采用总包，对于重大项目涉及到专业施工的部分则会采用分包。高科建设通过招投标取得项目，根据签订的合同组织施工，在每个季度末，与甲方就项目进度进行确认，并按工程进度确认收入，结转相应的施工成本，甲方根据项目进度支付工程款。2025 年，高科建设新签合同总额 17.36 亿元，同比大幅增长；当期完成产值 6.60 亿元，截至 2025 年末在手未完成合同金额为 20.05 亿元，未来业务持续性良好。

截至 2025 年底，高科建设主要在建市政基础设施项目包括麒麟科技创新园二期经济适用房 G 地块项目 G3、G4 地块工程总承包、南京市下关粮食仓库、栖霞区红枫片区保障性住房三期项目二标段等项目，计划总投资 49.18 亿元，已累计投资 26.98 亿元，未来面临一定投资压力。

园区管理及服务业务

公司园区管理及服务业务运营主体为南京高科，业务区域范围最初主要集中于南京经开区起步区，此后，根据宁政复〔2007〕67 号文件，南京市人民政府同意由南京经开区托管仙林大学城高科技产业园、栖霞经济开发区、栖霞区三江口工业园，三个园区合计开发面积达 100 平方公里。跟踪期内，公司仍主要通过向园区企业提供房屋出租、绿化养护、物业管理等服务取得收入，业务整体稳定运行。

（3）药品销售业务

公司药品销售业务毛利率水平保持较高水平，为公司营业利润重要来源。

2024 年 6 月，南京高科从南京中钰高科一期健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）中退伙，以实物分配的方式直接持有了江苏晨牌药业集团股份有限公司（以下简称“晨牌药业”）2358.63 万股股份，占其总股本的 42.88%，成为晨牌药业第一大股东²，同时派驻管理团队主导晨牌药业经营管理工作。自 2024 年 6 月 24 日起，南京高科将晨牌药业纳入合并财务报表范围。

晨牌药业成立于 1996 年，注册地为江苏省南通市海门区，是一家以化学药和中成药为主的现代化制药企业，注册资本 0.55 亿元。截至 2025 年底，晨牌药业持有药品批文 80 个，国家授权专利证书 22 项，其中发明专利 6 项，是国家级高新技术企业、江苏省“专精特新中小企业”，主要产品有伏格列波糖分散片、泛昔洛韦分散片、大黄颗粒、夏枯草颗粒等 27 个品种，在职职工 246 人。截至 2025 年底，晨牌药业资产总额为 7.63 亿元，所有者权益总额为 5.74 亿元。2025 年，晨牌药业实现药品销售收入 5.39 亿元，毛利率 47.78%，较上年小幅上升，仍保持较高水平。

2 未来发展

公司未来将利用三区协同优势，加强地方产业联动，提升自身市场竞争力，同时拓展项目代建、施工总承包业务，盘活在手经营性资产，提升存量资产收益。

未来，公司将利用三区协同优势，巩固提升南京经开区的体制机制优势，推动栖霞地区一体化发展，对接仙林大学城科教人才优势和栖霞区行政配套服务，参与宁镇扬一体化发展和南京都市圈打造，提高专业资质和技术水平的同时，利用地方产业联动

² 根据公开信息查询，截至 2026 年 6 月 24 日，晨牌药业股东变更尚未完成工商变更登记。

与产投互动，持续提升自身市场竞争力。房地产业务方面，公司将加快存量房地产项目销售及回款，拓展项目代建、施工总承包业务，盘活存量工业厂房、商业载体等经营性资产，推动业务和管理模式转型，稳步退出房地产开发业务。

（四）财务方面

公司提供了 2025 年合并财务报告，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行审计，并出具了带强调事项段的无保留意见的审计结论。强调事项为公司因担保事项承担连带责任，承担代偿本息及相关费用金额 15.89 亿元，公司已确认预计负债；公司已与平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）签署《执行和解协议》，并于 2025 年 3 月按《执行和解协议》约定支付 7.07 亿元，剩余款项尚未支付，公司按约定计提延迟履约利息 0.44 亿元。

2025 年和 2026 年一季度，公司合并范围内一级子公司未发生变化。截至 2026 年 3 月底，公司合并范围内共有 4 家一级子公司。公司未发生重大的会计政策变更和会计估计变更，财务数据可比性强。

1 主要财务数据变化

（1）资产质量

截至 2025 年底，公司资产总额较上年底变动不大，资产结构仍以流动资产为主；资产中应收类款项和存货占比仍高，应收类款项对资金形成一定占用；存货中房地产项目投入规模较大，需关注变现进度及减值风险；长期股权投资规模较大，投资收益对盈利形成有效支撑。整体看，公司资产流动性一般。

截至 2025 年底，公司合并资产总额较上年底变动不大，流动资产占比较上年底有所下降，公司资产结构仍以流动资产为主。

图表 6· 公司资产主要构成情况

科目	2024 年末		2025 年		2026 年 3 月末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	480.64	67.64	460.18	64.29	453.81	63.14
货币资金	17.35	2.44	19.13	2.67	18.54	2.58
应收账款	27.25	3.83	23.30	3.26	20.86	2.90
其他应收款（合计）	210.93	29.69	218.39	30.51	217.23	30.23
存货	188.01	26.46	163.75	22.88	163.50	22.75
非流动资产	229.91	32.36	255.60	35.71	264.88	36.86
其他非流动金融资产	17.39	2.45	14.83	2.07	16.24	2.26
长期股权投资	182.69	25.71	205.74	28.74	213.90	29.76
资产总额	710.56	100.00	715.78	100.00	718.68	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2026年一季度财务报表整理

① 流动资产

截至 2025 年底，公司流动资产较上年底下降 4.26%，主要由其他应收款和存货构成。公司货币资金较上年底增长 10.29%，其中受限资金规模为 0.28 亿元，受限比例很低。公司应收账款较上年底下降 14.49%，主要系应收龙潭管委会款项下降所致。从账龄来看，公司应收账款账龄 1 年以内、1~3 年和 3~4 年的比例分别为 50.32%、16.22%和 30.77%，平均账龄较上年底有所拉长，期末累计计提坏账准备 1.73 亿元；从集中度看，公司应收账款余额前五大欠款方占比为 84.54%，集中度较高。公司其他应收款较上年底增长 3.53%，主要系往来款增长所致；账龄方面，公司其他应收款账龄以 1 年以内、1~2 年和 2~3 年为主，占比分别为 28.70%、29.90%和 33.20%，整体账龄尚可，累计计提坏账准备 7.60 亿元；应收对象主要为南京经开区管委会，对其应收款项占其他应收款账面余额比重为 81.08%，集中度很高。公司存货账面价值较上年底下降 12.90%，主要系南京高科地产项目结转和跌价准备规模增加所致，期末存货中开发成本和开发产品账面余额分别为 139.43 亿元和 37.24 亿元，分别累计计提存货跌价准备 10.90 亿元和 4.28 亿元；2025 年，公司针对存在减值迹象的房地产项目计提存货减值准备 6.39 亿元，期末存货累计计提跌价准备 15.29 亿元，计提比例为 8.52%。整体看，公司存货中房地产项目投入规模较大，未来仍有一定减值风险，去化情况有待关注。

图表 7 • 截至 2025 年底公司应收账款前五名情况

应收对象名称	期末余额（亿元）	占应收账款期末余额的比例（%）
南京经开区管委会	9.90	39.53
龙潭管委会	6.87	27.46
南京新港红枫建设发展有限公司	2.38	9.53
东区公司	1.31	5.23
南京经济技术开发区管理委员会征收办	0.70	2.79
合计	21.16	84.54

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 8 • 截至 2025 年底公司其他应收款前五名情况

应收对象名称	期末余额（亿元）	账龄	占其他应收款期末余额的比例（%）	坏账准备（亿元）
南京经开区管委会	185.19	1 年以内、1~2 年、2~3 年	81.08	0.00
龙潭管委会	10.79	1 年以内、2~3 年、3 年以上	4.78	0.00
东区公司	15.25	1 年以内	6.75	0.42
南京建工产业集团有限公司	4.16	2~3 年	1.84	4.16
南京栖霞沿江发展有限公司	3.72	5 年以上	1.65	0.00
合计	217.11	--	96.10	4.58

注：南京建工产业集团有限公司（以下简称“南京建工”）存在破产重整、债券违约等负面舆情，2023 年公司对南京建工逾期贷款担保代偿 4.16 亿元，公司对其应收的追偿款项已全额计提坏账准备

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

② 非流动资产

截至 2025 年底，公司非流动资产较上年底增长 11.17%，主要由其他非流动金融资产和长期股权投资构成。公司其他非流动金融资产全部为权益工具投资，较上年底下降 14.74%，主要系南京高科对外投资公允价值变动所致；公司其他非流动金融资产主要为南京高科对广州农村商业银行股份有限公司（证券代码：1551.HK）等公司的投资。公司长期股权投资较上年底增长 12.62%，主要系南京高科对南京银行股份有限公司（以下简称“南京银行”）追加投资和权益法下确认投资收益所致；当期公司收到现金股利或利润规模为 6.97 亿元，权益法下确认的投资收益为 19.13 亿元。期末长期股权投资中对南京银行投资账面价值为 181.30 亿元，其余主要为对多只基金的投资。

受限资产方面，截至 2025 年底，公司受限资产情况如下所示。总体看，公司资产受限比例较低。除图表 9 中受限资产外，截至报告出具日，公司所持南京高科部分股份处于冻结状态，被冻结数量为 141193607 股，占公司所持股份比例为 23.49%，占南京高科总股本比例为 8.16%，冻结到期日为 2028 年 11 月 12 日。

图表 9 • 截至 2025 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占资产总额比例（%）	受限原因
货币资金	0.28	0.04	因涉诉被采取财产保全
存货	48.37	6.76	抵押取得银行借款
其他非流动金融资产	0.25	0.03	因涉诉被采取财产保全
合计	48.90	6.83	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2026 年 3 月底，公司资产总额较上年底小幅增长 0.41%，资产结构变动不大。

(2) 资本结构

① 所有者权益

受赎回永续债影响，截至 2025 年底，公司所有者权益较上年底有所下降；所有者权益中少数股东权益占比较高，结构稳定性仍一般。

截至 2025 年底，公司所有者权益较上年底下降 2.72%，其中未分配利润和少数股东权益合计占比 73.51%，占比较高，所有者权益结构稳定性一般。

截至 2025 年底，公司实收资本较上年底无变化，其他权益工具减少至 0，系赎回永续债“23 南京新港 MTN002”所致；资本公积下降主要系南银转债转股后，南京高科享有南京银行的归母净资产份额减少所致；未分配利润较上年底增加 4.88 亿元，系利润留存；其他综合收益较上年底变化不大，主要为其他权益工具投资公允价值变动。

截至 2026 年 3 月底，公司所有者权益较上年底增长 2.05%，结构变动不大。

图表 10· 公司所有者权益主要构成情况

科目	2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	89.64	30.97	89.64	31.83	89.64	31.19
其他权益工具	10.00	3.45	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	-0.49	--	-3.16	--	-3.16	--
其他综合收益	-14.61	--	-15.47	--	-15.40	--
未分配利润	63.57	21.96	68.44	24.31	69.79	24.29
归属于母公司所有者权益合计	151.63	52.39	143.04	50.80	144.45	50.27
少数股东权益	137.82	47.61	138.55	49.20	142.89	49.73
所有者权益合计	289.45	100.00	281.59	100.00	287.35	100.00

注：“--”代表不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务报表整理

② 负债

截至 2025 年底，公司全部债务小幅增长，短期债务占比仍较高，债务期限结构有待优化；公司整体债务负担尚可，面临较大的短期债务集中兑付压力。

截至 2025 年底，公司负债总额较上年底小幅增长 3.11%，其中非流动负债占比有所上升，期末负债结构较为均衡。

公司经营性负债主要体现在其他应付款、合同负债、预计负债和递延所得税负债，其中其他应付款较上年底增长 52.30%，主要系对南京经开区内其他国有企业往来款增长所致；预计负债较上年底下降 39.23%，主要系支付部分担保代偿款项所致。

图表 11· 公司主要负债情况

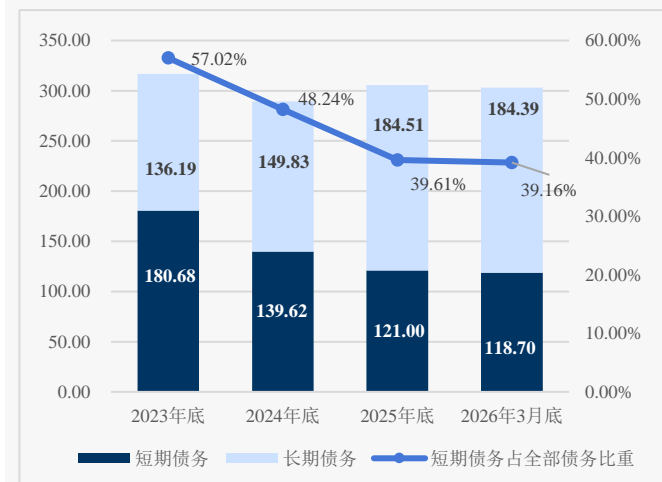
科目	2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	234.53	55.69	221.35	50.98	218.80	50.73
短期借款	52.69	12.51	57.07	13.14	56.59	13.12
应付账款	38.27	9.09	35.64	8.21	34.10	7.91
其他应付款 (合计)	29.75	7.07	45.31	10.44	48.38	11.22
一年内到期的非流动负债	71.80	17.05	52.35	12.06	56.45	13.09
其他流动负债	13.07	3.10	9.86	2.27	6.17	1.43
非流动负债	186.58	44.31	212.85	49.02	212.54	49.27
长期借款	68.20	16.20	124.83	28.75	124.21	28.80
应付债券	81.44	19.34	59.48	13.70	59.98	13.91
预计负债	17.28	4.10	10.50	2.42	10.50	2.43
递延所得税负债	16.90	4.01	15.99	3.68	15.77	3.66
负债总额	421.11	100.00	434.20	100.00	431.34	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务报表整理

全部债务方面，本报告合并口径将其他流动负债带息部分纳入短期债务核算。截至 2025 年底，公司全部债务 305.50 亿元，较上年底增长 5.55%，其中短期债务占比降至 39.61%，仍处于较高水平，债务期限结构有待优化；全部债务中银行借款、债券和其他债务占比分别为 65.12%、33.64%和 1.24%。从债务负担指标来看，截至 2025 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底均有所上升。

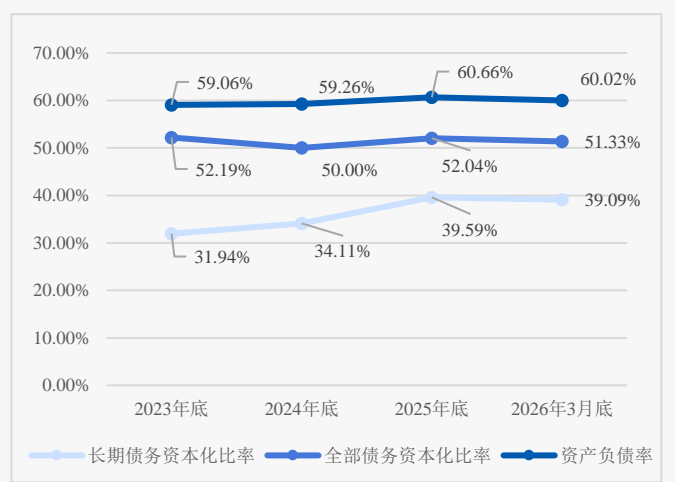
截至 2026 年 3 月底，公司全部债务略有下降，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较上年底小幅下降。整体来看公司债务负担尚可。

图表 12 • 公司债务结构 (亿元)



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务报表及公司提供资料整理

图表 13 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务报表及公司提供资料整理

公司未提供全部债务到期分布情况。截至 2026 年 3 月底，公司将于一年内偿还的有息债务规模为 118.70 亿元，面临较大短期债务集中兑付压力。

(3) 盈利能力

2025 年，公司营业总收入同比小幅下降，营业利润率有所提升，利润总额由负转正，非经常性损益对利润总额影响大。

2025 年，公司营业总收入和营业成本同比分别下降 2.14%和 8.96%，营业利润率同比上升 4.05 个百分点。

期间费用方面，2025 年公司期间费用总额同比有所增长，主要系南京高科地产项目营销费用增加所致，期间费用率³同比上升 4.12 个百分点至 17.55%。

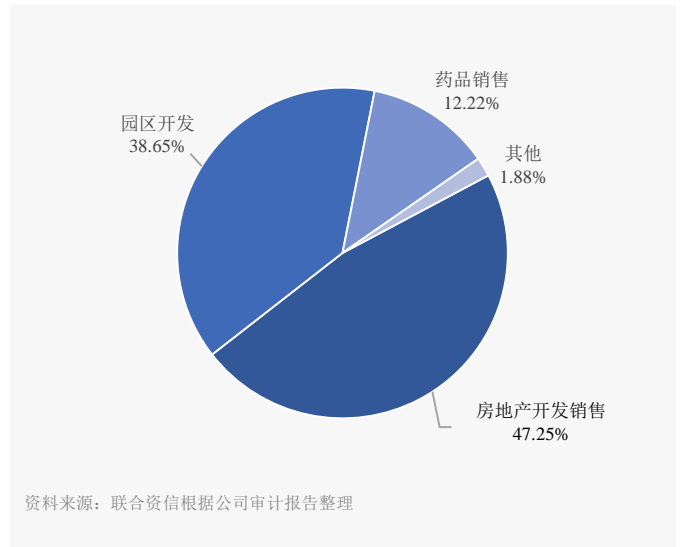
图表 14 • 公司盈利能力情况 (单位: 亿元)

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1—3 月
营业总收入	45.09	44.13	7.28
营业成本	38.49	35.04	5.84
期间费用	6.06	7.74	2.21
资产减值损失	-7.74	-6.39	0.00
信用减值损失	-0.42	-0.92	0.14
投资收益	23.18	20.26	7.18
营业外收入	0.04	4.70	0.00
营业外支出	17.40	0.60	0.01
利润总额	-1.43	15.55	5.39
营业利润率 (%)	14.74	18.79	18.69
总资本收益率 (%)	1.47	4.32	--
净资产收益率 (%)	-0.12	5.61	--

注：2026年1—3月公司营业外收入为33.09万元

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026年一季度财务报表及公司提供资料整理

图表 15 • 2025 年公司营业总收入构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

³ 期间费用率=期间费用/营业总收入*100%

非经常性损益方面，2025年，公司确认资产减值损失6.39亿元，系针对房地产项目计提的存货跌价损失；确认信用减值损失0.92亿元，主要系应收类款项坏账损失；确认投资收益20.26亿元，主要为权益法核算的长期股权投资收益；确认营业外收入4.70亿元，主要系南京高科增持南京银行，将投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值部分计入营业外收入；营业外支出大幅减少，系上年因担保代偿确认较大规模营业外支出所致。2025年，公司实现利润总额为15.55亿元，上述非经常性损益对公司利润总额影响大。

2026年1—3月，公司营业总收入相当于2025年全年的16.51%，实现利润总额5.39亿元。

(4) 现金流

2025年，公司经营活动现金流量保持净流入，收入实现质量仍好；南京高科对外投资支出增长，投资活动现金流量转为净流出；筹资活动现金净流出规模有所收窄。考虑到较大规模的还本付息需求和房地产项目投资支出，公司未来仍存在较大的融资需求。

图表 16 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项 目	2024 年	2025 年	2026 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	125.29	103.61	22.80
经营活动现金流出小计	115.30	82.93	16.87
经营活动现金流量净额	9.99	20.68	5.93
投资活动现金流入小计	16.73	12.54	2.91
投资活动现金流出小计	2.79	23.41	5.04
投资活动现金流量净额	13.94	-10.87	-2.13
筹资活动前现金流量净额	23.93	9.82	3.79
筹资活动现金流入小计	175.87	177.74	21.12
筹资活动现金流出小计	201.80	184.55	25.61
筹资活动现金流量净额	-25.93	-6.82	-4.49
现金收入比 (%)	105.31	97.83	111.16

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2026年一季度财务报表整理

从经营活动来看，2025年，公司经营活动现金流入同比下降17.30%，其中销售商品、提供劳务收到的现金为43.17亿元，收到其他与经营活动有关的现金60.42亿元，同比均有所减少；经营活动现金流出同比减少28.08%，其中购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金（主要为往来款流出）分别下降至22.68亿元和52.59亿元。公司经营活动现金流保持净流入，收入实现质量仍好。从投资活动来看，2025年，公司投资活动现金流入同比下降25.02%，主要为收到南京银行发放的现金股利和收回投资收到的现金；投资活动现金流出规模同比大幅增长，主要系南京高科对外投资现金支出增加所致，其中增持南京银行现金支出为16.84亿元；投资活动现金转为净流出。2025年，公司筹资活动前现金流量保持净流入。从筹资活动来看，2025年，公司筹资活动现金流量净流出规模同比收窄。

2026年1—3月，公司经营活动现金流量净额、投资活动现金流量净额分别为5.93亿元和-2.13亿元，筹资活动前现金流量维持净流入；筹资活动现金流量净流出4.49亿元。

2 偿债指标变化

公司偿债指标整体表现强，间接融资渠道畅通；公司对外担保规模较大，集中度高，且尚有较大规模的担保代偿义务未履行，公司仍面临较大或有负债风险。

截至2025年底，公司现金短期债务比有所提升，现金类资产对短期债务的保障程度较弱。公司债务偿还资金主要来自经营活动净现金流、银行融资和债券融资，同时公司对外投资可获取较为可观的现金分红，对还本付息构成一定补充。截至2025年底，公司共获得银行授信额度327.88亿元，尚未使用额度47.35亿元，公司间接融资渠道畅通。2025年，公司EBITDA同比增长203.40%，EBITDA对利息覆盖程度大幅提升。整体看，公司偿债指标表现强。

图表 17 • 公司偿债指标

指标	2024 年（底）	2025 年（底）	2026 年 3 月（底）
现金短期债务比（倍）	0.22	0.27	0.25
EBITDA（亿元）	8.69	26.37	--
EBITDA 利息倍数（倍）	0.80	2.23	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026年一季度财务报表及公司提供资料整理

对外担保方面，截至 2025 年底，公司对外担保余额 24.57 亿元，担保比率为 8.73%，担保对象主要为东区公司及其子公司，集中度高，其中被担保方南京兴智科技产业发展有限公司存在终本案件记录（未履行总金额 0.54 亿元）；东区公司存在终本案件记录（未履行总金额 0.22 亿元），法定代表人被采取限制高消费措施。

公司于 2024 年 12 月发布《南京新港开发有限公司关于涉及重大诉讼进展情况的公告》，广东省高级人民法院作出的（2024）粤民终 899 号终审判决，季昌群、公司因对南京建工产业担保事项承担连带责任，承担代偿本息及相关费用金额合计 15.89 亿元；公司于 2025 年 3 月与平安信托签署《执行和解协议》，并于当月支付 7.07 亿元款项。截至报告出具日，公司尚未支付剩余款项，所持南京高科部分股份仍处于冻结状态，被冻结数量为 141193607 股，占公司所持股份比例为 23.49%，占南京高科总股本比例为 8.16%，冻结到期日为 2028 年 11 月 12 日。此外，南京高科子公司高科置业存在一起作为被告的重大未决诉讼，涉案标的额 4.29 亿元，案由为建筑工程引起的债权转让合同纠纷，截至报告出具日，高科置业一审已胜诉，案件正在江苏省高级人民法院二审审理中。公司对外担保规模较大，集中度高，且尚有较大规模的担保代偿义务未履行，公司仍面临较大或有负债风险。

图表 18 • 截至 2025 年底公司对外担保情况

被担保企业名称	被担保企业性质	担保余额（亿元）
东区公司	国有企业	18.84
南京兴智科技产业发展有限公司	国有企业	1.33
南京综合保税区联合发展有限公司	国有企业	1.95
南京新港高新园开发有限公司	国有企业	1.65
南京东区污水处理管理有限公司	国有企业	0.80
合计	--	24.57

注：南京兴智科技产业发展有限公司、南京综合保税区联合发展有限公司和南京东区污水处理管理有限公司的控股股东均为东区公司，南京新港高新园开发有限公司控股股东为南京经开国有资产控股集团有限公司

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

3 公司本部主要变化情况

公司本部资产和所有者权益占合并口径比重一般，债务负担较重；公司本部营业总收入主要来自受托代建业务，利润总额由负转正。

截至 2025 年底，公司本部资产总额 299.24 亿元（占合并口径的 41.81%），较上年底下降 1.73%，其中流动资产占 89.70%，主要由其他应收款和存货构成。公司本部所有者权益为 80.05 亿元，较上年底下降 10.57%，占合并口径比重为 28.43%，主要由实收资本构成，结构稳定性强。公司本部负债总额 219.19 亿元（占合并口径的 50.48%），其中流动负债占 44.62%。2025 年底，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 73.25%和 65.55%，债务负担较重。

公司受托代建业务主要由公司本部和龙潭物流负责，市政基础设施承建（含工程施工）、园区管理及服务等业务均由南京高科及其下属子公司负责。2025 年，公司本部实现营业总收入 9.40 亿元，占合并口径比重为 21.30%，利润总额为 0.51 亿元。同期，公司本部投资收益为 2.11 亿元。

现金流方面，2025 年，公司本部经营活动现金流净额为 12.97 亿元，投资活动现金流净额 1.94 亿元，筹资活动现金流净额-14.28 亿元。

（五）ESG 方面

公司注重安全生产与环保投入，履行作为国有企业的社会责任，治理结构和内控制度完善。整体看，公司 ESG 表现一般，对其持续经营影响较小。

环境方面，公司市政基础设施承建等业务实施主体主要为南京高科，南京高科立足园区，持续提升综合管理水平，新建项目严格落实绿色建筑规范要求，工程施工管理方面高标准落实各项环保和文明施工要求，严格落实扬尘管控、噪音监测、节能降耗、三废治理等环保举措，最大限度减少项目施工过程中的资源消耗与污染物排放。安全生产方面组织开展了一系列立足实际的活动。跟踪期内，联合资信未发现公司发生安全责任事故，不存在污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司投资、建设或运营的项目主要供给公共产品或服务，同时，公司积极响应政府政策，体现了国企社会责任和担当。

治理方面，公司对下属子公司管控能力较强，建立了完善的治理结构和内控制度。跟踪期内，联合资信未发现公司高管存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

七、外部支持

公司实际控制人为南京市国资委，综合实力和支撑能力极强。公司作为南京市重要的基础设施建设主体之一，主要负责南京经开区内园区开发建设及投资运营，跟踪期内，公司在政府补助等方面继续获得有力的外部支持。

1 支持能力

公司实际控制人为南京市国资委。作为江苏省省会，南京是长江三角洲特大城市和辐射带动中西部地区发展的重要门户城市，产业优势明显。2025 年，南京市地区生产总值和一般公共预算收入同比保持增长，收入质量良好。整体看，公司实际控制人具有极强的综合实力。

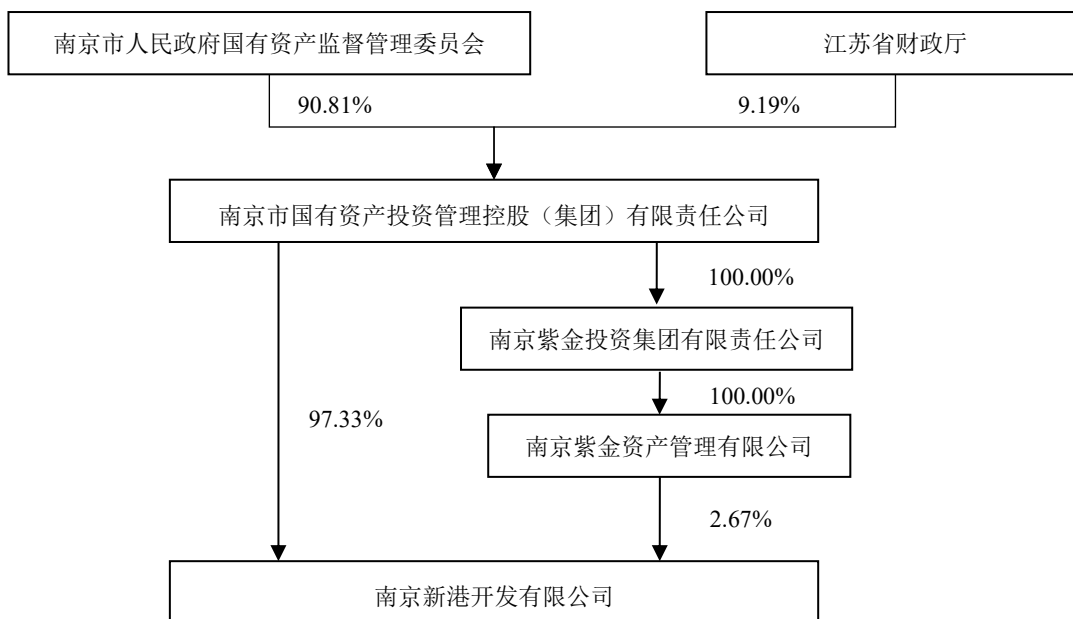
2 支持可能性

公司是南京市重要的基础设施建设主体之一，主要承担南京经开区内园区开发建设及投资运营职能，在服务区域产业发展及转型升级方面贡献较大，可替代性较弱。跟踪期内，公司继续在政府补助等方面获得外部支持。2023—2025 年，公司分别收到政府补助 0.51 亿元、761.61 万元和 595.06 万元，计入“其他收益”。

八、跟踪评级结论

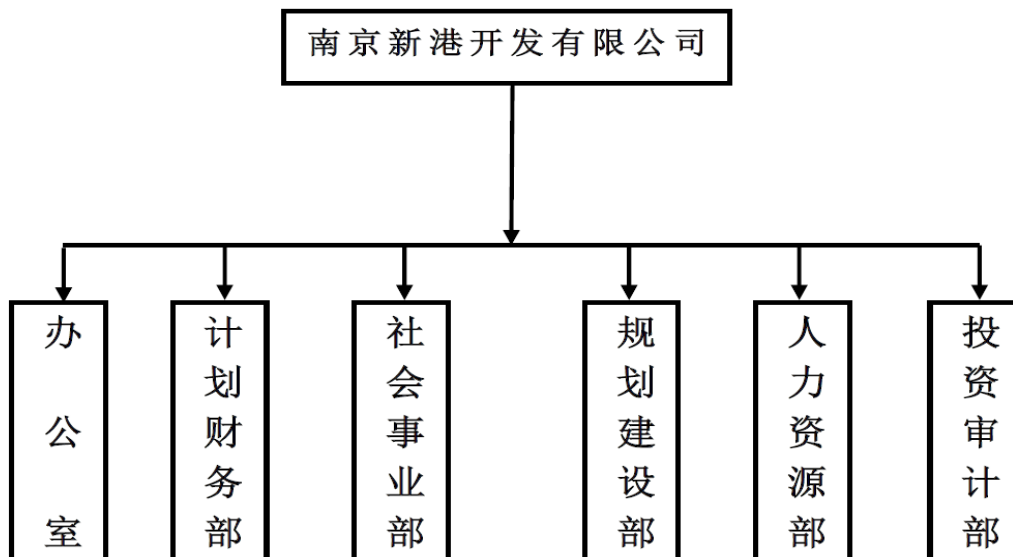
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“16 南港 07”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2026 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2026 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3 公司一级子公司情况（截至 2026 年 3 月底）

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
南京高科股份有限公司	高新技术产业投资、开发等	34.74	--	购买
南京龙潭物流基地开发有限公司	道路普通货物的运输等	64.50	--	设立
南京新港产业投资发展有限公司	城市更新服务等	100.00	--	设立
南京兴港大宗商品产业有限公司	国内贸易代理等	66.00	--	设立

注：截至报告出具日，公司所持南京高科股份有限公司部分股份处于冻结状态，被冻结数量为 141193607 股，占公司所持股份比例为 23.49%，占南京高科总股本比例为 8.16%，冻结到期日为 2028 年 11 月 12 日

资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	44.15	30.85	32.98	30.15
应收账款（亿元）	29.42	27.25	23.30	20.86
其他应收款（合计）（亿元）	201.28	210.93	218.39	217.23
存货（亿元）	202.47	188.01	163.75	163.50
长期股权投资（亿元）	168.52	182.69	205.74	213.90
固定资产（合计）（亿元）	2.59	4.76	6.55	6.47
在建工程（合计）（亿元）	0.77	1.22	1.54	1.66
资产总额（亿元）	708.98	710.56	715.78	718.68
实收资本（亿元）	89.64	89.64	89.64	89.64
少数股东权益（亿元）	127.97	137.82	138.55	142.89
所有者权益（亿元）	290.25	289.45	281.59	287.35
短期债务（亿元）	180.68	139.62	121.00	118.70
长期债务（亿元）	136.19	149.83	184.51	184.39
全部债务（亿元）	316.87	289.45	305.50	303.09
营业总收入（亿元）	73.92	45.09	44.13	7.28
营业成本（亿元）	64.67	38.49	35.04	5.84
其他收益（亿元）	0.52	0.08	0.06	0.01
利润总额（亿元）	11.07	-1.43	15.55	5.39
EBITDA（亿元）	22.61	8.69	26.37	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	40.61	47.48	43.17	8.10
经营活动现金流入小计（亿元）	105.14	125.29	103.61	22.80
经营活动现金流量净额（亿元）	-7.37	9.99	20.68	5.93
投资活动现金流量净额（亿元）	5.95	13.94	-10.87	-2.13
筹资活动现金流量净额（亿元）	-1.05	-25.93	-6.82	-4.49
财务指标				
现金收入比（%）	54.94	105.31	97.83	111.16
营业利润率（%）	11.80	14.74	18.79	18.69
总资本收益率（%）	3.82	1.47	4.32	--
净资产收益率（%）	4.40	-0.12	5.61	--
长期债务资本化比率（%）	31.94	34.11	39.59	39.09
全部债务资本化比率（%）	52.19	50.00	52.04	51.33
资产负债率（%）	59.06	59.26	60.66	60.02
流动比率（%）	189.88	204.94	207.90	207.41
速动比率（%）	113.07	124.78	133.92	132.68
经营现金流动负债比（%）	-2.80	4.26	9.34	--
短期债务占比（%）	57.02	48.24	39.61	39.16
现金短期债务比（倍）	0.24	0.22	0.27	0.25
EBITDA 利息倍数（倍）	1.86	0.80	2.23	--

注：1. 2023—2025 年财务数据取自当年审计报告期末数，2026 年一季度财务数据未经审计；2. 本报告合并口径将其他流动负债带息部分纳入短期债务核算；3. “--”代表指标不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务报表及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	0.25	0.20	0.91	0.11
应收账款（亿元）	11.01	8.30	5.72	6.56
其他应收款（合计）（亿元）	192.82	201.47	191.07	189.17
存货（亿元）	85.76	72.67	70.61	69.64
长期股权投资（亿元）	18.28	19.88	19.91	19.99
固定资产（合计）（亿元）	0.02	0.01	0.01	0.01
在建工程（合计）（亿元）	0.26	0.33	0.00	0.00
资产总额（亿元）	317.63	312.15	299.24	296.54
实收资本（亿元）	89.64	89.64	89.64	89.64
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	104.65	89.51	80.05	79.41
短期债务（亿元）	84.23	59.14	43.62	41.72
长期债务（亿元）	91.06	93.39	108.69	108.69
全部债务（亿元）	175.29	152.53	152.31	150.42
营业总收入（亿元）	25.62	24.34	9.40	1.13
营业成本（亿元）	23.42	22.33	8.48	1.01
其他收益（亿元）	0.01	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	-0.80	-15.00	0.51	-0.64
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	16.29	28.22	12.53	0.31
经营活动现金流入小计（亿元）	64.90	78.83	48.44	3.36
经营活动现金流量净额（亿元）	23.57	23.73	12.97	1.73
投资活动现金流量净额（亿元）	-2.42	0.24	1.94	-0.08
筹资活动现金流量净额（亿元）	-21.24	-24.02	-14.28	-2.37
财务指标				
现金收入比（%）	63.58	115.95	133.28	27.89
营业利润率（%）	8.03	7.62	7.84	10.30
总资本收益率（%）	2.39	-3.52	3.53	--
净资产收益率（%）	-0.16	-16.93	0.72	--
长期债务资本化比率（%）	46.53	51.06	57.59	57.78
全部债务资本化比率（%）	62.62	63.02	65.55	65.45
资产负债率（%）	67.05	71.32	73.25	73.22
流动比率（%）	243.55	259.29	274.47	277.51
速动比率（%）	171.49	192.64	202.27	204.77
经营现金流动负债比（%）	19.81	21.76	13.26	--
短期债务占比（%）	48.05	38.77	28.64	27.74
现金短期债务比（倍）	0.003	0.003	0.02	0.003
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--

注：1. 2023—2025 年公司本部财务数据取自当年审计报告期末数，2026 年一季度财务数据未经审计；2. 因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算，用“/”表示；3. “--”代表指标不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务报表整理

附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×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	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×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%
偿债能力指标	
EBITDA利息倍数	EBITDA/利息支出
短期债务占比	短期债务/全部债务×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
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%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

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+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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+使用权资产折旧+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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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 评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

附件 4-4 列入评级观察设置及含义

列入评级观察是对于已对受评主体给出了评级结果，由于突发事件，且对突发事件暂时没有结论时，采取的一种评级行动。评级观察分为“列入正面观察名单”“列入负面观察名单”和“列入评级观察名单”。

评级观察分类	含义
列入正面观察名单	未来 3~6 个月内信用评级有可能上调
列入负面观察名单	未来 3~6 个月内信用评级有可能下调
列入评级观察名单	重大事件或者其他变动因素对受评对象信用水平的影响不明朗，未来 3~6 个月内信用等级的调整方向尚无法判断