

南京新港开发有限公司

2025 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〔2025〕4870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：

二〇二五年六月二十五日

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 2025 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	2025/06/25
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”）仍是南京经济技术开发区（以下简称“南京经开区”）内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，业务保持一定的区域专营优势。2024 年，南京市地区生产总值同比实现增长，财政自给能力较强，公司外部发展环境良好，且继续获得外部支持。公司取消了监事会和监事设置，内部管理制度和高级管理人员未发生重大变化。2024 年，公司营业总收入同比有所下降，收入结构发生一定变化，房地产开发销售收入规模和占比明显下滑，受托代建收入成为公司最主要收入来源，同时新增药品销售业务板块。公司在手房地产项目去化进度较慢，未来项目去化进度受行业政策和区域市场环境影响大；公司无重大在建和拟建的委托代建项目，未来收入实现主要来自于已投资存量项目逐步结转；市政基础设施承建（含工程施工）和园区管理及服务业务整体保持稳定运行；新增药品销售业务毛利率水平较高，对公司营业总收入和利润形成一定补充。公司资产以流动资产为主，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；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，对债券融资依赖度较高，整体债务负担尚可，面临较大的债务集中兑付压力；受担保代偿事项影响公司利润总额由正转负；短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现尚可；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：公司在政府补助等方面继续获得外部支持。

评级展望

未来，随着南京市经济的持续发展以及南京经开区产城融合的持续推进，公司园区开发和管理运营业务有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司长、短期偿债指标有所优化，偿债能力进一步提升。

可能引致评级下调的敏感性因素：公司发生重大资产变化，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。**2024 年，南京市实现地区生产总值 18500.8 亿元，同比增长 4.5%；一般公共预算收入 1596.0 亿元，财政收入质量良好；同期，南京经开区实现一般公共预算收入 104.8 亿元，财政自给能力非常强。
- **公司业务保持一定的区域专营优势，业务结构多元化程度进一步提升。**公司仍是南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，涉及房地产开发、市政基础设施承建、委托代建和园区管理及服务等，跟踪期内新增药品销售业务板块，业务结构多元化程度进一步提升。
- **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。2022—2024 年，公司分别收到政府补助 0.38 亿元、0.51 亿元和 761.61 万元。

关注

- **房地产项目去化进度较慢，在建项目待投入资金规模仍较大；公司未来房地产业务实现收入实现主要来自存量项目完工结转，需关注在手项目去化进度及存货减值风险。**2024 年，公司房地产业务收入同比下降 84.09%，新开工面积和合同销售面积同比分别减少 80.78%和 92.66%，在手项目去化进度较慢；当期对存在减值迹象的房地产项目计提存货减值准备 7.72 亿元；截至 2024 年底公司存货中房产项目账面余额为 121.90 亿元，在建项目尚需投资 51.41 亿元，未来去化进度和存货减值风险有待关注。

- **资产流动性一般。**截至 2024 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 59.98%，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。整体看，公司资产流动性一般。
- **受担保代偿事项影响，2024 年公司利润总额由正转负；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。**2024 年，公司利润总额亏损 1.43 亿元，其中营业外支出 17.40 亿元。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，剩余款项将于 2026 年 3 月 31 日前清偿完毕。截至 2025 年 4 月 14 日，公司持有的南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”）股份被冻结数量为 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、打分表及结果

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

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	1
			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	3
			盈利能力	1
			现金流量	2
		资本结构		2
		偿债能力		3
指示评级				a ⁺
个体调整因素：--				--
个体信用等级				a ⁺
外部支持调整因素：政府支持				+3
评级结果				AA ⁺

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：公司外部支持调整因素和调整幅度较上次评级无变动。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

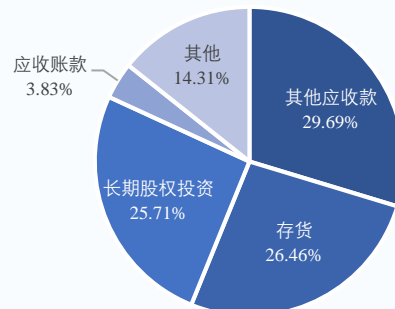
公司合并口径				
项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
现金类资产（亿元）	46.89	44.15	30.85	42.30
资产总额（亿元）	749.83	708.98	710.56	719.71
所有者权益（亿元）	280.71	290.25	289.45	281.51
短期债务（亿元）	154.09	180.68	139.62	113.42
长期债务（亿元）	139.12	136.19	149.83	194.92
全部债务（亿元）	293.21	316.87	289.45	308.34
营业总收入（亿元）	73.87	73.92	45.09	16.04
利润总额（亿元）	28.14	11.07	-1.43	4.23
EBITDA（亿元）	38.23	22.61	8.69	--
经营性净现金流（亿元）	-16.24	-7.37	9.99	10.38
营业利润率（%）	15.30	11.80	14.74	14.88
净资产收益率（%）	9.31	4.40	-0.12	--
资产负债率（%）	62.56	59.06	59.26	60.89
全部债务资本化比率（%）	51.09	52.19	50.00	52.27
流动比率（%）	178.72	189.88	204.94	224.93
经营现金流动负债比（%）	-5.23	-2.80	4.26	--
现金短期债务比（倍）	0.30	0.24	0.22	0.37
EBITDA 利息倍数（倍）	3.31	1.86	0.80	--
全部债务/EBITDA（倍）	7.67	14.02	33.30	--

公司本部口径				
项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
资产总额（亿元）	332.42	317.63	312.15	301.51
所有者权益（亿元）	104.77	104.65	89.51	77.11
全部债务（亿元）	190.60	175.29	152.53	159.99
营业总收入（亿元）	26.80	25.62	24.34	5.35
利润总额（亿元）	3.62	-0.80	-15.00	-2.40
资产负债率（%）	68.48	67.05	71.32	74.43
全部债务资本化比率（%）	64.53	62.62	63.02	67.48
流动比率（%）	292.43	243.55	259.29	330.01
经营现金流动负债比（%）	9.47	19.81	21.76	--

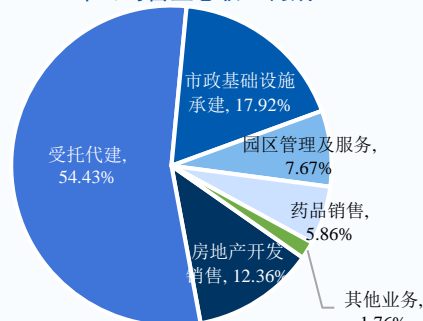
注：1. 2022—2024 年财务数据取自当年审计报告期末数，2025 年一季度财务数据未经审计；2. 本报告合并口径将其其他流动负债带息部分纳入短期债务核算，公司本部债务未调整；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，单位均指人民币；4. “--”代表指标不适用

资料来源：根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及公司提供资料整理

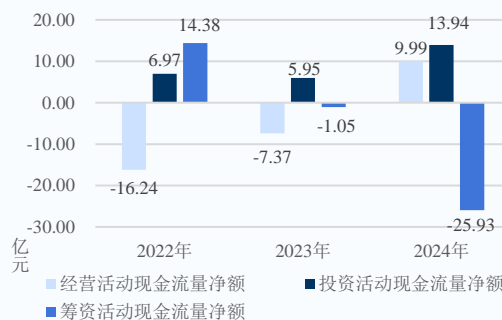
2024 年底公司资产构成



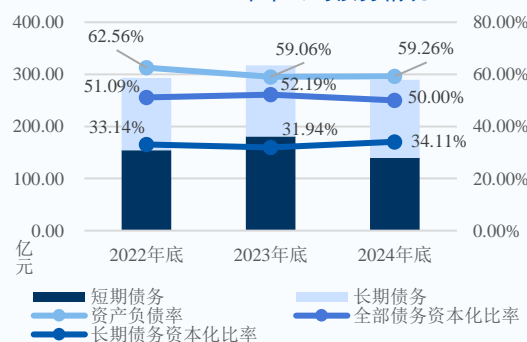
2024 年公司营业总收入构成



2022—2024 年公司现金流情况



2022—2024 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	2024/06/23	杜 晗 李桂梅	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 2025 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的重要主体，主要从事房地产开发和园区开发等业务。

截至 2025 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 2024 年底，公司合并资产总额 710.56 亿元，所有者权益 289.45 亿元（含少数股东权益 137.82 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 45.09 亿元，利润总额-1.43 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额 719.71 亿元，所有者权益 281.51 亿元（含少数股东权益 140.98 亿元）；2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 16.04 亿元，利润总额 4.23 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 2025 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

2025 年一季度国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势。各地区各部门着力打好宏观政策“组合拳”，生产供给较快增长，国内需求不断扩大，股市楼市价格总体稳定。宏观政策认真落实全国两会和中央经济工作会议精神，使用超长期特别国债资金支持“两重两新”政策，加快专项债发行和使用；创新金融工具，维护金融市场稳定；做好全方位扩大国内需求、建设现代化产业体系等九项重点工作。

2025 年一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。宏观政策持续发力，一季度经济增长为实现全年经济增长目标奠定坚实基础。信用环境方面，人民银行实施适度宽松的货币政策。综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性充裕。健全市场化的利率调控框架，下调政策利率及结构性货币政策工具利率，带动存贷款利率下行。推动优化科技创新和技术改造再贷款，用好两项资本市场支持工具。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，保持汇率预期平稳。接下来，人民银行或将灵活把握政策实施力度和节奏，保持流动性充裕。

下阶段，保持经济增长速度，维护股市楼市价格稳定，持续推进地方政府债务化解对于完成全年经济增长目标具有重大意义。进入 4 月之后，全球关税不确定性肆意破坏贸易链。预计财政和货币政策将会适时适度加码，稳住经济增长态势。中国将扩大高水平对外开放，同各国开辟全球贸易新格局。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2025 年一季度报）》](#)。

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。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2024 年以来，一揽子化债方案不断丰富细化，政策实施更加深入，同时强调严肃化债纪律，地方政府化债取得阶段性成果，城投企业新增融资持续呈收紧态势，债务增速持续放缓、城投债融资转为净流出，地方政府及城投企业流动性风险得以缓释；随着增量化债措施出台，化债工作思路转变为化债与发展并重，政策驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2025 年坚持在发展中化债、在化债中发展，我国将实施更加积极的财政政策，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；同时考虑到一揽子化债政策持续实施、化债进程加快有助于进一步缓释地方政府及城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但需要关注城投企业经营性债务本息偿付压力以及部分化债压力较大区域非标负面舆情的持续暴露；城投企业退平台和转型发展提速背景下，其与地方政府关联关系将重塑调整，需审慎评估退平台后城投企业的偿债风险及区域平台整合压降过程中企业地位的弱化。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2025 年城市基础设施建设行业分析》。

2 区域环境分析

南京市是江苏省省会，地理位置优越，聚焦发展“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。2024 年，南京市地区生产总值同比继续增长，一般公共预算收入同比有所下降但规模仍处于江苏省前列，财政自给能力进一步提升。南京经开区为国家级经开区，已形成光电显示、高端装备、生物医药三大主导优势产业。2024 年，南京经开区一般公共预算收入同比小幅下降，一般公共预算收入质量良好，财政自给能力非常强。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 2024 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。截至 2024 年底，南京市常住人口 957.70 万人，比上年末增加 3.0 万人，其中城镇人口 836.07 万人，常住人口城镇化率为 87.3%。

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。

图表 2 • 南京市主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP（亿元）	16907.9	17421.4	18500.8
GDP 增速（%）	2.1	4.6	4.5
固定资产投资增速（%）	3.5	-1.9	-17.1
三产结构	1.9: 35.4: 62.7	1.8: 34.0: 64.2	1.8: 31.5: 66.7
人均 GDP（万元）	17.9	18.3	19.3

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据《南京市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年，南京市地区生产总值同比增长，规模在江苏省排名第 2 位，人均 GDP 在省内处于上游水平。产业结构方面，南京市产业结构呈现“三二一”发展格局。2024 年，南京市全年规上工业增加值同比增长 3.2%，医药制造业同比增长 5.5%，计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 4.8%，仪器仪表制造业同比增长

5.6%。固定资产投资方面，2024 年，南京市全年固定资产投资 4777.29 亿元，同比下降 17.1%，电子计算机及办公设备制造业、新材料制造业分别同比增长 69.5%、11.5%。

图表 3 • 南京市主要财力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	1558.2	1620.0	1596.0
一般公共预算收入增速（%）	0.1	4.0	-1.5
税收收入（亿元）	1208.9	1366.5	1290.7
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	77.6	84.4	80.9
一般公共预算支出（亿元）	1828.7	1838.7	1705.3
财政自给率（%）	85.2	88.1	93.6
政府性基金收入（亿元）	1560.3	1254.3	937.6
地方政府债务余额（亿元）	2988.2	3070.0	3661.6

注：2022 年一般公共预算收入增速为还原留抵退税因素后的增速
 资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据《南京市 2024 年预算执行情况和 2025 年预算草案》，2024 年，南京市一般公共预算收入同比下降 1.5%，但规模仍处于江苏省第 2 位；税收收入占比同比有所下降但依然维持较高水平，财政收入质量良好；财政自给能力仍较强。同期，受土地市场行情影响，南京市政府性基金收入同比显著下降。截至 2024 年底，南京市政府债务余额 3661.6 亿元，其中一般债务余额 1199.2 亿元、专项债务余额 2462.4 亿元，南京市政府债务负担较重。

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。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，已形成光电显示、高端装备、生物医药三大主导优势产业，制造业占比近 70%。根据《南京经济技术开发区 2025 年度财政预算》，2024 年，南京经开区一般公共预算收入同比小幅下降，一般公共预算收入质量良好，财政自给能力非常强。同期，南京经开区政府性基金收入同比小幅下降。

图表 2 • 南京经开区主要财力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	101.00	106.10	104.80
一般公共预算收入增速（%）	-2.70	5.00	-1.20
税收收入（亿元）	93.30	97.10	84.60
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	92.38	91.52	80.73
一般公共预算支出（亿元）	26.30	42.40	29.60
财政自给率（%）	384.03	250.24	354.05
政府性基金收入（亿元）	33.40	17.80	16.80

资料来源：联合资信根据公开资料整理

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

1 产权状况

截至 2025 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 89.64 亿元，南京国资集团持有公司 97.33% 股权，为公司控股股东，公司实际控制人仍为南京市国资委。

2 企业规模和竞争力

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，仍是南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，跟踪期内公司新增药品销售业务板块，业务结构多元化程度进一步提升，整体竞争力和抗风险能力强，公司业务在区域内保持一定的专营优势。

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，仍是南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体。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。东区公司成立时间较晚，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 2024 年末，公司无在建和拟建的重大基础设施建设项目，未来收入主要来自存量项目的逐步结转；同时，跟踪期内公司新增药品销售业务，当期确认 2.64 亿元药品销售收入，对公司营业总收入构成一定补充。总体看，公司业务结构多元化程度进一步提升，整体竞争力和抗风险能力强。

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 2025 年 5 月 27 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 2025 年 5 月 13 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行政处罚的行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司不再设立监事会和监事，相关职能由内部审计部门行使，对公司治理水平无重大影响。除此之外，公司在内部管理制度、高级管理人员等方面均未发生重大变化。

公司于 2025 年 4 月 21 日发布《南京新港开发有限公司关于监事会及监事调整的公告》，根据《公司法》及相关监管要求，经公司股东会及政府批复，公司不设监事会和监事，职能由内部审计部门行使，并对公司章程进行了修订。

除上述事项外，公司内部管理制度、高级管理人员均未发生重大变化。

（三）经营方面

1 业务经营分析

受房地产开发销售收入下滑影响，2024 年公司营业总收入同比出现下降，收入结构发生一定变化，受托代建收入成为公司最主要收入来源，同时公司新增商品销售业务板块。同期，公司综合毛利率小幅提升。

2024 年，公司营业总收入同比下降 39.00%；其中房地产开发销售业务收入和占比均大幅下降，主要系经济适用房项目结转规模大幅减少所致；受托代建收入同比小幅下降，占公司营业总收入比重提升至 54.43%，成为公司最主要收入来源；市政基础设施承建（含工程施工）和园区管理及服务收入规模同比变动不大。同期，南京高科通过收购方式取得对江苏晨牌药业集团股份有限公司（以下简称“晨牌药业”）的实际控制，公司新增药品销售业务板块。

毛利率方面，公司房地产开发销售业务毛利率同比提升 12.95 个百分点，系本年结转项目以商品房为主，上年结转项目以毛利率较低的经济适用房为主；市政基础设施承建（含工程施工）业务毛利率同比下滑，主要系当期结转施工项目毛利率较低所致；新增的药品销售业务毛利率水平相对较高。受收入构成和各业务板块毛利率变动综合影响，2024 年，公司综合毛利率同比提升 2.13 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	2023 年			2024 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	35.03	47.39	9.64	5.57	12.36	22.59
园区开发	38.29	51.80	14.32	36.08	80.01	10.33
—受托代建	25.75	34.84	8.29	24.54	54.43	7.50
—市政基础设施承建（含工程施工）	8.23	11.13	18.36	8.08	17.92	8.50
—园区管理及服务	3.50	4.74	37.82	3.46	7.67	34.70
—土地成片开发转让	0.82	1.10	63.29	0.00	0.00	--
药品销售	0.00	0.00	--	2.64	5.86	44.54
其他	0.59	0.80	65.11	0.80	1.76	55.29
合计	73.92	100.00	12.51	45.09	100.00	14.64

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

受房地产行业整体下行和区域市场环境影响，跟踪期内公司房地产项目去化进度较慢，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，未来实现收入主要来自存量项目完工结转，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。

2024 年，公司房地产业务收入同比下降 84.09%，结转项目以商品房为主，结转面积为 1.53 万平方米；新开工面积同比减少 80.78%，竣工面积同比减少 61.93%；受房地产行业整体下行和区域市场环境影响，合同销售面积和合同销售金额同比分别减少 92.66% 和 67.59%。截至 2024 年末，南京高科合同负债中待结转的预售房款为 16.80 亿元。

图表 4 • 南京高科房地产开发销售业务经营情况

项目	2023 年	2024 年
开工面积（万平方米）	26.95	5.16
竣工面积（万平方米）	34.46	13.12
合同销售面积	25.46	1.87
其中：商品房项目	3.13	1.83
经济适用房项目	22.33	0.04
合同销售金额（亿元）	19.14	6.20
其中：商品房、车位等项目	10.70	6.19
经济适用房项目	8.44	0.01

资料来源：南京高科 2024 年年报

跟踪期内，南京高科部分房地产项目销售不及预期，存在减值迹象。基于谨慎性原则，南京高科于 2024 年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 7.72 亿元，对公司营业利润造成一定侵蚀。截至 2024 年底，南京高科存货中房产项目账面余额为 121.90 亿元（其中开发成本 89.51 亿元、开发产品 32.39 亿元），累计计提跌价准备 13.68 亿元，账面价值 108.22 亿元。跟踪期内南京高科明确了将利用未来 3~5 年时间逐步退出现有房地产业务，未来南京高科将通过加大营销力度、房票安置、“工抵房”等举措，推动项目去化。在建项目方面，2024 年末，公司在建房地产项目共 5 个，尚需投资 51.41 亿元，待投资规模仍较大。

图表 5 • 截至 2024 年底南京高科在建房地产项目情况（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
紫星堂	商品房	2023 年	分期开发，分期竣工	7.72	25.00	17.72
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	20.33
荣境东院	商品房	2023 年	分期开发，分期竣工	9.43	26.00	14.24
紫尧星院	商品房	2021 年	分期开发，分期竣工	15.46	32.00	28.53
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	15.77
合计	--	--	--	69.19	148.00	96.59

资料来源：南京高科 2024 年年报

（2）园区开发业务

2024 年，公司园区开发业务收入和毛利率同比均小幅下降。公司已无重大在建和拟建委托代建项目，未来收入实现主要来存量投资项目的逐步结转；市政基础设施承建（含工程施工）和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。2024 年，公司确认委托代建业务收入 24.54 亿元，其中公司本部实现收入规模为 23.97 亿元，公司本部收到回款金额为 16.24 亿元。

截至 2024 年底，公司无重大在建和拟建的委托代建项目，未来收入实现主要来存量投资项目的逐步结转；同期末公司存货中待结转的委托代建项目投入规模为 72.67 亿元。公司委托代建业务持续性有待关注。

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 2024 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。2024 年，高科建设新签合同总额 3.38 亿元，同比略有下降；当期完成产值 8.08 亿元，截至 2024 年末在手未完成合同金额为 3.26 亿元，未来业务持续性尚可。

截至 2024 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住房 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 29.26 亿元，已累计投资 24.77 亿元，未来投资压力不大。

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

跟踪期内，公司新增药品销售业务，毛利率水平较高，对公司营业总收入和利润构成一定补充。

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晨牌药业 23586309 股股份，占其总股本的 42.88%，成为晨牌药业第一大股东¹，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 2024 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 2024 年底，晨牌药业资产总额为 7.22 亿元，所有者权益总额为 5.40 亿元；2024 年 7—12 月，晨牌药业实现营业总收入 2.63 亿元，净利润 0.12 亿元。

2 未来发展

公司未来将利用在基础设施建设业务形成的优势，拓展业务领域，提升自身市场竞争力，同时逐步有序退出房地产开发业务，拓展项目代建等轻资产业务。

未来，公司将进一步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城市功能区配套服务功能，参与宁镇扬一体化发展和南京都市圈打造，对南京经开区周边市场业务进行拓展，完成在手重点工程项目建设，提高专业资质和技术水平的同时，利用地方产业联动与产投互动，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，拓展项目代建等轻资产业务，推动业务和管理模式转型，逐步有序退出房地产开发业务。

（四）财务方面

公司提供了 2024 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。

2024 年，公司合并范围内新增设立 1 家一级子公司南京兴港大宗商品产业有限公司；2025 年一季度，公司合并范围内一级子公司未发生变化。截至 2025 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 2024 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。整体看，公司资产流动性一般。

截至 2024 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	2023 年末		2024 年末		2025 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	500.53	70.60	480.64	67.64	482.13	66.99
货币资金	23.24	3.28	17.35	2.44	29.48	4.10
交易性金融资产	20.64	2.91	13.07	1.84	12.82	1.78
应收账款	29.42	4.15	27.25	3.83	23.43	3.26
其他应收款	201.28	28.39	210.93	29.69	213.64	29.68
存货	202.47	28.56	188.01	26.46	181.60	25.23

¹ 根据公开信息查询，截至 2025 年 6 月 12 日，晨牌药业股东变更尚未完成工商变更登记。

非流动资产	208.46	29.40	229.91	32.36	237.57	33.01
其他非流动金融资产	16.14	2.28	17.39	2.45	17.41	2.42
长期股权投资	168.52	23.77	182.69	25.71	187.79	26.09
资产总额	708.98	100.00	710.56	100.00	719.71	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2025年一季度财务报表整理

① 流动资产

截至 2024 年底，公司流动资产较上年底下降 3.97%，主要系货币资金、交易性金融资产和存货下降所致。公司流动资产主要由其他应收款和存货构成。公司货币资金较上年底下降 25.36%，其中受限资金规模为 1.49 亿元，受限比例为 8.61%，主要为因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。公司交易性金融资产较上年底下降 36.65%，主要系将持有的南银转债（证券代码：113050.SH）进行出售和转股，期末交易性金融资产主要由权益投资工具 12.87 亿元（主要系对南京证券股份有限公司、南京栖霞建设股份有限公司和中信证券股份有限公司等上市公司的投资）构成。公司应收账款较上年底下降 7.40%，主要系应收南京经开区管委会和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、1~2 年和 2~3 年的比例分别为 45.64%、11.50%和 39.71%，平均账龄较上年底有所拉长，期末累计计提坏账准备 1.09 亿元；从集中度看，公司应收账款余额前五大欠款方占比为 87.47%，集中度较高。公司其他应收款较上年底增长 4.80%，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 34.78%、37.98%和 23.66%，整体账龄尚可，累计计提坏账准备 7.38 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 85.05%，集中度很高。公司存货账面价值较上年底下降 7.14%，主要系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 166.25 亿元和 32.39 亿元；2024 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 7.74 亿元，期末存货累计计提跌价准备 13.76 亿元，计提比例为 6.82%。

图表 7 • 截至 2024 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	9.59	33.83
龙潭管委会	9.83	34.70
南京新港红枫建设发展有限公司	2.99	10.57
东区公司	1.31	4.61
南京经济技术开发区管理委员会征收办	1.07	3.76
合计	24.78	87.47

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 8 • 截至 2024 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	185.67	1 年以内、1~3 年	85.05	0.00
龙潭管委会	10.79	1 年以内、1~3 年	4.94	0.00
东区公司	9.01	1 年以内	4.13	0.23
南京建工产业集团有限公司	4.16	1~2 年	1.91	4.16
南京栖霞沿江发展有限公司	3.72	5 年以上	1.71	0.00
合计	213.36		97.74	4.39

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年公司对于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 2024 年底，公司非流动资产较上年底增长 10.29%，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，较上年底增长 7.75%，主要系新增对外投资和公允价值变动所致；公司其他非流动金额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 8.41%，主要系

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 9.26 亿元。期末长期股权投资中对南京银行投资账面价值为 155.95 亿元，其余主要为对多只基金的投资。

受限资产方面，截至 2024 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。

图表 9 • 截至 2024 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	1.49	0.21	额度冻结、票据保证金
存货	53.72	7.56	抵押取得银行借款
长期股权投资	1.18	0.17	财产保全纠纷
其他非流动金融资产	0.06	0.01	因涉诉被采取财产保全
合计	56.45	7.94	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2025 年 3 月底，公司资产总额较上年底小幅增长 1.29%，资产结构变动不大。

（2）资本结构

① 所有者权益

截至 2024 年底，公司所有者权益较上年底变动不大，未分配利润有所下降；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 2024 年底，公司所有者权益较上年底变动不大，其中未分配利润、其他权益工具和少数股东权益合计占比 73.03%，占比高，权益结构稳定性一般。

截至 2024 年底，公司实收资本和其他权益工具较上年底无变化；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下降 14.45%，主要系因担保事项承担连带责任产生的营业外支出规模较大，归母净利润亏损所致；其他综合收益较上年底变化不大。

截至 2025 年 3 月底，公司所有者权益较上年底下降 2.74%，主要系赎回“23 南京新港 MTN002”后其他权益工具减少 10.00 亿元所致。

图表 10 • 公司所有者权益主要构成情况

科目	2023 年末		2024 年末		2025 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	30.88	89.64	30.97	89.64	31.84
其他权益工具	10.00	3.45	10.00	3.45	0.00	0.00
资本公积	0.46	0.16	-0.49	-0.17	-0.49	-0.18
其他综合收益	-15.65	-5.39	-14.61	-5.05	-15.35	-5.45
未分配利润	74.30	25.60	63.57	21.96	63.20	22.45
归属于母公司所有者权益合计	162.28	55.91	151.63	52.39	140.53	49.92
少数股东权益	127.97	44.09	137.82	47.61	140.98	50.08
所有者权益合计	290.25	100.00	289.45	100.00	281.51	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2025年一季度财务报表整理

② 负债

截至 2024 年底，公司全部债务有所下降，短期债务占比较高，债务结构有待优化；公司对债券融资依赖度较高，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 2024 年底，公司负债总额较上年底变动不大，其中非流动负债占比有所上升，期末负债结构仍以流动负债为主。公司经营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 88.27%，主要系对南京经开区内其他国有企业往来款增长所致；预计负债较上年底增加 17.28 亿元，主要系针对担保代偿全额计提所致。

图表 11 • 公司主要负债情况

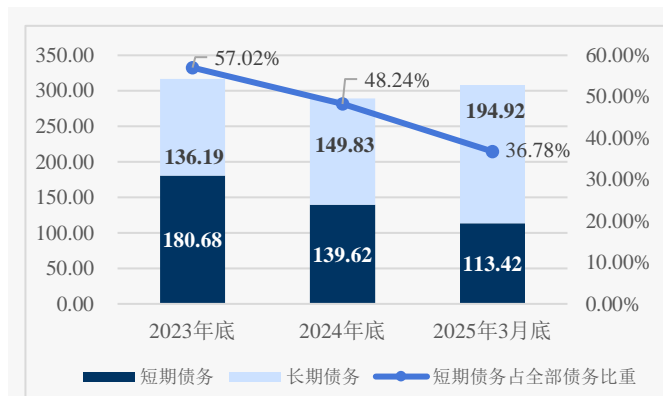
项目	2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	263.61	62.95	234.53	55.69	214.35	48.92
短期借款	63.48	15.16	52.69	12.51	58.61	13.38
应付账款	36.67	8.76	38.27	9.09	38.57	8.80
其他应付款	15.80	3.77	29.75	7.07	36.76	8.39
一年内到期的非流动负债	85.87	20.51	71.80	17.05	42.32	9.66
合同负债	19.65	4.69	17.71	4.21	17.22	3.93
其他流动负债	22.57	5.39	13.07	3.10	9.39	2.14
非流动负债	155.12	37.05	186.58	44.31	223.84	51.08
长期借款	70.27	16.78	68.20	16.20	109.75	25.04
应付债券	65.91	15.74	81.44	19.34	84.95	19.39
预计负债	0.00	0.00	17.28	4.10	10.22	2.33
递延所得税负债	16.22	3.87	16.90	4.01	16.86	3.85
负债总额	418.73	100.00	421.11	100.00	438.20	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2025 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 2024 年底，公司全部债务 289.45 亿元，较上年底下降 8.65%，其中短期债务占比降至 48.24%，仍处于较高水平，债务期限结构有待优化；全部债务中债券占比为 46.61%，对债券融资依赖度较高。从债务负担指标来看，截至 2024 年底，公司资产负债率较上年底小幅上升，全部债务资本化比率较上年下降 2.19 个百分点，长期债务资本化比率上升 2.17 个百分点。

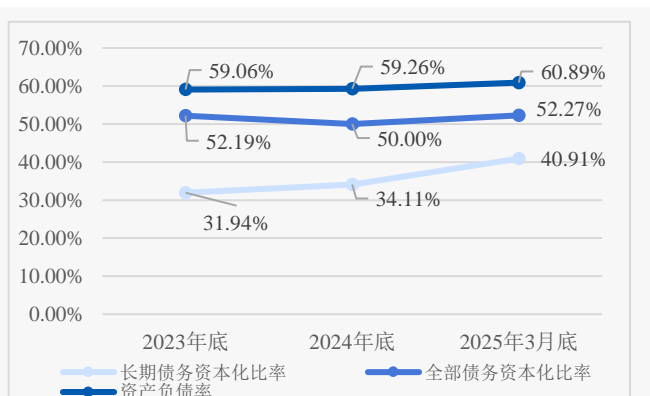
截至 2025 年 3 月底，公司全部债务增长 6.53%至 308.34 亿元，短期债务占比进一步降至 36.78%；公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较 2024 年底分别上升 1.63 个百分点、2.27 个百分点和 6.80 个百分点。整体来看公司债务负担尚可。

图表 12 • 公司债务结构



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 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、2025 年一季度财务报表及公司提供资料整理

截至 2025 年 3 月底，公司将于一 年内偿还的有息债务规模为 113.42 亿元，面临较大短期债务集中兑付压力。

(3) 盈利能力

2024 年，公司营业总收入下滑较多，受担保代偿事项影响利润总额由正转负；非经常性损益对利润总额影响大。

2024 年，公司营业总收入和营业成本同比分别下降 39.00%和 40.49%，营业利润率同比上升 2.94 个百分点。

期间费用方面，2024 年公司期间费用总额同比小幅下降，仍主要由管理费用和财务费用构成；受收入规模缩减影响，期间费用率²同比上升 5.08 个百分点至 13.43%。

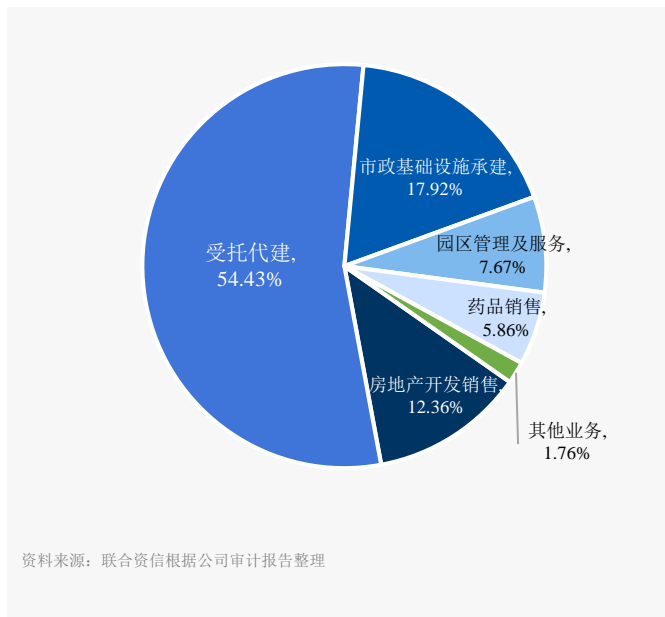
图表 14 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
营业总收入	73.92	45.09	16.04
营业成本	64.67	38.49	13.37
期间费用	6.17	6.06	4.53
资产减值损失	-6.08	-7.74	0.00
信用减值损失	-4.30	-0.42	-0.11
投资收益	19.77	23.18	6.82
营业外支出	0.03	17.40	0.05
利润总额	11.07	-1.43	4.23
营业利润率（%）	11.80	14.74	14.88
总资本收益率（%）	3.82	1.47	--
净资产收益率（%）	4.40	-0.12	--

注：2025 年 1—3 月公司资产减值损失为-2.28 万元

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及公司提供资料整理

图表 15 • 2024 年公司营业总收入构成



非经常性损益方面，公司资产减值损失为针对房地产项目计提的存货跌价损失，信用减值损失主要系应收类款项坏账损失，投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。2024 年，公司确认营业外支出 17.40 亿元，主要为担保代偿损失；当期利润总额为 -1.43 亿元，非经常性损益对利润总额影响大。

2025 年 1—3 月，公司营业总收入相当于 2024 年全年的 35.57%，实现利润总额 4.23 亿元。

（4）现金流

2024 年，公司经营活动现金流量净额由负转正，收入实现质量改善；投资活动资金净流入规模增长；公司债务净偿还，筹资活动现金净流出规模扩大。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	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	105.14	125.29	38.48
经营活动现金流出小计	112.51	115.30	28.09
经营活动现金流量净额	-7.37	9.99	10.38
投资活动现金流入小计	10.39	16.73	1.45
投资活动现金流出小计	4.44	2.79	1.88
投资活动现金流量净额	5.95	13.94	-0.43
筹资活动前现金流量净额	-1.43	23.93	9.96
筹资活动现金流入小计	215.94	175.87	70.12
筹资活动现金流出小计	216.99	201.80	67.14
筹资活动现金流量净额	-1.05	-25.93	2.98
现金收入比（%）	54.94	105.31	53.66

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2025 年一季度财务报表整理

从经营活动来看，2024 年，公司经营活动现金流入同比增长 19.17%，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 47.48 亿元，收到其他与经营活动有关的现金 77.78 亿元，同比均有所增长；经营活动现金流出同比增长 2.48%，其中购买商品、接受劳务支付的

² 期间费用率=期间费用/营业总收入*100%

现金同比下降 46.87%至 25.91 亿元，支付其他与经营活动有关的现金（主要为往来款流出）同比大幅增长至 82.76 亿元。公司经营活动现金转为净流入，现金收入比同比上升 50.37 个百分点，收入实现质量改善。

从投资活动来看，2024 年，公司投资活动现金流入同比增长 61.08%，主要为收到南京银行发放的现金股利；投资活动现金流出规模较小，投资活动现金仍为净流入。

2024 年，公司筹资活动前现金流量较上年大幅改善。从筹资活动来看，2024 年，公司筹资活动现金净流出 25.93 亿元，主要系债务净偿还所致。

2025 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 10.38 亿元和-0.43 亿元，筹资活动前现金维持净流入；筹资活动现金流量净额为 2.98 亿元。

2 偿债指标变化

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现尚可；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 17 • 公司偿债指标

项目	指标	2023 年	2024 年	2025 年 3 月末
短期偿债指标	流动比率（%）	189.88	204.94	224.93
	速动比率（%）	113.07	124.78	140.21
	现金短期债务比（倍）	0.24	0.22	0.37
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	22.61	8.69	--
	全部债务/EBITDA（倍）	14.02	33.30	--
	EBITDA/利息支出（倍）	1.86	0.80	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025年一季度财务报表及公司提供资料整理

截至 2024 年底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所增长，流动资产对流动负债的保障程度仍很强。同期末，公司现金短期债务比有所下降，现金类资产对短期债务的保障程度仍较低。截至 2025 年 3 月底，公司流动比率和速动比率继续上升，现金短期债务比回升至 0.37 倍。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，受担保代偿事项影响，2024 年公司 EBITDA 同比下降 61.55%，EBITDA 对全部债务及利息的覆盖程度均有所弱化。整体看，公司长期偿债指标表现尚可。

对外担保方面，截至 2024 年底，公司对外担保余额 21.63 亿元，担保比率为 7.47%，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被执行记录。重大诉讼方面，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，剩余款项将于 2026 年 3 月 31 日前清偿完毕。根据南京高科发布的公告，公司因上述案件涉及被冻结的南京高科股份部分已解冻，截至 2025 年 4 月 14 日，公司持有的南京高科股份被冻结数量为 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%。整体来看，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 20 • 截至 2024 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（万元）
东区公司	国有企业	131360.00
南京兴智科技产业发展有限公司	国有企业	38149.06
南京靖安新农村建设发展有限公司	国有企业	25000.00
南京新港市政管理有限公司	国有企业	12946.00

南京新港高新园开发有限公司	国有企业	8850.00
合计	--	216305.06

注：南京兴智科技产业发展有限公司、南京靖安新农村建设发展有限公司和南京新港市政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

截至 2024 年底，公司共获得银行授信额度 371.82 亿元，尚未使用额度 104.06 亿元，公司间接融资渠道畅通。

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；营业总收入主要来自受托代建业务，当期因担保代偿出现大额亏损。

截至 2024 年底，公司本部资产总额 312.15 亿元（占合并口径的 43.93%），较上年底下降 1.73%，其中流动资产 282.71 亿元（占比 90.57%）。从构成看，公司本部流动资产主要由其他应收款和存货构成；所有者权益为 89.51 亿元，较上年底下降 14.46%，占合并口径比重为 30.93%，主要由实收资本构成，结构稳定性强。公司本部负债总额 222.64 亿元（占合并口径的 52.87%），较上年底增长 4.53%，其中流动负债占 48.97%。2024 年底，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 71.32%和 63.02%，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。2024 年，公司本部实现营业总收入 24.34 亿元，占合并口径比重为 53.98%，利润总额为-15.00 亿元。同期，公司本部投资收益和营业外支出分别为 1.91 亿元和 17.38 亿元。

现金流方面，2024 年，公司本部经营活动现金流净额为 23.73 亿元，投资活动现金流净额 0.24 亿元，筹资活动现金流净额-24.02 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相对完善。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，建立了相对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

公司实际控制人具有很强的综合实力，公司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，跟踪期内，在政府补助等方面继续获得有力的外部支持。

公司实际控制人为南京市国资委。南京市是江苏省省会，2024 年，南京市地区生产总值同比实现增长，一般公共预算收入有所下降但规模仍处于江苏省前列，财政自给能力仍较强。截至 2024 年底，南京市地方政府债务余额 3661.6 亿元，地方政府债务负担较重。整体看，公司实际控制人具有很强的综合实力。

公司控股股东为南京国资集团。南京国资集团成立于 2002 年 9 月，南京市国资委为其唯一股东。南京国资集团是南京市集国有资产管理和投融资功能为一体的综合性平台，代表南京市政府整合、管理国有资产，确保国有资产保值、增值，并对公益性、先

导性、基础性项目进行投资。截至 2024 年底，南京国资集团合并资产总额 3710.13 亿元，所有者权益 1558.75 亿元（含少数股东权益 609.56 亿元）；2024 年，南京国资集团实现营业总收入 286.59 亿元，利润总额 64.29 亿元。

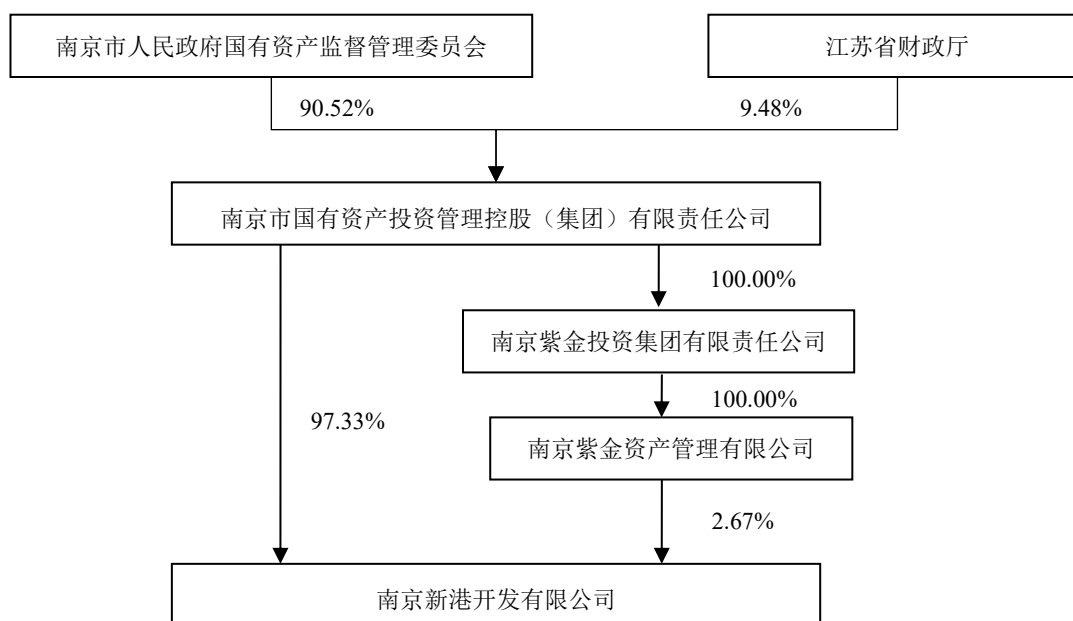
作为南京经开区内从事园区开发建设及投资运营的重要主体，跟踪期内公司继续在政府补助等方面获得外部支持。2022—2024 年，公司分别收到政府补助 0.38 亿元、0.51 亿元和 761.61 万元，计入“其他收益”。

整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

八、跟踪评级结论

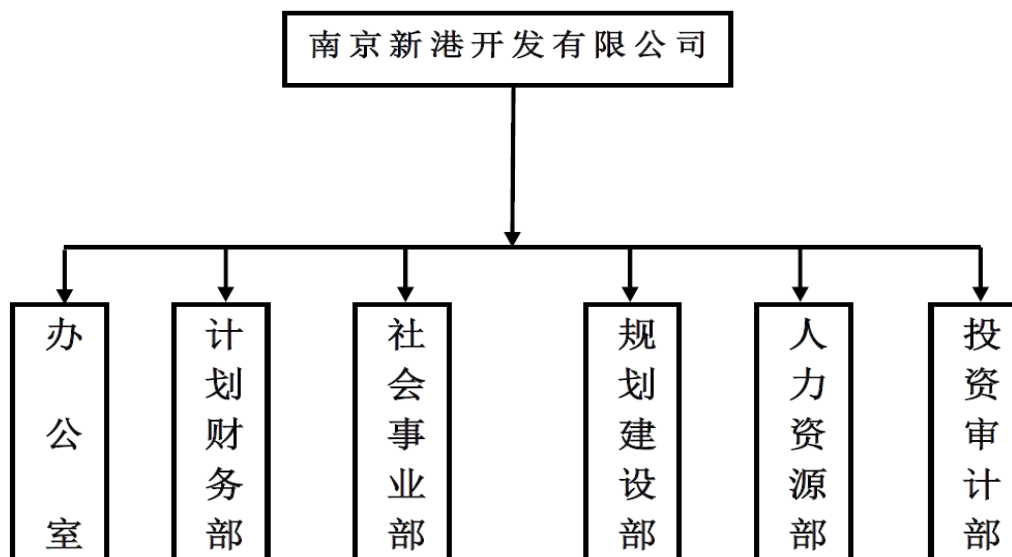
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“16 南港 07”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 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 2025 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 2025 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

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	46.89	44.15	30.85	42.30
应收账款（亿元）	16.89	29.42	27.25	23.43
其他应收款（亿元）	241.07	201.28	210.93	213.64
存货（亿元）	236.63	202.47	188.01	181.60
长期股权投资（亿元）	156.26	168.52	182.69	187.79
固定资产（亿元）	2.77	2.59	4.76	6.89
在建工程（亿元）	0.02	0.77	1.22	1.79
资产总额（亿元）	749.83	708.98	710.56	719.71
实收资本（亿元）	89.64	89.64	89.64	89.64
少数股东权益（亿元）	122.41	127.97	137.82	140.98
所有者权益（亿元）	280.71	290.25	289.45	281.51
短期债务（亿元）	154.09	180.68	139.62	113.42
长期债务（亿元）	139.12	136.19	149.83	194.92
全部债务（亿元）	293.21	316.87	289.45	308.34
营业总收入（亿元）	73.87	73.92	45.09	16.04
营业成本（亿元）	62.80	64.67	38.49	13.37
其他收益（亿元）	0.39	0.52	0.08	0.02
利润总额（亿元）	28.14	11.07	-1.43	4.23
EBITDA（亿元）	38.23	22.61	8.69	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	48.52	40.61	47.48	8.61
经营活动现金流入小计（亿元）	135.83	105.14	125.29	38.48
经营活动现金流量净额（亿元）	-16.24	-7.37	9.99	10.38
投资活动现金流量净额（亿元）	6.97	5.95	13.94	-0.43
筹资活动现金流量净额（亿元）	14.38	-1.05	-25.93	2.98
财务指标				
销售债权周转次数（次）	4.23	3.11	1.57	--
存货周转次数（次）	0.27	0.29	0.20	--
总资产周转次数（次）	0.10	0.10	0.06	--
现金收入比（%）	65.68	54.94	105.31	53.66
营业利润率（%）	15.30	11.80	14.74	14.88
总资本收益率（%）	6.12	3.82	1.47	--
净资产收益率（%）	9.31	4.40	-0.12	--
长期债务资本化比率（%）	33.14	31.94	34.11	40.91
全部债务资本化比率（%）	51.09	52.19	50.00	52.27
资产负债率（%）	62.56	59.06	59.26	60.89
流动比率（%）	178.72	189.88	204.94	224.93
速动比率（%）	102.55	113.07	124.78	140.21
经营现金流动负债比（%）	-5.23	-2.80	4.26	--
现金短期债务比（倍）	0.30	0.24	0.22	0.37
EBITDA 利息倍数（倍）	3.31	1.86	0.80	--
全部债务/EBITDA（倍）	7.67	14.02	33.30	--

注：1. 2022—2024 年财务数据取自当年审计报告期末数，2025 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、2025 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	1.34	0.25	0.20	2.89
应收账款（亿元）	0.78	11.01	8.30	1.88
其他应收款（亿元）	208.28	192.82	201.47	197.80
存货（亿元）	95.85	85.76	72.67	69.42
长期股权投资（亿元）	15.28	18.28	19.88	19.88
固定资产（亿元）	0.06	0.02	0.01	0.01
在建工程（亿元）	0.00	0.26	0.33	0.35
资产总额（亿元）	332.42	317.63	312.15	301.51
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）	104.77	104.65	89.51	77.11
短期债务（亿元）	71.61	84.23	59.14	30.46
长期债务（亿元）	118.99	91.06	93.39	129.53
全部债务（亿元）	190.60	175.29	152.53	159.99
营业总收入（亿元）	26.80	25.62	24.34	5.35
营业成本（亿元）	24.53	23.42	22.33	4.94
其他收益（亿元）	0.00	0.01	0.00	0.00
利润总额（亿元）	3.62	-0.80	-15.00	-2.40
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	26.80	16.29	28.22	0.14
经营活动现金流入小计（亿元）	97.95	64.90	78.83	16.01
经营活动现金流量净额（亿元）	10.01	23.57	23.73	7.08
投资活动现金流量净额（亿元）	1.26	-2.42	0.24	0.95
筹资活动现金流量净额（亿元）	-11.13	-21.24	-24.02	-5.34
财务指标				
销售债权周转次数（次）	16.84	4.35	2.52	--
存货周转次数（次）	0.24	0.26	0.28	--
总资产周转次数（次）	0.08	0.08	0.08	--
现金收入比（%）	99.99	63.58	115.95	2.53
营业利润率（%）	8.14	8.03	7.62	7.28
总资本收益率（%）	3.19	2.39	-3.52	--
净资产收益率（%）	3.19	-0.16	-16.93	--
长期债务资本化比率（%）	53.18	46.53	51.06	62.68
全部债务资本化比率（%）	64.53	62.62	63.02	67.48
资产负债率（%）	68.48	67.05	71.32	74.43
流动比率（%）	292.43	243.55	259.29	330.01
速动比率（%）	201.73	171.49	192.64	245.80
经营现金流动负债比（%）	9.47	19.81	21.76	--
现金短期债务比（倍）	0.02	0.00	0.00	0.09
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2022—2024 年公司本部财务数据取自当年审计报告期末数，2025 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. 公司本部债务未调整；4. “--”代表指标不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2025 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	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资产收益率	(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%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
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+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