CREDIT RATING REPORT

报告名称

南京江宁科学园发展集团有限公司
2026年度主动评级报告

目录

评定等级及主要观点

评级对象

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

外部支持

评级结论

联系电话：+86-10-67413300　客服电话：+ 86-4008-84-4008 传真：+86-10-67413555　Email: dagongratings@dagongcredit.com
地址：中国北京市西城区三里河二区甲 18 号　公司网站：www.dagongcredit.com

评定等级

信用等级： AA+$_{pi}$

评级展望： 稳定

评级日期： 2026 年 11 月 9 日

报告编号： DGZX-RP【2026】1109072

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2026.6	2025	2024	2023
总资产	574.57	564.87	525.87	479.57
所有者权益	172.70	176.62	174.45	161.57
总有息债务	-	270.65	280.57	273.82
营业收入	10.66	20.23	21.79	21.26
净利润	-0.59	0.54	1.04	0.38
经营性净现金流	2.34	40.14	8.74	11.58
毛利率	15.97	16.78	18.52	15.03
总资产报酬率	-	0.39	0.71	0.67
资产负债率	69.94	68.73	66.83	66.31
债务资本比率	-	60.51	61.66	62.89
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.20	0.36	0.29
经营性净现金流/总负债	0.59	10.85	2.61	3.74

注：根据公开资料获取 2023～2025 年及 2026 年 1～6 月财务报表，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司 2023～2025 年财务报表进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2026 年 1～6 月财务报表未经审计。公司于 2026 年 4 月 28 日发布了《南京江宁科学园发展集团有限公司关于前期会计差错更正的公告》，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计差错更正事项进行了专项鉴证并出具了鉴证报告，评级报告 2024 年财务数据使用 2025 年审计报告期初/上期数、2023 年财务数据使用更正后的 2024 年度财务报表期初/上期数。

评级小组负责人： 温彦芳
评级小组成员： 王高升
电话： 010-67413300
传真： 010-67413555
客服： 4008-84-4008
Email： dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

南京江宁科学园发展集团有限公司（以下简称“江宁科学园”或“公司”）主要从事南京江宁高新技术产业开发区（以下简称“江宁高新区”）内科学园片区的基础设施建设和拆迁安置房建设。本次评级结果表明，近年来，公司发展的外部环境良好，公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，能够获得当地政府多方面的有力支持；但同时，公司面临一定的资本支出压力，应收类款项及存货对资金形成一定占用，且面临较大的短期偿债压力和或有风险。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 南京市区位优势显著，江宁区经济实力为南京市下辖各区首位；南京高新技术产业开发区（以下简称“南京高新区”）在全国高新区中排名前列，江宁高新区是南京高新区的分园之一，按照突出生物医药、做强高端装备、壮大绿色汽车、加速新兴经济、培育未来产业的思路，加快构建现代产业体系，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，主要从事江宁高新区内科学园片区的基础设施建设和拆迁安置房建设，同时开展租赁、物业管理等业务，在江宁高新区经济发展中发挥重要作用；
- 近年来，公司获得当地政府在资金注入、资产划拨和政府补助方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 截至 2026 年 3 月末，公司在建及拟建项目待投资规模较大，面临一定的资本支出压力；
- 2025 年末，公司应收类款项及存货的规模较大，在总资产中占比较高，对资金形成一定占用；
- 2025 年末，期末现金及现金等价物余额对短

期有息债务覆盖程度较低，公司面临较大的短期偿债压力；

- 截至 2026 年 6 月末，公司担保比率很高，且被担保单位区域集中度较高，面临较大的或有风险。

展望

预计未来，南京市和江宁区经济稳定发展，公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，将继续获得当地政府的相关支持。综合考虑，大公国际对未来 1～2 年江宁科学园的评级展望为稳定。

评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法与模型为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法与模型》，版本号为 PFM-CT-2026-V.6.0，该方法与模型已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	档位/等级
要素一：财富创造能力	**8**
（一）区域环境	7
（二）运营实力	6
要素二：偿债来源与负债平衡	**6**
（一）偿债来源	7
（二）债务与资本结构	5
（三）保障能力分析	3
（四）现金流量分析	7
其他要素：调整项	**无**
基础信用等级	**$a+_{pi}$**
外部支持调整子级	**3**
模型结果	**$AA+_{pi}$**

外部支持说明：公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，能够获得当地政府在资金注入、资产划拨和政府补助方面的有力支持。

注：评级模型所用的数据根据公开资料整理。

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“大公国际”）出具的主动评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本次评级为主动评级。

二、经公开信息核查，评级对象或其发行人与大公国际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。

大公国际评级人员与评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公国际及评级项目组履行了勤勉尽责义务以及诚信义务，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。

四、本报告的评级结论是大公国际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。

五、本报告引用的资料均为已经正式对外公布的信息，未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由信息公布方负责。大公国际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）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际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）。

六、本报告系大公国际基于评级对象正式对外公布的信息作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、主动评级信用等级和报告的有效期原则上为一年。主动评级有效期届满则自然终止。

八、本报告版权属于大公国际所有，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。

九、未经大公国际书面同意，本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。

跟踪评级安排

在本报告所载信用等级有效期内，大公国际根据实际需要，在对公开资料可获性、及时性、有效性进行评估基础上，可对主动评级项目进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果，出现无法收集到相关资料导致评级作业不能开展的情形，大公国际可终止或撤销评级。

评级对象

（一）主体概况

公司是经南京市人民政府【1994】23 号文批准，于 1994 年成立的全民所有制企业，初始注册资本为 3,000 万元人民币。经过多次增资，至 2010 年 12 月 12 日，公司注册资本为 17.40 亿元人民币，其中，南京江宁科学园管理委员会（以下简称“科学园管委会”）持股 97.36%，南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室履行出资人职权，以下简称“江宁区政府”）持股 2.64%。2011 年 4 月，根据江宁区政府【2007】24 号文，公司办理工商变更登记手续，将科学园管委会持有公司 95.00%的股权变更至南京江宁国有资产经营集团有限公司（以下简称“江宁国资”）名下。2013 年 12 月，江宁区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“江宁区国资办”）对公司增资 995 万元，公司注册资本增至 174,995 万元，科学园管委会、江宁区国资办和江宁国资分别持有公司 2.35%、3.19%和 94.46%的股权。2020 年 12 月，公司股东会决议公司原股东科学园管委会将所持有公司 2.35%股权出资额转让给新股东南京江宁高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“江宁高新区管委会”）；公司注册资本由 174,995 万元增加至 274,995 万元，此次增资额 100,000 万元由江宁高新区管委会出资，出资方式为货币，增资后，公司注册资本及实收资本均为人民币 274,995 万元，江宁国资、江宁高新区管委会、江宁区政府分别持有公司 60.11%、37.86%和 2.03%的股权。截至 2026 年 6 月末，公司注册资本及实收资本均为人民币 274,995 万元，控股股东为江宁国资，实际控制人为江宁区政府。截至 2025 年末，公司纳入合并范围的一级子公司共计 11 家。

（二）公司治理结构

根据公司章程，公司建立了由股东会、董事会（设立审计委员会行使监事会职权）和高级管理层组成的公司治理架构。公司设股东会，股东会由全体股东组成，决定公司的战略和发展规划。公司设董事会，由 7 名董事组成，其中内部董事 3 人，外部董事 4 人，董事会成员中包括一名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，董事会设董事长 1 名，董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生，董事会对股东会负责。公司设总经理 1 人，副总经理 2 人。根据职能划分，公司设立了三部三室一办，设有人事部、财务部、招投标办、规划工程建设部、办公室、预决算室、资产管理办公室，各部门分工明确，各司其职。

偿债环境

（一）宏观环境

2026 年前三季度，我国经济顶住复杂外部环境与国内结构性压力，延续稳中有进、向新向优的运行态势，三季度经济边际企稳、全年经济增长目标有望顺利实现。

2026 年前三季度，国民经济整体运行在合理区间，“稳、韧、新、优”特征延续，新质生产力持续赋能经济高质量发展。一是经济总量稳步攀升。前三季度 GDP 累计同比增长 4.6%，三季度增速较二季度回升，经济动能亦有所增强。二是消费市场分层复苏、提质升级。社会消费品零售总额温和增长，服务零售额增速显著高于商品零售，通讯器材、烟酒、粮油食品等品类表现较好，餐饮收入受假期消费提振回升，但汽车、家具、建筑装潢等大额耐用品和地产消费仍偏弱。三是投资结构持续优化、累计增速年内首次止跌。固定资产投资累计降幅与 1-8 月持平，9 月环比由负转正，制造业投资单月降幅大幅收窄，电子设备、铁路、船舶、航空航天等中游高技术链和出口链投资保持较

快增长，高技术产业投资和设备购置投资增速亮眼，有效对冲整体投资波动压力；基建投资单月降幅延续收窄，新型政策性金融工具、专项债、地方结存限额等资金加速落地，四季度实物工作量有改善基础。四是外贸展现超强韧性。在全球贸易放缓、地缘冲突反复扰动的背景下，三季度出口增速进一步上扬，机电产品出口占比持续提升，集成电路、工业机器人等新质生产力产品主导出口结构升级，高端装备、绿色低碳产品成为拉动出口增长的核心动力。五是物价水平温和回升。名义 GDP 增速高于一二季度，GDP 平减指数连续两个季度为正，PPI 同比升至阶段高位，但涨价主要集中在上游和出口链，PPI 与 CPI 剪刀差走阔，成本向终端传导不畅，物价回升高度依赖外部输入而非内需全面复苏。

展望四季度，经济运行仍面临内外压力。从外部看，地缘冲突带来的输入性价格扰动持续，油价处于高位、回落节奏不确定，叠加全球贸易增速放缓与海外货币政策收紧，出口拉动效应面临一定压力。从国内看，财政靠前发力后增量空间收窄，房地产调整压力尚未完全消解，开发投资降幅扩大、销售降幅走阔，现房销售制度拉长回款周期，房企拿地和新开工意愿受压制；部分传统行业产能出清压力较大，工业产能利用率偏低，汽车行业尤为突出；居民消费倾向偏弱，收入向消费支出转化仍不充分。从政策应对看，宏观政策将延续积极有为基调，协同施策。财政政策聚焦提质增效，加快新型政策性金融工具、专项债、地方结存限额落地投放，抓实“六张网”、重大工程、设备更新、民生补短板项目建设，持续扩大有效投资、夯实内需底盘；9 月以来 8000 亿元新型政策性金融工具启动投放、9 月新增专项债发行放量、10 月启用 5500 亿元地方债结存限额，PSL 利率下调并将“六张网”纳入支持领域，四季度基建及制造业投资有望延续温和修复。货币政策维持适度宽松基调，保持市场流动性充裕，依托各类结构性工具精准赋能科技创新、小微企业、绿色发展等重点领域，促进新动能成长提速，夯实经济增长核心根基。综合来看，在政策协同、动能升级、外贸韧性加持下，四季度经济有望延续企稳态势，预计全年增长 4.6%左右，呈现“前高中低后稳”走势。

（二）行业环境

2025 年，城投行业监管政策进一步发力，围绕“去平台、控债务、市场化”部署，城投企业进入出清倒计时，化债工作从隐性债务延伸至经营性债务风险管控；展望未来，“十五五”时期，中央对于债务管控和债务化解的工作力度将持续加大，城投企业未来将主要围绕化债与转型两条主线纵深推进，剥离政府融资职能、构建自身造血能力成为其核心命题。

2025 年，城投行业监管政策在 2024 年基础上进一步发力，围绕“去平台、控债务、市场化”部署，政策力度逐级深化，覆盖范围持续扩大。“控债务”方面，一揽子化债方案进一步完善落实，降准、降息等金融政策组合拳出台，中央及地方全面防范债务风险，坚决遏制新增隐性债务，对违规举债和虚假化债严查快处，公开曝光 12 起隐性债务问责典型案例。化债工作整体延续前期严基调、实举措、强有力的特征。“去平台”和“市场化”方面，政策强调要有力有序有效推进地方融资平台出清、加快融资平台改革转型，城投企业进入出清倒计时。在“去平台”取得阶段性进展的同时，化债工作从隐性债务延伸至经营性债务管控，政策覆盖范围进一步拓展。

随着化债政策的持续发力与精准落地，化债成效进一步显现。在严监管的背景下，城投企业新增融资持续收紧，融资渠道结构调整，信用分化进一步加剧。城投债融资成本继续下行，发行趋于中长期化，同时置换债的发行大幅减轻了各地还本付息的压力，流动性风险有效缓释。全年来看，债务化解工作有序开展，城投企业剥离历史债务包袱，市场化转型进程快速推进，主动向城市综合运营服务商或产业投资平台转型，逐步提升自身造血能力。

展望未来，“十五五”时期，中央对于债务管控和债务化解的工作力度将持续加大，地方政府债务压力将得到进一步缓释，随着城投企业出清工作的推进，城投企业退平台及市场化转型进程将进一步提速，城投企业的核心任务将从化解存量债务风险进一步延伸至重构市场化经营能力。在政策的导向下，城投企业未来将主要围绕化债与转型两条主线纵深推进，经营性债务将成为化解重点。剥离政府融资职能、构建自身造血能力是城投企业的核心命题，需关注城投企业经营性债务还本付息压力以及后续转型过程中带来的市场化风险。

（三）区域环境

南京市区位优势显著，江宁区经济实力为南京市下辖各区首位；南京高新区在全国高新区中排名前列，江宁高新区是南京高新区的分园之一，按照突出生物医药、做强高端装备、壮大绿色汽车、加速新兴经济、培育未来产业的思路，加快构建现代产业体系，为公司发展提供了良好的外部环境。

南京市为江苏省省会，位于江苏省西南部，长江下游，城市面积为 6,587.04 平方千米，是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，是长江三角洲唯一的特大城市和长三角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，区位优势显著。全市下辖玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、江宁、浦口、六合、溧水、高淳 11 个区。截至 2025 年末，南京市常住人口为 963.85 万人，常住人口城镇化率为 87.5%，人均 GDP 为 20.22 万元。

南京是全国重要的先进制造业基地，在长期发展过程中形成了钢铁、石化、汽车和电子信息四大支柱产业。2025 年，南京市实现地区生产总值 19,428.78 亿元，比上年增长 5.2%；分产业看，第一产业增加值 338.50 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 5,873.07 亿元，增长 3.7%；第三产业增加值 13,217.21 亿元，增长 6.0%。

江宁区地处长江下游南岸，江苏省西南部苏皖交界地带，东与栖霞区及句容市接壤，东南与溧水区毗邻，南、西南分别与安徽省当涂县、马鞍山市相交，北、东北分别与雨花台区、秦淮区相邻。截至 2025 年末，全区共有 10 个街道，156 个社区、69 个村，常住人口 200.56 万人。2025 年，江宁区地区生产总值 3,319.55 亿元，仍为南京市下辖各区首位，同比增长 5.9%；其中，第一产业增加值 79.84 亿元、同比增长 3.4%，第二产业增加值 1,550.38 亿元、同比增长 5.4%，第三产业增加值 1,689.33 亿元、同比增长 6.4%，三次产业增加值结构调整为 2.4:46.7:50.9；全区工业“1234”创新型产业集群动能积聚，其中，智能电网增长 18.9%、高端智能装备增长 9.5%、新能源（智能网联）汽车减少 12.7%、新一代信息技术增长 9.6%、新型节能环保增长 6.8%、生物医药和新型医疗器械增长 14.0%、航天航空增长 16.3%、前沿新材料增长 3.0%。

2025 年，江宁区一般公共预算收入 258.27 亿元，其中，税收收入 216.32 亿元，占一般公共预算收入的比重为 83.8%；以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入 162.28 亿元。2025 年，江宁区一般公共预算支出 243.44 亿元，政府性基金支出 219.79 亿元。2025 年末，江宁区地方政府债务余额 659.52 亿元；其中，一般债务余额为 241.01 亿元、专项债务余额为 418.51 亿元。

南京高新区成立于 1988 年，1991 年被国务院批准为国家高新区，在全国高新区中排名前列[1]。2017 年 11 月，市委市政府按照“一区多园”发展思路，出台《南京市科技园区整合设立工作方案》，将全市分散的 83 个科技园区整合设立为 15 个高新园区，总面积达 627 平方公里。江宁高新区成立于 1994 年，是南京高新区的分园之一，2017 年被纳入苏南国家自主创新示范区核心区，目前拥有国家

[1] 根据工业和信息化部公布的 2024 年国家高新区综合评价前 50 名名单，南京高新区排名第 9。

创新型特色园区、国家创新人才培养示范基地、国家火炬生物医药特色产业基地、国家级知识产权强国试点园区等多个国家级品牌。园区按照突出生物医药、做强高端装备、壮大绿色汽车、加速新兴经济、培育未来产业的思路，加快构建现代产业体系，已落户来自 20 多个国家和地区的 6,000 多家企业。智能制造支柱产业重点打造绿色智能汽车、新能源装备制造、智能制造装备、新材料四大产业集群（龙头企业：南高齿、舍弗勒、蒂森克虏伯、上汽大通、特变电工、艾默生、格力电器）；生命科学特色产业重点发展新药创制、细胞与基因治疗、高端医疗器械、生物技术服务等领域（龙头企业：正大天晴、奥赛康、前沿生物、恒瑞医药、普爱医疗、麦澜德医疗、金斯瑞生物），依托园区内中国药科大学和南京医科大学的科研资源，重点打造南京生命科技小镇和“天印健康园”两大品牌，综合竞争力排名全国 17 位[2]；数字经济新兴产业聚焦人工智能、量子科技、元宇宙、大数据、云计算等方向（龙头企业：软通动力、多伦科技、典格通信、小视科技、易科腾、灵境研究院、百度移信）。

财富创造能力

公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，主要从事江宁高新区内科学园片区的基础设施建设和拆迁安置房建设，同时开展租赁、物业管理等业务，在江宁高新区经济发展中发挥重要作用；2023～2025 年，公司营业收入、毛利润和毛利率有所波动；截至 2026 年 3 月末，公司在建及拟建项目待投资规模较大，面临一定的资本支出压力。

公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，主要从事江宁高新区内科学园片区的基础设施建设和拆迁安置房建设，同时开展租赁、物业管理等业务，在江宁高新区经济发展中发挥重要作用。2023～2025 年，公司营业收入、毛利润和毛利率有所波动，其中营业收入主要来源于基础设施建设和拆迁安置房建设，毛利润主要来源于基础设施建设和拆迁安置房建设以及租赁业务。

基础设施建设方面，江宁高新区管委会委托公司作为开发建设主体，全权实施科学园范围内的市政、道路、污水管网、绿化工程等基础设施及公共配套设施项目建设，公司承接项目后具体施工通过招标发包给外部施工单位。项目完工后，江宁高新区管委会通常在经审计的项目开发成本的基础上加成一定比例的利润，根据年度资金预算安排在一定年限内分期付款。2023～2025 年，公司基础设施建设收入、毛利润和毛利率有所波动。截至 2026 年 3 月末，公司主要在建基础设施项目计划总投资 52.43 亿元、已投资 28.74 亿元，主要拟建基础设施项目计划总投资 16.34 亿元。

公司接受江宁高新区管委会委托建设科学园内的拆迁安置房项目（不涉及销售，项目竣工后交由江宁高新区管委会接管），项目由江宁高新区管委会以立项文件的形式予以授权。公司承接项目后具体施工通过招标发包给具备相关资质的外部施工单位。江宁高新区管委会根据公司提供的完工项目合同、招投标通知书、决算报告、付款凭证及发票等确认开发成本后加成一定比例，根据年度资金预算安排在一定年限内分期付款。2023～2025 年，公司拆迁安置房建设收入、毛利润和毛利率波动增长，其中毛利润和毛利率 2024 年同比大幅增长。截至 2026 年 3 月末，公司主要在建拆迁安置房项目计划总投资 87.47 亿元、已投资 65.63 亿元，无拟建拆迁安置房项目。整体来看，公司在建及拟建项目待投资规模较大，面临一定的资本支出压力。

公司根据江宁高新区产业规划和招商引资需求，通过自有资金和外部融资方式进行园区内科研办公载体、标准厂房以及商业、人才公寓等设施的开发建设，并在项目完工后通过对外出租获取租

[2] 根据科技部中国生物技术发展中心发布的 2021 年国家生物医药产业园区综合竞争力前 50 强，江宁高新区排名第 17。

赁收入，对于促进江宁高新区招商引资起到重要作用。此外，公司少量对外出租的经营性房产来源于外购。房租收入方面，公司与入驻企业及商户签订房屋租赁合同，根据合同约定向入驻企业及商户收取租金，租金大部分半年收取一次，在实际运营过程中公司对重点扶持项目可能会有一定的租金减免。目前公司租赁年限大部分集中在 2～5 年。2023～2025 年，公司租赁收入持续下降，毛利润波动下降，毛利率波动增长。

公司物业管理业务由原子公司南京江宁科学园高校物业有限公司（以下简称“科学园物业”）运营，收入来源主要为园区内的政府机关、高校、部分企业及安置房等，按季度收取物业费，其中居民安置房的物业费收取相对困难。2024 年 11 月，公司出售科学园物业 100%股权，2025 年物业管理收入同比大幅下降，2026 年起无物业管理收入。

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023～2025 年，政府补助是公司利润的重要来源，公司利润总额和净利润有所波动，盈利能力有待提升。

2023～2025 年，公司期间费用均为管理费用和财务费用，主要受计入财务费用的利息支出持续下降影响，公司期间费用规模持续下降，期间费用率持续下降。同期，以政府补助为主的其他收益持续下降，政府补助是公司利润的重要来源；投资收益持续增长，规模不大；公允价值变动收益波动较大，均来源于按公允价值计量的投资性房地产。同期，公司利润总额和净利润有所波动，其中 2025 年净利润同比大幅下滑主要系毛利润、财务费用和公允价值变动收益下降的综合影响所致；总资产报酬率和净资产收益率处于较低水平，盈利能力有待提升。2026 年 1～6 月，公司利润总额和净利润为负，主要系其他收益同比大幅下降所致。

2、资产可变现性

2023～2025 年末，公司总资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主；2025 年末，公司应收类款项及存货的规模较大，在总资产中占比较高，对资金形成一定占用。

2023～2025 年末，公司总资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主，主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、投资性房地产及在建工程。其中，公司货币资金主要为银行存款；应收账款主要系应收江宁高新区管委会的项目结算款项，2025 年末为 75.02 亿元，在总资产中的占比为 13.28%；预付款项主要预付单位为江宁区人民政府淳化街道办事处财政所等；其他应收款主要为与江宁高新区管委会等单位的往来款等，2025 年末为 87.43 亿元，在总资产中的占比为 15.48%；存货主要为待结算的开发成本，2025 年末为 224.01 亿元，在总资产中的占比为 39.66%；投资性房地产主要系公司自建及外购的办公用房、标准厂房等，均采用公允价值模式计量；在建工程主要为租赁业务的在建项目。2025 年末，公司应收类款项及存货的规模较大，在总资产中占比较高，对资金形成一定占用。

受限资产方面，截至 2026 年 6 月末，公司受限资产期末账面价值/公允价值合计 17.68 亿元，主要为借款抵押的投资性房地产、借款质押的子公司股权等，受限资产占总资产和净资产的比重分别为 3.08%和 10.24%。

（二）债务及资本结构

2023～2025 年末，公司总负债规模持续增长，资产负债率持续增长，负债结构以流动负债为主；总有息债务有所波动，在总负债中的占比持续下降；2025 年末，期末现金及现金等价物余额对短期有息债务覆盖程度较低，公司面临较大的短期偿债压力；2023～2025 年末，公司所有者权益持续增长；截至 2026 年 6 月末，公司担保比率很高，且被担保单位区域集中度较高，面临较大的或有风险。

2023～2025 年末，公司总负债规模持续增长，资产负债率持续增长，负债结构以流动负债为主，主要包括短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。其中公司短期借款主要为保证借款；其他应付款主要为往来款；一年内到期的非流动负债的规模及占比逐年下降；其他流动负债主要为短期应付债券和短期融资租赁；长期借款主要为保证借款；应付债券主要为公司本部发行的中期票据和定向债务融资工具；长期应付款主要为应付融资租赁款和对南京市江宁区保障房建设发展有限公司的款项。

2023～2025 年末，公司总有息债务[3]有所波动，在总负债中的占比持续下降。2025 年末，公司总有息债务为 270.65 亿元，在总负债中占比 69.71%；其中，公司短期有息债务为 115.31 亿元，期末现金及现金等价物余额为 24.15 亿元，对短期有息债务的覆盖倍数为 0.21 倍，公司面临较大的短期偿债压力。

2023～2025 年末，主要受其他权益工具规模增长、其他综合收益结转留存收益及经营利润积累影响，公司所有者权益持续增长，其中其他权益工具系公司发行的永续债。

截至 2026 年 6 月末，公司对外担保余额 160.00 亿元，担保比率为 92.65%，担保比率很高；其中，公司对民营企业南京方山教育投资管理有限公司的担保余额为 2.00 亿元，公开查询无负面舆情；其他被担保单位主要为当地国有企业，区域集中度较高，公司面临较大的或有风险。

（三）现金流

2023～2025 年，公司经营性现金流持续净流入，投资性现金流持续净流出且缺口有所收窄，筹资性现金流在 2024 年转为净流出。

2023～2025 年，公司经营性现金流持续净流入，主要系往来及其他持续净流入所致，其中 2025 年净流入规模同比大幅增长，主要系收到其他与经营活动有关的现金中往来及其他大幅增长所致；投资性现金流持续净流出，且缺口有所收窄，主要用于购建资产和投资；筹资性现金流在 2024 年转为净流出，2025 年因偿还债务规模同比大幅增长导致净流出规模大幅增长。2026 年 1～6 月，公司经营性现金流仍为净流入，投资性现金流仍为净流出，筹资性现金流转为净流入。

外部支持

近年来，公司获得当地政府在资金注入、资产划拨和政府补助方面的有力支持。

除公司外，江宁区主要的投融资主体还有南京江宁经济技术开发集团有限公司、江宁国资、南京江宁城市建设集团有限公司、南京滨江投资发展有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司、南京江宁交通建设集团有限公司、南京牛首山文化旅游集团有限公司、江苏园博园建设开发有限公司和南京紫金山科技城经济发展有限公司。从业务范围来看，各主体分工较为明确，相互之间业务重合性较小。

[3] 不包含其他权益工具。

公司作为江宁高新区重要的基础设施建设主体，能够获得当地政府在资金注入、资产划拨和政府补助方面的有力支持。资金注入方面，2023～2025 年，公司收到江宁区国资办其他国有资本经营预算支出分别为 0.35 亿元、0.21 亿元、0.10 亿元。资产划拨方面，2023 年，江宁高新区管委会将经营性资产江宁体育中心无偿划拨至公司，划拨暂估金额 6.98 亿元；2025 年，子公司收到方山老政府房产折价评估入账计入资本公积。政府补助方面，2023～2025 年，公司收到政府补助分别为 3.07 亿元、1.82 亿元、1.64 亿元。

评级结论

综合分析，大公国际评定江宁科学园信用等级为 $AA+_{pi}$，评级展望为稳定。

附件 1 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率（%）	（1－营业成本/营业收入）× 100%
EBIT	利润总额＋计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT＋折旧＋摊销
EBITDA 利润率（%）	EBITDA/营业收入×100%
总资产报酬率（%）	EBIT/年末资产总额×100%
净资产收益率（%）	净利润/年末净资产×100%
现金回笼率（%）	销售商品及提供劳务收到的现金/营业收入×100%
资产负债率（%）	负债总额/资产总额×100%
债务资本比率（%）	总有息债务/（总有息债务＋所有者权益）×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）+其他短期有息债务
长期有息债务	长期借款＋应付债券+长期应付款（付息项）+其他长期有息债务
担保比率（%）	担保余额/所有者权益×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]×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] ×100%
存货周转天数[4]	360 /（营业成本/年初末平均存货）
应收账款周转天数[5]	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×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）

[4] 半年度取 180 天。
[5] 半年度取 180 天。

附件 2 信用等级符号和定义

一般主体主动评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA_{pi}		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA_{pi}		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A_{pi}		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB_{pi}		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB_{pi}		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_{pi}		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi} 级、CCC_{pi} 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。