

南京新港开发总公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、债务规模较大、资产负债率较高的风险

截至 2020 年末，公司合并口径资产负债率 63.65%，较 2019 年末下降 0.70 个百分点，有息债务余额为 274.17 亿元。由于公司主营业务中园区开发、房地产行业的业务特点，近年来公司债务融资规模较大，资产负债率相对较高。尽管公司负债规模和负债结构符合公司业务发展和战略实施的需要，但较高的有息债务和负债率仍使公司的经营存在一定的偿付风险。如果公司持续性融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，将面临偿债压力，从而使其业务经营活动受到不利影响。

二、投资收益占比较高的风险

报告期内，公司取得的投资收益为 147,318.69 万元，占当期利润总额的比例为 59.79%，公司取得的投资收益占当期利润总额的比例较高，主要系报告期内取得的分红增加、所投资企业持有的长期股权投资收益增加所致。未来可能由于持有的上市公司股权价值下跌、被投资单位盈利能力发生不利变化、分红减少等因素导致公司投资收益减少，从而对公司盈利能力和偿债能力产生不利影响。

三、其他应收款余额较高的风险

截至 2020 年末，公司其他应收款余额为 2,206,574.69 万元，占当期末资产总额的比例为 30.04%。公司其他应收款余额较高且占资产总额的比例较大，如果无法按期收回或发生坏账损失，公司资产质量及财务状况将可能受到不利影响。

四、对外担保占比较高的风险

截至 2020 年末，公司及其子公司对外担保余额为 44.96 亿元，占当期末净资产的 16.84%。截至本报告出具之日，公司及其子公司对外担保余额为 44.96 亿元，其中已逾期 3.00 亿元，公司正努力化解该部分担保风险，预计对本公司的偿债能力预计不会造成重大不利影响。但公司对外担保余额较大，且占净资产比重较高，若公司未能严格执行或进一步建立健全完善的企业对外担保内部控制制度，没有在事前、事中和事后对对外担保风险进行有效控制，公司将可能面临因被担保方出现异常情况，财务状况、经营状况发生重大变化或出现恶化所导致的连带责任法律诉讼。同时，由于被担保单位资产负债率普遍较高且盈利能力一般，如果被担保单位发生经营困难或者其他导致盈利能力、偿债能力下降的情形，公司将面临较大的代偿风险。

五、公司涉及诉讼及部分资产被冻结及的风险

因对外提供连带责任担保而与长安信托等金融机构的债务纠纷等原因，公司持有南京高科股份有限公司股份被法院冻结。截至本报告出具日，累计被司法冻结数量为 60,000,000 股，占持股总数的 13.97%。公司正在积极协调处理相关事项，南京市政府已就上述公司担保事项进行积极协调处理。目前公司经营活动正常，上述股份冻结事项未对发行人对南京高科股份有限公司的实际控制权造成实质性影响，对发行人上述已发行的公司债券本金及利息的偿付不会产生重大不利影响。

六、存货跌价风险

截至 2020 年末，公司存货余额为 2,496,633.60 万元，较 2019 年末增长 3.09%，占当期末资产总额的比例 33.99%。公司存货主要为开发产品、开发成本、出租开发产品、消耗性生

物资产和库存商品等。公司于每个资产负债表日将存货按照成本与可变现净值进行比较分析，对于原材料、低值易耗品、库存商品，公司将成本与按照估计售价核算后的可变现净值进行比较，对于开发产品、开发成本，公司将成本与按照近期平均销售单价核算后的可变现净值进行比较分析。由于未有存货成本低于可变现净值情况发生，故未计提存货跌价准备。若未来公司存货出现积压或大幅跌价，将会对公司盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

七、金融资产减值风险

截至 2020 年末，公司持有的交易性金融资产 319,958.31 万元，可供出售金融资产金额为 146,459.54 万元，其他非流动金融资产 112,431.91 万元，如果资本市场未来表现低迷或被投资单位经营状况发生不利变化，公司上述金融资产的账面价值可能出现下降，将对公司盈利能力及偿债能力产生不利影响。

除上述风险外，公司面临的相关风险因素与上一报告期或募集说明书所提示的风险相同。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	18
三、 报告期内资信评级情况.....	21
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	22
五、 偿债计划.....	24
六、 专项偿债账户设置情况.....	25
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	26
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	26
第三节 业务经营和公司治理情况.....	28
一、 公司业务和经营情况.....	28
二、 投资状况.....	30
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	30
四、 公司治理情况.....	31
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	31
第四节 财务情况.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 合并报表范围调整.....	33
四、 主要会计数据和财务指标.....	33
五、 资产情况.....	35
六、 负债情况.....	37
七、 利润及其他损益来源情况.....	40
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	40
九、 对外担保情况.....	41
第五节 重大事项.....	41
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	41
二、 关于破产相关事项.....	41
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	41
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	41
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换债券发行人	42
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	42
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	42
四、 发行人为永续期公司债券发行人	42
五、 其他特定品种债券事项	42
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	42
第八节 备查文件目录.....	43
财务报表.....	45

附件一： 发行人财务报表.....	45
担保人财务报表.....	58

释义

发行人/公司/本公司/南京新港	指	南京新港开发总公司
南京经济技术开发区	指	国家级南京经济技术开发区
开发区管委会	指	南京经济技术开发区管理委员会
南京高科	指	南京高科股份有限公司
龙潭物流	指	南京龙潭物流开发基地有限公司
高科建设	指	南京高科建设发展有限公司
高科园林	指	南京高科园林工程有限公司
报告期	指	2020 年 1-12 月
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《南京新港开发总公司章程》
上交所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	南京新港开发总公司
中文简称	南京新港
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	张培东
注册地址	江苏省南京市 南京经济技术开发区
办公地址	江苏省南京市 南京经济技术开发区新港大道100号
办公地址的邮政编码	210038
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	张轶
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	主管会计工作负责人、会计机构负责人
联系地址	江苏省南京市南京经济技术开发区新港大道 100 号
电话	025-85800867
传真	025-85899124
电子信箱	359799703@qq.com

三、信息披露网址及置备地

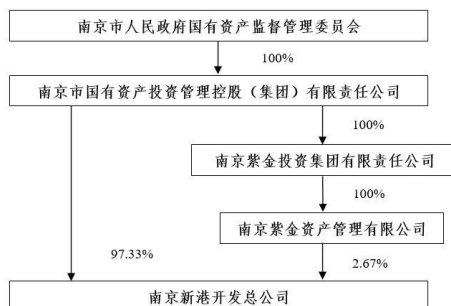
登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	江苏省南京市南京经济技术开发区新港大道 100 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司

报告期末实际控制人名称：南京市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室
签字会计师姓名	周路琴、孙翠

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	135877.SH
债券简称	16 新港 05
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层
联系人	车路宽
联系电话	010-88005355

债券代码	136488.SH、136595.SH、136596.SH、 136745.SH、136746.SH、136747.SH
------	-----------------------------------------------------------------

债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	张赞
联系电话	010-57615900

债券代码	145720.SH、150265.SH
债券简称	17 新港 02、18 新港 01
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼
联系人	刘蓓
联系电话	021-68761616

债券代码	143631.SH、143844.SH、175233.SH
债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 层
联系人	张黎、潘雨辰
联系电话	021-38637163

（三）资信评级机构

债券代码	136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH
债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	143631.SH、143844.SH、175233.SH
债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136488.SH
2、债券简称	16 南港 02
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第二期)
4、发行日	2016 年 6 月 17 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 6 月 17 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 6 月 17 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136595.SH
2、债券简称	16 南港 03
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第三期)(品种一)
4、发行日	2016 年 8 月 10 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 8 月 10 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	2020 年 8 月 10 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136596.SH
2、债券简称	16 南港 04
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第三期)(品种二)
4、发行日	2016 年 8 月 10 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 8 月 10 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 8 月 10 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135877.SH
2、债券简称	16 新港 05
3、债券名称	南京新港开发总公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)(品种二)
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、是否设置回售条款	否

6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 9 月 23 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 9 月 23 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136745.SH
2、债券简称	16 南港 05
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第四期)(品种一)
4、发行日	2016 年 10 月 17 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 10 月 17 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 10 月 17 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-----------------------	-----

1、债券代码	136746.SH
2、债券简称	16 南港 06
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第四期)(品种二)
4、发行日	2016 年 10 月 17 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 10 月 17 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 10 月 17 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136747.SH
2、债券简称	16 南港 07
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第四期)(品种三)
4、发行日	2016 年 10 月 17 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 10 月 17 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 10 月 17 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率	不适用

选择权的触发及执行情况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	145720.SH
2、债券简称	17 新港 02
3、债券名称	南京新港开发总公司非公开发行 2017 年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2017 年 8 月 14 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 8 月 14 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	5.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 8 月 14 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150265.SH
2、债券简称	18 新港 01
3、债券名称	南京新港开发总公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 4 月 2 日
5、是否设置回售条款	是

6、最近回售日	2021 年 4 月 2 日
7、到期日	2022 年 4 月 2 日
8、债券余额	13
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若投资者在债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则第 3 年末回售部分债券的兑付日为 2021 年 4 月 2 日。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内尚未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内尚未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143631.SH
2、债券简称	18 南港 01
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 9 月 3 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 9 月 3 日
8、债券余额	6
9、截至报告期末的利率(%)	5.70
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 9 月 3 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143844.SH
2、债券简称	18 南港 02
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第二期)
4、发行日	2018 年 10 月 18 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 10 月 18 日
8、债券余额	12
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 10 月 18 日，公司及时足额完成本期债券年度付息工作。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175233.SH
2、债券简称	20 南港 01
3、债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2020 年 10 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 10 月 21 日
7、到期日	2025 年 10 月 21 日
8、债券余额	12
9、截至报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记

	日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未到本期债券本年度付息日。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内尚未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内尚未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135877.SH

债券简称	16 新港 05
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作按照规范执行。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	南京新港开发总公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）扣除承销费用后的募集资金净额 1.93 亿元用于补充公司流动资金，剩余 7.99 亿元用于偿还借款。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH

债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金专项账户运作中，存在一定的不规范性，南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集资金偿还银行借款未由募集资金专户直接划出至约定的偿债约定账户，而是划入基本户后再行划出。此外，2016 年 9 月 18 日募集资金专户误划入了其他资金，经确认系公司财务人员指令发送错误，误将应划入基本户的资金划入募集资金专户所致，公司已对相关情况进行了整改，并

	已在以前年度定期报告中进行了披露。除上述情形外，公司募集资金专项账户运作均按照规范执行。
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券（第一期）扣除承销费用后的募集资金净额 9.92 亿元全部用于补充流动资金。在实际使用时，公司结合自身用款需求，将募集资金中的 71,503.89 万元用于补充流动资金，剩余 27,696.11 万元被用于归还苏州信托贷款本金、交银租赁融资租赁借款本金、南京银行借款本金，还款金额分别为 20,000.00 万元、5,196.11 万元和 2,500.00 万元。南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券（第二期）扣除承销费用后的募集资金净额 4.96 亿元，其中有 20,833.00 万元用于偿还约定的工商银行、北京银行借款（偿还金额分别为 10,000.00 万元和 10,833.00 万元），剩余 28,767.00 万元用于偿还公司的其他借款，包括浦发银行应付汇款 15,000.00 万元和西藏信托借款 13,767.00 万元。虽然募集说明书内已披露“若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省利息费用的原则灵活安排偿还其他负债”，但公司未能尽最大可能按照约定信息使用募集资金，存在一定的瑕疵。南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券（第三期）扣除承销费用后，使用募集资金 97,132.50 万元用于偿还公司金融机构借款，剩余 2,067.50 万元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定。南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券（第四期）扣除承销费用后的募集资金净额 14.88 亿元应全部用于补充流动资金。在实际使用时公司结合自身用款需求，将募集资金中的 48,798.11 万元用于补充流动资金（包括偿还信托贷款利息、企业债利息、工程款、债务融资工具利息、保证金、缴纳增值税等），剩余 100,001.89 万元用于偿还包括信托贷款、银行借款、企业债券本金及融资租赁借款本金在内的公司债务，募集资金使用存在与募集说明书约定不一致的情形。上述情况已在以前年度定期报告中进行了披露。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	<p>如前述之披露，面向合格投资者公开发行的 2016 年公司债券第一期和 2016 年公司债券第四期募集资金存在将部分补充流动资金用于偿还公司债务的情况，但其均用于中国证监会核准的补充流动资金、偿还公司债务用途，公司未将募集资金用于弥补亏损和非生产性支出，未违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况；同时，公司亦未将募集资金转借他人，符合《公司债券发行与交易管理办法》第十六条的规定。</p>

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	针对上述情况，公司已在 2017 年 4 月根据江苏证监局苏证监公司字[2017]9 号文件的有关要求，结合证监会、上交所和有关部门政策文件的相关规定，进行专项自查工作并形成自查报告进行报送，并承诺后续将加强募集资金专户管理，严格做到专款专用，规避类似行为再次发生。
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145720.SH、150265.SH

债券简称	17 新港 02、18 新港 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	南京新港开发总公司非公开发行 2017 年公司债券(第一期)扣除承销费用后的募集资金净额为 14.88 亿元，全部用于偿还债务：用于偿还交通银行借款 6 亿元、工商银行借款 4 亿元，余下的 4.88 亿元用于偿还 17 南京新港 SCP001 本金，与募集说明书约定一致。南京新港开发总公司非公开发行 2017 年公司债券(第二期)扣除承销费用后的募集资金净额为 11.904 亿元，截至本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还债务：用于偿还浙商银行贷款 5 亿元、偿还直融产品本息 3 亿元、偿还厦门国际银行贷款 2 亿元，偿还华夏银行贷款 1.904 亿元，与相关约定一致。南京新港开发总公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)扣除承销费用后的募集资金净额为 12.896 万元，截至本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还债务：用于偿还短期融资券（17 南京新港 SCP002）10 亿元，偿还南京银行贷款 1.896 亿元、剩余 1 亿元偿还光大银行贷款，与募集说明书相关约定一致。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143631.SH、143844.SH

债券简称	18 南港 01、18 南港 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	18
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第一期)扣除承销费用后全部用于偿还债务

	：用于偿还杭州银行借款 3.98 亿元、工商银行借款 1.97 亿元，与募集说明书约定一致。南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第二期)扣除承销费用后全部用于偿还债务：用于偿还 18 南京新港 SCP001 的 3 亿元、18 南京新港 SCP002 的 5 亿元、华夏银行借款 3.6 亿元和其他贷款利息 0.4 亿元，与募集说明书约定一致。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175233.SH

债券简称	20 南港 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	12
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第一期)扣除承销费用后全部用于偿还 17 新港 03 的到期债务本金，与募集说明书约定一致。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH
债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 18 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站（www.sse.com）
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+

评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	143631.SH、143844.SH、175233.SH
债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 19 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站（www.sse.com）
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：135877.SH

债券简称	16 新港 05
------	----------

其他偿债保障措施概述	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内上述其他偿债保障措施的执行情况正常。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH

债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
其他偿债保障措施概述	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内上述其他偿债保障措施的执行情况正常。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：145720.SH、150265.SH

债券简称	17 新港 02、18 新港 01
其他偿债保障措施概述	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内上述其他偿债保障措施的执行情况正常。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：143631.SH、143844.SH、175233.SH

债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
其他偿债保障措施概述	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿

	付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内上述其他偿债保障措施的执行情况正常。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：135877.SH

债券简称	16 新港 05
偿债计划概述	本次债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH

债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
偿债计划概述	本次债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：145720.SH、150265.SH

债券简称	17 新港 02、18 新港 01
偿债计划概述	本次债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
--------------------	---

债券代码：143631.SH、143844.SH、175233.SH

债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
偿债计划概述	本次债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH

债券简称	16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
账户资金的提取情况	本次债券募集资金已在报告期前使用完毕；在本次债券下各期债券付息日五个交易日前，发行人将应付利息全额存入偿债保障金专项账户。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：143631.SH、143844.SH、175233.SH

债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
账户资金的提取情况	本期债券募集资金已在报告期前使用完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135877.SH

债券简称	16 新港 05
账户资金的提取情况	本次债券募集资金已在报告期前使用完毕；在本次债券下各期债券付息日五个交易日前，发行人将应付利息全额存入偿债保障金专项账户。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

致情况	
-----	--

债券代码：145720.SH、150265.SH

债券简称	17 新港 02、18 新港 01
账户资金的提取情况	本次债券募集资金已在报告期前使用完毕；在本次债券下各期债券付息日五个交易日前，发行人将应付利息全额存入偿债保障金专项账户。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	135877. SH
债券简称	16 新港 05
债券受托管理人名称	国信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内受托管理人国信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是、上海证券交易所网站

债券代码	145720. SH、145866. SH、150265. SH
债券简称	17 新港 02、17 新港 03、18 新港 01
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，债券受托管理人德邦证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否

可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是、上海证券交易所网站

债券代码	136383.SH、136488.SH、136595.SH、136596.SH、136745.SH、136746.SH、136747.SH
债券简称	16 南港 01、16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16 南港 05、16 南港 06、16 南港 07
债券受托管理人名称	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	报告期内受托管理人华泰联合证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是、上海证券交易所网站

债券代码	143631.SH、143844.SH、175233.SH
债券简称	18 南港 01、18 南港 02、20 南港 01
债券受托管理人名称	平安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，债券受托管理人平安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是、上海证券交易所网站

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

发行人的经营范围包括：物资供应；国内贸易；投资兴办企业、企业管理服务；项目开发；仓储服务；市政基础设施建设；土地成片开发；设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
园区开发	35.31	30.72	13.00	58.03	36.97	31.16	15.72	60.96
房地产	21.71	12.29	43.39	35.68	18.87	13.80	26.86	31.11
药品制造	0.70	0.31	55.71	1.15	2.14	0.64	70.29	3.53
其他	3.12	2.31	25.96	5.13	2.67	2.16	19.03	4.40
合计	60.84	45.64	24.98	-	60.64	47.75	21.26	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或 分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
受托代建 项目	28.00	25.87	7.62	3.46	2.84	7.97
园区管理 及服务	3.85	2.27	40.90	-25.42	2.28	-28.13
市政基础 设施承建	2.82	2.29	19.09	-40.48	-39.52	-6.31
药品销售 等	0.70	0.31	55.20	-67.22	-50.57	-21.47
房地产开发 销售	21.71	12.29	43.39	15.07	-10.92	61.50
物流仓储	0.27	0.12	56.79	-7.08	-43.98	100.45
工程施工	1.90	1.80	5.38	8.34	5.77	74.65
合计	59.25	44.95	24.14	-1.27	-5.37	15.74

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

注 1：2020 年度，公司市政基础设施承建业务实现营业收入 2.82 亿元，较上年同期减少 40.48%，主要系受疫情影响发行人市政基础设施承建业务的规模有所下降。

注 2：2020 年度，公司市政基础设施承建业务实现营业成本 2.29 亿元，较上年同期减少 39.52%，主要系受疫情影响发行人市政基础设施承建业务的规模有所下降。

注 3：2020 年度，公司药品销售业务实现营业收入 0.70 亿元，较上年同期减少 67.22%，主要系受疫情影响部分产品销售受限，致使销量下降所致。

注 4：2020 年度，公司药品销售业务实现营业成本 0.31 亿元，较上年同期减少 50.57%，主要系受疫情影响部分产品销售受限，致使销量下降所致。

注 5：2020 年度，公司房地产开发销售业务实现毛利率 43.39%，较上年同期增加 61.50%，主要系结转房产的销售价格有所提升。

注 6：2020 年度，公司物流仓储业务实现营业成本 0.12 亿元，较上年同期减少 43.98%，主要系受疫情影响物流业务受限，导致成本下降。

注 7：2020 年度，公司物流仓储业务实现毛利率 56.79%，较上年同期增加 100.45%，主要系本期确认收入的物流仓储业务毛利率较高。

注 8：2020 年度，公司工程施工业务实现毛利率 5.38%，较上年同期增加 74.65%，主要系本期确认收入的工程施工业务毛利率较高。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

本公司主要业务来源于园区开发和房地产开发等，上述内容不适用。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

公司依托子公司南京高科上市公司的品牌优势、资金优势，在立足开发区建设和经营的同时，以实现持续成长为目标，积极培育公司新的利润增长点。公司培育或投资了包括高科置业、臣功制药、南京银行、栖霞建设、中信证券、南京证券等一批资产质量优良、盈利能力突出的优质企业，搭建了公司未来可持续发展的产业架构，保障了各项业务稳步增长的良好态势。公司旗下包括高科置业、臣功制药、新创投资等多家控股、参股子公司，产业横跨房地产、医药、园区开发、股权投资等多个领域，初步搭建了投资控股型集团公司模式。

公司在开发区和仙林新市区的园区开发业务领域占据垄断地位。作为以开发区建设起步的企业，多年来，公司为南京经济技术开发区及仙林新市区的建设作出较大贡献，地方政府也给予了公司一定的支持。公司与南京经济技术开发区管委会和仙林大学城管委会已建立了较为紧密的合作关系，区内的市政公用基础设施建设主要由南京高科负责实施。因此，公司在该地区市政公用业务上形成了一定的垄断优势。公司正抢抓“三区融合发展，开发区二次创业”的历史性机遇，以“对外树立新形象，对内提升综合素质，建设和谐团队，为业主提供优质服务”为发展目标，不断突破市政公用业务传统盈利模式，凭借多年来从事市政公用业务形成的技术优势、经验优势、区域竞争优势，加大对开发区周边市场的业务开拓和发展，实现良好的经济效应和社会效应，为企业未来发展探索新的道路。

公司房地产开发销售业务是在园区开发业务基础上逐步发展起来的，具有良好的发展基础，成长性较强。目前，公司房地产开发销售业务基本集中在仙林新市区，控股子公司高科置业自成立以来，承担了仙林新市区范围内多项由政府扶持的经济适用房项目。经过多年的合作，南京高科与政府建立了紧密合作关系，栖霞区（含仙林新市区）经济适用房总规模的三分之二由其开发建设。2007 年公司控股高科置业，2008 年，高科置业成功取得房地产开发一级资质，并获得“中国建筑业企业五百强”、“江苏省房地产企业五十强”等称号。公司多个项目荣获“金陵杯”、“文明示范工地”等奖项，公司子公司高科置业位列 2016 年度江苏省房地产开发行业综合实力 50 强企业前十名。

医药产业作为公司长期培育的产业之一，经过几年的发展，已进入稳步发展期。臣功制药自 1999 年起陆续投资 1.3 亿元人民币，用于建造完全符合 GMP 要求的生产厂房和投资新产品的开发，目前已拥有符合国家 GMP 标准的口服固体制剂生产车间、口服青霉素固体制剂生产车间、普通注射剂车间、外用药车间、抗肿瘤原料药和制剂车间以及肽类药车间等。

臣功制药坚持“走出去，请进来”的原则，先后与国内多家医科大学和医疗机构建立科研协作关系，促进科研成果迅速转化。在制剂生产技术方面居业内先进水平，其生产的臣功再欣（复方锌布颗粒剂）被评为国内驰名儿科感冒用药。“再佳”为国家级四类新药，是国内第一个获得卫生部批准的单硝酸异山梨酯缓释片，专用于防治冠心病、心绞痛，被评为江苏省高新技术产品和国家重点新产品。“铿锵”是公司于 2001 年在国内首家上市的阿莫西林克拉维酸钾（7:1）复方制剂。片剂、颗粒剂、针剂、抗癌药、原料药制剂生产厂房及生产工艺技术居国内先进水平。自 1995 年起臣功制药年年被评为“江苏省高新技术企业”和“南京市高新技术企业”。“臣功”商标被评为“医药行业全国知名商标”、“江苏省著名商标”和“南京市著名商标”。臣功制药的主要核心技术包括：分散片的干法制粒工艺技术；冻干粉针剂的冻干工艺技术；凝胶过滤纯化工艺技术；分离纯化工艺技术；氨代反应工艺技术；缩合工艺技术。

围绕公司“大健康、大创投”的战略转型，公司搭建了产业经营与资本运营互动融合的可持续发展架构，具备了较好的资源整合能力。报告期内，公司加强了与园区内外科平台的对接，促进现有四大专业投资平台资源的优势互补，增加对医药健康等新兴行业的投资力度，推进公司“大健康”和“大创投”业务的互动融合与协同发展。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

本公司具有独立的企业法人资格，具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与股东完全分开，独立运作。

1、资产方面

公司拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，公司对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

2、人员方面

公司董事及高级管理人员严格按照《全民所有制工业企业法》、公司章程的有关规定产生；公司的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

3、机构方面

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

4、财务方面

公司设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

5、业务方面

公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将与公司主营业务和其他业务直接相关，为支持公司业务发展而直接形成的其他应收款定性为经营性其他应收款；将与公司业务发展不直接相关或无关的其他应收款定性为非经营性其他应收款

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：19.81 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：7.42，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

2019 年 1 月 1 日，本公司子公司高科开始执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订），2020 年 1 月 1 日，子公司南京高科股份有限公司执行《企业会计准则第 14 号——收入》。母公司和子公司南京龙潭物流基地开发有限公司尚未执行。本次合并报表时，按照母公司和子公司南京龙潭物流基地开发有限公司未执行新准则，南京高科股份有限公司执行新准则处理。

（1）子公司南京高科股份有限公司执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

子公司南京高科股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额（元）
			高科公司
将与提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、应收账款重分类至合同资产，将与提供劳务相关的已结算未完工、与销售商品及提供劳务相关的预收款项、其他应付款重分类至合同负债。	董事会	应收账款	25,052,061.12
		存货	-216,476,520.71
		合同资产	247,916,274.21
		其他流动资产	-161,341,859.21
		长期应收款	-489,411,642.94
		递延所得税资产	-1,427,571.66
		其他非流动资产	489,411,642.94
		预收款项	-4,900,691,795.41
		合同负债	6,975,431,999.90
		应交税费	170,030,923.76
		其他应付款	-2,355,331,459.46
		未分配利润	4,282,714.96

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会〔2019〕22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本报告期主要会计估计未发生变更。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标**（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）**

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	7,344,474.15	7,038,313.90	4.35	-
2	总负债	4,674,850.80	4,529,132.38	3.22	-
3	净资产	2,669,623.35	2,509,181.52	6.39	-
4	归属母公司股东的净资产	1,687,336.86	1,627,431.85	3.68	-
5	资产负债率 (%)	63.65%	64.35%	-1.09	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	63.73%	64.43%	-1.09	-
7	流动比率	1.70	1.93	-11.98	-
8	速动比率	0.95	1.08	-11.79	-
9	期末现金及现金等价物余 额	217,469.06	260,925.36	-16.65	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	608,373.54	606,440.00	0.32	-
2	营业成本	456,355.65	477,525.48	-4.43	-
3	利润总额	246,394.41	217,350.06	13.36	-
4	净利润	217,507.75	195,312.96	11.36	-
5	扣除非经常性损益后净利 润	13,801.54	-1,715.84	-23.03	-
6	归属母公司股东的净利润	77,593.96	71,742.35	8.16	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	276,225.80	269,706.66	2.42	-
8	经营活动产生的现金流净 额	40,344.72	499,891.62	-91.93	主要系经营活动 现金流入减少较 多所致
9	投资活动产生的现金流净 额	-5,090.17	45,314.46	-111.23	主要系投资支付 的现金增加较多 所致
10	筹资活动产生的现金流净 额	-78,710.86	-678,455.0	-88.40	主要系收到其他 与筹资活动有关

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
			8		的现金增加所致
11	应收账款周转率	4.03	3.85	4.68	-
12	存货周转率	0.19	0.20	-5.00	-
13	EBITDA 全部债务比	0.12	0.12	0.00	-
14	利息保障倍数	1.79	1.81	-1.10	-
15	现金利息保障倍数	0.40	4.00	-90.00	主要系经营活动 现金流入减少较 多所致
16	EBITDA 利息倍数	1.86	1.91	-2.62	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-
-		-	-	-	-
-		-	-	-	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	373,588.88	395,293.53	-5.49	-
交易性金融资产	319,958.31	238,043.99	34.41	主要原因是权益工具和债务工具投资增加所致
应收账款	143,401.47	158,210.82	-9.36	-
应收款项融资	31,138.82	10,152.99	206.70	主要系本期子公司南京高科实施新收入准则, 按准则规定将符合应收款项融资的应收票据调入所致。
预付款项	43,013.36	25,278.32	70.16	主要系南京高科 2020 年度增加了高科星院项目, 导致预付款项相应增加
其他应收款		2,216,230.53	-0.44	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
	2,206,574.69			
存货	2,496,633.60	2,421,741.35	3.09	-
合同资产	32,827.88	-	-	-
其他流动资产	53,055.84	48,971.39	8.34	-
发放贷款和垫款	8,146.12	10,988.16	-25.86	-
可供出售金融资产	146,459.54	147,005.28	-0.37	-
长期应收款	-	48,941.16	-	-
长期股权投资	1,115,994.03	963,877.41	15.78	-
其他权益工具投资	1,300.55	1,300.55	0.00	-
其他非流动金融资产	112,431.91	126,226.80	-10.93	-
投资性房地产	124,308.03	131,426.74	-5.42	-
固定资产	44,534.25	48,552.75	-8.28	-
在建工程	2,768.97	2,799.55	-1.09	-
无形资产	5,568.77	5,703.31	-2.36	-
商誉	3,528.09	3,528.09	0.00	-
长期待摊费用	2,917.92	3,430.63	-14.95	-
递延所得税资产	34,994.98	25,584.20	36.78	主要系南京高科的亏损增加导致递延所得税资产增加
其他非流动资产	41,198.15	5,026.35	719.64%	主要系本期子公司南京高科实施新收入准则，将与提供工程建造劳务相关尚不满足无条件收款权的长期应收款重分类至其他非流动资产所致。

2. 主要资产变动的原因

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：15.61 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	15.61	-	-	承兑汇票保证金、保函保证金
-	-	-	-	-
合计	15.61	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
南京高科股份有限公司	326.19	29.24	34.74%	13.97%	股权冻结
-	-	-	-	-	-
合计	326.19	29.24	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	612,485.80	417,680.75	46.64	短期信用借款增加
应付票据	231,500.00	210,000.00	10.24	-
应付账款	311,600.43	308,806.24	0.90	-
预收款项	10.69	490,084.92	-100.00	公司实施新收入准则，按准则规定将符合合同负债条件的预收款项调出所致
应付职工薪酬	27,075.89	22,059.17	22.74	-
应交税费	152,462.41	98,529.65	54.74	一方面本期房地产业务收入增加计提

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				的税金相应增加，另一方面是本期实施新收入准则，按准则规定将符合条件的预收款项、其他应付款调入合同负债，相应税金计提部分计入应交税费所致。
其他应付款	590,467.26	823,732.72	-28.32	-
合同负债	654,921.19	-	-	主要系预收售房款和预收工程款
一年内到期的非流动负债	607,902.47	492,398.28	23.46	-
其他流动负债	174,505.28	-	-	主要系短期融资券
长期借款	428,368.00	341,079.00	25.59	-
应付债券	686,921.82	1,095,080.46	-37.27	主要系债券融资规模减少
长期应付款	32,271.63	32,271.63	0.00	-
递延收益	557.08	779.09	-28.50	-
递延所得税负债	163,800.86	146,630.46	11.71	-
其他非流动负债	-	50,000.00	-100.00	主要系信托借款到期所致

2.主要负债变动的的原因

见上表。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 274.17 亿元，上年末有息借款总额 239.62 亿元，借款总额总比变动 14.42%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2020 年度公司合并范围取得借款约 114.07 亿元，融资计划执行情况良好，到期的有息债务均按时偿还。2021 年度公司到期债务偿债资金均已提前安排，本年度公司将维持有息债务余额基本稳定。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	0.20	0.16	0.04
釜山银行	1.00	1.00	-
工商银行	15.65	14.51	1.14
光大银行	7.60	4.60	3.00
广发银行	2.10	2.00	0.10
韩亚银行	2.00	2.00	-
杭州银行	5.00	4.00	1.00
恒丰银行	2.80	1.80	1.00
华润银行	2.50	1.50	1.00
华夏银行	7.70	5.30	2.40
建设银行	8.32	8.32	-
江苏银行	6.90	3.60	3.30
交通银行	5.50	4.45	1.05
民生银行	6.22	5.79	0.43
南京银行	28.20	12.60	15.60
宁波银行	8.70	5.00	3.70
农业银行	3.30	-	3.30
平安银行	17.40	14.40	3.00
浦发银行	8.66	5.16	3.50
苏州银行	2.50	2.50	-
兴业银行	5.40	2.85	2.55
邮储银行	8.00	2.00	6.00
招商银行	5.00	4.00	1.00
浙商银行	10.20	4.00	6.20
中国银行	4.30	0.10	4.20
中信银行	0.80	0.80	-
紫金农商行	5.60	2.32	3.28
紫金银行	0.40	0.10	0.30
合计	181.95	-	67.09

上年末银行授信总额度：167.04 亿元，本报告期末银行授信总额度 181.95 亿元，本报告期

银行授信额度变化情况：14.91 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：246,394.41 万元

报告期非经常性损益总额：203,706.21 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	147,318.69	权益法核算的长期股权投资收益、持有交易性金融资产期间取得的投资收益、持有可供出售金额资产等期间取得的投资收益等	147,318.69	较强
公允价值变动损益	79,223.11	交易性金融资产公允价值变动收益等	79,223.11	较弱
资产减值损失	-5,032.20	坏账损失、存货跌价损失等	-5,032.20	较弱
营业外收入	288.62	罚款违约金收入、无需支付的应付款项等	288.62	较弱
营业外支出	4,931.06	固定资产报废损失，对外捐赠等	4,931.06	较弱
其他收益	1,937.63	经费补贴、资金补助等	1,937.63	一般
信用减值损失	-15,413.65	应收票据及应收账款坏账损失、其他应收款坏账损失等	-15,413.65	较弱
资产处置收益	315.08	固定资产处置收益	315.08	较弱

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

√是 □否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

其他与经营活动有关的现金主要为其他应收款的回收，款项为与南京新港东区建设发展有限公司、南京经济技术开发区管委会的工程往来款和代垫款等，公司其他应收款余额较大，未来其他与经营活动有关的现金具有一定的可持续性。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：44.96 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-57.62 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项 明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
其他事项	www.sse.com.cn	2020 年 6 月 5 日	发行人因相关担保责任解除，涉及的被冻结南京高科股份已解冻。	无重大不利影响
发行人主要资产被查封、扣押或冻结	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 20 日	无	无重大不利影响

重大事项 明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情 况和偿债能力 的影响
其他事项	www.sse.com.cn	2020 年 3 月 26 日	发行人因相关担保 责任解除，涉及的 被冻结南京高科股 份已解冻	无重大不利影 响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

单位：元

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《南京新港开发总公司 2020 年年度报告》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2020 年 12 月 31 日

编制单位：股份有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	373,588.88	395,293.53
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	319,958.31	238,043.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	130.00	
应收账款	143,401.47	158,210.82
应收款项融资	31,138.82	10,152.99
预付款项	43,013.36	25,278.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,206,574.69	2,216,230.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,496,633.60	2,421,741.35
合同资产	32,827.88	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	53,055.84	48,971.39
流动资产合计	5,700,322.85	5,513,922.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款	8,146.12	10,988.16
债权投资		
可供出售金融资产	146,459.54	147,005.28
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		48,941.16
长期股权投资	1,115,994.03	963,877.41
其他权益工具投资	1,300.55	1,300.55

其他非流动金融资产	112,431.91	126,226.80
投资性房地产	124,308.03	131,426.74
固定资产	44,534.25	48,552.75
在建工程	2,768.97	2,799.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,568.77	5,703.31
开发支出		
商誉	3,528.09	3,528.09
长期待摊费用	2,917.92	3,430.63
递延所得税资产	34,994.98	25,584.20
其他非流动资产	41,198.15	5,026.35
非流动资产合计	1,644,151.30	1,524,390.99
资产总计	7,344,474.15	7,038,313.90
流动负债：		
短期借款	612,485.80	417,680.75
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	231,500.00	210,000.00
应付账款	311,600.43	308,806.24
预收款项	10.69	490,084.92
合同负债	654,921.19	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	27,075.89	22,059.17
应交税费	152,462.41	98,529.65
其他应付款	590,467.26	823,732.72
其中：应付利息	28,935.95	32,461.35
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	607,902.47	492,398.28
其他流动负债	174,505.28	
流动负债合计	3,362,931.41	2,863,291.74

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	428,368.00	341,079.00
应付债券	686,921.82	1,095,080.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	32,271.63	32,271.63
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	557.08	779.09
递延所得税负债	163,800.86	146,630.46
其他非流动负债		50,000.00
非流动负债合计	1,311,919.39	1,665,840.65
负债合计	4,674,850.80	4,529,132.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	896,363.51	896,363.51
其他权益工具	250,000.00	250,000.00
其中：优先股		
永续债	250,000.00	250,000.00
资本公积	4,623.35	4,623.35
减：库存股		
其他综合收益	-168.91	607.49
专项储备		
盈余公积	29,235.35	26,875.41
一般风险准备		
未分配利润	507,283.56	448,962.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,687,336.86	1,627,431.85
少数股东权益	982,286.49	881,749.67
所有者权益（或股东权益）合计	2,669,623.35	2,509,181.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,344,474.15	7,038,313.90

法定代表人：张培东 主管会计工作负责人：张轶 会计机构负责人：张轶

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：南京新港开发总公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	131,054.82	60,206.99

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	495.61	922.80
应收款项融资		
预付款项	28,139.95	28,981.95
其他应收款	2,087,637.24	2,095,727.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,293,227.61	1,411,547.87
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,540,555.23	3,597,387.42
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	146,966.54	147,512.28
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	97,783.85	97,783.85
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	34,961.25	35,812.19
固定资产	923.58	1,187.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,852.90	3,318.00
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	284,488.12	285,613.39
资产总计	3,825,043.35	3,883,000.80
流动负债：		
短期借款	238,000.00	212,400.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	85,000.00	86,000.00
应付账款		222.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	35,540.23	14,560.89
其他应付款	543,547.41	541,656.45
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	603,662.47	333,525.69
其他流动负债		
流动负债合计	1,505,750.11	1,188,365.75
非流动负债：		
长期借款	332,553.00	258,439.00
应付债券	686,921.82	1,095,080.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	32,271.63	32,271.63
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	214.08	254.02
递延所得税负债	20.61	20.61
其他非流动负债		50,000.00
非流动负债合计	1,051,981.14	1,436,065.72
负债合计	2,557,731.25	2,624,431.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	896,363.51	896,363.51
其他权益工具	250,000.00	250,000.00
其中：优先股		
永续债	250,000.00	250,000.00
资本公积	353.17	353.17
减：库存股		
其他综合收益	61.84	61.84
专项储备		
盈余公积	29,440.19	26,875.41
未分配利润	91,093.40	84,915.40

所有者权益（或股东权益）合计	1,267,312.10	1,258,569.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,825,043.35	3,883,000.80

法定代表人：张培东 主管会计工作负责人：张轶 会计机构负责人：张轶

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	608,373.54	606,440.00
其中：营业收入	608,373.54	606,440.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	565,685.34	586,118.75
其中：营业成本	456,355.65	477,525.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	44,400.27	20,867.09
销售费用	8,606.14	15,826.61
管理费用	38,202.79	33,278.41
研发费用	1,323.95	1,232.80
财务费用	16,796.54	37,388.36
其中：利息费用	64,922.95	63,048.07
利息收入	48,458.65	26,532.77
加：其他收益	1,937.63	3,215.68
投资收益（损失以“－”号填列）	147,318.69	143,181.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	136,642.39	127,476.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	79,223.11	66,315.10

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-15,413.65	-13,334.02
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-5,032.20	-2,325.24
资产处置收益（损失以“－”号填列)	315.08	3.25
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	251,036.86	217,377.27
加：营业外收入	288.62	156.76
减：营业外支出	4,931.06	183.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	246,394.41	217,350.06
减：所得税费用	28,886.66	22,037.10
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	217,507.75	195,312.96
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	217,507.75	195,312.96
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	77,593.96	71,742.35
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	139,913.80	123,570.60
六、其他综合收益的税后净额	-5,104.39	1,570.69
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-932.73	545.66
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-78.65	
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-78.65	
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-854.08	545.66
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-854.08	
（2）其他债权投资公允价值变动		545.66

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-4,171.66	1,025.03
七、综合收益总额	212,403.37	196,883.64
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	76,661.23	72,288.01
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	135,742.14	124,595.63
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张培东 主管会计工作负责人：张轶 会计机构负责人：张轶

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	293,301.63	294,946.75
减：营业成本	267,677.68	253,829.53
税金及附加	4,450.84	1,002.34
销售费用		
管理费用	11,693.82	8,865.31
研发费用		
财务费用	2,619.49	21,503.64
其中：利息费用	49,961.72	44,086.66
利息收入	47,516.61	23,322.07
加：其他收益	1,000.00	1,313.63
投资收益（损失以“－”号填列）	20,776.05	13,347.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,139.61	-186.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	-0.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,496.25	24,221.22
加：营业外收入	0.02	0.00
减：营业外支出	66.23	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,430.05	24,221.22
减：所得税费用	782.27	3,749.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,647.77	20,471.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,647.77	20,471.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	25,647.77	20,471.50
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张培东 主管会计工作负责人：张轶 会计机构负责人：张轶

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	491,663.08	700,970.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,148,816.94	1,530,172.65
经营活动现金流入小计	1,640,480.02	2,231,142.98
购买商品、接受劳务支付的现金	589,113.03	406,071.54
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	28,981.45	29,451.65
支付的各项税费	62,727.10	52,876.14
支付其他与经营活动有关的现金	919,313.72	1,242,852.04
经营活动现金流出小计	1,600,135.30	1,731,251.36
经营活动产生的现金流量净额	40,344.72	499,891.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	96,069.10	448,828.78
取得投资收益收到的现金	55,173.03	54,160.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,067.78	18.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	153,309.91	503,007.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	677.58	534.22
投资支付的现金	157,722.50	457,158.68
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	158,400.08	457,692.90
投资活动产生的现金流量净额	-5,090.17	45,314.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,140,655.00	1,072,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	379,070.27	

筹资活动现金流入小计	1,519,725.27	1,072,600.00
偿还债务支付的现金	1,403,786.75	1,577,278.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	174,293.27	173,626.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,297.53	20,165.29
支付其他与筹资活动有关的现金	20,356.11	150.00
筹资活动现金流出小计	1,598,436.12	1,751,055.08
筹资活动产生的现金流量净额	-78,710.86	-678,455.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-43,456.30	-133,249.00
加：期初现金及现金等价物余额	260,925.36	394,174.36
六、期末现金及现金等价物余额	217,469.06	260,925.36

法定代表人：张培东 主管会计工作负责人：张轶 会计机构负责人：张轶

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,722.99	309,383.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,422,053.16	1,500,320.27
经营活动现金流入小计	1,429,776.16	1,809,703.40
购买商品、接受劳务支付的现金	185,095.34	219,551.89
支付给职工及为职工支付的现金	11,026.93	6,298.82
支付的各项税费	5,309.81	11,683.20
支付其他与经营活动有关的现金	964,780.30	1,178,669.16
经营活动现金流出小计	1,166,212.38	1,416,203.07
经营活动产生的现金流量净额	263,563.77	393,500.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	415.02	192.43
取得投资收益收到的现金	11,455.52	2,621.76
处置固定资产、无形资产和其		3.88

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,870.53	2,818.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58.69	303.90
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	58.69	303.90
投资活动产生的现金流量净额	11,811.84	2,514.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	620,350.00	610,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	620,350.00	610,400.00
偿还债务支付的现金	710,136.00	965,888.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,265.41	132,828.44
支付其他与筹资活动有关的现金	2,562.82	
筹资活动现金流出小计	825,964.23	1,098,717.31
筹资活动产生的现金流量净额	-205,614.23	-488,317.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	69,761.39	-92,302.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,273.61	93,576.42
六、期末现金及现金等价物余额	71,034.99	1,273.61

法定代表人：张培东 主管会计工作负责人：张轶 会计机构负责人：张轶

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用

