

债券简称：136746

债券简称：136747

债券代码：16 南港 06

债券代码：16 南港 07



南京新港开发有限公司

（南京经济技术开发区）

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）

受托管理事务报告

（2022 年度）

债券受托管理人



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

（深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇
B7 栋 401）

二零二三年六月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于南京新港开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况.....	2
一、核准文件和核准规模.....	2
二、发行主体名称.....	2
三、本期债券的主要条款.....	2
第二章 受托管理人履职职责情况.....	5
第三章 发行人的经营和财务状况.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人经营情况.....	12
三、发行人财务状况.....	13
第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况.....	17
一、本期债券募集资金情况.....	17
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	17
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	19
一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况.....	19
二、发行人信息披露义务履行的核查情况.....	20
第六章 发行人偿债意愿及能力分析.....	21
一、充足的货币资金.....	21
二、日常经营活动产生的现金流入.....	21
三、较强的间接融资能力.....	21
第七章 内外部增信机制和偿债保障措施的有效性分析.....	22
一、内外部增信机制.....	22
二、偿债保障措施.....	22
第八章 债券本息偿付情况.....	24
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	26
第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	27
一、跟踪评级情况.....	27
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	29
一、发行人所持子公司股权的受限情况.....	29
二、相关当事人.....	29
三、信息披露事务专人的变动情况.....	29

第一章 受托管理的公司债券概况

一、核准文件和核准规模

2016 年 3 月 2 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]402 号文核准，南京新港开发总公司获准发行不超过人民币 40 亿元公司债券。

二、发行主体名称

中文名称：南京新港开发有限公司（曾用名：南京新港开发总公司）

英文名称：无

三、本期债券的主要条款

1、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）（以下简称“本期债券”）。

2、债券简称及代码：本期债券分设三个品种，品种一的发行期限为 5 年，债券简称“16 南港 05”，债券代码为“136745”；品种二的发行期限为 7 年，简称为“16 南港 06”，债券代码为“136746”；品种三的发行期限为 10 年，简称为“16 南港 07”，债券代码为“136747”。

3、发行规模：本期债券发行规模为 15 亿元，分设三个品种，品种一的发行期限为 5 年，品种二的发行期限为 7 年，品种三的发行期限为 10 年，品种一、品种二、品种三的发行规模均为 5 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券每张票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种的期限：本期债券分设三个品种，品种一的发行期限为 5 年，品种二的发行期限为 7 年，品种三的发行期限为 10 年。

6、票面利率：本期债券分设三个品种，品种一的发行期限为 5 年，品种二的发行期限为 7 年，品种三的发行期限为 10 年。其中，5 年期品种的票面利率为 3.18%，7 年期品种的票面利率为 3.55%，10 年期品种的票面利率为 3.70%。

7、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 1

次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 17 日，品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 10 月 17 日，品种三的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 10 月 17 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

9、兑付日：品种一的兑付日为 2021 年 10 月 17 日，品种二的兑付日为 2023 年 10 月 17 日，品种三的兑付日为 2026 年 10 月 17 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

10、担保方式：本次发行的公司债券无担保。

11、发行时信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：在本期债券的存续期内，联合信用评级有限公司每年至少出具一次正式的跟踪评级报告。联合信用评级有限公司于 2017 年 6 月 22 日出具了 2017 年度跟踪评级报告，维持本期债券信用级别 AA+，维持公司长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定；联合信用评级有限公司于 2018 年 6 月 26 日出具了 2018 年度跟踪评级报告，维持本期债券信用级别 AA+，维持公司长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定；由于公司持有的南京高科股份有限公司股份被全部冻结，联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 8 日出具了报告，决定将公司主体长期信用等级和相关债项列入信用评级观察名单；联合信用评级有限公司于 2019 年 6 月 21 日出具了 2019 年度跟踪评级报告，维持本期债券信用级别 AA+，维持公司长期主体信用级别 AA+，并继续列入信用评级观察名单；随着公司对外担保事项的解决取得一定进展，2019 年 11 月 7 日联合信用评级有限公司将公司移出信用评级观察名单，确定公司评级展望为发展中；联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 18 日出具了 2020 年度跟踪评级报告，维持本期债券信用级别 AA+，维持公司长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定；联合信用评级有限公司于 2021 年 6 月 23 日出具了 2021 年度跟踪评级报告，维

持本期债券信用级别 AA+, 维持公司长期主体信用级别 AA+, 评级展望为稳定;
联合信用评级有限公司于 2022 年 6 月 15 日出具了 2022 年度跟踪评级报告, 维持本期债券信用级别 AA+, 维持公司长期主体信用级别 AA+, 评级展望为稳定。

13、债券受托管理人: 华泰联合证券有限责任公司。

14、登记机构: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第二章 受托管理人履职职责情况

南京新港开发有限公司聘请华泰联合证券作为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）的受托管理人。报告期内华泰联合证券严格按照《债券受托管理协议》中的约定，通过查阅公开信息、搜集尽调资料、电话访谈、现场走访等方式对发行人资信状况、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，并督促发行人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。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 次。具体的，分别于 2022 年 1 月针对发行人董事变更的重大事项出具了临时受托管理报告；于 2022 年 12 月针对发行人持有的股权被司法冻结的重大事项出具了临时受托事务报告。

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
华泰联合证券有限责任公司关于南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告（2022-01-07）	2021 年 12 月 30 日，南京经济技术开发区管理委员会出具《关于南京新港开发有限公司董事成员的任职决定》，委派杜林峰、童道荣为公司董事，免除尤新宇、张志勇董事职务。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

华泰联合证券有限责任公司关于南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行2016年公司债券重大事项受托管理事务临时报告（2022-12-06）	发行人控股子公司南京高科股份有限公司于2022年11月29日收到上海证券交易所转发的《中国结算上海分公司股权司法冻结及司法划转通知》（2022司冻1129-1号）、《广东省深圳市中级人民法院协助执行通知书》（[2022]粤03执保93号）文件，发行人持有南京高科229,000,000股无限售流通股被司法冻结，截至该临时受托报告出具日，发行人累计被司法冻结股份数量合计为313,000,000股，占持股总数的52.07%	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
--	---	---	-----------------------------------

华泰联合证券于发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。

报告期内受托管理人在履行职责时不存在利益冲突情形。

第三章 发行人的经营和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人概述

公司名称：南京新港开发有限公司

英文名称：无

注册资本：8,963,635,097.71 元

注册地址：南京经济技术开发区新港大道 100 号

法定代表人：张培东

成立日期：1992 年 4 月 12 日

联系人：张轶

联系电话：025-85800867

传真：025-85899124

互联网址：无

邮政编码：210038

电子邮箱：359799703@qq.com

经营范围：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）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）发行人历史沿革情况

发行人为南京市政府下属国有企业，由国家级南京经济技术开发区管委会（以下简称“开发区管委会”）直接管理，主要履行对开发区内土地开发、基础设施建设、招商引资工作，代表开发区管委会参与开发区公共基础设施项目、重

点工业项目及其他重点项目的投资；发行人以开发区国有资本的先期投入，引导和带动战略投资者参与对开发区经济社会发展有重大影响的项目建设。企业统一社会信用代码 91320192608964318G。

1、发行人设立

南京新港开发有限公司是根据《关于同意成立南京新港开发总公司的批复》（宁体改字[1992]218号）文件，于1992年4月12日，由南京经济技术开发区管理委员会和南京市投资公司共同出资组建的国有企业，初始注册资本为15,000万元人民币，其中，开发区管委会出资10,250万元，占注册资金的68.33%；南京市投资公司出资4,750万元，占注册资金的31.67%。该次出资已经南京会计师事务所出具《验资报告》（宁会验（97）012号）验证。

2、发行人的历次股权变动

成立后，公司分别获得开发区管委会增资10,982.21万元及南京市人民政府国有资产划拨增资26,192万元。2000年，公司以此部分资本公积转增注册资金，公司注册资金增加至52,174.21万元。该次变更记录于公司《企业法人年检报告书》（2000年度）。

2001年11月20日，公司召开股东会，决定将公司注册资金增至76,101.37万元，由开发区管委会增加23,927.16万元。该次增资后开发区管委会、南京市人民政府、南京市投资公司分别持有公司股份45,159.37万元、26,192.00万元及4,750.00万元，占比分别为59.34%、34.42%及6.24%。该次增资已经南京中盛联合会计师事务所出具《验资报告》（宁中盛验字（2001）173号）验证。

2002年5月24日，南京经济技术开发区管理委员会下发《关于划拨资金的通知》（宁开委计字[2002]83号），决定将“南京高科”内职股上市后变现资金剩余资金218,839,051.96元全部划拨给公司，充实资本金，公司注册资金增加至97,985.275196万元。该次增资后开发区管委会、南京市人民政府、南京市投资公司分别持有公司股份67,043.275196万元、26,192.00万元及4,750.00万元，占比分别为68.42%、26.73%及4.85%。该次增资已经南京中盛联合会计师事务所出具《验资报告》（宁中盛验字（2002）129号）验证。

2003 年 1 月 8 日，南京市人民政府下发《关于同意将南京新港开发总公司所持南京新兴无线电材料有限公司股权无偿划转给南京江浦自来水公司的批复》（宁政复[2003]6 号），同意将公司 2000 年 2 月从南京新港收购的南京新兴无线电材料有限公司 64.75%的股权，全部无偿划转给南京江浦自来水公司。据此，公司减少注册资金 2,973 万元，减资后公司注册资金变更为 95,012.275196 万元。该次减资已记录于《企业法人变更登记申请书》（2003 年 2 月 26 日）内。

2003 年，公司根据南京市国有资产管理局《关于同意转让南京新港电力有限公司资产的批复》，增加注册资金 30,351.234575 万元；根据南京经济技术开发区管理委员会《关于划拨资金的通知》（宁开委计字[2003]62 号），增加注册资金 1,000 万元。该次增资后公司注册资金变更为 126,363.509771 万元。该次增资已记录于《企业法人变更登记申请书》（2003 年 10 月 15 日）内。

2004 年 12 月 22 日，南京市国资委下发《关于增加南京新港开发总公司国家资本金的通知》（宁国资办[2004]101 号），决定将南京市仙林大学城管理委员会收取的土地出让收入和市权规费留成收入中的 5 亿元划拨，转增南京市政府对公司的出资额。该次增资后公司注册资金变更为 176,363.509771 万元，开发区管委会、南京市人民政府、南京市投资公司分别持有公司股份 67,043.275196 万元、104,570.234575 万元及 4,750.00 万元，占比分别为 38.01%、59.30%及 2.69%。该次增资已经南京中盛会计师事务所有限公司出具《验资报告》（宁中盛验字（2004）052 号）验证。

2005 年 5 月 23 日，《南京市人民政府办公厅办文单》（宁府办文（2005）819 号）及南京市国资委承办来文回复单（[2005]292 号）针对调整公司出资人的问题发表意见。同时，根据 2005 年 7 月 1 日南京市国资委下发的《关于印发<南京市企业国有资产产权登记工作暂行规则>的通知》（宁国资委[2005]42 号）的相关要求，公司进行出资人变更。原开发区管委会及南京市人民政府持有公司的股份均变更为南京市国资委持有。该次变更后，南京市国资委、南京市投资公司分别持有公司股份 171,613.509771 万元及 4,750.00 万元，占比分别为 97.31%及 2.69%。该次变更已记录于《企业法人变更登记申请书》（2005 年 9 月 27 日）内。

2006 年，根据《南京市人民政府办公厅办公文单》（宁府办文[2005]1509 号）的批复，南京市国资委将公司投资 5 亿元设立的南京仙林新市区开发有限公司整体无偿划转至仙林大学城管委会，并按有关规定相应核减南京新港开发总公司的国家资本金。该次减资后公司注册资金变更为 126,363.509771 万元，南京市国资委、南京市投资公司分别持有公司股份 121,613.509771 万元及 4,750.00 万元，占比分别为 96.24%及 3.76%。该次减资已经南京中盛会计师事务所有限公司出具《验资报告》（宁中盛验字（2006）070 号）验证。

2008 年 9 月 18 日，南京市国资委下发《关于调整南京新港开发总公司出资人的通知》（宁国资委产[2008]122 号），决定公司出资人由南京市国资委变更为南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。变更后的股东及持股比例为：南京市国资集团出资 121,613.509771 万元，占注册资金的 96.24%；南京市投资公司出资 4,750.00 万元，占注册资金的 3.76%。根据南京市国资集团出具的《关于南京经济技术开发区管理委员会对南京新港开发总公司履行出资人职责的情况说明》，变更后仍由南京经济技术开发区管理委员会履行经营管理职责。

2013 年 10 月 28 日，南京市国资委下发《关于南京新港开发总公司增加 12 亿元资本金的批复》（宁国资委企[2013]197 号），公司增加注册资金 12.00 亿元，其中股东南京市国资集团增资 115,488.00 万元，南京市投资公司增资 4,512.00 万元。该次增资分 3 期，首期出资 5.00 亿元、第二期出资 4.00 亿元、第三期出资 3.00 亿元，全部为货币出资。该次增资后公司注册资金变更为 246,363.509771 万元，南京市国资集团、南京市投资公司分别持有公司股份 237,101.509771 万元及 9,262.00 万元，占比分别为 96.24%及 3.76%。该次增资已经上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所出具《验资报告》（沪众会苏字（2013）第 2030 号、第 2031 号、第 2032 号）验证。

2014 年，公司股东通过《关于对南京新港开发总公司增加 10 亿元资本金的决议》并签署《关于对南京新港开发总公司的增资协议》，公司增加注册资金 10.00 亿元，全部由股东南京市国资集团单方以货币形式增资，股东南京市投资公司本次不增资。该次增资后公司注册资金变更为 346,363.509771 万元，南京市国资集团、南京市投资公司分别持有公司股份 337,101.509771 万元（注：后文为简洁起

见，将简写为 337,101.51 万元）及 9,262.00 万元，占比分别为 97.33%及 2.67%。该次增资已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具《验资报告》（众会苏字（2014）第 2008 号）验证。

公司股东南京市投资公司于 2014 年 12 月 12 日名称变更为南京紫金资产管理有限公司，已经工商变更登记。

2015 年，公司股东通过《关于对新港开发总公司增加 15 亿元资本金的决议》，公司增加注册资金 15.00 亿元，增加至 4,963,635,097.71 元，其中南京市国资集团以货币形式增资 145,995.00 万元，持股比例 97.33%保持不变；南京紫金资产管理有限公司以货币形式增资 4,005.00 万元，持股比例 2.67%保持不变。该次增资已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中兴华验字[2015]JS0094 号）验证。

2016 年，公司股东通过《关于对南京新港开发总公司增加 20 亿元资本金的决议》，公司增加注册资金 20.00 亿元，增加至 6,963,635,097.71 元，其中南京市国资集团以货币形式增资 194,660.00 万元，持股比例 97.33%保持不变；南京紫金资产管理有限公司以货币形式增资 5,340.00 万元，持股比例 2.67%保持不变。该次增资已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中兴华验字[2016]JS-0086 号）验证。

2017 年 11 月，公司股东通过《关于对南京新港开发总公司增加 20 亿元资本金的决议》，公司增加注册资金 20.00 亿元，增加至 8,963,635,097.71 元，其中南京市国资集团以货币形式增资 194,660.00 万元，持股比例 97.33%保持不变；南京紫金资产管理有限公司以货币形式增资 5,340.00 万元，持股比例 2.67%保持不变。该次增资已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中兴华验字[2017]第 020061 号）验证。

2021 年 12 月，根据《省国有企业改革领导小组办公室关于印发<江苏省国有企业公司制改革工作方案>的通知》（苏国资[2020]154 号）的要求，及建立健全现代企业制度，完善法人治理结构，实现国有企业管理的规范化、制度化和科学化的需要，南京新港开发总公司完成公司制改制，公司由全民所有制企业改制为有限责任公司，改制后新公司名称为南京新港开发有限公司。原南京新港开发

总公司的全部债权债务由改制后的新公司承继。公司于 2021 年 12 月 14 日完成工商登记变更手续，取得南京经济技术开发区市场监督管理局核发的营业执照。

二、发行人经营情况

（一）发行人从事的主要业务

作为南京市重点国有企业，经过多年不断的发展，目前发行人形成了园区开发、房地产业务为主，药品制造等其他业务为辅的业务模式。报告期内，发行人主营业务收入来源主要为市政基础设施承建、受托代建项目、园区管理及服务、房地产开发销售、药品销售等。

（二）营业收入及毛利的构成

2022 年，公司实现主营业务收入 73.47 亿元，比上年同期下降 11.16%。从主营业务收入构成来看，园区开发业务及房地产开发销售是公司主营业务收入的最主要来源，报告期内，园区开发业务（包括市政基础设施承建、受托代建项目、土地成片开发转让、园区开发管理及服务和工程施工）及房地产开发销售收入合计占主营业务收入的比重为 99.48%，业务地位稳固。报告期内，发行人的主营业务未发生重大变化。

2021-2022 年度，发行人主营业务的构成及占比情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2022 年				2021 年			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
受托代建项目	27.58	25.43	7.79	37.54	29.71	27.41	7.74	36.38
园区管理及服务	3.32	2.01	39.46	4.52	3.84	2.09	45.50	4.71
市政基础设施承建	5.20	4.48	13.98	7.08	5.80	4.85	16.25	7.10
土地成片开发转让	-	-	-	-	-	-	-	-
药品销售等	-	-	-	-	0.99	0.41	58.45	1.22
房地产开发销售	36.47	30.01	17.72	49.64	39.04	30.62	21.58	47.80
物流仓储	0.33	0.13	59.45	0.45	0.30	0.12	61.66	0.37
工程施工	0.52	0.5	2.91	0.71	1.94	1.90	1.96	2.37
服务	0.05	0.01	80.00	0.07	0.04	0.00	99.62	0.05
合计	73.47	62.57	14.84	100.00	81.67	67.41	17.46	100.00

发行人 2022 年度的房地产开发销售业务营业收入和营业成本较上年同期分

别下降 7.05%和 2.03%，主要系经济适用房项目结转的收入减少所致；发行人 2022 年度的药品销售业务收入和成本较上年下降 100%，主要系发行人臍品销售业务以南京臣功制药股份有限公司为经营主体，2022 年子公司南京高科公开挂牌转让臣功制药 51%股权，转让后臣功制药不再列入并表范围；2022 年度，发行人工程施工业务营业收入较 2021 年降低了 73.20%，营业成本较 2021 年降低了 73.68%，主要系 2022 年发行人施工项目按工程进度确认收入减少所致。

（三）利润构成

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业利润	281,326.59	279,212.68
加：营业外收入	400.02	251.28
减：营业外支出	328.47	2,131.63
利润总额	281,398.15	277,332.33
减：所得税费用	19,981.80	31,309.71
净利润	261,416.34	246,022.62

2022 年度，发行人实现净利润 261,416.34 万元，比上年同期增长 6.26%，盈利水平逐步提升。本期发行人营业外支出较 2021 年减少 1,803.16 万元，降幅 84.59%，主要系罚没及滞纳金大幅减少所致。

三、发行人财务状况

根据发行人 2022 年度经审计的财务报告，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人总资产为 749.83 亿元，比上年同期增加 7.65%；所有者权益合计为 280.71 亿元，比上年同期增加 8.02%。2022 年度，发行人实现营业收入 73.87 亿元，比上年同期下降 9.85%；实现净利润 26.14 亿元，其中，归属于母公司股东的净利润 9.51 亿元，比上年同期增长 8.93%。

发行人 2022 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

（一）发行人盈利能力

2022 年度，发行人合并利润表主要数据如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例（%）	原因（同比变动超过 30%）
营业收入	738,690.45	819,442.53	-9.85	-
营业成本	628,001.52	676,126.08	-7.12	-
税金及附加	-2,307.12	31,926.66	-107.23	主要系土地增值税大幅减少所致
销售费用	3,051.37	7,876.32	-61.26	主要系佣金代理费及职工薪酬大幅减少所致
管理费用	37,339.66	45,494.22	-17.92	-
财务费用	26,285.40	22,952.23	14.52	-
其他收益	3,890.24	17,075.66	-77.22	主要系政府补助大幅减少所致

（二）发行人资产负债情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人合并资产负债表主要数据及变动情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	同比变动比例（%）	原因（同比变动超过 30%）
货币资金	232,818.08	220,997.68	5.35	-
交易性金融资产	226,720.98	296,034.32	-23.41	-
应收账款	168,876.38	129,181.53	30.73	主要系 1 年以内应收款项增加所致
应收款项融资	8,890.00	17,215.00	-48.36	主要系应收票据报告期内到期减少所致
预付款项	23,047.46	24,486.08	-5.88	-
其他应收款	2,410,741.87	2,123,322.12	13.54	-
存货	2,366,280.54	2,279,238.56	3.82	-
合同资产	72,612.86	37,261.08	94.88	主要系工程类合同增加所致
其他流动资产	41,914.17	46,931.13	-10.69	-
发放贷款和垫款	6,813.30	5,369.10	26.90	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,562,643.91	1,375,256.84	13.63	-
其他权益工具投资	22,168.40	20,527.14	8.00	-
其他非流动金融资产	135,490.27	125,149.98	8.26	-
投资性房地产	98,475.64	113,565.17	-13.29	-
固定资产	27,714.27	32,513.12	-14.76	-
使用权资产	7,563.57	11,682.96	-35.26	主要系发行人房屋及建筑物折旧以及处置部分土地使用权所致
无形资产	4,195.53	4,427.20	-5.23	-

商誉	3,528.09	3,528.09	0.00	-
在建工程	154.94	-	100.00	主要是发行人项目的短期零星工程增加所致
长期待摊费用	564.80	680.76	-17.03	-
递延所得税资产	39,829.92	36,093.60	10.35	-
其他非流动资产	36,696.17	37,614.05	-2.44	-
短期借款	634,976.68	513,444.97	23.67	-
应付票据	87,801.10	132,685.00	-33.83	主要系银行承兑汇票和商业承兑汇票增加所致
应付账款	530,642.75	302,421.46	75.46	主要系应付土地出让金和购买长期资产款项增加所致
预收款项	48.25	569.21	-91.52	主要系预收房屋租赁减少所致
合同负债	351,610.01	503,796.13	-30.21	主要系房地产开发销售减少所致
应付职工薪酬	40,142.10	35,475.55	13.15	-
应交税费	105,978.64	164,097.06	-35.42	主要系土地增值税减少所致
其他应付款	511,877.47	399,919.76	28.00	-
一年内到期的非流动负债	627,451.49	429,602.59	46.05	主要系一年内到期的应付债券增加所致
其他流动负债	216,267.05	172,176.30	25.61	-
长期借款	420,970.00	311,642.00	35.08	主要系保证借款增加所致
应付债券	967,994.31	1,196,440.70	-19.09	-
租赁负债	2,265.91	6,557.19	-65.44	主要系房屋建筑物减少所致
长期应付款	26,086.12	32,271.63	-19.17	-
递延收益	194.19	249.13	-22.05	-
递延所得税负债	166,833.11	165,226.63	0.97	-

（三）发行人现金流量状况

发行人合并现金流量表主要数据情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例 (%)	原因（同比变动超过 30%）
经营活动产生的现金流净额	-162,445.92	144,729.19	-212.24	主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致
投资活动产生的现金流净额	69,662.60	53,499.01	30.21	主要系公司司暂无大额对外投资项目，投资支付的现金较去年同期大幅减少所致
筹资活动产生的现金流净额	143,842.54	-263,388.90	154.61	主要系公司新增借款小于到期借款所致。
现金及现金等价物	51,059.22	-65,160.70	178.36	主要系当期公司筹资

净增加额				活动产生的现金流净额增加较多所致
期末现金及现金等价物余额	-162,445.92	152,308.36	33.52	主要系公司筹资活动现金流流入较多所致

（四）发行人偿债能力变动情况分析

2022 年度，发行人主要偿债指标变动情况如下：

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
EBITDA（亿元）	38.23	37.18
流动比率（倍）	1.79	1.96
速动比率（倍）	1.03	1.10
资产负债率（%）	62.56	62.69
经营现金流流动负债比（%）	-5.23	5.45
全部债务/EBITDA（倍）	7.66	7.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.31	1.82
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法如下：

息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

流动比率=流动资产合计/流动负债合计

速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

资产负债率=负债合计/资产总计

经营现金流流动负债比=经营活动现金流量净额/流动负债合计

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证监会“证监许可[2016]402号文”批准，于2016年10月13日至2016年10月17日公开发行15亿元公司债券。本期债券募集资金募集总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入发行人指定的银行账户（账号：2910101021001164771）。发行人聘请的江苏永衡昭辉律师事务所对本期债券募集资金到位情况出具了编号为苏永证字(2016)第008-4号的见证报告。

根据发行人2016年10月11日公告的《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）募集说明书》相关内容约定，本期债券扣除发行费用后的募集资金净额14.88亿元，全部用于补充发行人流动资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

发行人在徽商银行股份有限公司南京分行营业部开设募集资金专项账户，聘请其作为账户监管人，并与其签署《账户监管协议》，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对公司募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。同时，发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。

根据发行人提供的资料及本公司调阅募集资金专项账户流水，在实际使用时，发行人结合自身用款需求，将本期债券募集资金净额中的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约定不一致的情形。截至本报告出具之日，本期债券募集资金已全部投入使用。

针对上述情况，发行人已在2017年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。发行人亦在定期报告中进行了披露。

除上述事项外，本期债券募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。发行人募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人信息披露情况如下：

（一）16 南港 06

1、2022 年 1 月 4 日，披露《南京新港开发有限公司关于董事变更的公告》；

2、2022 年 8 月 31 日，披露《南京新港开发有限公司公司债券中期报告（2022 年）》；

3、2022 年 10 月 10 日，披露《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）2022 年付息公告》

4、2022 年 10 月 31 日，披露《南京新港开发有限公司 2022 年第三季度财务报表》

5、2022 年 12 月 1 日，披露《南京新港开发有限公司关于持有的股权被司法冻结的公告》

（二）16 南港 07

1、2022 年 1 月 4 日，披露《南京新港开发有限公司关于董事变更的公告》；

2、2022 年 8 月 31 日，披露《南京新港开发有限公司公司债券中期报告（2022 年）》；

3、2022 年 10 月 10 日，披露《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）2022 年付息公告》

4、2022 年 10 月 31 日，披露《南京新港开发有限公司 2022 年第三季度财务报表》

5、2022 年 12 月 1 日，披露《南京新港开发有限公司关于持有的股权被司法冻结的公告》

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人存在信息披露义务履行的问题。

第六章 发行人偿债意愿及能力分析

发行人整体偿债能力较强，主要依靠充足的货币资金、日常经营活动产生的现金流入和较强的间接融资能力偿还公司债券的本息。

一、充足的货币资金

截至 2022 年末，发行人的货币资金 23.28 亿元，账上货币资金较为充裕，可作为偿付公司债券的主要资金来源。

二、日常经营活动产生的现金流入

目前，发行人主营业务涵盖园区开发业务、房地产业务以及医药制造业务等行业，具有独特的行业优势和较强的区域专营优势。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人总资产为 749.83 亿元，比上年同期增加 7.65%；所有者权益合计为 280.71 亿元，比上年同期增加 8.02%。2022 年度，发行人实现营业收入 73.87 亿元，实现净利润 26.14 亿元。其中，归属于母公司股东的净利润 9.51 亿元，比上年同期增长 8.93%，雄厚的资本实力和良好的盈利水平为偿还债券提供了有力保障。

三、较强的间接融资能力

发行人经营稳定，发展趋势良好，具有较好的收益前景，在获取外部银行融资支持方面具有较大优势。发行人与金融机构均保持良好的业务合作关系，间接融资渠道通畅，能够为债务偿还提供资金支持。

第七章 内外部增信机制和偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制

“16 南港 06”、“16 南港 07” 均未设置内外部增信机制，报告期内未发生重大变化。

二、偿债保障措施

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，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立发行人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。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的受托管理人，并与华泰联合证券签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）加强债券募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部定期审查、监督债券募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

（六）建立债券偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、债券自身的特征、募集资金使用的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

第八章 债券本息偿付情况

本期债券分设三个品种，品种一的发行期限为 5 年，品种二的发行期限为 7 年，品种三的发行期限为 10 年。品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 17 日，品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 10 月 17 日，品种三的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 10 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

2017 年 10 月 9 日，发行人公告《南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行人 2016 年公司债券（第四期）2017 年付息公告》，发行人已于 2017 年 10 月 17 日支付了本期债券自 2016 年 10 月 17 日至 2017 年 10 月 16 日期间的利息。

2018 年 10 月 10 日，发行人公告《南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行人 2016 年公司债券（第四期）2018 年付息公告》，发行人已于 2018 年 10 月 17 日支付了本期债券自 2017 年 10 月 17 日至 2018 年 10 月 16 日期间的利息。

2019 年 10 月 10 日，发行人公告《南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行人 2016 年公司债券（第四期）2019 年付息公告》，发行人已于 2019 年 10 月 17 日支付了本期债券自 2018 年 10 月 17 日至 2019 年 10 月 16 日期间的利息。

2020 年 10 月 12 日，发行人公告《南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行人 2016 年公司债券（第四期）2020 年付息公告》，发行人已于 2020 年 10 月 19 日（2020 年 10 月 17 日为周六）支付了本期债券自 2019 年 10 月 17 日至 2020 年 10 月 16 日期间的利息。

2021 年 10 月 11 日，发行人公告《南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行人 2016 年公司债券（第四期）2021 年付息公告》，发行人已于 2021 年 10 月 18 日支付了本期债券自 2020 年 10 月 17 日至 2021 年 10 月 16 日期间的利息。

2022 年 10 月 10 日，发行人公告《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）2022 年付息公告》，发行人已于 2022 年 10 月 17 日支付了本期债券自 2021 年 10 月 17 日至 2022 年 10 月 16 日期间的利息。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟支付到期利息的情况。

第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人在本报告期不存在《公司债券与交易管理办法》第五十五条约定的应当召集债券持有人会议的情形，截至本报告出具之日，尚未召开债券持有人会议。

第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、跟踪评级情况

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）的信用评级机构为联合信用评级有限公司。联合信用评级有限公司于 2016 年 9 月 22 日完成了对本期债券的评级。根据《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）信用评级报告》及《信用等级通知书》（联合评字【2016】1170 号），经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人的长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据监管部门和联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。如发行主体发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供相关资料。

联合评级将密切关注发行人的相关情况，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据此确认或调整本期债券的信用等级。

联合信用评级有限公司于 2017 年 6 月 22 日出具了《南京新港开发总公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，维持本期债券信用级别 AA+，维持发行人长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定。

联合信用评级有限公司于 2018 年 6 月 26 日出具了《南京新港开发总公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，维持本期债券信用级别 AA+，维持发行人长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定。

联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 8 日出具了《联合信用评级有限公司关于将南京新港开发总公司主体长期信用等级和相关债项信用等级列入信用评级观察名单的公告》，联合信用评级有限公司决定将南京新港开发总公司主体长期信用等级和相关债项（16 南港 01、16 南港 02、16 南港 03、16 南港 04、16

南港 05、16 南港 06 和 16 南港 07）信用等级列入信用评级观察名单。

联合信用评级有限公司于 2019 年 6 月 21 日出具了《南京新港开发总公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，维持本期债券信用级别 AA+，维持发行人长期主体信用级别 AA+，并继续列入信用评级观察名单。

联合信用评级有限公司于 2019 年 11 月 7 日出具了《联合信用评级有限公司关于将南京新港开发总公司移出信用评级观察名单的公告》，联合信用评级有限公司决定将南京新港开发总公司移出信用评级观察名单，确定公司评级展望为发展中。

联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 18 日出具了《南京新港开发总公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，维持本期债券信用级别 AA+，维持发行人长期主体信用级别 AA+，将评级展望调整为稳定。

联合信用评级有限公司于 2021 年 6 月 23 日出具了《南京新港开发总公司 2021 年跟踪评级报告》，维持本期债券信用级别 AA+，维持发行人长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定。

联合信用评级有限公司于 2022 年 6 月 15 日出具了《南京新港开发有限公司 2022 年跟踪评级报告》，维持本期债券信用级别 AA+，维持发行人长期主体信用级别 AA+，评级展望为稳定。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

本期债券不设定增信措施。报告期内，受托管理人对与发行人偿债能力有关的其他情况保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况说明如下：

一、发行人所持子公司股权的受限情况

因发行人提供连带责任担保的债务违约，长安国际信托股份有限公司、中融国际信托有限公司、重庆苏宁小额贷款有限公司、昆仑信托有限责任公司、徐工集团工程机械有限公司和平安信托有限责任公司等先后向法院申请财产保全，导致发行人持有的控股子公司南京高科的无限售流通股先后被司法冻结。

截至目前，发行人的部分担保责任已解除，仍被司法冻结的股份主要系因徐工集团工程机械有限公司和平安信托有限责任公司对发行人的未决诉讼所致，发行人所持南京高科股权冻结 3.13 亿股，占发行人持有南京高科股权 52.07%，扣除此部分后发行人仍为南京高科第一大股东，股权冻结并不会对发行人整体经营业绩造成重大不利影响。此外无持有子公司股权受限情况。

目前公司经营活动正常，公司正在积极处理其他担保及股份冻结相关事项，南京经开区管委会仍在就南京新港开发有限公司的其他对外担保事项进行积极协调处理。发行人将持续关注该事项的进展并及时履行相应的信息披露义务。

截至目前上述事项对发行人已发行公司债券的本金及利息的偿付不会产生重大不利影响，华泰联合证券将持续追踪上述事项对发行人偿债能力的影响，对发行人相关债券的付息兑付风险进行重点关注和持续跟踪；在后续还本付息前及时做好划款提示及划款进展跟踪工作。

二、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

三、信息披露事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

