



山东新能泰山发电股份有限公司

SHANDONG XINNENG TAISHAN POWER GENERATION CO., LTD.

# 2020 年年度报告摘要

二〇二一年四月九日

证券代码: 000720

证券简称: 新能泰山

公告编号: 2021-008

# 山东新能泰山发电股份有限公司

## 2020 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文, 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划, 投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外, 其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李晓	董事	因公有事	张彤
尚涛	董事	因公有事	刘朝安

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利, 不送红股, 不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	新能泰山	股票代码	000720
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘昭营	梁万锦	
办公地址	江苏省南京市玄武区沧园路 1 号华能紫金睿谷 1 号楼五楼	江苏省南京市玄武区沧园路 1 号华能紫金睿谷 1 号楼五楼	
传真	025-87730829	025-87730829	
电话	025-87730881	025-87730881	
电子信箱	IR@xntsgs.com	IR@xntsgs.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司以产业园开发、综合资产运营及大宗商品供应链为主业，电线电缆作为大宗商品供应链商品之一，为公司供应链业务提供支撑，形成协同发展效应。目前公司主要经营模式以自主开发、运营、生产、销售为主。公司逐步向大宗商品智慧供应链集成服务商发展转型，重点发展物资供应链、冶金、能源、工程配送等供应链业务，在物流仓储平台、电商交易平台、供应链金融服务平台三个主方向进行布局和建设，着力打造和完善“国际能源先行区”产业聚集与发展平台及“智慧供应链集成服务平台”，成为高质量的综合资产管理运营商和行业领先的智慧供应链集成服务商，助力企业高质量发展。

### 1、产业园业务

公司全资子公司宁华世纪的江山汇项目是由体系内原工业用地升级改造的产业园项目，该项目位于南京市鼓楼滨江商务区，是鼓楼区重点项目，被作为全市重点功能板块进行打造。鼓楼滨江商务区占地5.3平方公里，将新建各类载体超500万平方米。鼓楼区是南京中心城区，具有文化、教育、经济等诸多优势。

江山汇项目北临长江，东接幕府山风景区，拥有独一无二的江山资源。地处滨江地带，俯瞰5公里幕燕滨江风光带，坐拥金陵四十八景之六景，历史与人文在此汇聚。项目同时位于南京古城中轴的北起点，与地铁3号线无缝对接，地铁7号线在建中，便捷交通，通达全城。江山汇是集商业、办公、公寓、酒店、住宅于一体的城市产业园综合体项目，同时还将建设一座大型观江平台，未来将是鼓楼滨江的城市地标。

公司控股股东华能能源交通产业控股有限公司（以下简称“能源交通公司”）以公司作为中国华能集团有限公司（以下简称“华能集团”）闲置存量土地利用与盘活工作的平台，将充分结合华能集团现有土地资产及项目的实际情况，适时采取资产注入、委托管理、合作开发、设立基金投资运营等多种合法合规的方式运作，完成华能集团闲置存量土地利用与盘活相关工作，深入推进“国际能源先行区”战略的实施与落地。

### 2、资产运营业务

公司全资子公司宁华物产以自有物业项目为依托，建设物业服务标准化体系，始终坚持专业化管理，牢记以客户为中心的服务理念，拥有一整套成熟的资产运营管理项目经验，为业主提供集客服、设备、安保、保洁、绿化、餐饮、会务的一体化标准化资产运营综合服务，先后成功运营了江山汇金写字楼项目、鑫桥市场、华能紫金睿谷等多个资产项目。

### 3、大宗商品供应链业务

根据公司向大宗商品智慧供应链集成服务商发展转型需要，报告期内公司继续加大智慧供应链业务开展力度，推动智慧供应链建设，推进物流战略实施，加大物流科技设施投入，提升全场景运营能力建设。报告期内，公司供应链业务营收规模稳步提升，平台创新、渠道创新和技术创新加快推进。随着业务模式的逐步成熟，公司将纵深挖掘产业链机会，加快智慧供应链产业转型升级。公司控股子公司曲阜电缆生产、销售的电线电缆产品是公司重点发展的大宗商品供应链业务产品之一，其拥有独立完整的采购、生产和销售体系，可根据生产能力、市场需求，独立自主开展生产经营活动。近年来，市场竞争依然激烈、经营形势严峻，公司根据市场变化，建立以市场为龙头的快速反应机制，积极做好客户维护工作，着力维护并扩大市场份额，实现业务稳定增长。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	3,853,086,549.20	3,580,387,753.04	7.62%	2,602,783,537.22
归属于上市公司股东的净利润	278,896,673.45	486,174,885.83	-42.63%	1,072,987,169.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	281,641,637.15	486,112,236.28	-42.06%	496,762,566.17
经营活动产生的现金流量净额	416,952,463.89	-276,264,070.99	250.93%	1,340,356,455.59
基本每股收益（元/股）	0.2219	0.3895	-43.03%	0.8320
稀释每股收益（元/股）	0.2219	0.3895	-43.03%	0.8320
加权平均净资产收益率	10.55%	20.62%	-10.07%	65.00%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	5,285,936,415.14	4,627,101,523.96	14.24%	5,232,867,523.59
归属于上市公司股东的净资产	2,782,151,049.21	2,512,786,789.73	10.72%	2,179,680,863.09

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	304,801,846.55	306,442,024.57	727,948,714.54	2,513,893,963.54
归属于上市公司股东的净利润	-14,708,171.29	-60,708,874.87	-28,420,367.79	382,734,087.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-14,734,787.88	-60,822,071.46	-24,342,705.41	381,541,201.90
经营活动产生的现金流量净额	146,981,300.99	-54,420,440.79	-272,539,318.20	596,930,921.89

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

### 4、股本及股东情况

#### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,486	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	53,099	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

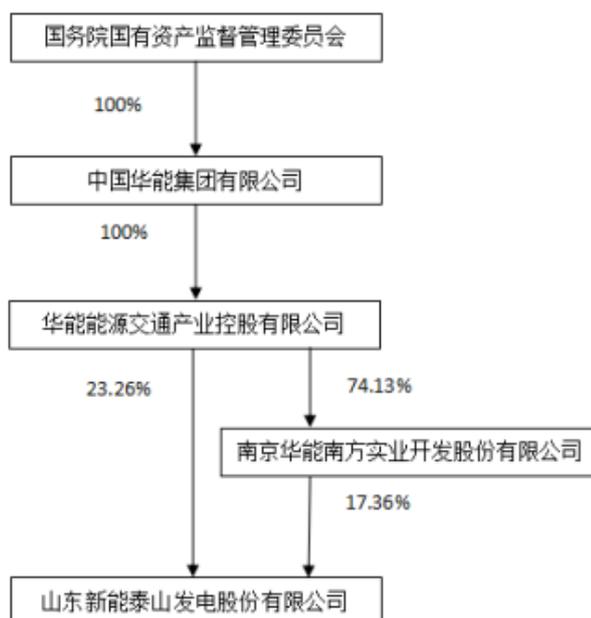
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
华能能源交通产业控股有限公司	国有法人	23.26%	300,007,395	114,126,636		0
南京华能南方实业开发股份有限公司	国有法人	17.36%	223,910,769	223,910,769		0
广东世纪城集团有限公司	境内非国有法人	6.84%	88,153,557	88,153,557		0
山东新能泰山发电股份有限公司回购专用证券账户	其他	2.57%	33,119,391	0		0
张秀东	境内自然人	0.77%	9,921,001	0		0
孙春莲	境内自然人	0.48%	6,210,201	0		0
程华九	境内自然人	0.41%	5,275,600	0		0
周冠雄	境内自然人	0.30%	3,843,100	0		0
杨李丽	境内自然人	0.29%	3,678,900	0		0
黄铜	境内自然人	0.27%	3,440,900	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司第一、二大股东存在关联关系；2、公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	报告期末，股东黄铜通过信用交易担保证券账户持有本公司股份 3,257,900 股，占公司总股本的 0.25%。					

## （2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年，面对新冠疫情及国内外复杂形势双重挑战，公司统筹推进疫情防控和生产经营发展，抓紧抓实抓细疫情防控各项措施，保证员工健康；同时，围绕重点难点工作，明确目标，聚焦主业，积极打造管理生态体系，于逆境中探索经营发展新路径，实现了公司持续、有序运营。报告期内，公司聚焦产业园开发、综合资产运营及大宗商品供应链三大业务主线，逐步向智慧供应链集成服务商发展转型，重点发展物资供应链、冶金、能源、工程配送等供应链业务，在物流仓储平台、电商交易平台、供应链金融服务平台三个主方向进行布局和建设，着力打造、完善“国际能源先行区”产业聚集与发展平台及“智慧供应链集成服务平台”，成为高质量的综合资产管理运营商和行业领先的智慧供应链集成服务商。

报告期内，公司全体员工紧紧围绕年度经营目标，结合自身发展定位，齐心协力，攻坚克难，确保了公司各项业务的持续稳定开展。报告期内，受新冠肺炎疫情影响，公司各业务板块生产经营受到一定程度

的影响。2020年，公司累计实现营业收入385,308.65万元，实现归属于母公司股东的净利润27,889.67万元。

报告期内，公司主要业务经营情况如下：

#### （一）产业园开发业务

##### 1、相关的宏观经济形势、行业政策环境

2020年3月，中共中央、国务院出台《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，明确指出要加快推进土地要素市场化配置，不断深化产业用地市场化配置改革，在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给；积极鼓励盘活存量建设用地，充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存量建设用地的税费制度，以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用。2020年5月，十三届全国人大三次会议《政府工作报告》再次明确提出：（1）深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。（2）推进要素市场化配置改革。赋予省级政府建设用地更大自主权。2020年7月，中央组织召开房地产工作座谈会，再次强调要坚持从全局出发，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。2020年8月，住房和城乡建设部、人民银行召开重点房地产企业座谈会。为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2020年11月公布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。2021年2月，在全国2021年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议上，自然资源部对2021年住宅用地供应分类调控工作进行了安排部署，要求“各地要主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争。住宅用地出让方案应当包括溢价率、竞价轮次和最高限价稳控预案”、“重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行‘两集中’同步公开出让”。2021年2月，国家发展改革委印发《引导社会资本参与盘活国有存量资产中央预算内投资示范专项管理办法》，引导社会资本参与盘活国有存量资产、形成投资良性循环。

结合以上政策，中国房地产政策仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，遵照“因城施策”的基本原则，保持房地产市场平稳健康发展。未来国家将通过区域发展战略、要素市场化配置、都市圈一体化发展等政策手段，在稳住经济基本盘的前提下，发挥中心城市和城市群综合带动作用，促进产城融合，稳步发展房地产市场。

##### （1）南京市场

南京市引导各区主导产业再聚焦，给予土地、资金等“一区一策”支持，积极支持龙头企业在现有园区内建设“园中园”、“区中园”，引导产业链上下游企业向园区集聚。2020年1月，南京市发布《关于进一步深化创新名城建设加快提升产业基础能力和产业链水平的若干政策措施》（宁委发〔2020〕1号），这是连续第三年南京市委一号文件聚焦创新名城，聚焦发展总部经济，南京计划在江南、江北选址预留超级总部基地空间，规划具有南京特色的超级总部经济区，采取差别化土地供应方式，吸引全球标杆企业及重要分支机构入驻。2021年2月，国家发展改革委发布《关于同意南京都市圈发展规划的复函》，提出规划实施要以健全同城化发展机制为突破口，着力推动基础设施一体高效、创新体系协同共建、产业专业化分工协

作、公共服务共建共享、生态环境共保共治、城乡融合发展，把南京都市圈建设成为具有全国影响力的现代化都市圈。2021年3月，江苏省政府对外公布了《江苏省“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《规划》）。该《规划》提及，江苏立足城市区位特征、资源禀赋和发展定位，以多种基础设施协同融合为重点，构建多层次枢纽城市群空间布局。南京定位国际枢纽城市，构筑直连全国“米”字型高速铁路网，打造区域性航运物流中心、国际货邮核心枢纽、全球信息服务重要节点，推进扬州、镇江加快融入南京枢纽布局。

报告期内，南京多区规划新工作重心，加快落实区域发展战略。鼓楼区将加速推进“长江经济带”建设发展、中心片区环境品质提升与创新发展、攻坚突破危房政治和棚户区改造工作。鼓楼滨江商务区是鼓楼区未来最具发展潜力的板块，也为公司江山汇项目开发建设提供了良好的市场基础。

## （2）重庆市场

重庆市积极加快推进智慧园区建设，持续提高园区产业聚集能力。针对工业园区的发展，重庆近几年密集出台政策，一方面扶持传统工业园区特色化发展，另一方面推动工业园区转型升级，向创新研发和智慧园区发展。2014年5月，重庆市出台《关于加快提升工业园区发展水平的意见》，提出把工业园区建成先进产业集聚区、科技创新核心区和现代化新城区。2019年4月，重庆市经信委编制《重庆市智慧园区建设导则（试行）》，计划到2020年底，实现全市47个工业园区智慧园区全覆盖。2020年4月，重庆市规划和自然资源局出台《重庆市规划和自然资源局关于强化用地保障支持产业发展的意见》，以推动重庆市产业高质量发展，促进经济社会恢复提振。意见指出：支持工程建设项目方案优化调整，可对相邻地块的容积率、建筑密度进行平衡。2020年9月，重庆市住房和城乡建设委员会关于印发《重庆市城市更新工作方案》，从“老旧小区改造提升，老旧工业片区转型升级，传统商圈提档升级，公共服务设施与公共空间优化升级、存量住房改造盘活”五个方面推进城市更新，促进重庆市“改善人居环境、补齐城市短板、提升城市品质、治理城市病”。此外，在都市圈建设方面，十四五规划明确指出，推进成渝地区双城经济圈建设。

报告期内，重庆市场改善型住宅产品需求逐步提升，重庆主城核心正式从渝中扩建到两江四岸，江景作为稀缺资源，使得滨江板块的物业价值将更加凸显，为公司盘活华能集团下属的华能重庆珞璜发电有限责任公司的土地提供了良好的市场基础。

2、主要经营模式、经营项目业态，主要项目所在城市的房地产销售情况，公司市场地位及竞争优势  
目前，公司产业园业务以产业园开发为主，经营模式主要为自主开发、运营、销售。

（1）公司产业园开发在南京市的项目，主要为江山汇和江山汇金两个项目，具体包括项目的建设销售、持有物业的运营管理。报告期内，上述两个项目的建设销售包括江山汇C地块住宅商铺项目及B、D地块商业综合体部分项目，江山汇金D座写字楼的销售。

### ①江山汇项目

公司全资子公司宁华世纪的江山汇项目是由体系内原工业用地升级改造的产业园项目，该项目位于南京市鼓楼滨江板块核心商务区，是鼓楼区重点项目，被作为全市重点功能板块进行打造。鼓楼滨江商务区按照泛长三角CBD标配进行规划，具有高起点、高水准的特点，远景目标为南京“新外滩”。鼓楼滨江商务区占地5.3平方公里，将新建各类载体超500万平方米。鼓楼区是南京中心城区，具有文化、教育、经济等诸多优势。

江山汇项目北临长江，东接幕府山风景区，拥有独一无二的江山资源。地处滨江地带，俯瞰5公里幕

燕滨江风光带，坐拥金陵四十八景之六景，历史与人文在此汇聚。项目同时位于南京古城中轴的北起点，与地铁3号线无缝对接，地铁7号线在建中，便捷交通，通达全城。江山汇是集商业、办公、公寓、酒店、住宅于一体的城市产业园综合体项目，同时还将建设一座大型观江平台，未来将是鼓楼滨江的城市地标。

江山汇C地块住宅商铺项目（江山汇悦山府）住宅总套数673套，报告期内已全部交付；商铺总套数84套，截至本报报告期末已出售58套；车位总计663个，截至本报告期末已出售139个。江山汇B、D地块为商业综合体，主要由2幢150米高的塔楼及附属裙楼组成，集商业、酒店、办公为一体，包括约8万平方米的购物中心、6万平方米的写字楼和3万平方米的酒店，并拥有区域性地标建筑—长江观江平台，其中B地块已于2019年8月开工，D地块项目总承包单位已于2020年12月进场。

## ②江山汇金项目

公司全资子公司宁华物产江山汇金D座项目位于南京市鼓楼区燕江路201号，2020年1月，宁华物产与中国船级社实业公司、中国船级社质量认证公司签署房屋买卖合同并顺利交付，出售D座裙楼1-4层，销售总价款7,217.80万元。2020年7月，宁华物产与南京奇业钢铁材料有限公司签署房屋买卖合同，出售D座一室，销售总价款384.44万元。

## （2）重庆项目

2019年12月，公司作为有限合伙人参与设立了重庆华渝股权投资基金合伙企业（有限合伙），该基金用于在重庆市设立项目公司，盘活华能集团下属的华能重庆珞璜发电有限责任公司（以下简称“珞璜发电”）的土地。珞璜发电老燃机电厂土地位于重庆市江北区海尔路，属于中央商务区范围，具有城市居住、办公兼投资等多重区位价值，区位优势明显。珞璜发电老燃机电厂土地原产权面积75.6亩，原土地性质为工业用地，老燃机电厂已于2007年关停。在上述土地开发的基础上，经与政府初步协商，拟将珞璜发电老燃机电厂周边的部分土地及资产共同纳入整体开发建设，拟通过引入金融、科技、现代服务业等高端产业项目，建设区域总部产业园。报告期内，项目公司重庆新渝江盛置业发展有限公司已注册成立并正式运营，项目被列为重庆市重点项目，地块拆迁已启动。截至本报告披露日，项目地块规划调整已完成公示，项目用地获取在有序推进中。

## （3）面临的主要风险及应对措施

### ①主要风险

2020年是“十三五”的攻坚之年，也是十九届四中全会召开后的起点之年，促进经济领域稳增长、产城融合发展、存量土地盘活开发等利好政策不断推出。同时，国家对房地产行业将继续处于政府“调控”状态，坚持“房住不炒”、“稳字当头”的基调，保持房地产市场平稳健康发展。公司进行产业园开发，加快推进华能集团闲置存量土地利用与盘活工作，可进一步提升公司资产质量和持续盈利能力。由于涉及原有土地收储等因素，经合法合规方式取得土地存在一定不确定性。此外伴随国内消费结构升级，如何进一步加强资产管理，充分发挥资产在市场中的使用效力将成为一个崭新的课题，对公司来说既是挑战也是机遇。

### ②应对措施

紧密跟踪、加强对宏观形势、行业情况和投资项目的研判分析，积极适应新的形势和政策，完善全面风险管控体系建设；积极贯彻中共中央、国务院2020年3月出台的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》和2020年11月公布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，不断深化产业用地市场化配置改革，充分运用市场机制盘活存量土地和低效用

地。做好全面市场调研，准确把握市场定位，精心分析研判闲置存量土地情况，打造产业园品牌；研究产业园综合开发模式，从项目运营、产业发展等方面探索新的盈利点和发展机会，深入推进“国际能源先行区”战略的实施与落地。

### 3、新增土地储备项目

报告期内，公司没有新增土地储备。

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
江山汇 C 地块	2.75	6.87	0
江山汇 B 地块	2.03	16.06	16.06
江山汇 D 地块	0.81	3.23	3.23
江山汇金 D 座	1.10	3.52	0
总计	6.69	29.68	19.29

4、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
南京市	江山汇 C 地块	南京市鼓楼区燕江路 201 号	住宅、商铺	100.00%	2016 年 12 月 01 日	竣工已交付	100.00%	27,470.38	68,669.10	0	99,624	119,570.61	101,546.54
南京市	江山汇 B 地块	南京市鼓楼区燕江路 201 号	办公、酒店	100.00%	2019 年 08 月 22 日	桩基工程施工阶段	17.61%	20,335.91	160,604.10	0	0	364,110.90	148,392.47
南京市	江山汇 D 地块	南京市鼓楼区燕江路 201 号	商业综合体	100.00%	2020 年 12 月 15 日	总承包单位进场	10.96%	8,076.75	32,307.06	0	0	96,299.33	31,495.62
南京市	江山汇金 D 座	南京市鼓楼区燕江路 201 号	写字楼	100.00%	2012 年 05 月 28 日	竣工已交付	100.00%	11,042.40	35,242.30	0	48,395.50	45,947.22	45,947.22

5、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
南京市	江山汇 C 地块	南京市鼓楼区燕江路 201 号	住宅、商铺	100.00%	68,669.10	76,905.45	68,265.91	545.65	1,862.69	68,265.91	573.09	1,906.69
南京市	江山汇 B 地块	南京市鼓楼区燕江路 201 号	办公、酒店	100.00%	160,604.10	67,953.72	0	0	0	0	0	0
南京市	江山汇 D 地块	南京市鼓楼区燕江路 201 号	商业综合体	100.00%	32,307.06	0	0	0	0	0	0	0
南京市	江山汇金 D 座	南京市鼓楼区燕江路 201 号	写字楼	100.00%	35,242.30	35,256.30	287,89.89	4,708.53	7,602.24	287,89.89	4,708.53	7,602.24
南通市	南通房产	南通市石港镇	住宅	100.00%	--	31,736.40	21,597.21	0	0	21,597.21	0	0

6、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
江山汇金 C 座	南京市鼓楼区燕江路 201 号	办公	100.00%	10,858.92	5,497.49	50.63%
江山汇金 D 座	南京市鼓楼区燕江路 201 号	办公	100.00%	6,466.41	1,828.11	28.27%
鑫桥市场	南京市鼓楼区建宁路 14 号	批发市场	100.00%	28,091.36	23,570.35	83.91%
汉中路房产	南京市鼓楼区汉中路 13 号地下室	商业	100.00%	143.08	143.08	100.00%

7、土地一级开发情况

适用  不适用

8、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	19,000.00	5.145%				19,000.00
非银行类贷款	30,000.00	5.83%	30,000.00			
合计	49,000.00		30,000.00			19,000.00

9、发展战略和未来一年经营计划

(1) 产业园整体发展战略

产业园开发业务作为公司重要业务板块之一，将以协同转型创新为指引，聚焦优势资源，以产业为平台，构造适应市场需求的综合服务体系，发展成为有专业特色的产业投资运营主体。作为华能集团闲置存量土地利用与盘活工作的平台，公司通过设立基金投资运营具体项目等运作方式，在全国多个城市布局，探索产业园综合开发业务模式，打造产业园开发运营品牌。公司将在“存量土地开发项目评价体系及评价模型研究”、“产业园区运营持续发展”等课题上进行深入分析，稳步探索产业园发展建设模式及路径，形成成熟的产业研究、产业投资孵化、产业园运营及招商能力；持续研究“国际能源先行区”的发展模式，实现模式优化、复制，进一步提升土地价值。

(2) 公司产业园未来经营计划

①江山汇和江山汇金项目建设与销售

公司在南京的江山汇和江山汇金两个项目是由体系内原工业用地升级改造的产业园项目，具体包括项目的建设销售、持有物业的运营管理。上述两个项目的建设销售包括江山汇C地块住宅商铺项目及B、D地块商业综合体部分项目，江山汇金D座存量房产销售。

江山汇项目。B、D地块为商业综合体，主要由2幢150米高的塔楼及附属裙楼组成，集商业、酒店、办公为一体，包括约8万平方米的购物中心、6万平方米的写字楼和3万平方米的酒店，并拥有区域性地标建筑——长江观江平台，其中B地块已于2019年8月开工，D地块总承包单位已于2020年12月进场。江山汇项目2021年产品销售主要是C地块商铺和车位。

江山汇金项目。公司将加大江山汇金D座剩余可售楼层的营销力度，重点调整客户结构，推进大市场商铺式格局向现代商务办公环境转型，不断提升销售和租赁收益。

②土地盘活

2020年，公司在全国其他城市持续开展存量土地盘活工作，基于华能集团、能源交通公司对公司土地

盘活的工作定位，公司在“存量土地开发项目评价体系及评价模型研究”、“产业园区运营持续发展”等课题上进行深入研究，确立了“国际能源先行区”发展模式，进一步提升土地价值。目前已陆续梳理了华能集团在我国西南、华东、华北、华南等区域的9个城市的21块存量土地，并重点与南京市、呼和浩特市、福州市等城市相关部门就存量土地盘活进行了接洽与协商。2021年，公司将持续推进重庆、南京、呼和浩特、福州等产业园项目，打造品牌示范，同时进一步与萍乡、汕头等城市相关部门就存量土地盘活进行接洽；强化自身能力建设，完善运营模式，强化管理体系、执行标准、管理工具及人才梯队建设；培育产业研究能力、产业投资孵化能力、产业园运营能力及招商能力。

### ③土地储备

公司将加强对产业园开发政策的研判分析，加大对区域市场土地资源、项目资源的跟踪力度。在风险可控的前提下，积极盘活华能集团体系内闲置存量土地。

### ④融资安排

公司将通过制定合理的资金计划，不断丰富融资渠道，利用银行贷款及其他融资产品相结合的方式，满足各项目建设及经营资金需求。

#### 10、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

#### 11、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

### （二）资产运营业务

公司全资子公司宁华物产拥有资产开发、资产运营及物业管理三大运营模式，具有多年的企业管理和运营经验，具有较强的房地产项目开发和运营管理能力，拥有一整套成熟的资产运营管理项目经验，为业主提供集客服、设备、安保、保洁、绿化、餐饮、会务的一体化标准化物业解决方案，先后成功运营了南京江山汇金写字楼项目、鑫桥市场、华能紫金睿谷等多个资产项目。未来，宁华物产将以市场化方式运营专业性的资产管理公司，逐步探索实施“一体化资产运营”和“一站式物业服务”的业务运营结构，稳步有序地开展实物资产盘活与运营管理业务，实现资产价值最大化。

报告期内，新冠肺炎疫情冲击下，宁华物产一方面勇担物业管理单位“防疫一线”责任，有序防疫；另一方面积极履行国有企业义务，对中小微企业承租户给予“一个月减免、两个月减半”的租金减免政策，累计减免租金510万元，坚持与客户共度难关。

### （三）供应链业务

公司拟打造以互联网交易平台为引擎、智慧物流平台为基石、供应链金融为手段、智慧供应链平台为支撑的现代供应链综合服务体系。通过交易平台和物流服务连接上游供应商和最终用户，以核心用户信用为支撑，通过控物流、控货权、核心交易数据分析，提高对供应链各环节参与者的风险识别、控制能力，为供应链金融提供风险防控手段，并反之以供应链金融赋能整个供应链体系，增强供应链各环节客户粘性。

公司发展的现代智慧供应链业务是通过“互联网+”等现代信息技术手段，对从原材料采购到最终用户的全流程整合管理，有效降低供应链各环节的交易、管理成本，同时在供应链金融服务方面取得增值收益。华能集团目前正积极加快海上风电等绿色清洁能源发展脚步，为公司在华能集团系统内持续开展供应链业务提供了基础，带来稳定收入。报告期内，公司加大了智慧供应链业务开展力度，供应链业务实现营业收

入110,570.59万元，同比增幅53.56%。电线电缆产品是公司重点发展的供应链业务产品之一，电线电缆业务的稳健发展，与智慧供应链建设形成协同效应。报告期内，公司控股子公司曲阜电缆始终坚持“市场领先，精细管理”的治企方针，根据市场变化，积极应对，抢抓机遇，不断开拓新市场，努力提升高附加值产品销售规模，全面提高生产运营质量，取得了较好的成效，报告期内实现营业收入95,927.33万元。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房屋销售	1,735,309,219.77	490,792,827.65	42.34%	3.47%	-34.00%	-9.99%
供应链业务	1,105,705,931.91	1,761,555.43	1.02%	53.56%	-83.28%	-0.68%
电缆业务	914,247,694.97	7,331,489.57	10.66%	-11.72%	-22.02%	0.85%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

2020年归属于上市公司普通股股东的净利润与2019年相比下降，主要原因是报告期内，受新冠肺炎疫情影响，公司各业务板块生产经营受到一定程度的影响；公司2020年房产销售业态为出售江山汇A、E地块项目，与去年同期相比，产品毛利率有所降低。

## 6、面临退市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

#### (一) 会计政策的变更

本公司自2020年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整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。会计政策

变更导致影响如下：

单位：元

项目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收账款	25,098,199.51	-16,983,875.88	8,114,323.63
合同负债		15,599,881.42	15,599,881.42
其他流动负债		1,383,994.46	1,383,994.46

(二) 会计估计的变更

无。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

山东新能泰山发电股份有限公司

董 事 会

二〇二一年四月九日