

## 南京安居建设集团有限责任公司关于反馈意见的回复

上海证券交易所：

南京安居建设集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“本公司”）于2016年3月14日向贵所申报了公开发行公司债券的申请文件，根据2016年3月23日贵所《关于南京安居建设集团有限责任公司面向合格投资者公开发行公司债券上市预审核反馈意见》（20160314G0119），发行人会同有关中介机构，对反馈意见所提问题进行了逐项落实，现回复如下。

如无特别说明，本回复引用简称或名词的释义与《南京安居建设集团有限责任公司2016年公开发行公司债券（面向合格投资者）》中的相同。

### 一、请主承销商对下列事项进行核查并发表明确意见：

1、报告期内来自所属地方政府的现金流入与发行人经营活动现金流入的明细金额及占比，以及报告期内来自所属地方政府的收入与营业收入的明细金额及占比情况，计算口径见附件。

回复：

2013年、2014年和2015年，发行人来自地方政府现金流入来自地方政府现金流入情况如下：

表1：发行人2013年、2014年和2015年度来自地方政府现金流入分析

单位：万元、%

项目		2015年	2014年	2013年
经营活动产生的现金流入		1,395,982.60	1,301,083.18	1,629,499.96
源自 政府 的现 金流 入	来自地方政府的专项拨款	135,342.75	276,583.52	76,891.84
	政府为发行人注入资金	10,067.31	287,512.73	88,000.00
	来自地方政府经营性现金流入小计	145,410.06	564,096.25	164,891.84
	来自地方政府投资性现金流入小计	-	-	
	来自地方政府筹资性现金流入小计	-	-	

项目	2015年	2014年	2013年
来自地方政府现金流入合计	145,410.06	564,096.25	164,891.84
地方政府现金流入占比	10.42	43.36	10.12

综上，2013年、2014年和2015年，发行人来自地方政府的现金流入分别为164,891.84万元、564,096.25万元和145,410.06万元，与发行人经营活动产生的现金流入比例分别为10.12%、43.36%和10.42%，最近三年地方政府现金流入与经营活动产生的现金流入比例平均为20.21%。

2013年、2014年和2015年发行人来自地方政府的收入情况如下：

表2：发行人2013年、2014年和2015年度来源自地方政府收入分析

单位：万元、%

项目	2015年	2014年	2013年	
营业收入	181,766.43	90,424.38	130,247.97	
源自政府的收入	政府补助	185.11	335.66	0.14
	保障房销售收入	4,292.34	-	-
	建设管理费收入	13,243.03	11,832.85	17,149.12
来自地方政府收入	17,720.48	12,168.51	17,149.26	
地方政府收入占比	9.75	13.46	13.17	

综上，2013年、2014年和2015年，发行人来自地方政府的收入分别为17,149.26万元、12,168.51万元和17,720.48万元，与发行人营业收入的比例分别为13.17%、13.46%和9.75%，最近三年地方政府营业收入的比例平均为12.12%。

主承销商已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销商核查意见中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第37-38页。

2、请发行人承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。

回复：

发行人已按照上述要求作出承诺，本次发行公司债券募集资金仅用于已披露

的用途，不用于地方政府融资平台，不转借他人使用，不被担保人挪用占用，不用于非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

主承销商已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销商核查意见中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第 35 页；发行人已在募集说明书中作出承诺，详见募集说明书第 133 页。

**请主承销商对本次债券发行人的控股股东及子公司是否为地方政府融资平台及有无确保本次债券募集资金不被控股股东及子公司挪用占用的措施进行核查并发表意见。**

**回复：**

经主承销商核查，发行人控股股东及纳入合并范围子公司均不在 2015 年 12 月 31 日的中国银监会《地方政府融资平台全口径融资统计表》中。

发行人有确保本次债券募集资金不被控股股东及子公司挪用占用的措施。具体如下：

(1) 发行人与中信银行南京分行签订募集资金专项账户监管协议，约定中信银行南京分行监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

(2) 本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本次债券募集资金不被控股股东和子公司挪用占用。

(3) 发行人出具承诺，本次公司债券募集资金用途不用于地方融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，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。

主承销商已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销商核查意见中发表明确意见，详见主承销商核查意见第 35-36 页。

## 二、请发行人补充：

### 1、2015 年经审计的财务报告，并结合修订募集说明书的相关披露内容；

#### 回复：

发行人和主承销商已按照反馈意见要求在募集说明书中补充 2015 年经审计的财务报告，并修订了募集说明书相关内容。

### 2、结合年报情况，补充说明是否符合《证券法》第十六条第一款第（三）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。

#### 回复：

本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 17,392.97 万元（2013 年、2014 年和 2015 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计足以支付公司债券一年的利息，符合《证券法》第十六条第一款第（三）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述内容，详见募集说明书第 3 页。

### 3、结合年报情况，补充说明最近三年平均可分配利润是否符合本所《关于发布〈上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）〉的通知》及中国证券

登记结算有限公司《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引》中进行竞价交易和质押式回购的标准。

**回复：**

本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 17,392.97 万元（2013 年、2014 年和 2015 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍，符合上交所《关于发布〈上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）〉的通知》及中国证券登记结算有限公司《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引》中进行竞价交易和质押式回购的标准。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述内容，详见募集说明书第 3 页。

**请主承销商、发行人律师就上述事项补充核查并发表核查意见。**

主承销商和发行人律师已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销核查意见和法律意见书中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第 36 页和法律意见书第 10 页。

**三、根据募集说明书，发行人 2015 年 5 月 25 日委托中诚信国际信用评级有限责任公司对其信用状况进行了评级，主体评级结果为 AA+。本次由于中诚信证券评估有限责任公司评定的主体评级为 AAA。请发行人于募集说明书中补充披露上述差异并作重大事项提示。**

**回复：**

2015 年 5 月 25 日，由中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定发行人主体评级为 AA+。2016 年 3 月 11 日，中诚信证券评估有限公司综合评定发行人主

体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA。中诚信证评综合考量发行人所处区域经济及财政实力、南京市房地产运营情况、发行人自身经营状况和财务表现等因素，经其信用评级委员会最后审定，作出上述评级结论。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露评级差异并作重大事项提示，详见募集说明书第 6 页。

请中诚信证券评估有限公司结合发行人业务模式、盈利情况等方面的情况，进一步说明发行人主体信用上调的原因，包括但不限于评级标准、评级方法、评级程序和重要评级参数选取情况、同行业比较情况等，说明相关评级参数选取的合理性和审慎性，并将上述内容补充披露至募集说明书中。

**回复：**

本次债券评级机构中诚信证评按照反馈意见要求，出具《中诚信证券评估有限公司关于南京安居建设集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券信用级别的说明》，主要内容如下：

中诚信证评对本次债券的评级，是在对发行人履行了必要的尽职调查职责基础之上，根据其指定的信用评级方法，通过对评级资料进行深入、审慎分析，由评级项目小组初步拟定信用评级报告及建议信用等级并经信用评级委员会表决后作出的。本次评级严格执行“现场调研——报告审核——信用评级委员会表决”的评级程序。中诚信证评认为，本次评级与中诚信国际作出的评级所处时点不同，发行人经营环境及相关政策有所调整，导致其经营状况、财务数据和指标等亦发生改变，本次评级与中诚信国际评定级别有所差异。具体理由如下<sup>①</sup>：

## **1、区域经济和财政实力**

从区域经济及财政实力来看，近年来江苏省及南京市经济及财政实力持续增

---

<sup>①</sup> 中诚信证评作出本次债券评级时是基于其 2015 年 9 月数据，因此，下列引用 2015 年 9 月末（1-9 月）数据未作更改。

长, 据统计数据显示, 2015 年前三季度江苏省实现生产总值 51,202.4 亿元, 同比增长 8.5%, 位居全国第二。2015 年 1-9 月, 南京市实现地区生产总值(GDP) 7,002.01 亿元, 同比增长 9.2%, 位居江苏省第二位; 完成固定资产投资 4,107.01 亿元, 同比增长 0.3%; 完成公共财政预算收入 743.19 亿元, 同比增长 11.9%。经济和财政实力的不断增强为发行人的发展提供了良好的外部条件。

## 2、南京市房地产运营情况

从南京市房地产运营情况来看, 2015 年下半年以来, 随着“双限”政策的取消, 南京市房地产销售量及投资力度回暖, 带动了土地市场成交量的攀升, 为公司业务的进一步拓展提供了良好机遇。从南京市保障性住房市场运行情况来看, 根据《2016 年南京市人民政府工作报告》, 2015 年南京市新开工各类保障房共计 301 万平方米, 竣工 296 万平方米, 累计有 13.6 万户居民入住保障房; 2016 年南京市将续建各类保障性住房 800 万平方米, 预计新开工保障房 400 万平方米, 竣工 300 万平方米。南京市房地产业务的逐渐回暖和保障房业务的广阔前景为发行人发展奠定了良好的基础。

## 3、发行人自身经营状况

随着经营环境及相关政策的调整, 发行人自身经营状况发生相应改变:

(1) 随着“四大片区”保障房项目的陆续完工, 发行人目前也开始从事保障房的自主开发, 且自 2015 年开始该板块已实现部分资金回笼。与“四大片区”模式不同, 发行人自建保障房项目大部分系自有资金, 且回款周期相对较快, 资金压力相对较小。截至 2015 年 9 月末, 发行人自建安置房板块已收到预收房款 17.63 亿元, 很大程度上缓解了其自身的资金压力。加之, 2015 年以来, 南京市保障性住房市场发展良好, 因此, 总的来看, 发行人自建保障房板块未来资金回笼及销售情况较有保障, 市场前景较好。

(2) 根据城市发展规划需要, 自 2015 年 8 月开始, 南京市已允许南京市国资房地产企业进入一般商品房开发领域, 因此发行人也进一步拓展了商品房开发业务。具体看, 发行人目前尚未完结的商品房项目包括善水湾和江月府两个项目,

2015年1-9月，该板块共实现销售收入11.30亿元，较2014年增加59.13%，销售情况较好。项目存储方面，发行人目前已完成了对天隆寺商业地块的土地储备工作，该项目规划面积65,747.44平方米。加之，2015年以来，南京市房地产销售量及投资力度回暖，因此，整体看，发行人商品房销售业务发展前景较好，未来或将进一步推升公司整体收入水平。

(3) 发行人自2015年开始从事土地开发业务，在南京市土地开发过程中拥有较为突出的地位。根据2014年11月18日《中共南京市委办公厅、南京市人民政府办公厅印发<关于深化全市土地储备工作的实施意见>的通知》（宁委办发[2014]87号），（南京市）六城区范围内的新增土地资源由市土地储备中心统一负责收储。对于市级层面新增的储备地块，由市土储中心与发行人等国有企业配合，负责实施土地开发整理和地块周边绿地、道路、河道等基础设施配套的建设。发行人2015年已经开展的土地开发项目主要为河西八百亩地块，用地面积共计70.6万平方米，为商业、住宅、学校等混合用地。

#### 4、财务表现

财务表现方面，随着业务多元化经营的深入，发行人资产规模持续上升，截至2015年9月末，发行人总资产533.68亿元；同时得益于经营利润的积累，同期所有者权益171.19亿元，较2014年末增长14.12%，资本实力持续增强。财务杠杆比率方面，截至2015年9月末，发行人资产负债率和总资本化比率分别为67.92%和55.49%，较2014年末分别下降7.04及6.12个百分点，财务杠杆比率有所优化。盈利能力方面，2015年1-9月，发行人营业总收入12.22亿元，较2014年末增长35.18%，营收规模进一步扩大。

总体看，本次依据的评级参数的选取具有合理性和审慎性。受经营环境及相关政策调整的影响，发行人自身经营状况持续向好，抗风险能力有所增强；同时，随着业务多元化经营的深入及业务规模的不断推升，发行人资产及收入规模持续上升，整体的偿债能力不断增强。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述内容，

详见募集说明书第 20-32 页。

请主承销商对以上事项进行核查并发表核查意见。

回复：

主承销商已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销商核查意见中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第 36-39 页。

四、根据募集说明书，报告期内存在政府无偿划拨土地给发行人的情形。请发行人就土地资产补充披露以下事项：

1、划拨土地是否具备开发、转让条件，转让是否符合法律和国家的有关规定。

回复：

截至 2015 年末，发行人资产构成中划拨土地情况如下：

表 4：发行人划拨土地明细

单位：平方米

序号	土地证号	地点	面积	土地用途
1	宁雨国用（2015）02970 号	雨花台区盛家岗街 9 号	8,988.85	科教用地
2	宁雨国用（2015）02971 号	雨花台区西柿路 9 号	9,116.82	批发零售
3	宁雨国用（2015）02972 号	雨花台区西柿路 10 号	9,944.51	批发零售
4	宁雨国用（2015）02417 号	雨花台区西柿路 11 号	27,825.36	城镇混合住宅用地
5	宁鼓国用（2014）第 20261 号	鼓楼区建宁路 297 号	15,490.51	公共设施用地
6	宁鼓国用（2015）第 29612 号	鼓楼区建宁路 281 号	1,513.97	公共设施用地
7	宁建国用（2015）第 20497 号	建邺区	25,068.73	公共设施用地
8	浦口区洋河鱼塘	浦口公园西面	66,667.00	农业生产
9	浦口区大坝鱼塘	浦口公园东南面	52,000.26	农业生产
10	浦口区中坝鱼塘	浦口公园南面	30,666.82	农业生产
11	浦口区小河南鱼塘	浦口南京港机厂北面	13,333.00	农业生产
12	宁栖国用（2015）第 21361 号	栖霞区迈皋桥街道	34,721.13	城镇住宅用地
13	宁栖国用（2015）第 21362 号	栖霞区迈皋桥街道	3,195.91	社区中心用地
14	宁栖国用（2015）第 21363 号	栖霞区迈皋桥街道	5,447.15	科教用地
15	宁栖国用（2014）第 06994 号	栖霞区迈皋桥街道	38,445.34	城镇住宅用地

序号	土地证号	地点	面积	土地用途
16	宁栖国用(2014)第07000号	栖霞区迈皋桥街道	5,566.48	科教用地
17	宁栖国用(2014)第07001号	栖霞区迈皋桥街道	34,837.59	城镇住宅用地
18	宁栖国用(2014)第07004号	栖霞区迈皋桥街道	8,766.53	公共设施用地
19	宁栖国用(2014)第07005号	栖霞区迈皋桥街道	18,509.46	科教用地
20	宁栖国用(2014)第07007号	栖霞区迈皋桥街道	38,024.20	科教用地
21	宁栖国用(2014)第11102号	栖霞区迈皋桥街道	28,281.12	城镇混合住宅用地 (保障房)
22	宁栖国用(2014)第09152号	栖霞区迈皋桥街道	30,198.38	城镇混合住宅用地
23	宁栖国用(2014)第09153号	栖霞区迈皋桥街道	23,511.73	城镇混合住宅用地
24	宁栖国用(2014)第01346号	栖霞区迈皋桥街道	5,004.46	科教用地
25	宁栖国用(2014)第01347号	栖霞区迈皋桥街道	27,153.59	科教用地
26	宁栖国用(2014)第01348号	栖霞区迈皋桥街道	3,997.27	机关团体用地
27	宁栖国用(2014)第09154号	栖霞区迈皋桥街道	30,228.56	城镇混合住宅用地
28	宁栖国用(2014)第09155号	栖霞区迈皋桥街道	4,997.65	科教用地
29	宁栖国用(2014)第14117号	栖霞区迈皋桥街道	25,773.88	城镇混合住宅用地 (保障房)
30	宁栖国用(2014)第14119号	栖霞区迈皋桥街道	7,114.63	公共设施用地
31	宁栖国用(2014)第14118号	栖霞区迈皋桥街道	36,126.83	城镇混合住宅用地 (保障房)
32	宁栖国用(2014)第01345号	栖霞区迈皋桥街道	50,499.76	城镇混合住宅用地
	<b>合计</b>		<b>721,017.40</b>	

发行人上述划拨土地中，编号 8-11 农业用地为发行人子公司胜利圩水产养殖用地，由于历史原因划拨入胜利圩水产，未按照现行法律法规取得相应权属文件。目前，上述四块划拨农用地可通过养殖水产品实现收益，但由于历史原因无法转让。

发行人其他划拨土地均已履行相关划拨程序，符合法律和国家的有关规定，并均已取得土地使用权证。发行人此类划拨土地主要用于保障房建设开发，具备开发条件；用于开发建设保障房的，待建成后按照保障性住房主管部门规定销售给符合条件的居民，可用于转让；符合法律和国家的有关规定。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 128-130 页。

2、债券存续期内，发行人对上述土地是否有开发、转让计划。如上述土地无法通过开发、转让为发行人带来商业价值，请发行人作重大事项提示。

回复：

截至 2015 年末，发行人持有多处来自于南京市地方政府划拨的土地，账面价值为零。上述划拨土地中，除四块农业用地为发行人子公司胜利圩水产养殖用地，由于历史原因划拨入胜利圩水产无法转让外，其余用于保障房建设的划拨地，待保障房建设开发完成后，将由市政府统一安排出售。发行人在保障房建设开发过程中可实现商业价值。但是由于保障房和经济适用房项目不是以盈利为主要目的，受政策影响较大，未来若政府相关建设规划改变，有可能导致发行人无法实现高额收益。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 6 页。

请发行人律师对上述土地权属有关文件、土地划拨是否合规进行核查并发表明确核查意见。

回复：

发行人律师已按反馈意见要求，在法律意见书中对上述事项发表明确意见，详见法律意见书第 17-20 页。

五、报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 50.64 亿元、144.75 亿元、136.77 亿元和 140.80 亿元，占总资产的比例分别为 18.90%、32.16%、22.83% 和 26.38%。请发行人于募集说明书中补充披露以下事项：

1、对其他应收款按照经营性、非经营性分类，披露基本情况、相应金额、占比情况。

**回复：**

截至2013年末、2014年末和2015年末，发行人其他应收款余额分别为144.75亿元、136.77亿元和111.05亿元，占总资产的比例分别为32.16%、22.83%和20.32%。截至2015年末，发行人其他应收款110.05亿元，大部分为发行人运营管理的“四大片区”项目而对代建单位的借款，属于经营性其他应收款，金额为102.61亿元，占比92.40%；非经营性其他应收款8.44亿元，占比为7.60%，主要为对外借款、保证金等往来款。具体情况如下：

**表 5：发行人截至 2014 年末其他应收款分类情况**

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性其他应收款	1,026,072.43	92.40
非经营性其他应收款	84,416.52	7.60
合计	<b>1,110,488.95</b>	<b>100.00</b>

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第105页。

**2、非经营性其他应收款占发行人资产规模较大的，请发行人于募集说明书中补充披露：**

**(1) 非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制（关联方往来参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）；**

**回复：**

截至2015年末，发行人非经营性其他应收款8.44亿元，金额不大。发行人非经营性往来款需经公司经营管理层审批，金额较大的需报董事会审批。所有非经营性往来均需签订协议，协议签订和资金划出均需经公司经营管理层审批。

若涉及与关联方之间的往来款，也适用上述决策权限和决策程序，定价机制

双方约定。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 105-106 页。

**(2) 非经营性其他应收款的主要构成、形成原因、主要债务方及其与发行人是否存在关联关系、回款相关安排，报告期内的回款情况。**

**回复：**

发行人非经营性其他应收款主要为往来款项及资金拆借，其中较大金额为发行人子公司国资新城公司应收盐城国民置业有限公司 26,867.25 万元拆借款；该公司原为国资新城子公司，后因南京市政府退出一般商品房行业政策而出售其股权，而产生的未结清款项；目前该公司不是发行人关联方，报告期无回款；发行人将继续落实相关款项的催收工作。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 106 页。

**(3) 明确披露债券存续期内是否新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如有，请进一步披露相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排。**

**回复：**

发行人承诺本次债券存续期不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借，若存在新增非经营性占款和/或资金拆借的情况，将严格按照公司的决策权限和决策程序执行。

同时，发行人和本次债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》也对本次债券存续期往来款做了约束：

**A、一般安排**

发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度超过上年末净资产的百分之五，或发行人当年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之五，发行人应当在该等事项发生后 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，同时根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

## **B、特殊安排**

在本次债券存续期间，如发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度已超过上年末净资产百分之四十的，则后续累计新增资金占用额度超过上年末净资产百分之二十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出资金占用相关事项的专项议案，事先征得本次债券持有人会议表决同意。

发行人已按照反馈意见要求，对上述事项作出承诺，并在募集说明书中补充披露，详见募集说明书第 106 页。

**3、发行人是否建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。**

### **回复：**

发行人已建立募集资金监管机制，采取相关措施，确保本次债券募集资金符合《公司债办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。具体如下：

发行人承诺，本次债券募集资金不转借他人，确保募集资金用于披露的用途。

发行人与中信银行南京分行签订募集资金专项账户监管协议，约定中信银行南京分行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书

披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 133 页。

**请主承销商和发行人律师对非经营性往来占款或资金拆借行为的合规性进行核查，并发表明确意见。**

**回复：**

主承销商和发行人律师已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销核查意见和法律意见书中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第 33 页和法律意见书第 20 页。

**六、根据募集说明书，报告期各期，发行人实现投资收益分别为 0.29 亿元、0.47 亿元、2.47 亿元和 0.10 亿元，占同期利润总额的比重分别为 252.20%、25.79%、79.64%和 19.37%。请发行人补充披露投资收益的具体构成及持续性，并就相关事项作重大事项提示和风险提示。**

**回复：**

2013 年、2014 年和 2015 年，发行人实现投资收益分别为 0.47 亿元、2.47 亿元和 0.16 亿元，占同期利润总额为 25.79%、79.64%和 8.65%。主要系发行人

长期股权投资分红收益与股权转让收益，占利润总额比重较大。2014年该笔收益金额较大，系收到子公司国资新城公司转让盐城国民置业有限公司等股权转让款项。由于发行人股权转让收益无法持续，同时发行人投资的公司也无法保证持续盈利，未来若出现亏损的情况，发行人的投资收益可能会有波动的风险。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第5页。

**七、请主承销商及发行人律师出具专项核查意见，明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在用地违法违规行为，是否存在被行政处罚或立案调查的情形。**

**回复：**

发行人属于房地产企业，主承销商和发行人律师已按照反馈意见要求专门出具专项核查意见，对反馈意见要求事项予以说明。详见主承销商房地产业务专项核查意见和发行人律师房地产业务专项核查法律意见书。

**八、发行人部分高级管理人员在政府部门任职，请发行人说明该兼任情形是否符合相关法律法规。**

**回复：**

发行人董事张涛兼任南京市国资委综合处处长、发行人监事会主席马建勋兼任南京市国资委监事会主席、发行人监事张颖兼任南京市国资委董监处专职监事、发行人监事王雁兼任南京市国资委企业发展二处调研员。上述公务员未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，并未获取股利和其他额外利益，符合相关法律法规的规定。

请主承销商和发行人律师对以上事项是否符合相关法律法规进行核查并发表核查意见。

**回复：**

主承销商和发行人律师已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销核查意见和法律意见书中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第 39 页和法律意见书第 15 页。

**九、请发行人在募集说明书中补充披露下列事项：**

**1、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制；**

**回复：**

发行人结合公司实际情况，制订了关联交易管理制度。对关联交易按照公开、公平、公允、关联人回避原则进行决策。发行人与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易金额较大的、为关联人提供担保的，由主管机关批准；与关联人达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易特别重大的，由董事会审批，此外的关联交易由公司经理审批。定价参照政府指导价优先的原则，无政府指导价的参考独立第三方市场价格。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 80 页。

**2、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排；**

**回复：**

发行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人对外信息披露由公司董事会负责，董事长为公司信息披露的

第一责任人，并按时披露定期报告和临时报告；发行人董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布发行人未公开披露信息。同时，发行人董事长为投资者关系管理的负责人，通过分析师会议、接受投资者调研等形式就其经营情况、财务状况及其他事件与投资者、分析师沟通，介绍情况、回答有关问题并听取相关建议。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 40 页。

**3、最近三年内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形；**

**回复：**

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不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。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 46 页。

**4、最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定；**

**回复：**

2014 年 9 月 3 日，发行人收到南京市国土资源局《行政处罚决定书》（宁国土资执决〔2014〕23 号），发行人因擅自建设“土花路”项目违反相关规定，属非法占用土地行为，处以罚款人民币 30,268 元。同日，发行人收到南京市国土资源局《行政处罚决定书》（宁国土资执决〔2014〕24 号），发行人因擅自占用栖霞区马群街道花岗村集体土地动工建设“沧麒西路、南湾营路、南侧支路”

项目违反相关规定，属非法占用土地行为，处以罚款人民币 114,050 元。

2014 年 11 月 13 日，发行人子公司安居保障房公司收到南京市住房和城乡建设委员会行政处罚决定书（宁住建燃罚决字〔2013〕24 号），安居保障房公司在建设工程施工范围内有地下燃气管线等重要燃气设施的情况下，未会同施工单位与管道燃气经营者共同制定燃气设施保护方案的行为，被处以罚款人民币 20,000 元。

2015 年 6 月 19 日，发行人子公司国资置业公司收到江苏省南京地方税务局稽查局税务行政处罚决定书（宁地税稽查罚〔2015〕128 号），国资置业公司未履行有关代扣代缴义务并导致税款无法追缴，处罚款人民币 6,450 元。

上述事项不属于重大违法违规行为。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职履行了相关程序，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 79-80 页。

#### **5、2015 年 9 月末专项应付款大幅下降的原因。**

**回复：**

截至 2015 年末，发行人专项应付款为 28,561.82 万元，较之 2014 年末减少 667,363.19 万元，主要系 2015 年将前期拨付给发行人的资金转为对发行人注资，计入资本公积所致。

发行人和主承销商已按反馈意见要求，在募集说明书中补充披露上述事项，详见募集说明书第 116 页。

#### **十、经查询诚信档案，报告期内本次债券主承销商、审计机构及资信评级**

机构均被相关监管部门处以监管措施，包括但不限于证监会监管措施[2015]79号、处罚字[2015]128号、监管措施沪证监决[2016]9号等。请相关中介机构就上述事项的整改情况以及是否对本次债券发行构成实质性障碍进行说明，请主承销商及发行人律师进行核查并明确发表意见。

**回复：**

主承销商中信建投证券股份有限公司对证监会监管措施[2015]79号、评级机构中诚信证券评估有限公司对监管措施沪证监决[2016]9号均已按照反馈要求出具说明，落实整改意见并说明对本次债券发行不构成实质性影响。

审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具说明《中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）关于受到中国证监会稽查局立案调查情况的说明》，截至其说明出具日（2016年4月1日），中兴华及其注册会计师未受到任何行政处罚、监管措施，未收到处罚字[2015]128号行政处罚、监管措施。

主承销商和发行人律师已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，结合相关中介机构出具的说明，并通过中国证监会网站查询，对上述事项在主承销核查意见和法律意见书中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第42页和法律意见书第22页。

**十一、经查询诚信档案，发行人所聘请的会计师事务所被立案调查（稽查局立报[2015]002号及稽查局立报[2015]006号）。请涉案会计师事务所对以下事项进行说明：**

**1、立案调查所涉案件的具体情况；**

**回复：**

审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具说明《中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）关于受到中国证监会稽查局立案调查情况的说明》，对其受到中国证监会立案调查事项予以说明：

中国证监会于 2015 年 1 月 15 日“粤证调查通字 15001 号”调查通知书以涉嫌违反证券法律法规对中兴华会计师事务所进行立案调查。截至说明出具日（2016 年 4 月 1 日），中兴华没有收到稽查局立报[2015]002 号及稽查局立报[2015]006 号立案调查通知。

## **2、会计师事务所的证券、期货相关业务资格是否受到影响；**

**回复：**

针对中兴华在被立案调查期间的执业问题，中兴华专门请示了中国证监会会计部有关人员，他们明确表示，没有文件规定此种情况下会计师事务所不能执行证券业务；中兴华也与中国证监会、广东证监局进行了沟通，立案调查期间不影响其证券期货执业资格。同时，从立案调查到博元投资终止上市期间，中兴华没有受到任何行政处罚。

目前，中兴华具备证券、期货相关业务资格，所承接的证券类项目没有受到本次立案调查的任何影响。2015 年中兴华承接的 30 多家上市公司 2014 年度财务审计报告都如期公告；2015 年 4 月 2 日，中兴华承接的北京双杰电气股份有限公司 IPO 项目经中国证监会（证监许可[2015]561 号）文核准，首次在创业板公开发行股票股票代码：300444）；“中天科技”、“正海磁材”、“软控股份”等上市公司资产重组、非公开发行等项目也顺利通过中国证监会的审查，海利尔药业集团股份有限公司、石家庄科林电气股份有限公司等 IPO 项目申请已被中国证监会受理；30 多家 2015 年度上市公司年度财务审计报告正在陆续披露中。

## **3、涉案会计师是否为本次债券发行相关的签字注册会计师。**

**回复：**

在博元投资的立案调查中，涉案签字注册会计师未李尊农、聂捷慧等 2 人，经了解中兴华没有受到与之相关的处罚，签字注册会计师也未受到相关处罚。

安居集团本次债券发行相关的签字注册会计师为黄琦、陈亮、樊晓军、张雷，均非上述涉案注册会计师，该四名债券发行签字注册会计师执业时间长、具有丰富的执业经验，近年来没有任何违规事项，未受到任何处罚。同时，签字注册会计师承诺在本次债券审计中已经勤勉尽责，按照中国注册会计师审计准则有关要求充分履行了各项审计程序，对审计报告的真实性承担相应的法律责任。

请主承销商和发行人律师对以上事项进行核查，并对该立案调查是否对本次债券的发行构成实质性影响发表核查意见。

**回复：**

主承销商和发行人律师已按照反馈意见要求，对上述事项进行核查，并在主承销核查意见和法律意见书中补充发表了明确意见，详见主承销商核查意见第 39-40 页和法律意见书第 22 页。

特此回复。

（以下无正文，为签章页）

(本页无正文，为《南京安居建设集团有限责任公司关于反馈意见的回复》  
签章页)

发行人：南京安居建设集团有限责任公司



2016年4月29日

(本页无正文，为《南京安居建设集团有限责任公司关于反馈意见的回复》  
签章页)

项目负责人(签字):

陈易木

中信建投证券股份有限公司(公章)



2016年4月29日