

# 关于宁波开发投资集团有限公司

## 面向合格投资者公开发行公司债券上市预审核

### 反馈意见的回复

上海证券交易所：

宁波开发投资集团有限公司（以下简称“宁波开投”、“本公司”、“公司”或“发行人”）、中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）、浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”，中金公司和浙商证券合称“主承销商”）已于 2017 年 8 月 8 日收到贵所《关于宁波开发投资集团有限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》（20170718G0156）。发行人、主承销商、发行人律师、会计师以及评级机构对反馈意见所涉及的问题进行了逐项核查和落实，现将有关回复及募集说明书等相关文件修改情况逐一报告如下，请予审核。

本回复中的字体代表以下含义：

- **黑体（不加粗）：** 反馈意见所列问题
- **宋体（不加粗）：** 对反馈意见所列问题的回复
- **楷体（加粗）：** 对募集说明书（申报稿）及相关材料的修改

除非文义另有所指，本回复中的简称与《宁波开发投资集团有限公司公开发行 2017 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》（以下简称“募集说明书”）中的简称具有相同涵义。

现将贵所反馈意见所涉各项问题，具体说明如下：

一、请发行人于募集说明书中补充披露前次发行公司债券的募集资金使用情况：

请主承销商和发行人律师对上述募集资金使用情况是否与该次债券募集说明书约定的用途一致进行核查，并发表明确的核查意见。

回复：

发行人已就上述问题进行说明并进行补充披露，主承销商及律师已就上述问题进行核查并发表明确意见。

发行人针对上述问题的说明体现于募集说明书第三节第三条第六问，前次发行公司债券的募集资金使用情况。具体内容如下：

“本公司子公司宁波热电股份有限公司 2013 年公司债券于 2013 年 4 月 15 日发行完成，募集资金总额为 3 亿元，募集资金中 2.4 亿元用于偿还银行借款，剩余部分用于补充流动资金。募集资金使用与该次债券募集说明书约定的用途保持一致。

本公司公开发行 2017 年公司债券于 2017 年 3 月 22 日发行完成，募集资金总额为 10 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还公司到期债务。募集资金使用与该次债券募集说明书约定的用途保持一致。”

主承销商针对上述问题的核查体现于核查意见第三节第九条，前次发行公司债券的募集资金使用情况。

“宁波开发投资集团有限公司子公司宁波热电股份有限公司 2013 年公司债券于 2013 年 4 月 15 日发行完成，募集资金总额为 3 亿元。经主承销商核查发行人募集资金用途相关材料及《宁波热电股份有限公司 2016 年年度报告》，宁波热电股份有限公司 2013 年公司债券募集资金均已按照债券披露的使用用途使用。

宁波开发投资集团有限公司公开发行 2017 年公司债券于 2017 年 3 月 22 日发行完成，募集资金总额为 10 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还公司到期债务。经主承销商核查发行人募集资金用途相关材料，宁波开发投资集团有限公司公开发行 2017 年公司债券募集资金均已按照债券披露的使用用途使用。”

波宁律所已就该事项进行核查并出具补充法律意见书，具体内容如下：

“1. 宁波开发投资集团有限公司子公司宁波热电股份有限公司 2013 年公司债券于 2013 年 4 月 15 日发行完成，募集资金总额为 3 亿元。

根据该次公司债募集说明书及发行人 2012 年第三次临时股东大会决议，该次募集资金拟用于偿还银行借款，调整负债结构、补充流动资金。在股东大会批准的上述用

途范围内，该次债券募集资金拟用 2.4 亿元偿还银行借款，调整债务结构，剩余部分用于补充流动资金，改善公司资金情况。发行人将根据实际情况，在股东大会授权的范围内，对募集资金的具体安排进行调整。

本所律师核查了该次募集资金专户对账单、发行人各笔借款内部审批单、会计记账凭证及银行回单，该次公司债扣除发行费用后，其中 2.275 亿用于偿还银行借款，0.689 亿用于补充流动资金，未出现用于交易性金融资产和可供出售的金融资产的情况，未出现直接或间接转入以买卖证券为主要业务的公司从事证券期货类投资或用于其他变相改变募集资金用途的投资的情况。

经核查，本所律师认为该次公司债募集资金使用情况与该次债券募集说明书约定一致。

2. 宁波开发投资集团有限公司公开发行 2017 年公司债券于 2017 年 3 月 22 日发行完成。

根据该次公司债募集说明书，在股东批复的募集资金用途范围内，该次募集资金总额为 10 亿元，扣除发行费用后拟全部用于偿还公司到期债务。公司拟使用募集资金偿还到期债务明细如下：

单位：万元

债务种类	债券简称	金额	起息日	兑付日
超短期融资券	16 甬开投 SCP002	100,000.00	2016-06-27	2017-03-24
合计	-	100,000.00	-	-

本所律师核查了该次募集资金专户对账单、募集资金专户开户证明、发行人用款审批表、会计记账凭证及银行回单、银行间市场清算所股份有限公司固定收益产品代理兑付手续完成证书，该次公司债扣除发行费用后用于兑付发行人 2016 年第二期超短期融资券。本所律师认为该次公司债募集资金使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。”

二、经查询，发行人报告期内发行 16 甬开投 SCP001 等债务融资工具由中诚信证

券评估有限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及形成原因并作重大事项提示。

请中诚信证券评估有限公司结合发行人业务模式及盈利情况等方面的因素,进一步补充披露发行人主体信用等级上调的原因,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。

请主承销商对以上事项进行核查并发表核查意见。

回复:

发行人针对上述问题的说明体现于募集说明书第三节第二条,评级结果差异。具体内容如下:

“发行人最近三年内因在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果有差异的情况如下。

单位: 万元, %

发行主体	债券类别	债券名称	发行日期	发行规模 (万)	期限 (年)	利率	主体 评级	债项 评级	评级机构	到期偿付 本息情况
宁波开发投资集团有限公司	公司债	17 甬开投	2017/3/20	100,000.00	5	4.5	AAA	AAA	中诚信国际	存续中
宁波开发投资集团有限公司	中期票据	16 甬开投 MTN002	2016/12/19	40,000.00	5	4.2	AAA	AAA	中诚信国际	存续中
宁波开发投资集团有限公司	短期融资券	16 甬开投 SCP002	2016/6/24	100,000.00	0.7397	3.08	AAA	-	中诚信国际	存续中
宁波开发投资集团有限公司	中期票据	16 甬开投 MTN001	2016/2/26	50,000.00	5	3.97	AAA	AAA	中诚信国际	存续中
宁波开发投资集团有限公司	超短期融资券	16 甬开投 SCP001	2016/1/4	50,000.00	270D	3.14	AA+	-	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	中期票据	15 甬开投 MTN003	2015/12/1	50,000.00	5	4.08	AA+	AA+	中诚信国际	存续中
宁波开发投资集团有限公司	中期票据	15 甬开投 MTN002	2015/11/30	50,000.00	5+N	4.70	AA+	AA+	中诚信国际	存续中
宁波开发投资集团有限公司	超短期融资券	15 甬开投 SCP005	2015/10/20	50,000.00	270D	3.40	AA+	-	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	超短期融资券	15 甬开投 SCP004	2015/8/17	50,000.00	270D	3.45	AA+	-	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	超短期融资券	15 甬开投 SCP003	2015/7/20	50,000.00	270D	3.48	AA+	-	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	超短期融资券	15 甬开投 SCP002	2015/6/9	50,000.00	270D	4.00	AA+	-	中诚信国际	已偿付

发行主体	债券类别	债券名称	发行日期	发行规模 (万)	期限 (年)	利率	主体 评级	债项 评级	评级机构	到期偿付 本息情况
宁波开发投资集团有限公司	中期票据	15 甬开投 MTN001	2015/4/28	50,000.00	5	5.40	AA+	AA+	中诚信证评	存续中，付息正常
宁波开发投资集团有限公司	超短期融资券	15 甬开投 SCP001	2015/4/9	50,000.00	270D	4.80	AA+	-	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	定向工具	14 甬开投 PPN002	2014/11/6	50,000.00	3	5.60	-	-	-	存续中，付息正常
宁波开发投资集团有限公司	短期融资券	14 甬开投 CP002	2014/9/4	40,000.00	1	5.10	AA+	A-1	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	短期融资券	14 甬开投 CP001	2014/8/25	10,000.00	1	5.20	AA+	A-1	中诚信国际	已偿付
宁波开发投资集团有限公司	定向工具	14 甬开投 PPN001	2014/8/13	50,000.00	3	6.40	-	-	-	存续中，付息正常

”

同时，发行人针对上述问题的回复将在募集说明书做重大事项提示第十条，补充历史评级结果差异。具体内容如下：

#### “十、历史评级与本次评级差异

受到地方政府信用水平、公司与宁波市政府关联度提高等外部宏观因素，以及公司经营能力提高、收入多元化、财务结构改善，公司再融资能力提高等财务因素综合影响，2016 年 2 月，中诚信证评将公司评级从 AA+提升至 AAA。”

主承销商针对上述问题的核查体现于核查意见第三节第十五条，历史评级与本次评级结果差异情况说明。

“经项目组补充尽调，并查阅《中诚信国际关于调升宁波开发投资集团有限公司主体及相关债项信用等级公告》，宁波开发投资集团有限公司主体评级结果的提升主要源于政府对公司有力的支持、公司多元化业务结构提高其整体经营的稳定性、公司持有的资产质量良好以及公司财务弹性较强。

此外，作为投资管理类企业，投资收益是公司主要的盈利来源，且近年公司参股企业经营情况良好，2014 年度至 2016 年度及 2017 年 1-3 月分别确认投资收益 14.78 亿元、20.76 亿元、19.07 亿元和 4.45 亿元，为公司评级提供较大支持。”

中诚信证评已就该事项进行核查并出具《中诚信证评关于宁波开投主体信用级别情况的说明》，具体内容如下：

“中诚信证评此次对宁波开投的信用评级主要分析如下:

地方政府信用水平: 宁波市属于浙江省副省级市、计划单列市。经济及财政实力很强。地方经济方面, 2016 年宁波市实现地区生产总值 8,541.1 亿元, 同比增长 7.1%, GDP 排名位居浙江省第二位、全国第十六位; 按常住人口计算, 全市人均地区生产总值为 108,804 元。得益于经济的发展, 宁波市财政收入不断增加, 2016 年一般公共预算收入 1,114.54 亿元, 同比增长 10.5%, 其中税收收入占比高达 82.92%。2016 年度宁波市公共预算财政平衡率为 86.45%, 公共财政平衡能力保持良好。偿债能力方面, 2016 年末宁波市政府债务余额为 1,085.3 亿元, 负债率为(年末债务余额/当年 GDP)12.71%, 远低于风险控制参考值 60%。外部支持方面, 浙江省经济财政实力雄厚。

地方政府与公司的关联度: 从平台地位来看, 宁波开投作为宁波市政府下属国有独资公司, 其主要职责是履行政府部分投资职能, 贯彻政府意图和指令, 依照宁波市招商引资的要求, 代表政府参与对重大项目的投融资及管理服务活动, 对所属的国有存量资产进行管理和经营, 确保国有资产保值和增值, 国有资产结构和质量的优化; 通过多渠道筹集融通建设资金, 为宁波市社会经济发展服务; 运用参股、控股等多种方式, 对市政府确定的城市基础设施项目、能源电力项目和符合政策导向并具有良好的发展前景的其他相关项目进行开发、投资和管理。宁波开投已形成能源电力、城市建设、文体产业、金融与资本运作四大核心产业, 业务地位较高, 并得到了政府在政策、资金注入及股权划转等方面提供的较大支持。收入依赖性方面, 宁波开投目前业务对政府依赖度较低, 自身独立运营能力较强。

经营能力: 治理能力方面, 公司的治理结构较为完善, 董事会、监事会和经济层日常运作规范; 内部控制体系可较好的保障了各项业务的顺利开展, 财务工作较规范, 信息披露的及时性和有效性较高。运营模式方面, 主要从事投资管理业务, 履行国有资产功能性投资的职能。控股子公司方面, 公司的热电联产项目在区域内具有一定的垄断性, 热电业务运营良好, 经营风险较小, 有助于保持公司整体经营的稳定性; 根据宁波开投与宁波市江东区政府签署《江东宁穿路区域和甬江东南岸区域旧城改造项目合作协议》, 合作推进江东区宁穿路区域和甬江南岸区域旧城区块的改造开发, 双方共同出资设立宁波江东开发投资有限公司, 宁波开投持股 80%, 公司城建板块经营重心将转向土地一级开发, 将逐步提升公司的综合经营能力。股权投资管理方面, 宁波开投持有宁波银行股份有限公司、中国大地财产保险股份有限公司、宁波乐金甬兴化工

有限公司等公司优质股权。投融资风险方面，由于公司目前所从事业务所在行业经营风险较低，经营压力较小。

财务结构：2014-2016 年，公司资产负债率分别为 63.63%、63.97%和 63.07%，总资本化比率分别为 59.51%、59.89%和 57.23%，公司实行较稳健的财务政策，财务杠杆水平一直处于较合理水平。资产质量方面，除了控股子公司对应的运营资产，宁波开投还持有宁波银行股份有限公司、中国大地财产保险股份有限公司、宁波乐金甬兴化工有限公司等公司的优质股权，整体的资产质量较好，且近年宁波开投参股企业经营情况良好，2014-2016 年分别确认投资收益 14.78 亿元、20.76 亿元和 19.07 亿元，系公司主要的盈利来源。债务期限结构方面，截至 2017 年 3 月 31 日，公司总债务为 199.69 亿元，其中短期债务为 101.27 亿元，长期债务为 98.43 亿元，长短期债务比（短期债务/长期债务）为 1.03，存在一定短期偿债压力。总体看，公司债务期限结构有待改善，但公司自有资本实力较强，货币资金较为充裕，其债务风险处于可控范围。

偿债能力：偿债指标方面，2014-2016 年公司总债务/EBITDA 分别为 7.96 倍、9.32 倍和 8.91 倍，EBITDA 利息倍数分别为 1.99 倍、1.97 倍和 2.10 倍，EBITDA 对债务本息保障程度较高。同时公司持有一定量的金融资产，必要时可以提供有力的流动性支持。再融资能力方面，公司与银行机构保持了良好的业务合作关系，截至 2017 年 3 月 31 日，公司合计获得银行授信额度 328.14 亿元，尚未使用的授信额度为 179.95 亿元，备用流动性充裕。或有事项方面，截至 2017 年 3 月 31 日，公司对外担保合计金额达 13.31 亿元，占同期末净资产的 9.09%，所占比重较低，或有负债风险较小。

综合上述情况，中诚信证评评定宁波开发投资集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“宁波开发投资集团有限公司公开发行 2017 年公司债券”债项信用等级为 AAA。”

三、报告期内，发行人城市建设板块分别产生收入 6.45 亿元、1.24 亿元、5.63 亿元和 0.72 亿元，毛利率分别为-14.50%、-34.83%、-20.07%和-79.86%，该板块收入主要涉及房地产销售收入及出租等收入。请发行人就房地产业务与募集说明书中补充披露下列事项：

1.分析并补充披露行业宏观影响因素及国家产业政策、发行人主要房地产业务所在地市场环境状况、包括但不限于当地房地产市场供求、价格变动及库存去化情况等；

回复：

发行人将对行业宏观影响因素及国家产业政策、宁波房地产市场环境等问题补充在募集说明书第五节第九条第一问，发行人所在行业情况。具体内容如下：

“2016 年四季度以来，在国家宏观调控政策影响下，一二线城市房地产市场趋稳情况明显。宁波作为浙江省副省级城市，列为行业二线城市。宁波市先后于 2017 年 3 月 28 日和 2017 年 4 月 23 出台了《关于加强房地产经纪管理的实施意见》和《关于保持和促进宁波市房地产市场平稳运行的通知》等房地产调控措施。其中，《关于加强房地产经纪管理的实施意见》规范了房地产中介行为，实行存量房屋交易房源核验制度，全面建立存量房屋交易合同网签制度，建立房屋成交价格 and 租金定期发布制度，加强房源信息发布管理。《关于保持和促进宁波市房地产市场平稳运行的通知》规定凡宁波本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）在海曙区、江北区、鄞州区行政区域内拥有 2 套及以上住房的，非本市户籍居民家庭在海曙区、江北区、鄞州区行政区域内拥有 1 套及以上住房的或不能提供自购房之日起前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险缴纳证明的，暂停在限购区域内购买住房（含新建商品住房和二手住房）。同时，通知进一步要求各地区政府增加住宅土地有效供应，并调整住房公积金提取政策。此外，宁波市政府尚无有关‘租售同权’政策出台，根据广州等城市同比情况，预计新政策出台初期将对市场产生有限影响。

从库存去化方面来看，根据商品住宅可售面积与可供出售套数统计，宁波市房地产去库存化进展明显。商品住宅可售面积从 2015 年末的 584 万平方米，下降至 2017 年 3 月底的 297 万平方米，降幅接近 50%。另一方面，可供出售套数从 2015 年末的 4.39 万套下降至 2017 年 3 月底的 2.18 万套，降幅超过 50%。预计未来，宁波市将根据国家最新调控政策，针对房地产销售情况适当控制土地投放量，维持库存量处于合理区间。

从房地产市场供求方面来看，在宁波市去产能政策影响下，房地产供给与需求端出现一定分化。供给方面，2017 年 1-4 月宁波市商品住宅开发投资额为 275.62 亿元，同比增长 6.8%，相对保持平稳；1-4 月宁波市商品房施工面积和商品房竣工面积分别



同比下降 3%和 11.3%。表现出对之前政策性调控的一定政策性反应。需求方面，房地产销售情况依然处于高位，2017 年 1-4 月宁波市商品房销售面积同比增长 24.2%，商品住宅销售面积同比增长 19.3%。

同时，政府已加大土地投放力度，1-4 月宁波市购置土地面积同比增长 118.2%；同期宁波市商品房新开工面积与商品住宅新开工面积分别同比增长 46.7%与 52.5%。考虑到房地产开发的周期性与时效性，未来 1-2 年，房地产市场供给量将有一定增加，对进一步稳定房地产市场起到促进作用。

从市场价格变动角度来看，自 2016 年第四季度本轮房地产调控政策启动以来，宁波市房地产市场价格一直保持温和涨幅。2017 年前 1-4 月房地产平均价格同比增长 8.58%，环比增长 0.86%，表明宁波市房地产价格仍在平稳态势发展。考虑到目前宁波市房地产供给端保持平稳且根据需求情况保持小幅增长，在未来市场需求端保持不变的情况下，可预计房地产市场仍将保持当前平稳水平。”

2.发行人自身商业模式及经营情况，包括但不限于报告期发行人售价变动及库存去化情况等；

回复：

发行人已在募集说明书第五节第八条对城建板块商业模式和经营情况进行披露，具体内容如下：

“公司目前城市建设板块主要由宁波开投置业有限公司、宁波江东开发投资有限公司负责经营。宁波开投置业有限公司负责公司房地产开发业务，宁波江东开发投资有限公司主要负责旧城改造，主要采取自主开发、销售的经营模式。宁波江东开发投资有限公司在日常运营中不确认收入或利润，因此公司承建板块收入主要来自宁波开投置业有限公司。发行人城市建设板块运营主体情况如下：

序号	发行人主要运营主体	主要开发项目
1	宁波江东开发投资有限公司	江东区宁穿路区域和甬江南岸区域旧城区块改造
2	宁波开投置业有限公司	持有浙江省建设厅批准的二级房地产开发资质，已完成铸坊巷一期、二期住宅小区、中山东路住宅及办公楼、望江大厦、天馨苑小区、中山银座开发与销售，目前公司正在开发镇海商帮

序号	发行人主要运营主体	主要开发项目
		公园西侧地块和镇海商帮北侧地块,原宁波热电厂居住地块(拿铁城项目)目前正在进行项目环评

”

发行人已对问题在募集说明书第五节第八条第二问进行补充。具体内容如下:

“2014 年至今,宁波开投置业有限公司去库存化进展顺利。2014 年-2016 年期间,公司开发的公元世家一期、二期工程高层住宅已完成销售,低层住宅接近完成销售。公元世家三期销售情况良好,截至 2017 年一季度末,高层住宅完成销售 64.24%。公司整体库存下降显著。

2014 年房地产去化情况表

单位:平方米、万元、元/平方米

项目名称	项目位置	类型	项目状态	总可售面积	已销售面积	开盘时间	合同销售金额	平均售价	销售进度
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	67,780.52	813.00	2012/5/12	964.00	11,857.32	83.44%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,626.20	1,871.00	2012/5/12	895.00	4,783.54	33.26%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	4,471.53	-		-	-	
	小计			<b>77,878.25</b>	<b>2,684.00</b>		<b>1,859.00</b>	-	<b>75.02%</b>
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	39,659.47	6,688.00	2014/7/12	6,405.00	9,576.85	16.86%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	38,067.48	404.00	2014/7/12	519.00	12,846.53	1.06%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,374.84	76.00	2014/7/12	42.00	5,526.32	1.42%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	2,409.82	-	2014/7/12	-	-	
	小计			<b>85,511.61</b>	<b>7,168.00</b>		<b>6,966.00</b>	-	<b>8.38%</b>
	合计			<b>163,389.86</b>	<b>9,852.00</b>		<b>8,825.00</b>	-	

注 1: 平均售价=合同金额/已销售面积

注 2: 销售进度为对应项目截至对应年份累计销售进度

2015 年房地产去化情况表

单位：平方米、万元、元/平方米

项目名称	项目位置	类型	项目状态	总可售面积	已销售面积	开盘时间	合同销售金额	平均售价	销售进度
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	67,780.52	10,108.00	2012/5/12	9,708.00	9,604.27	98.35%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,626.20	478.00	2012/5/12	227.00	4,748.95	41.75%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	4,471.53	-		-	-	
	小计			77,878.25	10,586.00		9,935.00	-	88.61%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	39,659.47	31,112.00	2014/7/12	28,283.00	9,090.70	95.31%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	38,067.48	7,918.00	2014/7/12	8,240.00	10,406.67	21.86%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,374.84	293.00	2014/7/12	160.00	5,460.75	6.87%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	2,409.82	-	2014/7/12	-	-	
	小计			85,511.61	39,323.00		36,683.00	9,328.64	54.37%
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	185,021.38	17,917.00	2015/9/25	16,843.00	9,400.57	9.68%
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	18,863.35	-	2015/9/25	-	-	
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	9,640.97	-	2015/9/25	-	-	
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	11,410.65	-	2015/9/25	-	-	
	小计			224,936.35	17,917.00		16,843.00	-	7.97%
	合计			388,326.21	67,826.00		63,461.00	-	

注 1：平均售价=合同金额/已销售面积

注 2：销售进度为对应项目截至对应年份累计销售进度

2016 年房地产去化情况表

单位：平方米、万元、元/平方米

项目名称	项目位置	类型	项目状态	总可售面积	已销售面积	开盘时间	合同销售金额	平均售价	销售进度
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	67,780.52	1,119.00	2012/5/12	1,068.00	9,544.24	100%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,626.20	325.00	2012/5/12	157.00	4,830.77	47.53%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	4,471.53	-		-	-	

项目名称	项目位置	类型	项目状态	总可售面积	已销售面积	开盘时间	合同销售金额	平均售价	销售进度
家一期	区庄市街道		推盘						
	小计			77,878.25	1,444.00		1,225.00	-	90.47%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	39,659.47	1,860.00	2014/7/12	1,902.00	10,225.81	100%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	38,067.48	14,844.00	2014/7/12	15,981.00	10,765.97	60.86%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,374.84	1,311.00	2014/7/12	730.00	5,568.27	31.26%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	2,409.82	-	2014/7/12	-	-	
	小计			85,511.61	18,015.00		18,613.00	-	75.43%
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	185,021.38	100,943.00	2015/9/25	99,941.00	9,900.74	64.24%
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	18,863.35	-	2015/9/25	-	-	
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	9,640.97	-	2015/9/25	-	-	
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	11,410.65	-	2015/9/25	-	-	
	小计			224,936.35	100,943.00		99,941.00	-	52.84%
	合计			388,326.21	120,402.00		119,779.00	-	

注 1: 平均售价=合同金额/已销售面积

注 2: 销售进度为对应项目截至对应年份累计销售进度

## 2017 年 3 月末房地产去化情况表

单位: 平方米、万元、元/平方米

项目名称	项目位置	类型	项目状态	总可售面积	已销售面积	开盘时间	合同销售金额	平均售价	销售进度
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	67,780.52	-	2012/5/12	-	-	
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,626.20	101.00	2012/5/12	50.00	4,950.50	49.32%
公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	4,471.53	-		-	-	
	小计			77,878.25	101.00		50.00	-	90.60%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	39,659.47	-	2014/7/12	-	-	
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	38,067.48	6,068.00	2014/7/12	7,385.00	12,170.40	76.80%
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	5,374.84	577.00	2014/7/12	296.00	5,129.98	41.99%

项目名称	项目位置	类型	项目状态	总可售面积	已销售面积	开盘时间	合同销售金额	平均售价	销售进度
公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	2,409.82	-	2014/7/12	-	-	
	小计			<b>85,511.61</b>	<b>6,645.00</b>		<b>7,681.00</b>	<b>-</b>	<b>83.20%</b>
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	高层住宅	持续推盘	185,021.38	35,209.00	2015/9/25	46,781.00	13,286.66	83.27%
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	低层住宅	持续推盘	18,863.35	-	2015/9/25	-	-	
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	车位	持续推盘	9,640.97	-	2015/9/25	-	-	
公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	商铺	持续推盘	11,410.65	-	2015/9/25	-	-	
	小计			<b>224,936.35</b>	<b>35,209.00</b>		<b>46,781.00</b>	<b>-</b>	<b>68.49%</b>
	合计			<b>388,326.21</b>	<b>41,955.00</b>		<b>54,512.00</b>	<b>-</b>	

注 1: 平均售价=合同金额/已销售面积

注 2: 销售进度为对应项目截至对应年份累计销售进度”

### 3.发行人土地储备的区域分布及面积等情况；

回复：

发行人已对问题在募集说明书第五节第八条第二问进行补充。具体内容如下：

“截至 2017 年一季度，公司现存土地储备共一块，为宁波市北仑区新碶凤洋一路西拿铁城项目，土地面积为 9.04 万平方米，公司持有 100%权益。该地块为公司 2010 年招拍获得，预计 2018 年上半年开工，规划建筑面积 35.03 万平方米”

### 4.结合上述情况分析发行人的业务经营情况和所面临的主要竞争情况，并就相关风险因素在募集说明书中作重大事项提示；

回复：

发行人已对问题在募集说明书重大风险提示第十一条进行补充。具体内容如下：

“近年来宁波市房地产价格增长较为平缓。新建住房价格指数继 2015 年出现下跌后，2016 年初至今上涨 10%，二手住宅价格指数保持平稳。市场一方面受到需求端影

响，宁波市房地产市场商品房销售量有较大增幅，另一方面政府调控政策对价格和土地供给产生影响，房屋价格总体上涨平稳。考虑到目前宁波市土地供给量与项目开工量均有一定抬头，预计未来供给量增加会对市场产生一定下行压力。另外考虑到可能存在极端的房地产下行风险，包括大幅度的银行信贷收缩，超市场预计的房地产调控政策，经济体受到其他领域传导的市场恐慌等。房地产市场风险可通过金融渠道对公司利润产生冲击。因此，虽然公司城建板块业务占比和利润贡献率有限，仅占公司营业收入的 8% 左右，但仍提示投资者潜在风险。”

5.对已建、在建和拟建项目的具体情况做进一步披露，包括但不限于：

(1) 已建、在建和拟建的项目类型、投资金额、后续投资资金需求等；

回复：

发行人已对问题在募集说明书第五节第八条进行补充。具体内容如下：

“公司目前城建板块已建在运营项目包括公元世家一期、二期。截至 2017 年 3 月末，公元世家一期、公元世家二期已投入金额 22.78 亿元，未来计划投入资金 0.91 亿元。目前在建项目共 1 个，为公元世家三期，截至 2017 年 3 月末已投资 22.48 亿元，未来计划投入资金 5.51 亿元。公司目前无拟建项目。详细投资金额、后续投资资金需求情况为：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	开发主体	项目类型	截至 2017 年 3 月 31 日已投资金额	2017 年 3 月 31 日后拟投资金额
已建项目						
1	公元世家一期	宁波市镇海区庄市街道	开投置业	住宅及商服	94,759.00	3.00
2	公元世家二期	宁波市镇海区庄市街道	开投置业	住宅及商服	133,048.00	9,107.00
在建项目						
1	公元世家三期	宁波市镇海区庄市街道	开投置业	住宅及商服	224,854.00	55,129.00
拟建项目						
-	-	-	-	-	-	-

”

(2) 项目预期收益情况、收入确认方式、已确认的收入金额和实际到账金额等；

发行人已对问题在募集说明书第五节第八条进行补充。具体内容如下：

“已建项目预期收益-8.82 亿元，已确认收入金额 13.08 亿元，实际到账金额 13.40 亿元。在建项目预期收益-3.68 亿元，项目实际到账金额 15.03 亿元。

其中开发产品销售收入确认方式包括：开发产品已经完工并验收合格，签订合同并履行合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠的计量，可以确认销售收入的实现。

项目预期收益情况、已确认的收入金额和实际到账金额详细情况为：

单位：万元

序号	项目名称	项目预期收益	收入确认方式	已确认的收入金额	实际到账金额
已建项目					
1	公元世家一期	-23,900.00	交付确认	73,566.00	73,586.00
2	公元世家二期	-64,300.00	交付确认	57,269.00	60,448.00
在建项目					
1	公元世家三期	-36,800.00	交付确认	-	150,299.00
拟建项目					

”

6、补充披露报告期内计提存货跌价准备的项目情况，包括但不限于项目名称、项目进程、土地获取时间及成本、项目收益情况等，以及报告期内存货跌价准备转回及转销的依据。

请主承销商对上述事项进行核查，并发表明确核查意见。请申报会计师对上述事项六进行核查，并发表明确核查意见。

回复：

发行人已就上述问题进行说明并进行补充披露，主承销商、申报会计师已就上述问题进行核查并发表明确意见。

发行人针对上述问题的说明体现于募集说明书第六节第四条第一问，管理层关于存货的讨论与分析。具体内容如下：

“发行人存货中开发成本与发行人城市建设板块相对应。主要计提对象为发行人下属二级子公司宁波开投明海置业有限公司开发的公元世家项目，目前项目一期、二期已交付，三期未交付，四期处于前期开发阶段。截至 2017 年 3 月底，公元世家一期、二期、三期预期收益分别为-23,900.00 万元，-64,000.00 万元，-36,800.00 万元。开发成本 2014 年度、2015 年度和 2016 年度分别计提跌价准备 18,458.00 万元、64,750.00 万元和-30,677.00 万元。项目开发产品 2014 年度、2015 年度和 2016 年度分别计提跌价准备 1,983.45 万元、-321.70 万元和 18,814.20 万元。

公元世家项目总用地面积 269,020 平方米，土地用途为住宅、商服用地，主体建筑物性质为住宅、商业，由于土地取得成本较高，公元世家一期地块面积 37,276 平方米，2009 年 8 月 7 日经挂牌受让取得土地，成交价格 44,902.70 万元；公元世家二期面积 54,298 平方米，2009 年 8 月 7 日经挂牌受让取得土地，成交价格 65,407.41 万元；公元世家三期 1 号和 2 号地块面积分别为 48,486 平方米和 41,909 平方米，2009 年 8 月 7 日经挂牌受让取得土地，成交价格 58,406.27 万元和 50,483.61 万元；公元世家四期系镇海新城 ZH06-07-29-01 地块面积 87,051 平方米，2013 年 3 月 25 日经挂牌受让取得土地，成交价格 97,305.61 万元。

受宏观调控政策的后续影响，发行人通过对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面成本，发行人按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，2014 年末开发成本计提存货跌价准备余额 31,118.00 万元，开发产品计提存货跌价准备余额 1,983.45 万元。2015 年末开发成本计提的存货跌价准备余额 95,868.00 万元，开发产品计提存货跌价准备余额 1,661.80 万元。2016 年末开发成本中该项目计提的存货跌价准备余额 65,191 万元，开发产品计提存货跌价准备余额 20,476.00 万元。

2014 年度存货跌价准备变动情况：



单位：万元

存货种类		年初账面	本年计提额	本年减少额		年末账面
		余额		转回	转销	余额
公元世家一期	开发产品		3,847.00	-	1,863.55	1,983.45
公元世家一期	开发成本	2,599.09	-2,599.09	-	-	-
公元世家二期	开发成本	10,060.91	9,233.09	-	-	19,294.00
公元世家三期	开发成本	-	6,940.00	-	-	6,940.00
公元世家四期	开发成本	-	4,884.00	-	-	4,884.00
合计		12,660.00	22,305.00	-	1,863.55	33,101.45

2015 年度存货跌价准备变动情况:

单位：万元

存货种类		年初账面	本年计提额	本年减少额		年末账面
		余额		转回	转销	余额
公元世家一期	开发产品	1,983.45	750.32	-	1,071.97	1,661.80
公元世家二期	开发成本	19,294.00	32,839.00	-	-	52,133.00
公元世家三期	开发成本	6,940.00	30,041.00	-	-	36,981.00
公元世家四期	开发成本	4,884.00	1,870.00	-	-	6,754.00
合计		33,101.45	65,500.32	-	1,071.97	97,529.80

2016 年度存货跌价准备变动情况:

单位：万元

存货种类		年初账面	本年计提额	本年减少额		年末账面
		余额		转回	转销	余额
公元世家一期	开发产品	1,661.80	1,209.06	-	419.86	2,451.00
公元世家二期	开发产品	-	52,487.79	-	34,462.79	18,025.00
公元世家二期	开发成本	52,133.00	-52,133.00	-	-	-
公元世家三期	开发成本	36,981.00	28,210.00	-	-	65,191.00
公元世家四期	开发成本	6,754.00	-	6,754.00	-	-
合计		97,529.80	29,773.85	6,754.00	34,882.65	85,667.00

存货跌价准备的转销方面，转销依据为房产交付实现销售时，转销对应的存货跌价

准备。报告期内历年存货跌价准备分别为：2014 年度 1,863.55 万元、2015 年度 1,071.97 万元、2016 年度 34,882.65 万元（其中公元世家一期 419.86 万元、公元世家二期 34,462.79 万元）。

公元世家四期回转 6,754.00 万元。存货跌价准备的转回依据为 2017 年 2 月 8 日，本公司与宁波万科房地产开发有限公司签订了股权转让协议，将持有的宁波开投明海置业有限公司 51% 股权以 28,057.10 万元的价格转让给宁波万科房地产开发有限公司。双方合作开发的标的项目为“镇海新区城南 ZH06-07-29-01 地块”（即“公元世家”四期项目），宁波开投置业有限公司仍实际负责前期开发的“公元世家”一至三期项目。公元世家四期项目 2016 年年初已计提存货跌价准备 6,754.00 万元，按上述对存货可变现净值的确认方法进行测算，存货可变现净值高于存货成本，不存在减值迹象，因此将原已计提的存货跌价准备 6,754.00 万元全部转回。”

主承销商针对上述问题的核查体现于核查意见第三节第十六条，发行人城建板块报告期内计提存货跌价准备的项目情况。具体内容如下：

“经项目尽调，公司下属二级子公司宁波开投明海置业有限公司于获取镇海商帮西侧地块及镇海新城 ZH06-07-29-01 地块项目时，为通过市场化途径获取，地价较高，加算后续建安及融资成本后该项目累计成本已较高，因明海置业项目预售入市时宁波地区楼市正处于调整期，预计该项目的可回收金额低于账面成本，审计师进行了减值测试并计提减值。此外，发行人存货减值针对项目为明海置业下属“公园世家”一至三期项目，上述项目已分别于 2012 年 5 月 2 日，2014 年 6 月 27 日，2015 年 9 月 17 日获得预售许可证，截至目前已基本销售完毕，进一步计提减值空间不大。具体减值情况为：

2014 年度存货跌价准备变动情况：

单位：万元

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家一期	开发产品		3,847.00		1,863.55	1,983.45
公元世家一期	开发成本	2,599.09	-2,599.09			0.00
公元世家二期	开发成本	10,060.91	9,233.09			19,294.00
公元世家三期	开发成本		6,940.00			6,940.00

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家四期	开发成本		4,884.00			4,884.00
合计		12,660.00	22,305.00		1,863.55	33,101.45

2015 年度存货跌价准备变动情况:

单位: 万元

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家一期	开发产品	1,983.45	750.32		1,071.97	1,661.80
公元世家二期	开发成本	19,294.00	32,839.00			52,133.00
公元世家三期	开发成本	6,940.00	30,041.00			36,981.00
公元世家四期	开发成本	4,884.00	1,870.00			6,754.00
合计		33,101.45	65,500.32		1,071.97	97,529.80

2016 年度存货跌价准备变动情况:

单位: 万元

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家一期	开发产品	1,661.80	1,209.06		419.86	2,451.00
公元世家二期	开发产品		52,487.79		34,462.79	18,025.00
公元世家二期	开发成本	52,133.00	-52,133.00			0.00
公元世家三期	开发成本	36,981.00	28,210.00			65,191.00
公元世家四期	开发成本	6,754.00		6,754.00		0.00
合计		97,529.80	29,773.85	6,754.00	34,882.65	85,667.00

存货跌价准备的计提方法为: 公司管理层对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计, 并估算每个存货项目的预期未来净售价 (参考附近地段房地产项目的最近交易价格) 和未来销售费用以及相关销售税金等, 确定存货可变现净值, 当存货成本高于可变现净值时, 存货按可变现净值计量, 同时

按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

存货跌价准备的转销依据为：房产交付实现销售时，转销对应的存货跌价准备，分别为：2014 年度 1,863.55 万元、2015 年度 1,071.97 万元、2016 年度 34,882.65 万元（其中公元世家一期 419.86 万元、公元世家二期 34,462.79 万元）。

存货跌价准备的转回依据为：为寻求“镇海新城南区 ZH06-07-29-01 地块”项目后续投资、开发、运营和管理等合作，2017 年 2 月 8 日，本公司与宁波万科房地产开发有限公司签订了股权转让协议，将持有的宁波开投明海置业有限公司 51%股权以 28,057.10 万元的价格转让给宁波万科房地产开发有限公司。双方合作开发的标的项目为“镇海新城南区 ZH06-07-29-01 地块”（即“公元世家”四期项目），宁波开投置业有限公司仍实际负责前期开发的“公元世家”一至三期项目。公元世家四期项目 2016 年年初已计提存货跌价准备 6,754.00 万元，按上述对存货可变现净值的确认方法进行测算，存货可变现净值高于存货成本，不存在减值迹象，因此将原已计提的存货跌价准备 6,754.00 万元全部转回。

经项目组与发行人及审计师访谈，确认上述减值测试为公司结合相关可回收金额测算慎重做出，较为充分。”

瑞华会计师事务所已就该事项进行核查并出具补充意见书，具体内容如下：

“报告期内，公司城市建设板块收入中房产销售收入来源于子公司宁波开投置业有限公司（项目公司为宁波开投置业有限公司下属全资子公司宁波开投明海置业有限公司）开发的房产项目。2009 年 8 月，宁波开投置业有限公司通过竞拍取得镇海新城商帮公园西侧地块项目；2013 年 3 月，通过竞拍取得镇海新城商帮公园北侧地块项目。涉及楼盘名称为“公元世家”，目前一期、二期已交付，三期未交付，四期处于前期开发阶段。

（一）项目进程、土地获取时间和成本及项目收益情况具体如下：

公元世家一期系镇海商帮公园西侧 4 号地块项目，位于庄市明海大道东侧、清泉路南侧、宁波帮博物馆西侧，属二类居住用地及商业金融业用地，面积 37,276 平方米，2009 年 8 月 7 日经挂牌受让取得土地，成交价格 44,902.6988 万元。2012 年 5 月 2 日，取得宁波市镇海区住房和城乡建设局核发的商品房预售许可证（镇房预许字（镇房）

第 2012003 号)，2014 年 4 月该地块商品房交付。

公元世家二期系镇海商帮公园西侧 3 号地块项目，位于庄市规划路东侧、归源路西侧、中官路北侧，属二类居住用地及商业金融业用地，面积 54,298 平方米，2009 年 8 月 7 日经挂牌受让取得土地，成交价格 65,407.4134 万元。2014 年 6 月 27 日，取得宁波市镇海区住房和建设交通局核发的商品房预售许可证（镇房预许字（2014）第 004 号），2016 年 10 月该地块商品房交付。

公元世家三期系镇海商帮公园西侧 1 号和 2 号地块项目，位于庄市清泉路南侧、规划路东侧、宁波帮博物馆西侧，属二类居住用地及商业金融业用地，面积 48,486 平方米和 41,909 平方米，2009 年 8 月 7 日经挂牌受让取得土地，成交价格 58,406.2736 万元和 50,483.6142 万元。2015 年 9 月 17 日，取得宁波市镇海区住房和建设交通局核发的商品房预售许可证（镇房预许字（2015）第 011 号），截至 2016 年 12 月 31 日，该地块尚未交付。

公元世家四期系镇海新城 ZH06-07-29-01 地块，东至归源路，西至规划 1 号路，南至清泉路，北至同心路。面积 87,051 平方米，2013 年 3 月 25 日经挂牌受让取得土地，成交价格 97,305.6078 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，该地块尚处于前期开发阶段。

公元世家一期—四期项目项目收益情况为：2014、2015、2016 年度营业收入分别为 59,787.75 万元、11,450.48 万元、55,602.99 万元，营业成本分别为 68,886.14 万元、11,274.64 万元、62,433.55 万元，毛利率分别为-15.22%、1.54%、-12.29%。

（二）报告期内，公司存货跌价准备变动情况如下：

2014 年度存货跌价准备变动情况：

单位：万元

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家一期	开发产品		3,847.00		1,863.55	1,983.45
公元世家一期	开发成本	2,599.09	-2,599.09			0.00
公元世家二期	开发成本	10,060.91	9,233.09			19,294.00
公元世家三期	开发成本		6,940.00			6,940.00

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家四期	开发成本		4,884.00			4,884.00
合计		12,660.00	22,305.00		1,863.55	33,101.45

2015 年度存货跌价准备变动情况:

单位: 万元

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家一期	开发产品	1,983.45	750.32		1,071.97	1,661.80
公元世家二期	开发成本	19,294.00	32,839.00			52,133.00
公元世家三期	开发成本	6,940.00	30,041.00			36,981.00
公元世家四期	开发成本	4,884.00	1,870.00			6,754.00
合计		33,101.45	65,500.32		1,071.97	97,529.80

2016 年度存货跌价准备变动情况:

单位: 万元

存货种类		年初账面 余额	本年计提额	本年减少额		年末账面 余额
				转回	转销	
公元世家一期	开发产品	1,661.80	1,209.06		419.86	2,451.00
公元世家二期	开发产品		52,487.79		34,462.79	18,025.00
公元世家二期	开发成本	52,133.00	-52,133.00			0.00
公元世家三期	开发成本	36,981.00	28,210.00			65,191.00
公元世家四期	开发成本	6,754.00		6,754.00		0.00
合计		97,529.80	29,773.85	6,754.00	34,882.65	85,667.00

存货跌价准备的计提方法为: 公司管理层对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计, 并估算每个存货项目的预期未来净售价 (参考附近地段房地产项目的最近交易价格) 和未来销售费用以及相关销售税金等, 确定存货可变现净值, 当存货成本高于可变现净值时, 存货按可变现净值计量, 同时

按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

存货跌价准备的转销依据为：房产交付实现销售时，转销对应的存货跌价准备，分别为：2014 年度 1,863.55 万元、2015 年度 1,071.97 万元、2016 年度 34,882.65 万元（其中公元世家一期 419.86 万元、公元世家二期 34,462.79 万元）。

存货跌价准备的转回依据为：为寻求“镇海新城南区 ZH06-07-29-01 地块”项目后续投资、开发、运营和管理等合作，2017 年 2 月 8 日，本公司与宁波万科房地产开发有限公司签订了股权转让协议，将持有的宁波开投明海置业有限公司 51%股权以 28,057.10 万元的价格转让给宁波万科房地产开发有限公司。双方合作开发的标的项目为“镇海新区城南区 ZH06-07-29-01 地块”（即“公元世家”四期项目），宁波开投置业有限公司仍实际负责前期开发的“公元世家”一至三期项目。公元世家四期项目 2016 年年初已计提存货跌价准备 6,754.00 万元，按上述对存货可变现净值的确认方法进行测算，存货可变现净值高于存货成本，不存在减值迹象，因此将原已计提的存货跌价准备 6,754.00 万元全部转回。

我们在审计时执行的与评价存货的可变现净值相关的审计程序包括：评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度和最新预测所反映的总开发成本预算；评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和被审计单位的销售预算计划进行比较；将存货项目的估计建造成本与明海置业最新预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程等。

经核查，我们认为：公元世家项目存货跌价准备的计提、转销和转回依据充分，公司存货跌价准备是谨慎合理的。”

#### 四、请发行人：

1.在《发行人主要财务指标》表中补充提供 2017 年 1-3 月扣除非经常性损益后净利润和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率，并修正 2017 年 3 月末 EBITDA 全部

债务比；

回复：

已在《发行人主要财务指标》表中补充提供 2017 年 1-3 月扣除非经常性损益后净利润和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率，并作出相应修改。

2.在募集说明书中补充披露 2014 年、2015 年和 2016 年江东新区旧城改造项目投入资金及回收资金情况；

回复：

发行人已对上述问题在募集说明书第五节第八条第二问进行补充。具体内容如下：

“其中，江东区旧城改造项目具体情况为发行人子公司宁波江东开发投资有限公司通过与宁波市江东区合作，对江东南穿路区域和甬江东南岸区域实施土地及房屋征收、安置补偿、土地整理、基础设施开发，通过公开交易市场出让退，引进优质开发商，完成项目区块更新改造。改造项目征收面积约 3,120 亩，项目总投资约 175 亿元。截至 2016 年底，项目已投入 41.16 亿元，实现资金回收 18 亿元。整体资金投入计划为：

单位：亿元

年份	计划投资金额	计划回收资金
2014 年	0.02	0.00
2015 年	27.69	0.00
2016 年	13.45	18.00
2017 年	35.00	40.00
2018 年	35.00	50.00
2019 年	30.00	53.00
2020 年	25.19	15.00
2021 年	8.81	1.00
合计	175.16	177

”

3.在募集说明书中补充披露 2015 年城市建设板块收入大幅下滑的原因；



回复：

发行人已对上述问题在募集说明书第五节第八条第二问进行补充。具体内容如下：

“其中发行人城建板块收入从 2014 年度的 64,501.57 万元下降为 2015 年度的 12,369.50 万元，主要来自于房地产销售收入减少。2014 年底公司房地产板块主要项目公元世家一期主要住宅区域已接近交付完成，2015 年公元世家二期尚未大量交付，导致公司城市建设板块 2015 年收入大幅下滑。”

4.在募集说明书中补充披露 2016 年经营活动产生的现金流量净额大幅增长的原因；

回复：

发行人已对上述问题在募集说明书第六节第四条第三问进行补充。具体内容如下：

“主要原因系发行人城市建设板块所涉子公司宁波江东开发投资有限公司所负责的宁波市江东区旧城区改造项目收到土地出让金 18 亿元以及该项目投入支出 2016 年较 2015 年减少 14 亿元，综合导致 2016 年经营活动产生的现金流量净额较 2015 年有大幅提升。”

5.补充说明本次债券申报文件中主营业务分类与前次公司债券申报文件存在差异的原因，并请主承销商对该事项进行核查并发表明确核查意见；

回复：

经过主承销商核查，上述差异为公司正常战略发展调整造成，主承销商已针对上述问题在主承销商核查意见第三节第十四条进行补充。具体内容如下：

“本次债券申报文件中主营业务分类与前次公司债券申报文件存在差异主要是由于公司在“十三五”发展规划中对公司主营业务方向进行调整。主营业务从能源产业、城建地产方面与社会事业方面转为能源产业，城建产业，社会事业与金融产业。其中金融产业为公司在“十三五”规划中新提出发展方向。在公司“十三五”规划中，公司提出加快发展金融产业，包括大力支持宁波银行发展，充分利用现有金融平台资源，

继续保持金融业务投资力度等。”

6.在募集说明书中明确本次债券募集资金用途。

回复：

发行人已就上述问题在募集说明书第七节第三条进行披露，消息内容如下：

“本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息负债和/或补充流动资金。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司流动资金需求、优化公司有息负债结构。

因本次债券的核准和发行时间具有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司借款的具体事宜（包括调整偿还公司债务的明细）。综合考虑目前公司借款成本及其到期时间，公司以本次债券拟偿还的公司有息负债如下：

单位：万元

借款种类	债券名称/借款银行	金额	起息日	兑付日
短期借款	工商银行	20,000.00	2016-10-31	2017-10-25
短期借款	招商银行	10,000.00	2017-3-13	2018-2-17
短期借款	招商银行	20,000.00	2017-7-21	2018-2-17
定向工具	14 甬开投 PPN002	50,000.00	2014-11-07	2017-11-07
合计		100,000.00	-	-

”

五、请主承销商、发行人律师查询相关部门网站、“信用中国”网站或企业信用信息公示系统等，说明发行人是否为附表所列示的失信单位。如存在相关失信记录，主承销商、发行人律师应就上述情形是否构成本次公司债券发行的实质障碍发表意见。另请主承销商填写附表并以“其他相关附件”形式上传至债券项目申报系统。

回复：

主承销商及律师已就上述问题进行核查并发表明确意见。

主承销商已根据法院网站、国家税务总局、国家安全监管总局网站、国家环境保护部网站、工业和信息化部网站、国家食品药品监督管理总局网站、国家统计局网站、国家发展改革委员会网站、国家质检总局网站、财政部网站、农业部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、住建部网站、“信用中国”网站及国家企业信用信息公示系统等查询，确认截至 2017 年 8 月 16 日，发行人未被列入失信单位名单。主承销商已根据情况填写发行人诚信信息查询情况表并随同本回复上传至债券申报系统。

波宁律所已就该事项进行核查并出具补充法律意见书，具体内容如下：

“本所律师通过最高人民法院“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、国家税务总局、国家安全监管总局网站、国家环境保护部网站、工业和信息化部网站、国家食品药品监督管理总局网站、国家统计局网站、国家发展改革委员会网站、国家质检总局网站、财政部网站、农业部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、住建部网站、“信用中国”网站及国家企业信用信息公示系统等查询，截至 2017 年 8 月 14 日，发行人未被列入失信单位名单。

序号	查询内容	查询结果
1	是否为失信被执行人	否
2	是否为重大税收违法案件当事人	否
3	是否为安全生产领域失信生产经营单位	否
4	是否为环境保护领域失信生产经营单位	否
5	是否为电子认证服务行业失信机构	否
6	是否为涉金融严重失信人	否
7	是否为食品药品生产经营严重失信者	否
8	是否为盐业行业生产经营严重失信者	否
9	是否为统计领域严重失信企业	否
10	是否为电力行业严重违法失信市场主体	否
11	是否为严重质量违法失信行为主体	否
12	是否为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体	否
13	是否为农资领域严重失信生产经营单位	否
14	是否为海关失信企业	否

序号	查询内容	查询结果
15	是否为失信房地产企业	否

”

（本页无正文，为《宁波开发投资集团有限公司公开发行 2017 年公司债券反馈意见的回复》之签章页）



（本页无正文，为《关于宁波开发投资集团有限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的回复》之签章页）

项目负责人：

祁春



中国国际金融股份有限公司

2017 年 8 月 23 日

（本页无正文，为《关于宁波开发投资集团有限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的回复》之签章页）

项目负责人： 

