

2013 年南京新港开发总公司企业债券 上市公告书

证券简称：13 宁新开

证券代码：124110

上市时间：2013 年 1 月 24 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：平安证券有限责任公司

第一节 绪 言

重要提示：南京新港开发总公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会或高级管理人员已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券无担保，经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人主体信用级别为 AA。发行人 2011 年末归属于母公司的所有者权益为 272,150.51 万元，2009-2011 年归属于母公司所有者的净利润分别为 18,951.49 万元、11,552.12 万元、13,766.48 万元，三年平均值为 14,756.70 万元，不少于债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：南京新港开发总公司

住 所：南京经济技术开发区

法定代表人：杨有林

注册资本：人民币拾贰亿陆仟叁佰陆拾叁万伍仟元

经济性质：国有企业

二、发行人基本情况

（一）经营范围

经营范围：物资供应；国内贸易；投资兴办企业；项目开发；仓储服务。

（二）历史沿革

南京新港开发总公司是根据《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日由南京市人民政府国有资产监督管理委员会（下简称“南京市国资委”）和南京市投资公司共同出资组建的国有企业，成立时注册资金为176,363.51万元人民币，其中，南京市国资委出资171,613.51万元，占注册资金的97.31%，南京市投资公司出资4,750万元，占注册资金的2.69%。

根据《南京市人民政府办公厅办文单》（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。2006年7月4日，发行人完成国有资金核减手续，注册资金变更为126,363.51万元。变更后南京市国资委持股比例为96.24%，南京市投资公司持股比例为3.76%。

2008年9月18日，根据南京市国资委“宁国资委产[2008]122号”文件通知，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（以下简称“南京国资集团”）。变更后的股东及持股比例为：南京国资集团出资121,613.51万元，占注册资金的96.24%；南京市投资公司出资4,750万元，占注册资金的3.76%。

三、主要业务

发行人作为南京经济技术开发区投资建设及运营主体，承担对国家级南京经济技术开发区内土地开发、基础设施建设、招商引资等职能。发行人主要运用自有注册资本、开发区财政拨付的开发资金和银

行融资贷款等资金对招商引资和建设所需的工业土地和商业土地进行一级开发，或采用代建回购方式对政府的市政公用工程或准公益性项目实施基础设施建设和配套设施建设。

（一）发行人业务状况

1、园区开发与建设

（1）园区市政基础设施承建

发行人为开发区基础设施建设和运营主体，现已建立了以工程总承包施工（工程管理）为主体，市政设计、管养为辅，涵盖园林绿化、物业管理、污水处理等业务的“大市政”产业链。2011年度，公司实现基础设施承建收入 44,676.86 万元，与去年同期相比增长了 39.44%。随着东区开发的不断推进，凭借开发区管委会的有力支持，未来大量的市政基础设施建设需求将成为公司业务来源的有效保障。

（2）开发区内土地开发

该业务是由公司进行土地成片开发并转让给拟入驻开发区内的企业，从而获得土地转让收益。2009-2011年，公司分别实现土地成片开发转让收入 17,871.41 万元、24,203.07 万元和 40,313.32 万元，年均复合增长率为 50.19%。在 2007 年以前，公司通过协议出让的方式以较少的土地出让金取得了大量区内土地使用权，并进行土地开发，待开发区进行招商引资后与拟进入开发区的企业就土地的面积价格进行商谈，确定后由公司与购地企业签订转让合同并协助办理土地证。目前公司剩余的已开发土地面积在 200 万平方米以上，待转让结算后，可形成销售收入近 9 亿元，未来 3-5 年仍可为公司带来相对稳定的收益。

（3）园区管理及服务

园区管理及服务主要包括：道路出租、房屋出租、公共设施服务

以及物业管理三大部分，2011年，公司共实现园区管理及服务收入27,348.60万元。道路出租方面，根据南京经济技术开发区管委会与公司签订的《道路有偿使用协议书》，开发区管委会有偿租用公司出资兴建的尧新公路二期、山南二期道路、三期尧新路以西道路、纬一路东进部分等四条道路，年租金2,847.39万元，租期20年，每年定期支付。该项业务收益相对稳定。公共设施服务主要包括园区内的市政公用设施维护、绿化养护、水务运营、花卉租用和垃圾清运等业务。未来配合政府规划，预计公司每年都会有可观的新增业务量。

（4）房地产开发

该业务主要集中于发行人的子公司南京高科，主要进行经济适用房等保障性住房及其他政府委托建设项目，自2007年才适时进行一定的商业地产开发。2011年，房地产业务完成合同销售面积19.68万平方米，其中经济适用房项目8.6万平方米、商品房项目11.08万平方米，实现房地产开发销售收入11.01亿元，毛利润4.26亿元。

2、医药板块

发行人主要通过南京高科的下属子公司南京臣功制药有限公司（以下简称“臣功制药”）经营医药业务。臣功制药成立于1992年，目前已发展成一家中型医药生产企业，主打产品有儿科药、抗肿瘤药、专利药等。2011年4月份，臣功制药完成股份制改造后，重点抓好市场开拓、队伍建设和新品研发等工作，顺利通过了省高新技术企业复审，实现了经营业绩的稳步提升。2011年，臣功制药实现主营业务收入20,631.35万元，同比增长7.80%；净利润3,011.85万元，同比增长48.62%。

3、股权投资方面

发行人以及子公司南京高科积极进行优质股权投资，坚持有序进

退、滚动发展的思路，持续提升优质股权投资业务的价值创造力。截至 2011 年末，发行人长期股权投资包括南京中电熊猫家电有限公司、南京中电熊猫液晶显示科技有限公司等优质公司；南京高科长期股权投资包括南京证券有限责任公司、南京新港液化气有限公司、南京 LG 新港显示有限公司、广州农村商业银行股份有限公司、南京市高新技术风险投资有限公司、南京高科科技小额贷款有限公司、广东怡创科技股份有限公司、江苏恒安方信科技有限公司等优质公司，同时还持有南京银行（601009.SH）、中信证券（600030.SH）、栖霞建设（600533.SH）等上市公司股权。截至 2011 年末，可供出售金融资产公允价值达 449,728.07 万元。该等股权投资资产质量优良，分红收益稳定，已经成为公司重要的利润来源。2011 年，发行人共实现投资收益 38,380.66 万元。

（二）发行人未来发展规划

发行人将以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，以“转型发展、创新发展、跨越发展”为主线，加快转变经济发展方式，加快以东区建设为龙头的现代产业布局调整，致力先进制造业和现代服务业并举发展，突出发展高新技术产业，综合发展城市服务功能，在重点产业方面，开发区将加快推动开发区光电显示、医药食品、装备制造、科技服务、现代物流业五大主导产业发展，实现“做强、做优传统产业，培育壮大新兴产业，提升自主创新能力，增强生产服务能力”的产业发展目标，力争把开发区建设成为产业和城市融合发展的“液晶光谷、智慧新区、港口新城”。“十二五”期间，开发区地区生产总值年均增长 16%，其中考核口径工业增加值 2015 年力争达到 500 亿元；工业总产值年均增长 17%，其中考核口径规模以上工业总产值 2015 年力争达到 3,000 亿元。

（三）发行人面临的主要风险

1、经济周期风险

发行人所从事的开发区基础设施建设行业和房地产开发销售业务与经济周期都有比较明显的相关性。如果出现经济增长放缓或者衰退，会对发行人的业务产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。

此外，经济周期将对南京经济技术开发区财政总收入有较大影响，如果未来出现宏观经济增长放缓或衰退，开发区企业经营将受到影响，开发区财政总收入可能会出现下降，开发区建设和规划可能出现调整，从而影响开发区对发行人的支持力度以及发行人的发展空间。

2、产业政策风险

发行人目前从事的开发区基础设施建设、房地产开发等行业受国家产业政策影响较大。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，相关产业政策变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

3、持续融资的风险

发行人投资项目主要集中在开发区基础设施建设和房地产开发等领域，项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人对开发区东区建设进度的加快，公司将面临持续性融资需求。发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**南京新港开发总公司。

二、**债券名称：**2013年南京新港开发总公司企业债券（简称“13

宁新开”)。

三、发行总额：人民币 7 亿元。

四、债券期限：7 年期，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末每年分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 6.80%（该债券利率根据基准利率加上基本利差 2.40% 确定，基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate, 简称 Shibor）的算术平均数 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、债券形式：实名制记账式企业债券。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

八、发行方式：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上交所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

九、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上交所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除

外)。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年1月8日。

十一、发行期限：3个工作日，自发行首日至2013年1月10日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月8日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2013年1月8日起至2020年1月7日止。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末每年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。

十五、付息日：本期债券的付息日为2014年至2020年每年的1月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2016年至2020年每年的1月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为平安证券有限责任公司，副主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为中航证券有限公司、华林证券有限责任公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人主体信用级别为 AA。

二十二、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，2013 年南京新港开发总公司企业债券将于 2013 年 1 月 24 日起在上海证券交易所挂牌交易，上市代码为“124110”，简称为“13 宁新开”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已托管在中国证券登记结算有限责任公司。

第五节 发行人主要财务状况

发行人 2009-2011 年的财务数据摘自上海众华沪银会计师事务所出具的标准无保留意见的《南京新港开发总公司财务报表及审计报告 2011 年度、2010 年度及 2009 年度》（沪众会字（2012）第 6783 号）。认购人阅读下文的相关财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财

务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2009-2011 年主要财务数据

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
1、资产总计	1,846,590.74	1,912,598.31	1,931,274.06
其中：流动资产	1,079,526.81	952,547.70	817,846.19
2、负债合计	1,230,395.90	1,274,121.93	1,149,808.27
其中：流动负债	973,522.12	937,998.24	741,008.36
3、归属于母公司所有者权益	272,150.51	280,938.37	332,831.18
4、营业收入	258,784.68	355,362.85	287,927.30
5、利润总额	49,131.57	38,113.11	45,335.11
6、归属于母公司所有者净利润	13,766.48	11,552.12	18,951.49
7、经营活动净现金流	-4,889.76	-119,669.43	99,578.78

二、发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表（见附表一）

三、发行人 2009-2011 年经审计的合并利润及利润分配表（见附表二）

四、发行人 2009-2011 年经审计的合并现金流量表（见附表三）

五、发行人财务分析

截至 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,846,590.74 万元，负债总额为 1,230,395.90 万元，归属于母公司所有者权益为 272,150.51 万元，资产负债率为 66.63%，2011 年度公司实现营业收入 258,784.68 万元，归属于母公司所有者的净利润为 13,766.48 万元。

（一）营运能力分析

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总计	1,846,590.74	1,912,598.31	1,931,274.06
应收账款	57,064.19	30,042.31	14,095.83

流动资产	1,079,526.81	952,547.70	817,846.19
营业收入	258,784.68	355,362.85	287,927.30
总资产周转率	0.14	0.18	0.15
应收账款周转率	5.94	16.10	20.43
流动资产周转率	0.25	0.40	0.35

注：①总资产周转率=营业收入/平均总资产

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

②2009年期初数用期末值代替

发行人作为南京经济技术开发区的投资建设与运营主体，资产规模上升较快。2009-2011年，公司资产总额分别为1,931,274.06万元、1,912,598.31万元和1,846,590.74万元。2011年末总资产较2010年下降约6.60亿元，主要是因为根据南京市政府搬迁整治化工企业要求，发行人全资子公司南京第二热电厂的各项管理工作交由搬迁改制工作领导小组，因此不再将其纳入合并报表范围所致。

2009-2011年，发行人总资产周转率分别为0.15、0.18和0.14；应收账款周转率分别为20.43、16.10和5.94；流动资产周转率分别为0.35、0.40和0.25。2011年上述周转率均较2010年有所下降，主要是因为自2011年起不再将南京第二热电厂纳入合并范围，从而失去能源销售部分收入；以及国家宏观调控和房地产行业调整给发行人业务发展带来不利影响，导致房地产开发销售收入较2010年减少较大所致。

（二）盈利能力分析

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
营业收入	258,784.68	355,362.85	287,927.30
投资收益	38,380.66	22,637.46	28,218.81
营业利润	49,312.38	28,263.46	39,716.57

利润总额	49,131.57	38,113.11	45,335.11
归属于母公司所有者净利润	13,766.48	11,552.12	18,951.49
营业利润率	19.06%	7.95%	13.79%
净资产利润率	6.35%	4.85%	4.75%

注：①营业利润率=营业利润/营业收入*100%

净资产利润率=净利润/所有者权益平均余额*100%

②2009年期初数用期末值代替

发行人主营业务收入主要包括开发区基础设施建设收入、房地产收入、医药销售收入及热电销售收入等。随着开发区东区建设步伐的加快以及其他业务板块收入的增加，发行人主营业务收入 2010 年增长迅速。由于自 2011 年起不再将南京第二热电厂纳入合并范围，从而失去能源销售部分收入；同时由于受国家宏观调控和房地产行业调整影响，发行人房地产开发销售收入较 2010 年下降，因此发行人 2011 年度主营业务收入较 2010 年减少较大。

另外，发行人积极投资优质股权，投资对象包括南京中电熊猫家电有限公司、南京中电熊猫液晶显示科技有限公司、南京证券有限责任公司、南京新港液化气有限公司、南京 LG 新港显示有限公司、广州农村商业银行股份有限公司、南京市高新技术风险投资有限公司、南京高科科技小额贷款有限公司、广东怡创科技股份有限公司、江苏恒安方信科技有限公司等优质公司；同时还持有南京银行（601009.SH）、中信证券（600030.SH）、栖霞建设（600533.SH）等上市公司股。发行人 2009-2011 年分别实现投资收益 28,218.81 万元、22,637.46 万元和 38,380.66 万元，丰厚的投资收益是发行人营业利润的重要组成部分。

2009-2011 年，发行人营业利润率分别为 13.79%、7.95% 和 19.06%；波动较大主要是因为营业收入与营业利润的波动较大所致。

2010 年度发行人营业收入较大，但因子公司南京第二热电厂受煤炭成本上升影响出现亏损导致利润较低。此外，2010、2011 年度股市持续不振导致发行人所持有的交易性金融资产带来的公允价值变动收益为负，也是 2010、2011 年营业利润率低于 2009 年的原因之一。

2009-2011 年，发行人净资产收益率分别为 4.75%、4.85% 和 6.35%。发行人 2009、2010 年净资产收益率较低，主要是因为子公司南京第二热电厂受煤炭成本上升影响出现亏损所致。整体看，发行人具备较好的盈利能力。

（三）偿债能力分析

项目	2011 年	2010 年	2009 年
流动比率	1.11	1.02	1.10
资产负债率	66.63%	66.62%	59.54%
利息保障倍数	2.14	2.33	3.10

注：流动比率=流动资产/流动负债

资产负债率=总负债/总资产*100%

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

从短期偿债指标来看，发行人 2009-2011 年流动比率分别为 1.10、1.02 和 1.11，利息保障倍数分别为 3.10、2.33 和 2.14，表明公司短期内变现流动资产偿还流动负债的能力较强，息税前利润对利息保障程度较高，能够较好的应对短期债务风险。从长期偿债指标来看，发行人 2009-2011 年资产负债率分别为 59.54%、66.62% 和 66.63%，一直处于合理的水平，资产负债率有所波动主要由于发行人持有的可供出售金融资产公允价值变动较大所致。

2011 年，发行人的市政基础设施承建、土地成片开发转让、园区管理及服务、医药销售收入都较往年有了大幅度的提高。此外，公司投资的尧顺家园一期、星安居房等保障性住房项目将陆续进入销售期，将会形成可观的销售收入和资金回笼，公司的长、短期偿还能力

将进一步增强。

(四) 现金流量分析

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
经营活动产生的现金流量净额	-4,889.76	-119,669.43	99,578.78
其中：经营活动现金流入	247,832.69	316,696.05	333,966.09
投资活动产生的现金流量净额	-24,732.06	-87,905.66	-100,780.48
筹资活动产生的现金流量净额	68,396.18	224,004.75	64,638.53
现金及现金等价物净增加额	38,774.36	16,429.65	63,436.83

发行人 2009-2011 年经营活动产生的现金流量净额分别为 99,578.78 万元、-119,669.43 万元和-4,889.76 万元，其中 2010 年存货增加对的经营性现金流净额产生的影响为-70,829.37 万元，因此 2010 年发行人经营活动净现金流量呈净流出主要是由于土地开发成本支出和房地产项目投入的增加。未来，发行人投入的土地开发成本支出和房地产项目将陆续进入销售回笼期，经营性现金流将会有大幅度的流入，从而保证了发行人在未来的几年内拥有稳定可靠的经营性活动现金净流入。2009-2011 年其经营活动现金流入分别为 333,966.09 万元、316,696.05 万元和 247,832.69 万元。

发行人 2009-2011 年投资活动产生的现金流量净额分别为 -100,780.48 万元、-87,905.66 万元和-24,732.06 万元，一直处于净流出趋势但流出金额逐渐减小，主要是由于发行人近三年用于城市基础设施投资等方面现金流出规模迅速扩大，投入资金明显增加所致。

发行人 2009-2011 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 64,638.53 万元、224,004.75 万元和 68,396.18 万元，2010 年上升较大，主要是由于发行人当年来增加银行贷款用于城市基础设施投资所致。根据发行人与开发区管委会签订的有关委托开发等合同约定，发行人用于城市基础设施开发投入的银行贷款资金涉及到的利息，管委会将

会在支付给发行人委托销售收入中全额承担。短期内来看，发行人筹资活动产生的现金流量净额虽呈上升趋势，但从长远来看，随着东区开发进程的加快，发行人的筹资活动现金流量必然会逐年降低。

从整体现金流量情况分析，发行人拥有稳定的经营活动现金流入，同时具备较强的融资能力，经营活动和筹资活动现金流能够完全覆盖投资活动现金支出。随着发行人投资项目陆续完工，公司未来经营活动现金流入量将进一步加大，经营活动净现金流将得到提高。

第六节 偿债保障措施

本期债券为无担保债券。债券采用固定利率，每年付息金额固定，逐年提前还本，不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人稳定的经营现金流也将为本期债券的还本付息提供基础保障。

一、偿债计划

本期债券为固定利率品种，按年付息，分期提前偿还本金。债券偿付本息的时间较为明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定监督管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

二、偿债保障措施

（一）良好的经营情况是本期债券按时偿付的有力保障

公司近年来经营情况平稳快速发展，总资产达到 2011 年末的 1,846,590.74 万元，所有者权益为 616,194.84 万元，自有资本实力显著增强。公司经营效益良好，净利润处于较高水平，2009-2011 三年

累计实现净利润达 111,350.49 万元。2011 年,发行人营业收入为 25.88 亿元,净利润达 3.98 亿元,其中归属于母公司所有者的净利润为 1.38 亿元,经营活动现金流入达到 24.78 亿元。随着开发区经济的不断发展,公司的盈利能力将进一步得到提升,公司良好的经营情况将为本期债券的按时还本付息提供强有力的保障。

(二) 良好的募集资金投向可获得稳定的预期收益

本期债券募集资金中的 5.50 亿元将用于投资南京经济技术开发区经济适用房(员工公寓一期)项目和龙潭机电产业园启动区项目,上述项目具有较好的财务效益和较强的抗风险能力,符合国家优先支持的项目,是实现经济和社会发展目标的重点工程。上述项目的总投入约为 9.31 亿元,其中南京经济技术开发区经济适用房(员工公寓一期)项目总投资投入为 2.6 亿元,项目建成后将为公司带来约 3.10 亿元收入,约 5,000 万元的净收益;龙潭机电产业园启动区项目的总投入为 6.71 亿元,项目建成后预计将为公司带来约 7.11 亿元的销售收入,约 4,026 万元的净收益。未来稳定的收益将为本期债券的偿付提供有效的保障。

(三) 市政府政策的大力支持为本期债券的偿付提供了有力保障

根据《2010 年南京市人民政府市长办公会议纪要第 41 号》,南京市政府在东区开发上给予了有力的政策支持。会议纪要指出:作为国家级开发区,南京经济技术开发区依托重点企业形成了电子信息、白色家电、生物医药等特色产业集群。开发区要充分利用国家级开发区的政策优势,进一步强化产业特色,积极做好产业转型、空间拓展和档次提升工作,发挥在招商引资、科技创新、产业升级、城市建设中的龙头作用。为支持开发区的发展,纪要还明确了相关扶持政策:

- 1、市政府支持开发区的东扩,开发区要抓紧完善龙潭地区一期

20 平方公里范围的规划工作。在一期 20 平方公里的规划用地中可规划 15%用于综合类开发，其中工业用地出让价扣除刚性计提、经营性用地出让价扣除刚性计提并按总价款的 10%由市政府集中后，余额全部返还开发区，用于平衡开发区基础设施建设的资金需求。经测算，工业用地出让价格约为 22.40 万元/亩，刚性计提比例约为 15%；经营性用地出让价格约为 350-400 万元/亩，刚性计提比例约为 25%。综上，未来 3-5 年内，出让金返还金额预计可达 150 亿元以上。

2、区内税收的基数部分按照原定市、区财政分成政策执行，增量部分可适当提高区财政分成比例，一定两年。

3、开发区享受市级规划、土地、项目审批权限，开发区管委会受南京市发改委、南京市投资促进委员会委托负责项目审批。

作为东区开发的实施主体，公司必然在开发区东区的项目建设上享受到市政府的政策支持。这将为本期债券的偿付提供有效的保障。

（四）开发区财政总收入的快速增长是本期债券按时偿付的坚实后盾

发行人作为开发区投资建设与运营主体，肩负着开发区内土地开发、基础设施建设与运营、开发区规划、招商引资及服务园区企业等任务。开发区管委会则通过下属财政局、税务局等机构在财政、资源配置、税收优惠等方面对发行人进行直接支持。2011 年，开发区实现财政总收入 79.5 亿元，同比增长 29.7%，其中地方一般预算收入 33.6 亿元，同比增长 29.2%。2011 年，开发区的行政经费支出约为 2,000 万元，财政总收入除小部分用于上述行政开支以外，剩余部分都用在了园区建设和地区发展上。

目前，开发区现已建成了工业高度集中、产业高度集群的现代化高科技产业园区，形成了电子信息、新材料、轻工机械、生物医药四

大特色产业。2011年，电子信息产业实现总产值1,425亿元，新材料实现总产值405亿元，轻工机械产业实现总产值240亿元，生物医药产业实现总产值85亿元。开发区经济的快速发展和对发行人的直接支持，为本期债券按时偿付提供了坚实后盾。

同时，本期债券募集资金的投向主要是为了保障位于开发区东区的液晶平板显示器件、关键基础件和汽车主要零部件等重点产业的布局 and 引进，建立并完善相应的基础设施。目前入驻该区域的重大项目主要有：中国南京液晶谷、汉能薄膜太阳能电池研发制造基地、德国博士汽车零部件、中国传动机械、美安物流等。其中，预计到“十二五”末，中国南京液晶谷将成为总投资规模达800亿元、产业规模达3000亿元、年税收收入达150亿元的世界级光电显示产业基地。汉能薄膜太阳能电池研发制造基地项目总投资约为135亿元，待项目全部建成达产后，可实现年产值约145亿元，年利税约25亿元。德国博士汽车零部件项目总投资约1.5亿欧元，待项目全部建成达产后，年销售额约为2亿欧元，年税收约为2亿元人民币。中国传动机械项目总投资30亿元，待项目全部建成达产后，预计年销售收入100亿元、年利税总额30亿元人民币，将吸纳就业1000人。美安物流项目总投资8亿元，待项目全部建成投产后，园区贸易成交额将不低于30亿元，园区贸易税收将达2亿元，增加就业岗位5000个。

随着众多优质项目的不断落户，东区开发进程将不断加快。项目的陆续建成达产将会给开发区带来可观的财政总收入，同时也会为公司在东区的园区开发方面带来更多的业务机会，从而为本期债券的偿付提供双重保证。

(五)强大的综合实力和优良的融资能力为债券偿付提供进一步保障

发行人具备雄厚的资产实力、稳定的营业收入和良好的发展前景，同时在多年的经营过程中始终坚持守合同、讲信用、如期偿还债务，资信状况良好，与各大商业银行和其他金融机构均建立了良好的合作关系，具备较强的外部融资能力。截至 2011 年底，发行人共向有关金融机构取得综合授信 77.19 亿元，实际使用授信 57.90 亿元，尚有未使用授信 19.29 亿元。公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿付提供进一步保障。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据有关要求，联合资信将在本期债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现重大变化，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，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在其公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金 7 亿元，拟将其中 1.50 亿元用于南京经济技术开发区经济适用住房（员工公寓一期）项目，4 亿元用于龙潭机电产业园启动区项目，1.50 亿元用于补充公司营运资金。

第十节 其他重要事项

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：南京新港开发总公司

住 所：南京经济技术开发区

法定代表人：杨有林

联系人：熊俊、周俊

联系电话：025-85800839

传 真：025-85800840

邮政编码：210038

二、承销团

（一）主承销商：平安证券有限责任公司

住 所：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

法定代表人：杨宇翔

联系人：王峻、姚军雨、王勖尧

联系地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 5B

联系电话：010-66299519、66299538、0755-22621771

传 真：010- 66299589

邮政编码：100033

（二）副主承销商：天风证券股份有限公司

住 所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：李佳佳

联系地址：北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 108 室

联系电话：010-65520728-8017

传 真：010-65534998

邮政编码：100045

（三）分销商

1、中航证券有限公司

住 所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：杜航

联系人：叶海钢、胡译丹

联系地址：北京市朝阳区安立路 60 号润枫德尚 6 号楼 3 层

联系电话：010-64818495

传 真：010- 64818501

邮政编码：100101

2、华林证券有限责任公司

住 所：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 5-6 楼

法定代表人：薛荣年

联系人：史超

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 17
层

联系电话：010-88091597

传 真：010-88091796

邮政编码：100033

三、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

四、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170889

传 真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

总经理：高斌

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-68870064

邮 编：200120

五、审计机构：上海众华沪银会计师事务所

住 所：上海市嘉定工业区沪宜路叶城路口

法定代表人：孙勇

联系人：周路琴

联系地址：南京市鼓楼区水佐阁 64 号金建大厦 14 楼

联系电话：025-83756077

传 真：025-83311813

邮政编码：210009

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住 所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：李小建、张松

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传 真：010-85679228

邮政编码：100125

七、发行人律师：江苏永衡昭辉律师事务所

住 所：江苏省南京市珠江路 222 号长发科技大厦 13 楼

负责人：黎民

联系人：陈应宁、梁峰、金荣

联系电话：025-83193322

传 真：025-83191022

邮政编码：210018

八、债权代理人、募集资金监管银行：恒丰银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市长江路 188 号

负责人：杨强

联系人：罗燕南

联系地址：南京市长江路188号德基大厦

联系电话：025-86827590

传真：025-86827580

邮政编码：210018

九、偿债资金监管银行：平安银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市鼓楼区山西路128号和泰国际大厦

负责人：冷培栋

联系人：蔡英武

联系地址：南京市鼓楼区福建路12号

联系电话：025-83536177

传真：025-83536198

邮政编码：210003

第十二节 备查文件目录

投资者在阅读本上市公告书时，应参考阅读以下备查文件：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批文
- （二）《2013 年南京新港开发总公司企业债券募集说明书》
- （三）《2013 年南京新港开发总公司企业债券募集说明书摘要》
- （四）发行人 2009-2011 年经审计的财务报告
- （五）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （六）江苏永衡昭辉律师事务所为本期债券出具的法律意见书

附表一:

发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表

单位: 元

资 产	2011.12.31	2010.12.31	2009.12.31
流动资产:			
货币资金	1,294,465,152.40	1,444,003,492.87	1,267,690,418.83
交易性金融资产	109,839,453.87	160,832,818.20	-
应收票据	46,628,759.07	49,920,068.18	56,837,914.70
应收账款	570,641,898.52	300,423,063.27	140,958,269.71
预付款项	243,472,119.40	176,118,109.11	143,492,946.05
应收利息	-	2,629,633.33	834,669.00
其他应收款	1,204,920,225.29	457,616,720.43	329,501,591.39
存货	6,758,139,926.35	6,933,933,069.14	6,239,146,132.45
其它流动资产	567,160,576.00	-	-
流动资产合计	10,795,268,110.90	9,525,476,974.53	8,178,461,942.13
非流动资产			
可供出售金融资产	4,497,280,650.14	5,284,747,251.42	7,016,082,431.12
长期股权投资	2,576,234,364.17	1,979,446,758.30	1,938,703,839.38
投资性房地产	292,152,026.52	293,102,975.23	264,296,058.86
固定资产	130,129,463.41	896,880,341.42	985,199,668.35
在建工程	85,598,059.62	1,026,739,423.42	833,743,380.04
无形资产	17,397,594.07	17,780,975.10	19,690,227.43
长期待摊费用	2,598,860.86	4,543,617.15	6,005,350.41
递延所得税资产	69,248,301.48	97,264,764.91	70,557,684.29
非流动资产合计	7,670,639,320.27	9,600,506,106.95	11,134,278,639.88
资产总计	18,465,907,431.17	19,125,983,081.48	19,312,740,582.01

附表一（续）：

负债及股东权益	2011.12.31	2010.12.31	2009.12.31
流动负债：			
短期借款	3,820,000,000.00	4,003,000,000.00	2,384,000,000.00
应付票据	115,000,000.00	688,000,000.00	594,393,910.80
应付账款	717,245,936.79	1,008,707,769.69	1,080,049,899.05
预收款项	743,488,011.45	687,990,501.20	975,123,547.95
应付职工薪酬	48,946,809.58	34,543,104.36	18,632,942.28
应交税费	143,177,020.31	87,719,285.79	92,599,047.22
应付利息	1,046,068.49	4,051,478.97	3,757,844.75
其他应付款	2,118,317,307.21	2,200,970,267.43	1,821,526,373.88
一年内到期的 非流动负债	775,000,000.00	665,000,000.00	440,000,000.00
其它流动负债	1,253,000,000.00	-	-
流动负债合计	9,735,221,153.83	9,379,982,407.44	7,410,083,565.93
非流动负债			
长期借款	1,080,000,000.00	1,380,000,000.00	1,545,000,000.00
应付债券	500,284,005.74	996,853,987.64	993,579,572.57
预计负债	-	2,595,500.00	-
递延所得税负债	788,453,882.83	981,787,450.71	1,549,419,570.63
其它非流动负债	200,000,000.00	-	-
非流动负债合计	2,568,737,888.57	3,361,236,938.35	4,087,999,143.20
负债合计	12,303,959,042.40	12,741,219,345.79	11,498,082,709.13
所有者权益：			
股本	1,263,635,097.71	1,263,635,097.71	1,263,635,097.71
资本公积	1,009,904,132.83	1,212,358,383.81	1,798,465,307.54
盈余公积	130,549,382.16	130,549,382.16	163,665,141.46
未分配利润	317,416,478.87	202,840,850.99	102,546,209.48
归属于母公司股东权益合计	2,721,505,091.57	2,809,383,714.67	3,328,311,756.19
少数股东权益	3,440,443,297.20	3,575,380,021.02	4,486,346,116.69
股东权益合计	6,161,948,388.77	6,384,763,735.69	7,814,657,872.88
负债及股东权益总计	18,465,907,431.17	19,125,983,081.48	19,312,740,582.01

附表二:

发行人 2009-2011 年经审计的合并利润及利润分配表

单位: 元

科 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	2,587,846,829.21	3,553,628,534.60	2,879,273,004.42
减: 营业成本	1,490,606,884.00	2,737,702,873.69	2,232,580,123.55
营业税金及附加	190,514,055.50	173,340,670.42	128,355,244.63
销售费用	124,989,661.47	118,350,201.45	88,812,097.11
管理费用	174,980,749.69	191,922,075.56	164,765,581.37
财务费用	419,563,736.18	258,637,091.13	147,401,236.18
资产减值损失	11,747,090.04	-1,434,721.90	2,466,507.49
加: 允价值变动收益	-66,127,429.74	-18,850,277.28	85,380.00
投资收益	383,806,566.47	226,374,564.87	282,188,092.01
二、营业利润	493,123,789.06	282,634,631.84	397,165,686.10
加: 营业外收入	570,978.73	110,333,541.24	61,804,321.97
减: 营业外支出	2,379,042.07	11,837,111.49	5,618,863.41
三、利润总额	491,315,725.72	381,131,061.59	453,351,144.66
减: 所得税费用	92,877,235.47	37,100,202.13	82,315,642.22
四、净利润	398,438,490.25	344,030,859.46	371,035,502.44
归属于母公司股东的净利润	137,664,754.54	115,521,167.53	189,514,919.92
少数股东损益	260,773,735.71	228,509,691.93	181,520,582.52
五、其他综合收益	-584,190,203.64	-1,702,500,359.78	2,740,198,207.89
六、综合收益合计	-185,751,713.39	-1,358,469,500.32	3,111,233,710.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	-64,740,727.06	-470,586,076.60	1,131,552,003.93
归属于少数股东的综合收益总额	-121,010,986.33	-887,883,423.72	1,979,681,706.40

附表三:

发行人 2009-2011 年经审计的合并现金流量表

单位: 元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 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	2,270,065,741.27	2,839,307,104.40	3,247,547,642.65
收到其他与经营活动有关的现金	208,261,109.09	327,653,379.26	92,113,246.87
经营活动现金流入小计	2,478,326,850.36	3,166,960,483.66	3,339,660,889.52
购买商品、接受劳务支付的现金	2,041,067,026.34	3,552,346,143.54	1,614,575,968.52
支付给职工以及为职工支付的现金	132,077,304.13	139,647,001.11	142,015,535.74
支付的各项税费	296,883,723.06	345,892,122.52	234,036,141.91
支付其他与经营活动有关的现金	57,196,430.54	325,769,520.61	353,245,493.32
经营活动现金流出小计	2,527,224,484.07	4,363,654,787.78	2,343,873,139.49
经营活动产生的现金流量净额	-48,897,633.71	-1,196,694,304.12	995,787,750.03
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	131,097,173.62	62,613,162.43	119,319,967.36
取得投资收益所收到的现金	300,370,232.89	142,253,467.20	321,245,383.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	541,800.00	872,760.85	690,750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-2,147,039.08	4,857,366.40	-475,283.18
收到其他与投资活动有关的现金	8,546,329.76	1,801,541.34	-
投资活动现金流入小计	438,408,497.19	212,398,298.22	440,780,817.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,729,062.11	108,259,633.17	98,299,683.18
投资支付的现金	430,000,000.00	983,195,300.00	1,189,265,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	170,000,000.00	-	161,020,000.00
投资活动现金流出小计	685,729,062.11	1,091,454,933.17	1,448,585,583.18
投资活动产生的现金流量净额	-247,320,564.92	-879,056,634.95	-1,007,804,765.76

附表三（续）：

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	-	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	7,029,700,000.00	6,143,000,000.00	5,673,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	990,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	220,600,000.00	81,145,799.80
筹资活动现金流入小计	7,049,700,000.00	6,363,600,000.00	6,944,145,799.80
偿还债务支付的现金	5,746,700,000.00	3,664,000,000.00	5,768,496,862.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	608,021,707.60	458,643,145.01	529,263,670.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,832,501.70	22,555,321.50	90,221,286.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,016,510.83	909,400.00	-
筹资活动现金流出小计	6,365,738,218.43	4,123,552,545.01	6,297,760,532.53
筹资活动产生的现金流量净额	683,961,781.57	2,240,047,454.99	646,385,267.27
四、现金及现金等价物净增加额	387,743,582.94	164,296,515.92	634,368,251.54
加：年初现金及现金等价物余额	1,431,986,934.75	1,267,690,418.83	633,322,167.29
减：期初二热电现金及等价物余额	695,265,365.29	-	-
五、年末现金及现金等价物余额	1,124,465,152.40	1,431,986,934.75	1,267,690,418.83

(此页无正文，专用于《2013 年南京新港开发总公司企业债券上市
公告书》之盖章页)



(此页无正文，专用于《2013 年南京新港开发总公司企业债券上市公告书》之盖章页)



平安证券有限责任公司

2013年1月23日