

# 2012年南京高新技术经济开发总公司企业债券

## 上市公告书

证券简称：12宁高新

证券代码：122546

上市时间：2012年11月19日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

二〇一二年十一月

## 第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，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。

上海证券交易所对本期公司债券上市的核准，不表明对本期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。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。截止2011年末，发行人归属于母公司股东权益为64.03亿元。2009年度、2010年度及2011年度，发行人分别实现归属于母公司所有者的净利润1.08亿元、3.54亿元、3.41亿元，三年平均归属于母公司所有者的净利润2.68亿元，占本次拟发行的公司债券总额9亿元的29.74%，不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人近期财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、概况

名称：南京高新技术经济开发总公司

住所：南京高新技术开发区总公司办公楼503、504房

法定代表人：闵一峰

注册资金：222,470万元人民币

经济性质：全民所有制

经营范围：投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含助力车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售（以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目）；房地产开发（凭资质证书在有效期内经营）；高新区内土地开发、基础设施建设；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

发行人系南京高新技术产业开发区管理委员会出资设立的全民所有制企业，主要负责

园区的基础设施开发、土地成片开发经营、招商引资等工作。

截至2011年12月31日，发行人经审计的资产总额为1,493,607.61万元，负债总额853,412.30万元，所有者权益640,264.28万元（不含少数股东权益）；2011年全年实现主营业务收入74,123.53万元，净利润34,082.93万元（不含少数股东损益）。

## 二、历史沿革

发行人前身南京高新技术产业开发区经济贸易公司，系经南京高新技术产业开发区管理委员会于1991年10月26日南高区管字【1991】93号文批准投资组建的国有企业，并于1992年6月10日登记注册，取得320191000001769号企业法人营业执照。公司成立时注册资本人民币100万元。后于1997年11月4日变更为现有名称，即南京高新技术经济开发总公司。

1997年10月，南京高新区管委会以货币资金出资16,900万元，发行人注册资本从100万元变更为17,000万元。本次变更后的注册资本业经南京会计师事务所宁会开验（97）34号验资报告验证。

2001年8月，南京高新区管委会以货币资金出资17,620万元，发行人注册资本从17,000万元变更为34,620万元。本次变更后的注册资本业经江苏永和会计师事务所有限公司苏和会所验字（2001）第200号验资报告验证。

2005年12月，南京高新区管委会以货币资金出资187,850万元，发行人注册资本从34,620万元变更为222,470万元。本次变更后的注册资本业经南京公证会计师事务所有限责任公司宁公验（2005）0063号验资报告验证。

## 三、股东情况

截至2011年末，发行人注册资本222,470万元，实收资本222,470万元，南京高新区管委会系唯一出资人。

## 第三节 本期债券发行概况

一、发行人：南京高新技术经济开发总公司。

二、债券名称：2012年南京高新技术经济开发总公司企业债券（简称“12宁高新债”）。

三、发行总额：人民币9亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本

利差，基本利差的区间为2.38%-2.68%。Shibor基准利率为申购和配售办法说明公告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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.42%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，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、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

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）。

在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；通过协议发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2012年9月6日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2012年9月7日。

十一、发行期限：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、法规另有规定的除外）公开发行的期限为3个工作日，自发行首日起至2012年9月11日止；通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的期限为3个工作日，自发行首日起至2012年9月11日止。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月7日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限自2012年9月7日起至2019年9月6日止。

十四、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第3年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的20%，到期利息随本金一

起支付。采用单利按年计息，不计复利，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为2013年至2019年每年的9月7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2015年至2019年每年的9月7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：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为民生证券股份有限公司、中国中投证券有限责任公司和广发证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用等级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为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它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承担。

## 第四节 债券的上市与托管

### 一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2012年11月19日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“12宁高新”，证券代码“122546”。

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

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券9亿元全部托管在中央国债登记结算有限责任公司，并注册登记至本期债券认购人的帐户。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、发行人2009年至2011年主要财务数据

发行人2009年、2010年和2011年合并财务报表已经中磊会计师事务所有限责任公司审计，出具了标准无保留意见的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的财务报告。

#### （一）发行人2009年至2011年经审计的主要财务数据及财务指标

单位：人民币万元

| 项 目    | 2011 年末      | 2010 年末      | 2009 年末      |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总计   | 1,493,607.61 | 1,311,841.77 | 1,124,416.60 |
| 负债合计   | 853,412.30   | 695,213.99   | 679,792.48   |
| 股东权益合计 | 640,264.28   | 616,167.29   | 444,240.01   |
| 资产负债率  | 57.14%       | 53.00%       | 60.46%       |
| 项 目    | 2011 年度      | 2010 年度      | 2009 年度      |
| 主营业务收入 | 74,123.53    | 54,660.40    | 3,506.20     |
| 利润总额   | 35,242.09    | 35,459.58    | 10,724.08    |
| 净利润    | 34,082.93    | 35,395.40    | 10,809.14    |

注：股东权益合计不包括少数股东权益，净利润不包括少数股东损益。

#### （二）发行人2009年至2011年经审计的合并资产负债表摘要

单位：人民币万元

| 项 目           | 2011 年末             | 2010 年末             | 2009 年末             |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产          | 1,316,977.72        | 1,166,131.11        | 1,006,838.92        |
| 长期投资          | 103,652.17          | 77,580.65           | 66,985.17           |
| 固定资产          | 72,916.98           | 67,649.05           | 50,069.08           |
| 无形资产及其他资产     | 60.74               | 480.95              | 523.43              |
| <b>资产总计</b>   | <b>1,493,607.61</b> | <b>1,311,841.77</b> | <b>1,124,416.60</b> |
| 流动负债          | 529,350.11          | 414,642.10          | 412,142.48          |
| 长期负债          | 324,062.19          | 280,571.88          | 267,650.00          |
| <b>负债合计</b>   | <b>853,412.30</b>   | <b>695,213.99</b>   | <b>679,792.48</b>   |
| <b>股东权益合计</b> | <b>640,264.28</b>   | <b>616,167.29</b>   | <b>444,240.01</b>   |

#### （三）发行人2009年至2011年经审计的合并利润表摘要

单位：人民币万元

| 项 目    | 2011 年度   | 2010 年度   | 2009 年度   |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入 | 74,123.53 | 54,660.40 | 3,506.20  |
| 主营业务利润 | 23,674.53 | 21,813.09 | 662.02    |
| 营业利润   | 8,516.45  | 12,856.55 | -8,321.31 |
| 利润总额   | 35,242.09 | 35,459.58 | 10,724.08 |
| 净利润    | 34,082.93 | 35,395.40 | 10,809.14 |

(四) 发行人2009年至2011年经审计的合并现金流量表摘要

单位：人民币万元

| 项 目           | 2011 年度     | 2010 年度    | 2009 年度   |
|---------------|-------------|------------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 29,539.29   | 82,353.33  | 9,537.90  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -32,871.41  | -30,671.65 | -6,214.09 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -99,518.44  | -31,176.06 | 72,327.39 |
| 现金及现金等价物净增加额  | -102,850.55 | 20,505.62  | 75,651.19 |

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 财务概况

截至2011年12月31日，发行人资产总额1,493,607.61万元，其中流动资产1,316,977.72万元，长期投资103,652.17万元，固定资产72,916.98万元；所有者权益640,264.28万元；2011年发行人主营业务收入74,123.53万元，净利润34,082.93万元。

### (二) 财务构成分析

#### 1、资产状况分析

2009-2011年，随着南京高新区的发展，公司资产规模也快速增加，2011年末公司总资产1,493,607.61万元，2009-2011年复合增长率达15.25%，流动资产1,316,977.72万元，2009-2011年复合增长率为14.37%。

发行人的资产构成比较稳定，以流动资产为主，长期投资、固定资产和无形资产占总资产的比例均较小。2009-2011年，发行人流动资产占总资产的比例分别为89.54%、88.89%和88.17%；长期投资占总资产的比例分别为5.96%、5.91%和6.94%；固定资产占总资产的比例分别为4.45%、5.16%和4.88%。

发行人流动资产主要由存货、其它应收款和货币资金构成，2009-2011年，存货与其他

应收款合计占流动资产的比例分别为81.03%、80.06%和88.26%。其中，发行人存货主要是承建中的土地开发、基础设施建设项目形成的资产，近年来相对稳定；其他应收款中大部分为发行人完成土地整理进入出让阶段所形成的应收南京高新区管委会的委托土地开发款，其余为与其他单位的往来款。南京高新区近年来不断加强园区建设，发行人受高新区管委会委托也同步加强了园区内土地开发力度。而受国家宏观调控影响，土地出让增速相对较慢，造成应收南京高新区管委会的委托土地开发款不断增加。截至2011年末，发行人其他应收款中应收的委托土地开发款为431,020.27万元。目前，随着市场形势的回暖，南京高新区加快了土地出让速度。2012年，南京高新区计划出让土地1,075.87亩，预计可取得出让收入约22亿元。因此，随着高新区土地出让速度加快，预计发行人应收的委托土地开发款将较快减少，从而使发行人的其他应收款也随之减少。此外，发行人固定资产主要由房屋建筑物组成。

随着南京市“跨江发展”战略的实施与推进，南京高新区未来发展空间巨大。发行人未来将在承担高新区基础设施建设任务的基础上，进一步推进南京软件园、生物医药园、光电子产业园、创意产业园、交通产业园、环保新材料产业园、现代农业示范园等“一区多园”的开发建设，预计资产规模将随之持续稳定增长。

## 2、负债状况分析

近年来发行人总负债规模也持续增长，2011年末负债合计853,412.30万元，2009-2011年复合增长率12.04%，2009-2011年资产负债率分别为60.46%、53.00%和57.14%。从负债构成看，发行人的流动负债和长期负债比较均衡。2009-2011年流动负债占总负债的比例分别为60.63%、59.64%和62.03%，而长期负债占总负债的比例分别为39.37%、40.36%和37.97%，长短期负债结构比较合理。

截至2011年末，发行人其他应付款264,915.48万元，占总负债的31.04%，短期借款207,600.00万元，占总负债的24.33%，长期借款205,300.00万元，占总负债的24.06%，应付债券118,762.19万元，占总负债的13.92%。发行人总负债中银行借款占比达48.38%，是发行人的重要资金来源。发行人于2010年12月24日发行了12亿元企业债券，有效开拓了新的融资方式。本期债券的发行将有助于发行人进一步改善原有资金渠道比较单一的情况。

## （三）盈利能力分析

发行人2009年至2011年盈利能力指标如下：

单位：人民币万元

| 项 目    | 2011 年度   | 2010 年度   | 2009 年度  |
|--------|-----------|-----------|----------|
| 主营业务收入 | 74,123.53 | 54,660.40 | 3,506.20 |

|      |           |           |           |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 利润总额 | 35,242.09 | 35,459.58 | 10,724.08 |
| 净利润  | 34,082.93 | 35,395.40 | 10,809.14 |

发行人2009年至2011年主营业务收入构成如下：

单位：人民币万元

| 项 目         | 2011 年度   | 2010 年度   | 2009 年度  |
|-------------|-----------|-----------|----------|
| 房屋及配套设施销售收入 | 73,407.54 | 42,205.78 | 347.40   |
| 房屋租赁收入      | 15.38     | 291.15    | 250.54   |
| 服务费收入       | 0.00      | 68.97     | 182.03   |
| 土地转让收入      | 311.15    | 9,818.50  | 1,556.08 |
| 软件产品        | 388.02    | 2,251.14  | 1,170.15 |
| 其他          | 1.44      | 24.86     | 0.00     |
| 合计          | 74,123.53 | 54,660.40 | 3,506.20 |

发行人负责南京高新区内的土地开发、厂房建设、基础配套设施建设运营和对市政工程建设进行管理。2009-2011年，发行人主营业务收入分别为3,506.20万元、54,660.40万元和74,123.53万元。2009年由于南京高新区开发速度较慢，公司收入水平偏低。2009年公司土地整理业务形成收入，土地转让收入和软件产品成为当年主营业务收入主要组成部分，形成收入1,556.08万元和1,170.15万元，占主营业务收入的比重分别为44.38%和33.37%。2010年开始，随着公司房屋土地开发进程加快，大量工程结转收入使得公司的主营业务收入大幅增长，带动营业利润大幅增长。2010年主营业务收入中房屋及配套设施销售收入、土地转让收入分别为42,205.78万元和9,818.50万元，占主营业务收入的比重分别为77.21%和17.96%。2011年发行人进一步优化了业务结构，加大房屋及配套设施销售，形成收入73,407.54万元，减少对土地转让收入的依赖。同时，根据高新区建设进度，2011年土地出让量减少，发行人相应收入也有所下降。此外，2009-2011年公司补贴收入逐年增长，对于公司整体利润贡献度也较高。

综合看来，发行人主营业务收入增长较快，净利润保持在较高水平，随着在建项目的建成，发行人的盈利能力将不断提高。

#### （四）营运能力分析

发行人2009年至2011年营运能力指标如下：

单位：人民币万元

| 项 目 | 2011 年 | 2010 年 | 2009 年 |
|-----|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|

|              |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|
| 应收账款         | 5,747.11   | 4,351.39   | 5,005.93   |
| 存货           | 495,835.72 | 437,047.34 | 453,236.81 |
| 主营业务收入       | 74,123.53  | 54,660.40  | 3,506.20   |
| 主营业务成本       | 49,045.12  | 31,429.31  | 2,526.88   |
| 应收账款周转率（次/年） | 14.68      | 11.68      | 0.642      |
| 存货周转率（次/年）   | 0.105      | 0.071      | 0.006      |

注：应收账款周转率 = 主营业务收入 / [（期初应收账款余额 + 期末应收账款余额） / 2]

存货周转率 = 主营业务成本 / [（期初存货余额 + 期末存货余额） / 2]

2009-2011年发行人应收账款分别为5,005.93万元、4,351.39万元和5,747.11万元，应收账款规模较为稳定。2009-2011年发行人应收账款周转率分别为0.642次/年、11.68次/年和14.68次/年，2010年开始，应收账款周转率提高主要是由于发行人主营业务收入提高。

2009-2011年发行人存货分别为453,236.81万元、437,047.34万元和495,835.72万元，年均复合增长率为4.59%。发行人的存货主要是承建高新区的各项开发建设项目形成的资产，2009-2011年间由于发行人加大了对产业园三期和盘城园区等区内土地开发的投入，存货增长较快。2009-2011年发行人存货周转率分别为0.006次/年、0.071次/年和0.105次/年，存货周转率的逐步提高主要是因为发行人不断提升经营水平、主营业务收入提高，从而主营业务成本也相应提高，2009-2011年主营业务成本分别为2,526.88万元、31,429.31万元和49,045.12万元。

#### （五）偿债能力分析

发行人2009年至2011年偿债指标如下：

单位：人民币万元

| 项 目   | 2011 年       | 2010 年       | 2009 年       |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产  | 1,316,977.72 | 1,166,131.11 | 1,006,838.92 |
| 总资产   | 1,493,607.61 | 1,311,841.77 | 1,124,416.60 |
| 流动负债  | 529,350.11   | 414,642.10   | 412,142.48   |
| 总负债   | 853,412.30   | 695,213.99   | 679,792.48   |
| 流动比率  | 2.49         | 2.81         | 2.44         |
| 速动比率  | 1.55         | 1.76         | 1.34         |
| 资产负债率 | 57.14%       | 53.00%       | 60.46%       |

注：流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

速动比率 = （流动资产 - 存货） / 流动负债；

资产负债率=总负债/总资产。

2009-2011年，发行人流动比率分别为2.44、2.81和2.49，速动比率分别为1.34、1.76和1.55。随着发行人不断发展，资产、负债规模均不断增加。同时，伴随流动负债的增加，发行人始终关注自身流动性，保持着较高的流动资产水平、对流动负债的保障程度较高。因此，发行人短期偿债能力始终保持在合理水平。

从长期偿债指标看，2009-2011年发行人资产负债率分别为60.46%、53.00%和57.14%。伴随着发行人经营规模增加，发行人资产负债率水平也在波动中有所提高，但从整体看，发行人负债水平较低，且利润规模、构成相对稳定，抗风险能力较高，长期偿债能力较强。

## （六）现金流量分析

发行人2009年至2011年现金流情况如下：

单位：人民币万元

| 项 目           | 2011 年度     | 2010 年度    | 2009 年度   |
|---------------|-------------|------------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 29,539.29   | 82,353.33  | 9,537.90  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -32,871.41  | -30,671.65 | -6,214.09 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -99,518.44  | -31,176.06 | 72,327.39 |
| 现金及现金等价物净增加额  | -102,850.55 | 20,505.62  | 75,651.19 |

发行人2009-2011年经营活动产生的现金流量净额分别为9,537.90万元、82,353.33万元和29,539.29万元。这主要是因为加快落实中央政府保增长、促发展的政策和江苏省、南京市政府跨江发展战略，促进高新区的快速发展，发行人加大了土地开发、市政道路和基础设施建设的力度，业务快速发展带来的现金流量不断增加。

2009-2011年发行人投资活动产生现金流量净额分别为-6,214.09万元、-30,671.65万元和-32,871.41万元。这主要是由于发行人近年来加大了对优势产业和优质企业的投资力度，如投资38,000万元参股交通产业的龙头企业南京跃进汽车有限公司、投资1,367万元控股软件产业的江苏苏微软件技术有限公司、投资4,500万元参股生物医药产业的南京海昌中药集团有限公司、投资10,000万元设立全资子公司南京软件园科技发展有限公司等，因此投资性现金流出金额较大。

2009-2011年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为72,327.39万元、-31,176.06万元和-99,518.44万元。发行人筹资性现金流主要来源于银行借款，2009-2011年发行人借款收到的现金分别为386,900.00万元、273,000.00万元和346,400.00万元，银行借款为发行人近年的开发建设投入提供了持续稳定的资金支持。同时，发行人为偿还债务又分别支付现金262,850.00万元、365,400.00万元和391,900.00万元。由于发行人债务稳定、融资

空间较大，发行人将以本期债券的发行为契机，继续拓宽融资渠道，优化融资结构，为未来的可持续发展提供有力支持。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

### 一、评级观点

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用级别为AA。

大公国际认为，上述评级结果反映了南京高新在高新区内基础设施建设中具有重要地位，南京市良好的工业基础为公司发展提供良好外部环境，高新区财政支出弹性较好等优势；同时也反映了南京高新区土地出让收入和转移性收入波动以及税源划转影响高新区财政实力的稳定性，公司经营性净现金流对债务的保障能力不稳定等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来1-2年，公司在南京高新区内的基础设施建设中将保持主导地位，南京高新区政府对公司的支持力度不会减弱。大公对南京高新的评级展望为稳定。

#### 主要优势/机遇：

- 1、公司是南京高新区唯一的基础设施投融资建设主体，在高新区建设和经济社会发展中居重要地位，得到高新区管委会大力支持；
- 2、南京市工业基础良好，科技资源丰富，为南京高新的发展提供了良好的外部环境；
- 3、南京高新区形成的高新技术产业群有利于高新区经济和区财政实力逐步增强，高新区财政支出中主要为建设性支出，财政支出弹性较好。

#### 主要风险/挑战：

- 1、土地出让收入和转移性收入波动以及税源划转均影响高新区财政实力的稳定性；
- 2、公司与高新区管委会的往来款对公司资金占用较大，公司资产流动性一般；
- 3、公司经营性净现金流对债务的保障能力不稳定。

### 二、偿债保障措施

#### （一）发行人良好的经营状况是本期债券按时偿付的基础

为了支持发行人的发展，根据宁高管【2010】110号文《关于对南京高新技术经济开发总公司收入补偿及资产回购的决定》，发行人出让的土地、房产及为政府代建的相关资

产，按成本加成30%-50%（含50%）作价形成收入，低于成本价转让的土地及房产之差价由高新区管委会给予补偿；代建的相关资产，由高新区管委会进行回购。

根据这一政策，随着发行人对高新区内大量一级土地开发投入逐步完成，代建的基础设施项目逐步完工，发行人的营业及盈利水平稳步提升。2009-2011年，发行人主营业务收入分别为3,506.20万元、54,660.40万元和74,123.53万元；净利润分别为10,809.14万元、35,395.40万元和34,082.93万元，三年平均净利润达到26,762.49万元，能够覆盖本期债券利息的1.5倍以上。发行人营业收入稳定，盈利能力较强，利润增长较快且预期长期保持增长趋势，是本期债券按时偿付的基础。

## （二）良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供了保障

本期债券募集资金将全部投向南京高新区产业园三期道路及附属设施改造项目和南京高新区泰山园区道路及附属设施改造项目。这两个项目建成后，将加速推进高新区产业升级、提高区域经济附加值，促进经济健康合理增长。根据宁高管【2010】110号文《关于对南京高新技术经济开发总公司收入补偿及资产回购的决定》及相关协议，高新区财政局已与发行人就本期债券募投项目分别签署了BT模式投资建设与回购合同书。项目建成后，高新区财政局以政府回购的方式对上述项目形成的资产进行回购，发行人预计将从南京高新区产业园三期道路及附属设施升级改造项目取得收益约9.86亿元、南京高新区泰山园区道路及附属设施升级改造项目取得收益约14.99亿元，合计回收资金约24.85亿元，为本期债券的偿付提供保证。

## （三）发行人持有的优质可变现资产是本期债券还本付息的保障

### 1、持有上市公司股权情况

截至2012年6月1日，南京高新持有上市公司南京银行股份有限公司股份812.5万股，以当天收盘价计算，市值7,182.5万元。

### 2、拥有可变现房产情况

截至2012年3月底，发行人拥有可变现房产估值约103,547.91万元。

#### （1）南京市浦口区星火路9号

发行人拥有该项资产的房屋所有权和土地使用权。南京大陆房地产估价师事务所有限责任公司于2012年3月出具该项房地产价值评估报告，该项房地产于估价时点2012年2月21日的估价总值为人民币30,690万元。

#### （2）南京市浦口区星火路10号

发行人拥有该项资产的房屋所有权和土地使用权。南京大陆房地产估价师事务所有限责任公司于2012年3月出具该项房地产价值评估报告，该项房地产于估价时点2011年11月18日的估价总值为人民币30,025万元。

(3) 南京市浦口区星火路11号

发行人拥有该项资产的房屋所有权和土地使用权。南京大陆房地产估价师事务所有限责任公司于2012年3月出具该项房地产价值评估报告，该项房地产于估价时点2012年2月27日的估价总值为人民币31,660万元。

(4) 南京市浦口区丽景路18号

发行人拥有该项资产的房屋所有权和土地使用权。江苏佳事得房地产土地评估有限公司于2011年7月出具该项房地产价值评估报告，该项房地产于估价时点2011年3月16日的市场价值为人民币8,102.55万元。

(5) 南京市浦口区沿江丘号743014-1号

发行人拥有该项资产的房屋所有权和土地使用权。江苏佳事得房地产土地评估有限公司于2011年7月出具该项房地产价值评估报告，该项房地产于估价时点2011年3月16日的市场价值为人民币3,070.36万元。

为保障募投项目顺利进行，高新区管委会于2011年12月12日向发行人发布宁高管【2011】128号文件《关于同意房产销售收入作为泰山园区和产业园三期升级改造工程还款来源的通知》，同意发行人可根据需要销售名下拥有的部分房产，将所得销售收入作为募投项目的还款来源。

### 3、拥有可出让土地情况

南京高新是南京高新技术产业开发区唯一的投资建设主体和国有资产运营主体，承担南京高新技术产业开发区范围内所有土地的开发、基础设施建设及其他配套服务的职能。根据发行人2009-2011年审计报告，截至2011年12月底，发行人进行高新区土地开发整理所投入成本约31.84亿元。根据宁高管【2010】110号文，发行人出让的土地、房产及为政府代建的相关资产，按成本加成30%-50%（含50%）作价形成收入，低于成本价转让的土地及房产之差价由高新区管委会给予补偿。因此，未来几年中，上述土地的逐步出让将为发行人带来可观及稳定的收入。

上述由发行人持有的优质可变现资产成为本期债券还本付息的保障。

(四) 发行人具有通畅的外部融资渠道

发行人在国内银行间具有优良的信用记录，在偿还银行债务方面从未发生过违约，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人高额授信额度。截至2011年末，发行人共获得银行授信额度52.14亿元，其中尚未使用的银行授信额度7.3亿元。因此，即使本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

#### （五）签订账户及资金监管协议保证债券持有人权利

发行人与民生银行南京分行签订了本期债券的账户及资金监管协议。协议约定，发行人在民生银行南京分行开立偿债资金专户，用于归集偿付本期债券本息的资金；发行人应在本期债券存续期内每个计息年度兑付日/付息日前5个工作日之前，将当期应偿付利息和本金划付至偿债资金专户；民生银行南京分行于本期债券存续期内每个计息年度兑付日/付息日前的第7个工作日，核对偿债资金专户内资金状况，发行人应于该日前书面通知民生银行南京分行该计息年度应支付的本息数额；民生银行南京分行如发现偿债资金专户内资金不足以支付当期应偿付利息和本金，发行人不可撤销地授权民生银行南京分行将募集资金托管账户内相应资金划至偿债资金专户，以支付当期应偿付利息和本金；如偿债资金专户内资金余额与募集资金托管账户内资金余额之和仍不足以支付当期应偿付利息和本金，民生银行南京分行可以无条件从发行人在民生银行南京分行处开立的其他账户划转相应资金至偿债资金专户或采取其他必要措施予以补足；发行人应在本期债券发行完毕后15个工作日内，向民生银行南京分行提交经律师见证的由发行人与中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司签订的《关于债券发行、登记及代理兑付的服务协议》的复印件，发行人不可撤销地授权民生银行南京分行将偿债资金专户的资金按照《关于债券发行、登记及代理兑付的服务协议》中约定的划付资金时间要求将相应款项按时汇入指定银行账户。

#### （六）制定债券持有人会议规则及签订债权代理协议保证债券持有人权利

发行人与民生银行南京分行制定了本期债券的债券持有人会议规则并签订了债权代理协议，规定债券持有人会议行使如下权利：

1、就发行人变更募集说明书的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定

享有的权利行使；

- 4、对发行人重组方案做出决议；
- 5、对发行人改变募集资金用途做出决议；
- 6、决定变更债券债权代理人；
- 7、决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；
- 8、在法律规定许可的范围内修改本规则；
- 9、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

#### （七）其他配套偿债措施

1、发行人将进一步加强货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

2、发行人若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

自评级报告出具之日起，大公国际将对南京高新技术经济开发总公司（以下简称“受评主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公国际将在发生影响

评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对受评主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如受评主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至评级主体提供所需评级资料。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

本期债券募集资金9亿元，全部用于南京高新区产业园三期道路及附属设施改造项目和泰山园区道路及附属设施改造项目。

单位：人民币万元

| 募集资金投资项目                   | 项目总投资      | 计划使用募集资金 | 使用募集资金/项目总投资 |
|----------------------------|------------|----------|--------------|
| （一）南京高新区产业园三期道路及附属设施升级改造项目 | 65,746.41  | 35,000   | 53.23%       |
| （二）南京高新区泰山园区道路及附属设施升级改造项目  | 99,924.05  | 55,000   | 55.04%       |
| 小计                         | 165,670.46 | 90,000   | 54.32%       |
| 合计                         |            | 90,000   |              |

第十节 有关当事人

一、发行人：南京高新技术经济开发总公司

住所：南京高新技术开发区总公司办公楼503、504房

法定代表人：闵一峰

联系人：高长福、赵辉

联系地址：南京高新区高新路16号管委会508室

联系电话：025-58641132

传真：025-58843843

邮政编码：210061

二、承销团

（一）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：黄凌、晏志凡、杜美娜、刘宏宇、黄璞、张全、杨莹

联系地址：北京东城区朝内大街188号

联系电话：010-85156336、010-85130433

传真：010-65185233

邮政编码：100010

（二）分销商

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：余政

联系人：赵锦燕、李加生

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层

联系电话：010-85127685、010-85127686

传真：010-85127929

邮政编码：100005

2、中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18层至第21层及04层  
01.02.03.05.11.12.15.16.18.19.20.21.22.23单元

法定代表人：龙增来

联系人：丁昆峰

联系地址：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A座4楼

联系电话：0755-82023434

传真：0755-82026594

邮政编码：518026

3、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河北路183号大都会广场43楼

法定代表人：孙树明

联系人：黄静、王仁惠

联系地址：广州市天河北路183号大都会广场38楼

联系电话：020-87555888-8437、020-87555888-8342

传真：020-87554631、020-87553574

邮政编码：510075

三、托管人：

（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：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735、010-88170738

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：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：王迪彬

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司

住所：北京市丰台区桥南科学城星火路1号

法定代表人：谢泽敏

联系人：江亮春

联系地址：北京市丰台区桥南科学城星火路1号

联系电话：010-51120372-801

传真：010-51120377

邮政编码：100070

五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦B座20层2001

法定代表人：关建中

联系人：陈磊、李书莺

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦B座20层2001

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100016

六、发行人律师：江苏法德永衡律师事务所

住所：南京市湖南路1号凤凰广场B座19楼

负责人：谈臻

联系人：赵晔

联系地址：南京市湖南路1号凤凰广场B座19楼

联系电话：025-83657365

传真：025-83657366

邮政编码：210009

七、监管银行、债权代理人：中国民生银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市洪武北路20号

负责人：胡庆华

联系人：黄海

联系地址：南京市洪武北路20号

联系电话：025-83679232

传真：025-83279018

邮政编码：210005

## 第十一节 备查文件

### 一、文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- （二）《2012年南京高新技术经济开发总公司企业债券募集说明书》；
- （三）《2012年南京高新技术经济开发总公司企业债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人2009年至2011年经审计的三年连审的财务报告；
- （五）大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）江苏法德永衡律师事务所出具的法律意见书；
- （七）《债权代理协议》；

（八）《债券持有人会议规则》；

（九）《账户及资金监管协议》。

投资者可到前述发行人或主承销商住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

本页无正文，为《2012年南京高新技术经济开发总公司企业债券上市公告书》的盖章页。

南京高新技术经济开发总公司  
(公章)  
2012年 11月 15日



本页无正文，为《2012年南京高新技术经济开发总公司企业债券上市公告书》的盖章页。

