

南京新港高科技股份有限公司
2009年公司债券受托管理事务报告
(2011年度)



债券受托管理人



深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦 25 层

2012 年 5 月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来自发行人对外公布的《南京新港高科技股份有限公司2011年年度报告》等公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。华泰联合证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，华泰联合证券不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概要	1
第二章 发行人 2011 年度经营和财务状况	4
第三章 发行人募集资金使用情况	8
第四章 债券持有人会议召开的情况	9
第五章 本期公司债券本息偿付情况	10
第六章 本期公司债券跟踪评级情况	11
第七章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况 ..	12

第一章 本期公司债券概要

一、核准文件和核准规模

本期公司债券业经中国证监会证监许可[2009]1095 号文核准，南京新港高科技股份有限公司（下称“南京高科”）获准发行人民币10亿元的公司债券，采取一次发行的方式。

二、债券名称

南京新港高科技股份有限公司2009 年公司债券。

三、债券简称及代码

09 宁高科、122038。

四、发行主体

南京新港高科技股份有限公司。

五、发行规模

本期公司债券的发行规模为人民币10亿元。

六、债券期限

本期公司债券的期限为5 年，附第3 年末发行人提前偿还50%的债券本金。

七、还本付息的期限和方式

发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 个和第6 个计息年度末上调本期债券第4-6年和第7-10年的票面利率，上调幅度为0至200个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。

八、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期公司债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款。在本期债券存续期的第3 年末提前偿还本期债券本金的50%，即每张债券偿还50 元本金，共5 亿元；在本期债券最终到期日偿还本期债券本金的剩余50%。第3 年末和最后1 年

末利息随本金一起支付。

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即2009年12月8日。公司债券的利息自发行之日起每年支付一次，2010年至2014年间每年的12月8日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日，则顺延至其后的下一个工作日）。公司债券利息登记日为每年付息日的前一交易日。在利息登记日当日下午上交所收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息。在第3年付息日，随同第3年利息提前偿还50%的本期债券本金。第4年和第5年利息按照剩余50%的债券本金计算。本期公司债券到期日为2014年12月8日，到期支付剩余50%的本金及最后1年利息。

本期公司债券的付息和本金兑付工作按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司相关业务规则办理。

九、本次发行对象

1、网上发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“登记公司”）开立的首位为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

2、网下发行：在登记公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

十、担保情况

南京高科以持有的南京银行1.7 亿股股份为本期公司债券提供全额质押担保。本期债券第3 年末提前偿还50%本金后，其中8,500 万股南京银行股份相应解除质押。

十一、发行时信用级别及资信评级机构

经联合信用评级，公司的主体信用等级为AA，本期公司债券信用等级为AA+。

十二、债券受托管理人

华泰联合证券有限责任公司。

十三、募集资金用途

本期债券募集资金全部用于偿还公司银行贷款。该等资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构。发行人将根据预计募集资金到位时间，尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司所借银行贷款。

第二章 发行人 2011 年度经营和财务状况

一、发行人的基本情况

南京新港高科技股份有限公司（简称“本公司”或“公司”）是1992 年7 月4 日经南京市经济体制改革委员会宁体改（1992）254 号文批准设立的定向募集股份有限公司，原名为“南京新港经济技术开发区股份有限总公司”，于1992 年8 月8 日在南京市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为320192000001237。

截至 2011 年12 月31 日，本公司累计发行股本总数516,218,832 股，公司注册资本为516,218,832 元，经营范围为：高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理（市政公用工程施工总承包二级）；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理。

二、发行人2011年度经营情况

（一）市政业务：围绕区域发展重点，提升资质打造品牌

2011 年，公司积极把握开发区建成区提档升级和东扩进程不断加快的契机，以“建设精品工程、提供精品服务”为总体要求，重点做好资质升级和服务升级工作，切实发挥大市政板块的协同效应，增强区域市场竞争力，扩大区域品牌影响力。公司市政多个管理项目荣获“优质结构工程”奖、“市文明工地”称号；园林绿化业务成功取得二级资质；污水处理业务在处理水质达到国家排放标准的基础上，实现了单位污水处理成本同比有所下降；工业厂房物业管理业务中的出口加工区项目荣获“南京市工业园区物业管理优秀项目”。

2011 年公司市政业务全年实现营业收入112,338.78 万元，毛利36,959.31 万元。

（二）房地产业务：适应市场提升品质，把握时机快速销售

2011 年，随着国家对房地产行业的调控政策密集出台，市场观望气氛浓厚，成交量显著萎缩。面对严峻的市场形势，公司坚持以品质提升为核心，加强设计

创新，强化质量控制，通过打造高品质产品提升市场竞争力，通过提供优质的后续物业服务提升产品价值。左右阳光、高科·荣域等项目品质在区域市场中均居于领先地位，清风物业成功晋级一级资质；通过精准把握调控中稍纵即逝的市场时机，实现存量房源的及时去化和资金的快速回笼，左右阳光、东城汇等项目几次开盘因时机把握较好，当天去化率都超过了80%。2011 年，高科置业跻身江苏省房地产综合实力50 强前十名。在稳步推进商品房项目建设和销售工作的同时，公司着重抓好保障房项目建设工作，切实履行社会责任，塑造企业良好形象。尧顺佳园二期工程在全市工程质量安全大检查中名列前茅，三项单体工程荣获“优质结构工程”奖。

2011年，公司房地产业务完成合同销售面积 19.68 万平方米（商品房项目11.08 万平方米、经济适用房项目8.6 万平方米），实现合同销售收入182,500.14 万元（商品房项目159,420.55 万元，经济适用房项目23,079.59 万元），完成结算面积17.01 万平方米（商品房项目6.65 万平方米，经济适用房项目10.36 万平方米），实现房地产开发销售营业收入110,096.88 万元，毛利42,591.79 万元。

（三）股权投资业务：搭建平台完善机制，进退有序加快发展

2011 年，为抢抓省市政府关于科技小额贷款公司相关鼓励政策出台的机遇，进一步完善公司股权投资业务平台建设，公司参与并成功中标了栖霞区第一家科技小额贷款公司发起人，控股子公司南京高科科技小额贷款有限公司于当年12月28 日顺利开业运营。至此，公司涵盖“上市公司、高科新创、高科科贷”的多层次、多渠道专业股权投资平台初步搭建完成，为股权投资业务下一步快速成长奠定了坚实的基础。

在适时退出瀚宇彩欣、瑞科方圆等不具备比较优势、缺乏市场化退出机制的股权投资项目，并择机在二级市场高位减持完毕科学城股票后，公司依托开发区在人才、技术上的集聚效应，密切跟踪园区内外科技成长型项目，新近投资或增资了包括广州农商行、广东怡创、恒安方信等市场前景广阔、盈利能力突出的项目，公司股权投资业务规模效应和品牌效应开始显现。

公司控股子公司臣功制药及时把握政策走向，主动创新变革，在4 月份完

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%。

2011 年，由于公司所投资南京银行、栖霞建设、中信证券等上市公司分红款大幅增加以及减持科学城股票收益结算等因素，公司全年实现投资收益37,063.94万元（合并口径），同比增长约70.82%。

三、发行人 2011 年的财务情况

根据发行人2011年年度报告，截止2011年12月31日，发行人总资产达到149.66亿元，较2010年末的145.78亿元增长2.66%；净资产（不含少数股东权益）为46.78亿元，较2010年末的49.41亿元减少5.33%。2011年，发行人实现营业收入6.36亿元，同比增长48.16%；实现利润总额3.35亿元，同比增长77.33%；归属于母公司所有者的净利润（合并报表数）3.12 亿元，同比减少69.31%。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项 目	2011	2010	增长率
资产总额	14,966,114,227.84	14,577,862,417.11	2.66%
负债总额	9,913,786,730.03	9,299,818,466.84	6.60%
少数股东权益	374,776,132.14	337,057,504.39	11.19%
所有者权益（不含少数股东权益）	4,677,551,365.67	4,940,986,445.88	-5.33%

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项 目	2011	2010	增长率
营业收入	2,431,210,306.54	2,681,485,215.67	-9.33%
营业利润	480,199,474.85	403,619,233.12	18.97%
利润总额	478,529,883.77	398,104,353.35	20.20%
净利润（不含少数股东损益）	364,910,906.25	314,129,244.70	16.17%

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项 目	2011	2010	增长率
经营活动产生的现金流量净额	-295,632,463.55	-1,322,874,081.98	-77.65%
投资活动产生的现金流量净额	-18,242,049.60	-801,105,775.54	-97.72%
筹资活动产生的现金流量净额	387,316,370.84	2,066,668,978.40	-81.26%

第三章发行人募集资金使用情况

《募集说明书》约定,本期公司债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还银行贷款。公司已严格按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。

第四章 债券持有人会议召开的情况

债券持有人于2012年3月2日审议了《“09宁高科”的持有人关于变更受托管理人为华泰联合证券有限责任公司的议案》，出席会议的债券持有人代表的债券共计6,112,940张，代表的债券面值占本期债券面值总额的61.13%；同意的债券共计6,112,940张，代表的债券面值占本期债券面值总额的61.13%；反对的债券共计0张，代表债券面值占本期债券面值总额的0%；弃权的债券共计0张，代表的债券面值占本期债券面值总额的0%。本次债券持有人会议的表决结果，符合“09宁高科”债券持有人决议的生效条件，即债券持有人会议同意通过变更受托管理人为华泰联合证券有限责任公司的议案。

第五章 本期公司债券本息偿付情况

《募集说明书》约定:本期公司债券每年付息一次,同时设置债券提前偿还条款。在本期债券存续期的第 3 年末提前偿还本期债券本金的 50%,即每张债券偿还 50 元本金,共 5 亿元;在本期债券最终到期日偿还本期债券本金的剩余 50%。第 3 年末和最后 1 年末利息随本金一起支付。

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日,即 2009 年 12 月 8 日。公司债券的利息自发行之日起每年支付一次,2010 年至 2014 年间每年的 12 月 8 日为上一计息年度的付息日(如遇法定节假日,则顺延至其后的下一个工作日)。公司债券利息登记日为每年付息日的前一交易日。在利息登记日当日下午上交所收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息。在第 3 年付息日,随同第 3 年利息提前偿还 50%的本期债券本金。第 4 年和第 5 年利息按照剩余 50%的债券本金计算。本期公司债券到期日为 2014 年 12 月 8 日,到期支付剩余 50%的本金及最后 1 年利息。在利息登记日当日下午上海证券交易所收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息。

由南京新港高科技股份有限公司(以下简称“发行人”)于 2009 年 12 月 8 日发行的南京新港高科技股份有限公司 2009 年公司债券(以下简称“本期债券”)已于 2011 年 12 月 8 日支付自 2010 年 12 月 8 日(“起息日”)至 2011 年 12 月 7 日期间的利息。本次付息对象为截止 2011 年 12 月 7 日上海证券交易所收市后,在中证登上海分公司登记在册的全体本期债券持有人。发行人利息支付及时、足额,无任何违约行为,完全符合《募集说明书》的约定。

第六章 本期公司债券跟踪评级情况

联合信用评级有限公司对南京新港高科技股份有限公司2009 年公司债券的2011年跟踪评级结果维持为AA+，发行人的主体信用级别维持AA，评级展望维持为稳定。

第七章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为谢建晖、王征洋，2011年度上述人员未发生变动情况。

（此页无正文，为《南京新港高科技股份有限公司2009 年公司债券受托管理事务报告（2011年度）之盖章页》）

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

