

证券代码：124316

证券简称：13新郑投

2013 年新郑新区发展投资有限责任公司 公司债券

上市公告书

发行总额：人民币15亿元

上市时间：2013年7月22日

上市地点：上海证券交易所

发 行 人：新郑新区发展投资有限责任公司

上市推荐机构： **华龙证券有限责任公司**
CHINA DRAGON SECURITIES CO., LTD.

二〇一三年七月

第一节 绪 言

重要提示

新郑新区发展投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会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（以下简称“上证所”）对本期企业债券上市的核准，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，发行人的主体信用级别为AA-级，本期债券的信用级别为AA级。

根据经国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告，发行人截至2012年12月31日净资产为1,139,990.00万元。发行人2010年至2012年三年净利润分别为10,099.37万元、25,127.64万元和24,099.45万元，三年平均净利润为19,775.49万元；同期归属于母公司所有者的净利润分别为10,099.37万元、25,294.75万元和24,696.86万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为20,030.33万元。

本期企业债券于2013年6月28日起正式发行，发行规模为15亿元，发行利率为6.52%，在存续期内利率保持不变。本期债券期限为6年，同时设置提前偿还条款。自本期债券第3个计息年度开始偿还本金，每个计息年度末偿还本金的25%。

发行人最近三个会计年度实现的年均净利润完全能够覆盖本期债券一年利息的1.5倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

名称：新郑新区发展投资有限责任公司

住所：新郑市和庄镇能庄村

法定代表人：关民安

注册资本：壹亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

二、发行人基本情况

（一）经营范围

承担城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理、进行土地整理、开发；对房地产、园林绿化的投资咨询。

（二）历史沿革

发行人系根据新郑市人民政府《关于组建新郑新区发展投资有限责任公司的通知》（新政文【2009】43号），由新郑市人民政府单独出资，新郑市财政局代表新郑市人民政府履行出资人职责，注册资本为人民币3000万元，该出资经郑州正通联合会计师事务所出具的郑正通验字【2009】第09-10号《验资报告》审验，并于2009年9月15日由新郑市工商行政管理局登记注册成立。

2010年6月，新郑市人民政府以货币资金5,000万元向公司增资，增资后公司注册资本由3,000万元变为8,000万元。该出资业经郑州正通联合会计师事务所出具的郑正通验字【2010】第06-15号《验资报告》审验。

2010年7月，新郑市人民政府以货币资金2,000万元向公司增资，增资后公司注册资本由8,000万元变为10,000万元。该出资业经郑州正通联合会计师事务所出具的郑正通验字【2010】第07-19号《验资报告》审验。

（三）股东情况

发行人为国有独资有限责任公司，新郑市人民政府是公司的唯一

出资人，持股比例为100%，同时授权新郑市财政局履行出资人职责。

（四）主营业务状况

发行人抓住新郑市市政基础设施建设持续快速发展的难得历史机遇，形成以市政基础设施代建及土地开发整理为两个重要支撑点，带动安置房建设、文化旅游、城市供热等多领域全面开花的业务模式。

近年来公司主要收入来源表

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
代建收入	76,600.00	31,124.28	11,600.80
土地一级开发	15,000.00	17,013.00	20,800.00
其他收入	1,841.01	2,603.80	2.13

目前各业务板块基本情况如下：

（1）城市基础设施代建业务

城市基础设施建设业务是发行人近年来的最主要业务。作为新郑市最大的基础设施建设主体，发行人承担了新郑市的城市道路桥梁建设、环境综合整治等重要任务。

近年来发行人承建了中兴大道等路网建设工程、湿地公园、生态廊道、社区改造及黄水河综合治理等工程项目。2010 年-2012 年，该项业务分别实现收入 11,600.80 万元、31,124.28 万元、76,600.00 万元。目前，发行人在建项目较多，随着在建项目的逐步完工，未来几年发行人业务收入将进一步增长，盈利能力也将逐步提高。

（2）土地一级开发业务

土地一级开发是公司目前重要业务之一，主要通过与项目业主签订土地开发整理协议的方式运作，新郑市政府将待开发地块交由公司开发整理，发行人完成开发整理后将成熟地块交由新郑市政府出让，新郑市政府先向发行人或其子公司核拨进行项目开发的成本，然后再进行相应收益的分配。随着近年来新郑市城市化进程的加快，以及公

司职能的进一步明确，公司该项业务收入也迈上了一个新台阶，2010年-2012年，该项业务分别实现收入 20,800.00 万元、17,013.00 万元、15,000.00 万元。未来，随着新郑市经济加快发展，公司该项业务还将有着更大发展空间，公司的收入将得到进一步提升。

(3) 其他业务

除城市基础设施建设和土地一级开发业务外，发行人的子公司还涉及了城市供热、旅游资源开发、安置房建设等行业，上述业务的开展在丰富公司收入来源的基础上进一步提升了公司收入水平，提高了公司的抗风险能力。2010年-2012年，该项业务分别实现收入 2.13 万元、2,603.80 万元、1,841.01 万元。

三、未来发展规划

2013-2014年，公司处于成熟阶段，随着新郑新区各项基础设施项目基本建成，公司进入稳步发展时期，发行人将整合城市优质资源，实现新老城区资源互动，整合新郑所有融资平台及投融资公司，打造集团公司。

2014-2019年为公司腾飞阶段，发行人将充分利用自身的资源优势、资金优势和人力资源优势，策划上市融资战略，大胆走出去，大力发展实体经济，为新郑经济社会发展做出积极贡献。

为了达到上述目标，发行人将以新郑东南部区域崛起为突破口，调整融资模式，拓展经营渠道，积蓄实力，培养人才，积极推进做实企业的发展之路。主要抓好四项措施：

(一) 加快升级，完善造血机制，打造优质企业实体

以企业资产重组和发行企业债券为契机，在规范企业运行管理的同时，加快把公司升级为主营业务突出、盈利能力强、融资渠道多、能快循环造血的现代国有实体企业。

(二) 速度质量并举，规范控制管理，展示工程建设形象

逐步实行项目代建法人化运作，切实履行好项目建设责任主体的

职责和代建时间质量承诺，紧紧围绕投资、质量、安全、进度四大控制目标，通过建立科学的项目决策机制和健全项目管理制度，精心组织，全速推进。

（三）优化管理体系，提升经营效益，壮大国有资产实力

在全面完成资产划转整合、迅速做大企业规模的基础上，加快建立健全公司企业（资产）三级运行管理体系，对资产管理型、投资经营型、股权管理型企业实施归类扎口管理，提升专业化、规范化、精细化管理水平，努力把资源发挥到最大限度，把资产盘活到最高效益。

（四）强化队伍建设，构筑人才高地，培育企业发展后劲

以适应公司所承担职能和未来发展需要为目标，通过创新人才队伍建设管理机制，紧扣培养、引进、激励三个环节，不断优化人才队伍结构，建立一支结构合理、数量齐备的高层次、综合性经营管理人才队伍，为公司拓展经营领域，实现跨越发展提供强有力的支持。

四、相关风险揭示及对策

（一）风险

1、与本期债券相关的风险

（1）利率风险

国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素均会引起市场利率水平的变化。由于本期债券采用固定利率形式，且债券期限较长，在本期债券存续期内，利率的波动可能使投资收益和价值具有一定的不确定性。

（2）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

(3) 流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能导致投资者在债券转让时出现困难。

2、与行业相关的风险

(1) 经济发展周期性波动风险

发行人从事的城市基础设施代建、土地整理开发等行业与经济周期具有比较明显的相关性。从国际环境来看，美国经济复苏缓慢，新兴市场国家经济增速放缓，欧洲主权债务危机再度白热化。中国经济增长也不可避免地受到了影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，会使得城市基础设施的使用需求减少，并影响到土地一级市场的出让收益，对发行人的业务将会产生不利影响。

(2) 行业政策风险

发行人目前主要从事的城市基础设施代建行业和土地整理开发行业均具有较强的行政垄断性，在很大程度上受到国家和地方产业政策的影响。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响，如引入社会资本进入城市基础设施建设行业和土地整理开发行业等。

3、与发行人业务相关的风险

(1) 管理风险

发行人作为国有独资公司，政府对公司的发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，风险转移能力相对较弱。

(2) 项目建设风险

本期债券募集资金建设项目投资规模较大、建设周期较长。在项

目建设和运营期间，如果原材料、设备和劳动力价格上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，将对项目成本造成一定影响。同时如在管理和技术上出现重大失误，则也可能产生不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况。

（二）对策

1、与本期债券相关的风险对策

（1）利率风险的对策

本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加，将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（2）偿付风险的对策

发行人目前经营状况良好，现金流量充足，其自身现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步强化管理，提高生产运营和工程建设管理效率，积极实施各项发展计划，确保公司的可持续盈利能力，尽可能地降低本期债券的偿付风险。

同时，本期债券设立了提前偿还条款，从第 3 年起逐年分别按照债券发行总额 25%的比例提前偿还本期债券本金，从而降低发行人集中兑付的压力，提高本期债券本息偿付的可靠性。此外，发行人以自有土地使用权为本期债券提供担保，进一步提高了本期债券本息偿付的可靠性。

（3）流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。此外，公司将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利

性和流动性，进一步提升公司在市场中的认知度，从而提高公司债券的流通能力。

2、与行业相关的风险对策

(1) 经济发展周期性波动风险的对策

发行人已形成了明确的业务模式，主要从事城市基础设施建设、土地整理开发等行业。随着我国国民经济的增长和新郑市社会经济发展水平的提高，发行人的业务规模和盈利能力也将逐步增强。同时，公司将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，进而实现公司的长久发展。

(2) 行业政策风险的对策

针对未来的行业政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定影响。

3、与发行人业务相关的风险对策

(1) 管理风险的对策

发行人将在政府做出决策前提出适当建议，并且明确投资方向。同时，发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，加强内部管理，全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

(2) 项目建设风险的对策

发行人已建立起了一套完善的项目管理和财务管理制度，项目建设采取目标导向、责任明确的项目部制度。公司在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了可能出现的特殊及突发情况，综合考虑了各方面因素。财务部门负责对资金使用等情况进行监控，从而使项目的投资、建设、运营、监督等工作分开，确保项目实际投资控制在预算范

围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

第三节 本期债券发行概要

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]1133 号文件批准公开发行。

一、**发行人**：新郑新区发展投资有限责任公司。

二、**债券名称**：2013 年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券（简称“13 新郑债”）。

三、**发行总额**：15 亿元。

四、**债券期限**：本期债券期限为 6 年，同时设置提前偿还条款。自本期债券第 3 个计息年度开始偿还本金，每个计息年度末偿还本金的 25%。

五、**债券利率**：本期债券为固定利率，票面利率 6.52%，为 Shibor 基准利率加上基本利差。基本利差区间为 2.10%；Shibor 基准利率为簿记建档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 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）4.42%。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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，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、**发行方式**：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（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）发行。

1、通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者公开发行的部分，预设发行规模不低于 13 亿元。

2、通过上海证券交易所向机构投资者发行的部分，预设发行规模不超过 2 亿元。

八、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结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）。

九、债券形式：实名制记账式债券。

1、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托管记载。

2、投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

十、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 6 月 28 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公开发行的发行期限为 5 个工作日，通过上海证券交易所协议发行的发行期限为 3 个工作日。

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 6 月 28 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自 2013 年 6 月 28 日起至 2019 年 6 月 27 日止。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自第 3 个计息年度开始逐年按照债券发行总额 25%的比例等额偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在证券登记机构名册上登记的，各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配

(每年债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分位的金额忽略不计),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证券登记机构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。

十五、付息日:2014年至2019年每年的6月28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:2016年至2019年的6月28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:通过本期债券证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:主承销商为华龙证券有限责任公司,分销商为东吴证券股份有限公司、财富证券有限责任公司和东兴证券股份有限公司。

二十、债券担保:本期债券采用土地使用权抵押的担保方式。发行人以其全资子公司合法拥有的评估值为364,327.82万元的19宗土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。

二十一、信用级别:经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA-级,本期债券的信用级别为AA级。

二十二、上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关主管部门提出交易流通申请,经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

二十三、税务提示:根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

第四节 债券上市托管基本情况

一、债券上市核准部门及文号

经上海证券交易所同意，2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券将于2013年7月22日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称为“13新郑投”，上市代码为“124316”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，质押券申报和转回代码为“103316”，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

二、债券上市托管情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的登记证明，本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的托管金额为0亿元。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

发行人 2010 年-2012 年的合并财务报表由国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（国浩审字【2013】701B0001 号）。本文中 2010 年-2012 年的财务数据均来源于经审计的财务报表。

在阅读本文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的 2010 年-2012 年的财务报表。

发行人2010年-2012年主要财务数据

单位：万元

项 目	2012 年末/度	2011 年末/度	2010 年末/度
资产总额	1,333,591.15	1,072,719.56	392,105.92
其中：流动资产	229,727.52	122,384.41	41,009.29
非流动资产	1,103,863.63	950,335.15	351,096.63

负债总额	193,601.15	88,842.37	23,999.20
其中：流动负债	134,486.75	50,127.97	20,999.20
非流动负债	59,114.40	38,714.40	3,000.00
所有者权益	1,139,990.00	983,877.20	368,106.72
其中：归属于母公司的所有者权益	1,113,346.56	956,636.35	368,106.72
营业收入	94,560.28	50,770.15	32,427.93
净利润	24,099.45	25,127.64	10,099.37
其中：归属于母公司的净利润	24,696.86	25,294.75	10,099.37

发行人2010年-2012年主要财务指标

项 目	2012年末/度	2011年末/度	2010年末/度
流动比率 ¹	1.71	2.44	1.95
速动比率 ²	1.59	2.36	1.95
资产负债率 ³	14.52%	8.28%	6.12%
应收账款周转率 ⁴	1.34	0.90	1.00
存货周转率 ⁵	6.84	12.31	1851.32
总资产周转率 ⁶	0.08	0.07	0.08
净资产周转率 ⁷	0.09	0.08	0.09
总资产收益率 ⁸	2.00%	3.43%	2.58%
净资产收益率 ⁹	2.27%	3.72%	2.74%

备注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/（应收账款平均余额+应收票据平均余额）
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额
- 8、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 10、2010年应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产周转率、总资产收益率和净资产收益率计算公式中的分母采用2010年期末数。

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

发行人 2010 年-2012 年资产负债结构的相关数据及指标表

单位：万元

项 目	2012 年末/度		2011 年末/度		2010 年末/度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产总额	1,333,591.15	100.00%	1,072,719.56	100.00%	392,105.92	100.00%
其中：流动资产	229,727.52	17.23%	122,384.41	11.41%	41,009.29	10.46%
在建工程	68,310.41	5.12%	44,358.14	4.14%	4,759.58	1.21%
无形资产	1,012,699.37	75.94%	899,685.32	83.87%	346,232.97	88.30%
负债总额	193,601.15	100.00%	88,842.37	100.00%	23,999.20	100.00%
其中：流动负债	134,486.75	69.47%	50,127.97	56.42%	20,999.20	87.50%
长期借款	14,800.00	7.64%	14,000.00	15.76%	3,000.00	12.50%
所有者权益	1,139,990.00	100.00%	983,877.20	100.00%	368,106.72	100.00%

资产 负债率	14.52%	8.28%	6.12%
-----------	--------	-------	-------

从公司资产规模来看，公司近几年资产规模增长较快，从 2010 年的 392,105.92 万元增长到 2012 年的 1,333,591.15 万元，这主要是因为一方面随着市政府对公司职能、定位的进一步明确，相应划入了大量土地和国有股权等优质资产以支持公司发展；另一方面公司近年来业务扩张迅速，为更好地利用财务杠杆，以支持相关业务的开展，公司加大了债务融资力度，负债总额从 2010 年的 23,999.20 万元增长到 2012 年的 193,601.15 万元。

从公司资产构成来看，发行人资产结构较为合理。截至 2012 年底，公司流动资产为 229,727.52 万元，占比 17.23%，其中货币资金为 71,230.78 万元，资产流动性较好，能较好的解决公司的临时性资金需求。此外，公司无形资产从 2010 年的 346,232.97 万元增长到 2012 年的 1,012,699.37 万元，无形资产构成主要为国有土地使用权，资产质量较好。

从公司负债规模及结构来看，由于城市基础设施建设、土地一级开发等业务前期投入大，回收周期长，为缓解资金压力、提高自有资金的使用效率，公司逐渐加大了债务融资力度。公司负债总额从 2010 年的 23,999.20 万元增长到 2012 年的 193,601.15 万元，负债增长较快，但是公司负债率仍处于行业低位水平，截至 2012 年底公司负债率仅为 14.52%。公司负债以流动负债为主，近三年的流动负债分别为 20,999.20 万元、50,127.97 万元、134,486.75 万元，占比分别为 87.50%、56.42%、69.47%，本次债券的成功发行将有效改善公司负债结构，从而更好地与公司经营特点相匹配。

资本公积 2012 年度增加 132,013.35 万元，其中 10,000.00 万元为发行人取得新郑市人民政府注入的新郑市政通投资控股有限公司的股权；57,626.68 万元为发行人取得新郑市人民政府注入的土地资产；55,386.67 万元为发行人之子公司新郑市政通投资控股有限公司

取得新郑市人民政府注入的土地资产；9,000.00 万元为发行人之子公司新郑市政通投资控股有限公司取得新郑市人民政府注入的新郑市恒昌交通建设发展有限公司的股权。

总体而言，公司资产质量较好，流动性充裕，整体负债水平低，财务结构稳健，能够较好的保障本期债券的按时偿还。

（二）营运能力分析

发行人2010年-2012年主要营运能力指标表

项 目	2012 年末/度	2011 年末/度	2010 年末/度
应收账款周转率（次）	1.34	0.90	1.00
存货周转率（次）	6.84	12.31	1851.32
总资产周转率（次）	0.08	0.07	0.08
净资产周转率（次）	0.09	0.08	0.09

从应收账款周转情况来看，2010 年-2012 年发行人的应收账款周转率分别为 1.00、0.90 和 1.34，处于较低水平，与行业平均水平相当，主要原因是近年发行人承建了大量的基础设施建设工程，项目投资金额较大、建设周期较长，形成了规模较大的应收账款。但是由于公司加强了信用政策的管理，公司的应收账款周转率逐步向好。

从存货周转情况来看，公司 2010 年-2012 年的存货周转率分别为 1,851.32、12.31 和 6.84。2010 年公司存货周转率相较 2011 年和 2012 年波动较大，系由于发行人 2010 年存货较少，且市政府为了支持发行人发展于 2011 年将部分优质国有股权无偿划转给发行人，导致其存货规模迅速增大到 2011 年的 3,963.02 万元。公司 2012 年存货 16,120.82 万元，导致存货周转率进一步下降，但总体而言在行业中仍处于较好水平。

公司 2010 年-2012 年的总资产周转率分别为 0.08、0.07、0.08，净资产周转率分别为 0.09、0.08、0.09，整体水平不高，主要是由于

公司资产规模增速较快、增幅较大所致。未来，随着在建项目的陆续完工以及公司收入的快速增长，公司的资产周转速度将得到有效改善。

（三）盈利能力分析

发行人2010年-2012年主要盈利能力指标表

单位：万元

项 目	2012 年末/度	2011 年末/度	2010 年末/度
营业收入	94,560.28	50,770.15	32,427.93
净利润	24,099.45	25,127.64	10,099.37
其中：归属于母公司的净利润	24,696.86	25,294.75	10,099.37
净资产收益率	2.27%	3.72%	2.74%
总资产收益率	2.00%	3.43%	2.58%

发行人 2010 年-2012 年的营业收入分别为 32,427.93 万元、50,770.15 万元、94,560.28 万元，收入增速较快，年复合增长率为 70.76%。公司收入来源较多，包括城市基础设施建设业务收入、土地一级开发收入、房地产开发收入、供热收入等主营业务收入以及部分其他业务收入，其中又以城市基础设施建设业务收入和土地一级开发收入为主。随着新郑市城镇化进程的加快，公司主营业务还将进一步增长，收入仍有较大的增长空间。

发行人 2010 年、2011 年和 2012 年归属于母公司的净利润分别为 10,099.37 万元、25,294.75 万元和 24,696.86 万元，净利润较为稳定，近三年归属于母公司的年均净利润为 20,030.33 万元，足以支付本期债券一年的利息。

公司 2012 年收入较 2011 年大幅增加系由于子公司新政市政通投资控股有限公司收入增加所致。新政市政通投资控股有限公司（以下简称“政通公司”）成立于 2011 年 11 月，同月，公司股东新郑市人民政府将政通公司股权划转给发行人，2012 年政通公司实现收入

79,132.42 万元（主要是工程代建收入）。

在公司收入实现快速增长的同时，净利润有所降低主要系发行人全资子公司新郑新城房地产开发有限公司由于业务原因，净利润由 2011 年的 8,000 万元下降至 2012 年的-3.47 万元，导致发行人在 2012 年收入大幅增长的同时，净利润略有下降。

由于发行人存在大量短期内难以产生实际收益的土地资产及工程项目，从而导致公司的总资产收益率和净资产收益率水平不高，但从长远发展来看，随着在建项目的竣工、土地开发业务的发展、城市供热业务的扩张及注入资产的有机整合，发行人的综合盈利能力将得到进一步加强。

（四）偿债能力分析

发行人2010年-2012年主要偿债能力指标表

项 目	2012 年末/度	2011 年末/度	2010 年末/度
流动比率	1.71	2.44	1.95
速动比率	1.59	2.36	1.95
资产负债率	14.52%	8.28%	6.12%

从短期偿债指标来看，发行人 2010 年-2012 年的流动比率与速动比率分别为 1.95、2.44、1.71 和 1.95、2.36、1.59，整体水平不高，系由于公司近几年流动负债增长较快所致，但公司流动（速动）资产仍可完全覆盖短期负债。公司流动资产中货币资金约为 71,230.78 万元，流动性较为充裕。此外，本次债券的成功发行将有效优化公司负债结构，提高公司的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，发行人 2010 年、2011 年及 2012 年的资产负债率分别为 6.12%、8.28%、14.52%，负债率有所上升。这主要是因为随着近年来业务范围逐渐扩大，为缓解资金压力，公司加大了债务融资力度。但是，总体来看，发行人资产负债率较低，财务结构稳健，有较强的偿债能力。

（五）现金流量分析

发行人2010年-2012年现金流量主要数据表

单位：万元

项 目	2012 年末/度	2011 年末/度	2010 年末/度
经营活动现金流量净额	14,260.63	3,094.94	1,567.48
投资活动现金流量净额	-49,380.51	-38,755.53	-9,961.20
筹资活动现金流量净额	82,305.07	34,803.90	11,000.00
现金及现金等价物净增加额	47,185.18	-856.69	2,606.28

公司经营性现金流较为充足，2010 年-2012 年经营活动产生的现金流量净额分别为 1,567.48 万元、3,094.94 万元、14,260.63 万元，表明公司业务运作较为流畅，有较强的获取现金的能力。

公司近三年投资活动产生的现金流量净额分别为-9,961.20 万元、-38,755.53 万元、-49,380.51 万元，现金流为净流出且呈上升趋势，主要是因为公司近年来承建的城市基础设施项目逐步增多，这些项目前期投入大，回收周期长，从而导致公司投入较多，现金流呈净流出。

公司 2010 年-2012 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 11,000.00 万元、34,803.90 万元、82,305.07 万元，总体呈现净流入。近几年，由于业务扩大，资金需求较多，公司加大了债务融资力度，取得借款所收到的现金从 2010 年的 3,000 万元增长到 2012 年的 64,400 万元。

总体来看，公司流动性充裕，现金支付能力正常，盈利能力稳健，偿债能力较强。

发行人经审计的 2010-2012 年三年连审财务报表见附表一、二、三。

第六节 本期债券偿付保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条

件，并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、土地使用权抵押担保

本期债券采用土地使用权抵押的担保方式，发行人将其子公司拥有的部分土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障公司债券本息按照约定如期兑付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

（一）发行人提供的抵押资产情况

发行人以其全资子公司新郑市政通投资控股有限公司（以下简称“政通公司”）、新郑新城房地产开发有限公司（以下简称“新城公司”）拥有的 19 宗土地使用权为本期债券提供抵押担保。根据河南光明土地评估咨询有限责任公司出具的（河南）光明土地（2013）（估）字第 A34 号《土地估价报告》，评估的土地为位于新郑市的 19 宗国有土地，土地总面积 2,489,343.82 平方米，评估价值共计 364,327.82 万元，估价基准日为二〇一三年二月一日。抵押资产的合计价值为本期债券发行金额的 2.43 倍。

上述土地基本情况如下：

抵押土地基本情况表

序号	土地使用证号	土地位置	用地性质	土地用途	面积 (平方米)	评估价值 (万元)	单位面积地价 (元/平方米)	抵押资产 所有权人
1	新土国用 (2012) 9956号	新村大道南侧、 民安街东侧、政 通路西侧	出让	居住	49,767.43	6,524.51	1,311	新城公司
2	新土国用 (2012) 9960号	常青路北侧、 文化路西侧	出让	居住	31,544.42	5,554.97	1,761	新城公司
3	新土国用 (2012) 9961号	鸿福路北侧、文 化路东侧、民安 街西侧	出让	居住	48,321.96	8,509.50	1,761	新城公司
4	新土国用 (2012) 9962号	解放路东侧、少 典路北侧	出让	商业	31,485.64	5,714.64	1,815	新城公司

5	新土国用 (2012) 9963号	中兴路北侧、天 香路南侧、文化 路东侧、政通路 西侧	出让	商务 办公	123,266.62	22,249.62	1,805	新城公司
6	新土国用 (2012) 9922号	黄水路北侧	出让	居住	5,678.13	1,065.79	1,877	政通公司
7	新土国用 (2012) 9925号	中华路西侧	出让	居住	7,190.70	1,349.69	1,877	政通公司
8	新土国用 (2012) 9926号	新密铁路北侧	出让	居住	10,383.42	1,948.97	1,877	政通公司
9	新土国用 (2012) 9928号	人民路南侧	出让	居住	4,367.25	819.73	1,877	政通公司
10	新土国用 (2012) 9929号	人民路南侧	出让	居住	6,236.71	1,170.63	1,877	政通公司
11	新土国用 (2012) 9950号	庆安路东侧	出让	工业	400,000.00	12,440.00	311	政通公司
12	新土国用 (2012) 9949号	中华北路东侧	出让	居住	468,467.72	77,625.10	1,657	政通公司
13	新土国用 (2012) 9952号	中华北路东侧	出让	居住	448,112.20	74,252.19	1,657	政通公司
14	新土国用 (2012) 9953号	中华北路东侧	出让	居住	238,475.37	39,515.37	1,657	政通公司
15	新土国用 (2012) 9910号	少典路南侧、 弘远路西侧	出让	居住	113,933.18	18,878.73	1,657	新城公司
16	新土国用 (2012) 9908号	中华北路东侧	出让	居住	83,021.37	14,620.06	1,761	新城公司
17	新土国用 (2012) 9909号	新村大道南侧	出让	居住	38,082.85	4,992.66	1,311	新城公司
18	新土国用 (2012) 9911号	解放路西侧、 中兴大道南侧	出让	居住	175,865.28	30,969.88	1,761	新城公司
19	新土国用 (2012) 9912号	解放路西侧	出让	居住	205,143.57	36,125.78	1,761	新城公司
合计					2,489,343.82	364,327.82	-	-

(二) 抵押资产有关的法律手续

抵押资产所有权人已出具《抵押资产承诺函》，承诺其合法、完整、有效地拥有用于抵押土地的使用权，不存在任何形式的抵押或者任何其他方权利限制，土地使用权处于可抵押状态。

新郑市国土资源局已就用于抵押的国有土地出具了权属证明，证明国有土地使用权可以用于为本期债券提供抵押担保。

律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确发行人为本期债券发行担保的国有土地使用权未设定抵押，也未被查封、扣押及不存在其他权属限制，发行人可以将该等土地使用权为本期债券发行设定抵押担保。

（三）对抵押资产的监管

1、聘请抵押资产监管人

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请中国银行股份有限公司郑州高新技术开发区支行作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

（1）妥善保管为抵押资产办理的抵押登记凭证，并做好相关权利凭证的交接记录；

（2）对抵押资产进行日常监督，同时发行人同意监管人到有权登记部门进行相关查询，具体约定见监管协议全文；

（3）在债券存续期间，按照约定计算抵押资产的合计价值与本期债券未偿还本息的比率低于1.5倍时，通知债券发行人追加抵押资产；

（4）在债券发行人发生无法偿付本期债券的本息时，将协助、配合本期债券持有人处置抵押物。

2、抵押资产的评估

在本期债券存续期间，发行人应聘请经抵押资产监管人认可的具有相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告。年度评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息日后的三十个工作日。

在本期债券存续期间，抵押资产监管人有合理的理由认为需要对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。下列情形可以构成合理的理由：（1）抵押资产

已经发生重大毁损；（2）抵押资产市场行情发生显著贬值；（3）其他可能导致抵押资产价值发生显著贬值的情形。抵押资产监管人因为上述原因要求对抵押资产价值进行重新评估的，应当向发行人发出书面通知。发行人应当在对抵押资产价值进行评估结束后的十个工作日内，将评估报告正本提交给抵押资产监管人。

3、抵押资产追加和释放

抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》约定计算的抵押比率低于1.5倍时（不含1.5倍），应在三个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人。发行人经抵押资产监管人同意或经债券持有人会议同意追加抵押资产的，发行人应在五个工作日内，制作《追加抵押资产清单》。追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》的有关初始抵押的规定进行价值评估、办理抵押登记。发行人应自向抵押资产监管人发出《追加抵押资产清单》之日起十五个工作日内完成抵押资产追加工作。

在本期债券存续期间，在抵押比率不低于《抵押资产监管协议》约定或如发行人另行提供经债券持有人会议接受的担保的前提下，发行人可以向抵押资产监管人申请解除部分或全部抵押资产的抵押。但无论如何，解除部分抵押资产后重新计算的抵押比率在任何时点上均不得低于1.5倍。抵押资产监管人同意解除部分或全部资产抵押的，应在两个工作日内制作《解除抵押资产清单》，并以传真的形式通知发行人。抵押资产监管人应在《抵押资产监管协议》约定的办理解除抵押资产条件成就之日起五个工作日内，将该资产对应的抵押权利凭证移交给发行人。

4、抵押权的行使

为维护全体债权人的合法权益，保障抵押资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请中国银行股份有限公司郑州高新技术开发区支行担任本期债券的受托管理人，在本期

债券存续期限内依照《债券受托管理协议》的约定代为行使债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。

在本期债券存续期间，如果发行人未按时偿付当期本息，债券受托管理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置担保物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

二、本期债券偿付计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为15亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于本期债券的第三至第六个计息年度末分别偿还本期债券本金的25%，即3.75亿元。

公司将在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券的还本付息情况和债券存续期内公司现金流状况，对本期债券的按期偿付作出细致安排。

（二）偿债资金的安排

针对公司未来财务状况、募集资金投资项目情况以及本期债券期限结构的特点，公司为本期债券的偿付建立起了以公司日常经营收入、募集资金投资项目回购资金、流动性管理和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付。

1、公司自有资金

公司近几年盈利能力较强，现金流稳定，是偿债资金的重要来源。本期债券募集资金拟用于新郑市中心城区生态新区土地整治项目，该项目建成后将为公司创造一定的利润和现金流，也为本息偿付提供了有力保障。

2、流动性管理

发行人将加强资产管理，改善资产质量，特别是加强现金流动性

管理，并提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。

3、其他外部融资

其他外部融资指公司发挥整体融资能力，或通过其他特定渠道筹集还本付息的资金，主要包括通过银行贷款、股权融资、变现各类非现金资产等方式。

（三）偿债人员的安排

公司将成立由总经理为组长，以计划财务部、融资发展部为主体的债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作。偿债工作小组将在每年年初对当年应偿付债券本息的资金来源，偿债资金的划付提前做好安排，确保偿债账户中有足额的资金。

（四）设立偿债资金专户

为确保本期债券本息按期兑付，公司将在监管银行设立偿债账户，用于归集本息兑付款。主要约定如下：

1、发行人应在本期债券发行前 10 个工作日内在监管银行处开设偿债账户，用于归集偿付本期债券本息的资金，仅可用于支付本期债券的利息和本金。

2、发行人按本协议约定对偿债账户内资金进行专户管理，在债券偿付日前 15 个工作日，准备债券利息和本金，存放于偿债资金专户，偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本期债券的本金和利息，以保证本期债券存续期间的还本付息。

3、监管银行于本期债券存续期内每年兑付兑息日前的第 20 个工作日，应核对偿债账户内资金状况。如发现不足以支付当期应偿付资金，监管银行应于当日通知发行人，发行人应在兑付兑息日前向偿债账户内划付当期应偿付资金额。

4、监管银行应于本期债券存续期内每年兑付兑息日前第 4 个工

作日根据发行人出具的加盖公章的支付指令将偿债账户内当期应偿付资金划至本期债券托管机构指定的银行账户。

本期债券募集资金使用和偿债资金安排的具体监管约定，请参见公司就本期债券与监管银行签订的《账户及资金监管协议》。

三、其他偿债保障措施

(一) 良好的经营情况和稳健的财务结构是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人近几年经营情况良好，在市政府的支持下着力开展城市基础设施建设和土地一级开发等业务，多元化的经营在充实了公司营业收入的同时，也显著降低了经营风险。

新郑市良好的经济发展态势和快速推进的城镇化进程为公司的发展提供了广阔的空间。发行人近三年营业收入显著增长，盈利能力不断增强。2010 年-2012 年，发行人营业收入分别为 32,427.93 万元、50,770.15 万元、和 94,560.28 万元，年均增长率为 70.76%。2010 年-2012 年归属于母公司的净利润分别为 10,099.37 万元、25,294.75 万元和 24,696.86 万元，近三年归属于母公司的年均净利润为 20,030.33 万元，足以支付本期债券一年的利息。

发行人整体财务结构稳健，2010 年、2011 年和 2012 年的资产负债率分别为 6.12%、8.28%、14.52%，长期偿债能力较强。截至 2012 年底公司总资产为 1,333,591.15 万元，其中流动资产和非流动资产分别为 229,727.52 万元、1,103,863.63 万元，占比分别为 17.23%、82.77%，资产结构较为合理。公司流动资产中货币资金约为 71,230.78 万元，占比达 31.01%，流动性充裕。

此外，经过多年经营积累，发行人还拥有较多的优质经营性资产，包括房屋及建筑物、土地等，上述资产保值、升值能力和变现能力均较强，能有效提高公司的偿债能力。

(二) 良好的募投项目收益为本期债券还本付息提供了重要保障

本期债券募投项目为新郑市中心城区生态新区土地整治项目。该项目土地开发完成后可实现总收入为 418,339.04 万元，项目扣除各项成本及税费后，项目可实现利润 40,047.50 万元。经计算，项目投资内部收益率 11.79%、成本利润率 15.87%、项目财务净现值 25,310.81 万元、项目静态投资回收期 5.58 年、项目动态回收期 5.99 年，项目在经济上是可行的。

（三）畅通的外部融资渠道进一步增强了发行人的偿债能力

发行人与多家银行建立了良好的合作关系，具有较强的外部融资能力。如果由于意外情况不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

根据发行人与监管银行签订的《流动性贷款支持协议》，在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，监管银行在国家法律法规和信贷政策及规章制度允许的情形下，给予发行人流动性支持，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

（四）聘请债券受托管理人保障债券持有人的利益

公司已与债券受托管理人签署《债券受托管理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债券受托管理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障企业债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。

第七节 债券跟踪评级安排说明

一、信用等级

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，本期债券发行人主体信用评级为 AA-级，本期债券信用评级为 AA 级，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）基本观点

1、近年来新郑市经济实力不断提升、地方财政收入稳定增长，在河南省县级行政区域中综合实力位居前列；

2、作为新郑新区城市基础设施及市政公用事业项目投融资、建设与管理的重要主体，公司在股权注入与资产划拨等方面得到了新郑市人民政府的大力支持；

3、公司以其全资子公司合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，具有一定的增信作用。

（二）关注

1、随着新郑新区城市基础设施及市政公用事业项目建设的不断推进，公司将面临一定的资本支出压力；

2、公司总资产中土地使用权占比较高，资产流动性易受土地市场影响。

三、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对新郑新区发展投资有限责任公司（以下简称“发债主体”）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，大公将持续关注发债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发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

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：大公将在本期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 个工作日内向监管部门报告，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。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公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发债主体提供所需评级资料。

第八节 发行人已发行尚未兑付的债券

本期债券是发行人首次发行公司债券，截至本期债券发行日前，发行人及其下属子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券。

第九节 发行人近三年无违法违规情况的说明

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。

第十节 募集资金的运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金 15 亿元，拟全部用于新郑市中心城区生态新区土地整治项目。募集资金用途概况如下所示：

募集资金用途概况表

项目名称	项目批复情况	总投资额 (亿元)	拟使用募 集资金额 (亿元)	占项目总投 资额比例 (%)
新郑市中心城区生态新区土地整治项目	核准文件：新发改综字[2012]56 号 用地文件：新国土资文[2012]416 号 环评文件：新环[2012]65 号	25.23	15	59.45

二、募集资金项目

1、项目概况

新郑市中心城区生态新区土地整治项目位于处于新郑市翔云路南侧，少典路北侧，东接崇文路，西靠万福路，在新郑市规划发展中处于核心位置。项目主要建设内容包括村庄拆迁、社区建设、土地整理开发、河道整治、以及区域道路、管网、绿化等配套基础设施建设等方面。项目工程量主要为：

(1) 对范围内 15 个自然村 2,354.97 亩土地进行整治，可节约出用地 1,964.61 亩，区域内用于新型农村社区建设用地共 302.69 亩，涉及安置人口 7,597 人，项目包含安置社区总建筑面积为 650,745 平方米。

(2) 对泥河 1.5 公里河道进行综合整治，包括河道清淤、护坡建设、河道绿化建设等。

(3) 建设 6 条道路共计 19 公里，并附带建设道路的管网、绿化等公建设施的建设。

2、项目建设的必要性

该项目建设是经济社会可持续发展的要求。河南省一直是一个人口大省、农业大省，近年来的河南省经济的快速发展，其建设用地需求刚性增长，供需矛盾空前加大。该项目的实施可以节约集约建设用地，能够在保证耕地面积不减少，保障粮食安全和农业生产的前提下，将农村建设用地整理所节约的用地指标，在优先满足农村建设

合理需求的前提下调剂到城镇发展上使用，可以保障更多的工业项目、民生工程和城镇基础设施项目落地，尽可能缓解建设用地紧张压力，实现经济社会可持续发展。

该项目建设是推进城乡一体化的要求。推进城乡一体化建设、新型城镇化建设是党中央和各级政府立足于解决好“三农”问题、实现全面协调可持续发展的战略举措。国家“十二五”规划明确提出：统筹城乡发展，积极稳妥推进城镇化，加快推进社会主义新型城镇化建设，促进区域良性互动、协调发展。响应党中央的号召，近年来，新郑不断加大城乡统筹力度，坚持把“三农”工作作为重中之重，新型城镇化建设取得了很大进步，城乡差距扩大的趋势得到减缓。但由于历史形成的城乡二元结构尚未从根本上彻底打破，城乡差距依然非常明显。该项目的实施将进一步消除城乡差距扩大的体制性障碍，形成生产要素、公共资源向农村流动的体制机制，实现公共资源在城乡之间均衡配置。

同时，该项目的实施将使区域土地整治发挥出最大的效果，加快新型城镇化建设进程，更好地完善新郑城镇体系发展的框架，大力推进新型城镇化建设和城乡一体化进程，促进新郑市经济发展，为新郑市城镇体系发展提供良好空间；对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和新郑经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极的推动作用。

3、项目资金来源及建设进度

该项目总投资为 252,285.23 万元，其中使用本期债券资金 15 亿元，其余资金利用自有资金和银行贷款筹集。该项目预计已于 2013 年 1 月开工建设，截至 2013 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 1.6 亿元，占总投资额的 10.67%。

4、项目效益分析

该项目土地开发完成后可实现总收入为 418,339.04 万元，项目扣除各项成本及税费后，项目可实现利润 40,047.50 万元。经计算，项目投资内部收益率 11.79%、成本利润率 15.87%、项目财务净现值 25,310.81 万元、项目静态投资回收期 5.58 年、项目动态回收期 5.99 年，项目在经济上是可行的。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

(一) 债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 15 亿元，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

(二) 债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，发行人建立了项目管理制度和资金使用管理制度。项目管理制度的建立，有效控制了投资规模和工程成本，保证了投资建设项目的规范运行。为加强公司投资建设项目的审计监督，规范建设行为，提高投资效益，公司对投资建设项目进行工程跟踪审计、工程决算审计和其他专项审计。

同时，发行人还与监管银行签订了《账户及资金监管协议》，约定发行人在本期债券发行前在监管银行开立募集资金专项账户，专门用于接收本期债券的募集资金；监管银行有权依据《募集说明书》及协议的约定，监管本期债券募集资金的使用；监管银行发现发行人的资金拨付指令违反法律、行政法规有关规定或者协议约定的，将要求其改正，发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行。

第十一节 其他重要事项

一、税务说明

依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局的有关规范性文件
依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局的有关规范性文件，
投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十二节 有关当事人

一、发行人：新郑新区发展投资有限责任公司

住所：新郑市和庄镇能庄村

法定代表人：关民安

联系人：刘剑昭

联系地址：新郑市中华北路与少典路交叉口东 200 米

联系电话：0371-85900690

传真：0371-62693274

邮政编码：451150

二、承销团

（一）主承销商：华龙证券有限责任公司

住所：兰州市城关区东岗西路638号兰州财富中心21楼

法定代表人：李晓安

联系人：孙守用、简光友、李世涛、陈杰、尹晓光、于洋、谭品

崛

联系地址：广东省深圳市深南大道4009号投资大厦7楼

联系电话：0755-83936860、83942167

传真：0755-82912907

邮政编码：518048

（二）分销商

1、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区翠园路181号

法定代表人：吴永敏

联系人：盛丽君、郭冰洁、尹力子

联系地址：上海市西藏南路1208号东吴证券大厦20楼

联系电话：021-63126300、63123007、63123005

传真：021-63123005

邮政编码：200011

2、财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：周辉

联系人：张燕莉、王培斌

联系地址：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 B 座 15 层

联系电话：0755-82575665、82575670

传真：0755-82575650

邮政编码：518000

3、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：贺方增、杨景春

联系地址：北京市金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层

联系电话：010-66555285、0755-83229482

传真：010-66555530

邮政编码：100033

三、托管人

1、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：010-88087971、88087972

传真：010-88086356

邮政编码：100032

2、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

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮政编码：200120

四、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

负责人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

法定代表人：杨剑涛

联系人：李宗义

联系地址：甘肃省兰州市城关区庆阳路352号世纪广场C座18楼

联系电话：18611283092

传真：0931-8441705

邮政编码：730030

六、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A座2901

法定代表人：关建中

联系人：韩成栋

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

七、发行人律师：广东天浩律师事务所

住所：深圳市深南大道科技园深南花园C座7楼C、D室

负责人：张国瑞

联系人：张国瑞

联系地址：深圳市福田区深南大道7002号财富广场A座10楼W、X、

Y、Z房

联系电话：0755-86671096

传真：0755-86358828

邮政编码：518040

八、债券受托管理人、抵押资产监管人、监管银行：中国银行股份有限公司郑州高新技术开发区支行

住所：郑州高新开发区瑞达路87号

负责人：高奇志

联系人：丁毅

联系地址：郑州市高新技术开发区瑞达路87号

联系电话：0371-87028341

传真：0371-87028341

邮政编码：450001

九、资产评估机构：河南光明土地评估咨询有限责任公司

住所：郑州市经五路15号四层410室

法定代表人：王宪恩
联系人：荆莉、王瑞红
联系地址：郑州市经五路15号四层410室
联系电话：0371-65993853
传真：0371-65993853
邮政编码：450002

第十三节 备查文件目录

一、备查文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）发行人关于本期债券发行的董事会决议及股东决定；
- （三）《2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- （四）《2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；
- （五）发行人2010年—2012年经审计的财务报告；
- （六）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；
- （七）广东天浩律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （八）河南光明土地评估咨询有限公司为本期债券出具的土地估价报告；
- （九）《2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券抵押资产监管协议》；
- （十）《2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》；
- （十一）《2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》；

(十二)《2013年新郑新区发展投资有限责任公司公司债券债券受托管理协议》；

(十三)《流动性贷款支持协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅上述备查文件：

(一) 新郑新区发展投资有限责任公司

联系人：刘剑昭

联系地址：新郑市中华北路与少典路交叉口东 200 米

联系电话：0371-85900690

传真：0371-62693274

邮政编码：451150

(二) 华龙证券有限责任公司

联系人：孙守用、简光友、李世涛、陈杰、尹晓光、于洋、谭品
崛

联系地址：广东省深圳市深南大道4009号投资大厦7楼

联系电话：0755-83936860、83942167

传真：0755-82912907

邮政编码：518048

互联网网址：<http://www.hlzqgs.com>

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

(一) 国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

(二) 中央国债登记结算有限责任公司

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人

或主承销商。

(本页无正文，为上市公告书的盖章页)

新郑新区发展投资有限责任公司

二〇一三年七月十八日



(本页无正文，为上市公告书的盖章页)



附表一：

发行人2010年—2012年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	712,307,772.78	137,155,939.89	56,024,631.75
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	604,158,820.01	809,084,132.45	324,008,000.00
预付款项	216,659,822.80	82,994,806.62	7,567,657.55
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	602,940,612.73	154,979,018.82	22,362,391.10
△买入返售金融资产			
存货	161,208,191.56	39,630,231.98	130,186.00
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,297,275,219.88	1,223,844,129.76	410,092,866.40
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	5,000,000.00	-	-
长期应收款	220,000,000.00	60,000,000.00	-
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产净额	2,796,482.86	2,174,834.99	1,040,837.85
在建工程	683,104,051.04	443,581,412.33	47,595,754.78
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产	742,050.00	742,050.00	

油气资产			
无形资产	10,126,993,716.42	8,996,853,210.17	3,462,329,720.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	11,038,636,300.32	9,503,351,507.49	3,510,966,312.76
资产总计	13,335,911,520.20	10,727,195,637.25	3,921,059,179.16
流动负债：			
短期借款	599,771,700.00	55,771,700.00	0.00
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	296,745,028.30	293,866,804.90	167,006,000.00
预收款项	149,108,229.00	18,910,640.76	-
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	0.00	10,670.40	-
其中：应付工资			
应付福利费			
#其中：职工福利及奖励基金			
应交税费	-5,115,755.33	-2,856,516.67	-
其中：应交税金			
应付利息			
应付股利			
其他应付款	304,358,347.80	135,576,372.16	42,986,026.40
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,344,867,549.77	501,279,671.55	209,992,026.40

非流动负债：			
长期借款	148,000,000.00	140,000,000.00	30,000,000.00
应付债券			
长期应付款	220,549,000.00	-	-
专项应付款	222,595,000.00	247,144,000.00	-
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	591,144,000.00	387,144,000.00	30,000,000.00
负债合计	1,936,011,549.77	888,423,671.55	239,992,026.40
所有者权益：			
实收资本（股本）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
国家资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
集体资本			
法人资本			
其中：国有法人资本			
集体法人资本			
个人资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	10,434,812,081.57	9,114,678,575.32	3,482,329,720.13
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	43,549,593.59	28,286,025.30	15,819,917.76
其中：法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	555,103,962.80	323,398,901.45	82,917,514.87
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	11,133,465,637.96	9,566,363,502.07	3,681,067,152.76
*少数股东权益	266,434,332.47	272,408,463.63	-
所有者权益合计	11,399,899,970.43	9,838,771,965.70	3,681,067,152.76

负债和所有者权益总计	13,335,911,520.20	10,727,195,637.25	3,921,059,179.16
------------	-------------------	-------------------	------------------

附表二：

发行人2010年—2012年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入	945,602,825.69	507,701,454.01	324,279,324.00
其中：营业收入	945,602,825.69	507,701,454.01	324,279,324.00
其中：主营业务收入			
其他业务收入			
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	729,502,470.34	265,845,625.98	253,285,582.61
其中：营业成本	686,481,639.99	244,747,064.94	241,016,036.00
其中：主营业务成本			
其他业务成本			
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
营业税金及附加	9,846,989.23	893,315.07	13,825.00
销售费用	5,798,440.73	16,339,438.85	7,869,500.00
管理费用	16,208,281.06	4,195,285.31	4,799,982.27
其中：业务招待费			
研究开发费用			
财务费用	11,167,119.33	-329,478.19	-413,760.66
其中：利息支出			
利息收入			
汇兑净损失（汇兑净收益以“-”填列）			
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	282,500.00	-14,224,410.03	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	216,382,855.35	227,631,418.00	70,993,741.39

加：营业外收入	30,529,848.08	24,331,770.00	30,000,000.00
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出	214,214.53	149,100.00	
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	246,698,488.90	251,814,088.00	100,993,741.39
减：所得税费用	5,703,990.42	537,654.08	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	240,994,498.48	251,276,433.92	100,993,741.39
归属于母公司所有者的净利润	246,968,629.64	252,947,494.12	100,993,741.39
*少数股东损益	-5,974,131.16	-1,671,060.20	
六、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	240,994,498.48	251,276,433.92	100,993,741.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	246,968,629.64	252,947,494.12	100,993,741.39
*归属于少数股东的综合收益总额	-5,974,131.16	-1,671,060.20	

附表三：

发行人2010年—2012年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 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	1,300,725,726.37	40,320,461.80	271,324.00
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置交易性金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	218,833,760.62	104,173,501.77	50,496,601.91
经营活动现金流入小计	1,519,559,486.99	144,493,963.57	50,767,925.91
购买商品、接受劳务支付的现金	855,529,752.97	74,092,508.25	140,222.00
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	4,727,924.46	4,003,671.01	400,647.90
支付的各项税费	19,771,858.56	3,210,168.88	63,875.00
支付其他与经营活动有关的现金	496,923,648.87	32,238,240.11	34,488,379.68
经营活动现金流出小计	1,376,953,184.86	113,544,588.25	35,093,124.58
经营活动产生的现金流量净额	142,606,302.13	30,949,375.32	15,674,801.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	282,500.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,460.50	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	284,960.50	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	329,090,106.32	315,065,267.39	99,611,998.77

投资支付的现金	5,000,000.00	12,490,000.00	-
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	160,000,000.00	60,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	494,090,106.32	387,555,267.39	99,611,998.77
投资活动产生的现金流量净额	-493,805,145.82	-387,555,267.39	-99,611,998.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	190,000,000.00	262,490,000.00	80,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收 到的现金			
取得借款所收到的现金	644,000,000.00	83,000,000.00	30,000,000.00
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	196,000,000.00	130,549,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,030,000,000.00	476,039,000.00	110,000,000.00
偿还债务所支付的现金	92,000,000.00	128,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付 的现金	11,649,323.42	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股 利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	103,300,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	206,949,323.42	128,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	823,050,676.58	348,039,000.00	110,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影 响			
五、现金及现金等价物净增加额	471,851,832.89	-8,566,892.07	26,062,802.56
加：期初现金及现金等价物余额	137,155,939.89	145,722,831.96	29,961,829.19
六、期末现金及现金等价物余额	609,007,772.78	137,155,939.89	56,024,631.75