

2014年开封市发展投资有限公司公司债券
上市公告书

发行人

开封市发展投资有限公司

主承销商/上市推荐人

长江证券股份有限公司

国开证券有限责任公司

上市日期：2014年7月9日

释 义

在本上市公告书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

- 发行人/公司 指 开封市发展投资有限公司。
- 本期债券 指 人民币 18 亿元的 2014 年开封市发展投资有限公司公司债券。
- 本次发行 指 本期债券的发行。
- 主承销商 指 本期债券发行及存续期内对长江证券股份有限公司和国开证券有限责任公司两方的总称。
- 承销团 指 主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。
- 余额包销 指 指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入。
- 中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。
- 中国证券登记公司上海分公司 指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
- 法定节假日或休息日 指 中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)。

工作日 指 周一至周五，法定节假日除外。

元 指 人民币元。

目 录

释 义.....	1
第一节 绪言.....	4
第二节 发行人简介.....	5
第三节 债券发行概况.....	10
第四节 债券上市与托管基本情况.....	13
第五节 发行人主要财务状况.....	14
第六节 本期债券的偿债保障措施.....	17
第七节 信用评级.....	25
第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明.....	28
第九节 募集资金的运用.....	29
第十节 其他重要事项.....	33
第十一节 有关当事人.....	34
第十二节 备查文件.....	40

证券简称：14 开发投

证券代码：124733

上市时间：2014 年 7 月 9 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：长江证券股份有限公司、国开证券
有限责任公司

第一节 绪言

重要提示：开封市发展投资有限公司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。

发行人本期债券评级为 AA 级；截至 2013 年 12 月 31 日，发行人所有者权益为 147.64 亿元；2011-2013 年度，发行人实现净利润分别为 4.04 亿元、2.65 亿元和 8.18 亿元，平均可分配利润为 4.96 亿元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：开封市发展投资有限公司

住 所：开封市黄河大街北段 6 号

法定代表人：马宏

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：32,545 万元

经营范围：对城市基础设施和重点工程进行投资、开发、建设与管理。

发行人是经市人民政府“汴政文[2003]46号”批准于2003年5月成立的国有独资公司。公司的主要职责是为开封市城市建设、县域经济、文教卫生、旅游产业等领域基础设施重大建设项目提供融资服务；对政府授权的国有资产按照《公司法》进行经营、管理和监督；以投资、兼并、出让、参股和控股等形式，进行资本运作和资产经营；负责融资项目监督、代建和自建项目的建设；进行市区土地整治及前期开发利用。

二、发行人基本情况

（一）历史沿革

发行人成立于 2003 年 5 月，市政府出资 84,600 万元人民币。2004 年 6 月，为了实施市场化改革，根据开封市人民政府办公室“汴政文[2004]59 号”文件，市政府和上海坤泰企业发展有限公司合作重组开

封市发展投资有限公司，重组后公司注册资金 32,545 万元人民币。其中，市政府出资 30,545 万元人民币，持股比例为 93.85%，上海坤泰企业发展有限公司出资 2,000 万元人民币，持股比例为 6.15%。2006 年 9 月，根据开封市人民政府办公室“汴政文[2006]143 号”文件，开封市政府回购上海坤泰企业发展有限公司拥有的开封市发展投资有限公司股权，发行人成为国有独资公司。

为优化资产布局，提升资产运营效益，2007 年 12 月，根据开封市人民政府办公室“汴政[2007]97 号”文件，市政府将开封经济技术开发区（集团）公司 100% 股权划拨给开封市发展投资有限公司。2009 年 12 月，根据开封市人民政府办公室“汴政[2009]131 号”文件，市政府将开封市宋都古城建设投资有限公司 100% 股权划拨给开封市发展投资有限公司。

2010 年 12 月，为贯彻落实《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）和《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）文件精神，进一步做实公司资产，根据开封市人民政府办公室“汴政[2010]145 号”文件，市政府将开封市文化旅游投资集团有限公司 100% 股权划拨给开封市发展投资有限公司。

（二）股东情况

发行人系国有独资公司，开封市人民政府是发行人的唯一股东，履行出资人职责。

（三）发行人面临的主要风险

1、与债券相关的风险

(1) 利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

(2) 兑付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期兑付造成一定的影响。

(3) 流动性风险

由于上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司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上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

2、与行业相关的风险

(1) 经济周期风险

公司所从事行业的投资规模及收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放缓或出现衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

(2) 政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设、土地整治开发、国有资产经营和管理等业务，受到产业政策变动的较大影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化，将对房地产市场产生较大影响，导致发行人未来土地整理收入存在一定不确定性，影响发行人的盈利能力和经营前景。

3、与发行人相关的风险

(1) 财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

(2) 营运风险

发行人承担着开封市城市基础设施建设和国有资产运营的重任。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

(3) 项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目属于城市基础设施建设项目，具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目实际运行可能与预测情况存在差异，从而影

响投资项目社会和经济效益。

第三节 债券发行概况

一、**发行人**：开封市发展投资有限公司。

二、**债券名称**：2014年开封市发展投资有限公司公司债券（简称“14开发投”）。

三、**发行总额**：人民币 18 亿元。

四、**债券期限**：本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率**：本期债券采用固定利率方式，每年付息 1 次，票面年利率为 7.24%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 2.24% 确定，Shibor 基准利率为《2014 年开封市发展投资有限公司公司债券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）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 5.00%，四舍五入保留两位小数）。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 元人民币，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、**债券形式**：实名制记账式。

八、**发行方式和对象**：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）

协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人。本期债券的发行对象为在中国证券登记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）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、发行期限：发行期限为 5 个工作日，自 2014 年 4 月 25 日起至 2014 年 5 月 4 日止。

十、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 4 月 25 日。

十一、起息日：本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的 4 月 25 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自 2014 年 4 月 25 日起至 2021 年 4 月 24 日止。

十三、还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十四、付息日：本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 25 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则

顺延至其后的第 1 个工作日)。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 25 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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为长江证券股份有限公司和国开证券有限责任公司，分销商为中国中投证券有限责任公司、华林证券有限责任公司、国海证券股份有限公司、海通证券股份有限公司。

十九、债券担保情况：本期债券无担保。

二十、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人长期主体信用级别为 AA。

二十一、债权代理人 / 监管银行：交通银行股份有限公司开封分行。

二十二、上市或交易流通安排：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，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所上市或交易流通。

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应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市审批情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2014 年 7 月 9 日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“14 开发投”，证券代码 124733。本期债券已向上海证券交易所提出申请，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、债券上市托管情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券在上海证券交易所上市部分已托管至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务状况

发行人 2011-2013 年的财务报表由立信会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告，本文中 2011-2013 年财务数据均来源于审计报告。

一、发行人主要财务数据

表 1：发行人 2011-2013 年经审计的资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
资产总计	2,565,264.54	2,134,304.81	1,207,633.86
流动资产合计	1,606,547.24	1,926,479.37	1,000,711.21
其中：货币资金	133,952.45	120,725.90	50,818.32
负债总计	1,088,918.08	961,693.21	686,119.28
流动负债合计	281,557.66	136,075.83	128,560.16
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司所有者 权益合计	1,476,446.46	1,172,611.60	521,514.58
所有者权益合计	1,476,446.46	1,172,611.60	521,514.58
营业收入	380,619.23	104,457.86	177,348.82
利润总额	82,065.19	26,554.60	40,435.15
净利润	81,787.74	26,501.77	40,431.95

表 2：发行人 2011-2013 年经审计利润表主要数据

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	380,619.23	104,457.86	177,348.82
利润总额	82,065.19	26,554.60	40,435.15
净利润	81,787.74	26,501.77	40,431.95

表 3：发行人 2011-2013 年经审计现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,667.12	-174,717.69	-102,512.25
投资活动产生的现金流量净额	-3,153.78	-8,898.73	-19,258.94
筹资活动产生的现金流量净额	-1,052.55	253,523.99	-15,108.33
现金及现金等价物净增加额	-5,873.46	69,907.58	-136,879.52

表 4：发行人 2011-2013 年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
应收账款	151,910.84	73,161.87	56,802.31
存货	808,453.34	1,250,919.42	524,595.58
资产总额	2,565,364.54	2,134,304.80	1,207,633.86
应收账款周转率（次/年）	4.05	2.14	4.84
存货周转率（次/年）	0.36	0.13	0.35
总资产周转率（次/年）	0.19	0.07	0.16

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

表5：发行人2011-2013年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	380,619.23	104,457.86	177,348.82
营业成本	311,791.71	87,663.58	137,910.60
营业利润	69,126.55	16,788.02	38,110.79
投资收益	299.03	1,785.33	841.33
利润总额	82,065.19	26,554.60	40,435.15
净利润	81,787.74	26,501.77	40,431.95
营业利润率	18.16%	16.07%	21.49%

净资产收益率	7.74%	3.78%	8.70%
--------	-------	-------	-------

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/平均所有者权益

表 6：发行人 2011-2013 年主要偿债能力指标

项目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动比率(倍)	5.71	14.16	7.78
速动比率(倍)	2.83	4.96	3.70

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

二、发行人财务报表

发行人 2011—2013 年的合并资产负债表、合并利润及利润分配表和合并现金流量表（详见附表一、附表二、附表三）

第六节 本期债券的偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模18亿元，每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

为充分、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、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

为确保本期债券如期付息，到期兑付，发行人制定了长、短期偿债计划及保障措施，在每年利息支付前确保付息资金进入偿债账户。

（四）偿债资金专户

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第3个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在第3个计息年度的兑付日、第4个计息年度的兑付日、第5个计息年度的兑付日、第6个计息年度的兑付日和第7个计息年度的兑付日的前5个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和20%。

公司聘请交通银行股份有限公司开封分行担任偿债资金账户的监管银行，交通银行股份有限公司开封分行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前5个工作日（即T-5日），如交通银行股份有限公司开封分行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T-5日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，交通银行股份有限公司开封分行应于当日通知公司要求补足。

（五）债权代理人及债券持有人会议规则设置

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了交通银行股份有限公司开封分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2013年开封市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2013年开封市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》。交通银行股份有限公司开封分行作为本期债券的债权代理

人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

二、偿债资金来源及保障措施

（一）发行人多元化的经营模式和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人主营业务涵盖基础设施项目建设、土地整理、测绘、房屋出租等方面。2012年，发行人实现主营业务收入10.45亿元。2010-2012年，发行人的净利润分别为2.64亿元、4.04亿元和2.65亿元。多元化的业务保证了发行人的经营业务的盈利性和稳定性，增强了发行人的偿债能力。

近年来，发行人的资产规模迅速增大，截至2012年12月31日，发行人的总资产213.43亿元，净资产117.26亿元，资产负债率45.06%。发行人财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。发行人多元化的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。

（二）明确的项目资金还款来源是本期债券偿付的可靠保障

随着本期债券募集资金投资的开封市汴西新区启动区基础设施项目规划建成后，将逐步形成大量规划经营性用地，发行人将通过土地整理获取收益，实现投资、回报的良性循环。

开封市政府向发行人下发了《开封市人民政府关于开封市汴西新区启动区基础设施项目还款资金来源的通知》，通知中明确了将开封市位于九大街东侧（东至规划路，南至职教路，西至九大街，北至复兴大道）、复兴大道北侧（十大街以西，十二大街以东，北环路以南，东京大道以西）、复兴大道南侧（十大街以西，十二大街以东，北环路以南，东京大道以西）和东京大道北侧（十大街以西，十二大街以东，北环路以南，东京大道以西）的4宗总面积为2,102.6亩的土地出让收入，在扣除了相关税费后的232,420.29万元作为发行人对上述土地的土地整理收入，用于本期债券募集资金投资项目的偿债资金来源。发行人将严格按照市政府制定的土地整理开发计划，在债券存续期内，对上述土地逐步进行开发整理，取得的土地整理收入用于偿还本期债券。明确的项目资金还款来源是本期债券按期偿付的可靠保障。

（三）公司持有的大量可变现资产为本期债券本息的偿付提供了有力支撑

为扩大公司资产规模，支持公司做大做强，提升公司融资能力和整体实力，完善公司自身造血功能，开封市政府将继续加大对公司的政策支持和资产注入力度，公司持有的土地资产规模将不断增加。截至2012年末，发行人可及时变现的土地资产总面积为2,035,675.38平

方米，评估价值约为66.29亿元。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地资产，作为债券偿付的补充。发行人持有的可变现资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。上述资产均处于未抵押状态，具体明细见下表：

表 12：土地资产明细表

序号	宗地名称	权证编号	土地面积 (平方米)	土地性质	批准用途	评估价值 (万元)
1	大梁路与集英街交汇处 东北	汴房地产权证第 236382 号	36,038.51	划拨	商住	9,892.57
2	龙亭区北环路南侧粮食储备库西侧	汴房地产权证第 236383 号	277,640.34	划拨	商业	62,718.95
3	滨河路北侧 地块一	汴房地产权证第 250330 号	34,754.96	出让	商业	12,697.40
4	滨河路北侧 地块二	汴房地产权证第 250328 号	45,354.17	出让	商业	16,569.72
5	滨河路北侧 地块三	汴房地产权证第 250331 号	42,275.45	出让	商业	11,024.46
6	滨河路北侧 地块四	汴房地产权证第 250329 号	22,833.18	出让	商业	5,954.37
7	明伦街以北 地块一	汴房地产权证第 250334 号	106,496.93	出让	商业	32,693.02
8	西关北街以东 地块一	汴房地产权证第 250332 号	84,455.59	出让	商业	36,381.63
9	西关北街以东 地块二	汴房地产权证第 250333 号	124,823.01	出让	商业	51,568.98
10	东京大道以北 地块一	汴房地产权证第 250319 号	27,536.20	出让	商住	10,523.13

		号				
11	东京大道以北地块二	汴房地产权证第 250342 号	66,363.90	出让	商住	24,471.42
12	东京大道以北地块三	汴房地产权证第 250341 号	78,360.80	出让	商住	28,201.26
13	东京大道以北地块四	汴房地产权证第 250340 号	51,430.40	出让	商住	18,518.31
14	东京大道以北地块五	汴房地产权证第 250339 号	107,441.50	出让	商住	36,283.43
15	东京大道以北地块六	汴房地产权证第 250338 号	66,738.90	出让	商住	22,395.98
16	东京大道以北地块七	汴房地产权证第 250337 号	30,079.30	出让	商住	10,370.10
17	东京大道以北地块八	汴房地产权证第 250336 号	42,282.30	出让	商住	14,394.46
18	东京大道以北地块九	汴房地产权证第 250335 号	50,040.40	出让	商住	16,629.75
19	马家河东侧地块一	汴房地产权证第 250320 号	10,584.82	出让	商住	3,236.50
20	马家河东侧地块二	汴房地产权证第 250321 号	95,128.96	出让	商住	29,553.22
21	马家河东侧地块三	汴房地产权证第 250322 号	147,344.53	出让	商住	48,745.32
22	马家河东侧地块四	汴房地产权证第 250325 号	170,157.19	出让	商住	57,184.13
23	马家河东侧地块五	汴房地产权证第 250324 号	56,386.52	出让	商住	14,611.86
24	马家河东侧地块六	汴房地产权证第 250323 号	40,217.09	出让	商住	9,342.23

25	康平街以西地块	汴房地产权证第 250326号	151,336.81	出让	商住	57,865.80
26	河南大学新校区以北地块	汴房地产权证第 250327号	69,573.62	出让	商住	21,116.96
	合计		2,035,675.38			662,944.96

(四) 银行流动性贷款支持为本期债券本息偿付提供进一步保障

公司实力雄厚，资信状况良好，具备较强的外部融资能力。目前，公司已与多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系。针对本期债券，公司已与交通银行开封分行签订《流动性支持贷款协议》，在本期债券存续期内，当公司对本期债券本息偿付发生资金流动性不足时，对公司提供不低于本期债券本息偿还金额的流动性支持信贷，以解决公司临时偿债困难。该流动性支持贷款，极大地增强了公司控制流动性风险的能力，为本期债券本息偿付提供了进一步保障。

综上所述，发行人经营状况良好，经营收入稳定可靠，并制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

三、 债权代理人及债券持有人会议规则设置

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了交通银行股份有限公司开封分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2013年开封市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2013年开封市发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》。交通银行股份有限公司开封分行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还

本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第七节 信用评级

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，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

一、信用评级报告的内容摘要

大公国际主要评级观点如下：

（一）基本观点

开封市发展投资有限公司（以下简称“开封发投”或“公司”）是开封市最主要的基础设施投融资建设主体，主要从事基础设施投融资建设及土地开发整理等业务。评级结果反映了公司在开封市社会经济发展中居重要地位、开封市经济增长较快、财政收入规模持续增加、公司得到开封市政府有力支持等优势；同时也反映了基金收入实现具不稳定性、公司土地整理收入未来存在一定不确定性、公司经营性现金流对债务保障能力较弱等不利因素。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，随着开封市基础设施建设规模的不断扩大，开封市政府对公司的支持力度不会减弱。综合来看，大公对开封发投的评级展望为稳定。

（二）主要优势

1、公司是开封市最主要的基础设施投融资建设主体，在开封市社会经济发展中居重要地位；

2、开封市是中原经济区中心城市之一，良好的区位优势、郑汴

一体化建设促进了开封市经济的快速增长，为公司发展提供了良好的外部环境；

3、各级政府为促进中部地区及河南省经济发展，出台大量倾斜性政策，开封市发展面临良好的机遇；

4、公司在土地资产注入、资产划拨等方面得到了开封市政府的有力支持。

（三）主要风险

1、开封市财政收入中以土地出让金为主的基金收入占比较高，一定程度上削弱了财政收入的稳定性；

2、公司土地整理收入易受宏观环境及政府政策影响，未来存在一定不确定性

3、公司经营性净现金流持续为负，对债务的保障能力较弱。

二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。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发行人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行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

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，在每年发债主体发布年度报告后3个月内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 18 亿元，全部用于“开封市汴西新区启动区基础设施项目”。

表 16：募集资金用途

序号	项目名称	总投资 (万元)	批准 文号	拟使用额 度(万元)	债券资金 占项目总 投资比例
1	开封市汴西新区启动区基础设施项目	715,776.76	汴发改城镇 [2009]65 号	180,000	25.15%
	合计	715,776.76		180,000	

一、固定资产投资项目情况

开封市汴西新区启动区基础设施项目

1、项目建设背景

为加快郑汴一体化进程、促进开封城市经济社会发展、创造良好的投资环境以及实现汴西新区城市现代化，开封市人民政府批准实施本项目。

2、项目批复情况

本项目可行性研究报告于 2009 年 2 月 13 日获得开封市发展和改革委员会批准，批准文号为“汴发改城镇[2009]65 号”。

3、项目情况介绍

该项目由开封新区基础设施建设投资有限公司（发行人持有新区基投 40% 股权，发行人全资子公司开封经济技术开发（集团）公司持有新区基投公司 60% 股权）负责实施。项目实施范围为汴西新区范围

内的马家河以西，汴西大道以东，连霍高速以南，陇海铁路以北的汴西新区启动区。总规划面积约 33.3 平方公里。具体包括启动区范围内的道路工程（主、次干道、部分支路）、排水工程（雨、污管线、泵站工程）、路灯工程、电力电缆沟工程、公共绿地、水系工程（水利工程、景观绿化工程）等非经营性的基础设施工程。

4、项目的社会及经济效益

本项目的建设对推进郑汴一体化、培育郑汴洛城市工业走廊具有重要意义。开封新区在中原城市群和开封市发展中具有重要地位，建设本项目可以提升新区的城市面貌，改善生态环境，将开封新区建设成为功能集中、基础设施配套完备、产业发展健康有序的新城区。

本期债券募集资金投资的开封市汴西新区启动区基础设施项目规划建成后，将逐步形成大量规划经营性用地，发行人将通过土地整理获取收益，实现投资、回报的良性循环。开封市人民政府出具了《关于明确开封市汴西新区启动区基础设施项目还款资金来源的通知》，将开封市 4 宗总面积为 2,102.6 亩的土地出让收入扣除相关税费后的 232,420.29 万元作为发行人对上述土地的土地整理收入，用于本期债券募集资金投资项目的偿债资金来源。发行人将在本期债券存续期内对上述土地逐步进行开发整理，取得的土地整理收入用于偿还本期债券。

本项目总投资 715,776.76 万元，财务内部收益率为 22.75%，财务净现值为 80,997 万元，投资回收期 6.01 年。

5、项目总投资及募集资金使用安排

项目总投资为 715,776.76 万元,拟使用本期债券募集资金 180,000 万元。

发行人于 2012 年发行的 13 亿元“2012 年开封市发展投资有限公司公司债券”中,已向该项目投入债券资金 63,000 万元。该项目将累计使用债券资金 243,000 万元,占项目总投资的 33.95%。

6、项目进展情况

该项目于 2009 年 6 月开工建设,建设期 5 年,截至 2013 年 6 月末,该项目已完成一大街、三大街、五大街、东京大道、魏都路等共计 45 条道路,建设里程 110 余公里(含雨、污水管网),完成清风桥、明月桥、龙桥等 20 余座桥梁建设,完成雨、污水泵站 1-8 号的建设。该项目累计完成投资 46.2 亿元。

三、募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金使用计划

本期债券募集资金 18 亿元人民币,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,并保证发债所筹资金中,用于固定资产投资项目的比例不超过项目总投资的 60%。

(二) 募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理,最大限度保障投资者的利益,发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集款项账户,发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用,使用本期债券募集资金

的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况被统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与交通银行股份有限公司开封分行签署了《账户及资金监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他注意事项：

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、无重大投资；
- 4、无重大资产（股权）收购、出售；
- 5、住所未发生变更；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变更；
- 8、会计师事务所未发生变动；
- 9、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 10、公司资信情况未发生变化；
- 11、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：开封市发展投资有限公司

住 所：开封市黄河大街北段 6 号

法定代表人：马宏

联 系 人：穆彬、张力

联系地址：开封市黄河大街北段 6 号

联系电话：0378-3311929、3311902

传 真：0378-3311600

邮政编码：475004

二、承销团

（一）主承销商：

1、长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：杨泽柱

联系人：胡前超、霍翔、杨凌霄

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799705、65799702

传真：027-85481502

邮政编码：430015

2、国开证券有限责任公司

住 所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利名苑写字楼 A

座二区 4 层

法定代表人：黎维彬

联系人：高鲁飞、何俊芳、范衍铭、顾美远、吴迪、武耀华

联系地址：北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼

23 层

联系电话：010-52825760、52825756

传 真：010-52828455

邮政编码：100007

（二）分销商

1、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 18-21 层 及 第 04 层

01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23 单元

法定代表人：龙增来

联系人：帅硕

联系地址：北京区西城区太平桥大街 18 号丰荣国际大厦 12 层

联系电话：010-63222863

传 真：010-63222809

邮政编码：100032

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：宋志江

联系人：陈业茂、孙怡婷

联系地址：北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 A 座 17 层

联系电话：010-88091448

传 真：010-88091796

邮政编码：100033

3、国海证券股份有限公司

住 所：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：张雅锋

联系人：张璐

联系地址：北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 1501 室

联系电话：010-88576899-813

传 真：010-88576910

邮政编码：100044

4、海通证券股份有限公司

住 所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：李罡至

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88026726

传 真：010-88027190

邮政编码：100044

三、债权代理人：交通银行股份有限公司开封分行

营业场所：河南省开封市金明区大梁路西段东京艺术中心

负责人：陆新

联系人：章辉

联系地址：河南省开封市金明区大梁路西段东京艺术中心

联系电话：0378-2613888

传 真：0378-3669775

邮政编码：475000

四、证券登记机构

（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：李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735

传真：010-66061875

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 楼

总经理：高斌

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：上海市南京东路 61 号 4 楼

法定代表人：朱建弟

联 系 人：李洪勇

联系地址：武汉市武昌区积玉桥临江大道 96 号万达中心 12 层

联系电话：027-88770088

传 真：027-88770088

邮政编码：430013

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住 所：北京市朝阳区宵云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联 系 人：李增欣

联系地址：北京市朝阳区宵云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系电话：010-51087768-2085

传 真：010-84583355

邮政编码：100125

七、发行人律师：北京德恒（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 156 号长源大厦 609-617 室

负责人：杨霞

联系人：王亚军

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 156 号长源大厦 609-617

室

联系电话：027-59810700

传真：027-59810710

邮政编码：430077

第十二节 备查文件

- 一、国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- 二、《2014年开封市发展投资有限公司公司债券募集说明书》；
- 三、《2014年开封市发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 四、发行人2011年、2012年和2013年经审计的财务报告；
- 五、大公国际资信评估有限公司为本期债券提供的信用评级报告；
- 六、北京德恒（武汉）律师事务所出具的法律意见书。

（此页以下无正文）

附表一：发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

资 产	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,207,259,029.49	508,183,239.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			1,000,000.00
应收账款		731,618,661.75	568,023,124.66
预付款项		339,153,711.72	377,580,625.53
应收利息			
应收股利			
其他应收款		4,477,568,163.85	3,306,369,339.80
买入返售金融资产			
存货		12,509,194,174.51	5,245,955,774.08
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,264,793,741.32	10,007,112,103.57
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,023,891,473.17	1,979,453,956.64
投资性房地产			
固定资产		46,436,538.78	47,891,518.72
在建工程		1,528,192.80	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		50,735.20	36,602,962.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,842,684.09	1,766,369.98
递延所得税资产		4,504,707.02	3,511,678.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,078,254,331.06	2,069,226,486.46
资产总计		21,343,048,072.38	12,076,338,590.03

发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表（续）

（单位：人民币元）

负债及所有者权益	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		60,000,000.00	144,900,000.00
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		72,867,576.14	155,543,832.84
预收款项		103,084,657.12	64,405,464.76
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		64,720.79	49,685.64
应交税费		-793,035.12	4,540,162.46
应付利息		65,541,005.62	
应付股利			
其他应付款		1,006,543,384.15	631,162,485.36
一年内到期的非流动负债		53,450,000.00	285,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,360,758,308.70	1,285,601,631.06
非流动负债：			
长期借款		5,799,400,000.00	4,237,850,000.00
应付债券		1,295,118,370.72	2,511,700.00
长期应付款			
专项应付款		1,057,817,445.00	1,335,229,425.29
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		103,838,000.00	
非流动负债合计		8,256,173,815.72	5,575,591,125.29
负债合计		9,616,932,124.42	6,861,192,756.35
所有者权益：			
实收资本		325,450,000.00	325,450,000.00
资本公积		10,281,004,720.81	4,015,052,257.37
减：库存股			
盈余公积		112,764,207.58	85,241,635.43
一般风险准备			
未分配利润		1,026,897,019.57	789,401,940.88
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		11,726,115,947.96	5,215,145,833.68
少数股东权益			
所有者权益合计		11,726,115,947.96	5,215,145,833.68
负债和所有者权益总计		21,343,048,072.38	12,076,338,590.03

附表二：发行人 2011-2013 年经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入		1,044,578,641.08	1,773,488,174.93
其中：营业收入		1,044,578,641.08	1,773,488,174.93
利息收入			
二、营业总成本		894,551,807.73	1,400,793,574.86
其中：营业成本		876,635,804.00	1,379,105,962.69
利息支出			
营业税金及附加		293,649.18	476,394.08
销售费用			12,000.00
管理费用		14,545,336.80	16,901,550.42
财务费用		1,641,128.79	-525,172.18
资产减值损失		1,435,888.96	4,822,839.85
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）		17,853,335.55	8,413,342.98
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）		167,880,168.90	381,107,943.05
加：营业外收入		97,826,176.31	24,305,259.00
减：营业外支出		160,367.77	1,061,670.06
其中：非流动资产处置净损失			141,021.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		265,545,977.44	404,351,531.99
减：所得税费用		528,326.60	32,024.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		265,017,650.84	404,319,507.07
其中：归属于母公司所有者的净利润		265,017,650.84	404,319,507.07
少数股东损益			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		265,017,650.84	404,319,507.07
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		265,017,650.84	404,319,507.07
归属于少数股东的综合收益总额			

附表三：发行人 2011-2013 年经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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		41,761,986.66	381,818,604.30
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		292,276,999.88	423,781,872.03
经营活动现金流入小计		334,038,986.54	805,600,476.33
购买商品、接受劳务支付的现金		1,321,672,627.30	1,600,407,600.00
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		11,127,780.12	9,006,389.63
支付的各项税费		8,668,485.79	5,003,198.34
支付其他与经营活动有关的现金		739,746,973.55	216,305,836.49
经营活动现金流出小计		2,081,215,866.76	1,830,723,024.46
经营活动产生的现金流量净额		-1,747,176,880.22	-1,025,122,548.13
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		19,380,106.26	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			77,950.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		19,380,106.26	77,950.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,367,360.10	2,187,313.00
投资支付的现金			
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		64,000,000.00	190,480,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		108,367,360.10	192,667,313.00
投资活动产生的现金流量净额		-88,987,253.84	-192,589,363.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,479,126,000.00	1,348,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,479,126,000.00	1,348,000,000.00
偿还债务支付的现金		942,100,000.00	1,498,530,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,786,075.95	553,292.30
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			
筹资活动现金流出小计		943,886,075.95	1,499,083,292.30
筹资活动产生的现金流量净额		2,535,239,924.05	-151,083,292.30
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		699,075,789.99	-1,368,795,203.43
加：期初现金及现金等价物余额		507,983,239.50	1,876,778,442.93
六、期末现金及现金等价物余额		1,207,059,029.49	507,983,239.50

(本页无正文，为《2014 年开封市发展投资有限公司公司债券上市公告书》之签章页)



2014年6月13日

(本页无正文，为《2014年开封市发展投资有限公司公司债券上市公告书》之签章页)



2014年6月13日

(本页无正文，为《2014 年开封市发展投资有限公司公司债券上市公告书》之签章页)



2014年6月13日