

2014年郑州牟中发展投资有限公司 企业债券上市公告

证券简称：“14牟中债”

证券代码：127057

上市时间：2015年3月5日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国泰君安证券股份有限公司

发 行 人

郑州牟中发展投资有限公司

主承销商

 国泰君安证券股份有限公司

二〇一五年三月

第一节 绪言

郑州牟中发展投资有限公司（简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的连带责任。

上海证券交易所对 2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券（简称“本期债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等导致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA；本期债券的信用等级为 AA。2011 年至 2013 年发行人可供投资者分配的净利润分别为 1.17 亿元、14.52 亿元及 22.87 亿元。本期债券从第三年开始每年按照发行总额 20%的比例等额偿还债券本金，按此计算本期债券存续期前三年每年应支付利息为 7,480 万元，后续四年逐年下降，发行人最近 3 个会计年度实现的年均可分配利润不少于债券一年利息的 1.5 倍。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人净资产（不含少数股东权益）为 42.42 亿元。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

名称：郑州牟中发展投资有限公司

住所：郑州市中牟县商都大街 399 号

法定代表人：仇向阳

注册资本：人民币 36,000 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对城镇基础设施的投资，运营与管理；对新农村建设的投资，运营与管理；土地整理与开发；房屋租赁；花卉，苗木，建材，电子设备的销售；生态农业技术开发（以上范围，法律法规规定应

经审批方可经营的项目，凭有效许可证或资质证核定的范围经营，未获审批前不得经营)。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 50.55 亿元，合并负债总额为 7.55 亿元，合并所有者权益为 42.99 亿元。2013 年度，公司营业总收入为 15.03 亿元，利润总额为 9.19 亿元，净利润总额为 9.28 亿元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为中牟县现代农业发展投资有限公司，由中牟县农业经济开发管理站于 2010 年 5 月 10 日出资成立，注册资本 1,000 万元，经营范围：农业基础设施建设，农产品加工及相关农业项目的投资开发。根据中牟官渡会计师事务所有限公司所出具的[2010]第 027 号验资报告，中牟县农业经济开发管理站于 2010 年 5 月 24 日一次性认缴人民币 1,000 万元，占注册资本的 100%。2010 年 5 月 26 日公司取得中牟县工商行政管理局核发的注册号为 410122000006367 的《企业法人营业执照》。

2012 年 12 月 29 日，根据《中牟县人民政府关于划转中牟县现代农业发展投资有限公司股权的批复》（牟政文[2012]326 号）文件，同意将中牟县农业经济开发管理站所持有的中牟县现代农业发展投资有限公司股权划转至中牟县国有资产管理局。同日，根据《中牟县人民政府关于中牟县现代农业发展投资有限公司更名的批复》（牟政文[2012]327 号）文件，同意将“中牟县现代农业发展投资有限公司”更名为“郑州牟中发展投资有限公司”，公司经营范围：在县政府授权范围内的城镇基础设施建设开发；农村公路，水利，电力，通讯基础设施建设开发；集中管理财政建设资金，统筹安排各种专项资金；建设项目投资管理；国有资产经营；土地整理与开发；房屋租赁；花卉苗木，建材，电子设备经营；商务信息与咨询服务；生态农业开发。2013 年 4 月 3 日，中牟县工商行政管理局(中牟)名称变核内字[2013]

第 11 号文件核准中牟县现代农业发展投资有限公司”更名为“郑州牟中发展投资有限公司”的申请。

2013 年 5 月，根据《中牟县财政局关于增加郑州牟中发展投资有限公司注册资本的请示》（牟财[2013]30 号），县政府委托财政代中牟县国资局出资 2 亿元对发行人进行增资，增资后注册资本为 2.1 亿元。公司经营范围：对城镇基础设施的投资、运营与管理；对新农村建设的投资、运营与管理；土地整理与开发；房屋租赁；花卉、苗木、建材、电子设备的销售；生态农业技术开发。该事项由河南宏博联合会计师事务所（普通合伙）出具的宏博会验字（2013）第 206 号《验资报告》予以验证。

2013 年 9 月 10 日，郑州牟中发展投资有限公司实际控制人决定以货币方式增加注册资本 1.5 亿元，由中牟县国有资产管理局于 2013 年 9 月 12 日前一次性缴足，增资后注册资本为 3.6 亿元。该事项由河南华瑞会计师事务所（普通合伙）出具的豫华瑞验字（2013）第 004 号《验资报告》予以验证。

三、发行人股东情况

郑州牟中发展投资有限公司是国有独资公司，出资人和实际控制人均为中牟县国有资产管理局。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**郑州牟中发展投资有限公司。

二、**债券名称：**2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券（上海证券交易所简称“14 牟中债”，银行间债券市场简称“14 牟中发投债”）。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元。

四、**债券期限：**7 年期。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，本期债券票面年利率

为 7.48%，在债券存续期内固定不变。

六、债券形式：实名制记账式债券。

七、发行价格：本期债券面值 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。

八、发行方式与对象：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境内机构投资者和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所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）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2014 年 12 月 10 日。

十、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2014 年 12 月 11 日。

十一、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2014 年 12 月 15 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 12 月 11 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为 2014 年 12 月 11 日至 2021 年 12 月 10 日。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起，即 2017 年起至 2021 年，逐年分别按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，到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，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 2015 年至 2021 年每年的

12月11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2017年至2021年每年的12月11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、认购与托管：机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为安信证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。

二十一、债券担保：无担保。

二十二、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

二十三、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、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 债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年3月5日起在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为127057，证券简称“14牟中债”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为AA。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告之附注。

发行人 2011 年至 2013 年的合并财务报表由华普天健会计师事务所（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（会审字[2014]0890 号）。本文中 2011 年至 2013 年的财务数据均来源于上述审计报告。

本文中 2011 年至 2013 年郑州牟中发展投资有限公司的财务数据均来源于上述审计报告。

2011 年至 2013 年主要财务数据与指标如下：

郑州牟中发展投资有限公司 2011-2013 年度主要财务数据

单位：万元

| 项目 | | 2013 年度/末 | 2012 年度/末 | 2011 年度/末 |
|---------|---------------|------------|------------|-----------|
| 合并资产负债表 | 资产总额 | 505,451.62 | 457,274.84 | 16,598.75 |
| | 其中：流动资产 | 370,610.62 | 412,244.89 | 16,595.38 |
| | 负债合计 | 75,529.40 | 193,113.70 | 2,859.91 |
| | 其中：流动负债 | 70,329.40 | 103,050.70 | 2,859.91 |
| | 所有者权益 | 429,922.22 | 264,161.14 | 13,738.84 |
| | 归属于母公司所有者权益合计 | 424,171.64 | 262,609.17 | 13,738.84 |
| 合并利润 | 营业总收入 | 150,258.92 | 198,822.94 | 36,031.29 |
| | 营业收入 | 150,258.92 | 198,822.94 | 36,031.29 |
| | 营业利润 | 94,968.62 | 133,448.67 | 10,980.01 |
| | 利润总额 | 91,892.40 | 133,458.27 | 10,980.01 |

| 项目 | | 2013 年度/末 | 2012 年度/末 | 2011 年度/末 |
|----------------------------|--------|-------------|------------|-----------|
| 表 | 净利润 | 92,810.16 | 133,450.67 | 10,980.01 |
| 合 并 现 金 流 表 | 经营现金流入 | 307,993.60 | 88,705.50 | 33,052.78 |
| | 经营现金流出 | 235,160.54 | 101,439.76 | 33,709.26 |
| | 流量净额 | 72,833.07 | -12,734.26 | -656.48 |
| | 投资现金流入 | 246.64 | 34,453.93 | 22.62 |
| | 投资现金流出 | 198,588.04 | 700.00 | — |
| | 流量净额 | -198,341.40 | 33,753.93 | 22.62 |
| | 筹资现金流入 | 148,511.00 | 16,200.00 | — |
| | 筹资现金流出 | 28,701.84 | 475.65 | — |
| | 流量净额 | 119,809.16 | 15,724.35 | — |

2011 年至 2013 年郑州牟中发展投资有限公司主要财务指标

| 项目 | 2013 年度/末 | 2012 年度/末 | 2011 年度/末 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 1 | 5.27 | 4.00 | 5.80 |
| 速动比率 2 | 2.50 | 2.85 | 1.64 |
| 资产负债率 3 | 14.94% | 42.23% | 17.23% |
| 利息保障倍数 4 | 9.83 | 281.58 | — |
| 应收账款周转率(次) 5 | 0.75 | 1.53 | 8.11 |
| 存货周转率(次) 6 | 0.25 | 0.99 | 2.10 |
| 总资产周转率(次) 7 | 0.31 | 0.84 | 2.17 |
| 净利润率 8 | 61.77% | 67.12% | 30.47% |
| 净资产收益率 9 | 21.59% | 50.52% | 79.92% |
| 总资产收益率 10 | 20.21% | 29.29% | 66.13% |

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、利息保障倍数=(EBIT+利息支出)/利息支出
- 5、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+其他应收款平均余额)
- 6、 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、 净利润率=净利润/营业收入
- 净资产收益率=净利润/净资产
- 10、总资产收益率=EBIT/总资产

二、发行人财务分析

(一) 营运能力分析

表：2011-2013 年发行人营运能力指标

| 项目 | 2013 年 | 2012 年 | 2011 年 |
|------------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率（次） | 0.75 | 1.53 | 8.11 |
| 存货周转率（次） | 0.25 | 0.99 | 2.10 |
| 总资产周转率（次） | 0.31 | 0.84 | 2.17 |

发行人 2011-2013 年应收账款周转率分别为 8.11、1.53 和 0.75，应收账款的周转效率逐年下降，主要是因为发行人的应收账款和其他应收款绝对金额逐年大幅度增加。2011-2013 年发行人应收账款分别为 3,371.06 万元，232,292.44 万元和 47,154.45 万元；主要为中牟县财政局应支付给发行人的土地开发与经营款和中牟县机关事务管理局应支付的租金。

2011-2013 年发行人其他应收款分别为 1,073.73 万元、23,404.58 万元和 97,350.20 万元。2013 年发行人其他应收款增长幅度较大，主要为发行人出让国资公司 51%的股权，与中牟国资局未完成全部价款清算。

发行人 2011-2013 存货周转率分别为 2.1、0.99 和 0.25，总体水平偏低且处于下降趋势，主要是由于近三年发行人的存货主要为待开发整理土地使用权、土地开发与经营成本和工程开发成本，土地开发与整理进度较慢，使得发行人存货周转率一直较低。

发行人 2011-2013 年总资产周转率分别为 2.17、0.84 和 0.31，近三年总资产周转率呈现出较大幅度下降的趋势，但由于发行人最近两年总资产增长幅度特别大，且所处行业建设周期较长，营业收入的增长速度较总资产增长速度略低。

（二）盈利能力分析

表：2011 年-2013 年发行人盈利能力指标

单位：人民币万元

| 项目 | 2013 年 | 2012 年 | 2011 年 |
|--------|------------|------------|-----------|
| 营业收入 | 150,258.92 | 198,822.94 | 36,031.29 |
| 营业成本 | 38,841.40 | 64,254.46 | 25,048.85 |
| 营业利润 | 94,968.62 | 133,448.67 | 10,980.01 |
| 利润总额 | 91,892.40 | 133,458.27 | 10,980.01 |
| 净利润 | 92,810.16 | 133,450.67 | 10,980.01 |
| 净利润率 | 61.77% | 67.12% | 30.47% |
| 净资产收益率 | 21.59% | 50.52% | 79.92% |
| 总资产收益率 | 20.21% | 27.48% | 66.13% |

1、营业收入分析

发行人主营业务突出，且近两年保持较高的营业收入，2013 年度实现营业收入 150,258.92 万元，且发行人营业收入主要来自于土地开发业务、房屋租赁和不动产的销售。2011 年-2013 年，发行人的土地开发项目收入分别为 36,031.29 万元、191,288.10 万元和 149,252.60 万元，占当期全部主营业务收入的比重非常大，均达到 95%以上。

2011-2013 年，发行人代建项目收入分别为 0 万元、5,222.84 万元和 0 万元，收入主要来自于 2012 年，占当期全部主营业务收入比重为 2.63%。2011-2013 年，发行人的房屋租赁收入分别为 0 万元、0

万元和 916.71 万元；不动产销售收入仅发生在 2012-2013 年，为 2,033.50 万元和 89.61 万元，2013 年销售收入下降主要是因为地产项目 2012 年开盘，2013 年销售的是尾盘。

表：2011 年-2013 年发行人收入分类

单位：人民币万元

| 项目名称 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|----------|------------|------------|-----------|
| 土地开发收入 | 149,252.60 | 191,288.10 | 36,031.29 |
| 绿化工程收入 | — | 278.51 | — |
| 房屋租赁收入 | 916.71 | — | — |
| 代建项目收入 | — | 5,222.84 | — |
| 不动产销售收入 | 89.61 | 2,033.50 | — |
| 主营业务收入合计 | 150,258.92 | 198,822.94 | 36,031.29 |

2、营业成本分析

2011-2013 年度，公司营业成本分别为 25,048.85 万元、64,254.46 万元和 38,841.40 万元，变动趋势与业务收入相匹配。发行人近三年主要营业成本来源于土地开发成本，代建项目、绿化工程等成本较小。

表：2011 年-2013 年发行人成本分类

单位：人民币万元

| 项目名称 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 土地开发成本 | 38,010.88 | 57,824.11 | 25,048.85 |
| 代建项目成本 | — | 4,748.03 | — |
| 绿化工程成本 | — | 156.79 | — |
| 房屋租赁成本 | 747.69 | — | — |
| 不动产销售成本 | 82.83 | 1,525.52 | — |
| 主营业务成本合计 | 38,841.40 | 64,254.46 | 25,048.85 |

3、利润分析

在毛利润方面，截至 2013 年末，发行人毛利润中土地开发业务占比最大，占比高达 99.99%，成为公司毛利润贡献的最主要业务板块；房屋租赁和不动产销售业务对公司 2013 年毛利润的贡献度较低，占比均不足 0.01%，主要因为 2013 年不动产销售为尾盘，毛利率较

低。同时，可以看出，房屋租赁是 2013 年才新增的业务，前两年并不存在此类业务。总而言之，尽管发行人存在着多种业务，但就毛利润而言，主要集中于土地开发业务。

表：2011 年-2013 年发行人毛利润收入分类

单位：人民币万元

| 项目名称 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|-------|------------|------------|-----------|
| 土地开发 | 111,241.73 | 133,463.98 | 10,982.43 |
| 代建项目 | — | 474.80 | — |
| 绿化工程 | — | 121.72 | — |
| 房屋租赁 | 169.02 | — | — |
| 不动产销售 | 6.78 | 507.97 | — |
| 毛利润合计 | 111,417.53 | 134,568.48 | 10,982.43 |

由于公司土地开发业务的快速增长，发行人利润状况总体呈增长态势。2011-2013 年度，发行人利润总额分别为 10,980.01 万元、133,458.27 万元和 91,892.40 万元，实现净利润分别为 10,980.01 万元、133,450.67 万元和 92,810.16 万元。

2011-2013 年，公司净利润率分别为 30.47%、67.12%和 61.77%，远高于行业平均水平。随着发行人净资产和总资产规模的增加，发行人的利润也在增长，但是其增长的幅度小于资产增长幅度，导致发行人的净资产收益率和总资产收益率有所下降。

整体来看，受益于业务收入的增加和盈利状况的改善，公司的盈利能力较好，预计随着未来承接项目的不断增加，发行人盈利能力将不断增强。

（三）偿债能力分析

2011-2013 年，发行人流动比率分别为 5.8、4.0 和 5.27，流动比率较高，这是因为发行人流动资产绝对值较大；同期发行人速动比率分别为 1.64、2.85 和 2.5，速动比率明显低于流动比率，一方面是因为发行人流动资产中存货所占比重较大，另一方面是因为发行人流动负债增长速度快于速动资产的增长速度。由于发行人所处的行业特点，资产流动性处于一般水平。此外，公司 2011-2013 年，货币资金

余额分别达到了 232.06 万元、36,976.07 万元和 31,276.90 万元，充裕的货币资金体现了公司资产流动资产的质量较高，抗风险能力较强。

表：2011 年-2013 年发行人偿债能力指标

| 项目 | 2013 年度/末 | 2012 年度/末 | 2011 年度/末 |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 | 5.27 | 4.00 | 5.80 |
| 速动比率 | 2.50 | 2.85 | 1.64 |
| 资产负债率 | 14.94% | 45.79% | 17.23% |
| 利息保障倍数 | 9.83 | 281.58 | — |

2011-2013 年末，发行人资产负债率分别为 17.23%、45.79%和 14.94%，资产负债率呈现出先升后降的趋势，且一直处于合理范围内。由于 2011 年利息收入冲减财务费用后还有剩余，因此利息保障能力最强，2012-2013 年发行人利息保障倍数分别为 281.58 和 9.83。近两年利息保障倍数较高，利息按期偿还的能力较强，债务保障程度较高，财务风险相对较小。

综上所述，发行人偿债指标处于较好水平，具备较强的偿债能力。

（四）现金流量分析

表：2011 年-2013 年发行人现金流量指标

单位：人民币万元

| 项目 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|--------------|-----------|-------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量 | 经营现金流入 | 307,993.60 | 88,705.50 |
| | 经营现金流出 | 235,160.54 | 101,439.76 |
| | 流量净额 | 72,833.07 | -12,734.26 |
| 投资活动产生的现金流量 | 投资现金流入 | 246.64 | 34,453.93 |
| | 投资现金流出 | 198,588.04 | 700.00 |
| | 流量净额 | -198,341.40 | 33,753.93 |
| 筹资活动产生的现金流量 | 筹资现金流入 | 148,511.00 | 16,200.00 |
| | 筹资现金流出 | 28,701.84 | 475.65 |
| | 流量净额 | 119,809.16 | 15,724.35 |
| 现金及现金等价物净增加值 | -5,699.17 | 36,744.01 | -633.86 |

2011-2013 年，公司经营活动现金流量净额分别为-656.48 万元、-12,734.26 万元和 72,833.07 万元。公司前两年经营获得现金流量净额

为负，主要是因为公司代建项目和绿化工程业务前期需垫付大量原材料采购及劳动成本资金，随着公司基础设施工程建成完工，以及土地销售收入大幅增长，及发行人应收的土地开发与经营收入款的逐步回收，发行人未来经营活动现金流量净额将逐步增长。

2011-2013 年，公司投资活动现金流量净额分别为 22.62 万元、33,753.93 万和-198,341.40 万元。2012 年投资活动现金流量净额大幅增长，主要是来源于收到的其他与投资活动有关的现金的增加，且本期投资支付的现金较少。最近一年公司投资活动现金流量净额为负且绝对值较大，主要是因为发行人近期购建固定资产和无形资产，且新增对外股权投资华恩热能、比克新能源等所致。

为弥补投资资金的不足，2012 年以来发行人筹资力度较大，筹资方式主要系银行借款，显示了发行人较强的融资能力和良好的企业信誉。2011-2013 年，公司筹资活动现金流量净额分别为 0 万元、15,724.35 万元和 119,809.16 万元。发行人筹资性流入大部分用于县级重点工程施工建设。

三、发行人 2011-2013 年度经审计的合并资产负债表

单位：元

| 项目 | 2013.12.31 | 2012.12.31 | 2011.12.31 |
|--------------|------------------|------------------|----------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 312,769,032.07 | 369,760,743.36 | 2,320,597.46 |
| 短期投资 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收账款 | 471,544,509.45 | 2,322,924,383.82 | 33,710,586.09 |
| 其他应收款 | 973,501,974.27 | 234,045,833.34 | 10,737,257.00 |
| 预付账款 | 129,816.00 | 14,776,438.60 | |
| 应收补贴款 | | | |
| 存货 | 1,948,160,908.63 | 1,180,941,526.67 | 119,185,332.56 |
| 待摊费用 | | | |
| 一年内到期长期债权投资 | | | |
| 其他流动资产 | | | |

| 项目 | 2013.12.31 | 2012.12.31 | 2011.12.31 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 流动资产合计 | 3,706,106,240.42 | 4,122,448,925.79 | 165,953,773.11 |
| 长期投资: | | | |
| 长期股权投资 | 649,996,556.01 | 73,128,405.62 | |
| 长期债权投资 | | | |
| 合并价差 | | 2,142,339.35 | |
| 长期投资合计 | 649,996,556.01 | 75,270,744.97 | |
| 固定资产: | | | |
| 固定资产原价 | 312,139,129.92 | 244,550,889.89 | 56,350.00 |
| 减: 累计折旧 | 8,663,215.37 | 9,475,438.43 | 22,637.17 |
| 固定资产净值 | 303,475,914.55 | 235,075,451.46 | 33,712.83 |
| 减: 固定资产减值准备 | - | | |
| 固定资产净额 | 303,475,914.55 | 235,075,451.46 | 33,712.83 |
| 工程物资 | | | |
| 在建工程 | 109,381,766.66 | 107,756,341.79 | |
| 固定资产清理 | | | |
| 固定资产合计 | 412,857,681.21 | 342,831,793.25 | 33,712.83 |
| 无形资产及其他资产: | | | |
| 无形资产 | 135,555,715.12 | 29,356,857.50 | |
| 长期待摊费用 | - | 2,833,333.33 | |
| 其他长期资产 | 150,000,000.00 | | |
| 无形资产及其他资产合计 | 285,555,715.12 | 32,190,190.83 | |
| 资产总计 | 5,054,516,192.76 | 4,572,741,654.84 | 165,987,485.94 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 208,500,000.00 | 90,000,000.00 | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 40,372,879.15 | 112,448,169.89 | 27,513,340.00 |
| 预收账款 | 170,000.00 | | |
| 应付工资 | | | |
| 应付福利费 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 应交税金 | 8,101,336.32 | 1,451,475.75 | 172,836.04 |
| 其他应交款 | 34,110.72 | 21,402.39 | 2,884.74 |
| 其他应付款 | 351,115,664.14 | 826,585,907.61 | 910,000.00 |
| 预提费用 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 一年内到期的长期负债 | 95,000,000.00 | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | 703,293,990.33 | 1,030,506,955.64 | 28,599,060.78 |
| 长期负债: | | | |
| 长期借款 | 52,000,000.00 | 900,630,000.00 | |

| 项目 | 2013.12.31 | 2012.12.31 | 2011.12.31 |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 其他长期负债 | | | |
| 长期负债合计 | 52,000,000.00 | 900,630,000.00 | |
| 递延税项： | | | |
| 递延税款贷项 | | | |
| 负债合计 | 755,293,990.33 | 1,931,136,955.64 | 28,599,060.78 |
| 少数股东权益 | 57,505,833.31 | 15,513,016.72 | |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 360,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 减：已归还投资 | | | |
| 实收资本净额 | 360,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 资本公积 | 1,496,768,728.23 | 1,163,364,959.93 | 5,049,014.81 |
| 盈余公积 | 97,810,156.88 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 其中：法定公益金 | 97,810,156.88 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 减：未确认投资损失 | | -4,119,349.54 | |
| 未分配利润 | 2,287,137,484.01 | 1,451,846,072.09 | 117,339,410.35 |
| 所有者权益合计 | 4,241,716,369.12 | 2,626,091,682.48 | 137,388,425.16 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,054,516,192.76 | 4,572,741,654.84 | 165,987,485.94 |

四、发行人 2011-2013 年度经审计的合并利润表

单位：元

| 项目 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 一、主营业务收入 | 1,502,589,240.31 | 1,988,229,395.13 | 360,312,873.70 |
| 减：主营业务成本 | 388,413,957.48 | 642,544,582.36 | 250,488,548.12 |
| 主营业务税金及附加 | 1,458,844.22 | 248,227.03 | |
| 二、主营业务利润 | 1,112,716,438.61 | 1,345,436,585.74 | 109,824,325.58 |
| 加：其他业务利润 | | | |
| 减：营业费用 | | | |
| 管理费用 | 60,598,292.93 | 6,354,043.85 | 60,780.70 |
| 财务费用 | 102,431,915.69 | 4,595,876.05 | -36,556.06 |
| 三、营业利润 | 949,686,229.99 | 1,334,486,665.84 | 109,800,100.94 |
| 加：投资收益 | -27,263,058.36 | | |
| 补贴收入 | - | | |
| 营业外收入 | 2,000.00 | 96,000.00 | |
| 减：营业外支出 | 3,501,200.00 | | |
| 四、利润总额 | 918,923,971.63 | 1,334,582,665.84 | 109,800,100.94 |
| 减：所得税 | 117,683.73 | 76,004.10 | |
| 少数股东收益 | -384,580.07 | | |
| 加：未确认投资损失 | 8,910,700.83 | | |

| | | | |
|-------|----------------|------------------|----------------|
| 五、净利润 | 928,101,568.80 | 1,334,506,661.74 | 109,800,100.94 |
|-------|----------------|------------------|----------------|

五、发行人 2011-2013 年度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 | 2,013,784,321.65 | 398,771,416.66 | 329,617,795.25 |
| 收到的税费返还 | - | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 1,066,151,725.94 | 488,283,572.40 | 910,000.00 |
| 现金流入小计 | 3,079,936,047.59 | 887,054,989.06 | 330,527,795.25 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 971,375,741.93 | 700,048,300.96 | 329,617,795.25 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 327,037.60 | 135,641.00 | |
| 支付的各项税费 | 1,306,678.95 | 209,279.79 | 3,300.00 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 1,378,595,909.29 | 314,004,386.60 | 7,471,500.14 |
| 现金流出小计 | 2,351,605,367.77 | 1,014,397,608.35 | 337,092,595.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 728,330,679.82 | -127,342,619.29 | -6,564,800.14 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | - | | |
| 取得投资收益所收到的现金 | 1,436,362.36 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额 | - | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | | |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | 1,030,032.91 | 344,539,283.92 | 226,157.95 |
| 现金流入小计 | 2,466,395.27 | 344,539,283.92 | 226,157.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 1,035,029,541.86 | | |
| 投资所支付的现金 | 215,600,000.00 | 7,000,000.00 | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | | |
| 支付的其他与投资活动 | 735,250,890.86 | | |

| | | | |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 有关的现金 | | | |
| 现金流出小计 | 1,985,880,432.72 | 7,000,000.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,983,414,037.45 | 337,539,283.92 | 226,157.95 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | - | | |
| 吸收投资所收到的现金 | 895,000,000.00 | 15,000,000.00 | |
| 借款所收到的现金 | 590,110,000.00 | 147,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | | |
| 现金流入小计 | 1,485,110,000.00 | 162,000,000.00 | |
| 偿还债务所支付的现金 | 185,000,000.00 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 102,018,353.66 | 4,756,518.73 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | | |
| 现金流出小计 | 287,018,353.66 | 4,756,518.73 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,198,091,646.34 | 157,243,481.27 | |
| 四、汇率变动对现金的影响 | - | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -56,991,711.29 | 367,440,145.90 | -6,338,642.19 |
| 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 | 2,013,784,321.65 | 398,771,416.66 | 329,617,795.25 |
| 收到的税费返还 | - | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 1,066,151,725.94 | 488,283,572.40 | 910,000.00 |
| 现金流入小计 | 3,079,936,047.59 | 887,054,989.06 | 330,527,795.25 |
| 偿还债务所支付的现金 | 185,000,000.00 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 102,018,353.66 | 4,756,518.73 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | | |
| 现金流出小计 | 287,018,353.66 | 4,756,518.73 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,198,091,646.34 | 157,243,481.27 | |
| 四、汇率变动对现金的影响 | - | | |
| 五、现金及现金等价物净 | -56,991,711.29 | 367,440,145.90 | -6,338,642.19 |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 增加额 | | | |
|-----|--|--|--|

第六节 本期债券偿债保障措施

本期债券采取无担保形式，发行人将以良好的经营业绩为企业债券的到期偿还创造基础条件，同时，发行人将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司计划财务部部长任组长，由相关职能部门多名专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（三）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和募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。

此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见因素导致

发行人无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人资质良好，现金流量充裕

2011年、2012年和2013年发行人主营业务收入分别为3.60亿元、19.88亿元和15.03亿元，主营业务板块的市场竞争力逐步提升；归属母公司所有者的净利润分别为1.10亿元、13.35亿元和9.28亿元，反映了发行人良好的盈利状况。公司的资产规模和经营能力有一定的提升，呈现出较好的发展势头。随着中牟县经济持续发展、公司所处行业环境和经营状况不断改善，发行人的盈利能力和长期偿债能力将得到不断提升。发行人的业务收入和利润产生的可支配现金流足以支付本期债券的本息。

随着中牟县在“中原经济区”、“郑汴一体化”发展中主要地位的逐步显现，中牟县城市建设和开发将进入快速发展的轨道，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营和滚动发展的良好模式。发行人稳定的营业收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本期债券本息提供保障。

（二）本期债券募投项目收益良好

本期债券募集资金10亿元，全部用于中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区项目。募投项目的实施对于改善当地居民基本生活条件和增强城市综合竞争力具有重要意义。中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区项目的收入主要来自于安置房销售和土地开发与经营收入。

1、安置房销售收入

中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目主要包括8,588套安置房，总建筑面积922,125平方米；配套商铺建筑面积

71,380 平方米；地下建筑面积 334,000 平方米；配套车位 8,588 个。绿博 02 号安置小区主要用于安置鲁庙、冯庄、大韩庄、茶庵、徐庄和五所楼 6 个行政村 14,276 人。

(1) 根据《郑州市白沙、绿博组团合村并城工作实施方案》，绿博文化产业园区绿博 02 号安置小区安置政策为：

每户每人的安置房建筑面积最多不能超过 65 m²。其中 45 m²的安置房无偿分配给被安置人，另外 20 m²由被安置人按优惠价 2,100 元/m²的价格购买，购买资金来自于政府的拆迁补偿款。

(2) 商务用房安置：按人均 5 m²的标准进行安置，安置 14,276 人的配套商铺面积合计 71,380 平方米，被安置人可结合商务用房的结构情况，采用联户组合分配或村组集体集中分配，原则上不再按人分配。为兼顾被拆迁人长远利益和村组集体经济的发展，在符合规划的前提下，商铺由村集体统一出租，出租收入用于保障被拆迁人的基本生活，出租收入分配方案应经村民代表大会决议，并由镇政府审核通过后，报管委会批准实施。

(3) 地下停车位分配：地下停车位采用租售相结合的方式进行分配，每套安置房的所有权人可按不高于成本价格购买一处，也可由安置房的所有权人与安置人协商租用地下停车位。

绿博 02 号安置小区项目建成后，安置住宅部分 642,420 平方米为免费安置，279,705 平方米按照 2,100 元/平方米安置价格进行安置，住宅部分取得销售收入为 587,380,500 元；商铺建筑面积 71,380 平方米，中牟县政府统一分配给村集体进行出租，出租收益分配给被安置人作为基本生活保障补偿；地下车位按照成本价 4 万元/个出售或者 100 元/月出租，租售比按 3:7 进行测算。综上，绿博 02 号安置小区投资回收情况如下表所示：

单位：万元

| 年份 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 合计 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 安置房销售收入 | 17,621 | 29,369 | 11,748 | 0 | 0 | 0 | 58,738 |

| | | | | | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|---------------|
| 车位销售收入 | 7,214 | 12,023 | 4,809 | 0 | 0 | 0 | 24,046 |
| 车位出租收入 | 309 | 309 | 309 | 309 | 309 | 309 | 1,854 |
| 合计 | 25,144 | 41,701 | 16,866 | 309 | 309 | 309 | 84,638 |

债券存续期内，郑州牟中发展投资有限公司可通过绿博 02 号安置房建设项目获得收入 84,638 万元，部分覆盖项目投资。

2、土地开发与经营收入

郑州绿博文化产业园区建成后，将腾空 6,800 亩土地进行出让，县政府决定将紫寰路以东、广惠街以西、新城大道以南、富贵十一路以北 780 亩商住用地委托牟中发投进行开发整理，已签订开发整理委托合同。上述 780 亩商住用地将在未来 7 年内陆续出让，土地出让金扣除开发成本及相关税费后将作为发行人建设绿博 02 号安置小区收益。按照当前中牟县商住地招拍挂价格平均值 400 万/亩计算，开发成本及相关税费占土地出让价格的 30% 计算，上述土地出让收益如表所示：

单位：万元

| 土地位置 | 土地性质 | 面积(亩) | 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 合计 |
|----------------------------|-------|-------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 紫寰路以东、广惠街以西、新城大道以南、富贵十一路以北 | 商业、住宅 | 780 | 出让收入 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 72,000 | 312,000 |
| | | | 开发成本 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 21,600 | 93,600 |
| | | | 净收益 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 50,400 | 218,400 |

综上，本期债券配套土地开发整理收益 21.84 亿元，安置房销售和车位租售收入 8.46 亿元，本期债券募投项目在债券存续期内合计可产生净收益 30.30 亿元，能够为债券还本付息提供有力支撑。

(三) 发行人可变现资产保障本期债券偿还

截至 2013 年底，发行人账面货币资金 3.13 亿元，其他应收款 4.72

亿元和 9.74 亿元。其中应收中牟县政府及相关部门款项 7.9 亿元。根据中牟县人民政府文件关于《关于妥善处理郑州牟中发展投资有限公司应收款相关问题的报告》（牟政文[2014]79 号）文件，中牟县政府将安排相关机构于 2014-2015 年间将上述欠款偿还完毕，保障公司的独立运营和资产变现。

截至 2013 年底，发行人账面可变现资产还包括 2.28 亿元的土地使用权和 3.03 亿元房产，具体情况如下表所示：

发行人账面土地资产情况

| 土地使用者 | 土地权证 | 土地座落 | 面积 (亩) | 用途 | 权属来源 | 账面价值 (万元) | 是否抵押 |
|--------------|------------------|---------------------|--------------|------|------|------------------|------|
| 郑州牟中投资发展有限公司 | 牟国用(2013)第 115 号 | 郑开大道刘集镇小冉庄段 | 36.62 | 商业 | 出让 | 13,555.57 | 是 |
| 中牟县昌盛实业有限公司 | 牟国用(2013)第 052 号 | 新城区纬二路北、经三路西 | 9.98 | 商务金融 | 出让 | 1,489.01 | 是 |
| 中牟县房地产开发有限公司 | 牟国用(2013)第 045 号 | 中牟县城西区，商都大街南侧，清阳街东侧 | 13.90 | 商服 | 出让 | 3,293.02 | 否 |
| 中牟县房地产开发有限公司 | 牟国用(2012)第 125 号 | 县城东风路东段南侧 | 15.66 | 商业 | 出让 | 4,448.29 | 是 |
| 总计 | | | 76.17 | | | 22,785.90 | |

发行人账面房产情况

| 房产证 | 房产座落 | 建筑面积 (m ²) | 用途 | 权属来源 | 账面价值 (万元) | 是否抵押 |
|--------------------|--------------|---------------------------|----|------|------------------|------|
| 尚未办证 | 中牟县广惠街 | 1,000.00 | 商业 | 转让 | 800.00 | 否 |
| 牟房权证字第 201203125 号 | 新城区纬二路北、经三路西 | 21,226.35 | 商业 | 转让 | 29,425.15 | 是 |
| 牟房权证 07918、07920 号 | 解放路南段西侧 | 3,042.81 | 商业 | 转让 | 80.41 | 否 |
| 合计 | | | | | 30,305.56 | |

(四) 中牟县经济的快速发展助推发行人的实力增长

依托优越的区位优势和便利的交通条件，中牟县经济综合竞争力得到不断增强，中部六省百强县竞争力排名由 2005 年的第 51 位升至 2011 年的第 17 位，全省排名由第 26 位升至第 8 位；2012 年，地方公共财政预算收入、第一产业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额、农村人均纯收入等 5 项指标增幅位居郑州六县（市）第一位；城镇居民人均可支配收入增幅位居郑州六县（市）第二位；第三产业增加值增幅位居郑州六县（市）第三位。特别是地方财政公共预算收入达到 27.2 亿元，跃居全省 108 个县市第一位，实现了经济发展的“三级跳”。

2013 年，中牟县实现生产总值 228.87 亿元，同比增长 9%；全县地方财政总收入 39.26 亿元，同比增长 41.1%；地方财政公共预算收入 29.9 亿元，同比增长 49.2%。中牟县经济的快速发展为发行人的业务开展带来了良好契机。作为中牟县建设发展的主要经营实体，发行人将会更多地参与重点项目、重大工程建设，进一步做大做强，不断提升公司实力。

综述之，中牟县经济实力的不断增强是本期债券偿还的有力保障。

（五）良好的外部融资能力增强了本期债券偿付能力

发行人经营情况良好，财务状况优良，在郑州市、中牟县拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与郑州市、中牟县多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。由于公司是中牟县主要的基础设施建设主体，中牟县未来开发潜力巨大，当地土地升值空间较大，故公司仍存在较大的银行融资空间，这在很大程度上将增强自身偿债能力，有效地保障了公司营运资金的正常周转。综上所述，发行人良好的外部融资能力增强了本期债券的偿付能力。

（六）建立债权代理人 and 债券持有人会议规则制度

发行人已经与中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行签订债权代理协议，并制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

综上所述，发行人偿债能力较强，偿债保障措施充分，债券违约风险较小。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定，东方金诚国际信用评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，公司将向东方金诚国际信用评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，东方金诚国际信用评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，公司将及时告知东方金诚国际信用评估有限公司并提供评级所需相关资料。东方金诚国际信用评估有限公司亦将持续关注与公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。东方金诚国际信用评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，东方金诚国际信用评估有限公司有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至公司提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，东方金诚国际信用评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对公司进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，东方金诚国际信用评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

东方金诚国际信用评估有限公司将及时在其网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送公司及相关监管部门。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金用途

本期债券募集资金 10 亿元，全部用于中牟绿博文化产业园区绿博 02 号安置小区建设项目，具体情况如下：

募集资金用于投资项目情况

单位：亿元

| 序号 | 资金用途 | 项目业主 | 项目实施主体 | 拟使用募集资金 | 拟使用资金占权益投资投资比例 |
|----|---------------------------|--------------|--------------|-----------|----------------|
| 1 | 中牟绿博文化产业园区绿博 02 号安置小区建设项目 | 郑州绿博开发建设有限公司 | 24.12 | 10 | 41.46% |
| | 合计 | | 24.12 | 10 | 41.46% |

一、募集资金投资项目介绍

(一) 项目建设内容

中牟绿博文化产业园区 02 号安置小区项目位于中牟绿博文化产业园区永盛西路以南、广惠街以西、紫薇路以东、中央大道以北区域。项目建设内容主要为 44 栋 18F 高层住宅楼、58 栋 11F 高层住宅楼、10 栋 18F+11F 混合高层住宅楼、36 班小学 1 所，48 班中学 1 所及小区配套

工程。用于安置鹿庙、冯庄、大韩庄、茶庵、徐庄和五所楼6个行政村，安置人口14,276人。

绿博02号安置小区地块拟通过出让方式获得，总占地面积680,559平方米，其中建设用地面积505,696平方米，容积率2.06，绿化率35%，总建筑面积1,374,075平方米，住宅建设用地411,600平方米。本项目建设主体为发行人全资子公司郑州绿博开发建设有限公司，项目总投资24.12亿元。

（二）项目批准情况

2013年10月11日，中牟县发展和改革委员会出具《关于中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目可行性研究报告的批复》（牟发改资[2013]100号）。

2013年9月30日，郑州市环境保护局出具《郑州绿博开发建设有限公司中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目环境影响报告书审批意见》（郑环审[2013]145号）。

2013年5月22日，中牟县国土资源局出具《关于对中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目的预审意见》（牟国土资文[2013]207号）。

2013年7月22日，中牟县城乡规划局出具《关于绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目规划意见的复函》（牟城规[2013]45号）。

2013年10月11日，中牟县发展和改革委员会出具《关于中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目的节能审查意见》（牟能评书[2013]002号）。

2013年10月10日，中共中牟县委维护稳定工作领导小组办公室出具《中牟县社会稳定风险评估备案表》。

（三）项目建设进度

该项目于2013年10月开工建设，建设期3年。截至2014年3月末，

该项目已完成投资2.8亿元，完工比例为11.61%。

（四）项目建设必要性

中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目为鲁庙、冯庄、大韩庄、茶庵、徐庄和五所楼6个行政村，安置人口14,276名农民，该项目将为安置人口提供舒适的生活环境。该项目也将为加快“三化”协调发展示范市的建设提供有益经验，为城乡一体化发展、城市框架拉大提供宝贵的土地资源。同时，合村并城市是中牟绿博文化产业园区开发建设的一项重要工作，绿博文化产业园位于郑州和开封之间，是中原经济区、郑州都市区、郑东新区的核心，随着本项目的建设实施，可进一步带动周边地区与相关产业的发展，新增直接就业岗位千余个，吸纳周边下岗人员、当地征地居民置业，可缓解目前的就业压力，为社会安定做出一定贡献。

（五）项目建设效益

中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目主要包括8,588套安置房，总建筑面积922,125平方米；配套商铺建筑面积71,380平方米；地下建筑面积334,000平方米；配建车位8,588个。根据《郑州市白沙、绿博组团合村并城工作实施方案》，绿博文化产业园区绿博02号安置小区安置政策为：居住用房以户为单位，每人按65平方米的房屋建筑面积为最高安置面积，其中45平方米的安置房无偿分配给被安置人，另外20平方米由被安置人选择按优惠价2,100元/平方米的价格购买；商铺由村集体统一出租，出租收入用于保障被拆迁人的基本生活；地下停车位采用租售相结合的方式进行分配，每套安置房的所有权人可按不高于成本价格购买一处，也可由安置房的所有权人与安置人协商租用地下停车位。

绿博02号安置小区项目建成后，安置住宅中642,420平方米为免费安置，余下的279,705平方米按照2,100元/平方米安置价格出让给安置户，住宅部分预计取得销售收入为58,738.05万元；地下车位按照成

本价4万元/个出售或者100元/月出租，租售比按3:7进行测算，预计取得租售总收入25,901万元。发行人可通过绿博02号安置房建设项目获得收入84,638万元，可以部分覆盖项目投资。

同时，郑州绿博文化产业园区建成后，将形成6,800亩建设用地进行出让，中牟县政府决定将紫寰路以东、广惠街以西、新城大道以南、富贵十一路以北780亩商住用地列入政府土地开发计划，并在未来7年内陆续出让，将土地出让金扣除开发成本及相关税费后全额拨付发行人，作为建设绿博02号安置小区收益。按照当前中牟县商住地招拍挂价格平均400万/亩和30%的开发成本计算，本期债券配套土地开发整理经济收益可达21.84亿元。

单位：万元

| 年份 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 合计 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 安置房销售收入 | | 17,621 | 29,369 | 11,748 | 0 | 0 | 0 | 58,738 |
| 车位销售收入 | | 7,214 | 12,023 | 4,809 | 0 | 0 | 0 | 24,046 |
| 车位出租收入 | | 309 | 309 | 309 | 309 | 309 | 309 | 1,854 |
| 土地开发收益 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 28,000 | 50,400 | 218,400 |
| 合计 | 28,000 | 53,144 | 69,701 | 44,866 | 28,309 | 28,309 | 50,709 | 303,038 |

综上所述，中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区项目预计可以取得安置房租售收入及土地开发与经营收入总计30.30亿元，完全可以覆盖项目投资总成本和本期债券利息金额。

三、发债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10亿元，全部用于中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目。具体情况如下：

| 序号 | 资金用途 | 项目业主 | 项目投资总额（亿元） | 拟使用募集资金（亿元） | 募集资金占总投资比例 |
|----|-------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| 1 | 中牟绿博文化产业园区绿博02号安置小区建设项目 | 郑州绿博开发建设有限公司 | 24.12 | 10 | 41.46% |

| | | | | | |
|--|----|--|-------|----|--------|
| | 合计 | | 24.12 | 10 | 41.46% |
|--|----|--|-------|----|--------|

（二）募集资金管理制度

发行人将制定严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益优先用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据实际情况统一纳入本公司的年度投资计划中进行管理。本公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各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。同时公司的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十节 其他重要事项

本期公司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重要事项。

- 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、住所未发生变化；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变动；
- 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：郑州牟中发展投资有限公司

法定代表人：仇向阳

住所：郑州市中牟县商都大街 399 号

经办人员：刘雅

办公地址：郑州市中牟县商都大街 399 号

联系电话：0371-62160526

传真：0371-62160526

邮政编码：451450

二、承销团

（一）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：万建华

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

经办人员：田野、李丽娜

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

联系电话：021-38676829、38674860

传真：021-38670829

邮政编码：200120

（二）分销商：

1、安信证券股份有限公司

法定代表人：牛冠兴

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层，28 层 A02

单元

经办人员：李想、魏泽熙

办公地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层

联系电话：010-66581712、010-66581707

传真：010-66581721

邮政编码：100333

2、东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

住所：北京市西城区金融大街5号新盛大厦12、15层

经办人员：孙怡婷

办公地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦12层

联系电话：010-6655582

传真：010-6655582

邮政编码：100333

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

四、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街10号

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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

总经理：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

经办人员：王博

办公地址：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：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

五、审计机构：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22
至 901-26

经办人员：黄亚琼、胡乃鹏

办公地址：北京西城区阜成门外大街 22 号外经贸大厦 920-926
室

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮政编码：100037

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：陈景耀

住所：北京市海淀区西直门北大街 54 号伊泰大厦 5 层 501 室

经办人员：李增欣、王佳

办公地址：北京市海淀区西直门北大街 54 号伊泰大厦 5 层 501
室

联系电话：010-62299883

传真：010-65660988

邮政编码：100082

七、发行人律师：河南豫都律师事务所

负责人：李喆

经办人员：李方

办公地址：河南省郑州市郑东新区金水东路 49 号绿地原盛国际
3 号楼 A 座 7 楼

联系电话：0371-55629633

传真：0371-55629088

邮政编码：450040

八、监管银行/债权代理人：中国工商银行股份有限公司郑州南
阳路支行

负责人：樊桂喜

住所：河南省郑州市南阳路 128 号附 1 号

经办人员：白书琴

办公地址：郑州市惠济区南阳路 128 号附 1 号

联系电话：0371-63731631

传真：0371-63737197

邮政编码：450053

第十二节 备查文件目录

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 发行人 2011-2013 年三年审计报告;
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

-
- (六) 河南豫都律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
 - (七) 债权代理协议和债券持有人会议规则;
 - (八) 偿债资金账户监管协议。

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网址查阅上述备查文件:

(一) 郑州牟中发展投资有限公司

地址: 郑州市中牟县商都大街 399 号

联系人: 刘雅

联系电话: 0371-62160526

传真: 0371-62160526

邮政编码: 451450

(二) 国泰君安证券股份有限公司

地址: 上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

联系人: 田野、李丽娜

联系电话: 021-38676829、021-38674860

传真: 021-50688712

邮政编码: 200120

互联网网址: www.gtja.com

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (www.ndrc.gov.cn) 和中央国债登记结算有限责任公司网站 (www.chinabond.com.cn) 查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券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，为郑州牟中发展投资有限公司关于《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券上市公告》的盖章页）

郑州牟中发展投资有限公司
2015 年 3 月 3 日



（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《2014 年郑州
牟中发展投资有限公司公司债券上市公告》的盖章页）

