

# 2015年济宁市市中区城建投资有限公司公司债券 上市公告书

证券简称：“15中区债”

证券代码：“127084”

上市时间：2015年3月16日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：兴业证券股份有限公司

二〇一五年三月

## 第一节 绪言

### 重要提示

济宁市市中区城建投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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。

经联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA 级，发行人长期信用等级为 AA 级；截至 2013 年 12 月 31 日，发行人合并口径资产总额合计 725,147.26 万元，负债合计 146,240.78 万元，所有者权益合计 578,906.48 万元；债券上市前三个会计年度（2011 年～2013 年）发行人的净利润分别为 20,214.10 万元、20,193.13 万元和 28,160.61 万元，前三个会计年度公司平均净利润为 22,855.95 万元，占本次拟发行公司债券总额 15 亿元的 15.24%，不少于本期债券一年利息的 1.50 倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

企业名称：济宁市市中区城建投资有限公司

营业执照号：370802018011261

住所：市中区太白东路 64 号（市中区财政局）

法定代表人：张强

注册资本：贰亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：前置许可经营项目：无。一般经营项目：城市基础设施建设项目投资；房地产开发（须凭资质证书经营）；从事政府授权范围内的国有资产经营；对外投资、担保（不含融资性担保）；（以上经营涉及许可的须凭许可证或批准文件经营）。

济宁市市中区城建投资有限公司成立于 2007 年 9 月 30 日，由济宁市市中区国有资产投资管理中心全额以现金方式出资成立的国有独资公司。公司主要负责各项城市基础设施建设、城中村、棚户区改造等业务。发行人经过多年运作和资产整合，资产规模不断扩大，截至 2013 年底，公司拥有控股子公司 3 家。

根据济宁市市中区国有资产管理局济区国资（2007）2 号，济宁市市中区城建投资有限公司由济宁市市中区国有资产投资管理中心出资组建。2009 年 6 月 11 日，经山东海天会计师事务所济宁分所验证并出具鲁海会济验字【2009】2454 号验资报告验资，济宁市市中区国有资产投资管理中心累计出资壹亿元，公司累计实缴注册资本为人民币壹亿元。2013 年 6 月 24 日，经山东海天会计师事务所济宁分所验证并出具鲁海会济验字【2013】第 206E 号验资报告验资，济宁市市中区国有资产投资管理中心以货币资金增资壹亿元，变更后公司累计实收资本为人民币贰亿元。2013 年 11 月 20 日，根据山东省人民政府出具的《山东省人民政府关于调整济宁市部分行政区划的通知》（鲁政字【2013】226 号文），撤销济宁市市中区、任城区，设立新的济宁市任城区，以原市中区、任城区的行政区域为新设任城区的行政区域。济宁市市中区国有资产投资管理中心名称变更为济宁市任城区国有资产投资管理中心。

根据中审华寅五洲会计师事务所出具的审计报告，截至 2013 年 12

月 31 日，发行人经审计的资产总额为 725,147.26 万元，负债合计为 146,240.78 万元，所有者权益为 578,906.48 万元（含少数股东权益）；2013 年度发行人实现营业收入 95,020.69 万元，实现净利润 28,160.61 万元（含少数股东损益）。

### **第三节 本期债券发行概况**

**一、发行人：**济宁市市中区城建投资有限公司。

**二、债券名称：**2015年济宁市市中区城建投资有限公司公司债券(简称“15中区债”)。

**三、发行总额：**人民币15亿元(RMB1,500,000,000)。

**四、债券期限和利率：**7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。本期债券的票面利率为6.39%，为shibor基准利率加上基本利差，基本利差为1.63%。shibor基准利率为发行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)利率算数平均数4.76%（四舍五入保留两位小数）。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。本期债券采用单利按年计息。

**五、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。

**六、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司

开立的一级托管账户中托管记载；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。

**七、发行方式及对象：**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（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者发行相结合的方式发行。

（一）承销团公开发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

（二）上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 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、簿记建档日：**本期债券簿记建档日为2015年1月28日。

**九、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2015年1月29日。

**十、发行期限：**4个工作日，自发行首日起至2015年2月3日止。

**十一、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的1月29日为该计息年度的起息日。

**十二、还本付息方式：**本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即自2018年至2022年每年的1月29日分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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。

**十三、付息日：**2016年至2022年每年的1月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

**十四、兑付日：**2018年至2022年每年的1月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

**十五、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十六、承销方式：**承销团余额包销。

**十七、承销团成员：**本期债券联合主承销商为兴业证券股份有限公司、国信证券股份有限公司；副主承销商为广州证券有限责任公司；分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

**十八、担保方式：**本期债券无担保。

**十九、债权代理人、偿债账户监管人：**招商银行股份有限公司济宁分行。

**二十、流动性支持：**在本期债券存续期内，当发行人对本期债券本息支付不足时，招商银行股份有限公司济宁分行承诺在发行人付息日或兑付日之前给予发行人当期支付本息的流动支持贷款（具体金额依据每一期偿付本息资金缺口为准），该流动性支持贷款仅限于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付临时资金流动性不足的问题。

**二十一、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人长期主体信用级别为AA。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

**二十二、上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

**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有关税款由投资者承担。

## **第四节 债券上市的基本情况**

一、经上海证券交易所同意，本期债券将于2014年3月16日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“14中区债”，证券代码“127084”。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。

二、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相关规定，本期债券已办理了相关登记托管手续。

## 第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于济宁市市中区城建投资有限公司2011-2013年经审计的合并财务报表。中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2011-2013年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（CHW审字【2014】0004号）。

### 一、 发行人财务状况

截至2013年12月31日，公司合并资产总额为725,147.26万元，负债合计为146,240.78万元，所有者权益合计为578,906.48万元，资产负债率为20.17%；2013年发行人实现营业收入95,020.69万元，实现净利润28,160.61万元，经营活动现金流量净额为-21,455.75万元。

2011-2013年，发行人总资产规模和所有者权益规模呈增长态势，资产负债率维持较低水平；公司收入规模、利润规模和经营活动现金流净额亦呈现稳定态势，表明发行人经营状态良好。

### 2011年~2013年发行人主要财务数据

单位：万元

| 项 目     | 2013 年     | 2012 年     | 2011 年     |
|---------|------------|------------|------------|
| 资产合计    | 725,147.26 | 641,992.60 | 437,436.50 |
| 其中：流动资产 | 714,461.59 | 634,355.36 | 433,165.41 |
| 负债合计    | 146,240.78 | 107,246.73 | 101,280.70 |
| 其中：流动负债 | 57,159.05  | 31,701.35  | 38,225.88  |

|               |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|
| 所有者权益合计       | 578,906.48 | 534,745.87 | 336,155.80 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 578,416.92 | 534,256.31 | 335,666.25 |
| 营业收入          | 95,020.69  | 62,646.18  | 48,401.73  |
| 利润总额          | 31,616.50  | 21,927.54  | 21,729.55  |
| 净利润           | 28,160.61  | 20,193.13  | 20,214.10  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 28,160.60  | 20,193.13  | 20,214.10  |
| 经营活动产生的现金净流量  | -21,455.75 | 1,423.40   | -1,056.71  |
| 投资活动产生的现金净流量  | -2,920.01  | -3,189.54  | 114.71     |
| 筹资活动产生的现金净流量  | 24,515.96  | 120.30     | -5,019.33  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 140.21     | -1,645.84  | -5,961.34  |

## 2011 年~2013 年发行人主要财务指标

单位：万元

| 项 目           | 2013 年    | 2012 年    | 2011 年    |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 应收账款周转率       | 0.96      | 0.83      | 0.83      |
| 存货周转率         | 0.16      | 0.13      | 0.12      |
| 总资产周转率        | 0.14      | 0.12      | 0.11      |
| 营业利润率（%）      | 14.33     | 11.06     | 12.46     |
| 总资产收益率（%）     | 4.12      | 3.74      | 4.62      |
| 净资产收益率（%）     | 5.06      | 4.64      | 6.01      |
| 资产负债率（%）      | 20.17     | 16.71     | 23.15     |
| 流动比率          | 12.50     | 20.01     | 11.33     |
| 速动比率          | 3.51      | 6.46      | 3.08      |
| EBITDA        | 33,682.09 | 24,349.10 | 25,260.58 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 16.67     | 10.27     | 7.24      |
| 债务 EBITDA 比   | 4.34      | 4.40      | 4.01      |

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/平均资产总额
4. 营业利润率=营业利润/营业收入\*100%
5. 总资产收益率=净利润/平均资产总额\*100%
6. 净资产收益率=净利润/平均净资产总额\*100%
7. 资产负债率=总负债/总资产\*100%
8. 流动比率=流动资产/流动负债
9. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
10. EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销
11. EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出
12. 债务EBITDA比=总负债/EBITDA

## 二、 发行人财务分析

## (一) 营运能力分析

由于经营规模扩大，近三年发行人应收账款净额有所增长，2013年底为103,989.20万元；近三年，公司存货有所增长，2013年底为514,093.39万元，主要是公司建设任城区重点工程和股东注入资产大幅增加所致。2011-2013年伴随公司收入规模的持续增长，发行人应收账款周转率和存货周转率有所提高，2013年分别为0.96次和0.16次。

发行人作为济宁市任城区主要的国有资产经营公司，近年来股东加大了对公司的支持力度，公司总资产和净资产增长较快，同时受收入规模快速增长影响，公司总资产周转率有所提高，2013年为0.14次。

## (二) 盈利能力分析

发行人作为济宁市任城区的城市基础设施建设和国有资产管理的综合性运营主体，主要承担了任城区重点市政工程项目的投资与建设、棚户区改造等业务。近年伴随发行人经营规模逐步扩大，发行人的收入规模和利润总额有所增长，2013年分别为95,020.69万元和31,616.50万元，具体收入构成如下表所示：

| 主营业务收入 | 2013 年           | 2012 年           | 2011 年           |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 房地产业   | 31,091.39        | 26,847.44        | 7,991.10         |
| 代建业务   | 63,929.30        | 35,798.75        | 40,410.63        |
| 合计     | <b>95,020.69</b> | <b>62,646.18</b> | <b>48,401.73</b> |

发行人近三年营业利润率有所提高，分别为12.46%、11.06%和14.33%，主要是由于公司自身开展的盈利能力较强的房地产业务比例上升所致。受公司资产规模和净资产规模快速上升影响，发行人总资产收益率和净资产收益率有所下降，2013年分别为4.12%和5.06%，显示发行人盈利能力仍较强。

## (三) 偿债能力分析

从负债规模看，发行人近三年负债规模有所上升，截至2013年底，

发行人负债合计为146,240.78万元，其中流动负债为57,159.05万元；虽负债规模有所上升，但由于净资产规模增长较快，发行人近三年资产负债率波动中有所下降，分别为23.15%、16.71%和20.17%。

从短期偿债指标看，受公司流动资产规模较大影响，发行人的流动比率和速动比率维持较高水平，2013 年底分别为 12.50 倍和 3.51 倍，表明发行人具有较强的短期偿债能力。

从长期偿债能力看，受发行人近三年营业收入和营业成本波动的影响，发行人 EBITDA 有所波动，近三年分别为 25,260.58 万元、24,349.10 万元、33,682.09 万元；受发行人利息支出下降影响，发行人 EBITDA 利息保障倍数有所提高，2013 年为 16.67 倍；同时受债务上升影响，发行人债务 EBITDA 比有所上升，2013 年为 4.34 倍，EBITDA 对负债的保障能力下降。总体看，发行人拥有较强的长期偿债能力。

#### **(四) 现金流量分析**

近三年伴随发行人经营规模的逐步扩大，发行人经营活动现金流入量和经营活动现金流出量都呈现增长态势，2013年经营活动现金流入量和经营活动现金流出量分别为143,038.30万元和164,494.05万元。受此影响，发行人经营活动现金流量净额有所下降，近三年分别为-1,056.71万元、1,423.40万元和-21,455.75万元。

近三年发行人投资活动流出量呈现增长态势，现金主要用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产以及对子公司山东济宁大运河文化产业开发投资有限公司的投资支出，近三年分别为128.09万元、3,438.68万元和3,088.54万元；受此影响发行人近三年投资活动产生的现金流量净额分别为114.71万元、-3,189.54万元和-2,920.01万元。未来随着公司投资的项目竣工和产生效益，公司投资活动的现金流状况将明显改善。

近三年发行人筹资活动现金流入量和筹资活动现金流出量实现大

幅增长,2013年发行人筹资活动现金流入量和筹资活动现金流出量分别为41,536.35万元和17,020.38万元;同时发行人近三年筹资活动现金流量由净流出转变为净流入,筹资活动现金流净额分别为-5,019.33万元、120.30万元和24,515.96万元。

综合来看,发行人现金流状况良好。

## **第六节 本期债券的偿债保障措施**

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿还基础。同时,发行人将采取有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### **一、 本期债券的偿债计划**

#### **(一) 本期债券偿债计划概况**

本期债券发行总规模15亿元,为固定利率品种,每年付息一次。在本期债券存续的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%、20%。本息偿付的时间明确,支付金额固定,不确定因素少,有利于偿债计划的提前制定。

为了充分、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、安排偿债基金、制定管理措施、做好组织协调等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### **(二) 专项偿债账户**

发行人将设立偿债基金及专项偿债账户,通过对该账户的专项管理,提前准备偿还债券本息的资金。

为加强对专项偿债账户的监管,保证发行人按时还本付息,发行人

为债券持有人聘请招商银行济宁分行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在招商银行济宁分行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，招商银行济宁分行应依据《偿债基金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。招商银行济宁分行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至本期债券每一付息日或兑付日前第三个工作日的14:00点之前，招商银行济宁分行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权招商银行济宁分行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的联合主承销商兴业证券和国信证券应在本期债券的每个还本付息日前的第十个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债专户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，联合主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

## **二、 本期债券的偿债保障措施**

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事

务。

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券，但如果由于经济环境变化或其他不可预见因素导致发行人可能出现违约情况时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

#### **(一) 发行人良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑**

随着发行人的持续发展，公司收入规模和利润规模持续增长。2011-2013年，发行人分别实现营业收入48,401.73万元、62,646.18万元和95,020.69万元，分别实现净利润20,214.10万元、20,193.13万元和28,160.61万元，最近三平均净利润为22,855.95万元，足以支付全部债券一年的利息。最近三年公司EBITDA分别为25,260.58万元、24,349.10万元、33,682.09万元，分别为本期债券本金的0.17倍、0.16倍和0.22倍。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

#### **(二) 良好的募集资金投向为本期债券的按期偿还提供了充足的现金保障**

本期债券募集资金15亿元，其中14.00亿元将用于王母阁片区棚户区改造项目，1.00亿元用于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目。项目完工后产生的预期经济效益具体如下：

王母阁片区棚户区改造项目，根据公司与济宁市任城区政府签订的《王母阁片区棚户区改造项目BT回购协议》，预期产生的现金流入量44.50亿元。

运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目，根据公司与济宁市任城区政府签订的《运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目BT

回购协议》，预期产生的现金流入量4.60亿元。

同时根据济宁市任城区人民政府出具的《关于王母阁片区棚户区改造项目和运河佳园二期乔庄、狄林(棚户区)改造项目回购资金的批复》，任城区人民政府划定专项土地准备2006亩，将土地出让金专项用于该项目回购款的支付。该地块位于东至西岗路、西至规划路、北至车站西路、南至日荷铁路，该地块附近区域出让价格为300-400万元/亩之间，按照济宁市当前土地市场情况和未来发展趋势，预计未来该地块每亩出让的价格约为350万元，扣除土地收益基金、农业开发资金、廉租房保障基金、教育基金和水利基金等相关税费及整理成本，约占总出让价款的20%左右，每亩净收益约为275万元，整体净收益为55亿元，完全可以覆盖王母阁片区棚户区改造项目和运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目的回购资金。

上述募投项目完工后，预期将给公司带来现金流入量49.10亿元，为本期债券发行规模的2.46倍，同时发行人承诺将获得的上述两个项目的回购资金优先用于本期债券的偿还。上述措施有效地提高了本期债券的本息的安全性。

### **(三) 充裕的可变现资产为本期债券的偿还提供进一步支持**

发行人财务政策稳健，资产流动性良好，拥有充裕的可变现资产。截至2013年末，发行人流动资产总额为714,461.59万元，占资产总额的98.52%，资产质量较好。同时在发行人的存货中拥有尚未抵押，账面价值为189,516.76万元的土地资产，变现能力强。总体看，发行人拥有的充裕的可变现资产是本期债券按时足额偿付的有力保障。

### **(四) 良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障**

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与多家金融机构保持了良好的合作关系，在还本付息方面未有违约记录，培育了良好的市场声

誉，具有较强的融资能力。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题时，发行人也可通过银行的资金拆借予以解决。

#### **(五) 招商银行济宁分行为本期债券提供的流动性支持增强了发行人的财务弹性**

发行人与招商银行济宁分行就本期债券签订了《流动性贷款支持协议》，协议约定“在本期债券存续期内，当发行人对本期债券本息支付不足时，招商银行股份有限公司济宁分行承诺在发行人付息日或兑付日之前给予发行人当期支付本息的流动支持贷款(具体金额依据每一期偿付本息资金缺口为准)，该流动性支持贷款仅限于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付临时资金流动性不足的问题”。该流动支持增强了发行人的财务弹性，一定程度上保证了债券本息的按时偿付。

### **第七节 债券跟踪评级安排说明**

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人长期主体信用级别为AA级，该评级展望为稳定。经联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人长期主体信用级别为AA级，该评级展望为稳定。该级别表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。联合资信主要评级观点如下：

#### **一、基本观点**

联合资信评估有限公司对济宁市市中区城建投资有限公司（以下简称“公司”）的评级结果反映了公司作为济宁市任城区内从事基础设施建设的重要经营实体，在政府支持方面具有显著优势。同时，联合资信也关注到公司资产流动性较弱，未来投资规模过大等不利因素对公司经

营发展和偿债能力带来的负面影响。

随着公司承建的棚户区改造项目的推进，以及公司房地产业务的增长，公司未来收入和利润水平有望进一步提高；联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券设置提前还款安排，有效地降低了公司资金集中偿付压力；本期募投项目收益稳定，为本期债券的按期偿还提供了有效保障。

基于对公司主体长期信用状况以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期公司债券到期不能偿还的风险较低，安全性较高。

## 二、 优势

(一) 根据山东省人民政府出具的《山东省人民政府关于调整济宁市部分行政区划的通知》，对济宁市任城区和市中区进行合并，新成立的任城区经济发展环境和财政实力均有所提升。

(二) 公司是济宁市任城区从事基础设施建设的重要经营实体，未来发展前景良好；济宁市任城区政府在资金注入和财政补贴方面给予了公司大力支持。

(三) 本期债券设置分期提前还款安排，有效降低了公司资金集中偿付压力；本期募投项目的收益稳定，为本期债券的按期偿还提供了有效保障。

## 三、 关注

(一) 公司代建业务为政府回购项目，回款主要依靠政府土地出让收益，受土地变现能力影响大。

(二) 公司流动资产占比大，且主要以存货和应收账款为主，资产流动性较弱。

(三) 公司未来投资项目规模过大，对外融资压力上升。

#### **四、跟踪评级**

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

济宁市市中区城建投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。济宁市市中区城建投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注济宁市市中区城建投资有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现济宁市市中区城建投资有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如济宁市市中区城建投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送济宁市市中区城建投资有限公司、主管部门、交易机构等。

#### **第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明**

截至本报告公告之日，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**

## 一、募集资金用途

本期债券募集资金15亿元，其中14.00亿元将用于王母阁片区棚户区改造项目，1.00亿元用于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 项目名称                 | 项目总投资额 | 拟使用募集资金 | 占项目总投资比例 (%) |
|----|----------------------|--------|---------|--------------|
| 1  | 王母阁片区棚户区改造项目         | 35.90  | 14.00   | 39.00        |
| 2  | 运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目 | 3.60   | 1.00    | 27.78        |
|    | 合计                   | 39.50  | 15.00   | 37.97        |

## 二、募集资金投资项目概况

### （一）王母阁片区棚户区改造项目

#### 1、项目背景及意义

本项目拟改造的王母阁片区，行政区域归市中区管理，上世纪80年代由村改居，村民转变为城市居民，村庄旧貌30年来基本没有发生变化，居住人口较多，多数居民祖孙几代一起居住，居住条件较差，环境恶劣。建筑棚屋比较普遍，建筑密度大，村内道路狭窄弯曲，存在消防等诸多安全隐患；外来人口集聚，出租房缺乏管理，存在社会治安问题；环境卫生、生活服务、绿化等各类配套设施不完善，居住条件较差。

棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，可以有效地解决低收入家庭的住房困难，改善居住环境和居住质量。加快棚户区的改造，可以加快济宁市城市基础设施建设，提升文明和谐社区的创建水平，实现土地节约集约利用的需要，促进济宁市经济社会环境又好又快发展。

#### 2、项目概况

### （1）项目建设内容

根据济宁市住房和城乡建设委员会出具的《关于王母阁片区棚户区改造项目的情况的汇报》，王母阁片区棚户区改造项目已纳入济宁市“十二五”住房保障规划。该项目建设地点在济宁市市中区济安桥路以东，王母阁路西，越河南路以南，电厂专用铁路线以北。王母阁片区棚户区改造项目用地103.98万平方米，规划总建筑面积为135.46万平方米，全部用于回迁户的安置。其中规划住宅建筑面积116.38万平方米，规划公建面积19.08万平方米。本项目总拆迁户数8,687户，平均按照1：1.5的比例进行补偿，规划住宅总户数13,030套，总居住人口39,090人，户均面积为89.32平方米，其中85-90平方米为5,863套，90-95平方米为6,100套，95平方米以上2,067套。本项目主要建设内容包括：王母阁片区棚户区拆迁、项目区内居住建筑和公建的建设，安置区配套设施建设。

### （2）项目总投资及项目法人

该项目估算总投资35.9亿元，项目法人为济宁市市中区城建投资有限公司。

## 3、项目审批情况

| 名称                        | 文号                | 发文机关         | 印发时间        |
|---------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| 关于王母阁片区棚户区改造建设项目的批复       | 济区发改发（2013）45号    | 济宁市市中区发展和改革局 | 2013年11月22日 |
| 关于王母阁片区开发改造项目环境影响报告书的批复   | 济环审（2009）11号      | 济宁市环境保护局     | 2009年4月13日  |
| 关于王母阁片区棚户区改造项目环境影响变更报告的复函 | 济环函（2013）281号     |              | 2013年11月19日 |
| 关于王母阁片区棚户区改造项目用地预审意见      | 济国土资中预字（2012）5号   | 济宁市国土资源局市中分局 | 2012年12月19日 |
| 建设项目选址意见书                 | 选字第37082012-Z066号 | 济宁市城乡规划局     | 2012年12月12日 |

|                                            |                  |              |             |
|--------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|
| 关于《济宁市市中区城建投资有限公司王母阁片区棚户区改造项目节能评估报告书》的审查意见 | 济区发改能审书字【2013】3号 | 济宁市市中区发展和改革局 | 2013年11月22日 |
| 济宁市任城区人民政府关于王母阁片区棚户区改造项目社会稳定风险评估情况的报告      | 济任政呈【2014】22号    | 济宁市任城区人民政府   | 2014年2月20日  |

#### 4、项目实施进度

该项目于2013年12月开工建设，截至2014年5月底，已累计完成投资49,289.53万元，完工进度为13.73%。该项目在实施前，已充分让涉及人员知晓工程占地方案及补偿标准，得到绝大多数群众的赞同、拥护和支持，不存在强拆、强建的情况。

#### 5、项目效益

济宁市市中区城建投资有限公司已与济宁市任城区人民政府签订《王母阁片区棚户区改造项目之BT回购协议》。按照该协议的要求，济宁市任城区政府将从2015年开始，分7年进行回购，回购总金额为44.50亿元。同时根据济宁市任城区人民政府出具的《关于王母阁片区棚户区改造项目和运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目回购资金的批复》，任城区人民政府划定专项土地储备，将土地出让金专项用于该项目回购款的支付。具体回购金额安排如下表所示：

单位：亿元

| 年 份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 总计    |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 金 额 | 3.50   | 3.50   | 7.50   | 7.50   | 7.50   | 7.50   | 7.50   | 44.50 |

### (二) 运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造建设项目

#### 1、项目背景及意义

本次拟改造的乔庄、狄林村为济宁市城区的城中旧村，该区域在上

世纪80年代进行了村庄规划，但部分行政村未完全按规划实施建设，村内道路、街道存在不畅通、不规则现象，布局不够合理，资源浪费较大，村庄建设水平较低。区域内大部分住房是在上世纪90年代建设，为采用砖木结构或砖混结构的平房。户型单一、松散、陈旧，建筑质量差，抗震性能低，水电等配套基本没有，严重制约了居民生活水平的进一步提高。这些散落在城市中的旧村庄已经成为困扰现代城市发展的一个难题。通过棚户区改造，能够改善这些村民的居住生活环境，推进社区化改造升级，提高群众生活质量。此外，项目的建设对加快济宁市城市化进程，改善城市周边环境都有着积极的意义。

## **2、项目概况**

### **（1）项目建设内容**

根据济宁市住房和城乡建设委员会出具的《关于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目情况的汇报》和《关于下达2012年棚户区改造项目的通知》（鲁建房字[2012]9号），该项目已纳入山东省2012年棚户区改造项目规划。本项目建设地点位于济宁市城区西南部，乔庄、狄林村西侧，景苑路南北两侧，环城西路西侧，车站西路北侧。项目总体规划用地10.73公顷，项目规划总建筑面积213,600平方米，其中：住宅建筑面积147,850平方米，商业及办公面积65,750平方米。拆迁补偿标准按照1:1.5的比例进行补偿，同时按照住宅补偿住宅，商业和写字楼补偿商业和写字楼的原则进行补偿。具体看，拆迁住宅户数为899户，规划住宅总户数1,348户，居住人口4,313人，户均面积109.68平方米，其中户型面积90-100平方米为321套，100-110平方米为623套，110-115平方米为404套；拆迁商业和写字楼住户243户，补偿365户。项目建设内容包括拆除乔庄、狄林片区范围内的棚户区住宅，新建安置房和保障性住房小区，并配套建设区内公建、道路、广场、区内绿化、景观建筑等。

## （2）项目总投资及项目法人

项目总投资3.60亿元。项目法人为发行人济宁市市中区城建投资有限公司。

## 3、项目审批情况

| 名称                                                 | 文号                                                 | 发文机关           | 印发时间        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|-------------|
| 关于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造建设项目的批复                        | 济区发改发（2012）41号                                     | 济宁市市中区发展和改革委员会 | 2012年12月20日 |
| 关于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造建设项目审批意见                       | 济环报告表（2011）75号<br>济环报告表（2011）76号<br>济环报告表（2011）77号 | 济宁市市中区环境保护局    | 2011年4月20日  |
|                                                    | 济区环登记表（2011）15号                                    | 济宁市市中区环境保护局    | 2011年3月31日  |
| 关于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造建设项目用地预审意见                     | 济国土资中预字（2011）3号                                    | 济宁市国土资源局市中分局   | 2011年4月18日  |
| 建设用地规划许可证                                          | 地字第37082011-Z012号                                  | 济宁市城乡规划局       | 2011年11月15日 |
| 关于《济宁市市中区城建投资有限公司运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目节能评估报告表》的审查意见 | 济区发改能审表字【2012】4号                                   | 济宁市市中区发展和改革委员会 | 2012年12月20日 |
| 济宁市任城区人民政府关于运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目社会稳定风险情况的报告        | 济任政呈【2014】23号                                      | 济宁市任城区人民政府     | 2014年2月20日  |

## 4、项目实施进展

该项目于2013年1月开工建设，截至2014年5月底，已累计完成投资28,608.00万元，完工进度为79.47%。该项目在实施前，已充分让涉及

人员知晓工程占地方案及补偿标准，得到绝大多数群众的赞同、拥护和支持，不存在强拆、强建的情况。

## 5、项目效益

济宁市市中区城建投资有限公司已与济宁市任城区人民政府签订《运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目之BT回购协议》。按照该协议的要求，济宁市任城区将从2015年开始，分7年进行回购，回购总金额为4.60亿元。同时根据济宁市任城区人民政府出具的《关于王母阁片区棚户区改造项目和运河佳园二期乔庄、狄林（棚户区）改造项目回购资金的批复》，任城区人民政府划定专项土地储备，将土地出让金专项用于该项目回购款的支付。具体回购金额安排如下表所示：

单位：亿元

| 年 份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 总计   |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| 金 额 | 0.30   | 0.30   | 0.80   | 0.80   | 0.80   | 0.80   | 0.80   | 4.60 |

## 三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人已与联合主承销商和招商银行股份有限公司济宁分行（以下简称“招商银行济宁分行”）签订了《募集资金三方监管协议》，将实行募集资金的专用账户存储制度，在招商银行济宁分行设立募集资金使用专户。

### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位

提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### **（三）募集资金使用情况的监督**

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。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

## **第十节 有关当事人**

### **一、发行人：济宁市市中区城建投资有限公司**

住所：济宁市市中区太白东路 64 号（市中区财政局）

法定代表人：张强

联系人：刘文芬

联系地址：济宁市建设路 110 号

联系电话： 0537-2167109

传真： 0537-2167100

邮政编码： 272000

### **二、承销团**

#### **（一）主承销商：**

##### **1、联合主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司**

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

联系人：李宝臣、梁秀国、宋以祯

联系地址：北京市西城区武定侯街2号泰康国际大厦607室

联系电话：010-66290196、66290193、66290226

传真：010-66290220

邮政编码：100133

**2、联合主承销商、副簿记管理人：国信证券股份有限公司**

住所：深圳市罗湖区红岭中路 2012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：郭哲、周志林、张毅、尤源

联系地址：上海市浦东民生路1199弄证大五道口广场1号楼15层

联系电话：021-60933176、010-88005291

传真：021-60936933

邮政编码：200135

**(二) 副主承销商：广州证券有限责任公司**

住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层

法定代表人：刘东

联系人：张宁、王雪

联系地址：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心19层债券融资总部

联系电话：020-88836639、020-88366999

传真：020-88836634

邮政编码：510623

### **(三) 分销商**

#### **1、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：郭严、崔璐迪

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层

联系电话：010-85130466、010-85130636

传真：010-85130542

邮政编码：100010

#### **2、浙商证券股份有限公司**

住所：杭州市杭大路1号

法定代表人：吴承根

联系人：吴思铭

联系地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座6F

联系电话：0571-87902079

传真：0571-87902749

邮政编码：310007

### **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：吕世蕴

联 系 人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传 真：010-66168715

邮政编码：100032

**(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

法定代表人：高斌

联 系 人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021- 68870172

传 真：021-38874800

邮政编码：200120

**四、交易所发行场所：上海证券交易所**

住 所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联 系 人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

**五、审计机构：中审华寅五洲会计师事务所**

住所：天津开发区广场东路20号滨海金融街E7106室

法定代表人：方文森

联系人：刘峰、杨顺、王延鹏

联系地址：北京市西城区车公庄大街甲4号物华大厦A1904

联系电话：010-68002328

传真：010-68002326

邮政编码：100037

## 六、信用评级机构

### (一) 联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：李钊纳、过国艳

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

### (二) 联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

法定代表人：吴金善

联系人：钟月光、刘畅

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

## 七、债权代理人、偿债账户监管人：招商银行股份有限公司济宁分行

住所：市中区古槐路

负责人：郭骁

联系人：王志浩

联系地址：山东省济宁市古槐路136号

联系电话：0537-3625932

传真：0537-6999990

邮政编码：272000

**八、发行人律师： 天津汇滨律师事务所**

住所：天津市塘沽区天津开发区新城东路 20 号金融街东区 E4C-303

负责人：刘忠民

联系人：关萍、张阳

联系地址：天津市塘沽区天津开发区新城东路 20 号金融街东区  
E4C-303

联系电话：022-59815166、022-59515167

传真：022-59815166

邮政编码：300457

## **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发行的批准文件

(二) 《2015年济宁市市中区城建投资有限公司公司债券募集说明书》

(三) 《2015年济宁市市中区城建投资有限公司公司债券募集说明书摘要》

(四) 《偿债基金专项账户监管协议》

(五) 《债权代理协议》

(六) 《债券持有人会议规则》

(七) 《募集资金三方监管协议》

(八) 经中审华寅五洲会计师事务所连续审计的发行人最近三年财务报告

(九) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告

(十) 联合信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告

(十一) 天津汇滨律师事务所为本期债券出具的法律意见书

## 二、 查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、 发行人：济宁市市中区城建投资有限公司

联系人：刘文芬

联系地址：济宁市建设路 110 号

联系电话： 0537-2167109

传真： 0537-2167100

邮政编码： 272000

2、 联合主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

联系人：李宝臣、梁秀国、宋以祯

联系地址：北京市西城区武定侯街2号泰康国际大厦607室

联系电话：010-66290196、 010-66290193、010-66290226

传真：010-66290220

邮政编码：100133

3、 联合主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：郭哲、周志林、张毅

联系地址：上海市浦东民生路1199弄证大五道口广场1号楼15层

联系电话：021-60933176

传真：021-60933172

邮政编码：200135

(二) 投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、 国家发展和改革委员会

网址：<http://www.sdpc.gov.cn>

2、 中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

(三) 如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或联合主承销商。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《2015年济宁市市中区城建投资有限公司公司债券  
上市公告书》之盖章页）

济宁市市中区城建投资有限公司



(本页无正文，为《2015年济宁市市中区城建投资有限公司公司债券  
上市公告书》之盖章页)

