

**2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券、  
2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券  
2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

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**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

二零一七年六月

## 声 明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）作为“2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券”和“2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券”的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于郑州牟中发展投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安证券提供的其他材料。国泰君安证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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

## 一、 发行人基本情况

(一) 公司名称：郑州牟中发展投资有限公司

(二) 公司法定代表人：仇向阳

(三) 公司信息披露事务负责人：

姓名：王小娟

联系地址：郑州市中牟县商都大街 399 号

电话：0371-62160526

传真：0371-62160526

(四) 公司地址：

公司注册地址：郑州市中牟县商都大街 399 号

公司办公地址：郑州市中牟县商都大街 399 号

## 二、 本期债券基本要素

(一) 2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券

债券名称：2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券；

债券简称：14 牟中债（上交所）、14 牟中发投债（银行间）；

债券代码：127057.SH（上交所）、1480588.IB（银行间）；

发行规模：10.00 亿元；

债券期限：7 年期；

还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款。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；

发行首日：2014 年 12 月 11 日；

到期日：2021 年 12 月 11 日；

债券余额：10.00 亿元；

票面利率：固定利率 7.48%；

信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司评定，公司主体信用评级 AA，本期债券债项评级 AA；

上市交易所：上海证券交易所、银行间债券市场；

主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

## **(二) 2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券**

债券名称：2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券；

债券简称：16 牟中债（上交所）、16 牟中发投债（银行间）；

债券代码：139084.SH（上交所）、1680180.IB（银行间）；

发行规模：8.80 亿元；

债券期限：7 年期；

还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款。自本期债券存续期第三年起，即 2019 年起至 2023 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；

发行首日：2016 年 4 月 18 日；

到期日：2023 年 4 月 18 日；

**债券余额：**8.80 亿元；

**票面利率：**固定利率 4.59%；

**债券担保：**本期债券由重庆进出口信用担保有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保；

**信用等级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，公司主体信用评级 AA，本期债券债项评级 AA+；

**上市交易所：**上海证券交易所、银行间债券市场；

**主承销商：**国泰君安证券股份有限公司。

### 三、 发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

郑州牟中发展投资有限公司于 2014 年 12 月 11 日发行 2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券，按照募集说明书约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请债券上市或交易流通。该债券于 2014 年 12 月 18 日在银行间市场上市流通，简称“14 牟中发投债”，证券代码为 1480588；于 2015 年 3 月 5 日在上海证券交易所上市，简称“14 牟中债”，证券代码为 127057。

郑州牟中发展投资有限公司于 2016 年 4 月 18 日发行 2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券，按照募集说明书约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请债券上市或交易流通。该债券于 2016 年 4 月 22 日在银行间市场上市流通，简称“16 牟中发投债”，证券代码为 1680180；于 2016 年 7 月 4 日在上海证券交易所

上市，简称“16 牟中债”，证券代码为 139084。

## （二）募集资金使用情况

“14 牟中债”募集资金 10.00 亿元人民币，全部用于中牟绿博文化产业园区 02 号安置小区建设项目。截至 2016 年末，本期债券已使用 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，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

“16 牟中债”募集资金 8.80 亿元人民币，全部用于中牟绿博文化产业园区绿博 03 号安置小区建设项目。截至 2016 年末，本期债券已使用 6.69 亿元，用于中牟绿博文化产业园区绿博 03 号安置小区项目，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

## （三）付息情况

“14 牟中债”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第一个工作日。截至 2016 年末，发行人已经按时足额支付 2 个年度的利息。

“16 牟中债”付息日为 2017 年至 2023 年每年的 4 月 18 日，如遇法定节假日或休息日则顺延至其后第一个工作日。2016 年无应付利息。

## （四）发行人信息披露情况

1、发行人于 2016 年 4 月 29 日在上海证券交易所官网披露了《郑州牟中发展投资有限公司 2015 年年度报告》。

2、发行人于 2016 年 4 月 30 日在中国债券信息网披露了《郑州牟中发展投资有限公司 2015 年审计报告》。

3、发行人于 2016 年 8 月 31 日在上海证券交易所官网披露了《郑州牟中发展投资有限公司 2016 年半年度报告》。

4、发行人于 2016 年 12 月 2 日在中国债券信息网披露了《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2016 年付息公告(银行间)》。

5、发行人于 2016 年 12 月 5 日在上海证券交易所官网披露了《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2016 年付息公告(上交所)》。

6、发行人于 2017 年 4 月 11 日在上海证券交易所官网披露了《2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2017 年付息公告》；在中国债券信息网披露了《2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2017 年付息公告》。

7、发行人于 2017 年 4 月 28 日在上海证券交易所官网披露了《郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2016 年年度报告》、《郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2016 年年度报告摘要》。

8、东方金诚国际信用评估有限公司于 2017 年 6 月 23 日在上海证券交易所官网披露了《郑州牟中发展投资有限公司主体及“14 牟中债” 2017 年度跟踪评级报告》；在中国债券信息网披露了《郑州牟中发展投资有限公司主体及“14 牟中发投债”2017 年度跟踪评级报告》。

#### 四、 发行人偿债能力

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度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（会审字[2017]3303 号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

##### （一）偿债能力财务指标分析

表：发行人 2015-2016 年偿债能力财务指标

单位：万元

| 项目            | 2016 年       | 2015 年       | 变化率     |
|---------------|--------------|--------------|---------|
| 货币资金          | 392,468.79   | 448,782.35   | -12.55% |
| 流动资产合计        | 2,529,980.36 | 1,542,712.85 | 64.00%  |
| 其中：存货         | 1,227,266.96 | 803,778.57   | 52.69%  |
| 资产总计          | 2,977,827.78 | 1,750,024.60 | 70.16%  |
| 流动负债合计        | 480,234.63   | 447,774.72   | 7.25%   |
| 负债合计          | 1,912,094.38 | 1,085,269.72 | 76.19%  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,060,328.71 | 659,205.02   | 60.85%  |
| 流动比率（倍）       | 5.27         | 3.45         | 52.75%  |
| 速动比率（倍）       | 2.71         | 1.65         | 64.24%  |
| 资产负债率（%）      | 64.21        | 62.01        | 3.55%   |

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总计达 2,977,827.78 万元，较上年末增幅 70.16%，主要体现在存货以及应收款项的增加，而存货增加的主要原因是支付的工程建设成本增加，应收款项增加的主要原因是新增对中牟县财政局的应收账款、政府单位及关联方往来款项的增加。2016 年度发行人归属于母公司所有者权益合计为

1,060,328.71 万元，较上年末增幅为 60.85%，主要原因是中牟县政府对发行人的注资。

### 1、短期偿债能力分析

截至2016年12月31日，发行人流动比率为5.27，较上年末的3.45有较大幅度上涨，主要是由于存货、应收账款和其他应收款（主要是政府单位及关联方往来款项）的大幅增加；发行人的速动比率为2.71，较上年末的1.65有较大幅度上涨，主要是由于其他应收款和应收账款大幅增加。从指标看发行人的短期偿债能力进一步增强，但与政府单位及关联方往来款的增加或将影响发行人的资金迅速周转能力。

### 2、长期偿债能力分析

截至2016年12月31日，发行人资产负债率为64.21%，较上年末的62.01%略有上升，整体来看较为稳定。

## （二）发行人盈利能力及现金流情况

表：近两年发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

| 项目            | 2016 年      | 2015 年      | 变化率      |
|---------------|-------------|-------------|----------|
| 营业收入          | 174,709.39  | 140,599.89  | 24.26%   |
| 营业成本          | 55,841.51   | 13,378.40   | 317.40%  |
| 利润总额          | 21,523.62   | 89,894.41   | -76.06%  |
| 净利润           | 18,822.04   | 89,840.01   | -79.05%  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 18,822.04   | 89,994.34   | -79.09%  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -561,098.84 | -353,344.16 | 58.80%   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -264,330.24 | -18,960.10  | 1294.14% |

| 项目            | 2016年      | 2015年      | 变化率      |
|---------------|------------|------------|----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 809,715.52 | 605,463.47 | 33.73%   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -15,713.56 | 233,159.21 | -106.74% |

2016年度，发行人实现营业收入174,709.39万元，较上年增长24.26%，主要是由于新增房屋租赁业务收入；实现归属于母公司所有者的净利润18,822.04万元，较上年下降79.09%，原因有二：一方面是由于本年结转的项目成本较往年有所增加，另一方面是由于发行人新增有息负债导致利息支出大幅增加。

2016年，发行人经营活动产生的现金净流出为561,098.84万元，较2015年增长58.80%，主要是由于发行人2016年收到的其他与经营活动有关的现金大幅减少所致；经营活动产生的现金流对偿债的保障能力有所降低。投资活动产生的现金净流出为264,330.24万元，较2015年度增长较多，主要是由于本期发行人追加了对联营企业投资以及子公司绿博开发新设立子公司。筹资活动产生的现金净流入为809,715.52万元，较2015年度增长33.73%，主要是由于发行人项目投资所需的资金缺口较大，公司加大了对外筹资力度。

总体来看，发行人营业收入有一定的增长，但新增的工程代建业务成本和财务成本的大幅上升导致净利润大幅下降；经营活动和投资活动产生的现金净流出大幅增加；发行人的偿债保障能力有所降低。

### （三）发行人已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响

截止本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表

所示：

表：发行人已发行尚未兑付的债券情况

| 债券简称                | 发行日期       | 债券余额<br>(亿元) | 期限<br>(年) | 票面利率(当期)                                     |
|---------------------|------------|--------------|-----------|--|
| 14 牟中发投债\<br>14 牟中债 | 2014-12-10 | 10           | 7         | 固定利率 7.48%，附债券提前偿还条款。                        |
| 16 牟中发投债\<br>16 牟中债 | 2016-04-15 | 8.8          | 7         | 固定利率 4.59%，附债券提前偿还条款。                        |
| 16 牟中 01            | 2016-07-11 | 6            | 5(3+2)    | 累进利率，目前利率为 4.68%，附第三年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。 |

表：发行人已发行尚在存续期债券各年需偿还的债券本息

单位：万元

| 时 间    | 14 牟中发债\<br>14 牟中债 | 16 牟中发投债\<br>16 牟中债 | 16 牟中 01         | 当年兑付本息总计          |
|--------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| 2017 年 | 27,480.00          | -                   | 2,808.00         | <b>30,288.00</b>  |
| 2018 年 | 25,984.00          | 4,039.20            | 2,808.00         | <b>32,831.20</b>  |
| 2019 年 | 24,488.00          | 21,639.20           | 2,808.00         | <b>48,935.20</b>  |
| 2020 年 | 22,992.00          | 20,831.36           | 2,808.00         | <b>46,631.36</b>  |
| 2021 年 | 21,496.00          | 20,023.52           | 62,808.00        | <b>104,327.52</b> |
| 2022 年 | -                  | 19,215.68           | -                | <b>19,215.68</b>  |
| 2023 年 | -                  | 18,407.84           | -                | <b>18,407.84</b>  |
| 合计     | <b>122,440.00</b>  | <b>104,156.80</b>   | <b>74,040.00</b> | <b>300,636.80</b> |

根据上表所示，因“14 牟中债”和“16 牟中债”设置了提前分期还款条款，使发行人 2020 年前的偿债现金流整体较为平稳；2021 年因为“16 牟中 01”的到期偿导致当年还款金额较大。

综上所述，发行人 2016 年度营业收入有所增长，但营业成本和财务成本的大幅上升导致净利润大幅下降；流动比率和速动比率较 2015 年末有较大幅度的增长，资产负债率相对稳定；经营活动产生的现金净流出大幅增加。发行人目前总体财务状况相对良好且履约情况

正常，具有一定的偿债保障能力；但若未来有息负债持续快速增长，或将对公司的还本付息能力产生影响。

以上情况，特此公告。

（此页无正文，为《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券、2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券 2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

国泰君安证券股份有限公司  
2017年6月30日

