

**郑州牟中发展投资有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2016 年)**

**(更正后)**

二〇一八年八月

## 重要提示

本年度报告及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》及其他现行法律、法规的规定，并结合本公司的实际情况编制。

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本年度报告及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本公司 2016 年度财务报告已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“会审字[2017]3303 号”标准无保留意见的审计报告。

# 重大风险提示

## 一、应收款项回收风险

截至 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款余额分别为 45,436.61 万元和 196,437.44 万元，占流动资产的比重分别为 2.95%和 7.76%，其中，2016 年末应收账款主要是应收中牟县财政局和中牟县林业局账款，占比 99.92%。

截至 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额分别为 233,942.67 万元和 505,201.98 万元，占流动资产的比重分别为 15.16%和 19.97%，其中，2016 年末主要是应收政府单位及关联方款项，占比 99.59%。

公司应收款项余额相对较大，集中度较高，因主要是应收政府单位款项，回收风险较低。但若回收不及时，将在一定程度上影响公司整体资产的流动性，从而对发行人的资金周转和资金需求造成一定的压力。

## 二、发行人部分资产使用权受限风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司使用权受限资产账面价值合计为 140,277.61 万元，占公司净资产的比例为 13.23%。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

## 三、对外担保风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司对集团外公司担保总额为 25,500.00 万元，对关联方担保总额合计为 170,200.00 万元，上述对外担保总额合计为 195,700.00 万元，占 2016 年末合并报表净资产的比例为 18.46%。虽然目前被担保对象经营状况良好，但是仍不排除未来被担保对象出现经营困难、无法偿还到期债务的情况，从而导致发行人代偿风险的产生。

## 四、经营性现金净流量为负的风险

2015年和2016年,公司经营活动产生的现金净流量分别为-353,344.16万元、-561,098.84万元,发行人经营活动净现金流入受地方政府采购收入影响较大,政府采购收入支付存在波动,导致发行人经营性现金流逐年波动,且公司近年来承担的工程建设项目现金流出较高,一定程度上影响发行人的债务偿付。

## 五、营业收入降低的风险

2015年和2016年,公司营业收入总额分别为140,599.89万元和174,709.39万元,其中主营业务收入分别为139,749.89万元和135,899.77万元,占营业收入的比例分别为99.40%和77.79%。2015年和2016年,公司的营业毛利率分别为90.48%和68.04%。公司营业收入呈现下降趋势,且主营业务收入占比降低、营业毛利率也呈下降趋势,将在一定程度上影响公司的盈利能力,从而可能影响公司的债务偿付。

## 六、有息债务增长较快的风险

截至2015年12月31日和2016年12月31日,公司有息债务余额分别为791,226.16万元和1,489,090.88万元,占负债总额的比重分别为72.91%和77.88%,金额较大且呈增长趋势。未来,发行人将继续从事基础设施代建业务,承接更多的城市基础设施项目,公司的大规模投资对外部融资的依赖程度较高。因此,金额较大的有息债务和未来较大规模的资本支出有可能降低发行人的偿债能力,使发行人面临着较大的偿债压力风险。

## 七、存货余额较大及存货跌价准备计提不足的风险

截至2015年12月31日和2016年12月31日,公司存货账面价值分别为803,778.57万元和1,227,266.96万元,占公司资产总额的比例分别为45.93%和41.21%,主要原因是工程开发成本占比较高。公司存货由工程开发成本、拟开发整理土地使用权、土地开发成本及原材料组成。报告期内,公司存货余额增长较快主要系公司对基础设施和保障性住房项目尚处于投入期。公司认为期末存货不存在减值情况,故未计提存货跌价准备,但如果政府资信情况或者回购能力出现问题,仍可能存在存货跌价准备计提不足的风险。

## 释 义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

释义项		释义内容
发行人、公司、本公司、牟中投资	指	郑州牟中发展投资有限公司，在本报告中除特别说明外，均包括纳入合并报表范围的子公司
报告期、本年度	指	2016年度（2016年1月1日至2016年12月31日）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
本次债券	指	根据发行人出资方有关决议，经监管部门核准，向社会非公开发行的面值不超过12亿元的公司债券
证券登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期	指	2016年度
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
董事会	指	郑州牟中发展投资有限公司董事会
监事会	指	郑州牟中发展投资有限公司监事会
经纬路桥	指	中牟县经纬路桥有限公司
昌盛实业	指	中牟县昌盛实业有限公司
致力科技	指	中牟致力科技发展有限公司
绿博开发	指	郑州绿博开发建设有限公司
汇博建设	指	中牟汇博建设有限公司
绿博文化	指	郑州绿博文化传媒有限公司
官渡园林	指	郑州官渡园林绿化工程有限公司
隆盛水利	指	中牟县隆盛水利工程建设有限公司
德业开发	指	中牟县德业综合开发有限公司
万通开发	指	中牟县万通物流园开发建设有限公司

本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

# 目录

重要提示 .....	I
重大风险提示 .....	II
释 义 .....	IV
第一章、公司及相关中介机构简介 .....	1
一、公司信息 .....	1
二、联系人和联系方式 .....	1
三、信息披露 .....	1
四、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	1
五、相关中介机构 .....	2
第二章、公司债券事项 .....	5
一、报告期内的公司债券情况 .....	5
二、报告期募集资金的使用 .....	7
三、报告期债券跟踪评级情况 .....	8
四、本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	10
五、本期债券持有人会议情况 .....	13
六、本期债券受托管理人履职情况 .....	13
第三章、财务和资产情况 .....	15
一、近两年的主要会计数据和财务指标 .....	15
二、主要资产和负债变动情况 .....	16
三、受限资产情况 .....	18
四、其他债券和债券融资工具付息兑付情况 .....	19
五、对外担保情况 .....	20
六、银行授信情况 .....	20
第四章、业务和公司治理情况 .....	21
一、公司业务情况 .....	21
二、报告期内公司经营情况 .....	22
三、公司未来发展展望战略、经营计划及可能面临的风险 .....	25
四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项 .....	27
五、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明 .....	27
六、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形 .....	27

七、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形 .....	28
八、公司治理、内部控制及募集说明书相关约定或承诺的执行情况说明 .....	29
第五章、重大事项 .....	30
一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项 .....	30
二、破产重整相关事项 .....	30
三、年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况 .....	30
四、司法机关调查情形 .....	30
五、其他重大事项 .....	30
第六章、财务报告 .....	31
一、公司审计报告 .....	31
二、公司财务报表 .....	31
第七章、备查文件 .....	32
一、备查文件列表 .....	32
二、查阅方式 .....	32

## 第一章 公司及相关中介机构简介

### 一、公司信息

公司名称	郑州牟中发展投资有限公司
公司简称	牟中投资
公司法定代表人	仇向阳
公司注册地址	郑州市中牟县商都大街 399 号
注册地址邮政编码	451450
公司办公地址	郑州市中牟县商都大街 399 号
办公地址邮政编码	451450
电子信箱	zmdfzw@126.com
公司网址	无

### 二、联系人和联系方式

公司联系人	王小娟、刘提
联系地址	郑州市中牟县商都大街 399 号
公司电话	0371-62160516
公司传真	0371-62160526
电子信箱	zmdfzw@126.com

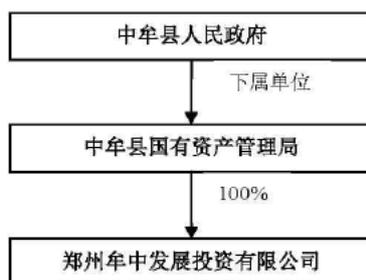
### 三、信息披露

信息披露部门	融资部
信息披露事务负责人	王小娟
联系人	刘提
电话	0371-62160526
传真	0371-62160526
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	郑州市中牟县商都大街 399 号

### 四、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

公司唯一股东为中牟县国有资产管理局，实际控制人为中牟县人民政府。报告期内，公司的实际控制人未发生变更。

截至本报告出具之日，公司的股权结构如下：



报告期内，公司董事会成员发生调整，原董事刘辉、郝芳不再担任董事，新增董事袁书献、赵中义；

报告期内，公司监事会成员发生调整，原监事谢周东、梅贵杰不再担任监事，新增监事张坤、张华。

## 五、相关中介机构

### (一) 郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券

#### (1) 会计师事务所

名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字注册会计师	黄亚琼、胡乃鹏、谢中西

#### (2) 律师事务所

名称	北京市德贤律师事务所
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 32 号高澜大厦 1203
联系电话	010-64687703
经办律师	韩家佳、武艳华

#### (3) 本期债券受托管理人

名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 4 层
联系电话	025-83387711
联系人	朱银

#### (4) 资信评级机构

名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼
联系电话	021-63501349-876
经办人	周晓庆、邬羽佳

### (5) 中介机构变更情况

报告期内，公司相关中介机构未发生变更。

## (二) 2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券

### (1) 会计师事务所

名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字注册会计师	黄亚琼、胡乃鹏

### (2) 律师事务所

名称	河南豫都律师事务所
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
经办律师	李方

### (3) 本期债券监管银行/债权代理人

名称	中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行
办公地址	郑州市惠济区南阳路 128 号附 1 号
联系电话	0371-63731631
经办人	白书琴

### (4) 资信评级机构

名称	东方金诚国际信用评估有限公司
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
经办人	李增欣、王佳

### (5) 中介机构变更情况

报告期内，公司相关中介机构未发生变更。

## (三) 2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券

### (1) 会计师事务所

名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字注册会计师	黄亚琼、胡乃鹏

### (2) 律师事务所

名称	河南杰瑞律师事务所
办公地址	河南省郑州市郑东新区商务外环路 28 号联合中心大厦 14 楼
联系电话	0371-67889222
经办律师	王飞、张一旭

### (3) 本期债券监管银行/债权代理人

名称	中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行
办公地址	郑州市惠济区南阳路 128 号附 1 号
联系电话	0371-63731631
经办人	白书琴

### (4) 资信评级机构

名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F
联系电话	021-63501349-925
经办人	蒋卫、郭洁琼

### (5) 中介机构变更情况

报告期内，公司相关中介机构未发生变更。

## 第二章 公司债券事项

### 一、报告期内的公司债券情况

#### (一) 郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券

- 1、债券名称：郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券
- 2、债券简称：16 牟中 01
- 3、债券代码：135611.SH
- 4、债券发行日期：2016 年 7 月 11 日
- 5、债券到期日期：2021 年 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）
- 6、债券余额：人民币 6 亿元
- 7、票面利率：4.68%
- 8、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
- 9、债券转让场所：上海证券交易所
- 10、发行方式：非公开发行
- 11、报告期内付息/兑付情况：本期债券的兑付日为 2021 年 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。报告期内，“16 牟中 01”尚未到兑付日，2016 年度未发生兑付事项。报告期内，“16 牟中 01”尚未到首个付息日，2016 年度未发生付息事项。
- 12、特殊条款：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否上调本期债券的票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人。
- 13、特殊条款执行情况：报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日。
- 14、投资者适当性安排：面向合格投资者非公开发行

#### (二) 2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券

- 1、债券名称：2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券
- 2、债券简称：14 牟中发投债（银行间），14 牟中债（上交所）
- 3、债券代码：1480588.IB（银行间），127057.SH（上交所）
- 4、债券发行日期：2014 年 12 月 11 日
- 5、债券到期日期：2021 年 12 月 11 日
- 6、债券余额：人民币 10 亿元
- 7、票面利率：7.48%

8、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。

- 9、债券上市流通场所：上海证券交易所、银行间债券市场
- 10、发行方式：公开发行

11、报告期内付息/兑付情况：本期债券本金的兑付日为 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 个交易日）。报告期内，“14 牟中债”尚未到首个债券提前偿还兑付日。截至 2016 年底，“14 牟中债”已按期全额兑付了 2 个年度的利息。

12、特殊条款：提前偿还条款，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。

- 13、特殊条款执行情况：尚未到特殊条款执行日。

14、投资者适当性安排：公众投资者及合格投资者可参与“14 牟中债”的投资。

### **（三）2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券**

- 1、债券名称：2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券
- 2、债券简称：16 牟中发投债（银行间），16 牟中债（上交所）
- 3、债券代码：1680180.IB（银行间），139084.SH（上交所）
- 4、债券发行日期：2016 年 4 月 18 日
- 5、债券到期日期：2023 年 4 月 18 日
- 6、债券余额：人民币 8.80 亿元

7、票面利率：4.59%

8、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。

9、债券上市流通场所：上海证券交易所、银行间债券市场

10、发行方式：公开发行

11、报告期内付息/兑付情况：本期债券本金的兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 4 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。报告期内，“16 牟中债”尚未到首个付息日和债券提前偿还兑付日，未发生付息兑付事项。

12、特殊条款：提前偿还条款，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。

13、特殊条款执行情况：尚未到特殊条款执行日。

14、投资者适当性安排：合格投资者可参与“16 牟中债”的投资。

## 二、报告期募集资金的使用

### （一）募集资金用途和使用计划

#### （1）郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券

2016 年 7 月 11 日，公司发行了“郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券”，期限 5 年，债券简称“16 牟中 01”。依据公司债券《募集说明书》的约定，“16 牟中 01”募集资金 6.00 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于中牟绿博文化产业园区 03 号安置小区建设项目。

#### （2）2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券

2014 年 12 月 11 日，公司发行了“2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券”，期限 7 年，债券简称“14 牟中发投债”。依据公司债券《募集说明书》的约定，“14 牟中发投债”募集资金 10.00 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于中牟绿博文化产业园区 02 号安置小区建设项目。

#### （3）2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券

2016年4月18日,公司发行了“2016年郑州牟中发展投资有限公司债券”,期限7年,债券简称“16牟中发投债”。依据公司债券《募集说明书》的约定,“16牟中发投债”募集资金8.80亿元,扣除发行费用后,拟全部用于中牟绿博文化产业园区03号安置小区建设项目。

## **(二) 募集资金实际使用情况**

### **(1) 郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券**

公司与中国民生银行股份有限公司郑州分行签署了《郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专户监管协议》,设立了募集资金与偿债资金专用账户,确保募集资金专款专用。截至目前,“16 牟中 01”募集资金扣除发行费用后实际到账 5.94 亿元,已使用 5.84 亿元,全部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。

### **(2) 2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券**

公司与中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行签署了《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》,设立了募集资金账户,确保募集资金专款专用。截至目前,“14 牟中债”募集资金 10.00 亿元,已使用 10 亿元,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。

### **(3) 2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券**

公司与中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行签署了《关于 2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券资金账户监管协议》,设立了募集资金账户,确保募集资金专款专用。截至目前,“16 牟中债”募集资金 8.80 亿元,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、报告期债券跟踪评级情况**

### **(一) 郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券**

### （1）定期跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的评级安排,将在本次债券存续期内,每年公司公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级,并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级期间,资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映公司的信用状况。

跟踪评级结果会同时在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站(www.shxsj.com)公告,且上交所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间,并报送发行人、监管部门、交易机构等。

最新一期跟踪评级报告预计于 2017 年 6 月 30 日前披露在评级机构网站和上海证券交易所网站。

### （2）报告期内不定期跟踪评级情况

不适用,本报告期内无不定期跟踪评级发布。

### （3）报告期内评级差异情况

报告期内,资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级无差异。

## （二）2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券

### （1）定期跟踪评级情况

在债券有效存续期间,东方金城国际信用评估有限公司将对“14 牟中债”进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016 年 6 月 28 日东方金城国际信用评估有限公司出具并上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)公告了《郑州牟中发展投资有限公司主体及“14 牟中发投债/14 牟中债”2016 年度跟踪评级报告》。东方金城国际信用评估有限公司维持对发行人 AA 的主体信用等级和 AA 的债券信用,评级展望稳定。

(2) 报告期内不定期跟踪评级情况

不适用，本报告期内无不定期跟踪评级发布。

(3) 报告期内评级差异情况

报告期内，资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级无差异。

**(三) 2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券**

(1) 定期跟踪评级情况

在债券有效存续期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对“16 牟中债”进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016 年 6 月 28 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具并在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券跟踪评级报告》。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人主体信用等级维持 AA 评级，对“16 牟中债”信用等级维持 AA+ 评级。

(2) 报告期内不定期跟踪评级情况

不适用，本报告期内无不定期跟踪评级发布。

(3) 报告期内评级差异情况

报告期内，资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级无差异。

**四、本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施**

**(一) 报告期债券增信机制**

本年报涉及的“16 牟中 01”和“14 牟中债”无担保。

“16 牟中债”由重庆进出口信用担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，范围包括债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人是重庆渝富资产经营管理有限公司和中国进出口银行出资建立的全国性专业担保机构。

## (二) “16 牟中债” 担保人财务情况

担保人 2016 年 9 月末的财务数据未经审计。

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日/2016 年 1-9 月
流动资产合计	174,533.65
非流动资产合计	343,936.99
资产合计	518,470.64
流动负债合计	187,390.47
非流动负债合计	427.08
负债合计	187,817.55
归属于母公司所有者权益合计	330,653.09
所有者权益合计	330,653.09
营业收入	36,204.61
利润总额	23,409.04
净利润	19,750.44
经营活动产生的现金流量净额	49,372.86
投资活动产生的现金流量净额	-126,800.11
筹资活动产生的现金流量净额	-3,000.00
现金及现金等价物净增加额	-80,427.25
资产负债率 (%)	36.23%
流动比率 (倍)	0.93
速动比率 (倍)	0.93
净资产收益率	6.13%

注：上述指标计算公式如下：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (2) 流动比率=流动资产总额/流动负债总额；
- (3) 速动比率=(流动资产总额-存货)/流动负债总额；
- (4) 净资产收益率=净利润×2/(期末所有者权益+期初所有者权益)

## (三) 公司债券偿债计划及保障措施

### (1) 郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券

#### 1、利息支付执行情况

本期债券付息日为 2017 年至 2023 年每年的 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

截至本报告出具之日，“16 牟中 01”尚未到首个付息日。

## 2、偿债保障措施执行情况

报告期内，“16 牟中 01”的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

## 3、专项偿债账户情况

公司在中国民生银行股份有限公司郑州分行开立了本期债券专项偿债账户，本次募集资金将集中存放于募集资金专户中，募集资金专户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的接收、存储及划转使用，不得用作其他用途。偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付债券本金、利息、赎回款项，不得挪作他用。

监管银行按照募集说明书的约定履行了相应监管义务。

## **(2) 2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券：**

### 1、利息支付执行情况

本期债券付息日为 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 个交易日）。

截至本报告出具之日，2015 年 12 月 11 日至 2016 年 12 月 10 日的利息已于 2016 年 12 月 11 日按期足额支付。

### 2、偿债保障措施执行情况

报告期内，“14 牟中债”的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

### 3、专项偿债账户情况

公司与中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行签署了《2014 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，本次募集资金将集中存放于募集资金专户中，募集资金专户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的接收、存储及划转使用，不得用作其他用途。偿债保障金自

存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付债券本金、利息、赎回款项，不得挪作他用。

监管银行按照募集说明书的约定履行了相应监管义务。

### **(3) 2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券：**

#### **1、利息支付执行情况**

本期债券付息日为 2017 年至 2023 年每年的 4 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

截至本报告出具之日，2016 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 17 日的利息已于 2017 年 4 月 18 日按期足额支付。

#### **2、偿债保障措施执行情况**

报告期内，“16 牟中债”的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

#### **3、专项偿债账户情况**

公司与中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行签署了《关于 2016 年郑州牟中发展投资有限公司公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，本次募集资金将集中存放于募集资金专户中，募集资金专户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的接收、存储及划转使用，不得用作其他用途。偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付债券本金、利息、赎回款项，不得挪作他用。

监管银行按照募集说明书的约定履行了相应监管义务。

## **五、公司债券持有人会议情况**

2016 年度内，公司未发生需要召开债券持有人会议的事项，未组织召开债券持有人会议。

## **六、公司债券受托管理人履职情况**

### **(一) 郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券**

发行人聘请了华泰联合证券有限责任公司作为“16 牟中 01”的受托管理人。

#### (1) 存续期督导

华泰联合证券有限责任公司持续关注和调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。华泰联合证券有限责任公司持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。

#### (2) 受托管理事务报告

按照《受托管理协议》中的约定，受托管理人将在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，华泰联合证券有限责任公司预计将于近期在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露《郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券受托管理事务报告（2016 年）》，若有重大临时事项发生，华泰联合证券有限责任公司将及时向上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露《郑州牟中发展投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券受托管理事务临时报告》。

请投资者关注。

### **（二）2014 年郑州牟中发展投资有限公司债券、2016 年郑州牟中发展投资有限公司债券**

“14 牟中债”、“16 牟中债”债权代理人均为中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行。在债券存续期内，债权代理人已正常履行职责。

### 第三章 财务和资产情况

公司 2015 年度和 2016 年度财务数据来源于郑州牟中发展投资有限公司 2016 年度经审计的财务报告。华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 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）。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照本公司经审计的财务报表、注释以及本年度报告中其他部分对本公司的历史财务数据的注释。

#### 一、近两年的主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	同期变动
总资产	2,977,827.78	1,750,024.60	70.16%
归属于母公司股东的净资产	1,054,924.03	653,655.16	61.39%
营业收入	174,709.39	140,599.89	24.26%
归属于母公司股东的净利润	19,155.63	89,994.34	-78.71%
EBITDA	95,280.27	120,431.56	-20.88%
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	-1,294.14%
筹资活动产生的现金流量净额	809,715.52	605,463.47	33.73%
期末现金及现金等价物余额	354,468.79	370,182.35	-4.24%
流动比率	5.27	3.45	52.91%
速动比率	2.71	1.65	64.38%
资产负债率（%）	64.21%	62.01%	3.54%
EBITDA 全部债务比（%）	7.35%	19.70%	-62.68%
利息保障倍数	1.02	3.62	-71.91%
现金利息保障倍数	-6.69	-11.03	-39.31%
EBITDA 利息保障倍数	1.03	3.66	-82.91%
贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%	-
利息偿付率（%）	100.00%	100.00%	-

注：上述指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产总额/流动负债总额；
- （2）速动比率=（流动资产总额-存货）/流动负债总额；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）全部债务=短期债务+长期债务；

短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付短期债券；

长期债务=长期借款+应付债券；

(5) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

(6) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(7) 利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

(8) 现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

(9) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

(10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

(11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## （二）会计数据和财务指标同比变动超过 30%以上项目的情况

主要会计数据	同比增减	变动原因说明
总资产	70.16%	主要系公司存货以及应收款项的增加较多
归属于母公司股东的净资产	61.39%	主要系本期公司所有者投入资本
归属于母公司股东的净利润	-78.71%	主要系本期营业成本上升
经营活动产生的现金流量净额	-58.80%	主要系支付的工程款较上年增加较多
投资活动产生的现金流量净额	-1,294.14%	系本期公司增加了对外投资
筹资活动产生的现金流量净额	33.73%	系本期公司资金缺口较大，增加了外部融资
流动比率	52.91%	主要系存货的增加
速动比率	64.38%	主要系本期应收款项的增加
EBITDA 全部债务比（%）	-62.68%	主要系本期营业成本上升
利息保障倍数	-71.91%	主要系本期营业成本上升
现金利息保障倍数	-39.31%	主要系本期营业成本上升
EBITDA 利息保障倍数	-82.91%	主要系本期营业成本上升

2016 年度，公司的经营活动现金流量净额为负且大幅支出主要系公司本期支付的各类项目工程款较上年增加较多；投资活动现金流入大幅增加主要系本期收回投资取得 69,800.00 万元现金，投资活现金流出增加主要系本期公司追加了对联营企业的投资以及子公司绿博开发新设立子公司；筹资活动现金流入增加系本期公司资金缺口较大，增加了外部融资力度。

## 二、主要资产和负债变动情况

### （一）资产项目变动情况分析表

单位：万元

项目	2016 年		2015 年		变动比例
	数值	占比	数值	占比	
货币资金	392,468.79	13.18%	448,782.35	25.64%	-12.55%
应收票据	-	-	10,700.00	0.61%	-100.00%
应收账款	196,437.44	6.60%	45,436.61	2.60%	332.33%

项目	2016年		2015年		变动比例
	数值	占比	数值	占比	
预付款项	74.19	0.00%	44.46	0.00%	66.88%
应收利息	25.63	0.00%	28.19	0.00%	-9.09%
其他应收款	505,201.98	16.97%	233,942.67	13.37%	115.95%
存货	1,227,266.96	41.21%	803,778.57	45.93%	52.69%
一年内到期的非流动资产	15,000.00	0.50%	-	-	-
其他流动资产	193,505.39	6.50%	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,529,980.36</b>	<b>84.96%</b>	<b>1,542,712.85</b>	<b>88.15%</b>	<b>64.00%</b>
可供出售金融资产	68,200.00	2.29%	88,200.00	5.04%	-22.68%
长期股权投资	171,262.84	5.75%	32,591.98	1.86%	425.48%
投资性房地产	28,702.04	0.96%	29,467.38	1.68%	-2.60%
固定资产	217.09	0.01%	76.73	0.00%	182.93%
在建工程	21,067.65	0.71%	6,374.39	0.36%	230.50%
工程物资	0.24	0.00%	-	-	-
无形资产	13,958.69	0.47%	14,349.68	0.82%	-2.72%
长期待摊费用	4.05	0.00%	12.14	0.00%	-66.64%
其他非流动资产	144,434.82	4.85%	36,239.46	2.07%	298.56%
<b>非流动资产合计</b>	<b>447,847.42</b>	<b>15.04%</b>	<b>207,311.75</b>	<b>11.85%</b>	<b>116.03%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,977,827.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,750,024.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>70.16%</b>

其中，变动比率超过30%的科目分析：

项目	同比增减	变动原因说明
应收票据	-100.00%	偿还了原应收中牟县兴农小城镇建设有限公司 10,700.00 万元应收票据
应收账款	332.33%	主要是新增对中牟县财政局的应收账款
预付款项	66.88%	房屋租赁业务预收租金增加
其他应收款	115.95%	主要系政府单位及关联方往来款项的增加所致
存货	52.69%	主要系支付的工程建设成本增加所致
长期股权投资	425.48%	主要系本期公司新增投资，子公司绿博开发新设立子公司
固定资产	182.93%	主要系本期新购置运输设备和办公设备
在建工程	230.50%	主要系复兴之路文化科技园和房地产交易中心项目
长期待摊费用	-66.67%	主要系本期装修费摊销
其他非流动资产	298.56%	主要系预付设备款和预付土地款，详情见本期审计报告

## (二) 负债项目变动情况分析表

单位：万元

项目	2016年		2015年		变动比例
	数值	占比	数值	占比	
短期借款	37,000.00	1.94%	137,077.59	12.63%	-73.01%
应付账款	1,551.73	0.08%	13,681.22	1.26%	-88.66%

项目	2016年		2015年		变动比例
	数值	占比	数值	占比	
预收款项	2,429.00	0.13%	120.00	0.01%	1,924.17%
应付职工薪酬	106.64	0.01%	29.81	0.00%	257.74%
应交税费	7,068.05	0.37%	833.74	0.08%	747.75%
应付利息	11,001.08	0.58%	4,171.84	0.38%	163.70%
其他应付款	386,685.91	20.22%	275,001.51	25.34%	40.61%
一年内到期的非流动负债	34,392.22	1.80%	16,859.00	1.55%	104.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>480,234.63</b>	<b>25.12%</b>	<b>447,774.72</b>	<b>41.26%</b>	<b>7.25%</b>
长期借款	981,720.20	51.34%	358,265.60	33.01%	174.02%
应付债券	242,844.78	12.70%	99,194.33	9.14%	144.82%
长期应付款	207,294.78	10.84%	179,829.64	16.57%	15.27%
递延收益	-	-	205.43	0.02%	-100.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,431,859.75</b>	<b>74.88%</b>	<b>637,495.00</b>	<b>58.74%</b>	<b>124.61%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,912,094.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,085,269.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>76.19%</b>

其中，变动比率超过 30%的科目分析：

项目	同比增减	变动原因说明
短期借款	-73.01%	主要系偿还了部分到期的短期借款
应付账款	-88.66%	主要系公司本期应支付的工程款较多所致
预收款项	1,924.17%	主要系公司本期收到郑州日产汽车有限公司预付的租金所致
应付职工薪酬	257.74%	系公司对职工薪酬支付的安排
应交税费	747.75%	主要系本期企业所得税、契税余额较上期增加较多所致
应付利息	163.70%	主要系本期长期借款增加所致
其他应付款	40.61%	主要系往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	104.00%	主要系一年内到期的长期借款增加
长期借款	174.02%	主要系本期公司进行了较多的筹资活动
应付债券	144.82%	主要系本期新发行了“16 伞中债”和“16 伞中 01”
递延收益	-100.00%	因东漳、官渡污水处理厂本期变更立项主体，公司将收到的政府补助在本期全部确认为营业外收入。

### （三）逾期未偿还债项说明

公司无逾期未偿还债项。

### 三、受限资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司使用权受到限制的资产账面价值合计为 140,277.61 万元，占公司总资产的比例为 4.71%。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额

偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	用途
货币资金	38,000.00	取得借款
应收账款	75,000.00	取得借款
投资性房地产	27,277.61	“16 牟中债”的反抵押担保
<b>合计</b>	<b>140,277.61</b>	

#### 四、其他债券和债券融资工具付息兑付情况

截至本报告出具之日，公司已发行债券情况如下：

债券简称	起息日	到期日	期限（年）	余额（亿元）	偿还情况
16 牟中 01	2016-07-11	2021-07-11	5.00	6.00	尚未付息
16 牟中债	2016-04-18	2023-04-18	7.00	8.80	已付息
14 牟中债	2014-12-11	2021-12-11	7.00	10.00	已付息

1、公司于 2014 年 12 月 11 日发行 10 亿元公司债券（简称为“14 牟中债”），期限为 7 年，附提前偿还条款，自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。

“14 牟中债”已于 2016 年 12 月 12 日（因 2016 年 12 月 11 日为非交易日，顺延至其后的第 1 个交易日）按期足额偿付 2015 年 12 月 11 日至 2016 年 12 月 10 日的利息。

2、本公司于 2016 年 4 月 18 日发行 8.8 亿元公司债券（简称为“16 牟中债”），期限为 7 年，附提前偿还条款，自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。

“16 牟中债”债券已于 2016 年 4 月 18 日按期足额偿付 2015 年 4 月 18 日至 2016 年 4 月 17 日的利息。

3、本公司于 2016 年 7 月 11 日发行 6 亿元非公开公司债券（简称为“16 牟中 01”），期限为 5 年，附存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

截至 2016 年末，“16 牟中 01”尚未到首个付息日。

## 五、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司合并口径对外担保总额为 25,500.00 万元，占净资产的比例为 2.40%，具体情况如下所示：

单位：万元

担保人	被担保公司	担保金额
致力科技	郑州玉宇建筑工程有限公司	12,000.00
郑州牟中发展投资有限公司	河南省牟发水利工程有限公司	7,500.00
郑州牟中发展投资有限公司	郑州市中牟豫中路桥有限公司	2,000.00
郑州牟中发展投资有限公司	郑州正中开发投资有限公司	2,000.00
郑州牟中发展投资有限公司	中牟县林工商公司	2,000.00
<b>合计</b>		<b>25,500.00</b>

## 六、银行授信情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司合并口径获得的授信额度合计为 110 亿元，其中已使用授信额度为 104.95 亿元，剩余授信额度为 5.05 亿元。

报告期内，公司银行贷款均已按期偿还，不存在逾期偿还贷款的情况。

## 第四章 业务和公司治理情况

### 一、公司业务情况

#### （一）公司主营业务介绍

公司经营范围包括：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，茵木，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）

#### （二）公司所处行业情况介绍

##### 1、土地整理开发行业

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体表现较为疲软。但是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，2016 年全国房地产用地供应量整体保持平稳。据统计，2016 年供应房地产用地 11.00 万公顷，同比减少 8.33%，但仍处于较高水平。

目前，我国面临国内外复杂的经济环境，政府“保增长”压力加大，加之外围城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

##### 2、城市基础设施建设行业

随着经济的稳步发展和城市化进程的推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展前景。

##### 3、保障性房地产开发行业

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，到 2020 年我国城镇常住人口保障房覆盖率将从 2012 年的 12.5%左右提升至 23%。在 2014-2020 年，政府

每年都会推动 500 万套左右新建保障房的建设（含棚户区改造）。在新型城镇化的大背景下，随着政府对民生的不断重视，保障房政策的不断完善，保障性住房行业将获得持续健康发展。

根据《中牟县 2017 年政府工作报告》，全县将在 2017 年继续推进新型社区建设，加快社区建设和群众回迁。继续把社区建设和群众回迁作为现阶段新型城镇化的中心任务，高质量、快节奏推进安置房建设，为实现动迁群众全部回迁奠定基础。计划新建、续建并城类社区 28 个，建成 7 个，回迁群众 2.1 万人；全面完善新型农村社区基础设施和公共服务设施，回迁群众 3.8 万人。强化新型社区管理，推行大孟镇区社区、绿博社区管理模式，规范社区居民生产生活。

## 二、报告期内公司经营情况

### （一）主要经营业务

#### 1、主营业务收入分析

从收入构成方面来看，土地开发整理业务收入是公司报告期内营业收入的主要来源；2016 年以来，发行人的工程代建业务开始产生收入；其他业务收入为房屋租赁及不动产销售收入，规模较小。未来，随着发行人基础设施建设板块进入结算期及经营性项目投入运营，发行人经营收入规模及收入结构均有望获得显著增长。

2015 年-2016 年，公司的营业收入分别为 140,599.89 万元和 174,709.39 万元，净利润分别为 89,840.01 万元和 18,822.04 万元。近两年公司营业收入及占比情况如下所示：

单位：万元

项目	2016 年		2015 年		同比增减 (%)
	收入	占比	收入	占比	
土地平整业务	82,534.80	47.24%	139,749.89	99.40%	-40.94%
工程代建业务	53,364.97	30.54%	-	-	-
<b>主营业务收入合计</b>	<b>135,899.77</b>	<b>77.79%</b>	<b>139,749.89</b>	<b>99.40%</b>	<b>-2.76%</b>
其他业务	38,809.62	22.21%	850.00	0.60%	4465.84%
<b>营业收入合计</b>	<b>174,709.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>140,599.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>24.26%</b>

2016 年，公司的土地平整业务收入降低主要系牟中县基础设施建设放缓，公司其他业务中的房屋租赁业务，报告期内业务规模迅速发展。

## 2、主营业务成本分析

单位：万元

项目	2016年		2015年		同比增减(%)
	成本	占比	成本	占比	
土地平整业务	7,479.82	13.39%	12,613.07	94.28%	-40.70%
工程代建业务	47,596.36	85.23%	-	-	-
<b>主营业务成本合计</b>	<b>55,076.17</b>	<b>98.63%</b>	<b>12,613.07</b>	<b>94.28%</b>	<b>336.66%</b>
其他业务	765.34	1.37%	765.34	5.72%	0.00%
<b>营业成本合计</b>	<b>55,841.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,378.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>317.40%</b>

2016年，公司的主营业务成本大幅增加主要系公司新增了工程代建业务成本。

## 3、费用分析

单位：万元

项目	2016年	2015年	同比增减(%)
销售费用	-	-	-
管理费用	1,327.72	1,256.84	5.64%
财务费用	76,482.64	32,408.50	136.00%
<b>合计</b>	<b>77,810.36</b>	<b>33,665.34</b>	<b>131.13%</b>

2016年，公司销售费用、管理费用、财务费用合计为77,810.36万元，较2015年增长131.13%，增速较快。其中，公司费用的增加主要为财务费用的大幅增加，主要系2016年度有息债务增加较快，导致公司的利息支出增加较多所致。

## 4.现金流分析

单位：万元

项目	2016年	2015年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	166,204.88	485,103.84	-65.74%
经营活动现金流出小计	727,303.72	838,447.99	-13.26%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-561,098.84</b>	<b>-353,344.16</b>	<b>58.80%</b>
投资活动现金流入小计	73,214.43	1,946.03	3662.24%
投资活动现金流出小计	337,544.67	20,906.13	1514.57%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-264,330.24</b>	<b>-18,960.10</b>	<b>1,294.14%</b>
筹资活动现金流入小计	1,164,594.73	823,407.12	41.44%
筹资活动现金流出小计	354,879.21	217,943.65	62.83%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>809,715.52</b>	<b>605,463.47</b>	<b>33.73%</b>
现金及现金等价物净增加额	-15,713.56	233,159.21	-106.74%

2016年，公司经营活动现金流量净额为-561,098.84万元，现金流量净额持

续为负，主要系公司本期支付的各项项目工程款较上年增加较多；公司投资活动现金流量净额-264,330.24万元，主要系本期公司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所致；公司筹资活动现金流量净额为809,715.52万元，主要系公司项目投资所需的资金缺口较大，公司加大了对外筹资力度所致。

## （二）公司利润情况

单位：万元

项目	2016年	2015年	同比增减(%)
营业收入	174,709.39	140,599.89	24.26%
营业成本	55,841.51	13,378.40	317.40%
营业毛利	118,867.88	127,221.49	-6.57%
期间费用	77,810.36	33,665.34	131.13%
投资净收益	-11,179.11	-3,557.63	214.23%
营业利润	21,119.34	89,889.39	-76.51%
利润总额	21,523.62	89,894.41	-76.06%
净利润	18,822.04	89,840.01	-79.05%

2016年公司营业收入为174,709.39万元，较2015年增长24.26%；公司营业利润为21,119.34万元，较2015年下降76.51%，降幅较大。公司营业利润的下滑，主要是因为2016年度公司工程代建成本上升较多，以及财务费用支出较多所致。

## （三）报告期内新增投资情况分析

报告期内，公司子公司绿博开发新设立子公司中牟汇博建设有限公司、郑州绿博文化传媒有限公司和郑州文创企业孵化器有限公司，详情如下：

新设子公司	注册资本(万元)	投资主体	出资额(万元)	持股比例
汇博建设	1,000.00	绿博开发	800.00	80.00%
绿博文化	1,000.00	绿博开发	-	100.00%
文创公司	600.00	绿博开发	-	100.00%
<b>合计</b>	<b>2,600.00</b>	<b>-</b>	<b>800.00</b>	<b>-</b>

同时，公司本期新增长期股权投资如下：

公司名称	本期投资额(万元)
郑州华强文化科技有限公司	10,000.00
河南同晟大豫置业有限公司	3,000.00
郑州牟源水务发展有限公司	3,406.12

公司名称	本期投资额（万元）
合计	16,406.12

### 三、公司未来发展展望战略、经营计划及可能面临的风险

#### （一）公司经营方针及战略

根据《中牟县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《郑汴新区总体规划图》，“十二五”期间，中牟县将全面贯彻落实科学发展观，抓住全面实施促进中部崛起战略机遇，以高起点、高标准城市规划统领城市建设，通过多种资本运作方式，快速推进城市建设步伐，努力将中牟县建设成为服务体系完备、城市布局合理、基础设施完善、生态环境良好、社会高度文明的新型城市。

为加快发展，提升公司竞争力，发行人将采取四项重大举措：

1、扩大融资规模，优化融资结构。一方面继续与各商业银行保持密切的业务合作关系，巩固银企关系，合理规划融资方案；另一方面拓宽和丰富融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构。

2、夯实公司经营性资产。针对目前公司的资产状况，公司计划采用存量资产调整和增量资产注入两种方式夯实公司资产。对于存量资产中的盈利能力低下的经营性资产，通过处置、变卖、引入合作者等方式盘活资产。另外，增量资产将采用两种模式，一是货币资金注入方式，按照公司的未来发展战略需要，每年配合一定的货币资金满足公司的战略发展；二是选择政府投资并具备盈利能力的项目，由公司独立融资、运作和管理，必要时引入战略合作伙伴共同开发。通过上述两种方式的增量资产注入，为未来公司的发展奠定坚实的基础。

3、强化项目资金的管理，提高资金使用效率。根据中牟县的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将有限的资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

4、优化内部管理，提升经营管理水平。发行人作为中牟县最重要的基础设施建设主体，在业务开展过程中将坚持政企分开原则，按照建立现代企业制度的要求，优化内部管理，创新管理体制，不断提高经营管理水平，增强发展活力。

#### （二）可能面临的风险

## **1、项目建设风险**

发行人作为中牟县城市基础设施建设主体，承担着城市建设的任务，如果发行人市场信誉下降、融资能力不足或管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

## **2、经济周期风险**

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

## **3、市场竞争风险**

发行人作为中牟县基础设施及配套建设主体，在县内城市基础设施建设方面占有主导地位，随着中牟县政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

## **4、合同定价风险**

发行人从事的主营业务中，基础设施建设、保障房建设以及土地整理开发业务涉及多项合同中的标的、造价等标准，均以政府定价为主，尤其是基础设施中的市政道路建设、保障房建设均为民生工程，虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。如果发行人相关业务生产成本增长较快而政府定价价格过低，发行人将出现亏损情况，存在一定的合同定价风险。

## **5、合同履行风险**

公司主营业务收入主要来源于中牟县政府，中牟县政府尚未出现拖欠或未按合同支付工程款的现象。如果中牟县政府出现未按合同按期支付相关工程款项或拖欠相关费用的情况，发行人将面临政府合同履行风险。

## **6、安全生产风险**

公司目前业务范围涉及的城市基础设施建设、保障房建设、土地整理开发等行业对安全生产的要求很高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是地震等自然因素，一旦发生安全生产突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

#### **7、投资决策与政府相关性较高风险**

发行人作为中牟县最重要的基础设施及配套建设主体和授权范围内国有资产的运营主体，承担了政府部分国有资产保值增值、项目投资运作及城市基础设施建设的职责，其投资决策与当地政府的意志密切相关，受政府决策的影响较大。此外，中牟县政府领导层的变更也可能导致公司投资方向的不连续。如果中牟县政府决策变动或县政府领导层发生变更，发行人将面临投资决策风险。

#### **8、业务结构不稳定风险**

随着中牟县的发展，发行人主营业务包括土地整理开发业务、中牟县基础设施建设以及保障房建设等，并逐步扩大到经营性房地产开发业务。基础设施建设及保障房业务与工程建设进度密切相关，收入也较易出现波动。经营性房地产开发业务与当地房地产市场发展关联度较大，如果房地产市场发展不理想，发行人未来营业收入可能大幅度下滑，现金流入也大幅度下降，从而造成风险。

### **四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项**

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

### **五、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明**

公司与控股股东中牟县资产管理局在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，董事会、监事会及各职能部门均能独立运作，具有独立完整的业务和自主经营能力。

### **六、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形**

报告期内，公司其他应收款主要情况如下：

其他应收款方	款项性质	2016 年末账面余额（万元）
中牟县大孟镇人民政府	往来款	123,198.98
中牟县万通物流园区开发建设有限公司	往来款、借款	108,995.79
中牟县广惠街街道办事处	往来款	33,775.54
中牟县国有资产管理局	应收股权转让款	32,580.02
中牟县雁鸣湖镇人民政府	往来款	12,581.76
刘集镇人民政府	往来款	11,268.68
中牟县非税收入征收管理局	往来款、借款	9,420.00
中牟县东风路街道办事处	往来款	4,000.00
其他	-	1,385.72
<b>合 计</b>		<b>337,206.50</b>

报告期内，公司的其他应收款主要为承建各类基础设施建设工程而先行垫付的各类工程支出款项，属于因经营活动产生。因此，报告期内公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

#### 七、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

报告期内，公司的关联担保情况如下：

单位：万元

担保企业	被担保企业	担保额	担保类型
中牟县国有资产经营有限公司	隆盛水利	10,000.00	保证担保
中牟县国有资产经营有限公司	官渡园林	5,000.00	保证担保
中牟县国有资产经营有限公司	绿博开发	20,000.00	保证担保
中牟县国有资产经营有限公司	绿博开发	80,000.00	保证担保
中牟县国有资产经营有限公司	致力科技	10,000.00	保证担保
中牟县国有资产经营有限公司	德业开发	5,000.00	保证担保
中牟县兴农小城镇建设有限公司	昌盛实业	5,000.00	保证担保
中牟县兴农小城镇建设有限公司	官渡园林	10,000.00	保证担保
中牟县兴农小城镇建设有限公司	经纬路桥	7,000.00	保证担保
中牟县兴农小城镇建设有限公司	郑州牟中发展投资有限公司	30,000.00	保证担保
官渡园林	万通开发	12,000.00	保证担保
郑州牟中发展投资有限公司	万通开发	19,200.00	保证担保
郑州牟中发展投资有限公司	中牟县兴农小城镇建设有限公司	130,000.00	保证担保
郑州牟中发展投资有限公司	中牟县白沙安居物业管理有限公司	2,000.00	保证担保
郑州牟中发展投资有限公司	中牟广电传媒有限公司	7,000.00	保证担保

## 八、公司治理、内部控制及募集说明书相关约定或承诺的执行情况说明

报告期内，在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况；募集说明书相关约定或承诺的执行情况良好，不存在违反约定或承诺的情况。

## 第五章 重大事项

### 一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚事项情形。

### 二、破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

### 三、年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况

公司年报披露后，不存在公司债券面临暂停上市或终止上市的情况。

### 四、司法机关调查情形

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

### 五、其他重大事项

报告期内，无其他重大事项。

## 第六章 财务报告

### 一、公司审计报告

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告签署日期	2017年4月20日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	会审字[2017]3303号
注册会计师姓名	黄亚琼、徐林、舒月

审计报告正文（附后）。

### 二、公司财务报表

公司财务报表及附注（附后）。

## 第七章 备查文件

### 一、备查文件列表

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求披露的年度报告、年度财务信息。

### 二、查阅方式

查阅地点：郑州牟中发展投资有限公司

办公地址：郑州市中牟县商都大街 399 号

联系人：刘提

电话：0371-62160516

---

(本页无正文，为《郑州牟中发展投资有限公司公司债券年度报告（2016年）（更正后）》之签章页)

郑州牟中发展投资有限公司



2018年8月30日