

# 2017年第二期郑州通航建设发展有限公司

## 公司债券募集说明书

发行人

郑州通航建设发展有限公司



主承销商



长江证券股份有限公司  
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二零一七年十月

## 重要声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师声明

北京市德贤律师事务所及经办律师同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经北京市德贤律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集

说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券（简称“17郑通航债02”）。

（二）发行总额：人民币4亿元。

（三）债券期限与利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年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，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本

金部分一起支付。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。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。

(五) 债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

1、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团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）公开发行和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。

(七) 发行范围和对象：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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

(八) 信用安排：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(九) 信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA-级，本期债券信用级别为AAA级。

## 目录

重要声明及提示 .....	1
释 义.....	5
第一条 债券发行依据 .....	8
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	9
第三条 发行概要 .....	13
第四条 认购与托管 .....	16
第五条 债券发行网点 .....	18
第六条 认购人承诺 .....	19
第七条 债券本息兑付办法 .....	21
第八条 发行人基本情况 .....	22
第九条 发行人业务情况 .....	40
第十条 发行人财务情况 .....	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	88
第十二条 募集资金用途 .....	89
第十三条 偿债保障措施 .....	99
第十四条 风险揭示 .....	108
第十五条 信用评级 .....	113
第十六条 法律意见 .....	116
第十七条 其他应说明的事项 .....	118
第十八条 备查文件 .....	119

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、公司：**指郑州通航建设发展有限公司。

**本次债券：**指发行总额不超过人民币8亿元的2017年郑州通航建设发展有限公司公司债券。

**本期债券：**指发行总额为人民币4亿元的2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券（简称“17郑通航债02”）。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券募集说明书》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限公司。

**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。

**主承销商、簿记管理人：**指长江证券股份有限公司。

**监管银行、债权代理人：**指平安银行股份有限公司郑州分行。

**债券持有人：**指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**申购和配售办法说明：**发行人根据有关法律、法规为本期债券发

行而制作的《2017年郑州通航建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**债券持有人会议规则：**指《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券持有人会议规则》。

**债权代理协议：**指《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券债权代理协议》。

**《资金账户开立和监管协议》：**指《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

**承销协议：**发行人与主承销商签署的《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券承销协议》及其补充协议。

**余额包销：**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，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

**区政府：**指郑州市上街区人民政府。

**担保人：**指中债信用增进投资股份有限公司。

**评级机构：**指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

**北京兴华会计师事务所：**指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

**发行人律师、律师事务所：**指北京市德贤律师事务所。

**《法律意见书》：**指北京市德贤律师事务所出具的《关于2017年郑州通航建设发展有限公司发行公司债券的法律意见书》。

**证券法：**指《中华人民共和国证券法》。

**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和/或休息日）。

**工作日：**指国家法定工作日。

**元：**指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和存在尾数差异，均为四舍五入造成。



## 第一条 债券发行依据

### 一、本期债券发行的审批情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]225号文件核准公开发行。

### 二、本期债券发行的批准和授权情况

就发行本期债券事宜，发行人董事会于2016年7月1日作出同意郑州通航建设发展有限公司发行公司债券的决议。

公司唯一股东郑州市上街区国有资产管理办公室于2016年7月18日作出同意郑州通航建设发展有限公司发行公司债券的批复。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：郑州通航建设发展有限公司

住所：郑州市上街区中心路81号

法定代表人：牛志甫

联系人：鲁宁

联系地址：河南省郑州市上街区中心路81号

联系电话：0371-85761898

传真：0371-85761898

邮政编码：450041

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特8号

法定代表人：尤习贵

联系人：张威、赵璨、杨绍峰、吴兵兵、沈悠

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：027-65799716

传真：027-85481502

邮政编码：430015

#### （二）分销商：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路157号7—8层

法定代表人：黄金琳

联系人：马小平

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦22层

联系电话：010-89926937

传真：010-69926944

邮政编码：100020

### 三、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

### 四、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：水汝庆

联系人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

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：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：聂燕

经办人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

**五、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区裕民路18号2211房间

法定代表人：陈胜华

联系人：郭国卫、魏鑫颖

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

**六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14层

法定代表人：朱荣恩

联系人：张雪宜

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14层

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮政编码：200001

**七、发行人律师：北京市德贤律师事务所**

住所：北京市朝阳区亮马桥路32号高澜大厦1203

负责人：韩家佳

联系人：陈蓓、韩家佳

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路32号高澜大厦1203

联系电话：010-64687703

传真：010-64680410

邮政编码：100016

**八、债权代理人、监管银行：平安银行股份有限公司郑州分行**

住所：郑州市郑东新区商务外环25号王鼎国际大厦

负责人：史宏

联系人：黄慧勤

联系地址：郑州市郑东新区商务外环25号王鼎国际大厦

联系电话：0371-89966289

传真：0371-89966258

邮编：450000

九、担保人：中债信用增进投资股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街4号金益大厦6楼

法定代表人：谢多

联系人：王栋、陈丹

联系地址：北京市西城区金融大街4号金益大厦6楼

联系电话：010-88007680

传真：010-88007690

邮编：100033

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**郑州通航建设发展有限公司。

二、**债券名称：**2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券（简称“17郑通航债02”）。

三、**发行总额：**人民币4亿元。

四、**债券期限与利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年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，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。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。

六、**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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

（一）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发

行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

(二)通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**八、发行方式：**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（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**九、发行范围和对象：**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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

**十、发行期限：**5个工作日，即自发行首日起至2017年10月24日。

**十一、簿记建档日：**2017年10月17日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2017年10月18日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的10月18日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自2017年10月18日至2024年10月17日。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为2018年至2024年每年的10月18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2020年至2024年每年的10月18日，兑付款项自兑付日起不另计利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、承销团成员：**主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为华福证券有限责任公司。

**二十、信用安排：**本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十一、信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA-级，本期债券信用级别为AAA级。

**二十二、债权代理人/监管银行：**平安银行股份有限公司郑州分行。

**二十三、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本期债券上市交易或交易流通申请。

**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。



## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017年郑州通航建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记结算公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的投资者须持有中国证券登记结算公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开

立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部门将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券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)公开发售,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的担保人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、投资者同意平安银行股份有限公司郑州分行作为债权代理人。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《资金账户开立和监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

五、依据《资金账户开立和监管协议》和《债权代理协议》的约定或根据有关法律、法规的规定，本期债券的债权代理人、监管银行发生合法变更，在经国家有关主管部门批准（如需）并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的

债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通的审批部门同意本期债券项下的债务转让；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次, 年度付息款项自付息日起不另计利息。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。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2018年至2024年每年的10月18日为上一个计息年度付息日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理; 上市债券利息的支付通过相关债券登记托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 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。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式, 即自2020年至2024年每年的10月18日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日), 分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理; 上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：郑州通航建设发展有限公司

成立日期：2006年9月27日

注册资本：21,000万元

法定代表人：牛志甫

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：郑州市上街区中心路81号

统一社会信用代码：91410106794284913N

经营范围：城区基础投资建设、管理；招商引资管理服务；收储土地的整治、开发；对政府已授权的国有资产管理；对授权的城市建设项目、基础设施项目、园林绿化项目的规划、开发、建设运营和管理。

郑州通航建设发展有限公司是由郑州市上街区国有资产管理办公室出资设立的以国有产权为经营对象的国有独资公司，承担着上街区城市基础设施建设和市政设施建设职责。自成立以来，公司坚持以市场需求为落脚点，以资本运作为切入点，资本带动运营，积极推动投融资模式和运营模式的创新。经过多年实践，公司已形成了土地整治代理、市政设施维护、基础设施建设、资产出租经营等多种业务共同发展的格局。

截至2016年12月31日，公司资产总额为89.43亿元，负债总额为56.76亿元，所有者权益（不含少数股东权益）为32.32亿元；公司2016年实现营业收入1.85亿元，实现净利润1.24亿元，其中归属于母公司

所有者的净利润1.24亿元，公司近三年平均净利润1.23亿元。

## 二、发行人主要历史沿革

发行人成立于2006年9月27日，成立时名称为郑州诚信房地产开发有限公司，注册资本为人民币1,000万元，其中郑州诚信资产管理有限公司出资600.00万元、郑州诚信地产经营有限公司出资400.00万元，由河南致诚联合会计师事务所审验出具致诚验字[2006]第073号验资报告。

2007年12月，发行人股东变更为郑州市上街区人民政府预算外资金管理办公室，并由郑州市上街区人民政府预算外资金管理办公室将公司注册资本增资至7,000万元，经由河南立信会计师事务所有限公司审验出具豫立信验字[2007]第105号验资报告。

2010年11月，郑州市上街区人民政府预算外资金管理办公室将其出资转让给郑州诚信地产经营有限公司。

2013年7月，依据郑州市上街区人民政府文件（上政[2013]44号）《关于成立郑州通航试验区建设发展有限公司的通知》，经郑州市工商行政管理局上街分局备案，郑州诚信房地产开发有限公司更名为郑州通航建设发展有限公司，郑州诚信地产经营有限公司将其出资转让给郑州诚信资产管理有限公司。

2013年11月，在郑州市工商行政管理局上街分局备案，经郑州市上街区人民政府文件上政[2013]6号文《关于印发郑州市上街区区属国有企业2013年整合重组方案的通知》，其投资主体由郑州诚信资产管理有限公司变更为郑州市上街区国有资产管理办公室，同时法定代表人变更为牛志甫。

2015年4月24日，经公司股东上街区国有资产管理办公室决议，



以资本公积14,000万元转增实收资本，变更后公司注册资本为21,000万元。公司现持有郑州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91410106794284913N的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币贰亿壹仟万元整。

### 三、发行人的股东情况

发行人为国有独资公司，郑州市上街区国有资产管理办公室是发行人的唯一出资人，出资比例占发行人注册资本的100%，发行人实际控制人为上街区人民政府。

### 四、发行人公司治理和组织结构

#### （一）公司治理情况

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了董事会、监事会、经理层。决策层、监督层、经理层按照公司章程的规定，各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会起到监督评价的作用；公司经理层负责公司的日常经营管理，是公司决策的执行者。

#### 1、董事会

根据《郑州通航建设发展有限公司章程》，公司设董事会，成员为10人。其中职工代表董事1人，由公司职工代表大会选举产生，其他董事由上街区国有资产管理办公室委派。

董事会行使以下职权：

- （1）召集并向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定公司年度财务预算方案、决算方案；

- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (6) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (8) 决定公司内部管理机构的设置;
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项, 并根据经理的提名, 决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- (10) 制定公司的基本管理制度;
- (11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、监事会

根据《郑州通航建设发展有限公司章程》, 公司设监事会, 成员为5人, 其中职工代表监事为2名, 由职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席1名, 负责召集和主持监事会。监事会任期每届为三年。

监事会履行下列职权:

- (1) 检查公司财务;
- (2) 对董事、高级管理人员职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (4) 向股东提出提案;
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定, 对董事、高级管理人员提起诉讼;
- (6) 公司章程规定的其他职权。

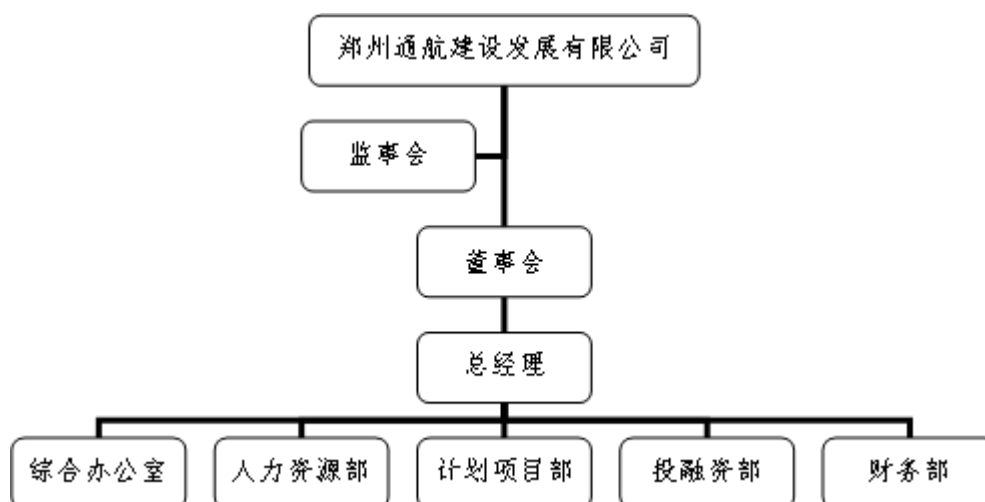
## 3、总经理

根据《郑州通航建设发展有限公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责，并行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘意外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

## (二) 组织结构图

公司设有综合办公室、人力资源部、计划项目部、投融资部和财务部五个职能部门。公司组织结构图如下：



发行人主要设置了综合办公室、人力资源部、计划项目部、投融资部、财务部等五个内设机构。各部门具体职能如下：

## 1、综合办公室

(1) 公司的行政管理和日常事务，各部门之间的综合协调及对各项工作的督促和检查；

(2) 公司的公文起草，来往文电的处理和文书档案的管理工作，负责对会议、文件决定的事项进行催办、查办和落实；

(3) 完成董事会及经理交办的其他任务。

## 2、人力资源部

(1) 拟订企业年度考核指标，年度经营绩效考核；

(2) 公司内部推行全面劳动工资管理，安排好职工业务培训；

(3) 办理职工调动，以及全员劳动合同制的各项管理工作；

(4) 督促执行考勤制度提出违纪职工的处理意见；

(5) 完成董事会及公司交办的其他工作。

## 3、计划项目部

(1) 组织制定投资项目总体计划；

(2) 负责总公司与子公司之间项目资金配套和资金调配；

(3) 负责各子公司项目经营、质量、安全等一系列管理工作的监督；

(4) 协调解决处理与业主、监理、及行业主管部门的关系，确保工程项目正常进行；

(5) 完成领导交办的其他工作任务。

## 4、投融资部

(1) 负责公司资金对外融资工作，拟订融资计划；

(2) 统筹总公司及子公司与金融机构的协调、指导；

(3) 统筹总公司及子公司的贷款利率及担保工作；

(4) 做好重大项目投资风险评估，控制投资风险；

(5) 完成董事会及公司交办的其他投融资工作。

## 5、财务部

(1) 财务管理、资金管理、成本管理和日常财务会计核算；

(2) 审计工作，督查企业计划与财经纪律执行情况；

(3) 统计和相关报表资料编制报送工作；

(4) 协助清查资产，监督国有资产的增减变动情况；

(5) 完成董事会及公司交办的其他工作。

## 五、发行人与下属企业的投资关系

截至2016年12月31日，发行人纳入合并范围的控股子公司18家，其中二级子公司6家，全部为全资子公司；三级子公司11家，包括8家全资子公司和3家控股子公司；四级子公司1家，全部为全资子公司。发行人下属公司具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	比例	层级
1	郑州市上街区城市开发建设投资有限公司	50,000.00	100%	2
2	郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司	50,000.00	100%	2
3	郑州市鼎通城市开发建设有限公司	50,000.00	100%	2
4	郑州通航公用事业服务有限公司	30,000.00	100%	2
5	郑州诚信资产经营有限公司	29,323.01	100%	2
6	郑州诚信地产经营有限公司	10,170.79	100%	2
7	郑州市鼎丰置业有限公司	20,000.00	100%	3
8	郑州市鼎信实业有限公司	10,000.00	51%	3
9	郑州政亚地产开发有限公司	9,000.00	51%	3
10	郑州市鼎昇建筑安装有限公司	15,000.00	100%	3
11	郑州诚信实业有限公司	12,300.00	100%	3
12	郑州雾云山森林公园开发建设有限公司	12,300.00	100%	3
13	郑州诚信基础设施建设有限公司	2,000.00	100%	3

14	郑州鹏程置业有限公司	1,700.00	100%	3
15	郑州豫风置业有限公司	1,500.00	55%	3
16	郑州市上街区诚信资产管理有限公司	100.00	100%	3
17	郑州市上街区保安服务公司	1,100.00	100%	4
18	郑州市鼎越实业有限公司	5,000.00	100%	3

## 六、发行人主要全资或控股子公司情况

### （一）郑州市上街区城市开发建设投资有限公司

郑州市上街区城市开发建设投资有限公司成立于2011年12月9日，注册资本50,000万元，发行人持股比例为100%。该公司经营范围：对授权的城市建设项目、基础设施项目、园林绿化项目的规划、开发、建设运营和管理；对授权范围内的国有资产、公共资源以及市政资源进行管理、经营和资本运作；城市物业经营管理；负责土地开发储备代理服务；销售：电线电缆、花卉、建筑材料、装饰材料；工程管理及咨询。

截至2016年12月31日，该公司资产总额149,529.71万元，负债合计63,037.94万元，净资产86,491.77万元；2016年实现营业收入107.50万元，净利润-457.51万元。

郑州市上街区城市开发建设投资有限公司持股或参股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	比例	是否纳入合并范围
1	郑州政亚地产开发有限公司	9,000.00	51%	是
2	郑州豫风置业有限公司	1,500.00	55%	是
3	郑州龙祥电力工程咨询有限公司	2,000.00	15%	否

### （二）郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司

郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司成立于2008年1月22日，注册资本50,000万元，发行人持股比例为100%。该公司经营范

围：集中管理财政委托的建设资金；园区基础设施、公用设施建设；环保景观项目的管理；房地产开发建设；对已建成项目的运营进行管理；销售：建筑材料、建筑机械、钢材、装饰材料、广告材料、花草苗木、电线电缆；土地开发储备代理服务。

截至2016年12月31日，该公司资产总额71,142.48万元，负债合计29,269.16万元，净资产为41,873.32万元；2016年实现营业收入0万元，净利润-291.72万元。

郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司持股或参股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	比例	是否纳入合并范围
1	郑州鹏程置业有限公司	1,700.00	100%	是

### (三) 郑州市鼎通城市建设发展有限公司

郑州市鼎通城市建设发展有限公司成立于2015年4月9日，注册资本50,000万元，发行人持股比例为100%。该公司经营范围：对授权的城市建设项目、基础设施项目、园林绿化项目的规划、开发、建设运营和管理；对授权范围内的固定资产、公共资源及市政资源进行管理；城市物业经营管理；负责土地开发储备代理服务；销售：电线电缆、花卉、建筑材料、装饰材料。

截至2016年12月31日，该公司资产总额265,415.23万元，负债合计253,944.94万元，净资产11,470.29万元；2016年实现营业收入454.18万元，净利润-13.74万元。

郑州市鼎通城市建设发展有限公司持股或参股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	比例	是否纳入合并范围
1	郑州市鼎丰置业有限公司	20,000.00	100%	是

2	郑州市鼎信实业有限公司	10,000.00	51%	是
3	郑州市鼎昇建筑安装有限公司	15,000.00	100%	是
4	郑州诚信实业有限公司	12,300.00	100%	是
5	郑州雾云山森林公园开发建设有限公司	12,300.00	100%	是
6	郑州市鼎京实业有限公司	5,000.00	2%	否
7	郑州市鼎越实业有限公司	5,000.00	100%	是

#### (四) 郑州通航公用事业服务有限公司

郑州通航公用事业服务有限公司成立于2015年5月13日，注册资本30,000万元，发行人持股比例为100%。该公司经营范围：资本运作经营；固定资产管理；企业改制盈余资产的管理；承担政府委托的基础设施项目建设、管理、建筑材料经营销售，资产管理和处置事项；园林绿化项目的规划、开发、建设、运营管理和服务；政府授权区域内户外广告、通讯管线、停车场等国有资产、资本、资源、股权的经营管理。

截止2016年12月31日，该公司资产总额82,868.22万元，负债合计46,330.05万元，净资产36,538.17万元；2016年实现营业收入864.92万元，净利润513.57万元。

郑州通航公用事业服务有限公司持股或参股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	比例	是否纳入合并范围
1	郑州上街区诚信资产管理有限公司	100.00	100%	是
2	郑州银行股份有限公司	532,193.19	0.17%	否

#### (五) 郑州诚信资产经营有限公司

郑州诚信资产经营有限公司成立于2004年11月22日，注册资本29,323.01万元，发行人持股比例为100%。该公司经营范围：资本运作经营，固定资产管理，企业改制盈余资产的管理，承担政府委托的基础设施项目建设、管理、建筑材料经营、资产管理和处置事项。



截至2016年12月31日，该公司资产总额96,203.98万元，负债合计37,129.11万元，净资产59,074.86万元，2016年实现营业收入326.05万元，净利润192.23万元。

郑州诚信资产经营有限公司控股或参股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	比例	是否纳入合并范围
1	郑州市上街中小企业担保有限公司	10,960.00	34.76%	否

#### (六) 郑州诚信地产经营有限公司

郑州诚信地产经营有限公司于2004年11月22日成立，注册资本10,170.79万元，发行人持股比例为100%。该公司经营范围：土地开发代理服务，土地整理。

截至2016年12月31日，该公司资产总额50,791.61万元，负债合计41,116.02万元，净资产9,675.59万元；2016年实现营业收入1,504.50万元，净利润135.44万元。

郑州诚信地产经营有限公司持股或参股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	比例	是否纳入合并范围
1	郑州诚信基础设施建设有限公司	2,000.00	100%	是

#### (七) 郑州市鼎丰置业有限公司

郑州市鼎丰置业有限公司成立于2015年6月8日，注册资本20,000万元，郑州市鼎通城市开发建设有限公司持有该公司股权比例为100%。该公司经营范围：房地产开发。

截至2016年12月31日，该公司资产总额115,173.17万元，负债合计83,488.92万元，净资产31,684.25万元；2016年实现营业收入0万元，净利润-20.81万元。

#### (八) 郑州市鼎信实业有限公司

郑州市鼎信实业有限公司成立于2014年2月25日，注册资本10,000万元，郑州市鼎通城市开发建设有限公司持有该公司股权比例为51%。该公司经营范围：土地整理与开发、土地租赁、基础设施及市政工程建设、房地产开发经营与销售、集中管理财政委托的建设资金、环保景观项目的管理；销售：电线电缆、花卉、建筑材料、装饰材料。

截至2016年12月31日，该公司资产总额5,035.36万元，负债合计38.25万元，净资产4,997.12万元；2016年实现营业收入0万元，净利润0.08万元。

#### （九）郑州政亚地产开发有限公司

郑州政亚地产开发有限公司成立于2013年4月1日，注册资本9,000万元，郑州市上街区城市开发建设投资有限公司持有该公司股权比例为51%。该公司经营范围：土地开发服务：土地使用权转让服务、土地使用权租赁服务、其他土地开发服务。

截至2016年12月31日，该公司资产总额3,185.38万元，负债合计1,219.82万元，净资产1,965.56万元；2016年实现营业收入0万元，净利润0万元。

#### （十）郑州市鼎昇建筑安装有限公司

郑州市鼎昇建筑安装有限公司成立于2015年8月18日，注册资本15,000万元，郑州市鼎通城市开发建设有限公司持有该公司股权比例为100%。该公司经营范围：建筑房屋工程、景观工程、机电设备安装工程、安防工程、管道工程、架线作业；销售：建筑装饰材料、环保设备、水泵、阀门。

截至2016年12月31日，该公司资产总额48,768.05万元，负债

合计 33,806.45 万元，净资产 14,961.60 万元；2016 年实现营业收入 0 万元，净利润-31.78 万元。

(十一) 郑州诚信实业有限公司

郑州诚信实业有限公司成立于 2008 年 1 月 15 日，注册资本 12,300 万元，郑州市鼎通城市开发建设有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：销售：建筑材料、矿石、有色金属、五金电器、装饰装潢材料。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 72,509.21 万元，负债合计 60,206.99 万元，净资产 12,302.21 万元；2016 年实现营业收入 162.98 万元，净利润 20.73 万元。

(十二) 郑州雾云山森林公园开发建设有限公司

郑州雾云山森林公园开发建设有限公司于 2006 年 4 月 27 日成立，注册资本 12,300 万元，郑州市鼎通城市开发建设有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：苗木销售；森林公园造林、绿化、开发、管理、服务；家禽养殖；土石方、垃圾清运；基础设施项目；城市物业经营管理；工程管理及咨询。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 86,679.52 万元，负债合计 74,737.90 万元，净资产 11,941.62 万元；2016 年实现营业收入 291.20 万元，净利润 25.54 万元。

(十三) 郑州诚信基础设施建设有限公司

郑州诚信基础设施建设有限公司于 2006 年 9 月 27 日成立，注册资本 2,000 万元，郑州诚信地产经营有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：市政公用工程。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 16,264.28 万元，负债

合计 14,259.51 万元，净资产 2,004.76 万元；2016 年实现营业收入 1,491.50 万元，净利润 260.24 万元。

#### （十四）郑州鹏程置业有限公司

郑州鹏程置业有限公司成立于 2015 年 3 月 23 日，注册资本 1,700 万元，郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：房地产开发经营、物业管理。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 17,112.49 万元，负债合计为 15,430.93 万元，净资产 1,681.56 万元；2016 年实现营业收入 0 万元，净利润-16.19 万元。

#### （十五）郑州豫风置业有限公司

郑州豫风置业有限公司成立于 2013 年 7 月 1 日，注册资本 1,500 万元，郑州市上街区城市开发建设投资有限公司持有该公司股权比例为 55%。该公司经营范围：房地产开发与销售；销售：建筑材料、装饰装潢材料。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 324.94 万元，负债合计 44.29 万元，净资产 280.65 万元，2016 年实现营业收入 0 万元，净利润 0.29 万元。

#### （十六）郑州市上街区诚信资产管理有限公司

郑州市上街区诚信资产管理有限公司于 2006 年 9 月 27 成立，现注册资本 100 万元，郑州通航公用事业服务有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：企业管理咨询服务；对政府已授权的国有资产进行管理。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 5,111.73 万元，负债合计 2,268.82 万元，净资产 2,842.91 万元；2016 年实现营业收入 0

万元，净利润 501.03 万元。

#### （十七）郑州市上街区保安服务公司

郑州市上街区保安服务公司于 1988 年 8 月 19 日成立，注册资本 1,100.00 万元，郑州市上街区诚信资产管理有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：提供守卫，门卫，内部巡逻，押送贵重物品；安全技术防范工程设计、施工、维修；机动车检测，专业停车场服务。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 1,463.19 万元，负债合计 31.98 万元，净资产 1,431.21 万元；2016 年实现营业收入 817.57 万元，净利润 119.61 万元。

#### （十八）郑州市鼎越实业有限公司

郑州市鼎越实业有限公司于 2016 年 6 月 17 日成立，注册资本 5,000.00 万元，郑州市鼎通城市开发建设有限公司持有该公司股权比例为 100%。该公司经营范围：房地产开发、销售、租赁；城市拆迁；安置房开发；农村城镇化项目的建设。

### 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

#### （一）发行人董事情况

发行人董事会成员为 10 人，其中职工董事 1 人，具体情况如下：

张广舟，男，汉族，1965 年出生，河南省荥阳市人，中共党员，本科学历。曾任中共上街区委组织部干事、上街工业开发区管委会项目开发部副主任、上街区外经委副主任、上街区经贸委副主任、上街区招商局副局长、上街区外事办主任、上街区经贸委主任、中共上街区工业路街道党工委书记，现任郑州通航建设发展有限公司董事长。

平相乾，男，汉族，1969 年出生，河南省荥阳市人，中共党员，

本科学历。曾任上街区纺织品公司批发部主任、聂寨乡人民政府副乡  
长、济源路街道副书记、上街区委办公室副主任、区委机要局局长、  
工业路街道书记、区长助理，现任郑州通航建设发展有限公司董事。

牛志甫，男，汉族，1965年出生，籍贯河南省巩义市，中共党员，  
研究生学历。曾任审计局局长、新安路办事处主任、上街区财政局局  
长，现任郑州通航建设发展有限公司董事兼总经理。

丁志杰，男，汉族，1970年出生，籍贯河南省荥阳市，中共党员，  
本科学历。曾任区财政局预算外主任、交通局局长、审计局党委书记，  
现任郑州通航建设发展有限公司董事兼常务副总经理。

王中旗，男，汉族，1980年出生，籍贯河南省鲁山县，中共党员，  
研究生学历。曾任中原工学院辅导员，郑州市上街区政府金融办副主  
任，现任郑州通航建设发展有限公司董事。

冯娜，女，汉族，1977年出生，籍贯河南省荥阳市，研究生学历。  
历任上街区财政局科员、财政预算外主任等职，现任郑州通航建设发  
展有限公司副总经理。

王利霞，女，汉族，1976年出生，籍贯河南省博爱县，中共党员，  
本科学历。曾任上街区建设局副局长、土地储备中心副主任、地产公  
司经理、诚信投资集团副总、郑州诚信基础设施建设有限公司总经理  
等职，现任郑州通航建设发展有限公司董事。

王豫新，男，汉族，1962年出生，籍贯河南省荥阳市人，中共党  
员，本科学历。曾任上街区计划统计科技局党组成员、副局长、物价  
局局长、财政局党组成员、副局长、科学技术局党组成员、党组书记，  
现任郑州通航建设发展有限公司董事。

冯涛，男，汉族，1978年出生，籍贯河南省许昌市魏都区，中共  
党员，本科学历。曾任郑州华力电缆有限公司销售会计，区投资公司

副经理，区担保公司董事会董事、总经理，现任区经济发展投资公司经理、郑州通航建设发展有限公司董事。

王海超，男，汉族，1982年5月27日出生，河南省荥阳市人，中共党员，专科学历。2000年12月入伍在空军上海基地服役，2013年6月转业，现在郑州通航建设发展有限公司投融资部工作，2016年7月任郑州通航建设发展有限公司董事。

## （二）发行人监事情况

发行人监事会成员为5人，其中职工监事2人，具体情况如下：

朱笛，女，汉族，1966年出生，河南省郑州市人，中共党员，本科学历。曾任区审计局副局长，现任郑州通航建设发展有限公司监事会主席。

杜爱芳，女，汉族，1967年出生，河南省巩义市人，本科学历，注册会计师。曾任郑州市上街区财政局科员、国有资产管理科科长，现任郑州通航建设发展有限公司监事。

陈丽敏，女，汉族，1979年出生，籍贯河南省荥阳县，中共党员，本科学历。曾任上街区财政局科员、财政局经济建设科科长，现任郑州通航建设发展有限公司监事。

张繁，女，汉族，1980年出生，籍贯河南省郑州市上街区，中共党员，大专学历。现任郑州通航建设发展有限公司职工监事。

何红伟，女，汉族，1972年出生，籍贯河南省荥阳市人，大专学历，助理工程师，曾任郑州建设综合开发公司。现任郑州通航建设发展有限公司职工监事。

## （三）发行人高级管理人员情况

牛志甫，总经理，简历同上。

丁志杰，常务副总经理兼人力资源部部长，简历同上。

冯娜，副总经理兼计划项目部部长，简历同上。



## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人主要业务收入来源于土地整治代理收入、市政设施维护收入、工程收入、房屋租赁收入及其他服务收入，其中土地整治代理收入是公司主要的收入和利润来源。2014年、2015年和2016年，发行人实现主营业务收入分别为16,686.21万元、17,988.31万元和18,510.12万元。发行人2014年-2016年主营业务收入及利润情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
2016年主营业务收入、成本和利润情况				
土地整治代理收入	4,674.58	0.00	4,674.58	100.00
市政设施维护收入	2,000.00	1,035.00	965.00	48.25
工程收入	9,516.16	5,224.99	4,291.17	45.09
房租收入	1,316.33	0.41	1,315.93	99.97
保安服务收入及其他	1,003.04	139.71	863.33	86.07
<b>合计</b>	<b>18,510.12</b>	<b>6,400.11</b>	<b>12,110.01</b>	<b>65.42</b>
2015年主营业务收入、成本和利润情况				
土地整治代理收入	8,096.34	0.00	8,096.34	100.00
市政设施维护收入	2,000.00	1,035.00	965.00	48.25
工程收入	5,377.89	3,453.32	1,924.57	35.79
房租收入	1,322.66	44.49	1,278.17	96.64
保安服务收入及其他	1,191.42	328.37	863.06	72.44
<b>合计</b>	<b>17,988.31</b>	<b>4,861.18</b>	<b>13,127.13</b>	<b>72.98</b>
2014年主营业务收入、成本和利润情况				
土地整治代理收入	10,371.43	0.00	10,371.43	100.00
市政设施维护收入	2,000.00	1,386.00	614.00	30.70
工程收入	2,136.87	1,829.25	307.63	14.40
房租收入	1,285.37	1.00	1,284.37	99.92
其他	892.54	861.18	31.36	3.51
<b>合计</b>	<b>16,686.21</b>	<b>4,077.44</b>	<b>12,608.77</b>	<b>75.56</b>

数据来源：发行人2014年-2016年审计报告

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人目前已经形成了以土地整治代理为主，市政设施维护、城市基础设施建设、房屋租赁、保安服务和其他业务为辅的业务格局，具有稳定的收入来源。

### 1、土地整治代理收入

土地整治代理业务主要是根据郑州市上街区财政局、上街区土地储备中心与发行人签订的《土地整治代理合同》，由发行人负责郑州市上街区土地储备中心待开发地块的开发整理。具体业务模式为：发行人对上街区的土地进行开发整理，整理完成交由土地储备中心收储并进行出让，土地成交后由郑州市上街区财政局按土地出让金的10%向发行人支付土地整治代理费用。代理费用每年结算一次，于三方确认土地出让明细表后30天内支付。根据年度土地出让结果，上街区财政局、上街区土储中心及发行人于每年末共同出具土地整治代理费用确认单。2014年、2015年和2016年，发行人实现的土地整治代理费分别为10,371.43万元、8,096.34万元和4,674.58万元。

基于郑州市上街区经济水平的持续发展和未来土地较大的升值空间，预计未来发行人在该项业务的收入将保持稳定增长，从而进一步提高发行人的盈利水平。

### 2、市政设施维护收入

根据郑州市上街区政府授权，发行人对郑州市上街区的有关城市道路、公路、桥梁、广场等市政设施资产进行日常的管理、维护，从而充分发挥市政设施的功能，创造良好的城市环境。根据发行人与郑州市上街区财政局签署的《资产管理协议》，发行人的主要职责有：

(1) 城市基础设施的运营及管理；(2) 城市基础设施的后续建设；

(3) 城市基础设施的维修、保养。发行人根据合同约定从郑州市上街区财政局收取管理费，费用于每年5月20日及11月20日前分别按年度管理费用总额的50%支付。2014年、2015年和2016年，发行人市政设施维护业务实现的收入分别为2,000.00万元、2,000.00万元、2,000.00万元，占发行人当年主营业务收入的比重分别为11.99%、11.12%和10.80%，发行人市政设施维护收入比例虽有所下降，但收入稳定。

### 3、城市基础设施建设（工程收入）

发行人具备市政公用工程施工总承包、园林绿化资质，凭借多年的工程总承包和施工经验，获得了较多的工程业务订单。发行人与业主单位签订施工合同（承包合同），并按合同规定实施工程项目，收取工程收入。2014年、2015年和2016年，发行人主营业务收入构成中，工程建设业务收入分别为2,136.87万元、5,377.89万元和9,516.16万元，占发行人当年主营业务收入的比重分别为12.81%、29.90%和51.41%。由于公司目前还存在其他在建项目，未来随着在建工程收入的陆续确认，公司工程收入还将进一步增加。发行人2016年工程收入明细表如下：

单位：万元

企业名称及类别	收入类别	收入金额	项目名称
郑州通航建设发展有限公司	工程收入	2,390.79	安阳路工程项目
郑州通航建设发展有限公司	工程收入	3,110.22	工业路（淮阳路-昆仑路）
郑州通航建设发展有限公司	工程收入	1,854.44	跨陇海铁路
郑州通航建设发展有限公司	工程收入	638.14	济源路
郑州诚信基础设施建设有限公司	工程收入	109.84	上街区基础设施建设 项目（临时停车场）工程
郑州诚信基础设施建设有限公司	工程收入	20.00	郑州市上街区市民服 务中心围挡工程
郑州诚信基础设施建设有限公司	工程收入	28.47	乔楼镇中原路至荣贾 路[y190广(武)-东(郭) 线]公路改建工程

郑州诚信基础设施建设有限公司	工程收入	1,073.07	郑州市上街区许昌路道路工程
郑州雾云山森林公园开发建设有限公司	工程收入	199.42	南部山区土地费项目
郑州雾云山森林公园开发建设有限公司	工程收入	44.91	朱寨绿化项目
郑州雾云山森林公园开发建设有限公司	工程收入	18.72	财政局办公楼区域绿化工程
郑州雾云山森林公园开发建设有限公司	工程收入	28.15	上街安置房苗木工程
合计		<b>9,516.17</b>	

截至2016年12月31日，发行人存货或在建工程科目中前五大项目运营情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	峡窝镇改造安置区项目	263,357.78	177,490.77	-	-
2	肖洼、武庄、东柏社新型农村建设项目费用	63,000.00	63,000.00	-	-
3	朱寨安置区建设项目	52,300.00	52,300.00	-	-
4	创新创业综合体项目	38,000.00	37,667.98	-	-
5	市民服务中心项目	44,500.00	24,987.86	-	-
	合计	<b>461,157.78</b>	<b>355,446.61</b>		

#### 4、房租、保安服务收入及其他

2014年、2015年和2016年，发行人实现房租收入分别为1,285.37万元、1,322.66万元和1,316.33万元，占发行人当年主营业务收入的比重为7.70%、7.35%和7.11%。2014年、2015年和2016年，发行人实现保安服务收入及其他收入分别为892.54万元、1,191.42万元1,003.04万元，占发行人当年主营业务收入的比重为5.35%、6.62%和5.42%。发行人房租收入及其他业务收入占总收入的比重较小，但相对稳定。未来随着郑州市上街区开发的进一步开展，发行人的房租收入及其他业务收入将会进一步增长。

### 三、发行人所在行业状况和前景分析

#### （一）土地开发与整理行业的状况和前景

##### 1、我国土地开发与整理的现状和前景

土地开发整理是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地开发整理能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地开发整理是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地开发整理行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地开发整理行业具有良好的发展前景。总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

郑州市人民政府根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，按照树立和落实科学发展观，建设资源节约型、环境友好型社会和《河南省土地利用总体规划（2006～2020年）》的总体要求及河南省土地利用总体规划修编工作的整体安排部署，结合郑州市实际，编制了《郑州市土地利用总体规划（2006～2020年）》。规划中称，郑州市将按照

省级规划关于郑州市土地利用主要指标、空间布局、重点工程、重点项目等的安排，结合郑州市发展战略、城镇体系规划和各类产业发展规划，合理调整土地利用结构，优化土地利用空间布局，实现土地资源的集约高效利用，促进经济结构的优化和经济发展方式的转变。规划到2020年，全市建设用地规模控制在188,514.48公顷，与2005年比较，新增建设用地规模27,200公顷。

“十三五”期间，为实现郑州市的发展建设目标，上街区将推进城市土地挖潜，按照“控制总量、用好增量、盘活存量”的总体思路，根据不同地块的实际情况和闲置低效利用的具体成因，采取有针对性的措施分别制定处置计划，采用限期开发、调整项目、嫁接引资、收回储备、临时处置和征收闲置费等分类进行处置。加强对用地开发强度、土地投资强度等用地指标的整体控制，重点探索应用节地新技术、新模式。

## 2、郑州市上街区土地开发与整理行业的现状和前景

郑州市上街区始建于1958年，是根据国家第二个五年计划兴建的大型铝业工业基地，是河南省会郑州的六区之一，是一座具有一定独立性的近郊型工业卫星城。地理坐标为东经113°14'至113°19'，北纬34°35'至34°40'。全区总面积6,115.87公顷，东邻荥阳市城关乡，西、南分别与荥阳市高阳镇、刘河镇毗邻，北部与荥阳市王村镇相连。西南与巩义市相连。陇海铁路、郑西铁路客运专线东西横贯全区，南水北调线路、连霍高速公路擦区而过，交通十分便利。上街区属黄土丘陵地，处于华北平原、黄河冲积平原扇轴部，为豫东平原和豫西丘陵的交接地带。西、南部承接丘陵山地，地势起伏不平，大部分位于古黄河一、二、三级阶地上。区内发育有较多的冲沟，地面被冲沟割裂

成块，冲沟多为南北向和东西向。全区整体呈西南高、东北低的自然倾斜之势，海拔在110-210米之间。

根据《上街区土地利用总体规划(2006-2020年)》(以下简称“《土地利用规划》”),全区农用地(包括耕地、园地、林地和其他农用地)面积为3,309.57公顷,占全区土地总面积的54.11%,全区建设用地(包括城乡建设用地、交通水利用地和其他建设用地)面积为2,445公顷,占全区土地总面积的39.98%,全区未利用地面积为361.3公顷,占全区土地总面积的5.91%。

全区建设用地面积为2,445公顷,其中城乡建设用地:面积为2,292.26公顷,占全区土地总面积的37.48%(城市用地面积为1,645.26公顷,占城乡建设用地面积的71.77%;建制镇用地面积为55公顷,占城乡建设用地面积的2.4%;农村居民点面积为532.74公顷,占城乡建设用地面积的23.24%;采矿用地面积为7公顷,占城乡建设用地面积的0.31%;独立建设用地面积为52.26公顷,占城乡建设用地面积的2.28%),交通水利用地面积为150.17公顷,占全区土地总面积的2.46%,其他建设用地面积为2.57公顷,占全区土地总面积的0.04%

根据《土地利用规划》,郑州市上街区未来几年将根据郑州市规划下达的控制指标,优先确保耕地和基本农田得到有效保护;土地节约集约利用水平明显提高;落实土地整理复垦开发目标,确保占补平衡;进一步优化土地利用结构;改善水土流失和土地污染状况。截至2020年,建设用地面积将达到3,345公顷,比2005年净增加900公顷,其所占比重将由2005年的33.98%调整到2020年的54.69%,郑州市上街区土地开发与整理行业面临着较好的发展前景。

## (二)城市基础设施建设行业现状和前景

## 1、我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施建设承担着提供城市公共服务的功能，具有社会性、公益性的特点，是城市发展水平和文明程度的衡量标志，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证，为城市化进程提供了物质保障，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。我国“十三五”规划中明确提出了要建设和谐宜居城市，将“加快新型城市建设”、“加强城市基础设施建设”、“加快城镇棚户区和危房改造”和“提升城市治理水平”作为城市建设的重要目标。

改革开放以来，我国的城市化进程突飞猛进，达到了前所未有的巨大成就，基础设施建设也紧随其后，取得了显著成绩，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。从发展前景看，随着我国经济的快速发展并随之城市化进程推进，我国城市基础设施建设规模不断扩大。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，到2020年全国总人口将达14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城市化水平将达56%-58%。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展空间巨大。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

目前，我国城市基础设施建设水平仍处于起步阶段，影响着城市综合服务能力的发挥，在一定程度上制约着我国的城市化进程；同时，



由于基础设施建设投资周期长，资金投入量大，投资回收慢，因此投融资问题成为建设的最大障碍。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

## 2、上街区城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

上街区地处河南省北部、华北平原、黄河冲积平原扇轴部，为豫东平原和豫西丘陵的相交地带，是郑州市六区之一，也是郑州市一座具有一定独立性的新区。上街区东距郑州市区38km、西距洛阳77.3公里，北依黄河，南邻中岳嵩山，陇海铁路、万泉河路由东而西贯穿。连霍高速公路从北面经过，在城区西北部有高速公路上下口，交通运输极为便利。本区是郑、汴、洛“黄河之旅”旅游热线上的咽喉重地，自古就有“三秦咽喉”、“东部襟带”之称，为历代兵家必争之地。

近几年上街区城市基础设施建设取得了较快的发展，城市面貌发生了显著变化。按照《郑州市上街区总体规划（2015—2030）》，依托交通干线及沿线城镇，构建“一城四区”的城镇布局结构。一城：上街主城区，四区：郑州通用航空试验区、郑州上街产业集聚区、中心城区核心服务区、五云山生态休闲旅游区，将上街区建设成为“一带一路”（郑州）重要节点城市的通用航空陆港口岸、全省的先进制造业基地、全国领先的通用航空试验区。预计未来上街区城市基础设施建设将迎来新的历史时期。

### （三）市政设施维护行业

#### 1、市政设施维护行业的现状及发展前景

改革开放以来，我国国民经济持续较快发展，城市规模不断扩大，城市基础设施建设发展迅猛。城市市政公用基础设施建设主要包括城

市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热，城市道路，公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面。城市市政公用基础设施是城市赖以生存和发展的基础，是与人民群众生活息息相关的重要的基础设施，也是体现一个城市综合发展能力和现代化水平的重要标志。据不完全统计，2000至2009年全国城市公用市政基础设施固定资产投资从1,891亿元，增加到9,039亿元，十年间城市市政公用基础设施固定资产投资占同期全社会固定资产投资比重平均为5.86%，市政设施维护工作量，带来了一个巨大的市政设施维护服务业市场。

市政设施维护在过去大多以计划经济时代的管理模式进行，近年来，我国部分城市开始探索市政设施维护市场化的试点工作，对市政设施的维护工程（作业）实行公开招投标，通过市场化管理以达到管理到位、“建管分离”和减少政府财政开支等目标。

经过近些年的运作，目前我国市政设施的维护和管理水平仍差强人意，模式上也参差不齐，有管养分开、管养合一和管养分开、统一养护等多种管理模式，其中管养合一的模式居多，与先进国家或地区城市的精细化管理水平相比，存在很大差距。随着城市管理体制改革的深化，各地不断创新城市管理模式，健全“建管分离”模式，推进数字化、网格化等新型管理方式，全面提升城市管理的制度化、精细化、智能化水平。随着我国城镇化进程的不断深入，市政设施维护行业发展潜力巨大。

## 2、上街区市政设施维护行业的现状和发展前景

根据上街区政府授权，发行人对上街区的有关城市道路、公路、桥梁、广场等市政设施资产进行日常的管理、维护，从而充分发挥市政设施的功能，创造良好的城市环境。根据发行人与上街区财政局签

署的《资产管理协议》，发行人的主要职责有：（1）城市基础设施的运营及管理；（2）城市基础设施的后续建设；（3）城市基础设施的维修、保养。根据《郑州市上街区城市总体规划（2015—2030）》，上街区将通过通用航空试验区、高端装备制造业基地、产业集聚区（专业园区）的建设，将加快建设轨道交通及公路系统等交通基础设施、文化教育、交通物流、旅游休闲度假产业等方面发展，随着基础设施的逐步完善，未来上街区将具备较好的发展前景。

#### （四）发行人在行业中的地位和竞争优势

##### 1、发行人的地位

发行人是郑州市上街区政府下属的国有独资公司，经过多年的发展壮大，发行人已成为上街区乃至郑州市知名的国有企业，在土地整治代理、市政设施维护、基础设施建设等领域均取得了很好的发展，在上街区内处于垄断地位，有着极强的竞争优势。同时公司积极拓宽业务区域范围，在区内业务发展良好的基础，积极开拓其他相关业务市场，参与到上街区的通航实验区建设等项目，极大的提升了公司的实力。

##### 2、发行人竞争优势

发行人是上街区人民政府批准成立的大型国有企业，是上街区最大的国有资产和公用事业运营主体。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在上街区国有资产运营及城市建设开发领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，在区域外有着良好的竞争力，具有良好的发展前景。

##### （1）当地政府的有力支持

自成立以来，发行人一直得到上街区政府的大力支持。发行人作

为上街区政府最主要的综合性控股企业，长期以来受到区政府的大力支持。近年来，为壮大企业的经营实力，区政府持续不断地向发行人及其子公司增资或注入优质资产，以支持企业发展。

此外，发行人在各项业务开展过程中也与上街区政府各职能部门建立了良好的工作关系，对区内的政府性投资项目有优先选择机会，确保了发行人在今后一段时期内的业务量，强大的政府支持为发行人的可持续发展奠定了良好基础。

### （2）丰富的项目运营经验

发行人及其子公司在多年的发展过程中，不仅企业实力得到了大幅提升，人员队伍也得到了很好的锻炼，丰富了项目运营经验。

在土地整治代理方面，发行人是上街区唯一受托提供收储土地整理劳务服务的国有企业，承担了区内所有土地一级开发过程中的劳务服务任务，有一定的项目经验；在城市基础设施建设方面，发行人多年前就成立了工程部，承担区内的城市基础设施建设各方面的指挥协调工作，在区内的城市基础设施建设方面积累了丰富的设计指挥和协调经验。

### （3）突出的业务竞争优势

发行人业务涵盖土地整治代理、基础设施建设、市政设施维护等，是上街区基础设施建设和公用事业领域最主要的投资、建设与经营主体。从业务性质看，土地整治代理、基础设施建设和市政设施维护等行业均属于特许经营类的公用事业，具有一定垄断性，发行人在相应领域内具有较高的市场占有率。通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，发行人未来将获得更大的业务发展空间，并随之产生持续而稳定的经营收益。

#### （4）较强的融资能力

发行人作为上街区最主要的综合性投资公司，具有优良的资信。目前，公司各大业务板块已基本形成，并具备很强的竞争力，为进一步提高产业协同性和抗风险能力奠定了基础。同时发行人与各商业银行有着良好的合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。

#### （5）广阔的发展空间

城市现代化是经济社会发展的重要驱动力。根据《郑州市上街区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，上街区全社会固定资产投资五年累计将达到253亿元，年均增长13%。作为郑州市上街区基础设施建设的重要主体，发行人也将承担起城市建设、旧城改造以及新型城镇化建设的重要任务，发展空间巨大。

### 3、发行人竞争劣势

发行人主要从事土地综合整治开发、市政设施维护、城市基础设施建设等业务，负责包括道路及桥梁施工、环境治理、民生工程和配套服务基础设施等一大批重点基础设施建设项目，但随着经济的发展，上街区基础设施建设项目日益增多，发行人对项目的投入逐年加大，自有资金已经不能满足项目建设的需要，资金的缺乏对发行人的城市基础设施建设业务具有很多不利影响，发行人需要不断通过外部融资来满足项目建设的需要。

## 四、发行人地域经济情况

### （一）地理人文环境

郑州地处中原腹地，华北平原南部，北临黄河，是中国三大商品交易中心之一、新亚欧大陆桥及黄河流域第一大城市和经济中心、中原经济区及中原城市群的中心城市，是中国重要的集铁路、公路、航

空、邮电、通信等功能于一体的综合性交通通讯枢纽，区位优势明显，在全国经济发展格局中具有承东启西、贯通南北的重要作用。

未来郑州将成为全国普通铁路和高速铁路网中唯一的“双十字”中心，形成以郑州为中心的中原城市群“半小时经济圈”和全国“3小时经济圈”。同时，随着高速公路客运枢纽站、铁路客运专线枢纽站、郑州铁路集装箱中心站、国家干线公路物流港、南水北调、西气东输工程等重大工程的建设，郑州的区位优势将更加凸显。

截至2016年底，郑州市总人口972.4万人，比上年增长1.6%。2016年郑州市完成国内生产总值7,994.2亿元，比上年增长8.4%；地方财政总收入1,619.5亿元，比上年增长13.7%；地方财政一般公共预算收入1,011.2亿元，增长14.3%。全年地方财政一般公共预算支出1,321.6亿元，比上年增长19.1%。

郑州市上街区始建于1958年，是郑州市6个行政区之一，是国家根据“二五”计划建设第二个铝工业基地的需要而设立的一个工业型城区。位于河南省省会郑州市西部，北临滔滔黄河，南依巍巍嵩山，东去省会郑州38公里，西距古都洛阳80公里，位于郑洛工业走廊的黄金分割点。几经改革，现有面积64.7平方公里，辖一个镇，5个办事处，13.2万人口(2013年)。陇海铁路、310国道和连霍高速横贯东西，与工业相配套的货运站、铁路专用线等设施齐全。

郑州市上街区行政区划图如下：



## (二) 经济发展总体情况

2014年、2015年和2016年，郑州市上街区分别实现地区生产总值112.9亿元、118.7亿元和122.9亿元，同比分别增长8.6%、7.9%和1.4%；固定资产投资分别为118.5亿元、139.5亿元和110.3亿元，同比分别增长18.4%、17.7%和-20.9%。未来，上街区将进一步推进峡窝镇镇区改造安置及其基础设施配套工程建设，有望推动上街区经济继续增长。2016年，上街区实现规模以上工业增加值65.3亿元，同比减少4.0%。

## (三) 公共财政预算收支情况

近年来上街区财政收入有所波动。

2014年-2016年上街区财政收支情况

单位：亿元

项目		2016年	2015年	2014年
财政本年收入	财政本年收入	19.99	29.73	26.08
	公共财政预算收入	10.40	12.03	11.09
	税收收入	8.03	9.21	8.50
	非税收入	2.37	2.82	2.59

	政府性基金预算收入	5.93	10.12	12.39
	上级补助	3.64	7.56	2.60
财政本年支出	财政本年支出合计	19.33	28.37	25.10
	公共财政预算支出	13.34	16.29	12.68
	政府性基金预算支出	5.96	12.05	12.42

数据来源：上街区财政局

2014年、2015年和2016年，上街区财政收入分别为26.08亿元、29.07亿元和19.99亿元，一般公共预算收入分别为11.09亿元、12.03亿元、10.40亿元，同比增长分别为10.17%、8.56%和-8.76%。上街区一般公共预算收入规模保持稳定增长，以税收收入为主。2014年、2015年和2016年，上街区财政支出分别为25.10亿元、28.37亿元和19.33亿元。

## 五、发行人未来发展规划

### （一）发行人的总体目标

发行人的总体目标是在区委、区政府制定的经济社会发展战略指引下，通过国有资本运作，引导产业结构调整，承担城市建设、基础设施和社会事业发展等重大工程的投融资职能，增加国有经济的控制力、影响力、带动力，发展壮大区内国有经济，实现国有资产保值增值，为全区经济结构实行战略性调整和加快城市化进程服务。

### （二）发行人的具体发展规划

未来几年，发行人将继续加大基础设施特别是重点工程建设力度，进一步抓好通航产业实验区、产业集聚区建设、新型城镇化建设重点项目实施工作，建立市场化的运作模式，以机制创新和队伍建设为保障，夯实运行基础，注重资本运作，推动投资、建设和运营工作迈上新台阶，服务于上街区建设的需要，并把公司建设成为具有持续融资能力和强大资金实力、业务结构协调、管理运行高效、经营良性



发展的综合性城市融资、建设与经营平台。发行人将强化土地整治代理、基础设施建设和市政设施维护主体这一职能，提高项目管理水平，提高资金使用效率，为上街区经济社会快速发展做出新的、更大的贡献。

## 第十条 发行人财务情况

### 一、发行人财务概况

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

本部分财务数据来源于发行人2014年-2016年经审计的合并财务报告。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014年-2016年的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2017]京会兴审字第14010153号）。本募集说明书中2014年至2016年的财务数据均来源于上述财务报告。

发行人近三年（指2014年、2015年和2016年，下同）主要财务报表数据如下：

发行人2014-2016年资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	642,506.81	453,645.52	293,442.50
非流动资产	251,792.92	245,493.87	271,139.85
资产合计	894,299.72	699,139.39	564,582.34
流动负债	258,925.61	186,355.87	131,201.67
非流动负债	308,673.17	298,102.99	167,021.99
负债合计	567,598.77	484,458.86	298,223.66
所有者权益合计	326,700.95	214,680.53	266,358.68

发行人2014-2016年利润表主要数据

单位：万元

项 目	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入	18,534.97	17,988.31	16,686.21

营业成本	6,401.90	4,861.18	4,077.44
销售费用	500.84	539.60	8.07
管理费用	2,818.34	2,346.80	2,752.54
财务费用	-198.97	-111.87	-149.23
利润总额	12,631.11	12,474.52	12,237.30
营业外收入	2,819.19	2,762.91	2,052.16
净利润	12,398.83	12,393.86	12,105.92

### 发行人2014-2016年现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2016 年	2015 年	2014 年
经营活动产生的现金流量净额	-85,953.51	45,045.75	29,712.61
投资活动产生的现金流量净额	-4,144.75	-42,763.22	-135,436.46
筹资活动产生的现金流量净额	121,431.37	92,537.59	184,489.86
现金及现金等价物净增加额	31,333.11	94,820.12	78,766.01

二、发行人近三年的财务报表见附表二、三、四。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动比率（倍）①	2.48	2.43	2.24
速动比率（倍）②	1.26	1.31	1.31
资产负债率（%）③	63.47	69.29	52.82

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货-其他流动资产)/流动负债

③资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额（合并口径）

公司在快速发展的同时，一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例，保持充分的财务弹性，执行稳健的融资政策，保证公司偿还债务的能力。

从短期负债指标看，2014年、2015年和2016年，发行人流动比率分别为2.24、2.43和2.48，速动比率分别为1.31、1.31和1.26，处于行

业较高水平，显示出公司资产流动性较好，可变现能力较强，短期偿债压力不大。未来公司将进一步加强应收账款、其他应收款及存货管理，在保持业务规模持续增长的同时，确保公司短期偿债能力稳健。

从长期负债指标看，2014年、2015年和2016年，发行人资产负债率分别为52.82%、69.29%和63.47%，发行人资产负债率近三年整体有所波动，主要是近年来上街区加快了城镇化改造的步伐，发行人处于快速发展和业务转型升级阶段，在通航产业发展、基础设施建设及安置房建设方面投入较大，项目建设资金主要依靠外部融资，使发行人短期借款、其他流动负债、长期借款、其他非流动负债等银行借款逐年增加所致。同时，2015年上街区政府从发行人收回6.94亿元划拨土地，导致发行人净资产减少，进一步提升了发行人2015年资产负债率。2014年以来发行人积极调整债务结构，逐渐增加长期借款规模，更好匹配土地整理和基础设施建设业务的长期资金需求。

总体来看，最近三年发行人短期和长期偿债能力指标良好，未来，随着发行人的自身发展和政府的持续支持，将为发行人各项债务的按时偿还提供有力保障。

## （二）营运能力分析

发行人主要营运能力指标如下：

项 目	2016 年	2015 年	2014 年
应收账款周转率（次/年）	4.26	3.39	3.00
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.03
总资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.03

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

注：2014年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额以2014年末金额代替

发行人主要从事土地整治代理、基础设施建设和市政设施维护等

业务，城市基础设施建设业务具有前期投入大、建设周期长，使得公司资产周转速度相对较慢。2014年、2015年和2016年，发行人的存货周转率分别为0.03、0.03和0.02，总资产周转率分别为0.03、0.03和0.02，整体水平不高，主要是公司原有建设项目与新建项目投入逐年增大，从而导致总资产中的存货规模维持在较高水平，上述资产部分短期内并不产生营业收入，从而导致总资产周转率偏低，这符合公司所处行业的特点。

未来，随着上街区经济建设的持续发展，发行人在城市基础设施建设及保障房建设等业务的发展空间将不断扩大，从而进一步为公司带来长期稳定的营业收入，提高综合营运能力。

### （三）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
营业收入	18,534.97	17,988.31	16,686.21
营业成本	6,401.90	4,861.18	4,077.44
营业外收入	2,819.19	2,762.91	2,052.16
利润总额	12,631.11	12,474.52	12,237.30
净利润	12,398.83	12,393.86	12,105.92
净资产收益率①	3.84%	5.87%	4.60%
总资产报酬率②	1.59%	1.98%	2.67%

①净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司的所有者权益期末余额

②总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产

2014年、2015年和2016年发行人实现的营业收入分别为16,686.21万元、17,988.31万元和18,534.97万元，发行人近三年营业收入平稳增长。发行人主营业务收入主要来自土地整治代理收入、市政设施维护收入、工程收入、房租收入等，具体如下表所示。

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
土地整治代理收入	4,674.58	8,096.34	10,371.43
市政设施维护收入	2,000.00	2,000.00	2,000.00
工程收入	9,516.16	5,377.89	2,136.87
房租收入	1,316.33	1,322.66	1,285.37
保安服务收入及其他	1,003.04	1,191.42	892.54
<b>合计</b>	<b>18,510.12</b>	<b>17,988.31</b>	<b>16,686.21</b>

近三年发行人土地整理收入占营业收入的比重分别为62.16%、45.01%和25.25%，比例逐年降低，工程收入和房租收入占比逐年提高。根据上街区“十三五”规划布局，预计未来几年土地整理代理业务收入仍将是发行人的主要收入来源。未来，随着上街区经济的发展和城市化的推进及发行人承建项目数量的增加，发行人将进一步增加基础设施建设及工程领域的收入；同时，随着发行人承接的建设项目进入收款期，基础设施建设服务收入将在未来几年集中体现，预计发行人未来收入将保持稳定增长。

2014年、2015年2016年，发行人获得补贴收入分别为2,000.00万元、2,500.00万元和2,665.53万元。发行人经营性收入（包括主营业务收入和其他业务收入）平均值占总收入（包括营业收入和补贴收入）平均值的比重为88.13%，大于70%，发行人收入构成符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）及《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》的相关规定。

2014年、2015年2016年，发行人实现的归属于母公司的净利润分别为12,106.75万元、12,394.98万元和12,398.66万元，发行人三年平均净利润达12,300.13万元，足以支付本期债券一年的利息。

近三年，发行人净资产收益率分别为4.60%、5.87%和3.84%，总资产报酬率为2.17%、1.98%和1.59%。总体来看，发行人净资产收益

率和总资产报酬率近三年呈下降趋势，主要是由于发行人近年来基础设施建设业务稳定增长，一方面存货价值、净资产、总资产规模增加，另一方面基础设施业务的收入尚未到确认时点，导致净资产收益率和总资产收益率呈下降趋势。未来，随着本期债券募集资金投资项目为代表的一批保障性住房项目在未来两年开始逐步建成并实现收益，预计未来发行人净资产收益率及总资产收益率将呈现稳步回升态势。随着更多代建项目的竣工和保障房项目的开工建设，发行人的综合盈利能力将得到进一步加强。

#### （四）现金流量分析

单位：万元

项 目	2016 年	2015 年	2014 年
经营活动产生的现金流量净额	-85,953.51	45,045.75	29,712.61
投资活动产生的现金流量净额	-4,144.75	-42,763.22	-135,436.46
筹资活动产生的现金流量净额	121,431.37	92,537.59	184,489.86
现金及现金等价物净增加额	31,333.11	94,820.12	78,766.01

发行人2014年、2015年和2016年经营活动产生的现金流量净额分别为29,712.61万元、45,045.75万元和-85,953.51万元，总体波动较大，2014年、2015年由于收回前期基础设施建设项目款项，发行人的经营活动现金为净流入；2016年发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要是2016年在基础设施建设业务方面投入较多，而基础设施建设项目周期较长，尚未进入收款期所致。总体来看，发行人经营活动产生的现金流量充足，为发行人各项债务的按期偿付提供了重要保障。

发行人2014年、2015年和2016年投资活动产生的现金流量净额分别为-135,436.46万元、-42,763.22万元和-4,144.75万元，总体呈上升趋势。投资活动现金流量净额为负数，主要是发行人加大了对土地整理、

市政设施维护、峡窝镇安置房项目的投资，由于存货和在建项目逐渐增加，投资周期较长，耗资较大所致。2016年，随着公司在建工程的逐步完工，公司为购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金量有所降低。随着上街区城镇化进程的提高，未来土地一级开发支出将有所减少，投资回报逐步显现，投资活动产生的现金流将逐步提升。

发行人2014年、2015年和2016年筹资活动产生的现金流量净额分别为184,489.86万元、92,537.59万元和121,431.37万元，发行人筹资活动产生的现金流入主要是银行贷款和发行债券，筹资活动现金流出主要是偿还银行贷款及支付贷款利息。近年来随着公司业务不断发展，资金需求也不断增加，因此通过银行贷款等融资方式筹集的资金也随之增加，凸显出公司融资能力较强，能够为土地整理和项目建设业务提供强有力的资金保障，保证公司的持续、健康、稳定发展。

#### 四、资产结构和负债结构分析

##### （一）资产总体构成及其变化

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	642,506.81	71.84%	453,645.52	64.89%	293,442.50	51.98%
非流动资产合计	251,792.92	28.16%	245,493.87	35.11%	271,139.85	48.02%
资产总计	894,299.72	100.00%	699,139.39	100.00%	564,582.34	100.00%

2014年末、2015年末和2016年末，发行人的资产总额分别为564,582.34万元、699,139.39万元和894,299.72万元，发行人资产快速增长主要是城市基础设施建设项目和上街区峡窝镇镇区改造安置区项目投入较大，公司存货和在建工程增加较多所致。

2014年末、2015年末和2016年末，发行人流动资产占总资产比重



分别为51.98%、64.89%和71.84%，发行人流动资产占比较高，符合土地一级开发行业流动资产较高的特点。发行人资产中无政府机关、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权。

## （二）流动资产构成及变动分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	290,297.68	32.46%	208,964.57	29.89%	114,144.45	20.22%
应收账款	3,655.04	0.41%	5,045.99	0.72%	5,557.27	0.98%
预付账款	859.99	0.10%	3,725.97	0.53%	7,373.05	1.31%
其他应收款	32,244.85	3.61%	20,667.79	2.96%	34,135.59	6.05%
存货	314,714.94	35.19%	210,150.16	30.06%	122,117.84	21.63%
<b>流动资产合计</b>	<b>642,506.81</b>	<b>71.84%</b>	<b>453,645.52</b>	<b>64.89%</b>	<b>293,442.50</b>	<b>51.98%</b>

### 1、货币资金

2014年末、2015年末和2016年末，发行人货币资金金额分别为114,144.45万元、208,964.57万元和290,297.68万元，占各期末资产总额的比例分别为20.22%、29.89%和32.46%。近三年，发行人货币资金持续增长，且2016年末余额较大，主要系2015年度、2016年度发行人长期负债增加较快，由于项目工程仍在继续建设且工程款按照工程进度拨付，发行人借款资金未全部使用，导致货币资金增加较多。另外，发行人主要从事城市基础设施工程建设，有大量工程项目正在建设当中，因此均需要大量资金来确保公司工程建设的顺利实施和公司的正常运营。综上所述，公司所持货币资金均有较为明确的使用用途或计划；本次债券发行募集资金亦有明确的使用用途，不存在必要性不足的情况。

2016年末货币资金明细如下

单位：万元

序号	项目	金额
1	现金	11.05
2	银行存款	286,136.63
合计		290,297.68

## 2、应收账款

2014年末、2015年末和2016年末，发行人应收账款金额分别为5,557.27万元、5,045.99万元和3,655.04万元，占各期末资产总额的比例分别为0.98%、0.72%和0.41%，发行人应收账款规模较小，主要系发行人开展土地整理业务对上街区财政局形成的应收款项。上街区财政实力较强，财政局的信用程度较高，多年来与发行人形成了良好的业务合作关系，产生坏账的可能性较小。截至2016年末，发行人应收账款大额情况如下：

### 2016年发行人应收账款前五名

单位：万元

序号	单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例	性质
1	郑州市上街区财政局	2,933.99	1年以内	79.90%	应收租金、土地整治代理、市政设施维护款项
2	荥阳市高山镇人民政府	67.24	1-2年	1.83%	工程款
3	河南嘉韵置业有限公司	57.76	2-3年	1.57%	工程款
4	河南凯普达安全玻璃有限公司	30.00	1-2年	0.82%	工程款
5	中国铝业公司河南分公司	15.14	1年以内	0.41%	工程款
合计		3,104.12	--	84.53%	--

## 3、预付账款

2014年末、2015年末和2016年末，发行人预付账款金额分别为7,373.05万元、3,725.97万元和859.99万元，占各期末资产总额的比例分别为1.31%、0.53%和0.10%，主要系发行人预付施工单位的工程施工款项。

#### 2016年末发行人预付账款前五名

单位：万元

序号	债务人	金额	账龄	占预付账款总额的比例	性质
1	郑州新开元投资管理有限公司	855.39	1年以内	99.47%	预付工程款
2	郑州市上街区铭华劳务队	4.60	1年以上	0.53%	预付工程款
合计		859.99	--	100.00%	--

#### 4、其他应收款

2014年末、2015年末和2016年末，发行人其他应收款金额分别为34,135.59万元、20,667.79万元和32,244.85万元，占各期末资产总额的比例分别为6.05%、2.96%和3.61%，主要系发行人与政府单位、合作密切的供应商产生的往来款项。截至2016年末，其他应收款账龄在1年以内的占比为76.49%，坏账产生的可能性较小。

#### 2016年末发行人其他应收款前五名

单位：万元

序号	债务人	金额	账龄	占比	性质
1	郑州市上街区非税收入管理局	14,737.45	1年以内	45.06%	往来借款
2	郑州感知电缆网络技术服务有限公司	5,570.00	1年以内	17.03%	往来借款
3	郑州铝城水泥有限公司	2,718.43	1年以内	8.31%	往来借款

4	郑州市上街区民政局	2,328.69	1年以内	7.12%	往来借款
5	河南华泰特种电缆有限公司	602.75	1-2年	1.84%	往来借款
合计		25,957.32	--	79.36%	--

发行人非经营性其他应收款主要为应收上街区非税收入管理局14,737.45万元，主要为发行人与非税收入管理局的资金往来和拆借形成，非税收入管理局与发行人无关联关系。非税收入管理局为上街区财政局下属单位，还款来源为财政资金，该笔资金为短期往来款，账龄在1年以内，为确保还款资金落到实处，上街区人民政府将根据土地出让指标，从整理后达到出让条件的土地中安排土地挂牌出让，将计划出让的土地出让金收益作为偿还欠郑州通航建设发展有限公司款项的资金来源。

截至2016年12月31日，政府及相关单位应付发行人款项情况具体如下：（1）应收账款。应收账款中应收政府及下属单位款项为3,001.23万元，主要为公司在业务活动中与政府及下属单位发生的往来款项。（2）其他应收款。其他应收款中应收政府及下属单位款项为17,066.14万元，主要为公司在业务活动中与政府及下属单位发生的往来款项。综上，上街区人民政府及下属相关机构应付发行人款项共计20,067.37万元。

为确保发行人上述应收政府款项资金的有效兑付，保障发行人正常运营和正当利益，上街区人民政府对应付发行人款项资金的筹措和归集进行了专门安排，根据《郑州市上街区人民政府关于郑州通航建设发展有限公司应收款项偿还资金安排的说明》，上街区人民政府计划于2017年-2019年将上街区城市规划区范围内257.57亩土地的未来出让净收益用于偿还上述款项，具体安排如下表所示：

年度	土地出让面积 (亩)	预计出让金总额 (万元)	预计返还通航公司总金额 (万元)
2017年度	150.68	12,811	11,740.03
2018年度	59.52	5,060	4,636.99
2019年度	47.37	4,027	3,690.35
合计	257.57	21,898	20,067.37

上街区政府将按照土地实际出让情况,保证上述应收款项偿付资金分批及时足额到位。

## 5、存货

### 发行人2016年末存货构成表

单位: 万元

项目	2016.12.31		
	存货账面余额	存货跌价准备	存货账面价值
开发成本	284,507.02	-	284,507.02
开发产品	30,064.58	-	30,064.58
库存商品(产成品)	120.15		120.15
周转材料	1.46	-	1.46
工程施工(已完工未计算款)	21.74	-	21.74
合计	314,714.94	-	314,714.94

2014年末、2015年末和2016年末,发行人存货金额分别为122,117.84万元、210,150.16万元和314,714.94万元,占各期末资产总额的比例分别为21.63%、30.06%和35.19%。发行人存货主要为开发成本和开发产品。

### 2016年末发行人存货明细

单位: 万元

序号	存货明细	账面价值	占比
1	朱寨安置区建设项目	52,300.00	16.62%
2	肖洼、武庄、东柏社新型农村建设项目费用	63,000.00	20.02%
3	上街区金华路等八条道路建设工	19,817.82	6.30%

## 2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券募集说明书

序号	存货明细	账面价值	占比
	程		
4	上街村新型农村建设项目	10,930.71	3.47%
5	郑州市上街区智能电气产业园区	6,962.89	2.21%
6	工业路（淮阳路-昆仑路）	6,500.00	2.07%
7	通用机场改扩建项目	5,941.38	1.89%
8	一湖两路工程	15,014.52	4.77%
9	冯沟水库项目	6,053.22	1.92%
10	许昌路	1,733.43	0.55%
11	峡窝镇区改造	1,066.56	0.34%
12	丹江社区 A1	176.63	0.06%
13	丹江社区 A2	176.63	0.06%
14	丹江社区 A3	203.63	0.06%
15	锦江社区 B1	196.93	0.06%
16	锦江社区 B2	291.80	0.09%
17	锦江社区 B3	215.02	0.07%
18	锦江社区 B4	60.35	0.02%
19	创新创业综合体项目	37,667.98	11.97%
20	上街区智能电气产业园（公租房）	3,710.00	1.18%
21	上街区智能电气产业园（纵三路纵六路）	2,148.47	0.68%
22	市民服务中心项目	24,987.86	7.94%
23	机场助飞工程	9,383.00	2.98%
24	机场综合服务中心项目	5,200.00	1.65%
25	郑州市第十五人民医院建设项目	10,326.06	3.28%
26	锦江路生态廊道建设	5,052.64	1.61%
27	登封路	3,930.16	1.25%
28	中水回用	2,931.05	0.93%
29	跨陇海铁路	2,871.35	0.91%
30	济源路	2,282.32	0.73%
31	安阳路	2,071.35	0.66%
32	人民广场人防工程	1,368.43	0.43%
33	人民广场	1,285.45	0.41%
34	精品华改造	949.87	0.30%
35	科学大道	899.53	0.29%
36	柏庙-东林子道路	708.88	0.23%
37	X042 韩上线	705.81	0.22%
38	淮阳路	697.83	0.22%
39	新安西路	616.35	0.20%
40	安阳路中间隔离带改造	425.21	0.14%
41	三角游园建设	398.98	0.13%
42	生太态廊道上水工程	398.80	0.13%
43	丹江西路生态廊道建设	398.76	0.13%
44	锦江路汇丰街	350.00	0.11%

序号	存货明细	账面价值	占比
45	连霍高速引线	283.74	0.09%
46	昆仑路生态廊道建设	271.35	0.09%
47	杨树采购	237.81	0.08%
48	310国道生态廊道建设	199.76	0.06%
49	五云路生态廊道建设	140.72	0.04%
50	新乡路	109.98	0.03%
51	零星项目	942.34	0.30%
52	库存商品	120.15	0.04%
53	周转材料	1.46	0.00%
合计		<b>314,714.97</b>	<b>100.00%</b>

### (三) 非流动资产构成及变动分析

#### 非流动资产构成及变动

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	3,400.00	0.38%	3,400.00	0.49%	-	-
长期股权投资	21,170.06	2.37%	21,687.84	3.10%	7,475.00	1.32%
固定资产	17,239.00	1.93%	18,493.70	2.65%	22,587.33	4.00%
在建工程	177,490.77	19.85%	169,668.37	24.27%	146,913.57	26.02%
无形资产	32,466.56	3.63%	31,425.35	4.49%	93,847.29	16.62%
<b>非流动资产合计</b>	<b>251,792.92</b>	<b>28.16%</b>	<b>245,493.87</b>	<b>35.11%</b>	<b>271,139.85</b>	<b>48.02%</b>

#### 1、长期股权投资

2014年末、2015年末和2016年末，发行人长期股权投资分别为7,475.00万元、21,687.84万元和21,170.06万元，占各期末资产总额的比例分别为1.32%、3.10%和2.37%。发行人积极响应所有制改革的政策要求，推进业务多元化战略，通过权益投资深度共享实体经济发展成果，增加非政府性盈利来源。发行人长期股权投资主要系参股深圳京睿投资基金合伙企业（有限合伙）、郑州银行股份有限公司、郑州市上街中小企业担保有限公司等金融企业股权。

#### 2016年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	核算方法	投资成本	2016年末余额
郑州银行股份有限公司	成本法	2,720.00	2,498.49
郑州海赛高技术陶瓷有限责任公司	权益法	100.00	43.12
深圳京睿投资基金合伙企业（有限合伙）	成本法	14,100.00	14,100.00
郑州市上街中小企业担保有限公司	权益法	3,810.00	3,768.17
郑州市上街区天伦燃气有限公司	权益法	150.00	660.27
郑州龙祥电力工程咨询有限公司	权益法	300.00	-
郑州市鼎京实业有限公司	成本法	100.00	100.00
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>21,280.00</b>	<b>21,170.06</b>

## 2、固定资产

2014年末、2015年末和2016年末，发行人固定资产分别为22,587.33万元、18,493.70万元和17,239.00万元，占各期末资产总额的比例分别为4.00%、2.65%和1.93%。发行人固定资产主要系房屋及建筑物，其产权明晰，使用情况良好，不存在争议情况。截至2016年末，发行人拥有的房屋及建筑物资产明细如下：



序号	固定资产名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> ) 或亩	账面原值	入账方式 (成本 法、评估法)	单价 (元)	抵押 情况	是否 出租
1	多功能厅	上国用(2007)第78号 郑 房权上字第 040608号	新建街东段南侧	商业用地	9,949.54	35,901,553.90	成本法	3,608.36	无	是
2	文化中心	上国用(2008)第22号 郑 房权上字第 039575号	金屏路东侧	文化娱乐用地	11,009.10	35,496,990.80	成本法	3,224.33	无	是
3	老干部活动中心	上国用(2008)第41号 郑 房权上字第 038313号	淮阳路南段西侧	文化娱乐用地	5,244.92	21,729,813.28	成本法	4,143.02	无	是
4	阀门中心	上国用(2008)第52号 郑 房权上字第 038910号 郑 房权上字第 038911号 郑 房权上字第 038912号 郑房权上字第 038913号	万泉河路北侧	工业用地	5,097.34	14,976,704.78	成本法	2,938.14	无	是
5	上碟办公楼	郑房权上字第 034207号, 郑房权上字第 034208号	上街区峡窝镇 310国道北侧	工业用房,办公 用房	12,647.74	17,715,290.34	成本法	1,400.67	无	否
6	新安路东段北侧	郑房权上字第 017737号	上街区新安路东 段北侧1幢	办公	10,469.34	14,815,600.00	评估法	1,415.14	无	否
7		郑房权上字第 017738号	上街区新安路东 段北侧2幢	其他	34.38	22,200.00	评估法	645.72	无	否
8		郑房权上字第 017739号	上街区新安路东 段北侧3幢	其他	34.38	22,200.00	评估法	645.72	无	否
9	汇才街1号	郑房权上字第 017711号	上街区汇才街1 号院1幢	办公	2,621.42	1,554,400.00	评估法	592.96	无	否
10		郑房权上字第 017780号	上街区新建街9 号院1幢	办公	2,457.00	1,162,900.00	评估法	473.30	无	否
11	汇才街9号	郑房权上字第 017781号	上街区新建街9 号院2幢	商业营业	1,109.85	316,000.00	评估法	284.72	无	否
12		郑房权上字第 017782号	上街区新建街9 号院3幢	商业营业	1,138.59	698,000.00	评估法	613.04	无	否

序号	固定资产名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> ) 或亩	账面原值	入账方式 (成本 法、评估法)	单价 (元)	抵押 情况	是否 出租
13		郑房权上字第 017783 号	上街区新建街 9 号院 4 幢	商业营业	1,500.65	1,131,200.00	评估法	753.81	无	否
14		郑房权上字第 017784 号	上街区新建街 9 号院 5 幢	办公	286.02	185,900.00	评估法	649.95	无	否
15	汝南路 15 号	郑房权上字第 017851 号	上街区汝南路 15 号院 1 幢	商业营业	35.00	15,300.00	评估法	437.14	无	否
16	汝南路 15 号	郑房权上字第 017852 号	上街区汝南路 15 号院 2 幢	商业营业	2718.12	1,592,500.00	评估法	585.88	无	否
17	公园西街 7 号	郑房权上字第 017754 号	上街区济源路 80 号院附 2 幢	其他	32.34	219,200.00	评估法	6,777.98	无	否
18	上街区济源路 59 号院	郑房权上字第 017768 号至 郑房权上字第 017779 号	上街区济源路 59 号院 1 幢至 12 幢	商业用地	21,205.49	20,505,900.00	评估法	967.01	无	否
19	上街区济源路 80 号院	郑房权上字第 017753 号至 郑房权上字第 017767 号	上街区济源路 80 号院附 1 幢至附 15 幢	商业用地	12,490.27	9,158,600.00	评估法	733.26	无	否
20	安阳路 2 号院(原 上街铝厂) 24 幢 房屋	郑房权上字第 050330 号至 郑房权上字第 050353 号	上街区安阳路 2 号院 4 幢、5 幢、 7 幢、10 之 12 幢、 15 幢、17 至 33 幢	工业用地	31,332.96	23,476,188.90	成本法	749.25	已抵 押	是
	合计					<b>200,696,442.00</b>				

### 3、在建工程

2014年末、2015年末和2016年末，发行人在建工程分别为146,913.57万元、169,668.37万元和177,490.77万元，占各期末资产总额的比例分别为26.02%、24.27%和19.85%。发行人在建工程为上街区峡窝镇镇区改造安置区项目，该项目总投资263,357.78万元，截至2016年12月末，该项目已投资177,490.77万元。该项目主要系发行人为推进新型城镇化进程，对峡窝镇进行的拆迁安置工程。

#### 2016年末发行人在建工程

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	郑州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目	保障房	2015年7月-2017年7月	否	17.75
	合计	-	-	-	17.75

### 4、无形资产

2014年末、2015年末和2016年末，发行人无形资产分别为93,847.29万元、31,425.35万元和32,466.56万元，占各期末资产总额的比例分别为16.62%、4.49%和3.63%，无形资产主要系发行人及其子公司持有的土地使用权。

截至2016年12月31日，发行人土地资产共计26宗，土地面积共计413,982.08m<sup>2</sup>，具体土地资产明细如下。

序号	权属	土地证编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载使用用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	单价(元)	是否缴纳土地出让金	入账方式	抵押状况
1	郑州通航公用事业服务有限公司	上国用(2015)第48号	上街区淮阳路东侧、安阳路北侧	招拍挂	出让	商务金融	33,431.77	51,863,823.85	1,601.38	是	成本	无
2	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2013)第171号	上街区松花江路南侧天山路西侧	划拨	划拨	城镇住宅	57,888.58	36,840,693.76	636.41	否	评估	无
3	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2013)第180号	上街区汝南路东侧,工业路以南	划拨	划拨	城镇住宅	26,546.97	29,854,684.86	1,124.60	否	评估	无
4	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2013)第182号	上街区万泉河路南侧、登封路以西	划拨	划拨	城镇住宅	46,933.19	33,562,934.48	715.12	否	评估	无
5	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2006)第140号	上街区兴业街东侧	股东投入	出让	工业用地	7,875.00	2,323,440.00	384	否	评估	无
6	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2006)第150号	上街区新安路北侧	股东投入	出让	商业用地	2,267.57	2,039,393.12	1,265.98	否	评估	无
7	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2009)第1号	上街区万泉河路北侧	置换	出让	工业用地	18,123.88	3,509,855.03	245.27	否	成本	无
8	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2013)第181号	上街区汝南路	划拨	划拨	街巷用地	1,363.58	317,718.04	233	否	划拨	无
9	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2013)第183号	上街区310国道	划拨	划拨	街巷用地	11,403.18	1,972,752.84	173	否	划拨	无
10	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2013)第185号	上街区锦江路	划拨	划拨	街巷用地	3,957.78	565,994.00	143.01	否	划拨	无
11	郑州诚信地产经营有限公司	尚未办理权证	上街区新安西路	招拍挂	出让	尚未办理权证	尚未办理权证	16,224,000.00		是	成本	无
12	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2006)第131号	上街区中心路以北、金华路以东	股东投入	出让	综合用地	16,067.96	6,401,440.00	498	否	评估	无
13	郑州诚信基础设施建设有限公司	上国用(2006)第200号	上街区中心路东段北侧	股东投入	出让	商服用地	3,413.35	2,049,000.00	800.39	否		
14	郑州诚信基础设施建设有限公司	上国用(2006)第199号	上街区22街坊	股东投入	出让	商服用地	800	721,275.00	1,202.13	否		
15	郑州诚信地产经营有限公司	上国用(2006)第139号	上街区济源路东段北侧	股东投入	出让	综合用地	10,079.66	4,015,760.00	498	否		

序号	权属	土地证编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载使用用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	单价(元)	是否缴纳土地出让金	入账方式	抵押状况
16	郑州诚信房地产开发有限公司	上国用(2006)第198号	上街区新建街中街北侧	股东投入	出让	商服用地	469.21	439,875.00	1,249.97	否	评估	无
17	郑州诚信房地产开发有限公司	上国用(2006)第197号	上街区汝南路西侧、昌盛街北侧	股东投入	出让	商服用地	718.42	673,500.00	1,249.97	否		
18	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第125号	上街区淮阳路东侧、新安路北侧	股东投入	出让	商业用地	8,010.00	5,945,340.73	867	否	评估	无
19	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第123号	上街区许昌路东段北侧	股东投入	出让	商业用地	6,715.87	8,083,701.20	1,406.00	否	评估	无
20	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第145号	上街区新建街中段南侧	股东投入	出让	商业用地	12,136.76	15,294,439.76	1,472.00	否	评估	无
21	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第153号	上街区济源路中段北	股东投入	出让	商业用地	11,746.24	4,691,072.20	466.5	否	评估	无
22	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第142号	上街区汝南路中段东侧	股东投入	出让	商业用地	3,755.72	14,772,134.63	4,594.38	否	评估	无
23	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第106号	上街区二十四街坊	股东投入	出让	商服用地	30,330.52	37,607,343.75	1,407.00	否	评估	无
24	郑州诚信资产经营有限公司	上国用(2006)第116号	上街区济源路中段南侧	股东投入	出让	商业用地	14,849.57	18,229,088.09	1,393.00	否	评估	无
25	郑州市上街区城市开发建设投资有限公司	上国用(2012)第27号	上街区安阳路北侧,洛宁路西侧	出让	出让	工业用地	72,661.48	21,202,190.78	321.83	是	出让	已抵押
26	郑州市上街区城市开发建设投资有限公司	上国用(2013)第45号	上街区新乡路以南,洛宁路以西	出让	出让	工业用地	12,435.82	5,464,153.60	484.62	是	出让	已抵押
合计				—	--	—	—	<b>324,665,604.72</b>	—	—	—	—

### （5）公益性资产分析

发行人不存在2010年6月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

总体来看，近三年发行人资产规模不断扩大，资产流动性较高，资产结构良好。经营性土地资产的注入使发行人资产规模迅速增长，项目陆续开工和建设，发行人可持续发展能力得到显著提升，为本期债券偿还提供了坚实的基础。

### （四）负债总体构成及其变化

单位：万元

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,435.00	14.35%	72,350.00	14.93%	50,990.00	17.10%
应付票据	51,850.00	9.13%	37,502.69	7.74%	1,900.00	0.64%
应付账款	2,155.72	0.38%	1,064.92	0.22%	1,415.91	0.47%
预收款项	13,284.42	2.34%	13,216.87	2.73%	4,685.97	1.57%
其他应付款	2,006.13	0.35%	1,358.84	0.28%	4,792.79	1.61%
一年内到期的非流动负债	97,068.03	17.10%	53,245.00	10.99%	6,000.00	2.01%
其他流动负债	9,608.85	1.69%	7,006.53	1.45%	61,000.00	20.45%
<b>流动负债合计</b>	<b>258,925.61</b>	<b>45.62%</b>	<b>186,355.87</b>	<b>38.47%</b>	<b>131,201.67</b>	<b>43.99%</b>
长期借款	128,420.00	22.63%	151,250.00	31.22%	106,450.00	35.69%
其他非流动负债	131,679.00	23.20%	146,311.00	30.20%	60,030.00	20.13%
<b>非流动负债合计</b>	<b>308,673.17</b>	<b>54.38%</b>	<b>298,102.99</b>	<b>61.53%</b>	<b>167,021.99</b>	<b>56.01%</b>
<b>负债合计</b>	<b>567,598.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>484,458.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>298,223.66</b>	<b>100.00%</b>

从负债总额来看，2014年末、2015年末和2016年末，发行人负债

总额分别为298,223.66万元、484,458.86万元和567,598.77万元，负债规模与公司资产规模和业务量相匹配，发行人负债水平总体保持在合理范围。

### 1、流动负债

2014年末、2015年末和2016年末，发行人流动负债分别为131,201.67万元、186,355.87万元和258,925.61万元，占总负债的比例分别为43.99%、38.47%和45.62%，主要为短期借款、应付票据、预收款项、其他应付款及一年内到期非流动负债。

#### (1) 短期借款

2014年末、2015年末和2016年末，发行人短期借款分别为50,990万元、72,350万元和81,435万元，占流动负债的比例分别为38.86%、38.82%和31.45%，发行人短期借款呈上升趋势，主要系建设项目资金需求较大所致。

#### (2) 应付票据

2014年末、2015年末和2016年末，发行人应付票据分别为1,900.00万元、37,502.69万元和51,850.00万元，占流动负债的比例分别为1.45%、20.12%和20.03%，发行人应付票据全部为银行承兑汇票且呈上升趋势，主要是支付建设项目款项所致。

#### (3) 预收款项

2014年末、2015年末和2016年末，发行人预收账款分别为4,685.97万元、13,216.87万元和13,284.42万元，占流动负债的比例分别为3.57%、7.09%和5.13%，发行人预收账款呈上升趋势，主要是子公司诚信资产公司收到财政拨款的工程款。

#### (4) 其他应付款

2014年末、2015年末和2016年末，发行人其他应付款分别为4,792.79万元、1,358.84万元和2,006.13万元，占流动负债的比例分别为3.65%、0.73%和0.77%，发行人其他应付款呈下降趋势，主要是偿还财政借款所致。

#### 2016年末发行人其他应付款前五名

单位：万元

序号	债务人	金额	账龄	占比	性质
1	河南亚星置业集团有限公司	1,020.00	3年以内	50.84%	往来款
2	江苏龙海建工集团有限公司郑州分公司	238.74	1年以内	11.90%	往来款
3	郑州市上街区经济发展投资公司	170.00	2-3年	8.47%	往来款
4	郑州市上街区镇（办）财政管理办公室	10.00	1年以内	4.98%	往来款
5	郑州鑫远拆迁有限公司	10.00	3年以上	4.98%	往来款
	合计	1,628.74	--	81.17%	--

#### (5) 一年内到期非流动负债

2014年末、2015年末和2016年末，发行人一年内到期非流动负债分别为6,000.00万元、53,245.00万元和97,068.03万元，占流动负债的比例分别为4.57%、28.57%和37.49%。

#### 2、非流动负债

2014年末、2015年末和2016年末，发行人非流动负债分别为167,021.99万元、298,102.99万元和308,673.17万元，占总负债的比例分别为56.01%、61.53%和54.38%，主要为长期借款和其他非流动负债。

#### (1) 长期借款



2014年末、2015年末2016年末，发行人长期借款分别为106,450.00万元、151,250.00万元和128,420.00万元，占非流动负债的比例分别为63.73%、50.74%和41.60%，发行人长期借款占比有所下降，金额有所波动，主要系建设项目资金需求较大所致。

## （2）其他非流动负债

2014年末、2015年末和2016年末，发行人其他非流动负债分别为60,030.00万元、146,311.00万元和131,679.00万元，占非流动负债的比例分别为35.94%、49.08%和42.66%，发行人其他非流动负债为银行贷款、信托贷款和信托等。

## 3、发行人有息负债分析

截至2016年末，发行人有息负债主要为其他非流动负债、长期借款、短期借款，前10项有息负债明细如下：

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率	期限	抵质押情况
1	郑州银行股份有限公司上街支行	贷款	40,000.00	6.20%	5年	无
2	中国建行绿城支行	贷款	31,500.00	6.60%	15年	无
3	百瑞信托有限责任公司	信托	30,000.00	7.97%	3年	发行人承诺回购
4	合格投资者	债券	30,000.00	6.00%	3年	郑州发展投资集团有限公司担保
5	郑州银行上街支行	贷款	25,030.00	8.50%	3年	无
6	中国农业银行股份有限公司行上街支行	贷款	20,000.00	5.39%	15年	无
7	郑州银行上街支行	贷款	20,000.00	6.50%	2年	保理融资
8	中国银行郑州上街支行	贷款	17,800.00	6.00%	5年	华泰公司担保；铝厂（地+房）、面粉厂（地）抵押
9	中原银行营业部	贷款	15,000.00	6.60%	2年	非税局担保
10	郑州银行上街支行	贷款	15,000.00	6.00%	1年	无
	合计	--	244,330.00	--	--	--

## 4、发行人债务偿还压力测算

为了解本期公司债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人

的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行测算，具体如下：

单位：万元

年份	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
有息负债当年偿付规模	211,361	136,149	52,750	1,500	42,000			
其中：银行借款								
信托计划	3,000	33,500	2,000					
已发行债券			30,000					
本期债券偿付规模				8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
合计	214,361	169,649	84,750	9,500	50,000	8,000	8,000	8,000

由上表可见，发行人债务偿还高峰主要集中在未来1-2年，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，同时扩大偿债资金来源，确保债务按期偿付。综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事工程建设、土地开发整理等行业的特点。

#### （五）主要资产及权属来源分析

截至2016年12月31日，发行人资产总额为89.43亿元，净资产为32.67亿元，该资产来源于投资者投入和公司自身经营积累。投资者投入的下属公司已经完成工商登记，土地和房产等资产或权利的权属证书已转移给发行人，不存在法律障碍或风险。截至2016年12月31日，发行人账面净资产中不存在公益性资产。

发行人自身资产在报告期内未进行资产评估。对于地方政府注入公司的土地等资产，按照政府文件，依照评估值入账。

#### （六）收入来源和利润构成分析

发行人的主要业务包括土地整治代理、市政设施维护、基础设施建设等业务。近年来的收入以土地整治代理服务收入和基础设施建设

为主，详见下表。随着基础设施建设项目不断推进，项目即将迎来收入确认节点，未来几年公司的收入来源中，基础设施建设项目收入将集中体现。

### 公司收入来源明细

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
土地整治代理收入	4,674.58	8,096.34	10,371.43
市政设施维护收入	2,000.00	2,000.00	2,000.00
工程收入	9,516.16	5,377.89	2,136.87
房租收入	1,316.33	1,322.66	1,285.37
保安服务收入及其他	1,003.04	1,191.42	892.54
<b>合计</b>	<b>18,510.12</b>	<b>17,988.31</b>	<b>16,686.21</b>

利润构成方面，发行人的利润主要来自经营收入，2014年、2015年和2016年发行人的净利润分别为12,105.92万元、12,393.86万元和12,398.83万元；发行人近三年来自政府的补贴分别为2,000.00万元、2,500.00万元和2,665.53万元。

### （七）对外担保情况

截至2016年12月31日，发行人对外担保明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保类型	担保方式	期限	备注
1	郑州市第十五人民医院	18,000.00	保证担保	连带责任保证担保	2015/10/13-2018/10/12	区域性综合医院，公立性质，履约能力强
2	郑州市上街区自来水公司	10,000.00	保证担保	连带责任保证担保	2015/8/19-2020/8/19	垄断型事业单位，履约能力强
3	郑州上街机场管理有限公司	15,000.00	保证担保	连带责任保证担保	2017.1.3-2020.1.3	国有企业，履约能力强
4	郑州市上街区自来水公司	11,000.00	保证担保	连带责任保证担保	2013/11/6-2025/12/28	垄断型事业单位，履约能力强
	<b>合计</b>	<b>54,000.00</b>				

上述对外担保均不存在担保代偿等情况。

## (八) 发行人最近一个会计年度期末受限资产情况

## 发行人期末受限资产明细表

所有权受到限制的资产类别	账面价值(万元)	期限
1、货币资金-其他货币资金中质押的定期存单		
(1) 借款人: 焦作中旅银行	8000	2016.3.14-2017.3.13
(2) 借款人: 郑州银行上街支行	7000	2015.5.28-2017.5.28
(3) 借款人: 郑州银行上街支行	5000	2015.5.27-2018.5.27
(4) 借款人: 郑州银行上街支行	3000	2015.1.7-2018.1.7
(5) 借款人: 郑州银行上街支行	10000	2015.1.9-2018.1.9
(6) 借款人: 郑州银行上街支行	10000	2015.1.12-2018.1.12
(7) 借款人: 郑州银行上街支行	7000	2015.1.14-2018.1.14
(8) 借款人: 中信银行润华支行	15000	2015.4.2-2017.4.2
(9) 借款人: 农业银行上街支行	4700	2016.7.29-2017.7.28
(10) 借款人: 郑州银行上街支行	7000	2016.3.25-2019.3.24
(11) 借款人: 郑州银行上街支行	5000	2016.3.28-2019.3.27
(12) 借款人: 郑州银行上街支行	3000	2016.1.14-2019.1.14
(13) 借款人: 郑州银行上街支行	3000	2016.1.19-2019.1.19
(14) 借款人: 郑州银行上街支行	3000	2016.3.1-2019.2.28
(15) 借款人: 郑州银行上街支行	3000	2016.2.26-2019.2.25
(16) 借款人: 郑州银行上街支行	3000	2016.3.1-2019.2.28
(17) 借款人: 郑州银行上街支行	10000	2016.7.29-2017.7.28
(18) 借款人: 中信银行未来路支行	3000	2016.5.5-2017.5.4
(19) 借款人: 农行上街支行	10000	2016.7.26-2017.7.25
(20) 借款人: 农行上街支行	5300	2016.7.29-2017.7.28
(21) 借款人: 郑州银行上街支行	11000	2014.1.10-2017.1.10
(22) 借款人: 郑州银行上街支行	15000	2015.3.27-2018.3.27
(23) 借款人: 中原银行	7500	2015.6.23-2017.6.23
(24) 借款人: 中原银行	10000	2015.9.17-2017.3.17
(25) 借款人: 郑州银行上街支行	5000	2016.1.20-2019.1.20
(26) 借款人: 郑州银行上街支行	7500	2016.1.27-2019.1.27
小计	181000	--
2、存货	无	--
3、无形资产	2,666.63	2014.11.28-2019.11.28
4、固定资产	2,347.62	2014.11.28-2019.11.28

所有权受到限制的资产类别	账面价值（万元）	期限
5、长期股权投资	无	--

### （九）发行人最近一个会计年度关联方及关联交易情况

#### 1、发行人股东

郑州市上街区国有资产管理办公室是发行人的唯一出资人，出资比例占发行人注册资本的100%，发行人实际控制人为上街区人民政府。

#### 2、发行人子公司情况

企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	享有的表 决权(%)	投资额(万 元)
郑州市上街区城市开发建设投资有限公司	郑州市上街区	城建建设项目、基础设施项目、园林绿化项目的规划、开发、建设运营和管理等	50,000.00	100.00	100.00	24060.00
郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司	郑州市上街区	集中管理财政委托的建设资金、园区基础设施建设等	50,000.00	100.00	100.00	37,037.00
郑州市鼎通城市开发建设有限公司	郑州市上街区	城市建设项目、基础设施项目、园林绿化项目的规划、开发、建设运营和管理等	50,000.00	100.00	100.00	10,000.00
郑州诚信地产经营有限公司	郑州市上街区	土地开发代理服务、土地整理	10,170.79	100.00	100.00	10,170.79
郑州通航公用事业服务有限公司	郑州市上街区	资本运作经营，固定资产管理等	30,000.00	100.00	100.00	25,583.60
郑州诚信资产经营有限公司	郑州市上街区	资本运作经营，固定资产管理等	29,323.01	100.00	100.00	29,323.01
郑州鹏程置业有限公司	郑州市上街区	房地产开发与销售等	1,700.00	100.00	100.00	1,700.00

## 2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券募集说明书

企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	享有的表 决权(%)	投资额(万 元)
郑州政亚地产 开发有限公司	郑州市 上街区	土地开发服务等	9,000.00	51.00	51.00	1,020.00
郑州豫风置业 有限公司	郑州市 上街区	房地产开发与销 售等	1,500.00	55.00	55.00	168.39
郑州诚信实业 有限公司	郑州市 上街区	销售建筑材料、矿 石、有色金属等	12,300.00	100.00	100.00	12,300.00
郑州市鼎信实 业有限公司	郑州市 上街区	土地整理开发等	10,000.00	51.00	51.00	3,100.00
郑州雾云山森 林公园开发建 设有限公司	郑州市 上街区	苗木销售；森林公 园建造、绿化等	12,300.00	100.00	100.00	12,300.00
郑州市鼎昇建 筑安装有限公 司	郑州市 上街区	建筑房屋工程，景 观工程，机电设备 安装工程，安防工 程等；销售：建筑 装饰材料等	15,000.00	100.00	100.00	15,000.00
郑州市鼎丰置 业有限公司	郑州市 上街区	房地产开发与销 售等	20,000.00	100.00	100.00	31709.00
郑州诚信基础 设施建设有限 公司	郑州市 上街区	市政公用工程等	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00
郑州市上街区 诚信资产管理 有限公司	郑州市 上街区	企业管理咨询服 务、对政府已授权 的国有资产进行 管理	100.00	100.00	100.00	100.00
郑州市鼎越实 业有限公司	郑州市 上街区	房地产开发、销 售、租赁；城市拆 迁；安置房开发； 农村城镇化项目 的建设	5,000.00	100.00	100.00	-
郑州市上街区 保安服务公司	郑州市 上街区	提供守卫，门卫， 内部巡逻，押送贵 重物品等	1,100.00	100.00	100.00	1,100.00

## 3、发行人的合营、联营企业情况

## 合营、联营企业明细表

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本公司持股 比例(%)	本公司在被投资单 位表决权比例(%)	关联 关系
一、合营企业								
郑州市上街区天伦燃气有限公司	其他有限责任公司	郑州市上街区	孙捧红	燃气新技术开发应用、燃气业投资,燃气燃烧器具安装销售	1,500.00	10.00	10.00	合营
二、联营企业								
郑州海赛高技术陶瓷有限责任公司	国有控股有限责任公司	郑州市上街区	平东涛	氢氧化铝、氧化铝等材料加工,相关设备生产销售	500.00	20.00	20.00	联营
郑州市上街中小企业担保有限公司	其他有限责任公司	郑州市上街区	陈英涛	贷款担保、票据承兑担保等	10,960.00	34.76	34.76	联营
郑州龙祥电力工程咨询有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	郑州市上街区	王海军	电力安装咨询;承装肆级、承修肆级、承试伍级等	1,000.00	30.00	30.00	联营
深圳京睿投资基金合伙企业(有限合伙)	有限合伙	深圳市罗湖区	--	股权投资;咨询业务;受托资产管理、投资管理	14,100.00	20.40	20.40	联营

注：郑州市上街区天伦燃气有限公司由鹤壁市天伦燃气有限公司与郑州诚信资产经营有限公司（合称为“合营各方”）共同成立外商投资企业境内再投资企业—郑州市上街区天伦燃气有限公司。

## 4、本公司的其他关联方情况

无

## 5、关联交易

## (1) 关联方资金拆借

单位：万元

关联方名称	2016年度余额	2015年度金额
郑州市上街中小企业担保有限公司	316.71	-
合计	316.71	-

## 6、应收、应付关联方款项情况

## (1) 其他应收款

单位：万元

债务人	2016年度余额	2015年度金额
郑州市上街中小企业担保有限公司	499.23	400.00
合计	499.23	400.00

(十) 发行人经审计的2014年、2015年、2016年合并财务报表(见附表二、三、四)。



## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

本期债券是发行人首次公开发行企业债券，截至本期债券发行前，发行人及其下属子企业无已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

截至2016年12月31日，发行人（下属子公司）已发行信托产品2期，融资额度38,500万元，均未达到同时期同期限银行贷款基准利率的2倍。具体情况如下：

发行人发行的信托产品情况一览表

发行人	机构	额度	利率	借款日	到期日
郑州通航公用事业服务有限公司	百瑞信托有限责任公司	30,000	7.97%	2015/12/30	2018/12/29
郑州诚信资产经营有限公司	上海国际信托有限公司	8,500	8.15%	2015/3/27	2019/3/27
合计		38,500 万			

2016年5月，公司面向合格投资者非公开发行公司债券3亿元，债券利率为6.00%，债券期限为3年，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一起支付。

除此之外，发行人未发行资产证券化产品、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债权品种；发行人不存在代建回购、融资租赁、售后回购等方式融资的情况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金总额为8亿元，全部用于郑州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目的建设，占项目投资总额的比例为30.38%。具体情况如下表：

项目	总投资额(万元)	募集资金拟投资额(万元)	募集资金拟投资额占项目总投资额的比例
郑州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目	263,357.78	80,000	30.38%
<b>合计</b>	<b>263,357.78</b>	<b>80,000</b>	<b>30.38%</b>

本期债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

### 二、募集资金投资项目概况

#### 1、项目基本情况

郑州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目总占地面积505,402.77m<sup>2</sup>（折合约758.1亩），总建筑面积1,392,178.45m<sup>2</sup>，包括A、B两个地块，其中A地块主要用于开发，B地块主要用于安置村民（其中131,605.1m<sup>2</sup>商业用于开发），A地块包含A1、A2、A3三个地块，位于丹江路以南、汉江路以北、峨眉路以东、洛宁路以西，主要用于开发，其总占地面积176,557.78m<sup>2</sup>（折合约264.84亩），总建筑面积460,254.56m<sup>2</sup>，开发住宅313,029.44m<sup>2</sup>，开发商业116,715m<sup>2</sup>。B地块（锦江安置区）包含B1、B2、B3、B4四个地块，位于漓江路以南、万泉

河路以北、汝南路以西、洛宁路以东，主要用于安置北峡窝村、大坡顶村、观沟村、南峡窝村、西涧沟村、西街村、石咀村、马固村、沙固村9个村和振兴社区的村民。其总占地面积328,844.99m<sup>2</sup>（折合约493.26亩），总建筑面积931,923.89m<sup>2</sup>，其中安置住宅634,671.47m<sup>2</sup>，商业保障房103,231.53m<sup>2</sup>，安置办公用房4,000m<sup>2</sup>，开发商业131,605.1m<sup>2</sup>。本项目共安置村民5,564户，其中拆迁安置户中选择产权置换的有3,981户，选择货币化安置的有1,583户。

项目建设内容包括商业、住宅及地上停车位、道路及广场、绿化、供配电、给排水、消防等附属配套设施。项目建设期为2年。

## 2、项目建设的必要性

本项目建设主要是为了改善居住在峡窝镇的居民居住水平和居住环境，提高城市低收入居民的居住和生活条件。为落实郑州市上街区政府统一建设、集中安置、集约用地的精神，发行人在峡窝镇建设功能完善、布局合理、生态宜居的安置小区。项目的建成，将对现有土地整合，提高土地利用率，进一步完善了郑州市上街区城市功能，丰富了现代城市生活元素。该项目的建设不仅落实了国家及地方的相关政策，同时有助于改善郑州市上街区整体的城市形象，提升当地居民的生活品质。此外，项目建设对郑州市上街区的经济发展产生巨大的拉动作用。因此，本建设项目的开发建设十分必要。

## 3、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复情况如下表所示：

批准文件	批准部门	批准文号	批文日期
《郑州市上街区人民政府关于对上街区峡窝镇镇区改造安置区项目社	郑州市上街区委维护稳定工	上维稳办[2015]10号	2015年6月30日

会稳定风险评估报告的批复》	作领导小组办公室		
《郑州市上街区发展和改革委员会关于对上街区峡窝镇镇区改造安置区项目可行性研究报告的批复》	郑州市上街区发展和改革委员会	上发改统[2015]81号	2015年6月25日
《郑州市上街区发展和改革委员会关于对郑州通航建设发展有限公司上街区峡窝镇镇区改造安置项目节能评估的审查意见》	郑州市上街区发展和改革委员会	上发改统[2015]62号	2015年6月19日
郑州市环境保护局关于《上街区峡窝镇镇区改造安置区项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑州市环保局	郑环审[2015]353号	2015年6月12日
《郑州市上街区国土资源局关于对上街区峡窝镇镇区改造安置区项目用地预审的意见》	郑州市上街区国土资源局	上国土资函[2015]17号	2015年5月28日
建设项目选址意见书	郑州市上街区住房和城乡建设局	选字第41010620150005101号	2015年5月13日
		选字第41010620150006101号	2015年5月13日

#### 4、项目建设主体

该项目建设主体为郑州通航建设发展有限公司。

#### 5、项目建设内容

本项目总占地面积505,402.77m<sup>2</sup>（折合约758.1亩），总建筑面积1,392,178.45m<sup>2</sup>，包括A、B两个地块，其中A地块主要用于开发，B地块主要用于安置村民（其中131,605.1m<sup>2</sup>商业用于开发）。本项目AB地块总的经济技术指标表如下表所示：

AB地块总的经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	505402.77	折合约758.1亩
2	建筑总占地面积	m <sup>2</sup>	155763.8	

序号	项目		单位	数值	备注
3	总建筑面积		m <sup>2</sup>	1392178.45	
4	计容积率建筑面积		m <sup>2</sup>	1317789.32	
	住宅建筑面积		m <sup>2</sup>	947700.91	
	其中	安置住宅	m <sup>2</sup>	634671.47	
		开发商品住宅	m <sup>2</sup>	313029.44	
	商业建筑面积		m <sup>2</sup>	248320.1	
	其中	B地块开发商业	m <sup>2</sup>	131605.1	
		A地块开发商业	m <sup>2</sup>	116715	
	商业保障房建筑面积		m <sup>2</sup>	103231.53	
	安置办公用房建筑面积		m <sup>2</sup>	4000	
	物业用房建筑面积		m <sup>2</sup>	3723.85	
	设备用房建筑面积		m <sup>2</sup>	4848.12	
	储藏用房建筑面积		m <sup>2</sup>	952.37	
幼儿园建筑面积		m <sup>2</sup>	5012.44		
5	地下室建筑面积		m <sup>2</sup>	74389.13	
6	容积率		--	2.61	
7	绿化率		%	31.92	
8	住宅总户数		户	8881	
9	机动车停车位		个	6322	
	其中	住宅停车位	个	4501	
		商业停车位	个	1350	
		商业保障房停车位	个	471	

本项目A地块包含A1、A2、A3三个地块，位于丹江路以南、汉江路以北、峨眉路以东、洛宁路以西，主要用于开发，其总占地面积176,557.78m<sup>2</sup>（折合约264.84亩），总建筑面积460,254.56m<sup>2</sup>，开发住宅313,029.44m<sup>2</sup>，开发商业116,715m<sup>2</sup>，本项目开发区域总的经济技术指标表如下表所示：

本项目开发区域（A地块）经济技术指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	176557.78	折合约 264.84 亩

序号	名称		单位	数量	备注
2	建筑总占地面积		m <sup>2</sup>	50466.09	
3	总建筑面积		m <sup>2</sup>	460254.56	
4	计容积率建筑面积		m <sup>2</sup>	432873.22	
	其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	313029.44	
		商业建筑面积	m <sup>2</sup>	116715	
		物业用房建筑面积	m <sup>2</sup>	1829.35	
	设备用房建筑面积	m <sup>2</sup>	1299.43		
5	地下室建筑面积		m <sup>2</sup>	27381.34	不计容积率
6	容积率		--	2.45	
7	绿化率		%	31	
8	住宅总户数		户	2930	
9	机动车停车位		个	2107	
	其中	住宅停车位	个	1523	
		商业停车位	个	584	

本项目B地块（锦江安置区）包含B1、B2、B3、B4四个地块，位于漓江路以南、万泉河路以北、汝南路以西、洛宁路以东，主要用于安置北峡窝村、大坡顶村、观沟村、南峡窝村、西涧沟村、西街村、石咀村、马固村、沙固村9个村和振兴社区的村民。其总占地面积328,844.99m<sup>2</sup>（折合约493.26亩），总建筑面积931,923.89m<sup>2</sup>，其中安置住宅634,671.47m<sup>2</sup>，商业保障房103,231.53m<sup>2</sup>，安置办公用房4,000m<sup>2</sup>，开发商业131,605.1m<sup>2</sup>。B地块（锦江安置区）主要技术经济指标表如下表所示：

B地块（锦江安置区）主要经济技术指标表

序号	名称		单位	数量	备注
1	总用地面积		m <sup>2</sup>	328844.99	折合约 493.26 亩
2	建筑总占地面积		m <sup>2</sup>	105297.71	
3	总建筑面积		m <sup>2</sup>	931923.89	
4	计容积率建筑面积		m <sup>2</sup>	884916.1	
	其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	634671.47	

序号	名称	单位	数量	备注
	物业用房建筑面积	m <sup>2</sup>	1894.5	
	设备用房建筑面积	m <sup>2</sup>	3548.69	
	储藏用房建筑面积	m <sup>2</sup>	952.37	
	开发商业建筑面积	m <sup>2</sup>	131605.1	开发
	商业保障房建筑面积	m <sup>2</sup>	103231.53	
	安置办公用房建筑面积	m <sup>2</sup>	4000	
	幼儿园建筑面积	m <sup>2</sup>	5012.44	
5	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	47007.79	不计容积率
6	容积率	--	2.69	
7	绿化率	%	32.42	
8	住宅总户数	户	5951	
9	机动车停车位	个	4215	
	其中			
	住宅停车位	个	2978	
	商业停车位	个	766	
	商业保障房停车位	个	471	

## 6、项目进度情况

截至2017年6月末，该项目已完成投资178,404.33万元，项目建设工作正有序进行。

## 7、项目投资情况

本项目总投资为263,357.78万元，安置区（除出售商业用房）总投资142,425.61万元，拟申请银行贷款或债券融资183,300万元，项目承办单位自筹80,057.78万元。项目资本金占总投资的30.40%，满足有关规定。

## 8、项目经济效益

### （1）项目总收入

根据具有甲级资质的中元国际投资咨询中心有限公司编制的可行性研究报告，项目运营后的收入主要来源为住宅销售收入、配套商

业销售收入、停车位销售收入。预计项目总收入为356,435.88万元，其中：住宅销售收入共计118,951.19万元、商业销售收入共计218,521.69万元、停车位销售收入共计18,963.00万元。项目回收期为4.77年，税后财务内部收益率为9.39%，表明项目盈利能力好，具有较好的经济效益。

①住宅销售收入共计118,951.19万元

本项目开发的住宅为高层住宅，商业价格参照项目周边当前商业销售价格，结合项目实际情况，考虑物价上涨因素估算，预计单位面积售价3,800元/m<sup>2</sup>，共开发住宅面积313,029.44m<sup>2</sup>，项目运营期内住宅销售收入共计118,951.19万元。

②商业销售收入共计218,521.69万元

商业价格参照项目周边当前商业销售价格，结合项目实际情况，考虑物价上涨因素估算，预计单位面积售价为8,800元/m<sup>2</sup>，共商业建筑面积248,320.10m<sup>2</sup>，项目运营期内商业建筑销售收入共计218,521.69万元。

③停车位销售收入共计18,963.00万元

本项车位单价参照项目周边楼盘内停车位销售价格，结合项目实际情况估算，预计每个车位的售价为9万元/个，销售进度与住宅销售进度同步，本项目共建设2,107个车位地下车库，项目运营期内停车位销售收入共计18,963.00万元。具体情况如下表：

序号	项目	合计	计算期年限						
			1	2	3	4	5	6	7
1	经营收入	356435.88			106929.9	106929.9	71283.6	53464.9	17827.6
1.1	A地块住宅建筑	118951.19			35685.4	35685.4	23790.2	17842.7	5947.6
	数量(平方米)	313029.44			93908.8	93908.8	62605.9	46954.4	15651.5
	单价(元/平方米)				3800.0	3800.0	3800.0	3800.0	3800.0
1.2	A地块商业建筑	102709.20			30812.8	30812.8	20541.8	15406.4	5135.5
	数量(平方米)	116715.00			35014.5	35014.5	23343.0	17507.3	5835.8



	单价(元/平方米)			8800.0	8800.0	8800.0	8800.0	8800.0
1.3	A地块地下车位	18963.00		5688.0	5688.0	3789.0	2844.0	954.0
	数量(个)	2107.00		632.0	632.0	421.0	316.0	106.0
	单价(元/个)			90000	90000	90000	90000	90000
1.4	B地块商业建筑	115812.49		34743.7	34743.7	23162.5	17371.9	5790.6
	数量(平方米)	131605.10		39481.5	39481.5	26321.0	19740.8	6580.3
	单价(元/平方米)			8800	8800	8800	8800	8800

## (2) 期间成本

项目成本费用主要包括开发建设成本、管理费用、销售费用及财务费用,总成本预计为295,689.8万元,项目期内产生的经营成本预计为7,930.8万元,具体情况如下表:

序号	项目	合计	计算期年限						
			1	2	3	4	5	6	7
1	建设投资	243571.1	146142.7	97428.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	管理费用	3653.6	1406.5	937.6	392.8	392.8	261.9	196.4	65.5
3	财务费	44187.8	3233.4	8622.4	10778.0	8622.0	6466.0	4311.0	2155.0
4	营业费用	4277.2	628.5	419.0	968.9	968.9	645.9	484.5	161.5
5	总成本	295689.8	151411.1	107407.5	12139.7	9983.7	7373.8	4991.9	2382.0
5.1	1.固定成本	291412.5	150782.6	106988.5	11170.8	9014.8	6727.9	4507.4	2220.5
5.2	2.可变成本	4277.2	628.5	419.0	968.9	968.9	645.9	484.5	161.5
6	经营成本	7930.8	2035.0	1356.7	1361.7	1361.7	907.8	680.9	227.0

根据税法有关规定,项目营业税税率为6%;另外计缴纳城建税、教育附加和地方教育附加(分别为营业税×7%、3%、2%);土地增值税根据《土地增税暂行条例》,执行四级超率累进税率。根据增值额占法定扣除额的比率,根据项目的具体情况税率为0%,具体情况如下表:

序号	项目	合计	计算期年限						
			1	2	3	4	5	6	7
1	营业税金及附加	23952.49		0	7185.7	7185.7	4790.3	3592.8	1198.0
1.1	营业税	21386.15		0	6415.8	6415.8	4277.0	3207.9	1069.7
1.2	消费税				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.3	城市建设维护费	7%		0	449.1	449.1	299.4	224.6	74.9
1.4	教育附加费	3%		0	192.5	192.5	128.3	96.2	32.1
1.5	地方教育附加费	2%		0	128.3	128.3	85.5	64.2	21.4

### (3) 项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现营业收入356,435.88万元，期间总成本295,689.8万元，税后净利润为27,595.21万元。根据《郑州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为4.77年（含建设期2年），财务内部收益率（税后）为9.39%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

序号	项目	合计	计算期年限						
			1	2	3	4	5	6	7
1	营业收入	356435.88	0.00	0.00	106929.86	106929.86	71283.58	53464.93	17827.64
2	税金及附加	23952.49	0.00	0.00	7185.69	7185.69	4790.26	3592.84	1198.02
3	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	总成本费用	295689.8	151411.1	107407.5	12139.7	9983.7	7373.8	4991.9	2382.0
6	补贴收入	0.00		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	利润总额	36793.61	-151411.10	-107407.55	87604.46	89760.46	59119.54	44880.22	14247.60
8	弥补上年度亏损	258818.65	0.00	0.00	87604.46	89760.46	59119.54	22334.20	0.00
9	应纳税所得额	36793.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22546.02	14247.60
10	所得税	9198.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5636.50	3561.90
11	净利润（税后利润）	27595.21	-151411.10	-107407.55	87604.46	89760.46	59119.54	39243.71	10685.70
12	提取法定盈余公积金	2759.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1690.95	1068.57
13	可供投资者分配的利润	24835.69	-151411.10	-107407.55	87604.46	89760.46	59119.54	37552.76	9617.13

### 三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会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，用于募投项目的比例不超过项目总投资的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募

集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督；

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露；

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债权代理人的监督。

### 第十三条 偿债保障措施

本次债券发行规模为不超过人民币8亿元，采取每年付息一次，分次还本的方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。本期债券由中债信用增进投资股份有限公司（简称“中债增”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。

同时，为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

#### 一、发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付奠定了坚实基础

发行人近年来业务发展较为迅速，利润总额不断增长，整体负债水平较为合理，财务结构稳健。发行人具有较强的盈利能力，近三年平均净利润为12,300.13万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人近三年的财务状况如下表所示：

项目	2016年	2015年	2014年
营业收入（万元）	18,534.97	17,988.31	16,686.21
归属于母公司所有者的净利润（万元）	12,398.66	12,394.98	12,106.75
资产负债率（%）	63.47	69.29	52.82

随着上街区经济社会的持续发展，发行人在工程建设、土地开发等领域的业务量将持续增加，盈利水平将得到进一步提升，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

#### 二、募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据具有甲级资质的中元国际投资咨询中心有限公司编制的《郑

州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目可行性研究报告》，上街区峡窝镇镇区改造安置区项目预计总收入为356,435.88万元，其中：住宅销售收入共计118,951.19万元、商业销售收入共计218,521.69万元、停车位销售收入共计18,963.00万元。扣除期间成本41,081.69万元，包括经营成本7,930.8万元、税金及附加23,952.49万元、所得税9,198.40万元，净收入合计315,354.19万元，足以覆盖本期债券本息之和。

### 三、第三方担保情况

本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具体情况说明如下：

#### （一）担保人的基本情况

注册名称：中债信用增进投资股份有限公司

法定代表人：谢多

注册资本：人民币600,000.00万元

营业执照号：110000012250763

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。

#### （二）担保人的资信状况

##### 1、担保人资信状况

中债信用增进投资股份有限公司资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，中债信用增进投资股份有限公司长期主体信用等级为AAA。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

## 2、担保人累计担保余额

截至2016年末，中债信用增进投资股份有限公司总资产为159.36亿元，总负债为82.19亿元，净资产77.18亿元；2016年实现营业收入13.23亿元，净利润6.96亿元。截至2016年末，中债信用增进投资股份有限公司信用增进责任余额为953.94亿元，风险准备金为18.49亿元，净资产增信倍数为12.36倍。

## 3、担保人财务数据

### (1) 主要财务数据

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中债信用增进投资股份有限公司2016年度审计报告，截至2016年12月31日，中债信用增进投资股份有限公司总资产为159.36亿元，总负债为82.19亿元，净资产77.18亿元。2016年，中债信用增进投资股份有限公司实现营业收入13.23亿元，净利润6.96亿元。截至2016年末，担保人暂未发行债券。具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2016年末/度	2015年末/度
总资产	159.36	160.86
总负债	82.19	86.01
净资产	77.18	74.84
营业收入	13.23	13.95
净利润	6.96	3.13

(2) 担保人2016年经审计的合并资产负债表（见附表五）

(3) 担保人2016年经审计的合并利润表（见附表六）

(4) 担保人2016年经审计的合并现金流量表（见附表七）

### (三) 担保函的主要内容

担保人出于真实意思，承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保函主要内容如

下:

(1) 被担保的债券种类、数额: 被担保的债券为7年期企业债券, 发行额总计人民币80,000万元, 具体发行金额及期限以国家发展和改革委员会最终批复为准。

(2) 债券的到期日: 担保函项下的债券分期兑付本金, 在本期债券发行后第三至第七年的每一个兑付日, 分别按照本期债券发行总额的20%等额偿还本金。

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

(3) 保证方式: 担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(4) 保证责任的承担: 在担保函项下债券存续期间和到期时, 如发行人不能兑付本只债券利息和/或本金, 担保人应主动承担担保责任, 将兑付资金差额部分划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

担保人收到被要求按照约定承担担保责任的通知(以下简称“代偿通知”)及相关文件时, 担保人将先行履行代偿责任, 同时立即将其应承担的代偿款项支付至担保人指定账户。

如债券到期后, 债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的, 可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

(5) 保证范围: 担保的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 保证的期间: 担保人承担保证责任的期间为债券存续期间

及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

#### （四）担保法律效力

经本期发行债券的律师发表意见，担保人与发行人、债权代理人之间没有影响投资人利益的的权利义务关系，担保协议及程序合法合规。

### 四、偿债保障的制度性安排

#### （一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请平安银行股份有限公司郑州分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《资金账户开立和监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本期债券偿债专项归集的资金等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第10个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专项账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

#### （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限



或兑付期限结束，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。

### （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、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。

### （四）建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与平安银行股份有限公司郑州分行签订了《资金账户开立和监管协议》，聘请平安银行股份有限公司郑州分行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，发行人与平安银行股份有限公司郑州分行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

（六）设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

为保护债券持有人的利益，本期债券《债权代理协议》对违约事项及处理措施进行了约定，并制定了严厉的违约处理措施，以有效避

免违约情况出现，确保债券持有人利益。具体约定如下：

根据《债权代理协议》，发行人的违约事项包括：

(1) 在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过30天仍未解除；

(3) 发行人不履行或违反本协议第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(4) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述(1)(2)(3)项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

处理措施包括以下内容：

(1) 如果本协议项下的违约事件发生且一直持续30日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上（不含50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：①向债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的

本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或②相关的违约事件已得到救济或被豁免；或③债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

(3) 如果发生违约事件且一直持续30个工作日仍未解除，债权人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

## 五、其他偿债保障措施

### (一) 政府的大力支持是债券还本付息的坚实基础

发行人作为上街区最重要的城市基础设施和保障性住房建设主体，基本垄断了上街区基础设施建设项目，在经营范围内基本没有外来竞争者，市场相对稳定，可以持续获得稳定收益。由于城市基础设施和保障性住房建设等业务具有公益性质，发行人在项目获取方面得到当地政府的大力支持。未来几年，上街区人民政府还将持续通过提供项目资源、注入优质资产等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。当地政府的大力支持为本期债券本息按时偿付提供了坚强后盾。

### (二) 发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。发行人融资能力较强，如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金

融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **六、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价**

综上所述，本期债券募集资金投向良好，经济与社会效益明显，发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力较强。本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，因此，本期债券偿债保障措施到位，发行人具有较强的偿债能力，到期不能兑付本息的风险很小。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

### 一、与本期债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

#### （二）兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

对策：首先，发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券

的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展；最后，为缓解债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券到期不能偿付本息的风险较小。

### （三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市，从而有效降低本期债券投资者的流动性风险。

## 二、与行业有关的风险

### （一）宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响到发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，

制定应对策略。另外，发行人是区政府所属大型国有企业集团，本身对政策感知度较高，受政策变化的影响相对较小。

## （二）产业政策风险

发行人目前业务主要是分布于土地整治代理服务、基础设施建设和市政设施维护。因此国家发改委、国土资源部等部门出台的产业政策可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

对策：发行人所参与的行业皆是关系到当地民生问题的基础性行业，历来受到当地政府支持。近年来，上街区人民政府加快了城市建设步伐，不断加大城市建设等领域投入，改善人民生活环境，发行人的业务将继续获得上街区政府的大力支持。另外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

## （三）经济周期风险

发行人所涉及的业务领域与经济周期具有一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，土地出让、房地产、基础设施产品等需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人已形成了明确的业务模式，在上街区的国有资产运营领域具有较强的核心竞争力。随着上街区经济发展水平的提高，城市人口的增加，对土地开发、城市基础设施和市政设施等公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，作为上街区核心国有企业，上街区政府将对发行人的业务继续加大支持力度，以促进地方的经济增长，完善地方的基础设施建设。

### 三、与发行人相关的风险

#### （一）管理运营风险

由于各种原因，发行人有存在因管理不善、决策失误、重大投资失败等因素导致企业出现经营困难的可能，这有可能会影响到发行人对本期债券本息的按时支付。

对策：发行人长期以来一直注重科学管理，完善企业的法人治理结构和管理规章并严格执行，完善科学调研和决策程序，对投资项目在投资前仔细调研、科学论证，投资后密切跟踪、积极参与和关注，有力的降低了企业出现运营风险的可能性。

#### （二）项目建设风险

本期债券募集资金全部用于郑州市上街区峡窝镇镇区改造安置区项目，项目总体投资规模大。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地考察，综合考虑多方面因素，选择最佳方案。

项目实施过程中，发行人将选派项目经验丰富的监理队伍加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

#### （三）融资压力较大



发行人的财务杠杆不高，但资产质量一般。在项目结算周期较长的情况下，公司主要依赖外部融资支持项目建设，导致债务规模较大，持续面临较大的融资压力。

对策：发行人资产规模大，工程业务量多，承建项目较多，通过外部融资用于项目建设的资金较多。随着项目收入的逐步实现和回收，发行人既能够实现对已投入项目的偿还，而且能够实现一定的盈利，为公司后续项目建设提供资金来源。发行人融资规模与公司总体实力相匹配，通过多元化业务的发展，公司综合实力不断增强，面临的融资压力仍将处于合理水平。

## 第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的长期主体信用为AA-级，本期债券信用等级为AAA级，评级展望为稳定。上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级报告的主要内容如下：

### 一、信用评级报告的内容摘要

#### （一）主要优势/机遇

##### 1、政府支持

通航建设是郑州市上街区重要的基础设施建设主体，可得到区政府在业务及资金方面的有力支持。

##### 2、业务发展空间

郑州通航试验区、上街产业集聚区等建设的推进为通航建设提供了较大的业务发展空间。

##### 3、债券增信

中债增为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效增强本期债券本息到期偿付的安全性。

#### （二）主要风险/关注

##### 1、区域财力波动风险

在郑州所辖区县中，上街区经济体量有限，虽然近年税收收入有所增长，但区域总体财力仍偏弱，且易受有色金属、装备制造及新材料等主要产业发展状况和当地土地出让市场景气度等因素影响。

##### 2、刚性债务快速扩张

随着安置房及道路等建设的持续投入，通航建设对外融资规模迅速扩大，刚性债务偿付压力显著增加。

### 3、投融资压力

目前通航建设收入及盈利实现对土地整理业务的依赖性大，工程收入仍有限；公司后续在安置房等方面的投资需求仍较高，面临一定的融资压力。

### 4、占款回收风险

通航建设与政府机构及其他区属企业存在资金往来，若出现较大额的资金占用，易加大公司资金周转压力。

### （三）未来展望

通过对通航建设及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司AA-主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极高，并给予本期债券AAA信用等级。

## 二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续

跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

### 三、发行人银行授信情况

公司与多家金融机构建立了良好的合作关系，截至2017年6月30日，公司获得银行综合授信额度为41.37亿元，其中尚未使用额度为3.70亿元。

### 四、公司过往债务履约情况

根据该公司2017年4月1日提供的《企业信用信息报告》，公司历史偿债记录良好，无银行信贷违约、迟付利息情况。截至评级报告出具日，公司发行债券本金为3.00亿元，目前尚未到期。

## 第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市德贤律师事务所出具的《关于2017年郑州通航建设发展有限公司发行公司债券的法律意见书》认为：

（一）发行人系依法设立且合法存续的企业法人，具有本次发行的主体资格。

（二）发行人内部决策机构已依法定程序做出批准本次发行的决议，上述决议的内容合法、有效；发行人股东授权董事会具体办理本次发行的相关事宜的授权范围和程序合法、有效；发行人已取得本次发行现阶段必需的批准和授权；发行人本期债券发行已经取得国家发改委的核准。

（三）本次发行具备《证券法》、《债券条例》等法律法规规定的企业债券发行的各项实质条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策及有关主管部门的规定，符合《债券条例》等的规定。

（五）发行人报告期内不存在重大违法违规行为，发行人不存在影响本次发行的重大法律事项和潜在法律风险。

（六）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本期债券《募集说明书》内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）本次发行相关的《担保函》、《担保协议》、《债权代理协议》、《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券资金账户开立及监管协议》、《债券持有人会议规则》的形式合法，内容不违反法律、行政法规的强制性规定。

(八) 发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格,符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

因此,发行人律师认为:发行人本次发行已经具备《证券法》、《公司法》、《债券条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件,在取得国家发改委核准后,本次发行不存在法律障碍。

## **第十七条 其他应说明的事项**

### **一、流动性安排**

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

### **二、税务说明**

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自行承担。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 有关主管部门对本期债券发行的核准文件;
- (二) 发行人关于本次债券发行的募集说明书;
- (三) 北京兴华会计师事务所有限责任公司为本期债券出具的发行人2014-2016年经审计的财务报告;
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 北京市德贤律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》;
- (七) 《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券债权代理协议》;
- (八) 《2016年郑州通航建设发展有限公司公司债券持有人会议规则》。

### 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查询上述备查文件:

(一) 郑州通航建设发展有限公司

地 址: 河南省郑州市上街区中心路81号

联 系 人: 鲁宁

查询电话: 0371-85761898

传真: 0371-85761898



邮政编码：450041

(二) 长江证券股份有限公司

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 人：张威、赵璨、杨绍峰、吴兵兵、沈悠

联系电话：027-65799716

传 真：027-85481502

邮政编码：430015

投资者可在本期债券发行期内到国家发改委网站（[www.sdpc.gov.cn](http://www.sdpc.gov.cn)）、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本期债券募集说明书及其摘要。

如对本募集说明书及上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：本期债券发行网点表

## 本期债券发行网点表

承销商	角色	销售网点	地址	联系人	电话
长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司	湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦	张威	027-65799716
华福证券有限责任公司	分销商	投资银行业务条线事业部销售交易部	北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦22层华福证券	马小平	010-89926937 18518478298

附表二：发行人2014-2016年经审计的合并资产负债表（单位：人民币万元）

资产	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	290,297.68	208,964.57	114,144.45
△交易性金融资产	-	-	-
# 短期投资	-	5,000.00	10,000.00
应收票据	-	-	-
应收账款	3,655.04	5,045.99	5,557.27
预付款项	859.99	3,725.97	7,373.05
应收股利	169.25	-	114.30
应收利息	298.38	-	-
其他应收款	32,244.85	20,667.79	34,135.59
存货	314,714.94	210,150.16	122,117.84
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	266.68	91.04	-
<b>流动资产合计</b>	<b>642,506.81</b>	<b>453,645.52</b>	<b>293,442.50</b>
<b>非流动资产：</b>			
△可供出售金融资产	-	-	-
△持有至到期投资	-	-	-
# 长期债权投资	3,400.00	3,400.00	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	21,170.06	21,687.84	7,475.00
# 股权分置流通权	-	-	-
△投资性房地产	-	-	-
固定资产原价	21,474.35	21,693.75	27,528.24
减：累计折旧	4,235.36	3,200.05	4,940.91
固定资产净值	17,239.00	18,493.70	22,587.33
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	17,239.00	18,493.70	22,587.33
在建工程	177,490.77	169,668.37	146,913.57
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	32,466.56	31,425.35	93,847.29
其中：土地使用权	-	-	-
△开发支出	-	-	-
△商誉	-	-	-
# *合并价差	-	-	-
长期待摊费用（递延资产）	11.19	53.35	16.65
△递延所得税资产	-	-	-
# 递延税款借项	-	-	-
其他非流动资产（其他长期资产）	15.35	765.27	300.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>251,792.92</b>	<b>245,493.87</b>	<b>271,139.85</b>
<b>资产总计</b>	<b>894,299.72</b>	<b>699,139.39</b>	<b>564,582.34</b>

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△为执行新《企业会计准则》企业专用；加#仅由执行《企业会计制度》的企业专用。

## 2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券募集说明书

负债和所有者权益	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>流动负债:</b>			
短期借款	81,435.00	72,350.00	50,990.00
△交易性金融负债	-	-	-
# 应付款证	-	-	-
应付票据	51,850.00	37,502.69	1,900.00
应付账款	2,155.72	1,064.92	1,415.91
预收款项	13,284.42	13,216.87	4,685.97
应付职工薪酬	46.91	50.78	27.68
应交税费	420.54	560.24	389.32
应付利息	1,050.00	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,006.13	1,358.84	4,792.79
一年内到期的非流动负债	97,068.03	53,245.00	6,000.00
其他流动负债	9,608.85	7,006.53	61,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>258,925.61</b>	<b>186,355.87</b>	<b>131,201.67</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	128,420.00	151,250.00	106,450.00
应付债券	28,574.17	-	-
长期应付款	20,000.00	-	-
专项应付款		541.99	541.99
预计负债		-	-
△递延所得税负债		-	-
# 递延税款贷项		-	-
其他非流动负债	131,679.00	146,311.00	60,030.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>308,673.17</b>	<b>298,102.99</b>	<b>167,021.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>567,598.77</b>	<b>484,458.86</b>	<b>298,223.66</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本	21,000.00	21,000.00	7,000.00
国有资本	21,000.00	21,000.00	7,000.00
集体资本		-	-
私营资本		-	-
外商资本		-	-
资本公积	222,796.02	123,174.42	201,796.43
△减: 库存股	-	-	-
盈余公积	5,939.87	4,700.00	3,500.00
△一般风险准备		-	-
# *未确认的投资损失(以“-”号填列)		-	-
未分配利润	73,427.06	62,268.27	51,073.29
外币折算差额	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>323,162.95</b>	<b>211,142.69</b>	<b>263,369.72</b>
少数股东权益	3,538.00	3,537.84	2,988.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>326,700.95</b>	<b>214,680.53</b>	<b>266,358.68</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>894,299.72</b>	<b>699,139.39</b>	<b>564,582.34</b>

注: 表中带\*科目为合并会计报表专用; 加△为执行新《企业会计准则》企业专用; 加# 仅由执行《企业会计制度》的企业专用。

附表三：发行人2014-2016年经审计的合并利润表（单位：人民币万元）

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	18,534.97	17,988.31	16,686.21
其中：主营业务收入	18,510.12	17,988.31	16,686.21
其他业务收入	24.86	-	-
<b>二、营业总成本</b>	9,765.84	7,819.37	6,878.81
其中：营业成本	6,401.90	4,861.18	4,077.44
其中：主营业务成本	6,400.11	4,861.18	4,077.44
其他业务成本	1.79	-	-
营业税金及附加	243.73	183.65	189.99
销售费用	500.84	539.60	8.07
管理费用	2,818.34	2,346.80	2,752.54
财务费用	-198.97	-111.87	-149.23
其中：利息支出	37.59	46.21	5.44
利息收入	243.25	176.35	159.78
汇兑净损失		-	-
Δ资产减值损失		-	-
其他		-	-
Δ加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（亏损以“-”号填列）	1,056.81	-390.80	395.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-136.08	169.47	245.96
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	9,825.95	9,778.15	10,203.37
加：营业外收入	2,819.19	2,762.91	2,052.16
其中：非流动资产处置利得	0.40	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
政府补助（补贴收入）	2,665.53	2,500.00	2,000.00
减：营业外支出	14.03	66.54	18.23
其中：非流动资产处置损失	-	-	0.30
非货币性资产交换损失	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	12,631.11	12,474.52	12,237.30
减：所得税费用	232.28	80.67	131.38
加：#* 未确认的投资损失	-	-	-
<b>五、净利润（净亏损“-”填列）</b>	12,398.83	12,393.86	12,105.92
减：少数股东损益	0.17	-1.12	-0.84
<b>六、归属于母公司所有者的净利润</b>	12,398.66	12,394.98	12,106.75

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加Δ为执行新《企业会计准则》企业专用；加#仅由执行《企业会计制度》的企业专用。

附表四：发行人2014-2016年经审计的合并现金流量表（单位：人民币万元）

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	20,353.14	32,168.87	19,181.21
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	15,260.66	64,530.62	61,172.38
经营活动现金流入小计	35,613.80	96,699.49	80,353.59
购买商品、接受劳务支付的现金	92,706.08	39,788.51	33,356.54
支付给职工以及为职工支付的现金	412.68	355.76	213.56
支付的各项税费	728.86	479.04	339.37
支付的其他与经营活动有关的现金	27,719.69	11,030.42	16,731.51
经营活动产生的现金流出小计	121,567.31	51,653.74	50,640.98
经营活动产生的现金流量净额	-85,953.51	45,045.75	29,712.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-
收回投资所收到的现金	5,300.00	10,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	829.65	206.56	625.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	258.60	-	-
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	241.26	175.00
投资活动现金流入小计	6,388.24	10,447.82	800.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	9,446.60	29,104.76	125,936.58
投资支付的现金	-	24,106.29	10,300.00
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有关的现金	1,086.39	-	-
投资活动现金流出小计	10,532.99	53,211.04	136,236.58
投资活动产生的现金流量净额	-4,144.75	-42,763.22	-135,436.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-
吸收投资所收到的现金	100,101.30	6,032.31	2,400.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	1,900.00
取得借款所收到的现金	267,843.85	257,006.00	235,830.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	20,843.93	38,366.18
筹资活动现金流入小计	387,945.15	283,882.24	276,596.18
偿还债务所支付的现金	220,088.97	110,820.00	35,960.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28,399.82	28,881.12	10,396.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	18,025.00	51,643.53	45,749.46
筹资活动现金流出小计	266,513.79	191,344.65	92,106.32
筹资活动产生的现金流量净额	121,431.37	92,537.59	184,489.86
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	31,333.11	94,820.12	78,766.01
加：期初现金及现金等价物余额	208,964.57	114,144.45	35,378.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	240,297.68	208,964.57	114,144.45

附表五：担保人2015-2016年经审计的合并资产负债表（单位：人民币万元）

项目	2016年	2015年
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,440.81	3,888.96
存放同业款项	21,711.93	24,782.16
拆出资金	20,000.00	20,000.00
交易性金融资产	55,121.62	57,162.28
衍生金融资产	1.73	-
买入返售金融资产	106,939.22	52,000.00
应收账款	-	228.96
应收代偿款	44,338.52	-
应收利息	27,248.51	29,095.53
其他应收款	523.47	599.24
预付账款	151.96	704.43
其他流动资产	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>278,477.76</b>	<b>188,461.57</b>
<b>非流动资产：</b>		
持有至到期投资	171,624.26	107,637.92
可供出售金融资产	868,484.76	1,080,004.30
贷款	14,911.08	-
长期股权投资	249.00	-
投资性房地产	34,442.69	-
长期应收款	-	-
固定资产	241.49	5,682.07
在建工程	174,598.41	179,351.79
无形资产	703.74	234.78
长期待摊费用	105.62	56.06
递延所得税资产	49,789.45	47,167.78
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,315,150.51</b>	<b>1,420,134.69</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,593,628.27</b>	<b>1,608,596.26</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
卖出回购金融资产款	451,248.00	531,780.00
衍生金融负债	-	-
应付账款	-	-
预收账款	1,419.16	3,148.04
应付职工薪酬	13,186.66	13,913.12
应交税费	8,265.71	18,710.80
应付利息	354.77	337.98
应付股利	-	-

## 2017年第二期郑州通航建设发展有限公司公司债券募集说明书

其他应付款	84.27	760.57
其他流动负债	10,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>484,558.58</b>	<b>568,650.51</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	147,083.37	106,912.88
风险准备金	184,899.70	175,094.40
预计负债	-	-
递延所得税负债	5,332.82	9,490.21
<b>非流动负债合计</b>	<b>337,315.90</b>	<b>291,497.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>821,874.48</b>	<b>860,148.00</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	600,000.00	600,000.00
减：库存股	-	-
资本公积	-	-
其他综合收益	11,026.42	27,322.09
盈余公积	31,672.74	24,712.62
未分配利润	129,054.64	96,413.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>771,753.80</b>	<b>748,448.26</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,593,628.27</b>	<b>1,608,596.26</b>



附表六：担保人2015-2016年经审计的合并利润表（单位：人民币万元）

项目	2016年	2015年
<b>一、营业收入</b>	<b>132,331.58</b>	<b>139,491.23</b>
主营业务收入	69,684.28	75,098.33
利息收入	1,671.65	506.70
投资收益（损失以“-”号填列）	55,930.25	62,608.29
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	4,838.13	1,277.92
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他业务收入	207.27	-
<b>二、营业成本</b>	<b>41,366.25</b>	<b>98,409.46</b>
主营业务成本	1,896.20	1,524.00
提取风险准备金	9,805.30	63,257.72
利息支出	9,938.90	10,435.03
营业税金及附加	2,645.89	4,736.36
业务及管理费	15,692.15	18,528.19
其他业务成本	-	-
资产减值损失	1,387.82	-71.85
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>90,965.32</b>	<b>41,081.78</b>
加：营业外收入	142.99	4.50
减：营业外支出	7.66	20.89
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>91,100.65</b>	<b>41,065.39</b>
减：所得税费用	21,499.44	9,782.76
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>69,601.21</b>	<b>31,282.63</b>
其他综合收益的税后净额	-16,295.67	22,853.46
<b>六、综合收益总额</b>	<b>53,305.54</b>	<b>54,136.09</b>

附表七：担保人2015-2016年经审计的合并现金流量表（单位：人民币万元）

项目	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量		
提供增信服务取得的现金	70,173.37	64,628.02
收到增信合同代偿的现金	13,831.47	2,856.74
收到其他与经营活动有关现金	10,673.08	8,675.65
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>94,677.92</b>	<b>76,160.41</b>
支付增信合同赔付等款项现金	58,171.51	2,856.74
支付给职工以及为职工支付现金	9,960.37	10,279.83
支付的各项税费	38,650.23	28,545.88
支付其他与经营活动有关现金	18,475.47	15,478.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>125,257.58</b>	<b>57,161.42</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,579.67</b>	<b>18,998.99</b>
二、投资活动产生的现金流量		-
收回投资收到的现金	1,246,101.40	726,013.52
取得投资收益收到的现金	60,928.94	58,041.53
收到买入返售金融资产现金款	3,216,035.93	743,928.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-3.83	-
收到其他与投资活动有关现金	0.12	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4,523,062.56</b>	<b>1,527,983.55</b>
投资支付的现金	1,063,905.63	1,031,386.05
支付买入返售金融资产现金款	3,327,425.15	766,828.50
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,291.19	36,995.60
支付其他与投资活动有关现金	20,000.58	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	249.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,421,871.55</b>	<b>1,835,210.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>101,191.01</b>	<b>-307,226.60</b>
三、筹资活动产生的现金流量	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,345,883.37	3,401,350.77
收到卖出回购金融资产现金款	52,857,408.70	38,131,417.50
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>54,203,292.07</b>	<b>41,532,768.27</b>
偿还债务支付的现金	1,295,712.88	3,378,179.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,768.23	43,048.92
支付卖出回购金融资产现金款	52,937,940.70	37,820,897.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>54,278,421.81</b>	<b>41,242,126.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-75,129.74</b>	<b>290,641.90</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,518.39</b>	<b>2,414.29</b>
加：期初现金及现金等价物余额	28,671.13	26,256.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>24,152.73</b>	<b>28,671.13</b>