

2017 年开封市发展投资有限公司 绿色债券募集说明书

发行人

开封市发展投资有限公司



主承销商



天风证券股份有限公司

二〇一七年八月

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、主管会计工作负责人和会计机构负责人声明

发行人负责人、主管会计工作负责人和会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

律师事务所及经办律师保证由本所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本所审阅，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

作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券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

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年开封市发展投资有限公司绿色债券（简称“17汴投绿色债”）。

（二）发行总额：人民币13亿元。

（三）债券期限：本期债券为10年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券本金总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%和15%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率，存续期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商

一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行价格：本期债券面值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1,000元。

（六）债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息1次，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。本期债券在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额的10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

（十一）债券担保：本期债券无担保。

（十二）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（十三）债权代理人：天风证券股份有限公司。

（十四）监管银行：中国农业银行股份有限公司开封鼓楼支行。

目 录

释 义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本期债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	15
第四条 认购与托管.....	18
第五条 债券发行网点.....	20
第六条 认购人承诺.....	21
第七条 债券本息兑付办法.....	23
第八条 发行人基本情况.....	25
第九条 发行人业务情况.....	39
第十条 发行人财务情况.....	56
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	97
第十二条 募集资金用途.....	100
第十三条 偿债保障措施.....	114
第十四条 风险揭示.....	123
第十五条 信用评级.....	129
第十六条 法律意见.....	132
第十七条 其他应说明的事项.....	136
第十八条 备查文件.....	139

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/开封发投/公司/ 指 开封市发展投资有限公司。

本公司

本次债券/本期债券 指 2017年开封市发展投资有限公司绿色债券。

本次发行 指 本次债券的发行。

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年开封市发展投资有限公司绿色债券募集说明书》。

主承销商/天风证券 指 天风证券股份有限公司。

簿记管理人 指 天风证券股份有限公司。

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最终发行利率的过程。

开封新建投 指 开封新区基础设施建设投资有限公司。

立信/审计机构 指 立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

大公国际/评估机构 指 大公国际资信评估有限公司。

分销商 指 五矿证券有限公司和华福证券有限责任公司。

承销团	指 主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指 发行人与主承销商签署的《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券主承销协议》。
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券承销团协议》。
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，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
《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》。
监管银行	指 中国农业银行股份有限公司开封鼓楼支行。
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。
债权代理人	指 天风证券股份有限公司。
《债权代理协议》	指 发行人与债权代理人签署的《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指 发行人与债权代理人签署的《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券持有人会议规则》。

中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展 改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
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	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）。
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕81号文件批准公开发行。

二、2016年7月6日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。

三、本期债券已经发行人股东开封市人民政府以汴政文〔2016〕92号文件批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：开封市发展投资有限公司

住所：开封市黄河大街北段6号

法定代表人：王守军

联系人：张力

联系地址：开封市黄河大街北段6号

联系电话：0371-23338869

传真：0371-23311600

邮政编码：475000

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：胡前超、张舜喆、柴文剑、韩冰、李骥、范军军

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座33楼

联系电话：027-87263071

传真：027-87618863

邮政编码：430071

（二）分销商

1、五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层

01 单元

法定代表人：赵立功

联系人：罗一晟、朱双琳

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼48
层

联系电话：010-63259496、0755-83234670

传真：0755-82577892

邮政编码：518035

2、华福证券有限责任公司

住所：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：廖潇颖、倪鲁艳

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1088 号招行上海大厦 18
层

联系电话：021-20655306、021-20655328

传真：021-20655300

邮政编码：200125

三、监管银行：中国农业银行股份有限公司开封鼓楼支行

住所：开封市中山路北段134号

法定代表人：刘军

联系人：陈建国

联系地址：开封市中山路北段134号

联系电话：0371-25961218

传真：无

邮政编码：475000

四、证券登记机构

（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号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

经办人员：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

联系人：李洪勇

联系地址：武汉市武昌区中南路99号保利广场29楼

联系电话：027-65260168

传真：027-88770099

邮政编码：430071

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

法定代表人：关建中

联系人：王泽

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29楼

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

七、发行人律师：北京天驰君泰（郑州）律师事务所

住所：河南省郑州市金水东路88号1号楼4层405号

负责人：杨清

联系人：王士伟、任雪瑞、井中梅

联系地址：河南省郑州市金水东路 88 号楷林 IFC 金融国际中心

B 座 405 室

联系电话：0371-55916672

传真：0371-55916671

邮政编码：450000

第三条 发行概要

一、**发行人：**开封市发展投资有限公司。

二、**债券名称：**2017年开封市发展投资有限公司绿色债券（简称“17汴投绿色债”）。

三、**发行总额：**人民币13亿元。

四、**债券期限：**本期债券为10年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率，存续期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

八、**发行方式和对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内合格机

构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

九、簿记管理人：天风证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2017年9月7日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年9月8日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至2017年9月12日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月8日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2017年9月8日至2027年9月7日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息1次，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。本期债券在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2018年至2027年每年的9月8日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券兑付日为2020年至2027年每年的9月8日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司和华福证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、债权代理人：天风证券股份有限公司。

二十三、监管银行：中国农业银行股份有限公司开封鼓楼支行。

二十四、信用级别：经大公国际资信评估有限公司评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

二十五、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2017年开封市发展投资有限公司绿色债券申购与配售办法说明》。

二、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、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购办法如下：欲参与上海证券交易所发行部分认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或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，不需要缴纳任何附加费用；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。

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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，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、接受并认可本募集说明书对本期债券项下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。

三、投资者认购本期债券即被视为接受《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券债权代理协议》及《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更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。

本期债券的募集和偿债资金专项账户监管人依据有关法律、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。

五、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。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，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交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（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承继协议，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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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承继进行充分的信息披露。

七、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）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2018年至2027年每年的9月8日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。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自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。每次还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2020年至2027年每年的9月8日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易

流通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：开封市发展投资有限公司

注册地址：开封市黄河大街北段6号

法定代表人：王守军

注册资本：叁亿贰仟伍佰肆拾伍万元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2003年05月30日

经营范围：对城市基础设施和重点工程进行投资、开发、建设与管理；房屋租赁。

开封市发展投资有限公司成立于2003年5月30日，是经开封市人民政府批准，依法成立的国有独资有限责任公司，股东为开封市人民政府。开封发投作为开封市基础设施建设的投资主体和运营管理主体，主要承担开封市基础设施建设任务。

截至2016年12月31日，发行人经审计的合并资产总额为3,146,323.37万元，合并负债总额为1,597,988.59万元，所有者权益为1,548,334.78万元，资产负债率为50.79%。2016年度，发行人实现合并营业收入110,312.36万元，合并净利润13,465.08万元。

二、历史沿革

2003年5月，开封市发展投资有限公司经开封市人民政府批准组建（汴政文〔2003〕46号）。公司设立时注册资本为8.46亿元，出资

人为开封市人民政府。2004年6月，根据开封市人民政府办公室“汴政文〔2004〕59号”文件，开封市人民政府和上海坤泰企业发展有限公司合作重组开封市发展投资有限公司，重组后公司注册资金32,545.00万元人民币。其中，市政府出资30,545.00万元人民币，持股比例为93.85%；上海坤泰企业发展有限公司出资2,000.00万元人民币，持股比例为6.15%。2006年2月，上海坤泰企业发展有限公司将其持有的2,000.00万元股权中的1,000.00万元股权转让给浙江中州建设集团有限公司。2006年9月，根据开封市人民政府办公室“汴政文〔2006〕143号”文件，上海坤泰企业发展有限公司和浙江中州建设集团有限公司分别将各自持有的1,000.00万元开封市发展投资有限公司股权转让给开封市人民政府，发行人成为国有独资公司。

发行人注册资本现为32,545.00万元，持有开封市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为91410200750740497D。

三、股东情况

发行人是依法设立的国有独资公司，截止本募集说明书签署之日，开封市人民政府是公司的唯一股东，持有发行人100%的股权。

四、发行人治理和组织结构

（一）发行人治理结构

发行人根据相关法律、法规的规定，强化内部管理，规范经营运作，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并科学合理设立了组织机构。

根据《公司法》和《开封市发展投资有限公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、董事会

公司设董事会，成员为七人，其中五人由出资人委派，二人由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由出资者从董事会成员中任命，董事长为法定代表人。董事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。董事会每年至少召开两次会议。

董事会行使下列职权：

- （1）定期向出资者报告工作；
- （2）执行出资者决议；
- （3）决定公司的经营方针、发展规划、经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （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总经理、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

公司设监事会，成员为七人，其中五人由出资人委派，二人由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由出资者从监事会成员中任命。董事、经理及财务人员不得兼任监事。监事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。监事会每年至少召开两次会议。

监事会行使以下职权：

（1）检查公司财务，监督评价公司资产经营效益及保值增值状况；

（2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律法规或者公司章程的行为进行监督；

（3）当董事和总经理的行为损害公司利益时，要求董事和总经理予以纠正；

（4）提议召开临时董事会会议；

（5）定期向出资者报告工作；

（6）公司章程规定的其他职权。

3、经理层

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设总经理一人，副总经理三人，财务总监一人。总理由董事会聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的投资经营管理工作，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）拟定公司内部管理机构设置方案；

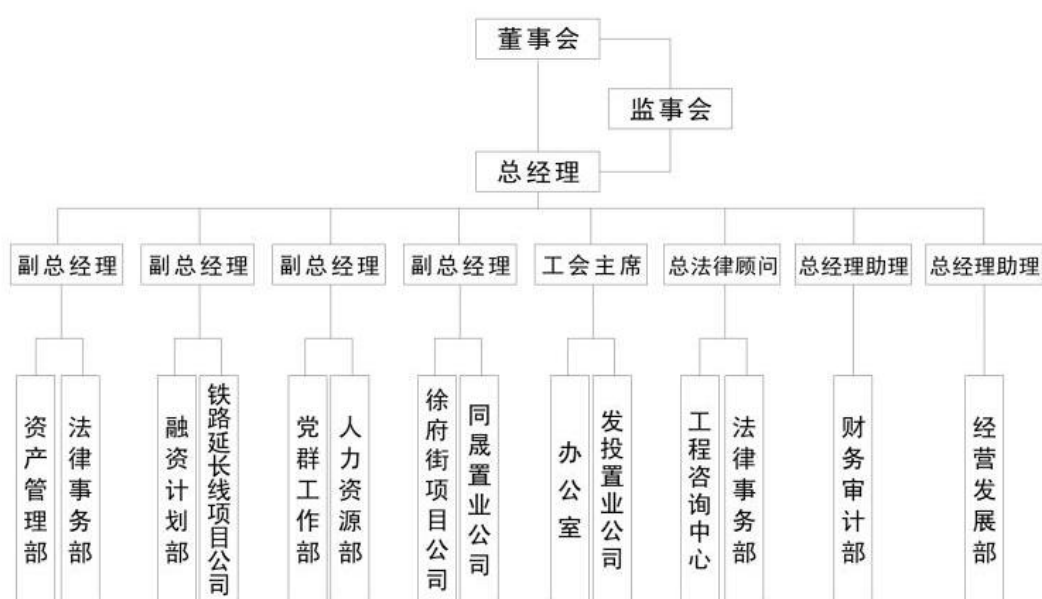
（4）拟定公司的基本管理制度；

- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提议聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、子公司经理;
- (7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 公司章程和董事会授予的其它职权;
- (9) 总经理列席董事会会议。

(二) 发行人组织结构

根据业务需要,公司设置了资产管理部、法律事务部、融资计划部、党群工作部、人力资源部、办公室、工程咨询中心、财务审计部、经营发展部等部门,公司组织结构示意图如下:

图 8-1: 发行人组织结构图



五、发行人主要控股公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日,发行人拥有合并报表范围内一级子公司 4 家,二级子公司 7 家,无上市公司。具体情况见表 8-1:

表 8-1：发行人合并报表范围内主要控股公司情况

序号	单位名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	级次
1	开封发投置业有限公司	800.00	100.00	一级
2	开封经济技术开发(集团)公司	6,585.80	100.00	一级
3	开封市新宋风建设投资有限公司	10,000.00	100.00	一级
4	开封市水务开发建设有限公司	9,600.00	100.00	一级
5	开封高新技术创业服务有限公司	200.00	100.00	二级
6	开封新区基础设施建设投资有限公司	46,000.00	100.00	二级
7	开封徐府街文化开发建设有限公司	800.00	100.00	二级
8	河南汴西电子商务发展有限公司	1,000.00	100.00	二级
9	开封市新明城建设工程有限公司	500.00	100.00	二级
10	开封市新惠和建筑材料贸易有限公司	500.00	100.00	二级
11	开封市涧水河工程建设管理有限公司	12,000.00	100.00	二级

发行人合并报表范围内主要控股企业情况如下：

（一）开封发投置业有限公司

开封发投置业有限公司成立于 2010 年 7 月，注册资本为 800.00 万元。其经营范围为：房地产开发；房屋租赁，室内健身服务。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,698.25 万元，净资产 1,580.46 万元；2016 年度营业收入 137.42 万元，利润总额-130.94 万元，净利润-130.94 万元。

（二）开封经济技术开发(集团)公司

开封经济技术开发(集团)公司成立于 1994 年 4 月，注册资本为 6,585.80 万元。其经营范围为：开封经济技术开发区基础设施投资，农业综合开发(国家法律法规规定应经审批许可方可经营或禁止经营的项目除外)。2007 年，开封市政府(汴政〔2007〕97 号文)将开

封经济技术开发（集团）公司 100%的国有股权无偿划转至发行人。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 131,855.88 万元，净资产 32,508.57 万元；2016 年度营业收入 62.22 万元，利润总额 66.06 万元，净利润 63.70 万元。

（三）开封市新宋风建设投资有限公司

开封市新宋风建设投资有限公司成立于 2015 年 2 月，注册资本为 10,000.00 万元。其经营范围为：城市基础设施建设项目的策划、投资、建设；土地开发；建材销售；物业服务；资产管理；文化旅游经营服务；房地产开发和经营。2015 年，开封市政府（汴政〔2015〕85 号文）将开封市新宋风建设投资有限公司 100%的国有股权无偿划转至发行人。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 2,801.45 万元，净资产 2,802.04 万元；2016 年度营业收入 0.00 万元，利润总额-124.37 万元，净利润-124.37 万元。

（四）开封市水务开发建设有限公司

开封市水务开发建设有限公司成立于 2015 年 6 月，注册资本为 9,600.00 万元。其经营范围为：对新建改建水利工程、滩涂地整理、供水工程、污水处理、新农村建设的项目及开封市水系规划建设项目、水务一体化项目进行开发建设、经营管理。2015 年，开封市政府（汴政〔2015〕85 号文）将开封市水务开发建设有限公司 100%的国有股权无偿划转至发行人。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 24,766.00 万元，净资产

7,275.42 万元；2016 年度营业收入 0.00 万元，利润总额 275.68 万元，净利润 275.68 万元。

（五）开封高新技术创业服务有限公司

开封高新技术创业服务有限公司成立于 2011 年 7 月，注册资本为 200.00 万元。其经营范围为：科技企业管理服务，企业管理咨询，房屋租赁，科技开发推广，向国家法律法规允许的行业、项目投资。

（以上范围国家法律法规规定禁止经营的不得经营，国家有专项规定的从其规定，需经许可或审批的凭有效许可证或审批件核准的范围经营）。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 712.70 万元，净资产 688.79 万元；2016 年度营业收入 60.60 万元，利润总额 18.67 万元，净利润 16.30 万元。

（六）开封新区基础设施建设投资有限公司

开封新区基础设施建设投资有限公司成立于 2009 年 2 月，注册资本为 46,000.00 万元。其经营范围为：房地产开发、销售；物业管理；基础设施建设投资，建材、建筑工程机械销售，向国家法律法规允许的行业、项目投资。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,952,560.93 万元，净资产 590,716.21 万元；2016 年度营业收入 109,744.06 万元，利润总额 9,538.21 万元，净利润 9,421.93 万元。

（七）开封徐府街文化开发建设有限公司

开封徐府街文化开发建设有限公司成立于 2014 年 10 月，注册资

本为 800.00 万元。其经营范围为：旅游项目开发、经营与管理、工艺品销售、票务服务、企业营销策划；房屋租赁；物业管理；文化交流活动策划，企业形象策划，市内停车场管理。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 39,125.11 万元，净资产 416.09 万元；2016 年度营业收入 0.00 万元，利润总额-131.10 万元，净利润-131.10 万元。

（八）河南汴西电子商务发展有限公司

河南汴西电子商务发展有限公司成立于 2015 年 10 月，注册资本为 1,000.00 万元。其经营范围为：提供企业孵化器服务；科技推广与交流服务；企业管理信息咨询；物业管理；综合商厦租赁服务；房地产经纪服务；教育信息咨询；会议会展服务；文化旅游产品开发与经营；设计、制作、代理、发布国内广告业务；电脑图文设计；标识标牌制作；企业营销策划；文化艺术活动组织策划与推广；网络信息工程技术推广；礼仪庆典服务。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,275.53 万元，净资产 3,057.64 万元；2016 年度营业收入 122.22 万元，利润总额 93.98 万元，净利润 85.09 万元。

（九）开封市新明城建设工程有限公司

开封市新明城建设工程有限公司成立于 2016 年 8 月，注册资本为 500.00 万元。其经营范围为：建筑工程、市政公用工程、桥梁工程、地基基础工程、钢结构工程施工；土地开发；物业管理服务，文化旅游经营服务。

截至2016年12月31日，该公司总资产0.00万元，净资产0.00万元；2016年度营业收入0.00万元，利润总额0.00万元，净利润0.00万元。

（十）开封市新惠和建筑材料贸易有限公司

开封市新惠和建筑材料贸易有限公司成立于2016年7月，注册资本为500.00万元。其经营范围为：建筑材料、机械设备、机电设备、家用电器、电子产品、灯具、绿化苗木的销售；园林绿化工程。

截至2016年12月31日，该公司总资产0.00万元，净资产0.00万元；2016年度营业收入0.00万元，利润总额0.00万元，净利润0.00万元。

（十一）开封市涧水河工程建设管理有限公司

开封市涧水河工程建设管理有限公司成立于2016年9月，注册资本为12,000.00万元。其经营范围为：对涧水河综合治理项目的投资、开发、建设、策划及运营维护。

截至2016年12月31日，该公司总资产17,044.89万元，净资产11,999.89万元；2016年度营业收入0.00万元，利润总额-0.11万元，净利润-0.11万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-2：发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	王守军	男	董事长、总经理、党委书记
	徐绍春	男	董事
	穆彬	男	董事、副总经理
	高娟	女	董事
	张力	男	董事、副总经理、党委副书记

	王健	男	职工董事、副总经理、党委委员
	朱自茹	女	职工董事、副总经理、党委委员、纪检书记
监事会成员	田明军	男	监事会主席
	王京星	男	监事
	董继斌	男	监事
	王大庆	男	监事
	李明	男	监事
	刘家钧	男	职工监事
	李睿	男	职工监事
高级管理人员	王守军	男	董事长、总经理、党委书记
	穆彬	男	董事、副总经理
	张力	男	董事、副总经理、党委副书记
	朱自茹	女	职工董事、副总经理、党委委员、纪检书记
	王健	男	职工董事、副总经理、党委委员
	刘宏	女	工会主席、党委委员
	赵予华	男	总法律顾问
	孟舒天	男	总经理助理、党委委员
	代欲红	女	总经理助理、党委委员

（一）董事会成员

王守军，男，1969年出生，中共党员，研究生学历。历任开封市物价局综合科副科长、科长，开封市物价局物价检查所所长，开封市物价局办公室主任，开封市计委助理调研员，开封市发展改革委副处级调研员、党组成员，开封市盐业管理局局长；现任开封发投董事长兼总经理、党委书记。

徐绍春，男，1963年出生，中共党员，本科学历。历任开封市建委副科长、总工程师、总规划师、市建筑院院长；现任开封发投董事。

穆彬，男，1964年出生，专科学历。历任开封市市政工程总公司副总经济师、总经济师，开封发投投资管理部部长、总经济师；现

任开封发投董事、副总经理。

高娟，女，1963年出生，本科学历。历任开封市污水处理中心财务科长，开封发投财务部部长、总会计师、财务总监；现任开封发投董事。

张力，男，1978年出生，中共党员，研究生学历。历任开封发投项目开发部业务主管、投资管理部副部长、投资管理部负责人；现任开封发投董事、副总经理、党委副书记。

王健，男，1971年出生，中共党员，本科学历。历任开封发投工程咨询部负责人、工程咨询中心主任；现任开封发投职工董事、副总经理、党委委员。

朱自茹，女，1971年出生，中共党员，本科学历。历任开封发投党群工作部副主任、办公室主任；现任开封发投职工董事、副总经理、党委委员、纪检书记。

（二）监事会成员

田明军，男，1963年出生，中共党员，本科学历。历任开封市国有资产监督管理委员会产权科主任科员；现任开封市国有资产监督管理委员会企业改革科科长，开封发投监事会主席。

王京星，男，1962年出生，中共党员，大专学历。历任开封市国有资产监督管理委员会经济监控科科长、产权科科长、资产管理科科长；现任开封市国有资产监督管理委员会产权和收益管理科科长、开封发投监事。

董继斌，男，1971年出生，中共党员，本科学历。历任开封市

国有资产监督管理委员会退休办主任科员、经济运行与监控科副科长、经济监控科科长；现任开封市国有资产监督管理委员会财务监督和考核评价科科长，开封发投监事。

王大庆，男，1961年出生，中共党员，大专学历。历任开封市国有资产监督管理委员会劳动分配科科长、组织干部科科长、监事会工作办公室主任；现任开封市国有资产监督管理委员会监事会工作科科长，开封发投监事。

李明，男，1960年出生，中共党员，本科学历。历任开封市国有资产监督管理委员会党办主任、办公室主任；现任开封市国有资产监督管理委员会副调研员，开封发投监事。

刘家钧，男，1968年出生，民进会员，本科学历。历任开封发投综合部负责人、办公室主任、开发管理部主任；现任开封发投职工监事。

李睿，女，1986年出生，中共党员，本科学历。历任开封发投工程管理部副主任；现任开封发投资产管理部主任、职工监事。

（三）高级管理人员基本情况

王守军，详情见董事会成员“王守军”。

穆彬，详情见董事会成员“穆彬”。

张力，详情见董事会成员“张力”。

朱自茹，详情见董事会成员“朱自茹”。

王健，详情见董事会成员“王健”。

刘宏，女，1970年出生，中共党员，大专学历。历任开封市盐

业管理局办公室主任、机关支部书记；现任开封发投工会主席、党委委员。

赵予华，男，1971年出生，民进会员，本科学历。历任开封发投法制室主任，法律顾问；现任开封发投总法律顾问、法律事务部主任。

孟舒天，男，1974年出生，中央党员，本科学历。历任开封发投党群工作部副主任、办公室主任；现任开封发投总经理助理、党委委员。

代欲红，女，1971年出生，中共党员，本科学历。历任开封发投财务审计部副主任、主任；现任开封发投总经理助理、财务审计部主任、党委委员。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是开封市城市建设最重要的投融资和建设主体，是集城市基础设施建设、旅游产业投资等业务为一体的大型国有企业集团，经过多年发展，已经逐步形成了以城市基础设施建设为基础，以旅游投资、测绘、物业租赁等业务为补充的多种业务形态。近三年，发行人各业务板块经营情况如下：

表 9-1：发行人 2014-2016 年度营业收入构成情况

单位：万元

业务板块	2014 年度		2015 年度		2016 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
土地开发整理	203,023.43	82.18%	176,433.59	74.98%	0.00	0.00%
城市基础设施建设	36,630.04	14.83%	58,041.62	24.67%	107,706.16	97.64%
测绘	3.00	0.00%	149.25	0.06%	0.00	0.00%
房租	261.44	0.11%	295.21	0.13%	1,514.36	1.37%
其他	7,122.58	2.88%	398.76	0.17%	1,091.84	0.99%
总计	247,040.49	100.00%	235,318.43	100.00%	110,312.36	100.00%

表 9-2：发行人 2014-2016 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2014 年	土地开发整理	203,023.43	170,764.87	32,258.56	15.89%
	城市基础设施建设	36,630.04	35,440.68	1,189.36	3.25%
	测绘	3.00	0.00	3.00	100.00%
	房租	261.44	0.00	261.44	100.00%
	其他	7,122.58	7,151.21	-28.63	-0.40%
2015 年	土地开发整理	176,433.59	158,152.00	18,281.59	10.36%
	城市基础设施建设	58,041.62	56,453.52	1,588.10	2.74%
	测绘	149.25	39.84	109.41	73.31%

	房租	295.21	0.00	295.21	100.00%
	其他	398.76	82.18	316.58	79.39%
2016 年	土地开发整理	-	-	-	-
	城市基础设施建设	107,706.16	102,846.61	4,859.55	4.51%
	测绘	-	-	-	-
	房租	1,514.36	1,303.40	210.96	13.93%
	其他	1,091.84	80.33	1,011.52	92.64%

发行人 2016 年以前营业收入主要来自于土地整理收入和工程建设收入，自 2016 年度起，发行人不再从事土地整理业务。2016 年度，发行人城市基础设施建设收入占营业收入的比例为 97.64%，显示发行人主营业务十分集中，受行业周期性波动影响较大。2014-2016 年度，发行人营业收入分别为 247,040.49 万元、235,318.43 万元和 110,312.36 万元，呈波动下降趋势，主要系公司土地整理业务收入逐年减少，并于 2016 年停止该项业务所致。2014-2016 年，发行人营业成本分别为 213,356.75 万元、214,727.54 万元和 104,230.34 万元，与营业收入的变化趋势一致。

（一）城市基础设施建设业务

2014-2016 年度，发行人城市基础设施建设业务收入分别为 36,630.04 万元、58,041.62 万元和 107,706.16 万元，占营业收入的比例分别为 14.83%、24.67%和 97.64%，发行人近三年城市基础设施建设业务收入持续增长，主要系公司工程建设业务规模扩大所致。

（二）土地开发整理业务

2014-2016 年度，发行人土地开发整理收入分别为 203,023.43 万元、176,433.59 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 82.18%、74.98%和 0.00%，其中，2015 年土地开发整理收入较 2014 年减少

26,589.84 万元，降幅为 13.10%，主要系开封市土地交易市场成交额下降所致；2016 年度，发行人土地开发整理收入为 0.00 万元，主要系开封市人民政府下发《开封市人民政府关于收回开封市区土地整理和前期开发等业务的通知》（汴政〔2016〕69 号），收回原委托公司开展的土地前期开发等相关业务，交由开封市土地整理储备中心负责所致。

尽管公司自 2016 年起不再开展土地整理相关业务，公司仍是开封市基础设施建设最主要的实施主体，工程建设项目投入始终维持在较高水平，是公司未来发展壮大的根本保障。同时，发行人积极响应国企改革精神，结合市场需求，将 PPP 业务作为公司新的业务发力点和业务转型突破口，未来，发行人将充分依托河南省自贸区开封片区优势地位，结合自身定位，积极参与开封市 PPP 的建设。此外，发行人成立了开封金控投资集团有限公司，以资产管理、融资租赁和债权类投资为基础，结合国家政策方针，积极探索新的金融业务，旨在整合资源，为客户提供一站式金融服务，并进一步实现公司业务的多元化发展。

二、发行人主营业务经营模式

（一）城市基础设施建设

作为开封市重要的投融资和建设主体，在城市基础设施建设方面，发行人承担了开封市全市的基础设施建设任务，并负责基础设施项目的融资和维护运营。目前，发行人该项业务主要由其全资子公司开封新建投负责。根据开封新建投与开封新区管理委员会签订的《开

封新区基础设施建投投资有限公司工程建设项目政府总体收购协议》及其补充协议，发行人进行相关基础设施建设，待项目竣工验收合格后，开封新区财政局按竣工决算审计审定的工程实际造价加约定的投资回报向发行人支付工程建设款。

截至 2016 年末，发行人大额工程建设项目主要为启动区东方金典项目、铁南区建设工程、晋安河公园等，主要工程建设项目总投资预计为 79.05 亿元，已投资 38.95 亿元。

表 9-3：截至 2016 年末发行人主要工程建设项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
启动区慢车道项目	10,100.00	29,600.00	-	-
中意湖	60,000.00	-	-	-
晋安河公园	97,500.00	14,400.00	-	-
铁南区建设工程	321,400.00	137,100.00	-	-
启动区东方今典项目	244,200.00	182,200.00	-	-
开封新区中心商务区项目	57,286.00	26,200.00	-	-
合计	790,486.00	389,500.00		

（二）土地开发整理

为实现开封市国有土地资产保值增值，保障土地市场供应的可持续性和稳定性，根据《开封市人民政府关于将市土地储备相关业务委托市发展投资有限公司经营的通知》（汴政〔2007〕78号）和《开封新区管理委员会关于将开封新区土地整理、前期开发等业务委托给开封新区基础设施建投投资有限公司经营的通知》（汴新管文〔2012〕187号），开封市人民政府和开封新区管理委员会分别授予发行人及其子公司开封新建投在开封市从事土地整理开发的职能，由发行人及

子公司负责对开封市内土地进行三通一平，即水通、电通、路通和场地平整工作，整治完毕后交由开封市国土行政主管部门统一招标、拍卖、挂牌出让土地。2016 年度，开封市人民政府下发《开封市人民政府关于收回开封市区土地整理和前期开发等业务的通知》（汴政〔2016〕69 号），收回原委托公司开展的土地前期开发等相关业务，交由开封市土地整理储备中心（以下简称“土储中心”）负责，因此，发行人自 2016 年起不再开展土地整理相关业务。

2014-2016 年，公司分别实现土地整理收入 203,023.43 万元、176,433.59 万元和 0.00 万元，土地整理情况如下所示：

表 9-4: 2013-2015 年公司土地整理情况

类别	2016 年	2015 年	2014 年
土地整理面积（平方米）	0.00	805,329.34	976,110.68
土地整理收入（万元）	0.00	176,433.59	203,023.43

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业

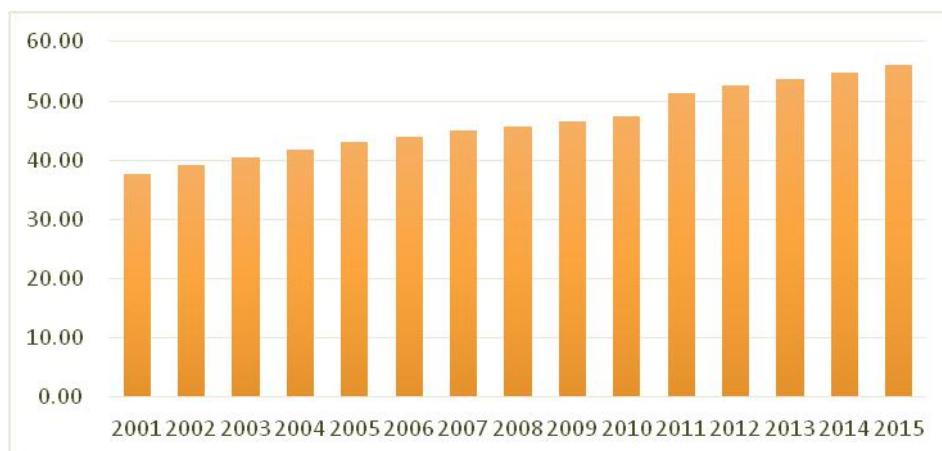
1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市社会经济事业发展的载体，是实现城市现代化的重要物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。

城市基础设施的建设与完善，有利于改善城市投资与居住环境、夯实城市经济发展基础和促进社会和谐生态的平衡。城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，有利于拉动国民经济的发展。

图9-1：2001-2015年中国城镇化率水平

单位：%



数据来源：2001-2015年中国国民经济和经济发展统计公报

改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加。根据国家统计局公布的数据显示，截至 2015 年末，我国城镇化率已经达到 56.10%，城镇常住人口达 7.71 亿人，我国城市基础设施建设已经取得巨大成就。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这些问题在一定程度上影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了地方经济的发展，这也对我国的基础设施建设提出了更高的要求。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家“十三五”规划纲要指出“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，

加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”党的“十八大”报告提出了“新四化”要求，即将城镇化与工业化、信息化和农业现代化并列，成为中国全面建设小康社会的重要载体。2014 年 3 月，中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》中提出了实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户的发展目标。2013 年 9 月 6 日，国务院发布《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（发展改革委令 2011 第 9 号）也指出要鼓励城市基础设施建设的发展。

为进一步支持城市基础设施建设的发展，2014 年，国家发改委推出《国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见》（发改投资〔2014〕2724 号），鼓励民间资本参与政府项目，开拓融资新渠道，解决地方财政融资增量问题，为基础设施建设提供后备动力。2015 年下半年，国家发改委相继印发《城市地下综合管廊建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕755 号）、《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕818 号）、《项目收益债券管理暂行办法》（发改办财金〔2015〕2010 号）等文件，为基础设施建设发展提供了有力支撑。

总体来看，在新一轮城镇化的大背景下，随着中国经济持续稳定的发展和各级政府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，城市基础设施建设行业发展前景广阔。

2、开封市城市基础设施建设行业现状和前景

开封历史悠久、底蕴厚重，是世界上唯一一座城市中轴线从未变动的都城。开封迄今已有 4,100 余年的建城史和建都史，享有“八朝古都”美誉，亦是清明上河图的原创地。众多的文物古迹、人文景观为开封带来了丰富的旅游资源。2015 年，开封市外来旅游人数达 4,492 万人次，提升了开封的经济实力，但也成为土地综合利用、城市经济发展的制约。为此，2007 年 11 月，开封市成立了开封新区（又名“开封市城乡一体化示范区”），作为经济发展的重点区域。开封新区位于开封市西部，东起金明大道、西至中牟东边界、南至郑民高速、北至黄河大堤，规划面积约 287 平方公里。

近年来，开封市积极加快基础设施建设，华夏大道、商登高速、机西高速（开封段）已建成通车；中意湖、郑徐高铁开封北站、德豪光电科技产业园等项目进展顺利；开港大道、郑开城际铁路延长线、绿地中部创客天地、智慧城市三中心等一批重大项目已启动；开封西湖形成靓丽景观，新区形象显著提升。同时，开封市加快老城区改造步伐，完成棚户区、城中村改造 164.8 万平方米，拓宽改造内环路、内顺城路、魏都路等一批城市道路，扎实推进环城墙公园、御河水系等城市景观带建设，完善停车场、污水及垃圾处理、雨水泵站等城市

基础设施，城市精细化管理水平进一步提高。

河南省“十三五规划纲要”提出“推动开封建设新兴副中心城市，建设开港经济带、郑汴产学研结合示范带、沿黄生态带，打造郑汴一体化升级版”，进一步明确了开封发展的战略定位和目标方向。根据《开封市科学推进新型城镇化实施方案（2014-2020）》，到 2020 年，全市生产总值突破 3,000 亿元，产业结构优化为 11:48:41，市区常住人口突破 200 万人，郑开城际铁路、郑徐高铁建成通车。开封市将按照“双核、六组团、多点”六位一体的总体布局，推动城镇间产业链接、交通一体、生态共建、服务共享，形成网格化的城镇空间布局；按照“中心城区、县城、中心镇、新农村社区”承载的城镇化人口规模，统筹安排市政设施、公建设施的建设等级和规模；建设开封市区环城高速，开封至尉氏、通许、杞县快速通道，推动开封至尉氏、机场、郑州环型城际轨道交通建设，形成快速交通格局，加快城乡公共交通体系建设；推动城市公交、供水、广电、电信、互联网等公共设施向农村延伸，逐步实现农村与城市公共设施互联互通，构建城乡一体的公共设施；同时，启动城乡发展一体化试点工作，推进开封新区城市功能区、生态功能区、服务功能区、商贸功能区、产业功能区建设，基本完成城市化改造。未来几年，随着开封市城市布局的进一步拓展，开封市将面临大量的基础设施建设任务，这将为开封市基础设施建设行业提供广阔的发展空间。

（二）土地整理行业

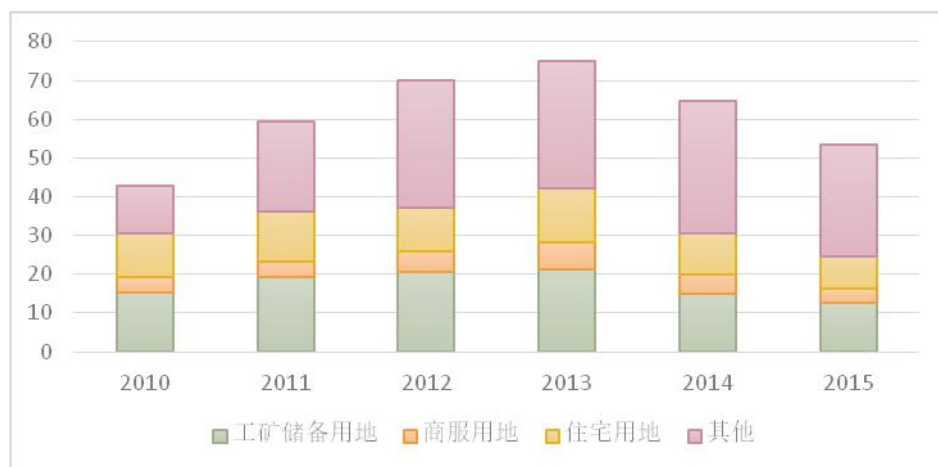
1、我国土地整理行业现状和前景

土地开发整理是通过政府或其授权委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础。土地整理开发围绕城市总体发展目标，既可以盘活城市存量土地，又可以增加城市土地供给，有利于最大限度挖掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益的最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

根据国土资源部《2015 年中国国土资源公报》，截至 2014 年底，全国共有农用地 64,574.11 万公顷，建设用地 3,811.42 万公顷。2015 年，共批准建设用地 39.48 万公顷，同比下降 2.2%；国有建设用地供应 53.36 万公顷，同比下降 17.7%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.48 万公顷、3.71 万公顷、8.26 万公顷和 28.91 万公顷，同比分别减少 16.5%、26.1%、20.9%和 15.9%；出让国有建设用地 22.14 万公顷，出让合同价款 2.98 万亿元，同比分别减少 20.2%和 13.3%。而土地需求方面，随着我国城市化进度的逐渐加快，预计未来 10-20 年，我国的城镇化率仍将继续稳步提高，城市土地的需求将保持旺盛。由于土地资源的稀缺性和各行业对土地刚性需求之间形成了矛盾，土地资源将在长时间内处于保值增值的状态。因此，土地开发整理行业具有良好的发展前景。

图 9-2: 2010-2015 年国有建设用地供应情况

单位: 万公顷



土地开发整理行业市场开放程度较低,受政府政策和国民经济发展状况影响显著,其市场规模和经营业绩与全社会固定资产投资力度和增速具有较高关联度。在可持续发展战略的实施下,土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展,企业将发挥市场主体积极性,充分参与土地整理开发,我国土地整理开发将迎来更大的发展机遇。

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。

2、开封市土地整理行业现状和前景

2014 年开封市共出让土地 29 宗,总出让面积 1,464.09 亩,出让金额 203,023.43 万元。由于受到楼市去库存影响,2015 年开封市出让土地有所减少,共出让 21 宗土地,总出让面积 1,207.93 亩,成交金额 176,433.59 万元。

开封市按照《全国土地利用总体规划纲要(2006-2020 年)》以

及《河南省土地利用总体规划（2006-2020 年）》的要求，编制了《开封市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（以下简称“规划”），以科学发展为统领，坚持严格保护土地资源、保障科学发展用地、高效集约利用土地的“两保一高”的要求，加强宏观调控，转变用地观念，创新用地模式，注重开源节流。根据规划，到 2020 年开封市建设用地总量将达到 104,230.01 公顷，其中，城乡建设用地将达到 91,189.52 公顷，城镇工矿用地将达到 39,565.01 公顷，交通水利用地将达到 13,040.49 公顷。到 2020 年，开封市土地利用率达到 96.26%。虽然近期受到房地产调控影响，土地供应有所下降，但从长远来看，开封市的土地整理行业发展前景广阔。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是开封市人民政府出资组建的国有独资公司，是开封市唯一的国有资产和公用事业运营主体，由市政府直接领导，担负着开封市城市基础设施建设和运营的重要任务。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在开封市城市建设开发、旅游投资领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

2、竞争优势

（1）显著的区位优势

开封地处中原，交通便利，连接“欧亚大陆桥”的陇海铁路从市内穿过，京广铁路和京九铁路左右为邻，北京至广州的 106 国道和天

水至连云港的 310 国道在此交汇，开（封）洛（阳）、开（封）商（丘）高速公路成为横穿河南的黄金通道，黄河公路大桥使得天堑变为坦途，全市公路密度高于全国、全省平均水平。开封北距北京 580 公里，东至连云港 530 公里，郑汴洛高速公路距郑州国际机场和郑州海关 50 多公里。开封优越的地理位置使其成为北上南下、西进东出的枢纽城市，同时又是沿欧亚大陆桥东西双向开放、外引内联的对外开放中心城市，具有发展对外经济技术合作和进行大规模经济开发的广阔前景。

（2）明显的行业垄断优势

发行人主营业务为城市基础设施建设业务，在开封市保持着行业垄断地位。近几年，发行人承接了开封市大量城市基础设施建设和运营项目。随着开封市区位优势的日益显现以及旅游资源的不断开发，近年来开封市经济呈现出“稳中有进、稳中向好”的良好发展态势，有效保证了发行人城市基础设施建设业务的稳步增长。这种区域性的行业垄断地位，有利于保持发行人的持续盈利能力。

（3）地方政府的大力支持

发行人作为开封市重要的投融资及建设主体，在开封市社会经济发展中具有举足轻重的地位和作用，得到了开封市政府在资本金注入、优良资产注入、政策优惠等多方面的支持。开封市政府对发行人基础设施建设等业务给予了充分的政策优惠，使得发行人在经营能力和竞争能力上都得到了很大提高，为发行人的快速发展提供了坚实的保障。

（4）多元化的经营模式

通过参股和控股发行人业务范围已覆盖城建、金融、汽车制造、旅游、建筑、机械制造等多个领域。多元化的经营模式使发行人既可以享受到各行业景气带来的客观收益，又有利于分散经营风险。

（5）健全的管理体制

发行人已建立健全内部各项管理规章制度，根据“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”的原则，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重要人士任免、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项须经发行人领导层集体决议。发行人领导成员在城市基础设施建设、经营、管理及公共服务领域有着丰富的工作经验，形成了一套行之有效的管理办法，既能降低项目投资成本，又可保证项目质量与工期进度。

四、发行人未来发展规划

“十三五”是深化改革的关键之年，更是开封发投推进转型跨越的攻坚之年。发行人将积极开拓市场，进一步加大项目开发力度，实现滚动发展；坚持以人为本，树立全新的管理理念；构筑有效激励机制，激发公司内部活力；努力创建企业文化，全面提高员工的整体素质和专业技能，打造专业的企业管理团队，促进企业健康快速发展。

（一）推进重点项目，加大融资力度

根据国家政策调整项目的选择方向，抓紧时间收集、储备各类可操作性强的成熟项目，并推进配合的融资工作。公司将重点培育推进徐府街棚户区改造项目、郑开城际铁路延长线项目，加强与财政、城

管、住建局、文化、旅游以及各县区各部门的沟通、协调，争取新的融资资金。

（二）优化资产管理，履行国有资产管理职责

发行人将继续加大对名下国有资产的管理工作，从简单的资产管理，进一步发展成为参与企业管理、经营和决策，深化国有资产管理理念，从源头上加强对国有资产管理。同时继续完善公司股权结构，优化公司资产，努力实现国有资产管理标准化、制度化、程序化，切实履行国有资产管理职责，为公司做大、做强、做实奠定基础。

（三）拓展开发建设规模，实现公司多元化发展

发行人将通过统筹安排、精细建设，使公司在经济效益和社会效益上取得双丰收；紧紧围绕大宋文化复兴战略，实现公司文化拓展新领域；按照市委市政府打造宋都皇城战略，创建旅游文化商业文化主题特色开发新模式。

公司将围绕开封市“十三五”规划和建设“国际旅游文化名城”及“河南省副中心城市”战略决策，努力实现科学发展、跨越发展、率先发展，力争以最佳效益、最好形象展示公司实力，为开封的经济社会发展做出新贡献。

五、发行人地域经济情况

（一）开封市经济概况

开封市地处中原腹地，是河南省中原城市群的核心城市、河南省文化产业发展和文化体制改革试点城市和文化改革试验区，在地理位置上具有得天独厚的优势。受惠于国家加快支持中原经济区战略和

“郑汴一体化”战略的实施，开封市的经济保持着快速增长。

“十二五”期间，开封市生产总值从 927 亿元增加到 1,600 亿元，年均增长 10.7%，连续五年超过全省平均水平。农村居民和城镇居民人均可支配收入分别是 2010 年的 1.9 倍和 1.7 倍。农村经济稳步发展，工业实力持续增强，文化旅游业亮点纷呈，新业态、新模式不断涌现，现代产业体系初步形成，产业规模逐步壮大，三次产业结构由 23:43.2: 33.8 调整到 17.4: 41.6: 41，二三产业比重上升 5.6 个百分点。新一轮行政区划调整基本完成，新型城镇化步伐进一步加快，城镇化率达到 44%。开封市城乡一体化示范区初具规模，基础设施逐步完善，开封西湖蓄水成景，CBD 建设全面启动。城市创建、环境整治和精细化管理成效显著，棚户区、城中村改造扎实推进，城市和农村面貌明显改观。

2016 年开封市完成生产总值 1,748 亿元，比上年增长 8.5%。其中：第一产业增加值 287 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 703 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 758 亿元，增长 10.8%。三次产业结构为 16.4:40.2:43.4。全年全市全社会固定资产投资 1,527 亿元，比上年增长 15.3%；投入民生资金 215.5 亿元，增长 12.9%。

（二）开封市财政情况

开封市经济增长的同时，开封市地方综合财力也同步提升。“十二五”期间，开封市一般公共预算收入从 2010 年的 37.03 亿元连续迈上 50 亿元、100 亿元两个台阶，达到 108.28 亿元，年均增长 23.94%，是 2010 年的 2.92 倍。2016 年，开封市财政总收入 151.38 亿元，比

上年增长 11.11%; 一般公共预算收入 113.21 亿元, 比上年增长 4.55%, 其中, 税收收入 78.13 亿元, 占一般公共预算收入的 69.01%, 比上年增长 3.90%。表 9-5 为 2014-2016 年开封市的财政收支情况。

表 9-5: 2014-2016 年开封市的财政收支情况

单位: 亿元

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	全口径	市本级	全口径	市本级	全口径	市本级
一、地方综合财力	337.62	106.94	324.52	109.92	309.91	108.08
(一) 公共财政收入	113.21	42.96	108.28	40.67	96.19	36.69
其中: 税收收入	78.13	29.22	75.20	27.45	69.08	27.48
非税收收入	35.09	13.75	33.07	13.22	27.11	9.21
(二) 上级补助收入	165.76	25.15	151.69	24.97	136.06	24.59
其中: 返还性收入	12.14	5.33	5.32	3.13	5.21	3.06
一般性转移支付收入	99.76	14.36	92.41	12.94	81.35	10.39
专项转移支付收入	53.85	5.47	53.95	8.90	49.50	11.15
(三) 政府性基金收入	58.65	38.82	64.55	44.28	77.67	46.80
二、公共财政支出	295.57	71.85	264.37	68.61	223.15	56.94
三、政府性基金支出	72.13	45.76	68.62	43.39	77.69	43.81

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

本部分财务数据来源于发行人 2013-2015 年度和 2016 年度经审计的财务报告，发行人 2013-2015 年度和 2016 年度财务报表均由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。该会计师事务所对发行人 2013-2015 年度的财务报表出具了“信会师报字〔2016〕第 727892 号”标准无保留意见的审计报告，对发行人 2016 年度的财务报表出具了“信会师报字〔2017〕第 ZE21437 号”标准无保留意见的审计报告。

文中数据均来源于上述审计报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告之附注。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人经审计的合并资产总额为 3,146,323.37 万元，合并负债总额为 1,597,988.59 万元，所有者权益合计为 1,548,334.78 万元，资产负债率为 50.79%。2016 年度，发行人实现合并营业收入 110,312.36 万元，合并利润总额 13,621.73 万元，合并净利润 13,465.08 万元。

公司主要财务数据如下表所示：

表 10-1：发行人 2014-2016 年经审计合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总计	3,146,323.37	3,349,679.97	3,004,668.53
流动资产合计	1,940,452.29	2,210,427.10	1,911,722.29
其中：货币资金	245,608.09	317,769.83	177,114.55
负债总计	1,597,988.59	1,773,660.55	1,494,945.04

流动负债合计	362,281.07	128,494.71	360,041.52
归属于母公司所有者权益合计	1,548,334.78	1,516,035.23	1,509,723.49
所有者权益合计	1,548,334.78	1,576,019.42	1,509,723.49

表 10-2：发行人 2014-2016 年经审计合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	110,312.36	235,318.43	247,040.49
营业利润	-2,530.13	23,385.37	31,743.48
利润总额	13,621.73	23,718.57	33,560.38
净利润	13,465.08	23,750.33	33,277.03
归属于母公司的净利润	13,465.08	23,766.14	33,277.03

表 10-3：发行人 2014-2016 年经审计现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-324,643.85	-326,694.23	-110,761.30
投资活动产生的现金流量净额	-87,299.94	-105,313.93	-435.96
筹资活动产生的现金流量净额	346,103.62	574,161.88	156,859.36
现金及现金等价物净增加额	-65,840.17	142,153.72	45,662.10

表 10-4：发行人 2014-2016 年主要财务指标

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动比率 ¹	5.36	17.20	5.31
速动比率 ²	2.29	8.61	2.49
资产负债率（%） ³	50.79	52.95	49.75
项目	2016 年	2015 年	2014 年
营业利润率（%） ⁴	3.93	8.48	13.52
总资产收益率（%） ⁵	0.41	0.75	1.19
净资产收益率（%） ⁶	0.86	1.54	2.23
应收账款周转率（次） ⁷	0.81	1.31	1.51
存货周转率（次） ⁸	0.09	0.20	0.23
总资产周转率（次） ⁹	0.03	0.07	0.09
EBITDA（万元） ¹⁰	24,814.85	25,700.74	36,745.06
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	0.72	0.29	0.69

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%
- 5、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%
- 6、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

二、发行人财务分析

近年来，在开封市持续快速发展的背景下，发行人充分依托行业、地域优势，不断加大对开封市工程建设的投资力度，公司总资产和净资产呈现稳定增长态势，保持了持续、稳健的发展势头。

（一）资产负债结构分析

1、资产规模及构成

表 10-5：发行人 2014-2016 年末资产构成

单位：万元

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,940,452.29	61.67%	2,210,427.10	65.99%	1,911,722.29	63.63%
非流动资产	1,205,871.08	38.33%	1,139,252.87	34.01%	1,092,946.24	36.37%
资产总计	3,146,323.37	100.00%	3,349,679.97	100.00%	3,004,668.53	100.00%

2014-2016 年末，发行人的资产总额分别为 3,004,668.53 万元、3,349,679.97 万元和 3,146,323.37 万元，年均复合增长率为 2.33%。从资产构成来看，发行人资产主要以流动资产为主。2014-2016 年末，流动资产占总资产的比例分别为 63.63%、65.99%和 61.67%，主要由

货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，资产流动性较强；2014-2016年末，发行人非流动资产占总资产的比例分别为36.37%、34.01%和38.33%，主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成。

（1）流动资产

表 10-6：发行人 2014-2016 年末流动资产构成

单位：万元

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	245,608.09	12.66%	317,769.83	14.38%	177,114.55	9.26%
应收票据	-	-	-	-	192.00	0.01%
应收账款	87,414.77	4.50%	183,342.55	8.29%	174,918.24	9.15%
预付款项	93,766.09	4.83%	104,322.49	4.72%	201,328.45	10.53%
其他应收款	401,449.87	20.69%	501,007.34	22.67%	341,782.60	17.88%
存货	1,109,170.25	57.16%	1,103,984.89	49.94%	1,015,909.65	53.14%
其他流动资产	3,043.23	0.16%	-	-	476.80	0.02%
流动资产总计	1,940,452.29	100.00%	2,210,427.10	100.00%	1,911,722.29	100.00%

2014-2016年末，发行人流动资产分别为1,911,722.29万元、2,210,427.10万元和1,940,452.29万元，年均复合增长率为0.75%。从构成来看，发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等项目。2016年末，上述五项资产之和占发行人流动资产的比例为99.84%。

1) 货币资金

2014-2016年末，发行人货币资金余额分别为177,114.55万元、317,769.83万元和245,608.09万元，占流动资产的比例分别为9.26%、14.38%和12.66%。2015年，发行人货币资金较2014年增长140,655.28

万元，主要系公司融资增加所致。

2) 应收账款

2014-2016 年末，发行人应收账款分别为 174,918.24 万元、183,342.55 万元和 87,414.77 万元，占流动资产的比例分别为 9.15%、8.29%和 4.50%。发行人应收账款主要为财政局应付发行人的土地整理收入和工程建设收入，账款集中度较高，回收风险较低；2016 年，发行人应收账款较 2015 年降低 95,927.79 万元，主要系开封新区财政局还款所致。

表 10-7：截至 2016 年末主要应收账款明细

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	占总额比例	坏账准备	款项性质
1	开封市财政局	85,087.13	96.85%	425.44	委托整理土地收入
2	开封新区财政局	2,617.88	2.98%	13.09	工程建设收入
	合计	87,705.01	99.83%	438.53	

表 10-8：截至 2016 年末应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	2,766.35	3.15%
1—2 年	3,581.35	4.08%
2—3 年	3,795.29	4.32%
3 年以上	77,710.48	88.45%
合计	87,853.48	100.00%
减：坏账准备	438.71	
应收账款价值	87,414.77	

3) 预付款项

2014-2016 年末，发行人预付款项分别为 201,328.45 万元、104,322.49 万元和 93,766.09 万元，占流动资产的比例分别为 10.53%、

4.72%和 4.83%。2015 年末，发行人预付款项余额较 2014 年末减少 97,005.97 万元，主要系公司合并报表范围变动所致。

截至 2016 年末，发行人主要客户预付款项为 92,470.76 万元，占预付款项总额比例为 98.60%，表明发行人预付款项十分集中，回收风险较低。

表 10-9：截至 2016 年末预付款项金额较大客户情况

单位：万元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	占总额比例
开封新区财政局	55,831.41	59.54%
开封市龙亭区房屋征收办公室	15,887.06	16.94%
开封市土地整理储备中心	14,500.00	15.46%
开封绿地置业有限公司	5,170.00	5.51%
开封市公共资源交易中心有限公司	1,082.28	1.15%
合计	92,470.76	98.60%

从账龄角度来看，截至 2016 年末，发行人预付款项账龄在 1 年以内的账面价值为 40,265.25 万元，占预付款项总额的 42.94%；账龄在 1-2 年的账面价值为 53,500.84 万元，占预付款项总额的 57.06%。发行人预付款项期限较短，管理情况良好。

表 10-10：预付款项总额账龄明细表

单位：万元

账龄	2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例
1 年以内	40,265.25	42.94%
1 至 2 年	53,500.84	57.06%
2 至 3 年	0.00	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%
合 计	93,766.09	100.00%

4) 其他应收款

2014-2016 年末，发行人其他应收款分别为 341,782.60 万元、

501,007.34 万元和 401,449.87 万元，占流动资产比例分别为 17.88%、22.67%和 20.69%，其他应收款主要为工程款、往来款。2015 年末，发行人其他应收款较 2014 年末增加 159,224.74 万元，主要系公司增加对开封新区财政局往来款所致；2016 年末，发行人其他应收款较 2015 年末减少 99,557.48 万元，主要系开封新区财政局往来款冲抵子公司开封新建投相关债务所致。

从集中度来看，发行人 2016 年末其他应收款前五名金额合计 336,337.93 万元，占其他应收款总额比例 83.37%，表明发行人其他应收款较为集中，回收风险较低。

表 10-11：截至 2016 年末其他应收款金额前五名明细

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	占总额比例	坏账准备	款项性质
1	开封市财政局	239,563.44	59.38%	1,197.82	往来款、借款及利息
2	河南铁路投资有限责任公司	26,900.00	6.67%	134.50	往来款
3	开封市土地储备中心	25,238.89	6.26%	126.19	借款及利息
4	开封市宋都古城建设投资有限公司	24,905.42	6.17%	124.53	城投债本金及利息
5	开封新区瞿家寨村委会	19,730.18	4.89%	98.65	往来款
	合计	336,337.93	83.37%	1,681.69	

从账龄来看，发行人 2016 年末其他应收款中账龄在 1 年内的比例为 30.89%，符合发行人所在行业特点，账龄结构合理，管理情况较好。

表 10-12：其他应收款总额账龄明细表

单位：万元

账龄	2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例

账龄	2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例
1 年以内	124,619.64	30.89%
1—2 年	20,976.88	5.20%
2—3 年	29,800.78	7.39%
3 年以上	228,067.56	56.53%
合计	403,464.86	100.00%
减：坏账准备	2,014.99	
其他应收款价值	401,449.87	

5) 存货

发行人存货主要包括工程建设项目、开发成本和土地使用权。2014-2016 年末，发行人存货分别为 1,015,909.65 万元、1,103,984.89 万元和 1,109,170.25 万元，占流动资产比例分别为 53.14%、49.94% 和 57.16%，占比较大。近三年，发行人存货不断增长，主要系公司发展带来的工程建设项目增加所致。

表 10-13：发行人存货明细表

单位：万元

项目	2016 年末金额	占比
工程建设项目	906,417.57	81.72%
开发成本	58,919.10	5.31%
土地使用权	143,833.57	12.97%
合计	1,109,170.25	100.00%

发行人存货以工程建设项目为主，截至 2016 年末，发行人工程建设项目为 906,417.57 万元，占存货总额的 81.72%，主要由启动区东方金典项目、铁南区建设工程、晋安河公园等建设项目构成。

(2) 非流动资产

表 10-14：发行人 2014-2016 年末非流动资产构成

单位：万元

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	253,769.97	21.04%	237,080.37	20.81%	174,250.00	15.94%
长期股权投资	19,184.52	1.59%	28,527.11	2.50%	35,580.44	3.26%
投资性房地产	51,299.63	4.25%	41,229.70	3.62%	-	-
固定资产	12,726.68	1.06%	12,311.72	1.08%	10,701.62	0.98%
在建工程	38,896.97	3.23%	10,664.25	0.94%	19,092.26	1.75%
无形资产	73,689.87	6.11%	75,265.19	6.61%	67,948.12	6.22%
长期待摊费用	196.24	0.02%	110.45	0.01%	132.71	0.01%
递延所得税资产	381.74	0.03%	419.74	0.04%	375.43	0.03%
其他非流动资产	755,725.46	62.67%	733,644.34	64.40%	784,865.67	71.81%
非流动资产总计	1,205,871.08	100.00%	1,139,252.87	100.00%	1,092,946.24	100.00%

1) 可供出售金融资产

2014-2016 年末，发行人可供出售金融资产分别为 174,250.00 万元、237,080.37 万元和 253,769.97 万元，分别占非流动资产比例为 15.94%、20.81%和 21.04%。2015 年末，发行人可供出售金融资产金额较 2014 年末增加 62,830.37 万元，主要系公司将开封市文化旅游投资集团有限公司的投资转入本科目所致。

表 10-15：2014-2016 年发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目	2016 年末金额	2015 年末金额	2014 年末金额
奇瑞汽车股份有限公司	130,000.00	130,000.00	130,000.00
河南瑞创通用机械制造有限公司	39,700.00	39,700.00	39,700.00
开封新区今典基础设施建设投资有限公司	0.00	4,000.00	4,000.00
开封市汴西新区民生小额贷款股份有限公司	500.00	500.00	500.00
中原银行股份有限公司	50.00	50.00	50.00
开封市文化旅游投资集团有限公司	62,830.37	62,830.37	0.00
开封新区绿城置业有限公司	689.60	0.00	0.00
北大资源（开封）投资有限公司	20,000.00	0.00	0.00

合计	253,769.97	237,080.37	174,250.00
----	------------	------------	------------

2) 长期股权投资

2014-2016 年末，发行人长期股权投资分别为 35,580.44 万元、28,527.11 万元和 19,184.52 万元，分别占非流动资产的 3.26%、2.50% 和 1.59%。近三年，发行人长期股权投资金额有所下降，主要系公司部分长期股权投资重分类至可供出售金融资产所致。

表 10-16: 2014-2016 年发行人长期股权投资明细表

单位：万元

项目	2016 年末金额	2015 年末金额	2014 年末金额
北大资源（开封）投资有限公司	0.00	20,000.00	20,000.00
开封发投实业有限公司	832.20	919.35	544.73
开封清明上河园股份有限公司	7,155.74	6,433.01	4,861.20
开封晨曦置业有限公司	0.00	0.00	690.58
开封太阳金明食品有限公司	1,217.69	1,174.76	1,138.50
开封宋都安居建设开发有限公司	0.00	0.00	5,351.17
河南省宋都文化产业有限公司	0.00	0.00	2,994.26
开封同晟置业有限公司	2,978.89	0.00	0.00
河南开封城际铁路投资公司	7,000.00	0.00	0.00
合计	19,184.52	28,527.11	35,580.44

3) 投资性房地产

2014-2016 年末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、41,229.70 万元及 51,299.63 万元。2015 年末，发行人投资性房地产余额较 2014 年末增长 41,229.70 万元，主要系发行人投资建设的新安苑项目完工转入投资性房地产所致；2016 年末，发行人投资性房地产余额较 2015 年末增长 10,069.93 万元，主要系发行人购置开封绿地城房产所致。

表 10-17: 投资性房地产明细

单位: 万元

序号	房权证号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否出租
1	汴房地产权证第 285744 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1 层北 19 号	商业住宅	土地面积 12.62	83.28	成本法	7,912.10	无	出租
				房屋建筑面积 108.24					
2	汴房地产权证第 285739 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 22 号	商业住宅	土地面积 20.53	126.86	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 176.09					
3	汴房地产权证第 285740 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 21 号	商业住宅	土地面积 27.60	170.51	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 236.68					
4	汴房地产权证第 285742 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 23 号	商业住宅	土地面积 24.28	149.98	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 208.18					
5	汴房地产权证第 285741 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 24 号	商业住宅	土地面积 26.06	161.01	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 223.49					
6	汴房地产权证第 285734 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 25 号	商业住宅	土地面积 30.40	187.79	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 260.66					
7	汴房地产权证第 285738 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 26 号	商业住宅	土地面积 30.40	187.59	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 260.66					
8	汴房地产权证第 285737 号	新芒果·蓝湾国际 6 号楼 1-2 层北 27 号	商业住宅	土地面积 24.28	149.82	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 208.18					

序号	房权证号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否出租
9	汴房地产权证第285743号	新芒果·蓝湾国际8号楼 1-2层北28号	商业住宅	土地面积 12.70	170.94	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 237.52					
10	汴房地产权证第285735号	新芒果·蓝湾国际8号楼 1-2层北29号	商业住宅	土地面积 10.86	146.19	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 203.14					
11	汴房地产权证第285736号	新芒果·蓝湾国际8号楼 1-2层北30号	商业住宅	土地面积 12.43	167.22	成本法	7,408.42	无	出租
				房屋建筑面积 232.36					
12	59个	新安苑 ¹	商业	土地面积 2,757.80	40,813.16	成本法	3,706.96	无	出租
				房屋建筑面积 10,251.41					
13	1,728个		住宅	土地面积 5,550.92					
				房屋建筑面积 96,249.33					
14	办理中	绿地商务11#楼	商业		3,785.26	成本法		无	出租
15	办理中	绿地商务13#楼	商业		5,000.00	成本法		无	出租
合计					51,299.63				

¹ 新安苑项目位于开封新区八大街以东、汉兴路以南、宋城路以北、后胖村以西，共建设商住楼9栋，房屋1,787套，建筑面积共计106,500.74平方米。其中商业门面房为59套，建筑面积为10,251.41平方米；住宅为1,728套，建筑面积为96,249.33平方米。所有房屋均办理房地产权证，因房地产权证数量较多，故集中进行披露。

4) 固定资产

2014-2016 年末，发行人固定资产净值分别为 10,701.62 万元、12,311.72 万元和 12,726.68 万元，占非流动资产比例分别为 0.98%、1.08%和 1.06%。其中，2015 年末发行人固定资产较 2014 年末增加 1,610.10 万元，主要系发行人投资建设的房屋转固所致。

发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备及其他构成。

表 10-18: 发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2016 年末				2015 年末			
	资产原值	累计折旧	减值准备	账面净值	资产原值	累计折旧	减值准备	账面净值
房屋及建筑物	13,200.94	1,425.30	-	11,834.66	12,824.64	989.98	-	11,834.66
机器设备	539.84	104.98	-	140.05	172.10	32.05	-	140.05
运输设备	502.76	375.81	-	146.60	501.17	354.57	-	146.60
其他	725.76	336.52	-	190.42	441.74	251.33	-	190.42
合计	14,969.29	2,242.61	-	12,726.68	13,939.65	1,627.93	-	12,311.72

5) 在建工程

2014-2016 年末，发行人在建工程分别为 19,092.26 万元、10,664.25 万元和 38,896.97 万元，在非流动资产中比例分别为 1.75%、0.94%和 3.23%。2015 年末，发行人在建工程较 2014 年末减少了 8,428.01 万元，主要系公司合并报表范围发生变动，部分在建工程不纳入合并报表范围所致；2016 年末，发行人在建工程较 2015 年末增加了 28,232.72 万元，主要系公司在建项目新增投入所致。

表 10-19: 2014-2016 年末在建工程明细表

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
复兴大道工程			18,104.43
客家文化交流中心			52.31
夜游贴铁塔亮化项目			200.18

开封市文化创意产业基地			13.26
铁塔项目			237.92
游艇			484.17
雍景台 A 区	13,630.91	10,520.58	
郑徐高铁北站	25,122.40		
西湖配电工程	98.73	98.73	
零星工程	44.93	44.93	
合计	38,896.97	10,664.25	19,092.26

表 10-20：2016 年末主要在建工程情况

单位：万元

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	雍景台 A 区	保障房	5 年	否	13,630.91
2	西湖配电工程	供电工程	1 年	否	98.73
3	郑徐高铁北站	综合交通枢纽配套设施	3 年	否	25,122.40
4	零星工程	游船码头、管道清淤、道路维修等	1 年	否	44.93
合计					38,896.97

上述雍景台 A 区项目账面价值为 13,630.91 万元，其中包含汴房地产权证第 262632 号和汴房地产权证第 285728 号两宗项目用地。

6) 无形资产

2014-2016 年末，发行人无形资产净值分别为 67,948.12 万元、75,265.19 万元和 73,689.87 万元，占非流动资产比例分别为 6.22%、6.61%和 6.11%。发行人无形资产由土地使用权和软件组成。2015 年末发行人无形资产较 2014 年末增加 7,317.07 万元，主要系子公司开封新建投投资建设的新安苑项目完工转固，项目占用的 8,755.58 万元土地（汴房地产权证第 237565 号和汴房地产权证第 286044 号）由其他非流动资产转入无形资产所致。

在土地使用权中，汴房地产权证第 266240 号地块的批准用途为水库水面用地，为非经营性资产，2016 年末账面价值为 64,863.63 万

元。

表 10-21: 发行人无形资产明细表

单位: 万元

项目	2016 年末				2015 年末			
	资产原值	累计摊销	减值准备	账面净值	资产原值	累计摊销	减值准备	账面净值
土地使用权	77,882.01	4,437.91	-	73,444.10	77,882.01	2,880.27	-	75,001.74
软件	326.05	80.28	-	245.77	311.50	48.06	-	263.44
合计	78,208.06	4,518.19	-	73,689.87	78,193.52	2,928.33	-	75,265.19

7) 其他非流动资产

2014-2016 年末, 发行人其他非流动资产分别为 784,865.67 万元、733,644.34 万元和 755,725.46 万元, 占非流动资产比例分别为 71.81%、64.40%和 62.67%。发行人其他非流动资产均为土地使用权。2015 年末发行人其他非流动资产较 2014 年末减少 51,221.33 万元, 主要系土地使用权转让所致。

在土地使用权中, 汴房地产权证第 250326 号、汴房地产权证第 250327 号为非经营性资产, 2016 年末账面价值分别为 57,865.80 万元和 21,116.96 万元。

2、负债规模及构成

2014-2016 年末, 发行人负债总额分别为 1,494,945.04 万元、1,773,660.55 万元和 1,597,988.59 万元, 年均复合增长率为 3.39%。

表 10-22: 发行人 2014-2016 年末负债构成

单位: 万元

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	362,281.07	22.67%	128,494.71	7.24%	360,041.52	24.08%
非流动负债	1,235,707.52	77.33%	1,645,165.84	92.76%	1,134,903.52	75.92%
负债总计	1,597,988.59	100.00%	1,773,660.55	100.00%	1,494,945.04	100.00%

(1) 流动负债

表 10-23: 发行人 2014-2016 年末流动负债构成

单位: 万元

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	6,000.00	4.67%	96,690.00	26.86%
应付票据	-	-	6,321.57	4.92%	-	-
应付账款	6,338.83	1.75%	9,800.85	7.63%	10,927.04	3.03%
预收款项	460.17	0.13%	885.85	0.69%	32,038.38	8.90%
应付职工薪酬	17.45	0.00%	3.18	0.00%	4.97	0.00%
应交税费	1,534.47	0.42%	853.00	0.66%	280.47	0.08%
应付利息	21,773.06	6.01%	23,403.92	18.21%	24,447.87	6.79%
其他应付款	107,937.78	29.79%	72,316.33	56.28%	169,372.80	47.04%
一年内到期的非流动负债	224,219.32	61.89%	8,910.00	6.93%	26,280.00	7.30%
流动负债合计	362,281.07	100.00%	128,494.71	100.00%	360,041.52	100.00%

1) 短期借款

2014-2016 年末, 发行人短期借款分别为 96,690.00 万元、6,000.00 万元和 0.00 万元, 分别占流动负债比例为 26.86%、4.67%和 0.00%。2015 年末, 发行人短期借款较 2014 年末减少 90,690.00 万元, 主要系公司合并报表范围变化所致。

表 10-24: 发行人 2014-2016 年末短期借款构成

单位: 万元

借款类别	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
质押借款	-	-	9,790.00
抵押借款	-	-	-
保证借款	-	-	74,900.00
信用借款	-	-	12,000.00
保证质押借款	-	6,000.00	-
合计	0.00	6,000.00	96,690.00

2) 应付账款

2014-2016 年末, 发行人应付账款分别为 10,927.04 万元、9,800.85 万元和 6,338.83 万元, 分别占流动负债比例为 3.03%、7.63%和 1.75%。

2016 年末，发行人应付账款较 2015 年减少 3,462.03 万元，主要系公司偿还河南星辉建设投资有限公司、河南省水利第一工程局等机构的应付工程款所致。

表 10-25：截至 2016 年末应付账款金额前五名明细

单位：万元

序号	单位名称	金额	占总额比例	款项性质
1	河南星辉建设投资有限公司	1,874.36	29.57%	工程款
2	开封市高速公路建设指挥部	1,233.96	19.47%	工程款
3	河南龙升置业有限公司	394.82	6.23%	工程款
4	中国建筑第七工程局有限公司	335.68	5.30%	工程款
5	开封科龙空调有限公司	302.83	4.78%	工程款
	合计	4,141.65	65.35%	

3) 应付利息

2014-2016 年末，发行人应付利息分别为 24,447.87 万元、23,403.92 万元和 21,773.06 万元，分别占流动负债比例为 6.79%、18.21%和 6.01%。近三年，发行人应付利息变动较小，变化趋势与公司有息负债规模变化趋势保持一致。

4) 其他应付款

2014-2016 年末，发行人其他应付款分别为 169,372.80 万元、72,316.33 万元和 107,937.78 万元，分别占流动负债比例为 47.04%、56.28%和 29.79%。2015 年末，发行人其他应付款较 2014 年减少 97,056.46 万元，主要系公司偿还对河南省豫资城乡投资发展有限公司的应付款项所致；2016 年末，发行人其他应付款较 2015 年增加 35,621.45 万元，主要系公司新增对河南省豫资城乡投资发展有限公司的借款所致。

5) 一年内到期的非流动负债

2014-2016 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 26,280.00 万元、8,910.00 万元和 224,219.32 万元，分别占流动负债比

例为 7.30%、6.93%和 61.89%，均为长期借款一年内到期部分。2015 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2014 年减少 17,370.00 万元，主要系公司偿还借款所致；2016 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2015 年增加 215,309.32 万元，主要系公司多笔借款于 2017 年到期，相关债务余额由长期借款转入一年内到期的非流动负债科目所致。

（2）非流动负债

表 10-26：发行人 2014-2016 年末非流动负债构成

单位：万元

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	557,249.96	45.10%	652,731.86	39.68%	485,581.50	42.79%
应付债券	434,783.14	35.18%	459,866.66	27.95%	308,461.28	27.18%
长期应付款	115,100.00	9.31%	-	-	-	-
专项应付款	92,971.75	7.52%	131,443.51	7.99%	334,257.62	29.45%
递延收益	10,002.68	0.81%	10,370.75	0.63%	-	-
其他非流动负债	25,600.00	2.07%	390,753.06	23.75%	6,603.13	0.58%
非流动负债总计	1,235,707.52	100.00%	1,645,165.84	100.00%	1,134,903.52	100.00%

1) 长期借款

2014-2016 年末，发行人长期借款分别为 485,581.50 万元、652,731.86 元和 557,249.96 万元，占非流动负债比例为 42.79%、39.68% 和 45.10%。2015 年末，发行人长期借款较 2014 年末增加 167,150.36 万元，主要系发行人扩大工程建设规模，业务增长导致所需资金增长，长期借款随之增加所致；2016 年末，发行人长期借款较 2015 年末减少 95,481.90 万元，主要系公司多笔借款于 2017 年到期，相关债务余额由长期借款转入一年内到期的非流动负债科目所致。

表 10-27：发行人 2014-2016 年末长期借款分类明细表

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
保证质押借款	195,300.00	458,939.16	361,581.50

质押借款	99,079.67	86,333.33	114,000.00
保证借款	242,870.29	107,459.37	10,000.00
抵押借款	20,000.00	-	-
合计	557,249.96	652,731.86	485,581.50

2) 应付债券

2014-2016 年末，发行人应付债券分别为 308,461.28 万元、459,866.66 万元和 434,783.14 万元，分别占非流动负债比例为 27.18%、27.95% 和 35.18%。2015 年末，发行人应付债券较 2014 年增加 151,405.38 万元，主要系子公司开封新建投发行 8 亿元企业债券和 10 亿元非公开定向债务融资工具，同时公司偿还“12 开封发投债”部分本金所致；2016 年末，发行人应付债券较 2015 年减少 25,083.52 万元，主要系公司偿还“12 开封发投债”部分本金所致。

表 10-28：发行人 2014-2016 年末应付债券明细表

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
12 开封发投债	77,836.60	103,716.23	129,566.71
14 开封发投债	179,374.96	179,125.73	178,894.57
15 汴新建投债	79,622.11	79,517.45	-
15 开封基建 PPN 01	97,949.46	97,507.24	-
合计	434,783.14	459,866.66	308,461.28

3) 长期应付款

2014-2016 年末，发行人长期应付款分别为 0.00 万元、0.00 万元和 115,100.00 万元，分别占非流动负债比例为 0.00%、0.00% 和 9.31%。2016 年末，发行人长期应付款较 2015 年增加 115,100.00 万元，主要系公司新增对河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司借款以及对交银国际信托有限公司的股权回购款所致。

4) 专项应付款

2014-2016 年末，发行人专项应付款分别为 334,257.62 万元、131,443.51 万元和 92,971.75 万元，分别占非流动负债比例为 29.45%、

7.99%和 7.52%。2015 年末，发行人专项应付款较 2014 年减少 202,814.11 万元，主要系公司合并报表范围变动，双龙巷项目的专项应付款不纳入合并报表范围所致；2016 年末，发行人专项应付款较 2015 年减少 38,471.76 万元，主要系公司偿还开发区基础设施建设工程的专项应付款所致。

5) 其他非流动负债

2014-2016 年末，发行人其他非流动负债分别为 6,603.13 万元、390,753.06 万元和 25,600.00 万元，分别占非流动负债比例为 0.58%、23.75%和 2.07%。2015 年末，发行人其他非流动负债较 2014 年增加 384,149.93 万元，主要原因一是由于子公司开封新建投新增向河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司 19.78 亿元借款，二是开封新区财政局拨入开封新建投 16.74 亿元的政府置换债所致；2016 年末，发行人其他非流动负债较 2015 年减少 365,153.06 万元，主要系相关债务冲抵开封新区财政局应支付的项目款和往来款所致。

(二) 营运能力分析

表 10-29：发行人 2014-2016 年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2016 年度/年末	2015 年度/年末	2014 年度/年末
营业收入	110,312.36	235,318.43	247,040.49
营业成本	104,230.34	214,727.54	213,356.75
应收账款	87,414.77	183,342.55	174,918.24
存货	1,109,170.25	1,103,984.89	1,015,909.65
资产总额	3,146,323.37	3,349,679.97	3,004,668.53
所有者权益合计	1,548,334.78	1,576,019.42	1,509,723.49
应收账款周转率	0.81	1.31	1.51
存货周转率	0.09	0.20	0.23
总资产周转率	0.03	0.07	0.09

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2014-2016年，发行人应收账款周转率分别为1.51、1.31和0.81，存货周转率分别为0.23、0.20和0.09，总资产周转率分别为0.09、0.07和0.03。近三年，发行人应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率出现一定程度下降，主要原因一是受宏观经济形势及有关政策影响，公司土地整理业务收入逐年减少，并于2016年停止该项业务，导致公司营业收入下降所致；二是由于公司工程建设项目投入持续增加，投资项目多具有投资规模大，建设周期长，投资回报慢的特点，导致公司存货和总资产不断增加。

总体看来，发行人营运能力指标较低，符合发行人行业特点，但随着开封新区的不断发展，公司在建项目的逐步完成，公司未来营业收入有望持续增长，营运能力有望进一步提高。

（三）盈利能力分析

表 10-30：2014-2016 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	110,312.36	235,318.43	247,040.49
营业成本	104,230.34	214,727.54	213,356.75
营业利润	-2,530.13	23,385.37	31,743.48
营业利润率	3.93%	8.48%	13.52%
毛利率	5.51%	8.75%	13.63%
利润总额	13,621.73	23,718.57	33,560.38
净利润	13,465.08	23,750.33	33,277.03
净资产收益率	0.86%	1.54%	2.23%
总资产收益率	0.41%	0.75%	1.19%
补贴收入	16,150.30	346.38	1,500.87
营业收入/（营业收入+补贴收入）	87.23%	99.85%	99.40%

注：1、营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

表 10-31：发行人 2014-2016 年度营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理收入	-	-	176,433.59	74.98%	203,023.43	82.18%
工程收入	107,706.16	97.64%	58,041.62	24.67%	36,630.04	14.83%
测绘收入	-	-	149.25	0.06%	3.00	0.00%
房租收入	1,514.36	1.37%	295.21	0.13%	261.44	0.11%
其他	1,091.84	0.99%	398.76	0.17%	7,122.58	2.88%
合计	110,312.36	100.00%	235,318.43	100.00%	247,040.49	100.00%

发行人 2016 年以前营业收入主要来自于土地整理收入和工程建设收入，自 2016 年起，发行人不再从事土地整理业务。2014-2016 年度，发行人分别实现营业收入 247,040.49 万元、235,318.43 万元和 110,312.36 万元，发行人近三年营业收入持续下降，主要系公司土地整理业务受宏观经济形势及有关政策影响，土地整理收入减少，并于 2016 年停止该项业务所致。2014-2016 年，发行人净利润分别为 33,277.03 万元、23,750.33 万元和 13,465.08 万元，变化方向与营业收入变化方向一致。

虽然发行人营业收入、净利润随行业变化呈现周期性波动，但发行人经营业务具有区域垄断性，工程项目建设投入始终维持在较高水平，是公司未来发展壮大的根本保障。发行人的毛利率、总资产收益率和净资产收益率均处于正常范围内，整体盈利能力较强，符合所处行业的特点。

2014-2016 年，公司的补贴收入分别为 1,500.87 万元、346.38 万元和 16,151.30 万元，占企业总收入的比重分别为 0.60%、0.15%和 12.77%，政府财政补贴收入未超过企业总收入的 30.00%。

（四）偿债能力分析

表 10-32：发行人 2014-2016 年主要偿债能力指标

项目	2016 年	2015 年	2014 年
流动比率	5.36	17.20	5.31
速动比率	2.29	8.61	2.49
资产负债率（%）	50.79	52.95	49.75
EBITDA（万元）	24,814.85	25,700.74	36,745.06
EBITDA 利息保障倍数	0.72	0.29	0.69

从短期偿债能力来看，2014-2016 年末，发行人流动比率分别为 5.31、17.20 和 5.36，速动比率分别为 2.49、8.61 和 2.29，其中，2015 年末发行人流动比率和速动比率较 2014 年末增幅较大，主要系公司偿还应付款项，流动负债减少所致。近三年，发行人流动比率和速动比率均维持在较高水平，表明发行人资产流动性良好、变现能力强，短期偿债能力较好。

从长期偿债能力来看，发行人 2014-2016 年末的资产负债率分别为 49.75%、52.95%和 50.79%，总体而言较为稳定，有进一步增加财务杠杆的空间。发行人 EBITDA 利息保障倍数相对较低，主要系发行人工程建设项目融资较多，资本化利息较大所致，符合行业特点。

总体来看，发行人财务结构较为稳健，各项偿债能力指标均处于合理范围内，具有较强的抗风险能力，整体偿债能力较强。

（五）现金流量分析

表 10-33：2014-2016 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-324,643.85	-326,694.23	-110,761.30
投资活动产生的现金流量净额	-87,299.94	-105,313.93	-435.96
筹资活动产生的现金流量净额	346,103.62	574,161.88	156,859.36
现金及现金等价物净增加额	-65,840.17	142,153.72	45,662.10

1、经营活动产生的现金流分析

2014-2016 年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 659,587.33

万元、572,137.77 万元和 160,078.62 万元，同期经营活动产生的现金流量净额分别为-110,761.30 万元、-326,694.23 万元和-324,643.85 万元。近三年，公司经营活动产生的现金流量净额均为负值，主要系发行人加大了工程建设项目的投入，多项工程尚处于建设期，资金投入量较大所致。未来，随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流入将会逐年增加。

2、投资活动产生的现金流分析

2014-2016 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-435.96 万元、-105,313.93 万元和-87,299.94 万元。其中，2015 年度投资活动产生的现金流出较 2014 年增幅较大，主要原因一是由于子公司开封新建投新增固定资产、无形资产和其他长期资产；二是公司合并报表范围发生变动所致。

3、筹资活动产生的现金流分析

2014-2016 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 156,859.36 万元、574,161.88 万元和 346,103.62 万元。其中，2015 年度公司筹资活动产生的现金流量净额较 2014 年增幅较大，主要系公司资金需求随工程规模扩大而增加所致；2016 年度公司筹资活动产生的现金流量净额有所下降，主要系公司新增借款较上年减少所致。

综上所述，发行人目前资产负债率水平较低，运营状况较好，偿债能力较强。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

三、发行人主要资产情况分析

（一）土地使用权情况分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人名下共 54 宗国有土地使用权，

面积合计 8,700.29 亩，账面价值合计 951,823.43 万元。具体明细如下表所示：

表 10-34: 发行人土地使用权明细

单位: 万元

序号	取得方式	入账科目	土地证编号	坐落	性质	证载用途	面积(平方米)	账面价值	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第236382号	大梁路与集英街交汇处东北	划拨	商业住宅	36,038.51	9,892.57	评估法	183.00	无	否
2	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第236383号	龙亭区北环路南侧粮食储备库西侧	划拨	商业	277,640.34	62,718.95	评估法	150.60	无	否
3	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250319号	东京大道以北1号地块	出让	商业住宅	27,536.20	10,523.13	评估法	254.77	无	否
4	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250320号	马家河东侧	出让	商业住宅	10,584.82	3,236.50	评估法	203.85	无	否
5	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250321号	马家河东侧	出让	商业住宅	95,128.96	29,553.22	评估法	207.11	无	否
6	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250322号	马家河东侧	出让	商业住宅	147,344.53	48,745.33	评估法	220.55	无	否
7	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250323号	马家河东侧	出让	商业住宅	40,217.09	9,342.23	评估法	154.86	无	否
8	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250324号	马家河东侧	出让	商业住宅	56,386.52	14,611.86	评估法	172.76	无	否
9	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250325号	马家河东侧	出让	商业住宅	170,157.19	57,184.13	评估法	224.04	无	否
10	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250326号	康平街以西	出让	商业住宅	151,336.81	57,865.80	评估法	254.91	无	否
11	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250327号	河南大学新校区以北	出让	商业住宅	69,573.62	21,116.96	评估法	202.35	无	否
12	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第250328号	迎宾路以东、中山路以西	出让	商业	45,354.17	16,569.72	评估法	243.56	无	否

13	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250329 号	解放路以东、护城街西	出让	商业	22,833.18	5,954.37	评估法	173.85	无	否
14	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250330 号	西环城路以东、迎宾路以西	出让	商业	34,754.96	12,697.40	评估法	243.56	无	否
15	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250331 号	中山路以东、解放路以西	出让	商业	42,275.45	11,024.46	评估法	173.85	无	否
16	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250332 号	西关北街以东、金耀路以北	出让	商业	84,455.59	36,381.63	评估法	287.19	无	否
17	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250333 号	西关北街以东、金耀路以南	出让	商业	124,823.01	51,568.98	评估法	275.42	无	否
18	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250334 号	明伦街以北、东外环以西	出让	商业	106,496.93	32,693.02	评估法	204.66	无	否
19	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250335 号	东京大道以北 9 号地块	出让	商业住宅	50,040.40	16,629.75	评估法	221.55	无	否
20	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250336 号	东京大道以北 8 号地块	出让	商业住宅	42,282.30	14,394.46	评估法	226.96	无	否
21	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250337 号	东京大道以北 7 号地块	出让	商业住宅	30,079.30	10,370.10	评估法	229.84	无	否
22	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250338 号	东京大道以北 6 号地块	出让	商业住宅	66,738.90	22,395.98	评估法	223.72	无	否
23	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250339 号	东京大道以北 5 号地块	出让	商业住宅	107,441.50	36,283.43	评估法	225.14	无	否
24	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250340 号	东京大道以北 4 号地块	出让	商业住宅	51,430.40	18,518.31	评估法	240.04	无	否
25	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250341 号	东京大道以北 3 号地块	出让	商业住宅	78,360.80	28,201.26	评估法	239.93	无	否
26	政府注入	其他非流动资产	汴房地产权证第 250342 号	东京大道以北 2 号地块	出让	商业住宅	66,363.90	24,471.42	评估法	245.83	无	否
27	政府注入	无形资产	汴房地产权证第	新区汉兴路南侧、八大	划拨	城镇住宅	44,723.71	7,145.81	评估法	96.17	无	否

			237565 号	街东侧、宋城路以北		用地						
28	政府注入	在建工程	汴房地产权证第 262632 号	新区七大街东侧、宋城路南侧	划拨	城镇住宅用地	29,714.87	0.00	未入账	0.00	无	否
29	政府注入	无形资产	汴房地产权证第 266240 号	西护城堤以西、一大街以东、郑开大道以北	划拨	水库水面用地	2,880,798.20	64,863.63	评估法	15.88	无	否
30	招拍挂	其他非流动资产	汴房地产权证第 275272 号	宋城路以北、六大街以西	出让	商业服务	33,131.00	13,679.08	评估法	275.25	抵押	是
31	招拍挂	在建工程	汴房地产权证第 285728 号	新区七大街东侧、宋城路南侧	出让	商业服务	763.73	913.03	成本法	796.99	无	是
32	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285861 号	新区西湖商业服务区 11#	出让	商业服务	35,151.80	12,166.33	成本法	230.74	抵押	是
33	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285862 号	新区西湖商业服务区 12#	出让	商业服务	28,763.20	9,961.90	成本法	230.90	抵押	是
34	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285863 号	新区商业服务区 3#	出让	商业服务	4,329.60	1,494.92	成本法	230.19	抵押	是
35	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285864 号	西湖商业服务区 4#	出让	商业服务	8,588.80	2,962.15	成本法	229.92	抵押	是
36	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285865 号	西湖商业区 5#	出让	商业服务	11,407.40	3,934.35	成本法	229.93	抵押	是
37	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285866 号	西湖服务区 10#	出让	商业服务	9,286.40	3,202.84	成本法	229.93	抵押	是
38	招拍挂	存货	汴房地产权证第 285867 号	郑开大道以北、九大街以西	出让	商业服务	28,066.96	7,697.45	成本法	182.84	无	是
39	招拍挂	无形资产	汴房地产权证第 286044 号	新区八大街东侧、汉兴路南侧	出让	商业服务	2,789.31	1,434.66	成本法	349.89	无	是
40	招拍挂	存货	汴房地产权证第 286073 号	郑开大道以北、六大街以东	出让	科教用地	54,505.30	6,599.67	成本法	80.72	无	是
41	招拍挂	存货	汴房地产权证第 288349 号	郑开大道以南、十大街以西、十一大街以东	出让	商业服务	92,784.70	23,852.97	成本法	171.39	无	是

42	招拍挂	其他非流动资产	汴房地产权证第 288350 号	新区附一大街东侧、职教路南 1 号	出让	商业住宅	32,063.40	14,358.44	评估法	298.54	无	是
43	招拍挂	其他非流动资产	汴房地产权证第 288351 号	新区附一大街东、东京大道北 2 号	出让	商业住宅	95,230.00	42,661.85	评估法	298.66	无	是
44	招拍挂	存货	汴房地产权证第 288352 号	郑开大道以南、十三大街以西	出让	商业服务	32,650.90	8,441.20	成本法	172.35	无	是
45	招拍挂	存货	豫(2016)开封市不动产权第 0001672 号	新区晋安路以北、十三大街以西	出让	商业住宅	64,178.00	13,162.14	成本法	136.73	无	是
46	招拍挂	存货	汴房地产权证第 290581 号	郑开大道以南, 九大街以东 1#	出让	商业服务	20,319.60	5,522.95	成本法	181.20	无	是
47	招拍挂	存货	汴房地产权证第 290582 号	新区西湖商业服务区 6#	出让	商业服务	6,141.80	2,158.76	成本法	234.33	无	是
48	招拍挂	存货	汴房地产权证第 290583 号	郑开大道以北, 十大街以东	出让	商业服务	22,983.20	6,436.99	成本法	186.72	无	是
49	招拍挂	存货	汴房地产权证第 290584 号	新区四大街以西, 安康路以南	出让	科教用地	27,576.30	2,904.29	成本法	70.21	无	是
50	招拍挂	存货	汴房地产权证第 290585 号	复兴大道以南, 规划路以东	出让	商业服务	8,857.70	2,080.17	成本法	156.56	无	是
51	招拍挂	存货	办理中	新区七大街西, 郑开大道北	出让	文化设施	90,831.90	9,837.46	成本法	72.20	无	是
52	招拍挂	存货	豫(2016)开封市不动产权第 0012595 号	新区西湖商业服务区 7#、8#、9#	出让	商业服务	47,578.70	16,402.33	成本法	229.83	无	是
53	招拍挂	存货	豫(2016)开封市不动产权第 0006166 号	新区三大街以东, 安顺路以北	出让	科教用地	40,538.30	3,951.96	成本法	64.99	无	是
54	招拍挂	存货	豫(2016)开封市不动产权第	新区安顺路北侧, 公共通道西侧	出让	科教用地	10,790.30	1,051.13	成本法	64.94	无	是

			0006167 号									
合计							5,800,220.46	951,823.43				

（二）发行人应收款项情况分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人应收账款、其他应收款中前五大款项明细如下表所示：

表 10-35：发行人 2016 年末应收款项前五大明细

单位：万元

序号	单位名称	入账科目	账面余额	账龄（年）	性质
1	开封市财政局	其他应收款	239,563.44	1-5	往来款、借款及利息
2	开封市财政局	应收账款	85,087.13	1-5	土地整理收入款
3	河南铁路投资有限责任公司	其他应收款	26,900.00	3-5	往来款
4	开封市土地储备中心	其他应收款	25,238.89	1 年以内	借款及利息
5	开封市宋都古城建设投资有限公司	其他应收款	24,905.42	4-5	城投债本金及利息
	合计		401,694.88		

2016 年末，发行人无长期应收款，发行人对政府及其有关部门的应收账款和其他应收款净额合计 370,376.33 万元，占净资产比重为 23.92%。

（三）发行人公益性资产分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人账面存在 143,846.39 万元的公益性资产，具体明细如下表：

表 10-36：发行人账面公益性资产情况表

单位：万元

序号	权证编号	科目	土地性质	批准用途	土地面积（平方米）	账面价值	是否抵押
1	汴房地产权证第 250326 号	其他非流动资产	出让	商业住宅	151,336.81	57,865.80	否
2	汴房地产权证第 250327 号	其他非流动资产	出让	商业住宅	69,573.62	21,116.96	否
3	汴房地产权证第 266240 号	无形资产	划拨	水库水面用地	2,880,798.20	64,863.63	否
合计						143,846.39	

扣除上述公益性资产后所有者权益为 1,404,488.39 万元。

四、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债情况分析

截至 2016 年末，发行人前十大有息负债具体情况如下表所示：

表 10-37: 发行人截至 2016 年末前 10 大有息负债明细

单位: 亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	14 开封发投债	债券	18.00	7.24%	2014.4-2021.4	无
2	15 开封基建 PPN 01	非公开定向融资工具	10.00	5.60%	2015.12-2020.12	无
3	中信信托有限责任公司	信托借款	9.95	11.90%	2014.12-2017.12	质押
4	河南省豫资城乡投资发展有限公司	借款	8.39	4.90%	2014.12-2029.12	无
5	15 汴新建投债	债券	8.00	6.35%	2015.3-2022.3	无
6	上海国际信托	信托借款	8.00	6.50%	2016.6-2021.6	无
7	12 开封发投债	债券	7.80	6.47%	2012.7-2019.7	无
8	上海国际信托	信托借款	7.00	7.50%	2016.2-2021.2	无
9	中原信托有限公司	信托借款	6.93	12.40%	2014.8-2017.8	质押
10	河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司	借款	6.00	7.80%	2015.11-2020.11	无
合计			90.07			

在所有有息负债中, 融资成本达到银行同期贷款基准利率 2 倍以上的借款为 10.03 亿元, 占企业总资产规模的 3.19%, 未超过企业总资产的 9.00%; 其中 2014 年 9 月 26 日以后新借入的融资成本达到银行同期贷款基准利率 2 倍以上的借款为 3.10 亿元, 占企业总资产规模的 0.99%, 未超过企业总资产的 4.00%。

表 10-38: 发行人截至 2016 年末高利融资明细

单位: 亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中原信托有限公司	信托借款	6.93	12.40%	2014.8-2017.8	质押
2	百瑞信托有限责任公司	信托借款	3.10	11.00%	2015.9-2017.9	质押
合计			10.03			

(二) 发行人债券偿还压力测算

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示:

表 10-39: 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位: 亿元

年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
有息负债当年偿付规模	22.61	21.21	30.73	14.43	2.06

其中：银行借款偿还规模	8.41	4.55	6.45	0.48	0.43
已发行债券偿还规模	9.80	9.80	7.20	5.20	1.60
其他债务偿还规模	4.40	6.87	17.08	8.75	0.03
本期债券偿付规模	0.00	0.00	1.30	1.30	1.30
合计	22.61	21.21	32.03	15.73	3.36
年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿付规模	0.46	0.46	0.43	0.43	0.43
其中：银行借款偿还规模	0.43	0.43	0.40	0.40	0.40
已发行债券偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
本期债券偿付规模	1.30	1.95	1.95	1.95	1.95
合计	1.76	2.41	2.38	2.38	2.38

发行人有息负债主要用于启动区东方金典项目、铁南区建设工程、晋安河公园等项目建设。截至募集说明书签署日，公司严格按照贷款合同及企业债券募集说明书的约定按时还本付息，无不良信用记录。

五、发行人对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下：

表 10-40：发行人截至 2016 年末对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保方式	期限
1	河南省新惠建设投资有限公司	11,000.00	保证	2016.11.29 ~ 2019.11.29
2	河南省新惠建设投资有限公司	5,500.00	保证	2016.06.17 ~ 2017.06.17
3	河南省新惠建设投资有限公司	40,000.00	保证	2016.07.19 ~ 2021.07.19
4	河南省新惠建设投资有限公司	9,500.00	保证	2016.09.06 ~ 2017.09.05
5	河南省新惠建设投资有限公司	30,000.00	保证	2016.01.22 ~ 2017.01.23
6	河南省新惠建设投资有限公司	15,000.00	保证	2016.11.16 ~ 2019.11.16
7	开封技师学院	12,000.00	保证	2016.01.27 ~ 2018.12.31
8	开封市第五人民医院	2,000.00	保证	2016.04.01 ~ 2019.02.04
9	开封市龙亭区建设投资发展有限公司	18,000.00	保证	2016.06.08 ~ 2019.06.08
10	开封市南苑宋风建设开发有限公司	18,000.00	保证	2017.01.09 ~ 2027.07.09
11	开封市文化艺术职业技术学校	10,000.00	保证	2016.06.29 ~ 2019.06.29

12	开封市文化艺术职业学院	12,000.00	保证	2014.08 ~ 2017.07
	合计	183,000.00		

六、发行人受限资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 1,876,511.16 万元，具体情况如下表所示：

表 10-41：截至 2016 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

单位：万元

项目		余额	受限原因
应收账款		1,392,192.45	质押借款
存货-工程建设项目	开封新区启动区一、二期工程建设的管网及照明资产抵押	122,322.86	抵押借款
	开封新区启动区工程建设的土建、绿化、工程款等资产抵押	25,304.54	
	开封新区启动区工程建设的土建、绿化、工程款等资产抵押	38,308.62	
	设备	17,476.42	
存货-土地使用权	汴房地产权证第 285861 号	35,151.80	质押借款
	汴房地产权证第 285862 号	28,763.20	
	汴房地产权证第 285864 号	8,588.80	
	汴房地产权证第 285865 号	11,407.40	
	汴房地产权证第 285866 号	9,286.40	
	汴房地产权证第 285863 号	4,329.60	
可供出售金融资产	奇瑞汽车股份有限公司股权	130,000.00	质押借款
	河南瑞创通用机械制造有限公司股权	39,700.00	
其他非流动资产	汴房地产权证第 275272 号	13,679.08	质押借款
合计		1,876,511.16	

七、关联方及关联交易情况

（一）发行人母公司情况

表 10-42：发行人母公司情况

单位：万元、%

公司名称	业务性质	与公司关系	注册资本	对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
开封市人民政府	行政单位	出资人	-	100.00	100.00

（二）发行人二级子公司情况

表 10-43：发行人二级子公司情况

单位：万元、%

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
开封发投置业有限公司	开封市黄河大街北段 6 号	房地产业	800.00	100.00	100.00
开封经济技术开发（集团）公司	开封市晋安路	房地产业	6,585.80	100.00	100.00
开封市水务开发建设有限公司	开封市黄河路北段育新街 12 号院	土木工程建筑业	9,600.00	100.00	100.00
开封市新宋风建设投资有限公司	开封市东京大道中段（市文化艺术职业学院实训楼第六层）	土木工程建筑业	10,000.00	100.00	100.00

（三）发行人联营企业情况

表 10-44：发行人联营企业情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册地	注册资本	本公司持股比例
1	开封发投实业有限公司	房地产开发、销售	开封市五一路 86 号	3,000.00	40.00
2	开封清明上河园股份有限公司	参观游览、餐饮、住宿、文化娱乐，工艺品、预包装食品兼散装食品、卷烟、雪茄烟零售，停车场管理	开封市龙亭西路 5 号	7,070.00	45.00
3	开封同晟置业有限公司	房地产开发与经营	开封市金明区黄河大街北段 6 号	10,000.00	30.00
4	河南开封城际铁路投资有限公司	开封境内城际铁路投资、建设、管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；餐饮服务；物业管理	开封市黄河大街北段 6 号 4 楼东 3 号	54,975.00	12.73

（四）关联方交易

1、关联方担保情况

表 10-45：发行人关联方担保情况

单位：万元、%

担保方	被担保方	金融机构	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	中原信托有限公司	100,000.00	2014 年 8 月 14 日	2017 年 8 月 14 日	否

开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	悦达融资租赁有限公司	15,000.00	2014年11月20日	2019年11月19日	否
开封市发展投资有限公司	文化旅游投资集团有限公司	上海远东国际租赁有限公司	20,000.00	2015年5月26日	2020年5月26日	否
开封市发展投资有限公司	文化旅游投资集团有限公司	上海远东国际租赁有限公司	15,000.00	2015年8月7日	2018年7月7日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	上海国际信托有限公司	100,000.00	2015年7月31日	2017年7月31日	否
开封市发展投资有限公司	文化旅游投资集团有限公司	焦作市商业银行股份有限公司	10,000.00	2015年9月30日	2018年9月29日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	百瑞信托有限责任公司	31,000.00	2015年9月29日	2017年9月29日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	上海国际信托有限公司	14,300.00	2015年10月30日	2017年10月30日	否
开封市发展投资有限公司	文化旅游投资集团有限公司	中信银行	24,000.00	2015年12月7日	2018年12月7日	否
开封市发展投资有限公司	开封徐府街文化开发建设有限公司	焦作市商业银行股份有限公司	10,000.00	2015年9月28日	2018年9月27日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	上海国际信托有限公司	170,000.00	2016年2月29日	2022年2月28日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	华夏银行股份有限公司郑州分行	50,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	否
开封市发展投资有限公司	开封市文化旅游投资集团有限公司	交通银行股份有限公司开封分行	22,000.00	2016年4月1日	2019年12月31日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	郑州银行股份有限公司	20,000.00	2016年12月28日	2021年12月27日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	50,000.00	2016年12月	2020年12月14日	否

	有限公司	公司		15 日	日	
开封市发展投资有限公司	开封市集英市政工程有限公司	交银国际信托有限公司	45,900.00	2016 年 12 月 15 日	2021 年 12 月 14 日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	郑州银行股份有限公司	30,000.00	2017 年 3 月 28 日	2022 年 3 月 27 日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	华夏银行股份有限公司郑州分行	50,000.00	2017 年 1 月 12 日	2020 年 1 月 12 日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	上海金元百利	80,000.00	2015 年 1 月 22 日	长期	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市文化旅游投资集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	8,000.00	2017 年 1 月 20 日	2018 年 1 月 19 日	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市文化旅游投资集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司开封分行	11,000.00	2014 年 6 月 4 日	2017 年 6 月 4 日	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市文化旅游投资集团有限公司	渤海银行郑州分行	10,000.00	2016 年 6 月	2019 年 6 月	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市文化旅游投资集团有限公司	浦发银行开封分行	19,800.00	2016 年 6 月	2017 年 6 月	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市发展投资有限公司	焦作市商业银行股份有限公司	10,000.00	2014 年 12 月 30 日	2017 年 12 月 29 日	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市集英市政工程有限公司	中国农业发展银行	330,000.00	2016 年 9 月 1 日	2036 年 9 月 1 日	否
开封新区基础设施建设投资有限公司	开封市集英市政工程有限公司	交通银行股份有限公司	56,000.00	2016 年 9 月 23 日	2031 年 9 月 23 日	否
开封经济技术开发区（集团）公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	国家开发银行河南分行	160,000.00	2010 年 2 月 8 日	2020 年 2 月 7 日	否
开封市发展投资有限公司	开封新区基础设施建设投资有限公司	五矿国际信托有限公司	50,000.00	2014 年 12 月 30 日	2017 年 2 月 13 日	是

合计			1,512,000.00			
----	--	--	--------------	--	--	--

2、关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

表 10-46: 发行人拆入资金情况

单位: 万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
开封发投实业有限公司	800.00	2016 年 11 月 29 日	2016 年 12 月 14 日	2016 年末已经还款
开封发投实业有限公司	1,200.00	2015 年 7 月 29 日	长期	截至 2016 年末已还款 250 万元, 余额为 950 万元
开封发投实业有限公司	400.00	2015 年 8 月 21 日	2015 年 9 月 20 日	2016 年末尚未还款
开封市文化旅游投资集团有限公司	6,500.00	2015 年 12 月 25 日	2016 年 12 月 24 日	2016 年末已经还款

(2) 向关联方拆出资金

表 10-47: 发行人拆出资金情况

单位: 万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
开封市宋都古城建设投资有限公司	24,000.00	2012 年 8 月 10 日	2019 年 7 月 11 日	

(五) 关联方应收应付款项

1、发行人应收关联方款项

表 10-48: 2016 年末发行人应收关联方款项

单位: 元

项目名称	关联方	余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备		
其他应收款	开封市宋都古城建设投资有限公司	249,054,193.09	1,245,270.97	无	否
其他应收款	开封太阳金明食品有限公司	3,491,923.69	17,459.62	无	否
其他非流动资产	开封新区绿城置业有限公司	220,811,160.68	0.00	无	否

2、发行人应付关联方款项

表 10-49：2016 年末发行人应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	余额	条款和条件	是否提供担保
其他应付款	河南开封城际铁路投资有限公司	20,000.00	无	否
其他应付款	开封发投实业有限公司	13,500,000.00	无	否

八、发行人是否存在逾期未偿还负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

九、发行人 2014-2016 年经审计的资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

截至本期债券发行前，公司及其子公司已发行未兑付的债券情况如下表所示：

表 11-1：发行人及其子公司已发行未兑付债券情况

名称	发行日期	金额	期限	票面利率	担保情况
12 开封发投债	2012.7.11	13 亿元	7 年期	6.47%	无担保
14 开封发投债	2014.4.25	18 亿元	7 年期	7.24%	无担保
15 汴新建投债	2015.3.23	8 亿元	7 年期	6.35%	无担保
15 开封基建 PPN001	2015.12.24	10 亿元	5 年期(3+2)	5.60%	无担保
17 开封基建 CP001	2017.7.24	3 亿元	180 日	4.89%	无担保
17 开封建投 MTN001	2017.8.1	5 亿元	5 年期(3+2)	5.98%	无担保

2012 年 7 月 11 日，发行人公开发行了“2012 年开封市发展投资有限公司公司债券”（简称“12 开封发投债”），发行总额 13 亿元，票面利率 6.47%，期限 7 年，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还本金。发行人已于 2013 年 7 月 11 日、2014 年 7 月 11 日向债券持有人按时、足额支付了该债券第一年度、第二年度的利息，于 2015 年 7 月 13 日向债券持有人按时、足额支付了第三年度的利息及第一期本金，于 2016 年 7 月 11 日向债券持有人按时、足额支付了第四年度的利息及第二期本金，于 2017 年 7 月 11 日向债券持有人按时、足额支付了第五年度的利息及第三期本金。

2014 年 4 月 25 日，发行人公开发行了“2014 年开封市发展投资有限公司公司债券”（简称“14 开封发投债”），发行总额 18 亿元，票面利率 7.24%，期限 7 年，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照

债券发行总额 20%的比例偿还本金。发行人已于 2015 年 4 月 27 日、2016 年 4 月 25 日向债券持有人按时、足额支付了该债券第一年度、第二年度的利息，于 2017 年 4 月 25 日向债券持有人按时、足额支付了第三年度的利息及第一期本金。

2015 年 3 月 23 日，发行人全资子公司开封新区基础设施建设投资有限公司公开发行了“2015 年开封新区基础设施建设投资有限公司公司债券”（简称“15 汴新建投债”），发行总额 8 亿元，票面利率 6.35%，期限 7 年，在债券存续期内后 5 年，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还本金。发行人已于 2016 年 3 月 23 日、2017 年 3 月 23 日向债券持有人按时、足额支付了该债券第一年度、第二年度的利息。

2015 年 12 月 24 日，发行人全资子公司开封新区基础设施建设投资有限公司非公开发行了“开封新区基础设施建设投资有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具”（简称“15 开封基建 PPN001”），发行总额 10 亿元，票面利率 5.60%，期限 5 年（3+2），在债券存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。发行人已于 2016 年 12 月 24 日向债券持有人按时、足额支付了该债券第一年度的利息。

2017 年 7 月 24 日，发行人全资子公司开封新区基础设施建设投资有限公司公开发行了“开封新区基础设施建设投资有限公司 2017 年度第一期短期融资券”（简称“17 开封基建 CP001”），发行总额 3 亿元，票面利率 4.89%，期限 180 天，到期一次还本付息。

2017 年 8 月 1 日，发行人全资子公司开封新区基础设施建设投资有限公司公开发行了“开封新区基础设施建设投资有限公司 2017 年度第一期中期票据”（简称“17 开封建投 MTN001”），发行总额 5 亿元，票面利率 5.98%，期限 5 年（3+2），在债券存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

二、已发行债券募集资金使用情况

根据“12 开封发投债”募集资金使用计划，4.0 亿元用于“开封市小李庄 5 号地块保障性安居工程”，2.7 亿元用于“开封新区新安苑小区公共租赁房项目”，6.3 亿元用于“开封市汴西新区启动区基础设施项目”。截至 2015 年末，上述资金已全部用于上述项目。

根据“14 开封发投债”募集资金使用计划，18 亿元全部用于“开封市汴西新区启动区基础设施项目”。截至 2015 年末，上述资金已全部用于上述项目。

根据“15 汴新建投债”募集资金使用计划，8 亿元全部用于“开封新区铁南区基础设施建设（一期）项目”。截至 2016 年 6 月末，上述资金已全部用于上述项目。

三、其他融资情况

本公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金 13 亿元,其中 8 亿元投向开封市水生态综合治理改造项目(一期)工程,主要用于项目中河道综合整治、清淤疏浚、景观设施以及停车场、码头等旅游基础设施建设,5 亿元用于补充流动资金。募集资金投资使用具体情况如下:

表 12-1: 募集资金使用安排具体情况

单位:万元

序号	资金用途	总投资	募集资金使用 额度	占总投资额 比例	占募集资金 比例
1	开封市水生态综合治理改造项目(一期)工程	115,798.22	80,000.00	69.09%	61.54%
2	补充流动资金	-	50,000.00	-	38.46%
合计		-	130,000.00	-	100.00%

一、募集资金投资项目情况

(一) 项目批复情况

表 12-2: 开封市水生态综合治理改造项目(一期)工程批复情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于开封市水生态综合治理改造项目(一期)工程的规划意见	汴规文〔2016〕146号	开封市城乡规划局	2016年11月10日	项目用地性质符合开封市城市总体规划
河南省固定资产投资项目节能登记表	汴发改能备〔2016〕23号	开封市发展和改革委员会	2016年7月7日	项目选用节能高效设备,减少无功消耗
开封市龙亭区人民政府关于开封市水生态综合治理改造项目(一期)工程社会稳定风险评估报告的批复	龙政〔2016〕23号	开封市龙亭区人民政府	2016年7月22日	项目风险程度低
开封市国土资源局关于开封市水生态综合治理改造项目(一期)工程建设用地预审意见	汴国土规〔2016〕15号	开封市国土资源局	2016年7月26日	项目用地符合国家土地供应政策,同意项目用地通过预审
开封市环境保护局关于开	汴环生态表	开封市环境保	2016年8月	项目建设符合国

封市水生态综合治理改造项目（一期）环境影响报告表的批复	〔2016〕5 号	护局	15 日	家有关产业政策及相关规划要求，原则同意项目建设
关于开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程可行性研究报告的批复	汴发改资源〔2016〕367 号	开封市发展和改革委员会	2016 年 8 月 16 日	项目具有良好的经济和社会效益，望早日开工建设

本项目不存在强拆、强建等情况。

（二）募投项目概况

1、项目名称

开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程。

2、项目地址

本项目分涧水河、西干渠两段建设。其中，涧水河段西起汴西湖（黑岗口水库），东至东护城河；西干渠段北起黑池水库，南至汴西湖（黑岗口水库）。

3、建设主体

本项目建设主体为开封市发展投资有限公司。

4、建设内容

本项目为开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程，分为涧水河、西干渠两段建设，总整治长度为 15.92km，项目占地面积 103.17 公顷（1,547.5 亩），总建筑面积 38,000.00 m²。

项目主要建设内容：（1）渠道工程，涧水河段渠道工程主要是在开封市东京大道北侧绿化带内建设涧水河，该河西起汴西湖（黑岗口水库），东至东护城河，长度约 7.583km，总建设规模为 2.5m³/s，建成后涧水河年引水量约 1,056.4 万 m³，主要建设内容包括涧水河河道开挖、护砌，新建节制闸 2 处、拦水闸 2 处、钢坝闸 2 处、跌水 2 处、

倒虹吸 1 处、过路涵洞等水利设施 8 处，新建跨河行车桥梁 3 处、人行桥 9 座；西干渠段渠道工程北起黑池水库，南至汴西湖（黑岗口水库），主要包括 5.42km 长西干渠渠道改造整治工程，2.92km 长马家河北支河道改线整治工程以及黑岗口水库库区东北角七支排入黑岗口水库进水闸工程三大部分，其中，西干渠渠道改造整治工程主要涉及新建 1 座倒虹吸、1 座节制闸，拆除重建 8 座分水闸、2 座桥梁及 16 座排水涵（管），马家河北支河道改线整治工程主要涉及新建 1 座控制闸、6 座桥梁、9 座排涝涵管及 1 座生态湿地、1 座生态湿地节制闸、1 座湿地进水闸和 1 座湿地出水闸。（2）景观带工程，主要包括河道两岸绿化，廊亭、景观廊架、景观石、雕塑、石舫等景观设施的建设，以及景观带内给水、污水、雨水、电气、自控工程等配套设施的建设。（3）配套服务工程，主要包括 28,000 m²公共停车场、33,000 m²商铺及零售型商业网点、4 个游客集散中心、8 个游船码头、14 个自行车租赁点等配套服务设施的建设。

5、项目投资

本项目总投资 11.58 亿元，其中渠道工程投资为 3.45 亿元，景观及配套服务工程投资为 8.13 亿元。在配套服务设施中，游船观光设施按照初始成本 540.00 万元计入总投资，后续因自然损耗及其他原因带来的维修、置换成本按工艺相关专业提供的消耗量计入运营成本费用的材料费中。

6、项目实施进度

本项目周期共 22 年。其中，项目建设期 2 年，生产经营期 20 年。

截至募集说明书出具之日，项目前期准备工作已完成，已投入约 0.80 亿元资金。

（三）募投项目建设的背景

开封是中原地区重要的旅游城市 and 历史文化名城，素以水系发达闻名，境内河流、湖泊众多，市区水域面积达 170 公顷，占老城区面积的 1/4，有“一城宋韵半城水”之称。近代以来，开封市内水系建设滞后，河道淤塞、水系紊乱，河流之间相互割裂，难以循环流动，水质恶化明显，这与开封市的经济社会发展极不协调，也与开封市作为中国优秀旅游城市、国家历史文化名城、八朝古都的城市形象极不相称。

为保护古城风貌、弘扬大宋文化、凸显“北方水城”特色，进一步推动开封市旅游业发展，开封市政府研究确定了《开封市区河湖连通工程三年行动计划》（以下简称“《计划》”），重点推进“一渠六河”（西干渠、涧水河、西黄汴河、利汴河、南黄汴河、东护城河和惠济河）连通工程，旨在构建城市水网，防治水体污染，打造独特大气的“北方水城”品牌。本项目的实施，将落实《计划》中关于西干渠、涧水河和东护城河连通工程的建设内容，通过渠道开挖、整治、清淤疏浚以及两岸以历史文化为主题的滨水绿化景观及配套服务设施建设，初步构建“一渠六河”大水网格局，贯穿开封市内著名旅游景点，打造集水路交通、休闲观光、商业购物、文化展览、民俗体验等功能为一体的旅游体系，开启“水上游开封”的旅游新模式，成为提升开封市生态文明水平，带动旅游业发展的重要抓手。

（四）项目建设必要性及意义

1、解决开封城区水系水源补给问题

开封拥有黑池、柳池两大水源地，具备丰富的水资源储备，然而，由于水源地与城内河流相互独立、互不连通，东护城河、铁塔湖、龙亭湖、包公湖等城区内部河流水系仍面临缺少水源补给，水域功能逐步萎缩和消退的问题，为开封市内生态环境带来了不利影响。

本项目实施后，可将黑池水引至汴西湖（黑岗口水库）、涧水河，进而通过涧水河完成对东护城河、铁塔湖、龙亭湖、包公湖等宋城水系和东区水系的补水任务，使城市水系景观做到有本有源、自然生动，从而有效防止水域萎缩，充分保障水域功能，发挥城市河流在水运交通、改善气候、控制内涝、美化环境等方面的作用。

2、解决开封城区水资源污染问题

为推进河南省“碧水工程”方案的实施，解决城市河流中普遍存在的水污染问题，2016年7月，河南省环保厅发布了对18个省辖市内60条城市河流水质排名情况，其中，处于本项目整治范围内的开封市马家河、开封市东护城河排行末十位，水质亟待改善。

本项目将从多个方面对开封城区水资源污染进行防治。首先，通过河湖连通工程及后续的一系列换水方案的实施，可将城区内死水变为活水，有效防止河水腐败，起到改善水质和缓解水体污染的作用；其次，通过在污染较为严重的北郊沟上游设置拦水闸，并同步铺设截污管道，可对北郊沟上游污水进行截留，避免污水进入下游河道造成污染；再次，本项目包含渠道整治、清淤疏浚等工程，有助于去除渠

道底泥等影响渠道水质的现状污染物,同时将改善渠道两岸生态环境,防治水土流失,从而大幅改善渠道水质。

3、打造海绵城市

为增强城市在适应环境变化和应对雨水带来的自然灾害等方面的能力,改善开封市区“逢雨即涝,雨后即旱”的现象,河南省人民政府办公厅印发了《关于推进海绵城市建设的实施意见》(豫政办〔2016〕73号)。

本项目的建设充分体现了文件精神,一方面,通过实施河湖连通、渠道整治、两岸绿化等工程,逐步修复受损水系,构建海绵型生态水系,起到涵养水资源,改善城市生态环境的作用;另一方面,通过在马家河北支建设多处排涝涵管,可有效控制雨水径流,形成自然积存、自然渗透、自然净化的水循环模式,解决马家河北支防洪问题,大幅减轻开封新区建设的防洪压力。

4、发展生态旅游

(1) 打造全域旅游新格局

开封是中国七大古都和国务院首批公布的 24 座历史文化名城之一,拥有得天独厚的历史文化底蕴和丰富的旅游资源,蕴藏着巨大的发展潜力。目前,开封旅游业仍处于景点旅游阶段,旅游景区散布于城区内,未成体系,在一定程度上制约了开封旅游业的发展。近年来,开封市大力发展全域旅游,致力打造以大宋文化为基础,全城一景的旅游新格局。本项目实施后,可贯通开封市新、老城区,串联清明上河园(5A)、开封府(4A)、龙亭公园(4A)、铁塔公园(4A)、

天波杨府（4A）、中国翰园（4A）等多个著名旅游景点，构建独具地域特色的城市水系环境，开启“水上游开封”的旅游新模式，形成辐射全城的旅游观光网络，充分带动开封市旅游业的发展。

（2）实现旅游资源的合理利用

开封自古以来便拥有丰富的水资源储备，曾有“八荒争凑，万国咸通”之说。然而，长期以来，开封旅游业发展普遍依赖于人文景观，自然景观未获得充分的保护与利用，造成了资源上的浪费。本项目依托开封特有的水环境，构建连通各旅游景点的水路交通网络，并以“大宋·东京梦华”演出的舞美元素为灵感，沿河设计菊韵园、梦华园、揽月园、萍聚绿园、林荫园、绿波园、花镜游园等一系列滨水绿化景观，展现北宋时期的市井风情、民俗文化，再现大宋“北方水城”的盛景。项目建成后，将有效改善开封市内自然景观不足的现状，实现人文与自然景观的融合，显著提升开封市城市形象，从而吸引更多游客前来观光游览。

（3）充分发挥旅游带动作用

作为现代服务业的重要组成部分，旅游业在城市经济发展、劳动力就业、城市形象、产业结构优化等方面发挥着重要作用。本项目沿袭开封传统的文商旅融合发展模式，通过整合开封市内旅游资源，打造以大宋文化为主题的大型水系景观，吸引游客前来旅游，做到以文带旅；通过在景区周边提供餐饮、购物等配套服务，做到以旅兴商；通过出售特色民俗产品、举办传统演出等形式弘扬传统文化，做到以商成文。本项目的实施，可充分发挥旅游带动作用，促进开封文化、

旅游、商业的协调发展，提升开封经济发展水平，为区域居民创造就业机会，也可巩固开封市的文化旅游市场地位，为开封建设成为国际文化旅游名城奠定基础。

（五）项目现金流分析

根据《开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程可行性研究报告》（以下简称“《可研报告》”），募集资金投资项目现金流情况分析如下：

1、收入价格预测

开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程建成后，其收入来源主要为游船观光收入，商铺、零售型商业网点租赁与销售收入，停车场收入和广告收入等。具体分析如下：

（1）游船、停车场收费单价分析

2015 年，开封市共接待国内外游客 4,492.1 万人次，旅游总收入达 245.1 亿元，随着开封市经济和旅游的进一步发展，游船、停车场收费标准呈现上升趋势。基于谨慎性原则，在游船、停车场收费标准测算时依据开封市现行定价标准，未考虑价格上涨因素，开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程游船、停车场收费单价测算如下：

表 12-3：项目游船、停车场收费单价预测表

类别	预测单价（元）	单位	依据
大游船	60.00	元/人次	参照开封市同类型游船的定价标准
小游船	25.00	元/人次	参照开封市同类型游船的定价标准
停车场	60.00	元/个日	参照开封市现行停车场定价标准

（2）配套商业销售及租赁单价分析

2015 年,项目周边同类型商铺销售均价在 15,000 元/平方米-18,500 元/平方米之间,零售型商业网点每平方米租金在 2.5 元/日左右。随着开封市经济和旅游的进一步发展,商铺、零售型商业网点的租售价格有进一步上升的空间。基于谨慎性原则,本项目在租售单价测算时未考虑价格上涨因素,商铺销售单价按 16,000 元/平方米预测;零售型商业网点租赁单价按每平方米 2.5 元/日预测。

表 12-4: 项目周边商铺 2015 年交易情况

类别	楼盘名称	交易均价 (元/平方米)
商铺	郑开·森林半岛	15,000.00
商铺	开元·华庭	18,500.00
商铺	碧水蓝城	15,000.00
商铺	龙成·锦绣花园	18,500.00
商铺	华博城市印象	16,000.00
商铺	希尔斯首府	15,000.00
商铺	东京国际	18,000.00
商铺	山水华府	15,000.00
商铺	伟业·香堤湾	15,000.00
商铺	蝶·御花园	15,000.00

(3) 广告收入、其他收入分析

本项目可采取在游客集散中心、游船码头等人流密集处设置 LED 显示屏播放广告,在道路两旁的路灯等设施上设置沿街广告,在游船船票、宣传页上印发广告,在沿河景观带设置固定广告牌等多种方式获取广告收入;可通过将部分区段临时出租给当地企业,用于举办博览会、展销会、商业性体育赛事等宣传活动,从而收取宣传费用。同时,项目配套建设有游客服务中心、健身自行车道等一系列的配套服务工程,可实现多样化经营、多渠道增收。基于谨慎性原则,仅对部

分可量化收入进行测算。

表 12-5：项目广告及其他收入分析

类别	内容	数量/流量	预测单价	单位
广告	LED 大屏广告	200 m ²	6.00	万元/年/m ²
广告	沿河景观带固定广告牌	16 个	15.00	万元/个/年
广告	船票	110 万张/年	1.00	元/张
其他	自行车租赁等项目消费	200 万人/年	5.00	元/人次

2、运营成本费用

本项目运营成本费用包括材料费、燃料及动力费、工资及福利费、修理费、营业费用、其他管理费用等。其中，运营成本中的原辅材料、燃料、动力价格均按现行市场价及工艺各专业提供消耗量计算，材料费预计为 528 万元/年，燃料及动力费预计为 227 万元/年。

项目运营期定员 50 人，按人均 3,000 元/月计算，则职工薪酬预计为 180 万元/年；修理费用按固定资产折旧额的 10%计算；营业费用按收入的 3%计算；其他管理费用包括工会经费、职工教育经费、业务招待费、技术转让费、咨询费、诉讼费、开办费摊销、公司经费、上缴上级管理费、劳动保险费、待业保险费、董事会会费以及其他管理费用等，按职工薪酬的 60%计算。

3、项目现金流分析

根据该项目可行性研究报告，在 20 年运营期内，本项目预计将实现经营总收入 257,506.40 万元，其中游船观光收入 105,600.00 万元，商铺及零售型商业网点租售收入 61,586.40 万元，停车费收入 40,320.00 万元，广告收入 30,000.00 万元，其他收入 20,000.00 万元。项目内部收益率 7.55%，投资回收期 9.78 年（含建设期 2 年），财务净现值为

5,886.22 万元，具有较强的盈利能力。在本次债券存续期内，本项目扣除运营成本费用、营业税金及附加后的项目经营净收益为 119,343.73 万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的本息。

表 12-6：债券存续期内项目收益测算

单位：万元

序号	项目	债券存续期										
		建设期		运营期								
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	项目收入	-	-	15,839	15,666	15,035	14,426	19,797	19,408	19,019	18,172	137,362
1.1	停车费收入	-	-	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	16,128
1.2	游船收入	-	-	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	42,240
1.3	商业出租收入	-	-	2,203	2,030	1,879	1,750	1,361	972	583	216	10,994
1.4	商业销售收入	-	-	3,840	3,840	3,360	2,880	8,640	8,640	8,640	8,160	48,000
1.5	广告收入	-	-	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	12,000
1.6	其他收入	-	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	8,000
2	运营成本及费用	-	-	2,068	2,063	2,044	2,026	2,187	2,175	2,164	2,138	16,865
3	营业税金及附加	-	-	122	120	113	106	179	176	173	164	1,153
4	项目净收益	-	-	13,649	13,483	12,878	12,294	17,431	17,057	16,682	15,870	119,344

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 13 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委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，用于固定资产投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集资金专项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况被统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与中国农业银行股份有限公司开封鼓楼支行签署了《2016 年开封市发展投资有限公司绿色债券募集和偿债资金专项账户监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本期债券做出了以下承诺：在本期债券存续期内，募投项目收入将优先用于偿还本期债券；将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 13 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末逐年分别按照债券本金总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%和 15%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请中国农业银行股份有限公司开封鼓楼支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期应偿付利息或当期应偿付本息，监管银行应于当日通知公司要求补足，公司应尽快筹措资金并在不晚于本期债券还本付息日（T 日）前 7 个工作日（即 T-7 日）向偿债资金专户内补足当期应偿付利息或当期应偿付本息的金额。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，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。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于本次债券发行 5 个工作日内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本息。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人多元化的经营模式和良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人主营业务涵盖基础设施项目建设、测绘、房屋出租等方面。2016年，发行人实现营业收入11.03亿元，实现净利润1.35亿元。多元化的业务保证了公司经营业务的稳步发展，保障了公司的偿债能力。

近年来，发行人的资产规模不断增大，截至2016年12月31日，公司总资产314.63亿元，净资产154.83亿元，资产负债率50.79%。发行人财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。发行人多元化的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况为本期债券本息按期偿付奠定了坚实基础。

（二）募投项目的稳定收入为本期债券偿付提供了可靠保障

本项目收入来源包含五部分，即旅游景区内30条游船运营实现的收益；景区内33,000平方米商铺和零售型商业网点销售和租赁实现的收益；项目配套建设的9个停车场（1,400个停车位）运营管理实现的收益；LED大屏广告、广告牌、沿街广告、船票广告等多种形式的广告投放实现的收益；自行车租赁、纪念品出售及其他自费娱乐项目实现的收益等。本项目建设期2年，经营期20年，综合考虑开封市物价标准、旅游人数、项目建设内容、同类型物业租售实际等因素，经测算，开封市水生态综合治理改造项目（一期）工程计算期内经营总收入257,506.40万元，其中游船观光收入105,600.00万元，商铺及零售型商业网点租售收入61,586.40万元，停车费收入40,320.00万元，广告收入30,000.00万元，其他收入20,000.00万元。

表 13-1：存续期内项目收益测算

单位：万元

项目	债券存续期										
	建设期		运营期								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
募投项目现金流入	78,707	37,091	16,982	16,798	16,105	15,435	21,417	21,004	20,592	19,670	263,801
自有资金	22,707	13,091	-	-	-	-	-	-	-	-	35,798
债券募集资金	56,000	24,000	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000
专项资金补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营性现金流入	-	-	16,982	16,798	16,105	15,435	21,417	21,004	20,592	19,670	148,003
募投项目现金流出	78,707	37,091	16,729	16,311	15,735	15,168	20,644	19,973	19,301	18,473	258,132
项目投资支出	75,347	32,291	-	-	-	-	-	-	-	-	107,638
经营性现金流出	-	-	3,929	3,991	3,895	3,808	5,764	5,813	5,861	5,753	38,814
债券本息偿还	3,360	4,800	12,800	12,320	11,840	11,360	14,880	14,160	13,440	12,720	111,680
其中：本金	-	-	8,000	8,000	8,000	8,000	12,000	12,000	12,000	12,000	80,000
利息	3,360	4,800	4,800	4,320	3,840	3,360	2,880	2,160	1,440	720	31,680
净收益	-	-	253	487	370	267	773	1,031	1,291	1,197	5,669

（三）公司持有的大量可变现资产为本期债券本息的偿付提供了有力支撑

为扩大公司资产规模，支持公司做大做强，提升公司融资能力和整体实力，完善公司自身造血功能，市政府一直在加大对公司的政策支持 and 资产注入力度。近年来，公司持有的土地使用权等国有经营性资产规模不断增加。截至2016年12月31日，发行人未抵押的土地资产价值为90.44亿元（见下表13-2）。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，公司持有的可变现资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

表 13-2：发行人未抵押的土地资产一览表

序号	权证编号	土地面积 (m ²)	土地性质	土地用途	土地价值 (万元)
1	汴房地产权证第 236382 号	36,038.51	划拨	商业住宅	9,892.57
2	汴房地产权证第 236383 号	277,640.34	划拨	商业	62,718.95
3	汴房地产权证第 250319 号	27,536.20	出让	商业住宅	10,523.13
4	汴房地产权证第 250320 号	10,584.82	出让	商业住宅	3,236.50
5	汴房地产权证第 250321 号	95,128.96	出让	商业住宅	29,553.22
6	汴房地产权证第 250322 号	147,344.53	出让	商业住宅	48,745.33
7	汴房地产权证第 250323 号	40,217.09	出让	商业住宅	9,342.23
8	汴房地产权证第 250324 号	56,386.52	出让	商业住宅	14,611.86
9	汴房地产权证第 250325 号	170,157.19	出让	商业住宅	57,184.13
10	汴房地产权证第 250326 号	151,336.81	出让	商业住宅	57,865.80
11	汴房地产权证第 250327 号	69,573.62	出让	商业住宅	21,116.96
12	汴房地产权证第 250328 号	45,354.17	出让	商业	16,569.72
13	汴房地产权证第 250329 号	22,833.18	出让	商业	5,954.37
14	汴房地产权证第 250330 号	34,754.96	出让	商业	12,697.40
15	汴房地产权证第 250331 号	42,275.45	出让	商业	11,024.46
16	汴房地产权证第 250332 号	84,455.59	出让	商业	36,381.63
17	汴房地产权证第 250333 号	124,823.01	出让	商业	51,568.98

18	汴房地产权证第 250334 号	106,496.93	出让	商业	32,693.02
19	汴房地产权证第 250335 号	50,040.40	出让	商业住宅	16,629.75
20	汴房地产权证第 250336 号	42,282.30	出让	商业住宅	14,394.46
21	汴房地产权证第 250337 号	30,079.30	出让	商业住宅	10,370.10
22	汴房地产权证第 250338 号	66,738.90	出让	商业住宅	22,395.98
23	汴房地产权证第 250339 号	107,441.50	出让	商业住宅	36,283.43
24	汴房地产权证第 250340 号	51,430.40	出让	商业住宅	18,518.31
25	汴房地产权证第 250341 号	78,360.80	出让	商业住宅	28,201.26
26	汴房地产权证第 250342 号	66,363.90	出让	商业住宅	24,471.42
27	汴房地产权证第 237565 号	44,723.71	划拨	城镇住宅用地	7,145.81
28	汴房地产权证第 262632 号	29,714.87	划拨	城镇住宅用地	0.00
29	汴房地产权证第 266240 号	2,880,798.20	划拨	水库水面用地	64,863.63
30	汴房地产权证第 285728 号	763.73	出让	商业服务	913.03
31	汴房地产权证第 285867 号	28,066.96	出让	商业服务	7,697.45
32	汴房地产权证第 286044 号	2,789.31	出让	商业服务	1,434.66
33	汴房地产权证第 286073 号	54,505.30	出让	科教用地	6,599.67
34	汴房地产权证第 288349 号	92,784.70	出让	商业服务	23,852.97
35	汴房地产权证第 288350 号	32,063.40	出让	商业住宅	14,358.44
36	汴房地产权证第 288351 号	95,230.00	出让	商业住宅	42,661.85
37	汴房地产权证第 288352 号	32,650.90	出让	商业服务	8,441.20
38	豫（2016）开封市不动产权 第 0001672 号	64,178.00	出让	商业住宅	13,162.14
39	汴房地产权证第 290581 号	20,319.60	出让	商业服务	5,522.95
40	汴房地产权证第 290582 号	6,141.80	出让	商业服务	2,158.76
41	汴房地产权证第 290583 号	22,983.20	出让	商业服务	6,436.99
42	汴房地产权证第 290584 号	27,576.30	出让	科教用地	2,904.29
43	汴房地产权证第 290585 号	8,857.70	出让	商业服务	2,080.17
44	办理中	90,831.90	出让	文化设施	9,837.46
45	豫（2016）开封市不动产权 第 0012595 号	47,578.70	出让	商业服务	16,402.33
46	豫（2016）开封市不动产权 第 0006166 号	40,538.30	出让	科教用地	3,951.96
47	豫（2016）开封市不动产权 第 0006167 号	10,790.30	出让	科教用地	1,051.13
	合计	5,669,562.26			904,421.86

（四）发行人优良的资信状况为本期债券本息的按时足额偿付提供了有力支撑

发行人经营情况和财务状况良好，具有较强的融资能力，已和多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系。截至 2017 年 6 月末，发行人在国家开发银行、中国农业发展银行开封分行、上海浦东发展银行、华夏银行等大型金融机构获得的授信额度总额约为 57.40 亿元，已使用 50.40 亿元，剩余额度 7.00 亿元。即使出于特殊原因，发行人不能及时从预期的偿债资金来源获得足够资金，发行人也可凭借自身良好的资信状况以及与其他金融机构密切的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为切实地维护债券持有人的合法权益，开封发投为本期债券聘请天风证券股份有限公司作为债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与开封发投之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

1、聘请债权代理人

根据《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规、规范性文件的规定，以及本期债券募集说明书、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的债权代理人，处理本期债券的相关事务，维

护债券持有人的利益。债权代理人主要的常规代理事项如下：

- （1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- （2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- （3）定期出具债权代理事务报告；
- （4）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- （5）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；
- （6）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务，在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

2、债券持有人会议规则

为保护债券持有人的合法权利，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规及其他规范性文件的规定，公司与天风证券股份有限公司签订了《债券持有人会议规则》。根据《债券持有人会议规则》，在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开;

(8) 发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性,需要依法采取行动的;

(9) 发行人提出债务重组方案的;

(10) 发行人任何其他债务在到期(包括被宣布提前到期)后未能清偿,或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务,已经或可能影响到本次债券的偿付的;

(11) 在本次债券存续期内,发行人应在每一会计年度结束之日起4个月内披露上一年度经审计的年度报告。根据年度报告,发行人资产负债率超过80%的;

(12) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

综上所述,发行人经营状况良好,经营收入稳定可靠,并制定了具体的、切实可行的偿债计划,采取了多项有效的偿债保障措施,为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障,能够最大限度保护投资者利益。

第十四条 风险揭示

一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使债券的实际投资收益具有一定不确定性。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，可能会导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设、国有资产经营和管理等业务，受国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（三）与发行人业务相关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。同时，公司经营性现金流持续为负，对未来债务的保障能力产生不利影响。

2、经营管理风险

发行人作为开封市城市建设最重要的投融资和建设主体，承担着

开封市城市基础设施建设和国有资产运营的重任。2014-2016年，受行业周期性波动影响，发行人营业收入及净利润逐年下降，盈利能力有所降低，若发行人经营决策水平不高，财务管理和资本运作能力不强，将会增加公司营运风险，使公司盈利能力进一步下降，从而不利于公司未来的发展。

3、投资项目风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上降低投资者的利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，开封市经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础。发行人目前经营状况稳定，现金流量相对充足，

公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。债券存续期内，发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，并开展多元化经营，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。由于公司承担了部分具有社会职能的公益性项目，开封市人民政府始终给予公司有力的政策支持。公司将继续加强与政府的沟通、协商，争取稳定有力的政策环境。

2、经济周期风险对策

发行人在区域内城市基础设施建设、土地整理开发及国有资产经营等方面具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效

率，开展多元化经营，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。发行人所投资的项目回收期较长，随着项目的逐渐完工和收益的逐步确认，发行人的经营性现金流将得到改善。另一方面，由于发行人是开封市人民政府授权专职从事基础设施投资的国有独资企业，开封市人民政府将给予发行人资金和政策方面的支持，这为发行人控制财务风险提供了有力的保障。

2、经营管理风险对策

发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、投资项目风险对策

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。项目实施过程中，发行人将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，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA。

一、评级观点

开封市发展投资有限公司主要从事开封市基础设施投融资建设等业务。评级结果反映了开封市经济保持快速增长，公司在开封市社会经济发展中具有重要地位，得到开封市政府在资产划拨、项目资本金注入和财政补贴方面的有力支持等优势；同时也反映了自2016年起，公司不再承担代土储中心开展土地整理业务职能，营业收入及毛利润同比大幅下降，资产流动性一般，有息负债规模占比很高，经营性净现金流持续大幅净流出对债务缺乏保障能力等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来1-2年，公司将仍是开封市基础设施投融资建设的重要实施主体。综合来看，大公国际对开封发投的评级展望为稳定。

二、主要优势

（一）开封市是中原经济区中心城市之一，良好的区位优势以及郑汴一体化建设的推进使开封市经济保持快速增长；

（二）公司是开封市基础设施投融资建设最重要的实施主体，在开封市社会经济发展中具有重要地位；

（三）公司在资产划拨、项目资本金注入和财政补贴方面得到了开封市政府的有力支持。

三、主要风险

（一）自2016年起，公司不再承担代土储中心开展土地整理业务职能，营业收入及毛利润同比大幅下降；

（二）以在建项目为主的存货和其他应收款在流动资产中占比较大，资产流动性一般；

（三）公司负债以非流动负债为主，有息负债规模占比很高，公司债务偿付压力较大；

（四）公司经营性净现金流持续大幅净流出，对债务缺乏保障能力。

四、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和大公国际的评级业务管理制度，大公国际将在本期债券存续期内对受评对象开展定期或不定期进行跟踪评级。其中，定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级将在发生影响评级报告结论的重大事项后进行。在跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行，跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布

的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

五、发行人信用评级情况

大公国际资信评估有限公司自2012年起,连续5年对发行人进行评级和跟踪评级,主体评级均为AA,主体信用级别稳定。

六、发行人银行授信情况

截至2017年6月末,公司银行授信总额为57.40亿元,其中已使用授信额度50.40亿元,未使用授信额度7.00亿元。

表15-1: 截至2017年6月末发行人主要贷款银行授信情况

单位: 万元

序号	授信银行	授信额度	已用额度	授信余额
1	国家开发银行	160,000.00	90,000.00	70,000.00
2	农发行开封分行	48,000.00	48,000.00	0.00
3	交通银行开封分行	56,000.00	56,000.00	0.00
4	华夏银行	100,000.00	100,000.00	0.00
5	浦发银行	170,000.00	170,000.00	0.00
6	中原银行	20,000.00	20,000.00	0.00
7	焦作银行	20,000.00	20,000.00	0.00
	合计	574,000.00	504,000.00	70,000.00

七、发行人信用记录

发行人近三年无违约情况出现。

第十六条 法律意见

发行人聘请北京天驰君泰（郑州）律师事务所为本期债券发行律师。北京天驰君泰（郑州）律师事务所就本期债券发行出具了《北京天驰君泰（郑州）律师事务所关于2017年开封市发展投资有限公司绿色债券的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”），律师认为：

一、本次发行的批准和授权

截至《法律意见书》出具之日，发行人已根据《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）及《开封市发展投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的规定取得了本期债券发行必备的批准与授权，该等批准和授权合法、有效。

二、发行人本次发行的主体资格

截至《法律意见书》出具之日，发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司（国有独资），不存在根据法律、法规和《公司章程》规定应当终止或解散的情形，具备发行本期债券的主体资格。

三、本次发行的实质条件

发行人本次发行具备《证券法》、《管理条例》、《绿色债券发行指引》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（以下简称“《工作通知》”）等现行法律、法规、规范性文件规定的债券发行的各项实质性条件，符合《绿色债券发行指引》规定的绿色债券发行要求。

四、发行人的设立、历史沿革和股东

发行人的设立和历次变更均取得了相关部门的核准，依法进行了工商登记，符合当时法律、法规和规范性文件的要求。发行人股东具备出资资格，持有的发行人股份不存在权属争议，不存在质押、司法冻结或其他第三方权利的情况。

五、发行人的独立性

发行人业务、人员、机构和财务独立，资产独立完整，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人业务及资信状况

发行人的经营范围和经营方式符合法律、法规和规范性文件的规定，主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍，资信良好。

七、关联交易及同业竞争

发行人的关联交易均经过发行人内部决策程序，不存在损害发行人的情形，也不存在对本次发行有重大实质影响的法律障碍。发行人与关联方不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产

发行人的主要财产均合法取得。发行人已就上述主要财产的所有权或使用权办理相关权属证书。发行人主要财产的抵押、质押、保证等情形已披露，不存在查封、冻结、扣押、拍卖等情形。发行人不存在对本期债券发行构成重大不利影响的产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人的重大债权债务

发行人的重大合同均因生产经营产生，履行情况正常，不存在潜在风险，不存在对本次发行产生重大和实质不利影响的情形。发行人

不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

十、发行人的重大资产变化

发行人设立至今的重大资产变化符合法律、法规和规范性文件的规定，履行了必要的法律手续。

十一、发行人的税务

发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人享受的税收优惠政策合法、合规、真实、有效。

十二、发行人的环境保护

根据发行人的确认及开封市环境保护局出具的证明，经核查，环保部门未收到发行人环境违法的举报，发行人最近三年未违反国家环境保护的相关法律、法规规定，不存在被环保部门处罚的情形。

十三、发行人募集资金的运用

发行人本次发行募集资金项目符合国家产业政策，已经有权部门批准或核准，募集资金使用规模符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、第二款、《管理条例》第十二条第一款第（五）项、《工作通知》第三条第一款第（一）项和《绿色债券发行指引》第二条第一款第（三）项的规定。

十四、发行人的诉讼、仲裁或行政处罚

发行人目前不存在尚未了结的或可预见的对本次发行有重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。

十五、募集说明书法律风险的评价

募集说明书中引用的法律意见书相关内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。募集说明书在重大法律事项上不存在因虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

十六、本期债券的担保及偿债保障措施

为保障债券持有人的权益，发行人已按《工作通知》第十一条的要求规制定了切实可行的偿债计划，偿债保障措施完善。

十七、参与本次发行的中介机构

参与本次发行的中介机构均具备从事本期债券发行相关业务的合法主体资格和从业资格，符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

十八、特别事项说明-债券名称变更

债券跨年发行导致的债券名称变更，不改变与本次债券发行相关的法律文件效力，以原名称签订的相关法律文件继续具有法律效力。

十九、结论性意见

发行人本次绿色债券发行符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《工作通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》、《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》及《绿色债券发行指引》等法律、法规及规范性文件的相关规定。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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。

三、发行人、中介机构信用承诺书

本期债券发行人和各中介机构均已出具信用承诺书。

（一）发行人承诺事项

开封市发展投资有限公司申请发行不超过 13 亿元绿色债券，经审慎核查后承诺：开封市发展投资有限公司发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供真实完整情况，严格按照约定使用募集资金，不得擅自变更募集说明书条款，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息，以及企业债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，开封市发展投资有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（二）主承销商承诺事项

天风证券股份有限公司作为开封市发展投资有限公司发行不超过

13 亿元绿色债券的主承销商，经审慎核查后承诺：天风证券股份有限公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债券，不误导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，天风证券股份有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（三）审计机构承诺事项

立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为开封市发展投资有限公司发行不超过 15 亿元企业债券的发行人审计机构，经审慎核查后承诺：立信会计师事务所所出具的文件真实准确，没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，立信会计师事务所所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（四）信用评级机构承诺事项

大公国际资信评估有限公司作为开封市发展投资有限公司发行不超过 13 亿元绿色债券的发行人评级机构，经审慎核查后承诺：大公国

际资信评估有限公司出具的评级报告及相关文件真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与本机构出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，大公国际资信评估有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（五）律师事务所承诺事项

北京天驰君泰（郑州）律师事务所作为开封市发展投资有限公司发行不超过 13 亿元绿色债券的发行人法律服务机构，经审慎核查后承诺：北京天驰君泰（郑州）律师事务所对出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，本所签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，北京天驰君泰（郑州）律师事务所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
- (二) 《2017年开封市发展投资有限公司绿色债券募集说明书》;
- (三) 发行人2013-2015年三年经审计的财务报告及2016年经审计的财务报告;
- (四) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 北京天驰君泰(郑州)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券募集和偿债资金专项账户监管协议》;
- (七) 《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券债权代理协议》;
- (八) 《2016年开封市发展投资有限公司绿色债券持有人会议规则》。

二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网, 投资者可以通过以下网站查询:

国家发改委财金司: <http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网: <http://www.chinabond.com.cn>

- (二) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集

说明书全文及上述备查文件：

1、开封市发展投资有限公司

注册地址：开封市黄河大街北段 6 号

联系人：张力

联系地址：开封市黄河大街北段 6 号

联系电话：0371-23338869

传真：0371-23311600

邮政编码：475000

2、天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

联系人：胡前超、张舜喆、柴文剑、韩冰、李骥、范军军

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 33 楼

联系电话：027-87263071

传真：027-87618863

邮政编码：430071

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017 年开封市发展投资有限公司

绿色债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
天风证券股份有限公司	主承销商	天风证券股份有限公司北京承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
五矿证券有限公司	分销商	五矿证券有限公司固定收益部	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 48 楼	罗一晟、朱双琳	0755-83234670
华福证券有限责任公司	分销商	华福证券有限责任公司销售交易部	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 22 层	马小平	010-89926937

附表二：

发行人 2014-2016 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,456,080,896.26	3,177,698,309.90	1,771,145,474.72
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			1,920,000.00
应收账款	874,147,657.02	1,833,425,512.84	1,749,182,429.78
预付款项	937,660,904.47	1,043,224,874.80	2,013,284,532.93
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,014,498,657.78	5,010,073,424.70	3,417,826,014.51
△买入返售金融资产			
存货	11,091,702,486.28	11,039,848,899.25	10,159,096,485.93
其中:原材料			
库存商品			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	30,432,271.14		4,767,964.06
流动资产合计	19,404,522,872.95	22,104,271,021.49	19,117,222,901.93
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	2,537,699,710.82	2,370,803,710.82	1,742,500,000.00

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	191,845,223.95	285,271,121.47	355,804,391.83
投资性房地产	512,996,250.32	412,296,970.82	
固定资产	127,266,800.43	123,117,185.43	107,016,162.04
在建工程	388,969,707.08	106,642,472.43	190,922,606.34
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	736,898,706.67	752,651,879.46	679,481,197.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,962,357.02	1,104,522.21	1,327,119.10
递延所得税资产	3,817,444.07	4,197,438.27	3,754,254.14
其他非流动资产	7,557,254,587.83	7,336,443,427.15	7,848,656,698.44
非流动资产合计	12,058,710,788.19	11,392,528,728.06	10,929,462,428.90
资 产 总 计	31,463,233,661.14	33,496,799,749.55	30,046,685,330.83

发行人 2014-2016 年经审计的资产负债表（续）

(单位：人民币元)

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	-	60,000,000.00	966,900,000.00
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	-	63,215,680.00	
应付账款	63,388,251.57	98,008,522.02	109,270,371.52
预收款项	4,601,652.14	8,858,549.76	320,383,762.32
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	174,452.54	31,848.17	49,687.07
应交税费	15,344,685.71	8,529,991.64	2,804,683.21
应付利息	217,730,557.08	234,039,228.79	244,478,701.54
应付股利			
其他应付款	1,079,377,815.85	723,163,319.13	1,693,727,956.21
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	2,242,193,239.95	89,100,000.00	262,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	3,622,810,654.84	1,284,947,139.51	3,600,415,161.87
非流动负债：			
长期借款	5,572,499,584.48	6,527,318,625.69	4,855,815,000.22
应付债券	4,347,831,380.32	4,598,666,561.45	3,084,612,774.72
长期应付款	1,151,000,000.00		
长期应付职工薪酬			

专项应付款	929,717,465.23	1,314,435,109.52	3,342,576,207.86
预计负债			
递延收益	100,026,769.61	103,707,500.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债	256,000,000.00	3,907,530,600.00	66,031,252.00
非流动负债合计	12,357,075,199.64	16,451,658,396.66	11,349,035,234.80
负债合计	15,979,885,854.48	17,736,605,536.17	14,949,450,396.67
所有者权益			
实收资本（股本）	325,450,000.00	325,450,000.00	325,450,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	12,542,291,858.05	12,353,751,603.23	12,481,475,991.28
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	174,122,143.71	170,031,955.56	156,211,882.63
△一般风险准备			
未分配利润	2,441,483,804.90	2,311,118,756.59	2,134,097,060.25
归属于母公司所有者权益合计	15,483,347,806.66	15,160,352,315.38	15,097,234,934.16
*少数股东权益		599,841,898.00	
所有者权益合计	15,483,347,806.66	15,760,194,213.38	15,097,234,934.16
负债和所有者权益总计	31,463,233,661.14	33,496,799,749.55	30,046,685,330.83

附表三：

发行人 2014-2016 年经审计的利润及利润分配表

(单位：人民币元)

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	1,103,123,627.77	2,353,184,268.12	2,470,404,853.80
其中：营业收入	1,103,123,627.77	2,353,184,268.12	2,470,404,853.80
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,170,788,341.52	2,193,501,866.25	2,186,126,696.62
其中：营业成本	1,042,303,353.41	2,147,275,357.19	2,133,567,498.41
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	17,458,572.50	6,259,882.74	2,840,517.32
销售费用			2,318,586.59
管理费用	46,888,287.46	33,678,037.69	44,761,424.95
财务费用	73,990,002.24	-2,832,929.16	7,269,652.31
资产减值损失	-9,851,874.09	9,121,517.79	-4,630,982.96
其他			
加：公允价值变动收益			
投资收益	42,363,425.63	74,171,305.99	33,156,676.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△汇兑收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,301,288.12	233,853,707.86	317,434,834.09
加：营业外收入	161,519,042.35	3,499,966.00	18,206,301.39
减：营业外支出	500.53	167,981.47	37,353.27

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	136,217,253.70	237,185,692.39	335,603,782.21
减：所得税费用	1,566,470.92	-317,574.16	2,833,433.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	134,650,782.78	237,503,266.55	332,770,349.05
归属于母公司所有者的净利润	134,650,782.78	237,661,368.55	332,770,349.05
*少数股东损益		-158,102.00	
六、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被审计单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.权益法下在被审计单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额	134,650,782.78	237,503,266.55	332,770,349.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	134,650,782.78	237,661,368.55	332,770,349.05
*归属于少数股东的综合收益总额		-158,102.00	

附表四：

发行人 2014-2016 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	570,303,983.78	2,266,233,530.07	2,478,989,733.33
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	1,030,482,209.17	3,455,144,175.22	4,116,883,581.09
经营活动现金流入小计	1,600,786,192.95	5,721,377,705.29	6,595,873,314.42
购买商品、接受劳务支付的现金	2,358,526,997.73	3,896,185,094.88	5,729,271,755.21
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付	22,232,015.38	15,178,459.32	15,723,375.99

的现金			
支付的各项税费	18,554,843.96	5,820,338.62	6,511,255.54
支付的其他与经营活动有关的现金	2,447,910,787.26	5,071,136,149.81	1,951,979,926.23
经营活动现金流出小计	4,847,224,644.33	8,988,320,042.63	7,703,486,312.97
经营活动产生的现金流量净额	-3,246,438,451.38	-3,266,942,337.34	-1,107,612,998.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	40,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	44,789,323.15	37,919,900.82	22,745,789.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	84,789,323.15	37,919,900.82	22,745,789.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	284,381,443.32	361,235,697.65	7,195,414.93
投资支付的现金	95,596,000.00		19,910,000.00
△质押贷款净增加额			
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	577,811,323.48	729,823,524.45	
投资活动现金流出小计	957,788,766.80	1,091,059,222.10	27,105,414.93
投资活动产生的现金流量净额	-872,999,443.65	-1,053,139,321.28	-4,359,625.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		640,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2,960,000,000.00	5,682,216,000.00	2,463,000,000.00
△发行债券收到的现金			1,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,891,537,631.03	3,652,250,600.00	
筹资活动现金流入小计	5,851,537,631.03	9,974,466,600.00	4,263,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,300,055,012.96	3,267,010,080.13	2,308,151,666.63
分配股利、利润或偿付利息	79,062,694.88	947,677,331.08	386,254,703.24

支付的现金			
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	1,011,383,761.80	18,160,374.99	
筹资活动现金流出小计	2,390,501,469.64	4,232,847,786.20	2,694,406,369.87
筹资活动产生的现金流量净额	3,461,036,161.39	5,741,618,813.80	1,568,593,630.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-658,401,733.64	1,421,537,155.18	456,621,006.41
加：期初现金及现金等价物余额	3,026,482,629.90	1,604,945,474.72	1,148,324,468.31
六、期末现金及现金等价物余额	2,368,080,896.26	3,026,482,629.90	1,604,945,474.72