

2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司
公司债券募集说明书

发行人
孟津县盛世城市建设投资有限公司



主承销商



太平洋证券股份有限公司
THE PACIFIC SECURITIES CO., LTD

二〇一九年 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，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、发行人相关负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽职、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及其他相关文件的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、律师事务所勤勉尽责声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务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律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，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，发行人经营变化引起的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》及《募集资金账户及偿债账户监管协议》中对本期债券各项权利义务的约定。

投资者在投资本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或发行提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，偿债资金70%以上来自于发行人的自身经营收益。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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、综合信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构、律师事务所及资金监管银行均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》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。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券（简称“19孟津盛世债”）。

（二）发行总额：人民币9亿元。

（三）债券期限与利率：本期债券期限为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，自第3个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自第3个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在证券登记机构名册上登记的，各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每年债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分位的金额忽略不计），利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在证券登记机构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。

（五）发行方式：本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（六）发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）担保方式：由洛阳城市发展投资集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（八）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA。

目录

声明及提示	1
目录	5
释义	7
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	16
第四条 认购与托管	20
第五条 债券发行网点	22
第六条 认购人承诺	23
第七条 债券本息兑付办法	25
第八条 发行人基本情况	27
第九条 发行人业务情况	45
第十条 发行人财务情况	67
第十一条 已发行尚未兑付的债券	98
第十二条 不新增政府债务说明	100
第十三条 募集资金用途	101
第十四条 投资者保护机制	112
第十五条 偿债保障措施	119
第十六条 风险与对策	135
第十七条 信用评级	144
第十八条 法律意见	147

第十九条 其他应说明的事项	150
第二十条 备查文件	151

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司	孟津县盛世城市建设投资有限公司
本期债券	总额为人民币9亿元的2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券
本次发行	本期债券的发行
募集说明书	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	中华人民共和国国家发展和改革委员会
县政府/孟津县政府	洛阳市孟津县人民政府
县发改委/孟津县发改委	洛阳市孟津县发展和改革委员会
中央国债登记公司	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	中国证券登记结算有限责任公司
主承销商、簿记管理人、太平洋证券	太平洋证券股份有限公司
律师、本公司律师、仞问	河南仞问律师事务所
会计师、本公司会计师、中勤万信	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
东方金诚	东方金诚国际信用评估有限公司
债权代理人/偿债资金监管银行	平安银行股份有限公司洛阳分行
募集资金监管银行	平安银行股份有限公司洛阳分行、郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行和中国银行股份有限公司河南省分行
承销团	指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本期债券发行签订的《2018年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理

	人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
《资金账户监管协议》	《2018年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券资金账户监管协议》
《债权代理协议》	《2018年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	《2018年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》
《公司章程》	《孟津县盛世城市建设投资有限公司章程》
报告期、最近三年	2015年、2016年和2017年
工作日	北京市的商业银行法定的对外营业日（不包括法定休息日和节假日）
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
元	人民币元

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2018〕207号”文件批准公开发行。

本期债券业经河南省发展和改革委员会“豫发改财金〔2018〕798号”文件同意转报国家发展和改革委员会。

2018年5月4日，本期债券发行申报工作业经孟津县盛世城市建设投资有限公司董事会会议决议通过。

2018年5月21日，本期债券发行申报工作业经孟津县盛世城市建设投资有限公司股东会会议决议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：孟津县盛世城市建设投资有限公司

住所：孟津县华阳产业集聚区管理委员会办公楼3楼308号（孟津县白鹤镇）

法定代表人：杨召辉

经办人：陈亚静

联系地址：孟津县华阳产业集聚区管理委员会办公楼3楼308号（孟津县白鹤镇）

电话：0379-60895303

传真：0379-65136619

邮编：471100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼

法定代表人：李长伟

经办人：范宗辉、甘民、李璐瑶、李乐、毛陈

联系地址：上海市浦东新区浦东南路500号国家开发银行大厦17层、北京市西城区北展北街9号华远企业号D座

电话：021-61376540、010-88321594

传真：021-61376550、010-88321819

邮编：200120、100044

（二）分销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

经办人：张学彦

联系地址：上海市浦东新区花园石桥路66号18楼

联系电话：021-20315051

传真：021-20315039

邮政编码：200120

三、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区西直门外大街110号11层（德胜园区）

负责人：孔建波

经办人：孔建波

联系地址：北京市西城区西直门外大街110号11层

联系电话：0371-65618067

传真：0371-65618067

邮政编码：100044

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室（德胜园区）

法定代表人：罗光

经办人：张天聪

联系地址：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

联系电话：010-62299874

传真：010-65660988

邮政编码：100088

五、发行人律师：河南仟问律师事务所

住所：河南省郑州市纬五路43号经纬大厦12层

负责人：罗新建

经办人：高华

联系地址：河南省郑州市纬五路43号经纬大厦12层

联系电话：0371-65953550

传真：0371-65953502

邮政编码：450003

六、偿债资金监管银行、债权代理人：平安银行股份有限公司洛阳分行

住所：洛阳市洛龙区滨河南路55号10幢103、203、303号

负责人：尚红伟

经办人：张富国

联系地址：洛阳市洛龙区滨河南路55号10幢103、203、303号

联系电话：15838882584

传真：0379-60650003

邮政编码：471000

七、监管银行

（一）平安银行股份有限公司洛阳分行

住所：洛阳市洛龙区滨河南路55号10幢103、203、303号

负责人：尚红伟

经办人：张富国

联系地址：洛阳市洛龙区滨河南路55号

联系电话：15838882584

传真：0379-60650003

邮政编码：471000

（二）郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行

住所：洛阳市瀍河区启明南路126号

负责人：陆午阳

经办人：王佩

联系地址：洛阳市瀍河区启明南路126号

联系电话：0379-80882677

传真：0379-65199277

邮政编码：471000

（三）中国建设银行股份有限公司洛阳分行

住所：洛阳市西工区中州中路 235 号

负责人：金泽民

经办人：卢战利

联系地址：洛阳市孟津县小浪底大道208号

联系电话：136-0388-3606

传真：0379-67912587

邮政编码：471100

（四）中国银行股份有限公司河南省分行

监管银行：中国银行股份有限公司河南省分行

住所：郑州市商务外环路3-1号

负责人：何方恩

经办人：韩国梁

联系地址：郑州市商务外环路3-1号

联系电话：0379-63108163

传真：0379-63108163

邮政编码：450018

八、托管机构

（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：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：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

法定代表人：高斌

经办人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

总经理：黄红元

经办人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**孟津县盛世城市建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券（简称“19孟津盛世债”）。

三、**发行总额：**人民币9亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，自第3个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，存续期内票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，自第3个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在证券登记机构名册上登记的，各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每年债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分位的金额忽略不计），利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在证券登记机构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。

七、发行价格：本期债券面值100元人民币，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。

八、债券形式：实名制记账式债券。

九、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

十、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2019年4月10日。

十二、发行期限：一个工作日，自发行首日至2019年4月11日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2019年4月11日。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月11日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2019年4月11日至2026年4月10日。

十六、付息日：2020年至2026年每年的4月11日（如遇法定节假日

日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：2022年至2026年4月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、主承销商、簿记管理人：太平洋证券股份有限公司。

二十一、承销团成员：主承销商为太平洋证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司。

二十二、担保方式：由洛阳城市发展投资集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、偿债资金监管银行/债权代理人：平安银行股份有限公司洛阳分行。

二十四、募集资金监管银行：平安银行股份有限公司洛阳分行、郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行、中国银行股份有限公司河南省分行。

二十五、信用级别及信用安排：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证

券交易场所交易流通。

二十七、托管方式：投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

二十八、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

三、通过上海证券交易所市场发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。凡参与上海证券交易所发行部分的投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，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证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券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，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者认购本期债券即被视为同意接受平安银行股份有限公司洛阳分行作为本期债券的债权代理人，平安银行股份有限公司洛阳分行、郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行监管银行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行和中国银行股份有限公司河南省分行作为资金监管银行，与发行人签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《2018年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券募集资金账户及偿债账户监管协议》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人、监管银行依据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。

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、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。

七、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转让承继无异议；

（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）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年支付利息一次，前两年单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的4月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置提前偿还条款，自第3个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。还本时按债权登记日日终在证券登记机构名册上登记的，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）。本期债券兑付日为2022年至2026年每年的4月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（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证券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：孟津县盛世城市建设投资有限公司

成立日期：2010年2月4日

住所：孟津县华阳产业集聚区管理委员会办公楼3楼308号（孟津县白鹤镇）

注册资本：伍亿贰仟万圆整

法定代表人：杨召辉

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：对城市建设投资；城市基础设施经营；政府授权土地收储、整理、开发（上述范围凭相关资质证经营，且国家法律法规、国务院决定规定禁止经营的，不得经营；应经审批或许可的，未获审批或许可不得经营）；旅游资源开发；房地产开发经营；太阳能光伏系统工程；电力供应；工程计划安排服务；工程技术咨询服务；工程建设项目招标代理服务；项目管理服务；工程项目综合服务；专业停车场服务；信息技术咨询服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人经审计的财务报表显示截至2017年12月31日，公司资产总额701,396.70万元，负债总额240,681.80万元，净资产460,714.90万元，资产负债率为34.31%；2015年-2017年归属于母公司的净利润分别为21,559.68万元、22,947.92万元和23,498.16万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人系由孟津县祥安建筑工程检测有限公司、孟津天工设计有限公司共同出资设立的有限责任公司。2010年2月4日，股东签署了《孟津县盛世城市建设投资有限公司公司章程》，出资设立了孟津县盛世城市建设投资有限公司。

2010年2月3日，公司召开第一次股东会，选举吕百升为公司执行董事并兼任经理；选举丁武涛为公司监事；决定公司法定代表人由吕百升担任。

2010年2月4日，洛阳业鼎兴联合会计师事务所出具洛业会验字[2010]第015号《验资报告》，该报告载明，截至2010年2月4日止，公司登记的注册资本为5,000万元，全体股东实缴出资额人民币1,000万元，其中，孟津县祥安建筑工程检测有限公司实缴出资额为600万元，孟津天工设计有限公司实缴出资额为400万元。

2010年2月4日，孟津县工商行政管理局核准孟津县盛世城市建设投资有限公司成立，并颁发注册号为410322000000752的《企业法人营业执照》，载明住所为孟津县城关镇建设南路18号，注册资本为伍仟万圆整，实收资本为壹仟万圆整，经营范围为对城市建设投资。

公司设立时的股权结构如下：

表：发行人股东情况

序号	股东	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	孟津县祥安建筑工程检测有限公司	货币	3,000	600	60.00

2	孟津天工设计有限公司	货币	2,000	400	40.00
合计			5,000	1,000	100.00

（二）公司的变更

1、2011 年 5 月公司增资、住所的变更

2011 年 5 月 3 日，公司召开股东会，会议决议同意通过如下事项：

（1）同意公司住所变更为“孟津县华阳产业聚集区管理委员会办公楼 3 楼 308 号”；

（2）同意公司的实收资本由 1,000 万元变更为 50,000 万元，本次新增实收资本 49,000 万元，其中：孟津县华港经济投资有限公司以货币出资 9,000 万元、孟津县盛财行政事业国有资产经营投资有限公司以货币出资 5,000 万元、孟津县市政管理局以实物出资 35,000 万元。

同日，公司召开股东会同意了关于上述变更事项的章程修正案。

2011 年 5 月 4 日，洛阳业鼎兴联合会计师事务所出具洛业会验字[2011]第 090 号《验资报告》，该报告载明，截至 2011 年 5 月 4 日止，公司一期实收资本为 1,000 万元，公司注册资本为 5,000 万元拟变更为 50,000 万元，新增实收资本 49,000 万元，其中：孟津县华港经济投资有限公司以货币出资 9,000 万元、孟津县盛财行政事业国有资产经营投资有限公司以货币出资 5,000 万元、孟津县市政管理局以实物出资 35,000 万元。公司本次出资连同前一次出资，累积实缴注册资本为人民币 50,000 万元。

2011 年 4 月 29 日，洛阳业兴资产评估事务所出具洛业兴评报字

[2011]第 013 号《评估报告书》，孟津县市政管理局以道路作价出资的评估价值为 35,476.6 万元。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于 2011 年 5 月 5 日获得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资后，公司的股权结构如下：

表：发行人股东情况

序号	股东	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	孟津县祥安建筑工程检测有限公司	货币	600	600	1.20
2	孟津天工设计有限公司	货币	400	400	0.80
3	孟津县华港经济投资有限公司	货币	9,000	9,000	18.00
4	孟津县盛财行政事业国有资产经营投资有限公司	货币	5,000	5,000	10.00
5	孟津县市政管理局	实物	35,000	35,000	70.00
合计			50,000	50,000	100.00

2、2011 年 9 月法定代表人变更

2011 年 7 月 15 日，孟津县人民政府颁发孟政任[2011]1 号《职务任免的通知》，任命史战伟为孟津县盛世城市建设投资有限公司经理。

2011 年 8 月 29 日，公司召开股东会，会议决议同意免去吕百升执行董事一职，由史战伟担任执行董事，并作为法定代表人。

同日，公司召开股东会同意了关于上述法定代表人变更的章程修正案。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于 2011 年 9 月 8 日获得了变更后的《企业法人营业执照》。

3、2012 年 12 月公司经营范围变更

2012年12月6日，孟津县人民政府召开县长办公室会议，会上颁布了[2012]61号《会议纪要》，决定增加孟津县盛世城市建设投资有限公司项目开发与经营，城市经营与土地资产经营、土地整治、收储及一级开发职能。

2012年12月7日，公司召开股东会，会议决议同意公司经营范围变更为：“城市建设投资；城市基础设施经营；政府授权土地收储、整理、开发”。

同日，公司召开股东会同意了关于上述经营范围变更的章程修正案。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于2012年12月20日获得了变更后的《企业法人营业执照》。

4、2015年6月公司法定代表人、股东变更

2015年6月3日，公司召开股东会，会议决议同意股东孟津县祥安建筑工程检测有限公司、孟津天工设计有限公司分别将持有公司的1.2%、0.8%股权转让给孟津县华港经济投资有限公司；公司法定代表人变更为杨召辉。

同日，公司召开股东会同意了关于上述变更事项的章程修正案。

2015年6月3日，孟津县祥安建筑工程检测有限公司、孟津天工设计有限公司分别与孟津县华港经济投资有限公司签订《股权转让协议》。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于2015年6月15日获得了变更后的《营业执照》。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

表：发行人股东情况

序号	股东	出资方式	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	孟津县华港经济投资有限公司	货币	10,000	20.00
2	孟津县盛财行政事业国有资产经营 投资有限公司	货币	5,000	10.00
3	孟津县市政园林局	实物	35,000	70.00
合计			50,000	100.00

注：孟津县市政管理局于 2012 年更名为：“孟津县市政园林局”。

5、2016 年 1 月公司股东变更

2015 年 12 月，根据《关于将孟津县盛世城市建设投资有限公司国有股权无偿划转的批复》（孟政文【2015】34 号），以及《洛阳市国资委关于洛阳城市发展投资集团有限公司无偿接收孟津县盛世城市建设投资有限公司 70%国有股权的批复》（洛国资【2015】126 号），洛阳城市发展投资集团有限公司无偿接收孟津县市政园林局持有的孟津县盛世城市建设投资有限公司 70.00%股权。

2016 年 1 月 17 日，公司召开股东会，会议决议同意股东孟津县市政园林局将持有的公司 70%股权共 3.5 亿元无偿转让给洛阳城市发展投资集团有限公司。

同日，公司召开股东会同意了关于上述股权转让的章程修正案。

2016 年 1 月 17 日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于 2016 年 1 月 20 日取得新的《营业执照》。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

表：发行人股东情况

序号	股东	出资方式	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	孟津县华港经济投资有限公司	货币	10,000	20.00
2	孟津县盛财行政事业国有资产经营投资有限公司	货币	5,000	10.00
3	洛阳城市发展投资集团有限公司	实物	35,000	70.00
合计			50,000	100.00

6、2016年5月公司注册资本变更

2016年4月1日，公司召开股东会，会议决议同意公司注册资本由50,000万元变更为52,000万元，增加注册资本2,000万元由股东建信资本管理有限责任公司认缴，并于2016年4月1日出资完毕。

同日，公司召开股东会同意了关于上述注册资本变更的章程修正案。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于2016年5月4日取得新的《营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

表：发行人股东情况

序号	股东	出资方式	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	孟津县华港经济投资有限公司	货币	10,000	19.32
2	孟津县盛财行政事业国有资产经营投资有限公司	货币	5,000	9.61
3	建信资本管理有限责任公司	货币	2,000	3.85
4	洛阳城市发展投资集团有限公司	实物	35,000	67.31
合计			52,000	100.00

7、2016年8月公司经营范围变更

2016年8月9日，公司召开股东会，会议决议同意公司经营范围变更为：“对城市建设投资；城市基础设施经营；政府授权土地收储、整理、开发；旅游资源开发；房地产开发经营（上述范围凭相关

资质证经营，且国家法律法规、国务院决定规定禁止经营的，不得经营；应经审批或许可的，未获审批或许可不得经营）”，并同意了关于上述经营范围变更的章程修正案。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于2016年8月26日获得了变更后的《营业执照》。

8、2017年6月公司营业期限变更

2017年5月25日，公司召开股东会，会议决议同意营业执照经营期限变更为“长期”。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于2017年6月5日获得了变更后的《营业执照》。

9、2017年11月公司经营范围变更

2017年11月22日，公司召开股东会，会议决议同意公司经营范围变更为：“对城市建设投资；城市基础设施经营；政府授权土地收储、整理、开发；旅游资源开发；房地产开发经营；太阳能光伏系统工程；电力供应；工程计划安排服务；工程技术咨询服务；工程建设项目招标代理服务；项目管理服务；工程项目综合服务；专业停车场服务；信息技术咨询服务（上述范围凭相关资质证经营，且国家法律法规、国务院决定规定禁止经营的，不得经营；应经审批或许可的，未获审批或许可不得经营）”，并同意了关于上述经营范围变更的章程修正案。

本次变更已办理工商变更登记手续，并于2017年11月23日获得了变更后的《营业执照》。

（三）发行人重大资产重组情况

发行人自设立以来未发生重大资产重组的情况。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东情况如下表：

表：发行人股东情况

序号	股东	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	孟津县华港经济投资有限公司	货币	10,000.00	19.23
2	孟津县国有资产经营管理有限公司	货币	5,000.00	9.61
3	建信资本管理有限责任公司	货币	2,000.00	3.85
4	洛阳城市发展投资集团有限公司	实物	35,000.00	67.31
合计			52,000.00	100.00

注：孟津县盛财行政事业国有资产经营投资有限公司于2016年更名为：“孟津县国有资产经营管理有限公司”。

截至本募集说明书签署之日，洛阳城市发展投资集团有限公司持股比例占公司实收资本的67.31%，为公司控股股东，所持有的发行人股份不存在被质押或冻结的情况。

洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会持有洛阳城市发展投资集团有限公司100%股权，为公司实际控制人。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人是一家依法设立的有限责任公司，具有独立法人资格，依据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求及《孟津县盛世城市建设投资有限公司章程》规定，发行人设立了股东会、董事会及监事，股东会、董事会及监事均独立有效运行，公司治理结构完善。同

时，根据公司业务需求，发行人设立了财务部、综合部、融资部、工程部和开发部。发行人报告期内不断优化公司治理结构，使得公司运作水平得以持续提高。

1、关于股东会

根据《公司章程》的规定，股东会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司减少注册资本做出决议；
- (8) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 对公司分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决议（因合作目的无法实现而解散、清算的除外）；
- (11) 公司借款或担保发生金额在 50,000 万元以上的；
- (12) 修改公司的章程。

股东会会议分定期会议和临时会议。股东会每年召开一次年会，于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议召开临时会议的，应当召开临时会议。召开股东会会议，应当于会议召开十五日前通知全体股东。股东会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的股

东代表应当在会议记录上签名。

股东会会议作出修改公司章程、增加或减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东同意通过。

2、关于董事会

本公司董事会由三名董事组成，董事会成员由股东会委派产生。董事会成员任期3年，任期届满，董事会成员经股东决定可以连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职的，在更换的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事长行使下列职权：

- (1) 主持股东会和召集、主持董事会会议；
- (2) 督促、检查董事会决议的执行；
- (3) 董事会授予的其他职权。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、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总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事

项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 公司借款或担保发生的金额在 50,000 万元（包括 50,000 万元）以下的事项；

(12) 行使公司股东会授予的其他职权。

3、关于监事

公司不设监事会，只设监事一名。公司设监事一名，不设监事会，由股东会委派产生，监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。本公司的董事、经理等高级管理人员不得兼任监事。

监事的职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会职责时召集和主持股东会；

(5) 向股东会提出议案；

(6) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权。

4、关于经理

公司设总经理一名，由公司董事会任命。总经理列席董事会会议。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并

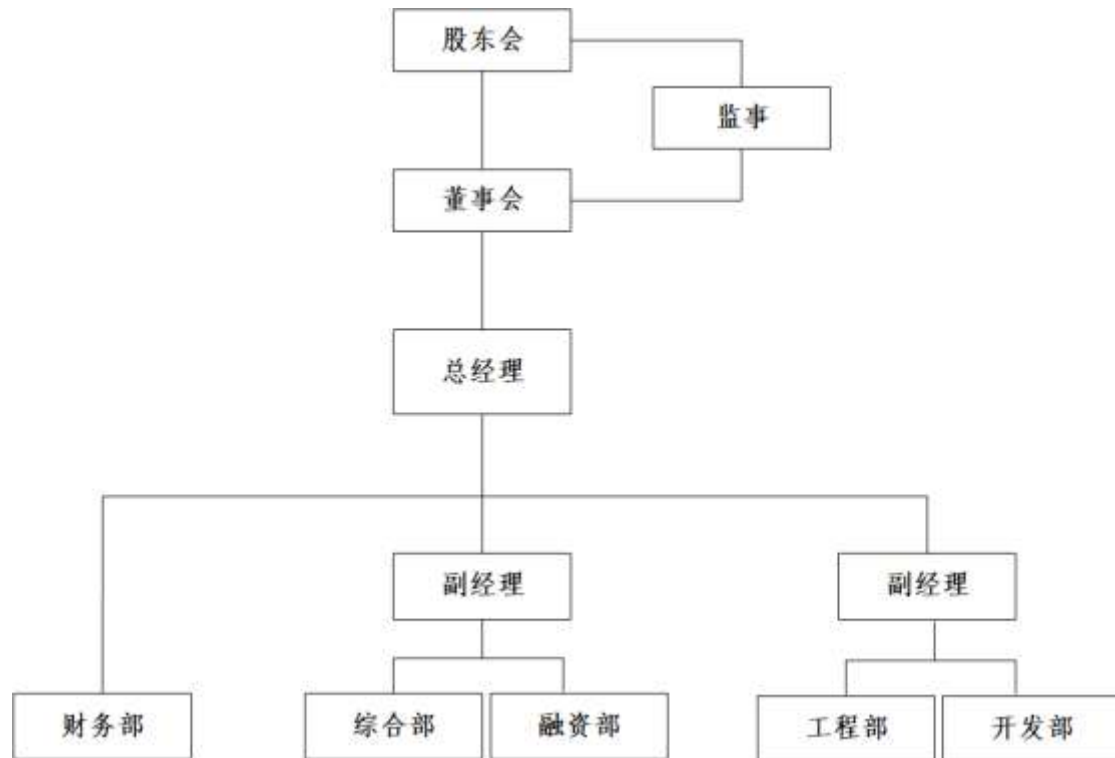
向董事会报告工作；

- (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) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

根据《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律法规，公司设立了包括董事会、监事和管理层在内的法人治理结构，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如图所示：

图：公司组织结构图



五、发行人与子公司的投资关系

截至2017年12月31日，发行人有2家纳入合并范围的子公司，以及拥有4家联营、合营企业，发行人与上述公司的投资关系如下表所示：

（一）控股子公司

表：控股子公司情况

单位：万元、%

公司名称	成立日期	注册资本	持股比例	经营范围
洛阳盛世传媒有限公司	2013年12月17日	100.00	80.00	广告制作、发布服务；建筑装饰；古建筑工程服务；园林绿化工程服务；房屋建筑；物业管理；房屋拆迁服务；专业停车场服务；建材销售（不含危险化学品）；塑料管、塑料管附件的销售。
孟津汉魏旅游资源开发集团有限公司	2016年9月23日	50,000.00	60.00	旅游资源开发。

1、洛阳盛世传媒有限公司基本情况如下：

洛阳盛世传媒有限公司（以下简称“盛世传媒”），于2013年由孟津县盛世城市建设投资有限公司出资组建，是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日，盛世传媒注册资本为100万元，发行人持股比例80%。

经营范围包括：广告制作、发布服务；建筑装饰；古建筑工程服务；园林绿化工程服务；房屋建筑；物业管理；房屋拆迁服务；专业停车场服务；建材销售（不含危险化学品）；塑料管、塑料管附件的销售。

截至2017年12月31日，该公司总资产为1,134.14万元，总负债为1,111.38万元，净资产为22.76万元；2017年度，公司实现净利润为-5.79万元。

2、孟津汉魏旅游资源开发集团有限公司基本情况如下：

孟津汉魏旅游资源开发集团有限公司（以下简称“汉魏旅游”），于2016年9月23日注册成立，公司注册资本金5亿元。汉魏旅游由孟津盛世城市建设投资有限公司与孟津县旅游发展促进局共同出资成立。目前，孟津盛世城市建设投资有限公司占股60%，孟津县国有资产经营管理有限公司占股40%。

经营范围包括：旅游资源开发。

截至2017年12月31日，该公司总资产为96,117.09万元，总负债为329.05万元，净资产为95,788.04万元；2017年度，公司实现净利润970.91万元。

（二）联营、合营企业

表：联营、合营企业情况

单位：万元、%

公司名称	成立日期	注册资本	持股比例	经营范围
河南水投贸易有限公司	2013年12月23日	1,000.00	40.00	批发兼零售：建筑材料、钢材、管材、生铁、废钢、铁矿粉、机械设备、金属制品、五金交电、机械配件、橡塑制品、金属材料、建筑防水材料、保温材料、电线电缆、消防设备；企业管理咨询；市政工程、园林绿化工程（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。
河南水投盛世置业有限公司	2013年3月14日	2,000.00	25.00	一般经营项目：房地产开发经营（在合法取得土地使用权的范围内从事经营活动）；建材销售（油漆等危险化学品除外）；绿化工程施工；室内外装饰装修工程施工；物业管理。（上述范围凭相关资质证经营）。
孟津宏兴盛世石油销售有限公司	2017年5月23日	3,000.00	35.00	润滑油、食品、酒、饮料、汽车零配件、百货的销售；卷烟零售；汽车清洗服务；汽车保养服务。
北大孟津附属实验学校	2015年9月17日	-	-	学历教育。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

1、公司董事

杨召辉，男，中国国籍，无境外永久居留权，出生于1972年9月，1988年8月至1995年12月在原乳品厂工作，1995年12月至2012年6月在孟津县商务局工作；2012年6月至今在孟津县盛世城市建设投资有限公司任职，现担任公司董事长兼总经理。

姚雪峰，男，中国国籍，无境外永久居留权，出生于1970年3月，1995年7月至2012年8月在孟津县白鹤镇政府经济发展办公室工作；2012年8月至2016年12月在孟津县政府金融办工作；2016年12月至今在孟津县盛世城市建设投资有限公司任董事兼副总经理。

尤峥峥，男，中国国籍，无境外永久居留权，出生于1976年3月，会计电算化专业，1997年至2000年在审计局工作；2000年至2001年在水利局南岭公园工作；2001年至2013年在水利局工作；2013年至今在孟津县盛世城市建设投资有限公司任董事兼副总经理。

2、公司监事

孙鹏辉，男，中国国籍，无境外永久居留权，出生于1977年12月，经济管理，1996年7月至1998年3月在孟津县汽车贸易公司工作；1998年3月至2001年12月在孟津县工商局工作；2002年1月至2004年8月在孟津县市场发展中心工作；2004年8月至2012年6月在孟津县行政服务中心工作；2016年12月至今在孟津县盛世城市建设投资有限公司任监事。

3、高级管理人员

总经理：杨召辉，详见“第八条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员情况/（一）董事/董事长”。

副总经理：姚雪峰，详见“第八条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员情况/（一）董事”。

副总经理：尤峥峥，详见“第八条发行人基本情况/六、发行人董事、监事及高级管理人员情况/（一）董事”。

（二）董事、监事、高级管理人员的任职资格

发行人董事、监事、高级管理人员的任职资格符合《公司法》、《公司章程》的相关规定。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权和债券。

（四）公司董监高人员的兼职情况

截至本募集说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在兼任公务员的情况，同时也不存在在政府部门领薪的情况。发行人董监高在子公司的兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	担任的职务
尤峥峥	洛阳盛世传媒有限公司	法定代表人

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是孟津县基础设施建设的投融资主体，主要从事城市基础设施建设、土地整理开发、景区运营、广告等业务，其中城市基础设施建设、土地整理开发在业务上具有垄断优势。同时，发行人作为孟津县部分公用事业的经营主体，公司经营的景区业务在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。发行人目前的主要业务分为三类：（一）工程代建业务。发行人承担了部分孟津县的城市基础设施建设任务，主要包括道路管网、河道治理等市政工程，同时负责孟津县拆迁安置房建设任务。（二）土地整理开发业务。发行人负责政府指定地块的前期开发。（三）旅游景区运营业务。包括孟津县四处景区的经营收费权。2015年-2017年以及2018年9月末，发行人主营业务及相应收入如下：

2018年9月末主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	61,973.38	52,968.70	9,004.68	14.53%
土地整理	-	-		
景区收入	-	-		
其他收入	1,377.30	28.49	1,348.81	97.93%
合计	63,350.69	52,997.19	10,353.49	16.34%

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	89,856.59	77,161.59	12,695.00	14.13%
土地整理	-	-	-	-
景区收入	1,275.94	1,245.94	30.00	2.35%

其他收入	215.01	172.29	42.71	19.87%
合计	91,347.53	78,579.82	12,767.71	13.98%

2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	98,073.37	83,823.40	14,249.98	14.53%
土地整理	11,666.47	8,380.36	3,286.11	28.17%
景区收入	1,275.89	1,245.94	29.96	2.35%
其他收入	73.72	46.75	26.96	36.58%
合计	111,089.46	93,496.44	17,593.01	15.84%

2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	96,737.91	84,266.68	12,471.23	12.89%
土地整理	11,077.65	8,009.14	3,068.51	27.70%
景区收入	1,326.17	1,301.80	24.37	1.84%
其他收入	11.82	10.84	0.98	8.27%
合计	109,153.55	93,588.47	15,565.08	14.26%

2015 年-2017 年，发行人实现营业总收入 110,685.12 万元、111,515.01 万元和 91,355.69 万元；实现主营业务收入 109,153.55 万元、111,089.46 万元和 91,347.53 万元。发行人 2017 年度主营业务收入较 2016 年度降低 19,741.93 万元，降幅 17.77%，主要原因是 2017 年发行人侧重工程代建业务，并没有开展土地整理业务，故没有相关收入。

2015-2017 年，发行人主营业务成本分别为 93,588.47 万元、93,496.44 万元和 78,579.82 万元。2017 年发行人主营业务成本较 2016 年度降低 14,916.62 万元，降幅为 15.95%，主要原因是 2017 年发行人侧重工程代建业务，并没有开展土地整理业务，故没有相关成

本。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 15,565.08 万元、17,593.01 万元和 12,767.71 万元，有一定波动；主营业务毛利率分别为 14.26%、15.84%和 13.98%，保持相对稳定。

二、发行人主营业务经营模式

（一）工程代建业务

发行人工程代建业务主要为孟津县境内城市基础设施建设和保障房建设，发行人作为项目代建方通过与工程委托方签订项目代建协议，获取孟津县内重大项目的投资建设权利。发行人作为项目代建方自行筹措资金进行项目建设投资，工程委托方依据相应工程完工进度向发行人支付代建费，代建费包括发行人对代建项目的已投资额和投资回报，投资回报率（13%-15%左右）以签订的代建协议为准。

发行人承接工程代建业务后根据项目建设需求，与孟津县境内各承建单位签订工程建设委托协议书，将相应的工程代建业务的有关立项、招标、建设、验收等相关事项委托给各承建单位，具体由各承建单位负责落实项目的施工建设，保证工程质量和进度，发行人作为委托人，负责落实项目建设资金，配合各承建单位解决项目建设中遇到的特殊难点，按照协议约定及时支付工程款项。发行人与各承建单位组织相关施工单位、监理方对已完工部分进行验收，确认完工进度，发行人依据完工进度向各承建单位结算项目款项。

每年，项目委托方和发行人共同验收确认相关工程建设项目完工进度，签署工程建设进度确认文件，据此，发行人确认每年对工程委托方应收的代建业务收入和对各个承建单位应付的代建业务成本。

自成立以来，发行人先后承接了孟津县龙泉湿地治理项目、洛阳市国道 310 至吉利区新建公路工程孟津段、周城嘉苑和南唐御花园社

区项目、孟津县华阳产业集聚区管网工程、孟津县瀍河水生态河道综合治理一期建设项目等基础设施项目的建设。发行人承担着孟津县的道路施工、环境治理、民生工程和配套服务基础设施等项目建设任务，随着孟津县城市化进程的加快，基础设施建设任务也将大量增加，这将为发行人带来大量的代建业务收入。

同时发行人接受孟津县银基经济建设发展有限公司（县政府授权）委托，负责孟津县城市棚户区改造保障性住房的项目投融资和工程建设工作，发行人与孟津县银基经济建设发展有限公司签订相关的投资回购协议，总体统筹保障房项目的融资和代建工作。

发行人通过招标的形式，将工程建设任务承包给专业的建筑公司，项目建设过程中，根据工程完工进度，分期支付给建筑公司工程款，项目竣工后，发行人组织施工方、监理方等单位对工程项目进行全面验收，出具验收报告，最终孟津县银基经济建设发展有限公司根据签订的协议予以回购。

自成立以来，发行人先后承接了孟津县上店社区（保障房）、孟津县师庄社区（保障房）、孟津县马步社区（保障房）、孟津县宋岭村棚户区改造安置房（保障房）等建设项目。

表：截至 2018 年 9 月 30 日，发行人已完工的主要代建业务明细

单位：万元

项目名称	工程类型	完工时间	报告期已投资金额	报告期已确认收入	报告期已回款金额
洛阳市国道 310 至吉利区新建公路工程孟津段	基础设施建设	2015 年	4,218.08	4,821.70	4,821.70
S314 孟津焦柳铁路至洛吉快速通道段提升改造工程	基础设施建设	2015 年	6,292.57	7,204.99	7,204.99
孟津县负图大道	基础设施建设	2015 年	3,946.67	4,499.20	4,499.20
岭南路（龙马路-洛孟路）	基础设施建设	2015 年	3,913.75	4,500.81	4,500.81

八大场馆	基础设施建设	2015 年	43,810.0 1	50,409.3 4	50,409.3 4
孟津县瀍河水生态河道综合治理一期建设项目	基础设施建设	2017 年	24,953.2 6	27,812.4 2	27,812.4 2
上店棚户区项目	棚户区建设	2018 年	87,518.4 0	98,886.5 2	98,886.5 2
师庄棚户区项目	棚户区建设	2018 年	30,391.1 3	32,022.4 7	32,022.4 7
孟津县龙泉湿地治理项目	基础设施建设	2018 年	49,565.3 1	31,022.4 7	27,812.4 2
县基础设施项目	基础设施建设	2018 年	79,593.9 3	94,892.9 2	29,034.5 2

（二）土地整理开发业务

发行人是孟津县政府授权范围内的土地一级整理开发主体。孟津县人民政府与发行人签订土地整理开发项目委托开发协议，委托发行人负责境内特定土地的土地整理开发工作，同时授权孟津县财政局与发行人结算土地整理价款。

在取得相应地块土地整理开发业务后，发行人与孟津县土地整理中心签订委托代理协议，委托孟津县土地整理中心对指定地块实施具体整理开发工作，待土地整理完成后交由发行人验收，验收完成后，发行人与土地整理中心确认结算款项，进而确认发行人的土地整理开发业务成本。

发行人对经过整理开发的土地完成验收后，将其交由孟津县人民政府验收。孟津县人民政府验收完成后，将其交由孟津县国土部门进行招拍挂出让。土地出让程序完成后，孟津县财政局将相应土地出让收入中的一定比例划付给发行人作为其土地整理业务收入。2017 年以及最近一期发行人侧重工程代建业务，并没有开展土地整理业务。

表：2015-2016 年，发行人已完成的主要土地整理业务

单位：万元

年份	整理地块数量	整理面积 (m ²)	总成本	确认收入	已回款金额
2015 年	13	269,732.24	8,009.14	11,077.65	11,077.65
2016 年	12	416,058.36	8,380.36	11,666.47	11,666.47

（三）旅游景区运营业务

公司旅游业务主要由子公司汉魏旅游负责运营。发行人旅游景区运营业务收入主要来源于四处景区门票收入，分别为黄河小浪底风景区、汉光武帝陵、王铎故居、王铎书法馆旅游景区。其中黄河小浪底景区是国家级 AAAA 景区，孟津县人民政府将其拥有的对旅游景区的经营收费权无偿划转至发行人，目前由景区中现存的运营管理机构负责景区的日常维护工作并直接面向游客收取景区门票，在扣除日常的管理维护成本后，景区运营管理机构将剩余门票收入全额划转至发行人。

2017 年黄河小浪底风景区普通票、团队票和儿童票的票价分别为 50 元/张、35 元/张和 25 元/张。

2017 年汉光武帝陵景区普通票、团队票和儿童票的票价分别为 27 元/张、20 元/张和 13.5 元/张。

2017 年王铎故居景区普通票、团队票和儿童票的票价分别为 15 元/张、10 元/张和 7.5 元/张。

2017 年王铎书法馆旅游景区普通票、团队票和儿童票的票价分别为 15 元/张、15 元/张和 15 元/张。

2015-2017 年以及最近一期末，公司分别实现景区收入 1,326.17 万元、1,275.89 万元，1,275.94 万元和 0 万元。

（四）其他业务

其他业务主要指子公司带来的广告费，制作费，工程款、门面租金、以及汽车租赁收入等。子公司洛阳盛世传媒有限公司，在孟津县政府广场放置 LED 电子屏，滚动播放广告形成收入，电子屏的折旧以

及维护形成相应的成本。目前广告业务收入处于发展阶段，相应收入较少。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、城市基础设施建设行业现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这在一定程度上制约着人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也将有着良好的发展前景。

国家“十三五”规划纲要明确指出：“坚持以人的城镇化为核心、

以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。”根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，到2020年全国总人口将达14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城市化水平将达56%-58%。根据wind宏观数据显示，截至2016年末，城镇固定资产投资完成596,501.00亿元，较2015年末同比增长8.14%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为21世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来20年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带动的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

（2）洛阳市基础设施建设行业的现状及发展趋势

洛阳位于河南西部、黄河中游，因地处洛河之阳而得名，是国务

院首批公布的历史文化名城和著名古都，省域副中心城市，也是中部地区重要的工业城市。现辖1市8县6区，1个正厅级规格的洛阳市城乡一体化示范区、1个国家级高新技术开发区、1个国家级经济技术开发区、2个省级开发区、18个省级产业集聚区。总面积1.52万平方公里，其中市区面积803平方公里；总人口710.1万，其中市区人口201.0万，常住人口城镇化率56%。

在“十二五”期间，洛阳市的基础支撑能力取得新突破。第四期城市总体规划获批实施，实现了控制性详规全覆盖，中心城区建成区面积由2010年的159平方公里扩展到187平方公里，新增通车里程87.6公里，排水管网达到2,674公里。110千伏变电站实现了县域和产业集聚区全覆盖。风电、光伏发电等清洁能源快速发展。城市区集中供热面积达2,700万平方米。引黄入洛工程全线贯通，前坪水库、故县水库引水工程开工建设，小浪底南岸灌区工程规划获批。洛阳迈入“全光网”时代。全市高速公路通车里程达501公里，实现了县县通高速；洛偃、洛宜、洛伊、洛吉快速通道建成通车，环市区半小时经济圈基本形成；开通国内航线6条，旅客吞吐量是2010年的2.6倍。生态环境更加宜居。城市水系建设加快推进，洛阳市入选全国首批水生态文明建设试点城市、中欧低碳生态城市合作项目试点城市，荣膺国家森林城市、全国水土保持生态文明城市称号。

根据《洛阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，在“十三五”期间，洛阳市将严格按照主体功能区定位，统筹城乡发展，优化城镇化布局和形态，构建“一核一圈一带多点”空间格局。科学

布局中心城市、县城、特色镇，推动中心城区各板块组团式发展、县级城市内涵式发展和建制镇集聚式发展，充分发挥中心城市的辐射作用、县城的带动作用、特色镇的基础作用，增强县城对农村转移人口的吸纳和承载能力，打造一批产业支撑有力的特色镇，加快形成中心城市、县城组团、特色小镇、美丽乡村“四级联动”的城乡一体发展新格局。以加快国家新型城镇化综合试点建设为抓手，以体制机制改革为保障，有序推进农业转移人口市民化，不断提高城镇综合承载能力。到“十三五”末，全市常住人口城镇化率力争达到62%，城镇人口达到450万左右。

（3）孟津县基础设施建设行业的现状及发展趋势

2017年，孟津县强力实施“城乡一体”战略，发展成效更加显著。2017年孟津县取得的成果包括：着力统筹城乡建设，“一体两翼三板块多节点”城乡布局从蓝图变为现实；坚持“全国文明城市创建”与“百城建设提质工程”相结合，推进了以文“化”城、以水“润”城、以绿“荫”城、以业“兴”城，谋划了127个百城建设提质项目，总投资超过100亿元，城市服务功能和群众生活品质得到“双提升”；推进了瀍源公园、新区景观水系等项目建设，彻底改变了“守着黄河没有水、身在邙岭见水难”的历史；实施了4条老城区主干道立面改造、亮化提升；通过“见缝插绿、拆墙透绿”，新增绿地面积10.7万平方米，县城绿地率、绿化覆盖率、人均公共绿地面积均达到“国家园林县城”标准；黄河大道改建、平乐东路改建、河清南路改建、龙马路改建等9项工程已建成通车，瀍源大道西延伸、英才南路等4项工

程加快推进；龙泉公园基本完工，南岭公园改造提升即将竣工，县城承载能力、形象品位大幅提升；加强了基础设施建设，县城供热覆盖率达88%，燃气普及率、供水普及率、污水处理率均达到90%以上；实施了济洛高速、洛吉快速、连霍高速孟津城区站、S312沿黄线、洛阳东站提升改造、“引热入洛”等项目，新310国道、洛吉快速黄河大桥、会小路改造建成通车；围绕现代基础设施体系，完成了横水镇5万亩土地整理项目，实施城乡基础设施建设项目20个、现代综合交通项目7个、现代水利项目7个、电力项目6个、信息网络项目5个。

根据《孟津县2018年政府工作报告》，2018年孟津县将持续实施百城建设提质工程，坚持以产“兴”城、以水“润”城、以绿“荫”城、以文“化”城，落实组团规划，加快项目建设。持续推进52个百城建设提质项目。加快县城路网建设，着力打通“断头路”，拓宽“瓶颈路”，畅通“微循环”，打通英才中路、太和北路，提升改造慧林中路、平乐中路、八一南路、会盟大道中段、桂花大道中段、小浪底大道北段等道路工程。加快推进新区水系、龙泉公园、南岭公园提升、文博艺术中心、市民广场、商会综合体、恒大度假养生小镇等重大项目实施。加快配套基础设施，持续完善“水、电、热、气、网”等，实施好“引热入洛”暨县城集中供热拓展、立体停车场、街头游园等项目。着力建设“四横七纵”路网布局，打造互联互通、内捷外畅的现代综合交通体系，扎实推进洛吉快速、连霍高速孟津城区站、洛阳东站改造提升工程，加快实施S312沿黄大道一期、孟宁线改建等工程，积极服务济洛高速、二广高速扩建、王城大道快速化等工程，完成50

公里农村公路改建和安保工程，认真谋划S312沿黄大道二期工程。持续做好黄河、瀍河、金水河“三水”生态廊道建设，重点实施好城区生态水系二期、“两河一渠”综合整治、“引黄济瀍”等工程。

2、土地一级开发行业的现状和前景

（1）我国土地一级开发与整理行业的现状和发展前景

土地一级开发与整理，是指由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、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。土地一级开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了城市社会经济发展所需的供给需求。

土地开发整理行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。发展土地开发整理行业，有利于改善环境，对整个社会的发展有着积极的影响。

土地一级开发与整理具有资金密集、需求稳定、收益稳定的特点，过程简单、政府主导、市场化运作。土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节。土地资源的稀缺性和社会需求增长的矛盾使得土地将在很长一段时期内处于增值过程。以土地加工与交易为目的的土地一级开发与整理业务基本上不存在价值风险，流动性风险也比较小。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》

议》提到，未来五年将加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。保障性住房的大规模建设将会扩大对城市建设用地的需求，进一步推动城市土地开发行业的快速发展。

（2）洛阳市土地一级开发与整理行业的现状和发展前景

洛阳市2011-2015年上半年共上报国家、省、市建设用地574个批次，面积9,392.933公顷；经国家、省、市批回建设用地608个批次，面积10,336公顷。“十二五”期间，洛阳市坚持最严格的土地管理制度，强化规划的控制和引导作用，有效缓解了经济社会发展用地需求快速增长与土地供给约束日益加大的矛盾，妥善处理保障发展和保护资源的关系，土地利用和管理取得了显著成效。

根据洛阳市国土资源局发布的《洛阳市“十三五”国土资源规划》，洛阳市计划：农用地面积由2014年的1,158,234.97公顷增加到2020年的1,163,620.58公顷，期内净增加5,385.61公顷；建设用地总规模由2014年的156,706.67公顷增加到2020年的166,434.88公顷。其中，城乡建设用地规模由2014年的129,938.16公顷增加到2020年的137,038.16公顷；交通水利用地及其他建设用地由2014年的26,768.51公顷增加到2020年的29,396.72公顷。其他土地由2014年的208,642.98公顷下降到2020年的193,529.20公顷。

（3）孟津县土地一级开发与整理行业的现状和发展前景

“十二五”期间，孟津县积极推动了土地利用方式的节约集约，荣获国家级节约集约模范县称号。2017年，孟津县围绕现代基础设施

体系，完成了横水镇5万亩土地整理项目。

根据《孟津县2018年政府工作报告》，2018年孟津县将启动土地利用制度改革、第三次全国土地和农村房屋所有权调查工作。随着孟津县的快速发展，用地需求也处于稳定发展的状态中。

3、旅游行业的现状和前景

（1）我国旅游景区运营行业的现状和发展前景

旅游景区运营业务与国家旅游业的发展息息相关，旅游业包括国际旅游和国内旅游两个部分。两者由于接待对象不同而有所区别，但其性质和作用是基本一致的。经济发达国家的旅游业，一般是从国内旅游业开始，逐步向国际旅游业发展。一些发展中国家，由于经济落后，经济建设需要外汇，大多是从国际旅游业开始发展的。国内旅游业和国际旅游业是密切相联的统一体，统筹规划、合理安排，能够互相促进、互相补充、共同发展。

旅游业能够满足人们日益增长的物质和文化需要。通过旅游使人们在体力上和精神上得到休息，改善健康情况，开阔眼界，增长知识，推动社会生产的发展。旅游业的发展以整个国民经济发展水平为基础并受其制约，同时又直接、间接地促进国民经济有关部门的发展，如推动商业、饮食服务业、旅馆业、民航、铁路、公路、邮电、日用轻工业、工艺美术业、园林等的发展，并促使这些部门不断改进和完善各种设施、增加服务项目，提高服务质量。随着社会的发展，旅游业在国民经济中的重要地位日益凸显。

在新世纪新阶段，党中央、国务院把扩大内需、促进消费确立为

促进国民经济发展的长期战略方针和基本立足点。旅游业是第三产业的重要组成部分，是世界上发展最快的新兴产业之一，被誉为“朝阳产业”。《国务院关于加快发展服务业的若干意见》提出，要围绕小康社会建设目标和消费结构转型升级的要求，大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等面向民生的服务业。

2016年，我国旅游业平稳较快发展。2016年全年国内游客达到44亿人次，比上年增长11.2%，国内旅游收入39,390亿元，增长15.2%；入境游客13,844万人次，增长3.5%。国际旅游收入1,200亿美元，增长5.6%；国内居民出境13,513万人次，增长5.7%。随着全面建成小康社会持续推进，旅游已经成为人民群众日常生活的重要组成部分，我国旅游业进入大众旅游时代。

随着我国全面建设小康社会不断推进，中国旅游业面临重大发展机遇：中国经济持续快速增长，必将对旅游需求增长发挥基础性的支撑作用；城乡居民收入将稳定增长，这将进入世界旅游界公认的旅游业爆发性增长阶段；国家扩大内需的经济发展方略和加快推动服务业的发展，将为旅游业进一步发展创造新的机遇；中国对外开放的进一步扩大，将为我国旅游业在国际市场和世界舞台更好地发挥作用，创造更为有利的条件；中国政通人和，社会安定，将成为世界上最安全的旅游目的地之一；随着对现行休假制度的完善和带薪休假制度的落实，将形成巨大的国内旅游消费市场。

（2）洛阳市旅游行业的现状和发展前景

“十二五”期间，洛阳市现代服务业发展不断提速。服务业增加

值占地区生产总值的比重由2010年的31.7%提升至2015年的43.7%。2015年，全市接待游客突破1亿人次，实现旅游总收入779.9亿元，分别是“十一五”末的1.7和2.6倍。3个景区晋级5A景区，智慧旅游、旅游标准化工作走在全国前列。丝绸之路和大运河双申遗成功，全市世界文化遗产达到3项6处。牡丹文化节升格为国家级节会。

根据《洛阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，洛阳市计划在“十三五”期间文化软实力全面提升。文化产业快速发展，华夏历史文明传承创新特色突出，公共文化服务体系较为完善，文明城市建设水平保持全国先进位次，成为影响广泛的中原经济区文化中心和国际文化旅游名城。

（3）孟津县旅游行业的现状和发展前景

2017年，孟津县推进文旅、农旅深度融合，重点实施文化旅游项目15个，全年接待游客1,150万人次、实现旅游综合收益11.3亿元，同比分别增长15%、16.5%。孟津县积极创建了国家全域旅游示范区，持续打造卫坡河洛印象地、三彩小镇、平乐牡丹画创意园区“三点一线”精品旅游线路，新增四星级乡村旅游经营单位2家、A级旅游公厕65座。卫坡古村落入选全国优选项目，平乐村入选全国乡村旅游创客示范基地。河洛文化节孟津巡演活动成功举办，“美丽乡村快乐行——走进孟津”央视七套专题播出，孟津县荣获河南省杂技之乡称号，孟津知名度、美誉度进一步提升。

根据《孟津县2018年政府工作报告》，2018年，孟津县将加快整合文化、旅游、特色小镇、古村落、美丽乡村等优势资源，推动全域

旅游创建取得实效。大力实施“创A工程”，重点抓好小浪底创5A、卫坡河洛印象地等景区创4A。以创建全域旅游示范县为抓手，完成《孟津县全域旅游发展规划》编制，重点实施伏羲文化产业园、卫坡河洛印象地、三彩小镇等11个文旅项目。完善旅游配套设施，新建改建A级旅游公厕70座、新增三星级乡村旅游经营单位2家、三星级以上宾馆2家。加快全县旅游业转型升级发展，全年计划实现游客接待量1,200万人次，旅游综合收益13亿元，同比增长9.1%和18.2%。

（二）发行人行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是孟津县政府授权范围内的投资和建设主体。自成立以来，发行人经营规模和经营实力不断壮大，在工程代建业务、土地整理业务等领域处于垄断地位，拥有较强的竞争优势和良好的发展前景。随着“一带一路”建设、中原经济区建设的重大发展机遇，孟津县将积极对接洛阳，发展配套产业，承接产业转移。发行人在旅游业、现代服务业、基础设施建设等方面的发展取得显著成绩。随着孟津县在河南省战略地位逐步提高，经济发展不断攀升，发行人将迎来更大的发展机遇。

2、发行人竞争优势

经过近几年的发展创新，发行人业务涉及工程代建、土地整理开发、旅游景区等多个行业。在生产经营过程中，公司在区位、政府支持、金融机构的合作、资产规模和运营管理等方面有着得天独厚的优势。

（1）突出的区位优势

孟津县隶属于洛阳市，地理位置上居于河南省中西部，北临黄河，南与洛阳市区毗邻。黄河孟津段有5座铁路、公路桥分别和山西、河北等省及河南省内的焦作、济源等市相通。孟津县集铁路、公路、航空优势于一体，交通四通八达，区位优势优越。

借助优越的区位优势，发行人可以实现在整个中原经济区范围内的资源快速配置，实现人力、物流和财力的快速转移，节约交通运输成本。同时，孟津县拥有广阔的市场腹地，发行人可在最大范围实现经济效益的提升。

近年来，县政府不断推进新型城镇化进程，在路网建设、城区功能提升、社区建设、生态建设等方面的基础设施投资力度始终较大。孟津县持续高强度的建设投资为公司主业开展提供了较为有利的外部环境。

（2）政策支持优势

受益于自身独特的区位优势以及“东扩南移，融城发展”战略的实施，孟津县近年来经济实力逐步增强，较强的经济实力有利于公司的工程代建业务大力发展。

公司是孟津县重点基础设施建设主体，受到的政府支持力度较大。近三年来，公司接受了孟津县人民政府无偿划入的多项资产。同时，为保障公司业务开展中的资金正常周转，孟津县财政局近年持续向公司提供财政补贴支持。

（3）与商业银行等金融机构保持密切联系

发行人积极加强与金融机构的合作，逐步形成了多渠道、全方位筹集项目建设资金的融资格局。自成立以来，发行人先后与建设银行、中国银行、中信银行等金融机构建立了良好的业务关系，得到了各类金融机构的大力支持。在融资活动中，发行人一直按时偿还贷款本息，保持着良好的信用记录。

（4）资产规模和运营管理优势

发行人拥有较为雄厚的资产规模和较强的盈利能力。截至 2017 年末，公司资产总额为 701,396.70 万元，所有者权益为 460,714.90 万元。而当地其他城投公司诸如孟津县国有资产经营管理有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 84,751.60 万元，总负债为 64,553.70 万元，净资产为 20,197.89 万元；2017 年度，公司实现净利润为-668.00 万元。大股东系孟津县财政局。孟津县华强土地开发服务有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 93,068.62 万元，总负债为 28,919.65 万元，净资产为 64,148.96 万元；2017 年度，公司实现净利润为 1,669.40 万元。大股东系孟津县华阳产业集聚区创业服务中心。

发行人是孟津县政府授权范围内的投资和建设主体，担任着孟津县城市基础设施建设的重要任务。公司自身也建立起了与之配套的投资管理、融资管理、财务管理、人力资源管理等内部控制体系。基于良好的发展前景以及公司明显的运营管理优势，公司有良好的增长潜力，预计资产规模将随之持续稳定增长。

（三）发行人业务发展目标

伴随着近年来孟津县城市基础设施建设的快速发展，发行人将始终按照孟津县城市总体发展目标，继续强化城市基础设施运营主体的职能，扩大资产和人员规模，拓宽融资渠道，加强国有资产的经营管理。通过建立管理标准、服务标准、岗位标准、技术标准等量化指标，提高企业的市场化、专业化程度。提高资金使用效益，保持较强的持续融资能力。探索研究影响发行人投融资体制的重大问题，提高发行人资金配置能力和使用效率，进一步理顺各方关系，不断规范发行人资金管理相关工作。提升专业化决策管理运作水平。完善决策系统和财务管理控制系统，构建国有资产管理网络。

发行人在未来的发展中，将适应市场的发展和需求，提高孟津县地下管廊、停车场及其他相关配套设施的建设。此外，加强与银行的合作关系，拓宽融资渠道及方式，保障孟津县城市发展建设的资金需求，进一步开展资本市场融资活动。

四、发行人地域经济情况

（一）洛阳市孟津县概况

洛阳，古称斟鄩、西亳、洛邑、雒阳、洛京、京洛、神都、洛城等，位于河南省西部、黄河中下游，因地处洛河之阳而得名，是国务院首批公布的国家历史文化名城，中国四大古都之一，世界文化名城。洛阳有着五千多年的文明史、四千多年的建城史和一千五百多年的建都史，夏朝、商朝、西周、东周、东汉、曹魏、西晋、北魏、隋朝、唐朝、武周、后梁、后唐、后晋等十三个王朝在洛阳建都，有十三朝古都之称，有全国重点文物保护单位43处，馆藏文物40余万件。洛阳

是华夏文明和中华民族的发源地之一，是东汉、曹魏、西晋、北魏及隋唐时期丝绸之路的东方起点，隋唐大运河的中心枢纽。牡丹因洛阳而闻名于世，有“洛阳牡丹甲天下”之称，被誉为“千年帝都，牡丹花城”，中国洛阳牡丹文化节蜚声中外。2016年，洛阳市全年实现地区生产总值3,740亿元，同比增长8.8%，增速保持全省第一方阵；固定资产投资4,085亿元，增长15.5%；社会消费品零售总额1,800亿元，增长12.5%。

孟津县位于河南省中西部丘陵山区，洛阳市下辖县，东距郑州110公里，西距三门峡90公里，南与洛阳市区毗邻，北临黄河。全县辖十镇一区，226个行政村，总面积758.7平方公里，总人口约46万，县政府驻城关镇。2017年，孟津县完成地区生产总值298亿元，同比增长9%，高出全市平均水平0.3个百分点，排全市第6、九县（市）第3；固定资产投资352.7亿元，同比增长12.4%，高出全市平均水平0.6个百分点，排全市第8、九县（市）第3；规模以上工业增加值158亿元，同比增长9.6%，高出全市平均水平0.9个百分点，排全市第3、九县（市）第2；实现社会消费品零售总额79.32亿元，同比增长12.5%，高出全市平均水平0.4个百分点，排全市第2、九县（市）第1；城镇居民和农村居民人均可支配收入分别达到27,500余元和12,500余元，均同比增长9%。

（二）区域经济总体情况

1、洛阳市经济总体情况

近年来，洛阳市经济发展稳中有进，产业结构不断优化，根据《洛

阳市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2015 年至 2017 年洛阳市生产总值分别为 3,508.80 亿元、3,782.90 亿元和 4,343.10 亿元，同比增长分别为 9.20%、8.60%、8.70%，第三产业增加值占比分别为 44.10%、47.00%、47.80%。洛阳市较为雄厚的经济实力以及广阔的发展前景，为发行人的业务发展提供了良好的经营环境。

2015~2017 年度洛阳市主要经济指标及增速

单位：亿元，%

类型	GDP		第一产业增加值		第二产业增加值		第三产业增加值	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速	数值	增速
2015 年	3,508.80	9.20	236.40	5.00	1,740.70	8.90	1,531.70	10.30
2016 年	3,782.90	8.60	234.00	4.40	1,805.50	7.60	1,553.70	8.20
2017 年	4,343.10	8.70	230.00	4.40	2,037.70	7.30	2,075.40	10.80

注：数据来源于 2015 年至 2017 年《洛阳市国民经济和社会发展统计公报》

2、孟津县经济总体情况

得益于国家的支持政策和河南省经济的快速发展，国民经济保持平稳较快增长。2015 年至 2017 年，孟津县地区生产总值分别为 240.00 亿元、259.80 亿元和 298.00 亿元；经济呈现提速与结构优化齐头并进的运行态势。孟津县较为雄厚的经济实力以及广阔的发展前景，为发行人的业务发展提供了良好的经营环境。

第十条 发行人财务情况

中勤万信对发行人 2015-2017 年的财务报表及附注进行了审计，并出具了勤信审字【2018】第 1392 号标准无保留意见的审计报告。中勤万信认为，孟津县盛世城市建设投资有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了孟津县盛世城市建设投资有限公司截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日以及 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015-2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。本募集说明书中 2015-2017 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。发行人 2018 年 3 季度的财务报告未经审计。

投资者在阅读下文相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人报告期内财务总体情况

（一）发行人报告期内主要财务数据及财务指标

1、发行人最近三年经审计的主要财务数据

表：发行人最近三年及一期资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产	583,447.53	554,674.45	478,007.63	320,789.00
非流动资产	148,838.67	146,722.24	176,855.43	215,221.10
资产合计	732,286.20	701,396.70	654,863.07	536,010.09
流动负债	148,024.51	149,691.80	141,246.30	120,569.06
非流动负债	114,175.00	90,990.00	77,922.87	32,689.90
负债合计	262,199.51	240,681.80	219,169.17	153,258.96
所有者权益合计	470,086.69	460,714.90	435,693.90	382,751.13

表：发行人最近三年及一期利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	63,350.69	91,355.69	111,515.01	110,685.12
营业成本	52,997.19	78,579.82	93,496.44	93,588.47
营业利润	9,079.85	25,683.90	9,078.67	11,980.99
利润总额	9,459.40	25,592.15	25,045.23	23,782.84
净利润	8,885.07	23,349.17	22,942.77	21,555.03
归属于母公司所有者的净利润	8,895.57	23,498.16	22,947.92	21,559.68

表：发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	13,273.82	23,520.27	-15,229.53	-17,544.26
投资活动产生的现金流量净额	32,842.25	-51,310.43	-111,235.91	-1,128.82
筹资活动产生的现金流量净额	-37,915.28	19,190.45	144,159.00	16,629.99
现金及现金等价物净增加额	8,200.79	-8,599.71	17,693.57	-2,043.09

2、发行人最近三年经审计的以及 2018 年 9 月未经审计的合并资产负债表、利润表及现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

3、发行人最近三年主要财务指标

表：发行人最近三年主要财务指标

项目	2018年9月末	2017年12月31日/2017年	2016年12月31日/2016年	2015年12月31日/2015年
流动比率	3.94	3.71	3.38	2.66
速动比率	1.68	1.80	1.31	0.61
资产负债率	35.81%	34.31%	33.47%	28.59%
存货周转率（次）	0.19	0.27	0.35	0.48
总资产周转率（次）	0.09	0.13	0.19	0.22
毛利率	16.34%	13.98%	15.84%	14.26%
净利润率	14.03%	25.56%	20.57%	19.47%
净资产收益率	1.91%	5.21%	5.61%	5.92%
总资产收益率	1.24%	3.44%	3.85%	4.41%

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=负债总额/资产总额

- 4、存货周转率=主营业务成本/平均存货
- 5、平均存货=（年初存货+年末存货）/2
- 6、总资产周转率=主营业务收入/平均总资产
- 7、平均总资产=（年初总资产+年末总资产）/2
- 8、毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入
- 9、净利润率=净利润/营业收入
- 10、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 11、平均净资产=（年初净资产+年末净资产）/2
- 12、总资产收益率=净利润/平均总资产

（二）发行人财务分析

1、发行人财务概况

截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，发行人的资产总额分别为 536,010.09 万元、654,863.07 万元及 701,396.70 万元；负债总额分别为 153,258.96 万元、219,169.17 万元及 240,681.80 万元；所有者权益合计分别为 382,751.13 万元、435,693.90 万元及 460,714.90 万元。在上述时点，发行人的资产负债率分别为 28.59%、33.47%及 34.31%。

2015-2017 年度，发行人的营业收入分别为 110,685.12 万元、111,515.01 万元及 91,355.69 万元；净利润分别为 21,555.03 万元、22,942.77 万元及 23,349.17 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-17,544.26 万元、-15,229.53 万元及 23,520.27 万元。

2、偿债能力分析

表：发行人最近三年主要偿债能力指标

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	34.31%	33.47%	28.59%

流动比率	3.71	3.38	2.66
速动比率	1.80	1.31	0.61
项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
EBITDA（万元）	29,468.77	28,116.13	24,879.31
EBITDA 利息保障倍数	2.30	2.05	3.32

注：1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

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

从长期偿债能力来看，发行人 2015-2017 年末的资产负债率分别为 28.59%、33.47%和 34.31%，负债率呈现稳步增长的趋势，主要是因为随着公司规模的增长，加大了借款，特别是长期借款的筹资力度。截至 2017 年末，公司有息负债余额为 162,050.37 万元，占负债总额的比重为 73.08%。发行人 2015-2017 年末资产负债率虽有所上升，但仍保持在较低水平，表明发行人总体财务结构较好，显示出发行人较强的长期偿债能力。

从短期偿债能力来看，发行人 2015-2017 年末流动比率分别为 2.66 倍、3.38 倍、和 3.71 倍，速动比率分别为 0.61 倍、1.31 倍和 1.80 倍。发行人 2015-2017 年流动比率稳步提高，主要系发行人货币资金的增加。此外，由于 2015-2017 年发行人货币资金的上漲幅度大于存货的上漲幅度，所以发行人的速动比率也是处于一个稳步上升的状态。总体而言，发行人近三年流动比率和速动比率始终保持较高而且稳步增长的水平，发行人由于到期无法偿还流动负债而产生的财务风险较小，发行人短期偿债能力较强。

2015-2017 年,发行人 EBITDA 分别为 24,879.31 万元、28,116.13 万元和 29,468.77 万元,EBITDA 利息保障倍数分别为 3.32 倍、2.05 倍和 2.30 倍。2016 年发行人 EBITDA 利息保障倍数较 2015 年大幅降低,主要原因是 2016 年发行人因业务发展需要加大了筹资力度,长期借款大幅增加,从而导致发行人 2016 年度利息支出大幅增加。

总体上,发行人长、短期偿债能力指标合理。随着发行人存货的周转以及应收账款的回收,短期资金流动性将进一步增强,偿债能力也将进一步提高。

3、营运能力分析

表：发行人最近三年主要营运能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
存货周转率	0.27	0.35	0.48
总资产周转率	0.13	0.19	0.22

2015-2017 年,发行人存货周转率分别为 0.48、0.35 和 0.27,总资产周转率分别为 0.22、0.19 和 0.13。最近三年,发行人的存货周转率、总资产周转率呈下降趋势,主要原因是发行人的存货余额增长速度高于主营业务成本的增长速度以及总资产余额增长速度高于主营业务收入的增长速度。由于所处行业特点,发行人的存货主要为注入的土地以及项目开发成本,存货金额较大,因此发行人近三年的存货周转率相对较低。由于发行人近年来资产规模增长较快,导致发行人总资产周转率相对较低。总体来看,发行人的营运能力指标符合土地开发行业和基础设施投资建设行业的特点。

4、盈利能力分析

表：发行人最近三年主要盈利能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
主营业务收入（万元）	91,347.53	111,089.46	109,153.55
补贴收入（万元）	17,000.00	16,000.00	11,800.00
净利润（万元）	23,349.17	22,942.77	21,555.03
毛利率	13.98%	15.84%	14.26%
净利润率	25.56%	20.57%	19.47%
净资产收益率	5.21%	5.61%	5.92%
总资产收益率	3.44%	3.85%	4.41%

2015-2017 年，公司分别实现主营业务收入 109,153.55 万元、111,089.46 万元和 91,347.53 万元，2016 年、2017 年主营业务收入增长率分别为 1.77%和-17.77%。发行人主营业务收入主要来源于代建项目、土地整理与景区收入。2017 年发行人的主营业务收入下降主要系 2017 年发行人未有土地整理收入以及当年代建项目确认的收入略微减少所致。发行人近三年获得政府补贴收入分别为 11,800.00 万元、16,000.00 万元和 17,000.00 万元。2015-2017 年发行人的补贴收入占其总收入的比例分别为 10.66%、14.35%和 18.61%，未超过发改办财金[2010]2881 号文件中所规定的“30%”的比例要求。

发行人的净利润平稳增长。近三年发行人分别实现净利润 21,555.03 万元、22,942.77 万元和 23,349.17 万元。近三年年均净利润为 22,615.66 万元，足以支付本期债券一年的利息。

最近三年公司毛利率为 15.26%、15.84%及 13.98%。由于公司主营业务行业特点，使得报告期内公司毛利率较为稳定。2017 年公司毛利率较 2015 年和 2016 年有所下降，主要由于当期未产生毛利率较高的土地整理收入所致。发行人 2015-2017 年的总资产收益率分别为 4.41%、3.85%和 3.44%，净资产收益率分别为 5.92%、5.61%和 5.21%。发行人近三年的总资产收益率和净资产收益率呈现下滑趋势，主要由

于发行人的总资产和净资产规模不断扩大，但收入较为平稳，净利润增长不够快所致。

随着发行人在建市政工程项目收入的确认以及土地开发业务的进一步发展，发行人的盈利能力将得到进一步加强。

5、现金流量分析

表：发行人最近三年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	23,520.27	-15,229.53	-17,544.26
投资活动产生的现金流量净额	-51,310.43	-111,235.91	-1,128.82
筹资活动产生的现金流量净额	19,190.45	144,159.00	16,629.99
现金及现金等价物净增加额	-8,599.71	17,693.57	-2,043.09

发行人经营活动现金流入主要来自于发行人代建项目、土地整理与景区收入、收到的政府补贴款以及收到的往来款项，经营活动现金流出主要为发行人支付的项目建设成本、土地开发成本以及支付的往来款项。2015-2017 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-17,544.26 万元、-15,229.53 万元和 23,520.27 万元。2015 年和 2016 年发行人经营活动现金流量净额金额为负，主要原因是当年发行人新增开工项目较多，项目工程量大，施工期和回款期长，当年的经营活动现金流出较高。2017 年发行人经营活动现金流量净额金额为正，主要原因是当年的经营活动现金流出较少。

2015-2017 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,128.82 万元、-111,235.91 万元和-51,310.43 万元，近 3 年来，公司投资活动产生得现金流量净额持续为负，主要系支付其他与投资有

关的现金持续增加,从而导致投资活动现金流出的幅度一直大于投资活动现金流入的幅度。

2015-2017年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别16,629.99万元、144,159.00万元和19,190.45万元。2016年发行人筹资活动产生的现金流量净额较多,主要是由于2016年发行人银行贷款以及信托筹集资金较多。

(三) 资产结构分析

发行人最近三年及一期资产规模平稳增长,截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年12月31日,发行人资产总额分别为536,010.09万元、654,863.07万元以及701,396.70万元,报告期内年度复合增长率为14.39%。

表：发行人最近三年资产结构明细表项目	2018年9月末		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
流动资产：								
货币资金	79,362.84	10.84%	49,362.05	7.04	35,681.76	5.45	22,188.20	4.14
应收账款	63,863.72	8.72%	17.72	0.00	-	-	-	-
预付款项	22,720.57	3.10%	16,244.70	2.32	14,994.00	2.29	35,016.00	6.53
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	156,676.48	21.40%	202,514.68	28.87	129,959.94	19.85	15,868.90	2.96
存货	259,144.12	35.39%	284,824.68	40.61	293,646.59	44.84	247,715.90	46.21
其他流动资产	1,679.81	0.23%	1,710.63	0.24	3,725.34	0.57	-	-
流动资产合计	583,447.53	79.67%	554,674.45	79.08	478,007.63	72.99	320,789.00	59.85
非流动资产：	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	8,472.36	1.16%	7,603.66	1.08	7,935.95	1.21	7,935.95	1.48
固定资产	815.36	0.11%	822.69	0.12	167.33	0.03	202.42	0.04
无形资产	94,203.24	12.86%	94,203.48	13.43	94,203.66	14.39	94,204.06	17.58

递延所得税资产	507.92	0.07%	293.58	0.04	277.45	0.04	232.71	0.04
其他非流动资产	35,340.38	4.83%	35,340.38	5.04	65,340.38	9.98	103,140.38	19.24
非流动资产合计	148,838.67	20.33%	146,722.24	20.92	176,855.43	27.01	215,221.10	40.15
资产总计	732,286.20	100.00%	701,396.70	100.00	654,863.07	100.00	536,010.09	100.00

2015-2017 年末，发行人的资产总额分别为 536,010.09 万元、654,863.07 万元和 701,396.70 万元。发行人 2016 年末资产总额较 2015 年末增加 22.17%，增幅较大的原因主要系其他应收款、货币资金及存货余额增幅较大，其中其他应收款增加 114,091.04 万元，增长 718.96%；货币资金增加 13,499.56 万元，增加 60.86%；存货增加 45,930.69 万元，增长 18.54%。从资产构成来看，近三年末发行人流动资产在总资产中占比较大，分别为 59.85%、72.99%和 79.08%，发行人流动资产中主要为存货，存货中又以工程施工和土地使用权为主。最近三年末存货占资产的比重分别为 46.21%、44.84%和 40.61%。

总体来看，公司资产规模增长较快，资产结构相对稳定，公司资产以流动资产为主，固定资产、其他非流动资产等非流动资产所占比重较低，流动资产中尤其是存货所占比重较大，符合发行人所在土地开发和市政工程建设行业的业务特点。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产构成中，流动资产合计为 554,674.45 万元，占总资产的比重为 79.08%；非流动资产合计为 146,722.24 万元，占总资产的比重为 20.92%。在总资产中占比较大

的科目分别是货币资金、其他应收款和存货，上述资产占资产总额的比重分别为 7.04%、28.87%及 40.61%。

1、流动资产

(1) 货币资金

发行人货币资金较为充足，截至 2017 年末，货币资金为 49,362.05 万元，由现金、银行存款和其他货币资金构成，如下表所示：

表：发行人最近三年货币资金明细

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
现金	37.99	33.32	15.27
银行存款	22,244.06	30,848.44	13,172.93
其他货币资金	27,080.00	4,800.00	9,000.00
合计	49,362.05	35,681.76	22,188.20

2015-2017 年末，发行人的货币资金余额分别为 22,188.20 万元、35,681.76 元和 49,362.05 万元，占资产总额的比重分别为 4.14%、5.45%和 7.04%。2016 年末货币资金余额较 2015 年末增长了 13,499.56 万元，增幅 60.86%，主要原因系 2016 年发行人银行存款增加，较 2015 年银行存款增加 17,675.51 万元。2017 年末货币资金余额较 2016 年末增加了 13,680.29 万元，增幅为 38.34%，主要原因系 2017 年发行人银行借款保证金增加导致其他货币资金增加，相比 2016 年其他货币资金增加 22,280.00 万元，增幅为 464.17%。

(2) 应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元以及 17.72 万元。发行人各报告期末应收账款金额余额较小。

截至2017年12月31日，应收账款账面原值18.02万元，坏账准备金额为0.3万元，账面价值为17.72万元，主要为未收回的汽车租赁款，旅游收入等，具体明细如下：

表：发行人截至2017年12月31日应收账款余额明细

单位：万元

单位名称	金额	账龄	经营性或非经营性	占应收账款总额的比例(%)
孟津县安全生产监督管理局	6.02	1年以内	经营性	33.42
洛阳中国青年旅行社有限责任公司	6.00	1年以内	经营性	33.30
孟津县旅游发展促进局	4.32	1年以内	经营性	23.98
常袋镇人民政府	1.68	1至2年	经营性	9.30
合计	18.02	—		100.00

(3) 预付账款

2015-2017年末，发行人预付账款余额分别为35,016.00万元、14,994.00万元以及16,244.70万元，2016年末预付账款余额较2015年末减少了20,022.00万元，减幅57.18%，主要原因系预付的工程款大幅减少所致。

截至2017年12月31日，发行人前五大预付款项明细如下表所示：

表：发行人截至2017年12月31日预付账款余额前五大明细

单位：万元

单位名称	金额(万元)	占预付账款总额的比例(%)	账龄	未结算的原因
武汉同鑫房地产开发有限公司	14,228.26	87.59	1年以内	未到结算期
河南东华鼎盛热力有限公司	1,000.00	6.16	1至2年	未到结算期
河南亚伟市政工程有限公司	300.00	1.85	1年以内	未到结算期

孟津县电力安装公司	216.10	1.33	1年以内	未到结算期
洛阳春天正得工贸有限公司	130.00	0.80	1年以内	未到结算期
合计	15,874.36	97.73	—	—

(4) 其他应收款

发行人非经营性其他应收款主要为和其他单位的短期资金往来拆借款。2015-2017年末,发行人其他应收款分别为15,868.90万元、129,959.94万元和202,514.68万元,分别占资产总额的比重为2.96%、19.85%和28.87%。2016年末其他应收款较2015年末增加了114,091.04万元,增幅718.96%,主要为当期发行人与当地政府部门往来款项较多所致;2017年末其他应收款较2016年末增加了72,554.73万元,增幅55.83%,主要原因系发行人对孟津县城市建设集团有限公司的资金往来款增加。

截至2017年12月31日,发行人其他应收款欠款方前五名如下:

表: 发行人截至2017年12月31日其他应收款余额前五大明细

单位: 万元

单位名称	金额	账龄	款项性质	经营性或非经营性	占其他应收款总额的比例(%)
孟津县城市建设集团有限公司	98,942.80	1年以内	往来款	非经营性	48.56
孟津县财政局	35,802.89	1年以内	往来款	非经营性	17.57
孟津县银基经济建设发展有限公司	35,199.81	1年以内	往来款	经营性	17.28
孟津县非税收入管理局	13,650.00	1至2年	往来款	非经营性	6.70
孟津县城关镇人民政府	7,885.00	1年以内、1至2年	往来款	非经营性	3.87
合计	191,480.50	—	—		93.98

为进一步提升发行人的综合实力和偿债能力,切实保障债券持有

人的利益，在债券存续期内，发行人将加强其他应收款的催收管理，确保其他应收款按期回款。

公司在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时，采取市场化的定价机制，相关资产、费用按照市场公允价值计量。

发行人将严格按照公司相关财务制度、《募集说明书》的要求使用募集资金，不将募集资金用于违法拆借行为。

本期债券存续期内，发行人将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如果发生该等事项，公司将严格按照《货币资金管理制度》由财务部进行初审，提出可行性方案提交财务部负责人、分管领导、董事长审批，通过后按照约定提供借款。

截止 2017 年末发行人政府性应收款项合计为 156,842.71 万元，占截至 2017 年末净资产总额的比例为 34.04%。

表：发行人截至 2017 年 12 月 31 日的政府性应收款项明细

单位：万元

序号	债务人	入账科目	账面金额	账龄	性质
1	孟津县旅游发展促进局	应收账款	4.32	1 年以内	景区收入
2	孟津县常袋镇人民政府	应收账款	1.68	1 至 2 年	汽车租赁款
3	孟津县安全生产监督管理局	应收账款	6.02	1 年以内	汽车租赁款
4	孟津县财政局	其他应收款	35,802.89	1 年以内	往来款
5	孟津县非税收入管理局	其他应收款	13,650.00	1 至 2 年	往来款
6	孟津县城关镇人民政府	其他应收款	7,885.00	1 年以内、 1 至 2 年	往来款
7	孟津县城建局	其他应收款	400.00	1 年以内	往来款
8	孟津县规划局	其他应收款	150.00	1 年以内	往来款
9	孟津县城市建设集团有限公司	其他应收款	98,942.80	1 年以内	往来款
合计			156,842.71		

为解决发行人的政府性应收款项，孟津县政府下发了《孟津县人民政府关于孟津县盛世城市建设投资有限公司应收账款、其他应收款

等情况的说明》，根据该文件，孟津县人民政府将以土地出让等收入作为未来发行人政府性应收款项的还款来源。

（5）存货

2015-2017 年末，发行人的存货分别为 247,715.90 万元、293,646.59 万元和 284,824.68 万元，分别占公司资产总额的 46.21%、44.84%和 40.61%。2016 年末发行人存货期末余额较年初余额增加 45,930.69 万元，增幅 18.54%，原因主要是发行人市政项目建设成本增加所致。2017 年末，发行人存货主要由土地使用权资产和工程施工成本构成。

表：发行人截至 2017 年 12 月 31 日的存货明细

单位：万元

项目	2017 年末
原材料	552.25
土地使用权	103,065.62
工程施工	181,206.81
合计	284,824.68

存货资产中土地使用权资产为 23 宗土地使用权，账面价值为 103,065.62 万元。发行人土地资产均已取得相关产权证。具体情况如下：

序号	土地证书编号	取得方式	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价(元/㎡)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	孟国用（2012）第 019 号	政府注入	孟津县小浪底镇寺院坡村	出让	商住综合	16,890.30	1,332.51	评估法	788.92	否	否
2	孟国用（2012）第 020 号	政府注入	孟津县小浪底镇寺院坡村、刘庄村	出让	商住综合	69,899.00	5,514.47	评估法	788.92	是	否
3	孟国用（2012）第 021 号	政府注入	孟津县小浪底镇刘庄村	出让	商住综合	69,674.90	5,496.79	评估法	788.92	是	否
4	孟国用（2012）第 022 号	政府注入	孟津县小浪底镇刘庄村	出让	商住综合	69,989.20	5,521.59	评估法	788.92	是	否
5	孟国用（2012）第 023 号	政府注入	孟津县小浪底镇刘庄村	出让	商住综合	42,639.10	3,363.88	评估法	788.92	是	否
6	孟国用（2012）第 024 号	政府注入	孟津县小浪底镇寺院坡村	出让	商住综合	65,761.70	5,188.07	评估法	788.92	是	否
7	孟国用（2012）第 025 号	政府注入	孟津县送庄镇三十里铺村	出让	商住综合	43,868.20	3,460.85	评估法	788.92	是	否
8	孟国用（2012）第 026 号	政府注入	孟津县小浪底镇寺院坡村	出让	商住综合	27,209.30	2,146.60	评估法	788.92	否	否

	2012 年小计					405,931.70	32,024.76				
9	孟国用（2013）第 016 号	招拍挂	县城区域城关镇城东村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	30,807.10	4,331.66	成本法	1,406.06	是	是
10	孟国用（2013）第 012 号	招拍挂	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	50,965.90	6,576.65	成本法	1,290.40	是	是
11	孟国用（2013）第 014 号	招拍挂	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	30,778.60	4,328.48	成本法	1,406.33	是	是
12	孟国用（2013）第 015 号	招拍挂	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	34,515.00	4,744.38	成本法	1,374.58	是	是
13	孟国用（2013）第 013 号	招拍挂	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	30,806.00	4,331.66	成本法	1,406.11	是	是
14	孟国用（2013）第 58 号	招拍挂	城关镇上店村、马步村境内	出让	商务金融	39,441.20	5,822.17	成本法	1,476.16	否	是
15	孟国用（2013）第 57 号	招拍挂	县城区长兴路与光明路交汇处东北侧	出让	城镇住宅	28,764.10	3,635.66	成本法	1,263.96	否	是
	2013 年小计					246,077.90	33,770.66				

16	孟国用（2014）第 075 号	招拍挂	县城区鹿山路西侧、师庄村境内	出让	城镇住宅	38,122.44	3,917.29	成本法	1,027.55	否	是
17	孟国用（2014）第 1002 号	招拍挂	县城区城关镇上店村境内	出让	城镇住宅	34,022.00	6,325.64	成本法	1,859.28	否	是
18	孟国用（2014）第 1001 号	招拍挂	县城区城关镇上店村境内	出让	城镇住宅	41,239.70	7,129.84	成本法	1,728.88	否	是
19	孟国用（2014）第 074 号	招拍挂	县城区城关镇马步村境内	出让	城镇住宅	31,747.10	4,386.77	成本法	1,381.79	否	是
20	孟国用（2014）第 1003 号	招拍挂	县城区城关镇上店村境内	出让	城镇住宅	26,411.70	5,477.94	成本法	2,074.06	否	是
	2014 年小计					171,542.94	27,237.48				
21	孟国用（2015）第 154 号	招拍挂	县城区小浪底大道西侧	出让	城镇住宅	36,396.20	4,225.68	成本法	1,161.02	否	是
22	孟国用（2015）第 155 号	招拍挂	县城区小浪底大道西侧	出让	城镇住宅	31,925.80	3,727.04	成本法	1,167.41	否	是
	2015 年小计					68,322.00	7,952.72				

23	豫（2017）孟津县不动产权第 0001223 号	购买	孟津县城关镇小浪底大道与负图大道交汇处东南角	出让	商务金融、城镇住宅	34,814.80	2,080.00	成本法	597.45	否	是
	2017 年小计					34,814.80	2,080.00				
	合计					926,689.34	103,065.62				

存货资产中工程施工成本为工程项目开发成本，截至 2017 年末工程项目开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	2017 年末金额
上店棚户区项目	3,000.00
师庄棚户区项目	3,021.50
马步社区项目	80,886.88
龙泉湿地治理	21,561.22
马步、师庄商铺	25,000.00
新区医院围墙工程	22.95
气象中心项目	313.88
县基础设施项目	47,400.38
合计	181,206.81

表：截至 2017 年 12 月 31 日前五大工程项目开发成本明细

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为代建	账面价值（万元）
1	马步社区项目	棚户区建设	2015.9-2018.12	是	80,886.88
2	县基础设施项目	基础设施设	2014.9-2018.3	是	47,400.38
3	马步、师庄商铺	商业地产	2015.9-2018.12	否	25,000.00
4	龙泉湿地治理	市政工程建设	2014.7-2018.6	是	21,561.22
5	师庄棚户区项目	棚户区建设	2014.4-2018.4	是	3,021.50
合计					177,869.98

2、非流动资产

（1）固定资产

发行人 2015-2017 年末固定资产分别为 202.42 万元、167.33 万元和 822.69 万元，发行人固定资产余额较小。

（2）其他非流动资产

发行人 2015-2017 年末其他非流动资产分别为 103,140.38 万元、65,340.38 万元和 35,340.38 万元，主要为未办理产权证的土地资产。

2016年末其他非流动资产减少37,800.00万元，主要是由于政府以马步、师庄项目商铺置换了37,800.00万元。2017年末其他非流动资产减少30,000.00万元，主要是由于政府以货币资金置换了30,000.00万元。

（3）无形资产

发行人2015-2017年末无形资产分别为94,204.06万元、94,203.66万元和94,203.48万元，近三年无形资产未发现明显变化。截至2017年末无形资产主要包括黄河小浪底风景区孟津部分、汉光武帝陵、王铎故居以及王铎书法馆等四景区收费经营权。

综上所述，发行人资产结构中流动资产占主要部分，较好保证了发行人财务结构的流动性要求，高流动性的资产结构大大降低了发行人发生财务风险的可能，发行人经营过程中资产规模不断扩大，而资产结构保持相对稳定，未来随着业务的不断拓展，其资产质量将进一步加强。

（四）负债结构分析

表：发行人负债结构情况表

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	15,000.00	5.72%	25,200.00	10.47	8,000.00	5.66	3,500.00	2.90
应付票据	80.00	0.03%	8,080.00	3.36	9,800.00	6.94	14,000.00	11.61
预收款项	2.00	0.00%	0.84	-	-	-	-	-
应付账款	3,327.48	1.27%	25,264.54	10.50	27,716.23	12.65	24,996.13	16.31
应付职工薪酬	13.03		11.85	-	9.02	-	6.77	-
应交税费	10,999.21	4.19%	4,721.58	1.96	2,449.56	1.12	12,309.03	8.03
其他应付款	85,723.42	32.69%	61,412.99	25.52	63,271.49	28.87	65,757.14	42.91

一年内到期的非流动负债	32,875.37	12.54%	25,000.00	10.39	30,000.00	13.69	-	-
流动负债合计	148,024.51	56.45%	149,691.80	62.19	141,246.30	64.45	120,569.06	78.67
长期借款	114,175.00	43.55%	90,690.00	37.68	75,000.00	34.22	30,000.00	19.57
专项应付款	-	-	300.00	0.12	2,922.87	1.33	2,689.90	1.76
非流动负债合计	114,175.00	43.55%	90,990.00	37.81	77,922.87	35.55	32,689.90	21.33
负债合计	262,199.51	100.00%	240,681.80	100.00	219,169.17	100.00	153,258.96	100.00

发行人 2015-2017 年末的负债总额分别 153,258.96 万元、219,169.17 万元和 240,681.80 万元。报告期内发行人负债总额复合增长率为 25.32%。

从负债构成情况来看，截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，流动负债占负债总额的比例分别为 78.67%、64.45%及 62.19%，非流动负债占负债总额的比例分别为 21.33%、35.55%及 37.81%。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的流动负债和非流动负债分别为 149,691.80 万元和 90,990.00 万元。其中，流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，占该年末负债总额的比例分别为 10.50%、25.52%和 10.39%；非流动负债由长期借款和专项应付款二项组成，占该年末负债总额的比例分别为 37.68%和 0.12%。

1、流动负债

(1) 应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款余额分别为 24,996.13 万元、27,716.23 万元以及 25,264.54 万元，占负债总额的比重分别为 16.31%、12.65%和 10.50%。近三年，发行人应付账款余额变动不大。

表：发行人 2017 年末应付账款余额明细情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日
孟津县国土资源局	25,264.54
合计	25,264.54

(2) 其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款分别为 65,757.14 万元、63,271.49 万元和 61,412.99 万元，分别占负债总额的比重分别为 42.91%、28.87%和 25.52%。近三年，发行人其他应付款余额较为稳定。

表：发行人 2017 年末其他应付款分类汇总表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	性质
河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司	35,050.24	借款
孟津县财政局	19,353.13	往来款
江河建设集团有限公司孟津分公司	3,800.00	往来款
北大孟津附属实验学校	1,000.00	往来款
孟津县政府投资融资管理中心	1,000.00	往来款
其他	1,209.62	往来款
合计	61,412.99	

(3) 一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、30,000.00 万元以及 25,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、13.69%和 10.39%。2017 年末一年内到期的非流动负债较 2016 年减少，主要原因系发行人 2017 年末一年内到期的非流动负债到期较多。

(4) 短期借款

2015-2017 年末，发行人短期借款分别为 3,500.00 万元、8,000.00 万元和 25,200.00 万元。2017 年度新增的短期借款相对较多。

2017 年发行人短期借款明细如下：

短期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	余额（万元）	利率（%）	起息日	到期日	抵质押情况
1	中原银行洛阳分行	银行贷款	5,700.00	7.0	2017/9/7	2018/9/7	存单质押
2	中原银行洛阳分行	银行贷款	10,000.00	7.0	2017/9/1	2018/9/1	保证
3	建设银行洛阳分行	理财产品	9,500.00	5.7	2017/2/22	2018/2/21	存单质押
	合计		25,200.00				

2、非流动负债

2015-2017 年末，发行人长期借款分别为 30,000.00 万元、75,000.00 万元以及 90,690.00 万元，占负债总额的比重分别为 19.57%、34.22%和 37.68%。

表：发行人截至 2017 年 12 月 31 日长期借款分类汇总表

单位：万元

借款类别	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	5,695.00	25,000.00	-
抵押借款	10,000.00	-	30,000.00
信用借款	-	-	-
保证借款	74,995.00	50,000.00	-
合计	90,690.00	75,000.00	30,000.00

发行人的长期借款主要为质押借款、抵押借款和保证借款，为延长借款期限结构，与公司项目金额大、周期长的特点相匹配，发行人报告期内持续增加长期借款。

截至本募集说明书公告日，发行人已发行尚未偿付的债券情况，请详见“第十一条已发行尚未兑付的债券”。

总体来看，发行人长期限债券的发行可以有效改善发行人债务期限结构，更加符合发行人基础设施建设投资规模大、建设工期长、投资回报慢的特点，为发行人提供更合理的资金支持。

（五）所有者权益分析

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日以及2018年9月30日，发行人所有者权益合计分别为382,751.13万元、435,693.90万元、460,714.90万元及470,086.69万元。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日资本公积分别为24.57亿元、27.37亿元、27.37亿元和27.42亿元。2016年资本公积增加2.8亿是由于2016年建信资本增资3亿元，其中0.2亿元计入实收资本，2.8亿元计入资本公积所致。

二、公益性资产

截至2017年末，发行人净资产中包含42,082.98万元的非经营性净资产，主要为未办理产权证的部分土地（记入其他非流动资产科目）35,340.38万元和对北大孟津附属实验学校投资6,742.60万元。

三、有息负债

截至2018年9月30日，发行人有息负债余额共计约16.21亿元，有息负债情况如下：

表：有息负债情况表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	余额（万元）	利率（%）	起息日	到期日	抵质押情况
1	平顶山银行洛阳分行	银行贷款	20,675.00	4.75	2017/6/16	2020/6/16	存单质押、保证
2	中原银行洛阳分行	银行贷款	15,000.00	5.655	2018/8/31	2019/8/31	存单质押、保证
3	浦发银行	银行贷款	37,500.00	6.37	2018/1/12	2029/12/20	保证
4	华夏银行郑州分行	银行贷款	7,000.00	6.175	2018/7/11	2020/1/11	保证
5	中国银行孟津支行	银行委托债权投资计划	9,000.00	5.8	2017/6/29	2022/6/29	保证
6	百瑞信托	信托计划	9,800.00	12.0	2017/9/11	2018/11/24	土地抵押
7	上海国际信托	信托计划	40,000.00	7.6	2016/9/19	2021/9/19	保证
8	中信信托（中信银行）	信托计划	13,075.37	8	2016/9/21	2019/9/21	应收账款质押，保证
9	信泰租赁（恒丰银行）	融资租赁	10,000.00	4.75	2016/9/19	2019/6/21	保证
	合计	-	162,050.37				

四、债务偿还压力测算

以2018年9月30日的负债情况为基础，在2019-2026年之间公司主要有息债务的还本付息情况如下表：

表：债券存续期内有息负债重叠期偿债压力测试

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	49,019.33	49,541.09	21,983.87	9,011.06	4,703.96	4,512.86	4,781.95	4,559.00
其中： 银行贷款本金偿还规模	17,810.00	28,460.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00
银行贷款利息偿还规模	4,588.46	2,753.98	2,102.09	1,895.06	1,703.96	1,512.86	1,281.95	1,059.00
银行委托债券投资计划本金偿还规模	1,000.00	2,000.00	2,000.00	4,000.00	-	-	-	
银行委托债券投资计划利息偿还规模	493.00	406.00	290.00	116.00	-	-	-	

信托计划本金偿还规模	12,000.00	14,000.00	14,000.00	-	-	-	-	
信托计划利息偿还规模	2,862.67	1,921.11	1,591.78		-	-	-	
融资租赁本金偿还规模	10,000.00	-	-	-	-	-	-	
融资租赁利息偿还规模	265.21	-	-	-	-	-	-	
本期债券本金偿还规模	-	-	-	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
本期债券利息偿还规模（按照 7% 计算）	-	6,300.00	6,300.00	6,300.00	5,040.00	3,780.00	2,520.00	1,260.00

合计	49,019.33	55,841.09	28,283.87	33,311.06	27,743.96	26,292.86	25,301.95	23,819.00
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额约为26.96亿元。其中，有息债务的集中还款期为2019年、2020年和2022年，上述三年需偿还的有息债务分别为约4.90亿元、5.58亿元和3.33亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

五、对外担保

截至2017年12月31日，发行人对外担保余额为97,200.00万元，占总资产比例为13.86%，占净资产比例为21.10%，风险较为可控，发行人目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。

表：发行人截至2017年12月31日的对外担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
孟津县城市建设集团有限公司	55,000.00	贷款	信用担保	2016.12.15-2031.11.22
孟津县城市建设集团有限公司	30,000.00	贷款	信用担保	2017.4.28-2026.12.31
洛阳荣拓焦化有限责任公司	9,600.00	贷款	信用担保	2015.8.4-2018.8.4
孟津县汇兴供水有限公司	1,500.00	贷款	信用担保	2017.11.30-2019.10.27
孟津县顺驰公路养护工程有限公司	1,100.00	贷款	信用担保	2015.8.28-2018.8.28
合计	97,200.00			

六、受限资产情况

根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及资产情况说明，发行人截至2017年12月31日的受限资产合计79,938.47万元，具体情况如下：

表：发行人截至2017年12月31日的受限资产分类汇总表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货-土地使用权	52,858.47	贷款-百瑞信托土地抵押
货币资金-受限货币资金	27,080.00	质押贷款和银行承兑汇票保证金
合计	79,938.47	

七、关联交易情况

（一）采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2017年度发生额
洛阳盛世传媒有限公司	广告牌制作	33.00

（二）关联担保情况

表：2017年末关联担保情况

单位：万元

保证人	被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日
洛阳城市发展投资集团有限公司	孟津县盛世城市建设投资有限公司	14,995.00	2017/3/31	2020/3/31
洛阳城市发展投资集团有限公司	孟津县盛世城市建设投资有限公司	25,000.00	2016/9/21	2018/9/20
孟津县华港经济投资有限公司	孟津县盛世城市建设投资有限公司	10,000.00	2017/6/29	2022/6/29
孟津县华港经济投资有限公司	孟津县盛世城市建设投资有限公司	10,000.00	2015/9/10	2019/3/10
合计		59,995.00		

八、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

（一）财务数据的基准日为2017年12月31日；

（二）假设本期债券（发行总额人民币9.00亿元）在2017年12月31日完成发行。

表：本期债券发行后发行人的财务结构变化情况

单位：万元

项目	2017年12月31日	2017年12月31日
	发行前	发行后（模拟）
流动资产	554,674.45	664,674.45
非流动资产	146,722.24	146,722.24
资产合计	701,396.70	811,396.70
流动负债	149,691.80	149,691.80
应付债券	0	110,000.00
非流动负债	90,990.00	200,990.00
负债合计	240,681.80	350,681.80
所有者权益合计	460,714.90	460,714.90
负债和所有者权益合计	701,396.70	811,396.70
资产负债率	34.31%	43.22%

本期债券发行后，以 2017 年 12 月 31 日数据为基准测算，公司流动资产从 554,674.45 万元增加至 664,674.45 万元，非流动负债由 90,990.00 万元增加至 200,990.00 万元，资产负债率将由 34.31% 上升至 43.22%，仍处于正常水平。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

二、发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人现存 3 笔信托计划和 1 笔银行委托债权投资计划共计余额 71,875.37 万元，该信托融资计划、银行委托债权投资计划和其他借款签署时间在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）文件颁布后，资金投向为非公益性项目，上述融资不属于违法违规融资行为。

表：发行人尚未兑付的信托计划和银行委托债权投资计划等融资情况

单位：万元

贷款单位	合作机构	贷款余额	利率 (%)	借款起始日	借款到期日	借款用途
孟津县盛世城市建设投资有限公司	上海国际信托有限公司	40,000.00	7.60	2016/9/19	2021/9/19	流动资金贷款
孟津县盛世城市建设投资有限公司	百瑞信托有限责任公司	9,800.00	12.00	2017/9/11	2018/11/24	项目融资
孟津县盛世城市建设投资有限公司	中信信托有限责任公司	13,075.37	8.00	2016/9/21	2019/9/21	流动资金贷款
孟津县盛世城市建设投资有限公司	中国银行孟津支行	9,000.00	5.80	2017/6/29	2022/6/29	流动资金贷款
总计		71,875.37				

三、发行人存在的代建回购、融资租赁等方式融资

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人现存1笔融资租赁共计余额1.00亿元，该笔融资租赁资金不属于违法违规融资行为。

表：发行人尚未兑付的融资租赁融资情况

单位：万元

贷款单位	合作金融机构	贷款余额	利率(%)	借款起始日	借款到期日	借款用途
孟津县盛世城市建设投资有限公司	信泰融资租赁（上海）有限公司	10,000.00	4.75	2016/9/19	2019/6/21	流动资金贷款

四、高利融资情况

截至2018年9月末，发行人有1笔高利融资，融资利率为12.00%，期限为2017年9月11日-2018年11月24日。

表：发行人高利情况

单位：万元

贷款单位	合作机构	贷款余额	利率(%)	借款起始日	借款到期日	借款用途
孟津县盛世城市建设投资有限公司	百瑞信托有限责任公司	9,000.00	12.00	2017/9/11	2018/11/24	项目融资
总计		9,000.00				

第十二条 不新增政府债务说明

本期债券的发行人作为自主经营、自负盈亏的企业法人，不承担政府融资职能，本期债券的发行将不会导致新增政府债务。

第十三条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金9亿元，其中7.3亿元拟用于孟津县城新区地下综合管廊建设项目、孟津县城新区综合停车场建设项目的建设，1.7亿元用于补充流动资金。其中，针对补充营运资金部分，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排补充营运资金的具体金额和方式。

发行人承诺，不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金拟使用规模情况如下：

表：本期债券募集资金使用计划

募集资金用途	项目总投资 (万元)	募集资金计划 使用额度 (万元)	募集资金安排占募 集资金总额比例 (%)	募集资金安排 占项目总投资 比例(%)
孟津县城新区地下综合管廊建设项目	55,059.65	38,000.00	42.22	69.02
孟津县城新区综合停车场建设项目	50,427.85	35,000.00	38.89	69.41
补充营运资金		17,000.00	18.89	
合计	105,487.50	90,000.00	100.00	

二、募集资金项目基本情况

(一) 孟津县城新区地下综合管廊建设项目

1、项目实施主体及其与发行人的关系

项目实施主体为发行人。

2、项目整体概况和建设内容

孟津县城新区地下综合管廊建设项目总投资为55,059.65万元。

项目位于孟津县城新区河图西路（金谷路-小浪底大道）、河图东路

(小浪底大道-朝阳大道)、会盟大道西连接线(金谷路-小浪底大道)、汉魏大道西连接线(金谷路-小浪底大道)、龙马南路(会盟大道-瀋河大道)、金谷路(桂花大道-瀋河大道)、瀋河大道西(小浪底大道-金谷路)、夏园路(瀋河大道-金谷路) 8 条市政道路地下。

项目共涉及包括河图西路(金谷路-小浪底大道)在内的 8 条道路,地下综合管廊总长 14.747km,均为支线管廊。断面尺寸 3.4×2.4m,单仓布置。容纳的管线包括给水、中水、电力、通信 4 类,其中给水规划管径 DN300、中水规划管径 DN200、电力 8 孔 10KV(预留 4 孔)¹、电信 12 孔 Φ110。主要建设内容包括管廊主体工程、消防系统、通风系统、电气系统、监控与报警系统、通信系统、排水系统、管廊支架及吊装设备、预埋套管及标志等附属设施。具体如下:

表：地下综合管廊布置情况

序号	道路名称	起止点	长度 (m)	断面尺寸 (m)	仓数 (个)	类型
1	河图西路	金谷路-小浪底大道	1137	3.4×2.4	1	支线综合管廊
2	河图东路	小浪底大道-朝阳大道	2050	3.4×2.4	1	
3	会盟大道西连接线	金谷路-小浪底大道	1750	3.4×2.4	1	
4	汉魏大道西连接线	金谷路-小浪底大道	1026	3.4×2.4	1	
5	龙马南路	会盟大道-瀋河大道	3153	3.4×2.4	1	
6	金谷路	桂花大道-瀋河大道	3449	3.4×2.4	1	
7	瀋河大道西	小浪底大道-金谷路	1127	3.4×2.4	1	
8	夏园路	瀋河大道-金谷路	1055	3.4×2.4	1	
9	合计		14747			

3、项目建设必要性、经济效益和社会效益

根据国发[2013]36 号文、国办发[2014]27 号文、国办发[2015]61 号文及豫政办[2016]39 号文精神及总体要求,从 2016 年起,河南省城市新区、各类园区、成片开发区域的新建道路要根据功能需求,同

¹共有 12 孔的电力管线位置。

步建设城市地下综合管廊。到 2020 年底，全省力争建设地下综合管廊 1,000 公里，各城市均要建成一定规模可复制、可推广的高标准地下综合管廊示范项目并投入运营，逐步提高城市道路配建地下综合管廊的比例，改善反复开挖路面的“马路拉链”问题，逐步消除主要街道架空线路，提升管线安全水平和防灾抗灾能力，改善城市地面景观。孟津县为落实国家政府相关政策，从根本上解决反复开挖路面、地下管线粗糙复杂问题、提高城市综合防灾抗灾能力，在规划县城新区时便把地下管廊的建设纳入其中，提出本项目的建设。管廊设计将按“适度超前，留有余地”的理念，以满足城市 100 年发展需求，而且其安全标准在满足国家规范要求的基础上将适度提高结构安全等级，兼顾抗震、人防、防水、防灾综合需要。

根据《孟津县城新区地下综合管廊建设项目可行性研究报告》，孟津县城新区地下综合管廊建设项目的计算期为 20 年（含建设期 2 年和 18 年运营期）。项目的营业收入主要包括地下综合管廊的入廊费和日常维护费。计算期内，孟津县城新区地下综合管廊建设项目预计内部收益率为 5.40%，预计投资回收期为 14.91 年，项目具有良好的经济效益。

本项目在本期债券存续期内，可形成不含增值税收入为 23,867.70 万元，合计可形成 21,746.85 万元净收益（不含增值税的总收入-经营成本-税金及附加），可覆盖本期债券募集资金中用于本项目部分资金的利息。

项目运营期内，该项目可形成的不含增值税总收入为 85,923.74

万元，合计可形成 78,288.60 万元净收益，预计项目运营期内产生的净收益足以覆盖项目的总投资，覆盖倍数为 1.42 倍。

4、项目审批情况

该项目已经取得以下批文：

文件名称及文号	出具单位	出具时间	主要内容
《关于孟津县城新区地下综合管廊建设项目可行性研究报告的批复》（孟发改【2018】54号）	孟津县发展和改革委员会	2018年7月6日	项目可行性研究报告的批复
建设项目选址意见书（选字第410322201820101号）	孟津县规划局	2018年1月25日	项目选址意见书
《关于孟津县城新区地下综合管廊建设项目用地预审的意见》（文号：孟国土【2018】129号）	孟津县国土资源局	2018年6月7日	项目用地预审的意见
《关于对孟津县城新区地下综合管廊建设项目环境影响报告表的审批意见》（文号：孟环评审【2018】12号）	孟津县环境保护局	2018年5月30日	项目环境影响报告表的批复
《重大事项社会稳定风险评估备案回执表》	孟津县维护稳定工作领导小组办公室	2018年3月1日	项目社会稳定风险评估意见
《关于孟津县城新区地下综合管廊建设项目节能审查意见的复函》（文号：【2018】1号）	孟津县发展和改革委员会	2018年10月22日	节能审查意见的复函

5、项目建设期及进度情况

根据本项目工期定额和单位工程工期定额，结合项目建设内容、工程量大小、建设难易程度以及施工条件等具体情况，确定本项目建设工期 2 年。本项目已于 2018 年 8 开始动工，截至 2019 年 2 月末，本项目已完成项目立项、设计等前期工作，正在开展招投标等工作，

投资完成金额约为 3,000.00 万，投资完成率约为 5%，后续工作正在进行中，预计 2020 年 7 月完工。

为维护投资者利益，发行人承诺项目收入将优先用于偿还本期债券，并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；发行人同时承诺，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（二）孟津县城新区综合停车场建设项目

1、项目建设主体

项目由发行人孟津县盛世城市建设投资有限公司实施建设。

2、项目整体概况和建设内容

孟津县城新区综合停车场建设项目总投资 50,427.85 万元。本项目涵盖立体停车场、地面生态停车场和地下停车场，共建设停车场 21 个，其中：立体停车场 1 个，地面生态停车场 17 个，地下停车场 3 个。建设内容主要包括停车场和配套商业的土建及装饰工程、设备及安装工程、室外工程等，基本在孟津县城新区范围内。

本项目总占地面积 294.07 亩，总建筑面积 208,686.50 m²，其中：停车库面积 165,671.73 m²（立体停车库建筑面积 4,503.00 m²、地下停车库建筑面积 21,860.28 m²、地面停车库面积 139,308.45 m²），配套商业建筑面积 43,014.77 m²。城市广场面积 10,125.01 m²，配套绿化面积 22,941.16 m²，共设置停车位 6,421 个（其中：立体停车位 300 个、地面停车位 5,497 个、地下停车位 624 个），充电桩 766 个。

具体如下：

表：各停车场建设内容及规模汇总

序号	停车场名称	用地 (亩)	建筑面积（m²）						绿化面积 （m²）	车位数 （个）	充电桩数 （个）
			停车库建筑面积（m²）				配套商业 ²	小计			
			立体停车 库	地下停车 库	地面停车 库	小计					
1	交通枢纽 （车站）停 车场	5. 51	4503. 00		1544. 09	6047. 09	2013. 62	8060. 71	557. 33	300	40
2	文博绿地 （电站）停 车场	18. 50			10262. 3	10262. 3	2358. 06	12620. 36	891. 15	410	50
3	龙泉湿地北 入口停车场	23. 63			12459. 96	12459. 96	3572. 41	16032. 37	1508. 17	498	60
4	龙泉湿地东 入口停车场	22. 85			12134. 7	12134. 7	3306. 95	15441. 65	1446. 81	485	60
5	龙泉湿地南 入口停车场	21. 09			11008. 8	11008. 8	3293. 05	14301. 85	1403. 19	440	50
6	遗址公园停 车场	18. 48			10320. 6	10320. 6	2087. 93	12408. 53	952. 46	412	50
7	南岭公园东 门停车场	4. 09			2451. 96	2451. 96	0	2451. 96	277. 45	98	10
8	南岭公园西 门停车场	2. 23			1352. 16	1352. 16	0	1352. 16	135. 43	54	8
9	瀍源公园门 口停车场	13. 92			7759. 3	7759. 3	1728. 64	9487. 94	657. 32	310	40
10	新区高中停 车场	4. 53			2703. 24	2703. 24	0	2703. 24	314. 63	108	12
11	新区体育馆 停车场	22. 25			12289. 73	12289. 73	2976. 05	15265. 78	1057. 49	491	50
12	党校停车场	10. 00			5410. 8	5410. 8	1439. 82	6850. 62	536. 07	216	30
13	八大场馆停 车场	23. 84			11989. 37	11989. 37	5439. 07	17428. 44	1181. 74	479	60
14	新区医院停 车场	13. 99			7512	7512	1982. 07	9494. 07	825. 31	293	30
15	公疗医院停 车场	6. 12			3704. 44	3704. 44	0	3704. 44	375. 92	148	18

²商业均不存在独栋建筑，均为配套的附属建筑：

1) 立体停车库配套商业为紧邻立体停车场建设的附属裙楼；2) 地下停车场配套商业为配套的地下商城建筑及地上出入口收费岗亭两边配套建筑；3) 地面停车场配套商业为紧邻停车场出入口收费岗亭两边的条状附属建设。

序号	停车场名称	用地 (亩)	建筑面积（㎡）						绿化面积 （㎡）	车位数 （个）	充电桩数 （个）
			停车库建筑面积（㎡）				配套商业 ²	小计			
			立体停车 库	地下停车 库	地面停车 库	小计					
16	上店社区停 车场	17.65			10137.15	10137.15	2473.99	12611.14	807.52	405	48
17	休闲广场地 下停车场	16.65		10088.64		10088.64	2083.93	12172.57	3855.27	288	32
18	大华商贸地 下停车场	9.02		5466.24		5466.24	2394.41	7860.65	1877.92	156	20
19	朝阳大道与 桂花大道交 叉口停车场	22.57			12139.55	12139.55	4735.09	16874.64	1331.82	485	60
20	桂花西路农 超停车场	6.74			4128.3	4128.3	0	4128.3	368.07	165	18
21	文昌路口地 下停车场	10.40		6305.4		6305.4	1129.68	7435.08	2580.09	180	20
22	合计	294.07	4503.00	21860.28	139308.4 5	165671.7 3	43014.77	208686.5 0	22941.16	6421	766

3、项目建设的必要性、经济效益和社会效益

本项目的社会效益十分显著，不仅有利于解决孟津县城市停车难、停车乱的问题，也能为当地社会提供更多的就业机会，同时该项目的建设将进一步完善孟津县的基础设施建设，有助于提高孟津县的区域竞争力和影响力，为孟津县未来的可持续发展奠定基础。

根据《孟津县盛世城市建设投资有限公司孟津县城新区综合停车场建设项目可行性研究报告》，项目的计算期为 20 年（含建设期 2 年和 18 年运营期）。本项目收入来源为停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩服务收入、配套商业出售收入、配套商业出租收入、停车场广告经营权出租收入。计算期内，孟津县城新区综合停车场建设项目预计内部收益率为 7.02%，预计投资回收期为 13.03 年，项目

具有良好的经济效益。

本项目在本期债券存续期内，可形成不含增值税收入为 28,904.65 万元，合计可形成 23,191.74 万元净收益（不含增值税的总收入-经营成本-税金及附加），可覆盖本期债券募集资金中用于本项目部分资金的利息。

项目运营期内，该项目可形成的不含增值税总收入为 108,744.80 万元，合计可形成 86,787.20 万元净收益。预计项目运营期内产生的净收益足以覆盖项目的总投资，覆盖倍数为 1.72 倍。

4、项目审批情况

该项目已经取得以下批文：

文件名称及文号	出具单位	出具时间	主要内容
《关于孟津县城新区综合停车场建设项目可行性研究报告的批复》（孟发改【2018】53 号）	孟津县发展和改革委员会	2018 年 7 月 6 日	项目可行性研究报告的批复
建设项目选址意见书（选字第 410322201820102 号、410322201820103 号、选字第 410322201820104 号、410322201820105 号、410322201820106 号、410322201820107 号、410322201820108 号、410322201820109 号、选字第 410322201820110 号、410322201820111 号、410322201820112 号、410322201820113 号、410322201820114 号、410322201820115 号、410322201820116 号、410322201820117 号、410322201820118	孟津县规划局	2018 年 1 月 26 日	项目选址意见书

号、410322201820119 号、 410322201820120 号、410322201820121 号、410322201820122 号)			
《关于孟津县城新区综合停车场建设项目用地预审的意见》（文号：孟国土【2018】128 号）	孟津县国土资源局	2018 年 6 月 7 日	项目用地预审的意见
《关于对孟津县城新区综合停车场建设项目环境影响报告表的审批意见》（文号：孟环评审【2018】13 号）	孟津县环境保护局	2018 年 5 月 30 日	项目环境影响报告表的批复
《重大事项社会稳定风险评估备案回执表》	孟津县维护稳定工作领导小组办公室	2018 年 3 月 2 日	项目社会稳定风险评估意见
《关于孟津县城新区综合停车场建设项目节能审查意见的复函》（文号：【2018】2 号）	孟津县发展和改革委员会	2018 年 10 月 22 日	节能审查意见的复函

5、项目实施进度

根据本项目工期定额和单位工程工期定额，结合项目建设内容、工程量大小、建设难易程度以及施工条件等具体情况，确定本项目建设工期 2 年，从 2018 年 10 月动工，截至 2019 年 2 月末，本项目已完成项目立项、设计、招投标等前期工作，施工单位已经进场，正在开展相关停车场建设工作，投资完成金额约为 6,160.00 万元，投资完成率约为 12%，后续工作正在进行中，预计 2020 年 9 月完工。

为维护投资者利益，发行人承诺项目收入将优先用于偿还本期债券、并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；发行人同时承诺，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（三）补充营运资金

随着公司业务不断扩张，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对营运资金周转的需求，本期债券募集资金中的 17,000 万元将用于补充营运资金，占本期债券募集资金总额的 18.89%。该资金有利于降低公司财务费用，缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将根据工程项目进度情况和资金调配情况，将本次募集资金按照预定的资金用途使用，具体分配情况如下：

表：本期债券募集资金投向

单位：万元

募集资金用途	项目总投资	募集资金计划使用额度	募集资金安排占募集资金总额比例	募集资金安排占项目总投资比例
孟津县城新区地下综合管廊建设项目	55,059.65	38,000.00	42.22%	69.02%
孟津县城新区综合停车场建设项目	50,427.85	35,000.00	38.89%	69.41%
补充营运资金		17,000.00	18.89%	
合计	105,487.50	90,000.00	100.00%	

（二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，公司将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括合同管理制度、财务管理制度、建设项目资金使用管理办法在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

同时，发行人聘请了平安银行股份有限公司洛阳分行、郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行和中国银行股份有限公司河南省分行作为募集资金账户的开户行和账户及资金监管人，签订了本期债券账户及资金监管协议，聘请以上四家银行对账户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

最后，发行人承诺孟津县城新区地下综合管廊建设项目和孟津县城新区综合停车场建设项目的收入将优先用于偿还本期债券；承诺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；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第十四条 投资者保护机制

一、债券持有人会议规则

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定，平安银行股份有限公司洛阳分行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。根据《债权代理协议》，债权代理人主要债权代理事项相关权利义务如下：

1、债权代理人有权依据本协议的规定获得代理报酬。

2、债权代理人应当持续关注发行人和抵押、质押资产的状况，发现有 4.9 条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3、依照有关法律、法规及规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《抵押协议》、《质押协议》和本协议的规定，所有认购或者通过合法方式获得本期债券的债权人都将成为发行人的抵押权人和质权人，所有抵押权人和质权人认购或者通过合法手段获得本期债券的行为都将视为同意授权债权代理人即乙方作为其抵押权和质权代理人，代理所有抵押权和质权人办理一切抵押和质押登记有关

手续。

4、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

5、在本期债券付息日前十个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本期债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

6、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

7、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

8、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

9、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

10、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

11、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权代理人应该向新债权人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

12、债权人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

13、债权人应依法履行受托管理职责，不应干预或影响发行人的经营活动。

14、债权人应遵守和履行本协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权人应当履行的其他义务。

根据《债券持有人会议规则》规定，债券持有人会议行使如下职权：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券债权人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、根据《抵押协议》与《抵押资产监管协议》，决定追加、释放、置换抵押和/或质押资产或者变更担保方式；

5、决定变更债券债权人与抵押、质押资产监管人；

6、决定是否同意发行人与债券债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

7、在法律规定许可的范围内修改本规则；

8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

根据《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、拟变更、解聘债券债权代理人、抵押、质押资产监管人；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- 5、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 6、发行人主要或者全部业务陷入停顿；
- 7、抵押和/或质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押和/或质押；
- 8、抵押和/或质押资产发生全部毁损、灭失的，或发生部分毁损、灭失足以对抵押和/或质押资产估值或价值产生重大影响的；
- 9、对抵押和/或质押资产估值或价值发生重大不利影响的情形；
- 10、本期债券被暂停或终止上市交易；
- 11、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 13、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 14、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

上述事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。上述事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起五个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

根据《债券持有人会议规则》规定，会议召集人应依法根据本规则规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

二、聘请偿债资金监管人

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请平安银行股份有限公司洛阳分行作为本期债券的偿债资金监管银行（同时也是募集资金监管银行之一）。根据与其签订的《资金账户监管协议》，

资金账户监管人的主要权利义务如下：

1、监管人应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，确保在监管人开立的资金账户和偿债账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。

2、监管人应依据本协议的约定，管理资金账户和偿债账户，执行发行人的资金拨付指令。

3、监管人发现发行人的资金拨付指令违反法律、行政法规有关规定或者未按照《募集说明书》披露的用途使用资金账户内的资金的，监管人有权拒绝执行。

4、监管人应按照相关法律、法规的规定及本协议的约定，妥善保存与本期债券账户监管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料。

5、监管人应在本期债券的兑付兑息日前第 20 个工作日向发行人发出划款通知书，要求发行人按照本协议的约定按时足额划付偿债资金。

6、监管人应全力配合发行人随时调看资金账户和偿债账户中资金进出情况，并向发行人的检查人员提供资金账户和偿债账户的明细账册、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

7、在本协议存续期内，在监管人开立的资金账户若因任何原因被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管人有义务在新指定的资金账户确定当日通知发行人。

8、在本协议存续内，如因任何原因出现偿债账户被查封、销户、

冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管人不承担任何责任。监管人应在该情形发生的次日书面通知发行人，发行人应在接到通知后的次日按《人民币结算账户管理办法》的要求在监管人的营业机构开立新的偿债账户。

9、即使偿债账户出现本条第 8 款约定的任何被查封、销户、冻结及其他情形等障碍而不能如约划转相应现金款项的，均不能免除发行人按本协议约定按期足额向相关账户划入偿债资金的义务。

第十五条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将凭借良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。同时，发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

一、发行人较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

表：发行人最近三年收入、净利润情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	91,355.69	111,515.01	110,685.12
净利润	23,349.17	22,942.77	21,555.03
经营活动现金流量净额	23,520.27	-15,229.53	-17,544.26

发行人业务较为稳定，经营状况良好。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产合计 701,396.70 万元，负债合计 240,681.80 万元，所有者权益合计 460,714.90 万元，资产负债率为 34.31%；

2015-2017 年度发行人经审计的营业收入分别为 110,685.12 万元、111,515.01 万元和 91,355.69 万元，经审计的净利润分别为 21,566.03 万元、22,942.77 万元和 23,349.17 万元。

发行人最近三年的净利润平均值为 22,615.66 万元，足以保障本期债券本息按期足额偿付。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产负债率为 34.31%，资产负债率处于行业较低水平。未来，随着土地开发

整理以及市政工程建设力度的不断加大，发行人的收入及盈利水平将持续增强，将为本期债券的偿付提供有力保障。

二、募投项目良好稳定的收益是本期债券按期偿付的保障

本期债券募集资金中的 3.80 亿元将用于孟津县城新区地下综合管廊建设项目，该项目收益来源于经营性收入，主要包括：入廊费、管廊维护费等。孟津县城新区地下综合管廊建设项目的建设期为 2 年、运营期为 18 年，合计计算期为 20 年。根据可行性研究报告的测算，孟津县城新区地下综合管廊建设项目预计内部收益率为 5.40%，预计投资回收期为 14.91 年。本项目在本期债券存续期和运营期内，分别合计可形成 21,746.85 万元和 78,288.60 万元净收益（不含增值税的总收入-经营成本-税金及附加）。预计债券存续期内的净收益可覆盖本期债券募集资金中用于本项目部分资金的利息。预计项目运营期内产生的净收益足以覆盖项目的总投资，覆盖倍数为 1.42 倍。

本期债券募集资金中的 3.50 亿元将用于孟津县城新区综合停车场建设项目，该项目收益来源于经营性收入，主要包括：停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩服务收入、配套商业出售收入、配套商业出租收入以及停车场广告经营权收入等。孟津县城新区综合停车场建设项目的建设期为 2 年、运营期为 18 年，合计计算期为 20 年。根据可行性研究报告的测算，孟津县城新区综合停车场建设项目预计内部收益率为 7.02%，预计投资回收期为 13.03 年。本项目在本期债券存续期和运营期内，分别合计可形成 23,191.74 万元和 86,787.20 万元净收益（不含增值税的总收入-经营成本-税金及附加）。预计债

券存续期内的净收益可覆盖本期债券募集资金中用于本项目部分资金的利息。预计项目运营期内产生的净收益足以覆盖项目的总投资，覆盖倍数为 1.72 倍。

因此，募投项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

三、增信措施

洛阳城市发展投资集团有限公司为本期债券出具了《担保函》，同意对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任的保证担保。截至 2017 年 12 月 31 日，洛阳城市发展投资集团有限公司资产总计 437.17 亿元，所有者权益合计 202.78 亿元。截至 2018 年 9 月 30 日，洛阳城市发展投资集团有限公司资产总计 445.74 亿元，所有者权益合计 203.43 亿元。若公司不能按期足额偿付本期债券本息时，洛阳城市发展投资集团有限公司有足够的资金实力履行清偿责任，从而为偿还本期债券本息提供保障。

1、担保人概况

担保人名称：洛阳城市发展投资集团有限公司

担保人住所：洛阳市涧西区南昌路 2 号辅楼

法定代表人：周宏伟

注册资本：人民币壹拾亿元整

成立日期：2002 年 11 月 20 日

企业类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：政府授权管理的国有资产经营；城市基础设施的投资

与建设；旧城改造（城中村改造、棚户区改造）、房地产项目投资；房地产开发经营；开展土地整理投资经营；对银行、证券（严禁炒作股票）、信托、保险、担保等金融机构的投资；政府引导项目及战略新兴产业的投资；开展政府授权的广告经营业务。

洛阳城市发展投资集团有限公司（以下简称“洛阳市城投”）前身系洛阳市经济投资有限公司，根据洛阳市人民政府“洛政批〔2002〕20 号文”，2002 年 11 月 20 日登记成立，控股股东为洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会，注册资本 10.00 亿元。

洛阳市城投作为洛阳市城市基础设施业务主体，主要从事城市基础设施建设、高速公路管理等城市公用事业等相关业务。洛阳市城投实行自主经营、独立核算、自负盈亏，担负着洛阳市城市基础设施国有资产投资、运营管理等职能。

洛阳市城投是发行人的控股股东，拥有 67.31%股权。

2、担保人资信情况

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）基于对担保人的运营环境、经营竞争状况、财务实力以及担保方式等因素综合评估，确定担保人洛阳城市发展投资集团有限公司主体长期信用评级为 AA+。

3、担保人累计担保余额

截至 2018 年 9 月 30 日，担保人对外担保余额共计 58.41 亿元，占 2018 年 9 月 30 日公司净资产的 28.71%。

4、担保人财务数据

担保人 2017 年度财务报告经中勤万信审计，并出具了标准无保留意见的审计报告勤信审字【2018】第 1013 号，本文中担保人的财务数据均来源于该报告。截至 2017 年末，担保人净资产为 202.78 亿元，资产负债率为 53.62%。

表：担保人财务情况

单位：万元

资产负债表项目	2017年12月31日
资产总额	4,371,691.56
负债总额	2,343,891.31
所有者权益合计	2,027,800.25
其中：归属于母公司股东权益	1,768,224.71
利润表项目	2017年度
营业收入	264,445.41
营业利润	25,348.92
净利润	19,560.39
其中：归属于母公司净利润	24,033.75

担保人 2017 年年末的负债总额合计 234.39 亿元，资产负债率为 53.62%，偿债能力较强，资产安全性较好，可以确保公司的偿付能力。根据担保人 2018 年三季度财务报告，担保人资产总额 445.74 亿元，负债总额 242.31 亿元，所有者权益合计 203.43 亿元。资产负债率为 54.36%。2018 年 1-9 月实现营业收入 181,955.64 万元，实现净利润 4,587.24 万元。

5、担保人发行债券情况

(1) 担保人于 2012 年 12 月 31 日，公开发行“12 洛城投债”企业债，发行总额人民币 12 亿元，本期债券为七年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例

偿还债券本金。

(2) 担保人于 2015 年 7 月 23 日，在银行间市场发行非公开定向债务融资工具（简称“15 洛阳城投 PPN001”债券），发行总额 7 亿元，期限 3 年。

(3) 担保人于 2015 年 9 月 15 日，在银行间市场发行非公开定向债务融资工具（简称“15 洛阳城投 PPN002”债券），发行总额 10 亿元，期限 3+2 年。

(4) 担保人于 2015 年 12 月 4 日，公开发行“15 洛城投”企业债，发行总额人民币 10 亿元，本期债券为七年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(5) 担保人于 2016 年 3 月 18 日，在上海证券交易所非公开发行“16 洛投 01”，发行总额人民币 20 亿元，期限 3+2 年。

(6) 担保人于 2016 年 6 月 16 日，在上海证券交易所非公开发行“16 洛投 02”，发行总额人民币 20 亿元，期限 3+2 年。

(7) 担保人于 2016 年 6 月 22 日，在银行间市场发行非公开定向债务融资工具（简称“16 洛阳城投 PPN001”债券），发行总额 10 亿元，期限 3+2 年。

(8) 担保人于 2016 年 7 月 20 日，在银行间市场发行非公开定向债务融资工具（简称“16 洛阳城投 PPN002”债券），发行总额 8 亿元，期限 3 年。

(9) 担保人于 2017 年 8 月 31 日，在银行间市场发行非公开定向债务融资工具（简称“17 洛阳城投 PPN001”债券），发行总额 1 亿元，期限 3 年。

(10) 担保人于 2018 年 4 月 26 日，在银行间市场发行一般中期票据（简称“18 洛阳城投 MTN001”债券），发行总额 2 亿元，期限 3 年。

表：截止 2018 年 9 月末，担保人债券发行情况

序号	证券名称	证券类别	发行规模(亿)	当前余额(亿)	发行期限	债项评级	主体评级	票面利率(发行时)%
1	12 洛城投债	一般企业债	12	0	7	AA	AA	6.89
2	15 洛阳城投 PPN001	定向工具	7	0	3	-	AA+	5.80
3	15 洛阳城投 PPN002	定向工具	10	10	5	-	AA+	5.25
4	15 洛城投	一般企业债	10	10	7	AA+	AA+	4.47
5	16 洛投 01	私募债	20	20	5	-	AA+	4.10
6	16 洛投 02	私募债	20	20	5	-	AA+	4.50
7	16 洛阳城投 PPN001	定向工具	10	10	5	-	AA+	4.16
8	16 洛阳城投 PPN002	定向工具	8	8	3	-	AA+	3.89
9	17 洛阳城投 PPN001	定向工具	1	1	3	-	AA+	5.85
10	18 洛阳城投 MTN001	一般中期票据	2	2	3	AA+	AA+	5.37
11	18 洛阳城投 PPN001	定向工具	5	5	3	-	AA+	6.49
12	18 洛阳城投 PPN002	定向工具	10	10	3	-	AA+	6.09
13	18 洛阳城投 MTN002	一般中期票据	5	5	3+N	AA+	AA+	6.28
	小计		120	101				

洛阳市城投已发行尚未兑付的债券余额 101.00 亿元，其中企业债 10.00 亿元，私募债 40.00 亿元，中期票据 7.00 亿元，非公开定

向债务融资工具 44.00 亿元。除此以外，担保人及下属子公司无其他未到期债券余额。

截止 2017 年末，洛阳市城投债券余额为 86.00 亿元，其中公募债券 10.00 亿元，私募债券 76.00 亿元。截止 2018 年 9 月末，洛阳市城投债券余额为 101.00 亿元，其中公募债券 17.00 亿元，私募债券 84.00 亿元。

6、担保函主要内容：

洛阳城市发展投资集团有限公司为本期债券出具了《担保函》。

《担保函》的主要内容包括：

（1）被担保债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为人民币 9.00 亿元。

（2）债券的到期日：本担保函项下的债券分期兑付本金，在本期债券发行后的第 3 年至第 7 年的每一个兑付日，分别按照本期债券发行总额的 20%等额偿还本金。

（3）保证的方式：担保人承担保证的方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担

保人的债务相抵消。

(5) 保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券发行之日起至债券到期之日起二年。债券持有人或债券债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或者债券持有人或债券债权代理人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(7) 财务信息披露：本期债券的有关主管部门、或债券债权代理人、或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人提供财务信息。

(8) 债券的转让和出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函规定的保证范围内继续承担保证责任。

(9) 主债权的变更：经本期债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人义务的前提下，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

(10) 加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

四、本期债券本息偿还计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券拟发行规模为9亿元，期限为7年，采用固定利率，每年付息一次，并设置提前偿还条款，在债券存续期内的3、4、5、6、7年末分别按发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

（四）募集资金专项账户和专项偿债资金账户的监管

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请平安银行股份有限公司洛阳分行、郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行和中国银行股份有限公司河南省分行作为本期债券的募集资金监管人，聘请了平安银行股份有限公司洛阳分行作为本期债券的偿债资金监管人，分别开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，与上述四家银行签署了《资金账户监管协议》，委托相关银行对募集资金和偿债资金进行监管。其中募集资金专项账户专门用于本期债券募集资金的接收和存放、债券本金及利息偿付资金的归集和划转，偿债资金专项账户专门用于本期债券偿债资金的接收、存放及债券到期本金与利息的划转、支付。偿债资金专项账户款项除用于支付偿债资金外，不得用于其他任何用途。

（五）聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请平安银行股份有限公司洛阳分行担任本期债券的债权代理人，并与之签订《债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，平安银行股份有限公司洛阳分行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

（六）设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

五、其他偿债保障措施

（一）发行人拥有的优质资产为本期债券本息偿付提供支撑

发行人拥有大量优质的土地资产，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有约 1,390 亩土地使用权，账面价值约 10.31 亿元，均为可变现的土地使用权，且部分土地获取时间较早，当前价值远高于账面价值。上述可变现的土地资产权属清晰，地理位置优越，市场流通性较强，在必要时可以通过变现来保证本期债券本息的偿付。

表：发行人截至 2017 年 12 月 31 日拥有的可出让的土地资产情况

土地使用权人	座落	使用权类型	地类 (用途)	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	是否抵押
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区鹿山路西侧、师庄村境内	出让	城镇住宅	38,122.44	3,917.29	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区城关镇上店村境内	出让	城镇住宅	34,022.00	6,325.64	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区城关镇上店村境内	出让	城镇住宅	26,411.70	5,477.94	否

孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇上店村境内	出让	城镇住宅	41,239.70	7,129.84	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇马步村境内	出让	城镇住宅	31,747.10	4,386.77	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇城东村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	30,807.10	4,331.66	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	50,965.90	6,576.65	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	30,778.60	4,328.48	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	34,515.00	4,744.38	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区域城关镇马步村桂花大道北侧	出让	城镇住宅	30,806.00	4,331.66	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	城关镇上店村、马步村境内	出让	商务金融	39,441.20	5,822.17	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城区长兴路与光明路交汇处东北侧	出让	城镇住宅	28,764.10	3,635.66	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城小浪底大道西侧	出让	城镇住宅	36,396.20	4,225.68	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	县城小浪底大道西侧	出让	城镇住宅	31,925.80	3,727.04	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇寺院坡村	出让	商住综合	16,890.30	1,332.51	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇寺院坡村、刘庄村	出让	商住综合	69,899.00	5,514.47	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇刘庄村	出让	商住综合	69,674.90	5,496.79	是

孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇刘庄村	出让	商住综合	69,989.20	5,521.59	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇刘庄村	出让	商住综合	42,639.10	3,363.88	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇寺院坡村	出让	商住综合	65,761.70	5,188.07	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县送庄镇三十里铺村	出让	商住综合	43,868.20	3,460.85	是
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县小浪底镇寺院坡村	出让	商住综合	27,209.30	2,146.60	否
孟津县盛世城市建设投资有限公司	孟津县城关镇小浪底大道与负图大道交汇处东南角	出让	商务金融、城镇住宅	34,814.80	2,080.00	否
——	——	——	——	926,689.34	103,065.62	——

（二）较强的偿债能力和融资能力是本期债券偿付的有力保证

2017 年 12 月 31 日，发行人的资产负债率为 34.31%，处于行业相对较低水平，长期偿债能力较强，整体偿债压力较小。此外，发行人与建设银行、中国银行、中信银行等金融机构建立了长期坚实的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，外部融资渠道通畅。发行人较强的偿债能力和良好的融资能力是本期债券到期偿付的有力保证。

（三）提前偿还条款可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年末、第 4 年末、第 5 年末、第 6 年末及第 7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券

存续期第4年至第7年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

（四）地方政府经济的飞速发展是本期债券按时还本付息资金的重要补充

随着孟津县经济飞速发展和城市发展战略的实施，发行人优质资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步增长并保持稳定发展，为发行人的可持续发展提供有利条件，进而为本期债券本息偿付提供保障。

（五）良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本期债券本息提供了保障

发行人经营情况良好，财务状况优良，在孟津县拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与孟津县多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。且由于公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

（六）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本

期债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

六、担保人 2017 年经审计以及 2018 年一期的合并资产负债表（见附表五）

七、担保人 2017 年经审计以及 2018 年一期的合并利润表（见附表六）

八、担保人 2017 年经审计以及 2018 年一期的合并现金流量表（见附表七）

第十六条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益，同时，设计提前还本条款，进一步降低后期还本付息压力。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，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有利于投资者降低利率风险。

（二）偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

对策：发行人作为当地政府重点支持和打造的国有资产运营管理平台和重大项目投资建设主体，主营业务稳定，经营效益良好。随着

政府对发行人的持续支持和发行人自身实力的不断增强，发行人将在现有基础上进一步提高资产管理水平和经营效率，不断提升自身的可持续发展能力。另外，发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，确保募集资金投入项目的正常运作，严格控制成本支出，创造效益，稳定经营回报，再结合其他偿债保障措施，本期债券的偿付风险可有效降低。

（三）流动性风险及对策

风险：由于本期债券上市或交易流通事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预定计划上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易。因此，本期债券存在一定程度上的流动性风险。

对策：本期债券发行结束后，发行人将及时向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通的申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）信用评级变化风险

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，这将会对本期债券投资者产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，东方金诚将对发行人进行持续跟踪评

级，动态地反映发行人的信用状况。发行人将密切关注企业外部经营环境、产业政策、经济周期等条件的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施，同时，公司将积极吸收其他优质资产，保持公司经营稳定，确保公司主体及本期债券保持良好的信用水平。

（五）募投项目投资风险

风险：本期债券的募投项目孟津县城新区地下综合管廊建设项目的总投资额为55,059.65万元，其中发行债券筹集资金38,000.00万元，企业自筹资金为17,059.65万元；募投项目孟津县城新区综合停车场建设项目的总投资额为50,427.85万元，其中发行债券筹集资金35,000.00万元，企业自筹资金为15,427.85万元。本期债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目的净收益在债券存续期内可以完全覆盖本期债券募集资金中投入募投项目资金的利息，在项目运营期内可以完全覆盖总投资。此外，发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，以缓解融资压力，实现募投项目投融资资金的良性循环，将募投项目盈利能力维持在稳定的水平。

（六）违规使用债券资金风险及对策

风险：虽然发行人明确约定了本期债券募集资金的投向和限额，

但在实际操作中，由于本期债券募集资金数额较大，还款期限较长，对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方可能会出现临时挪用、改变募集资金用途等违规行为，阻碍募集资金投资项目的施工进度，进而影响发行人的盈利水平及募集资金投资项目收益。此外，若在实际使用中有挪用、改变用途等违规行为，可能导致监管部门的处罚及信用等级的降低，后续融资将受到严格限制。

对策：发行人承诺严格按照募集说明书披露的用途和限额使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止出现对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金的情形。公司建立了完善的募集资金监督管理机制，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录，确保资金专款专用。此外，公司聘请平安银行股份有限公司洛阳分行、郑州银行股份有限公司洛阳启明南路支行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行以及中国银行股份有限公司河南省分行为资金监管银行，将全程对募集资金使用进行监督，确保本期债券募集资金的合规使用。

（七）偿债保障措施的相关风险及对策

风险：公司债券本息偿付以本期募投项目的收入为基础，以发行人的盈利能力为保障。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿

债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于募投项目经营性收入，而发行人日常经营所产生的收入也是债券偿债资金的重要来源。除此之外，发行人较强的间接融资能力、孟津县政府对发行人的大力支持以及发行人充足的土地资产都为发行人在面对不利环境时按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供保障。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

风险：发行人所从事的城市基础设施建设行业对经济周期的敏感性相对其他行业较低，但是其投资规模及运营收益水平还是在一定程度上受到经济周期的影响。如果未来经济增长放慢或者出现衰退，城市基础设施的建设及使用需求可能同时减少，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：随着我国国民经济的快速增长，洛阳市和孟津县经济发展水平的逐年提高，发行人所在区域对基础设施建设的需求较大，发行人的业务规模和盈利水平也将逐步提高，发行人抵御经济周期风险的能力不断增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）经营环境变动风险与对策

风险：发行人目前主要从事工程代建业务、土地整理开发业务和

旅游景区运营业务，收入来源渠道较为单一。未来土地出让收入受宏观经济和房地产调控政策的影响，存在一定的不确定性。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人受政府委托，作为孟津县最重要的土地开发整理及市政工程建设主体，发行人自成立以来一直受到孟津县政府的大力扶持。发行人将以土地开发和市政工程建设产业为核心，积极拓展新的相关业务领域，扩大收入来源渠道。同时，发行人将进一步加强管理，提高公司整体运营实力，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率。

（三）项目建设风险及对策

风险：本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

对策：本次募集资金投资项目已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还受到县政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。发行人将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债

券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序，严格执行工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

（四）盈利能力下降风险及对策

风险：发行人是孟津县最重要的土地开发整理及市政工程建设主体，主要业务构成为工程代建业务、土地整理开发业务、旅游景区运营业务。2015年-2017年，发行人实现营业总收入110,685.12万元、111,515.01万元和91,355.69万元；实现主营业务收入109,153.55万元、111,089.45万元和91,347.53万元，其中，工程代建业务实现营业收入分别为96,737.91万元、98,073.37万元和89,856.59万元；土地整理开发业务实现营业收入分别为11,077.65万元、11,666.47万元和0.00万元；旅游景区运营业务实现营业收入分别为1,326.17万元、1,275.89万元和1,275.94万元。发行人的业务性质决定了其对市政工程代建业务收入的依赖程度较高，而代建项目一般建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定的影响，发行人可能面临盈利能力下降的风险。

对策：目前孟津县的经济保持较快的增长速度，政府综合财力也提升较快，具备按时支付代建项目工程款的能力。发行人也将积极拓

展其他业务收入来源，实现收入多元化，提高其子公司的盈利能力，进一步提高发行人的综合实力，降低未来盈利能力下降的可能性。

（五）资产流动性风险

风险：发行人资产以流动资产为主，流动资产中变现能力相对较弱的存货占比较大，资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策：发行人资产构成中的存货大多为其从事政府代建项目而形成，发行人一直以来受到孟津县政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将大大减少发行人流动资产变现的可能性，必要情况时发行人流动性将得到有力保障。

（六）应收款项回收的风险

风险：截至2017年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款合计金额为20.25亿元，占所有者权益的比例为43.95%，主要为应收孟津县城市建设集团有限公司、孟津县财政局等的非经营性政府性往来款等，账龄主要分布在2年以内。若发行人不能及时收回应收款项，可能对发行人的业务经营产生一定的不利影响。

对策：针对上述应收款项，发行人将加强应收款项管理，对应收款项的回收时间、回收金额等情况进行持续跟踪，与孟津县政府积极协调沟通，保障按时足额回款。

三、与政策相关的风险及对策

风险：发行人所从事领域主要涉及城市基础设施建设等，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产

业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内经济环境和产业政策对发行人产生不利影响。

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，加强对国家财政、金融、产业等方面政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的变化。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新能力，加快企业市场化经营进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，不断降低政策变动风险对公司经营带来的不确定影响。

第十七条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA+级，评级展望为稳定。发行人主体长期信用 AA 表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本期债券信用等级 AA+表明债券安全性很高，违约风险很低。

一、本期债券的评级情况

（一）评级结论

东方金诚评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）优势

1、近年来河南省洛阳市孟津县地区经济保持平稳增长，经济实力较强；

2、公司主要从事孟津县范围内的基础设施建设、土地开发整理及景区运营，业务具有较强的区域专营性；

3、作为孟津县重要的城市基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到股东及相关各方的有力支持。

4、洛阳城投综合财务实力很强，对本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有一定的增信作用。

（三）关注

1、公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较差；

3、近年来公司经营性净现金流波动性较大，投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动的依赖较大。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在“2018年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注孟津县盛世城市建设投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向孟津县盛世城市建设投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，孟津县盛世城市建设投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如孟津县盛世城市建设投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人信用评级情况

发行人近三年来未进行过信用评级，本次评级经东方金诚评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA+。

三、发行人银行授信情况

截至2019年2月末，发行人获得银行授信总额为118,400.00万元，已使用额度为103,870.00万元，未使用额度为14,530.00万元。

授信银行	授信额度 (万元)	已使用额度 (万元)	未使用额度 (万元)
平顶山银行股份有限公司洛阳九都路支行	20,700.00	20,370.00	330.00
中原银行洛阳分行	15,700.00	15,700.00	-
中国银行孟津支行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
华夏银行	8,000.00	6,800.00	1,200.00
浦发银行洛阳分行	37,500.00	35,500.00	2,000.00
洛阳农村商业银行吉利支行	1,500.00	1,500.00	-
孟津民丰村镇银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	-
洛阳银行孟津支行	20,700.00	20,370.00	330.00
合计	118,400.00	103,870.00	14,530.00

四、发行人信用记录

2015-2017年，根据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告显示，公司已结清贷款中无关注或不良类贷款；有1笔贷款欠息，并非由于其主观恶意造成，而是由于财务人员操作失误导致未能及时扣息，欠息发生后发行人与贷款人积极沟通，均已结清。发行人信用记录良好，公司间接融资能力良好，融资渠道畅通。

第十八条 法律意见

本期债券的发行人律师河南仟问律师事务所已出具法律意见书，认为：

1、本期债券发行已经依《公司法》、《公司章程》规定的程序获得必要的批准和授权，董事会决议、股东会决议的内容符合法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。

2、发行人设立程序符合发行人设立当时的法律、法规的规定，具有发行企业债券的主体资格；发行人目前依法有效存续，根据法律、法规、规范性文件及其《公司章程》的内容，发行人不存在终止的情形出现。

3、发行人符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

4、发行人在设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并取得了有权部门的批准；发行人设立过程中已履行了必要的验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

5、发行人业务独立于股东及其他关联方、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力。

6、发行人主营业务突出，其经营范围和经营方式符合我国有关法律、行政法规和规范性文件的规定。发行人最近三年内持续经营，发行人不存在法律、法规和《公司章程》规定的导致其无法持续经营的情形，发行人不存在持续经营的法律障碍。

7、发行人的资产权属清晰，不存在权属纠纷，除披露的担保情况外，不存在其他的抵押、质押以及司法查封等可能导致权利行使受到限制的情形。

8、发行人将要履行、正在履行的重大合同以及虽已履行完毕的重大合同均是合法有效的，不存在潜在纠纷或潜在风险。

9、发行人历次增资符合当时的法律，法规和规范性文件，并已履行必要的法律手续。除上述披露情况外，发行人不存在合并、分立、减少注册资本的情形。发行人没有拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购计划。

10、发行人及其子公司目前执行的税种、税率符合现行法律、法规及规范性法律文件的规定；发行人及其子公司为合法、独立的纳税主体，并依法纳税，在最近三年内无重大税收违法行为或因税收原因招致重大行政处罚的情形；发行人及其子公司在最近三年内收到的财政补贴及享受的税收优惠与现行法律、法规不存在冲突，其享受的财政补贴及税收优惠政策真实、合法、有效。

11、发行人在经营过程中能够遵守国家有关环保政策、环保法律、法规、规则及各级政府相关规定，没有受到有关环保方面的行政处罚。

12、发行人的募集项目建设已获得主管部门的核准或备案，符合募集资金使用的要求。

13、发行人、发行人股东及实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

14、发行人的《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重

大遗漏引致的法律风险。

15、本期债券的担保方式合法、有效。

16、本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《专项账户监管协议》均为协议各方真实的意思表示，符合法律、法规和规范性文件规定，规则和协议内容能够在本期债券存续期内切实保护全体债券持有人的合法权益。

综上所述，发行人律师认为，发行人符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规的情形，发行人《募集说明书》引用的《法律意见》的内容适当，本次发行尚需取得国家发改委的批准后方可发行。

第十九条 其他应说明的事项

一、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金由投资者自行承担。

二、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内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。

第二十条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019 年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券募集说明书
- (三) 发行人 2015 年、2016 年及 2017 年度经审计的财务报告
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 河南仟问律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (六) 2018 年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议
- (七) 2018 年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：孟津县盛世城市建设投资有限公司

住所：孟津县华阳产业集聚区管理委员会办公楼 3 楼 308 号

法定代表人：杨召辉

联系人：陈亚静

联系地址：孟津县华阳产业集聚区管理委员会办公楼 3 楼 308 号

(孟津县白鹤镇)

电话：0379-60895303

传真：0379-65136619

邮编：471100

（二）主承销商：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼

法定代表人：李长伟

联系人：范宗辉、甘民、李璐瑶、李乐、毛陈

联系地址：上海市浦东新区浦东南路500号国家开发银行大厦17层、北京市西城区北展北街9号华远企业号D座

电话：021-61376540、010-88321594

传真：021-61376550、010-88321819

邮编：200120、100044

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网站：www.chinabond.com.cn

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：

2019 年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券发行网点表

承销商	承销团地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
太平洋证券股份有限公司	主承销商	固定收益总部▲	北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座	甘民	010-88321594
中泰证券股份有限公司	分承销商	投资银行业务委员会	上海市浦东新区花园石桥路 66 号 18 楼	张学彦	021-20315051

附表二：

发行人 2015-2017 年经审计以及 2018 年 9 月末未经审计合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	793,628,355.94	493,620,478.43	356,817,622.81	221,881,965.78
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		-	-	-
应收账款	638,637,174.44	177,170.08	-	-
预付款项	227,205,661.20	162,446,982.43	149,939,992.16	350,160,000.00
应收利息		-	-	
应收股利				
其他应收款	1,566,764,809.78	2,025,146,767.81	1,299,599,426.17	158,689,037.10
存货	2,591,441,242.11	2,848,246,809.75	2,936,465,870.60	2,477,158,982.06
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	16,798,052.22	17,106,315.74	37,253,434.38	-
流动资产合计	5,834,475,295.69	5,546,744,524.24	4,780,076,346.12	3,207,889,984.94
非流动资产：				
可供出售金融资产	5,000,000.00	6,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	84,723,563.39	76,036,614.47	79,359,534.02	79,359,534.02
投资性房地产	75,683,090.13	78,557,610.30	84,306,650.63	90,055,690.96
固定资产	8,153,626.31	8,226,938.39	1,673,258.53	2,024,245.41
在建工程	129,138.37			
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	942,032,379.17	942,034,754.17	942,036,566.67	942,040,566.67
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	14,181,858.30	26,916.66		
递延所得税资产	5,079,204.17	2,935,806.26	2,774,520.77	2,327,117.27
其他非流动资产	353,403,805.00	353,403,805.00	653,403,805.00	1,031,403,805.00
非流动资产合计	1,488,386,664.84	1,467,222,445.25	1,768,554,335.62	2,152,210,959.33
资产总计	7,322,861,960.53	7,013,966,969.49	6,548,630,681.74	5,360,100,944.27
流动负债：				
短期借款	150,000,000.00	252,000,000.00	80,000,000.00	35,000,000.00

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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	800,000.00	80,800,000.00	98,000,000.00	140,000,000.00
应付账款	33,274,794.75	252,645,435.52	277,162,272.11	249,961,295.78
预收款项	20,000.00	8,400.00	-	-
应付职工薪酬	130,324.10	118,463.51	90,211.76	67,659.76
应交税费	109,992,066.30	47,215,787.93	24,495,571.47	123,090,307.43
应付利息	40,000.00	-	-	-
应付股利				
其他应付款	857,234,208.20	614,129,867.47	632,714,933.41	657,571,375.30
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	328,753,687.67	250,000,000.00	300,000,000.00	-
其他流动负债				
流动负债合计	1,480,245,081.02	1,496,917,954.43	1,412,462,988.75	1,205,690,638.27
非流动负债：				
长期借款	1,141,750,000.00	906,900,000.00	750,000,000.00	300,000,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款		3,000,000.00	29,228,689.75	26,899,000.40
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,141,750,000.00	909,900,000.00	779,228,689.75	326,899,000.40
负债合计	2,621,995,081.02	2,406,817,954.43	2,191,691,678.50	1,532,589,638.67
所有者权益：				
实收资本	520,000,000.00	520,000,000.00	520,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具				-
其中：优先股				-
永续债				-
资本公积	2,741,546,664.39	2,736,646,664.39	2,736,646,664.39	2,456,646,664.39
减：库存股				-
其他综合收益				-
专项储备				-
盈余公积	106,595,051.23	106,595,051.23	82,860,408.91	59,891,910.19
一般风险准备				-
未分配利润	1,317,551,824.16	1,228,596,091.31	1,017,349,116.13	810,838,459.29

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	4,685,693,539.78	4,591,837,806.93	4,356,856,189.43	3,827,377,033.87
少数股东权益	15,173,339.73	15,311,208.13	82,813.81	134,271.73
所有者权益合计	4,700,866,879.51	4,607,149,015.06	4,356,939,003.24	3,827,511,305.60
负债和所有者权益总计	7,322,861,960.53	7,013,966,969.49	6,548,630,681.74	5,360,100,944.27

附表三：

发行人 2015-2017 年经审计以及 2018 年 1-9 月未经审计合并利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	633,506,855.82	913,556,939.86	1,115,150,051.51	1,106,851,249.70
其中：营业收入	633,506,855.82	913,556,939.86	1,115,150,051.51	1,106,851,249.70
二、营业总成本	611,027,902.80	829,593,765.83	1,026,763,364.91	987,304,742.94
其中：营业成本	529,971,913.09	785,798,209.97	934,964,448.76	935,884,677.33
税金及附加	27,942,170.61	12,700,810.42	19,390,004.94	33,203,632.03
销售费用		-	-	-
管理费用	12,756,854.23	9,792,316.39	22,408,906.73	4,926,867.80
财务费用	31,666,509.24	20,202,378.74	48,210,390.48	6,042,596.72
资产减值损失	8,690,455.63	1,100,050.31	1,789,614.00	7,246,969.06
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,791,863.01	2,875,869.22	2,400,000.00	263,438.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其他收益	70,111,400.00	170,000,000.00	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,798,490.01	256,839,043.25	90,786,686.60	119,809,945.45
加：营业外收入	4,002,574.90	542,126.81	160,092,557.00	118,019,000.00
减：营业	207,067.11	1,459,683.12	426,924.66	589.68

外支出				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	94,593,997.80	255,921,486.94	250,452,318.94	237,828,355.77
减：所得税费用	5,743,296.80	22,429,830.12	21,024,621.30	22,278,044.32
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	88,850,701.00	233,491,656.82	229,427,697.64	215,550,311.45
（一）按经营持续性分类	88,850,701.00	－	－	－
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	88,850,701.00	233,491,656.82	229,427,697.64	215,550,311.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		－	－	－
（二）按所有权归属分类	88,817,864.45	233,491,656.82	229,427,697.64	215,550,311.45
1. 少数股东损益	-137,868.40	-1,489,960.68	-51,457.92	-46,470.15
2. 归属于母公司股东的净利润	88,955,732.85	234,981,617.50	229,479,155.56	215,596,781.60
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	88,850,701.00	233,491,656.82	229,427,697.64	215,550,311.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	88,955,732.85	234,981,617.50	229,479,155.56	215,596,781.60
归属于少数股东的综合收益总额	-137,868.40	-1,489,960.68	51,457.92	-46,470.15

附表四：

发行人 2015-2017 年经审计以及 2018 年 1-9 月未经审计合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	24,379,653.85	941,257,754.30	1,130,440,837.67	461,654,122.46
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	432,814,007.75	365,210,445.63	236,380,837.52	217,801,609.15
经营活动现金流入小计	457,193,661.60	1,306,468,199.93	1,366,821,675.19	679,455,731.61
购买商品、接收劳务支付的现金	320,443,649.60	715,905,061.47	1,197,238,362.65	650,461,598.85
支付给职工以及为职工支付的现金	1,208,126.80	1,580,498.74	1,270,232.04	807,693.89
支付的各项税费	4,436,039.54	20,348,732.27	190,120,982.92	15,003,310.32
支付其他与经营活动有关的现金	-1,632,389.30	333,431,222.15	130,487,412.19	188,625,752.45
经营活动现金流出小计	324,455,426.64	1,071,265,514.63	1,519,116,989.80	854,898,355.51
经营活动产生的现金流量净额	132,738,234.96	235,202,685.30	-152,295,314.61	175,442,623.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,000,000.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	321,188.07	3,710,090.56	326,575.34	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,503,832,535.21	1,100,785,627.42	-	-
投资活动现金流入小计	1,505,153,723.28	1,104,495,717.98	326,575.34	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	573,266.37	13,988,833.61	1,296,110.75	1,946,950.49
投资支付的现金	4,000,000.00	2,050,000.00	8,794,166.67	9,341,250.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,172,157,977.19	1,601,561,212.22	1,102,595,372.17	-
投资活动现金流出小计	1,176,731,243.56	1,617,600,045.83	1,112,685,649.59	11,288,200.49
投资活动产生的现金流量净额	328,422,479.72	-513,104,327.85	1,112,359,074.25	-11,288,200.49
三、筹资活动产生的现金流量：				

2019 年孟津县盛世城市建设投资有限公司公司债券募集说明书

吸收投资收到的现金	-	1,090,000.00	300,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款所收到的现金	595,000,000.00	559,000,000.00	1,055,000,000.00	535,000,000.00
发行债券收到的现金			-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	247,379,592.54	807,810,000.00	911,499,023.76	359,269,680.65
筹资活动现金流入小计	842,379,592.54	1,367,900,000.00	2,266,499,023.76	894,269,680.65
偿还债务所支付的现金	383,396,312.33	280,100,000.00	260,000,000.00	282,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	98,063,550.63	126,832,027.92	112,512,000.36	68,969,797.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	740,072,566.75	769,063,473.91	452,396,977.51	377,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,221,532,429.71	1,175,995,501.83	824,908,977.87	727,969,797.48
筹资活动产生的现金流量净额	-379,152,837.17	191,904,498.17	1,441,590,045.89	166,299,883.17
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	82,007,877.51	-85,997,144.38	176,935,657.03	-20,430,941.22
加：期初现金及现金等价物余额	222,820,478.43	308,817,622.81	131,881,965.78	152,312,907.00
六、期末现金及现金等价物余额	304,828,355.94	222,820,478.43	308,817,622.81	131,881,965.78

附表五：

担保人 2017 年经审计以及 2018 年一期的合并资产负债表

单位：元

项目	2018-09-30	2017-12-31
流动资产：		
货币资金	3,157,481,961.25	3,193,341,690.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
交易性金融资产	200,000.00	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	11,654,095.67	-
应收账款	3,591,821,105.65	2,534,856,945.47
预付款项	368,108,174.74	357,187,660.58
应收利息	2,938,567.66	63,232,828.59
应收股利	23,221,170.84	17,738,567.66
其他应收款	4,991,427,503.85	4,811,398,470.39
存货	16,702,592,422.56	17,037,199,762.21
持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	480,456,237.65	407,232,271.51
流动资产合计	29,329,901,239.87	28,422,188,197.33
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,069,362,831.89	3,204,394,831.89
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	650,660,600.84	657,269,621.95
投资性房地产	104,102,736.11	107,933,430.08
固定资产	5,014,663,099.72	5,030,554,086.48
在建工程	2,715,391,582.60	2,519,869,341.08
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	2,081,164,641.64	2,081,530,632.38
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	80,938,745.40	61,262,744.72
递延所得税资产	26,087,970.65	23,944,572.74
其他非流动资产	1,501,527,848.82	1,607,968,132.01
非流动资产合计	15,243,900,057.67	15,294,727,393.33
资产总计	44,573,801,297.54	43,716,915,590.66
流动负债：		
短期借款	757,900,000.00	496,000,000.00
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	26,586,765.14	1,520,000.00
应付账款	440,681,716.07	701,760,964.93
预收款项	1,560,619,209.45	1,880,492,359.90
应付职工薪酬	4,931,172.53	8,542,305.44
应交税费	399,550,601.21	333,845,002.49
应付利息	326,734,730.81	209,106,708.94
应付股利	-	-
其他应付款	1,737,597,565.31	1,835,679,515.08
一年内到期的非流动负债	2,478,224,167.01	249,500,000.00
其他流动负债	186,121,707.83	199,744,082.52
流动负债合计	7,918,947,635.36	5,916,190,939.30
非流动负债：		
长期借款	6,864,625,000.00	7,122,265,000.00
应付债券	7,760,372,909.20	8,557,112,366.18
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	1,475,538,568.21	1,628,681,802.72
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	23,572,321.34	26,572,321.34
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	183,633,988.29	183,724,113.29
其他非流动负债	4,366,508.14	4,366,508.14
非流动负债合计	16,312,109,295.18	17,522,722,111.67
负债合计	24,231,056,930.54	23,438,913,050.97
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	15,087,206,210.86	15,087,206,210.86
减：库存股	-	-
其他综合收益	181,483,373.36	181,483,373.36
专项储备	-	-
盈余公积金	203,561,496.70	203,561,496.70
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,254,477,129.59	1,209,995,998.78
归属于母公司所有者权益合计	17,726,728,210.50	17,682,247,079.69
少数股东权益	2,616,016,156.50	2,595,755,460.00
所有者权益合计	20,342,744,367.00	20,278,002,539.69
负债和所有者权益总计	44,573,801,297.54	43,716,915,590.66

附表六：

担保人 2017 年经审计以及 2018 年一期的合并利润表

单位：元

项目	2018-09-30	2017-12-31
一、营业总收入	1,819,556,357.22	2,644,454,128.98
营业收入	1,819,556,357.22	2,644,454,128.98
二、营业总成本	1,950,425,093.86	2,819,326,734.71
其中：营业成本	1,468,046,475.52	2,115,056,689.76
税金及附加	66,036,961.34	63,201,957.98
销售费用	14,412,667.37	20,096,694.72
管理费用	104,074,982.46	157,687,758.30
财务费用	223,254,067.12	327,585,760.45
资产减值损失	74,599,940.05	135,697,873.50
加：公允价值变动净收益	-	-
投资收益	-	108,799,260.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
资产处置收益	-	-
其他收益	258,671,400.00	319,562,500.00
三、营业利润	184,387,866.85	253,489,154.91
加：营业外收入	10,214,904.56	21,873,208.97
减：营业外支出	142,127,181.88	23,054,318.55
四、利润总额	52,475,589.53	252,308,045.33
减：所得税费用	6,603,162.22	56,704,100.05
五、净利润	45,872,427.31	195,603,945.28
（一）按经营持续性分类	45,872,427.31	195,603,945.28
1. 持续经营净利润	45,872,427.31	195,603,945.28
2. 终止经营净利润	-	-
（二）按所有权归属分类	45,872,427.31	195,603,945.28
1. 少数股东损益	-9,729,303.50	-44,733,529.65
2. 归属于母公司股东的净利润	55,601,730.81	240,337,474.93
六、其他综合收益的税后净额	-	5,642,215.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	5,642,215.50
（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. 权益法下在被投资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	-	5,642,215.50
其中：1. 权益法下在被投资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. 可供出售金额资产公允价值变动损益	-	5,642,215.50
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	-	
6. 其他	-	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	
七、综合收益总额	45,872,427.31	201,246,160.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,729,303.50	245,979,690.43
归属于少数股东的综合收益总额	55,601,730.81	-44,733,529.65

附表七：

担保人 2017 年经审计以及 2018 年一期的合并现金流量表

单位：元

项目	2018-09-30	2017-12-31
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	808,898,807.44	1,962,117,794.39
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,094,225,113.32	2,004,058,705.93
经营活动现金流入小计	2,903,123,920.76	3,966,176,500.32
购买商品、接受劳务支付的现金	614,344,852.69	1,045,763,980.41
支付给职工以及为职工支付的现金	89,729,136.20	123,592,777.85
支付的各项税费	179,889,204.08	115,097,226.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,653,296,093.98	2,456,116,413.22
经营活动现金流出小计	2,537,259,286.95	3,740,570,397.61
经营活动产生的现金流量净额	365,864,633.81	225,606,102.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,634,745,622.78	1,973,508,003.59
取得投资收益收到的现金	20,810,929.38	105,299,023.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,361.28	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,976,486,599.11	2,337,526,158.96
投资活动现金流入小计	3,632,078,512.55	4,416,333,186.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154,216,138.29	365,147,216.79
投资支付的现金	1,947,457,063.81	1,780,420,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,222,689,744.19	1,422,054,335.37
投资活动现金流出小计	4,324,362,946.29	3,567,621,552.16
投资活动产生的现金流量净额	-692,284,433.74	848,711,633.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,960,000.00	301,090,000.00

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	1,438,900,000.00	4,339,000,000.00
发行债券收到的现金	1,898,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	647,657,296.50	1,468,153,000.00
筹资活动现金流入小计	3,986,517,296.50	6,208,243,000.00
偿还债务支付的现金	1,921,888,995.66	4,644,144,433.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	784,173,792.41	1,423,226,472.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,167,894,438.17	1,388,163,950.23
筹资活动现金流出小计	3,873,957,226.24	7,455,534,856.92
筹资活动产生的现金流量净额	112,560,070.26	1,247,291,856.92
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	-213,859,729.67	-172,974,120.29
加：期初现金及现金等价物余额	2,557,341,690.92	2,730,315,811.21
六、期末现金及现金等价物余额	2,343,481,961.25	2,557,341,690.92