

**2019 年河南省
新乡平原示范区投资集团有限公司
公司债券募集说明书**

发行人

新乡平原示范区投资集团有限公司



主承销商



天风证券股份有限公司

二〇一九年十一月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

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

三、发行人相关负责人、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次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书及其摘要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。

六、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次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、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

七、其他重大事项或风险提示

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

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。

八、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券（简称“19 新乡平原债”）。

（二）发行总额：人民币 5.00 亿元。

（三）债券期限：7 年期，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年分别按照债券发行总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本次债券为固定利率债券，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均数。本次债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照“公开、公平、公正”原则，以市

场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的 20.00%。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本次债券采取簿记建档、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）公开发行。

（七）债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记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）。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（十）债券担保：本次债券由河南省中豫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十一）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快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。

（十二）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目录

释义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	58
第十一条 已发行尚未兑付的债券	92
第十二条 筹集资金用途	93
第十三条 偿债保障措施	105
第十四条 投资者保护	117
第十五条 风险与对策	122
第十六条 信用评级	128
第十七条 法律意见	131
第十八条 其他应说明的事项	134
第十九条 备查文件	135

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/平原投资集团	指	新乡平原示范区投资集团有限公司
中豫担保	指	河南省中豫融资担保有限公司
新乡投资集团	指	新乡投资集团有限公司
原阳投资	指	原阳县投资公司
城乡开发	指	新乡平原城乡开发建设有限公司
凤湖投资	指	新乡平原新区凤湖投资有限公司
豫资建设	指	新乡市豫资建设工程有限公司
全盛实业	指	河南全盛实业有限公司
星火农业	指	新乡市平原新区星火农业开发有限公司
滨湖园林	指	新乡市滨湖园林绿化工程有限公司
一体化公司	指	河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司
卓远公司	指	新乡市卓远建设工程有限公司
本次债券	指	发行总额 5.00 亿元的 2019 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2019 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权人代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本次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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团

承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年河南省新乡平原示范区投资集团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次债券,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次债券全部自行购入,并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集和偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	中原银行股份有限公司新乡分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2018 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人签署的《2018 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集和偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行及债权代理人签署的《2018 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
募集和偿债资金专项账户/监管账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金和用于归集偿付本息资金的账户
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	指	人民币元
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《企业债券管理条例》	指	国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）
《简化程序通知》	指	《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）

《发改办财金〔2015〕1327号》	指	《国家发展改革委关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
河南省金融办	指	河南省人民政府金融服务办公室
平原示范区管委会	指	新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会，2015年10月9日前也称为新乡市平原新区管理委员会，为简便起见，本募集说明书中涉及该机构简称时统称为平原示范区管委会
管委会财政局	指	新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会财政局
鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
审计报告	指	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《新乡平原示范区投资集团有限公司二〇一六至二〇一八年度合并财务报表审计报告》
近三年/报告期	指	2016年、2017年及2018年

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

第一条 债券发行依据

2018 年 9 月 20 日，公司召开董事会，决定公开发行公司债券，并提交公司股东审议；2018 年 10 月 22 日，公司股东平原示范区管委会做出股东决定，同意公开发行本次债券，并于 2019 年 5 月 21 日补充出具了文号为平管文〔2019〕56 号的股东批复文件。

本次债券业经河南省发展和改革委员会出具的豫发改财金〔2018〕1073 号文件同意转报。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕128 号文批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：新乡平原示范区投资集团有限公司

住所：新乡市平原示范区瑞和小区综合 1 号楼

法定代表人：李东胜

联系人：张永锋

办公地址：新乡市平原示范区瑞和小区综合 1 号楼

联系电话：0373-7535391

传真：0373-7535391

邮政编码：453514

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：李佳佳、薛晗

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

（二）分销商

1. 申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：王敏

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：15216766896

传真：021-20639696

邮政编码：200122

2. 东海证券股份有限公司

住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

联系人：陆晔

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 3 楼

联系电话：021-20333734

传真：021-50783656

邮政编码：200125

三、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

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、担保人：河南省中豫融资担保有限公司

住所：郑州高新技术产业开发区冬青街 26 号 5 号楼 10 层 1 号

法定代表人：刘学军

联系人：张鸽、程博通

办公地址：河南省郑州市郑东新区七里河南路 75 号意中大厦 17 层

联系电话：0371-61758571

传真：0371-61758571

邮政编码：450046

五、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蒋锋

联系人：孙治山

办公地址：上海市东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

六、审计机构：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

执行事务合伙人：吕江

联系人：李进、张年军

办公地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

联系电话：010-65950511

传真：010-65950411

邮政编码：100000

七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：李君臣、胡长森

办公地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 8 层

联系电话：010-66216006

传真：010-66012002

邮政编码：100005

八、发行人律师：北京盈科（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区武珞路 456 号新时代商务中心 30 楼

负责人：李景武

联系人：曾倩

办公地址：湖北省武汉市武昌区武珞路 456 号新时代商务中心 30 楼

联系电话：027-51817778

传真：027-51817779

邮政编码：430064

九、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：李佳佳、薛晗

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

十、募集和偿债资金专项账户监管人：中原银行股份有限公司新乡分行

营业场所：河南省新乡市平原路 599 号

负责人：姚红波

联系人：崔朝洋

办公地址：河南省新乡市平原路 599 号

联系电话：0373-7226079

传真：0373-7226079

邮政编码：453000

第三条 发行概要

一、**发行人：**新乡平原示范区投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券（简称“19 新乡平原债”）。

三、**发行总额：**人民币 5.00 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年分别按照债券发行总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%的比例偿还债券本金。

五、**票面利率：**本次债券为固定利率债券，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate, 简称 Shibor）的算术平均数。本次债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照“公开、公平、公正”原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的 20.00%。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

七、发行价格：本次债券的债券面值为 100.00 元，平价发行，以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

八、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、发行方式：本次债券采取簿记建档、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）公开发行。

十、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记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：本次债券的簿记建档日为 2019 年 12 月 2 日。

十二、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 12 月 3 日。

十三、发行期限：本次债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 12 月 5 日止。

十四、起息日：本次债券自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的 12 月 3 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本次债券的计息期限自 2019 年 12 月 3 日起至 2026 年 12 月 2 日止。

十六、付息日：2020 年至 2026 年每年的 12 月 3 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：本次债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 3 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：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本息的兑付通过本次债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本次债券主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司和东海证券股份有限公司。

二十一、担保方式：本次债券由河南省中豫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA。

二十三、上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次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、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构登记托管。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的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）查阅或在本次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次债券；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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副

本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

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

五、本次债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

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

第五条 债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行人。承销团设置的具体发行网点见附表一。本次债券通过上海证券交易所发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

三、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排;

四、投资者同意中原银行股份有限公司新乡分行作为募集和偿债资金专项账户监管人,与发行人签订《募集和偿债资金专项账户监管协议》,接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排;

五、本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

六、本次债券的募集和偿债资金专项账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

七、本次债券发行结束后,发行人将尽快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,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;

八、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次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；

（五）债权人代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（六）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

九、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次债券的投资者）均接受该决议。

十、投资者认购本次债券时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期限内每年付息一次，从 2022 年开始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托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 12 月 3 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刊登的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本次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）本次债券分次还本，从 2022 年至 2026 年每年偿还本次债券本金的 20.00%。每年还本时，本金按照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）。

（二）本次债券本金的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 3 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）。

（三）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：新乡平原示范区投资集团有限公司

住所：新乡市平原示范区瑞和小区综合 1 号楼

法定代表人：李东胜

注册资本：122,834.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对城市基础设施项目进行投资及管理 and 咨询服务；对高新技术、现代物流等产业投资；对政府引导项目投资；土地项目开发；房地产项目投资与开发经营；供应链管理及相关配套服务与信息咨询；物业服务；医疗投资与服务；教育投资与服务；生态环境建设、投资与服务；建筑材料销售。

发行人经新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会批准设立，主要承担平原示范区基础设施建设等业务，是平原示范区重要的开发建设主体和资本运营实体。

经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,057,762.98 万元，负债总额为 449,609.78 万元，所有者权益为 608,153.20 万元，资产负债率 42.51%；2016-2018 年公司净利润分别为 12,591.70 万元、12,743.21 万元和 11,753.51 万元，2016-2018 年三年平均净利润为 12,362.81 万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为新乡桥北建设投资有限公司，系由新乡投资集团有限公司和原阳县投资公司共同出资于 2009 年 6 月 8 日成立的有限责任公司，成立时取得了原阳县工商行政管理局核发的 410725100004907 号《企业法人营业执照》。根据公司章程规定，其注册资本为 10,000.00

万元，实收资本为 3,000.00 万元。其中新乡投资集团认缴出资额为 7,000.00 万元，原阳投资认缴出资额为 3,000.00 万元，本次出资由河南中新会计师事务所出具了（2009）中新审验字第 227 号验资报告验证。

2010 年 4 月 9 日，根据新乡投资集团与原阳投资签订的《股权转让协议》，原阳投资将其持有的发行人 30%股权转让给新乡投资。本次股权变更后，发行人变更为一人有限责任公司（法人独资），并成为新乡投资集团的全资子公司。同时，经新乡市工商行政管理局登记名预核变字〔2010〕第 60 号《企业名称变更核准通知书》核准，发行人名称由新乡桥北建设投资有限公司变更为新乡平原示范区发展建设有限公司。2010 年 4 月 28 日，根据修改后的《公司章程》，新乡投资集团以货币资金缴纳第 2 期出资 7,000.00 万元，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2010）004 号验资报告予以验证。

2010 年 10 月 13 日，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 1,000.00 万元，变更后发行人的累计实收资本为 11,000.00 万元。其中新乡投资集团出资为 10,000.00 万元，占比 90.91%，平原示范区管委会出资 1,000.00 万元，占比 9.09%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2010）026 号验资报告予以验证。

2010 年 11 月 30 日，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 3,000.00 万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，发行人变更后的累计实收资本为 14,000.00 万元。其中新乡投资集团出资为 10,000.00 万元，占比 71.43%，平原示范区管委会出资 4,000.00 万元，占比 28.57%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2010）035 号验资报告予以验证。

2010年12月27日，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本16,500.00万元，发行人变更后的累计实收资本为30,500.00万元。其中新乡投资集团出资为10,000.00万元，占比32.79%，平原示范区管委会出资20,500.00万元，占比67.21%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2010）043号验资报告予以验证。

2011年3月9日，新乡投资集团以货币资金增加注册资本5,000.00万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，发行人变更后的累计实收资本为35,500.00万元。其中新乡投资集团出资为15,000.00万元，占比42.25%，平原示范区管委会出资20,500.00万元，占比57.75%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2011）006号验资报告予以验证。

2011年3月25日，新乡投资集团以货币资金增加注册资本8,066.00万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，发行人变更后的累计实收资本为43,566.00万元。其中新乡投资集团出资为23,066.00万元，占比52.95%，平原示范区管委会出资20,500.00万元，占比47.05%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2011）009号验资报告予以验证。

2011年4月6日，新乡投资集团以货币资金增加注册资本5,000.00万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，发行人变更后的累计实收资本为48,566.00万元。其中新乡投资集团出资为28,066.00万元，占比57.79%，平原示范区管委会出资20,500.00万元，占比42.21%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2011）010号验资报告予以验证。

2011 年 5 月 6 日,新乡投资集团以货币资金增加注册资本 11,934.00 万元,根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定,发行人变更后的累计实收资本为 60,500.00 万元。其中新乡投资集团出资为 40,000.00 万元,占比 66.12%,平原示范区管委会出资 20,500.00 万元,占比 33.88%,本次出资经亚太(集团)会计师事务所审验并出具了亚会验字(2011)014 号验资报告予以验证。

2012 年 1 月 17 日,根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定,平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 12,000.00 万元,发行人变更后的累计实收资本为 72,500.00 万元。其中新乡投资集团出资为 40,000.00 万元,占比 55.17%,平原示范区管委会出资 32,500.00 万元,占比 44.83%,本次出资经亚太(集团)会计师事务所审验并出具了亚会验字(2012)003 号验资报告予以验证。

2012 年 6 月 1 日,根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定,平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 4,200.00 万元,发行人变更后的累计实收资本为 76,700.00 万元。其中新乡投资集团出资为 40,000.00 万元,占比 52.15%,平原示范区管委会出资 36,700.00 万元,占比 47.85%,本次出资经亚太(集团)会计师事务所审验并出具了亚会验字(2012)015 号验资报告予以验证。

2012 年 6 月 21 日,平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 7,000.00 万元,根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定,发行人变更后的累计实收资本为 83,700.00 万元。其中新乡投资集团出资为 40,000.00 万元,占比 47.79%,平原示范区管委会出资 43,700.00 万元,占比 52.21%,本次出资经亚太(集团)会计师事务所审验并出具了亚会验字(2012)019 号验资报告予以验证。

根据发行人股东新乡投资集团及平原示范区管委会于 2012 年 6 月 8 日及 2012 年 9 月 3 日达成的《股权转让协议》，新乡投资集团将持有的发行人 40,000.00 万元股权转让给平原示范区管委会。上述股权转让完成后，平原示范区管委会持有发行人 100% 股权，发行人组织形式变更为一人有限责任公司（国有独资）。此次变更经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2012）031 号验资报告予以验证。

2013 年 2 月 4 日，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 3,000.00 万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，发行人变更后的累计实收资本为 86,700.00 万元。其中平原示范区管委会出资 86,700.00 万元，占比 100.00%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2013）002 号验资报告予以验证。

2013 年 6 月 20 日，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 23,300.00 万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，发行人变更后的累计实收资本为 110,000.00 万元。其中平原示范区管委会出资 110,000.00 万元，占比 100.00%，本次出资经亚太（集团）会计师事务所审验并出具了亚会验字（2013）015 号验资报告予以验证。

2013 年 12 月 31 日，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 1,500.00 万元，根据发行人《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，变更后的累计实收资本为 111,500.00 万元，均系新乡平原示范区管理委员会出资，占注册资本的 100.00%。上述出资业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了亚会（豫）验字（2014）1001 号验资报告予以验证。

根据发行人 2014 年 3 月《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，新乡平原示范区管理委员会以货币资金增加注册资本 5,000.00 万

元，变更后的累计实收资本为 116,500.00 万元，本次出资已于 2014 年 3 月全部到位，并于 2014 年 3 月完成工商变更。

根据发行人 2014 年 5 月《股东决定》和修改后的《公司章程》规定，平原示范区管委会以货币资金增加注册资本 20,000.00 万元，变更后的累计实收资本为 136,500.00 万元，均系平原示范区管委会出资，占注册资本的 100.00%。上述出资已于 2014 年 6 月全部到位，并于 2014 年 6 月完成工商变更。

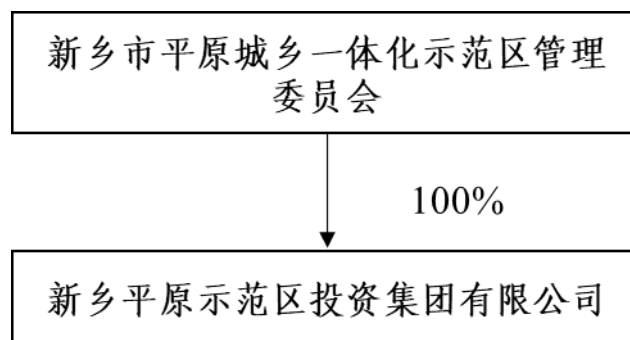
2015 年 4 月 28 日和 5 月 7 日，新乡平原示范区财政局和管委会分别出具了《关于下达对新乡平原示范区发展建设有限公司等注资问题整改意见的函》和《股东决定》，根据该文件，发行人将 2013 年由管委会注资的 13,666.00 万元变更为资本公积并进行减少注册资本的会计处理和工商登记。此次减资工作完成后，发行人注册资本及实收资本均变更为 122,834.00 万元。

2015 年 8 月 13 日，根据发行人《股东决定》，发行人名称由新乡平原示范区发展建设有限公司变更为新乡平原示范区投资有限公司。营业期限变更为“长期”。2015 年 9 月 7 日，发行人名称进一步变更为新乡平原示范区投资集团有限公司。

三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司，新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会为公司的实际控制人，并授权平原示范区财政局行使国有资产出资人职权，决定公司的重大事项，截至 2018 年 12 月 31 日公司的股权结构图如下：

图：截至 2018 年 12 月 31 日公司股权结构



四、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会授权平原示范区财政局履行出资人职责。

出资人享有如下权利：

- 1.批准公司的章程及章程修改方案；
- 2.委派或更换公司董事、监事，从董事会成员中指定公司董事长；决定董事的报酬及奖惩事项；
- 3.建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- 4.审核公司的战略发展规划；
- 5.审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；
- 6.审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- 7.批准增减注册资本及发行公司债券的方案；
- 8.决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

9.审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，并报平原示范区管委会批准；

10.审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

11.审批公司投资、担保项目，并监督实施；

12.法律法规规定的其他职权。

公司设董事会，出资人可以授权公司董事会行使部分出资人职权。公司董事会由 5 名董事成员组成，其中职工董事 1 名。董事会成员除职工董事外，由出资人按有关程序派出，职工董事根据有关规定由公司职工大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，连派连选可以连任。

公司董事会对出资人负责，在法律、法规规定和出资人授权范围内行使下列职权：

1.审定公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；

2.制订公司年度财务预算、决算方针；

3.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4.制订国有资产产权转让或产权收购方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

5.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

6.决定公司内部管理机构的设置；

7.决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬和奖惩事项。并根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理、财务负责人及其报酬事项；

8.制定公司的基本管理制度；

9.出资人授予公司董事会的其他职权等。

公司设立监事会，由 5 人组成，其中职工监事 2 人。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由职工代表大会选举或更

换。监事任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

1.审查经注册会计师验证的公司年度财务报告，审查公司资产经营是否符合国家有关规定，监督、评价公司经营效益和公司财务保值增值状况；

2.根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对公司董事、总经理和有关人员提出质询；

3.对公司董事会的经营业绩进行监督、评价和记录，向派出监事会的授权方提出对公司董事、高级管理人员聘任、解聘及奖惩的建议；

4.根据公司董事会的要求，提供咨询意见；

5.当董事和高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。对侵犯公司经营权的的行为进行监督；

6.列席董事会会议，并对董事会决议提出质询或者建议。

公司实行董事会重大决策、总经理执行的运行机制。设总经理 1 人，由董事会决定聘任或解聘，副总经理 3 人。经出资人批准，董事可以兼任总经理、副总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1.主持公司的日常经营管理工作，对董事会报告工作，组织公司实施公司董事会决议；

2.组织和制订公司年度经营计划、投融资方案和年度财务预算、决算报告等，报董事会批准实施；

3.根据董事长的授权，代表公司对外签署合同和协议；

4.拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；

5.定期向董事会提交经营计划、工作报告和财务报告；

6.向董事会提名聘任或解聘公司的副总经理和财务负责人；

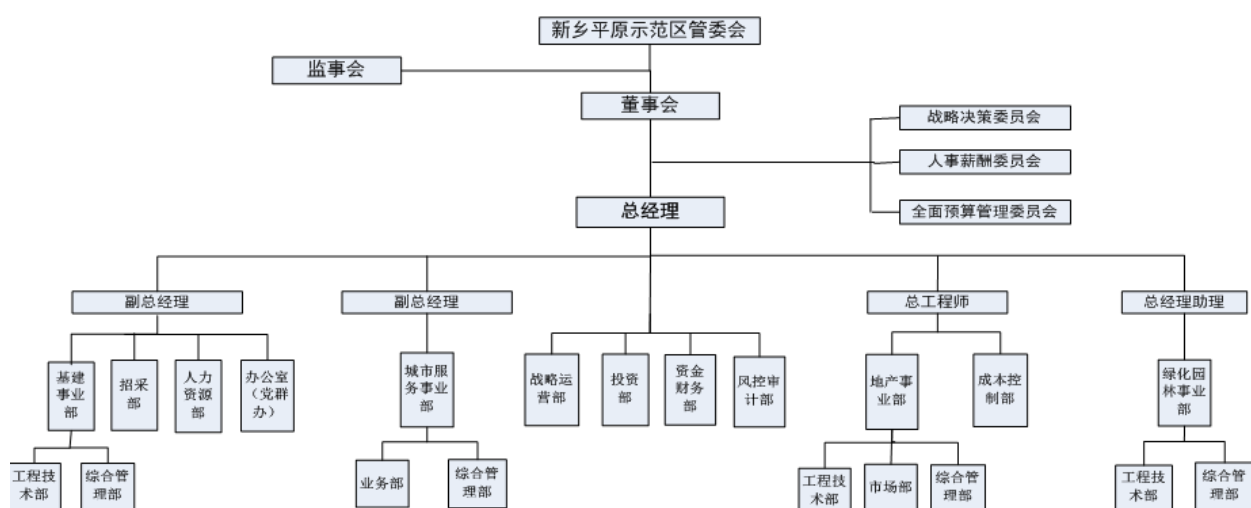
7.聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；

- 8.提出内部管理机构设置、调整和撤销的意见，报董事会批准；
- 9.签发日常行政、业务和财务文件；
- 10.由董事会或董事长授权处理的其他有关事宜。

（二）公司组织结构

公司根据自身经营管理需要，设有办公室（党群办）、资金财务部、人力资源部、风控审计部、战略运营部、投资部、成本控制部、招采部、地产事业部、基建事业部、绿化园林事业部及城市服务事业部等部门。公司的组织结构如下图所示：

图：公司组织结构



其中，各职能部门的主要职责简介如下：

办公室（党群办）：主要负责组织文秘、综合后勤、党团群建设、企业文化建设和新闻宣传等工作。

资金财务部：主要负责组织财务体系建设、预决算管理、财务分析、资金管理、会计核算、费用管理、税务筹划、融资管理等工作。

人力资源部：主要负责组织人力资源规划、组织管理、招聘培训、薪酬绩效管理等工作。

风控审计部：主要负责组织风险管理、法律事务、内部审计等工作。

战略运营部：主要负责组织战略规划、经营计划、制度流程建设等工作。

投资部：主要负责组织制定年度投资计划并实施，组织市场分析、项目开发、项目追踪等工作。

成本控制部：主要负责组织成本控制与造价管理等工作。

招采部：主要负责组织采购管理、招标管理、供应商管理等工作。

地产事业部：主要负责项目前期管理、工程管理、施工现场管理、竣工管理等工作。

基建事业部：主要负责市政项目工程前期管理、工程管理、施工现场管理、竣工管理等工作。

绿化园林事业部：主要负责园林绿化项目工程前期管理、工程管理、施工现场管理、竣工管理等工作。

城市服务事业部：主要负责组织业务研究与开发、市场营销、业务经营管理等工作。

五、发行人与子公司的投资关系

（一）全资及控股子公司

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的全资及控股子公司（企业）共 15 家，具体情况如下：

表：发行人纳入合并范围内子公司（企业）情况

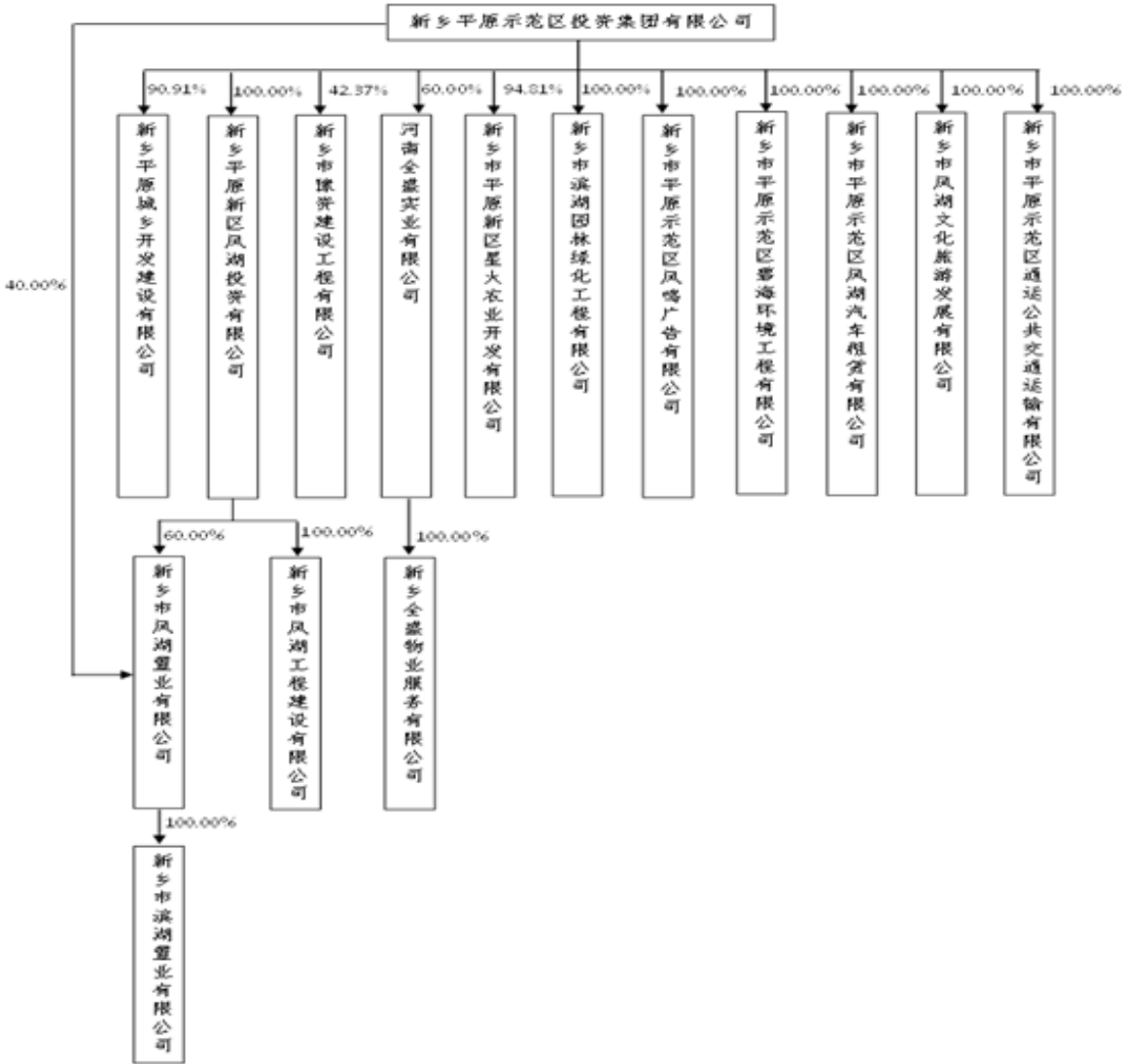
单位：万元、%

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例	表决权比例
1	新乡平原城乡开发建设有限公司	二级	11,000.00	90.91	90.91
2	新乡平原新区凤湖投资有限公司	二级	63,600.00	100.00	100.00
3	新乡市豫资建设工程有限公司	二级	23,600.00	42.37	100.00
4	河南全盛实业有限公司	二级	18,000.00	60.00	60.00
5	新乡市平原新区星火农业开发有限公司	二级	3,700.00	94.81	94.81

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例	表决权比例
6	新乡市滨湖园林绿化工程有限公司	二级	6,150.00	100.00	100.00
7	新乡市平原示范区凤鸣广告有限公司	二级	500.00	100.00	100.00
8	新乡市平原示范区碧海环境工程有限公司	二级	5,000.00	100.00	100.00
9	新乡市平原示范区凤湖汽车租赁有限公司	二级	500.00	100.00	100.00
10	新乡市凤湖文化旅游发展有限公司	二级	1,000.00	100.00	100.00
11	新乡市平原示范区通运公共交通运输有限公司	二级	1,000.00	100.00	100.00
12	新乡全盛物业服务有限公司	三级	100.00	100.00	100.00
13	新乡市凤湖置业有限公司	三级	5,000.00	100.00	100.00
14	新乡市凤湖工程建设有限公司	三级	10,000.00	100.00	100.00
15	新乡市滨湖置业有限公司	四级	5,000.00	100.00	100.00

注：根据发行人与河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司于 2016 年签订的《增资扩股合同》，双方共同向豫资建设增资 1.86 亿元，其中一体化公司出资 1.36 亿元，发行人出资 0.50 亿元，本次增资后一体化公司持股 57.63%，发行人持股 42.37%，但一体化公司原则上不参与豫资建设的日常管理与经营和其他管理事务，不派驻或者推荐董事、监事及高级管理人员，因此发行人享有豫资建设 100%表决权。

图：发行人及下属公司股权结构图



（二）参股子公司

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人参股子公司共 2 家，具体情况如下：

表：发行人参股子公司情况

单位：万元、%

公司（企业）名称	投资金额	持股比例	表决权比例
新乡市碧海置业有限公司	1,849.57	40.00	40.00
新乡市建投置业有限公司	600.00	30.00	30.00

六、发行人主要子公司情况

（一）新乡平原城乡开发建设有限公司

新乡平原城乡开发建设有限公司成立于 2014 年 3 月，注册资本为 11,000.00 万元人民币，法定代表人：王勇。公司经营范围为：对市政基础设施建设项目进行开发建设、土地开发、市政工程及养护、园林绿化工程、土木工程；建筑材料销售。

城乡开发由发行人于 2014 年 3 月出资 10,000.00 万元成立。2016 年 6 月 15 日，根据城乡开发公司股东会决议，同意建信资本管理有限责任公司向公司增资 1,000.00 万元并成为公司新股东，本次增资完成后，城乡开发注册资本变更为 11,000.00 万元。其中，发行人持有城乡开发 90.91% 的股权，建信资本管理有限责任公司持有城乡开发 9.09% 的股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，城乡开发资产总额为 151,854.51 万元，负债总额为 100,920.86 万元，所有者权益为 50,933.64 万元；2018 年城乡开发实现营业收入 13,730.95 万元，净利润为 -36.76 万元。

（二）新乡平原新区凤湖投资有限公司

新乡平原新区凤湖投资有限公司成立于 2012 年 3 月，其注册资本为 63,600.00 万元人民币，法定代表人：王勇。凤湖投资经营范围为：对房地产、城市基础设施及公共配套项目进行投资；土地开发；房屋租赁及物业管理；广告设计、制作、代理、发布；建筑材料销售；旅游资源开发和经营管理、旅游景区配套设施建设。

凤湖投资于 2012 年由平原示范区管委会出资成立，初始注册资本为 20,000.00 万元。2015 年，根据《新乡市人民政府关于成立新乡平原示范区投资集团有限公司的通知》（新政文〔2015〕85 号），同意将平原示范区管委会持有的凤湖投资股权划转给发行人，凤湖投资变更为发行人的全资子公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，凤湖投资资产总额为 332,849.16 万元，负债总额为 285,451.20 万元，所有者权益为 47,397.96 万元；2018 年实现营业收入 32,095.40 万元，净利润为 1,570.63 万元。

（三）新乡市豫资建设工程有限公司

新乡市豫资建设工程有限公司成立于 2016 年 1 月，注册资本为 23,600.00 万元人民币，法定代表人：王勇。公司经营范围为：对市政基础设施建设项目、水利项目进行开发建设；土地开发。

豫资建设是根据《新乡平原示范区财政局关于同意平原投资集团成立全资子公司的决定》于 2016 年 1 月由发行人出资 5,000.00 万元成立的子公司，成立时名称为新乡市卓远建设工程有限公司。2016 年 5 月，发行人与河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司于签订了《增资扩股合同》，双方约定共同向卓远公司增资 1.86 亿元，其中一体化公司出资 1.36 亿元，发行人出资 0.50 亿元，本次增资后一体化公司持股 57.63%，发行人持股 42.37%，但一体化公司原则上不参与豫资建设的日常管理与经营和其他管理事务，不派驻或者推荐董事、监事及高级管

理人员。同时，根据股东会决议，卓远公司名称变更为新乡市豫资建设工程有限公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，豫资建设资产总额为 25,197.13 万元，负债总额为 1,605.59 万元，所有者权益为 23,591.54 万元；2018 年豫资建设实现营业收入 3,330.91 万元，净利润为-8.92 万元。

（四）河南全盛实业有限公司

河南全盛实业有限公司成立于 2010 年 7 月，注册资本为 18,000.00 万元人民币，法定代表人：王勇。公司经营范围为：城市基础设施建设，标准厂房开发。

表：全盛实业成立时各股东出资额及占比

单位：万元

股东名称	出资方式	出资金额	持股比例
平原示范区管委会	货币	5,000.00	50%
北京市中农良种有限责任公司	货币	1,000.00	10%
北京元海龙山投资有限公司	货币	1,000.00	10%
河南全盛投资有限公司	货币	1,000.00	10%
新乡市亚华建筑工程有限公司	货币	1,000.00	10%
新乡市汇丰铜业有限公司	货币	1,000.00	10%
合计		10,000.00	100%

2011 年 3 月，经全盛实业股东会决议通过，公司股东变更为平原示范区管委会和新乡市天盛投资发展有限公司，其中平原示范区管委会出资 6,000.00 万元占比 60.00%，新乡市天盛投资发展有限公司出资 4,000.00 万元占比 40.00%。2015 年 8 月，平原示范区管委会将持有的公司 60%股权无偿划拨至发行人。

截至 2018 年 12 月 31 日，全盛实业资产总额为 121,423.68 万元，负债总额为 50,123.77 万元，所有者权益为 71,299.91 万元；2018 年全盛实业实现营业收入 138.67 万元，净利润为-1,493.39 万元。

（五）新乡市平原新区星火农业开发有限公司

新乡市平原新区星火农业开发有限公司成立于2010年7月，注册资本为3,700.00万元人民币，法定代表人：王志学。公司经营范围为：土地流转；土地治理；从事生态农业、林业、牧业及节能环保领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；农副产品销售；蔬菜、水果的种植、销售及展览展示；旅游观光；旅游商品的开发与销售；旅游景区的运营管理；餐饮住宿服务；会议会展服务；文化艺术活动交流与策划。

星火农业于2010年成立时的注册资本为1,600.00万元，其中发行人出资960.00万元占比60.00%，河南省国有原阳县农场出资640.00万元占比40.00%。2012年7月，星火农业注册资本变更为1,720.00万元，新增股东平原示范区管委会，此次变更后，平原示范区管委会出资1,240.00万元，占比72.10%，发行人出资288.00万元，占比16.70%，河南省国有原阳县农场出资192.00万元占比11.20%。2013年3月，星火农业注册资本变更为3,220.00万元，新增注册资本1,500.00万元全部由股东平原示范区管委会出资，此次变更后，平原示范区管委会出资2,740.00万元，占比85.10%，发行人出资288.00万元，占比8.90%，河南省国有原阳县农场出资192.00万元占比6.00%。2015年2月，星火农业注册资本变更为3,700.00万元，新增注册480.00万元全部由股东平原示范区管委会出资，此次变更后，平原示范区管委会出资3,220.00万元，占比87.03%，发行人出资288.00万元，占比7.78%，河南省国有原阳县农场出资192.00万元占比5.19%。2015年8月，平原示范区管委会将其持有的星火农业87.03%股权无偿划转至发行人，此次变更后发行人合计持有星火农业94.81%股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，星火农业资产总额为 5,210.11 万元，负债总额为 697.07 万元，所有者权益为 4,513.04 万元；2018 年实现营业收入 6.50 万元，净利润为-109.63 万元。

七、发行人董事、监事及主要高管人员情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人董事、监事及主要高管人员情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况表

姓名	职务	任职时间	是否公务员	是否在公司领薪
李东胜	董事长	2018.4.17—至今	否	是
王勇	董事、总经理	2018.4.17—至今	否	是
文尧尧	董事	2018.4.17—至今	是	否
郭延仁	董事	2018.4.17—至今	是	否
张小强	职工董事	2018.4.25—至今	否	是
刘建奇	监事会主席	2018.4.17—至今	是	否
朱命阳	职工监事	2018.9.18—至今	否	是
刘芳	监事	2018.4.17—至今	是	否
张文娟	职工监事	2018.9.18—至今	否	是
赵睿哲	监事	2018.4.17—至今	是	否
王贵和	副总经理	2018.4.25—至今	否	是
许宴朋	副总经理	2018.4.25—至今	否	是
贾宇	副总经理	2018.4.25—至今	否	是
刘广锋	总工程师	2018.4.25—至今	否	是
岳亚娟	财务负责人	2018.4.25—至今	否	是

（一）董事会成员

李东胜，男，出生于 1973 年 9 月，研究生学历。先后任职于河南省长垣县劳动人事局、长垣县机关事务接待服务中心、长垣县城市建设投资公司、新乡平原示范区招商融资促进局等单位。现任发行人董事长。

王勇，男，出生于 1981 年 6 月，研究生学历。先后任职于新乡市财政局、平原示范区财政局和华夏幸福基业股份有限公司等单位。现任发行人董事、总经理。

文尧尧，男，出生于 1982 年 10 月，研究生学历。先后任职于新乡新中税务师事务所、平原示范区财政局和新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人董事。

郭延仁，男，出生于 1985 年 2 月，研究生学历。先后任职于郑州大学设计研究院市政所、平原示范区城乡建设管理局、新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人董事。

张小强，男，出生于 1980 年 9 月，本科学历。先后任职于新乡市政府金融办、新乡投资集团、新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人职工董事、战略运营部负责人。

其中董事文尧尧、郭延仁系平原示范区管委会工作人员，经平原示范区管委会出具正式任命文件，且未在发行人领薪。

（二）监事会成员

刘建奇，男，出生于 1984 年 10 月，本科学历。先后任职于新乡市财政局、新乡平原示范区财政局和新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人监事会主席。

朱命阳，男，出生于 1986 年 9 月，研究生学历。先后任职于新乡市恒星化工有限责任公司、新乡市起重设备厂有限责任公司和新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人职工监事。

刘芳，女，出生于 1986 年 9 月，研究生学历。先后任职于原阳县对外经济贸易合作局、新乡平原示范区组织人力资源社会保障局和新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人监事。

张文娟，女，出生于 1983 年 10 月，本科学历。先后任职于中勤万信会计师事务所河南分公司、亚太（集团）会计师事务所和新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人职工监事、审计部负责人。

赵睿哲，男，出生于1989年1月，研究生学历。先后任职于新乡平原示范区财政局和新乡平原示范区投资集团有限公司等处。现任发行人监事。

（三）高级管理人员

王勇，男，总经理，简历见（一）董事会成员。

王贵和，男，出生于1970年2月，本科学历。早年曾先后服役于陆军第五十四集团军及新乡军分区，转业后曾先后任职于平原示范区财政局、平原示范区综合办和新乡平原示范区投资集团有限公司等单位。现任发行人副总经理。

许宴朋，男，出生于1977年9月，研究生学历。曾先后任职于新乡市财政局、平原示范区规划国土建设局和新乡平原示范区投资集团有限公司等单位。现任发行人副总经理。

贾宇，男，出生于1983年5月，研究生学历。曾先后任职于平原示范区招商融资促进局、平原示范区凤湖投资有限公司和新乡平原示范区投资集团有限公司等单位。现任发行人副总经理。

刘广锋，男，出生于1966年3月，本科学历。曾先后任职于河南省第二建筑工程公司、新乡市建设监理公司、新乡市工程质量监测站和新乡平原示范区投资集团有限公司等单位。现任发行人总工程师。

岳亚娟，女，出生于1981年4月，本科学历，先后任职于合众人寿保险股份有限公司新乡中心支公司、国华人寿保险股份有限公司新乡中心支公司、新乡市红旗区执着财税代理中心和新乡平原示范区投资集团有限公司等单位，现任发行人财务负责人。

（四）发行人董事、监事及高级管理人员任职合规情况

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》、《公司章程》及公务员兼职的有关规定。相关人员的任职履行了必要的法律程

序，符合相关法律、法规及发行人章程的规定，合法有效。同时，报告期内发行人董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在区域经济现状和发展前景

(一) 新乡市经济现状和发展前景

新乡市位于河南省北部，北依太行，南临黄河，紧邻省会郑州，是中原城市群及“十字”核心区重要城市之一。现辖两市（卫辉市、辉县市）、六县（新乡县、获嘉县、原阳县、延津县、封丘县、长垣）、四区（卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区）、两个国家级开发区（新乡高新技术产业开发区和新乡经济技术开发区）、一个国家级重点开发区暨全省城乡一体化示范区（平原城乡一体化示范区）。

根据《2018 年新乡市国民经济和社会发展统计公报》，经初步核实，2018 年新乡市实现地区生产总值 2,526.55 亿元，同比增长 7.10%。其中，第一产业增加值 226.29 亿元，同比增长 3.50%；第二产业增加值 1,209.07 亿元，同比增长 8.50%；第三产业增加值 1,091.20 亿元，同比增长 6.60%。三次产业结构为 9.00:47.80:43.20。

新乡地处黄河中下游，境内黄河 170.00 公里，流域面积 4,558.00 平方公里。全市平原面积占总面积的 78.00%，土层深厚，土壤肥沃，是全国重要的商品粮基地和优质小麦生产基地，优质专用小麦种植面积占小麦种植面积的比重超过 80.00%，被评为全国粮食生产先进市。全市粮食种植面积达到 726.20 千公顷，粮食产量达到 467.60 万吨；蔬菜产量 295.10 万吨。中科院、中国农科院、省农科院均在新乡设有农业示范、试验基地，是国家级、省级现代农业科技创新与示范基地。小麦新品种矮抗 58 选育及应用项目荣获国家科技进步一等奖。7 个产业化集群被认定为省级农业产业化集群。市级以上农产品品牌达到 127 个，原阳大米被誉为“中国第一米”，封丘县是全国最大的金银花种植基地。新乡市畜牧业发展水平较高，2017 年全市肉、蛋、奶产量分别达 36.94

万吨、24.21 万吨和 11.22 万吨。雨润集团、泰国正大、高金集团都在新乡建有大型生产、加工基地。

新乡工业基础良好，门类齐全，结构合理，产品科技含量较高，具有较强的产品配套能力，是中原地区重要的工业基地，拥有 41 个行业大类中的 33 个。现有规模以上工业企业 1,133 家，60 多个产品，其中动力电池与电动车、生物与新医药、电子信息等战略性新兴产业初具规模。新乡是中国电池工业之都、国家新能源电池及电池材料产业区域集聚发展试点城市、国家新型电池及材料产业基地、新能源汽车推广应用城市（河南省仅郑州和新乡）、生物医药特色产业基地和起重机械产业基地，有 60 多个产品位居国内同行业前五位。“神十”、“神九”、“蛟龙”、辽宁号航母核心部件均有新乡企业贡献。新乡正在推进实施“4325”产业发展工程，即做大做强装备制造、食品加工、纺织服装、现代家居 4 大主导产业，重点突破电池电动车、生物与新医药、电子信息 3 大战略新兴产业，大力发展大旅游、大健康、大文化和以物流为重点的现代服务业，力争 5 年内 7 大工业产业主营业务收入达到 5,000.00 亿元。截至 2017 年末，新乡拥有中国驰名商标 14 件、省著名商标 292 件，分别居河南省第 4 位、第 3 位。2018 年全市实现工业增加值同比增长 8.20%，规模以上工业增加值增长 10.10%。

现代物流、仓储和邮政业、批发零售业、旅游业、金融业和房地产业等行业是构成新乡市服务业的支柱产业。大商新玛特、海宁皮革城、杭州四季青、国美电器、红星美凯龙、居然之家等国内外知名商业零售和批发企业已纷纷入驻新乡。大连万达、恒大地产、上海绿地、浙江中强、碧桂园集团、澳门宝龙等知名房地产企业纷纷到新乡投资。新乡现代公铁物流园、中部医药物流园等一批重点现代物流项目已投入使用。南太行旅游度假区、京华园景区等景点成为新乡旅游业代表。2018 年，

新乡市社会消费品零售总额 1,019.60 亿元，同比增长 10.50%；进出口总额 79.56 亿元，同比增长 14.60%。

表：2016-2018 年新乡市生产总值及地方公共财政收支情况统计

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	2526.55	2,384.81	2,140.73
一般公共预算收入	172.70	159.05	148.06
政府性基金收入	150.40	89.10	48.68
一般公共预算支出	403.80	367.95	325.71
政府性基金支出	168.20	110.20	61.69

资料来源：新乡市财政局

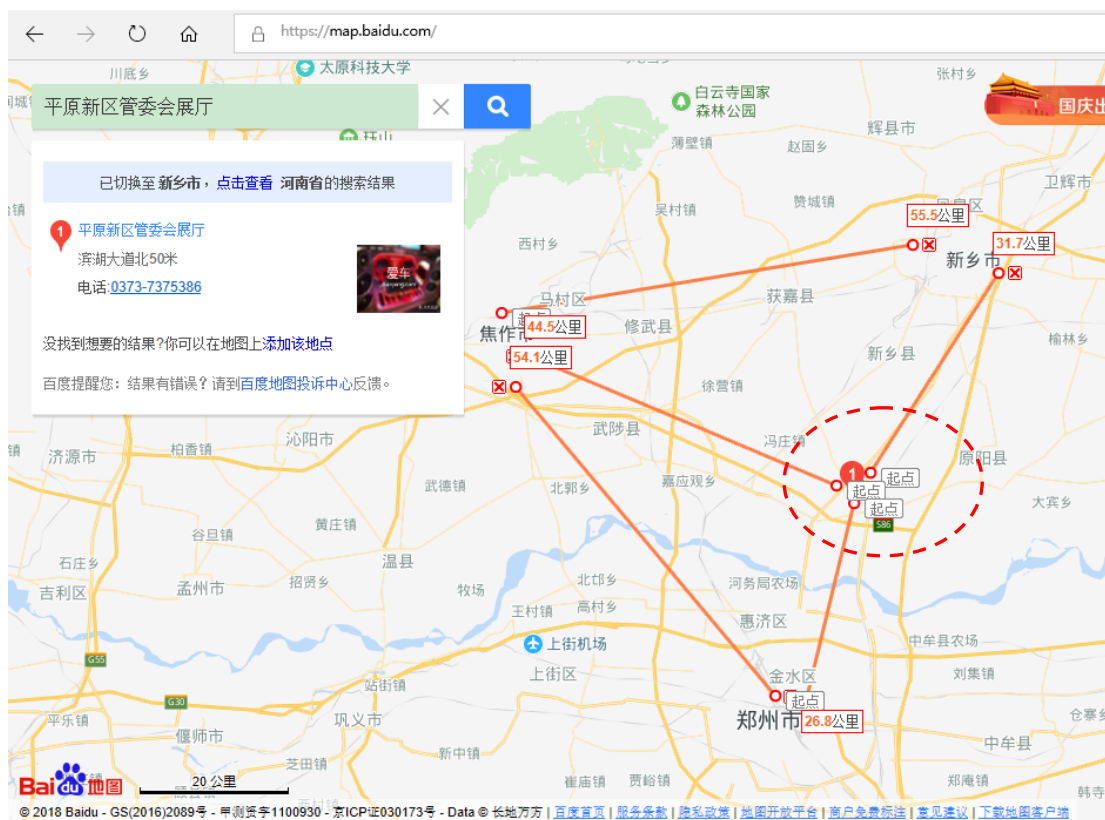
未来，新乡市发展的着力点在于“稳定经济运行、加快新型城镇化、提升质量效益”。“稳定经济运行”是指不仅要着力促进经济稳定增长，更要提高发展的质量和效益。强化要素保障，优先保障重大工程、重点项目和民生工程的用地；帮助企业争取各类政策性资金和基金，引导金融机构加大对中小企业的信贷投放，破解融资难题。“加快新型城镇化”是指发挥平原示范区的战略支点作用，进一步强化与郑州在基础设施、产业布局、社会事业、环境保护等方面的对接。“提升质量效益”是指加快推进供给侧结构性改革，推动三次产业提质增效、融合发展，促进生产从粗放向集约、产品从中低端向中高端转变。

（二）新乡市平原城乡一体化示范区经济现状和发展前景

新乡市平原城乡一体化示范区位于黄河北岸，西起 107 国道两侧，东至京港澳高速，与原阳县城接壤，南起黄河，北至新乡县交界，居郑州、新乡、焦作三市交会中心。规划总面积 295.00 平方公里，所属区域原行政区划大部分隶属于新乡市原阳县，涉及原阳县桥北乡、祝楼乡、原武镇、师寨镇四个乡镇。

平原示范区与郑州一河之隔，三桥相连，距郑州市区 20 公里，新乡市中心 35 公里，焦作市中心 45 公里，区位优势明显。功能定位是“产业新高地、功能复合区、城乡一体化、经济增长极”。

图：平原示范区区位



平原示范区建设谋划于 2003 年，时任河南省委书记的李克强同志在规划中原城市群建设时提出在黄河北岸建设新区，以实现郑州“东扩北移，跨河发展”的战略构想。新乡市委、市政府和原阳县按照这一指示，对规划和建设平原示范区进行了反复论证，并广泛征求国内外专家学者的意见和建议，迅速在思想上达成共识。2010 年 2 月，经河南省政府批准新乡平原示范区正式成立，规划面积 188 平方公里，核心起步区 50 平方公里。平原示范区是河南省继郑州、洛阳、开封之后，获准批建的第四个新区。2014 年初，平原城乡一体化示范区（188 平方公里）被列入国家级重点开发区域。2015 年 10 月，河南省委、省政府将平原示范区更名为新乡市平原城乡一体化示范区，简称平原示范区，实际区域面积约 295 平方公里，总人口约 20 万人。平原示范区设平原示范区工作委员会、平原示范区管理委员会为新乡市委、新乡市人民政府的派出机构。平原示范区实行单独的财政管理体制，平原示范区管委会设立

独立财政，在市人行建立一级国库，对示范区范围内各种地方规费实行统一收缴、统一管理、统一使用；示范区范围内的所有企事业单位、个体工商户，依法在示范区纳税。

2016-2018 年，平原示范区分别实现生产总值 108.46 亿元、117.47 亿元和 130.42 亿元，分别同比增长 14.97%、8.31%和 11.02%。2018 年平原示范区实现规模以上工业增加值 22.32 亿元，比上年增长 14.17%；全社会固定资产投资 128.20 亿元，比上年增长 17.93%；社会消费品零售总额 15.47 亿元，比上年增长 23.56%。

近年来，平原示范区坚持一二三产和经济、生态、人居复合理念，对接郑州、错位发展，聚集人气、繁荣城市，着力建设新乡市新的经济增长极、副中心城市，力争到 2020 年全区人口达到 50 万。产业发展方面，平原示范区坚持高起点建设产业集聚区。示范区内规划面积 18.20 平方公里用于重点发展生物医药、新材料、信息技术等主导产业，已签约入驻产业项目 45 个，总投资 292.00 亿元，累计完成投资 67.50 亿元。

快速发展的经济，为平原示范区财政收入的增长提供了较大动力，2016-2018 年平原示范区实现地方公共财政预算收入 7.30 亿元、8.77 亿元和 10.05 亿元，分别较上年度增长 11.64%、20.15%和 14.60%。

2016-2018 年，平原示范区管委会政府性基金收入分别为 13.20 亿元、22.06 亿元和 28.27 亿元，增速较快，政府性基金收入主要以国有土地出让收入为主。政府性基金收入易受房地产市场波动等因素的影响，未来存在一定的不确定性。

表：2016-2018 年平原示范区生产总值及地方公共财政收入情况统计

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	130.42	117.47	108.46
一般公共预算收入	10.05	8.77	7.30
政府性基金收入	28.27	22.06	13.20

资料来源：平原示范区财政局

未来，平原示范区将继续按照河南省委省政府的部署，进一步解放思想、开拓创新、扎实工作，按照城乡统筹、产业协调、产城融合的理念，打破行政区划界限，大力推进改革创新，力争将平原示范区建设成为新乡市农业现代化、工业化、城镇化“三化”协调发展先导区、郑州和新乡中心城市的新型卫星城区、城乡统筹发展先行区、对外开放示范区、现代农业示范和科技成果孵化中心。

二、发行人所在行业现状及前景

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

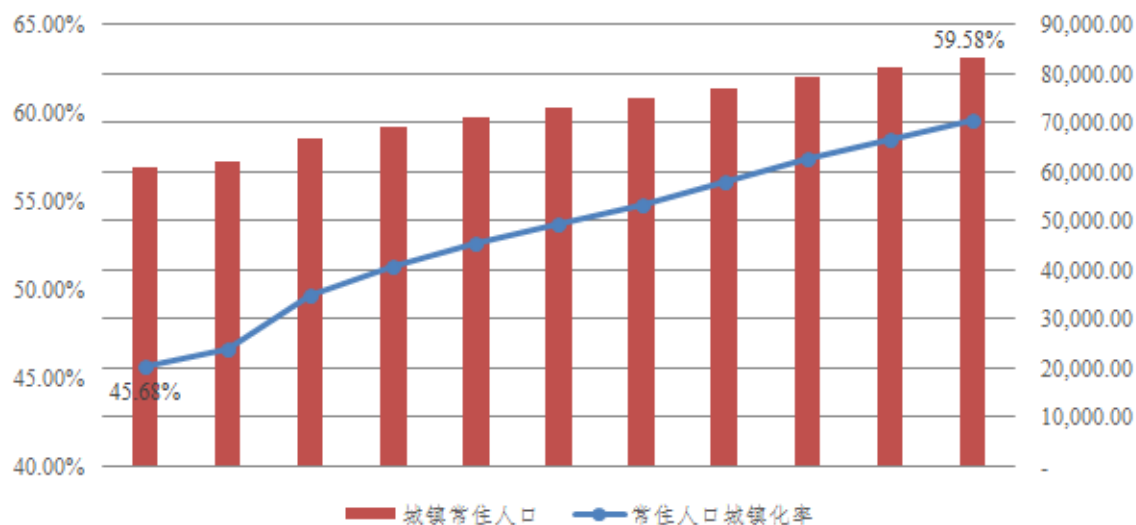
1. 我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市化水平是衡量一国现代化程度的重要指标。城市基础设施作为城市化的前提条件，是城市社会经济活动的支撑，也是一个城市可持续发展的重要保证。城市基础设施是指为城市生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证城市各项社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，全国大陆总人口为 139,538.00 万人，城镇人口达到 83,137.00 万人，城镇化率达到 59.58%，较 2008 年末提高了 13.90%，而同期全国总人口仅增长 5.07%。下图展示了 2008-2018 年间的城镇常住人口增长情况及城镇化率提高情况。

图：2008-2018 年中国城镇化率

单位：万人

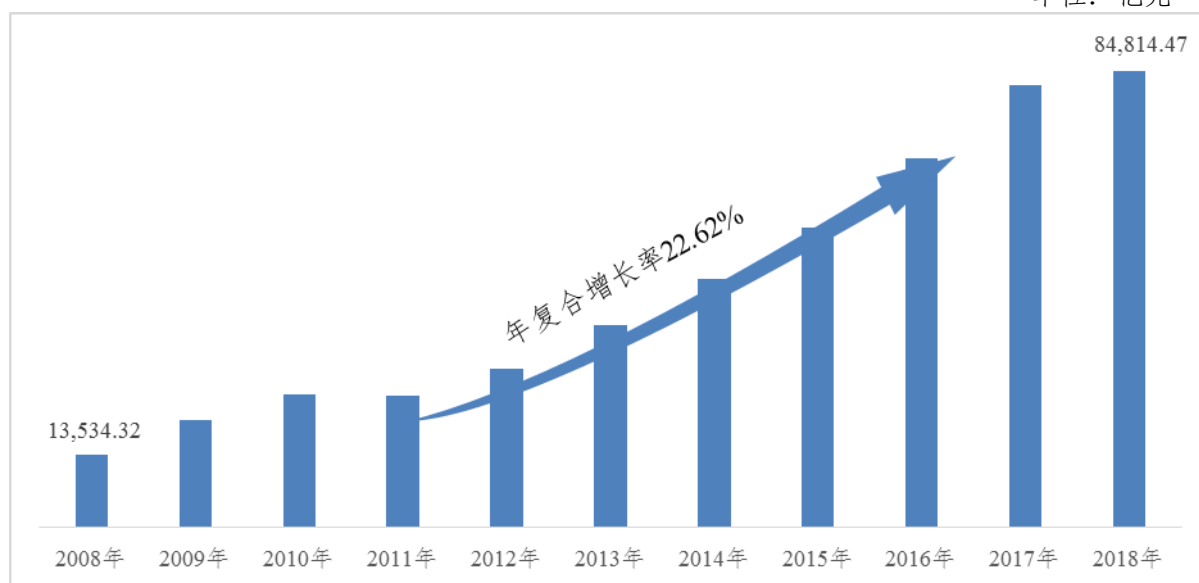


数据来源：历年国民经济与社会发展统计公报

同一时期，我国各项城市基础设施水平得到了显著提升，这有赖于国家加大力度不断提高固定资产投资规模。2018 年，全国水利、环境和公共设施管理业固定资产投资额达到 84,814.47 亿元，同比增长 3.30%，是 2008 年的 6.27 倍，2008-2018 年间公共设施管理业固定资产投资额保持了 22.62% 的年复合增长率。

图：2008-2018 年水利、环境和公共设施管理业固定资产投资

单位：亿元



数据来源：历年国民经济与社会发展统计公报

然而从整体上看,我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”,城市化水平仍然滞后,结构仍不合理,地区差异较为明显,在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动,其主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

目前,中国的城市基础设施建设尚不完善,全国各地区发展不平衡。仍以城镇化率为例,截至 2018 年末,中国城镇化率为 59.58%,较 2017 年提高 1.06%,相较于中等发达国家 80%左右的城镇化率,中国城镇化率仍处于较低水平。从区域看,整体上东部沿海经济较为发达地带城市基础设施较为完善,中部地带经济欠发达地区城市基础设施一般,西部经济相对落后的地区城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看,行政地位越高的直辖市、计划单列市,或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好,但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。总体看,未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。

中共中央、国务院在 2014 年 3 月印发的《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》提出:走“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的特色新型城镇化道路,至 2020 年,常住人口城镇化率达到 60%左右,户籍人口城镇化率达到 45%左右,城市社区综合服务设施覆盖率达到 100%。随着新型城镇化进程的不断推进和国民经济的快速发展,我国城市基础设施的规模将不断扩大,发展速度也将不断加快。

2018 年 3 月 5 日,中央政府发布的《2018 年国务院政府工作报告》对中国政府 2018 年工作进行了总体部署,明确提出“提高新型城镇化质量。今年再进城落户 1,300 万人左右,加快农业转移人口市民化。完

善城镇规划，优先发展公共交通，健全菜市场、停车场等便民服务设施，加快无障碍设施建设。有序推进‘城中村’、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。加强排涝管网、地下综合管廊、海绵城市等建设。新型城镇化的核心在人，要加强精细化服务、人性化管理，使人人都有公平发展机会，让居民生活得方便、舒心。”

整体看，未来一段时间中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，发展环境良好。

2. 发行人所在地城市基础设施建设行业现状及前景

平原示范区所属区域原行政区划大部分隶属于新乡市原阳县的桥北乡、祝楼乡、原武镇、师寨镇四个乡镇，城镇化率较低，基础设施建设薄弱。自成立以来，平原示范区一直坚持规划设计先行，曾先后聘请英国伟信工程咨询公司、深圳市城市规划设计院等国内外知名机构，编制完成城乡各类规划 25 项。平原示范区的城市总体布局为主城片区、产业片区、教育农业科研片区和原武风情片区。50 平方公里城区实现基本功能全覆盖，城市功能区内 14 个行政村被整合成滨湖、龙源两个社区。

围绕城乡功能共建共享，近年来平原示范区基础设施投资完成 84.50 亿元。建成城市道路 120.00 公里，铺设供水、燃气等管网 423.00 公里，建成 110KV 输变电站 2 座、污水处理厂、市民之家等，4G 网络实现全覆盖。建设保障性住房 71.00 万平方米。建成了郑州外国语学校平原校区、滨湖小学、新乡医学院等重点项目。

围绕建设宜居水乡，平原示范区自成立以来不断打造城乡景观生态体系。目前已绿化城区面积 300.00 万平方米、绿化道路 68.80 公里。建设城市景观水系 78.00 公里、桥梁 20 座，以 4A 景区标准建设了 1,840.00

亩的风湖生态公园。推进城乡环境综合整治，启动美丽乡村创建，实施村庄绿化、硬化、亮化，拆除违法建筑 31.70 万平方米。

但是，总体来看平原示范区整体城镇化质量不高，仍需不断投资建设。经过多年努力，目前区内已实现 50.00 平方公里城区基本功能全覆盖，但示范区规划总面积达到 295.00 平方公里，还有大片区域待开发。根据河南省委省政府对平原示范区的规划，2020 年该区总人口将达到 50.00 万人，平原示范区城市化水平将在未来几年继续快速提升，区内城市基础设施建设仍然需要大量投资。

2017 年 6 月 5 日，河南省委、省政府印发《河南省建设中原城市群实施方案》，河南各地区在建设中原城市群中的作用棋局落定。该方案指出，将培育壮大郑州大都市区，建设米字形城镇产业发展轴，构建“一核一副四轴四区”的空间格局。平原示范区与巩义市、新郑市、荥阳市、长葛市按照中等城市标准进行建设，强化交通网络支撑，改善生态环境，提升其在优化大都市区空间布局、集聚人口、带动发展中的作用，形成功能相对完善、产城融合、集约紧凑、生态良好的活力新城。

由于平原示范区近年来城市功能日趋完善，主要经济指标稳居新乡市前列，新乡市委、市政府对平原示范区“十三五”发展提出了新要求。未来平原示范区将继续坚定不移地实施郑新融合发展战略，围绕做好郑州大都市区中等城市的大文章，通过下好“规划引领、交通同城、生态共建、功能互补”四步棋，着力破解“做强产业、做旺人气、做活城乡”三道难题，努力实现经济社会高质量发展。

整体看，平原示范区未来将形成以产业聚集为基础，以高新技术产业、先进制造业和现代服务业为支撑，区位优势显著，融居住办公、科研教育、旅游休闲、商贸物流、现代农业于一体，城市功能完善的生态

型、现代化、复合型新区。随着平原示范区发展速度逐步加快，区内基础设施建设也将迎来一个新的黄金时期。

（二）保障性住房建设行业现状及前景

1. 我国保障性住房建设行业现状及前景

保障性住房，又称保障房，是与商品房相对应的概念，是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造、安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。保障性住房建设既是政府房地产调控的重要手段，也是政府关心民生、解决百姓基本生活需要的重要组成部分。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。

当前，我国城镇化正处在加速发展阶段，根据《全国城镇体系规划（2005～2020）》，到2020年，全国总人口将达14.50亿，城镇人口将达8.10～8.40亿，城镇化水平将达56.00%～58.00%。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容，极大地推动了我国拆迁安置房建设行业的发展。同时，中央和各地方政府也在不断出台相关法律法规来支持并规范安置房建设。预计未来一段时间内，在城市化的推动下，拆迁安置房建设行业仍将有很大的发展空间。

城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动拆迁安置房建设行业的发展。如前所述，住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题，我国政府十分重视。然而，由于保障性住房建设项目具有社会性、公益性的特点，存在资金投入量大，建设周期长，投资回报慢，收益水平低等问题，营利性的社会资本

对此热情有限，在利率安排、还款方式、融资期限等多方面存在限制的银行贷款对于保障性住房建设的参与程度也较为有限。因此，资金问题是保障性住房建设工作亟待解决的关键问题之一，需要通过有效措施拓展我国目前保障性住房建设主体——政府投融资平台公司的融资渠道和融资规模。

2. 发行人所在地保障性住房建设行业现状及前景

“十二五”期间，河南省加快保障性住房建设，多渠道筹措保障性住房建设资金，加快廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房等各类保障性住房建设，积极推进城市和国有工矿棚户区改造，逐步解决城市低收入家庭住房保障问题，“十二五”期间共新建保障性住房约 137 万套。

根据《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，河南省“十三五”期间计划新建保障性住房约 155 万套。同时，该纲要指出，深化城镇住房制度改革，优化住房供需结构，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，在商品房库存较大的地区提高棚改户货币化安置比例，加快农民工市民化。提高住房保障水平，继续实施保障性安居工程，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多元化实施公共租赁住房保障措施，多渠道筹集公共租赁住房房源。逐步实行实物保障与货币补贴并举，加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

三、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是平原示范区内最重要的城市基础设施及相关配套设施的投资建设主体。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内

具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。伴随着平原示范区经济的不断发展及城市化进程的不断推进，公司必将迎来更大的发展机遇。

2015 年之前，平原示范区存在 2 家主要的基础设施建设单位，即发行人与新乡平原新区凤湖投资有限公司。为更好地支持发行人的发展，平原示范区管委会于 2015 年将凤湖投资公司注入发行人，成为发行人全资子公司，由此确立了发行人在平原示范区的重要地位。截至 2018 年末，平原示范区内尚无企业公开发行过公司债券。

（二）发行人所具备的竞争优势

1. 显著的区域地位及优势

平原示范区与郑州一河之隔、三桥相连，距郑州市区 20.00 公里、新乡市中心 35.00 公里、焦作市中心 45.00 公里，区位优势明显。2017 年，河南省明确了其“一核一副四轴四区”中原城市集群的发展思路，其中“一核”是指郑州大都市区，以郑州国家中心城市为中心，包括郑州市域，开封、新乡、焦作、许昌中心城区等四个次级中心，以及巩义市、武陟县、原阳县、新乡县、尉氏县、长葛市、平原城乡一体化示范区等新兴增长中心。

2. 政府部门的大力支持

发行人作为平原示范区唯一的城市基础设施投资建设主体，担负着平原示范区城市基础设施建设任务，在资产注入、政府补助及项目投融资政策方面均得到了平原示范区管委会的大力支持。为支持公司发展，平原示范区管委会给予了公司一系列扶持与优惠政策，2016-2018 年，公司分别获得政府补助 8,782.57 万元、7,587.57 万元和 3,917.44 万元。发行人可以充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策，分享平原示范区经济社会发展所带来的一系列经济效益。

3. 区域垄断优势

作为平原示范区最重要的基础设施项目建设主体,发行人的经营领域和投资范围涵盖了推动示范区发展主要领域的各个方面,并处于行业垄断地位,市场地位十分稳定。发行人与管委会签订了各项业务合同,随着平原示范区经济的快速发展和城市化进程的推进,公司的业务量和效益将同步增加,持续盈利能力较强。

4. 土地资源优势

土地资源及其价格是影响城市基础设施建设公司盈利能力和持续发展的重要因素。近年来,平原示范区管委会加大对公司的支持力度,陆续将土地资产注入公司,丰富的土地资源以及政府持续的资产注入为发行人持续快速发展奠定了牢固基础。

5. 较强的融资能力

发行人自成立以来,始终坚持实行市场化运作,项目运作过程中公司能充分发挥投融资和资金支付的主体作用,实现项目融资借、用、管、还一体的资金运行体制。公司已建立起较为通畅、全面的融资渠道,与多家银行和各类型非银行金融机构建立了良好的合作关系,未来将不断探索各类直接融资模式,扩大直接融资比重,继续丰富融资渠道。

四、发行人的主营业务模式、经营状况及发展规划

(一) 主营业务模式及经营状况

作为平原示范区最重要的城市基础设施投资建设主体,经过多年的发展,发行人已经逐步形成了工程代建和保障性住房建设为主业,积极拓展城市公共服务为业务增长点的经营模式。公司主营业务收入构成具体见下表:

表: 近三年主营业务收入、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
收入来源	年份				
代建业务收入	2016 年	92,793.62	78,638.66	14,154.96	15.25

业务板块		主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
收入来源	年份				
	2017 年	81,806.91	69,327.89	12,479.02	15.25
	2018 年	92,721.40	78,577.45	14,143.94	15.25
园林绿化收入	2016 年	1,747.95	1,055.80	692.15	39.60
	2017 年	1,524.74	1,121.13	403.61	26.47
	2018 年	1,782.05	540.80	1,241.24	69.65
建设工程收入	2016 年	-	-	-	-
	2017 年	1,587.00	1,212.80	374.20	23.58
	2018 年	2,542.89	1,726.53	816.36	32.10
其他业务收入	2016 年	677.69	1,835.89	-1,158.20	-170.91
	2017 年	725.11	2,559.70	-1,834.60	-253.01
	2018 年	2,946.12	2,639.62	306.50	10.40

数据来源：审计报告、公司提供

1. 工程代建业务

作为平原示范区的城市建设投资主体，发行人以工程委托代建方式承担了大量的城市基础设施建设工作，主要包括保障性住房建设、道路建设、其他基础设施建设等。

发行人与平原示范区管委会签署代建协议，接受委托负责区内基础设施项目的建设。按照公司与平原示范区管委会签订的委托代建协议，城市基础设施建设项目按照项目建设成本并加成 18% 进行收入确认，平原示范区管委会每年初以项目建设计划的方式向发行人下达任务，每年末根据当年完工项目情况与发行人结算成本。同时，工程完工后由平原示范区管委会指定机构依照国家相关建设项目的验收标准进行工程质量验收，验收合格后由平原示范区管委会组织相关部门进行工程审计。

表：2016-2018 年发行人代建项目收入确认情况

单位：万元

年份	项目包名称	投资金额	当年确认收入
2016 年	二期路桥	5,092.05	6,008.62
	三期路桥	8,323.30	9,821.50
	一期路桥	27,688.34	32,672.24
	引黄调蓄二期	37,534.97	44,291.26

年份	项目包名称	投资金额	当年确认收入
	小计	78,638.66	92,793.62
2017 年	二期路桥	22,564.80	26,626.47
	三期路桥	9,142.06	10,787.63
	引黄调蓄二期	37,621.03	44,392.82
	小计	69,327.89	81,806.91
2018 年	一期路桥	16,555.82	19,535.87
	二期路桥	16,940.80	19,990.15
	三期路桥	7,799.67	9,203.61
	引黄调蓄一期	11,477.70	13,543.69
	调蓄灌溉二期	13,455.89	15,877.95
	其他	12,347.57	14,570.13
	小计	78,577.45	92,721.40

数据来源：公司提供

2016-2018 年公司工程代建收入分别为 92,793.62 万元、81,806.91 万元和 92,721.40 万元，分别实现毛利润 14,154.96 万元、12,479.02 万元和 14,143.94 万元，发行人代建业务报告期内毛利率均为 15.25%。

表：截至 2018 年末发行人存货中前五大代建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	累计已投资	项目开工以来已确认收入	已回款金额
安置房小区	113,662.38	108,962.86	-	-
公租廉租房	71,981.36	64,067.89	-	-
人工湖韩董庄灌区畜牧场引黄调蓄工程	33,522.01	30,809.96	15,497.31	13,811.98
二期路桥薄口线道路延伸工程	44,425.84	43,425.57	32,145.46	10,825.11
薄口线道路延伸工程	13,788.94	12,532.63	-	-
合计	277,380.53	259,798.91	47,642.77	24,637.09

数据来源：公司提供

截至 2018 年末，公司在建项目预计总投资额 53.93 亿元，已完成投资 43.05 亿元。其中前五大代建项目预计总投资 27.74 亿元，已完成投资 25.98 亿元。公司在建项目全部完工后预计未来可产生代建业务收入 52.79 亿元，为公司的盈利水平提供较为有力的保障。

2. 园林绿化业务

发行人园林绿化业务主要为平原示范区管委会委托发行人子公司滨湖园林完成，其业务模式为工程承包制。业务按其内容主要分为园林养护及园林绿化工程，园林绿化养护主要与平原示范区管委会以养护面积乘以固定单价结算，园林绿化工程以施工工程量为依据结算。

2016-2018 年发行人园林绿化业务分别实现收入 1,747.95 万元、1,524.74 万元和 1,782.05 万元，分别实现毛利润 692.15 万元、403.61 万元和 1,241.24 万元，毛利率分别为 39.60%、26.47%和 69.65%。报告期内发行人园林绿化业务毛利率有所波动，主要由于园林绿化养护业务毛利率通常较低，而园林绿化工程业务毛利率相对较高，公司 2018 年开展园林绿化工程业务较多，故毛利率较高。

3. 建设工程业务

发行人建设工程业务始于 2017 年，主要由下属子公司新乡市凤湖工程建设有限公司完成，该业务模式为工程承包制。2016 年未产生收入，2017-2018 年建设工程业务实现收入 1,587.00 万元和 2,542.89 万元，分别实现毛利润 374.20 万元和 816.36 万元，毛利率分别为 23.58%和 32.10%。2018 年的建设工程收入主要来源于新乡平原新区引黄调蓄（一期）34#桥及引道（赣江路）工程、新乡平原新区调蓄灌溉（二期）87#桥及引道电力管沟工程、新乡平原新区长江大道新庄立交桥电力连通工程。

4. 其他业务

公司其他业务主要包括农业销售业务、环卫业务和租赁业务等。其中农业销售业务在 2016-2018 年分别实现营业收入 0 万元、0.44 万元和 44.23 万元，分别产生营业成本 0 万元、0.11 万元和 0.10 万元；环卫业务在 2016-2018 年分别实现营业收入 0 万元、0 万元和 1,493.19 万元，

分别产生营业成本 60.54 万元、58.03 万元和 942.21 万元；租赁业务在 2016-2018 年分别实现营业收入 0 万元、0 万元和 139.22 万元，分别产生营业成本 0 万元、0 万元和 389.16 万元。除农业销售业务、环卫业务和租赁业务之外的其他业务收入，2016-2018 年分别实现收入 677.69 万元、724.67 万元和 1,269.48 万元，分别产生成本 1,775.35 万元、2,501.56 万元和 1,307.70 万元，总体来看对损益情况的影响较小。

（二）发展规划

1. 总体发展思路

“十三五”是平原示范区全面落实《河南省建设中原城市群实施方案》中关于平原示范区作为中原城市群“一核”郑州大都市区的新兴增长中心的重要时期。在郑洛新国家自主试验区这一国家战略政策高地的支撑下，在区域经济发展和郑新融城的双轮驱动下，平原示范区立志成为河南省重要的经济增长极。作为平原示范区最重要的投融资主体和国有资产运营平台，发行人将按照“重城兴产、产城融合，打造郑新融合的桥头堡”的工作思路，在项目设计、组织、运作、长效管理上下工夫，通过整合各类资源、加大资金投入等有力措施，确保完成新区建设任务。

2. 具体计划

未来几年，发行人将以更高的智慧和勇气，更大的决心和魄力，进一步解放思想，改革创新，抓重点，攻难点，切实采取有效措施，圆满完成各项目标任务。围绕上述目标，主要抓好以下几个方面的重点工作：

（1）创新融资工作思路，拓展融资渠道。根据国家有关金融政策的调整情况，适时调整公司融资模式，不断扩大直接融资比重并丰富融资渠道来源。

（2）基础设施建设业务方面，强化工程建设管理，继续认真严格执行平原示范区管委会有关政府性工程建设管理的规定制度，进一步加

大对项目监管的深度和力度，重点把好招投标关、合同签订关和资金支付关，从源头上搞好控制管理，切实保证质量、进度和成本目标。

（3）加强国有资产的经营管理。盘活现有存量国有资产，进一步完善经营性资产管理程序和 workflows，明确责任，建立台账，定期督查，促进国有资产保值增值。

（4）完善企业机制。发行人将根据国家国有企业改革的有关精神，参考河南省级平台公司的先进改革经验，按照平原示范区党工委、管委会的统一部署，以实现跨越式发展为目标，对集团现有组织管理、集团管控、人力资源等运行管理体系进行优化调整，搭建科学的内部管控体系，切实形成凝心聚力、干事创业的浓厚氛围，助力示范区经济社会快速发展。

（5）做大做强园林绿化等业务板块，完善各级子公司组织架构和运营体制机制，以实体子公司的跨越发展促进集团的大发展。首先，进一步规范子公司滨湖园林的运营管理，打造园林绿化工程服务平台，对公司承建的园林绿化工程实现专业化、精细化管理，力争实现 2020 年前在新三板挂牌的目标。其次，完善下属公司凤湖工程组织架构和运营机制，搭建市政工程建设主业运营平台。再次，组建广告公司，搭建户外广告运营平台。最后，组建汽车租赁公司，搭建示范区汽车租赁业务平台。

第十条 发行人财务情况

本节的财务数据及有关分析说明反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。除特别说明外，本节中发行人 2016 年度-2018 年度合并财务数据来源于京永审字（2019）第 145005 号审计报告。投资者应通过查阅公司审计报告、财务报表的相关内容，了解发行人的详细财务状况。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年主要财务数据

表：发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产合计	1,057,762.98	1,001,306.20	1,036,628.73
其中：流动资产	996,144.35	930,227.56	967,617.74
非流动资产	61,618.63	71,078.64	69,010.99
负债合计	449,609.78	402,729.10	480,699.51
其中：流动负债	247,500.02	160,826.73	224,114.58
非流动负债	202,109.76	241,902.36	256,584.93
所有者权益	608,153.20	598,577.10	555,929.22

表：发行人最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	99,992.46	85,643.76	95,219.26
营业成本	83,484.41	74,221.53	81,530.36
营业利润	12,481.48	13,111.32	3,910.01
利润总额	12,262.72	12,783.04	12,644.17
净利润	11,753.51	12,743.21	12,591.70

表：发行人最近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-17,494.32	36,443.36	-10,123.48
投资活动产生的现金流量净额	-3,344.96	-3,709.93	-2,957.62

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-15,942.95	-25,121.99	-16,700.93
现金及现金等价物净增加额	-36,782.23	7,611.44	-29,782.03

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,057,762.98 万元，负债总额 449,609.78 万元，所有者权益总额 608,153.20 万元，其中归属于母公司所有者权益总额 579,398.56 万元，资产负债率为 42.51%。

总体来看，发行人资产规模较大，财务状况良好，盈利能力较强，能够保证本次债券按时还本付息。

（二）发行人最近三年主要财务指标

表：发行人近三年主要财务指标

项目	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率（倍）	4.02	5.78	4.32
速动比率（倍）	1.32	1.88	1.56
资产负债率（%）	42.51	40.22	46.37
总资产周转率（次）	0.10	0.08	0.09
应收账款周转率（次）	1.06	1.74	5.51
存货周转率（次）	0.13	0.12	0.13
净资产收益率（%）	1.95	2.21	2.26
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.15	0.98	0.87

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 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×100%
- 4、2017 及 2018 年总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]，2016 年总资产周转率=营业收入/资产总额期末数
- 5、2017 及 2018 年应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]，2016 年应收账款周转率=营业收入/应收账款期末数
- 6、2017 及 2018 年存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]，2016 年存货周转率=营业成本/存货期末数
- 7、2017 及 2018 年净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%，2016 年净资产收益率=净利润/所有者权益期末数×100%
- 8、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
- 9、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

表：发行人近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	102,757.38	9.71	98,043.29	9.79	141,152.57	13.62
应收票据及应收账款	116,662.99	11.03	81,250.44	8.11	17,286.34	1.67
预付款项	500.44	0.05	633.70	0.06	1,191.76	0.11
其他应收款	103,736.41	9.81	117,687.94	11.75	188,085.46	18.14
存货	668,563.13	63.21	628,666.99	62.78	617,678.56	59.59
其他流动资产	3,924.00	0.37	3,945.20	0.39	2,223.05	0.21
流动资产合计	996,144.35	94.17	930,227.56	92.90	967,617.74	93.34
可供出售金融资产	523.00	0.05	223.00	0.02	223.00	0.02
长期股权投资	994.33	0.09	1,849.57	0.18	1,796.06	0.17
投资性房地产	45,970.49	4.35	46,073.85	4.60	46,126.38	4.45
固定资产	1,832.37	0.17	5,160.38	0.52	4,776.53	0.46
在建工程	183.66	0.02	635.84	0.06	90.03	0.01
无形资产	19.34	0.00	7,622.88	0.76	7,767.40	0.75
长期待摊费用	269.77	0.03	171.36	0.02	0.96	0.00
其他非流动资产	11,825.67	1.12	9,341.75	0.93	8,230.63	0.79
非流动资产合计	61,618.63	5.83	71,078.64	7.10	69,010.99	6.66
资产总计	1,057,762.98	100.00	1,001,306.20	100.00	1,036,628.73	100.00
短期借款	72,000.00	16.01	37,600.00	9.34	74,000.00	15.39
应付票据及应付账款	57,439.45	12.78	8,915.30	2.21	10,869.15	2.26
预收款项	22,367.13	4.97	21,925.63	5.44	22,416.05	4.66
应付职工薪酬	81.37	0.02	116.15	0.03	31.90	0.01
应交税费	1,213.98	0.27	177.71	0.04	760.38	0.16
其他应付款	56,398.09	12.54	61,991.95	15.39	57,537.10	11.97
一年内到期的非流动负债	38,000.00	8.45	30,100.00	7.47	58,500.00	12.17
流动负债合计	247,500.02	55.05	160,826.73	39.93	224,114.58	46.62
长期借款	148,300.00	32.98	188,130.00	46.71	212,530.00	44.21
长期应付款	43,919.97	9.77	43,600.00	10.83	33,600.00	6.99
递延收益	9,889.80	2.20	10,172.36	2.53	10,454.93	2.17
非流动负债合计	202,109.76	44.95	241,902.36	60.07	256,584.93	53.38
负债合计	449,609.78	100.00	402,729.10	100.00	480,699.51	100.00
实收资本（或股本）	122,834.00	20.20	122,834.00	20.52	122,834.00	22.10
资本公积	401,497.28	66.02	403,747.81	67.45	379,066.40	68.19
盈余公积	3,894.42	0.64	3,015.07	0.50	2,156.10	0.39
未分配利润	51,172.85	8.41	39,695.63	6.63	27,415.35	4.93

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
归属于母公司所有者权益合计	579,398.56	95.27	569,292.51	95.11	531,471.85	95.60
少数股东权益	28,754.64	4.73	29,284.59	4.89	24,457.37	4.40
所有者权益合计	608,153.20	100.00	598,577.10	100.00	555,929.22	100.00
负债和所有者权益总计	1,057,762.98	100.00	1,001,306.20	100.00	1,036,628.73	100.00

1. 资产结构分析

2016-2018 年末，发行人的资产总额分别为 1,036,628.73 万元、1,001,306.20 万元和 1,057,762.98 万元，其中，流动资产合计分别为 967,617.74 万元、930,227.56 万元和 996,144.35 万元，占总资产的比重分别为 93.34%、92.90%和 94.17%；非流动资产合计分别为 69,010.99 万元、71,078.64 万元和 61,618.63 万元，占总资产的比重分别为 6.66%、7.10%和 5.83%。报告期内，发行人资产规模较平稳，整体资产结构较稳定。报告期内，发行人主要资产构成及变动情况分析如下：

（1）货币资金

2016-2018 年末，发行人货币资金分别为 141,152.57 万元、98,043.29 万元和 102,757.38 万元，占总资产的比重分别为 13.62%、9.79%和 9.71%。

2017 年末发行人货币资金较 2016 年末减少 43,109.28 万元，降幅为 30.54%，主要系发行人及子公司偿还到期债务所致。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末增加了 4,714.09 万元，增幅 4.81%，与上年基本持平。

（2）应收票据及应收账款

2016-2018 年末，发行人应收票据及应收账款净额分别为 17,286.34 万元、81,250.44 万元和 116,662.99 万元，占总资产的比重分别为 1.67%、8.11%和 11.03%。

表：近三年发行人应收票据明细情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收票据	9,965.31	0.00	0.00
合 计	9,965.31	0.00	0.00

表：近三年发行人应收账款明细情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	106,697.68	81,250.44	17,286.34
合 计	106,697.68	81,250.44	17,286.34

2017 年末发行人应收账款余额同比增加 63,964.10 万元，发行人与管委会财政局每年末结算当年完工的代建项目成本并依据管委会相关文件确认收入，由于 2017 年确认收入的项目中有部分尚处于结算期，发行人尚未收到这些项目的款项，导致应收账款增加。2018 年末应收账款余额较 2017 年末增加了 25,447.24 万元，增幅为 31.32%，主要为应收建设工程业务收入增加。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要应收账款明细如下：

表：截至 2018 年末发行人主要应收账款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例	款项性质	分类
1	新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会财政局	非关联方	105,944.78	1-4 年	99.29	代建工程款	经营性
2	新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会行政综合执法局	非关联方	524.04	1 年以内	0.49	环卫承包费	经营性
合计			106,468.82		99.78		

（3）预付款项

2016-2018 年末，发行人预付款项余额分别为 1,191.76 万元、633.70 万元和 500.44 万元，占总资产的比重分别为 0.11%、0.06%和 0.05%。

其中,2017年末预付款项余额同比减少46.83%,减少金额为558.06万元,主要系部分预付工程款于本年内结算所致。2018年末预付款项较2017年末减少了133.26万元,降幅为21.03%,主要系部分预付工程款于本年内结算所致。

(4) 其他应收款

2016-2018年末,发行人其他应收款净额分别为188,085.46万元、117,687.94万元和103,736.41万元,占总资产的比重分别为18.14%、11.75%和9.81%。

其中,2017年末发行人其他应收款较2016年末减少70,397.52万元,降幅37.43%,主要系发行人应收平原示范区财政局款项减少所致。2018年末发行人其他应收款较2017年末减少13,951.53万元,降幅为11.85%,主要系2018年内发行人及子公司收回应收平原示范区财政局的部分款项1.27亿元所致。报告期内,发行人其他应收款净额呈下降趋势,回款能力有所增强。

截至2018年末,发行人其他应收款计提的坏账准备余额为2,265.48万元,主要系历史原因形成的部分代垫款项账龄较长,预计难以收回。

表：截至2018年末发行人其他应收款坏账准备计提结构表

单位：元、%

类别	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,038,202,635.06	97.94	838,489.24	-
其中：余额百分比组合	83,848,924.86	7.91	838,489.24	1.00
无信用风险组合	954,353,710.20	90.03	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	21,816,332.01	2.06	21,816,332.01	100.00
合计	1,060,018,967.07	100.00	22,654,821.25	-

截至 2018 年末，发行人其他应收款前五名构成情况如下：

表：截至 2018 年末发行人其他应收款前五名构成明细

单位：元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额比例	性质	分类
1	新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会财政局	非关联方	776,994,538.40	1-4 年	73.30	土地流转款、代垫土地款	经营性
2	新乡市建投置业有限公司	关联方	165,659,171.80	1 年以内	15.63	借款	非经营性
3	新乡市天盛置业有限公司	非关联方	32,000,000.00	3-4 年	3.02	往来款	非经营性
4	新乡市万汇房地产开发有限公司	非关联方	16,443,910.80	5 年以内	1.55	往来款	非经营性
5	原阳县桥北乡人民政府	非关联方	7,500,000.00	5 年以上	0.71	往来款	非经营性
	合计		998,597,621.00		94.21		

公司其他应收款主要为对新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会财政局的土地流转款、代垫土地款，为公司在取得土地使用权前支付的土地整理、流转成本，待取得土地使用权或土地转让后结转或收回，其中 1.27 亿元已于 2018 年收回，剩余款项预计 2020 年底前收回。公司对新乡市天盛置业有限公司、新乡市万汇房地产开发有限公司的应收款系公司与共同开发项目合作方产生的暂借款，约定根据项目进程归还，相关款项预计 2019 年底前收回。公司对原阳县桥北乡人民政府的应收款系因项目合作产生的暂借款，用于支付项目用地拆迁补偿款。

公司其他应收款中非经营性其他应收款占其他应收款总额的 26.13%，经营性其他应收款占其他应收款总额的 73.87%。

表：截至 2018 年末发行人其他应收款分类情况表

单位：元、%

类别	金额	占其他应收款总额比例	占净资产比例	性质
经营性其他应收款	782,994,538.40	73.87	12.87	土地流转款、代垫土地款、其他应收款项
非经营性其他应收款	277,024,428.67	26.13	4.56	借款、往来款
合计	1,060,018,967.07	100.00	17.43	

公司非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制，具体如下：

1) 定价机制：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；交易事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

2) 决策权限、决策程序：交易金额在 30.00 万元以上的交易，应当由财务总监向总经理进行报告，并经总经理进行批准；交易金额在 300.00 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.50% 以上的交易，应当由总经理向董事长提交进行报告，并经董事长批准；交易金额在 3,000.00 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5.00% 以上的关联交易，应提交董事会讨论。

发行人的非经营性往来款或资金拆借行为，履行了内部的相关程序，不存在实际控制人、控股股东或其他关联方违规占用发行人资金的情况。

截至 2018 年末，公司应收账款及其他应收款中，政府及相关部门欠款合计为 18.51 亿元，占 2018 年末公司净资产的比重为 30.43%。其中应收股东平原示范区管委会 18.41 亿元，应收原阳县桥北乡人民政府 0.08 亿元，应收原阳县原武镇人民政府 0.02 亿元。应收政府类款项明细如下：

表：2018 年末发行人政府类应收款项情况

单位：亿元、%

会计科目	金额	形成原因	账龄	占比	2018 年回收情况
应收账款	10.59	代建业务收入	1 年以内	57.21	5.62
应收账款	0.05	环卫承包费	1 年以内	0.27	-
其他应收款	7.77	土地流转款、代垫土地款等	1-4 年	41.98	1.27
其他应收款	0.08	往来款	5 年以上	0.43	-
其他应收款	0.02	往来款	2-5 年	0.11	-
合计	18.51			100.00	6.89

其中代建业务收入、环卫承包费、土地流转款及代垫土地款等与发行人业务直接相关的应收为 18.41 亿元，占比 99.46%。从账龄来看，1 年以内占比 57.48%，1-4 年占比 41.98%，2-5 年占比 0.11%，5 年以上占比 0.43%。

2018 年，发行人已经收到平原示范区管委会偿还的资金合计 6.89 亿元，其中代建业务回款 5.62 亿元、偿还的代垫土地款 1.03 亿元、履约保证金 0.24 亿元。受到新项目完工和回款的综合影响，截至 2018 年末，发行人应收账款余额为 10.67 亿元，较年初增加了 2.54 亿元；其他应收款余额为 10.37 亿元，较年初下降 1.40 亿元。

（5）存货

2016-2018 年末，发行人存货账面价值分别为 617,678.56 万元、628,666.99 万元和 668,563.13 万元，占总资产的比重分别为 59.59%、62.78%和 63.21%。

发行人存货主要由开发成本构成，2016-2018 年末，发行人开发成本余额分别为 616,181.52 万元、624,977.12 万元和 663,227.33 万元，占存货的比重分别为 99.76%、99.41%和 99.20%。

截至 2018 年末，发行人开发成本中包括土地使用权 324,908.39 万元及在建项目 338,318.93 万元。其中土地使用权明细如下：

表：2018 年末发行人土地使用权明细

单位：平方米、元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	作价出资	新（平）国用（2012）第 005 号	平原新区桥北乡 107 西侧	出让	住宅用地	333,335.00	512,669,200.00	评估法	1,538.00	否	否
2	作价出资	新（平）国用（2012）第 031 号	平原新区原武镇吴庄村南、桂江街北	出让	住宅用地	166,226.00	307,504,100.00	评估法	1,849.92	否	否
3	作价出资	新（平）国用（2012）第 025 号	平原新区平原大道以南、丹江路以北、泰山路以西、嵩山大道以东	作价出资	住宅用地	273,011.00	478,334,900.00	评估法	1,752.07	否	否
4	作价出资	新（平）国用（2012）第 026 号	平原新区丹江路以南、长江大道以北、泰山路以西、嵩山大道以东	作价出资	住宅用地	222,540.00	389,906,000.00	评估法	1,752.07	否	否
5	作价出资	新（平）国用（2012）第 028 号	平原新区黄河大道以南、淮河路以北、恒山路以西、昆仑山路以东	作价出资	住宅用地	191,126.00	255,909,100.00	评估法	1,338.95	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
6	作价出资	新（平）国用（2012）第 029 号	平原新区黄河大道以南、淮河路以北、太行大道以西、秦岭路以东	作价出资	住宅用地	280,534.00	375,622,500.00	评估法	1,338.96	否	否
7	作价出资	新（平）国用（2012）第 030 号	平原新区黄河大道以南、淮河路以北、秦岭路以西、华山路以东	作价出资	住宅用地	243,491.00	326,023,400.00	评估法	1,338.95	否	否
8	招拍挂	新（平）国用（2015）第 010 号	嘉陵路以南，滨湖大道以北，韶山街以东，昆仑山路以西	出让	商务金融用地	45,676.98	84,457,506.56	成本法	1,849.02	是	70,575,600.00
9	招拍挂	新（平）国用（2015）第 011 号	太行大道以东，行政六路以北，井冈山街以西，雅砻江路以南	出让	商务金融用地	35,175.05	58,657,465.10	成本法	1,667.59	否	48,011,600.00
10	招拍挂	新（平）国用（2015）第 012 号	太行大道以东，行政六路以南，井冈山街以西，延河街以北	出让	商务金融用地	28,359.17	54,591,131.14	成本法	1,924.99	否	45,517,800.00
11	招拍挂	新（平）国用（2014）第 050 号	昆仑山路以西，延河街以南，岷江路以北，行政五路以东	出让	住宅用地	16,356.98	24,112,245.56	成本法	1,474.13	否	19,632,000.00

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
12	招拍挂	新（平）国用（2014）第 049 号	昆仑山路以西，延河街以北，行政六路以南，行政五路以东	出让	住宅用地	17,446.44	28,108,489.68	成本法	1,611.13	否	23,160,450.00
13	招拍挂	豫（2018）新乡市平原示范区不动产权第 019 号	秦岭路以东，丽江路以南，湘江路以北，太行大道以西	出让	商服兼商务金融用地	38,568.55	123,643,057.20	成本法	3,205.80	否	118,887,555.00
14	招拍挂	新（平）国用（2015）第 000005 号	雅砦江路以北、韶山街以西、太行大道东、纬二路以南	出让	商服兼住宅	60,887.36	106,575,890.92	成本法	1,750.38	是	88,590,100.00
15	招拍挂	新（平）国用（2015）第 000004 号	太行大道以东、延河街以南、井冈山街以西、岷江路以北	出让	商务金融用地	42,115.23	71,916,566.06	成本法	1,707.61	是	59,379,800.00
16	招拍挂	豫（2018）新乡市平原示范区不动产权第 000023 号	嵩山大道以东、红旗渠路以南、尧山路以西、黄河路以北、	出让	工业用地	261,926.11	51,052,380.00	成本法	194.91	否	47,148,000.00
合计						2,256,774.87	3,249,083,932.22				520,902,905.00

截至 2018 年末，发行人存货中存在 7 块以评估价值入账的土地，账面价值合计 2,645,969,200.00 元，该评估价值在报告期内没有变化。

截至 2018 年末，发行人存货中存在部分已完成主体建设的项目由于尚在进行配套设施建设、绿化养护等配套建设工作及办理审计、结算手续工作过程中，目前未全部进入结算期，未来将按照程序进度进行结算。发行人存货中的前五大代建项目如下：

表：2018 年末发行人存货中前五大代建项目情况

单位：元

序号	项目	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值	项目回款
1	安置房小区	保障房	2010.8 至今	是	1,089,628,611.91	-
2	公租廉租房	保障房	2011.8 至今	是	640,678,949.66	
3	人工湖韩董庄灌区畜牧场引黄调蓄工程	基础设施	2012.12 至 2018.11	是	153,126,437.99	138,119,792.54
4	二期路桥薄口线道路延伸工程	基础设施	2013.9 至 2015.2	是	112,801,157.74	108,251,142.62
5	薄口线道路延伸工程	基础设施	2011.11 至 2013.4	是	125,326,328.64	-
合计					2,121,561,485.94	246,370,935.16

截至 2018 年末，发行人的存货及跌价准备计提明细如下：

表：截至 2018 年末发行人存货跌价准备计提明细

单位：元

存货项目	2018-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,632,273,279.78	-	6,632,273,279.78
工程施工	48,173,279.72	-	48,173,279.72
其他	5,184,734.18	-	5,184,734.18
合计	6,685,631,293.68	-	6,685,631,293.68

截至 2018 年末，发行人存货余额较 2017 年末增加了 39,896.14 万元，增幅为 6.35%，主要系年内支付代建项目工程款相应增加了开发成本金额所致。

（6）其他流动资产

2016-2018 年末，发行人其他流动资产余额分别为 2,223.05 万元、3,945.20 万元和 3,924.00 万元，占总资产的比重分别为 0.21%、0.39% 和 0.37%。发行人其他流动资产由购买的理财产品、预缴税费及委托借款构成。发行人其他流动资产由购买的理财产品、预缴税费及委托借款构成。

2017 年末，发行人其他流动资产同比增加 1,722.14 万元，增幅为 77.47%，主要的增加来自于预缴税费。2018 年末，发行人其他流动资产同比下降 21.20 万元，降幅为 0.54%，与上一年基本持平。

(7) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要是办公楼及其对应土地使用权，该房产已全部用于对外出租且发行人有意愿继续用于对外出租。目前发行人采用成本法对其进行后续计量。2016-2018 年末，发行人投资性房地产余额分别为 46,126.38 万元、46,073.85 万元和 45,970.49 万元，占总资产的比重分别为 4.45%、4.60%和 4.35%。

表：截至 2018 年末发行人投资性房地产中的土地使用权明细

单位：平方米、元、元/平方米

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
新（平）国用（2015）第 000028 号	嘉陵江路以南，滨湖大道西段以北，太行大道中段以东、井冈山街以西	商务金融用地	69,779.38	107,975,335.69	评估法	1,547.38	是	是

截至 2018 年末，发行人投资性房地产中以评估价值入账的土地账面价值 107,975,335.69 元，该评估价值在报告期内没有变化。

表：截至 2018 年末发行人投资性房地产中的房屋及建筑物明细

单位：平方米、元

资产名称	坐落	对应土地证号	面积	入账方式	账面价值	是否抵押	是否出租
平原新区 市民之家	嘉陵江路以南，滨湖大道西段以北，太行大道中段以东	新（平）国用（2015）第 000028 号	1,411.89	评估法	351,729,582.70	否	是

（8）固定资产

2016-2018 年末，发行人固定资产余额分别为 4,776.53 万元、5,160.38 万元和 1,832.37 万元，占总资产的比重分别为 0.46%、0.52% 和 0.17%。发行人固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输工具及办公设备等构成，2016-2017 年末固定资产余额变动不大。但 2018 年末，发行人固定资产较 2017 年末减少 3,328.01 万元，降幅为 64.49%，主要系发行人合并范围变化，导致房屋及建筑物的账面价值大幅下降所致。

截至 2018 年末，发行人固定资产构成如下：

表：截至 2018 年末发行人固定资产构成

单位：元、%

项目	2018 年末余额	占比
一、账面原值合计：	30,935,144.15	100.00
其中：房屋建筑物	3,420,224.77	11.06
机器设备	1,532,060.22	4.95
运输工具	19,591,085.84	63.33
其他	6,391,773.32	20.66
二、累计折旧合计：	12,611,395.69	100.00
其中：房屋及建筑物	851,736.64	6.75
机器设备	621,631.38	4.93
运输工具	8,144,555.57	64.58
其他	2,993,472.10	23.74
三、减值准备合计	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-
机器设备	-	-
运输工具	-	-
其他	-	-
四、固定资产净额	18,323,748.46	100.00

发行人主要房屋及建筑物明细如下：

表：截至 2018 年末发行人固定资产中的房屋及建筑物明细

单位：平方米、元

资产名称	坐落	面积	入账方式	账面价值	是否抵押	是否出租
新区安置房	经十三路与纬十七路交叉口	3,300.00	成本入账	2,568,488.13	否	否
合计				2,568,488.13		

（9）无形资产

2016-2018 年末，发行人无形资产余额分别为 7,767.40 万元、7,622.88 万元和 19.34 万元，占总资产的比重分别为 0.75%、0.76%和 0.00%。发行人无形资产主要由计算机软件使用权构成。

2017 年末发行人无形资产余额较上年末保持稳定，减少的金额主要系无形资产摊销所致。2018 年末发行人无形资产较 2017 年末减少 7,603.54 万元，减幅 99.75%，主要系发行人合并范围变化，导致土地使用权大幅减少所致。截至 2018 年末，发行人无形资产明细如下表所示：

表：截至 2018 年末发行人无形资产明细情况

单位：元、%

项目	2018 年末余额	占比
一、原价合计	467,662.31	100.00
其中：土地使用权	-	-
计算机软件	457,262.31	97.78
商标权	10,400.00	2.22
二、累计摊销额合计	274,224.02	100.00
其中：土地使用权	-	-
计算机软件	269,009.66	98.10
商标权	5,214.36	1.90
三、减值准备合计	-	-
其中：土地使用权	-	-
计算机软件	-	-
商标权	-	-
四、账面价值合计	193,438.29	100.00
其中：土地使用权	-	-

项目	2018 年末余额	占比
计算机软件	188,252.65	97.32
商标权	5,185.64	2.68

(10) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要核算为了购建长期资产而预付的工程款。2016-2018 年末，发行人其他非流动资产余额分别为 8,230.63 万元、9,341.75 万元和 11,825.67 万元，占总资产的比重分别为 0.79%、0.93% 和 1.12%，总体变动不大。

2. 负债结构分析

2016-2018 年末，发行人的负债总额分别为 480,699.51 万元、402,729.10 万元和 449,609.78 万元。其中，流动负债合计分别为 224,114.58 万元、160,826.73 万元和 247,500.02 万元，占总负债的比重分别为 46.62%、39.93%和 55.05%。非流动负债合计分别为 256,584.93 万元、241,902.36 万元和 202,109.76 万元，占总负债的比重分别为 53.38%、60.07%和 44.95%。报告期内发行人流动负债占比呈波动上升趋势，非流动负债占比呈波动下降趋势。

(1) 短期借款

2016-2018 年末，发行人短期借款余额分别为 74,000.00 万元、37,600.00 万元和 72,000.00 万元，占总负债的比重分别为 15.39%、9.34% 和 16.01%，呈现先降后升的趋势。

自 2016 年开始发行人积极调整融资结构，压缩总体负债规模，减少短期借款并逐步提高长期借款比重以适应其业务模式。2017 年发行人进一步减少流动资金借款规模，短期借款余额同比减少 36,400.00 万元，降幅为 49.19%。2018 年末，发行人短期借款余额同比增加 34,400.00 万元，增幅为 91.49%，主要系 2018 年发行人新增部分流动资金借款所致。

（2）应付票据及应付账款

发行人应付票据及应付账款主要为应付工程款。2016-2018 年末，应付票据及应付账款余额分别为 10,869.15 万元、8,915.30 万元和 57,439.45 万元，占负债总额的比重分别为 2.26%、2.21%和 12.78%。2018 年末，发行人应付票据及应付账款余额同比增长 48,524.16 万元，增幅 544.28%。主要系发行人银行承兑汇票增加所致。

表：近三年发行人应付票据明细情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付票据	40,094.02	0.00	0.00
合 计	40,094.02	0.00	0.00

表：近三年发行人应付账款明细情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款	17,345.43	8,915.30	10,869.15
合 计	17,345.43	8,915.30	10,869.15

（3）预收款项

发行人预收款项主要为预收工程款和预售房款。2016-2018 年末，发行人预收款项余额分别为 22,416.05 万元、21,925.63 万元和 22,367.13 万元，占负债总额的比重分别为 4.66%、5.44%和 4.97%。2017 年末预收款项余额同比减少 490.43 万元，变化不大。2018 年末预收款项余额同比增加 441.50 万元，变化不大。

（4）其他应付款

2016-2018 年末，发行人其他应付款余额分别为 57,537.10 万元、61,991.95 万元和 56,398.09 万元，占负债总额的比重分别为 11.97%、15.39%和 12.54%。

发行人其他应付款 2017 年末相较 2016 年末增加 4,454.85 万元，增幅 7.74%；2018 年末较 2017 年末减少 5,593.86 万元，降幅 9.02%，基本保持稳定。

截至 2018 年末，发行人其他应付款明细如下表所示：

表：截至 2018 年末发行人其他应付款结构

单位：元、%

账龄	截至 2018 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	163,356,608.16	28.97
1 至 2 年（含 2 年）	45,528,566.82	8.07
2 至 3 年（含 3 年）	296,709,903.11	52.61
3 年以上	58,385,831.08	10.35
合计	563,980,909.17	100.00

表：截至 2018 年末发行人大额其他应付款明细

单位：元、%

单位名称	金额	账龄	占总额的比例
新乡市市政工程处	334,220,127.68	1-3 年	59.26
新乡平原新区管委会财政局	80,000,000.00	1 年以内	14.18
新乡投资集团有限公司	12,081,500.00	3 年以上	2.14
合计	426,301,627.68		75.59

（5）一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 58,500.00 万元、30,100.00 万元和 38,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 12.17%、7.47%和 8.45%。

2017 年末发行人一年内到期的非流动负债余额同比减少 28,400.00 万元，主要原因是 2017 年内到期的长期借款较多。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债余额同比增加 7,900.00 万元，增幅为 26.25%，主要系发行人一年内到期的长期借款增加所致。

（6）长期借款

2016-2018 年末，发行人长期借款金额分别为 212,530.00 万元、188,130.00 万元和 148,300.00 万元，占负债总额的比重分别为 44.21% 和 46.71% 和 32.98%。

发行人长期借款 2017 年末相较 2016 年末减少 24,400.00 万元，降幅 11.48%，原因是发行人近年来压缩总体负债规模。2018 年末发行人长期借款余额同比减少 39,830.00 万元，降幅为 21.17%，主要系发行人抵押借款和保证借款有所减少。

（7）长期应付款

发行人自 2016 年开始逐步引入建信资本管理有限责任公司和河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司等社会资本，与社会资本合作共同完成平原示范区内基础设施建设项目。2016-2018 年末，发行人长期应付款金额分别为 33,600.00 万元、43,600.00 万元和 43,919.97 万元，占负债总额的比重分别为 6.99%、10.83% 和 9.77%。

发行人长期应付款 2017 年末同比增加 10,000.00 万元，增幅 29.76%，新增部分全部来源于对建信资本管理有限责任公司应付款。2018 年末发行人长期应付款余额同比增加 319.97 万元，增幅为 0.73%，变动不大。

表：截至 2018 年末发行人长期应付款构成明细

单位：元、%

项目	金额	占比
建信资本管理有限责任公司	300,000,000.00	68.31
河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司	136,000,000.00	30.97
新乡市世通汽车贸易有限责任公司	835,321.71	0.19
河南安和融资租赁有限公司	2,181,666.67	0.50
一汽租赁有限公司	182,674.45	0.04
合计	439,199,662.83	100.00

3. 所有者权益结构分析

2016-2018年末,发行人的所有者权益总额分别为555,929.22万元、598,577.10万元和608,153.20万元。

2017年末发行人所有者权益合计同比增加42,647.88万元,增幅7.67%,主要系发行人2017年收到平原示范区财政局资本注入增加资本公积24,681.42万元以及未分配利润增加12,280.28万元所致。2018年末发行人所有者权益合计同比增加9,576.10万元,增幅1.60%,主要系发行人2018年末未分配利润增加所致。

(1) 实收资本

2016-2018年末,发行人实收资本保持不变,均为122,834.00万元,占所有者权益的比重分别为22.10%、20.52%和20.20%。

(2) 资本公积

2016-2018年末,发行人资本公积分别为379,066.40万元、403,747.81万元和401,497.28万元,占所有者权益的比重分别为68.19%、67.45%和66.02%。发行人资本公积2017年末同比增加24,681.42万元,系管委会财政局增加资本投入所致。发行人资本公积2018年末同比减少2,250.53万元,减幅为0.56%,较为稳定。

(3) 盈余公积

2016-2018年末,发行人盈余公积分别为2,156.10万元、3,015.07万元和3,894.42万元,占所有者权益的比重分别为0.39%、0.50%和0.64%。发行人盈余公积2017年末相较2016年末增加858.97万元,增幅39.84%,主要系2017年度发行人净利润增加所致。发行人盈余公积2018年末相较2017年末增加879.35万元,增幅29.17%,主要系2018年度发行人净利润增加所致。

(4) 未分配利润

2016-2018 年末，发行人未分配利润分别为 27,415.35 万元、39,695.63 万元和 51,172.85 万元，占所有者权益的比重分别为 4.93%、6.63%和 8.41%。发行人未分配利润逐年增加，主要来源于利润累积。

（二）偿债能力分析

表：发行人近三年偿债能力指标

项目	2018 年/末	2017 年/末	2016 年/末
流动比率（倍）	4.02	5.78	4.32
速动比率（倍）	1.32	1.88	1.56
资产负债率（%）	42.51	40.22	46.37
EBITDA（亿元）	1.73	1.94	2.13
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.15	0.98	0.87

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 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×100%
- 4、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
- 5、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）

从短期偿债能力来看，2016-2018 年，发行人流动比率分别为 4.32 倍、5.78 倍和 4.02 倍，速动比率分别为 1.56 倍、1.88 倍和 1.32 倍。发行人近三年末的流动比率和速动比率呈先升后降的波动态势，资产流动性相对较好，短期偿债能力相对较强。发行人基础设施建设项目投入增加，导致流动比率、速动比率略有下降，但随着以往年度发行人由基础设施建设业务及安置房建设业务积累的长期资产所产生的现金回流逐渐增多，发行人的短期偿债能力将不断提高。

从长期偿债能力来看，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司资产负债率分别为 46.37%、40.22%和 42.51%，资产负债率在同行业公司中处于较低水平。公司近年来承建基础设施建设及安置房建设项目较多，由于公司业务发展模式成熟，项目资金回流稳定，且 2017 年公司已偿还部分负债，资产负债率有了明显的改善，因此发行人具备较强的长期偿债能力。

2016 年、2017 年及 2018 年，发行人息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 2.13 亿元、1.94 亿元及 1.73 亿元，2016 年、2017 年及 2018 年，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.87 倍、0.98 倍及 1.15 倍，覆盖倍数较低。报告期内发行人息税折旧摊销前利润基本稳定在 2 亿元上下，虽然整体呈现小幅下降趋势，但由于发行人近年来资产负债率相对有所下降，利息支出逐年减少，公司的 EBITDA 利息倍数反而有所上升，反映了公司利润水平质量有所提升，偿债能力有所提高。

综合来看，公司财务结构较稳健，资产对负债的覆盖程度较高，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

(三) 营运能力分析

表：发行人近三年营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年/末	2017 年/末	2016 年/末
资产总额	1,057,762.98	1,001,306.20	1,036,628.73
应收账款	106,697.68	81,250.44	17,286.34
存货	668,563.13	628,666.99	617,678.56
营业收入	99,992.46	85,643.76	95,219.26
营业成本	83,484.41	74,221.53	81,530.36
应收账款周转率（次）	1.06	1.74	5.51
存货周转率（次）	0.13	0.12	0.13
总资产周转率（次）	0.10	0.08	0.09

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、2017 及 2018 年总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]，2016 年总资产周转率=营业收入/资产总额期末数
- 2、2017 及 2018 年应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]，2016 年应收账款周转率=营业收入/应收账款期末数
- 3、2017 及 2018 年存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]，2016 年存货周转率=营业成本/存货期末数

2016-2018 年，发行人应收账款周转率分别为 5.51 次、1.74 次和 1.06 次。2017 年发行人应收账款余额从年初的 17,286.34 万元增长至年末的 81,250.44 万元，因此造成 2017 的应收账款周转率大幅下降至 1.74 次。2018 年因收入确认等原因，发行人应收账款余额增加 25,447.24 万元，进一步导致应收账款周转率下降至 1.06 次。

2016-2018年，发行人存货周转率分别为0.13次、0.12次和0.13次，较为稳定，系发行人存货中占比较大的土地使用权资产在报告期内保持稳定所致。

2016-2018年，发行人总资产周转率分别为0.09次、0.08次和0.10次，较为稳定，系发行人总资产规模较大所致。

综合来看，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率符合发行人所处行业的特征。

（四）盈利能力分析

表：发行人近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2018年/末	2017年/末	2016年/末
营业收入	99,992.46	85,643.76	95,219.26
营业成本	83,484.41	74,221.53	81,530.36
营业利润	12,481.48	13,111.32	3,910.01
营业外收入	103.99	141.81	8,822.34
利润总额	12,262.72	12,783.04	12,644.17
归属于母公司所有者净利润	12,356.57	13,139.25	12,876.09
净资产收益率（%）	1.95	2.21	2.26

注：上述财务指标的计算方法如下：

1、2017及2018年净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%，

2016年净资产收益率=净利润/所有者权益期末数×100%；

2016-2018年，发行人分别实现营业收入95,219.26万元、85,643.76万元和99,992.46万元；利润总额分别为12,644.17万元、12,783.04万元和12,262.72万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为12,876.09万元、13,139.25万元和12,356.57万元。

2016-2018年，发行人净资产收益率分别为2.26%、2.21%和1.95%，发行人净资产收益率近三年基本稳定，整体看来仍处于较低水平，主要系公司净资产规模较大所致。

2016-2018年，发行人各业务板块经营收入情况如下：

表：2018年度各业务板块营业收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务分类	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建业务	92,721.40	78,577.45	14,143.94	15.25
园林绿化	1,782.05	540.80	1,241.24	69.65
建设工程	2,542.89	1,726.53	816.36	32.10
其他业务	2,946.12	2,639.62	306.50	10.40
合计	99,992.46	83,484.41	16,508.05	16.51

表：2017 年度各业务板块营业收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务分类	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建业务	81,806.91	69,327.89	12,479.02	15.25
园林绿化	1,524.74	1,121.13	403.61	26.47
建设工程	1,587.00	1,212.80	374.20	23.58
其他业务	725.11	2,559.70	-1,834.60	-253.01
合计	85,643.76	74,221.53	11,422.23	13.34

表：2016 年度各业务板块营业收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务分类	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
代建业务	92,793.62	78,638.66	14,154.96	15.25
园林绿化	1,747.95	1,055.80	692.15	39.60
建设工程	-	-	-	-
其他业务	677.69	1,835.89	-1,158.20	-170.91
合计	95,219.26	81,530.36	13,688.91	14.38

（1）公司营业收入构成分析

最近三年，发行人营业收入分别为 95,219.26 万元、85,643.76 万元和 99,992.46 万元。其中 2017 年较 2016 年减少 9,575.50 万元，降幅为 10.06%，主要系代建业务收入同比减少 10,986.71 万元所致。2018 年较 2017 年增加 14,348.70 万元，增幅为 16.75%，主要系代建业务收入同比增加 10,914.48 万元所致。

最近三年，发行人代建业务收入分别为 92,793.62 万元、81,806.91 万元和 92,721.40 万元，占营业收入的比重分别为 97.45%、95.52%和 92.73%。2017 年发行人代建业务收入同比减少 10,986.71 万元，主要系以往年度建设项目陆续完工但尚未完成竣工审计，而新项目尚处于建设

初期阶段，确认的相关收入较以往年度有所减少所致。2018 年发行人代建业务收入同比增加 10,914.48 万元，增幅为 13.34%，主要系以往年度建设项目陆续完成竣工审计、确认收入所致。

最近三年，发行人园林绿化业务收入分别为 1,747.95 万元、1,524.74 万元和 1,782.05 万元，占营业收入的比重分别为 1.84%、1.78%和 1.78%。发行人园林绿化业务包括园林养护及园林绿化工程施工，由于平原示范区主要绿化区域近年来面积增加不大，因此近三年园林绿化业务量保持稳定，收入变化不大。

最近三年，发行人建设工程业务收入分别为 0 万元、1,587.00 万元和 2,542.89 万元，占营业收入的比重分别为 0%、1.85%和 2.54%。发行人建设工程业务始于 2017 年，相关收入占比较低。

最近三年，发行人其他业务收入分别为 677.69 万元、725.11 万元和 2,946.12 万元，占营业收入的比重分别为 0.71%、0.85%和 2.95%。主要包括农业销售业务、环卫业务和租赁业务等。

（2）公司营业成本构成分析

最近三年，公司营业成本分别为 81,530.36 万元、74,221.53 万元和 83,484.41 万元，公司营业成本 2017 年度相较 2016 年度减少 7,308.83 万元，同比减少 8.96%；2018 年度相较 2017 年度增加 9,249.56 万元，同比增长 13.34%。公司营业成本增长结构与营业收入结构变动基本一致。

（3）公司营业利润构成分析

最近三年，发行人营业利润分别为 3,910.01 万元、13,111.32 万元和 12,481.48 万元。其中 2017 年营业利润同比增长 235.33%，主要来自于其他收益同比增加 7,587.57 万元，影响因素是财政部于 2017 年 5 月印发修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，规定与企业日常

经营活动相关的政府补助，应当计入其他收益或冲减相关成本费用，并在利润表中的“其他收益”中单独列报。

2018 年，发行人实现营业收入 99,992.46 万元，主要为代建业务、建设工程业务和其他业务实现的收入；实现利润总额 12,262.72 万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为 12,356.57 万元，当期净资产收益率为 1.95%。公司营业收入较上年大幅上升，营业利润较上年保持稳定。

综合来看，公司主营业务盈利能力稳定，未来随着代建业务已完工项目的业绩逐渐释放，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

（五）现金流量分析

表：发行人近三年现金流量指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-17,494.32	36,443.36	-10,123.48
投资活动产生的现金流量净额	-3,344.96	-3,709.93	-2,957.62
筹资活动产生的现金流量净额	-15,942.95	-25,121.99	-16,700.93
现金及现金等价物净增加额	-36,782.23	7,611.44	-29,782.03

2016-2018 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -10,123.48 万元、36,443.36 万元和 -17,494.32 万元。经营活动现金流入分别为 63,232.94 万元、107,996.46 万元和 89,017.07 万元，发行人经营活动现金流入主要由代建市政工程及其他经营性业务的现金流入构成。经营活动现金流出分别为 73,356.41 万元、71,553.09 万元和 106,511.39 万元。整体来看，公司近三年经营活动产生的现金流量净额呈现先上升后下降趋势。2017 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2016 年同期增加 46,566.84 万元并一举由负转正，主要系 2017 年度发行人其他经营活动收到的现金增加且支付其他经营活动产生的现金流出减少所致。2018 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2017 年同期减少 53,937.68

万元，主要系收到其他与经营活动有关的现金减少且购买商品、接受劳务支付的现金增加综合所致。

2016-2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,957.62 万元、-3,709.93 万元和-3,344.96 万元，报告期内呈持续流出但净流出金额波动降低的趋势。发行人报告期内投资活动现金流出主要由构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金构成。最近三年发行人投资活动持续呈现现金净流出，主要系发行人近几年承担了凤湖人家等自有项目的建设，投资支出金额较大所致，符合行业特征。

2016-2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-16,700.93 万元、-25,121.99 万元和-15,942.95 万元。报告期内发行人筹资活动现金流入主要来自银行借款等。2017 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年同期减少 8,421.06 万元，主要系发行人主动降低融资规模所致。2018 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年同期增加 9,179.04 万元，主要系发行人偿还债务支付的现金大幅减少所致。

2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-17,494.32 万元，同期发行人投资活动产生的现金流量净额为-3,344.96 万元，投资活动现金流出仍主要由构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金构成；同期筹资活动产生的现金流量净额为-15,942.95 万元。2018 年发行人现金及现金等价物净增加额-36,782.23 万元，总体上呈现金流出趋势。

综合来看，公司业务目前仍处在快速发展时期，资金需求量较大。本次债券发行有利于公司调整债务结构，节约财务成本，增强公司竞争力，有利于公司的长期健康发展。

（六）银行授信情况及债务偿还压力测算

1. 授信情况分析

本次债券发行前,发行人及其子公司的债务性筹资渠道主要包括银行借款。截至募集说明书出具日,发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息,无不良信用记录。

发行人与国家开发银行、中国建设银行、交通银行、浦发银行、中信银行、郑州银行、中原银行等多家金融机构均保持良好的业务合作关系,融资渠道畅通。公司主要以项目贷款方式获得金融机构贷款。各金融机构根据公司资金需要为公司提供授信额度并发放贷款,因此金融机构授予公司贷款额度后,通常按贷款额度在较短时期内满额为公司发放贷款,各金融机构不额外为公司提供授信合同、授信协议等。

截至 2018 年末,发行人所获银行授信额度为 92.02 亿元,已使用 81.50 亿元,剩余授信额度为 10.52 亿元。

表:截至 2018 年 12 月 31 日发行人银行授信情况

单位:亿元

授信机构	综合授信额度	未使用额度	已使用额度
国家开发银行	31.50	4.82	26.68
浦发银行	9.60	-	9.60
中信银行	8.70	1.50	7.20
交通银行	8.25	0.00	8.25
农发行	6.03	-	6.03
平安银行	4.50	-	4.50
郑州银行	3.90	-	3.90
建信资本	3.00	-	3.00
建设银行	2.63	-	2.63
山东省国际信托有限公司	2.20	-	2.20
中旅银行	2.00	2.00	-
中原银行	4.50	1.20	3.30
上海国际信托有限公司	1.20	-	1.20
平顶山银行	2.50	1.00	1.50
西藏信托有限公司	0.98	-	0.98
原阳县农村信用合作联社	0.23	-	0.23
卫辉市农村信用合作联社	0.20	-	0.20
封丘县农村信用合作联社	0.10	-	0.10
合计	92.02	10.52	81.50

2. 有息负债分析

截至 2018 年 12 月 31 日,发行人有息负债总额为 301,900.00 万元,最大 10 项有息负债如下:

表:截至 2018 年末发行人最大 10 项有息负债明细

单位:万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限(年)	抵质押情况
1	国家开发银行	银行借款	83,000.00	5.24%	15.00	否
2	建信资本	长期应付款	30,000.00	6.00%	8.00	否
3	国家开发银行	银行借款	19,000.00	5.39%	9.00	是
4	国家开发银行	银行借款	17,500.00	5.39%	10.00	是
5	郑州银行	银行借款	16,000.00	5.45%	3.00	否
6	浦发银行	银行借款	14,000.00	6.86%	10.00	否
7	浦发银行	银行借款	14,000.00	5.39%	9.40	否
8	中原银行	银行借款	14,000.00	5.80%	1.00	否
9	河南豫资城乡一体化公司	长期应付款	13,600.00	6.50%	5.00	否
10	上海国际信托有限公司	信托贷款	12,000.00	6.80%	5.00	否
	合计	-	233,100.00	-	-	-

3. 债务偿还压力测算

本次债券发行完成后,将引起发行人每年有息负债偿还金额的变化,在债券存续期内的债券存续期有息负债偿还压力测算以下假设基础上发生:

- 1、本次债券募集资金净额为人民币 5.00 亿元;
- 2、本次债券发行时票面利率为 8.00%;

在上述前提假设下,在本次债券存续期内每年发行人需偿还的有息负债情况如下:

表:债券存续期有息负债偿还压力测算

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	113,000.00	29,000.00	42,400.00	23,500.00	23,000.00	26,000.00	16,000.00	-
其中: 银行借款偿还规模	106,400.00	22,400.00	20,000.00	18,500.00	18,000.00	16,000.00	16,000.00	11,000.00

信托计划 偿还规模	3,600.00	3,600.00	4,800.00	-	-	-	-	-
已发行债 券偿还规 模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务 偿还规模	3,000.00	3,000.00	17,600.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00	-	-
本次债券 偿付规模	-	4,000.00	4,000.00	14,000.00	13,200.00	12,400.00	11,600.00	10,800.00
其中：本 金	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
其中：利 息	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,200.00	2,400.00	1,600.00	800.00
合计	113,000.00	33,000.00	46,400.00	37,500.00	36,200.00	38,400.00	27,600.00	10,800.00

由上表可以看出，2019 年全年预计偿付债务 113,000.00 万元，此后各年债务偿付金额将波动下降。发行人偿债高峰期预计为 2019 年和 2021 年，分别需要偿还债务 113,000.00 万元和 46,400.00 万元。因此，结合历史财务数据，从筹资能力角度考虑，发行人于本次债券存续期间的债务偿还压力不大。

（七）对外担保情况

截至 2018 年末，发行人及下属子公司对外担保金额为 40,000.00 万元，占发行人 2018 年末的总资产、净资产的比例分别为 3.78%和 6.58%。截至 2018 年末发行人对外担保明细如下：

表：截至 2018 年末发行人对外担保明细

单位：万元、年

序号	被担保对象	担保金额	担保方式	到期日期	期限	反担保措施
1	新乡市市政工程处	40,000.00	连带责任保证	2022.12.3	8.00	无
合计		40,000.00	-	-	-	-

总体来看，发行人对外担保余额较小，风险总体可控，对发行人的经营发展不会产生重大不良影响。

截至 2018 年末发行人关联担保明细如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原新区凤湖投资有限公司	23,000.00	2013.1.7	2023.1.6	否
2	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原新区凤湖投资有限公司	32,000.00	2013.9.25	2023.1.6	否
3	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原新区凤湖投资有限公司	90,000.00	2013.9.25	2028.9.24	否
4	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原新区凤湖投资有限公司	15,000.00	2016.4.8	2021.4.8	否
5	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡市凤湖工程建设有限公司	15,000.00	2015.5.29	2025.5.30	否
6	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡市凤湖工程建设有限公司	36,000.00	2014.12.30	2024.12.29	是
7	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡市凤湖工程建设有限公司	2,000.00	2018.11.14	2021.11.14	否
8	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡市凤湖工程建设有限公司	3,000.00	2018.11.14	2021.11.14	否
9	新乡平原示范区投资集团有限公司	河南全盛实业有限公司	8,000.00	2015.5.22	2020.5.20	否
10	新乡平原示范区投资集团有限公司	河南全盛实业有限公司	2,000.00	2015.6.11	2020.6.10	否
11	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡市凤湖置业有限公司	15,000.00	2016.5.12	2025.11.5	否
12	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	2,000.00	2017.1.5	2020.1.5	否
13	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	5,000.00	2017.1.4	2020.12.31	否
14	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	6,000.00	2017.1.4	2020.12.31	否
15	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	7,000.00	2017.1.4	2020.12.31	否
16	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	10,000.00	2018.3.28	2020.3.27	否
17	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	5,000.00	2018.3.28	2020.3.27	否
18	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	1,000.00	2018.3.28	2020.3.27	否
19	新乡平原示范区投资集团有限公司	新乡平原城乡开发建设有限公司	14,000.00	2018.3.28	2020.3.27	否
合计			291,000.00			

（八）受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限资产总额为 99,009.02 万元，占 2018 年末资产总额比例为 9.36%，主要为因融资而抵押的土地使用权、定期存单及保证金。受限资产具体情况如下：

表：截至2018年末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产类别	价值	占资产总额的比重	受限原因
其他货币资金	61,916.49	5.85%	定期存单和保证金
存货-土地使用权	26,295.00	2.49%	融资抵押
投资性房地产-土地使用权	10,797.53	1.02%	融资抵押
合计	99,009.02	9.36%	

（九）关联交易情况

除以上第（七）部分中披露的关联方担保之外，截至 2018 年 12 月末，发行人不存在其他关联交易。

三、发行人2016年末、2017年末及2018年经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人2016年、2017年和2018年经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人2016年、2017年和2018年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内信托借款和资产管理计划具体情况如下表所示：

信托借款及资管计划明细

单位：万元、%

融资机构	2018 年末余额	借款期限	利率
上海国际信托有限公司	12,000.00	2016 年 4 月 8 日至 2021 年 4 月 8 日	6.80
建信资本管理有限责任公司	30,000.00	2016 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日	6.00
合计	42,000.00	-	-

除此之外，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品、融资租赁、资管计划及其他各类私募债券品种，不存在发行人及其控股子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资情况。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人不存在超过银行相同期限贷款基准利率 2 倍以上的高利融资。

第十二条 筹集资金用途

本次债券募集资金人民币 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于新乡市平原示范区滨湖小镇城中村改造项目，2.00 亿元用于补充流动资金。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于缴纳土地出让金、偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。拟用募集资金情况如下：

表：募集资金投向

单位：万元

项目名称	总投资额	拟用募集资金	拟用募集资金占总投资额的比例
新乡市平原示范区滨湖小镇城中村改造项目	114,960.00	30,000.00	26.10%
补充流动资金	-	20,000.00	-
合计	-	50,000.00	-

一、募集资金投资项目

（一）募投项目的基本情况

1. 项目建设规模和内容

本项目主要在平原示范区 006 号、007 号地块新建两个城中村改造安置小区，总用地面积 136,789.97 平方米，规划总建筑面积 272,978.53 平方米，住宅总套数 1,584 套，其中 936 套已纳入河南省 2015 年安置住房建设计划，358 套已纳入河南省 2018 年安置住房建设计划，290 套已纳入河南省 2019 年安置住房建设计划。项目主要建设 191,005.26 平方米住宅、7,540.20 平方米底层配套商业用房、3,670.50 平方米物业管理房及公建设施、70,762.57 平方米地下人防及车库工程；配套完成小区给排水、供配电、道路、绿化及公共设施等工程的建设。

2. 项目安置情况

该项目具体建设情况如下：

表：项目总体建设情况一览表

序号	指标类型	单位	006 地块建筑 经济指标	007 地块建筑 经济指标	合计
1	规划用地面积	平方米	63,948.38	72,841.59	136,789.97
2	规划总建筑面积	平方米	126,937.75	146,040.78	272,978.53
2.1	计容建筑面积	平方米	93,655.04	108,560.92	202,215.96
2.1.1	住宅	平方米	87,465.53	103,539.73	191,005.26
2.1.2	底层配套商业用房	平方米	3,770.10	3,770.10	7,540.20
2.1.3	物业管理房及公建设 施	平方米	2,419.41	1,251.09	3,670.50
	其中：社区服务中心	平方米	627.14	539.49	1,166.63
	养老服务设施	平方米	174.15	172.94	347.09
	物业管理用房	平方米	338.98	262.55	601.53
	未成年活动区	平方米	-	145.79	145.79
	生活服务市场	平方米	1,178.05	-	1,178.05
	其他	平方米	101.09	130.32	231.41
2.2	不计容建筑面积	平方米	33,282.71	37,479.86	70,762.57
2.2.2	地下人防及车库工程	平方米	33,282.71	37,479.86	70,762.57
3	建筑占地面积	平方米	9,451.40	9,432.54	18,883.94
4	容积率	万 m ² /hm ²	1.46	1.49	1.48
5	建筑密度	%	14.78	12.95	13.81
6	绿地率	%	40.00	40.00	40.00
7	住宅户数	户	716	868	1,584
8	住宅总人数	人	2,289	2,781	5,070
9	停车位	个	849	957	1,806
9.1	地下停车位	个	739	832	1,571
9.2	地上停车位	个	110	125	235
10	非机动车停车位	个	1,218	1,373	2,591
10.1	地下停车位	个	110	125	235
10.2	地上停车位	个	1,108	1,248	2,356

项目新建安置小区总建筑面积 272,978.53 平方米，其中住宅 191,005.26 平方米，底层配套商业用房建筑面积 7,540.20 平方米，商业部分占计容建筑面积的比重为 3.73%、占总建筑面积的比重为 2.76%。项目新建物业管理房及公建设施等建筑面积 3,670.50 平方米，新建停车位 1,806 个，其中地上 235 个，地下 1,571 个。项目户型情况如下表所示：

表：006 地块住宅户型设计

单位：平方米、户

楼号	户型一		户型二		合计
	户型	户数	户型	户数	
1	124.71	32	83.75	32	64
2	128.43	28	130.13	28	56
3	122.93	34	82.80	34	68
4	125.68	30	127.34	30	60
5	124.52	32	83.62	32	64
6	125.55	30	84.34	15	45
7	124.31	34	83.47	34	68
8	125.61	30	84.38	15	45
9	164.61	11	164.61	11	22
10	164.61	11	164.61	11	22
11	164.61	11	164.61	11	22
12	125.29	34	126.95	34	68
13	164.61	11	164.61	11	22
14	125.38	34	127.04	34	68
15	160.69	11	160.69	11	22
合计	-	373	-	343	716

表：007 地块住宅户型设计

单位：平方米、户

楼号	户型一		户型二		合计
	户型	户数	户型	户数	
1	127.27	64	85.52	32	96
2	127.15	28	85.44	14	42
3	122.93	34	82.80	34	68
4	123.51	30	82.92	30	60
5	125.00	34	127.24	34	68
6	123.51	30	82.92	30	60
7	125.78	34	128.05	34	68
8	125.55	30	84.34	15	45
9	125.55	30	84.34	15	45
10	126.30	33	84.86	16	49
11	165.54	22	165.54	22	44
12	164.61	11	164.61	11	22
13	122.93	34	82.80	34	68
14	164.61	11	164.61	11	22
15	123.63	34	83.00	34	68
16	166.95	22	166.95	21	43

楼号	户型一		户型二		合计
	户型	户数	户型	户数	
合计	-	481	-	387	868

（二）项目审批情况

本项目实施主体为新乡市凤湖置业有限公司，系发行人合并报表范围内的子公司，截至 2018 年末，发行人持有项目实施主体新乡市凤湖置业有限公司 100%股权。

本项目已获批复文件如下表：

表：募投项目相关批文情况表

序号	审批机关	文件名称	证号	出具时间	主要内容
1	新乡平原新区管委会发展改革规划局	关于《新乡市平原示范区滨湖小镇城中村改造项目可行性研究报告》的批复	新平发改〔2017〕118 号	2017-9-26	同意由发行人下属子公司新乡市凤湖置业有限公司实施建设平原示范区滨湖小镇城中村改造项目
2	平原示范区行政综合执法局	关于《平原示范区滨湖小镇城中村改造项目环境影响报告表》的批复	新平环监〔2017〕14 号	2017-9-26	同意按《平原示范区滨湖小镇城中村改造项目环境影响报告表》中所列建设性质、地点、内容、规模、环保对策措施及相关要求进行建设
3	新乡市国土资源局	《中华人民共和国不动产权证书》	豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000031 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000032 号	2018-9-21	新乡市凤湖置业有限公司拥有项目所属两个地块的土地使用权
4	新乡平原新区规划建设局	《建设用地规划许可证》	地字第 410725 2018 00023 号、地字第 410725 2018 00024 号	2018-6-20	该项目用地符合规划要求，同意许可申请
5	新乡平原新区规划建设局	《建设工程规划许可证》	建字第 410725 2018 00019 号、建字第 410725 2018 00020 号	2018-9-21	该项目建设内容符合规划要求，同意许可申请
6	新乡平原城乡一体化示范区管理委员会发展改革局	关于《新乡市平原示范区滨湖小镇城中村改造项目节能评估报告》的批复	新平发改〔2018〕96 号	2018-11-6	平原示范区滨湖小镇城中村改造项目的《节能评估表》编制符合《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第

序号	审批机关	文件名称	证号	出具时间	主要内容
					44 号)、《河南省固定资产投资项目节能审查实施细则》要求,同意该项目通过节能审查
7	新乡市平原示范区重大决策事项社会稳定风险评估工作领导小组办公室	《社会稳定风险评估意见书》	-	2017-9-12	募投项目社会稳定风险评估为“低风险”

(三) 项目资金来源构成及实施情况

项目总投资金额为 114,960.00 万元,其中项目资本金为 34,960.00 万元,占比 30.41%,拟通过银行贷款、发行债券等债务融资方式筹集资金 80,000.00 万元,其中通过发行本次债券筹集资金 30,000.00 万元,占项目总投资的 26.10%,符合相关规定。

项目计划建设周期为 3 年,从 2018 年 10 月至 2021 年 9 月,其中建设期第三年边运营边建设。截至 2019 年 6 月末,项目已经进入了开工建设阶段,已累计投入资金 6,082.00 万元,已完成总投资金额的 5.29%。

(四) 经济效益和社会效益

该项目具有良好的经济效益,项目收入主要由住宅、底层配套商业用房、地下停车位的销售收入构成,具体明细如下:

该项目修建的底层配套商业用房及住宅可全部销售。项目收入主要来源于小区建成后安置房定向销售收入、底层配套商业用房销售收入和地下停车位销售收入。本项目建成后可供销售的安置房面积为 191,005.26 平方米,底层配套商业用房面积 7,540.20 平方米,地下停车位 1,571 个。本项目在计算期内可实现营业收入合计 138,521.46 万元,其中:住宅销售收入 117,659.24 万元,底层配套商业用房销售收入

8,294.22 万元，地下停车位销售收入 12,568.00 万元。项目增值税及附加预计为 7,515.65 万元，其中增值税 6,800.36 万元、附加费 715.29 万元。

该项目的实施，可解决平原示范区部分拆迁安置居民和低收入家庭的住房问题，有利于调整平原示范区的住房结构，稳定住房价格，促进房地产市场持续健康发展。

（五）项目盈利能力分析

项目计算期确定为 7 年，其中建设期 3 年，第 3-7 年为还款期。第 3 年边建设边运营。

1. 项目营业收入分析

根据对项目用地周边的住宅、商铺及地下车位销售价格的调查统计，项目区周边的毛坯住宅销售均价为 7,700.00 元/平方米、商铺均价为 11,745.00 元/平方米、地下车位均价为 12.75 万元/个。基于谨慎原则，两年后本项目销售时安置房销售均价按 7,700.00 元的 80%即 6,160.00 元/平方米计算，商铺市场化销售按 11,000.00 元/平方米销售，地下车位按 8.00 万元/个销售。

（1）安置房定向销售收入

本项目建成后可供销售的安置房面积为 191,005.26 平方米，预期在计算期内全部销售完毕，计划计算期第 3-7 年各年销售比例分别为 25.00%、25.00%、20.00%、15.00%、15.00%。

本项目计算期内安置房销售收入合计 117,659.24 万元。

（2）底层配套商业用房销售收入

本项目建成后可供销售的底层配套商业用房面积为 7,540.20 平方米，预期在计算期内全部销售完毕，计划计算期第 3-7 年各年销售比例分别为 25.00%、25.00%、20.00%、15.00%、15.00%。根据可研编制机

构对平原区将来房价进行预测，两年后该区域商铺均价为 14,000.00 元/平方米左右。基于谨慎原则，两年后，本项目商铺销售均价按 11,000.00 元/平方米计算。

因此，本项目计算期内商业用房销售收入合计 8,294.22 万元。

（3）地下停车位销售收入

本项目建成后可供销售的地下停车位为 1,571 个，预期在计算期内全部销售完毕，计划计算期第 3-7 年各年销售比例分别为 25.00%、25.00%、20.00%、15.00%、15.00%。根据可研编制机构对平原示范区将来的房价进行预测，两年后该区域地下车库的均价大约为 12.75 万元/个。作为还建房安置小区，本项目在市场均价的基础上应进行一定的优惠，基于谨慎原则，两年后，本项目地下停车位销售均价按 8.00 万元/个计算。

因此，本项目计算期内地下停车位销售收入合计 12,568.00 万元。

经计算，项目计算期内上述 3 项收入合计 138,521.46 万元。

2. 项目运营成本及费用分析

（1）工资及福利

本项目建成后，计划新增员工人数 15 人，工资及福利按 42,000.00 元/人·年计算，同时每年递增 2.00%，计算期内工资及福利费用总额为 327.85 万元。

（2）管理及其他费用

管理及其他费用按工资及福利费用的 40.00%计算，项目计算期内管理及其他费用总额为 131.14 万元。

（3）销售费用

销售费用按底层配套商业用房销售收入的 2.00%计算，项目计算期内销售费用总额为 165.88 万元。

经计算，项目计算期内上述 1-3 项经营成本合计为 624.88 万元。

3. 相关税费

运营期内项目产生的税金及附加预计为 715.29 万元，所得税预计为 2,355.32 万元，合计 3,070.61 万元。

4. 项目盈利能力分析

经计算，项目计算期内营业收入总额 138,521.46 万元、运营成本及费用 624.88 万元，相关税费合计 3,070.61 万元，项目净收益合计为 134,825.97 万元。本次债券用于项目建设部分的金额为 30,000.00 万元，存续期内债券利息为 12,000.00 万元，存续期内用于项目建设部分的债券本息合计为 42,000.00 万元，项目经营性净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券本息。本次债券募投项目总投资额 114,960.00 万元，项目净收益可以覆盖总投资。

表：募投项目收益测算

单位：万元

年份	建设期			运营期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
项目收入	-	-	34,630.37	34,630.37	27,704.29	20,778.22	20,778.22	138,521.46
其中：住宅销售收入	-	-	29,414.81	29,414.81	23,531.85	17,648.89	17,648.89	117,659.24
商业用房销售收入	-	-	2,073.56	2,073.56	1,658.84	1,244.13	1,244.13	8,294.22
地下车位销售收入	-	-	3,142.00	3,142.00	2,513.60	1,885.20	1,885.20	12,568.00
运营成本及费用	-	-	129.67	131.43	124.95	118.48	120.35	624.88
经营税金及附加	-	-	17.32	17.32	265.10	207.78	207.78	715.29
所得税	-	-	1,435.84	155.40	120.56	161.99	481.52	2,355.32
净收益	-	-	33,047.54	34,326.22	27,193.68	20,289.97	19,968.57	134,825.97

（六）项目建设的必要性和意义

1. 项目的建设是响应《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》的具体措施

2013 年 7 月 4 日，国务院再次针对棚户区改造工作下发了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），“意见”

明确指出棚户区改造工作能“有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。”要求各地区要进一步提高认识，继续加大棚户区改造工作力度。近年来，平原示范区经济发展以提高人民生活水平为根本出发点，加速城镇化进程，加快城市布局调整，力求使居民共享发展成果，实现富民强区。棚户区改造工作是加快城市发展进程中的重要环节。本次实施的平原示范区棚户区改造工程是《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）的具体落实。

2. 项目的建设将显著改善旧城人居环境

本项目通过新建城中村改造安置房，能够解决城中村改造被征地拆迁农民的安置问题，提供 1,584 套舒适、优美、宜人的安置房，改善困难群众恶劣的居住和生活条件，提高棚户区居民的生活质量。项目的实施，是推进统筹城乡发展和加快平原示范区建设发展、资源配置、产业布局，促进新乡市经济快速发展和全面建设小康社会的需要；是改善市容市貌、完善城市功能、提升城市品位的需要；是改善城市棚户区居民的居住条件，促进社会和谐稳定的需要；是新乡市控制高房价，促进房地产市场健康可持续发展的需要；是促进土地节约、集约和有效利用，更好地实施城市规划和促进城市可持续发展的需要。项目建成后，将推进新乡市城市建设和社会经济发展。

3. 项目的建设有利于营造和谐稳定的社会环境

城中村棚户区由于建设使用年限久、规划布局不合理、基础设施不齐全、道路狭窄、卫生环境脏乱差以及乱搭乱建等问题，已严重影响了居民的居住安全和生态环境。本项目采用人与自然和谐统一的设计理念，以建设新型生态宜居社区为目标，从而改变城乡社区现有农民住房“散、乱、差”的不利局面；并在农民居住向城镇和社区集中的过程中，

健全相关配套基础设施建设，建成水电道路通达、绿化、厕圈卫生、垃圾无害、基础设施完善的新型社区，实现新乡市平原示范区管委会提出的宜居战略定位。通过本项目的实施，有利于提高城镇居民及农村人口的素质和生活质量，对新乡市构建和谐社会，全面建成小康社会奠定良好的发展基础。

4. 项目的建设有利于实现土地资源效益最优化

项目建成后将直接推动平原示范区城区部分低洼棚户区域的成片改造，根据规划这些区域将成为具有居住、商贸和休闲旅游业等功能的城市核心功能区域，项目的实施将把片区打造成功能分区明确，布局合理，环境优美的居住区，有利于促进土地资源转变成土地资本，从而使土地预期收益最大化，有利于城市基础设施建设资金的筹集，达到城市建设的良性循环。

综上所述，项目的建设有利于解决相关棚户区低收入群众住房困难问题，有利于加快平原示范区城市建设步伐，因此，项目的建设不仅必要而且势在必行。

二、补充流动资金

发行人拟将本次债券募集资金 5.00 亿元中的 2.00 亿元用于补充公司流动资金。发行人流动资金缺口大，资金压力加重，对流动资金的需求强烈。截至 2018 年 12 月 31 日，公司经营活动现金流入为 89,017.07 万元，经营活动现金流出为 106,511.39 万元，经营活动产生的现金流量净额为 -17,494.32 万元，具备一定的资金需求。此外发行人有息负债总金额为 301,900.00 万元，其中预计于 2019 年偿还的有息负债金额为 113,000.00 万元，有息负债主要为银行借款和一年内到期的非流动负债，发行人面临一定程度的还本付息压力。因此，本次拟将 2.00 亿元

公司债券募集资金用于补充公司的流动资金,符合发行人的实际经营需求。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

(一) 债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配,实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况,统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

(二) 债券募集资金使用管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用,按照安全性、收益性原则,公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与中原银行股份有限公司新乡分行签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》,公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金,并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金,在项目建设过程中,公司将加强投资预算管理,控制建设费用,提高工程建设质量,最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时,公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规,结合企业管理模式的特点,建立有效的内部财务控制体系,保证正常生产和经营活动,以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的,设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外,公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查,切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第十三条 偿债保障措施

一、担保情况

河南省中豫融资担保有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，此次担保行为不属于互保，也不属于连环保。

(一) 担保人概况

名称：河南省中豫融资担保有限公司

住所：郑州高新技术产业开发区冬青街 26 号 5 号楼 10 层 1 号

法定代表人：刘学军

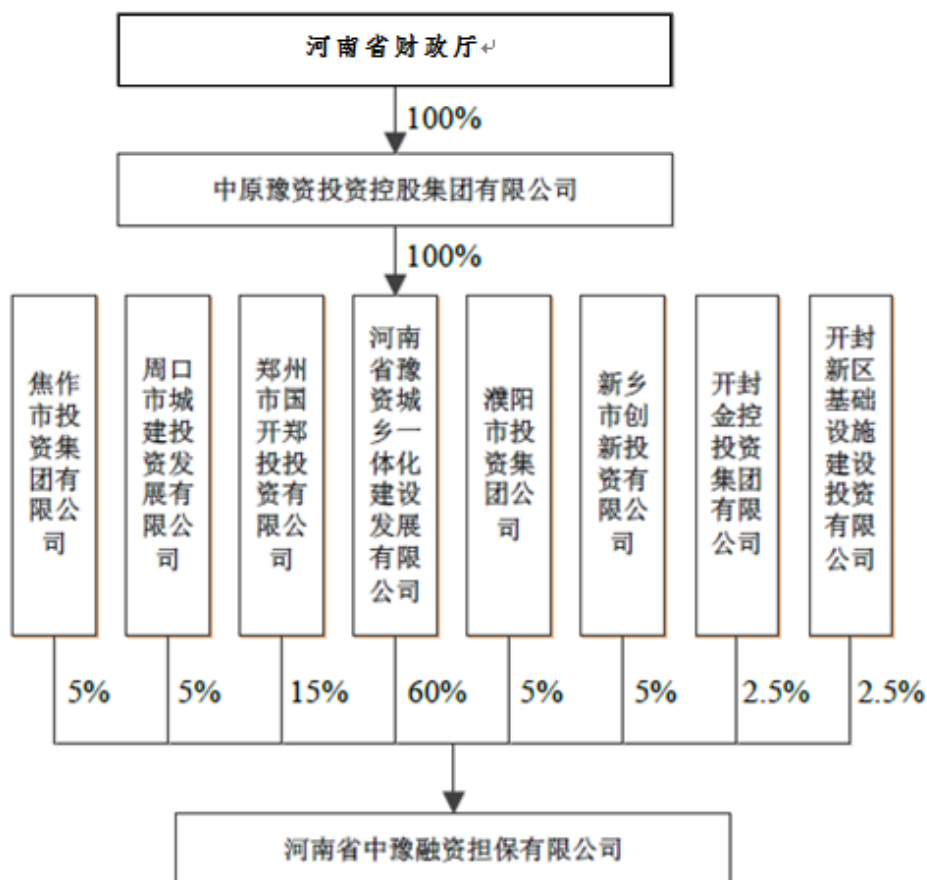
注册资本：300,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，诉讼保全担保，履约担保，符合规定的自有资金投资，融资咨询等中介服务。

中豫担保系 2017 年 11 月 2 日经河南省人民政府金融服务办公室批复同意设立，于 2017 年 11 月 8 日由河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司、郑州市国开郑投投资有限公司、焦作市投资集团有限公司、濮阳市投资集团公司、周口市城建投资发展有限公司、新乡市创新投资有限公司、开封金控投资集团有限公司和开封新区基础设施建设投资有限公司共同出资组建的有限责任公司，初始注册资本 30.00 亿元，均为货币出资且均于 2017 年 9 月 28 日之前实缴到位。中豫担保控股股东为河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司，持股比例 60.00%，实际控制人为河南省财政厅，追溯至实际控制人的股权结构图如下：

图：中豫担保股权结构



截至 2018 年末，中豫担保资产总额为 32.60 亿元，所有者权益合计为 30.41 亿元，资产负债率为 6.72%；2018 年中豫担保实现营业收入 12,637.45 万元，净利润 13,114.58 万元，经营活动现金净流入 35,788.42 万元。截至 2018 年末，中豫担保无纳入合并范围的子公司。

中豫担保具有较强的经营能力，截至 2018 年末资产中货币资金余额为 259,640.37 万元，存量充裕，偿债能力能够得到保障。

（二）担保人资信状况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，中豫担保的主体长期信用等级为 AA+ 级。中豫担保股东及实际控制人背景较强、公司资本实力及代偿能力较强，为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

（三）担保人累计担保余额

截至 2018 年末，中豫担保总资产为 32.60 亿元，所有者权益为 30.41 亿元，即净资产为 30.41 亿元，融资担保在保责任余额为 18.95 亿元，其中再担保责任余额 0 亿元，直保责任余额 18.95 亿元，净资产放大倍数为 0.62 倍，未超过净资产的 10 倍。

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA，计算集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算。截至本募集说明书签署日，除本次债券外，中豫担保对发行人融资担保在保余额为 0 亿元，中豫担保对发行人融资担保责任余额未超过中豫担保最近一期净资产的 10%；中豫担保对发行人及其关联方融资担保在保余额为 0 亿元，中豫担保对发行人及其关联方融资担保责任余额未超过中豫担保最近一期净资产的 15%。如包含本次债券在内，中豫担保对发行人融资担保责任余额为 3 亿元，占中豫担保最近一期净资产的 9.87%，未超过中豫担保最近一期净资产的 10%；中豫担保对发行人及其关联方融资担保在保余额为 3 亿元，占中豫担保最近一期净资产的 9.87%，未超过中豫担保最近一期净资产的 15%。

（四）担保人财务状况

表：中豫担保 2018 年末主要财务数据情况

单位：亿元、%、倍

项目	金额
总资产	32.60
所有者权益合计	30.41
资产负债率	6.72
营业总收入	1.26
利润总额	1.75
经营净现金流	2.03
当期担保发生额	29.20
期末在保责任余额	18.95
担保风险准备金	0.62
净资产放大倍数	0.62

累计担保代偿率	-
---------	---

截至 2018 年末，担保人资产总额 32.60 亿元，所有者权益 30.41 亿元，资产负债率 6.72%，2018 年度实现营业总收入 12,637.45 万元。

中豫担保 2018 年经审计的财务数据见附表五至附表七。

（五）担保人发行债券情况

截至本次债券发行前，担保人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

（六）担保函主要内容

1. 担保的期限及金额：被担保的债券为七年期公司债券，发行面额不超过人民币伍亿元（含伍亿元）（以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准）。

2. 保证的方式：为本次债券项下不超过伍亿元（小写：500,000,000.00 元）本息兑付义务而向债权人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证。

3. 保证责任的承担：在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本担保函所规定的担保期间内，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

4. 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。

5. 保证的期间: 担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的, 担保人免除保证责任。

6. 财务信息披露: 国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门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, 并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

7. 债券的转让或出质: 债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的, 担保人在本担保函规定的范围和期间内继续承担保证责任。债券认购人或持有人发生上述行为时需提前三个工作日通知担保人。

8. 主债权的变更: 经国家发展和改革委员会批准, 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担保人继续承担本担保函下的保证责任。

9. 加速到期: 在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保证, 债券发行人不提供新的保证时, 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。

10. 担保函的生效: 担保函自签订之日起生效, 在担保函规定的保证期间内不得变更或撤销。

(七) 担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

债券存续期间和债券到期时, 如发行人不能兑付债券利息和/或本金, 担保人应主动承担担保责任, 将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（八）担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由公司及其法定代表人签章，合规合法。

二、本次债券的偿债计划

发行人在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、监管账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）设立监管账户归集偿债资金

发行人与中原银行股份有限公司新乡分行签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，将指定监管账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司董事长李东胜为组长，总经理王勇及财务负责人岳亚娟为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、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。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1. 具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目可定向销售的住宅、商铺及地下车库销售收入。发行人承诺将项目收入优先用于本次债券每年度的还本付息。在本次债券每年度付息及兑付日前 1 个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

2. 补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

三、偿债保障措施

（一）本次债券募投项目的收益是本次债券本息偿还的重要来源

本次债券募投项目为新乡市平原示范区滨湖小镇城中村改造项目。该项目的收入主要由住宅、商业设施和车位的销售收入构成，具体明细如下：

本项目主要在平原示范区 006 号、007 号地块新建两个城中村改造安置小区，总用地面积 205.18 亩，规划总建筑面积 272,978.53 万平方米，总户数 1,584 户。主要建设 191,005.26 平方米住宅、7,540.20 平方米底层配套商业用房、3,670.50 平方米物业管理房及公建设施、70,762.57 平方米地下人防及车库工程；配套完成小区给排水、供配电、道路、绿化及公共设施等工程的建设。项目收入主要来源于小区建成后安置房定向销售收入、底层配套商业用房销售收入和地下停车位销售收

入。本项目建成后可供销售的安置房面积为 191,005.26 平方米，底层配套商业用房面积 7,540.20 平方米，地下停车位 1,571 个。本项目在计算期内可实现营业收入合计 138,521.46 万元，其中住宅销售收入 117,659.24 万元，底层配套商业用房销售收入 8,294.22 万元，地下停车位销售收入 12,568.00 万元。

表：募投项目收益测算

单位：万元

年份	建设期			运营期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
项目收入	-	-	34,630.37	34,630.37	27,704.29	20,778.22	20,778.22	138,521.46
其中：住宅销售收入	-	-	29,414.81	29,414.81	23,531.85	17,648.89	17,648.89	117,659.24
商业用房销售收入	-	-	2,073.56	2,073.56	1,658.84	1,244.13	1,244.13	8,294.22
地下车位销售收入	-	-	3,142.00	3,142.00	2,513.60	1,885.20	1,885.20	12,568.00
运营成本及费用	-	-	129.67	131.43	124.95	118.48	120.35	624.88
经营税金及附加	-	-	17.32	17.32	265.10	207.78	207.78	715.29
所得税	-	-	1,435.84	155.40	120.56	161.99	481.52	2,355.32
净收益	-	-	33,047.54	34,326.22	27,193.68	20,289.97	19,968.57	134,825.97

经计算，项目计算期内营业收入总额 138,521.46 万元、运营成本及费用 624.88 万元，相关税费合计 3,070.61 万元，项目净收益合计为 134,825.97 万元。本次债券用于项目建设部分的金额为 30,000.00 万元，存续期内债券利息为 12,000.00 万元，存续期内用于项目建设部分的债券本息合计为 42,000.00 万元，项目经营性净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券本息。本次债券募投项目总投资额 114,960.00 万元，项目净收益可以覆盖总投资。

（二）发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的根本保障

公司 2016-2018 年的营业收入分别为 95,219.26 万元、85,643.76 万元和 99,992.46 万元，近三年净利润分别为 12,591.70 万元、12,743.21 万元和 11,753.51 万元，三年平均净利润为 12,362.81 万元，足以支付本次债券一年的利息。2016-2018 年末公司的资产负债率分别为 46.37%、

40.22%和 42.51%，资产负债率处于合理水平，公司具备一定负债空间，通过发行本次债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。长远来看，随着本次债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保障。

（三）公司丰富的土地资源是本次债券本息偿还的重要保障

截至 2018 年末，公司已取得国有土地使用权证的土地面积 2,326,554.25 平方米，账面价值 335,705.93 万元（未抵押土地面积 2,108,095.30 平方米，账面价值 298,613.40 万元），其中大部分土地使用权类型为出让，土地用途大部分为住宅用地、综合用地、商服用地等，变现能力强且具有较大的升值空间，为本次债券本息及时偿付提供重要保障。具体情况如下：

表：截至 2018 年末发行人土地使用权明细

单位：平方米、元

序号	土地证编号	土地面积	土地用途	账面价值	是否抵押	证载使用权类型
1	新（平）国用（2012）第 005 号	333,335.00	住宅用地	512,669,200.00	否	出让
2	新（平）国用（2012）第 031 号	166,226.00	住宅用地	307,504,100.00	否	出让
3	新（平）国用（2012）第 025 号	273,011.00	住宅用地	478,334,900.00	否	作价出资
4	新（平）国用（2012）第 026 号	222,540.00	住宅用地	389,906,000.00	否	作价出资
5	新（平）国用（2012）第 028 号	191,126.00	住宅用地	255,909,100.00	否	作价出资
6	新（平）国用（2012）第 029 号	280,534.00	住宅用地	375,622,500.00	否	作价出资
7	新（平）国用（2012）第 030 号	243,491.00	住宅用地	326,023,400.00	否	作价出资
8	新（平）国用（2015）第 010 号	45,676.98	商务金融用地	84,457,506.56	是	出让
9	新（平）国用（2015）第 011 号	35,175.05	商务金融用地	58,657,465.10	否	出让

序号	土地证编号	土地面积	土地用途	账面价值	是否抵押	证载使用权类型
10	新（平）国用（2015）第 012 号	28,359.17	商务金融用地	54,591,131.14	否	出让
11	新（平）国用（2014）第 050 号	16,356.98	住宅用地	24,112,245.56	否	出让
12	新（平）国用（2014）第 049 号	17,446.44	住宅用地	28,108,489.68	否	出让
13	豫（2018）新乡市平原示范区不动产权第 019 号	38,568.55	商服兼商务金融用地	123,643,057.20	否	出让
14	新（平）国用（2015）第 000005 号	60,887.36	商服兼住宅	106,575,890.92	是	出让
15	新（平）国用（2015）第 000004 号	42,115.23	商务金融用地	71,916,566.06	是	出让
16	豫（2018）新乡市平原示范区不动产权第 000023 号	261,926.11	工业用地	51,052,380.00	否	出让
17	新（平）国用（2015）第 000028 号	69,779.38	商务金融用地	107,975,335.69	是	出让
	合计	2,326,554.25		3,357,059,267.91		

数据来源：公司提供

（四）地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

2016-2018 年，平原示范区分别实现生产总值 108.46 亿元、117.47 亿元和 130.42 亿元，分别较上年度增长 14.97%、8.31%和 11.02%。快速发展的经济，为平原示范区财政收入的增长提供了较大动力，2016-2018 年平原示范区实现地方公共财政预算收入 7.30 亿元、8.77 亿元和 10.05 亿元，分别较上年度增长 11.64%、20.51%和 14.60%。随着平原示范区经济总量的不断上升、财政收入的增加以及经济环境的持续向好，为发行人业务经营活动创造了良好的客观经济基础，公司业务经营规模将不断扩大，盈利能力将持续增强。

（五）畅通的融资渠道为本次债券偿付提供了后备支持

作为平原示范区主要的城市建设投资主体，发行人自成立以来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信

用记录，无不良贷款记录。发行人与银行之间的融资渠道畅通。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（六）地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为平原示范区主要的城市建设投资主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2016-2018 年，公司先后收到 0.88 亿元、0.76 亿元和 0.39 亿元的财政补贴，公司预计未来仍将持续得到平原示范区管委会在财政补贴等方面的支持，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本次债券的还本付息提供了有力的支持。

（七）《债权代理协议》和《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与中原银行股份有限公司新乡分行签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立监管账户用于存储债券募集资金，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入监管账户，保证监管账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

（八）河南省中豫融资担保有限公司为本次债券提供了全额担保

中豫担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据担保函的内容，在担保函项下保证范围及保证期间内，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，将兑付资金于债券还本付息日前五个工作日划入债券登记托管机构或主承销商指定的账

户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

中豫担保具有较好的担保能力，其担保为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

第十四条 投资者保护

为了维护本次债券全体债券持有人的合法利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人、聘请中原银行股份有限公司新乡分行作为本次债券募集和偿债资金专项账户监管人，分别签署了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及《募集和偿债资金专项账户监管协议》。上述协议及规则的主要内容如下：

一、《债权代理协议》

为保障债券持有人利益，发行人拟聘任天风证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并同意接受天风证券股份有限公司的监督，在本次债券存续期内，天风证券股份有限公司将勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及自律规则、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。债权代理人的职责包括：

（一）债券存续期间的常规代理事项：

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

7. 在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

（二）债券存续期间的特别代理事项：

1. 本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）；

2. 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

二、《债券持有人会议规则》

为了保障本次债券全体持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的权利、义务，发行人根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订了债券持有人会议规则，其主要内容如下：

（一）债券持有人会议依据法律、《企业债券管理条例》、本次债券募集说明书的规定行使如下职权：

1. 依发行人协议变更本次债券募集说明书的约定；

2. 发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

3. 发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

4. 变更本次债权代理人；

5. 决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议;

6. 在法律、法规许可的范围内变更或修改本规则;

7. 保证人或者担保物发生重大变化时, 本次债券持有人依法享有权利的行使;

8. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时, 本次债券持有人依法享有权利的行使;

9. 法律、行政法规和部门规章等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。

(二) 债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的, 视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责, 发行人可以自行召集和主持。

(三) 债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的, 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

(四) 债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

(五) 债券持有人(包括代理人)以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权, 拥有的表决权与其持有的债券张数一致, 即每一张未偿还的本次债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时, 只能投票表示: 同意或反对或弃权。

(六) 债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。

三、《募集和偿债资金专项账户监管协议》

为保障本次债券全体持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，聘请中原银行股份有限公司新乡分行作为本次债券募集和偿债资金专项账户监管人，三方签署《募集和偿债资金专项账户监管协议》。该协议约定：

1. 公司应在本次债券存续期内每年付息日的 10 个工作日前，将当期应偿付利息全额存入监管账户；应在到期兑付日的 30 日前，累计提取的偿债专项资金余额不低于本次债券待偿本金的 20.00%；应在债券到期兑付日 10 个工作日前，将当期应偿付本金全额存入监管账户。

2. 公司授权监管银行在本次债券到期日前的第 30 日，核对监管账户内资金状况。如监管银行发现公司存入监管账户的资金低于本次债券待偿本金的 20.00%，监管银行应当于当日通知公司和债权代理人，公司应尽快筹措资金并在当天按照《募集和偿债资金专项账户监管协议》的约定补足相应金额。

3. 公司授权监管银行在的本次债券存续期内每年付息日/到期兑付日前的第 10 个工作日，核对监管账户内资金状况。如发现监管账户余额不足以支付当期应偿付利息或当期应偿付本息，监管银行应于当日通知公司和债权代理人。公司应尽快筹措资金并在不晚于每年付息日/到期兑付日前的第 7 个工作日向监管账户内补足当期应偿付利息或当期应偿付本息的金额。

4. 公司授权监管银行在的本次债券存续期内每年付息日/到期兑付日前的第 5 个工作日，核对监管账户内资金状况。若账户内资金仍不足

以支付当期应偿付利息或当期应偿付本息，监管银行应于当日及时通知债权人，债权人将根据《债权代理协议》及其他相关协议的约定，及时维护本次债券投资者的权益。

5. 公司应在本次债券到期兑付日或付息日 5 个工作日前向监管银行发出加盖预留银行印鉴的《划款指令》，同时根据监管银行有关规定提交柜台转账凭证。监管银行应根据公司的《划款指令》，在本次债券到期兑付日或付息日 3 个工作日前将当期应偿付利息或当期应偿付本息划转至本次债券登记结算机构指定的账户。

第十五条 风险与对策

一、与本次债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本次债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本次债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

（二）兑付风险及对策

在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金投向的项目存在前期投资规模大、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能按期足额兑付。

对策：

公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本次债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本次债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

二、与公司业务相关的风险及对策

（一）产业政策风险及对策

公司主要从事的城市基础设施建设项目代建业务等，现阶段都属于国家支持发展的行业，但是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。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。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能力，加快公司的市场化进程，提高公司整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动为公司经营带来的不确定性影响。

（二）公司经营风险及对策

公司承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，城市基础设施建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，公司经营风险相对较低。此外，公司今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理、

提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。

（三）公司盈利风险及对策

公司作为平原示范区最大的政府基础设施项目建设主体，得到地方政府的大力支持，近三年分别从政府获得补助 0.88 亿元、0.76 亿元和 0.39 亿元，占净利润的比例分别为 69.75%、59.54%和 33.33%，虽然依赖程度逐年降低，但占比仍然较大。如未来地方政府对于发行人的支持力度减弱，可能对公司未来的经营和发展产生不利影响。

对策：

发行人主要业务为平原示范区市政基础设施建设，是平原示范区重要的城市基础设施投资建设主体，公司将继续与平原示范区管委会保持良好的合作关系，争取平原示范区管委会更大力度的支持；同时，公司将积极拓展自己的经营业务和盈利渠道，并科学合理地评估和论证投资项目的风险与收益，注重项目自身的效益，以达到提高综合竞争实力和盈利能力的目标。

（四）公司资本支出较大的风险及对策

截至 2018 年末，公司主要在建工程项目总投资 53.93 亿元，累计已投资 43.05 亿元，尚需投资 10.88 亿元，尚需投资规模较大，未来面临一定的资金压力。

对策：

近年平原示范区与发行人均处于快速发展时期和重点建设期，发行人承担了较多的建设项目，面临较大的资本支出压力。针对此情况，发行人自 2016 年开始积极应对，合理压缩负债规模，主动降低资产负债率。同时，积极拓宽融资渠道，提高直接融资占比，计划通过企业债等

长期限、低成本负债来满足部分资本支出需求，并降低企业综合融资成本。

（五）公司资产流动性风险及对策

截至 2018 年末，公司存货、应收账款及其他应收款余额为 87.90 亿元，在资产总额中的比重为 83.10%，公司面临资产流动性较低的风险。

对策：

截至 2018 年末，发行人存货及应收款项余额主要是应收平原示范区管委会相关部门款项及代建的基础设施项目。2016-2018 年末，发行人其他应收款净额占总资产的比重分别为 18.14%、11.75%和 9.81%，逐年下降，表明报告期内政府部门对发行人的非经营性资金占用情况有所缓解，未来发行人将进一步加强应收款项的管理和催收工作。截至 2018 年末，发行人存货中的代建项目大部分已经完工，正在进行竣工决算审计等流程，未来将逐步结转成本并确认相关业务收入，将大大提升公司资产流动性。

（六）公司有息债务规模较大风险及对策

发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设和城市棚户区改造需求较大，发行人作为当地相关业务的主要从事者，其目前在建项目较多，需要大量资金投入其中，如其在筹资方面不能作出合理安排，未来将会存在较大的融资压力。截至 2018 年末，公司负债总额为 44.96 亿元，其中公司有息债务余额为 30.19 亿元，在负债总额中的比重为 67.15%，公司未来面临一定的偿债压力。

对策：

首先，公司将进一步加强对公司资金的管理和监测，积极关注相关财务指标，保证公司资金链的正常运转；其次，公司目前正积极、灵活

地利用各种融资手段开展融资工作,进一步加强与相关财政金融机构的合作,不断拓展融资渠道,提高公司的融资效率以降低财务风险;最后,公司在运营项目上也将更注重项目本身的经济效益,项目本身是否能产生足够的收益用以偿还使用融资工具所获得的款项将是公司选择项目的一个重要指标。

(七) 应收款项回收的风险及对策

2016-2018 年末,发行人应收账款及其他应收款余额分别为 20.54 亿元、19.89 亿元和 21.04 亿元,绝大部分为政府类应收款项,剩余部分为与项目合作方的往来款。其中 2018 年末公司应收账款及其他应收款中,政府及相关部门欠款合计为 18.51 亿元,其中应收账款 10.65 亿元、其他应收款 7.86 亿元,合计占 2018 年末公司净资产的比重为 30.43%,公司政府类应收款项占净资产比重较大。公司应收款项总额较大,面临应收款项回收风险。

对策:

发行人已建立了独立的财务核算体系,规范的财务会计制度和财务管理制度,将加强对于应收账款的管理,加强应收账款的催收和监控,降低应收账款的回收风险。发行人应收政府类款项多为代建业务收入、代垫土地款项和履约保证金等与其业务直接相关的款项。2018 年公司应收账款及其他应收款已经收到政府回款 6.89 亿元,发行人将加强与平原示范区管委会的沟通,确保其余政府类应收款项按时收回。同时,对于其他主体的往来款,公司将时刻关注欠款主体的经营、信用情况,根据项目合作进程按照约定计划进行回收。

三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

公司虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,能有效地保障项目的质量和进度。但是,本次债券募集资金投资项目总体

投资规模大、建设周期较长，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况。从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，进而对相关收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将严格执行项目质量管理体系，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本次公司债券信用等级为 AA+，公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

一、评级结论及标志所代表的涵义

鹏元对公司本次拟发行总额 5 亿元公司债券的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司所处区域环境较好，工程代建业务收入来源较有保障，获得的外部支持力度较大，河南省中豫融资担保有限公司提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时鹏元也关注到公司资产流动性较弱，有息债务规模较大，未来面临一定资金压力，以及一定或有负债风险等风险因素

二、基本观点

（一）正面

1.区域环境较好，为公司发展提供了良好基础。近年新乡市及平原示范区地区生产总值持续增长，2016-2018 年新乡市地区生产总值分别为 2,140.73 亿元、2,384.81 亿元及 2,526.55 亿元，平原示范区地区生产总值分别为 108.46 亿元、117.47 亿元及 130.42 亿元，区域经济实力不断增强。

2.公司工程代建业务收入来源较有保障。截至 2018 年末，公司在建项目计划总投资 53.93 亿元，已投资 43.05 亿元，其中大部分为代建项目，公司未来收入来源较有保障。

3.公司获得的外部支持力度较大。自 2011 年以来，政府增资累计增加公司实收资本 11.18 亿元，政府向公司注入土地资产、子公司股权等累计增加公司资本公积 40.26 亿元。2016-2018 年，公司获得的政府

补助分别为 0.88 亿元、0.76 亿元及 0.39 亿元，地方政府的支持有效提升了公司的资本实力及利润水平。

4.保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经鹏元综合评定，中豫担保主体长期信用等级为 AA+，其为本期债券提供的不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

1.公司资产流动性较弱。截至 2018 年末，公司存货及应收款项余额为 87.90 亿元，占资产总额的比重为 83.10%。存货主要构成为土地资产及项目开发成本，即时集中变现难度较大，应收款项回收时间较不确定，整体资产流动性较弱。

2.公司有息债务规模较大，面临一定偿债压力。截至 2018 年末，公司负债总额为 44.96 亿元，其中有息债务 30.19 亿元，占负债总额的比重为 67.15%，规模较大，公司面临一定偿债压力。近年公司 EBITDA 利息保障倍数均较低，且经营现金流稳定性较差，EBITDA 及经营现金流对利息的保障程度较低。

3.公司项目建设未来面临较大资金压力。截至 2018 年末，公司包括本期债券募投项目在内的主要在建及拟建项目尚需投资至少 22.35 亿元，且近年公司代建业务收现情况较差，未来随着项目建设的推进，公司面临较大资金压力。

4.公司存在一定或有负债风险。截至 2018 年末，公司对外担保金额为 4.00 亿元，无反担保措施，存在一定或有负债风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元跟踪评级制度，鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债

保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元提供最新的财务报告及相关资料，鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元并提供评级所需相关资料。鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、近三年信用评级情况

本次债券为发行人首次在公开市场上进行信用评级，近三年无历史主体评级。

五、发行人银行授信情况

截至 2018 年末，发行人所获银行授信额度为 92.02 亿元，已使用 81.50 亿元，剩余授信额度为 10.52 亿元。

六、发行人信用记录

发行人最近三年不存在债务违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京盈科（武汉）律师事务所担任本次债券发行律师。北京盈科（武汉）律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人董事会已依《公司章程》规定的程序，作出批准公司本次公司债券发行的相关决议，董事会的程序均符合法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，所作决议真实、合法、有效。发行人已取得其股东新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会同意其发行公司债券的批复。发行人本次债券发行已取得必需的各项批准和授权手续，该等已经取得的批准和授权合法有效。

二、发行人是在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的国有独资公司，不存在依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止和解散的情形，具备相关法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格。

三、发行人本次债券发行已具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等有关法律、法规及规范性文件规定的实质性条件。

四、发行人的注册资本为 122,834.00 万元人民币，为国有独资公司，新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会为公司的实际控制人，由新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会授权平原示范区财政局行使国有资产出资人职权，决定公司的重大事项，占注册资本的 100%。因此，发行人的实际控制人为新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会。

五、发行人的资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有直接面对市场自主经营的能力。

六、发行人在其核准的经营范围内从事业务，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规及规范性文件的规定。发行人的主营业务符合国家的产业政策，目前所从事的相关业务已经有权部门核准。发行人不存在受到有关有权部门重大行政处罚的情形，不存在法律、法规和《公司章程》规定的导致无法持续经营的情形。发行人不存在《公司法》和《公司章程》规定的需要终止的情形，公司持续经营不存在法律障碍。发行人的资信状况良好。

七、发行人与关联方之间除关联方担保外，无其他关联交易，发行人与实际控制人之间不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产不存在重大权属纠纷。发行人拥有的主要财产权均为公司合法拥有，权属清晰。

九、发行人将要履行、正在履行及已经履行完毕的重大合同的内容及形式合法有效，不存在重大的附带条款和限制条件及其他潜在重大风险。发行人没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

十、发行人设立至今除增资扩股外，未发生合并、分立、重大资产收购或出售等行为，没有拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十一、发行人执行的税种税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年来自觉依法纳税，不存在因税务问题而被税务部门处罚的情形。

十二、发行人近三年以来，能够遵守环境保护方面的法律、法规，不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形。

十三、发行人本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，拟投资项目已经获得国家有关政府部门的核准，用于固定资产投资项目的累计发行额不超过该项目总投资的 70.00%，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》及《发改办财金〔20015〕1327 号》等相关法律法规的规定。

十四、发行人存在尚未了结的诉讼，涉案金额不大，对发行人本次债券发行不构成重大影响。发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员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。

十五、发行人本次债券《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，该《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。

十六、发行人本次债券的担保及相关措施的形式和内容符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，北京盈科（武汉）律师事务所认为，发行人本次债券发行条件、发行人行为符合《公司法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》、《债券行为通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本次债券不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束 1 个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规的规定,投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

(一) 国家发改委对本次债券的批准文件

(二) 2019 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券募集说明书及摘要

(三) 发行人 2016-2018 年度经审计的财务报告

(四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告

(五) 北京盈科（武汉）律师事务所出具的法律意见书

(六) 《2018 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券债权代理协议》

(七) 《2018 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》

(八) 《2018 年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》

(九) 担保人 2018 年度经审计的财务报告

二、查询地址及网址

(一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1. 新乡平原示范区投资集团有限公司

联系人：张永锋

联系地址：新乡市平原示范区瑞和小区综合 1 号楼

电话：0373-7535391

传真：0373-7535391

邮编：453514

2. 天风证券股份有限公司

联系人：李佳佳、薛晗

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮编：100031

互联网地址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1. 中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2. 中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）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年河南省新乡平原示范区投资集团有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	上海市	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼	王敏	021-20639670
3	上海市	东海证券股份有限公司	债券发行部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 3 楼	陆晔	021-20333734

附表二：发行人2016年末、2017年末及2018年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,027,573,756.36	980,432,860.48	1,411,525,701.65
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	99,653,121.40	-	-
应收票据及应收账款	1,166,629,881.56	812,504,397.98	172,863,359.88
预付款项	5,004,390.59	6,336,980.38	11,917,564.26
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	1,037,364,145.82	1,176,879,405.99	1,880,854,589.76
存货	6,685,631,293.68	6,286,669,939.09	6,176,785,612.70
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	39,239,993.29	39,451,991.87	22,230,549.16
流动资产合计	9,961,443,461.30	9,302,275,575.79	9,676,177,377.41
非流动资产：	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	5,230,000.00	2,230,000.00	2,230,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	9,943,328.82	18,495,729.16	17,960,616.36
投资性房地产	459,704,918.39	460,738,453.36	461,263,819.06
固定资产	18,323,748.46	51,603,804.93	47,765,278.21

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
在建工程	1,836,552.06	6,358,442.71	900,252.00
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	193,438.29	76,228,810.82	77,673,984.94
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	2,697,668.56	1,713,610.07	9,614.43
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	118,256,693.55	93,417,537.94	82,306,325.88
非流动资产合计	616,186,348.13	710,786,388.99	690,109,890.88
资产总计	10,577,629,809.43	10,013,061,964.78	10,366,287,268.29

发行人 2016 年末、2017 年末及 2018 年经审计的合并资产负债表 (续)

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	720,000,000.00	376,000,000.00	740,000,000.00
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	-	-	-
应付票据及应收账款	574,394,529.10	89,152,952.56	108,691,459.25
预收款项	223,671,268.78	219,256,280.19	224,160,545.05
应付职工薪酬	813,713.03	1,161,533.11	318,974.35
应交税费	12,139,776.48	1,777,065.11	7,603,793.65
其他应付款	563,980,909.17	619,919,508.06	575,371,044.51
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	380,000,000.00	301,000,000.00	585,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	2,475,000,196.56	1,608,267,339.03	2,241,145,816.81
非流动负债：	-	-	-
长期借款	1,483,000,000.00	1,881,300,000.00	2,125,300,000.00
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	439,199,662.83	436,000,000.00	336,000,000.00
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	98,897,979.39	101,723,636.07	104,549,292.75
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,021,097,642.22	2,419,023,636.07	2,565,849,292.75
负债合计	4,496,097,838.78	4,027,290,975.10	4,806,995,109.56
所有者权益：	-	-	-
实收资本	1,228,340,000.00	1,228,340,000.00	1,228,340,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	4,014,972,829.91	4,037,478,104.86	3,790,663,951.50
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	38,944,232.23	30,150,692.22	21,561,007.21

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
未分配利润	511,728,493.90	396,956,319.52	274,153,519.36
归属于母公司所有者权益合计	5,793,985,556.04	5,692,925,116.60	5,314,718,478.07
少数股东权益	287,546,414.61	292,845,873.08	244,573,680.66
所有者权益合计	6,081,531,970.65	5,985,770,989.68	5,559,292,158.73
负债和所有者权益总计	10,577,629,809.43	10,013,061,964.78	10,366,287,268.29

附表三：发行人2016年、2017年和2018年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	999,924,560.88	856,437,605.60	952,192,625.86
减：营业成本	834,844,107.95	742,215,275.66	815,303,574.99
税金及附加	7,100,117.40	8,824,892.83	7,957,877.31
销售费用	36,945.50	8,000.00	39,906.07
管理费用	24,448,801.46	15,860,899.75	13,400,814.12
研发费用	-	-	-
财务费用	33,831,153.74	35,921,504.61	72,159,844.02
其中：利息费用	34,033,219.51	51,583,022.72	76,149,797.19
利息收入	2,011,687.87	17,545,356.42	16,749,763.01
资产减值损失	16,773.39	-1,115,416.05	-1,119,175.95
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）	-14,552,400.34	515,112.80	-5,349,669.94
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）	546,157.46	-	-
其他收益	39,174,389.48	75,875,656.68	-
二、营业利润（亏损以“-”填列）	124,814,808.04	131,113,218.28	39,100,115.36
加：营业外收入	1,039,850.47	1,418,092.16	88,223,378.68
减：营业外支出	3,227,457.53	4,700,898.80	881,791.69
三、利润总额（亏损以“-”填列）	122,627,200.98	127,830,411.64	126,441,702.35
减：所得税费用	5,092,065.07	398,294.63	524,655.54
四、净利润（净亏损以“-”填列）	117,535,135.91	127,432,117.01	125,917,046.81
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”填列）	123,565,714.39	131,392,485.17	128,760,867.99
少数股东损益（净亏损以“-”填列）	-6,030,578.48	-3,960,368.16	-2,843,821.18
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）	117,535,135.91	127,432,117.01	125,917,046.81
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	117,535,135.91	127,432,117.01	125,917,046.81

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	123,565,714.39	131,392,485.17	128,760,867.99
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-6,030,578.48	-3,960,368.16	-2,843,821.18
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

附表四：发行人2016年、2017年和2018年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	763,169,479.33	213,321,907.47	240,643,823.81
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	127,001,262.09	866,642,671.52	391,685,553.17
经营活动现金流入小计	890,170,741.42	1,079,964,578.99	632,329,376.98
购买商品、接受劳务支付的现金	853,026,120.25	674,112,354.05	686,557,696.41
支付给职工以及为职工支付的现金	22,951,507.19	17,189,351.86	10,519,584.06
支付的各项税费	33,644,256.14	16,219,301.62	11,113,726.03
支付其他与经营活动有关的现金	155,492,056.63	8,009,925.38	25,373,139.15
经营活动现金流出小计	1,065,113,940.21	715,530,932.91	733,564,145.65
经营活动产生的现金流量净额	-174,943,198.79	364,433,646.08	-101,234,768.67
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	39,980,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	23,013.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	39,980,000.00	50,023,013.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,449,587.54	34,079,337.47	56,265,864.52
投资支付的现金	6,000,000.00	43,000,000.00	23,333,300.00
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	33,449,587.54	77,079,337.47	79,599,164.52
投资活动产生的现金流量净额	-33,449,587.54	-37,099,337.47	-29,576,150.82
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	246,814,153.36	319,624,429.33
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	921,700,000.00	987,000,000.00	2,046,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,102,367.75	507,207,243.59	-
筹资活动现金流入小计	929,802,367.75	1,741,021,396.95	2,365,624,429.33
偿还债务支付的现金	897,000,000.00	1,839,000,000.00	2,189,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的	178,604,816.27	151,441,303.14	180,299,761.61

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
现金			
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	13,627,038.89	1,800,000.00	163,244,001.75
筹资活动现金流出小计	1,089,231,855.16	1,992,241,303.14	2,532,633,763.36
筹资活动产生的现金流量净额	-159,429,487.41	-251,219,906.19	-167,009,334.03
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	-367,822,273.74	76,114,402.42	-297,820,253.52
加：年初现金及现金等价物余额	776,231,102.32	700,116,699.90	997,936,953.42
六、期末现金及现金等价物余额	408,408,828.58	776,231,102.32	700,116,699.90

附表五：担保人2017年、2018年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：	-	-
货币资金	2,596,403,741.91	2,652,315,790.34
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	-	-
预付款项	5,000.00	83,828.52
其他应收款	18,876.56	250,000.00
存货	-	-
其中：原材料	-	-
库存商品（产成品）	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	658,490,000.00	400,000,000.00
流动资产合计	3,254,917,618.47	3,052,649,618.86
非流动资产：	-	-
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	196,535.48	119,350.00
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	5,062,500.00	2,712,378.64
其他非流动资产	-	-
其中：特准储备物资	-	-
非流动资产合计	5,259,035.48	2,831,728.64
资产总计	3,260,176,653.95	3,055,481,347.50

担保人 2017 年、2018 年经审计的合并资产负债表（续）

项目	2018-12-31	2017-12-31
流动负债：	-	-
短期借款	-	-
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	-	-
应付票据及应付账款	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	1,168,482.93	-
其中：应付工资	-	-
应付福利费	-	-
其中：职工奖励及福利基金	-	-
应交税费	18,090,620.32	5,409,688.65
其中：应交税金	-	-
其他应付款	151,421,670.91	32,599,794.72
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	48,557,182.84	10,849,514.57
流动负债合计	219,237,957.00	48,858,997.94
非流动负债：	-	-
长期借款	-	-
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	-	-
预计负债	-	-

项目	2018-12-31	2017-12-31
递延收益		
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
其中：特准储备基金	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	219,237,957.00	48,858,997.94
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
国有资本	-	-
其中：国有法人资本	-	-
集体资本	-	-
民营资本	-	-
其中：个人资本	-	-
外商资本	-	-
减：已归还资本	-	-
实收资本（或股本）净额	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	13,776,814.71	662,234.96
其中：法定公积金	-	-

项目	2018-12-31	2017-12-31
任意公积金	-	-
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
利润归还投资	-	-
一般风险准备	13,776,814.71	662,234.96
未分配利润	13,385,067.53	5,297,879.64
归属于母公司所有者权益合计	3,040,938,696.95	3,006,622,349.56
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	3,040,938,696.95	3,006,622,349.56
负债和所有者权益总计	3,260,176,653.95	3,055,481,347.50

附表六：担保人2017年、2018年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年	2017 年
一、营业总收入	126,374,462.11	11,770,347.13
其中：营业收入	126,374,462.11	11,770,347.13
减：提取未到期责任准备	7,307,668.27	-
二、营业总成本	-81,626,367.90	4,992,821.48
其中：营业成本	345,245.00	-
税金及附加	924,270.35	1,550,329.81
销售费用	-	-
管理费用	7,619,679.94	11,633,578.51
其中：党建工作经费	-	-
研发费用	-	-
财务费用	-90,515,563.19	-8,191,086.84
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
汇兑净收益	-	-
汇兑净损失	-	-
资产减值损失	-	-
其他	-	-
提取担保赔偿准备金	30,400,000.00	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	4,580,075.13	2,055,353.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	174,873,236.87	8,832,878.75
加：营业外收入	-	-
其中：政府补助	-	-
债务重组利得	-	-
减：营业外支出	1,880.62	-
其中：债务重组损失	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	174,871,356.25	8,832,878.75
减：所得税费用	43,725,558.76	2,210,529.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）*	131,145,797.49	6,622,349.56
（一）按所有权归属分类	-	-
归属于母公司所有者的净利润	131,145,797.49	6,622,349.56
少数股东损益	-	-
（二）按经营持续性分类	-	-
持续经营净利润	131,145,797.49	6,622,349.56
终止经营净利润	-	-

六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3、其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4、现金流量套期储备（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	131,145,797.49	6,622,349.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	131,145,797.49	6,622,349.56
归属于少数股东的综合收益总额	-	-
八、每股收益	-	-
基本每股收益	-	-
稀释每股收益	-	-

附表七：担保人2017年、2018年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年	2017 年
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	133,688,500.80	12,123,457.39
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	224,195,727.73	36,471,757.37
经营活动现金流入小计	357,884,228.53	48,595,214.76
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	3,011,544.31	159,199.41
支付的各项税费	41,970,335.70	1,500,005.00
支付其他与经营活动有关的现金	109,623,140.37	939,334.89
经营活动现金流出小计	154,605,020.38	2,598,539.30
经营活动产生的现金流量净额	203,279,208.15	45,996,675.46
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	2,009,127,562.50	1,803,321,451.19
取得投资收益收到的现金	4,709,599.38	2,117,013.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	825,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	2,838,837,161.88	1,805,438,464.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	112,976.32	119,350.00
投资支付的现金	2,557,630,000.00	3,208,127,562.50
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	1,483,490,000.00	-
投资活动现金流出小计	4,041,232,976.32	3,208,246,912.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,202,395,814.44	-1,402,808,447.62
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	3,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	3,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,297,879.64	-
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	-	-
筹资活动现金流出小计	5,297,879.64	-
筹资活动产生的现金流量净额	-5,297,879.64	3,000,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-

项目	2018 年	2017 年
五、现金及现金等价物净增加额	-1,004,414,485.93	1,643,188,227.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,643,188,227.84	-
六、期末现金及现金等价物余额	638,773,741.91	1,643,188,227.84