

2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券 （第二期）（品种二）募集说明书

发行人

栾川县天业投资有限公司

主承销商



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

二〇一九年【四】月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不会导致出现新增政府性债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）（简称“19 栾川债 02”）。

（二）发行规模：人民币 4 亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终

基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）发行范围及对象：在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合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年年末分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本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）。

（九）债券担保：本期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连带责任保证担保。

（十）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，

本期债券的信用等级为 AAA，发行人的长期主体信用等级为 AA。

目 录

声明及提示.....	1
释 义.....	6
第一条 债券发行依据.....	10
第二条 本期债券发行的有关机构.....	11
第三条 发行概要.....	16
第四条 认购与托管.....	20
第五条 债券发行网点.....	22
第六条 认购人承诺.....	23
第七条 债券本息兑付办法.....	25
第八条 发行人基本情况.....	27
第九条 发行人业务情况.....	44
第十条 发行人财务情况.....	64
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	107
第十二条 募集资金用途.....	108
第十三条 偿债保障措施.....	134
第十四条 投资者保护情况.....	142
第十五条 风险与对策.....	159
第十六条 信用评级.....	166
第十七条 法律意见.....	169
第十八条 其他应说明事项.....	172
第十九条 备查文件.....	173

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司/天业投资：指栾川县天业投资有限公司。

本期债券：指总额人民币 4 亿元的 2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）。

本期发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券发行利率的过程。

主承销商/簿记管理人/中泰证券：指中泰证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本期发行及流通签订的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券承销团协议》及其补充协议。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指 2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）的投资者。

债权代理人、偿债资金监管银行：指洛阳银行股份有限公司。

募集资金监管银行：指洛阳银行股份有限公司。

《债权代理协议》：指发行人与债权人共同制定的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人共同制定的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《账户及资金监管协议》：指发行人与募集资金监管银行签订的《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

公司章程：指《栾川县天业投资有限公司章程》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

栾川县政府：指栾川县人民政府。

栾川县发改委：指栾川县发展和改革委员会。

中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

近三年：指 2016 年、2017 年和 2018 年。

近三年末：指 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总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

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕85 号文件批准公开发行人，并经国家发展和改革委员会发改办财金〔2019〕459 号文件批准同意发改企业债券〔2018〕85 号文件的有效期限延长 12 个月至 2020 年 5 月 11 日。

本期债券业经河南省发展和改革委员会同意转报国家发展和改革委员会。

2017 年 10 月 16 日，公司召开董事会并做出决议，并出具《栾川县天业投资有限公司董事会决议》，同意申请发行本期债券。

2017 年 11 月 8 日，栾川县财政局出具《关于同意栾川县天业投资有限公司发行企业债券的股东决定》（栾财【2017】102 号），同意本期债券发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：栾川县天业投资有限公司

住所：栾川县城兴华中路财政局综合楼六楼

法定代表人：常小辉

联系人：刘冰

联系地址：栾川县城兴华中路财政局综合楼六楼

联系电话：0379-66816909

传真：0379-66816909

邮政编码：471500

二、承销团

（一）主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：山东省济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：张振东 钟汉俊 孙逸 闫冬 毛文璐 任静

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险

大厦 A 座 5 层

联系电话：010-59013955

传真：010-59013945

邮政编码：100032

（二）分销商

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：鲍奇

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

电话：010-57061589

传真：010-88027175

邮编：100029

2、安信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、
28 层 A02 单元

法定代表人：王连志

联系人：续毅敏

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦
15 层-安信证券资本市场部

电话：010-83321146

传真：010-83321562

邮编：100034

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓 毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区西直门外大街 110 号 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：胡铁军 孔建波

联系地址：北京市西城区西直门外大街 110 号 11 层

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：孙磊

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河

SOHO 6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

六、发行人律师：北京市盈科律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦三期 26 层

负责人：梅向荣

联系人：刘博 王彦晓

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 76 号大成国际中心 C 座

6 层

联系电话：400-700-0148

传真：010-59626918

邮政编码：100124

七、债权代理人/账户监管人：洛阳银行股份有限公司

营业场所：洛阳市洛阳新区开元大道与通济街交叉口

负责人：王建甫

联系人：王帅、李梓晔、郭雅琪

联系地址：洛阳市洛阳新区开元大道与通济街交叉口

联系电话：0379-65921961

传真：0379-65921875

邮政编码：471023

第三条 发行概要

一、**发行人：**栾川县天业投资有限公司。

二、**债券名称：**2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）（简称“19 栾川债 02”）。

三、**发行规模：**人民币 4 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、**债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

九、发行范围及对象：在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公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 12 月 30 日止；通过上海证券交易所发行的发行期限为 3 个工作日，即自发行首日起至 2019 年 12 月 30 日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 12 月 25 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 12 月 26 日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 12 月 30 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2019 年 12 月 30 日起至 2026 年 12 月 29 日止。

十五、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年年末分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本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）。

十七、付息日：2020 年至 2026 年每年的 12 月 30 日为上 1 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）。

十八、兑付日：2022 年至 2026 年每年的 12 月 30 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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：本期债券主承销商为中泰证券股份有限公司，分销商为海通证券股份有限公司和安信证券股份有限公司。

二十二、债券担保：本期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连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

二十四、债权代理人：洛阳银行股份有限公司。

二十五、账户监管人：洛阳银行股份有限公司。

二十六、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

三、通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行，发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本期债券募集说明书和募集说明书摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

务；

（四）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、投资者同意洛阳银行股份有限公司与发行人签署的《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人和监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。从本期债券存续的第 3 年至第 7 年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 12 月 30 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3、4、5、6 和 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还本期债券本金。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）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 30 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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

企业名称：栾川县天业投资有限公司

注册地址：栾川县城兴华中路财政局综合楼六楼

成立时间：2011 年 8 月 30 日

法定代表人：常小辉

注册资本：人民币贰亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：政府授权管理国有股权投资以及对政府委托的广告业、物流业、旅游业；城市生活垃圾、污水处理，以及对房地产的开发、旧城改造、城中村改造、保障性住房、工业项目、农业开发；风险投资、仓储物流等业务；城市基础设施和公益事业建设工程项目建设开发与经营、土地一级整理开发与土地储备；受政府委托代管财政建设资金，处置授权范围内的国有资产（以上范围中涉及国家有专项审批规定的，未获审批前不得经营）。

发行人是经栾川县人民政府批准设立的国有独资公司，承担着栾川县国有资产经营管理和城市基础设施投资建设等重要职能，其主要从事土地开发整理、城市基础设施建设、工程施工、自来水供应及污水处理等业务。

经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 109.34 亿元，负债总额 47.01 亿元，所有

者权益 62.33 亿元，资产负债率 42.99%。2018 年度，公司实现营业收入 7.67 亿元，实现利润总额 1.63 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.29 亿元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

发行人成立于 2011 年 8 月 30 日，前身为栾川县天业资产管理投资有限公司，是经《栾川县人民政府关于成立栾川县天业资产管理投资有限公司的批复》（栾政文[2011]72 号）批准，由栾川县财政局出资设立的国有独资公司。发行人成立时注册资本 5,000 万元，经栾川伊祥会计师事务所有限公司以栾会验字（2011）101 号验资报告验证，并于 2011 年 8 月 30 日完成工商变更登记。

（二）发行人变更名称

经《栾川县人民政府关于栾川县天业资产管理投资有限公司变更公司名称和经营范围的批复》（栾政文[2013]29 号）批准，发行人名称变更为栾川县天业投资有限公司，并于 2013 年 4 月 10 日完成工商变更登记。

（三）发行人变更法定代表人

根据《栾川县人民政府关于调整栾川县金财投资担保有限公司、栾川县天业投资有限公司、栾川县惠丰投资有限公司董事会监事会人员组成的通知》（栾政干[2015]10 号）批准，发行人法定代表人变更为常小辉，并于 2015 年 12 月 15 日完成工商变更登记。

（四）发行人增加注册资本

根据《栾川县人民政府关于同意栾川县天业投资有限公司增加注册资本金的批复》（栾政文[2017]72 号）批准，发行人注册资本增加至 2 亿元，上述增资全部由栾川县财政局出资，并于 2017 年 8 月 16 日完成工商变更登记。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人注册资本及股权结构无变化。

三、发行人股东情况

发行人是栾川县人民政府批准设立的国有独资公司，隶属于栾川县人民政府。由栾川县人民政府授权栾川县财政局代表政府作为公司的出资人。公司实际控制人为栾川县人民政府。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，制定了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内完善的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的现代企业管理体系。

1、出资人

公司是栾川县人民政府批准设立的国有独资公司，隶属于栾川县人民政府。由栾川县人民政府授权栾川县财政局代表政府作为公司的出资人。

2、董事会

公司设董事会，是公司最高决策机构。董事会每届任期 3 年，董事任期届满可连选连任。董事会由 4 名董事组成，成员由股东按照董

事会的任期委派或更换，其中应当有公司职工代表，由公司职工民主选举产生。董事会设董事长 1 人，是公司的法定代表人。

董事会行使下列职权：

- （1）制订或修改公司章程；
- （2）决定公司的经营方针、发展规划、投资方案和年度经营计划；
- （3）决定公司的年度财务预、决算方案；
- （4）决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）拟定公司增加或减少注册资本方案，报请国有资产管理部门批准后执行；
- （6）拟定公司合并、分离、变更公司形式、解散的方案，报请国有资产管理部门；
- （7）根据总经理的提议，决定公司内部机构的设置；
- （8）决定公司的基本管理制度；
- （9）根据授权经营书，代表出资者行使公司重大投资决策和资产经营、处置、收益以及选择管理者等权利。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成。其中职工代表 2 人，由职工大会选举产生，其余 3 人由股东按照监事会的任期委派或更换。公司董事会成员、总经理和财务负责人不能兼任监事。监事每届任期 3 年，任期届满可连选连任。

监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事和总经理执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；
- （3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
- （4）提议召开临时董事会；
- （5）公司章程规定的其他职权。监事可列席董事会及其他有关会议。

4、总经理

公司设总经理 1 人，主持日常经营管理工作。总经理人选由出资人推荐，董事会聘任或解聘。董事会成员可以兼任总经理。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司日常经营管理工作，向董事会报告工作，组织实施公司董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划、投资方案和年度预、决算方案等；
- （3）根据董事长授权，代表公司对外签署合同和协议；
- （4）定期向董事会提交经营计划、工作报告和财务报告；
- （5）拟定内部管理机构设置、调整和撤消的方案，报董事会批准；

（6）拟定公司的基本管理制度；

（7）制定公司的具体规章；

（8）提请聘任或解聘“总会计师”、“总经济师”、“总工程师”及部门负责人；

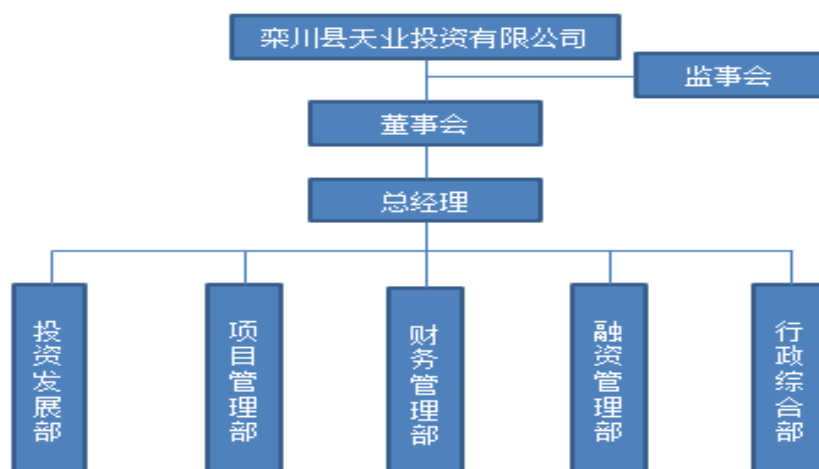
（9）聘任或解聘除应由董事会或董事长聘任或解聘以外的公司内部人员；

（10）由董事会或董事长授权处理的其他有关事宜。总经理有权拒绝非经董事长或董事会授权的其他任何董事对公司的日常经营管理工作的干预。总经理列席董事会会议。

（二）组织结构图

公司根据职能定位、业务特点等情况设置了 5 个部门，分别为投资发展部、项目管理部、财务管理部、融资管理部和行政综合部。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构如下图所示：



1、投资发展部

主要负责公司战略规划制定与监控，制定公司中长期发展战略、年度规划，定期审视，根据外部变化提出调整建议；投资或引入投资者进行可研分析，权衡风险与收益，研究制订投资方案和合作方式，全程跟进监督投资及收益情况；处理子公司的经营管理、股权变动、盈利分红及其经营管理相关事务；负责处理公司各项法律事务，审核公司各项合同协议及其他需要审核的文件资料，提供日常法律咨询和指导，负责开展公司内部法律知识培训。

2、项目管理部

主要负责制定、完善项目管理办法；负责项目的立项、报批等前期手续的办理；负责项目的规划设计、方案设计、施工图设计等组织工作；负责工程项目的勘察、设计、监理、施工的招投标等工作；负责工程造价的管理工作，配合财政审核中心预算编制工作，对施工过程中涉及合同价款的变更进行审核，按照合同约定审核工程进度款，进行工程结算的初步审核；做好部室档案管理工作；主要负责施工全过程控制（质量控制、进度控制、投资控制、安全预控、合同管理、信息管理、组织协调），加强对施工、监理单位监督管理，定期不定期对工程质量、进度、安全、文明施工等情况进行检查；审核提交工程进度支付报表、工程设计变更现场签证等手续，配合其他部门报公司领导确定；制作工程竣工验收报告，负责组织工程竣工验收备案、移交和质保期内的保修工作；协调施工过程中各参建单位及有关其他单位、部门的关系，配合行业主管单位各项管理检查工作；督促工程施工、监理单位及时上报工程月报、会议纪要和竣工资料，负责工程

建设过程中的资料分类、整理，及时移交。

3、财务管理部

主要负责公司日常会计核算，实施会计监督；组织调配资金，保证资金安全高效运转；组织编制财务预算，及时分析；负责税收筹划，做好税务申报、缴纳；负责对接外部审计机构对公司的财务审计；根据国有资产管理办法，加强资产管理；编制财务报表等。

4、融资管理部

主要负责制定公司中长期融资规划和年度融资计划；按照年度融资计划，协调金融机构和相关部门组织实施；负责办理公司向金融机构融资的各项手续；负责公司向资本市场直接融资的相关事宜；负责维护公司与金融机构的良好合作关系；把握金融机构政策动向，适时开展融资创新；研究国家关于政府平台公司的各项政策，及时向领导提供决策依据；指导、协调集团下属子公司融资事宜。

5、行政综合部

负责公司文件收发、传阅、督办、保卫、信访、接待、会务及档案材料的收集、整理、归档及印章管理工作；负责起草公司工作报告、工作计划、总结、文件及有关的管理规章制度；负责做好公司内设机构的协调及职工考勤工作；负责加强公司内部管理，建立和完善各项规章制度；负责组织公司人员业务培训和继续教育工作；负责公司运转经费核算及办公用品的购买、领用、保管；掌握公司下属各子公司的基本情况，协助各子公司做好工商等执照及贷款卡的年检工作；公司领导交办的其他事物。

五、发行人与母公司、子公司之间的投资关系

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的下属子公司共 8 家，基本情况如下表所示。

表 8-1 发行人下属子公司情况

控股子公司	注册资本(万元)	持股比例(%)	子公司层级
栾川城市建设发展有限公司	20,000	65.00%	一级子公司
栾川县产业融合发展有限公司	10,000	90.00%	一级子公司
栾川县惠民扶贫开发投资有限公司	3,000	100.00%	一级子公司
栾川县恒业路桥建设有限公司	4,600	97.65%	一级子公司
栾川县顺通路桥养护有限公司	106.23	100.00%	一级子公司
栾川县鑫宝矿业有限公司	3,000	51.00%	一级子公司
栾川县自来水有限公司	500	100.00%	一级子公司
栾川县惠丰投资有限公司	14,800	18.92%	一级子公司

备注：天业投资虽然只持有惠丰投资 18.92%股权，但另一个股东农发基金只是惠丰投资明股实债融资形成的持股，不实际参与经营管理，天业投资为实际控制人。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人参股公司情况为：

表 8-2 发行人参股公司情况

项目	注册资本(万元)	持股比例	核算方法
栾川永达矿业有限公司	10,000	49.00%	权益法
栾川龙宇铝业股份有限公司	26,000	28.00%	权益法
栾川县伊鑫矿业有限公司	1,000	30.00%	权益法
栾川东园惠丰建设开发有限公司	15,000	30.00%	权益法
栾川伊源河水生态开发有限公司	34,000	40.00%	权益法

六、主要参控股公司基本情况

（一）栾川城市建设发展有限公司

栾川城市建设发展有限公司成立于 2012 年 6 月，注册资本为

20,000 万元。公司经营范围为：基础设施建设、土地整理、房地产开发与经营、商品房销售、物业管理、房屋租赁、工程机械租赁；会议展览承办；城市建设项目信息咨询服务；广告代理、广告发布、广告制作。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 89,246.43 万元，净资产 19,693.24 万元，2018 年度，该公司营业收入 6,299.28 万元，净利润 654.83 万元。

（二）栾川县产业融合发展有限公司

栾川县产业融合发展有限公司成立于 2016 年 6 月，注册资本为 10,000 万元。2016 年 9 月，根据《栾川县人民政府关于同意将栾川县产业融合发展有限公司股权无偿划转至栾川县天业投资有限公司的批复》，栾川县人民政府将该公司 90%的股权划入发行人，并已完成工商登记变更。公司的经营范围为：城市基础设施和公益事业建设工程项目建设开发与经营、土地整理开发与土地储备；受政府委托代管财政建设资金、处置授权范围内的国有资产；政府授权管理国有股权投资以及对政府委托的旅游、矿业及资源的开发、旧城改造、棚户区（城中村）改造、保障性住房、工业项目、农业开发、仓储物流（危险化学品除外）、广告业业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 130,145.02 万元，净资产 11,268.70 万元，2018 年度，该公司营业收入 0.00 万元，净利润 252.20 万元。

（三）栾川县惠民扶贫开发投资有限公司

栾川县惠民扶贫开发投资有限公司成立 2016 年 5 月，注册资本

为 3,000 万元。2016 年 6 月，根据《栾川县人民政府关于同意将栾川县惠民扶贫开发投资有限公司股权无偿划转至栾川县天业投资有限公司的批复》，栾川县人民政府将该公司 100%的股权划入发行人，并已完成工商登记变更。公司的经营范围为：易地扶贫搬迁项目投资及管理，政府授权管理国有股权投资、旧城改造、棚户区（城中村）改造、保障性住房、风险投资、城市基础设施和公益事业建设工程项目的开发与经营、受政府委托代管财政建设资金、处置授权范围内的国有资产。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 51,567.60 万元，净资产 18,226.89 万元，2018 年度，该公司营业收入 1,613.00 万元，净利润 1,500.53 万元。

（四）栾川县恒业路桥建设有限公司

栾川县恒业路桥建设有限公司成立于 2004 年 8 月，注册资本为 4,600 万元。2016 年 12 月，根据《栾川县人民政府关于同意将栾川县恒业路桥建设有限公司股权无偿划转至栾川县天业投资有限公司的批复》，栾川县人民政府同意将县公路管理局持有的该公司 97.6522%的股权划入发行人，并已完成工商登记变更。公司的经营范围为：公路、桥梁工程施工、水泥预制件加工、石料加工，机械设备修理、租赁，沥青混凝土加工、销售，标志牌加工、安装，道路标线、绿化。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 37,499.02 万元，净资产 16,997.53 万元，2018 年度，该公司营业收入 7,877.14 万元，净利润 -124.12 万元。

（五）栾川县顺通路桥养护有限公司

栾川县顺通路桥养护有限公司成立于 2003 年 7 月，注册资本 106.23 万元。2017 年 6 月，根据《栾川县人民政府关于同意将栾川县顺通路桥养护有限公司股权无偿划转至栾川县天业投资有限公司的批复》，栾川县人民政府同意将县交通运输局所属的县农村公路管理所持有的该公司 100%的股权划入发行人，并已完成工商登记变更。公司经营范围为：按资质证核定范围从事经营；水泥制品生产、销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 2,850.00 万元，净资产 1,664.03 万元，2018 年度，该公司营业收入 701.41 万元，净利润-23.73 万元。

（六）栾川县鑫宝矿业有限公司

栾川县鑫宝矿业有限公司成立于 2004 年 12 月，注册资本 3,000 万元。发行人持有栾川县鑫宝矿业有限公司的股权比例为 51%。公司经营范围为：钨、钼、铅、锌、铜、铁选冶。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,700.83 万元，净资产 669.05 万元，2018 年度，该公司营业收入 0.00 万元，净利润-345.93 万元。

（七）栾川县自来水有限公司

栾川县自来水有限公司成立于 1984 年 5 月，注册资本 500 万元。2016 年 12 月，根据《栾川县人民政府关于同意将栾川县自来水有限公司股权无偿划转至栾川县天业投资有限公司的批复》，栾川县人民政府同意将该公司 100%的股权划入发行人，并已完成工商登记变更。

公司经营范围为：自来水生产和供应；污水处理及其再生利用；管道和设备安装；仪器仪表修理；五金电料销售；自有房产经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 35,460.55 万元，净资产 23,099.56 万元，2018 年度，该公司营业收入 2,133.48 万元，净利润 -782.09 万元。

（八）栾川县惠丰投资有限公司

栾川县惠丰投资有限公司成立于 2009 年 7 月，注册资本 14,800 万元。2016 年 12 月，根据《栾川县人民政府关于同意将栾川县惠丰投资有限公司股权无偿划转至栾川县天业投资有限公司的批复》，栾川县人民政府同意将该公司 18.92%的股权划入发行人，并已完成工商登记变更。公司经营范围为：受政府委托开展融资业务，承担政府委托的融资资金运作，政府授权管理的国有资产、政府投资的工程项目管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 150,203.63 万元，净资产 22,364.06 万元，2018 年度，该公司营业收入 3,013.16 万元，净利润 -1,125.76 万元。

（九）栾川永达矿业有限公司

栾川永达矿业有限公司成立于 2010 年 4 月，注册资本 10,000 万元。公司经营范围为：5000 吨/日钨、钼、硫、铁生产项目(法律法规规定需获审批的，未经审批前不得经营)；进出口业务（国家限定经营或禁止进出口业务除外）。

截至2018年12月31日，该公司总资产11,464.05万元，净资产

9,936.03万元，2018年度，该公司营业收入227.88万元，净利润-24.59万元。

（十）栾川龙宇铝业有限公司

栾川龙宇铝业有限公司成立于 2005 年 5 月，注册资本 26,000 万元。公司经营范围为：铝矿开采、浮选、冶炼、加工、销售；氧化铝、铝制品、钢材、焦炭、机电设备、电气设备、通讯器材及配件、橡胶制品销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,160.68 万元，净资产 397.89 万元，2018 年度，该公司营业收入 0.00 万元，净利润-118.76 万元。

（十一）栾川县伊鑫矿业有限公司

栾川县伊鑫矿业有限公司成立于 2005 年 3 月，注册资本 1,000 万元。公司经营范围为：锌矿开采、销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,163.09 万元，净资产 516.65 万元，2018 年度，该公司营业收入 0.00 万元，净利润-118.76 万元。

（十二）栾川东园惠丰建设开发有限公司

栾川东园惠丰建设开发有限公司成立于 2017 年 9 月，注册资本 15,000 万元。公司经营范围为：市政道路工程建筑；市政设施管理；绿化管理服务及运营维护；河湖治理及防洪设施工程建筑；水污染治理；房屋建筑；建材、机械设备销售；工程管理服务；工程勘察、设计；规划管理服务；企业管理服务；社会经济咨询；建设工程投资与资产

管理；运营管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 23,497.97 万元，净资产 11,199.96 万元，2018 年度，该公司营业收入 0.00 万元，净利润-0.04 万元。

（十三）栾川伊源河水生态开发有限公司

栾川伊源河水生态开发有限公司成立于 2016 年 9 月，注册资本 34,000 万元。公司经营范围为：水利工程及其附属配套设施建设、运营管理；城市基础设施建设、运营管理；污水处理及其再生利用；房地产开发经营；建材、花卉、苗木的销售；广告服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 84,034.80 万元，净资产 35,263.66 万元，2018 年度，该公司营业收入 4,284.76 万元，净利润 1,125.72 万元。

七、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

表 8-3 发行人董监高基本情况

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止日期
常小辉	男	1973.07.13	董事长兼总经理	2015.12.7 至今
刘冰	男	1983.10.07	董事兼副总经理	2015.12.7 至今
王慧娟	女	1979.01.08	董事	2015.12.7 至今
吴淑红	女	1977.02.20	董事	2015.12.7 至今
张国阳	男	1972.06.21	监事会主席	2015.12.7 至今
刘宗	男	1988.01.04	监事	2015.12.7 至今
李新丽	女	1981.12.28	监事	2015.12.7 至今
侯东升	男	1995.10.05	职工监事	2015.12.7 至今

原婉婉	女	1989.01.19	职工监事	2015.12.7 至今
-----	---	------------	------	--------------

（一）董事

常小辉，男，1973 年 7 月出生，中共党员，大专学历。曾任栾川县财政局企业股股长，根据栾川县人民政府文件（栾政干〔2015〕10 号），于 2015 年 12 月 7 日起任栾川县天业投资有限公司董事长兼总经理。

刘冰，男，1983 年 10 月出生，中共党员，本科学历。曾任武警 187 师 559 团 3 连战士，武警武汉指挥学院船艇四队学员，武警南阳市支队警通中队士官，栾川县财政局办公室工作人员。现任栾川县天业投资有限公司董事兼副总经理。

王慧娟，女，1979 年 1 月出生，中共党员，大专学历。曾任洛钼集团选矿三公司财务科职员，栾川县金财投资担保有限公司职员。现任栾川县天业投资有限公司董事。

吴淑红，女，1977 年 2 月出生，大专学历。曾任栾川县新华书店职员，栾川县金财投资担保有限公司职员。现任栾川县天业投资有限公司董事。

（二）监事

张国阳，男，1972 年 6 月出生，中共党员，本科学历。曾任栾川县秋扒乡政府工作人员，栾川县财政局农税股工作人员，栾川县政府办工作人员。现任栾川县财政局基建股工作人员，栾川县天业投资有限公司监事会主席，不在天业投资领取薪水。

刘宗，男，1988 年 1 月出生，本科学历。曾任栾川县邮政储蓄

银行职员，栾川县金财投资担保有限公司职员。现任栾川县天业投资有限公司监事。

李新丽，女，1981 年 12 月出生，大专学历。曾任栾川县邮政局职员，工商银行栾川县支行职员，栾川县金财投资担保有限公司职员。现任栾川县天业投资有限公司监事。

侯东升，男，1995 年 10 月出生，高中学历，曾任栾川县金财投资担保有限公司职员。现任栾川县天业投资有限公司监事。

原婉婉，女，1989 年 1 月出生，大专学历。曾任栾川县城关镇西地小学教师，栾川县金财投资担保有限公司职员。现任栾川县天业投资有限公司监事。

（三）高级管理人员

总经理常小辉简历见公司董事情况介绍。

副总经理刘冰简历见公司董事情况介绍。

第九条 发行人业务情况

一、发行人的主要业务情况

发行人是经栾川县人民政府批准设立的国有独资公司，承担着栾川县国有资产经营管理和城市基础设施投资建设等重要职能，形成以工程代建与施工及土地开发整理为两个重要支撑点，带动供水和污水处理等多领域全面发展的业务模式。

近三年，发行人营业收入分别为 53,788.34 万元、63,418.83 万元和 75,268.00 万元，主要来自于工程施工与代建业务和土地整理开发业务。

表 9-1 发行人 2018 年主营业务收入、成本和利润

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工与代建	72,645.87	57,617.01	15,028.86	20.69%
其他业务收入	4,055.24	3,956.42	98.83	2.44%
合计	76,701.11	61,573.43	15,127.68	19.72%

表 9-2 发行人 2017 年主营业务收入、成本和利润

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工与代建	71,228.10	60,015.29	11,212.81	15.74%
其他业务收入	4,039.91	3,224.09	815.81	20.19%
合计	75,268.00	63,239.38	12,028.63	15.98%

表 9-3 发行人 2016 年主营业务收入、成本和利润

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工与代建	46,828.76	39,330.34	7,498.42	16.01%
土地整理开发	15,438.92	11,696.15	3,742.77	24.24%
其他业务收入	1,151.15	177.34	973.81	84.59%
合计	63,418.83	51,203.83	12,215.00	19.26%

工程施工与代建业务是发行人的核心业务，近三年收入分别为 46,828.76 万元、71,228.10 万元和 72,645.87 万元，占营业收入的比重分别为 73.84%、94.63%和 94.71%。土地整理业务是发行人的重要业务，受政策和政府发展规划影响比较大，2017 年和 2018 年由于未进行土地开发，发行人该业务收入为 0。自来水供应和污水处理业务主要由下属子公司栾川县自来水有限公司经营。

随着发行人各项业务进一步发展，未来的营业收入将持续快速增长。

二、发行人主要业务经营模式

（一）工程施工与代建业务

工程施工与代建业务是发行人近年来最主要的业务，包括城市基础设施代建业务和工程建筑施工业务。

1、城市基础设施代建业务

发行人城市基础设施建设业务主要由发行人本部及栾川城市建设发展有限公司等下属企业负责，运作模式采取“委托代建模式”运营，即与县政府签订委托代建合作协议，接受县政府授权公司进行项目的融资、开发建设和管理，待项目竣工验收后，按照实际投入金额

的一定比例（一般为 15%-20%）收取委托建设管理费，建设服务费的具体比例及支付时点根据项目情况具体约定。

近年来，发行人代建实施了樊营安置小区工程、长乐路、长春路建设、幸福路东延、南环路改扩建、高崖头农村新型社区建设、人民医院迁建及配套设施建设、伊河上游综合防治工程、栾川县城至樊营段公路改扩建等各类型项目。2016-2018 年，该项业务分别实现收入 62,267.68 万元、63,000.00 万元和 59,546.48 万元。目前，发行人在建项目较多，随着在建项目的逐步完工，未来几年发行人业务收入将进一步增长，盈利能力也将提高。

截至 2018 年末，公司基础设施代建业务前五大已完工项目情况如下：

表 9-4 截至 2018 年末基础设施代建业务前五大已完工项目

单位：万元

项目名称	是否签订协议	完成投资	拟回购金额	已回购金额	累计回款
高崖头农村新型社区建设	是	3.12	3.65	3.65	3.65
南环路改扩建	是	2.32	2.78	2.78	2.78
栾川县城至樊营段公路改扩建	是	1.32	1.58	1.58	1.58
幸福路东延工程	是	1.20	1.44	1.44	1.44
第一高级中学室外配套设施、综合体育场改扩建	是	1.18	1.39	1.39	1.39
合计	-	9.14	10.84	10.84	10.84

2、工程建筑施工业务

发行人工程建筑施工业务主要由下属的栾川县恒业路桥建设有限公司和栾川县顺通路桥养护有限公司负责，采用市场化方式经营，以公路建设、道路排水工程、桥梁工程等路桥工程施工为主，业务在

以栾川县为主的基础上向全国范围内扩展。运营模式为：通过市场化投标、直接谈判等方式取得项目后，施工人员准备进场施工，达到合同约定的开工条件时，业主支付给路桥公司合同约定的一定比例的预付款（约为 10%不等）；施工人员进场施工，施工过程中按工程量每期计量支付工程款，完工且交工验收合格后，业主支付给路桥公司全部工程款的 95%；待到合同条款约定的质保期满后，业主支付路桥公司剩余的 5%质保金。

近年来，发行人承建了 S328 庙祖线鸡冠洞至祖师庙改建、栾川县卢潭路卢氏管至鹁子崖段大修、栾川县产业集聚区道路改建、太康县 2016 年农村公路及危桥改造、庙子镇北凹至英雄公路改建等工程。2016-2018 年，该项业务分别实现收入 3,916.79 万元、3,689.76 万元和 8,371.70 万元。随着栾川县城市化进程的加快，发行人工程施工业务将得到进一步发展。

截至 2018 年末，公司工程施工业务前五大已完工项目情况如下：

表 9-5 截至 2018 年末工程施工业务前五大已完工项目

单位：万元

项目名称	施工委托方	施工期间	合同总金额	当年确认收入	累计回款
栾川县卢潭路卢氏管至鹁子崖段大修工程（恒业路桥）	栾川县农村公路管理所	2018/02-2018/04	2,998.00	2,406.21	900.00
新疆乌尉公路包 PPP 项目（恒业路桥）	中交四航局	2018/09-2018/12	1,976.95	1,318.50	1,182.21
龙峪湾景区旅游观光道路建设工程（恒业路桥）	洛阳龙峪湾森林养生避暑度假有限公司	2016/12-2019.8	2,872.66	959.56	907.00
太康县 2016 年农村公路及危桥改造项目（恒业路桥）	太康县农村公路管理所	2016/02-2017/05	836.43	753.54	836.43
潭卢线（顺通路桥）	栾川县交通局	2017.10-2018.10	700	644.65	700

合计	-	-	9,301.15	6,082.46	4,525.64
----	---	---	----------	----------	----------

（二）一级土地整理开发行业

土地整理和开发是通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对国有土地进行开发和再开发的经营活动。土地一级开发是公司目前重要业务之一，发行人与政府签订土地一级开发委托合同，合同约定发行人负责进行一级土地开发。土地一级开发所需的资金由公司垫付，开发完成后，委托项目的资产所有权归属于政府。政府对可出让的土地地块通过国土局招标、拍卖、挂牌方式进行出让，公司按照出让土地的总价款扣除全部土地一级开发成本及按国家有关政策提取各项基金后的纯收益获取一定比例的固定收益。发行人土地整理开发业务主要客户为栾川县人民政府。

2016-2018 年，该项业务分别实现收入 15,438.92 万元、0 万元和 0 万元，波动比较大，主要是由于该业务受地方发展规划和土地出让计划影响比较大。未来，随着栾川县城市化进程加快，公司该项业务将有着较大发展空间。

2017 年和 2018 年公司未进行土地开发。2016 年，公司完成土地整理开发面积 477.73 亩，全部实现出让，土地开发成本 1.17 亿元，土地出让均价 46.17 万元/亩，当年实现土地整理开发收入 1.54 亿元，收入当年已返还。

（三）供水及污水处理业务

发行人供水及污水处理业务由 2016 年底纳入合并范围的栾川县自来水有限公司经营，自来水公司是栾川县唯一的自来水供给及污水处理主体，服务人口约 12 万人，占栾川县全县常住人口的 34.14%，

在栾川县市场占有率 100.00%，业务具有区域垄断性。

2016-2018 年，自来水公司分别实现业务收入 955.56 万元、1,579.42 万元和 2,133.48 万元。考虑到自来水公司是栾川县唯一的供水及污水处理主体，未来供水及污水处理业务收入将成为公司营业收入的重要补充。

截至 2018 年末，自来水公司已建成 180 千米输配水管网，服务人口约 11 万人，在栾川县市场占有率 100.00%。截至 2018 年末，公司拥有大南沟、九鼎沟、石笼沟和七菇沟等四个水源地，均为地表水；五个水厂（含三个净水厂、石庙分公司和庙子旅游产业集聚区水厂等生产机构）；公司目前综合处理净水规模为 5.50 万立方米/日，总供水能力 3.90 万立方米/日，平均供水量 1.95 万立方米/日，供水普及率 96%以上，供水水质达标率 100%。

水价方面，根据栾川县物价局《关于调整栾川城市供水价格的通知》（栾价[2011]54 号），按用水类型执行差别水价标准：其中居民生活用水，每月用水量在 12 立方米以内（含 12 立方米）的用户水价为 1.55 元/立方米，用水量在 12~18 立方米（含 18 立方米）的用户水价为 2.3 元/立方米，用水量在 18 立方米以上的用户水价为 3.1 元/立方米；非居民用水价格为 2.5 元/立方米；特种行业用水价格为 4.0 元/立方米。目前城区居民生活用水约占 76.30%、非居民用水约占 17%、特种用水约占 6.7%，2016-2018 年，自来水公司分别实现供水业务收入 0.10 亿元、0.10 亿元和 0.11 亿元。

污水处理方面，截至 2018 年末，自来水公司拥有第一和第二污水处理厂，设计处理能力为 4 万吨/日，目前实际处理能力为 2 万吨/

日，完成污水配套管网建设 101.13 公里（管网口径为 DN300mm 以上），县城区综合污水处理率达到 90%。污水处理费用方面，根据栾川县人民政府栾政通[2015]3 号文件，栾川县城市污水处理费征收标准为：城市居民生活用水 0.50 元/立方米，特殊行业用水和单位自建供水设施取用地下水 1.20 元/立方米，其他用水 1.00 元/立方米；结算方面，污水处理费随用户每月水费一并抄收，全额上缴栾川县财政专户，随后财政将 70%返还自来水公司专项用于两个污水处理厂的日常运营。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状及前景分析

发行人经营范围为政府授权管理国有股权投资以及对政府委托的广告业、物流业、旅游业；城市生活垃圾、污水处理，以及对房地产的开发、旧城改造、城中村改造、保障性住房、工业项目、农业开发；风险投资、仓储物流等业务；城市基础设施和公益事业建设工程项目建设开发与经营、土地一级整理开发与土地储备；受政府委托代管财政建设资金，处置授权范围内的国有资产（以上范围中涉及国家有专项审批规定的，未获审批前不得经营）。公司抓住栾川县基础设施建设持续快速发展的难得历史机遇，形成以基础设施建设及土地开发整理为两个重要支撑点，带动供水和污水处理等多领域全面发展的业务模式。

发行人收入主要来源于城市基础设施代建业务、土地整理开发业务、供水和污水处理业务等，发行人是栾川县基础设施建设及土地整理开发最重要的实施主体，公司近年来整理开发了多块土地，实施了

多项重大市政基础设施建设项目。发行人在栾川县基础设施建设及土地整理开发行业中居垄断地位。

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状和未来发展展望

城市基础设施投资建设是提升城市化水平的重要条件，对于促进国民经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能具有积极作用。其主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。城市基础设施建设的程度与质量也关系着我国城镇化进程的进展，改革开放 30 多年来，我国城镇化进程成就显著。

我国城镇化水平的不断提高带动了城市基础设施建设行业的发展，城市面貌日新月异。但由于原有基础较为薄弱，城市基础设施建设仍然无法满足我国城市经济与社会发展的需求。

根据《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》：“十二五”期间，全国各城市将继续加快推进市政公用事业改革，加大对市政设施建设和服务的指导监督，城市市政基础设施投资总额预计在 7 万亿元左右。同时根据《中国城市发展报告 No.3（2010 版）》，今后一段时期内，中国仍将处于城镇化的快速推进时期，预计年均提高幅度将保持在 0.8-1.0 个百分点。据此推算，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65%。为实现真正的“人口城市化”和“户籍城市化”，城市的各类基础设施面临着新改扩建需求，城市基础设施建设行业的发展潜力依然巨大。

（2）栾川县城市基础设施建设行业现状和未来发展展望

近年来，栾川县大力推进新型城镇化建设，城乡面貌不断改善，城镇化质量和水平持续提升，城镇化率达到 44.5%。幸福东路跨北沟河桥、智能立体停车场开工建设，长春路向南延伸、伊河两岸向西延伸加快实施，兴华桥扩宽改造、伏牛路向南延伸竣工投用；美丽乡村建设共建成示范村 44 个，改善农村人居环境提升村 66 个。完成通组通户道路硬化 232 公里，农村危房改造 1564 户，潭头镇汤营村、石门村、古城村完成省级传统村落申报。二是重大基础设施加快实施。尧栾西高速尧山至栾川段开工建设，S328 鸡冠洞至祖师庙段、G241 秋扒龙王幢大桥至洛宁界岭段和 G311 庙子蒿坪至老界岭段改建工程加快实施，完成农村公路和安保工程 109 个，总里程 276.56 公里，桥梁 584 延米，处置公路隐患 210.76 公里。西气东输栾川段天然气管道工程完成线路测量和穿金牛岭水库钻探，县城区集中供暖工程前期工作进展顺利。

栾川县未来发展展望:更好发挥交通运输基础性、先导性和服务性作用，全力服务好尧栾西高速公路建设，力争栾川至卢氏、淅池至栾川高速公路年内开工，全力做好森林航空消防机场前期工作，建设好 G344 秋扒至三川皮皮岭段、G241 狮子庙街至赤土店街段、石张线石庙观星至陶湾唐家庄段、合峪镇柳杨公路、冷水镇道路提升和九龙山温泉养生度假区“三路一桥”建设项目，确保 S328 鸡冠洞至祖师庙段、G241 界岭至龙王幢大桥和 G311 徐西线蒿坪至界岭段尽快竣工通车，全面完成农村公路桥梁建设任务，持续改善城乡交通条件，着力构建四通八达的交通网络。聚焦弱项，补齐短板，抓紧实施好农村电网改造和移动通讯、光纤宽带全覆盖工程，进一步提高基础设施保障能力。加快实施县城区第一污水处理厂提标改造、乡镇镇区综合提

升及基础设施建设，争取年底前西气东输栾川段天然气管道竣工通气，努力实现县城部分区域集中供暖

2、土地整理开发行业

（1）我国一级土地整理开发行业现状和未来发展展望

一级土地整理开发，是指对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。实践证明，土地整治已经成为坚守耕地红线和促进节约集约用地的有效手段，成为促进区域协调和城乡统筹发展的有力抓手。

随着国内经济的持续稳定发展和我国城市化进程的加快，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，一级土地整理开发行业将稳定发展，前景广阔。根据《全国土地整治规划（2011-2015 年）》规划，我国土地整治将达到以下目标：①在严格规范管理的前提下，整治农村建设用地 30 万公顷，加强散乱、废弃、闲置和低效利用农村建设用地整治，农村建设用地格局得到优化，土地利用效率得到提高；②整治城镇工矿建设用地，重点加大旧城镇、旧工矿、“城中村”改造力度，促进单位国内生产总值建设用地降低 30%，降低经济增长对土地资源的过度消耗，土地节约集约利用水平显著提高；③推进损毁土地复垦，生产建设活动新损毁土地全面复垦，自然灾害损毁土地及时复垦，历史遗留损毁土地复垦率达到 35%以上，促进土地合理利用和生态环境改善。

（2）栾川县一级土地整理开发行业现状和未来发展展望

根据《栾川县土地利用总体规划（2010-2020 年）》，栾川县土地利用目标为：运用土地政策参与国民经济宏观调控，在时间上和空间上落实全面、协调、可持续发展的科学发展观和“五个统筹”的战略思想，适应栾川县经济社会快速、健康发展的新形势，以严格保护耕地和基本农田为前提，以严格控制建设用地为重点，以节约和集约利用土地为核心，建立以提高综合效益为核心的土地利用价值体系，实现土地资源的可持续利用，保障栾川县经济社会的可持续发展。

充分发挥土地利用总体规划的基础作用，加强土地资源对经济社会发展的宏观调控能力；强化土地用途管制，合理调整土地利用结构，不断优化土地利用布局，着力提高土地不断提高粮食综合生产能力；保障重点建设项目必要的建设用地，积极提高建设用地集约利用水平；全面开展土地整理复垦，适度开发宜农土地后备资源，进一步改善生态环境。规划至到 2020 年，全县建设用地总规模控制在 9841.05 公顷，新增建设用地规模 336.30 公顷。到 2020 年，建设占用耕地 771.94 公顷，通过土地整治增加耕地 961.40 公顷，全县实现耕地占补平衡。

3、供水和污水处理业务

（1）我国的供水和污水处理业务行业现状及未来发展展望

供水和污水处理业务是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，日常的生产、生活都离不开城市供水。改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，已经形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水

务投资和经营企业发展壮大良好局面。

我国的淡水资源总量为 2.8 万亿立方米，其中地表水 2.7 万亿立方米，地下水 0.83 万亿立方米，水资源总量占全球的 6%，居世界第六位。但我国水资源的人均占有量较低，仅为 2,071 立方米，约为世界人均的 1/4，在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。再加上水资源地区分布和年内年际分配的不均衡，我国的水资源缺乏情况较为普遍。与此相反，中国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机。近年来，全国水污染仍呈发展趋势，工业发达地区水域污染尤为严重。日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多实质性缺水城市。根据环境部门对全国河流、湖泊、水库的水质状况的监测，由于近年来工业废水和城镇生活污水的排放等原因，我国主要水系的水体都遭到了不同程度的污染，特别是长三角、珠三角等经济发达地区。

（2）栾川县的供水和污水处理业务行业现状和未来发展展望

由于栾川县城供水完全靠地表水源，受天气影响大，调水、蓄水能力弱，连续来冬春季节频发“水荒”，致使城区高位区和末梢区出现居民吃水难现象，最为严重的是 2013 年，县城中心区二楼以上停水长达一周时间，按照县委、县政府工作部署，采取一系列应对措施，保障人民群众正常生活、生产用水需求。同时，近年来，随着城区范围的扩大，工业和旅游业的迅速发展，城镇化改造及务工人员的不断增加，使县城需水量增加，为最大限度的满足县城居民用水，2013

年县委、县政府确定建设县城第四水源龙潭水库工程项目，龙潭水库建设项目位于栾川县石庙镇七姑沟龙潭村，距县城 12 公里，该项目总投资 3.09 亿元，主要建设内容为前期输配水管线、双堂水厂建设和大坝建设征地、拆迁补偿、移民安置小区和 625.79 万立方米蓄水库、管理房建设等配套设施组成，其中，大坝工程部分总投资 1.18 亿元。

为了进一步保障城区居民用水的安全性和降低供水漏失率，3 年来，对城区部分路段老旧供水管网进行了改造，共完成了田家沟、邢家沟、碾盘沟、文化路、北大街、县城伏牛南路大桥过桥管、画眉山路北段、伏牛南路、长春路南段、大南沟路、伊水路、滨河大道及兴华桥扩宽改造、幸福路北沟河桥向东延伸、长春桥向南延伸工程中的过桥管及供水管网新建、改造和迁移工作。解决了因供水管网安装早且口径偏小、严重老化，不能满足居民用水需要的问题；为配合县城东部新区的建设，完成了迎宾大道及南环路供水管网、东部新区内环路、迎宾支三、支四、支五路的供排水建设工程，累计投资 7000 万元。

随着县城区框架拉大，城市人口急剧增长，原有的供水规模已不能满足城市供水量需求，根据栾川县城供水实际和《栾川县城市总体规划》（2004 年—2020 年），其中对《城市供水规划》部分进行了专项规划，结合城区“十三五”规划，一是对 2020 年前的县城供水需求量情况进行预测；二是对给水系统及管网进行规划；三是对水源地进行规划；四是对县城水源的防止污染、卫生防护进行保护规划。

（二）发行人区域地位分析

发行人是经栾川县人民政府批准，由栾川县财政局出资设立的国有独资公司，全面负责栾川县的基础设施建设和国有资产经营管理，核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设、工程施工、供水和污水处理等方面，是栾川县人民政府重点构建的综合性建设与经营主体。近年来，在县政府的大力支持以及发行人自身的努力经营下，发行人综合实力不断提升，已经发展成为栾川县资产规模最大、资产质量优良的县级国有公司，具有行业垄断地位。

随着栾川县城市化进程的快速发展，发行人将继续发挥在土地整理行业、基础设施建设行业上的主导优势，推动栾川经济社会快速稳定发展。

（三）发行人竞争优势分析

1、综合性经营优势

发行人以城市基础设施建设、土地整理开发业务为主，同时涉及供水和污水处理等多个行业，其中，基础设施建设、土地开发业务、供水和污水处理具有较强的地域垄断性，前景可观。整体而言，发行人主营业务涉及行业面广、经营性强，有效降低了单一行业经营性风险。

2、区域行业主导优势

发行人是由栾川县财政局出资的国有独资公司，在栾川县基础设施建设与经营领域具有垄断地位。根据县“十三五”规划，栾川县将进一步加强城市基础设施、公共服务设施和生态环境建设。在这一过程中，发行人将以更快的速度发展壮大。

3、丰富的项目投资运作经验

自成立以来，发行人负责建设了一大批重点基础设施建设项目及土地整理开发项目。公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验，摸索出了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。随着栾川县经济的不断发展、城镇化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇。

4、政府支持优势

发行人作为栾川县基础设施项目的投资、建设、经营和管理主体，栾川县政府在如何做大做强发行人上给予了高度重视，市政府一方面向公司注入了大量土地、股权等优质资产，另一方面也在运营模式上给了公司极大的政策支持。同时，还给予项目开发、税收等政策方面的优惠。

5、融资渠道优势

发行人作为栾川县最大的基础设施建设类国有独资公司，资产优良，拥有良好的商业信用。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提了有力的资金支持。

（四）发行人未来发展规划

在未来的发展过程中，公司将抓住全省百城提质工程和洛阳市巩

固提升中原城市群副中心城市地位的历史机遇，进一步加强经营管理，做大做强主营业务，积极开拓新兴业务，努力将公司打造成为具有核心竞争力的投资集团，为栾川县经济社会发展做出更大贡献。公司未来的发展规划如下：

1、加快市场化转型升级

加快转型升级，完善造血机制，通过市场化运营逐步壮大自身实力。在加强自我建设的同时，通过加强与金融机构、资本市场的紧密联系实现多元化的融资渠道，筹集更多资金加快自身发展。突出企业的主营业务优势，增强企业盈利能力，提高资金使用效率，形成更加完善的运营机制。

2、推进各业务板块深化发展

根据栾川县的总体发展规划，围绕栾川县城市建设的总体目标，公司将在市政基础设施建设、土地整理、保障房建设、工程施工、供水和污水处理等方面加大投资力度以满足城市发展的要求。

主要目标如下：

（1）市政基础设施建设：公司计划在未来五年内，以新型城镇化为载体，统筹推进城乡区域协调发展，提升农村基础设施水平。配合政府南北川协调发展战略，加快高速路网和南北川干线公路建设。提高项目施工能力，强化服务质量，扩大客户群体范围。完成县城破损道路修补工程、龙峪湾景区内庄子至四间房道路扩宽铺沥青路面工程项目、S322 伊卢线铁炉沟至秋扒街段改建工程项目。在深耕栾川县市场的基础上，积极开拓洛阳市、乃至全国范围内业务。

（2）土地整理开发业务：根据全县城乡发展规划，配合政府做好土地整理工作。

（3）供水和污水处理业务：依据栾川县城市规划，在做好第五水源（应急水源）水库建设的同时，继续做好新建城区供水管网和老旧管网改造工作，并计划对县域内部分乡镇供水设施辐射管理。加快县城及各乡镇污水处理设施建设，尽快实现污水处理的全覆盖。

3、进一步提升公司整体实力

力争到 2020 年成为资产总额达到 130-150 亿元，年收入达到 8-10 亿元的集团公司。

四、发行人的经营环境

（一）栾川县概况

栾川因传说远古时期鸾鸟群栖于此而得名。位于河南省西部，东与嵩县毗邻，西与卢氏接壤，南与西峡抵足，北与洛宁摩肩，素有“洛阳后花园”和“洛阳南大门”的美誉。2017 年，栾川县总面积 2,477 平方千米，素有“四河三山两道川、九山半水半分田”之称。现辖 12 镇 2 乡 1 个管委会（重渡沟管委会）、213 个行政村（居委会），总人口 35 万，其中农业人口 29.9 万。

2017 年栾川县城建成区面积是 15.78 平方公里，是国家卫生县城、中国旅游强县、国家生态县、国家园林县城、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国魅力新农村十佳县、全国社会治安综合治理先进县、全国平安建设先进县、全国义务教育发展基本均衡县、世界十大乡村度假胜地。

（二）栾川县区域优势

1、矿产资源丰富

栾川县位于豫西多金属成矿带的中心区域，区内矿产资源丰富，是我国著名的多金属矿集区，也是全国 16 个重要多金属成矿带的核心区域，以“中国钼都”闻名国内外。境内分布金属矿产、非金属矿产、能源矿产和水汽矿产四大类，共 50 余种，已探明储量的矿产 19 种，各类矿产地 251 处，其中，大型矿床 7 处，中型矿产地 13 处，小型矿产地 35 处，优势资源可归纳为钼、钨、铅、锌、金、银、铁、萤石等。其中，钼金属储量 206 万吨，居亚洲第一、世界第三，2006 年 3 月被中华矿业联合会授予“中国钼都”称号。2017 年，全县新增矿产资源量为钼 10.49 万吨、铅 6.51 万吨、锌 9.25 万吨、金 88.9 千克和银 68,097 千克。

2、旅游资源丰富

栾川县是首批中国旅游强县，先后荣膺“世界十大乡村度假胜地”、“国际乡村休闲旅游目的地”、“2016 百佳深呼吸小城”，境内拥有龙峪湾、重渡沟、养子沟、伏牛山滑雪场、抱犊寨等 7 个国家 AAAA 级以上旅游景区和十余个非 A 级旅游景区，初步形成了老君山山水游、龙峪湾森林游、鸡冠洞溶洞游、重渡沟农家游、养子沟休闲游、九龙山温泉游、伏牛山滑雪游、抱犊寨红色游组成的业态多元、体验丰富、特色各异的全域旅游格局。2012 年，以“全区域营造旅游环境，全领域融汇旅游要素，全产业强化旅游引领，全社会参与旅游发展，全民共享旅游成果”为内涵的全景栾川正式提出，“旅游引领、融合发展、产业集聚、全景栾川”的旅游发展新模式再次引起业界强烈反响，

并被国家旅游局确定为全域旅游发展五种模式之一。

3、经济发展势头良好

2016-2017 年，栾川县分别实现地区生产总值 164.40 亿元、180.00 亿元，同比分别增长 8.60%、9.20%。2017 年，规模以上工业增加值预计完成 40.60 亿元，同比增长 9.50%；服务业增加值预计完成 65.00 亿元，同比增长 10.50%；社会消费品零售总额预计完成 73.20 亿元，同比增长 12.20%。

近年来，栾川县财政收入稳步增长。2015~2017 年，栾川县公共财政预算收入分别为 17.20 元、18.14 亿元和 18.62 亿元。其中，税收收入分别为 10.35 亿元、11.3 亿元和 12.74 亿元，占比分别为 60.17%、62.57%和 68.42%，公共财政预算收入大部分来源于税收收入，财税结构相对合理和稳定。

公共财政预算支出方面，2015~2017 年，栾川县公共财政预算支出分别为 27.34 亿元、29.76 亿元和 29.64 亿元。从支出构成来看，栾川县财政支出主要用于教育、一般公共服务、教育、社会保障和就业、医疗卫生、农林水事务及城乡社区事务等领域。从财政平衡率（公共财政预算收入/公共财政预算支出*100%）来看，2015~2017 年，栾川县财政平衡率分别为 62.91%、60.95%和 62.82%，财政自给能力一般，财政总收入部分来源于上级补助收入，2015~2017 年，栾川上级补助收入分别为 13.62 亿元、13.46 亿元和 14.69 亿元。

表 9-7 栾川县财政收支主要指标

单位：亿元

项目名称	2017 年	2016 年
------	--------	--------

公共财政预算收入	18.62	18.14
其中：税收收入	12.74	11.35
政府性基金收入	1.96	3.08
其中：国有土地出让收入	1.74	2.13
上级补助收入	14.69	13.46
财政总收入	35.26	34.68
公共财政预算支出	29.64	29.76
政府性基金支出	1.00	2.32
上解上级支出	6.99	6.21
财政总支出	37.63	38.29
公共财政平衡率	62.82%	60.95%

第十条 发行人财务情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对栾川县天业投资有限公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2017】第 11946 号、勤信审字【2018】第 1375 号和勤信审字【2019】第 1091 号）。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人 2016-2018 年审计报告、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年末主要财务数据及指标

（一）合并资产负债表主要数据

表 10-1 发行人近三年末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	1,093,426.11	1,019,975.86	865,784.56
其中：流动资产	948,261.49	905,045.87	766,403.60
负债合计	470,106.72	413,958.54	329,321.12
其中：流动负债	73,911.27	75,007.04	98,101.12
所有者权益合计	623,319.39	606,017.33	536,463.44

（二）合并利润表主要数据

表10-2 发行人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	76,701.11	75,268.00	63,418.83
营业成本	61,573.43	63,239.38	51,203.83
营业利润	16,385.20	17,436.16	10,831.80
补贴收入	8,000.00	7,500.00	6,000.00
利润总额	16,311.66	17,407.45	16,830.96
净利润	12,995.91	14,301.07	14,958.04

（三）合并现金流量表主要数据

表10-3 发行人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	-50,594.65	-71,930.51	-134,639.83
投资活动产生的现金流量净额	-17,453.44	-4,577.04	34,932.93
筹资活动产生的现金流量净额	51,208.77	56,860.75	128,222.36
现金及现金等价物净增加额	-16,839.32	-19,646.80	28,515.45

（四）发行人主要财务指标

表10-4 发行人近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	12.83	12.07	7.81
速动比率	4.29	3.24	2.11
资产负债率	42.99%	40.59%	38.04%
应收账款周转率	12.77	4.28	3.00

存货周转率	0.10	0.10	0.11
总资产周转率	0.07	0.08	0.08
净资产收益率	0.12	2.50%	3.10%
总资产收益率	1.23%	1.52%	2.22%
EBITDA	23,616.34	25,282.00	17,276.27
EBITDA 利息保障倍数	2.10	1.89	2.08

注：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 6、总资产周转率=营业成本/总资产平均余额；
- 7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- 8、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
- 9、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出（利息支出=列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

发行人2016-2018年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表见附表二、附表三、附表四。

二、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表 10-5 发行人近三年末资产结构情况表

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	109,299.82	10.00	89,874.14	8.81	105,320.94	12.16
应收票据	750.00	0.07	521.00	0.05	262.00	0.03
应收账款	6,263.91	0.57	5,749.09	0.56	28,603.16	3.30
预付款项	2,851.32	0.26	1,706.72	0.17	4,849.29	0.56
其他应收款	189,191.55	17.30	141,766.89	13.90	67,238.25	7.77
存货	630,980.63	57.71	661,967.78	64.90	559,876.28	64.67
其它流动资产	8,924.27	0.82	3,460.26	0.34	253.68	0.03
流动资产合计	948,261.49	86.72	905,045.86	88.73	766,403.60	88.52
长期股权投资	45,358.85	4.15	42,956.25	4.21	28,225.70	3.26

投资性房地产	6,434.78	0.59	6,612.12	0.65	6,789.47	0.78
固定资产	30,160.95	2.76	29,766.60	2.92	10,750.85	1.24
在建工程	39,607.28	3.62	11,020.27	1.08	33,223.45	3.84
无形资产	1,152.58	0.11	1,176.56	0.12	1,195.53	0.14
商誉	17,930.14	1.64	17,930.14	1.76	17,930.14	2.07
长期待摊费用	4,246.12	0.39	5,208.01	0.51	1,104.36	0.13
递延所得税资产	273.91	0.03	260.02	0.03	161.46	0.02
非流动资产合计	145,164.62	13.28	114,929.99	11.27	99,380.96	11.48
资产总计	1,093,426.11	100.00	1,019,975.86	100.00	865,784.56	100.00

近三年末，发行人总资产分别为 865,784.56 万元、1,019,975.86 万元和 1,093,426.11 万元，规模呈递增态势。发行人近年来大力发展基础设施建设业务并得到栾川县政府支持，获得政府注入了大量土地、股权等优质资产，资产规模快速扩大，综合实力明显增强。发行人的资产主要由货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资构成，流动性资产所占比重较高。

1、流动资产

从资产结构来看，发行人资产主要由流动资产组成。最近三年末，发行人流动资产为 766,403.60 万元、905,045.87 万元和 948,261.49 万元，占资产总计的比例分别为 88.52%、88.73%和 86.72%。流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

（1）货币资金

表 10-6 发行人近三年末货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
库存现金	5.80	26.32	9.01
银行存款	17,029.02	33,847.82	53,511.92
其他货币资金	92,265.00	56,000.00	51,800.00
合计	109,299.82	89,874.14	105,320.94

近三年末，发行人货币资金分别为 105,320.94 万元、89,874.14 万元和 109,299.82 万元，分别占总资产的比例分别为 12.16%、8.81% 和 10.00%，在总资产中占比较高，主要由银行存款和其他货币资金组成。2018 年末，公司新增了 36,265.00 万元其他货币资金，主要系质押贷款保证金增加，导致该年货币资金同比上升 21.61%。

（2）应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 28,603.16 万元、5,749.09 万元和 6,263.91 万元，占总资产比例分别为 3.30%、0.56%和 0.57%，主要是由基础设施代建、土地整理开发等业务形成的对县财政局、公路管理局等政府部门的款项，且账龄绝大部分在 2 年以内，回收风险较小。

表 10-7 发行人截至 2018 年末应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例	款项性质
洛阳市公路管理局	2,693.27	1 至 2 年/2 至 3 年	42.23	工程款
栾川县农村公路管理所	746.83	1 年以内	11.71	工程款
栾川县交通运输局	587.16	1 年以内/1 至 2 年	9.21	工程款
河南泉隆路桥工程有限公司	474.94	1 年以内/1 至 2 年	7.45	工程款
河南省老君山开发有限公司	415.95	1 至 2 年	6.52	工程款
合计	4,918.14	-	77.12	-

（3）预付款项

近三年末，发行人预付款项分别为 4,849.29 万元、1,706.72 万元和 2,851.32 万元，占总资产比例分别为 0.56%、0.17%和 0.26%，在总资产中占比较小，主要是预付的项目工程款。

表 10-8 发行人截至 2018 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占预付账款总额的比例	款项性质
李大卫	605.38	2-3 年；3 年以上	21.23	工程款
河南中德建筑工程有限公司	308.25	1 年以内；1-2 年	10.81	工程款
河南五建建设集团有限公司	291.00	1 年以内	10.21	工程款
王卫东	263.73	1 年以内；1-2 年	9.25	工程款
韩根有	189.00	1 年以内	6.63	工程款
合计	1,657.36	-	58.13	

（4）其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 67,238.25 万元、141,766.89 万元和 189,191.55 万元，占总资产比例分别为 7.77%、13.90%和 17.30%，呈现逐年上升趋势，主要是与政府部门往来款、与发行人有业务往来的外部单位往来款等。

2016 年和 2017 年同比增加较多，主要原因是对栾川县财政局等单位增加了较多往来款项，该款项风险较小，不存在减值风险。

表 10-9 发行人截至 2018 年末其他应收款账龄分析

单位：万元、%

账龄	金额	比例	坏账准备金额
1 年以内	1,312.30	5.41	65.61
1-2 年	18,678.08	77.03	1,867.81
2-3 年	2,298.87	9.48	459.77
3-4 年	1,881.40	7.76	940.70
4-5 年	-	-	-
5 年以上	78.11	0.32	78.11
合计	24,248.76	100.00	3,412.01

注：发行人与政府的往来款未计算在内，对政府的其他应收款不计提坏账准备，表格中只是组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款。

表 10-10 发行人截至 2018 年末其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
栾川县财政局	128,081.12	1 年以内/1 至 2 年	66.50	往来款
上海育华投资集团有限公司	15,229.51	1 年以内/1 至 2 年 /2 至 3 年	7.91	往来款
栾川县交通运输局	8,000.00	2 至 3 年	4.15	往来款
洛阳钼都矿冶有限公司	3,874.65	1 年以内/1 至 2 年 /2 至 3 年	2.01	往来款
栾川县伊鑫矿业有限公司	2,437.14	1 年以内	1.27	往来款
合计	157,622.42	-	81.84	-

（5）存货

近三年末，发行人存货分别为 559,876.28 万元、661,967.78 万元和 630,980.63 万元，分别占总资产的比重为 64.67%、64.90%和 57.71%，主要是土地使用权和在建工程。

表 10-11 发行人近三年末存货构成情况

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
土地使用权	416,643.03	66.03	416,643.03	62.94	416,643.03	74.42
工程施工与代建	214,046.68	33.92	245,030.98	37.02	143,040.92	25.55
原材料	193.64	0.03	205.92	0.03	170.99	0.03
库存商品	17.60	0.00	4.22	0.00	1.36	0.00
周转材料	79.67	0.01	83.63	0.01	19.98	0.00
合计	630,980.63	100.00	661,967.78	100.00	559,876.28	100.00

表 10-12 发行人 2018 年末工程施工与代建项目情况

单位：万元

项目名称	业主	项目确认收入截至时间	项目确认收入	项目进度
实验中学体育场改造工程	栾川县教育体育局	2018 年 6 月 30 日	413.69	100.00%
城关镇初级中学教学楼工程	栾川县教育体育局	2018 年 6 月 30 日	626.12	100.00%
栾川乡中心幼儿园改扩建工程	栾川县教育体育局	2018 年 6 月 30 日	402.49	100.00%
陶湾镇中学学生宿舍楼工程	栾川县教育体育局	2018 年 6 月 30 日	387.76	100.00%
三川镇初中及小学宿舍楼项目	栾川县教育体育局	2018 年 6 月 30 日	478.54	100.00%
朱三线南泥湖段公路改线工程	栾川县冷水镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	3,097.34	60.00%
栾川县冷水镇镇西道路改扩建工程	栾川县冷水镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	347.14	60.00%
栾川县陶冷路大南沟口至冷水街道路改扩建工程	栾川县冷水镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	381.22	60.00%
栾川县冷水镇供水管网改扩建工程	栾川县冷水镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	248.99	60.00%
叫河镇垃圾填埋场一期工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	514.85	60.00%
叫河街至倒回沟景区道路改建工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	1,233.45	60.00%
栾川县叫河镇新农村规划建设引导点项目工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	199.13	60.00%
叫倒路隧道用桥梁新建工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	538.27	60.00%
栾川县叫河镇南泥湖路口至上房沟脑公路改建工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	651.70	60.00%
牛西线下坪至叫河村公路改建工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	323.23	60.00%
三岔口至叫河村公路提升改造工程	栾川县叫河镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	156.88	60.00%
谷岭镇中心幼儿园工程结算	栾川县合峪镇人民政府	2018 年 6 月 30 日	436.02	100.00%
美丽乡村基础设施建设工程（二期）	栾川县合峪镇人民政府	2018 年 6 月 30 日	754.33	100.00%
美丽乡村基础设施建设工程（一期）	栾川县合峪镇人民政府	2018 年 6 月 30 日	737.49	100.00%
中心幼儿园工程	栾川县合峪镇人民政府	2018 年 6 月 30 日	436.02	100.00%
第二中心小学一期工程	栾川县合峪镇人民政府	2018 年 6 月 30 日	1,030.32	100.00%
栾川县庙子镇七彩社区污水处理工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	216.33	100.00%
庙子镇新南村西洼大桥新建工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	229.96	100.00%
高崖头新型农村社区安置区室外工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	688.54	100.00%
高崖头新型农村安置社区服务中心建设工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	313.50	100.00%
北凹至英雄公路改建工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	1,162.58	100.00%
庙子村 2016 年财政奖补美丽乡村建设工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	1,056.72	100.00%
高崖头社区高压电力线路及开闭所设备安装工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	1,011.59	100.00%
美丽乡村建设试点项目二期工程	栾川县庙子镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	872.02	100.00%
栾川县石张线石庙至龙潭公路改建工程	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	213.48	30.00%
栾川县石庙镇移民搬迁光明社区 24#楼	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	258.10	30.00%
栾川县石庙镇中心幼儿园建设项目	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	119.14	30.00%
石庙镇观星村美丽乡村建设工程	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	296.12	30.00%
栾川县石庙镇自来水给水工程	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	430.62	30.00%
栾川县第四水源东线道路工程	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	341.33	30.00%
栾川县石庙镇初级中学改扩建工程一标	栾川县石庙镇人民政府	2018 年 12 月 31 日	551.47	30.00%
栾川县君山路至老君山至方村公路改建工程	栾川县农村公路管理所	2018 年 12 月 31 日	1,208.62	100.00%
2016 年栾川县农村公路大中修工程	栾川县农村公路管理所	2018 年 12 月 31 日	272.92	100.00%
2016 年四条县道安全防护工程	栾川县农村公路管理所	2018 年 12 月 31 日	884.59	100.00%
栾川县丹江口库区及上游水土保持重点防治工程栾川县三道沟项目区	栾川县水土保持工程建设管理局	2018 年 12 月 31 日	291.80	100.00%
栾川县丹江口库区及上游水土保持重点	栾川县水土保持工程建设	2018 年 12 月 31 日	253.03	100.00%

防治工程栾川县三道沟项目区	管理局			
栾川县丹江口库区及上游水土保持重点防治工程栾川县三道沟项目区	栾川县水土保持工程建设管理局	2018 年 12 月 31 日	232.30	100.00%
栾川县城至樊营段公路改建工程景观绿化	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	668.02	50.00%
栾川县南环路绿化工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	646.03	50.00%
栾川县迎宾大道路灯亮化工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	168.32	50.00%
栾川县东岭植物园土石方工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	713.43	50.00%
东岭植物园景观土建工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	1,118.07	50.00%
东岭植物园景观土建二期未招标工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	280.75	50.00%
东岭植物园景观土建二期工程--公厕工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	716.87	50.00%
东岭植物园景观土建二期工程--亭子,廊架工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	716.87	50.00%
栾川县东岭植物园景观绿化工程	栾川县委政园林局	2018 年 12 月 31 日	882.88	50.00%
休闲区南岸长春桥至实验一小段畅通工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	226.41	50.00%
休闲区畅通工程（君山广场大南沟）一标段	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	173.84	50.00%
栾川县君山东路提升改造工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	578.75	50.00%
栾川县君山东路升级改造工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	702.46	50.00%
栾川县城八一桥新建工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	475.05	50.00%
兴华路（伊尹路至八一路）改造工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	360.79	50.00%
洛栾高速栾川站周边整治工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	346.17	50.00%
栾川县城北街桥建设项目	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	400.19	50.00%
安康路（十方路至君山路段）新建工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	215.91	50.00%
栾川县城寺沟北路改扩建工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	348.83	50.00%
城寺沟北路改扩建工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	333.18	50.00%
伏牛南路向南延伸改造工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	219.91	50.00%
栾川县伏牛南路延伸工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	208.85	50.00%
栾川县城东新区长乐路新疆工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	131.48	50.00%
栾川县兴华路西路改造工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	292.89	50.00%
城区 15 道沟岔污水管道建设工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	1,309.96	50.00%
长春路（君山路至鸾州大道）建设工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	1,557.91	50.00%
兴华路北沟河桥加宽及道路改造工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	227.48	50.00%
幸福路北沟桥新建工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	294.44	50.00%
栾川县产业集聚区路坝合体工程	集聚区	2018 年 12 月 31 日	2,083.57	100.00%

栾川县产业集聚区路坝合体工程	集聚区	2018 年 12 月 31 日	1,224.43	100.00%
栾川县旅游产业集聚区龙鳞桥建设工程一标	集聚区	2018 年 12 月 31 日	693.11	100.00%
栾川县旅游产业集聚区绿苑路新建工程	集聚区	2018 年 12 月 31 日	595.12	100.00%
栾川县旅游产业集聚区安方路新建工程	集聚区	2018 年 12 月 31 日	548.14	100.00%
栾川县旅游产业集聚区科技北路新建工程	集聚区	2018 年 12 月 31 日	424.29	100.00%
幸福路东延工程	栾川县住房和城乡建设局	2018 年 12 月 31 日	14,000.19	100.00%
综合实训楼工程	中等职业学校	2018 年 12 月 31 日	1,362.12	100.00%
合计			59,546.48	

截至 2018 年末，发行人土地使用权明细如下：

表 10-13 截至 2018 年末发行人土地使用权明细

序号	土地使用权人	取得方式	权证编号	位置	地类用途	使用权类型	取得日期	准用年限	使用权面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元)	是否抵押	是否缴纳出让金
1	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0049号	栾川乡西河村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	60,422.60	6,809.63	评估	1,127.00	是	否
2	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0050号	栾川乡樊营村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	88,267.60	9,947.76	评估	1,127.00	是	否
3	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0051号	栾川乡樊营村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	44,195.00	4,980.78	评估	1,127.00	是	否
4	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0052号	庙子镇高崖头村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	48,697.10	3,462.36	评估	711.00	是	否
5	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0053号	栾川乡朝阳村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	31,766.80	3,580.12	评估	1,127.00	是	否
6	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0054号	栾川乡堂上村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	110,722.50	12,478.43	评估	1,127.00	是	否
7	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0055号	庙子镇高崖头村	商住	出让	2013年5月10日	商业40年、住宅70年	44,524.30	3,165.68	评估	711.00	是	否
8	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0068号	栾川乡堂上村	商住	作价出资	2013年5月11日	商业40年、住宅70年	147,148.30	16,583.61	评估	1,127.00	否	否
9	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0167号	栾川乡七里坪村	住宅	划拨	2013年5月17日	/	27,956.70	1,258.05	评估	450.00	否	否
10	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0189号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年8月30日	商业40年、住宅70年	33,432.85	2,377.08	评估	711.00	否	否

11	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0231号	庙子镇高崖头村	商住	作价出资	2013年9月17日	商业40年、住宅70年	32,279.43	2,295.07	评估	711.00	否	否
12	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0243号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年9月25日	商业40年、住宅70年	26,150.01	1,859.27	评估	711.00	否	否
13	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0281号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年9月27日	商业40年、住宅70年	33,683.68	2,394.91	评估	711.00	否	否
14	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0284号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2013年9月30日	商业40年、住宅70年	35,467.60	4,149.71	评估	1,170.00	否	否
15	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0287号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年9月30日	商业40年、住宅70年	43,000.00	5,031.00	评估	1,170.00	否	否
16	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0348号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年10月8日	商业40年、住宅70年	47,865.13	3,403.21	评估	711.00	否	否
17	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0385号	庙子镇高崖头村	商住	作价出资	2013年10月8日	商业40年、住宅70年	31,701.68	2,253.99	评估	711.00	否	否
18	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0392号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2013年10月8日	商业40年、住宅70年	34,564.20	4,044.01	评估	1,170.00	否	否
19	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0495号	栾川乡养子沟村	商住	作价出资	2013年10月8日	商业40年、住宅70年	14,967.80	1,686.87	评估	1,127.00	否	否
20	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0499号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年10月8日	商业40年、住宅70年	152,089.50	17,140.49	评估	1,127.00	否	否
21	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0680号	栾川乡上坪村	住宅	划拨	2013年10月9日	/	14,666.70	660.00	评估	450.00	否	否

22	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0699号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年10月9日	商业40年、住宅70年	21,079.50	2,375.66	评估	1,127.00	否	否
23	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0801号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年10月9日	商业40年、住宅70年	35,085.74	2,494.60	评估	711.00	否	否
24	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0803号	庙子镇黄石矾村	商住	作价出资	2013年10月9日	商业40年、住宅70年	117,396.20	8,346.87	评估	711.00	否	否
25	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0850号	栾川县堂上村	商住	作价出资	2013年10月10日	商业40年、住宅70年	50,566.00	5,916.22	评估	1,170.00	否	否
26	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0851号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年10月10日	商业40年、住宅70年	56,358.92	4,007.12	评估	711.00	否	否
27	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0853号	潭头镇古城村	商住	作价出资	2013年10月13日	商业40年、住宅70年	75,050.55	5,035.89	评估	671.00	否	否
28	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0875号	庙子镇北凹村	住宅	划拨	2013年10月15日	/	8,333.30	355.83	评估	427.00	否	否
29	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0876号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年10月15日	商业40年、住宅70年	39,752.47	4,480.10	评估	1,127.00	否	否
30	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0880号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2013年10月17日	商业40年、住宅70年	44,829.42	3,187.37	评估	711.00	否	否
31	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0930号	潭头镇古城村	商住	作价出资	2013年10月29日	商业40年、住宅70年	91,466.56	6,137.41	评估	671.00	否	否
32	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0944号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年10月30日	商业40年、住宅70年	34,631.16	4,051.85	评估	1,170.00	否	否

33	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0946号	栾川乡朝阳村	商住	作价出资	2013年11月8日	商业40年、住宅70年	70,139.19	7,596.07	评估	1,083.00	否	否
34	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0947号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年11月12日	商业40年、住宅70年	28,835.80	3,373.79	评估	1,170.00	否	否
35	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第0948号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2013年11月13日	商业40年、住宅70年	51,568.55	6,033.52	评估	1,170.00	否	否
36	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0094号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年2月22日	商业40年、住宅70年	4,390.85	537.44	评估	1,224.00	否	否
37	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0097号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年2月25日	商业40年、住宅70年	2,007.00	166.98	评估	831.99	否	否
38	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0151号	城关镇大南沟村	商住	作价出资	2014年4月1月	商业40年、住宅70年	3,049.30	386.35	评估	1,267.01	否	否
39	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0172号	城关镇陈家门村	商住	作价出资	2014年4月8月	商业40年、住宅70年	9,357.56	1,157.53	评估	1,237.00	否	否
40	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0197号	栾川乡西河村	住宅	划拨	2014年5月8日	/	5,070.80	228.19	评估	450.00	否	否
41	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0198号	栾川乡七里坪村	住宅	划拨	2014年5月9日	/	16,669.50	750.13	评估	450.00	否	否
42	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0212号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年5月18日	商业40年、住宅70年	4,592.58	569.94	评估	1,241.00	否	否
43	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0344号	城关镇上河南村	住宅	划拨	2014年7月30日	/	8,289.90	373.05	评估	450.00	否	否

44	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0371号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年7月30日	商业40年、住宅70年	3,625.70	444.15	评估	1,225.00	否	否
45	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0374号	庙子镇高崖头村	商住	作价出资	2014年8月12日	商业40年、住宅70年	97,450.96	7,649.90	评估	785.00	否	否
46	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0388号	栾川乡朝阳村	商住	作价出资	2014年8月22日	商业40年、住宅70年	115,813.90	15,194.78	评估	1,312.00	否	否
47	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0423号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年8月22日	商业40年、住宅70年	54,421.40	6,829.89	评估	1,255.00	否	否
48	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0430号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年8月26日	商业40年、住宅70年	11,750.30	1,531.06	评估	1,303.00	否	否
49	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0431号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年8月26日	商业40年、住宅70年	37,476.10	4,530.86	评估	1,209.00	否	否
50	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0432号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年8月27日	商业40年、住宅70年	8,891.50	1,082.98	评估	1,217.99	否	否
51	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0435号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年8月28日	商业40年、住宅70年	62,309.80	7,483.41	评估	1,201.00	否	否
52	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0444号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年8月28日	商业40年、住宅70年	28,538.40	3,550.18	评估	1,244.00	否	否
53	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0447号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年8月29日	商业40年、住宅70年	2,033.00	245.99	评估	1,209.99	否	否
54	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0449号	栾川乡樊营村	商住	作价出资	2014年9月10日	商业40年、住宅70年	80,000.00	10,072.00	评估	1,259.00	否	否

55	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0457号	栾川乡堂上村	商住	作价出资	2014年9月17日	商业40年、住宅70年	36,229.30	4,561.27	评估	1,259.00	否	否
56	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0461号	栾川乡堂上村	商住	作价出资	2014年9月23日	商业40年、住宅70年	18,449.10	2,274.77	评估	1,233.00	否	否
57	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0472号	栾川乡樊营村	商住	作价出资	2014年9月26日	商业40年、住宅70年	29564.7	3,802.02	评估	1,286.00	否	否
58	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0479号	栾川乡朝阳村	商住	作价出资	2014年9月30日	商业40年、住宅70年	31,766.80	4,085.21	评估	1,286.00	否	否
59	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0483号	栾川乡寨沟村	商住	作价出资	2014年10月13日	商业40年、住宅70年	7,921.20	960.84	评估	1,213.00	否	否
60	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0484号	栾川乡养子口村	商住	作价出资	2014年10月13日	商业40年、住宅70年	18,736.60	2,368.31	评估	1,264.00	否	否
61	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0488号	栾川乡堂上村	商住	作价出资	2014年10月15日	商业40年、住宅70年	33,414.70	4,136.74	评估	1,238.00	否	否
62	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0490号	栾川乡养子口村	商住	作价出资	2014年10月21日	商业40年、住宅70年	69,436.20	8,596.20	评估	1,238.00	否	否
63	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0495号	庙子镇高崖头村	商住	作价出资	2014年10月24日	商业40年、住宅70年	80,344.10	7,488.07	评估	932.00	否	否
64	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0496号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2014年10月24日	商业40年、住宅70年	33,432.90	2,978.87	评估	891.00	否	否
65	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0499号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年10月27日	商业40年、住宅70年	23,865.70	3,066.74	评估	1,285.00	否	否

66	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0551号	合峪镇合峪村	商住	作价出资	2014年10月30日	商业40年、住宅70年	75,097.20	6,052.83	评估	806.00	否	否
67	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0559号	栾川乡樊营村	商住	作价出资	2014年11月3日	商业40年、住宅70年	27,103.73	3,482.83	评估	1,285.00	否	否
68	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0561号	城关镇陈家门村	商住	作价出资	2014年11月4日	商业40年、住宅70年	12,364.40	1,562.86	评估	1,264.00	否	否
69	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0567号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年11月10日	商业40年、住宅70年	60,422.60	8,042.25	评估	1,331.00	否	否
70	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0570号	栾川乡堂上村	商住	作价出资	2014年11月12日	商业40年、住宅70年	36,566.23	4,866.96	评估	1,331.00	否	否
71	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0571号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2014年11月12日	商业40年、住宅70年	47,133.60	4,392.85	评估	932.00	否	否
72	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0588号	城关镇上河南村	商住	作价出资	2014年11月17日	商业40年、住宅70年	4,817.60	594.49	评估	1,234.00	否	否
73	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0658号	城关镇大南沟村	商住	作价出资	2014年11月21日	商业40年、住宅70年	11,706.56	1,479.71	评估	1,264.00	否	否
74	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0685号	栾川乡养子口村	商住	作价出资	2014年11月28日	商业40年、住宅70年	32,269.94	4,295.13	评估	1,331.00	否	否
75	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0774号	庙子镇高崖头村	商住	作价出资	2014年12月5日	商业40年、住宅70年	17,187.61	1,636.26	评估	952.00	否	否
76	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0785号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2014年12月18日	商业40年、住宅70年	455.15	53.21	评估	1,169.06	否	否

77	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0834号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2014年12月20日	商业40年、住宅70年	16,668.50	2,186.91	评估	1,312.00	否	否
78	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0837号	栾川乡朝阳村	商住	作价出资	2014年12月20日	商业40年、住宅70年	52,560.20	6,753.99	评估	1,285.00	否	否
79	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0840号	合峪镇合峪村	商住	作价出资	2014年12月20日	商业40年、住宅70年	25,448.60	2,053.70	评估	807.00	否	否
80	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0845号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月26日	商业40年、住宅70年	622.40	55.70	评估	894.92	否	否
81	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0864号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月27日	商业40年、住宅70年	1,676.10	150.01	评估	894.99	否	否
82	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0866号	庙子镇庄子村	商住	作价出资	2014年12月28日	商业40年、住宅70年	750.10	75.61	评估	1,008.00	否	否
83	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0868号	栾川乡后坪村	商住	作价出资	2014年12月28日	商业40年、住宅70年	15,582.20	2,117.62	评估	1,359.00	否	否
84	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0869号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月28日	商业40年、住宅70年	8,235.60	751.91	评估	913.00	否	否
85	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0885号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月29日	商业40年、住宅70年	655.80	58.69	评估	894.94	否	否
86	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0886号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月30日	商业40年、住宅70年	1,658.10	148.40	评估	895.00	否	否
87	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0887号	栾川乡养子沟村	商住	作价出资	2014年12月30日	商业40年、住宅70年	21,680.80	2,785.98	评估	1,285.00	否	否

88	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0889号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月30日	商业40年、住宅70年	1,657.50	148.35	评估	895.02	否	否
89	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0890号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月30日	商业40年、住宅70年	575.90	51.54	评估	894.95	否	否
90	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0892号	合峪镇前村村	商住	作价出资	2014年12月30日	商业40年、住宅70年	9,827.30	793.06	评估	807.00	否	否
91	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0898号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月31日	商业40年、住宅70年	3,418.10	305.92	评估	895.00	否	否
92	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2014)第0899号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2014年12月31日	商业40年、住宅70年	2,148.30	192.27	评估	894.99	否	否
93	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0028号	庙子镇北凹村	商住	作价出资	2015年3月20日	商业40年、住宅70年	48,521.00	4,158.25	评估	857.00	否	否
94	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0030号	栾川乡西河村	商住	作价出资	2015年3月26日	商业40年、住宅70年	71,267.00	10,312.33	评估	1,447.00	否	否
95	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0043号	庙子镇庄子村	商住	作价出资	2015年4月16日	商业40年、住宅70年	23,515.00	2,015.24	评估	857.00	否	否
96	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0049号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2015年4月28日	商业40年、住宅70年	24,440.00	1,779.23	评估	728.00	否	否
97	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0053号	庙子镇咸池村	商住	作价出资	2015年4月29日	商业40年、住宅70年	64,512.00	5,341.59	评估	828.00	否	否
98	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0056号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2015年5月11日	商业40年、住宅70年	16,714.00	1,263.58	评估	756.00	否	否

99	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0058号	叫河镇黎明村	商住	作价出资	2015年5月13日	商业40年、住宅70年	43,712.00	3,304.63	评估	756.00	否	否
100	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0124号	庙子镇高崖头村	商住	作价出资	2015年6月5日	商业40年、住宅70年	45,919.00	3,802.09	评估	828.00	否	否
101	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0135号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2015年6月26日	商业40年、住宅70年	9,885.70	1,373.12	评估	1,389.00	否	否
102	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0144号	城关镇陈家门村	商住	作价出资	2015年6月29日	商业40年、住宅70年	31,794.20	4,451.19	评估	1,400.00	否	否
103	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0158号	城关镇大南沟村	商住	作价出资	2015年7月13日	商业40年、住宅70年	14,478.00	2,070.35	评估	1,430.00	否	否
104	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0167号	栾川乡七里坪村	商住	作价出资	2015年7月24日	商业40年、住宅70年	24,123.50	3,377.29	评估	1,400.00	否	否
105	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0171号	栾川乡朝阳村	商住	作价出资	2015年8月12日	商业40年、住宅70年	41,557.10	5,822.15	评估	1,401.00	否	否
106	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0179号	潭头镇古城村	商住	作价出资	2015年8月19日	商业40年、住宅70年	11,089.00	833.89	评估	752.00	否	否
107	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第0182号	庙子镇街上村	商住	作价出资	2015年8月31日	商业40年、住宅70年	45,192.40	3,741.93	评估	828.00	否	否
108	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第038号	君山东路南侧	综合用地	出让	2015年3月20日	综合50年	37,177.10	3,464.91	评估	932.00	是	否
109	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第035号	庙子镇北凹村	住宅	出让	2015年3月19日	住宅70年	5,430.50	449.65	评估	828.01	是	否

110	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第036号	庙子镇北凹村	住宅	出让	2015年3月19日	住宅70年	2,902.80	240.35	评估	827.99	是	否
111	栾川县恒业路桥建设有限公司	政府注入	栾国用(2015)第029号	栾川乡樊营村	商业	出让	2015年3月16日	商业40年	80,000.40	10,544.05	评估	1,318.00	是	否
112	栾川城乡旅游发展有限公司	购买	豫(2016)栾川县不动产权第0000237号	栾川乡樊营村	商业	出让	2016年11月7日	商业40年	20,146.80	1,290.00	成本	640.30	否	是
113	栾川城乡旅游发展有限公司	购买	豫(2016)栾川县不动产权第0000238号	栾川乡樊营村	商业	出让	2016年11月7日	商业40年	24,224.40	1,550.00	成本	639.85	否	是
114	栾川城乡旅游发展有限公司	购买	豫(2016)栾川县不动产权第0000239号	栾川乡樊营村	商业	出让	2016年11月7日	商业40年	72,925.80	4,650.00	成本	637.63	否	是
115	栾川城乡旅游发展有限公司	购买	豫(2017)栾川县不动产权第0000816号/豫(2017)栾川县不动产权第0000818号	栾川乡樊营村	商业	出让	2016年11月7日	商业40年	37,179.20	2,560.00	成本	688.56	否	是
116	栾川城乡旅游发展有限公司	购买	豫(2016)栾川县不动产权第0000171号	栾川乡樊营村	城镇住宅用地、商业用地	出让	2014年10月12日	商业40年、住宅70年	25,587.70	3,100.00	成本	1,211.52	否	是
117	栾川县天业投资有限公司	购买	栾国用(2015)第039号	庙子镇北凹村	工业	出让	2015年3月18日	工业50年	26,298.50	932.85	成本	354.72	是	是

118	栾川县自来水公司	政府注入	栾国用（2002）字第111号	兴华路南一组	商业	划拨	2002年11月18日	/	549.63	29.93	评估	544.46	否	否
119	栾川县自来水公司	政府注入	栾国用（2002）字第118号	君山西路路北	商业	划拨	2002年12月28日	/	2,301.13	86.50	评估	375.90	否	否
120	栾川县恒业路桥建设有限公司	政府注入	栾国用（2003）字第100号	城东路北侧	综合	出让	2003年7月17日	综合50年	8,286.06	120.51	评估	145.44	否	否
121	栾川恒业路桥建设有限公司	政府注入	栾国用（2003）字第101号	合峪镇合峪街	综合	出让	2003年7月15日	综合45年	2,033.58	25.74	评估	126.58	否	否
									4,117,616.32	417,838.56				

2、非流动资产

最近三年末，发行人非流动资产余额分别为 99,380.96 万元、114,929.99 万元和 145,164.62 万元，占公司资产总额的比例分别为 11.48%、11.27%和 13.28%。其中 2018 年增幅较大，主要是 2018 年新增加在建工程所致。从非流动资产结构来看，主要由长期股权投资、固定资产、在建工程和商誉构成。

（1）长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 28,225.70 万元、42,956.25 万元和 45,358.85 万元，分别占总资产的比重为 3.26%、4.21%和 4.15%。截至 2018 年末，发行人长期股权投资主要是持有栾川永达矿业有限公司、栾川龙宇钼业有限公司、栾川县伊鑫矿业有限公司、栾川伊源河水生态开发有限公司、栾川东园惠丰建设开发有限公司股权，持股比例分别为 49.00%、28.00%、30.00%、40.00 %和 30.00 %。

（2）投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 6,789.47 万元、6,612.12 万元和 6,434.78 万元，占公司总资产的比重分别为 0.78%、0.65%和 0.59%，占比均较小。截至本募集说明书签署日，发行人投资性房地产均已办理产权证。截至 2018 年末，发行人投资性房地产中房产明细如下：

表 10-14 发行人 2018 年末投资性房地产明细

序号	房屋所有权人	房产证号	建筑名称	座落	证载用途	面积(m ²)	账面原值(万元)	入账方式	是否抵押	是否出租
1	栾川县天业投资有限公司	房2014字第00006698	上坪小区	栾川乡罗庄村上坪	住宅	35,798.14	2,720.04	评估价	否	是
2	栾川县天业投资有限公司	房2014字第00006878	安惠小区	庙子镇北凹村	住宅	13,038.44	1,654.67	评估价	是	是

3	栾川县天业投资有限公司	房2014字第00006879	民生小区	庙子镇北凹村	住宅	13,370.22	1,742.29	评估价	是	是
4	栾川县天业投资有限公司	房2014字第00006891	西河公租房	栾川乡西河村	住宅	4,935.39	1,696.80	评估价	否	是
	合计	-	-	-	-	67,142.19	6,612.15	-	-	-

（3）在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为 33,223.45 万元、11,020.27 万元和 39,607.28 万元，占总资产比重分别为 3.84%、1.08%和 3.62%，随着工程项目陆续竣工，2017 年在建工程规模有较大幅度下降。2018 年，发行人新增光伏电站、栾川县第四饮水工程龙潭水库项目。

表 10-15 发行人 2018 年末在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型（保障房、道路等）	建设期限	是否政府代建或回购	账面价值
1	栾川县第二污水厂	厂房	2015/06-2019/06	否	10,776.85
2	老张沟新拌合站	厂房	2016/05-2018/06	否	709.21
3	光伏电站	扶贫发电	2017/04-2018/04	否	27,461.51
4	栾川县第四饮水工程龙潭水库	水库	2016/03-2019/03	否	87.79
5	其他	-	-	-	571.92
	合计	-	-	-	39,607.28

（4）商誉

近三年末，发行人商誉价值均为 17,930.14 万元，为发行人 2012 年收购栾川县鑫宝矿业有限公司 51.00%的股权所形成，根据河南省矿产资源储量评审中心 2016 年出具的豫储评字【2016】32 号评审意见书，以及栾川县地质矿产局对矿区 2016 年度、2017 年度、2018 年度资源储量动态检测报告的会审验收结论，钨钼矿石量、钼金属量、铅金属量、锌金属量等均有较大增加，商誉未发生减值迹象。

（二）负债结构分析

表 10-16 发行人近三年末负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	27,900.00	5.93	45,000.00	10.87	62,000.00	18.83
应付票据	-	-	-	-	600.00	0.18
应付账款	7,001.51	1.49	5,078.97	1.23	9,092.62	2.76
预收账款	9,053.31	1.93	289.97	0.07	146.00	0.04
应付职工薪酬	210.44	0.04	169.07	0.04	98.19	0.03
应交税费	19,807.48	4.21	14,911.21	3.60	9,638.40	2.93
应付利息	1,149.76	0.24	648.59	0.16	-	-
其他应付款	8,788.77	1.87	8,909.23	2.15	16,525.91	5.02
流动负债合计	73,911.27	15.72	75,007.04	18.12	98,101.12	29.79
长期借款	363,838.50	77.39	331,150.00	80.00	229,500.00	69.69
应付债券	-	-	-	-	-	-
长期应付款	20,722.09	4.41	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	1,720.00	0.52
其他非流动负债	11,634.86	2.47	7,801.50	1.88	-	-
非流动负债	396,195.45	84.28	338,951.50	81.88	231,220.00	70.21
负债合计	470,106.72	100.00	413,958.54	100.00	329,321.12	100.00
资产负债率	42.99		42.59		38.04	

伴随业务的快速发展，公司承担了大量基础设施建设项目的融资任务，近几年的负债规模也有所增加。从负债规模来看，发行人最近三年末总负债分别为 329,321.12 万元、413,958.54 万元和 470,106.72 万元，呈现加速上升趋势，主要是项目增加导致融资需求大幅提升，增加了大量长期借款所致。报告期内，流动性负债占发行人负债总额的比例逐步下降，主要是为了工程项目建设资金需求相匹配，发行人长长期借款上升。从负债结构上来看，发行人负债主要由短期借款、应交税费、其他应付款、长期借款和长期应付款组成。

此外，发行人近三年末的资产负债率水平分别为 38.04%、42.59% 和 42.99%，虽呈现逐年上升趋势，但资产负债率水平远低于行业平均水平。

1、流动负债

（1）短期借款

发行人短期借款主要是保证借款和质押借款。近三年末，发行人短期借款分别为 62,000.00 万元、45,000.00 万元和 27,900.00 万元和，分别占总负债的 18.83%、10.87%和 5.93%。2018 年末，保证借款 6,000.00 万元全部为向河南栾川民丰村镇银行借款；质押借款 21,900.00 万元分别为郑州银行股份有限公司洛阳分行 20,000.00 万元和河南栾川民丰村镇银行股份有限公司 1,900.00 万元。

表 10-17 发行人近三年末短期借款构成情况表

单位：万元

借款类别	2017 年末	2016 年末	2015 年末
保证借款	6,000.00	6,000.00	11,500.00
质押借款	21,900.00	39,000.00	50,500.00
合计	27,900.00	45,000.00	62,000.00

（2）应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为 9,092.62 万元、5,078.97 万元和 7,001.51 万元，分别占总负债的 2.76%、1.23%和 1.49%。总体看发行人应付账款所占比重较小，账龄绝大部分在一年内。

（3）预收账款

近三年末，发行人预收账款分别为 146.00 万元、289.97 万元和 9,053.31 万元，分别占总负债的 0.04%、0.07%和 1.93%，截至 2018 年末，新增预收款项主要为子公司栾川城市建设发展有限公司、栾川县城建设投资有限公司等公司预收的工程建设款。

（4）其他应付款

近三年末，发行人其他应付款余额分别为 16,525.91 万元、8,909.23 万元和 8,788.77 万元，呈现逐年递减，分别占总负债的 5.02%、2.15%和 1.87%，主要是资金往来和质保金。

表 10-18 截至 2018 年末其他应付款前五名债权人情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占其他应付款总额的比例	款项性质
河南省老君山生态旅游开发有限公司	3,000.00	1 年以内	34.13	往来款
查清峰	229.52	1 年以内	2.61	质保金
郑州宏展投资有限公司	129.06	1 年以内	1.47	质保金
河南技改建设集团有限公司	118.00	1 年以内	1.34	质保金
河南正捷建筑工程有限公司	109.00	1 年以内	1.24	质保金
合计	3,585.58	-	40.80	-

2、非流动负债

（1）长期借款

近三年末，发行人长期借款分别 229,500.00 万元、331,150.00 万元和 363,838.50 万元，分别占总负债的 69.69%、80.00%和 77.39%，是发行人债务融资的主要手段，主要为银行贷款和信托贷款等融资品种。

截至 2017 年末，发行人长期借款同比增长 101,650.00 万元，增长率为 44.29%，呈大幅增长，主要是由于 2017 年以来基础设施代建等投资规模大、周期长的业务发展对长长期资金的需求加大，使得发行人 2017 年长期借款增长幅度较大。

表 10-19 发行人近三年末长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	76,800.00	80,000.00	80,000.00
保证借款	135,490.00	86,500.00	76,000.00
抵押借款	15,750.00	-	33,500.00

质押借款	135,798.50	164,650.00	40,000.00
合计	363,838.50	331,150.00	229,500.00

（三）所有者权益结构分析

表 10-20 发行人近三年末所有者权益明细

单位：万元

项目类别	2018 年末	2017 年末	2016 末
实收资本	20,000.00	20,000.00	5,000.00
资本公积	529,639.04	525,332.89	485,080.07
盈余公积	7,067.73	5,315.31	3,726.87
未分配利润	57,241.93	46,055.21	32,852.40
少数股东权益	9,370.69	9,313.92	9,804.10
合计	623,319.39	606,017.33	536,463.44

近三年末，发行人净资产规模分别为 536,463.44 万元、606,017.33 万元和 623,319.39 万元，呈现逐年稳定增长趋势。

近三年末，发行人资本公积分别为 485,080.07 万元、525,332.89 万元和 529,639.04 万元，资本公积逐年递增，主要由注入的子公司股权、土地、房产、货币资金等构成。

（四）营运能力分析

表 10-21 发行人近三年营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	2016 年末/ 2016 年度
应收账款	6,263.91	5,749.09	28,603.16
存货	630,980.63	661,967.78	559,876.28
资产总计	1,093,426.11	1,019,975.87	865,784.56
营业收入	76,701.11	75,268.00	63,418.83
营业成本	61,573.43	63,239.38	51,203.83
应收账款周转率 (倍)	12.77	4.38	3.00

存货周转率（倍）	0.10	0.10	0.11
总资产周转率（倍）	0.07	0.08	0.08

近三年，公司应收账款周转率分别为 3.00、4.38 和 12.77。虽然随着公司的稳定发展，营业收入不断增加，应收账款 2017 年较 2016 年大幅下降后，保持一定的稳定。在总资产周转率和存货周转率方面，由于发行人投资项目的周期较长，因而导致总资产周转率和存货周转率偏低且有缓慢下降趋势，但符合所处行业的特点。

总体来看，发行人目前各项营运能力指标符合其所在行业特征、实际生产经营情况和资产构成特性；发行人资产规模不断扩大，营业收入逐年提高，显示了其稳定的营运能力和综合实力。随着发行人业务规模持续扩大，营运能力会得到进一步提升。

（五）盈利能力分析

表 10-22 发行人近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	76,701.11	75,268.00	63,418.83
营业成本	61,573.43	63,239.38	51,203.83
利润总额	16,311.66	17,407.45	16,830.96
净利润	12,995.91	14,301.07	14,958.04
综合毛利率	19.72%	15.98%	19.26%
净资产收益率	2.11%	2.50%	3.10%
总资产收益率	1.23%	1.52%	2.22%

（1）营业收入

近三年，发行人实现营业收入分别为 63,418.83 万元、75,268.00 万元和 76,701.11 万元。公司收入包括工程施工和代建收入、土地整理开发收入以及部分其他业务收入，其中又以城市基础设施代建收入

和土地整理开发收入为主。近三年，发行人主营业务收入相对保持增长，公司整体营运良好。随着栾川县城镇化进程的加快，公司主营业务还将进一步增长，收入仍有较大的增长空间。

（2）利润总额、净利润

近三年，公司实现利润总额分别为 16,830.96 万元、17,407.45 万元和 16,311.66 万元，实现净利润分别为 14,958.04 万元、14,301.07 万元和 12,995.91 万元，公司净利润规模保持稳定。发行人近三年平稳稳定均净利润 14,085.01 万元，足以支付本期债券一年的利息。

（3）综合毛利率、净资产收益率和总资产收益率

近三年，公司综合毛利率分别为 19.26%、15.98%和 19.72%，毛利率符合行业平均水平。

近三年，公司净资产收益率分别为 3.10%、2.50%和 2.11%，总资产收益率分别为 2.22%、1.52%和 1.23%。公司净利润与资产规模保持同步增长，净资产收益率和总资产收益率处于相对稳定水平。

综上所述来看，公司综合毛利率、净资产收益率和总资产收益率处于所在市政基础设施建设行业平均水平，符合公司生产经营实际情况。

公司业务增长较快，拥有良好的收入水平，体现了较好的成长性和盈利能力。随着栾川县基础设施建设的不断加快，公司获得政府支持力度的不断加大，以及公司项目投资建设运营的相继开展，公司盈利能力将得到进一步提高。预计未来几年，公司各项经营业务收入将维持较快的增长速度，实现较好的经营成果。

（六）偿债能力分析

表 10-23 发行人近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	2016 年末/ 2016 年度
流动比率（倍）	12.83	12.07	7.81
速动比率（倍）	4.29	3.24	2.11
资产负债率	42.99%	40.59%	38.04%
EBITDA	23,616.34	23,574.19	17,276.27

从短期偿债指标来看，发行人报告期内流动比率分别为 7.81、12.07 和 12.83，速动比率分别为 2.11、3.24 和 4.29，总体来看发行人的流动比率在较高水平，而速动比率也呈现上升趋势，说明发行人经营状况良好、资产运用合理，资产变现能力强，发行人短期债务保障能力较强。

从长期偿债指标来看，截至近三年末，发行人资产负债率分别为 38.04%、40.59%和 42.99%，资产负债率呈上升趋势，主要原因系发行人新增了较多的长期借款。2016-2018 年发行人 EBITDA 分别为 17,276.27 万元、23,574.19 万元和 23,616.34 万元，保持逐年递增。总体来看，发行人资产负债率较低，远低于行业平均水平，企业的资金流动状况良好，资金的利用率较高，而且发行人的偿付能力处于较安全的状态，具有较强的从外部以债务融资方式获取现金的能力，长期偿债能力良好。

综上，公司整体负债水平合理，资本结构稳健，流动性充裕，债务偿付能力较强。

（七）现金流量分析

表 10-24 发行人近三年度现金流量情况

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	经营活动现金流入	126,394.86	162,358.33	68,596.49
	经营活动现金流出	176,989.51	234,288.85	203,236.32
	经营活动现金流量净额	-50,594.65	-71,930.51	-134,639.83
投资活动产生的现金流量	投资活动现金流入	1,210.94	2,200.57	47,869.61
	投资活动现金流出	18,664.39	6,777.61	12,936.68
	投资活动现金流量净额	-17,453.44	-4,577.04	34,932.93
筹资活动产生的现金流量	筹资活动现金流入	280,533.19	437,383.91	279,035.18
	筹资活动现金流出	229,324.42	380,523.16	150,812.82
	筹资活动现金流量净额	51,208.77	56,860.75	128,222.36
现金及现金等价物净增加额		-16,839.32	-19,646.81	28,515.45

1、经营活动产生的现金流量

发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额分别 -134,639.83 万元、-71,930.51 万元和 -50,594.65 万元，随着发行人投资项目的逐步完工，经营活动产生的现金流量净额呈增长态势，未来发行人经营环境将逐渐改善，获取经营现金流的能力将不断增强。

2、投资活动产生的现金流

发行人报告期内投资活动产生的现金流量净额分别为 34,932.93 万元、-4,577.04 万元和 -17,453.44 万元。2016 年发行人投资活动产生的现金流为净流入，主要由于该年合并范围变化所致。发行人合并政府无偿划转的子公司吸收的货币资金计入了收到的其他与投资活动有关的现金。2017 年和 2018 年发行人投资活动现金流为净流出，这与发行人基础设施建设和土地整理开发业务周期长、投资规模大的特点相符合。

3、筹资活动产生的现金流

发行人报告期内筹资活动产生的现金流量净额分别为 128,222.36

万元、56,860.75 万元和 51,208.77 万元，发行人筹资活动产生的现金流量波动主要为发行人日常经营所需的银行贷款资金流入。发行人筹资活动产生的现金流为净流入，总体来说公司整体筹资能力较强，凭借自身良好的信用资质实施了大量的外部融资，补充了经营活动现金流及投资活动现金流，使公司的整体现金流入和流出保持平衡。

三、发行人资产情况分析

1、发行人土地使用权相关信息

截至 2018 年末，发行人拥有的土地使用权账面价值 41.66 亿元，均已取得土地使用权的权属证书，其中 5.91 亿元土地使用权被用于抵押融资而处于受限状态，相关信息明细见表 10-13。

2、发行人投资性房地产相关信息

截至 2018 年末，发行人投资性房地产账面价值为 6,789.47 万元，主要是房屋及建筑物。

3、发行人在建工程相关信息

截至 2018 年末，发行人在建工程账面价值为 39,607.28 万元，主要是发行人根据委托代建协议承建的栾川县第二污水厂、光伏电站项目、老张沟新拌合站项目和栾川县第四饮水工程龙潭水库项目。相关信息明细见表 10-15。

4、发行人应收款项相关信息

截至 2018 年末，发行人应收账款共计 6,263.91 万元，其中洛阳市公路管理局 2,693.27 万元，应收栾川县农村公路管理所 746.83 万元，应收栾川县交通运输局 587.16 万元，应收河南泉隆路桥工程有限公司 474.94 万元，应收河南省老君山开发有限公司 415.95 万元，

主要是工程款；其他应收款共计 189,191.55 万元，其中应收县财政局 128,081.12 万元，应收上海育华投资集团有限公司 15,229.51 万元，应收交通局 8,000.00 万元，应收洛阳钼都矿冶有限公司万元，应收栾川县伊鑫矿业有限公司 2,437.14 万元，主要为往来款。在发行人上述应收款项中，应收政府单位款项共计 140,108.38 万元，占发行人净资产规模的 22.48%。其中应收账款和其他应收款前五名债务人明细分别见表 10-7 和表 10-10。根据《栾川县人民政府关于栾川县天业投资有限公司对政府应收款项及偿付安排的通知》（栾【2017】【96】号）文件，栾川县政府已对发行人应收政府部门款项进行妥善安排，具体还款计划为 2018 年还款 2.00 亿元、2019 年还款 2.00 亿元、2020 年还款 2.07 亿元；同时安排将庙子镇北凹村 956.16 亩规划商住用地出让净收益用于上述还款计划的平衡；若上述地块出让价格未达到上述标准，县政府将安排财政资金补足差额部分；另外还承诺未来各级政府部门不再通过暂借款和垫付款等方式增加发行人应收款项，以保持发行人经营的独立性。

5、发行人其他资产相关信息

发行人在报告期内以评估价值入账的资产评估值无变化，符合《企业会计准则》或国家相关会计制度的规定。

截至 2018 年末，栾川县政府注入发行人的资产中无政府机关、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权。

四、发行人负债情况分析

1、发行人有息负债相关信息

截至 2018 年末，发行人有息负债为 412,460.59 万元，其中短期

借款 27,900.00 万元,长期借款 363,838.50 万元,长期应付款 20,722.09 万元,具体如下:

表 10-25 发行人 2018 年末有息负债情况

单位：万元

序号	公司名称	债权人名称	借款余额	利率	借款起始日	借款终止日	借款类型（信用/保证/抵押/质押）	保证人/抵押人/质押人
短期借款								
1	栾川天业	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	1,000.00	8.40%	2018 年 5 月 31 日	2019 年 5 月 29 日	保证	栾川城市建设发展有限公司
2	栾川天业	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	1,000.00	8.40%	2018 年 5 月 31 日	2019 年 5 月 29 日	保证	栾川城市建设发展有限公司
3	城建发展	郑州银行股份有限公司洛阳分行	10,000.00	4.79%	2017 年 3 月 27 日	2019 年 3 月 31 日	质押	栾川县天业投资有限公司
4	城建发展	郑州银行股份有限公司洛阳分行	10,000.00	4.79%	2017 年 3 月 27 日	2019 年 3 月 31 日	质押	栾川县天业投资有限公司
5	城建发展	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	1,000.00	8.40%	2018 年 5 月 31 日	2019 年 5 月 27 日	保证	栾川县天业投资有限公司
6	城建发展	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	1,000.00	8.40%	2018 年 5 月 31 日	2019 年 5 月 27 日	保证	栾川县天业投资有限公司
7	城乡旅游发展	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	1,000.00	8.40%	2018 年 3 月 30 日	2019 年 3 月 30 日	保证	栾川县天业投资有限公司
8	城乡旅游发展	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	1,000.00	8.40%	2018 年 4 月 18 日	2019 年 4 月 18 日	保证	栾川县天业投资有限公司
9	自来水	民丰银行（补充合同上的银行全称）	950.00	6.00%	2018 年 9 月 30 日	2019 年 7 月 25 日	质押	产业融合在百瑞信托的 5000 万订单质押
10	顺通路桥	河南栾川民丰村镇银行股份有限公司	950.00	6.00%	2018 年 9 月 30 日	2019 年 7 月 25 日	质押	定期存单（栾川县鑫川矿业开发有限责任公司）：定期存单 1000 万
	小计		27,900.00					
长期借款								
1	栾川天业	郑州银行股份有限公司洛阳分行	69,990.00	7.79%	2018 年 6 月 25 日	2023 年 6 月 24 日	保证	栾川城乡旅游发展有限公司

2	栾川天业	中原银行股份有限公司洛阳分行	19,000.00	6.51%	2017 年 8 月 31 日	2020 年 8 月 29 日	保证	栾川县惠丰投资有限公司
3	栾川天业	中国农业发展银行栾川县支行	18,000.00	4.55%	2015 年 12 月 29 日	2027 年 12 月 28 日	质押	洛阳钼都贸易有限公司
4	栾川天业	上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	11,040.00	5.71%	2016 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 24 日	保证	洛阳钼都贸易有限公司
5	栾川天业	上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	460.00	5.71%	2016 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 24 日	保证	洛阳钼都贸易有限公司
6	城建发展	中国建设银行股份有限公司洛阳分行	2,000.00	4.99%	2015 年 5 月 9 日	2019 年 12 月 6 日	保证	河南省中小企业担保集团股份有限公司
7	城建发展	中国建设银行股份有限公司洛阳分行	9,000.00	4.99%	2016 年 6 月 26 日	2019 年 12 月 6 日	保证	河南省中小企业担保集团股份有限公司
8	城建发展	上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	9,000.00	5.70%	2016 年 8 月 22 日	2019 年 8 月 21 日	保证	栾川县惠丰投资有限公司
9	城建发展	申万宏源证券有限公司	14,000.00	7.00%	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 17 日	质押	对栾川县财政局价值 434907724.01 元的应收账款
10	惠民扶贫	国家开发银行股份有限公司	14,898.50	5.15%	2017 年 11 月 15 日	2037 年 11 月 14 日	质押	栾川县天业投资有限公司
11	惠民扶贫	国家开发银行股份有限公司	3,000.00	4.90%	2017 年 3 月 10 日	2032 年 3 月 9 日	质押	栾川县惠民扶贫开发投资有限公司
12	惠民扶贫	国家开发银行股份有限公司	5,000.00	4.90%	2017 年 12 月 8 日	2032 年 3 月 9 日	质押	栾川县惠民扶贫开发投资有限公司
13	惠民扶贫	国家开发银行股份有限公司	2,000.00	4.90%	2017 年 3 月 10 日	2032 年 3 月 9 日	质押	栾川县惠民扶贫开发投资有限公司
14	产业融合	百瑞信托有限责任公司	76,800.00	8.60%	2016 年 7 月 15 日	2019 年 7 月 15 日	信用	
15	城乡旅游发展	中国建设银行股份有限公司洛阳分行	20,000.00	4.90%	2016 年 12 月 29 日	2031 年 12 月 22 日	质押	应收账款质押
16	城乡旅游发展	中国建设银行股份有限公司洛阳分行	5,000.00	4.90%	2016 年 12 月 29 日	2031 年 12 月 22 日	质押	应收账款质押
17	城乡旅游发展	上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	15,000.00	5.64%	2017 年 3 月 30 日	2030 年 12 月 20 日	保证	栾川县惠丰投资有限公司
18	城乡旅游发展	上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	9,500.00	4.75%	2017 年 4 月 10 日	2020 年 4 月 10 日	质押	栾川城乡旅游发展有限公司
19	城乡旅游发展	上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	4,750.00	4.75%	2017 年 4 月 18 日	2020 年 4 月 18 日	质押	栾川城乡旅游发展有限公司
20	恒业路桥	中国农业发展银行栾川县支行	15,750.00	5.15%	2016 年 1 月 26 日	2028 年 1 月 25 日	保证、质押及抵押	栾川县天业投资有限公司

21	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 9 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
22	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 9 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
23	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 12 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
24	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 15 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
25	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 15 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
26	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 15 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
27	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 21 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
28	城建投资	中国工商银行股份有限公司栾川支行	4,956.25	4.90%	2017 年 6 月 28 日	2031 年 6 月 6 日	质押	栾川县自来水公司（保证）、栾川县城市建设投资有限公司（质押）
	小计		363,838.50					
长期应付款								
1	天业	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	20,722.09	5.10%	2018 年 1 月 12 日	2023 年 1 月 11 日	保证	栾川城乡旅游发展有限公司（保证）
有息债务合计			412,460.59					

2、本期债券存续期内有息负债偿还压力测算情况

以发行人 2018 年末有息负债余额为基础，对发行人在本期债券存续期间的偿债压力进行测试，具体如下：

表 10-26 发行人 2018 年末偿债压力测试

单位：万元

债务类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
银行贷款偿还本金	47,900.00	33,250.00	-	-	81,490.00	-	-
信托贷款偿还本金	76,800.00	-	-	-	-	-	-
其他金融机构借款	14,000.00	-	-	-	20,722.09	-	-
本期债券偿还本金	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
合计	138,700.00	33,250.00	24,000.00	24,000.00	126,212.09	24,000.00	24,000.00

注：本测算表根据借款合同和发行人提供的有息负债未来偿还测算数据编制。编制本测算表时，仅考虑有息负债的本金偿还安排，利息部分未作考虑。

五、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，发行人及纳入合并报表范围内子公司对外担保共计 56,940.00 万元。目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。

表 10-27 发行人截至 2018 年末对外担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	担保形式
栾川县天业投资有限公司	栾川龙宇铝业有限公 司	1,500.00	2018 年 9 月 18 日 -2019 年 9 月 18 日	连带责任保证
栾川城乡旅游发展有限公 司	栾川县国华物资有限 公司	14,850.00	2018 年 7 月 23 日 -2019 年 7 月 23 日	连带责任保证
栾川城乡旅游发展有限公 司	栾川县国华物资有限 公司	14,850.00	2018 年 7 月 27 日 -2019 年 7 月 27 日	连带责任保证
栾川县产业融合发展有限 公司	栾川县商业有限公司	12,870.00	2018 年 7 月 27 日 -2019 年 7 月 27 日	连带责任保证
栾川县产业融合发展有限 公司	栾川县商业有限公司	12,870.00	2018 年 7 月 31 日 -2019 年 7 月 31 日	连带责任保证
合计	-	56,940.00	-	-

除此之外，发行人无需要披露的其他重大或有事项。

六、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产合计 15.48 亿元，占发行人 2018 年末总资产的 14.16%，包括 9.23 亿货币资金、0.34 亿投资性房地产和 5.91 亿融资所抵押的土地使用权。具体抵押的土地使用权情况如下表所示：

表 10-28 发行人截至 2018 年末土地抵押明细

序号	土地使用权人	取得方式	权证编号	位置	地类用途	使用权类型	取得日期	使用权面积 (M2)	账面价值 (万元)	是否抵押
1	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0049 号	栾川乡西河村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	60,422.60	6,809.63	是
2	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0050 号	栾川乡樊营村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	88,267.60	9,947.76	是
3	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0051 号	栾川乡樊营村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	44,195.00	4,980.78	是
4	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0052 号	庙子镇高崖头村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	48,697.10	3,462.36	是
5	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0053 号	栾川乡朝阳村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	31,766.80	3,580.12	是
6	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0054 号	栾川乡堂上村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	110,722.50	12,478.43	是
7	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2013)第 0055 号	庙子镇高崖头村	商住	出让	2013 年 5 月 10 日	44,524.30	3,165.68	是
8	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第 038 号	君山东路南侧	综合用地	出让	2015 年 3 月 20 日	37,177.10	3,464.91	是
9	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第 035 号	庙子镇北凹村	住宅	出让	2015 年 3 月 19 日	5,430.50	449.65	是
10	栾川县天业投资有限公司	政府注入	栾国用(2015)第 036 号	庙子镇北凹村	住宅	出让	2015 年 3 月 19 日	2,902.80	240.35	是
11	栾川恒业路桥建设有限公司	政府注入	栾国用（2015）第 029 号	栾川乡樊营村	商业	出让	2015 年 3 月 16 日	80,000.40	10,544.05	是
合计								554,106.70	59,123.72	

七、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、母公司及实际控制人

发行人控股股东为栾川县财政局，实际控制人为栾县人民政府。

2、子公司

截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的下属子公司共 8 家，属于董事会管理。

表 10-29 发行人 2018 年末下属子公司情况

单位：万元

控股子公司	注册资本	持股比例	子公司层级
栾川城市建设发展有限公司	20,000	65.00%	一级子公司
栾川县产业融合发展有限公司	10,000	90.00%	一级子公司
栾川县惠民扶贫开发投资有限公司	3,000	100.00%	一级子公司
栾川县恒业路桥建设有限公司	4,600	97.65%	一级子公司
栾川县顺通路桥养护有限公司	106.23	100.00%	一级子公司
栾川县鑫宝矿业有限公司	3,000	51.00%	一级子公司
栾川县自来水有限公司	500	100.00%	一级子公司
栾川县惠丰投资有限公司	14,800	18.92%	一级子公司

3、联营、合营企业

表 10-30 发行人 2018 年末参股公司情况

项目	注册资本（万元）	持股比例	核算方法
栾川永达矿业有限公司	10,000	49.00%	权益法
栾川龙宇铝业公司	26,000	28.00%	权益法
栾川县伊鑫矿业有限公司	1,000	30.00%	权益法
栾川东园惠丰建设开发有限公司	15,000	30.00%	权益法

项目	注册资本（万元）	持股比例	核算方法
栾川伊源河水生态开发有限公司	34,000	40.00%	权益法

4、关联方交易情况

报告期内，发行人关联交易情况如下：

表 10-31 发行人报告期内关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年账面余额	2017 年账面余额	2016 年账面余额
应收账款	栾川县财政局	0.00	0.00	21,986.61
其他应收款	栾川县财政局	128,081.12	104,267.90	29,335.83
	栾川县伊鑫矿业有限公司	2,437.14	-	-
其他应付款	栾川县财政局	0.00	0.00	1,268.49

第十一条 已发行尚未兑付的债券

发行人于 2019 年 1 月 23 日发行 2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券(第一期)（简称“19 栾川债 01”），规模 4 亿元，期限 7 年，采用单利按年计息，不计复利，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额 4 亿元，其中，3.5 亿元用于洛阳市栾川县棚户区改造项目，0.5 亿元用于补充公司营运资金。具体项目投资情况及相关比例如下表所示：

表 12-1 本期债券募集资金使用情况表

单位：万元、%

项目名称	投资总额	拟使用募集资金	占项目总投资的比例	占募集资金的比例
洛阳市栾川县棚户区改造项目	135,029.53	35,000.00	25.92%	87.50
补充营运资金	-	5,000.00	-	12.50
合计		40,000.00		100.00

二、募集资金投资项目概况

1、项目建设的必要性分析

（1）棚户区改造是积极落实国家及地方政策，改善民生、构建和谐社会的需要

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。2013 年，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）提出：棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，要重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。《意见》提出，将从多渠道筹措

资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等四大方面支持棚户区改造。其中在筹措资金方面要求增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。2015 年国务院印发了《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37 号)，意见提出按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年计划，2015－2017 年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套(其中 2015 年 580 万套)，农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

基于此，河南省提出了《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号），在 2013 年实施棚户区改造 12 万户的基础上，2014 至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。洛阳市发布《洛阳市人民政府办公室关于加快棚户区改造的若干意见》（洛政〔2014〕5 号）明确了棚户区改造的基本原则和 3 年内棚户区改造项目全部开工、5 年内基本完成的工作目标。

栾川县政府在 2017 年政府工作报告中提到，过去五年中，实施城中村和棚户区改造项目 13 个，完成征迁 91.1 万平方米，城乡面貌发生显著变化。本项目已列入栾川县 2017 年棚户区改造项目计划。项目建成后可使栾川县 1,132 户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此说，本项目的建设是积极落实国家及地方

政策，改善民生、构建和谐社会的需要。

（2）棚户区改造是社会公平公正体现，增强社会凝聚力的需要

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

（3）棚户区改造是完善城市功能、提高城市品味的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照栾川县未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提

升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

（4）棚户区改造是加快栾川县城市发展的需要

棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

当前，随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。栾川县城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。因此，棚户区改造是加快栾川县城市发展的需要。

（5）棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，

扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于栾川县、洛阳市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

2、项目审批、核准和备案情况

本项目符合国家产业政策方向，已获得有权部门的批准，具体批复情况如下：

表 12-2 募集资金投资项目批复情况

洛阳市栾川县棚户区改造项目				
文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
《关于洛阳市栾川县棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	栾发改投资【2017】113 号	栾川县发展和改革委员会	2017 年 10 月 27 日	对项目建设地点和规模、内容、投资估算等进行了批复
《洛阳市发展和改革委员会关于栾川县棚户区改造项目节能报告的审查意见》	洛发改能评【2018】1 号	洛阳市发展和改革委员会	2018 年 1 月 24 日	同意项目节能报告
《关于洛阳市栾川县棚户区改造项目用地的预审意见》	栾国土资规预审【2017】23 号	栾川县国土资源局	2017 年 10 月 25 日	建设用地预审意见
《关于洛阳市栾川县棚户区改造项目选址的规划意见》	-	栾川县城乡规划办公室	2017 年 10 月 23 日	项目建设选址的审批意见
《关于栾川县天业投资有限公司洛阳市栾川县棚户区改造项目环境影响报告表的批复》	栾环审【2017】21 号	栾川县环境保护局	2017 年 10 月 24 日	对项目整体的环境影响的审批意见
《洛阳市栾川县棚户区改造项目社会稳定风险评估备案表》	-	栾川县人民政府信访局	2017 年 10 月 25 日	项目评估属于低风险

3、项目建设概况

（1）实施主体

栾川县天业投资有限公司。

（2）建设地点

本项目主要在原拆迁地建设，建设地点位于七里坪、堂上、湾滩、郭家门、养子口村大岭组等地。

（3）拆迁补偿方案

本项目由政府负责拆迁补偿，采用全部货币化补偿方式，包括征地补偿、房屋拆迁补偿以及拆迁过渡期产生的费用等，合计约 12.45 亿元，全部由栾川县政府承担，具体拆迁补偿标准按《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号）、《洛阳市棚户区改造货币化安置实施办法》（洛政〔2015〕67 号）、《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2013〕113 号）、《栾川县棚户区改造补偿安置实施方案》（栾政文【2016】54 号）等文件执行。

①土地征收补偿

参照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政【2016】48 号）标准执行。

②房屋建筑物拆迁补偿

a、党政机关、国有企业等国有资产

由政府负责统一调配处置。

b、企业办公及其经营用房

由政府一次性进行货币补偿，由具备相关资质的评估公司整体评估后进行补偿。企业无合法用地等手续的建筑参照小产权房标准进行补偿。

c、有房屋产权证(或提供宅基地证)的民用建筑

商品房（含家属楼）住户原则上进行一次货币补偿，自建房住户依据群众意愿由政府一次性进行货币补偿，由具备相关资质的评估公司整体评估后进行补偿。

确需安置房安置的由县棚户区改造办公室提供安置房源和优惠价格信息，每户限购优惠房源面积为合法有效拆迁面积（能提供房屋产权证的，以房屋产权证载面积为准；仅能提供宅基地证的，按有效宅基地证载面积除以 0.332 为准）的 1.2。搬迁户自主选择安置房，购房款由搬迁户自行筹措缴纳。因搬迁户未能按时缴纳购房款造成的一切后果和损失由搬迁户自行承担，政府不承担任何责任和损失。

d、小产权房仅进行一次货币补偿，原则上不再享受政府提供的优惠房源和购房政策。

e、搬迁户合法建设用地现状为空地的，依法引入评估公司对地块评估后进行补偿。

③地上附属物补偿

依照《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2013〕113 号）执行。

④搬迁和过渡

a、搬家费由政府一次性补助拆迁户，以拆迁面积计算，补偿标准为 10 元/㎡。企事业单位办公（经营）用房搬家费由拆迁双方协商解决。

b、选择货币补偿和现房房源安置的，政府一次性补助 6 个月的过渡费，过渡费标准为 100 元/人/月。

⑤激励措施

a、凡签订协议住户每户奖励人民币 5,000 元。

b、按照时间节点签订协议的住户每户另奖励人民币 5,000 元，延迟签订按 500 元/天递减直至奖金扣完。

c、依据协议时间搬空房屋并交付验收合格的住户每户奖励人民币 20,000 元，延迟搬出按 2,000 元/天递减直至奖金扣完。

（4）建设方案

本项目负责建设住宅及配套设施，由住宅、商铺、公共配套建筑等组成，还包括项目区内道路及硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。其中住宅部分参考当地商业住宅和政策性住宅市场行情向拆迁居民定向销售，配套商业部分按市场价销售。

①新建安置房

根据《栾川县棚户区改造补偿安置实施方案》（栾政文【2016】54 号），每户限购优惠房源面积为合法有效拆迁房屋面积（能提供房屋产权证的，以房屋产权证载房屋面积为准；仅能提供宅基地证的，按有效宅基地证载面积除以 0.332 为准）的 1.2，拆迁户根据上述限购面积自主选择房屋户型和套数。新建安置房面积在上述限购面积内，根据对拆迁居民购房户型和套数的调查来确定。

②新建配套设施

配套的商铺、物业及其他设施根据项目中拆迁面积按 1:1 比例新建，配套停车位根据对拆迁居民停车需要的调查来确定。

③其他

拆迁的党政机关、事业单位、企业办公及其经营用房不属于本项目的自建范围。

（5）拆迁补偿、建设内容

本项目拆迁居民 1,187 户，涉及人口 5,561 位，均属于城镇户籍，拆迁建筑面积 352,700.00 m²，其中拆迁住宅面积 222,238.05 m²，拆迁配套商业设施面积 53,122.04 m²，拆迁企业办公及其经营用房 64,981.00 m²，拆迁物业及其他配套建筑面积 12,358.91 m²。

结合当地限购政策和对拆迁居民购房意愿的调查，项目需新建住宅 2,124 套，总建筑面积为 360,962.23 m²，其中住宅建筑面积为 244,199.40 m²，商铺建筑面积为 53,122.05 m²，物业及其他配套建筑面积 12,358.91 m²，地下停车场 51,281.87 m²，地上停车场 21,977.95 m²。建筑密度 33.33%，容积率 2.0，绿化率 30.00%，机动车停车位 3,420 个。小区总户数 2,124 户，人口 6,412 人。

表 12-3 募投项目拆迁建设综合指标

内容	序号	项目	数量	单位
拆迁方案	1	拆迁民居户数	1,187	户
	2	拆迁人口数	5,561	位
	3	拆迁房屋建筑面积	352,700.00	m ²
	3.1	住宅建筑面积	222,238.05	m ²
	3.1.1	合法有效住宅建筑面积	206,550.05	m ²
	3.1.2	非合法有效住宅建筑面积	15,688.00	m ²
	3.2	企业办公及其经营用房建筑面积	64,981.00	m ²
	3.3	配套商业建筑面积	53,122.04	m ²
	3.4	物业及其他配套建筑面积	12,358.91	m ²
建设方案	1	新建住宅套数	2,124	套
	2	可安置人口数	6,412	位

	3	规划总用地面积	154,840.18	m ²
	4	总建筑面积	360,962.23	m ²
	5	地上总建筑面积	309,680.35	m ²
	5.1	住宅面积	244,199.40	m ²
	5.2	商铺面积	53,122.04	m ²
	5.3	物业及其他配套面积	12,358.91	m ²
	6	地上停车场面积	21,977.94	m ²
	7	地下停车场面积	51,281.88	m ²
	8	建筑密度	33.33%	-
	9	容积率	2.00	-
	10	绿化率	30.00%	-
	11	机动车停车位	3,420	个

①七里坪棚户区改造项目

a.纳入棚改计划情况

本项目中 177 户根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整洛阳市 2017 年棚改项目计划的批复》(豫保安居办【2017】24 号)已纳入河南省 2017 年棚改计划,其余 119 户已纳入栾川县 2017 年棚户区改造计划。

b.征迁范围和规模

征收涉及三个组,共拆迁 296 户,拆迁居民 1,880 人,征地面积 327.45 亩,拆迁建筑面积 89,200 m²。

本项目征地涉及四个地块,第一块地位于龙君河以西、君山路以南、南环路以北、龙君路以东,第二块地位于十方路以南、龙君路以西、南环路以北、龙君花园安置小区以东(不含气象站新址),第三

块地位于龙君河以东、南环路以北、君山路以南、君山制药厂及东岭植物园以西，第四块地北至君山中路、南至 220 组边界、东至 19 组边界、西至安康路。

c. 拆迁补偿方案

项目涉及拆迁安置费用共 34,372.76 万元，其中征地补偿费为 1,768.23 万元，房屋建筑补偿费 24,418.30 万元，地上附属物补偿费 5,328.00 万元，安置补偿费 1,090.00 万元。

表 12-4 七里坪项目拆迁安置费用表

序号	项目	计量单位	数量	单价 (元)	总费用 (万元)
一、征地、拆迁安置补偿费					
(一) 征地拆迁补偿费					
1	征地补偿费	元/亩	327.45	54,000	1,768.23
1.1	土地补偿费	元/亩	327.45	54,000	1,768.23
2	房屋建筑补偿费	元/m ²	89,200	-	24,418.30
2.1	住宅建筑补偿费	元/m ²	62,171.84	2,500	15,542.96
2.1.1	合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	58,877.84	2,500	14,719.46
2.1.2	非合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	3,294.00	2,500	823.5
2.2	企业办公及其经营用房补偿费	元/m ²	11,500.00	2,000	2,300.00
2.3	配套商业建筑补偿费	元/m ²	12,644.88	5,200	6,575.34
2.4	物业及其他配套建筑补偿费	元/m ²	2,883.28	-	-
3	地上附属物补偿费	-	-	-	5,328.00
小计					33,282.76
(二) 安置补偿费					
1	搬家费	元/m ²	89,200	10	89.20
2	过渡费	元/人	1,880	600	112.80
3	奖金	元/户	296	30,000	888.00

小计	1,090.00
合计	34,372.76

d.建设内容和规模

结合当地限购政策和对拆迁居民购房意愿的调查，七里坪项目需新建住宅 519 套、共 59,558.00 m²，安置居民 2,086 人。

表 12-5 七里坪项目建设综合指标

序号	项目	数量	单位
1	新建住宅套数	519	套
2	可安置人口数	2,086	位
3	规划总用地面积	34,668.08	m ²
4	总建筑面积	86,385.84	m ²
5	地上总建筑面积	75,086.16	m ²
5.1	住宅面积	59,558.00	m ²
5.2	商铺面积	12,644.88	m ²
5.3	物业及其他配套面积	2,883.28	m ²
6	地上停车场面积	4,842.72	m ²
7	地下停车场面积	11,299.68	m ²
8	建筑密度	33.33%	-
9	容积率	2.17	-
10	绿化率	30.00%	-
11	机动车停车位	752	个

表 12-6 七里坪项目新建住宅户型统计

项目	指标				合计
户型	两室一厅	两室一厅	三室一厅	三室两厅	-
面积 (m ²)	78.13	111.22	129.86	146.24	-
套数	87	209	189	34	519
总面积 (m ²)	6,797.32	23,244.98	24,543.54	4,972.16	59,558.00

②堂上、湾滩棚户区改造项目

a. 纳入棚改计划情况

本项目已纳入栾川县 2017 年棚户区改造计划。

b. 征迁范围和规模

征收涉及 6 个组，共拆迁 569 户，拆迁居民 2,320 人，征地面积 1,100 亩，拆迁建筑面积 174,500 m²。

湾滩村：湾滩村 4 个居民组本次全部拆迁，共 386 户。

堂上村：堂上村拆迁 5 组、6 组，共 183 户。

c. 拆迁补偿方案

项目涉及拆迁安置费用共 57,481.10 万元，其中征地补偿费为 4,840.00 万元，房屋建筑补偿费 40,378.40 万元，地上物补偿费 10,242.00 万元，安置补偿费 2,020.70 万元。

表 12-7 堂上、湾滩项目拆迁安置费用表

序号	项目	计量单位	数量	单价（元）	总费用（万元）
一、征地、拆迁安置补偿费					
(一) 征地拆迁补偿费					
1	征地补偿费	元/亩	1,100	44,000	4,840.00
1.1	土地补偿费	元/亩	1,100	44,000	4,840.00
2	房屋建筑补偿费	元/m ²	174,500.00	-	40,378.40
2.1	住宅建筑补偿费	元/m ²	103,198.82	2,100	21,671.75
2.1.1	合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	93,415.82	2,100	19,617.32
2.1.2	非合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	9,783.00	2,100	2,054.43
2.2	企业办公及其经营用房建筑补偿费	元/m ²	43,890.00	1,700	7,461.30

2.3	配套商业建筑补偿费	元/m ²	22,490.70	5,000	11,245.35
2.4	物业及其他配套建筑补偿费	元/m ²	4,920.48	-	-
3	地上物补偿费	-	-	-	10,242.00
小计					55,460.40
(二)安置补偿费					
1	搬家费	元/m ²	174,500.00	10	174.50
2	过渡费	元/人	2,320	600	139.20
3	奖金	元/户	569	30,000	1,707.00
小计					2,020.70
合计					57,481.10

d.建设规模和内容

结合当地限购政策和拆迁居民的购房意愿的调查，湾滩、堂上项目需新建住宅 1,002 套、共 113,932.60 m²，安置居民 2,739 人。

表 12-8 堂上、湾滩项目建设综合指标

事项	序号	项目	数量	单位
新建方案	1	新建住宅套数	1,002	套
	2	可安置人口数	2,739	位
	3	规划总用地面积	69,046.89	m ²
	4	总建筑面积	164,587.13	m ²
	5	地上总建筑面积	141,343.78	m ²
	5.1	其中：住宅面积	113,932.60	m ²
	5.2	商铺面积	22,490.70	m ²
	5.3	物业及其他配套面积	4,920.48	m ²
	6	地上停车场面积	9,961.43	m ²
	7	地下停车场面积	23,243.35	m ²
	8	建筑密度	33.33%	-
	9	容积率	2.05	-
	10	绿化率	30.00%	-

	11	机动车停车位	1,107	个
--	----	--------	-------	---

表 12-9 堂上、湾滩项目新建住宅户型统计

项目	指标				合计
户型	两室一厅	两室一厅	两室一厅	三室一厅	-
面积 (m ²)	73.11	101.90	115.00	139.10	
套数	80	270	420	232	1,002
总面积 (m ²)	5,848.80	27,513.03	48,300.00	32,270.77	113,932.60

③郭家门棚户区改造项目

a. 纳入棚改计划情况

本项目根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整洛阳市 2017 年棚改项目计划的批复》（豫保安居办【2017】24 号）已纳入河南省 2017 年棚改计划。

b. 征迁范围和规模

征收涉及东至枫苑乐居小区，西至北沟河，南至兴华路，北至村边界。拆迁涉及兴华路北居委会居民共 152 户，土地面积共计 160 亩。

c. 拆迁补偿方案

项目涉及拆迁安置费用共 14,149.48 万元，其中征地补偿费为 864.00 万元，房屋建筑补偿费 10,019.88 万元，地上物补偿费 2,736.00 万元，安置补偿费 529.60 万元。

表 12-10 郭家门项目拆迁安置费用表

序号	项目	计量单位	数量	单价 (元)	总费用 (万元)
一、征地、拆迁安置补偿费					

(一)征地拆迁补偿费					
1	征地补偿费	元/亩	160	54,000	864.00
1.1	土地补偿费	元/亩	160	54,000	864.00
2	房屋建筑补偿费	元/m ²	28,000	-	10,019.88
2.1	住宅建筑补偿费	元/m ²	15,061.01	2,800	4,217.08
2.1.1	合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	13,519.01	3,200	4,326.08
2.1.2	非合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	1,542.00	3,200	493.44
2.2	企业办公及其经营用房建筑补偿费	元/m ²	0	-	-
2.3	配套商业建筑补偿费	元/m ²	10,362.14	5,600	5,802.80
2.4	物业及其他配套建筑补偿费	元/m ²	2,576.85	-	-
3	地上物补偿费	-			2,736.00
小计					13,619.88
(二)安置补偿费					
1	搬家费	元/m ²	28,000	10	28.00
2	过渡费	元/人	760	600	45.60
3	奖金	元/户	152	30,000	456.00
小计					529.60
合计					14,149.48

d.建设规模和内容

结合当地限购政策和对拆迁居民的购房意愿的调查，郭家门项目需新建住宅 302 套、共 36,052.80 m²，安置居民 955 人。

表 12-11 郭家门项目建设综合指标

事项	序号	项目	数量	单位
新建方案	1	新建住宅套数	302	套
	2	可安置人口数	955	位
	3	规划总用地面积	28,995.90	m ²
	4	总建筑面积	58,452.88	m ²
	5	地上总建筑面积	48,991.79	m ²

	5.1	其中：住宅面积	36,052.80	m ²
	5.2	商铺面积	10,362.14	m ²
	5.3	物业及其他配套面积	2,576.85	m ²
	6	地上停车场面积	4,054.75	m ²
	7	地下停车场面积	9,461.09	m ²
	8	建筑密度	33.33%	-
	9	容积率	1.69	-
	10	绿化率	30.00%	-
	11	机动车停车位	630	个

表 12-12 郭家门项目新建住宅户型统计

项目	指标				合计
户型	两室一厅	两室一厅	两室一厅	三室两厅	-
面积（m ² ）	82.27	108.00	115.50	149.20	
套数	25	79	121	77	302
总面积（m ² ）	2,056.75	8,532.15	13,975.50	11,488.40	36,052.80

④养子口村大岭组棚户区改造项目

a. 纳入棚改计划情况

本项目已纳入栾川县 2017 年棚户区改造计划。

b. 征迁范围和规模

征收涉及北至迎宾大道至樊营村边界，西至大岭安置小区，南至洛栾老公路。拆迁涉及居民共 170 户。

c. 拆迁补偿方案

项目涉及拆迁安置费用共 18,474.29 万元，其中征地补偿费为 167.20 万元，房屋建筑补偿费 14,640.03 万元，地上物补偿费 3,060.00 万元，安置补偿费 607.06 万元。

表 12-13 养子口村大岭组项目拆迁安置费用表

序号	项目	计量单位	数量	单价（元）	总费用（万元）
一、征地、拆迁安置补偿费					
(一)征地拆迁补偿费					
1	征地补偿费	元/亩	38	44,000	167.20
1.1	土地补偿费	元/亩	38	44,000	167.20
2	房屋建筑补偿费	元/m ²	61,000	-	14,640.03
2.1	住宅建筑补偿费	元/m ²	41,806.38	2,200	9,197.40
2.1.1	合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	40,737.38	2,200	8,962.22
2.1.2	非合法有效住宅建筑补偿费	元/m ²	1,069.00	2,200	235.18
2.2	企业办公及其经营用房建筑补偿费	元/m ²	9,591.00	1,700	1,630.47
2.3	配套商业建筑补偿费	元/m ²	7,624.32	5,000	3,812.16
2.4	物业及其他配套建筑补偿费	元/m ²	1,978.30	-	-
3	地上物补偿费	-	-	-	3,060.00
小计					17,867.23
(二)安置补偿费					
1	搬家费	元/m ²	61,000	10	61.00
2	过渡费	元/人	601	600	36.06
3	奖金	元/户	170	30,000	510.00
小计					607.06
合计					18,474.29

d.建设规模和内容

结合当地限购政策和对拆迁居民的购房意愿的调查，养子口村大岭组需新建住宅 301 套，安置居民 632 人。

表 12-14 养子口村大岭组项目建设综合指标

事项	序号	项目	数量	单位
新建方案	1	新建住宅套数	301	套

	2	可安置人口数	632	位
	3	规划总用地面积	22,129.31	m ²
	4	总建筑面积	51,536.38	m ²
	5	地上总建筑面积	44,258.62	m ²
	5.1	住宅面积	34,656.00	m ²
	5.2	商铺面积	7,624.32	m ²
	5.2	物业及其他配套面积	1,978.30	m ²
	6	地上停车场面积	3,119.04	m ²
	7	地下停车场面积	7,277.76	m ²
	8	建筑密度	33.33%	-
	9	容积率	2	-
	10	绿化率	30.00%	-
	11	机动车停车位	488	个

表 12-15 养子口村大岭组项目新建住宅户型统计

项目	指标				合计
户型	两室一厅	两室一厅	两室一厅	三室两厅	-
面积 (m ²)	77.62	102.20	116.15	139.01	
套数	28	74	120	79	301
总面积 (m ²)	2,173.41	7,562.80	13,938.00	10,981.79	34,656.00

（5）项目管理及建设进度

在建设期间成立项目建设领导小组，由建设单位主管领导任组长，下设办公室，直接对项目法人负责，以确保高质量、高标准、按进度计划安排的工期完成项目建设。

本项目计划安排 24 个月时间建设完成，共分为前期工作规划设计、拆迁安置、施工准备、工程施工和竣工验收等几个阶段。截至 2019 年 9 月末，项目建设进展顺利，项目资本金已到位 1.70 亿元，已完成资金投入 5.2 亿元，整体资金投入占预计总投资比例为

38.52%，工程建设进度为总进度的约 40%。

经核查与发行人自查，项目不存在强拆或强建的情况。

（6）项目总投资及资金筹措方案

①项目总投资

本项目总投资 135,029.53 万元，其中建设投资 125,369.53 万元，包括项目工程费 96,736.76 万元，工程建设其他费用 18,715.12 万元，项目预备费 9,917.65 万元；建设期利息 9,660.00 万元。

本项目用地性质为拟出让地，土地用途拟为居住用地及商业服务设施用地，由发行人在项目竣工验收前通过招拍挂方式取得，土地出让金由发行人自行缴纳。

②资金筹措方案

本项目建设资金来源包括发行人自筹和发行债券融资两部分，其中拟发行债券 92,000.00 万元，占总投资的 68.13%；剩余 43,029.53 万元由发行人自筹，占总投资的 31.87%。

4、项目效益分析

（1）项目收益情况

根据瑞和安惠项目管理集团有限公司编制的《洛阳市栾川县棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目计算期按 7 年考虑，其中项目建设期 2 年，经营期 5 年。

本项目运营收入主要包括住宅、商铺、停车位和物业广告销售收入，其中住宅、商铺、停车位计划建成后 5 年内售出，各年出售比例为 20%、20%、20%、20%、20%。

①住宅销售收入

本项目拟新建住宅面积 244,199.40 m²，参考当地商业住宅和政策性住宅市场行情向拆迁居民定向销售。2017 年，栾川县新建商业住宅均价约 4,050 元/m²，按 8 折优惠约为 3,200 元/平，政策性住宅二手交易价格约为 3,125.00 元/平，综合当地商业住宅和政策性住宅销售价格确定本项目销售均价为 3,200 元/m²。合计销售收入 78,143.80 万元。

表 12-16 募投项目周边可比楼盘销售行情

序号	项目名称	户型面积大小(m ²)	销售年度	单价(元/m ²)
1	六合公馆(新建商业住宅)	36.35	2017 年	4,800.00
2	君山汽车城(新建商业住宅)	186.91	2017 年	3,800.00
3	城筑伊河源(新建商业住宅)	60.00	2017 年	3,850.00
4	左岸公馆(新建商业住宅)	120.00	2017 年	4,555.00
5	兰庭雅郡(新建商业住宅)	130.00	2017 年	4,127.00
6	山城半山(新建商业住宅)	89.24	2017 年	3,987.98
7	财富广场(新建商业住宅)	140.50	2017 年	3,202.85
平均单价				4,046.12
1	西河城寺村(二手棚改住宅)	125.00	2017 年	3100.00
2	陈家门村(二手棚改住宅)	130.00	2017 年	3150.00
平均单价				3,125.00

②商铺

本项目拟建设商铺 53,122.05 m²，用于按市场价格销售。项目建成后销售单价依据目前栾川县新建商铺均价（2017 年新建商铺均价约 7,100 元/m²，参考下列募投项目周边可比商铺销售行情表），确定本项目销售均价为 7,000 元/m²，合计销售收入 37,185.45 万元。

表 12-17 募投项目周边可比商铺销售行情

序号	项目名称	面积大小（m ² ）	销售年度	单价（元/m ² ）
1	山城半山	88.00	2017 年	7,557.00
2	凤凰天街	674.09	2017 年	8,074.00
3	时代广场	350.78	2017 年	7,980.00
4	画眉水岸	120.00	2017 年	6,490.00
5	清华天悦	156.00	2017 年	5,380.00
平均单价				7,096.20

③停车位

项目拟建设停车位 3,420 个，用于按市场价格销售。项目建成后销售单价依据目前栾川县车位均价（2017 年车位均价约 8 万元/个，参考下列募投项目周边可比停车位销售行情表），按优惠价格确定本项目车位为 6.50 万元/个，合计销售收入 22,230.00 万元。

表 12-18 募投项目周边可比停车位销售行情

序号	项目名称	面积大小（m ² ）	销售年度	车位价格（万元/个）
1	君山百花园	29.78	2017 年	10.51
2	山城半山	23.69	2017 年	7.52
3	御龙凤凰城	25.00	2017 年	8.20
4	清华天悦	15.00	2017 年	4.65
5	财富广场	28.00	2017 年	9.10
平均单价				8.00

④物业、广告收入

本项目建成后，主要为住宅、商业用途，居民较多，可收取部分物业、广告费用。根据栾川当地情况，物业管理费按住宅 1.20 元/月*m²、商铺按 1.50 元/月*m²的标准收取，本项目中住宅建筑面积 244,199.40 m²、商铺建筑面积 53,122.05 m²，每年共收取物业费 447.27 万元。本项目拟在电梯间及等待区、核心建筑的外墙面、小区广场、

小区进出口、停车场、停车场进出口设置广告位，其中电梯间及等待区共设置 540 个液晶屏广告位、每个按 650 元/月收费，核心建筑的外墙面共设置 20 个广告位、每个按 6,500 元/月收费，小区广场共设置 5 个液晶屏广告位、每月 20 个投放客户、按每个客户 2,500 元/月收费，小区进出口共设置 5 个广告位、每个按 5,000 元/月收费，停车场共设置 425 个广告位、每个按 250 元/月收费，停车场进出口共设置 10 个广告位、每个按 3000 元/月收费，上述广告位收入共 1,070.70 万元。综上所述，本项目物业管理费和广告位收入每年合计约 1,517.97 万元。

综上所述，本项目运营期内收入包括住宅销售收入 78,143.80 万元、商铺销售收入 37,185.45 万元、停车位销售收入 22,230.00 万元、物业费 and 广告收入 7,500.00 万元，合计 145,059.25 万元。

表 12-19 募投项目收入估算表

序号	项目名称	单位	销售面积 (m ²)	销售收入 (万元)
1	商业住宅	平方米	244,199.40	78,143.80
2	商铺	平方米	53,122.05	37,185.45
3	停车位	个	3,420.00	22,230.00
4	物业、广告收入	万元	-	7,500.00
小计				145,059.25
合计				145,059.24

(2) 项目经济效益评价

表 12-20 募投项目收益测算表

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
项目收入	0.00	0.00	29,011.85	29,011.85	29,011.85	29,011.85	29,011.85	145,059.25
运营成本及费用	154.5	154.5	744.74	744.74	744.74	744.74	744.74	4,032.70
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,649.57	2,649.57

净收益	10,022.41	9,599.85	25,193.71	25,193.71	25,198.93	25,198.93	25,198.93	138,376.98
-----	-----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

本项目具有较好的盈利能力，债券存续期内募投项目累计收入减去经营成本（不含折旧）、营业税金及附加后的项目净收益能够覆盖项目总投资，且有一定的抗风险能力，偿还债务资金是完全有能力的，拟建项目的还款风险较小，综合财务效益是可行的。

（3）项目社会效益评价

本项目的实施，符合国家和省市的相关政策及栾川县发展的总体规划 and 政策，既是加快城市化进程的需要，又是改善居民居住环境的需要，有利于城市的总体发展。该项目选址地理位置、环境条件优越，水、电、气、供暖及交通等城市基础设施完备，有利于本项目建设。

该项目建成后，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，有助于提高居民生活质量。项目的建设将有力推动当地城市规划的实施，加快城市化发展进程，提升城市品质。本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于栾川县、洛阳市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

三、补充营运资金

发行人不断推进基础设施项目的建设，对营运资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的 5,000.00 万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金管理及使用计划

发行人已经制定了完善的资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理制度并及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合发行人和出资人的利益。

发行人拟定了《债券持有人会议规则》，并聘请洛阳银行股份有限公司担任本期债券监管银行/债权代理人，签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议，协议规定监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的内容进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

五、募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人与洛阳银行股份有限公司签署了《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。发行人将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。发行人还将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查，如项目公司出现影响经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

同时，若出现未按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金的情形，募集资金使用专户的开户银行应及时通知发行人和债权代理人，并采取相应措施。

六、与募集资金相关承诺

发行人承诺本期债券募投项目收益优先用于偿还本期债券本息，承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

作为发行人，栾川县天业投资有限公司是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于本期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司业务产生的利润和未来可支配现金流。

一、具体偿债计划

（一）聘请债权代理人

为更切实地维护债券持有人的合法权益，公司聘请洛阳银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人。债权代理人主要的常规代理事项如下：

- 1、代理监督发行人的经营状况及募集资金的使用情况；
- 2、代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 3、代理监督发行人的偿债保障措施；
- 4、在发行人未能按期还本付息时，根据《2018年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；
- 5、代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；
- 6、代理债券持有人会议授权的其他事项；

（二）设立债券持有人会议

1、根据《2018年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

- （1）就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券

持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

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

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

（4）应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

（5）决定发行人重大资产/债务重组方案；

（6）决定变更债权代理人；

（7）法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、根据《2018年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

（3）单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（4）法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债权代理人应在出现下列情形之一时，按照《2018年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》召开债券持有人会

议：

- （1）变更募集说明书的约定；
- （2）发行人不能按期支付本期债券的本息；
- （3）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；
- （5）发行人拟进行重大资产/债务重组；
- （6）变更、解聘债权代理人；
- （7）发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

（三）设立募集资金使用专项账户和偿债基金专户

发行人与洛阳银行股份有限公司签署了《2018 年栾川县天业投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》，协议规定发行人在洛阳银行股份有限公司设立募集资金使用专项账户和偿债账户，分别用于监管募集资金和偿付本期债券本息。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

（四）偿债计划的人员安排

公司将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。该工作小组成员由各职能部门专业人员组成，并在本期债券存续期内保持

人员相对稳定。该工作小组自本期债券发行起至付息期或兑付期结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（五）偿债计划的财务安排

针对公司未来财务状况、本期债券自身特征、募集资金使用项目特点，公司将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。偿债资金来源于本期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司业务产生的利润和未来可支配现金流。公司将以募投项目的良好运营和自身的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础性条件。如因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠募投项目自身收益和公司日常经营产生的现金流偿付本期债券时，公司还将通过变现各类资产等渠道筹集还本付息资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要的资金来源

本期债券计划募集资金 4 亿元，其中 3.5 亿元用于洛阳市栾川县棚户区分区改造项目。该项目估算总投资额 135,029.53 万元，使用本期债券募集资金 92,000.00 万元。通过自身经营以及政府给予适当补助，项目建成投产后将实现较好的经济效益。根据可行性研究报告测算，项目运营期平均年营业收入将达到 29,011.85 万元，营业收入总计 145,059.24 万元，债券存续期内经营成本合计 4,032.71 万元，债券存续期内营业税金及附加合计 2,649.57 万元，债券存续期内净收益可达 138,376.98 万元，在债券存续期内募投项目累计收入减去经营成本（不

含折旧）、营业税金及附加后的项目净收益能够覆盖项目总投资，良好的经营收益为本期债券还本付息提供了重要的资金来源。

综上，发行人募投项目收益稳定，抗风险能力强，得到当地政府大力支持；同时还具有良好的经济效益和社会效益，债券存续期内项目净收益足以覆盖总投资。

（二）公司较强的资产实力和持续盈利能力是本期债券偿还的根本保障

近年来，发行人从事市政基础设施建设和土地整理开发较为稳定的现金收入，盈利能力较强。2016-2018 年，公司营业收入分别为 63,418.83 万元、75,268.00 万元和 76,701.11 万元，净利润分别为 14,958.04 万元、14,301.07 万元和 12,995.91 万元，2016-2018 年三年平均净利润达到 14,085.01 万元，能够覆盖本期债券的利息。

从偿债指标来看，发行人流动比率和速动比率均处于行业内较高水平；近三年末，发行人资产负债率为 38.04%、40.59%和 42.99%，处于行业较低水平，风险可控。

综合来看，发行人整体负债率水平较低，财务结构稳健，债务偿还能力较强，偿债压力较小。未来伴随着栾川县发展规划及基础设施建设等各方面的进一步实施，发行人将承担大量工程施工建设、项目投资运营管理等方面任务，盈利能力将保持进一步稳定增长，为支持各项债务的按时偿还提供重要保障。

（三）担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

1、担保情况

本期债券由河南省中豫融资担保有限公司（以下简称“中豫担

保”)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、中豫担保

(1) 基本情况

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：30 亿元

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。

中豫担保成立日期为 2017 年 11 月 8 日，大股东为河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司，持有中豫担保股权比例为 60.00%，实际控制人为河南省财政厅。

截至 2019 年 6 月末，中豫担保净资产为 311,759.20 万元，在保责任余额为 254,250.00 万亿元，净资产放大倍数为 1.23 倍。中豫担保无发行债券记录。

(2) 财务情况

表 13-1 中豫担保 2017-2018 年及 2019 年二季度主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月/ 2019 年 6 月末	2018 年度/ 2018 年末	2017 年度/ 2017 年末
资产合计	336,707.65	326,017.67	305,548.13
负债合计	24,947.65	21,923.80	4,885.90
所有者权益合计	311,760.00	304,093.87	300,662.23
营业收入	7,476.84	12,637.45	1,177.03

利润总额	10,217.23	17,487.14	883.29
净利润	7,666.13	13,114.58	662.23

中豫担保 2018 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表以及 2019 年 1-6 月未经审计的资产负债表、合并利润表和合并现金流量表见附表五、附表六、附表七。

（3）资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，中豫担保的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（4）担保函的主要内容

中豫担保已经同意为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并向债券持有人出具担保函。

（四）栾川县人民政府的大力支持为本期债券按期偿还提供了有力的保障

发行人是经栾川县人民政府批准设立的有限责任公司，系县人民政府 100%控股的县属大型国有企业，在城市基础设施建设等方面起到重要作用。在发行人的发展过程中，栾川县人民政府一直对公司给予了大力支持。成立以来，为增强发行人的资产实力和经营能力，县政府根据全县和发行人自身发展的需要对其进行多次注入资产，使得总资产和净资产规模均得到大幅增长。此外，县政府在税收、项目开发等方面提供了诸多政策扶持，并通过多种方式给予公司财政补贴，为提高公司综合竞争力打下了坚实的基础。2016-2018 年，公司分别获得政府补助收入 0.6 亿元、0.75 亿元和 0.8 亿元。

发行人本次申请发行企业债券也是栾川县人民政府经过慎重研究作出的重大决策。栾川县人民政府全力支持公司申请发行本期债

券，未来仍将在资产、业务、资金、政策等方面加大对公司的支持力度，增强公司的整体实力，提高公司的资产质量。随着县政府对公司业务发展的持续支持，公司的资产规模、盈利能力及融资能力也将得到进一步增强，更有利于公司业务的持续发展，进一步确保公司按时足额偿还债券本息，切实保障债券持有人权益。

（五）栾川县政府将严格监督发行人规范运营

栾川县人民政府作为发行人的实际控制人，将通过多种方式严格监督其规范运营，对其所发行债券募集资金的使用和偿债资金严格监管，禁止相关个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金，严格实行专款专用，同时督促公司履行信息披露义务，按时还本付息，保护本期债券持有人的利益。

（六）良好的综合融资能力是偿还本期债券本息的有力支持

发行人多年来与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供有力的资金支持。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。

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

第十四条 投资者保护情况

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了洛阳银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2018 年栾川县天业投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》和《2018 年栾川县天业投资有限公司公司债券债权代理协议（附持有人会议规则）》。洛阳银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

一、债权代理协议

为保障本期债券持有人的利益，发行人拟委托洛阳银行股份有限公司担任本期债券债权代理人。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人的权利

（1）享有《募集说明书》约定的权利；在不违反法律法规、《募集说明书》和《债权代理协议》的前提下，自主开展正常的经营活动，不受任何人的干涉；

（2）按《募集说明书》约定自主安排、运用本期债券所募集的资金；

（3）参加债券持有人会议并提出议案；

（4）享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

2、发行人的义务

（1）按照国家有关主管部门批准的本期债券《募集说明书》中承诺事项，认真履行应尽的各项义务，按《募集说明书》的约定按时偿还本期债券的本金和利息；

（2）债券发行结束之前，发行人不得动用所募集的资金，募集发行结束后按《募集说明书》的约定使用募集资金；

（3）于本期债券的募集说明书中有效的披露《债权代理协议》的内容并约定凡购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者）被视为做出以下承诺：投资者同意洛阳银行作为债权代理人，与发行人签订本期债券的《债权代理协议》（含《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；并约定如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，洛阳银行将协助或代理投资者向发行人追偿。

（4）按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；

（5）配合债权代理人的工作，提供必要的工作条件与便利，在债券存续期内，对债权人履行《债权代理协议》项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受债权人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料；

（6）在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报

告债权代理人。该等重大事件包括：

- ①发行人经营方针和经营范围发生重大变化；
 - ②发行人生产经营外部条件发生重大变化；
 - ③预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
 - ④预计无法按时、足额收取所质押的应收账款；
 - ⑤担保人发生影响其履行担保责任能力的重大变化；
 - ⑥提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；
 - ⑦订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
 - ⑧发生重大亏损或者遭受重大损失；
 - ⑨减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；
 - ⑩申请发行新的债券；
 - ⑪发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；
 - ⑫拟进行重大资产/债务重组；
 - ⑬法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形；
- （7）履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人接受发行人委托担任本期债券债权代理人。本期债券全体债券持有人同意授权债权代理人负责本期债券的代理事项。

2、债权代理人的代理事项具体包括：

- （1）代理监督发行人的经营状况及募集资金的使用情况；
- （2）代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

（3）代理监督发行人的偿债保障措施；

（4）在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；

（5）代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；

（6）代理债券持有人会议授权的其他事项。

3、债权代理人的权利

（1）有权要求发行人按照法律法规的规定、《募集说明书》及《债权代理协议》的约定、披露与本期债券有关的资料、信息或文件；

（2）发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守《募集说明书》及《债权代理协议》的约定，或未能及时偿付本期债券的本息，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时书面告知债券持有人；

（3）有权依《债权代理协议》的约定，在本期债券付息和兑付时，无须债券持有人另行同意而采取其认为适宜的方式或法律程序，要求发行人偿付债券本金及利息、费用。

（4）有权依《债权代理协议》的约定参加、召集、主持债券持有人会议；

（5）收取为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于办理质押担保权利登记的费用、追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权代理人提出要求时及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

（6）享有法律法规规定的、《债权代理协议》约定的或债券持有人会议授予的其他权利。

4、在法律法规规定的或《债权代理协议》约定的范围内，债权人代理人行使权利，无须另外取得债券持有人或债券持有人会议的授权。

5、债权人代理人在履行债权代理职责时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、信用评级机构等专业机构协助其履行职务。债权人代理人聘请专业机构所产生的费用，由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊。

6、债权人代理人的义务

（1）根据《债权代理协议》及《募集说明书》的约定，查询募集资金账户、偿债账户的资金提取、使用和支出情况，并应要求发行人向其提供募集资金账户、偿债账户内资金提取、使用及支出等状况的书面报告；

（2）保存与本期债券有关的资料供债券持有人查阅；

（3）按照《债权代理协议》约定召集、主持债券持有人会议；

（4）发行人未能及时偿付本期债券本息、未按时足额向偿债账户划入当年年度债券应付本息金额或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时书面督促、提醒发行人，并告知债券持有人；并根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；

（5）按约定代为接收、代为送达发行人与债券持有人或者债券持有人会议之间的、有关本期债券的通知、往来等；

（6）按《募集说明书》及《债权代理协议》约定的方式及程序履行债权代理职责；

（7）在履行《债权代理协议》过程中知悉的涉及发行人的资料、信息或商业秘密，除法律法规、《募集说明书》及《债权代理协议》另有规定或约定外，不得向外披露；

（8）预计发行人不能偿还债务时，债权人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

（9）履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务。

7、债权人依据《债权代理协议》所承担的代理责任，不应被视为债权人对发行人履约提供保证或担保。债权人不承担债券的偿还责任，也不为本期债券的还本付息提供任何形式的担保。

（五）债权人从事债券债权代理事务的方式和程序

1、债权人应当恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，严格遵守法律法规的规定、《债权代理协议》的约定，采取有效措施保护债券持有人的合法权益。

2、债权人根据履行职责的需要，采取必要、充分、合法且可行的工作方式，包括但不限于向发行人、相关利害关系主体及政府部门收集资料并予审阅、现场查看、询问取证、谈判沟通、代理诉讼或申请仲裁等。

3、债权人严格按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，及时、有效地履行有关通知债券持有人的义务，确保全体债券持有人公平地获得与其债券利益相关的真实、准确及完整的信息或资料。

4、债权人代理人应严格按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》规定的时间、程序及方式，履行召集、主持债券持有人会议的职责，办理债券持有人会议授权的与本期债券有关的事项。

5、债权人代理人至少每年应向发行人了解一次发行人的经营情况和财务状况。

（六）债权代理期限

1、债权代理的期限自《债权代理协议》生效之日起至本期债券本息还清之日止。

2、在下列情况下，债权代理委托终止：

（1）在发行人根据《债权代理协议》的约定，处置完毕本期债券本息偿还事务后；

（2）发行人未能依《债权代理协议》约定支付债权代理报酬；

（3）经债券持有人会议决议更换债权人代理人；

（4）相关法律法规规定及《债权代理协议》约定的债权人代理人无法履行债权代理义务的其他情况。

3、在出现债权代理委托终止的情形时，债权人代理人应妥善处理债权代理事务的交接手续，除非债券持有人会议另有决议外，在新的债权人代理人继任前，债权人代理人应本着保护债券持有人利益的原则，继续处理债权代理事务。

（七）变更、解聘债权人代理人的条件及程序

1、债权人代理人出现下列情形之一的，应予以更换：

（1）债权人代理人解散、依法被撤销、破产或由接管人接管其资

产的；

（2）债券主管机关认为债权代理人不能继续履行职责的；

（3）债权代理人不履行或不能充分履行债权代理职责，给发行人或债券持有人造成经济损失的，或发行人、债券持有人有充分理由认为会导致经济损失的，经债券持有人会议决定予以解聘的；

（4）按照相关法律法规的规定，债权代理人丧失债权代理资格或债权代理能力的。

2、债权代理人的更换应由债券持有人会议决定，并按照下列程序进行：

（1）由发行人或者单独或合并持有本期债券未偿付本金百分之十以上的债券持有人提名继任债权代理人；

（2）债券持有人会议对更换债权代理人进行表决，须经出席会议的持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上（含三分之二）表决权的债券持有人和/或代理人通过方为生效。

（3）自债券持有人会议作出更换决议之日起，债权代理人依据《债权代理协议》享有的权利和承担的义务解除，由继任债权代理人承继《债权代理协议》项下债权代理人的权利和义务。

3、无论以何种方式变更债权代理人，继任债权代理人均须具有相关法律法规规定的债权代理资格和债权代理能力。

4、债权代理人根据《债权代理协议》约定的程序发生变更后，《债权代理协议》的约定对继任债权代理人同样有效。发行人与继任债权代理人应签署《债券债权代理协议确认书》，对继任债权代理人及其同意遵守《债权代理协议》约定的事宜予以确认。

二、债券持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成，根据《持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据《持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反馈决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均由同等约束力。

债券持有人会议规则核心条款如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、当发行人不能偿还本期债券本息时，决定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，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使

4、应发行人提议或担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

5、决定发行人重大资产/债务重组方案；

5、决定变更债权代理人；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出时间不得晚于会议召开日期之前 15 个工作日。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）变更《募集说明书》的约定；
- （2）发行人不能按期支付本期债券的本息
- （3）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；
- （5）发行人拟进行重大资产/债务重组；
- （6）变更、解聘债权代理人；
- （7）发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- （3）单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（4）法律、法规规定的其他机构或人士。

4、债券持有人会议的召集方式：

（1）发生应召开债券持有人会议事项之日起 15 日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；

（2）发生应召开债券持有人会议事项之日起 15 日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；

（3）发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；

（4）会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议；

（5）债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；

（6）单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；

（7）发行人根据上述规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人；

5、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告

形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和方式；
 - （2）会议拟审议的事项；
 - （3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
 - （4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
 - （5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。
- 6、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。
- 7、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。
- 8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据规则决定。单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。
- 9、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。
- 10、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债

券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、

监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

（1）债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；

（2）上述股东及发行人的关联方。

7、债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议（债券持有人会议对更换债权代理人进行表决，须经出席会议的持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上（含三分之二）表决权的债券持有人和/或代理人通过方为生效）。向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- （1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （3）本次会议见证律师和监票人的姓名；
- （4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- （5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- （7）法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议,并及时公告。同时,召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险及对策

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险及对策

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。

同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，资产负债率较低，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。发行人本期债券还专门设计了分期还本条款，即在本期债券存续期的第3年末至第7年末，每年分别偿付本期债券发行总额的20%，以降低投资者面对的偿付风险。

（三）流动性风险及对策

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。另外，随着企业债券市场的发展，企业债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

（四）募投项目投资风险及对策

本期债券募集资金投向项目建设规模大，施工周期长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果在管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，随着项目的后续投入，公司外部融资需求也将不断加大，有可能影响公司的财务结构。

对策：发行人在工程建设方面具有丰富的管理经验和完善的制度措施，在项目的实施和运作过程中，发行人将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；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。另外，公司也将根据项目的进度合理安排资金的筹集与使用，以确保项目的正常推进。

（五）违规使用债券资金的风险及对策

本期债券发行成功后，发行人有可能挪用或违规使用债券资金，而使募投项目的建设无法正常进行，从而影响本期债券的按期偿付。

对策：为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请洛阳银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2018 年栾川县天业投资有限公司公司债券债权代理协议》，同时制定了《2018 年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，洛阳银行股份有限公司将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况；发行人还与洛阳银行股份有限公司签署了《2018 年栾川县天业投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》，协议规定发行人在洛阳银行股份有限公司设立募集资金使用专项账户和偿债账户，分别用于监管募集资金和偿付本期债券本息。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户，发行人必须按照本期债券募集说明书中约定的募投项目使用债券资金。如发现发行人有挪用或违规使用债券资金情况，债权代理人将及时召开债券持有人大会并上报河南省发展和改革委员会和国家发展和改革委员会。

（六）第三方担保相关风险

河南省中豫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，尽管如此，随着第三方担保机构所面临的担保代偿率波动的加剧，担保业务风险管理压力加大等问题，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，第三方担保机构代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。

对策：河南省中豫融资担保有限公司长期主体信用等级为 AAA，第三方担保机构担保偿付能力和抗风险能力均比较强。随着担保新规的实施，第三方担保机构将会越来越注重综合实力的增加以及资本水平的增长，更加强调内部的风险控制及监管，同时将会与银行等各类金融机构建立更加良好的合作关系，为未来业务的开展以及风险应对提供坚实基础。在担保责任存续期间，发行人、主承销商和受托管理人将持续关注第三方担保机构的经营情况、财务情况及资信情况，监督其承担担保责任。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险及对策

市政基础设施建设和土地一级开发作为国民经济发展的基础性产业，与经济发展情况密切相关，受经济周期性波动等因素的影响较大，具有较为明显的周期性特征，这种周期性可能会造成公司主营业务波动，进而影响企业利润。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着栾川县基础设施建设的进一步推进，发行人的盈利能力和市场竞争力将逐渐增强，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不

利影响。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

（二）产业政策风险及对策

发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发与经营业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将会给发行人的经营活动带来一定影响。

对策：针对政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对经营业务进行周密规划，使经营业务符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化可能带来的影响，由此提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）发行人运营风险及对策

公司作为栾川县人民政府授权的国有资产运营实体，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，将影响发行人对相关资产的持续运营能力及公司运营效益。同时，发行人自成立以来致力于从事基础设施建设和土地一级开发等产业，在业务开展过程较多的是承担一些政府性质工程。2016-2018年，发行人分别获得政府补助收入0.60亿元、0.60亿元和0.75亿元，占利润总额的比例较大，如未来政府补助出现较大幅度减少，将对公司经营收

入带来一定程度影响，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加快下属子公司公用事业的市场化改制改革，提高运营效率，增加营业收入。同时，发行人将积极开展多样化经营方式，在旅游基础设施开发等业务领域开展业务，不断寻求新的利润增长点，增加公司收益，以避免单一业务所带来的经营风险。

（二）公司营业收入来源较为单一的风险及对策

公司营业收入来源较为单一，主要由市政基础设施建设和土地整理开发业务形成，对公司未来业务的发展存在较大影响。

对策：市政基础设施建设收入和土地整理开发收入是发行人主营业务收入的重要来源，未来随着栾川县基础设施建设进程的加快以及政府对公司支持力度的加大，公司未来基础设施建设和土地整理开发收入具备持续快速增长的能力。发行人还将夯实和盘活存量资产，选择具有较好盈利能力的项目，由公司独立融资、运作和管理，必要时引入战略合作伙伴共同开发，增加公司多元化收入来源。

（三）持续投融资风险及对策

发行人作为基础设施的建设者和经营者，从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款等债务融资为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的

市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用公司债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营造成影响。

（四）与投资项目有关的风险及对策

本期债券募集资金拟投资项目建设规模大、周期长，对项目施工的组织管理要求较高。如果在项目管理和施工安全上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大施工建设成本的风险。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了棚改项目可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了地质、环保等多方因素。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用评级为 AA，本期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连带责任保证担保，本期债券的信用等级为 AAA。

一、基本观点

1、栾川县经济实力不断增强。2016-2018 年，栾川县分别实现地区生产总值 164.40 亿元、180.00 亿元和 200.00 亿元，同比分别增长 8.60%、9.20%和 8.70%，不断增强的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。

2、业务在区域内具有垄断地位，获得的支持力度较大。公司的基础设施建设、土地整理开发、自来水供给及污水处理业务在栾川县具有垄断地位，且近年来公司在股权划转、土地资产注入、资金注入及补贴等方面获得了栾川县人民政府的大力支持。

3、在建项目量充足。公司在建项目量充足，其中已与栾川县人民政府或政府相关单位签有协议的项目建设接近完工，开始进入回款阶段，收入来源有一定保障。

4、极强的担保实力。本期债券由中豫担保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，中豫担保综合信用实力极强，能为本期债券偿还提供极有力的保障。

二、关注

1、公司收入来源较为单一。近年来，公司营业收入主要来源于基础设施建设业务，工程施工、供水及污水处理等其他业务收入虽有

所增长，但仍然较小，公司收入来源较为单一。

2、公司资产流动性较弱。截至 2018 年末，公司土地账面价值 41.78 亿元，占总资产的 38.21%，且均未缴纳土地出让金，公司资产流动性整体较弱。

3、债务规模不断扩大，债务集中到期。近年来，公司总债务逐年增长，2018 年末为 42.03 亿元，其中 2019 年需偿还 13.87 亿元，存在一定的债务到期压力。

三、跟踪评级安排

根据有关要求，中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，中诚信国际将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送新郑新区发展投资有限责任公司、主管部门、交易机构等。

四、发行人历史信用评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2019/6/24	AA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019/1/23	AA	稳定	首次	中诚信证券评估
主体评级	2018/12/4	AA	稳定	首次	中诚信国际

五、发行人银行授信情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人银行授信情况如下：

单位：亿元

授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
河南栾川民丰村镇银行	1.28	1.28	-

中国建设银行栾川县支行	6.50	6.50	-
中国工商银行栾川县支行	8.50	4.50	4.00
郑州银行股份有限公司洛阳分行	9.00	9.00	-
上海浦东发展银行洛阳分行	4.55	4.55	-
中国农业发展银行栾川县支行	4.95	4.95	-
国家开发银行河南省分行	8.30	3.30	5.00
中原银行洛阳分行	2.00	2.00	-
合计	45.08	36.08	9.00

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市盈科律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人发行本期债券已经取得发行所需取得的内部批准和授权，该等批准和授权合法有效，且本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕85号文件批准公开发行。

（二）发行人系依法成立、合法存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

（三）发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

（四）发行人的设立业经公司登记机关核准注册登记，履行了必要的法律手续。

（五）发行人股东已投入的资产产权关系清晰，真实有效且不存在法律障碍或风险；发行人股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定的担任公司股东的资格。

（六）发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有直接面向市场自主经营的能力。

（七）发行人本期债券的信用等级为：AAA；发行人主体长期信用等级为：AA；评级展望为：稳定。发行人的经营范围和经营方式合法合规，近三年来主营业务突出、且未发生重大变化，不存在影响发行人持续经营的法律障碍；发行人在《募集说明书》中披露了发行

人以及本期债券的信用等级，符合《企业债券管理条例》及其相关文件的规定。

（八）除本法律意见书已披露内容外，发行人不存在其他关联交易。

（九）发行人与关联方之间不存在同业竞争。

（十）发行人的主要财产权属关系明确、权属证明完备，不存在任何产权纠纷或潜在纠纷；除本法律意见书已披露内容外，发行人对其主要财产所有权或使用权的行使不存在受到限制的情况。

（十一）发行人的债权债务关系清晰，系因正常的经营活动而发生，不存在纠纷或争议；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

（十二）发行人的重大资产变化业经公司登记机关核准注册登记，履行了必要的法律手续，符合法律、法规和规范性文件的规定。

（十三）发行人执行的主要税种、计税依据、税率符合法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年来依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十四）发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年来无因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十五）发行人募集资金投资项目的实施主体皆为其本身，且募集资金均未超过该项目总投资的 70%，投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全；同时本期债券募集资金中用于补充公司营运资金金额不超过本期债券募集资金的 40%，发行人本期债券发

行募集资金的运用符合《证券法》、《企业债券管理条例》的规定、发改办财金[2015]1327 号文第三条第（六）项以及《关于进一步推进企业债券市场化方向改革有关工作的意见》第三条第（七）项之规定。

（十六）发行人及发行人的股东不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人的董事长、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。

（十七）为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格。

（十八）本期债券发行的相关协议系相关当事方真实的意思表示，协议形式和内容合法有效。

（十九）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备《证券法》、《企业债券管理条例》及发改财金[2008]7 号文规定的内容，《募集说明书》引用的本法律意见书相关内容适当、准确。

第十八条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税费由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）募集说明书》；
- （三）发行人 2016-2018 年经审计的财务报告及 2019 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- （四）《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- （五）《2019 年栾川县天业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （六）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

二、查阅地址

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

（一）发行人：栾川县天业投资有限公司

住所：栾川县城兴华中路财政局综合楼六楼

法定代表人：常小辉

联系人：刘冰

联系地址： 栾川县城兴华中路财政局综合楼六楼

联系电话： 0379-66816909

传真： 0379-66816909

邮政编码： 471500

（二）主承销商：中泰证券股份有限公司

住所： 山东省济南市市中区经七路 86 号

法定代表人： 李玮

联系人： 张振东、钟汉俊、孙逸

联系地址： 北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险

大厦 5 层

联系电话： 010-59013955

传真： 010-59013945

邮政编码： 100032

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

国家发展和改革委员会

网址： www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网

网址： www.chinabond.com.cn

如对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 年栾川县天业投资有限公司公司债券（第二期）（品种二）

发行营业网点

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
1	主承销商中泰证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 5 层	张振东	010-59013955
2	分销商海通证券股份有限公司	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	鲍智	010-57061589
3	分销商安信证券股份有限公司	北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 15 层-安信证券资本市场部	续毅敏	010-83321146

附表二：

发行人近三年及一期末的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2019 年 6 月 30 日	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	793,550,919.98	1,092,998,161.06	898,741,364.48	1,053,209,376.23
应收票据	2,206,034.40	7,500,000.00	5,210,000.00	2,620,000.00
应收账款	290,615,976.18	62,639,064.33	57,490,868.51	286,031,615.68
预付款项	34,866,785.56	28,513,170.82	17,067,220.57	48,492,904.86
其他应收款	1,954,705,142.74	1,891,915,532.98	1,417,668,879.21	672,382,460.73
存货	6,206,966,759.13	6,309,806,258.89	6,619,677,788.69	5,598,762,835.78
其他流动资产	94,638,295.50	89,242,719.54	34,602,584.17	2,536,808.66
流动资产合计	9,377,549,913.49	9,482,614,907.62	9,050,458,705.63	7,664,036,001.94
非流动资产：				
长期股权投资	453,588,544.73	453,588,544.73	429,562,532.12	282,257,010.63
投资性房地产	63,461,091.51	64,347,809.95	66,121,246.83	67,894,683.71
固定资产	297,409,205.75	301,609,453.12	297,666,049.55	107,508,541.88
在建工程	567,645,576.35	396,072,773.49	110,202,729.13	332,234,467.65
无形资产	11,418,244.13	11,525,839.39	11,765,579.91	11,955,270.43
商誉	179,301,432.21	179,301,432.21	179,301,432.21	179,301,432.21
长期待摊费用	41,479,172.30	42,461,224.74	52,080,106.82	11,043,562.11
递延所得税资产	2,719,869.87	2,739,126.37	2,600,245.95	1,614,641.32
非流动资产合计	1,617,023,136.85	1,451,646,204.00	1,149,299,922.52	993,809,609.94
资产总计	10,994,573,050.34	10,934,261,111.62	10,199,758,628.15	8,657,845,611.88
流动负债：				
短期借款	91,500,000.00	279,000,000.00	450,000,000.00	620,000,000.00
应付票据		-	-	6,000,000.00
应付账款	73,210,791.38	70,015,089.69	50,789,687.06	90,926,200.29
预收款项	109,843,218.51	90,533,052.94	2,899,683.39	1,460,000.00
应付职工薪酬	1,092,355.34	2,104,422.40	1,690,743.93	981,922.39
应交税费	231,567,122.03	198,074,845.93	149,112,065.81	96,384,020.87

应付利息	-	11,497,638.89	6,485,890.28	-
其他应付款	83,807,676.23	87,887,692.71	89,092,290.44	165,259,069.71
流动负债合计	591,021,163.49	739,112,742.56	750,070,360.91	981,011,213.26
非流动负债:				
长期借款	3,489,105,817.44	3,638,385,000.00	3,311,500,000.00	2,295,000,000.00
应付债券	400,000,000.00			
长期应付款	207,220,865.74	207,220,865.74	-	-
专项应付款		-	-	17,200,000.00
其他非流动负债	113,848,593.86	116,348,593.86	78,015,000.00	-
非流动负债合计	4,210,175,277.04	3,961,954,459.60	3,389,515,000.00	2,312,200,000.00
负债合计	4,801,196,440.53	4,701,067,202.16	4,139,585,360.91	3,293,211,213.26
所有者权益 (或股东益):				
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	5,302,784,690.24	5,296,390,381.27	5,253,328,881.27	4,850,800,700.93
盈余公积	70,677,281.54	70,677,281.54	53,153,068.15	37,268,713.93
未分配利润	526,339,686.96	572,419,323.58	460,552,070.27	328,523,985.59
归属于母公司所有者权益合计	6,099,801,658.74	6,139,486,986.39	5,967,034,019.69	5,266,593,400.45
少数股东权益	93,574,951.07	93,706,923.07	93,139,247.55	98,040,998.17
所有者权益合计	6,193,376,609.81	6,233,193,909.46	6,060,173,267.24	5,364,634,398.62
负债和所有者权益总计	10,994,573,050.34	10,934,261,111.62	10,199,758,628.15	8,657,845,611.88

附表三：

发行人近三年及一期的合并利润表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	515,649,866.58	767,011,111.17	752,680,043.75	634,188,319.95
其中：营业收入	515,649,866.58	767,011,111.17	752,680,043.75	634,188,319.95
二、营业总成本	522,968,101.86	693,294,613.61	667,779,544.47	525,790,532.98
其中：营业成本	502,284,819.02	615,734,277.42	632,393,789.45	512,038,318.18
营业税金及附加	3,768,106.43	3,941,788.51	3,456,457.86	7,487,174.72
销售费用	116,333.26	134,831.83	142,756.68	-
管理费用	7,659,454.54	17,272,106.25	17,424,818.44	5,888,875.44
财务费用	9,139,388.61	35,235,151.15	10,614,387.97	-2,243,148.20
资产减值损失	2,209,041.22	20,976,458.45	3,747,334.07	2,619,312.84
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,588,357.39	10,135,459.45	9,751,121.49	-79,816.95
资产处理收益（损失以“-”号填列）	2,209,041.22	-	4,710,013.13	-
其他收益	35,000,000.00	80,000,000.00	75,000,000.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,479,163.33	163,851,957.01	174,361,633.90	108,317,970.02
加：营业外收入	397,760.00	439,453.69	119,966.02	60,020,884.81
减：营业外支出	184,106.92	1,174,855.50	407,091.75	29,224.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,692,816.41	163,116,555.20	174,074,508.17	168,309,630.38
减：所得税费用	3,904,425.03	33,157,412.98	31,063,819.89	18,729,195.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,788,391.38	129,959,142.22	143,010,688.28	149,580,434.57
归属于母公司所有者的净利润	27,920,363.38	129,391,466.70	147,912,438.90	151,908,218.04
少数股东损益	-131,972.00	567,675.52	-4,901,750.62	-2,327,783.47

附表四：

发行人近三年及一期的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月	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	324,406,372.86	845,856,232.99	1,028,741,492.50	558,642,798.44
收到其他与经营活动有关的现金	213,570,138.44	418,092,393.82	594,841,844.86	127,322,117.68
经营活动现金流入小计	537,976,511.30	1,263,948,626.81	1,623,583,337.36	685,964,916.12
购买商品、接收劳务支付的现金	135,844,453.03	448,074,919.15	1,651,866,927.11	1,818,518,813.91
支付给职工以及为职工支付的现金	1,135,006.97	13,804,320.70	13,820,490.32	3,472,808.26
支付的各项税费	15,655,034.03	34,326,362.57	52,356,986.97	941,921.15
支付其他与经营活动有关的现金	413,691,239.04	1,273,689,489.32	624,844,094.30	209,429,677.65
经营活动现金流出小计	566,325,733.07	1,769,895,091.74	2,342,888,498.70	2,032,363,220.97
经营活动产生的现金流量净额	-28,349,221.77	-505,946,464.93	-719,305,161.34	-1,346,398,304.85
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	1,588,357.39	6,109,446.84		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	5,381,017.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		6,000,000.00	16,624,727.90	478,696,099.59
投资活动现金流入小计	1,588,357.39	12,109,446.84	22,005,744.90	478,696,099.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	421,019,516.53	114,643,876.78	11,186,128.68	16,866,846.22
投资支付的现金		70,000,000.00	52,590,000.00	112,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	9,667,817.84	2,000,000.00	4,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	430,687,334.37	186,643,876.78	67,776,128.68	129,366,846.22
投资活动产生的现金流量净额	-429,098,976.98	-174,534,429.94	-45,770,383.78	349,329,253.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	150,000,000.00	9,800,000.00
取得借款所收到的现金	319,000,000.00	751,000,000.00	2,041,500,000.00	1,559,207,182.14
发行债券收到的现金	398,800,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金	670,984,298.52	2,054,331,851.42	2,182,339,141.39	1,221,344,593.84
筹资活动现金流入小计	1,388,784,298.52	2,805,331,851.42	4,373,839,141.39	2,790,351,775.98

偿还债务所支付的现金	446,279,182.56	595,115,000.00	1,195,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	124,131,114.17	107,622,175.50	124,065,244.10	83,104,553.88
支付其他与筹资活动有关的现金	450,373,044.12	1,590,506,984.47	2,486,166,363.92	1,415,023,633.88
筹资活动现金流出小计	1,020,783,340.85	2,293,244,159.97	3,805,231,608.02	1,508,128,187.76
筹资活动产生的现金流量净额	368,000,957.67	512,087,691.45	568,607,533.37	1,282,223,588.22
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	-89,447,241.08	-168,393,203.42	-196,468,011.75	285,154,536.74
加：期初现金及现金等价物余额	170,348,161.06	338,741,364.48	535,209,376.23	250,054,839.49
六、期末现金及现金等价物余额	80,900,919.98	170,348,161.06	338,741,364.48	535,209,376.23

附表五：

河南省中豫融资担保有限公司近两年及一期末的资产负债表

单位：人民币元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,510,601,719.70	2,596,403,741.91	2,652,315,790.34
应收票据			
应收账款			
预付款项	1,059,124.44	5,000.00	83,828.52
其他应收款	51,527.51	18,876.56	250,000.00
存出保证金			
委托贷款			
存货			
其他流动资产	850,110,000.00	658,490,000.00	400,000,000.00
流动资产合计	3,361,822,371.65	3,254,917,618.47	3,052,649,618.86
非流动资产：			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	191,664.70	196,535.48	119,350.00
在建工程			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,062,500.00	5,062,500.00	2,712,378.64
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,254,164.70	5,259,035.48	2,831,728.64
资产总计	3,367,076,536.35	3,260,176,653.95	3,055,481,347.50
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款			

预收款项	264.30		
应付职工薪酬	146,888.32	1,168,482.93	
应交税费	19,349,836.45	18,090,620.32	5,409,688.65
其他应付款	152,030,623.19	151,421,670.91	32,599,794.72
其他流动负债	77,948,902.96	48,557,182.84	10,849,514.57
流动负债合计	249,476,515.22	219,237,957.00	48,858,997.94
非流动负债合计			
负债合计	249,476,515.22	219,237,957.00	48,858,997.94
所有者权益（或股东益）：			
实收资本	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积			
盈余公积	13,776,814.71	13,776,814.71	662,234.96
一般风险准备金	13,776,814.71	13,776,814.71	662,234.96
担保扶持基金			
未分配利润	90,046,391.71	13,385,067.53	5,297,879.64
归属于母公司所有者权益合计	3,117,600,021.13	3,040,938,696.95	3,006,622,349.56
少数股东权益			
所有者权益合计	3,117,600,021.13	3,040,938,696.95	3,006,622,349.56
负债和所有者权益总计	3,367,076,536.35	3,260,176,653.95	3,055,481,347.50

附表六：

河南省中豫融资担保有限公司近两年及一期合并利润表

单位：人民币元

项目	2016 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	74,768,415.51	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	632,154.17	345,245.00	
营业税金及附加	540,022.90	924,279.35	1,550,329.81
销售费用	29,391,720.12		
管理费用	2,538,484.25	7,619,679.94	11,633,578.51
财务费用	-55,499,598.22	-90,515,563.19	-8,191,086.84
资产减值损失			
提取担保赔偿准备金		30,400,000.00	
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）		4,580,075.13	2,055,353.10
资产处理收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	97,165,632.29	174,873,236.87	8,832,878.75
加：营业外收入	5,006,696.28		
减：营业外支出		1,880.62	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	102,172,328.57	174,871,356.25	8,832,878.75
减：所得税费用	25,511,004.39	43,725,558.76	2,210,529.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	76,661,324.18	131,145,797.49	6,622,349.56
归属于母公司所有者的净利润	76,661,324.18	131,145,797.49	6,622,349.56
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			

七、综合收益总额	76,661,324.18	131,145,797.49	6,622,349.56
----------	---------------	----------------	--------------

附表七：

河南省中豫融资担保有限公司两年及一期的现金流量表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 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	79,254,520.54	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	269,340,962.07	224,195,727.73	36,471,757.37
经营活动现金流入小计	348,595,482.61	357,884,228.53	48,595,214.76
购买商品、接收劳务支付的现金	978,209.17		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,429,066.29	3,011,544.31	159,199.41
支付的各项税费	29,195,083.50	41,970,335.70	1,500,005.00
支付其他与经营活动有关的现金	188,335,587.70	109,623,140.37	939,334.89
经营活动现金流出小计	220,937,946.66	154,605,020.38	2,598,539.30
经营活动产生的现金流量净额	127,657,535.95	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	388,490,000.00	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所收回的现金净额			
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	388,490,000.00	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所支付的现金	17,750.00	112,976.32	119,350.00
投资支付的现金	580,110,000.00	2,557,630,000.00	3,208,127,562.50
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	580,110,000.00	4,041,232,976.32	3,208,246,912.50
投资活动产生的现金流量净额	-191,637,750.00	-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
取得借款所收到的现金	70,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	70,000,000.00		3,000,000,000.00

偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	91,821,808.16	5,297,879.64	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	91,821,808.16	5,297,879.64	
筹资活动产生的现金流量净额	-21,821,808.16	-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			
五、现金及现金等价物净增加额	-85,802,022.21	-1,004,414,485.93	1,643,188,227.84
加：期初现金及现金等价物余额	2,596,403,741.91	1,643,188,227.84	
六、期末现金及现金等价物余额	2,510,601,719.70	638,773,741.91	1,643,188,227.64