

XX 国际信托有限公司

XX 信托 · XX470 号集合资金信托计划

尽职调查报告

（报告完成日期：【2022】年【6】月【2】日）

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《XX 国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

经办信托经理签字：

2022 年 6 月 2 日

部门/团队负责人签字：

2022 年 6 月 2 日

报告概要：

一、信托计划摘要

我部拟设立 XX 信托•XX470 号集合资金信托计划，总规模暂定为不超过 50,000 万元，可分期发行，信托计划为无固定期限（2+N 年）。投资资金可分期发放，每期投资资金以该期实际发放投资资金为准，最终投资资金总额以各期实际发放的投资资金之和为准。

二、项目内容摘要

1. 我部拟设立 XX 信托•XX470 号集合资金信托计划，总规模不超过 5 亿元，可分期发行，信托计划为无固定期限（2+N 年），募集资金用于向洛阳城乡建设投资集团有限公司（以下简称“洛阳城乡”或“债务人”，AA+发债主体）进行永续债权式权益性投资，资金最终用于置换其金融机构借款。由洛阳农发投资集团有限公司（以下简称“洛阳农发”或“担保人”）承担连带保证责任。

2. 信托计划规模暂定为不超过 5 亿元，各期初始投资期限为 2 年。债务人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“债务人提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

3. 利率及递延支付利息约定

（1）对于各期投资资金而言，初始利率暂定为不低于 %/年，自投资资金发放之日起 2 个计息年度内保持不变。自投资资金发放之日起第 3 个计息年度的首日（下称“初始调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该初始调整日的前一日所适用的利率加 250bp（即调整后的投资利率为“初始利率+2.5%”）。自投资资金发放之日起第 4 个计息年度的首日（下称“后续调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该后续调整日的前一日所适用的利率加 250bp（即调整后的投资利率为“

初始利率+5%”）。此后各计息年度均按该利率计算利息，即调整后的投资资金年利率最高不超过 11%/年或者同期同行业同类型工具平均的利率水平（以孰高者为准，以下简称“上限利率”）。本条中 1 个计息年度是指投资资金发放之日（含）至其届满一年之对应日（不含）的期限，后续计息年度以此类推。

（2）根据《永续债权投资合同》相关约定如下：递延支付利息条款。除非发生强制付息事件，在每个结息日前经提前 20 个工作日书面通知 XX 信托，债务人可自行选择将当期利息以及按本条款已经递延的所有利息推迟至下一个结息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

三、风控措施摘要

洛阳农发投资集团有限公司提供无限连带责任保证担保。

目录

第一部分、项目背景信托要素.....	- 2 -
第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构.....	- 3 -
一、信托资金投向的交易结构.....	- 3 -
二、流程图.....	- 3 -
三、具体步骤.....	- 4 -
四、业务中涉及的法律文件.....	- 4 -
第三部分、交易对手-洛阳城乡建设投资集团有限公司.....	- 0 -
一、公司概况.....	- 0 -
二、历史沿革.....	- 0 -
三、股权结构.....	- 2 -
四、公司治理情况.....	- 2 -
五、主要子公司.....	- 7 -
六、经营情况.....	- 8 -
七、资信状况.....	- 11 -
八、财务分析.....	- 12 -
九、对外融资及担保情况.....	- 24 -
十、债务人综合评价.....	- 40 -
第四部分、担保人-洛阳农发投资集团有限公司.....	- 42 -
一、公司概况.....	- 42 -
二、历史沿革.....	- 42 -
三、股权结构.....	- 44 -
四、组织架构及治理结构.....	- 44 -
五、子公司情况.....	- 49 -
六、经营情况.....	- 52 -
七、资信状况.....	- 56 -

八、财务状况	- 58 -
九、对外融资及担保情况	- 71 -
十、担保人综合评价	- 74 -
第五部分、偿债资金来源分析	- 76 -
第六部分、区域分析	- 0 -
第七部分、风险揭示	- 0 -
第八部分、可行性结论	- 2 -

第一部分、项目背景信托要素

尽调工作简要介绍

我部基于与洛阳当地政府平台良好的合作关系，拟与洛阳城乡建设投资集团有限公司展开合作，发行集合信托，本次由洛阳农发投资集团有限公司担保。我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托计划项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构

一、信托资金投向的交易结构

（一）信托资金投入。

我部拟设立 XX 信托·XX470 号集合资金信托计划，XX 信托募集资金 50,000 万元向洛阳城乡建设投资集团有限公司（以下简称“洛阳城乡”或“债务人”，AA+发债主体）进行永续债权式权益性投资，资金最终用于置换其金融机构借款，由洛阳农发投资集团有限公司（以下简称“洛阳农发”或“担保人”）提供连带责任保证担保。

（二）信托资金的退出。

信托资金的退出步骤：

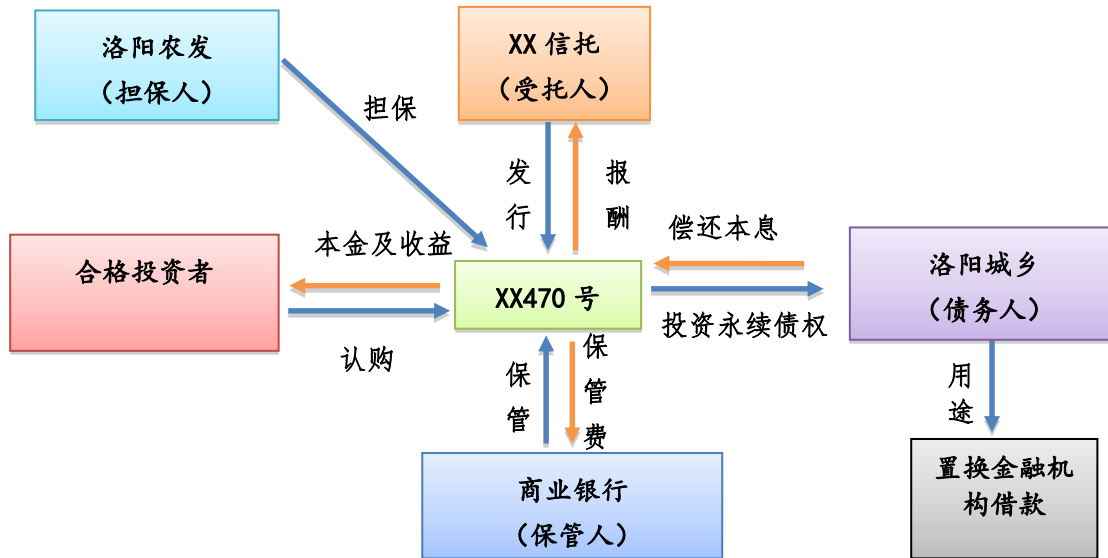
- 1、信托计划退出的第一还款来源为债务人洛阳城乡经营活动的现金流；
- 2、信托计划退出的第二还款来源为洛阳农发提供保证担保，担保金额具体以《担保合同》的约定为准。

（三）后续管理。

- 1、关注洛阳城乡和洛阳农发的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知受益人。
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

二、流程图

整体交易结构为：



三、具体步骤

(一) 我司与债务人有限公司签署《永续债权投资合同》具体约定事项如下：

合同名称	签署方	约定事项
《永续债权投资合同》	洛阳城乡、XX 信托	进行永续债权式权益性投资，约定投资资金、投资期限、投资资金利率、投资资金发放条件、债权投资的退出等事项

(二) 我司与保证人签署《保证合同》，约定事项如下：

合同名称	签署方	约定事项
《保证合同》	洛阳农发、XX 信托	对《永续债权投资合同》项下偿还投资资金及其利息的义务承担连带保证责任

四、业务中涉及的法律文件

- (一) 资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书；
- (二) 永续债权投资合同；
- (三) 保证合同；
- (四) 保管合同。

第三部分、交易对手-洛阳城乡建设投资集团有限公司

一、公司概况

企业名称	洛阳城乡建设投资集团有限公司（简称：洛阳城乡）		
企业性质	其他有限责任公司	法定代表人	杨红朝
营业执照号/统一社会信用代码证号	91410300558342122R	注册资本	人民币 369800 万元
营业期限	2010-6-24 至 2040-6-23	实缴比例	100%
注册地址	洛阳市伊滨区科技大厦 A 座 1905 室		
主要经营范围	市政工程、公路工程、城乡基础设施及伊滨区乡村振兴战略项目的投资、建设及运营；股权投资；新型城镇化建设（旧城改造、棚户区改造），科技园区的投资、开发与运营；会展服务；政府引导项目及伊滨区健康养老产业的投资及项目孵化；国有资产经营与管理；房地产开发经营、物业管理，房地产中介服务，建筑材料的销售，室内外装饰装修工程；工程项目管理、工程技术咨询及招投标代理；设计、制作、发布、代理国内广告业务；停车场服务；城市园林绿化工程设计施工；万安山区域的联动开发、建设与运营；土地开发、整理。		

二、历史沿革

2010 年 4 月 30 日，经洛阳市政府《关于成立洛阳城新区建设投融资有限公司的批复》（洛政文[2010]76 号）批准，授权洛阳新区管委会做为出资人，全面管理洛阳市新区建设投资有限责任公司。2010 年 6 月 24 日洛阳市新区建设投资有限责任公司注册成立，注册资本 3 亿元。

2012 年 7 月公司以货币形式增加注册资本人民币 2.4 亿元，由洛阳新区管委会一次缴足，变更后的注册资本为人民币 5.4 亿元。2014 年 3 月 20 日，公司股东增资 3 亿元，注册资本金达到 8.4 亿元；2016 年 3 月 10 日，公司再次增资到 9.65 亿元；2017 年 5 月 10 日，公司再次增资到 16.85 亿元；2017 年 12 月 11 日，公司再次增资到 19.85 亿元；2017 年 12 月 28 日，公司再次增资到 21.21 亿元；2019 年 9 月 2 日，公司实收

资本由 5.4 亿元增加至 21.21 亿元，达到 100%实收资本率。2020 年 12 月 28 日，公司注册资本与实收资本均增加至 25.21 亿元；2021 年 12 月 29 日，公司注册资本与实收资本均增加至 36.98 亿元。

2013 年 12 月 21 日，省委、省政府决定洛阳新区更名为洛阳市城乡一体化示范区。

2015 年 5 月 4 日，公司股东洛阳新区管理委员会更名为洛阳市城乡一体化示范区管理委员会；国开发展基金有限公司于 2015、2016 年与洛阳市城乡一体化示范区管理委员会以及公司签署了相应的《国开发展基金投资合同》，以货币增资形式进行投资，投资期限 15 年，合同约定国开发展基金有限公司增资后享有股东的全部权利，投资期限到期后，国开发展基金有限公司有权通过示范区管委会溢价回购、公司减资或市场化的方式进行退出，并于 2017 年 12 月 28 日，办理完毕新增股东，持股比例为 6.41%；2019 年 9 月 2 日，公司控股股东洛阳市城乡一体化示范区管理委员会将持有的 93.59% 的国有股权无偿划转给洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“洛阳国资委”），同期，公司名称由“洛阳市新区建设投资有限公司”变更为“洛阳城乡建设投资集团有限公司”；2021 年 4 月 8 日，洛阳国资委将其持有的 6.68% 股份划转给河南省财政厅，成为公司新增股东。2021 年 12 月 31 日，公司控股股东由洛阳国资委变更为洛阳国晟投资控股集团有限公司（以下简称“国晟集团”），持股比例 91.77%，河南省财政厅持股比例为 4.56%，国开发展基金有限公司持股比例为 3.67%。同期，公司市场主体类型由国有控股有限责任公司变更为其他有限责任公司。

2022 年 3 月 30 日，公司法定代表人变更为杨红朝。

截止目前，公司注册资本与实收资本均为 36.98 亿元，公司法人代表为杨红朝，公司注册地址为洛阳市伊滨区科技大厦 A 座 1905 室，公司股东分别为持股比例 91.77% 的洛阳国晟投资控股集团有限公司，持股比例 4.56% 的河南省财政厅，持股比例 3.67%

的国开发展基金有限公司，控股股东为洛阳国晟投资控股集团有限公司。

三、股权结构

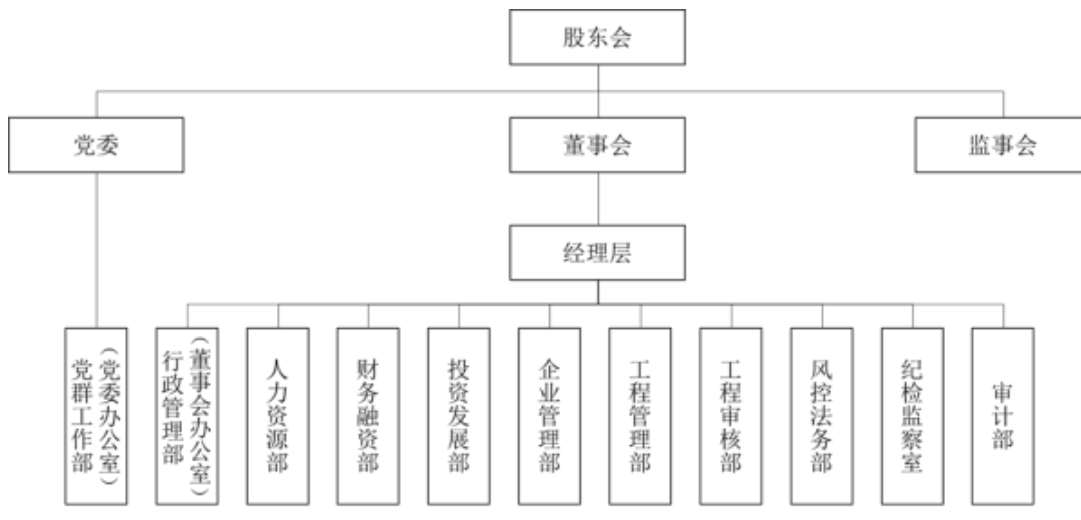
债务人当前控股股东为洛阳国晟投资控股集团有限公司，实际控制人为洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

股东名称	持股金额（万元）	持股比例
洛阳国晟投资控股集团有限公司	339350.00	91.765%
河南省财政厅	16850.00	4.557%
国开发展基金有限公司	13600.00	3.678%

四、公司治理情况

公司根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了公司章程，建立了由股东会、董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构，符合现代企业管理制度要求，并形成了管理与决策机制、内部控制制度等公司治理机制，以保证公司规范运行。

公司组织结构图：



(一) 股东会

根据《公司章程》的规定，股东会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

- 1、了解公司的经营状况和财务状况；
- 2、委派除职工代表担任的董事、监事，批准有关董事、监事的报酬事项；

- 3、批准公司的经营方针和投资计划；
- 4、批准公司的年度经营目标和任期经营目标,以及董事长、党委书记、总经理、副总经理等企业负责人薪酬；
- 5、对公司董事会决议的投资事项跟踪问效；
- 6、对公司董事会决议的担保事项跟踪问效；
- 7、审议批准董事会的报告；
- 8、审议批准监事会的报告；
- 9、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 10、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 11、对公司增加或者减少注册资本作出决议,对发行公司债券作决议；
- 12、对公司合并、分立、变更公司形式、解散和申请破产等事宜做出决议；
- 13、修改公司章程；
- 14、国家法律、行政法规和公司章程规定的其他权利。

股东应当在《公司法》和本章程规定的范围内按实缴的出资比例行使股东权利,以上职权需要股东会决议的,由全体股东所持表决权二分之一及以上通过。会议定期每年召开一次,由董事长主持,对所议事项形成会议记录,出席会议的股东、董事、会议主持人应当在会议记录上签名,并保证会议记录内容真实、准确和完整。

股东会表决涉及下述可能影响国开发展基金有限公司权益的“重大事件”时,应经全体股东所持表决权三分之二及以上决议通过:

- 1、修改公司章程与国开发展基金有限公司相关内容、增加或者减少注册资本的决议,以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式；
- 2、设立新的子公司；

3、对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 70%的负债或资产；

4、任何公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 40%；

5、其他可能对国开发展基金有限公司的权利产生不利影响的重大事项。

(二) 董事会

公司设董事会, 董事会为股东会的执行机构, 对股东会负责。董事会的人数为 7 人, 包括 1 名职工董事。职工董事经公司职工民主选举产生, 其余董事由国晟集团委派或更换。董事会行使下列职权:

- 1、制定公司的年度经营目标和任期经营目标；
- 2、决定公司经营计划和投融资计划和投资方案；
- 3、制订公司的年度财务预算方案；
- 4、制订公司的年度财务决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或减少注册资本的方案及发行公司债券的方案；
- 7、制订公司合并、分立、解散和变更公司形式的方案；
- 8、制订公司章程草案及公司章程的修改方案；
- 9、聘任或解聘公司总经理；负责对总经理的考核；根据总经理的提名，决定聘任或解聘公司副总经理、总法律顾问；根据董事长的提名，聘任或解聘董事会秘书；
- 10、决定公司内部管理机构的设置、公司分支机构的设立和撤销；
- 11、制定公司的基本管理制度；
- 12、根据股东会审核意见，决定公司的发展战略和中长期发展规划，并对其实施监

控；决定公司年度重大固定资产投资计划、股权投资计划，并报股东会备案；

13、决定公司的风险管理体系，制订公司重大会计政策和会计变更方案，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构负责人，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，决定公司的资产负债率上限，对公司风险实施进行总体监控；

14、按照有关规定，制定公司整体薪酬分配策略及制度；

15、依法对所投资企业（包括全资、控股和参股子公司（企业））履行资产受益、重大决策和派出董事、监事等股东职权；

16、听取总经理的工作报告，督促、检查董事会决议执行情况；

17、决议公司重大资产抵押、质押；

18、对担保事项进行研究作出决议，并事前向股东会备案；企业为他人提供担保，不得损害股东和债权人的权益；

19、决定公司内部重大业务重组和改革事项；

20、建立与监事会联系的工作机制，按照监事会有关要求报送《企业年度工作报告》等文件并抄报相关材料，督导落实监事会要求纠正和改进的问题；

21、法律、行政法规规定的其他职权。

董事会每半年至少召开一次会议，由董事长召集，于会议召开十日以前将所议议程和有关材料通知全体董事，董事会会议应有二分之一以上的董事出席方可举行。董事会决议分为普通决议和特别决议。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会通过普通决议时，应经全体董事过半数同意；通过特别决议时，应经全体董事三分之二以上同意。

董事长

董事会设董事长 1 人，董事长由国晟集团任命或指定产生，董事长行使下列职权：

- 1、对股东会负责并报告工作；
- 2、主持董事会会议；在董事会休会期间，根据董事会的授权，行使董事会的部分职权；
- 3、督促检查董事会决议的执行情况；
- 4、签署公司债券及其他有价证券；
- 5、签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的其他文件；
- 6、行使法定代表人的职权；
- 7、在发生不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会及股东报告；
- 8、董事会授予的其他职权。

（三）监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，包括 2 名职工监事，职工监事由公司职事（代表）大会选举和更换，其余监事由国晟集团委派和更换。监事每届任期三年。监事任期届满，经批准和选举可以连任。监事会设主席 1 名，监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职权时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、总经理以及其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、总经理以及其他高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、总经理以及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时应向股东或政府有关机关报告；

- 4、列席董事会会议；
- 5、提议召开临时董事会；
- 6、依法对董事、高级管理人员的违法行为提起诉讼；
- 7、章程或股东授予的其他职权。

（四）高管简介

罗克振，男，1967年2月出生，本科学历，现任洛阳城乡建设投资集团有限公司董事长、党委书记。历任中共孟津县委委员、常委、副书记，洛阳市政府金融工作办公室主任、党组书记。

五、主要子公司

截至2021年末，洛阳城乡有14家纳入合并范围的子公司，投资关系如下表所示：

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	洛阳市建设投资有限公司	二级	洛阳	洛阳	资产管理	100.00	划拨
2	洛阳科技城产业发展有限公司	二级	洛阳	洛阳	实业投资及管理	100.00	设立
3	洛阳牡丹国际会展中心有限公司	二级	洛阳	洛阳	会展及场地服务	100.00	划拨
4	洛阳久事置业有限公司	二级	洛阳	洛阳	房地产开发与经营	100.00	设立
5	洛阳城乡建设工程有限公司	二级	洛阳	洛阳	工程管理	100.00	设立
6	洛阳万安山旅游交通客运有限公司	二级	洛阳	洛阳	客运服务	51.00	设立
7	洛阳城建石化油品销售有限公司	二级	洛阳	洛阳	石化油品销售	51.00	设立
8	洛阳晟苏投资管理有限公司	二级	洛阳	洛阳	投资管理	100.00	划拨
9	洛阳金石矿业有限公司	二级	洛阳	洛阳	非金属矿及制品销售	100.00	划拨
10	洛阳农发投资集团有限公司	二级	洛阳	洛阳	国家储备林建设；农、林、水、牧服务投资；涉农金融类投资	100.00	划拨
11	洛阳诺道投资管理有公司	二级	洛阳	洛阳	投资与资产管理	100.00	设立
12	河南兴洛粮食产业集团有限公司	二级	洛阳	洛阳	储备粮油收购储存销售业务；军粮供应；食品经营进出口	100.00	划拨
13	洛阳人造板厂有限公司	二级	洛阳	洛阳	木材加工,家具制造；木材批发零售,房屋租赁。	100.00	划转
14	洛阳市地产有限公司	二级	洛阳	洛阳	地产经营开发	100.00	划转

六、经营情况

公司作为洛阳市重要的基础设施投融资建设主体，发展定位为洛阳市城乡一体化示范区建设投融资运营主体，负责示范区范围内的征地拆迁和居民安置、城市基础设施建设、重大公共服务类建设项目的投融资，主要负责示范区规划范围内保障性住房的投资与建设。

2019年至2021年，公司总营业收入分别为23.16亿元、24.72亿元和33.55亿元，公司营业收入总体呈现稳定上升趋势；公司营业收入主要来源于安置房收入，近三年分别占公司总营收的91.83%、87.77%和58.88%。公司毛利率分别为10.84%、10.14%和12.74%，整体保持稳定；公司毛利率最高的业务为土地整理业务，近三年毛利率均为100%。2021年公司毛利率明显上升主要表现在主营业务中的景区服务、租赁业务和会展收入三个板块上。

截至2021年末，公司营业收入33.55亿元，同比增长35.72%。同期，公司安置房业务作为历年来公司的主要收入来源，较2020年减少了1.94亿元。商品销售业务较2020年增加了8.49亿元，涨幅较大。剩余主营业务主要为土地整理、工程结算、租赁业务等收入，与公司非主营业务分别占公司营业收入的11.47%和0.78%，整体占比较小，截至2021年末，公司毛利润合计4.29亿元，较去年上升1.78亿元，增幅70.92%，除安置房收入和土地整理收入以外，公司其他个主营业务各板块收入整体均有所增加。

近三年公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：万元、%）

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	占比	数值	占比	数值	占比
安置房收入	212,643.04	91.83	216,960.82	87.77	197,573.33	58.88
商品销售收入	-	-	11,884.96	4.81	96,799.19	28.85
土地整理	7,137.16	3.08	8,097.35	3.28	8,034.71	2.39
工程结算	45.53	0.02	401.30	0.16	16,521.28	4.92
景区服务	590.87	0.26	823.26	0.33	2,733.25	0.81
租赁业务	2,297.89	0.99	2,076.77	0.84	4,613.42	1.37
会展收入	-	-	-	-	1,402.51	0.42
其他收入	954.28	0.41	305.88	0.12	5,235.11	1.56

主营业务小计	223,668.77	96.59	240,550.34	97.31	332,912.78	99.22
其他业务小计	7,893.39	3.41	6,639.97	2.69	2,623.97	0.78
合计	231,562.16	100	247,190.31	100	335,536.74	100
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房收入	12,036.40	5.66	12,280.80	5.66	11,183.39	5.66
商品销售收入	-	-	14.19	0.12	3,051.87	3.15
土地整理	7,137.16	100	8,097.35	100	8,034.71	100
工程结算	-57.35	-125.96	362.02	90.21	9,966.35	60.32
景区服务	-675.37	-114.30	41.11	4.99	918.00	33.59
租赁业务	2,239.71	97.47	703.88	33.89	3,302.52	71.59
会展收入	-	-	-	-	593.35	42.31
其他收入	-515.49	-54.02	-1,126.08	-368.14	5,217.88	99.69
主营业务小计	20,165.06	9.02	20,373.28	8.47	42,268.07	12.70
其他业务小计	4,936.47	62.54	4,702.53	70.82	654.81	24.95
合计	25,101.53	10.84	25,075.81	10.14	42,922.87	12.79

（二）各业务分析

1、安置房业务

公司作为洛阳市新区最重要的保障性住房建设主体，主要负责洛阳新区规划范围内保障性住房的投资与建设。业务运营模式为：公司作为总承包商，根据洛阳市政府、洛阳市城乡一体化示范区管理委员会确定的保障性建设项目任务，按照示范区保障房建设计划与示范区管委会签订委托建设协议并组织实施具体项目建设。项目建成后，由示范区管委会验收并支付全部回购款项。2019年初，根据示范区管委会要求，将运作模式由委托代建变更为市场化销售，即由公司组织实施具体项目建设，并通过向安置居民销售或进行商业销售等方式实现收入。

根据河南省住房和城乡建设厅和河南省财政厅联合下发的豫建住保【2014】17号文关于下达2014年城市棚户区改造计划的通知，和豫建住保【2014】29号文以及2016年河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2016年棚户区改造项目计划(台账)的通知，公司在建和拟建的伊滨区福民安置小区均已列入河南省棚户区改造项目计划表当中。公司负责建设的保障性住房项目及棚户区改造安置小区共计10个，其中1、2、3、5号小区分为一期和二期项目，总规划建筑面积748万平方米，预计总投资169.10

亿元，可解决 12 万人的居住问题。公司已完工并交付的安置小区仍为 1 号小区一期、2 号小区一期和 5 号小区一期，计划投资额 29.70 亿元，已投资 29.70 亿元，累计确认收入 34.83 亿元，均已回款。

截至 2021 年末，公司在建保障房项目主要包括伊滨区福民工程 2 号安置小区二期、3 号安置小区一期及二期等共 11 个项目，项目总投资金额合计为 136.00 亿元，已投资 86.78 亿元，已确认收入 82.43 亿元。截至 2021 年，公司暂无拟建保障房项目。

截至 2021 年末公司在建安置房项目情况(亿元)

项目名称	计划工期	计划总投资	已投资
洛阳新区伊滨区福民工程2号安置小区二期项目	2018.01~2021.03	17.35	6.28
洛阳新区伊滨区福民工程3号安置小区一期项目	2011.03~2020.12	9.82	9.08
洛阳新区伊滨区福民工程3号安置小区二期项目	2018.12~2021.03	7.44	3.16
洛阳新区伊滨区福民工程4号安置小区	2011.02~2019.12	18.24	20.07
洛阳新区伊滨区福民工程5号安置小区二期项目	2018.12~2022.03	4.40	2.82
洛阳新区伊滨区福民工程6号安置小区	2015.09~2021.03	14.62	3.96
洛阳新区伊滨区福民工程7号安置小区	2015.09~2021.03	18.06	2.81
洛阳新区伊滨区福民工程8号安置小区	2012.11~2019.11	15.60	12.86
洛阳新区伊滨区福民工程9号安置小区	2012.12~2019.12	9.64	11.36
洛阳新区伊滨区福民工程10号安置小区	2014.12~2020.12	16.43	10.07
洛阳新区伊滨区福民嘉苑小区二期(1号安置小区的二期)	2018.12~2021.03	4.40	4.31
合计	--	136.00	86.78

注：4 号小区和 9 号小区已完工并安排入住，但尚未进行竣工决算，目前仍在在建项目中列示。其累计投资金额超过计划总投资主要系项目贷款利息支出超出前期预测情况所致。

资料来源：中诚信 2021 年跟踪评级报告

2、商品销售业务

公司商品销售业务主要由子公司洛阳农发来负责，该板块的介绍详见担保人业务收入分析部分。

3、土地整理业务

根据洛阳市人民政府对于公司作为洛阳市城乡一体化示范区建设投融资运营主体的定位，公司与城乡一体化示范区管委会签订了《土地一级开发整理合作框架协议》，

承担着示范区范围内土地一级开发整理的任务。业务模式是：公司负责地块的土地前期开发，包括提供技术支持及资金筹集、土地补偿、拆迁、安置补偿、土地平整及地块前期道路和市政配套基础设施等工程。经与公司核实，由洛阳市国土局委托具有合法资质的地价评估部门对开发完成后拟出让地块进行地价评估，将符合条件的土地交由洛阳市国土局进行招标、拍卖、挂牌出让，与受让方签订国有土地使用权出让合同，严格按照“收支两条线”管理，由洛阳市财政局负责归集以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的国有土地出让金收入，纳入政府基金预算管理，土地出让收入交付到财政专户。

根据财综【2016】4号文下发，公司与洛阳城乡一体化示范区管委会签订《委托投资建设协议书》。公司土地开发盈利模式变为单一的固定收益，即以土地一级开发建设成本(累计投资垫付金额)*1.1%进行结算，公司土地整理业务模式严格按照最新的政策、法规展开。根据公司与洛阳市城乡一体化示范区管理委员会各年签订的《结算协议》，公司土地整理业务收入不再与土地使用权出让金挂钩。土地业务营业收入只包含约定的固定收益部分。

根据2009年7月省政府出台的《洛阳新区建设总体方案》(豫政〔2009〕52号)明确将洛阳新区空间范围扩展到480平方公里。建设重点一是71平方公里洛河南岸的原洛阳新区；二是54平方公里伊河南岸的新区伊滨区，尚有大量待开发整理土地。同时，公司资本公积中的土地为产权清晰的可出让土地，后期会根据洛阳市土地整体出让计划陆续出让，每年有出让的，为了平衡公司的资产，政府也按照计划装入新的资产。因此，未来土地开发整理业务板块空间巨大。

七、资信状况

项目组于近期查询了企业的人行征信报告，公司融资和担保情况均正常，无关注类和不良，征信情况良好。

项目组于 2022 年 6 月 1 日查询全国法院被执行人信息网，未发现与债务人相关的被执行信息；同时查询中国裁判文书网，债务人涉案文书 50 篇，均为过往案件结案，对债务人正常经营并未造成影响，不涉及主体资信。查询结果如下图：

The top screenshot is from the 'China Execution Information Public Network' (中国执行信息公开网). It features a search form for '综合查询被执行人' (Comprehensive Search for Defaulters). The search criteria are: Debtor Name/Name: 洛阳城乡建设投资集团有限公司; ID/Institution Code: 需完整填写; Execution Court Range: 全国法院 (包含地方各级法院); Verification Code: cgvp. A red '查询' (Search) button is present. Below the form, the '查询结果' (Search Results) section displays a yellow message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 洛阳城乡建设投资集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 洛阳城乡建设投资集团有限公司 within the national court system).

The bottom screenshot is from 'China Judgements Online' (中国裁判文书网). It shows a search bar with the text '高级检索' (Advanced Search) and '输入案由、关键词、法院、当事人、律师' (Enter case type, keywords, court, parties, lawyer). A search button and a help icon are also visible. On the left, a '关键字' (Keywords) sidebar lists categories like '合同(24)', '强制性规定(12)', '租赁(10)', '返还(10)', and '利息(8)'. The search results section shows '已选条件: 全文: 洛阳城乡建设投资集团有限公司' (Selected conditions: Full text: 洛阳城乡建设投资集团有限公司). The bottom right corner indicates '共检索到 50 篇文书' (Retrieved 50 documents).

债务人于 2016 年发行一期 7 年期的企业债，规模 15 亿元，债项评级 AAA；2021 年发行两期超短融，规模 10 亿元；2018-2020 年发行五期中期票据，规模 35 亿元；2021 年发行一期短融券，规模 6 亿元，2021 年末合计应付债券余额 134.53 亿元。中诚信国际信用评级有限责任公司给予债务人 AA+，评级展望稳定。

八、财务分析

公司提供了经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2020 年审计报告、致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年度审计报告以及未经审计的 2022 年

一季报，审计报告均为标准无保留意见，根据报告显示，截至2021年12月末，债务人合并口径资产总额742.75亿元，负债总额484.08亿元，所有者权益258.66亿元，资产负债率65.17%。

（一）资产负债表

洛阳城乡（合并）近三年一期资产负债表

单位：万元

	2022/一季报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
资产总计	75690989952.69	74274689745.64	60512638809.93	58156327713.18
负债合计	50316677388.69	48408237406.88	39871312554.70	39206847445.85
归属于母公司所有者权益合计	24048580651.02	24539718233.36	20602178423.54	18910134766.24
所有者权益（或股东权益）合计	25374312564.00	25866452338.76	20641326255.23	18949480267.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75690989952.69	74274689745.64	60512638809.93	58156327713.18
流动资产合计	45396104140.68	44046862297.88	42258926035.28	44212593859.12
货币资金	7017820897.72	6038320737.09	4946696588.45	8796668504.57
应收票据及应收账款	605698420.80	558116453.19	105289596.28	3123105.77
应收票据	69249824.55	36564674.81		
应收账款	536448596.25	521551778.38	105289596.28	3123105.77
预付款项	557622792.26	673499794.91	265671960.26	49561346.41
其他应收款	19127506645.35	18621699142.86	17887379997.90	15531999681.35
存货	17882814124.28	17865663046.71	18981374185.14	19795933408.76
合同资产	13716061.85	20637305.94		
其他流动资产	190925198.42	268925817.18	72513707.25	35307812.26
非流动资产合计	30294885812.01	30227827447.76	18253712774.65	13943733854.06
可供出售金融资产			460125674.24	475326306.06
长期应收款	1906832077.28	1833202320.63		
长期股权投资	1799709825.82	1797438384.64	616848160.53	634807401.67
其他权益工具投资	1180713842.42	1180713842.42	435125674.24	
其他非流动金融资产				
投资性房地产	2459590823.01	2459590823.01	1951051815.00	336000000.00
在建工程	1405606803.53	1249043804.46	1187065710.10	1041595419.70
生产性生物资产	55090413.00	55090413.00	75140.44	92058.16
油气资产				
固定资产合计	4418967754.97	2839642458.97	1329737694.47	781715267.43
无形资产	1265152520.97	1347380195.70	118527051.05	115365091.51
商誉	1300000.00	1300000.00	95203208.93	95203208.93
长期待摊费用	45458462.58	24793292.78	621557.25	530597.68
递延所得税资产	95216977.11	95365266.05	87958476.63	72997176.88
其他非流动资产	15661246311.32	17344266646.10	12431498286.01	10390101326.04
流动负债合计	21110497160.65	22325919859.14	16248838688.00	13949155977.30

短期借款	2736989412.73	2968719512.30	1408000000.00	1608890000.00
应付票据	610572735.22	138702132.00	25800000.00	
应付账款	587488733.19	754167460.76	256590762.59	65086248.25
预收款项	94107507.89	81027010.35	7055424.93	938953.06
合同负债	34561465.60	44190845.98	1669649.25	
应付职工薪酬	4887885.39	6930109.57	357044.93	694362.88
应交税费	137510906.35	136614294.30	896583445.59	584683867.07
其他应付款	4701696230.82	5414641037.93	5295369639.57	5132973524.89
一年内到期的非流动负债	12202223189.62	12777093020.88	8357375153.06	6555889021.15
其他流动负债	459093.84	3834435.07	37568.08	
非流动负债合计	29206180228.04	26082317547.74	23622473866.70	25257691468.55
长期借款	9841152111.74	9018242895.27	9054361333.21	9343450000.00
应付债券	15453298840.66	13453298840.66	13646144562.28	14513035411.27
长期应付款合计	3821249707.31	3518556976.80	797372326.49	1277426229.14
长期应付款			796136016.73	1276189919.38
递延收益	81086934.05	82826200.73	68068305.33	67921751.00
递延所得税负债	9392634.28	9392634.28	56527339.39	55858077.14
其他非流动负债				
实收资本（或股本）	3698000000.00	3698000000.00	2621000000.00	2121000000.00
其他权益工具	300000000.00	300000000.00	300000000.00	
永续债-所有者权益			300000000.00	
资本公积	18105641572.11	18526382676.28	15951032849.40	15230762883.40
其他综合收益	-118925687.19	-118925687.19	-158462872.52	-132011778.94
盈余公积	236236928.75	236236928.75	208765719.98	176580580.09
未分配利润	1827627837.35	1898024315.52	1679842726.68	1513803081.69
少数股东权益	1325731912.98	1326734105.40	39147831.69	39345501.09

2019年-2021年末及2022年3月末，洛阳城乡资产总额分别为581.56亿元、605.13亿元、742.75亿元和756.91亿元，呈稳定逐年上升趋势。从资产结构来看，近三年及一期，洛阳城乡流动资产分别为442.13亿元、422.59亿元、440.47亿元和453.96亿元，占资产总额比重分别为76.02%、69.83%、59.30%和59.98%，流动资产整体呈逐年减少趋势，但始终超过公司总资产半数以上；公司非流动资产逐年增加，近三年及一期，公司非流动资产分别为139.44亿元、185.54亿元、302.28亿元和302.95亿元，占资产总额比重分别为23.98%、30.17%、40.70%和40.02%，非流动资产在公司资产占比中逐年上升。流动资产主要是由存货、其他应收款、货币资金构成，其中其他应收款和存货占据流动资产绝大部分份额，流动性较弱；非流动资产主要是由固定资产、投资性房地产和其他非流动资产构成，其中其他非流动资产在非流动资产中占比较高。

(1) 流动资产分析

2021 年末公司流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款构成。

公司货币资金主要由现金、银行存款构成。公司货币资金 2021 年末余额为 60.38 亿元，占流动资产比重为 13.71%，占总资产比重为 8.13%。公司受限货币资金占比较大，主要原因是近三年在办理银行借款业务时，为满足银行整体收益需要，办理了一定金额的保证金质押贷款，存入定期保证金，从而导致近年来公司货币资金中的受限质押资金占比较大。政府审计部门已就该情况出具审计意见，要求公司不再新增保证金质押贷款业务。2020 年公司大幅压降质押类存款业务，受限质押资金大幅下降。

截至 2021 年末公司货币资金明细表

项目	金额（万元）	在流动资产中的占比（%）
库存现金	12.43	0
银行存款	440,747.56	10.01
其他货币资金	163,072.07	3.70
合计	603,832.07	13.71

受限货币资金明细表

项目	金额（万元）	在货币资金中的占比（%）
定期存单	159,633.02	26.44
银行承兑汇票保证金	2620.00	0.43
信用证保证金	472.48	0.08
用于担保的定期存款或通知存款	339.07	0.06
履约保证金	5.11	0
合计	163,069.70	27.01

公司存货 2021 年末余额为 178.66 亿元，占流动资产的 40.56%，占总资产比重为 24.05%。存货主要由计入开发成本的土地使用权、福民小区保障房、低值易耗品、库存商品及原材料构成，其中国有土地使用权占比较大，该部分土地是政府以作价出资方式注入公司的资产，不需要交纳土地出让金。截止 2021 年末土地使用权总额为 173.74 亿元，占存货总额的 97.25%；待开发土地总额为 137.12 亿元，占土地使用权总额的 78.92%。

截至 2021 年末公司存货明细表

项目	金额 (万元)	在流动资产中的占比 (%)
原材料	474.71	0.01
产成品	276.17	0
开发成本	1,737,371.62	39.44
库存商品	39,761.23	0.90
开发产品	2,264.77	0.05
工程结算	3,493.66	0.08
消耗性生物资产	1,032.15	0.02
合同履约成本	1,651.69	0.04
其他	243.54	0
合计	1,786,569.58	40.56

土地使用权明细表

项目	金额 (万元)	在存货中的占比 (%)
待开发土地	1,371,196.88	77.08
师范学院	176,080.72	9.86
福民小区保障房	190,010.84	10.63
其他项目	83.16	0
合计	1,737,371.62	97.25

公司其他应收款 2021 年末余额为 186.22 亿元，占流动资产的 42.28%，占总资产比重为 25.07%。主要是公司应收洛阳市城乡一体化示范区管理委员会的往来款项及代付工程款，其占据公司其他应收款的 91.29%，应收对象均为洛阳市的政府机关和国有企业，回收风险较低。

截至 2021 年末公司其他应收款前五名情况表

单位名称	期末余额 (万元)	账龄	占比 (%)	款项性质
洛阳市城乡一体化示范区管理委员会	17,001,29.99	1 年以内、1 年以上	90.68	往来款/代付工程款
洛阳市洛龙区非税收入管理局	369,10.26	3 年以上	1.97	往来款
新安县发达建设投资集团有限公司	200,00.00	1 年以内	1.07	往来款
洛阳万安山建设发展有限公司	138,12.00	1 年以内	0.74	往来款
洛阳市财政局	122,42.32	3 年以上	0.65	往来款

合计	17,830,94.58	/	95.11	/
----	--------------	---	-------	---

(2) 非流动资产分析

2021 年末公司非流动资产主要由固定资产、投资性房地产和其他非流动资产构成。

公司固定资产 2021 年末总计 28.4 亿元，占非流动资产总额的 9.4%，占总资产的 3.82%。较去年增加 15.1 亿元，其中房屋及建筑物科目中新增在建工程转入 11.7 亿元。

公司投资性房地产 2021 年末总计 24.6 亿元，占非流动资产总额的 8.14%，占公司总资产的 3.31%，相较于去年增加了 5.09 亿元，主要为从存货或房地产科目中转入的土地使用权或房屋建筑物。

公司其他非流动资产 2021 年末共计 173.44 亿元，占非流动资产总额的 57.38%，占总资产的 23.35%。较去年而言增加 49.13 亿元，主要系基础设施建设项目和水利工程项目增加所致。

2、负债结构分析

近三年及一期债务人负债构成表（单位：万元、%）

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
流动负债合计	2,111,049.71	41.95	2,232,591.98	46.12	1,624,883.86	40.75	1,394,915.59	35.58
非流动负债合计	2,920,618.02	58.04	2,608,231.75	53.88	2,362,247.38	59.25	2,525,769.14	64.42
负债合计	5,031,667.73	100	4,840,823.74	100	3,987,131.25	100	3,920,684.74	100

近三年及一期末，洛阳城乡负债总额分别为 392.07 亿元、398.71 亿元、484.08 亿元和 503.17 亿元，随着资产总额的每年上市，公司负债总额亦呈逐年上升趋势。其中，公司流动负债分别为 139.49 亿元、162.49 亿元、223.26 亿元和 211.1 亿元，占负债总额比重分别为 35.58%、40.75%、46.12%、41.95%，呈逐年上升趋势；公司非流动负债分别为 252.58 亿元、236.22 亿元、260.82 亿元和 292.06 亿元，占负债总额比重分别为 64.42%、59.25%、53.88%和 58.04%，公司负债结构以非流动负债为主，但其占比

在逐年下降中。截止 2021 年末，公司流动负债主要包括短期借款、其他应付款和一年内到期非流动负债，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

(1) 流动负债分析

2021 年末，公司流动负债主要包括短期借款、其他应付款和一年内到期非流动负债。

公司短期借款 2021 年末余额为 29.69 亿元，占非流动负债的 11.95%，占总负债的 6.13%。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增加 15.61 亿元，增幅 110.87%，增加的主要原因是保证借款的大幅增加所致。

公司其他应付款 2021 年末共计 54.15 亿元，占非流动负债的 24.25%，占总负债的 11.19%，与去年基本持平，主要系发行人借款及抵押保证金增加所致。公司其他应付款前五名经项目组查询均是政府背景企业，具体情况如下表所示：

单位名称	期末余额 (万元)	账龄	占比 (%)	款项性质
洛阳市河洛新业投资发展有限公司	231,650.00	1 至以内	42.79	往来款
中原豫资投资控股集团有限公司	137,737.00	1 年以内	25.43	往来款
洛阳龙门旅游集团有限公司	32,500.00	1 年以内	6.00	往来款
洛阳水生态投资开发有限公司	24,320.00	1 年以内	4.49	往来款
洛阳文化旅游集团有限公司	15,000.00	1 年以内	2.77	往来款
合计	441,207.00	/	81.48	/

公司一年内到期非流动负债 2021 年末共计 127.77 亿元，占非流动负债的 57.23%，占总负债的 26.39%，较去年增加 44.2 亿元，增幅 52.89%，具体情况如下表所示：

项目	期末余额 (万元)	年初余额 (万元)
1 年内到期的长期借款	449,296.91	392,164.71
1 年内到期的应付债券	784,351.50	436,000.00
1 年内到期的长期应付款	44,060.88	7,572.81
合计	1,277,709.30	835,737.52

(2) 非流动负债分析

2021年末，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

2021年末公司长期借款为90.18亿元，占非流动负债的34.58%，占总负债的18.63%，较去年基本保持持平，仅减少0.36亿元。长期借款中保证借款相对占比最大，具体情况如下表所示：

项目	期末余额（万元）	期初余额（万元）
质押借款	242,987.60	124,891.00.
抵押借款	292,547.34	400,947.00.
保证借款	477,610.47	447,974.00
信用借款	337,975.77	323,788.84
小计	1,351,121.50	1,297,600.84
减：一年内到期的长期借款	449,296.91	392,164.71
合计	901,824.28	905,436.13

公司应付债券余额为134.53亿元，占非流动负债的51.58%，占总负债的27.79%，较去年减少1.93亿元，主要一年内到期的应付债券归还所致，具体情况如下表所示：

项目	期末余额（万元）	期初余额（万元）
应付债券	2,122,723.53	1,800,614.45
应付利息	6,957.85	-
小计	2,129,681.38	1,800,614.45
减：一年内到期的应付债券	784,351.50	436,000.00
合计	1,345,329.88	1,364,614.45

3、所有者权益分析

近三年及一期债务人所有者权益构成表（单位：万元、%）

科目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
实收资本	369,800.00	14.57	369,800.00	14.30	262,100.00	12.70	212,100.00	11.19
资本公积	1,810,564.15	71.35	1,852,638.26	71.62	1,595,103.28	77.29	1,523,076.28	80.37
盈余公积	23,623.69	0.93	23,623.69	0.91	20,876.57	1.01	17,658.05	0.93
未分配利润	182,762.78	7.20	189,802.43	7.34	167,984.27	8.13	151,380.30	7.98
少数股东权益	132,573.19	5.22	132,673.41	5.13	3,914.78	0.19	3,934.55	0.21

所有者权益合计	2,537,431.25	100	2,586,645.23	100	2,064,132.62	100	1,894,948.02	100
---------	--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----

2021 年末债务人实收资本由 26.21 亿元增加至 36.98 亿元，来自于洛阳国资委出资的 10.77 亿元并将所有股权无偿划转至国晟集团。

（二）利润表

洛阳城乡（合并）近三年及最近一期利润表

单位：元

	2022/一季报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
营业收入	799393295.27	3355367443.16	2471903079.50	2315621594.76
营业成本	756811620.90	2926138682.75	2221144970.60	2064606319.60
营业税金及附加	42553785.14	66571140.24	84832819.78	101111567.36
营业总收入合计	799393295.27	3355367443.16	2471903079.50	2315621594.76
营业总成本合计	844446414.43	3244229599.46	2142626573.32	2172785000.53
销售费用	3752421.40	2667275.05		1400.00
管理费用	47906702.99	107225852.02	120112664.02	52362999.27
研发费用				
投资收益(损失以“-”号填列)	195529.08	210620023.73	33035194.38	70056179.02
资产减值损失	123.50	-7325139.31	-28514114.20	-16111429.11
信用减值损失	646565.41	-66318256.72		
其他收益	10675797.83	136851902.47	447973.98	4495758.73
公允价值变动收益		28900304.35	2677049.00	
资产处置收益		-17829.94	-100908.99	-13785.70
营业利润合计	-33535103.34	413848848.28	336821700.35	201263317.17
财务费用	-6578116.00	141626649.40	-283463881.08	-45297285.70
利润总额合计	-59546530.08	372769629.61	331588062.67	316637462.43
加：营业外收入	498461.33	1580619.95	4555520.55	132209723.36
减：营业外支出	26509888.07	42659838.62	9789158.23	16835578.10
净利润总额合计	-73970111.77	280998227.50	231027115.48	267034702.42
减：所得税费用	14423581.69	91771402.11	100560947.19	49602760.01

2019 年至 2021 年，公司营业总收入金额分别为 23.16 亿元、24.72 亿元和 33.55 亿元，呈现出稳定上升的态势。2019 年至 2021 年，公司营业利润金额分别为 2.01 亿元、3.37 亿元和 4.14 亿元，呈现出逐年递增的趋势。2019 年至 2021 年，公司净利润分别为 2.67 亿元、2.31 亿元和 2.81 亿元，呈波动上升的趋势。

保障房建设业务仍为公司主要的收入来源，但受保障房项目建设及结算进度影响，2020 年收入增速有所放缓。同期，土地开发业务收入同比亦小幅上升；其他业务收入主要包括资产转让收入、租赁业务收入和石化产品贸易收入等，2020 年因子公司新增石化产品贸易收入带动其他业务收入快速增长，但整体规模仍然较小。2021 年，公司营业收入 35.72%，其中保障房建设业务收入规模同比小幅减少 8.94%；商品销售业务收入较 2020 年同期大幅增长 719.49%，主要系铝制品、商品销售业务大幅增加所致。此外，租赁、工程施工、景区服务和物业服务、会展收入等业务收入形成一定补充。

公司每年都会收到政府补贴收入，近三年合计收到政府补贴收入为 1.38 亿元，政府补贴为公司利润提供了一定的补充。总体看来，公司的盈利能力一般。

（三）现金流量表

洛阳城乡（合并）近三年及最近一期现金流量表

单位：元

	2022/一季报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
经营活动产生的现金流量净额	94137332.20	135378954.55	-529926448.11	368362259.70
投资活动产生的现金流量净额	-494400398.47	-3065973503.43	784809341.24	-1434001184.78
筹资活动产生的现金流量净额	1420871535.44	3820045329.34	-1682491034.97	3018206273.25
汇率变动对现金及现金等价物的影响				
现金及现金等价物净增加额	1020608469.17	889450780.46	-1427608141.84	1952567348.17
加：期初现金及现金等价物余额	4407623651.63	3518172871.17	4945778817.76	2993211469.59
期末现金及现金等价物余额	5428232120.80	4407623651.63	3518170675.92	4945778817.76
经营活动现金流入小计	5902511596.28	3552131683.98	18018814199.08	13163951323.93

销售商品、提供劳务收到的现金	142636793.89	2208008177.99	2603565760.73	2347851187.26
收到的税费返还	90014066.22			300.60
收到其他与经营活动有关的现金	5669860736.17	1344123505.99	15415248438.35	10816099836.07
经营活动现金流出小计	5808374264.08	3416752729.43	18548740647.19	12795589064.23
购买商品、接受劳务支付的现金	564332457.67	1957198861.69	1550315752.94	2554510255.80
支付给职工以及为职工支付的现金	33543271.07	121966591.87	37145565.55	32679674.16
支付的各项税费	46856535.43	104341297.59	54642302.08	60126869.18
支付其他与经营活动有关的现金	5163641999.91	1233245978.28	16906637026.62	10148272265.09
投资活动现金流入小计	24066747.86	3121459464.75	2649489741.95	148428322.21
收回投资收到的现金		722115840.71		80008170.71
取得投资收益收到的现金	195529.08	100837497.26	330786895.41	64707598.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1193395.10	8801.00	540122.23	
收到其他与投资活动有关的现金	22677823.68	2298497325.78	2318162724.31	10193772.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				-6481218.91
投资活动现金流出小计	518467146.33	6187432968.18	1864680400.71	1582429506.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	503303856.71	2091528364.92	1471180400.71	1447903467.11
投资支付的现金		1351745000.00	6000000.00	86125839.88
支付其他与投资活动有关的现金	15163289.62	2744159603.26	387500000.00	48400200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				

质押贷款净增加额				
筹资活动现金流入小计	6390832954.56	16704627396.61	16340438723.37	10757970000.00
吸收投资收到的现金		1116600000.00	6134930000.00	6466100000.00
取得借款收到的现金	5921715883.14	13684506577.17	9612528723.37	4196270000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	469117071.42	1903520819.44	592980000.00	95600000.00
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流出小计	4969961419.12	12884582067.27	18022929758.34	7739763726.75
偿还债务支付的现金	4056827625.63	10534270113.54	14499884765.91	5190748917.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	485962833.73	2088413701.15	2292897897.06	1554242272.65
支付其他与筹资活动有关的现金	427170959.76	261898252.58	1230147095.37	994772536.85

2019年至2021年末,债务人经营活动产生的现金流量净额分别为3.68亿元、-5.30亿元和1.35亿元,呈波动下降趋势,其中2020年由于公司支付的往来款规模大幅增长,使得经营活动现金流呈现净流出状态。

2019年至2021年末,债务人投资活动产生的现金流量净额分别为-14.34亿元、7.85亿元和-30.66亿元,公司投资活动产生的现金流量净额呈现波动流出的态势。2020年,公司存单到期收回使得当年投资活动净现金流转负为正;2021年,由于公司追加对洛阳银行股份有限公司、洛阳盛龙实业有限公司的投资,同时伴随着在建项目的持续投入,投资活动净现金流转为负值。

2019年至2021年末,债务人筹资活动产生的现金流量净额分别为30.18亿元、-16.82亿元和38.20亿元。2020年,由于公司偿还到期债务规模较多,筹资活动净现金流呈现净流出状态;2021年,公司债务偿还规模较2020年显著减少,当年的筹资活动净现金流达到了38.20亿元。

（四）主要财务指标

日期	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年一季末
资产负债率	66.46%	65.89%	65.17%	66.48%
流动比率	3.17	2.60	1.97	2.15
速动比率	1.75	1.43	1.17	1.30

从长期偿债能力来看，债务人 2019-2021 年末的资产负债率分别为 66.46%、65.89% 和 65.17%，负债率呈现缓步下降的趋势，表明债务人总体财务结构较好，负债管控能力较强，显示出债务人较强的长期偿债能力。

从短期偿债能力来看，债务人 2019-2021 年末流动比率分别为 3.17 倍、2.60 倍和 1.97 倍，速动比率分别为 1.75 倍、1.43 倍和 1.17 倍。债务人 2019-2021 年流动比率和速动比率均呈下降趋势，但仍保持在合理水平，且 2022 年一季末数据向好。总体而言，债务人近三年流动比率和速动比率维持在合理水平，短期偿债能力也较强。

九、对外融资及担保情况

（一）对外融资情况

截至 2022 年 3 月末，洛阳城乡有息负债余额为 429.63 亿元，其中发债直融 204.1 亿元，占总融资额度的 47.51%；银行融资 181.09 亿元，占总融资额度的 42.15%；信托融资 18.92 亿元，占总融资额度的 4.40%；租赁融资 25.51 亿元，占总融资额度的 5.94%。从融资结构来看，公司以债券直融、银行贷款为主，信托非标作为补充，融资成本较低。具体对外融资明细如下：

类型	金额（万元）	占比（%）
债券	2041000.00	47.51
银行	1810923.00	42.15
信托	189228.00	4.40
租赁	255136.00	5.94

合计	4296287	100.00%
----	---------	---------

借款明细表 (单位: 万元)

序号	债务主体	银行名称	账面余额	借款日期	到期日期
1	洛阳城乡	西藏信托有限公司(兴业)	6700	2015/11/27	2022/11/27
2	洛阳城乡	国开发展基金有限公司	3800	2015/12/30	2030/12/29
3	洛阳城乡	国开发展基金有限公司	1800	2016/3/7	2031/3/6
4	洛阳城乡	国开发展基金有限公司	8000	2016/3/7	2036/3/6
5	洛阳城乡	东海证券股份有限公司	60000	2016/4/26	2023/4/25
6	洛阳城乡	上海国际信托有限公司(浦发)	38700	2016/12/15	2024/12/15
7	洛阳城乡	上海国际信托有限公司(浦发)	21000	2017/1/3	2024/12/15
8	洛阳城乡	兴业国际信托有限公司	15000	2017/3/15	2022/11/30
9	洛阳城乡	上海国际信托有限公司(浦发)	21000	2017/3/28	2024/12/15
10	洛阳城乡	中原银行股份有限公司洛阳分行	28000	2017/3/30	2027/3/15
11	洛阳城乡	民生银行洛阳分行	40000	2017/8/17	2022/8/16
12	洛阳城乡	公司债-海通、东海、上海	5000	2017/10/12	2022/10/12
13	洛阳城乡	民生银行洛阳分行	39900	2018/8/20	2023/8/20
14	洛阳城乡	民生银行洛阳分行	46000	2018/12/5	2023/12/5
15	洛阳城乡	中原银行股份有限公司洛阳分行	16500	2018/11/19	2027/9/28
16	洛阳城乡	中原银行股份有限公司洛阳分行	28500	2018/11/23	2027/9/28
17	洛阳城乡	中原银行股份有限公司洛阳分行	50000	2019/4/11	2022/4/11
18	洛阳城乡	建行、交通银行--19MTN001	100000	2019/4/15	2022/4/15
19	洛阳城乡	建行、交通银行--19MTN002	100000	2019/9/30	2022/9/30
20	洛阳城乡	中国银行洛阳分行	4628.57	2019/11/26	2027/10/1
21	洛阳城乡	中国银行洛阳分行	3108.86	2019/11/26	2027/10/1
22	洛阳城乡	公司债-海通、华泰(19洛建01)	200000	2019/11/29	2024/11/29
23	洛阳城乡	民生、华泰证券	100000	2019/12/11	2024/12/10
24	洛阳城乡	中原银行洛阳分行(19豫洛阳建投ZR002)	20000	2019/12/20	2022/12/20
25	洛阳城乡	公司债-海通、华泰(20洛建01)	100000	2020/1/15	2025/1/15
26	洛阳城乡	公司债-海通、华泰(20	100000	2020/2/18	2025/2/18

		洛建 02)			
27	洛阳城乡	交通银行	4081.334	2020/3/5	2027/12/31
28	洛阳城乡	民生银行洛阳分行	38000	2020/3/18	2027/12/29
29	洛阳城乡	交通银行	31881.85	2020/3/19	2027/12/31
30	洛阳城乡	工商银行洛阳老城支行	29300	2020/3/20	2027/12/21
31	洛阳城乡	公司债--国泰君安	150000	2020/3/23	2025/3/23
32	洛阳城乡	中原银行股份有限公司 洛阳分行	30000	2020/3/25	2023/3/25
33	洛阳城乡	中国银行洛阳分行	6400	2020/3/31	2023/3/31
34	洛阳城乡	平安银行	20350	2020/4/9	2022/12/9
35	洛阳城乡	中信信托有限公司-平 安银行	9850	2020/4/9	2022/4/9
36	洛阳城乡	交通银行	8308.608	2020/4/9	2027/12/31
37	洛阳城乡	民生银行(代码 032000337)--20PPN001	50000	2020/4/13	2025/4/13
38	洛阳城乡	中信信托有限公司-平 安银行	15150	2020/4/28	2022/4/9
39	洛阳城乡	中信信托有限公司-平 安银行	6300	2020/4/28	2023/4/28
40	洛阳城乡	中信信托有限公司-平 安银行	8320	2020/4/28	2023/4/28
41	洛阳城乡	工商银行洛阳老城支行	35000	2020/4/30	2023/4/30
42	洛阳城乡	百瑞信托有限公司	19800	2020/5/22	2022/5/22
43	洛阳城乡	中国银行	6933	2020/5/29	2023/5/29
44	洛阳城乡	建设银行洛阳路支行	10000	2020/6/28	2023/6/27
45	洛阳城乡建设 投资集团有限 公司	中国进出口银行河南省 分行	50000	2020/6/24	2022/6/23
46	洛阳城乡	中国银行	10001	2020/6/30	2023/6/30
47	洛阳城乡	工商银行	17000	2020/6/30	2023/6/19
48	洛阳城乡	招商、浦发银行	30000	2020/6/30	2023/6/30
49	洛阳城乡	华夏银行	34000	2020/7/3	2023/7/3
50	洛阳城乡	工商银行	17000	2020/7/30	2023/6/19
51	洛阳城乡	光大兴陇信托有限责任 公司--兴业	12000	2020/8/6	2022/8/5
52	洛阳城乡	公司债--国泰君安	100000	2020/8/27	2025/8/27
53	洛阳城乡	中信信托有限公司-平 安银行	10380	2020/8/28	2023/4/28
54	洛阳城乡	公司债--国泰君安	50000	2020/9/24	2025/9/24
55	洛阳城乡	工商银行洛阳老城支行	17000	2020/10/28	2023/6/19
56	洛阳城乡	郑州银行股份有限公司 洛阳伊滨支行	36000	2020/11/18	2023/11/17
57	洛阳城乡	洛阳银行股份有限公司	29980	2020/12/8	2022/12/3
58	洛阳城乡	建设银行华山路支行	40000	2020/12/18	2023/12/17
59	洛阳城乡	邦银租赁	8000	2020/12/24	2025/12/24
60	洛阳城乡	建行-存单	18190	2020/12/25	2023/12/24

61	洛阳城乡	广发银行洛阳分行	19800	2020/12/31	2022/12/31
62	洛阳城乡	邦银租赁	16000	2021/1/4	2026/1/4
63	洛阳城乡	郑州银行	18000	2021/1/4	2024/1/4
64	洛阳城乡	九鼎租赁	20726.59	2021/1/6	2024/1/6
65	洛阳城乡	厦门国际银行	9240	2021/2/20	2023/2/3
66	洛阳城乡	民生银行(2021 洛阳城 乡 PPN001)	50000	2021/3/11	2023/3/11
67	洛阳城乡	洛阳银行	29900	2021/3/31	2023/3/31
68	洛阳城乡	洛阳银行	17050	2021/4/26	2023/4/26
69	洛阳城乡	中原银行股份有限公司 洛阳分行	8200	2021/4/27	2022/4/27
70	洛阳城乡	郑州银行股份有限公司 洛阳伊滨支行	9500	2021/4/27	2022/4/27
71	洛阳城乡	厦门国际银行	2520	2021/4/30	2023/2/3
72	洛阳城乡	徽银金融租赁	18000	2021/5/24	2026/5/26
73	洛阳城乡	平安银行	5000	2021/5/27	2022/5/26
74	洛阳城乡	恒丰银行	10000	2021/5/28	2022/5/28
75	洛阳城乡	洛阳银行	49950	2021/6/4	2023/6/4
76	洛阳城乡	洛阳银行	14200	2021/6/16	2023/6/16
77	洛阳城乡	光大(21 洛阳城乡 CP001)	60000	2021/6/17	2022/6/17
78	洛阳城乡	洛银金租	18000	2021/6/18	2026/6/16
79	洛阳城乡	华夏银行(21 豫洛阳建 投 ZR001)	16000	2021/6/25	2024/6/25
80	洛阳城乡	国泰君安、交行(21 洛 阳城乡 PPN002)	100000	2021/6/29	2023/6/29
81	洛阳城乡	平顶山银行	8800	2021/6/30	2024/6/30
82	洛阳城乡	广发银行洛阳分行	8000	2021/6/30	2022/6/30
83	洛阳城乡	百瑞信托有限公司	3358	2021/6/30	2023/6/30
84	洛阳城乡	百瑞信托有限公司	1670	2021/7/9	2023/7/9
85	洛阳城乡	恒丰银行(2021 洛阳城 乡 SCP002)	60000	2021/7/9	2022/4/5
86	洛阳城乡	国泰君安、交行(21 洛 阳城乡 PPN003)	50000	2021/7/21	2024/7/21
87	洛阳城乡	交通银行洛阳分行	25000	2021/8/20	2022/8/20
88	洛阳城乡	中原银行、中国银行 PPN(21 洛阳城乡 PPN004)	100000	2021/8/27	2024/8/27
89	洛阳城乡	中信银行 PPN(21 洛阳 城乡 PPN005)	100000	2021/10/14	2024/10/14
90	洛阳城乡	厦门国际银行福州分行	23750	2021/10/27	2023/7/16
91	洛阳城乡	厦门国际银行福州分行	21850	2021/10/28	2023/7/16
92	洛阳城乡	中原银行、中国银行 PPN(21 洛阳城乡 PPN006)	50000	2021/11/4	2024/11/4
93	洛阳城乡	中信银行 PPN(21 洛阳	50000	2021/11/25	2024/11/25

		城乡 PPN007)			
94	洛阳城乡	中原银行	20000	2021/11/26	2022/11/26
95	洛阳城乡	郑州银行	30000	2021/11/30	2023/11/29
96	洛阳城乡	平安银行	24650	2021/12/1	2022/12/1
97	洛阳城乡	中原银行	15000	2021/12/3	2022/12/3
98	洛阳城乡	郑州银行	10000	2021/12/8	2023/12/7
99	洛阳城乡	交行、郑州银行 PPN(22 洛阳城乡 PPN001)	100000	2022/1/6	2025/1/6
100	洛阳城乡	民生银行 PPN (22 洛阳城乡 PPN002)	70000	2022/1/14	2025/1/14
101	洛阳城乡	焦作中旅银行股份有限公司郑州分行	15000	2022/1/19	2023/1/18
102	洛阳城乡	远东租赁	37500	2022/1/20	2025/1/20
103	洛阳城乡	中原银行	16625	2022/1/30	2023/1/29
104	洛阳城乡	浙商银行	29500	2022/2/15	2023/2/15
105	洛阳城乡	郑州银行	17100	2022/2/25	2023/2/25
106	洛阳城乡	焦作中旅银行股份有限公司	4893	2022/3/1	2022/8/31
107	洛阳城乡	民生银行 PPN (22 洛阳城乡 PPN003)	50000	2022/3/3	2025/3/3
108	洛阳城乡	郑州银行	9500	2022/3/10	2023/3/9
109	洛阳城乡	华夏银行	10000	2022/3/11	2023/3/11
110	洛阳城乡	焦作中旅银行股份有限公司	45000	2022/3/18	2025/3/17
111	洛阳城乡	交行、郑州银行 PPN(22 洛阳城乡 PPN004)	50000	2022/3/30	2025/5/30
112	洛阳市建设投资有限公司	平顶山银行	4388	2020/6/29	2023/6/27
113	洛阳科技城产业发展有限公司	中国进出口银行河南省分行	15000	2018/1/26	2026/1/18
114	洛阳科技城产业发展有限公司	中国进出口银行河南省分行	2900	2018/6/26	2026/1/18
115	洛阳科技城产业发展有限公司	华夏金融租赁有限公司	32000	2020/11/24	2025/10/15
116	洛阳科技城产业发展有限公司	洛阳银行	80000	2022/3/17	2024/3/16
117	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	1500	2020/4/30	2033/4/15
118	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	125	2020/9/14	2033/4/15
119	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	1175	2020/12/11	2033/4/15

120	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	1280.274	2021/2/4	2033/4/15
121	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	800.1153	2021/5/19	2033/4/15
122	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	849.1719	2021/6/30	2033/4/15
123	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	1322.45	2021/8/30	2033/4/15
124	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	1764.96	2021/11/12	2033/4/15
125	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	2329.587	2022/1/3	2033/4/15
126	洛阳久事置业有限公司	中国农业发展银行	456	2022/3//24	2033/4/15
127	洛阳农发投资集团有限公司	九鼎金租	24000	2021/2/3	2026/2/3
128	洛阳农发投资集团有限公司	洛银金租	18333.3	2020/8/18	2025/8/18
129	洛阳农发投资集团有限公司	交通银行洛阳分行	4400	2021/11/10	2022/11/9
130	洛阳农发投资集团有限公司	交通银行洛阳分行	85.51074	2021/12/7	2022/6/7
131	洛阳农发投资集团有限公司	中原银行洛阳分行	6000	2022/3/29	2023/3/29
132	洛阳农发投资集团有限公司	洛阳银行永泰支行	805	2021/9/8	2026/9/8
133	洛阳农发投资集团有限公司	洛阳银行永泰支行	4200	2021/9/15	2028/9/15
134	洛阳农发投资集团有限公司	洛阳银行永泰支行	10000	2021/9/17	2024/9/17
135	洛阳农发投资集团有限公司	洛阳银行永泰支行	10000	2021/9/22	2024/9/22
136	洛阳水利建设投资集团有限公司	平顶山银行洛阳分行	10400	2019/12/16	2022/8/1
137	洛阳水利建设投资集团有限公司	洛阳农商行洛龙支行	24500	2022/3/31	2023/3/30
138	洛阳水利建设投资集团有限公司	郑州银行洛阳分行	10500	2019/11/18	2022/11/17
139	洛阳水利建设投资集团有限公司	洛银租赁	21000	2020/6/2	2025/6/2
140	洛阳水利建设投资集团有限公司	华银租赁	18750	2020/8/14	2024/8/14
141	洛阳水利建设	洛银租赁	8750	2021/4/27	2025/4/27

	投资集团有限公司				
142	洛阳水利建设投资集团有限公司	中原银行洛阳分行	10000	2021/7/28	2022/7/27
143	洛阳水利建设投资集团有限公司	恒丰银行洛阳分行	5000	2021/6/10	2022/6/9
144	洛阳水利建设投资集团有限公司	洛阳银行洛龙支行	9000	2021/8/17	2023/8/16
145	洛阳水利建设投资集团有限公司	洛阳银行洛龙支行	2000	2021/11/18	2023/11/11
146	洛阳水利建设投资集团有限公司	中信银行王城支行	5000	2021/12/3	2022/12/2
147	洛阳水利建设投资集团有限公司	远东租赁	13895.1	2021/12/1	2024/12/1
148	洛阳水利建设投资集团有限公司	洛阳银行洛龙支行	8000	2021/12/6	2023/12/5
149	宜阳水环境开发有限公司	国开行河南分行	23788	2018/4/17	2038/4/16
150	宜阳水环境开发有限公司	建行华山支行	58962	2018/9/27	2035/5/27
151	洛宁水环境开发有限公司	国开行河南分行	46282.5	2018/9/29	2038/9/29
152	洛宁水利建设投资有限公司	郑州银行洛阳分行	654	2020/1/21	2023/1/21
153	洛宁水利建设投资有限公司	洛阳银行洛龙支行	4600	2021/10/15	2026/10/14
154	汝阳县水生态投资发展有限公司	国家开发银行	21000	2020/12/8	2037/12/7
155	嵩县水环境投资发展有限公司	国开行河南分行	26000	2021/4/26	2037/4/25
156	洛宁农发生态建设有限公司	中原银行洛宁支行	20100	2021/6/22	2041/6/22
157	洛阳农发振兴乡村实业有限公司	洛阳银行永泰支行	250	2021/8/4	2023/8/4
158	洛阳农发通贸实业有限公司	洛阳银行永泰支行	600	2022/1/29	2023/1/16
159	洛阳农发通贸实业有限公司	洛阳银行永泰支行	400	2021/8/16	2022/8/16

160	洛阳农发农林投资发展有限公司	洛阳银行永泰支行	450	2021/7/27	2023/7/27
161	洛阳农发农林投资发展有限公司	中信银行王城支行	1000	2021/12/27	2022/12/26
162	洛阳源耕品牌运营管理有限公司	洛阳银行永泰支行	30	2021/9/28	2022/9/28
163	洛阳源耕品牌运营管理有限公司	中信银行洛阳分行	0	2021/12/24	2022/12/24
164	洛阳农发科技农业开发有限公司	伊川齐鲁村镇银行	38	2021/8/25	2022/8/26
165	洛阳雪龙生态食品有限公司	洛阳银行永泰支行	1150	2021/8/16	2024/8/16
166	洛阳雪龙生态食品有限公司	洛阳银行永泰支行	1700	2021/8/16	2024/8/16
167	洛阳雪龙生态食品有限公司	平安国际融资租赁	182	2018/4/16	2023/4/16
168	洛阳水利工程局有限公司	洛阳银行王城支行	900	2020/12/14	2023/12/14
169	洛阳水利工程局有限公司	洛阳银行王城支行	10	2022/2/24	2025/2/24
170	洛宁农发国储林建设有限公司	农业银行洛宁县支行	12000	2021/12/25	2044/12/24
171	洛阳农发资产管理有限公司	中信银行股份有限公司洛阳分行	800	2021/12/27	2022/12/24
172	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	6628	2021/6/11	2022/6/10
173	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	8766.15	2021/9/8	2022/9/7
174	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	1900.3	2021/9/8	2022/9/7
175	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	10393.21	2021/5/28	2022/5/27
176	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	1754	2021/6/2	2022/6/1
177	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	3700	2021/6/7	2022/6/6

178	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	3074	2021/6/30	2022/6/29
179	河南兴洛粮食产业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳市分行营业部	2220	2021/6/11	2022/6/10
180	河南兴洛粮食产业集团有限公司	洛阳银行股份有限公司群星支行	300	2021/7/16	2022/7/16
合计			4296287		

从债务期限方面看，公司对外融资各年到期规模较为均衡，到期还款压力总体可控，本项目两年期，预计 2023 年下半年逐步到期，融资人实力雄厚，当年债务到期压力可控。

按到期时间的债务构成情况：

单位：万元

到期年份	到期余额	占比
2022 年	850261	19.79%
2023 年	996561	23.20%
2024 年	929721	21.64%
2025 年及以后	1519744	35.37%
总计	4296287	100.00%

（二）对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，公司对内和对外担保余额 134.40 亿元，占净资产的 52.97%。公司对外担保对象中除河南龙泉金亨电力有限公司（占到担保比例为 3.72%）外其他均为国企，被担保人经营情况正常，总体来看，被担保对象信誉状况良好，或有代偿风险较低。具体明细如下表所示：

洛阳城乡担保明细

单位：万元

对外担保

	担保单位	债务单位	贷款银行	担保余额	债务发生期间
洛阳城乡 建设投资 集团有限 公司		河南龙泉金亨电力有限公司（伊川电力）	国开行	50,000.00	2013.10.21-2028.10.21
		洛阳龙门旅游集团有限公司	建农银团	48,000.00	2013.2.8-2026.9.30
		洛阳龙门旅游集团有限公司	浦银租赁	12,500.00	2016.7.1-2024.6.30
		洛阳龙门旅游集团有限公司		12,500.00	2016.11.8-2024.11.7
		洛阳龙门旅游集团有限公司	民生银行	30,000.00	2021.12.8-2022.7.27
		洛阳龙门旅游集团有限公司	华夏银行 郑州分行	10,000.00	2017.2.17-2022.2.17
		洛阳龙门旅游集团有限公司	浦发银行	27,000.00	2020.12.24-2023.12.24
		洛阳龙门旅游集团有限公司			
		洛阳龙门旅游集团有限公司	广州越秀 租赁	10,440.00	2018.7.31-2023.7.25
		洛阳龙门旅游集团有限公司	华夏租赁	10,000.00	2018.9.25-2023.9.25
		洛阳龙门旅游集团有限公司	洛银金融 租赁	14,800.00	2019.1.7-2024.1.7

		洛阳龙门旅游集团有限公司	建信金融 租赁	6,000.00	2018.9.28-2023.9.27
		洛阳龙门旅游集团有限公司	建信金融 租赁	2,222.22	2018.9.28-2023.9.27
		洛阳龙门旅游集团有限公司	徽银租赁	20,000.00	2019.2.28-2025.2.28
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中信银行	16,000.00	2021.4.15-2022.4.15
		洛阳龙门旅游集团有限公司	洛阳银行	8,000.00	2021.8.20-2022.8.20
		洛阳龙门旅游集团有限公司		7,000.00	2021.8.30-2022.8.30
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中国外贸 金融租赁	18,000.00	2020.1.19-2024.1.18
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中原信托	19,000.00	2020.6.16-2023.6.16
		洛阳龙门旅游集团有限公司	平安信托	19,999.00	2021.5.20-2023.5.20
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中远海运 租赁	19,005.00	2020.8.14-2025.8.14
		洛阳龙门旅游集团有限公司	郑州银行	24,500.00	2021.7.1-2023.7.1
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中原银行	9,990.00	2021.11.3-2022.11.3

		洛阳龙门旅游集团有限公司	交通银行	4,000.00	2021.12.30-2022.12.30
		洛阳龙门旅游集团有限公司	交通银行	6,000.00	2021.11.22-2022.11.19
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中信银行	10,000.00	2021.11.26-2022.5.27
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中信银行	4,000.00	2021.12.30-2022.12.30
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中信银行	10,000.00	2021.12.29-2022.12.29
		洛阳龙门旅游集团有限公司	中海信托	1,370.00	2021.11.30-2022.11.30
		洛阳龙门旅游集团有限公司		500.00	2021.12.8-2022.12.8
		洛阳龙门旅游集团有限公司		1,650.00	2021.12.24-2022.12.24
		洛阳龙门旅游集团有限公司	广发银行	12,000.00	2022.3.15-2023.3.15
		洛阳万基铝加工有限公司	洛阳银行	10,000.00	2021.5.17-2022.5.17
		洛阳万基铝加工有限公司		10,000.00	2021.5.7-2022.5.7
		洛阳万基铝加工有限公司		10,000.00	2021.5.7-2022.5.7

		洛阳万基铝加工有限公司	中信银行	5,000.00	2022.3.4-2023.3.4
		洛阳万基碳素有限公司	中信银行	4,000.00	2021.3.5-2022.3.5
		洛阳万基铝加工有限公司	洛银租赁	18,000.00	2021.8.12-2022.8.12
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	交通银行	33,280.00	2016.2.6-2033.2.4
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司		3,146.00	2016.3.22-2033.3.21
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	中行长安支行	9,799.00	2016.4.28-2033.4.28
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	光大银行	187.50	2016.8.10-2026.8.10
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	政企基金	12,800.00	2015.8.30-2025.8.30
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	中原信托	9,624.00	2016.8.30-2024.8.30
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	民生银行	4,432.00	2016.12.28-2032.12.28
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司	邮政储蓄	56,518.00	2017.1.4-2032.12.31

		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司			2017. 6. 12-2032. 12. 31
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司			2017. 7. 24-2032. 12. 31
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司			2017. 10. 18-2032. 12. 31
		洛阳洛政新龙建设发展股份有限公司			2018. 1. 31-2032. 12. 31
		洛阳水生态投资开发有限公司	中行长安支行	30,000.00	2016. 1. 29-2029. 12. 31
		洛阳水生态投资开发有限公司		10,952.00	2016. 8. 12-2029. 12. 31
		洛阳水生态投资开发有限公司		26,861.26	2016. 12. 16-2029. 12. 31
		洛阳水生态投资开发有限公司		29,971.00	2016. 2. 3-2029. 12. 31
		洛阳水生态投资开发有限公司	政企基金	21,853.3696	2014. 10. 21-2029. 10. 21
		洛阳古都丽景控股集团有限公司	长安国际信托	10,088.00	2022. 2. 23-2024. 2. 23
	洛阳农发投资集团有限公司	洛阳旅游发展集团有限公司	交通银行	5900	2021-11-23 至 2022-11-22
		洛阳旅游发展集团有限公司	洛银金租	10000	2022-1-25 至 2025-1-25

洛阳水利 建设投资 集团有限 公	洛阳水生态投资 开发有限公司	中行长安 路支行	72997.08	2016-01-29 至 2030-01-28
	洛阳北控原水有 限公司	中行南昌 路支行	24500	2015-12-22 至 2033-12-21
	洛阳北控原水有 限公司	光大银行	1837.5	2016-08-19 至 2033-08-18
	洛阳旅游发展集 团有限公司	中原银行	10000	2022-01-28 至 2023-01-27
	洛阳旅游发展集 团有限公司	平顶山银 行	9450	2021-04-29 至 2022-04-28
	洛阳旅游发展集 团有限公司	中原银行	10000	2021-08-13 至 2022-08-12
	洛阳旅游发展集 团有限公司	华夏银行	7000	2021-08-31 至 2022-08-30
	洛阳旅游发展集 团有限公司	恒丰银行	15000	2021-02-04 至 2024-02-03
	洛阳旅游发展集 团有限公司	中信银行	25000	2022-01-05 至 2023-01-05
	洛阳龙门旅游集 团	洛银金租	14000	2020-06-11 至 2025-06-11
	洛阳旅游发展集 团有限公司	平顶山银 行	2550	2021-04-06 至 2022-04-05
	洛阳龙门旅游集 团	洛银金租	10000	2022-1-19 至 2025-1-19

		洛阳龙门旅游集团	洛银金租	10000	2022-1-25 至 2025-1-25
合计				989,222.93	
对 国 晟 体 系 内 担 保		洛阳城市发展投资集团有限公司	洛阳银行	20,000.00	2020.10.27-2022.10.27
		洛阳城市发展投资集团有限公司	洛阳银行	19,300.00	2021.11.22-2023.11.22
		洛阳城市发展投资集团有限公司	中票/浦发	150,000.00	2020.3-2025.3
		洛阳万安山建设发展有限公司	中行洛阳分行	20,000.00	2017.6.26-2022.6.24
		洛阳万安山建设发展有限公司	洛银金融租赁	24,600.00	2018.9.29-2023.9.29
		洛阳万安山建设发展有限公司	中国外贸金融租赁	6,341.65	2019.8.13-2024.8.13
		洛阳万安山建设发展有限公司	郑州银行	7,180.00	2020.2.27-2023.2.28
		洛阳万安山建设发展有限公司	焦作中旅	4,450.00	2020.12.29-2022.12.29
		洛阳万安山建设发展有限公司	平安信托	20,000.00	2021.11.15-2023.10.20
		洛阳万安山建设发展有限公司	中原银行	4,500.00	2022.2.28---2023.2.25

		洛阳科技城产业 发展有限公司	进出口银 行	15,000.00	2018.1.26-2026.1.25
		洛阳科技城产业 发展有限公司		5,800.00	2018.6.28-2026.1.25
		洛阳科技城产业 发展有限公司	华夏金融 租赁	40,000.00	2020.11.24-2025.11.24
		洛阳久事置业有 限公司	中国农业 发展银行	11,600.00	2020.4.30-2033.4.30
		洛阳农发投资集 团有限公司	中原银行	6,000.00	2022.03.29-2023.03.29
合 计				354,771.65	

十、债务人综合评价

洛阳城乡建设投资集团有限公司成立于2010年6月24日，注册资本36.98亿元人民币。洛阳国晟投资控股集团有限公司为公司的控股股东，持有公司91.77%的股权，实际控制人为洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会，公司平台属性明显，平台地位较为重要。

公司是洛阳市级排名第二重要的城市基础设施建设主体，主要从事洛阳新区大范围内的市政工程、城市基础设施投资于建设等业务，其中营业收入主要来源于安置房、商

品销售业务收入。

截至 2021 年 12 月末，资产负债方面，债务人合并口径资产总额 742.75 亿元，负债总额 484.08 亿元，所有者权益 258.66 亿元，资产负债率 65.17%；利润方面，债务人合并口径营业收入 33.55 亿元，净利润 2.81 亿元。

总体来看，债务人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强，是较为理想的合作对象。

第四部分、担保人-洛阳农发投资集团有限公司

一、公司概况

企业名称	洛阳农发投资集团有限公司（以下简称“洛阳农发”或“担保人”）		
企业性质	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	杨红朝
营业执照号/统一社会信用代码证号	91410300MA45YK885H	注册资本	50,000 万元人民币
营业期限	2018-11-03 至 无固定日期		
注册地址	洛阳市伊滨区玉溪西街 10 号院 17 楼 1707 室		
主要经营范围	国家储备林基地建设；农、林、水、牧重点产业及其服务业项目投资；农产品加工销售；农机具销售维修；农业技术开发和技术转让；现代服务和物流；广告经营；休闲农业、乡村振兴、乡村旅游项目投资及农业综合开发；农村饮水、城镇供排水项目建设；农业基础设施建设项目投资；涉农金融类投资；水利工程建设投资运营；河道治理、灌区配套及节水改造工程、水污染治理、水生态工程项目的投资运营；砂石开采，防洪除涝设施管理。		

二、历史沿革

为促进全市农业资源的合理开发，实现资源、资本、资产有机融合，推进国家储备林基地、牡丹产业、沟域经济带等重大项目可持续发展，根据《洛阳市人民政府关于组建洛阳农业发展投资集团有限公司的批复》（洛政文〔2018〕73号）精神，洛阳市国资委注册成立了国有独资公司洛阳农发投资集团有限公司（以下简称“洛阳农发”）。

2020年10月20日，公司办公地点发生变更，由洛阳市洛龙区政和路7A变更为洛阳市伊滨区玉溪西街10号院17楼1707室。

2021年12月10日，担保人洛阳农发股权发生变更，股权下沉，股东由洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会变更为本项目的债务人洛阳城乡。

2022年1月21日，公司法人发生变更，由郅书安变更为杨朝红。截至本报告日，

公司注册资本 5 亿元，实收资本 4.2 亿元。

作为洛阳市唯一农业领域投融资运营主体，洛阳农发集团围绕功能定位，以市场化运营为导向，着重在农业领域发挥投融资、资本运营、资源整合、国资战略重组等综合功能。围绕市委“聚焦主业、紧缩拳头、重在示范、稳步发展”的要求，坚持以立足“三农”、服务“三农”为宗旨，主动服务脱贫攻坚和乡村振兴，充分发挥国有平台企业的龙头作用。目前集团公司主要有八大业务板块，分别为农业板块、林业板块、黄河流域高质量发展板块、生态建设板块、资源利用板块、商贸实业板块、品牌运营板块、资产管理板块。已基本形成以农业、林业、水利投资为基础，涉农实业投资为延伸，金融服务为抓手，品牌输出为核心的阶梯式发展架构。

洛阳农发在发展过程中坚持以资产筹集资金，以资金建设项目，以运营扩张资本，持续保持较好的发展态势、气势和趋势。成立到现在，在项目开发、论证决策、资源整合、投后管理、风险管控等方面探索出一整套规范、有效的办法，市场竞争力和影响力凸显，经济效益稳步提升。截至 2021 年，洛阳农发集团共投资项目 40 余个，遍及洛阳中心城区和所辖 9 个县（市、区），投资规模 100 亿元。项目范围主要包括国家储备林基地建设、小浪底南岸灌区建设、乡村振兴基金建设以及富硒产业、牡丹产业开发；农、林、水、牧重点产业及其服务业项目投资；农产品综合开发；休闲农业、乡村旅游项目投资；农业基础设施建设项目投资；涉农金融类投资；水利工程建设投资运营；砂石开采等。

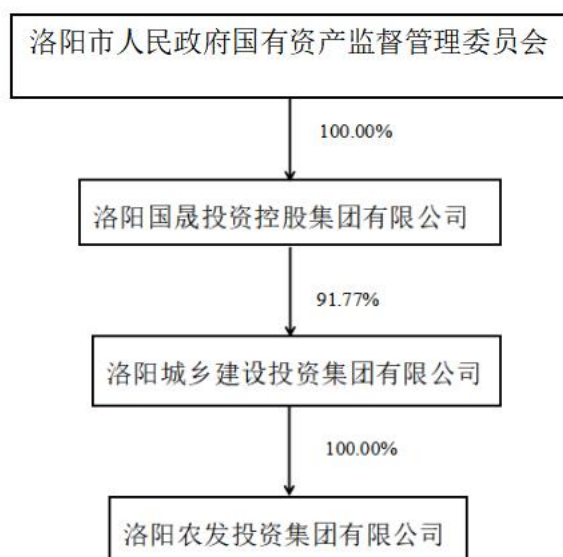
面向未来，洛阳农发将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，牢记初心，践行使命，坚定不移走好服务“三农”和乡村振兴的发展道路，坚持“立足洛阳、面向全国、开放合作、创新融合”的发展理念和“立足农业、多元发展、投融为主、产融结合”的经营宗旨，以更大的决心、更高的水平、更强的举措推动乡村振兴战略实施，

继续搭建好平台，发挥好龙头、带动、示范、引领作用，积极带动农业增值增效、农民增收致富，全力助推我市“三农”发展，努力打造全国一流的综合性农业国有资本运营实体。

三、股权结构

截至 2021 年末，担保人注册资本 50,000.00 万元，实收资本 42,000.00 万元。担保人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。洛阳城乡建设投资集团有限公司持有担保人 100%的股权，是担保人的控股股东，担保人的实际控制人为洛阳市国资委。

公司控制路径

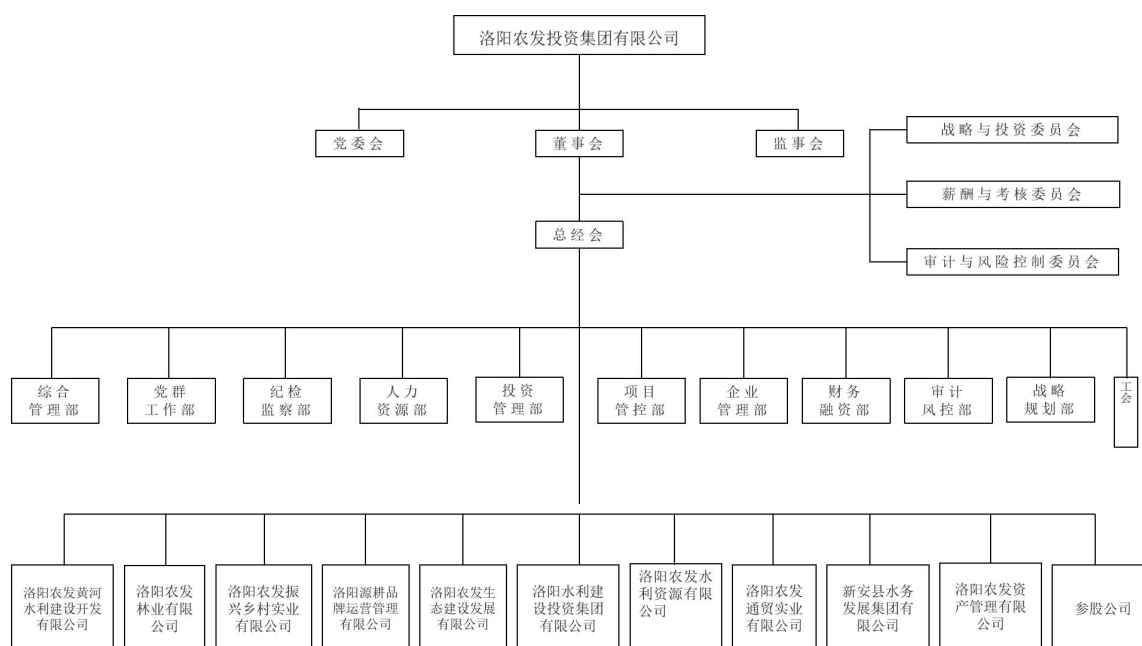


四、组织架构及治理结构

（一）组织架构

洛阳农发成立于 2018 年 11 月，注册资本金 5 亿元。公司拥有完善的法人治理结构和高素质的专业化团队，集团本部下设十部一会（工会），即综合管理部、党群工作部、纪检监察部、人力资源部、投资管理部、项目管控部、企业管理部、财务融资部、审计风控部、战略规划部、工会，下辖 8 家全资二级子公司、27 家三级子公司，员工总数达

350 余人。截至 2021 年末，洛阳农发组织结构如下：



（二）公司治理结构

担保人严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《洛阳农发投资集团有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构，设有董事会、监事会和经理层。

股东

洛阳城乡建设投资集团有限公司作为股东依法履行股东职责。公司不设股东会，股东依法对公司行使下列职权：

- （一）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；
- （二）了解公司经营状况和财务状况；
- （三）对公司年度投资计划实行备案管理；
- （四）按权限委派和更换非由职工担任的董事、监事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定有关董事、监事的报酬事项；

- (五) 审核批准董事会、监事会的年度工作报告；
- (六) 对公司的年度财务预算方案进行备案，审核批准公司的年度决算方案；
- (七) 决定公司的年度经营目标和任期经营目标，以及董事长、党委书记、总经理、副总经理等企业负责人薪酬；
- (八) 对公司董事会决议的投资事项跟踪问效；
- (九) 对公司董事会决议的担保工作进行监督检查；
- (十) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，组织上缴国有资本收益；
- (十一) 决定公司增加或者减少注册资本方案；
- (十二) 按照规定权限对公司合并、分立、申请破产、变更公司形式、解散和清算等事宜做出决定；
- (十三) 决定公司发行公司债券方案；
- (十四) 制定或批准公司章程和公司章程修改方案；
- (十五) 按照规定权限批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项及相应资产评估核准或备案；
- (十六) 按照规定权限对会计政策和会计估计变更方案等重大财务事项进行批准或备案；
- (十七) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- (十八) 国家法律、行政法规和公司章程规定的其它权利。

股东依照法律、行政法规和本章程规定行使股东权利，维护公司依法享有的经营自主权。股东可以依照有关规定授权公司董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、申请破产、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由股东审核决定或经股东审核后，报上级单位批准。

董事会

公司设董事会，董事会对股东负责。公司董事的人数为 5 人，其中职工董事 1 名。董事会成员由股东委派或更换，其中职工董事由公司职工民主选举产生。董事会设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会，并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会。

董事会行使下列职权：

- （一）制订公司战略和发展规划；
- （二）制订公司的年度经营目标和任期经营目标，并报股东批准；
- （三）制订公司年度投资计划，决定公司投资方案，并报股东备案；
- （三）批准公司的年度财务预算方案，并报股东备案；
- （五）制订公司的年度财务决算方案，并报股东批准；
- （六）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （七）制订公司增加或减少注册资本的方案及发行公司债券的方案；
- （八）制订公司合并、分立、解散和变更公司形式的方案；
- （九）制订公司章程草案及公司章程的修改方案；
- （十）制订国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；
- （十一）制定公司基本管理制度；
- （十二）决定公司内部管理机构的设置，公司分公司、子公司等分支机构的设立和撤销；
- （十三）根据授权，决定公司内部重大业务重组和改革事项，或者对有关事项作出决议；
- （十四）根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理；负责对总经理的考核；根

据总经理的提名聘任或解聘公司副总经理、总会计师等公司高级管理人员。

（十五）按照股东有关规定，制定公司重大收入分配方案，包括工资总额预算和清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（十六）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施运行总体监控和评价；

（十七）听取总经理的工作报告，督促、检查董事会决议执行情况；

（十八）批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；

（十九）决定或审批公司及下属子公司的各类担保事项；对下属各级企业的担保事项进行监督检查和责任追究；公司为他人提供担保，不得损害股东和债权人的权益；

（二十）依法对所出资企业（包括全资、控股和主要参股子公司）履行资产受益、重大决策和派出董事、监事等股东职权；

（二十一）批准公司重大资产抵押、质押；

（二十二）制订董事会年度工作报告；

（二十三）建立与监事会联系的工作机制，按照监事会有关要求报送《公司年度工作报告》等文件并抄报相关材料，督导落实监事会要求纠正和改进的问题；

（二十四）法律、行政法规和本章程规定和股东授予行使的其他职权。

监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名。2 名职工监事由公司职工代表大会民主选举产生，其他监事由股东委派和更换。监事会行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (三) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- (四) 提议召开临时董事会；
- (五) 依法对董事、高级管理人员的违法行为提起诉讼；
- (六) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (七) 《公司法》、公司章程以及股东授予的其他职权。

五、子公司情况

2021 年末纳入合并报表范围的子公司基本情况：

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
1	洛阳水利建设投资集团有限公司	水利建设投资运营	90.00		划拨
2	洛阳农发水利资源开发有限公司	砂石开采、加工及销售	100.00		设立
3	洛阳农发生态建设发展有限公司	工程管理服务，水资源管理	100.00		设立
4	洛阳农发振兴乡村实业有限公司	其他农业	100.00		设立
5	洛阳水利工程局有限公司	水利工程建设；市政公用工程建设	51.00		收购
6	洛阳农发黄河生态保护建设有限公司	文化旅游	100.00		设立
7	洛阳农发资产管理有限公司	投资与资产管理	100.00		设立
8	洛阳源耕品牌运营管理有限公司	商贸零售	100.00		设立
9	洛阳农发农林投资发展有限公司	投资与资产管理	100.00		设立

序号	企业名称	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
10	洛阳农发故县水库灌区建设开发有限公司	水利管理	100.00		设立
11	洛阳雪龙生态食品有限公司	粮油仓储服务	55.00		划转
12	洛阳农发通贸实业有限公司	大宗贸易	100.00		设立
13	洛宁农发国储林建设有限公司	造林和更新	51.00		设立
14	河南远纳建筑工程有限公司	各类工程建设活动	100.00		划拨
15	洛阳农发黄河水利建设开发有限公司	水资源管理	70.00	30.00	设立

主要子公司情况介绍

洛阳水利建设投资集团有限公司

住所：洛阳市伊滨区玉溪西街 10 号院 15 楼 1527

统一社会信用代码：914103005542391794

成立日期：2010 年 4 月 28 日

注册资本：50,000.00 万元

经营范围：水利工程建设投资运营；河道治理、防洪排涝、滩涂地整理、小水电站、城镇供排水、农村饮水、新农村建设、灌区配套及节水改造工程、水污染治理、水生态工程项目的投资运营；砂石开采；建筑材料销售；防洪除涝设施管理以及水利相关的水土资源综合利用项目的投资运营。

洛阳农发振兴乡村实业有限公司

住所：洛阳市伊滨区玉溪西街 10 号院 15 楼 1510 室

统一社会信用代码：91410300MA46TFB846

成立日期：2019 年 5 月 22 日

注册资本：1,000.00 万元

经营范围：农产品初加工活动；农、林、牧业综合开发与经营；农副产品加工销售；农业机械设备的研发、生产和销售；卫生洁具、环保产品研发和销售；农业科技技术服务

务；旅游资源开发、乡村旅游经营管理；土地整理；酒店管理；餐饮管理；矿产资源的开发、利用；仓储、物流服务（不含危险化学品，不含易燃易爆易制毒品）；网络技术服务；会计、审计及税务服务（凭有效许可证经营）；工程管理服务；工程监理服务（凭有效资质证经营）；土地规划服务；建材销售；建筑劳务分包，水利水电工程、市政公用工程、建筑工程、园林绿化工程、防水防腐保温工程的施工（以上凭有效资质证经营）；建筑工程机械与设备租赁及销售。

洛阳水利工程局有限公司

住所：河南省洛阳市伊滨区玉溪西街 10 号 1 幢 2-1001

统一社会信用代码：91410300737438218K

成立日期：2002 年 2 月 7 日

注册资本：16,000.00 万元

经营范围：水利水电工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；房屋建筑工程总承包；园林绿化工程的施工；砂石开采销售；建筑用石加工；工程机械设备租赁。

洛阳农发黄河生态保护建设有限公司

住所：河南省洛阳市伊滨区玉溪西街 10 号 1619 室

统一社会信用代码：91410300MA9G2XB09H

成立日期：2002 年 2 月 7 日

注册资本：5,500.00 万元

经营范围：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；住宿服务；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；城市绿化管理；生态保护区管理服务；农业专业及辅助性活动；自然生态系统保护管理；生态恢复及生态保护服务；休闲观光

活动；组织文化艺术交流活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

六、经营情况

1、经营概况

2019-2021 担保人营业收入构成

单位：万元

项目	2021 年度发生额		2020 年度发生额		2019 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	71,581.44	44,808.04	19,468.68	12,244.53	30.36	1.06
其他业务	333.05	321.35	4,758.02	801.57	0.00	0.00
合计	71,914.49	45,129.39	24,226.71	13,046.11	30.36	1.06

担保人作为洛阳市政府直属企业，作为洛阳市唯一农业领域国有投融资运营主体，洛阳农发围绕功能定位，以市场化运营为导向，着重在农业领域发挥投融资、资本运营、资源整合、国资战略重组等综合功能。截至目前，洛阳农发共投资项目 40 余个，遍及洛阳中心城区和所辖 9 个县（区），投资规模 100 亿元。项目范围主要包括国家储备林基地建设、小浪底南岸灌区建设、乡村振兴基金建设以及富硒产业、牡丹产业开发；农、林、水、牧重点产业及其服务业项目投资；农产品综合开发；休闲农业、乡村旅游项目投资；农业基础设施建设项目投资；涉农金融类投资；水利工程建设投资运营；砂石开采等。

2019-2021 年，担保人的收入分别为 30.36 万元、24,226.71 万元和 71,914.49 万元，其中主营业务分别为 30.36 万元、19,468.68 万元和 71,581.44 万元。主营业务发展迅速，2019-2021 平均增长率高达 1178.38 倍。

会计确认方法

1. 销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联

系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2. 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进

度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：合同总收入能够可靠地计量；与合同相关的经济利益很可能流入本公司；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：与合同相关的经济利益很可能流入本公司；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如果合同的预计总成本超过合同总收入的，对形成的合同预计损失，确认为资产减值损失，并计入当期损益。合同完工时，同时转销合同预计损失准备。

建造合同的结果不能可靠估计；建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2020-2021 担保人主营业务收入情况

单位：万元、%

主要收入类型	2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比
主营业务：				
工程结算	15,495.77	21.55	705.27	2.91
资金占用费收入	452.41	0.63	944.64	3.90
景区服务	13,327.70	18.53	871.62	3.60
租赁业务	189.44	0.26	42.86	0.18
商售收入	37,581.83	52.26	15,307.26	63.18
其他收入	4,534.29	6.31	1,597.04	6.59
小计	71,581.44	99.54	19,468.68	80.36
其他业务	333.05	0.46	4,758.02	19.64
合计	71,914.49	100.00	24,226.71	100.00

2020-2021 担保人主营业务成本情况

单位：万元、%

主要收入类型	2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比

主营业务：				
工程结算	5374.78	11.91	588.36	4.51
资金占用费收入	0.00	0.00	0.00	0.00
景区服务	7374.80	16.34	753.41	5.77
租赁业务	5.10	0.01	0.00	0.00
商售收入	31498.45	69.80	9560.53	73.28
其他收入	554.90	1.23	1342.23	10.29
小计	44808.04	99.29	12244.53	93.86
其他业务	321.35	0.71	801.57	6.14
合计	45129.39	100.00	13046.11	100.00

2020-2021 担保人主营业务利润情况

单位：万元、%

主要收入类型	2021 年度		2020 年度	
	利润	利润率	利润	利润率
主营业务：				
工程结算	10,120.99	65.31%	116.91	16.58%
资金占用费收入	452.41	100.00%	944.64	100.00%
景区服务	5,952.90	44.67%	118.21	13.56%
租赁业务	184.34	97.31%	42.86	100.00%
商售收入	6,083.38	16.19%	5,746.73	37.54%
其他收入	3,979.39	87.76%	254.81	15.96%
小计	26,773.40	37.40%	7,224.15	37.11%
其他业务	11.70	3.51%	3,956.45	83.15%
合计	26,785.10	37.25%	11,180.60	46.15%

担保人主营业务主要由商售收入、工程结算收入、景区服务收入构成。

商品销售业务

商品销售收入 2020 年和 2021 年分别为 15,307.26 万元和 37,581.83 万元，在业务收入中占比分别为 63.18%和 52.26%，成本分别为 9,560.53 万元和 31,498.45 万元，该业务 20 年、21 年利润分别为 5,746.73 万元和 6,083.38 万元，利润率为 37.54%和 16.19%，该业务发展稳定，21 年较 20 年业务收入增加 22,274.57 万元，增幅为 145.52%。公司基本形成以农林水牧投资为重点，农产品品牌运营为核心，涉农实业经营为延伸，农业供应链服务为探索的农业全产业链发展架构。

工程结算业务

工程结算业务 2020 年和 2021 年分别为 705.27 万元、15,495.77 万元，在业务收入

中占比分别为 2.91%、21.55%，成本分别为 588.36 万元和 5374.78 万元，该业务 20 年和 21 年利润分别为 116.91 万元和 10,120.99 万元，利润率分别为 16.58%、65.31%，该业务 21 年发展迅速，利润较高，丰富了担保人的业务结构。洛阳农发坚持以资产筹集资金，以资金建设项目，以运营扩张资本，持续保持较好的发展态势、气势和趋势。成立到现在，在项目开发、论证决策、资源整合、投后管理、风险管控等方面探索出一整套规范、有效的办法，市场竞争力和影响力凸显，经济效益稳步提升。

景区服务业务

景区服务业务收入 20 年和 21 年分别为 871.62 万元和 13,327.70 万元，占比分别为 3.6%和 18.53%，成本为 753.41 万元和 7374.8 万元，2020 年和 2021 年形成利润 118.21 万元和 5,952.90 万元，利润率为 13.56%、44.67%。

总体来看，担保人近两年业务发展迅速，且主营业务盈利能力较强。

七、资信状况

项目组于近期查询了担保人的人行征信信息，公司融资和担保情况正常，无关注类和不良，征信情况总体良好。截至 2022 年 3 月 31 日，担保人对外融资余额 44.55 亿元，对外担保余额 52.49 亿元。

项目组于 2022 年 5 月 31 日查询了中国执行信息公开网，综合查询被执行人及失信被执行人名单未见有担保人的信息。



中国执行信息公开网

司法为民 司法便民

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 洛阳农发投资集团有限公司 相关的结果。



中国执行信息公开网

司法为民 司法便民

首页 执行公开服务



失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
毕国星	1326231967****2016
鲍印章	1308221982****6218
郑树	5102021973****0919
钟来平	5129211973****3853
雍先全	5129011961****2911
张平飞	5207041980****0929

失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码: 

查询结果

在全国范围内没有找到 洛阳农发投资集团有限公司 相关的结果。

八、财务状况

担保人提供了河南凯桥会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 审计报告、北京义林奥会计师事务所审计的 2020 年审计报告及直通会计师事务所审计的 2021 年审计报告，审计报告均为无保留意见。详细情况如下：

（一）资产负债情况

单位：万元

	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：			
货币资金	177,988.05	151,108.93	64,070.83
应收票据	170.00	232.00	20.00
应收账款	42,362.27	9,512.89	6,133.39
预付款项	24,628.57	6,029.22	4,545.32
其他应收款	61,127.37	59,270.80	28,764.03
其中：应收股利	0.00	214.30	
存货	10,451.63	7,915.23	7,412.31
合同资产	2,063.73	672.54	
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	8.06
其他流动资产	18,127.53	12,709.63	11,561.32
流动资产合计	336,919.14	247,451.24	122,515.26
非流动资产：	0.00	0.00	
长期应收款	183,320.23	130,136.30	78,639.23
长期股权投资	33,328.43	35,323.05	24,448.54
其他权益工具投资	2,900.00	1,400.00	1,400.00
投资性房地产	50,736.62	0.00	
固定资产	121,248.25	290,659.49	177,646.76
在建工程	118,782.13	68,721.29	8,812.25
生产性生物资产	5,504.91	0.00	
无形资产	7,522.32	4,816.24	361.51
商誉	130.00	130.00	
长期待摊费用	2,312.09	1,654.17	482.63
递延所得税资产	874.78	638.68	
其他非流动资产	307,501.20	115,444.35	20,000.00
非流动资产合计	834,160.97	648,923.56	311,790.92
资产总计	1,171,080.11	896,374.79	434,306.18
流动负债：			
短期借款	66,289.64	73,193.00	58,000.00
应付票据	2,858.00	6,401.90	
应付账款	65,779.14	42,838.98	16,476.29

预收款项	6,942.81	6,867.89	5,148.43
合同负债	4,303.21	244.71	
应付职工薪酬	504.19	136.79	207.46
应交税费	4,253.24	926.41	747.89
其他应付款	22,550.67	35,322.59	33,305.31
其中：应付股利	0.00	214.30	
持有待售负债	0.00	0.00	
一年内到期的非流动负债	57,794.91	35,072.97	
其他流动负债	17.33	13.66	
流动负债合计	231,293.14	201,018.91	113,885.38
非流动负债：			
长期借款	245,534.50	137,014.50	162,093.00
租赁负债	0.00	0.00	
长期应付款	256,684.06	172,349.81	6,717.37
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	
递延收益	1,159.70	77.85	100.00
递延所得税负债	843.02	0.00	
其他非流动负债	0.00	0.00	
非流动负债合计	504,221.28	309,442.16	168,910.37
负债合计	735,514.42	510,461.07	282,795.75
所有者权益：	0.00	0.00	
实收资本	42,000.00	26,500.00	5,500.00
资本公积	285,294.65	264,411.22	146,453.36
其他综合收益	6,920.74	0.00	
未分配利润	-24,793.82	-15,287.61	-19,035.59
归属于母公司所有者权益合计	309,421.58	275,623.60	132,917.77
少数股东权益	126,144.11	110,290.12	18,592.79
所有者权益合计	435,565.69	385,913.72	151,510.56
负债和所有者权益总计	1,171,080.11	896,374.79	434,306.31

1、资产结构及变动分析

2019-2021 年末，担保人资产总额分别为 434,306.18 万元、896,374.79 万元和 1,171,080.11 万元，资产规模增速较快。从资产结构来看，担保人资产以非流动资产为主。2019-2021 非流动资产分别为 311,790.92 万元、648,923.56 万元和 834,160.97 万元，在总资产中占比为 71.79%、72.39%和 71.23%。

资产明细

担保人流动资产主要为货币资金、存货、应收账款、其他应收款和其他流动资产。

2019-2021 年末，担保人流动资产分别为 122,515.26 万元、247,451.24 万元和 336,919.14 万元，在总资产中的占比分别为 28.21%、27.61%和 28.77%，总体比较稳定。

非流动资产主要为长期股权投资、固定资产和在建工程。2019-2021 非流动资产分别为 311,790.92 万元、648,923.56 万元和 834,160.97 万元，在总资产中占比为 71.79%、72.39%和 71.23%。

① 货币资金

2019-2021 年，担保人货币资金分别为 64,070.83 万元、151,108.93 万元和 177,988.05 万元，在总资产中占比为 14.75%、16.86%、15.20%。从货币资金构成来看，公司货币资金主要以银行存款为主，公司货币资金余额呈上升趋势，主要系公司通过银行借款等各种外部融资渠道，加大了融资规模所致。

单位：万元

项目	2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.48	0.00	2.51	0.00
银行存款	147,850.64	83.07	108,405.56	71.74
其他货币资金	30,133.92	16.93	42,700.85	28.26
合计	177,988.05	100.00	151,108.93	100.00

② 应收账款

2019-2021 年，担保人应收账款金额分别为 6,133.39 万元、9,512.89 万元和 42,362.27 万元，占比分别为 1.41%、1.06%、3.62%。主要是工程款和货款。公司归集的年末余额前五名的应收账款对象均为当地政府机关，具体情况如下：

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备

洛宁县水利局	10,360.23	23.92	51.80
宜阳县财政局	5,493.19	12.68	27.47
洛阳市引黄工程建设管理局	3,907.25	9.02	19.54
洛阳市水利局	2,325.04	5.37	11.63
伊滨经开区（示范区）建设和交通局	1,897.54	4.38	9.49
合计	23,983.25	55.37	119.92

担保人应收账款中涉及政府、政府相关部门款项具备真实的业务背景，担保人不存在替政府融资的行为。

③ 其他应收款

担保人其他应收款主要为与当地国有企业及政府机构的往来款等。2019-2021年其他应收款金额分别为28,764.03万元、59,270.80万元和61,127.37万元，在总资产中占比分别为6.62%、6.61%、5.22%。期末公司归集的年末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)
洛阳市财政局	往来款	7,000.00	1年以内	11.87
宜阳县水利建设投资有限公司	往来款	5,000.00	3年以上	8.48
汝阳杜康建设投资有限公司	往来款	5,000.00	1-2年	8.48
洛宁县兴洛矿业有限公司	往来款	5,000.00	1-2年	8.48
嵩县经济投资有限公司	往来款	4,000.00	2-3年	6.78
合计		26,000.00		44.09

担保人对上述政府机构和国有平台之间的其他应收款主要为企业经营过程中的正常往来，全部为自有资金，履行内部决策程序，未收取利息，合法合规。

④ 存货

担保人的存货主要为开发成本和开发产品，2019-2021年担保人存货金额分别为7,412.31万元、7,915.23万元和10,451.63万元，占比分别为1.71%、0.88%和0.89%，存货规模总体变化不大，期末公司存货明细如下：

单位：万元

项目	2021/12/31		2020/12/31	
	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	474.72	4.54%	15.979982	0.20%
在途物资	2.47	0.02%	0.2115	0.00%
低值易耗品	4.78	0.05%	20.602187	0.26%
产成品	276.18	2.64%	199.705043	2.52%
开发成本	46.19	0.44%	17.548486	0.22%
库存商品	1,110.67	10.63%	46.18665	0.58%
劳务成本	43.57	0.42%	325.739246	4.12%
开发产品	2,264.78	21.67%	33.859349	0.43%
周转材料	40.42	0.39%	6675.415253	84.34%
工程结算	3,493.66	33.43%	15.429662	0.19%
消耗性生物资产	1,032.15	9.88%	446.122532	5.64%
合同履约成本	1,562.18	14.95%	118.42543	1.50%
其他	99.86	0.96%		0.00%
合计	10,451.63	100.00%	7915.22532	100.00%

⑤ 其他流动资产

公司的其他流动资产主要是税金、理财产品和构成，2019-2021年其他流动资产金额分别为11,561.32万元、12,709.63万元和18,127.53万元，占比为2.66%、1.42%、1.55%。期末公司其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/1/1
待抵扣进项税额	17,038.79	11,353.52
预缴土地增值税	608.32	656.64
预缴其他税费	296.44	317.40
预缴所得税	164.61	164.57
预缴的增值税额	10.47	0
待摊费用	1.60	12.38
银行理财产品	0	200.00
其他	7.31	5.13
合计	18,127.53	12,709.63

⑥ 长期应收款

担保人 2019-2021 年长期应收款金额分别为 78,639.23 万元、130,136.30 万元和 183,320.23 万元，占比为 18.11%、14.52%和 15.65%，长期应收款全部为分期收款提供劳务。

⑦ 长期股权投资

担保人 2019-2021 年长期股权投资金额分别为 24,448.54 万元、35,323.05 万元和 33,328.43 万元，在总资产中占比为 5.63%、3.94%和 2.85%担保人主要投资了洛阳农发振兴乡村实业有限公司、洛阳水利工程局有限公司、洛阳农发黄河生态保护建设有限公司、洛阳农发资产管理有限公司、洛阳源耕品牌运营管理有限公司、洛阳农发农林投资发展有限公司等几个主体，目前企业经营情况正常。

⑧ 投资性房地产

担保人 2021 年末，投资性房地产为 50,736.62 万元，占总资产的 4.33%。主要为房屋、建筑物以及少量的土地使用权。2021 年末投资性房地产较年初增加 50,736.62 万元，主要为公允价值变动以及外购办公楼和厂房资产。

⑨ 在建工程

2019-2021 年 在建工程金额分别为 8,812.25 万元、68,721.29 万元和 118,782.13 万元，在总资产中占比为 2.03%、7.67%、10.14%，主要为增加对市政建设工程的投入所致。在建工程明细如下：

单位：万元

项目	21 年末期末余额	20 年末期末余额
小浪底南岸灌区	50,985.53	22552.10807
洛阳南山牡丹文化产业园	44,437.63	36155.26239
洛河东延伸一公里工程	4,517.92	4517.918742
伊河、洛河二级滩地乐道项目	3,774.23	3774.234427

北汝河砂厂项目	3,351.76	95.795633
办公楼	2,177.14	
靳村砂厂项目	1,143.79	
黄河生态保护教育基地项目	1,031.07	
物流平房仓D、E、F	953.78	
洛河东段二广高速上下游堤顶乐道断点工程	830.22	
洛宁县国家储备林基地建设一期	784.43	
汶家沟分水枢纽至邙岭水厂输水管道工程	639.40	
九都东路恒大绿洲南侧绿化工程	451.65	451.649319
物流平房仓b、c	445.70	
智慧农业产业园项目一期(智能化温室大棚)	313.44	
洛阳国际现代农业科技示范区	307.49	
洛阳智慧水利建设项目(一期)	279.63	
洛河西段北堤宁洛高速上下游堤顶绿化工程	275.23	
粉条生产线	245.30	
中试车间	227.41	
洛阳市洛河二级滩地新增乐道建设工程	211.01	
凌波园项目	175.48	314.383927
洛河东段北堤亮化工程临时加高景观墙项目	162.83	162.832622
洛河西段军威路口新建污水管网及泵站工程	153.47	153.466374
东湖项目	138.90	
薯片生产线	121.00	
其他项目	646.68	543.638192
合计	118,782.13	68721.2897

⑩ 固定资产

2019-2021年，担保人固定资产金额分别为177,646.76万元、290,659.49万元和121,248.25万元，占比分别为40.90%、32.43%和10.35%，固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备和运输设备以及电子设备等构成。

⑪ 其他非流动资产

2019-2021年，担保人其他非流动资产分别为20,000.00万元、115,444.35万元、307,501.20万元，在总资产中占比为4.61%、12.88%和26.26%。明细如下：

单位：万元

项目	2021年末余额	2020年末余额
基础设施建设	2,963.89	

华强项目预付款	20,064.25	653.26
水利工程项目	55,047.30	
公共服务资产	229,425.76	114,791.09
合计	307,501.20	115,444.35

2、负债结构及变动分析

由于担保人承担的工程项目规模扩大，担保人的负债规模也在扩大，2019-2021年末，担保人负债总额分别为 282,795.75 万元、510,461.07 万元和 735,514.42 万元。2021 年末负债总额较 2020 年增加 225,053.35 万元，增幅为 44.09%，主要为长期借款及应付账款增加所致。

负债明细

① 短期借款

2019-2021 年，担保人短期借款金额分别为 58,000.00 万元、73,193.00 万元和 66,289.64 万元，在总负债中占比为 20.51%、14.34%、9.01%，2020 年短期借款较 19 年增加 15,193.00 万元，主要为新增的保证及抵质押借款。短期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	1,400.00	1,900.00
抵押借款		3,000.00
保证借款	62,264.06	68,293.00
信用借款	2,625.58	
合计	66,289.64	73,193.00

② 应付账款

2019-2021 年应付账款金额分别为 16,476.29 万元、42,838.98 万元和 65,779.14 万元，在总负债中的占比为 5.83%、8.39%和 8.94%，账龄主要集中在一年以内。

③ 其他应付款

担保人其他应付款主要为往来款。2019-2021 年其他应付款金额分别为 33,305.31 万元、35,322.59 万元和 22,550.67 万元，在总负债中占比为 11.78%、6.92%和 3.07% 账龄超过 1 年的重要其他应付款项情况见下表：

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
洛阳有色尾矿综合利用有限公司	5,308.86	未到结算节点
河南水利建设投资有限公司	2,024.00	未到结算节点
汝阳县金康实业有限公司	1,901.46	未到结算节点
合计	9,234.32	

④ 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年，担保人一年内到期的非流动负债为 0、35,072.97 万元和 57,794.91 万元，占总负债的 0、6.87%和 7.86%。担保人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的应付债券及长期借款。

⑤ 长期应付款

近三年担保人长期应付款金额分别为 6,717.37 万元、172,349.81 万元和 256,684.06 万元，在负债中占比分别为 2.38%、33.76%、34.90%。为长期应付款项和专项应付款构成。

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	74,349.81	62,065.62	37,148.92	99,266.51
专项应付款	98,000.00	59,417.55	0	157,417.55
合计	172,349.81	121,483.17	37,148.92	256,684.06

长期应付款项

单位：万元

项目	期末余额
洛银金融租赁股份有限公司	46,649.76
河南九鼎金融租赁股份有限公司	27,000.00
华夏金融租赁有限公司	21,542.13
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	14,965.06
平安国际融资租赁（天津）有限公司	216.28
小计	110,373.22
减：一年内到期长期应付款项	11,106.71
合计	99,266.51

专项应付款

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小浪底南岸灌区项目	98,000.00	59,417.55		157,417.55

（二）利润情况

单位：万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度
一、营业总收入	21,006.96	24,226.71	71,914.49
其中：营业收入	21,006.96	24,226.71	71,914.49
二、营业总成本	23,966.03	35,312.54	75,464.60
其中：营业成本	11,600.07	13,046.11	45,129.39
税金及附加	500.39	1,094.99	2,257.62
销售费用	41.78	49.99	200.51
管理费用	4,665.91	8,998.93	9,731.01
研发费用			
财务费用	7,157.88	12,122.52	18,146.06
其中：利息费用	7,214.12	13,200.14	16,362.44
利息收入	1,247.48	2,664.23	622.84
汇兑净损失（净收益以“—”号填列）			
其他			
加：其他收益		40.12	633.12

投资收益（损失以“-”号填列）	582.18	-427.69	-1,786.52
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			4,800.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-3,036.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,589.70	-142.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1.00	4.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,376.89	-14,062.10	-3,077.73
加：营业外收入	41.04	19.49	62.13
减：营业外支出	166.08	186.87	255.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,501.93	-14,229.49	-3,270.64
减：所得税费用	834.34	1,030.07	3,105.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,336.27	-15,259.56	-6,376.57
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-3,336.27	-15,259.56	-6,376.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,274.99	-14,581.23	-2,585.46
归属于少数股东的综合收益总额	-61.28	-678.33	3,129.63

2019~2021年，公司营业收入持续增长，分别为21,006.96万元、24,226.71万元和71,914.49万元；业务毛利率较为波动。同期，公司期间费用规模有所波动，构成以管理费用和财务费用为主，2021年期间费用为28,077.58万元，期间费用对公司营业毛利的侵蚀较为严重。

总体来看，公司的收入来源较为多元化，公司的盈利能力较弱。

（三）现金流情况

单位：万元

	2019年度	2020年度	2021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	13,645.82	30,158.17	40,948.68
收到的税费返还	0.07	2.16	50.26
收到其他与经营活动有关的现金	54,183.65	54,775.30	49,194.75
经营活动现金流入小计	67,829.54	84,935.63	90,193.69

购买商品、接受劳务支付的现金	31,232.26	18,609.57	61,935.43
支付给职工及为职工支付的现金	2,862.34	4,587.88	6,378.17
支付的各项税费	1,236.53	3,735.71	5,328.32
支付其他与经营活动有关的现金	50,687.56	59,238.80	36,674.40
经营活动现金流出小计	86,018.69	86,171.97	110,316.32
经营活动产生的现金流量净额	-18,189.15	-1,236.34	-20,122.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	616.47	102.99	571.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.80	466.78	36.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,651.56
收到其他与投资活动有关的现金	3,455.63	67,885.00	-25,917.67
投资活动现金流入小计	4,081.90	68,454.77	-23,658.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,126.03	87,230.39	97,683.02
投资支付的现金	23,750.09	24,111.82	-196.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		230.00	8,229.29
支付其他与投资活动有关的现金	1,175.34	131,179.58	16,154.30
投资活动现金流出小计	32,051.46	242,751.79	121,869.73
投资活动产生的现金流量净额	-27,969.56	-174,297.02	-145,528.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,056.78	49,285.43	31,468.59
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	159,647.50	165,117.00	233,615.58
收到其他与筹资活动有关的现金	77,193.64	212,730.29	94,934.99
筹资活动现金流入小计	241,897.92	427,132.72	360,019.16
偿还债务支付的现金	67,364.88	121,455.17	114,236.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,785.04	21,873.11	24,847.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	88,203.54	68,242.61	16,035.20
筹资活动现金流出小计	163,353.46	211,570.89	155,119.37
筹资活动产生的现金流量净额	78,544.46	215,561.83	204,899.78
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	32,385.75	40,028.47	39,248.62
加：期初现金及现金等价物余额		68,579.40	108,607.87
六、期末现金及现金等价物余额		108,607.87	147,856.49

1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营环节现金流主要反映公司业务经营现金收支、政府补助以及往来款情况。

2019-2021 年末，担保人经营活动现金流入分别为 67,829.54 万元、84,935.63 万元和 90,193.69 万元。经营活动现金流入呈逐年上升趋势。2021 年度较 2020 年度增加 5,258.06 亿元，增幅 6.19%，主要系收到的往来款项增加。

2019-2021 年末，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-18,189.15 万元、-1,236.34 万元和-20,122.63 万元。

2、投资活动产生的现金流量分析

公司投资活动现金流主要反映了公司对外投资、理财产品等现金收支情况。2019-2021 年，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-27,969.56 万元、-174,297.02 万元和-145,528.54 万元，2019-2021 年投资活动现金流呈净流出状态。主要因为担保人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大。

3、筹资活动产生的现金流量分析

公司主要通过借款和发行债券等方式弥补经营及投资环节的资金缺口。2019-2021 年末，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 78,544.46 万元、215,561.83 万元和 204,899.78 万元，担保人近三年筹资活动现金流为净流入，筹资活动较为旺盛。

（四）财务指标分析

	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
资产负债率	65.11%	56.95%	62.81%
流动比率	1.08	1.23	1.46
速冻比率	1.01	1.19	1.41

公司流动性偿债来源以货币资金和债务收入为主，外部支持对公司流动性偿债来源形成重要补充。2019~2021 年末，公司流动比率为 1.08 倍、1.23 倍和 1.46 倍，速动比率为 1.01 倍、1.19 倍和 1.41 倍，流动资产对流动负债的保障能力尚可。2019-2021 年末，担保人资产负债率分别为 65.11%、56.95%、62.81%，资产负债率始终控制在较安全水平运行，长期偿债能力指标较强。

九、对外融资及担保情况

(一) 对外融资情况

截至 2022 年 3 月末，公司对外融资余额 44.55 亿元，主要为银行贷款和融资租赁，

具体明细如下：

						单位：万元
序号	债务人（简称）	债权人（全称）	余额	到期日期	担保方	授信品种
1	洛阳农发投资集团有限公司	九鼎金租	24,000.00	2026/2/3	水投公司	融资租赁
2		洛银金租	18,333.30	2025/8/18	龙丰公司	融资租赁
3		交通银行洛阳分行	4,400.00	2022/11/9	水投公司	流资贷款
4		交通银行洛阳分行	85.51	2022/6/7	水投公司	流资贷款
5		中原银行洛阳分行	6,000.00	2023/3/29	水投公司	流资贷款
6		洛阳银行永泰支行	805.00	2026/9/8	龙门旅游	流资贷款
7		洛阳银行永泰支行	4,200.00	2028/9/15	旅发集团	流资贷款
8		洛阳银行永泰支行	10,000.00	2024/9/17	龙门旅游	流资贷款
9		洛阳银行永泰支行	10,000.00	2024/9/22	龙门旅游	流资贷款
10	洛阳水利建设投资集团有限公司	平顶山银行洛阳分行	10,400.00	2022/8/1	旅发集团	流资贷款
11		洛阳农商行洛龙支行	24,500.00	2023/3/30	旅发集团	流资贷款
12		郑州银行洛阳分行	10,500.00	2022/11/17	龙门旅游	流资贷款
13		洛银租赁	21,000.00	2025/6/2	龙门旅游	融资租赁
14		华银租赁	18,750.00	2024/8/14	旅发集团	融资租赁
15		洛银租赁	8,750.00	2025/4/27	龙门旅游	融资租赁
16		中原银行洛阳分行	10,000.00	2022/7/27	旅发集团	流资贷款
17		恒丰银行洛阳分行	5,000.00	2022/6/9	旅发集团	流资贷款
18		洛阳银行洛龙支行	9,000.00	2023/8/16	旅发集团	流资贷款
19		洛阳银行洛龙支行	2,000.00	2023/11/11	旅发集团	流资贷款
20		中信银行王城支行	5,000.00	2022/12/2	旅发集团	流资贷款
21		远东租赁	13,895.10	2024/12/1	农发集团	融资租赁
22		洛阳银行洛龙支行	8,000.00	2023/12/5	旅发集团	流资贷款
23	宜阳水环境开发有限公司	国开行河南分行	23,788.00	2038/4/16	水投公司	项目贷款
24		建行华山支行	58,962.00	2035/5/27	水投公司	项目贷款
25	洛宁水环境开发有限公司	国开行河南分行	46,282.50	2038/9/29	水投公司	项目贷款
26	洛宁水利建设投资有限公司	郑州银行洛阳分行	654.00	2023/1/21	水投公司	项目贷款
27		洛阳银行洛龙支行	4,600.00	2026/10/14	水投公司	项目贷款
28	汝阳县水生态投资发展有限公司	国家开发银行	21,000.00	2037/12/7	水投公司	项目贷款
29	嵩县水环境投资发展有限公司	国开行河南分行	26,000.00	2037/4/25	水投公司	项目贷款
30	洛宁农发生态建设有限公司	中原银行洛宁支行	20,100.00	2041/6/22	水投公司	项目贷款

31	洛阳农发振兴乡村实业有限公司	洛阳银行永泰支行	250.00	2023/8/4	农发集团	流资贷款
32	洛阳农发通贸实业有限公司	洛阳银行永泰支行	600.00	2023/1/16	农发集团	流资贷款
33		洛阳银行永泰支行	400.00	2022/8/16	农发集团	流资贷款
34	洛阳农发农林投资发展有限公司	洛阳银行永泰支行	450.00	2023/7/27	农发集团	流资贷款
35		中信银行王城支行	1,000.00	2022/12/26	农发集团	流资贷款
36	洛阳源耕品牌运营管理有限公司	洛阳银行永泰支行	30.00	2022/9/28	水投公司	流资贷款
37		中信银行洛阳分行	0.00	2022/12/24	水投公司	流资贷款
38	洛阳农发科技农业开发有限公司	伊川齐鲁村镇银行	38.00	2022/8/26	洛阳源耕品牌运营管理有限公司	流资贷款
39	洛阳雪龙生态食品有限公司	洛阳银行永泰支行	1,150.00	2024/8/16	洛粮粮食公司	流资贷款
40		洛阳银行永泰支行	1,700.00	2024/8/16	农发集团	流资贷款
41		平安国际融资租赁	182.00	2023/4/16	洛粮粮食公司 九洲集团有王卫国	融资租赁
42	洛阳水利工程局有限公司	洛阳银行王城支行	900.00	2023/12/14	/	流资贷款
43		洛阳银行王城支行	10.00	2025/2/24	/	流资贷款
44	洛宁农发国储林建设有限公司	农业银行洛宁县支行	12,000.00	2044/12/24	农发集团	项目贷款
45	洛阳农发资产管理有限公司	中信银行股份有限公司洛阳分行	800.00	2022/12/24	水投公司	流资贷款
			445515.4107			

现对其融资渠道汇总分析如下：

单位：万元

	银行借款	融资租赁	合计
金额	340,605.01	104,910.00	445,515.01
占比	76.45%	23.55%	100.00%

从债务期限方面看，公司对外融资各年到期规模较为均衡，到期还款压力总体可控，

本项目两年期，预计 2024 年下半年逐步到期，不会对担保人造成太大压力。

按到期时间的债务构成情况：

单位：万元

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	47,653.51	52,536.00	55,495.00	48,093.30	241,737.20	445,515.01
占比	10.70%	11.79%	12.46%	10.79%	54.26%	100.00%

(二) 对外担保情况

对外担保方面，截至 2022 年 3 月，公司本部对外担保余额合计 52.78 亿元，主要为洛阳市的国有企业或融资平台，公司或有代偿风险相对可控。

洛阳农发集团对外担保明细						
序号	担保方	被担保方	担保银行	担保余额	担保期限	备注
1	洛阳农发投资集团有限公司	洛阳农发振兴乡村实业有限公司	洛阳银行	250	2021-08-04 至 2022-08-04	体系内
2		洛阳农发通贸实业有限公司	洛阳银行	600	2022-01-29 至 2023-01-16	体系内
3		洛阳农发通贸实业有限公司	洛阳银行	400	2021-08-16 至 2022-08-16	体系内
4		洛阳农发林业有限公司	洛阳银行	450	2021-07-27 至 2023-07-27	体系内
5		洛阳雪龙生态食品有限公司	洛阳银行	1700	2021-08-16 至 2024-08-16	体系内
6		洛阳源耕品牌运营管理有限公司	洛阳银行	200	2021-09-28 至 2022-09-27	体系内
7		洛阳源耕品牌运营管理有限公司	洛阳银行	300	2021-11-26 至 2022-11-25	体系内
8		洛阳旅游发展集团有限公司	交通银行	5900	2021-11-23 至 2022-11-22	体系外
9		洛宁水利建设投资有限公司	洛阳银行	4600	2021-10-15 至 2026-10-15	体系内
10		洛阳水利建设投资集团有限公司	远东租赁	15000	2021-12-2 至 2024-12-1	体系内
11		洛宁农发国储林建设有限公司	农业银行	12000	2021-12-25 至 2044-12-24	体系内
12		洛阳旅游发展集团有限公司	洛银金租	10000	2022-1-25 至 2025-1-25	体系外
13		洛阳源耕品牌运营管理有限公司	洛阳银行	70	2022-01-29 至 2023-01-16	体系内
14		洛阳龙门旅游集团	九鼎租赁	15000	2022-02-28 至 2025-02-28	体系外
15	洛阳水利建设投资集团有限公司(子公司)	洛阳水生态投资开发有限公司	中行长安路支行	72997.08	2016-01-29 至 2030-01-28	体系外
16		洛阳北控原水有限公司	中行南昌路支行	24500	2015-12-22 至 2033-12-21	体系外
17		洛阳北控原水有限公司	光大银行	1837.5	2016-08-19 至 2033-08-18	体系外
18		洛阳市建设投资有限公司	平顶山银行	4388	2020-04-16 至 2023-04-15	体系内
19		洛阳旅游发展集团有限公司	中原银行	10000	2022-01-28 至 2023-01-27	体系外
20		洛阳旅游发展集团有限公司	平顶山银行	9450	2021-04-29 至 2022-04-28	体系外
21		洛阳旅游发展集团有限公司	中原银行	10000	2021-08-13 至 2022-08-12	体系外
22		洛阳旅游发展集团有限公司	华夏银行	7000	2021-08-31 至 2022-08-30	体系外
23		宜阳水环境开发有限公司	国家开发银行	23788	2018-04-30- 至 2038-04-30	体系内
24		宜阳水环境开发有限公司	建设银行	58962	2018-10-10 至 2035-10-09	体系内
25		洛宁水环境开发有限公司	国家开发银行	46282.5	2018-09-30 至 2038-09-29	体系内
26		洛宁水利建设投资有限公司	郑州银行	852	2020-01-21 至 2023-01-20	体系内
27		洛阳旅游发展集团有限公司	恒丰银行	15000	2021-02-04 至 2024-02-03	体系外
28		洛阳旅游发展集团有限公司	中信银行	25000	2022-01-05 至 2023-01-05	体系外
29		洛阳龙门旅游集团	洛银金租	14000	2020-06-11 至 2025-06-11	体系外
30		洛阳农发投资集团有限公司	交通银行	4400	2021-11-10 至 2022-11-9	体系内
31		汝阳县水生态投资发展有限公司	国家开发银行	21000	2020-12-08 至 2037-12-07	体系内
32		洛阳农发投资集团有限公司	九鼎金融	24000	2021-02-03 至 2026-02-03	体系内

			租赁			
33		洛阳农发投资集团有限公司	中原银行	6000	2022-03-29 至 2023-03-29	体系内
34		洛阳旅游发展集团有限公司	平顶山银行	2550	2021-04-06 至 2022-04-05	体系外
35		嵩县水环境投资发展有限公司	国开行	26000	2021-04-26 至 2037-04-25	体系内
36		洛阳农发资产管理有限公司	中信银行	800	2021. 12. 27-2022. 12. 26	体系内
37		洛阳源耕品牌运营管理有限公司	中信银行	800	2021. 12. 27-2022. 12. 26	体系内
38		洛阳农发农林投资发展有限公司	中信银行	1000	2021. 12. 27-2022. 12. 26	体系内
39		洛宁农发生态建设有限公司	中原银行	15000	2021-06-22 至 2041-06-21	体系内
40		洛阳龙门旅游集团	洛银金租	10000	2022-1-19 至 2025-1-19	体系外
41		洛阳龙门旅游集团	洛银金租	10000	2022-1-25 至 2025-1-25	体系外
42	洛宁水利建设投资有限公司(水投集团子公司)	洛宁水生态投资开发有限公司	中国银行	9397	2017-11-14 至 2032-11-14	体系内
43		洛宁水生态投资开发有限公司	工商银行	3244	2018-01-31 至 2038-01-31	体系内
44	洛阳源耕品牌运营管理有限公司(子公司)	洛阳农发科技农业开发有限公司	伊川齐鲁村镇银行	54.89	2021-10-29 至 2022-08-25	体系内
合计:				524,772.97	\	

十、担保人综合评价

综合来看，公司的抗风险能力较强，偿债能力很较强。近年来，洛阳市地区经济及财政实力保持增长态势，为公司发展提供了良好的外部环境，作为洛阳市唯一农业领域投融资运营主体，洛阳农发集团围绕功能定位，以市场化运营为导向，着重在农业领域发挥投融资、资本运营、资源整合、国资战略重组等综合功能。围绕市委“聚焦主业、紧缩拳头、重在示范、稳步发展”的要求，坚持以立足“三农”、服务“三农”为宗旨，主动服务脱贫攻坚和乡村振兴，充分发挥国有平台企业的龙头作用。截至2021年末，公司总资产117.11亿元，资产负债率62.80%；营业收入7.19亿元。公司体量尚可，营业收入有保障。

总体来看，担保人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体

实力较强，具有较强的履约担保能力。

第五部分、资金用途分析

本信托计划不超过 5 亿元用于置换金融机构借款，项目组将在放款前提供拟置换的金融机构借款明细。

第六部分、偿债资金来源分析

一、第一还款来源—债务人可支配收入

洛阳城乡建设投资集团有限公司主要从事洛阳新区范围内的工程代建、城市基础设施建设等业务，在城市建设中发挥重要作用，业务结构以安置房建设以及贸易业务为最主要的收入来源。

截至 2021 年 12 月末，资产负债方面，债务人合并口径资产总额 742.75 亿元，负债总额 484.08 亿元，所有者权益 258.66 亿元，资产负债率 65.17%。公司主体信用评级 AA+，评级展望稳定。

总体来看，债务人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强，有较强的偿债能力，政府支持力度较大，为公司还本付息提供了较好的保障，是较为理想的合作对象。

二、第二还款来源—担保人可支配收入

洛阳农发投资集团有限公司是洛阳市级平台，股东为洛阳城乡，从事洛阳全市范围内的农业基础设施建设业务，公司目前共有农林产业、水利投资、资产管理和工程建设四大板块。截止 2021 年底，公司总资产 117.11 亿元，资产负债率 62.80%；营业收入 7.19 亿元，净利润-0.64 亿元。

总体来看，担保人征信记录良好，资产规模较大，信誉良好，且为洛阳市级平台，整体信用风险相对可控。

第七部分、区域分析

一、洛阳市基本情况



洛阳市，简称“洛”，别称洛邑、洛京，河南省地级市，中原城市群副中心城市，洛阳市总面积 15230 平方千米，其中市区面积 2229 平方千米，河南省西部，东西长约 179 千米，南北宽约 168 千米。横跨黄河中下游南北两岸，东邻郑州市，西接三门峡市，北跨黄河与焦作市接壤，南与平顶山市、南阳市相连。洛阳现辖 1 市 8 县 6 区，以及 1 个正厅级洛阳城乡一体化示范区（洛阳新区）、1 个国家级高新技术开发区、1 个国家级经济技术开发区、2 个省级开发区、18 个省级产业集聚区。根据第七次人口普查数据，洛阳全市常住人口 705.67 万人，城镇化率为 64.98%。

洛阳市有 5000 多年文明史、4000 多年城市史、1500 多年建都史。洛阳是华夏文明的发祥地之一、丝绸之路的东方起点，隋唐大运河的中心，历史上先后有十三个王朝在

洛阳建都。洛阳市有二里头遗址、偃师商城遗址、东周王城遗址、汉魏洛阳城遗址、隋唐洛阳城遗址等五大都城遗址。洛阳市共有龙门石窟、汉函谷关、含嘉仓等3项6处世界文化遗产；有4A级以上景区30处。

2、洛阳市经济发展情况

近年来，洛阳市经济保持较快发展，主要经济指标均保持较快增速。洛阳市主要经济指标在河南省地级市中排在第二位，制造业是洛阳市的支柱产业和优势产业。

2018-2021年洛阳市国民经济和社会发展主要指标（单位：亿元）

指标	2018年		2019年		2020年		2021年	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	4,613.5	7.90%	5,034.9	7.8%	5,128.4	3.00%	5,447.1	4.80%
规模以上工业增加值	-	8.10%	-	8.60%	-	3.50%	-	1.80%
固定资产投资	-	10.00%	-	10.20%	-	5.90%	-	8.90%
社会消费品零售总额	2,154.9	10.30%	2,387.7	10.80%	2,105.6	-3.00%	2,291.20	8.80%
进出口总额（亿美元）	143.7	7.90%	154.6	7.60%	193.1	24.90%	232.40	20.40%
三次产业结构	2.4:21.5:22.2		2.4:23.3:24.6		2.5:23.1:25.6		2.6:23.8:28.1	

区划名称	2021年GDP总量（亿元）	2020年GDP总量（亿元）	GDP名义增速	GDP实际增速	面积（平方公里）	七普常住人口（万人）	人均GDP（元/人）
郑州市	12691	12003	5.7%	4.7%	7567.18	1260.06	100718
洛阳市	5447	5128	6.2%	4.8%	15235.85	705.67	77190
南阳市	4342	3926	10.6%	9.0%	26511.48	971.31	44705
许昌市	3655	3449	6.0%	5.5%	4978.83	438.00	83457
周口市	3496	3267	7.0%	6.3%	11961.04	902.60	38735
新乡市	3233	3015	7.2%	6.6%	8290.89	625.19	51705
商丘市	3083	2925	5.4%	4.0%	10703.55	781.68	39441
驻马店市	3083	2859	7.8%	7.2%	15086.28	700.84	43987
信阳市	3065	2806	9.2%	6.5%	18915.61	623.44	49162
平顶山市	2694	2456	9.7%	7.1%	7910.12	498.71	54022
开封市	2557	2372	7.8%	7.2%	6240.22	482.40	53006
安阳市	2436	2300	5.9%	5.0%	7351.54	547.76	44463
焦作市	2137	2124	0.6%	4.4%	3972.58	352.11	60692
濮阳市	1772	1650	7.4%	8.4%	4271.16	377.21	46964
漯河市	1721	1574	9.4%	9.1%	2692.41	236.75	72697
三门峡市	1583	1451	9.1%	7.5%	9935.74	203.49	77769
鹤壁市	1065	981	8.5%	6.7%	2140.43	156.60	67986
济源市	762	703	8.4%	6.1%	1898.71	72.73	104808

根据地区生产总值统一核算结果，2021年全市生产总值5447.1亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%；两年平均增长3.7%。分产业看，第一产业增加值261.0亿元，同比增长6.8%；第二产业增加值2378.7亿元，同比增长0.4%；第三产业增加值2807.4亿元，同比增长8.4%。

农业生产总体平稳。聚焦推进乡村振兴，大力发展农业、农村经济。全年全市农林牧渔业总产值498.7亿元，按可比价计算，同比增长7.1%。粮食生产保持稳定，全年粮食总产量达241万吨。其中，夏粮产量122.6万吨，秋粮产量118.5万吨。全年蔬菜及食用菌、瓜果、中药材产量同比分别增长0.4%、4.6%和2.4%。

工业生产平稳向好。扎实推进“万人助万企”活动，工业生产平稳向好。全年全市规模以上工业增加值同比增长1.3%。39个工业行业大类中25个行业保持增长。其中，石油煤炭及其他燃料加工业、电气机械和器材制造业、非金属矿物制品业、有色金属矿采选业、家具制造业、计算机通信和其他电子设备制造业增加值同比分别增长11.0%、20.9%，6.4%、6.4%、8.5%和20.6%。新兴产业快速发展，高技术制造业、战略性新兴产业增加值分别增长23.4%、7.5%。企业效益快速增长，1-11月全市规模以上工业企业实现利润总额265.8亿元，同比增长52.6%。

服务业发展支撑有力。统筹推进服务业高质量发展，现代服务业产业体系竞争力显著提高。全年全市服务业增加值同比增长8.4%，高于GDP增速3.6个百分点，对经济增长的贡献率达89.4%，占GDP比重达51.5%，比上年提高0.9个百分点。其中，交通运输仓储邮政业增长22.6%，信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比增长20.0%，批发和零售业增长6.2%，住宿和餐饮业增长5.1%，分别拉动服务业增长2.2、0.9、1.1和0.2个百分点。全年全市货物运输量、周转量分别增长33.7%、41.0%；邮政、电信业务总量分别增长31.4%、36.0%。

项目建设持续推进。坚持项目为王，加快推进“三个一批”和省市重点项目建设。全年全市新开工项目 1511 个，同比增加 519 个。其中亿元以上新开工项目 644 个，同比增加 174 个。新开工项目本年完成投资增长 11.1%。新动能更加充足，全年全市高技术产业投资同比增长 16.0%。全年全市建筑业总产值完成 1329.5 亿元，同比增长 8.9%。

消费活力稳定恢复。着力稳定市场供应，推动消费提质扩容。全年全市社会消费品零售总额 2291.2 亿元，同比增长 8.8%。按经营所在地分，城镇消费品市场共实现消费品零售额 1987.0 亿元，同比增长 8.8%；乡村消费品市场共实现消费品零售额 304.1 亿元，同比增长 8.7%。按消费类型分，商品零售收入 1961.2 亿元，同比增长 9.3%，餐饮收入 330.0 亿元，同比增长 5.8%。

对外贸易再创新高。全年全市进出口总值达 232.4 亿元，自 2018 年以来，连续 4 年创历史新高，同比增长 20.4%。其中出口 190.2 亿元，增长 10.4%；进口 42.2 亿元，增长 103.1%。

财政金融平稳增长。全年全市一般公共预算收入完成 397.9 亿元，同比增长 4.8%。其中税收收入 257.9 亿元，增长 3.8%，税收收入占一般公共预算收入比重达 64.8%。年末全市金融机构人民币存贷款余额和为 12705.6 亿元，同比增长 6.4%。其中，各项存款余额 6740.5 亿元，增长 4.5%；各项贷款余额 5965.1 亿元，增长 8.7%。金融机构人民币存贷比为 88.5%，同比提高 3.4 个百分点。

就业形势保持稳定。全年全市城镇新增就业 11.4 万人，完成省定目标的 116.8%，完成市定年度目标的 103.6%，失业人员再就业 2.3 万人，完成省、市定年度目标的 128.6%；困难人员实现就业 0.9 万人，完成省、市定年度目标的 147.8%。城镇登记失业率 3.93%，低于省定目标 0.57 个百分点。

居民消费价格温和上涨。据国家统计局洛阳调查队统计，全年全市居民消费价格同比上涨 1.1%。分类别看，八大类商品及服务价格呈现“五涨三降”的格局。其中，食品烟酒价格同比上涨 0.5%，居住上涨 0.7%，交通和通信上涨 3.1%，教育文化和娱乐上涨 4.6%，医疗保健上涨 1.0%；衣着下降 2.5%，生活用品及服务下降 0.2%，其他用品和服务下降 0.7%。

作为我国传统老工业基地，洛阳市是典型的重工业城市，目前洛阳市已形成先进装备制造、新材料、高端石化、电子信息、旅游业等五大主导产业，但传统产业占比较高，仍面临一定的产业升级压力。洛阳市正在积极培育机器人及智能制造、新能源、生物医药、现代物流、电子商务、金融六大新兴产业，大力发展文化产业、科技服务、牡丹、健康养老、高效农业五大特色产业。洛阳市拥有洛阳石化、中信重工、一拖集团、中铝洛铜等大型企业。洛阳市是全国重要的科技研发基地和国家新材料产业基地、高端装备制造高技术产业基地等。现有部省级科研院所 14 家，国家级重点实验室 7 个、工程实验室 3 个，国家级企业技术中心 13 个、工程（技术）研究中心 3 个，各类研发机构 900 余家。截至 2022 年 3 月末，洛阳共有一拖股份、中航光电、洛阳玻璃、轴研科技、通达股份、新强联、北玻股份、普莱柯、隆华科技、洛凯股份、洛钼股份、中信重工、中航光电、新兴铸管等在内的 14 家上市公司，数量位居全省第二。

3、财政情况

2021 年，全市实现一般公共预算收入 397.92 亿元，同比增长 3.65%，在河南省 18 各地级市当中排名第二。实现一般公共预算支出 641.7 亿元，完成预算的 89.7%，比上年下降 6.9%。2021 年，全市实现政府性基金预算收入 263.2 亿元，完成预算的 72.3%，比上年下降 18.5%。实现政府性基金预算支出 297.5 亿元，完成预算的 60.3%，比上年下降 19.5%。

2021年河南省各地级市财政收入情况（单位：亿元）

河南省各地市2021年一般公共预算收入 (单位: 亿元)					
排序	城市	2021年一般公共预算收入	2020年	增量	同比增长
1	郑州市	1223.63	1259.38	-35.75	-2.84%
2	洛阳市	397.92	383.90	14.02	3.65%
3	南阳市	224.78	202.13	22.65	11.22%
4	新乡市	208.28	194.03	14.25	7.36%
5	平顶山市	203.21	181.17	22.04	12.15%
6	安阳市	200.58	174.80	25.78	14.75%
7	商丘市	190.13	180.56	9.57	5.28%
8	许昌市	189.12	181.77	7.35	4.03%
9	驻马店市	181.61	170.06	11.55	6.77%
10	开封市	179.27	160.30	18.97	11.83%
11	焦作市	160.72	158.53	2.19	1.40%
12	周口市	158.24	148.25	9.99	6.77%
13	三门峡市	142.49	135.31	7.18	5.31%
14	信阳市	135.39	121.35	14.04	11.52%
15	漯河市	114.54	100.59	13.95	13.86%
16	濮阳市	112.68	103.42	9.26	8.97%
17	鹤壁市	73.69	71.04	2.65	3.79%
18	济源市	59.13	58.35	0.78	1.25%
河南省		4347.4	4168.17	179.23	4.3%

数据来源：省及各地市统计局、财政局等公开数据整理 @汉唐并举

洛阳作为河南省第二大经济城市，2021年全市经济总体保持恢复态势，积极因素持续积累，实现GDP总量为5447.1亿元，同比增长4.8%，增速较全省平均低1.5个百分点，名义GDP增量超300亿元，经济实力继续增强。在财政实力方面，洛阳财政运行总体呈现平稳增长，财政收入逼近400亿，城市“财力”继续提升，且在全省位居前列。具体来看，全市一般公共预算收入完成397.9亿元，同比增长4.8%，增速较GDP一致，在全省仍属于财政实力强劲的城市之一。其中税收收入257.9亿元，同比增长3.8%，税收收入占一般公共预算收入比重达64.8%。

截至 2021 年末，洛阳市政府债务余额合计为 629.94 亿元，地方政府债务限额为 778.05 亿元，政府负债率为 11.56%，地方债务率为 95.03%，均低于国际警戒线水平。

4、洛阳市土地和房地产情况

(1) 土地市场

2021 年，洛阳土地市场跌宕起伏，从上半年的趋暖到下半年的降温，基本上也是全国楼市冷暖的真实写照。下半年，洛阳土拍市场经历了整整 6 个月的沉寂，多次土拍流拍，曾经在竞拍中一掷千金、出手慷慨的全国百强房企全都“按兵不动”。

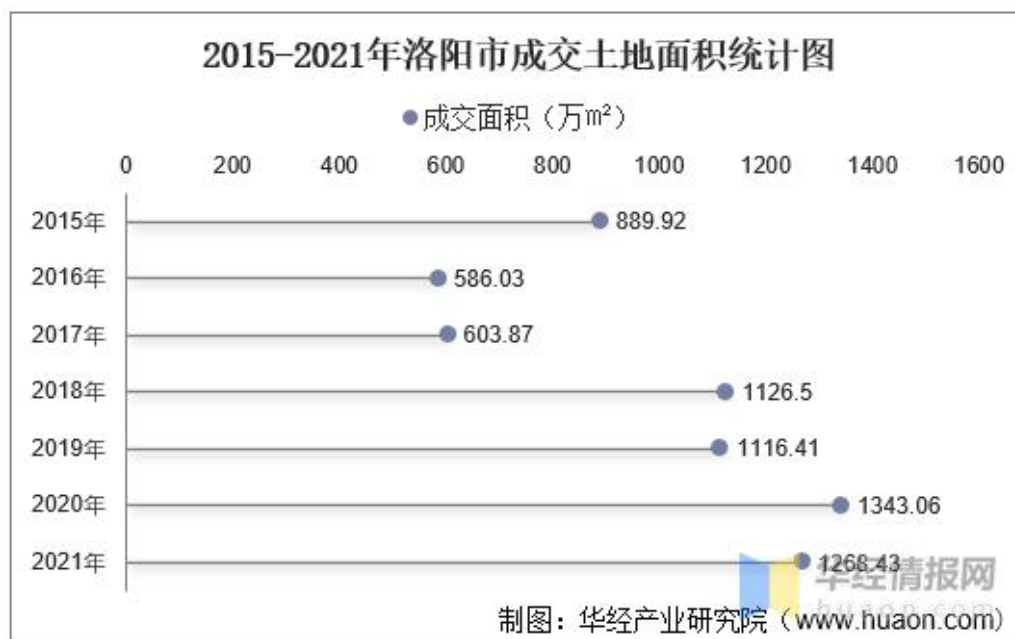
洛阳市 2018-2021 年上半年土地成交情况

指标	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年上半年度
土地成交面积（万平方米）	1116.29	1063.55	1314.22	624.77
其中：住宅用地	442.78	523.87	461.58	238.46
商业/办公用地	69.72	187.86	123.54	31.32
工业用地	544.63	314.22	567.94	317.27
其它用地	59.16	37.60	161.16	37.72
土地成交总价（亿元）	124.59	234.65	299.19	151.07
其中：住宅用地	96.05	203.27	215.32	127.91
商业/办公用地	9.54	19.75	50.46	10.56
工业用地	16.46	10.05	18.14	10.55
其它用地	2.54	1.57	15.28	2.05
土地成交均价（元/平方米）	1116.09	2206.25	2276.59	2418.03
其中：住宅用地	2169.33	3880.14	4664.84	5364.08
商业/办公用地	1368.21	1051.60	4084.40	3371.54
工业用地	302.17	319.87	319.42	332.67
其它用地	428.92	417.63	947.85	542.32

2021 年洛阳市土地出让成交数量为 309 宗，成交面积为 1268.43 万 m²，同比降低 5.56%。成交价款为 220.64 亿元。其中，住宅用地的成交价款为 165 亿元；商服办公用地的成交价款为 27.64 亿元；工业仓储用地的成交价款为 24.28 亿元。2021 年洛阳市土地出让的成交地面均价为 1739 元/m²。2021 年洛阳市未成交的土地出让有 105 宗，面积为 355.82 万 m²。各区域成交住宅用地情况如下：洛龙区 8 宗，涧西区 2 宗，西工区 4 宗，老城区 3 宗，瀍河区 1 宗，伊滨区 4 宗。

2021 年上半年集中供地，优质地块抢拍积极，楼面价稳升，下半年市场沉寂，全年

成交不及 20 年 60%，土地流拍撤牌率较高，预计 22 年房企拿地仍将保持谨慎观望态度。



(2) 房地产市场

据统计，2021 年洛阳共推盘 10696 套，成交 4612 套，成交占比 43%，推出产品以高层住宅为主、其次为洋房、车位。从成交面积来看，2021 年成交面积 100-120 m²刚需产品仍为成交主力军，占比 36%，其中 80-100 m²刚改产品逐年减少，弱改善需求增强；

从成交总价来看，2021年成交总价集中于90-110万/套刚需产品，占比25%；总价>130万/套市场份额逐年增加，向改善进阶。

推盘套数	成交套数	成交占比	成交面积	面积占比	成交总价	成交占比
10696	4612	43%	100-120m ²	36%	90-110万	25%

从全市开盘区域分布方面来看，伊滨区推盘2898套、成交1351套、占比47%；涧西区推盘2748套、成交1197套、占比44%；西工区供应1703套、成交625套、占比37%；洛龙区供应1666套、成交751套、占比45%；瀍河区供应734套、成交220套、占比30%；以上区域位居2021年度住宅开盘供应和成交数据前五名。2021年拥有丰厚土地资源的伊滨区成为大房企关注的焦点区域，随着主城区土地供应越来越紧张，建业、佳兆业、旭辉、云星、中梁等知名房企深入伊滨区，伊滨区的崛起已经成为洛阳楼市发展的必然趋势！



2021年供大于求，下半年市场下行，库存量高企，备案端373.9万方，去化周期

21.5 个月，由于短期内土地成交量下滑，预计 22 年上半年将着力去库存，缩短去化周期。2021 年下半年市场转冷，三四季度去化率仅 29%，客户池缩水，开盘蓄客难，多项目采取无蓄客平推方式开盘，预计 22 年大型开盘项目数降低，小加推将成为项目推货首选。



5、洛阳市主要平台情况

洛阳当地城投企业情况表

(截至 2021 年末数据)

单位：亿元

名称	外部评级	职能	总资产	有息债务	营业利润
洛阳城市发展投资集团有限公司	AA+	主要从事洛阳市基础设施建设和房地产开发等	844.13	397.96	55.32
洛阳城乡建设投资集团有限公司	AA+	主要负责洛阳市新区基础设施建设和伊滨区乡村建设	742.75	383.56	33.55
洛阳盛世城市建设投资有限公司	AA	主要从事孟津区基础设施建设、安置房等项目建设	172.73	59.93	10.38
洛阳弘义公用事业投资发展集团有限公司	AA	主要从事洛阳市公用事业投融资业务	85.84	19.01	12.7
洛阳农发投资集团有限公司	-	主要负责洛阳市农业基础设施投融资建设	117.11	73.55	7.19

名称	外部评级	职能	总资产	有息债务	营业利润
洛阳交通建设投资有限公司	-	主要负责洛阳市交通基础设施投融资建设	71.82	7.55	2.66

从上表可以看出，洛阳市比较大的两家市级平台分别是洛阳城投和洛阳城乡两大主体，均为 AA+发债主体，是洛阳市政府重点打造的市级平台主体，目前二者正在整合打造新的 AAA 主体洛阳国晟集团；本项目的债务人洛阳城乡目前资产实力排名洛阳市第二位，由子公司洛阳农发为本项目提供担保，担保意愿真实。债务人和担保人运营情况良好，整体上看，债务人偿债能力较强，平台地位较高，交易结构设计较好。

第八部分、风险揭示

1、市场风险

风险描述：社会经济形势发展、宏观政策调控、市场环境的变化、交易对手区域经济形势以及竞争等因素均可能会影响到企业的经营情况，进而导致回购款项到期无法按时足额偿付的风险发生。

风险分析：洛阳城乡建设投资集团有限公司主要从事洛阳新区基础设施建设工作，在城市建设中发挥重要作用，业务结构以政府委托代建的基础设施建设收入为主要的收入来源。随着洛阳城乡的项目逐渐进入回收期，经营现金流将会有大的改善，且受到洛阳市政府的整体运营战略影响，交易对手得到政府的大力支持，再融资能力较强，风险可控。

2、信用风险

风险描述：若债务人及担保人出现经营困难、财务状况恶化、收支不平衡，均可能影响债务人及担保人的履约能力和意愿，进而可能造成信托财产发生损失。

风险分析：本信托计划采取AA+发债主体直接融资，子公司担保的结构设计，信用风险相对更低。我公司将按定期跟踪了解债务人及担保人的经营情况及财务状况，一旦发现风险将及时采取应对措施。并且，交易对手及担保人均属国有独资企业，整体经营情况良好，外部融资能力较强，违约成本较大。

3、区域经济风险

风险描述：交易对手的业务主要集中于河南省洛阳市，洛阳市的经济发展水平及未来发展趋势对经营业务的经济效益影响较大。

风险分析：2021年，洛阳市实现地区生产总值5,447.1亿元，同比增长7.19%，受疫情影响，增速有所放缓。2021年，洛阳市一般公共预算收入为397.1亿元，同比增长4.8%。

总体来看，区域经济较好，财政实力较强，风险可控。

4、政策风险

风险描述：本项目债务人不在平台名单内，近年来银监会等监管部门不断出台监管政策，政策的变化可能对债务人的经营和融资产生一定的影响。

第九部分、可行性结论

本集合资金信托计划符合相关规定，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确。

交易对手洛阳城乡建设投资集团有限公司是洛阳新区基础设施建设的重要实体，也是洛阳市第二大政府融资平台。洛阳市地区经济保持较快增长，政府性基金收入快速增长，财政实力仍很强。截至 2021 年 12 月末，资产负债方面，债务人合并口径资产总额 742.75 亿元，负债总额 484.08 亿元，所有者权益 258.66 亿元，资产负债率 65.17%。公司主体信用评级 AA+，评级展望稳定。公司主要从事洛阳新区范围内的安置房建设、城市基础设施建设等业务，其中营业收入主要来源于安置房业务收入以及贸易收入等。整体而言，债务人具备较强的偿债能力。

担保人洛阳农发投资集团有限公司是债务人的全资子公司，从事洛阳市范围内的农业基础设施建设业务，旗下共分为四大板块，发展思路较为清晰。截止 2021 年底，公司总资产 117.11 亿元，资产负债率 62.80%；营业收入 7.19 亿元。近年来，保证人营业收入保持在较为稳定的状态下，保证人统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通。

综上所述，项目组认为，本信托产品可为受益人获取风险可控的投资收益，本信托方案切实可行，报请公司批准实施。

附：

城投企业重点关注事项对照表：

一、红黄绿档管控						
企业在交易所、交易商协会所属分类：黄色						
二、交易所指引重点关注事项（债务人洛阳城乡）						
序号	重点关注指标	踩线值	是否应审慎确定申报规模	募集资金是否原则上或优先用于偿还存量公司债	企业指标	如接近或存在该情形，需具体说明
1	主体信用评级或企业总资产规模	低于 AA（含）、 ≤ 100 亿元	是	是	否	
2	非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年末经审计总资产	$\geq 10\%$		原则上	否	
3	对外担保余额占当期末净资产	$\geq 100\%$	是		否	
4	银行借款余额占有息负债总额、银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息负债总额	$\leq 30\%$ ； $\leq 50\%$		优先（同时踩线）	否	
5	非公开发行公司债券余额占最近一期末净资产	$\geq 40\%$	是	原则上	否	
6	有息负债余额年均增长率	$\geq 30\%$	是	原则上	否	
7	受限制资产账面价值占总资产	$\geq 50\%$	是		否	
8	有息债务结构发生大幅变化	如存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形	是		否	
9	短期债务占比显著上升或有息债务构成以短期债务为主		是	审慎确定	否	
10	债券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力		是	优先	否	
11	母公司单体资产质量较低、盈利能力较弱、有息债务负担较重		是	优先	否	