

项目所属行业：基础设施类
项目信用评级：R3

XX 省国际信托股份有限公司

尽职调查报告

项目名称：XX 信托 • XXXX 集合资金信托计划

呈报部门：

项目负责人：

二〇二三年三月

声明与保证

我们在此声明与保证：此报告是按照法律法规及公司制度规定，对客户各项资料经过审慎调查、核实、整理和分析后完成。我们对报告的真实性和准确性、有效性和完整性负责。

经办人签字：

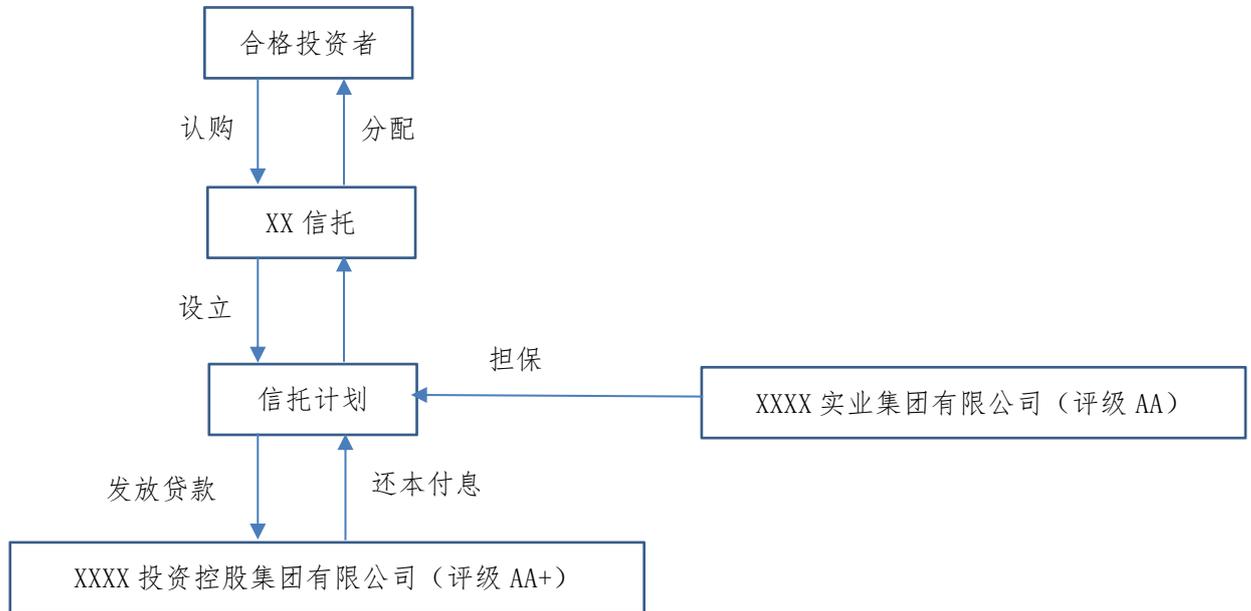
年 月 日

部门负责人签字：

年 月 日

XX 信托 • XXXX 集合资金信托计划概要

1、业务架构图



2、业务基本情况

项目名称	XX信托 • XXXX集合资金信托计划
交易对手	XXXX 投资控股集团有限公司
信托计划规模	5亿元，分为A类和B类信托单位，其中A类信托单位规模0.05亿元，B类信托单位规模4.95亿元；各类信托均可分期发行。
信托计划期限	A类信托单位和各期B类信托单位期限均为24个月。
投向区域及行业	洛阳市，基础设施
信托资金用途	本信托计划为事务管理类，信托资金用于向XXXX投资控股集团有限公司（以下简称“融资人”）发放信托贷款，贷款资金用于补充其日常营运资金。
风险控制措施	信托计划成立前：(列明成立前的各项条件及各项条件需要达到的程度。) 1、保证担保： XXXX实业集团有限公司（以下简称“担保人”）为

	<p>融资人的还本付息义务提供连带责任保证担保；</p> <p>2、设置委托人代表：</p> <p>本信托计划为事务管理类，A类委托人作为全体委托人代表，并在信托合同中约定本信托计划项下对交易对手的尽职调查等前期工作均由委托人代表代为执行；</p> <p>3、信托计划预登记条件：</p> <p>(1) 取得融资人不承担政府隐性债务的查询截图；</p> <p>(2) 取得融资人出具的不承担政府隐性债务或政府隐性债务余额为零以及信托资金不得用途土地整理、房地产开发或融资人不实际开展土地整理和房地产开发业务的承诺函。</p> <p>4、信托计划成立条件：</p> <p>(1) 受募集的信托资金已达到信托合同约定的最低募集规模，且A类委托人资金已到位；</p> <p>(2) 与融资人签署完毕贷款合同，与担保人签署完毕担保合同；与保管人签署完毕托管合同或协议；</p> <p>(3) 取得融资人有权机关出具的同意本笔信托贷款的相关决议文件；取得担保人有权机关出具的同意为本笔信托贷款提供保证担保的相关决议文件；</p> <p>(4) 预登记已通过。</p>
	<p>信托计划成立后：(列明后续追加的担保等风控措施以及后期管理中的措施。)</p> <p>(1) 每个季度走访融资人及担保人；每个季度收集融资人及担保人财务报告并分析企业最新经营状况是否发生恶化，同时关注洛阳市财政状况。</p> <p>(2) 信托计划到期，由融资人偿还信托贷款本息退出；若到期时信托财产为非现金资产，我公司就信托财产现状向全体委托人按比例进行原状返还，信</p>

	托计划结束。
信托计划发行方式	A类信托单位由XXXX科技园发展有限公司认购，B类信托单位向合格投资者（含机构和自然人）定向发行，且A类委托人出具B类委托人清单并盖章确认。
总融资成本	约为 %（含税）
委托人预期收益率	约为7.5%（不含税），以实际募集情况为准
信托报酬率	约为0.7%（不含税）
其他信托费用	保管费0.01%，律师费不超过3万元
信托计划发行方式	<input type="checkbox"/> 自主发行 <input type="checkbox"/> 银行代销 <input type="checkbox"/> 其他金融机构代销 <input checked="" type="checkbox"/> 定向发行 <input type="checkbox"/> 其他_____
信托业保障基金承担方式	由融资人于各期信托单位成立前缴纳。
合作历史	无
项目优劣势分析	<p>优势：（1）本项目融资人和担保人都是洛阳市涧西区（含高新区）主要融资平台，平台属性很强，收入相对稳定，是洛阳市相对优质的平台企业。</p> <p>（2）本项目资金来源企业自行解决，并设立委托人代表即A类信托计划投资人，若项目出现风险，我司只需要向委托人代表进行信托财产的原状返回即可，避免群体事件。</p> <p>劣势：主要需要关注国家对平台类企业的整体态度和洛阳市自身几个相对债务压力大的平台的债务到期情况，避免出现对区域的整体影响。</p>
项目主要风险判断	<p>风险点：关注洛阳市平台公司尤其是债务压力大的几家的整体情况，避免出现区域问题。</p> <p>防控措施：建立风险早期预警制度，如发生信贷违约、未能按时支付贷款利息、还款资金来源落实不到位等情况时，业务部门将立即上报公司。当风险危及信托资金安全时，受托人将要求担保人履行担保义务立即归还XX信托的融资本息。</p>

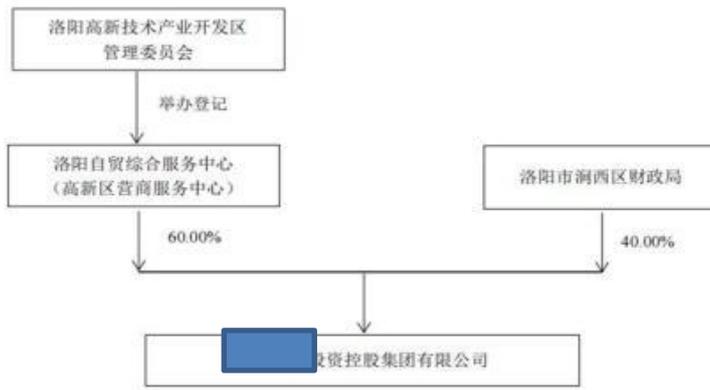
3、融资人情况

3.1 基本情况

公司名称	XXXX 投资控股集团有限公司
实际经营地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路与凌波路交叉口自贸大厦六楼
法定代表人	严明玮
注册资本	50 亿元人民币
成立日期	2018 年 5 月 8 日
经营范围	许可项目：旅游业务；建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；税务服务；住房租赁；社会经济咨询服务；品牌管理；市政设施管理；咨询策划服务；土地整治服务；非居住房地产租赁；物业管理；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业总部管理；财务咨询；会议及展览服务；土地使用权租赁；知识产权服务（专利代理服务除外）；商务代理代办服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地调查评估服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；规划设计管理；园区管理服务；智能农业管理；乡镇经济管理服务；游览景区管理；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；环境卫生公共设施安装服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；对外承包工程；土石方工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用金属配件销售；金属工具销售；五金产品零售；五金产品批发；停车场服务（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）
实际经营主业	土木工程建筑业
是否征信正常、是否涉诉等	征信正常，涉诉部分均为原告
融资平台类型	<input type="checkbox"/> 退出类平台 <input type="checkbox"/> 仍按平台管理类 <input checked="" type="checkbox"/> 其他

3.2 股权结构图

融资人股权结构如下图所示：



融资人是洛阳市基础设施建设主体之一，其在洛阳市涧西区（含高新区）基础设施建设中发挥着重要作用，为涧西区（含高新区）城市建设规划的顺利实施提供了有力保障。融资人作为涧西区（含高新区）基础设施及保障房建设主体，承接涧西区（含高新区）绝大部分基础设施及保障房建设项目。

融资人实际控制人为洛阳市高新区管委会。截至 2023 年 1 月，XXXX 投资控股集团有限公司是洛阳自贸综合服务中心（高新区营商服务中心）、洛阳市涧西区财政局共同出资成立。控股股东为洛阳自贸综合服务中心（高新区营商服务中心），实缴出资额占注册资本的比例为 60.00%。

3.3 法定代表人情况

姓名	严明玮	性别	女	出生年月	1970 年 3 月	国籍	中国
政治面貌	中共党员	健康状况	良好	婚姻状况	已婚		
工作履历	1997年12月至1998年5月就职于中钢集团洛阳耐火材料有限公司任宣传部科员； 1998年5月至2003年8月就职于涧西区人民政府任宣传部科员； 2003年8月-2013年3月任涧西区人民政府妇联主任；2013年3月-2019年1月就职于区房屋征收补偿和土地储备中心任副主任； 2019年1月至2021年3月就职于洛阳市西苑城市发展投资有限公司任总经理； 2021年3月至2022年6月任洛阳西苑国有资本投资有限公司董事长。 现任XXXX董事长、总经理。						

3.4 财务情况表

融资人向我司提供了连续两年（2020-2021 年）财务报告及 2022 年 6 月、9

月未经审计的财务数据。以下单位均为万元：

项目	2022年9月	2022年6月	2021年	2020年
资产总计	3,638,814.57	3,683,778.19	3,506,485.62	2,755,491.81
负债合计	1,922,204.00	2,008,778.99	1,890,498.04	1,716,977.01
所有者权益合计	1,716,610.57	1,674,999.20	1,615,987.58	1,038,514.79
营业收入	108,460.82	85,986.13	211,928.06	161,091.00
营业成本	178,114.42	78,129.04	194,495.09	142,112.05
净利润	1,587.36	-11,663.95	19,655.44	14,810.38
经营活动产生的现金流量净额	12,876.54	-12,443.51	-119,254.35	-65,905.88

截止至2022年9月，融资人总资产363.88亿元，较2021年末略有增加。净利润0.15亿元，较2022年6月已经回正。

3.5 有息负债

3.5.1 短期借款

2022年6月末，融资人一年内到期的有息负债为548,245.48万元，占全部有息债务的36.15%，融资人短期有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	金额	占有息负债总额比例
短期借款	110,598.24	7.29
一年内到期的非流动负债	437,647.24	28.86
合计	548,245.48	36.15

短期有息债务按融资类型的分类情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占有息负债总额比例
银行贷款	346,718.87	22.86
债券融资	32,124.38	2.12
信托融资	10,816.97	0.71
其他融资	158,585.27	10.46
合计	548,245.48	36.15

3.5.2 应付票据

无

3.5.3 长期借款

近两年及一期，融资人长期借款金额分别为711,370.81万元、509,201.96

万元和 519,475.72 万元，占总负债的比重分别为 41.43%、26.93%和 25.86%。2021 年末，融资人长期借款较 2020 年末减少 202,168.85 万元，降幅 28.42%，主要系质押借款及保证借款下降所致。2022 年 6 月末，融资人长期借款较 2021 年末增加 10,273.76 万元，增幅 2.02%，变动不大。

2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
质押借款	175,795.00	181,355.00
抵押借款	42,700.00	35,400.00
保证借款	372,319.00	363,077.15
信用借款	50,000.00	54,000.00
抵押、保证借款	146,563.11	159,459.81
质押、保证借款	-	331.14
未到期应付利息	299.24	-
减：一年内到期的长期借款	268,200.63	284,421.14
合计	519,475.72	509,201.96

3.5.4 应付债券

2021 年末和 2022 年 6 月末融资人应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末账面价值	2021年末账面价值
18西苑城投债01	49,827.46	47,938.92
19西苑城投债	32,760.05	42,527.29
19西苑01	41,938.05	40,379.39
20西苑01	30,505.13	31,344.33
20西苑02	30,094.95	30,911.56
20西苑03	39,783.24	41,209.08
21西苑01	37,899.78	38,803.61
21西苑02	72,769.23	69,964.09
21西苑03	39,094.35	37,388.81
减：一年内到期的应付债券	32,124.38	31,550.88

合计	342,547.85	348,916.20
-----------	------------	------------

3.5.5 其他类

无。

3.6 担保情况

截至报告期，融资人无对外担保。仅有对关联方的担保以及接受关联方的担保。

截至 2021 年末，融资人作为被担保方接受关联方担保的具体明细如下：

单位：万元

担保方	担保余额	是否履行完毕
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	33,714.35	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	75,450.00	否
洛阳市西城建设开发有限公司	34,525.00	否
洛阳大学科技园建设有限公司	12,830.00	否
河南中豫融资担保有限公司	15,950.00	否
洛阳金红叶物业管理有限公司	500.00	否
洛阳创瑞实业有限公司	11,008.70	否
合计	183,978.05	-

截至 2021 年末，融资人作为担保方提供的关联方担保的具体明细如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	是否履行完毕
洛阳大学科技园建设有限公司	60,000.00	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	37,000.00	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	101,393.49	否
洛阳创瑞实业有限公司	15,000.00	否
合计	213,393.49	-

4、担保人情况

4.1 基本情况

保证人名称	XXXX 实业集团有限公司
成立时间	1993 年 8 月 4 日
注册资本（万元）	67,283.62 万元人民币
实收资本（万元）	——
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河路 30 号 1 幢
控股股东或实际控制人	XXXX 投资控股集团有限公司
法定代表人	李治平
经营范围	一般项目：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；工程管理服务；计算机及通讯设备租赁；软件开发；创业空间服务；非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；机械设备租赁；项目策划与公关服务；停车场服务；城市绿化管理；小微型客车租赁经营服务（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）

4.2 股权结构图

担保人股权结构如下图所示：



担保人于 1993 年 7 月由 XXXX 技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）批准设立，成立时注册资本 1,000.00 万元。后历经三次增资，公司注册资本增至 67,283.62 万元。2017 年 6 月，公司名称由 XXXX 实业总公司变更为 XXXX 实业有限公司，并由全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资），2017 年 8 月公司名称变更为现用名。截至 2021 年末，公司注册资本和实收资本均为 67,283.62 万元，高新区管委会持有公司 100% 的股权，为公司的控股股东及实际控制人。2022 年 6 月 14 日，高新区管委会退出公司股权，由其控股的 XXXX

创汇集团有限公司全资控股 XXXX。但担保人的实际控制人仍未 XXXX 管委会。公司是 XXXX 区国有资产运营、管理主体和基础设施建设投融资主体。业务涉及 BT 项目建设、租赁及服务。

4.3 实际控制人情况

姓名	李治平	性别	男	出生年月	1977 年 3 月	国籍	中国
政治面貌	中共党员	健康状况	良好	婚姻状况	已婚		
工作经历	<p>1997 年 12 月-2006 年 12 月，河南省国营 9645 厂，团委书记兼工会办公室主任、企管部经理、物资供应部经理、包装分公司经理；</p> <p>2006 年 12 月-2009 年 12 月，洛阳华源房地产公司及物业公司，项目经理；</p> <p>2009 年 12 月-2015 年 3 月，洛阳家鑫房地产公司，办公室主任、副总经理；</p> <p>2015 年 3 月-2016 年 11 月，洛阳天佳实业有限公司，项目负责人；</p> <p>2016 年 11 月-2018 年 11 月，洛阳古都发展集团有限公司（常务副总经理），洛阳古都资产管理公司（董事长及总经理），洛阳海晨地产公司（董事长及总经理）；</p> <p>2018 年 11 月-2019 年 4 月，洛阳金隅城集团有限公司，总经理；</p> <p>2019 年 3 月-2022 年 3 月，洛阳定鼎农业发展集团有限公司，董事长、总经理；</p> <p>2022 年 3 月至今，XXXX 实业集团有限公司，董事长、总经理。</p>						

4.4 财务情况表（单位：万元、%）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
总资产	131.05	103.02	85.69
所有者权益	43.25	41.76	41.7
总债务	87.81	54.27	34.53
资产负债率	67.00%	59.46%	51.33%
现金短期债务比	0.57	3.01	0.45
营业收入	12.09	7.22	6.21
营业外收入	3.83	2.61	1.53
利润总额	0.09	0.01	1.14
销售毛利率	1.01%	6.91%	10.67%
EBITDA	3.41	2.87	1.99
EBITDA 利息保障倍数	1.04	1	2.24
经营活动现金流净额	1.15	-4.12	-13.26
收现比	71.22%	14.26%	3.34%

担保人为融资人子公司，经与担保人沟通，担保人仅对外出具经审计的年报，不对外披露其他月度及季度合并财报。

4.5 有息负债

4.5.1 银行融资及其他非标融资

截至2022年12月末，担保人有息债务48.57亿元，从有息债务结构来看，担保人合并范围内融资主要以银行借款为主，占比87.77%；融资租赁公司存量4.94亿元，占比10.17%；国开行基金存量1亿元，占比2.06%。从债务到期集中度来看，3年以内贷款金额较大，合计到期金额43.87亿元，占总息债务的比例为90.32%，未来三年偿债压力较大。

担保人融资明细如下：

序号	单位名称	借款银行	起始日	到期日	借款本金	借款余额
2	XXXX 实业集团有限公司	中国农业银行	2016/1/7	2024/12/31	20,000.00	14,900.00
3	XXXX 实业集团有限公司	洛阳农商行	2020/9/28	2023/9/28	19,900.00	17,400.00
4	XXXX 实业集团有限公司	中原银行	2019/12/1	2029/12/1	15,780.75	9,223.00
5	XXXX 实业集团有限公司	中原银行	2022/12/20	2023/12/20	12,000.00	12,000.00
6	XXXX 实业集团有限公司	郑州银行	2022/12/27	2024/12/26	9,000.00	9,000.00
7	XXXX 实业集团有限公司	郑州银行	2022/12/26	2024/12/25	12,875.00	12,875.00
8	XXXX 实业集团有限公司	郑州银行	2020/11/19	2023/11/18	28,000.00	22,400.00
9	XXXX 实业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳分行	2017/5/18	2029/5/17	20,000.00	13,800.00
10	XXXX 实业集团有限公司	工商银行	2020/6/15	2023/6/15	50,000.00	40,000.00
11	XXXX 实业集团有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2020/9/7	2025/9/7	30,000.00	20,466.00
12	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2020/9/28	2023/9/28	40,000.00	38,000.00
13	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/6/27	2023/12/27	40,000.00	25,500.00
14	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/8/22	2024/2/22	10,000.00	10,000.00
15	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/8/22	2024/2/22	50,000.00	48,000.00
16	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/11/28	2024/4/28	80,000.00	78,000.00
17	洛阳创盟发展有限公司	中原银行	2021/10/30	2036/10/28	14,000.00	14,000.00
18	洛阳创盟发展有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2022/1/17	2025/1/17	5,000.00	3,859.73

			2022/2/18	2025/2/18	2,000.00	1,543.88
			2022/5/9	2025/5/9	3,000.00	2,549.59
19	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/4/25	2024/4/22	9,000.00	9,000.00
20	洛阳创茂商贸有限公司	洛阳银行	2020/9/30	2023/9/30	1,000.00	1,000.00
21	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/2/1	2024/2/1	4,560.00	4,560.00
22	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/1/28	2024/1/28	3,800.00	3,800.00
23	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/2/3	2024/2/2	5,795.00	5,795.00
24	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/4/28	2024/4/28	9,300.00	9,300.00
25	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/4/26	2024/4/26	6,700.00	6,700.00
26	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2020/6/4	2023/6/4	19,000.00	19,000.00
27	洛阳创德创业服务有限公司	洛阳银行	2021/9/29	2024/9/29	1,000.00	990.00
28	XXXX 供应链管理有限公司	洛阳银行	2021/9/28	2024/9/27	1,000.00	1,000.00
29	洛阳创德创业服务有限公司	国家开发基金	2016/6/30	2030/6/30	13,000.00	10,000.00
32	XXXX 实业集团有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2022/9/25	2023/9/25	3,000.00	3,000.00
33	洛阳创墨发展有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2022/11/2	2023/11/2	9,000.00	9,000.00
34	洛阳创墨发展有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2023/1/11	2024/1/11	9,000.00	9,000.00
	合计				556,710.75	485,662.20

4.5.2 应付债券

无

5、洛阳市及涧西区政府财政收入及负债情况

(1) 洛阳市

项目	2020 年	2021 年	2022 年
GDP (亿元)	5081.90	5447.12	5675.19
GDP 增速 (%)	2.66	4.77	3.00
一般公共预算收入 (亿元)	383.89	397.92	395.40
其中：税收收入 (亿元)	248.57	257.89	—
一般公共预算支出 (亿元)	689.03	641.71	623.40
政府性基金收入 (亿元)	322.97	263.16	155.70
财政平衡率 (%)	55.71	62.01	63.43

(2) 涧西区

项目	2019 年	2020 年	2021 年
GDP (亿元)	601.43	631.26	698.08
GDP 增速 (%)	7.62	2.88	5.7

一般公共预算收入（亿元）	28.79	30.94	43.52
其中：税收收入（亿元）	14.68	14.82	26.51
一般公共预算支出（亿元）	31.82	36.42	49.56
政府性基金支出（亿元）	0.44	15.35	33.05
财政平衡率（%）	90.49	84.97	87.82

目录

一、信托项目概述	17
1.1 项目背景与开展该项目的意义	17
1.2 项目基本情况	17
1.2.1 项目要素	17
1.2.2 信托架构	18
1.2.3 尽职调查	18
二、信托项目可行性分析	19
2.1 合规性分析	19
2.1.1 项目涉及的法律法规和监管规定	19
2.1.2 法律意见	19
2.2 融资人分析	19
2.2.1 融资人基本情况	19
2.2.2 融资人股权结构和参控股公司情况	20
2.2.3 融资人历史沿革	21
2.2.4 公司治理结构及管理人员介绍	22
2.2.5 融资人经营状况	31
2.2.6 融资人财务状况	38
2.4.8 借款人特殊事项说明	58
2.3 用款项目：	60
2.3.1 融资合法性分析	60
2.3.1 融资方案分析	61
2.4 担保人分析	61
2.4.1 担保人基本情况	61
2.4.2 担保人股权结构和参控股公司情况	62
2.4.3 担保人历史沿革	64
2.4.4 管理团队介绍	64
2.4.5 担保人经营状况	66
2.4.6 担保人财务状况	70
2.4.8 担保人特殊事项说明	81
2.5 当地政府财政情况	84
三、风险分析	86
四、项目调研中提出的问题及解决情况	87
五、报告人认为其他应当报告的事项	87
六、总体评价与建议	87
附件 2 信托项目尽职调查材料清单确认表	90

一、信托项目概述

1.1 项目背景与开展该项目的意义

我司拟设立“XX 信托·XXXX 集合资金信托计划”，募集资金人民币累计不超过 50,000 万元，初始期限 24 个月，初始利率暂定 %/年（据实调整），按季付息，本信托计划为事务管理类。信托资金用于向 XXXX 投资控股集团有限公司（以下称“XXXX”或“融资人”）发放信托贷款，联合资信评估股份有限公司对 XXXX 的主体评级为 AA+ 评级，评级展望为稳定。XXXX 实业集团有限公司（以下称“XXXX”或“担保人”，中证鹏元资信评估股份有限公司对 XXXX 的主体评级为 AA 评级，评级展望为稳定）提供连带责任保证担保，信托资金最终用于日常经营使用。

1.2 项目基本情况

1.2.1 项目要素

项目名称：XX 信托·XXXX 集合资金信托计划

交易对手：XXXX 投资控股集团有限公司

信托计划规模和结构：5 亿元，分为 A 类和 B 类信托单位，其中 A 类信托单位规模 0.05 亿元，B 类信托单位规模 4.95 亿元；各类信托均可分期发行。

信托计划期限：A 类信托单位和各期 B 类信托单位期限均为 24 个月。

信托资金用途：事务管理类，信托资金用于向 XXXX 投资控股集团有限公司（以下简称“融资人”）发放信托贷款，贷款资金用于补充其日常营运资金。

信托报酬率：约为 0.7%（不含税）

委托人预期收益率：约为 7.5%（不含税），以市场实际募集为准

其他信托费用：保管费 0.01%，律师费不超过 2 万元

交易对手总融资成本：约为 %（含税）

信托计划发行方式：A 类信托单位由 XXXX 科技园发展有限公司认购，B 类信托单位向合格投资者（含机构和自然人）定向发行，且 A 类委托人出具 B 类委托人清单并盖章确认。

风控措施：（1）保证担保：XXXX 实业集团有限公司（以下简称“担保人”）为融资人的还本付息义务提供连带责任保证担保；（2）设置委托人代表：本信托计划为事务管理类，A 类委托人作为全体委托人代表，并在信托合同中约定本信托计划项下对交易对手的尽职调查等前期工作均由委托人代表代为执行；

信托计划预登记条件：（1）取得融资人不承担政府隐性债务的查询截图；（2）

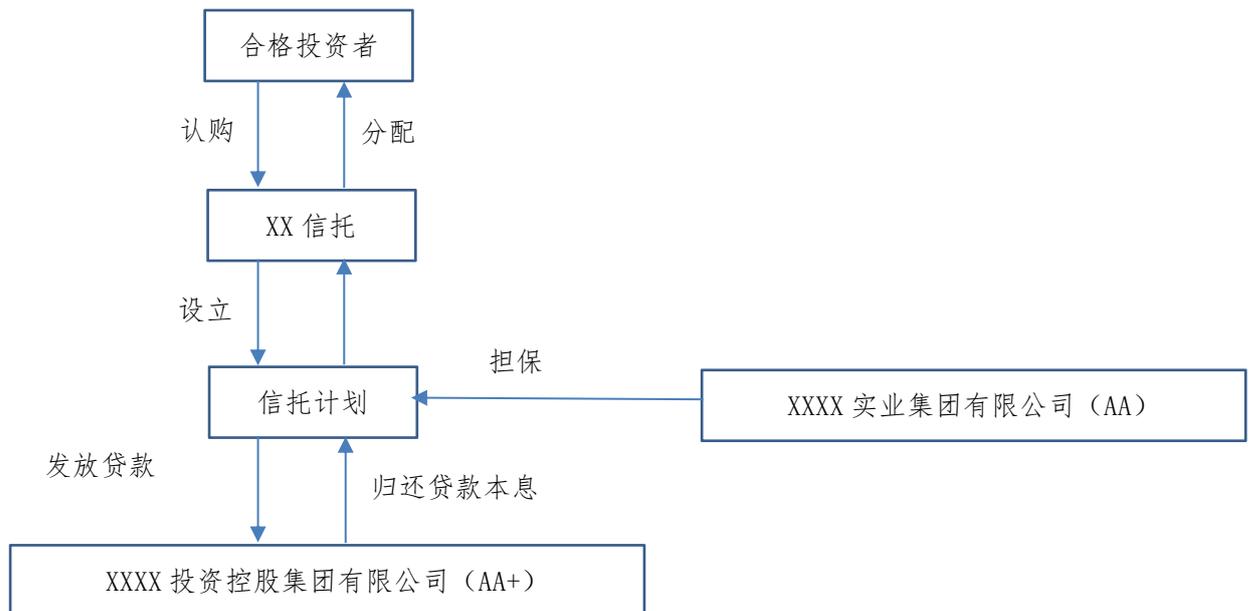
取得融资人出具的不承担政府隐性债务或政府隐性债务余额为零以及信托资金不得用途土地整理、房地产开发或融资人不实际开展土地整理和房地产开发业务的承诺函。

信托计划成立条件：（1）受募集的信托资金已达到信托合同约定的最低募集规模，且 A 类委托人资金已到位；（2）与融资人签署完毕贷款合同，与担保人签署完毕担保合同；与保管人签署完毕托管合同或协议；（3）取得融资人有权机关出具的同意本笔信托贷款的相关决议文件；取得担保人有权机关出具的同意为本笔信托贷款提供保证担保的相关决议文件；（4）预登记已通过。

贷后管理规划：每个季度走访融资人及担保人；每个季度收集融资人及担保人财务报告并分析企业最新经营状况是否发生恶化，同时关注洛阳市财政状况。

信托计划退出方式：信托计划到期，由融资人偿还信托贷款本息退出；若到期时信托财产为非现金资产，我公司就信托财产现状向全体委托人按比例进行原状返还，信托计划结束。

1.2.2 信托架构



1.2.3 尽职调查

该项目尽职调查由 、 完成，尽职调查时间为 2023 年 3 月 15 日。接触的被调研人员为融资方融资负责人。本次尽职调查过程中我司员工与对方交谈过程中了解了融资人的融资需求、经营状况、还款能力，特别是本项目有可能原状返还的特殊性，以及洛阳市涧西区与融资人、担保人之间的股权关系与支持力度。



二、信托项目可行性分析

2.1 合规性分析

本信托计划项下资金来源于合格投资者，信托资金用于向 XXXX 发放信托贷款，XXXX 提供连带责任保证担保。信托资金主要用于融资方日常经营使用。本信托项目资金来源及资金投向符合相关法律法规和监管政策要求，定价及收益设定等符合消费者权益保护的相关监管要求。

2.1.1 项目涉及的法律法规和监管规定

本项目为向工商企业发放信托贷款，符合相关规定。交易对手均为洛阳市高新区管委会实际控制的企业，直接交易对手不涉及政府隐性负债的相关问题。

2.1.2 法律意见

本项目会由专业律师据实出具法律意见书。

2.2 融资人分析

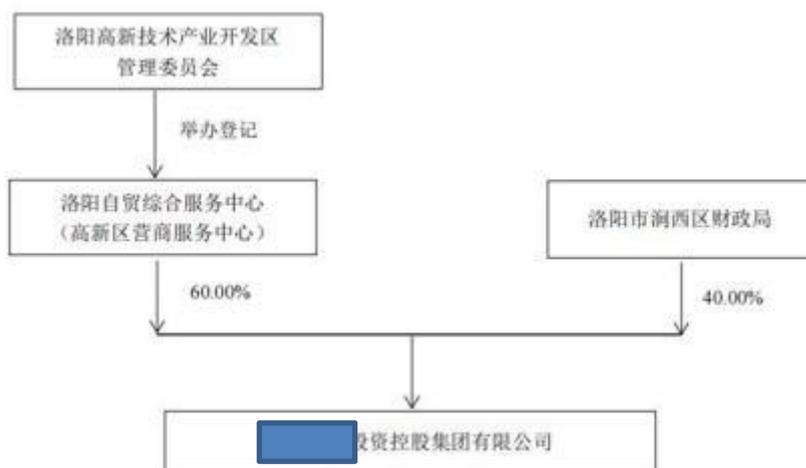
2.2.1 融资人基本情况

融资人名称	XXXX 投资控股集团有限公司
成立时间	2018 年 5 月 8 日
注册资本（万元）	50 亿元人民币
交易对手性质	国有独资
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路与凌波路交叉口自贸大厦六楼
控股股东或实际控制人	洛阳市高新区管委会
法定代表人	严明珠
经营范围	旅游业务；建设工程施工；建设工程施工（除核

	<p>电站建设经营、民用机场建设) (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: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 工程管理服务; 信息技术咨询服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 税务服务; 住房租赁; 社会经济咨询服务; 品牌管理; 市政设施管理; 咨询策划服务; 土地整治服务; 非居住房地产租赁; 物业管理; 创业投资 (限投资未上市企业); 企业管理; 企业管理咨询; 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳务派遣服务); 企业总部管理; 财务咨询; 会议及展览服务; 土地使用权租赁; 知识产权服务 (专利代理服务除外); 商务代理代办服务; 工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外); 土地调查评估服务; 餐饮管理; 商业综合体管理服务; 规划设计管理; 园区管理服务; 智能农业管理; 乡镇经济管理服务; 游览景区管理; 农业专业及辅助性活动; 与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务; 环境卫生公共设施安装服务; 城市绿化管理; 园林绿化工程施工; 对外承包工程; 土石方工程施工; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 建筑用金属配件销售; 金属工具销售; 五金产品零售; 五金产品批发; 停车场服务 (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)</p>
--	--

2.2.2 融资人股权结构和参控股公司情况

融资人股权结构如下图所示:



2021 年末纳入合并报表范围的子公司明细表

截至 2021 年末主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	洛阳西苑国有资本投资有限公司	保障房建设、公共设施管理	100.00	147.20	82.77	64.43	8.36	1.45	否
2	XXXX 创汇集团有限公司	工程代建、销售商品、租赁及服务	100.00	199.88	103.43	96.45	12.83	0.68	是

融资人实际控制人为洛阳市高新区管委会。截至 2023 年 1 月，XXXX 投资控股集团有限公司是洛阳自贸综合服务中心（高新区营商服务中心）、洛阳市润西区财政局共同出资成立。控股股东为洛阳自贸综合服务中心（高新区营商服务中心），实缴出资额占注册资本的比例为 60.00%。

2.2.3 融资人历史沿革

XXXX 原名洛阳创岩创业服务有限公司（以下简称“创岩创业”），于 2018 年 5 月 8 日由 XXXX 技术产业开发区管理委员会全资子公司 XXXX 出资设立。2022 年 5 月，根据中国共产党润西区财经委员会办公室、润西区人民政府办公室《润西区人民政府关于组建 XXXX 投资控股集团有限公司的通知》（洛润政〔2022〕

15号)、《XXXX区(自贸区洛阳片区、综保区)管委会关于组建XXXX投资控股集团有限公司的通知》(洛开〔2022〕7号),将XXXX持有的洛阳创岩创业服务有限公司,无偿划转至涧西区财政局和洛阳自贸综合服务中心共同持有,更名为XXXX投资控股集团有限公司,作为重组整合的主体,初始注册资本为50亿元,其中:涧西区财政局以股权作价出资30亿元,持股比例60%,洛阳自贸综合服务中心以股权作价出资20亿元,持股比例40%。融资人控股股东及实际控制人由XXXX技术产业开发区管理委员会变更为洛阳市涧西区财政局。2022年11月,经融资人临时股东会决议,涧西区财政局将持有的20%的融资人股权无偿划转给洛阳自贸综合服务中心(高新区营商服务中心)持有,变更后,洛阳自贸综合服务中心(高新区营商服务中心)出资30亿元,持股比例60%,公司控股股东变更为洛阳自贸综合服务中心(高新区营商服务中心),因洛阳自贸综合服务中心(高新区营商服务中心)为高新区管委会所属事业单位,故融资人实际控制人由涧西区财政局变更为高新区管委会。

XXXX技术产业开发区为国家级高新区,根据中共洛阳市委文件《中共洛阳市委洛阳市人民政府关于加速XXXX技术技术产业开发区建设的决定》(洛发〔1995〕21号),洛阳市人民政府设XXXX技术产业开发区管理委员会,作为市政府的派出机构,代表市政府在开发区范围内行使管理职能,高新区管委会主任由洛阳市委选派。2021年,根据《中共洛阳市委机构编制委员会关于高新区机构编制调整的通知》(洛编〔2021〕56号)对高新区机构编制调整后,高新区管委会仍为市政府派出机构

2.2.4 公司治理结构及管理人员介绍

融资人根据《公司法》制定了《公司章程》,形成了包括出资人、董事会、监事会以及高级管理人员在内的较为完善的公司治理结构。

1、出资人

融资人股东洛阳自贸综合服务中心(高新区营商服务中心)、洛阳市涧西区财政局作为出资人,共同认可区委财经委授权涧西区委财经委员会办公室(以下简称“区委财经办”)履行出资人权利义务及监督职责,采取授权清单的方式授权公司董事会履行出资人“管资本”职责。

区委财经办的国资监管职责包括:

- (1) 通过审计、监测、核查等方式对国有资产的保值增值情况进行监管；
- (2) 对委派或聘任至公司的外部监事、财务总监进行履职管理、考核、薪酬兑现和任免建议；
- (3) 组织实施违规投资经营和重大决策责任追究；
- (4) 指导推动公司法治建设、合规管理；
- (5) 负责公司国有资产基础管理工作；
- (6) 指导公司履行社会责任；
- (7) 指导监督公司国有企业改革；
- (8) 监督与检查公司的董事会规范运作、风控与内控管理、监事会监督等管理基础和履职能力，向区委财经委提出扩大、调整、收回授权的建议；
- (9) 承办区委财经委交办的其他国有资产监督管理事项；
- (10) 对公司执行纪律检查工作。

润西区人民代表大会常务委员会定期听取和审议区委财经办履行国有资产监督管理职责情况和履行出资人职责情况的专项工作报告。

2、董事会

公司设董事会，董事会由9名董事组成，设董事长1名，董事8名。外部董事数量要占董事会成员半数以上。区委财经委指定1名外部董事担任外部董事召集人，在内外部董事沟通、外部董事调研等方面发挥牵头协调作用。外部董事选择管理、经济、财务、法律等相关专业人士担任。董事会成员中应包含一名职工董事，职工董事经职工大会或职工代表大会民主选举产生。

董事每届任期为3年，任期届满履行规定程序后可连任，任职期间因退休、调离或其他原因离开工作岗位的，新董事未到位就任前仍应继续履行职务。

董事会依法依授权履行定战略、作决策、防风险的职责，包括：

- (1) 决定公司经营方针、发展规划和年度投资计划；
- (2) 根据授权决定公司的年度财务预、决算方案；
- (3) 制定公司章程或章程修正案，增加或者减少注册资本、发行公司债券方案以及公司合并、分立等方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 在区委财经办授权清单范围内，决定公司重大资产处置及大额资金支

出行为；

- (6) 制定设立全资、控股子公司和分支机构方案；
- (7) 审议公司发行债券方案；
- (8) 制定公司的风险防控管理体系方案；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 选举或选聘董事会各专门委员会主任和委员；
- (11) 审议批准董事会各专门委员会提出的议案；
- (12) 公司内部管理机构设置；
- (13) 聘任或解聘公司市场化选聘的总经理、副总经理、财务总监、总法律顾问、首席风险官、董事会秘书并决定其报酬事项；
- (14) 制定公司工资总额管理制度，确定工资总额预算方案；
- (15) 履行区委财经办授予的其他职权。

董事会可根据工作实际将上述部分职权授权经理层行使。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 人组成，设监事会主席 1 名，监事 4 名，其中职工代表监事 2 名。职工代表监事通过职工代表大会选举产生，其他监事由区财经办委派，监事会主席由区财经办从监事会成员中指定。监事任期三年，其中监事会主席和专职监事不得在同一企业连任。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况，以及对出资人关注的重大事项和公司执行国有资产监管的有关政策规定情况；
- (2) 检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- (3) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- (4) 检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出相关建议；
- (5) 对董事、总经理、副总经理及其他高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督；

(6) 监督公司是否建立了明确的重大事项决策制度、程序和责任追溯机制，动态监督公司的重大事项决策，包括决策的前期准备、决策的形成过程、决策的申报审批等；

(7) 对公司投资、举债担保、产权变动、财务预决算、重大项目招标等重大决策过程进行监督；

(8) 对战略决策的执行情况进行评价监督，防止有损公司和股东利益的决策行为发生；

(9) 提议召开临时董事会；

(10) 指导全资、控股子公司监事会工作；

(11) 监事列席董事会会议；

(12) 出资人授予的其他职权。

4、经理层

公司市场化选聘公司经理层 9 人，其中总经理 1 名、副总经理 7 名，财务总监 1 名，可根据相关规定及实际经营需要设其他高级管理人员。经理层每届任期为 3 年，特殊情况可适当延长。任期届满后履行规定程序可连聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划、投资管理方案和资本运营方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置及分支机构设立方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

(5) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

(6) 根据董事会授权，对批准事项的资金使用、经常性项目费用和长期投资阶段性费用支出等进行审批；

(7) 拟订公司职工薪酬方案和奖惩方案；

(8) 公司授予的其他职权。

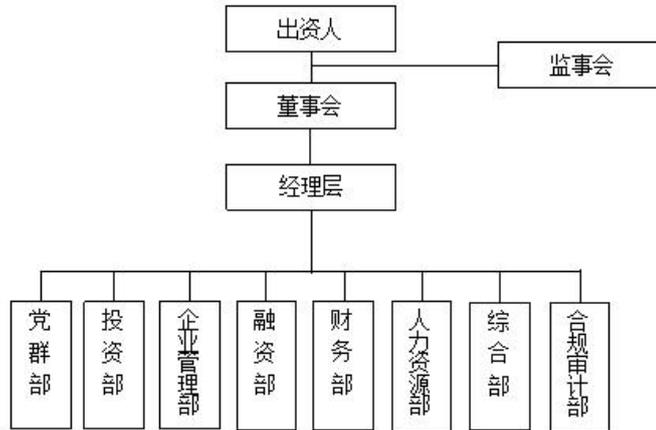
经理层对职责范围内重大事项，提请党委会研究、董事会审议，对董事会授权审核事项，建立报告机制。

5、公司组织结构

融资人建立并健全了法人治理结构，有完善的出资人、董事会、监事会和经

理层的独立运行机制，同时公司根据业务发展需要，下设党群部、投资部、企业管理部、融资部、财务部、人力资源部、综合部和合规审计部等部门，各部门运行情况良好。

截至 2023 年 1 月，融资人组织结构图如下：



党群部主要负责：组织管理、党建管理、纪检监察、工会企业文化、宣传管理；

投资部主要负责：投资战略、年度投资计划、本级投资管理、投资风险管
理、投资后评价、战略规划、年度计划；

企业管理部主要负责：组织绩效、股权管理、资产保增值管理、新公司组
建、内部控制建设；

融资部主要负责：融资战略、年度融资计划、筹融资管理、信用评级、融
资风险管理；

财务部主要负责：资金管理、预算管理、成本管理、税务筹划、核算管理、
资产管理、财务风险管理、财务总监外派；

人力资源部主要负责：人力资源规划、薪酬管理、绩效管理、培训管理、
人才管理、薪酬总额管理；

综合部主要负责：董事会办公室、行政管理、印章档案管理、车辆管理、
接待管理、督察督办、后勤管理、采购管理；

合规审计部主要负责：合规管理、法务管理、风险管理、内部审计。

（二）内部管理制度

融资人重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，融资人结合自

身实际情况，制定了内部控制及风险管理制度、标准及方法，涵盖公司的经营、管理及财务方面内容，有力保证公司各项经营活动的正常有序运行。

1、财务会计管理制度

公司根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》及其他相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件，结合公司实际情况建立了《财务会计管理制度》，内容包括：会计核算管理、财务预算管理、资金管理、和会计档案管理制度等。

公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作的合理有效运行。

2、资金管理制度

为加强内部资金控制和管理，保证资金安全，提高资金的使用效率，降低财务风险，保障投资者的合法权益，融资人根据《公司法》《会计法》等国家有关法律法规结合公司实际情况，制定《财务会计管理制度》，规定公司的资金实行统一管理、统一调度、统筹安排使用的制度。公司可根据子公司的经营性质特点和管理需要，实行资金收支两条线管理制度。公司财务部门根据资金预算，对临时冗余资金在保证安全的前提下，做好理财，以充分利用资金，提高资金效益。

3、融资管理制度

为加强公司融资管理，规范融资行为，降低融资成本，有效防范资金管理风险，根据国家有关法规及《公司章程》相关规定，结合融资人实际情况，制定了《融资管理办法》。规定了融资活动的业务权限和流程、信贷资金成本管理方法、融资活动的过程管理以及约束机制。

4、投资管理制度

为提高国有资本运营效率、保证投资资金的安全和有效增值，实现投资决策的科学化和经营管理的规范化、制度化，融资人制定了《投资管理制度》。明确了投资决策管理规则、权限和决策程序、投资管理日常工作机构及管理职责、对所属企业投资项目管理的规则和程序、开展投资活动所必须遵循的基本原则，以及资产负债率、投资收益率等内部管理控制指标。

5、关联交易制度

为保证公司关联交易的公允性，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东的利益，根据《中华人民共和国公司法》及相关法律、行政法规、部门规章等规范性文件和《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定《关联交易制度》。明确了关联人和关联关系、关联交易类型、关联交易的决策权限和决策程序、关联交易定价等内容。

6、风险管理制度

为保障公司规范、稳健运作，加强公司内部风险管理，有效防范和控制经营中可能发生或出现的风险与危机，融资人根据《公司法》和《公司章程》制定了《风险管理制度》，明确了风险控制的目标和原则、风险控制体系、风险控制程序、风险的类型、风险控制的措施及风险控制评价和检查。

（三）融资人独立性

融资人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东及实际控制人完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

融资人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；融资人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

2、资产独立

融资人目前拥有的资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至 2023 年 1 月，不存在资产被股东无偿占用的情况。融资人能够独立运用各项资产开展生产经营活动。

3、人员独立

融资人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。融资人董事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。融资人高级管理人员不存在兼职公务员兼领薪酬的情况。

4、财务独立

融资人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。融资人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共享银行账户情况，独立依法纳税。

5、机构独立

融资人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。融资人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。融资人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

（四）主要高管人员情况

序号	姓名	现任职务	性别	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	严明玮	董事长兼总经理、法定代表人	女	2022.05-2025.05	是	否
2	孙铮	董事、副总经理	男	2022.05-2025.05	是	否
3	李治平	董事	男	2022.04-2025.04	是	否
4	宋浩	董事	男	2022.05-2025.05	是	否
5	何江	董事	男	2022.05-2025.05	是	否
6	杨梅	董事	女	2022.05-2025.05	是	否
7	李新兴	董事	男	2022.05-2025.05	是	否
8	崔玲	董事	女	2022.05-2025.05	是	否
9	康利	监事会主席	女	2022.05-2025.05	是	否
10	李瑾	监事	女	2022.05-2025.05	是	否
11	杨少峰	监事	男	2022.05-2025.05	是	否
12	胡冰菲	监事	女	2022.05-2025.05	是	否
13	王炜	财务负责人	男	2022.10-2025.10	是	否

严明玮，女，1970年3月生，本科学历，中共党员。1997年12月至1998年5月就职于中钢集团洛阳耐火材料有限公司任宣传部科员，1998年5月至2003年8月就职于涧西区人民政府任宣传部科员，2003年8月-2013年3月任涧西区人民政府妇联主任，2013年3月-2019年1月就职于区房屋征收补偿和土地储备中心任副

主任,2019年1月至2021年3月就职于洛阳市西苑城市发展投资有限公司任总经理,2021年3月至2022年6月任洛阳西苑国有资本投资有限公司董事长。现任融资人董事长、总经理。

孙铮,男,1981年8月生,本科学历,中共党员。2003年9月至2004年12月就职于洛阳洛百金鑫珠宝有限公司任内勤,2005年1月至2006年8月就职于河南金鑫国际珠宝有限公司任出纳主管,2006年9月至2008年5月就职于平顶山万家金鑫珠宝有限公司任财务主管,2008年6月至2010年10月就职于洛阳洛百金鑫珠宝有限公司任财务主管,2010年11月至2012年4月就职于河南金鑫国际珠宝有限公司任财务部长,2012年6月至2014年1月就职于洛阳金鑫集团有限公司任财务部长,2014年2月至2021年11月就职于上海源铄股权投资基金管理有限公司任财务总监、董事长,2015年9月至2016年12月兼任洛阳旅游发展集团有限公司财务部长,2017年1月至2019年6月兼任洛阳旅游发展集团有限公司财务总监、董事会秘书,2019年7月至2020年4月兼任河南省茶叶集团有限公司副总经理,2020年4月至2022年1月就职于中浩德控股集团有限公司任首席财务官(集团副总裁),2022年1月至今就职于深圳百富天盈私募股权基金管理有限责任公司任董事长、总经理。现任融资人副总经理及董事。

李治平,男,1977年3月生,本科学历,中共党员。1997年12月至2006年12月就职于河南省国营9645厂,任团委书记兼工会办公室主任、企管部经理、物资供应部经理、包装分公司经理;2006年12月至2009年12月就职于洛阳华源房地产公司及物业公司,任项目经理;2009年12月至2015年3月就职于洛阳家鑫房地产公司,任办公室主任、副总经理;2015年3月至2016年11月就职于洛阳天佳实业有限公司,任项目负责人;2016年11月至2018年11月就职于洛阳古都发展集团有限公司,任常务副总,兼任洛阳古都资产管理公司董事长及总经理、洛阳海晨地产公司董事长及总经理;2018年11月至2019年4月就职于洛阳金隅城集团有限公司,任总经理;2019年3月至2022年3月就职于洛阳定鼎农业发展集团有限公司,任董事长、总经理;2022年3月至2022年4月就职于XXXX实业集团有限公司,任总经理;2022年4月至今,任XXXX实业集团有限公司董事长兼总经理。现任融资人董事。

2.2.5 融资人经营状况

(1) 主营业务概况

融资人是洛阳市基础设施建设主体之一，目前业务范围主要为高邮市农科园，基础设施建设业务为公司核心收入来源；此外，融资人还通过资产租赁获取部分租金收入，对营业收入形成补充。得益于基础设施代建业务稳步推进，近年公司营业收入持续增长，而在成本加成的收入确认模式下，公司整体毛利率较为稳定。

近两年及一期，融资人营业收入主要来源于工程代建、保障房建设及销售商品业务。

(2) 主营业务收入、毛利润及毛利率情况

融资人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块名称	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	61.32	0.07	68,243.27	32.20	67,384.62	41.83
保障房建设	28,158.57	32.75	63,015.35	29.73	66,033.03	40.99
销售商品	39,757.85	46.24	45,434.33	21.44	-	-
公共管理服务	6,292.22	7.32	12,584.43	5.94	5,157.44	3.20
采暖业务	4,071.18	4.73	7,011.55	3.31	6,984.52	4.34
工程施工业务	954.57	1.11	4,211.51	1.99	5,694.92	3.54
其他业务	6,690.43	7.78	11,427.63	5.39	9,836.46	6.11
合计	85,986.13	100.00	211,928.06	100.00	161,091.00	100.00

从融资人营业收入构成来看，融资人收入主要来自工程代建、保障房建设及销售商品业务；报告期内，融资人工程代建和保障房建设收入较为稳定，营业总收入持续增长，主要系2021年新增销售商品业务收入所致。

2020年度、2021年度和2022年1-6月，融资人营业成本情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	-	-	62,204.04	31.98	61,421.38	43.22
保障房建设	22,526.86	28.83	50,412.28	25.92	52,826.43	37.17
销售商品	39,489.88	50.54	45,016.57	23.15	0.00	0.00
公共管理服务	5,712.33	7.31	8,409.18	4.32	2,984.62	2.10

业务板块名称	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
采暖业务	5,789.86	7.41	9,477.45	4.87	9,601.78	6.76
工程施工业务	918.08	1.18	2,668.49	1.37	5,681.34	4.00
其他业务	3,692.02	4.73	16,307.08	8.38	9,596.50	6.75
合计	78,129.04	100.00	194,495.09	100.00	142,112.05	100.00

2021年度，融资人营业成本较2020年度增加52,383.04万元，增幅36.86%，变动趋势与营业收入保持一致。

2020年度、2021年度和2022年1-6月，融资人营业毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022年1-6月			2021年度			2020年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
工程代建	61.32	0.78	100.00	6,039.23	34.64	8.85	5,963.24	31.42	8.85
保障房建设	5,631.71	71.68	20.00	12,603.07	72.29	20.00	13,206.60	69.59	20.00
销售商品	267.96	3.41	0.67	157.87	0.91	0.35	-	-	-
公共管理服务	579.89	7.38	9.22	4,175.25	23.95	33.18	2,172.82	11.45	42.13
采暖业务	-1,718.69	-21.87	-42.22	-2,465.90	-14.15	-35.17	-2,617.26	-13.79	-37.47
工程施工业务	36.49	0.46	3.82	1,543.02	8.85	36.64	13.58	0.07	0.24
其他业务	2,998.41	38.16	44.82	-4,619.56	-26.50	-40.42	239.96	1.26	2.44
合计	7,857.09	100.00	9.14	17,432.98	100.00	8.23	18,978.94	100.00	11.78

毛利率方面，2021年，公司综合毛利率较2020年下降3.55个百分点，主要系当年新增销售商品业务，其收入在当年收入总额中占比较高，但毛利率处于较低水平，且2021年其他业务毛利率为负，因此2021年公司综合毛利率较2020年降幅较大。2022年上半年，公司工程代建业务毛利率为100%，主要系工程代建业务成本尚未结转所致。

(3) 主要业务板块

1) 工程代建业务

公司工程代建业务收入及毛利率保持稳定，业务可持续性较强。截至2022年6月，公司工程代建业务收入全部来自XXXX实业集团有限公司。高新实业与洛阳国家高新技术产业开发区管理委员会签订委托代建项目框架协议，再根据每年的委托代建项目清单来实施具体的基础设施建设。高新区管委会将根据项目进度

向高新实业支付项目资金，待项目竣工结算验收合格后，高新区管委会将剩余项目回购款支付给高新实业。回购款包括项目建设成本和项目回购收益（按项目预算的10.00%支付）。

融资人工程代建业务收入较为稳定，毛利率稳定在8.85%。2020、2021年和2022年1-6月，公司工程代建业务累计确认收入13.57亿元。2020至2021年，融资人工程代建业务收入、成本构成情况如下：

单位：亿元

时间	项目名称	确认收入	结转成本
2021年	XXXX区七期地块开发建设项目-道路（丰李片区）	6.82	6.22
2020年	道路（西环路、新华西路、河洛路、滨河北路西延线、华夏路、滨河路、永兴路）	6.45	5.87
	区实验小学	0.22	0.20
	三元新建厂房	0.08	0.07
合计	-	13.57	12.36

融资人主要在建代建项目包括XXXX区七期地块开发建设项目和XXXX区丰李片区棚户区改造工程，截至2022年6月末，融资人主要在建项目计划总投资85.95亿元，已投资55.63亿元，尚需投资30.32亿元，尚需投资金额规模较大，业务可持续性较强。截至2022年6月末融资人在建工程代建项目如下表所示：

单位：亿元

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	业务模式	实施主体
丰李片区开发项目	2019年5月-2023年5月	36.47	30.13	委托代建	高新实业
白营后营安置项目	2019年6月-2024年6月	34.25	11.82	委托代建	高新实业
丝路安居项目	2021年7月-2025年7月	9.07	10.05	委托代建	高新实业
学校及道路	2020年4月-2023年4月	6.00	3.46	委托代建	高新实业
周山创新创业街区	2021年9月-2023年1月	0.16	0.17	委托代建	高新实业
合计	--	85.95	55.63	--	--

截至2022年6月末，融资人拟新增的工程代建项目如下：

单位：亿元

项目名称	业务模式	建设周期	计划总投资
XXXX区孙旗屯北区棚户区改造项目	委托代建	2年	11.91
合计	--	--	11.91

2) 保障房建设业务

近两年及一期，融资人保障房建设业务收入分别为66,033.03万元、63,015.35万元和28,158.57万元，毛利率均为20.00%，近两年一期，融资人保障房建设业务收入及毛利率基本保持稳定。报告期内，公司保障房建设业务收入

全部来自西苑国资。

融资人保障房建设业务模式主要为委托代建模式，部分项目含有少量自建自营。根据涧西区政府和西苑国资签订的《洛阳市涧西区保障性住房及配套基础设施项目和土地整理开发合作协议书》，涧西区政府委托西苑国资建设涧西区保障性住房及相关配套基础设施建设项目，西苑国资负责工程设计、融资、项目管理和施工建设，按规定使用项目建设用地。项目的相关建设费用由西苑国资先行垫付，涧西区政府指定评审机构于年底前对西苑国资当年项目建设的成本投入进行评审，并按约定支付项目成本及项目收益。根据约定，涧西区政府按照成本加成固定比例向西苑国资支付项目建设款。

截至 2022 年 6 月末公司主要已完工代建保障房建设项目情况如下：

项目名称	业务模式	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	累计确认收 入(亿元)	累计回款 (亿元)
涧西区 2XX 街坊棚户区改造 (一期) 安置房建设项目	委托代建	5.03	4.88	6.10	1.20
涧西区“浅井头村改造安置房 项目一期”棚户区改造项目	委托代建	5.28	4.22	6.60	0.40
小所棚户区改造(城中村)一 期安置房项目	委托代建	6.46	4.37	5.46	1.90
涧西区洛铜 37 街坊(洛铜嘉 苑)期棚户区改造安置房建设 项目	委托代建	1.08	1.00	1.24	0.30
涧西区王府庄城中村改造项 目	委托代建	4.68	2.44	3.04	0.20
合计	—	22.53	16.91	22.44	4.00

截至 2022 年 6 月末公司主要在建代建保障房建设项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	业务模式	建设周期	计划总 投资	已投资	累计确 认收入	累 计 回款
涧西区“七里河村 改造安置房项目一 期”棚户区改造项 目	委托代建	2014 年 05 月-待 定	4.54	4.75	-	0.00
新唐村保障房建设 项目	委托代建+少 量自建自营	2020 年 09 月 -2025 年 09 月	11.09	0.09	0.83	-
同乐寨项目	委托代建+少 量自建自营	2020 年 07 月 -2025 年 07 月	16.92	1.37	1.19	0.40
遇驾沟一期安置点 项目	委托代建+少 量自建自营	2019 年 12 月 -2024 年 12 月	9.13	8.56	-	-
遇驾沟二期安置点		2020 年 06 月			-	-

项目		-2025年06月				
尤东村安置房项目	委托代建+少量自建自营	2021年05月-2026年05月	11.11	0.49	-	-
合计	-	-	52.79	15.26	2.02	0.40

截至2022年6月末公司主要拟建代建保障房建设项目为：洛阳市涧西区符家屯城中村改造（一期）项目、洛阳市涧西区老旧小区改造项目及洛阳市涧西区尤东村安置房项目（二期），计划总投资约为11.50亿元。

3) 销售商品业务

2021年，公司新增销售商品业务，主要由高新实业下属子公司XXXX供应链管理有限公司负责。高新供应链主要销售商品为铝锭和氧化铝，公司上下游客户均相对集中。交货与结算方面，高新供应链采购时根据供应商规模采取先货后款或先款后货的方式，以现汇方式付款；对外销售时采取款到放货的方式，以电汇形式一次性付清全款。

2021年，公司实现销售商品收入分别为4.54亿元，但毛利率较低。公司主要销售商品种类、产量、销量、成本及售价情况如下：

商品种类	2021年				
	产量/外购量(吨)	销量(吨)	产/购销率(%)	平均成本(元/吨)	平均售价(元/吨)
铝锭	14,222.05	14,222.05	100.00	24,199.58	24,229.43
氧化铝	40,071.09	40,071.09	100.00	2,452.40	2,457.37
铝合金锭	500.45	500.45	100.00	13,438.55	15,216.78
铝合金模板	66.38	66.38	100.00	15,098.95	15,217.12

2021年，公司销售商品业务前五大供应商采购金额合计3.05亿元，前五大客户销售金额合计2.37亿元，明细如下：

前五大供应商名称	材料商品类别	购入总量(吨)	采购金额(亿元)
上海节升供应链管理有限公司	铝锭/铝模板	4,165.64	0.86
河南恒康铝业有限公司	铝锭	3,259.86	0.67
河南豫港龙泉铝业有限公司	铝锭	3,124.26	0.61
洛阳市玛雅商贸有限公司	铝锭	2,654.10	0.54
宁波市炜坤供应链管理有限公司	氧化铝/铝锭	12,209.37	0.37
合计	--	25,413.23	3.05
前五大客户名称	材料商品类别	销售总量(吨)	销售金额(亿元)
巩义市恒昌铝业有限公司	铝锭	3,320.70	0.65
上海枫鑫实业有限公司	铝锭	3,141.22	0.64
洛阳超鹏新材料科技有限公司	铝锭	2,044.88	0.41

嘉能可有限公司	氧化铝	9,965.70	0.36
河南省永盈金属材料有限公司	铝锭	1,487.68	0.31
合计	—	19,960.18	2.37

(4) 融资人竞争优势及面临的挑战

1、行业地位

融资人在洛阳市涧西区（含高新区）基础设施建设中发挥着重要作用，为涧西区（含高新区）城市建设规划的顺利实施提供了有力保障。融资人作为涧西区基础设施及保障房建设主体，承接涧西区绝大部分基础设施及保障房建设项目。涧西区政府在融资人的建设和发展方面给予协调和支持，帮助融资人投资涧西区工业、商业、公用事业和城市设施等领域的重点项目，并在资金和政策方面给予了大力支持。随着涧西区城市发展战略的实施，涧西区政府将继续加大对融资人的支持力度，进一步巩固融资人在涧西区基础设施及保障房建设中的核心地位。

2、竞争优势

(1) 区域垄断优势

融资人全面承担了洛阳市涧西区（含高新区）的城市建设任务，在涧西区城市基础设施建设、保障房建设中处于行业垄断地位。融资人市场相对稳定，负责建设的项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着涧西区城市规模的扩展，综合实力的不断增强，融资人的业务将保持稳定发展。

(2) 地方政府的大力支持

高新区管委会是融资人的实际控制人，融资人代表市政府行使土地开发整理的职能，同时从事城市基础设施及保障房建设等业务，承担着涧西区（含高新区）国有资产投资、建设和运营的重要任务。近年来，涧西区政府通过优质资产整合划拨、适当财政补贴、税收优惠等多种形式给予公司大力支持，逐步盘活城市存量资产，增强了融资人的融资能力与发展后劲。2020-2021年，公司其他收益中收到的财政补贴款分别为5.66亿元和7.15亿元。

(3) 丰富的项目运营经验

作为涧西区（含高新区）基础设施建设主体，融资人承接了涧西区绝大部分基础设施建设项目。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。随着涧西区经济的不断

断发展、城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇。

（4）较强的融资能力

融资人作为涧西区（含高新区）的综合性投融资实体，与多家金融机构建立了密切的合作关系，在银行内部信用评级状况良好。融资人良好的资信条件和较好的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了涧西区城市发展建设的资金需求，并为融资人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

3、融资人主营业务面临的挑战

融资人主营业务中的工程代建业务、保障房业务受政府基建需求及调控影响较大。尽管目前涧西区（含高新区）在建及拟建基础设施项目较多，政府基建需求较大，但是若国家宏观政策调整，涧西区暂停或停止部分基础设施项目建设，一旦出现上述情况，融资人将面临政府基建需求下降的风险。

融资人在涧西区（含高新区）工程代建业务、保障房建设领域占据一定垄断优势，但随着政府市场化程度的不断提高，且随着公用事业领域服务的不断深入以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的不断加深，融资人行业地位可能面临挑战。

（5）融资人发展战略与规划

融资人未来公司发展规划依靠城市更新板块、产业发展板块、文化旅游板块、资本运营及投融资板块多板块全面开花，推进持续高质量发展。

主要目标：按照洛阳市“十四五”期间“四强两优三争先”的发展目标，和涧西区“四新两特三争先”的发展目标，结合涧西发展的优势和条件，以“做区域一流的城市投融资平台，实现全国五十强的投资公司”目标定位，打造充满生机活力的现代国有企业。全力推进“千亿强区”“首创之区”“品质涧西”，努力实现“四高四为”。

主要实现路径如下：

一是抓整合，扩大整合优质资产。通过量身打造经营模式用活用好资产，不断提升公司自身造血功能和反哺能力，以市场化方式做强主业，将优质资产打造成为主导产业创新发展的重要引擎和招商引资平台，提高经济效益。

二是强经营，强化产业的担当与投资。以产业为核心，以资本为助推器，以

资本推动产业要素聚集与竞争力提升，反过来以产业推动资本的保值增值。实施生物医药产业园项目、东旭氢能汽车产业园项目、引进上市公司项目、洛阳新型智慧城市数字安全基础设施项目，以园区为中心，吸引生物医药、氢能产业、智能制造产业、数字化产业条链化聚集，形成产业高地，增强区域经济辐射带动力量。

三是优管理，以目标为导向建立现代企业管理制度。强化集团管控，围绕集团公司主责主业及各子公司定位梳理组织架构、部门及管控体系，优化选人用人机制，建立市场化激励约束机制，激发公司经营活力，为推动高新区高质量发展提供强力支撑。

2.2.6 融资人财务状况

融资人向我司提供了连续三年（2019、2020 年未审计，2021 年审计）财务报告及 2022 年 6 月、9 月末非审计财报，因除年报、半年报外融资人不对外披露科目明细，故各科目明细提供为 2022 年 6 月数据，具体情况如下：

(1) 两年及最近一期合并财务报表

资产负债表（单位：万元）

项目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：			
货币资金	273,948.39	256,629.80	242,074.11
交易性金融资产	1,256.28	-	-
应收票据	9.45	25.00	40.00
应收账款	613,557.91	600,893.64	464,419.62
预付款项	149,144.62	89,217.46	71,403.40
其他应收款	1,138,460.68	1,132,382.63	1,066,929.56
存货	783,274.66	727,437.57	309,759.08
一年内到期的非流动资产	274.01	1,300.00	2,250.00
其他流动资产	15,094.51	13,316.43	6,941.98
流动资产合计	2,975,020.50	2,821,202.52	2,163,817.75
非流动资产：			
债权投资	85,917.19	85,917.19	81,640.45
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	1,675.00	975.00	1,525.00
长期股权投资	20,186.14	20,699.43	12,187.80

其他权益工具投资	50,12955	50,12955	38,12903
投资性房地产	-	-	-
固定资产	332,019.77	319,581.52	293,755.96
在建工程	158,558.97	155,829.90	128,393.10
使用权资产	4,974.44	5,788.05	-
无形资产	47,237.92	28,859.71	20,666.64
长期待摊费用	953.84	1,070.18	66.82
递延所得税资产	1,97189	1,97188	84856
其他非流动资产	5,133.00	14,460.70	14,460.70
非流动资产合计	708,757.68	685,283.10	591,674.05
资产总计	3,683,778.19	3,506,485.62	2,755,491.81
流动负债：			
短期借款	110,598.24	65,745.34	52,962.69
应付票据	15,23887	23,16471	41,94000
应付账款	145,065.85	143,805.13	50,460.67
预收款项	0.01	0.01	0.01
合同负债	42,433.06	44,028.88	19,641.14
应付职工薪酬	209.96	57.74	32.60
应交税费	22,858.24	19,795.70	15,490.12
其他应付款	162,477.35	164,004.82	390,488.31
一年内到期的非流动负债	437,64724	411,91518	92,39423
其他流动负债	1,130.22	1,176.56	-
流动负债合计	937,659.05	873,694.08	663,409.76
非流动负债：			
长期借款	519,475.72	509,201.96	711,370.81
应付债券	342,547.85	348,916.20	236,343.03
租赁负债	4,071.29	5,005.03	-
长期应付款	171,89429	124,00472	76,98703
递延收益	33,130.78	29,676.05	28,866.39
非流动负债合计	1,071,119.94	1,016,803.96	1,053,567.25
负债合计	2,008,778.99	1,890,498.04	1,716,977.01
所有者权益：			
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积金	1,074,22811	1,014,60611	500,45863
其他综合收益	-4,409.00	-4,409.00	-1,371.01
专项储备	445.96	400.50	309.43
盈余公积金	-	-	-

未分配利润	42,098.46	54,164.56	34,385.99
归属于母公司所有者权益合计	1,612,363.52	1,564,762.17	1,033,783.04
少数股东权益	62,635.68	51,225.41	4,731.75
所有者权益合计	1,674,999.20	1,615,987.58	1,038,514.79
负债和所有者权益总计	3,683,778.19	3,506,485.62	2,755,491.81

利润表（单位：万元）

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业总收入	85,986.13	211,928.06	161,091.00
营业收入	85,986.13	211,928.06	161,091.00
二、营业总成本	130,015.69	264,419.97	203,274.42
营业成本	78,129.04	194,495.09	142,112.05
税金及附加	1,857.54	1,958.96	1,952.37
销售费用	46.87	1,305.33	15.41
管理费用	4,218.59	6,838.34	5,988.66
研发费用	377	-	-
财务费用	45,759.87	59,822.25	53,205.93
其中：利息费用	28,392.72	60,926.68	54,763.21
利息收入	3,112.81	7,632.52	5,019.11
加：其他收益	34,117.90	71,568.76	56,659.63
投资收益（损失以“-”号填列）	2,427.14	2,811.26	859.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-4,019.78	-2,044.24	-392.12
资产处置收益	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-11,504.29	19,843.86	14,943.97
加：营业外收入	120.67	7.68	13.84
减：营业外支出	211.88	161.24	138.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-11,595.50	19,690.30	14,819.26
减：所得税	68.44	34.87	8.89
五、净利润（亏损以“-”号填列）	-11,663.95	19,655.44	14,810.38
持续经营净利润	-11,663.95	19,655.44	14,810.38
减：少数股东损益	-4340	-4710	102

归属于母公司所有者的净利润	-11,620.55	19,702.54	14,809.36
六、其他综合收益税后净额	-	89.51	-
七、综合收益总额	-11,663.95	19,744.95	14,810.38
减：归属于少数股东的综合收益总额	-43.40	-47.10	1.02
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-11,620.55	19,792.05	14,809.36

现金流量表（单位：万元）

项目	2022年1-6月	2021年度	2020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	81,299.40	115,977.76	66,888.92
收到的税费返还	1,097.05	202.99	461.56
收到其他与经营活动有关的现金	317,287.86	632,063.14	382,459.28
经营活动现金流入小计	399,684.31	748,243.89	449,809.76
购买商品、接受劳务支付的现金	117,897.93	210,732.15	52,973.24
支付给职工以及为职工支付的现金	3,980.07	5,661.65	4,056.88
支付的各项税费	5,002.42	1,604.97	728.13
支付其他与经营活动有关的现金	285,247.41	649,499.47	457,957.39
经营活动现金流出小计	412,127.82	867,498.24	515,715.63
经营活动产生的现金流量净额	-12,443.51	-119,254.35	-65,905.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,600.00	36.95	-
取得投资收益收到的现金	527.98	610.78	49.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	51.05	-
收到其他与投资活动有关的现金	1.91	-	-
投资活动现金流入小计	2,129.89	698.78	49.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,043.85	63,215.22	35,191.25
投资支付的现金	12,831.28	24,146.68	17,475.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,394.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	50000	10108	21752
投资活动现金流出小计	96,769.13	87,462.99	52,883.78
投资活动产生的现金流量净额	-94,639.24	-86,764.20	-52,834.32

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	94,977.00	25,007.00	98.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,334.00	2,328.00	98.00
取得借款收到的现金	132,974.48	388,794.92	431,253.40
收到其他与筹资活动有关的现金	85,215.19	210,274.54	53,464.53
筹资活动现金流入小计	313,166.67	624,076.46	484,815.93
偿还债务支付的现金	96,731.19	204,831.09	98,691.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,892.75	77,782.71	63,324.82
支付其他与筹资活动有关的现金	33,351.77	164,674.98	176,938.26
筹资活动现金流出小计	168,975.71	447,288.79	338,954.23
筹资活动产生的现金流量净额	144,190.96	176,787.67	145,861.70
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	37,108.21	-29,230.88	27,121.51
加：期初现金及现金等价物余额	40,521.36	69,752.24	42,630.74
六、期末现金及现金等价物余额	77,629.57	40,521.36	69,752.24

(2) 财务分析

1) 主要财务指标

财务指标	2022年1-6月末	2021年末	2020年末
总资产（亿元）	368.38	350.65	275.55
总负债（亿元）	200.88	189.05	171.70
全部债务（亿元）	142.55	135.89	113.50
所有者权益（亿元）	167.50	161.60	103.85
营业总收入（亿元）	8.60	21.19	16.11
利润总额（亿元）	-1.16	1.97	1.48
净利润（亿元）	-1.17	1.97	1.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.45	1.98	1.49
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.16	1.97	1.48
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.24	-11.93	-6.59
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-9.46	-8.68	-5.28
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	14.42	17.68	14.59
流动比率	3.17	3.23	3.26

速动比率	2.34	2.40	2.79
资产负债率 (%)	54.53	53.91	62.31
债务资本比率 (%)	45.98	45.68	52.22
营业毛利率 (%)	9.14	8.23	11.78
平均总资产回报率 (%)	0.47	2.57	2.96
平均净资产收益率 (%)	-0.71	1.48	1.59
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-0.88	1.49	1.60
EBITDA (亿元)	/	9.48	7.68
EBITDA全部债务比 (%)	/	0.07	0.07
EBITDA利息倍数	/	1.25	1.21
总资产周转率	0.02	0.07	0.07
应收账款周转率	0.14	0.40	0.40
存货周转率	0.10	0.38	0.46

2) 资产情况分析

2020年末、2021年末及2022年6月末，公司资产总额分别为2,755,491.81万元、3,506,485.62万元和3,683,778.19万元，随着公司经营规模的扩大，公司资产总额呈上升态势。公司资产以流动资产为主，各期末流动资产分别为2,163,817.75万元、2,821,202.52万元和2,975,020.50万元，融资人流动资产占总资产比例分别为78.53%、80.46%和80.76%，占比较为稳定。

融资人各期末非流动资产分别为591,674.05万元、685,283.10万元和708,757.68万元，占期末总资产的比例分别为21.47%、19.54%和19.24%。

(1) 货币资金

近两年及一期，融资人货币资金分别为242,074.11万元、256,629.80万元和273,948.39万元，占总资产的比例分别为8.79%、7.32%和7.44%。货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。2021年末，融资人货币资金较2020年末增加14,555.69万元，增幅为6.01%，主要系其他货币资金增长所致，融资人货币资金受限较严重；2022年6月末，融资人货币资金较2021年末增加17,318.59万元，增幅为6.75%，主要系银行存款增加所致。截止2022年6月末，融资人货币资金中的受限资金为196,318.44万元，主要是信用证保证金

和用于担保的定期存款或通知存款。

(2) 应收账款

近两年及一期，融资人应收账款账面净额分别为 464,419.62 万元、600,893.64 万元和 613,557.91 万元，占总资产的比例分别为 16.85%、17.14% 和 16.66%。2021 年末，融资人应收账款较 2020 年末增加 136,474.02 万元，增幅 29.39%，主要系应收洛阳市涧西区财政局、XXXX 技术产业开发区管理委员会的往来款增加所致。2022 年 6 月末，融资人应收账款较 2021 年末增加 12,664.27 万元，增幅 2.11%，变动较小。

截至 2022 年 6 月 30 日，融资人主要应收账款方明细如下表所示：

单位：万

元、%

欠款单位名称	款项性质	2022年6月末余额	账龄	占比
XXXX科技开发区管理委员会	代建费	338,295.26	2-5年以上	55.14
涧西区财政局	代建费	268,447.91	1年以内、1-2年、2-3年	43.75
XXXX区丰李片区开发建设指挥部	资金使用费	3,427.30	1年以内	0.56
中铁十五局集团第四工程有限公司	货款	300.13	1年以内、1-2年、2-3年	0.05
洛阳金诺机械工程有限公司	房租	185.29	3-4年、4-5年	0.03
合计		610,655.90		99.53

(3) 其他应收款

近两年及一期，融资人其他应收款金额分别为 1,066,929.56 万元、1,132,382.63 万元和 1,138,460.68 万元，占总资产的比例分别为 38.72%、32.29%和 30.90%。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增加 65,453.07 万元，增幅为 6.13%，主要系应收洛阳市西苑城市开发建设有限公司（实际控制人为洛阳市涧西区财政投资综合服务中心）和洛阳龙腾文化开发建设有限公司（实际控制人为洛阳市涧西区财政投资综合服务中心）往来款增长所致。2022 年 6 月末，公司其他应收款较 2021 年末增加 6,078.05 万元，增幅为 0.54%，

变动较小。

融资人的其他应收款包括往来款、借款、备用金、押金保证金等。2022年6月末，融资人其他应收款主要欠款单位具体情况如下表：

单位：万

元、%

债务单位名称	款项性质	2022年6月末余额	账龄	占比
洛阳市西苑城市开发建设有 限公司	往来款	258,282.14	1年以内、1-4年	22.69
洛阳龙腾文化开发建设有 限公司	往来款	185,595.52	2-3年	16.30
XXXX区丰李片区开发建设指 挥部	往来款	100,828.28	5年以上	8.86
洛阳市涧西区财政局	往来款	100,514.33	1年以内、1-2年	8.83
XXXX区张庄村改造指挥部	往来款	41,852.98	3年以上	3.68
合计		687,073.25		60.35

(4) 存货

报告期各期末，公司存货金额分别为 309,759.08 万元、727,437.57 万元和 783,274.66 万元，占总资产的比例分别为 11.24%、20.75%和 21.26%。2021 年末公司存货较 2020 年末增加 417,678.49 万元，增幅为 134.84%，主要系丰李片区开发项目、白营后营安置项目和丝路安居项目投入增长所致。2022 年 6 月末公司存货较 2021 年末增加 55,837.09 万元，增幅为 7.68%，变动不大。

近两年及一期末融资人存货构成情况如下表：

单位：万

元、%

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
开发成本	780,496.62	99.65	725,232.26	99.70	306,674.68	99.00
原材料	481.66	0.06	307.50	0.04	313.04	0.10
周转材料	106.51	0.01	3.12	0.00	-	-
工程施工	2,094.54	0.27	776.71	0.11	244.47	0.08
低值易耗品	-	-	55.25	0.01	-	-
库存商品	95.33	0.01	-	-	-	-

材料采购	-0.00	-0.00	-	-	-	-
其他	-	-	1,062.16	0.15	2,526.90	0.82
制造费用	-	-	0.58	0.00	-	-
合计	783,274.66	100.00	727,437.57	100.00	309,759.08	100.00

融资人 2022 年 6 月末前五大开发成本明细（单位：万元）

单位：万

元、%

项目名称	账面价值
XXXX区丰李片区圪垱村、牛庄村、尹屯村、李王屯村、西军屯村改造项目	301,281.99
XXXX区辛店镇白营后营城中村改造项目	118,176.80
XXXX区丝路安居安置房项目	100,487.32
涧西区遇驾沟村改造项目	85,585.01
XXXX区路劲丝路·御城安置房项目	55,115.25
合计	660,646.37

（5）债权投资

近两年及一期，融资人债权投资分别为 81,640.45 万元、85,917.19 万元和 85,917.19 万元，占总资产的比例分别为 2.96%、2.45%和 2.33%。2021 年末，融资人债权投资较 2020 年末增加 4,276.74 万元，增幅 5.24%，主要系对洛阳合一文化传媒有限公司投资增长所致；2022 年 6 月末，融资人债权投资较 2021 年末无变动。

截至 2022 年 6 月末，融资人债权投资情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
洛阳合一文化传媒有限公司	4,230.00
洛阳鼎立建筑工程有限公司	22,260.16
洛阳隆达房地产开发有限公司	34,562.50
洛阳创源创业服务有限公司	24,864.53
合计	85,917.19

（6）固定资产

近两年及一期，融资人固定资产分别为 293,755.96 万元、319,581.52 万元

和 332,019.77 万元，占总资产的比例分别为 10.66%、9.11%和 9.01%。2021 年末，融资人固定资产较 2020 年末增加 25,825.56 万元，增幅 8.79%，主要系购置和由在建工程转入的房屋建筑物增加所致；2022 年 6 月末，融资人固定资产较 2021 年末增加 12,438.25 万元，增幅 3.89%，变动较小。

近两年及一期，融资人固定资产情况如下：

单位：万元

项目	2022.06.30	2021.12.31	2020.12.31
房屋及建筑物	309,138.82	296,304.63	264,301.42
机器设备	1,02674	98381	30404
运输工具	2,029.33	2,132.62	8,170.59
办公设备及其他	1,643.06	1,233.99	564.15
热力管网	18,18182	18,92647	20,41577
合计	332,019.77	319,581.52	293,755.96

截至 2022 年 6 月末，融资人存在未办妥产权证书的固定资产，其中房屋及建筑物 276,600.63 万元，运输设备 1,998.18 万元，目前相关资产尚未办理过户手续。截至 2022 年 6 月末，融资人存在未办妥产权证书的房屋及建筑物、运输设备共计 278,598.81 万元。

(7) 在建工程

近两年及一期，融资人在建工程分别为 128,393.10 万元、155,829.90 万元和 158,558.97 万元，占总资产的比例分别为 4.66%、4.44%和 4.30%，最近两年及一期末，公司在建工程占总资产的比例较为稳定。2021 年末，融资人在建工程较 2020 年末增加 27,436.80 万元，增幅 21.37%，主要系综合保税区等项目投入增长所致；2022 年 6 月末，融资人在建工程较 2021 年末增加 2,729.07 万元，增幅 1.75%，变动较小。

2022 年 6 月末，融资人主要在建工程项目明细如下：

单位：万元

项目名称	账面价值
洛阳综合保税区建设项目	79,599.28
XXXX区天元科技城开发项目	31,616.95

洛阳市高新区瞪羚谷开发建设项目	22,982.75
洛阳市高新区河洛路提升改造项目（安康路至瀛洲路）	7,886.04
洛阳市涧西区sorel电竞乐园建设项目	7,734.61
其他	8,739.34
合计	158,558.97

3) 负债情况分析

2020年末、2021年末和2022年6月末，公司负债总额分别为1,716,977.01万元、1,890,498.04万元和2,008,778.99万元。其中，公司的流动负债规模分别为663,409.76万元、873,694.08万元和937,659.05万元，非流动负债规模分别为1,053,567.25万元、1,016,803.96万元和1,071,119.94万元，从负债结构来看，公司报告期内非流动负债占比较高。具体情况如下：

(1) 短期借款

2020年末、2021年末及2022年6月末，融资人短期借款余额分别为52,962.69万元、65,745.34万元和110,598.24万元，占总负债的比重分别为3.08%、3.48%和5.51%，2021年末，融资人短期借款较2020年末增加12,782.65万元，增幅24.14%，主要系贴现的银行承兑汇票增长所致；2022年6月末，融资人短期借款较2021年末增加44,852.90万元，增幅68.22%，主要系新增中信银行、恒丰银行、中原银行质押借款以及定向融资所致。

2021年末和2022年6月末，融资人短期借款担保结构如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
质押借款	10,650.00	28,450.00
抵押借款	35,700.00	-
保证借款	15,500.00	15,800.00
信用借款	28,080.00	0.00
抵押+保证	2,610.00	3,440.00
未到期应付利息	58.24	55.34
贴现的银行承兑汇票	18,000.00	18,000.00
合计	110,598.24	65,745.34

(2) 应付账款

最近两年及一期末，融资人应付账款余额分别为 50,460.67 万元、143,805.13 万元和 145,065.85 万元，占总负债的比重分别为 2.94%、7.61%和 7.22%。融资人应付账款主要为应付工程款。2021 年末，融资人应付账款较 2020 年末增加 93,344.46 万元，增幅 184.98%，主要系应付工程款增加所致。2022 年 6 月末，融资人应付账款较 2021 年末增加 1,260.72 万元，增幅 0.88%，变动较小。截至 2022 年 6 月末，融资人不存在逾期欠款未付的工程款项。

截至 2022 年 6 月末和 2021 年末，融资人应付账款明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末余额	2021年12月末余额
工程款	136,185.66	134,511.56
货款	1,204.47	5,736.00
土地出让金	1,221.31	1,221.31
公租房成本	636.39	636.39
材料款	5,769.30	-
劳务费	-	573.87
服务费	48.71	888.16
代管费	0.02	237.84
合计	145,065.85	143,805.13

截至 2022 年 6 月末，融资人前五大应付账款明细如下：

单位：万元

对方单位名称	关联关系	款项性质	账龄	账面余额
中国建筑第五工程局有限公司	非关联方	工程款	1至3年	51,485.53
河南三建建设集团有限公司	非关联方	工程款	1至3年	12,556.56
河南省国安建设集团有限公司	非关联方	工程款	1至3年	2,282.31
中国建筑第五工程局有限公司	非关联方	工程款	1至2年	2,000.00
河南万佳建设工程有限公司	非关联方	工程款	1至2年	1,287.84
合计				69,612.24

(3) 其他应付款

近两年及一期，融资人其他应付款余额分别为 390,488.31 万元、

164,004.82 万元和 162,477.35 万元，占总负债的比重分别为 22.74%、8.68% 和 8.09%。2021 年末，融资人其他应付款较 2020 年末减少 226,483.49 万元，降幅 58.00%，主要系往来款减少所致；2022 年 6 月末，融资人其他应付款较 2021 年末减少 1,527.47 万元，降幅 0.93%，变动较小。

(4) 一年内到期的非流动负债

近两年及一期，融资人一年内到期的非流动负债分别为 92,394.23 万元、411,915.18 万元和 437,647.24 万元，占总负债的比重分别为 5.38%、21.79% 和 21.79%。2021 年末，融资人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 319,520.95 万元，增幅 345.82%，主要系长期借款、长期应付款及应付债券到期转入所致。2022 年 6 月末，融资人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 25,732.06 万元，增幅 6.25%，变动不大。

(5) 长期借款

近两年及一期，融资人长期借款金额分别为 711,370.81 万元、509,201.96 万元和 519,475.72 万元，占总负债的比重分别为 41.43%、26.93% 和 25.86%。2021 年末，融资人长期借款较 2020 年末减少 202,168.85 万元，降幅 28.42%，主要系质押借款及保证借款下降所致。2022 年 6 月末，融资人长期借款较 2021 年末增加 10,273.76 万元，增幅 2.02%，变动不大。

2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
质押借款	175,795.00	181,355.00
抵押借款	42,700.00	35,400.00
保证借款	372,319.00	363,077.15
信用借款	50,000.00	54,000.00
抵押、保证借款	146,563.11	159,459.81
质押、保证借款	-	331.14
未到期应付利息	299.24	-

减：一年内到期的长期借款	268,200.63	284,421.14
合计	519,475.72	509,201.96

(6) 应付债券

近两年及一期，融资人应付债券分别为 236,343.03 万元、348,916.20 万元和 342,547.85 万元，占总负债的比例分别为 13.77%、18.46%和 17.05%。2021 年末，融资人应付债券较 2020 年末增加 112,573.17 万元，增幅 47.63%，主要系西苑国资发行“21 西苑 01”“21 西苑 02”和“21 西苑 03”共计 15.00 亿元所致。2022 年 6 月末，融资人应付债券较 2020 年末减少 6,368.35 万元，降幅 1.83%，变动较小。

2021 年末和 2022 年 6 月末融资人应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末账面价值	2021年末账面价值
18西苑城投债01	49,827.46	47,938.92
19西苑城投债	32,760.05	42,527.29
19西苑01	41,938.05	40,379.39
20西苑01	30,505.13	31,344.33
20西苑02	30,094.95	30,911.56
20西苑03	39,783.24	41,209.08
21西苑01	37,899.78	38,803.61
21西苑02	72,769.23	69,964.09
21西苑03	39,094.35	37,388.81
减：一年内到期的应付债券	32,124.38	31,550.88
合计	342,547.85	348,916.20

(7) 长期应付款

近两年及一期，融资人长期应付款分别为 76,987.03 万元、124,004.72 万元和 171,894.29 万元，占总负债的比例分别为 4.48%、6.56%和 8.56%。2021 年末，融资人长期应付款较 2020 年末增加 47,017.69 万元，增幅 61.07%，主要系长期非金融机构借款和棚户区改造工程专项应付款增长所致，付息部分已

纳入长期债务核算。2022年6月末，融资人长期应付款较2021年末增加47,889.57万元，增幅38.62%，主要系河南九鼎融资租赁有限公司融资租赁款和棚户区改造工程专项应付款增长所致。

(8) 有息负债

最近两年及一期末，融资人有息负债余额分别为1,165,117.79万元、1,426,815.64万元及1,516,491.84万元，占同期末总负债的比例分别为67.86%、75.47%及75.49%。报告期各期末，融资人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	110,598.24	7.29	65,745.34	4.61	52,962.69	4.55
一年内到期的非流动负债	437,647.24	28.86	411,915.18	28.87	92,394.23	7.93
长期借款	519,475.72	34.26	509,201.96	35.69	711,370.81	61.06
应付债券	342,547.85	22.59	348,916.20	24.45	236,343.03	20.28
租赁负债	4,071.29	0.27	5,005.03	0.35	-	-
长期应付款	102,151.50	6.74	86,031.93	6.03	72,047.03	6.18
合计	1,516,491.84	100.00	1,426,815.64	100.00	1,165,117.79	100.00

2022年6月末，融资人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	346,718.87	63.24	194,326.03	66.05	133,058.14	39.96	192,091.55	56.33	866,194.59	57.12
其中担保贷款	296,718.87	54.12	194,326.03	66.05	133,058.14	39.96	192,091.55	56.33	816,194.59	53.82
债券融资	32,124.38	5.86	45,226.00	15.37	179,443.17	53.88	117,878.68	34.57	374,672.23	24.71
其中担保债券	10,612.32	1.94	11,710.00	3.98	88,899.57	26.70	68,310.35	20.03	179,532.24	11.84
信托融资	10,816.97	1.97	7,337.60	2.49	3,858.23	1.16	-	-	22,012.80	1.45

其中担保信托	10,816.97	1.97	7,337.60	2.49	3,858.23	1.16	-	-	22,012.80	1.45
其他融资	158,585.27	28.93	47,329.75	16.09	16,656.80	5.00	31,040.41	9.10	253,612.23	16.72
其中担保融资	130,505.27	23.80	47,329.75	16.09	16,656.80	5.00	31,040.41	9.10	225,532.23	14.87
合计	548,245.48	100.00	294,219.38	100.00	333,016.33	100.00	341,010.65	100.00	1,516,491.84	100.00

2022年6月末，融资人一年内到期的有息负债为548,245.48万元，占全部有息债务的36.15%，融资人短期有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	金额	占有息负债总额比例
短期借款	110,598.24	7.29
一年内到期的非流动负债	437,647.24	28.86
合计	548,245.48	36.15

短期有息债务按融资类型的分类情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占有息负债总额比例
银行贷款	346,718.87	22.86
债券融资	32,124.38	2.12
信托融资	10,816.97	0.71
其他融资	158,585.27	10.46
合计	548,245.48	36.15

融资人短期有息债务主要为一年内到期的非流动负债，报告期末融资人中长期借款陆续临近到期或面临分期偿还，考虑所处行业特点及资金流动性的需要，兼顾债务结构的稳定性和债务总量的弹性需要，融资人采用长短期债务相结合的方式开展融资活动，积极与各商业银行展开合作，部分长期债务随着时间推移陆续到了兑付期，使得一年内到期的有息负债阶段性升高，故造成短期有息债务占比较高。

融资人短期有息债务主要为一年内到期的长期项目借款，包括工程代建项目和保障房建设项目，其中工程代建项目由高新区管委会根据经审定的已完工项目实际投入成本加成项目收益与高新实业结算；保障房建设项目由润西区政

府指定评审机构于年底前对西苑国资当年项目建设的成本投入进行评审,并按约定支付项目成本及项目收益;融资人项目建设毛利率较为稳定,能够对偿债资金提供较强保障。

融资人主要业务开展过程中资金需求量较大,融资人除利用自有资金外,同时通过金融机构贷款以满足日常经营需要,主要与融资人目前项目投资需求较大有关。2022年6月末,融资人融资结构仍以中长期债务为主,长期借款、应付债券、租赁负债和长期应付款合计占期末有息负债的63.85%,其中1-2年内、2-3年内、3年以上到期的有息债务占有息债务总额的比例分别为19.40%、21.96%和22.49%,融资人债务结构仍保持较为合理水平。总体来看,融资人目前的债务结构与其融资管理需求和财务管理要求相匹配。

4) 所有者权益分析

(1) 实收资本

近两年及一期,融资人实收资本均为500,000.00万元,占同期末所有者权益的比例分别为48.15%、30.94%和29.85%,2021年实收资本占所有者权益比例下降幅度较大,系资本公积大幅增加所致。

(2) 资本公积

近两年及一期,融资人资本公积分别为500,458.63万元、1,014,606.11万元和1,074,228.11万元,占同期末所有者权益的比例分别为48.19%、62.79%和64.13%。2021年末融资人资本公积较2020年末增长51.41亿元,增幅102.74%,包括2021年涧西区政府将洛阳创坤建筑工程有限公司100.00%股权无偿划转至公司,增加资本公积30.13亿元;高新区管委会对高新实业增资增加资本公积1.18亿元,高新创汇债务转增资本增加资本公积19.23亿元,公司债务转增资本增加资本公积0.87亿元。2022年6月末融资人资本公积较2021年末增长5.88%,变动不大。

5) 现金流量分析

(1) 经营活动现金流

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-65,905.88 万元、-119,254.35 万元和-12,443.51 万元。报告期内，融资人经营活动现金流净额持续为负，可持续性较差。融资人处于业务增长期，在建项目投入较大，而完工结算项目较少，使得项目建设资金支出大于结算回款，进而影响融资人经营活动产生的现金流量净额，这与融资人主营业务投资规模大、建设和回款周期长的城市建设行业特点相符。报告期内融资人经营活动净现金流量持续为负与融资人所处业务阶段有关，未来随着融资人在报告期内投资建设的项目逐步进入结算期，以及前期结算形成的应收款项回款，融资人经营性现金流将逐步好转，报告期内经营活动净现金流量持续净流出不会对融资人未来偿债能力产生严重不利影响。

（2）投资活动现金流

近两年及一期，融资人投资活动现金流量净额分别为-52,834.32 万元、-86,764.20 万元和-94,639.24 万元。报告期内融资人投资活动现金流量净额持续为负，主要系由于融资人在建工程项目较多，对外投资需求旺盛，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。投资活动现金流出分别为 52,883.78 万元、87,462.99 万元和 96,769.13 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 35,191.25 万元、63,215.22 万元和 70,043.85 万元。融资人未来将通过房产出售及出租、收取办公楼及厂房租金、项目结算确认收入、收取采暖费等方式在项目运营期内实现收益。近两年及一期，融资人投资支付的现金分别为 17,475.00 万元、24,146.68 万元和 12,831.28 万元，融资人未来将通过投资收益及分红、基金分配和退出等方式实现收益。

总体而言，近年来融资人建设项目逐渐增多，市场化转型发展较快，对外投资金额增加。随着项目完工运营和投资进入回报期，融资人将逐步收回上述投资，预计不会对本次债券的偿付能力产生严重不利影响。2.2.7 对外担保情况

融资人无对外担保情况。

(3) 筹资活动现金流

近两年及一期，融资人筹资活动现金流量净额分别为 145,861.70 万元、176,787.67 万元和 144,190.96 万元。报告期内，融资人筹资活动现金流量净额持续为正，较为稳定，主要是由于融资人业务规模扩张，对融资需求较多。报告期内，融资人筹资活动现金流量持续为正，反映出融资人融资能力较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得到有效补充。

总体看来，融资人保持了资金筹资与使用之间的平衡，且融资人信用良好，日常经营资金周转正常，资金储备丰沛，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，并与公司目前所处业务发展阶段相符。

6) 偿债能力分析

近两年及一期，融资人偿债能力指标如下：

偿债能力指标	2022年1-6月	2021年度	2020年度
流动比率	3.17	3.23	3.26
速动比率	2.34	2.40	2.79
资产负债率 (%)	54.53	53.91	62.31
EBITDA (亿元)	/	9.48	7.68
EBITDA全部债务比 (%)	/	0.07	0.07
EBITDA利息保障倍数 (倍)	/	1.25	1.34

(1) 短期偿债能力

近两年及一期，融资人流动比率分别为 3.26、3.23 和 3.17，速动比率分别为 2.79、2.40 和 2.34，融资人流动比率和速动比率均较为稳定。总体来看，最近两年及一期末，融资人流动比率及速动比率处在行业正常水平，融资人短期偿债能力指标表现相对较好。

(2) 长期偿债能力

近两年及一期，融资人的资产负债率分别为 62.31%、53.91%和 54.53%，

资产负债率处于融资人所处行业的合理水平。2020 年度及 2021 年度，融资人 EBITDA 分别为 7.68 亿元和 9.48 亿元；EBITDA 全部债务比均为 0.07；EBITDA 利息倍数分别为 1.34 和 1.25，呈现稳中有升的态势。

总体来看，融资人现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力良好。随着融资人业务发展和规模的扩大，整体盈利能力将不断提升，融资人的偿债能力将不断增强。

7) 盈利能力分析

融资人近两年及一期的经营情况如下所示：

单位：万

元、%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
营业收入	85,986.13	211,928.06	161,091.00
营业成本	78,129.04	194,495.09	142,112.05
毛利润	7,857.09	17,432.97	18,978.95
毛利率	9.14	8.23	11.78
销售费用	46.87	1,305.33	15.41
管理费用	4,218.59	6,838.34	5,988.66
财务费用	45,759.87	59,822.25	53,205.93
其他收益	34,117.90	71,568.76	56,659.63
投资收益	2,427.14	2,811.26	859.88
信用减值损失	-4,019.78	-2,044.24	-392.12
营业利润	-11,504.29	19,843.86	14,943.97
营业外收入	120.67	7.68	13.84
利润总额	-11,595.50	19,690.30	14,819.26
净利润	-11,663.95	19,655.44	14,810.38
净资产收益率	-0.71	1.48	1.59

(1) 营业收入、成本及毛利率分析

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 161,091.00 万元、211,928.06

万元和 85,986.13 万元，净利润分别为 14,810.38 万元、19,655.44 万元和 -11,663.95 万元，毛利率为 11.78%、8.23%和 9.14%。总体来看，发行人主营业务突出，营业收入逐年增加。随着洛阳市城市化进程的进一步加快及政府持续的支持，发行人各项业务将稳步增长，预计未来盈利能力将进一步提高。

(2) 期间费用分析

近两年及一期，融资人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

单位：万

元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	46.87	0.05	1,305.33	0.62	15.41	0.01
管理费用	4,218.59	4.91	6,838.34	3.23	5,988.66	3.72
研发费用	3.77	0.00	-	-	-	-
财务费用	45,759.87	53.22	59,822.25	28.23	53,205.93	33.03
合计	50,029.10	58.18	67,965.92	32.07	59,210.00	36.76

报告期内，发行人期间费用合计分别为 59,210.00 万元、67,965.92 万元和 50,029.10 万元，占营业收入的比重分别为 36.76%、32.07%和 58.18%，发行人期间费用占营业收入比重较高，且波动上升，主要是由于随着公司业务规模及融资规模不断增加，发行人的管理费用和财务费用增加所致。

2.4.8 借款人特殊事项说明

(1) 国家企业信用信息公示系统

国家企业信用信息公示系统显示企业合法存续，企业信息与营业执照一致。

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

资控股集团有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91410300MA4577W85A

注册号: []

法定代表人: 严明珠

登记机关: 洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心

成立日期: 2018年05月08日

发送报告 | 信息分享 | 信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

统一社会信用代码: 91410300MA4577W85A

注册号: []

类型: 有限责任公司(国有控股)

注册资本: 500000.000000万人民币

登记机关: 洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心

住所: 中国 (河南) 自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路与凌波路交叉口自贸大厦六楼

经营范围: 许可项目: 旅游业务; 建设工程施工; 建设工程施工 (除核电站建设经营、民用机场建设) (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: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 工程管理服务; 信息技术咨询服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 税务服务; 住房租赁; 社会经济咨询服务; 品牌管理; 市政设施管理; 咨询策划服务; 土地整治服务; 非居住房地产租赁; 物业管理; 创业投资 (限投资未上市企业); 企业管理; 企业管理咨询; 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳务派遣服务); 企业总部管理; 财务咨询; 会议及展览服务; 土地使用权租赁; 知识产权服务 (专利代理服务除外); 商务代理代办服务; 工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外); 土地调查评估服务; 餐饮管理; 商业综合体管理服务; 规划设计管理; 园区管理服务; 智能农业管理; 多镇经济管理服务; 游览景区管理; 农业专业及辅助性活动; 与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务; 环境卫生公共设施安装服务; 城市绿化管理; 园林绿化工程施工; 对外承包工程; 土石方工程施工; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 建筑用金属配件销售; 金属工具销售; 五金产品零售; 五金产品批发; 停车场服务 (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)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://gkml.samr.gov.cn/nsjg/djzcj/202209/t20220901_349745.html

(2) 被执行情况

经查询中华人民共和国最高人民法院网站, 借款人无负面信息, 无法院被执行人信息。

中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 资控股集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: ESLK

验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 洛阳国药投资控股集团有限公司 相关的结果。

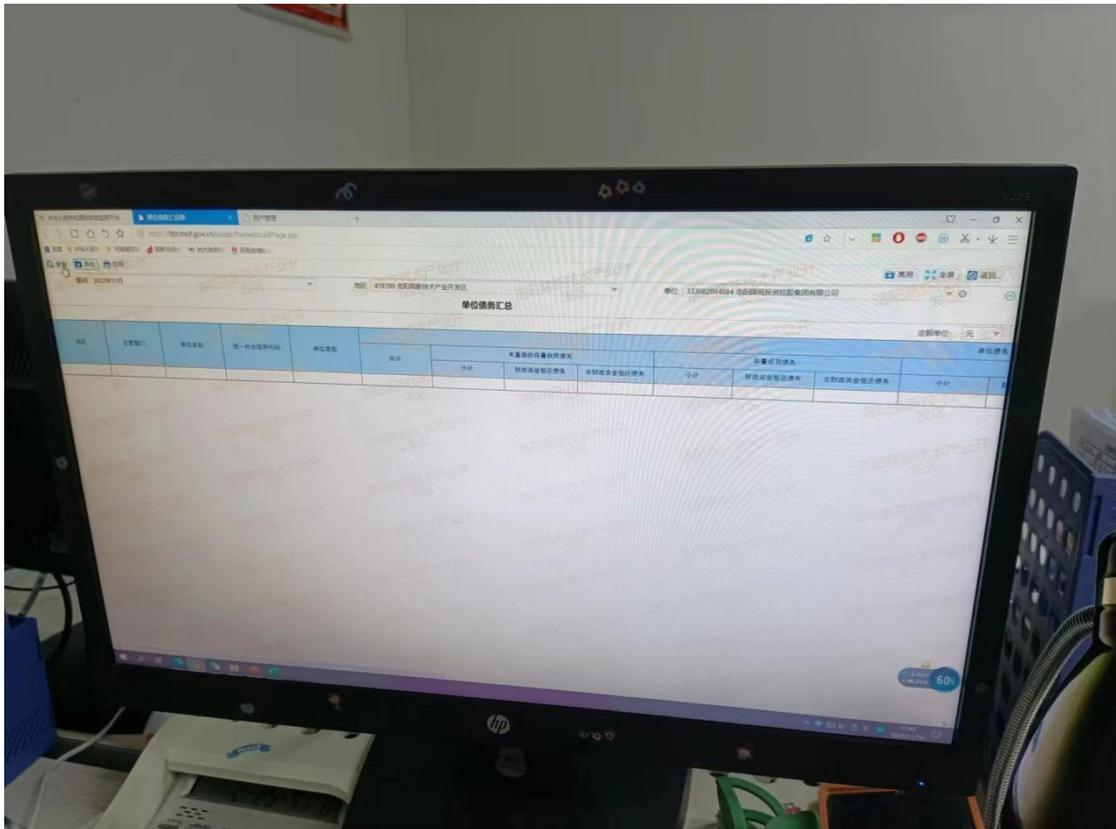
(3) 涉诉情况

通过中国裁判文书网查询, 融资人无裁判文书。



(4) 隐形债务情况

经查询融资人不涉及政府隐形债务。



2.3 用款项目：

2.3.1 融资合法性分析

本项目为向工商企业发放信托贷款，最终用于其日常经营使用，合法合规。融资企业不涉及政府隐性负债等问题。

2.3.1 融资方案分析

该项目融资方案为向融资人发放流动资金贷款，经测算，融资人可新增流动资金贷款 67.57 亿元。我部此次拟融资规模为 5 亿元，在可新增流动资金贷款额度内。最终的贷款资金用于融资人日常经营使用。

客户经理 根据 报表 填列	利润表		本年金额				
	销售收入（营业收入）	211938					
	销售成本（营业成本）	202419					
	销售费用	1305					
	销售利润率	-0.2538					
	全年天数	360					
	预计销售增长率	10%					
	资产负债表		年初额	年末额	平均余额	周转次数	周转天数
	现有流动资金贷款及其他融资	986851					
	应收账款及应收票据		464459	600918	532688.5	0.39784602	904.8726926
预收账款		0	0	0	0	0	
存货		309759	727437	518598	0.50987277	706.0584905	
预付账款		71403	89217	80310	3.29247914	109.3401004	
应付账款及应付票据		92400	166969	129684.5	2.03894066	176.5622743	
营运资金周转次数	0.2332						
营运资金需求量	1253390.517						
客户经理 估算	未分配利润中可用于营运资金的部分	48747					
	当年净利润	19655					
	折旧						
	当年分红						
	计划归还贷款	477660					
	借款人自有资金	-409258					
新增流动资金贷款额	675797.5168						

2.4 担保人分析

2.4.1 担保人基本情况

保证人名称	XXXX 实业集团有限公司
成立时间	1993 年 8 月 4 日
注册资本（万元）	67,283.62 万元人民币
实收资本（万元）	——
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨环路 30 号 1 幢
控股股东或实际控制人	XXXX 投资控股集团有限公司
法定代表人	李治平
经营范围	一般项目：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；工程管理服务；计算机及通讯设备租赁；软件开发；创业空间服务；非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；机械设备租赁；项目策划与公关服务；停车

场服务；城市绿化管理；小微型客车租赁经营服务（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）

2.4.2 担保人股权结构和参控股公司情况

担保人股权结构如下图所示：



担保人控股及主要参股子公司情况如下：

企业名称	注册资本	综合持股比例
洛阳正茂供应链管理有限公司	100 万人民币	100%
洛阳丝路园区建设发展有限公司	500 万人民币	100%
洛阳安广置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳安李置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳安园置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳安后置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳氢国氢城新能源汽车有限公司	300 万人民币	100%
洛阳创泽融资租赁有限公司	20000 万人民币	100%
洛阳创清物业管理服务有限公司	500 万人民币	100%
洛阳丝路置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳创德国际物流有限公司	5000 万人民币	100%
洛阳创山能源有限公司	200 万人民币	100%
洛阳安泰置业开发有限公司	1000 万人民币	100%

洛阳创耀电子器件有限公司	200 万人民币	100%
洛阳周山高新信息技术有限公司	8000 万人民币	100%
洛阳丝路安居开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳安湾置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳国本商贸有限公司	20000 万人民币	100%
洛阳市对外贸易投资发展有限公司	200000 万人民币	100%
洛阳创茂商贸有限公司	100 万人民币	100%
洛阳创旭置业有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳安旗置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
洛阳安营置业开发有限公司	1000 万人民币	100%
XXXX 产业发展有限公司	2000 万人民币	100%
洛阳创翌发展有限公司	80000 万人民币	100%
洛阳综合保税区运营管理有限公司	10000 万人民币	100%
XXXX 技术创业服务中心有限公司	1200 万人民币	83.3333%
XXXX 银鑫科贸有限公司	160 万人民币	83.3333%
洛阳共享众创空间创业服务有限公司	100 万人民币	83.3333%
洛阳高地物业管理有限公司	50 万人民币	83.3333%
XXXX 供应链管理有限公司	10000 万人民币	80%
洛阳丝路环保科技中心（有限合伙）	20 万人民币	75.5%
北京正宏阳科技发展有限公司	30 万人民币	75%
XXXX 华科信息技术有限公司	200 万人民币	66.6667%
洛阳云创科技服务有限公司	30 万人民币	55.5556%
洛阳天创科技发展有限公司	10000 万人民币	55%
洛阳创德创业服务有限公司	28000 万人民币	53.5714%
洛阳丝路生态建设管理有限公司	100 万人民币	51%
洛阳丝路尊府置业有限公司	1000 万人民币	51%
XXXX 石化油品销售有限公司	3200 万人民币	51%
洛阳创腾置业有限公司	1000 万人民币	51%
XXXX 区人力资源管理服务有限公司	200 万人民币	51%
河南携东建筑工程有限公司	1000 万人民币	51%
洛阳隆达房地产开发有限公司	20000 万人民币	49%
洛阳北模模具研发有限公司	11 万人民币	18.9394%

开展经营活动)。

2.4.3 担保人历史沿革

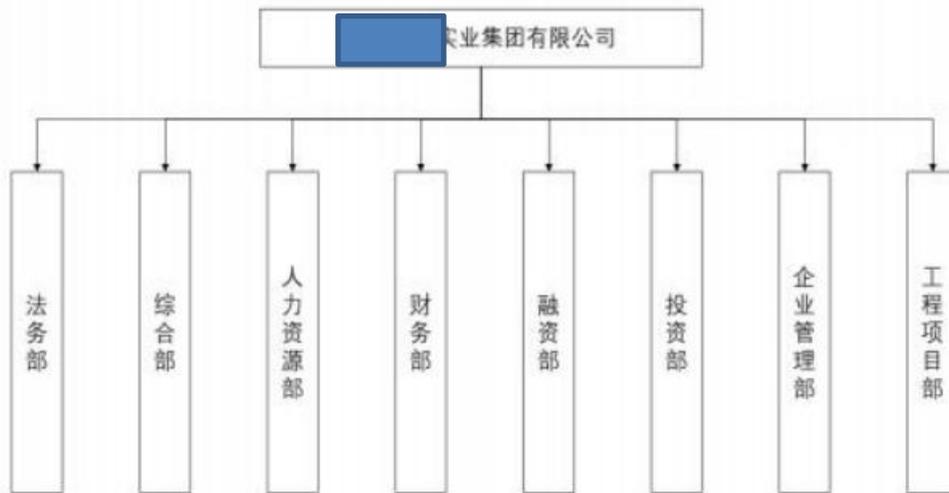
担保人于 1993 年 7 月由 XXXX 技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）批准设立，成立时注册资本 1,000.00 万元。后历经三次增资，公司注册资本增至 67,283.62 万元。2017 年 6 月，公司名称由 XXXX 实业总公司变更为 XXXX 实业有限公司，并由全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资），2017 年 8 月公司名称变更为现用名。截至 2021 年末，公司注册资本和实收资本均为 67,283.62 万元，高新区管委会持有公司 100% 的股权，为公司的控股股东及实际控制人。2022 年 6 月 14 日，高新区管委会退出公司股权，由其控股的 XXXX 创汇集团有限公司全资控股 XXXX。但担保人的实际控制人仍未 XXXX 管委会。公司是 XXXX 区国有资产运营、管理主体和基础设施建设投融资主体。业务涉及 BT 项目建设、租赁及服务。

2.4.4 管理团队介绍

1. 治理结构

担保人依据《公司法》及有关法律、法规的规定，公司制定了《公司章程》等规章制度，并建立了较为健全的法人治理结构。担保人不设立股东会，由高新高创汇集团行使股东会职权。公司设董事会，由 5 人组成，其中 4 名董事由高高新区管委会委派或更换，1 名董事由职工大会选举产生，董事每届任期三年，任期届满，可以通过委派连任，董事会设董事长 1 人，由高高新区管委会从董事会成员中指定，董事长根据《公司章程》行使职权。公司设总经理 1 人，由董事会聘任，每届任期三年，总理由董事兼任的，须经高高新区管委会同意；公司设副总经理若干名，由总经理提名，董事会聘任。公司设监事会，监事会是公司的监督机构，对公司的生产经营活动实施监督管理，由 3 人组成，其中职工监事 1 人，由职工大会选举和更换，剩余 2 人由高高新区管委会委派和更换，监事会设主席一名，由高高新区管委会从监事会成员中指定。

图：担保人组织架构



组织架构方面，公司结合自身的实际情况，设置了综合部、人力资源部、企业管理部，工程项目部、审计监察部、投资部、财务部、融资部、法务部共计 9 个职能部门，分别负责处理公司在生产经营活动中各项具体事务。同时制定了《资金管理制度》、《合同管理制度》、《印章管理办法》等内控制度，符合公司发展需要。

2. 管理人员简介

李治平，男，1977 年 3 月出生，现任担保人法定代表人兼总经理。毕业于郑州航空工业管理学院计算机应用专业和河南省省委党校法学专业，本科学历。曾任河南省国营 9645 厂团委书记兼工会办公室主任、企管部经理、物资供应部经理、包装分公司经理；洛阳金隅城集团有限公司总经理；洛阳定鼎农业发展集团有限公司董事长兼总经理等职务。

高伟伟，男，1989 年 7 月出生，现任担保人副总经理。毕业于河南财政税务高等专科学校以及河南财经学院。曾任河南华丰集团有限公司财务经理；上会会计师事务所高级项目经理；中浩德集团有限公司风控总监；河南鑫融基金控股份有限公司执行董事助理。

吴昊，男，1982 年 1 月出生，现任担保人副总经理。毕业于西北大学公共管理专业。曾任 XXXX 区法制和信访局政法办主任；XXXX 区创建办主任；XXXX

区城市管理局党委书记；XXXX 区住房和城乡建设管理局副局长等职务。

张丹，女，1983 年 7 月出生，现任担保人下属 XXXX 技术创业服务中心有限公司董事长。毕业于西北政法大学法学专业，西北大学工商管理专业。曾任高新区人力资源和社会保障局副局长。

周建璞，男，1973 年 4 月出生，现任担保人副总经理，毕业于北京大学函授学院法学专业。曾任 XXXX 开发区法院书记员、执行员；XXXX 开发区综治办副主任；XXXX 开发区法院主任；XXXX 开发区法制信访局副局长。

2.4.5 担保人经营状况

担保人是 XXXX 区基础设施建设的重要主体，主要负责 XXXX 区基础设施的投资、开发和建设，同时开展商品销售、物业运营等业务。截止 2021 年 12 月底，公司资产总额 131.06 亿元，净资产 43.25 亿元。公司目前外部评级为 AA。近三年，公司营业收入持续增长，主要由工程代建项目建设收入贡献，占比分别为 93.83%、93.32%和 56.47%；销售毛利率方面，近年公司工程代建建设收入的毛利率均维持在 8.85%，但其他业务毛利率变动较大，综合作用下，公司销售毛利率逐年下降。2021 年，公司其他业务毛利率出现大幅偏离，主要系环卫绿化业务产生大额成本但尚未确认收入所致。

表：公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程代建	68,243.27	8.85%	67,384.62	8.85%	58,224.20	8.85%
销售商品	46,181.85	-21.06%	-	-	-	-
租赁及服务	5,267.04	0.60%	2,047.47	36.69%	1,653.77	2.43%
其他	1150.42	-346.91%	2,777.07	-62.07%	2,172.38	65.59%
合计	120,842.58	1.01%	72,209.16	6.91%	62,050.35	10.67%

担保人主营业务为工程代建，主要模式为 BT 项目，采用委托代建方式对市政基础设施工程或公益性项目进行运作，具体操作模式为：担保人与高新区管委会签订委托代建框架协议，再根据每年的委托代建项目清单来实施具体的基础设

施建设；项目建成后，由高新区管委会按照审计部门审定的投资额回购，并按投资额的一定比例支付投资回报。2019-2021年，公司工程代建的收入分别为3.31亿元、5.82亿元、6.82亿元，毛利率稳定。

目前，公司主要在建代建项目包括七期BT项目和丰李BT项目、白营后营BT项目等安置房项目，其中，丰仁社区安置项目、丰鑫社区安置项目、丰义社区安置项目原同属于丰李BT项目，后调整为独立开发，同时调减了丰李BT项目的计划总投资金额。截至2021年末，公司主要在建项目计划总投资174.91亿元，已投资27.72亿元，尚需投资规模较大，业务持续性好，但也带来较大资金压力。

表：公司基础设施业务收入（单位：万元）

时间	项目名称	确认收入	结转成本
2021年	七期BT项目	34,472.00	31,421.38
2020年	七期BT项目	67,384.62	61,421.38
2019年	七期BT项目	58,224.20	53,071.61

表：公司主要在建代建项目情况（单位：万元）

项目名称	计划总投资	已投资	是否代建
七期BT项目	200,165.65	122,473.36	是
丰李BT项目	106,835.18	62,204.04	是
白营后营BT项目	342,505.68		是
丰仁社区安置项目	309,511.72		是
丰鑫社区安置项目	193,004.24		是
丰义社区安置项目	102,119.86		是
泰昌社区安置项目	66,337.21		是
泰荣社区安置项目	83,203.21	59,573.10	是
苗湾城中村改造项目	56,337.08		是
孙旗屯村改造项目	215,125.20		是
徐家营社区二期	73,942.12		是
合计	1,749,087.17		

目前，公司还有部分出租物业，每年可以为公司带来相对稳定的租赁收入。公司名下出租物业主要为火炬创新创业大厦、军威路创意设计产业园5号楼等，可供出租面积合计63,402.02平方米，已出租面积50,963.14平方米。其中，火炬创新创业大厦和军威路创意设计产业园5号楼承租人均均为XXXX技术产业开发区党政办公室，无固定租赁期限，每年续签，年租金合计907.53万元。天元科

技城项目部分已出租，租金尚在协商过程中。2019-2021年，公司分别实现租赁及服务收入1,653.77万元、2,047.47万元和5,267.04，2020-2021年收入增幅较大，且毛利率大幅提高，主要系水电费收入并入该项收入，而成本并未计入所致。整体来看，公司主要物业出租率较高，且有进一步增长空间，租期相对较长，业务持续性较好。

表：截至2021年末公司主要物业出租情况（单位：平方米、万元）

项目名称	可供出租面积	已对外出租面积	承租人	租期	年租金收入
火炬创新创业大厦	25,483.54	25,483.54	XXXX 技术产业开发区党政办公室	无固定期限，每年续签	840.96
军威路创意设计产业园5号楼	2,017.41	2,017.41	XXXX 技术产业开发区党政办公室	无固定期限，每年续签	66.57
天元科技城项目（七号楼）	20,061.18	20,061.18	清华大学天津高端装备研究院洛阳先进制造产业研发基地	10年期	尚未确定
天元科技城项目（一号楼）	15,839.89	3,401.01	中京商品交易市场有限公司	1年期	尚未确定
合计	63,402.02	50,963.14	-	-	-

此外，公司存在较多房地产及产业园区建设项目，建成后通过出租或出售实现收入。天元科技城项目为公司购买的商业地产，已用于对外出租。瞪羚谷项目为公司自营开发的产业园区，建设初期定位为产业孵化园区，目前定位有所调整，暂时为公司自用。自贸大厦项目为公司自购土地，建设商业地产项目，部分建成区域已对外出租。综合保税区项目尚在建设之中，建设内容包括仓库，办公楼，停车场等，建成后主要用于对外出租。上述项目提升了公司的增长潜力，但也造成较大资金压力。

表：公司在建项目情况（单位：元）

项目名称	预算数	期初余额	2021年末增加金	工程累计投	工程进度
------	-----	------	-----------	-------	------

			额	入占预算比	
综合保税区项目	2,400,000,000.00	773,165,011.45	116,502,344.35	37.07%	90.00%
天元科技城项目	312,818,344.00	312,958,530.24	2,752,293.58	100.92%	97.17%
瞪羚谷项目	146,762,168.36	185,170,485.27	34,357,159.49	149.58%	80.00%
自贸大厦项目	172,069,100.00	83,505,503.97	147,985,620.65	134.53%	95.00%
合计	3,031,649,612.36	1,354,799,530.93	301,597,418.07		

公司销售商品业务主要由下属子公司 XXXX 供应链管理有限公司（以下简称“高新供应链”）开展。高新供应链成立于 2020 年 11 月 19 日，由公司和伊电控股集团国际贸易有限公司分别持股 80%和 20%，主要销售商品为铝锭、氧化铝等，但毛利率很低。公司其他业务收入主要为借款利息收入和环卫绿化收入，2019 年其他业务收入大幅增加，主要系新增环卫绿化业务所致。2020 年随着环卫绿化业务收入增长，公司其他收入进一步增加，但因该业务处于亏损状态且占其他收入比重较大，公司其他收入毛利率转为负。

担保人作为 XXXX 区基础设施建设的重要主体，为提高公司持续经营能力，近年来 XXXX 区政府在资本注入和财政补贴方面给予公司较大支持。截至 2021 年末，公司形成资本公积为 26.98 亿元。财政补贴方面，2019-2021 年公司分别获得各类政府补助 15,204.48 万元、26,000.00 万元和 38260.98 万元，有效提升了公司的利润水平。

表：近年公司获得的主要政府支持情况（单位：万元）

时间	资产名称	金额
2011	资金	30,000.00
2011	资金	24,536.62
2013	火炬大厦房屋及土地产权	10,815.04
2015	资金	13,600.00
2016	资金	11,088.56
2017	资金	14,639.83
2018	资金	30,242.91
2019	资金	59,205.89
2019	公司欠高新区管委会款项	81,000.00
2019	洛阳市对外贸易投资发展有限公司股权	10,455.37

2021	资金	11,844.00
------	----	-----------

担保人主要竞争优势:

①洛阳市工业基础较强,XXXX区地位突出,近年经济持续增长,为担保人的发展提供了良好基础。洛阳市系中部地区重要的工业城市,近年地区生产总值持续增长,规模位居河南省前列。XXXX区是河南省内高新区、自创区、自贸区三大国家战略叠加实施的唯一区域,地位突出。

②担保人业务持续性较好。公司是XXXX区基础设施建设的重要主体,在建项目较多,投资规模较大,业务持续性较好。

③担保人持续获得较大力度的外部支持。担保人成立以来,当地政府不断通过注入资金、公司股权等方式增强公司资本实力,且每年可取得较大金额的财政补贴,有效提升了公司利润水平。

2.4.6 担保人财务状况

担保人向我司提供了连续三年(2019-2021年)审计报告,各科目明细具体如下:

1. 三年及最近一期合并报表

担保人合并资产负债表

单位:万元

项目	2019年12月	2020年12月	2021年12月
流动资产			
货币资金	82,291.79	121,065.35	148,660.62
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
应收票据		40.00	25.00
应收账款	94,986.01	163,260.38	230,797.10
预付款项	5,603.08	11,402.30	55,716.19
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	143,588.21	152,595.77	154,053.73
买入返售金融资产			
存货	195,562.33	163,308.85	256,605.45

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,783.33	5,713.14	12,453.00
流动资产合计	524,814.77	617,385.81	858,311.11
非流动资产			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	3,200.00	17,120.00	15,620.00
持有到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	92,527.12	94,611.97	97,529.25
投资性房地产			
固定资产	10,317.73	15,580.25	15,293.86
在建工程	81,792.83	135,479.95	165,840.64
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	21,017.35	20,520.32	28,720.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	996.83	717.05	501.89
递延所得税资产	362.87	406.06	400.11
其他非流动资产	121,854.85	128,343.87	128,343.87
非流动资产合计	332,069.60	412,779.50	452,250.41
资产总计	856,884.38	1,030,165.31	1,310,561.52
流动负债：			
短期借款	7,500.00	10,250.00	27,650.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	12,500.00	30,000.00	23,164.70
应付账款	28,261.94	35,441.61	55,899.99
预收款项	4,243.38	4,261.86	98,633.75
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	0.09	3.28	10.68
应交税费	45.77	128.08	457.43
应付利息			
应付股利			
其他应付款	55,623.90	17,197.62	92,768.88
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	19,900.00	0.00	211,828.56
其他流动负债			
流动负债合计	128,075.10	97,282.47	510,414.02
非流动负债			
长期借款	290,905.06	488,467.13	297,647.26
应付债券			
长期应付款	14,891.05	14,364.66	24,285.90
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	3,438.29	0.00	0.00
递延收益	2,510.00	12,410.00	45,719.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	40.00	40.00	0.00
非流动负债合计	311,784.40	515,281.80	367,652.17
负债合计	439,859.50	612,564.28	878,066.20
所有者权益：			
股本			
实收资本	67283.62	67283.62	67283.62
资本公积	257,906.60	257,906.60	269,750.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	10,313.09	12,017.27	12,158.27
一般风险准备			
未分配利润	76,888.82	75,661.78	76,290.55
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	412,392.14	412,869.28	425,483.04
少数股东权益	4,632.73	4,731.74	7,012.27
所有者权益合计	417,024.88	417,601.03	432,495.32
负债和所有者权益合计	856,884.38	1,030,165.31	1,310,561.52

担保人合并利润表

单位：万元

项目	2019年12月	2020年12月	2021年12月
一、营业总收入	62,051.19	72,209.16	120,853.79
其中：营业收入	62,051.19	72,209.16	120,853.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	65,587.26	97,794.77	156,270.49
其中：营业成本	55,432.73	67,218.25	119,627.55

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	265.55	364.14	399.02
销售费用	0.00	0.00	6.60
管理费用	2,524.46	2,867.39	3,532.94
财务费用	7,364.50	27,344.97	32,704.36
资产减值损失	-385.93	-172.74	-1,823.23
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）	-21.50	15.32	-193.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,890.15	-25,635.43	-37,233.90
加：营业外收入	15,251.65	26,074.08	38,260.98
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	4.01	1.49	152.74
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”填列）	11,357.49	437.15	874.33
减：所得税费用	-96.41	-40.99	67.43
五、净利润（净亏损以“-”填列）	11,453.91	478.15	806.89

担保人合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,070.57	10,294.58	86,068.51
收到的税费返还	18.70	2.44	1.02
收到的利息收入	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	116,332.10	177,185.93	364,599.85
经营活动现金流入小计	118,421.38	187,482.96	450,669.40
购买商品、接受劳务支付的现金	57,735.71	37,307.71	194,106.95
支付给职工以及为职工支付的现金	1,734.72	2,449.57	3,815.90
支付的各项税费	350.67	428.16	1,147.67
支付其他与经营活动有关的现金	191,208.13	188,544.48	240,113.72
经营活动现金流出小计	251,029.24	228,729.94	439,184.26
经营活动产生的现金流量净额	-132,607.85	-41,246.98	11,485.14
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			36.94
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.75		51.05
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	0.75	0.00	87.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,287.82	27,139.24	25,305.54
投资支付的现金	500.00	16,020.00	3,335.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4.80	216.60	101.08
投资活动现金流出小计	33,792.62	43,375.85	28,742.30
投资活动产生的现金流量净额	-33,791.87	-43,375.85	-28,654.31
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	2,149.00	98.00	14,172.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49.00	98.00	2,328.00
取得借款所收到的现金	243,704.29	222,423.40	125,805.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	1,776.35	25,995.07	63,089.04
筹资活动现金流入小计	247,629.65	248,516.47	203,066.04
偿还债务所支付的现金	10,399.23	47,335.68	88,794.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	9,038.59	27,757.86	27,420.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
集团存款/结算中心存款净增额			
支付其他与筹资活动有关的现金	32,991.81	72,526.53	109,266.44
筹资活动现金流出小计	52,429.64	147,620.08	225,480.78
筹资活动产生的现金流量净额	195,200.01	100,896.39	-22,414.73
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	28,800.27	16,273.55	-39,583.90
加：起初现金及现金等价物余额	3,862.25	32,662.53	48,936.08
六、期末现金及现金等价物余额	32,662.53	48,936.08	9,352.18

(2) 财务分析

表：公司重要财务指标（单位：亿元、%）

项目	2021	2020	2019
总资产	131.05	103.02	85.69
所有者权益	43.25	41.76	41.7
总债务	87.81	54.27	34.53
资产负债率	67.00%	59.46%	51.33%
现金短期债务比	0.57	3.01	0.45
营业收入	12.09	7.22	6.21
营业外收入	3.83	2.61	1.53
利润总额	0.09	0.01	1.14
销售毛利率	1.01%	6.91%	10.67%
EBITDA	3.41	2.87	1.99

EBITDA 利息保障 倍数	1.04	1	2.24
经营活动现金流 净额	1.15	-4.12	-13.26
收现比	71.22%	14.26%	3.34%

(1) 资产结构及质量

表：公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	14.87	11.35%	12.11	11.75%	8.23	9.60%
应收账款	23.08	17.61%	16.33	15.85%	9.5	11.09%
其他应收款	15.41	11.76%	15.26	14.81%	14.36	16.76%
存货	25.66	19.58%	16.33	15.85%	19.56	22.82%
流动资产合计	85.83	65.49%	61.74	59.93%	52.48	61.25%
长期股权投资	9.75	7.44%	9.46	9.18%	9.25	10.80%
在建工程	16.58	12.65%	13.55	13.15%	8.18	9.55%
其他非流动资产	12.83	9.79%	12.83	12.46%	12.19	14.22%
非流动资产合计	45.22	34.50%	41.28	40.07%	33.21	38.75%
资产总计	131.06	100.00%	103.02	100.00%	85.69	100.00%

近年公司资产规模持续大幅增长，2020 年末为 103.02 亿元，2021 年末进一步增长至 131.06 亿元；近年公司资产结构存在一定变动，整体以流动资产为主。具体来看，公司货币资金持续增长，主要由银行存款和其他货币资金构成，其中其他货币资金增长较快，2021 年末为 14.02 亿元，主要为用于担保的定期存款或通知存单，使用受限。

公司应收账款规模存在较大波动，其中 2020 年末较 2019 年末大幅减少，主要系部分款项相互抵消所致，2020 年末及 2021 年末，随着应收代建工程款增加，应收账款规模持续增长，2021 年末增至 23.08 亿元，主要为应收高新区管委会款项（23.06 亿元）；

公司其他应收款规模持续增长，主要为应收关联方及政府相关部门往来款，2021 年末，公司其他应收款金额前五名单位分别为 XXXX 区张庄村改造指挥部、XXXX 区开发建设指挥部、XXXX 开发区担保中心有限公司和洛洛阳佳铭混凝土有限公司，金额合计为 11.19 亿元，占比为 72.58%。整体来看，公司应收款项规模较大，未来回款易受当地政府资金调配影响，回款时间存在不确定性，对公司资金形成较大占用。

表：2021 年末担保人其他应收款前五名（单位：元）

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
XXXX 区张庄村改造指挥部	468,522,621.25	30.38%
XXXX 区开发建设指挥部	242,896,637.53	15.75%
XXXX 开发区担保中心有限公司	184,909,803.78	11.99%
XXXX 技术产业开发区开发建设工程局	130,000,000.00	8.43%
洛阳佳铭混凝土有限公司	93,000,000.00	6.03%
合计	1,119,329,062.56	72.58%

公司存货规模存在一定波动，主要由建造合同形成的已完工未结算资产和开发成本构成，2019 年末大幅增长，主要系代建项目投入增加及房地产项目投入增长所致，2020 年末随着项目结转而有所下降，2021 年，公司房地产项目投入大幅增长，存货规模又有所增加。

非流动资产方面，2019 年末，公司长期股权投资大幅增长，主要系新增洛阳隆达房地产开发有限公司（以下简称“隆达地产”）股权投资所致，2020 年末及 2021 年末变动不大；公司在建工程持续增长，主要为天元科技城、综合保税区、瞪羚谷、自贸大厦等项目投资增加所致；

2019 年末公司其他非流动资产大幅增长，主要为公司向当地其他国有企业的资金拆借款，2021 年末为 12.84 亿元，包括 XXXX 热力有限公司 4.67 亿元，隆达地产 3.46 亿元，洛阳创源实业有限公司 2.49 亿元，鼎立建筑 2.22 亿元（实际控制人为自然人）。2018 年 9 月起，鼎立建筑不再履行还本付息义务，公司已将其与相关公司起诉，并取得胜诉，目前正在申请法院执行，面临较大回收风险。

表：担保人 2021 年末其他非流动资产明细（单位：亿元）

项目	期末余额
XXXX 热力有限公司	4.67
洛阳隆达房地产开发有限公司	3.46
洛阳创源实业有限公司	2.49
洛阳鼎立建筑工程有限公司	2.22
合计	12.84

截至 2021 年末，包括货币资金、在建工程、可供出售的金融资产等在内，公司受限资产合计 19.95 亿元，占总资产的比重为 15.22%。

表：2021 年末担保人受限资产情况（单位：亿元）

项目	金额	受限原因
货币资金	13.93	质押、保证金
无形资产	1.47	抵押
在建工程	3.16	抵押
可供出售金融资产	1.39	质押
合计	19.95	

(2) 收入质量与盈利能力

表：担保人近三年主要盈利指标（单位：亿元）

指标名称	2021年	2020年	2019年
收现比	71.22%	14.26%	3.34%
营业收入	12.09	7.22	6.21
营业利润	-3.72	-2.56	-0.39
营业外收入	3.83	2.61	1.53
利润总额	0.09	0.04	1.14
销售毛利率	1.01%	6.91%	10.67%

近年公司营业收入持续增长，主要系代建业务结算金额增长所致，2021年，公司新增商品销售收入，拓宽了收入来源；但公司经营收现能力整体表现较差。截至2021年末，公司在建代建项目尚需投资规模较大，租赁物业较多，公司业务持续性较好。公司销售毛利率较低，且随着园林绿化业务的开展，近年呈持续下降趋势，叠加期间费用的增长，公司营业利润持续为负，但受益于政府补贴金额逐年增加，公司整体保持小幅盈利状态。

(3) 资本结构与偿债能力

随着合并范围的扩大和融资规模的上升，公司总负债规模持续增长，得益于现金、股权等资产注入，2019年公司所有者权益大幅增长，2020年及2021年末变动较小，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。综合作用下，公司产权比率大幅提高，公司权益对负债的保障程度减弱。

表：担保人近三年主要负债构成情况表（单位：亿元）

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2.77	3.15%	1.03	1.67%	0.75	1.71%
应付票据	2.32	2.64%	3	4.90%	1.25	2.84%
其他应付款	9.28	10.57%	1.72	2.81%	5.56	12.65%
一年内到期的非流动负债	21.18	24.12%	0	0.00%	1.99	4.52%
流动负债合计	51.04	58.13%	9.73	15.88%	12.81	29.12%
长期借款	29.76	33.89%	48.85	79.74%	29.09	66.14%

长期应付款	2.43	2.77%				
非流动负债合计	36.77	41.87%	51.53	84.12%	31.18	70.88%
负债合计	87.81	100.00%	61.26	100.00%	43.99	100.00%

近年公司负债规模持续增长,主要以流动负债为主,2021年末占比为58.13%;公司短期借款持续增长,2021年末增长至2.77亿元,主要为新增与建业住宅集团(中国)有限公司的2亿元短期借款;公司应付票据持续增长,2021年末为2.32亿元,其中银行承兑汇票0.1亿元,其余均为商业承兑汇票;

公司其他应付款主要为往来款、押金保证金等,2019-2020年末,公司其他应付款持续减少,2021年末,公司其他应付款大幅增加,主要为新增的与当地政府和国有企业的往来款;随着长期借款的到期与偿还,公司一年内到期的非流动负债存在一定波动,2021年末为21.18亿元。

非流动负债方面,近年公司长期借款规模大幅增长,2021年末为36.77亿元,主要为信用借款和保证借款,借款主体主要为公司本部和子公司洛阳市对外贸易投资发展有限公司(以下简称“对外投发”);公司长期应付款变动较大,2019年末大幅减少,主要系8.10亿元债务置换款转入资本公积所致,2021年末较2020年末有所增长,主要系融资租赁借款增加所致。

近年公司总债务和总负债持续增长,且增长幅度较大,总债务占总负债的比重大幅提高。期限结构方面,公司长期债务占比较高,2021年6月末,随着长期债务的到期及短期借款增加,公司短期债务占比有所提高,整体来看,公司债务的期限结构较为合理。

偿债能力指标方面,近年公司资产负债率有所提高,2021年末为67.00%,处于较高水平。公司现金短期债务比存在较大波动,主要系货币资金和短期债务变动较大所致,2021年末为0.57,表现一般。公司EBITDA利息保障倍数表现整体较弱,2021年末波动下降至1.04,整体来看,公司债务偿还压力有所加大。

项目	2021年	2020年	2019年
总资产	131.05	103.02	85.69
总债务	87.81	54.27	34.53
资产负债率	67.00%	59.46%	51.33%
现金短期债务比	0.57	3.01	0.45
EBITDA	3.41	2.87	1.99
EBITDA利息保障倍数	1.04	1	2.24

(4) 现金流分析

表：担保人近三年现金流净额情况表（单位：亿元）

项目	2021年	2020年	2019年
经营活动产生的现金流量净额	1.15	-4.12	-13.26
投资活动产生的现金流量净额	-2.87	-4.34	-3.38
筹资活动产生的现金流量净额	-2.24	10.09	19.52

① 经营活动现金流分析

2019-2021年度，担保人经营活动现金流入分别为2,070.57万元、10,294.58万元和86,068.51万元，其中销售商品、委托代建项目收到的现金及租赁收入等主营业务产生的现金流入；收到其他与经营活动有关的现金主要包括项目往来款、政府补助及其他现金流入。

2019-2021年度，担保人经营活动现金流出分别为251,029.24万元、228,729.94万元和439,184.26万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别主要包括工程施工成本支出等主营业务成本产生的现金流出；支付其他与经营活动有关的现金主要包括项目往来款、咨询费、审计费、办公费、差旅费、招待费等方面的现金流出。

担保人2019年度和2020年经营性活动产生的净现金流呈现净流出态势，主要是公司的主营业务的收入平衡在时间上存在一定的错配，因此导致现金流出相对较大。进入2021年后随着建设回款，担保人整体现金流状况已有所好转。2021年担保人经营活动现金流为正值，且经营活动现金流较大，体现担保人经营活动现金流较多。

② 投资活动现金流分析

2019-2021年度，担保人投资活动产生的现金流入较少，几乎可以忽略不计。投资活动现金流出主要来自购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2019-2021年，投资活动流出金额分别为33,792.62万元、43,375.85万元和28,742.30万元。由于担保人承担了区域内的部分基础设施建设和代建业务，上述业务存在投资金额较大且投资回收期较长的特点，导致公司投资性现金流呈现净流出态势，后续随着项目陆续建成，担保人投资性现金流会有一些的好转。

③ 筹资活动现金流分析

2019-2021年度，担保人筹资活动产生的净现金流分别为195200.01万元、

100896.39万元和-22414.73万元。从结构上来看，担保人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要来自偿还债务支付的现金。

3. 有息负债情况

截至2022年12月末，担保人有息债务48.57亿元，从有息债务结构来看，担保人合并范围内融资主要以银行借款为主，占比87.77%；融资租赁公司存量4.94亿元，占比10.17%；国开行基金存量1亿元，占比2.06%。从债务到期集中度来看，3年以内贷款金额较大，合计到期金额43.87亿元，占总息债务的比例为90.32%，未来三年偿债压力较大。

担保人融资明细如下：

序号	单位名称	借款银行	起始日	到期日	借款本金	借款余额
2	XXXX实业集团有限公司	中国农业银行	2016/1/7	2024/12/31	20,000.00	14,900.00
3	XXXX实业集团有限公司	洛阳农商行	2020/9/28	2023/9/28	19,900.00	17,400.00
4	XXXX实业集团有限公司	中原银行	2019/12/1	2029/12/1	15,780.75	9,223.00
5	XXXX实业集团有限公司	中原银行	2022/12/20	2023/12/20	12,000.00	12,000.00
6	XXXX实业集团有限公司	郑州银行	2022/12/27	2024/12/26	9,000.00	9,000.00
7	XXXX实业集团有限公司	郑州银行	2022/12/26	2024/12/25	12,875.00	12,875.00
8	XXXX实业集团有限公司	郑州银行	2020/11/19	2023/11/18	28,000.00	22,400.00
9	XXXX实业集团有限公司	中国农业发展银行洛阳分行	2017/5/18	2029/5/17	20,000.00	13,800.00
10	XXXX实业集团有限公司	工商银行	2020/6/15	2023/6/15	50,000.00	40,000.00
11	XXXX实业集团有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2020/9/7	2025/9/7	30,000.00	20,466.00
12	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2020/9/28	2023/9/28	40,000.00	38,000.00
13	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/6/27	2023/12/27	40,000.00	25,500.00
14	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/8/22	2024/2/22	10,000.00	10,000.00
15	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/8/22	2024/2/22	50,000.00	48,000.00
16	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2019/11/28	2024/4/28	80,000.00	78,000.00
17	洛阳创垦发展有限公司	中原银行	2021/10/30	2036/10/28	14,000.00	14,000.00
18	洛阳创垦发展有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2022/1/17	2025/1/17	5,000.00	3,859.73
			2022/2/18	2025/2/18	2,000.00	1,543.88

			2022/5/9	2025/5/9	3,000.00	2,549.59
19	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/4/25	2024/4/22	9,000.00	9,000.00
20	洛阳创茂商贸有限公司	洛阳银行	2020/9/30	2023/9/30	1,000.00	1,000.00
21	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/2/1	2024/2/1	4,560.00	4,560.00
22	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/1/28	2024/1/28	3,800.00	3,800.00
23	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/2/3	2024/2/2	5,795.00	5,795.00
24	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/4/28	2024/4/28	9,300.00	9,300.00
25	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	2021/4/26	2024/4/26	6,700.00	6,700.00
26	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	2020/6/4	2023/6/4	19,000.00	19,000.00
27	洛阳创德创业服务有限公司	洛阳银行	2021/9/29	2024/9/29	1,000.00	990.00
28	XXXX 供应链管理有限公司	洛阳银行	2021/9/28	2024/9/27	1,000.00	1,000.00
29	洛阳创德创业服务有限公司	国家开发基金	2016/6/30	2030/6/30	13,000.00	10,000.00
32	XXXX 实业集团有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2022/9/25	2023/9/25	3,000.00	3,000.00
33	洛阳创墨发展有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2022/11/2	2023/11/2	9,000.00	9,000.00
34	洛阳创墨发展有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2023/1/11	2024/1/11	9,000.00	9,000.00
	合计				556,710.75	485,662.20

2.4.7 对外担保情况

截至 2022 年 12 月末，公司担保余额 626,424.12 万元。因公司担保明细较多，在报告后以附件形式列示。

2.4.8 担保人特殊事项说明

(1) 国家企业信用信息公示系统

国家企业信用信息公示公司系统显示企业合法存续，企业信息与营业执照一致。



高新实业集团有限公司 存续(在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91410300177341484G

注册号: 410392010000068

法定代表人: 李治平

登记机关: 洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心

成立日期: 1993年08月04日

发送报告

信息分享

信息打印

- [基础信息](#) |
 [行政许可信息](#) |
 [行政处罚信息](#) |
 [列入经营异常名录信息](#) |
 [列入严重违法失信名单\(黑名单\)信息](#) |
 [公告信息](#)

营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91410300177341484G
- 注册号: 410392010000068
- 类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 注册资本: 67283.616370万人民币
- 登记机关: 洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心
- 住所: 中国(河南)自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河路30号1幢
- 经营范围: 一般项目: 市政设施管理; 环境卫生公共设施安装服务; 工程管理服务; 计算机及通讯设备租赁; 软件开发; 创业空间服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 园区管理服务; 物业管理; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 机械设备租赁; 项目策划与公关服务; 停车场服务; 城市绿化管理; 小微型客车租赁经营服务(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)
- 企业名称: 高新实业集团有限公司
- 法定代表人: 李治平
- 成立日期: 1993年08月04日
- 核准日期: 2022年06月14日
- 登记状态: 存续(在营、开业、在册)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://gkml.samr.gov.cn/nsjg/djzcj/202209/t20220901_349745.html

(2) 被执行情况

经查询中华人民共和国最高人民法院网站, 担保人无负面信息, 无法院被执行人信息。同时, 通过“启信宝”付费版查询, 担保人共涉及被执行人信息 21 条, 其中 6 条显示已撤销, 其余 15 条均已结案。

 **中国执行信息公开网**

——司法为民 司法便民——

首页 帮助

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:  验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到 洛阳高新实业集团有限公司 相关的结果。

案号	执行状态	执行标的	执行法院	立案时间
(2022)豫 0391 执 1132 号(历史记录)	官网已撤销	26800	XXXX 技术产业开发区人民法院	2022-09-23
(2022)豫 0391 执 925 号(历史记录)	官网已撤销	2564238	XXXX 技术产业开发区人民法院	2022-08-22

(2021)豫0311执1157号(历史记录)	官网已撤销	1377377	洛阳市洛龙区人民法院	2021-02-24
(2020)豫0311执1436号(历史记录)	官网已撤销	14581200	洛阳市洛龙区人民法院	2020-06-18
(2020)豫0391执424号(历史记录)	官网已撤销	28188500	XXXX技术产业开发区人民法院	2020-06-17
(2020)豫0305执553号(历史记录)	官网已撤销	22490156	洛阳市涧西区人民法院	2020-03-31
(2012)西行执字第0001XX(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00021号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00017号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00022号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00020号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00016号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00018号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-12
(2012)西行执字第00015号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第00012号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第00008号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第00010号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第00014号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第00013号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第0000XX(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10
(2012)西行执字第00011号(历史记录)	已结案	25000	洛阳市西工区人民法院	2012-01-10

(3) 涉诉情况



通过中国裁判文书网查询，担保人共有 76 篇文书，主要集中在 2020 年及 2021 年，主要集中在合同纠纷。

通过“启信宝”付费版查询，担保人共有 57 篇文书，近一年共发生 26 条，其中担保人身份为“被告”的，共 24 条记录，占比 42.11%；担保人涉及的文书中，涉及案由最多的是合同纠纷，案件数 21 件；担保人最近一条裁判文书是 2022 年 5 月 13 日。

逐篇查询担保人的裁判文书发现担保人无重大纠纷。

2.5 当地政府财政情况

洛阳市基本情况：

洛阳位于河南西部、黄河中游，因地处洛河之阳而得名，是省域副中心城市，也是中部地区重要的工业城市。洛阳市现辖 7 县 7 区，2 个国家级开发区、2 个省级开发区、18 个省级产业集聚区。总面积 1.52 万平方公里，中心城区面积 2,274 平方公里；2022 年末，洛阳全市常住人口为 707.90 万人。

洛阳自古为“九州腹地、十省通衢”，具有承东启西、纵贯南北的区位优势，是我国中西部地区重要的交通枢纽，陇海、焦柳、郑西高铁三大铁路干线穿境而过，浩吉货运铁路洛阳段建成通车，呼南高铁豫西通道具备开工条件，“十字”高铁路网加快构建；连霍、二广、宁洛等高速公路在此交会，济洛西、尧栾西等高速建成通车，“三横三纵三环”的高速路网加快完善；洛阳机场是国内净空条件最好的二级机场之一，疫情前通航城市达 30 个。

依托便利的交通及较好的工业基础，近年来，洛阳市经济稳步增长，产业结构调整步伐加快。2020-2022 年，洛阳市实现生产总值分别为 5,081.90 亿元、5,447.12 亿元和 5,675.19 亿元，同比分别增长 2.66%、4.77%和 3.00%。

财政收入方面，稳定的经济增长和合理的产业结构为洛阳财政实力形成了有力的支撑。2020-2022 年，洛阳市一般公共预算收入分别 383.89 亿元、397.92 亿元和 395.40 亿元，呈稳步增强趋势，其中 2020-2021 年税收收入占一般公共预算收入的比重分别为 64.75%、64.81%，2022 年的税收收入数据暂无。税收对

一般公共预算收入的贡献作用较为稳定。

财政支出方面，近年来洛阳市财政支出快速增长，重点支出保障良好。2020-2022年，洛阳市一般公共预算支出分别为689.03亿元、641.71亿元和623.40亿元。

政府债务方面，截至2022年末，洛阳市地方政府债务余额为775.17亿元，负债率为13.66%；债务限额为898.95亿元，其中：一般债务限额394.6亿元，专项债务限额504.3亿元。2022年洛阳市政府债务限额中，市级政府债务限额338亿元，县区政府债务限额560.9亿元。截至2022年底，洛阳市政府债务余额合计775.2亿元，其中：一般债务余额291.2亿元，专项债务余额484亿元；市级政府债务余额307亿元，县区政府债务余额468.2亿元。政府债务余额控制在核定的债务限额以内，整体政府债务水平尚可。

项目	2020年	2021年	2022年
GDP（亿元）	5081.90	5447.12	5675.19
GDP 增速（%）	2.66	4.77	3.00
一般公共预算收入（亿元）	383.89	397.92	395.40
其中：税收收入（亿元）	248.57	257.89	——
一般公共预算支出（亿元）	689.03	641.71	623.40
政府性基金收入（亿元）	322.97	263.16	155.70
财政平衡率（%）	55.71	62.01	63.43

涧西区（含高新区）基本情况：

涧西区，隶属河南省洛阳市，是洛阳市内五区之一，于1955年7月成立。因位于涧河以西，故名涧西区。东以涧河为界，与西工区隔河相望，西与洛龙区接壤，北临涧河，南傍秦岭。幅员面积88.8平方公里，下辖12个街道、1个产业集聚区。根据第七次人口普查数据，涧西区常住人口为50.99万人。

近年来，涧西区经济稳步增长，增速也较快。2019-2021年，涧西区分别实现GDP总量601.43亿元、631.26亿元和698.08亿元，GDP增速分别为7.62%、2.88%和5.70%。受到近年来疫情的影响，增速整体放缓，但增量仍然较高。

财政收入方面，2019-2021年，涧西区分别实现一般公共预算收入28.79亿元、30.94亿元和43.52亿元，税收收入分别为14.68亿元、14.82亿元和26.51亿元，税收占比分别为50.99%、47.90%和60.91%。

政府性基金收入方面，由于土地出让收入统一上缴市里，故涧西区无政府性基金收入。

财政支出方面，2019-2021 年，涧西区一般公共预算支出分别为 31.82 亿元、36.42 亿元和 49.56 亿元，政府性基金支出分别为 0.44 亿元、15.35 亿元和 33.05 亿元。

2019-2021 年，涧西区区财政平衡率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）分别为 90.49%、84.97%和 87.82%，财政平衡率较高。

政府债务方面，截至 2022 年末（该数据已发布），涧西区地方政府债务余额为 20.41 亿元，其中一般政府债务余额 7.55 亿元，政府专项债务余额 12.86 亿元；债务总限额为 31.06 亿元，其中一般政府债务限额 18.20 亿元，政府专项债务限额 12.86 亿元。政府债务余额控制在核定的债务限额以内。

项目	2019 年	2020 年	2021 年
GDP（亿元）	601.43	631.26	698.08
GDP 增速（%）	7.62	2.88	5.7
一般公共预算收入（亿元）	28.79	30.94	43.52
其中：税收收入（亿元）	14.68	14.82	26.51
一般公共预算支出（亿元）	31.82	36.42	49.56
政府性基金支出（亿元）	0.44	15.35	33.05
财政平衡率（%）	90.49	84.97	87.82

2.6 还款来源分析

本项目融资将由融资人用于日常经营建设使用，还款来源依靠融资人和担保人的日常营运资金。

融资人及担保人向上穿透后的实际控制人为洛阳市高新区管委会，融资人主体信用评级为 AA+，担保人主体信用评级为 AA，融资人和担保人均是洛阳市高新区内重要的基础设施建设主体，具有较强的履约能力。

三、风险分析

3.1 项目风险分析

信用风险：融资人 XXXX 的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因 XXXX 的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托利益的实现。

管理风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

操作风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

3.2 项目风险防范

1、信托资金使用管理

受托人将对 XXXX 的信托资金使用情况进行跟踪管理，保证信托资金的合规使用。

2、融资期间项目管理

XX 信托将按照监管政策，结合项目实际情况，对项目进行管理。

本信托计划存续期内，会及时了解国家的相关经济政策及市场变化，关注政策及市场波动对企业的影响程度，及时采取相应的防范措施。

信托经理将至少每半年到融资人 XXXX 及担保人 XXXX 现场进行检查。

重点检查内容包括：融资方的经营情况、信托资金的使用情况、贷款利息的及时支付情况、还款资金的落实情况等。

建立风险早期预警制度，如发生信贷违约、未能按时支付贷款利息、还款资金来源落实不到位等情况时，业务部门将立即上报公司。当风险危及信托资金安全时，受托人将要求 XXXX 立即归还 XX 信托的融资本息。

3、还款资金来源监控管理

信托到期前 3 个月，我部将及时联系 XXXX，要求该公司制定合理的可行的还款计划，就到期的信托贷款本息合理安排资金，确保信托资金的兑付安全。

3.3 风险应急预案

如信托期满，项目公司无法按时偿还贷款的应对措施：

1、业务部门将立即上报公司。当风险危及信托资金安全时，受托人将要求 XXXX 立即归还 XX 信托的融资本息。

四、项目调研中提出的问题及解决情况

无

五、报告人认为其他应当报告的事项

无

六、总体评价与建议

洛阳市是河南省省域副中心城市，也是中部地区重要的工业城市。2022 年初步核算，洛阳市实现地区生产总值 5,675.19 亿元，经济总量和增长贡献均位

于河南省前列。涧西区是洛阳市的主城区之一,2021 年实现地区生产总值 698.08 亿元。

融资人 XXXX (主体信用评级 AA+) 及担保人 XXXX (主体信用评级 AA), 均为是洛阳市高新区重要的土基础设施建设主体,该企业外部发展环境良好,业务具备区域专营优势,并能够获得大力的外部支持。融资人及担保人均能得到洛阳市高新区人民政府的较大支持。

综上,本信托计划风险可控,收益较好,申请公司批准实施、设立。

附件 1 现场调查记录及尽职调查结论

现场调查时间：2023 年 XX 月 XX 日	现场调查地点：融资人及担保人办公地点
参加调查人员：	接待人员及职务：，融资人融资总监；，担保方融资总监
<p>现场调查内容概述：</p> <p style="margin-left: 20px;">本次尽职调查过程中我司员工与对方交谈过程中了解了融资人的融资需求、经营状况、还款能力，以及洛阳市高新区管委会与融资人之间的股权关系与支持力度。</p>	
<p>现场访查人员签字：</p> <p>日期：</p>	
<p>尽职调查结论：</p> <p>借款人无异常经营情况。</p> <p>信托经理签字：</p> <p>日期：</p>	
<p>信托业务部负责人审核意见：</p> <p>信托业务部负责人签字：</p> <p>日期：</p>	

附件 2 信托项目尽职调查材料清单确认表

材料类别	材料清单	备注
一、融资主体基本资料		
融资主体	■法人营业执照正、副本；事业单位法人证书（扫描件）	
	■公司章程（扫描件）	
	■法定代表人身份证明（扫描件）	
	□法定代表人、实际控制人（自然人）、管理团队个人简历（原件）	
	□实际控制人（自然人）身份证明（扫描件）	
	□实际控制人（自然人）控制的股权结构梳理	
	■上三年度及近期（最近月报或季报）会计师事务所审计报告和财务报表（资产负债表/利润表/现金流量表/所有者权益变动表/附注），成立不足两年提供与其成立年限相当的财务会计报表（扫描件）	
	□重要资产权属证明（证书、购置发票、购买合同等）（扫描件）	
	□纳税记录证明文件（扫描件）	
□造成重要影响的诉讼、仲裁、索赔、政府机构调查或质询的文件、函件（扫描件）		
二、资金运用、还款来源		
平台类业务	■财政收支表及其明细（扫描件）	
	□BT 协议（扫描件）	
三、担保材料（担保项下所有当事人）		
法人保证	□保证人对外融资明细（包括贷款人、借款金额、到期时间、担保措施）	
	□保证人对外担保明细（包括被担保人、贷款人、借款金额、到期时间、其他担保手段）	
	其余参照“一、融资主体基本资料”材料清单	
自然人保证	□个人财产清单	
	□个人征信报告（原件）	
抵押方式	□国有土地使用证（扫描件）	
	□房屋所有权证（扫描件）	
	□国有土地使用权出让协议（合同）（扫描件）	
	□有资格中介机构出具的拟抵押财产评估报告（原件）	
	□抵押人资格证明材料（扫描件） 法人：经工商行政管理部门年检合格的企业法人营业执照 自然人：出质人身份证明	
	□承租人三方协议(或有)（原件）	
	□已向其他抵押权人设定抵押权的资料（原件）	
质押方式	□质押财产的权属证明文件	
	□权利质押的权利凭证	

	<input type="checkbox"/> 出质人资格证明材料（扫描件） 法人：经工商行政管理部门年检合格的企业法人营业执照 自然人：出质人身份证明	
	<input type="checkbox"/> 有资格中介机构出具的拟质押财产评估报告（扫描件）	
	<input type="checkbox"/> 拟质押股票简要情况表	
	<input type="checkbox"/> 有权管理机关同意出质的文件（如涉及收费权、经营权等质押的）（扫描件）	
四、其他材料（或有）		
材料 1		
材料 2		
五、其他说明事项		
说明 1		
说明 2		

单位：XXXX 实业集团有限公司

单位：万元

序号	担保单位名称	被担保单位名称	金融机构	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	起始日	到期日	业务种类
1	XXXX 实业集团有限公司	XXXX 热力有限公司	洛阳银行	150,000.00	85,000.00	2017/8/31	2031/8/31	项目贷款
			中国银行	14,000.00	9,264.00	2018/1/12	2027/1/12	项目贷款
			中国银行	18,200.00		2018/1/12	2027/1/12	项目贷款
2	XXXX 实业集团有限公司	XXXX 投资控股集团有限公司	郑州银行	19,500.00	13,695.27	2019/6/13	2029/6/12	项目贷款
			河南九鼎融资租赁股份有限公司	15,000.00	6,690.12	2021/2/8	2024/1/8	融资租赁
			河南九鼎融资租赁股份有限公司	5,000.00	2,231.18	2021/3/15	2024/3/15	融资租赁
3	XXXX 实业集团有限公司	洛阳市对外贸易投资发展有限公司	洛阳银行	60,000.00	58,000.00	2019/8/22	2024/2/22	项目贷款
			洛阳银行	40,000.00	25,500.00	2019/6/27	2023/12/27	项目贷款
			洛阳银行	80,000.00	78,000.00	2019/11/28	2024/5/28	项目贷款
4	XXXX 实业集团有限公司	洛阳西苑国有资本投资有限公司	中信银行	15,000.00	14,500.00	2021/11/26	2023/11/26	流资贷款
			洛阳银行	27,000.00	26,000.00	2022/12/8	2025/12/9	流资贷款

			安徽国元信托有限公司	9,000.00	4,000.00	2021/11/8	2023/11/8	债券融资
			华鑫国际信托有限公司	20,300.00	20,000.00	2022/5/15	2024/5/15	债券融资
				21,100.00	20,000.00	2021/11/8	2023/11/8	债券融资
5	XXXX 实业集团有限公司	洛阳西城建设开发有限公司	河南九鼎融资租赁股份有限公司	4,500.00	4,500.00	2022/11/15	2025/11/15	融资租赁
5	XXXX 实业集团有限公司	伊川财源实业投资有限责任公司	郑州银行	11,300.00	11,300.00	2022/5/30	2023/5/29	贷款
			郑州银行	5,000.00	3,750.00	2020/5/11	2023/5/10	贷款
			郑州银行	5,000.00	3,750.00	2020/3/10	2023/3/9	贷款
			平顶山银行	9,400.00	9,400.00	2022/9/27	2025/9/27	流资贷款
			光大银行	30,000.00	12,500.00	2017/5/21	2027/1/24	固定资产项目融资借款
			中信银行	5,000.00	5,000.00	2021/11/16	2023/11/16	流资贷款
6	XXXX 实业集团有限公司	洛阳创瑞实业有限公司	中原银行	15,000.00	15,000.00	2022/12/16	2023/12/16	流资贷款
8	XXXX 实业集团有限公司	洛阳创洁建筑有限公司	湖南湘江时代融资公司租赁	1,782.00	801.90	2020/1/5	2025/1/20	租赁融资

			中国一拖集团财务有限公司	1,749.00	787.05	2020/1/5	2025/1/5	租赁融资
			中国银行	800.00	800.00	2022/2/17	2023/2/28	流资贷款
			河南九鼎融资租赁股份有限公司	3,700.00	3,239.12	2022/7/27	2025/7/27	租赁融资
9	XXXX 实业集团有限公司	洛阳古都发展集团有限公司	郑州银行	10,000.00	8,500.00	2020/1/14	2023/1/13	流资贷款
10	XXXX 实业集团有限公司	洛阳金元古城文化建设有限公司	建设银行	10,000.00	10,000.00	2022/3/22	2023/3/22	流动资金贷款
11	XXXX 实业集团有限公司	洛阳金元古城文化建设有限公司	安徽德润融资租赁有限公司	1,200.00	1,200.00	2022/7/27	2025/7/27	融资租赁
				1,200.00	1,200.00	2022/11/1	2025/11/1	融资租赁
11	XXXX 实业集团有限公司	洛阳创达创业服务有限公司	洛阳银行	100,000.00	99,000.00	2020/2/28	2023/2/28	流资贷款
				河南九鼎融资租赁股份有限公司	15,000.00	6,693.48	2021/3/16	2024/3/16
12	XXXX 实业集团有限公司	洛阳京航科技发展有限公司	交行自贸区支行	3,600.00	2,720.00	2017/4/5	2031/12/12	贷款
				中行高新支行	12,000.00	8,402.00	2017/2/27	2031/12/31
13	XXXX 实业集团有限公司	洛阳国本商贸有限公司	洛阳银行	40,000.00	38,000.00	2020/9/27	2023/9/27	流资贷款
14	XXXX 实业集团有限公司	河南中林生态环保科技有限公司	光大银行郑州中原路支行	2,000.00	2,000.00	2022/4/14	2023/4/14	综合授信

15	XXXX 实业集团有限公司	河南三建建设集团有限公司	建行	20,000.00	2,000.00	2022/12/28	2025/12/25	供应链类 融资
		河南三建建设集团有限公司	郑州银行	5,000.00	5,000.00	2022/6/30	2023/6/30	综合授信
		河南三建建设集团有限公司	华夏银行	1,000.00	1,000.00	2022/5/16	2023/5/16	流动资金 贷款
				4,000.00	4,000.00	2022/5/30	2023/5/27	商票保贴 业务
16	XXXX 实业集团有限公司	洛阳佳铭混凝土有限公司	郑州银行	1,000.00	1,000.00	2022/3/16	2023/3/15	流动资金 借款
17	XXXX 实业集团有限公司	洛阳金元兴投资有限公司	洛阳华泽小额贷款有限公司	2,000.00	2,000.00	2022/6/21	2023/6/21	借款
18	洛阳丝路安居开发有限公司	XXXX 科技园发展有限公司	洛阳农村商业银行	346.37	346.37	2022/6/29	2024/6/24	流动资金 借款
				1,289.19	1,289.19	2022/6/29	2024/6/24	流动资金 借款
19	XXXX 实业集团有限公司	XXXX 石化油品销售有限公司	中原银行	700.00	700.00	2023/1/19	2026/1/19	固定资产 抵押贷款
合计				815,331.00	626,424.12			