

XX 信托-乾鑫 XX 期
集合资金信托计划
尽职调查及可行性报告

报告完成日期：2022 年 10 月

目 录

第一部分 项目概要	4
1.1 项目背景	4
1.2 信托计划要素	4
1.3 区域情况	6
1.4 地方财政实力和债务状况	8
1.5 洛阳西苑国投（发行人）情况	10
1.6 洛阳国苑控股（保证人）情况	15
1.7 结论	22
第二部分 区域情况分析	24
2.1 区域概况	24
2.2 地方经济状况	25
2.3 地方财政实力和债务状况	26
2.4 区域融资整体情况	27
2.5 当地金融资源及同业评价	28
第三部分 西苑国投（发行人）情况介绍	29
3.1 基本情况	29
3.2 历史沿革	30
3.3 控股情况	31
3.4 公司治理	32
3.5 经营情况	35
3.6 在当地城投公司重要程度	37
3.7 财务报表明细	37
3.8 财务分析	41
3.9 有息负债分析	50
3.10 对外担保及金融机构授信情况	52
3.11 资信情况	53
第四部分 国苑控股（保证人）情况介绍	57
4.1 基本情况	57
4.2 历史沿革	58
4.3 控股情况	59

4.4 公司治理情况	59
4.5 经营情况	60
4.6 财务报表	64
4.7 财务分析	67
4.8 有息负债分析	76
4.9 对外担保情况	80
4.10 资信情况	80
第五部分 还款来源及债券信息概况（投资债券）	84
5.1 信托计划还款来源	84
5.2 债券基本条款	84
5.3 发行方及本期债券评级情况	85
5.4 近3年发行债券、其他债务融资工具的及偿还情况	87
第六部分 风险处置预案	88
6.1 利率风险	88
6.2 流动性风险	88
6.3 管理风险	88
6.4 风险防范措施	88
第七部分 总体结论	90

第一部分 项目概要

1.1 项目背景

1. 客户层级

本期债券的发行人是洛阳西苑国有资本投资有限公司（以下简称“发行人”、“西苑国投”、“洛阳西苑国投”）。西苑国投是河南省洛阳市国家级高新区的区县城投公司，实际控制人为洛阳市涧西区（高新区）财政局。西苑国投外部主体评级为 AA，评级展望为“稳定”。

本期债券的担保人洛阳国苑投资控股集团有限公司（以下简称“保证人”、“担保人”、“国苑控股”、“洛阳国苑控股”）是河南省洛阳市国家级高新区的区县城投公司，实际控制人为洛阳市涧西区（高新区）财政局。国苑控股外部主体评级为 AA+，评级展望为“稳定”。

2. 区域经济实力强

根据洛阳市官方 12345 网站“百姓呼声”披露，洛阳市国家级高新区、涧西区于 2021 年 12 月完成合并。新合并的涧西区（高新区）两区合署办公，实行“两块牌子、一套班子”，由洛阳市副市长牛刚兼任涧西区委书记、高新区党工委书记。

洛阳市涧西区和国家级高新区合并后的经济财政实力进一步增强，当地经济发展基础好、潜力大，为企业提供了良好的外部发展环境。公司在涧西区（高新区）的基础设施建设及运营业务在洛阳市具有一定的区域专营优势。

1.2 信托计划要素

1. **【发行方】** 洛阳西苑国有资本投资有限公司

2. **【担保方】** 洛阳国苑投资控股集团有限公司

3. **【债券名称】** 洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期) (19 西苑 01)。

4. **【信托规模与期限】** 不超过 2 亿元（不超过该笔债券投放总规模的 50%），信托资金可分期募集，信托计划期限不超过 2 年。

5. **【债券规模与期限】** 本债券已经发行成功，发行规模为 4 亿元，剩余期限不超过 2 年。

6. **【债券类型】** 非公开发行公司债。

7. **【发行对象及发行方式】** 本期债券将以非公开方式面向不超过 200 名符

合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

8. **【主承销商】**东海证券股份有限公司。

9. **【拟挂牌转让交易所】**上海证券交易所

10. **【募集资金用途】**本信托计划资金用于通过二级市场购买洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)(19 西苑 01)。

【债券资金用途】本期债券的发行总额不超过 4 亿元(含 4 亿元),其中 2.8 亿元将用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造(一期)项目”建设,1.2 亿元将用于补充营运资金。

11. **【成本及付息方式、税负承担方式】**票面利率为 7.5%/年,采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。信保基金缴付方式:由发行人或其指定第三方收到信托计划投资款后 5 个工作日内缴纳。

12. **【发行方主体评级】**AA

13. **【发行方当地排名/总数-资产规模】**2/3-156.01 亿元(截至 2022 年 6 月末数据)

14. **【发行方当地排名/总数-营业收入】**2/3-8.36 亿元(截至 2021 年末数据)

15. **【担保方主体评级】**AA+

16. **【担保方当地排名/总数-资产规模】**1/3-350.65 亿元(截至 2021 年末数据)

17. **【担保方当地排名/总数-营业收入】**1/3-21.19 亿元(截至 2021 年末数据)

18. **【该区域在我司评审及放款规模/个数/到期时间】**0 个/0 万元

19. **【信托退出首要资金来源(第一还款来源)】**发行人经营收入及其他收入来源

20. **【风险控制措施】**发行人母公司洛阳国苑投资控股集团有限公司(AA+)提供不可撤销连带责任担保(券内)。

21. **【委托人收益分配方式】**每笔信托资金的信托收益按年分配。每笔信托资金到期时,分配本金及剩余信托收益。

22. 【特别说明】本项目不办理公证。

23. 【产品等级】R2（中低风险）-公司债

1.3 区域情况

1. 洛阳市概况

洛阳市（河南省地级市，简称“洛”），位于河南省西部，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 2274 平方千米，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。

洛阳市有 5000 多年文明史、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。截至 2019 年 3 月，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；2019 年末，洛阳市共有 A 级旅游景区 82 处，其中 4A 级以上景区 30 处。洛阳市有中国洛阳牡丹文化节、河洛文化旅游节等节日活动。洛阳市获得中国优秀旅游城市、全国园林城市、国家卫生城市、全国文明城市等荣誉。

截至 2021 年，洛阳市下辖 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；2021 年洛阳市常住人口为 706.9 万人。

洛阳市的产业基础较好，支柱产业是先进装备制造业，例如洛阳一拖集团、洛阳中信重工等。

2. 涧西区（高新区）概况

涧西区是河南省洛阳市辖区，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。

涧西区幅员面积 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，截至 2021 年，涧西区常住人口为 509962 人。

涧西具有明显的新兴城市区的特点，辖区无明显边界，城乡接合部犬牙交错，辖区边界不断扩大。涧西区是以机械工业为主体的城市工业区。2018 年 12 月，被民政部确认第三批全国社区治理和服务创新实验区。2019 年 7 月，被列为国家知识产权强县工程示范县（区）。2020 中国夏季休闲百佳县市。2020 年，涧西区实现地区生产总值（GDP）3803601 万元。2021 年 10 月，入选“2021 中

国智慧城市百佳县市”榜单。

2021年12月底，涧西区与洛阳市高新区正式合并。高新区是洛阳唯一的国家级高新技术开发区，这里拥有世界同行业第一的北玻集团，占据全国市场容量50%以上的中色科技，洛阳大基建离不开的双瑞集团，掌握核心科技的格力电器等等。

经合并后，涧西区经济一跃成为洛阳市排名第一的主城区，无论从GDP排名，还是区域一般公共预算收入、税收收入和财政自给率都得到了较大的提升、优化。

3. 洛阳市近五年（2017-2021年）全市地区经济指标

2017年-2021年，洛阳市地区生产总值分别为4,290.19亿元、4,613.49亿元、5,000.56亿元、5,081.90亿元和**5,447.12亿元**，按可比价格，同比分别增长8.73%、7.93%、7.5%、2.7%和4.8%，疫情后经济增速逐步恢复。人均GDP也实现了稳步增长，近五年分别为62,982.22元、67,293.73元、71,632.60元、72,872.47元和77,110.00元。

表：2017-2021年洛阳市经济数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
GDP（亿元）	4,290.19	4,613.49	5,000.56	5,081.90	5,447.12	7.19%
GDP增速（%）	8.73	7.93	7.5	2.7	4.8	77.78%
人均GDP（元）	62,982.22	67,293.73	71,632.60	72,872.47	77,110.00	5.81%
第一产业（亿元）	220.11	243.4	245.13	254.13	261	2.70%
第二产业（亿元）	1997.96	2152.4	2276.35	2312.17	2378.7	2.88%
第三产业（亿元）	2072.12	2217.7	2479.09	2562.07	2807.4	9.58%
人口（万人）	692.13	694.59	701.58	705.91	706.9	0.14%

4. 涧西区（高新区）近五年（2017-2021年）区域经济指标

2017年-2021年，涧西区地区生产总值分别为500.06亿元、514.31亿元、601.43亿元、631.26亿元和**698.08亿元**，按可比价格，同比分别增长8.3%、4.8%、7.62%、2.88%和5.7%；人均GDP也实现了稳步增长，近五年分别为7.22万元、7.42万元、8.46万元、8.80万元和13.69万元。

表：2017-2021年涧西区经济数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
GDP（亿元）	500.06	514.31	601.43	631.26	698.08	10.59%
GDP增速（%）	8.3	4.8	7.62	2.88	5.70	
人均GDP（元）	72,158.94	74,238.50	84,599.00	87,965.49	136,888.63	55.63%
第一产业（亿元）	1.99	2.03	2.03	2.03	-	
第二产业（亿元）	250.69	254.76	268.28	271.83	-	
第三产业（亿元）	247.38	257.51	331.13	357.4	-	
人口（万人）	68.63	69.93	71.55	71.91	51.00	-0.04%

(备注：未注明信息为未公示信息，项目组无法查到具体数据)

1.4 地方财政实力和债务状况

1. 洛阳市近五年（2017-2021年）全市地区财政实力和债务情况

2017年-2021年，洛阳市的一般公共预算收入逐年递增，分别为325.93亿元、342.66亿元、369.78亿元、383.89亿元和397.92亿元。财政自给率有所波动，但均超过了准入标准40%。

表：2017-2021年度洛阳市财政数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
一般公共预算收支						
一般公共预算收入（亿元）	325.93	342.66	369.78	383.89	397.92	3.65%
税收收入	210.72	229.39	248.27	248.57	257.9	3.75%
一般公共预算支出（亿元）	549.35	597.47	647.57	689.03	641.7	-6.87%
财政自给率（%）	59.33	57.35	57.1	55.71	62.01	11.31%
政府性基金收支						
政府性基金收入（亿元）	75.34	122.11	229.18	322.97	263.2	-18.51%
土地出让收入（亿元）	57.37	99.34	187.21	281.97	-	-
政府性基金支出（亿元）	79.06	131.67	214.12	369.7	297.5	-19.53%
地方债务						
地方政府债务余额（亿元）	353.25	401.58	455.87	529.38	629.94	19.00%
地方政府债务限额（亿元）	528.26	580.88	638.48	667.99	778.05	16.48%
负债率（%）	8.23	8.7	9.12	10.42	11.56	10.94%
负债率（宽口径）（%）	19.71	20.84	24.6	28.54	32.08	12.40%
债务率（%）	87.96	86.35	75.98	74.75	95.02	27.12%
债务率（宽口径）（%）	210.51	206.76	204.98	204.82	263.58	28.69%

2. 洛阳市涧西区近五年（2017-2021年）区域财政实力和债务情况

2017年-2021年，涧西区一般公共预算收入分别为25.29亿元、26.75亿元、28.79亿元、30.94亿元和43.52亿元，尤其是2021年涧西区与高新区合并后，收入有了明显的增长；财政自给率数据基本稳定在85%及以上，负债率为1%左右，债务率为20%左右，说明区域财政实力较强，债务负担较轻。

表：2017-2021年涧西区财政数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
一般公共预算收支						
一般公共预算收入（亿元）	25.29	26.75	28.79	30.94	43.52	40.66%
税收收入	14.01	13.61	14.68	14.82	26.51	78.88%
一般公共预算支出（亿元）	27.28	27.3	31.82	36.42	49.56	36.08%
财政自给率（%）	92.71	97.99	90.49	84.97	87.82	3.35%
政府性基金收支						
政府性基金收入（亿元）	-	-	-	0	0.78	-
政府性基金支出（亿元）	1.36	2.56	0.44	15.35	33.05	115.31%

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
地方债务						
地方政府债务余额（亿元）	4.6	4.6	4.95	6.77	8.92	31.76%
地方政府债务限额（亿元）	19.94	19.94	20.29	16.11	17.37	7.82%
负债率（%）	0.92	0.89	0.82	1.07	1.28	19.63%
负债率（宽口径）（%）	4.63	4.72	6.76	8.98	11.55	28.62%
债务率（%）	18.18	12.49	12.2	14.15	20.14	42.33%
债务率（宽口径）（%）	91.56	65.97	100.3	118.5	181.92	53.52%

3. 与成都市内区县通过各项经济、财政指标的对比分析润西区整体实力

(1) 与 2021 年度成都市内区县从 GDP 总量和人均 GDP 进行对比分析

与成都市区县对比	GDP 总量（亿元）	人口（万人）	人均 GDP（万元）
郫都区	724.19	139.47	5.19
润西区	698.08	51.00	13.69
温江区	688.13	99.04	6.95
青白江区	620.16	50.11	12.38
简阳市	620.09	113.69	5.45
新津区	444.41	32.50	13.67

（备注：以上基础数据为官方统计数据，人均 GDP 为项目组按照公布相关数据计算而得，非官方公布）

从以上对比数据可知，润西区 GDP 略低于郫都区，高于温江区、青白江等区县；从人均产出来看，润西区人均 GDP 高于青白江区和新津区，且高于四川省成都市人均 GDP9.46 万元。

(2) 与 2021 年度成都市内区县从一般公共预算收入和财政自给率进行对比分析

与成都市区县对比	一般公共预算收入（亿元）	一般公共预算支出（亿元）	财政自给率（%）
郫都区	50.92	70.03	72.71
温江区	50.00	67.78	73.77
青白江区	45.37	76.09	59.63
润西区	43.52	49.56	87.82
简阳市	40.23	97.40	41.30
新津区	33.47	44.57	75.10

润西区的一般公共预算收入略高于简阳市，略低于青白江区。财政自给率高于郫都区和温江区，高于成都市 75.88%。

4. 当地城投公司融资审批流程与还款协调机制

据了解，润西区当地城投公司融资时，需根据公司章程和内部制度规定的决策流程提请审批，主要审批融资规模、融资成本、融资期限和担保措施等要

素。一般来说，如果城投公司出现流动性紧张的情况，可以通过区财政与当地其他国有企业进行协调，向其他国有企业借款缓解资金流动性问题。

5. 区域负面舆情

暂无。

1.5 洛阳西苑国投（发行人）情况

1. 基本情况

洛阳西苑国有资本投资有限公司是洛阳市涧西区第二大城投公司，为名单外企业，是第一大城投公司的一级子公司，公司成立于2009年3月4日，公司注册资本200,000万元，法定代表人为白喜涛，外部主体评级为AA，评级展望为“稳定”。

2. 在当地重要性

公司作为洛阳市涧西区重要的基础设施建设主体，主要承担洛阳市涧西区（高新区）内的土地整理、基础设施建设和保障房建设等业务，在经营区域范围内具有一定的垄断地位。2021年，公司收到政府补贴资金3.07亿元，受到了当地政府的有力支持。

发行人拥有良好的资信水平，与国内多家商业银行建立了长期良好、稳定的合作关系，历年的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，无任何逾期贷款。发行人良好的资信水平有力地保障了发行人资金来源。发行人的持续融资能力将为公司的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源。

2021年，公司营业收入较上年增长9.95%，其中，保障房建设业务收入占比为75.34%，仍为公司营业收入的主要构成。洛阳市涧西区政府给予发行人优质资产注入、项目资源倾斜、财政补贴等全方位支持，为发行人持续发展与盈利提供了坚实的保障。

洛阳国苑投资控股集团有限公司持有发行人100%股权，发行人实际控制人为洛阳市涧西区人民政府，外部主体评级为AA。

3. 财务指标

【总资产、总负债及变化】近三年及一期末，公司资产总额分别为92.39亿元、132.21亿元、147.20亿元和156.01亿元，报告期内呈增长趋势。从资产结构上看，发行人主要以流动资产为主。近三年及一期末，公司流动资产合计分别为81.73亿元、103.99亿元、113.11亿元和119.60亿元，在总资产中占比分别为88.47%、78.66%、76.84%和76.66%。

近三年及一期末，公司负债总额分别为52.24亿元、70.32亿元、82.77亿

元和 89.77 亿元，报告期内呈增长趋势。近三年及一期末，公司流动负债合计分别为 20.16 亿元、25.91 亿元、30.35 亿元和 32.44 亿元，在总负债中占比分别为 38.60%、36.85%、36.67%和 36.14%。

综合来看，发行人资产以流动资产为主，负债中流动负债占比较低，债务结构较为合理。

【资产负债率及变化】近三年及一期末，公司流动比率分别为 4.05、4.01、3.73 和 3.69，速动比率分别为 3.49、3.50、3.25 和 3.17。报告期内，公司短期偿债能力较强，流动比率保持在较高的水平，速动比率略有所下降，主要是存货增加所致。

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 56.54%、53.19%、56.23%和 57.54%。报告期内，公司资产负债率总体呈上升趋势，但仍处在合理范围内，总体来看，发行人具有较好的长期偿债能力。

近三年及一期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.41、1.64、1.93 和 1.57，呈现一定的下降趋势，主要系公司债务规模有所增加所致。

【年销售收入、利润及变化】近三年及一期，公司分别实现营业收入 6.06 亿元、7.61 亿元、8.36 亿元和 3.74 亿元，公司营业成本分别为 7.47 亿元、9.07 亿元、10.08 亿元和 6.18 亿元，公司净利润分别为 0.89 亿元、1.30 亿元、1.45 亿元和 0.67 亿元，近三年及一期，公司毛利率分别为 17.74%、21.64%、20.67%和 20.56%，整体毛利率尚可。

4. 收入来源

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

单位：亿元、%

收入	2019 年	2020 年	2021 年
保障房建设	6.02	6.6	6.3
公共管理服务费		0.52	1.26
其他业务	0.04	0.49	0.8
合计	6.06	7.61	8.36
毛利率	2019 年	2020 年	2021 年
保障房建设	17.60%	20.00%	20.00%
公共管理服务费		42.13%	33.18%
其他业务	38.23%	-23.20%	6.36%
营业毛利率	17.74%	21.64%	20.67%

报告期内，发行人的营业收入均主要来源于保障房建设，近年来公共管理服务费占比开始有所增加。

5. 偿债能力

(1) 有息债务结构

发行人债券融资规模 37 亿元，占全部债务规模的 55.40%，银行贷款余额 26.29 亿元，占全部债务规模的 39.36%，非银融资规模 3.50 亿元，占全部债务规模的 5.25%。

截至 2022 年 3 月末公司有息债务情况表

项目	余额（万元）	占比
债券融资	370,000.00	55.40%
银行贷款	262,880.00	39.36%
非银融资	35,039.77	5.25%
合计	667,919.77	100.00%

(2) 有息债务到期情况

发行人 2022 年到期债务规模 9.28 亿元，占比 13.89%，2023 年到期债务规模 6.31 亿元，占比 9.45%，2024 年到期债务规模 19.44 亿元，占比 29.11%，2025 年到期债务规模 16.7 亿元，占比 25%，2026 年及以后到期债务规模 15.06 亿元，占比 22.55%。

到期时间	余额（万元）	占比
2022 年	92,745.44	13.89%
2023 年	63,121.53	9.45%
2024 年	194,447.87	29.11%
2025 年	167,000.00	25.00%
2026 年及以后	150,604.93	22.55%
合计	667,919.77	100.00%

(3) 借款方式

2022 年 3 月末公司银行借款等传统融资情况明细

单位：万元

序号	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
1	2022.3.26.	2023.09.26	18 个月	郑州银行 (中原信托)	30,000.00	22,000.00
2	2017.03.02	2027.02.28	10 年	光大银行	30,000.00	26,000.00
3	2019.04.25	2022.04.25	3 年	洛阳银行	2,850.00	2,830.00
4	2020.04.27	2023.04.27	3 年	洛阳银行	2,850.00	2,820.00
5	2019.05.29	2022.05.29	3 年	洛阳银行	9,500.00	9,460.00
6	2019.06.20	2022.06.20	3 年	洛阳银行	9,500.00	9,460.00
7	2019.09.26	2022.09.25	3 年	洛阳银行	19,000.00	18,980.00
8	2019.12.2	2022.12.02	3 年	洛阳银行	3,000.00	2,900.00
9	2019.12.9	2022.12.09	3 年	洛阳银行	9,000.00	8,900.00
10	2019.12.9	2022.12.09	3 年	洛阳银行	9,000.00	8,900.00
11	2019.12.9	2022.12.09	3 年	洛阳银行	9,000.00	8,900.00
12	2020.01.08	2023.01.06	3 年	洛阳银行	14,000.00	13,800.00
13	2020.12.21	2025.12.21	5 年	洛阳银行	20,000.00	19,000.00

序号	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
14	2020.12.24	2023.12.24	3年	洛阳银行	8,000.00	6,000.00
15	2020.12.23	2023.12.23	3年	洛阳银行	14,250.00	14,230.00
16	2021.4.22	2024.4.22	3年	洛阳银行	8,000.00	7,500.00
17	2021.4.23	2024.4.23	3年	洛阳银行	7,125.00	7,115.00
18	2021.6.10	2024.6.10	3年	洛阳银行	12,825.00	12,815.00
19	2021.9.29	2022.9.29	1年	农商行营业部	830.00	830.00
20	2017.06.12	2035.06.11	18年	农业银行	11,000.00	9,890.00
21	2021.6.4.	2035.06.11	14年	农业银行	10,000.00	9,900.00
22	2021.6.29	2035.06.11	14年	农业银行	5,500.00	5,400.00
23	2022.1.1.	2035.1.1.	13年	农业银行	8,000.00	8,000.00
24	2022.2.1	2035.06.11	11年	农业银行	7,000.00	7,000.00
25	2021.11.26	2022.11.26	1年	中信银行	10,000.00	10,000.00
26	2021.12.14	2022.12.14	1年	中信银行	5,000.00	5,000.00
27	2019.12.12	2022.9.10	3年	中国银行	21,000.00	5,250.00
合计					296,230.00	262,880.00

2022年3月末非银融资情况明细

单位：万元

序号	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
1	2017.07.03	2022.07.03	5年	远东融资租赁	9,700.00	391.72
2	2017.07.03	2022.07.03	5年	远东融资租赁	9,700.00	391.72
3	2017.09.05	2022.09.20	5年	平安租赁	5,000.00	552.00
4	2018.01.12	2023.01.11	5年	中远海运	4,000.00	439.12
5	2018.01.12	2023.01.11	5年	中远海运	4,000.00	439.12
6	2018.02.14	2023.02.13	5年	甘肃兰银租赁	15,000.00	3,393.29
7	2021.4.19	2026.4.19	5年	通用环球、泰拓租赁	15,000.00	12,414.93
8	2021.7.23	2024.7.23	3年	九鼎租赁	20,000.00	17,017.87
合计					82,400.00	35,039.77

6. 债务融资工具及其他债券发行情况

截至2022年6月末公司信用类公司债券情况明细

单位：万元

证券代码	证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	当前余额 (亿元)
197801.SH	21西苑03	私募债	2021-12-09	4.1890	4.0000
1980035.IB	19西苑城投债	一般企业债	2019-01-28	3.3260	3.2000
1880238.IB	18西苑城投债01	一般企业债	2018-11-14	3.1205	4.8000
166827.SH	20西苑03	私募债	2020-05-15	1.6274+1	4.0000
166471.SH	20西苑02	私募债	2020-03-25	0.4795+2	3.0000
162978.SH	20西苑01	私募债	2020-01-16	1.2986+1	3.0000

197476.SH	21 西苑 02	私募债	2021-11-05	1.0986+1	7.0000
162176.SH	19 西苑 01	私募债	2019-09-24	1.9808	4.0000
178620.SH	21 西苑 01	私募债	2021-06-07	1.6822	4.0000

7. 银行授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系，并持续获得其授信支持，持续融资能力较强。截至 2021 年末，公司共获得银行授信额度 38.49 亿元，尚未使用授信额度 9.54 亿元。

8. 偿债能力分析

公司近三年及一期末主要偿债能力指标一览表

指标	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
资产负债率(%)	56.54	53.19	56.23	57.54
流动比率	4.05	4.01	3.73	3.69
速动比率	3.49	3.50	3.25	3.17
EBITDA/利息费用	1.41	1.64	1.93	1.57

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产负债率分别为 56.54%、53.19%、56.23%及 57.54%，总体仍处于合理范围，公司长期偿债能力有保证。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司流动比率分别为 4.05、4.01、3.73 和 3.69，速动比率分别为 3.49、3.50、3.25 和 3.17，公司的流动比率、速动比率处于良好水平，短期偿债能力较好。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.41、1.64、1.93 及 1.57，总体呈现波动趋势。。

9. 同业评价

通过对交通银行洛阳分行、中信银行洛阳分行、浦发银行洛阳分行等同业交流，同业认为洛阳市当地产业优势明显，受到了河南省政府的重点支持，打造成为河南省的省域副中心城市，人口近五年均为净增长，人均GDP较高。

洛阳市的产业集群优势明显，洛阳市的城投公司数量较少，融资风格较为保守，偿债压力较小，市场认可度较高。

洛阳西苑国投作为洛阳市涧西区最大的发债主体，是涧西区重要的基础设施类城投公司，在当地具有较高的地位。几家金融机构均认为，作为洛阳市涧西区国资全资控股的国有企业，洛阳西苑国投的违约风险较小。

10. 负面舆情概况及征信结论

(1) 征信结论

根据 2022 年 8 月 4 日的征信报告显示，信息主体于 2009 年首次与金融机构发生信贷关系。报告期内，发行人共在 21 家金融机构办理过信贷业务，目前在 8 家金融机构的业务仍未结清，当前未结清余额合计 260,182.74 万元，担保交易余额为 0 万元，无关注和不良负债余额，查询截屏如下：

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	21	8	2017

借贷交易		担保交易	
余额	260182.74	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	23	245182.74	0	0	0	0	23	245182.74
短期借款	2	15000	0	0	0	0	2	15000
合计	25	260182.74	0	0	0	0	25	260182.74

(2) 其他渠道结论

经 2022 年 10 月 3 日国家企业信用信息公示系统、裁判文书网、中国执行信息公开网及其他公开信息渠道查询，西苑国投经营情况正常，未发现重大负面舆情。

1.6 洛阳国苑控股（保证人）情况

1. 基本情况

洛阳国苑投资控股集团有限公司是涧西区第一大城投公司（未发债），为名单外企业，公司成立于 2018 年 5 月 8 日，公司注册资本为 500,000 万元人民币，法定代表人为严明玮，外部主体评级为 AA+，评级展望为“稳定”。

2. 在当地重要性

国苑控股作为洛阳市涧西区和高新区合并后唯一的 AA+ 主体，整合了涧西区和高新区原有的主要城投公司，在当地具有重要地位，公司主要承担洛阳市涧西区（高新区）内的土地整理、基础设施建设、保障房建设、采暖供应和产业投资等业务，在经营区域范围内具有较强的垄断地位，受到了当地政府的有

力支持。

保证人拥有良好的资信水平，与国内多家商业银行建立了长期良好、稳定的合作关系，历年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。公司良好的资信水平有力地保障了债券还款的资金来源。保证人的持续融资能力将为公司的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源。

国苑控股作为保证担保人持有发行人 100% 股权，其实际控制人为洛阳市涧西区人民政府，外部主体评级为 AA+。

3. 财务指标

【总资产、总负债及变化】近三年及一期末，公司资产总额分别为 194.42 亿元、275.55 亿元、350.65 亿元和 368.38 亿元，报告期内呈增长趋势。从资产结构上看，发行人主要以流动资产为主。近三年及一期末，公司流动资产合计分别为 161.36 亿元、216.38 亿元、282.12 亿元和 297.50 亿元，在总资产中占比分别为 83.00%、78.53%、80.76%和 80.46%。

近三年及一期末，公司负债总额分别为 112.40 亿元、171.70 亿元、189.05 亿元和 200.88 亿元，报告期内呈增长趋势。近三年及一期末，公司流动负债合计分别为 36.19 亿元、66.34 亿元、87.37 亿元和 89.57 亿元，在总负债中占比分别为 32.20%、38.64%、46.22%和 44.94%。

综合来看，发行人资产以流动资产为主，负债中流动负债占比较低，债务结构较为合理。

【资产负债率及变化】近三年及一期末，公司流动比率分别为 4.46、3.26、3.23 和 3.32，速动比率分别为 3.59、2.79、2.40 和 2.45。报告期内，公司短期偿债能力较强，流动比率和速动比率略有下降，但整体情况较好。

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 57.81%、62.31%、53.91%和 54.53%。报告期内，公司资产负债率整体有所下降、处在合理范围内，总体来看，发行人具有较好的长期偿债能力。

【年销售收入、利润及变化】近三年及一期，公司分别实现营业收入 13.52 亿元、16.11 亿元、21.19 亿元和 8.60 亿元，公司净利润分别为 1.92 亿元、1.48 亿元、1.97 亿元和 -1.17 亿元，近一期利润为负，主要是受收入确认和结算周期影响。

4. 收入来源

报告期内，保证人营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项 目	2021 年	2020 年	2019 年
-----	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	68,243.27	32.20	67,384.62	41.83	58,224.20	43.08
保障房建设	63,015.35	29.73	66,033.03	40.99	60,173.33	44.52
销售商品	45,434.33	21.44	-	-	6.64	0.01
公共管理服务费	12,584.43	5.94	5,157.44	3.20	-	-
采暖费收入	7,011.55	3.31	6,984.52	4.34	6,176.44	4.57
租赁收入	5,165.16	2.44	4,436.32	2.75	1,959.44	1.45
热力设施施工收入	4,211.51	1.99	5,694.92	3.54	6,249.82	4.62
其他业务	6,262.47	2.95	5,400.14	3.35	2,364.82	1.75
合计	211,928.06	100.00	161,091.00	100.00	135,154.68	100.00

报告期内，保证人的营业收入均主要来源于工程代建和保障房建设，近年来销售商品和公共管理服务费占比开始有所增加。

5. 偿债能力

(1) 有息债务构成情况

负债类型	2022年6月末余额 (单位：万元)	占比
短期借款	110,598.24	7.31%
一年内到期的非流动负债	395,675.81	26.16%
长期借款	546,686.11	36.15%
应付债券	342,547.85	22.65%
长期应付款	116,912.54	7.73%
合计	1,512,420.55	100.00%

(2) 有息负债明细

短期借款明细如下：

项目	借款期限	期末余额	借款性质
		2022.06.30	
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/11/26-2022/11/26	100,000,000.00	保证借款
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/12/14-2022/12/14	50,000,000.00	保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29-2022/9/29	26,100,000.00	抵押+保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29-2022/9/29		抵押+保证借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/17-2022/3/17		质押借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/23-2022/3/23		质押借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/11/24-2022/11/24	45,000,000.00	质押借款
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/23-2022/6/23		质押借款
洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行	2021/6/22-2022/6/22		质押借款
洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行	2021/6/22-2022/6/22		质押借款
未到期应付利息		582,391.66	未到期应付利息
郑州银行	2021/5/12-2022/5/12	40,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/7/9-2022/7/8	60,000,000.00	贴现的银行承兑汇票

项 目	借款期限	期末余额	借款性质
郑州银行	2021/8/11-2022/8/10	60,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/9/28-2022/9/28	10,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/9/29-2022/9/29	10,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/11/24-2022/11/23	9,500,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2021/6/17-2022/5/10	10,000,000.00	质押借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/11/24-2022/11/23	9,500,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2021/6/17-2022/5/10		质押借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/2/26-2022/2/26	9,500,000.00	质押借款
中国银行洛阳自贸区科技支行	2021/1/15-2022/1/15	8,000,000.00	保证借款
工商银行洛阳自贸试验区支行	2021/6/21-2022/5/10	10,000,000.00	质押借款
洛阳银行洛阳自贸区支行	2020/4/30-2023/4/30	10,000,000.00	质押借款
浦发银行定向融资		99,970,000.00	
中国银行自贸区支行定向委托贷款		20,000,000.00	
中国银行洛阳自贸区支行定向委托贷款		109,550,000.00	
中信银行洛阳新区支行定向委托贷款		51,280,000.00	
洛阳福福农业科技有限公司	2022/5/12-2023/5/12	40,000,000.00	质押借款
中原银行	(2022. 6. 24-2022. 12. 24)	57,000,000.00	质押借款
恒丰银行	(2022. 6. 23-2022. 9. 23)	70,000,000.00	质押借款
恒丰银行	(2022. 6. 28-2022. 9. 28)	35,000,000.00	质押借款
中信银行	(2022. 01. 10-2023. 01. 07)	45,000,000.00	质押借款
中信银行	(2022. 04. 08-2022. 07. 08)	105,000,000.00	质押借款
平顶山银行洛阳分行	(2022. 5. 11-2023. 4. 25)	5,000,000.00	保证借款

长期借款明细如下：

项 目	借款期限	2022. 06. 30	借款性质
郑州银行洛阳牡丹城支行	2019. 6. 13-2029. 6. 12	136,971,600.00	抵押保证借款
洛阳银行洛阳自贸区支行	2020. 4. 30-2023. 4. 30	10,000,000.00	质押借款
应付利息		2,992,353.45	
中国农业发展银行洛阳市分行营业部	2017/10/30-2027/5/25	153,500,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2018/6/27-2021/6/27	120,000,000.00	保证借款
中国农业银行股份有限公司洛阳自贸试验区科技支行	2016/1/6-2024/1/6	154,000,000.00	保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司自贸区科技支行	2018/9/30-2020/9/30	179,000,000.00	保证借款
中原银行股份有限公司洛阳自贸区科技支行	2019/3/4-2029/3/4	101,159,534.44	抵押、保证借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/1/2-2023/1/1	225,000,000.00	保证借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/11/19-2023/11/18	146,000,000.00	保证借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/12/7-2023/11/18	92,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2020/6/18-2023/6/18	400,000,000.00	信用借款
洛阳银行股份有限公司自贸区河洛支行	2020/9/30-2023/9/30	10,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司自贸区河洛支行	2020/9/30-2023/9/30	10,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2020/9/27-2023/9/27	390,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/1/28-2024/1/28	38,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/2/1-2024/2/1	45,600,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/2/3-2024/2/2	57,950,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/26-2024/4/26	67,000,000.00	质押借款

项 目	借款期限	2022. 06. 30	借款性质
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/25-2024/4/22	90,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/28-2024/4/28	93,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/11/28-2022/11/28	780,000,000.00	抵押、保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/08/22-2022/8/22	490,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/6/27-2022/6/27	260,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/8/22-2022/8/22	100,000,000.00	信用借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/8/20-2022/8/20	85,500,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/10/18-2022/9/27	47,500,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2020/6/4-2023/6/4	190,000,000.00	质押借款
洛阳农村商业银行股份有限公司自贸区科技支行	2022/6/30-2024/6/30	40,000,000.00	质押借款
中国银行 255956390687	2018/1/12-2027/1/12	71,750,000.00	保证借款
中国银行 255956390687	2018/1/12-2027/1/12	30,610,000.00	保证借款
洛阳银行 7340102011100020	2017/8/31-2031/8/31	905,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/9/28-2024/9/27	10,000,000.00	质押借款
中原银行股份有限公司洛阳自贸区科技支行	2021/10/28-2036/10/28	140,000,000.00	抵押、保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/9/29--2024/9/29	10,000,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行	2017/3/2 至 2027/2/28	255,000,000.00	质押+保证借款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2017/6/12 至 2035/6/11	95,200,000.00	质押借款
长期借款\农业银行\农业银行	2022. 01. 01 至 2035. 06. 11	79,000,000.00	质押借款
长期借款\农业银行\农业银行	2022. 02. 01 至 2035. 06. 11	69,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/9/26 至 2022/9/26	189,800,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/18 至 2022/12/2	29,000,000.00	抵押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/1/8 至 2023/1/6	138,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/4/27 至 2023/4/27	28,100,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/22 至 2025/12/21	190,000,000.00	抵押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/23 至 2023/12/23	142,200,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/24 至 2023/12/24	60,000,000.00	抵押借款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/4 至 2035/6/3	98,000,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/30 至 2035/6/3	53,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/4/22 至 2024/4/22	70,000,000.00	抵押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/4/23 至 2024/4/23	71,050,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/6/10 至 2024/6/10	128,050,000.00	质押借款
中国银行股份有限公司洛阳七里河支行	2019/12/13 至 2022/9/10	52,500,000.00	质押+保证借款
农商行营业部	2022. 6. 29-2024. 9. 29	78,000,000.00	抵押借款
郑州银行洛阳牡丹城支行	2022. 5. 20-2024. 5. 19	50,000,000.00	保证借款

项 目	借款期限	2022.06.30	借款性质
洛阳农商银行涧西支行	2022.6.30-2024.6.30	51,330,000.00	保证借款
合 计		7,876,763,487.89	

应付债券明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额 (万元)	2022年6月末余额 (万元)
18 西苑城投债 01	2018/11/15	7	7.50%	60,000.00	49,827.46
19 西苑城投债	2019/1/29	7	7.80%	40,000.00	32,760.05
19 西苑 01	2019/9/25	5	7.50%	40,000.00	41,938.05
20 西苑 01	2020/1/20	5	6.50%	30,000.00	30,505.13
20 西苑 02	2020/3/27	5	5.80%	30,000.00	30,094.95
20 西苑 03	2020/5/19	5	7.50%	40,000.00	39,783.24
21 西苑 01	2021/6/8	3	7.00%	40,000.00	37,899.78
21 西苑 02	2021/11/8	3	7.60%	70,000.00	72,769.23
21 西苑 03	2021/12/10	5	6.00%	40,000.00	39,094.35
合 计				390,000.00	374,672.23

长期应付款明细如下：

债权人	2022.06.30
深圳万创达信息科技有限公司	401,303,552.03
河南九鼎融资租赁有限公司	325,334,557.11
中原信托有限公司	220,127,981.74
河南九鼎金融租赁股份有限公司	278,125,128.88
中经开泰（北京）投资控股有限公司	143,856,531.93
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	111,302,193.63
浙江世茂投资管理有限公司	128,114,402.37
漫钱（厦门）资产管理有限公司	130,587,755.81
西苑城投应收账款债权资产（砺岩）	200,725,084.82
西苑城投应收账款债权资产（鼎津）	101,131,979.65
洛银金融租赁股份有限公司	94,236,091.51
地方政府债券资金-涧西区信息技术产业园标准化厂房项目	50,166,753.42
地方政府债券资金-中科慧远总部基地标准化厂房项目	50,166,753.42
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	24,079,344.10
中航国际租赁有限公司	
中远海运租赁有限公司	8,593,128.98
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	8,024,626.96
平安国际融资租赁（天津）有限公司	2,488,411.79
北银丰业（北京）资产管理有限公司	3,243,926.48
远东宏信融资租赁有限公司	14,252.68
国开发展基金有限公司	100,000,000.00
河南安和融资租赁有限公司	2,457,000.00
洛阳高新技术创业服务中心	3,595,902.00
湖南湘江时代融资租赁有限公司	3,564,000.00
中国一拖集团财务有限责任公司	3,498,000.00
合 计	2,394,737,359.31

6. 银行授信情况

公司融资渠道包括银行借款、非银金融机构借款和债券融资，其中公司与洛阳银行、洛阳农商行、工商银行、郑州银行、中原银行等金融机构保持合作关系，截至2021年末，公司银行授信总额为94.26亿元，已使用额度为91.95亿元，未使用额度为2.32亿元。

7. 偿债能力分析

公司近三年及一期末主要偿债能力指标一览表

指标	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
资产负债率(%)	57.81	62.31	53.91	54.53
流动比率	4.46	3.26	3.23	3.32
速动比率	3.59	2.79	2.40	2.45
EBITDA/利息费用	1.66	1.21	1.25	-

2019-2021年末及2022年6月末，公司资产负债率分别为57.81%、62.31%、53.91%和54.53%，总体仍处于合理范围，公司长期偿债能力有保证。

2019-2021年末及2022年6月末，公司流动比率分别为4.46、3.26、3.23和3.32，速动比率分别为3.59、2.79、2.40和2.45，公司的流动比率、速动比率处于良好水平，短期偿债能力较好。

2019-2021年末，公司EBITDA利息保障倍数分别为1.66、1.21及1.25，总体呈现波动趋势。。

9. 同业评价

通过对交通银行洛阳分行、中信银行洛阳分行、浦发银行洛阳分行等同业交流，同业认为洛阳市当地产业优势明显，受到了河南省政府的重点支持，打造成为河南省的省域副中心城市，人口近五年均为净增长，人均GDP较高。

洛阳市的产业集群优势明显，洛阳市的城投公司数量较少，融资风格较为保守，偿债压力较小，市场认可度较高。

洛阳国苑控股作为洛阳市涧西区最大的城投公司，是涧西区重要的基础设施类城投公司，也是涧西区和高新区合并后唯一的AA+主体，在当地具有较高的地位。几家金融机构均认为，作为洛阳市涧西区国资全资控股的国有企业，洛阳国苑控股的担保实力较强，违约风险较小。

10. 负面舆情概况及征信结论

(1) 征信结论

根据2022年7月28日的征信报告显示，信息主体于2019年首次与金融机

构发生信贷关系。报告期内，发行人共在 4 家金融机构办理过信贷业务，目前在 3 家金融机构的业务仍未结清，当前未结清余额合计 26,940.37 万元，担保交易余额为 0 万元，无关注和不良负债余额，查询截屏如下：

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2019	4	3	--

借贷交易		担保交易	
余额	26940.37	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	10	26940.37	0	0	0	0	10	26940.37
合计	10	26940.37	0	0	0	0	10	26940.37

(2) 其他渠道结论

经 2022 年 10 月 3 日国家企业信用信息公示系统、裁判文书网、中国执行信息公开网及其他公开信息渠道查询，国苑控股经营情况正常，未发现重大负面舆情。

1.7 结论

1. 交易对手评价

本信托拟持有债券发行人是国有企业，公司作为洛阳市涧西区政府授权范围内的主要投资和建设主体之一，担任着涧西区基础设施建设的重要任务，近年来，公司承建了多项重大基础设施建设项目，在长期的投资运营中积累了丰富的项目投资与建设经验，为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

公司有一定的区域经营优势、外部发展环境良好、融资能力较强，主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

发行人具有较强的综合实力，并与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。截至 2021 年末，发行人从国内多家金融机构获得的综合授信额度为 38.49 亿元，未使用授信额度为 9.54 亿元。良好的融资能力为公司项目的建设及开发提供了很好的流动性支持，也有力地支持了发行人的

可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

担保人作为发行人的母公司，是洛阳市涧西区和高新区合并后的最大城投公司，也是唯一的 AA+ 主体，整合了涧西区和高新区原有的主要城投公司，在当地具有重要地位，具有较强的担保实力。

2. 用款/还款项目评价

本项目资金用于认购“洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)”，用途合规，符合监管导向。

3. 项目总体风险及受托人报酬评价

本信托计划投资于在交易所市场发行的标品，目前洛阳市涧西区 2021 年度各项指标均符合我司要求。发行人主体资质较好，市场认可度较高；募集资金符合监管导向、合规风险小；整体来看，风险相对较低。

第二部分 区域情况分析

2.1 区域概况

1. 洛阳市

洛阳市（河南省地级市，简称“洛”），位于河南省西部，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 2274 平方千米，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。

洛阳市有 5000 多年文明史、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。截至 2019 年 3 月，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；2019 年末，洛阳市共有 A 级旅游景区 82 处，其中 4A 级以上景区 30 处。洛阳市有中国洛阳牡丹文化节、河洛文化旅游节等节日活动。洛阳市获得中国优秀旅游城市、全国园林城市、国家卫生城市、全国文明城市等荣誉。

截至 2021 年，洛阳市下辖 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；2021 年洛阳市常住人口为 706.9 万人。

洛阳市的支柱产业是先进装备制造业，例如洛阳一拖集团、洛阳中信重工等。

2. 涧西区

涧西区是河南省洛阳市辖区，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。

涧西区幅员面积 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，截至 2021 年，涧西区常住人口为 509962 人。

涧西具有明显的新兴城市区的特点，辖区无明显边界，城乡接合部犬牙交错，辖区边界不断扩大。涧西区是以机械工业为主体的城市工业区。2018 年 12 月，被民政部确认第三批全国社区治理和服务创新实验区。2019 年 7 月，被列为国家知识产权强县工程示范县（区）。2020 中国夏季休闲百佳县市。2020 年，涧西区实现地区生产总值（GDP）3803601 万元。2021 年 10 月，入选“2021 中

国智慧城市百佳县市”榜单。

2021年12月底，涧西区与洛阳市高新区正式合并。高新区是洛阳唯一的国家级高新技术开发区，这里拥有世界同行业第一的北玻集团，占据全国市场容量50%以上的中色科技，洛阳大基建离不开的双瑞集团，掌握核心科技的格力电器等等。

经合并后，涧西区经济一跃成为洛阳市排名第一的主城区，无论从GDP排名，还是区域一般公共预算收入、税收收入和财政自给率都得到了较大的提升、优化。

2.2 地方经济状况

1. 洛阳市近五年（2017-2021年）全市地区经济指标

2017年-2021年，洛阳市地区生产总值分别为4,290.19亿元、4,613.49亿元、5,000.56亿元、5,081.90亿元和5,447.12亿元，按可比价格，同比分别增长8.73%、7.93%、7.5%、2.7%和4.8%，疫情后经济增速逐步恢复。人均GDP也实现了稳步增长，近五年分别为62,982.22元、67,293.73元、71,632.60元、72,872.47元和77,110.00元。

表：2017-2021年洛阳市经济数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
GDP（亿元）	4,290.19	4,613.49	5,000.56	5,081.90	5,447.12	7.19%
GDP增速（%）	8.73	7.93	7.5	2.7	4.8	77.78%
人均GDP（元）	62,982.22	67,293.73	71,632.60	72,872.47	77,110.00	5.81%
第一产业（亿元）	220.11	243.4	245.13	254.13	261	2.70%
第二产业（亿元）	1997.96	2152.4	2276.35	2312.17	2378.7	2.88%
第三产业（亿元）	2072.12	2217.7	2479.09	2562.07	2807.4	9.58%
人口（万人）	692.13	694.59	701.58	705.91	706.9	0.14%

2. 洛阳市涧西区近五年（2017-2021年）区域经济指标

2017年-2021年，涧西区地区生产总值分别为500.06亿元、514.31亿元、601.43亿元、631.26亿元和698.08亿元，按可比价格，同比分别增长8.3%、4.8%、7.62%、2.88%和5.7%；人均GDP也实现了稳步增长，近五年分别为7.22万元、7.42万元、8.46万元、8.80万元和13.69万元。

表：2017-2021年涧西区经济数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
GDP（亿元）	500.06	514.31	601.43	631.26	698.08	10.59%
GDP增速（%）	8.3	4.8	7.62	2.88	5.70	
人均GDP（元）	72,158.94	74,238.50	84,599.00	87,965.49	136,888.63	55.63%
第一产业（亿元）	1.99	2.03	2.03	2.03	-	
第二产业（亿元）	250.69	254.76	268.28	271.83	-	

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
第三产业(亿元)	247.38	257.51	331.13	357.4	-	
人口(万人)	68.63	69.93	71.55	71.91	51.00	-0.04%

(备注:未注明信息为未公示信息,项目组无法查到具体数据)

2.3 地方财政实力和债务状况

1. 洛阳市近五年(2017-2021年)全市地区财政实力和债务情况

2017年-2021年,洛阳市的一般公共预算收入逐年递增,分别为325.93亿元、342.66亿元、369.78亿元、383.89亿元和397.92亿元。财政自给率有所波动,但均超过了准入标准40%。

表:2017-2021年度洛阳市财政数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
一般公共预算收支						
一般公共预算收入(亿元)	325.93	342.66	369.78	383.89	397.92	3.65%
税收收入	210.72	229.39	248.27	248.57	257.9	3.75%
一般公共预算支出(亿元)	549.35	597.47	647.57	689.03	641.7	-6.87%
财政自给率(%)	59.33	57.35	57.1	55.71	62.01	11.31%
政府性基金收支						
政府性基金收入(亿元)	75.34	122.11	229.18	322.97	263.2	-18.51%
土地出让收入(亿元)	57.37	99.34	187.21	281.97	-	-
政府性基金支出(亿元)	79.06	131.67	214.12	369.7	297.5	-19.53%
地方债务						
地方政府债务余额(亿元)	353.25	401.58	455.87	529.38	629.94	19.00%
地方政府债务限额(亿元)	528.26	580.88	638.48	667.99	778.05	16.48%
负债率(%)	8.23	8.7	9.12	10.42	11.56	10.94%
负债率(宽口径)(%)	19.71	20.84	24.6	28.54	32.08	12.40%
债务率(%)	87.96	86.35	75.98	74.75	95.02	27.12%
债务率(宽口径)(%)	210.51	206.76	204.98	204.82	263.58	28.69%

2. 洛阳市涧西区近五年(2017-2021年)区域财政实力和债务情况

2017年-2021年,涧西区一般公共预算收入分别为25.29亿元、26.75亿元、28.79亿元、30.94亿元和43.52亿元,尤其是2021年涧西区与高新区合并后,收入有了明显的增长;财政自给率数据基本稳定在85%及以上,负债率为1%左右,债务率为20%左右,说明区域财政实力较强,债务负担较轻。

表:2017-2021年涧西区财政数据表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
一般公共预算收支						
一般公共预算收入(亿元)	25.29	26.75	28.79	30.94	43.52	40.66%
税收收入	14.01	13.61	14.68	14.82	26.51	78.88%
一般公共预算支出(亿元)	27.28	27.3	31.82	36.42	49.56	36.08%
财政自给率(%)	92.71	97.99	90.49	84.97	87.82	3.35%
政府性基金收支						
政府性基金收入(亿元)	-	-	-	0	0.78	-

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	增幅
政府性基金支出（亿元）	1.36	2.56	0.44	15.35	33.05	115.31%
地方债务						
地方政府债务余额（亿元）	4.6	4.6	4.95	6.77	8.92	31.76%
地方政府债务限额（亿元）	19.94	19.94	20.29	16.11	17.37	7.82%
负债率（%）	0.92	0.89	0.82	1.07	1.28	19.63%
负债率（宽口径）（%）	4.63	4.72	6.76	8.98	11.55	28.62%
债务率（%）	18.18	12.49	12.2	14.15	20.14	42.33%
债务率（宽口径）（%）	91.56	65.97	100.3	118.5	181.92	53.52%

2.4 区域融资整体情况

1. 融资审批流程与还款协调机制

据了解，涧西区当地城投公司融资时，需根据公司章程和内部制度规定的决策流程提请审批，主要审批融资规模、融资成本、融资期限和担保措施等要素。一般来说，如果城投公司出现流动性紧张的情况，可以通过区财政与当地其他国有企业进行协调，向其他国有企业借款缓解资金流动性问题。

2. 当地负面舆情分析

暂无。

3. 当地区域城投公司排名情况

表：洛阳市主要发债城投公司排名（按DM总资产规模）

单位：亿元

排序	公司名称	总资产	经营收入	实控人	信用评级
1	洛阳城市发展投资集团有限公司	844.13	55.32	洛阳市国资委（直接控股）	AA+
2	洛阳城乡建设投资集团有限公司	742.75	23.61	洛阳市国资委（直接控股）	AA+
3	新安县发达建设投资集团有限公司	207.49	37.99	新安县国有资产服务中心（直接控股）	AA
4	伊川财源实业投资有限责任公司	191.05	7.26	洛阳市国资委（间接控股）	AA
5	洛阳古都发展集团有限公司	190.36	15.21	洛阳市老城区政府（间接控股）	AA
6	洛阳盛世城市建设投资有限公司	172.73	10.36	洛阳市国资委（间接控股）	AA
7	洛阳西苑国有资本投资有限公司	147.2	6.69	洛阳市涧西区政府（间接控股）	AA
8	栾川县天业投资有限公司	125.96	8.14	栾川县人民政府（间接控股）	AA
9	洛阳鑫通经济发展投资有限公司	106.74	13.35	洛阳市西工区政府（直接控股）	AA
10	洛阳高新实业集团有限公司	--	--	洛阳高新技术产业开发区管委会（直接控股）	AA-

注：洛阳市（包括下面所有区县）共有十家发债主体（城投类），洛阳西苑在洛阳市资产规模排名第七，在洛阳市涧西区排名第一。

涧西区和高新区合并后，涧西区唯一的发债主体即本项目发行人洛阳西苑国投，与高新区唯一的发债主体洛阳高新实业集团有限公司进行了合并，合并

后都成为了本项目的担保人洛阳国苑控股的子公司。

单位：亿元

排序	公司名称	总资产	经营收入	实控人	信用评级
1	洛阳国苑投资控股集团有限公司	350.65	21.19	洛阳市涧西区财政局	AA+
2	洛阳西苑国有资本投资有限公司	147.20	8.36	洛阳市涧西区财政局	AA
3	洛阳高新实业集团有限公司	121.92	6.42	洛阳市涧西区财政局	AA

2.5 当地金融资源及同业评价

1. 当地金融资源情况

洛阳市地区区位优势较好，位于河南省西部，中原城市群副中心城市。洛阳市经济发达，在河南省地级市中GDP排名第二，当地金融资源较为丰富。

作为河南省仅次于郑州的副中心城市，在洛阳开设网点的金融机构较多，在洛阳市开设银行网点的银行包括政策性银行、各大商业银行、保险公司、证券公司和河南省内城商行等，金融资源较为丰富。

2. 同业评价

通过对交通银行洛阳分行、中信银行洛阳分行、浦发银行洛阳分行等同业交流，同业认为洛阳市当地产业优势明显，受到了河南省政府的重点支持，打造成为河南省的省域副中心城市，人口近五年均为净增长，人均GDP较高。

洛阳市的产业集群优势明显，洛阳市的城投公司数量较少，融资风格较为保守，偿债压力较小，市场认可度较高。

洛阳西苑国投作为洛阳市涧西区最大的发债主体，是涧西区重要的基础设施类城投公司，在当地具有较高的地位。几家金融机构均认为，作为洛阳市涧西区国资全资控股的国有企业，洛阳西苑国投的违约风险较小。

第三部分 西苑国投（发行人）情况介绍

3.1 基本情况



洛阳西苑国有资本投资有限公司

统一社会信用代码: 914103006856658482
注册号: 410300110054952
法定代表人: 白喜涛
登记机关: 洛阳市涧西区市场监督管理局
成立日期: 2009年03月04日

存续 (在营、开业、在册)

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: 914103006856658482
注册号: 410300110054952
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: 200000.000000万人民币
营业期限自: 2009年03月04日
登记机关: 洛阳市涧西区市场监督管理局
住所: 洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区8#楼商铺裙楼

企业名称: 洛阳西苑国有资本投资有限公司
法定代表人: 白喜涛
成立日期: 2009年03月04日
核准日期: 2022年06月10日
营业期限至:
登记状态: 存续 (在营、开业、在册)

经营范围: 政府授权管理的国有资产经营; 城市及农村基础设施建设工程的投资; 保障房项目的投资; 房地产项目投资; 房地产开发经营 (凭有效资质证书经营); 开展土地整理投资经营; 文化旅游项目开发建设与建设, 房屋租赁, 物业管理, 对银行、证券 (严禁炒作股票)、信托、保险、担保、金融机构的投资; 股权、项目投资; 资产、股权管理与经营; 资产收购、资产处置、债务处置; 接收、管理和处置不良资产; 企业和资产托管; 实业投资; 政府引导项目及战略新兴产业的投资; 开展政府授权的广告经营业务; 人力资源咨询服务; 职业指导; 职业中介; 职业供求信息; 人才推荐; 清洁服务; 环境卫生管理 (凭有效许可证经营); 园林绿化工程、室内外装饰装修工程、土石方工程的施工 (以上凭有效资质证书经营); 建筑材料、装饰材料、五金产品、花卉、苗木 (不含种子) 销售; 停车场管理服务。

股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	洛阳国苑投资控股集团有限公司	企业法人	企业法人营业执照(公司)	91410300MA4577W85A	查看

共查询到 1 条记录 共 1 页

首页 < 上一页 1 下一页 > 末页

主要人员信息

共计 2 条信息

刘真真 监事	白喜涛 执行董事兼总...
-----------	------------------

名称	洛阳西苑国有资本投资有限公司
住所	洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼
法定代表人	白喜涛
统一社会信用代码	914103006856658482
注册资本/实收资本	200000.000000 万人民币
公司类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2009 年 03 月 04 日
经营范围	政府授权管理的国有资产经营; 城市及农村基础设施建设工程的投资; 保障房项目的投资; 房地产项目投资; 房地产开发经营 (凭有效资质证书经营); 开展土地整理投资经营; 文化旅游项目开发建设与建设, 房屋租赁, 物业管理, 对银行、证券 (严禁炒作股票)、信托、保险、担保、金融机构的投资; 股权、项目投资; 资产、股权管理与经营; 资产收购、资产处置、债务处置; 接收、管理和处置不良资产; 企业和资产托管; 实业投资; 政府引导项目及战略新兴产业的投资; 开展政府授权的广告经营业务; 人力资源咨询服务; 职业指导; 职业中介; 职业供求信息;

	人才推荐；清洁服务；环境卫生管理（凭有效许可证经营）；园林绿化工程、室内外装修装饰工程、土石方工程的施工（以上凭有效资质证书经营）；建筑材料、装饰材料、五金产品、花卉、苗木（不含种子）销售；停车场管理服务。
主体评级	AA

3.2 历史沿革

洛阳市西苑城市发展投资有限公司，系根据《涧西区人民政府关于同意设立涧西区国有投资公司的批复》（涧政批〔2009〕1号），由洛阳市涧西区财务开发公司和洛阳市涧西区财政国库收付中心共同出资组建的有限责任公司，于2009年3月4日取得了洛阳市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号：410300110054952。

公司设立时的注册资本5,000.00万元，实收资本5,000.00万元，均为货币出资，其中，洛阳市涧西区财务开发公司出资3,000.00万元，占比60.00%；洛阳市涧西区财政国库收付中心出资2,000.00万元，占比40.00%。该出资事宜业经河南开拓联合会计师事务所出具豫开会验字〔2009〕第06号《验资报告》审验。

根据2009年6月6日洛阳市西苑城市发展投资有限公司股东会决议，公司更名为“洛阳市西苑城市发展投资担保有限公司”，公司已完成工商变更手续。

根据2010年4月10日洛阳市西苑城市发展投资担保有限公司股东会决议，公司更名为“洛阳市西苑城市发展投资有限公司”，公司已完成工商变更手续。

2011年3月4日，根据洛阳市涧西区机构编制委员会《关于涧西区财务开发公司与涧西区投资评审中心机构整合的通知》（涧编〔2011〕9号），将区财政局所属涧西区财务开发公司与涧西区投资评审中心整合为涧西区政府投资评审中心。

根据2011年9月19日洛阳市西苑城市发展投资有限公司股东会决议，原股东名称由“洛阳市涧西区财务开发公司”变更为“洛阳市涧西区政府投资评审中心”。

2012年1月15日，涧西区人民政府出具《关于规范和整合洛阳市西苑城市发展投资有限公司的批复》（洛涧政文〔2012〕6号），同意公司注册资本由5,000.00万元增至30,000.00万元。

根据2012年2月5日洛阳市西苑城市发展投资有限公司股东会决议，洛阳市涧西区政府投资评审中心以货币方式增资4,000.00万元，洛阳市涧西区国有资产管理中心以实物方式增资21,000.00万元。

变更后的注册资本为 30,000.00 万元，其中，洛阳市涧西区政府投资评审中心出资 7,000.00 万元，占比 23.33%；洛阳市涧西区财政国库收付中心出资 2,000.00 万元，占比 6.67%；洛阳市涧西区国有资产管理中心出资 21,000.00 万元，占比 70.00%。以上增资事宜业经洛阳市信德会计师事务所出具洛信德会事验字（2012）第 037 号《验资报告》审验，并完成了工商变更手续。

根据洛阳市涧西区人民政府于 2012 年 12 月 31 日出具的《关于补充注入洛阳市西苑城市发展投资有限公司资本金的决定》（洛涧政〔2012〕30 号），经涧西区政府研究决定，2012 年度向公司共计注入资本金 28,350.00 万元，其中 21,000.00 万元用于等额置换以前年度未到位出资，剩余部分用于补充国有资本金。

根据 2016 年 10 月 10 日洛阳市西苑城市发展投资有限公司股东会决议，国开发展基金有限公司以货币方式出资 2,000.00 万元，成为公司新增股东。公司注册资本增至 32,000.00 万元，其中，洛阳市涧西区国有资产管理中心出资 21,000.00 万元，占比 65.625%；洛阳市涧西区政府投资评审中心出资 7,000.00 万元，占比 21.875%；洛阳市涧西区财政国库收付中心出资 2,000.00 万元，占比 6.25%；国开发展基金有限公司出资 2,000.00 万元，占比 6.25%。公司已完成工商变更手续。

2020 年 12 月，洛阳市涧西区国有资产管理中心和洛阳市涧西区政府投资评审中心退出，将股权转让至洛阳市涧西区财政投资综合服务中心，转让完成后，洛阳市涧西区财政投资综合服务中心占股 87.5%。

2021 年 6 月，洛阳市西苑城市发展投资有限公司更名为洛阳市西苑城市发展投资有限公司。

2021 年 12 月，国开发展基金有限公司将股权转让至洛阳市涧西区财政局，转让完成后，洛阳市涧西区财政局占股 6.25%，

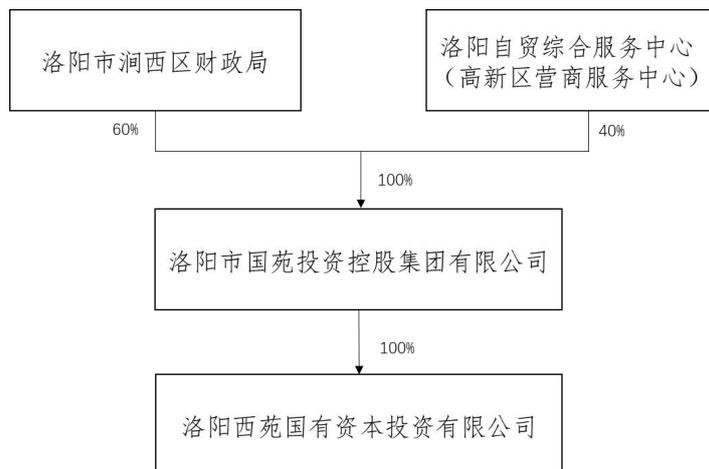
2021 年 12 月，洛阳市涧西区财政投资综合服务中心及洛阳市涧西区财政国库收付中心将股权转让至洛阳市涧西区财政局，转让完成后洛阳市涧西区财政局持股 100%。

2022 年 6 月，洛阳市涧西区财政局股权退出，洛阳国苑投资控股集团有限公司持股 100%。

3.3 控股情况

截至报告日，企业的唯一股东为洛阳国苑投资控股集团有限公司，企业股权未出现被质押情况。

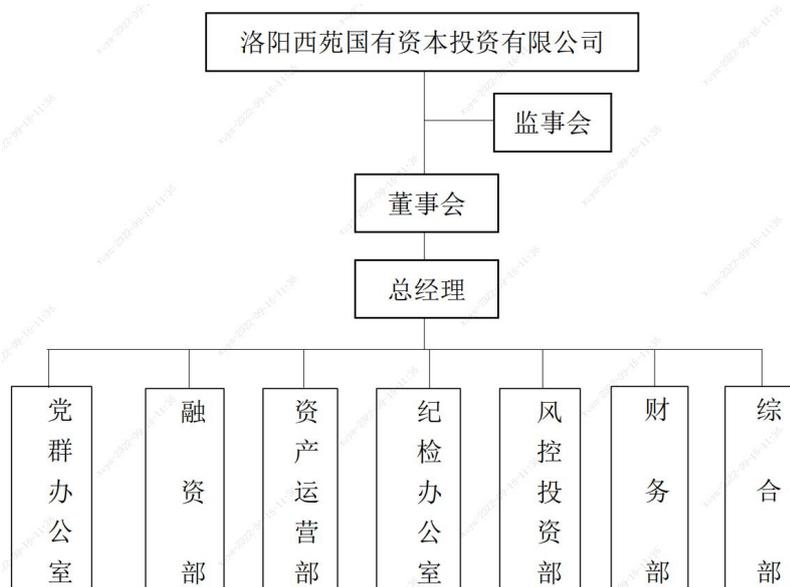
公司股权结构图



3.4 公司治理

1. 组织结构

公司组织结构图



2. 治理结构

➤ 股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会的报告；

(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

(10) 就公司向其他企业投资或者为他人提供担保以及公司为股东或者实际控制人提供担保作出决议；

(11) 对公司因任何方式导致的控股股东或实际控制人改变做出决议；

(12) 对公司引入新股东作出决议；

(13) 对严重违反股东义务的股东解除其股东资格作出决议；

(14) 对股东能否经营或参与经营与公司业务相竞争的业务作出决议；

(15) 对公司与股东或股东的关联公司之间的交易作出决议；

(16) 确定公司主要资产及对公司对外转出主要资产作出决定；

(17) 对公司的重大技术改变作出决议；

(18) 对公司重大人事任免、公司机构设置或薪酬设置及调整作出决议；

(19) 修改公司章程。

➤ 董事会和董事

公司设董事会，成员为 5 人，由股东会选举。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，副董事长一人，由董事会选举产生。董事任期届满未及时改选时，应继续履行职责；董事任期未满提出辞职的，在股东会未补充选举新的董事前，应继续履行职责。董事中有人提出辞职或者不能履行职务的，应及时召开股东会进行补选。

董事会行使下列职权：

(1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算议案；

-
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
 - (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
 - (7) 拟订公司合并、分立、或者变更公司形式的方案；
 - (8) 决定公司内部管理的设置；
 - (9) 聘任或者解聘公司经理（总经理，以下简称经理），根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；
 - (10) 制定公司的基本管理制度；
 - (11) 董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见；
 - (12) 公司章程规定的其他职权。

➤ 监事会和监事

公司设监事会，成员 3 人，其中有一名职工代表。监事会中股东代表监事由股东会选举产生。职工代表监事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。监事会设监事会主席一人，由监事会三分之二以上监事同意当选和罢免。监事会成员的三分之二以下（含），但不低于二分之一，由股东大会选举和罢免。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应公司股东书面请求，而对董事、高级
高级管理人员提起诉讼；
- (7) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

➤ 高级管理人员

白喜涛先生，1977年生，汉族，毕业于河南财经学院（现河南财经政法大学），曾就职于孙旗屯乡财政所，高新区农村工作办公室主任，高新区农村和社会事务局农林水利处处长（副科级），高新区开发建设工程局副局长，洛阳高新实业集团总公司副总经理，现任洛阳市涧西区洛阳西苑国有资本投资有限公司执行董事兼总经理，并担任公司法定代表人。

刘真真女士，1989年生，汉族，硕士研究生，毕业于郑州大学商学院，现任洛阳西苑国有资本投资有限公司风控部主管。

3.5 经营情况

西苑国投作为洛阳市涧西区最重要的保障性住房及配套基础设施建设实施主体，肩负涧西区重点工程和重大项目建设。西苑国投的主营业务为保障性住房及配套基础设施建设。随着地区经济的发展，西苑国投有望获得当地政府更多的政策支持，保障性住房及配套基础设施建设业务将会获得进一步发展。

1. 主营业务收入、成本及毛利

2021年，公司营业收入较上年小幅增长9.95%至8.36亿元。其中，保障房建设业务收入占比为75.34%，仍为公司营业收入的主要构成。毛利率方面，由于保障房建设收入按照协议与涧西区政府进行结算，毛利率水平较为稳定。2021年，公司保障房建设业务毛利率仍为20.00%。2021年，公司公共管理服务业务毛利率小幅下降，带动营业毛利率小幅下降至20.67%。

收入	2019年	2020年	2021年
保障房建设	6.02	6.6	6.3
公共管理服务费		0.52	1.26
其他业务	0.04	0.49	0.8
合计	6.06	7.61	8.36
毛利率	2019年	2020年	2021年
保障房建设	17.60%	20.00%	20.00%
公共管理服务费		42.13%	33.18%
其他业务	38.23%	-23.20%	6.36%
营业毛利率	17.74%	21.64%	20.67%

备注：其他业务板块主要为公租房房租收入、劳务费收入、涧西追梦音乐嘉年华活动收入等。

2. 业务情况

(1) 土地整理开发业务

根据公司与洛阳市涧西区人民政府于2012年12月26日签订的《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》，洛阳市涧西区人民政府以大包干的方式委托公司对区内的建设用地进行整理。涧西区

人民政府支付公司土地整理项目所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付公司不低于投资总额 25%的项目收益。涧西区人民政府指定评审机构于年度 12 月 31 日前对公司年度建设的土地整理开发项目的成本投入进行评审，并按照约定支付项目成本及项目收益。

(2) 保障性住房及配套基础设施建设业务

根据公司与洛阳市涧西区人民政府于 2012 年 12 月 26 日签订的《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》，洛阳市涧西区人民政府委托公司建设洛阳市涧西区保障性住房及相关配套基础设施建设工程项目，公司根据涧西区人民政府的安排和指导从事项目建设业务。涧西区人民政府按照工程项目建设成本，采取成本加成方式保证公司收益，并结算工程项目成本。

保障性住房及配套基础设施建设业务的业务模式分为委托代建和自建自营两种。在委托代建模式下，根据涧西区政府和公司签订的《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》，涧西区政府委托公司建设涧西区保障性住房及相关配套基础设施建设工程项目。公司负责工程设计、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均由公司先行垫付。项目决算方面，涧西区政府指定评审机构于年度 12 月 31 日前对公司年度所建设的保障性住房及相关配套基础设施建设工程项目的成本投入进行评审，支付公司工程项所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付公司不低于投资总额 25%的项目收益。

截至 2021 年末，公司已完工项目主要为涧西区 29 号街坊棚户区改造（一期）安置房建设项目、涧西区“浅井头村改造安置房项目一期”棚户区改造项目、小所棚户区改造（城中村）一期安置房项目和涧西区洛铜 37 街坊（洛铜嘉苑）一期棚户区改造安置房建设项目，项目已投资规模为 14.47 亿元，2021 年确认收入 6.30 亿元，2021 年末累计确认收入 19.40 亿元，已实现回款 3.80 亿元，已完工保障房项目回款进度有所滞后。

截至 2021 年末，公司主要的在建项目总投资 9.22 亿元，已投资 6.59 亿元，累计确认收入 3.03 亿元，已实现回款 0.20 亿元。同期末，公司暂无拟建保障房代建项目。公司保障房代建项目未来的可持续性有待关注。

表：截至 2021 年末公司已完工及在建的保障房代建项目情况（亿元）

项目名称	项目 建设 进度	业务模式	总投资	已投资	累计 确认 收入	累计回款
涧西区 29 号街坊棚户区改造（一期）安置房建设项目	已完工	委托代建	5.03	4.88	6.1	1.2

涧西区“浅井头村改造安置房项目一期”棚户区改造项目	已完结	委托代建	5.28	4.22	6.6	0.4
小所棚户区改造（城中村）一期安置房项目	已完结	委托代建	6.46	4.37	5.46	1.9
涧西区洛铜 37 街坊（洛铜嘉苑）一期棚户区改造安置房建设项目	已完结	委托代建	1.08	1	1.24	0.3
已完结项目合计			17.85	14.47	19.4	3.8
涧西区“七里河村改造安置房项目一期”棚户区改造项目	在建	委托代建	4.54	4.15		
涧西区王府庄城中村改造项目	在建	委托代建	4.68	2.44	3.03	0.2
在建项目合计			9.22	6.59	3.03	20.2

自营模式下，公司主要通过自筹资金进行保障房项目建设，项目建成完工后，通过定向销售给安置户或租赁方式实现资金平衡。公司自营项目仍处于建设期，截至 2021 年末，公司在建自营保障房建设项目主要为同乐寨项目、新唐村保障房建设项目、遇驾沟一期安置点项目、遇驾沟二期安置点项目、尤东村安置点项目和洛阳市涧西区符家屯城中村改造（一期）项目等，截至 2021 年末，公司在建自营项目总投资为 47.22 亿元，已投资 13.46 亿元。同期末，公司暂无拟建自营项目。

3.6 在当地城投公司重要程度

1. 企业层级

发行人为洛阳市涧西区区级平台公司，为涧西区主要的保障房及配套基础设施建设主体，公司在政府补贴等方面持续获得地方政府有力的支持。

2. 当地排名

根据 DM 查债通查询数据，涧西区（高新区）有发债的共 2 家平台，企业按照总资产及总营业收入均排名第【1】位；截至 2021 年末，公司总资产 147.20 亿元，营业总收入 8.36 亿元，企业主体信用等级 AA，评级展望稳定。

3. 市场认可度

洛阳西苑国投作为洛阳市涧西区最大的发债主体，是涧西区重要的基础设施类城投公司，在当地具有较高的地位。项目组调研的金融机构均认为，作为洛阳市涧西区国资全资控股的国有企业，洛阳西苑国投的违约风险较小。

发行人融资来源主要为银行、发债等金融机构融资，企业与中国银行、农业银行、光大银行、中信银行、洛阳银行等多家金融机构具有良好的合作关系，截至 2021 年末，公司共获得银行授信额度 38.49 亿元，尚未使用授信额度 9.54 亿元，市场认可度较高。

3.7 财务报表明细

表：资产负债表（合并口径）

单位：万元

科目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	105,529.16	105,174.57	111,564.76	73,140.17
交易性金融资产	1,256.28			
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	270,078.15	262,078.30	193,063.39	140,153.67
应收账款	270,078.15	262,078.30	193,063.39	140,153.67
预付款项	37,854.57	6,671.06	25,197.53	72,010.10
其他应收款(合计)	610,627.30	609,864.16	559,597.95	417,656.71
应收股利				
应收利息			1,911.42	768.16
其他应收款	610,627.30	609,864.16	557,686.53	416,888.55
买入返售金融资产				
存货	169,201.75	144,585.14	133,742.59	114,369.95
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产	274.01	1,300.00	16,710.70	
待摊费用				
其他流动资产	1,176.83	1,391.39		
流动资产合计	1,195,998.04	1,131,064.62	1,039,876.94	817,330.61
非流动资产：				
债权投资	4,230.00	4,230.00		
其他债权投资				
可供出售金融资产			22,728.48	22,717.55
其他权益工具投资	38,949.55	38,949.55		
长期应收款	1,675.00	975.00	1,525.00	
长期股权投资	11,273.64	11,793.61	6,442.02	4,626.24
固定资产(合计)	273,264.51	259,762.56	251,458.07	65,043.79
在建工程(合计)	10,076.66	9,750.85	16.27	
无形资产	18,672.02			
长期待摊费用	788.53	1,010.00	11.47	
递延所得税资产	0.01	0.01	0.00	0.16
其他非流动资产	5,133.00	14,460.70		14,146.62
非流动资产合计	364,062.91	340,932.28	282,181.31	106,534.36
资产总计	1,560,060.95	1,471,996.89	1,322,058.25	923,864.97
流动负债：				
短期借款	53,868.24	40,095.34	42,653.00	34,000.00
应付票据及应付账款	882.70	1,484.27	11,946.21	12,000.00
应付票据			11,940.00	12,000.00
应付账款	882.70	1,484.27	6.21	
预收款项			7.83	4.54
合同负债	12,555.57	13,092.09		
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	13.56	11.38	9.21	6.31
应交税费	21,425.77	20,227.47	15,302.58	6,625.54

科目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
其他应付款(合计)	25,986.86	25,974.85	141,902.39	94,486.37
应付利息			9,652.18	4,632.92
其他应付款	25,986.86	25,974.85	132,250.21	89,853.45
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	208,540.23	201,458.15	47,291.18	54,486.85
其他流动负债	1,130.22	1,176.56		
流动负债合计	324,403.15	303,520.12	259,112.41	201,609.61
非流动负债:				
长期借款	157,532.00	126,260.00	172,670.00	131,120.00
应付债券	342,547.85	348,916.20	236,343.03	137,706.36
长期应付款(合计)	69,158.54	48,977.21	35,099.17	51,928.21
长期应付款	69,158.54	48,977.21		51,928.21
递延收益-非流动负债	4,088.64			
非流动负债合计	573,327.03	524,153.41	444,112.20	320,754.57
负债合计	897,730.19	827,673.53	703,224.61	522,364.18
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积金	515,443.07	515,443.07	515,443.07	311,135.34
其它综合收益	-146.50	-146.50		
盈余公积金	9,525.68	9,525.68	8,243.77	6,518.36
未分配利润	85,530.20	78,719.38	65,146.79	53,847.08
归属于母公司所有者权益合计	640,352.45	633,541.63	618,833.64	401,500.79
少数股东权益	21,978.31	10,781.73		
所有者权益合计	662,330.76	644,323.36	618,833.64	401,500.79
负债和所有者权益总计	1,560,060.95	1,471,996.89	1,322,058.25	923,864.97

表：利润表（合并口径）

单位：万元

科目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	37,396.56	83,646.07	76,077.76	60,591.62
营业收入	37,396.56	83,646.07	76,077.76	60,591.62
其他类金融业务收入				
营业总成本	61,813.42	100,835.87	90,703.04	74,722.45
营业成本	29,708.24	66,355.91	59,613.07	49,842.68
税金及附加	706.09	1,517.38	1,539.15	217.02
销售费用				
管理费用	1,011.03	1,962.65	2,380.02	912.11
研发费用	3.77			
财务费用	30,384.28	30,999.93	27,170.81	23,750.65
其中：利息费用	20,980.33	28,226.53	28,743.85	25,225.81
减：利息收入	1,253.33	3,106.11	3,477.31	2,966.18
加：其他收益	32,747.58	30,685.35	27,597.45	21,850.00
投资净收益	2,426.47	2,762.37	515.20	-93.16

科目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,151.58	465.78	-93.16
资产减值损失			-313.44	1,267.87
信用减值损失	-4,019.78	-1,721.00		
营业利润	6,737.41	14,536.92	13,173.93	8,893.88
加：营业外收入	5.73	2.41	8.73	2.97
减：营业外支出	0.66	7.63	133.63	0.04
利润总额	6,742.47	14,531.70	13,049.03	8,896.81
减：所得税	1.06	14.04	2.57	2.49
净利润	6,741.40	14,517.66	13,046.46	8,894.32
持续经营净利润	6,741.40	14,517.66	13,046.46	8,894.32
减：少数股东损益	-69.42	-50.27		
归属于母公司所有者的净利润	6,810.82	14,567.92	13,046.46	8,894.32
加：其他综合收益		89.51		
综合收益总额	6,741.40	14,607.17	13,046.46	8,894.32
减：归属于少数股东的综合收益总额	-69.42	-50.27		
归属于母公司普通股股东综合收益总额	6,810.82	14,657.44	13,046.46	8,894.32

表：现金流量表（合并口径）

单位：万元

科目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,348.05	31,270.96	28,527.41	13,300.00
收到的税费返还	1,075.09			
收到其他与经营活动有关的现金	145,301.51	230,219.61	256,279.49	108,596.63
经营活动现金流入小计	177,724.64	261,490.58	284,806.90	121,896.63
购买商品、接受劳务支付的现金	61,562.29	11,552.18	5,318.42	955.36
支付给职工以及为职工支付的现金	490.00	606.64	482.71	441.35
支付的各项税费	526.71	388.11	234.53	1.59
支付其他与经营活动有关的现金	111,518.30	391,050.51	333,143.84	272,884.74
经营活动现金流出小计	174,097.31	403,597.43	339,179.50	274,283.05
经营活动产生的现金流量净额	3,627.33	-142,106.86	-54,372.60	-152,386.42
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,500.00			772.72
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	
收到其他与投资活动有关的现金				116.94
投资活动现金流入小计	2,027.98	610.78	49.45	889.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,950.56	30,287.28	165.58	30.54
投资支付的现金	12,831.28	20,811.00	1,455.00	21,991.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,394.00			
投资活动现金流出小计	69,175.84	51,098.28	1,620.58	22,022.29

科目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额	-67,147.86	-50,487.50	-1,571.13	-21,132.63
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	35,355.00	10,835.00		
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,334.00			
取得借款收到的现金	85,144.48	262,989.92	110,930.00	198,848.46
收到其他与筹资活动有关的现金	85,215.19	147,185.49	37,969.45	86,000.00
发行债券收到的现金			97,900.00	80,000.00
筹资活动现金流入小计	205,714.67	421,010.42	246,799.45	364,848.46
偿还债务支付的现金	65,965.00	109,413.00	45,615.46	128,778.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,432.40	42,018.52	28,223.94	20,353.13
支付其他与筹资活动有关的现金	30,076.35	64,135.94	106,611.73	47,734.12
筹资活动现金流出小计	121,473.75	215,567.46	180,451.13	196,865.80
筹资活动产生的现金流量净额	84,240.92	205,442.95	66,348.32	167,982.66

3.8 财务分析

1. 资产结构分析

公司近三年及一期资产结构表

单位: 万元、%

项目	2022年6月末		2021年12月末		2020年12月末		2019年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	105,529.16	6.76%	105,174.57	7.15%	111,564.76	8.44%	73,140.17	7.92%
交易性金融资产	1,256.28	0.08%		0.00%		0.00%		0.00%
应收账款	270,078.15	17.31%	262,078.30	17.80%	193,063.39	14.60%	140,153.67	15.17%
预付款项	37,854.57	2.43%	6,671.06	0.45%	25,197.53	1.91%	72,010.10	7.79%
其他应收款	610,627.30	39.14%	609,864.16	41.43%	559,597.95	42.33%	417,656.71	45.21%
存货	169,201.75	10.85%	144,585.14	9.82%	133,742.59	10.12%	114,369.95	12.38%
其他流动资产	1,176.83	0.08%	1,391.39	0.09%		0.00%		0.00%
流动资产合计	1,195,998.04	76.66%	1,131,064.62	76.84%	1,039,876.94	78.66%	817,330.61	88.47%
债权投资	4,230.00	0.27%	4,230.00	0.29%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产		0.00%		0.00%	22,728.48	1.72%	22,717.55	2.46%
长期应收款	1,675.00	0.11%	975.00	0.07%	1,525.00	0.12%		0.00%
长期股权投资	11,273.64	0.72%	11,793.61	0.80%	6,442.02	0.49%	4,626.24	0.50%
其他权益工具投资	38,949.55	2.50%	38,949.55	2.65%	251,458.07	19.02%		0.00%
固定资产	273,264.51	17.52%	259,762.56	17.65%	16.27	0.00%	65,043.79	7.04%
在建工程	10,076.66	0.65%	9,750.85	0.66%		0.00%		0.00%
无形资产	18,672.02	1.20%		0.00%		0.00%		0.00%
长期待摊费用	788.53	0.05%	1,010.00	0.07%	11.47	0.00%		0.00%
递延所得税资产	0.01	0.00%	0.01	0.00%	0.00	0.00%	0.16	0.00%
其他非流动资产	5,133.00	0.33%	14,460.70	0.98%		0.00%	14,146.62	1.53%
非流动资产合计	364,062.91	23.34%	340,932.28	23.16%	282,181.31	21.34%	106,534.36	11.53%
资产总计	1,560,060.95	100.00%	1,471,996.89	100.00%	1,322,058.25	100.00%	923,864.97	100.00%

2019年末-2022年6月末, 发行人的总资产规模分别为92.39亿元、132.21亿元、147.20亿元和157.01亿元, 其中流动资产分别为81.73亿元、

103.99 亿元、113.1 亿元和 119.60 亿元，占总资产的比例分别为 88.47%、78.66%、76.84%和 76.66%。

(1) 流动资产分析

发行人的 2019 年末-2022 年 6 月末的流动资产规模分别为流动资产分别为 81.73 亿元、103.99 亿元、113.1 亿元和 119.60 亿元，占总资产的比例分别为 88.47%、78.66%、76.84%和 76.66%。流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等科目组成。

以下对流动资产具体科目进行分析：

①货币资金

公司货币资金结构表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
库存现金	0.60	0.63
银行存款	45,353.16	24,642.74
其他货币资金	57,000.00	76,877.51
未到期应收利息	3,165.40	3,653.70
合计	105,529.16	105,174.57

截至 2021 年末，公司货币资金 10.52 亿元，截至 2022 年 6 月末，公司货币资金资金为 10.55 亿元，较上年度末略微增长，2022 年 6 月末受限制货币资金为 5.7 亿元，主要为质押的定期存款。

②应收账款

按账龄披露应收账款情况如下：

账龄	2022 年 6 月末（单位：万元）	2021 年末（单位：万元）
1 年以内	8,013.38	69,026.65
1-2 年	69,025.40	71,976.01
2-3 年	71,976.01	61,980.39
3-4 年	61,980.39	59,098.28
4-5 年	59,098.28	
小计	270,093.45	262,081.33
减：坏账准备	15.30	3.03
合计	270,078.15	262,078.30

按欠款方归集的应收账款情况如下：

单位名称（单位：万元）	2022 年 6 月末	占比	已计提坏账
润西区财政局	269,770.75	99.88%	
中铁十五局集团第四工程有限公司	300.13	0.11%	15.01
应收物业费	14.77	0.01%	0.22

应收租金	7.80	0.00%	0.08
合计	270,093.45	100.00%	15.30

截至2022年6月30日，应收账款质押金额为97321.49万元，分别质押于光大银行、中国银行用于贷款。

③预付款项

预付款项按账龄列示

账龄 (单位:万元/%)	2022年6月末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	36,852.05	97.35%	6,610.03	99.09%
1-2年	995.32	2.63%	53.83	0.81%
2-3年		0.00%	7.20	0.11%
3年以上	7.20	0.02%		0.00%
合计	37,854.57	100.00%	6,671.06	100.00%

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称(单位:万元)	2022年6月末	占预付款比例	预付款时间	未结算原因
北京氢运新能源科技有限公司	22,513.00	59.47%	2022年	设备未到货
中铁十五局集团有限公司	11,000.00	29.06%	2022年	工程未完工
河南昇泰祥商贸有限公司	2,310.33	6.10%	2021年-2022年	未到货
中建交通建设集团有限公司	789.34	2.09%	2022年	工程未完工
郑州墨轩商贸有限公司	600.00	1.59%	2022年	未到货
合计	37,212.67	98.30%		

④其他应收款

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称(单位:万元)	款项性质	期末余额	账龄	占比	坏账准备
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	42.30%	
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	往来款	185,595.52	2-3年	30.39%	
洛阳市涧西区财政局	往来款	100,514.33	1年以内、1-2年	16.46%	
洛阳卓泓置业有限公司	借款	24,034.63	1-3年	3.94%	1,626.74
洛阳卓阳耀滨科技企业孵化器有限公司	借款	6,565.70	1-2年	1.08%	345.58
合计		574,992.32		94.16%	1,972.31

⑤存货

项目	2022年6月末			2021年12月末		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值

周转材料	51.26		51.26	3.12		3.12
开发成本	169,064.26		169,064.26	144,526.78		144,526.78
低值易耗品	55.25		55.25	55.25		55.25
库存商品	30.97		30.97			
合计	169,201.75	0.00	169,201.75	144,585.14	0.00	144,585.14

(2) 非流动资产分析

2019年-2022年6月末，发行人的非流动资产分别为10.65亿元、28.22亿元、34.09亿元和36.41亿元，占总资产的比例分别为11.53%、21.34%、23.16%和23.34%，非流动资产主要由债权投资、长期应收款、固定资产等科目构成。

以下对非流动资产具体科目进行分析：

① 债权投资

债权投资规模4230万元，全部为对洛阳合一文化传媒有限公司进行的债权投资，发行人认为所持有债权投资不存在重大的信用风险，不会因债务人违约而产生重大的损失。

② 长期应收款

长期应收款均为长期非金融机构借款业务保证金，具体明细情况如下：

债务人名称(单位：万元)	2022年6月末	2021年12月末
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	225.00	225.00
通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	600.00	600.00
泰拓融资租赁(上海)有限公司	150.00	150.00
洛银金融租赁股份有限公司	700.00	
合计	1,675.00	975.00

③ 固定资产

项目 (单位：万元)	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1、期初余额	268,455.16		2,604.42	475.52	271,535.10
2、本期增加金额	17,723.20	82.37		184.53	17,990.10
购置	17,723.20	82.37		184.53	17,990.10
3、本期减少金额					0.00
4、期末余额	286,178.37	82.37	2,604.42	660.05	289,525.21
二、累计折旧					
1、期初余额	11,198.85		510.73	62.96	11,772.54
2、本期增加金额	4,307.17	0.09	123.47	57.44	4,488.16
本期计提	4,307.17	0.09	123.47	57.44	4,488.16
3、期末余额	15,506.02	0.09	634.20	120.40	16,260.70
三、账面价值					

1、期末账面价值	270,672.35	82.29	1,970.22	539.65	273,264.51
2、期初账面价值	257,256.31		2,093.69	412.56	259,762.56

注：期末未办妥产权证书的固定资产为房屋及建筑物账面价值 251623.57 万元和运输设备 1998.18 万元，未办妥产权证书的原因为正在办理中。

④在建工程

项目	2022年6月末(单位：万元)			2021年12月末(单位：万元)		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
停车场项目	140.15		140.15	130.25		130.25
豫北一路整体改造	305.57		305.57	275.57		275.57
电竞乐园项目	7,734.61		7,734.61	7,734.61		7,734.61
一拖废料线	1,551.35		1,551.35	1,549.27		1,549.27
洛阳氢能发动机项目设备产线	126.30		126.30	5.00		5.00
新装 2*800kVA 箱变	85.19		85.19	56.15		56.15
智能装备产业园房屋建筑物	37.64		37.64			
中科慧远总部基地标准化厂房项目	20.82		20.82			
涧西信息技术产业园标准化厂房项目	75.02		75.02			
合计	10,076.66		10,076.66	9,750.85	0.00	9,750.85

2. 负债结构分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司负债总额分别 3,468,587.71 万元、3,543,394.65 万元、3,335,181.22 万元及 3,380,863.09 万元；流动负债分别为 2,044,317.55 万元、2,033,231.99 万元、2,061,627.07 万元及 2,054,918.24 万元，占公司负债总额的比例分别为 58.94%、57.38%、61.81%及 60.78%；非流动负债分别为 1,424,270.16 万元、1,510,162.66 万元、1,273,554.15 万元及 1,325,944.85 万元，占公司负债总额的比例分别为 41.06%、42.62%、38.19%及 39.22%，公司非流动负债中长期借款及应付债券占比较高。

(1) 流动负债分析

2019 年-2022 年末，公司流动负债合计为 20.01 亿元、25.91 亿元、30.35 亿元和，占全部负债的比例分别为 61.40%、63.15%、63.33%和 63.86%，流动负债主要由短期借款、合同负债、其他应付款、应交税费、一年内到期的非流动负债构成。

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
短期借款	53,868.24	6.00%	40,095.34	4.84%	42,653.00	6.07%	34,000.00	6.51%

应付账款	882.70	0.10%	1,484.27	0.18%	6.21	0.00%		
预收款项					7.83	0.00%	4.54	0.00%
应付职工薪酬	13.56	0.00%	11.38	0.00%	9.21	0.00%	6.31	0.00%
合同负债	12,555.57	1.40%	13,092.09	1.58%				
应交税费	21,425.77	2.39%	20,227.47	2.44%	15,302.58	2.18%	6,625.54	1.27%
其他应付款	25,986.86	2.89%	25,974.85	3.14%	141,902.39	20.18%	94,486.37	18.09%
一年内到期的非流动负债	208,540.23	23.23%	201,458.15	24.34%	47,291.18	6.72%	54,486.85	10.43%
其他流动负债	1,130.22	0.13%	1,176.56	0.14%				
流动负债合计	324,403.15	36.14%	303,520.12	36.67%	259,112.41	36.85%	201,609.61	38.60%
长期借款	157,532.00	17.55%	126,260.00	15.25%	172,670.00	24.55%	131,120.00	25.10%
应付债券	342,547.85	38.16%	348,916.20	42.16%	236,343.03	33.61%	137,706.36	26.36%
长期应付款	69,158.54	7.70%	48,977.21	5.92%	35,099.17	4.99%	51,928.21	9.94%
递延收益	4,088.64	0.46%						
非流动负债合计	573,327.03	63.86%	524,153.41	63.33%	444,112.20	63.15%	320,754.57	61.40%
负债合计	897,730.19	100.00%	827,673.53	100.00%	703,224.61	100.00%	522,364.18	100.00%

以下对流动负债具体科目进行分析：

①短期借款

项目（单位：万元）	2022年6月末	2021年12月末
质押借款	36,200.00	21,600.00
保证借款	15,000.00	15,000.00
抵押+保证	2,610.00	3,440.00
未到期应付利息	58.24	55.34
合计	53,868.24	40,095.34

②应付账款

项目（单位：万元）	2022年6月末	2021年12月末
应付代管费	0.02	237.84
应付工程款	245.39	31.57
应付服务费	0.90	4.60
应付劳务费		573.87
应付公租房成本	636.39	636.39
合计	882.70	1,484.27

③合同负债

项目（单位：万元）	2022年6月末	2021年12月末
预收保障房建设款	12,483.35	13,070.51

预收物业费	59.58	21.58
预收健身收入	12.64	
合计	12,555.57	13,092.09

④一年内到期的非流动负债

项目（单位：万元）	2022年6月末	2021年12月末
一年内到期的长期借款	62,190.24	89,471.14
一年内到期的应付债券	32,124.38	31,550.88
一年内到期的长期应付款	114,225.62	80,436.13
合计	208,540.23	201,458.15

（2）非流动负债分析

2019年-2022年6月末，发行人的非流动负债分别为32.08亿元、44.41亿元、52.42亿元和57.33亿元，非流动负债占比分别为61.40%、63.15%、63.33%和63.86%，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

以下对非流动负债具体科目进行分析：

①长期借款

项目（单位：万元）	2022年6月末	2021年12月末
质押借款	95,340.00	102,900.00
抵押借款	42,700.00	35,400.00
保证借款	50,633.00	40,600.00
抵押+保证	30,750.00	36,500.00
未到期应付利息	299.24	331.14
减：一年内到期的长期借款	62,190.24	89,471.14
合计	157,532.00	126,260.00

②应付债券

债券名称	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额（万元）	2022年6月末余额（万元）
18西苑城投债01	2018/11/15	7	7.50%	60,000.00	49,827.46
19西苑城投债	2019/1/29	7	7.80%	40,000.00	32,760.05
19西苑01	2019/9/25	5	7.50%	40,000.00	41,938.05
20西苑01	2020/1/20	5	6.50%	30,000.00	30,505.13
20西苑02	2020/3/27	5	5.80%	30,000.00	30,094.95
20西苑03	2020/5/19	5	7.50%	40,000.00	39,783.24
21西苑01	2021/6/8	3	7.00%	40,000.00	37,899.78
21西苑02	2021/11/8	3	7.60%	70,000.00	72,769.23
21西苑03	2021/12/10	5	6.00%	40,000.00	39,094.35
合计				390,000.00	374,672.23

③长期应付款

项目（单位：万元）	2022年6月末	2021年12月末
长期非金融机构借款	173,350.81	129,413.34
其他长期应付款	10,033.35	
减：一年内到期的长期应付款	114,225.62	80,436.13
合计	69,158.54	48,977.21

3. 所有者权益结构分析

公司近三年及一期末所有者权益结构表

单位：万元，%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	30,000.00	4.53%	30,000.00	4.66%	30,000.00	4.85%	30,000.00	7.47%
资本公积	515,443.07	77.82%	515,443.07	80.00%	515,443.07	83.29%	311,135.34	77.49%
盈余公积	9,525.68	1.44%	9,525.68	1.48%	8,243.77	1.33%	6,518.36	1.62%
未分配利润	85,530.20	12.91%	78,719.38	12.22%	65,146.79	10.53%	53,847.08	13.41%
归属于母公司所有者权益合计	640,352.45	96.68%	633541.63	98.33%	618,833.64	100.00%	401500.79	100.00%
少数股东权益	21,978.31	3.32%	10,781.73	1.67%		0.00%		0.00%
所有者权益合计	662,330.76	100.00%	644,323.36	100.00%	618,833.64	100.00%	401,500.79	100.00%

2019年-2022年6月末，公司的所有者权益合计分别为40.15亿元、61.88亿元、64.43亿元和66.23亿元，其中实收资本均为3亿元，占比分别为7.47%、4.85%、4.66%和4.53%，资本公积分别为31.11亿元、51.54亿元、51.54亿元和51.54亿元，占比分别为77.49%、83.29%、80%和77.82%。2021年末，公司资本公积仍为51.54亿元，仍主要由润西区政府无偿划转的房屋资产、项目建设用地、公司股权等资产构成。随着公司利润的积累，同期末，公司未分配利润持续增长至7.87亿元。

4. 财务指标分析

(1) 营运能力分析

公司近三年及一期末主要营运效率指标一览表

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
存货周转率	0.36	0.48	0.48	0.19
应收账款周转率	0.52	0.46	0.37	0.14
总资产周转率	0.08	0.07	0.06	0.02

2019-2021年末及2022年6月末，公司应收账款周转率分别为0.52、0.46、0.37及0.14，存货周转率分别为0.36、0.48、0.48、0.19，总资产周转率分

别为 0.08、0.07、0.06、0.02。公司的营业能力指标和行业平均水平相符。

(2) 盈利能力分析

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
营业收入(万元)	60,591.62	76,077.76	83,646.07	37,396.56
营业利润(万元)	8,893.88	13,173.93	14,536.92	6,737.41
利润总额(万元)	8,896.81	13,049.03	14,531.70	6,742.47
净利润(万元)	8,894.32	13,046.46	14,517.66	6,741.40
净资产收益率(年化)(%)	2.45	2.56	2.33	2.14
销售净利率(%)	14.68	17.15	17.36	18.03
销售毛利率(%)	17.74	21.64	20.67	20.56
净利润/营业总收入(%)	14.68	17.15	17.36	18.03
营业利润/营业总收入(%)	14.68	17.32	17.38	18.02

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司的营业收入、净利润逐步增长，净资产收益率略有下调，公司营业收入仍主要来源于保障房建设业务，2021 年，营业收入小幅增长，毛利率水平有所下降，期间费用受财务费用增长影响有所上升，对公司营业利润造成较大侵蚀，公司利润水平对政府补助的依赖程度依然较高。

(3) 偿债能力分析

公司近三年及一期末主要偿债能力指标一览表

指标	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
资产负债率(%)	56.54	53.19	56.23	57.54
流动比率	4.05	4.01	3.73	3.69
速动比率	3.49	3.50	3.25	3.17
EBITDA/利息费用	1.41	1.64	1.93	1.57

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产负债率分别为 56.54%、53.19%、56.23%及 57.54%，总体仍处于合理范围，公司长期偿债能力有保证。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司流动比率分别为 4.05、4.01、3.73 和 3.69，速动比率分别为 3.49、3.50、3.25 和 3.17，公司的流动比率、速动比率处于良好水平，短期偿债能力较好。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.41、1.64、1.93 及 1.57，总体呈现波动趋势。。

5. 现金流量情况分析

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月现金流情况分析

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	177,724.64	261,490.58	284,806.90	121,896.63
经营活动现金流出小计	174,097.31	403,597.43	339,179.50	274,283.05
经营活动产生的现金流量净额	3,627.33	-142,106.86	-54,372.60	-152,386.42
投资活动现金流入小计	2,027.98	610.78	49.45	889.66
投资活动现金流出小计	69,175.84	51,098.28	1,620.58	22,022.29
投资活动产生的现金流量净额	-67,147.86	-50,487.50	-1,571.13	-21,132.63
筹资活动现金流入小计	205,714.67	421,010.42	246,799.45	364,848.46
筹资活动现金流出小计	121,473.75	215,567.46	180,451.13	196,865.80
筹资活动产生的现金流量净额	84,240.92	205,442.95	66,348.32	167,982.66

(1) 经营活动现金流分析

2019年-2022年1-6月，经营活动产生的现金流量净额-15.24亿元、-5.44亿元、-14.21亿元和0.36亿元，经营活动产生的现金流量逐步转正，现金流方面，2021年公司偿还了较多与其他公司的往来款，当期经营活动净现金流仍呈净流出状态，且净流出规模同比有所扩大。

(2) 投资活动现金流分析

2019年-2022年1-6月，投资活动产生的现金流量净额分别为-2.11亿元、-0.16亿元、-5.05亿元和-6.71亿元，随着保障房建设项目及基础设施项目建设的推进，投资活动净现金流仍呈净流出状态，且受公司增加对河南省中豫融资担保有限公司及洛阳伊洛文化体育创业创新基金的投资影响，2021年公司投资活动现金净流出规模进一步增大。

(3) 筹资活动现金流分析

2019年-2022年1-6月，筹资活动产生的现金流量净额16.80亿元、6.64亿元、20.54亿元和8.42亿元，2021年为平衡资金缺口，公司加大筹资力度，筹资活动现金净流入规模大幅增长，当期公司筹资活动净现金流仍呈大规模净流入状态。

3.9 有息负债分析

1. 企业有息债务结构

发行人债券融资规模37亿元，占全部债务规模的55.40%，银行贷款余额26.29亿元，占全部债务规模的39.36%，非银融资规模3.50亿元，占全部债务规模的5.25%。

截至2022年3月末公司有息债务情况表

项目	余额（万元）	占比
债券融资	370,000.00	55.40%
银行贷款	262,880.00	39.36%
非银融资	35,039.77	5.25%
合计	667,919.77	100.00%

2. 有息债务到期情况

发行人 2022 年到期债务规模 9.28 亿元，占比 13.89%，2023 年到期债务规模 6.31 亿元，占比 9.45%，2024 年到期债务规模 19.44 亿元，占比 29.11%，2025 年到期债务规模 16.7 亿元，占比 25%，2026 年及以后到期债务规模 15.06 亿元，占比 22.55%。

到期时间	余额（万元）	占比
2022 年	92,745.44	13.89%
2023 年	63,121.53	9.45%
2024 年	194,447.87	29.11%
2025 年	167,000.00	25.00%
2026 年及以后	150,604.93	22.55%
合计	667,919.77	100.00%

3. 借款方式

2022 年 3 月末公司银行借款等传统融资情况明细

单位：万元

序号	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
1	2022.3.26.	2023.09.26	18 个月	郑州银行 (中原信托)	30,000.00	22,000.00
2	2017.03.02	2027.02.28	10 年	光大银行	30,000.00	26,000.00
3	2019.04.25	2022.04.25	3 年	洛阳银行	2,850.00	2,830.00
4	2020.04.27	2023.04.27	3 年	洛阳银行	2,850.00	2,820.00
5	2019.05.29	2022.05.29	3 年	洛阳银行	9,500.00	9,460.00
6	2019.06.20	2022.06.20	3 年	洛阳银行	9,500.00	9,460.00
7	2019.09.26	2022.09.25	3 年	洛阳银行	19,000.00	18,980.00
8	2019.12.2	2022.12.02	3 年	洛阳银行	3,000.00	2,900.00
9	2019.12.9	2022.12.09	3 年	洛阳银行	9,000.00	8,900.00
10	2019.12.9	2022.12.09	3 年	洛阳银行	9,000.00	8,900.00
11	2019.12.9	2022.12.09	3 年	洛阳银行	9,000.00	8,900.00
12	2020.01.08	2023.01.06	3 年	洛阳银行	14,000.00	13,800.00
13	2020.12.21	2025.12.21	5 年	洛阳银行	20,000.00	19,000.00
14	2020.12.24	2023.12.24	3 年	洛阳银行	8,000.00	6,000.00
15	2020.12.23	2023.12.23	3 年	洛阳银行	14,250.00	14,230.00
16	2021.4.22	2024.4.22	3 年	洛阳银行	8,000.00	7,500.00
17	2021.4.23	2024.4.23	3 年	洛阳银行	7,125.00	7,115.00
18	2021.6.10	2024.6.10	3 年	洛阳银行	12,825.00	12,815.00
19	2021.9.29	2022.9.29	1 年	农商行营业部	830.00	830.00

序号	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
20	2017.06.12	2035.06.11	18年	农业银行	11,000.00	9,890.00
21	2021.6.4.	2035.06.11	14年	农业银行	10,000.00	9,900.00
22	2021.6.29	2035.06.11	14年	农业银行	5,500.00	5,400.00
23	2022.1.1.	2035.1.1.	13年	农业银行	8,000.00	8,000.00
24	2022.2.1	2035.06.11	11年	农业银行	7,000.00	7,000.00
25	2021.11.26	2022.11.26	1年	中信银行	10,000.00	10,000.00
26	2021.12.14	2022.12.14	1年	中信银行	5,000.00	5,000.00
27	2019.12.12	2022.9.10	3年	中国银行	21,000.00	5,250.00
合计					296,230.00	262,880.00

2022年3月末非银融资情况明细

单位：万元

序号	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
1	2017.07.03	2022.07.03	5年	远东融资租赁	9,700.00	391.72
2	2017.07.03	2022.07.03	5年	远东融资租赁	9,700.00	391.72
3	2017.09.05	2022.09.20	5年	平安租赁	5,000.00	552.00
4	2018.01.12	2023.01.11	5年	中远海运	4,000.00	439.12
5	2018.01.12	2023.01.11	5年	中远海运	4,000.00	439.12
6	2018.02.14	2023.02.13	5年	甘肃兰银租赁	15,000.00	3,393.29
7	2021.4.19	2026.4.19	5年	通用环球、泰拓租赁	15,000.00	12,414.93
8	2021.7.23	2024.7.23	3年	九鼎租赁	20,000.00	17,017.87
合计					82,400.00	35,039.77

截至2022年6月末公司信用类公司债券情况明细

单位：万元

证券代码	证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	当前余额 (亿元)
197801.SH	21西苑03	私募债	2021-12-09	4.1890	4.0000
1980035.IB	19西苑城投债	一般企业债	2019-01-28	3.3260	3.2000
1880238.IB	18西苑城投债01	一般企业债	2018-11-14	3.1205	4.8000
166827.SH	20西苑03	私募债	2020-05-15	1.6274+1	4.0000
166471.SH	20西苑02	私募债	2020-03-25	0.4795+2	3.0000
162978.SH	20西苑01	私募债	2020-01-16	1.2986+1	3.0000
197476.SH	21西苑02	私募债	2021-11-05	1.0986+1	7.0000
162176.SH	19西苑01	私募债	2019-09-24	1.9808	4.0000
178620.SH	21西苑01	私募债	2021-06-07	1.6822	4.0000

3.10 对外担保及金融机构授信情况

1. 对外担保情况

截至 2022 年 6 月末，对外担保余额 21.49 亿元。

融资单位	融资起止时间		期限	融资渠道	金额	余额
西苑城建	2021.11.25.	2022.11.25.	1 年	中原银行	19000	19000
西苑城建	2020.06.22	2023.06.21	3 年	平顶山银行	5000	4600
西苑城建	2020.08.28	2023.08.27	3 年	平顶山银行	5000	4600
西苑城建	2022.01.18	2024.01.17	2 年	农商行营业部	10500	9900
龙腾文化	2021.12.21	2023.12.21	2 年	农商行涧西支行	7000	6300
龙腾文化	2019.05.29	2024.05.29	5 年	洛银租赁	15000	6000
龙腾文化	2019.06.19	2024.06.19	5 年	洛银租赁	15000	6000
西城建设	2020.9.11.	2022.9.10	2 年	国元信托（兴业）	15000	15000
西城建设	2022.2.11.	2026.2.11.	2 年	洛银金租	10000	10000
西城建设	2021.6.23	2022.6.23	1 年	中原银行	5700	5700
西城建设	2021.9.30	2022.9.30	1 年	农商行营业部	2610	2610
西城建设	2022.5.20.	2024.5.19	2 年	郑州银行	5000	5000
实业公司	2020.9.7.	2025.9.7.	5 年	河南九鼎	30000	28959
实业公司	2020.1.2.	2023.1.2.	3 年	郑州银行	25000	23750
实业公司	2020.11.20.	2023.11.20.	3 年	郑州银行	28000	26600
大学科技园	2017.1.3	2025.11.26	8 年	建设银行	60000	20900
洛阳古都集团	2022.5.27.	2025.5.27.	3 年	公司债券	20000	20000
合计					277810	214919

2. 主要金融机构的授信情况

银行授信方面，公司与多家银行保持着良好的合作关系，截至 2021 年末，公司共获得银行授信额度 38.49 亿元，尚未使用授信额度 9.54 亿元。

3.11 资信情况

1. 征信情况（查询时间：2022 年 8 月 4 日）

根据 2022 年 8 月 4 日的征信报告显示，发行人于 2009 年首次与金融机构发生信贷关系。报告期内，发行人共在 21 家金融机构办理过信贷业务，目前在 8 家金融机构的业务仍未结清，当前未结清余额合计 260,182.74 万元，担保交易余额为 0 万元，无关注和不良负债余额，查询截屏如下：

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	21	8	2017

借贷交易		担保交易	
余额	260182.74	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	23	245182.74	0	0	0	0	23	245182.74
短期借款	2	15000	0	0	0	0	2	15000
合计	25	260182.74	0	0	0	0	25	260182.74

2. 被执行、涉诉情况（查询时间：2022年10月3日）

（1）中国执行信息公开网查询结果

经查询中国执行信息公开网显示，发行人无被执行情况。查询截屏如下：

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: 洛陽西苑國有資本投資有限公司

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: w68l

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 洛陽西苑國有資本投資有限公司 相关的结果。

（2）裁判文书网查询结果

经查询中国裁判文书网显示，发行人有一笔涉诉情况。查询截屏如下：

已选条件:

保存搜索条件 清空搜索条件

全文: 洛阳西苑国有资本投资有限公司 x

共检索到 1 篇文书

法院层级↓ 裁判日期↓ 审判程序↓

全选 批量收藏

民事一审

光大兴陇信托有限责任公司与洛阳西苑国有资本投资有限公司等融资租赁合同纠纷一审民事裁定书

北京金融法院 (2021)京74民初1966号 2021-12-22

[裁判理由]

本院经审查认为,光大兴陇信托有限责任公司的申请符合法律规定,应予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定,裁定如下

收藏 下载

据发行人反馈和项目组向当地银行核实,该笔业务是由于光大兴陇信托有限责任公司(以下简称“光大信托”)与西藏金融租赁有限公司(以下简称“西藏金租”)的租赁资产债权转让纠纷,光大信托未及时通知发行人子公司洛阳市西苑城市开发建设有限公司(以下简称“西苑城建”),导致发行人继续将租赁费用按其支付至西藏金租,因此产生了三方纠纷。光大信托与发行人已于2022年1月13日和解,并按照约定的时间节点由西苑城建向光大信托支付租赁费用。光大信托就该事项出具了《情况说明》,项目组也未发现发行人出现被执行的情况。

(3) 国家企业信用信息公示系统查询结果

经查询国家企业信用信息公示系统,发行人经营情况正常,无行政处罚记录,未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单(黑名单)。

查询截屏如下:



洛阳西苑国有资本投资有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 914103006856658482

注册号: 410300110054952

法定代表人: 白喜涛

登记机关: 洛阳市涧西区市场监督管理局

成立日期: 2009年03月04日

[发送报告](#)

[信息共享](#)

[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](#)

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#) | [* 上一页](#) | [下一页 *](#) | [末页](#)

[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](#)

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#) | [* 上一页](#) | [下一页 *](#) | [末页](#)

[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](#)

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#) | [* 上一页](#) | [下一页 *](#) | [末页](#)

3. 负面舆情

经企查查、启信宝和同花顺等渠道查询，暂未查询到负面舆情。

第四部分 国苑控股（保证人）情况介绍

4.1 基本情况

 **洛阳国苑投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: 严明玮
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
营业期限自: 2018年05月08日
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
企业名称: 洛阳国苑投资控股集团有限公司
法定代表人: 严明玮
成立日期: 2018年05月08日
核准日期: 2022年08月16日
营业期限至:
登记状态: 存续 (在营、开业、在册)

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)

■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	洛阳市涧西区财政局	事业法人	事业法人登记证	11410305740706818Y	查看
2	洛阳自贸综合服务中心 (高新区营商服务中心)	事业法人	事业法人登记证	12410300MB1M591193	查看

共查询到 2 条记录 共 1 页

首页 < 上一页 1 下一页 > 末页

■ 主要人员信息 共计 15 条信息

何江 董事	杨少峰 监事	宋浩 董事	康利 监事会主席	段程辉 监事	李治平 董事	李瑾 监事	孙铮 董事
闫珍妮 财务负责人	李新兴 董事	杨梅 董事	严明玮 董事长兼总经...	杨子彬 董事	崔玲 董事	胡冰菲 监事	

名称	洛阳国苑投资控股集团有限公司
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
法定代表人	严明玮
统一社会信用代码	91410300MA4577W85A
注册资本/实收资本	500000.000000 万人民币
公司类型	有限责任公司(国有控股)
成立日期	2018年05月08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

	<p>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)</p> <p>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>
主体评级	AA+

4.2 历史沿革

洛阳国苑投资控股集团有限公司 (以下简称“公司”或“本公司”) 前身为洛阳创岩创业服务有限公司, 创建于 2018 年 05 月 08 日, 总部地址位于中国 (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。由洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心注册登记, 统一社会信用代码: 91410300MA4577W85A, 注册资本为 500,000.00 万元。法定代表人: 严明玮。

公司设立时注册资本为 500.00 万元, 各股东出资金额及持股比例如下:

序号	股东名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)
1	洛阳高新实业集团有限公司	500.00	100.00

根据《涧西区人民政府关于组建洛阳国苑投资控股集团有限公司的通知》洛涧政[2022]15 号文件, 将洛阳高新实业集团有限公司持有的洛阳创岩创业服务有限公司股权, 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, 更名为洛阳国苑投资控股集团有限公司。公司注册资本为人民币 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%。

将涧西区财政局持有的洛阳西苑国有资本投资有限公司的股权无偿划转给本公司。将洛阳高新实业集团有限公司持有的洛阳创惠创业服务有限公司股权

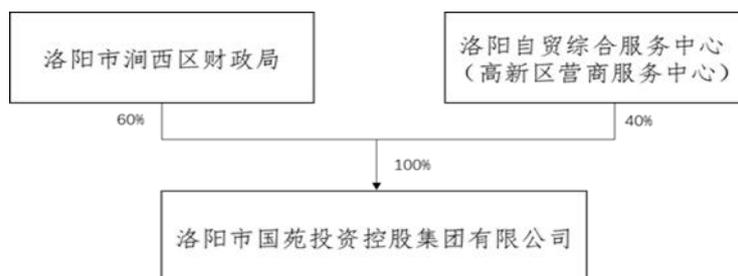
无偿划转至高新技术产业开发区管理委员会后，将洛阳高新实业集团有限公司股权、洛阳高新热力有限公司股权、洛阳创坤建筑工程有限公司股权无偿划转给洛阳创惠创业服务有限公司，并更名为洛阳高新创汇集团有限公司。将高新技术产业开发区管理委员会持有的洛阳高新创汇集团有限公司、洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司的股权无偿划转给本公司。

本公司 2022 年 5 月 30 日完成变更手续，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	洛阳市涧西区财政局	300,000.00	60.00
2	洛阳自贸综合服务中心	200,000.00	40.00
合 计		500,000.00	100.00

4.3 控股情况

1. 股权结构



2. 股权构成情况

保证人股东为洛阳市涧西区财政局和洛阳自贸综合服务中心。比例如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	洛阳市涧西区财政局	300,000.00	60.00
2	洛阳自贸综合服务中心	200,000.00	40.00
合 计		500,000.00	100.00

截至目前，保证人股权未被质押或者冻结。

3. 下属子公司情况

截至 2022 年 6 月末，保证人纳入合并范围的一级子公司分别为洛阳高新创汇集团有限公司、洛阳西苑国有资本投资有限公司（发行人）、洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司。

4.4 公司治理情况

1. 公司治理概况

股东洛阳市涧西区财政局、洛阳自贸区综合服务中心（高新区营商服务中心）作为出资人，共同认可区委财经委授权涧西区委财经委员办公室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。

对公司董事会授权放权清单以外的公司投资、融资、资产交易、资产重组等重大事项，通过区委财经办研究同意后，由股东盖章后制备于公司。

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，董事会会议应当由三分之二以上的董事出席方可举行，董事会成员作出决议，授权清单内事项须经全体董事的过半数通过，授权清单以外的事项及重大决策、重要干部任免、重大项目安排和大额资金运作事项应当由董事会三分之二以上董事通过，并报区委财经办审批后执行。

2. 公司高管概况

保证人董事长兼总经理，法定代表人基本情况如下：严明玮，女，1987.12—1998.05 中钢集团洛阳耐火材料有限公司宣传部科员；1998.5—2003.8 涧西区人民政府宣传部科员；2003.8—2013.3 涧西区人民政府妇联主任；2013.3—2019.1 区房屋征收补偿和土地储备中心副主任；2019.1—2021.3 洛阳市西苑城市发展投资有限公司总经理；2021.3—2022.5 洛阳西苑国有资本投资有限公司董事长；2022.5-至今 洛阳国苑投资控股集团有限公司董事长、总经理、法定代表人。

4.5 经营情况

保证人作为洛阳市涧西区重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司经营涵盖工程代建、保障房建设，商品销售、公共管理服务、供热及热力设施施工、租赁等，业务结构较为多元，其中工程代建、保障房建设、公共管理服务、供热及热力设施施工等业务具有较强的区域专营优势。

1. 主营业务收入构成

近年来，公司的营业收入持续增长，工程代建和保障房建设业务为公司最主要的收入来源，但受到商品销售及公共管理服务收入增加的影响，工程代建及保障房建设收入占公司营业收入总额的比重由2019年的87.60%下降到2021年的61.94%。

表：2019-2021 年公司营业收入情况

单位：万元、%

项目	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入						
工程代建	58,224.20	43.08	67,384.62	41.83	68,243.27	32.20
保障房建设	60,173.33	44.52	66,033.03	40.99	63,015.35	29.73
销售商品	6.64	0.005	--	--	45,434.33	21.44
公共管理服务费	--	--	5,157.44	3.20	12,584.43	5.94
采暖费收入	6,176.44	4.57	6,984.52	4.34	7,011.55	3.31
租赁收入	1,959.44	1.45	4,436.32	2.75	5,165.16	2.44
热力设施施工收入	6,249.82	4.62	5,694.92	3.54	4,211.51	1.99
其他业务	2,364.82	1.75	5,400.14	3.35	6,262.47	2.95
合计	135,154.68	100.00	161,091.00	100.00	211,928.06	100.00

2. 业务情况

(1) 工程代建收入

公司工程建设业务主要由子公司高新实业运营，高新实业受托建设高新区内重大基建项目和市政基础设施项目，高新实业根据高新区管委会代建项目清单实施具体建设项目，项目竣工验收后，高新区管委会依据审计部门审定的建设项目投资额加成一定比例回购收益对建设项目进行回购，回购收益一般为项目成本的10%。

近年来，公司工程代建收入逐年增长，且毛利率保持稳定，代建收入主要来源为道路及片区改造等项目。

表：2019年-2021年公司工程代建收入情况明细

项目	单位：万元		
	2019年	2020年	2021年
新华东路	8,382.04	--	--
新华路	6,627.67	--	--
滨河北路	42,430.65	--	--
光伏产业园	122.36	--	--
高新区 IBR 工程技术中心	228.26	--	--
德平厂房	303.97	--	--
西环路灯箱变	129.24	--	--
西环路	--	30,591.67	--
新华西路	--	4,568.72	--
河洛路	--	31.17	--
滨河北路西延线	--	28,182.88	--
华夏路	--	14.29	--
滨河路	--	736.45	--
永兴路	--	236.84	--
区实验小学	--	2,228.73	--
三元新建厂房	--	793.87	--
丰李片区改造	--	--	68,243.27
合计	58,224.20	67,384.62	68,243.27

表：截至2021年公司已完工代建项目情况

单位：亿元

项目名称	委托方	累计已投资额	累计确认收入	累计回款金额
新华东路	高新区管委会	0.76	0.84	0.10
新华路	高新区管委会	0.60	0.66	0.35
滨河北路	高新区管委会	3.87	4.24	1.50
西环路	高新区管委会	2.79	3.06	1.25
新华西路	高新区管委会	0.42	0.46	0.35
滨河北路西延线	高新区管委会	2.57	2.82	0.12
滨河路	高新区管委会	0.07	0.07	0.02
三元新建厂房	高新区管委会	0.07	0.08	0.01
丰李片区	高新区管委会	6.22	6.82	1.50
合计	--	17.37	19.06	5.20

(2) 保障房建设

公司保障房建设业务主要由子公司西苑国投运营，业务模式分为委托代建和自营模式两种，受保障房项目结算进度影响，近年来保障房建设收入有所波动，毛利率整体较高。

表：2019年-2021年公司保障房建设收入明细

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年
涧西区小所村棚户区改造项目	60,173.33	--	--
涧西区棚户区浅井头改造项目	--	66,033.03	--
涧西区37号街坊棚户区改造项目	--	--	12,446.23
涧西区王府庄城中村改造项目	--	--	30,387.84
同乐寨项目	--	--	11,898.68
新唐村项目	--	--	8,282.60
合计	60,173.33	66,033.03	63,015.35

表：截至2021年末公司已完工保障房项目情况

单位：亿元

项目名称	委托方	业务模式	计划总投资	累计已投资额	累计确认收入	累计回款金额
涧西区29号街坊棚户区改造（一期）安置房建设项目	涧西区人民政府	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	涧西区人民政府	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	涧西区人民政府	委托代建	6.46	4.37	5.46	1.90
涧西区洛铜37街坊（洛铜嘉苑）一期棚户区改造安置房建设项目	涧西区人民政府	委托代建	1.08	1.00	1.24	0.30
合计	--	--	17.85	14.47	19.40	3.80

表：截至2021年末公司在建保障房项目情况

单位：亿元

项目名称	业务模式	计划总投资	累计已投资额	累计确认收入	累计回款金额
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	4.54	4.15	--	--
涧西区王府庄城中村改造项目	委托代建	4.68	2.44	3.03	0.20
合计	--	9.22	6.59	3.03	0.20
同乐寨项目	自营	10.03	0.95	1.19	0.30
新唐村保障房建设项目	自营	8.00	0.66	0.83	0.30
遇驾沟一期安置点项目	自营	7.60	3.97	--	--
遇驾沟二期安置点项目	自营	--	3.97	--	--
尤东村安置点项目	自营	--	0.40	--	--
洛阳市涧西区符家屯城中村改造（一期）项目	自营	3.40	0.01	--	--
合计	--	29.03	9.96	2.02	0.60

（3）商品销售服务

公司商品销售服务主要由孙公司洛阳高新供应链管理公司负责，销售商品主要包括铝锭和氧化铝等。

表：2021 年公司商品销售业务前五大供应商及客户情况

单位：万元、%				
序号	供应商名称	采购商品种类	采购金额	采购金额占比
1	河南豫港龙泉铝业有限公司	铝锭	6,063.03	13.39
2	河南恒康铝业有限公司	铝锭	6,650.55	14.69
3	洛阳市玛雅商贸有限公司	铝锭	5,357.69	11.83
4	宁波市炜坤供应链管理有限公司	氧化铝/铝锭	3,707.95	8.19
5	上海节升供应链管理有限公司	铝锭/铝模板	8,574.10	18.94
合计	--	--	30,353.31	67.04
序号	客户名称	销售商品种类	销售金额	销售金额占比
1	河南省永盈金属材料有限公司	铝锭	3,056.73	6.73
2	洛阳超鹏新材料科技有限公司	铝锭	4,092.44	9.01
3	巩义市恒昌铝业有限公司	铝锭	6,462.82	14.22
4	上海飙鑫实业集团有限公司	铝锭	6,384.59	14.05
5	嘉能可有限公司	氧化铝	3,561.54	7.84
合计	--	--	23,558.11	51.85

（4）公共管理服务

2019 年-2020 年，涧西区政府陆续将 25.17 亿元区域内国有资产划拨至西苑国投，基于上述资产，涧西区政府与西苑国投签订协议，西苑国投拥有划拨资产的管理权及收益权，涧西区政府以资产总额为基数，每年向西苑国投支付一定比例的公共管理服务费，2021 年划拨比例为 5%。

（5）供热及热力设施施工业务

公司供热及热力设施施工业务负责洛阳高新区辖区及西南环高速以西丰李片区企事业单位、居民小区的生产个生活供热，以及热力设施、官网和换热站建设工作。

（6）租赁业务

公司租赁业务收入主要来源于子公司、孙公司持有的写字楼、公租房、商铺及门面租赁收入。

4.6 财务报表

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟审计报告，保证人的财务情况如下：

表：资产负债表（合并口径）

单位：万元

科目	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	273,948.39	256,629.80
交易性金融资产	1,256.28	
应收票据	9.45	25.00
应收账款	613,557.91	600,893.64
预付款项	149,144.62	89,217.46
其他应收款	1,138,460.68	1,132,382.63
其中：应收利息	9,659.35	8,288.57
应收股利		-
存货	783,274.66	727,437.57
一年内到期的非流动资产	274.01	1,300.00
其他流动资产	15,094.51	13,316.43
流动资产合计	2,975,020.50	2,821,202.52
非流动资产：		-
债权投资	85,917.19	85,917.19
长期应收款	1,675.00	975.00
长期股权投资	20,186.14	20,699.43
其他权益工具投资	50,129.55	50,129.55
固定资产	332,019.77	319,581.52
在建工程	158,558.97	155,829.90
使用权资产	4,974.44	5,788.05
无形资产	47,237.92	28,859.71
长期待摊费用	953.84	1,070.18
递延所得税资产	1,971.89	1,971.88
其他非流动资产	5,133.00	14,460.70
非流动资产合计	708,757.68	685,283.10
资产总计	3,683,778.19	3,506,485.62
流动负债：		-
短期借款	110,598.24	65,745.34
交易性金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据	15,238.87	23,164.71
应付账款	145,065.85	143,805.13
预收款项	0.01	0.01
合同负债	42,433.06	44,028.88

科目	2022年6月30日	2021年12月31日
应付职工薪酬	209.96	57.74
应交税费	22,858.24	19,795.70
其他应付款	162,477.35	164,004.82
其中：应付利息		-
应付股利		-
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债	395,675.81	411,915.18
其他流动负债	1,130.22	1,176.56
流动负债合计	895,687.62	873,694.08
非流动负债：		-
长期借款	546,686.11	509,201.96
应付债券	342,547.85	348,916.20
其中：优先股		-
永续债		-
租赁负债	4,071.29	5,005.03
长期应付款	186,655.33	124,004.72
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益	33,130.78	29,676.05
递延所得税负债		-
其他非流动负债		-
非流动负债合计	1,113,091.37	1,016,803.96
负债合计	2,008,778.99	1,890,498.04
所有者权益：		-
实收资本	500,000.00	500,000.00
其他权益工具		-
其中：优先股		-
永续债		-
资本公积	1,074,228.11	1,014,606.11
减：库存股		-
其他综合收益	-4,409.00	-4,409.00
专项储备	445.96	400.50
盈余公积		-
未分配利润	42,098.46	54,164.56
归属于母公司所有者权益合计	1,612,363.52	1,564,762.17
少数股东权益	62,635.68	51,225.41
所有者权益合计	1,674,999.20	1,615,987.58
负债和所有者权益总计	3,683,778.19	3,506,485.62

表：利润表（合并口径）

单位：万元

科目	2022年1-6月	2021年度
一、营业总收入	85,986.13	211,928.06

科目	2022年1-6月	2021年度
其中：营业收入	85,986.13	211,928.06
二、营业总成本	130,015.69	264,419.97
其中：营业成本	78,129.04	194,495.09
税金及附加	1,857.54	1,958.96
销售费用	46.87	1,305.33
管理费用	4,218.59	6,838.34
研发费用	3.77	
财务费用	45,759.87	59,822.25
其中：利息费用	28,392.72	60,926.68
利息收入	3,112.81	7,632.52
加：其他收益	34,117.90	71,568.76
投资收益（损失以“-”号填列）	2,427.14	2,811.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,019.78	-2,044.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-11,504.29	19,843.86
加：营业外收入	120.67	7.68
减：营业外支出	211.88	161.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-11,595.50	19,690.30
减：所得税费用	68.44	34.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-11,663.95	19,655.44
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,663.95	19,655.44
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-11,620.55	19,702.54
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-43.40	-47.10
六、其他综合收益的税后净额		89.51
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		89.51
1、不能重分类进损益的其他综合收益		89.51
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		89.51
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（5）其他		
2、将重分类进损益的其他综合收益		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-11,663.95	19,744.95
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	-11,620.55	19,792.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-43.40	-47.10

表：模拟现金流量表（合并口径）

单位：万元

科目	2022年1-6月	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	81,299.40	115,977.76
收到的税费返还	1,097.05	202.99
收到其他与经营活动有关的现金	317,287.86	632,063.14
经营活动现金流入小计	399,684.31	748,243.89
购买商品、接受劳务支付的现金	117,897.93	210,732.15
支付给职工以及为职工支付的现金	3,980.07	5,661.65
支付的各项税费	5,002.42	1,604.97
支付其他与经营活动有关的现金	285,247.41	649,499.47
经营活动现金流出小计	412,127.82	867,498.24
经营活动产生的现金流量净额	-12,443.51	-119,254.35
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
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
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
投资支付的现金	12,831.28	24,146.68
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	500.00	101.08
投资活动现金流出小计	96,769.13	87,462.99
投资活动产生的现金流量净额	-94,639.24	-86,764.20
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,334.00	2,328.00
取得借款收到的现金	132,974.48	388,794.92
收到其他与筹资活动有关的现金	85,215.19	210,274.54
筹资活动现金流入小计	313,166.67	624,076.46
偿还债务支付的现金	96,731.19	204,831.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,892.75	77,782.71
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	33,351.77	164,674.98
筹资活动现金流出小计	168,975.71	447,288.79
筹资活动产生的现金流量净额	144,190.96	176,787.67
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	37,108.21	-29,230.88
加：期初现金及现金等价物余额	40,521.36	69,752.24
六、期末现金及现金等价物余额	77,629.57	40,521.36

4.7 财务分析

1. 资产结构分析

项目	2022年6月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	273,948.39	7.44%	256,629.80	7.32%
交易性金融资产	1,256.28	0.03%		0.00%
应收票据	9.45	0.00%	25	0.00%
应收账款	613,557.91	16.66%	600,893.64	17.14%
预付款项	149,144.62	4.05%	89,217.46	2.54%
其他应收款	1,138,460.68	30.90%	1,132,382.63	32.29%
存货	783,274.66	21.26%	727,437.57	20.75%
一年内到期的非流动资产	274.01	0.01%	1,300.00	0.04%
其他流动资产	15,094.51	0.41%	13,316.43	0.38%
流动资产合计	2,975,020.50	80.76%	2,821,202.52	80.46%
债权投资	85,917.19	2.33%	85,917.19	2.45%
长期应收款	1,675.00	0.05%	975	0.03%
长期股权投资	20,186.14	0.55%	20,699.43	0.59%
其他权益工具投资	50,129.55	1.36%	50,129.55	1.43%
固定资产	332,019.77	9.01%	319,581.52	9.11%
在建工程	158,558.97	4.30%	155,829.90	4.44%
使用权资产	4,974.44	0.14%	5,788.05	0.17%
无形资产	47,237.92	1.28%	28,859.71	0.82%
长期待摊费用	953.84	0.03%	1,070.18	0.03%
递延所得税资产	1,971.89	0.05%	1,971.88	0.06%
其他非流动资产	5,133.00	0.14%	14,460.70	0.41%
非流动资产合计	708,757.68	19.24%	685,283.10	19.54%
资产总计	3,683,778.19	100.00%	3,506,485.62	100.00%

保证人流动资产分别为 282.12 亿元、297.50 亿元，占总资产比例分别为 80.46%和 80.76%，非流动资产分别为 68.53 亿元和 70.88 亿元，占比分别为 19.54%和 19.24%。

流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款以及存货等科目构成。非流动资产主要由债权投资、固定资产、在建工程等科目构成。

重点科目分析如下：

①货币资金

项目(单位：万元)	2022.06.30	2021.12.31
库存现金	2.28	1.33
银行存款	77,627.68	39,472.52
其他货币资金	196,318.44	217,155.95
合计	273,948.39	256,629.80

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目(单位：万元)	2022.06.30	2021.12.31
银行承兑汇票保证金		

信用证保证金	658.44	658.44
用于担保的定期存款或通知存款	195,660.00	215,450.00
银行冻结款		
合 计	196,318.44	216,108.44

②应收账款

按账龄分类情况如下：

种 类（单位：万元）	2022.06.30	2021.12.31
1年以内	13,062.63	137,913.75
1-2年	137,756.58	139,541.38
2-3年	139,539.52	120,413.07
3-4年	120,413.07	92,384.59
4-5年	92,384.59	28,270.79
5年以上	110,602.11	82,558.39
小 计	613,758.50	601,081.96
减：坏账准备	200.60	188.33
合 计	613,557.91	600,893.64

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

单位名称	2022.06.30				
	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占应收账款期 末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 期末余额
洛阳高新科技开发区管理委员会	往来款	338,295.26	2-5年以上	55.12	
涧西区财政局	往来款	268,447.91	1年以内、1-2年、2-3年	43.74	
洛阳高新区丰李片区开发建设指挥部	借款及利息	3,427.30	1年以内	0.56	
中铁十五局集团第四工程有限公司	往来款	300.13	1年以内、1-2年、2-3年	0.05	15.01
洛阳金诺机械工程有限公司	房租	185.29	3-4年、4-5年、	0.03	185.29
合 计		610,655.90		99.49	200.30

③预付款项

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	2022.06.30				
	与本公司 关系	期末余额 (万元)	占预付款项期 末余额合计数的 比例 (%)	预付款时间	未结算原因
郑州腾飞建设工程集团有限公司	非关联方	30,120.00	20.2	2020年	未到结算期
河南东方建设集团发展有限公司	非关联方	24,500.00	16.43	2021年、2022年	未到结算期
北京氢法新能源科技有限公司	非关联方	22,513.00	15.09	2022年	设备未到货
中铁十五局集团有限公司	非关联方	11,000.00	7.38	2022年	工程未完工
河南昇泰祥商贸有限公司	非关联方	2,310.33	1.55	2021-2022年	未到货
合 计		90,443.33	60.65		

④其他应收款

项 目 (单位: 万元)	2022. 06. 30	2021. 12. 31
应收利息	9,659.35	8,288.57
应收股利		
其他应收款	1,128,801.34	1,124,094.05
合 计	1,138,460.68	1,132,382.63

其中其他应收款分类情况如下:

款项性质 (单位: 万元)	2022. 06. 30	2021. 12. 31
往来款	1,106,477.16	1,098,045.73
借款	35,572.93	35,572.93
备用金	390.56	70.42
押金保证金	0.002	36.80
其他	0.03	0
小 计	1,142,440.67	1,133,725.88
减: 坏账准备	13,639.33	9,631.82
合 计	1,128,801.34	1,124,094.05

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	2022. 06. 30				
	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	往来款	185,595.52	2-3 年	16.25	
洛阳高新区开发建设指挥部	往来款	137,828.28	3-4 年、5 年以上	12.06	
洛阳高新区丰李片区开发建设指 挥部	往来款	101,800.28	5 年以上	8.91	
洛阳市涧西区财政局	往来款	100,514.33	1 年 以 内、1-2 年	8.8	
洛阳高新区张庄村改造指挥部	往来款	46,852.26	3 年以上	4.1	
合 计		572,590.68		50.12	

⑤存货

项 目 (单位: 万元)	2022. 06. 30			2021. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	481.66		481.66	307.50		307.50
周转材料	106.51		106.51	3.12		3.12
开发成本	780,496.62		780,496.62	725,232.26		725,232.26
工程施工	2,094.54		2,094.54	776.71		776.71
低值易耗品				55.25		55.25
库存商品	95.33		95.33			
材料采购	-0.000001		-0.000001			

其他				1,062.16		1,062.16
制造费用				0.58		0.58
合计	783,274.66		783,274.66	727,437.57		727,437.57

⑥ 债权投资

项目 (单位: 万元)	2022.06.30			2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
洛阳合一文化传媒有限公司	4,230.00		4,230.00	4,230.00		4,230.00
洛阳鼎立建筑工程有限公司	22,260.16		22,260.16	22,260.16		22,260.16
洛阳隆达房地产开发有限公司	34,562.50		34,562.50	34,562.50		34,562.50
洛阳创源创业服务有限公司	24,864.53		24,864.53	24,864.53		24,864.53
减: 一年内到期的债权投资	0		0	0		0
合计	85,917.19		85,917.19	85,917.19		85,917.19

⑦ 长期应收款

长期应收款明细如下:

项目 (单位: 万元)	2022.06.30			2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
中航国际租赁有限公司						
平安国际融资租赁(天津)有限公司						
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	225.00		225.00	225.00		225.00
通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	600.00		600.00	600.00		600.00
泰拓融资租赁(上海)有限公司	150.00		150.00	150.00		150.00
洛银金融租赁股份有限公司	700		700			
皖江金融租赁股份有限公司	0					
国泰融资租赁有限公司	0					
合计	1,675.00		1,675.00	975.00		1,525.00

⑧ 在建工程

项目	2021.12.31			
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
停车场项目	140.15	140.15	130.25	130.25
豫北一路整体改造	305.57	305.57	275.57	275.57
电竞乐园项目	7,734.61	7,734.61	7,734.61	7,734.61
一拖废料线	1,551.35	1,551.35	1,549.27	1,549.27
洛阳氢能发动机项目设备产线	126.30	126.30	5.00	5.00
新装 2*800kVA 箱变	85.19	85.19	56.15	56.15
天元科技城项目	31,616.95	31,616.95	31,571.08	31,571.08
综合保税区项目	79,599.28	79,599.28	78,339.27	78,339.27
瞪羚谷项目	22,982.75	22,982.75	22,590.20	22,590.20
150 项目			93.47	93.47
安康路项目			138.87	138.87
北航西路项目			167.08	167.08

项 目	2021. 12. 31			
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
滨河北路项目			184.57	184.57
创业路项目			1,627.76	1,627.76
丰华路项目			125.82	125.82
丰李项目			2,040.82	2,040.82
格力项目			92.86	92.86
河洛路项目			383.09	383.09
华夏路项目			708.24	708.24
换热站升级改造工程施工项目			68.78	68.78
开元西路（秀水路-夏口路）			354.36	354.36
凌波路、河洛路（洛玻城-华阳峰渡）			368.12	368.12
龙羽项目			833.03	833.03
南苑路（创业路-农工委）项目			119.02	119.02
其他项目			886.51	886.51
三台燃煤锅炉烟气提标工程	753.94	753.94	753.94	753.94
孙石路武汉南路工程	187.88	187.88	190.84	190.84
望春路			390.68	390.68
夏口路（伊洛路-关林路）项目	553.09	553.09	742.58	742.58
新华东路			301.84	301.84
东坡路北北路热力管道项目	613.14	613.14	567.27	567.27
新华东路（河洛路-安置小区）热力管道项目	229.11	229.11	228.12	228.12
火炬大道项目			2,210.83	2,210.83
自贸大厦				
智能装备产业园房屋建筑物	37.64	37.64		
中科慧远总部基地标准化厂房项目	20.82	20.82		
涧西信息技术产业园标准化厂房项目	75.02	75.02		
河洛路（安康路至瀛洲路）	7,886.04	7,886.04		
龙羽引热工程	6,931.56	6,931.56		
安康路一标	1,590.26	1,590.26		
创业路、孙辛路	2,339.37	2,339.37		
丰李三标	1,254.04	1,254.04		
宜阳龙羽二标	1,633.45	1,633.45		
宜阳龙羽一标	1,220.39	1,220.39		
丰李二标	1,052.37	1,052.37		
安康路二标	956.17	956.17		
丰李一标	622.29	622.29		
大唐引热工程	603.15	603.15		
150 医院锅炉配套热力管网	349.31	349.31		
望春路、华夏路、延光路等热力管网施工	292.38	292.38		
滨河北路（孙辛路-翠微路）	280.51	280.51		
凌波路、河洛路（洛玻城-华阳峰渡）	367.08	367.08		
华夏路延光路望春路热力工程	228.05	228.05		
建筑工程	181.68	181.68		
渣池封闭工程	149.58	149.58		
积翠路（丰润东路）	161.96	161.96		

项 目	2021. 12. 31			
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
创业路（三山路）至南苑路至河洛路（洛阳大酒店）施工材料	219.91	219.91		
新华东路、永兴路施工材料	164.39	164.39		
丰李四标	469.09	469.09		
华夏路中继泵站	281.64	281.64		
丰李五标	252.79	252.79		
三标开元西路马窑路（火炬大道-马窑路-伊洛路）热力管道工程项目	438.65	438.65		
火炬大道及火炬大桥过河热力施工项目（二标）河南万佳	1,070.53	1,070.53		
火炬大道及火炬大桥过河热力施工项目（一标）中地寅岗	1,030.57	1,030.57		
开元西路（秀水路-夏口路）过甘泉河改线工程 2021	336.69	336.69		
宜阳龙羽引热管道暂估结转	-23,270.25	-23,270.25		
三山路丰华路热力管道暂估结转	-98.07	-98.07		
河洛路军威路口至部队热力管道暂估结转	-127.13	-127.13		
渣池封闭工程暂估结转	-144.88	-144.88		
翠微路热力管道暂估结转	-154.00	-154.00		
积翠路丰华路至华夏路热力管道暂估结转	-161.96	-161.96		
滨河北路孙辛路至翠微路热力管道暂估结转	-214.93	-214.93		
丰李热力管网秀水路支线工程	206.15	206.15		
其他	3,534.91	3,534.91		
高新加油站	12.44	12.44		
合计	158,558.97	158,558.97	155,829.90	155,829.90

2. 负债分析

2021 年末-2022 年 6 月末，公司的总负债规模分别为 189.05 万元和 200.88 万元，其中流动负债分别为 87.37 亿元和 89.57 亿元，非流动负债分别为 101.68 亿元和 111.31 亿元，流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

重点科目情况如下：

①短期借款

项 目(单位：万元)	2022. 06. 30	2021. 12. 31
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	
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

项 目 (单位: 万元)	2022.06.30	2021.12.31
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	0
劳务费	0	573.87
服务费	48.71	888.16
代管费	0.02051	237.84
合 计	145,065.85	143,805.13

③合同负债

项 目 (单位: 万元)	2022.06.30	2021.12.31
保障房建设款	12,483.35	13,070.51
物业费	59.58	21.58
预收健身收入	12.64	0
房款	13,995.00	14,829.05
材料款	0	8,595.36
工程款	5,898.28	7,504.76
货款	9,963.99	0
服务费	20.23	0
其他	0	7.62
合 计	42,433.06	44,028.88

④其他应付款

项 目 (单位: 万元)	2022.06.30	2021.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	162,477.35	164,004.82
合 计	162,477.35	164,004.82

⑤一年内到期的非流动负债

项 目 (单位: 万元)	2022.06.30	2021.12.31
一年内到期的长期借款	240,990.24	284,421.14
一年内到期的应付债券	32,124.38	31,550.88
一年内到期的长期应付款	122,561.20	94,194.49
一年内到期的租赁负债	0	1,748.67

合 计	395,675.81	411,915.18
-----	------------	------------

⑥长期借款

项 目(单位:万元)	2022.06.30	2021.12.31
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	0	331.14
未到期应付利息	299.24	0
减:一年内到期的长期借款	240,990.24	284,421.14
合 计	546,686.11	509,201.96

⑦应付债券

债券名称	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额 (万元)	2022年6月末余额 (万元)
18西苑城投债01	2018/11/15	7	7.50%	60,000.00	49,827.46
19西苑城投债	2019/1/29	7	7.80%	40,000.00	32,760.05
19西苑01	2019/9/25	5	7.50%	40,000.00	41,938.05
20西苑01	2020/1/20	5	6.50%	30,000.00	30,505.13
20西苑02	2020/3/27	5	5.80%	30,000.00	30,094.95
20西苑03	2020/5/19	5	7.50%	40,000.00	39,783.24
21西苑01	2021/6/8	3	7.00%	40,000.00	37,899.78
21西苑02	2021/11/8	3	7.60%	70,000.00	72,769.23
21西苑03	2021/12/10	5	6.00%	40,000.00	39,094.35
合计				390,000.00	374,672.23

⑧长期应付款

项 目(单位:万元)	2022.06.30	2021.12.31
长期非金融机构借款	173,350.81	129,413.34
其他长期应付款	10,033.35	0
融资租赁	33,486.78	25,012.37
明股实债	10,000.00	10,000.00
其他	359.59	359.59
售后回租	12,243.21	15,441.11
减:一年内到期的长期应付款	122,561.20	94,194.49
合 计	116,912.54	86,031.93

3. 偿债能力分析

保证人主要偿债能力指标如下表:

项目	2022. 06. 30	2021. 12. 31
流动比率（倍）	3.32	3.23
速动比率（倍）	2.45	2.40
资产负债率（%）	54.53%	53.91%

近两年期末，公司流动比率分别为 3.23 和 4.32，速动比率分别为 2.40 和 2.45。报告期内，公司短期偿债能力较强，流动比率、速度比率保持在较高的水平。

近两年期末，公司资产负债率分别为 53.91%、54.53%。报告期内，公司资产负债率总体呈上升趋势，但仍处在合理范围内，总体来看，保证人具有较好的长期偿债能力。

（4）营运能力分析

报告期内，保证人主要的营运效率指标如下：

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
应收账款周转率（次）	0.28	0.4
存货周转率（次）	0.21	0.38
总资产周转率（次）	0.02	0.07

公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率整体保持稳定，符合保证人行业特点，随着公司业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入回报期，未来公司营运能力将相应得到提升。

（5）盈利能力分析

近三年期末，保证人的盈利情况如下：

表：近三年期末的主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
毛利率	9.14%	8.23%
营业利润率	-13.38%	9.36%
净利润率	-13.56%	9.27%

4.8 有息负债分析

1. 有息债务构成情况

负债类型	2022 年 6 月末余额 (单位：万元)	占比
短期借款	110,598.24	7.31%
一年内到期的非流动负债	395,675.81	26.16%

长期借款	546,686.11	36.15%
应付债券	342,547.85	22.65%
长期应付款	116,912.54	7.73%
合计	1,512,420.55	100.00%

2. 有息负债明细

短期借款明细如下：

项 目	借款期限	期末余额	借款性质
		2022.06.30	
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/11/26-2022/11/26	100,000,000.00	保证借款
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/12/14-2022/12/14	50,000,000.00	保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29-2022/9/29	26,100,000.00	抵押+保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29-2022/9/29		抵押+保证借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/17-2022/3/17		质押借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/23-2022/3/23		质押借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/11/24-2022/11/24	45,000,000.00	质押借款
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/23-2022/6/23		质押借款
洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行	2021/6/22-2022/6/22		质押借款
洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行	2021/6/22-2022/6/22		质押借款
未到期应付利息		582,391.66	未到期应付利息
郑州银行	2021/5/12-2022/5/12	40,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/7/9-2022/7/8	60,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/8/11-2022/8/10	60,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/9/28-2022/9/28	10,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行	2021/9/29-2022/9/29	10,000,000.00	贴现的银行承兑汇票
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/11/24-2022/11/23	9,500,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2021/6/17-2022/5/10	10,000,000.00	质押借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/11/24-2022/11/23	9,500,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2021/6/17-2022/5/10		质押借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/2/26-2022/2/26	9,500,000.00	质押借款
中国银行洛阳自贸区科技支行	2021/1/15-2022/1/15	8,000,000.00	保证借款
工商银行洛阳自贸试验区支行	2021/6/21-2022/5/10	10,000,000.00	质押借款
洛阳银行洛阳自贸区支行	2020/4/30-2023/4/30	10,000,000.00	质押借款
浦发银行定向融资		99,970,000.00	
中国银行自贸区支行定向委托贷款		20,000,000.00	
中国银行洛阳自贸区支行定向委托贷款		109,550,000.00	
中信银行洛阳新区支行定向委托贷款		51,280,000.00	
洛阳福福农业科技有限公司	2022/5/12-2023/5/12	40,000,000.00	质押借款
中原银行	(2022.6.24-2022.12.24)	57,000,000.00	质押借款
恒丰银行	(2022.6.23-2022.9.23)	70,000,000.00	质押借款
恒丰银行	(2022.6.28-2022.9.28)	35,000,000.00	质押借款
中信银行	(2022.01.10-2023.01.07)	45,000,000.00	质押借款

项 目	借款期限	期末余额	借款性质
		105,000,000.00	
中信银行 平顶山银行洛阳分行	(2022.04.08-2022.07.08) (2022.5.11-2023.4.25)	5,000,000.00	质押借款 保证借款

长期借款明细如下：

项 目	借款期限	2022.06.30	借款性质
郑州银行洛阳牡丹城支行	2019.6.13-2029.6.12	136,971,600.00	抵押保证借款
洛阳银行洛阳自贸区支行	2020.4.30-2023.4.30	10,000,000.00	质押借款
应付利息		2,992,353.45	
中国农业发展银行洛阳市分行营业部	2017/10/30-2027/5/25	153,500,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2018/6/27-2021/6/27	120,000,000.00	保证借款
中国农业银行股份有限公司洛阳自贸试验区科技支行	2016/1/6-2024/1/6	154,000,000.00	保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司自贸区科技支行	2018/9/30-2020/9/30	179,000,000.00	保证借款
中原银行股份有限公司洛阳自贸区科技支行	2019/3/4-2029/3/4	101,159,534.44	抵押、保证借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/1/2-2023/1/1	225,000,000.00	保证借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/11/19-2023/11/18	146,000,000.00	保证借款
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/12/7-2023/11/18	92,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2020/6/18-2023/6/18	400,000,000.00	信用借款
洛阳银行股份有限公司自贸区河洛支行	2020/9/30-2023/9/30	10,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司自贸区河洛支行	2020/9/30-2023/9/30	10,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2020/9/27-2023/9/27	390,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/1/28-2024/1/28	38,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/2/1-2024/2/1	45,600,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/2/3-2024/2/2	57,950,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/26-2024/4/26	67,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/25-2024/4/22	90,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/28-2024/4/28	93,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/11/28-2022/11/28	780,000,000.00	抵押、保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/08/22-2022/8/22	490,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/6/27-2022/6/27	260,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/8/22-2022/8/22	100,000,000.00	信用借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/8/20-2022/8/20	85,500,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/10/18-2022/9/27	47,500,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2020/6/4-2023/6/4	190,000,000.00	质押借款
洛阳农村商业银行股份有限公司自贸区科技支行	2022/6/30-2024/6/30	40,000,000.00	质押借款
中国银行 255956390687	2018/1/12-2027/1/12	71,750,000.00	保证借款
中国银行 255956390687	2018/1/12-2027/1/12	30,610,000.00	保证借款
洛阳银行 7340102011100020	2017/8/31-2031/8/31	905,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/9/28-2024/9/27	10,000,000.00	质押借款
中原银行股份有限公司洛阳自贸区科技支行	2021/10/28-2036/10/28	140,000,000.00	抵押、保证借款
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/9/29-2024/9/29	10,000,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行	2017/3/2 至 2027/2/28	255,000,000.00	质押+保证借款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2017/6/12 至 2035/6/11	95,200,000.00	质押借款
长期借款\农业银行\农业银行	2022.01.01 至 2035.06.11	79,000,000.00	质押借款
长期借款\农业银行\农业银行	2022.02.01 至	69,000,000.00	质押借款

项 目	借款期限	2022. 06. 30	借款性质
	2035. 06. 11		
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/9/26 至 2022/9/26	189,800,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/18 至 2022/12/2	29,000,000.00	抵押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/1/8 至 2023/1/6	138,000,000.00	保证借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/4/27 至 2023/4/27	28,100,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/22 至 2025/12/21	190,000,000.00	抵押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/23 至 2023/12/23	142,200,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/24 至 2023/12/24	60,000,000.00	抵押借款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/4 至 2035/6/3	98,000,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/30 至 2035/6/3	53,000,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/4/22 至 2024/4/22	70,000,000.00	抵押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/4/23 至 2024/4/23	71,050,000.00	质押借款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/6/10 至 2024/6/10	128,050,000.00	质押借款
中国银行股份有限公司洛阳七里河支行	2019/12/13 至 2022/9/10	52,500,000.00	质押+保证借款
农商行营业部	2022. 6. 29-2024. 9. 29	78,000,000.00	抵押借款
郑州银行洛阳牡丹城支行	2022. 5. 20-2024. 5. 19	50,000,000.00	保证借款
洛阳农商银行涧西支行	2022. 6. 30-2024. 6. 30	51,330,000.00	保证借款
合 计		7,876,763,487.89	

应付债券明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额 (万元)	2022年6月末余额 (万元)
18 西苑城投债 01	2018/11/15	7	7.50%	60,000.00	49,827.46
19 西苑城投债	2019/1/29	7	7.80%	40,000.00	32,760.05
19 西苑 01	2019/9/25	5	7.50%	40,000.00	41,938.05
20 西苑 01	2020/1/20	5	6.50%	30,000.00	30,505.13
20 西苑 02	2020/3/27	5	5.80%	30,000.00	30,094.95
20 西苑 03	2020/5/19	5	7.50%	40,000.00	39,783.24
21 西苑 01	2021/6/8	3	7.00%	40,000.00	37,899.78
21 西苑 02	2021/11/8	3	7.60%	70,000.00	72,769.23
21 西苑 03	2021/12/10	5	6.00%	40,000.00	39,094.35
合计				390,000.00	374,672.23

长期应付款明细如下：

债权人	2022. 06. 30

债权人	2022.06.30
深圳万创达信息科技有限公司	401,303,552.03
河南九鼎融资租赁有限公司	325,334,557.11
中原信托有限公司	220,127,981.74
河南九鼎金融租赁股份有限公司	278,125,128.88
中经开泰（北京）投资控股有限公司	143,856,531.93
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	111,302,193.63
浙江世茂投资管理有限公司	128,114,402.37
漫钱（厦门）资产管理有限公司	130,587,755.81
西苑城投应收账款债权资产（砺岩）	200,725,084.82
西苑城投应收账款债权资产（鼎津）	101,131,979.65
洛银金融租赁股份有限公司	94,236,091.51
地方政府债券资金-润西区信息技术产业园标准化厂房项目	50,166,753.42
地方政府债券资金-中科慧远总部基地标准化厂房项目	50,166,753.42
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	24,079,344.10
中航国际租赁有限公司	
中远海运租赁有限公司	8,593,128.98
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	8,024,626.96
平安国际融资租赁（天津）有限公司	2,488,411.79
北银丰业（北京）资产管理有限公司	3,243,926.48
远东宏信融资租赁有限公司	14,252.68
国开发展基金有限公司	100,000,000.00
河南安和融资租赁有限公司	2,457,000.00
洛阳高新技术创业服务中心	3,595,902.00
湖南湘江时代融资租赁有限公司	3,564,000.00
中国一拖集团财务有限责任公司	3,498,000.00
合计	2,394,737,359.31

3. 银行授信情况

公司融资渠道包括银行借款、非银金融机构借款和债券融资，其中公司与洛阳银行、洛阳农商行、工商银行、郑州银行、中原银行等金融机构保持合作关系，截至2021年末，公司银行授信总额为94.26亿元，已使用额度为91.95亿元，未使用额度为2.32亿元。

4.9 对外担保情况

截至2021年末，公司担保余额为15.60亿元。

4.10 资信情况

1. 征信情况（查询时间：2022年7月28日）

根据2022年7月28日的征信报告显示，信息主体于2019年首次与金融机构发生信贷关系。报告期内，发行人共在4家金融机构办理过信贷业务，目前在3家金融机构的业务仍未结清，当前未结清余额合计26,940.37万元，担保交易余额为0万元，无关注和不良负债余额，查询截屏如下：

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2019	4	3	--

借贷交易		担保交易	
余额	26940.37	余额	0
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	10	26940.37	0	0	0	0	10	26940.37
合计	10	26940.37	0	0	0	0	10	26940.37

2. 被执行、涉诉情况（查询时间：2022年10月3日）

(1) 中国执行信息公开网查询结果

经查询中国执行信息公开网显示，担保人无被执行情况。查询截屏如下：



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 洛阳国苑投资控股集团有限公司 相关的结果。

(2) 裁判文书网查询结果

经查询中国裁判文书网显示，担保人无涉诉情况。查询截屏如下：



(3) 国家企业信用信息公示系统查询结果

经查询国家企业信用信息公示系统，担保人经营情况正常，无行政处罚记录，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单）。

查询截屏如下：



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

■ 列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

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

■ 列入严重违法失信名单（黑名单）信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单（黑名单）信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

3. 负面舆情

经企查查、启信宝和同花顺等渠道查询，暂未查询到负面舆情。

第五部分 还款来源及债券信息概况（投资债券）

5.1 信托计划还款来源

本信托计划资金用于通过二级市场购买洛阳市西苑城市发展投资有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)(19西苑01),发行总额不超过4亿元(含4亿元),其中,2.8亿元将用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造(一期)项目”建设,1.2亿元将用于补充营运资金。

1. 本期债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的利润和现金流

2019年度、2020年度和2021年度,公司主营业务收入分别为6.06亿元、7.61亿元和8.36亿元,实现净利润分别为0.89亿元、1.3亿元和1.45亿元,发行人经营产生的利润和收入能够有效支持本期债券按时还本付息。

2. 未来获取的政府补贴

发行人是洛阳市涧西区基础设施建设的重要主体,获得了洛阳市涧西区政府的大力支持。为更好地推动涧西区基础设施建设、带动周边相关产业的发展,发行人2019年度、2020年度和2021年度获得涧西区政府及相关部门财政补贴收入分别为2.19亿元、2.76亿元和3.07亿元。

基于发行人在当地基础设施建设和国有资产管理经营中的重要地位,以及历史上发行人每年稳定获取补贴的情况,随着当地经济发展及发行人承担的基础设施建设任务的增加,预计未来发行人每年获得补贴的规模具有一定的稳定性和可持续性。

3. 募投项目良好的收益前景是本期债券偿还本息的重要来源

本期债券拟募集资金4亿元,其中2.8亿元用于保障房项目投资建设,具体为洛阳市涧西区符家屯村城中村改造(一期)项目建设,1.2亿元用于补充营运资金。该项目总投资140,078.56万元,该项目建成后,住宅和地下室及配套将按照政府指导价格定向出售给符家屯相关动拆迁居民,配套商业对外销售价格由市场决定。根据募投项目可行性研究报告测算,预计该项目可获得的销售收入合计218,435.00万元,能较好的覆盖本次募投项目的总投资。募投项目的收益将是本期债券本息偿还的重要来源。

5.2 债券基本条款

1. 发行主体:洛阳西苑国有资本投资有限公司。

2. 债券名称：洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)。

3. 承销机构：东海证券股份有限公司。

4. 债券简称及代码：19 西苑 01/162176.SH。

5. 发行总额：4 亿元。

6. 债券期限：5 年，到期时间为 2024 年 9 月 25 日（约合剩余年限 1.90Y）

7. 交易场所：上海证券交易所。

8. 发行利率及其确定方式：7.5%/年。

9. 还本付息方式：本次债券按年付息，到期一次还本，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。本次债券将按照登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

10. 担保情况：本次债券由发行人母公司洛阳国苑投资控股集团有限公司（AA+）提供不可撤销连带责任担保（券内）。

11. 信用评级情况：2021 年 12 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体长期信用级别为 AA，评级展望稳定。本次债券无评级。

12. 募集资金用途：募集资金 4 亿元，其中，2.8 亿元将用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造(一期)项目”建设，1.2 亿元将用于补充营运资金。

13. 投资者回售选择权：剩余期限内无回售权。

14. 意向投资者及投资金额：暂无。

5.3 发行方及本期债券评级情况

1. 本次债券的信用评级情况

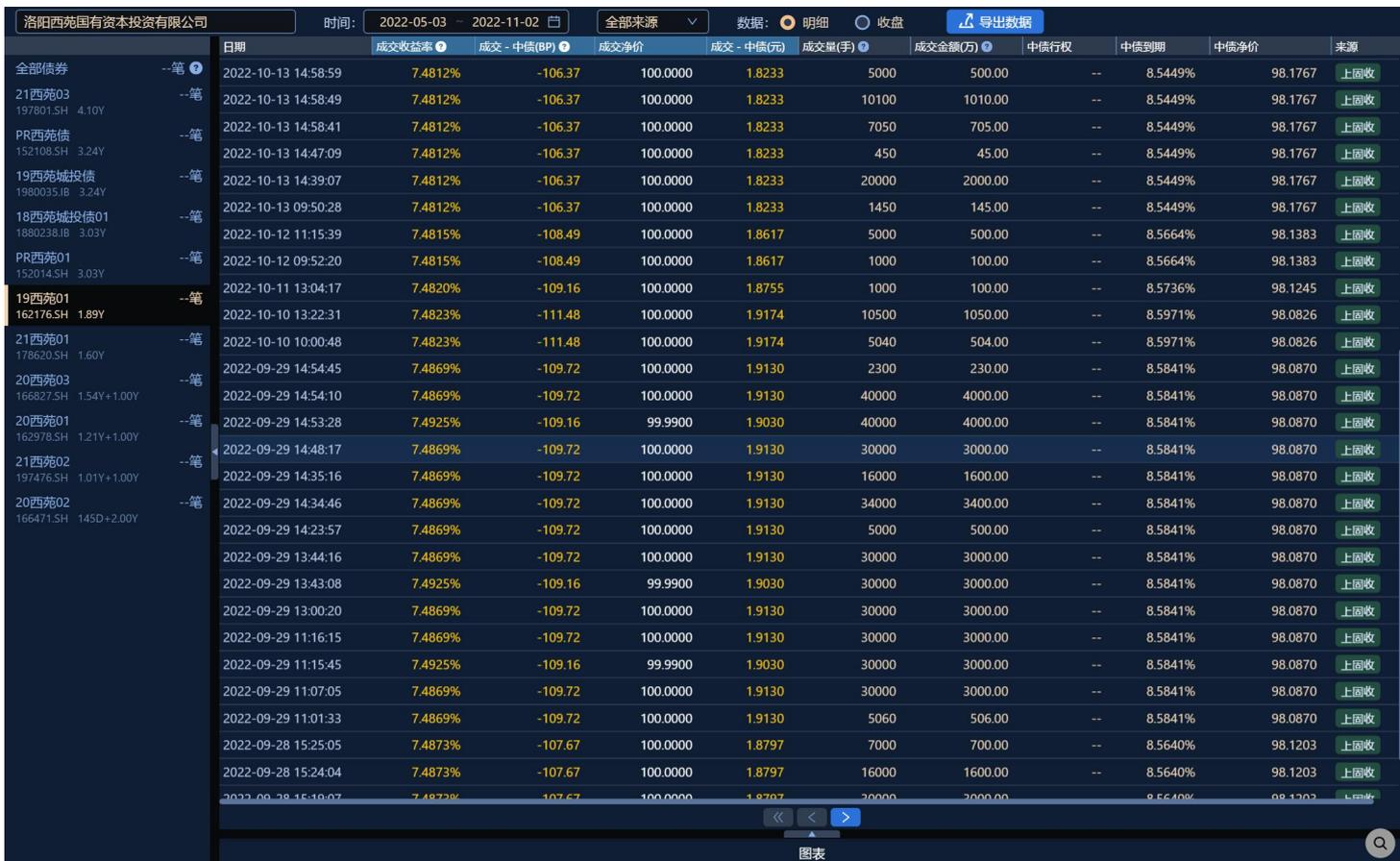
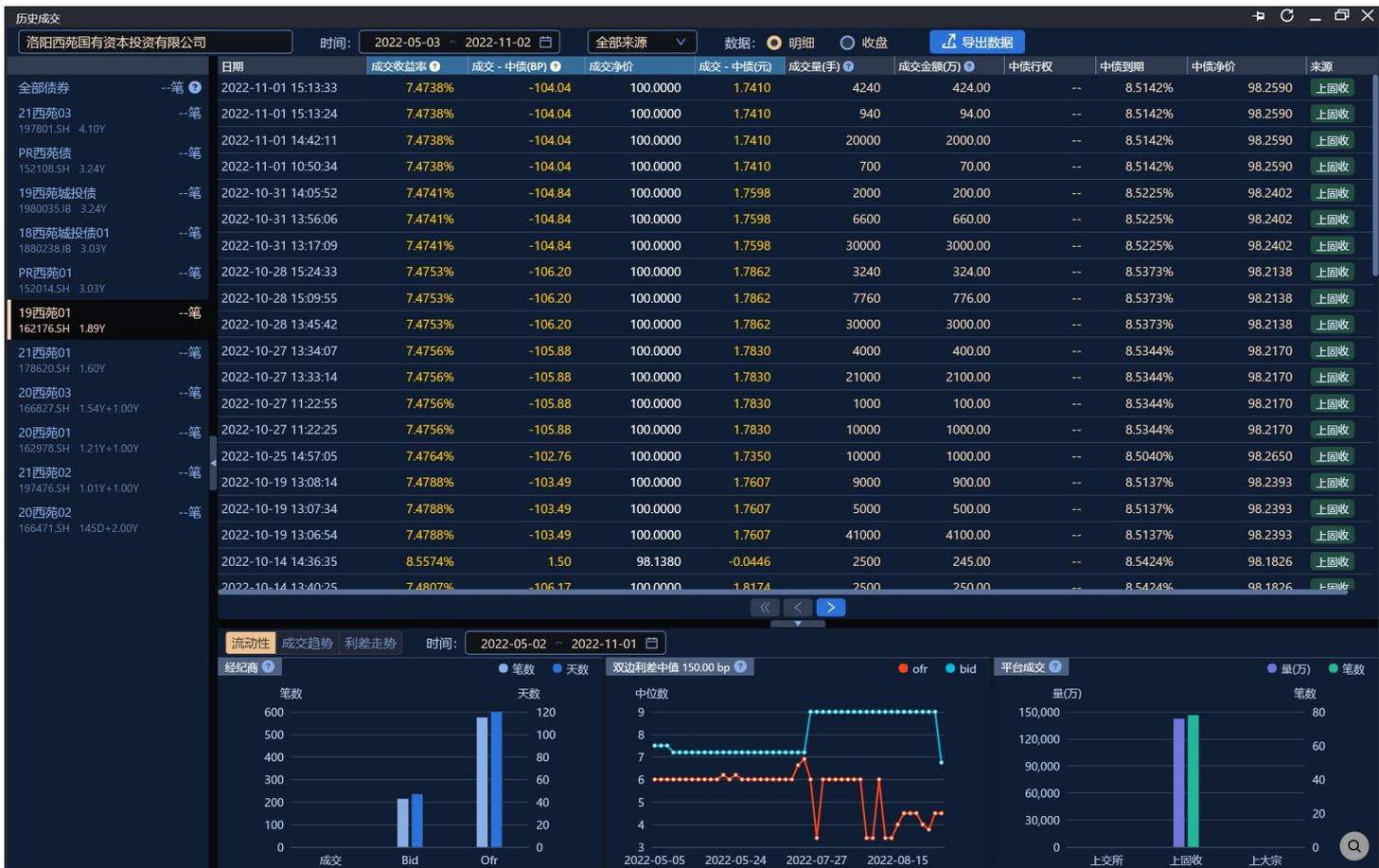
本期债券未评级。发行人主体长期信用评级为 AA，评级展望为稳定；担保人主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

2. 本次债券跟踪评级的具体安排

暂无跟踪评级安排。

3. 本次债券的历史交易记录

通过 DM 查询到，19 西苑 01 近半年的历史成交记录如下：



4. 发行人历史评级情况

2021年12月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体长期信用评级为AA，评级展望稳定，发行人历史评级情况如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2022/6/28	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021/12/15	AA	稳定	首次	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021/7/8	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021/6/28	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020/6/23	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020/5/6	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020/3/19	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020/1/2	AA	稳定	首次	中诚信证评	长期信用评级
主体评级	2019/6/25	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2019/2/13	AA	稳定	维持	中诚信证评	长期信用评级
主体评级	2019/1/16	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2018/11/27	AA	稳定	首次	中诚信证评	长期信用评级
主体评级	2018/10/26	AA	稳定	首次	中诚信国际	长期信用评级

5.4 近3年发行债券、其他债务融资工具的及偿还情况

发行人在报告期的债券偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至2022年9月末，发行人直接债务融资工具及其他债券发行情况如下：

证券名称	证券类别	发行日期	当前余额 (亿元)	剩余期限	发行期限	最新债项 评级	票面利率(当 期)(%)
21西苑03	私募债	2021-12-09	4.0000	4.1890	5		6.0000
19西苑城投债	一般企业债	2019-01-28	3.2000	3.3260	7	AA	7.8000
18西苑城投债01	一般企业债	2018-11-14	4.8000	3.1205	7	AA	7.5000
20西苑03	私募债	2020-05-15	4.0000	1.6274+1	5	AA	7.5000
20西苑02	私募债	2020-03-25	3.0000	0.4795+2	5	AAA	5.8000
20西苑01	私募债	2020-01-16	3.0000	1.2986+1	5	AAA	6.5000
21西苑02	私募债	2021-11-05	7.0000	1.0986+1	3		7.6000
19西苑01	私募债	2019-09-24	4.0000	1.9808	5		7.5000
21西苑01	私募债	2021-06-07	4.0000	1.6822	3		7.0000

第六部分 风险处置预案

6.1 利率风险

公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济运行状况、货币政策、财政政策、国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动可能性。由于本次公司债券采取固定利率形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益水平具有一定不确定性。

6.2 流动性风险

本信托计划还款来源主要是发行人的经营收入及其他收入，该信托计划存在该公司经营收入下降或资产未能及时变现而没有足够的资金向投资者分配的风险。

6.3 管理风险

在信托资金的管理运用过程中，可能发生信托资金运用部门、信托资金托管部门因所获取的信息不全或存在误差，对经济形势等判断有误，导致影响信托财产管理效果的风险。

6.4 风险防范措施

1. 利率及政策风险控制

项目组将继续加强对宏观经济和政策环境的研究和预测，加强与政府有关部门的沟通，做到及时、准确、全面的信息互通，从而能较准确的预见相关政策及当地市场环境的走向，及时采取应对措施，以规避风险。

2. 资信风险控制

发行人为洛阳市涧西区（高新区）重要的城投公司，是区政府授权范围内的主要投资和建设主体之一，担任着洛阳市高新区和涧西区基础设施、保障房等建设的重要任务，受到国家和地方政策的支持。公司运营发展状况较好，信用等级较高，政府相关政策扶持力度较大，考虑发行人的经营状况及财政背景，具备到期还本付息的能力，能够较好保障我司本信托计划的到期兑付。

3. 管理风险控制

我部将针对此信托项目委任专职的信托经理，配备富有经验的专门人员，并由保管人监督受托人按照本合同约定对信托财产进行管理、运用和处分，监

督受托人按本合同约定进行信托利益分配。做到对信托财产全方面地严格管理，确保信托财产的安全、准确、及时地运行。

第七部分 总体结论

总体性结论如下：

1. 交易对手评价

本信托拟持有债券发行人是国有企业，公司作为洛阳市涧西区政府授权范围内的主要投资和建设主体之一，担任着涧西区基础设施建设的重要任务，近年来，公司承建了多项重大基础设施建设项目，在长期的投资运营中积累了丰富的项目投资与建设经验，为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

公司有一定的区域经营优势、外部发展环境良好、融资能力较强，主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

发行人具有较强的综合实力，并与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。截至 2021 年末，发行人从国内多家金融机构获得的综合授信额度为 38.49 亿元，未使用授信额度为 9.54 亿元。良好的融资能力为公司项目的建设与发展提供了很好的流动性支持，也有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

担保人作为发行人的母公司，是洛阳市涧西区和高新区合并后的最大城投公司，也是唯一的 AA+ 主体，整合了涧西区和高新区原有的主要城投公司，在当地具有重要地位，具有较强的担保实力。

2. 用款/还款项目评价

本项目资金用于认购“洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)”，用途合规，符合监管导向。

3. 项目总体风险及受托人报酬评价

本信托计划投资于在交易所市场发行的标品，目前洛阳市涧西区 2021 年度各项指标均符合我司要求。发行人主体资质较好，市场认可度较高；募集资金符合监管导向、合规风险小；整体来看，风险相对较低。

2022 年 10 月 5 日