



大业信托-利业10号（洛阳古都） 集合资金信托计划





CONTENTS

目/录



大业信托
DAYE TRUST CO., LTD

• 信托要素

• 交易结构

• 区域介绍

• 融资人介绍

• 担保人介绍



信托要素

信托计划名称 大业信托-利业10号（洛阳古都）集合资金信托计划

资金用途 向洛阳古都发展集团有限公司（AA）发放信托贷款

信托资金规模 不超过2亿元（本次发行不超过1.5亿元）

信托单位期限
A类到期日：信托计划成立满6个月之日
B类到期日：信托计划成立满12个月之日
C类到期日：2024年3月10日

预期收益
A类：5.1-5.5%
B类：6.0-6.4%
C类：6.9-7.3%

风控措施 洛阳城市发展投资集团有限公司（AA+）提供连带责任保证担保

付息时间 自然季度末月（3/6/9/12月）10日及项目到期或提前结束后的10个工作日内



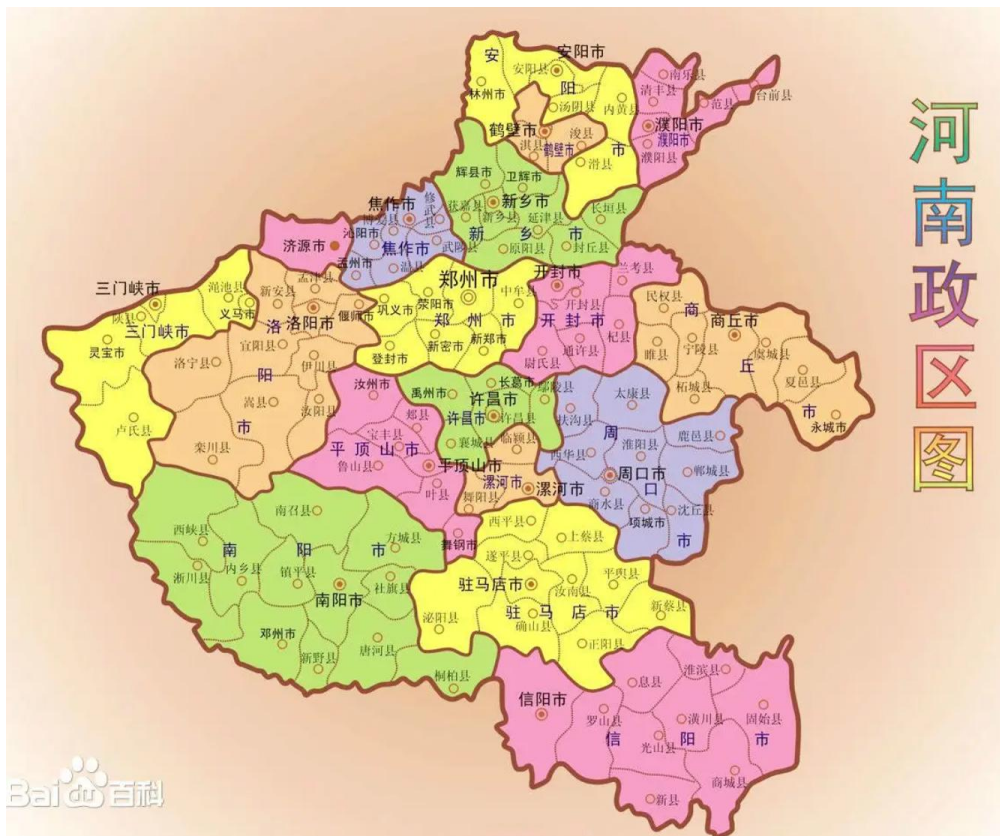
交易结构





区域介绍——洛阳市

➤ 洛阳市是河南省17个地级市之一，位于河南省西部，东接河南省会郑州，是国务院首批公布的国家历史文化名城、国家区域性中心城市、中原城市群副中心城市。交通方面，洛阳市拥有洛阳机场以及陇海、焦枝、郑西高铁三大铁路干线，货运铁路、多条高速公路过境而过，是我国中西部地区重要的交通枢纽。洛阳市旅游和矿产资源丰富，洛阳系十三朝古都，现有A级景区63家（含5A级景区5家、4A级景区27家）；境内已探明矿产资源77种，钼矿储量居全国首位，为世界三大钼矿之一，黄金金属储量居全国第三位。洛阳市现辖7县7区，2个国家级开发区、2个省级开发区，18个省级产业集聚区，总面积1.52万平方公里。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，全市常住人口705.67万人，较2010年的654.95万人增长7.74%。





区域介绍——洛阳市

➤ 近年洛阳市地区生产总值保持增长，经济及财政实力在全省17个地级市中稳居第二位。同时地方债务规模控制较好

| 区域名称 | GDP | GDP增速 | 一般公共预算收入 | 税收收入 | 政府性基金收入 | 财政自给率 | 地方政府债务余额 | 负债率 (政府债务/GDP) | 债务率 (政府债务/(一般+基金)) |
|------|-----------|-------|----------|--------|---------|-------|----------|----------------|--------------------|
| 郑州市 | 12,691.02 | 4.70 | 1,223.63 | 833.84 | 896.10 | 75.33 | 2,503.82 | 19.7% | 118.1% |
| 洛阳市 | 5,447.10 | 4.80 | 397.90 | 257.89 | 263.16 | 62.01 | 629.94 | 11.6% | 95.3% |
| 南阳市 | 4,342.22 | 9.00 | 224.83 | 155.73 | 240.37 | 32.51 | 835.81 | 19.2% | 179.7% |
| 许昌市 | 3,655.40 | 5.50 | 189.12 | 126.82 | 119.10 | 52.47 | 567.25 | 15.5% | 184.0% |
| 周口市 | 3,496.23 | 6.30 | 158.24 | 113.76 | 160.26 | 23.39 | 596.29 | 17.1% | 187.2% |
| 新乡市 | 3,232.53 | 6.60 | 208.28 | 149.12 | 149.00 | 41.11 | 543.23 | 16.8% | 152.0% |
| 商丘市 | 3,083.33 | 4.00 | 190.13 | 123.58 | 210.90 | 34.19 | 667.45 | 21.6% | 166.4% |
| 驻马店市 | 3,082.82 | 7.20 | 181.61 | 121.96 | 162.70 | 30.06 | 596.09 | 19.3% | 173.1% |
| 信阳市 | 3,064.96 | 6.50 | 135.39 | 93.76 | | 21.65 | 642.28 | 21.0% | 474.4% |
| 平顶山市 | 2,694.16 | 7.10 | 203.21 | 144.82 | 126.66 | 60.42 | 520.47 | 19.3% | 157.8% |
| 开封市 | 2,557.03 | 7.20 | 179.27 | 118.90 | 210.30 | 39.27 | 490.80 | 19.2% | 126.0% |
| 安阳市 | 2,435.50 | 5.00 | 200.58 | 138.35 | | 44.76 | 494.95 | 20.3% | 246.8% |
| 焦作市 | 2,137.00 | 4.40 | 160.72 | 104.14 | 94.81 | 52.71 | 392.30 | 18.4% | 153.5% |
| 濮阳市 | 1,771.54 | 8.40 | 112.68 | 77.14 | 127.80 | 31.42 | 426.13 | 24.1% | 177.2% |
| 漯河市 | 1,721.10 | 9.10 | 114.54 | 84.49 | 60.44 | 51.54 | 278.27 | 16.2% | 159.0% |
| 三门峡市 | 1,582.54 | 7.50 | 142.44 | 89.01 | 67.71 | 56.86 | 270.06 | 17.1% | 128.5% |
| 鹤壁市 | 1,064.64 | 6.68 | 73.69 | 44.35 | 65.75 | 43.33 | 271.58 | 25.5% | 194.8% |
| 济源市 | 762.00 | 6.10 | 59.13 | 44.87 | 13.58 | 75.39 | 100.67 | 13.2% | 138.5% |



区域介绍——洛阳市

- ▶ 洛阳市工业基础较强，以先进装备制造、新材料等产业为主导，加快构建多元化现代产业体系。洛阳市是中部地区重要的工业城市，具有**先进装备制造、新材料、石油化工**等五大主导产业，正在培育新能源、生物医药等新兴产业。
- ▶ 目前全市已形成先进装备制造、新材料、机器人及智能制造等3个千亿级产业集群，拥有洛阳钼业（603993.SH）、中航光电（002179.SZ）、中信重工（601608.SH）、一拖股份（601038.SH）、洛阳玻璃（600876.SH）等上市公司，以及洛阳石化、中铝洛铜、七二五所等具有代表性的大型企业，其中洛阳钼业市值逾千亿元。

表3 洛阳市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

| 项目 | 2021年 | | 2020年 | | 2019年 | |
|---------------|----------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | 金额 | 增长率 | 金额 | 增长率 | 金额 | 增长率 |
| 地区生产总值（GDP） | 5,447.10 | 4.8% | 5,128.4 | 3.0% | 5,034.9 | 7.8% |
| 固定资产投资（不含农户） | - | - | - | 5.9% | - | 10.2% |
| 社会消费品零售总额 | 2,291.2 | 8.8% | 2,105.6 | -3.0% | 2,387.7 | 10.8% |
| 进出口总额 | 232.4 | 20.4% | 193.1 | 24.9% | 154.6 | 7.6% |
| 人均GDP（元） | | 77,190 | | 72,674 | | 72,912 |
| 人均GDP/全国人均GDP | | 95.32% | | 100.31% | | 102.85% |

- ▶ 近年洛阳市一般公共预算收入持续增长，但政府性基金收入有所波动，地方政府债务增长较快，但债务率、负债率保持在较低水平。

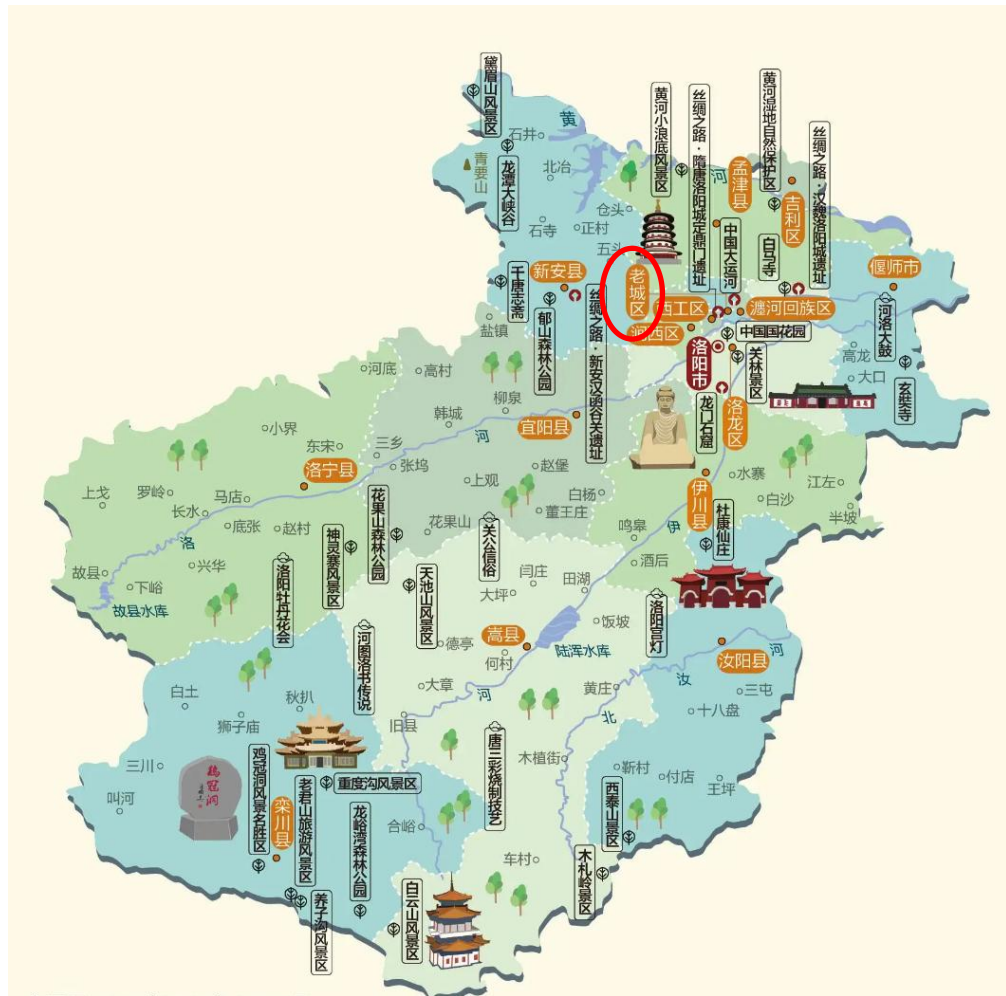
表4 洛阳市财政收入及政府债务情况（单位：亿元）

| 项目 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|----------|--------|--------|--------|
| 一般公共预算收入 | 397.9 | 383.9 | 369.8 |
| 税收收入占比 | 64.82% | 64.75% | 67.14% |
| 财政自给率 | 62.01% | 55.71% | 57.10% |
| 政府性基金收入 | 263.2 | 323 | 229.2 |
| 地方政府债务余额 | 629.9 | 529.6 | 455.9 |



区域介绍——老城区

- ▶ 老城区位于河南省洛阳市中东部和北部，位于洛阳中心城区中东部和北部，也是全市的经济、文化、商贸中心。是洛阳最早的建成区，其建城史可追溯到西周时期，历史悠久。
- ▶ 2021年老城区地区生产总值是2016年的1.3倍，年均增长7.7%，规模以上工业增加值年均增长7.7%，固定资产投资年均增长12.1%，五年平均增速均高于全市。社会消费品零售总额是2016年的1.4倍，年均增长6.3%。一般公共预算收入是2016年的1.55倍，年均增长9.2%，五年平均增速高于全市3.6个百分点。
- ▶ 但老城区经济体量较小，产业结构不够优化，2021年，老城区实现GDP193.35亿元，一般公共预算收入8.99亿元，地方政府债务余额9.84亿元，地方政府债务限额54.56亿元，地方政府负债率5.09%，较低；地方政府债务率109.40%。





区域介绍——古城历史文化街区

- 洛邑古城项目总投资150亿，占地面积1400亩，建筑面积58万平繁密，以国内一流规划设计为标准，以明清建筑风格为基调，建成集文化、旅游、商业、休闲和居住为一体的历史文化古城，打造成全国知名的文化产业实验园和具有国际影响的旅游目的地。
- 一期项目总投资10亿元，占地面积70亩，建筑面积4.8万平。主要对文峰塔、府文庙、妥灵宫等文物建筑进行维护和保养，对新潭、金元故城墙遗址、四眼井遗址进行修复，修建恢复了以唐、明、清建筑风格为主的古建筑群，引入国家、省、市级200余项非物质文化遗产业态。该项目自2017年4月开始运营，目前运营状态良好。
- 一期续建工程总投资8亿元，占地约90亩，建筑面积月8万平，目前正在进行基础施工。





已修复



未修复





区域介绍——当地平台

- 洛阳市主要市级融资平台两家，均为AA+评级，按资产规模排序，本次担保人排名第一：

| | 主体名称 | 主体评级 | 存量债券(亿) | 总资产 | 净资产 |
|---|----------------|------|---------|--------|--------|
| 1 | 洛阳城市发展投资集团有限公司 | AA+ | 229.60 | 878.88 | 352.23 |
| 2 | 洛阳城乡建设投资集团有限公司 | AA+ | 207.09 | 782.65 | 257.94 |

- 老城区主要政府融资平台共一家，为本信托计划融资人，AA评级

| | 主体名称 | 主体评级 | 存量债券(亿) | 总资产 | 净资产 |
|---|--------------|------|---------|--------|-------|
| 1 | 洛阳古都发展集团有限公司 | AA | 5 | 190.35 | 73.78 |

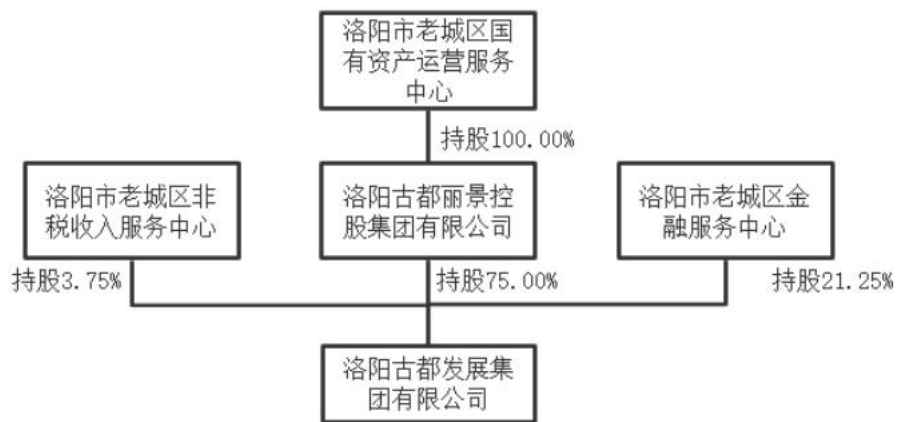


融资人介绍——洛阳古都

基本信息

| | |
|----------|---|
| 名称 | 洛阳古都发展集团有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91410302MA3XEN0X1U |
| 住所 | 洛阳市老城区中州东路395号6楼603 |
| 法定代表人 | 孙晓林 |
| 注册资本 | 200000万人民币 |
| 成立日期 | 2016-10-29 |
| 营业期限 | 2016-10-29至无固定期限 |
| 经营范围 | 城市及农村基础设施建设工程的投资；保障房项目的投资；土地整理的投资；政府引导项目及战略新兴产业的投资，对银行、证券（严禁炒作股票）、信托、保险、担保金融机构的投资；城市基础设施建设，土地一级整理，棚户区改造，旧城改造，国家保障房建设，城中村改造，文化旅游项目开发建设与建设，房屋租赁，物业管理，餐饮管理，园林绿化，会议会展服务，文化活动策划，组织文化艺术交流活动，体育活动的组织、策划，广告的设计、制作、代理及发布，演艺表演，电影放映，动漫设计，计算机软件开发与销售，物流，仓储服务（不含易燃、易爆、危险品），汽车租赁，汽车修理、客运出租车、二手车销售、室内外装饰；建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺品（不含文物）的销售。 |

- 洛阳古都丽景控股集团有限公司是融资人的控股股东。实际控制人为洛阳市老城区国有资产运营服务中心。





融资人介绍——洛阳古都

经营情况

- 融资人是洛阳市老城区主要的国有资产投资及运营主体，公司经营管理规范，资产质量优良，收入持续稳定。报告期内，融资人主要业务版块分为三部分：一是**市政基础设施建设版块**，包括保障性住房及基础设施等项目建设；二是**新能源制造业版块**，包括智能电网建设、新能源充电桩建设以及相关配套设施建设；三是**其他业务版块**，包括商贸业务、物业管理及旅游业务等。

| 项目 (单位: 万元, %) | 2021年度 | | | 2020年度 | | |
|-------------------|-------------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|
| | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 主营业务合计 | 152,142.45 | 95.86 | 25.88 | 166,133.63 | 95.93 | 14.92 |
| 其中: 商贸业务 | 382.86 | 0.24 | 2.61 | 56,082.63 | 32.38 | 0.28 |
| 产品销售业务 | 102,321.96 | 64.47 | 22.02 | 79,681.13 | 46.01 | 21.20 |
| 安置房业务 | 42,656.57 | 26.88 | 31.89 | 25,951.98 | 14.99 | 26.77 |
| 租赁业务 | 5,458.22 | 3.44 | 61.96 | 3,690.22 | 2.13 | 63.74 |
| 其他 | 1,322.85 | 0.83 | -12.38 | 727.66 | 0.42 | -215.54 |
| 其他业务合计 | 6,570.31 | 4.14 | 27.48 | 7,044.48 | 4.07 | 34.10 |
| 其中: 利息 | 1,008.85 | 0.64 | 26.73 | 2,053.52 | 1.19 | 20.81 |
| 其他 | 5,561.46 | 3.50 | 27.62 | 4,990.96 | 2.88 | 39.57 |
| 合计 | 158,712.76 | 100.00 | 25.94 | 173,178.11 | 100.00 | 15.70 |



融资人介绍——洛阳古都

主要财务指标

➤ 财务特点：资产规模稳步上升，经营活动现金流量持续为正，毛利率保持在较高水平。

| 项目 | 2022-06-30 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 主要数值 (单位: 万元) | | | |
| 资产总计 | 1,978,501.73 | 1,903,587.24 | 1,552,562.04 |
| 负债合计 | 1,239,356.94 | 1,165,713.21 | 1,052,798.48 |
| 所有者权益合计 | 739,144.79 | 737,874.03 | 499,763.56 |
| 营业总收入 | 51,566.87 | 158,712.76 | 173,178.11 |
| 净利润 | 1,270.76 | 4,588.66 | 6,413.45 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 15,561.77 | 605.35 | 2,330.76 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -5,032.56 | -48,620.65 | -61,561.90 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -18,109.21 | 22,012.77 | 65,320.36 |
| 主要财务指标 | | | |
| 资产负债率 | 62.64% | 61.24% | 67.81% |
| 流动比率 | 1.00 | 1.04 | 1.32 |
| 速动比率 | 0.82 | 0.86 | 1.16 |
| 毛利率 | 27.23% | 25.94% | 15.70% |



融资人介绍——洛阳古都

- 截至最新，公司存续债券2支，存续余额合计5亿，最近发债为2022年8月10日发行的私募债券，规模2亿，票面7.6%。

| 证券代码 | 证券简称 | 证券类别 | 剩余期限 | 票面利率 (发行时)% | 当前余额 (亿元) | 起息日期 | 到期日期 | 发行规模 (亿元) | 最新债项 评级 | 名义主体 最新信用 评级 |
|-----------|--------|------|--------|----------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|--------------------|
| 182425.SH | 22古都01 | 私募债 | 1.9397 | 7.6000 | 2.0000 | 2022-08-10 | 2024-08-10 | 2.0000 | | AA |
| 167543.SH | 20古都02 | 私募债 | 0.9863 | 5.8200 | 3.0000 | 2020-08-28 | 2023-08-28 | 3.0000 | AAA | AA |

- 评级方面，中证鹏元于2022年6月29日给出AA评级，展望稳定

历史信用等级

全部评级 主体评级 债券评级

| 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 | 评级方式 | 公告日期 | 报告 |
|------|------------|------|------|------|------|--------|-------|------------|----|
| 主体评级 | 2022-06-29 | AA | 稳定 | 维持 | 中证鹏元 | 长期信用评级 | 发行人委托 | 2022-06-29 | |
| 主体评级 | 2021-06-30 | AA | 稳定 | 维持 | 中证鹏元 | 长期信用评级 | 发行人委托 | 2021-06-30 | |
| 主体评级 | 2020-08-20 | AA | 稳定 | 维持 | 中证鹏元 | 长期信用评级 | 发行人委托 | 2020-08-26 | |
| 主体评级 | 2020-07-15 | AA | 稳定 | 维持 | 中证鹏元 | 长期信用评级 | 发行人委托 | 2021-05-20 | |
| 主体评级 | 2020-01-31 | AA | 稳定 | 首次 | 中证鹏元 | 长期信用评级 | 发行人委托 | 2020-06-24 | |

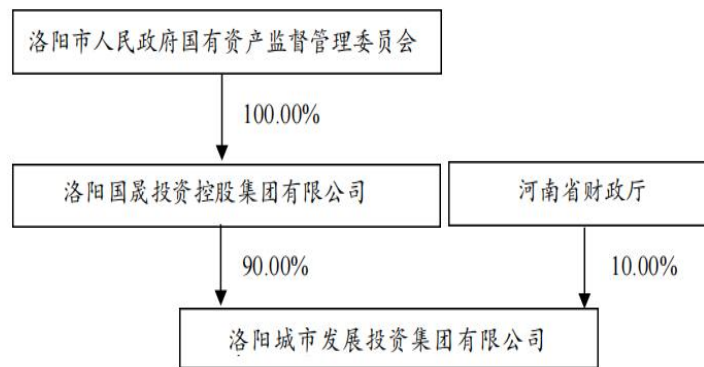


担保人介绍——洛阳城投

基本信息

| | |
|-------|---|
| 名称 | 洛阳城市发展投资集团有限公司 |
| 法定代表人 | 吴晓丹 |
| 住所 | 河南省洛阳市洛龙区开元大道237号市民中心西塔楼7楼 |
| 办公地址 | 河南省洛阳市洛龙区开元大道237号市民中心西塔楼7楼 |
| 设立日期 | 2002-11-20 |
| 注册资本 | 人民币100000万元人民币 |
| 实缴资本 | 人民币100000万元人民币 |
| 经营范围 | 政府授权管理的国有资产经营；城市基础设施的投资与建设；旧城改造（城中村改造、棚户区改造）、房地产项目投资；房地产开发经营；开展土地整理投资经营；对银行、证券（严禁炒作股票）、信托、保险、担保等金融机构的投资；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。 |

➤ 穿透看，洛阳城投实控人为洛阳市国资委，为市级平台公司。





担保人介绍——洛阳城投

经营情况

- 担保人作为洛阳市城市基础设施建设的重要载体，目前主要从事洛阳市洛河以北城区的城市基础设施建设业务，同时涉及房地产、公路运营、担保、旅游、酒店经营、金融投资等经营性业务。

| 板块 | 2021年 | | | 2020年 | | | 2019年 | | |
|------|------------|--------|---------|------------|--------|---------|------------|--------|---------|
| | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 市政建设 | 241,880.04 | 43.72 | 16.19 | 177,541.68 | 32.93 | 15.87 | 143,424.14 | 47.04 | 15.93 |
| 高速公路 | 24,999.97 | 4.52 | 35.88 | 24,972.48 | 4.63 | 33.01 | 10,965.00 | 3.60 | -53.01 |
| 房地产 | 19,818.97 | 3.58 | 39.49 | 47,862.54 | 8.88 | 18.46 | 42,821.44 | 14.04 | 21.81 |
| 公交运营 | 7,414.89 | 1.34 | -407.87 | 11,113.97 | 2.06 | -293.55 | 14,280.00 | 4.68 | -143.24 |
| 贸易业务 | 174,716.91 | 31.58 | 1.89 | 205,826.64 | 38.17 | 0.50 | 23,143.47 | 7.59 | 0.52 |
| 其他业务 | 84,361.18 | 15.25 | 46.38 | 71,871.90 | 13.33 | 49.72 | 70,261.99 | 23.04 | 55.99 |
| 合计 | 553,191.97 | 100.00 | 12.32 | 539,189.21 | 100.00 | 9.16 | 304,896.04 | 100.00 | 14.88 |



担保人介绍——洛阳城投

主要财务指标

➤ 财务特点：总资产、营业收入持续增长，筹资渠道畅通。

| 项目 | 2022-6-30 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-----------|------------|------------|
| 主要数值 (单位: 亿元) | | | |
| 资产总计 | 878.88 | 844.13 | 744.22 |
| 负债合计 | 526.65 | 481.11 | 411.64 |
| 所有者权益合计 | 352.23 | 363.02 | 332.58 |
| 营业总收入 | 26.31 | 55.32 | 53.92 |
| 净利润 | 1.24 | 2.25 | 0.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -6.96 | 0.46 | -1.82 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -23.50 | -50.64 | -29.42 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 35.63 | 50.68 | 29.90 |
| 主要财务指标 | | | |
| 流动比率 | 2.75 | 2.11 | 2.01 |
| 速动比率 | 1.44 | 1.06 | 0.97 |
| 资产负债率 | 59.92% | 57.00% | 55.31% |
| 毛利率 | 18.62% | 12.32% | 9.16% |
| 净利率 | 4.71% | 4.06% | 1.84% |



担保人存续发债情况

➤ 截至2022年9月3日，担保人存续有34笔存续债券，债券存量规模225.60亿元，无历史违约记录。最近发债记录为2022年6月22日发行的企业债13.9亿元，票面4.00%，发债渠道非常通畅。上海新世纪与中证鹏元于2022年6月、7月的跟踪评级均给与了AA+、稳定评级。主体近一年发债情况如下：

| 债券简称 | 债券类型 | 发行规模 (亿) | 发行日期 | 票面利率 (%) | 到期日期 | 剩余期限 (年) | 债券余额 (亿) |
|--------------|------|----------|------------|----------|------------|----------|----------|
| 22洛阳停车场债 | 企业债 | 13.90 | 2022-06-22 | 4.00 | 2029-06-23 | 6.81 | 13.90 |
| 22洛投02 | 私募债 | 9.00 | 2022-06-01 | 3.38 | 2027-06-02 | 4.75 | 9.00 |
| 22洛投01 | 私募债 | 6.00 | 2022-04-28 | 3.40 | 2027-04-29 | 4.65 | 6.00 |
| 22洛阳城投PPN001 | 私募债 | 10.00 | 2022-01-10 | 3.72 | 2027-01-12 | 4.36 | 10.00 |
| 22洛阳城投MTN001 | 中期票据 | 6.00 | 2022-01-04 | 3.40 | 2027-01-06 | 4.35 | 6.00 |
| 21洛阳城投PPN009 | 私募债 | 6.00 | 2021-12-06 | 3.79 | 2026-12-08 | 4.27 | 6.00 |
| 21洛阳城投MTN003 | 中期票据 | 8.00 | 2021-10-20 | 4.01 | 2026-10-22 | 4.14 | 8.00 |
| 21洛阳城投PPN006 | 私募债 | 6.00 | 2021-09-15 | 3.89 | 2026-09-17 | 4.04 | 6.00 |
| 21洛阳城投PPN005 | 私募债 | 4.00 | 2021-08-24 | 3.77 | 2026-08-26 | 3.98 | 4.00 |
| 21洛阳城投MTN001 | 中期票据 | 5.00 | 2021-06-17 | 3.88 | 2026-06-21 | 3.80 | 5.00 |
| 21洛投03 | 私募债 | 7.00 | 2021-06-15 | 4.05 | 2026-06-16 | 3.79 | 7.00 |
| 21洛投02 | 私募债 | 4.00 | 2021-06-15 | 4.15 | 2026-06-16 | 3.79 | 4.00 |
| 22洛阳城投PPN002 | 私募债 | 7.00 | 2022-02-24 | 3.59 | 2025-02-28 | 2.49 | 7.00 |
| 21洛阳城投PPN008 | 私募债 | 8.00 | 2021-11-15 | 3.82 | 2024-11-17 | 2.21 | 8.00 |
| 21洛阳城投PPN007 | 私募债 | 8.00 | 2021-11-09 | 3.82 | 2024-11-11 | 2.19 | 8.00 |
| 21洛阳城投MTN002 | 中期票据 | 5.00 | 2021-09-01 | 3.58 | 2024-09-03 | 2.00 | 5.00 |
| 21洛阳城投PPN004 | 私募债 | 7.00 | 2021-07-21 | 3.87 | 2024-07-23 | 1.89 | 7.00 |
| 21洛阳城投PPN002 | 私募债 | 5.00 | 2021-04-06 | 4.15 | 2024-04-08 | 1.60 | 5.00 |
| 22洛投D1 | 私募债 | 15.00 | 2022-08-11 | 2.43 | 2023-08-12 | 0.94 | 15.00 |



谢谢!

高瞻致远成就鸿图大业