

CA 宁·洛阳国苑集团信托贷款集合资金信托计划

尽职调查报告

地产政信事业部

2022 年 11 月

本尽职调查报告内容及结论为我部经过双人实地调查和核实，并在认真分析整理的基础上形成，我们承诺对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责，保证报告内容全面反映了业务信息，不存在虚假和误导性陈述，未回避对业务风险的揭示。

CA 宁·洛阳国苑集团信托贷款集合资金信托计划

尽职调查报告

一、项目概况

(一) 项目授权和标准情况

(二) 项目结构设计思路及可行性

“洛阳国苑投资控股集团有限公司(AA+、非隐债主体)”为本项目融资人，由其全资子公司“洛阳西苑国有资本投资有限公司(AA、隐债主体)”作为担保方提供连带责任保证担保。项目可落实事务类条款、属地发行、设置与融资人无直接股权关联关系的法人投资人为指令权人(各期成立时认购不低于当期规模的1%)，并参照主动管理类业务实施期间管理。信托资金向“国苑集团”发放流动资金贷款，“国苑集团”将获得的信托贷款用于补充营运资金，具体用于“国苑集团”及其子公司偿还金融机构借款或利息。信托期限内，“国苑集团”按照约定偿还贷款本息。

(三) 项目要素表

经办部门	地产政信事业部		
经办人员	信托经理：	项目经理：	部门负责人：
项目特点	风险资本分类： 集合/融资类	资金运用领域： 基础设施	风险系数： 1.5%
	是否属于银信合作： 否	是否属于关联交易： 否	管理方式： 主动管理
融资方	洛阳国苑投资控股集团有限公司（以下简称“国苑集团”）		
委托人/发行方			
资金运用方式	信托资金向“国苑集团”发放流动资金贷款，“国苑集团”将获得的信托贷款用于补充营运资金，具体用于“国苑集团”及其子公司偿还金融机构借款或利息。信托期限内，“国苑集团”按照约定偿还贷款本息。		
规模	不超过5亿元，可分期放款。		
期限	各期期限不超过24个月。		

融资成本	以信托合同为准
信托业保障基金	代扣代缴
信托报酬	净信托报酬不低于0.8%/年
财务顾问费	无
增信措施/保障措施	洛阳西苑国有资本投资有限公司（评级AA，以下简称“西苑国投”）提供连带责任保证担保。
监控措施	无。
发行前需落实条件	落实事务类条款、属地发行、设置与融资人无直接股权关联关系的法人投资人为指令权人（各期成立时认购不低于当期规模的1%），并参照主动管理类业务实施期间管理。
信托收入收取方式	按年
信托财产分配方式	以信托合同为准
相关机构和费用	保管行及费用：0.01% 预期收益率：待定

（四）项目开发的背景

（1）项目来源

自主开发。

（2）认可理由

1) 项目所在区域基本符合公司展业标准

洛阳市是河南省重点建设的副中心城市和中西部地区重要的区域性中心城市，历史文化底蕴深厚，旅游资源和矿产资源丰富，工业基础雄厚，产业发展持续向好，近年来经济发展稳定，财政实力较强。2021年洛阳市实现GDP5447.1亿元，一般公共预算收入394.8亿元，同比增长2.84%，政府性基金收入363.7亿元，同比增长12.61%。

洛阳市涧西区设立于1955年7月，是洛阳市的经济大区、工业大区、科技大区、商贸大区、人口大区及驻军大区，也是全国重要的重工业基地。2021年涧西区GDP380.36亿元，一般公共预算收入47.81亿元，同比增长17.76%，政府性基金收入18.5亿元，同比增长922.01%。

2021年末洛阳涧西区和高新区合并后，GDP698.08亿元，2021年决算报告显示，一般公共预算收入70.55亿元，政府性基金收入36.49亿元。

2) 交易对手具备较强的竞争优势，经营情况向好，收入和资产规模不断扩大。

融资方国苑集团、担保方西苑国投在区域行业中具备较强竞争优势。

中诚信国际2021年12月15日出具的评级报告，西苑国投主体信用评级AA，

评级展望为稳定。

根据东方金诚 2022 年 9 月 27 日出具的评级报告，国苑集团主体信用评级 AA+，评级展望为稳定。

(五) 风险侦查系统查询

融资方：

洛阳国苑投资控股集团有限公司						
查询日期	2022. 9. 19					
未结清余额	25296. 51 万元					
欠息记录		金额	天数	是否已结清	机构	原因核实
	表内	0				
	表外	0				无
企业民间融资情况调查						
调查渠道	联系人		电话		调查结果	
公司内部员工					无民间融资	
主要调查渠道：当地担保公司、小额贷款公司、金融机构、上下游客户、企业内部员工、竞争对手、财务报表、还贷时资金调用方法、其他途径等。						
调查人员的判断和综合评价	经查询，融资方为地方政府控股企业，财务管理规范，不存在民间融资情况。					
全国法院执行系统查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实		笔数	涉案金额	法院	原因核实	
	已结案	0			无	
	执行中	0			无	
银监预警查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实	无					
启信宝信息查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实	无不良记录					
网络不良信息查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实	无不良记录					

总结分析及 风险影响判断	融资方无不良信息存在，无诉讼事件、无网络负面消息。
-----------------	---------------------------

担保方：

洛阳西苑国有资本投资有限公司						
查询日期	2022.8.4					
未结清余额	230,910 万元					
欠息 记录		金额	天 数	是否 已结清	机构	原因核实
	表内	0				
	表外	0				无
企业民间融资情况调查						
调查渠道	联系人		电话		调查结果	
公司内部员工					无民间融资	
主要调查渠道：当地担保公司、小额贷款公司、金融机构、上下游客户、企业内部员工、竞争对手、财务报表、还贷时资金掉头方法、其他途径等。						
调查人员的判断和 综合评价	经查询，担保方为地方政府控股企业，财务管理规范，不存在民间融资情况。					
全国法院执行系统查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实		笔 数	涉案金额	法院	原因核实	
	已结案	2			无	
	执行中	0			无	
银监预警查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实	无					
启信宝信息查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实	无不良记录					
网络不良信息查询情况						
查询日期	2022-11-1					
查询结果及核实	无不良记录					
总结分析及 风险影响判断	担保方无不良信息存在，无诉讼事件、无网络负面消息，信用风险较低。					

备注：1、与光大信托案件：2018年6月西藏金融租向西苑城建发放融资租赁款，洛阳西苑国提供担保。2019年12月，西藏金租与光大信托签署租赁资产债权转让合同，将该笔债权全部转让给光大信托。但未及时告知西苑城建，西苑城建仍将租赁费用按期支付至西藏金租。光大信托向北京金融法院提起诉讼进行了保全，并于2022年1月13日达成和解。相关解除记录也有。

2、与华融资产案件：中铁物流集团与西苑城投于2016年成立中铁洛阳公司，其中西苑城投持股15%，中铁物流集团持股85%。2022年，华融资管海南分公司与中铁物流集团发生借贷纠纷，2022年5月20日，华融资管海南分公司，向海口中院递交追加被执行人的申请，要求追加西苑国投为被执行人。后经法院裁定（2022）琼01执异310号驳回华融资管海南分公司诉求。

二、合规性分析

（一）信托资金来源

本信托计划拟面向合格投资者发行，信托资金来源合法合规。

（二）交易对手主体资格

本信托交易对手为国有企业，证照齐全有效，符合银监文件规定的交易对象，符合公司指引要求。

经了解，融资人不在财政部隐债系统内，无存续政府隐性债务，未在“监测平台”名单内，本笔业务的资金投向符合“15号文”要求。担保方西苑国投为隐债主体。

（三）资金投向

本信托计划将信托资金50,000万元用于向洛阳国苑投资控股集团有限公司发放流动资金贷款，“国苑集团”将获得的信托贷款用于补充营运资金，具体用于“国苑集团”及其子公司偿还金融机构借款或利息。信托期限内，“国苑集团”按照约定偿还贷款本息。

（四）增信措施

洛阳西苑国有资本投资有限公司（评级AA，以下简称“西苑国投”）提供连带责任保证担保。

（五）监管关系调查

该业务中各方主体不存在为银保监系统监管工作人员及近亲属（配偶、直系亲属）的情况，且该业务中的交易对手不存在银保监系统监管工作人员及近亲属（配偶、直系亲属）持股的情况。

三、洗钱、恐怖融资风险的评估

本信托计划尽职调查过程中，根据《CAGJ信托股份有限公司反洗钱工作内部控制制度》要求，对本信托计划交易对手及产品进行了洗钱风险评估：

(一) 交易对手风险评估

客户身份信息尽职调查表

交易对手	洛阳国苑投资控股集团有限公司	洛阳西苑国有资本投资有限公司
国籍	中国	中国
注册地	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	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
经营地	洛阳涧西区	洛阳涧西区
行业	其他未列明商务服务业	投资与资产管理
客户特性	国资背景企业	国资背景企业
地域特征	低风险地区	低风险地区
是否黑名单	否	否
是否外部名单	否	否
是否全球政要名单	否	否
是否制裁名单	否	否

经反洗钱监测系统及《高风险地域、职业、行业清单》排查，本信托计划交易主体均不涉及高风险地区、职业、行业等，不涉及税务犯罪及恐怖融资，洗钱及恐怖融资风险识别为低风险。

信托资金具体用于归还国苑集团到期金融机构借款，到期由国苑集团还本付息，不存在涉及洗钱的行为。查询发行人档案，发行人成立于 2018 年 05 月 08 日，股东为洛阳市涧西区财政局（60%），洛阳自贸综合服务中心高新区营商服务中心（40%），实际控制人为涧西区人民政府，公司运营正常，不存在涉及洗钱的行为。

综上，根据对交易对手进行身份识别、身份信息核实等调查，本项目发行人不涉及洗钱犯罪、恐怖融资、涉税犯罪，不存在有较大可能性的洗钱行为、不存在与恐怖组织、恐怖活动有关联的行为、不存在较为严重的不规范纳税行为。

本项目发行人不是黑恶势力、不存在涉嫌涉黑涉恶的情形，不存在违反《中共中央国务院关于开展扫黑除恶专项斗争的通知》、《关于进一步做好陕西银行业扫黑除恶专项斗争有关工作的通知》（陕银监发[2018]27 号）、《西安市财政局关于印发开展扫黑除恶专项斗争工作方案的通知》（市财政[2018]1711 号）等文件内容和精神的情形。

(二) 产品风险评估

系低风险业务。

四、项目所在区域-洛阳涧西区

(一) 洛阳市介绍

1、洛阳市概况

洛阳市位于河南省西部，横跨黄河中下游南北两岸，因地处洛河之阳而得名，是华夏文明的重要发祥地、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、丝绸之路的东方起点之一、隋唐大运河的中心。洛阳市区位优势较明显，是河南省副中心城市和中部地区重要的工业城市，现辖7区7县，以及1个正厅级洛阳城乡一体化示范区（洛阳新区）、1个国家级高新技术产业开发区、1个国家级经济技术开发区、2个省级开发区、18个省级产业集聚区。2020年，洛阳全市常住人口705.67万人，城镇化率为64.98%。2020年洛阳市实现GDP5128.4亿元，2021年实现GDP5447.1亿元，同比增长6.21%；2021年洛阳市一般公共预算收入397.9亿元（预算执行），同比增长4.8%。

文化旅游方面，洛阳是一座历史源远流长、文化底蕴深厚的千年古都。洛阳有5000多年文明史、4000多年城市史、1500多年建都史。现有全国重点文物保



洛阳市行政区划示意图

护单位51处、河南省文物保护单位115处、不可移动文物9000余处、馆藏文物42万余件。洛阳现有A级景区63家，其中5A级景区5家、4A级景区27家，102家各具特色的博物馆，自1983年起一年一度的牡丹文化节跻身全国四大名会，入选国家非物质文化遗产名录，成为洛阳扩大对外开放、展示城市形象的重要平

台。2020年，全市共接待游客9295.3万人，实现旅游收入795.4亿元，文旅产业在全省率先复苏，“古今辉映、诗和远方”的城市名片更加靓丽。

产业方面，洛阳是一座工业基础坚实、科研实力较强的现代化工业城市。洛阳依托产业基础和科技资源优势，以创新驱动引领产业转型升级，推动“政产学研金用介”各类要素高效配置，形成包括39个行业大类的综合性工业体系。全市现有规模以上工业企业1783家，其中主营业务收入超百亿的15家、超千亿的1家，形成了先进装备制造、新材料、机器人及智能制造等3个千亿级产业集群，入选国家产业转型升级示范区。郑洛新国家自主创新示范区、中国（河南）自由贸易试验区、国家高新技术产业开发区在此叠加，现有各级各类研发平台2378个、专业技术人员18万余人，其中国家级创新平台94个、“两院”院士5名、省级院士工作站36家，在航空航天、电子信息、国防科技工业等高科技领域位居全国先进水平。洛阳营商环境持续优化，在全省营商环境评价排名第二，吸引了格力、法国迪卡侬等103家世界、国内500强企业在洛投资。

资源方面，洛阳矿藏资源丰富，境内已探明矿产资源77种，其中钼、铝、金等甲类矿产资源26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；洛阳动植物资源丰富，森林植物中有维管束植物173科、830属、2308种及198个变种、6个变型，陆栖脊椎动物565种，天然药物480余种。

交通方面，洛阳是我国中西部地区重要的交通枢纽，陇海、焦柳、郑西高铁三大铁路干线穿境，浩吉货运铁路洛阳段通车，“十字”高铁路网加快构建；连霍、二广、宁洛等高速公路交会，济洛西、尧栾西等高速通车；洛阳机场是国内净空条件最好的二级机场之一，通航城市30个、旅客吞吐量150万人次。洛阳市内交通顺畅，王城大道、洛吉快速、洛新快速等全线贯通，30余座城市立交，地铁1号线、2号线正式运营。

2、洛阳市财政情况

2019-2021年洛阳市财政收入情况如下（亿元）：

指标（亿元）	2019年	2020年	2021年
GDP	5000.56	5081.9	5447.1
1 公共预算收入	369.78	383.89	397.9

1.1 其中：税收收入	248.27	248.57	257.9
1.2 非税收入	121.51	135.32	140
2 政府性基金收入	229.18	322.97	263.2
其中：土地出让收入	187.21	281.97	未披露
3 转移性收入	238.17	281.17	未披露
4 国有资本经营收入	1.04	1.34	1.8
政府综合财力（1+2+3+4）	838.17	989.37	662.9
一般公共预算支出	647.57	689.03	641.7
政府性基金支出	214.12	369.7	297.5
财政支出	861.69	1058.73	939.2

洛阳市经济发展稳定，地方财政实力较强。近三年，GDP 维持稳定增长。2021 年洛阳市一般公共预算收入同比增长 3.65%，税收收入稳定；政府性基金收入同比减少 18.51%，主要系受 2021 年土地市场不景气影响。

3、洛阳市土地情况

2018-2020 年，洛阳市实现土地成交面积分别为 4301.76 亩、5906.51 亩和 4002.29 亩，其中住宅用地和工业科研用地成交面积占全市土地成交总面积的比重分别为 95.75%、94.12%和 72.11%。近年来，在住宅用地出让均价提升带动下，全市土地出让均价持续上升，2018-2020 年全市土地成交均价分别为 1969 元/平方米、4045 元/平方米和 6722 元/平方米。同期，全市土地成交总价分别为 56.48 亿元、159.29 亿元和 179.36 亿元。

根据洛阳市官方披露的土地出让数据，2021 年土地出让面积 3526.04 亩，其中平台受让比例 18.28%。2021 年洛阳市土地出让以住宅类及工业类用地为主，占比分别为 49.76%及 35.45%，土地出让收入 139 亿元，其中住宅类占比 88.72%。2021 年土地出让面积比 2020 年出让面积减少 476.25 亩，主要由 2021 年下半年土地市场不景气导致。

土地性质	出让面积（亩）	占比	土地出让金（万元）	占比	平均价格（万元/亩）
住宅类	1754.58	49.76%	1,234,061	88.72%	703.34
工业类	1249.99	35.45%	52,086.52	3.74%	41.67
商业类	175.02	4.96%	83,881	6.03%	479.27
其他	346.45	9.83%	20,974.11	1.51%	60.54

合计	3526.05	100.00%	1,391,002.63	100.00%	
----	---------	---------	--------------	---------	--

2022年1-6月洛阳市出让土地面积1177.95亩，成交价格18.95亿元，其中商住类出让面积225.85亩，占比19.17%，工业及可研类912.99亩，占比77.51%。商住类土地出让金139,481万元，占总土地出让金比例73.61%，工业类土地出让金41,379.62，占总土地出让金比例21.84%，商住类单价617.58万元/亩，工业类单价45.32万元/亩。2022年1-6月，成交面积比去年同期的2494.66亩减少1316.71亩，成交价格较去年同期的116.45亿元也大幅减少，这与全国土地市场环境有关。2022年1-6月土地市场成交主要以工业地为主，比去年同期成交的659.23亩比，增加了38.49%，成交价格较去年同期的29,035.52万元增加了42.51%，工业用地的量价齐升体现了洛阳市工业产业的发展仍然保持了一定的增长速度。

4、洛阳市债务情况

(1) 债务管理机制

对于政府直接债务，实行限额管理；对于政府或有债务，通过规模成本控制的方式管理平台公司的债务。在债务偿还时，先由各平台自行解决，对于平台出现流动性困难的，需提前报告再由区政府、市政府协调解决。

(2) 债务情况

截至2021年末，洛阳市政府债务余额629.94亿元，其中一般债务余额279.75亿元，专项债务余额350.19亿元。

指标	指标计算方法	指标比率	参考指标
负债率	地方债务余额/地区GDP	11.56%	≤15%
债务率	地方债务余额/政府综合财力	95.03% (转移支付收入未计入)	≤100%

(二) 涧西区及高新区介绍

1、涧西区介绍

洛阳市涧西区成立于1955年7月，地处洛阳城区西北，涧河、洛河两河环抱，因位于涧河以西而得名。辖区有1个洛阳市先进制造业集聚区（正县级）、11个城市街道办事处、72个社区，涧西实际管辖面积约45平方公里（不含高新区代管瀛洲、徐家营街道35.9平方公里），常住人口509,962人。

产业基础方面，涧西区是全国文明的工业基地，“一五”时期，全国156个重大项目中，7个在洛阳，6个落户涧西，是全国闻名的老工业基地之一，被誉为“共和国长子”，全国41个工业大类中，涧西拥有21类。2020年全区工业增速5.3%，总量占全市12%。近年来，“涧西制造”参与了航空航天、国产盾构机、大型射电望远镜、量子卫星、“复兴号”高铁、核燃料提纯等制造领域。先后荣获全国新型工业化示范基地、国家高端装备制造高新技术产业化基地、全国老工业基地搬迁改造试点等荣誉称号。同时，涧西区是驻军要地，辖区有团级以上单位10个（含正军级、副军级、正师级各1个、团级7个），其中多数为高科技部队，是全省唯一一个以军民融合为发展方向的国家级新型工业化示范基地，连续8次获得全国双拥模范城荣誉称号。

科研及教育方面，涧西区拥有国家级科研院所7家、国家级重点（工程）实验室7家、国家级企业技术中心7家、国家级工程研究中心1家、国家级质检中心4家、国家级高新技术企业89家，各类创新平台317家。每万人拥有科技人才867人；2020年全区专利申请量2616件，万人有效发明专利申请量达到40件，比全国平均水平高26件。拥有无人驾驶拖拉机、智能消防机器人、高铁轴承、工业CT、眼科OCT、手机盖板检测仪等一大批创新成果，是全国科技进步示范区、全国科普示范区、国家知识产权强县工程试点区。全区拥有副高级及以上职称422人，享受国务院特殊津贴31人，中国科学院院士1名（陈俊武），百千万人才工程国家级人选2人，洛阳市高层次人才109人，引进培育“河洛英才计划”团队4个，院士工作站4个，博士后科研工作站7个、分站1个。辖区有河南科技大学、洛阳理工学院2所本科院校，中小学校45所（区属37所），拥有省市级名师104人，市级以上骨干教师330人，市级以上学术技术带头人131人，教育资源丰厚，质量优良。

区位方面，涧西区是联动豫西北、郑洛西高质量发展带的重要节点区域，是洛阳城区重要的交通节点和唯一的物流枢纽中心区。辖区内已建成中心型交通综合枢纽1个（谷水西环互通立交），节点型枢纽4个（南昌路隧道和祁连路、乐山路、孙石路立交），地铁一号线与规划地铁三号线在牡丹广场站交汇，设计出入口26个，居亚洲第二。跨境电商产业园建成投用，东方红国际陆港入选国家物流枢纽建设名单。

生活配套方面，涧西区医疗资源丰富，共有医疗卫生机构 266 个，其中二级以上综合性医院 10 个（三甲 2 个、三级 1 个），专科医院 1 个。商务楼宇总面积达 80 万平方米，星级酒店 7 家，省级夜间文旅消费集聚区广州市场步行街入选。

2、高新区介绍



洛阳高新技术产业开发区（简称“高新区”）于 1992 年经国务院批准设立，规划面积仅有 5.6 平方公里。根据高新区的发展需要，洛阳市委、市政府分别于 2001 年、2006 年、2017 年为高新区扩区，将周边 4 个乡镇、街道办整建制托管到高新区，目前高新区实际管辖面积 131.5 平方公里，常住人口 18.95 万人。

洛阳高新区是河南省内高新区、自创区、自贸区三大国家战略叠加实施的唯一区域，是“三区”融合的实施主体。重点发展 6 个产业，包括现代金融、电子商务、现代物流、生物医药、新能源、新一代信息技术产业；巩固提升 2 大优势主导产业：先进装备制造、电子信息制造；重点培育 1 个特色产业科技服务业。高新区先后获批“国家级绿色园区”“国家级创新创业特色载体”“国家产业转型升级示范园区”“国家第三批双创示范基地（精益创业方向）”。

高新区受多个重大国家战略的叠加实施，已累计形成创新案例 157 项，承接省级下放 455 项、市级下放 874 项经济社会管理权限及自创区 184 项直通车事项。

根据科技部发布的“2020 年国家高新区总体排名和四个一级指标排名”，洛阳高新区在全国 169 个国家高新区中综合排名第 37 位。全区汇集了全市 17% 的科技型中小企业、33% 的高新技术企业、35% 的创新龙头企业。建成国家专业化众创空间 2 个、国家级孵化载体 12 家，入选全省首批重大新型研发机构 2 家，分别占全省的 50%、11% 和 12.5%；R&D 占 GDP 比重达到 6.2%，远高于省、市平均水平。

洛阳高新区内的综合保税区于2020年5月24日获国务院批复，累计进驻金融、类金融机构68家，主板上市企业4家、新三板挂牌企业13家，重点后备上市企业13家，企业数量均位居全市第一。

根据《中共洛阳市委全面深化改革委员会关于印发〈深化高新区体制机制改革工作方案〉的通知》（洛改发〔2021〕5号），涧西区与高新区合并，2021年财政决算与预算合并计算。故本报告将分析涧西区2019-20年财政情况、高新区2019-20年财政情况以及2021年合并财政情况。

3、涧西区财政情况（2019-2020年）

2019-2020年涧西区财政收入情况

单位：亿元

指标（亿元）	2019年	2020年
GDP	601.43	631.26
1 公共预算收入	40.6	47.81
其中：税收收入	14.68	14.82
非税收收入	14.11	16.13
上级补助及调入资金等	11.81	16.86
2 政府性基金收入	1.81	18.5
其中：土地出让收入	1.66	16.63
3 国有资本经营收入	0	0
政府综合财力（1+2+3）	42.41	66.31
一般公共预算支出	40.6	47.81
政府性基金支出	1.44	15.37
国有资本经营支出	0	0
财政支出	42.04	63.18

2019年，涧西区生产总值为601.43亿元，2020年631.26亿元，较上年上涨2.88%。

财政收入方面，涧西区公共预算收入近年一直保持稳定，呈小幅上升；2019~2020年，涧西区一般公共预算收入分别为40.6亿元、47.81亿元；其中，税收收入分别为14.68亿元、14.82亿元。2019年~2020年，涧西区政府性基金预算收入分别为1.81亿元、18.5亿元，2020年区域土地市场较为活跃引起的土地出让收入的增长。2019~2020年，涧西区财政平衡率分别为90.48%和84.97%，财政自给能力较强。

4、高新区财政情况（2019-2020年）

2019-2020年高新区财政收入情况

单位：亿元

指标（亿元）	2019年	2020年
GDP	160.6	173.2
1 公共预算收入	19.26	22.87
其中：税收收入	10.41	10.43
非税收收入	2.63	3.70
上级补助及调入资金等	6.22	8.74
2 政府性基金收入	0.29	18.35
其中：土地出让收入	未披露	未披露
3 国有资本经营收入	0	0
政府综合财力（1+2+3）	19.55	41.22
一般公共预算支出	17.26	18.03
政府性基金支出	14.05	17.64
国有资本经营支出	0	0
财政支出	31.31	35.67

2019年，高新区生产总值为160.6亿元，2020年173.2亿元，较上年上涨7.85%。

高新区财政收入主要以一般公共预算收入为主，一般公共预算收入稳定；2019~2020年，一般公共预算收入分别为19.26亿元、22.87亿元；其中，税收收入分别为10.41亿元、10.43亿元。2019年~2020年，高新区政府性基金预算收入分别为0.29亿元、18.35亿元，其中，狭义基金收入主要来源于城市基础设施配套费收入，2020年综合基金收入上涨主要系当年决算报告数据中包含上级补助收入。2019~2020年，润西区财政平衡率分别为62.44%和115.56%。

5、合并财政情况（2021年）

2021年两区合并后财政数据

单位：亿元

指标（亿元）	2021年
GDP	698.08
1 公共预算收入	70.49
其中：税收收入	26.50
非税收收入	17.02
上级补助及调入资金等	26.97
2 政府性基金收入	36.49
其中：土地出让收入	未披露

3 国有资本经营收入	0.44
政府综合财力 (1+2+3)	107.42
一般公共财政预算支出	65.35
政府性基金支出	33.75
国有资本经营支出	0
财政支出	99.10

涧西区与高新区两区套合工作已有序进行，为全面反映改革阶段涉及财政方面的完整数据情况，2021年预算执行有关数据汇总披露。

2021年，一般公共预算收入704,882万元。狭义一般公共预算收入为435,204万元，其中税收占比60.9%；上级补助收入168,167万元，上年结余收入20,775万元，一般债务转贷收入17,800万元，调入资金40,000万元，动用预算稳定调节基金22,936万元。2021年一般公共预算支出合计653,474万元；收支相抵年终结余51,408万元，结转至下年。

2021年，政府性基金预算330,503万元。其中，狭义政府性基金收入7,811万元，上级补助收入230,910万元，上年结余收入38,381万元，调入资金458万元，专项债务转贷收入87,300万元。当年政府性基金预算支出337,490万元，收支相抵年终结余27,370万元，结转至下年。

两区合并后，原由高新区代管的辛店、瀛洲、徐家营3座街道划转回涧西区，丰李镇划转回洛龙区。高新区剥离了社会事务职能，但是高新区仍然设置管委会，依然是市委、市政府的派出机构，由涧西区委书记兼任高新区管委会党工委书记，高新不再是一个独立的区。原高新区的平台统一到涧西区管理。合并后财政收入口径增大，财政收入位列洛阳市七县七区中第一名。根据政府规划，合并后随着高新区学校建设、道路建设、城市用地征迁的推进，公共收入也会进一步增加。合并后的涧西区将成为功能完善的综合区域，经济总量、地域面积等硬实力获得较大提升。未来，涧西高新行政统一管理，资源统一调配，将有利于两区的发展提速，也将进一步提高区域的招商吸引力。

6、区域土地市场

根据查询洛阳市自然资源和规划局土地出让结果公告，涧西区及高新区2019年-2021年土地出让具体情况如下表：

土地类型	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商住	372,996	85.43%	191,278	89.19%	329,361	90.78%

工业	48,811	11.18%	13,468	6.28%	26,497	7.30%
其他	14,788	3.39%	9,727	4.54%	6,957	1.92%
合计	436,594	100.00%	214,473	100%	362,815	100%

*数据来源：<http://lybnrp.ly.gov.cn/html/1/271/278/465/index.html>

近三年土地出让收入以涧西区土地出让收入为主。

2019年至2021年，两区共出让土地面积分别为3391亩、750亩、722亩。2019年，土地出让收入43.66亿元，其中住宅用地占比最高；2020年后受疫情影响，土地出让收入大幅下滑，2020年实现土地出让收入21.45亿元，较上年下跌50.87%，土地出让中仍是住宅用地贡献比例最高；2021年实现土地出让收入36.28亿元，较2020年上涨50.51%。2021年两区出让土地中，按照面积测算平台受让比例41%，按照金额算平台受让比例4.7%，共三块地，一宗仓储物流用地，两宗工业科研用地。商住用地均价主要在650万元/亩-950万元/亩，纯工业用地均价约38万元/亩。

2022年1-6月，两区共出让土地4宗，面积共计248亩，占全洛阳市土地出让面积的21.14%，出让金额1.73亿元，其中三宗工业科研用地，地价64万元/亩-74万元/亩。

经了解，目前涧西区可出让用地500亩，高新区可出让用地1100亩，未来2022-2025年计划每年出让计划1500亩-2000亩。此外高新区正在进行面积扩区，正在规划1万亩土地的收储。

7、政府债务概况

两区套合后高新区仍为市政府的派出机构，且高新区即是国家级高新技术开发区，同时还是国家级自由贸易区、自创区、综合保税区、跨境电商试验区。因此目前高新区仍保留部分政府管理职能，依然有六部三中心的经济管理职能，目前仍有独立财政，暂时未与涧西区财政合并，但是未来规划是涉及到财政预算编制、规划、土地等经济管理职能将会同涧西区政府一起上报市政府。

目前高新区的政府直接债务限额纳入市本级管理，暂跟涧西区不合并。高新区政府原有债务已并入市政府，暂未并入涧西区。

(1) 债务机制

原属于高新区平台公司纳入隐性债务的相关债务由高新区管委会承担，上报市政府统一协调处理。其他或有债务区别情况对待，属于政府支出事项的，高新

区管委会、涧西区政府及市政府将会给予安排资金偿还。套合后的国苑集团由涧西区委财经委员会统一管理，国苑集团根据合并后的涧西区的战略规划来进行统筹管理。国苑集团划拨成立后的各子公司新形成的债务，由各子公司自行承担，需要协调的时候由国苑集团统一协调。

(2) 债务情况

截至 2021 年末，涧西区、高新区两区债务限额 46.01 亿元，一般债务限额 28.11 亿元，专项债务限额 17.9 亿元。

2021 年末，全区政府债务余额 33.79 亿元，其中：一般债券余额 15.90 亿元，专项债券余额 17.90 亿元。

指标	指标计算方法	指标比率	参考指标
负债率	地方债务余额/地区 GDP	6.59	≤15%
债务率	地方债务余额/政府综合财力	31.46%	≤100%

两区合并后，所有主要平台全部并表入国苑集团，2022 年 6 月底平台刚性债务为 151.47 亿元，平台刚性负债率为 141%。

五、融资人-洛阳国苑投资控股集团有限公司（以下简称“国苑集团”）

(一) 基本介绍

1、基本概况

名称	洛阳国苑投资控股集团有限公司	成立时间	2018 年 5 月 8 日
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路与凌波路交叉口自贸大厦六楼		
法定代表人	严明玮	注册资本	500000 万人民币
营业执照编号	91410300MA4577W85A	年检/年度报告情况	已年检
经营范围	房地产开发经营；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；融资咨询服务；社会经济咨询服务；品牌管理；非融资担保服务；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）

2、股东情况及历史沿革

国苑集团原名洛阳创岩创业服务有限公司，于2018年5月8日由洛阳高新技术产业开发区管理委员会全资子公司洛阳高新实业集团有限公司出资设立。2022年5月，洛阳高新实业集团有限公司将持有的洛阳创岩创业服务有限公司，无偿划转至涧西区财政局和洛阳自贸综合服务中心共同持有，更名为洛阳国苑投资控股集团有限公司，作为重组整合的主体。

2022年5月，经中国共产党涧西区财经委员会办公室、涧西区人民政府办公室《涧西区人民政府关于组建国苑集团投资控股集团有限公司的通知》（洛涧政〔2022〕15号）、《洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管委会关于组建国苑集团投资控股集团有限公司的通知》（洛开〔2022〕7号）批准设立国苑集团，初始注册资本为50亿元，其中：洛阳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%。国苑集团实际控制人为洛阳市涧西区财政局。公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	出资比例
洛阳涧西区财政局	300,000.00	60
洛阳自贸综合服务中心	200,000.00	40
合计	500,000.00	100

政策支持文件：

序号	文件
1	洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管委会关于组建国苑集团投资控股集团有限公司的通知》（洛开〔2022〕7号）
2	《涧西区人民政府关于组建国苑集团投资控股集团有限公司的通知》（洛涧政〔2022〕15号）

3、管理简况及组织架构

国苑集团根据《公司法》等国家有关法律法规及洛阳市人民政府的有关规定，

不断完善公司法人治理结构建设、制定了《公司章程》及相关的配套制度，规范出资人、董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各项职权，形成了包括财经委、党委会、董事会、监事会及高管在内的公司治理结构。

公司设党委会，在公司发挥领导核心和政治核心作用，依照规定讨论和决定企业重大事项，党委会设书记1名，党委委员若干；公司设董事会，董事会成员有9人，设董事长1名，内部董事3名，外部董事5名。公司依法设立监事会，监事会由5名监事组成，其中职工监事2人，设监事会主席1人。

公司设总经理1名，设副总经理若干人。公司总经理、副总经理人选由董事会按组织程序决定聘任或者解聘；经批准，董事可以兼任总经理。公司总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。公司董事会成员及高级管理人员主要由涧西区财经委员会任命聘任。

公司下设投资部、资产管理部、合规审计部等8个职能部门，各部门职责明确，运转良好。管理制度建设方面，公司根据《公司法》等法律法规的相关要求，结合其业务经营情况，建立了内部控制及管理制度，

组织架构方面，公司结合自身的实际情况，下设投资部、资产管理部、合规审计部等8个职能部门，各部门职责明确，运转良好。管理制度建设方面，公司根据《公司法》等法律法规的相关要求，结合其业务经营情况，建立了内部控制及管理制度。

4、主要领导人员简介

严明玮，现任公司董事长，女，1970年3月出生，本科学历。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—至今洛阳西苑国有资本投资有限公司董事长。

5、核心子公司情况

目前，国苑集团仍在组建阶段，一方面洛阳涧西区人民政府和洛阳高新区管理委员会将根据国苑公司实际发展需求，对公司进行资产划转；另一方面，国苑

集团将根据其自身业务需要，新设立核心子公司。根据相关政策文件及沟通了解，国苑集团将根据其6大核心板块设立核心子公司。其中，洛阳西苑国有资本投资有限公司负责公司城市更新板块业务，洛阳高新创汇集团有限公司负责产业发展板块业务，洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司负责文化旅游板块业务，深圳百富天盈私募股权基金管理有限责任公司负责资本运营及投融资板块业务，地产开发及开发运营板块子公司仍在设立中。

经查询，涧西区财政局已将持有的洛阳西苑国有资本投资有限公司100%股权以股权作价出资的方式划至国苑集团名下。

核心子公司规划表：

公司名称	负责板块	备注
洛阳西苑国有资本投资有限公司	城市更新板块	公司主体评级“AA”
洛阳高新创汇集团有限公司	产业发展板块	下属子公司高新实业主体评级：AA”
洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司	文化旅游板块	
深圳百富天盈私募股权基金管理有限责任公司	资本运营及投融资板块	
地产开发公司（待定）	房地产开发板块	
开发运营公司（待定）	开发运营板块	

（1）洛阳西苑国有资本投资有限公司（以下简称“西苑国投”）

洛阳西苑国有资本投资有限公司成立于2009年3月4日，截至报告日，公司注册资本为20亿元，实缴资本为3.2亿元。2021年12月15日经中诚信国际综合评定，最新主体信用等级为AA，评级展望为稳定。公司主要肩负着涧西区、高新技术开发区重要的保障房及配套基础设施建设，该业务板块具有一定的区域垄断性。

（2）洛阳高新创汇集团有限公司（以下简称“创汇集团”）

洛阳高新创汇集团有限公司成立于2019年7月12日，注册资本为500万元，曾用名洛阳创惠创业服务有限公司，根据《涧西区人民政府关于组建国苑集团投资控股集团有限公司的通知》（洛涧政〔2022〕15号）、《洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管委会关于组建国苑集团投资控股集团有限公司的通知》（洛开〔2022〕7号），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。变更后，高新技术产业开发区管理委员会将持有的洛阳高新创汇集团有限公司的股权无偿划转给国苑集团。

洛阳高新创汇集团有限公司作为国苑集团的产业发展板块，主要肩负着涧西区与高新区的产业发展，控股洛阳高新实业集团有限公司、洛阳高新热力有限公司、洛阳创坤建筑工程有限公司。其中，核心公司洛阳高新实业集团有限公司，成立于1993年8月4日，公司注册资本（实缴）67,283.62万元。2022年1月27日中证鹏元资信评估股份有限公司出具评级报告，主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

（3）洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司（以下简称“城苑旅游”）

洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司成立于2022年1月4日，注册资本20000万元。高新技术产业开发区国有资产监督管理局持有洛阳城苑100%股权，后续高新技术产业开发区国有资产监督管理局将持有的股权无偿划给国苑集团。

（4）深圳百富天盈私募股权基金管理有限责任公司

深圳百富天盈私募股权基金管理有限责任公司，公司成立于2015年05月，注册资本2500万元，实缴521万元，是经中国证券投资基金业协会备案的私募基金管理公司（登记编号：P1071178）。百富天盈作为国苑集团的资本运营及投融资服务的主体，主要为集团提供金融支持和服务，通过发行城市更新基金、产业基金、并购基金等资本运作，完善集团投融资。

（二）经营分析

1、经营概况

国苑集团作为专业化国有资本投资运营公司，以服务“千亿强区、首创之区、品质涧西”战略和“产业发展、城市提质、乡村振兴”任务、优化区属国有资本布局、提升专业板块竞争力为目标，布局和聚焦产业园区投资建设运营、文化旅游投资运营、城市更新投资建设、地产开发运营、资本运营及投融资服务等“4+1”关键领域，承担提供增信协同、提高国有资本流动性、提升国有资本运营效率、实现国有资产保值增值等责任，切实增强区属国有经济的活力、控制力、影响力和抗风险能力。

国苑集团实行资本经营与资产管理经营分离，建立以资本为纽带、职责清晰、

精简高效、运行专业的“国苑集团资本层——板块公司资产层——投资企业执行层”的三级经营管理架构。

国苑集团是资本投资平台，根据涧西区委财经委员会授权对板块公司履行国有资本和国有股权的管理者的双重职责，贯彻落实涧西高新战略和政策目标，进行融资支持、战略性投资、股权管理、板块竞争力打造，不从事具体生产经营活动。由涧西区委财经委员会以贯彻国家战略目标情况为重点，对国苑集团履行出资人管资本、管风险、管调整布局的结构设计和运作，决定战略目标、资本布局、投资方针。目前国苑集团还在重整及股权划转阶段，具体业务板块经营由“4、核心子公司情况”介绍中的公司具体负责。

2、营业分析

公司营业情况数据来源于公司模拟合并财务报表，公司因重大资产重组目的，按拟重组标的资产的资产和业务架构编制2019年-2021年模拟财务报表。纳入本模拟报表合并范围的子公司包括：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、洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司。公司近三年经营收入数据来源于上述三家公司。

2021年末，公司营业收入21.99亿元，营业成本20.04亿元，公司主营收入板块主要为西苑国投负责的保障房业务收入、高新创汇下属子公司高新实业负责的BT代建业务收入和商品销售收入。

2019年-2021年公司业务收入情况

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
	收入	收入	收入
主营业务	209,755.97	155,254.74	128,818.41
其他业务	10,187.40	11,104.23	12,311.18
合计	219,943.37	166,358.97	141,129.59

2019年-2021年公司业务成本情况

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
	收入	收入	收入
主营业务	200,471.32	136,430.48	116,013.42
其他业务	9,222.49	10,606.76	10,630.47

合 计	209,693.82	147,037.24	126,643.89
-----	------------	------------	------------

2019年-2021年公司各板块毛利润及占比情况

单位：万元、%

利润构成	2021年末		2020年末		2019年末	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	9,284.64	4.43	18,824.25	12.12	12,804.98	9.94
其他业务	964.90	9.47	497.47	4.48	1,680.71	13.65
合 计	10,249.55	4.66	19,321.73	11.61	14,485.69	10.26

2019年-2021年末，公司营业收入分别为14.11亿元、16.64亿元和21.99亿元，逐年增加，主要由于公司商品销售收入和提供劳务产生的收入增加所致。2021年公司主营业务毛利率较2020年有所下降主要系2021年下属业务板块增加，部分板块尚处于前期投入阶段，表现为较大的营业成本支出。

按照合同类型分类的营业收入明细：

单位：万元、%

合同类型	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设收入	132,504.55	60.24%	137,360.30	82.57%	123,151.68	87.26%
提供劳务收入	24,622.49	11.19%	14,643.93	8.80%	6,285.96	4.45%
让渡资产使用权收入	15,132.91	6.88%	11,562.81	6.95%	9,500.28	6.73%
销售商品收入	47,683.42	21.68%	2,791.92	1.68%	2,191.66	1.55%
合计	219,943.37	100.00%	166,358.97	100.00%	141,129.59	100.00%

截至2021年末，公司营业总收入21.99亿元，按照合同类型分类，以项目建设收入为主，13.25亿元，占当期总收入的60.24%，主要为代建收入和保障房建设收入。

(三) 财务状况分析

公司提供了按拟重组标的资产的资产和业务架构编制2019年-2021年模拟财务报表，尚未审计。

1、资产负债表分析

(1) 资产负债表列示

2019年-2022年6月末，公司合并口径资产负债表

单位：万元

项 目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
	合并	合并	合并	合并
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	164,778.16	243,985.53	260,283.47	273,948.39
应收票据	-	40.00	25.00	1,265.72
应收账款	235,689.93	356,813.05	493,287.06	613,557.91
预付款项	78,083.09	41,703.40	64,239.99	149,144.62
其他应收款	753,258.19	908,204.93	1,052,223.65	1,138,460.68
存货	312,921.24	297,608.96	802,698.46	783,274.66
一年内到期的非流动资产	-	2,250.00	1,300.00	274.01
其他流动资产	4,589.72	6,941.98	14,889.10	15,094.51
流动资产合计	1,549,320.33	1,857,547.84	2,688,946.73	2,975,020.50
非流动资产：	-	-	-	-
债权投资	75,151.42	81,640.45	85,917.19	85,917.19
长期应收款	3,775.00	1,525.00	975.00	1,675.00
长期股权投资	95,836.51	99,694.15	107,927.97	20,186.14
其他权益工具投资	25,917.55	39,899.03	50,129.55	50,129.55
固定资产	104,248.21	293,755.96	294,634.50	332,019.77
在建工程	85,586.47	140,019.77	188,969.04	158,558.97
使用权资产	-	-	5,788.05	4,974.44
无形资产	21,150.64	20,666.64	28,859.71	47,237.92
长期待摊费用	996.84	728.53	1,511.89	953.84
递延所得税资产	363.04	406.06	1,971.88	1,971.89
其他非流动资产	14,146.62	14,460.70	14,460.70	5,133.00
非流动资产合计	427,172.30	692,796.29	781,145.47	708,757.68
资产总计	1,976,492.63	2,550,344.13	3,470,092.19	3,683,778.19

(2) 资产结构分析

2019年-2021年末，公司主要资产结构及占比情况

单位：万元

项 目	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	164,778.16	8.34	243,985.53	9.57	260,283.47	7.50
应收账款	235,689.93	11.92	356,813.05	13.99	493,287.06	14.22

预付款项	78,083.09	3.95	41,703.40	1.64	64,239.99	1.85
其他应收款	753,258.19	38.11	908,204.93	35.61	1,052,223.65	30.32
存货	312,921.24	15.83	297,608.96	11.67	802,698.46	23.13
一年内到期的非流动资产	-	0.00	2,250.00	0.09	1,300.00	0.04
其他流动资产	4,589.72	0.23	6,941.98	0.27	14,889.10	0.43
流动资产合计	1,549,320.33	78.39	1,857,547.84	72.84	2,688,946.73	77.49
☆债权投资	75,151.42	3.80	81,640.45	3.20	85,917.19	2.48
长期股权投资	95,836.51	4.85	99,694.15	3.91	107,927.97	3.11
☆其他权益工具投资	25,917.55	1.31	39,899.03	1.56	50,129.55	1.44
固定资产	104,248.21	5.27	293,755.96	11.52	294,634.50	8.49
在建工程	85,586.47	4.33	140,019.77	5.49	188,969.04	5.45
非流动资产合计	427,172.30	21.61	692,796.29	27.16	781,145.47	22.51
资产总计	1,976,492.63	100.00	2,550,344.13	100.00	3,470,092.19	100.00

2019年-2021年末，公司总资产余额分别为1,976,492.63万元、2,550,344.13万元和3,470,092.19万元，逐年增加。2021年末余额较2020年末余额增加919,748.06万元，增幅为36.06%，主要系应收账款和存货增加所致。从资产结构看，公司以流动资产为主，2019年-2021年末，公司流动资产余额分别为1,549,320.33万元、1,857,547.84万元和2,688,946.73万元，分别占当期总资产余额的78.39%、72.84%和77.49%。公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。公司非流动资产分别占当期总资产余额的21.61%、27.16%和22.51%，以长期股权投资、固定资产和在建工程为主。

(1) 货币资金分析

2019年-2021年末，公司货币资金余额分别为164,778.16万元、243,985.53万元和260,283.47万元，分别占当期总资产余额的8.34%、9.57%和7.50%。截至2021年末，公司银行存款余额为3.95亿元，货币资金中其他货币资金余额为21.72亿元，受限资金余额为20.81亿元，主要为用于担保的定期存款或通知存款。截至2021年末，公司货币资金结构明细列示如下：

单位：万元

项 目	2021年12月末	2020年12月末
库存现金	1.33	1.97
银行存款	39,472.50	70,172.87
其他货币资金	217,155.95	171,899.26

未到期的应收利息	3,653.70	1,911.42
合 计	260,283.47	243,985.53

截至 2021 年末，公司受限的货币资金明细如下：

单位：万元

项 目	2020 年 12 月末	2021 年 12 月末
银行承兑汇票保证金	-	5,970.00
信用证保证金	658.44	629.26
用于担保的定期存款 或通知存款	207,450.00	165,300.00
银行冻结款	-	422.60
合 计	208,108.44	172,321.86

(2) 应收账款分析

2019 年-2021 年末，公司应收账款余额分别为 235,689.93 万元、356,813.05 万元和 493,287.06 万元，分别占当期总资产余额的 11.92%、13.99%和 14.22%。应收账款以 1 年以内、1-2 年和 2-3 年的款项为主，按账龄分类结构明细如下：

单位：万元

种 类	2020 年 12 月末	2021 年 12 月末
1 年以内	137,913.75	140,792.00
1-2 年	139,541.38	120,413.07
2-3 年	120,413.07	92,384.59
3-4 年	92,384.59	3,167.87
4-5 年	3,167.87	20.00
5 年以上	54.73	35.51
小 计	493,475.39	356,813.05
减：坏账准备	188.33	
合 计	493,287.06	356,813.05

(3) 预付款项分析

2019 年-2021 年末，公司预付款项余额分别为 78,083.09 万元 41,703.40 万元和 64,239.99 万元，分别占当期总资产余额的 3.95%、1.64%和 1.85%。2021 年末余额较 2020 年末余额增加 22,536.59 万元，增幅为 54.04%，主要系公司代建项目增加，预付工程款增加所致。公司预付款项以账龄在 1 年以内的款项为主，占当期预付款项总余额的 95.87%。截至 2021 年末，公司预付款项按账龄分类明细列示如下：

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	61,589.62	95.87	13,602.83	32.62
1 至 2 年	1,561.04	2.43	27,962.80	67.05
2 至 3 年	957.88	1.49	6.33	0.02
3 年以上	131.44	0.2	131.44	0.32
合计	64,239.99	100	41,703.40	100

截至 2021 年末，公司按预付对象归集期末余额前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占比	未结算原因
洛阳市地产交易服务中心	非关联方	4,133.00	6.43	土地使用权手续未办理
河南东方建设集团发展有限公司	非关联方	18,600.00	28.95	未到结算期
河南通融建设集团有限公司	非关联方	17,000.00	26.46	未到结算期
洛阳建工集团有限公司	非关联方	10,980.00	17.09	未到结算期
河南豫港龙泉铝业有限公司	非关联方	2,000.30	3.11	未到结算期
合计		52,713.30	82.04	

截至 2021 年末，公司按欠款方归集的预付款项前 5 名总余额为 52,713.30 万元，占当期总余额的 82.04%，主要为预付工程款，集中度较高。

(4) 其他应收款分析

2019 年-2021 年末，公司其他应收款余额分别为 753,258.19 万元、908,204.93 万元和 1,052,223.65 万元，分别占当期总资产余额的 38.11%、35.61%和 30.32%，主要为 1 年以内、1-2 年、2-3 年和 5 年以上的款项，款项性质以往来款为主。截至 2021 年末，公司其他应收款按账龄披露明细如下：

单位：万元

账龄	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	192,841.52	18.33	509,103.31	56.06

1-2 年	475,808.03	45.22	162,956.75	17.94
2-3 年	158,013.46	15.02	10,780.75	1.19
3-4 年	10,358.57	0.98	20,482.87	2.26
4-5 年	20,161.39	1.92	46,715.94	5.14
5 年以上	204,672.51	19.45	165,941.23	18.27
减：坏账准备	9,631.82	0.92%	7,775.91	0.86%
合 计	1,052,223.65	100.00%	908,204.93	100.00%

截至 2021 年末，公司其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
往来款	1,026,175.33	97.52	905,751.78	99.73
借款	35,572.93	3.38	9,873.87	1.09
备用金	70.42	0.01	318.39	0.04
押金保证金	36.80	0.01	36.80	0.01
减：坏账准备	9,631.82	0.92	7,775.91	0.86
合 计	1,052,223.65	100.00	908,204.93	100.00

公司其他应收款以往来款为主，占当期其他应收款总余额的 97.52%。

截至 2021 年末，公司其他应收款按欠款方归集的前五名明细

单位：万元、%

单位名称	2021.12.31			
	款项性质	期末余额	账龄	占比
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	往来款	251,786.83	1 年以内、1-2 年和 2-3 年	23.71
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	往来款	219,566.77	1-2 年	20.68
洛阳市涧西区财政局	往来款	68,711.62	1 年以内至 1-2 年	6.47
洛阳高新区丰李片区开发建设指挥部	单位往来	101,800.28	5 年以上	9.59
洛阳高新区张庄村改造指挥部	往来款	46,852.26	3 年以上	4.41
合 计		688,717.77		64.86

按欠款方归集的其他应收款前五名总余额为 68.87 亿元，占当期其他应收款总余额的 64.86%，主要为与区域其他平台公司及相关部门的往来款。。

(5) 存货分析

2019年-2021年末，公司存货余额分别为312,921.24万元、297,608.96万元和802,698.46万元，分别占当期总资产余额的15.83%、11.67%和23.13%。2021年末余额较2020年末增加505,089.50万元，增幅为169.72%，主要系建造合同形成的已完工未结算资产余额增加所致。截至2021年末，公司存货结构明细列示如下：

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末
	账面价值	账面价值
原材料	307.50	313.04
周转材料	3.12	-
开发成本	261,463.10	177,530.96
工程施工	1,764.83	244.47
建造合同形成的已完工未结算资产	538,041.92	116,993.59
低值易耗品	55.25	-
其他	1,062.16	2,526.90
制造费用	0.58	-
合 计	802,698.46	297,608.96

截至2021年末，公司开发成本明细列示如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2021.12.31
涧西区37号街坊棚户区改造项目			10,750.00	-
涧西区七里河村安置项目			45,401.00	41,500.67
涧西区王府庄城中村改造项目			46,837.41	-
坦克路南侧地块	未开工		-	90.00

润西区棚户区分井头村改造项目			-	-
遇架沟项目	2020/12/10	2023/6/10	67,400.45	79,428.11
同乐寨项目	2021/3/2	2023/8/31	100,300.00	-
新唐村项目	2022/2/15	2024/7/15	80,000.00	-
尤东项目	未开工		34,000.80	3,981.62
兴隆寨项目	2022/1/20	2023/11/10	32,833.74	151.26
秦岭防洪渠项目	2021/11/30	2022/11/30	79,638.59	3.55
东旭地块	未开工		-	589.94
谷东村项目	未开工		-	2,732.23
邓亚萍体育馆	未开工		-	66.57
符家屯硫酸厂地块	未开工		-	56.32
延安路亮化	2021/11/11	2021/12/9	470.55	425.48
28个小区改造EPC工程承包项目	2021/11/1	2022/8/31	43,318.99	10,715.60
润西区标准化信息技术产业园	未开工		-	121.66
中科慧远	未开工		-	463.74
谷西村项目	未开工		-	2,300.00
工农乡片区土地整理项目	未开工		-	1,900.00
路劲丝路·御城			-	52,600.77
丝路安居项目			-	64,335.56
合计			-	261,463.10

(6) 债权投资分析

2019年-2021年末，公司债权投资余额分别为 75,151.42 万元、81,640.45 万元和 85,917.19 万元，分别占当期总资产余额的 3.80%、3.20%和 2.48%。截至 2021 年末，公司债权投资明细列示如下：

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末
洛阳合一文化传媒有限公司	4,230.00	0.00
洛阳鼎立建筑工程有限公司	22,260.16	22,213.42
洛阳隆达房地产开发有限公司	34,562.50	34,562.50
洛阳创源实业有限公司	24,864.53	24,864.53
减：一年内到期的债权投资	0.00	0.00
合 计	85,917.19	81,640.45

(7) 长期股权投资分析

2019年-2021年末，公司长期股权投资余额分别为 95,836.51 万元、99,694.15 万元和 107,927.97 万元，分别占当期总资产余额的 4.85%、3.91% 和 3.11%。公司长期股权投资主要为对联营企业的投资，主要为对洛阳隆达房地产开发有限公司长期股权投资。截至 2021 年末，公司长期股权投资明细列示如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年末	本期增减变动			2021 年末
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
洛阳大学科技园建设有限公司	1,774.09	-	-	2,619.81	4,393.90

洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司	263.27	-	-	-263.27	
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司	318.09	-	-	-204.46	113.63
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司		-	-	-	
河南领聚网络科技有限公司	542.91	-	-	14.39	557.30
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	1,005.47	-	-	28.57	1,034.04
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）	1,499.97	-	-	-0.00	1,499.96
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）	990.88	-	-	-14.00	976.88
洛阳新智科技发展有限公司	47.34	-	-	-27.43	19.91
洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）	-	3,200.00	-	53.62	3,253.62
洛阳市涧西区信息产业投资有限公司	-	-	-	-51.76	-51.76
洛阳华苑索克物业服务有限公司	-	-	-	-3.42	-3.42

洛阳合一文化传媒有限公司	-	-	-	-0.44	-0.44
洛阳中电光谷信息港实业有限公司	3,552.09	-	-	399.97	3,952.07
北京豫创科技发展有限公司	34.06	-	-	-18.90	15.15
洛阳周山高创新创业投资有限公司	2,099.79	140.00	-	10.85	2,250.64
洛阳高新农创发展有限公司	-	3,000.00	-	-312.04	2,687.96
洛阳京航星空科技服务有限公司	59.83	-	59.83	-	
洛阳隆达房地产开发有限公司	87,506.35	-	-	-277.81	87,228.53
合计	99,694.15	6,340.00	59.83	1,953.65	107,927.97

(8) 固定资产分析

2019年-2021年末，公司固定资产余额分别为104,248.21万元、293,755.96万元和294,634.50万元，分别占当期总资产余额的5.27%、11.52%和8.49%。公司固定资产以房屋及建筑物为主，截至2021年末公司固定资产变动情况列示如下：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	餐厨设备	办公家具	合计
一、账面原值：							0.00
1. 2020年末	305,199.90	2,232.46	9,347.75	1,321.49	29.01	-	318,130.62
2. 本期增加金额	16,645.95	756.08	1,631.95	526.14	-	436.47	19,996.59
(1) 购置	16,501.07	-	1,631.95	526.14	-	436.47	19,095.62

(2) 在建工程转入	144.88	756.08	-	-	-	-	900.97
(3) 企业合并增加	-	-	-	0.00	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	8,086.02	57.05	-	-	8,143.07
(1) 处置或报废	-	-	-	57.05	-	-	57.05
(2) 其他	-	-	8,086.02	-	-	-	-
4. 2021年末	321,845.85	2,988.54	2,893.69	1,790.58	29.01	436.47	329,984.14
二、累计折旧							
1. 2020年末	20,482.71	1,928.41	1,177.17	758.80	27.56	-	24,374.66
2. 本期增加金额	11,079.05	76.32	1,881.87	210.70	-	70.25	13,318.18
(1) 计提	11,079.05	76.32	1,881.87	210.70		70.25	13,318.18
3. 本期减少金额	-	-	2,297.97	45.23	-	-	2,343.20
(1) 处置或报废	-	-	-	45.23	-	-	45.23
4. 2021年末	31,561.77	2,004.73	761.07	924.26	27.56	70.25	35,349.64
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
2021年末	290,284.08	983.81	2,132.62	866.32	1.45	366.22	294,634.50

(9) 在建工程分析

2019年-2021年末,公司在建工程余额分别为 85,586.47 万元、140,019.77 万元和 188,969.04 万元,分别占当期总资产余额的 4.33%、5.49%和 5.45%。随着公司不断发展,在建项目增加,公司在建工程余额逐年增加。截至 2021 年末,公司在建工程明细列示如下:

单位: 万元

项 目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
	账面余额	账面余额
停车场项目	130.25	0.00
豫北一路整体改造	275.57	16.27
电竞乐园项目	7,734.61	0.00
一拖废料线	1,549.27	0.00
洛阳氢能发动机项目设备产线	5.00	0.00
新装 2*800kVA 箱变	56.15	0.00
天元科技城项目	31,571.08	31,295.85
综合保税区项目	88,966.74	71,639.99
瞪羚谷项目	21,952.76	18,517.05
其他	200.95	0.00
自贸大厦	23,149.11	8,350.55
河洛路（安康路至瀛洲路）	7,883.27	7,644.74
龙羽引热工程	6,922.35	6,909.10
安康路一标	1,435.06	1,435.03
创业路、孙辛路	2,334.65	1,393.63
丰李三标	1,252.39	1,218.14
宜阳龙羽二标	1,515.79	1,515.60
宜阳龙羽一标	1,220.39	1,217.62
丰李二标	1,048.83	1,083.09
三台燃煤锅炉烟气提标工程	753.94	751.11
安康路二标	897.44	897.44
丰李一标	820.44	820.40
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）	360.45	314.76
华夏路延光路望春路热力工程	228.54	228.54
建筑工程	181.68	181.68
孙石路武汉南路工程	187.88	172.19
渣池封闭工程	144.88	141.85
积翠路（丰润东路）	161.96	138.17
创业路（三山路）至南苑路至河洛路（洛阳大酒店）施工材料	216.06	216.06
新华东路、永兴路施工材料	164.39	164.39
丰李四标	469.09	491.61
华夏路中继泵站	280.63	251.27

夏口路（伊洛路-关林路）项目材料	553.09	551.40
二标：东坡路丰北路热力管道项目	567.27	331.20
丰李五标	252.79	320.05
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	390.80	230.02
二标：新华东路（河洛路-安置小区）热力管道项目	228.12	164.70
火炬大道及火炬大桥过河热力施工项目（二标）河南万佳	809.42	148.12
火炬大道及火炬大桥过河热力施工项目（一标）中地寅岗	1,010.61	139.04
开元西路（秀水路-夏口路）过甘泉河改线工程 2021	330.92	0.00
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	0.00
河洛路军威路口至部队热力管道暂估结转	-127.13	0.00
渣池封闭工程暂估结转	-144.88	0.00
翠微路热力管道暂估结转	-154.00	0.00
积翠路丰华路至华夏路热力管道暂估结转	-161.96	0.00
滨河北路孙辛路至翠微路热力管道暂估结转	-214.93	0.00
其他	3,400.27	2,874.00
合 计	188,969.04	140,019.77

(10) 负债表列示

2019年-2021年末，公司合并口径负债表

单位：万元

项 目	2019年	2020年	2021年	2022年6月
短期借款	41,571.05	52,962.69	47,745.34	110,598.24
应付票据	24,500.00	41,940.00	23,164.71	15,238.87
应付账款	40,356.83	41,751.63	116,935.36	145,065.85
预收款项	18,224.76	19,355.49	23,046.83	0.01
合同负债	4.54	7.83	13,092.09	42,433.06
应付职工薪酬	21.85	32.60	57.74	209.96
应交税费	6,734.69	15,490.12	20,730.94	22,858.24
其他应付款	177,933.92	193,310.27	318,484.62	162,477.35

应付利息	24.69	24.69	24.69	
一年内到期的非流动负债	84,377.49	92,394.23	411,915.18	395,675.81
其他流动负债	-	-	1,176.56	1,130.22
流动负债合计	393,725.14	457,244.87	976,349.38	895,687.62
非流动负债：				
长期借款	531,097.06	711,370.81	509,201.96	546,686.11
应付债券	137,706.36	236,343.03	348,916.20	342,547.85
租赁负债	-	-	5,005.03	
长期应付款合计	70,197.93	72,047.03	86,031.93	4,071.29
预计负债	3,438.29	-	-	186,655.33
递延收益	19,603.61	33,766.39	67,648.84	33,130.78
其它非流动负债	40.00	40.00	-	
非流动负债合计	762,083.25	1,053,567.25	1,016,803.96	1,113,091.37
负债合计	1,155,808.39	1,510,812.12	1,993,153.34	2,008,778.99

(11) 负债结构分析

2019年-2021年末，公司主要负债科目及占比情况

单位：万元、%

项 目	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	41,571.05	3.60	52,962.69	3.51	47,745.34	2.40
应付票据	24,500.00	2.12	41,940.00	2.78	23,164.71	1.16
应付账款	40,356.83	3.49	41,751.63	2.76	116,935.36	5.87
预收款项	18,224.76	1.58	19,355.49	1.28	23,046.83	1.16
☆合同负债	4.54	0.00	7.83	0.00	13,092.09	0.66
应交税费	6,734.69	0.58	15,490.12	1.03	20,730.94	1.04
其他应付款	177,933.92	15.39	193,310.27	12.80	318,484.62	15.98
一年内到期的非流动 负债	84,377.49	7.30	92,394.23	6.12	411,915.18	20.67
流动负债合计	393,725.14	34.06	457,244.87	30.26	976,349.38	48.99
长期借款	531,097.06	45.95	711,370.81	47.09	509,201.96	25.55
应付债券	137,706.36	11.91	236,343.03	15.64	348,916.20	17.51
长期应付款	70,197.93	6.07	72,047.03	4.77	86,031.93	4.32
递延收益	19,603.61	1.70	33,766.39	2.23	67,648.84	3.39
非流动负债合计	762,083.25	65.94	1,053,567.25	69.74	1,016,803.96	51.01
负债合计	1,155,808.39	100.00	1,510,812.12	100.00	1,993,153.34	100.00

2019年-2021年末，公司负债余额分别为1,155,808.39万元、1,510,812.12万元和1,993,153.34万元，逐年递增，主要系公司业务规模扩大，对外融资需求增加使得公司长期借款和一年内到期非流动负债增加所致。从负债结构看，公

公司以非流动负债为主，2019年-2021年末，公司非流动负债余额分别为762,083.25万元、1,053,567.25万元和1,016,803.96万元，分别占当期总负债余额的65.94%、69.74%和51.01%，主要为长期借款和应付债券。公司流动负债主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债。

(12) 短期借款分析

2019年-2021年末，公司短期借款余额分别为41,571.05万元、52,962.69万元和47,745.34万元，分别占当期总负债余额的3.60%、3.51%和2.40%。公司短期借款主要为质押借款和保证借款。截至2021年末，公司短期借款分类明细如下：

单位：万元

项 目	2020 年末	2021 年末
质押借款	15,950.00	28,450.00
抵押借款	8,823.00	-
保证借款	15,000.00	15,800.00
信用借款	-	-
抵押+保证	3,830.00	3,440.00
未到期应付利息	59.69	55.34
贴现的银行承兑汇票	9,300.00	-
合 计	52,962.69	47,745.34

截至2021年末，公司短期借款明细列示如下：

单位：万元

项 目	借款期限	期末余额	借款性质	担保人/抵押质押物
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/11/26 至 2022/11/26	10,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/12/14 至 2022/12/14	5,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29 至 2022/9/29	830.00	抵押+保证 借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保； 洛阳大学科技园建设有限公司所有的

				洛房权证市字第00349482号和洛市国用(2014)第04007653号不动产抵押担保
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29 至 2022/9/29	2,610.00	抵押+保证 借款	西苑国投信用担保; 洛阳大学科技园建设有限公司所有的洛房权证市字第00420845号和洛市国用(2014)第04008340号不动产抵押担保
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/17 至 2022/3/17	7,000.00	质押借款	河南中豫融资担保有限公司7500万元定期存单质押
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/23 至 2022/3/23	3,500.00	质押借款	河南中豫融资担保有限公司3800万元定期存单质押
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/11/24 至 2022/11/24	4,500.00	质押借款	河南中豫融资担保有限公司4650万元定期存单质押
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/23 至 2022/6/23	5,700.00	质押借款	西苑国投6000万元定期存单质押
洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行	2021/6/22 至 2022/6/22	450.00	质押借款	洛阳金红叶物业管理有限公司500万元定期存单质押
洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行	2021/6/22 至 2022/6/22	450.00	质押借款	洛阳和苑停车场管理有限公司500万元定期存单质押
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/11/24-2 022/11/23	950.00	质押借款	洛阳创洁建筑工程有限公司
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2021/6/17-20 22/5/10	1,000.00	质押借款	洛阳高新实业集团有限公司工银e信
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2021/11/24-2 022/11/23	950.00	质押借款	1000万定期存单/洛阳创洁建筑工程有限公司
中国工商银行股份有限公司洛阳自贸试验区支行	2021/6/17-20 22/5/10	1,000.00	质押借款	洛阳高新实业集团有限公司1000万工银e信票据
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹	2021/2/26-20 22/2/26	950.00	质押借款	定期存单质押/洛阳创洁建筑工程有限公司

城支行				公司
中国银行洛阳自贸科技支行	2021/1/15-2022/1/15	800.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司
工商银行洛阳自贸试验区支行	2021/6/21-2022/5/10	1,000.00	质押借款	洛阳高新实业集团有限公司工银e信
洛阳银行洛阳自贸支行	2020/4/30-2023/4/30	1,000.00	质押借款	定期存单质押/洛阳创洁建筑工程有限公司
合计		47,745.34		

(13) 应付票据分析

2019年-2021年末，公司应付票据余额分别为24,500.00万元、41,940.00万元和23,164.71万元，分别占当期总负债余额的3.60%、3.51%和2.40%，应付票据主要为商业承兑汇票，截至2021年末，商业承兑汇票余额为22,164.71万元，银行承兑汇票余额为1,000.00万元。

(14) 应付账款分析

2019年-2021年末，公司应付账款余额分别为40,356.83万元、41,751.63万元和116,935.36万元，分别占当期总负债余额的3.49%、2.76%和5.87%。截至2021年末，公司应付账款主要为应付工程款，占总应付账款余额的92.42%。截至2021年末，公司应付账款结构列示如下：

单位：万元、%

项目	2020年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
应付代管费	-	-	237.84	0.20
应付工程款	-	-	31.57	0.03
应付劳务费	6.21	0.01	573.87	0.49
应付公租房成本	-	-	636.39	0.54
应付工程款	29,967.03	71.77	108,073.71	92.42
应付货款	10,459.50	25.05	5,736.00	4.91
应付服务费	90.47	0.22	420.07	0.36
应付土地出让金	1,221.31	2.93	1,221.31	1.04
合计	41,751.63	100.00	116,935.36	100.00

(15) 预收款项分析

2019年-2021年末，公司预收款项余额分别为18,224.76万元、19,355.49万元和116,935.36万元，分别占当期总负债余额的1.58%、1.28%和1.16%。公司预收款项主要为预收工程款，截至2021年末，公司预收款项结构明细列示如下：

单位：万元、%

项 目	2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
预收工程款	15,093.62	77.98	18,192.52	78.94
预收房款	4,258.64	22.00	4,251.32	18.45
材料款	0.00	0.00%	595.36	2.58
其他	3.24	0.02	7.63	0.03
合 计	19,355.49	100.00	23,046.83	100.00

(16) 合同负债分析

2021年末，公司合同负债余额为13,092.09万元，占当期总负债余额的0.66%，主要由于执行新会计准则，将预收保障房建设款和预收物业费划入其中。

(17) 其他应付款分析

2019年-2021年末，公司其他应付款余额分别为177,933.92万元、193,310.27万元和318,484.62万元，分别占当期总负债余额的15.39%、12.80%和15.98%，公司其他应付款主要为应付单位往来款和押金保证金。2021年末余额较2020年末增加125,174.36万元，增幅为64.76%。截至2021年末，公司其他应付款按款项性质分类如下：

单位：万元、%

项 目	2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
单位往来	180,975.53	93.63	315,529.29	99.08
押金保证金	12,310.05	6.37	2,930.64	0.92
合 计	193,285.57	100.00	318,459.93	100.00

(18) 一年内到期的非流动负债

2019年-2021年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为84,377.49万元、92,394.23万元和411,915.18万元，分别占当期总负债余额的7.30%、6.12%

和 20.67%，2021 年末余额较 2020 年末余额大幅增加，主要系一年内到期的长期借款余额增加所致。公司一年内到期的非流动负债以一年内到期的长期借款为主，截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债明细列示如下：

单位：万元

项 目	2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	45,967.41	49.75	284,421.14	69.05
一年内到期的应付债券	9,164.05	9.92	31,550.88	7.66
一年内到期的长期应付款	37,262.76	40.33	94,194.49	22.87
一年内到期的租赁负债	-	-	1,748.67	0.42
合 计	92,394.23	100.00	411,915.18	100.00

截至 2021 年末，公司一年到期的长期借款明细列示如下：

单位：万元

项 目	借款期限	2021 年末	借款性质	担保人/抵押质押物
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/5/29 至 2022/5/29	9,460.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司质押定期存单 3,200.00 万元，洛阳市西城建设开发有限公司质押定期存单 6,800.00 万元
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/6/20 至 2022/6/20	9,460.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司质押定期存单 6,000.00 万元，洛阳市西城建设开发有限公司质押定期存单 4,000.00 万元
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/9/26 至 2022/9/26	18,980.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司定期存单 20,000.00 万元质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	8,900.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	8,900.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	8,900.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保

洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/18 至 2022/12/2	2,900.00	抵押借款	涧西区工农乡尤东村村民委员会土地使用权提供抵押
中国银行股份有限公司洛阳七里河支行	2019/12/13 至 2022/9/10	10,500.00	质押+保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保、本公司对洛阳市涧西区财政局的应收账款 330,064,861.00 元质押担保
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/11/28-2 022/11/28	78,000.00	抵押、保证借款	洛阳丝路置业开发有限公司土地/洛阳高新实业集团有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/08/22-2 022/8/22	49,000.00	保证借款	洛阳高新热力有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/6/27-20 22/6/27	26,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/8/22-20 22/8/22	10,000.00	信用借款	
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/8/20-20 22/8/20	8,550.00	质押借款	9000 万元定期存单/洛阳创洁建筑工程有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2019/10/18-2 022/9/27	4,750.00	质押借款	5000 万元定期存单/洛阳丝路置业开发有限公司
应付未分配利息		30,121.14		
合计		284,421.14		

(19) 长期借款分析

2019 年-2021 年末,公司长期借款余额分别为 531,097.06 万元、711,370.81 万元和 509,201.96 万元,分别占当期总负债余额的 45.95%、47.09%和 25.55%。公司长期借款以质押借款、保证借款和抵押保证借款为主。截至 2021 年末,公司长期借款结构明细列示如下:

单位:万元、%

项 目	2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	106,810.00	15.01	181,355.00	35.62
抵押借款	30,950.00	4.35	35,400.00	6.95
保证借款	318,258.03	44.74	363,077.15	71.30
信用借款	59,000.00	8.29	54,000.00	10.60
抵押、保证借款	189,667.78	26.66	159,459.81	31.32
质押、保证借款	52,652.41	7.40	331.14	0.07

减：一年内到期的长期借款	45,967.41	6.46	284,421.14	55.86
合计	711,370.81	100.00	509,201.96	100.00

截至 2021 年末，公司长期借款明细列示如下：

单位：万元

项目	借款期限	2021 年末	借款性质	担保人/抵押质押物
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	26,000.00	质押+保证借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司信用担保、本公司应收账款 64,415.00 万元质押担保，质押率 46.57%
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2017/6/12 至 2035/6/11	9,890.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/4/27 至 2023/4/27	2,830.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司定期存单 3,000.00 万元质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/1/8 至 2023/1/6	13,900.00	保证借款	洛阳市西城建设开发有限公司信用担保，追加洛阳市涧西区工农乡尤东村村民委员会土地使用权质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/4/27 至 2023/4/27	2,820.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司质押定期存单 3,000.00 万元
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/22 至 2025/12/21	19,000.00	抵押借款	本公司所有的豫（2020）洛阳市不动产权第 00050732 号-00050739 号不动产抵押担保；洛阳市涧西区工农乡七里河村民委员会房产抵押。
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/23 至 2023/12/23	14,230.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司定期存单质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/24 至 2023/12/24	6,000.00	抵押借款	洛阳市远宏房地产载发有限公司土地使用权抵押，权属证书编号：洛市国用（2006）第 04010181 号
中国农业银行股份有限公司洛阳	2021/6/4 至 2035/6/3	9,900.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民

分行				政府分19年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/30至2035/6/3	5,400.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分19年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/4/22至2024/4/22	7,500.00	抵押借款	洛阳大学科技园建设有限公司所有的豫(2019)洛阳市不动产权第00020327号不动产中的15幢和00030865号不动产、洛房权证市字第00420807号中的5幢和00420804号不动产抵押担保;洛阳铜加工集团房地产开发有限责任公司所有的豫(2019)洛阳市不动产权第00057129号中的4幢和00057133号中的4幢不动产抵押担保
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/4/23至2024/4/23	7,115.00	质押借款	洛阳市西城建设开发有限公司7500.00万元定期存单质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2021/6/10至2024/6/10	12,815.00	质押借款	洛阳市西城建设开发有限公司13500.00万元定期存单质押
郑州银行洛阳牡丹城支行	2019.6.13-2029.6.12	15,195.26	抵押保证借款	洛阳高新实业集团有限公司
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	15,900.00	保证借款	洛阳城市发展投资集团有限公司
中原银行股份有限公司洛阳自贸试验区科技支行	2019/3/4-2029/3/4	11,008.70	抵押、保证借款	洛阳创瑞实业有限公司和贷款购买的天元科技城项目
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/1/2-2023/1/1	23,125.00	保证借款	洛阳西苑国有资本投资有限公司
郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行	2020/11/19-2023/11/18	15,300.00	保证借款	洛阳西苑国有资本投资有限公司和杭州嵩银资产管理有限公司
郑州银行股份有限公司	2020/12/7-202	9,900.00	保证借款	洛阳西苑国有资本投资有

限公司洛阳牡丹城支行	3/11/18			限公司和杭州嵩银资产管理 有限公司
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	45,000.00	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	1,000.00	质押借款	洛阳创岩创业服务有限公司
洛阳银行股份有限公司自贸区河洛支行	2020/9/30-2023/9/30	1,000.00	质押借款	洛阳创岩创业服务有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2020/9/27-2023/9/27	39,000.00	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	3,800.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/2/1-2024/2/1	4,560.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/2/3-2024/2/2	5,795.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/26-2024/4/26	6,700.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/25-2024/4/22	9,000.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/4/28-2024/4/28	9,300.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/9/28-2024/9/27	1,000.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
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	14,000.00	抵押、保证借款	洛阳创垦发展有限公司土地使用权
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸区支行	2021/9/29--2024/9/29	1,000.00	质押借款	洛阳丝路置业开发有限公司
洛阳银行股份有限公司洛阳自贸	2020/6/4-2023/6/4	19,000.00	质押借款	2亿元定期存单/洛阳丝路 置业开发有限公司

区支行				
中国银行 255956390687	2018/1/12-202 7/1/12	7,788.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公 司
中国银行 255956390687	2018/1/12-202 7/1/12	3,420.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公 司
洛阳银行 73401020111000 20	2017/8/31-203 1/8/31	90,500.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公 司
应付未付利息		18,510.00		
合计		509,201.96		

(20) 应付债券分析

2019年-2021年末,公司应付债券余额分别为137,706.36万元、236,343.03万元和348,916.20万元,分别占当期总负债余额的11.91%、15.64%和17.51%。截至2021年末公司应付债券明细列示如下(含一年内到期应付债券明细):

单位:万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	2021年末
18西苑01	60,000.00	2018/11/16	7	7.50%	60,000.00	47,938.92
19西苑城投债	40,000.00	2019/1/28	7	7.80%	40,000.00	42,527.29
19西苑01	40,000.00	2019/9/25	5	7.50%	40,000.00	40,379.39
20西苑01	30,000.00	2020/1/17	5	5.90%	30,000.00	31,344.33
20西苑02	30,000.00	2020/3/26	5	5.80%	30,000.00	30,911.56
20西苑03	40,000.00	2020/5/18	5	7.50%	40,000.00	41,209.08
21西苑01	40,000.00	2021/6/9	3	7.00%	40,000.00	38,803.61
21西苑02	70,000.00	2021/11/9	3	7.60%	70,000.00	69,964.09
21西苑03	40,000.00	2021/12/11	3	6.00%	40,000.00	37,388.81
合计	390,000.00				390,000.00	380,467.08

公司应付债券主要为子公司洛阳西苑国有资本投资公司发行债券。

(21) 长期应付款分析

2019年-2021年末,公司长期应付款余额分别为70,197.93万元、72,047.03万元和86,031.93万元,分别占当期总负债余额的6.07%、4.77%和4.32,公司长期应付款主要为应付非金融机构借款和融资租赁款,截至2021年末,公司长期应付款结构如下:

单位：万元

项 目	2020 年末	2021 年末
长期非金融机构借款	64,001.38	129,413.34
其他长期应付款	1,000.00	0.00
融资租赁	33,948.82	25,012.37
明股实债	10,000.00	10,000.00
其他	359.59	359.59
售后回租	0.00	8,921.29
减：一年内到期的长期应付款	37,262.76	87,674.66
合 计	72,047.03	86,031.93

截至 2021 年末，公司长期应付款明细列示如下：

单位：万元

债权人	2020 年末	2021. 年末
皖江金融租赁股份有限公司	2,010.12	0.00
中航国际租赁有限公司	6,695.15	2,328.53
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	5,516.32	1,667.37
平安国际融资租赁（天津）有限公司	1,755.45	773.00
中远海运租赁有限公司	3,306.11	1,720.24
国泰融资租赁有限公司公司	406.42	0.00
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	7,570.79	3,240.54
中经开泰（北京）投资控股有限公司	5,812.98	15,282.85
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	0.00	12,351.91
河南九鼎金融租赁股份有限公司	0.00	18,722.73
浙江世茂投资管理有限公司	0.00	9,999.32
深圳万创达信息科技有限公司	0.00	34,553.19
漫钱（厦门）资产管理有限公司	0.00	6,416.27
北银丰业（北京）资产管理有限公司	0.00	320.56
国通信托有限责任公司	0.00	0.00
中原信托有限公司	26,061.97	22,036.83
百瑞信托有限责任公司	4,866.08	0.00

国家开发银行	1,000.00	
河南九鼎金融租赁股份有限公司	0.00	8,921.29
远东宏信融资租赁有限公司	203.23	40.60
河南九鼎融资租赁有限公司	29,740.52	24,971.77
洛阳高新技术创业服务中心	359.59	359.59
国家发展基金有限公司	10,000.00	10,000.00
河南安和融资租赁有限公司	1,003.73	0.00
湖南湘江时代融资租赁有限公司	1,514.70	0.00
中国一拖集团财务有限责任公司	1,486.65	0.00
减：一年内到期的长期应付款	37,262.76	87,674.66
合计	72,047.03	86,031.93

2、利润表分析

(1) 利润表列示

2019年-2021年末，公司合并口径利润表

单位：万元

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年6月
营业总收入	141,129.59	166,358.97	219,943.37	85,986.13
减：营业成本	126,643.89	147,037.24	209,693.82	130,015.69
税金及附加	561.46	1,952.94	1,958.96	78,129.04
销售费用	10.60	15.41	12.87	1,857.54
管理费用	4,252.99	5,894.61	6,245.60	4,218.59
研发费用	-	-	-	3.77
财务费用	31,831.23	54,099.82	63,419.07	45,759.87
加：其他收益	21,852.03	27,705.23	30,885.50	34,117.90
投资收益	-168.78	487.52	2,533.36	2,427.14
信用减值损失	881.93	-392.12	-2,044.24	-4,019.78
资产处置收益	53.35	-	-	-
营业利润	447.96	-14,840.42	-30,012.33	-11,504.29
加：营业外收入	19,014.95	28,968.24	40,690.94	120.67
减：营业外支出	78.68	138.55	161.24	211.88

利润总额	19,384.22	13,989.27	10,517.37	-11,595.50
减：所得税	-45.59	8.89	34.87	68.44
净利润	19,429.81	13,980.39	10,482.51	-11,663.95

(1) 盈利能力分析

单位：万元、%

盈利能力	项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
	营业收入	141,129.59	166,358.97	219,943.37
	销售增长率	-	17.88	32.21
	毛利润率	10.26	11.61	4.66
	营业利润	447.96	-14,840.42	-30,012.33
	营业利润率	0.32	-8.92	-13.65
	净利润	19,429.81	13,989.27	10,482.51
	净利润率	13.77	8.41	4.77

近三年，公司营业总收入分别为 141,129.59 万元、166,358.97 亿元和 219,943.37 万元，呈现增长的趋势。其中代建及保障房建设是公司收入的核心来源，2021 年公司营业收入大幅增加主要系复工复产导致营业收入较上一年疫情期间大幅增加所致。

近三年，公司毛利率分别为 10.26%、11.61%和 4.66%，保持增长趋势，公司近年来，营业利润为负，主要系公司代建业务增加，营业成本及对外融资规模增大，利息支出增加使得财务费用增加所致。近三年公司净利润分别为 19,429.81 万元、13,989.27 万元和 10,482.51 万元，逐年减少。

3、现金流量表分析

(1) 现金流量表列示

2019 年-2021 年末，公司现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 6 月
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	
经营活动现金流入小计	228,065.38	449,809.76	747,721.20	399,684.31
经营活动现金流出小计	503,560.52	515,715.63	858,975.58	412,127.82
经营活动产生的现金流量净额	-275,495.14	-65,905.88	-111,254.38	-12,443.51
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	
投资活动现金流入小计	896.31	49.45	698.78	2,129.89

投资活动现金流出小计	66,614.64	52,883.78	87,462.99	96,769.13
投资活动产生的现金流量净额	-65,718.34	-52,834.32	-86,764.20	-94,639.24
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	
筹资活动现金流入小计	612,478.11	484,815.93	624,076.46	313,166.67
筹资活动现金流出小计	251,253.36	338,954.23	447,288.79	168,975.71
其中：偿还债务支付的现金	140,105.79	98,691.15	204,831.09	96,731.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,168.31	63,324.82	77,782.71	38,892.75
支付其他与筹资活动有关的现金	73,979.26	176,938.26	164,674.98	33,351.77
筹资活动产生的现金流量净额	361,224.75	145,861.70	176,787.67	144,190.96
筹资活动现金流入小计	612,478.11	484,815.93	624,076.46	313,166.67

2019年-2021年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-275,495.14万元、-65,905.88万元和-111,254.38万元，持续为负，主要系公司经营活动产生的现金流出增加所致。2019年-2021年，公司经营活动产生的现金流入分别为228,065.38万元、449,809.76万元和747,721.20万元，逐年增加，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2019年-2021年，公司经营活动产生的现金流出逐年增加，主要由于支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

2019年-2021年末，公司投资活动产生的净现金额分别为-65,718.34万元、-52,834.32万元和-86,764.20万元，公司近三年投资性现金流为负，主要系公司投资结构较为单一，投资性现金流入较少，且投资性现金流出中购建定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

2019年-2021年末，公司筹资活动产生的现金流净额分别为361,224.75万元、145,861.70万元和176,787.67万元，持续为正。筹资性现金流入方面，公司近年加大对外融资，取得借款和收到与筹资性相关的现金逐年递增。筹资性现金流出方面，主要为公司偿还银行贷款和债券产生的现金流出。

（三）偿债能力分析

近三年公司偿债能力指标

项目	2019年末	2020年末	2021年末
流动比率（倍）	3.94	4.06	2.75
速动比率（倍）	3.14	3.41	1.93
资产负债率（%）	58.48	59.24	57.44

EBITDA 利息保障倍数	1.44	1.36	1.27
贷款偿还率 (%)	100	100	100

2019年-2021年末，公司流动比率分别为3.94倍、4.06倍和2.75倍，2021年流动比率下降主要系一年到期的长期借款余额增加使得流动负债增加所致。2019年-2021年末，公司速动比率分别为3.14倍、3.41倍和1.93倍，速动比率下降一方面由于公司代建及保障房业务增加使得存货增加，另一方公司对外融资增加使得短期负债余额增加所致。2019年-2021年末，公司资产负债率分别为58.48%、59.24%和57.44%，保持在一个较低水平。EBITDA利息保障倍数方面，公司近三年利息保障倍数分别为1.44倍、1.36倍和1.27倍，可以覆盖应付利息本息。总起来看，公司偿债能力正常。

(五) 融资及担保情况分析

1、人行征信报告查询

国苑集团提供了截至2022年9月19日征信报告，征信报告显示公司对外融资余额为25,296.51万元，共10笔，均为中长期借款，无关注及不良类情况。公司无对外担保。

2、对外融资

根据公司提供的2022年6月末模拟合并报表中主要负债科目余额及明细分析，截至2022年6月末，公司对外融资总余额为151.47亿元，以债券融资和银行融资为主，其中债券融资余额为37.47亿元，主要为子公司西苑国投发行的债券，银行融资余额为89.83亿元，占总融资余额的59.23%，以河南本地洛阳银行、郑州银行和中原银行融资为主。非银融资余额为24.35亿元，主要为融资租赁，其中信托共1笔，为中原信托融资，融资余额为2.20亿元。

截至2022年6月末公司融资结构

单位：万元

项目	余额	占比
债券	374,672.23	24.71%
银行融资	898,274.59	59.23%
非标融资	243,545.03	16.06%

其中：信托	22,012.80	1.45%
合计	1,516,491.84	100.00%

本笔业务拟于2022年12月落地，期限不低于24个月，拟于2024年12月结束，信托期限内到期金额85.02亿元，比例56.06%。

3、对外担保情况

根据公司提供的2021年末模拟合并数据中对外担保余额为14.1亿元，占当期净资产余额的9.55%，主要被担保方为其下属子公司，代偿风险较小。截至2021年末，公司对外担保明细列示如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
洛阳大学科技园建设有限公司	60,000.00	2017年1月3日	2025年11月26日
洛阳龙腾文化开发有限公司	15,000.00	2019年5月29日	2024年5月29日
洛阳龙腾文化开发有限公司	15,000.00	2019年6月19日	2024年6月19日
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	5,000.00	2020年8月28日	2023年8月27日
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	5,000.00	2020年6月22日	2023年6月21日
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	19,000.00	2021年6月25日	2022年6月25日
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	15,000.00	2021年1月8日	2022年1月8日
洛阳龙腾文化开发有限公司	7,000.00	2021年12月22日	2023年12月21日
合计	141,000.00		

(六) 资金用途分析

信托资金用于向洛阳国苑投资控股集团有限公司（以下简称“国苑集团”）发放流动资金贷款，“国苑集团”将获得的信托贷款用于补充营运资金，具体用于“国苑集团”及其子公司偿还金融机构借款或利息。信托期限内，“国苑集团”按照约定偿还贷款本息。

2019-2021年，公司营业收入分别为【14.11】、【16.64】、【21.99】亿元，2021年收入构成为【代建收入6.82亿元、保障房建设6.3亿元、销售商品4.54亿元，公关管理服务1.25亿元、采暖费0.7亿元、租赁收入0.52亿元、施工收入0.42亿元、劳务费0.35亿元、其他收入0.27亿元】。扣除收入中的保障房建设及租赁收入后，融资方流动资金测算缺口为【6.05】亿元，覆盖本次融资规模

对应的流动资金缺口为6.05亿元，测算如下：

营运资金需求量测算表			
测算企业：			
测算基础数据			
科目	2007年度销售收入	2008年度销售收入	2009年度销售收入
S:销售收入	73,021.91	90,621.65	143,747.55
	最近一期报表流动资产	最近一期报表流动负债	最近一期报表其他应收款
	2975020.50	895,687.62	1,138,460.68
	2009年度期初数	2009年度期末数	压力测试时点值
存货	309,759.08	727,437.57	
应收账款	464,419.62	600,893.64	
应付账款	50,460.67	143,805.13	
预收账款	0.00	0.00	
预付账款	71,403.40	89,217.46	
2009年利润总额		14,767.73	
m:授信申请月份		0	
2009年销售成本		198314.9788	
Rp:预计企业销售收入年增长率(小数形式)		0.6	
现有融资余额		285479.25	
W:2009年度销售利润率		0.102733777	
预计借款人自有资金	940872.2054	平均存货余额	518598.328
平均应收账款余额	532656.6306	平均预付账款余额	80310.42902
平均应付账款余额	97132.89705	平均预收账款余额	0.00001
销售收入增长率	2008年	2009年	平均销售收入增长率
	0.241019912	0.586238503	0.40305152
计算结果(不含压力测试)			
项目	公式		计算结果
Tv:营运资金周转次数	360/(存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数)		0.16
存货周转天数	360/(销售成本/平均存货余额)		941.41
应收账款周转天数	360/(销售收入/平均应收账款余额)		1333.98
应付账款周转天数	360/(销售成本/平均应付账款余额)		176.32
预付账款周转天数	360/(销售成本/平均预付账款余额)		145.79
预收账款周转天数	360/(销售收入/平均预收账款余额)		0.00
W:借款人营运资金需求	$W = \frac{S \times (1-M) \times (1+R_p)^{\frac{m}{12}}}{T_v}$		1296846.541
新增流动资金贷款额度	预计营运资金量-预计借款人自有资金-预计流动资金贷款		60495.09

七、担保方-洛阳西苑国有资本投资有限公司

(一) 基本介绍

1、基本概况

名称	洛阳西苑国有资本投资有限公司	成立时间	2009.3.4
注册地址	洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口涧西区行政服务中心三楼		
法定代表人	白喜涛	注册/实收资本	20亿元/3.2亿元
营业执照编号	914103006856658482	年检/年度报告情况	已年检

基本户开户行	洛阳银行股份有限公司西苑支行	账 号	67061035000000019
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；职业供求信息服务；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。		

据中诚信国际 2021 年 12 月 15 日出具的评级报告，西苑国投洛阳西苑国有资本投资有限公司主体信用评级 AA，评级展望为稳定。

2、股东情况及历史沿革

西苑国投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）于 2009 年 3 月 4 日共同出资，截至 2021 年 12 月 31 日，公司注册资本 200,000.00 万元，实收资本为 32,000.00 万元。洛阳市涧西区财政局为公司 100% 股东，洛阳西苑为国有独资企业。

2009 年 3 月 4 日，经涧西区人民政府批复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设立，设立时名称涧西区国有投资公司，注册资本 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元，均为货币出资。

2012 年 1 月 15 日，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%。

2016 年 10 月 10 日，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%。

2021 年 6 月 30 日，公司名称由洛阳市西苑城市发展投资有限公司变更为洛阳西苑国有资本投资有限公司。

2021 年 12 月 13 日，洛阳市涧西区财政局受让国开发展基金有限公司持有的西苑国投 6.25% 股权，成为西苑国投股东。

2021 年 12 月 31 日，洛阳市涧西区财政局受让原股东洛阳市涧西区国有资产管理中心、洛阳市涧西区政府投资评审中心、洛阳市涧西区财政国库收付中心持有公司的全部股权，并增加注册资本至 200,000.00 万元。

2022 年 6 月 10 日，根据重组要求，洛阳市涧西区财政局将其持有的洛阳西苑 100% 股权无偿划转至国苑集团投资控股集团有限公司名下，实际控制人为涧西区财政局。

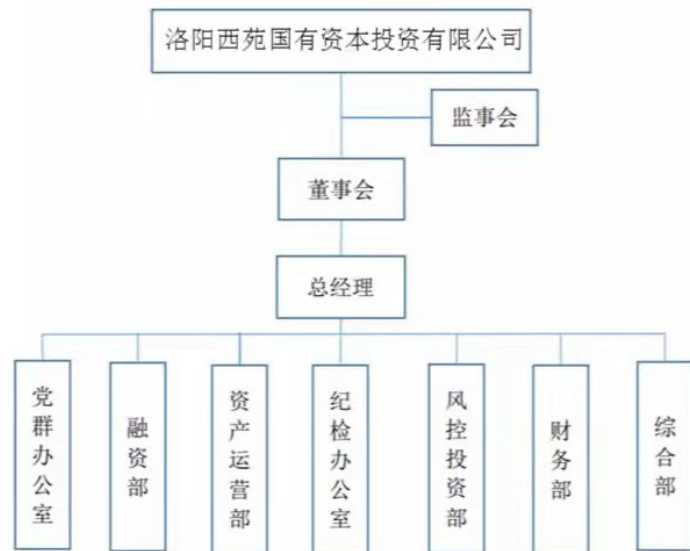
截至报告日股东情况：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
洛阳国苑投资控股集团有限公司	200,000.00	100%
合计	200,000.00	100%

3、管理简况及组织架构

西苑城投根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定《洛阳西苑国有资本投资有限公司章程》，不断完善公司法人治理结构，规范董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的决策权限，保证议事效率，依法行使董事会及董事长、总经理的各级职权。

公司组织结构图如下：



公司设有董事会、监事会、经营管理层。董事会、监事会及经营管理层的设置符合法律法规以及公司章程的规定；公司董事、监事以及高级管理人员的任职资格符合法律法规以及公司章程的规定。

公司设立董事会，董事会由9名董事组成，设董事长1名，董事会成员中包含1名职工董事，董事每届任期为3年，任期届满后可连选连任。公司设监事会，监事会由1名监事主席和4名监事组成，其中职工代表监事2名。公司设立总经理层共7人，其中总经理1名，副总经理3名，财务副总、首席风险官和法律顾问各1名，由市场化选聘，每届任期为3年。

4、核心子公司情况

截至2021年末，西苑国投子公司共19家，具体情况如下：

序号	子公司全称	主营业务	注册资本	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	洛阳市西城建设开发有限公司	旧城改造、基础设施建设	15,000.00	100.00	-	投资设立
2	洛阳市西苑凯将体育文化发展有限公司	体育设施建设、体育竞赛运营	2,100.00	-	52.381	投资设立
3	洛阳鼎新新能源科技有限公司	智能输配电及控制设备销售；新能源汽车换电设施销售	25,000.00	-	52.00	投资设立

序号	子公司全称	主营业务	注册资本	持股比例		取得方式
				直接	间接	
4	洛阳市西苑九将体育文化发展有限公司	体育竞赛组织；体育场地设施经营；健身休闲活动	8,200.00	-	51.2195	投资设立
5	洛阳市西苑森将体育文化发展有限公司	体育竞赛组织；体育场地设施经营；健身休闲活动	8,200.00	-	51.2195	投资设立
6	河南郡孔建筑工程有限公司	住宅房屋建筑	1,250.00	100.00	-	非同一控制下企业合并
7	洛阳和苑停车场管理有限公司	停车场管理	1,000.00	100.00	-	投资设立
8	洛阳鑫苑商贸有限公司	建筑材料批发	1,000.00	100.00	-	投资设立
9	洛阳城投石化有限公司	成品油的批发零售	1,000.00	100.00	-	投资设立
10	洛阳达喜商业管理有限公司	商业综合体管理服务；园区管理服务；	500.00	100.00	-	投资设立
11	洛阳众才人力资源管理有限公司	人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；	200.00	100.00	-	投资设立
12	洛阳金红叶物业管理有限公司	旧城改造、城中（边）村征迁开发；基础设施建设；土地开发整理；园林绿化	50.00	100.00		投资设立
13	洛阳国润物业管理有限公司	物业管理；停车场服务；信息系统集成服务	200.00	-	60.00	投资设立
14	洛阳百富星动投资合伙企业（有限合伙）	商务服务业	10,001.00	99.99	-	投资设立
15	洛阳百富廷阳股权投资合伙企业（有限合	股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动	40,001.00	97.4976	-	投资设立

序号	子公司全称	主营业务	注册资本	持股比例		取得方式
				直接	间接	
	伙)					
16	廷阳(河南)智能装备科技有限公司	许可项目:道路机动车辆生产(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)	80,000.00	-	50.00	投资设立
17	洛阳百富氢运股权投资合伙企业(有限合伙)	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)	40,001.00	97.4976		投资设立
18	氢运(河南)新能源科技有限公司	一般项目:新兴能源技术研发;新能源原动设备制造;新能源汽车电附件销售;新能源原动设备销售;软件开发	80,000.00	-	50.00	投资设立
19	洛阳百富创新股权投资合伙企业	一般项目:以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	30,000.00	95.00	-	投资设立

(二) 公司经营情况

1、西苑国投主营业务情况

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。

2、西苑国投收入情况

西苑国投 2018 年-2020 年及 2021 年 9 月末营业收入、成本、毛利润和毛利率构成情况如下:

西苑国投 2018 年-2020 年及 2021 年 9 月末各板块营业收入情况

单位:万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
保障房业务	12,446.23	46.46	66,033.03	86.81	60,173.33	99.31	61,005.41	100

房租	1,988.56	7.42	2,378.59	3.13	305.67	0.50	-	-
物业费	645.85	2.41	227.97	0.30	112.62	0.19	-	-
劳务费	2,170.89	8.10	2,269.22	2.98	-	-	-	-
公共管理费	9,438.32	35.23	5,157.44	6.78	-	-	-	-
其他	100.05	0.37	-	-	-	-	-	-
合计	26,789.90	100.00	76,066.25	100.00	60,591.62	100.00	61,005.41	100

西苑国投 2018 年-2020 年及 2021 年 9 月末营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房业务	2,489.25	26.42	13,206.61	80.27	10,589.01	98.51
房租	1,126.88	11.96	1,171.71	7.12	120.49	1.12
物业费	634.70	6.74	15.73	0.10	39.44	0.37
劳务费	227.56	2.42	-113.46	-0.69	-	-
公共管理服务	4,856.71	51.54	2,172.82	13.21	-	-
其他	87.72	0.93	-	-	-	-
合计	9,422.82	100.00	16,453.40	100.00	10,748.94	100.00

西苑国投 2019 年-2020 年及 2021 年 9 月末营业毛利率情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度
保障房业务	20.00	20.00	17.60
房租	56.67	49.26	39.42
物业费	98.27	6.90	35.02
劳务费	10.48	-5.00	-
公共管理服务	51.46	42.13	-
其他	87.68	-	-
综合毛利率	35.17	21.63	17.74

3、西苑国投主营业务板块分析

西苑国投是洛阳市涧西区最重要的保障性住房及配套基础设施建设和土地开发整理实施主体，主营业务收入来源于保障房业务，经营模式分为自建和委托代建两种。

在自建模式下，由西苑国投本部或其子公司自行完成项目建设相关手续、组织施工招标、负责项目管理、项目建设并进行销售，销售收入直接计入西苑国投营业收入中。

在委托代建模式下，西苑国投与洛阳市涧西区人民政府于 2012 年 12 月 26

日签订了《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西苑国投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，西苑国投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西苑国投收益，并结算工程项目成本。涧西区人民政府委托西苑国投建设洛阳市涧西区保障性住房及相关配套基础设施建设项目，西苑国投负责工程设计、融资、项目管理和施工建设，按规定使用项目建设用地。涧西区人民政府支付西苑国投工程项目所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付西苑国投不低于投资总额 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 日前对西苑国投年度完工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，并按照约定支付项目成本及项目收益。

截至 2021 年 9 月末，西苑国投主要在建保障房项目如下：

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	2019 年 确认收入	2020 年 确认收 入	2021 年 1- 6 月确认收 入	已回款 金额	是否签 订委托 代建协 议
涧西区 37 号街坊棚户区改造项目	10,750.00	9,956.98	-	-	12,446.23	-	是
涧西区七里河村安置房项目	45,401.00	27,161.27	-	-	-	-	是
涧西区棚户区浅井头改造项目	58,455.80	52,826.43	-	66,033.03	-	-	是
涧西区王府庄城中村改造项目	46,837.41	24,310.27	-	-	-	-	是
小所棚户区改造（城中村）一期安置房项目	64,640.00	49,584.31	60,173.33	-	-	19,000.00	是
29 号街坊棚户区改造	55,000.00	50,268.46	-	-	-	12,000.00	是
遇驾沟项目	72,433.78	69,033.43	-	-	-	-	是

西苑国投主营业务主要保障性住房及配套基础设施建设，均为对社会经济发展和改善人民群众生活具有重要作用的行业，对城市可持续发展具有推动作用和保障功能。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。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将成为公

司未来重要的收入来源。

(三) 财务分析

1、报表列示

根据西苑国投 2019 年至 2021 年审计报告及最近一期报表，其资产负债表、利润表、现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	73,140.00	111,565.00	105,174.57	105,529.16
应收账款	140,154.00	193,063.00	262,078.30	271,334.23
预付款项	72,010.00	25,198.00	6,671.06	378,545.70
其他应收款	417,657.00	559,598.00	609,864.16	610,627.30
存货	114,370.00	133,743.00	144,585.14	169,201.75
一年内到期的非流动资产	-	16,711.00	1,300.00	274.01
其他流动资产	-	308.00	1,391.39	1,176.83
流动资产合计	817,331.00	1,039,877.00	1,131,064.62	1,195,998.04
非流动资产：				
债权投资	-	-	4,230.00	4,230.00
可供出售金融资产	22,718.00	22,728.00	-	-
长期应收款	3,775.00	1,525.00	975.00	1,675.00
长期股权投资	4,626.00	6,442.00	11,793.61	11,273.64
其他权益工具投资	-	-	38,949.55	38,949.55
固定资产	65,044.00	251,458.00	259,762.56	273,645.06
在建工程	-	16.00	9,750.85	10,076.66
无形资产	-	-	-	18,672.02
长期待摊费用	-	11.00	1,010.00	788.26
递延所得税资产	-	-	0.01	0.01
其他非流动资产	14,147.00	-	14,460.70	5,133.00
非流动资产合计	110,309.00	282,181.00	340,932.28	364,629.01
资产总计	927,640.00	1,322,058.00	1,471,996.89	1,560,060.95
流动负债：				

短期借款	34,000.00	42,653.00	40,095.34	53,868.24
应付票据	12,000.00	11,940.00	-	-
应付账款	-	6.00	1,484.27	882.70
预收款项	5.00	8.00	-	-
合同负债	-	-	13,092.09	12,555.56
应付职工薪酬	6.00	9.00	11.38	13.56
应交税费	6,626.00	15,303.00	20,227.47	21,425.77
其他应付款	94,486.00	141,902.00	25,974.85	30,679.49
一年内到期的非流动负债	54,487.00	47,291.00	201,458.15	259,868.62
其他流动负债	-	-	1,176.56	1,130.22
流动负债合计	201,610.00	259,112.00	303,520.12	324,403.15
非流动负债：				
长期借款	131,120.00	172,670.00	126,260.00	157,532.00
应付债券	137,706.00	236,343.00	348,916.20	342,547.85
长期应付款合计	55,703.00	35,099.00	48,977.21	69,158.54
非流动负债合计	324,530.00	444,112.00	524,153.41	573,327.03
负债合计	526,139.00	703,225.00	827,673.53	897,730.19

合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
营业总收入	60,591.62	76,077.76	83,646.07	37,396.56
减：营业成本	49,842.68	59,613.07	66,355.91	29,708.24
税金及附加	217.02	1,539.15	1,517.38	706.09
管理费用	912.11	2,380.02	1,962.62	1,011.03
财务费用	23,750.65	27,170.81	30,999.93	30,384.28
加：其他收益	21,850.00	27,597.45	30,685.35	32,747.58
投资收益	-93.16	515.20	2,762.37	2,426.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-93.16	465.78	2,151.58	-
信用减值损失	-	-	-1,721.00	-4,019.78
资产减值损失	1,267.87	313.44	-	-
营业利润	8,893.88	13,173.93	14,536.92	6,737.41
加：营业外收入	2.97	8.73	2.41	5.73
减：营业外支出	0.04	133.63	7.63	0.66
利润总额	8,896.81	13,049.03	14,531.70	6,742.47

合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	121,897.00	284,807.00	261,490.58	177,724.64
经营活动现金流出小计	274,283.00	339,180.00	403,597.43	174,973.08
经营活动产生的现金流量净额	-152,386.00	-54,373.00	-142,106.86	3,627.33
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	890.00	49.00	610.78	2,027.98
投资活动现金流出小计	22,022.00	1,621.00	51,098.28	69,178.54
投资活动产生的现金流量净额	-21,133.00	-1,571.00	-50,487.50	-67,147.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	364,848.00	246,799.00	421,010.42	205,714.67
筹资活动现金流出小计	196,866.00	180,451.00	215,567.46	121,473.75
其中：偿还债务支付的现金	128,779.00	45,615.00	109,413.00	65,965.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,353.00	28,224.00	42,018.52	25,432.40
支付其他与筹资活动有关的现金	47,734.00	106,612.00	64,135.94	30,076.35
筹资活动产生的现金流量净额	167,983.00	66,348.00	205,442.95	842,409.19

2019年末、2020年末和2021年末，西苑国投流动资产分别为817,331.00万元、1,039,877.00万元和1,131,064.62万元，占总资产的比例分别为88.11%、78.66%和76.84%，主要由货币资金、应收账款，其他应收款和存货等构成。

2019年末、2020年末和2021年末，公司非流动资产分别为110,309.36万元、282,181.31万元和340,932.28万元，占总资产的比例分别为11.89%、21.34%和23.16%。报告期内，公司非流动资产增长较大，主要由固定资产构成。

(2) 货币资金分析

2019年末、2020年末和2021年末，西苑国投货币资金分别为73,140.17万元、111,564.76万元和105,174.57万元，占总资产的比例分别为7.88%、8.44%和7.15%。西苑国投货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。2021年末公司货币资金较2020年末减少6,390.18万元，主要系经营活动现金流入减少所致。

公司货币资金构成情况

单位：万元

项目	2019年末	2020年末	2021年末
库存现金	-	0.6	0.63
银行存款	1,390.17	11,794.16	24,642.74
其他货币资金	71,750.00	99,770.00	76,877.51
未到期应收利息	-	-	3,653.70
合计	73,140.17	111,564.76	105,174.58

(3) 应收账款分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应收账款账面价值分别为 140,154.67 万元、193,063.39 万元和 262,078.30 万元，占总资产比例分别为 15.11%、14.60%和 17.80%。西苑国投 2021 年末应收账款账面余额较 2020 年末增加 69,014.94 万元，增幅为 35.75%，主要系保障房项目形成的对涧西区财政局应收代建收入增加所致。

截至 2021 年末公司应收账款情况

单位：万元；%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例
洛阳市涧西区财政局	261,778.16	99.88
中铁十五局集团第四工程有限公司	300.13	0.12
合计	262,078.29	100

(5) 预付账款分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，西苑国投预付账款余额分别为 72,010.00 万元、25,198.00 万元、6,671.06 万元和 19,475.00 万元。分别占当期总资产余额的 7.76%、1.91%、0.45%和 1.27%，截至 2021 年末，公司预付款项主要为预付洛阳市涧西区旧城棚户区改造项目资金。

(6) 其他应收款分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应收款账面价值分别为 417,656.71 万元、559,597.95 万元和 609,864.16 万元，占总资产的比例分别为 45.02%、42.33%和 41.43%。截至 2021 年末，公司其他应收款主要为公司业务经营中与洛阳市西苑城市开发建设有限公司等单位发生的往来款。从 2021 年末公司其他应收款的前五名占比来看，公司其他应收款前五名合计金额为 572,037.49 万元，占比为 93.80%，集中度较高。

截至 2021 年末，公司其他应收款明细

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占比
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	往来款	251,786.83	1 年以内、1-2 年和 2-3 年	41.29
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	往来款	219,566.77	1-2 年	36.00
洛阳市涧西区财政局	往来款	68,711.62	1 年以内至 1-2 年	11.27

洛阳卓阳耀滨科技企业孵化器有限公司	借款	6,842.44	1年以内	1.12
合计		572,037.49		93.80

(7) 存货分析

2019年末、2020年末和2021年末，西苑国投存货由开发成本构成。公司存货账面价值分别为114,369.95万元、133,742.59万元和144,585.14万元，占总资产的比例分别为12.33%、10.12%和9.82%。2021年末，西苑国投存货规模较2020年末增加10,842.14万元，增幅8.11%，主要系西苑国投遇架沟项目投资增加所致。

截至2021年末存货明细

单位：万元、%

项目	2019年末		2020年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	114,369.95	100.00	133,742.59	100.00	144,526.78	100.00

截至2021年末，西苑国投存货明细情况如下：

单位：万元，%

项目名称	金额	占比
遇架沟项目	79,428.11	54.96
涧西区七里河村安置项目	41,500.67	28.71
28个小区改造EPC工程承包项目	10,715.60	7.41
尤东项目	3,981.62	2.75
谷东村项目	2,732.23	1.89
谷西村项目	2,300.00	1.59
工农乡片区土地整理项目	1,900.00	1.31
东旭地块	589.94	0.41
中科慧远	463.74	0.32
延安路亮化	425.48	0.29
兴隆寨项目	151.26	0.10
涧西区标准化信息技术产业园	121.66	0.08
坦克路南侧地块	90.00	0.06
邓亚萍体育馆	66.57	0.05
符家电硫酸厂地块	56.32	0.04
秦岭防洪渠项目	3.55	0.00
合计	144,526.78	100.00

(8) 固定资产分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，西苑国投固定资产账面价值分别为 65,043.79 万元、251,458.07 万元和 259,762.56 万元，占总资产的比例分别为 7.01%、19.02%和 17.65%，主要由房屋及建筑物、及运输设备构成。2021 年末，西苑国投固定资产账面价值较 2020 年末增加 8,304.56 万元，主要系划拨房屋资产所致。

截至 2021 年末，西苑国投划拨房屋建筑物和电子设备尚未办理产权证书，西苑国投正积极协调办理产权证书。

截至 2021 年末，西苑国投固定资产构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	金额	占比
房屋及建筑物	257,256.31	99.04
运输设备	2,093.69	0.81
办公设备及其他	412.56	0.16
合计	259,762.56	100.00

5、负债分析

(1) 负债结构分析

2019 年末-2021 年末负债结构表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,000.00	6.07	42,653.00	6.07	40,095.34	4.84
应付票据	12,000.00	1.7	11,940.00	1.7	-	-
应付账款	-	0	6.21	0	1,484.27	0.18
预收款项	4.54	0	7.83	0	-	-
合同负债	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	6.31	0	9.21	0	11.38	0.00
应交税费	6,625.54	2.18	15,302.58	2.18	20,227.47	2.44
其他应付款	94,486.37	20.18	141,902.39	20.18	25,974.85	3.14
一年内到期的非流动负债	54,486.85	6.72	47,291.18	6.72	201,458.15	24.34
流动负债合计	201,609.61	36.85	259,112.41	36.85	303,520.12	36.67
长期借款	131,120.00	24.55	172,670.00	24.55	126,260.00	15.25
应付债券	137,706.36	33.61	236,343.03	33.61	348,916.20	42.16
长期应付款	55,703.21	4.99	35,099.17	4.99	48,977.21	5.92
非流动负债合	324,529.57	63.15	444,112.20	63.15	524,153.41	63.33

计					
负债合计	526,139.18	703,224.61	100	827,673.53	100.00

2019年末、2020年末和2021年末，公司流动负债分别为201,609.61万元、259,112.41万元和303,520.12万元，主要由短期借款、应付票据、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

2019年末、2020年末和2021年9月末，公司的非流动负债分别为324,529.57万元、444,112.20万元和524,153.41万元，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(2) 短期借款分析

2019年末、2020年末和2021年末，西苑国投短期借款分别为34,000.00万元、42,653.00万元和40,095.34万元，占总负债总额的比例分别为6.46%、6.07%和4.84%。截至2021年末，公司短期借款明细如下：

债权人	借款期限	年末余额	借款性质
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/11/26至2022/11/26	10,000.00	保证借款
中信银行股份有限公司洛阳分行	2021/12/14至2022/12/14	5,000.00	保证借款
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29至2022/9/29	830.00	保证、抵押
洛阳农村商业银行股份有限公司	2021/9/29至2022/9/29	2,610.00	保证、抵押
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/17至2022/3/17	7,000.00	质押借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/12/23至2022/3/23	3,500.00	质押借款
中信银行股份有限公司郑州康平路支行	2021/11/24至2022/11/24	4,500.00	质押借款
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021/6/23至2022/6/23	5,700.00	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至2022/6/22	450.00	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至2022/6/22	450.00	质押借款
合计		40,040.00	

(3) 应付票据分析

2019年末、2020年末，西苑国投应付票据分别为12,000.00万元和11,940.00万元，占负债总额的比例分别为7.71%、2.28%和1.70%。西苑国投应付票据全部为银行承兑汇票。

(4) 其他应付款分析

2019年末、2020年末和2021年末，西苑国投其他应付款余额分别为94,486.37万元、141,902.39万元和25,974.85万元，分别占当期总负债余额的17.96%、20.18%和3.14%，2021年末，公司其他应付款余额较2020年末减少了115,927.15万元，主要系公司偿还部分往来款所致。

(5) 一年内到期的非流动负债分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，西苑国投一年内到期的非流动负债分别为 54,486.85 万元、47,291.18 万元和 201,458.15 万元，占负债总额的比例分别为 10.36%、6.72%和 24.34%。截至 2021 年末，西苑国投一年内到期的非流动负债情况如下：

类别	2021 年末
一年内到期的长期借款	89,471.14
一年内到期的应付债券	31,550.88
一年内到期的长期应付款	80,436.13
合计	201,458.15

(6) 长期借款分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司长期借款分别为 131,120.00 万元、172,670.00 万元和 126,260.00 万元，占负债总额的比例分别为 24.92%、24.55%和 15.25%。公司 2021 年末长期借款较 2020 年末减少 46,410.00 万元，下降 26.88%，主要系部分长期借款临近偿还期，调整至一年内到期的非流动负债。

截至 2021 年末西苑国投长期借款的情况

单位：万元

序号	债权人	借款期限	借款余额	借款性质
1	光大银行洛阳西苑路支行	2017-3-2 至 2027-2-28	26,000.00	质押、保证
2	中国农业银行股份有限公司	2017-6-12 至 2035-6-11	9,890.00	质押
3	洛阳银行中州支行	2019-4-25 至 2022-4-25	2,830.00	质押
4	洛阳银行中州支行	2019-5-29 至 2022-5-29	9,460.00	质押
5	洛阳银行中州支行	2019-6-20 至 2022-6-20	9,460.00	质押
6	洛阳银行中州支行	2019-9-26 至 2022-9-26	18,980.00	质押
7	洛阳银行中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	8,900.00	保证
8	洛阳银行中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	8,900.00	保证
9	洛阳银行中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	8,900.00	保证
10	洛阳银行中州支行	2019-12-18 至 2022-12-2	2,900.00	抵押
11	洛阳银行中州支行	2020/1/8 至 2023/1/6	13,900.00	保证
12	洛阳银行中州支行	2020/4/27 至 2023/4/27	2,820.00	质押
13	洛阳银行中州支行	2020/12/22 至 2025/12/21	19,000.00	抵押
14	洛阳银行中州支行	2020/12/23 至 2023/12/23	14,230.00	质押
15	洛阳银行中州支行	2020/12/24 至 2023/12/24	6,000.00	抵押
16	中国农业银行股份有限公司 洛阳分行	2021/6/4 至 2035/6/3	9,900.00	质押

17	中国农业银行股份有限公司 洛阳分行	2021/6/30 至 2035/6/3	5,400.00	质押
18	洛阳银行中州支行	2021/4/22 至 2024/4/22	7,500.00	抵押
19	洛阳银行中州支行	2021/4/23 至 2024/4/23	7,115.00	质押
20	洛阳银行中州支行	2021/6/10 至 2024/6/10	12,815.00	质押
21	中国银行洛阳七里河支行	2019-12-13 至 2022-9-10	10,500.00	质押、保 证
合计			215,400.00	

(7) 应付债券分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，西苑国投的应付债券分别为 137,706.36 万元、236,343.03 万元和 348,916.20 万元，主要为公司发行的企业债券及公司债券。截至 2021 年末，西苑国投应付债券基本要素如下：

发行主体	债券简称	发行规模 (亿元)	发行利 率(%)	到期日	债券余额 (亿元)	债券评 级
西苑国投	18 西苑城投债 01	6	7.5	15/11/2025	5	AA
西苑国投	19 西苑城投债	4	7.8	29/01/2026	4	AA
西苑国投	19 西苑 01	4	7.5	25/09/2024	4	-
西苑国投	20 西苑 01	3	5.9	20/01/2025	3	AAA
西苑国投	20 西苑 02	3	5.8	27/03/2025	3	AAA
西苑国投	20 西苑 03	4	7.5	19/05/2025	4	AA
西苑国投	21 西苑 01	4	7	08/06/2024	4	-
西苑国投	21 西苑 02	4	7	09/11/2024	7	-
西苑国投	21 西苑 03	4	7	11/12/2024	4	-

(8) 长期应付款分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，西苑国投长期应付款金额分别为 55,703.21 万元、35,099.17 万元和 48,977.21 万元，占负债总额的比例分别为 19.44%、10.59%、4.99%和 5.9%。西苑国投长期应付款主要为融资租赁借款和信托借款。截至 2021 年末，西苑国投长期应付款明细如下：

截至 2021 年末西苑国投长期应付款情况

单位：万元

债权人名称	2020 年末	2021 年末
中航国际租赁有限公司	6,695.15	2,328.53
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	5,516.32	1,667.37
平安国际融资租赁(天津)有限公司	1,755.45	773.00
中远海运租赁有限公司	3,306.11	1,720.24
国泰融资租赁有限公司公司	406.42	-

甘肃兰银金融租赁股份有限公司	7,570.79	3,240.54
中经开泰(北京)投资控股有限公司	5,740.00	15,282.85
通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	-	12,351.91
河南九鼎金融租赁股份有限公司	-	18,722.73
浙江世茂投资管理有限公司	-	9,999.32
深圳万创达信息科技有限公司	-	34,553.19
漫钱(厦门)资产管理有限公司	-	6,416.27
北银丰业(北京)资产管理有限公司	-	320.56
长期非金融机构借款小计	33,000.35	107,376.51
中原信托有限公司	26,000.00	22,036.83
百瑞信托有限责任公司	4,850.00	-
信托公司小计	30,850.00	22,036.83
国家开发银行	1,000.00	-
其他长期应付款小计	1,000.00	-
减：一年内到期的长期应付款	29,751.18	80,436.13
合计	35,099.17	48,977.21

6、利润表分析

2019年、2020年、2021年、2022年1-3月公司实现营业收入分别为60,591.62万元、76,077.76万元、83,646.07万元和5,118.55万元，营业成本分别为49,842.68万元、59,613.07万元、66,355.91万元和4,056.99万元，利润总额分别为8,896.81万元、13,049.03万元和14,531.70万元和-13,124.77万元，净利润分别为8,894.32万元、13,046.46万元、14,517.66万元和-13,124.77万元。

2019年、2020年、2021年、2022年1-3月公司毛利率为17.74%、21.64%、20.67%和20.74%，2019年、2020年、2021年获得的政府补助分别为21,850.00万元、27,597.45万元和31,034.29万元。

最近三年及一期西苑国投营业收入和利润情况

单位：万元

项目	2022年6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	5,118.55	83,646.07	76,077.76	60,591.62
营业成本	4,056.99	66,355.91	59,613.07	49,842.68
政府补助	-	31,034.29	27,597.45	21,850.00
利润总额	-13,124.77	14,531.70	13,049.03	8,896.81
净利润	-13,124.77	14,517.66	13,046.46	8,894.32
毛利率	20.74	20.67	21.64	17.74

综上，西苑国投主营业务收入相对稳定，利润水平较高，并得到了政府部门的大力支持，未来发展前景良好。

7、现金流量表分析

(1) 经营活动现金流量分析

最近三年及一期，西苑国投经营活动现金流量产生的现金流净额分别为-152,386.42万元、-54,372.60万元、-15,186.93万元和-3,327.97万元，西苑国投现金流入主要来自主营业务产生的收入。报告期内西苑国投经营活动产生的现金流量净额为负，主要由于西苑国投承担的保障房及配套基础设施建设项目建设周期长、需投入大量资金，公司购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金较多所致。

(2) 投资活动现金流量分析

最近三年及一期，西苑国投投资活动现金流量产生的现金流净额分别为-21,250.00万元、-1,561.00万元、-50,636.41万元、2.34万元。

(3) 筹资活动现金流量分析

近三年及一期，西苑国投筹资活动产生的现金流量净额分别为167,982.66万元、66,348.32万元、205,442.95万元和29,516.54万元。报告期内，西苑国投融资主要以银行贷款、发行债券和融资租赁为主。2022年3月西苑国投融资活动产生的现金流量净额金额较大，主要系西苑国投2021年发行债券和新增银行贷款所致。

8、偿债能力分析

从短期偿债能力看，2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，公司流动比率分别为4.05、4.01、3.73和3.33，速动比率分别为3.49、3.50、2.32和2.51。报告期内，西苑国投流动比率和速动比率均大于1且呈现较为稳定的态势，短期偿债能力良好。

从长期偿债能力看，2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，公司资产负债率分别为56.72%、53.19%、56.23%和58.95%。公司整体资产负债率较低，公司长期偿债能力正常。

报告期内，2019 年末、2020 年末、2021 年末公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.36、1.27 和 1.55。

总体来看，西苑国投资产负债率较低，流动比率和速动比率处于合理范围，西苑国投债务偿还能力正常。

近三年公司偿债能力指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	3.73	4.01	4.05
速动比率（倍）	2.32	3.5	3.49
资产负债率（%）	56.23	53.19	56.72
EBITDA 利息保障倍数	1.55	1.27	1.36
贷款偿还率（%）	100	100	100

（四）资信分析

1、金融机构负债明细及结构分析

目前已取得西苑国投提供的截至 2022 年 6 月末的合并口径融资明细，对外融资合计余额 65.79 亿元，其中银行融资 22.43 亿元，占比 34.09%；发行债券融资余额为 37 亿元，占比为 56.24%，非标融资 6.36 亿元，占比为 9.66%，以金融租赁融资和信托融资为主。

截至 2022 年 6 月末融资结构明细

单位：万元

借款机构	借款余额	占比
银行贷款	224,290.00	34.09%
债券	370,000.00	56.24%
非标	63,558.80	9.66%
其中：金融租赁	41,558.80	6.32%
信托	22,000.00	3.34%
合计	657,848.80	100.00%

具体融资期限列示如下：

融资期限

期限	金额	占比
2022	69,881.40	10.62%
2023	83,768.40	12.73%
2024	200,279.00	30.44%
合计	353,928.80	53.80%

西苑国投 2022 年需偿还金额为 6.99 亿元，占总融资余额的 110.62%，近三年内需偿还金额为 35.39 亿元，占总融资规模的 53.8%。信托计划期限内到期债务余额为 31.86 亿元，占当期总融资余额的 48.44%。短期偿债压力较小。

具体融资明细列示如下：

序号	借款单位	融资起止时间		期限	融资渠道	余额	担保形式
1	西苑国投	2019.09.25	2024.09.25	5 年	东海证券	40,000.00	符家屯棚改
2	西苑国投	2020.01.20	2025.01.20	5 年	东海证券	30,000.00	符家屯棚改
3	西苑国投	2020.03.27	2025.03.27	5 年	东海证券	30,000.00	符家屯棚改
4	西苑国投	2020.05.15	2025.05.15	5 年	东海证券	40,000.00	符家屯棚改
5	西苑国投	2021.06.8	2024.6.8.	3 年	东海证券	40,000.00	同乐寨项目
6	西苑国投	2021.11.8	2024.11.8	3 年	东海证券	70,000.00	无
7	西苑国投	2021.12.9	2026.12.9	5 年	东海证券	40,000.00	同乐寨项目
8	西苑国投	2018.11.15	2025.11.15	7 年	万联证券	48,000.00	尤东、遇驾沟
9	西苑国投	2019.01.30	2026.01.30	7 年	万联二期	32,000.00	尤东、遇驾沟
10	西苑国投	2017.07.03	2022.07.03	5 年	远东融资租赁	25,500.00	小所项目贷款
11	西苑国投	2017.07.03	2022.07.03	5 年	远东融资租赁	2,810.00	定单质押
12	西苑国投	2017.09.05	2022.09.20	5 年	平安租赁	18,980.00	定单质押
13	西苑国投	2018.01.12	2023.01.11	5 年	中远海运	2,900.00	项目贷款
14	西苑国投	2018.01.12	2023.01.11	5 年	中远海运	8,900.00	项目贷款
15	西苑国投	2018.02.14	2023.02.13	5 年	甘肃兰银租赁	8,900.00	项目贷款
16	西苑国投	2021.4.19	2026.4.19	5 年	通用环球、泰拓租赁	8,900.00	项目贷款
17	西苑国投	2021.7.23	2024.7.23	3 年	九鼎租赁	13,800.00	项目贷款
18	西苑国投	2017.07.03	2022.07.03	5 年	远东融资租赁	19,000.00	七里河项目贷款

19	西苑国投	2017.03.02	2027.02.28	10年	光大银行	7,000.00	项目贷
20	西苑国投	2020.04.27	2023.04.27	3年	洛阳银行	6,000.00	项目贷
21	西苑国投	2019.09.26	2022.09.25	3年	洛阳银行	14,220.00	定单质押
22	西苑国投	2019.12.2	2022.12.02	3年	洛阳银行	7,105.00	定单质押
23	西苑国投	2019.12.9	2022.12.09	3年	洛阳银行	12,805.00	七里河城中村拆迁
24	西苑国投	2019.12.9	2022.12.09	3年	洛阳银行	9,520.00	遇驾沟项目贷
25	西苑国投	2019.12.9	2022.12.09	3年	洛阳银行	9,800.00	遇驾沟项目贷
26	西苑国投	2020.01.08	2023.01.06	3年	洛阳银行	5,300.00	遇驾沟项目贷
27	西苑国投	2020.12.21	2025.12.21	5年	洛阳银行	7,900.00	遇驾沟项目贷
28	西苑国投	2021.4.22	2024.4.22	3年	洛阳银行	6,900.00	遇驾沟项目贷
29	西苑国投	2020.12.24	2023.12.24	3年	洛阳银行	5,250.00	小所项目贷款
30	西苑国投	2020.12.23	2023.12.23	3年	洛阳银行	7,800.00	流资
31	西苑国投	2021.4.23	2024.4.23	3年	洛阳银行	25,500.00	小所项目贷款
32	西苑国投	2021.6.10	2024.6.10	3年	洛阳银行	2,810.00	定单质押
33	西苑国投	2017.06.12	2035.06.11	18年	农业银行	18,980.00	定单质押
34	西苑国投	2021.6.4.	2035.06.11	14年	农业银行	2,900.00	项目贷款
35	西苑国投	2021.6.29	2035.06.11	14年	农业银行	8,900.00	项目贷款
36	西苑国投	2022.1.1.	2035.1.1.	13年	农业银行	8,900.00	项目贷款
37	西苑国投	2022.2.1	2035.06.11	11年	农业银行	8,900.00	项目贷款
38	西苑国投	2019.12.12	2022.9.10	3年	中国银行	13,800.00	项目贷款
39	西苑国投	2022.6.29	2024.6.29	2年	洛阳农商行	19,000.00	七里河项目贷款
40	西苑国投	2021.11.26	2022.11.26	1年	中信银行	10,000.00	平台互保

41	西苑国投	2021.12.14	2022.12.14	1年	中信银行	5,000.00	平台互保
42	西苑国投	2022.3.26.	2023.09.26	18个月	郑州银行（中原信托）	22,000.00	平台互保
合 计						657,848.80	

2、对外担保情况分析

根据西苑国投提供的截至2022年6月末的对外担保明细，西苑国投对外担保余额为21.49亿元，以下属子公司及关联国有企业担保为主，具体明细列示如下：

序号	融资单位	融资起止时间		期限	融资渠道	余额（万元）
1	西苑城建	2021.11.25.	2022.11.25.	1年	中原银行	19000
2	西苑城建	2020.06.22	2023.06.21	3年	平顶山银行	4600
3	西苑城建	2020.08.28	2023.08.27	3年	平顶山银行	4600
4	西苑城建	2022.01.18	2024.01.17	2年	农商行营业部	9900
5	龙腾文化	2021.12.21	2023.12.21	2年	农商行涧西支行	6300
6	龙腾文化	2019.05.29	2024.05.29	5年	洛银租赁	6000
7	龙腾文化	2019.06.19	2024.06.19	5年	洛银租赁	6000
8	西城建设	2020.9.11.	2022.9.10	2年	国元信托（兴业）	15000
9	西城建设	2022.2.11.	2026.2.11.	48个月	洛银金租	10000
10	西城建设	2021.6.23	2022.6.23	1年	中原银行	5700
11	西城建设	2021.9.30	2022.9.30	1年	农商行营业部	2610
12	西城建设	2022.5.20.	2024.5.19	2年	郑州银行	5000
13	实业公司	2020.9.7.	2025.9.7.	5年	河南九鼎	28959
14	实业公司	2020.1.2.	2023.1.2.	3年	郑州银行	23750
15	实业公司	2020.11.20.	2023.11.20.	3年	郑州银行	26600
16	大学科技园	2017.1.3	2025.11.26	8年	建设银行	20900
17	洛阳古都集团	2022.5.27.	2025.5.27.	3年	公司债券	20000
合 计						214919

十、风险及防范措施

1、法律政策与市场风险

国家货币政策、财政税收政策、产业政策、投资政策、相关法律法规的调整以及经济周期的变化等因素，可能对信托财产收益产生影响。融资方所属房地产行业若受政策及市场发生重大变化的影响，可能对融资方的经营、销售情况造成较大影响。

2、经营及财务风险

融资方、担保方的经营状况以及发展的各种因素，如管理能力、财务状况、市场前景、人员素质、技术能力等，可能影响其盈利和运营能力，从而影响信托财产的收益。

3、信用风险

融资方或担保方因任何原因不能按期支付贷款本息，将影响信托财产的收益。

4、流动性风险

信托期限内或信托期限届满时，融资方或担保方因任何原因不能按期支付贷款本息，受托人需要依据信托贷款合同、担保合同等行使权利，处置债权需要一定时间，可能无法及时向受益人分配信托利益。

5、管理风险

在信托计划管理过程中，受托人对经济形势等判断有误、获取信息不全等因素将影响信托财产的收益。受托人的管理水平、管理手段和管理技术等也可能对信托财产的收益产生影响。

6、不可抗力及其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况、环境导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。

十一、调查结论

洛阳市是河南省重点建设的副中心城市和中西部地区重要的区域性中心城市，历史文化底蕴深厚，旅游资源和矿产资源丰富，工业基础雄厚，产业发展持续向好，近年来经济发展稳定，财政实力较强。融资人国苑集团、担保方西苑国投在区域行业中具备较强竞争优势，经营情况向好，收入和资产规模不断扩大。

基于以上尽职调查报告的分析和判断，我部认为该项目风险可控，建议实施。

政信事业部

2022年11月1日