

洛阳城市发展投资集团有限公司

2015 年公司债券信用评级报告



鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与发行主体构成委托关系外，本评级机构与受评级机构不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的利害关系。本次评级事项所涉及的评审委员会委员及评级人员亦不存在足以影响评级行为独立、客观、公正的情形。

本评级机构及评级人员遵循勤勉尽责和诚实信用原则，根据中国现行的有关法律、法规及监管部门的有关规定等，依据本评级机构信用评级标准和工作程序，对涉及本次评级的有关事实和资料进行审查和分析，并作出独立判断。本评级机构与评级人员已履行尽职调查义务，有充分理由采信出具评级报告所依据的数据、资料来源，从而保证评级结论的独立、客观、公正。

本评级机构保证所出具的评级报告遵循了独立、客观、公正的原则，未因受评级机构和其他任何组织或者个人的任何影响改变评级意见。

本评级报告观点仅为本评级机构对被评债券信用状况的个体意见，并非事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

被评债券信用等级的有效期与被评债券的存续期一致。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评债券存续期间变更信用等级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评债券信用等级的变化情况。

本评级机构同意将本信用评级报告作为发行主体申请发行本次债券所必备的法定文件，随其他材料一起提交相关监管部门审查，并依法对其承担责任。



 鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼 电话: 0755-82872333

传真: 0755-82872090 邮编: 518040 网址: <http://www.pyrating.cn>

报告编号：
鹏信评【2015】第 Z【30】
号 04

分析师

姓名：
胡长森 杨建华

电话：
010-66216006

邮箱：
huchs@pyrating.cn

鹏元资信评估有限公司
地址：深圳市深南大道
7008 号阳光高尔夫大厦
3 楼

电话：0755-82872897

网址：www.pyrating.cn

洛阳城市发展投资集团有限公司 2015 年公司债券信用评级报告

本期债券信用等级：AA+

发行主体长期信用等级：AA+

发行规模：10 亿元

评级展望：稳定

债券期限：7 年

评级日期：2015 年 07 月 29 日

债券偿还方式：本期债券设置本金提前偿还条款，存续期的第 3、4、5、6、7 年分别按照发行总额 20% 的比例偿还债券本金

评级结论：

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对洛阳城市发展投资集团有限公司（以下简称“洛阳城投”或“公司”）本次拟发行总额 10 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到洛阳市地方财政实力较强，地方政府对公司支持力度较大，洛界高速能为公司带来稳定的收入，公司土地资产较为丰富。同时我们也关注到了洛阳市财政对上级补助依赖相对较大，且财政自给能力一般，公司在建项目后续资金支出压力较大，2014 年洛阳金财投资担保有限公司（以下简称“金财担保”）担保代偿率大幅上升，公司刚性债务压力大，以及对外担保金额大等风险因素。

正面：

- 洛阳市财政实力较强。洛阳市财政实力较强，全口径地方可支配财政收入由 2011 年的 463.65 亿元增长至 2013 年的 526.91 亿元，年复合增长率 6.60%。
- 洛界高速能为公司带来稳定的收入。2012 年洛界高速整体资产划入使得公司获得了较为稳定的通行费收入，2012-2014 年，公司分别获得通行费收入 21,380.62 万元、26,068.25 万元和 24,396.68 万元。
- 地方政府支持力度较大。公司是洛阳市主要的市政基础设施建设的投融资主体，在资产注入和财政补贴等方面获得了当地政府大力支持。近年来公司获得了包括股权、土地资产、房产以及经营性资产在内的大量资产注入。同时公司于 2012-2014 年累计获得政府补贴款 68,969.32 万元。
- 公司土地资产较为丰富。截至 2014 年末，公司待开发的土地有 54 宗地，总面积

2,546.15 亩，均已取得土地使用权证，公司土地资产丰富，未来可为公司土地转让业务提供有效支撑。

关注：

- **地方财政对上级补助的依赖相对较大。** 2011-2013 年，洛阳市全口径上级政府补助收入占洛阳市可支配财政收入的比重分别为 29.63%、33.86% 和 30.72%，洛阳市可支配财政收入对上级补助依赖相对较大。
- **资金支出压力较大。** 截至 2014 年末，公司在建拟建市政工程项目未来尚需投资 25.00 亿元，同时在建房地产项目后续仍需 9.80 亿元的资金投入，公司将面临较大的资金压力。
- **2014 年金财担保担保代偿率大幅上升。** 受宏观经济不景气影响，2014 年金财担保的部分客户出现资金链断裂，导致当年担保代偿金额大幅增加，担保代偿率达 5.25%，较 2013 年上升 3.49 个百分点。
- **公司资产流动性一般。** 公司资产以存货为主，2014 年末，存货中抵押的土地账面价值为 506,422.31 万元，占公司存货账面价值的 46.63%，整体资产流动性一般。
- **有息负债规模大，存在较大的刚性债务压力。** 截至 2014 年末，公司有息负债规模达 114.19 亿元，规模大，存在较大的刚性债务压力。
- **对外担保金额大。** 截至 2014 年末，公司对外担保规模达 42.15 亿元，占所有者权益的比重为 38.43%，对外担保金额大，存在较大的或有负债风险。

主要财务指标：

项目	2014 年	2013 年	2012 年
总资产（万元）	2,590,086.45	2,255,501.44	1,712,666.07
归属于母公司所有者权益合计（万元）	1,045,417.60	981,061.98	931,017.41
有息负债（万元）	1,141,868.50	850,257.62	474,184.00
资产负债率	57.66%	54.35%	42.77%
流动比率	2.32	2.49	4.00
速动比率	0.98	1.29	1.74
营业收入（万元）	144,577.95	123,387.90	107,701.28
投资收益（万元）	13,253.27	-1,565.23	1,059.51
营业利润（万元）	28,793.26	14,957.19	22,432.46
补贴收入（万元）	20,048.83	25,936.18	22,984.31
利润总额（万元）	48,168.60	40,846.48	43,564.25
综合毛利率	35.53%	29.71%	38.66%

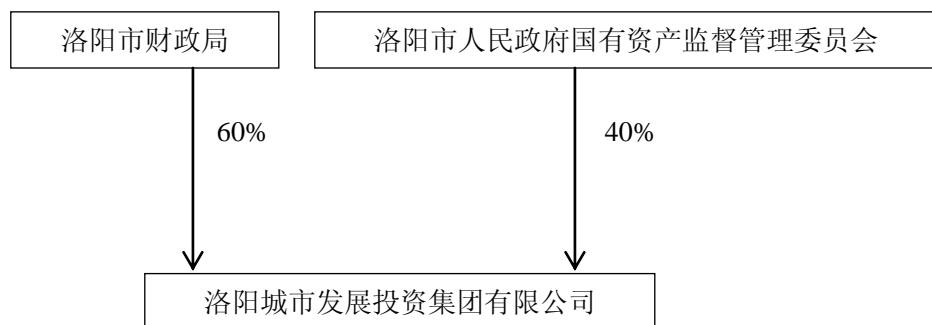
总资产回报率	2.74%	2.84%	5.04%
EBITDA (万元)	74,958.08	57,223.20	61,079.97
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.06	1.41
经营活动现金流净额 (万元)	-5,101.90	-82,582.10	-53,220.69

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

一、发行主体概况

公司前身为洛阳市经济投资有限公司，成立于 2002 年 6 月，初始注册资本 5,000 万元人民币。2011 年 4 月，根据洛阳市人民政府《关于组建洛阳城市发展投资集团有限公司的批复》(洛政文[2011]72 号)，洛阳市经济投资有限公司更名为现名，注册资本由 5,000 万元增加至 5 亿元，其中货币出资 2 亿元，以资本公积转增实收资本 3 亿元，截至 2014 年 12 月 31 日，公司实收资本 5 亿元，产权和控制关系如下：

图1 截至2014年12月31日公司产权和控制关系



资料来源：公司提供

作为洛阳市主要的市政基础设施建设的投融资主体，公司业务涉及城市基础设施建设、旧村改造、高速公路经营与管理、房地产开发、贷款担保等领域。截至 2014 年末，公司纳入合并范围内的子公司共有 16 家，其中一级子公司 12 家，二级子公司 4 家，具体情况如下表所示：

表1 截至 2014 年末公司纳入合并范围内的子公司情况（单位：万元）

序号	子公司名称	级别	注册资本	持股比例	主营业务
1	洛阳金财投资担保有限公司	一级子公司	50,000.00	39.00%	贷款担保
2	洛阳金财资产管理有限公司	一级子公司	300.00	100.00%	企业资产管理服务
3	洛阳市行政事业资产经营有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00%	资产经营、管理、投资
4	洛阳海泰投资有限责任公司	一级子公司	13,500.00	62.96%	投资、房地产开发与经营、建筑工程施工
5	洛阳市市政建设投资有限公司	一级子公司	15,000.00	100.00%	国有资产经营、项目投资
6	洛阳天囿园林发展有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00%	园林绿化工程的设计与施工
7	洛阳文化投资管理有限公司	一级子公司	6,000.00	55.00%	文化产业项目投资

8	洛阳天健房地产开发有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00%	房地产
9	洛阳交通建设投资有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00%	交通运输业、工业、房地产业的投资与管理、工程施工等
10	洛阳牡丹城宾馆有限公司	一级子公司	1,000.00	100.00%	住宿、餐饮等
11	洛阳天翼建设开发有限公司	一级子公司	10,000.00	60.00%	基础设施的投资与建设等
12	洛阳天健资产管理有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00%	国有资产管理经营、企业资产管理、场地租赁、房屋租赁、物业管理、空间广告经营等
13	洛阳力合城建置业投资有限公司	二级子公司	8,000.00	70.00%	房地产开发经营、物业管理等
14	洛阳城广文化传媒有限公司	二级子公司	1,000.00	51.00%	广告业
15	洛阳市产权拍卖有限公司	二级子公司	140.00	100.00%	有形资产和无形资产的拍卖
16	洛阳隋唐城景区管理有限公司	二级子公司	7,000.00	100.00%	旅游景区公园管理、园林、古建筑、绿化工程施工及展览策划

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

截至2014年末，公司资产总额为2,590,086.45万元，归属于母公司所有者权益为1,045,417.60万元，资产负债率为57.66%；2014年，公司实现营业收入144,577.95万元，利润总额48,168.60万元，经营活动产生的现金流量净流出5,101.90万元。

二、本期债券概况

债券名称：2015年洛阳城市发展投资集团有限公司公司债券；

发行总额：人民币10亿元；

债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息；

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

三、本期债券募集资金用途

本期债券拟募集资金总额为10亿元，其中5.6亿元用于洛阳市老城区中沟村改造项

目，4.4亿元用于洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目。资金投向明细如下表所示：

表2 本期债券募集资金投向明细（单位：亿元）

项目名称	项目总投资	募集资金使用规模	占项目总投资比例
洛阳市老城区中沟村改造项目	19.33	5.60	28.97%
洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目	12.82	4.40	34.32%
合计	32.16	10.00	31.09%

资料来源：公司提供

募集资金投资项目基本情况

1、洛阳市老城区中沟村改造项目

(1) 项目建设内容

该项目位于洛阳市老城区中沟村，项目征收范围东起王城大道，西至华山路，南起道北二路，北至北环路。村民安置用地面积 134.10 亩，总建筑面积 469,925 平方米，其中，安置房建筑面积 329,753 平方米，公租房建筑面积 29,400 平方米，商业建筑面积 46,436 平方米，地下车库建筑面积 37,800 平方米（981 个），地下储藏室建筑面积 13,868 平方米，地下自行车库建筑面积 6,486 平方米，托幼建筑面积 2,932 平方米，公厕、垃圾中转站、社区服务建筑面积 3,250 平方米。同时配套建设其他公用设施。规划建设 14 栋高层住宅，可接纳住户 3,672 户，其中，安置房 3,172 套，公租房 500 套。

(2) 项目审批情况

该项目已于 2013 年 12 月经洛阳市发展和改革委员会《洛阳市发展和改革委员会关于老城区中沟村改造项目可行性研究报告的批复》(洛发改城市【2013】79 号) 批准；洛阳市环境保护局出具《关于洛阳市老城区中沟村改造项目环境影响报告书的批复》(洛市环监【2013】45 号)；洛阳市国土资源局针对该项目出具了《关于洛阳市老城区中沟村改造项目用地的预审意见》(洛国土资【2013】420 号)。

(3) 项目进度

本项目于 2013 年 12 月开工，总投资 193,324.10 万元，拟使用本期债券募集资金 56,000 万元，占项目总投资的 28.97%。截至 2015 年 3 月末，累计完成投资 61,272.20 万元，占项目总投资额的 31.69%。

(4) 项目经济效益分析

根据公司提供的资料，该项目收入来源主要包括安置房定向销售收入、公租房销售收入、地下车库销售收入、配套商业销售收入、地下自行车库和地下储藏室销售收入、财政专项补贴收入等。(1) 住宅部分价格为 4,400 元/平方米，可实现销售收入 145,091.32

万元；（2）商业部分价格为 12,000 元/平方米，可取得销售收入 55,723.20 万元；（3）地下车库 981 个，按照 120,000 元/个，可实现销售收入 11,772.00 万元；（4）地下储藏室和地下自行车库价格为 1,000 元/平方米，可实现销售收入 2,035.40 万元；（5）根据 2014 年 12 月 17 日洛阳市财政局下发的《关于下达 2014 年保障性安居工程配套基础设施建设第三批中央基建投资预算（拨款）的通知》（洛财预〔2014〕593 号），该项目获得公共租赁住房配套基础设施建设、棚户区改造项目相关的配套基础设施建设补贴资金 800.00 万元。上述 5 部分收入总计 215,412.92 万元，预计可实现投资收益 22,097.82 万元。此外，该项目的公租房将由政府以适当方式回收处理。

2、洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目

（1）项目建设内容

该项目位于瀍河区史家湾村，规划范围北起陇海铁路，南至中州东路，西起安居路，东至二广高速公路。村民安置用地面积 92.93 亩，总建筑面积 274,107.10 平方米，其中，安置房建筑面积 189,025.04 平方米，商业建筑面积 38,800 平方米，地下车库建筑面积 31,291.94 平方米（890 个），地下储藏室建筑面积 7,370.97 平方米，地下自行车库建筑面积 4,658.69 平方米，托幼建筑面积 2,439.03 平方米，社区服务建筑面积 521.43 平方米。同时配套建设其他公用设施。规划建设 9 栋高层住宅，可接纳住户 1,597 户。

（2）项目审批情况

该项目已于 2013 年 12 月经洛阳市发展和改革委员会《洛阳市发展和改革委员会关于瀍河区史家湾村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（洛发改城市〔2013〕78 号）批准；洛阳市环境保护局出具《关于洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目环境影响报告书的批复》（洛市环监〔2013〕40 号）；洛阳市国土资源局针对该项目出具了《关于洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目用地的预审意见》（洛国土资〔2013〕419 号）。

（3）项目进度

本项目于 2014 年 1 月开工，总投资 128,249.20 万元，拟使用本期债券募集资金 44,000 万元，占项目总投资的 34.31%。截至 2015 年 3 月末，累计完成投资 40,711.57 万元，占项目总投资额的 31.74%。

（4）项目经济效益分析

该项目的安置房采取向原城中村村民定向销售的方式进行开发。根据公司提供的资料，该项目收入来源主要包括安置房定向销售收入、地下车库销售收入、配套商业销售收入、地下自行车库和地下储藏室销售收入、财政专项补贴收入等。（1）住宅部分价格为 4,800 元/平方米，可实现销售收入 90,732.02 万元；（2）商业部分价格为 12,000 元/平

方米，可取得销售收入 46,560.00 万元；（3）地下车库 890 个，按照 120,000 元/个，可实现销售收入 10,680.00 万元；（4）地下储藏室和地下自行车库价格为 1,000 元/平方米，可实现销售收入 1,202.97 万元；（5）根据《洛阳市财政局关于下达 2014 年保障性安居工程配套基础设施建设第三批中央基建投资预算（拨款）的通知》（洛财预〔2014〕593 号），该项目获得棚户区改造项目相关的配套基础设施建设补贴资金 671.00 万元。上述 5 部分收入总计 149,845.99 万元，可实现投资收益 21,596.79 万元。

四、区域经济

依托丰富的旅游资源以及良好的工业基础，洛阳市综合经济实力较强；受地方支柱产业发展不景气的影响，洛阳市经济发展增速有所放缓

洛阳市位于河南省西部，横跨黄河中游两岸，因地处洛河之阳而得名。现辖 1 市 8 县 6 区，1 个洛阳新区、1 个城乡一体化示范区、2 个省级开发区、17 个省级产业集聚区。洛阳市总面积 1.52 万平方公里，其中市区面积 694 平方公里、建成区面积 170 平方公里。截至 2013 年末，洛阳市总人口 692.30 万，其中市区人口 193.33 万。

洛阳市区位优势明显，自古有“天下之中”之称，地跨江、淮、黄三大水系，是北方少有的富水城市。洛阳交通便捷，陇海、焦枝铁路、郑西高铁客运专线，连霍、二广、郑少洛、西南环城高速公路，与 207、310、311、312 国道纵横交错。洛阳机场开辟有至北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、大连、香港等十多条航线。

洛阳市旅游资源丰富，是国务院首批公布的历史文化名城，历史上先后有 13 个王朝在此建都，是我国建都最早、历时最长、朝代最多的都城。洛阳是著名的优秀旅游城市，现有 5A 级景区 4 家、4A 级景区 11 家、3A 级景区 11 家。著名景点有五大都城遗址、世界文化遗产龙门石窟、中国第一座官办寺院白马寺、武圣关羽的陵寝关林、黄河及小浪底水库风景区、世界地质公园黛眉山、国家森林公园白云山、“北国第一溶洞”鸡冠洞、“北国水乡”重渡沟，以及老君山、神灵寨、天池山等风景名胜。2013 年，洛阳市接待游客总人数 8,608 万人次，比上年同期增长 10.8%。其中接待入境游客 70.0 万人次，比上年同期增长 14.3%。旅游总收入 485.0 亿元，同比增长 20.4%；其中旅游创汇 20,296 万美元，比上年同期增长 13.1%。

洛阳是新中国重点建设的老工业基地，目前已形成装备制造、能源电力、石油化工、新材料、硅光伏及光电等五大优势产业，拥有洛阳石化、中信重工、一拖集团、中铝洛阳铜、洛玻集团、中硅高科、万基控股、伊川电力等众多具有较强市场竞争力的大型企业。洛阳是国家创新型试点城市、全国科技进步先进市、国家知识产权示范城市，也是我国

重要的科技研发基地和新材料产业国家高技术产业基地。现有各类科研机构 600 余家，其中国家级企业技术中心 9 个、国家级工程技术研究中心 3 个、国家重点实验室 4 个、国家工程实验室 1 个；中科院和工程院院士 4 名、各类专业技术人员 14 万名。

依托丰富的旅游资源以及较好的工业基础，近年来洛阳市经济发展速度较快，2013 年，洛阳市实现地区生产总值 3,140.8 亿元，比上年增长 7.2%。从三大产业结构来看，洛阳市以二、三产业为主，其中第三产业发展较为滞后，第二产业对洛阳市经济增长贡献最大，2011-2013 年洛阳市工业增加值增速连续放缓是洛阳市经济增速下滑的重要原因之一。洛阳是传统的老工业基地、全国重要的科技研发基地和国家新材料高技术产业基地，目前仍是典型的重工业城市，2013 年规模以上轻工业产值为 240.5 亿元，增长 9.5%；规模以上重工业产值为 1,109.5 亿元，增长 7.8%。轻重工业比例为 17.8:82.2。从行业看，近年来洛阳市形成的装备制造、有色金属、能源电力、石油化工、硅光伏以及光电五大优势产业增加值占洛阳市规模以上工业增加值的比重在 70% 左右，对洛阳市经济发展起到了主导作用。而近年来，受需求不足及部分行业产能过剩影响，洛阳市支柱产业持续处于低迷状态，对全市工业经济发展拉动作用有限。2011-2013 年洛阳市地区生产总值增速逐年下滑。

表 3 2011-2013 年洛阳市主要经济指标（单位：亿元）

项目	2013 年		2012 年		2011 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（亿元）	3,140.8	7.2%	3,001.1	10.0%	2,717.0	12.5%
第一产业增加值（亿元）	248.9	3.9%	223.8	4.6%	203.8	3.7%
第二产业增加值（亿元）	1,813.4	7.4%	1,808.1	11.3%	1,672.5	15.9%
第三产业增加值（亿元）	1,078.5	7.7%	969.2	8.7%	840.7	8.1%
工业增加值（亿元）	1,590.0	7.2%	1,348.2	12.9%	1,255.1	19.8%
全年固定资产投资（亿元）	2,639.2	22.3%	2,343.7	22.7%	1,907.2	26.9%
社会消费品零售总额（亿元）	1,257.7	13.9%	1,114.8	15.7%	963.5	18.1%
进出口总额（亿美元）	17.95	13.8%	15.8	-24.3%	20.8	34.7%
存款余额（亿元）	3,350.3	15.4%	2,902.5	19.5%	2,428.6	15.9%
贷款余额（亿元）	1,966.0	19.5%	1,645.3	20.4%	1,366.6	22.7%

资料来源：2011-2013 年洛阳市国民经济和社会发展统计公报

从河南省各市地区生产总值（GDP）排名来看，洛阳市在河南省排名较为靠前，经济规模仅次于郑州市，位居第二，地方经济发展较好。

表 4 2011-2013 年河南省下设省会及地级市 GDP 及增长速度（单位：亿元）

项目	2013 年		2012 年		2011 年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率

1	郑州市	6,201.90	11.8%	5,547.00	12.0%	4,912.70	13.2%
2	洛阳市	3,140.80	7.2%	3,001.10	10.0%	2,717.00	12.5%
3	南阳市	2,500.00	5.6%	2,367.20	10.2%	2,228.75	11.2%
4	许昌市	1,903.30	9.4%	1,739.02	12.3%	1,588.67	14.7%
5	新乡市	1,766.00	9.1%	1,618.93	11.4%	1,501.04	14.6%
6	周口市	1,753.40	10.1%	1,592.38	10.7%	1,414.69	10.6%
7	焦作市	1,707.36	8.3%	1,576.32	11.3%	1,469.39	13.3%
8	安阳市	1,684.00	5.8%	1,592.88	7.5%	1,558.00	12.1%
9	平顶山市	1,556.90	3.7%	1,501.97	6.9%	1,539.40	10.8%
10	信阳市	1,535.00	9.0%	1,408.65	10.5%	1,276.83	11.1%
11	商丘市	1,500.00	5.8%	1,418.30	11.2%	1,317.85	11.8%
12	驻马店市	1,498.13	8.0%	1,386.96	10.4%	1,259.91	11.3%
13	开封市	1,327.39	9.5%	1,212.20	11.1%	1,093.64	12.9%
14	三门峡市	1,205.00	4.9%	1,148.79	12.1%	1,062.92	12.8%
15	濮阳市	1,120.00	12.6%	994.53	12.2 %	929.54	12.1%
16	漯河市	850.00	4.6%	812.39	12.1%	767.10	13.2%
17	鹤壁市	622.12	12.5%	553.35	10.9%	510.93	12.9%
18	济源市	490.00	11.4%	439.95	11.6%	409.51	14.8%
河南省		32,155.86	7.9%	29,810.14	10.1%	27,232.04	11.6%

资料来源：河南省统计局

五、地方财政

洛阳市综合财政实力较强，但是地方可支配财政收入对上级补助有所依赖，且受国有土地使用权出让金收入波动的影响，洛阳市政府性基金收入存在一定的不确定性。

近年来，在经济持续增长的带动下，洛阳市财政收入逐年增长，财政实力不断增强。2013年，洛阳市实现全口径公共预算收入234.1亿元，在河南省地级市中位列第二，但增速在河南省位列第15位，排名较为靠后。

表5 2011-2013年河南省下设地级市全口径公共财政收入及增长速度（单位：亿元）

项目	2013年		2012年		2011年	
	公共财政收入	增长率	公共财政收入	增长率	公共财政收入	增长率
1 郑州市	720.0	18.7%	606.7	20.8%	502.3	29.9%
2 洛阳市	234.1	14.0%	205.3	15.1%	178.3	25.5%
3 新乡市	129.5	19.5%	108.4	19.4%	90.7	28.8%
4 平顶山市	119.7	11.3%	107.5	12.8%	95.3	18.3%
5 南阳市	123.6	19.3%	103.7	19.0%	87.1	26.1%

6	许昌市	108.5	20.0%	90.4	21.8%	74.2	29.1%
7	焦作市	97.0	13.9%	85.1	14.3%	74.5	17.6%
8	安阳市	92.2	10.3%	83.6	8.0%	77.4	18.9%
9	商丘市	85.8	22.3%	70.2	24.4%	56.4	31.3%
10	三门峡市	81.8	19.2%	68.6	19.1%	57.6	15.8%
11	开封市	80.7	30.4%	61.9	26.2%	49.1	32.5%
12	周口市	76.0	26.5%	60.1	23.4%	48.7	27.2%
13	驻马店市	71.9	22.1%	58.9	25.1%	47.1	29.2%
14	信阳市	67.5	22.5%	55.5	25.1%	44.3	30.0%
15	濮阳市	60.5	25.8%	48.1	23.3%	39.0	29.3%
16	漯河市	54.0	29.7%	41.6	23.5%	33.7	28.9%
17	鹤壁市	39.6	21.4%	32.7	16.6%	28.0	26.5%
18	济源市	34.6	19.9%	28.9	13.1%	25.5	14.9%
河南省		2,413.0	18.3%	2,040.6	18.5%	1,721.6	24.6%

资料来源：洛阳市财政局

2011-2013 年洛阳市全口径地方可支配财政收入分别为 463.65 亿元、466.34 亿元和 526.91 亿元，年均复合增长率为 6.60%；受政府性基金收入规模的变动，2011-2013 年洛阳市市本级地方可支配财政收入有所波动，分别为 202.24 亿元、163.35 亿元和 185.84 亿元。从收入结构上看，公共财政收入、上级补助收入和政府性基金收入是洛阳市地方综合财力的主要来源。2013 年全口径和市本级洛阳市公共财政收入、上级补助和政府性基金收入合计占地方可支配财政收入的比例分别为 99.60% 和 99.57%。

表 6 2011-2013 年洛阳市财政收入情况（单位：亿元）

项目	2013 年		2012 年		2011 年	
	全口径	市本级	全口径	市本级	全口径	市本级
(一) 公共财政收入	234.05	82.17	205.26	75.02	178.27	64.24
其中：税收收入	169.14	57.77	148.54	51.94	131.23	41.75
非税收入	64.91	24.40	56.73	23.08	47.04	22.49
(二) 上级补助收入	161.89	20.38	157.92	18.51	137.38	22.08
其中：返还性收入	15.37	8.29	15.22	8.17	13.97	7.49
一般性转移支付收入	73.84	-3.79	67.92	-2.22	59.40	-0.13
专项转移支付收入	72.69	15.87	74.78	12.56	64.01	14.64
(三) 政府性基金收入	128.86	82.50	100.76	69.01	145.23	115.25
其中：国有土地出让收入	103.90	61.30	78.70	49.80	130.28	115.25
(四) 预算外财政专户收入	2.11	0.79	2.40	0.81	2.77	0.67
地方可支配财政收入	526.91	185.84	466.34	163.35	463.65	202.24
公共财政支出	373.37	98.03	345.11	96.42	296.90	85.71
上解上级支出	33.68	7.75	26.09	2.89	22.46	-0.54
政府基金支出	133.01	53.34	108.18	45.89	148.60	76.47

预算外支出	2.03	0.75	2.18	0.69	3.17	0.81
财政支出	542.09	159.87	481.56	145.89	471.13	162.45

注：地方可支配财政收入=公共财政收入+上级补助收入+政府性基金收入+预算外财政专户收入。

资料来源：洛阳市财政局

近年来，受益于区域经济的较好发展，洛阳市公共财政收入实现一定增长，2013年洛阳市全口径和市本级公共财政收入分别为234.05亿元和82.17亿元，2011-2013年间洛阳市全口径和市本级公共财政收入复合增长率分别为14.58%和13.10%，其中税收收入来源主要是石油化工、有色金属、装备制造产业，2011-2013年全口径税收收入在公共财政收入的占比分别为73.61%、72.37%和72.27%。由于目前洛阳市支柱产业以传统产业为主，易受经济发展环境的影响，未来的发展不确定性将直接影响洛阳市财政收入。

近年来，随着洛阳市城市发展的提升，各项经济社会事业建设资金需求较大，上级补助收入规模较大，2011-2013年，洛阳市全口径上级政府补助收入占洛阳市可支配财政收入的比重分别为29.63%、33.86%和30.72%，洛阳市可支配财政收入对上级补助有所依赖。洛阳市上级补助以转移性支付收入为主。政府性基金收入以国有土地使用权出让金收入为主，近年来洛阳市土地出让收入规模较大，2011-2013年洛阳市全口径国有土地出让收入占地方可支配财政收入的比例分别为28.10%、16.88%和19.72%；市本级国有土地出让收入占地方可支配财政收入的比例分别为56.99%、30.49%和32.99%。考虑到国内房地产市场的政策调控，以及洛阳市土地市场行情及土地出让计划，未来洛阳市政府性基金收入的实现存在一定的不确定性。洛阳市预算外收入以行政事业性收费为主，随着预算外收入纳入预算内管理，近年来该收入有所下滑，整体规模较小，对地方综合财力贡献不大。

洛阳市财政支出主要由公共财政支出和政府基金支出构成，近年来随着地区公共财政收入的持续增长以及上级补助收入的贡献，洛阳市公共财政支出增长较快，2013年洛阳市全口径和市本级公共财政支出分别为373.37亿元和98.03亿元，其中用于公共安全、社会保障和就业、教育、医疗卫生、农林水事务五项的支出占公共财政支出的比重分别为54.44%和41.68%；同时，我们也注意到，近三年洛阳市全口径的公共财政收入/公共财政支出分别为60.04%、59.48%和62.69%，财政自给能力一般。

六、经营与竞争

公司是洛阳市主要的市政基础设施建设的投融资主体，主营业务包括城市基础设施建设、旧村改造、高速公路经营与管理、房地产开发。2012-2014年，公司分别确认市政工程结算收入69,557.83万元、79,977.72万元和42,999.58万元，波动较大，且大部分的

工程结算收入形成了对洛阳市财政局的应收账款。2012年，洛阳市政府洛界高速公路整体划入子公司洛阳交通建设投资有限公司（以下简称“交投公司”），公司开始实现稳定的通行费收入，目前已成为公司收入及利润的重要来源。此外，2014年公司通过翰林苑和伊水苑项目实现房地产结算收入53,726.34万元。公司其他收入主要是子公司金财担保的担保费收入，以及其他子公司的各项收入。2012-2014年，公司收入及毛利率情况如下表所示：

表7 2012-2014年公司主营业务收入及毛利率情况（单位：万元）

项目	2014年		2013年		2012年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
工程结算收入	42,999.58	20.00%	79,977.72	16.77%	69,557.83	14.66%
通行费收入	24,396.68	64.92%	26,068.25	29.42%	21,380.62	79.59%
房屋销售收入	53,726.34	16.88%	-	-	-	-
其他收入	20,944.20	81.96%	9,138.82	92.97%	12,243.02	99.91%
主营业务合计	142,066.80	35.67%	115,184.79	25.68%	103,181.47	38.23%

资料来源：公司提供

公司是洛阳市主要的市政基础设施建设主体，担负着洛阳市旧城区土地开发和城市基础设施建设任务，能获得一定规模的工程结算收入，但是回款慢，回收时间不确定，且在建、拟建项目后续资金压力较大

作为洛阳市主要的基础设施建设投融资主体，公司主要负责洛阳市洛河以北旧城区的土地开发和基础设施投融资建设，旧城区面积约为整个洛阳市面积的三分之二。

2012年以来，公司分别对老城区中沟村整村改造工程、瀍河区史家湾村整村改造工程、唐宫路旧城改造一期工程、洛阳市西环路（涧西区段）道路建设工程等市政工程项目进行建设。2012-2014年，公司分别实现工程结算收入69,557.83万元、79,977.72万元和42,999.58万元，有一定的波动性。

公司市政工程建设运作模式主要是按照市政府建设规划安排，承接建设任务，项目建设完毕后，由政府进行回购，回购金额按照公司与政府进行协商确定，金额低于公司建设成本方面的部分，由政府拿其他资产对公司进行补偿。

截至2014年末，公司在建、拟建市政工程项目预计总投资653,873.30万元，已完成投资403,821.81万元，尚需投资250,051.49万元，公司未来仍面临较大的资金压力。

表8 截至2014年末公司在建、拟建市政工程情况（单位：万元）

项目名称	总投资	已投资	开工日期	完工日期
洛阳市西环路（涧西区段）道路建设工程	51,600.00	49,168.00	2011.10	2014.12
G310国道项目	51,300.00	48,012.58	2011.8	2014.12

中州路、凯旋路、武汉路等项目	20,000.00	19,274.56	2011.7	2015.4
洛阳市市建代管	89,700.00	75,659.71	2011.10	2015.10
洛阳市涧西区城中村改造	89,700.00	66,787.96	2011.5	2015.12
洛阳市老城区中沟村城中村改造	193,324.10	61,272.20	2013.10	2017.10
洛阳市天之圣堂项目	30,000.00	42,935.23	2012.12	2014.12
洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目	128,249.20	40,711.57	2014.1.8	2017.10
合计	653,873.30	403,821.81	-	-

注：洛阳市老城区中沟村城中村改造项目和洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目已投资额为截至2015年3月末投资额。

资料来源：公司提供

公司高速通行费收入较为稳定，目前已经成为公司收入及利润的重要来源

2012年3月，根据《洛阳市人民政府关于将洛界高速公路的资产负债形成的净资产划入洛阳交通建设投资有限公司管理的通知》，决定将市公路管理局负责管理的洛界高速公路资产、负债形成的净资产以2012年3月31日为基准日，整体划入交投公司，并授权交投公司管理。2012-2014年，交投公司分别获得通行费收入21,380.62万元、26,068.25万元和24,396.68万元，受通行车辆下降，以及普货车辆占比下滑影响，2014年公司通行费收入同比略有下降。同时，由于2013年公司对道路进行了修理导致费用支出较大，当年通行费业务毛利率大幅下滑。

洛界高速连接洛阳市和界首市，里程为50.19公里，于2003年2月建成通车，收费标准方面，洛界高速对客车按车型收费，货车计重收费。根据河南省高速公路收费标准，洛界高速一至四类客车费率分别为0.5元/公里、0.8元/公里、1.2元/公里。货车方面，洛界高速基本费率为0.1元/公里。车型结构上，洛界高速车流量中小客车占比较高，2012-2014年，小客车的车流量占比分别为60.13%、61.90%和62.31%。

表9 2012-2014年洛界高速车型占比以及车流量情况

车辆类型	2014年	2013年	2012年
小客车	62.31%	61.90%	60.13%
普货	25.83%	26.22%	25.46%
其他	11.86%	11.88%	14.41%
合计	100%	100.00%	100.00%
车流量（万辆）	601	612	540

资料来源：公司提供

总体来看，洛界高速通行费收入较为稳定，对公司利润贡献较大。

近年公司担保业务规模逐步扩大，但受宏观经济不景气影响，2014年担保代偿率大幅上升

公司担保业务主要由金财担保负责运营，金财担保成立于2006年7月，是洛阳市最

早为中小企业提供贷款担保的公司之一。截至 2014 年末，金财担保注册资本 5.00 亿元，已与中国银行、建设银行、交通银行、中国邮政储蓄银行、中信银行、民生银行、兴业银行、平安银行、招商银行、广发银行、光大银行、浦发银行、洛阳银行、平顶山银行和经贸联社 15 家银行机构建立了合作关系。近年来公司担保业务规模逐步扩大，2014 年期末，金财担保在保余额达 309,798.00 万元，比 2012 年增长 13.72%；2014 年，当期担保发生额达到 326,600.00 万元，比 2012 年增长 16.40%。2012-2014 年，金财担保分别实现当期担保业务收入 8,621.00 万元、8,231.66 万元和 9,621.47 万元，收入较为稳定。从近三年公司担保代偿率来看，2012 年和 2013 年保持在了相对较低的水平，而 2014 年受宏观经济不景气影响，部分客户（主要集中在工业行业）出现资金链断裂，导致当年担保代偿金额大幅增加，2014 年担保代偿率达 5.25%，较 2013 年上升 3.49 个百分点。

表 10 2012-2014 年公司担保业务运营情况（单位：万元）

项目	2014 年	2013 年	2012 年
期末在保余额（万元）	309,798.00	284,660.00	272,433.00
当期担保发生额（万元）	326,600.00	285,410.00	280,578.00
当期担保业务收入（万元）	9,621.47	8,231.66	8,621.00
当年担保代偿金额	15,828.00	4,817.00	4,554.00
担保代偿率	5.25%	1.76%	2.24%

资料来源：公司提供

从风险把控来看，金财担保对担保客户实行反担保措施来降低自身担保风险，具体的反担保措施主要采用抵押、质押和保证。其中，抵押或质押主要是以机器设备、土地、房产等固定资产为主的反担保；选择不同行业、经营情况良好的第三方企业提供反担保；贷款企业的实际控制人个人财产承担无限连带责任保证。

从担保客户集中度来看，截至 2014 年末，金财担保在保余额前十名企业被担保额共计 36,900.00 万元，占期末在保余额的 11.91%，客户集中度较低。

表 11 截至 2014 年末金财担保前十家担保客户情况

客户名称	担保余额（万元）	所属行业
洛阳市公路管理局	5,000.00	交通运输
洛阳钰丰建设开发有限公司	5,000.00	其他
洛阳龙丰建设投资有限公司	4,700.00	其他
洛阳睿达开发建设有限公司	4,500.00	其他
洛阳市涧西区非税收入管理中心	3,700.00	其他
汝阳天源煤电有限公司	3,000.00	工业
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	3,000.00	其他
洛阳华阳广场国际大酒店有限公司	3,000.00	酒店餐饮

洛阳钰兴实业有限公司	3,000.00	其他
汝阳县龙泉自来水有限公司	2,000.00	其他
合计	36,900.00	-

资料来源：公司提供

公司在售房地产项目尚未确认收入的金额较大，后续收入较有保障，但在建项目未来存在一定的资金压力

公司除基础设施建设、旧城改造、运输、担保业务外，还从事洛阳市保障房、商品房建设业务，项目的实施主体是子公司洛阳力合城建置业投资有限公司（以下简称“力合城建”）。目前，公司主要在建房地产项目有4个，其中翰林苑项目、伊水苑项目建成后将会由各单位进行团购。翰林苑团购方为洛阳市第一高中和河南科技大学第一附属医院，伊水苑团购方为伊滨新区行政事业单位。恒昌家园项目为政府定向回购的保障房项目，公司与政府签订协议，政府以成本加代建手续费作为回购价，具体的回购价格尚未确定。截至2014年末，翰林苑和伊水苑分别实现预售22.70万平方米和46.00万平方米，合计预售金额206,229.11万元，其中2014年结算收入53,726.34万元，尚未确认销售收入的金额约15.25亿元，后续收入较有保障，但是在建房地产项目后续仍需投资9.80亿元，未来公司仍面临一定的资金压力。

表12 截至2014年末力合城建在建房地产项目情况（单位：万平方米，万元）

名称	项目性质	建筑面积	总投资额	已投资	开工时间	竣工时间	预售面积	预售金额	2014年结算金额
科技大厦	办公	12.60	72,000.00	52,770.00	2011.6	2016.6	-	-	-
翰林苑	商住	29.56	85,000.00	85,000.00	2010.2	2015.3	22.70	68,079.11	17,676.34
恒昌家园	公租房	25.70	73,000.00	49,218.00	2011.2	2016.6	-	-	-
伊水苑	商住	60.29	185,000.00	130,000.00	2010.10	2015.12	46.00	138,150.00	36,050.00
合计	-	128.15	415,000.00	316,988.00	-	-	68.70	206,229.11	53,726.34

资料来源：公司提供

公司在资产划拨和财政补贴方面得到了当地政府的大力支持

公司是洛阳市主要的市政基础设施建设的投融资主体，在资产划拨及财政补贴方面获得了当地政府的大力支持。

资产划拨方面，2008年以来，根据相关政府文件，公司获得了包括股权、土地资产、房产以及经营性资产在内的大量资产注入，这些资产的注入加大了公司自有资产规模，并在一定程度上使得公司收入及利润来源更为多元化。

表13 2008年以来公司获得的主要资产注入情况（单位：万元）

文件号	注入资产类别	入账价值
洛政文[2008]264号	洛阳市公共交通集团有限公司 100%股权	23,890.00

洛政文[2008]265 号	洛阳市行政事业资产经营有限公司 100% 股权	5,000.00
洛政文[2010]264 号	洛阳市市政建设投资有限公司 100% 股权	15,000.00
洛政土[2011]502 号	18 宗建设用地	153,963.91
洛财资[2012]24 号	牡丹城宾馆资产	17,300.00
洛政[2012]101 号	洛阳交通投资有限公司 100% 股权	4,000.00
洛政土[2012]237 号	牡丹城宾馆土地资产	25,900.00
洛政文[2012]140 号	18 宗建设用地	319,350.35
洛阳市人民政府关于将洛界高速公路的资产负债形成的净资产划入洛阳交通建设投资有限公司管理的通知	洛界高速净资产	38,752.88

资料来源：公司提供

财政补贴方面，2012-2014 年，为支持公司市政基础设施投融资建设，增强公司经营能力，洛阳市财政局分别给予公司财政补贴 22,984.31 万元、25,936.18 万元和 20,048.83 万元，有效提升了公司的利润水平。

七、财务分析

财务分析基础说明

以下的分析基于公司提供的经中勤万信会计师事务所有限公司审计并出具标准无保留意见的 2012-2014 年审计报告，公司提供的财务报表按照新会计准则编制。

表14 2012-2014年公司合并报表的子公司变化情况

年份	新增纳入合并报表子公司	不再纳入合并报表子公司
2012 年	洛阳天健实业有限公司	洛阳市郁金香花园有限公司
	洛阳交通建设投资有限公司	洛阳市公共交通集团有限公司
	洛阳力合城建置业投资有限公司	-
	洛阳城广文化传媒有限公司	-
2013 年	洛阳牡丹城宾馆有限公司	-
	洛阳天翼建设开发有限公司	-
2014 年	洛阳天健资产管理有限公司	-
	洛阳隋唐城景区管理有限公司	-

资料来源：公司提供

资产结构与质量

公司资产规模增长较快，但以存货为主，且大部分已抵押，资产流动性一般

近年公司资产规模增长较快，由 2012 年末的 171.27 亿元增长至 2014 年末的 259.01

亿元，年均复合增长率为 22.98%。从公司资产构成来看，以流动资产为主，截至 2014 年末，流动资产占总资产比重为 72.83%。

表 15 2012-2014 年公司主要资产构成情况（单位：万元）

项目	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	373,303.53	14.41%	296,567.02	13.15%	174,448.09	10.19%
应收账款	261,083.16	10.08%	200,899.21	8.91%	120,576.29	7.04%
预付款项	35,344.02	1.36%	72,225.78	3.20%	58,543.74	3.42%
其他应收款	72,855.01	2.81%	207,852.33	9.22%	143,527.68	8.38%
存货	1,085,999.92	41.93%	773,333.64	34.29%	702,740.76	41.03%
流动资产合计	1,886,439.88	72.83%	1,599,570.15	70.92%	1,243,280.26	72.59%
可供出售金融资产	136,729.62	5.28%	26,212.10	1.16%	21,410.43	1.25%
固定资产	216,999.76	8.38%	222,201.57	9.85%	195,282.54	11.40%
在建工程	210,956.86	8.14%	278,550.31	12.35%	127,335.78	7.43%
其他非流动资产	69,362.51	2.68%	-	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	703,646.56	27.17%	655,931.29	29.08%	469,385.82	27.41%
资产总计	2,590,086.45	100.00%	2,255,501.44	100.00%	1,712,666.07	100.00%

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。公司货币资金较为充裕，截至 2014 年末，共计 373,303.53 万元，占资产总额的比重为 14.41%，公司货币资金主要为银行存款，另外有 86,305.00 万元的定期存单和保证金，该部分资金使用受限。公司应收账款主要是应收洛阳市财政局的工程款，近年来受基础设施建设规模不断增大的影响，公司应收账款规模快速增长，截至 2014 年末达 261,083.16 万元，其中应收洛阳市财政局款项占公司应收账款规模的 87.53%。从公司应收账款账龄来看，1 年以内的占比 24.96%，1-2 年的占比 31.95%，2-3 年的占比 23.20%，3-4 年的占比 19.89%，与 2012 年和 2013 年相比，账龄呈逐年上升趋势，且未来回收期存在一定的不确定性。截至 2014 年末，公司预付款项共计 35,344.02 万元，主要是预付的工程款、购车款等。截至 2014 年末，公司其他应收款共计 72,855.01 万元，主要是与洛阳金元古城文化建设有限公司、洛阳金隅城集团有限公司、洛阳高新技术产业开发区管委会、孟津县华阳电厂和洛阳市财政局等单位的往来款，其中账龄在 1 年以内占比 77.47%。

近年来，随着土地资产的注入，以及基础设施建设项目和地产项目的推进，公司存货规模持续增长，截至 2014 年末，公司存货共计 1,085,999.92 万元，占总资产的比重达 41.93%，是公司最重要的资产构成部分。公司存货主要由土地储备和开发成本构成，截至 2014 年末，公司存货中共有土地储备 2,358.13 亩（详见附录四），其中绝大部分已用

于抵押，抵押的土地账面价值为 506,422.31 万元，占公司存货账面价值的 46.63%；开发成本方面，主要是科技大厦、伊水苑、翰林苑和恒昌家园等房地产项目，以及滹沱改造项目、老城区中沟村改造项目、瀍河区史家湾村城中村改造项目和隋唐城国家遗址公园建设项目等产生的开发成本。

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成。公司可供出售金融资产主要为持有的其他公司股票，截至 2014 年末共计 136,729.62 万元，其中上市公司流通股份（公允价值计量）78,341.28 万元，非上市公司股权（成本计量）55,588.33 万元。公司固定资产主要为房屋建筑物及构筑物，截至 2014 年末共 216,999.76 万元。截至 2014 年末，公司在建工程共计 210,956.86 万元，主要是各类未完工的市政建设项目，包括洛阳市西环路、G310 国道、中州路、凯旋路、武汉路等项目。截至 2014 年末，公司其他非流动资产共计 69,362.51 万元，主要为长期应收款，应收对象主要为洛阳银行股份有限公司、河南省煤气集团有限责任公司、洛阳阳光热电有限公司、洛阳市水业资产投资管理有限公司和洛阳市公交总公司，款项性质为长期权益。

表 16 截至 2014 年末公司可供出售金融资产明细（单位：万元）

类型	名称	期末余额
可供出售权益工具	中航光电股份有限公司（上市流通）	29,444.69
	中信重工机械股份有限公司（上市流通）	48,896.58
	西藏银行股份有限公司	19,600.00
	中铝河南铝业有限公司	9,827.00
	洛阳银行股份有限公司	5,772.00
	洛阳硅业集团有限公司	5,289.34
	国开精诚（北京）投资基金有限公司	5,000.00
	中原农业保险股份有限公司	5,000.00
	洛阳龙宇化工有限公司	3,000.00
	洛阳实华合纤有限责任公司	2,000.00
其他	太平洋门户网络有限公司	100.00
	华融资产包	2,800.00
合计		136,729.62

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

盈利能力

随着业务规模的扩大，公司营业收入不断增长，且收入来源也较多元化，但利润对政府补助依赖相对较大

公司是洛阳市主要的市政基础设施建设的投融资主体，业务涉及城市基础设施建设、

旧村改造、高速公路经营与管理、房地产开发、贷款担保等，收入来源较为多元化，且随着业务规模的扩大，公司营业收入不断增长。目前，毛利率较高的高速公路通行费收入及担保业务收入已成为公司收入及利润的重要来源。而随着房地产项目的销售结算，公司开始实现较大规模的房屋销售收入，目前公司在售房地产项目尚未确认销售收入的金额较大，为后期房地产销售收入提供了一定保障。具体来看，2012-2014年，公司分别实现营业收入107,701.28万元、123,387.90万元和144,577.95万元，收入规模不断增长。2014年，公司购入上市及非上市公司大量股权，当年实现投资收益13,253.27万元，对利润贡献较大。

为支持公司持续发展，当地政府给予公司大量的补贴，2012-2014年公司分别收到政府补贴款22,984.31万元、25,936.18万元和20,048.83万元，占当年利润总额的比重分别为52.76%、63.50%和41.62%，公司利润对财政补贴依赖相对较大。

由于公司融资规模较大，支付的财务费用较多，期间费用主要是财务费用，整体来看，公司期间费用率水平较高。

表 17 2012-2014 年公司主要盈利能力指标（单位：万元）

项目	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	144,577.95	123,387.90	107,701.28
投资收益	13,253.27	-1,565.23	1,059.51
营业利润	28,793.26	14,957.19	22,432.46
补贴收入	20,048.83	25,936.18	22,984.31
利润总额	48,168.60	40,846.48	43,564.25
综合毛利率	35.53%	29.71%	38.66%
期间费用率	19.42%	15.77%	16.36%
总资产回报率	2.74%	2.84%	5.04%

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

现金流

公司在建项目较多，未来需要大量资本支出，面临一定的资本支出压力

近年，公司经营活动收现情况较为一般，确认的大部分工程结算收入形成了对洛阳市财政局的应收账款，且回收时间存在一定的不确定性。2012-2014年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-53,220.69万元、-82,582.10万元和-5,101.90万元，呈持续的净流出状态，经营活动现金流表现较差。目前，公司承担着大量市政基础设施建设，该部分业务需要大量资本支出支持，公司面临较大的资本支出压力。

投资活动方面，公司投资活动现金流入主要来自收回投资所收到的现金和取得投资

收益所收到的现金；而投资活动现金流出主要以购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金，以及投资所支付的现金为主。近年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金规模较大，使得公司投资活动现金流呈现持续净流出状态，2012-2014年，分别净流出97,067.78万元、159,696.00万元和75,167.18万元。公司经营活动产生的现金难以支撑公司对外投资需求，近年来公司主要通过对外筹资解决公司投资活动对资金的需求，2012-2014年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为221,334.63万元、364,397.03万元和70,700.59万元，公司对外筹资力度较大。

表 18 2012-2014 年公司现金流量情况（单位：万元）

项目	2014 年	2013 年	2012 年
收现比	0.83	0.65	0.82
销售商品、提供劳务收到的现金	119,891.20	79,751.36	87,854.00
收到的其他与经营活动有关的现金	247,547.36	226,632.73	115,695.67
经营活动现金流入小计	367,438.57	306,384.08	203,549.66
购买商品、接受劳务支付的现金	100,587.15	185,776.75	192,968.79
支付的其他与经营活动有关的现金	247,624.34	185,883.90	55,368.52
经营活动现金流出小计	372,540.46	388,966.18	256,770.35
经营活动产生的现金流量净额	-5,101.90	-82,582.10	-53,220.69
投资活动产生的现金流量净额	-75,167.18	-159,696.00	-97,067.78
筹资活动产生的现金流量净额	70,700.59	364,397.03	221,334.63
现金及现金等价物净增加额	-9,568.49	122,118.93	71,046.15

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

资本结构和财务安全性

公司负债规模增长迅速，且有息负债规模大，存在较大的刚性债务压力

近年来，公司负债规模增加较快，截至2014年末，公司负债总额达149.33亿元，比2012年增长了103.87%。所有者权益方面，近三年也略有增长，但增速远低于负债规模的增长，截至2014年末，公司所有者权益合计109.67亿元，较2012年增长11.89%。2014年末，公司负债与所有者权益比率为136.16%，较2012年上升了61.43个百分点，权益对负债的覆盖较弱。

表 19 2012-2014 年公司资本结构变动情况（单位：万元）

指标名称	2014 年	2013 年	2012 年
负债总额	1,493,337.02	1,225,754.94	732,503.80
所有者权益	1,096,749.43	1,029,746.50	980,162.27
负债与所有者权益比率	136.16%	119.03%	74.73%

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

从公司负债结构来看，近三年流动负债占比呈逐年上升趋势，2014年末，流动负债占总负债的比重为54.49%，较2012年上升了12.05个百分点。

公司流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至2014年末，公司短期借款共196,466.59万元，包括保证借款100,500.00万元、质押借款82,098.59万元、信用借款8,868.00万元和抵押借款5,000.00万元，其中质押借款的质押物主要为公司的定期存单和持有的股票。公司预收款项主要是预收的售房款，2014年末共计213,712.99万元。公司其他应付款主要是往来款，2014年公司偿还了较大规模的往来欠款，其他应付款规模大幅下降。一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款，包括保证借款12.97亿元和抵押借款15.20亿元。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。截至2014年末，公司长期借款共计539,818.00万元，占负债总额的36.15%。其中质押借款、保证借款、信用借款和抵押借款规模分别为254,150.00万元、170,590.00万元、77,653.00万元和37,425.00万元，抵押借款的抵押物主要是土地资产，质押借款的质押物主要为存单和洛界高速收费权。应付债券主要是指公司2013年1月发行12亿元公司债券，票面利率为6.89%。

表 20 2012-2014年公司负债结构情况（单位：万元）

项目	2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	196,466.59	13.16%	159,265.00	12.99%	45,200.00	6.17%
预收款项	213,712.99	14.31%	112,297.20	9.16%	82,118.65	11.21%
其他应付款	58,121.74	3.89%	215,561.58	17.59%	126,736.94	17.30%
一年内到期的非流动负债	281,700.00	18.86%	110,700.00	9.03%	-	0.00%
流动负债合计	813,692.98	54.49%	641,234.20	52.31%	310,902.18	42.44%
长期借款	539,818.00	36.15%	456,310.00	37.23%	416,484.00	56.86%
应付债券	120,000.00	8.04%	120,000.00	9.79%	-	0.00%
非流动负债合计	679,644.04	45.51%	584,520.74	47.69%	421,601.62	57.56%
负债合计	1,493,337.02	100.00%	1,225,754.94	100.00%	732,503.80	100.00%
有息负债	1,141,868.50	76.46%	850,257.62	69.37%	474,184.00	64.73%

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

截至2014年末，公司有息负债规模达1,141,868.50万元，较2012年末增长140.81%，有息负债规模大，存在较大的刚性债务压力。从公司有息负债的结构来看，其中短期有息负债合计482,050.50万元，长期有息负债659,818.00万元，2015年公司偿债压力较大。另外，目前公司大部分的土地资产已经用于借款抵押，后续融资空间较小，更加大了公司的偿债压力。

从主要偿债能力指标来看，近年来随着负债规模的快速增长，公司资产负债率不断

提高，截至 2014 年末，公司资产负债率为 57.66%，比 2012 年上升了 14.89 个百分点。短期债务偿付能力指标方面，流动比率和速动比率指标逐年下滑，短期偿债压力较大。受有息负债规模快速增加的影响，公司 EBITDA 利息保障倍数表现也比较较弱，利息偿付能力一般。

表 21 2012-2014 年公司主要偿债能力指标

指标名称	2014 年	2013 年	2012 年
资产负债率	57.66%	54.35%	42.77%
流动比率	2.32	2.49	4.00
速动比率	0.98	1.29	1.74
EBITDA（万元）	74,958.08	57,223.20	61,079.97
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.06	1.41
有息负债/EBITDA	15.23	14.86	7.76

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

八、本期债券偿还保障分析

（一）本期债券偿债资金来源

首先，募投项目未来的收益是本期债券还本付息资金的主要来源。本期债券募集资金用于洛阳市老城区中沟村改造项目和洛阳市瀍河区史家湾村城中村改造项目两个项目。根据公司提供的资料，这两个项目可以带来经营收入合计为 365,258.91 万元，投资收益合计为 43,694.61 万元。

其次，公司利润是本期债券还本付息资金的重要来源。2012-2014 年，公司分别实现营业收入 107,701.28 万元、123,387.90 万元和 144,577.95 万元；分别实现利润总额 43,564.25 万元、40,846.48 万元和 48,168.60 万元，公司近年收入和盈利保持较好水平。

此外，洛阳市财政局的资金支持是本期债券还本付息资金的重要补充。近年在洛阳市经济发展的带动下，洛阳市财政收入增长较快。2013 年，洛阳市实现全口径可支配财政收入 526.91 亿元，其中，公共财政收入 234.05 亿元。公司作为洛阳市主要的基础设施项目建设主体，在财政补贴方面获得了洛阳市政府部门的大力支持。2012 年至 2014 年，洛阳市财政局分别给予公司财政补贴 22,984.31 万元、25,936.18 万元和 20,048.83 万元。

最后，土地资产变现是本期债券还本付息资金的有益补充。截至 2014 年末，公司拥有土地使用权 54 宗，总面积 2,546.15 亩，土地性质主要是商业、住宅用地，账面价值约 63 亿元。公司在必要时可以通过变现土地资产来补充偿债资金。

(二) 本期债券主要偿债风险

募投项目未来的收益是本期债券还本付息资金的主要来源，但是募投项目建成后，相关安置房定向销售、地下车库销售及配套商业销售能否达预期存在一定的不确定性；公司利润是本期债券还本付息资金的重要来源，但是利润水平对财政补贴有所依赖。地方政府的资金支持是本期债券还本付息资金的重要补充，但地方综合财力对上级补助有所依赖，将在一定程度上影响其对公司的支持力度。另外，公司土地资产大部分已经用于抵押，使用受限，公司土地能否顺利变现存在较大的不确定性。

九、其他事项分析

截至 2014 年末，公司对外担保规模合计为 421,490.00 万元，占所有者权益的比重达 38.43%，对外担保金额大，存在较大的或有负债风险。

表 22 截至 2014 年末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保方	担保金额	担保类型
洛阳市建设投资有限公司	58,410.00	保证
洛阳市新区建设投资有限责任公司	50,000.00	保证
洛阳市新区建设投资有限责任公司	49,000.00	保证
河南万基铝业股份有限公司	33,000.00	保证
洛阳金隅城集团有限公司	30,000.00	保证
洛阳高新实业总公司	20,000.00	保证
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	20,000.00	保证
河南万基铝业股份有限公司	20,000.00	保证
洛阳万基发电有限公司	20,000.00	保证
伊川县产业集聚区产业投资有限公司	18,000.00	保证
洛阳高新实业总公司	17,000.00	保证
洛阳龙门旅游集团有限公司	15,000.00	保证
洛阳龙门旅游集团有限公司	10,000.00	保证
老城区非税收入服务中心	10,000.00	保证
老城区非税收入服务中心	10,000.00	保证
洛阳高新实业总公司	8,000.00	保证
老城区非税收入服务中心	5,500.00	保证
老城区非税收入服务中心	5,000.00	保证
洛阳广播电视台	4,000.00	保证
洛阳金元古城文化建设有限公司	3,000.00	保证
洛阳金元古城文化建设有限公司	3,000.00	保证

洛阳金元古城文化建设有限公司	3,000.00	保证
洛阳大酒店	580.00	保证
合计	421,490.00	-

资料来源：公司审计报告，鹏元整理

附录一 资产负债表（单位：万元）

项目	2014年	2013年	2012年
流动资产			
货币资金	373,303.53	296,567.02	174,448.09
交易性金融资产	51.53	700.00	-
应收票据	20.00	-	-
应收账款	261,083.16	200,899.21	120,576.29
预付款项	35,344.02	72,225.78	58,543.74
其他应收款	72,855.01	207,852.33	143,527.68
存货	1,085,999.92	773,333.64	702,740.76
其他流动资产	57,782.71	47,992.19	43,443.71
流动资产合计	1,886,439.88	1,599,570.15	1,243,280.26
非流动资产			
可供出售金融资产	136,729.62	26,212.10	21,410.43
持有至到期投资	-	1,800.00	-
长期股权投资	33,004.78	71,566.85	62,580.31
投资性房地产	2,175.24	-	-
固定资产	216,999.76	222,201.57	195,282.54
在建工程	210,956.86	278,550.31	127,335.78
工程物资	-	21,670.88	31,960.49
无形资产	33,287.23	33,257.08	30,228.17
长期待摊费用	446.09	425.31	346.65
递延所得税资产	684.47	247.20	241.46
其他非流动资产	69,362.51	-	-
非流动资产合计	703,646.56	655,931.29	469,385.82
资产总计	2,590,086.45	2,255,501.44	1,712,666.07
流动负债			
短期借款	196,466.59	159,265.00	45,200.00
应付票据	3,883.90	3,982.62	12,500.00
应付账款	19,106.72	4,775.39	7,445.15
预收款项	213,712.99	112,297.20	82,118.65
应付职工薪酬	366.67	269.20	281.85
应交税费	15,876.68	12,856.25	16,429.58
应付利息	190.47	89.54	-
其他应付款	58,121.74	215,561.58	126,736.94
一年内到期的非流动负债	281,700.00	110,700.00	-

项目	2014 年	2013 年	2012 年
其他流动负债	24,267.21	21,437.43	20,190.00
流动负债合计	813,692.98	641,234.20	310,902.18
非流动负债			
长期借款	539,818.00	456,310.00	416,484.00
应付债券	120,000.00	120,000.00	-
专项应付款	1,942.71	1,892.71	-
递延所得税负债	16,987.33	6,318.03	5,117.62
其他非流动负债	896.00	-	-
非流动负债合计	679,644.04	584,520.74	421,601.62
负债合计	1,493,337.02	1,225,754.94	732,503.80
所有者权益			
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	858,613.51	825,078.54	806,336.40
盈余公积	11,286.78	8,105.18	4,620.75
未分配利润	125,517.30	97,878.26	70,060.26
归属于母公司股东权益合计	1,045,417.60	981,061.98	931,017.41
少数股东权益	51,331.83	48,684.52	49,144.86
股东权益合计	1,096,749.43	1,029,746.50	980,162.27
负债和股东权益总计	2,590,086.45	2,255,501.44	1,712,666.07

资料来源：公司审计报告

附录二 利润表（单位：万元）

项目	2014年	2013年	2012年
一、营业总收入	144,577.95	123,387.90	107,701.28
其中：营业收入	144,577.95	123,387.90	107,701.28
其中：主营业务收入	142,066.80	115,184.78	103,181.47
其他业务收入	2,511.14	8,203.11	4,519.80
二、营业总成本	129,037.96	106,865.48	86,328.33
其中：营业成本	93,208.40	86,732.92	66,062.73
其中：主营业务成本	91,394.73	85,606.53	63,732.31
其他业务成本	1,813.67	1,126.40	2,330.42
营业税金及附加	6,007.30	650.58	2,190.27
销售费用	1,434.50	623.66	362.07
管理费用	9,058.80	7,133.14	750.60
财务费用	17,579.89	11,702.21	16,505.80
资产减值损失	1,749.08	22.96	456.86
加： 投资收益	13,253.27	-1,565.23	1,059.51
三、营业利润	28,793.26	14,957.19	22,432.46
加： 营业外收入	20,136.44	27,747.11	23,143.07
减： 营业外支出	761.10	1,857.82	2,011.28
四、利润总额	48,168.60	40,846.48	43,564.25
减： 所得税费用	7,302.44	6,790.83	5,787.23
五、净利润	40,866.16	34,055.65	37,777.02
其中：归属于母公司所有者的净利润	34,820.65	31,467.78	30,073.95
少数股东损益	6,045.51	2,587.87	7,703.08

资料来源：公司审计报告

附录三-1 现金流量表（单位：万元）

项目	2014年	2013年	2012年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	119,891.20	79,751.36	87,854.00
收到的其他与经营活动有关的现金	247,547.36	226,632.73	115,695.67
经营活动现金流入小计	367,438.57	306,384.08	203,549.66
购买商品、接受劳务支付的现金	100,587.15	185,776.75	192,968.79
支付给职工以及为职工支付的现金	6,296.79	3,895.89	2,841.60
支付的各项税费	18,032.19	13,409.64	5,591.45
支付的其他与经营活动有关的现金	247,624.34	185,883.90	55,368.52
经营活动现金流出小计	372,540.46	388,966.18	256,770.35
经营活动产生的现金流量净额	-5,101.90	-82,582.10	-53,220.69
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	2,860.00	53,570.78	8.00
取得投资收益所收到的现金	20,910.01	4,472.01	938.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	19.90	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1.71	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	100.00	-
投资活动现金流入小计	23,771.72	58,162.69	946.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	65,767.08	141,087.91	68,730.54
投资所支付的现金	33,171.82	50,470.78	16,066.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	26,300.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	13,217.27
投资活动现金流出小计	98,938.90	217,858.69	98,014.30
投资活动产生的现金流量净额	-75,167.18	-159,696.00	-97,067.78
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	1,065.00	26,204.00	10,500.00
取得借款所收到的现金	554,242.59	494,130.00	342,400.73
收到其他与筹资活动有关的现金	-	57,217.99	7,453.37
筹资活动现金流入小计	555,307.59	577,551.99	360,354.10
偿还债务所支付的现金	313,983.00	151,010.78	112,320.73
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	84,319.01	62,144.18	26,700.87
支付的其他与筹资活动有关的现金	86,305.00	-	-2.13
筹资活动现金流出小计	484,607.01	213,154.96	139,019.48
筹资活动产生的现金流量净额	70,700.59	364,397.03	221,334.63
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	-9,568.49	122,118.93	71,046.15

加：期初现金及现金等价物余额	296,567.02	174,448.09	103,401.93
六、期末现金及现金等价物余额	286,998.53	296,567.02	174,448.09

资料来源：公司审计报告

附录三-2 现金流量表补充资料（单位：万元）

项目	2014年	2013年	2012年
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	40,204.06	34,055.65	37,777.02
加：资产减值准备	2,631.88	22.96	-2,346.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,223.87	801.82	344.03
无形资产摊销	2.86	0.75	0.32
长期待摊费用摊销	232.83	148.92	188.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	39.90	-6.36	-1.52
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-7.14	-	-
财务费用（收益以“-”填列）	18,296.80	11,702.21	15,464.51
投资损失（收益以“-”填列）	-13,632.78	-1,565.23	-1,069.23
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-	-5.74	-114.22
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-1,695.20	1,200.42	-
存货的减少（增加以“-”填列）	-52,538.21	-70,592.88	-56,670.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-104,330.78	-290,801.81	-106,913.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	97,470.01	232,457.18	60,121.35
经营活动产生的现金流量净额	-5,101.90	-82,582.10	-53,220.69

资料来源：公司审计报告

附录四 截至 2014 年末公司存货中土地使用权情况（单位：万平 方米、万元）

权证编号	位置	地类用 途	面积	账面价值	是否 抵押
洛市国用(2011)第 01003968 号	启明东街以南	储备用地	7.96	25,719.59	是
洛市国用(2011)第 01003969 号	启明东路与安居路交叉口东南角	储备用地	4.09	13,198.14	是
洛市国用(2011)第 01003970 号	启明东路以南	储备用地	3.49	11,271.57	是
洛市国用(2011)第 01004016 号	中州东路以北	储备用地	8.18	27,118.26	是
洛市国用(2011)第 01004017 号	安居路与中州东路东北侧地块 II	储备用地	4.53	15,025.93	是
洛市国用(2011)第 01004018 号	安居路与中州东路东北侧地块 I	储备用地	5.27	17,485.86	是
洛市国用(2011)第 03014614 号	道北路四路与经三路交叉口东南角	储备用地	0.45	1,493.27	是
洛市国用(2011)第 03014615 号	道北三路与经二路交叉口东南角	储备用地	0.56	1,826.02	是
洛市国用(2011)第 03014616 号	道北三路与经三路交叉口西南角	储备用地	1.01	3,327.01	是
洛市国用(2011)第 03014617 号	道北路四路与经二路交叉口东南角	储备用地	0.93	3,069.18	是
洛市国用(2011)第 03014618 号	道北三路与经三路交叉口东南角	储备用地	3.87	12,719.15	是
洛市国用(2011)第 03014619 号	三一零国道与经四路交叉口东南角	储备用地	3.98	13,090.01	是
洛市国用(2011)第 03014620 号	三一零国道与经四路交叉口西南角	储备用地	1.39	4,578.20	是
洛市国用(2011)第 03014621 号	道北五路与经二路交叉口东南角	储备用地	6.78	22,286.27	否
洛市国用(2011)第 03014622 号	经三路与道北四路交叉口西北角	储备用地	0.48	1,566.34	否
洛市国用(2011)第 03014623 号	三一零国道与经五路交叉口东南角	储备用地	1.12	3,691.24	是
洛市国用(2011)第 03014624 号	经三路与道北四路交叉口西北角	储备用地	1.46	4,812.72	否
洛市国用(2011)第 03014625 号	王城大道以西	储备用地	0.89	2,927.80	是
洛市国用(2011)第 03014626 号	经三路与道北三路交叉口东北角	储备用地	2.45	8,051.46	是
洛市国用(2011)第 03014627 号	经二路与道北六路交叉口东北角	储备用地	0.58	1,892.71	是
洛市国用(2011)第 03014628 号	道北六路与经三路交叉口	储备用地	0.60	1,977.99	是

权证编号	位置	地类用途	面积	账面价值	是否抵押
号	东北角				
洛市国用(2011)第 03014629号	道北六路与经二路交叉口东南角	储备用地	4.19	13,783.20	是
洛市国用(2011)第 03014630号	道北六路以北	储备用地	0.00	10.62	否
洛市国用(2011)第 03014631号	经五路与三一零国道交叉口东北角	储备用地	1.95	6,420.37	是
洛市国用(2011)第 03014632号	道北六路与经四路交叉口东南角	储备用地	0.81	2,638.20	是
洛市国用(2011)第 03014633号	经五路与三一零国道交叉口西北角	储备用地	0.56	1,869.28	是
洛市国用(2011)第 03014634号	道北六路与经三路交叉口东南角	储备用地	6.13	20,503.30	是
洛市国用(2011)第 04019109号	丰华路与孙辛路交叉口东南角	储备用地	9.91	34,820.74	否
洛阳国用(2012)第 02000742号	市场南路与市场东路交叉口西南角	储备用地	7.07	27,795.40	是
洛阳国用(2012)第 03007620号	道北六路北侧、经四路西侧	储备用地	3.95	17,749.10	是
洛阳国用(2012)第 03007621号	道北七路南侧、经三路西侧	储备用地	6.33	28,416.81	是
洛阳国用(2012)第 03007622号	道北六路北侧、经四路东侧	储备用地	1.60	5,632.38	是
洛阳国用(2012)第 03007623号	道北六路南侧、经三路西侧	储备用地	3.50	12,283.08	是
洛阳国用(2012)第 03007624号	道北六路南侧、经四路西侧	储备用地	0.72	2,545.44	是
洛阳国用(2012)第 03007625号	三一零国道北侧、经五路西侧	储备用地	5.14	23,078.15	是
洛阳国用(2012)第 03007626号	三一零国道北侧、经五路西侧	储备用地	0.49	2,190.41	是
洛阳国用(2012)第 03007627号	道北六路南侧、经五路东侧	储备用地	0.20	715.06	是
洛阳国用(2012)第 03007628号	三一零国道北侧、王城大道西侧	储备用地	0.56	2,404.41	是
洛阳国用(2012)第 03007629号	经二路与道北五路交叉口	储备用地	12.49	57,176.02	是
洛阳国用(2012)第 03007630号	道北四路南侧、经三路西侧	储备用地	1.66	5,983.86	是
洛阳国用(2012)第 03007631号	道北四路南侧、经三路东侧	储备用地	4.19	15,128.32	是
洛阳国用(2012)第 03007632号	华山北路东侧、道北五路北侧	储备用地	3.55	12,826.61	是
洛阳国用(2012)第 03007633号	华山北路东侧、道北五路南侧	储备用地	3.33	15,236.98	是
洛阳国用(2012)第 03007634号	嵩山北路西侧、道北五路南侧	储备用地	0.13	615.79	是

权证编号	位置	地类用途	面积	账面价值	是否抵押
洛阳国用(2012)第03007635号	嵩山北路西侧、道北五路南侧	储备用地	2.02	9,236.11	是
洛阳国用(2012)第03007636号	嵩山北路西侧、道北五路南侧	储备用地	1.69	7,728.36	是
洛阳国用(2012)第03007637号	嵩山北路西侧、道北五路南侧	储备用地	1.14	4,129.67	是
洛阳国用(2012)第04008617号	河洛路以南、孙辛路以东	储备用地	8.44	41,872.61	是
洛阳国用(2012)第04008618号	河洛路孙辛路交叉口西南角	储备用地	5.37	26,605.73	否
合计	-	-	157.21	596,524.73	-

注：根据洛阳市城乡规划局关于上述地块的规划意见（【2014】365号、【2012】484号、【2013】242号）：
上述地块所在区域控制性详细规划正在编制过程中，其用地性质可暂按商住用地，容积率原则上不超过4.5进行控制，地块具体建设实施时，需严格按照洛阳市政府批准的相关规划组织实施。

资料来源：公司提供

附录五 主要财务指标计算公式

资产运营 效率	固定资产周转率（次）	营业收入/[（本年固定资产总额+上年固定资产总额）/2]
	应收账款周转率	营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2）]
	存货周转率	营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]
	应付账款周转率	营业成本/[（期初应付账款余额+期末应付账款余额）/2]
	净营业周期（天）	应收账款周转天数+存货周转天数-应付账款周转天数
	总资产周转率（次）	营业收入/[（本年资产总额+上年资产总额）/2]
盈利能力	综合毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
	销售净利率	净利润/营业收入×100%
	净资产收益率	净利润/((本年所有者权益+上年所有者权益)/2)×100%
	总资产回报率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/((本年资产总额+上年资产总额)/2)×100%
	管理费用率	管理费用/营业收入×100%
	销售费用率	销售费用/营业收入×100%
现金流	EBIT	利润总额+计入财务费用的利息支出
	EBITDA	EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	利息保障倍数	EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
	EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
	收现比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
资本结构 及财务安 全性	资产负债率	负债总额/资产总额×100%
	流动比率	流动资产合计/流动负债合计
	速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计
	长期有息负债	长期借款+应付债券+融资租赁款
	短期有息负债	短期借款+应付票据+1年内到期的长期借款
	有息负债	长期有息负债+短期有息负债

附录六 信用等级符号及定义

一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：除 **AAA** 级，**CCC** 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

二、债务人主体长期信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 **AAA** 级，**CCC** 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。

跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度 ,本评级机构在初次评级结束后 ,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级 ,本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素 ,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中 ,本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时 ,发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料 ,本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起 ,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时 ,发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息 ,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析 ,并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料 ,本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整

信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

洛阳城市发展投资集团有限公司

征信报告



鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

报告声明

本机构遵循勤勉尽责和诚实信用原则，选择可靠的数据征集渠道，出具本报告，本机构并不保证征信数据的真实性、准确性和完整性。

本报告著作权属于本机构，未经书面许可，不得复制、摘录、转载和发表。本报告仅供征信信息主体提交国家发展和改革委员会作为企业债券申报材料使用。

鹏元资信评估有限公司

2014年12月30日

洛阳城市发展投资集团有限公司征信报告

一、工商记录

根据洛阳市工商行政管理局信息中心提供的企业基本注册信息，截至 2014 年 9 月 15 日，公司的工商登记信息如下所示：

企业名称	洛阳城市发展投资集团有限公司		
住所	洛阳市涧西区南昌路 2 号辅楼		
注册号码	410300110044867	企业类型	有限责任公司
法定代表人	牛刚	成立日期	2002 年 11 月 20 日
注册资本	50,000.00 万元	营业期限	2002 年 11 月 20 日至 2022 年 11 月 19 日
登记机关	洛阳市工商行政管理局		
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）、房地产项目投资；房地产开发经营；开展土地整理投资经营；证券、信托、保险、担保等金融机构的投资；政府引导项目的投资；开展政府授权的广告经营业务（以上国家有专项审批规定的未获审批前不得经营）		
股东构成	洛阳市财政局占股 60.00%；洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会占股 40.00%		

二、税务记录

根据洛阳市地方税务局直属税务分局于 2014 年 12 月 17 日出具的说明，公司成立以来能很好地贯彻执行有关税收法律法规及规范性文件，按时申报、缴纳税款。公司于 2014 年 12 月 18 日出具自成立以来不用缴纳国税的说明。

三、信贷记录

根据中国人民银行征信中心查询提供的企业信用报告（银行版），截至 2014 年 11 月 14 日，公司的信贷情况如下所示：

1. 公司于 2003 年首次与金融机构发生信贷关系。报告期内，共在 14 家金融机构办理过信贷业务，目前在 10 家金融机构的业务仍未结清。

2. 未结清信贷信息（单位：万元）

	正常类汇总		关注类汇总		不良类汇总		合计	
	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额
贷款	23	370,910.00	0	0.00	0	0.00	23	370,910.00

贸易融资	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保理	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
票据贴现	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
银行承兑汇票	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
信用证	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保函	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合计	23	370,910.00	0	0.00	0	0.00	23	370,910.00

3. 已结清信贷信息

	贷款	贸易融资	保理	票据贴现	银行承兑汇票	信用证	保函
不良关注类笔数	4	0	0	0	0	0	0
正常类笔数	59	0	0	0	12	0	0

4. 关注类债务 (单位: 万元)

授信机构	种类	币种	借据金额	放款日期	到期日期	结清日期	还款方式	五级分类
B735	流动资金贷款	人民币	5,000.00	2006-12-26	2007-12-07	2007-12-07	正常收回	关注
B735	流动资金贷款	人民币	2,000.00	2006-12-26	2007-06-04	2007-06-04	正常收回	关注
B735	流动资金贷款	人民币	5,000.00	2005-06-20	2006-06-19	2006-06-19	正常收回	关注
B735	流动资金贷款	人民币	5,000.00	2005-06-20	2006-05-25	2006-05-25	正常收回	关注

四、商业往来记录

(一) 调查基础

为了解企业商业往来信用情况，根据企业提供主要商业往来客户名单，选取近一年内签订合同金额最大的前三名供应商和客户，共有供应商 3 家、客户 3 家。

	单位名称	联系人	职务	联系电话
供应商	洛阳天翼建设开发有限公司	贾菊领	财务总监	13849966906
	洛阳天健房地产开发有限公司	葛文平	财务负责人	13939923677
	洛阳海泰投资有限责任公司	吕亚琳	财务总监	0379-64589301
客户	洛阳市政建设投资有限公司	吕志元	会计	13693820410
	洛阳海泰投资有限责任公司	吕亚琳	财务总监	0379-64589301
	洛阳天健资产管理有限公司	许红涛	财务部长	15978621369

(二) 调查方法及记录结果

通过发放询证函的形式对 6 家目标企业进行调查，截至 2014 年 12 月 15 日，共发出有效询证函 6 份，回收 6 份，经回函确认，企业商业往来信用良好。

五、社会保障记录

根据洛阳市社会保险事业管理局于 2014 年 12 月 17 日出具的证明，公司自成立至今，未发现有违规缴费、延迟缴费等行为，一直处于正常缴费状态。

六、社会责任记录

根据公司提供的《企业社会责任报告》，公司履行的社会责任如下：

(一) 权益责任

1. 吸纳就业与劳动合同情况

截止 2014 年 10 月底，公司在册职工 59 人，本科及本科以上学历 36 人，本科以下 23 人；有专业职称以上 28 人，无职称的 31 人；年龄 40 岁以下的 41 人，40 岁以上 10 人。

公司劳动合同内容完备，劳动合同签订率达 100%，公司能按时足额发放员工工资，最低工资水平符合洛阳市最低工资标准，且每年根据公司运营情况增长员工工资；公司已发足额为正式员工缴纳社会保险，2011 年 4 月-2014 年 10 月公司为职工缴纳的养老、医疗、工伤、生育、失业城镇和大病救助等社保费用总计 190.67 万元，劳动保障工作实施情况较好。

2. 组织活动

公司工会组织结构健全且运行情况良好，定期开展活动，并对生病、困难员工进行慰问，公司积极发挥工会组织在各项重大决策中的作用，定期召开职代会，审议与员工切实相关的事项；公司关爱员工，对午餐有补贴，员工有宿舍等生活保障措施，切实维护员工权益，民主管理工作较好。

公司重视员工培训，每年制定培训计划，鼓励员工参加各类培训活动，针对不同岗位制定岗位技能培训、安全培训、新员工上岗培训等，并将培训费用纳入财务预算，为员工提供宽松的培训费用支持。

(二) 环境责任

公司负责洛阳市洛河以北的基础设施建设，自成立以来投入了大量的资金，用于各个工地的环境、卫生保护，公司立项建设的工程项目均通过环保局批复，废气、噪声、污水污染物达标排放，妥善处置固体废弃物，并于竣工时向洛阳市环保局申请环保设施竣工验收，验收合格后，项目方可投入使用。

自成立以来，公司未发生任何安全生产事故，设备事故、未接到任何环境投诉，竣工环保验收合格率达 100%。

(三) 诚信责任

公司履行的诚信责任主要表现为：公司有较完备的内控体系，对工程项目公众参与过程中反馈的情况及时处理，建立了责任追究机制，各项程序实施良好，公司投资建设的项目施工质量良好，100%验收合格，公司建立了合同管理制度，严格监控经济合同的签订、履行、变更、解除情况，合同执行率达到100%；公司依法诚信纳税，未出现欠缴税款现象。

成立以来，公司累计拆迁安置5,436户，涉及人口15,395人，建成和规划建设安置房38,052套。公司动拆迁费用能够及时支付，无非法拆迁、强行拆迁等行为。商业往来中，公司无侵犯他人知识产权行为、不正当竞争行为、商业欺诈和合同违约等行为。

(四) 和谐责任

1. 政府关系

公司法人治理结构完善，内控体系健全，公司足额缴纳各项税款，公司依法缴纳残疾人保障金，并通过网站与公众进行信息沟通，在政府关系方面较好的落实了和谐责任。

公司开展的保障房建设项目，是为了解决洛北老城区危旧住房改造居民的安置问题，是保障性住房建设的重要组成部分，公司建立了信访排查化解机制，相关责任分解机制，建立了《事故调查规程》、《危险评估和控制程序》、《卫生防御管理》等预案，加强了联动快速响应，在优化住房供应结构、保障和改善民生、维持社会和谐稳定等方面具有重要意义。

2. 社会事业

公司在慈善及支持教育事业发展上做了较多实际工作，如：组织志愿者参加义务献血，组织团员们走进校园了解涧西区实验小学学生的学习情况。

公司开展的项目建设对当地经济发展和增加就业机会有较大贡献。截止2013年底，公司累计开工房建工程800万平方米，建设完成320万平方米，实施路建工程560公里，建成通车300公里，配套雨污水管网，绿化亮化工程若干，先后引进一批重点项目，总投资100亿元。

七、环保记录

根据洛阳市环境保护局于2014年12月18日出具的证明，公司自成立以来，能够遵守国家有关环境保护方面的法律法规，未发现因违反环保法律法规被洛阳市环境保护局立案处罚。

八、安监记录

根据洛阳市安全生产监督管理局于 2014 年 12 月 19 日出具的证明，公司自成立至今，洛阳市安全生产监督管理局未接到公司发生生产安全责任事故的报告。

九、质检信息

洛阳市建筑工程质量监督站于 2014 年 12 月 18 日出具的证明，公司自成立以来，在洛阳开发建设的工程项目没有发生重大质量事故，能够履行国家和地方有关工程质量管理制度，未因为工程质量问题受到监管部门的处罚。

十、政府其他信用公示

根据公司于 2014 年 12 月 04 日提供的说明，公司自成立以来，不存在政府信用公示的情况。

十一、司法记录

截至 2014 年 12 月 29 日，经最高人民法院网“全国法院被执行人信息”查询，公司未被列入被执行人名单。

截至 2014 年 12 月 04 日，经公司出具的承诺书显示，公司不存在尚未了结或可预见的、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚；不存在资产冻结、查封等情况；公司及高级管理人员最近 36 个月内未因违法违规而受到行政、刑事处罚及其他处罚；公司最近 36 个月内不存在违反工商、税收、土地、环保、海关等方面的规定而受处罚情形；不存在其他对公司信用水平产生负面影响的重大事项。

十二、企业排名和奖惩信息

根据公司提供的关于排名和奖惩情况的说明，截至 2014 年 12 月 04 日，公司未参加任何形式的企业排名，未收到任何组织的公开排名情况；未受到政府及其他社会组织的奖励和惩罚，未有其他信用公示情况。

十三、对外担保记录

根据中国人民银行征信中心查询提供的企业信用报告（银行版），截至 2014 年 11 月 14 日，公司对外担保情况如下表所示。

类型	被担保人	证件类型	证件号码	担保币种	担保金额（单位：万元）	担保形式
保证	洛阳天翼建设开发有限公司	贷款卡	4103010000313350	人民币	70,000.00	单人担保
保证	洛阳市建设投资有限公司	贷款卡	410300000307182	人民币	58,410.00	单人担保
保证	洛阳海泰投资有限责任公司	贷款卡	4103000002532429	人民币	50,000.00	单人担保
保证	洛阳市新区建设投资有限责任公司	贷款卡	4103000001918561	人民币	50,000.00	单人担保
保证	洛阳市新区建设投资有限责任公司	贷款卡	4103000001918561	人民币	49,000.00	单人担保
保证	河南万基铝业股份有限公司	贷款卡	4103030000013265	人民币	33,000.00	单人担保
保证	洛阳金隅城集团有限公司	贷款卡	4103010000499281	人民币	30,000.00	单人担保
保证	洛阳文化投资管理有限公司	贷款卡	4103000002609544	人民币	24,000.00	单人担保
保证	洛阳高新实业总公司	贷款卡	4103000000125356	人民币	20,000.00	单人担保
保证	河南万基铝业股份有限公司	贷款卡	4103030000013265	人民币	20,000.00	单人担保
保证	洛阳万基发电有限公司	贷款卡	4103230000058047	人民币	20,000.00	单人担保
保证	伊川县产业集聚区产业投资有限公司	贷款卡	4103290000157474	人民币	18,000.00	单人担保
保证	洛阳高新实业总公司	贷款卡	4103000000125356	人民币	17,000.00	单人担保
保证	洛阳龙门旅游集团有限公司	贷款卡	4103000001954856	人民币	15,000.00	单人担保
保证	洛阳交通建设投资有限公司	贷款卡	4103010000137307	人民币	10,000.00	单人担保
保证	老城区非税收入服务中心	贷款卡	4103000002221607	人民币	10,000.00	单人担保
保证	老城区非税收入服务中心	贷款卡	4103000002221607	人民币	10,000.00	单人担保
保证	洛阳万基发电有限公司	贷款卡	4103230000058047	人民币	10,000.00	单人担保
保	洛阳文化投资管理有限公司	贷款卡	4103000002609544	人民币	10,000.00	单人担保



证	公司					保
保证	洛阳文化投资管理有限公司	贷款卡	4103000002609544	人民币	9,600.00	单人担保
保证	洛阳高新实业总公司	贷款卡	4103000000125356	人民币	8,000.00	单人担保
保证	洛阳交通建设投资有限公司	贷款卡	4103010000137307	人民币	6,000.00	单人担保
保证	洛阳天翼建设开发有限公司	贷款卡	4103010000313350	人民币	6,000.00	单人担保
保证	洛阳龙门旅游集团有限公司	贷款卡	4103000001954856	人民币	5,000.00	多人分保
保证	洛阳市政建设集团有限公司	贷款卡	4103000000007834	人民币	5,000.00	单人担保
保证	洛阳广播电视台	贷款卡	4103000001930281	人民币	4,000.00	单人担保
保证	洛阳交通建设投资有限公司	贷款卡	4103010000137307	人民币	4,000.00	单人担保
保证	洛阳金元古城文化建设有限公司	贷款卡	4103010000365396	人民币	3,000.00	多人分保
保证	洛阳金元古城文化建设有限公司	贷款卡	4103010000365396	人民币	3,000.00	多人分保
保证	洛阳金元古城文化建设有限公司	贷款卡	4103010000365396	人民币	3,000.00	多人分保
保证	洛阳金元古城文化建设有限公司	贷款卡	4103010000365396	人民币	3,000.00	多人分保
保证	洛阳金元古城文化建设有限公司	贷款卡	4103010000365396	人民币	3,000.00	多人分保
保证	洛阳金元古城文化建设有限公司	贷款卡	4103010000365396	人民币	3,000.00	多人分保
保证	洛阳文化投资管理有限公司	贷款卡	4103000002609544	人民币	2,000.00	单人担保
保证	洛阳文化投资管理有限公司	贷款卡	4103000002609544	人民币	2,000.00	单人担保
抵押	洛阳天健资产管理有限公司	贷款卡	4103010000599912	人民币	18,678.50	抵押物担保
抵押	洛阳天健资产管理有限公司	贷款卡	4103010000599912	人民币	2,585.20	抵押物担保
合计					615,273.70	-