

债券代码：270021.SH

债券简称：23 商都 01

债券代码：2380183.IB

债券简称：23 洛阳商都债 01

**中原证券股份有限公司
关于洛阳商都城市投资控股集团有限公司 2024
年年度报告的补充披露的公告的临时债权代理
报告**

债权代理人



中原证券股份有限公司
CENTRAL CHINA SECURITIES HOLDINGS CO.,LTD.

(注册地址：郑州市郑东新区商务外环路 10 号)

2025 年 8 月

重要声明

中原证券股份有限公司(以下简称“中原证券”)编制本报告的内容及信息均来源于公开信息。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见,投资者应对相关事宜作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为中原证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中原证券书面许可,不得用作其他任何用途,投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为所造成的后果需自行承担 responsibility。

中原证券作为 23 洛阳商都债 01 的债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行债权代理人职责，全力维护债券持有人的合法权益，现就本次债券重大事项报告如下：

一、主要事项

发行人于 2025 年 8 月 12 日公告《洛阳商都城市投资控股集团有限公司 2024 年年度报告的补充披露》，对公司 2024 年年度报告进行补充披露。

二、发行人披露的主要内容

（一）报告期内公司工程建设业务毛利情况

发行人公告如下：

“自 2021 年起，公司工程建设业务按照新收入准则按照净额法确认收入，导致公司工程建设业务成本为 0 万元、毛利率为 100%。该业务适用的会计准则：

财政部 2017 年 7 月发布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”），执行时间分为三个阶段：对于在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，以及同时在境内外上市的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行新收入准则；其他境内上市企业则自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则；执行企业会计准则的非上市企业，则自 2021 年 1 月 1 日起施行新准则。本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行新收入准则。

新收入准则的相关规定：第三十四条 企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- 1、企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户。
- 2、企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务。
- 3、企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- 1、企业承担向客户转让商品的主要责任。
- 2、企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险。
- 3、企业有权自主决定所交易商品的价格。
- 4、其他相关事实和情况。

本公司的工程建设相关业务分为委托代建及根据施工资质进行的其他施工业务等不同的模式。公司工程建设业务由公司本部负责，主要采取委托代建模式。公司承接工程代建业务后根据项目建设需求，与偃师区境内各承建单位签订工程建设委托协议书，将相应工程代建业务的有关立项、招标、建设、验收等相关事项委托给各承建单位，具体由各承建单位负责落实项目的施工建设，保证工程质量和进度。公司作为委托人，负责落实项目建设资金，配合各承建单位解决项目建设中遇到的特殊难点，按照协议约定及时支付工程款项。公司与各承建单位组织施工单位、监理方对已完工部分进行验收，确认完工进度，公司依据完工进度向各承建单位结算项目款项。

每年，项目委托方和公司共同验收确认相关工程建设项目完工进度，签署工程建设进度确认文件，据此，公司确认每年对工程委托方应收的代建业务收入和对各个承建单位应付的代建业务成本。

综上判断，按照新收入准则的相关规定，代建业务模式下公司属于代理人身份，收入金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。因此，报告期内公司工程建设业务毛利率为 100%具备合理性。”

（二）报告期内公司其他施工业务收入变动情况

发行人公告如下：

“适用的会计准则：《企业会计准则第14号—收入》的相关规定：

第十一条 满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

（一）客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；

（二）客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

（三）企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

第二十六条 企业为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：

（一）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（二）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（三）该成本预期能够收回。

第二十八条 企业为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，应当作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

第二十九条 按照本准则第二十六条和第二十八条规定确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），应当采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

公司其他施工业务主要由子公司洛阳市易达公路工程有限公司（以下简称“易达公路”）、洛阳市亳源水务集团有限责任公司（以下简称“亳源水务”）、洛阳市偃师区交通建设投资有限公司（以下简称“交投”）、洛阳市偃师区畅通公路养护有限公司（以下简称“畅通公

路”) 等公司承建, 业务范围包括偃师区境内的道路改扩建、维修养护以及供水管网接入和改造工程等, 在完工移交前均能够控制在建项目, 符合收入准则“客户能够控制企业履约过程中在建的商品”的规定, 因此采用时段法、按照履约进度确认收入; 成本归集包括材料费、人工费等直接成本以及施工管理费、折旧、摊销等间接费用, 按照实际发生额计入存货, 并随收入确认比例同步结转至营业成本。

公司其他施工业务收入 2024 年度为 2,488.44 万元、2023 年度为 2,981.59 万元, 各公司收入确认、成本归集及毛利率分析如下:

易达公路 2023 年度的施工收入为 824.66 万元、毛利率为-7.92%, 2024 年度的施工收入为 575.46 万元、毛利率为 43.18%。因偃师区人民政府于 2024 年 6 月将易达公路划转至偃师区财政局, 本公司自 2024 年 7 月起不再合并易达公路, 2024 年度的收入与 2023 年度相比有所降低。2023 年度, 易达公路的主要项目为邙岭镇兰庄村出村道路提升、鹿峰村道路提升、偃师区特大暴雨灾后航务海事系统基础设施重建等工程项目, 因具有市政公益性质, 基本无利润, 归集直接人工、材料成本、折旧摊销等营业成本后, 导致整体毛利率为负; 2024 年度, 易达公路的主要项目为 X004 顾刘路 (S317 永孟线至 X157 龙少线)、顾刘路 (南环路至玄奘故里段) 大修工程、顾刘路与顾县镇区连接线大修工程等, 工程规模、地理位置、施工范围等具有同质性, 可以有效降低人工成本、材料成本, 毛利率较高。易达公路, 单个项目工程量较小, 工期大多在一年以内, 公司严格按照收入准则的规定确认收入, 并按照时段法进行成本归集与匹配, 不存在期限错配的情形。

亳源水务 2023 年度的施工收入为 1,563.68 万元、毛利率为 7.49%、2024 年度的施工收入为 1,054.83 万元、毛利率为 19.73%。亳源水务的供水管网接入和改造工程是供水业务的配套工程, 工程施工毛利根据地理位置、施工环境、施工的深度、管道材质与口径等会产生较大的变化。供水工程的工期一般在 12 月以内, 小区配水管网、老旧管网改造一般在 6 个月以内, 工期较短均在当年度已完工, 亳源水务的

供水工程不存在期限错配的情形。

畅通公路 2023 年度的施工收入为 576.35 万元、毛利率为 35.10%，2024 年度的施工收入为 608.37 万元、毛利率为 36.36%。畅通公路的主要业务为偃师区公路修复性养护工程，工程性质、规模等均无较大变化，公司可以有效控制人工费用、材料成本，各年的收入、毛利率趋于稳定。公司按照履约进度确认收入，并采用与收入相同的原则进行成本归集与匹配，不存在期限错配的情形。

交投公司于 2023 年末纳入合并范围，自 2024 年开始，交投的收入纳入公司合并报表，交投 2024 年度的施工业务为 249.78 万元，毛利率 22.67%。交投公司的主要业务为洛界高速养护工程、市本级干线公路、桥梁日常养护及桥梁检查工程等，公司按照履约进度确认收入，并采用与收入相同的原则进行成本归集与匹配，不存在期限错配的情形。

综上所述，本公司严格按照收入准则的规定，按履约进度确认收入，成本按实际发生额同步结转，收入与成本严格遵循“匹配原则”，不存在期限错配的情形。报告期内，亳源水务供水配套工程量下降、易达公路股权划出导致公司其他施工业务收入较去年同期略有下滑；因易达公路 2023 年度承建的公益性工程毛利率为负、2024 年度承建市场化工程且工程的地理位置、施工范围等具有同质性可以有效的控制成本导致毛利率有较大幅度的提高，亳源水务供水配套工程根据施工环境变化导致 2024 年度毛利率比 2023 年度有所上升，因此本公司 2024 年度其他施工业务虽然收入规模有所下降、毛利率有较大的提升，收入及毛利率的变化是合理的。”

（三）报告期内公司对外担保情况

发行人公告如下：

“报告期末公司对外担保金额为 17.47 亿元，占净资产比重为 39%，其中对偃师市国有资产经营集团有限公司、洛阳市伊洛清源建设有限公司的担保金额合计占比 62%。同时，报告期末被担保人偃师

市易丰建材有限公司（以下简称“易丰建材”）存在 1700 万元借款逾期，公司提供连带责任保证。

1、被担保人易丰建材情况及相关担保风险

偃师市易丰建材有限公司成立于 2013 年 1 月 11 日，注册资本金 5,000.00 万元人民币，注册地址为：偃师市首阳山街道办事处府西路，经营范围为许可项目：建筑材料、钢材、钢管、装饰材料（不含油漆）、五金交电、机械设备、百货的批发、零售。易丰建材为偃师区的民营企业，经查询天眼查、信用中国等诚信查询网站，易丰建材不存在失信被执行情况。

截至 2024 年末，公司对易丰建材的剩余担保金额为 1700 万元，若发生代偿事项，公司将采取诉讼途径解决。截至目前，公司对被担保人易丰建材的 1700 万元逾期债务未承担代偿责任。因该笔担保规模较小，预计对公司偿债能力无重大不利影响。

2、其他主要被担保人状况及相关担保风险

截至 2024 年末，公司对洛阳市伊洛清源建设有限公司（以下简称“清源建设”）、偃师市国有资产经营集团有限公司（以下简称“偃师国资”）两家企业进行大额担保，主要原因系上述企业为公司参股的偃师区国有企业，均为公司关联方，分别负责偃师区水利建设、资产管理等职能，公司对其融资提供担保有利于其正常运营发挥政府平台职能。经查询天眼查、信用中国等诚信查询网站，公司主要对外担保对象偃师国资及清源建设资信情况良好，不存在失信被执行情况。

担保人	被担保人	担保余额 (万元)	反担保 措施
偃师市商都砂石开发有限公司	洛阳市伊洛清源建设有限公司	3,000.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	洛阳市伊洛清源建设有限公司	38,500.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	洛阳市伊洛清源建设有限公司	20,000.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	5,750.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	2,000.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	1,500.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	750.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	5,800.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	3,200.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	7,000.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	7,200.00	无

洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	3,800.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	4,400.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	1,200.00	无
洛阳商都城市投资控股集团有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	1,200.00	无
洛阳市偃师区交通建设投资有限公司	偃师市国有资产经营集团有限公司	3,000.00	无

截至 2024 年末，公司对主要被担保对象的担保未采取反担保措施安排。除对易丰建材 1700 万担保存在诉讼纠纷，公司其他担保事项执行可能性较小，也不存在担保代偿纠纷，对公司的融资能力和偿债能力不会产生重大负面影响。”

二、影响分析

目前，发行人经营情况正常，上述事项不会对发行人生产经营、财务状况及债务偿付能力产生重大不利影响。中原证券后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，积极履行债权代理人职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

（本页无正文，为《中原证券股份有限公司关于洛阳商都
城市投资控股集团有限公司 2024 年年度报告的补充披露的
公告的临时债权代理报告》盖章页）

中原证券股份有限公司

2025 年 8 月 15 日

