

洛阳市老城区翠云峰公园债权项目



目录

CONTENTS

PART 01

产品介绍

PART 02

发行方介绍

PART 03

区域介绍

PART 04

项目介绍



第一部分

PART 01

产 品 介 绍



产 品 介 绍

产品名称 洛阳市老城区翠云峰公园债权项目

融资主体 洛阳金隅城集团有限公司

产品规模 1亿(分期发行, 第一期5000万)

年化收益率		12个月
	A类: 10万元 (含) 至30万元 (不含)	8.7%
	B类: 30万元 (含) 至50万元 (不含)	9.0%
	C类: 50万元 (含) 至100万元 (不含)	9.3%
	D类: 100万元 (含) 以上	9.5%

认购起点 人民币10万元起投, 每1万元整数倍递增。

产品期限 12个月

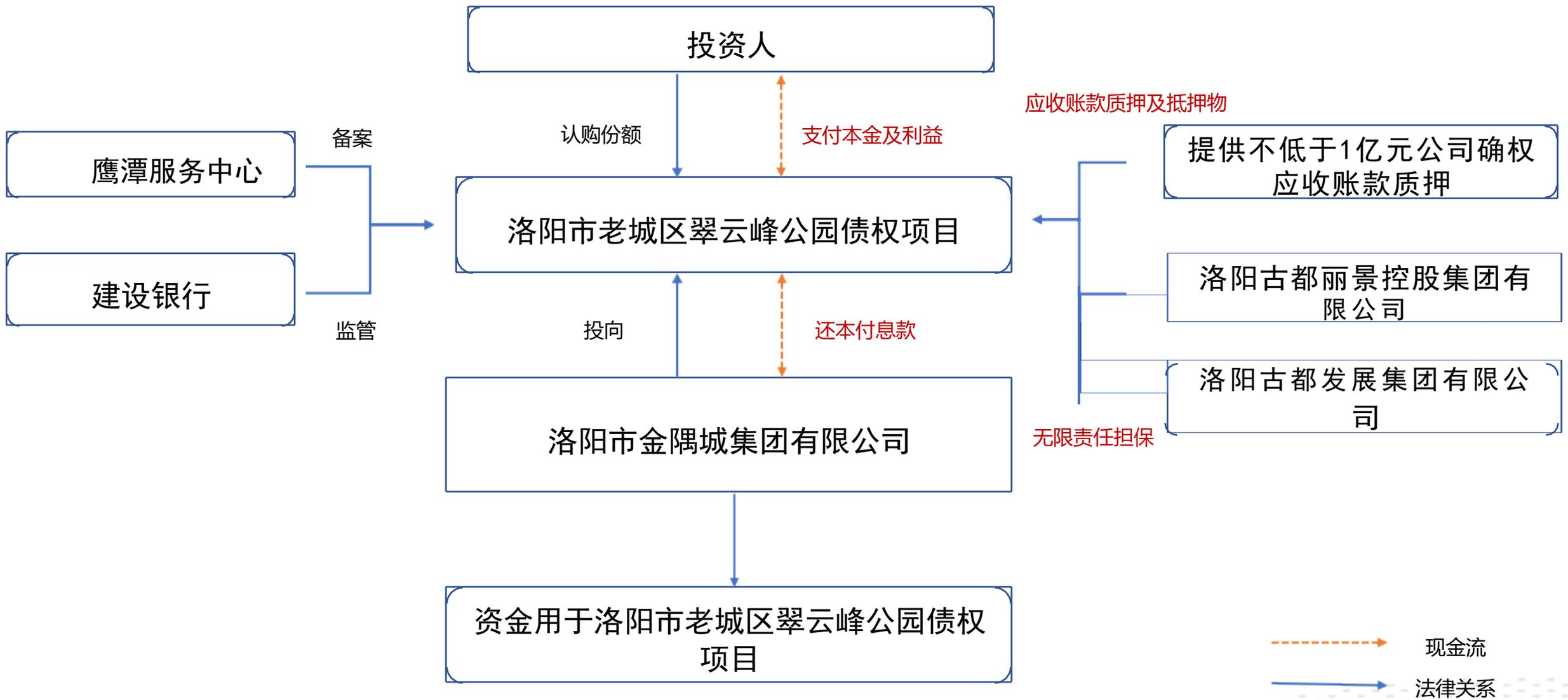
付息方式 (月度付息, 每自然月度30号付息)

资金用途 资金用于洛阳市老城区翠云峰公园债权项目及补充流动资金

风控措施

- 1、双担保: 洛阳古都丽景控股集团有限公司
洛阳古都发展集团有限公司
- 2、应收账款质押: 发行方提供不低于1亿元的应收账款质押, 债务方确权回购并在中登网质押登记。
- 3、银行监管: 建设银行全程监管资金安全。

交易结构图



风 控 措 施

风控措施

国企平台担保

- 1、洛阳古都发展集团有限公司，主体评级AA，洛阳市老城区最大的ZF平台，实控人为老城区财政局，总资产155.26亿元，担保方通过决议，为本债权产品承担连带担保责任。
- 2、洛阳古都丽景控股集团有限公司，洛阳市老城区发改委直接控制平台，是洛阳古都发展集团有限公司（主体信用评级AA，总资产142.14亿）和洛阳金隅城集团有限公司（主体信用评级AA，总资产95亿）的控股母公司。

应收账款质押

发行方提供不低于1亿元的应收账款质押，债务方确权回购并在中登网质押登记。

银行监管

建设银行全程监管资金安全。

第二部分

PART 0
2

发行方介绍



发行方介绍

洛阳金隅城集团有限公司于2013年7月25日经洛阳市老城区人民政府批准成立，属国有控股有限责任公司，注册资本金伍亿贰仟万圆整，法定代表人唐云峰。

洛阳金隅城集团有限公司设董事会、支委会、监事会和经营层，内设党群工作部、综合管理部、审计监察及风险控制部、计划财务部、企管投资部、融资管理部、基础设施部、项目管理部。共8个职能部门。集团现有员工60余人，中高级专业技术职称人员7人。

洛阳金隅城集团有限公司主要承担城市及农村基础设施建设项目的投资；保障房项目的投资；土地整理的投资；政府引导项目及战略新兴产业的投资，对银行、证券、信托、保险、担保金融机构的投资；房地产、经验与销售，环卫保洁，物业管理，房屋租赁，文化旅游项目开发的建设，物流、贸易、农业观光旅游，建筑工程设备租赁；酒店管理、餐旅管理；园林绿化、花卉苗木的种植及策划，广告的设计、制作、代理及发布，影视制作，演艺表演，电影放映，动漫设计，计算机软件开发与销售；仓储服务，汽车租赁，汽车修理，室内外装饰；建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺品的销售；城市道路设施管理服务、房地产开发、旧城改造、保障性住房等项目的建设，是集建设、房地产开发、资本运作于一体的现代企业集团。

公司成立至今，认真落实区委、区政府指示精神，在新的起跑线上，将秉承“以社会为己任，以企业为本位，创造财富，赢得共赢”的经营理念，立足老城，面向全国，精益求精，新益更新，强益图强，用激情点燃企业梦想。

发行方主营业务模式

公司主业持续性有保障

公司主要承担洛阳市老城区最重要的保障性住房及配套基础设施建设等建设任务。政府按项目实际投资额加成一定的比例结算工程建设款，公司收入有一定保障。

公司获得当地政府支持力度较大

洛阳市老城区正有序推进城镇化进程，推动城市发展，作为洛阳市老城区唯一的棚户区改造工程及城市基础设施工程及最大的保障房民生工程的组织管理者，公司在以上行业均拥有较强的垄断优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，其经营及发展一直得到洛阳市老城区政府的大力支持。为支持公司的发展，老城区政府一方面通过资产注入、资本性投入等方式增强公司的实力，另一方面以经济补贴扶持公司业务开展，为公司的快速发展提供了有力保障。2018-2020年，公司每年都获得2000万元财政补贴。

公司已进行2020年主体信用等级评定

经远东资信评估有限公司综合评定，洛阳金隅城集团有限公司的主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定，对公司经营实力进行肯定。

公司营业收入构成及毛利率情况

项目	2018年		2019年		2020年	
	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)
棚户区改造工程代建业务	52,555.15	15%	69,997.00	15%	70,728.90	15%
物业服务费	-	-	-	-	1,527.09	30%
停车场管理业务	-	-	-	-	762.30	100%
其他	-	-	-	-	14.30	46%
合计	52,555.15	15%	69,997.00	15%	73,031.59	16%

洛阳古都丽景控股集团有限公司

洛阳古都丽景控股集团有限公司成立于2017年02月20日，目前集团注册资本金12亿元，总资产近300亿元，是四川金顶和吉林金冠两家上市公司的实际控制人。是洛阳市老城区区委、区政府在洛阳古都发展集团有限公司、洛阳金隅城集团有限公司等企业基础上组建的区属综合类国有资本投资（运营）公司（国有独资），是四川金鼎和吉林金冠两家上市公司的实际控制人。集团主要从事国有资本投资、运营及相关业务；国有股权持有、投资及运营；资产管理及债权债务重组；企业重组及产业并购组合；企业及资产（债权、债务）托管、收购、处置；重大经济建设项目投融资；产业、金融、资本运作等研究咨询；财富管理；建筑设计与施工；财务顾问；企业重组兼并顾问及代理等业务。洛阳古都丽景控股集团有限公司以国有资本运营公司为定位，公司以资本为纽带、以产权为基础依法自主开展国有资本运作，不从事具体生产经营活动。集团对所持股企业行使股东职责，维护股东合法权益，按照责权对应原则切实承担优化国有资本布局、提升国有资本运营效率、实现国有资产保值增值。



古都集团：洛阳市唯一国有资本运营公司

洛阳市人民政府批准组建的全市唯一一家国有资本运营公司，注册资本10亿元。

古都集团坚持国有资本市场化运营，通过股权、基金投资，培育孵化，价值管理等方式，重点进行文化旅游产业投资、人工智能和新能源等创新型企业投资、城市建设和新型基础设施建设投资、贸易类企业并购及科创园、文化产业园建设。旗下拥有洛阳古都资产管理有限公司、深圳丽景融合控股有限公司、洛阳金元古城文化建设有限公司等10家二级全资子公司，控股、参股吉林金冠电器股份公司、特富特科技(深圳)有限公司、洛阳正硕电子科技有限公司、洛阳东都垚元控股有限公司等 13 家子公司。

古都集团成立以来，成功打造洛邑古城，使之成为河洛大地靓丽名片；倾力打造古都科创园、古都影视文化产业园，为高新技术和影视文化企业孵化培育、产业集聚搭建优质平台；抢抓机遇收购金冠股份等上市公司，为实施资本运作和进军新能源领域占领先机。

放眼未来，集团将根植河洛大地，充分发挥国有资本运营公司体制机制优势，坚定市场化方向，提升资源整合能力，融合资金聚变能力，发扬“用心、创心、恒心、信心”的古都精神，以开拓进取的精神深耕细作，以开放创新的姿态合作共赢，朝着经济效益、社会效益、文化生态效益一流的现代化企业迈进。

综上所述，洛阳古都发展集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，对本次产品本息偿还具有很强的保障作用。



第三部分

PART 03

区域介绍



区域介绍



洛阳是一座底蕴深厚、名重古今的历史文化名城。位于河南西部、黄河中游，因地处洛河之阳而得名。作为华夏文明的重要发祥地、丝绸之路的东方起点，历史上先后有13个王朝在洛阳建都，是我国建都最早、历时最长、朝代最多的都城。是国务院首批公布的历史文化名城和著名古都，省域副中心城市，也是中部地区重要的工业城市。

洛阳是一座资源富集、功能完善的希望之城。自古为九州腹地、十省通衢，具有承东启西、纵贯南北的区位优势，是我国中西部地区重要的交通枢纽。

陇海、焦枝等两大铁路干线，郑西高铁、连霍、二广、郑少洛、郑卢、洛栾、西南环城等高速公路与207、310、311、312等国道交织成网。

洛阳是一座工业基础雄厚、科技实力突出的现代化工业城市。一五时期全国156项重点工程有7项在此建设，工业对经济增长的贡献率达70%左右。现已形成先进装备制造、新材料、高端石化、电子信息、旅游业等五大主导产业，正在积极培育机器人及智能制造、新能源、生物医药、现代物流、电子商务、金融六大新兴产业，大力发展文化产业、科技服务、牡丹、健康养老、高效农业五大特色产业（简称五强六新五特现代产业体系）。

区域 经济

项目	2019年		2018年	
	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	5034.9	7.8%	4613.5	7.9%
第一产业增加值	245.1	3.7%	237.1	3.6%
第二产业增加值	2330.6	8.8%	2067.67	7.3%
第三产业增加值	2459.2	7.3%	2336.1	9.0%
规模以上工业增加值	1890.4	8.6%	1772.9	8.5%
固定资产投资	-	10.2%	-	10.0%
社会消费品零售总额	2387.7	10.8%	2154.9	10.3%
进出口总额 (亿美元)	154.6	7.6%	143.7	7.9%
存款余额	6147.6	5.6%	5824.1	9.5%
贷款余额	4852.5	19.2%	4072.5	17.2%
人均 GDP (元)	72,912		67,707	
人均 GDP/全国人均 GDP	1.03		1.04	

财政方面，洛阳市2018年一般公共预算收入342.7亿元，其中税收收入229.4亿元，占一般公共预算收入的77.5%；2019年一般公共预算收入369.8亿元，同比增长7.9%，其中税收收入248.3亿元。一般公共预算收入保持高速增长且收入质量较好。洛阳市2018年一般公共预算支出597.6亿元，2019年一般公共预算支出647.6亿元。

近年洛阳市经济保持较快增长，2018-2019年洛阳市分别实现地区生产总值4613.5亿元、5034.9亿元，按可比价格计算，同比分别增长7.9%、7.8%，增速保持平稳。

2020年洛阳市全市生产总值突破5000亿元，达到5128.4亿元。按可比价计算，比上年增长3.0%。全市规模以上增加值同比增长3.5%。2021年前三季度，洛阳市经济逐步恢复，全市地区实现生产总值4070.1亿元，同比增长6.9%。

全年固定资产投资在建项目(不含房地产开发) 2227个，比上年增加508个。其中亿元以上项目1203个，比上年增加225个。中航洛阳光电产业园落地实施，格力电器(洛阳)中央空调智能制造、银隆新能源产业园和洛阳石化年产1800万吨炼油扩能改造一期等项目进展顺利，地铁1号线实现“轨通”、2号线即将“洞通”。二里头夏都遗址博物馆顺利开馆，王城大道快速路主体竣工通车。

第四部分

P A R T 0 4

项 目 介 绍



项目位置及规划

项目地理位置图



本项目位于老城区定鼎北路与邙岭大道交叉口东南角，以洛阳市城市总体规划为基础，保证老城区绿地的完整性，体现绿地与城市共生的关系。

翠云峰森林公园位于洛阳市老城区北邙山翠云峰上，老城区是洛阳最早的建成区，是洛阳市六大主城区之一，也是全市经济、文化、商贸中心。老城区现辖8个街道办事处，含32个社区居委会、11个行政村，总面积56.7平方公里，城区面积4.7平方公里；总人口18.5万人，城区人口14万，占全市人口2.5%。

整个翠云峰森林公园由森林活力康养区、森林文化休闲区、文化遗址保护区和森林生态涵养区四部分组成。项目规划用地面积1902009.50m²（2853亩），总建筑面积85193.86m²。其中绿化占地面积1815890.90m²（2723.82亩），停车场占地面积4833.60m²，广场占地面积11600.06m²，基础设施占地面积32714.57m²，翠云阁建筑面积10735.00m²，公共管理服务用房建筑面积11550.00m²，商业用房建筑面积67134.52m²，供水管网3000m，雨水管网3000m，污水管网3000m，供电系统，供水系统，监控系统，广播系统，消防报警系统，照明系统，景观小品36处，清扫洒水车和电瓶车，健身器材及其它相关基础设施等。

项目区域位置图



项目建设必要性



项目布点图

完善公共基础设施建设，打造绿色宜居城市，改善投资环境的需要

翠云峰森林公园是洛阳老城区建设工作的主要内容，是洛阳建设生态环境的重要组成部分。项目的建成，对于完善老城区的公共基础设施，打造绿色宜居城市，提高洛阳城市建设格调，改善老城区投资环境有重要意义。项目建成后能更好地向外界展示洛阳文化旅游城市的形象，提高投资者对洛阳的印象，给老城区带来更多的投资机遇。

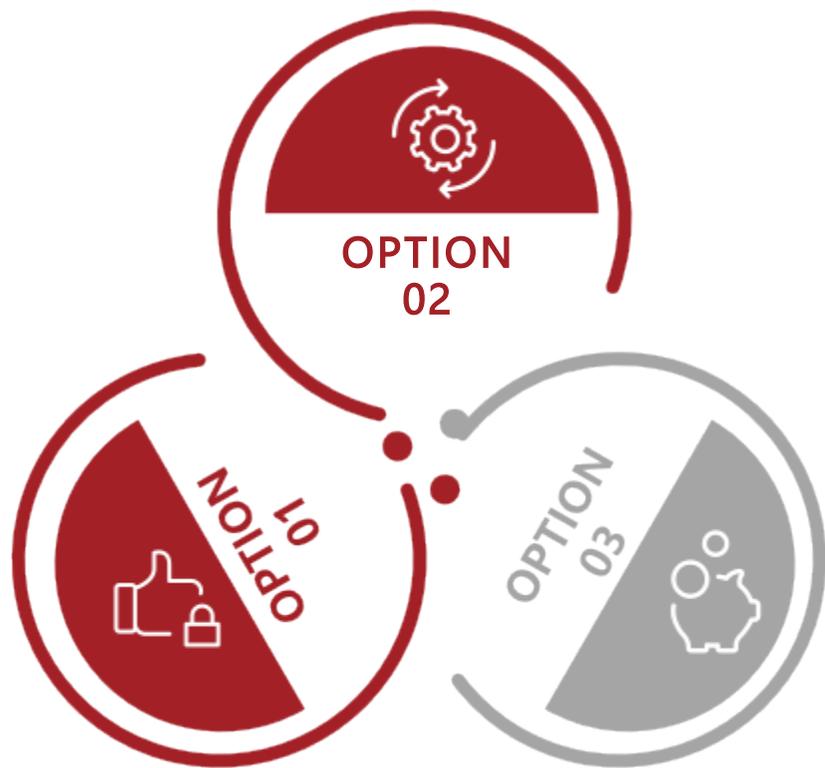
改善当地居住环境的需要

项目区位于老城区北部，西至定鼎北路，北至北环路，东至龙光路，南至状元红路，周边有农村村庄及城市居住小区，现属城乡接合部，目前公园内现有树木杂草生长较为混乱，无人管理，园内车辆穿行，道路破坏严重，基础设施不完善，导致附近居民的居住环境脏、乱、差。本项目的建设能解决这些问题，改善人民的居住生活环境。

提高人民的生活质量的需要

伴随人均收入提高，物质生活条件逐步改善，当地群众的业余娱乐文化活动的的需求越来越丰富，本项目将以历史文化和人文景观为载体，建设成一座集聚、娱乐、休闲和健身为一体的森林公园，即丰富了人民业余的生活，又满足当地群众日益增加的精神文化需求，对于提高人民的生活质量起到重要作用。

打款账户



- 户名：洛阳金隅城集团有限公司
- 账号： 41050168600800001094
- 开户银行：建设银行洛阳西工支行

T H A N K Y O U

谢 谢 观 看

