

×××·洛阳国苑集团
信托贷款
集合资金信托计划

募集说明书

CONTENTS

I

产品介绍

II

项目概况

III

管理人介绍



I

产品介绍

产品要素

交易结构

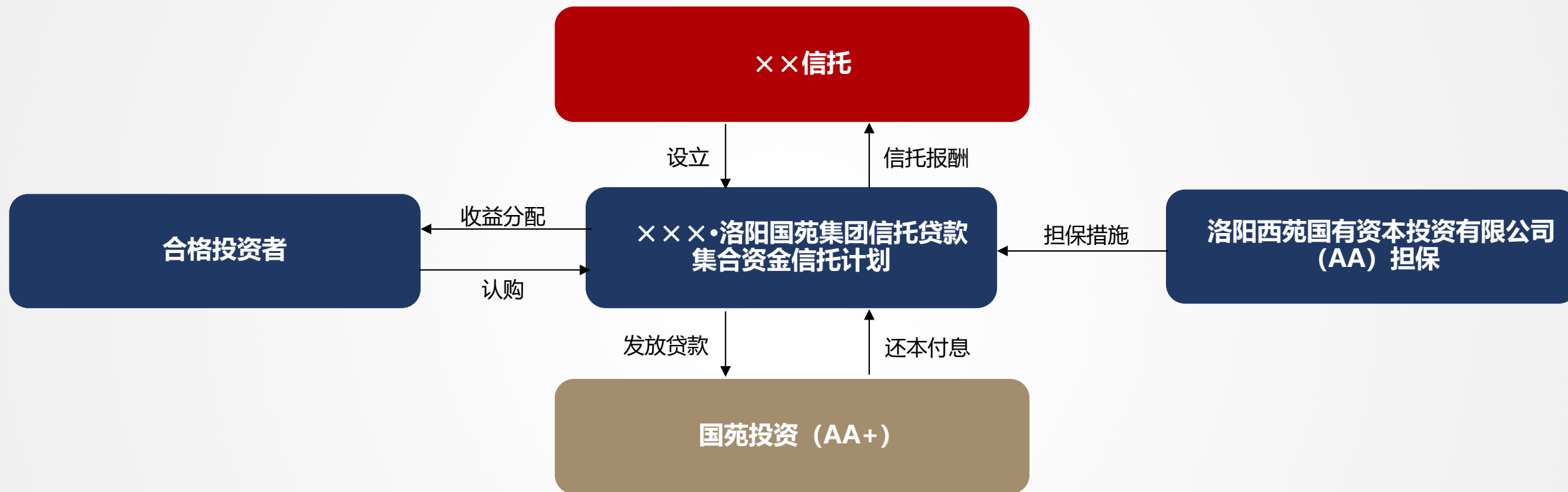
还款来源及增信措施

产品亮点

| ×××·洛阳国苑集团信托贷款集合资金信托计划 | | | | | |
|------------------------|--|--------|-----------------------------------|--------|---------|
| 信托期限 | 24个月 | 产品规模 | 总规模不高于50000万元 | 收益分配方式 | 按信托年度分配 |
| 投资领域 | 基础设施 | 产品风险等级 | R2级中低风险 (适用客户：稳健型、平衡型、成长型及进取型) | | |
| 资金运用方式 | 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“国苑投资”，评级AA+）发放信托贷款，信托贷款资金用于补充公司流动资金，具体用于归还国苑投资到期金融机构借款，到期由国苑投资还本付息。 | | | | |
| 预期收益率 | 100万（含）及以上：7.8%/年 | | | | |
| 退出方式 | 国苑投资还本付息。 | | | | |
| 受托人 | ××国际信托股份有限公司 | 认购起点 | 100万元起，可按1万元倍数递增 | | |
| 认购账户 | 户名： 账号： 开户行： | | | | |

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。





注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

3 还款来源及增信措施

本信托计划的还款来源主要为国苑投资经营收入及自身现金流，由洛阳西苑国有资本投资有限公司（AA，简称“西苑国投”）对国苑投资的还款责任提供连带责任保证担保。

还款来源

本信托计划的还款来源主要为国苑投资经营收入及自身现金流。洛阳国苑投资控股集团有限公司是洛阳市涧西区最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要负责涧西区范围内的基础设施建设，同时还从事商品销售、公共管理服务、供暖和热力设施施工及房屋租赁等业务。截至2021年末，公司注册资本和实收资本均为50.00亿元，总资产350亿，资产负债率54%，资产负债率常年维持在较低水平，资产结构较好，管理能力较强。公司预估未来3年实现的基础设施建设收入、商品销售收入及房屋租赁收入可实现稳定增长，补贴收入可持续性较强，且应收账款回收能力及公司再融资能力较强，公司筹资性现金流入可覆盖融资性现金流出。

增信措施

由西苑国投对融资方的还款责任提供连带责任保证担保。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，主要负责洛阳市涧西区保障性住房及配套基础设施建设、土地开发整理等工作。截至2022年3月31日，西苑国投对外披露资产总额为153亿，负债总额为90亿，负债率58%，所有者权益为63亿，2021年末流动资产113亿，实际控制人为区政府，综合实力较强。

区域优势

国苑投资为河南省洛阳市涧西区最重要的基础设施建设和国有资产运营主体。河南省人口全国第三，经济总量全国第五，工业经济总量中西部省份第一。洛阳市GDP全省第二，仅次于省会郑州，土地面积全省第三。2021年，涧西区实现地区生产总值414亿元，位居洛阳市内五区第一位。



融资主体优质

国苑投资注册资本金50亿元，由涧西区财政局和洛阳自贸综合服务中心（高新区营商服务中心）分别持有公司60%和40%的股权。公司是涧西区最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要负责涧西区范围内的基础设施建设，主营业务具有很强的区域专营性。截止2022年6月30日，公司货币资金27亿，固定资产33亿，在建工程15亿，营业收入8.5亿（去年全年营收20亿），未分配利润5.4亿。

担保方实力强

本信托计划由西苑国投对国苑投资的还款责任提供连带责任保证担保。作为洛阳市涧西区重要的保障性住房及配套基础设施建设实施主体，公司承担着涧西区重点工程和重大项目建设的职能。2021年12月15日经中诚信国际综合评定，发行人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、配套基础设施建及城市更新类项目的建设及运营。截止2021年6月30日，公司总资产139.88亿。

II

项目概况

融资方简介

担保方简介

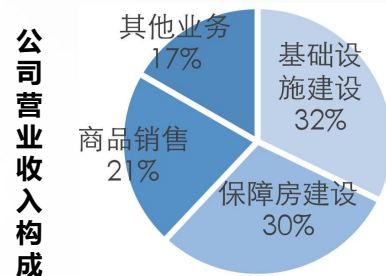
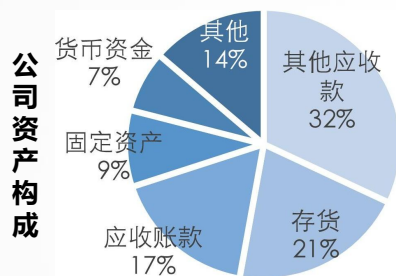
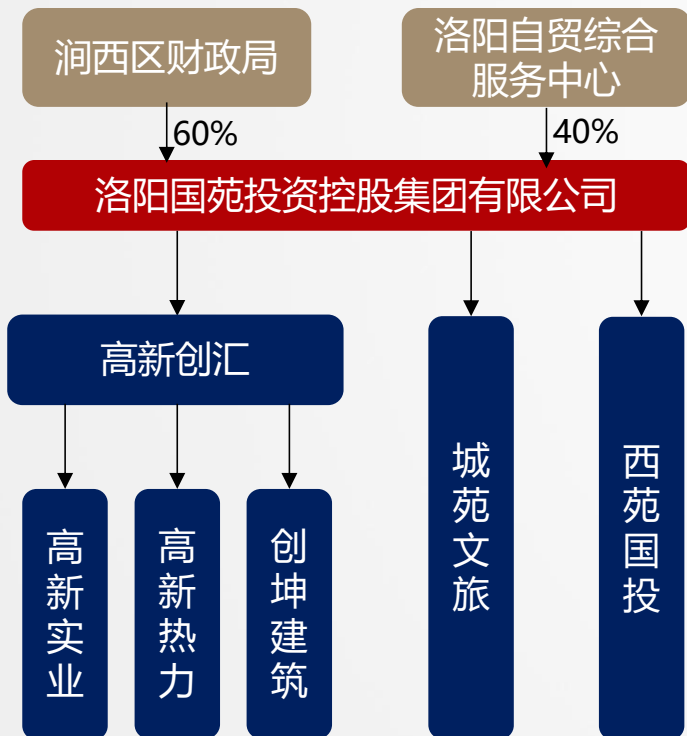
所在区域介绍

1 融资方介绍

国苑投资注册资本金50亿元，由涧西区财政局和洛阳自贸综合服务中心（高新区营商服务中心）分别持有公司60%和40%的股权，涧西区财政局为公司控股股东和实际控制人。公司是涧西区最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要负责涧西区范围内的基础设施建设，主营业务具有很强的区域专营性。作为涧西区重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司在增资、资产注入、财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

截止2022年6月30日，公司货币资金27亿，固定资产33亿，在建工程15亿，营业收入8.5亿（去年全年营收20亿），未分配利润5.4亿。

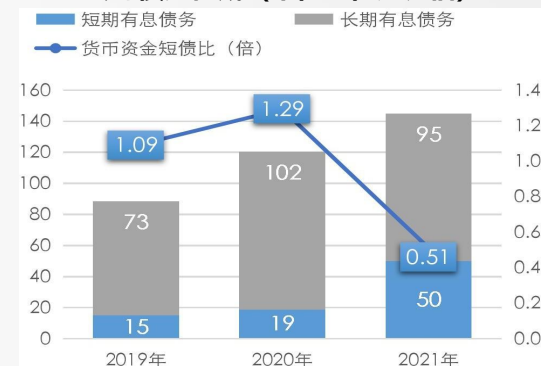
股权结构



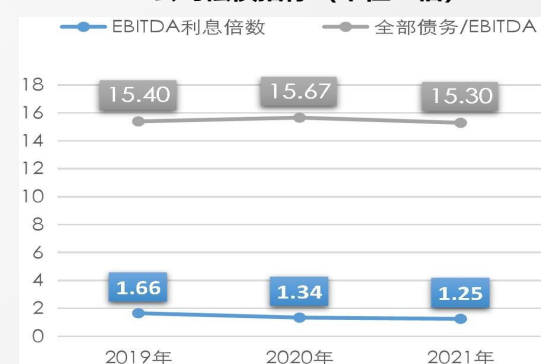
公司营业收入、毛利润和毛利率构成情况 (单位: 亿元、%)

| 项目 | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | |
|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 基础设施建设 | 11.84 | 87.60 | 13.34 | 82.82 | 13.13 | 61.94 |
| 商品销售 | 0.0007 | 0.005 | - | - | 4.54 | 21.44 |
| 其他业务 | 1.68 | 12.39 | 2.77 | 17.18 | 3.52 | 16.63 |
| 合计 | 13.52 | 100.00 | 16.11 | 100.00 | 21.19 | 100.00 |
| 项目 | 毛利润 | | 毛利润 | | 毛利润 | |
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 基础设施建设 | 1.57 | 13.30 | 1.92 | 14.37 | 1.86 | 14.20 |
| 商品销售 | 0.0007 | 100.00 | - | - | 0.02 | 0.35 |
| 其他业务 | -0.09 | -5.48 | -0.02 | -0.69 | -0.14 | -3.88 |
| 合计 | 1.48 | 10.97 | 1.90 | 11.78 | 1.74 | 8.23 |

公司债务构成 (单位: 亿元、倍)



公司偿债指标 (单位: 倍)



注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

担保方简介

本信托计划由西苑国投对国苑投资的还款责任提供连带责任保证担保。洛阳西苑国有资本投资有限公司系根据《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》，于2009年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出资设立。后历经股东多次增资及股权变更，截至2021年6月末，公司注册资本与实收资本分别增至3.20亿元和3.00亿元，洛阳市涧西区财政投资综合服务中心、国开发展基金有限公司及洛阳市涧西区财政国库收付中心分别持有公司87.50%、6.25%和6.25%的股权，洛阳市涧西区人民政府为公司实际控制人。

2022年西苑国投并入国苑投资，注册资本升至20亿元。作为洛阳市涧西区重要的保障性住房及配套基础设施建设实施主体，公司承担着涧西区重点工程和重大项目建设的职能。洛阳西苑国有资本投资有限公司作为国苑集团城市更新板块的主体，2021年12月15日经中诚信国际综合评定，发行人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、配套基础设施建及城市更新类项目的建设及运营。

截止2021年6月30日

1

公司总资产139.88亿

2

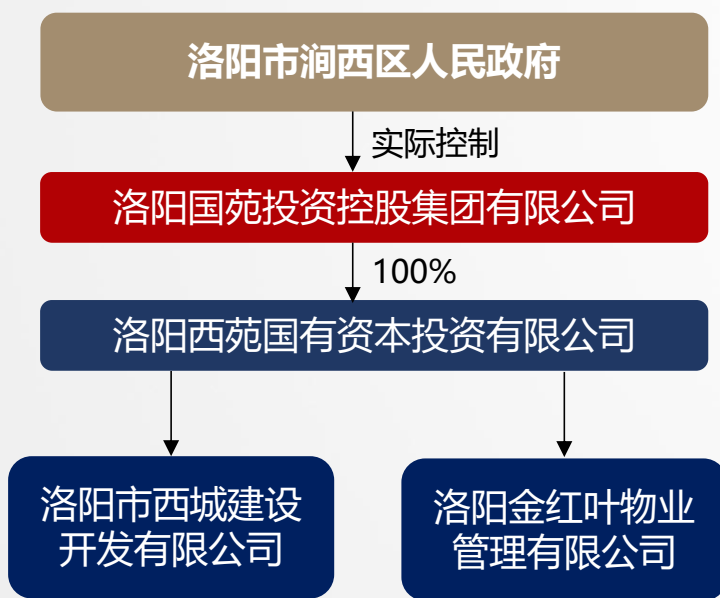
营业收入2.25亿（2020年全年营收7.61亿）

3

毛利率32%

4

负债率54%



3 所在区域介绍-河南

河南省，简称“豫”，素有“九州腹地、十省通衢”之称，是全国重要的综合交通枢纽和人流物流信息流中心。是夏商周三代文明的核心区。从炎黄五帝的传说和遗迹，到夏商周三代的都邑，都在以洛阳为中心、由黄河洛河哺育的河洛地区。历史上，先后有20多个朝代200多位帝王在河南建都兴业。河南省下辖17个地级市，1个省直辖县级市，21个县级市，82个县，54个市辖区。

河南省常住人口9883万人，居全国**第三**。

河南经济总量接近6万亿，排名全国省级行政区**第五**。

河南工业经济总量稳居全国**第五位**、中西部省份**第一位**。

2021年，河南省地区生产总值58887.41亿元，比上年增长6.3%，两年平均增长3.6%。其中，第一产业增加值5620.82亿元，比上年增长6.4%；第二产业增加值24331.65亿元，增长4.1%；第三产业增加值28934.93亿元，增长8.1%。

勤劳的河南人用中国十六分之一的耕地，种出中国年粮产的十分之一。小麦生产量占中国的四分之一，居全国第一，河南是当之无愧的“小麦之乡”。河南的粮食不但养活了这个中国第一农业人口大省，更是每年外调400亿斤，供给全国。

河南不仅“能种”，也很“能吃”！富余出来的面粉做什么，包饺子、做饼干，做方便面！河南的工业发展，大多和“吃”相关。在方便面生产上，河南稳坐中国第一，产量超过全国总产量的三分之一。



洛阳市，河南省地级市，中原城市群副中心城市。洛阳市有5000多年文明史、4000多年城市史、1500多年建都史。洛阳是华夏文明的发祥地之一、丝绸之路的东方起点，隋唐大运河的中心，历史上先后有十三个王朝在洛阳建都。洛阳市有二里头遗址、偃师商城遗址、东周王城遗址、汉魏洛阳城遗址、隋唐洛阳城遗址等五大都城遗址。洛阳市获得中国优秀旅游城市、全国园林城市、国家卫生城市、全国文明城市等荣誉。

洛阳在河南省GDP排名**第二**，仅次于省会郑州。

洛阳市土地面积1.52万平方公里，全省**第三**。

洛阳2022入选全国地级市传播热度指数前100，位列全国**第七**。

截至2021年3月，洛阳市下辖7个县、7个区；截至2020年末，洛阳市地区生产总值达到5128.4亿元，按可比价计算，比上年增长3.0%。其中，第一产业增加值254.1亿元，增长2.7%；第二产业增加值2312.2亿元，增长3.6%；第三产业增加值2562.1亿元，增长2.3%。

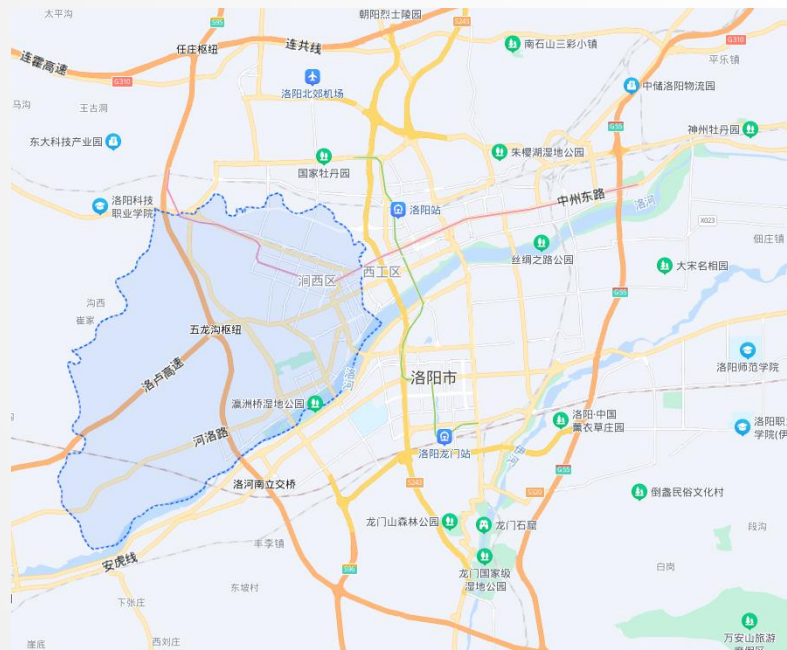
洛阳作为中国建都最久的城市，地处中原核心的洛阳盆地，自然环境优越。洛阳是建国初期国内八大工业基地之一，有着雄厚工业基础。近年，洛阳引入了多个投资项目，两个超级大项目引人瞩目，其中包括宁德时代中州时代项目-首期投资约140亿元，预计2025年产值1000亿元；洛阳石化百万吨乙烯项目-投资270亿元，占地4214亩，形成上千亿级的年产值，未来带来近2000亿的GDP增量。除了这两个超级大项目之外，还有格力空调洛阳基地、海澜集团洛阳基地及凯盛科技、华为技术、东旭集团等龙头企业纷纷在洛布局，这些企业将促进洛阳产业快速发展。2022年洛阳GDP有望突破6000亿，到2025年，洛阳GDP将超过万亿，经济快速发展，在国内排名也将大幅度提升。



5 所在区域介绍-涧西区

涧西区，隶属河南省洛阳市，是洛阳市内五区之一。幅员面积88.8平方公里。下辖12个街道、1个产业集聚区。2021年10月，入选“2021中国智慧城市百佳县市”榜单；2021年涧西区实现地区生产总值4138010万元，同比增长6.3%。

2021年，涧西区实现地区生产总值414亿元，位居洛阳市内五区第一位



涧西区于1955年7月成立。因位于涧河以西，故名涧西区。涧西具有明显的新兴城市区的特点，辖区无明显边界，城乡接合部犬牙交错，辖区边界不断扩大。涧西区是以机械工业为主体的城市工业区。2018年12月，被民政部确认第三批全国社区治理和服务创新实验区。2019年7月，被列为国家知识产权强县工程示范县（区）。2020中国夏季休闲百佳县市。

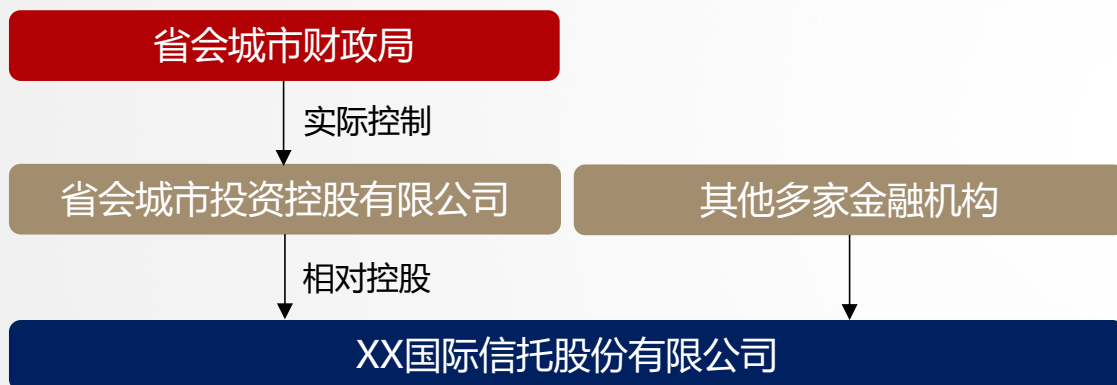


III

管理人介绍



管理人：XX国际信托股份有限公司



XX国际信托股份有限公司1986年经中国人民银行批准成立，国有资本相对控股，注册资本33亿元，截至2017年末，公司管理信托资产规模达6000亿元，公司总资产84.93亿元，净资产65.88亿元。2017年实现营业总收入23.36亿元,实现净利润9.48亿元。公司致力于成为卓越的专业资产管理和投资管理机构，成立20多年来已为省内外数百家企业和机构以及数万余名自然人投资者提供了专业的信托金融服务。公司信托业务横跨资本市场、货币市场和产业市场，产品涉及基础设施建设、证券投资、房地产开发、产业投资、信贷资产转让、不良资产处置、教育投资、公益事业等诸多领域。

风险揭示

信托计划可能涉及风险，投资者在决定认购信托单位前，应谨慎衡量下文所述之风险因素及承担方式，以及信托文件的所有其他资料。

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。如因政策出现调整，受托人有权提前终止信托。

2、信用风险

如借款人因各种原因未按约定履行贷款本息偿还义务，将对信托利益的实现产生较大影响。

3、流动性风险

信托期限内，如借款人未按约定履行贷款本息偿还义务，受托人行使权利、处置抵质押物等需要一定时间，可能无法及时向受益人分配信托利益。

4、管理风险

由于受托人的经验、技能等因素的限制，以及受托人无法有效监控的交易主体的违约行为，可能会影响受托人在管理信托财产的过程中对相关信息的占有和经济形势的判断，从而影响信托利益的实现。

5、经营及财务风险

融资方自身的相关风险或不可控因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，经营活动现金流波动较大，自身现金流和盈利能力偏弱，企业面临一定的经营和财务风险。

6、无实物资产抵押风险

本信托项下无任何实物资产提供抵押担保，在本信托到期时若融资方未按时支付本息、保证人未及时承担保证责任，受托人无任何抵押物可供处置，将可能导致信托财产受到损失，影响信托利益的实现。

风险揭示

7、交易文件不办理强制执行公证的风险

本信托项下的交易文件不办理赋予强制执行效力的债权文书公证。若信托期限届满，出现融资方不能按时足额支付本息等违约情形时，可能受托人需要通过诉讼程序等司法救济手段实现债权，而不能直接采取申请法院强制执行的措施，因此可能产生争议解决时间延长，信托期限延期、信托费用增加等风险，从而受益人获取的信托利益将可能受到影响。

8、资金挪用风险

委托人知悉了解本信托计划存在资金挪用风险，并自愿承担此风险引起的一切法律后果，信托存续期间，受托人与监管银行对信托资金的使用进行监管，可能因各种原因导致融资方将信托资金挪用的风险。

9、信托计划提前终止的风险

信托计划存续期间，根据信托计划实际运行情况，信托计划可能全部或部分提前终止，因此可能产生委托人/受益人仅能获取与信托计划实际存续天数相对应的信托利益，委托人/受益人对此完全了解并同意。

10、信托产品运行过程中风险发生变化的风险

信托产品运行过程中，存在交易对手信用状况、经营情况、流动性水平、行业状况、市场状况等发生重大变化的可能性，导致产品本身的风险状况较信托成立时发生重大不利变化。受益人知晓并自愿承担该等风险，并在此确认：产品风险状况变化系产品运行过程中不可预期的情形所导致，产品风险状况变化不改变投资者在认购信托产品时已具备其与本产品风险相匹配的风险承受能力的事实。

11、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。

THANKS FOR ALL

