

洛阳市西苑城市发展投资有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

截至本年度报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十五条 风险与对策”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	18
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	19
第三节 业务经营和公司治理情况.....	20
一、 公司业务和经营情况.....	20
二、 投资状况.....	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	22
四、 公司治理情况.....	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
第四节 财务情况.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	24
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	31
二、 关于破产相关事项.....	31
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	31
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人	32
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	32
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人	32
五、 其他特定品种债券事项	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第八节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35

附件一： 发行人财务报表.....	35
担保人财务报表.....	47

释义

发行人、公司、西苑城投	指	洛阳市西苑城市发展投资有限公司
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
债权代理人	指	平安银行股份有限公司洛阳分行
资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
募集说明书	指	2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券募集说明书 洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房) (第一期) 募集说明书 洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房) (第二期) 募集说明书 洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房) (第三期) 募集说明书
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2020 年度（2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日）
万元、亿元	指	人民币万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	洛阳市西苑城市发展投资有限公司
中文简称	西苑城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	严明玮
注册地址	河南省洛阳市 涧西区周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼
办公地址	河南省洛阳市 涧西区周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼
办公地址的邮政编码	471000
公司网址	无
电子信箱	lyxycstz@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	严明玮
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人 具体职务	董事长及总经理
联系地址	洛阳市涧西区周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼
电话	0379-64823680
传真	0379-64823680
电子信箱	lyxycstz@163.com

三、信息披露网址及置备地

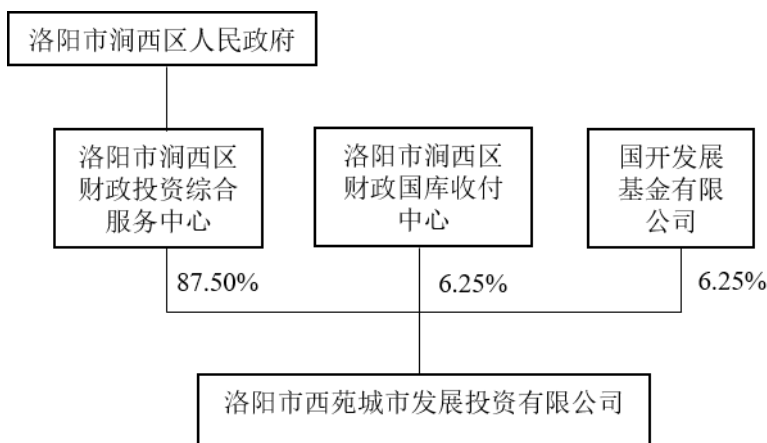
登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
年度报告备置地	洛阳市涧西区周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：洛阳市涧西区财政投资综合服务中心

报告期末实际控制人名称：洛阳市涧西区人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☒ 适用 ☐ 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

☐ 适用 ☒ 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

2020 年 12 月，公司控股股东由洛阳市涧西区国有资产管理中心变更为洛阳市涧西区财政投资综合服务中心。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师姓名	李斌、郭世兴

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB
债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
名称	平安银行股份有限公司洛阳分行
办公地址	洛阳市洛龙区滨河南路 55 号 10 幢 103、203、303 号
联系人	许洛周
联系电话	0379-60650053

债券代码	162176.SH 、 162978.SH 、 166471.SH 、 166827.SH
债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03
名称	东海证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦
联系人	虞宙
联系电话	021-20333530

（三）资信评级机构

债券代码	152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB
债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

债券代码	162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH
债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB、162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 3 月 12 日	原会计师事务所业务推进缓慢	董事会决议，对投资者无重大不利影响

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	152014.SH、1880238.IB
2、债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01
3、债券名称	2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 11 月 15 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 15 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末，分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金，当期应付利息随兑付的本金部分一起支付。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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已于报告期内按时足额付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	152108.SH、1980035.IB
2、债券简称	19 西苑债、19 西苑城投债
3、债券名称	2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券
4、发行日	2019 年 1 月 29 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 29 日
8、债券余额	4.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.80
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末，分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金，当期应付利息随兑付的本金部分一

	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已于报告期内按时足额付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	162176.SH
2、债券简称	19 西苑 01
3、债券名称	洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
4、发行日	2019 年 9 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 9 月 25 日
7、到期日	2024 年 9 月 25 日
8、债券余额	4.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162978.SH
2、债券简称	20 西苑 01
3、债券名称	洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）

4、发行日	2020 年 1 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 1 月 20 日
7、到期日	2025 年 1 月 20 日
8、债券余额	3.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166471.SH
2、债券简称	20 西苑 02
3、债券名称	洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）
4、发行日	2020 年 3 月 26 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 27 日
7、到期日	2025 年 3 月 27 日
8、债券余额	3.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166827.SH
2、债券简称	20 西苑 03
3、债券名称	洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期）
4、发行日	2020 年 5 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 5 月 19 日
7、到期日	2022 年 5 月 19 日
8、债券余额	4.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152014.SH、1880238.IB

债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户用于募集资金的存储和使用。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除债券发行费用后已全部使用完毕，3.6 亿元用于洛阳市涧西区旧城棚户区改造项目，2.4 亿元用于补充公司营运资金。公司根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	—

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152108.SH、1980035.IB

债券简称	19 西苑债、19 西苑城投债
------	-----------------

募集资金专项账户运作情况	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户用于募集资金的存储和使用。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	4.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除债券发行费用后，3.6 亿元用于洛阳市涧西区旧城棚户区改造项目，剩余资金用于补充公司营运资金。公司根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162176.SH

债券简称	19 西苑 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户用于募集资金的存储和使用。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	4.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除债券发行费用后，2.80 亿元用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造（一期）项目”，1.15 亿元用于补充公司营运资金。公司根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162978.SH

债券简称	20 西苑 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户用于募集资金的存储和使用。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	3.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除债券发行费用后，2.10 亿元用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造（一期）项目”，0.85 亿元用于补充公司营运资金。公司根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166471.SH

债券简称	20 西苑 02
募集资金专项账户运作情况	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户用于募集资金的存储和使用。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	3.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除债券发行费用后，2.04 亿元用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造（一期）项目”，0.9 亿元用于补充公司营运资金。公司根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166827.SH

债券简称	20 西苑 03
募集资金专项账户运作情况	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户用于募集资金的存储和使用。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	4.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除债券发行费用后，2.71 亿元用于“洛阳市涧西区符家屯村城中村改造（一期）项目”，1.2 亿元用于补充公司营运资金。公司根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB
债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 23 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债项评级 AA 代表债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，

	违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无不利影响。

债券代码	162176.SH
债券简称	19 西苑 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 23 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	不适用
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债项评级 AA 代表债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无不利影响。

债券代码	162978.SH
债券简称	20 西苑 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 23 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债项评级 AAA 代表债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无不利影响。

债券代码	166471.SH
债券简称	20 西苑 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 23 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债项评级

	AAA 代表债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无不利影响。

债券代码	166827.SH
债券简称	20 西苑 03
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 23 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债项评级 AA 代表债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无不利影响。

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162978.SH、166471.SH

债券简称	20 西苑 01、20 西苑 02
保证人名称	河南省中豫融资担保有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	170.89
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	274.83%
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	正常

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB

债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
其他偿债保障措施概述	设立专项偿债账户、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH

债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03
其他偿债保障措施概述	设立专项资金账户及偿债账户、指定专门部门与人员、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人作用、严格履行信息披露义务，安排偿债资金等
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB

债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
------	--------------------------------------

偿债计划概述	设置本金提前偿还条款，即在债务存续期第 3 至第 7 个计息年度末，分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH

债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03
偿债计划概述	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB

债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH

债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB
债券简称	18 西苑 01、18 西苑城投债 01、19 西苑债、19 西苑城投债
债券受托管理人名称	平安银行股份有限公司洛阳分行
受托管理人履行职责情况	按照《债权代理协议》约定履行债权代理人职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采	无

取的防范措施、解决机制（如有）	
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

债券代码	162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH
债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03
债券受托管理人名称	东海证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	东海证券作为洛阳市西苑城市发展投资有限公司本次债券的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规的规定及《债券受托管理协议》的约定履行了债券受托管理人的各项职责。上述事项不涉及债券本息兑付等实质风险，未对项目造成实质影响。东海证券将继续积极履行受托管理职责，要求发行人在信息披露和募集资金管理等事务上履行义务，切实保障债券持有人的合法权益。截至本报告出具日，受托管理人除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

（1）主要业务

公司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。公司主营业务主要包括土地整理开发和保障性住房及配套基础设施建设。

（2）主要产品及其用途

土地和保障性住房及配套基础设施。

（3）经营模式

①土地整理开发业务

根据公司与洛阳市涧西区人民政府于 2012 年 12 月 26 日签订的《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以大包干的方式委托公司对区内的建设用地进行整理。涧西区人民政府支付公司土地整理项目所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付公司不低于投资总额 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 日前对公司年度建设的土地整理开发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。

②保障性住房及配套基础设施建设业务

根据公司与洛阳市涧西区人民政府于 2012 年 12 月 26 日签订的《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公司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，公司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公司收益，并结算工程项目成本。

涧西区人民政府委托公司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，公司负责工程设计、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公司工程项目所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付公司不低于投资总额 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 日前对公司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。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
主营业务	76,066.25	59,612.85	21.63	99.98	60,591.62	49,842.68	17.74	100.00
其他业务	11.51	0.22	98.09	0.02	-	-	-	-
合计	76,077.76	59,613.07	21.64	-	60,591.62	49,842.68	17.74	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

不适用的理由：不适用的理由：公司按照业务板块对营业收入和成本进行分类，未按照产品、服务进行分类。

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30% 以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

无

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30% 的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐ 适用 ☒ 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30% 的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

无

（四）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30% 的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

公司将进一步完善法人治理结构，强化内部管理与控制，加速公司队伍的提质增效，形成管控模式高效、产业格局清晰的运营机制，按照“市场化、专业化、规范化”的企业运作理念，做大做强，以大创新推动公司大发展。

公司作为洛阳市涧西区最重要的土地整理开发和保障性住房及配套基础设施建设实施主体，将借势地区经济的发展，继续扩大土地整理开发和保障性住房及配套基础设施建设业务规模，同时发展其他业务，拓宽业务范围。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来款是指与发行人日常生产经营活动有关的往来款项；非经营性往来款是指与发行人生产经营没有直接关系的往来款项。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：4.89，占合并口径净资产的比例（%）：7.91，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	1,322,058.25	927,639.97	42.52	注 1
2	总负债	703,224.61	526,139.18	33.66	注 2
3	净资产	618,833.64	401,500.79	54.13	注 3
4	归属母公司股东的净资产	618,833.64	401,500.79	54.13	注 4
5	资产负债率 (%)	53.19	56.72	-6.22	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	53.19	56.72	-6.22	-
7	流动比率	4.01	4.05	-1.01	-
8	速动比率	3.50	3.49	0.30	-
9	期末现金及现金等价物余 额	11,794.76	1,390.17	748.44	注 5

注 1：主要系公司报告期内货币资金、应收账款、其他应收款和固定资产等大幅增加所致。

注 2：主要系公司报告期内其他应付款和应付债券大幅增加所致。

注 3：主要系因公司报告期内资本公积和未分配利润大幅增加。

注 4：主要系因公司报告期内资本公积和未分配利润大幅增加。

注 5：主要系公司报告期内因发行公司债券从而筹资活动产生的现金流净额大幅增加所致。

序号	项目	本期	上年同期	变动 比例 (%)	变动比例 超过 30%的 ，说明原因
1	营业收入	76,077.76	60,591.62	25.56	-
2	营业成本	59,613.07	49,842.68	19.60	-
3	利润总额	13,049.03	8,896.81	46.67	注 1
4	净利润	13,046.46	8,894.32	46.68	注 2
5	扣除非经常性损益后净利	-7,709.27	-8,376.41	-7.96	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
	润				
6	归属母公司股东的净利润	13,046.46	8,894.32	46.68	注 3
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	44,828.88	34,312.52	30.65	注 4
8	经营活动产生的现金流净额	-54,372.60	-152,386.42	64.32	注 5
9	投资活动产生的现金流净额	-1,571.13	-21,132.63	92.57	注 6
10	筹资活动产生的现金流净额	66,348.32	167,982.66	-60.50	注 7
11	应收账款周转率	0.45	0.52	-13.46	-
12	存货周转率	0.48	0.36	33.33	注 8
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.11	-
14	利息保障倍数	1.19	1.35	-11.85	-
15	现金利息保障倍数	-1.93	-7.49	74.23	注 9
16	EBITDA 利息倍数	1.27	1.36	-6.62	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 主要系公司报告期内代建业务和公共管理服务等业务营业利润增加所致。

注 2: 主要系公司报告期内代建业务和公共管理服务等业务营业利润增加所致。

注 3: 主要系公司报告期内代建业务和公共管理服务等业务营业利润增加所致。

注 4: 主要系公司报告期内代建业务和公共管理服务等业务利润总额及其他收益增加所致。

注 5: 主要系公司报告期内销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

注 6: 主要系公司报告期内投资支付的现金大幅减少所致。

注 7: 主要系公司报告期内支付其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致, 主要为长期非金融机构借款本金及利息。

注 8: 主要系公司报告期内的存货开发成本大幅增加所致。

注 9: 主要系公司报告期内经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	111,564.76	73,140.17	52.54	注 1
应收账款	193,063.39	140,153.67	37.75	注 2
预付款项	25,197.53	72,010.10	-65.01	注 3
其他应收款	559,597.95	417,656.71	33.99	注 4
存货	133,742.59	114,369.95	16.94	-
可供出售金融资产	22,728.48	22,717.55	0.05	-
长期应收款	1,525.00	3,575.00	-59.60	注 5
长期股权投资	6,442.02	4,626.24	39.25	注 6
固定资产	251,458.07	65,043.79	286.60	注 7

2. 主要资产变动的原因

注 1：主要系公司报告期内质押的定期存款增加所致。

注 2：主要系公司报告期内应收洛阳市涧西区财政局款项增加所致。

注 3：主要系公司报告期内预付洛阳龙腾文化开发建设有限公司工程款大幅减少所致。

注 4：主要系公司报告期内与洛阳市西苑城市开发建设有限公司往来款大幅增加所致。

注 5：主要系公司报告期内收回皖江金融租赁股份有限公司和国泰融资租赁有限公司的借款保证金所致。

注 6：主要系公司报告期内新增对洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）等公司投资所致。

注 7：主要系公司报告期内出资者注入房屋及建筑物所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：23.74 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	9.98	-	定期存单质押和银行承兑汇票保证金	-
固定资产	0.29	-	抵押予洛阳银行股份有限公司中州支行用于贷款	-
应收账款	9.74	--	分别质押于中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行、中国银行股份有限公司洛阳七里河支行用于贷款	-
应收账款	2.23	-	公司与中经开泰（北京）投资控股有限公司签署了《应收账款转让收益权转让协议》，将本公司对洛阳市西苑城市开发建设有限公司其他应收款的收益权转让给中	-

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保 类型及担保金额 (如有)	由于其他原因受 限的,披露受限 原因及受限金额 (如有)
			经开泰(北京)投资控股有 限公司,用于融资	
子公司股权	1.50	-	质押于河南省中豫融资担保 有限公司	-
合计	23.74	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位: 万元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集 说明书的报告 期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的,说明原因
短期借款	42,653.00	34,000.00	25.45	-
应付票据	11,940.00	12,000.00	-0.5	-
应交税费	15,302.58	6,625.54	130.96	注 1
其他应付款	141,902.39	94,486.37	50.18	注 2
一年内到期的非流动 负债	47,291.18	54,486.85	-13.21	-
长期借款	172,670.00	131,120.00	31.68	注 3
应付债券	236,343.03	137,706.36	71.63	注 4
长期应付款	35,099.17	55,703.21	-36.99	注 5

2.主要负债变动的原因

注 1: 主要系公司报告期内应交增值税大幅增加所致。

注 2: 主要系公司报告期内其他应付往来款大幅增加。

注 3: 主要系公司报告期内新增洛阳银行等金融机构借款所致。

注 4: 主要系公司报告期内发行“20 西苑 01 债”、“20 西苑 02 债”、“20 西苑 03 债”所致。

注 5: 主要系公司报告期内金融机构借款转入一年内到期的非流动负债所致。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

(二) 有息借款情况

报告期末有息借款总额 53.41 亿元,上年末有息借款总额 40.72 亿元,借款总额总比变动 31.16%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%,或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☒适用 ☐不适用

1. 有息借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	16.75	10.18	3.64	23.29
非银行金融机构贷款	10.20	0.57	4.28	6.49
公司债券、其他债券及债务融资工具	13.77	10.00	0.14	23.63

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

☐存在 ☒不存在

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司 2021 年根据实际需求新增银行借款、发行公司债券，未来公司将继续采取稳中有进的经营策略，根据营运资金缺口、债务到期情况及项目进度有序开展项目配套融资。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行	2.55	2.55	-
中国银行	2.10	2.10	-
中国农业银行	1.10	1.10	-
民生银行	2.00	2.00	-
光大银行	3.25	3.25	-
洛阳银行	13.90	13.90	-
洛阳农商行	0.38	0.38	-
合计	25.28	-	-

上年末银行授信总额度：33.09 亿元，本报告期末银行授信总额度 25.28 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-7.81 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至 2020 年末，公司已获批尚未发行的债券额度为 15 亿元非公开发行项目收益专项公司债券。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：1.30 亿元

报告期非经常性损益总额：2.77 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.05	权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产取得的投资收益	0.05	不可持续
公允价值变动损益	0.00	-	0.00	-
资产减值损失	-0.03	坏账损失、可供出售金融资产减值损失	-0.03	不可持续
营业外收入	0.00	-	0.00	-
营业外支出	-0.01	非流动资产毁损报废损失、对外捐赠	-0.01	不可持续
其他收益	2.76	政府补助	2.76	不可持续

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

√是 □否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

公司收到其他与经营活动有关的现金主要为房屋租赁、公租房等收入、利息收入、政府补助及往来款等，相关款项不具有可持续性。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：21.74 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-2.96 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：√是 □否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	其他关联方	0.80	城市基础设施建设	良好	保证	0.60	2021 年 7 月 1 日	无重大不利影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	其他关联方	0.80	城市基础设施建设	良好	保证	1.90	2021 年 12 月 2 日	无重大不利影响
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	其他关联方	0.80	城市基础设施建设	良好	保证	0.76	2022 年 5 月 29 日	无重大不利影响
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	其他关联方	0.80	城市基础设施建设	良好	保证	0.49	2023 年 6 月 21 日	无重大不利影响
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	其他关联方	0.80	城市基础设施建设	良好	保证	0.49	2023 年 8 月 27 日	无重大不利影响
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	其他关联方	0.80	城市基础设施建设	良好	保证	1.48	2022 年 1 月 8 日	无重大不利影响
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	其他关联方	1.00	文旅项目开发建设、旧城改造	良好	保证	0.40	2021 年 5 月 2 日	无重大不利影响
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	其他关联方	1.00	文旅项目开发建设、旧城改造	良好	保证	1.00	2021 年 12 月 25 日	无重大不利影响
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	其他关联方	1.00	文旅项目开发建设、旧城改造	良好	保证	1.05	2024 年 5 月 29 日	无重大不利影响
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	其他关联方	1.00	文旅项目开发建设、旧城改造	良好	保证	1.05	2024 年 6 月 19 日	无重大不利影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	其他关联方	1.00	文旅项目开发建设、旧城改造	良好	保证	1.19	2021 年 12 月 24 日	无重大不利影响
洛阳高新实业集团有限公司	—	6.73	市政设施、公用设施配套服务	良好	保证	3.00	2025 年 9 月 7 日	无重大不利影响
洛阳高新实业集团有限公司	—	6.73	市政设施、公用设施配套服务	良好	保证	0.25	2021 年 9 月 25 日	无重大不利影响
洛阳高新实业集团有限公司	—	6.73	市政设施、公用设施配套服务	良好	保证	2.44	2023 年 1 月 2 日	无重大不利影响
洛阳高新实业集团有限公司	—	6.73	市政设施、公用设施配套服务	良好	保证	0.23	2022 年 1 月 12 日	无重大不利影响
洛阳高新实业集团有限公司	—	6.73	市政设施、公用设施配套服务	良好	保证	2.80	2023 年 11 月 20 日	无重大不利影响
洛阳大学科技园建设有限公司	联营企业	0.73	房屋租赁、物业管理	良好	保证	2.58	2025 年 11 月 26 日	无重大不利影响
洛阳科威钨钼有限公司	—	0.65	有色金属生产销售	良好	保证	0.04	2021 年 5 月 21 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	21.74	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020 年 3 月	已披露	无重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020 年 5 月	已披露	无重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020 年 6 月	已披露	无重大不利影响
控股股东或实际控制人变更	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020 年 12 月	已变更	无重大不利影响
其他事项	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020 年 4 月	已披露	无重大不利影响
发行人董事、	http://www.sse.com.cn/ 和	2021 年 3 月	已变更	无重大不

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.chinabond.com.cn/			利影响
中介机构发生变更	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2021 年 3 月	已变更	无重大不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券年度报告（2020年）》之盖章页）

洛阳市西苑城市发展投资有限公司

2021年4月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,115,647,632.70	731,401,719.28
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,930,633,887.98	1,401,536,707.72
预付款项	251,975,345.07	720,101,045.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,595,979,529.82	4,176,567,054.15
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,337,425,948.21	1,143,699,541.17
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	167,107,031.36	
其他流动资产		
流动资产合计	10,398,769,375.14	8,173,306,067.39
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	227,284,789.04	227,175,467.50
持有至到期投资		
长期应收款	15,250,000.00	37,750,000.00
长期股权投资	64,420,244.60	46,262,421.36
投资性房地产		
固定资产	2,514,580,685.87	650,437,873.07
在建工程	162,669.00	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	114,682.73	
递延所得税资产	14.45	1,621.74
其他非流动资产		141,466,233.14
非流动资产合计	2,821,813,085.69	1,103,093,616.81
资产总计	13,220,582,460.83	9,276,399,684.20
流动负债：		
短期借款	426,530,000.00	340,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	119,400,000.00	120,000,000.00
应付账款	62,130.00	
预收款项	78,345.84	45,393.00
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	92,146.89	63,085.38
应交税费	153,025,776.68	66,255,376.82
其他应付款	1,419,023,911.92	944,863,701.61
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	472,911,817.87	544,868,531.20
其他流动负债		
流动负债合计	2,591,124,129.20	2,016,096,088.01
非流动负债：		
长期借款	1,726,700,000.00	1,311,200,000.00
应付债券	2,363,430,274.78	1,377,063,623.42
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	350,991,699.19	557,032,093.91
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,441,121,973.97	3,245,295,717.33
负债合计	7,032,246,103.17	5,261,391,805.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,154,430,680.10	3,111,353,413.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	82,437,734.17	65,183,631.62
一般风险准备		
未分配利润	651,467,943.39	538,470,833.27
归属于母公司所有者权益合计	6,188,336,357.66	4,015,007,878.86
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,188,336,357.66	4,015,007,878.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,220,582,460.83	9,276,399,684.20

法定代表人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	863,773,788.21	582,874,323.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,930,633,887.98	1,401,536,707.72
预付款项	250,446,300.00	720,072,000.00
其他应收款	5,674,556,337.89	4,536,348,983.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,337,425,948.21	1,143,699,541.17
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产	167,107,031.36	
其他流动资产		
流动资产合计	10,223,943,293.65	8,384,531,555.54
非流动资产：		
可供出售金融资产	227,284,789.04	227,175,467.50
持有至到期投资		
长期应收款	15,250,000.00	37,750,000.00
长期股权投资	214,720,244.60	196,562,421.36
投资性房地产		
固定资产	1,887,566,650.28	314,530.64
在建工程	162,669.00	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		141,466,233.14
非流动资产合计	2,344,984,352.92	603,268,652.64
资产总计	12,568,927,646.57	8,987,800,208.18
流动负债：		
短期借款	247,530,000.00	210,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	39,800,000.00	40,000,000.00
应付账款	62,130.00	
预收款项	32,952.84	
应付职工薪酬		
应交税费	148,749,378.27	66,214,408.31
其他应付款	1,563,295,757.41	1,441,185,234.68
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	472,911,817.87	544,868,531.20
其他流动负债		
流动负债合计	2,472,382,036.39	2,302,268,174.19
非流动负债：		
长期借款	1,726,700,000.00	1,311,200,000.00
应付债券	2,363,430,274.78	1,377,063,623.42
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	350,991,699.19	557,032,093.91
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,441,121,973.97	3,245,295,717.33
负债合计	6,913,504,010.36	5,547,563,891.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,531,046,294.00	2,488,400,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	82,437,734.17	65,183,631.62
未分配利润	741,939,608.04	586,652,685.04
所有者权益（或股东权益）合计	5,655,423,636.21	3,440,236,316.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,568,927,646.57	8,987,800,208.18

法定代表人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	760,777,634.55	605,916,209.27
其中：营业收入	760,777,634.55	605,916,209.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	907,030,409.88	747,224,477.68
其中：营业成本	596,130,688.83	498,426,776.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	15,391,477.49	2,170,152.12
销售费用		
管理费用	23,800,171.56	9,121,063.46
研发费用		
财务费用	271,708,072.00	237,506,486.08
其中：利息费用	287,438,469.10	252,258,149.36
利息收入	34,773,056.14	29,661,819.46
加：其他收益	275,974,458.68	218,500,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	5,152,026.65	-931,561.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,657,823.24	-931,561.51
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-3,134,398.57	12,678,674.99
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	131,739,311.43	88,938,845.07
加：营业外收入	87,288.77	29,702.30
减：营业外支出	1,336,309.68	400.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	130,490,290.52	88,968,147.37
减：所得税费用	25,686.63	24,949.60
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	130,464,603.89	88,943,197.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	130,464,603.89	88,943,197.77
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	130,464,603.89	88,943,197.77
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	130,464,603.89	88,943,197.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	130,464,603.89	88,943,197.77
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	758,421,918.95	604,789,995.33
减：营业成本	571,821,420.41	495,843,117.92
税金及附加	11,121,565.59	2,168,756.30
销售费用		
管理费用	23,468,967.37	8,768,292.11
研发费用		
财务费用	264,407,833.16	231,038,727.13
其中：利息费用	276,973,682.21	245,485,619.38
利息收入	27,835,185.15	29,311,786.52
加：其他收益	275,965,853.00	218,500,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	5,152,026.65	-931,561.51

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,657,823.24	-931,561.51
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失损失以“－”号填列）	4,036,738.69	-4,596,376.26
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	172,756,750.76	79,943,164.10
加：营业外收入	61,995.98	29,702.30
减：营业外支出	277,721.19	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	172,541,025.55	79,972,866.40
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	172,541,025.55	79,972,866.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	172,541,025.55	79,972,866.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	172,541,025.55	79,972,866.40
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	285,274,079.21	132,999,974.94
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,562,794,895.34	1,085,966,288.23
经营活动现金流入小计	2,848,068,974.55	1,218,966,263.17
购买商品、接受劳务支付的现金	53,184,179.57	9,553,588.59
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,827,107.78	4,413,537.78
支付的各项税费	2,345,322.30	15,946.86
支付其他与经营活动有关的现	3,331,438,412.28	2,728,847,388.87

金		
经营活动现金流出小计	3,391,795,021.93	2,742,830,462.10
经营活动产生的现金流量净额	-543,726,047.38	-1,523,864,198.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		7,727,200.00
取得投资收益收到的现金	494,203.41	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	340.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		1,169,362.44
投资活动现金流入小计	494,543.41	8,896,562.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,655,796.61	305,436.00
投资支付的现金	14,550,000.00	219,917,467.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	16,205,796.61	220,222,903.50
投资活动产生的现金流量净额	-15,711,253.20	-211,326,341.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,109,300,000.00	1,988,484,615.38
发行债券收到的现金	979,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	379,694,514.48	860,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,467,994,514.48	3,648,484,615.38
偿还债务支付的现金	456,154,615.38	1,287,785,569.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	282,239,429.37	203,531,254.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,066,117,255.73	477,341,159.57
筹资活动现金流出小计	1,804,511,300.48	1,968,657,983.57
筹资活动产生的现金流量	663,483,214.00	1,679,826,631.81

净额		
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	104,045,913.42	-55,363,908.18
加：期初现金及现金等价物余额	13,901,719.28	69,265,627.46
六、期末现金及现金等价物余额	117,947,632.70	13,901,719.28

法定代表人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	282,918,363.61	131,800,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,499,541,902.43	1,089,079,205.51
经营活动现金流入小计	2,782,460,266.04	1,220,879,205.51
购买商品、接受劳务支付的现金	51,045,050.56	8,821,786.64
支付给职工以及为职工支付的现金	4,524,112.87	4,372,940.50
支付的各项税费	2,259,081.95	
支付其他与经营活动有关的现金	3,336,793,908.98	3,012,222,094.26
经营活动现金流出小计	3,394,622,154.36	3,025,416,821.40
经营活动产生的现金流量净额	-612,161,888.32	-1,804,537,615.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		7,727,200.00
取得投资收益收到的现金	494,203.41	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	494,203.41	7,727,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,555,123.16	305,436.00
投资支付的现金	14,550,000.00	219,917,467.50
取得子公司及其他营业单位支		

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	16,105,123.16	220,222,903.50
投资活动产生的现金流量净额	-15,610,919.75	-212,495,703.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	840,300,000.00	1,858,484,615.38
发行债券收到的现金	979,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	339,694,514.48	760,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,158,994,514.48	3,418,484,615.38
偿还债务支付的现金	236,154,615.38	922,785,569.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	271,956,130.27	194,131,832.89
支付其他与筹资活动有关的现金	922,611,495.73	329,341,159.57
筹资活动现金流出小计	1,430,722,241.38	1,446,258,561.55
筹资活动产生的现金流量净额	728,272,273.10	1,972,226,053.83
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	100,499,465.03	-44,807,265.56
加：期初现金及现金等价物余额	13,374,323.18	58,181,588.74
六、期末现金及现金等价物余额	113,873,788.21	13,374,323.18

法定代表人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

担保人财务报表

√适用 □不适用

截至本年报披露日，担保人审计报告尚未出具，预计将于 2021 年 5 月于 <http://www.chinamoney.com.cn/chinese/> 进行披露。