

**2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券
(第一期)**

2021 年度债权代理事务报告

债权代理人

平安银行股份有限公司洛阳分行

2022 年 6 月

重要声明

平安银行股份有限公司洛阳分行（以下简称“平安银行洛阳分行”）编制本报告的内容及信息均来源于洛阳市西苑城市发展投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“西苑城投”）对外披露的《洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为平安银行洛阳分行所作的承诺或声明。

目录

重要声明.....	1
第一节 本期债券基本情况	3
第二节 发行人 2021 年度经营和财务状况	5
第三节 发行人募集资金使用情况	10
第四节 本期债券担保人情况	11
第五节 债券持有人会议召开情况	12
第六节 本期债券本息偿付情况	13
第七节 本期债券跟踪评级情况	14
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	15
第九节 本期债券存续期内重大事项	16

第一节 本期债券基本情况

1、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）

2、债券简称及代码：18 西苑城投债 01（银行间代码：1880238.IB）；18 西苑 01（上交所代码：152014.SH）

3、发行首日：2018 年 11 月 14 日

4、发行总额：人民币 6 亿元

5、债券期限：7 年

6、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为 7.80%。

7、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。

8、担保方式：本期债券无担保。

9、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人的长期主体信用等级

为 AA 级。

10、债权代理人：发行人聘请平安银行股份有限公司洛阳分行作为本期债券的债权代理人。

11、募集资金用途：本期债券募集资金本期债券募集资金 6 亿元，其中 3.60 亿元用于洛阳市涧西区旧城棚户区改造项目，2.40 亿元用于补充公司营运资金。

第二节 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：洛阳西苑国有资本投资有限公司

住 所：洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区
8#楼商铺裙楼

法定代表人：白喜涛

注册资本：200,000.00 万元

联系电话：0379-64823681

邮政编码：471000

经营范围：许可项目：房地产开发经营；旅游业务；建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；税务服务；住房租赁；融资咨询服务；社会经济咨询服务；品牌管理；非融资担保服务；市政设施管理；咨询策划服务；土地整治服务；非居住房地产租赁；物业管理；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业总部管理；财务咨询；

会议及展览服务；土地使用权租赁；知识产权服务（专利代理服务除外）；商务代理代办服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地调查评估服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；规划设计管理；园区管理服务；智能农业管理；乡镇经济管理服务；游览景区管理；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；环境卫生公共设施安装服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；对外承包工程；土石方工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用金属配件销售；金属工具销售；五金产品零售；五金产品批发；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、发行人 2021 年经营情况

单位：万元

业务板块	2021 年度			2020 年度		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
主营业务	81,901.84	64,630.75	97.91	76,066.25	59,612.85	99.98
其他业务	1,744.24	1,725.15	2.09	11.51	0.22	0.02
合计	83,646.07	66,355.91	100.00	76,077.76	59,613.07	100.00

三、发行人 2021 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末
资产总额	1,471,996.89	1,322,058.25
其中：流动资产	1,131,064.62	1,039,876.94
非流动资产	340,932.28	282,181.31
负债总额	827,673.53	703,224.61
其中：流动负债	303,520.12	259,112.41
非流动负债	524,153.41	444,112.20
所有者权益	644,323.36	618,833.64
其中：归属于母公司股东权益	633,541.63	618,833.64
流动比率	3.73	4.01
速动比率	3.25	3.50
资产负债率（%）	56.23	53.19

备注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

2021 年末，发行人资产总计 1,471,996.89 万元，较 2020 年末增加 149,938.64 万元，增长 11.34%。2021 年末发行人流动资产 1,131,064.62 万元，占资产总额的 76.84%，较 2020 年末增加 91,187.68 万元，增长 8.77%。2021 年末发行人非流动资产 340,932.28 万元，占资产总额的 23.16%，较 2020 年末增加 58,750.97 万元，增长 20.82%。

2021 年末，发行人负债合计 827,673.53 万元，较 2020 年末增加 124,448.92 万元，增长 17.70%。2021 年末发行人流动负债 303,520.12 万元，占负债总额的 36.67%，较 2020 年末增加 44,407.71，增长 17.14%。2021 年末发行人非流动负债 524,153.41

万元，占负债总额的 63.33%，较 2020 年末增加 80,041.21 万元，增长 18.02%。

2021 年末，发行人流动比率为 3.73，同比减少 6.98%。2021 年末，发行人速动比率为 3.25，同比减少 7.14%。2021 年末，发行人资产负债率为 56.23%，较 2020 年末增加 5.72%。

2、合并利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	83,646.07	76,077.76
营业成本	66,355.91	59,613.07
利润总额	14,531.70	13,049.03
净利润	14,517.66	13,046.46
其中：归属于母公司股东的净利润	14,567.92	13,046.46
经营活动产生的现金流量净额	-142,106.86	-54,372.60
投资活动产生的现金流量净额	-50,487.50	-1,571.13
筹资活动产生的现金流量净额	205,442.95	66,348.32

2021 年度，发行人实现营业收入 83,646.07 万元，较 2020 年增长 9.95%。2021 年度，发行人归属于母公司股东的净利润为 14,567.92 万元，较 2020 年增长 11.66%。

2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-142,106.86 万元，较 2020 年减少 161.36%，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2021 年发行人投资活动产生的现金流量净额为-50,487.50 万元，较 2020 年减少 3113.45%，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投

资支付的现金大幅增加所致。2021 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为 205,442.95 万元，较 2020 年增加 209.64%，主要系发行人取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

第三节 发行人募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 6 亿元，扣除债券发行费用后已全部使用完毕，其中，3.60 亿元用于洛阳市涧西区旧城棚户区改造项目，2.40 亿元用于补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划一致。

第四节 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

第五节 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人不存在召开债券持有人会议的情况。

第六节 本期债券本息偿付情况

一、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。

二、付息情况

本期债券的付息日为2019年至2025年每年的11月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截至本报告出具日，发行人均按时偿付利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

第七节 本期债券跟踪评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人的长期主体信用等级为 AA 级。

2021 年 6 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持本期债券的信用等级为 AA。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外披露的《洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券年度报告（2021 年）》，2021 年度内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第九节 本期债券存续期内重大事项

一、重大未决诉讼或未决仲裁

报告期内，公司没有正在进行的或未决的会对公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

二、公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、暂停上市或终止上市风险

报告期内，公司不存在暂停上市或终止上市风险。

四、报告期内公司及其股东、实际控制人等涉嫌犯罪情况

报告期内，公司及其股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况。

五、其他重大事项

2021 年度，本期债券主要信息披露情况如下：

1、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

（1）洛阳市西苑城市发展投资有限公司关于董事长变更的公告（2021 年 3 月 30 日）；

（2）洛阳市西苑城市发展投资有限公司变更审计机构公告

(2021 年 3 月 30 日)；

(3) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2020 年年度报告 (2021 年 4 月 30 日)；

(4) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要 (2021 年 4 月 30 日)；

(5) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2020 年财务报告及附注 (2021 年 4 月 30 日)；

(6) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券(第一期) 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2021 年 6 月 24 日)；

(7) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券(第一期) 2020 年度债权代理事务报告 (2021 年 6 月 28 日)；

(8) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告 (2021 年 6 月 29 日)；

(9) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司关于名称变更的公告 (2021 年 7 月 1 日)；

(10) 中诚信国际关于确认洛阳西苑国有资本投资有限公司主体信用等级及相关债项信用等级的公告 (2021 年 7 月 9 日)；

(11) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告 (2021 年 8 月 30 日)；

(12) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2021 年半年度财务报表及附注 (2021 年 8 月 30 日) ;

(13) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 (第一期) 2021 年付息及分期偿还本金公告 (2021 年 11 月 3 日)。

2、上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

(1) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司关于董事长变更的公告 (2021 年 3 月 30 日) ;

(2) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司变更审计机构公告 (2021 年 3 月 30 日) ;

(3) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2020 年年度报告 (2021 年 4 月 30 日) ;

(4) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要 (2021 年 4 月 30 日) ;

(5) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2020 年财务报告及附注 (2021 年 4 月 30 日) ;

(6) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 (第一期) 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2021 年 6 月 24 日) ;

(7) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 (第一期) 2020 年度债权代理事务报告 (2021 年 6 月 28 日) ;

(8) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告 (2021 年 6 月 29 日) ;

(9) 洛阳市西苑城市发展投资有限公司关于名称变更的公告 (2021 年 7 月 1 日) ;

(10) 中诚信国际关于确认洛阳西苑国有资本投资有限公司主体信用等级及相关债项信用等级的公告 (2021 年 7 月 9 日) ;

(11) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告 (2021 年 8 月 30 日) ;

(12) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2021 年半年度财务报表及附注 (2021 年 8 月 30 日) ;

(13) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 (第一期) 2021 年付息公告 (2021 年 11 月 3 日) ;

(14) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 (第一期) 2021 年分期偿还本金提示性公告 (2021 年 11 月 3 日) ;

(15) 2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 (第一期) 2021 年分期偿还本金公告 (2021 年 11 月 3 日) 。

(以下无正文)

（本页无正文，为《2018 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券（第一期）2021 年度债权代理事务报告》之盖章页）

债权代理人：平安银行股份有限公司洛阳分行



2022 年 6 月 27 日