

**2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

洛阳西苑国有资本投资有限公司

主承销商

 **万联证券股份有限公司**
WANLIAN SECURITIES COMPANY LIMITED

二〇二三年六月



万联证券股份有限公司（以下简称“万联证券”）作为 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照相关文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于洛阳西苑国有资本投资有限公司（曾用名：洛阳市西苑城市发展投资有限公司，以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向万联证券提供的其他材料。万联证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

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万联证券所作的承诺或声明。

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：张羽飞

注册资本：200,000.00 万元

经营范围：政府授权管理的国有资产经营；城市及农村基础设施建设项目的投资；保障房项目的投资；房地产项目投资；房地产开发经营(凭有效资质证经营)；开展土地整理投资经营；文化旅游项目开发建设与建设，房屋租赁，物业管理，对银行、证券(严禁炒作股票)、信托、保险、担保、金融机构的投资； 股权、项目投资；资产、股权管理与经营；资产收购、资产处置、债务处置；接收、管理和处置不良资产；企业和资产托管；实业投资；政府引导项目及战略新兴产业的投资；开展政府授权的广告经营业务；人力资源咨询服务；职业指导；职业中介；职业供求信息服务；人才推荐；清洁服务；环境卫生管理(凭有效许可证经营)；园林绿化工程、室内外装修装饰工程、土石方工程的施工(以上凭有效资质证经营)；建筑材料、装饰材料、五金产品、花卉、苗木(不含种子)销售；停车场管理服务。

二、本期债券基本情况

1、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

2、债券简称及代码：19 西苑城投债（银行间代码：1980035.IB）；PR 西苑债（上交所代码：152108.SH）

3、发行首日：2019 年 1 月 28 日

4、发行总额：人民币 4 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。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《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》的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请。本期债券于 2019 年 2 月 13 日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“19 西苑城投债”，债券代码

“1980035.IB”；2019年2月20日在上海证券交易所交易流通，债券简称“19西苑债”，债券代码“152108.SH”。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金4亿元，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，0.40亿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。

（三）付息情况

本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月29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）。本期债券2022年度应付利息已于2022年1月29日按时足额支付。

（四）信息披露情况

2022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）洛阳西苑国有资本投资有限公司关于控股股东发生变更的公告（2022年1月12日）；

（2）洛阳西苑国有资本投资有限公司关于董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告（2022年1月12日）；

（3）2019年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券2022年付息及分期偿还本金公告（2022年1月18日）；

（4）洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券2021年年度报告（2022年4月29日）；

(5) 洛阳西苑国有资本投资有限公司 2021 年审计报告 (2022 年 4 月 29 日);

(6) 洛阳西苑国有资本投资有限公司关于控股股东、董事、监事、董事长和总经理发生变更的公告 (2022 年 6 月 20 日);

(7) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2022 年 6 月 23 日);

(8) 洛阳西苑国有资本投资有限公司 2022 年度跟踪评级报告 (2022 年 6 月 28 日);

(9) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2021 年度债权代理事务报告 (2022 年 6 月 29 日);

(10) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2022 年中期报告 (2022 年 8 月 31 日);

(11) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2022 年中期财务报告及附注 (2022 年 8 月 31 日)。

2、上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

(1) 洛阳西苑国有资本投资有限公司关于控股股东发生变更的公告 (2022 年 1 月 12 日);

(2) 洛阳西苑国有资本投资有限公司关于董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告 (2022 年 1 月 12 日);

(3) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2022 年付息公告 (2022 年 1 月 18 日);

(4) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金提示性公告 (2022 年 1 月 18 日);

(5) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金公告 (2022 年 1 月 18 日);

(6) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2021 年年度报告 (2022 年 4 月 29 日);

(7) 洛阳西苑国有资本投资有限公司 2021 年审计报告 (2022 年 4 月 29 日);

(8) 河南省中豫融资担保有限公司 2021 年度审计报告 (2022 年 4 月 29 日);

(9) 洛阳西苑国有资本投资有限公司关于控股股东、董事、监事、董事长和总经理发生变更的公告 (2022 年 6 月 20 日);

(10) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2022 年 6 月 23 日);

(11) 洛阳西苑国有资本投资有限公司 2022 年度跟踪评级报告 (2022 年 6 月 28 日);

(12) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2021 年度债权代理事务报告 (2022 年 6 月 29 日);

(13) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2022 年中期报告 (2022 年 8 月 31 日);

(14) 洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券 2022 年中

期财务报告及附注（2022 年 8 月 31 日）。

四、2022 年度发行人偿债能力分析

发行人 2022 年的合并财务报表由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字〔2023〕第 01220053 号）。以下所引用的财务数据均引自经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总额	1,577,155.15	1,471,996.89
其中：流动资产	1,184,027.38	1,131,064.62
非流动资产	393,127.76	340,932.28
负债总额	875,866.08	827,673.53
其中：流动负债	345,468.26	303,520.12
非流动负债	530,397.83	524,153.41
所有者权益	701,289.06	644,323.36
其中：归属于母公司股东权益	648,866.23	633,541.63
流动比率	3.43	3.73
速动比率	2.94	3.25
资产负债率（%）	55.53	56.23

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

2022 年末，发行人资产总计 1,577,155.15 万元，较 2021 年

末增加 105,158.26 万元，增长 7.14%。2022 年末发行人流动资产 1,184,027.38 万元，占资产总额的 75.07%，较 2021 年末增加 52,962.76 万元，增长 4.68%。2022 年末发行人非流动资产 393,127.76 万元，占资产总额的 24.93%，较 2021 年末增加 52,195.48 万元，增长 15.31%。

2022 年末，发行人负债合计 875,866.08 万元，较 2021 年末增加 48,192.55 万元，增长 5.82%。2022 年末发行人流动负债 345,468.26 万元，占负债总额的 39.44%，较 2021 年末增加 41,948.14，增长 13.82%。2022 年末发行人非流动负债 530,397.83 万元，占负债总额的 60.56%，较 2021 年末增加 6,244.42 万元，增长 1.19%。

2022 年末，发行人流动比率为 3.43，同比减少 8.04%。2022 年末，发行人速动比率为 2.94，同比减少 9.54%。2022 年末，发行人资产负债率为 55.53%，较 2021 年末减少 1.24%。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	86,430.39	83,646.07
营业成本	68,606.76	66,355.91
利润总额	15,120.18	14,531.70
净利润	15,119.94	14,517.66
其中：归属于母公司股东的净利润	15,589.84	14,567.92
经营活动产生的现金流量净额	-9,743.13	-142,106.86
投资活动产生的现金流量净额	-94,651.88	-50,487.50

筹资活动产生的现金流量净额	82,923.14	205,442.95
---------------	-----------	------------

2022 年度，发行人实现营业收入 86,430.39 万元，较 2021 年增长 3.33%。2022 年度，发行人归属于母公司股东的净利润为 15,589.84 万元，较 2021 年增长 7.01%。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-9,743.13 万元，较 2021 年增加 93.14%，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金减少所致。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-94,651.88 万元，较 2021 年减少 87.48%，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增加所致。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 82,923.14 万元，较 2021 年减少 59.64%，主要系发行人偿还债务支付的现金增加所致。

（三）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

序号	债券简称	起息日	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行 期限	票面利率
1	18 西苑城投债 01、PR 西苑 01	2018 年 11 月 15 日	6.00	3.60	7 年	7.50%
2	19 西苑城投债、 PR 西苑债	2019 年 1 月 29 日	4.00	2.40	7 年	7.80%
3	19 西苑 01	2019 年 9 月 25 日	4.00	4.00	5 年	7.50%
4	20 西苑 01	2020 年 1 月 20 日	3.00	3.00	5 年	6.50%
5	20 西苑 02	2020 年 3 月 27 日	3.00	3.00	5 年	6.50%
6	20 西苑 03	2020 年 5 月 19 日	4.00	4.00	5 年	7.50%
7	21 西苑 01	2021 年 6 月 8 日	4.00	4.00	3 年	7.00%
8	21 西苑 02	2021 年 11 月 8 日	7.00	7.00	3 年	7.60%
9	21 西苑 03	2021 年 12 月 10 日	4.00	4.00	5 年	6.00%

以上情况，特此公告。

（以下无正文）



(本页无正文，为《2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司
公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章
页)



万联证券股份有限公司
2023 年 6 月 21 日