

**2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券
2022 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**

2023 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西苑国有资本投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）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（2022 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 2022 年度经营和财务状况	5
第三节 发行人募集资金使用情况	9
第四节 本期债券担保人情况	10
第五节 债券持有人会议召开情况	11
第六节 本期债券本息偿付情况	12
第七节 本期债券跟踪评级情况	13
第八节 本期债券存续期内重大事项	14

第一节 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。

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 4 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，0.40 亿元用于补充公司营运资金。

第二节 发行人 2022 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：张羽飞

注册资本：200,000.00 万元

联系电话：0379-64823681

邮政编码：471000

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、发行人 2022 年经营情况

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 2022 年度财务情况

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%。

第三节 发行人募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 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。

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

2022 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）。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。

2022 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 2022 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 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

2022 年度，发行人及各中介机构在 <http://www.sse.com.cn> 和 <https://www.chinabond.com.cn> 进行了定期报告和临时报告的信息披露。

（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



2023 年 6 月 25 日