

2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券

2020 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

2021 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《洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券年度报告（2020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 2020 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 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	14
第九节 本期债券存续期内重大事项	15

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）；19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 2020 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

住 所：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

法定代表人：严明玮

注册资本：32,000.00 万元

信息披露人：严明玮

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（以上凭有效资质证书经营）；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 2020 年经营情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度			2019 年度		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
主营业务	76,066.25	59,612.85	99.98	60,591.62	49,842.68	100.00
其他业务	11.51	0.22	0.02	-	-	-
合计	76,077.76	59,613.07	100.00	60,591.62	49,842.68	100.00

三、发行人 2020 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比增减
资产总额	1,322,058.25	927,639.97	42.52
其中：流动资产	1,039,876.94	817,330.61	27.23
非流动资产	282,181.31	110,309.36	155.81
负债总额	703,224.61	526,139.18	33.66
其中：流动负债	259,112.41	201,609.61	28.52
非流动负债	444,112.20	324,529.57	36.85
所有者权益	618,833.64	401,500.79	54.13
其中：归属于母公司的所有者权益	618,833.64	401,500.79	54.13
流动比率	4.01	4.05	-1.01
速动比率	3.50	3.49	0.30

资产负债率	53.19	56.72	-6.22
-------	-------	-------	-------

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

2020 年末，发行人资产总计 1,322,058.25 万元，较 2019 年末增加 394,418.28 万元，增幅 42.52%。2020 年末发行人流动资产 1,039,876.94 万元，占资产总额的 78.66%，较 2019 年末增长 27.23%。2020 年末发行人非流动资产 282,181.31 万元，占资产总额的 21.34%，较 2019 年末增长 155.81%。

2020 年末，发行人负债合计 703,224.61 万元，较 2019 年末增加 177,085.43 万元，增幅 33.66%。2020 年末发行人流动负债 259,112.41 万元，占负债总额的 36.85%，较 2019 年末增长 28.52%。2020 年末发行人非流动负债 444,112.20 万元，占负债总额的 63.15%，较 2019 年末增长 36.85%。

2020 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 4.01 和 3.50。2020 年末，发行人资产负债率为 53.19%，较 2019 年末降低 6.22%。

2、合并利润表、现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比增减	变动原因
营业收入	76,077.76	60,591.62	25.56	-
营业成本	59,613.07	49,842.68	19.60	-
利润总额	13,049.03	8,896.81	46.67	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。
净利润	13,046.46	8,894.32	46.68	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。
其中：归属于母公司所有者的净利润	13,046.46	8,894.32	46.68	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。
经营活动产生的现金流量净额	-54,372.60	-152,386.42	64.32	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。
投资活动产生的现金流量净额	-1,571.13	-21,132.63	92.57	主要系公司报告期内投资支付的现金大幅减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	66,348.32	167,982.66	-60.50	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。

2020年，发行人实现营业收入76,077.76万元，较2019年增长25.56%。2020年，发行人归属于母公司股东的净利润为13,046.46万元，较2019年增长46.68%。

2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-54,372.60万元，较2019年增长64.32%，主要系报告期内收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。2020年发行人投资活动产生的现金流量净额为-1,571.13万元，较2019年增长92.57%，主要系报告期内投资支付的现金大幅减少所致。2020年发行人筹资活动产生的现金流量净额为66,348.32万元，较2019年减少60.50%，主要系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。

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

2020 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。

2020 年 6 月 23 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 2020 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《洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券年度报告（2020年）》，2020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

公司 2020 年度对报告期内重大事项进行了披露，具体情况如下：

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展
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
发行人当年累计新增借款超过上年末	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020 年 5 月	已披露

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展
净资产的百分之二十			
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
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	已完成工商变更
延期披露2019年年度报告	http://www.sse.com.cn/ 和 http://www.chinabond.com.cn/	2020年4月	已披露

(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2020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

2021年6月21日