
洛阳西苑国有资本投资有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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上一报告期披露相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十一、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人、公司、西苑城投	指	洛阳西苑国有资本投资有限公司
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
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2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期) 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 洛阳市西苑城市发展投资有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期) 洛阳西苑国有资本投资有限公司2021年非公开发行公司债券(第二期) 洛阳西苑国有资本投资有限公司2021年非公开发行公司债券(第三期)
《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	2021年度（2021年1月1日至2021年12月31日）
万元、亿元	指	人民币万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	洛阳西苑国有资本投资有限公司
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
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	30,000.00
注册地址	河南省洛阳市 涧西区乐山路与银川路交叉口涧西区行政服务中心三楼
办公地址	河南省洛阳市 涧西区乐山路与银川路交叉口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（如有）	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	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长兼总经理
联系地址	洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

报告期初控股股东名称：洛阳市涧西区财政投资综合服务中心

报告期末控股股东名称：洛阳市涧西区财政局

变更生效时间：2021年12月31日

变更原因：发行人股东变更事项系按照洛阳市涧西区人民政府关于城投战略转型和国有企业综合改革的决策部署，旨在建立以管资本为主的国有资产监督管理体制，推动国有资本做强做优做大，促进国有资本布局优化和结构调整，实现国有资产保值增值，发行人控股股东变更不改变公司日常经营活动等的决策程序。

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

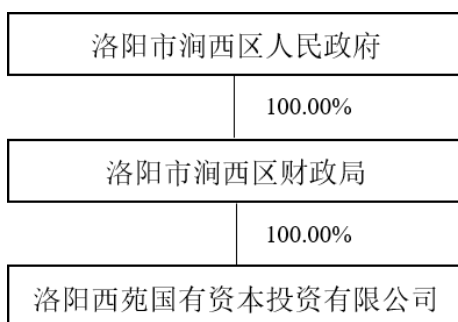
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：洛阳市涧西区财政局

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	李宝峰	卸任董事长	2021.3.5	2021.3.12

董事	严明玮	任职董事长	2021.3.5	2021.3.12
董事	范成凯	任职董事	2021.12.26	2021.3.12
董事	王波	卸任董事	2021.12.31	2021.12.31
董事	程传勋、葛培健、 马军生、杨梅、 陆满平	任职董事	2021.12.31	2021.12.31
监事	张锐锋	卸任监事	2021.12.31	2021.12.31
监事	杨晓晶、胡冰菲、 董钱钱	任职监事	2021.12.31	2021.12.31

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数90%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：严明玮

发行人的其他董事：葛培健、马军生、杨梅、范成凯、李新兴、陆满平、李奕鹏、程传勋

发行人的监事：胡冰菲、康利、董钱钱、李瑾、杨晓晶

发行人的总经理：严明玮

发行人的财务负责人：管亚勤

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）发行人所处行业基本情况

发行人主营业务主要保障性住房及配套基础设施建设，均为对社会经济发展和改善人民群众生活具有重要作用的行业，对城市可持续发展具有推动作用和保障功能。发行人作为洛阳市涧西区最重要的保障性住房及配套基础设施建设实施主体，肩负涧西区重点工程和重大项目建设。随着地区经济的发展，发行人有望获得当地政府更多的政策支持，保障性住房及配套基础设施建设将成为公司未来重要的收入来源。

（2）发行人所处行业地位

目前，涧西区政府下辖 2 家国有企业，分别为发行人和洛阳市西苑城市建设有限公司。西苑城建的经营范围为旧城改造，城中村征迁开发，城市基础设施建设，土地开发整理，园林绿化，苗木销售，五金、百货、建材批发与零售。发行人与西苑城建共同负责涧西区的基础设施建设任务。涧西区的保障性住房及配套基础设施建设和土地开发整理任务主要由发行人负责实施，发行人的经营和发展得到了政府及股东在政策和资金方面的有力支持。

（3）发行人竞争优势

1) 区位与资源优势

洛阳市涧西区是洛阳市区县级辖区，位于洛阳市区西部，基础设施完善，地理位置优越，交通便捷。洛阳西南绕城高速穿过洛阳市涧西区，310 国道、连霍高速傍区而过，涧西区距洛阳机场不足半小时车程。涧西区对外开放水平高，投资优惠政策较为健全，优质高效的政府行政服务使涧西区成为了“政策洼地”、“服务高地”和“诚信宝地”。良好的区位优势 and 便捷的交通网络将有利于促进发行人所在地经济发展和发行人各项业务的拓展。

2) 政府的大力支持

为加快洛阳市涧西区基础设施建设步伐，推动城市发展，涧西区政府致力于将发行人打造成为具有强大经济实力和可持续发展能力的城市建设骨干企业，使发行人在资产注入、项目获取、优惠政策等方面有着一般企业无法比拟的优势。

3) 综合经营优势

发行人作为洛阳市涧西区最重要的国有资产投资、建设、经营管理主体，经营管理规范，具备持续稳定的收益和现金流入。公司主要业务领域涉及土地开发整理和保障性住房及配套基础设施建设，公司业务开展在涧西区具有综合经营优势。

4) 较强的融资能力

发行人在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用商业银行贷款等方式筹措建设资金。发行人与建设银行、民生银行、平安银行、洛阳银行等银行建立了紧密的信贷合作关系。发行人自成立以来，贷款无恶意欠息、逾期、垫款等情况发生，贷款融资健康发展。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及所在行业情况未发生重大不利变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

2021年度，发行人新增劳务派遣收入 429.43 万元、运营管理服务收入 19.01 万元、停车场收费收入 1.57 万元、涧西追梦音乐嘉年华活动收入 1,418.37 万元、钢材销售收入 265.60 万元。

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	8.19	6.40	21.09	97.91	7.61	5.96	21.63	99.98
其他业务	0.17	0.17	1.09	2.09	0.00	0.00	98.09	0.02
合计	8.36	6.57	20.67	100.00	7.61	5.96	21.64	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

发行人其他业务板营业收入、成本及毛利波动较大，主要系发行人 2021 年度增加劳务派遣、运营管理服务、音乐嘉年华活动、钢材销售等业务板块收入。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关联交易制度

发行人根据中国证监会有关规范关联交易的规范性文件的规定、中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则《关联方关系及其交易的披露》及《公司章程》的规定，制订了《洛阳市西苑城市发展投资有限公司关联交易管理办法》。根据该管理办法，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制进行了规定。

（1）决策权限、决策程序

公司与关联方之间的单次关联交易金额在人民币 5,000.00 万元以下，且低于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易协议，以及公司与关联方就同一标的或者公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额在人民币 5,000.00 万元以下，且低于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易协议，由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效。公司与关联方之间的单次关联交易金额在人民币 5,000.00 万元以上或占公司最近经审计净资产值的 5%以上的关联交易协议，以及公司与关联方就同一标的或者公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额在人民币 5,000.00 万元以上或占公司最近经审计净资产值的 5%以上的关联交易协议，由经理向董事会提交议案，经董事会批准后生效。

（2）定价机制

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加 10%的合理利润确定交易价格；

协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务-保障房建设收入	6.30
提供劳务-公共管理服务收费收入	1.26

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联担保（作为担保方）	9.70
关联担保（作为被担保方）	17.35
债权投资	0.42
应收账款	26.18
其他应收款	54.65

其他应付款	0.21
合同负债	0.50

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 5.77 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 74.11 亿元，其中公司信用类债券余额 38.05 亿元，占有息债务余额的 51.33%；银行贷款余额 23.16 亿元，占有息债务余额的 31.25%；非银行金融机构贷款 12.91 亿元，占有息债务余额的 16.90%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券	-	0.80	1.20	2.00	33.80	37.80
银行贷款	-	2.66	7.89	4.00	8.61	23.16
非银行金融机构贷款	-	2.95	5.09	1.39	3.48	12.91

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 29 亿元，企业债券余额 8.8 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 10 亿元公司信用类债券在 2022

年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

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	PR西苑01、18西苑城投债01
3、债券代码	152014.SH、1880238.IB
4、发行日	2018年11月14日
5、起息日	2018年11月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025年11月15日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	万联证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	平安银行股份有限公司洛阳分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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	PR西苑债、19西苑城投债
3、债券代码	152108.SH、1980035.IB
4、发行日	2019年1月28日
5、起息日	2019年1月29日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年1月29日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	万联证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	平安银行股份有限公司洛阳分行

14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20 西苑 01
3、债券代码	162978.SH
4、发行日	2020 年 1 月 17 日
5、起息日	2020 年 1 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 20 日
7、到期日	2025 年 1 月 20 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
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、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20 西苑 03
3、债券代码	166827.SH
4、发行日	2020 年 5 月 18 日
5、起息日	2020 年 5 月 19 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 5 月 19 日
7、到期日	2025 年 5 月 19 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否
---------------------------	---

1、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）
2、债券简称	19 西苑 01
3、债券代码	162176.SH
4、发行日	2019 年 9 月 25 日
5、起息日	2019 年 9 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 9 月 25 日
7、到期日	2024 年 9 月 25 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20 西苑 02
3、债券代码	166471.SH
4、发行日	2020 年 3 月 26 日
5、起息日	2020 年 3 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 27 日
7、到期日	2025 年 3 月 27 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	洛阳市西苑城市发展投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 西苑 01
3、债券代码	178620.SH
4、发行日	2021 年 6 月 8 日
5、起息日	2021 年 6 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 6 月 8 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
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、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司、华龙证券股份有限公司、五矿证券有限公司
13、受托管理人（如有）	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	洛阳西苑国有资本投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 西苑 02
3、债券代码	197476.SH
4、发行日	2021 年 11 月 5 日
5、起息日	2021 年 11 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 8 日
7、到期日	2024 年 11 月 8 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.60
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、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司, 华龙证券股份有限公司, 东海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	洛阳西苑国有资本投资有限公司 2021 年非公开发行公
--------	-----------------------------

	司债券(第三期)
2、债券简称	21 西苑 03
3、债券代码	197801.SH
4、发行日	2021年12月9日
5、起息日	2021年12月10日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年12月10日
7、到期日	2026年12月10日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
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，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年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，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司, 华龙证券股份有限公司, 东海证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

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

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发选择权条款，未发生执行情况。

债券代码：197476.SH

债券简称：21 西苑 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发选择权条款，未发生执行情况。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH、178620.SH、197801.SH

债券简称：19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03、21 西苑 01、21 西苑 03

债券约定的投资者保护条款：
交叉违约条款
投资者保护条款的触发和执行情况：
报告期内未触发投资者保护条款，未发生执行情况。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178620.SH

债券简称	21 西苑 01
募集资金总额	4
募集资金报告期内使用金额	4
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除债券发行费用后全部用于偿还有息债务
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	扣除债券发行费用后全部用于偿还有息债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197476.SH

债券简称	21 西苑 02
募集资金总额	7
募集资金报告期内使用金额	7
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运	公司按照该期募集说明书约定，设立募集资金专项账户

作情况	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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除债券发行费用后全部用于偿还有息债务
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	扣除债券发行费用后全部用于偿还有息债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197801.SH

债券简称	21 西苑 03
募集资金总额	4
募集资金报告期内使用金额	4
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除债券发行费用后全部用于偿还有息债务
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	扣除债券发行费用后全部用于偿还有息债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及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	PR 西苑 01、18 西苑城投债 01、PR 西苑债、19 西苑城投债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等
担保、偿债计划及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
报告期内担保、偿债计划及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

债券代码：162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH、178620.SH、197476.SH、197801.SH

债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03、21 西苑 01、21 西苑 02、21 西苑 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	河南省中豫融资担保有限公司为 20 西苑 01、20 西苑 02、21 西苑 03 提供不可撤销连带责任保证担保； 洛阳古都发展集团有限公司为 21 西苑 01 提供不可撤销连带责任保证担保； 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
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	无

券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及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

七、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、陈藜

（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	PR 西苑 01、18 西苑城投债 01、PR 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、178620.SH、197476.SH、197801.SH
债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03、21 西苑 01、21 西苑 02、21 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

√适用 □不适用

债券代码	152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB
债券简称	PR 西苑 01、18 西苑城投债 01、PR 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、178620.SH、197476.SH、197801.SH
------	---

债券简称	19 西苑 01、20 西苑 01、20 西苑 02、20 西苑 03 、21 西苑 01、21 西苑 02、21 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

第三节 报告期内重要事项

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

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》	董事会决议
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的“新金融工具准则”	董事会决议
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号-租赁》	董事会决议

会计政策变更说明：

（1）执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则—第 23 号金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”）。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与“新金融工具准则”要求不一致的，本公司按照“新金融工具准则”的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与“新金融工具准则”要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和“新

金融工具准则”施行日的新账面价值的差额，计入2021年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行“新金融工具准则”对本期期初合并资产负债表相关项目的影​​响列示如下：

资产负债表项目	2020年12月31日 列报金额	累积影响金额			2021年1月1日 列报金额
		分类和计量 影响（注）	金融资产减值 影响	小计	
货币资金	1,115,647,632.70	19,114,220.54		19,114,220.54	1,134,761,853.24
其他应收款	5,595,979,529.82	-19,114,220.54		-19,114,220.54	5,576,865,309.28
可供出售金融资产	227,284,789.04	-230,150,467.50	2,865,678.46	-227,284,789.04	
其他权益工具投资		227,790,321.90		227,790,321.90	227,790,321.90
资产合计	13,220,582,460.83	-2,360,145.60	2,865,678.46	505,532.86	13,221,087,993.69
短期借款	426,530,000.00	596,919.79		596,919.79	427,126,919.79
其他应付款	1,419,023,911.92	-96,521,841.67		-96,521,841.67	1,322,502,070.25
预收账款	78,345.84	-78,345.84		-78,345.84	
合同负债		78,345.84		78,345.84	78,345.84
一年内到期的非流动负债	472,911,817.87	95,924,921.88		95,924,921.88	568,836,739.75
其他综合收益		-2,360,145.60		-2,360,145.60	-2,360,145.60
盈余公积	82,437,734.17		286,567.85	286,567.85	82,724,302.02
未分配利润	651,467,943.39		2,579,110.61	2,579,110.61	654,047,054.00
负债和所有者权益合计	13,220,582,460.83	-2,360,145.60	2,865,678.46	505,532.86	13,221,087,993.69

注1：2021年1月1日，公司将账面价值19,114,220.54元的其他应收款-应收利息（定期存款利息）重分类为货币资金-未到期应收利息。

注2：2021年1月1日，公司将账面价值227,284,789.04元的按成本计量的可供出售金融资产，按公允价值227,790,321.90元重分类至其他权益工具投资；将原可供出售金融资产累计减值损失2,865,678.46元减少留存收益，其中盈余公积286,567.85元，未分配利润2,579,110.61元；其他权益工具投资按照公允价值调整后其他综合收益为-2,360,145.60元。

注3：2021年1月1日，公司将账面价值96,521,841.67元的其他应付款-应付利息，按负债本金所在科目和流动性分别重分类至短期借款596,919.79元，一年内到期的非流动负债95,924,921.88元。

注4：2021年1月1日，公司将账面价值78,345.84元的预收账款，重分类至合同负债78,345.84元。

上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

（3）执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

（4）执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

（5）执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自2021年12月31日起执行解释15号，执行解释15号对可比期间财务报表无重大影响。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3、会计差错更正

本报告期无重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	26.21	17.80	19.31	35.75
预付款项	0.67	0.45	2.52	-73.52
一年内到期的非流动资产	0.13	0.09	1.67	-92.22
可供出售金融资产	0.00	0.00	2.27	-100.00
长期应收款	0.10	0.07	0.15	-36.07
长期股权投资	1.18	0.80	0.64	83.04
在建工程	0.98	0.66	0.00	59,842.89

长期待摊费用	0.10	0.07	0.00	8,706.92
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	356.61

发生变动的原因：

1. 应收账款大幅增加主要系应收洛阳市涧西区财政局项目款增加所致；
2. 预付款项大幅减少主要系结转预付洛阳龙腾文化开发建设有限公司款项所致；
3. 一年内到期的非流动资产大幅减少主要系公司中信-洛阳银行资产权益调整至其他非流动资产科目所致；
4. 可供出售金融资产大幅减少主要系公司于 2021 年度开始执行“新金融工具准则”，对可供出售金融资产进行重分类调整所致；
5. 长期应收款大幅减少主要系公司长期非金融机构借款业务保证金减少所致；
6. 长期股权投资大幅增加主要系公司报告期内新增对洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）投资及根据权益法确认投资收益所致；
7. 在建工程大幅增加主要系公司增加对停车场项目、电竞乐园项目等项目投入所致；
8. 长期待摊费用大幅增加主要系公司报告期融资咨询服务费增加所致；
9. 递延所得税资产大幅增加主要系公司报告期资产减值准备增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	10.52	7.68		73.02
固定资产	25.98	0.28		1.07
应收账款	26.21	9.74		37.17
其他应收款	60.99	9.07		15.97
合计	123.70	27.01	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
洛阳市西城建	22.60	7.02	0.22	100	100	股权质押，质押于质权

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
设开发有限公司						人河南省中豫融资担保有限公司
合计	22.60	7.02	0.22	—	—	—

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
应付票据	0.00	0.00	1.19	-100.00
应付账款	0.15	0.18	0.00	23,789.81
应交税费	2.02	2.44	1.53	32.18
其他应付款	2.60	3.14	14.19	-81.70
一年内到期的非流动负债	20.15	24.34	4.73	326.00
应付债券	34.89	42.16	23.63	47.63
长期应付款	4.90	5.92	3.51	39.54

发生变动的的原因：

- 1.应付票据大幅减少主要系公司银行承兑汇票均到期所致；
- 2.应付账款大幅增加主要系公司报告期应付代管费、工程款、劳务费等增加所致；
- 3.应交税费大幅增加主要系公司报告期公司应交增值税大幅增加所致；
- 4.其他应付款大幅减少主要系公司报告期应付往来款大幅减少所致；
- 5.一年内到期的非流动负债大幅增加主要系公司部分长期借款、应付债券、长期应付款即将到期调整至该科目所致；
- 6.应付债券大幅增加主要系公司报告期发行公司债所致；
- 7.长期应付款大幅增加主要系公司报告期增加融资租赁等借款所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：53.41 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 76.57 亿元，有息债务同比变动 43.36%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：20.15 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 38.05 亿元，占有息债务

余额的 49.69%；银行贷款余额 25.58 亿元，占有息债务余额的 33.41%；非银行金融机构贷款 12.94 亿元，占有息债务余额的 16.90%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券	-	0.80	1.20	2.00	33.80	37.80
银行贷款	-	3.32	9.65	4.00	8.61	25.58
非银行金融机构贷款	-	2.95	5.09	1.39	3.51	12.94

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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：

适用 不适用

六、 利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.52 万元

报告期非经常性损益总额：2.96 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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	610.78	其他权益工具投资持有期间的股利收入	610.78	不可持续
公允价值变动损益	-	-	-	不可持续
资产减值损失	-	-	-	不可持续
营业外收入	2.41	赞助费等	2.41	不可持续
营业外支出	7.63	对外捐赠支出及罚没支出等	7.63	不可持续
信用减值损失	-1,721.00	坏账损失	-1,721.00	不可持续
其他收益	30,685.35	政府补助及税收减免	30,685.35	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为-14.21 亿元，净利润为 1.45 亿元，存在重大差异的原因主要系报告期内公司项目建设投入较多、建设周期长、结算速度慢，同时支付其他与经营活动有关的现金较多导致。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：4.89 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.36 亿元，收回：0.48 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.77 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.40%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：21.74 亿元

报告期末对外担保的余额：17.82 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.92 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：9.70 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>和 <https://www.chinabond.com.cn/>

（以下无正文）

(本页无正文，为《洛阳西苑国有资本投资有限公司公司债券年度报告（2021年）》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,051,745,712.07	1,115,647,632.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	2,620,782,982.32	1,930,633,887.98
应收款项融资		
预付款项	66,710,600.20	251,975,345.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,098,641,596.69	5,595,979,529.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,445,851,437.30	1,337,425,948.21
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	13,000,000.00	167,107,031.36
其他流动资产	13,913,853.14	
流动资产合计	11,310,646,181.72	10,398,769,375.14
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	42,300,000.00	
可供出售金融资产		227,284,789.04
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,750,000.00	15,250,000.00
长期股权投资	117,936,078.50	64,420,244.60
其他权益工具投资	389,495,455.12	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,597,625,608.45	2,514,580,685.87
在建工程	97,508,498.47	162,669.00
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,100,015.44	114,682.73
递延所得税资产	65.98	14.45
其他非流动资产	144,607,031.36	
非流动资产合计	3,409,322,753.32	2,821,813,085.69
资产总计	14,719,968,935.04	13,220,582,460.83
流动负债：		
短期借款	400,953,446.10	426,530,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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
应付账款	14,842,736.56	62,130.00
预收款项		78,345.84
合同负债	130,920,873.88	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	113,772.88	92,146.89
应交税费	202,274,746.18	153,025,776.68
其他应付款	259,748,548.51	1,419,023,911.92
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,014,581,510.39	472,911,817.87
其他流动负债	11,765,612.93	
流动负债合计	3,035,201,247.43	2,591,124,129.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,262,600,000.00	1,726,700,000.00
应付债券	3,489,162,016.57	2,363,430,274.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	489,772,078.77	350,991,699.19
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	5,241,534,095.34	4,441,121,973.97
负债合计	8,276,735,342.77	7,032,246,103.17
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	5,154,430,680.10
减：库存股		
其他综合收益	-1,465,012.38	
专项储备		
盈余公积	95,256,794.80	82,437,734.17
一般风险准备		
未分配利润	787,193,794.97	651,467,943.39
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,335,416,257.49	6,188,336,357.66
少数股东权益	107,817,334.78	
所有者权益（或股东权益）合计	6,443,233,592.27	6,188,336,357.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,719,968,935.04	13,220,582,460.83

公司负责人：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

2021年12月31日

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	429,004,971.25	863,773,788.21
交易性金融资产		
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	2,620,752,922.55	1,930,633,887.98
应收款项融资		
预付款项	17,135,674.00	250,446,300.00
其他应收款	7,311,042,379.05	5,674,556,337.89
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,445,851,437.30	1,337,425,948.21
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	13,000,000.00	167,107,031.36
其他流动资产	13,835,323.36	
流动资产合计	11,850,622,707.51	10,223,943,293.65

非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		227,284,789.04
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,750,000.00	15,250,000.00
长期股权投资	354,866,078.50	214,720,244.60
其他权益工具投资	389,495,455.12	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,992,046,748.34	1,887,566,650.28
在建工程	96,897,030.57	162,669.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,758,527.52	
递延所得税资产		
其他非流动资产	144,607,031.36	
非流动资产合计	2,997,420,871.41	2,344,984,352.92
资产总计	14,848,043,578.92	12,568,927,646.57
流动负债：		
短期借款	158,567,676.52	247,530,000.00
交易性金融负债		
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
应付账款	14,527,036.56	62,130.00
预收款项		32,952.84
合同负债	130,705,052.29	
应付职工薪酬		
应交税费	193,709,034.62	148,749,378.27
其他应付款	1,303,712,113.37	1,563,295,757.41
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	2,014,375,885.39	472,911,817.87
其他流动负债	11,763,454.71	
流动负债合计	3,827,360,253.46	2,472,382,036.39
非流动负债：		
长期借款	1,262,600,000.00	1,726,700,000.00
应付债券	3,489,162,016.57	2,363,430,274.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款	486,772,078.77	350,991,699.19
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	5,238,534,095.34	4,441,121,973.97
负债合计	9,065,894,348.80	6,913,504,010.36
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	4,531,046,294.00
减：库存股		
其他综合收益	-1,465,012.38	
专项储备		
盈余公积	95,256,794.81	82,437,734.17
未分配利润	857,311,153.69	741,939,608.04
所有者权益（或股东权益）合计	5,782,149,230.12	5,655,423,636.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,848,043,578.92	12,568,927,646.57

公司负责人：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
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	836,460,736.23	760,777,634.55
其中：营业收入	836,460,736.23	760,777,634.55
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,008,358,700.08	907,030,409.88
其中：营业成本	663,559,084.32	596,130,688.83
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	15,173,813.42	15,391,477.49
销售费用		
管理费用	19,626,515.79	23,800,171.56
研发费用		
财务费用	309,999,286.55	271,708,072.00

其中：利息费用	282,265,299.01	287,438,469.10
利息收入	31,061,089.40	34,773,056.14
加：其他收益	306,853,511.82	275,974,458.68
投资收益（损失以“-”号填列）	27,623,676.86	5,152,026.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,515,833.90	4,657,823.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,210,027.24	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,134,398.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	145,369,197.59	131,739,311.43
加：营业外收入	24,068.77	87,288.77
减：营业外支出	76,275.99	1,336,309.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	145,316,990.37	130,490,290.52
减：所得税费用	140,421.84	25,686.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	145,176,568.53	130,464,603.89
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	145,176,568.53	130,464,603.89
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（净亏损以“-”号填列）	145,679,233.75	130,464,603.89
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-502,665.22	
六、其他综合收益的税后净额	895,133.22	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	895,133.22	
1.不能重分类进损益的其他综合收益	895,133.22	
（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		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	895,133.22	
（4）企业自身信用风险公允价值变		

动		
2. 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) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 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	146,071,701.75	130,464,603.89
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	146,574,366.97	130,464,603.89
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-502,665.22	
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：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
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	825,239,200.01	758,421,918.95
减：营业成本	632,733,693.92	571,821,420.41
税金及附加	10,891,457.14	11,121,565.59
销售费用		
管理费用	17,386,607.08	23,468,967.37
研发费用		
财务费用	301,114,935.64	264,407,833.16
其中：利息费用	274,394,292.65	276,973,682.21
利息收入	19,701,074.47	27,835,185.15
加：其他收益	251,578,478.17	275,965,853.00
投资收益（损失以“-”号填列）	27,623,676.86	5,152,026.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,515,833.90	4,657,823.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,949,688.52	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		4,036,738.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	125,364,972.74	172,756,750.76
加：营业外收入	20,070.38	61,995.98
减：营业外支出	60,115.29	277,721.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	125,324,927.83	172,541,025.55
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	125,324,927.83	172,541,025.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	125,324,927.83	172,541,025.55
（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	895,133.22	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	895,133.22	
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动	895,133.22	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（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.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	126,220,061.05	172,541,025.55
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：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
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	312,709,646.28	285,274,079.21
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,302,196,140.37	2,562,794,895.34
经营活动现金流入小计	2,614,905,786.65	2,848,068,974.55
购买商品、接受劳务支付的现金	115,521,826.99	53,184,179.57
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,066,358.82	4,827,107.78
支付的各项税费	3,881,089.49	2,345,322.30
支付其他与经营活动有关的现金	3,910,505,064.95	3,331,438,412.28
经营活动现金流出小计	4,035,974,340.25	3,391,795,021.93
经营活动产生的现金流量净额	-1,421,068,553.60	-543,726,047.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,107,842.96	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		
投资活动现金流入小计	6,107,842.96	494,543.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	302,872,808.54	1,655,796.61
投资支付的现金	208,110,000.00	14,550,000.00

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	510,982,808.54	16,205,796.61
投资活动产生的现金流量净额	-504,874,965.58	-15,711,253.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	108,350,000.00	
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	2,629,899,245.28	2,088,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,471,854,908.00	379,694,514.48
筹资活动现金流入小计	4,210,104,153.28	2,467,994,514.48
偿还债务支付的现金	1,094,130,000.00	456,154,615.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	420,185,209.16	282,239,429.37
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	641,359,415.82	1,066,117,255.73
筹资活动现金流出小计	2,155,674,624.98	1,804,511,300.48
筹资活动产生的现金流量净额	2,054,429,528.30	663,483,214.00
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	128,486,009.12	104,045,913.42
加：期初现金及现金等价物余额	117,947,632.70	13,901,719.28
六、期末现金及现金等价物余额	246,433,641.82	117,947,632.70

公司负责人：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
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	301,225,282.67	282,918,363.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,013,336,213.21	2,499,541,902.43
经营活动现金流入小计	2,314,561,495.88	2,782,460,266.04
购买商品、接受劳务支付的现金	100,180,464.93	51,045,050.56
支付给职工及为职工支付的现金	4,894,099.86	4,524,112.87
支付的各项税费	3,612,085.54	2,259,081.95
支付其他与经营活动有关的现金	3,823,387,988.50	3,336,793,908.98
经营活动现金流出小计	3,932,074,638.83	3,394,622,154.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,617,513,142.95	-612,161,888.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金	6,107,842.96	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	6,107,842.96	494,203.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	260,031,939.74	1,555,123.16
投资支付的现金	165,810,000.00	14,550,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	86,630,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	512,471,939.74	16,105,123.16
投资活动产生的现金流量净额	-506,364,096.78	-15,610,919.75
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	2,072,579,245.28	1,819,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,468,854,908.00	339,694,514.48
筹资活动现金流入小计	3,541,434,153.28	2,158,994,514.48
偿还债务支付的现金	600,130,000.00	236,154,615.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	412,564,422.10	271,956,130.27
支付其他与筹资活动有关的现金	449,036,515.82	922,611,495.73
筹资活动现金流出小计	1,461,730,937.92	1,430,722,241.38
筹资活动产生的现金流量净额	2,079,703,215.36	728,272,273.10
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	-44,174,024.37	100,499,465.03
加：期初现金及现金等价物余额	113,873,788.21	13,374,323.18
六、期末现金及现金等价物余额	69,699,763.84	113,873,788.21

公司负责人：严明玮 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅