

**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**

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

二〇二二年六月



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《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）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（2021 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：白喜涛

注册资本：200,000.00 万元

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、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 2021 年度应付利息已于 2021 年 1 月 29 日按时足额支付。

（四）信息披露情况

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）2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2021 年付息公告（2021 年 1 月 19 日）；

（2）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）；

（3）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）；

（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（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 年年度报告摘要（2021 年 4 月 30 日）；

（6）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）；

（7）2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 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）；

（8）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（2021 年 6 月 28 日）；

（9）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）；

（10）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）；

(11) 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);

(12) 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);

(13) 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)。

2、上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

(1) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 2021 年付息公告 (2021 年 1 月 19 日);

(2) 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);

(3) 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);

(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 (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 年年度报告摘要 (2021 年 4 月 30 日);

(6) 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);

(7) 2019 年洛阳市西苑城市发展投资有限公司公司债券 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);

(8) 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 (2021 年 6 月 28 日);

(9) 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);

(10) 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);

(11) 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);

(12) 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);

(13) 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)。

四、2021 年度发行人偿债能力分析

发行人 2021 年的合并财务报表由大华会计师事务所 (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 (大华审字 [2022] 005077 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 2021 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	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44,407.71万元，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%。

（二）盈利能力及现金流情况

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。

（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	4.80	7 年	7.50%
2	19 西苑城投债、 PR 西苑债	2019 年 1 月 29 日	4.00	3.20	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	5.80%
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2021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
2022年6月23日