
洛阳西苑国有资本投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

亚太（集团）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、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、公司、西苑国投	指	洛阳西苑国有资本投资有限公司
会计师事务所	指	亚太（集团）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	2022 年度（2022 年 1 月 1 日至 2022 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	西苑国投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	张羽飞
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 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
办公地址	河南省洛阳市 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
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	张羽飞
在公司所任职务类型	√ 董事 □ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	执行董事兼总经理
联系地址	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
电话	0379-64823696
传真	0379-64823680
电子信箱	lyxycstz@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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：洛阳国苑投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：洛阳高新技术产业开发区管理委员会

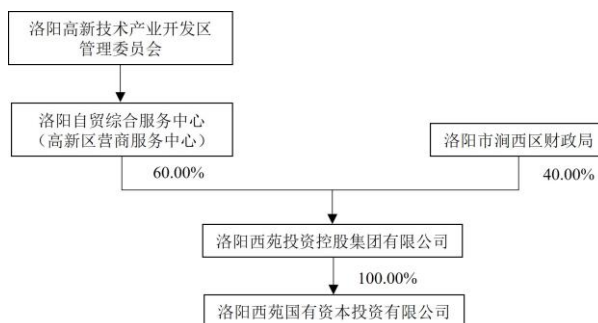
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，该部分股权未受限。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：60.00%，该部分股权未受限。

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）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：洛阳市涧西区财政局

变更生效时间：2022 年 6 月 10 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。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☒适用 ☐不适用

报告期初实际控制人名称：洛阳市涧西区人民政府

变更生效时间：2022 年 11 月 7 日

变更原因：发行人实际控制人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。

¹均包含股份，下同。

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	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	严明玮	董事长	离任	2022.6.10	2022.6.10
董事	白喜涛	董事长	聘任	2022.6.10	2022.6.10
董事	范成凯、李奕鹏、李新兴、程传勋、杨梅、葛培建、陆满平、马军生	董事	离任	2022.6.10	2022.6.10
监事	康利、李瑾、杨晓晶、胡冰菲、董钱钱	监事	离任	2022.6.10	2022.6.10
监事	刘真真	监事	聘任	2022.6.10	2022.6.10
高级管理人员	范成凯	副总经理	离任	2022.6.10	2022.6.10

（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：15 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 93.75%。

（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：

发行人的法定代表人：张羽飞

发行人的董事长或执行董事：张羽飞

发行人的其他董事：无

发行人的监事：刘真真

发行人的总经理：张羽飞

发行人的财务负责人：管亚勤

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

（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。公司主营业务主要为保障性住房及配套基础设施建设业务。

（2）主要产品及其用途

保障性住房及配套基础设施建设。

（3）经营模式

公司保障性住房及配套基础设施建设业务的经营模式分为自建和委托代建两种。

在自建模式下，由发行人本部或其子公司自行完成项目建设相关手续、组织施工招标、负责项目管理、项目建设并进行销售，销售收入直接计入发行人营业收入中。

在委托代建模式下，发行人与洛阳市涧西区人民政府于 2012 年 12 月 26 日签订了《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发行人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，发行人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发行人收益，并结算工程项目成本。

涧西区人民政府委托发行人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，发行人负责工程设计、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发行人工程项目所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付发行人不低于投资总额 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 日前对发行人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为保障性住房及配套基础设施建设，对社会经济发展和改善人民群众生活具有重要作用，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

2022 年，涧西区政府对区域内国有企业整合，组建洛阳国苑投资控股集团有限公司，为涧西区（含高新区）范围内最重要的基础设施建设和国有资产运营主体。发行人为洛阳国苑投资控股集团有限公司的重要子公司。

（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”。良好的区位优势和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) 政府的支持

发行人作为洛阳市涧西区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，在资产注入、项目获取、优惠政策等方面得到政府的支持。

3) 综合经营优势

发行人作为洛阳市涧西区重要的国有资产投资、建设、经营管理主体，经营管理规范。公司主要业务领域涉及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。

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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

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	8.63	6.86	20.50	99.84	8.19	6.46	21.09	97.91
其他业务	0.01	0.00	99.85	0.16	0.17	0.17	1.09	2.09
合计	8.64	6.86	20.62	100.00	8.36	6.64	20.67	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
保障房建设	主营业务	6.90	5.52	20.00	9.50	9.50	0.00
公共管理服务	主营业务	1.26	0.89	29.35	0.00	2.69	-5.94
合计	—	8.16	6.41	—	7.92	8.51	—

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。

发行人的其他业务版块营业收入、营业成本及毛利率波动较大，主要系发行人 2022 年度不再从事公租房房租、劳务费、钢材销售等业务。相关变动具备合理性，且其他业务版块占总收入比重较小，对发行人整体营业收入和毛利润规模影响较小。

（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重要的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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 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

发行人根据相关法律法规及公司章程制订了关联交易管理制度。该制度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。

（3）信息披露安排

公司严格按照公司章程及相关制度规定，在决策权限内履行关联交易决策程序，并按照相关制度约定进行披露。

（四）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	6.90
提供劳务-公共管理服务收入	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	31.68
关联担保-作为被担保方	17.89
债权投资	0.42
关联应收项目	83.54
关联应付项目	0.87

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 31.68 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金额占发行人上年末净资产 100%以上的
□适用 √不适用

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

☐是 ☒否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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	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、2023 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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
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	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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 4 月 30 日后的最	不适用

近回售日	
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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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、2023 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	3.60
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	平安银行股份有限公司洛阳分行
14、投资者适当性安排	面向合格投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 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	2.40
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	平安银行股份有限公司洛阳分行
14、投资者适当性安排	面向合格投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
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	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

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

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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

债券代码：197476.SH

债券简称：21 西苑 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：20 西苑 01 回售选择权触发和执行情况

根据《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》中设定的回售条款，“20 西苑 01”债券持有人于回售登记期（2021 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 30 日）内对其所持有的全部或部分“20 西苑 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 西苑 01”（债券代码：162978.SH）回售有效期登记数量为 286,000 手，回售金额为 286,000,000.00 元。根据《回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售，本期债券拟转售债券金额为 286,000,000.00 元。本期债券完成转售债券金额为 286,000,000.00 元，注销未转售债券金额 0 元。

第 2 项：20 西苑 02 回售选择权触发和执行情况

根据《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》中设定的回售条款，“20 西苑 02”债券持有人于回售登记期（2023 年 2 月 14 日至 2023 年 2 月 16 日）内对其所持有的全部或部分“20 西苑 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 西苑 02”（债券代码：166471.SH）回售有效期登记数量为 300,000.00 手，回售金额为 300,000,000.00 元。根据《回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售，本期债券拟转售债券金额为 300,000,000.00 元。本期债券完成转售债券金额为 300,000,000.00 元，注销未转售债券金额 0 元。

第 3 项：20 西苑 03 回售选择权触发和执行情况

根据《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》中设定的回售条款，“20 西苑 03”债券持有人于回售登记期（2022 年 4 月 18 日至 2022 年 4 月 22 日）内对其所持有的全部或部分“20 西苑 03”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 西苑 03”（债券代码：166827.SH）回售有效期登记数量为 380,000.00 手，回售金额为 380,000,000.00 元。根据《回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售，本期债券拟转售债券金额为 380,000,000.00 元。本期债券完成转售债券金额为 380,000,000.00 元，注销未转售债券金额 0 元。

第 4 项：19 西苑 01 回售选择权触发和执行情况

根据《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)募集说明书》中设定的回售条款，“19 西苑 01”债券持有人于回售登记期（2022 年 8 月 29 日至 2022 年 9 月 2 日）内对其所持有的全部或部分“19 西苑 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 西苑 01”（债券代码：162176.SH）回售有效期登记数量为 400,000.00 手，回售金额为 400,000,000.00 元。根据《回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售，本期债券拟转售债券金额为 400,000,000.00 元。本期债券完成转售债券金额为 400,000,000.00 元，注销未转售债券金额 0 元。

以上选择权的触发及执行情况不会对投资者权益产生重大不利影响。

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 ☒ 本公司的公司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名称：
 交叉违约条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、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
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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

增信机制、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
报告期内增信机制、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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	刘超、宋湘连

（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	洛阳市洛龙区长兴街 123 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	黄加虎、杨泽菁
联系电话	021-20333912

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152014.SH、1880238.IB、152108.SH、1980035.IB、162176.SH、162978.SH、166471.SH、166827.SH、178620.SH、197476.SH、197801.SH
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、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	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
152014.SH 、 1880238.IB 、 152108.SH 、 1980035.IB 、 162176.SH 、 162978.SH 、 166471.SH 、 166827.SH 、 178620.SH 、 197476.SH 、 197801.SH	会计师事务所	大华会计师事务所（普通合伙）	亚太（集团）会计师事务所（普通合伙）	2023 年 2 月 3 日	合作到期	已签署合作协议	无重大不利影响

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

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	主要为应收洛阳市涧西区财政局工程款
其他应收款	主要为往来款、借款
存货	主要为开发成本

固定资产	主要为房屋及建筑物
------	-----------

2. 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（%）
货币资金	3.42	2.17	10.15	-66.34
预付款项	5.64	3.57	0.67	744.72
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.12	-100.00
长期股权投资	1.99	1.26	1.18	68.41
在建工程	3.49	2.22	0.98	258.40
长期待摊费用	0.01	0.04	0.10	-37.74
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	307.15
其他非流动资产	0.51	0.33	1.45	-64.50

发生变动的原因：

- 1) 货币资金大幅减少主要系发行人偿还到期债务及投入项目建设款所致。
- 2) 预付款项大幅增加主要系发行人增加预付北京氢沅新能源科技有限公司项目款所致。
- 3) 一年内到期的非流动资产大幅减少主要系发行人收回借款保证金所致。
- 4) 长期股权投资大幅增加主要系发行人增加对洛阳首泉实业有限公司、洛阳市信息产业投资有限公司等公司投资所致。
- 5) 在建工程大幅增加主要系发行人增加对洛阳氢能电机装备产业园项目、涧西信息技术产业园标准化厂房项目等项目投入所致。
- 6) 长期待摊费用大幅减少主要系发行人融资咨询服务费进行摊销所致。
- 7) 递延所得税资产大幅增加主要系发行人资产减值准备增加所致。
- 8) 其他非流动资产大幅减少主要系发行人收到法院移交的河南新恒顺地产有限公司房产抵偿债务，相关房产转入固定资产科目所致。

（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	3.42	3.10	—	90.64
固定资产	27.02	1.88	—	6.96
无形资产	1.85	0.25	—	13.51
应收账款	33.80	7.82	—	23.14
其他应收款	58.58	27.27	—	46.55
合计	124.67	40.32	—	—

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 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、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：4.77 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.17 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：4.60 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：6.56%，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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 74.11 亿元和 69.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.25%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.80	2.29	33.22	36.31	52.26%
银行贷款	-	2.33	3.33	13.14	18.80	27.06%
非银行金融机构贷款	-	6.11	5.98	2.28	14.37	20.68%
其他有息债务	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 29.00 亿元，企业债券余额 6.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 76.57 亿元和 74.75 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.38%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.80	2.29	33.22	36.31	48.58%
银行贷款	-	5.06	3.88	14.65	23.59	31.56%
非银行金融机构贷款	-	6.14	6.15	2.56	14.85	19.87%
其他有息债务	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 29.00 亿元，企业债券余额 6.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）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（%）
应付账款	0.33	0.38	0.15	122.94
合同负债	0.01	0.02	1.31	-98.97
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	238.15
其他应付款	7.43	8.48	2.64	181.69
其他流动负债	0.00	0.00	0.12	-99.95
长期应付款	2.56	2.93	4.90	-47.65

发生变动的原因：

- 1) 应付账款大幅增加主要系发行人应付工程款增加所致。
- 2) 合同负债大幅减少主要系发行人确认保障房项目建设收入所致。
- 3) 应付职工薪酬大幅增加主要系发行人短期薪酬增加所致。
- 4) 其他应付款大幅增加主要系发行人应付往来款增加所致。
- 5) 其他流动负债大幅减少主要系发行人待转销项税额减少所致。
- 6) 长期应付款大幅减少主要系发行人部分非金融借款到期，且部分借款转入一年内到期的非流动负债所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：15,120.18 万元

报告期非经常性损益总额：36,713.64 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	1,708.69	权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、其他权益工具投资持有期间取得的股利收入等	630.00	不可持续
公允价值变动损益	307.86	交易性金融资产公允价值变动	0.00	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	15.76	赞助款等	15.76	不可持续
营业外支出	12.96	罚没支出、防疫补助等	12.96	不可持续
其他收益	36,080.84	政府补助等	36,080.84	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 20%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

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为-0.97 亿元，净利润为 1.51 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。

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：17.82 亿元

报告期末对外担保的余额：19.14 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.32 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：15.88 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、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

十二、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、发行人为绿色债券发行人

☐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（2022 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

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	341,715,001.19	1,051,745,712.07
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,641,381.70	
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	3,380,380,317.37	2,620,782,982.32
应收款项融资		
预付款项	563,520,840.36	66,710,600.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,857,752,533.12	6,098,641,596.69
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,666,914,266.00	1,445,851,437.30
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
其他流动资产	14,349,482.51	13,913,853.14
流动资产合计	11,840,273,822.25	11,310,646,181.72
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	42,300,000.00	42,300,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,750,000.00	9,750,000.00
长期股权投资	198,614,397.74	117,936,078.50
其他权益工具投资	386,843,103.33	389,495,455.12

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,701,803,806.28	2,597,625,608.45
在建工程	349,467,595.71	97,508,498.47
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	184,879,839.29	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,288,619.81	10,100,015.44
递延所得税资产	268.64	65.98
其他非流动资产	51,330,000.00	144,607,031.36
非流动资产合计	3,931,277,630.80	3,409,322,753.32
资产总计	15,771,551,453.05	14,719,968,935.04
流动负债：		
短期借款	450,000,000.00	400,953,446.10
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		
应付账款	33,090,489.43	14,842,736.56
预收款项		
合同负债	1,346,935.75	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	384,724.23	113,772.88
应交税费	245,641,156.64	202,274,746.18
其他应付款	742,563,184.08	259,748,548.51
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	1,981,650,660.73	2,014,581,510.39
其他流动负债	5,430.21	11,765,612.93
流动负债合计	3,454,682,581.07	3,035,201,247.43

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,465,295,000.00	1,262,600,000.00
应付债券	3,321,899,676.41	3,489,162,016.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	256,378,179.36	489,772,078.77
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	260,405,400.00	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,303,978,255.77	5,241,534,095.34
负债合计	8,758,660,836.84	8,276,735,342.77
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	-4,117,364.17	-1,465,012.38
专项储备		
盈余公积	107,673,827.17	95,256,794.80
一般风险准备		
未分配利润	930,675,175.51	787,193,794.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,488,662,318.61	6,335,416,257.49
少数股东权益	524,228,297.60	107,817,334.78
所有者权益（或股东权益）合计	7,012,890,616.21	6,443,233,592.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,771,551,453.05	14,719,968,935.04

公司负责人：张羽飞 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

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	5,324,953.92	429,004,971.25
交易性金融资产	15,641,381.70	
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	3,380,337,003.20	2,620,752,922.55
应收款项融资		
预付款项	118,593,801.26	17,135,674.00
其他应收款	7,109,955,951.03	7,311,042,379.05
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,665,838,731.59	1,445,851,437.30
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
其他流动资产		13,835,323.36
流动资产合计	12,295,691,822.70	11,850,622,707.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,750,000.00	9,750,000.00
长期股权投资	569,204,397.74	354,866,078.50
其他权益工具投资	386,843,103.33	389,495,455.12
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,114,744,690.46	1,992,046,748.34
在建工程	124,516,763.91	96,897,030.57
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	42,550.00	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,636,758.60	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	3,208,738,264.04	2,997,420,871.41
资产总计	15,504,430,086.74	14,848,043,578.92
流动负债：		

短期借款	145,000,000.00	158,567,676.52
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		
应付账款	11,271,325.65	14,527,036.56
预收款项		
合同负债		130,705,052.29
应付职工薪酬	31,500.00	
应交税费	237,018,456.40	193,709,034.62
其他应付款	2,404,450,367.12	1,303,712,113.37
其中：应付利息	4,947,759.06	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,938,947,291.17	2,014,375,885.39
其他流动负债		11,763,454.71
流动负债合计	4,736,718,940.34	3,827,360,253.46
非流动负债：		
长期借款	1,313,995,000.00	1,262,600,000.00
应付债券	3,321,899,676.41	3,489,162,016.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	228,149,267.93	486,772,078.77
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	4,864,043,944.34	5,238,534,095.34
负债合计	9,600,762,884.68	9,065,894,348.80
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	-4,117,364.17	-1,465,012.38
专项储备		
盈余公积	107,673,827.17	95,256,794.81

未分配利润	969,064,445.06	857,311,153.69
所有者权益（或股东权益）合计	5,903,667,202.06	5,782,149,230.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,504,430,086.74	14,848,043,578.92

公司负责人：张羽飞 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
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	864,303,894.20	836,460,736.23
其中：营业收入	864,303,894.20	836,460,736.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,076,303,016.66	1,008,358,700.08
其中：营业成本	686,067,609.29	663,559,084.32
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	9,612,474.07	15,173,813.42
销售费用	1,218,804.54	
管理费用	50,317,127.78	19,626,515.79
研发费用	934,846.95	
财务费用	328,152,154.03	309,999,286.55
其中：利息费用	276,765,114.41	282,265,299.01
利息收入	8,527,445.37	31,061,089.40
加：其他收益	360,808,351.43	306,853,511.82
投资收益（损失以“－”号填列）	17,086,870.04	27,623,676.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,878,319.24	21,515,833.90
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）		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	3,078,621.16	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,800,936.66	-17,210,027.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	151,173,783.51	145,369,197.59
加：营业外收入	157,632.74	24,068.77
减：营业外支出	129,627.16	76,275.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	151,201,789.09	145,316,990.37
减：所得税费用	2,413.36	140,421.84
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	151,199,375.73	145,176,568.53
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	151,199,375.73	145,176,568.53
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）	155,898,412.91	145,679,233.75
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-4,699,037.18	-502,665.22
六、其他综合收益的税后净额	-2,652,351.79	895,133.22
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,652,351.79	895,133.22
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-2,652,351.79	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	-2,652,351.79	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	148,547,023.94	146,071,701.75
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	153,246,061.12	146,574,366.97
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-4,699,037.18	-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)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：张羽飞 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
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	816,881,711.54	825,239,200.01
减：营业成本	619,223,078.35	632,733,693.92
税金及附加	8,852,511.06	10,891,457.14
销售费用		
管理费用	25,335,254.80	17,386,607.08
研发费用		
财务费用	292,527,457.26	301,114,935.64
其中：利息费用	240,316,558.87	274,394,292.65
利息收入	6,843,083.67	19,701,074.47
加：其他收益	249,969,418.45	251,578,478.17
投资收益（损失以“－”号填列）	17,086,870.04	27,623,676.86

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		21,515,833.90
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）	3,078,621.16	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,834,250.56	-16,949,688.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	124,244,069.16	125,364,972.74
加：营业外收入	54,173.01	20,070.38
减：营业外支出	127,918.44	60,115.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,170,323.73	125,324,927.83
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	124,170,323.73	125,324,927.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	124,170,323.73	125,324,927.83
（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	-2,652,351.79	895,133.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-2,652,351.79	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	-2,652,351.79	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	121,517,971.94	126,220,061.05
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：张羽飞 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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	177,934,024.02	312,709,646.28
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	34,065.07	
收到其他与经营活动有关的现金	2,414,020,887.28	2,302,196,140.37
经营活动现金流入小计	2,591,988,976.37	2,614,905,786.65
购买商品、接受劳务支付的现金	162,907,457.87	115,521,826.99
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	44,072,685.19	6,066,358.82

支付的各项税费	2,093,404.62	3,881,089.49
支付其他与经营活动有关的现金	2,480,346,685.94	3,910,505,064.95
经营活动现金流出小计	2,689,420,233.62	4,035,974,340.25
经营活动产生的现金流量净额	-97,431,257.25	-1,421,068,553.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	9,436,078.58	6,107,842.96
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	24,436,078.58	6,107,842.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	831,824,895.28	302,872,808.54
投资支付的现金	9,800,000.00	208,110,000.00
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	78,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	51,330,000.00	
投资活动现金流出小计	970,954,895.28	510,982,808.54
投资活动产生的现金流量净额	-946,518,816.70	-504,874,965.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	422,110,000.00	108,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	422,110,000.00	
取得借款收到的现金	1,919,330,000.00	2,629,899,245.28
收到其他与筹资活动有关的现金	1,784,675,600.00	1,471,854,908.00
筹资活动现金流入小计	4,126,115,600.00	4,210,104,153.28
偿还债务支付的现金	2,508,266,000.00	1,094,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	370,274,088.83	420,185,209.16
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	418,344,077.85	641,359,415.82
筹资活动现金流出小计	3,296,884,166.68	2,155,674,624.98
筹资活动产生的现金流量净额	829,231,433.32	2,054,429,528.30
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	-214,718,640.63	128,486,009.12

加：期初现金及现金等价物余额	246,433,641.82	117,947,632.70
六、期末现金及现金等价物余额	31,715,001.19	246,433,641.82

公司负责人：张羽飞 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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	126,832,652.51	301,225,282.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	544,798,125.48	2,013,336,213.21
经营活动现金流入小计	671,630,777.99	2,314,561,495.88
购买商品、接受劳务支付的现金	107,045,022.35	100,180,464.93
支付给职工及为职工支付的现金	7,929,722.20	4,894,099.86
支付的各项税费	651,021.68	3,612,085.54
支付其他与经营活动有关的现金	335,654,992.49	3,823,387,988.50
经营活动现金流出小计	451,280,758.72	3,932,074,638.83
经营活动产生的现金流量净额	220,350,019.27	-1,617,513,142.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	9,208,550.80	6,107,842.96
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	24,208,550.80	6,107,842.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,829,564.64	260,031,939.74
投资支付的现金		165,810,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	221,460,000.00	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	243,289,564.64	512,471,939.74
投资活动产生的现金流量净额	-219,081,013.84	-506,364,096.78
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	633,000,000.00	2,072,579,245.28
收到其他与筹资活动有关的现金	1,513,675,600.00	1,468,854,908.00
筹资活动现金流入小计	2,146,675,600.00	3,541,434,153.28

偿还债务支付的现金	1,458,656,000.00	600,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	336,319,337.50	412,564,422.10
支付其他与筹资活动有关的现金	417,344,077.85	449,036,515.82
筹资活动现金流出小计	2,212,319,415.35	1,461,730,937.92
筹资活动产生的现金流量净额	-65,643,815.35	2,079,703,215.36
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	-64,374,809.92	-44,174,024.37
加：期初现金及现金等价物余额	70,474,855.84	113,873,788.21
六、期末现金及现金等价物余额	6,100,045.92	69,699,763.84

公司负责人：张羽飞 主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

