2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:西安航天高技术产业发展集团有限公司
主承销商:开源证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本债券募集说明书及摘要,发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人不承担政府融资职能,本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本债券主承销商开源证券股份有限公司已根据《中华人民共和国证券法》(2019年修订)、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,确认本债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

广东卓建律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经广东卓建律师事务所律师事务所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的注册决定,不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

六、关于发行人更名事项

根据航天管委会统一部署,发行人于2020年10月26日将公司名称由原"西安航天高技术产业发展有限公司"变更为"西安航天高技术产业发展集团有限公司"。发行人名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力,原签订的相关法律文件(包括但不限于甘肃省融资担保集团股份有限公司为本期债券出具的《担保函》、《2020年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券持有人会议规则》等文件)继续具有法律效力,未做变更的文件被引用时,名称保持不变。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券(简称"21航天高技术债01")。

(二)发行总额:本期债券发行总额为人民币7亿元。

(三)债券品种:发行人本次债券注册总规模16亿元,其中:品种一规模为7亿元,由陕西信用增进有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二规模为7亿元,由甘肃省融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种三规模为2亿元,无担保。本期债券为品种二。

(四)债券期限和利率:本期债券期限7年,采用固定利率形式,单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(五)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别偿还债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%,前2年每年应付利息单独支付,后5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。

(六)债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式,由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(七)发行方式和对象:本期债券为实名制记账式,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

(八)债券担保:本期债券由甘肃省融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(九)信用级别:经远东资信评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA+,本期债券信用级别为AAA。远东资信将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级,将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

释 义

在本期债券募集说明书中,除上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/航天高技术:指西安航天高技术产业发展集团有限公司

本期债券:指发行人发行的总额为人民币7亿元的"2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券"

本次发行:指经有关主管部门正式批准,本期债券在中国境内面向专业投资者公开发行

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券募集说明书》

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团

主承销协议:指发行人与主承销商签署的《西安航天高技术产业发展有限公司与开源证券股份有限公司关于公开发行企业债券之主承销协议》

承销团协议:指《2020年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券承销团协议》

余额包销:指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会

中国证监会:指中国证券监督管理委员会

《法律意见书》:指广东卓建律师事务所为本期债券出具的法律意见书

主承销商、簿记管理人、债权代理人、开源证券:指开源证券股份有限公司

分销商:指财信证券有限责任公司

西安航天基地:指国家级陕西航天经济技术开发区,又名西安国家民用航天产业基地

西安航天基地管委会:指西安国家民用航天产业基地管理委员会

西安航天城投:指西安航天城投资发展集团有限公司

西安航天城发:指西安航天城市发展控股集团有限公司

债券持有人:指本期债券的投资者

募集资金专户监管人:指重庆银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西安长安区支行

偿债资金专户监管人:指重庆银行股份有限公司西安分行

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司:指中国证券登记结算有限公司

评级公司/远东资信:指远东资信评估有限公司

国家法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)

最近三年/报告期:指2017年度、2018年度和2019年度

最近三年末:指2017年末、2018年末和2019年末

最近三年及一期:指2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月

最近三年及一期末:指2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末

工作日、日:指在北京市的商业银行对公营业日(不包括国家法定节假日和休息日)

元:指人民币元

土储中心:指西安国家民用航天产业基地土地储备中心

拆迁办:指西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办

开发公司:指西安国家民用航天产业基地开发有限公司

科创小贷公司:指西安航天基地科创小额贷款有限公司

航天基地融资担保公司:指西安航天基地融资担保有限公司

数据公司:指西安航天基地数据发展有限公司

物业公司:指西安悦航物业管理有限公司

丝路慧谷公司:指西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司

第一条 债券发行依据

本期债券于2020年10月9日由国家发展和改革委员会出具发改企业债券〔2020〕279号同意注册。

2020年2月14日,经发行人股东会审议,同意西安航天高技术产业发展有限公司公开发行不超过20亿元企业债券。

2020年2月13日,西安航天高技术产业发展有限公司执行董事审议并同意西安航天高技术产业发展有限公司公开发行不超过20亿元的企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:西安航天高技术产业发展集团有限公司
住所:西安航天基地航天中路369号
法定代表人:马明涛 经办人:赵大卫
联系地址:西安航天基地航天中路369号
联系电话:029-85688724 传真:029-85688724 邮编:710199

二、承销团
(一)主承销商:开源证券股份有限公司
住所:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
法定代表人:李刚 经办人:张茜、成延凯、秦艺繁
联系地址:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系电话:029-88365835 传真:029-87303006 邮编:710065
(二)分销商:财信证券有限责任公司
住所:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层
法定代表人:刘宛晨 经办人:汤沛
联系地址:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话:0731-88954704 传真:0731-84779555 邮编:410005

三、债权代理人:开源证券股份有限公司
住所:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
法定代表人:李刚 经办人:张茜、成延凯、秦艺繁
联系地址:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系电话:029-88365835 传真:029-87303006 邮编:710065

四、托管机构:中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号楼
法定代表人:水汝庆 经办人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号楼
联系电话:010-88170745、88170731 传真:010-88170752 邮编:100033

五、审计机构:希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
执行事务合伙人:曹爱民、吕桦 签字会计师:王铁军、汪震
联系地址:陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
联系电话:029-88275921 传真:029-88275912 邮编:710075

六、信用评级机构:远东资信评估有限公司
住所:上海市黄浦区淮海中路622弄7号
法定代表人:杨秋岭 分析师:邵帅、白云、武梅雪
联系地址:北京市东直门南大街11号中汇广场B座11层
联系电话:010-57277666/021-61428000 邮编:100007

七、发行人律师:广东卓建律师事务所
住所:深圳市福田区深南中路1099号平安银行大厦三楼
负责人:张斌 签字律师:刘子平
联系地址:深圳市福田区深南中路1099号平安银行大厦三楼
联系电话:0755-33062921 传真:0755-33050889 邮编:518031

八、募集资金专户监管人
(一)重庆银行股份有限公司西安分行
住所:西安市高新区唐延路25号银河新坐标大厦第2幢1层至3层
负责人:陈龙 经办人:柳国盛
联系地址:陕西省西安市曲江新区雁塔南路396号1幢10108
联系电话:029-89862823 传真:029-89862823 邮编:710061
(二)长安银行股份有限公司西安长安区支行
住所:西安市长安区韦郭路智慧国际一、二层
负责人:杨军 经办人:张钊
联系地址:西安市长安区韦郭路智慧国际一、二层
电话:029-89235504 传真:029-89235504 邮编:710000

九、偿债资金专户监管人:重庆银行股份有限公司西安分行
住所:西安市高新区唐延路25号银河新坐标大厦第2幢1层至3层
负责人:陈龙 经办人:柳国盛
联系地址:陕西省西安市曲江新区雁塔南路396号1幢10108
联系电话:029-89862823 传真:029-89862823 邮编:710061

十、担保机构:甘肃省融资担保集团股份有限公司
住所:甘肃省兰州市城关区东岗西路621号
法定代表人:李超 经办人:杨勇
联系地址:甘肃省兰州市城关区东岗西路621号
联系电话:0931-8127788 传真:0931-4917202 邮编:730030

第三条 发行概要

一、发行人:西安航天高技术产业发展集团有限公司。

二、债券名称:2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券(简称"21航天高技术债01")。

三、发行总额:本期债券发行总额为人民币7亿元。

四、债券品种:发行人本次债券注册总规模16亿元,其中:品种一规模为7亿元,由陕西信用增进有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二规模为7亿元,由甘肃省融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种三规模为2亿元,无担保。本期债券为品种二。

五、债券期限和利率:本期债券期限7年,采用固定利率形式,单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别等额偿还本金,前两年每年应付利息单独支付,后五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。

七、发行价格:本期全部债券面值100元人民币,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式,由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、加速到期条款:本期债券设置加速到期条款。当出现影响本期债券偿付的重大资产重组、重大债务违约、不可抗力或者项目提前终止等可能损害投资人权益的重大不利情形时,发行人应在知悉该情形后立即通知债权代理人。债权代理人应根据《债券持有人会议规则》的规定召开债券持有人会议,经债券持有人会议讨论通过后,可提前清偿部分或全部债券本金。发行人在接到债权代理人的本期债券加速到期通知后履行本期债券提前清偿部分或全部本金的义务。

十、发行方式及对象:本期债券为实名制记账式,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

十一、本息兑付方式:本期债券的本息兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。

十二、发行期限:2个工作日,自2021年3月9日起,至2021年3月10日止。

十三、簿记建档日:2021年3月8日。

十四、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年3月9日。

十五、起息日:本期债券存续期限内每年的3月10日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限:本期债券的计息期限为自2021年3月10日起至2028年3月9日止。

十七、付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年的3月10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)。

十八、兑付日:本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的3月10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)。

十九、承销方式:本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

二十、承销团成员:本期债券的主承销商为开源证券股份有限公司,分销商为财信证券有限责任公司。

二十一、担保方式:本期债券由甘肃省融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别:经远东资信评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA+,本期债券信用级别为AAA。远东资信将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级,将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

二十三、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管,具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司托管。认购办法如下:

认购本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易,则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行和通过上海证券交易所向专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者公开发行(国家法律、法规另有规定除外),具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点(附表一中标注"▲"的发行网点)

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人,下同)被视为做出以下承诺:

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束;

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

三、投资者认购本期债券即被视为接受开源证券作为本期债券债权代理人的安排,同时接受《债权代理协议》、《资金账户监管协议》、《债券持有人会议规则》中的各项约定;

四、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管人以及偿债资金专户监管人依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

五、投资者自愿承诺为本期债券的合格机构投资者,已认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件,并据以独立判断其投资价值和投资风险,有能力并愿意自行承担相应投资风险。

六、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

(一)本期债券发行与挂牌转让(如已挂牌转让)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

(四)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据本期债券《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,本期债券付息日为2022年至2028年每年的3月10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)。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。

(三)根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券分次还本,具体条款根据每期债券期限另行约定。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。

(三)根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称:西安航天高技术产业发展集团有限公司

住所:西安航天基地航天中路369号

法定代表人:马明涛

注册资本:1,250,000万元

企业类型:其他有限责任公司

经营范围:一般项目:园林绿化工程施工;物业管理;公共事业管理服务;园区管理服务;商业综合体管理服务;工程管理服务;非居住房地产租赁;市政设施管理;城乡市容管理;城市绿化管理;城市公园管理;土地整治服务;以自有资金从事投资活动;战略投资;股权投资。(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)许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;城市生活垃圾经营性服务。(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,具体经营项目以审批结果为准)

截至2019年12月31日,公司资产总计2,059,895.13万元,负债合计1,003,367.80万元,合并口径所有者权益总计1,056,527.33万元。2017年度至2019年度,公司营业总收入分别为71,031.79万元、72,819.13万元和113,829.31万元,合并口径净利润分别为8,877.07万元、9,051.89万元和40,802.74万元。截至2020年9月末,公司资产总计3,467,426.86万元,负债合计2,347,167.39万元,合并口径所有者权益总计1,120,259.46万元。

二、历史沿革

发行人历史沿革详见本期债券募集说明书。

三、股东及实际控制人

(一)发行人股权结构

截至本募集说明书出具之日,公司注册资本为1,250,000.00万元,其中西安国家民用航天产业基地管理委员会投资651,499.63万元,持有公司52.12%股权,西安航天城市发展控股集团有限公司投资598,500.37万元,持有公司47.88%股权。截至本募集说明书签署之日,公司的股权结构如下图所示:

图8-1:发行人股权结构图

西安国家民用航天产业基地管理委员会
西安航天城市发展控股集团有限公司
52.12%
47.88%
西安航天高技术产业发展集团有限公司

(二)发行人控股股东及实际控制人情况

西安航天基地管委会与西安航天城发签订了《股权托管协议》,约定将西安航天基地管委会持有的发行人52.12%的股权委托给西安航天城发经营管理,故西安航天城发对发行人享有100%表决权,是发行人的控股股东。发行人实际控制人为西安国家民用航天产业基地管理委员会。

四、公司治理和组织结构

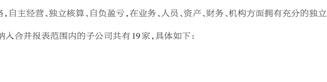
(一)公司治理

发行人严格按照《公司法》、《证券法》(2019年修订)和其他相关法律、法规,制定了公司章程,设有股东会、执行董事、监事、总经理及党组织,具备健全且运营良好的组织机构。

(二)公司组织结构

截至本募集说明书签署之日,发行人组织结构图如下:

图8-2:发行人组织结构图



(三)发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格,自主经营、独立核算、自负盈亏,在业务、人员、资产、财务、机构方面拥有充分的独立性。

五、发行人子公司情况

截至2019年12月31日,发行人纳入合并报表范围内的子公司共有19家,具体如下:

表8-1:截至2019年末发行人控股子公司情况表

单位:万元,%

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
1	西安空天能源动力智能制造研究院有限公司	15,000.00	34.78	58.00	航空发动机、空天动力系统、燃气轮机、无人飞行器、通用飞机、飞行汽车、等离子体应用设备、电力设备、传感器、检测设备、软件的研发、销售、试验及技术服务、技术转让及相关特性测试与试验。
2	西安航天基地创新投资有限公司	90,000.00	100.00	100.00	高新技术项目及企业的投资、为企业提供资产重组并购及投资咨询;企业管理咨询服务。
3	西安航天基地科创小额贷款有限公司	30,000.00	85.00	85.00	为企业提供小额贷款业务(此项目国家有专项规定的从其规定)。
4	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	10,000.00	45.00	55.00	高新技术产业及项目的投资、咨询、服务;土地、房地产开发、经营;物业管理等。
5	西安新航昇投资发展有限公司	2,000.00	51.00	51.00	房地产开发;房地产销售;房屋出租;物业管理;装潢装饰工程的设计、施工。
6	西安悦航物业管理有限公司	50.00	100.00	100.00	物业管理;物业管理咨询服务;家政保洁服务;车辆停放管理;园林绿化;房屋出租等。
7	西安智慧星空企业咨询管理有限公司	300.00	100.00	100.00	企业管理咨询;人才供求信息的发布;人才推荐;组织人才招聘;法律信息咨询;人才测评;社保代理;人力资源服务外包;劳务派遣;商务信息咨询;财税信息咨询;市场营销策划;经济贸易咨询;会议服务;承办展览展示活动;组织文化艺术交流活动;互联网信息服务;因私出入境中介服务。
8	西安云上航天智慧投资发展有限公司	3,000.00	100.00	100.00	投资管理;智慧城市系统工程的建设、运营管理;市政配套设施的建设、运营管理;城市智能化技术的技术开发、技术服务、技术转让;电信增值业务;计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术、网络技术、通信技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广;大数据服务。
9	西安星空数据科技发展有限公司	2,000.00	100.00	100.00	数据的收集、分析服务;计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术的技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广;计算机系统的设计;计算机系统集成;应用软件服务;软件的开发。
10	西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司	50,000.00	90.00	90.00	科技型中小企业孵化;科技成果产业化转化;创新项目融资;企业创业服务;中介服务;科技地产及相关配套设施的开发;生产厂房及研发办公用房租赁;物业管理。
11	西安航天基地数据发展有限公司	500.00	60.00	60.00	因特网数据中心业务、因特网接入服务业务。信息系统运营管理,软件外包服务;计算机信息系统集成;通信工程、监控安防工程的设计、施工与维护等。
12	西安中加卫星通讯产业园管理有限公司	100.00	80.00	80.00	卫星通讯产业国际项目的引进;卫星通讯产业技术合作交流及技术的转化服务;卫星通讯设备的租赁;卫星应用设备、产品的检测与销售等。
13	西安未来城创新服务有限公司	500.00	100.00	100.00	物业管理;酒店管理;餐饮管理;家政服务(不含病床陪护);保洁服务等。
14	西安慧谷餐饮管理有限公司	300.00	100.00	100.00	餐饮企业管理;餐饮服务;酒店管理;物业管理;系统内职(员)工培训;卷烟的零售;酒水、预包装食品、日用百货的销售;货物的取送服务(不含快递业务);水果蔬菜、农副产品、水产品的批发;计算机软硬件及辅助设备、日用百货、农副产品、餐饮设备的销售、维修。
15	西安航天基地融资担保有限公司	170,000.00	98.88	98.88	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务及其他法律、法规许可的融资性担保业务等。
16	西安航天军融高科技产业发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	军民融合产业项目投资管理;资产投资管理;企业生产所需的配套设备供应等。
17	西安空天建筑安装工程有限公司	60,000.00	55.00	55.00	市政公用工程、建筑安装工程、装饰装修工程、地基与基础工程、水利和路桥工程的施工;建筑工程项目管理;城乡公共设施的开发及项目投资。
18	西安兴航城乡建设发展有限公司	20,000.00	48.00	100.00	城乡基础设施项目开发;城市公共设施项目开发;航天科技项目开发;航天特色农业项目开发;土地开发;城镇化建设项目开发;标准厂房建设;房地产开发;保障性住房建设;农村新社区开发建设。
19	西安安元投资管理有限公司	500.00	70.00	70.00	投资管理、投资咨询。

注:上表中西安国家民用航天产业基地开发有限公司、西安兴航城乡建设发展有限公司实际投资比例与表决权比例不一致的原因为:发行人与西安国家民用航天产业基地管委会签订《股权托管协议》,发行人受托管理西安国家民用航天产业基地管委会对西安国家民用航天产业基地开发有限公司10%的股权、对西安兴航城乡建设发展有限公司52%股权,由此发行人取得对西安国家民用航天产业基地开发有限公司55%的表决权,对西安兴航城乡建设发展有限公司100%表决权,从而能够对这两个公司形成控股权。

六、发行人董事、监事和高级管理人员简介

(一)董事、监事及高管人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员共3人。其中执行董事1人,监事1人,高级管理人员1名。基本情况如下表所示:

表8-2:截至募集说明书签署日发行人董事、监事及高管人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	是否为公务员	是否在发行人处领取报酬	兼职情况
马明涛	执行董事	男	47	硕士	否	是	西安航天基地数据发展有限公司董事长。
杨立喆	监事	女	36	硕士	否	是	西安空天建筑安装工程有限公司监事;西安领宇卫星应用发展有限公司监事。
屈直	总经理	男	47	本科	否	是	西安航天基地融资担保有限公司董事长兼总经理,西安航天基地创新投资有限公司董事长兼总经理。

(二)现任董事、监事、高级管理人员简历

1、执行董事

执行董事马明涛:男,生于1973年2月,1994年8月参加工作,2011年6月加入中国共产党,西安交通大学半导体物理与器件本科,技术经济及管理学(同等学力)硕士毕业,工学学士,管理学硕士。2017-2018年8月西安航天基地国际孵化器有限公司副总经理(主持工作),法人代表,西安航天基地创业创新服务中心主任,航天基地派驻周至县富仁镇新建村第一书记,驻村工作队队长。现任西安航天高技术发展集团有限公司董事长。

2、监事

监事杨立喆:女,生于1984年11月,2006年毕业于南京财经大学金融学专业,经济学学士,2011年12月毕业于陕西师范大学国民经济学专业,获得经济学硕士学位。先后在工商银行省分行营业部、西安航天基地融资担保有限公司任职,现任西安航天高技术产业发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

总经理屈直:男,生于1973年10月,1993年毕业于西安市商业学校,2008年毕业于中共中央党校函授学院,经济管理专业,在职本科。先后就职于西安市药材公司、陕西立信会计师事务所、岳华会计师事务所、中交二局铁路公司、中瑞岳华会计师事务所、西安航天基地管委会纪检监察审计局,现任西安航天高技术产业发展集团有限公司总经理。

第九条 发行人业务情况

发行人是西安国家民用航天产业基地区域唯一的土地整理供应商。主要负责航天基地内土地开发整理以及相关配套设施建设等基础设施建设的开发。

发行人营业总收入由主营业务收入、担保费收入、小贷利息收入三部分构成。最近三年及一期,发行人分别实现营业总收入71,031.79万元、72,819.13万元、113,829.31万元和9,352.32万元,其中:主营业务收入分别为70,524.62万元、71,700.58万元和113,266.27万元和8,787.90万元,担保费收入分别为382.60万元、1,083.76万元、437.70万元和362.95万元,小贷利息收入分别为124.57万元、34.79万元、125.34万元和201.48万元。

表9-1:发行人营业总收入构成情况表

单位:万元,%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	8,787.90	93.96	113,266.27	99.51	71,700.58	98.46	70,524.62	99.29
担保费收入	362.95	3.88	437.7	0.38	1,083.76	1.49	382.6	0.54
小贷利息收入	201.48	2.15	125.34	0.11	34.79	0.05	124.57	0.18
营业总收入	9,352.32	100.00	113,829.31	100.00	72,819.13	100.00	71,031.79	100.00

发行人主营业务由土地整理、基建、房地产和其他业务四个板块构成,具体如下表所示:

表9-2:发行人主营业务收入构成情况表

单位:万元,%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理板块	0.00	0.00	104,480.13	92.24	62,745.64	87.51	64,217.82	91.06
基建板块	352.10	4.01	1,227.69	1.08	2,872.26	4.01	367.59	0.52
其中:代建费	352.10	4.01	529.13	0.47	283.14	0.39	13.45	0.02
建设工程	0.00	0.00	698.56	0.62	2,589.12	3.61	354.14	0.50
房地产板块	0.00	0.00	968.45	0.86	1,787.78	2.49	2,329.68	3.30
其他板块	8,435.80	95.99	6,590.00	5.82	4,294.89	5.99	3,609.54	5.12
其中:让渡资产使用权	5,106.44	58.11	5,593.12	4.94	3,491.23	4.87	2,840.56	4.03
物业费	682.16	7.76	262.56	0.23	307.54	0.43	183.20	0.26
其他收入	2,647.20	30.12	734.32	0.65	496.13	0.69	585.78	0.83
合计	**8,787.90**	**100.00**	**113,266.27**	**100.00**	**71,700.58**	**100.00**	**70,524.62**	**100.00**

最近三年及一期,发行人主营业务成本的构成情况如下表所示:

表9-3:发行人主营业务成本构成情况表

单位:万元,%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理板块	0.00	0.00	100,300.92	95.61	60,235.82	92.09	63,581.48	92.66
基建板块	0.00	0.00	528.31	0.50	385.31	0.59	499.32	0.73
其中:代建费	0.00	0.00	127.27	0.12	212.84	0.33	236.52	0.34
建设工程	0.00	0.00	401.04	0.38	172.47	0.26	262.80	0.38
房地产板块	0.00	0.00	809.12	0.77	1,332.51	2.04	1,826.32	2.66
其他板块	6,245.89	100	3,264.67	3.11	3,457.42	5.29	2,711.16	3.95
其中:让渡资产使用权	3,732.99	59.77	2,475.37	2.36	2,641.90	4.04	2,116.78	3.08
物业费	464.46	7.44	422.04	0.40	387.81	0.59	208.38	0.30
其他收入	2,048.44	32.80	367.26	0.35	427.71	0.65	386.00	0.56
合计	**6,245.89**	**1100.00**	**104,903.02**	**100.00**	**65,411.05**	**100.00**	**68,618.28**	**100.00**

最近三年及一期,发行人主营业务毛利润及毛利率情况如下:

表9-4:发行人主营业务毛利润及毛利率构成情况表

单位:万元,%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整理板块	0.00	0.00	4,179.21	4.00	2,509.82	4.00	636.34	0.99
基建板块	352.10	100.00	699.38	56.97	2,486.95	86.59	-131.73	-35.84
其中:代建费	352.10	100.00	401.86	75.95	70.30	24.83	-223.07	-1,658.51
建设工程	0.00	0.00	297.52	42.59	2,416.65	93.34	91.34	25.79
房地产板块	0.00	0.00	159.33	16.45	455.27	25.47	503.36	21.61
其他板块	2,181.91	25.86	3,325.33	50.46	837.47	19.50	898.38	24.89
其中:让渡资产使用权	1,373.45	26.90	3,117.75	55.74	849.33	24.33	723.78	25.48
物业费	217.70	31.91	-159.48	-60.74	-80.27	-26.10	-25.18	-13.74
其他收入	1,380.87	52.16	367.06	49.99	68.42	13.79	199.78	34.10
合计	**2,542.01**	**28.93**	**8,363.25**	**7.38**	**6,289.53**	**8.77**	**1,906.34**	**2.70**

总体来看,发行人主营业务呈现一定波动趋势,毛利率呈现波动上升趋势,土地整理板块是发行人的主要收入来源。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年经审计的合并财务报告和2020年1-9月未经审计的财务报表。希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年至2019年合并及母公司财务报表进行了审计,并出具了"希会审字(2020)2872号"标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务信息时,投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

除特别说明外,本文中所涉及的2017年、2018年和2019年财务数据均为发行人合并报表口径;财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异,该等差异系四舍五入造成,并不影响投资者对公司信息的正常使用。

一、发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标

发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。最近三年及一期,主要财务数据与指标如下:

表10-1:最近三年及一期公司主要财务数据表

单位:万元

项目	2020年1-9月/2020年9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
1、资产总额	3,467,426.86	2,059,895.13	1,814,231.74	1,916,857.02
其中:流动资产	2,928,674.53	1,770,167.10	1,612,783.78	1,717,701.68
2、负债总额	2,347,167.39	1,003,367.80	807,269.01	913,433.53
其中:流动负债	1,213,266.37	832,967.46	552,189.91	519,952.29
3、净资产	1,120,259.46	1,056,527.33	1,006,962.72	1,003,423.49
4、营业总收入	9,352.32	113,829.31	72,819.13	71,031.79
5、营业总成本	16,397.26	108,202.58	64,451.54	66,405.94
6、利润总额	-12,180.98	42,753.93	10,341.51	9,716.42
7、合并口径净利润	-12,705.28	40,802.74	9,051.89	8,877.07
8、归属于母公司所有者的净利润	-5,662.02	40,535.85	7,764.83	9,797.47
9、经营活动产生的现金流量净额	-211,441.40	-110,817.69	-5,045.35	-109,806.77
10、投资活动产生的现金流量净额	-278,610.31	-42,972.51	-45,935.16	-37,182.60
11、筹资活动产生的现金流量净额	859,807.33	185,292.94	-8,924.98	165,507.68
12、现金及现金等价物净增加额	369,755.63	31,502.74	-59,905.48	18,518.31

表10-2:最近三年及一期公司主要财务指标表

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率(倍)	2.41	2.13	2.92	3.30
速动比率(倍)	1.73	1.21	2.73	3.05
资产负债率(%)	67.69	48.71	44.50	47.65
应收账款周转率(倍)	1.19	30.84	63.01	83.48
存货周转率(倍)	0.03	0.25	0.55	0.51
总资产周转率(倍)	0.00	0.06	0.04	0.07
营业毛利率(%)	28.93	7.38	8.77	2.70
净资产收益率(%)	-0.21	4.38	0.86	1.09

备注:上述财务指标计算方法如下:

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=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业总成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

7、营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

8、净资产收益率=归属母公司所有者的净利润/归属母公司所有者权益平均余额

二、发行人财务分析

(一)财务概况

截至2020年9月30日,公司资产总计3,467,426.86万元,负债合计2,347,167.39万元,合并口径所有者权益总计1,120,259.46万元。最近三年及一期,公司营业总收入分别为71,031.79万元、72,819.13万元、113,829.31万元和9,352.32万元,合并口径净利润分别为8,877.07万元、9,051.89万元、40,802.74万元和-12,705.28万元,归属于母公司股东的净利润分别为9,797.47万元、7,764.83万元和40,535.85万元和-5,662.02万元。2017年至2019年,发行人三年平均归母净利润为19,366.05万元。

(二)偿债能力分析

公司主要偿债指标如下:

表10-3:最近三年及一期发行人主要偿债指标(合并报表口径)

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率(倍)	2.41	2.13	2.92	3.30
速动比率(倍)	1.73	1.21	2.73	3.05
资产负债率(%)	67.69	48.71	44.50	47.65
EBITDA(亿元)	-	5.80	2.70	2.46
EBITDA利息倍数(倍)	-	4.68	3.42	3.33
利息偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

备注:上述财务指标计算方法如下:

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

4、EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

6、利息偿还率=实际支付利息/应付利息

(三)营运能力分析

表10-4:最近三年及一期发行人主要营运指标(合并报表口径)

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率(次)	1.19	30.84	63.01	83.48
存货周转率(次)	0.03	0.25	0.55	0.51
总资产周转率(次)	0.00	0.06	0.04	0.07

(四)盈利能力分析

表10-5:最近三年及一期发行人主要盈利指标(合并报表口径)

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	9,352.32	113,829.31	72,819.13	71,031.79
营业总成本	16,397.26	108,202.58	64,451.54	66,405.94
营业利润	-6,112.13	42,865.58	10,697.06	9,053.72
利润总额	-12,180.98	42,753.93	10,341.51	9,716.42
净利润	-12,705.28	40,802.74	9,051.89	8,877.07
归属于母公司所有者的净利润	-5,662.02	40,535.85	7,764.83	9,797.47
营业毛利率(%)	28.93	7.38	8.77	2.70
净资产收益率(%)	-0.21	4.38	0.86	1.09

(五)期间费用分析

表10-6:最近三年及一期发行人期间费用情况表

单位:万元,%

项目	2020年1-9月	占营收比重	2019年	占营收比重	2018年	占营收比重	2017年	占营收比重
销售费用	44.18	0.47	36.22	0.03	45.99	0.06	101.26	0.14
管理费用	7,555.94	80.79	5,500.65	4.86	3,080.53	4.23	2,901.56	4.08
财务费用	1,615.94	17.28	-3,038.15	-2.68	-5,741.19	-7.88	-5,314.46	-7.48
期间费用合计	9,216.06	98.54	2,498.72	2.21	-2,614.67	-3.59	-2,311.64	-3.25

(六)现金流量分析

表10-8:最近三年及一期发行人现金流量表主要科目一览表

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	733,190.77	674,677.87	199,451.21	237,868.15
经营活动现金流出小计	944,632.17	785,495.57	204,496.56	347,674.92
经营活动产生的现金流量净额	-211,441.40	-110,817.69	-5,045.35	-109,806.77
投资活动现金流入小计	7,831.25	11,624.44	4,722.21	3,018.20
投资活动现金流出小计	286,441.55	54,596.96	50,657.37	40,200.80
投资活动产生的现金流量净额	-278,610.31	-42,972.51	-45,935.16	-37,182.60
筹资活动现金流入小计	1,091,711.60	388,260.00	75,300.00	173,000.00
筹资活动现金流出小计	231,904.27	202,967.06	84,224.98	7,492.32
筹资活动产生的现金流量净额	859,807.33	185,292.94	-8,924.98	165,507.68
现金及现金等价物净增加额	369,755.63	31,502.74	-59,905.48	18,518.31
加:期初现金及现金等价物余额	204,171.52	68,696.99	128,602.48	110,084.17
期末现金及现金等价物余额	573,927.15	100,199.73	68,696.99	128,602.48

(七)三年平均净利润对本期债券利息的覆盖情况

根据远东资信综合评定,发行人主体评级为AA+,本期债券的债项评级为AAA,结合市场可比发行情况,假定本期债券票面利率为6.5%,则本期债券年利息为4,550万元。2017年至2019年,发行人三年平均净利润对本期债券一年利息的覆盖情况如下:

项目	对债券年利息的覆盖倍数	三年平均净利润	2019	2018	2017
合并口径净利润	4.30	19,577.23	40,802.74	9,051.89	8,877.07
归母净利润	4.26	19,366.05	40,535.85	7,764.83	9,797.47

第十一条 已发行尚未兑付的债券

(一)企业债券

本次为发行人首次申报企业债券。

(二)其他债券品种

1、已发行债券

截至2020年11月末,发行人及其子公司共发行债券6支,其中:3支为私募公司债,发行规模合计28亿元;2支为美元债,发行规模合计3亿美元;1支为企业债券,发行规模为7亿元。对于存续和已到期的债券,发行人均按期付息,到期兑付,未出现任何延迟支付本息的情况,也不存在改变募集资金用途的情况。

发行人及其子公司已发行尚未兑付债券基本情况如下表所示:

表11-1:截至2020年11月末发行人已发行尚未兑付债券明细表

单位:亿元,%

融资主体	债券简称	发行日期	到期日期	余额	票面利率	债券类型
发行人本部	19航城01	2019.12.23	2024.12.25	10.00	6.98	非公开发行公司债
发行人本部	20航城01	2020.04.28	2025.04.30	9.00	6.38	非公开发行公司债
发行人本部	航天高技术3.95%B20230526	2020.05.26	2023.05.26	2亿USD	3.95	美元债
发行人本部	航天高技术6.50% B2023	2020.03.12	2023.03.12	1亿USD	6.50	美元债
发行人本部	20航天高技术债01	2020.11.26	2027.11.30	7.00	6.50	公开发行企业债
西安兴航城乡建设发展有限公司	20兴航01	2020.06.16	2027.06.16	9.00	7.00	非公开发行公司债

2、批而未发债券

2020年4月28日,发行人获取中国银行间市场交易商协会10亿元定向债务融资工具注册通知书(中市协注【2020】PPN316号);

2020年7月14日,发行人获取上海证券交易所8.5亿元私募公司债无异议函(上证函【2020】1460号),截至本募集说明书出具日,尚未发行。

2020年10月9日,发行人获取国家发改委16亿元企业债券同意注册通知书(发改企业债券〔2020〕279号),截至本募集说明书出具日,已发行7亿元,剩余9亿元尚未发行。

(三)信托、融资租赁等非标融资

此外,截至2020年11月末,发行人尚有182,034.00万元信托借款以及199,852.77万元融资租赁存续,具体如下:

表11-2:截至2020年11月末发行人尚未兑付的信托借款及融资租赁明细

单位:万元,%

序号	债权人	借款单位	借款金额	借款日期	还款日期	增信措施
一、信托借款						
1	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	30,000.00	2019/6/28	2020/6/27	投资公司担保
2	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	6,950.00	2019/12/11	2021/12/11	投资公司担保
3	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	21,700.00	2020/08/07	2022/08/07	
4	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	8,280.00	2020/0828	2022/08/28	
5	长安信托	发行人本部	6,490.00	2020/03/30	2022/03/30	
6	长安信托	发行人本部	4,000.00	2020/04/30	2022/04/30	
7	百瑞信托	发行人本部	12,564.00	2020/05/15	2021/11/15	
8	百瑞信托	发行人本部	2,080.00	2020/05/22	2021/11/22	
9	陕西省国际信托股份有限公司	西安兴航城乡建设发展有限公司	40,000.00	2020/04/17	2022/05/15	
10	陕西省国际信托股份有限公司	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	50,000.00	2020/06/24	2022/08/05	
合计			182,034.00			
二、融资租赁						
1	远东融资租赁有限公司	发行人本部	26,852.77	2019/11/28	2022/11/28	投资公司担保
2	开源租赁	发行人本部	20,000.00	2020/01/17	2023/01/17	
3	广州越秀租赁	发行人本部	15,000.00	2020/01/21	2023/01/21	
4	中航租赁	发行人本部	15,000.00	2020 /4/27	2023/04/27	
5	裕隆源租赁	发行人本部	7,000.00	2020/06/12	2023/06/17	
6	无锡金控	发行人本部	12,000.00	2020/06/19	2023/06/19	
7	中远海运	发行人本部	10,000.00	2020/07/22	2023/07/21	
8	鈊渝金租	发行人本部	9,000.00	2020/07/30	2023/07/30	
9	鈊渝金租	发行人本部	6,000.00	2020/09/02	2023/09/02	
10	久实租赁	发行人本部	10,000.00	2020/08/21	2025/08/21	
11	中广核租赁	发行人本部	20,000.0	2020/08/21	2023/08/20	
12	立根租赁	发行人本部	8,000.00	2020/09/29	2023/09/29	
13	普汇中金	发行人本部	5,000.00	2020/09/28	2023/09/28	
14	长江金租	发行人本部	15,000.00	2020/10/09	2023/10/09	
15	交通租赁	发行人本部	10,000.00	2020/11/06	2025/11/06	
16	普汇中金	发行人本部	5,000.00	2020/11/11	2023/11/11	
17	徽银金租	发行人本部	15,000.00	2020/11/30	2025/11/30	
合计			199,852.77			

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本次债券合计发行规模16亿元,其中12亿元用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期),4亿元补充营运资金。本期债券发行规模7亿元,其中:5亿元用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期),2亿元补充营运资金。

表12-1:发行人募集资金用途

单位:万元

募集资金用途	项目总投资	本次债券计划使用募集资金	占项目总投资比例	本期债券计划使用募集资金
西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)	250,499.74	120,000.00	47.90%	50,000.00
补充营运资金	-	40,000.00	-	20,000.00
合计	**250,499.74**	**160,000.00**	**-**	**70,000.00**

二、募集资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向,已纳入西安航天基地2020年城镇保障性安居工程计划。目前,项目已经通过了相关主管部门的审批,具体批复文件如下:

表12-2:募投项目合规批复情况

序号	文件名	文号	发文单位	发文时间
1	西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)备案确认书	2020-610159-47-03-035454	航天基地行政审批服务局	2020.6.3
2	建设项目环境影响登记表	20206101000600000049	-	2020.3.12
3	关于拓展区改造(一期)项目用地初审意见	西航天国土规划发(2020)10号	航天基地国土规划局	2020.3.12
4	关于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)社会稳定风险评估报告的评审意见	西航天发(2020)39号	航天基地管委会	2020.3.13
5	关于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)节能报告的批复	西航天审批发(2020)18号	航天基地行政审批服务局	2020.4.22

注:备案证落款日期为2020年6月,计划开工时间为2020年3月,主要是由于航空基地根据内部机构职能调整,变更陕西省固定资产投资项目备案系统中备案机关的信息后,重新出具备案登记表所致,本项目截至目前尚未开工,不涉及未备案先开工的情形。

三、募集资金投资项目概况

(一)项目背景介绍

1、我国棚户区改造概况

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及"城中村"。所谓"城中村",是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。从面积上讲,棚户区一般拆迁面积在3万平方米以上,占地面积一般至少在5万平方米以上。住房城乡建设部统计显示,我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造,约改造5000万平方米棚户区,近100万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

我国包括棚户区在内有大约1.5亿平方米危房亟待改造,各地政府正在制定改造计划,因地制宜进行改造。

2、棚户区改造住房建设

随着住房保障制度的不断完善,解决好广大低收入家庭的住房问题已经成为各级政府工作的重点和难点。近几年国家投入了大量的资金建设棚户区改造住房,各级地方政府积极探索适合本地实际情况的住房保障模式,加大力度改善城镇低收入家庭的住房困难状况,促进房地产业的和谐健康发展。

(1)社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的"托底"机制,如果拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障,就可以安居乐业,解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分,建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一,是构建社会主义和谐社会的重要举措。构建和谐社会要求按照民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处。住房保障正是各级政府关注民生,以人为本,执政为民,促进和谐社会发展的具体体现,是关心和维护人民群众切身利益的实际行动,是政府为人民办实事,履行政府责任的客观要求。

(2)住房问题作为人的最基本的生活需求,是人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事、难事之一。因此,建设拆迁安置保障住房,满足被拆迁人的基本住房需求,既关系到千家万户拆迁居民的切身利益,也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房,让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房,对于维护社会稳定、体现社会公平,对于建设和谐西安具有重要意义。

3、募投项目有助于统筹城乡发展的战略目标

2010年,西安市委、市政府联合下发了《关于全面推进统筹城乡发展的意见》,提出通过努力,加快推进工业化、城镇化和农业产业化,到2020年,西安市统筹城乡发展的体制机制更加完善,经济社会实现跨越式发展,西安市生产总值将达到9000亿元以上,人均GDP超过10万元,形成城乡一体化的发展新格局,努力实现城乡共同繁荣。城镇化率达到79.5%,单位GDP能耗比2010年降低20%以上,区县发展差异系数缩小到40%以内,城乡居民收入比缩小到2:1以内,农村非农产业从业人员占全部从业人员85%以上。公共服务实现均衡化发展,城乡人居环境明显改善,资源节约和环境友好型社会基本实现。

西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)项目正是基于这样的背景下,大力建设棚户区安置住宅,以本项目的建设为契机,通过现有的经济技术条件,将西安国家民用航天产业基地棚户区改造建设工程打造成一个人文化、生态化的新型住宅小区,符合西安市委、市政府提出的形成城乡一体化发展,实现城乡共同繁荣,统筹城乡发展的战略目标。

(二)募投项目建设内容及实施主体

西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)项目计划建设期2年(2020年3月到2022年3月),计划销售期5年(2022年至2026年),具体建设内容及实施主体如下:

1、项目建设内容

本项目总用地面积110,118平方米,总建筑面积491,560平方米。项目共安置区域内居民1560户、4680人,根据航天基地现行的拆迁安置办法,每人安置住房面积70平米,配套底商10平米,故安置住宅建筑面积共327,600平米,配套底商建筑面积共46,800平米。此外,项目配套公建建筑面积2500平方米,地下建筑面积114,660平方米,地下建筑面积包括设备房和配套安置车库,其中地下停车位共3276个。

具体来看,本项目安置住宅户型有80平米、90平米、110平米和120平米四种,其中:80平米户型500套、90平米户型1000套、110平米户型1552套、120平米户型224套。项目配套建设安置底商,主要是为保障拆迁安置后拆迁户能够继续开展常规商业活动,从而保证其经济来源。每人10平米的标准系航天管委会与被拆迁村村委会协商确定,该标准仅为货币化安置的补偿标准,并不代表人均需要购买相应的配套商业。底商配建完成后,由原村委会根据拆迁户实际需要,负责制定底商的具体分配购买方案,发行人作为本项目的项目业主,不参与具体购买方案的制定,仅在原村委会确定购买方案后,将底商定向销售给有意向开展商业活动的拆迁户,不存在强买强卖情况。

募投项目各项技术指标明细如下:

表12-3:募投项目技术指标明细表

序号	技术指标	单位	数据
(一)	安置住宅技术指标		
1	安置户数	户	1,560
2	安置人数	人	4,680
3	住宅套数	套	3,276
4	住宅总建筑面积	平方米	327,600.00
(二)	配套商业技术指标		
1	商业面积	平方米	46,800.00
(三)	配套公建技术指标		
1	配套公建建筑面积	㎡	2,500.00
(四)	地下技术指标		
1	地下建筑面积	㎡	114,660.00

配套底商、安置房以及地下车位的后续办证模式如下:发行人在满足相关条件后向西安市资源规划局申请办理不动产首次登记(即大证),之后再配合业主申请办理不动产转移登记(即小证)。后续若业主需对安置房、停车位以及配套底商进行交易,则需根据西安市相关要求,满足年限、补缴土地出让金等相关要求后,对安置房、停车位及配套底商进行转性。

本项目采用货币化安置,征迁工作由管委会负责实施,拆迁成本以及安置补偿费用均由管委会承担,安置补偿金额=安置住房面积(70平米/人)×安置住房货币补偿基准价(0.73万/平米)+安置商业面积(10平米/人)×安置商业货币补偿基准价(1.35万/平米)。安置补偿金由管委会根据相关拆迁安置办法计算确定后,直接发放给拆迁户,拆迁户收到拆迁补偿金后,可以选择购买本项目安置房,也可以选择购买其他商品住宅,拆迁户对拆迁补偿金具有自主支配权。目前,航天基地拆迁安置基本按该标准执行,管委会已与拆迁户达成一致,拆迁协议签署情况较好。本项目售价显著低于周边普通商品房价格,且建成后具备完善的基础配套设施,因此对拆迁户而言具有较强的吸引力,若本项目拆迁户自主选择购买其他商品住房,致使本项目未能按计划完成销售的,则剩余未销售部分将根据管委会统筹规划,面向区域内其他村的拆迁户进行定向销售。

2、项目实施主体

本项目实施主体为西安航天高技术产业发展集团有限公司。

(三)投资规模

本项目工程估算总投资250,499.74万元,其中建筑工程费183,779.74万元,前期土地成本费用49,920.00万元,建设期利息16,800.00万。具体情况如下表所示:

表12-4:募投项目建设投资估算构成表

序号	内容	投资估算(万元)	百分比
1	前期土地成本	49,920.00	19.93%
2	安置住宅楼工程费用	117,936.00	47.08%
3	安置商业楼工程费用	16,848.00	6.73%
4	配套公建工程费用	800.00	0.32%
5	地下建筑工程费用	43,570.80	17.39%
6	室外配套工程费用	4,624.94	1.85%
7	建设期利息	16,800.00	6.71%
合计		**250,499.74**	**100.00%**

(四)项目用地

根据西安航天基地国土规划局对本项目出具的用地初审意见,本项目占地面积合计110,118平方米(合165.72亩),拟占用土地为建设用地,土地性质为划拨。发行人将通过划拨方式取得土地使用权,划拨为有偿划拨,管委会完成拆迁工作后,需由发行人进行土地前期整理等相关工作,并承担相关成本,该土地费用49,920.00万元已纳入项目总投资。目前,项目用地已完成前期整理工作,初步达到"三通一平"条件,已投资金额38,730.46万元,占项目总投资的15.46%。

(五)项目建设的必要性和社会效益

1、项目建设是改善棚户区居民居住条件的需要

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。随着航空基地经济社会发展持续向好和新型城市化建设步伐的加快推进,棚户区居民改善居住条件的愿望强烈,为加快航天基地棚户区改造工作提供了有利契机。本项目通过建设安置住宅楼将棚户区居民统筹定向安置,并通过加强供水、供电,兴建商业等其他基础设施,优化了民居环境,提高居民生活水平。项目的实施对于维护社会稳定及构建和谐社会具有重要意义。

2、项目建设是集约用地、提升城市形象的需要

本项目通过建设安置住宅楼集中安置棚户区居民,提升了土地容积率,盘活了存量土地,释放了土地潜能,提高了土地的综合效益,实现了集约利用。同时,安置小区统一规划、统一建设,通过对环境景观的整体梳理,使得改造区域形成统一的城市景观形象。

3、项目建设是城市化加速发展的需要

我国的城市化主要伴随着改革开放20余年的巨大变化而来。从1980年开始的20年间里,城市化速度明显加快,城市化水平已从1978年的17.9%提高到了2005年末的40%。长安的城市化发展正处于"起始阶段"向"加速阶段"过渡的转轨时期,所以解决城市化地区的城中村建设问题在高速发展的城市化过程中将不可避免。

随着西安经济与社会的飞速发展,西安人口规模和城市规模不断扩大,城区面积不断增加,城市用地日趋紧张。而西安市位于关中平原偏南,北临渭河,南依秦岭山,向西紧邻咸阳,向东则是浐灞生态旅游区。在西安市2004-2020年总规中,西安市将拉大城市骨架,实现城市"九宫格局"区域划分,实现城市的中心组团与外围组团合理的布局发展;以西安中心市区为中心,西安中心市区周围的县区为卫星区的共同发展格局。西安未来的发展,必须是可持续性发展,即经济和生态环境的共同发展。项目所在地正位于西安长安区,以目前的状况,不能满足经济、社会发展的需要,因此必须加强城市建设、改善生态环境。西安国家民用航天产业基地管理委员会负责基地区域的建设和开发。

西安国家民用航天产业基地的建设,可以合理地布局城市发展的不同功能区,使整个城市进入更大范围、更良性的运行轨道。同时突出城市作为经济、文化、行政中心的功能,发挥其凝聚力和辐射力,为西安市下一步的经济建设、生态环境建设、提高人民生活水平打下良好的基础。因此,西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)工程的建设,从根本上满足了城市扩容的需要,与西安市总体发展规划一致,其建设是非常必要的。

(六)项目进度情况

本项目建设期2年,计划开工时间为2020年3月,计划完工时间为2022年3月。项目目前已完成前期土地整理以及配套工程,初步达到"三通一平"条件,此前受新冠疫情的影响,主体工程开工时间由原计划的3月推迟至9月,目前项目已恢复现场施工,正在进行地基、打桩等工程前期工作。截至2020年10月末,项目已投资金额40,384.50万元,占项目总投资的比重约为16.12%。

(七)项目资金来源

募投项目计划总投资250,499.74万元,其中:项目资本金50,100.00万元,占总投资的比例为20%,由发行人通过自有资金解决;拟使用本期债券融资资金120,000.00万元,占总投资的比例为47.90%;剩余80,399.74万元,占总投资的比例为32.10%,由发行人通过银行借款等其他融资方式进行筹措。发行人与当地主要商业银行均保持良好合作关系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本。发行人当前主要开展土地整理业务,无合适的固定资产投资项目匹配银行大额项目贷款所致。发行人已就本期债券募投项目与恒丰银行、重庆银行等多家商业银行达成初步合作意向,预计不存在由于银行贷款等其他融资渠道资金未到位致使项目无法按时完工风险。

(八)项目建设不涉及新增区域内商品房库存的说明

西安航天基地是陕西省、西安市政府联合中国航天科技集团公司建设的航天技术产业和国家战略性新兴产业聚集区,也是西安建设国际化大都市的城市功能承载区,一期规划面积23.04平方公里,拓展区面积63.61平方公里。目前一期已基本开发完毕,拓展区开发工作也已陆续启动。截至2019年末,一期区域内商品房住宅库存量92.83万平方米,同比下降24%,2019年航天基地商品房住宅平均去化周期约9.3个月,去库存压力较小。本期债券募投项目位于拓展区内,建成后全部面向拓展区拆迁户进行定向销售,销售价格大幅低于周边市场价格,项目建设主要服务于拓展区改造,不涉及新增一期范围内商品住房库存。

(九)航天基地房地产市场库存情况

截至2019年末,航天基地区域内商品房住宅库存量92.83万平方米,同比下降24%,2019年航天基地商品房住宅平均去化周期约9.3个月。

四、募投项目经济效益分析

本项目计划销售期5年(2022年至2026年),项目收益不包含财政补贴,收入来源主要为:安置住宅出售收入、安置商业出售收入、车位出售收入等。

总体来看,募投项目经济效益显著,预计运营期内(债券存续期内)可实现营业收入335,088.00万元,扣除税金及附加20,744.46万元、经营成本590.44万元、企业所得税9,513.34万元后,净收益为304,239.76万元,对总投资以及本期债券本息的覆盖倍数分别达到1.21倍和1.55倍,符合相关要求。此外,尽管本期债券存续期前两年募投项目尚处于建设期,未产生收益,但由于发行人自身盈利能力强且账面货币资金充裕,因此能够确保本息得到按时偿付。

表12-10:收入测算总表

单位:万元

序号	年份	安置住宅出售收入	安置商业出售收入	车位出售收入	合计
1	2020				
2	2021				
3	2022	71,744.40	18,954.00	9,828.00	100,526.40
4	2023	71,744.40	18,954.00	9,828.00	100,526.40
5	2024	47,829.60	12,636.00	6,552.00	67,017.60
6	2025	35,872.20	9,477.00	4,914.00	50,263.20
7	2026	11,957.40	3,159.00	1,638.00	16,754.40
合计		**239,148.00**	**63,180.00**	**32,760.00**	**335,088.00**

表12-11:募投项目收益覆盖本息情况

单位:万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	期初债券余额	120,000.00	120,000.00	120,000.00	96,000.00	72,000.00	48,000.00	24,000.00	-
2	应付债券利息	8,400.00	8,400.00	8,400.00	6,720.00	5,040.00	3,360.00	1,680.00	42,000.00
3	应偿还本金	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	120,000.00
4	还本付息	8,400.00	8,400.00	32,400.00	30,720.00	29,040.00	27,360.00	25,680.00	162,000.00
5	营业收入	-	-	100,526.40	100,526.40	67,017.60	50,263.20	16,754.40	335,088.00
6	税金及附加	-	-	6,214.94	6,231.74	4,148.89	3,115.87	1,033.02	20,744.46
7	经营成本	-	-	185.53	168.73	118.09	84.37	33.72	590.44
8	企业所得税	-	-	-	-	-	6,011.43	3,501.91	9,513.34
9	**净收益**	**-**	**-**	**94,125.93**	**94,125.93**	**62,750.62**	**41,051.53**	**12,185.75**	**304,239.76**

注:假设本期债券于2020年年初发行,2027年年初到期;利息以7.00%测算;

五、募集资金使用计划及管理制度

(一)发债募集资金使用计划

发行人将严格按照在国家发展改革委注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况,统一纳入公司的年度投资计划进行管理,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

(二)发债募集资金运用管理制度

发行人将按照在国家发改委注册的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。在使用过程中,发行人将制定合理的资金使用计划,对资金集中管理,合理调配,充分发挥募集资金的作用。发行人对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录,并确保资金的有效运用。

发行人已按《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规的要求和公司章程的规定,结合公司实际情况,在公司内建设了规范、高效、有序的财务管理体系,制定并完善了一系列财务管理制度和财务组织规范,保证正常生产和经营活动,以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息。发行人将在经营过程中严格执行上述规定,并接受政府的监督和管理。

为了确保本期债券募集资金专款专用,发行人聘请重庆银行股份有限公司西安分行和长安银行股份有限公司西安长安区支行为募集资金监管人,在上述银行开立了募集资金专项账户,用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人、主承销商共同签订了三方资金监管协议,协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。在项目建设过程中,公司将加强投资预算管理,控制建设费用,提高工程建设质量,最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

六、发行人承诺

1、发行人不承担政府融资职能,本次企业债券不涉及新增地方政府债务;

2、发行人将于债券发行前设置资金监管账户,并签订资金账户监管协议,监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转;

3、本期债券募投项目所产生的收入将优先用于偿还本期债券本息。

第十三条 偿债保证措施

公司经营状况良好,收入来源稳定,具有较强的偿债能力。能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时,公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施,切实保障债券本息的按时兑付,维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为不超过人民币7亿元,债券期限不超过7年。在债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别等额偿还本金,当期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性,有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确,不确定因素少,有利于偿债计划的提前制定。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二)偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益,发行人聘请重庆银行股份有限公司西安分行为本期债券偿债资金监管银行,与该行及主承销商共同签订了三方监管协议,并为本期债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成,发行人偿债资金一旦划入偿债账户,仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前10个工作日提取偿债资金存入偿债账户,切实保障偿债资金按时、足额提取。

(三)偿债计划的人员安排

从本次发行起,发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作,自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(四)偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金投向的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

(五)债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务,保障本期债券持有人的利益,协助本期债券的顺利发行及兑付,发行人特聘请开源证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,并与债权代理人签订《2020年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券债权代理协议》,债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务,维护债券持有人的利益。为规范本期债券持有人会议的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,发行人和债权代理人制定了《2020年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

债券持有人会议规则的制定以及债权代理人协议的签订维护了债券持有人的利益,为本期债券偿还建立更加有效的保障措施。

二、偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定,凭借自身的偿债能力和融资能力,筹措相应的偿还资金,同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作,履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下:

(一)发行人较强的综合实力和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

1、发行人较强的综合实力是本期债券按期偿付的根本保障

2017年至2020年9月末,发行人总资产分别为1,916,857.02万元、1,814,231.74万元、2,059,895.13万元和3,467,426.86万元,综合实力强劲。2017年至2020年9月资产负债率分别为47.65%、44.50%、48.71%和67.69%,资产负债率目前处在相对较低水平,负债结构合理。

最近三年及一期,发行人营业总收入分别为71,031.79万元、72,819.13万元、113,829.31万元和9,352.32万元,合并口径净利润分别为8,877.07万元、9,051.89万元、40,802.74万元和-12,705.28万元,归属于母公司股东的净利润分别为9,797.47万元、7,764.83万元、40,535.85万元和-5,662.02万元。2017年至2019年三年平均归母净利润为19,366.05万元。发行人收入水平较高,盈利能力良好,净利润总体保持在较高水平,平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息,具有较强的偿债能力。

2、发行人充足的流动性资产是本期债券按期偿付的应急保障

截至2020年9月30日,发行人流动资产为2,928,674.53万元,占总资产的比重为84.46%。其中货币资金741,652.89万元、存货826,721.52万元,分别占总资产的21.39%和23.84%。发行人充裕的现金以及具有良好变现能力的存货资产能够为本期债券的偿付提供应急保障。

(二)募集资金拟投入项目产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金16亿元,其中12亿元用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)项目,4亿元用于补充营运资金。在本次债券存续期内,预计可产生营业收入335,088.00万元,扣除税金及附加20,744.46万元、经营成本590.44万元、企业所得税9,513.34万元后,净收益为304,239.76万元,能够覆盖项目总投资,能够满足还本付息要求。募投项目良好的经济效益,为本期债券的偿付提供了良好的资金来源。

表13-1:募投项目还本付息表

单位:万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	期初债券余额	120,000.00	120,000.00	120,000.00	96,000.00	72,000.00	48,000.00	24,000.00	-
2	应付债券利息	8,400.00	8,400.00	8,400.00	6,720.00	5,040.00	3,360.00	1,680.00	42,000.00
3	应偿还本金	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	120,000.00
4	还本付息	8,400.00	8,400.00	32,400.00	30,720.00	29,040.00	27,360.00	25,680.00	162,000.00
5	营业收入	-	-	100,526.40	100,526.40	67,017.60	50,263.20	16,754.40	335,088.00
6	税金及附加	-	-	6,214.94	6,231.74	4,148.89	3,115.87	1,033.02	20,744.46
7	经营成本	-	-	185.53	168.73	118.09	84.37	33.72	590.44
8	企业所得税	-	-	-	-	-	6,011.43	3,501.91	9,513.34
9	**净收益**	**-**	**-**	**94,125.93**	**94,125.93**	**62,750.62**	**41,051.53**	**12,185.75**	**304,239.76**

注:假设本期债券于2020年年初发行,2027年年初到期;利息以7.00%测算。

(三)政府的大力支持为本期债券的本息偿付提供了进一步保障

发行人作为西安国家民用航天产业基地重要的土地开发整理企业,一直得到当地政府的大力支持。最近三年及一期,发行人获得的政府补贴分别为1.39亿元、1.67亿元、4.69亿元和1.00亿元,其中:财政补助金额分别为0.08亿元、0.11亿元、3.65亿元和0.63亿元;财政贴息分别为1.31亿元、1.56亿元、1.04亿元和0.37亿元。

总体来看,发行人作为西安航天基地范围内重要的投资建设主体和基础设施建设主体,具备优良的运营情况和健康的财务状况,因此发行人具备较强的抗风险能力;同时预计募投项目将为发行人带来较为稳定的现金流作为偿债资金来源;最后,西安航天基地管委会的大力支持将赋予发行人优良的偿债能力。与此同时,发行人还制定了具体可行的偿债计划,采取了多项有效的偿债保障措施,为本期债券本息的及时足额偿付提供了保障,能够最大限度地保护本期债券持有人利益。

三、本期债券担保情况

本期债券由甘肃省融资担保集团股份有限公司(以下简称"甘肃担保集团"、"担保人")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付本期债券本息时,甘肃担保集团将对本期债券承担担保责任,将当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户,以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

(一)担保人基本情况

名称:甘肃省融资担保集团股份有限公司

住所:甘肃省兰州市城关区东岗西路621号

法定代表人:李超

注册资本:500,000.00万元

企业类型:股份有限公司

经营范围:借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务;以自有资金进行投资;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。

(二)担保人财务情况

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所对甘肃担保集团2017年度和2018年度财务报告进行了审计,并出具标准无保留意见的审计报告。希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对甘肃担保集团2019年度财务报告进行了审计,并出具标准无保留意见的审计报告。截至2019年末,甘肃担保集团经审计的资产总额为61.03亿元,所有者权益56.88亿元;2019年度实现营业收入3.97亿元,净利润2.04亿元。

最近三年,甘肃担保集团主要财务指标如下:

表13-4:甘肃担保集团近三年主要财务指标表

财务指标	2019年	2018年	2017年
总资产(万元)	610,334.61	394,039.57	206,515.92
总负债(万元)	41,527.65	28,043.17	42,636.40
净资产(万元)	568,806.96	365,996.40	163,879.52
担保业务余额(亿元)	91.83	67.18	43.87
净资产放大倍数(倍)	1.61	1.84	2.68
累计担保代偿率(%)	1.21	1.06	0.99
累计代偿回收率(%)	48.02	41.42	28.07
当期担保代偿率(%)	2.17	1.46	1.43

(三)担保人资信情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司分别于2020年4月22日、2020年5月19日、2020年7月9日评定甘肃担保集团主体信用等级为AAA,评级展望为稳定。

(四)担保人对外担保情况

截至2019年末,担保人在保余额为91.83亿元,其中融资性担保余额23.48亿元,非融资性担保余额68.35亿元。

截至2019年末,担保人的融资性担保业务余额为23.48亿元,其中贷款担保业务的在保余额为14.48亿元,债券担保业务的在保余额为9.00亿元。

截至2019年末,担保人的非融资性担保业务余额为68.35亿元,其中工程保函业务余额55.00亿元,诉讼保函业务余额13.35亿元。

(五)担保人发债情况

截至本募集说明书出具之日,甘肃担保集团未发行过任何类型的债券。

(六)监管指标情况

中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发〔2018〕1号)《融资担保责任余额计量办法》(以下简称"《计量办法》")第二十四条:"2017年10月1日前发生的发行债券担保业务,集中度指标继续执行原有监管制度有关规定;2017年10月1日后发生的发行债券担保业务,集中度指标按照本办法的规定执行",本期债券担保业务适用于《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度;此外,银保监会于2019年10月9日发布《融资担保公司监督管理补充规定》(以下简称"《补充规定》"),对《计量办法》进行了补充规定。

甘肃担保集团相关监管指标核查如下:

1、净资产指标

根据《计量办法》第十八条:"融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时,应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资",同时根据《补充规定》,将《计量办法》第四条修改为:"融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算"。经核查,截至2017年末、2018年末和2019年末,甘肃担保集团非合并报表净资产规模为分别为12.47亿元、32.46亿元和53.14亿元。

2、担保责任余额和集中度指标

第十六条:"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的60%计算"。截至2019年末,甘肃担保集团非合并报表净资产为53.14亿元,净资产的10%即5.31亿元。发行人主体信用评级为AA+,除本期债券以外不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形,担保责任余额为0亿元,因本期债券而即将形成的担保责任余额为4.2亿元,未超过净资产的10%,满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关要求。

3、净资产放大倍数

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发〔2018〕1号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条"融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至15倍",甘肃担保集团2019年末净资产放大倍数为1.61倍,满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关要求。

综上,甘肃担保集团目前担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关要求,为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度对同一被担保人的担保额度上限要求,同时甘肃担保集团承诺:至本期债券发行时仍符合上述要求。

(七)担保函的主要内容

甘肃担保集团为本期债券向债券持有人出具了担保函,该担保函的主要内容包括:

1、被担保的债券种类、数额:被担保的债券为7年期企业债券,被担保的债券金额为不超过人民币7亿元(品种二)。

2、担保方式:担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担:本期债券到期时,如发行人不能足额兑付债券本息,甘肃担保集团应主动承担连带保证责任,将兑付的资金划入债权登记托管机构指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

4、保证的范围:担保人保证的范围包括本期债券存续期发行人应偿还的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

5、保证期间:本期债券存续期及本期债券兑付日起两年。

6、财务信息披露:本期债券的有关核准部门、债券持有人或者债权代理人,均有权对担保人的资信状况进行持续监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

7、债券的转让或出质:债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的,担保人在担保函约定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更:经本期债券主管部门和债券持有人会议批准,本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时,需另行经过担保人书面同意,未取得担保人同意担保人将不再承担担保函项下的保证责任,但相关变更未加重担保人责任的除外。

(八)本次担保的合法合规性

甘肃担保集团出具担保函,对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。甘肃担保集团出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续,具备《中华人民共和国担保法》等法律法规规定的作为本期债券担保人的资格和条件。

根据广东卓建律师事务所出具的法律意见书,甘肃担保集团具有为发行债券提供担保的资质,其出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效,担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律法规规定,符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的规定。

第十四条 投资者权利保护机制

为了保护2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券持有人(以下简称"债券持有人")的合法权益,发行人聘请开源证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人;同时,根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》(2019年修订)和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制订了债券持有人会议规则。

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的,按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的,代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项,债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

一、债券持有人的权利与义务

(一)债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

(二)债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权,但是无权干涉或参与公司的经营管理。

(三)债券持有人对公司的经营状况不承担责任。

(四)债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

(五)债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利,监督公司和债权代理人的有关行为。

(六)债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

(七)债券持有人有权监督债权代理人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

(八)债券持有人可单独行使权利,也可通过债券持有人会议行使权利。

(九)债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(十)债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务,不应干预或影响公司的经营活动。

(十一)除法律法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外,不得要求公司提前偿付本期债券的本金和/或利息。

二、召开持有人会议规则的条件

(一)拟变更募集说明书的约定;

(二)变更或解聘债权代理人;

(三)当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形;

(四)发行人不能按期支付本息,或预计不能按期支付本息的情形;

(五)达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的;

(六)发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;

(七)抵押资产发生灭失的;抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的;对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形;

(八)触发《募集说明书》中约定的加速到期条款的;

(九)发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

三、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议

(一)发行人提议;

(二)单独或合并持有本期债券10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议;

(三)债权代理人提议;

(四)法律、法规规定的其他机构或人士。

债券持有人会议规则的制定以及债权代理人协议的签订维护了债券持有人的利益,为本期债券偿还建立更加有效的保障措施。

四、债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持,更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外,若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时,单独持有20%以上面值的本期债券持有人及合并持有20%以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素:

一、与本期债券相关的风险及对策

(一)利率风险及对策

风险:受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,在本期债券的存续期限内,市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

对策:在设计本期债券的发行方案和确定本期债券利率水平时,发行人已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响,保证投资者获得长期合理的投资收益;本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通,增强债券流动性,在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

(二)兑付风险及对策

风险:在本期债券存续期限内,受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人的经营活动可能没有带来预期的回报,从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,进而影响本期债券本息的按期偿付。

对策:发行人目前经营状况良好,未来将进一步提高管理和运营效率,通过加强经营管理,严格控制资本支出,确保公司可持续发展,尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人也将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理,保证工期。

(三)流动性风险及对策

风险:本期债券发行结束后,发行人将向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请,但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易,亦不能保证本期债券上市后交易的活跃度。

对策:本期债券发行结束后,发行人将在一个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市申请,力争本期债券早日获准上市流通。另外,随着债券市场的发展,公司债券流通和交易的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险及对策

(一)政策风险风险及对策

风险:发行人主要从事土地开发整理业务,该业务现阶段得到当地政府的大力支持,但较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响,从而引起经营的较大波动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策:针对未来政策变动风险,发行人将加强与主管部门的联系,将积极收集相关行业及监管政策信息,准确掌握行业动态,了解和判断监管政策的变化,并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略,以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

(二)经济周期风险及对策

风险:发行人从事的土地开发整理业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退,将有可能导致土地开发整理业务规模缩减,可能使发行人的经营效益下降,现金流减少,从而影响本期债券的兑付。

对策:发行人将依托其综合经济实力,提高管理水平和运营效率,提高企业的核心竞争力,最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响,并实现真正的可持续发展。随着中国国民经济的快速增长和西安航天基地经济发展水平的提高,发行人所在区域对基础设施的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高,因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

三、与发行人有关的风险及对策

(一)经营风险

风险:发行人作为西安航天基地管委会批准出资设立的国有公司,在进行市场化经营、实现经济效益的同时,还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等存在干预的可能性,从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。此外,土地开发整理业务依赖于政府的政策支持和资金支持,最近三年及一期,发行人获得的政府补贴分别为1.39亿元、1.67亿元、4.69亿元和1.00亿元,其中:财政补助金额分别为0.08亿元、0.11亿元、3.65亿元和0.63亿元;财政贴息分别为1.31亿元、1.56亿元、1.04亿元和0.37亿元。

报告期内财政补助金额波动较大,未来,若财政补助大幅减少,则可能会对发行人的盈利情况造成不利影响。

对策:发行人组织结构合理,经营管理规范,发行人从事的土地开发整理等业务发展势头良好,盈利水平稳步提升,具有较强的偿债能力。发行人今后将进一步加强与西安航天基地管委会的沟通、协商,争取在政府的大力扶持和政策支持下,不断加强管理、提高发行人整体运营能力;进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本,并进一步完善法人治理结构,建立健全的公司各项内部管理制度和风险控制制度,提高运营效率。从长远来看,随着航天基地的不断开发和拓展,政府对公司的支持将进一步强化。

(二)财务风险

风险:短期偿债压力较大的风险。最近三年及一期末,发行人流动负债分别为519,952.29万元、552,189.91万元、832,967.46万元和1,213,266.37万元,占同期总负债的比重分别为56.92%、68.40%、83.02%和51.69%。近三年发行人流动负债总额及占比有所增长,如果未来流动负债增长过快,则面临短期偿债压力较大的风险。

对策:发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系,在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上,建立合适的工程项目建设、开发规划,同时,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本,并进一步调整长短期债务结构,使后续资金支出合理化,降低财务风险。

(三)最近一期净利润为负的风险

风险:2020年1-9月,发行人实现营业总收入9,352.32万元,合并口径净利润-12,705.28万元,归属于母公司股东的净利润-5,662.02万元。受土地整理业务结算方式影响,最近一期发行人合并口径净利润及归属于母公司股东的净利润均为负。

对策:发行人业务集中度较高,主要收入及利润均来自于土地整理业务板块,受土地整理业务板块结算模式影响,前三季度发行人盈利能力较弱,未来,发行人将加快开展市场化转型、推动业务多元化发展,增加收入来源,从而弥补收益来源单一对发行人盈利能力造成的不利影响。

(四)募集资金投资项目可能存在的风险

风险:本次募集资金主要用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目(一期)项目。在建设过程中将会受到各种项目风险因素的影响,有可能不能按时竣工或未达到设计要求,导致建成后的效益偏离预期。此外,某些自然灾害的发生,如洪涝、塌方、地震等均可能对项目建设造成破坏,对项目投资运营产生不利影响。

对策:发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响工程建设的因素。项目实施过程中,发行人将实行建设项目全过程跟踪,严格执行项目预算控制费用支出,保证工程按质竣工和及时投入运行。同时针对项目在建设和运营过程中可能出现的自然灾害,发行人制定了一系列的应急预案,尽可能降低由此带来的损失。

(五)发行人经营活动现金流量情况不佳

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-109,806.77万元、-5,045.35万元、-110,817.69万元和-211,441.40万元,最近三年及一期发行人经营活动产生的现金流量净额均为负,对债务的保障能力较弱;公司土地开发整理业务后续资本支出压力较大。

对策:最近三年及一期,发行人经营活动现金流量净额均为负,主要是由于发行人土地开发整理前期预付款项较多所致。发行人所承担的土地开发整理业务前期资金投入较大,业务周期相对较长,部分项目尚未完工结算,导致发行人经营活动产生的现金流出较大,但未来随着施工项目的完成,项目所实现收入将逐步到位,今后发行人将进一步加强对现金流的管理,结合现金流现状,合理开展业务,提高资金利用效率,杜绝出现资金周转困难的局面。

(六)担保代偿风险及区域内互保风险

截至2019年末,发行人对外担保金额合计258,797.85万元,其中:关联担保270,550.00万元,子公司西安航天基地融资担保有限公司开展担保业务提供的对外担保金额58,247.85万元,担保金额较大,存在一定代偿风险。同时,2019年末,发行人对关联方西安航天城投提供的担保金额为270,550.00万元,接受西安航天城投的担保金额为153,950.00万元,存在区域内大额互保风险。

对策:在担保公司对外开展业务时,发行人将按照当年担保费收入的50%提取未到期责任准备金,并按当年年末担保责任余额1%的比例提取担保赔偿准备金。关联担保方面,发行人将严格履行内部审批程序,控制互保规模,最大限度降低互保风险。

(七)高利融资风险

截至2019年底,公司有息债务余额337,115.06万元,其中包含3笔信托/租赁融资,利率在10.25%-10.6%之间,共计6.28亿元,属于高利融资,一定程度上加重了发行人偿债压力。

对策:未来,发行人将严格控制融资成本,承诺不再新增信托、融资租赁等非标融资,同时有序偿还存续的高利融资,最大限度降低上述融资对发行人偿债能力带来的不利影响。

(八)发行人对外部融资具有较强的依赖性

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月,发行人现金及现金等价物净增加额分别为18,518.31万元、-59,905.48万元、31,502.74万元和369,755.63万元,由于发行人从事的土地整理业务前期需预付大量资金且回款较慢,故发行人现金增加额主要依赖于外部融资,2018年发行人减少外部融资,致使当年现金及现金等价物净增加额为负值,发行人对外部融资依赖性较强。

对策:一方面,发行人将根据实际资金需求合理制定对外融资计划,确保对外融资规模平稳,保证每年业务发展需求得以满足;另一方面,发行人将积极开展多元化经营,拓宽收入来源,缓解土地整理业务带来的资金占用压力。

第十六条 信用评级

经远东资信评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AAA,评级展望为稳定。该级别反应了本期债券偿还债务的能力极强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

一、评级观点

远东资信评估有限公司(以下简称"远东资信")对西安航天高技术产业发展集团有限公司(以下简称"公司"或"高技术发展")的评级,反映了公司作为西安国家民用航天产业基地(以下简称"西安航天基地")综合开发的核心主体之一,业务具有较强的区域专营性;近年持续获得西安国家民用航天产业基地管理委员会(以下简称"航天基地管委会")在财政贴息、政府补助、股权划拨等方面的大力支持;此外,作为国家级陕西航天经济技术开发区,西安航天基地区位优势突出,发展潜力较大,为公司持续发展提供了良好的外部环境。

远东资信同时关注到,公司资产流动性弱,主营业务盈利能力弱且对财政贴息和政府补贴依赖度较高,未来对外融资压力较大等,上述因素可能对公司未来经营和信用水平造成不利影响。

未来,公司将加快土地开发经营,对土地资源进行成片规划;此外,公司还将大力发展基础设施建设及保障房建设等业务,并积极发展区域内污水处理等相关业务,建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构,进一步增强公司的市场竞争力和抗风险能力。

综合考虑,远东资信评定西安航天高技术产业发展集团有限公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;评定"2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券"信用等级为AAA。

二、发行人主要优劣势

(一)优势

1、西安市是我国西部地区重要的中心城市,近年来受国家多方面政策支持,西安市经济保持良好发展态势,在全国经济布局中具有重要地位。

2、作为国家级陕西航天经济技术开发区,西安航天基地产业优势明显,具有较大的发展潜力。近年来,西安航天基地经济保持较快增长,为公司持续稳定发展提供了良好的外部环境。

3、公司核心业务为土地整理,在西安航天基地区域内具有较强区域专营性。作为西安航天基地综合开发的核心主体之一,公司近年持续获得航天基地管委会在财政贴息、政府补助和股权划拨等方面的大力支持。

(二)劣势

1、公司资产中预付账款及存货所占比重较高,且受限货币资金规模较大,整体资产流动性弱。

2、近年公司收入主要来自于土地一级开发及房地产和售业务,收入及盈利规模有所波动,主营业务盈利能力较弱,对政府补贴依赖度较高。

3、受土地出让进度影响,公司土地整理业务资金回收期较长,对资金形成较大占用;同时,公司在建项目投资额较大,未来面临一定的资本支出压力。

4、2018年以来,短期债务规模大幅增长,公司存在一定的短期偿债压力。

三、历史评级

2019年5月9日,联合资信评估有限公司给予发行人主体长期信用等级AA,评级展望为稳定。

四、跟踪评级安排

根据国际惯例与监管部门的要求,远东资信评估有限公司(以下简称"远东资信")将在"2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券"(以下简称"本期债券")存续期内,每年对本期债券进行一次定期跟踪评级和不定期跟踪评级,持续揭示其信用状况变化。

定期跟踪评级将于西安航天高技术产业发展集团有限公司(以下简称"高技术发展"或"公司")每个会计年度审计报告出具后进行一次。届时,高技术发展需向远东资信提供最新的财务报告及其他相关资料。远东资信将根据其信用状况的变化对高技术发展进行电话访谈或实地调查并据此综合分析,决定是否调整其信用等级,并在高技术发展公布年度审计报告后2个月内,且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内出具跟踪评级报告,并按照监管部门要求进行信息披露。

不定期跟踪评级是指远东资信在本期债券存续期内,将持续关注高技术发展的经营情况及相关信息,对高技术发展的风险程度和偿还能力进行全面的跟踪监测。如发现高技术发展发生影响债券信用等级的重大事项,远东资信将要求高技术发展提供相关资料并就该事项进行电话访谈或实地调查,及时对该事项进行分析,据实确认或调整信用级别,出具不定期跟踪评级报告,并按照主管部门的要求进行信息披露。高技术发展在发生上述重大事项时,应及时通知远东资信并详细说明情况,提供相关资料,配合远东资信进行跟踪评级工作。

如高技术发展未能及时提供跟踪评级所需资料,远东资信将根据相关主管部门监管的要求和远东资信的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

每期跟踪评级结束后,远东资信会将跟踪评级结果通知高技术发展,并按要求报送监管部门和交易机构等。

五、发行人银行授信情况

截至2020年11月末,发行人及子公司获得银行的授信额度为58.70亿元,已使用37.12亿元,剩余21.58亿元未使用。目前授信规模较小的原因是发行人当前主要开展土地整理业务,无合适的项目匹配银行大额项目贷款,目前的授信均为流动资金贷款。未来,随着航空基地土地整理的逐步完成,发行人基建板块将作为新的增长点重点发力,届时将有众多固定资产项目匹配银行项目贷款,发行人授信规模将大幅增加。

六、发行人信用记录

根据中国人民银行《企业信用报告》(报告编号:EL202006190000307437),截至2020年6月19日,发行人无未结清或已结清的不良贷款信息,过往债务履约情况良好。

经"信用中国"查询,截至2021年1月21日,发行人不存在不良信用记录。

七、未决诉讼

经裁判文书网查询,截至2021年1月21日,发行人不存在未决诉讼情况。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师广东卓建律师事务所就本期债券的发行出具了法律意见书。广东卓建律师事务所律师认为:

一、发行人本期债券发行已经取得发行人内部必要的授权和批准,该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行已经国家发改委注册,具备发行条件;

二、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司,具备本次发行的主体资格;

三、发行人本期债券的发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件;为本次发行提供服务的主承销商、财务审计机构、信用评级机构、律师事务所等中介机构具备从事公司债券发行业务的相关资格;

四、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定,发行人本期债券的信用等级为AAA级,主体长期信用等级为AA+级。发行人本次发行的信用评级符合《债券管理通知》的规定;

五、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划,并已履行了必要的批准程序,符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

六、发行人、发行人股东、发行人控股子公司存在的行政处罚和未决诉讼情况不构成本次发行的实质性法律障碍;

七、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定,《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议,确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

八、发行人聘请了重庆银行股份有限公司西安分行担任本期债券的募集资金及偿债资金专项账户监管人、债权代理人,并签署了《债权代理协议》《募集资金账户监管协议》《偿债资金账户监管协议》及《债券持有人会议规则》。经核查,相关协议及规则的内容符合法律规定,合法有效。

九、发行人其他应收款、预付款中与政府的往来款、预付的拆迁款符合《中华人民共和国预算法》中财政预算管理规定,未违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)等法律和规定,不涉及地方政府隐性债务。发行人金额较大的其他应收款、其他应付款主要系因发行人正常的生产经营活动产生或与正常的生产经营活动有关,债权债务关系真实、合法有效;发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质的法律障碍。

综上所述,本所律师认为,发行人本期债券发行已具备《公司法》、《证券法》(2019年修订)、《国办通知》、《管理条例》、《注册制有关事项的通知》、《债券管理通知》等所规定的公司债券发行的主体资格和实质条件,不存在影响发行人本期债券发行的法律障碍和法律风险。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;

(二)《2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券募集说明书》;

(三)发行人2017至2019年经审计的财务报告;

(四)远东资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)广东卓建律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)《债券偿债资金专户监管协议》;

(七)《债权代理协议书》;

(八)《债券持有人会议规则》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

(一)西安航天高技术产业发展集团有限公司
联系地址:西安航天基地航天中路369号
联系人:赵大卫
联系电话:029-85688724
传真:029-85688724
邮编:710199

(二)开源证券股份有限公司
联系地址:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系人:张茜、成延凯、秦艺繁
联系电话:13259922086
传真:029-87303006
邮编:710065

投资者也可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)及中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查询本募集说明书全文。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	地位	网点地址	联系人	联系电话
1	开源证券股份有限公司▲	主承销商	北京市西城区锦什坊街35号E9大厦201室	侯德骜	010-58080603
2	财信证券有限责任公司	分销商	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心28楼	杨雅龙	0731-88954719