2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:西安世园投资(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

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要,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,申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为,本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目西安丝路国际会议中心项目实施主体为西安世园投资(集团)有限公司,募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息,确保本期债券按期偿付。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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,确认本期债券募集说明书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

陕西稼轩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及其摘要中引用的法律意见书的内容已经陕西稼轩律师事务所审阅,确认募集说明书及其摘要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作的任何决定,均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摘要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。

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在募集说明书摘要中列明的各种风险。

六、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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券(简称"21世园01")。

(二)发行总额:不超过人民币8亿元。

(三)债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,单利按年计息,不计复利。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。

(四)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年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,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。

(五)托管方式:本期债券在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。

(六)债券形式及发行方式:本期债券为实名制记账式债券,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。

(七)发行范围和对象:在承销团成员设置的发行网点发行,对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(八)担保方式:发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》,上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。

(九)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,本期债券的信用级别为AA+,发行人主体长期信用级别为AA。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/世园投资:指西安世园投资(集团)有限公司
生态区/浐灞生态区:指西安浐灞生态区
本期债券:指发行总额为不超过人民币8亿元的2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券,简称"21世园01"
本期发行:指本期债券的发行
募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会
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责任公司上海分公司
债券投资者:指根据证券登记机构的记录,显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
主承销商/簿记管理人:指开源证券股份有限公司
簿记建档:指由发行人与簿记管理人协商确定利率(价格)区间后,申购人发出申购定单,由簿记管理人记录申购人申购债券利率(价格)和数量意愿,按约定的定价和配售方式确定发行利率(价格)并进行配售的行为
余额包销:指主承销商按承销协议所规定的承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部买入
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和/或休息日)
债券持有人会议规则:指《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债权代理协议:指《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券债权代理协议》
募集资金专户及偿债资金专户监管协议:指《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》
债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司
监管银行:指华夏银行股份有限公司西咸新区分行
会计师事务所:指希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
评级机构:指中证鹏元资信评估股份有限公司
律师事务所:指陕西稼轩律师事务所
法律意见书:指《陕西稼轩律师事务所关于2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券的法律意见书》
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》
债券条例:指《企业债券管理条例》
管委会:指西安浐灞生态区管理委员会
工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元:指人民币元
最近三年:指2017年度、2018年度、2019年度
最近三年一期:指2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会2021年1月7日出具的发改企业债券〔2021〕4号文件批准公开发行。

2019年9月2日,西安世园投资(集团)有限公司召开股东会并作出决议,同意申请发行本期债券。

2019年8月22日,西安世园投资(集团)有限公司召开董事会并通过董事会决议,决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:西安世园投资(集团)有限公司
住所:西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心7B03-26室
法定代表人:樊彦平 联系人:张冬侠
联系地址:西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心7B03-26室
联系电话:029-83592203 传真:029-83592200 邮政编码:710024

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 联系人:张紫君、苏大达、姚真
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 邮政编码: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 联系人: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 邮政编码: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 联系人:张紫君、苏大达、姚真
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 邮政编码:710065

四、托管机构:
(一)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
法定代表人:水汝庆 联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745 传真:010-88170752 邮政编码:100032
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
负责人:聂燕 联系人:王瑞
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系电话:021-38874800 传真:021-58754185 邮政编码:200120

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6层
执行事务合伙人:曹爱民、吕桦 联系人:王侠、盛玲娟
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6层
联系电话:029-83620190 传真:029-83621820 邮政编码:710024

六、信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司
住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人:张剑文 联系人:刘玮、罗力
联系地址:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
联系电话:010-66216006 传真:010-66212002 邮政编码:100005

七、发行人律师:陕西稼轩律师事务所
住所:西安市雁塔区雁南五路曲江影视大厦7层
负责人:卢刚 经办律师:梁宁辉、杜若
联系地址:西安市雁塔区雁南五路曲江影视大厦6/7/25楼
联系电话:029-68206166 传真:029-68206135 邮政编码:710061

八、监管银行:华夏银行股份有限公司西咸新区分行
住所:陕西省西咸新区世纪大道中段55号
负责人:刘思伽 联系人:蔺磊
联系地址:陕西省西咸新区世纪大道中段55号
联系电话:029-32101580 传真:029-32101580 邮政编码:712000

九、抵押资产评估机构:正衡房地产资产评估有限公司
住所:陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层
负责人:周强利 联系人:陈龙刚
联系地址:陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层
联系电话:029-87515630 传真:029-87511349 邮政编码:710100

第三条 发行概要

一、发行人:西安世园投资(集团)有限公司。

二、债券名称:2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券(简称"21世园01")。

三、发行总额:不超过人民币8亿元。

四、债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,单利按年计息,不计复利。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年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,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。

六、债券形式及发行方式:本期债券为实名制记账式债券,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。

七、发行价格:本期债券面值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、托管方式:本期债券在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、发行对象:在主承销商设置的发行网点发行,对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、簿记建档日:本期债券簿记建档日为2021年4月30日。

十一、发行期限:2个工作日,自发行首日至2021年5月7日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年5月6日。

十三、起息日:本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券的计息期限为自2021年5月7日至2028年5月6日止。

十五、付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年每年的5月7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)。

十六、兑付日:本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的5月7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)。

十七、本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式:余额包销。

十九、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、信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,本期债券信用级别为AA+,发行人主体长期信用级别为AA。

二十一、担保方式:发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》,上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。

二十二、上市安排:本期债券发行结束1个月内,发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

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承担。

二十四、偿债资金及募集资金监管银行:华夏银行股份有限公司西咸新区分行。

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年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商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上海分公司托管。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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、联系人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或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

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者(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机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行(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)被视为作出以下承诺:

一、投资者接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门同意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、投资者同意开源证券股份有限公司作为债权代理人与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》,同意华夏银行股份有限公司西咸新区分行作为本期债券的监管银行与发行人签订《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排;

四、本期债券的债权代理人或监管银行依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、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

六、对于债券持有人会议依据《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。

七、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)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)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)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。

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,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。本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日)。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理,已上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在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)。本期债券兑付日为2024年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日和/或休息日,则顺延至其后第1个工作日)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理,上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:西安世园投资(集团)有限公司
成立日期:2008年05月21日
注册资本:1,429,894.5452万元人民币
法人代表:樊彦平
企业类型:有限责任公司
住所:西安市浐灞大道一号浐灞商务中心7B03-26室

经营范围:一般经营项目:世园会项目的筹备、建设及运营管理;土地的开发及整理;房地产的开发、销售;物业管理;旅游项目的开发、建设;基础工程及配套设施的建设施工;广告的设计、制作、发布、代理;国内贸易;货物和技术的进出口经营。(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)

西安世园投资(集团)有限公司作为浐灞生态区管理委员会重点构建的综合性投资、建设与经营主体,经营范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营、园区运营管理等领域。公司自成立以来,不断规范和提高公司管理水平,积极拓展业务范围,盈利能力不断增强,为推动浐灞生态区的经济社会发展,促进浐灞生态区基础设施的功能完善和产业发展做出了重要贡献。

经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2019年12月31日,公司合并资产总额为3,473,054.43万元,合并负债总额为2,084,346.50万元,所有者权益为1,388,707.93万元。2019年度,公司合并范围内实现营业收入134,515.33万元,净利润13,550.69万元。

二、发行人历史沿革

(一)初始设立

2007年12月10日,西安市机构编制委员会下发《西安市机构编制委员会关于成立西安世界园艺博览会建设管理筹备机构的通知》(市编发〔2007〕43号),决定设立西安世园(集团)有限公司,承担世园会的开发、建设、运营。2008年5月21日,发行人由浐灞管委会出资设立,注册资本为3,000.00万元,并取得西安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。本次实缴出资3,000.00万元经西安超越会计师事务所有限公司出具《西安超越会计师事务所有限公司验资报告》(西超验字(2008)第004号)验证。

(二)公司注册资本增加至50,000.00万元

2008年10月,浐灞生态区管委会对发行人增资37,000.00万元,其中以广运潭项目实物出资35,000.00万元,货币出资2,000.00万元;西安浐灞发展集团有限公司对发行人增资10,000.00万元,其中以西安市浐灞广运潭实业有限公司的股权出资9,879.2974万元,货币出资120.7026万元,增资后公司注册资本变更为50,000.00万元,管委会持股80%,西安浐灞发展集团有限公司持股20%。

陕西正源有限责任会计师事务所对浐灞生态区管委会的实物资产进行了评估,并出具了陕正评字(2008)第007号资产评估报告,评估的实物资产评估值为65,312.82万元。根据西安浐灞生态区管理委员会(市浐灞发(2008)61号)文件,以评估的实物资产中的部分资产共计35,000.00万元对公司增资。西安建华资产评估有限责任公司对西安浐灞发展集团有限公司出资的西安市浐灞广运潭实业有限公司的股权进行了评估,并出具了西建华评报字(2008)第001号资产评估报告,股权价值为9,879.297437万元。陕西堃实会计师事务所有限责任公司对股东出资进行了审验,并出具了陕堃验字(2008)008号《验资报告》。

(三)公司注册资本增加至120,000.00万元

2009年7月,浐灞生态区管委会以广运潭项目资产对公司增资56,000.00万元,西安浐灞发展集团有限公司以14,000.00万元对公司进行了货币增资。增资后,公司注册资本变更为120,000.00万元,管委会持股80%,西安浐灞发展集团有限公司持股20%。

陕西华鼎房地产评估有限责任公司对浐灞生态区管委会的实物出资进行了评估,并出具了陕华鼎评字(2009)第0710033号估价报告,估价的实物资产价值为56,000.00万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2009)第007号《验资报告》。

(四)公司注册资本增加至240,000.00万元

2010年9月,浐灞生态区管委会对发行人增资120,000.00万元,其中货币出资811.124万元,以四宗共645.926亩土地使用权出资119,188.876万元。增资后,公司注册资本变更为240,000.00万元。管委会持股90%,西安浐灞发展集团有限公司持股10%。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对四宗土地使用权进行了评估,并出具了陕华地【2010】估字第432号、陕华地【2010】估字433号、陕华地【2010】估字434号、陕华地【2010】估字435号评估报告,四宗土地使用权评估价值合计119,188.876万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2010)第022号《验资报告》。

(五)公司注册资本增加至450,000.00万元

2010年12月,浐灞生态区管委会对发行人增资210,000.00万元,其中以六宗共1258.783亩土地使用权出资207,861.8418万元,以货币出资2,138.1582万元。增资后,公司注册资本变更为450,000.00万元。管委会持股94.67%,西安浐灞发展集团有限公司持股5.33%。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对以上六宗土地使用权进行了评估,并出具了陕华地【2010】估字第706号、陕华地【2010】估字第707号、陕华地【2010】估字第708号、陕华地【2010】估字709号、陕华地【2010】估字710号、陕华地【2010】估字711号,六宗土地使用权评估价值合计207,861.8418万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2010)第026号《验资报告》。

2014年9月,根据西浐灞发(2014)114号文件及该公司股东会决议,公司股东西安浐灞生态管理委员会分两次以货币资金出资91,000.00万元置换原注入的实物出资广运潭项目资产。以上事项经西安斯贝瑞特联合会计师事务所审验,并出具斯会验字(2014)01号、斯会验字(2014)02号验资报告。

(六)公司注册资本增加至530,000.00万元

2015年12月,西安浐灞城市投资建设有限公司(以下简称"城建公司")对公司以货币出资80,000.00万元,变更后的累计注册资本人民币530,000.00万元。以上增资事项已经西安斯贝瑞特联合会计师事务所验资,并出具斯会验字(2015)01号验资报告。

(七)公司注册资本增加至605,000.00万元

2018年12月11日,根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于董事监事、增资及章程备案的变更决定》,浐灞生态区管委会对公司以货币资金增资75,000.00万元,变更后的累计注册资本人民币605,000.00万元。2018年12月11日,浐灞生态区管委会出资款到位。

(八)公司注册资本增加至665,150.00万元

2018年12月21日,根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于增资及章程备案的决定》,浐灞生态区管委会以股权出资的方式,分别将其持有的西安金融控股有限公司股权和西安浐灞国际会展有限责任公司股权作价60,050.00万元和100.00万元,对公司增资60,150.00万元,变更后的累计注册资本人民币665,150.00万元。西安金融控股有限公司股权和西安浐灞国际会展有限责任公司已完成相关工商变更登记手续。

(九)公司注册资本增加至715,150.00万元

2018年12月28日,根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于增资及章程备案的决定》,浐灞生态区管委会以货币出资的方式,对公司增资50,000.00万元,变更后的累计注册资本人民币715,150.00万元。2018年12月28日,浐灞生态区管委会出资款到位。

(十)公司注册资本增加至980,587.21万元

2019年5月,浐灞管委会和西安浐灞城市投资建设有限公司分别对公司增资185,437.21万元和80,000.00万元。其中西安浐灞管委会以货币出资92,500.00万元,以三宗507.86亩土地使用权出资92,937.21万元;西安浐灞城市投资建设有限公司以货币出资80,000.00万元。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对以上三宗土地使用权进行了评估,出具了陕华地[2019]估字第235号、陕华地[2019]估字第236号和陕华地[2019]估字第237号,评估价值合计92,937.21万元。截至目前,以上货币出资款已经到位,发行人已办理土地使用权证。

(十一)公司注册资本增加至1,138,000.00万元

2019年8月16日,公司作出股东会决议,浐灞管委会对公司以货币增资157,412.79万元,浐灞管委会出资增至954,000.00万元,公司注册资本增加至1,138,000.00万元。

(十二)公司注册资本增加至1,379,894.5452万元

2020年1月4日,公司作出股东会决议,浐灞管委会对公司新增出资161,894.5452万元,西安浐灞发展集团有限公司新增公司出资80,000.00万元。公司注册资本增加至1,379,894.5452万元。

(十三)公司注册资本增加至1,429,894.5452万元

2020年11月7日,公司作出股东会决议,浐灞管委会对公司新增出资50,000.00万元,注册资本增加至1,429,894.5452万元。

综上,截至本募集说明书摘要出具之日,发行人注册资本为1,429,894.5452万元。其中浐灞管委会出资1,165,894.5452万元,持股比例为81.54%;西安浐灞发展集团有限公司持有公司出资104,000.00万元,持股比例为7.27%;西安浐灞城市投资建设有限公司出资160,000.00万元,持股比例为11.19%。

三、发行人股东情况和实际控制人

截至本募集说明书摘要出具日,西安浐灞生态区管理委员会、西安浐灞城市投资建设有限公司和西安浐灞发展集团有限公司为发行人股东,分别持股81.54%、11.19%和7.27%。西安浐灞生态区管理委员会系发行人实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理结构

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及现代企业制度等要求,建立了规范的法人治理体系,形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制。

1、股东会

公司设股东会,股东会由全体股东组成,是公司的权力机构,行使下列职权:
(1)决定公司的经营方针和投资计划;
(2)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
(3)审议批准董事会的报告;
(4)审议批准监事的报告;
(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(7)对公司增加或者减少注册资本作出决议;
(8)对发行公司债券作出决议;
(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
(10)修改公司章程;
(11)法律、法规和公司章程规定的其他职权

2、董事会

公司设董事会,成员为三人,董事由股东会选举产生,董事每届任期三年,任期届满,连选可以连任。董事会设董事长一人,由董事会选举产生。

董事会对股东会负责,行使下列职权:
(1)召集股东会议,并向股东会报告工作;
(2)执行股东会的决议;
(3)决定公司的经营计划和投资方案;
(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(6)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
(7)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
(8)决定公司内部管理机构的设置;
(9)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
(10)制定公司的基本管理制度;
(11)法律、法规及公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会,设监事五名,其中职工监事人数不少于三分之一,监事会主席由股东任命。

监事任期每届为三年,任期届满,连选可以连任。

监事行使下列职权:
(1)检查公司财务;
(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
(4)提议召开临时股东会会议,在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议;
(5)向股东会会议提出提案;
(6)依照《公司法》第一百五十二条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;
(7)法律、法规及公司章程规定的其他职权。

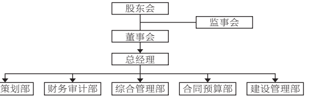
4、经营层

公司设经理,由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责,行使下列职权:
(1)主持的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;
(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;
(3)拟订公司内部管理机构设置方案;
(4)拟订公司的基本管理制度;
(5)制定公司的具体规章;
(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
(7)提请聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员及分公司的负责人;
(8)董事会授予的其他职权;
(9)法律、法规及公司章程规定的其他职权。

经理列席董事会会议。

(二)组织结构

截至本募集说明书摘要出具之日,发行人共设5个部室:财务审计部、综合管理部、投资策划部、建设管理部和合同预算部。发行人通过制度化管理,明确了各部室之间的分工及权责,各部室在业务开展中保持必要独立性的同时,相互顺畅的协作。公司组织关系如下图所示:



五、发行人对子公司的投资情况

截至2019年末,发行人拥有9家子公司并纳入合并范围。具体情况如下:

子公司全称	注册地址	注册资本(万元)	公司持股比例
西安世博园运营管理有限公司	西安市浐灞生态区东湖路1号浐灞商务中心7B10室	20,000.00	100%
西安世园物业管理有限责任公司	西安市浐灞生态区世博大道西安世博园指挥中心201室	1,500.00	100%
西安世园园林有限责任公司	西安市浐灞生态区世博大道一号世园村指挥中心214室	242,200.00	100%
西安世园旅游汽车有限公司	西安市浐灞生态区浐灞商务中心2A09号	1,500.00	100%
西安灞柳驿酒店有限公司	西安市浐灞生态区世博大道2011号	5,000.00	100%
西安世园城市开发建设有限公司	西安市浐灞生态区世博大道一号世园指挥中心203室	47,400.00	100%
西安世园置业有限公司	西安市浐灞生态区浐灞大道一号7B08	68,633.21	100%
西安世园润盈置业有限公司	陕西省西安市浐灞生态区世博大道一号指挥中心202室	100.00	100%
西安世园文化艺术品交易中心股份有限公司	西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心7B10	1,000.00	60%

第九条 发行人业务情况

一、发行人的主营业务模式及经营状况

(一)发行人的主营业务模式

1、代建工程业务

自公司成立以来,一直以世园会会址及周边基础设施代建为主要经营业务。公司按照与浐灞生态区土地储备中心(以下简称"土储中心")等单位签订的相关代建协议进行工程代建。

公司代建工程业务模式分为两种,一是公司与土储中心和西安浐灞生态区市政设施管理中心(以下简称"市政设施管理中心")签署代建协议,公司对世园会会址及周边基础设施配套项目进行代建,土储中心和市政设施管理中心以项目工程金额的7%向公司支付代建管理费,当期代建工程投入及代建管理费经业主单位审核确认后按季度计取并支付。公司按照业务单位审定的工程进度来确认代建工程成本,并加计7%作为代建管理费,上述两项之和为代建工程收入。二是根据公司与土储中心签订的《西安浐灞生态区集中配件廉租房项目委托建设协议书》,土储中心委托公司对廉租房项目进行代建,建设资金(建成的廉租房建筑面积*3700元/平方米+建设补助资金)由土储中心按约定拨付给公司,公司按照工程进度对应的建设资金确认为代建工程收入,并结转相应的成本为代建工程成本。

2、园区运营业务

根据和管委会签订的协议,发行人受管委会委托对世博园等园区进行日常运营以及资产管理,管委会按照一定的比例支付管理、维修维护等费用。

公司园区运营收入包括园区管理收入和园区租赁收入两部分。近年来,随着公司自营项目的投产,公司租赁收入快速增长,对公司营业收入及利润提供了较大支撑。

园区租赁收入主要是园区房屋、设备租赁所产生的收入,园区管理收入即浐灞管委会委托公司管理、维护世园会所产生的收入。根据公司与浐灞管委会签订的委托协议,公司负责世园会项目的宣传、策划、组织实施及会期结束后的管理维护工作,园区管理维护所产生的成本由浐灞生态区管委会审核后确认,公司在核定成本的基础上加计一定比例的费用确认为园区管理收入。

3、其他业务

公司其他业务主要为土地转让和交通运输等,随着浐灞生态区的发展,公司其他业务收入规模也在不断增长。

交通运输业务由子公司西安世园旅游汽车有限公司(以下简称"旅游汽车公司")负责,该业务包括出租车营运业务和公交运输业务两部分。旅游汽车公司成立于2011年,主要在西安市范围内开展出租车运营、公交运输等业务,截至2019年6月底,旅游汽车公司共拥有出租车300辆;公交线路6条、公交车71辆。

土地出让收入方面,公司2017年产生土地出让收入2.99亿元,主要为公司前期转让土地产生的收入,公司于2017年办理完相关手续,确认该部分收入。未来几年,公司拟采取合作开发模式以实现土地开发利用的价值最大化或依据土地市场行情择机进行转让以获得收益。

房屋销售方面,公司的丝路国际创意梦工厂(一期)项目部分建成后,于2019年进行交付,因此确认了27,194.06万元房屋销售收入。

(二)发行人的经营状况

发行人作为浐灞生态区重要的城市基础设施投资建设主体,围绕浐灞生态区的建设,基本形成了以工程建设为重要支撑,同时辅之以园区运营的产业体系。

2017年度、2018年度和2019年度,发行人分别实现主营业务收入116,689.34万元、114,685.40万元和134,402.02万元。发行人主营业务收入波动较小,保持稳定,呈上升态势。

表9-1:最近三年发行人主营业务收入情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程	77,966.08	58.01	77,594.10	67.66	60,815.15	52.12
园区运营管理	7,918.71	5.89	9,329.54	8.13	10,546.51	9.04
转让土地使用权	-	-	-	-	29,942.48	25.66
房屋销售	27,194.06	20.23	-	-	-	-
其他	21,323.18	15.87	27,761.76	24.21	15,385.20	13.18
合计	**134,402.02**	**100.00**	**114,685.40**	**100.00**	**116,689.34**	**100.00**

发行人主营业务收入主要由代建工程收入、园区运营管理和其他收入构成,2017年发行人新增项目转让土地使用收入,主要为公司2013年转让土地产生的收入,2017年,公司已办理完相关手续,因此确认该部分收入。2019年,发行人新增房屋销售收入主要由丝路国际创意梦工厂(一期)项目部分商铺完成交付,因此确认了对应的收入。

发行人以工程建设收入为主,最近三年,发行人分别实现代建工程收入为60,815.15万元、77,594.10万元和77,966.08万元,总体呈上升态势,占主营业务收入的比例分别为52.12%、67.66%和58.01%。

表9-2:最近三年发行人主营业务成本情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程	72,509.27	61.55	73,682.96	66.45	58,083.67	55.06
园区运营管理	5,265.81	4.47	6,530.68	5.89	7,265.60	6.89
转让土地使用权	-	-	-	-	24,800.23	23.51
房屋销售	20,825.40	17.68	-	-	-	-
其他	19,205.54	16.30	30,665.42	27.66	15,343.19	14.54
合计	**117,806.02**	**100.00**	**110,879.06**	**100.00**	**105,492.69**	**100.00**

主营业务成本方面,2017年度、2018年度和2019年度,发行人主营业务成本分别为105,492.69万元、110,879.06万元和117,806.02万元。近三年发行人主营业务成本总体呈上升态势,主要随着主营业务变动而变动。

毛利润及毛利率方面,2017年度、2018年度和2019年度,发行人主营业务毛利润分别为11,196.65万元、3,806.34万元和16,596.00万元,主营业务毛利率分别为9.60%、3.32%和12.35%。

表9-3:最近三年发行人主营业务毛利润、毛利率情况

单位:万元、%

项目	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
代建工程	5,456.81	7.00	3,911.14	5.04	2,731.48	4.49
园区运营管理	2,652.90	33.50	2,798.86	30.00	3,280.91	31.11
转让土地使用权	-	-	-	-	5,142.25	17.17
房屋销售	6,368.66	23.42	-	-	-	-
其他	2,117.64	9.93	-2,903.66	-10.46	42.01	0.27
合计	**16,596.00**	**12.35**	**3,806.34**	**3.32**	**11,196.65**	**9.60**

发行人作为西安浐灞生态区重要的国有公司,围绕生态区的建设,基本形成了以城市基础设施及园区运营管理为重要支撑的产业体系。目前,发行人主要在建项目建设情况如下:

表9-4:截至2019年末发行人主要项目建设情况

单位:亿元

项目名称	计划总投资	实际已完成投资额	确认收入	是否代建
浐灞廉租房项目	10.00	8.50	7.12	是
郭渠村安置房建设项目	6.78	5.00	3.77	是
灞桥堡村安置房建设项目	0.73	0.65	0.55	是
浐灞生态区集中配建租赁型保障房	5.26	0.14	0.00	是
丝路国际创意梦工场(一期)项目	8.00	7.79	2.71	否
世园樾府项目	7.50	5.60	0.00	否
西安浐灞生态区自贸中心	19.50	3.61	0.00	否
世园滨河精品酒店项目	9.8	2.83	0.00	否
滨河酒店配套二期项目	5.8	2.75	0.00	否
世园锦绣建设项目	11	4.51	0.00	否
西安丝路国际会议中心	36.04	30.96	0.00	否
西安丝路国际会展中心	44.07	36.76	0.00	否
西安丝路国际会议中心(东区)	37.00	30.27	0.00	否

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据及所附的简要会计报表摘自希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年度、2018年度和2019年度合并财务报表出具的标准无保留意见的审计报告希会审字(2018)1644号、希会审字(2019)1853号和希会审字(2020)0944号。发行人2020年1-9月合并财务报表为未经审计报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人完整的经审计的2017年度、2018年度、2019年度合并财务报表及附注。

除特别说明外,本节使用的指标均为合并报表口径,部分主要财务数据合计数与经审计财务报表的合计数在尾数上可能存在差异,这些差异是由四舍五入造成的。

表10-1:最近三年一期发行人合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产合计	2,427,343.73	2,025,133.86	1,924,297.43	1,665,951.26
非流动资产合计	1,709,921.31	1,447,920.57	694,566.72	216,330.00
资产总计	4,137,265.04	3,473,054.43	2,618,864.16	1,882,281.26
流动负债合计	1,059,474.43	886,906.61	565,512.69	336,286.38
非流动负债合计	1,444,093.72	1,197,439.89	1,106,999.43	956,783.50
负债合计	2,503,568.15	2,084,346.50	1,672,512.12	1,293,069.88
所有者权益合计	1,633,696.89	1,388,707.93	946,352.04	589,211.37
负债和所有者权益合计	4,137,265.04	3,473,054.43	2,618,864.16	1,882,281.26

表10-2:合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	80,171.74	134,515.33	114,690.18	117,557.70
营业成本	76,082.27	117,927.66	110,879.06	105,746.80
营业利润	3,997.93	19,211.20	17,404.25	9,928.93
利润总额	4,138.70	19,058.50	17,373.75	9,553.91
净利润	2,138.51	13,550.69	11,111.95	6,885.50

表10-3:合并现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-16,486.65	64,169.07	-166,538.37	-96,630.39
投资活动产生的现金流量净额	-285,198.42	-604,706.18	43,030.46	-21,496.21
筹资活动产生的现金流量净额	380,786.79	431,228.78	280,562.46	153,470.13
现金及现金等价物净增加额	79,101.72	-109,308.33	157,054.55	35,343.52
期末现金及现金等价物余额	359,411.63	280,309.91	389,618.24	232,563.69

表10-4:发行人主要财务指标

项目	2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
应收账款周转率(次/年)[1]	0.11	0.20	0.19	0.21
存货周转率(次/年)[2]	0.07	0.15	0.17	0.17
总资产周转率(次/年)[3]	0.02	0.04	0.05	0.07
净资产收益率(%)[4]	0.14	1.16	1.45	1.14
总资产收益率(%)[5]	0.06	0.44	0.49	0.39
流动比率(倍)[6]	2.29	2.28	3.40	4.95
速动比率(倍)[7]	1.21	1.21	2.31	3.02
利息保障倍数(倍)[8]	-	0.21	0.29	0.18
资产负债率(%)[9]	60.51	60.01	63.86	68.70
EBITDA[10]	-	23,761.18	23,135.15	15,323.94
EBITDA利息保障倍数[11]	-	0.27	0.36	0.26

注:1、应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
2、存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
3、总资产周转率=报告期营业收入/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]
4、净资产收益率=报告期净利润/[(期初净资产总额+期末净资产总额)/2]×100%
5、总资产收益率=报告期净利润/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]×100%
6、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额
7、速动比率=(期末流动资产总额-存货净额)/期末流动负债总额
8、利息保障倍数=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/报告期利息支出
9、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%
10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
11、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)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书摘要出具日,发行人及其子公司已发行尚未兑付债券金额情况如下表所示。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。

表11-1:发行人及其子公司已发行尚未兑付债券

单位:年、亿元、%

债券简称名称	发行日期	到期时间	余额	票面利率	证券类别
境外美元债	2018-09-21	2021-09-20	20.59	3MLIBORUSD+5.16%	美元债
20西安世园PPN001	2020-06-04	2025-06-08	7.50	7.49	定向工具
2019年债权融资计划	2019-06-17	2022-06-17	10.00	6.90	债权融资计划
19西安世园MTN001	2019-04-29	2022-04-30	4.00	6.80	中期票据
18西安世园MTN001	2018-06-28	2021-06-29	6.00	7.90	中期票据
18西安世园PPN001	2018-04-23	2021-04-24	4.10	7.80	定向工具
14世园投资债	2014-10-20	2021-10-21	4.80	6.20	企业债

二、已发行企业债券募集资金使用情况

发行人于2014年10月20日发行7年期2014年世园投资(集团)有限公司公司债券,债券规模12亿元,债券票面利率6.20%。其募集资金用于西安市2011年世界园艺博览会配套设施项目。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金8亿元人民币,其中2亿元用于西安丝路国际会议中心项目,6亿元用于补充发行人营运资金,具体情况如下表:

表12-1:本期债券募集资金使用计划表

单位:万元、%

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例
西安丝路国际会议中心项目	360,445.00	20,000.00	5.55
补充营运资金	-	60,000.00	-
合计	**-**	**80,000.00**	**-**

注:以上有关数据取自相关部门对上述工程的批复文件

西安丝路国际会议中心项目在本期债券存续期内累计可形成148,635.80万元收入,扣除相应的经营成本及税金8,503.40万元,可实现净收益140,132.40万元。项目运营期内,西安丝路国际会议中心项目可累计形成940,173.30万元收入,扣除相应经营成本及税金67,681.90万元,可实现净收益872,491.40万元。

二、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能,发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保证措施

发行人根据自身目前经营状况,结合未来业务发展情况,制定了本期债券发行后偿债计划和保障措施,偿债资金主要来源于公司业务的未来现金流。具体情况如下:

一、偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为8亿元,为7年期固定利率债券,每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在债券发行后第三年起,即在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。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。

为充分、有效地维护债券投资者的利益,发行人为本期债券的按时、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,以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(二)偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益,发行人聘请华夏银行股份有限公司西咸新区分行为本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》,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。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金;债券存续期的第三年至第七年,发行人应分别提取债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。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,并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

(三)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《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券之债权代理协议》,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《2019年西安世园投资(集团)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。

(四)本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作,专职人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付,并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(五)本期债券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、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。

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)公司较强的盈利能力是债券偿付的根本保障

2017年度、2018年度和2019年度,公司营业收入分别为117,557.70万元、114,690.18万元和134,515.33万元,净利润分别为6,885.50万元、11,111.95万元和13,550.69万元,公司的盈利情况良好。公司最近三年平均净利润达10,516.04万元,预计能覆盖本期债券一年的利息。在本期债券存续期内,随着浐灞生态区经济的快速发展,配套基础设施的进一步完善,预期公司主营业务收入将继续提高,公司未来的净利润是本期债券按期偿付的基础。

(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

本期债券募集资金用于西安丝路国际会议中心项目。会议中心项目规划建设主要建设会议、宴会功能为主,并设置有配套办公、停车场等装配工程。项目总投资约360,445.00万元,项目拟使用本期债券募集资金20,000.00万元。项目在本期债券存续期内累计可形成148,635.80万元收入,扣除相应的经营成本及税金8,503.40万元,可实现净收益140,132.40万元。

本期债券募集资金使用项目投资回收期较适当,投资利润率较高,具有良好的经济效益,为本期债券的按期偿付提供了坚实的基础。此外,项目建成后可以有效改善区域内的投资环境,促进当地经济的发展,增加财政收入,进一步提升债券偿付保障力度。

(三)发行人较强的融资能力为本期债券的偿还提供了有力的支持

公司经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的市场声誉,自成立至今,从未发生银行贷款还本付息方面的违约记录,与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系并给予授信,具有较强的融资能力。截至2020年末,公司获得金融机构授信总额为190.25亿元,已使用授信额度为137.98亿元,尚未使用授信额度为52.27亿元。如果由于意外情况公司无法及时从预期还款来源获得足够偿债资金,公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系,通过间接融资等方式筹措本期债券还本付息所需资金,因此公司较强的融资能力是本期债券按期偿付的坚强后盾。

(四)发行人持有的大量优质资产是本期债券还本付息的有力补充

截至2019年末,公司持有土地2785亩,且产权清晰,按目前市场价值保守估算约222.80亿元,在本期债券出现偿付需要时,公司将采取可行方式,收回土地价款,保证本期债券本息按期足额偿付。

总体来看,公司作为浐灞生态区内最重要的投资建设主体和资产运营主体,具备优良的运营情况和健康的财务状况,因此公司具备较强的抗风险能力;同时预计募投项目将为公司带来较为稳定的现金流作为偿债资金来源;最后,公司良好的融资能力将赋予公司优良的偿债能力。

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、增信措施

本期债券采用国有土地使用权和房屋所有权抵押担保的方式增信,通过适当的法律程序将土地使用权和房屋所有权作为抵押资产进行抵押,以保障本期债券的本息按照约定如期兑付,一旦发行人出现偿债困难,则可通过处置抵押资产以清偿债务。

发行人以其合法拥有的国有土地使用权或房屋所有权为本期债券提供抵押担保,本次担保事宜已经公司股东会审议通过。

(一)本期债券抵押资产

本期债券的抵押资产为:发行人提供的1宗土地使用权,根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》,上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元,抵押资产具体情况如下表:

单位:万元

产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	用途	宗地面积	评估价值
西浐灞国用(2010出)第022号	西安世园投资(集团)有限公司	西安浐灞生态区灞柳东路以东	国有土地使用权	出让	商业金融	172,966.50	245,906.4731

发行人股东西安浐灞生态区管理委员会缴纳土地出让金后将土地使用权作为实物对发行人进行出资,已于2010年缴纳土地出让金,近年来随当地基础设施的完善和城镇化进程的推进,土地价值已大幅提升。

(二)抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《抵押资产承诺函》,承诺合法、完整、有效拥有上述国有土地使用权和房屋所有权,且上述资产未设置任何形式的抵押、担保,也不存在司法冻结和其他第三方权利。

西安市国土资源局浐灞分局已出具权属证明,证明发行人合法拥有上述国有土地使用权和房地产权,且上述资产均未设定抵押登记,其权属合法、完整。

发行人已与开源证券股份有限公司签订《资产抵押合同》和《抵押资产监管协议》,聘请开源证券股份有限公司为本期债券的债权代理人和抵押资产监管人。开源证券股份有限公司作为债权代理人,应在本期债券发行前10个工作日前向土地使用权抵押权登记部门申请抵押登记,抵押权自抵押登记之日起设立;同时,开源证券股份有限公司为抵押资产监管人,承担抵押资产的监管义务。

(三)对抵押资产的监管

1、聘请抵押资产监管人

为加强对抵押资产的监管,并保障其安全性,发行人聘请开源证券股份有限公司作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括:
(1)妥善保管因办理抵押登记而形成的各种权利凭证和其他文件资料;
(2)对抵押资产的权属变动,或抵押权变动情况,或抵押资产物理外貌发生重大变动情况,或其他严重影响抵押资产价值的情况进行日常监督;
(3)当抵押比率低于1.5倍时,督促发行人追加抵押资产以弥补价值差额部分;
(4)对抵押资产进行置换释放或增值释放;
(5)对抵押资产进行调查、评估、保全或实现抵押权。

2、抵押资产的评估

本期债券的存续期间,发行人将聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构,按年对抵押资产的价值进行跟踪评估,并出具资产评估报告,年度评估报告的评估基准日期为初次评估报告基准日在当年的对应日,出具时间应不迟于该报告基准日期后的20个工作日。当抵押资产监管人有合理的理由认为需对抵押资产的价值进行重新评估的,发行人应当聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对其进行评估并出具评估报告。

3、抵押比率

抵押比率是指抵押资产价值总额与本期债券未偿还本金与一年期利息之和的比例。在本期债券存续期内,抵押比率应不低于1.5倍。

4、抵押资产的追加、释放、置换

如果抵押比率低于1.5倍,则发行人应该追加抵押资产以弥补不足1.5倍的价值差额部分;如果抵押比率超过2.0倍,则发行人可以要求对超过2.0倍部分的抵押资产进行增值释放。

在本期债券存续期内,发行人因经营发展的需要,可向债权代理人申请置换相应的抵押资产,但应保证拟置入的资产价值不低于拟置换释放出的抵押资产的价值。抵押资产追加、释放、置换时,发行人应聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构,分别对相关抵押资产进行评估并出具评估报告。

5、抵押权的行使

在本期债券存续期间,如出现下述三种情况之一:(1)抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》确定的抵押比率小于1.5倍,且发行人在收到抵押资产监管人向其发出的《追加抵押资产通知书》后五十个工作日内未能追加足额资产;(2)至本期债券约定的付息日或兑付日,发行人未按时偿付债券本息;(3)发行人在抵押期限内被依法宣告破产、解散,债权代理人将提议召开债券持有人大会,按债券持有人大会的相关决议处置抵押物,以偿付本期债券本息及相关费用,确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

6、抵押权的解除

在公司已适当地履行其在《募集说明书》项下向债券持有人偿付了约定的本金、利息或者实现债权的一切合理费用后,抵押权方可解除。

第十四条 投资者权益保护

为有效保障本期债券的偿付,维护投资者的合法权益,发行人与本期债券债权代理人开源证券股份有限公司签署了《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券之债权代理协议》、《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券债券持有人会议规则》、与开源证券股份有限公司签署了《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》。

一、债权代理协议

为保障债券持有人利益,发行人与开源证券股份有限公司签署《债权代理协议》。《债权代理协议》对债券持有人的权利和义务作出相关约定。

(一)债券持有人的权利和义务

依据《债权代理协议》,债券持有人行使以下权利和履行以下义务:

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债权代理协议》,受《债权代理协议》之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》,受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定,债券持有人会议做出的决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外,不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和乙方应依法行使监督权和办理有关债券事务,不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依《债权代理协议》第9.3条约定程序及出现《债权代理协议》第9.1条约定的事由,本期债券存续期间债券持有人不得撤销对乙方的授权。

(二)债权代理人的权利和义务

依据《债权代理协议》,债权代理人履行以下职权和承诺:

1、债权代理人应当持续关注发行人的状况,发现有《债权代理协议》第4.9条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时,根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人,在债券存续期内处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

3、在本期债券付息日前五个工作日,当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本期债券当期应付本息时,债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

4、发行人不能偿还债务时,债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议,并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

6、债权代理人应执行债券持有人会议决议,及时与发行人及债券持有人沟通,督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事,不得与债券持有人存在利益冲突,不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

9、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内,债权代理人应该向新债权代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

10、债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

11、债权代理人应遵守和履行《债权代理协议》、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、债券持有人会议规则

为了保护本期债券全体持有人的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定,制定《持有人会议规则》。出现下列情形之一时,应当召开债券持有人会议:

1、拟变更债券《募集说明书》的重要约定;
2、拟修改《债券持有人会议规则》;
3、拟变更债券债权代理人或《债券债权代理协议》的主要内容;
4、发行人已经或预计不能按期支付本息;
5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等重大不利变化;
6、发行人提出债务重组方案或因进行重大债务或者资产重组可能导致重大变化的;
7、发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人偿债能力面临严重不确定性;
8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响;
9、发行人、单独或者合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形;
10、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;
11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、募集资金专户监管情况

为保证本期债券募集资金按规定管理和使用,发行人在华夏银行股份有限公司西咸新区分行开立募集资金专户,将所有募集资金存入该账户,并由监管银行对发行人使用募集资金进行监管。

(一)募集资金专户的开立

1、《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》签订之日起30个工作日内,发行人应在监管银行的营业机构为本期债券开设募集资金专户。

2、募集资金专户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

3、募集资金专户的预留银行印鉴由发行人预留,即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章。

4、监管银行应加强对募集资金专户内资金的监管,并按照《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》的规定划转募集资金专户资金,确保资金安全,但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

5、募集资金专户内的资金参照监管银行监管期间人民银行公布的同期活期利率计算利息,利息归发行人所有。

6、募集资金专户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等所有电子交易渠道功能,不得开通通存通兑功能。

(二)募集资金的归集、使用及划拨

1、发行人应将本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动,均必须通过上述募集资金专户进行。

2、在本期债券发行期限结束后,发行人应协助本期债券主承销商将发行人与主承销商约定的募集资金款项直接划付至发行人在监管银行开立的募集资金专户内。

3、募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途,不得擅自变更资金用途,否则监管银行有权拒绝支付募集资金专户内的资金,但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

4、监管银行根据发行人出具的划款指令及加盖有效预留印鉴的支付凭证进行募集资金专户内的资金划转。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

5、监管银行根据发行人提供的资料仅对划款指令进行形式性审查。监管银行审查后认为符合《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》约定的,将款项支付给发行人指定的收款人。

四、偿债资金专户监管情况

为了保证及时偿还本期债券本息,发行人在华夏银行股份有限公司西咸新区分行开立偿债资金专户,并将按《募集说明书》约定提取的偿债资金存入该账户,并由监管银行对发行人使用募集资金进行监管。

(一)偿债资金专户的开立

1、《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》签订之日起30个工作日内,发行人应在监管银行开设偿债资金专户。

2、偿债资金专户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

3、偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人预留,即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章。

4、监管银行应加强对偿债资金专户的监管,并按照《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》的规定进行偿债资金专户中的资金划转,确保偿债资金专户中的资金安全,但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

5、偿债资金专户内的资金参照监管银行监管期间中国人民银行公布的同期活期利率计算利息,利息归发行人所有。

6、偿债资金专户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等所有电子交易渠道功能,不得开通通存通兑功能。

(二)偿债资金的提取

1、监管银行应在本期债券的付息日或兑付日15个工作日之前,向发行人发出书面划款通知。

2、发行人应在本期债券的付息日或兑付日10个工作日之前,提取偿债资金并划入偿债资金专户。

3、监管银行应在本期债券的付息日或兑付日5个工作日之前,将发行人的偿债资金提取情况以书面方式通知本期债券的债权代理人。

(三)偿债资金的划转

1、偿债资金专户内的资金在支付当期应付债券利息和本金以及银行结算费用前,不得用于其他用途,但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

2、发行人应在本期债券付息日或兑付日前5个工作日向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令及有效支付凭证,监管银行应根据发行人的划款指令及支付凭证,在本期债券付息日或兑付日前3个工作日将当期应付的利息/本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。监管银行在完成划款工作后2个工作日内,应将有关结算凭证传真给发行人。

3、未经发行人书面同意,监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置偿债专户中的资金,包括发行人有关付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时,监管银行亦无权提取、划转、处置专户内的资金,但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

第十五条 风险与对策

一、与本期债券相关的风险与对策

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响,市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券存续期限内,不排除市场利率上升的可能,这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策:本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外,本期债券发行结束后,发行人将积极争取申请在相关的证券交易场所上市交易,如获得批准或核准,将增强本期债券流动性,有利于投资者规避利率风险。

(二)偿债保障措施相关的风险

在本期债券存续期内,如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化,发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本期债券到期时的按时偿付造成一定的影响。

对策:发行人目前经营状况良好,预期其自身未来现金流可以满足本期债券本息兑付的要求,并且发行人已为本期债券偿付制定了切实可行的偿付计划,通过建立一个多层次、互为补充的良性偿债机制,可提供充分可靠的资金来源用于还本付息。

此外,如果发行人在偿还本息时出现临时流动性不足的情况,公司仍可以凭借自身良好的资信状况,以及与其他金融机构良好的合作关系,采取流动性支持贷款的方式来解决暂时的偿付困难。

(三)流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行,发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易,也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

对策:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请,为投资者拓宽债券转让的渠道。另外,随着债券市场的发展,债券交易和流通的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所减小。

(四)募投项目投资风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目总体投资规模较大、周期较长,如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨,将对施工成本造成一定影响,项目实际投资有可能超出预算。同时其他不可抗力等因素也可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策:本期发行募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证,并已由相关管理部门批准,所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度,对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险,并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

(五)违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金8亿元人民币,其中2亿元用于西安丝路国际会议中心项目,6亿元用于补充发行人营运资金。发行人可能违规使用本期债券的募集资金,从而对本期债券还本付息产生影响。

对策:发行人聘请华夏银行股份有限公司西咸新区分行作为募集资金监管人,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签订了《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》,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。

二、与发行人相关的风险与对策

(一)经济周期风险

发行人从事的基础设施建设、园区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、停滞或者衰退,将有可能导致基础设施建设缩小规模,业务盈利降低,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生态区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。

(二)产业政策风险

发行人主要从事生态区基础设施建设等业务,该业务现阶段得到国家和当地政府的支持,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,发行人将与主管部门保持密切的联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营和技术创新能力,加快企业的市场化进程,提高企业整体运营效益,增加自身的积累,提升发行人的可持续发展能力,尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

(三)发行人经营风险

发行人作为西安浐灞生态区管委会批准设立的国有平台公司,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、组织结构等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。此外,基础设施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持,可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策:发行人组织结构合理,经营管理规范,发行人从事的基础设施建设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当地政府的沟通、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;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,随着区域基础设施建设的不断推进和拓展,政府对公司的支持将进一步强化。

(四)对外担保风险

截至2020年末,发行人对外担保余额为479,248.89万元,占净资产比例为29.33%,对外担保数额较大,为西安浐灞发展集团有限公司的担保。对外担保数额较大,集中度较高,面临一定的或有负债风险。

对策:发行人对外担保主要系对西安浐灞发展集团有限公司提供担保所形成,主要为西安浐灞发展集团有限公司受管委会委托,负责浐灞生态区基础设施、旅游项目、旅游设施、旅游产品、景区、房地产、交通设施、文化体育设施、康复保健设施、餐饮设施开发、经营;城市建设、金融、工业、商业、高科技项目、综合治理项目投资。目前该公司经营状况良好,发行人提供担保的贷款资金主要用于政府批准的项目建设。公司在提供担保时已对担保风险进行了充分了论证和制定了可行的风险防范措施,同时,公司已制定了严格的对外担保审批程序控制对外担保规模。未来,发行人将不断完善内部控制制度,最大限度将对外担保可能产生的风险控制在公司可控的范围内。

(五)经营活动现金流量持续为负的风险

2017年度、2018年度和2019年度,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-96,630.39万元、-166,538.37万元和64,169.07万元,2017年度和2018年度发行人经营活动产生的现金流量为负。

对策:2017年度和2018年度发行人经营活动现金流量净额为负,因发行人及子公司所承担的建设项目开发资金投入较大,部分项目尚未完工,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)未来资本支出较大风险

截至2019年末,发行人主要在建项目包括西安丝路国际会议中心、西安丝路国际展览中心、世园婚庆文旅小镇、西安浐灞生态区自贸中心项目和西安世园滨河精品酒店项目等。总体来看,发行人在建及拟建的项目投资规模较大,面临较大的资本支出压力。

对策:发行人经过多年的发展经营,已经具备较为成熟的资金实力和运作经验,能够稳健经营,做好科学合理的筹资规划,确保项目的顺利实施和推进。其中,部分项目的实施,作为浐灞生态区民生基础的重点项目,可以申请获取中省财政补助支持,在一定程度上可以化解较大的资本支出压力。另外近年来发行人的营业收入和盈利水平逐步提高,前期实施的项目的完工带来的收入与资金回流,是未来投资的资金基础。

(七)发行人利息保障倍数低的风险

2017年末、2018年末和2019年末,发行人利息保障倍数分别为0.18倍、0.29倍和0.21倍;EBITDA利息保障倍数分别为0.26倍、0.36倍和0.27倍,利息保障倍数较低,公司面临较大偿债压力。公司自身经营收益不足以覆盖全年利息支出,需较多依赖外部融资。发行人面临亏损、偿债的安全性与稳定性下降的风险。

对策:发行人作为浐灞生态区城市建设的重要主体,利息保障倍数较低符合行业基本特征。浐灞生态区将通过资产注入等方式进一步加大支持力度,减少发行人融资压力;发行人与国内各大商业银行、政策性银行建立了较好的关系,持续获得银行授信的能力较强。同时发行人依托自身优势将在区域内开展经营收益较高的业务,提高自身盈利能力。

(八)发行人债务集中兑付的风险

截至2020年末,发行人合并报表范围内有息债务合计181.67亿元,发行人及其子公司将在未来3年内偿还大部分债务,存在集中兑付风险。

对策:发行人将继续控制短期借款的同时,增加长期借款,保持良好的债务结构。同时,发行人各项业务持续性较好,未来的业务收入来源具有保障,本期债券募投项目产生的可支配收益是未来债券偿还的重要保障,必要时发行人具有大量优质的可变现资产保障各项债务的如期兑付。

(九)发行人收益不可持续的风险

2019年度,发行人公允价值变动收益为18,715.93万元,对利润总额贡献比例为97.91%,占比较高,且公允价值变动收益主要来自于投资性房地产产生的公允价值变动,该部分收益不可持续,发行人收益有不可持续风险。

对策:目前发行人营业收入主要来源于代建业务收入,代建业务毛利率偏低。同时,近年来发行人积极进行市场化转型,在会议会展、文化旅游等业务板块进行布局,以上业务均处于前期投资阶段,因此由主营业务产生的利润较少。日后在稳步开展基础设施代建业务的基础上,公司依托自身资源优势持续开展会议会展、文化旅游等业务,预计公司收益将有进一步提高。

(十)本期债券抵押资产价值变化的风险

本期债券抵押的资产为发行人名下的1宗土地使用权,土地使用权面积为172,966.50平方米,根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》,上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。该土地使用权面积较大可能影响土地的变现能力。同时,若西安浐灞生态区区域内土地价值发生不利变动,抵质押率将降低。

对策:本期债券抵押的资产处于西安市三环边,南临灞河,交通条件较好,周围生活服务设施较多,有较多商服设施。西安浐灞生态区通过流域综合治理和生态建设,完善城市形态,改善生态环境,提升了城市综合承载力,同时,突出发展金融商贸、旅游休闲、会议会展、文化教育等现代高端服务业和生态人居环境产业,近年来吸引了众多房地产开发商和现代服务业企业入驻,因此近年来浐灞生态区内土地价值呈上升态势。同时,若有重大不利影响导致本期债券抵押资产价值下降,导致抵押资产的总价值与本期债券未偿还本金及一年利息的比率低于1.5时,发行人将根据《监管协议》要求追加抵押资产。

(十一)公司受到行政处罚的风险

公司作为浐灞生态区内综合性投资、建设与经营主体,经营范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营、园区运营管理等领域。经营过程中公司可能会因为各种原因受到行政处罚,近三年内,公司因未组织竣工验收擅自交付使用等原因受到相关政府部门行政处罚,但是公司均已进行整改并缴纳罚款。

对策:公司在受到行政处罚后,已经全面梳理业务管理制度和业务流程,严格按照相关制度对责任人进行追责。同时,日后将严格遵守相关法律和行政法规规定要求办理相关事项,引以为戒,提高合规意识,杜绝此类情况再次发生。

第十六条 信用评级

一、评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司

二、评级结论

经中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"中证鹏元")评级委员会审定西安世园投资(集团)有限公司主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+,该级别反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。

三、评级报告摘要及跟踪评级安排

(一)评级报告摘要

中证鹏元考虑到西安市经济保持较快发展,综合经济实力较强;浐灞生态区为国家级绿色生态示范区,经济实力不断提升,公司后续收入较有保障,且得到很大力度的外部支持,国有土地使用权抵押担保提升了本期债券的信用水平;同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性一般,面临较大的资金压力和偿债压力,且存在一定的或有负债等风险因素。

1、正面

(1)得益于五大主导产业发展带动,西安市经济保持较快发展,综合经济实力较强;浐灞生态区为国家级绿色生态示范区,经济实力不断提升。得益于高新技术产业、装备制造业、旅游产业、现代服务业、文化产业等五大主导产业发展带动,2018-2020年西安市地区生产总值持续增长,按可比价格计算,增速分别为8.2%、7.0%和5.2%;浐灞生态区是国家级绿色生态示范区、生态文明先行示范区。2018-2019年浐灞生态区地区生产总值增速分别为15.1%、6.6%,为公司发展提供了良好的基础。

(2)预计公司后续收入较有保障。公司是浐灞生态区重要的基础设施项目建设主体,承担了大量项目建设工作,截至2019年末公司主要在建代建项目计划总投资22.77亿元,另有部分房地产项目已对外预售金额合计19.94亿元,且在建自营项目可销售面积约18万平方米,预计后续收入较有保障。

(3)公司获得的外部支持力度很大。2018-2019年公司股东多次通过注入资金、资产等方式向公司增资,合计增加公司实收资本60.06亿元、增加资本公积2.23亿元;此外,2017-2019年公司分别获得政府补助2,011.53万元、1,413.40万元和1,932.80万元。

(4)国有土地使用权抵押担保提升了本期债券的信用水平。公司以评估价值245,906.47万元(估价日期:2020年4月1日)的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,按本期债券发行规模8亿元、利率7%测算,评估价值为本期债券发行规模及一年应付利息的2.87倍,提升了本期债券的信用水平。

2、关注

(1)公司资产流动性一般。公司资产以应收账款、土地和项目成本为主,2019年末公司应收账款账面价值为68.49亿元,占资产总额比重19.72%,对资金形成较大占用,且回款时间易受当地财政资金安排影响,存在较大不确定性,此外公司资产中土地及项目成本占比较大,集中变现能力弱,整体资产流动性一般。

(2)公司主要在建项目尚需投资金额较大,面临较大的资金压力。截至2019年末,公司主要在建项目尚需投资62.11亿元,面临较大资金压力。

(3)公司面临较大的偿债压力。截至2019年末,公司总债务余额156.91亿元,占负债总额的比重为75.28%,其中一年内到期的总债务余额为42.90亿元;2019年EBITDA利息保障倍数仅为0.27,公司面临较大偿债压力。

(4)公司存在一定或有负债风险。截至2020年末,公司对外担保余额47.92亿元,担保金额较大且未设置反担保措施,公司存在一定或有负债风险。

(二)跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元资信评估股份有限公司跟踪评级制度,中证鹏元资信评估股份有限公司在初次评级结束后,将在债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,中证鹏元资信评估股份有限公司将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,中证鹏元资信评估股份有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向中证鹏元资信评估股份有限公司提供最新的财务报告及相关资料,中证鹏元资信评估股份有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本期债券评级报告出具之日起,当发生可能影响该评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知中证鹏元资信评估股份有限公司并提供评级所需相关资料。中证鹏元资信评估股份有限公司亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元资信评估股份有限公司将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,中证鹏元资信评估股份有限公司有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级,必要时,可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元资信评估股份有限公司将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、银行授信

截至2020年末,发行人获得金融机构授信总额为190.25亿元,已使用授信额度为137.98亿元,尚未使用授信额度为52.27亿元。

表16-1:授信情况表

单位:万元

银行	授信总额	已使用额度	剩余额度
秦农银行	170,000.00	82,500.00	87,500.00
交通银行	280,000.00	256,286.00	23,714.00
渤海银行	20,000.00	20,000.00	-
重庆银行	53,000.00	10,000.00	43,000.00
光大银行	26,000.00	20,000.00	6,000.00
工商银行	80,000.00	79,500.00	500.00
成都银行	20,000.00	20,000.00	-
西安银行	30,000.00	30,000.00	-
兴业银行	195,747.00	195,747.00	-
国开行	607,800.00	315,884.00	291,916.00
建设银行	80,000.00	78,857.00	1,143.00
中国银行	60,000.00	39,429.00	20,571.00
昆仑银行	160,000.00	142,929.00	17,071.00
北京银行	80,000.00	54,214.00	25,786.00
中国民生	40,000.00	34,500.00	5,500.00
小计	**1,902,547.00**	**1,379,846.00**	**522,701.00**

五、其他资信情况

发行人作为项目业主的丝路国际创意梦工厂二期项目因未取得施工许可擅自施工,根据《建筑法》第七条和《建设工程质量管理条例》第五十七条规定,被西安市住房和城乡建设局处以9.99万元罚款。目前发行人已缴纳罚款完成整改。

发行人子公司西安世园置业有限公司负责建设的丝路国际创意梦工厂项目(一期)因未组织竣工验收擅自交付使用,根据《陕西省建设工程质量和安全生产管理条例》第十九条和第六十六条规定,被西安市住房和城乡建设局处以12.02万元罚款。目前发行人子公司已缴纳罚款完成整改。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人陕西稼轩律师事务所出具法律意见书。陕西稼轩律师事务所认为:

(一)发行人申请发行本期债券已履行了必要的授权与批准程序,该等授权和批准合法、有效。

(二)发行人为依《公司法》之规定合法设立、有效存续的有限责任公司,不存在依法律、法规、规范性文件和《公司章程》之规定需要终止的情形,具备进行本期债券发行的主体资格。

(三)发行人系依《公司法》设立的公司,具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134号)等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

(四)发行人本期债券筹集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向,用于固定资产投资项目的,符合固定资产投资项目资本金制度的要求,募集资金使用额不超过该项目总投资的70%,用于补充营运资金的募集资金不超过募集资金总额的40%。本期债券募集资金投向已获得必要的批准,项目所需相关手续齐全。本期债券的募集资金投向合法、合规。

(五)发行人已按照《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134号)的要求聘请信用评级机构对本期债券发行进行信用评级。

(六)发行人本期债券发行的主承销商、审计机构及经办注册会计师、信用评级机构、律师事务所及经办律师均具备相应的执业资质,具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

(七)发行人本期债券的《募集说明书》、其他信息披露文件涉及的法律专业事项真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(八)发行人本期债券申报材料中各个协议和其他相关文件合法有效。

(九)发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规和规范性文件的规定,本期债券合法合规。

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金由投资者自行承担。

二、流动性安排

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

第十九条 备查文件

一、备查文件
1、国家有关部门对本期债券发行的批准文件
2、《2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集说明书》
3、发行人2017年度、2018年度及2019年度经审计的财务报告
4、中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
5、陕西稼轩律师事务所为本期债券出具的法律意见书
6、《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》
8、《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券之债权代理协议》附《债券持有人会议规则》

二、查询地址

(一)本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站,投资者可以通过以下网站查询:

国家发展和改革委员会:www.sdpc.gov.cn
中央国债登记结算有限责任公司:www.chinabond.com.cn

(二)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件:

1、发行人:西安世园投资(集团)有限公司
联系人:张冬侠
联系地址:西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心7B03-26室
联系电话:029-83592203
传真:029-83592200
邮政编码:710024

2、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
联系人:张紫君、苏大达、姚真
联系电话:029-88365835
传真:029-87303006
邮政编码:710065

附表一:2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	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	北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层	唱英霞	010-58080603

注:标注"▲"的发行网点,表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所以公开发行方式发行的本期债券。