2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人:西安航天城市发展控股集团有限公司
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)

声 明

一、中国证监会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

二、本公司承诺及时、公平地履行信息披露义务,本公司及全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见。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。

三、本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

四、主承销商已根据《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》《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,对本募集说明书进行了核查,确认本债券募集说明书不存在虚假记载、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。

五、江苏钟山明镜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江苏钟山明镜律师事务所审阅,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。

六、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,包括《债权代理协议》《债券持有人会议规则》及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

七、本公司承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

八、截至募集说明书签署日,除已披露信息外,发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

九、除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。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、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时,应审慎地考虑本募集说明书第一节"风险提示及说明"所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中"风险提示及说明"等有关章节:

一、与发行人相关的重大事项

1、报告期内,发行人净利润分别为31,529.30万元、42,146.01万元及15,481.87万元,政府补贴分别为41,294.38万元、34,854.78万元及66,820.88万元,发行人盈利一定程度依靠政府补助,主营业务毛利润较低,如未来发行人盈利能力走弱,从而可能影响未来的偿债能力。

2、报告期内,发行人经营活动现金流净额分别为-579,807.90万元、-599,274.87万元及57,112.29万元,发行人投资活动现金流净额分别为-232,146.34万元、-284,632.72万元及-221,341.52万元。因发行人目前正处于业务发展前期阶段,2020-2021年末经营活动净现金流为负,且报告期内投资活动净现金流持续为负,若未来公司现金流持续为负,则可能对发行人偿债能力造成不利影响。

3、报告期内,发行人流动负债分别为1,469,515.23万元、1,070,715.01万元及1,627,305.64万元,占同期总负债的比重分别为55.77%、35.57%及46.96%。报告期内,发行人流动负债总额增长幅度较大,面临短期偿债压力较大的风险。

4、发行人子公司西安航天基地融资担保有限公司从事担保业务,截至2022年末,担保公司担保余额合计91,431.06万元。报告期内,担保公司存在对西安森舍电子科技有限责任公司、陕西迅腾通信科技股份有限公司、汉中燕航精工机械有限公司、陕西大件汽车运输有限责任公司、陕西海升果业发展股份有限公司及西安航天基地服务外包产业园有限公司的对外担保代偿事项。截至本募集说明书签署日,担保公司存在对眉县城市建设投资经营有限公司、西安渭北投资开发建设集团有限公司的对外担保事项,上述企业已有失信被执行或贷款逾期记录等负面信息。上述担保形成代偿后如无法按照反担保措施约定有效追回代偿款或因被追偿方丧失清偿能力致使股权质押等反担保措施失效将导致相应损失的确认,从而影响利润水平。未来如其他受保企业经营情况下行,担保公司将存在代偿风险,可能对发行人生产经营产生不利影响。

5、报告期内,发行人预付款项余额分别为1,564,925.06万元、2,149,814.39万元及2,045,995.67万元,占资产总额的比例分别为41.51%、46.89%及40.48%。预付款项主要系预付西安国家民用航天产业基地拆迁安置办公室的拆迁补偿款项。预付款项占比较大,增加公司资金成本,增大坏账几率。同时,由于土地整理业务周期较长,导致发行人预付拆迁办的款项回款较慢,若未来项目不能按时结转,将会对公司盈利能力和偿债能力产生不利影响。

6、报告期内,发行人有息债务余额分别为1,486,117.93万元、2,290,595.36万元及2,637,565.94万元,因业务发展需要,报告期内发行人有息负债保持较快增长。虽然发行人直接、间接融资能力较强,融资渠道通畅,但如果未来外部融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化,将会对发行人的后续融资和盈利能力产生负面影响,会影响发行人的债务偿付能力。

7、发行人主体信用等级为AA,本期债券债项评级为AAA。截至2022年末,发行人净资产为1,589,927.29万元,发行人最近三年平均净利润为29,719.06万元,最近三年平均归属于母公司所有者的净利润为30,946.10万元,预计不少于本期债券一年利息。

8、报告期内,根据西安国家民用航天产业基地管理委员会于2020年3月23日出具的专项问题会议纪要15号文件,航天基地管委会及航天城投分别以其持有的西安航天高技术产业发展有限公司52.73%及47.27%的股权通过股权划转的方式对发行人进行增资,增资后实收资本变更为60.85亿元,上述事项涉及报告期内重大资产重组。

二、与本期债券相关的重大事项

1、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。

2、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。

3、本期债券由重庆三峡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。在本期债券的存续期内,受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响,若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金,且目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行,可能将影响本期债券本息的按期偿付。

4、遵照《公司法》、《企业债券管理条例》等规定的要求以及本募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利,公司已制定《债券持有人会议规则》,投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券,即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过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以及无表决权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容作出的决议和主张。

5、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任,公司聘请了开源证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人,并订立了《债权代理协议》,投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债权代理协议》。

6、本期债券的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。经中诚信评级综合评定,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券的债项评级为AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司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,对发行人的信用风险进行持续跟踪。

7、关于债券更名的说明。由于本次债券分期发行,且涉及跨年,按照企业债券命名惯例,本次债券名称由原"2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券"变更为"2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券"。本次债券募集说明书、募集说明书摘要、评级报告、法律意见书等公告文件亦作相应修改。对于持有人会议规则、债权代理协议、主承销协议、担保函等文件及协议,凡涉及"2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券"的,应自动视为"2023年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券",本期债券名称变更不改变已签署的与本次债券和本期债券相关的文件及协议的法律效力。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

一、普通词语		
发行人/本公司/公司/集团/航天城发	指	西安航天城市发展控股集团有限公司
本次债券	指	发行总额为人民币7亿元的"2023年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券"
本期债券	指	发行总额为人民币4亿元的"2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券"
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司根据相关法律法规为本次发行制作的《2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
主承销商/债权代理人/簿记管理人/开源证券	指	开源证券股份有限公司
募集资金监管银行	指	长安银行股份有限公司西安长安区支行、恒丰银行股份有限公司西安分行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司航天支行
偿债资金监管银行	指	陕西秦农农村商业银行股份有限公司航天支行
审计机构/会计师事务所/希格玛	指	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
律师事务所/发行人律师	指	江苏钟山明镜律师事务所
评级机构/中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
三峡担保	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记公司/登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日(不包括法定假日或休息日)
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定假日)
最近三年	指	2020年度、2021年度、2022年度
最近三年末	指	2020年末、2021年末、2022年末
报告期	指	2020年1月1日至2022年12月31日
公司章程	指	《西安航天城市发展控股集团有限公司章程》
法律意见书	指	《江苏钟山明镜律师事务所关于2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券的法律意见书》
审计报告	指	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具的西安航天城市发展控股集团有限公司审计报告
《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》(2019年修订)
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人共同签署的《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	债权代理人与发行人共同签署的《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本期债券的投资者
《资金监管协议》	指	《2023年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》、《2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》、《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
二、公司简称		
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
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
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公室
航天城投	指	西安航天城投资发展集团有限公司
高技术公司	指	西安航天高技术产业发展集团有限公司
空天公司	指	西安空天建筑安装工程有限公司
科创小贷公司	指	西安航天基地科创小额贷款有限公司
担保公司	指	西安航天基地融资担保有限公司
开发公司	指	西安国家民用航天基地开发有限公司(发行人前身)
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
通航产业园	指	西安航天通航产业园开发有限公司
兴航公司	指	西安兴航城乡建设发展有限公司

本募集说明书中,部分合计数与所列数值总和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。本期债券依法发行后,因发行人经营与收益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息,主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。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、本期债券的投资风险

(一)利率风险

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。

(二)偿付风险

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。

(三)流动性风险

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。

(四)与偿债保障措施相关的风险

本期债券本息偿付以发行人的盈利能力和募投项目的收益为基础,并辅以其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化,存在发行人后期的盈利能力、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人出现流动性问题,在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项保障措施,如若偿债保障措施无法落实,将对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关风险

(一)财务风险

1、主营业务盈利能力偏弱风险

报告期内,发行人净利润分别为31,529.30万元、42,146.01万元及15,481.87万元,政府补贴分别为41,294.38万元、34,854.78万元及66,820.88万元,发行人盈利一定程度依靠政府补助,主营业务毛利润较低,如未来发行人盈利能力走弱,从而可能影响未来的偿债能力。

2、经营活动现金流及投资活动现金流为负的风险

报告期内,发行人经营活动现金流净额分别为-579,807.90万元、-599,274.87万元及57,112.29万元,发行人投资活动现金流净额分别为-232,146.34万元、-284,632.72万元及-221,341.52万元。因发行人目前正处于业务发展前期阶段,2020-2021年度经营活动净现金流为负,且报告期内投资活动净现金流持续为负,若未来公司现金流持续为负,则可能对发行人偿债能力造成不利影响。

3、短期偿债压力较大的风险

报告期内,发行人流动负债分别为1,469,515.23万元、1,070,715.01万元及1,627,305.64万元,占同期总负债的比重分别为55.77%、35.57%及46.96%。截至2022年末,发行人一年内到期的有息负债占全部有息负债余额的32.98%,短期债务占比较大。报告期内发行人流动负债总额及占比有较大幅度增长,且一年内到期的短期债务占有息负债的比重较大,发行人面临短期偿债压力较大的风险。

4、对外担保代偿风险

发行人子公司西安航天基地融资担保有限公司从事担保业务,截至2022年末,担保公司担保余额合计91,431.06万元。报告期内,担保公司存在对西安森舍电子科技有限责任公司、陕西迅腾通信科技股份有限公司、汉中燕航精工机械有限公司、陕西大件汽车运输有限责任公司、陕西海升果业发展股份有限公司及西安航天基地服务外包产业园有限公司的对外担保代偿事项。截至本募集说明书签署日,担保公司存在对眉县城市建设投资经营有限公司、西安渭北投资开发建设集团有限公司的对外担保事项,上述企业已有失信被执行或贷款逾期记录等负面信息。上述担保形成代偿后如无法按照反担保措施约定有效追回代偿款或因被追偿方丧失清偿能力致使股权质押等反担保措施失效将导致相应损失的确认,从而影响利润水平。未来如其他受保企业经营情况下行,担保公司将存在代偿风险,可能对发行人生产经营产生不利影响。

5、预付款项占比较大且回款较慢风险

报告期内,发行人预付款项余额分别为1,564,925.06万元、2,149,814.39万元及2,045,995.67万元,占资产总额的比例分别为41.51%、46.89%及40.48%。预付款项主要系预付西安国家民用航天产业基地拆迁安置办公室的拆迁补偿款项。预付款项占比较大,增加公司资金成本,增大坏账几率。同时,由于土地整理业务周期较长,导致发行人预付拆迁办的款项回款较慢,若未来项目不能按时结转,将会对公司盈利能力和偿债能力产生不利影响。

6、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

截至2022年末,发行人短期借款、应付票据及应付账款、一年内到期的非流动负债余额合计为972,993.47万元,最近三年,发行人经营性现金流入分别为923,545.19万元、349,082.12万元及476,997.44万元。发行人自身经营活动所产生的现金流入波动较大。如果未来发行人自身经营活动所产生的现金流没有改善或者年度经营情况出现较大波动导致经营性现金流大幅降低,可能导致发行人资金紧张和短期偿债困难。

7、资本性支出较大的风险

发行人是西安国家民用航天产业基地内土地整理的主要供应商,发行人及其子公司承担了基地内发展规划类的重要项目,随着西安航天产业基地的快速发展,发行人在城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理等领域的投资将持续增加,新增投资可能给公司带来较大的资本支出压力,且项目的投资回收期较长。最近三年,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-232,146.34万元、-284,632.72万元及-221,341.52万元,存在资本性支出较大的风险。

8、货币资金受限较大风险

截至2022年末,发行人货币资金余额为359,772.46万元,其中使用受限的货币资金为244,706.31万元,占货币资金余额的68.02%。其中,定期存单本息183,562.72万元,借款保证金4,537.78万元,信用证保证金56,605.81万元。货币资金是流动性最高的资产,上述受限货币资金可能会对发行人的资产流动性造成一定的不利影响。

9、有息负债规模及结构风险

最近三年末,发行人有息债务余额分别为1,486,117.93万元、2,290,595.36万元及2,637,565.94万元,增幅较大。截至2022年末,发行人非标融资合计660,943.34万元,占公司有息负债的比重为25.06%,规模较大。发行人有息负债的大幅增长可能对其短期流动性造成一定压力,同时,若未来非标融资渠道收紧,相关资金到期后的融资情况存在较大的不确定性。

10、投资收益波动的风险

报告期内,发行人分别实现投资收益217.30万元、26,098.01万元及6,585.37万元,占营业收入的比例分别为0.16%、23.54%及5.11%。2022年发行人投资收益较2021年减少19,512.64万元,降幅较大,主要系本期发行人参股公司西安航天新能源产业基金投资有限公司开展新能源产业二级市场投资所得减少所致。该收益受市场行情影响较大,存在波动风险。

(二)经营风险

1、宏观经济风险

发行人是西安市城市建设领域的骨干企业,是西安国家民用航天产业基地内综合开发的重要企业,主要负责航天基地内土地开发整理。宏观经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化均会对相关行业的投资建设产生较大影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退,地方政府可能改变基础设施建设规划,城市居民对公用事业的需求也可能下滑,进而对公司的整体盈利能力产生一定的影响。

2、安全生产风险

安全生产是发行人正常运营的前提条件,也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件,将对发行人的经营带来不利影响。

3、股东外部影响风险

发行人作为西安航天基地重要的国有企业,股东西安航天基地管委会对公司的未来发展方向、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,且发行人的主营业务收入主要来源于西安航天基地管委会,风险转移能力相对较弱。

4、建设施工和工程管理风险

目前发行人主要从事土地整理、保障房及基础设施建设业务,项目投资规模较大,在具体的项目实施过程中,也有可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足,给整个项目在管理控制、配合协调等方面带来一定程度的影响。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上升以及不可抗拒的自然灾害等事件,则有可能使项目实际投资超出预算,导致施工期延长,影响项目的按期竣工和结算,并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

5、市场竞争风险

发行人主要业务以航天基地的土地整理、基础设施建设业务为主,且发行人为航天基地内土地整理业务的唯一主体,业务具有一定的垄断性质。但发行人其他主营业务如贷款业务、担保业务、物业管理业务等受市场竞争影响较大,若市场竞争加剧,将对发行人的经营造成一定的风险。

6、土地价格波动风险

土地一级开发业务为发行人的主要经营板块,若土地价格波动较大,将对政府的土地出让金收入造成不利影响,从而影响到发行人的土地一级开发业务。因此,土地价格的波动会对发行人经营造成一定的风险。

7、业务结构单一风险

发行人土地整理业务收入长期以来都是发行人主营业务占比最高的业务板块,最近三年,发行人土地整理业务收入分别为12.41亿元、9.26亿元及7.75亿元,分别占发行人当期营业收入的88.79%、83.48%及60.11%,占比较大。随着西安航天基地招商引资和土地开发的逐渐平稳,未来土地一级开发业务规模可能将有所减少,如果发行人未增加新的业务板块及收入来源,将会面临收入下降风险。

8、合同定价风险

发行人主营业务中的土地整理业务收入、代建费等业务收入均由政府定价,若未来发行人相关业务的合同定价不符合市场定价,将对发行人的经营造成一定的风险。

9、合同履约风险

发行人目前主要从事土地整理等项目,在实际经营活动中需与施工单位等参与方签订合同。在合同执行过程中,相关合同方可能因工程风险、外界环境风险等不可控因素产生一定的合同履约风险。

10、政府补贴波动风险

最近三年,发行人获得政府补助金额分别为41,294.38万元、34,854.78万元及66,820.88万元。发行人作为航天基地内最主要的城市更新、产业园运营及土地开发整理主体,随着未来航天基地的不断发展,政府仍将继续给予发行人持续的财政支持,但补贴力度可能会有所波动,主要系航天基地管委会根据发行人各年实际业务经营及资金需求情况给予补贴。因发行人收入对政府补贴的依赖较大,政府补贴的短期波动可能对公司盈利水平产生不利影响。

(三)管理风险

1、业务整合风险

未来几年,为进一步满足西安市基础设施发展,提高经营性资产和经营性收入比重,发行人可能会进一步通过重组或整合其他政府所属企业等方式扩展主营业务。该等重组可能涉及到发行人下属子公司在产权关系、人事结构、业务板块等诸多方面的调整,使发行人面临因此带来的不确定风险和重组后可能出现的整合风险。

2、人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对发行人的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员,且未能及时聘用具备同等资历的人员,发行人的业务管理与增长将可能受到不利影响。

3、工程质量管理风险

发行人制定了质量安全管理制度,全程监督、检查项目的落实情况,制订工程施工中的质量标准和安全生产标准,并负责检查落实。但随着公司承接项目增多,且工程施工场所分散、项目建设周期长、专业性要求高、不确定性因素较多,发行人的质量控制压力较大。因此工程质量、进度、成本等易受到众多内外部因素的影响,若相关工程质量控制体系如不能有效运行,将对发行人的声誉和经营产生影响。

4、子公司管理控制的风险

截至2022年末,发行人纳入合并范围的子公司共41家,业务主要涉及土地整理、基础设施建设、房地产、小额贷款、担保、物业、让渡资产使用权及其他,行业跨度较大。发行人主要业务收入来自于下属公司,子公司数量较多,且多为无偿划转至公司,这种经营模式使发行人在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求,则可能对发行人的经营管理带来一定的影响。

5、控股型架构的风险

发行人作为控股型公司,合并层面的盈利主要来自于下属子公司。发行人建立的综合管理制度对全资及控股子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定,对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力。但如果下属子公司经营环境、财务状况变化对公司经营利润和现金流产生不利影响,或母公司无法从子公司获得有效资金支持等情形,将直接影响母公司偿债能力,从而导致本期债券的本息可能无法按时兑付的风险。

(四)政策风险

1、宏观和地区政策风险

发行人主要负责航天基地内土地开发、基础设施以及相关配套设施建设等开发任务。该行业的发展在很大程度上受到国家和地方政府产业政策的影响。国家在宏观调控政策、土地政策,以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的调整均会对发行人的盈利能力和业绩增长产生影响。在我国国民经济的不同发展阶段,国家和地方政府的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

2、补贴政策不确定性风险

发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时,也承担着航天基地内土地开发、保障房建设以及相关配套建设等项目,此类项目投资金额大,回收期长,项目本身盈利能力较弱,对公司经营效益有较大影响。因此,政府的财政投入和补贴收入是发行人持续性经营的有效补充,如果政府财政投入及补贴政策发生变化,将对公司盈利能力产生一定影响。

3、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境,产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控,并不断学习国外先进的技术经验,但随着我国对环境保护的力度趋强,不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规,发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出,进而影响公司的盈利水平。

4、地方政府政策发生变化的风险

发行人在开发建设过程中迅速发展客观上离不开西安国家民用航天产业基地管理委员会的大力支持。这些支持包括土地政策、基础设施代建的业务来源、享有充分的信息资源等方面。因此,发行人对政府的依赖性大,经营决策、盈利水平受地方政府支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化,将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

5、土地政策风险

土地一级开发作为发行人的主要收入来源,受国家土地政策的影响较大,虽然目前发行人作为航天基地主要的土地整理开发企业,业务经营具有一定的垄断性质,但若国家土地政策发生较大变化将对公司的经营造成不利影响。

6、业务受政府政策影响较大的风险

发行人主要业务为基建、土地一级开发等与政府相关的业务,相关业务都取得了航天基地管委会的授权,若未来政府政策发生变化,将对发行人的经营造成一定风险。

第二节 发行条款

一、债券发行依据

本期债券于2023年1月6日由国家发展和改革委员会出具发改企业债券〔2023〕20号注册通知文件同意发行。

2022年1月28日,经发行人股东会审议,同意西安航天城市发展控股集团有限公司公开发行不超过15亿元企业债券。

2021年12月20日,经西安航天城市发展控股集团有限公司董事会审议并同意西安航天城市发展控股集团有限公司公开发行不超过15亿元的企业债券。

二、本期债券的基本发行条款

(一)发行人:西安航天城市发展控股集团有限公司。

(二)债券名称:2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券。(简称"23航发专项债02")

(三)注册文件:发改企业债券〔2023〕20号。

(四)发行总额:本次债券注册金额为人民币7亿元,其中品种一4亿元、品种二3亿元。本次债券分期发行,本期债券为第二期发行,发行总额为人民币4亿元,均为品种一。

(五)债券期限:本期债券期限为7年。

(六)债券面值:人民币100元。

(七)发行价格:按债券面值发行。

(八)债券利率:采用固定利率形式,单利按年计息,每年付息一次。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。

(九)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿还20%、20%、20%、20%、20%的债券本金,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。

(十)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。

(十一)发行对象:通过主承销商在银行间市场设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(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)。

(十二)承销方式:本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十三)承销商:本期债券的主承销商为开源证券股份有限公司。

(十四)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登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十五)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。

(十六)发行期限:1个工作日,即2023年8月29日。

(十七)簿记建档日:2023年8月28日。

(十八)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2023年8月29日。

(十九)起息日期:本期债券存续期限内每年的8月29日为该计息年度的起息日。

(二十)计息期限:本期债券的计息期限为自2023年8月29日起至2030年8月28日止。

(二十一)兑付价格:按面值兑付。

(二十二)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。

(二十三)付息日期:本期债券的付息日为2024年至2030年每年的8月29日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二十四)兑付日期:本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的8月29日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二十五)偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

(二十六)担保方式:本期债券由重庆三峡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。

(二十七)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA,本期债券的债项评级为AAA。中诚信评级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,对发行人的信用风险进行持续跟踪。

(二十八)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。

三、发行安排

(一)债券发行安排

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将在簿记管理人公告的《2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

(二)登记托管安排

通过主承销商在银行间市场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)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

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,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

(三)上市流通安排

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债券上市或交易流通申请。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金使用计划

本次债券发行规模为7.00亿元,分品种发行,品种一发行规模为人民币4.00亿元,品种二发行规模为人民币3.00亿元,所筹资金7.00亿元用于西安航天基地城市地下综合停车场项目。本次债券首期发行3.00亿元,均为品种二。本期债券发行规模为4.00亿元,均为品种一,所筹资金全部用于西安航天基地城市地下综合停车场项目。

西安航天基地城市地下综合停车场项目系发行人自主投资建设运营的自建项目,不涉及政府回购或代建,不涉及重复融资的情形。

西安航天基地城市地下综合停车场项目拟建地下停车场三座,项目符合国家产业政策和行业发展方向,所需相关手续齐全;债券募集资金不超过项目总投资的70%,符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)、《城市停车场建设专项债券发行指引》等规定。募集资金使用具体情况如下表所示:

表3-1:发行人募集资金用途

单位:万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资	项目资金来源			已落实项目资本金	本次募集资金占项目总投资比例	拟使用本期债券募集资金金额	本期募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
				拟使用本次债券募集资金金额	项目资本金	拟使用银行贷款					
西安航天基地城市地下综合停车场项目	航天城发	–	136,740.63	70,000.00	46,740.63	20,000.00	22,811.00	51.19	40,000.00	29.25	100.00
合计	–	–	–	70,000.00	46,740.63	20,000.00	22,811.00	51.19	40,000.00	29.25	100.00

二、募集资金投资项目基本情况

本项目建设地点位于西安市航天基地内,该区域车流量多、周边分布多个大体量住宅小区,停车需求较大,现有停车位已不能满足停车需求,导致"停车难"与"停车乱"现象并存,严重影响了交通秩序和城市环境。为改善该区域停车难问题,拟实施建设地下停车场项目。

(一)项目建设主体

本项目的建设主体为西安航天城市发展控股集团有限公司。

(二)项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向,已取得以下批文:

表3-2:募投项目合规批复情况

序号	合法性文件名称	文号/备案证号	发文机关/备案机关	印发时间/备案时间
1	陕西省企业投资项目备案确认书	2110-610159-04-01-970038	航天基地行政审批局	2022.4.22
2	关于西安航天基地城市地下综合停车场项目用地预审与选址意见有关意见的复函	西航天资源函(2022)7号	航天基地自然资源和规划局	2022.4.28
3	关于西安航天基地城市地下综合停车场项目社会稳定风险评估等级的说明	西航天综函(2021)29号	航天基地综合治理办公室	2021.11.26

注:1、根据中华人民共和国国家发展和改革委员会令第44号(2016年)第六条规定:"年综合能源消费量(当量值)不足1,000吨标准煤,且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目,以及用能工艺简单、节能潜力小的行业(具体行业目录由国家发展改革委制定并公布)的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设,不再单独进行节能审查"。本项目年综合能源消费量为206.48吨标准煤,故不再单独进行节能审查。

2、根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》第118条,涉及环境敏感区的停车场项目需编制报告表,环境敏感区包括国家公园、自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别保护区、饮用水水源保护区及除上述地区外的生态保护红线管控范围,永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林,重点保护野生动物栖息地,重点保护野生植物生长繁殖地、文物保护单位。因本项目不涉及上述环境敏感区域,故可免于环评。

(三)项目建设进度

本项目建设期限预计2年(含工程前期工作2个月),项目建设期为2022年5月(预计开工时间为2022年7月)至2024年4月,项目实际开工时间为2022年7月,不存在延期开工的情形。受2022年底新冠疫情感染影响,项目在2022年底至春节期间施工进度减缓,2023年2月恢复。截至目前,本项目已完成桩基施工,部分地块已进入主体工程施工阶段,项目建设进度约占整体建设工程的37.70%,项目施工进度正常;项目已投资金额约为52,869万元,约占项目总投资的38.66%。

(四)项目总投资及资金来源

本项目总投资136,740.63万元,其中工程费用91,091.89万元、其他费用8,379.93万元、预备费用7,957.75万元、土地费用18,511.06万元,建设期融资利息10,800.00万元。项目资金来源渠道为单位自筹46,740.63万元,占项目总投资34.18%;使用本次债券资金70,000.00元,占项目总投资51.19%;银行贷款等其他市场化融资20,000.00万元,占项目总投资14.63%。

(五)项目建设内容

项目拟建设地下停车场三座,均包括地下两层。总用地面积155,234.92平方米(232.85亩),总建筑面积280,941.37平方米,其中停车场面积248,633.11平方米,配套商服(含人防)面积32,308.26平方米,可设置停车位7,769个(充电停车位971个,一般停车位6,798个)。其中:

地块1地下车库用地面积62,918.00平方米,建筑面积105,876.00平方米,其中车库面积93,700.26平方米,配套商服(含人防)面积12,175.74平方米。可设置停车位2,928个,其中充电停车位366个(均在地下一层),一般停车位2,562个。

地块2地下车库用地面积50,873.63平方米,建筑面积96,279.40平方米,其中车库面积85,207.27平方米,配套商服(含人防)面积11,072.13平方米。可设置停车位2,662个,其中充电停车位333个(均在一层),一般停车位2,329个。

地块3地下车库用地面积41,443.29平方米,建筑面积78,785.97平方米,其中车库面积69,725.58平方米,配套商服(含人防)面积9,060.39平方米。可设置车位2,179个,其中充电停车位272个(均在一层),一般停车位1,907个。

上述各地块车库均包含地下两层,主要建设停车位及配套设施,用于机动车辆的停放。各地块在地下两层均设置配套商服用房,主要用于提供商业服务,包括洗车房、维修店、便利店等。

(六)项目用地情况

本项目位于西安航天基地内,三地块分别位于神舟五路与航天中路东南角、航创路与神舟七路十字东南角、东长安街与神舟大道十字西北角。根据航天基地自然资源和规划局出具的《关于西安航天基地城市地下综合停车场项目用地预审与选址意见有关意见的复函》(西航天资源函(2022)7号),项目总用地面积232.85亩,拟占用土地为国有建设用地,符合土地利用总体规划。地块1、地块2土地用途为工业用地兼容社会停车场用地,地块3为科研用地兼容社会停车场用地。项目拟占用土地性质均为出让地,拟通过招拍挂形式取得,土地出让金已纳入项目总投资,暂未完成缴纳,发行人承诺本次债券募集资金不用于缴纳土地出让金,同时承诺将在本次募投项目完工后对地下用地单独确权。

(七)项目盈利性分析

本项目收益来源多样,项目建成后,停车场对外经营,将统一收取停车费用;配套商铺以租售结合的方式,进行出售及出租;停车场及商业区可以制作墙体广告收取广告费用;商业区进行标准化物业管理模式,收取物业服务费用;停车场充电桩对外经营,收取充电费用。本项目收入中不存在政府补贴。

实施该项目需投入总资金136,740.63万元,在本次债券存续期内,本项目预计可产生营业收入100,089.78万元,扣除税金及附加9,897.26万元、经营成本6,697.65万元后,净收益为83,494.87万元,可覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和21,000.00万元,不能覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和91,000.00万元,为此发行人制定了详细的资金缺口偿债资金规划。在项目运营期内,本项目预计可产生营业收入281,534.15万元,扣除税金及附加17,865.96万元、经营成本20,830.49万元后,净收益为242,837.70万元,能够覆盖项目总投资。本项目预计13.40年(税后)内可回收全部投资。投资内部收益率预计税前为8.53%,所得税后为6.20%。

从以上各项经济指标可看出,该项目经济效益较好,各项指标均高于行业基准值。根据项目的可行性研究报告,本项目投资回收期较适当,投资利润率较高,并有一定的抗风险能力,项目在财务上可行。

三、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。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。

为了确保本期债券募集资金专款专用,发行人聘请长安银行股份有限公司西安长安区支行、恒丰银行股份有限公司西安分行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司航天支行为募集资金监管银行,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银行、主承销商共同签订了资金监管协议,协议约定由发行人根据项目的建设进度需要提取募集资金。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并产生预期效益。

四、偿债计划及保障措施

本期债券募集资金投向良好,预期将产生稳定的收益,对本息的偿付具有较强的保障,同时,发行人经营状况良好,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,发行人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。发行人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

1、本期债券偿付计划概况

本期债券发行规模为4亿元,债券期限为7年。在债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿还20%、20%、20%、20%、20%的债券本金,当期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债券时有足够的流动性,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债券募集资金投资项目的收益及发行人日常经营利润。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。

2、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益,发行人聘请陕西秦农农村商业银行股份有限公司航天支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资金监管协议,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本金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前5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。

3、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。

4、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。

5、债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利和义务,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《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》,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《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项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)偿债安排及可行性分析

本期债券的偿债来源以本次募投项目的收益为主,以公司经营产生的营业收入及现金流、货币资金以及未使用的银行授信额度为补充。具体偿债安排及可行性分析如下:

1、募投项目收益

本期债券募集资金总额4亿元,所筹资金全部用于西安航天基地城市地下综合停车场项目。本次募投项目收益来源多样,项目建成后,停车场对外经营,将统一收取停车费用;配套商铺以租售结合的方式,进行出售及出租;停车场及商业区可以制作墙体广告收取广告费用;商业区进行标准化物业管理模式,收取物业服务费用;停车场充电桩对外经营,收取充电费用。在本期债券存续期内,募投项目预计可产生营业收入100,089.78万元,扣除税金及附加9,897.26万元、经营成本6,697.65万元后,净收益为83,494.87万元,可覆盖绝大部分债券本息,预计将成为本期债券还本付息的重要来源。

2、营业收入

为保障债券持有人权益,确保本期债券偿债资金来源、偿债安排的可行性,本着客观、真实、谨慎的原则,以发行人经审计的财务报告为基础,对发行人报告期内的经营状况进行分析。

最近三年,发行人营业收入分别为139,719.65万元、110,868.99万元及128,937.39万元。主要由基础设施建设业务、房地产业务、土地整理业务、让渡资产使用权业务及其他业务构成,其中,基础设施建设业务及土地整理业务系发行人最主要的收益板块。

土地整理业务方面,最近三年,发行人土地整理业务收入分别为124,057.01万元、92,553.10万元及77,509.46万元,占营业收入的比例分别为88.79%、83.48%及60.11%,是发行人最主要的经营收入来源。发行人根据与土储中心签订的《拆迁及土地整理委托合同》在航天基地内开展土地整理业务,土储中心每年按照成本加成约4%-6%与发行人结算部分已完工项目的工程款。截至2022年末,发行人存货中尚有961,954.22万元土地整理成本尚未结转,储备充足。随着航天基地拓展区域的持续开发,发行人预计航天基地的土地市场将持续升温,可为发行人带来稳定的业务收入,该业务具有可持续性。

基础设施建设业务方面,最近三年,发行人业务收入分别为689.13万元、1,189.85万元及683.19万元,均为代建业务收入。2020年以来,发行人陆续开工建设了军民融合创新园、新经济产业园、数据应用产业园等多个产业园区。截至目前,部分园区已竣工运营,隆基股份、华为荣耀等知名企业已入驻园区。待全部产业园区投入运营后,可为发行人带来可观收入,业务具有可持续性。

发行人其他业务还包括让渡资产使用权、物业费、网络施工及服务等多元化业务,整体运营稳定,对发行人营业总收入形成良好补充,发行人预计未来该些业务板块的收入仍将保持稳定,波动较小。基于上述分析,发行人预计本期债券存续期内营业收入将保持逐年上升的趋势,可以为本期债券的偿付提供一定补充。

3、货币资金

截至2022年末,发行人货币资金余额合计359,772.46万元,其中,未受限部分合计约115,066.15万元,资金储备充足,资产流动性强,必要时可为本期债券的偿付提供有力补充。

4、再融资能力

间接融资方面,发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好,与工商银行、广发银行、交通银行、建设银行及国开行等主要银行持续保持长期合作伙伴关系,间接债务融资能力较强。截至2022年末,发行人及其子公司获得银行授信总额为371.35亿元,尚未使用的授信额度132.08亿元,发行人将继续巩固与银行的良好合作关系,继续保持在银行的授信额度,保持间接融资渠道畅通;直接融资渠道方面,报告期内,发行人及子公司累计发行境内外债券13只,境内债券发行规模共计47.00亿元,境外债券发行规模共计4.47亿美元,直接渠道通畅。发行人未来将根据公司资金需求,通过外部融资适时补充流动资金,为本期债券的按期偿还提供充分的保障。

综上所述,经量化分析发行人未来盈利情况、本次募投项目收益情况及其他偿债安排,本次募投项目具有良好的经济效益,在本期债券存续期间可形成充足的资金回流,可覆盖存续期内绝大部分偿付资金。此外,发行人未来成长性较强,其经营产生的收益、货币资金及良好的再融资能力可为本期债券的偿付提供有力保障,偿债安排具有可行性。

(三)偿债保障措施

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。发行人具体偿债保障措施如下:

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

截至2020年末、2021年末和2022年末,发行人总资产分别为3,769,678.56万元、4,584,585.17万元及5,054,953.19万元,综合实力强劲。2020年至2022年,发行人分别实现营业总收入139,719.65万元、110,868.99万元及128,937.39万元,净利润分别为31,529.30万元、42,146.01万元和15,481.87万元,归属于母公司所有者的净利润分别为32,033.50万元、44,373.43万元及16,431.38万元。2020至2022年三年平均归母净利润为30,946.10万元。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2022年末,发行人流动资产为3,811,972.31万元,占总资产的比重为75.41%。其中货币资金359,772.46万元、存货1,164,056.48万元,分别占总资产的7.12%和23.03%。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。

3、募投项目产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金总额4亿元,所筹资金拟全部用于西安航天基地城市地下综合停车场项目。本次募投项目产生的收益将优先用于本期债券本息的偿付。

上述项目在债券存续期内可产生营业收入100,089.78万元,扣除税金及附加9,897.26万元、经营成本6,697.65万元后,净收益为83,494.87万元。募投项目具有良好的经济效益,在本期债券存续期间可形成充足的资金回流,为本期债券的还本付息提供保障。

4、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

发行人作为西安航天基地重要的基础设施建设的主体,在政策扶持、资产注入、业务发展等多个方面一直得到当地政府的大力支持。2020-2022年,发行人获得的政府补助分别为41,294.38万元、34,854.78万元及66,820.88万元。政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力,为本期债券的本息偿还提供进一步的保障。

总体来看,发行人作为西安航天基地内承担土地开发整理及基础设施建设的重要国有企业,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,为本期债券的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。

五、发行人承诺

1、为进一步加强本期债券偿债保障措施,充分、有效地维护债券持有人的合法权益,发行人承诺在本期债券存续期内,募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息,保障本期债券的及时、足额偿付。

2、本期债券募集资金存放于发行人在监管银行开立的专项账户集中管理,募集资金专户不存放非募集资金或用作其他用途;发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金,存续期间如因发展需要确需变更募集资金用途的,将在变更募集资金用途前及时披露有关信息,并按照规定履行募集资金用途变更程序,在取得有权机关批准后再进行变更。

3、发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务,募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目,不用于支付本期债券募投项目资本金,不用于缴纳土地出让金。本期债券募集资金将不会用于弥补亏损和非生产性支出,不会用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,不会用于具有完全公益性的社会事业项目,如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

4、在本期债券存续期内,发行人将按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的有关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划以及募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)等。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

表4-1:发行人基本情况

注册名称	西安航天城市发展控股集团有限公司
法定代表人	崔雷
注册资本	6,085,003,661.61元人民币
实缴资本	6,085,003,661.61元人民币
设立(工商注册)日期	2006年11月23日
统一社会信用代码	91610138791686968A
住所(注册地)	陕西省西安市国家民用航天产业基地航天中路399号神光大厦A座12层
邮政编码	710199
所属行业	建筑业
经营范围	一般项目:金属材料销售;金属结构制造;物业管理;园林绿化工程施工;住宅室内装饰装修;财务咨询;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;税务服务;房地产咨询;咨询策划服务;信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工程管理服务;企业管理;项目策划与公关服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营。(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,具体经营项目以审批结果为准)
电话及传真号码	029-85688976
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	卢娓,投融资总监,029-85688929-8929

截至2022年12月31日,发行人资产总额为5,054,953.19万元,负债总额为3,465,025.91万元,所有者权益为1,589,927.29万元。最近三年,发行人实现营业收入分别为139,719.65万元、110,868.99万元及128,937.39万元,净利润分别为31,529.30万元、42,146.01万元及15,481.87万元,归属于母公司所有者的净利润分别32,033.50万元、44,373.43万元及16,431.38万元。发行人三年平均归母净利润为30,946.10万元。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

(一)历史沿革

西安航天城市发展控股集团有限公司前身为西安国家民用航天产业基地开发有限公司,2006年11月30日根据省、市政府与航天科技集团公司签订的《战略合作框架协议》、《共建协议》成立,注册资本1亿元。发行人设立时股权结构为北京恒晟基业项目投资有限公司持股10%,陕西省投资公司持股5%,西安市长安基础建设投资有限责任公司持股5%,中国航天时代电子公司持股80%。2018年,西安航天基地提出"一城五区一根本"的总体战略,明确要把航天基地建设成"突出航天特色,做好云上文章,繁荣民营经济、法治环境示范,生态宜业宜居"的世界一流航天新城发展目标,在打造世界一流航天新城的谋篇布局中,航天基地管委会着手收购西安国家民用航天产业基地开发有限公司其他三家股东45%股权。

2018年8月,根据《西安国家民用航天产业基地开发公司2018年第一次股东会会议决议》,发行人原股东航天时代置业发展有限公司转让公司股权35%、陕西省产业投资有限公司转让公司股权5%、西安市长安基础建设投资有限责任公司转让公司股权5%,由西安国家民用航天产业基地管理委员会对上述股权行使优先购买权。

2019年1月,公司股东航天时代置业发展有限公司将其持有的35%的股权转让给西安国家民用航天产业基地管理委员会。本次股权转让后,西安国家民用航天产业基地管理委员会持有发行人90%的股权,并完成工商变更登记手续。

2019年12月,公司股东陕西投资公司将其所持有的发行人5%的股权500万元出资转让给西安国家民用航天产业基地管理委员会,股东西安市长安基础建设投资有限责任公司将其所持有的发行人5%的股权500万元出资转让给西安国家民用航天产业基地管理委员会。本次转让后,西安国家民用航天产业基地管理委员会持有发行人100%的股权,并完成工商变更登记手续。

2020年3月,根据西安国家民用航天产业基地管理委员会专项问题会议纪要15号文件的决定:

(1)将航天基地管委会持有高技术公司31.56亿元出资(占比52.73%)形成的股权,按照2020年2月29日账面价值,转作航天基地管委会对开发公司的增资。

(2)通过股权划转的形式,将航天城投持有的高技术公司28.29亿元出资(占比47.27%)形成的股权,按照2020年2月29日账面价值,转作航天城投对开发公司的增资。

本次同一控制下股权划转完成后,原西安航天高技术产业发展有限公司及其子公司(发行人除外)全部作为发行人的子公司在合并层面并入。

2020年4月,公司名称由西安国家民用航天产业基地开发有限公司变更为西安航天城市发展控股集团有限公司。同时,管委会对西安航天城市发展集团有限公司的经营发展方向调整为:从原来纯粹的以代建项目为主的企业向城市建设的市场化主体转型,转型成为致力于航天基地的投资、开发、建设与运营的城市运营商,助力航天基地经济转型升级。公司的业务范围贯穿从规划到一级开发、二级开发再到持有运营,城市开发、运营服务全过程。

2020年5月,航天基地管委会以其持有的高技术公司股权对发行人完成增资,根据发行人股东决定及修订后的公司章程,发行人注册资本由10,000.00万元增加至325,600.00万元,并完成工商变更登记手续。

2021年1月,航天城投以其持有的高技术公司股权对发行人完成增资,根据发行人股东决定及修订后的公司章程,发行人注册资本由325,600.00万元增加至608,500.37万元,并完成工商变更登记手续。

发行人历次出资合法合规,不存在"名股实债"、股东借款等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题,符合《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》(财金〔2018〕23号)相关要求。

(二)重大资产重组情况

报告期内,发行人发生重大资产重组情况如下:

根据西安国家民用航天产业基地管理委员会专项问题会议纪要15号文件,2020年3月10日决定将航天基地管委会持有的西安航天高技术产业发展有限公司52.73%的股权以及航天城投持有的西安航天高技术产业发展有限公司47.27%的股权通过股权划转的方式对发行人进行增资,增资后实收资本变更为60.85亿元,其中:西安航天基地管委会出资额为32.56亿元,占比53.51%,未来航天基地管委会所持发行人股权将委托给航天城投代为持有;航天城投出资额为28.29亿元,占比46.49%。本次同一控制下股权划转完成后,原西安航天高技术产业发展有限公司及其子公司(发行人除外)全部作为发行人的子公司在合并层面并入。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》,本次股权划转构成重大资产重组。但由于公司与西安航天高技术产业发展有限公司在合并前后均受同一控制且该控制并非暂时性,因此公司对西安航天高技术产业发展有限公司的合并构成同一控制下企业合并,同一控制人系公司的实际控制人西安国家民用航天产业基地管委会。因此,发行人视同高技术公司在报告期初一直作为公司的子公司存在并编制报告期内法定财务报表,并经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计后,出具了无保留意见审计报告。

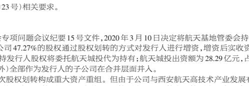
三、发行人的股权结构

(一)股权结构

截至本募集说明书签署之日,发行人注册资本60.85亿元,航天基地管委会出资32.56亿元,占注册资本的53.51%;航天城投出资28.29亿元,占注册资本的46.49%。根据西安航天基地管委会与航天城投签订的《股权托管协议》约定,西安航天基地管委会持有的航天城发53.51%的股权将委托给航天城投经营管理,故航天城投对航天城发享有100%表决权,为公司的控股股东。公司实际控制人为西安国家民用航天产业基地管理委员会。

截至本募集说明书签署日,发行人的股权结构图如下:

图4-1: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
100%
53.51%
股权托管
西安航天城投资发展集团有限公司
46.49%
西安航天城市发展控股集团有限公司

(二)发行人控股股东及实际控制人情况

西安航天城投资发展集团有限公司于2014年5月经西安市人民政府批准正式挂牌成立(前身是西安航天基地投资发展有限公司,成立于2007年),是西安市委、市政府,航天基地党工委、管委会全面深化改革,进一步优化、整合资源的重要成果。航天城投自成立以来,始终坚持服务航天基地的建设与发展,凝心聚力推进市政配套、产业配套、城市更新、道路桥梁建设,安置房、学校建设等城投板块业务。十九年来,已发展成为集房地产开发、市政建设经营、物业管理、园林绿化等为一体的大型国有企业集团。截至2022年末,航天城投总资产为728.07亿元,净资产为204.00亿元,2022年度实现营业收入21.02亿元,实现净利润1.60亿元,是航天基地内重要的市政设施建设主体。

西安国家民用航天产业基地管理委员会为西安国家民用航天产业基地(即陕西航天经济技术开发区)主要管理机构,该基地成立于2006年11月,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。它依托陕西航天工业雄厚的综合实力和坚实的发展基础,充分发挥航天科技对国家战略性新兴产业的引领作用,立足航天产业,发展新兴产业,推动军民融合,带动产城融合,在谋求错位发展中建设世界一流航天产业新城。2010年6月26日,陕西航天经济技术开发区被国务院批复为国家级经济技术开发区。

截至本募集说明书签署日,发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况,也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

(一)主要子公司情况

截至2022年末,发行人纳入合并报表范围内的子公司共有41家,具体明细如下:

表4-2:发行人合并范围内子公司基本情况表

单位:万元、%

序号	子公司全称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
1	西安智慧星空企业管理咨询有限公司	600.00	租赁和商务服务业	100.00	100.00	投资设立
2	西安星空数据科技发展有限公司	2,000.00	租赁和商务服务业	100.00	100.00	投资设立
3	西安航天云创园发展有限公司	50,000.00	居民服务、修理和其他服务业	100.00	100.00	投资设立
4	西安云上航天智慧投资发展有限公司	3,000.00	租赁和商务服务业	100.00	100.00	投资设立
5	西安航天创新中心发展有限公司	45,300.00	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	投资设立
6	西安航天新基建产业发展有限公司	200,000.00	信息传输、软件和信息技术服务业	100.00	100.00	投资设立
7	西安兴航光伏产业园发展有限公司	10,000.00	信息传输、软件和信息技术服务业	100.00	100.00	投资设立
8	西安盛航光伏产业园发展有限公司	13,000.00	房地产业	100.00	100.00	投资设立
9	西安兴航半导体产业园发展有限公司	10,000.00	信息传输、软件和信息技术服务	100.00	100.00	投资设立
10	西安兴航数字科技产业园发展有限公司	38,000.00	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	投资设立
11	西安悦航商业运营管理有限公司	6,000.00	建筑业	100.00	100.00	投资设立
12	西安航天城市更新建设有限公司	21,800.00	房地产业	100.00	100.00	投资设立
13	西安航天产业园发展集团有限公司	139,200.00	房地产业	100.00	100.00	投资设立
14	西安超算中心有限公司	3,000.00	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	投资设立
15	西安建航数字产业园区建设有限责任公司	1,000.00	房地产业	100.00	100.00	投资设立
16	西安启曜航天文化产业发展有限公司	5,000.00	文化、体育和娱乐业	100.00	100.00	投资设立
17	西安航昇住房租赁有限公司	21,800.00	房地产业	100.00	100.00	投资设立
18	西安富阎航天产业发展有限公司	50,000.00	租赁和商务服务业	100.00	100.00	投资设立
19	陕西创智星辰科技发展有限责任公司	1,000.00	批发和零售业	100.00	100.00	投资设立
20	西安航天高技术产业发展集团有限公司	1,250,000.00	市政设施管理	100.00	100.00	同一控制下企业合并
21	西安航天基地融资担保有限公司	170,000.00	金融业	98.88	98.88	同一控制下企业合并
22	西安航天基地科创小额贷款有限公司	30,000.00	金融业	85.00	85.00	同一控制下企业合并
23	西安航天基地创新投资有限公司	90,000.00	商务服务业	100.00	100.00	同一控制下企业合并
24	西安安元投资管理有限公司	1,000.00	商务服务业	85.00	85.00	同一控制下企业合并
25	西安空天能源动力智能制造研究院有限公司	15,000.00	工程和技术研究和试验发展	47.00	58.00	同一控制下企业合并
26	西安兴航城乡建设发展有限公司	68,000.00	建筑业	100.00	100.00	同一控制下企业合并
27	西安空天建筑安装工程有限公司	60,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00	同一控制下企业合并
28	西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司	100,000.00	其他批发业	64.20	100.00	同一控制下企业合并
29	西安航天基地数据发展有限公司	500.00	信息传输、软件和信息技术服务业	60.00	60.00	同一控制下企业合并
30	西安中加卫星通讯产业园管理有限公司	100.00	卫星传输服务	80.00	80.00	同一控制下企业合并
31	西安未来城创新服务有限公司	800.00	物业管理	100.00	100.00	同一控制下企业合并
32	西安慧谷餐饮管理有限公司	1,800.00	餐饮业	100.00	100.00	同一控制下企业合并
33	西安驱动科技创新服务有限公司	1,000.00	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	同一控制下企业合并
34	陕西科强融合创新研究院有限公司	3,448.29	科学研究和技术服务业	90.91	90.91	同一控制下企业合并
35	西安市航天基地丝路慧谷商业运营管理有限公司	500.00	商业综合体管理服务	100.00	100.00	同一控制下企业合并
36	西安航天基地丝路慧谷建设开发有限公司	5,000.00	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	同一控制下企业合并
37	西安航天通航产业园开发有限公司	50,000.00	租赁和商务服务业	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
38	西安航融实业发展有限公司	54,000.00	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
39	西安启融创新园项目管理有限公司	20,000.00	租赁和商务服务业	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
40	西安启跃产业园运营服务有限公司	300.00	房地产业	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
41	西安航天通用机场管理有限公司	500.00	交通运输、仓储和邮政业	100.00	100.00	非同一控制下企业合并

根据2022年财务数据,发行人重要子公司为西安航天高技术产业发展集团有限公司。根据发行人实际业务开展情况,主要披露以下4家主要子公司情况:

表4-3:截至2022年末发行人主要子公司具体情况表

单位:亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	实际投资额持股比例	资产	负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	西安航天高技术产业发展集团有限公司	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)	100.00	412.27	264.15	148.12	12.34	1.54	否
2	西安兴航城乡建设发展有限公司	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。(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)	100.00	78.48	54.87	23.61	4.30	0.19	否
3	西安航天新基建产业发展有限公司	一般项目:大数据服务;互联网数据服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工程管理服务;信息技术咨询服务;信息系统运行维护服务;信息系统集成服务;数据处理和存储支持服务;物联网技术服务;数据处理服务;物业管理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;网络技术服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	100.00	37.28	29.18	8.10	0.00	-0.04	否
4	西安航天通航产业园开发有限公司	航空航天技术的研发;无人机的研发、销售及技术服务;中小企业孵化;高科技成果及技术的转让;高新技术企业创业服务及技术扶持服务;通航产业园区的规划、设计、开发建设和经营管理;建筑工程施工;道路施工工程的设计及施工;房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理。(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)	100.00	9.98	8.44	1.54	0.05	0.05	否

(二)参股公司情况

截至2022年末,发行人参股企业共10家,均为联营企业。根据2022年财务数据,发行人重要联营企业为西安航天新能源产业基金投资有限公司。根据发行人实际业务开展情况,主要披露以下4家联营企业情况:

表4-4:截至2022年末发行人主要联营公司情况表

单位:亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	投资比例	资产	负债	归母净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	西安航天新能源产业基金投资有限公司	新能源产业及企业投资;企业资产管理;企业投资咨询(除金融、证券、期货投资咨询);创业投资管理及咨询服务;企业股权投资及管理咨询服务。(以上经营范围不得以公开方式募集资金,仅限以自有资产投资)(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)	36.96	10.20	2.32	7.88	1.23	0.94	否
2	陕西科创航天种子投资基金合伙企业(有限合伙)	一般项目:以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)。(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)	40.00	0.50	0.00	0.50	0.00	-0.00	否
3	海通创新私募基金管理有限公司	一般项目:私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)。(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)	49.00	1.38	0.38	1.00	0.58	0.18	否
4	西安领宇卫星应用发展有限公司	卫星应用产业项目开发管理;城乡基础设施项目开发;教育设施建设与项目开发;航天科技领域的项目开发;航天特色农业项目开发;为卫星应用产业服务的公共基础工程开发和房地产开发;城镇化建设项目开发;标准厂房建设;农村新社区项目开发建设;园林绿化工程。(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)	40.00	55.71	50.25	5.46	0.00	0.02	否

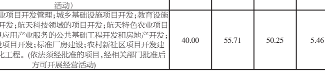
五、发行人的治理结构等情况

(一)治理结构、组织机构设置及运行情况

1、公司组织机构

发行人的组织结构图如下:

图4-2:发行人组织结构图



截至报告期末,公司下设综合管理部、经营管理部、党群工作部、审计内控部、融资财务部及质量安全部共6个职能部门。

2、公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求,不断完善公司治理结构,强化内部管理,规范公司经营运作。根据《公司法》、《西安航天城市发展控股集团有限公司章程》,实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制,形成了包括股东会、董事会、监事会以及总经理的公司治理结构。

(二)内部管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》(2019年修订)等有关法律法规的规定,明确了股东会行使职责的方式,以及董事会、监事会的议事规则和程序,确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理,公司已建立了一套较完善的内部控制制度,能够适应公司管理的要求和公司发展的需要,能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证,能够对公司各项业务活动的健康运行与国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证,在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作,提高科学管理水平,保障投资者利益等方面发挥了良好的作用。

(三)与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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,在业务经营、人员、资产、财务、机构方面拥有充分的独立性。

1、发行人业务独立

根据发行人《营业执照》、《公司章程》等,发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所,目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内;发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司,可独立从事经营范围内的业务,不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响;发行人的业务独立于出资人及其他关联方,不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。

2、发行人资产独立

根据《审计报告》、发行人的资产权属证书等资料,发行人合法拥有与经营活动有关的资产;发行人资产权属清晰,不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有,不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、发行人人员独立

公司按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事人选均按照《公司章程》的规定,履行了合法的程序。公司设有独立行政管理机构,拥有健全的管理规章和制度。

4、发行人机构独立

发行人设置了独立的职能部门,综合计划部、合同预算部、财务管理部、开发前期部、工程管理部和重大项目部等部门。其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业,不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

5、发行人财务独立

发行人设立了独立的财务部门,建立了独立的会计核算体系和财务管理制度,并独立在银行开户,不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形;发行人是独立纳税的法人实体,进行独立的税务登记,并依据国家税法独立缴纳税金。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署之日,发行人现任董事、监事、高级管理人员情况如下表所示:

表4-5: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

序号	姓名	性别	出生年份	现任职务	任职起始时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
(一)董事会成员							
1	崔雷	男	1980.09	董事长	2021年5月	是	否
2	常春	男	1976.06	党委副书记、总经理	2021年5月	是	否
3	段万江	男	1982.06	党委副书记	2021年5月	是	否
4	尚超	男	1980.08	党委委员、副总经理	2021年5月	是	否
5	邹晓宇	女	1969.08	战略发展总监、投资管理部部长、职工董事	2021年5月	是	否
(二)监事会成员							
6	付海平	男	1983.04	星空数据执行董事	2021年5月	是	否
7	雷雨	男	1968.05	综合管理部副部长、职工监事	2021年5月	是	否
8	石雨	男	1981.03	悦航商业执行董事	2021年5月	是	否
9	易丹	女	1981.12	监事会主席、党委委员、纪委书记	2021年5月	是	否
10	惠洁敏	女	1987.05	经营管理部副总监	2023年8月	是	否
(三)高级管理人员							
11	常春	男	1976.06	党委副书记、总经理	2021年5月	是	否
12	尚超	男	1980.08	党委委员、副总经理	2021年5月	是	否
13	李荭林	男	1975.09	党委委员、副总经理	2021年4月	是	否
14	卢娓	女	1977.04	投融资总监、融资财务部部长	2021年4月	是	否
15	衡宝山	男	1975.03	党委委员、副总经理	2021年4月	是	否

发行人董事、监事及高级管理人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规及发行人《公司章程》的要求,任职手续齐备。

七、重大违法违规及重大诉讼情况

最近三年,发行人及重要子公司不存在重大违法违规行为,不存在对公司偿付能力有重大影响的重大诉讼或仲裁。

八、发行人主要业务情况

(一)营业总体情况

发行人作为西安国家民用航天产业基地内主要的城市运营商,肩负着区域内土地整理、城市更新、产业园运营等重任。最近三年,发行人分别实现营业收入139,719.65万元、110,868.99万元和128,937.39万元,发行人主营业务主要包括土地整理业务、基础设施建设业务及让渡资产使用权业务。未来,随着发行人市场化项目陆续完工和投入运营,发行人业务将更加多元。

(二)最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期,发行人营业收入的构成情况如下:

表4-6:最近三年发行人营业收入构成情况表

单位:万元、%

业务板块名称	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	683.19	0.53	1,189.85	1.07	689.13	0.49
房地产业务	–	–	–	–	610.47	0.44
土地整理业务	77,509.46	60.11	92,553.10	83.48	124,057.01	88.79
让渡资产使用权	40,607.46	31.49	9,975.89	9.00	9,001.47	6.44
其他业务	10,137.28	7.86	7,150.15	6.45	5,361.57	3.84
其中:物业费	3,590.20	2.78	2,478.81	2.24	1,103.61	0.79
餐饮收入	1,873.21	1.45	1,296.58	1.17	365.48	0.26
网络施工及服务	750.83	0.58	880.81	0.79	1,084.31	0.78
小额贷款业务	246.49	0.19	147.55	0.13	222.16	0.16
担保业务	597.51	0.46	853.22	0.77	715.39	0.51
农产品销售收入	1,903.09	1.48	–	–	–	–
其他	1,175.95	0.91	1,493.17	1.35	1,870.62	1.34
合计	128,937.39	100.00	110,868.99	100.00	139,719.65	100.00

最近三年,发行人营业收入分别为139,719.65万元、110,868.99万元和128,937.39万元,营业收入有所波动。其中,发行人土地整理板块营业收入分别为124,057.01万元、92,553.10万元和77,509.46万元,分别占当年营业收入的88.79%、83.48%和60.11%,始终维持较大规模,但呈下降趋势,主要系2021年以来航天基地一期的土地整理业务逐渐完工,而拓展区土地整理业务尚处于前期投入阶段,达到结算条件的村组较少导致收入暂时有所下降;基础设施建设业务营业收入分别为689.13万元、1,189.85万元和683.19万元,分别占当年营业收入的0.49%、1.07%和0.53%,主要由于部分基建项目进度调整所致;房地产板块营业收入分别为610.47万元、0.00万元和0.00万元,分别占当年营业收入的0.44%、0.00%和0.00%,主要系报告期内发行人房产项目全部实现出售,随着项目销售完成无新增收入来源所致;让渡资产使用权板块营业收入分别为9,001.47万元、9,975.89万元和40,607.46万元,分别占当年营业收入的6.44%、9.00%和31.49%,呈上升态势,主要系随着发行人部分自建产业园区项目投入运营,可供出租的房产规模扩大所致;其他板块营业收入包括物业费收入、餐饮收入、网络施工及服务收入、小额贷款利息收入及担保费收入等,最近三年分别为5,361.57万元、7,150.15万元和10,137.28万元,分别占当年营业收入的3.84%、6.45%和7.86%,收入金额呈上升态势,主要是由于随着园区和写字楼等项目的陆续完工,物业费收入及园区食堂餐饮收入持续增加,同时,2022年发行人子公司开展新增农产品销售业务所致。

2020至2022年度,发行人营业成本分别为126,036.52万元、102,187.00万元和106,485.55万元。报告期各期,发行人营业成本的构成情况如下:

表4-7:发行人最近三年营业成本构成情况表

单位:万元、%

类别	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	30.84	0.03	130.68	0.13	569.37	0.45
房地产业务	–	–	–	–	373.41	0.30
土地整理业务	72,858.89	68.42	86,999.91	85.14	116,613.59	92.52
让渡资产使用权	24,017.12	22.55	8,819.90	8.63	4,285.87	3.40
其他业务	9,578.69	9.00	6,236.52	6.10	4,194.28	3.33
其中:物业费	3,314.28	3.11	2,659.56	2.60	1,146.51	0.91
餐饮收入	2,775.49	2.61	1,795.85	1.76	672.79	0.53
网络施工及服务	713.81	0.67	751.47	0.74	1,003.46	0.80
小额贷款业务	–	–	–	–	–	–
担保业务	–	–	–	–	–	–
农产品销售业务	1,895.50	1.78	–	–	–	–
其他	879.61	0.83	1,029.64	1.01	1,371.52	1.09
合计	106,485.55	100.00	102,187.00	100.00	126,036.52	100.00

2020至2022年度,发行人分别实现毛利润13,683.13万元、8,681.99万元及22,451.84万元;综合毛利率分别为9.79%、7.83%和17.41%。报告期各期,发行人营业毛利润及毛利率情况如下:

表4-8:发行人最近三年毛利润及毛利率构成情况表

单位:万元、%

类别	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设业务	652.35	95.49	1,059.17	89.02	119.76	17.38
房地产业务	–	–	–	–	237.06	38.83
土地整理业务	4,650.57	6.00	5,553.19	6.00	7,443.42	6.00
让渡资产使用权	16,590.33	40.86	1,155.99	11.59	4,715.60	52.39
其他业务	558.59	5.51	913.63	12.78	1,167.29	21.77
其中:物业费	275.92	7.69	-180.75	-7.29	-42.90	-3.89
餐饮收入	-902.28	-48.17	-499.27	-38.51	-307.31	-84.08
网络施工及服务	37.02	4.93	129.34	14.68	80.85	7.46
小额贷款业务	246.49	100.00	147.55	100.00	222.16	100.00
担保业务	597.51	100.00	853.22	100.00	715.39	100.00
农产品销售业务	7.59	0.40	–	–	–	–
其他	296.34	25.20	463.53	31.04	499.10	26.68
合计	22,451.84	17.41	8,681.99	7.83	13,683.13	9.79

最近三年,发行人土地整理业务毛利润分别为7,443.42万元、5,553.19万元及4,650.57万元,毛利率分别为6.00%、6.00%及6.00%,近三年来,土地整理业务毛利率水平稳定。

最近三年,发行人基础设施建设业务毛利润分别为119.76万元、1,059.17万元及652.35万元,毛利率分别为17.38%、89.02%及95.49%。2021-2022年度,发行人毛利润及毛利率有所上升,主要系发行人代建业务收入增加,根据项目进度确认的代建收入增加所致。房地产板块毛利润分别为237.06万元、0.00万元及0.00万元,毛利率分别为38.83%、0.00%及0.00%,2021年度及2022年度,发行人未实现房地产开发业务收入。

最近三年,发行人营业毛利润分别为13,683.13万元、8,681.99万元及22,451.84万元,毛利率分别为9.79%、7.83%及17.41%,呈现波动上升趋势,主要系随着发行人自建项目投入运营,可供租赁物业规模提升,而该部分业务运营成本较低导致让渡资产使用权业务毛利润及毛利率较高。

未来,随着发行人各业务板块经营逐步成熟,发行人的毛利率将趋于平稳。

(三)发行人所处行业地位和竞争优势

发行人是航天基地区域内唯一的实施土地开发整理的主体,承担了航天基地范围内的土地整理及基础设施项目的建设。发行人的业务具有很强的区域专营性,其主要竞争优势为:

1、突出的区位优势

西安航天基地位于西安市主城区南部、长安区韦曲镇。坐落少陵塬,北望大雁塔,距西安市中心区8公里,北邻西安市科教文化区、东邻曲江旅游区,西临西安市高新技术开发区,南为秦岭北麓生态旅游区;处在陇海兰经济发展轴带和陕西纵向经济发展轴带的中心,同时处在西安市南北发展轴线上,是西安具有良好区位、交通和自然生态环境优势的科技产业开发区,也是西安中心城发展的重要辐射地之一,具有良好的区位优势。一般而言,新区开发的初期阶段都必须依赖于中心城区各方面的支持和服务。西安航天基地紧邻西安主城,周边已形成比较成熟的产业园区,一方面有利于承接西安市的梯度转移产业,另一方面有利于航天基地利用周边产业园区的配套设施和服务发展现代服务业。随着西安盛唐文化的大复兴、曲江新区的建设、西安航天产业的发展,西安航天基地将迎来巨大发展机遇。

2、区域专营优势

土地整理及城市基础设施建设行业具有明显的区域专营性质,发行人是航天基地内唯一的土地整理主体,获得了航天基地管委会的全面支持。根据航天基地管委会确定的发展战略,发行人重点负责航天基地范围内的土地整理、城市基础设施建设以及保障性住房建设等工作。目前航天基地城市基础设施配套水平与相对落后水平,随着航天基地发展战略的推进,发行人未来项目建设规模将进一步扩大,地位将进一步提升。

3、管委会的大力支持

发行人作为航天基地管委会出资组建的国有企业,自成立以来得到了西安航天基地管委会在政策、资金、项目等方面的大力支持。2020-2022年,发行人分别获得政府补助41,294.38万元、34,854.78万元及66,820.88万元。

4、产业集聚化优势

发行人所开发建设的航天基地,重点发展以航天民用产业、新能源和新材料产业以及服务外包和文化创意产业为主导的三大产业板块,该三大产业是国家产业政策的重点扶持和发展对象。航天民用产业重点以商用卫星、航天特种技术产业为依托,形成军民结合的产业布局;以MOCVD项目为依托,重点打造"衬底材料-芯片-封装-应用"LED新能源产业链;以中电投1000兆瓦薄膜太阳能项目为依托,着力打造"单晶硅-硅片-太阳能电池组件-太阳能照明灯具"太阳能光伏产业链,实现上中下游环节贯通。突出的产业链效应及完善的上中下游配套设施将会吸引国内外著名的企业入驻航天基地,这必将带来大量的土地开发需求,为发行人带来巨大的土地开发业务收入。

5、发行人的经营方针及战略

发行人作为航天基地内主要的土地整理开发企业,发行人目前正进行航天基地规划内的区域土地整理工作。航天基地一期规划23.04平方公里范围内,该区域土地整理业务已基本完毕。同时,发行人已开始进行航天基地二期土地开发准备工作,持续服务好航天基地发展规划。

此外,发行人目前承建了航天基地内多个安置性住房、基础设施建设及产业园区项目,主要在建项目包括国家超算中心、公用服务产业园基础设施项目、军民融合创新园、未来之芯、航天基地智能制造产业园一期、3GW等。未来各个产业园区及公共服务项目成熟后,预计将成为发行人主要营业收入来源。

除主营业务外,发行人还将依托自身在航天基地内独享的优势,发展物业管理、代建、小额贷款、担保等其他业务。

发行人全力拓宽融资渠道,创新融资方式,通过发行公司债券等多种方式,为航天基地的开发建设和经济发展提供资金上的支持,使发行人成为航天基地重要的投融资主体;以土地开发和基础设施建设为新的增长极和重要的战略支撑点,成为航天基地不可替代的开发建设主体;以中小企业融资服务为平台,加大资本运作力度;加快市场化、战略性的资产重组步伐,通过发行人的产业结构调整及开发领域的拓展,提高核心竞争力,成为自主经营的市场主体。

九、发行人区域经济情况

(一)西安市经济发展情况

西安市是我国中西部地区重要中心城市,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。西安市是陕西省省会、国家副省级城市、关中平原城市群核心城市,是中国中西部地区重要的科研、教育、工业基地。在全国经济布局中,西安市承担东启西的关键职责,在国家西部大开发战略、"一带一路"倡议中具有重要战略地位,国家出台了多方面政策支持西安市经济发展。

2020-2022年,西安市地区生产总值年增速分别为5.20%、4.10%及4.40%,呈现出良好经济发展态势。2022年西安市实现地区生产总值11,486.51亿元,其中,第一产业增加值323.58亿元,增长3.70%;第二产业增加值4,071.56亿元,增长10.70%;第三产业增加值7,091.37亿元,增长1.30%。三次产业构成为2.82:35.45:61.74。全年地方财政一般公共预算收入834.09亿元,比上年增长9.70%,其中,税收收入604.28亿元,增长4.10%。一般公共预算支出1,573.13亿元,比上年增长6.7%。整体来看地区经济发展水平较高。

(二)航天基地经济概况

西安国家民用航天产业基地成立于2006年11月,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和万亿科创大走廊的功能承载区。2010年6月26日,被国务院批复为国家级陕西航天经济技术开发区。

近年来,航天基地以国家战略需求和区域经济发展为牵引,以战略性新兴产业为导向,以特色产业园区为依托,发展航天及军民融合、卫星及应用、新能源、新一代信息技术四大产业,经济实力稳步增强。2022年,西安航天基地实现地区生产总值(GDP)396.98亿元,全年航天基地生产总值同比增长8.80%,两年平均增长10.00%;规模以上工业增加值同比增长20.00%,两年平均增长17.60%;固定资产投资同比增长5.50%,两年平均增长13.85%;民间投资同比增长18.50%,两年平均增长37.20%。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务报表总体情况

(一)会计报告编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为前提,以权责发生制为基础,对实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定,并基于会计准则的重要会计政策、会计估计进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二)审计情况

发行人2020年度至2022年度的财务报表经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了希会审字[2021]第5071号、希会审字[2022]第3891号、希会审字[2023]第3799号标准无保留意见审计报告。

在阅读下文的相关财务信息时,投资者应当参照发行人2020年至2022年经审计的财务报告和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,本文中所涉及的财务数据均为发行人合并财务报表口径;财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能略有差异,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。

(三)重大会计政策及会计估计变更

1、重大会计政策变更

财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会(2017)7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会(2017)8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会(2017)9号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会(2017)14号)(以上简称"新金融工具准则"),要求境内执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。发行人自2021年1月1日起施行上述新金融工具准则,并自该日起按照新金融工具准则的规定确认、计量和报告公司的金融工具。

(2)财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称"新收入准则"),要求境内执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。发行人自2021年1月1日起执行新收入准则,对会计政策相关内容进行了调整,并自该日起按照新收入准则的规定确认、计量和报告公司的收入。

(3)财政部于2018年12月7日修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称"新租赁准则"),要求境内执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。发行人自2021年1月1日起执行新租赁准则,对会计政策相关内容进行了调整,并自该日起按照新租赁准则的规定确认、计量和报告公司的租赁。

发行人按照新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的要求进行衔接调整:涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则要求不一致的,发行人不进行调整。原账面价值和在新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2021年1月1日的留存收益。

会计政策调整前后2021年期初数较2020年期末数变动情况如下:

表5-1:会计政策变更调整情况

单位:万元

项目	资产负债表		
	2020年12月31日	新准则调整影响	2021年1月1日
影响2021年1月1日财务报表相关项目:			
可供出售金融资产	48,798.00	-48,798.00	–
应收票据	70.00	-70.00	–
应收款项融资	–	70.00	70.00
其他流动资产	–	15,438.00	15,438.00
其他非流动金融资产	–	450.00	450.00
其他权益工具投资	–	32,910.00	32,910.00
使用权资产	–	12,696.16	12,696.16
租赁负债	–	11,733.03	11,733.03
一年内到期的非流动负债	–	963.13	963.13
预收款项	63,325.82	-63,325.82	–
合同负债	–	63,193.53	63,193.53
其他流动负债	–	132.29	132.29
影响2021年1月1日母公司财务报表相关项目:			
预收款项	42,648.97	-42,648.97	–
合同负债	–	42,572.21	42,572.21
其他流动负债	–	76.77	76.77

2、重大会计估计变更

最近三年发行人无重大会计估计变更。

3、重大会计差错更正

发行人对在2021年实施新金融工具准则时对所投资的项目分类有误,该前期差错导致的调整上年年末财务报表项目情况如下:

表5-2:会计差错更正情况

单位:万元

项目	资产负债表		
	追溯调整前	前期差错更正调整影响	追溯调整后
其他权益工具投资	46,101.51	-12,982.80	33,118.70
其他非流动金融资产	–	12,982.80	12,982.80

(四)合并报表范围变化情况

发行人报告期内合并报表范围变化情况详见募集说明书。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

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,发行人合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:

表5-3:最近三年主要财务数据表

单位:万元

项目	2022年/末	2021年/末	2020年度/末
资产总额	5,054,953.19	4,584,585.17	3,769,678.56
其中:流动资产	3,811,972.31	3,624,371.28	3,091,520.14
负债总额	3,465,025.91	3,010,135.89	2,634,720.59
其中:流动负债	1,627,305.64	1,070,715.01	1,469,515.23
所有者权益	1,589,927.29	1,574,449.29	1,134,957.97
营业收入	128,937.39	110,868.99	139,719.65
营业成本	106,485.55	102,187.00	126,036.52
利润总额	16,408.19	49,757.00	41,966.89
净利润	15,481.87	42,146.01	31,529.30
归属于母公司所有者的净利润	16,431.38	44,373.43	32,033.50
经营活动产生的现金流量净额	57,112.29	-599,274.87	-579,807.90
投资活动产生的现金流量净额	-221,341.52	-284,632.72	-232,146.34
筹资活动产生的现金流量净额	136,670.98	705,782.56	1,032,438.76
现金及现金等价物净增加额	-27,554.08	-178,064.02	220,484.52

表5-4:最近三年主要财务指标表

项目	2022年度/末	2021年度/末	2020年度/末
流动比率(倍)	2.34	3.39	2.10
速动比率(倍)	1.63	2.47	1.51
资产负债率(%)	68.55	65.66	69.89
应收账款周转率(次)	2.90	5.52	12.08
存货周转率(次)	0.10	0.11	0.15
总资产周转率(次)	0.03	0.03	0.05
营业毛利率(%)	17.41	7.83	9.79
净资产收益率(%)	0.98	3.11	2.88

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=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

(一)本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,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,该级别反映了发行人偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

(二)评级标示含义

评级标示含义详见募集说明书。

(三)评级报告揭示的主要风险

1、面临较大资金支出压力。截至2022年末,公司土地整理项目及自营项目较多,尚需投资规模较大,加之未来几年内自身债务到期规模亦较大,公司资金需求量较大,面临较大的资金支出压力。此外,公司自营项目体量较大,后续资金平衡情况亦需关注。

2、资产流动性较弱。公司资产主要系土地整理项目形成的预付款项和土地开发平整支出,以及自营项目的投资支出,短期内变现能力较差,资产流动性较弱。

3、债务规模逐年快速攀升,财务杠杆已处高位,债务结构有待优化。近年来公司债务规模逐年攀升,资产负债率和总资本化比率已处高位,截至2022年末分别为68.55%和62.88%;同时,短期债务占比亦处于较高水平,债务结构有待优化。

4、对部分重要子公司的管控能力有待加强。截至2022年末,公司合并范围内共有41家子公司,子公司数量较多且部分下属子公司的业务独立性较高,对部分重要子公司的管控能力有待加强。

(四)评级报告主要观点

中诚信国际认为西安国家民用航天产业基地的政治经济地位重要,经济财政实力稳步增强,潜在的支持能力较强;西安航天城市发展控股集团有限公司作为推进航天基地产业园区的建设和运营以及土地开发整理过程中发挥重要的作用,对西安国家民用航天产业基地管理委员会的重要性较高,与航天基地管委会维持高度的紧密关系。中诚信国际同时,航天城发多元化业务布局有助于稳定,但随着土地整理业务和自营项目的不断推进,公司资本支出压力较大,资产流动性较弱,债务规模攀升较快且债务结构有待优化,对部分重要子公司的管控能力有待加强等对其经营和整体信用状况造成的影响。本期债项信用等级充分考虑了重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券本息偿付所起的保障作用。

(五)报告期历次主体评级、变动情况及原因

2020年7月27日,中诚信国际信用评级有限责任公司首次覆盖发行人,给予发行人主体评级AA,评级展望为稳定。

2022年3月7日,中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体评级AA,评级展望为稳定。

(六)跟踪评级安排

根据国际惯例与监管部门的要求,中诚信评级将在"2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券"存续期内,每年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。

定期跟踪评级将在发行人年度报告公布后的两个月内出具且进行一次。届时,航天城发需向中诚信评级提供最新的财务报告及其他相关资料。中诚信评级将根据其信用状况的变化决定是否调整信用评级。航天城发应在经审计的年度财务报告及其他相关资料报出后2个月内,向中诚信评级提供其年度财务报告,并在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中诚信评级在本期债券存续期内,将持续关注航天城发集团的经营情况及相关信息,对航天城发集团的风险程度和偿还能力进行全面的跟踪监测。如发现航天城发集团发生影响债券信用等级的重大事项,中诚信评级将要求航天城发集团提供相关资料并就该事项进行分析,据实确认或调整信用级别,出具不定期跟踪评级报告,并按照主管部门要求进行信息披露。航天城发集团在发生上述重大事项时,应及时通知中诚信评级并详细提供相关资料,配合中诚信评级进行跟踪评级工作。

如航天城发集团未能及时提供跟踪评级所需资料,中诚信评级将根据相关主管部门监管的要求和中诚信评级的业务操作规范,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,中诚信评级会将跟踪评级结果通知航天城发,并按要求报送监管部门和交易机构等。

二、发行人其他信用情况

(一)发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2022年末,发行人及其子公司获得银行授信总额为371.35亿元,已使用授信额度239.27亿元,尚未使用的授信额度132.08亿元。截至2022年末,发行人银行授信情况如下表:

表6-1:截至2022年末发行人银行授信情况

单位:万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	西安银行	291,560.00	231,560.00	60,000.00
2	北京银行	81,000.00	23,800.00	57,200.00
3	渤海银行	60,000.00	60,000.00	0.00
4	成都银行	140,000.00	120,000.00	20,000.00
5	工商银行	245,000.00	150,719.69	94,280.31
6	光大银行	25,000.00	13,000.00	12,000.00
7	广发银行	50,000.00	17,000.00	33,000.00
8	国开行	283,000.00	281,208.50	1,791.50
9	恒丰银行	51,000.00	26,000.00	25,000.00
10	华夏银行	30,000.00	18,000.00	12,000.00
11	建设银行	377,500.00	97,558.37	279,941.63
12	交通银行	651,000.00	428,385.28	222,614.72
13	民生银行	32,000.00	10,000.00	22,000.00
14	农发行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
15	平安银行	150,000.00	70,000.00	80,000.00
16	浦发银行	48,000.00	36,000.00	12,000.00
17	秦农银行	408,000.00	263,028.00	144,972.00
18	昆仑银行	35,000.00	13,000.00	22,000.00
19	长安银行	226,480.00	96,480.00	130,000.00
20	浙商银行	9,000.00	9,000.00	0.00
21	中国银行	260,000.00	240,000.00	20,000.00
22	重庆银行	150,000.00	110,000.00	40,000.00
23	中信银行	20,000.00	8,000.00	12,000.00
合计		3,713,540.00	2,392,739.84	1,320,800.16

(二)发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内,发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三)发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内,发行人及子公司累计发行境内外债券13只,境内债券发行规模共计47.00亿元,境外债券发行规模共计4.47亿美元。

2、截至本募集说明书签署日,发行人及下属子公司已发行尚未兑付的境内债券的债券余额为39.90亿元,境外债券的债券余额为2.97亿美元及17亿元人民币。

3、截至本募集说明书签署日,发行人已发行债券没有违约或迟延支付本息的情形。

发行人已发行未兑付债券的具体明细如下:

表6-2:发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位:年、亿元、亿美元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期(如有)	到期日期	期限	币种	规模	发行利率	余额	发行主体	发行方式
一、公司债券											
1	20兴航01	2020-06-16	2023-04-30	2027-06-16	3+2+2	CNY	9.00	7.00	1.90	兴航公司	非公开
2	22航发01	2022-01-07	2025-01-07	2027-01-07	3+2	CNY	3.00	6.90	3.00	发行人本部	非公开
3	22航高01	2022-09-30	–	2025-09-30	3	CNY	10.00	6.20	10.00	高技术公司	非公开
4	23西航01	2023-6-13	2025-6-13	2028-6-13	2+2+1	CNY	6.00	7.30	6.00	发行人本部	非公开
公司债券小计		–	–	–	–	–	28.00	–	20.90		
二、企业债券											
5	20航天高技术债01	2020-11-30	–	2027-11-30	7	CNY	7.00	6.50	7.00	高技术公司	公开
6	21航天高技术债01	2021-03-10	–	2028-03-10	7	CNY	7.00	6.75	7.00	高技术公司	公开
7	22航天高技术债	2022-08-09	2025-08-09	2029-08-09	3+4	CNY	2.00	4.98	2.00	高技术公司	公开
8	23航发专项债01	2023-04-07	–	2030-04-07	7	CNY	3.00	6.00	3.00	发行人本部	公开
企业债券小计		–	–	–	–	–	19.00	–	19.00	–	–
境内债券合计						–	47.00	–	39.90	–	–
三、美元债											
9	航天高技术2.6%B20240202	2021-02-01	–	2024-02-01	3	USD	0.55	2.60	0.55	高技术公司	非公开
10	航天高技术2.7%N20240311	2021-03-11	–	2024-03-11	3	USD	0.61	2.70	0.61	高技术公司	非公开
11	航天高技术3.6%N20240728	2021-07-28	–	2024-07-28	3	USD	0.35	3.60	0.35	高技术公司	非公开
12	航天高技术2%N20240605	2021-08-05	–	2024-08-05	3	USD	0.48	2.00	0.48	高技术公司	非公开
13	高技术集团6.5%N20260130	2023-01-30	–	2026-01-30	3	USD	0.50	6.50	0.50	高技术公司	非公开
14	西安航天城市发展3.5%N20241029	2021-10-29	–	2024-10-29	3	USD	0.48	3.50	0.48	发行人本部	非公开
15	G22航天高技术01	2023-01-09	–	2026-01-09	3	CNY	6.00	5.10	6.00	高技术公司	公开
16	G23航天高技术01	2023-03-03	–	2026-03-03	3	CNY	11.00	4.60	11.00	高技术公司	公开
境外债券合计						–	–	–	–	–	–

3、批而未发债券

截至本募集说明书出具日,发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券,具体情况如下:

表6-3:截至募集说明书出具日发行人及其子公司批而未发债券明细表

单位:亿元

发行主体	债券品种	获批机构	获批额度	已发行金额	尚未发行金额	获批时间
航天城发	私募公司债券	上交所	9.00	6.00	3.00	2022.10.20

4、申报阶段债券

本次为发行人首次申报企业债券。截至本募集说明书出具日,除本期债券外,发行人及子公司无尚处于申报阶段的债券。

(四)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:NO.2023081711593836883098),截至2023年8月17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2023年8月17日,发行人不存在不良信用记录。

经"中国裁判文书网"查询,截至2023年8月17日,发行人不存在涉案案件记录。

经"国家税务总局陕西省税务局"查询,截至2023年8月17日,发行人不存在重大税收违法失信案件。

经"中国证券监督管理委员会"查询,截至2023年8月17日,发行人不存在证券期货市场失信记录。

经"中国执行信息公开网"查询,截至2023年8月17日,发行人未被列入被执行人名单。

第七节 担保情况

本期债券发行总额为4亿元,由重庆三峡融资担保集团股份有限公司(以下简称"三峡担保")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人概况如下:

一、重庆三峡融资担保集团股份有限公司

(一)三峡担保概况

1、公司名称:重庆三峡融资担保集团股份有限公司

2、注册地址:重庆市渝北区青枫北路12号3幢

3、注册资本:510,000.00万元人民币

4、法定代表人:李卫东

5、公司类型:股份有限公司

6、成立日期:2006年4月30日

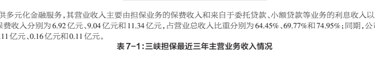
7、统一社会信用代码:91500000787481580L

8、经营范围:许可项目:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务;再担保,债券发行担保(按许可证核定期限从事经营)。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:诉讼保全担保业务,履约担保业务,与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营,法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营),非融资担保服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二)股权结构

重庆三峡融资担保集团股份有限公司控股股东为重庆渝富控股集团有限公司,持有三峡担保50%的股份。重庆渝富控股集团有限公司为重庆市国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司,因此,重庆市国资委为三峡担保实际控制人。三峡担保股权结构图如下所示:

图7-1:重庆三峡融资担保集团股份有限公司股权结构图



(三)担保人业务情况

三峡担保以担保为主业并提供多元化金融服务,其营业收入主要由担保业务的保费收入和来自于委托贷款、小额贷款等业务的利息收入以及来自于自有资金资产配置产生的投资收益构成。2020-2022年公司保费收入分别为6.92亿元、9.04亿元和11.34亿元,占营业总收入比重分别为64.45%、69.77%和74.95%;同期,公司分别实现利息净收入1.78亿元、2.91亿元和3.32亿元;实现投资收益1.11亿元、0.16亿元和0.11亿元。

表7-1:三峡担保最近三年主营业务收入情况

单位:万元、%

营业收入	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
已赚保费	113,422.60	74.95	90,367.45	69.77	69,215.13	64.45
利息收入	33,217.28	21.95	33,168.48	25.61	21,811.77	20.31
投资收益	1,079.94	0.71	1,600.71	1.24	11,066.61	10.30
其他收益	75.11	0.05	100.75	0.08	203.34	0.19
公允价值变动	1,370.00	0.91	59.07	0.05	–	–
其他业务收入	2,545.02	1.68	4,997.27	3.86	5,113.04	4.76
资产处置收益	-372.22	-0.25	-768.47	-0.59	-9.83	-0.01
合计	151,337.72	100.00	129,525.26	100.00	107,400.06	100.00

(四)资信情况

截至2022年12月31日,中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司均给予三峡担保AAA主体信用评级,评级展望为稳定。

(五)三峡担保监管指标合规情况

1、关于融资担保放大倍数指标

根据《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"。三峡担保2023年3月末融资担保放大倍数为8.92倍。加上本期债券融资担保责任余额3.2亿元后,三峡担保融资担保责任余额为628.19亿元,融资担保放大倍数为8.97倍,亦符合监管要求。

2、关于担保集中度指标

根据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》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"。根据《融资担保责任余额计量办法》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"。

本期债券担保业务适用于《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度中关于集中度的相关要求。截至2023年3月末,三峡担保母公司净资产为70.06亿元(扣除对其他融资担保公司和再担保公司的投资后),净资产的10%即7.00亿元。被担保人主体信用评级为AA级,本期债券规模上限为4亿元,对应集中度计算口径的责任余额为2.4亿元(具体金额以监督管理及审核注册机关最后同意注册为准)。本期债券担保未超过同一被担保人融资担保责任余额占净资产10%的指标要求,亦未超过对同一被担保人及其关联方融资担保责任余额占净资产15%的指标要求,满足监管要求。

三峡担保融资担保放大倍数符合现行《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求,为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保责任余额计量办法》对同一被担保人及其关联方的担保额度上限要求,并承诺至本期债券发行时仍然符合上述要求。

(六)主要财务数据

表7-2:三峡担保合并口径近三年主要财务数据

单位:亿元、%

科目	2022年度/末	2021年末/度	2020年末/度
利润表摘要			
营业总收入	15.13	12.95	10.74
营业总成本	8.78	7.59	6.69
营业利润	6.35	5.36	4.05
利润总额	6.33	5.32	3.97
净利润	4.49	3.76	2.95
资产负债表摘要			
资产总计	119.83	110.25	108.61
负债合计	41.21	43.40	40.70
股东权益	78.63	66.85	67.90
现金流量表摘要			
经营活动现金流净额	3.45	7.38	-0.98
投资活动现金流净额	-7.52	-1.39	-6.09
筹资活动现金流净额	4.42	-5.20	-1.47
现金及现金等价物增加额	0.35	0.79	-8.54
资产负债率	34.39	39.36	37.48

(七)发行债券情况

截至2022年末,三峡担保应付债券共计23,798.61万元,分别为18三峡01、19三峡01,具体明细如下:

表7-3:三峡担保截至2022年末应付债券明细

单位:万元、%、年

债券名称	起息日期	发行总额	账面余额	票面利率	期限	类别
18三峡01	2018-3-21	10,000.00	7,030.46	4.57	3+2	一般公司债
19三峡01	2019-4-4	50,000.00	16,768.16	4.23	3+2	一般公司债
合计			23,798.61			

(八)担保函的主要内容

三峡担保为本次债券品种一的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。三峡担保已为本次债券品种一出具担保函,担保函的主要内容详见募集说明书。

(九)本次担保的合法合规性

根据江苏钟山明镜律师事务所出具的法律意见书,三峡担保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次债券担保人的资格和条件。其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,系真实意思表示,内容合法有效。其担保行为符合《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》《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》和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等相关文件的条件要求,准确合规。

第八节 税项

本期债券税务安排详见募集说明书。

第九节 信息披露安排

一、信息披露的依据

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,按照《证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》及公司信用类债券监督管理机构、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露,使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督,防范发行人偿债风险。

发行人承诺,在债券存续期内,将按照法律法规规定和募集说明书的约定,及时、公平地履行信息披露义务,保证信息披露内容的真实、准确、完整,简明清晰,通俗易懂。

二、信息披露制度

为规范公司信息披露行为,加强公司对外信息披露的规范性管理,提高信息披露质量,保护投资者合法权益,根据《证券法》(2019年修订)《公司信用类债券信息披露管理办法》及《公司章程》等相关规定,发行人制定了《西安航天城市发展控股集团有限公司公司债券信息披露管理办法》。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理,董事长是信息披露工作的第一责任人。卢娓为信息披露事务负责人,负责管理公司信息披露事务,信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜;财务部受董事长委托,负责财务报告及财务信息的编制工作,对财务信息质量负责;公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人,同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员,负责向信息披露事务负责人报告信息。

如有关信息披露的监管部门规章和证券交易场所的规则发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

三、发行前的信息披露安排

本期债券发行日前三个工作日,发行人将通过中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)披露如下文件:

(一)2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书;

(二)2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告和跟踪评级安排;

(三)2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书;

(四)发行人2020-2022年度经审计的财务报告;

(五)相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

四、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人在本期债券存续期内,向市场定期公开披露以下信息:

(一)每年4月30日以前,披露上一年度的年度报告和审计报告;

(二)每年8月31日以前,披露本年度的上半年度报告和财务报表。

五、本期债券存续期内重大事项披露

发行人在本期债券存续期间,发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时,应及时向市场披露,包括但不限于:

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构(以下简称"债权代理人")、信用评级机构;

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

5、企业控股股东或者实际控制人变更;

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

9、企业股权、经营权涉及被委托管理;

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权;

11、债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;

12、企业转移债券清偿义务;

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组;

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

19、企业分配股利,作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;

20、企业涉及需要说明的市场传闻;

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的,企业也应当及时履行信息披露义务。

六、本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日,通过中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)公布本金兑付、付息事项。

七、发行人信息披露事务管理

发行人指定相关人员负责本期债券信息披露管理工作,联系方式如下:

信息披露事务负责人:卢娓

信息披露事务负责人所任职务:投融资总监

联系电话:029-85688929-8929

传真:无

第十节 投资者保护机制

本期债券投资者保护措施详见募集说明书。

第十一节 发行人违约责任

一、违约情形及认定

(一)以下情形构成本期债券项下的违约:

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定,按期足额偿还本期债券的本金或应计利息(以下合成还本付息),但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时,本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期,若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的,则发行人无需承担除补偿机制外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定,导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的,但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期,但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息,经法院判决或仲裁机构仲裁,发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

(一)本期债券发生违约的,发行人承担如下违约责任:

1、继续履行。本期债券构成上述违约事项第6项外的其他违约情形的,发行人应当按照募集说明书和相关约定,继续履行相关承诺或给付义务,法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成上述违约事项第6项外的其他违约情形的,发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式,以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本期债券构成上述违约事项第1项、第2项及第3项的,发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止,根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息,逾期利率为本期债券票面利率上浮50%。

4、提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售款项或募集说明书约定的如下情形的,债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿,但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外:

(1)发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

(2)发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

(3)发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。

当发行人发生上述募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形,且持有人会议决议要求发行人提前清偿的,本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起90自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的,则发行人无需承担提前清偿责任。

(二)发行人的违约责任可因如下事项免除:

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的,该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的,发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及债权代理人等因履行本募集说明书、债权代理协议或其他相关协议的约定发生争议的,争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商,积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的,双方约定通过如下方式解决争议:向西安仲裁委员会提起仲裁。

四、其他事项

如发行人、债权代理人与债券持有人因本期债券或债权代理协议发生争议,不同文本争议解决方式约定存在冲突的,各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的,以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

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。

为保障本次债券持有人的合法权益,公司已按照相关法律法规的规定制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人,以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人)均有同等效力和约束力。

本次债券的持有人会议规则全文详见募集说明书。

第十三节 债权代理协议

为了保护本次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次债券的债权代理人,并与其签署了《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》,协议全文详见募集说明书。

第十四节 本期债券发行的有关机构

一、发行人:西安航天城市发展控股集团有限公司

住所:陕西省西安市国家民用航天产业基地航天中路399号神光大厦A座12层　法定代表人:崔雷　经办人:李青玲

联系地址:陕西省西安市国家民用航天产业基地航天中路399号神光大厦A座12层

联系电话:029-85688976　传真:029-85688976　邮政编码:710199

二、主承销商、簿记管理人: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:成延凯、张兆悦、刘梦圆

联系地址:西安市雁塔区芙蓉西路62号开源证券财富管理中心

联系电话:029-88365835　传真:029-87303006　邮政编码:710065

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:成延凯、张兆悦、刘梦圆

联系地址:西安市雁塔区芙蓉西路62号开源证券财富管理中心

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　邮政编码:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所:上海市浦东新区杨高南路188号　总经理:聂燕　联系人:袁璐

联系电话:021-58409894　传真:021-68875802-8248

联系地址:上海市浦东新区杨高南路188号14楼　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六层　执行事务合伙人:吕桦、曹爱民　签字会计师:王铁军、汪震、商博雅

联系地址:西安市浐灞生态区浐灞大道1号商务中心二期五楼511-512

联系电话:029-88275921　传真:029-88275912　邮政编码:710024

六、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司

住所:北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO5号楼　法定代表人:闫衍　分析师:陈涛、唐天豪

联系地址:武汉市武昌区汉街国际总部E座鄂旅投大厦31楼

联系电话:027-87339288　传真:无　邮政编码:430071

七、发行人律师:江苏钟山明镜律师事务所

住所:江苏省南京市鼓楼区汉中门大街301号国际服务外包大厦11层A座　负责人:王彬彬　签字律师:张骏、王龙凤

联系地址:江苏省南京市鼓楼区汉中门大街301号国际服务外包大厦11层A座

联系电话:025-84690499　传真:025-84699417　邮政编码:210036

八、募集资金监管银行

(一)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　法定代表人:刘伟　经办人:王薇

联系地址:西安市长安区韦郭路智慧国际长安银行

联系电话:029-89235504　传真:029-89235504　邮政编码:710199

(二)恒丰银行股份有限公司西安分行

住所:陕西省西安市碑林区南二环东段545号　法定代表人:刘军　经办人:赵育栋

联系地址:陕西省西安市碑林区南二环东段545号

联系电话:029-62501090　传真:029-62501090　邮政编码:710061

(三)陕西秦农农村商业银行股份有限公司航天支行

住所:陕西省西安市国家民用航天产业基地神舟四路239号航创国际广场B座1-2层　法定代表人:王运成　经办人:尚歆

联系地址:陕西省西安市国家民用航天产业基地神舟四路239号航创国际广场B座1-2层

联系电话:18629249925　传真:无　邮政编码:710199

九、偿债资金监管银行:陕西秦农农村商业银行股份有限公司航天支行

住所:陕西省西安市国家民用航天产业基地神舟四路239号航创国际广场B座1-2层　法定代表人:王运成　经办人:尚歆

联系地址:陕西省西安市国家民用航天产业基地神舟四路239号航创国际广场B座1-2层

联系电话:18629249925　传真:无　邮政编码:710199

十、担保机构:重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所:重庆市渝北区青枫北路12号3幢　负责人:李卫东　经办人:曲新楠

联系地址:西安市高新区科技路38号8层806-809号

联系电话:029-87305395　传真:029-87305395　邮政编码:710075

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家发展和改革委员会对本次债券的注册文件;

(二)本期债券《募集说明书》;

(三)发行人2020年至2022年经审计的财务报告;

(四)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)江苏钟山明镜律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)募投项目原始合法文件;

(七)《资金监管协议》;

(八)《债权代理协议》;

(九)《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)发行人:西安航天城市发展控股集团有限公司

联系地址:陕西省西安市国家民用航天产业基地航天中路399号神光大厦A座12层　联系人:李青玲

联系电话:029-85688976　传真:029-85688976　邮政编码:710199

(二)主承销商:开源证券股份有限公司

联系地址:西安市雁塔区芙蓉西路62号开源证券财富管理中心　联系人:成延凯、张兆悦、刘梦圆

联系电话:029-88365835　传真:029-87303006　邮政编码:710065

投资者也可以在本期债券发行期限内登录中国债券信息网(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。