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,并据以做出判断投资价值,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《公司债券募集办法》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。发行人不承担或履行超出其职责范围、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,尽职调查核实发行人提供的资料,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、江苏如川明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如川明律师事务所审阅,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,均视同且默认接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定,也默认该权利义务约定对发行人、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,发行人无被纳入失信被执行人名单的情形,发行人无被纳入失信被执行人的重大事项。

九、除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供本次募集说明书中应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作存在任何疑问,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、股东期内/期末分别为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赖政府补助,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年经营活动现金流为负,且报告期内投资活动现金流持续为负,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,发行人流动负债主要随经营规模变大,审计期间借款余额大幅增加,流动负债比重上升,但长期大幅度增加,流动负债比重下降,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。

4、发行人子公司西安航天基地融资租赁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海电子科技有限责任公司、陕西迅腾通信科技股份有限公司、汉中西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股份有限公司提供担保的情况,担保公司担保业务存在一定的风险。截至本募集说明书签署日,担保公司存在对意县城市建设投资控股有限公司、西安鼎龙投资开发有限责任公司、陕西海升果业发展股份有限公司及西安航天基地股份有限公司提供的担保,担保公司担保业务存在一定的不确定性。上述担保对象均为国有企业,担保公司担保业务存在一定的不确定性。

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机场航天产业基地新区征收款项、预付款项比较大,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款的款项回款较慢,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规模较快增长。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,发行人被迁二年平均净利润为29,719.06万元,被迁三年平均归属于母公司所有者的净利润为92,946.10万元,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8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,上述事项涉及股东间内部资产重组。

二、与本期债券相关的重大事项

1、受国民经济全局运行状况、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期顺利上市交易,亦不能保证本期债券上市后交易的活跃程度。

3、本期债券由重庆市融资担保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,若发行人未能如期及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、德阳公司法人、《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》,建立并通过认购、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》的规定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,债券持有人会议在未影响投资人权益的情况下,可以对发行条款做出有效决议,并对发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定,以及债券持有人会议决议的有效性和强制性等事项进行约定。债券持有人会议决议对全体债券持有人(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。

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,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,发行人特聘请了浙江金诚律师事务所担任债券持有人的法律顾问,并与债权代理人、律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、募集资金监管银行、债券持有人会议召集人等主体签订了相关协议,并在本募集说明书中对本期债券的相关事项、维护债券持有人的权利及义务的相关约定、债券持有人会议的组织和行为,所适用法律及债券持有人会议的组织和行为,债权代理人作为本期债券持有人的合法权益,按照《债券持有人会议规则》的规定,以及《债券持有人会议决议》的有效决议,以维持债券持有人的合法权益。

6、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

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,发行人经营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年度经营活动现金流为负,且报告期内投资活动现金流持续为负,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。

7、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,发行人流动负债主要随经营规模变大,审计期间借款余额大幅增加,流动负债比重上升,但长期大幅度增加,流动负债比重下降,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。

4、其他相关风险

发行人子公司西安航天基地融资租赁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海电子科技有限责任公司、陕西迅腾通信科技股份有限公司、汉中西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股份有限公司提供担保的情况,担保公司担保业务存在一定的不确定性。截至本募集说明书签署日,担保公司存在对意县城市建设投资控股有限公司、西安鼎龙投资开发有限责任公司、陕西海升果业发展股份有限公司及西安航天基地股份有限公司提供的担保,担保公司担保业务存在一定的不确定性。上述担保对象均为国有企业,担保公司担保业务存在一定的不确定性。

5、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,因业务发展需要,报告期内发行人有息负债规模较快增长。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,发行人被迁二年平均净利润为29,719.06万元,被迁三年平均归属于母公司所有者的净利润为92,946.10万元,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8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,上述事项涉及股东间内部资产重组。

二、与本期债券相关的重大事项

1、受国民经济全局运行状况、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期顺利上市交易,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

本期债券本息合计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,存在发行人盈利能力、募投项目收益不能满足本期债券本息按期偿付的风险。

(五)政府购买服务项目风险

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助资源、城市建设投融资政策、城市规划政策等方面的调整均会对发行人的盈利能力和应收款项产生影响。在我国现行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、补贴收入不确定性风险

发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时,也承担着相关基础设施建设、公益性项目建设以及相关配套设施等项目,此类项目投资额大、回收期长、项目本身盈利能力较弱,对公司经营效益和现金流造成一定压力。报告期内,发行人政府补贴收入是发行人特殊性经营的有效补充,如果政府财政政策发生变化,将对公司盈利能力产生一定影响。

3、环保政策风险

基础设施建设运营公司和园区地面环境治理工程,产生废气、粉尘、噪音、污水等,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,不排除在未来几年公司新增加的环保法律、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、地方政府政策变化的风险

发行人在开发建设过程中还需要基础配套和土地不再投资回报的政策支持,这些支持包括土地政策、基础设施代建的政策、财政支出的资金政策等方面,因此,发行人对政府的依赖性较大,若政府政策发生变化,将对发行人的经营造成一定风险。

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机场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、业务受政府监管影响较大的风险

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,相关业务都由政府/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。

2023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分公司发行不超过15亿元企业债券。

2023年1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分公司发行不超过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)发行规模:本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: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。本期债券通过中国债券登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、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%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应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内机构投资者分层发行。

(十一)发行对象:通过主承销商在银行间市场设置的发行对象的发行对象为: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)债券面: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:本期债券采用记账式,由中央国债登记结算有限责任公司进行登记托管,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,可提前请偿部分或全部债券本金。发行人在规则规定代理人作出决议前参加或列席通知后履行本期债券提前偿还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:本期债券计息期限内每年的8月29日为该计息年度的起息日。

(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)债券持有人:本期债券在债券登记机构登记托管的债券持有人为本期债券的合法持有人。

(二十六)担保方式:本期债券由重庆市融资担保有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(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跟踪评级,并持续关注发行人外部经济环境变化、经营或财务状况发生重大变化以及债券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按照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函配售办法说明》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对象在发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管,具体详细内容请参阅《中国证券登记结算有限责任公司债券登记托管业务规则》的要求办理,请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在中国证券登记公司开户的机构投资者,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,请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)上市或流通安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关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,所募资金7.00亿元用于西安航天基地城市地下综合停车场项目。本次债券拟期发行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。所募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(修订)》等规定。募集资金使用具体情况如下表所示:

表3-1:发行人募集资金使用

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						
				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	已落实项目资本金	本次募集资金占项目投资比例	拟使用本期债券募集资金金额	本期募集资金占项目投资比例
西安航天基地城市地下综合停车场项目	航天城投	-	136,740.63	70,000.00	46,740.63	20,000.00	22,811.00	51.19	40,000.00	29.25
合计		-	-	70,000.00	46,740.63	20,000.00	22,811.00	51.19	40,000.00	29.25

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,该区域东面盛景、西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	航天基地管委会	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书的复函	西航天管函[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相关的说明	西航天经函[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,以及用地工艺简单、节能潜力小的行业(具体行业目录由国家发展和改革委制定并公布)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,故不需单独进行节能审查。

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、水久基本农田、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年底重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,项目建设进度的户型基建设工程约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政位自有46,740.63万元,占项目总投资34.18%;使用本次债券资金70,000.00万元,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,均位于地下两层。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42,918.00平方米,建筑面积105,876.00平方米,其中车库面积93,706.20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333个(划在一层),一般停车位2,329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(划在一层),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(与在一层),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城市地下综合停车场,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为科研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,取得过程拟按形式取得,土地出让金已纳入项目总投资,相关完成费用,发行人承诺本次债券募集资金不用于偿纳土地出让金,同时承诺将在本次投资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场体广告收取广告费用;商业区进行标准化物业管理收取物业费用;停车场充电桩对外经营,收取电费用。本项目收入中不存在政府补助。

完善停项目周围人总资金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。可能基本次债券用于募投项目的资金和总21,000.00万元,不能覆盖本次债券用于募投项目的资金本息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(收益)内可回收全部投资,投资内部收益率所税前为4.83%,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出具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,发行人将制定内部管理制度,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分行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司城关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投产并产生预期效益。

四、信贷计划及保障措施

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,能够依靠自己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还债资付制定了严谨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期偿付。

(一)偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

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%的债券本金,当期利息随本金一起支付。债券发行结束后,发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金,并在债券存续期内,发行人将为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,以及债券持有人会议决议的有效性和强制性等事项进行约定。债券持有人会议根据《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,可提前请偿部分或全部债券本金。发行人在规则规定代理人作出决议前参加或列席通知后履行本期债券提前偿还部分或全部本金的义务。

(二)偿债资金产生途径

发行人在本次募集资金投入项目建设完成后,项目建设期结束后,项目进入运营期,项目开始产生经营收入,项目经营收入是发行人偿债资金的来源之一。

2、偿债计划的资金来源

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,在本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束,定点负责到息支付、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的有关事宜。

4、偿债计划的财务安排

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,在本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束,定点负责到息支付、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的有关事宜。

5、偿债计划的资金来源

为明确债券持有人、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,发行人特聘请了浙江金诚律师事务所担任债券持有人的法律顾问,并与债权代理人、律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、募集资金监管银行、债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务,维护债券持有人的权利及义务的相关约定。为规范本期债券持有人会议的组织和行为,明定债券持有人会议的组织和行为,所适用的法律及债券持有人会议的组织和行为,债权代理人、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持有人会议规则》。

债券持有人会议规则的规定以及债权代理人作出决议的有效性和强制性,债券持有人会议决议对全体债券持有人(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,债券持有人会议在未影响投资人权益的情况下,可以对发行条款做出有效决议,并对发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定,以及债券持有人会议决议的有效性和强制性等事项进行约定。债券持有人会议决议对全体债券持有人(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。

(三)偿债保障

为保障债券持有人的利益,发行人将按照《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,可提前请偿部分或全部债券本金。发行人在规则规定代理人作出决议前参加或列席通知后履行本期债券提前偿还部分或全部本金的义务。

(四)发行人偿债能力分析

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流动负债的比重分别为32.98%,短期债务比较大,但发行人经营活动现金流入比较大幅度增长,且一年内到期的短期债务有息负债的比重较大,发行人流动负债的偿债压力较小。

4、对外担保风险

发行人子公司西安航天基地融资租赁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海电子科技有限责任公司、陕西迅腾通信科技股份有限公司、汉中西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股份有限公司提供担保的情况,担保公司担保业务存在一定的不确定性。截至本募集说明书签署日,担保公司存在对意县城市建设投资控股有限公司、西安鼎龙投资开发有限责任公司、陕西海升果业发展股份有限公司及西安航天基地股份有限公司提供的担保,担保公司担保业务存在一定的不确定性。上述担保对象均为国有企业,担保公司担保业务存在一定的不确定性。

5、营业收入不确定性风险

报告期内,发行人营业收入分别为19,719.65万元、110,868.99万元及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%,波动较为较大幅度,但呈下降趋势;主要系2021年以来机关基地一期的土地整理业务逐渐减少,而机关基地二期的土地整理业务尚处于前期阶段,项目进度较慢,导致当年营业收入大幅下降;若公司未来不能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控制,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

公司现聘公司法人对关键定建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约定程序,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,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机构混同的情形。

5、发行人财务独立

发行人设置了独立的财务部门,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;发行人是独立纳税主体,不存在与出资人及其控制的其他企业共用税务登记证的情形。

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	柳荣	男	1980.09	董事长	2021年5月	是	否
2	宋春	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	向聪	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、综合管理部部长、职工董事	2021年5月	是	否
(二)监事会成员							
6	付海平	男	1983.04	财务管理部部长、职工监事	2021年5月	是	否
7	雷刚	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	物业商业运营部部长、职工监事	2021年5月	是	否
9	陈丹	女	1981.12	监事会主席、党委委员、纪委书记	2021年5月	是	否
10	崔洪俊	女	1987.05	经营管理部副部长	2023年8月	是