

# 2014 年西安世园投资（集团）有限公司

## 公司债券上市公告书

证券简称：14 世园投资债

证券代码：127015

上市时间：2014 年 12 月 30 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：华林证券有限责任公司

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

**发行人、公司：**指西安世园投资（集团）有限公司。

**浐灞生态区、生态区：**指西安市浐灞生态区。

**浐灞生态区管委会、管委会：**指西安市浐灞生态区管理委员会。

**世园会：**指 2011 年西安世界园艺博览会。

**世园会会址、世博园：**指 2011 年西安世界园艺博览会会址。

**本期债券：**指总额为人民币 12 亿元的 2014 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券。

**本次发行：**指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发售。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》。

**募集说明书摘要：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》。

**监管银行、债权代理人：**指中信银行股份有限公司西安分行。

**主承销商、簿记管理人：**指华林证券有限责任公司。

**副主承销商：**指中信建投证券股份有限公司。

**分销商：**指广发证券股份有限公司、开源证券有限责任公司、东方花旗证券有限公司、宏源证券股份有限公司和招商证券股份有限公司

**承销团：**指由主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商、副

主承销商和分销商组成的承销团。

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

**申购和配售办法说明：**指簿记管理人为本次发行而制作的《2014年西安世园投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**承销协议：**指发行人与主承销商签署的《西安世园投资（集团）有限公司公司债券承销协议》。

**承销团协议：**指主承销商与承销团其他成员签署的《西安世园投资（集团）有限公司公司债券承销团协议》。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时足额划拨本期债券各自承销份额对应款项的承销方式。

**《债券持有人会议规则》：**指《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《西安世园投资（集团）有限公司公司债券债权代理协议》。

**《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》：**指《西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

**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。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**债券持有人：**指持有 2014 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券的投资者。

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

**工作日：**指北京市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。

## 第一节 绪言

重要提示：西安世园投资（集团）有限公司（以下简称“公司”或“发行人）董事会已批准该上市公告书，保证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。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA，发行人主体信用等级为AA。截至2013年12月31日，发行人经审计的资产总额为122.65亿元，负债总额为72.22亿元，归属于母公司的所有者权益为50.43亿元，资产负债率为58.88%。2013年度，发行人实现营业总收入18.15亿元，归属于母公司所有者的净利润1.31亿元。

发行人 2011 年、2012 年、2013 年可分配的利润分别为 2.07 亿元、1.43 亿元和 1.31 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.60 亿元，足以覆盖本期债券一年利息 0.74 亿元的 1.5 倍。

## 第二节 发行人简介

### 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5月21日

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：门轩

注册资本：肆拾伍亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：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（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）。

截至2013年12月31日，发行人经审计的资产总额为122.65亿元，负债总额为72.22亿元，归属于母公司的所有者权益为50.43亿元，资产负债率为58.88%。2013年度，发行人实现营业总收入18.15亿元，归属于母公司所有者的净利润1.31亿元。

### 二、发行人历史沿革

发行人系经西安市机构编制委员会（市编发[2007]43号）批准，

于 2008 年 5 月 21 日由浐灞生态区管委会出资设立的有限责任公司，公司成立时注册资本 3,000 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（2008）第 004 号《验资报告》。

2008 年 10 月，浐灞生态区管委会和西安市浐灞河发展有限公司分别对发行人增资 37,000 万元和 10,000 万元，增资后，公司注册资本变更为 50,000 万元，管委会持股 80%，西安市浐灞河发展有限公司持股 20%。西安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》。

2009 年 7 月，浐灞生态区管委会和西安市浐灞河发展有限公司分别对发行人增资 56,000 万元和 14,000 万元。增资后，公司注册资本变更为 120,000 万元，管委会持股 80%，西安市浐灞河发展有限公司持股 20%。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》。

2010 年 9 月，浐灞生态区管委会对发行人增资 120,000 万元。增资后，公司注册资本变更为 240,000 万元。管委会持股 90%，西安市浐灞河发展有限公司持股 10%。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》。

2010 年 12 月，浐灞生态区管委会对发行人增资 210,000 万元，并于 2011 年 1 月办理了相应的工商登记变更手续。增资后，公司注册资本变更为 450,000 万元。管委会持股 94.67%，西安市浐灞河发展有限公司持股 5.33%。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》。

### 三、发行人股东情况

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人的股东为西安浐灞生态区管理

委员会和西安市浐灞河发展有限公司，其出资比例分别占发行人注册资本的 94.67%和 5.33%。西安浐灞生态区管理委员会持有西安市浐灞河发展有限公司 100%股权，因此西安浐灞生态区管理委员会实际持有发行人 100%的股权。

### 第三节 本期债券发行概况

一、**发行人：**西安世园投资（集团）有限公司。

二、**债券名称：**2014年西安世园投资（集团）有限公司公司债券（简称“14世园投资债”）。

三、**发行规模：**人民币12亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.40%；Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.Shibor.org](http://www.Shibor.org))上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息根据簿记建档结果，基本利差为1.22%，票面利率为6.20%。

五、**发行价格：**本期债券面值100元，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。

六、**发行方式：**本期债券以簿记建档，集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证

券交易所向机构投资者协议发行。

**七、发行对象：**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）。

**八、债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**九、发行期限：**自发行首日起5个工作日，自发行首日起至2014年10月27日止。

**十、簿记建档日：**2014年10月20日

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2014年10月21日。

**十二、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的10月21日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**本期债券的计息期限为2014年10月21日至2021年10月20日。

**十四、还本付息方式：**每年付息一次，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%和20%的比例偿还债券本金，即在2017年、2018年、2019年、2020年和2021年分别偿付债券本金2.40亿元、2.40亿元、2.40亿元、2.40亿元和2.40亿元。最后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，到期兑付款项自兑付日起不另计

利息。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为2015年至2021年每年的10月21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2017年至2021年每年的10月21日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、承销团成员：**主承销商为华林证券有限责任公司，副主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为广发证券股份有限公司、开源证券有限责任公司、东方花旗证券有限公司、宏源证券股份有限公司和招商证券股份有限公司。

**二十、债券担保：**本期债券无担保。

**二十一、信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA，发行人主体信用等级为AA。

**二十二、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本期债券上市或交易流通申请。

**二十三、税务提示：**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。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于2014年12月30日起在上交所挂牌交易。本期债券简称为“14世园投资债”，上市代码“127015”。根据

“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。”

## 二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的相关规定，本期债券已办理相关登记托管手续。

根据债项评级对应主体评级孰低原则，发行人的主体评级为 AA。

## 第五节 发行人主要财务状况

本募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人 2011 年至 2013 年经审计的财务报告。希格玛会计师事务所有限公司已对上述财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（希会审字 [2014]0156 号）。

表：发行人 2011 年至 2013 年经审计的资产负债表主要数据

单位：元

项 目	2013 年年末	2012 年年末	2011 年年末
流动资产合计	11,407,234,934.50	11,594,054,878.25	12,308,033,530.10
非流动资产合计	857,829,430.88	829,292,546.50	834,844,930.01
资产总计	12,265,064,365.38	12,423,347,424.75	13,142,878,460.11
流动负债合计	4,942,070,172.72	4,611,284,241.74	5,464,792,436.79
非流动负债合计	2,280,000,000.00	2,900,000,000.00	2,910,000,000.00
负债总计	7,222,070,172.72	7,511,284,241.74	8,374,792,436.79
归属于母公司股东权益合计	5,042,994,192.66	4,912,063,183.01	4,768,086,023.32

表：发行人 2011 年至 2013 年经审计的利润表主要数据

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业总收入	1,815,325,308.65	881,810,605.97	2,486,693,815.06

营业总成本	1,838,877,919.65	893,282,534.71	2,639,408,188.50
营业利润	-29,725,848.65	-11,471,928.74	-152,714,373.44
利润总额	140,326,508.64	148,513,819.68	206,992,030.02
净利润	130,573,568.50	143,579,315.46	207,154,896.08

表：发行人 2011 年至 2013 年经审计的现金流量表主要数据

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	142,542,349.23	429,790,833.78	-1,125,424,889.76
投资活动产生的现金流量净额	-344,432,844.00	-6,967,464.77	-263,491,268.97
筹资活动产生的现金流量净额	-117,840,846.13	1,678,287.61	753,836,203.35
现金及现金等价物净增加额	-319,784,073.27	424,465,722.52	-635,092,425.28

表：发行人 2011 年至 2013 年有关财务指标\*

项 目	2013年度/末	2012年度/末	2011年度/末
流动比率①	2.31	2.51	2.25
速动比率②	1.27	1.23	1.21
资产负债率③	58.88%	60.46%	63.72%
利息偿还倍数④	1.37	1.42	1.67
应收账款周转率⑤	0.45	0.22	0.65
存货周转率⑥	0.33	0.15	0.46
总资产周转率⑦	0.15	0.07	0.19
营业利润率⑧	-1.64%	-1.30%	-6.14%
净资产收益率⑨	2.62%	2.97%	4.34%

\*：2011年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额、平均股东权益以2011年年末金额代替

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、 利息偿还倍数=(税前利润+利息支出总额)/全年利息支付总额

⑤、 应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额

⑥、 存货周转率=营业总成本/存货平均余额

⑦、 总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

⑧、 营业利润率=营业利润/营业总收入\*100%

⑨、 净资产收益率=净利润/平均股东权益\*100%

## 第六节 偿债计划及偿债保障措施

发行人是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司自身收益。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。

### 一、本期债券的偿债计划

#### （一）偿债计划概况

本期债券拟发行总额 12 亿元，为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20% 的比例偿还债券本金。本期债券偿付本息时间和支付金额明确，有利于发行人提前制定相应的偿债计划。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人将在资本支出项目上始终坚持量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策和审批程序，并为本期债券的按时、足额偿付制定了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、做好组织协调等一系列工作计划，努力形成一套确保本期债券安全兑付的内部机制。

#### （二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责利息支付、本金兑付及相关工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

#### （三）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、募集资金使用项目的特点，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还本付息，并根据实际情况进行调整。

偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

#### **（四）偿债资金账户的管理**

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在本次债券监管银行中信银行股份有限公司西安分行设立了本期债券偿债资金专项账户并签订了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，协议规定发行人在中信银行股份有限公司西安分行设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。募集资金专项账户用于监管募集资金，存放的资金必须按照募集说明书中披露的用途做到专款专用。偿债资金账户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，发行人必须按照本募集说明书登载的还本付息金额和方式，及时筹集资金，保证按时还本付息。

## **二、偿债保障措施**

### **（一）良好的经营状况是本期债券按时偿付本息的坚实基础**

发行人经营状况良好。2011-2013 年，发行人分别实现营业收入 24.87 亿元、8.82 亿元、18.15 亿元，实现净利润 2.07 亿元、1.44 亿元和 1.31 亿元，净利润保持较高水平，三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息，对本期债券的付息还本提供有力支撑。发行人在世园园区的综合开发业务方面具有独占性，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。随着世园园区经济的不断发展，公司业务的不断拓展，预计发行人收入及盈利水平将保持增长，为本期债券的偿付进一步提供保障。

**（二）募集资金投资项目的良好收益是偿还本期债券本息的主要资金来源**

该项目建成后的收入主要有酒店收入、商业街租赁收入、餐饮收入、花卉出售收入、土地整理收入和房地产开发收入等。据项目的可行性研究报告，收入足以覆盖本期债券的本息，项目在财务上可行。除了经济效益之外，该项目还具有显著的社会效益，项目的实施，可以明显改善世园园区的市政基础设施、服务设施，带动周边地区产业的发展，从而形成集聚效应，同时有利于西安市城市功能布局的完善和整个浐灞生态区的区域经济的发展。下表为募投项目在债券存续期内的收入估算表。

表：募投项目在债券存续期内的收入估算表

单位：万元

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
酒店收入	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00
商业街租赁收入	3,750.71	3,938.24	4,135.29	4,342.20	4,559.46	4,787.43	5,026.80	5,278.14
餐饮收入	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
广告招商收入	832.32	848.97	865.95	883.26	900.93	918.95	937.33	956.07
花卉出售收入	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50
医疗中心收入	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
旅游服务收入	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80
新闻中心租赁收入	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
其他收入	390.44	398.25	406.21	414.34	422.62	431.07	439.69	448.49
房地产开发	87,000.00	58,000.00	29,000.00	-	-	-	-	-
土地整理收入	40,000.00	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	25,000.00	22,500.00	19,400.00
<b>合计</b>	<b>147,106.76</b>	<b>118,318.76</b>	<b>69,540.75</b>	<b>30,773.10</b>	<b>31,016.32</b>	<b>46,270.75</b>	<b>44,037.12</b>	<b>41,216.00</b>

2011年-2013年，本期债券募投项目已实际产生收入，收入分别为54,910.00万元、83,071.00万元和147,555.00万元，项目自产生收入当年（2011年）至本期债券期存续期满当年（2021年）的累计预计收入共计813,815.56万元，能够较好的覆盖本期债券募投项目建设资金投入，为本期债券按期还本付息提供了有力保证。

### （三）发行人拥有的优质资产为本期债券本息偿付提供支撑

截至 2013 年年末,发行人持有待售土地 1,549 亩,账面价值 27.71 亿元。发行人拥有的资产具有较高的价值,产属清晰,在本期债券出现偿付困难时,发行人可将持有的优质资产变现保证本期债券本息的按时偿付。大量的土地资产为发行人本期债券的还本付息奠定了基础。发行人的土地资产如下表所示:

表: 发行人待售土地明细表

证号	面积 (m <sup>2</sup> )	地类	使用权类型	是否抵押	账面价值(万元)
西沪灞国用(2010 出)第 022 号	172,966.50	商业金融	出让	是	49,154.49
西沪灞国用(2010 出)第 023 号	4,713.10	商业金融	出让	否	1,389.89
西沪灞国用(2010 出)第 024 号	74,586.40	住宅	出让	是	23,443.93
西沪灞国用(2010 出)第 025 号	153,070.47	住宅	出让	是	43,136.09
西沪灞国用(2010 出)第 065 号	119,003.20	商业金融	出让	是	28,665.69
西沪灞国用(2010 出)第 059 号	32,741.65	住宅	出让	是	8,255.17
西沪灞国用(2010 出)第 063 号	70,698.70	商业金融	出让	是	17,457.05
西沪灞国用(2011 出)第 015 号	80,837.01	住宅	出让	是	23,731.27
西沪灞国用(2010 出)第 067 号	274,605.20	商业金融	出让	是	71,437.76
西沪灞国用(2013 出)第 008 号	23,655.80	商业金融	出让	否	4,972.46
西沪灞国用(2013 出)第 009 号	25,964.80	商业金融	出让	否	5,457.88

虽然发行人的大多数土地已经抵押,但随着银行和信托借款的到期,抵押比例会逐渐下降,一旦解押,公司将留出适当的土地作为本期债券还本付息的补充。

### （四）政府支持是本期债券按时偿付本息的坚实后盾

灞生态区财政实力较强,2013 年灞生态区财政总收入 57.28 亿元,其中一般预算收入 10.45 亿元,未来收入增长空间大。发行人是唯一从事世园园区综合开发的企业,担负着整个世园园区运营管理

及其周边基础设施的建设任务。因此发行人的经营一直得到西安市政府和浐灞生态区政府的大力支持。2011-2013年，发行人获得的补贴收入分别为3.72亿元、1.60亿元和1.71亿元。未来，由于发行人作为本地区主要项目的投融资和建设主体的地位不会改变，随着西安市对于区域的整体发展规划的实施，和浐灞生态区经济和财政实力的不断增强，政府对于发行人的支持力度将不断增大，这些优势将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供坚实保障。

#### **（五）畅通的融资渠道是本期债券按时偿付本息的外部保障**

公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系，按时偿付银行贷款本息，树立了良好的企业信用形象。发行人已与多家商业银行建立了战略合作关系，银行授信充裕，拥有较强的资金调配能力。若本期公司债券兑付遭遇突发性的资金周转问题，发行人也可以通过对外融资，保障本期债券的安全兑付。

#### **（六）聘请债权代理人及制定债券持有人会议制度**

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，同时由于债券持有人的不确定性，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请中信银行股份有限公司西安分行担任本期债券的债权代理人，制定了债券持有人会议制度并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。作为本期债券的债权代理人，中信银行股份有限公司西安分行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

发行人与债权代理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。

其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

## 第七节 债券跟踪评级安排

### 一、信用级别

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 二、评级报告内容摘要

#### （一）基本观点

鹏元对发行人本次拟发行的12亿元公司债券的评级结果为AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级是鹏元基于对发行人所处的外部运营环境、公司的经营状况、财务实力、当地政府的支持力度等因素综合评估确定的。

#### （二）优势

- 1、公司是西安浐灞生态区基础设施建设和国有资产运营重要主体，随着浐灞生态区建设的加快推进，公司业务将具有较大发展空间；
- 2、公司在财政补贴方面获得了当地政府的大力支持，未来发展较有保障。

### （三）关注

1、浐灞生态区财政收入规模相对较小，且税收收入占综合财力比重偏低，综合财力质量一般；

2、受土地市场波动的影响，浐灞生态区国有土地使用权出让金收入存在较大的不确定性；

3、西安浐灞生态区建设初具规模，但目前区内引进的企业和项目发展尚属早期，未来发展仍存在一定的不确定性；

4、公司主营业务盈利能力较差，利润主要依赖于政府补助；

5、公司资产以应收账款和土地使用权为主，且大部分资产已用于抵押，整体资产流动性受到较大影响；

6、公司应收账款规模大，占用时间长，能否按时足额回收存在一定的不确定性；

7、公司在建拟建项目较多，存在较大资金压力；

8、公司有息负债规模较大，存在一定债务压力；

### 三、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，鹏元将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

鹏元将在本期企业债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。鹏元将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的事件，应及时通知鹏元，并提供相关资料，鹏元将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在鹏元公司网站对外公布。

## 第八节 债券担保情况

本期债券为无担保债券。

## 第九节 发行人近三年是否存在违法违规行说明

截至上市公告书签署日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金 12 亿元人民币，全部用于西安市 2011 年世界园艺博览会配套设施项目。具体情况如下：

表：本期债券募集资金投向表

单位：人民币亿元

募集资金投向	项目总投资额	拟使用 本期债券资金	募集资金 使用占比
西安市2011年世界园艺博览会配套设施项目	50.00	12.00	24.00%
合计	-	12.00	-

## 第十一节 其他重要事项

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。

## 第十二节 有关当事人

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： 门轩

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7层

电话： 029-83592203

传真： 029-83592200

邮政编码： 710024

## 二、承销团：

### （一）主承销商： 华林证券有限责任公司

住所： 深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 5、6 楼

法定代表人： 宋志江

联系人： 王正敏、张德志、李水思

联系地址： 北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座17层

联系电话： 010-88091461、88091024

传真： 010-88091796

邮政编码： 100033

### （二）副主承销商： 中信建投证券股份有限公司

住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人： 王常青

联系人： 刘国平、彭子源

联系地址： 北京市东城区朝内大街 188 号

联系电话： 010-85130580、85156431

传真： 010-65185233

邮政编码： 100010

### （三）分销商

#### 1、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼  
(4301-4316 房)

法定代表人：孙树明

联系人：吴越

联系地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼

联系电话：020-87555888-8068

传真：020-87553574

邮政编码：510075

## **2、开源证券有限责任公司**

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：贾涛

联系地址：陕西省西安市锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-87303018

传真：029-87303018

邮政编码：710065

## **3、东方花旗证券有限公司**

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：潘鑫军

联系人：周宁

联系地址：上海市中山南路 318 号 2 号楼 24 楼

联系电话：021-23153778

传真：021-23153502

邮政编码：200010

## **4、宏源证券股份有限公司**

住所：乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：詹茂军、许杨杨

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88085128、88013865

传真：010-88085129

邮政编码：100033

#### **5、招商证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：官少林

联系人：汪浩、肖陈楠、王雨泽

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层

联系电话：010-57601920、57601915、57601917

传真：010-57601990

邮政编码：100140

#### **三、债权代理人、监管银行：中信银行股份有限公司西安分行**

营业场所：西安市碑林区朱雀路中段 1 号

负责人：谢宏儒

联系人：张小娟

联系地址：西安市沣镐西路利君南苑

联系电话：029-62863103

传真：029-62863103

邮政编码：710077

#### **四、审计机构：希格玛会计师事务所有限公司**

住所：西安高新路 25 号希格玛大厦三、四层

法定代表人：吕桦

联系人：唐志荣

联系地址：西安高新路 25 号希格玛大厦

联系电话：029-88275932

传真：029-88275912

邮政编码：710075

**五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：严素华

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

**六、律师事务所：北京市天银律师事务所**

住所：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号中坤大厦 15 层

负责人：朱玉栓

联系人：许家武、罗会远

联系地址：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号中坤大厦 15 层

联系电话：010-62159696

传真：010-88381869

邮政编码：100044

**七、托管人：**

**（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：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮编：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 楼

总经理：高斌

联系人：王博

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 楼

联系电话：021-68870172、021-68870676

传真：021-38874800

邮政编码：200120

**八、交易所发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家有关主管机关对本期债券批准文件;
- (二) 《2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 西安世园投资(集团)有限公司2011年~2013年经审计的财务报告(连审);
- (五) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 北京市天银律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 《债券持有人会议规则》;
- (八) 《债权代理协议》;
- (九) 《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》;

### 二、查询方式

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本募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 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: 门轩

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

电话: 029-83592203

传真: 029-83592200

邮政编码: 710024

(二) 主承销商: 华林证券有限责任公司

住所: 深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 5、6 楼

法定代表人: 宋志江

联系人: 王正敏、张德志

联系地址: 北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座17层

联系电话: 010-88091461、88091024

传真: 010-88091796

邮政编码: 100033

互联网网址: <http://www.chinalions.com>

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人和主承销商。此外,投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会网站

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

3、上海证券交易所

<http://www.sse.com.cn>

## 附表一：

## 发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	311,914,797.86	631,698,871.13	207,233,148.61
应收票据	-	-	-
应收账款	4,024,115,790.83	4,121,729,082.54	3,803,582,535.23
预付款项	161,281,240.90	229,951,816.72	183,338,741.98
其他应收款	1,758,910,226.07	686,583,933.78	2,416,589,955.16
存货	5,151,012,878.84	5,924,091,174.08	5,697,289,149.12
待摊费用	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>11,407,234,934.50</b>	<b>11,594,054,878.25</b>	<b>12,308,033,530.10</b>
非流动资产：			
长期股权投资	5,826,762.35	2,000,000.00	2,000,000.00
固定资产	557,628,319.93	590,977,277.83	589,626,909.06
在建工程	-	80,200.00	-
无形资产	293,477,489.35	232,270,402.36	240,051,491.43
长期待摊费用	-	3,342,444.43	3,000,000.00
递延所得税资产	896,859.25	622,221.88	166,529.52
<b>非流动资产合计</b>	<b>857,829,430.88</b>	<b>829,292,546.50</b>	<b>834,844,930.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,265,064,365.38</b>	<b>12,423,347,424.75</b>	<b>13,142,878,460.11</b>
流动负债：			
短期借款	330,000,000.00	100,000,000.00	395,000,000.00
应付票据	-	229,652,784.00	94,402,370.00
应付账款	1,860,762,065.73	2,062,354,077.96	2,231,712,862.17
预收账款	174,088,411.56	12,554,003.48	3,675,009.02
应付职工薪酬	1,819,632.54	1,312,359.60	933,234.54
应付股利	-	-	-

应交税费	526,202.80	20,151,650.67	29,581,955.88
应付利息	10,571,666.67	11,856,750.00	7,543,702.43
其他应付款	597,302,193.42	863,402,616.03	1,638,963,302.75
预提费用	-	-	-
预计负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,967,000,000.00	1,310,000,000.00	1,062,980,000.00
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>4,942,070,172.72</b>	<b>4,611,284,241.74</b>	<b>5,464,792,436.79</b>
非流动负债:			
长期借款	2,280,000,000.00	2,900,000,000.00	2,910,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他长期负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,280,000,000.00</b>	<b>2,900,000,000.00</b>	<b>2,910,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,222,070,172.72</b>	<b>7,511,284,241.74</b>	<b>8,374,792,436.79</b>
所有者权益:			
实收资本	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
资本公积	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00
专项储备	755,285.38	397,844.23	-
盈余公积	59,027,876.93	40,370,616.99	26,250,442.61
未分配利润	479,711,030.35	367,794,721.79	238,335,580.71
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>5,042,994,192.66</b>	<b>4,912,063,183.01</b>	<b>4,768,086,023.32</b>
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,042,994,192.66</b>	<b>4,912,063,183.01</b>	<b>4,768,086,023.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>12,265,064,365.38</b>	<b>12,423,347,424.75</b>	<b>13,142,878,460.11</b>

### 附表三

#### 发行人2011年~2013年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,815,325,308.65</b>	<b>881,810,605.97</b>	<b>2,486,693,815.06</b>
其中：营业收入	1,815,325,308.65	881,810,605.97	2,486,693,815.06
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,838,877,919.65</b>	<b>893,282,534.71</b>	<b>2,639,408,188.50</b>
其中：营业成本	1,612,198,111.13	717,096,374.39	2,328,480,544.68
利息支出	-	-	-
退保金	-	-	-
营业税金及附加	41,014,112.27	20,620,614.68	42,692,583.86
销售费用	9,273,587.15	26,500,822.12	114,852,065.42
管理费用	96,287,029.66	107,358,308.92	144,210,193.62
财务费用	79,344,187.50	20,354,846.29	8,494,643.80
资产减值损失	760,891.94	1,351,568.31	678,157.12
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-6,173,237.65	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>-29,725,848.65</b>	<b>-11,471,928.74</b>	<b>-152,714,373.44</b>
加：营业外收入	170,591,177.00	160,010,370.95	372,334,369.92
减：营业外支出	538,819.71	24,622.53	12,627,966.46
<b>四、利润总额</b>	<b>140,326,508.64</b>	<b>148,513,819.68</b>	<b>206,992,030.02</b>
减：所得税费用	9,752,940.14	4,934,504.22	-162,866.06
<b>五、净利润</b>	<b>130,573,568.50</b>	<b>143,579,315.46</b>	<b>207,154,896.08</b>
归属于母公司所有者的净利润	130,573,568.50	143,579,315.46	207,154,896.08
少数股东损益	-	-	-
<b>六、每股收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
（一）基本每股收益	-	-	-

(二) 稀释每股收益	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	130,573,568.50	143,579,315.46	207,154,896.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	130,573,568.50	143,579,315.46	207,154,896.08
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

## 附表四

### 发行人2011年~2013年经审计的合并现金流量表

单位：元

报 表 项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,362,261,257.92	557,466,781.66	89,510,244.05
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	156,761,665.70	1,499,302,573.37	2,680,813,852.72
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,519,022,923.62</b>	<b>2,056,769,355.03</b>	<b>2,770,324,096.77</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,198,155,730.10	318,454,368.37	1,987,675,354.66
支付给职工以及为职工支付的现金	25,862,572.15	51,419,240.59	52,296,886.60
支付的各项税费	72,534,433.30	83,468,547.50	117,569,861.51
支付的其他与经营活动有关的现金	1,079,927,838.84	1,173,636,364.79	1,738,206,883.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,376,480,574.39</b>	<b>1,626,978,521.25</b>	<b>3,895,748,986.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>142,542,349.23</b>	<b>429,790,833.78</b>	<b>-1,125,424,889.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,061.00	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1,700,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,702,061.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,134,905.00	6,967,464.77	166,491,268.97
投资支付的现金	10,000,000.00	-	2,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	325,000,000.00	-	95,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>346,134,905.00</b>	<b>6,967,464.77</b>	<b>263,491,268.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-344,432,844.00</b>	<b>-6,967,464.77</b>	<b>-263,491,268.97</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	1,625,000,000.00	1,400,000,000.00	1,395,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-

收到的其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	299,600,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,655,000,000.00</b>	<b>1,699,600,000.00</b>	<b>1,395,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	1,358,000,000.00	1,357,980,000.00	335,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	414,840,846.13	328,861,712.39	306,163,796.65
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	11,080,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,772,840,846.13</b>	<b>1,697,921,712.39</b>	<b>641,163,796.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-117,840,846.13</b>	<b>1,678,287.61</b>	<b>753,836,203.35</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-52,732.37	-35,934.10	-12,469.90
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-319,784,073.27</b>	<b>424,465,722.52</b>	<b>-635,092,425.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	631,698,871.13	207,233,148.61	842,325,573.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>311,914,797.86</b>	<b>631,698,871.13</b>	<b>207,233,148.61</b>

(本页无正文，为《2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

发行人：西安世园投资(集团)有限公司



(本页无正文，为《2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

保荐机构(主承销商): 华林证券有限责任公司

