

2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）
有限公司公司债券

债权代理事务报告
（2019 年度）

债权代理人：国开证券股份有限公司

2020 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司(以下简称“国开证券”)编制本报告的内容及信息均来源于陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司(以下简称“发行人”、“公司”)对外公布的《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见和发行人提供国开证券的文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断。

目录

声明	2
目录	3
第一章 本期债券概况	4
第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况	11
第四章 债权代理人履职情况	13
第五章 债券持有人会议召开情况	13
第六章 本期债券本息偿付情况	14
第七章 本期债券跟踪评级情况	15
第八章 发行人负责本期债券相关事项专人的变动情况	16
第九章 其他事项	17

第一章 本期债券概况

一、发行人基本情况

公司名称：陕西安康高新技术产业发展投资（集团）有限公司

住所：陕西省安康市高新技术产业开发区创新创业中心14楼

法定代表人：陈帆

注册资本：人民币130,280.00万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2010年8月4日

经营范围：房地产开发与经营，项目策划，市政配套建设，优势产业风险投资，资产管理，土建、建筑装饰工程施工，信息与中介服务，投资咨询、物业管理，政府授权范围内土地储备及开发整理。（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）

信息披露事务负责人：陈浩

联系地址：陕西省安康市高新技术产业开发区安康大道创业中心14楼

电话：18629040325

传真：0915-3321018

邮箱：328780964@qq.com

二、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年陕西安康高新技术产业发展投资（集团）有限公司公司债券

（二）债券简称：“19安康高新债”、“19安高债”

（三）债券代码：1980098.IB、152150.SH

（四）发行人：陕西安康高新技术产业发展投资（集团）有限公司

（五）发行总额：人民币 7.3 亿元。

（六）债券期限：本次债券为 7 年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。

（七）发行利率：6.85%

（八）发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（九）发行方式和对象：本次债券以簿记建档、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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。

（十一）担保情况：本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十二）债权代理人：国开证券股份有限公司。

第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度的财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2020]第 2241 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2019 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

一、发行人总体经营情况

截至 2019 年末，发行人总资产 2,355,074.77 万元，较 2018 年上升 16.05%。2019 年发行人实现营业总收入 75,493.95 万元，净利润 22,618.70 万元。发行人 2019 年经营活动产生的现金流量净额为 17,059.98 万元；投资活动产生的现金流量净额为-139,546.75 万元；筹资活动产生的现金流量净额为 117,541.96 万元。

二、发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 %

主要会计数据和财务指标	2019年末/度	2018年末/度	同期变化
资产总计	2,355,074.77	2,029,431.51	16.05
负债合计	1,509,607.78	1,213,060.71	24.45
净资产	845,466.99	816,370.79	3.56
营业收入	75,493.95	68,092.25	10.87
净利润	22,618.70	21,385.96	5.76
经营活动产生的现金流量净额	17,059.98	172,915.20	-90.13
投资活动产生的现金流量净额	-139,546.75	-138,483.47	0.77
筹资活动产生的现金流量净额	117,541.96	-41,601.98	382.54
流动比率	2.25	2.68	-16.04
速动比率	0.89	0.60	48.33

资产负债率	64.10	59.77	7.24
-------	-------	-------	------

注：1、流动比率 = 流动资产/流动负债；

2、速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；

3、资产负债率 = 负债总额/资产总额。

三、发行人主要财务经营情况

(一) 营业收入成本构成情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理工程收入	0.4	0.37	7.50	5.30	0.34	0.33	3.03	4.99
工程建设收入	2.32	1.77	23.71	30.73	3.13	2.69	16.36	45.89
物业管理收入	0.48	0.21	56.25	6.36	0.43	0.29	48.28	6.30
环卫服务收入	0.15	0.13	13.33	1.99	0.05	0.11	-54.55	0.73
房产销售收入	3.41	3.12	8.50	45.17	1.69	1.42	19.01	24.78
征迁服务收入	0.14	0.14	0	1.85	0.13	0.11	18.18	1.91
租赁相关收入	0.08	0.16	-137.50	1.06	0.18	0.19	-5.26	2.64
利息收入	0.23	0.01	95.65	3.05	0.39	0.07	457.14	5.72
销售货物收入	0.34	0.36	-5.88	4.50	0.48	0.43	11.63	7.04
合计	7.55	6.30	16.56	-	6.82	5.64	20.92	-

(二) 资产负债表主要数据情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	同期变化 (%)
总资产	2,355,074.77	2,029,431.51	16.05
流动资产合计	1,766,208.04	1,594,587.35	10.76
总负债	1,509,607.78	1,213,060.71	24.45
流动负债合计	787,151.73	594,796.96	32.34
所有者权益	845,466.99	816,370.79	3.56
资产负债率	64.10	59.77	7.24
流动比率	2.25	2.68	-16.04
速动比率	0.89	0.60	48.33

- 注：1、资产负债率=总负债/总资产*100%
 2、流动比率=流动资产/流动负债
 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（三）利润情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	同期变化（%）
营业收入	75,493.95	68,092.25	10.87
营业成本	63,085.32	62,984.00	0.16
利润总额	23,244.53	21,780.44	6.72
净利润	22,618.70	21,385.96	5.76

（四）现金流量表情况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	同期变化（%）
经营活动产生的现金流量净额	17,059.98	172,915.20	-90.13
投资活动产生的现金流量净额	-139,546.75	-138,483.47	0.77
筹资活动产生的现金流量净额	117,541.96	-41,601.98	382.54
现金及现金等价物净增加额	-4,944.81	-7,170.24	31.04

（五）偿债能力财务指标分析

1、资产构成情况

截至 2019 年末，发行人资产总额为 2,355,074.77 万元，较 2018 年增加了 16.05%。

从公司的资产构成来看，流动资产以存货为主。2019 年末发行人存货余额为 1,067,617.52 万元，较 2018 年末增加了 7.46%，主要原因系发行人 2019 年度开发成本有所提升，使存货出现一定增幅。

非流动资产方面，截至 2019 年末，合计 588,866.73 万元，较

2018 年增加 35.42%。其中，2019 年在建工程为 391,418.26 万元，较 2018 年增加 62.15%，主要是发行人处于高速发展阶段，2019 年相关项目开展投入增多。2019 年可供出售金融资产为 25,126.21 万元，较 2018 年数据增加了 31.37%，主要原因是发行人增加了对部分联营企业的股权投资。

总体来看，发行人在 2019 年度总资产、流动资产有所增加，整体资产结构稳定。

2、盈利能力情况

2018-2019 年，发行人营业总收入分别为 68,092.25 万元、75,493.95 万元，同比增长 10.87%；2019 年度实现利润总额 23,244.53 万元，同比增长 6.72%；实现净利润 22,618.70 万元，同比增长 5.76%，盈利能力稳定。

3、现金流量分析

2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 17,059.98 万元，较 2018 年下降 90.31%，主要系发行人支付其他与经营有关的往来款和管理费用增加所致。

2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-139,546.75 万元，较 2018 年略降 0.77%，基本保持平稳。

2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 117,541.96 万元，较 2018 年上升了 382.54%，主要由于本期发行人取得的借款金额相较期初增加，偿还债务金额相较期初减少，从而使筹资活动产生的现金流大幅增加。

四、发行人资产受限情况

截至2019年12月31日，公司受限资产总32.69亿元，具体情况如下：

单位：亿元

受限资产类别	账面价值	受限原因
土地使用权	32.69	用于银行抵押借款等
合计	32.69	

五、发行人对外担保情况

截至2019年12月31日，发行人对外担保总额为5.9亿元，金额相对较少，占发行人净资产的6.98%。

第三章 发行人募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本次债券募集资金总额 7.3 亿元，其中 4.4 亿元用于安康高新区标准化厂房和富硒产业总部经济项目建设，2.9 亿元用于补充营运资金。截至 2019 年 6 月 15 日，补充营运资金的 2.9 亿元已经使用完毕。

第四章 债权代理人履职情况

作为本期债券的债权代理人，国开证券股份有限公司对发行人履行《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督、持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况，对公司本次募集资金的接受、存储、划转与本息偿付进行监督。

国开证券股份有限公司已按照本期债券债权代理协议的要求履行了债权代理人职责。

第五章 债券持有人会议召开情况

截至报告日，本期债券暂无债券持有人会议召开事项。

第六章 本期债券本息偿付情况

本期债券还未开始付息及偿还本金。

第七章 本期债券评级情况

2019 年 3 月 20 日，发行人公布了中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《陕西安康高新产业发展投资(集团)有限公司 2019 年公司债券信用评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定；本期债券债项信用等级为 AAA。

第八章 发行人负责本期债券相关事项专人的变动情况

发行人负责处理本期债券相关事项的专人未发生变动。

第九章 其他事项

一、发行人最新债券发行情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人最新其他债券发行情况如下：

单位：亿元

债券名称	起息日	期限	票面利率	余额
19 安康高新债	2019 年 03 月 28 日	7 年	6.85%	7.30
14 安康高新债	2014 年 09 月 17 日	7 年	8.78%	3.60
合计				10.90

二、报告期内涉及的未决诉讼或仲裁事项

2019 年，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

本期债券的债权代理人、评级机构、审计机构未发生变动。

四、债券偿还保障分析

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保担保。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，重庆兴农担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券债权代理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

