2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券募集说明书

发行人

西安航天高技术产业发展集团有限公司

主承销商

开源证券

二〇二一年 三 月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本债券募集说明书及摘要，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人不承担政府融资职能，本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本债券主承销商开源证券股份有限公司已根据《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》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《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，确认本债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

广东卓建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广东卓建律师事务所

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。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的注册决定，不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者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、专业会计师或其它专业顾问。

六、关于发行人更名事项

根据航天管委会统一部署，发行人于2020年10月26日将公司名称由原“西安航天高技术产业发展有限公司”变更为“西安航天高技术产业发展集团有限公司”。发行人名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件（包括但不限于甘肃省融资担保集团股份有限公司为本期债券出具的《担保函》、《2020年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券债权代理协议》、《2020 年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券持有人会议规则》等文件）继续具有法律效力，未做变更的文件被引用时，名称保持不变。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券（简称“21 航天高技术债 01”）。

（二）发行总额：本期债券发行总额为人民币 7 亿元。

（三）债券品种：发行人本次债券注册总规模 16 亿元，其中：品种一规模为 7 亿元，由陕西信用增进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；品种二规模为 7 亿元，由甘肃省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；品种三规模为 2 亿元，无担保。本期债券为品种二。

（四）债券期限和利率：本期债券期限 7 年，采用固定利率形式，单利按年计息。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。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别偿还债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%，前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（六）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。

（七）发行方式和对象：本期债券为实名制记账式，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。

（八）债券担保：本期债券由甘肃省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。

（九）信用级别：经远东资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券信用级别为AAA。远东资信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，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

目录

重要声明及提示 1
释义 6
第一条 债券发行依据 8
第二条 本期债券发行的有关机构 9
第三条 发行概要 14
第四条 认购与托管 17
第五条 债券发行网点 19
第六条 认购人承诺 20
第七条 债券本息兑付办法 22
第八条 发行人基本情况 23
第九条 发行人业务情况 51
第十条 发行人财务情况 75
第十一条 已发行尚未兑付的债券 127
第十二条 募集资金用途 130
第十三条 偿债保证措施 145
第十四条 投资者权利保护机制 156
第十五条 风险与对策 159
第十六条 信用评级 166
第十七条 法律意见 170
第十八条 其他应说明的事项 172
第十九条 备查文件 173
附表一：2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券发行网点表 175
附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表 176
附表三：发行人最近三年及一期末合并资产负债表（续） 177
附表四：发行人最近三年及一期合并利润表 178
附表五：发行人最近三年及一期合并现金流量表 180
附表六：担保人 2017 至 2019 年合并资产负债表 182
附表七：担保人 2017 至 2019 年合并利润表 183
附表八：担保人 2017 至 2019 年合并现金流量表 185

释义

在本期债券募集说明书中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/航天高技术	指	西安航天高技术产业发展集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币7亿元的“2021年第一期西安航天高技术产业发展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面向专业投资者公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券募集说明书》
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
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《西安航天高技术产业发展有限公司与开源证券股份有限公司关于公开发行企业债券之主承销协议》
承销团协议	指	《2020年西安航天高技术产业发展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约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《法律意见书》	指	广东卓建律师事务所为本期债券出具的法律意见书
主承销商、簿记管理人、债权代理人、开源证券	指	开源证券股份有限公司
分销商	指	财信证券有限责任公司
西安航天基地	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
西安航天基地管委	指	西安国家民用航天产业基地管理委员会

会		
西安航天城投	指	西安航天城投资发展集团有限公司
西安航天城发	指	西安航天城市发展控股集团有限公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
募集资金专户监管人	指	重庆银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西安长安区支行
偿债资金专户监管人	指	重庆银行股份有限公司西安分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限公司
评级公司/远东资信	指	远东资信评估有限公司
国家法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
最近三年/报告期	指	2017年度、2018年度和2019年度
最近三年末	指	2017年末、2018年末和2019年末
最近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月
最近三年及一期末	指	2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末
工作日、日	指	在北京市的商业银行对公营业日（不包括国家法定节假日和休息日）
元	指	人民币元
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
开发公司	指	西安国家民用航天产业基地开发有限公司
科创小贷公司	指	西安航天基地科创小额贷款有限公司
航天基地融资担保公司	指	西安航天基地融资担保有限公司
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

第一条 债券发行依据

本期债券于 2020 年 10 月 9 日由国家发展和改革委员会出具发改企业债券〔2020〕279 号同意注册。

2020 年 2 月 14 日，经发行人股东会审议，同意西安航天高技术产业发展有限公司公开发行不超过 20 亿元企业债券。

2020 年 2 月 13 日，西安航天高技术产业发展有限公司执行董事审议并同意西安航天高技术产业发展有限公司公开发行不超过 20 亿元的企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：西安航天高技术产业发展集团有限公司

住所：西安航天基地航天中路369号

法定代表人：马明涛

经办人：赵大卫

联系地址：西安航天基地航天中路369号

联系电话：029-85688724

传真：029-85688724

邮政编码：710199

二、承销团

（一）主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

经办人：张茜、成延凯、秦艺繁

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

（二）分销商：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层

法定代表人：刘宛晨

经办人：汤沛

联系地址:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

经办人：张茜、成延凯、秦艺繁

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

四、托管机构：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

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：曹爱民、吕桦

签字会计师：王铁军、汪震

联系地址：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

联系电话：029-88275921

传真：029-88275912

邮政编码：710075

六、信用评级机构：远东资信评估有限公司

住所：上海市黄浦区淮海中路622弄7号

法定代表人：杨秋岭

分析师：邵帅、白云、武梅雪

联系地址：北京市东直门南大街11号中汇广场B座11层

联系电话：010-57277666/021-61428000

邮政编码：100007

七、发行人律师：广东卓建律师事务所

住所：深圳市福田区深南中路1099号平安银行大厦三楼

负责人：张斌

签字律师：刘子平

联系地址：深圳市福田区深南中路1099号平安银行大厦三楼

联系电话：0755-33062921

传真：0755-33050889

邮政编码：518031

八、募集资金专户监管人

（一）重庆银行股份有限公司西安分行

住所：西安市高新区唐延路25号银河新坐标大厦第2幢1层至3层

负责人：陈龙

经办人：柳国盛

联系地址：陕西省西安市曲江新区雁塔南路396号1幢10108

联系电话：029-89862823

传真：029-89862823

邮政编码：710061

（二）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

负责人：杨军

经办人：张钊

联系地址：西安市长安区韦郭路智慧国际一、二层

电话：029-89235504

传真：029-89235504

邮政编码：710000

九、偿债资金专户监管人：重庆银行股份有限公司西安分行

住所：西安市高新区唐延路25号银河新坐标大厦第2幢1层至3层

负责人：陈龙

经办人：柳国盛

联系地址：陕西省西安市曲江新区雁塔南路396号1幢10108

联系电话：029-89862823

传真：029-89862823

邮政编码：710061

十、担保机构：甘肃省融资担保集团股份有限公司

住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路621号

法定代表人：李超

经办人：杨勇

联系地址：甘肃省兰州市城关区东岗西路621号

联系电话：0931-8127788

传真：0931-4917202

邮政编码：730030

第三条 发行概要

一、发行人：西安航天高技术产业发展集团有限公司。

二、债券名称：2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券（简称“21 航天高技术债 01”）。

三、发行总额：本期债券发行总额为人民币 7 亿元。

四、债券品种：发行人本次债券注册总规模 16 亿元，其中：品种一规模为 7 亿元，由陕西信用增进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；品种二规模为 7 亿元，由甘肃省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；品种三规模为 2 亿元，无担保。本期债券为品种二。

五、债券期限和利率：本期债券期限 7 年，采用固定利率形式，单利按年计息。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。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别等额偿还本金，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。

七、发行价格：本期全部债券面值 100 元人民币，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、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托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、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、发行方式及对象：本期债券为实名制记账式，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、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。

十二、发行期限：2 个工作日，自 2021 年 3 月 9 日起，至 2021 年 3 月 10 日止。

十三、簿记建档日：2021 年 3 月 8 日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 3 月 9 日。

十五、起息日：本期债券存续期限内每年的 3 月 10 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本期债券的计息期限为自 2021 年 3 月 10 日起至 2028 年 3 月 9 日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年的 3 月 10 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)。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 10 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)。

十九、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为财信证券有限责任公司。

二十一、担保方式：本期债券由甘肃省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。

二十二、信用级别：经远东资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AAA。远东资信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，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券; 境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司托管。认购办法如下:

认购本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者公开发行（国家法律、法规另有规定除外），具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺:

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束;

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更;

三、投资者认购本期债券即被视为接受开源证券作为本期债券债权代理人的安排，同时接受《债权代理协议》、《资金账户监管协议》、《债券持有人会议规则》中的各项约定;

四、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管人以及偿债资金专户监管人依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更;

五、投资者自愿承诺为本期债券的合格机构投资者，已认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，并据以独立判断其投资价值和投资风险，有能力并愿意自行承担相应投资风险。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

（一）本期债券发行与挂牌转让（如已挂牌转让）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据本期债券《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 10 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）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券分次还本，具体条款根据每期债券期限另行约定。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：西安航天高技术产业发展集团有限公司

住所：西安航天基地航天中路 369 号

法定代表人：马明涛

注册资本：1,250,000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：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)

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总计 2,059,895.13 万元，负债合计 1,003,367.80 万元，合并口径所有者权益总计 1,056,527.33 万元。2017 年度至 2019 年度，公司营业总收入分别为 71,031.79 万元、72,819.13 万元和 113,829.31 万元，合并口径净利润分别为 8,877.07 万元、9,051.89 万元和 40,802.74 万元。截至 2020 年 9 月末，公司资产总计 3,467,426.86 万元，负债合计 2,347,167.39 万元，合并口径所有者权益总计 1,120,259.46 万元。

二、历史沿革

（一）初始设立

发行人成立于 2010 年 3 月 10 日，原名西安航天基地科技发展有限公司，初始设立时注册资本 4 亿元，由西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币全额出资。本次出资由陕西中润会计师事务所有限责任公司审验，并出具了“陕中润验字（2010）第 007 号”《验资报告》。初始设立时发行人股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	西安国家民用航天产业基地管理委员会	40,000.00	100.00
合计		**40,000.00**	**100.00**

（二）首次增资

根据西安国家民用航天产业基地管理委员会西航天发[2010]39 号文件的决定和修改后的章程规定，2010 年 3 月 17 日西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币形式向发行人增资人民币 11 亿元，增资后发行人注册资本为人民币 15 亿元，实收资本为人民币 15 亿元。本次增资经陕西中润会计师事务所有限责任公司审验，并出具了“陕中润验字（2010）第 007 号”《验资报告》。

（三）第二次增资

根据西安国家民用航天产业基地管理委员会西航天发[2010]141 号文件的决定和修改后的章程规定，2010 年 9 月 2 日由西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币形式向发行人增资人民币 7 亿元，增资后发行人注册资本为人民币 22 亿，实收资本为人民币 22 亿元。本次增资经陕西中润会计师事务所有限责任公司审验，并出具了“陕中润验字（2010）第 014 号”《验资报告》。

（四）公司更名

2011 年 4 月 14 日经西安市工商局航天基地分局批准，发行人由“西安航天基地科技发展有限公司”更名为“西安航天高技术产业发展有限公司”。

（五）股东变更

2011 年 5 月 12 日，根据《西安国家民用航天产业基地管委会关于控股子公司股权划拨事项的通知》（西航天发[2011]153 号），西安国家民用航天产业基地管委会将其持有发行人 100%股权以 2011 年 4 月 30 日为基准日无偿划拨给西安航天城投资发展集团有限公司（原名：西安航天基地投资发展有限公司），划拨后西安航天城投资发展集团有限公司持有发行人 100%股权。本次股东变更后，发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	西安航天城投资发展集团有限公司	220,000.00	100.00
合计		**220,000.00**	**100.00**

（六）资产注入、增资及股东变更

2014 年 12 月 22 日，根据《西安国家民用航天产业基地管理委员会财政局关于西安航天高技术产业发展有限公司重组的决定》（西航天财发[2014]21 号），西安国家民用航天产业基地管委会将其持有的西安国家民用航天产业基地开发有限公司、西安航天基地国际孵化器有限公司、西安航天基地融资担保有限公司、西安航天军融高科技产业发展有限公司、西安领宇卫星应用发展有限公司、西安空天建筑安装工程有限公司的全部或部分股权投资划拨给发行人，同时西安航天城投资发展集团有限公司将其持有西安航天基地创新投资有限公司 94.44%股权投资划拨给发行人。西安国家民用航天产业基地管理委员

会向西安航天高技术产业发展有限公司投资 415,188.98 万元，其中 315,613.06 万元进入注册资本，99,575.52 万元进入资本公积；西安航天城投资发展集团有限公司追加投资 82,728.26 万元，其中 62,887.31 万元进入注册资本，19,840.95 万元进入资本公积。本次增资后，发行人注册资本为人民币 598,500.37 万元，其中西安国家民用航天产业基地管理委员会投资 315,613.06 万元，持有发行人 52.73%股权，西安航天城投资发展集团有限公司投资 282,887.31 万元，持有发行人 47.27%股权。上述变更完成后，发行人的股权结构如下所示：

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
西安国家民用航天产业基地管理委员会	315,613.06	货币及股权	52.73
西安航天城投资发展集团有限公司	282,887.31	货币及股权	47.27
合计	**598,500.37**		**100.00**

（七）公司名称、经营范围以及法人变更

2020 年 10 月 22 日，发行人召开股东会，同意将公司名称由“西安航天高技术产业发展有限公司”变更为“西安航天高技术产业发展集团有限公司”，同时，将经营范围变更为“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)。发行人已就上述事项修改公司章程，并完成相应的公司变更登记。

2020 年 10 月 30 日，发行人召开股东会，同意将公司法定代表人（执行董事）变更为马明涛。发行人已就该事项完成工商变更，并申领新的营业执照。

（八）股东变更及增资

2020 年 12 月 22 日，经发行人股东会同意，发行人原股东西安国家民用航天产业基地管理委员会将其所持有的发行人 315,613.06 万股权全部无偿划转至西安航天城市发展控股集团有限公司。上述变更完成后，发行人的股权结构如下所示:

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
西安航天城市发展控股集团有限公司	315,613.06	货币及股权	52.73
西安航天城投资发展集团有限公司	282,887.31	货币及股权	47.27
合计	**598,500.37**		**100.00**

2021 年 1 月 13 日，经发行人股东会同意，西安航天城投资发展集团有限公司将其持有的发行人 282,887.31 万元股权无偿划转至西安航天城市发展控股集团有限公司。上述变更完成后，发行人的股权结构如下所示:

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
西安航天城市发展控股集团有限公司	598,500.37	货币及股权	100.00
合计	**598,500.37**		**100.00**

2021 年 1 月 15 日，根据《西安航天高技术产业发展集团有限公司股东会决议》，经发行人股东会同意，西安国家民用航天产业基地管理委员会认缴出资 651,499.63 万元增资至发行人，本次增资完成后，西安国家民用航天产业基地管理委员会持有发行人 51.12%的股权，上述变更完成后，发行人的股权结构如下所示:

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
西安国家民用航天产业基地管理委员会	651,499.63	货币及股权	52.12

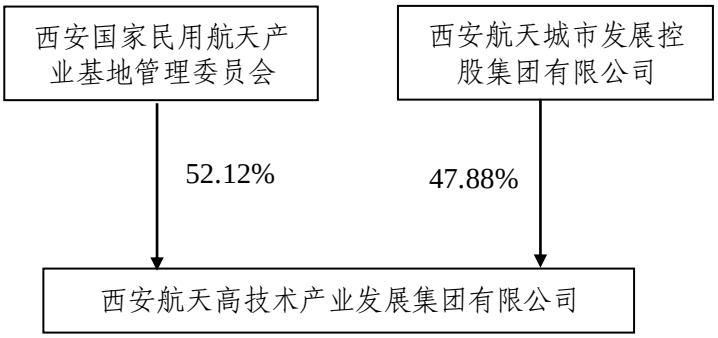
股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
西安航天城市发展控股集团有限公司	598,500.37	货币及股权	47.88
合计	**1,250,000.00**		**100.00**

三、股东及实际控制人

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书出具之日，公司注册资本为 1,250,000.00 万元，其中西安国家民用航天产业基地管理委员会投资 651,499.63 万元，持有公司 52.12%股权，西安航天城市发展控股集团有限公司投资 598,500.37 万元，持有公司 47.88%股权。截至本募集说明书签署之日，公司的股权结构如下图所示：

图 8-1：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

西安航天基地管委会与西安航天城发签订了《股权托管协议》，约定将西安航天基地管委会持有的发行人 52.12%的股权委托给西安航天城发经营管理，故西安航天城发对发行人享有 100%表决权，是发行人的控股股东。发行人实际控制人为西安国家民用航天产业基地管理委员会。

1、西安航天基地管委会概况

西安国家民用航天产业基地管理委员会承担西安航天基地管理工作，其主要职责包括：负责基地征地和拆迁的协调、落实工作；依据法律、法规、规章制定基地的管理规定并组织实施；承担航天基地内基础设施管理和维护；协调有关部门做好基地社会事务的管理服务工作等。

2、西安航天城发概况

名称：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

注册资本：608500.366161 万

企业类型：其他有限责任公司

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)

截至 2019 年 12 月 31 日，航天城发集团资产总计 2,059,895.13 万元，负债合计 1,003,367.80 万元，合并口径所有者权益总计 1,056,527.33 万元。2019 年度，航天城发集团营业总收入为 113,829.31 万元，合并口径净利润为 40,802.74 万元。

3、股权质押情况

截至本说明出具日，西安航天基地所持发行人股份不存在被质押或冻结情况；西安航天城发所持发行人股份存在质押情况，具体如下：

序号	登记编号	质权人	出质数额（万元）	出质登记日
1	61013822021000002	长安信托	20,000.00	2021.01.11
2	61013822021000001	长安信托	50,000.00	2021.01.11

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》、《证券法》（2019 年修订）和其他相关法律、法规，制定了公司章程，设有股东会、执行董事、监事、总经理及党组织，具备健全且运营良好的组织机构。

1、股东会

根据《公司章程》规定,公司设立股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东依照法律、法规和公司章程享受权利并承担义务。股东行使下列职权:

（1）决定公司的经营方针和投资计划;

（2）选举和更换董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项;

（3）审议批准执行董事的报告;

（4）审议批准监事的报告;

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

（7）对公司增加或减少注册资本做出决议;

（8）对发行公司债券做出决议;

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议;

（10）修改公司章程;

（11）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

股东负有下列义务:

（1）依照公司章程规定缴纳所认缴的出资;

（2）依其所认缴的出资额对公司承担责任;

（3）公司办理注册登记后，不得抽回出资;

（4）遵守公司章程，维护公司利益;

（5）法律、法规和公司章程规定的其他义务。

2、执行董事

根据《公司章程》规定，公司不设董事会，设执行董事 1 名，由股东会选举产生。执行董事每届任期 3 年，任期届满，连选可以连任。执行董事行使下列职权:

（1）召集股东会会议，负责向股东会报告工作;

（2）执行股东会的决议;

（3）决定公司的经营计划和投资方案;

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

（8）决定公司内部管理机构的设置;

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

（10）制定公司的基本管理制度;

（11）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

3、监事

根据《公司章程》规定，公司不设监事会，设监事 1 名，监事由股东会选举产生，监事任期每届为 3 年，任期届满，连选可以连任。

根据本期债券法律服务机构广东卓建律师事务所出具的《法律意见书》，发行人从性质上应认定为普通有限责任公司，非国有独资企业，故依法适用《公司法》第五十一条关于监事会设立与组成的规定，即：因发行人仅有两名法人股东，故发行人“不设监事会、监事由股东会选举产生，监事任期每届为 3 年，任期届满，连选可连任”，与《公司法》第五十一条规定一致。故发行人监事设置符合《公司法》的规定，符合《公司章程》的约定。

监事行使下列职权:

（1）检查公司财务;

（2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正;

（4）提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议;

（5）向股东会会议提出提案;

（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼;

（7）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

4、高级管理人员

根据《公司章程》规定，公司设经理，由执行董事聘任，行使下列职权:

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会决议;

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

（3）拟订公司内部管理机构设置方案;

（4）拟订公司的基本管理制度;

（5）制定公司的具体规章;

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

（7）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

（8）执行董事授予的其他职权。

（9）法律、法规及公司章程规定的其他职权。

5、党组织

根据《中国共产党章程》、《公司法》以及中央和省、市委国有企业党的建设工作有关规定，公司设立中国共产党支部委员会、建立党的工作机构和纪检监察机构，配备适当数量的党务工作人员，保障党组织的工作经费，开展党的活动，把加强党的建设和完善公司治理统一起来，明确落实国有企业党组织在公司法人治理结构中的法定地位，充分发挥党组织的政治核心作用。

党支部研究讨论是股东会、执行董事、经营层决策重大问题的前置程序，公司重大经营管理事项必须经党组织研究讨论后，再由股东会、执行董事、经营层做出决定。

党支部行使下列职权:

（1）制定贯彻执行党的路线、方针、政策和中央及省、市、市国资委党委指示精神的具体措施，以及公司党组织年度工作总结、计划，重要活动的部署和规划，党支部各类制度的制订、修改和完善;

（2）参与公司重大经营管理事项。包括:

1）公司贯彻执行党的路线方针政策、国家法律法规和上级重要决定的重大举措;

2）公司的经营计划和投融资方案;

3）公司重要改革方案的制定、修改;

4）公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;

5）公司资产重组、产权转让、资本运作和大额投资中的原则性方向性问题;

6）公司内部管理机构的设置;

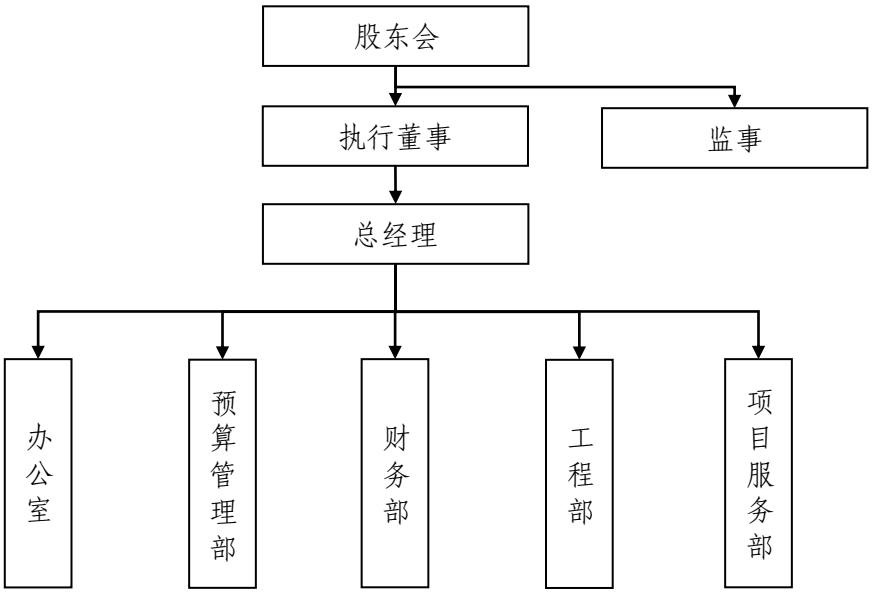
7）公司中高层经营管理人员的选聘、考核、薪酬、管理和监督;

8）公司在特别重大安全生产、维护稳定等涉及企业政治责任和社会责任上采取的重要措施方面发挥把方向、管大局、保落实的重要作用。

（二）公司组织结构

截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构图如下:

图 8-2: 发行人组织结构图



1、办公室职能

主要负责公司日常行政管理，负责综合文字、综合信息的汇总、编写工作；各类会议的组织准备和议定事项的督办；日常文书、文档管理、办公自动化系统的管理和开发；各类证照管理；日常行政事务和公务接待安排。

2、预算管理部职能

预算管理部负责对企业的各种财务及非财务资源进行分配、考核、控制，更有效组织和协调企业的生产经营活动，完成既定的经营目标。预算管理包括预算编制、预算执行、预算控制、预算分析、预算调整、决算、预算考评等过程。

3、财务部职能

主要负责公司财务管理制度的制定，财务计划编制，会计核算和财务管理，纳税申报及相关政策研究，盈利计划和弥补亏损计划的编制，定期财务分析报告编制，资金收支计划编制及实施状况监督，公司内部资金的统筹安排以及公司财务公司的管理。加强与金融、财政和税务等部门的沟通协调工作。

4、工程部职能

主要负责公司承建的各类项目运作，并负责项目实施过程中的质量、进度、现场协调等各项控制管理、建设项目文明施工管理，工程进度管理，协调、处理建设过程中的问题，工程质量监管，项目竣工验收等。

5、项目服务部职能

主要协助工程部承建的各类项目前期运作与招投标管理，并负责项目实施过程中的现场协调等服务支持。对已竣工项目等设施养管移交前的养护管理和养管移交，公司的保卫及消防工作，公司各类建设成果奖项的申报。

（三）发行人独立经营情况

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、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，办公室、预算管理部、财务部、工程部、项目服务部等部门。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。

五、发行人子公司情况

（一）发行人合并范围内子公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共有19家，具体如下:

表 8-1：截至 2019 年末发行人控股子公司情况表

单位：万元，%

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
1	西安空天能源动力智能制造研究院有限公司	15,000.00	34.78	58.00	航空发动机、空天动力系统、燃气轮机、无人飞行器、通用飞机、飞行汽车、等离子体应用设备、电力设备、传感器、检测设备、软件的研发、销售、试验及技术服务、技术转让及相关特性测试与试验。
2	西安航天基地创新投资有限公司	90,000.00	100.00	100.00	高新技术项目及企业的投资、为企业提供资产重组并购及投资咨询；企业管理咨询服务。
3	西安航天基地科创小额贷款有限公司	30,000.00	85.00	85.00	为企业提供小额贷款业务（此项目国家有专项规定的从其规定）。
4	西安国家民用航天产业基地开发有限公司[1]	10,000.00	45.00	55.00	高新技术产业及项目的投资、咨询、服务；土地、房地产开发、经营；物业管理等。
5	西安新航昇投资发展有限公司	2,000.00	51.00	51.00	房地产开发；房地产销售；房屋出租；物业管理；装潢装饰工程的设计、施工。
6	西安悦航物业管理有限公司	50.00	100.00	100.00	物业管理；物业管理咨询服务；家政保洁服务；车辆停放管理；园林绿化；房屋出租等。
7	西安智慧星空企业咨询管理有限公司	300.00	100.00	100.00	企业管理咨询;人才供求信息的发布;人才推荐;组织人才招聘;法律信息咨询;人才测评;社保代理;人力资源服务外包;劳务派遣;商务信息咨询;财税信息咨询;市

[1]西安国家民用航天产业基地开发有限公司,已于 2020 年 4 月 21 日更名为西安航天城市发展控股集团有限公司。

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
					场营销策划;经济贸易咨询;会议服务;承办展览展示活动;组织文化艺术交流活动;互联网信息服务;因私出入境中介服务。
8	西安云上航天智慧投资发展有限公司	3,000.00	100.00	100.00	投资管理;智慧城市系统工程的建设、运营管理;市政配套设施的建设、运营管理;城市智能技术的技术开发、技术服务、技术转让;电信增值业务;计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术、网络技术、通信技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广;大数据服务。
9	西安星空数据科技发展有限公司	2,000.00	100.00	100.00	数据的收集、分析服务；计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术的技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；计算机系统的设计；计算机系统集成；应用软件服务；软件的开发。
10	西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司	50,000.00	90.00	90.00	科技型中小企业孵化；科技成果产业化转化；创新项目融资；企业创业服务；中介服务；科技地产及相关配套设施的开发；生产厂房及研发办公用房租赁；物业管理。
11	西安航天基地数据发展有限公司	500.00	60.00	60.00	因特网数据中心业务、因特网接入服务业务。信息系统运营管理，软件外包服务；通讯工程、监控安防工程的设计、施工与维护等。
12	西安中加卫星通讯产业园管理有限公司	100.00	80.00	80.00	卫星通讯产业国际项目的引进；卫星通讯产业技术合作交流及技术的转化服务；卫星通讯设备的租赁；卫星应用设备、产品的检测与销售等。
13	西安未来城创新服务有限公司	500.00	100.00	100.00	物业管理；酒店管理；餐饮管理；家政服务（不含病床陪护）；保洁服务等。
14	西安慧谷餐饮管理有限公司	300.00	100.00	100.00	餐饮企业管理；餐饮服务；酒店管理；物业管理；系统内职（员）工培训；卷烟的零售；酒水、预包装食品、日用百货的销售；货物的取送服务（不含快递业务）；水果蔬菜、农副产品、水产品的批发；计算机软硬件及辅助设备、日用百货、农副产品、餐饮设备的销售、维修。
15	西安航天基地融资担保有限公司	170,000.00	98.88	98.88	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务及其他法律、法规许可的融资性担保业务等。
16	西安航天军融高科技产业发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	军民融合产业项目投资管理；资产投资管理；企业生产所需的配套设备供应等。

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
17	西安空天建筑安装工程有限公司	60,000.00	55.00	55.00	市政公用工程、建筑安装工程、装饰装修工程、地基与基础工程、水利和路桥工程的施工；建筑工程项目管理；城乡公共设施的开发及项目投资。
18	西安兴航城乡建设发展有限公司	20,000.00	48.00	100.00	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。
19	西安安元投资管理有限公司	500.00	70.00	70.00	投资管理、投资咨询。

注：上表中西安国家民用航天产业基地开发有限公司、西安兴航城乡建设发展有限公司实际投资比例与表决权比例不一致的原因为：发行人与西安国家民用航天产业基地管委会签订《股权托管协议》，发行人受托管理西安国家民用航天产业基地管委会对西安国家民用航天产业基地开发有限公司 10%的股权、对西安兴航城乡建设发展有限公司 52%股权，由此发行人取得对西安国家民用航天产业基地开发有限公司 55%的表决权，对西安兴航城乡建设发展有限公司 100%表决权，从而能够对这两个公司形成控股权。

（二）主要子公司介绍

1、西安航天基地创新投资有限公司

该公司成立于 2009 年 7 月 8 日，注册资本为人民币 90,000.00 万元，法定代表人为屈直，经营范围为：高新技术项目及企业的投资、为企业提供资产重组并购及投资咨询；企业管理咨询服务。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 106,532.99 万元、负债总额为 6,138.38 万元、所有者权益为 100,394.61 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 0.00 万元、净利润为-215.09 万元。该企业主营业务收入为 0 万元，主要系该企业作为投资公司，其收益主要来源于股权投资，其收益体现在投资收益中，而未体现在主营业务收入中。

2、西安航天基地科创小额贷款有限公司

该公司成立于 2011 年 12 月 16 日，注册资本为人民币 30,000.00 万元，法定代表人为张小玫，经营范围为：企业提供小额贷款业务（此项目国家有专项规定的从其规定）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 29,626.71 万元、负债总额为 170.20 万元、所有者权益为 29,456.51 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 140.36 万元、净利润为 32.81 万元。

3、西安国家民用航天产业基地开发有限公司

该公司成立于 2006 年 11 月 23 日，注册资本为人民币 10,000.00 万元，法定代表人为崔雷，经营范围：高新技术产业及项目的投资、咨询、服务（以上经营范围中涉及投资的仅限以自有资产投资）；土地、房地产开发、经营；物业管理;园林绿化工程、装饰装修工程、建筑工程、市政工程的设计、施工；高新技术的开发及成果转让。（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）。为高新技术产业及项目的投资、咨询、服务；土地、房地产开发、经营；物业管理、园林绿化等。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 148,285.52 万元、负债总额 137,056.05 万元、所有者权益为 11,229.46 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 3,351.27 万元、净利润为 1,421.17 万元。

4、西安新航昇投资发展有限公司

该公司成立于 2009 年 10 月 30 日，注册资本为人民币 2,000.00 万元，法定代表人为衡宝山，经营范围为：房地产开发；房地产销售；房屋出租；物业管理；装潢装饰工程的设计、施工。（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房地产开发;房地产销售;房屋出租；物业管理；装潢装饰工程的设计、施工。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 2,571.19 万元、负债总额为 580.82 万元、所有者权益为 1,990.36 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 960.46 万元、净利润为-466.16 万元。净利润为负主要系该公司业务规模小、毛利低、同时支付较多管理费用所致。

5、西安悦航物业管理有限公司

该公司成立于 2011 年 7 月 13 日，注册资本为人民币 50.00 万元，法定代表人为石雨，经营范围为：物业管理；物业管理咨询服务；家政保洁服务；车辆停放管理；园林绿化；房屋出租；广告设计、制作、发布、代理；市政工程、装修、装潢工程的设计、施工；五金建材、日用百货的销售。（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）。

截至 2019 年末,该公司资产总额为 316.10 万元、负债总额为 679.62 万元、所有者权益为-363.52 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 230.58 万元、净利润为-290.24 万元。净利润为负主要系园区内企业入住率较低，公司营业收入较低，同时管理费用较高导致营业成本较高所致；同时，该企业持续亏损又致使其未分配利润持续为负，导致净资产为负。

6、西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司

该公司成立于 2008 年 5 月 20 日，曾用名为西安航天基地国际孵化器有限公司，注册资本为人民币 50,000.00 万元，法定代表人为宋巧红，经营范围为：科技型中小企业孵化；科技成果产业化转化；创新项目融资；企业创业服务；中介服务；科技地产及相关配套设施的开发；生产厂房及研发办公用房租赁；物业管理；卫星导航产品的检验检测服务及其相关设备的租赁。（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）

截至 2019 年末，该公司资产总额为 132,037.15 万元、负债总额为 53,660.53 万元、所有者权益为 78,376.63 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 4,113.35 万元、净利润为 800.80 万元。

7、西安航天基地数据发展有限公司

该公司成立于 2009 年 8 月 25 日，注册资本为人民币 500.00 万元，法定代表人为马明涛，经营范围为：因特网数据中心业务、因特网接入服务业务；信息系统运营管理,软件外包服务；通讯工程、监控安防工程的设计、施工与维护；管道租赁；计算机信息产品、通讯产品、电子产品、计算机及相关软硬件的生产、销售及技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机网络维护咨询代理；网络工程设计、安装、维护及系统集成；建筑装修装饰工程、建筑智能化工程、楼宇自动化控制系统工程、小区智能化工程、灯光、音响控制系统工程、计算机机房工程的设计、施工、维护；可视对讲系统设备的安装、销售；场地租赁；建筑材料的销售；建筑劳务分包；机电工程的设计、施工与维护。(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)

截至 2019 年末，该公司资产总额为 942.98 万元、负债总额为 1,504.46 万元、所有者权益为-561.48 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 1,009.89 万元，净利润为-35.29 万元。所有者权益为负主要原因为该公司主营业务为园区企业提供网络服务收入与租赁以及工程收入，由于毛利较低，加上管理成本较高，所以连年亏损；净利润为负主要系该公司主营业务收入较低，而维持公司经营所产生的管理费用较高所致。

8、西安中加卫星通讯产业园管理有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 26 日，注册资本为人民币 100.00 万元，法定代表人为宋巧红，经营范围为：卫星通讯产业国际项目的引进；

卫星通讯产业技术合作交流及技术的转化服务；卫星通讯设备（除卫星地面接受设备和发射设备）的租赁；卫星应用设备、产品的检测与销售；商务信息咨询（除金融、证券、期货咨询）及项目投资咨询（以上经营范围涉及投资仅限以自有资产投资）；展览展示服务；房屋租赁；物业管理；计算机软硬件的开发、安装、维护、销售和技术服务；科技型中小企业孵化、企业创业服务。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 359.51 万元、负债总额为 93.57 万元、所有者权益为 265.95 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 28.73 万元、净利润为 113.36 万元。

9、西安航天基地融资担保有限公司

该公司成立于 2007 年 9 月 29 日，注册资本为人民币 170,000.00 万元，法定代表人为屈直，经营范围为：主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务及其他法律、法规许可的融资性担保业务。兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及与担保有关的融资咨询、财务顾问业务和自有资金进行的投资（许可证有效期限至 2020 年 4 月 28 日）。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 211,824.54 万元、负债总额为 13,843.49 万元、所有者权益为 197,981.05 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 5,281.76 万元、净利润为 4,308.44 万元。

10、西安航天军融高科技产业发展有限公司

该公司成立于 2012 年 5 月 16 日，注册资本为人民币 50,000.00 万元，法定代表人为石雨，经营范围为：物业管理；物业管理咨询服务；家政保洁服务；车辆停放管理；园林绿化；房屋出租；广告设计、制作、发布、代理；市政工程、装修、装潢工程的设计、施工；五金建

材、日用百货的销售。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 457,108.03 万元、负债总额为 311,973.72 万元、所有者权益为 145,134.31 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 89.62 万元、净利润为 99.77 万元。

11、西安空天建筑安装工程有限公司

该公司成立于 2012 年 5 月 8 日，注册资本为人民币 60,000.00 万元，法定代表人为：王娇艳，主营业务为：市政公用工程、建筑安装工程、装饰装修工程、地基与基础工程、水利和路桥工程的施工；建筑材料、机电产品的销售；建筑工程项目管理；城乡基础设施项目投资；城乡公共设施的开发及项目投资；教育设施建设与项目投资；航天科技领域的项目投资；航天特色农业项目投资；（以上经营范围涉及投资的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)农村新社区开发建设；土地开发；房地产开发；园林绿化。（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)。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 335,882.06 万元、负债总额为 180,587.54 万元、所有者权益为 155,294.52 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 24,071.11 万元、净利润为 89.97 万元。

12、西安兴航城乡建设发展有限公司

该公司成立于 2015 年 9 月 2 日，注册资本为人民币 20,000.00 万元，法定代表人为尚超，主营业务为：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)。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 234,548.60 万元、负债总额为 213,114.53 万元、所有者权益为 21,434.07 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 0.00 万元、净利润为 288.98 万元。

13、西安空天能源动力智能制造研究院有限公司

该公司成立于 2017 年 8 月 18 日，注册资本为人民币 15,000.00 万元，法定代表人为刘航，经营范围为：航空发动机、空天动力系统、燃气轮机、无人飞行器、通用飞机、飞行汽车、等离子体应用设备、电力设备、传感器、检测设备、软件的研发、销售、试验及技术服务、技术转让；分布式能源系统、健康管理系统、自动化控制系统、废弃物处理系统的研发、试验、技术服务、技术转让及生产、销售；3D 打印材料、高温材料制备的研发及加工服务；电子设备、计量器具、材料构件的特性测试与试验服务。(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)。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 8,752.60 万元、负债总额为 397.59 万元、所有者权益为 8,355.01 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 23.21 万元、净利润为-719.86 万元。净利润为负，主要系该公司主营业务收入较低，而维持公司经营所产生的管理费用较高所致。

14、西安智慧星空企业咨询管理有限公司

该公司成立于2019年10月14日,注册资本为人民币300.00万元，法定代表人为邹晓宇，经营范围为：企业管理咨询；人才供求信息的发布；人才推荐；组织人才招聘；法律信息咨询；人才测评；社保代理；人力资源服务外包；劳务派遣；商务信息咨询；财税信息咨询；市场营销策划；经济贸易咨询；会议服务；承办展览展示活动；组织

文化艺术交流活动；互联网信息服务；因私出入境中介服务。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 297.01 万元、负债总额为 0 万元、所有者权益为 297.01 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 0 万元、净利润为-2.99 万元，该公司目前暂未开展实质业务，亏损主要系支付管理费用所致。

15、西安云上航天智慧投资发展有限公司

该公司成立于2019年8月7日,注册资本为人民币3,000.00万元，法定代表人为付海平，经营范围为：投资管理；智慧城市系统工程的建设、运营管理；市政配套设施的建设、运营管理；城市智能技术的技术开发、技术服务、技术转让；电信增值业务；计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术、网络技术、通信技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；大数据服务。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 4,899.98 万元、负债总额为 4,900.00 万元、所有者权益为-0.02 万元，所有者权益为负主要系实收资本尚未到位所致；2019 年度，该公司主营业务收入为 0 万元、净利润为-0.02 万元，该公司目前暂未开展实质业务，亏损主要系支付管理费用所致。

16、西安星空数据科技发展有限公司

该公司成立于 2019 年 10 月 14 日，注册资本为人民币 2,000.00 万元，法定代表人为付海平，经营范围为：数据的收集、分析服务；计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术的技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；计算机系统的设计；计算机系统集成；应

用软件服务；软件的开发。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 199.76 万元、负债总额为 0 万元、所有者权益为 199.76 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 0 万元、净利润为-0.24 万元，该公司目前暂未开展实质业务，亏损主要系支付管理费用所致。

17、西安未来城创新服务有限公司

该公司成立于 2019 年 4 月 26 日，注册资本为人民币 500.00 万元，法定代表人为鲁明明，经营范围为：物业管理；酒店管理；餐饮管理；家政服务（不含病床陪护）；保洁服务；停车场管理服务；房地产信息咨询；房屋修缮；房屋租赁；家用电器、机电设备的安装、维修；建筑工程监理；外墙清洗服务；石材养护服务；中央空调的清洗、维修；酒店用品、五金交电、家用电器、日用百货、农副产品、蔬菜水果、办公设备、咖啡设备及零部件、包装材料、餐具、服饰、家具、办公用品、食品、食品添加剂、文化办公用品、建筑材料、装饰材料、照明材料、肉制品的销售；广告的设计、代理、制作、发布；标识标牌的制作、销售；园林绿化工程的设计、施工及技术服务；花卉的租赁；植物病虫害防治服务；会议会展服务；礼仪庆典服务；展览展示服务；生活垃圾清运服务；清洁服务；环境治理方案的编制；固体废物处理服务；污水治理服务；餐饮服务；电力电气工程、建筑装饰装修工程的设计、施工；楼宇安防监控系统工程、建筑工程、土石方工程、城市亮化工程的设计、施工、维护；展览展示服务；计算机图文的设计、制作；市场营销策划；舞台艺术造型策划；货物及技术的进出口业务(国家禁止或限制进出口的货物和技术除外)；出版物的零售。（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 319.13 万元、负债总额为 61.82 万元、所有者权益为 257.31 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 31.27 万元、净利润为-42.69 万元，该公司目前业务规模较小，同时支付管理费用，致使目前暂时亏损。

18、西安慧谷餐饮管理有限公司

该公司成立于 2019 年 7 月 23 日，注册资本为人民币 300.00 万元，法定代表人为宋巧红，经营范围为：餐饮企业管理；餐饮服务；酒店管理；物业管理；系统内职（员）工培训；卷烟的零售；酒水、预包装食品、日用百货的销售；货物的取送服务（不含快递业务）；水果蔬菜、农副产品、水产品的批发；计算机软硬件及辅助设备、日用百货、农副产品、餐饮设备的销售、维修。（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）。该公司目前尚未开展实质业务，暂未建账。

19、西安安元投资管理有限公司

该公司成立于 2019 年 5 月 31 日，注册资本为人民币 500.00 万元，法定代表人为翁佳，经营范围为：投资管理、投资咨询（以上经营范围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展开经营活动）；企业管理咨询。(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)。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 629.46 万元、负债总额为 11.60 万元、所有者权益为 617.86 万元；2019 年度，该公司主营业务收入为 205.22 万元、净利润为-16.97 万元，该公司目前业务规模较小，同时支付管理费用，致使目前暂时亏损。

六、发行人董事、监事和高级管理人员简介

（一）董事、监事及高管人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员共 3 人。其中执行董事 1 人，监事 1 人、高级管理人员 1 名。基本情况如下表所示:

表 8-2: 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

姓名	职务	性别	年龄	学历	是否为公务员	是否在发行人处领取报酬	兼职情况
马明涛	执行董事	男	47	硕士	否	是	西安航天基地数据发展有限公司董事长。
杨立喆	监事	女	36	硕士	否	是	西安空天建筑安装工程有限公司监事; 西安领宇卫星应用发展有限公司监事。
屈直	总经理	男	47	本科	否	是	西安航天基地融资担保有限公司董事长兼总经理，西安航天基地创新投资有限公司董事长兼总经理。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、执行董事

执行董事马明涛：男，生于 1973 年 2 月，1994 年 8 月参加工作，2011 年 6 月加入中国共产党，西安交通大学半导体物理与器件本科，技术经济及管理学（同等学力）硕士毕业，工学学士，管理学硕士。2017-2018 年 8 月西安航天基地国际孵化器有限公司副总经理（主持工作），法人代表，西安航天基地创业创新服务中心主任，航天基地派驻周至县富仁镇新建村第一书记，驻村工作队队长。现任西安航天高技术发展集团有限公司董事长。

2、监事

监事杨立喆：女，生于 1984 年 11 月，2006 年毕业于南京财经大学金融学专业，经济学学士，2011 年 12 月毕业于陕西师范大学国民经济学专业，获得经济学硕士学位。先后在工商银行省分行营业部、西

安航天基地融资担保有限公司任职，现任西安航天高技术产业发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

总经理屈直：男，生于 1973 年 10 月，1993 年毕业于西安市商业学校，2008 年毕业于中共中央党校函授学院，经济管理专业，在职本科。先后就职于西安市药材公司、陕西立信会计师事务所、岳华会计师事务所、中交二局铁路公司、中瑞岳华会计师事务所、西安航天基地管委会纪检监察审计局，现任西安航天高技术产业发展集团有限公司总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主要业务情况

（一）业务概况

发行人是西安国家民用航天产业基地区域唯一的土地整理供应商。主要负责航天基地内土地开发整理以及相关配套设施建设等基础设施建设的开发。

发行人营业总收入由主营业务收入、担保费收入、小贷利息收入三部分构成。最近三年及一期，发行人分别实现营业总收入71,031.79万元、72,819.13万元、113,829.31万元和9,352.32万元，其中：主营业务收入分别为70,524.62万元、71,700.58万元和113,266.27万元和8,787.90万元，担保费收入分别为382.60万元、1,083.76万元、437.70万元和362.95万元，小贷利息收入分别为124.57万元、34.79万元、125.34万元和201.48万元。

表9-1：发行人营业总收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	8,787.90	93.96	113,266.27	99.51	71,700.58	98.46	70,524.62	99.29
担保费收入	362.95	3.88	437.7	0.38	1,083.76	1.49	382.6	0.54
小贷利息收入	201.48	2.15	125.34	0.11	34.79	0.05	124.57	0.18
营业总收入	**9,352.32**	**100.00**	**113,829.31**	**100.00**	**72,819.13**	**100.00**	**71,031.79**	**100.00**

发行人主营业务由土地整理、基建、房地产和其他业务四个板块构成，具体如下表所示：

表9-2：发行人主营业务收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理板块	**0.00**	**0.00**	**104,480.13**	**92.24**	**62,745.64**	**87.51**	**64,217.82**	**91.06**
基建板块	**352.10**	**4.01**	**1,227.69**	**1.08**	**2,872.26**	**4.01**	**367.59**	**0.52**
其中：代建费	352.10	4.01	529.13	0.47	283.14	0.39	13.45	0.02
建设工程	0.00	0.00	698.56	0.62	2,589.12	3.61	354.14	0.50
房地产板块	**0.00**	**0.00**	**968.45**	**0.86**	**1,787.78**	**2.49**	**2,329.68**	**3.30**
其他板块	**8,435.80**	**95.99**	**6,590.00**	**5.82**	**4,294.89**	**5.99**	**3,609.54**	**5.12**
其中：让渡资产使用权	5,106.44	58.11	5,593.12	4.94	3,491.23	4.87	2,840.56	4.03
物业费	682.16	7.76	262.56	0.23	307.54	0.43	183.20	0.26
其他收入	2,647.20	30.12	734.32	0.65	496.13	0.69	585.78	0.83
合计	**8,787.90**	**100.00**	**113,266.27**	**100.00**	**71,700.58**	**100.00**	**70,524.62**	**100.00**

最近三年及一期，发行人主营业务成本的构成情况如下表所示：

表 9-3：发行人主营业务成本构成情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理板块	**0.00**	**0.00**	**100,300.92**	**95.61**	**60,235.82**	**92.09**	**63,581.48**	**92.66**
基建板块	**0.00**	**0.00**	**528.31**	**0.50**	**385.31**	**0.59**	**499.32**	**0.73**
其中：代建费	0.00	0.00	127.27	0.12	212.84	0.33	236.52	0.34
建设工程	0.00	0.00	401.04	0.38	172.47	0.26	262.80	0.38
房地产板块	**0.00**	**0.00**	**809.12**	**0.77**	**1,332.51**	**2.04**	**1,826.32**	**2.66**
其他板块	**6,245.89**	**100**	**3,264.67**	**3.11**	**3,457.42**	**5.29**	**2,711.16**	**3.95**
其中：让渡资产使用权	3,732.99	59.77	2,475.37	2.36	2,641.90	4.04	2,116.78	3.08
物业费	464.46	7.44	422.04	0.40	387.81	0.59	208.38	0.30
其他收入	2,048.44	32.80	367.26	0.35	427.71	0.65	386.00	0.56
合计	**6,245.89**	**1100.00**	**104,903.02**	**100.00**	**65,411.05**	**100.00**	**68,618.28**	**100.00**

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润及毛利率情况如下：

表 9-4：发行人主营业务毛利润及毛利率构成情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整理板块	**0.00**	**0.00**	**4,179.21**	**4.00**	**2,509.82**	**4.00**	**636.34**	**0.99**

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基建板块	**352.10**	**100.00**	**699.38**	**56.97**	**2,486.95**	**86.59**	**-131.73**	**-35.84**
其中：代建费	352.10	100.00	401.86	75.95	70.30	24.83	-223.07	-1,658.51
建设工程	0.00	0.00	297.52	42.59	2,416.65	93.34	91.34	25.79
房地产板块	**0.00**	**0.00**	**159.33**	**16.45**	**455.27**	**25.47**	**503.36**	**21.61**
其他板块	**2,181.91**	**25.86**	**3,325.33**	**50.46**	**837.47**	**19.50**	**898.38**	**24.89**
其中：让渡资产使用权	1,373.45	26.90	3,117.75	55.74	849.33	24.33	723.78	25.48
物业费	217.70	31.91	-159.48	-60.74	-80.27	-26.10	-25.18	-13.74
其他收入	1,380.87	52.16	367.06	49.99	68.42	13.79	199.78	34.10
合计	**2,542.01**	**28.93**	**8,363.25**	**7.38**	**6,289.53**	**8.77**	**1,906.34**	**2.70**

总体来看，发行人主营业务呈现一定波动趋势，毛利率呈现波动上升趋势，土地整理板块是发行人的主要收入来源。

（二）主营业务板块业务模式及经营状况

1、土地开发整理业务

（1）业务模式

针对具体拆迁实施部分，发行人土地开发整理业务模式为发行人与上游航天基地土地储备中心签订《拆迁及土地整理委托合同》，签订时间为2010年3月18日。合同约定航天基地土地储备中心委托发行人负责航天基地一期规划23.04平方公里的土地征收及补偿等工作，具体补偿价格根据相关拆迁管理办法确定。发行人完成约定地块的土地整理工作后，移交土储中心，由土储中心统一收储，之后再根据区域内发展规划、建设需求等实际情况对收储的土地进行挂牌出让。

土地整理所需资金由发行人预付（发行人将预付资金计入“预付账款”中），在完成土地整理工作后交由航天基地土储中心进行验收。公司与航天基地土储中心按年进行土地整理结算，对达到验收条件的土地确认成本，并加成一定比例确认收入，加成比例一般为3%左右。由

于不同区域的拆迁难度不同，加成比例存在一定差异，导致发行人该业务板块各年度毛利率存在差异。

发行人于2010年3月18日与拆迁办签署《委托拆迁及土地整理协议书》。发行人筹措资金、提供拆迁安置房源、提供拆迁地段有效时点的房屋价值评估报告书及摸底调查表作为安置补偿方案的基础依据，委派专人鉴证并监督拆迁办实施情况。拆迁办协助发行人依法制定和修改拆迁安置补偿方案，承担拆迁安置方案听证会的事务性工作，成立工作领导小组，现场设立办公室，按拆迁法规公布相关文件，实测、填制被拆迁房屋图表、协助相关部门进行确权，对被拆迁人进行宣传动员，拆除旧房并承担拆房指挥及安全事务。

在征地拆迁时，公司将各村的拆迁户划分为各个小组，并以小组为单位推进征地拆迁工作，航天基地土储中心每年按照小组完工量与发行人结算相应的拆迁款。

发行人土地开发整理的会计处理如下：当发行人预付土地拆迁开发整理款项给拆迁办时，借：预付账款；贷：银行存款；当发行人与拆迁办验收土地拆迁整理项目后，借：开发成本-土地开发平整支出，贷：预付账款。当土储中心与发行人验收项目确认收入时，借：预收账款，贷：主营业务收入；结转成本时，借：主营业务成本，贷：开发成本-土地开发平整支出。

（2）土地整理业务的资金筹措和盈利模式

土地整理业务所需资金由发行人自行筹措，主要来自于发行人的自有资金和金融机构借款，用于支付土地整理的征地、拆迁及相关补偿等，其中前期拆迁安置费用占主要部分。补偿款的支付方式为：发行人根据实际需要和西安航天基地管委会的要求，将征地补偿款足额

支付给拆迁办，再由拆迁办根据相关补偿协议的约定支付给拆迁公司或者所拆迁村组。上述土地整理支付的费用均计入土地整理实际成本。

发行人土地整理业务的收益按照成本加成方法计算，该成本中包含融资成本，无论实际建设投资进度如何，土储中心应自项目开发初始日起，每年底按照发行人账面显示当年新增的土地开发费用以一定的加成比率支付委托管理费，加成比率根据整理地块的难易程度确定，近三年平均加成比率3%左右。

（3）发行人承担的主要工作

发行人按照招投标程序或协商程序选择拆迁施工单位、监理单位并督导上述单位严格按照法律规定的标准和规范履行职务。完成土地整理范围内的被拆迁房屋及其他设施拆除及垃圾清运工作。拆迁完成后，发行人对于所整理土地的验收条件为：项目地块达到“场光地净”，场地中无建筑物，构筑物、电线杆等附着物（树木除外），垃圾清运完毕；场地平整，随自然地平；场地达到环保、城市管理等规定要求；现场“三通一平”，可以直接进场施工。

土地整理涉及前期的实测、填制被拆迁房屋图表，协助相关部门确权，需要对被拆迁人进行宣传、动员、协商谈判，签订拆迁安置协议，收旧房，拆除旧房，并承担拆房指挥和安全事务。拆迁完毕后，需要对土地进行三通一平（通水、通电、通路和平整土地），需要与土储部门进行验收，整体工程量较大，业务较为繁琐，正常周期约3年左右。发行人先预付土地整理所需资金，计入预付账款，整理完毕后，由预付账款结转至存货，对达到验收条件的土地确认成本，并加成一定比例确认收入。

（4）经营情况

最近三年及一期，发行人土地整理板块收入分别为64,217.81万元、62,745.64万元、104,480.13万元和0.00万元，占当期营业总收入的比例分别为90.41%、86.17%、92.24%和0.00%。最近三年发行人该业务板块收入逐年上升，主要是由于各年度拆迁工作量逐步增加所致。最近一期土地板块收入为零，主要系发行人该板块业务在每年年底确认收入所致。

最近三年，发行人土地整理业务收入及成本明细如下:

表 9-5：2017 年发行人土地整理业务收入和成本明细表

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
东兆余（七、八、九组）	27,988.07	27,988.07	28,186.79	28,186.79
西四府（九、十组）	17,610.97	17,610.97	17,763.27	17,763.27
东四府（三、四组）	12,904.90	12,904.90	13,143.01	13,143.01
双竹村（五组）	5,077.54	5,077.54	5,124.74	5,124.74
合计	**63,581.47**	**63,581.47**	**64,217.81**	**64,217.81**

表 9-6：2018 年发行人土地整理业务收入和成本明细表

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
东兆余（六、七、八组）	11,960.71	10,960.71	11,732.31	11,732.31
西四府（一组）	10,430.36	10,430.36	10,767.61	10,767.61
朱坡村（七、八、九组）	11,635.24	11,635.24	12,032.25	12,032.25
东四府	4,959.23	4,959.23	5,127.50	5,127.50
双竹村（六、七、八、九组）	22,250.27	22,250.27	23,085.97	23,085.97
合计	**61,235.81**	**60,235.81**	**62,745.64**	**62,745.64**

表 9-7：2019 年发行人土地整理业务收入和成本明细表

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
东兆余（九、十、十一组）	30,084.94	25,630.81	26,698.76	26,698.76
西四府（三组）	14,051.67	14,051.67	14,637.15	14,637.15
东四府（六、七组）	16,853.96	16,853.96	17,556.21	17,556.21
南里王（四、五、六组）	24,631.65	20,656.22	21,516.89	21,516.89
中兆村（一、二、三、四、五组）	27,705.33	23,108.27	24,071.11	24,071.11
合计	**113,327.55**	**100,300.93**	**104,480.12**	**104,480.12**

截至2019年底，公司已累计完成21个村庄的整体拆迁工作，拆迁总户数为20,118户，完成拆迁总面积307万平方米。

2、基建业务板块

最近三年及一期，发行人基建业务板块分别实现收入367.59万元、2,872.26万元、1,227.69万元和352.10万元，占当期主营业务收入的比例分别为0.52%、4.01%、1.08%和4.01%。2018年相比2017年较大幅度增长，主要系2018年开发公司部分项目结算所致。该业务板块主要由代建业务和建设工程业务构成。

（1）代建业务

1）业务模式

代建业务由发行人下属子公司西安国家民用航天产业基地开发有限公司（以下简称“开发公司”）承担。开发公司就具体项目与西安航天基地管委会、西安航天基地教育管理发展中心等单位单独签订委托建设协议，并接受其委托，负责航天基地内部分基础设施项目的开发建设，项目建成后由西安航天基地管委会组织竣工验收，验收合格后向开发公司支付一定比例的代建费。

2）经营情况

最近三年及一期，发行人代建业务收入分别为13.45万元、283.14万元、529.13万元和352.10万元，占营业收入的比重分别为0.02%、0.39%、0.47%和4.01%，对发行人的整体经营影响较小。

开发公司开展的代建项目主要有三个，分别为：凤鸣·和园安置小区项目和凤鸣·溪园安置小区项目以及航天小学项目。凤鸣·和园安置小区项目业主为原西兆余村拆迁村民，凤鸣·溪园安置小区项目业主为原蔗村拆迁村民，各项目合规批复情况如下：

表9-8：代建项目合规批复情况

项目名称	可研批复	土地证号	环评
凤鸣•和园安置小区项目	市城改发【2013】124号	西航天国用【2014】第002号	市环批复【2014】55号
凤鸣•溪园安置小区项目	西航天发【2015】135号	陕【2016】西安市不动产权第0000024号	西航天环批复【2015】26号
航天第三小学项目	西航天发【2017】193号	陕（2019）西安市不动产权第0076208号	西航天环批复【2017】28号

三个项目中，凤鸣•和园安置小区项目已完工，收入已全部结算并支付，具体如下:

表9-9：已完工项目明细表

单位：亿元

项目名称	委托方	总投资	已投资	已结算金额	建设期间	是否签订协议	是否完工
凤鸣•和园安置小区项目	航天基地管委会	6.84	6.84	7.05	2012-2016	是	是

凤鸣•溪园和航天第三小学尚未完工，具体如下:

表 9-10：截至 2019 年末发行人未完工的代建项目明细表

单位：亿元

项目名称	委托方	总投资额	已投资额	建设期间	是否签订协议	未来三年投资计划		
						2020	2021	2022
凤鸣·溪园	拆迁办	14.8	3.11	2017-2022	是	5	4	2.69
航天第三小学	西安航天基地教育管理发展中心	2.05	0.96	2017-2021	是	0.8	0.29	--

2019年，发行人代建业务收入结算及回款情况如下:

表 9-11：截至 2019 年末发行人未完工的代建项目明细表

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	2019 年已确认收入	2019 年已回款金额
第一卫星消防站、第二卫星消防站及消防站停车场	6,530	2,477.56	13.92	13.92
蕉村 A 地块项目（凤鸣•溪园）	148,000	20,639.48	194.71	194.71
蕉村 B 地块项目（凤鸣•溪园）		10,453.23	216.51	216.51
航天三小项目	20,500	9,591.65	103.99	103.99
合计	**175,030.00**	**43,161.92**	**529.13**	**529.13**

（2）建设工程业务

1）业务模式

建设工程业务由发行人子公司西安航天基地数据发展有限公司负责，该公司主要从事建筑装饰装修工程、建筑智能化工程、楼宇自动化控制系统工程、小区智能化工程等项目建设。该业务收入主要由配套工程施工所产生，主要客户为航天区域内的企业、小区。

2）经营情况

最近三年及一期，发行人建设工程业务收入分别为354.14万元、2,589.12万元、698.56万元和0.00万元，占营业收入的比重分别为0.50%、3.61%、0.62%和0.00%，对发行人的整体经营影响较小。

3、房地产开发业务

最近三年及一期，房地产业务分别实现营业收入2,329.68万元、1,787.78万元、968.45万元和0.00万元，占当期营业收入的3.30%、2.49%、0.86%和0.00%。

发行人房地产开发业务主要为商品房开发建设。由子公司西安国家民用航天产业基地开发有限公司承担。报告期内产生的营业收入为商品房航天翼城项目产生，截至2019年底，该项目销售已经接近尾声。发行人目前暂无在建和拟建商品房项目。

发行人商品房建设业务按市场化运作模式，由发行人通过招拍挂方式取得土地进行开发，所取得的土地性质全部为出让地，计入存货项下开发成本科目，开发后的商品房按照市场机制价格进行定价，并直接向市场销售获取收益。

航天翼城项目位于西安市航天基地开发区飞天路与神舟三路十字西南角，占地面积25.8亩，建筑面积约50,000.00平方米，项目由三栋高层组成，物业类别为住宅，总套数559套。

表9-12：发行人商品房项目“航天翼城”情况表

项目名称	占地面积	建筑面积	相关批复
航天翼城	25.8亩	5.00万平方米	1、西安市环保局国家民用航天产业基地分局关于西安新航昇投资发展有限公司航天翼城建设

项目名称	占地面积	建筑面积	相关批复
			项目环境影响报告表的批复（西航天环批复[2010]10 号）；2、西安国家民用航天产业基地管委会关于西安新航昇投资发展有限公司航天翼城建设项目备案的通知（西航天发[2010]46 号）；3、建设用地规划许可证（西规航天地字第[2010]015 号）；4、建设工程规划许可证（西规航天建字第[2010]013 号）；5、建设工程施工许可证（编号：航天 2011-020）；6、预售许可证号：2012129、2011149

4、其他板块业务

最近三年及一期，发行人其他板块业务分别实现营业收入3,609.54万元、4,294.89万元和万元和8,435.80万元，占当期营业总收入的5.12%、5.99%、5.82%和95.99%，2020年1-9月其他板块业务收入占比较大主要系发行人土地整理业务尚未确认收入所致。

发行人其他板块业务主要包括让渡资产使用权、物业费和其他，其中：物业费收入为物业公司收取航天区域内的社区物业费，结算方式为按季度通过现金或银行转账方式缴纳，物业费价格为0.6元/平方米/月；让渡资产使用权收入为丝路慧谷公司出租写字楼，为园区内的小微企业提供办公场所，通过收取租金，获得盈利，与租户的结算方式为半年或按季度通过银行转账方式结算；主要租户为园区内的科技型企业，租赁价格根据楼层户型等条件，每月的租金价格分为35元/平方米、40元/平方米和45元/平方米不等；其他收入为航天基地内的通讯工程、网络安装、安置小区的楼宇系统等产生的收入。

（三）担保及小贷业务

1、担保业务

由航天基地融资担保公司负责经营，主要为园区内企业及部分地方国企等提供担保。航天基地融资担保公司持有陕西省金融工作办公室颁发的编号为00070534的《融资性担保机构经营许可证》，主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保

业务以及其他法律、法规的融资性担保业务。兼营诉讼保全担保、履约担保以及与担保有关的融资咨询、财务顾问业务和自有资金进行的投资。航天基地融资担保公司进行担保业务时，对于航天区域内的企业，担保费率一般按照1.5%收取，航天基地区域外的企业按照2%收取。最近三年及一期，发行人担保业务收入分别为382.6万元、1,083.76万元、437.70万元和362.95万元，占营业总收入的比重分别为0.54%、1.49%和0.38%和3.88%。

截至2019年底，航天基地融资担保公司对外担保金额为58,247.85万元，共发生代偿5笔，具体如下:

序号	债务人	债权人	担保金额（万元）	代偿金额（万元）
1	西安森舍电子科技有限责任公司	华夏银行西安分行	1,250.00	1,747.46
2		西安银行长安支行	500.00	
3	陕西迅腾通信科技股份有限公司	秦川国际融资租赁有限公司	1,000.00	1,994.26
4		中国邮政储蓄银行	500.00	
5		西安银行	500.00	
合计			**3,750.00**	**3,741.72**

截至2019年12月末，发行人总资产为205.99亿元，净资产为105.65亿元，整体体量较大，航天基地融资担保公司对外在保余额占发行人总资产和净资产的比例分别为2.83%和5.51%，占比较小，预计不会对发行人生产经营产生重大影响。

同时，根据会计准则规定，发行人子公司西安航天基地融资担保有限公司开展担保业务中按照当年担保费收入的50%提取未到期责任准备金，并按当年年末担保责任余额1%的比例提取担保赔偿准备金。该准备金计入发行人预计负债科目，同时计入营业支出“提取未到期责任准备”及“提取担保赔偿准备金”科目确认支出。截至2019年末，发行人预计负债余额为8,923.85万元。

2、小贷业务

由科创小贷公司负责经营，主要为园区内企业发放贷款。科创小贷公司于2011年12月经由陕西省金融工作办公室出具的《陕西省金融工作办公室关于同意设立西安航天基地科创小额贷款有限公司的批复》（陕金融函【2011】102号）批准成立。小贷公司对外贷款利率一般高于银行同期贷款利率。最近三年及一期，发行人小贷业务收入分别为124.57万元、34.79万元、125.34万元和201.48万元。

截至2019年末，科创小贷公司发放贷款账面余额3,300.00万元，均为短期贷款，其中2016年6月向西安森舍电子科技有限责任公司发放短期贷款1,400.00万元，贷款期限为2016年6月6日至2017年6月5日。截至2019年末，对方单位尚未归还，按照贷款五级分类制度，将其划分为可疑类贷款，并按照规定计提减值准备700.00万元。

（四）发行人委托代建及土地整理业务协议签订情况

发行人开展的土地整理业务及代建业务均已签订相关协议，不存在未签订委托协议或代建协议的情况。

土地整理方面，发行人与上游航天基地土储中心签订了《拆迁及土地整理委托合同》，约定航天基地土地储备中心委托发行人负责航天基地一期规划23.04平方公里的土地征收及补偿等工作；同时与下游拆迁办签订《拆迁委托协议》，委托拆迁办开展土地具体征拆工作。

委托代建方面，发行人针对具体项目分别与管委会签订委托代建协议，包括：《凤鸣•溪园项目委托代建合同》、《西安航天基地第一、第二卫星消防站及卫星消防站公共停车位委托代建合同》、《西安航天基地政务服务中心提升改造工程委托代建合同》等。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）土地开发整理行业

1、我国土地开发整理行业现状和前景

土地整理是指按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地利用结构进行调整，对土地资源进行重新配置，提高土地利用效率，改善和保护生态环境。对于开发后的土地，开发企业可通过土地使用权转让或出租等形式，获取经济收益。政府通过委托相关企业进行土地的开发与运营，推动当地可交易土地市场的发展。由于土地本身是关系到国民生计的稀缺自然资源，是经济社会发展的基础和保障，所以政府则成为土地的唯一供给方。因此，土地的一级开发行业受政策影响整体显著，开放程度高低与政府所主导实施的国民经济与社会建设发展规划密不可分。城市土地开发与运营围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最优化，推动城市的可持续发展。通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益，同时，城市土地开发盘活了存量土地，增加了城市土地的供给。近年来，我国总体的城市化进程推进迅速，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大变化，这为土地一级开发行业的快速发展提供了良好的基础。

“十三五”期间是我国全面建设小康社会的关键时期，随着国内经济的持续发展、我国城市化和工业化进程加快以及国家对耕地占补要求的进一步严格，土地作为不可再生性稀缺资源，将长期保持升值趋势。未来几年土地开发整理市场将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，政府垄断加强。日益增长的市场需求将有力提升土地价值，加速土地整治成本的回收，使得土地开发与运营能够持续稳定地发展。

2、航天基地土地开发整理行业发展现状与前景

西安航天基地于 2006 年 11 月成立，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新兴产业聚集区，立足于发展航天产业和新兴产业。2007 年 12 月，航天基地被国家发改委批准为“国家级民用航天产业基地”。2010 年 6 月，航天基地被国务院批复为“国家级陕西航天经济技术开发区”，同年 8 月，航天科技集团授予其为全国唯一的“卫星应用产业示范基地”，是目前我国最大的民用航天产业基地和全国唯一的航天特色的经济技术开发区。

西安航天基地区位优势较突出。航天基地位于西安市东南方，北接国家级曲江文化产业示范区，南依常宁旅游休闲区，西邻国家级西安高新技术产业开发区，城市快轨 2、4 号线穿越基地，连接环城高速、南三环、西康高速，地理位置较好，交通便利。航天基地规划面积为 86.65 平方公里。一期规划面积 23.04 平方公里，二期规划 63.61 平方公里。目前，一期规划区基础设施和社会配套已完备，已聚集 12 万人以上常驻人口。

随着西安航天基地产业集聚优势的不断扩大，持续增长的城市建设需求将为土地开发整理行业的发展带来良好前景。总体来看，未来西安航天基地土地整理开发行业具有较好的可持续性。

（二）基建行业

城市基础设施是城市正常运行和协调发展的物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善人民居住环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、推进城镇化具有重要作用。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，积极稳妥推进城市化进程，有效促进了城市基础设施建设的快速

发展。2016 年 2 月国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），提出新型城镇化是现代化的必由之路，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.50 亿人，城镇人口达到 8.10-8.40 亿人，城镇化率达到 56%-58%。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到 70%以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。

总体来看，随着经济快速稳定发展以及政府政策的大力支持，我国城镇化进程快速推进，城市基础设施建设规模不断扩大，中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中向郊区城市转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务，给城市基础设施建设行业的发展提供了较大的发展空间和潜力。

（三）房地产行业

1、行业运行情况

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016年，全国商品房销售面积15.73亿平方米，同比增长22.5%。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。从供应来看，2016年，全国房屋竣工面积10.61亿平方米，同比增长6.1%。其中，住宅竣工面积7.72亿平方米，同比增长4.6%。

2017年度，全国商品房销售面积16.94亿平方米，同比增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%。2017年度，全国房屋竣工面积10.15亿平方米，同比下降4.4%。

2018 年度,全国商品房销售面积 17.17 亿平方米,同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。

2、行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发

展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

三、发行人所在行业地位和竞争优势

发行人是西安航天基地内土地整理的唯一主体，负责西安航天基地内土地一级开发，包括拆迁、土地平整等业务，在西安航天基地拥有垄断地位，其主要竞争优势为:

（一）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，距西安市中心仅 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，另一方面有利于西安航天基地利用周边产业园区提供的消费和服务市场积极发展现代服务业。随着西安盛唐文化的大复兴、曲江新区的环境改善，西安航天基地正在赢得更多更广泛的关注，获得更多客源汇聚机会。

（二）产业集聚化优势

发行人所开发建设的西安航天基地，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－太阳能电池及组件－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更多的企业入驻西安航天基地，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。

（三）良好的信用优势

发行人作为西安航天基地基础设施建设的投融资主体，拥有丰富的财务资源、优质的实体资产，同时拥有良好的商业信用，和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系，并签署了银企合作协议，通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。截至 2020 年 6 月末，发行人及子

公司获得银行的授信额度为 22.82 亿元，已使用 19.82 亿元，剩余 3 亿元未使用。未来，随着航空基地土地整理的逐步完成，发行人基建板块将作为新的增长点重点发力，届时将有众多固定资产项目匹配银行项目贷款，发行人授信规模将大幅增加。

（四）充足的高素质人才资源及雄厚的航天技术研发能力

西安现有高校 108 所，拥有各类科研技术机构 3000 多个，其中独立科研机构 661 个、国家级重点实验室 93 个、国家级技术研究或行业测试中心 29 个，有两院院士 43 人，各类专业技术人员 36.2 万人，科技人员密度居全国之首，综合科技实力位居全国第三位，已经成为中国科学研究、国防科技、高等教育和高新技术产业的重要基地。西安航天基地西侧的西部大学城未来将成为各大学新校区，高等科研教育机构的进入，有利于产学研一体化的发展，拥有雄厚的航天技术研发能力及资源。中国航天科技集团公司在西安单位主要包括航天四院、航天五院分院（504 所）、航天六院和航天时代电子公司等，致力从事航天固体和液体发动机、星载电子设备、卫星地面跟踪遥测设备、航天计算机、集成电路、工业自动化控制及成套设备等的开发生产，在航天材料、精密仪器等方面有着非常成熟的技术条件。充足的人才资源及雄厚的航天技术研发能力，为西安航天基地的建设提供有力的技术支持。

四、发行人的发展规划

（一）西安航天基地发展规划

西安航天开发区总规划面积 86.64 平方公里，按照市政府三年完成基础设施建设的要求，基地采取“一次规划、分期建设”的模式。一期建设已初具规模，西安航天基地管委会将根据发展情况逐步启动二期、

三期建设。其中一期规划面积 23.04 平方公里已纳入西安市总体规划（2007 年-2020 年），截至目前，基地控制性详细规划、景观雕塑、给排水、道路交通、电力、通信、燃气等专项规划全部编制完成；采取路网、管网同步建设的措施，形成“五横五纵”10 条主干道路网，通过西安市南三环、西康高速与城市道路网连成一体。累计已修建道路 20 余公里，管网铺设 26 公里，总投资 16.2 亿元。以后两年再建 38 公里，修路总长 86 公里，基本完成区内主要道路的网络化布局。

另外，西安航天基地扩展区规划面积 63.61 平方公里（其中二期规划面积 30.02 平方公里，三期规划面积 33.59 平方公里）。

（二）发行人发展战略

发行人作为西安航天基地内主要的土地整理开发企业，发行人目前所进行的土地开发区域为西安航天基地一期规划 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，发行人已开始进行西安航天基地内二期土地开发准备工作，持续服务好西安航天基地发展规划。

未来除土地整理业务外，发行人还将依托自身在西安航天基地内得天独厚的优势，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，为西安航天基地的开发建设和经济发展提供资金上的支持，使发行人成为西安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，成为西安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，通过改良发行人的产业结构来提高核心竞争力，成为自主经营的市场主体。

五、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中心城市，国家重要的科研、教育、工业基地。在全国经济布局中，西安市承担承东启西的关键职责，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。

2017～2019 年，西安市地区生产总值年增速分别为 7.7%、8.2%和 7.0%，呈现出良好经济发展态势。2019 年西安市实现地区生产总值 9321.19 亿元，其中：第一产业增加值 279.13 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 3167.44 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 5874.62 亿元，增长 6.8%。三次产业构成为 3.0:34.0:63.0。全年地方财政一般公共预算收入 702.56 亿元，比上年增长 2.6%，其中，税收收入 580.75 亿元，增长 4.3%。全年地方财政一般公共预算支出 1247.99 亿元，比上年增长 8.3%，整体来看地区经济发展水平较高。

西安市高等教育资源丰富，全市共有普通高校 63 所，在校学生 127.13 万人，当年毕业生 27.26 万人。2018 年，西安市针对大学毕业生推出了较为便捷的外地人才落户政策。整体来看，西安市发达的教育资源和落户政策优势有助于西安市培育和吸引高端人才，为地区未来经济持续发展创造了条件。

西安市辖内设有西安高新技术产业开发区、国家自主创新示范区以及中国（陕西）自贸区。西安高新技术产业开发区于 1991 年经国务院批准设立，是国内历史较为悠久、发展水平较高的国家级开发区：2015 年西安国家自主创新示范区经国务院批复启动建设，成为继北京

中关村、武汉东湖、上海张江等之后全国第 9 个国家自主创新示范区：中国（陕西）自贸区 2016 年经国务院批准设立，是国家第三批以及西北地区唯一的自贸区，是国家加快推进“一带一路”建设和深入推进西部大开发战略的重要举措。整体来看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。

表 9-13：2017-2019 年西安市主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	7,469.82	7.7	8,349.86	8.2	9,321.19	7.0
人均地区生产总值（元）	78,346	6.0	85,114	5.2	92,256	3.9
全部工业增加值	1,677.48	5.8	1,874.36	9.0	1,868.86	6.6
固定资产投资	7,556.47	12.9	8,191.21	8.4	8,281.32	1.1
社会消费品零售总额	4,329.51	10.5	4,658.72	9.6	4,938.24	6.0
常住人口（万人）	961.67	8.9	1,000.37	4.0	1020.35	2.0
城镇化率	73.42		74.01		74.61	
三次产业结构	3.8:34.7:61.5		3.1:35.0:61.9		3.0:34.0:63.0	

（二）西安航天基地经济发展情况

西安航天基地区位优势突出，作为我国最大的民用航天产业基地，吸引了大批以民用航天产业为主导的企业入驻，产业优势明显，具有较大的发展潜力。

西安航天产业基地于 2006 年 11 月成立，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新兴产业聚集区，立足于发展航天产业和新兴产业。2007 年 12 月，西安航天基地被国家发改委批准为“国家级民用航天产业基地”。2010 年 6 月，西

安航天基地被国务院批复为“国家级陕西航天经济技术开发区”，同年 8 月，航天科技集团授予其为全国唯一的“卫星应用产业示范基地”，是目前我国最大的民用航天产业基地和全国唯一的航天特色的经济技术开发区。

西安航天基地区位优势较突出。西安航天基地位于西安市东南方，北接国家级曲江文化产业示范区，南依常宁旅游休闲区，西邻国家级西安高新技术产业开发区，城市快轨 2、4 号线穿越基地，连接环城高速、南三环、西康高速，地理位置较好，交通便利。西安航天基地规划面积为 86.65 平方公里。一期规划面积 23.04 平方公里，二期规划 63.61 平方公里。目前，一期规划区基础设施和社会配套已完备，已聚集 12 万人以上常驻人口。西安航天基地产业优势明显，已入驻了众多具备航天领域高精尖技术的科研院所，包括航天四院、航天五院西安分院、航天六院、中科院国家授时中心、中国西安卫星测控中心、航天九院 171 所等，已形成了动力、材料、整星、测控、导航、控制等航天产业链。上述科研院所拥有很强的技术实力，包括运载火箭核心技术、固液体发动机技术的研发生产能力：拥有卫星核心技术，为包括北斗七星在内的国内卫星提供导航分系统、天线分系统、星间链路子系统等主部有效荷载；拥有航天器跟踪测量、轨道和姿态识别、接受处理数据、在轨运行管理等技术能力，科研实力雄厚。2018 年度在全国 219 个国家级经开区科技创新能力排名中，西安航天基地位列全国第四、西部第一。截至 2019 年末，航天基地在建以及前期筹建项目共 143 个，总投资约 1572.53 亿元，其中，国家战略性新兴产业的数量和投资量均超过三分之一。

经济发展方面，2017 年至 2019 年，西安航天基地地区生产总值分别为 184 亿元、202 亿元和 230 亿元，2018 年和 2019 年，同比增速分

别达到 9.78%和 13.86%，呈高速增长态势。2019 年，航天基地全年规模以上工业增加值同比增长 11.3%，全年建筑业增加值同比增长 27.89%，全年基地固定资产投资同比增长 12.2%，其中，工业投资增长 30.1%，民间投资增长 9.4%，房地产投资增长 14.6%，经济运行总体平稳、稳中有进。

西安航天基地财政是西安市财政的组成部分，财政收入纳入市本级收入。2008 年 3 月 3 日，西安市人民政府第 35 次专题会议通过决议，同意组建西安航天基地财政局，建立西安航天基地国库，行使一级财政管理职能，同时设立国、地税专门征管机构。会议决定除中央、省级财政收入外的各项税收收入、非税收入全部留在西安航天基地，用于西安航天基地基础设施建设。

表 9-14：2017～2019 年西安航天基地地方财政收支情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
一般公共预算收入	16.81	21.67	27.09
同比增速	-	28.91%	25.01%
其中：税收收入	16.13	20.69	25.86
非税收收入	0.68	0.98	1.23
政府性基金收入	15.22	31.26	23.75
上级补助收入	1.22	1.99	2.54
综合财力	33.25	54.93	53.38

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并财务报告和 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年至 2019 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了“希会审字（2020）2872 号”标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及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 2017 年、2018 年和 2019 年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出现差异，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。

一、发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标

发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。最近三年及一期，主要财务数据与指标如下:

表 10-1：最近三年及一期公司主要财务数据表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月/2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
1、资产总额	3,467,426.86	2,059,895.13	1,814,231.74	1,916,857.02
其中：流动资产	2,928,674.53	1,770,167.10	1,612,783.78	1,717,701.68
2、负债总额	2,347,167.39	1,003,367.80	807,269.01	913,433.53
其中：流动负债	1,213,266.37	832,967.46	552,189.91	519,952.29
3、净资产	1,120,259.46	1,056,527.33	1,006,962.72	1,003,423.49
4、营业总收入	9,352.32	113,829.31	72,819.13	71,031.79
5、营业总成本	16,397.26	108,202.58	64,451.54	66,405.94

项目	2020 年 1-9 月/2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
6、利润总额	-12,180.98	42,753.93	10,341.51	9,716.42
7、合并口径净利润	-12,705.28	40,802.74	9,051.89	8,877.07
8、归属于母公司所有者的净利润	-5,662.02	40,535.85	7,764.83	9,797.47
9、经营活动产生的现金流量净额	-211,441.40	-110,817.69	-5,045.35	-109,806.77
10、投资活动产生的现金流量净额	-278,610.31	-42,972.51	-45,935.16	-37,182.60
11、筹资活动产生的现金流量净额	859,807.33	185,292.94	-8,924.98	165,507.68
12、现金及现金等价物净增加额	369,755.63	31,502.74	-59,905.48	18,518.31

表 10-2：最近三年及一期公司主要财务指标表

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	2.41	2.13	2.92	3.30
速动比率（倍）	1.73	1.21	2.73	3.05
资产负债率（%）	67.69	48.71	44.50	47.65
应收账款周转率（倍）	1.19	30.84	63.01	83.48
存货周转率（倍）	0.03	0.25	0.55	0.51
总资产周转率（倍）	0.00	0.06	0.04	0.07
营业毛利率（%）	28.93	7.38	8.77	2.70
净资产收益率（%）	-0.21	4.38	0.86	1.09

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=营业总收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业总成本/存货平均余额
6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
7、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入
8、净资产收益率=归属母公司所有者的净利润/归属母公司所有者权益平均余额

二、发行人财务分析

（一）财务概况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司资产总计 3,467,426.86 万元，负债合计 2,347,167.39 万元，合并口径所有者权益总计 1,120,259.46 万元。最近三年及一期，公司营业总收入分别为 71,031.79 万元、72,819.13

万元、113,829.31 万元和 9,352.32 万元，合并口径净利润分别为 8,877.07 万元、9,051.89 万元、40,802.74 万元和-12,705.28 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 9,797.47 万元、7,764.83 万元和 40,535.85 万元和-5,662.02 万元。2017 年至 2019 年，发行人三年平均归母净利润为 19,366.05 万元。

（二）偿债能力分析

公司主要偿债指标如下:

表 10-3: 最近三年及一期发行人主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	2.41	2.13	2.92	3.30
速动比率（倍）	1.73	1.21	2.73	3.05
资产负债率（%）	67.69	48.71	44.50	47.65
EBITDA（亿元）	-	5.80	2.70	2.46
EBITDA 利息倍数（倍）	-	4.68	3.42	3.33
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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 = 负债总额/资产总额
4、EBITDA = EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
5、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
6、利息偿还率=实际支付利息/应付利息

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期，发行人流动比率分别为 3.30、2.92、2.13 和 2.41，速动比率分别为 3.05、2.73、1.21 和 1.73。总体来说，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强，发行人短期偿债能力相对较强。

从长期偿债能力指标来看，最近三年及一期，发行人的资产负债率分别为 47.65%、44.50%、48.71%和 67.69%，有所上升但仍处于同行业较低水平。2017 年至 2019 年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 3.33、3.42 和 4.68，近年来该指标呈上升趋势，每年盈利状况足于覆盖全部债务利息。

（三）营运能力分析

表 10-4：最近三年及一期发行人主要营运指标（合并报表口径）

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率（次）	1.19	30.84	63.01	83.48
存货周转率（次）	0.03	0.25	0.55	0.51
总资产周转率（次）	0.00	0.06	0.04	0.07

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 98.67、63.01、30.84 和 1.19，发行人应收账款周转率高是由于发行人应收账款规模较小所致，最近一期发行人应收账款周转率大幅下降主要系发行人土地整理业务尚未确认收入所致。

最近三年及一期公司存货周转率分别为 0.44、0.55、0.25 和 0.03，存货周转率较低，主要是由于发行人的主营业务为土地开发整理业务，该业务具有投资规模大、回收周期长等行业特点。

最近三年及一期，公司总资产周转率分别为 0.04、0.04、0.06 和 0.00，最近一期总资产周转率为 0 主要系发行人土地整理业务尚未确认收入所致。总体来看，发行人整体经营效率较符合行业特点。

（四）盈利能力分析

表 10-5：最近三年及一期发行人主要盈利指标（合并报表口径）

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	9,352.32	113,829.31	72,819.13	71,031.79
营业总成本	16,397.26	108,202.58	64,451.54	66,405.94
营业利润	-6,112.13	42,865.58	10,697.06	9,053.72
利润总额	-12,180.98	42,753.93	10,341.51	9,716.42
净利润	-12,705.28	40,802.74	9,051.89	8,877.07
归属于母公司所有者的净利润	-5,662.02	40,535.85	7,764.83	9,797.47
营业毛利率（%）	28.93	7.38	8.77	2.70
净资产收益率（%）	-0.21	4.38	0.86	1.09

最近三年及一期，公司利润总额分别为 9,716.42 万元、10,341.51 万元、42,753.93 万元和-12,180.98 万元，净利润分别为 8,877.07 万元、9,051.89 万元、40,802.74 万元和-12,705.28 万元。2019 年公司利润总额及净利润大幅提高，主要系收到西安航天基地管委会拆迁安置工作专项补助资金 3.4 亿元所致。2020 年 1-9 月发行人利润总额及净利润均为负，主要系土地整理业务尚未确认收入所致。

最近三年及一期，公司营业毛利率分别为 3.40%、10.17%、7.38%和 28.93%，2018 年较 2017 年大幅增加主要系公司 2018 年度公司毛利率较高的基建板块业务大幅增加所致，2019 年毛利率有所下降，主要系公司基建板块业务收入减少所致。

最近三年及一期，公司净资产收益率分别为 1.10%、0.86%、4.50%和-0.21%，2019 年净资产收益率大幅上涨，主要系 2019 年收到西安航天基地管委会拆迁安置工作专项补助资金 3.4 亿元所致。

（五）期间费用分析

表 10-6：最近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月	占营收比重	2019 年	占营收比重	2018 年	占营收比重	2017 年	占营收比重
销售费用	44.18	0.47	36.22	0.03	45.99	0.06	101.26	0.14
管理费用	7,555.94	80.79	5,500.65	4.86	3,080.53	4.23	2,901.56	4.08
财务费用	1,615.94	17.28	-3,038.15	-2.68	-5,741.19	-7.88	-5,314.46	-7.48
期间费用合计	**9,216.06**	**98.54**	**2,498.72**	**2.21**	**-2,614.67**	**-3.59**	**-2,311.64**	**-3.25**

1、销售费用

最近三年及一期，公司销售费用分别为 101.26 万元、45.99 万元、36.22 万元和 44.18 万元，占营业总收入的比重分别为 0.14%、0.06%、0.03%和 0.47%，报告期内整体较少。

2、管理费用

最近三年及一期，公司管理费用分别为 2,901.56 万元、3,080.53 万元、5,500.65 万元和 7,555.94 万元，占营业总收入的比重分别为 4.08%、4.23%和 4.86%和 80.79%，呈逐年增长态势，主要系随着发行人业务逐年发展，公司职工人数逐年增加，应付职工薪酬也逐年增加所致，2019 年及 2020 年 1-9 月增幅较大，主要系发行人为发行债券聘请中介机构以及购置土地后进行无形资产摊销所致。

最近三年及一期，发行人管理费用构成如下:

表 10-7：最近三年及一期发行人管理费用明细表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
材料及低值易耗品	101.67	92.94	15.36	8.89
职工薪酬	3,304.27	2,447.35	1,695.08	1,128.96
折旧费	617.87	411.33	122.58	371.26
修理费	54.04	88.11	82.88	30.29
办公费	155.53	84.06	71.61	34.55
水电费	58.64	81.76	114.48	51.55
租赁费	60.19	164.49	89.62	43.82
取暖费	5.86	29.62	46.15	47.15
差旅费	25.19	54.33	36.87	19.83
会议费	16.68	10.41	9.18	2.49
业务招待费	29.57	17.23	11.48	11.47
运输费	8.63	69.82	14.16	26.97
聘请中介机构费	678.05	789.52	290.02	647.08
无形资产摊销	878.08	603.98	14.04	116.99
宣传费	8.30	39.17	13.42	8.38
水利建设基金	-	171.41	43.13	42.52
保险费	-	-	44.90	-
通讯费	-	16.36	21.33	-
绿化费	-	11.87	16.47	-
其他	1,553.37	316.89	327.78	309.36
合计	**7,555.94**	**5,500.65**	**3,080.53**	**2,901.56**

3、财务费用

最近三年及一期，发行人财务费用分别为-5,314.46 万元、-5,741.19 万元、-3,038.15 万元和 1,615.94 万元，最近三年财务费用为负的原因主要系根据国家民用航天产业基地管理委员会财政局文件规定收到的贷款贴息冲减财务费用以及存单质押产生的利息冲减财务费用所致。

（六）现金流量分析

表 10-8：最近三年及一期发行人现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	733,190.77	674,677.87	199,451.21	237,868.15
经营活动现金流出小计	944,632.17	785,495.57	204,496.56	347,674.92
经营活动产生的现金流量净额	**-211,441.40**	**-110,817.69**	**-5,045.35**	**-109,806.77**
投资活动现金流入小计	7,831.25	11,624.44	4,722.21	3,018.20
投资活动现金流出小计	286,441.55	54,596.96	50,657.37	40,200.80
投资活动产生的现金流量净额	**-278,610.31**	**-42,972.51**	**-45,935.16**	**-37,182.60**
筹资活动现金流入小计	1,091,711.60	388,260.00	75,300.00	173,000.00
筹资活动现金流出小计	231,904.27	202,967.06	84,224.98	7,492.32
筹资活动产生的现金流量净额	**859,807.33**	**185,292.94**	**-8,924.98**	**165,507.68**
现金及现金等价物净增加额	**369,755.63**	**31,502.74**	**-59,905.48**	**18,518.31**
加：期初现金及现金等价物余额	204,171.52	68,696.99	128,602.48	110,084.17
期末现金及现金等价物余额	**573,927.15**	**100,199.73**	**68,696.99**	**128,602.48**

1、经营活动现金流量

公司经营活动现金流入主要源于销售商品、提供劳务收到的现金和其他与经营活动有关的现金，经营活动现金流出主要源于支付其他与经营活动有关的现金。2019 年度，发行人经营活动现金流入为 674,677.87 万元，较上年度增加 475,226.66 万元，同比增幅达到 238.27%，主要系发行人为满足土地整理业务前期预付资金需求，从原股东西安航天城投取得较多的往来借款所致。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -109,806.77 万元、-5,045.35 万元、-110,817.69 万元和-211,441.40 万元。

最近三年及一期公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司土地一级开发项目前期需预付大量拆迁款项且回款相对较慢所致。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为-37,182.60 万元、-45,935.16 万元、-42,972.51 万元和-278,610.31 万元。最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量呈现净流出，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金和投资支付的现金增加所致。具体而言，公司子公司西安航天基地创新投资有限公司从事高新技术项目及企业的投资，近年来，随着业务开展，持续对外投资。最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 32,810.00 万元、38,110.00 万元、45,190.00 万元和 49,828.00 万元。同时，公司本部从事西安航天基地土地开发整理业务和相关配套设施建设，2018 年以来建设凤鸣小区公租房等项目，亦使得公司在建工程持续增加。最近三年及一期末，公司在建工程科目余额分别为 3,342.17 万元、35,524.73 万元及 58,010.95 万元和 235,402.94 万元。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 165,507.68 元、-8,924.98 万元、185,292.94 万元和 859,807.33 万元。筹资活动现金流入主要为取得银行借款、信托借款、融资租赁以及发行公司债券，筹资活动现金流出主要为分配股利、利润和偿付利息支付的现金及公司偿还银行到期借款所支付的现金。2019 年度发行人筹资活动现金净流量大幅增加，主要系发行 10 亿元公司债券以及取得银行借款、信托借款和融资租赁款所致。

此外，2018 年度，发行人现金及现金等价物净增加额为-59,905.48 万元，主要系发行人当年减少对外融资所致。

（七）三年平均净利润对本期债券利息的覆盖情况

根据远东资信综合评定，发行人主体评级为 AA+，本期债券的债项评级为 AAA，结合市场可比发行情况，假定本期债券票面利率为 6.5%，则本期债券年利息为 4,550 万元。2017 年至 2019 年，发行人三年平均净利润对本期债券一年利息的覆盖情况如下:

项目	对债券年利息的覆盖倍数	三年平均净利润	2019	2018	2017
合并口径净利润	4.30	19,577.23	40,802.74	9,051.89	8,877.07
归母净利润	4.26	19,366.05	40,535.85	7,764.83	9,797.47

三、发行人资产情况分析

表 10-9: 发行人最近三年及一期末资产结构表

单位：万元,%

项目	2020.9.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	741,652.89	21.39	261,079.35	12.67	196,852.99	10.85	256,177.20	13.36
应收票据及应收账款	11,711.14	0.34	5,941.46	0.29	1,460.33	0.08	850.89	0.04
预付款项	1,216,631.72	35.09	691,088.48	33.55	1,246,429.81	68.70	1,288,036.89	67.20
其他应收款	125,140.88	3.61	44,105.11	2.14	49,080.68	2.71	41,268.85	2.15
存货	826,721.52	23.84	763,158.78	37.05	104,522.28	5.76	129,269.18	6.74
其他流动资产	6,816.37	0.20	4,793.91	0.23	14,437.68	0.80	2,098.66	0.11
流动资产合计	**2,928,674.53**	**84.46**	**1,770,167.10**	**85.93**	**1,612,783.78**	**88.90**	**1,717,701.68**	**89.61**
非流动资产:								
发放贷款及垫款	2,600.00	0.07	1,600.00	0.08	1,700.00	0.09	1,264.00	0.07
可供出售金融资产	49,828.00	1.44	45,190.00	2.19	38,110.00	2.10	32,810.00	1.71
长期应收款	0.00	0.00	-	-	-	-	27,100.00	1.41
长期股权投资	67,783.35	1.95	74,115.48	3.60	77,409.71	4.27	84,526.89	4.41
投资性房地产	21,142.99	0.61	19,233.11	0.93	28,950.37	1.60	-	
固定资产	69,961.30	2.02	51,316.61	2.49	10,002.98	0.55	40,415.00	2.11
在建工程	235,402.94	6.79	58,010.95	2.82	35,524.73	1.96	3,342.17	0.17
无形资产	69,023.46	1.99	29,590.84	1.44	3,623.33	0.20	3,539.87	0.18
开发支出	1,496.90	0.04	870.58	0.04	-		-	

项目	2020.9.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商誉	5.65	0.00	5.65	0.00	5.65	0.00	5.65	0.00
长期待摊费用	2,253.72	0.06	1,759.93	0.09	1,542.37	0.09	987.71	0.05
递延所得税资产	1,468.13	0.04	1,468.17	0.07	1,269.24	0.07	1,153.06	0.06
其他非流动资产	17,785.88	0.51	6,566.72	0.32	3,309.60	0.18	4,011.00	0.21
非流动资产合计	**538,752.33**	**15.54**	**289,728.03**	**14.07**	**201,447.96**	**11.10**	**199,155.35**	**10.39**
资产总计	**3,467,426.86**	**100.00**	**2,059,895.13**	**100.00**	**1,814,231.74**	**100.00**	**1,916,857.02**	**100.00**

最近三年及一期，发行人资产总额分别为 1,916,857.02 万元、1,814,231.74 万元、2,059,895.13 万元和 3,467,426.86 万元，呈波动上升态势。

最近三年及一期，发行人流动资产分别为 1,717,701.68 万元、1,612,783.78 万元、1,770,167.10 万元和 2,928,674.53 万元，占总资产比例分别为 89.61%、88.90%、85.93%和 84.46%；非流动资产分别为 199,155.35 万元、201,447.96 万元、289,728.03 万元和 538,752.33 万元，占总资产比例分别为 10.39%、11.10%、14.07%和 15.54%。

总体来看，发行人资产总额波动上涨，表现出良好的发展态势。同时，截至 2020 年 9 月末，发行人资产中不存在“已经注入的政府机关、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权”。

（一）流动资产分析

公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。

1、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 256,177.20 万元、196,852.99 万元、261,079.35 万元和 741,652.89 万元，占总资产的比例分别为 13.36%、10.85%、12.67%和 21.39%。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 64,226.36 万元，增幅为 32.63%，2020 年 9 月末货币资金较

2019 年末增加 480,573.54 万元，增幅为 184.07%，主要系发行人根据业务发展需要，新增对外融资所致。

发行人货币资金中受限制资金较多，最近三年及一期，分别为 127,574.72 万元、128,156.00 万元和 160,879.62 万元和 167,725.75 万元，占当期货币资金余额的 49.80%、65.10%和 61.62%和 22.62%，发行人受限制货币资金主要为质押的定期存单和担保保证金。

表 10-10：最近三年及一期末发行人货币资金结构表

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	19.59	18.62	18.74	14.49
银行存款	573,907.56	100,181.11	68,678.26	128,587.99
其他货币资金	167,725.75	160,879.62	128,156.00	127,574.72
合计	**741,652.89**	**261,079.35**	**196,852.99**	**256,177.20**

注：其中其他货币资金为受限制的货币资金，主要为定期存单质押和担保保证金。

2、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 850.89 万元、1,460.33 万元和 5,921.46 万元和 11,641.14 万元。2018 年末发行人应收账款较 2017 年末增加 609.44 万元，增幅 71.62%，主要系应收西安航天基地管委会以及西安翼展电子科技有限公司租金增加所致；2019 年末较 2018 年末增加 4,461.13 万元，增幅 305.49%，主要系航天基地融资担保公司应收代偿款以及应收管委会代建工程款增加所致。

从构成情况来看，发行人应收账款主要为应收管委会工程款、应收租金和应收代偿款，均为经营性款项，不涉及往来占款或资金拆借。具体明细如下：

表 10-11：截至 2019 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细

单位：万元，%

账龄	账面余额		坏帐准备
	金额	比例	
1 年以内	5,352.86	90.21	53.53

账龄	账面余额		坏帐准备
	金额	比例	
1-2 年	260.84	4.4	13.04
2-3 年	162.51	2.74	24.38
3-4 年	64.30	1.08	19.29
4-5 年	79.61	1.34	39.80
5 年以上	13.62	0.23	10.89
合计	**5,933.73**	**100**	**160.93**

表 10-12：截至 2019 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	款项性质	占应收账款总额的比例
西安森舍电子科技有限责任公司	非关联方	1,747.46	1 年以内	应收代偿款	28.20
西安国家民用航天产业基地管理委员会	最终控制人	1,195.17	1 年以内	工程款	19.29
西安领宇卫星应用发展有限公司	关联方	958.85	1 年以内	租金	15.47
西安翼展电子科技有限公司	非关联方	374.64	1 年以内，1-2 年,2-3 年	租金	6.05
西安市交通警察支队曲江大队航天中队	非关联方	174.88	1 年以内	租金	2.82
合计		**4,450.99**			**71.83**

3、预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为 1,288,036.89 万元、1,246,429.81 万元、691,088.48 万元和 1,216,631.72 万元，占总资产的比例分别为 67.20%、68.70%和 33.55%和 35.09%。上述预付款项主要是发行人在开展土地整理业务过程中产生的预付拆迁款。2018 年末发行人预付款项较 2017 年末减少 41,607.08 万元，减幅为 3.23%; 2019 年末发行人预付款项较 2018 年末减少 555,341.33 万元，减幅为 44.55%。近两年发行人预付款项逐年大幅减少，主要系随着土地整理业务逐步完工结算，发行人收回工程预付款所致。

经核实，土储中心每年与发行人确认拆迁费用后即安排付款，从往年情况来看，当年确认的收入，土储中心通常在当年即完成支付，其中包括当年支付的款项以及从往年预收款中抵扣的部分。最近三年，发行人土地整理业务回款分别为 64,217.81 万元、62,745.64 万元和 104,480.12 万元，回款情况较好。

表 10-13：最近三年及一期末发行人预付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2020 年 1-9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,034,626.09	85.04	509,082.29	73.66	456,294.40	36.61	523,822.55	40.67
1 至 2 年	49,961.52	4.11	49,962.28	7.23	264,511.22	21.22	210,339.28	16.33
2-3 年	8,200.34	0.67	8,200.15	1.19	154,100.37	12.36	61,325.00	4.76
3 年以上	123,843.76	10.18	123,843.76	17.92	371,523.82	29.81	492,550.07	38.24
合计	**1,216,631.72**	**100.00**	**691,088.48**	**100.00**	**1,246,429.81**	**100.00**	**1,288,036.89**	**100.00**

截至 2020 年 9 月末，发行人预付款项主要客户情况如下表所示：

表 10-14：截至 2020 年 9 月末发行人预付款项主要客户情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	款项性质	占预付款项总额的比例
西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办公室	1,201,900.78	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	征地拆迁款	98.79
陕西博赛房地产开发有限公司	7,200.00	2-3 年	工程款	0.59
西安市建筑业劳动保险基金管理中心	3,117.33	1 年以内	工程款	0.26
陕西建工第六建设集团有限公司	2,110.00	1 年以内	工程款	0.17
中明建投建设集团有限责任公司	1,000.00	1 年以内	工程款	0.08
合计	**1,215,328.11**			**99.89**

表 10-15：截至 2019 年末发行人预付款项主要客户情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	款项性质	占预付款项总额的比例
西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办	677,464.54	1 年以内,1-2 年，2-3 年，3 年以上	征地拆迁款	98.03
陕西博赛房地产开发有限公司	7,200.00	2-3 年	工程款	1.04

单位名称	账面余额	账龄	款项性质	占预付款项总额的比例
陕西建工第一建设集团有限公司	6,000.00	1 年以内	工程款	0.87
西安航天基地智昊房地产开发有限责任公司	161.52	1-2 年	工程款	0.02
合计	**690,826.07**			**99.96**

预付款项未来五年回款计划如下:

年份	2020	2021	2022	2023	2024
回款金额（亿元）	10	12	14	14	15

4、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 41,268.85 万元、49,080.68 万元、44,105.11 万元和 125,140.88 万元，占资产总额的比例分别为 2.15%、2.71%和 2.14%和 3.61%。2018 年末其他应收款较 2017 年末增加 7,811.83 万元，增幅 18.93%，主要是当年新增应收西安国家民用航天产业基地土地储备中心-华美收储项目往来款所致; 2019 年末其他应收款较 2018 年末减少 4,975.57 万元，减幅为 10.14%，主要系发行人收回部分西安国家民用航天产业基地土地储备中心-华美收储项目往来款所致。

截至 2019 年末，发行人其他应收款构成情况如下:

表 10-16：2019 年末发行人其他应收款构成表

单位：万元

类型	期末余额
应收利息	260.56
应收股利	435.00
其他应收款	43,409.55
合计	**44,105.11**

截至 2019 年末，发行人按账龄计提坏账准备的其他应收款（不包含应收利息和应收股利）情况如下:

表 10-17：2019 年末发行人其他应收款账龄情况表

单位：万元

账龄结构	账面余额		坏帐准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	37,102.55	92.41	371.03
1-2 年	3,025.46	7.54	151.27
2-3 年	10.96	0.03	1.64
3-4 年	10.71	0.03	3.21
4-5 年	-	-	-
5 年以上	0.15	-	0.12
合计	**40,149.83**	**100**	**527.27**

截至2019年末,发行人其他应收款(不包含应收利息和应收股利)前五名对手方情况如下:

表 10-18: 截至 2019 年末发行人其他应收款前五名对手方情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占比	账龄	与发行人关系	款项性质	是否为经营性
西安国家民用航天产业基地拆迁安置办公室	34,100.00	77.61	1 年以内	非关联方	往来款	否
西安航天城实业发展有限公司	2,010.00	4.57	1-2 年	关联方	往来款	否
西安领宇卫星应用发展有限公司	2,000.00	4.55	1 年以内	关联方	往来款	否
西安国家民用航天产业基地土地储备中心-华美收储项目	1,808.97	4.12	1 年以内; 1-2 年	非关联方	往来款	否
西安航天城市政公用发展有限公司	1,777.00	4.04	2-3 年	关联方	往来款	否
合计	**41,695.97**	**94.89**				

5、非经营性应收款

截至2019年末，发行人应收账款均为开展日常业务过程中产生的经营性款项，发行人其他应收款（不包含应收利息和应收股利）含部分非经营性款项，具体分类如下:

表 10-19: 截至 2019 年末发行人按经营性及非经营性分类的应收款情况

单位：万元

项目	分类	具体款项	2019 年末	
			账面余额	占比
应收账款	经营性	代偿款及担保费款	1,747.46	29.51
		让渡资产使用权及服务款	3,071.30	51.87

		网络施工款	120.00	2.03
		其他零星款项	982.70	16.60
		小计	**5,921.46**	**100.00**
	非经营性	-	-	-
	合计		**5,921.46**	**100.00**
其他应收款	**经营性**	备用金	95.31	0.22
		押金及保证金	436.92	0.99
		小计	532.23	1.21
	非经营性	垫付款项	47.97	0.11
		单位往来款	43,356.63	98.68
		小计	**43,404.60**	**98.79**
	合计		**43,936.83**	**100.00**

发行人非经营性应收款的决策权限、决策程序和定价机制如下:

对于单笔金额在 100 万元以内的，由业务部门发起，报总经理审批; 对于单笔金额在 100 万元以上，且在 1000 万元以内的，报公司执行董事审批，对于单笔金额在 1000 万元上的，由半数以上表决权股东审批。

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商定价。

发行人非经营性应收款主要为单位之间往来款，其中与西安国家民用航天产业基地拆迁安置办公室往来款金额最大，为 34,100.00 万元，占报告期末非经营性其他应收款的 78.56%，该款项预计于未来 3-5 年内回款完毕。

6、政府性应收款

截至 2019 年末，发行人无长期应收款，应收账款、其他应收款中政府性应收款合计 37,104.14 万元，占同期末净资产的比例为 3.51%，具体明细如下:

表 10-20：截至 2019 年末发行人政府性应收款明细

单位：万元

序号	债务人名称	金额	账龄	款项性质	是否为非经营性
1	西安国家民用航天产业基地管理委员会	1,195.17	1 年以内	代建工程费	是
2	西安国家民用航天产业基地拆迁安置办公室	34,100.00	1 年以内	往来款	否
3	西安国家民用航天产业基地土地储备中心-华美收储项目	1,808.97	1 年以内；1-2 年	往来款	否
	合计	**37,104.14**			

7、存货

最近三年及一期末，发行人存货的账面价值分别为 129,269.18 万元、104,522.28 万元、763,158.78 万元和 826,721.52 万元，占总资产的比重分别为 6.74%、5.76%和 37.05%和 23.84%。发行人存货主要由原材料、开发成本、土地开发平整支出、工程施工构成，其中土地开发平整支出占比最大。2018 年末，发行人存货较 2017 年减少 24,746.90 万元，降幅为 19.14%，主要系发行人部分代建项目完工并确认收入所致；2019 年末，发行人存货较 2018 年末增加 658,636.50 万元，增幅达 630.14%，主要系 2019 年发行人土地整理业务工程量大幅增加且因尚未完工而未能与土储中心确认收入所致。

表 10-21：截至 2020 年 9 月末发行人存货构成表

单位：万元，%

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	80,12	-	80.12
库存商品	54.44	-	54.44
开发成本	132,299.77	-	132,299.77
土地开发平整支出	693,767.14	-	693,767.14
工程施工	80.27	37.96	42.30
其他	477.74		477.74
合计	**826,759.49**	**37.96**	**826,721.52**

表 10-22：截至 2019 年末发行人存货构成表

单位：万元，%

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	0.30	-	0.30
库存商品	1,060.09	-	1,060.09
开发成本	68,186.44	-	68,186.44
土地开发平整支出	693,392.76	-	693,392.76
工程施工	79.41	37.96	41.45
其他	477.74		477.74
合计	**763,196.74**	**37.96**	**763,158.78**

（1）开发成本

发行人计入开发成本的项目主要为下属子公司西安国家民用航天产业基地开发有限公司（以下简称“开发公司”）承担的代建项目，其经营模式为：开发公司就具体项目与西安航天基地管委会、西安航天基地教育管理发展中心等单位单独签订委托建设协议，并接受其委托，负责航天基地内部分基础设施项目的开发建设，项目建成后由西安航天基地管委会组织竣工验收，验收合格后向开发公司支付一定比例的代建费。

2019 年末，发行人计入开发成本的代建明细如下：

表 10-23：截至 2019 年末开发成本明细表

单位：万元

项目	项目类型	账面价值	项目性质	建设期	是否签订协议
蕉村安置项目	民生类	47,338.19	代建项目	2017 年 3 月至 2020 年 7 月	是
蕉村 B 地块	民生类	19,076.58	代建项目	2019 年 1 月至 2020 年 7 月	是
烟囱改造项目	基础设施	649.28	代建项目	2019 年 2 月至 2020 年 4 月	是
第一卫星消防站	基础设施	521.38	代建项目	2017 年 10 月至 2019 年 5 月	是
政务中心提升改造	基础设施	282.62	代建项目	2019 年 6 月至 2020 年 1 月	是
第二卫星消防站	基础设施	235.69	代建项目	2018 年 9 月至 2019 年 5 月	是
其他零星项目	基础设施	82.71	代建项目	-	是
合计		**68,186.44**			**是**

注：上述建设期为计划期间，后续会根据建设进度进行调整。

（2）土地开发平整支出

发行人计入土地开发平整支出的项目主要为发行人开展土地整理业务产生且尚未结转的项目，土地整理业务主要由发行人本部负责实施，其业务模式为：发行人与上游航天基地土地储备中心签订《拆迁及土地整理委托合同》，约定航天基地土地储备中心委托发行人负责航天基地一期规划 23.04 平方公里的土地征收及补偿等工作，具体补偿价格根据相关拆迁管理办法确定。土地整理所需资金由发行人预付，在完成土地整理工作后交由航天基地土储中心进行验收。同时，发行人与下游拆迁办签署《委托拆迁及土地整理协议书》，委托拆迁办开展土地具体征拆工作。在征地拆迁时，公司将各村的拆迁户划分为各个小组，并以小组为单位推进征地拆迁工作，航天基地土储中心每年按照小组完工量与发行人结算相应的拆迁款。

土地开发整理的会计处理如下：当公司预付土地拆迁开发整理款项给拆迁办时，借：预付账款；贷：银行存款；当公司与拆迁办验收土地拆迁整理项目后，借：开发成本-土地开发平整支出，贷：预付账款。当土储中心与公司验收项目确认收入时，借：预收账款，贷：主营业务收入；结转成本时，借：主营业务成本，贷：开发成本-土地开发平整支出。

截至 2019 年末，发行人计入土地开发平整支出的土地整理项目明细如下：

表 10-24：截至 2019 年末土地开发平整支出明细表

单位：万元

村名	村组	项目类型	金额				建设期	是否签订协议
			账面价值	其中：				
				拆迁补偿费	建筑物拆除费	土地整理费		
东兆余	九组	土地整理	4,454.14	4,308.29	43.74	102.10	2017-2022	是

村名	村组	项目类型	金额				建设期	是否签订协议
			账面价值	其中：				
				拆迁补偿费	建筑物拆除费	土地整理费		
西四府	四组	土地整理	20,439.01	20,263.62	130.14	45.25	2018-2021	是
西四府	五组	土地整理	16,606.52	16,464.19	105.56	36.77	2018-2022	是
西四府	六组	土地整理	19,161.36	18,997.14	121.80	42.42	2018-2020	是
西四府	七组	土地整理	12,774.24	12,664.76	81.20	28.28	2018-2021	是
朱坡村	七组	土地整理	2,289.16	2,200.32	35.29	53.54	2017-2021	是
朱坡村	八组	土地整理	6,953.54	6,828.37	77.49	47.68	2017-2022	是
朱坡村	九组	土地整理	8,549.45	8,329.63	79.97	139.86	2017-2021	是
双竹村	六组	土地整理	13,128.65	12,933.37	66.49	128.78	2017-2023	是
双竹村	七组	土地整理	6,670.36	6,507.51	67.27	95.57	2017-2021	是
双竹村	八组	土地整理	5,553.19	5,361.65	81.70	109.84	2017-2021	是
南里王	六组	土地整理	3,975.65	3,931.25	-	44.40	2018-2023	是
栲栳村	一组	土地整理	18,473.74	17,880.90	222.36	370.48	2018-2020	是
栲栳村	二组	土地整理	21,167.83	20,488.53	254.79	424.51	2018-2020	是
栲栳村	三组	土地整理	20,205.65	19,557.23	243.20	405.21	2018-2023	是
栲栳村	四组	土地整理	18,473.74	17,880.90	222.36	370.48	2018-2021	是
西曹村	一组	土地整理	17,837.62	17,280.60	208.92	348.10	2018-2021	是
西曹村	二组	土地整理	19,415.58	18,807.92	227.92	379.74	2018-2023	是
西曹村	三组	土地整理	18,626.60	18,044.26	218.42	363.92	2018-2021	是
西曹村	四组	土地整理	17,448.64	16,916.93	199.43	332.28	2018-2021	是
西曹村	五组	土地整理	17,859.20	17,282.12	218.94	358.13	2018-2021	是
旧寨子	一组	土地整理	14,633.28	14,172.47	172.84	287.97	2018-2021	是
旧寨子	二组	土地整理	13,995.08	13,554.75	165.16	275.17	2018-2021	是
旧寨子	三组	土地整理	15,593.20	15,101.59	184.39	307.22	2018-2022	是
旧寨子	四组	土地整理	17,205.77	16,662.41	203.80	339.56	2019-2023	是
旧寨子	五组	土地整理	17,222.70	16,678.80	204.01	339.90	2019-2023	是
新寨子	一组	土地整理	19,981.27	19,356.10	234.49	390.69	2018-2022	是
新寨子	二组	土地整理	19,786.46	19,167.54	232.14	386.78	2018-2022	是
新寨子	三组	土地整理	20,106.13	19,460.91	242.01	403.22	2019-2023	是
新寨子	四组	土地整理	19,613.29	19,019.17	222.84	371.28	2019-2023	是
中兆村	三组	土地整理	4,597.06	4,205.03	233.46	158.57	2019-2021	是
中兆村	六组	土地整理	6,564.57	6,332.38	182.70	49.49	2019-2021	是
中兆村	七组	土地整理	7,877.49	7,598.86	219.24	59.39	2019-2021	是
中兆村	八组	土地整理	9,190.40	8,865.33	255.78	69.29	2019-2023	是

村名	村组	项目类型	金额				建设期	是否签订协议
			账面价值	其中：				
				拆迁补偿费	建筑物拆除费	土地整理费		
西北村	一组	土地整理	3,565.17	3,080.45	222.36	262.36	2019-2021	是
西北村	二组	土地整理	4,638.28	4,312.66	220.23	105.40	2019-2021	是
西北村	三组	土地整理	4,794.98	4,351.30	187.98	255.71	2019-2021	是
西北村	四组	土地整理	5,376.27	5,034.03	158.57	183.68	2019-2021	是
西北村	五组	土地整理	3,850.49	3,607.21	107.10	136.18	2019-2021	是
兆寨村	一组	土地整理	8,210.00	7,760.02	179.53	270.44	2019-2021	是
兆寨村	二组	土地整理	6,350.89	5,784.46	269.09	297.34	2019-2022	是
兆寨村	三组	土地整理	3,056.87	2,680.82	183.83	192.22	2019-2021	是
兆寨村	四组	土地整理	2,558.99	2,254.40	129.40	175.19	2019-2021	是
兆寨村	五组	土地整理	5,094.87	4,519.57	252.39	322.90	2018-2021	是
兆寨村	六组	土地整理	2,462.69	2,193.39	119.74	149.56	2019-2021	是
北里王村	一组	土地整理	4,170.64	3,576.18	335.13	259.34	2019-2021	是
北里王村	二组	土地整理	8,805.32	7,683.20	564.95	557.17	2019-2022	是
北里王村	三组	土地整理	7,031.85	6,111.64	477.01	443.20	2019-2023	是
北里王村	四组	土地整理	4,170.64	3,576.18	335.13	259.34	2019-2021	是
北里王村	五组	土地整理	24,348.84	21,457.08	1,335.74	1,556.02	2019-2023	是
北里王村	六组	土地整理	30,449.51	27,328.02	1,435.80	1,685.69	2019-2023	是
北里王村	七组	土地整理	30,476.29	27,328.02	1,480.36	1,667.91	2019-2023	是
北里王村	八组	土地整理	28,734.48	25,033.26	1,535.86	2,165.36	2019-2021	是
北里王村	九组	土地整理	28,815.13	25,033.26	1,578.36	2,203.51	2019-2022	是
合计			**693,392.76**	**655,810.00**	**16,768.40**	**20,814.37**		

（二）非流动资产分析

公司非流动资产总体占比较小，主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程、固定资产和无形资产构成。

1、可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 32,810.00 万元、38,110.00 万元、45,190.00 万元和 49,828.00 万元，分别占当期资产总额的 1.71%、2.10%、2.19%和 1.44%。发行人可供出售金融资产主

要为可供出售权益工具，2019 年新增部分可供出售债务工具。近年来发行人可供出售金融资产逐年增加主要系发行人对外投资增加所致。最近三年及一期发行人可供出售金融资产情况如下表所示:

表 10-25：最近三年及一期末发行人可供出售权益工具明细表

单位：万元

被投资单位	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
西安军民融合创新投资有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	1,500.00
西安市长安区农村信用合作社联社	200.00	200.00	200.00	200.00
中天引控科技股份有限公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
西安和硕物流科技有限公司	300.00	300.00	300.00	300.00
深圳秦川国际融资租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
西安军融电子卫星基金投资有限公司	10.00	10.00	10.00	10.00
西安企业资本服务中心有限公司	800.00	800.00	800.00	800.00
宝鸡金钻石油机械股份有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00	0.00
西安思科赛实业有限公司	200.00	200.00	200.00	0.00
陕西智享亿家环保科技有限公司	100.00	100.00	100.00	0.00
西安投融资担保基金合伙企业	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00
合计	**38,110.00**	**38,110.00**	**38,110.00**	**32,810.00**

截至 2020 年 9 月，发行人可供出售债务工具情况如下:

表 10-26：2020 年 9 月末发行人可供出售债务工具明细表

单位：万元

被投资单位	期末余额
陕西一通通信设备有限公司	50.00
西安酷思学网络科技有限责任公司	80.00
西安天和激光仪器有限责任公司	400.00
西安海斯夫生物科技有限公司	300.00
西安英诺维特新材料有限公司	50.00
西安通飞航空科技有限责任公司	88.00
西安通飞航空科技有限责任公司	200.00
西安酷思学网络科技有限责任公司	200.00
西安天和激光仪器有限责任公司	500.00
西安雷华测控技术有限公司	200.00
西安易伴智能科技有限公司	100.00
陕西一通通信设备有限公司	300.00

被投资单位	期末余额
西安思科赛实业有限公司	300.00
陕西迅腾通信科技股份有限公司	500.00
陕西复观网络科技股份有限公司	500.00
金钻石油机械股份有限公司	2,500.00
军融电子卫星基金	5,000.00
天天出行	450.00
合计	**11,718.00**

2、在建工程

最近三年及一期，发行人在建工程分别为 3,342.17 万元、35,524.73 万元及 58,010.95 万元和 235,402.94 万元，占资产总额的比例分别为 0.17%、1.96%及 2.82%和 6.79%，占比相对有限。2018 年和 2019 年发行人在建工程账面余额大幅增加，主要系发行人新建凤鸣小区公租房项目以及公用服务产业园基础设施项目所致。

2020 年 9 月末，发行人在建工程明细如下表所示：

表 10-27：截至 2020 年 9 月末发行人在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	航创 C 座一楼装修改造	基础设施	2020-2021	否	108.76
2	寰宇大厦	基础设施	2015-2020	否	6,327.38
3	凤鸣小区公租房项目	公租房	2018-2020	否	46,731.40
4	公用服务产业园基础设施项目	基础设施	2018-2020	否	140,745.29
5	航天小镇客厅项目	基础设施	2019-2021	否	8,046.93
6	航天基地创业服务中心标准厂房	厂房	2019-2020	否	590.88
7	慧谷创新园改造（原启航 ICB）	基础设施	2019-2020	否	4,716.91
8	其他零星工程	基础设施	2019-2020	否	28,135.39
	合计	-	-	-	**235,402.94**

上述项目中，凤鸣小区公租房项目仅用于向符合条件的保障家庭进行出租，未来不可出售；寰宇大厦、航天小镇、公用服务产业园基

础设施项目、航天基地创业服务中心标准厂房等基础设施项目则主要面向基地内的入驻企业进行出租。

3、长期股权投资

最近三年及一期，发行人长期股权投资分别为 84,526.89 万元、77,409.71 万元、74,115.48 万元和 67,783.35 万元，占总资产的比重分别为 4.41%、4.27%、3.60%和 1.95%，占比相对有限。2018 年末发行人长期股权投资较 2017 年末减少 7,117.18 万元，降幅为 8.42%，主要系调减西安航天新能源产业基金投资有限公司其他综合收益 5,536.14 万元以及发放现金股利或利润所致；2019 年末发行人长期股权投资较 2018 年末减少 3,294.23 万元，主要系减少对西安航天新能源产业基金投资有限公司投资 5,544.46 万元所致。

最近三年及一期，发行人主要长期股权投资情况如下表所示：

表 10-28：最近三年及一期末发行人主要长期股权投资情况表

单位：万元、%

被投资单位	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末	截至 2019 年末在被投资单位持股比例
西安航天基地服务外包产业园有限公司	1,326.61	1,326.61	688.49	760.18	33.33
陕西航天红土创业投资有限公司	2,469.10	2,469.10	1,908.16	1,897.80	19.00
陕西德鑫资本投资有限公司	306.45	306.45	565.11	654.14	25.00
西安航天新能源产业基金投资有限公司	30,978.49	32,272.09	37,090.14	44,259.86	36.96
海通创新资本管理有限公司	4,538.68	4,538.68	4,953.53	5,151.76	49.00
西安领宇卫星应用发展有限公司	21,212.48	21,212.48	20,961.25	20,791.22	40.00
陕西鑫宇昇实业发展有限公司	3,330.90	3,330.90	3,500.00	3,500.00	35.00
西安航天军民融合先导基金有限公司	-	5,112.80	5,113.75	5,077.37	33.33
西安酷思学网络科技有限责任公司	81.97	81.97	54.25	36.50	20.00
西安海创之星创业投资有限合伙企业	1,217.38	1,616.57	1,681.22	1,698.33	31.37
西安天和激光仪器有限责任公司	174.65	716.18	571.97	0.00	40.00
西安神光宇极光电科技有限责任公司	900.00	-	-	-	
陕西航天红土创业投资管理有限公司	153.10	-	-	-	

被投资单位	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末	截至 2019 年末在被投资单位持股比例
西安股权托管交易中心有限公司	-	-	-	-	
西安航天电子侦查科技孵化中心有限公司	193.50	-	-	-	
陕西科强融合创新研究院有限公司	106.92	-	-	-	
陕西众力通用电器股份有限公司	483.70	-	-	-	
西安禾硕资本管理有限公司	344.43	-	-	-	
西安空天机电智能制造有限公司	680.00	-	-	-	
西安渝新空天等离子体科技有限公司	150.00	-	-	-	
陕西建工航天建设有限公司	35.00	-	-	-	

4、投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 0 万元、28,950.37 万元、19,233.11 万元和 21,142.99 万元，占总资产的比重分别为 0%、1.60%和 0.93%和 0.61%，占比较小，发行人投资性房地产均按成本法计量。2018 年末发行人投资性房地产科目余额较 2017 年末增加 28,950.37 万元，主要系发行人子公司丝路慧谷公司房地产从固定资产划转至该科目所致；2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末减少 9,717.26 万元，主要系发行人根据业务发展需要，将上一年划入的丝路慧谷公司房地产转回固定资产所致。

表 10-29：2019 年末发行人投资性房地产明细表

单位：㎡，万元，万元/㎡

序号	坐落位置	面积	用途	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1	长安区航天中路以南，神舟二路以东	10,053.40	出租	13,604.37	成本法	1.35	否	是
2	航天中路神舟二路十字	28,784.13	出租	5,628.73	成本法	0.20	否	是
	合计	**38,837.53**		**19,233.11**				

注：上述两处房产系发行人子公司开发公司自建，产权证目前正在办理中，账面价值系其实际建设成本。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产不存在减值情形，未计提减值准备。

5、固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 40,415.00 万元、10,002.98 万元、51,316.61 万元和 69,961.30 万元，占总资产的比重分别为 2.11%、0.55%、2.49%和 2.02%，占比较小。2018 年末发行人固定资产较 2017 年末减少 30,412.02 万元，降幅为 75.25%，主要系子公司丝路慧谷公司房地产从固定资产划转至投资性房地产所致；2019 年末发行人固定资产较 2018 年末增加 41,313.63 万元，主要系投资性房地产转入该科目所致，转入金额为 32,565.82 万元。

截至 2019 年末发行人固定资产构成如下:

表 10-30：截至 2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	账面余额	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	58,036.60	7,780.50	50,256.10
机器设备	2,158.30	1,470.44	687.86
运输设备	70.66	63.75	6.92
电子设备及其他	1,249.03	883.30	365.73
合计	**61,514.59**	**10,197.99**	**51,316.61**

截至 2019 年末，发行人房屋及建筑物账面价值共计 50,256.10 万元，其中：汇航广场 B 座大楼已取得所有权证，其余房屋建筑物的所有权证均在办理过程中。

表 10-31：截至 2019 年末发行人固定资产中房屋及建筑物明细

单位：，㎡，万元

序号	所有权证编号	坐落位置	房产面积	证载用途	账面价值	入账方式	是否抵押	备注
1	西安市房权证航天经济技术开发区字第 1125098004-2-1-201011~1 至 1125098004-2-1-201101~1	西安市航天经济开发区航拓路 216 号 1 幢	18,959.80	研发	12,633.44	成本法	否	汇航广场 B 座大楼
2	正在办理	西安市航天经济开发区神州	23,417.00	出租	8,501.43	成本	否	航创广场 C 座

序号	所有权证编号	坐落位置	房产面积	证载用途	账面价值	入账方式	是否抵押	备注
		四路 239 号				法		
3	正在办理	西安市航天经济开发区飞天路	5,605.50	出租	2,299.18	成本法	否	翼城商务中心
4	正在办理	西安航天基地航天中路以内，神州四路以东	27,290.71	出租	9,668.80	成本法	否	寰宇大厦
5	正在办理	西安市长安区航天产业基地航创路 1123 号	34,262.66	出租	16,000.00	成本法	否	启航 ICB
6		其他零星建筑	-	-	1,153.26			
	合计		**107,942.67**		**50,256.10**			

6、无形资产

最近三年及一期，发行人无形资产分别为 3,539.87 万元、3,623.33 万元、29,590.84 万元和 69,023.46 万元，占总资产的比重分别为 0.18%、0.20%和 1.44%和 1.99%，占比较小。2019 年发行人无形资产较前两年大幅增加，主要系发行人购入价值 20,867.69 万元土地所致。

表 10-32：截至 2019 年末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	账面余额	累计折旧	账面价值
土地使用权	24,877.05	1,003.84	23,873.21
软件	40.32	24.75	15.56
其他	6,140.33	438.27	5,702.07
合计	**31,057.70**	**1,466.87**	**29,590.84**

（三）发行人土地使用权

截至 2019 年末，发行人名下土地资产共 5 块，账面价值共计 23,873.21 万元，均已获取土地证/不动产权证，且全部足额缴纳了土地出让金。具体明细如下:

表 10-33：截至 2019 年 12 月末发行人计入无形资产的土地使用权明细

单位：亩，万元，万元/亩

序号	取得方式	土地证号	土地位置	证载使用权类型	证载用途	面积	出让金	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否足额缴纳出让金
1	招拍挂	陕（2019)西安市不动产权第 0129860 号	神舟六路以东,航拓路以南	出让	商服/住宅	商服 8.23 亩，住宅 21.09 亩	3,975.69	3,892.85	成本法	135.57	否	是
2	招拍挂	陕（2019)西安市不动产权第 0324934 号	西安航天基地二期航天南路与神北二路西南角	出让	工业用地	227.35	8,652.00	8,487.20	成本法	38.06	否	是
3	招拍挂	陕（2019)西安市不动产权第 0033556 号	西安航天基地二期航飞南侧规划路以北，神北一路以西,内一环北路以南	出让	工业用地	220.68	8,240.00	8,182.34	成本法	37.34	否	是
4	招拍挂	西航天国用（2013）第 005 号	神舟三路以西,雁塔南路以东,航天中路以北，飞天路以南	出让	商业用地	14.85	1,228.36	1,033.87	成本法	82.74	否	是
5	招拍挂	西航天国用（2010）第 008/009 号	航天中路以南,工业二路以北,神舟四路以东,神舟五路以西	出让	商业/住宅	16.74	2,781.00	2,276.94	成本法	166.11	否	是
		合计				**508.95**	**24,877.05**	**23,873.21**				

（四）发行人房屋建筑物

截至 2019 年末，发行人名下所有房屋及建筑物账面价值共计 69,489.21 万元，其中：已办理产权证的账面价值 12,633.44 万元，为汇航广场 B 座大楼,现已全部出租;未办理产权证的账面价值为 56,855.77 万元。未办理产权证的房屋建筑物中，有 39,702.51 万元的房屋建筑物已对外出租（其中：计入固定资产的账面价值为 20,469.41 万元，计入投资性房地产的账面价值为 19,233.11 万元），能够产生收益，主要体现在其他业务板块中的让渡资产使用权收益；剩余 17,153.26 万元未办理权证的房屋建筑物暂未产生收益，主要为启航 ICB 和其他零星建筑，启航 ICB 目前正在进行内部装修，装修完毕后即对外出租，预计未来能够为发行人带来一定的收益。

2019 年末，发行人房屋建筑物明细如下:

表 10-34：截至 2019 年末发行人房屋及建筑物明细

单位：，㎡，万元

序号	所有权证编号	坐落位置	房产面积	证载用途	账面价值	入账方式	是否抵押	备注
I、计入固定资产的房屋建筑物明细								
1	西安市房权证航天经济技术开发区字第 1125098004-2-1-20101~1 至 1125098004-2-1-201101~1	西安市航天经济开发区航拓路 216 号 1 幢	18,959.80	研发	12,633.44	成本法	否	汇航广场 B 座大楼
2	正在办理	西安市航天经济开发区神州四路 239 号	23,417.00	出租	8,501.43	成本法	否	航创广场 C 座
3	正在办理	西安市航天经济开发区飞天路	5,605.50	出租	2,299.18	成本法	否	翼城商务中心
4	正在办理	西安航天基地航天中路以内，神州四路	27,290.71	出租	9,668.80	成本法	否	寰宇大厦

序号	所有权证编号	坐落位置	房产面积	证载用途	账面价值	入账方式	是否抵押	备注
		以东						
5	正在办理	西安市长安区航天产业基地航创路1123号	34,262.66	出租	16,000.00	成本法	否	启航ICB
6		其他零星建筑	-	-	1,153.26			
	小计		**107,942.67**		**50,256.10**			
II、投资性房地产明细								
7	正在办理	长安区航天中路以南，神舟二路以东	10,053.40	出租	13,604.37	成本法	否	已出租
8	正在办理	航天中路神舟二路十字	28,784.13	出租	5,628.73	成本法	否	已出租
	小计		**38,837.53**		**19,233.11**			
	合计		**146,780.20**		**69,489.21**			

注：上述房屋建筑物均由发行人自建，账面价值系其实际建设成本，产权证目前正在办理中，办理不存在实质障碍。

四、发行人负债情况分析

表 10-35：发行人近三年及一期末负债结构表

单位：万元,%

科目	2020.9.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:								
短期借款	147,374.38	6.28	160,950.00	16.04	-	-	-	-
应付票据及应付账款	1,998.42	0.09	1,565.32	0.16	1,370.72	0.17	1,355.27	0.15
预收款项	23,852.83	1.02	996.69	0.10	104,466.21	12.94	291,099.87	31.87
应付职工薪酬	101.75	0.00	96.31	0.01	53.92	0.01	99.09	0.01
应交税费	880.04	0.04	2,486.91	0.25	1,342.89	0.17	1,810.97	0.20
其他应付款	968,177.98	41.25	644,077.50	64.19	316,839.17	39.25	223,028.08	24.42
一年内到期的非流动负债	65,884.49	2.81	19,666.79	1.96	124,590.00	15.43	100.00	0.01
其他流动负债	4,996.49	0.21	3,127.94	0.31	3,527.00	0.44	2,459.00	0.27
流动负债合计	**1,213,266.37**	**51.69**	**832,967.46**	**83.02**	**552,189.91**	**68.40**	**519,952.29**	**56.92**

非流动负债:								
长期借款	539,539.50	22.99	42,800.00	4.27	51,000.00	6.32	171,800.00	18.81
应付债券	484,447.04	20.64	99,312.29	9.90	-	-	-	-
长期应付款	91,425.92	3.90	17,885.97	1.78	3,500.00	0.43	3,500.00	0.38
预计负债	8,923.85	0.38	8,923.85	0.89	8,664.41	1.07	8,000.28	0.88
递延收益	9,564.71	0.41	1,478.23	0.15	1,308.70	0.16	909.96	0.10
其他非流动负债	-	-	-	-	190,606.00	23.61	209,271.00	22.91
非流动负债合计	**1,133,901.02**	**48.31**	**170,400.34**	**16.98**	**255,079.10**	**31.60**	**393,481.24**	**43.08**
负债合计	**2,347,167.39**	**100.00**	**1,003,367.80**	**100.00**	**807,269.01**	**100.00**	**913,433.53**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 913,433.53 万元、807,269.01 万元和 1,003,367.80 万元和 2,347,167.39 万元，最近三年及一期，发行人根据业务扩张和经营需要，增加对外融资，导致负债规模波动上涨。

（一）流动负债分析

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 519,952.29 万元、552,189.91 万元、832,967.46 万元和 1,213,266.37 万元，占总负债的比重分别为 56.92%、68.40%和 83.02%和 51.69%。发行人流动负债主要由短期借款、预收账款、其他应付款等构成。

1、短期借款

2017 年和 2018 年，发行人无短期借款，2019 年，发行人根据业务发展需要，新增短期借款 160,950.00 万元，占负债总额的比重为 16.04%。截至 2020 年 9 月末，发行人短期借款为 147,374.38 万元，占负债总额的比重为 6.28%，具体明细如下:

表 10-36: 发行人 2020 年 9 月末短期借款明细表

单位：万元，%

序号	债权人	借款单位	借款余额	借款日期	还款日期	增信措施
1	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	32,630.00	2020/3/31	2021/3/31	保证
2	中国建设银行	发行人本部	20,000.00	2020/6/22	2021/6/21	保证

序号	债权人	借款单位	借款余额	借款日期	还款日期	增信措施
3	浦发银行西安分行	西安航天基地国际孵化器有限公司	1,000.00	2019/12/30	2020/12/30	保证
4	农发行防疫物资采购贷款	西安空天建筑安装工程有限公司	4,304.38	2020/2/13	2021/2/12	保证
5	西安银行股份有限公司长安支行	西安兴航城乡建设发展有限公司	19,000.00	2020/3/4	2021/3/4	质押
6	陕西省国际信托股份有限公司	西安兴航城乡建设发展有限公司	20,000.00	2020/4/26	2021/4/26	担保
7	陕西省国际信托股份有限公司	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	25,000.00	2020/6/24	2021/6/23	保证
8	西安银行股份有限公司长安支行	西安兴航城乡建设发展有限公司	15,960.00	2020/7/29	2021/7/29	质押
9	长安银行经开支行	西安兴航城乡建设发展有限公司	6,480.00	2020/9/24	2021/9/24	质押
10	中国建设银行	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	2,000.00	2020/6/29	2021/6/29	保证
11	恒丰银行	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	1,000.00	2019/12/26	2020/12/26	保证
合计		**-**	**147,374.38**			

2、预收款项

最近三年及一期末,发行人预收款项金额分别为 291,099.87 万元、104,466.21 万元和 996.69 万元和 23,852.83 万元，占总负债的比例分别为 31.87%、12.94%和 0.10%和 1.02%。2018 年末及 2019 年末发行人预收款项均大幅减少，主要系部分项目结项后预收款项结转收入以及发行人根据土地整理实际开展情况，将部分预收款退回土储中心所致。

最近三年及一期末，发行人预收款项情况如下表所示:

表 10-37：发行人最近三年及一期预收款项情况表

单位：万元

账龄	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	23,369.97	97.98	490.28	49.19	66,756.47	63.9	168,251.85	57.80
1-2 年	42.43	0.18	39.87	4.00	37,695.24	36.08	29,094.19	9.99
2-3 年	440.43	1.85	454.27	45.58	11.55	0.01	78.76	0.03

账龄	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
3 年以上	-	-	12.26	1.23	2.96	0.00	93,675.08	32.18
合计	**23,852.83**	**100.00**	**996.69**	**100.00**	**104,466.21**	**100.00**	**291,099.87**	**100.00**

3、其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 223,028.08 万元、316,839.17 万元和 644,077.50 万元和 968,177.98 万元，占总负债的比重分别为 24.42%、39.25%、64.19%和 41.25%。2018 年末该科目较 2017 年末增加 93,811.09 万元，增长 42.06%; 2019 年末较 2018 年末增加 327,238.33 万元,增长 103.28%,均系应付单位往来款大幅增加所致。发行人其他应付款主要为向股东西安航天城投资发展集团有限公司临时拆借用于土地整理业务的款项。

从构成来看，截至 2019 年末，发行人其他应付款还包括部分应付股利，主要为应付股东西安航天城投资发展集团有限公司股利，金额为 1,792.62 万元。具体情况如下表:

表 10-38: 最近三年及一期末发行人其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	-	-	-	7,821.95
应付股利	1,792.62	1,792.62	1,792.62	1,792.62
其他应付款	963,385.36	642,284.88	315,046.54	213,413.51
合计	**968,177.98**	**644,077.50**	**316,839.17**	**223,028.08**

表 10-39: 截至 2020 年 9 月末账龄超过一年的重要其他应付款情况表

单位：万元

债权单位名称	期末余额	账龄	款项性质
西安航天城投资集团发展有限公司	598,844.02	1 年以内、3 年以上	往来款
西安国家民用航天产业基地管理委员会	126,810.90	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款
合计	**725,654.92**	-	-

表 10-40: 截至 2020 年 9 月末发行人其他应付款前五大明细表

单位：万元

债权单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	款项性质	占其他应付款的比例
西安航天城投资发展集团有限公司	关联方	598,844.02	1 年以内、3 年以上	往来款	62.16
西安国家民用航天产业基地管理委员会	非关联方	126,810.90	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款	13.16
西安国家民用航天产业基地征地拆迁办安置办公室	非关联方	39,038.23	1 年以内	往来款	4.05
西安国家民用航天产业基地土地储备中心	非关联方	41,866.08	1 年以内	往来款	4.35
西安领宇卫星应用发展有限公司	非关联方	24,200.00	1 年以内	往来款	2.51
合计		**830,759.23**			86.23

4、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债分别为 100.00 万元、124,590.00 万元和 19,666.79 万和 65,884.49 万元，占总负债的比例分别为 0.01%、15.43%、1.96%和 2.81%，2018 年末较 2017 年末大幅度增长，主要是由于部分长期借款于一年内到期，重分类至该科目所致；2019 年末较 2018 年末减少 104,923.21 万元，主要系发行人偿还部分到期借款所致。

（二）非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 393,481.24 万元、255,079.10 万元、170,400.34 万元和 1,133,901.02 万元，占总负债的比例分别为 43.08%、31.60%、16.98%和 48.31%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 171,800.00 万元、51,000.00 万元和 42,800.00 万元和 539,539.50 万元，占总负债的比例分别为 18.81%、6.32%、4.27%和 22.99%。2018 年末较 2017 年末减少

120,800.00 万元，降幅为 70.31%；2019 年末较 2018 年末减少 8,200.00 万元，降幅为 16.08%。均是由于发行人部分长期借款于一年内到期，计入一年内到期的非流动负债科目所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款分类如下：

表 10-41：最近三年及一期末发行人长期借款分类表

单位：万元

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
信用借款	-	-	-	-
保证借款	253,454.62	23,000.00	51,000.00	5,200.00
质押借款	286,084.88	19,800.00	-	119,800.00
合计	**539,539.50**	**42,800.00**	**51,000.00**	**171,800.00**

2、应付债券

2017 年末和 2018 年末，发行人无应付债券；2019 年末，发行人新增应付债券 99,312.29 万元，占负债总额的比重为 9.90%，主要系发行人于 2019 年 12 月 23 日发行的公司债券。截至 2020 年 9 月末，发行人及其子公司共发行债券 5 支，应付债券情况表如下：

表 10-42：截至 2020 年 9 月末发行人应付债券具体情况表

单位：亿元，%

融资主体	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	债券类型
发行人本部	19 航城 01	2019.12.23	2024.12.25	10.00	6.98	非公开发行公司债
发行人本部	20 航城 01	2020.04.28	2025.04.30	9.00	6.38	非公开发行公司债
发行人本部	航天高技术6.50% B2023	2020.03.12	2023.03.12	1 亿 USD	6.50	美元债
发行人本部	航天高技术3.95% B20230526	2020.05.26	2023.05.26	2 亿 USD	3.95	美元债
西安兴航城乡建设发展有限公司	20 兴航 01	2020.06.16	2027.0616	9.00	7.00	非公开发行公司债

3、长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 3,500.00 万元、3,500.00 万元、17,885.97 万元和 91,425.92 万元，占总负债的比例分别

为 0.38%、0.43%、1.78%和 3.90%。2019 年末发行人长期应付款大幅增加，主要系发行人通过融资租赁融入资金补充流动性所致。

最近三年及一期，发行人长期应付款明细如下：

表 10-43：最近三年及一期发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款：				
远东融资租赁有限公司	18,760.96	14,385.97	-	-
广州越秀融资租赁	4,177.06	-	-	-
陕西开源融资租赁	6,740.35	-	-	-
中航国际租赁有限公司融资租赁	7,545.90	-	-	-
西安裕隆源融资租赁	3,159.63	-	-	-
无锡金控融资租赁	5,959.20	-	-	-
重庆鈊渝金融租赁股份有限公司	8,251.06	-	-	-
中远海运租赁有限公司	6,104.00	-	-	-
中广核国际融资租赁有限公司	11,691.67	-	-	-
久石融资租赁（上海）有限公司	6,224.00	-	-	-
普惠中金融资租赁有限公司	2,984.09	-	-	-
立根租赁	6,228.00	-	-	-
专项应付款：				
航天基地创业服务中心项目	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
企业助保金贷款补助资金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
中央引导地方科技发展专项“百城百园”项目	100.00			
合计	**91,425.92**	**17,885.97**	**3,500.00**	**3,500.00**

（三）有息负债明细

发行人有息债务主要包括银行借款、融资租赁、信托借款等形式。截至 2020 年 9 月末，公司有息债务余额 1,176,913.88 万元，占总负债的比重为 50.14%。具体明细如下：

表 10-44：截至 2020 年 9 月末发行人有息负债明细表

单位：万元

借款单位	债权人	借款余额	借款日期	还款日期	增信措施
发行人本部	陕西省国际信托股份有限公司	32,630.00	2020/3/31	2021/3/31	保证
		50,640.00	2020/3/21	2022/3/21	保证
	中国建设银行	20,000.00	2020/6/22	2021/6/21	保证
	中国工商银行	1,300.00	2019/9//26	2021/9/25	保证
	北京银行	1,329.00	2020/3/27	2023/3/27	质押
		949.50	2020/5/25	2023/5/24	质押
	渤海银行	4,550.00	2020/4/3	2022/4/2	质押
	恒丰银行	2,500.00	2020/6/1	2023/6/1	保证
	长安国际信托股份有限公司	10,425.10	2020/3/1	2022/3/31	保证
	百瑞信托有限责任公司	14,644.00	2020/5/27	2021/12/31	保证
	公司债	100,000.00	2019/12/23	2024/12/25	信用
		90,000.00	2020/4/30	2025/4/30	信用
	美元债	70,000.00	2020/3/12	2023/3/12	信用
		140,000.00	2020/5/26	2023/5/26	信用
西安航天基地国际孵化器有限公司	重庆银行	2,685.52	2020/2/25	2023/2/24	保证
	北京银行	1,353.50	2020/5/27	2025/5/26	抵押
	民生银行	490.00	2020/1/1	2023/1/1	抵押
		3,077.31	2020/8/1	2023/8/1	抵押
		1,212.59	2020/9/1	2023/9/1	抵押
	浦发银行西安分行	1,000.00	2019/12/30	2020/12/30	保证
西安空天建筑安装工程有限公司	农发行防疫物资采购贷款	4,304.38	2020/2/13	2021/2/12	保证
	北京银行	690.00	2020/3/27	2023/3/26	保证
	长安银行	8,900.00	2020/3/30	2023/3/31	质押
	重庆银行	11,366.47	2020/3/24	2023/3/23	质押
西安兴航城乡建设发展有限公司	西安银行股份有限公司长安支行	19,000.00	2020/3/4	2021/3/4	质押
	陕西省国际信托股份有限公司	20,000.00	2020/4/26	2021/4/26	担保
		19,970.00	2020/4/26	2022/4/26	担保
	中行富力城支行	49750.00	2019/12/24	2022/12/23	质押
	秦农银行北关支行	18,000.00	2020/1/9	2023/1/8	质押
	交通银行大雁塔支行	40,000.00	2020/9/16	2023/11/20	担保
		10,000.00	2020/9/23	2033/11/20	担保
	西安银行股份有限公司长安支行	26,600.00	2020/6/12	2023/6/12	质押
		15,960.00	2020/7/29	2021/7/29	质押
	长安银行经开支行	6,480.00	2020/9/24	2021/9/24	质押
	公司债	90,000.00	2020/6/16	2027/6/16	信用

借款单位	债权人	借款余额	借款日期	还款日期	增信措施
西安国家民用航产业基地开发有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	2,5000.00	2020/6/24	2022/6/24	保证
		25,000.00	2020/6/24	2021/6/23	保证
	秦农银行港务支行	36000.00	2020/4/29	2023.4.29	保证
	西安银行吉泰路支行	4400.00	2020/3/24	2022/3/24	保证
	中国建设银行	2,000.00	2020/6/29	2021/6/29	保证
	北京银行	1,000.00	2020/6/21	2023/6/20	保证
	恒丰银行	1,000.00	2019/12/26	2020/12/26	保证
	国家开发银行	50,000.00	2019/11/28	2034/12/20	质押
		50,000.00	2019/12/18	2034/12/20	质押
		38,000.00	2020/7/28	2034/12/20	质押
合计		**1,176,913.88**			

（四）偿债压力测算

表 10-45：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	**258,595.95**	**369,798.70**	**566,070.42**	**48,790.00**	**46,620.00**	**36,340.00**	**34,170.00**
其中：银行借款偿还规模	93,540.00	34,910.00	180,090.42	-	-	-	-
信托计划借款偿还规模	56,534.00	135,950.00	-	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	75,589.95	66,006.70	43,028.00	8,110.00	8,110.00	-	-
已发行债券偿还规模	32,932.00	132,932.00	342,952.00	40,680.00	38,510.00	36,340.00	34,170.00
本期债券偿付规模	4,550.00	4,550.00	**18,550.00**	**17,640.00**	**16,730.00**	**15,820.00**	**14,910.00**
其中：本金	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
利息	4,550.00	4,550.00	4,550.00	3,640.00	2,730.00	1,820.00	910.00
合计	**263,145.95**	**374,348.70**	**584,620.42**	**66,430.00**	**63,350.00**	**52,160.00**	**49,080.00**

注：本期债券利息以 6.5%进行测算，美元债按 1:6.5 的汇率计算。

五、发行人所有者权益分析

表 10-46：最近三年及一期末发行人所有者权益结构表

单位：万元，%

项目	2020.9.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	598,500.37	53.43	598,500.37	56.65	598,500.37	59.44	598,500.37	59.65
资本公积	267,505.12	23.88	233,192.51	22.07	233,019.66	23.14	233,019.66	23.22

项目	2020.9.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他综合收益	1,001.59	0.09	1,001.59	0.09	-1,668.78	-0.17	3,843.87	0.38
盈余公积	7,749.78	0.69	7,749.78	0.73	4,202.82	0.42	3,854.86	0.38
未分配利润	101,887.73	9.10	107,549.75	10.18	70,560.87	7.01	63,144.00	6.29
归属于母公司所有者权益合计	**976,644.59**	**87.18**	**947,994.01**	**89.73**	**904,614.93**	**89.84**	**902,362.75**	**89.93**
少数股东权益	143,614.88	12.82	108,533.33	10.27	102,347.80	10.16	101,060.74	10.07
所有者权益合计	**1,120,259.46**	**100.00**	**1,056,527.33**	**100.00**	**1,006,962.72**	**100.00**	**1,003,423.49**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,003,423.49 万元、1,006,962.72 万元、1,056,527.33 万元和 1,120,259.46 万元，呈稳定增长趋势。公司所有者权益主要为实收资本、资本公积和未分配利润。

（一）实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本保持 598,500.37 万元不变，占所有者权益合计金额的比重分别为 59.65%、59.44%、56.65%和 53.43%。

（二）资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 233,019.66 万元、233,019.66 万元、233,192.51 万元和 267,505.12 万元，占所有者权益的比例分别为 23.22%、23.14%、22.07%和 23.88%。最近三年及一期末发行人资本公积构成如下表所示：

表 10-47：最近三年及一期末发行人资本公积明细表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资本（股本）溢价	119,647.40	119,667.23	119,575.74	119,575.74
国有划转资产	123,181.49	48,676.55	48,676.55	48,676.55
拨款转入	62,500.00	62,500.00	62,500.00	62,500.00

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他资本公积	-37,742	2,348.73	2,267.36	2,267.36
合计	**267,505.12**	**233,192.51**	**233,019.66**	**233,019.66**

六、发行人对外担保情况

（一）对外担保明细

截至 2019 年末，发行人对外担保金额为 258,797.85 万元，占同期末净资产的比例为 2.31%，其中：对其股东西安航天城投对外融资提供的担保金额为 220,550 万元，占净资产的比例为 1.97%，担保的债务主要为银行借款和信托借款，不存在为其发债进行担保的情况；子公司西安航天基地融资担保有限公司从事担保业务进行的对外担保金额为 58,247.85 万元，占净资产的比重为 5.20%。

发行人对外担保的具体情况如下：

表 10-48：2019 年 12 月末发行人对外担保明细表

单位：万元

序号	接收担保方	提供担保方	担保金额	担保期间	担保方式
1	西安航天城投	发行人	10,000.00	2020.08.05-2022.08.04	保证
2	西安航天城投	发行人	8,550.00	2020.08.02-2022.08.01	保证
3	西安航天城投	发行人	15,000.00	2020.01.23-2022.01.22	股权质押/保证
4	西安航天城投	发行人	15,000.00	2020.04.26-2022.04.25	股权质押/保证
5	西安航天城投	发行人	30,000.00	2020.05.28-2022.05.27	保证
6	西安航天城投	发行人	20,000.00	2020.05.30-2022.05.29	保证
7	西安航天城投	发行人	30,000.00	2020.08.15-2023.08.14	股权质押/保证
8	西安航天城投	发行人	18,000.00	2020.12.27-2022.12.25	保证
9	西安航天城投	发行人	4,000.00	2020.03.31-2022.03.30	保证
10	西安航天城投	发行人	2,890.00	2020.07.25-2022.07.25	保证
11	西安航天城投	发行人	5,140.00	2020.08.01-2022.08.01	保证
12	西安航天城投	发行人	10,100.00	2020.08.08-2022.08.08	保证
13	西安航天城投	发行人	5,850.00	2020.08.15-2022.08.15	保证
14	西安航天城投	发行人	7,470.00	2020.08.29-2022.08.29	保证

序号	接收担保方	提供担保方	担保金额	担保期间	担保方式
15	西安航天城投	发行人	5,770.00	2020.09.06-2022.09.06	保证
16	西安航天城投	发行人	3,910.00	2020.09.19-2022.09.19	保证
17	西安航天城投	发行人	7,120.00	2020.10.18-2022.10.18	保证
18	西安航天城投	发行人	1,750.00	2020.10.25-2022.10.25	保证
19	其他	航天基地融资担保公司	58,247.85	-	保证
合计			**258,797.85**		

截至 2019 年 12 月末，西安航天基地融资担保有限公司对外担保金额大于 2,000.00 万元（不含已到期）的情况如下表所示:

表 10-49：2019 年 12 月末西安航天基地融资担保有限公司单笔 2000 万以上担保明细

单位：万元

企业	担保额	起始日	到期日	在保余额	企业性质	反担保措施
西安渭北投资开发建设集团有限公司	3,500.00	2017.01.22	2020.01.21	3,253.00	国企	西安渭北物流发展有限公司连带担保，临潼区财政差额补足.
眉县城市建设投资经营有限公司	4,500.00	2017.11.30	2020.11.29	4,100.00	国企	太白山投资集团提供连带责任保证担保
陕西运维电力股份有限公司	6,000.00	2017.12.22	2020.12.21	2,500.00	民企	股东将所持 1650 万股股份质押; 法定代表人个人财产反担保
西安新航燃气能源有限公司	8,000.00	2018.04.30	2020.10.29	8,000.00	国企	特许经营权的收费权质押
陕西天翌天线股份有限公司	2,000.00	2018.08.22	2020.08.21	1,500.00	国企	股权质押，法定代表人连带反担保。
陕西鹏飞汽车销售服务有限公司	2,000.00	2018.12.19	2021.12.19	1,900.00	民企	土地使用权抵押
陕西海升果业发展股份有限公司	3,000.00	2019.04.26	2020.04.25	3,000.00	民企	中国海升果汁控股有限公司为本此贷款担保提供保证担保; 法定代表人连带反担保。
中天引控科技股份有限公司	2,500.00	2019.11.29	2020.11.28	2,500.00	民企	土地抵押，法定代表人连带反担保
西安渭北投资开发建设	5,100.00	2019.12.18	2020.12.17	5,100.00	国企	西安渭北物流发展有限公司连带反担

企业	担保额	起始日	到期日	在保余额	企业性质	反担保措施
集团有限公司						保；应收账款质押。
合计	**36,600.00**					

（二）发行人对外担保对自身经营情况的影响分析

1、关联担保

截至 2019 年末，发行人未履行完毕的关联担保合计 200,550.00 万元，担保对象均为发行人第二大股东西安航天城投资发展集团有限公司，该公司是航天基地最重要的国有资产运营平台，截至 2019 年末，该公司总资产 354.02 亿元、净资产 140.79 亿元；2019 年度，该公司共实现营业收入 17.30 亿元，净利润 7.66 亿元。经联合资信综合评定，该公司主体评级 AA，评级展望为稳定。总体来看，西安航天城投资发展集团有限公司综合实力较强，违约风险小，发行人对其提供关联担保，不会对自身经营能力产生重大不利影响。

2、航天基地融资担保公司对外担保业务

截至2019年底，航天基地融资担保公司对外担保金额为58,247.85万元，共发生代偿5笔，具体如下:

单位：万元

序号	债务人	债权人	担保金额（万元）	代偿金额（万元）
1	西安森舍电子科技有限责任公司	华夏银行西安分行	1,250.00	1,747.46
2		西安银行长安支行	500.00	
3	陕西迅腾通信科技股份有限公司	秦川国际融资租赁有限公司	1,000.00	1,994.26
4		中国邮政储蓄银行	500.00	
5		西安银行	500.00	
合计			**3,750.00**	**3,741.72**

除上述代偿外，其余被担保对象均经营良好，能够按时还本付息。截至 2019 年 12 月末，发行人总资产为 205.99 亿元，净资产为 105.65

亿元，整体体量较大，担保公司对外在保余额占发行人总资产和净资产的比例分别为 2.83%和 5.51%，占比较小，预计不会对发行人生产经营产生重大影响。

同时，根据会计准则规定，发行人子公司西安航天基地融资担保有限公司开展担保业务中按照当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金，并按当年年末担保责任余额 1%的比例提取担保赔偿准备金。该准备金计入发行人预计负债科目，同时计入营业支出“提取未到期责任准备”及“提取担保赔偿准备金”科目确认支出。截至 2019 年末，发行人预计负债余额为 8,923.85 万元。

发行人对外担保严格履行内部审批程序，对于关联担保，单笔担保金额 3000 万以下的，由业务部分发起，并报总经理审批，3000 万以上的，报执行董事审批；对于非关联担保，单笔担保金额 1000 万元以下的，由业务部分发起，报总经理审批，单笔担保金额 1000 万元以上的，报执行董事审批。

总体来看，发行人对外担保不会对其生产经营产生重大不利影响。

七、发行人资产受限情况

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产合计 160,879.62 万元，占总资产的比重为 4.84%，主要为货币资金，发行人资产受限情况如下:

表 10-50：截至 2020 年 9 月末发行人资产受限情况表

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	162,300.01	定期存单质押
货币资金	5,425.74	担保保证金
合计	**167,725.75**	

八、发行人关联交易情况

截至 2019 年末，发行人的关联方及关联交易情况如下:

（一）关联方情况

1、股东

表 10-51：2019 年末发行人股东一览表

股东	股东所在地	持股比例
西安国家民用航天产业基地管委会	西安市	52.73%
西安航天城投资发展集团有限公司	西安市	47.27%

2、子公司

表 10-52：截至 2019 年末发行人子公司情况一览表

单位：万元

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
1	西安空天能源动力智能制造研究院有限公司	15,000.00	34.78	58.00	航空发动机、空天动力系统、燃气轮机、无人飞行器、通用飞机、飞行汽车、等离子体应用设备、电力设备、传感器、检测设备、软件的研发、销售、试验及技术服务、技术转让及相关特性测试与试验。
2	西安航天基地创新投资有限公司	90,000.00	100.00	100.00	高新技术项目及企业的投资、为企业提供资产重组并购及投资咨询；企业管理咨询服务。
3	西安航天基地科创小额贷款有限公司	30,000.00	85.00	85.00	为企业提供小额贷款业务（此项目国家有专项规定的从其规定）。
4	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	10,000.00	45.00	55.00	高新技术产业及项目的投资、咨询、服务；土地、房地产开发、经营；物业管理等。
5	西安新航昇投资发展有限公司	2,000.00	51.00	51.00	房地产开发；房地产销售；房屋出租；物业管理；装潢装饰工程的设计、施工。
6	西安悦航物业管理有限公司	50.00	100.00	100.00	物业管理；物业管理咨询服务；家政保洁服务；车辆停放管理；园林绿化；房屋出租等。
7	西安智慧星空企业咨询管理有限公司	300.00	100.00	100.00	企业管理咨询;人才供求信息的发布;人才推荐;组织人才招聘;法律信息咨询;人才测评;社保代理;人力资源服务外包;劳务派遣;商务信息咨询;财税信息咨询;市场营销策划;经济贸易咨询;会议服务;承办展览展示活动;组织文化艺术交流活动;互联网信息服务;因私出入境中介服务。
8	西安云上航天智慧投资发展有限公司	3,000.00	100.00	100.00	投资管理;智慧城市系统工程的建设、运营管理;市政配套设施的建设、运营管理;城市智能技术的技术开发、技术服务、技术转让;电信增值业务;计算机

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
					技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术、网络技术、通信技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广;大数据服务。
9	西安星空数据科技发展有限公司	2,000.00	100.00	100.00	数据的收集、分析服务；计算机技术、信息技术、智能化技术、软硬件技术的技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；计算机系统的设计；计算机系统集成；应用软件服务；软件的开发。
10	西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司	50,000.00	90.00	90.00	科技型中小企业孵化；科技成果产业化转化；创新项目融资；企业创业服务；中介服务；科技地产及相关配套设施的开发；生产厂房及研发办公用房租赁；物业管理。
11	西安航天基地数据发展有限公司	500.00	60.00	60.00	因特网数据中心业务、因特网接入服务业务。信息系统运营管理，软件外包服务；通讯工程、监控安防工程的设计、施工与维护等。
12	西安中加卫星通讯产业园管理有限公司	100.00	80.00	80.00	卫星通讯产业国际项目的引进；卫星通讯产业技术合作交流及技术的转化服务；卫星通讯设备的租赁；卫星应用设备、产品的检测与销售等。
13	西安未来城创新服务有限公司	500.00	100.00	100.00	物业管理；酒店管理；餐饮管理；家政服务（不含病床陪护）；保洁服务等。
14	西安慧谷餐饮管理有限公司	300.00	100.00	100.00	餐饮企业管理；餐饮服务；酒店管理；物业管理；系统内职（员）工培训；卷烟的零售；酒水、预包装食品、日用百货的销售；货物的取送服务（不含快递业务）；水果蔬菜、农副产品、水产品的批发；计算机软硬件及辅助设备、日用百货、农副产品、餐饮设备的销售、维修。
15	西安航天基地融资担保有限公司	170,000.00	98.88	98.88	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务及其他法律、法规许可的融资性担保业务等。
16	西安航天军融高科技产业发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	军民融合产业项目投资管理；资产投资管理；企业生产所需的配套设备供应等。
17	西安空天建筑安装工程有限公司	60,000.00	55.00	55.00	市政公用工程、建筑安装工程、装饰装修工程、地基与基础工程、水利和路桥工程的施工；建筑工程项目管理；城乡公共设施的开发及项目投资。
18	西安兴航城乡建设发展有限公司	20,000.00	48.00	100.00	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

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	经营范围
					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。
19	西安安元投资管理有限公司	500.00	70.00	70.00	投资管理、投资咨询。

3、其他关联方

截至 2019 年末，发行人其他关联方情况如下表所示:

表 10-53: 截至 2019 年末发行人其他关联方情况一览表

关联方名称	与本公司关系
西安航天基地园林绿化工程有限公司	受同一母公司控制
西安润航餐饮服务有限公司	受同一母公司控制
西安航天城实业发展有限公司	受同一母公司控制
西安航天城市政公用发展有限公司	受同一母公司控制
西安航天基地供水服务有限公司	受同一母公司控制
西安汇航物业管理有限公司	受同一母公司控制
西安锦航装饰工程有限公司	受同一母公司控制
西安航天基地配套工程服务有限公司	受同一母公司控制
西安领宇卫星应用发展有限公司	联营企业
陕西新航昇实业发展有限公司	受同一母公司控制
西安兴航城乡建设发展有限公司	受同一母公司控制

（二）关联方交易情况

1、关联方应收应付款项

最近三年末，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示:

表 10-54: 最近三年末发行人关联方应收应付款项明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款:			
西安航天基地园林绿化工程有限公司	20.73	-	20.73
西安润航餐饮服务有限公司	84.19	-	84.19
西安航天城实业发展有限公司	43.74	-	42.10

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
西安航天基地供水服务有限公司	-	2.40	-
西安汇航物业管理有限公司	-	0.03	-
西安国家民用航天产业基地管理委员会	1,195.17	-	-
西安领宇卫星应用发展有限公司	958.85	-	-
小计	**2,302.68**	**2.43**	**147.02**
预付款项:			
西安航天基地供水服务有限公司	-	-	20.56
西安航天基地市政公用发展有限公司	-	-	1.10
西安航天城实业发展有限公司	-	16,000.00	-
小计	**0.00**	**16,000.00**	**21.66**
其他应收款:			
西安国家民用航天产业基地管理委员会		1,020.96	2,511.42
西安航天城市政公用发展有限公司	1,777.00	1,767.00	2,627.31
西安航天基地供水服务有限公司	-	2,000.00	10.00
西安航天城实业发展有限公司	2,010.00	-	-
西安领宇卫星应用发展有限公司	2,000.00	-	-
小计	**5,787.00**	**4,787.96**	**5,148.73**
预收账款:			
西安国家民用航天产业基地管理委员会	-	4,137.71	9,275.61
西安航天城投资发展集团有限公司	-	-	75.00
西安航天城实业发展有限公司	-	-	18.51
西安航天基地供水服务有限公司	-	-	-
小计	**0.00**	**4,137.71**	**9,369.12**
其他应付款:			
西安国家民用航天产业基地管理委员会	81,079.00	52,751.42	31,694.43
西安航天城投资发展集团有限公司	393,114.91	204,976.61	129,976.61
西安航天城实业发展有限公司	11,010.52	10.52	-
西安航天基地园林绿化工程有限公司	20,000.00		
西安航天基地配套工程服务有限公司	30,000.00		
西安领宇卫星应用发展有限公司	-	-	4,000.00
小计	**535,204.43**	**257,738.55**	**165,671.04**
合计	**543,294.11**	**282,666.65**	**180,357.57**

2、销售商品、提供劳务的关联交易

最近三年，发行人销售商品、提供劳务的关联交易情况如下表所示：

表 10-55：最近三年发行人销售商品、提供劳务的关联交易明细表

单位：万元

关联方单位名称	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
西安航天城实业发展有限公司	让渡资产使用权	-	-	56.52
西安航天城实业发展有限公司	综合服务	3.04	3.73	-
西安航天基地配套工程服务有限公司	综合服务	-	-	1.17
西安航天基地供水服务有限公司	综合服务	2.26	2.26	1.75
西安航天城市政公用发展有限公司	综合服务	2.42	2.42	2.49
西安航天城投资发展集团有限公司	综合服务	-	1.51	1.55
西安汇航物业管理有限公司	综合服务	-	0.40	0.53
西安航天城投资发展集团有限公司	担保费	-	75.00	75.00
合计		**7.72**	**85.32**	**139.01**

3、购买商品、接受劳务的关联交易

最近三年，发行人购买商品、接受劳务的关联交易情况如下表所示：

表 10-56：最近三年发行人购买商品、接受劳务的关联交易明细表

单位：万元

关联方单位名称	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
西安航天城实业发展有限公司	购买固定资产	15,394.20	-	-
西安航天基地供水服务有限公司	水费	27.39	5.78	3.50
西安航天基地配套工程服务有限公司	工程劳务	3.45	-	-
西安航天城市政公用发展有限公司	工程劳务	7.01	-	-
西安汇航物业管理有限公司	物业服务	-	-	8.07
合计		**15,432.05**	**5.78**	**11.57**

4、接受关联担保

截至 2019 年末，发行人接受关联担保情况如下表所示：

表 10-57：2019 年末发行人接受关联担保情况表

单位：万元

接收担保方	提供担保方	担保金额	担保期间	担保方式
西安空天建筑安装工程有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	51,000.00	2016.08.11 至 2021.08.11	保证

接收担保方	提供担保方	担保金额	担保期间	担保方式
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	8,000.00	2019.06.03 至 2020.06.02	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	2,370.00	2019.06.28 至 2020.06.28	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	23,360.00	2019.07.05 至 2020.07.05	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	1,000.00	2019.07.09 至 2020.07.09	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	3,270.00	2019.07.17 至 2020.07.17	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	3,590.00	2019.12.23 至 2020.12.22	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	3,360.00	2019.12.27 至 2020.12.26	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	30,000.00	2019.09.26 至 2021.09.26	保证
西安航天高技术产业发展集团有限公司	西安航天城投资发展集团有限公司	28,000.00	2019.11.28 至 2022.11.28	保证
合计		**153,950.00**		

5、提供关联担保

截至 2019 年末，发行人提供关联担保情况如下表所示：

表 10-58：截至 2019 年末发行人提供关联担保情况表

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保期间	担保方式
1	西安航天城投资发展集团有限公司	30,000.00	2019-8-6 至 2020-8-15	股权质押/保证
2	西安航天城投资发展集团有限公司	18,000.00	2019.12.27 至 2020.12.26	保证
3	西安航天城投资发展集团有限公司	4,000.00	2019.04.30 至 2020.03.31	保证
4	西安航天城投资发展集团有限公司	2,890.00	2019.07.25 至 2020.07.25	保证
5	西安航天城投资发展集团有限公司	5,140.00	2019.08.01 至 2020.08.01	保证
6	西安航天城投资发展集团有限公司	10,100.00	2019.08.08 至 2020.08.08	保证

序号	被担保方	担保金额	担保期间	担保方式
7	西安航天城投资发展集团有限公司	5,850.00	2019.08.15 至 2020.08.15	保证
8	西安航天城投资发展集团有限公司	7,470.00	2019.08.29 至 2019.08.29	保证
9	西安航天城投资发展集团有限公司	5,770.00	2019.09.06 至 2019.09.06	保证
10	西安航天城投资发展集团有限公司	3,910.00	2019.09.19 至 2019.09.19	保证
11	西安航天城投资发展集团有限公司	7,120.00	2019.10.18 至 2019.10.18	保证
12	西安航天城投资发展集团有限公司	1,750.00	2019.10.25 至 2020.10.25	保证
13	西安航天城投资发展集团有限公司	10,000.00	2019-8-5 至 2020-8-4	保证
14	西安航天城投资发展集团有限公司	8,550.00	2019-8-2 至 2020-8-1	保证
15	西安航天城投资发展集团有限公司	70,000.00	2019-10-25 至 2020-10-24	股权质押
16	西安航天城投资发展集团有限公司	15,000.00	2019-1-23 至 2020-1-23	股权质押/保证
17	西安航天城投资发展集团有限公司	15,000.00	2019-4-26 至 2020-4-26	股权质押/保证
18	西安航天城投资发展集团有限公司	30,000.00	2019-5-29 至 2020-5-28	保证
19	西安航天城投资发展集团有限公司	20,000.00	2019-5-31 至 2020-5-30	保证
合计		**270,550.00**		

（三）关联交易决策机制

发行人已经制定《关联交易制度》，对公司与关联方的关联交易进行监督管理，明确决策权限、程序和定价机制。

1、决策程序及权限

公司与关联自然人或关联法人发生以下关联交易（提供担保的除外），应当由执行董事批准:

（1）公司与关联自然人发生的交易金额在 1000 万元以内的关联交易;

（2）公司与关联法人发生的交易金额在 1000 万元以内的关联交易。

公司与关联自然人或关联法人发生以下关联交易（提供担保的除外），应当由半数表决权以上股东批准:

（1）公司与关联人发生的交易金额在 1000 万元以上，或占公司最近一期经审计的净资产绝对值 5%以上的关联交易;

（2）公司为关联人提供担保。

2、定价机制

公司对于关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则:

（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格;

（2）一般通行的市场价格;

（3）如果没有市场价格，则为推定价格;

（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。

交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的交易协议中予以明确。

同时，对于债券存续期间公司发生的往来占款事项，发行人将严格按照公司《关联交易制度》以及《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及监管机构的要求进行披露。

（四）资金违规占用的情况

截至本募集说明书出具日，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

九、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动:

1、财务数据的基准日为 2019 年 12 月 31 日;

2、假设本期债券总额 7 亿元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表;

3、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用;

4、假设本期债券在 2019 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期募集资金到位后的资产负债结构变化如下表所示:

表 10-59：债券发行后模拟资产负债结构表

单位：万元，%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	1,770,167.10	1,840,167.10	70,000.00
非流动资产合计	289,728.03	289,728.03	-
资产合计	**2,059,895.13**	**2,129,895.13**	**70,000.00**
流动负债合计	832,967.46	832,967.46	-
非流动负债合计	170,400.34	240,400.34	70,000.00
负债合计	**1,003,367.80**	**1,073,367.80**	**70,000.00**
资产负债率	**48.71**	**50.40**	**-**
非流动负债占总负债比重	16.98	22.40	-
流动负债占总负债比重	83.02	77.60	-
流动资产占总负债比重	176.42	171.44	-
流动比率	**2.13**	**2.21**	**-**
速动比率	**1.21**	**1.29**	**-**

十、发行人财务报表

（一）发行人最近三年及一期末合并资产负债表（见附表二、三）

（二）发行人最近三年及一期合并利润表（见附表四）

（三）发行人最近三年及一期合并现金流量表（见附表五）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

（一）企业债券

本次为发行人首次申报企业债券。

（二）其他债券品种

1、已发行债券

截至 2020 年 11 月末，发行人及其子公司共发行债券 6 支，其中：3 支为私募公司债，发行规模合计 28 亿元；2 支为美元债，发行规模合计 3 亿美元；1 支为企业债券，发行规模为 7 亿元。对于存续和已到期的债券，发行人均按期付息，到期兑付，未出现任何延迟支付本息的情况，也不存在改变募集资金用途的情况。

发行人及其子公司已发行尚未兑付债券基本情况如下表所示：

表 11-1：截至 2020 年 11 月末发行人已发行尚未兑付债券明细表

单位：亿元，%

融资主体	债券简称	发行日期	到期日期	余额	票面利率	债券类型
发行人本部	19 航城 01	2019.12.23	2024.12.25	10.00	6.98	非公开发行公司债
发行人本部	20 航城 01	2020.04.28	2025.04.30	9.00	6.38	非公开发行公司债
发行人本部	航天高技术 3.95%B20230526	2020.05.26	2023.05.26	2 亿 USD	3.95	美元债
发行人本部	航天高技术 6.50% B2023	2020.03.12	2023.03.12	1 亿 USD	6.50	美元债
发行人本部	20 航天高技术债 01	2020.11.26	2027.11.30	7.00	6.50	公开发行企业债
西安兴航城乡建设发展有限公司	20 兴航 01	2020.06.16	2027.0616	9.00	7.00	非公开发行公司债

2、批而未发债券

2020 年 4 月 28 日，发行人获取中国银行间市场交易商协会 10 亿元定向债务融资工具注册通知书（中市协注【2020】PPN316 号）；

2020 年 7 月 14 日，发行人获取上海证券交易所 8.5 亿元私募公司债无异议函（上证函【2020】1460 号），截至本募集说明书出具日，尚未发行。

2020 年 10 月 9 日，发行人获取国家发改委 16 亿元企业债券同意注册通知书（发改企业债券【2020】279 号），截至本募集说明书出具日，已发行 7 亿元，剩余 9 亿元尚未发行。

（三）信托、融资租赁等非标融资

此外，截至 2020 年 11 月末，发行人尚有 182,034.00 万元信托借款以及 199,852.77 万元融资租赁存续，具体如下:

表 11-2：截至 2020 年 11 月末发行人尚未兑付的信托借款及融资租赁明细

单位：万元，%

序号	债权人	借款单位	借款余额	借款日期	还款日期	增信措施
一、信托借款						
1	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	30,000.00	2019/6/28	2020/6/27	投资公司担保
2	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	6,950.00	2019/12/11	2021/12/11	投资公司担保
3	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	21,700.00	2020/08/07	2022/08/07	
4	陕西省国际信托股份有限公司	发行人本部	8,280.00	2020/0828	2022/08/28	
5	长安信托	发行人本部	6,490.00	2020/03/30	2022/03/30	
6	长安信托	发行人本部	4,000.00	2020/04/30	2022/04/30	
7	百瑞信托	发行人本部	12,564.00	2020/05/15	2021/11/15	
8	百瑞信托	发行人本部	2,080.00	2020/05/22	2021/11/22	
9	陕西省国际信托股份有限公司	西安兴航城乡建设发展有限公司	40,000.00	2020/04/17	2022/05/15	
10	陕西省国际信托股份有限公司	西安国家民用航天产业基地开发有限公司	50,000.00	2020/06/24	2022/08/05	
合计			**182,034.00**			
二、融资租赁						
1	远东融资租赁有限公司	发行人本部	26,852.77	2019/11/28	2022/11/28	投资公司担保

2	开源租赁	发行人本部	20,000.00	2020/01/17	2023/01/17	
3	广州越秀租赁	发行人本部	15,000.00	2020/01/21	2023/01/21	
4	中航租赁	发行人本部	15,000.00	2020/4/27	2023/04/27	
5	裕隆源租赁	发行人本部	7,000.00	2020/06/12	2023/06/17	
6	无锡金控	发行人本部	12,000.00	2020/06/19	2023/06/19	
7	中远海运	发行人本部	10,000.00	2020/07/22	2023/07/21	
8	鈊渝金租	发行人本部	9,000.00	2020/07/30	2023/07/30	
9	鈊渝金租	发行人本部	6,000.00	2020/09/02	2023/09/02	
10	久实租赁	发行人本部	10,000.00	2020/08/21	2025/08/21	
11	中广核租赁	发行人本部	20,000.0	2020/08/21	2023/08/20	
12	立根租赁	发行人本部	8,000.00	2020/09/29	2023/09/29	
13	普汇中金	发行人本部	5,000.00	2020/09/28	2023/09/28	
14	长江金租	发行人本部	15,000.00	2020/10/09	2023/10/09	
15	交通租赁	发行人本部	10,000.00	2020/11/06	2025/11/06	
16	普汇中金	发行人本部	5,000.00	2020/11/11	2023/11/11	
17	徽银金租	发行人本部	15,000.00	2020/11/30	2025/11/30	
合计			**199,852.77**			

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本次债券合计发行规模 16 亿元，其中 12 亿元用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期），4 亿元补充营运资金。本期债券发行规模 7 亿元，其中：5 亿元用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期），2 亿元补充营运资金。

表 12-1：发行人募集资金用途

单位：万元

募集资金用途	项目总投资	本次债券计划使用募集资金	占项目总投资比例	本期债券计划使用募集资金
西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）	250,499.74	120,000.00	47.90%	50,000.00
补充营运资金	-	40,000.00	-	20,000.00
合计	**250,499.74**	**160,000.00**	-	**70,000.00**

二、募集资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已纳入西安航天基地 2020 年城镇保障性安居工程计划。目前，项目已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

表 12-2：募投项目合规批复情况

序号	文件名	文号	发文单位	发文时间
1	西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）备案确认书	2020-610159-47-03-035454	航天基地行政审批服务局	2020.6.3
2	建设项目环境影响登记表	20206101000600000049	-	2020.3.12
3	关于拓展区改造（一期）项目用地初审意见	西航天国土规划发〔2020〕10 号	航天基地国土规划局	2020.3.12
4	关于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）社会稳定风险评估报告的评审意见	西航天发〔2020〕39 号	航天基地管委会	2020.3.13
5	关于西安国家民用航天产业	西航天审批发〔2020〕18 号	航天基地	2020.4.22

序号	文件名	文号	发文单位	发文时间
	基地拓展区改造项目（一期）节能报告的批复		行政审批服务局	

注：备案证落款日期为 2020 年 6 月，计划开工时间为 2020 年 3 月，主要是由于航空基地根据内部机构职能调整，变更陕西省固定资产投资项目备案系统中备案机关的信息后，重新出具备案登记表所致，本项目截至目前尚未开工，不涉及未备案先开工的情形。

三、募集资金投资项目概况

（一）项目背景介绍

1、我国棚户区改造概况

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。从面积上讲，棚户区一般拆迁面积在 3 万平方米以上，占地面积一般至少在 5 万平方米以上。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造 5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

我国包括棚户区在内有大约 1.5 亿平方米危房亟待改造，各地政府正在制定改造计划，因地制宜进行改造。

2、棚户区改造住房建设

随着住房保障制度的不断完善，解决好广大低收入家庭的住房问题已经成为各级政府工作的重点和难点。近几年国家投入了大量的资金建设棚户区改造住房，各级地方政府积极探索适合本地实际情况的住房保障模式，加大力度改善城镇低收入家庭的住房困难状况，促进房地产业的和谐健康发展。

（1）社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会主义和谐社会的重要举措。构建和谐社会要求按照民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处。住房保障正是各级政府关注民生，以人为本，执政为民，促进和谐社会发展的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

（2）住房问题作为人的最基本的生活需求，是人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事、难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐西安具有重要意义。

3、募投项目有助于统筹城乡发展的战略目标

2010 年，西安市委、市政府联合下发了《关于全面推进统筹城乡发展的意见》，提出通过努力，加快推进工业化、城镇化和农业产业化，到 2020 年，西安市统筹城乡发展的体制机制更加完善，经济社会实现跨越式发展，西安市生产总值将达到 9000 亿元以上，人均 GDP 超过 10 万元，形成城乡一体化的发展新格局，努力实现城乡共同繁荣。城镇化率达到 79.5%，单位 GDP 能耗比 2010 年降低 20%以上，区县发展差异系数缩小到 40%以内，城乡居民收入比缩小到 2：1 以内，农村非农产业从业人员占全部从业人员 85%以上。公共服务实现均衡化发展，城乡人居环境明显改善，资源节约和环境友好型社会基本实现。

西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）项目正是基于这样的背景下，大力建设棚户区安置住宅，以本项目的建设为契机，通过现有的经济技术条件，将国家民用航天产业基地棚户区改造建设工程打造成一个人文化、生态化的新型住宅小区，符合西安市委、市政府提出的形成城乡一体化发展，实现城乡共同繁荣，统筹城乡发展的战略目标。

（二）募投项目建设内容及实施主体

西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）项目计划建设期 2 年（2020 年 3 月到 2022 年 3 月），计划销售期 5 年（2022 年至 2026 年），具体建设内容及实施主体如下:

1、项目建设内容

本项目总用地面积 110,118 平方米，总建筑面积 491,560 平方米。项目共安置区域内居民 1560 户、4680 人，根据航天基地现行的拆迁安置办法，每人安置住房面积 70 平米，配套底商 10 平米，故安置住宅建筑面积共 327,600 平米，配套底商建筑面积共 46,800 平米。此外，项目配套公建建筑面积 2500 平方米，地下建筑面积 114,660 平方米，地下建筑面积包括设备房和配套安置车库，其中地下停车位共 3276 个。

具体来看，本项目安置住宅户型有 80 平米、90 平米、110 平米和 120 平米四种，其中：80 平米户型 500 套、90 平米户型 1000 套、110 平米户型 1552 套、120 平米户型 224 套。项目配套建设安置底商，主要是为保障拆迁安置后拆迁户能够继续开展常规商业活动，从而保证其经济来源。每人 10 平米的标准系航天管委会与被拆迁村村委会协商确定，该标准仅为货币化安置的补偿标准，并不代表每人均需要购买相应的配套商业。底商配建完成后，由原村委会根据拆迁户实际需要，

负责制定底商的具体分配购买方案，发行人作为本项目的项目业主，不参与具体购买方案的制定，仅在原村委会确定购买方案后，将底商定向销售给有意向开展商业活动的拆迁户，不存在强买强卖情况。

募投项目各项技术指标明细如下:

表 12-3：募投项目技术指标明细表

序号	技术指标	单位	数据
（一）	安置住宅技术指标		
1	安置户数	户	1,560
2	安置人数	人	4,680
3	住宅套数	套	3,276
4	住宅总建筑面积	平方米	327,600.00
（二）	配套商业技术指标		
1	商业面积	平方米	46,800.00
（三）	配套公建技术指标		
1	配套公建建筑面积	㎡	2,500.00
（四）	地下技术指标		
1	地下建筑面积	㎡	114,660.00

配套底商、安置房以及地下车位的后续办证模式如下：发行人在满足相关条件后向西安市资源规划局申请办理不动产首次登记（即大证），之后再配合业主申请办理不动产转移登记（即小证）。后续若业主需对安置房、停车位以及配套底商进行交易，则需根据西安市相关要求，满足年限、补缴土地出让金等相关要求后，对安置房、停车位及配套底商进行转性。

本项目采用货币化安置，征迁工作由管委会负责实施，拆迁成本以及安置补偿费用均由管委会承担，安置补偿金额=安置住房面积（70 平米/人）×安置住房货币补偿基准价（0.73 万/平米）+安置商业面积（10 平米/人）×安置商业货币补偿基准价（1.35 万/平米）。安置补偿金由管委会根据相关拆迁安置办法计算确定后，直接发放给拆迁户，拆迁户收到拆迁补偿金后，可以选择购买本项目安置房，也可以选择

购买其他商品住宅，拆迁户对拆迁补偿金具有自主支配权。目前，航天基地拆迁安置基本按该标准执行，管委会已与拆迁户达成一致，拆迁协议签署情况较好。本项目售价显著低于周边普通商品房价格，且建成后具备完善的基础配套设施，因此对拆迁户而言具有较强的吸引力，若本项目拆迁户自主选择购买其他商品住房，致使本项目未能按计划完成销售的，则剩余未销售部分将根据管委会统筹规划，面向区域内其他村的拆迁户进行定向销售。

2、项目实施主体

本项目实施主体为西安航天高技术产业发展集团有限公司。

（三）投资规模

本项目工程估算总投资 250,499.74 万元，其中建筑工程费 183,779.74 万元，前期土地成本费用 49,920.00 万元，建设期利息 16,800.00 万。具体情况如下表所示:

表 12-4: 募投项目建设投资估算构成表

序号	内容	投资估算（万元）	百分比
1	前期土地成本	49,920.00	19.93%
2	安置住宅楼工程费用	117,936.00	47.08%
3	安置商业楼工程费用	16,848.00	6.73%
4	配套公建工程费用	800.00	0.32%
5	地下建筑工程费用	43,570.80	17.39%
6	室外配套工程费用	4,624.94	1.85%
7	建设期利息	16,800.00	6.71%
合计		250,499.74	100.00%

（四）项目用地

根据西安航天基地国土规划局对本项目出具的用地初审意见，本项目占地面积合计 110,118 平方米（合 165.72 亩），拟占用土地为建设用地，土地性质为划拨。发行人将通过划拨方式取得土地使用权，

划拨为有偿划拨，管委会完成拆迁工作后，需由发行人进行土地前期整理等相关工作，并承担相关成本，该土地费用 49,920.00 万元已纳入项目总投资。目前，项目用地已完成前期整理工作，初步达到“三通一平”条件，已投资金额 38,730.46 万元，占项目总投资的 15.46%。

（五）项目建设的必要性和社会效益

1、项目建设是改善棚户区居民居住条件的需要

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。随着航空基地经济社会发展持续向好和新型城市化建设步伐的加快推进，棚户区居民改善居住条件的愿望强烈，为加快航空基地棚户区改造工作提供了有利契机。本项目通过建设安置住宅楼将棚户区居民统筹定向安置，并通过加强供水、供电，兴建商业等其他基础设施，优化了民居环境，提高居民生活水平。项目的实施对于维护社会稳定及构建和谐社会具有重要意义。

2、项目建设是集约用地、提升城市形象的需要

本项目通过建设安置住宅楼集中安置棚户区居民，提升了土地容积率，盘活了存量土地，释放了土地潜能，提高了土地的综合效益，实现了集约利用。同时，安置小区统一规划、统一建设，通过对环境景观的整体梳理，使得改造区域形成统一的城市景观形象。

3、项目建设是城市化加速发展的需要

我国的城市化主要伴随着改革开放 20 余年的巨大变化而来。从 1980 年开始的 20 年间里，城市化速度明显加快，城市化水平已从 1978 年的 17.9%提高到了 2005 年末的 40%。长安的城市化发展正处于“起始阶段”向“加速阶段”过渡的转轨时期，所以解决城市化地区的城中村建设问题在高速发展的城市化过程中将不可避免。

随着西安经济与社会的飞速发展，西安人口规模和城市规模不断扩大，城区面积不断增加，城市用地日趋紧张。而西安市位于关中平原偏南，北临渭河，南依终南山，向西紧邻咸阳，向东则是浐灞生态旅游区。在西安市 2004－2020 年总规中，西安市将拉大城市骨架，实现城市“九宫格局”区域划分，实现城市的中心组团与外围组团合理的发展布局；以西安中心市区为中心，西安中心市区周围的县区为卫星区的共同发展格局。西安未来的发展，必须是可持续性发展，即经济和生态环境的共同发展。项目所在地正位于西安长安区，以目前的状况，不能满足经济、社会发展的需要，因此必须加强城市建设、改善生态环境。西安国家民用航天产业基地管理委员会负责基地区域的建设和开发。

西安国家民用航天产业基地的建设，可以合理地布局城市发展的不同功能区，使整个城市进入更大范围、更良性的运行轨道。同时突出城市作为经济、文化、行政中心的功能，发挥其凝聚力和辐射力，为西安市下一步的经济建设、生态环境建设、提高人民生活水平打下良好的基础。因此，西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）工程的建设，从根本上满足了城市扩容的需要，与西安市总体发展规划一致，其建设是非常必要的。

（六）项目进度情况

本项目建设期 2 年，计划开工时间为 2020 年 3 月，计划完工时间为 2022 年 3 月。项目目前已完成前期土地整理以及配套工程，初步达到“三通一平”条件，此前受新冠疫情的影响，主体工程开工时间由原计划的 3 月推迟至 9 月，目前项目已恢复现场施工，正在进行地基、打桩等工程前期工作。截至 2020 年 10 月末，项目已投资金额 40,384.50 万元，占项目总投资的比重约为 16.12%。

（七）项目资金来源

募投项目计划总投资 250,499.74 万元，其中：项目资本金 50,100.00 万元，占总投资的比例为 20%，由发行人通过自有资金解决；拟使用本期债券融资资金 120,000.00 万元，占总投资的比例为 47.90%；剩余 80,399.74 万元，占总投资的比例为 32.10%，由发行人通过银行借款等其他融资方式进行筹措。发行人与当地主要商业银行均保持良好合作关系，目前授信余额较小系发行人当前主要开展土地整理业务，无合适的固定资产投资项目匹配银行大额项目贷款所致。发行人已就本期债券募投项目与恒丰银行、重庆银行等多家商业银行达成初步合作意向，预计不存在由于银行贷款等其他融资渠道资金未到位致使项目无法按时完工风险。

（八）项目建设不涉及新增区域内商品房库存的说明

西安航天基地是陕西省、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，一期规划面积 23.04 平方公里，拓展区面积 63.61 平方公里。目前一期已基本开发完毕，拓展区开发工作也已陆续启动。截至 2019 年末，一期区域内商品房住宅库存量 92.83 万平方米，同比下降 24%，2019 年航天基地商品房住宅平均去化周期约 9.3 个月，去库存压力较小。本期债券募投项目位于拓展区内，建成后全部面向拓展区拆迁户进行定向销售，销售价格大幅低于周边市场价格，项目建设主要服务于拓展区改造，不涉及新增一期范围内商品住房库存。

（九）航天基地房地产市场库存情况

截至 2019 年末，航天基地区域内商品房住宅库存量 92.83 万平方米，同比下降 24%，2019 年航天基地商品房住宅平均去化周期约 9.3 个月。

四、募投项目经济效益分析

本项目计划销售期 5 年（2022 年至 2026 年），项目收益不包含财政补贴，收入来源主要为：安置住宅出售收入、安置商业出售收入、车位出售收入等。

（一）安置住宅出售收入

1、安置住宅出售价格预测

西安国家民用航天产业基地周边小区房屋出售价格在 1.02-1.38 万元/平方米之间，考虑本项目住宅体量较大，且主要销售对象为拓展区城中村等住户，保守起见，本项目定向销售住宅价格以 0.73 万元/平方米进行测算。本项目安置房销售价格较市场价格低 0.5 万元/平米方左右，对拓展区城中村居民具有较强的保障性。

具体可比价格如下：

表 12-5：周边小区住宅出售可比价格

序号	小区名	类型	单方价格（万元/平方米）
1	一品南山	住宅	1.18
2	沁水源小区	住宅	1.02
3	融创天朗南长安街壹号	住宅	1.65
4	长安花园	住宅	1.04
5	长安·中央广场	住宅	1.39
	平均		**1.26**

2、安置住宅出售收入测算

本项目内 327,600.00m² 安置住宅分 5 年出售，第 3-7 年每年的出售比例为 30%、30%、20%、15%、5%，保守起见，假设安置住宅价格保持 0.73 万元/平方米不变，则安置住宅出售收入为 239,148.00 万元。

表 12-6：安置住宅出售收入测算表

项目	合计	存续期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
安置住宅出售(万元)	**239,148.00**	-	-	71,744.40	71,744.40	47,829.60	35,872.20	11,957.40
单价（万元/平方米）		-	-	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
数量（平方米）	**327,600.00**	-	-	98,280.00	98,280.00	65,520.00	49,140.00	16,380.00

（二）安置商业出售收入

1、安置商业出售价格预测

西安国家民用航天产业基地周边小区住宅底商出售价格在 1.65-1.90 万元/平方米之间，考虑本项目本项目住户主要为拓展区城中村住户，保守起见，本项目商业配套价格以 1.35 万元/平方米进行测算。

具体可比价格如下：

表 12-7：周边小区住宅底商出售可比价格

序号	小区名	类型	单方价格（万元/平方米）
1	融创天朗南长安街壹号	商业（住宅底商）	1.65
2	长安区-航天城	商业（住宅底商）	1.78
3	龙湖花千树	商业（住宅底商）	1.9
	平均		**1.78**

2、安置商业出售收入测算

本项目内 46,800.00m² 安置商业分 5 年出售，3-7 年每年的出售比例为 30%、30%、20%、15%、5%，保守起见，假设商业配套价格保持 1.35 万元/平方米不变，则商业出售收入为 63,180.00 万元。

表 12-8：安置商业出售收入测算表

项目	合计	存续期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
商业出售(万元)	**63,180.00**			18,954.00	18,954.00	12,636.00	9,477.00	3,159.00

单价（万元/平方米）		-	-	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
数量（平方米）	**46,800.00**			14,040.00	14,040.00	9,360.00	7,020.00	2,340.00

（三）车位出售收入

本项目建成后，预计可供出售车位 3,276 个，全部出售，根据《西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）可行性研究报告》，车位销售价格为 10 万元/个，3-7 年每年的出售比例为 30%、30%、20%、15%、5%，则车位出售收入为 32,760.00 万元。

表 12-9：车位出售收入测算表

项目	合计	存续期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
车位出售(万元)	**32,760.00**			9,828.00	9,828.00	6,552.00	4,914.00	1,638.00
单价（万元/个）		-	-	10	10	10	10	10
数量（个）	**3,276**			982.80	982.80	655.20	491.40	163.80

（四）合计

总体来看，募投项目经济效益显著，预计运营期内（债券存续期内）可实现营业收入 335,088.00 万元，扣除税金及附加 20,744.46 万元、经营成本 590.44 万元、企业所得税 9,513.34 万元后，净收益为 304,239.76 万元，对总投资以及本期债券本息的覆盖倍数分别达到 1.21 倍和 1.55 倍，符合相关要求。此外，尽管本期债券存续期前两年募投项目尚处于建设期，未产生收益，但由于发行人自身盈利能力强且账面货币资金充裕，因此能够确保本期债券本息得到按时偿付。

表 12-10：收入测算总表

单位：万元

序号	年份	安置住宅出售收入	安置商业出售收入	车位出售收入	合计
1	**2020**				
2	**2021**				
3	**2022**	71,744.40	18,954.00	9,828.00	100,526.40

序号	年份	安置住宅出售收入	安置商业出售收入	车位出售收入	合计
4	**2023**	71,744.40	18,954.00	9,828.00	100,526.40
5	**2024**	47,829.60	12,636.00	6,552.00	67,017.60
6	**2025**	35,872.20	9,477.00	4,914.00	50,263.20
7	**2026**	11,957.40	3,159.00	1,638.00	16,754.40
合计		**239,148.00**	**63,180.00**	**32,760.00**	**335,088.00**

表 12-11：募投项目收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	期初债券余额	120,000.00	120,000.00	120,000.00	96,000.00	72,000.00	48,000.00	24,000.00	-
2	应付债券利息	8,400.00	8,400.00	8,400.00	6,720.00	5,040.00	3,360.00	1,680.00	42,000.00
3	应偿还本金	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	120,000.00
4	还本付息	8,400.00	8,400.00	32,400.00	30,720.00	29,040.00	27,360.00	25,680.00	162,000.00
5	营业收入	-	-	100,526.40	100,526.40	67,017.60	50,263.20	16,754.40	335,088.00
6	税金及附加	-	-	6,214.94	6,231.74	4,148.89	3,115.87	1,033.02	20,744.46
7	经营成本	-	-	185.53	168.73	118.09	84.37	33.72	590.44
8	企业所得税	-	-	-	-	-	6,011.43	3,501.91	9,513.34
9	**净收益**	-	-	**94,125.93**	**94,125.93**	**62,750.62**	**41,051.53**	**12,185.75**	**304,239.76**

注：假设本期债券于 2020 年年初发行，2027 年年初到期；利息以 7.00%测算;

五、募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

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。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金运用管理制度

发行人将按照在国家发改委注册的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。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。

发行人已按《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规的要求和公司章程的规定，结合公司实际情况，在公司内建设了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列财务管理制度和财务组织规范，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息。发行人将在经营过程中严格执行上述规定，并接受政府的监督和管理。

为了确保本期债券募集资金专款专用，发行人聘请重庆银行股份有限公司西安分行和长安银行股份有限公司西安长安区支行为募集资金监管人，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人、主承销商共同签订了三方资金监管协议，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。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。

六、发行人承诺

1、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;

2、发行人将于债券发行前设置资金监管账户，并签订资金账户监管协议，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转;

3、本期债券募投项目所产生的收入将优先用于偿还本期债券本息

第十三条 偿债保证措施

公司经营状况良好，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，公司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。公司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

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为不超过人民币 7 亿元，债券期限不超过 7 年。在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别等额偿还本金，当期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为了充分、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。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人聘请重庆银行股份有限公司西安分行为本期债券偿债资金监管银行，与该行及主承销商共

同签订了三方监管协议，并为本期债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前 10 个工作日提取偿债资金存入偿债账户，切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）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。

（四）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。

（五）债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请开源证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2020 年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券债权代理协议》，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。为规范本期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《2020 年西安航天高技术产业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

债券持有人会议规则的制定以及债权代理人协议的签订维护了债券持有人的利益，为本期债券偿还建立更加有效的保障措施。

二、偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下:

（一）发行人较强的综合实力和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

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

2017 年至 2020 年 9 月末,发行人总资产分别为 1,916,857.02 万元、1,814,231.74 万元、2,059,895.13 万元和 3,467,426.86 万元，综合实力强劲。2017 年至 2020 年 9 月资产负债率分别为 47.65%、44.50%、48.71%和 67.69%，资产负债率目前处在相对较低水平，负债结构合理。

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为 71,031.79 万元、72,819.13 万元、113,829.31 万元和 9,352.32 万元，合并口径净利润分别为 8,877.07 万元、9,051.89 万元、40,802.74 万元和-12,705.28 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 9,797.47 万元、7,764.83 万元、40,535.85 万元和-5,662.02 万元。2017 年至 2019 年三年平均归母净利润为 19,366.05 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 2020 年 9 月 30 日，发行人流动资产为 2,928,674.53 万元，占总资产的比重为 84.46%。其中货币资金 741,652.89 万元、存货 826,721.52 万元，分别占总资产的 21.39%和 23.84%。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。

（二）募集资金拟投入项目产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金 16 亿元，其中 12 亿元用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）项目，4 亿元用于补充营运资金。在本次债券存续期内，预计可产生营业收入 335,088.00 万元，扣除税金及附加 20,744.46 万元、经营成本 590.44 万元、企业所得税 9,513.34 万元后，净收益为 304,239.76 万元，能够覆盖项目总投资，能够满足本次债券还本付息要求。募投项目良好的经济效益，为本期债券的偿付提供了良好的资金来源。

表 13-1：募投项目还本付息表

单位：万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	期初债券余额	120,000.00	120,000.00	120,000.00	96,000.00	72,000.00	48,000.00	24,000.00	-
2	应付债券利息	8,400.00	8,400.00	8,400.00	6,720.00	5,040.00	3,360.00	1,680.00	42,000.00
3	应偿还本金	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	120,000.00
4	还本付息	8,400.00	8,400.00	32,400.00	30,720.00	29,040.00	27,360.00	25,680.00	162,000.00
5	营业收入	-	-	100,526.40	100,526.40	67,017.60	50,263.20	16,754.40	335,088.00
6	税金及附加	-	-	6,214.94	6,231.74	4,148.89	3,115.87	1,033.02	20,744.46
7	经营成本	-	-	185.53	168.73	118.09	84.37	33.72	590.44
8	企业所得税	-	-	-	-	-	6,011.43	3,501.91	9,513.34
9	**净收益**	-	-	**94,125.93**	**94,125.93**	**62,750.62**	**41,051.53**	**12,185.75**	**304,239.76**

注：假设本期债券于 2020 年年初发行，2027 年年初到期；利息以 7.00%测算。

（三）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

发行人作为西安国家民用航天产业基地重要的土地开发整理企业，一直得到当地政府的大力支持。最近三年及一期，发行人获得的政府补贴分别为 1.39 亿元、1.67 亿元、4.69 亿元和 1.00 亿元，其中：财政补助金额分别为 0.08 亿元、0.11 亿元、3.65 亿元和 0.63 亿元；财政贴息分别为 1.31 亿元、1.56 亿元、1.04 亿元和 0.37 亿元。

总体来看，发行人作为西安航天基地范围内重要的投资建设主体和基础设施建设主体，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，西安航天基地管委会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，为本期债券本息的及时足额偿付提供了保障，能够最大限度地保护本期债券持有人利益。

三、本期债券担保情况

本期债券由甘肃省融资担保集团股份有限公司（以下简称“甘肃担保集团”、“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付本期债券本息时，甘肃担保集团将对本期债券承担担保责任，将当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人基本情况

名称：甘肃省融资担保集团股份有限公司

住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路 621 号

法定代表人：李超

注册资本：500,000.00 万元

企业类型：股份有限公司

经营范围：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；以自有资金进行投资；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。

甘肃担保集团于 2012 年 2 月设立，初始注册资本为 3 亿元，由甘肃省公路航空旅游投资集团有限公司（以下简称“甘公投”）全额出资。2015 年，经甘肃省国资委批准，担保人进行股份制改革，并更为现名。同年，甘公投将其持有的担保人 92.11%股权转让给其全资子公司甘肃省金融资本管理有限公司（以下简称“甘肃金融资本”），担保人控股股东变更为甘肃金融资本。担保人成立以来，经过多次增资，截至 2019 年末担保人注册资本为 50 亿元，其中甘肃金融资本持有担保人 98.55%，为担保人的控股股东，甘公投直接和间接持有担保人 100%股权，由于甘公投为甘肃省国资委全额出资的投融资主体，故甘肃省国资委是担保人的实际控制人。

截至本募集说明书出具日，甘肃担保集团股东明细如下：

表 13-2：甘肃担保集团股东明细

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	甘肃省金融资本管理有限公司	492,734.77	98.55
2	甘肃省公路航空旅游投资集团有限公司	7,265.23	1.45
	合计	**500,000.00**	**100.00**

甘肃担保集团控股股东甘肃金融资本成立于 2014 年 4 月 11 日，注册资金 50.00 亿元，由甘公投全额出资。经营范围为资本运作及资产管理，股权投资及管理，实业投资，投融资及金融研究，企业重组、

并购咨询等经营服务。截至 2019 年末，甘肃金融资本总资产 162.00 亿元，总负债 26.36 亿元，所有者权益 135.65 亿元，2019 年度实现营业收入 27.91 亿元，净利润 4.95 亿元。

甘公投是甘肃省最重要的高等级公路及重要旅游资源的投融资、开发建设及运营主体，在甘肃省内的行业地位稳固。截至 2019 年末，甘公投注册资本为 200 亿元，由甘肃省国资委全额出资。截至 2019 年末，甘公投总资产 5,000.10 亿元，所有者权益 1,693.37 亿元；2019 年，甘公投实现营业总收入 1,237.48 亿元，净利润 7.10 亿元。

（二）担保人财务情况

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所对甘肃担保集团 2017 年度和 2018 年度财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对甘肃担保集团 2019 年度财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。截至 2019 年末，甘肃担保集团经审计的资产总额为 61.03 亿元，所有者权益 56.88 亿元；2019 年度实现营业收入 3.97 亿元，净利润 2.04 亿元。

担保人最近三年经审计的合并资产负债表见附表六、合并利润表见附表七、合并现金流量表见附表八。

最近三年，甘肃担保集团主要财务指标如下:

表 13-4：甘肃担保集团近三年主要财务指标表

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年
总资产（万元）	610,334.61	394,039.57	206,515.92
总负债（万元）	41,527.65	28,043.17	42,636.40
净资产（万元）	568,806.96	365,996.40	163,879.52
担保业务余额（亿元）	91.83	67.18	43.87
净资产放大倍数（倍）	1.61	1.84	2.68
累计担保代偿率（%）	1.21	1.06	0.99
累计代偿回收率（%）	48.02	41.42	28.07
当期担保代偿率（%）	2.17	1.46	1.43

（三）担保人资信情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司分别于 2020 年 4 月 22 日、2020 年 5 月 19 日、2020 年 7 月 9 日评定甘肃担保集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）担保人对外担保情况

截至 2019 年末，担保人在保余额为 91.83 亿元，其中融资性担保余额 23.48 亿元，非融资性担保余额 68.35 亿元。

截至 2019 年末，担保人的融资性担保业务余额为 23.48 亿元，其中贷款担保业务的在保余额为 14.48 亿元，债券担保业务的在保余额为 9.00 亿元。

截至 2019 年末，担保人的非融资性担保业务余额为 68.35 亿元，其中工程保函业务余额 55.00 亿元，诉讼保函业务余额 13.35 亿元。

（五）担保人发债情况

截至本募集说明书出具之日，甘肃担保集团未发行过任何类型的债券。

（六）监管指标情况

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》（以下简称“《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”，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；此

外，银保监会于 2019 年 10 月 9 日发布《融资担保公司监督管理补充规定》（以下简称“《补充规定》”），对《计量办法》进行了补充规定。

甘肃担保集团相关监管指标核查如下:

1、净资产指标

根据《计量办法》第十八条: “融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时，应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资”, 同时根据《补充规定》, 将《计量办法》第四条修改为: “融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”。经核查, 截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末, 甘肃担保集团非合并报表净资产规模为分别为 12.47 亿元、32.46 亿元和 53.14 亿元。

2、担保责任余额和集中度指标

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”。截至 2019 年末，甘肃担保集团非合并报表净资产为 53.14 亿元，净资产的 10%即 5.31 亿元。发行人主体信用评级为 AA+，除本期债券以外不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，担保责任余额为 0 亿元，因本期债券而即将形成的担保责任余额为 4.2 亿元，未超过净资产的 10%，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关要求。

3、净资产放大倍数

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1 号）《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”，甘肃担保集团 2019 年末净资产放大倍数为 1.61 倍，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关要求。

综上，甘肃担保集团在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关要求，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度对同一被担保人的担保额度上限要求，同时甘肃担保集团承诺：至本期债券发行时仍符合上述要求。

（七）担保函的主要内容

甘肃担保集团为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，被担保的债券金额为不超过人民币 7 亿元（品种二）。

2、担保方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担：本期债券到期时，如发行人不能足额兑付债券本息，甘肃担保集团应主动承担连带保证责任，将兑付的资金划入债权登记托管机构指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

4、保证的范围：担保人保证的范围包括本期债券存续期发行人应偿还的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

5、保证期间：本期债券存续期及本期债券兑付日起两年。

6、财务信息披露：本期债券的有关核准部门、债券持有人或者债权代理人，均有权对担保人的资信状况进行持续监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

7、债券的转让或出质：债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的。担保人在担保函约定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更：经本期债券主管部门和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人书面同意，未取得担保人同意担保人将不再承担担保函项下的保证责任，但相关变更未加重担保人责任的除外。

（八）本次担保的合法合规性

甘肃担保集团出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。甘肃担保集团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。本期债券发行的担保人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期债券担保人的资格和条件。

根据广东卓建律师事务所出具的法律意见书，甘肃担保集团具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，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》及四项配套制度的规定。

第十四条 投资者权利保护机制

为了保护 2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券持有人（以下简称“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期债券的债权代理人；同时，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制订债券持有人会议规则。

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。

一、债券持有人的权利与义务

（一）债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

（二）债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与公司的经营管理。

（三）债券持有人对公司的经营状况不承担责任。

（四）债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

（五）债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督公司和债权代理人的有关行为。

（六）债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

（七）债券持有人有权监督债权代理人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

（八）债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

（九）债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

（十）债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响公司的经营活动。

（十一）除法律法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外，不得要求公司提前偿付本期债券的本金和/或利息。

二、召开持有人会议规则的条件

（一）拟变更募集说明书的约定;

（二）变更或解聘债权代理人;

（三）当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形;

（四）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形;

（五）达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的;

（六）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;

（七）抵押资产发生灭失的；抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的；对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形;

（八）触发《募集说明书》中约定的加速到期条款的;

（九）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

三、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议

（一）发行人提议;

（二）单独或合并持有本期债券 10％以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议;

（三）债权代理人提议;

（四）法律、法规规定的其他机构或人士。

债券持有人会议规则的制定以及债权代理人协议的签订维护了债券持有人的利益，为本期债券偿还建立更加有效的保障措施。

四、债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有20％以上面值的本期债券持有人及合并持有20％以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

第十五条 风险与对策

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、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

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。

对策：在设计本期债券的发行方案和确定本期债券利率水平时，发行人已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响，保证投资者获得长期合理的投资收益；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）兑付风险及对策

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。

对策：发行人目前经营状况良好，未来将进一步提高管理和运营效率，通过加强经营管理，严格控制资本支出，确保公司可持续发展，

尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人也将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，保证工期。

（三）流动性风险及对策

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。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在一个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，公司债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险及对策

（一）政策风险性风险及对策

风险：发行人主要从事土地开发整理业务，该业务现阶段得到当地政府的大力支持，但较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，从而引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险及对策

风险：发行人从事的土地开发整理业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能

导致土地开发整理业务规模缩减，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策: 发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着中国国民经济的快速增长和西安航天基地经济发展水平的提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

三、与发行人有关的风险及对策

（一）经营风险

风险: 发行人作为西安航天基地管委会批准出资设立的国有公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。此外，土地开发整理业务依赖于政府的政策支持和资金支持，最近三年及一期，发行人获得的政府补贴分别为 1.39 亿元、1.67 亿元、4.69 亿元和 1.00 亿元，其中：财政补助金额分别为 0.08 亿元、0.11 亿元、3.65 亿元和 0.63 亿元; 财政贴息分别为 1.31 亿元、1.56 亿元、1.04 亿元和 0.37 亿元。

报告期内财政补助金额波动较大，未来，若财政补助大幅减少，则可能会对发行人的盈利情况造成不利影响。

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的土地开发整理等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人今后将进一步加强与西安航天基地管委会的沟通、协商，

争取在政府的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高发行人整体运营能力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全的公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。从长远来看，随着航天基地的不断开发和拓展，政府对公司的支持将进一步强化。

（二）财务风险

风险：短期偿债压力较大的风险。最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 519,952.29 万元、552,189.91 万元、832,967.46 万元和 1,213,266.37 万元，占同期总负债的比重分别为 56.92%、68.40%、83.02%和 51.69%。近三年发行人流动负债总额及占比有所增长，如果未来流动负债增长过快，则面临短期偿债压力较大的风险。

对策：发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。

（三）最近一期净利润为负的风险

风险：2020 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 9,352.32 万元，合并口径净利润-12,705.28 万元，归属于母公司股东的净利润-5,662.02 万元。受土地整理业务结算方式影响，最近一期发行人合并口径净利润及归属于母公司股东的净利润均为负。

对策：发行人业务集中度高，主要收入及利润均来自于土地整理业务板块，受土地整理业务板块结算模式影响，前三季度发行人盈利能力较弱，未来，发行人将加快开展市场化转型、推动业务多元化发

展，增加收入来源，从而弥补收益来源单一对发行人盈利能力造成的不利影响。

（四）募集资金投资项目可能存在的风险

风险：本次募集资金主要用于西安国家民用航天产业基地拓展区改造项目（一期）项目。在建设过程中将会受到各种项目风险因素的影响，有可能不能按时竣工或未达到设计要求，导致建成后的效益偏离预期。此外，某些自然灾害的发生，如洪涝、塌方、地震等均可能对项目建设造成破坏，对项目投资运营产生不利影响。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响工程建设的因素。项目实施过程中，发行人将实行建设项目全过程跟踪，严格执行项目预算控制费用支出，保证工程按质竣工和及时投入运行。同时针对项目在建设和运营过程中可能出现的自然灾害，发行人制定了一系列的应急预案，尽可能降低由此带来的损失。

（五）发行人经营活动现金流量情况不佳

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-109,806.77 万元、-5,045.35 万元、-110,817.69 万元和-211,441.40 万元，最近三年及一期发行人经营活动产生的现金净流量持续为负，对债务的保障能力较弱；公司土地开发整理业务后续资本支出压力较大。

对策：最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额为负，主要是由于发行人土地开发整理前期预付款项较多所致。发行人所承担的土地开发整理业务前期资金投入较大，业务周期相对较长，部分项目尚未完工结算，导致发行人经营活动产生的现金流出较大，但未来随着施工项目的完成，项目所实现收入将逐步到位。今后发行人将进

一步加强对现金流的管理，结合现金流现状，合理开展业务，提高资金利用效率，杜绝出现资金周转困难的局面。

（六）担保代偿风险及区域内互保风险

截至 2019 年末,发行人对外担保金额合计 258,797.85 万元,其中:关联担保 270,550.00 万元，子公司西安航天基地融资担保有限公司开展担保业务提供的对外担保金额 58,247.85 万元，担保金额较大，存在一定代偿风险。同时，2019 年末，发行人对关联方西安航天城投提供的担保金额为 270,550.00 万元，接受西安航天城投的担保金额为 153,950.00 万元，存在区域内大额互保风险。

对策：在担保公司对外开展业务时，发行人将按照当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金,并按当年年末担保责任余额 1%的比例提取担保赔偿准备金。关联担保方面，发行人将严格履行内部审批程序，控制互保规模，最大限度降低互保风险。

（七）高利融资风险

截至 2019 年底，公司有息债务余额 337,115.06 万元，其中包含 3 笔信托/租赁融资，利率在 10.25%-10.6%之间，共计 6.28 亿元，属于高利融资，一定程度上加重了发行人偿债压力。

对策：未来，发行人将严格控制融资成本，承诺不再新增信托、融资租赁等非标融资，同时有序偿还存续的高利融资，最大限度降低上述融资对发行人偿债能力带来的不利影响。

（八）发行人对外部融资具有较强的依赖性

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 18,518.31 万元、-59,905.48 万元、31,502.74 万元和 369,755.63 万元，由于发行人从事的土地整理业务前

期需预付大量资金且回款较慢，故发行人现金增加额主要依赖于外部融资，2018 年发行人减少外部融资，致使当年现金及现金等价物净增加额为负值，发行人对外部融资依赖性较强。

对策：一方面，发行人将根据实际资金需求合理制定对外融资计划，确保对外融资规模平稳，保证每年业务发展需求得以满足；另一方面，发行人将积极开展多元化经营，拓宽收入来源，缓解土地整理业务带来的资金占用压力。

第十六条 信用评级

经远东资信评估有限公司综合评定，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。该级别反应了本期债券偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

一、评级观点

远东资信评估有限公司（以下简称“远东资信”）对西安航天高技术产业发展集团有限公司（以下简称“公司”或“高技术发展”）的评级，反映了公司作为西安国家民用航天产业基地（以下简称“西安航天基地”）综合开发的核心主体之一，业务具有较强的区域专营性；近年持续获得西安国家民用航天产业基地管理委员会（以下简称“航天基地管委会”）在财政贴息、政府补助、股权划拨等方面的大力支持；此外，作为国家级陕西航天经济技术开发区，西安航天基地区位优势突出，发展潜力较大，为公司持续发展提供了良好的外部环境。

远东资信同时关注到，公司资产流动性弱，主营业务盈利能力弱且对财政贴息和政府补贴依赖度较高，未来对外融资压力较大等，上述因素可能对公司未来经营和信用水平造成不利影响。

未来，公司将加快土地开发经营，对土地资源进行成片规划；此外，公司还将大力发展基础设施建设及保障房建设等业务，并积极发展区域内污水处理等相关业务，建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构，进一步增强公司的市场竞争力和抗风险能力。

综合考虑，远东资信评定西安航天高技术产业发展集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券”信用等级为 AAA。

二、发行人主要优劣势

（一）优势

1、西安市是我国西部地区重要的中心城市，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。

2、作为国家级陕西航天经济技术开发区，西安航天基地产业优势明显，具有较大的发展潜力。近年来，西安航天基地经济保持较快增长，为公司持续稳定发展提供了良好的外部环境。

3、公司核心业务为土地整理，在西安航天基地区域内具有较强区域专营性。作为西安航天基地综合开发的核心主体之一，公司近年持续获得航天基地管委会在财政贴息、政府补助和股权划拨等方面的大力支持。

（二）劣势

1、公司资产中预付账款及存货所占比重较高，且受限货币资金规模较大，整体资产流动性弱。

2、近年公司收入主要来自于土地一级开发及房地产租售业务，收入及盈利规模有所波动，主营业务盈利能力较弱，对政府补贴依赖度较高。

3、受土地出让进度影响，公司土地整理业务资金回收期较长，对资金形成较大占用；同时，公司在建项目投资额较大，未来面临一定的资本支出压力。

4、2018 年以来，短期债务规模大幅增长，公司存在一定的短期偿债压力。

三、历史评级

2019 年 5 月 9 日，联合资信评估有限公司给予发行人主体长期信用等级 AA，评级展望为稳定。

四、跟踪评级安排

根据国际惯例与监管部门的要求，远东资信评估有限公司（以下简称“远东资信”）将在“2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券”（以下简称“本期债券”）存续期内，每年对本期债券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。

定期跟踪评级将于西安航天高技术产业发展集团有限公司（以下简称“高技术发展”或“公司”）每个会计年度审计报告出具后进行一次。届时，高技术发展需向远东资信提供最新的财务报告及其他相关资料。远东资信将根据其信用状况的变化对高技术发展进行电话访谈或实地调查并据此综合分析，决定是否调整其信用等级，并在高技术发展公布年度审计报告后 2 个月内，且不晚于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远东资信在本期债券存续期内，将持续关注高技术发展的经营情况及相关信息，对高技术发展的风险程度和偿还能力进行全面的跟踪监测。如发现高技术发展发生影响债券信用等级的重大事项，远东资信将要求高技术发展提供相关资料并就该事项进行电话访谈或实地调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用级别，出具不定期跟踪评级报告，并按照主管部门的要求进行信息披露。高技术发展在发生上述重大事项时，应及时通知远东资信并详细说明情况，提供相关资料，配合远东资信进行跟踪评级工作。

如高技术发展未能及时提供跟踪评级所需资料，远东资信将根据相关主管部门监管的要求和远东资信的业务操作规范，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，远东资信会将跟踪评级结果通知高技术发展，并按要求报送监管部门和交易机构等。

五、发行人银行授信情况

截至 2020 年 11 月末，发行人及子公司获得银行的授信额度为 58.70 亿元，已使用 37.12 亿元，剩余 21.58 亿元未使用。目前授信规模较小的原因是发行人当前主要开展土地整理业务，无合适的项目匹配银行大额项目贷款，目前的授信均为流动资金贷款。未来，随着航空基地土地整理的逐步完成，发行人基建板块将作为新的增长点重点发力，届时将有众多固定资产项目匹配银行项目贷款，发行人授信规模将大幅增加。

六、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：EL202006190000307437），截至 2020 年 6 月 19 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 2021 年 1 月 21 日，发行人不存在不良信用记录。

七、未决诉讼

经裁判文书网查询，截至 2021 年 1 月 21 日，发行人不存在未决诉讼情况。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师广东卓建律师事务所就本期债券的发行出具了法律意见书。广东卓建律师事务所律师认为:

一、发行人本期债券发行已经取得发行人内部必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行已经国家发改委注册，具备发行条件;

二、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格;

三、发行人本期债券的发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件；为本次发行提供服务的主承销商、财务审计机构、信用评级机构、律师事务所等中介机构具备从事公司债券发行业务的相关资格;

四、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定，发行人本期债券的信用等级为 AAA 级，主体长期信用等级为 AA+级。发行人本次发行的信用评级符合《债券管理通知》的规定;

五、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

六、发行人、发行人股东、发行人控股子公司存在的行政处罚和未决诉讼情况不构成本次发行的实质性法律障碍;

七、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用《法

律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

八、发行人聘请了重庆银行股份有限公司西安分行担任本期债券的募集资金及偿债资金专项账户监管人、债权代理人，并签署了《债权代理协议》《募集资金账户监管协议》《偿债资金账户监管协议》及《债券持有人会议规则》。经核查，相关协议及规则的内容符合法律规定，合法有效。

九、发行人其他应收款、预付款中与政府的往来款、预付的拆迁款符合《中华人民共和国预算法》中财政预算管理规定，未违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）等法律和规定，不涉及地方政府隐性债务。发行人金额较大的其他应收款、其他应付款主要系因发行人正常的生产经营活动产生或与正常的生产经营活动有关，债权债务关系真实、合法有效；发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质的法律障碍。

综上所述，本所律师认为，发行人本期债券发行已具备《公司法》、《证券法》（2019 年修订）、《国办通知》、《管理条例》、《注册制有关事项的通知》、《债券管理通知》等所规定的公司债券发行的主体资格和实质条件，不存在影响发行人本期债券发行的法律障碍和法律风险。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;

（二）《2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券募集说明书》;

（三）发行人 2017 至 2019 年经审计的财务报告;

（四）远东资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

（五）广东卓建律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

（六）《债券偿债资金专户监管协议》;

（七）《债权代理协议书》;

（八）《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）西安航天高技术产业发展集团有限公司

联系地址：西安航天基地航天中路369号

联系人：赵大卫

联系电话：029-85688724

传真：029-85688724

邮政编码：710199

（二）开源证券股份有限公司

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系人：张茜、成延凯、秦艺繁

联系电话：13259922086

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国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网(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。

附表一：2021 年第一期西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	地位	网点地址	联系人	联系电话
1	开源证券股份有限公司 ▲	主承销商	北京市西城区锦什坊街 35 号 E9 大厦 201 室	侯德鸷	010-58080603
2	财信证券有限责任公司	分销商	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 楼	杨雅龙	0731-88954719

附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

资产	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产:				
货币资金	7,416,528,941.88	2,610,793,530.67	1,968,529,942.50	2,561,772,000.00
应收票据	700,000.00	200,000.00	-	-
应收账款	116,411,441.43	59,214,592.29	14,603,278.02	8,508,900.00
预付款项	12,166,317,206.34	6,910,884,823.14	12,464,298,056.94	12,880,368,900.00
其他应收款	1,251,408,829.47	441,051,149.21	490,806,839.29	412,688,500.00
存货	8,267,215,205.22	7,631,587,790.31	1,045,222,796.36	1,292,691,800.00
其他流动资产	68,163,687.74	47,939,122.85	144,376,841.69	20,986,600.00
流动资产合计	**29,286,745,312.08**	**17,701,671,008.47**	**16,127,837,754.80**	**17,177,016,700.00**
非流动资产:				
发放贷款及垫款	26,000,000.00	16,000,000.00	17,000,000.00	12,640,000.00
可供出售金融资产	498,280,000.00	451,900,000.00	381,100,000.00	328,100,000.00
长期应收款	-	-	-	271,000,000.00
长期股权投资	677,833,546.50	741,154,815.03	774,097,103.57	845,268,900.00
投资性房地产	211,429,883.67	192,331,067.87	289,503,652.66	-
固定资产	699,613,002.78	513,166,123.05	100,029,769.14	404,150,000.00
在建工程	2,354,029,427.60	580,109,488.39	355,247,314.05	33,421,700.00
无形资产	690,234,604.90	295,908,383.46	36,233,262.44	35,398,700.00
开发支出	14,969,026.83	8,705,760.00	-	-
商誉	56,490.34	56,490.34	56,490.34	56,490.34
长期待摊费用	22,537,200.35	17,599,277.08	15,423,650.85	9,877,100.00
递延所得税资产	14,681,311.69	14,681,742.69	12,692,374.27	11,530,600.00
其他非流动资产	177,858,766.94	65,667,162.00	33,096,000.00	40,110,000.00
非流动资产合计	**5,387,523,261.60**	**2,897,280,309.91**	**2,014,479,617.32**	**1,991,553,456.00**
资产总计	**34,674,268,573.68**	**20,598,951,318.38**	**18,142,317,372.12**	**19,168,570,225.10**

附表三：发行人最近三年及一期末合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动负债:				
短期借款	1,473,743,800.00	1,609,500,000.00	-	-
应付账款	19,984,151.39	15,653,228.27	13,707,190.32	13,552,672.55
预收款项	238,528,276.11	9,966,850.17	1,044,662,141.54	2,910,998,701.40
应付职工薪酬	1,017,474.36	963,089.06	539,228.00	990,945.89
应交税费	8,800,362.19	24,869,053.17	13,428,910.32	18,109,719.50
其他应付款	9,681,779,829.20	6,440,775,005.97	3,168,391,652.82	2,230,280,847.41
一年内到期的非流动负债	658,844,897.36	196,667,946.66	1,245,900,000.00	1,000,000.00
其他流动负债	49,964,921.61	31,279,447.10	35,270,000.00	24,590,000.00
流动负债合计	**12,132,663,712.22**	**8,329,674,620.40**	**5,521,899,123.00**	**5,199,522,886.75**
非流动负债:				
长期借款	5,395,395,013.15	428,000,000.00	510,000,000.00	1,718,000,000.00
应付债券	4,844,470,382.90	993,122,879.77	-	-
长期应付款	914,259,168.84	178,859,713.18	35,000,000.00	35,000,000.00
预计负债	89,238,535.83	89,238,535.83	86,644,057.16	80,002,827.83
递延收益	95,647,132.16	14,782,250.66	13,086,962.92	9,099,594.50
其他非流动负债	-	-	1,906,060,000.00	2,092,710,000.00
非流动负债合计	**11,339,010,232.88**	**1,704,003,379.44**	**2,550,791,020.08**	**3,934,812,422.33**
负债合计	**23,471,673,945.10**	**10,033,677,999.84**	**8,072,690,143.08**	**9,134,335,309.08**
所有者权益:				
实收资本	5,985,003,661.61	5,985,003,661.61	5,985,003,661.61	5,985,003,661.61
资本公积	2,675,051,173.10	2,331,925,138.10	2,330,196,570.72	2,330,196,570.72
其他综合收益	10,015,921.79	10,015,921.79	-16,687,832.74	38,438,734.97
盈余公积	77,497,822.48	77,497,822.48	42,028,198.43	38,548,602.61
未分配利润	1,018,877,276.27	1,075,497,510.94	705,608,655.01	631,439,971.69
归属于母公司所有者权益合计	9,766,445,855.25	9,479,940,054.92	9,046,149,253.03	9,023,627,541.60
少数股东权益	1,436,148,773.33	1,085,333,263.62	1,023,477,976.01	1,010,607,374.42
所有者权益合计	**11,202,594,628.58**	**10,565,273,318.54**	**10,069,627,229.04**	**10,034,234,916.02**
负债和所有者权益总计	**34,674,268,573.68**	**20,598,951,318.38**	**18,142,317,372.12**	**19,168,570,225.10**

附表四：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	93,523,211.57	**1,138,293,117.36**	**728,191,328.10**	**710,317,937.06**
其中：营业收入	87,878,959.36	1,132,662,729.17	717,005,798.57	705,246,248.64
利息收入	2,014,772.83	1,253,407.35	347,935.21	1,245,732.75
已赚保费	3,629,479.38	4,376,980.84	10,837,594.32	3,825,955.67
二、营业总成本	**163,972,569.42**	**1,082,025,776.09**	**644,515,442.85**	**664,059,368.13**
其中：营业成本	62,458,899.04	1,049,030,213.07	654,110,534.24	686,182,757.98
提取担保业务准备金净额		2,594,478.67	6,641,229.33	717,591.06
税金及附加	2,604,370.12	3,479,137.34	6,067,084.74	2,249,308.79
销售费用	441,804.93	362,167.67	459,893.58	1,012,633.90
管理费用	75,559,352.80	55,006,525.48	30,805,256.62	29,015,608.28
财务费用	16,159,356.41	-30,381,471.98	-57,411,875.39	-53,144,605.35
其中：利息费用	57,220,821.11	123,704,044.33	156,935,748.84	130,566,137.32
利息收入	41,121,193.64	50,776,506.54	58,880,524.16	53,228,130.21
资产减值损失	-6,748,786.12	-1,934,725.84	-3,843,319.73	1,973,926.53
加：其他收益	5,503,944.97	365,138,053.19	10,661,024.97	5,287,214.90
投资收益（损失以“－”号填列）	3,824,130.39	7,256,175.67	12,090,422.21	38,746,873.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-474,769.47	7,236,330.01	33,576,132.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-5,734.90	543,271.76	244,508.59
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**-61,121,282.49**	**428,655,835.23**	**106,970,604.19**	**90,537,165.66**
加：营业外收入	2,170,210.53	486,403.64	104,154.13	8,291,009.71
减：营业外支出	62,858,731.99	1,602,928.58	3,659,693.72	1,664,954.11
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**-121,809,803.95**	**427,539,310.29**	**103,415,064.60**	**97,164,221.26**
减：所得税费用	5,242,990.39	19,511,875.33	12,896,183.87	8,393,472.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**-127,052,794.34**	**408,027,434.96**	**90,518,880.73**	**88,770,749.14**
（一）按经营持续性分类:				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-127,052,794.34	408,027,434.96	90,518,880.73	88,770,749.14
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类:				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-56,620,234.67	405,358,479.98	77,648,279.14	97,974,721.38
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-70,432,559.67	2,668,954.98	12,870,601.59	-9,203,972.24
六、其他综合收益的税后净额	-	**26,703,754.53**	**-55,126,567.71**	**14,085,816.15**

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	**26,703,754.53**	**-55,126,567.71**	**14,085,816.15**
(一)不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	**26,703,754.53**	**-55,126,567.71**	**14,085,816.15**
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	26,703,754.53	-55,126,567.71	**14,085,816.15**
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**-127,052,794.34**	**434,731,189.49**	**35,392,313.02**	**102,856,565.29**
归属于母公司股东的综合收益总额	**-56,620,234.67**	**432,062,234.51**	**22,521,711.43**	**112,060,537.53**
归属于少数股东的综合收益总额	**-70,432,559.67**	**2,668,954.98**	**12,870,601.59**	**-9,203,972.24**

附表五：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	143,734,868.52	757,239,259.44	386,054,126.31	475,997,186.48
收到担保费取得的现金	6,416,023.46	2,108,838.00	10,558,750.00	1,913,800.00
收取利息、手续费及佣金的现金	-	288,825.17	358,373.25	1,245,732.75
收到的税费返还	444,368.62	574,933.70	91,574.97	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,181,312,444.48	5,986,566,867.30	1,597,449,293.36	1,899,524,737.19
经营活动现金流入小计	**7,331,907,705.08**	**6,746,778,723.61**	**1,994,512,117.89**	**2,378,681,456.42**
购买商品、接受劳务支付的现金	382,616,778.44	6,361,994,168.01	732,371,244.98	124,716,233.64
支付给职工以及为职工支付的现金	41,941,263.72	31,701,691.99	21,299,768.66	15,244,126.02
支付的各项税费	32,149,963.60	19,043,921.25	32,447,582.29	36,707,856.81
支付其他与经营活动有关的现金	8,989,613,693.53	1,442,215,881.57	1,258,847,020.43	3,300,080,974.10
经营活动现金流出小计	**9,446,321,699.29**	**7,854,955,662.82**	**2,044,965,616.36**	**3,476,749,190.57**
经营活动产生的现金流量净额	**-2,114,413,994.21**	**-1,108,176,939.21**	**-50,453,498.47**	**-1,098,067,734.15**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	31,832,600.03	100,350,933.33	15,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	46,379,748.21	15,873,548.58	31,036,977.18	9,348,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,110.00	19,940.00	1,185,163.25	924,925.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	3,509,380.13
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	16,399,650.07
投资活动现金流入小计	**78,312,458.24**	**116,244,421.91**	**47,222,140.43**	**30,181,955.86**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,696,164,996.96	493,169,551.65	412,073,694.82	33,880,227.11
投资支付的现金	49,150,514.27	52,800,000.00	94,500,000.00	367,845,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	119,100,000.00	-	-	282,728.76
投资活动现金流出小计	**2,864,415,511.23**	**545,969,551.65**	**506,573,694.82**	**402,007,955.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,786,103,052.99**	**-429,725,129.74**	**-459,351,554.39**	**-371,826,000.01**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	30,000,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	6,969,752,096.93	2,609,500,000.00	753,000,000.00	1,730,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,917,363,940.00	1,273,100,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**10,917,116,036.93**	**3,882,600,000.00**	**753,000,000.00**	**1,730,000,000.00**
偿还债务支付的现金	1,940,712,574.42	1,908,000,000.00	761,000,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的	220,286,024.81	102,670,557.62	81,249,786.03	73,923,181.29

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	158,044,115.22	19,000,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	**2,319,042,714.45**	**2,029,670,557.62**	**842,249,786.03**	**74,923,818.71**
筹资活动产生的现金流量净额	**8,598,073,322.48**	**1,852,929,442.38**	**-89,249,786.03**	**1,655,076,818.71**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**3,697,556,275.28**	**315,027,373.43**	**-599,054,838.89**	**185,183,084.55**
加：期初现金及现金等价物余额	2,041,715,188.54	686,969,942.50	1,286,024,781.39	1,100,841,696.84
六、期末现金及现金等价物余额	**5,739,271,463.82**	**1,001,997,315.93**	**686,969,942.50**	**1,286,024,781.39**

附表六：担保人 2017 至 2019 年合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
资产：			
货币资金	2,185,868,138.54	1,767,198,468.38	649,605,494.21
存出保证金	1,888,934,538.69	124,472,192.60	385,803,695.32
应收款项	-	-	250,000.00
应收代偿款	161,757,171.56	138,770,140.85	134,881,778.67
委托贷款	1,509,985,748.56	1,702,381,584.27	677,918,795.00
发放贷款和垫款	-	-	66,689,724.00
长期股权投资	60,523,337.27	57,036,306.80	-
投资性房地产	1,688,588.52	1,755,543.60	-
固定资产	3,059,583.42	3,787,178.25	6,501,472.45
在建工程	34,392.46	-	37,941.51
无形资产	341,777.16	105,112.47	171,160.47
递延所得税资产	58,386,962.94	22,609,921.71	19,913,727.50
其他资产	232,765,897.24	122,279,297.45	123,385,421.08
资产总计	**6,103,346,136.36**	**3,940,395,746.38**	**2,065,159,210.21**
负债：			
应付职工薪酬	5,330,584.39	5,861,352.27	4,763,066.06
应交税费	47,168,749.07	8,224,941.67	9,027,602.93
应付款项	-	-	389,813.19
未到期责任准备金	42,364,264.06	22,802,617.51	24,938,975.61
担保赔偿准备金	195,989,833.15	165,678,599.31	149,509,783.78
其他负债	124,423,100.65	77,864,186.39	237,734,729.60
负债合计	**415,276,531.32**	**280,431,697.15**	**426,363,971.17**
所有者权益：			
实收资本	5,000,000,000.00	3,000,000,000.00	1,100,000,000.00
资本公积	36,200,000.00	86,407,909.23	57,488,371.69
盈余公积	40,693,449.98	18,512,037.31	8,248,920.70
一般风险准备	56,091,439.53	33,442,190.57	20,028,418.87
未分配利润	206,400,193.20	157,291,114.06	98,241,913.80
归属于母公司所有者权益合计	**5,339,385,082.71**	**3,295,653,251.17**	**1,284,007,625.06**
少数所有者权益	348,684,522.33	364,310,798.06	354,787,613.98
所有者权益合计	**5,688,069,605.04**	**3,659,964,049.23**	**1,638,795,239.04**
负债和所有者权益总计	**6,103,346,136.36**	**3,940,395,746.38**	**2,065,159,210.21**

附表七：担保人 2017 至 2019 年合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**397,011,164.65**	**220,253,772.00**	**152,314,206.76**
其中：利息收入	319,085,926.56	142,807,268.90	86,558,924.52
担保业务收入	82,786,728.42	39,091,942.68	51,635,827.24
减：分出保费	-	-	-
提取未到期责任准备金	19,561,646.55	-2,136,358.10	-2,500,456.88
手续费及佣金收入	11,026,497.57	32,677,890.91	9,149,187.99
投资收益（损失以“－”号填列）	3,487,030.47	3,046,099.90	2,389,810.13
其他收益	186,628.18	414,211.51	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
其他业务收入	-	80,000.00	80,000.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
二、营业总成本	**147,041,782.46**	**61,091,857.56**	**83,840,329.80**
利息支出	-	37,953.08	-
手续费及佣金支出	4,092,592.22	1,282,741.16	77,081.45
提取担保赔偿准备金	30,311,233.84	16,168,815.53	43,863,523.74
税金及附加	2,112,751.68	1,981,483.08	765,397.25
业务及管理费	44,500,873.66	39,561,978.36	37,273,127.20
信用减值损失	-	-	-
其他资产减值损失	66,024,331.06	2,058,886.35	1,861,200.16
其他业务成本	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**249,969,382.19**	**159,161,914.44**	**68,473,876.96**
加：营业外收入	-	7,573.45	403,932.26
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**249,969,382.19**	**159,169,487.89**	**68,877,809.22**
减：所得税费用	46,380,826.38	20,706,745.97	15,063,867.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**203,588,555.81**	**138,462,741.92**	**53,813,941.27**
1、归属于母公司股东的净利润	197,531,831.54	115,237,716.88	39,818,984.77
2、少数股东损益	6,056,724.27	23,225,025.04	13,995,956.50
3、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	203,588,555.81	138,462,741.92	53,813,941.27
4、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、每股收益	-	-	
(一)基本每股收益	-	-	
(二)稀释每股收益	-	-	

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
七、其他综合收益	-	-	
八、综合收益总额	**203,588,555.81**	**138,462,741.92**	**53,813,941.27**

附表八：担保人 2017 至 2019 年合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:			
收到担保费收入	119,700,455.71	37,628,639.05	76,246,542.65
收到利息、手续费及佣金的现金	355,609,072.88	134,043,559.31	30,482,404.94
收到的税费返还	10,478.84	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	266,067,220.66	406,242,371.92	52,559,874.41
经营活动现金流入小计	**741,388,128.09**	**577,914,570.28**	**159,288,822.00**
支付担保代偿的现金	-	28,305,289.69	174,404,970.57
客户贷款及垫款净增加额	-127,512,427.61	1,025,197,185.31	581,650,750.00
支付给职工以及为职工支付的现金	21,917,040.97	21,466,604.82	21,506,720.55
支付的各项税费	60,046,671.90	34,647,740.48	25,780,156.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,213,083,272.67	79,809,199.07	121,725,956.58
经营活动现金流出小计	**2,167,534,557.93**	**1,189,426,019.37**	**925,068,554.44**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,426,146,429.84**	**-611,511,449.09**	**-765,779,732.44**
二、投资活动产生的现金流量:	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	110,000,000.00
投资活动现金流入小计	-	-	**110,000,000.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,900.00	171,966.80	2,352,535.22
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动相关的现金	-	152,219,606.29	3,000,000.00
投资活动现金流出小计	**33,900.00**	**152,391,573.09**	**5,352,535.22**
投资活动产生的现金流量净额	**-33,900.00**	**-152,391,573.09**	**104,647,464.78**
三、筹资活动产生的现金流量:	-	-	-
吸收投资收到的现金	1,846,200,000.00	1,896,407,909.23	216,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	192,799.62	178,614.75
筹资活动现金流入小计	**1,846,200,000.00**	**1,896,600,708.85**	**216,178,614.75**
偿还债务支付的现金	-	-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,350,000.00	15,104,712.50	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**1,350,000.00**	**15,104,712.50**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,844,850,000.00**	**1,881,495,996.35**	**216,178,614.75**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**418,669,670.16**	**1,117,592,974.17**	**-444,953,652.91**
加：期初现金及现金等价物余额	1,764,198,468.38	646,605,494.21	1,091,559,147.12
六、期末现金及现金等价物余额	**2,182,868,138.54**	**1,764,198,468.38**	**646,605,494.21**