

2021 年西安高新控股有限公司
公司债券募集说明书



主承销商
开源证券股份有限公司



2021年3月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人全体董事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、会计机构负责人声明

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募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，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，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次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。

五、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和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本次债券基本要素

(一) 发行人：西安高新控股有限公司。

(二) 债券名称：2021年西安高新控股有限公司公司债券（简称“21西安高新债”）。

(三) 发行总额：本次债券发行总额为13亿元。

(四) 债券期限和利率：本次债券为7年期固定利率债券，单利按年计息，不计复利。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：本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(六) 债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(七) 发行方式和对象：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记

结算有限责任公司上海分公司登记托管。

(八) 债券担保：本次债券无担保发行。

(九) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本次债券信用级别为 AAA。中诚信将在本次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。

(十) 债权代理人：开源证券股份有限公司。

目录

释义.....	5
第一条债券发行依据	7
第二条本次债券发行的有关机构	8
第三条发行概要	12
第四条认购与托管	14
第五条债券发行网点	16
第六条认购人承诺	17
第七条债券本息兑付办法	19
第八条发行人基本情况	20
第九条发行人业务情况	50
第十条发行人财务情况	85
第十一条已发行尚未兑付的债券	137
第十二条募集资金用途	140
第十三条投资者保护机制	151
第十四条偿债保障措施	163
第十五条风险揭示	167
第十六条信用评级	178
第十七条法律意见	182
第十八条其他应说明的事项	183
第十九条备查文件	184

释义

高新控股/发行人/本公司/公司	指	西安高新控股有限公司
本次债券	指	发行人发行的总额为人民币13亿元的“2021年西安高新控股有限公司公司债券”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2021年西安高新控股有限公司公司债券募集说明书》
公司章程	指	《西安高新控股有限公司章程》
主承销商/开源证券/簿记管理人/债权代理人	指	开源证券股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次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次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次发行组织的承销机构的总称
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2020年西安高新控股有限公司公司债券之承销协议》
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次债券的份额，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、足额划拨本次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
上交所	指	上海证券交易所
西安高新区/高新区	指	西安高新技术产业开发区
西安高新区管委会	指	西安高新技术产业开发区管理委员会
西安高新区科技投资服务中心	指	西安高新技术产业开发区科技投资服务中心
创业园发展中心	指	西安高新技术产业开发区创业园发展中心
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责任公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2020年西安高新控股有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的《2020年西安高新控股有限公司公司债券债券持有人会议规则》

募集资金账户专户监管协议、偿债资金专户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2020年西安高新控股有限公司公司债券募集资金账户专户监管协议》及《2020年西安高新控股有限公司公司债券偿债资金账户专户监管协议》
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
报告期、最近三年	指	2017年、2018年和2019年
最近三年末		2017年末、2018年末和2019年末
元、万元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕68号文件注册公开发行。

2020年11月5日，西安高新控股有限公司召开了股东会会议，会议审议通过了高新控股申请发行公司债券的议案，同意西安高新控股有限公司发行不超过13亿元（含13亿元）公司债券。

2020年11月4日，西安高新控股有限公司召开第二届董事会第七十九次会议，会议审议通过了本次债券发行的议案，并出具了董事会决议，同意西安高新控股有限公司发行不超过13亿元（含13亿元）的公司债券。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：西安高新控股有限公司

住所：西安市高新区丈八街办锦业路一号都市之门 A 座 13 层

法定代表人：党发龙

经办人员：甘云亭

办公地址：西安市高新区丈八街办锦业路一号都市之门 A 座 13 层

联系电话：029-87591900

传真：029-81150532

邮政编码：710065

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、石丝丝、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、审计机构：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：西安市浐灞生态区浐灞大道1号商务中心二期五楼511-

512

执行事务合伙人：吕桦、曹爱民

经办人员：张炜

办公地址：西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

联系电话：029-83620209

传真：029-83621820

邮编：710024

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

经办人员：任佳琛

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

五、发行人律师：陕西洪振律师事务所

住所：陕西省西安市碑林区南关正街88号长安国际D座903室

负责人：王洪

经办人员：王磊、赵宏

办公地址：陕西省西安市碑林区南关正街 88 号长安国际 D 座
903 室

联系电话：029-87619336、029-87619526

传真：029-87610432

邮政编码：710003

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：郜文迪、王安怡（托管部）

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王瑞

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、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、石丝丝、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

八、募集资金账户与偿债资金专户监管银行：中信银行股份有限公司

西安分行

营业场所：陕西省西安市碑林区朱雀路中段1号

负责人：赵大庆

经办人员：王蕾

办公地址：陕西省西安市碑林区朱雀路中段1号

联系电话：029-89320706

传真：029-89320285

邮政编码：710061

第三条 发行概要

一、**发行人：**西安高新控股有限公司。

二、**债券名称：**本次债券全称为2021年西安高新控股有限公司公司债券（简称“21西安高新债”）。

三、**发行总额：**本次债券发行总额为13亿元。

四、**债券期限和利率：**本次债券为7年期固定利率债券，单利按年计息，不计复利。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：**本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、**发行价格：**本次债券的面值为100元，按债券面值平价发行。

七、**发行方式：**本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

八、**发行范围和对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十、发行期限：1个工作日，2021年3月31日。

十一、簿记建档日：2021年3月30日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2021年3月31日。

十三、起息日：自2021年3月31日开始计息，本次债券存续期限内每年的3月31日为该计息年度的起息日。

十四、付息日：2022年至2028年每年的3月31日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十五、兑付日：本次债券的兑付日为2024年的2028年3月31日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、承销方式：本次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。

十七、承销团成员：本次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。

十八、增信安排：本次债券无担保。

十九、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

二十、流动性安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十一、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条认购与托管

一、本次债券为实名制记账式债券，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2021年西安高新控股有限公司申购和配售方法说明》中的规定。

二、本次债券通过承销团成员设置的发行网点发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《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）查阅或在本次债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本次债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行

期间与本次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、证券账户卡复印件认购本次债券。

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，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

六、如果本次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

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，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次债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、本次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、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本次债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

（四）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。

五、投资者同意开源证券股份有限公司作为本次债券债权代理人，同意中信银行股份有限公司西安分行作为本次债券偿债资金监管银

行，同意中信银行股份有限公司西安分行作为本次债券募集资金监管银行；发行人、募集资金账户与偿债资金专户监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本次债券的债权代理人、募集资金账户与偿债资金专户监管银行依据有关法律、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。

七、对于债券持有人会议依据《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次债券的投资者）均接受该决议。

第七条债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次, 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。本次债券付息日为2022年至2028年每年的3月31日(如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理, 已上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本次债券设置本金提前偿还条款, 在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在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)。本次债券兑付日为2024年至2028年每年的3月31日(如遇法定节假日和/或休息日, 则顺延至其后第1个工作日)。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理, 上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：西安高新控股有限公司

住所：西安市高新区丈八街办锦业路一号都市之门A座13层

法定代表人：党发龙

注册资金：人民币113,000.00万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2003年10月17日

所属行业：综合¹

经营范围：投资及投资管理；城市基础设施建设与运营；园区配套开发与运营；教育投资及管理；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；承接绿化工程；市政工程维护。

截至2019年末，发行人资产总额为1,584.34亿元，负债总额为1,103.30亿元，所有者权益合计481.05亿元。2017-2019年度，发行人营业总收入分别为27.73亿元、27.83亿元和30.46亿元；利润总额分别为1.00亿元、1.42亿元和1.47亿元；净利润分别为1.10亿元、1.25亿元和1.82亿元，近三年平均净利润为1.39亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为1.08亿元、1.24亿元和1.81亿元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为1.38亿元。

二、历史沿革

发行人成立于2003年10月，由西安高新技术产业开发区管理委员

¹根据中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引（2012年修订版）》，发行人属于“S90综合”。发行人作为西安高新区最重要的项目投资建设和市政配套服务主体，目前已形成工业地产、产业园区建设及城市基础设施建设、物业管理和污水处理等多业务发展的格局。发行人不承担政府融资职能。

会、西安高新技术产业开发区科技投资服务中心共同出资组建。自组建以来，发行人致力于推动高新区的市政配套、园区开发与服务、社区管理、环境营造，积极投身于加快高新区区域经济发展和完善高新区区域投资环境的建设，以资本运作为手段，积极探索新领域，为将高新区建设成为世界一流的科技园区做出贡献。伴随西安高新区的快速发展，发行人实力逐步增强，资产规模不断扩大，已形成城市基础设施建设、工业地产和污水处理等多业务发展的格局。

2003年10月，发行人经西安高新区管委会“西高新发【2003】327号”文件批准成立。根据西安华利信有限责任会计师事务所为此出具华利信验字(2003)20号验资报告，发行人设立时的注册资本为23,000万元，其中西安高新技术产业开发区管理委员会出资16,100万元（占出资总额70%）、西安高新技术产业开发区科技投资服务中心出资6,900万元（占出资额30%）。

2009年3月17日，发行人由资本公积转增实收资本。根据陕西裕文会计师事务所有限公司为此出具陕裕会验字(2009)20号验资报告，发行人注册资本金增加至113,000万元。其中，西安高新技术产业开发区管理委员会注册资本实收金额增至79,100万元，西安高新技术产业开发区科技投资服务中心注册资本实收金额增至33,900万元，发行人股权结构不变。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为113,000.00万元，控股股东和实际控制人为西安高新区管委会。

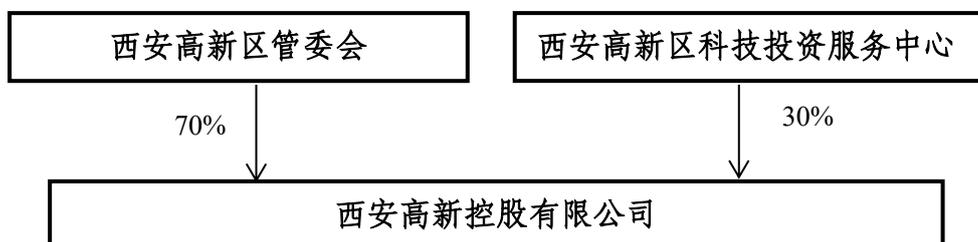
三、股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为113,000万元，其中西安高新区管委会出资79,100万元，占出资总额的70%；西安高新技术产业开发区科技投资服务中心出资33,900万元，占出资总额的30%。

西安高新区管委会是发行人的控股股东及实际控制人。

发行人股权结构图如下图所示：

发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，西安高新区管委会所持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及国家有关法规和政策，制定了《公司章程》，作为规范公司治理的基本制度。依据《公司章程》，公司设立了包括股东会、董事会、监事会、经理层等法人治理结构。股东会为公司的最高权力机构；董事会为股东会的执行机构，决定公司重大事项；监事会为公司的监督机构，对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的執行者。

1、股东会

股东会为公司的最高权力机构，根据《公司章程》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，决定有关董事的报酬事项；
- （3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会或者监事的报告；

- (6) 审议批准公司年度财务预、决算方案;
- (7) 审议公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (8) 对公司增加或减少注册资本做出决议;
- (9) 对发行公司债券做出决议;
- (10) 对股东向股东以外的人转让出资做出决议;
- (11) 对公司合并、分立、变更发行人形式、解散和清算等事项做出决议;
- (12) 修改公司章程;
- (13) 决定公司营业期限已满是否继续经营。

2、董事会

公司董事会成员为5人,设董事长1人,董事长由股东会选举产生。董事会向股东会负责,根据《公司章程》规定行使以下职权:

- (1) 负责召集股东会,并向股东会报告工作;
- (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) 制定公司的年度财务预算、决算方案;
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (6) 制定增加或减少注册资本的方案;
- (7) 拟定公司合并、分立、变更公司形式,解散的方案;
- (8) 决定公司内部管理机构的设置;
- (9) 聘任或者解聘公司经理,根据经理提名聘任或者解聘公司副经理、财务负责人,决定其报酬事项;
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司监事会3人,包括不低于三分之一的职工代表。公司的董事、

总经理及其他高级管理人员不得兼任监事会成员。根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 对董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会；
- (5) 股东会授予的其他职权。

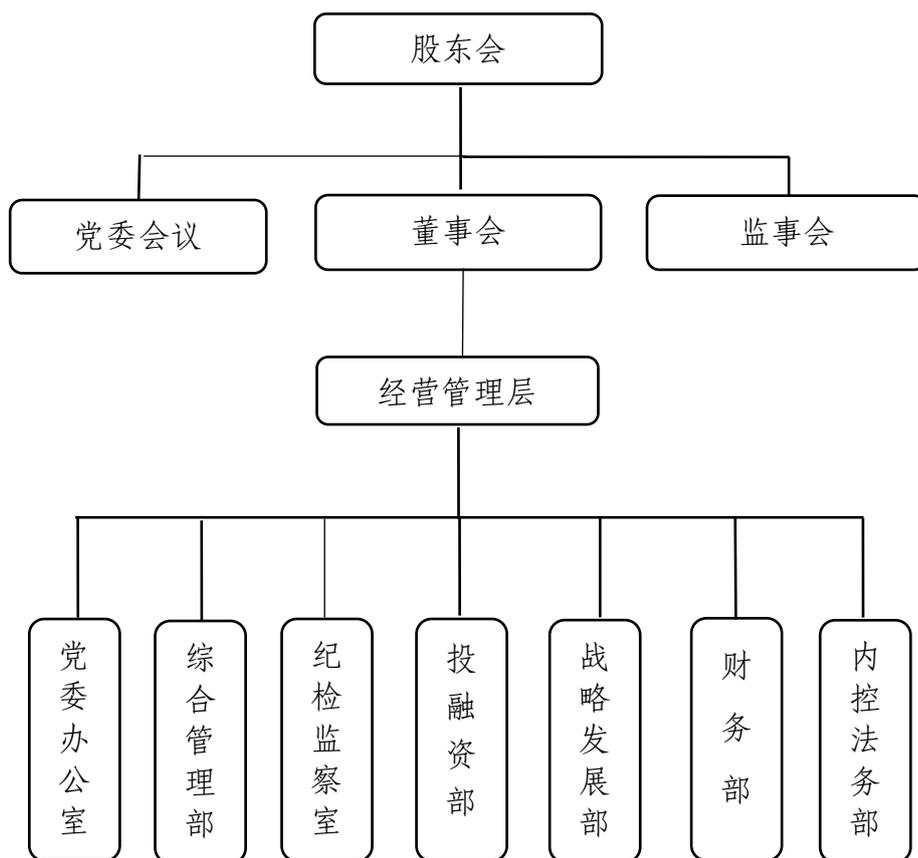
4、经理层

公司设总经理一人，总理由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内经营管理机构设置方案；
- (4) 拟定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总经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权；
- (9) 总经理列席董事会会议，副总经理协助总经理工作。

(二) 发行人组织机构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



公司内部设有7个主要职能部门，各部门职能如下：

1、党委办公室

(1) 按照高新区党工委、国资局党委和公司党委要求，宣传贯彻党的路线、方针、政策。切实维护和执行党的纪律，贯彻落实公司党委党风廉政建设安排部署。

(2) 负责督导各支部贯彻落实相应主体责任。

(3) 负责意识形态工作，做好党员干部员工思想政治、党风党纪教育、精神文明建设工作。

(4) 负责党委日常工作组织实施，党委理论学习中心组学习、公司党委各类会议的组织、记录、会议纪要、决议的编印及会议决定事项的督查督办工作。

(5) 负责统筹做好党员发展、党员组织关系接转、建档和党费收缴管理工作。

(6) 按照党管干部原则和党委安排，根据干部管理权限，负责组织实施干部考察、选拔、调整、任免、奖惩等工作。负责退休干部的服务管理。

(7) 负责公司组织结构优化和机构、人员编制管理工作。

(8) 负责脱贫攻坚等重大工作任务的推进及管理工作。

(9) 负责公司企业文化建设、对外宣传和网络舆情监控及应急管理管理工作。

(10) 贯彻执行党和国家关于保密工作的法律、法规和方针、政策，负责公司保密管理工作。

(11) 组织协调公司工会、共青团和其他群众组织的建设与管理。

(12) 完成领导交办的其他工作。

2、综合管理部

(1) 负责公司股东会、董事会、监事会、总经理办公会及其他重要会议的组织、记录、会议纪要、决议的编印及会议决定事项的督查督办工作。

(2) 负责公司治理工作，推进“四会一层”规范运作。

(3) 负责公司文件收发、批办、流转、印信管理和公司总结等机要、行政文秘工作。

(4) 负责公司人力资源发展规划的制订；人力资源管理制度及业务流程建设；公司招聘、培训、薪酬、绩效管理体系建设；人事档案、劳动关系、合同、薪酬管理及员工社保、公积金缴纳。

(5) 负责公司合同用印及合同档案统一管理工作。

(6) 负责公司档案管理、信息化建设工作。

(7) 负责公司综合协调和办公资产管理、办公环境及后勤保障工作。

(8)负责公司对外接待、联络协调及企业公共关系管理等工作。

(9)完成领导交办的其他工作。

3、纪检监察室

(1)监督公司各部门和子公司领导班子落实全面从严治党的主体责任。

(2)负责监督公司各部门和子公司领导班子及其成员遵守党章党规党纪，贯彻执行党的路线方针政策和上级党组织决定、决议，遵守政治纪律和政治规矩，以及贯彻执行民主集中制、选拔任用干部、加强作风建设、依法行使职权和廉洁从业等工作。

(3)负责研究制定公司党风廉政建设和反腐败工作规章制度，做好党风廉政建设和反腐败宣传教育工作。

(4)负责公司纪检监察日常事务，指导下属子公司的纪检监察工作。

(5)负责对不履行或者不正确履行职责的干部员工，按照管理权限对其作出问责决定，或者向有权作出问责决定的党的组织提出问责建议。

(6)负责单独或配合处置反映公司各部门和子公司领导班子及其成员的问题线索；配合违纪违法案件的调查。

(7)完成上级纪委监委交办的工作任务。

(8)完成领导交办的其他工作。

4、投融资部

(1)负责公司融资业务的计划、评估、测算、实施等工作。

(2)负责与金融机构及业务审批部门的对接。

(3)负责公司信用评级工作。

(4)根据《西安高新区国有企业重大事项管理办法》及公司相

关规定，负责公司对外担保业务。

- (5) 负责公司债务统筹管理和债务到期兑付。
- (6) 统筹并指导子公司开展融资工作。
- (7) 配合公司重大项目策划工作。
- (8) 负责牵头做好与投融资相关重大信息的披露工作。
- (9) 负责融资、债务的台账建立和管理。
- (10) 完成领导交办的其他工作。

5、战略发展部

(1) 负责公司发展战略、中长期规划、政策研究、国企改革工作。

- (2) 负责公司对外股权投资等资本运营管理工作。
- (3) 负责重大项目策划和投资的管理，建立并维护好项目台账。
- (4) 负责公司经营性资产的管理和运营工作。
- (5) 负责公司计划管理和子公司考核工作。
- (6) 负责公司安全生产管理工作。
- (7) 负责公司固定资产投资统计工作。
- (8) 完成领导交办的其他工作。

6、财务部

(1) 贯彻执行国家相关财经法律法规，拟订公司会计核算和财务管理制度。

- (2) 负责办理资金收支及到期债务的兑付工作，保证资金安全。
- (3) 办理公司各类涉税事项。
- (4) 进行会计核算，编制提供会计报表等财务信息。
- (5) 负责向国资监管等上级部门报送财务相关信息资料。
- (6) 组织公司预算管理。

- (7) 负责财务信息系统建设、维护。
- (8) 负责财务监督、财务分析工作。
- (9) 参与重大财经事项的决策研究并发表财务专业意见。
- (10) 负责对接包括外部审计在内的各类财税审计检查。
- (11) 配合投融资部，完成各融资项目前期尽调、贷后检查、募集资金的数据和材料提供。
- (12) 完成领导交办的其他工作。

7、内控法务部

- (1) 建立健全企业内控体系，完善内控制度，强化事前审核、事中控制及事后审计工作。
- (2) 负责公司制度体系、业务流程的构建、优化和完善，并对执行情况进行评估。
- (3) 负责公司及下属子公司内部审计工作。
- (4) 负责公司经营活动的法律支持，为公司的各项决策提供合规合法性建议。
- (5) 负责公司合同、对外发文及其他文件的法律风险审核工作。
- (6) 负责公司法律事务，处理公司各项诉讼、仲裁案件及纠纷。
- (7) 负责公司工程、货物、服务招标的监督工作。
- (8) 完成领导交办的其他工作。

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

(一) 发行人全资及控股子公司情况

截至2019年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计18家，具体情况如下：

截至2019年末发行人纳入合并报表范围的一级子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例		经营范围
			直接持股	间接持股	
1	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	10,000.00	100.00	-	高新技术及产品开发生产、高新技术实业开发；创业园发展规划；专用配套设施、厂房、写字楼的开发、销售及租赁；物业管理；会议服务；办公用品、电子产品销售；企业管理咨询服务。（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）
2	西安软件园发展中心	4,200.00	100.00	-	一般经营项目：软件产业园基地的开发、管理服务；项目投资、咨询（限公司自有资产投资）（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）；软件成果、项目、工程的监理评测；计算机软件服务、计算机网络服务、房地产的开发；房屋租赁，物业服务；商品信息咨询；园区内部专业人才交流。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）
3	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	619.80	100.00	-	物业管理；承接绿化工程；市政工程的维护；动力供应（以上不含水、电、燃气供应及国家专项审批）。
4	西安高新技术产业开发区公共事业服务中心	1,000.00	100.00	-	许可经营项目：垃圾清运服务、汽车租赁服务。（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）一般经营项目：拆迁工地防尘降尘湿法作业工程施工；园林绿化养护管理；园林绿化工程施工与设计；城市道路、广场及产业园区和住宅小区的环境卫生保洁服务及物业管理；花卉苗木生产、租赁与销售；园林绿化和环境卫生保洁技术咨询与服务。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）
5	西安高新区污水处理有限公司	2,500.00	100.00	-	污水处理厂的建设、管理和运营；城市中水的生产、经营；中水工程及管网的建设、管理。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）
6	西安高新区智慧谷发展有限公司	10,000.00	100.00	-	许可经营项目：人才交流。（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）一般经营项目：软件新城发展规划；软件新城项目开发运营管理；项目投资咨询（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）；高新技术产品开发及产业化；计算机、网络、技术服务；企业孵化管理；房屋租赁、销售；物业管理。（以上经营范围除国家专控及许可项目）
7	西安新材料产业发展有限公司	62,000.00	45.48	2.90	许可经营项目：人力资源管理咨询。（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）一般经营项目：新材料产业园区的开发建设和新材料企业的股权投资（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）

序号	企业名称	注册资本	持股比例		经营范围
			直接持股	间接持股	
					活动)；项目咨询服务；物业租赁；公共服务平台管理。(以上经营范围除国家专控及许可项目)
8	西安高新区环保产业发展有限公司	5,000.00	70.00	-	一般经营项目：环保产业园区的开发建设；项目咨询服务，物业租赁，公共服务平台管理，人力资源管理咨询；节能环保技术、设备、产品的开发、生产、销售及技术转让、技术服务；环保工程建设项目施工总承包及专业承包；货物与技术的进出口经营(国家限制和禁止的货物与技术的进出口除外)。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)
9	西安市高新区生物园发展有限公司	2,200.00	45.45	-	一般经营项目：园区配套开发与建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；承接绿化工程。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可证项目)
10	西安高新综合保税区产业发展有限公司	5,000.00	100.00	-	一般经营项目：高新综保区配套开发与建设与运营；专用配套设施、口岸作业区、仓库、厂房、写字楼的运营管理；理货运营服务；高新综保区信息化平台的运营管理；货物存储及咨询服务；设备及房产租赁；物业管理；货物与技术的进出口经营(国家限制和禁止进出口的货物和技术除外)；展览展示服务；系统内员(职)工培训。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)
11	西安高新产业园发展有限公司	10,600.00	47.17	-	一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发与建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；承接绿化工程；市政工程维护。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)
12	西安高新区软件新城发展有限公司	10,205.00	49.00	-	一般经营项目：城市基础设施建筑与运营；园区配套开发、建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；承接绿化工程、市政工程维修。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)
13	西安高新软件新城北区建设开发有限公司	11,000.00	45.45	54.55	一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发与建设与运营。(以上经营范围除国家规定的专控及许可项目)
14	西安军荣实业发展有限公司	1,050.00	100.00	-	许可经营项目：房地产开发；园林绿化工程、市政工程设计、施工；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发与建设与运营；专用配套设施的开发经营；设备及房产租赁。(以上经营范围除国家规定的专控及许可项目)
15	西安高新区交通投资建	2,000.00	100.00	-	一般项目：学校建设与管理；交通运输基础设

序号	企业名称	注册资本	持股比例		经营范围
			直接持股	间接持股	
	设有限公司				施产业及设施的投资、建设与经营管理；城市基础设施及配套项目投资、建设、运营（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；停车场、充电桩及配套商业的建设、运营、管理；园区投资、建设、租赁、销售（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；智慧城市的投资；房地产开发、销售、租赁；地下空间的投资开发、建设（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；物业管理；河道综合治理、开发、利用及技术服务；水环境、水流域综合整治及生态修复；园林绿化、景观工程设计及施工；实业投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；工程技术咨询。（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）
16	西安高新城市建设有限公司	100,000.00	100.00	-	土地开发；土地整理；房地产开发；房屋中介服务；房屋租赁和销售；科技工业园开发、销售及管理；物业管理；园林绿化工程设计及施工；机动车停车场服务；生态保护和环境治理；历史风貌建筑的保护性建设、开发与管理；建设项目的工程监理；工程项目的建设、管理；园区市政基础设施工程的规划、建设、管理；广告的设计、制作、发布、代理；建筑工程、拆迁工程（不含爆破工程）的施工。（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）
17	西安高新区城市客厅开发建设有限公司	100,000.00	100.00	-	开发：基础设施建设、房地产；销售：房屋；服务：物业管理；实业投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；土地开发。（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）
18	西安佰仕达人才服务有限公司	230.00	100.00	-	人才信息的采集、整理、储存、发布；企业招聘信息的采集、整理、储存、发存；求职推荐、委托招聘、人才评价、企业人事规划、人事政策咨询、举办人力资源开发咨询；人事代理、人才派遣、人才培养；劳务派遣（劳务派遣许可证有效期至2020年3月26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）

注1：发行人合并口径子公司中西安高新产业园发展有限公司，西安高新区软件新城发展有限公司、西安市高新区生物园发展有限公司和西安新材料产业发展有限公司，发行人对其合计持股比例分别为47.17%、49.00%、45.45%和48.38%，上述子公司持股比例虽不足50%，但纳入合并范围，主要是因为发行人对上述子公司具有实际控制权，参与其经营管理，其他投资方不参与4家公司的实质性经营管理仅对公司运营进行必要的监督。

注2：发行人合并口径子公司西安高新软件新城北区建设开发有限公司，发行人直接持有和间接合计持有其100%股份，对该公司具有实际控制权，因此纳入发行人合并范围。

注3：发行人持有100%股权的（发行人全资设立）的西安高新第一幼儿园、西安高新第

一小学、西安高新第一中学，由于发行人并不具有实际经营控制权，未纳入合并范围。

发行人上述主要子公司/企业的基本情况如下：

1、西安高新技术产业开发区创业园发展中心

企业名称：西安高新技术产业开发区创业园发展中心

住所：西安高新区高新一路25号创新大厦

法定代表人：樊锋昭

注册资金：壹亿元整

成立时间：1999年12月22日

股东情况：截至2019年末，西安高新技术产业开发区管理委员会为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：高新技术及产品开发生产、高新技术实业开发；创业园发展规划；专用配套设施、厂房、写字楼的开发、销售及租赁；物业管理；会议服务；办公用品、电子产品销售；企业管理咨询服务。（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，西安高新技术产业开发区创业园发展中心总资产为312,780.51万元，总负债为212,750.70万元，所有者权益为100,029.81万元，资产负债率为68.02%；2019年度，实现营业收入为27,194.14万元，净利润-7,437.89万元。因公司处置子公司股权产生较大的投资损失，导致2019年净利润为负。

2、西安软件园发展中心

企业名称：西安软件园发展中心

住所：西安高新区科技二路68号

法定代表人：窦凯峰

注册资金：肆仟贰佰万元整

成立时间：1999年12月7日

股东情况：截至2019年末，西安高新技术产业开发区管理委员会

为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：一般项目：园区管理服务；项目策划与公关服务；计算机系统服务；非居住房地产租赁；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）；物业管理。（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：互联网信息服务。（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年末，西安软件园发展中心总资产为81,129.28万元，总负债为31,968.25万元，所有者权益为49,161.03万元，资产负债率为39.40%；2019年度，实现营业收入为8,221.72万元，净利润920.31万元。

3、西安高新技术产业开发区市政配套服务中心

企业名称：西安高新技术产业开发区市政配套服务中心

住所：西安市高新区火炬大厦一层

法定代表人：耿超

注册资金：陆佰壹拾玖万捌仟元整

成立时间：1992年6月23日

股东情况：截至2019年末，西安高新技术产业开发区管理委员会为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：物业管理；承接绿化工程；市政工程的维护；动力供应（以上不含水、电、燃气供应及国家专项审批）。

截至2019年末，西安高新技术产业开发区市政配套服务中心总资产为147,757.15万元，总负债为150,143.76万元，所有者权益为-2,386.61万元，资产负债率为101.62%；2019年度，实现营业收入为1,026.17万元，净利润886.73万元。

4、西安高新区公共事业服务有限公司²

企业名称：西安高新区公共事业服务有限公司

住所：陕西省西安市高新区科技七路18号院内厂房三楼

法定代表人：程萍

注册资金：壹仟万元整

成立时间：2005年4月14日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：许可经营项目：垃圾清运服务、汽车租赁服务。（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）一般经营项目：拆迁工地防尘降尘湿法作业工程施工；园林绿化养护管理；园林绿化工程施工与设计；城市道路、广场及产业园区和住宅小区的环境卫生保洁服务及物业管理；花卉苗木生产、租赁与销售；园林绿化和环境卫生保洁技术咨询与服务。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

截至2019年末，西安高新技术产业开发区公共事业服务中心总资产为1,476.93万元，总负债为130.83万元，所有者权益为1,346.10万元，资产负债率为8.86%；2019年度，实现营业收入为367.23万元，净利润17.57万元。

5、西安高新区污水处理有限公司³

企业名称：西安高新区污水处理有限公司

² 2020年9月，西安高新技术产业开发区公共事业服务中心进行工商变更，公司更名为西安高新区公共事业服务有限公司，公司股东由发行人变更为西安高科城市服务管理有限责任公司。

³2020年9月，西安高新区污水处理有限公司进行工商变更，公司股东由发行人变更为西安高新水务集团有限公司。

住所：高新区锦业路一号都市之门A座19层

法定代表人：钟镭

注册资金：贰仟伍佰万元整

成立时间：2007年11月5日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：污水处理厂的建设、管理和服务；城市中水的生产、经营；中水工程及管网的建设、管理。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

截至2019年末，西安高新区污水处理有限公司总资产为51,028.67万元，总负债为60,820.72万元，所有者权益为-9,792.05万元，资产负债率为119.19%；2019年度，实现营业收入为0.00万元，净利润-8,874.67万元。

6、西安市高新区智慧谷发展有限公司

企业名称：西安市高新区智慧谷发展有限公司

住所：西安市高新区鱼化街办软件新城天谷八路156号云汇谷A9负一层

法定代表人：甘云亭

注册资金：壹亿元整

成立时间：2011年9月23日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：许可经营项目：人才交流。（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）一般经营项目：软件新城发展规划；软件新城项目开发运营管理；项目投资咨询（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）；高新技术产品开发及产业化；计算机、网络、技术服务；企业孵化管理；房屋租赁、销售；物业管理。（以上经营范围除国家专控及许可项目）

截至2019年末，西安市高新区智慧谷发展有限公司总资产为19,579.33万元，总负债为10,084.30万元，所有者权益为9,495.03万元，资产负债率为51.50%；2019年度，实现营业收入为721.87万元，净利润13.70万元。

7、西安新材料产业发展有限公司

企业名称：西安新材料产业发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门A座1903室

法定代表人：张永红

注册资金：陆亿贰仟万元整

成立时间：2012年9月26日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司、西安软件园发展中心及深圳平安大华汇通财富管理有限公司持股比例分别为45.4839%、2.9032%、51.6129%。

经营范围：许可经营项目：人力资源管理咨询。（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）一般经营项目：新材料产业园区的开发建设和新材料企业的股权投资（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）；项目咨询服务；物业租赁；公共服务平台管理。（以上经营范围除国家专控及许可项目）

截至2019年末，西安新材料产业发展有限公司总资产为588,746.74万元，总负债为526,838.53万元，所有者权益为61,908.21万

元，资产负债率为89.48%；2019年度，实现营业收入为0.00万元，净利润-111.43万元。

8、西安高新区环保产业发展有限公司

企业名称：西安高新区环保产业发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门A座1608室

法人代表：王欲晓

注册资金：伍仟万元整

成立时间：2013年2月18日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司、西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司持股比例分别为70%、30%。

经营范围：一般经营项目：环保产业园区的开发建设；项目咨询服务，物业租赁，公共服务平台管理，人力资源管理咨询；节能环保技术、设备、产品的开发、生产、销售及技术转让、技术服务；环保工程建设项目施工总承包及专业承包；货物与技术的进出口经营（国家限制和禁止的货物与技术的进出口除外）。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）

截至2019年末，西安高新区环保产业发展有限公司总资产为1,610.74万元，总负债为126.05万元，所有者权益为1,484.69万元，资产负债率为7.83%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润-1.34万元。

9、西安市高新区生物园发展有限公司

企业名称：西安市高新区生物园发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路都市之门A座607室

法人代表：王蔚

注册资金：贰仟贰佰万元整

成立时间：2013年4月16日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司及深圳平安大华汇通财富管理有限公司持股比例分别为45.45%、54.55%。

经营范围：一般经营项目：园区配套开发与建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；承接绿化工程。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可证项目）

截至2019年末，西安市高新区生物园发展有限公司总资产为262,549.90万元，总负债为260,491.04万元，所有者权益为2,058.86万元，资产负债率为99.22%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润-0.16万元。

10、西安高新综合保税区产业发展有限公司

企业名称：西安高新综合保税区产业发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门A座1509室

法人代表：王军强

注册资金：伍仟万元整

成立时间：2013年12月18日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：一般经营项目：高新综保区配套开发与建设与运营；专用配套设施、口岸作业区、仓库、厂房、写字楼的运营管理；理货运营服务；高新综保区信息化平台的运营管理；货物存储及咨询服务；设备及房产租赁；物业管理；货物与技术的进出口经营（国家限制和禁止进出口的货物和技术除外）；展览展示服务；系统内员（职）工培训。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）

截至2019年末，西安高新综合保税区产业发展有限公司总资产为

1,214.09万元，总负债为2,348.65万元，所有者权益为-1,134.56万元，资产负债率为193.45%；2019年度，公司实现营业收入为255.21万元，净利润-1,312.55万元。

11、西安高新产业园发展有限公司

企业名称：西安高新产业园发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门A座1906室

法人代表：王梓旭

注册资金：壹亿零陆佰万元整

成立时间：2015年3月17日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司及深圳平安大华汇通财富管理有限公司持股比例分别为47.1698%、52.8302%。

经营范围：一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；承接绿化工程；市政工程维护。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

截至2019年末，西安高新产业园发展有限公司总资产为467,229.36万元，总负债为457,009.69万元，所有者权益为10,219.67万元，资产负债率为97.81%；2019年度，实现营业收入为20,693.49万元，净利润-48.27万元。因公司主营业务为代建业务，根据项目进度确认收入，部分项目暂未确认，故2019年净利润为负。

12、西安高新区软件新城发展有限公司

企业名称：西安高新区软件新城发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路都市之门A座1906室

法人代表：王梓旭

注册资金：壹亿零贰佰零伍万元整

成立时间：2015年10月28日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司及宁波梅山保税港区兴晟高新投资管理中心（有限合伙）持股比例分别为49%、51%。

经营范围：一般经营项目：城市基础设施建筑与运营；园区配套开发、建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；设备及房产的租赁；物业管理；电接绿化工程、市政工程维修。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

截至2019年末，西安高新区软件新城发展有限公司总资产为644,582.64万元，总负债为539,733.08万元，所有者权益为104,849.56万元，资产负债率为83.73%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润-3.81万元。因公司主营业务为代建业务，公司根据项目进度确认收入，部分项目暂未确认，且公司暂无其他营业收入补充，故2019年净利润为负。

13、西安高新软件新城北区建设开发有限公司

企业名称：西安高新软件新城北区建设开发有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门A座1906室

法人代表：冯宇博

注册资金：壹亿壹仟万元整

成立时间：2016年1月15日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司及西安高新软件新城投资管理合伙企业（有限合伙）持股比例分别为45.45%、54.55%。

经营范围：一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发与运营。（以上经营范围除国家规定的专控及许可项目）

截至2019年末，西安高新软件新城北区建设开发有限公司总资产

为498,029.62万元，总负债为133,213.17万元，所有者权益为364,816.45万元，资产负债率为26.75%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润1.15万元。

14、西安军荣实业发展有限公司

企业名称：西安军荣实业发展有限公司

住所：西安市高新区锦业路一号都市之门A座1906室

法人代表：党发龙

注册资金：壹仟零伍拾万元整

成立时间：2016年9月30日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：许可经营项目：房地产开发；园林绿化工程、市政工程设计、施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发建设与运营；专用配套设施的开发经营；设备及房产租赁。（以上经营范围除国家规定的专控及许可项目）

截至2019年末，西安军荣实业发展有限公司总资产为1,283,669.66万元，总负债为1,283,608.09万元，所有者权益为61.57万元，资产负债率为99.99%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润-14.73万元。

15、西安高新区交通投资建设有限公司

企业名称：西安高新区交通投资建设有限公司

住所：陕西省西安市高新区瞪羚路与丈八六路交叉口西南角金盾大厦513室

法人代表：党发龙

注册资金：贰仟万元整

成立时间：2018年9月7日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：一般项目：学校建设与管理；交通运输基础设施产业及设施的投资、建设与经营管理；城市基础设施及配套项目投资、建设、运营（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；停车场、充电桩及配套商业的建设、运营、管理；园区投资、建设、租赁、销售（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；智慧城市的投资；房地产开发、销售、租赁；地下空间的投资开发、建设（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；物业管理；河道综合治理、开发、利用及技术服务；水环境、水流域综合整治及生态修复；园林绿化、景观工程设计及施工；实业投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；工程技术咨询。（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）。（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）

截至2019年末，西安高新区交通投资建设有限公司总资产为57,384.69万元，总负债为55,388.74万元，所有者权益为1,995.95万元，资产负债率为96.52%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润-6.57万元。

16、西安高新城市建设有限责任公司

企业名称：西安高新城市建设有限责任公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门A座1906室

法人代表：齐昱

注册资金：壹拾亿元整

成立时间：2018年9月3日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：土地开发；土地整理；房地产开发；房屋中介服务；房屋租赁和销售；科技工业园开发、销售及管理；物业管理；园林绿化工程设计及施工；机动车停车场服务；生态保护和环境治理；历史风貌建筑的保护性建设、开发与管理；建设项目的工程监理；工程项目的建设、管理；园区市政基础设施工程的规划、建设、管理；广告的设计、制作、发布、代理；建筑工程、拆迁工程（不含爆破工程）的施工。（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）

截至2019年末，西安高新城市建设有限责任公司总资产为1,520,621.41万元，总负债为1,185,566.37万元，所有者权益为335,055.04万元，资产负债率为77.97%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润52.49万元。

17、西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司

企业名称：西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门A座1906室

法人代表：张新义

注册资金：拾亿元整

成立时间：2018年7月4日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：开发：基础设施建设、房地产；销售：房屋；服务：物业管理；实业投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投

资)；土地开发。(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，西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司总资产为102,508.87万元，总负债为68,148.17万元，所有者权益为34,360.70万元，资产负债率为66.48%；2019年度，实现营业收入为0万元，净利润-1,640.97万元。

18、西安佰仕达人才服务有限责任公司

企业名称：西安佰仕达人才服务有限责任公司

住所：西安市高新区锦业路一号都市之门付一层

法人代表：甘云亭

注册资金：贰佰叁拾万元整

成立时间：1999年4月26日

股东情况：截至2019年末，西安高新控股有限公司为其唯一股东，持股比例为100.00%。

经营范围：人才信息的采集、整理、储存、发布；企业招聘信息的采集、整理、储存、发存；求职推荐、委托招聘、人才评价、企业人事规划、人事政策咨询、举办人力资源开发咨询；人事代理、人才派遣、人才培养；劳务派遣（劳务派遣许可证有效期至2020年3月26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，西安佰仕达人才服务有限责任公司总资产为727.42万元，总负债为422.21万元，所有者权益为305.21万元，资产负债率为58.04%；2019年度，实现营业收入为69.06万元，净利润-44.02万元。

(二) 发行人合营和联营企业情况

截至2019年末，发行人合营企业和联营企业情况如下：

截至2019年末发行人重要的合营和联营企业情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	西安软件服务外包学院	400.00	50.00	软件开发技术、互联网技术的培训
2	西安高新金融控股集团有限公司	500,000.00	46.376	资产管理（不含金融资产管理及保险资产管理）；对金融、非金融领域的项目投资、股权投资、投资管理、投资咨询（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；企业重组、并购咨询；企业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	120,000.00	49.00	一般经营项目：公用配套设施建设及工程承揽综合管理；房地产开发、物业服务、房屋销售、租赁经营管理；装饰装修；产业投资（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）。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）
4	西安高新城市资源管理有限公司	100,000.00	40.00	一般经营项目：城市资源管理、运营。（以上经营范围除国家规定的专控及许可项目）

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	出生年份	职务	本届任职起止时间
党发龙	男	1971	董事长、法定代表人	2018年12月3日至 2021年12月3日
齐昱	男	1970	董事、总经理	2018年12月27日至 2021年12月27日
甘云亭	男	1969	董事、副总经理	2019年8月9日至 2022年8月9日
王军强	男	1974	董事、副总经理	2018年12月27日至 2021年12月27日
梁杰	男	1973	副总经理	2020年1月17日至 2023年1月17日
王静	女	1984	职工代表董事	2018年12月27日至 2021年12月27日
刘贺	男	1965	监事会主席	2020年8月6日至 2023年8月6日

王蔚	男	1972	监事	2018年12月27日至 2021年12月27日
高国祖	男	1988	职工代表监事	2020年8月3日至 2023年8月3日

（一）董事

党发龙，男，汉族，陕西蒲城人，1971年2月出生，2001年6月加入中国共产党，在职研究生学历，工商管理硕士，助理研究员。历任西安高新区发展策划局副局长、招商二局副局长、对外宣传办公室主任、党工委宣传部部长、环保科技产业园管理办公室主任，西安高新区环保产业发展有限公司董事长、总经理，西安高新区纪工委第二纪检监察室主任，西安高新区国有资产监督管理委员会党委副书记、纪委书记。现任西安高新控股有限公司党支部书记、董事长、法人。

齐昱，男，汉族，1970年1月出生，陕西富平人，1995年5月加入中国共产党，1995年6月参加工作，全日制研究生学历、工学硕士，工程师。历任西安高科实业股份有限公司房地产分公司工程部副经理、物业部经理、副总经理，西安高科集团高科房产有限责任公司副总经理、总经理，西安高科集团有限公司西安高科集团有限公司总经理助理、西安高科集团高科房产有限责任公司董事长，西安高科集团有限公司党委委员、副总经理。现任西安高新控股有限公司董事、总经理。

甘云亭，男，汉族，1969年3月出生，陕西乾县人，1994年7月加入中国共产党，1990年7月参加工作，全日制大学本科学历、经济学学士。历任审计署西安特派办财政审计处科员、综合处副主任科员、综合处主任科员、综合处处长助理、办公室副主任、行政事业审计处副处长、办公室主任、卫生药品审计局二处处长、企业审计处处长、固定资产投资审计处一级调研员、处长。现任西安高新控股有限公司董事、副总经理。

王军强，男，汉族，1974年2月出生，陕西西安人，1992年12月加

入中国共产党，1991年12月参加工作，在职研究生学历、工商管理硕士。历任西安高科物流发展有限公司新达分公司副总经理、总经理，西安高科新达有限责任公司副总经理、总经理。现任西安高新控股有限公司董事、副总经理。

王静，女，汉族，1984年7月出生，陕西西安人，2010年7月加入中国共产党，2011年7月参加工作，全日制大学学历、经济学学士，全日制研究生学历、管理学硕士。历任希格玛会计师事务所审计助理，西安高新区污水处理有限公司计划发展部副部长。现任西安高新控股有限公司职工代表董事、财务部副总经理。

（二）监事

刘贺，男，汉族，1965年11月生，安徽濉溪人，1988年7月参加工作，1996年6月加入中国共产党，研究生学历，工学硕士。历任西安高新区经济贸易发展局副局长、招商五局副局长、统计局副局长、发展策划局副局长、统计局副局长兼经济贸易发展局副局长，长安通讯产业园管理办公室副主任(主持工作)，西安软件园发展中心副主任、软件新城管理办公室副主任(兼)，中共西安高新区软件园委员会副书记、纪委书记(兼)。现任西安高新控股有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席。

王蔚，男，汉族，1972年8月出生，陕西咸阳人，1995年9月参加工作，全日制大学本科学历、金融学学士学位，在职研究生学历、工商管理硕士，经济师。历任西安银行会计主管、信贷主管、客户经理，西安华兴电炉有限公司企划主管、信息化主管，西安高科集团有限公司结算中心会计、融资主管。现任西安高新控股有限公司监事、投融资部副总经理。

高国祖，男，汉族，1988年12月生，甘肃金昌人，2012年6月参加

工作，2015年11月加入中国共产党，中国社会科学院法学专业毕业，研究生学历，法律硕士。现任西安高新控股有限公司职工监事、法务经理，西安高新区智慧谷发展有限公司监事。

（三）高级管理人员

公司总经理职务由公司董事齐昱担任，公司副总经理职务由甘云亭、王军强和梁杰担任。

梁杰，男，汉族，1973年5月出生，山西阳泉人，1995年11月加入中国共产党，1997年7月参加工作，全日制大学本科学历、法学学士学位，在职研究生学历、工商管理硕士，工程师。历任西安交大产业（集团）总公司人事部部长、总裁助理，西安交大通达新技术有限公司副总经理、西安交大科技园管理办公室副主任。现任西安高新控股有限公司副总经理。

其他高级管理人员简历详见前述董事简历。

发行人董事、监事及高级管理人员中没有由政府公务员兼任，发行人董事、监事和高级管理人员任职情况符合公司章程、《公司法》、

《公务员法》及中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）的相关规定。

公司董事、监事和高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定选举产生，不存在违规兼职情况；公司总经理、副总经理等高级管理人员和财务人员均专职在公司工作并在公司领取薪酬，不存在在股东单位和其他单位领取薪水的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人经营范围为投资及投资管理，城市基础设施建设与运营，园区配套开发建设及运营，教育投资及管理，专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营，设备及房产的租赁，物业管理，承接绿化工程，市政工程维护。发行人的主营业务主要包括工业地产、基础设施建设、物业管理、污水处理及担保业务等。

发行人 2017-2019 年度营业总收入、营业成本和利润情况如下所示：

发行人营业总收入构成情况

单位：万元、%

收入构成	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工业地产业务：						
1、中小企业扶持 厂房及配套设施	14,683.05	4.82	2,269.78	0.82	6,979.87	2.52
2、租赁	25,604.29	8.41	24,174.87	8.69	21,800.26	7.86
污水处理	-	-	-	-	1,693.74	0.61
担保	-	-	3,553.29	1.28	3,698.10	1.33
代建	262,475.29	86.17	237,453.78	85.31	232,932.17	84.01
物业管理	1,376.72	0.45	9,632.86	3.46	8,821.88	3.18
其他	475.30	0.15	1,248.99	0.45	1,337.21	0.48
合计	304,614.65	100.00	278,333.56	100.00	277,263.24	100.00

2017-2019 年度，发行人营业总收入分别为 277,263.24 万元、278,333.56 万元和 304,614.65 万元。其中，以代建业务收入、及工业地产业务收入为主。2019 年度，发行人上述业务占营业收入比重分别为 86.17% 及 13.23%。

(1) 2017-2019 年度，发行人代建业务收入分别为 232,932.17 万

元、237,453.78万元、262,475.29万元，占当年营业收入比例分别为84.01%、85.31%、86.71%。最近三年，发行人代建业务收入保持稳定增长的趋势，作为高新区最重要的基础设施建设和投融资主体，未来，发行人的代建收入将继续为公司经营提供有利的支持。

(2) 2017-2019年度，工业地产业务中的租赁业务收入分别为21,800.26万元、24,174.87万元和25,604.29万元，呈逐年上涨的态势，近年来由于发行人转变经营思路，业务的重点从厂房的销售转为厂房的租赁，因此发行人的租赁业务收入稳定，并将随着园区功能的逐步完善和入驻企业数量的不断增长而不断提升。

中小企业扶持厂房及配套设施业务为厂房销售收入。2017-2019年度，厂房销售收入分别为6,979.87万元、2,269.78万元和14,683.05万元。近年来发行人调整经营思路，“减少出售、增加租赁”，故该板块业务收入在2017年和2018年呈现逐年下降的趋势，2019年发行人子公司创业园名下的加速器二期厂房销售增加，同时，该公司将以前年度厂房预售款结转至销售收入，使得发行人厂房销售收入出现较大增长。

(3) 发行人从2009年6月开始经营污水处理业务，经营主体为子公司污水处理公司，主要帮助高新区营造绿色生态环境。污水处理费为0.8元/吨，由财政代收后返还。2017年发行人实现污水处理收入1,693.74万元，2018年至今未实现收入。污水处理费是按照“污染者付费”原则，由排水单位和个人缴纳并专项用于城镇污水处理设施建设、运行和污泥处理处置的资金。目前西安市污水处理费来源为自来水费中包含的污水处理费和财政补贴，以市水务局、环保局按月进行核实的处理水量计，由财政局直接拨付企业污水处理费。由于财政分配政策变化的原因，财政局暂未拨付污水处理费，因此发行人2018

年后未实现收入。2020年6月，根据《西安高新区国资局关于西安高新区污水处理有限公司股权相关划转事项的通知》（高新国资发[2020]12号），公司将持有的污水处理公司100%股权（股权金额为0.98亿元）无偿划转至西安高新水务集团有限公司，污水处理业务随之划出。

（4）发行人担保业务板块包括利息收入、担保费收入，其运营由子公司“创新融资担保公司”完成，2017年度至2018年度收入稳定，分别实现3,698.10万元及3,553.29万元担保收入。2019年西安高新区管委会成立西安高新金融控股有限公司（以下简称“高新金控”），“创新融资担保公司”股权已全部划转至高新金控，随着高新管委会2019年二季度对高新金控增资，导致发行人2019年二季度对高新金控的持股比例下降，不符合并表条件，故高新金控子公司创新融资担保不再在发行人的合并报表范围内，2019年发行人业务板块中不再列示担保业务。

（5）2017-2019年度，发行人物业管理费收入（包括转售水电收入、花卉销售）分别为8,821.88万元、9,632.86万元、1,376.72万元。2019年起发行人不再负责园区供水、供电业务，该业务移交至西安高科（集团）有限公司负责。

（6）发行人其他业务收入主要包括自产农产品销售收入、代理服务收入、代建管理费收入、培训服务收入以及其他小项。2019年该板块收入较2018年出现大幅下降，主要系创惠农业已不在发行人合并报表范围内，该公司的自产农产品收入不在发行人业务范围内列示，另外，发行人子公司市政配套服务中心的代建业务也不再开展，故合并业务范围中无代建管理费收入。

发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

成本构成	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工业地产业务：						
1、中小企业扶持厂房及配套设施	9,664.59	3.35	1,457.40	0.54	4,950.27	1.89
2、租赁	20,131.71	6.98	15,538.81	5.81	14,402.89	5.50
污水处理	5,177.06	1.79	4,308.32	1.61	3,123.23	1.19
担保	-	-	-	-	-	-
代建	251,281.69	87.07	237,453.78	88.74	232,932.17	88.91
物业管理	1,682.48	0.58	7,497.70	2.80	6,059.72	2.31
其他	667.41	0.23	1,322.38	0.49	520.30	0.20
合计	288,604.94	100.00	267,578.38	100.00	261,988.58	100.00

2017-2019年度，发行人营业成本分别为261,988.58万元、267,578.38万元和288,604.94万元。其中，以代建业务成本及工业地产业务成本为主。2019年度，发行人上述业务占营业成本比重分别为87.07%及10.33%。

(1) 2017-2019年度，代建业务成本分别为232,932.17万元、237,453.78万元和251,281.69万元，近三年发行人代建业务成本与代建业务收入增长趋势基本保持一致。

(2) 2017-2019年度，发行人工业地产业务中的租赁业务成本分别为14,402.89万元、15,538.81万元和20,131.71万元，呈逐年上涨的态势。主要由于随着园区功能的逐步完善，入驻企业数量的不断增长，导致租赁业务成本同时增长。2017-2019年度，发行人工业地产业务中的厂房销售成本分别为4,950.27万元、1,457.40万元和9,664.59万元，与厂房销售收入变化趋势保持一致。

(3) 2017-2019年度，发行人污水处理费成本分别为3,123.23万元、4,308.32万元、5,177.06万元，主要包括电费、污泥处理费、药剂费及设备折旧等，整体波动不大，占比较低。

(4) 发行人担保业务无直接经营成本。

(5) 2017-2019年度, 发行人物业管理费成本(含转售水电成本、花卉销售成本)分别为 6,059.72 万元、7,497.70 万元、1,682.48 万元, 2019 年该板块业务成本下降明显, 主要系转售水电业务已经从发行人业务中划出所致。

(6) 发行人其他业务成本主要包括自产农产品销售成本、代理服务成本、代建管理费成本、培训服务成本以及其他小项。2019 年该板块成本较 2018 年出现大幅下降, 主要系创惠农业已不在发行人合并报表范围内, 该公司的自产农产品成本不在发行人业务范围内列示, 另外, 发行人子公司市政配套服务中心的代建业务也不再开展, 故合并业务范围中无代建管理费成本。

发行人各板块毛利润及占比情况

单位: 万元、%

利润构成	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工业地产业务:						
1、中小企业扶持厂房及配套设施	5,018.46	31.35	812.38	7.55	2,029.60	13.29
2、租赁	5,472.58	34.18	8,636.06	80.30	7,397.37	48.43
污水处理	-5,177.06	-32.34	-4,308.32	-40.06	-1,429.49	-9.36
担保	-	-	3,553.29	33.04	3,698.10	24.21
代建	11,193.60	69.92	0.00	0.00	0.00	0.00
物业管理	-305.76	-1.91	2,135.16	19.85	2,762.16	18.08
其他	-192.11	-1.20	-73.39	-0.68	816.92	5.35
合计	16,009.71	100.00	10,755.18	100.00	15,274.66	100.00

发行人各板块毛利率情况

单位: %

构成	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中小企业扶持厂房及配套设施	34.18	35.79	29.08

租赁	21.37	35.72	33.93
污水处理	-	-	-84.40
担保	-	100.00	100.00
代建	4.26	0.00	0.00
物业管理	-22.21	22.17	31.31
其他	-40.42	-5.88	61.09
综合毛利率	5.26	3.86	5.51

从业务板块毛利润绝对值来看，最近三年，发行人工业地产业务中租赁业务毛利润均占比最高，最近三年占营业毛利润比例分别为48.43%、80.30%、34.18%；发行人污水处理业务因其政策性因素影响，同时运营维护成本较高，致使毛利润为负值；发行人代建业务早期以成本价回购，毛利润为零，2019年，发行人已与西安高新管委会就代建项目管理费签署协议，从2019年起，发行人每年代建业务将产生5%左右的代建毛利率。

从各板块毛利率来看，2017-2018年度发行人担保业务毛利率为100%，2019年因创新担保不再在发行人合并报表范围内核算，故该板块业务不在发行人业务范围内列示；最近三年，发行人工业地产业务相对平稳，其中中小企业扶持厂房及配套设施收入毛利率稳定在30%左右，租赁业务毛利率分别为33.93%、35.72%、21.37%，2019年租赁业务毛利率下降较多，主要系租赁费成本有所增加，同时，园区入驻企业租期到期后子公司实行了优惠的续租政策所致；污水处理业务因政策原因影响最近两年未确认收入，导致毛利率为负值；发行人最近三年代建业务毛利率分别为0.00%、0.00%和4.26%，2019年，发行人已与西安高新管委会就代建项目管理费签署协议，从2019年起，发行人每年代建业务将产生5%左右的代建毛利率；发行人最近三年主营业务毛利率分别为5.51%、3.86%和5.26%，基本保持稳定。

二、发行人主营业务经营模式

（一）工业地产业务

发行人的工业地产板块业务主要包括中小企业扶持厂房及配套设施业务和租赁业务两部分。运营主体主要为创业园发展中心、软件园发展中心及发行人本部，主要收入来自创业园及软件园内厂房及配套设施的开发、建设和销售及租赁。

1、中小企业扶持厂房及配套设施业务

发行人中小企业扶持厂房及配套设施业务收入主要来自创业园及软件园内厂房及配套设施的开发、建设和销售。主要经营模式为创业园及软件园通过招拍挂方式取得土地进行工业地产开发，投资建设工业厂房、办公写字楼、配套设施等工业园区及用房对外出售，取得销售收入并获得利润。

2017-2019年度，发行人中小企业扶持厂房及配套设施收入分别为6,979.87万元、2,269.78万元和14,683.05万元，占比分别为2.52%、0.82%和4.82%；成本分别为4,950.27万元、1,457.40万元和9,664.59万元，占营业成本的比重分别为1.89%、0.54%和3.35%；毛利润分别为2,029.60万元、812.38万元和5,018.45万元，占全部毛利润的比重分别为13.29%、7.55%和31.35%，毛利率分别为29.08%、35.79%和34.18%。

2017年度和2018年度，发行人中小企业扶持厂房及配套设施收入呈现逐年下降的趋势，主要是因为发行人转变经营思路，业务的重点从厂房的销售转为厂房的租赁。2019年发行人子公司创业园名下的加速器二期厂房销售增加，同时，该公司将以前年度厂房预售款结转至销售收入，使得发行人厂房销售收入出现较大增长。

（1）业务运行模式

土地获取方式：发行人经营该项业务的土地均是通过出让方式，以招拍挂形式取得。

项目资金来源：项目开发资金来源主要来自于发行人自有资金和银行贷款。

项目施工：创业园发展中心和软件园发展中心自身都不进行项目的施工，所有开发项目均通过公开招标外包给符合资质要求的专业建筑施工单位进行施工。施工支付款项是按照项目开发进度将资金分批、分次支付给外包建筑单位。

产品的销售：发行人对开发的写字楼及标准厂房的销售采用预售及现房出售的形式。写字楼采取预售的方式，房屋封顶即达到预售条件，通常通过按揭的付款方式进行出售；标准厂房采取现房出售的方式，采取预交定金，然后全额支付剩余款项的付款方式进行出售。

截至2019年末发行人主要在售物业情况表

单位：平方米

序号	名称	项目名称	用途	项目情况	总建筑面积	土地性质
1	创业园	创业广场	写字楼	完工	84,191.00	商业
2		商务公寓	商用	完工	40,425.00	商用
3		都市之门B座	写字楼	完工	89,752.86	商业
4		现代企业中心东区	厂房	完工	67,147.00	工业
5		现代企业中心西区	厂房	完工	26,660.00	工业
6		加速器一期	厂房	完工	165,954.00	工业
7		加速器二期	厂房	在建	164,868.00	工业
-	-	合计	-	-	638,997.86	-
8	软件园	秦风阁	写字楼	完工	38,502.27	研发
9		汉韵阁	写字楼	完工	21,890.18	研发
10		唐乐阁	写字楼	完工	28,586.32	研发
11		西岳阁	写字楼	完工	15,883.61	研发
12		太白阁	写字楼	完工		
13		零壹广场	写字楼	完工	61,897.92	研发
14		服务外包基地起步区	写字楼	完工	52,902.99	研发
-	-	合计	-	-	219,663.29	-

2、租赁业务

发行人租赁业务的收入来源主要为创业园、软件园的厂房和写字楼及高新控股本部的写字楼出租收入。创业园和软件园主要负责高新区内创业型企业的孵化与扶持工作，高新控股主要是通过写字楼及综合配套项目，为高新区入区企业提供完善的配套服务。租赁价格参照市场定价进行定价。

2017-2019年度，发行人租赁业务收入分别为21,800.26万元、24,174.87万元和25,604.29万元，占营业总收入比重分别为7.86%、8.69%和8.41%；租赁业务成本分别为14,402.89万元、15,538.81万元和20,131.71万元，占营业成本的比重分别为5.50%、5.81%和6.98%；毛利分别为7,397.37万元、8,636.06万元和5,472.59万元，占全部毛利润的比重分别为48.43%、80.30%和34.18%；毛利率分别为33.93%、35.72%和21.37%。

从2011年开始，发行人转变经营思路，提出：“减少出售、增加出租”的经营思路，业务的重点从厂房的销售转为厂房的租赁，因此公司的租赁业务收入较为稳定，并将随着园区功能的逐步完善和入驻企业数量的不断增长而不断提升。

2017-2019年度发行人租赁物业情况表

单位：平方米、万元

序号	类别	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
1	房屋可供租赁面积			
1.1	其中：创业园	430,011.00	244,800.00	223,021.00
1.2	软件园	162,027.52	162,027.52	162,027.52
2	房屋实际租赁面积			
2.1	其中：创业园	401,114.00	231,210.00	222,786.00
2.2	软件园	138,383.16	138,383.16	138,383.16
3	房屋出租收入			
3.1	其中：创业园	12,730.73	11,388.76	8,489.00

3.2	软件园	8,221.72	8,204.61	7,025.00
-----	-----	----------	----------	----------

注：软件园房屋租金按照市场行情逐年增加，因此上表中软件园出租面积未增加，但是租金收入逐年递增。

截至2019年末发行人主要租赁物业情况表

序号	所有权人	物业名称	地点	用途	可供租赁部分的出租率
1	创业园	创业广场	科技路48号	写字楼	95%
2		创新大厦	高新一路25号	写字楼	95%
3		创拓大厦	高新五路号	写字楼	95%
4		创业大厦	高新一路16号	写字楼	95%
5		都市之门B座	锦业路1号	写字楼	95%
6		瞪羚谷	锦业路69号C区	标准厂房	95%
7		现代企业中心	丈八五路二号	标准厂房	95%
8		加速器一期	草堂产业基地	标准厂房	95%
9		数字出版基地	天谷七路	标准厂房	85%
10	软件园	秦风阁	科技二路68号	写字楼	100%
11		汉韵阁	科技二路68号	写字楼	100%
12		太白阁	科技二路68号	写字楼	100%
13		西岳阁	科技二路68号	写字楼	100%
14		唐乐阁	科技二路72号	写字楼	100%
15		零壹广场	科技二路72号	写字楼	100%
16		服务外包基地起步区	锦业路	写字楼	100%
17	高新控股	都市之门A座	锦业路1号	写字楼	100%
18		出口加工保税区	西部大道	标准厂房	70%

(1) 发行人本部经营性物业出租业务情况

发行人本部的经营性物业主要为都市之门A座的写字楼和出口加工保税区厂房。都市之门是高新区标志性商务楼群，地理位置及周边配套环境较好，平均出租率高。尤其是高新区管委会的入驻，更是形成了集群效应，使得公司出租率较为稳定，租金收入有较强的保障。

2019年发行人本部前五大租户情况表

单位：万元

序号	租户名称	租金收入
1	高新管委会	3,548.16
2	高新区综合审判厅	99.24
3	高新区检察院	72.68
4	中建西安综合管廊投资发展有限公司	60.97
5	信泰电子（西安）有限公司	53.02
合计	-	3,834.07

（2）西安高新技术产业开发区创业园发展中心

创业园发展中心成立至今，累计开发面积110.9万平方米。创业园所建厂房、写字楼主要以出租为主，部分用作销售。现拥有创业广场、创新大厦、创拓大厦、都市之门B座等写字楼物业及瞪羚谷、现代企业中心等标准厂房用于出租。

（3）西安软件园发展中心

西安软件园发展中心成立至今，累计开发面积21.97万平方米。已建成的包括秦风阁、汉韵阁、唐乐阁、西岳阁、太白阁、零壹广场、服务外包基地起步区在内的西安软件园，是西安高新区规模化发展软件与服务外包产业的专业园区，始建于1998年12月。先后被认定为国家火炬计划软件产业基地、国家软件出口基地、国家服务外包基地城市示范区，是目前国内四个拥有国家软件“双基地”的园区之一。软件园聚集了西安90%的软件企业，已在软件开发、软件应用、信息服务等方向形成了特色鲜明、充满活力和潜力的企业集群。软件园发展中心对园区内企业租赁提供优惠措施：租赁期满三年，续租时免一个月房租。

2019年发行人软件园前五大租户情况表

单位：万元

序号	租户名称	租金收入
1	富士通（西安）系统工程有限公司	702.00

2	西安诺瓦电子科技有限公司	450.00
3	天翼电子商务有限公司西安分公司	443.00
4	荣信教育文化产业发展股份有限公司	228.00
5	日电卓越软件科技（北京）有限公司西安分公司	217.10
合计	-	2,040.10

工业地产业务的成功经营不仅保障了创业园、软件园孵化创业企业、支持软件企业做大做强等职能的实现，同时也为公司带来良好的经济效益。此外，子公司公共事业服务中心负责向园区内企业提供环境维护等后勤保障，为企业日常经营营造了良好环境。随着西安高新区内配套设施的进一步完善和招商引资力度的日益增强，公司的工业地产业务将面临更广阔的需求。

（二）代建业务

发行人作为西安高新区的基础设施建设和配套设施建设主体，承担着高新区市政配套、园区开发与服务、社区管理、环境营造的职能，并促进高新区经济发展和投资环境的完善。发行人目前所承担的项目主要以基础设施建设项目和新农村建设项目为主。其中，基础设施建设项目主要包括西安高新区内的道路工程及照明等相关的道路附属基础工程（例如道路、积水、污水、电缆沟、路灯、绿化等）以及园区基础设施建设项目等；新农村建设项目主要涉及拆迁村庄村民的拆迁、村民安置房及公共设施建设。

2017-2019年度，发行人代建收入分别为232,932.17万元、237,453.78万元和262,475.29万元，占营业总收入比重分别为84.01%、85.31%和86.17%；成本分别为232,932.17万元、237,453.78万元和251,281.69万元，占营业成本的比重分别为88.91%、88.74%和87.07%；毛利润分别为0.00万元、0.00万元和11,193.60万元；毛利率分别为0.00%、0.00%和4.26%。

发行人承担的建设项目主要采用“BT”模式和委托代建模式进行投资建设。发行人采用“BT”模式投资建设的项目均为2012年及之前签订的BT协议，由于项目尚未完工结算仍按照协议约定执行。根据发行人与高新区管委会签订的《融资代建（BT）合作协议》，高新区管委会授权发行人作为高新区基础设施建设的融资、投资以及建设主体，发行人按照高新区管委会的要求建设基础设施，并在建成后移交给高新区管委会，高新区管委会以政府回购的方式分期支付给发行人BT项目投资额。发行人在BT项目上的投资额，包括项目前期费用、工程勘察费用、工程设计费用、工程监理费用、工程管理费用、工程决算费用以及公司在BT项目融资中支付的利息。2019年以前，高新区管委会依据发行人BT项目投资额以成本价进行回购，2019年开始，高新区管委会针对所有在建BT项目与发行人签署了补充协议，约定将按照项目实际投资金额的5%向发行人支付项目管理费用。

发行人签署的BT协议，签署日期均在2012年12月24日下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）之前，2012年12月24日后发行人严格按照《通知》执行，未再与管委会以回购（BT）等方式举债建设项目，符合相关文件规定。

发行人2013年以后的建设项目均按照委托代建模式进行投资建设，公司就承接的相关基础设施建设项目与高新区管委会和西安高新区土地储备中心签订《基础设施建设项目建设合作协议》和《基础设施建设项目委托建设合同》，项目按照委托代建模式回款，依据项目建设进度、当年实际投资情况并经高新区管委会确认来确认收入金额，高新区管委会按照确认收入金额按计划向发行人支付项目代建款。2019年以前，发行人委托代建项目代建款依据项目投资额以成本价进行回款。2019年开始，高新区管委会针对所有在建委托代建项目与发

行人签署了补充协议，约定将按照项目实际投资金额的5%向发行人支付项目管理费用，未来新增项目也将按照该模式进行。该模式既保障了基础设施建设的顺利进行，又对发行人的营业收入及营业利润提供了保障。

截至2019末，发行人主要建设项目情况如下：

截至2019年末发行人主要建设项目情况

单位：亿元

序号	项目类型	工程项目名称	计划总投资额	已投资金额	项目性质	是否签署代建/回购协议
1	基础设施建设项目	木塔寨基础设施建设项目	13.22	13.85	回购	是
2		鱼化基础设施建设项目	23.30	20.54	回购	是
3		郭杜基础设施建设项目	42.80	43.61	回购	是
4		三星综合保税区及配套服务区项目	98.12	283.42	回购	是
5		木塔南区基础设施建设项目	13.19	1.48	回购	是
6		甘家寨基础设施建设项目	5.50	4.59	回购	是
7		新材料产业园基础设施建设项目	67.03	61.09	代建	是
8		生物医药产业园基础设施建设项目	23.82	25.82	代建	是
9		长安通讯产业基地建设项目	72.85	70.17	代建	是
10		软件新城建设项目	62.60	64.00	代建	是
11		软件新城拓展区建设项目	70.90	49.73	代建	是
12	新农村建设项目	西曹新农村建设项目	5.98	6.20	回购	是
13		八仙新农村建设项目	15.37	10.43	回购	是
14		石庙新农村建设项目	24.93	13.35	回购	是
15		东祝新农村建设项目	25.00	25.85	回购	是
16		富裕新农村建设项目	21.20	8.20	回购	是
17		五四新农村建设项目	12.32	14.81	回购	是
18		英发新农村建设项目	12.41	5.72	回购	是
合计	-	-	610.54	722.86	-	-

注1：三星综合保税区及配套服务区项目后期工程范围变动较大，工程投入超出预算较大，公司目前正在办理有关投资预算的变更事项。

注 2: 部分项目由于征地拆迁遗留问题等因素导致实质进展缓慢。

截至2019年末代建/回购项目回款情况

单位: 亿元

序号	项目类型	工程项目名称	总投资额	拟回款	已回款	未来三年回购计划			项目类型	是否签署代建/回购协议	协议签署时间
						2021年	2022年	2023年			
1	基础设施建设项目	木塔寨基础设施建设项目	13.22	13.88	1.41	1.2	1.2	1.2	回购	是	2009年
2		鱼化基础设施建设项目	23.30	24.46	2.40	2.1	2.1	2.1	回购	是	2009年
3		郭杜基础设施建设项目	42.80	44.94	4.33	3	2.7	2.9	回购	是	2009年
4		鱼化西基础设施建设项目	29.36	30.82	3.21	2.6	2.62	2.57	回购	是	2009年
5		木塔南区基础设施建设项目	4.01	4.21	0.28	0.3	0.4	0.28	回购	是	2009年
6		三星综合保税区及配套服务区项目	98.12	103.03	9.79	4.1	4.2	4.4	回购	是	2012年
7		甘家寨基础设施建设项目	5.5	5.77	0.64	0.49	0.50	0.49	回购	是	2006年
8		新材料园基础设施建设项目	67.03	70.38	6.62	1.32	1.33	1.32	代建	是	2014年
9		生物医药产业园基础设施建设项目	23.82	25.01	2.35	0.58	0.57	0.58	代建	是	2014年
10		长安通讯产业基地建设项目	72.85	76.49	7.22	1.44	1.43	1.44	代建	是	2014年

序号	项目类型	工程项目名称	总投资额	拟回款	已回款	未来三年回购计划			项目类型	是否签署代建/回购协议	协议签署时间
						2021年	2022年	2023年			
11		软件新城基础设施建设项目	62.60	65.73	6.18	1.23	1.24	1.23	代建	是	2015年
12	新农村建设项目	西曹新农村建设项目	5.98	6.28	0.69	0.53	0.53	0.54	回购	是	2009年
13		八仙新农村建设项目	15.37	16.14	1.62	1.25	1.24	1.25	回购	是	2009年
14		石庙新农村建设项目	24.93	26.17	2.56	2.04	2.04	2.04	回购	是	2009年
15		东祝新农村建设项目	25	26.25	2.57	2.04	2.05	2.04	回购	是	2009年
16		富裕新农村建设项目	21.2	22.26	2.19	1.90	1.91	1.87	回购	是	2009年
17		五四新农村建设项目	12.32	12.94	1.32	1	1	0.9	回购	是	2009年
18		英发新农村建设项目	12.41	13.03	1.73	1.01	1.02	1	回购	是	2009年
19		西祝新农村建设项目	12.09	12.69	1.19	1	1	0.9	回购	是	2009年

（三）污水处理业务

发行人污水处理业务的经营主体为下属全资子公司西安高新区污水处理有限公司。公司从2009年6月开始污水处理业务，公司污水处理工程项目建设内容主要包括新建污水处理厂及提升改造工程，累计总投资约为6亿元。西安高新区污水处理有限公司下设三家污水厂，日处理污水能力20.5万吨/日，拥有管道长度88.4千米。

2017-2019年度，公司污水处理业务收入分别为1,693.74万元、0.00万元和0.00万元，占营业总收入比重分别为0.61%、0.00%和0.00%；

污水处理业务成本分别为3,123.23万元、4,308.32万元和5,177.06万元，占营业成本的比重分别为1.19%、1.61%和1.79%；毛利润分别为-1,429.49万元、-4,308.32万元和-5,177.06万元，占全部毛利润的比重分别为-9.36%、-40.06%和-32.34%；2018年及2019年，公司未实现污水处理收入，主要因政策影响，未能实现收入的确认。

公司从2009年6月开始从事污水处理业务，该业务的收入来自发行人下属污水处理厂的污水处理费。污水处理业务运营成本较高，盈利能力有限，近年受财政政策影响较大，财政尚未出具明确补贴计划，未能实现相关收入的确认。

2017-2019年度发行人污水处理情况表

单位：吨

时间	2019年	2018年	2017年
合计	31,580,000.00	26,031,400.00	26,464,729.00

（四）物业管理业务

发行人的物业管理业务收入主要包括园区绿化养护收入、水电费收入。园区绿化养护收入由公共事业中心实现；水电费收入由市政配套服务中心实现。2017-2019年度，公司物业管理业务收入分别为8,821.88万元、9,632.86万元和1,376.72万元，占营业总收入比重分别为3.18%、3.46%和0.45%；成本分别为6,059.72万元、7,497.70万元和1,682.48万元，占营业成本的比重分别为2.31%、2.80%和0.58%；毛利润分别为2,762.16万元、2,135.16万元和-305.76万元，占全部毛利润的比重分别为18.08%、19.85%和-1.91%；毛利率分别为31.31%、22.17%和-22.21%。

发行人的水电运行业务由子公司市政配套服务中心负责。电、水分别由供电局、自来水公司接入，市政配套服务中心实施二次管控，为高新区区内企事业单位及社区居民提供配套服务。2017-2018年度，

发行人的供电量分别为6,246.58万度和8,244.00万度，供水量分别为942.88万吨和920.00万吨，供水供电合计实现收入分别为8,455.00万元和9,060.00万元。2019年度由于供水供电业务的开展权限已移交给西安高科集团有限公司，故无水电费收入。2017-2018年度发行人供水供电业务情况如下表所示：

序号	类别	2017年	2018年
1	供电量（万度）	6,246.58	8,244.00
2	年供水量（万吨）	942.88	920.00
3	年供水能力（万吨）	905.85	993.00
4	营业收入（万元）	8,455.00	9,060.00
5	装机容量（KW）	39,000.00	39,000.00

（五）担保业务

发行人担保业务的运营主体为西安创新融资担保有限公司（以下简称“创新融资担保”）。2017年及2018年，公司担保费收入分别为3,698.10万元、3,553.29万元，占营业总收入比重分别为1.33%、1.28%。创新融资担保成立初期致力于为西安高新区内的各类中小企业提供贷款担保服务，业务已扩展至区外企业。创新融资担保为帮助中小企业在获得银行贷款的同时降低融资成本，收取的担保费率较市场水平略低，并针对高新技术企业制定了相关费率优惠措施。2019年西安高新区管委会成立西安高新金融控股有限公司，“创新融资担保公司”股权已全部划转至高新金控。随着高新管委会2019年二季度对高新金控增资，导致发行人2019年二季度对高新金控的持股比例下降，不符合合并表条件，故高新金控子公司创新融资担保不再在发行人的合并报表范围内。

（六）其他业务

发行人其他收入占比较小，主要包括培训服务、综合使用费、土地租种、自产农产品销售及前期运维服务等。

2017-2019年度，发行人其他业务板块收入分别为1,337.21万元、1,248.99万元和475.30万元，占比分别为0.48%、0.45%和0.15%；成本分别为520.30万元、1,322.38万元和667.41万元，占比分别为0.20%、0.49%和0.23%；毛利润分别为816.92万元、-73.39万元和-192.11万元，占全部毛利润的比重分别为5.35%、-0.68%和-1.20%；毛利率分别为61.09%、-5.88%和-40.42%。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2019年国内生产总值990,865.00亿元，比上年增长6.1%。2019年全社会固定资产投资560,874.00亿元，较上年增长5.1%。其中，东部地区投资比上年增长4.1%；中部地区投资增长9.5%；西部地区投资增长5.6%；东北地区投资下降3.0%。总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。近年来，西安市政府逐步加大对市政基础设施的投入，使城市载体能力不断提高。西安市高度重视公用设施与国民经济其它产业的协调发展，在政府加大建设投入的同时，积极探索引入国外资本和先进技术与管理，使全市

公用基础设施有了长足的发展和巨大的变化。

总体看，西安市经济快速增长，为公司发展提供了良好的外部环境。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：优化城镇化布局和形态：加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴，以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴，大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。

加快城市群建设发展。优化提升东部地区城市群，建设京津冀、长三角、珠三角世界级城市群，提升山东半岛、海峡西岸城市群开放竞争水平。培育中西部地区城市群，发展壮大东北地区、中原地区、长江中游、成渝地区、关中平原城市群，规划引导北部湾、山西中部、呼包鄂榆、黔中、滇中、兰州－西宁、宁夏沿黄、天山北坡城市群发展，形成更多支撑区域发展的增长极。促进以拉萨为中心、以喀什为中心的城市圈发展。建立健全城市群发展协调机制，推动跨区域城市间产业分工、基础设施、生态保护、环境治理等协调联动，实现城市群一体化高效发展。

增强中心城市辐射带动功能。发展一批中心城市，强化区域服务功能。超大城市和特大城市要加快提高国际化水平，适当疏解中心城区非核心功能，强化与周边城镇高效通勤和一体发展，促进形成都市圈。大中城市要加快产业转型升级，延伸面向腹地的产业和服务链，形成带动区域发展的增长节点。科学划定中心城区开发边界，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。

加快发展中小城市和特色镇。以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。加快拓展特大镇功能，赋予镇区人口10万以上的

特大镇部分县级管理权限，完善设市设区标准，符合条件的县和特大镇可有序改市。因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的小城镇。提升边境口岸城镇功能。

建设和谐宜居城市。转变城市发展方式，提高城市治理能力，加大“城市病”防治力度，不断提升城市环境质量、居民生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市。

加快新型城市建设。根据资源环境承载力调节城市规模，实行绿色规划、设计、施工标准，实施生态廊道建设和生态系统修复工程，建设绿色城市。加强现代信息基础设施建设，推进大数据和物联网发展，建设智慧城市。发挥城市创新资源密集优势，打造创业乐园和创新摇篮，建设创新城市。提高城市开放及包容性，加强文化和自然遗产保护，延续历史文脉，建设人文城市。加强城市空间开发利用管制，建设密度较高、功能融合、公交导向的紧凑城市。

加强城市基础设施建设。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

加快城镇棚户区和危房改造。基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配

套基础设施，加强工程质量监管。

提升城市治理水平。创新城市治理方式，改革城市管理和执法体制，推进城市精细化、全周期、合作性管理。创新城市规划理念和方
法，合理确定城市规模、开发边界、开发强度及保护性空间，加强对城市空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性的规划管控。全面推行城市科学设计，推进城市有机更新，提倡城市修补改造。发展适用、经济、绿色、美观建筑，提高建筑技术水平、安全标准和工程质量，推广装配式建筑和钢结构建筑。

按照规划要求，“十三五”期间我国城市基础设施行业将面临良好的发展空间和机遇。

公司从事的城市基础设施建设的具体类型划分及行业发展方向如下：

1、城市交通：目前我国城市人均道路面积仍然较低，道路建设中存在只重视快速路和主干道网规划建设，忽视次干路、支路和主要路网节点规划建设的问题，导致我国城市道路网等级的级配不尽合理，城市道路网密度低、系统性差。未来城市交通仍是各城市投资的重点，需进一步优化道路级配比例，提高城市道路满足机动性和可达性要求的能力，构筑比较完善的城市交通网络体系。国务院批准的《关中—天水经济区发展规划》的总战略是“建设大西安，带动大关中，引领大西北”。要推进西咸一体化，建设国际化大都市，都市区人口要超过1,000万人，主城区面积要达到800平方公里。“2367”规划（“两环三纵六辐射七横”）中的“两环”西安绕城和西安大环线，为国际化大西安的发展奠定了交通基础。西安地处我国版图中心，全国大地原点在泾阳永乐店，西咸新区的设立已将其纳入大西安的范围。因此，沟通全国东西南北的重要交通干线都要在西安交汇。连霍、包茂、京昆、福

银4条国道主干线形成四通八达的“米”字形辐射框架，加上沪陕高速和正在修建的西银高速，从西安发出的高速达到10条，在全国中心城市中是最多的。西安至周边各省省会可当日到达，到省内和大关中各市可当日往返。位居版图中心的西安距全国各区域中心平均距离最短，因此，陕西被确定为全国高速公路交通枢纽省份。以西安为中心的大关中形成密集的10条辐射高速公路网，对于关中城市群的发展和先进制造业基地的建设创造了交通条件，可以带动大关中率先发展、创新发展。对西部大开发带动最大的交通干线是亚欧大陆桥，它与西部大开发第一阶梯交会在西安，使西安成为西部大开发的桥头堡。沿连霍高速可以到甘肃、新疆，沿包茂高速向北可以到内蒙古，向南可以到重庆、贵州、广西，沿福银高速可以到宁夏，沿京昆高速可以到四川、云南，沿京藏高速可以到青海、西藏。也就是说，到了西安就可以到西部所有的省、市、区。西安是西北的首府，关中是西北的经济重心，以关中为依托的大西安是大西北的龙头，可通过西安为起点的高速公路网，引领大西北的发展。联合国开发计划署正在推动复兴“丝绸之路”，随着连霍高速向中亚、西亚、欧洲延伸，依托现代“丝绸之路”可加快西安成为亚欧合作的国际化大都市。

2、城中村改造：城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。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，城市土地开发与运营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大化、最优化，谋

求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。“城中村”是指在城市建成区范围内失去或基本失去耕地，仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄。受城乡二元体制束缚，城中村未能完全向城市转型，与周边城区形成鲜明反差。城中村是在传统二元经济体制下、城市化与工业化快速推进过程中出现的特殊产物，是城市建设急剧扩张、园区工业快速发展而城郊新农村建设相对滞后造成的特殊现象。城中村既是各种社会问题容易集中的地区，也是充满活力和发展潜力的地方。按照城市化要求对城中村进行综合改造，是推进工业化、城市化和城郊新农村建设进程的必然选择，是改善城郊农民生产生活条件的迫切需要，也是构建社会主义和谐社会的内在要求。

自西安明确国际化大都市的发展目标后，在西安的城市发展和规划中立即掀起了一场人居变化的热潮。随着这一历史机遇的到来，诸多知名房企也积极加入到城改房的建设中来，深度介入城改开发。在这样的背景下，西安城中村改造迎来了新一轮的开发热潮，自此进入大规模的建设期。据陕西省人民政府网站披露的内容显示，“十二五”期间，全市共完成86个城中村和33个棚户区改造项目的拆除工作，完成102个城中村和24个棚户区、涉及26万人的回迁安置工作；房屋征收及安置房建设累计完成投资约472.97亿元，配套开发累计完成投资约548.36亿元。十三五期间西安市计划新启动73个城改项目，计划投资额381.8亿元，同时，计划将棚改安置住宅约20万套以上纳入保障性安居工程计划任务，并积极开展政府购买棚改服务及货币化安置工作，打通棚改和消化存量房源的通道。

（二）工业地产

工业地产是指土地使用性质为工业的所有毛地、熟地及该类土地上的建筑物和附属物，用途通常包括工业制造厂房、物流仓库和工业

研发楼宇等。与住宅地产和商业地产不同，工业地产旨在为工业生产提供场所与服务，是工业和地产的有机结合。发展工业地产，有助于提升土地价值，优化完善城市的工业生产能力和产业布局，促进人口和资本积聚，促进城市的可持续发展。

在我国工业化进程快速推进的过程中，工业地产的发展步入重要机遇期。特别是我国承接全球产业战略性转移以及各地产业园区的蓬勃发展为工业地产奠定了坚实的需求基础。一方面，随着国际分工的不断深化，发达国家将产业的低附加值环节或劳动密集型产业（包括资源消耗型）转移到发展中国家或地区。伴随我国积极参与到国际分工体系之中，劳动密集型产业和加工制造业等工业生产得到飞速发展，也为工业地产创造了大量需求。另一方面，改革开放以来，我国各类产业园区从无到有、蓬勃发展，不仅在各地经济发展中发挥了窗口、示范、辐射和带动作用，也为园区内工业地产的发展提供了契机。

然而，由于我国工业地产起步较晚，目前仍处于初级发展阶段，资金来源、开发模式、管理体制等方面仍有较大改进空间。特别在政府严格控制工业用地供给、加强开发区调控力度等背景下，促进工业地产的转型升级、实现可持续发展势在必行。

宏观调控开始之后，全国住宅市场受多重政策的影响普遍降温，然而期间商业地产却逐步走热，而当下，继商铺热、写字楼热之后，工业地产又逐步走入了人们的视野。事实上，随着住宅市场的被调控，工业地产受到越来越多开发商的垂青。世茂集团、万通实业、复地、富力、招商等国内知名开发商都纷纷涉足工业物业投资开发。不仅传统的住宅开发商大量进军工业地产，海尔、TCL这样的制造企业也开始涉足工业地产开发。

投资主体热衷于开发工业地产，与工业地产开发成本较低有关。

工业地产的土地投入相对较低，基准地价只是商业地产用地的四分之一，甚至五分之一到十分之一。因此，工业地产的进入门槛与其他的地产门类相比要低很多。目前，大约有15%的传统房地产开发商转投工业园建设项目。其次，大量国际资本看准中国市场，纷纷加大对华投资力度，如普洛斯、安博置业、丰树地产以及嘉民集团。第三，私募基金、风险投资以及信托等融资手段进入中国工业地产领域，给工业地产带来新的融资方式。

四、发行人行业地位和竞争优势

（一）西安高新区主要城投企业

除发行人外，西安高新区内其他主要城投企业有西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司，具体情况如下：

西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司成立于2008年12月31日，注册资本120,000万元人民币，经营范围：一般经营项目：公用配套设施建设及工程承揽综合管理；房地产开发、物业服务、房屋销售、租赁经营管理；装饰装修；产业投资（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）。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

截至2019年末，西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司资产总额为1,553,768.77万元，负债总额为1,036,081.08万元，所有者权益为517,687.70万元。2019年度，实现营业收入34,336.32万元，净利润7,744.90万元。

截至2019年末，西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司已发行且在存续期内的债券情况如下：

西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司债券发行情况

单位：亿元

公司名称	债券类型					合计
	企业债	公司债	中期票据	短融/超短融	定向工具	
西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	5.00	-	-	-	-	5.00

（二）发行人在行业中的地位

发行人是高新区最重要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体，在高新区的基础设施建设及经营、厂房的出售与租赁、高新区污水处理业务等领域都居于行业主导地位。

在基础设施建设方面，发行人是西安高新区基础设施建设最重要的主体，主要负责道路、桥梁、新农村建设以及其他配套设施的建设。在厂房的出售与租赁方面，主要由西安高新区创业园发展中心（以下简称“创业园”）和西安软件园发展中心（以下简称“软件园”）经营，创业园和软件园的出租率常年保持在较高水平，收入来源稳定。

由于发行人主营业务的特殊性，发行人具有明显的行业优势地位，在推动高新区内基础设施建设及公用事业方面起到重要作用。从高新区城市发展规划和城市综合需求迅速扩张的趋势看，该行业还有较大的发展空间。公司在“十三五”期间全力配合高新区整体战略规划进行高新区内的基础设施建设以及改造项目，继续改善高新区的投资环境，也将继续增强自身经营收益的稳定性和成长性。

（三）发行人在行业中的竞争优势

1、所处区位优势

西安地处我国中西部两大经济区域的结合部，是西北通往西南、中原、华东和华北各地市的门户和交通枢纽。历代以来，西安的金融、商贸业在区域中都具有重要地位。目前，西安突出的四大优势使之成为西部地区重要的金融、商贸中心和交通、信息枢纽，在全国区域经济布局上具有承东启西、东联西进的区位优势，具有重要的战略地

位。同时根据2008年6月国务院批复的《关中—天水经济区发展规划》，以及2012年1月西安市第十二次党代会的精神，未来一段时期西安发展的主要任务是着力打造国际化大都市，迎来历史上重要的战略机遇期。发行人对园区的开发建设，依赖于园区招商引资的规模，而借款人所处的西安市良好的工业基础以及丰富的科技资源为其经济和财政收入的稳定增长提供了坚实的基础，也为西安高新区经济的发展创造了有利条件，发行人发展面临良好的外部环境。

西安高新区是1991年3月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015年8月，国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017年4月，陕西自贸区正式挂牌，高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。2017-2019年度，西安高新区一般公共预算收入分别为102.46亿元、105.37亿元和103.24亿元；同期，高新区一般公共预算平衡率分别为100.56%、104.53%和85.51%。2017-2019年度，高新区分别实现政府性基金收入29.37亿元、42.21亿元和138.93亿元，呈逐年增长趋势。

鉴于西安市及高新区良好的发展态势，未来一段时期发行人的盈利能力将进一步提高。总体来看，西安市工业基础良好，科技资源丰富，为西安高新的发展提供了良好的外部环境；西安高新区形成的高新技术产业集群有利于高新区经济和区财政收入保持稳步增长，高新区财政支出中主要为建设性支出，为公司发展创造良好的条件。

2、园区内行业垄断优势

发行人作为西安高新区最重要的基础设施项目投资建设和市政配套服务主体，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，在园

区内的基础设施建设、市政配套、工业地产等领域具有垄断优势，市场需求相对稳定，持续经营能力较强。近年来，发行人承担了高新区内多项市政路桥建设、城中村改造、污水处理、供水供电、中小企业扶持厂房与写字楼建设项目，在投资建设与运营过程中积累了丰富的运作经验，为公司发展奠定了坚实基础。发行人主要从事西安高新区内土地开发、道路等基础设施建设以及招商引资等工作，在高新区城市建设和经济社会发展中具有重要地位。

3、政策支持优势

发行人自成立以来承担了西安高新区大量的基础设施建设项目，高新区管委会在政策、项目资源等诸多方面提供了强有力的支持。在政策方面，高新区管委会制定了一系列招商引资和园区企业支持政策，从而吸引更多的优质企业入驻，为发行人的业务发展奠定了基础。在项目资源方面，西安市政府将项目的审批、核准权限下放高新区管委会，不仅简化了项目审批程序，也有利于高新区管委会向发行人提供项目资源支持。发行人主要从事西安高新区基础设施建设以及招商引资等工作，在高新区城市建设和经济社会发展中具有重要地位，受到西安高新区管委会支持力度较大。最近三年，西安高新区管委会对发行人的补贴分别为8.88亿元、8.61亿元和9.79亿元。

4、资产规模、盈利能力优势

公司资产规模雄厚，盈利能力不断增强。截至2019年末，公司总资产15,843,402.13万元，所有者权益4,810,451.67万元。2019年度发行人实现利润总额14,735.14万元，净利润18,229.06万元，经营活动产生的现金流入932,227.76万元。随着西安高新区创建世界一流科技园区步伐的不断推进，公司在承担园区基础设施建设、提供现代服务任务的基础上，进一步推进西安高新区“两带两城五区八园（基地）”的开

发建设，预计资产规模将随之持续稳定增长。

5、银企关系优势

发行人作为西安高新区管委会的直属一级公司，长期以来与银行等金融机构建立良好的合作关系，信用记录良好，从未发生违约事件。目前已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至2020年6月末，发行人在多家银行共取得授信额度1,447.91亿元，其中已使用额度为807.55亿元，剩余额度为640.36亿元。较为充足的银行授信可以在一定程度上满足发行人资本支出的需求，为发行人偿付债务提供较好的流动性支持。同时，发行人还积极通过多种融资方式，提高公司财务管理的灵活性。2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为201.31亿元，发行人较强的后续融资能力和多元化的融资渠道，将为本次债券的本息偿付提供有力的支持。

五、发行人地域经济情况

（一）西安市区域经济状况

西安市作为陕西省省会、副省级城市，是陕西省政治、经济、文化中心，是我国中西部地区重要的科研、高等教育、国防科技工业和高新技术产业基地，也是西部地区重要的金融、商贸中心和交通、信息枢纽。在全国区域经济布局上，西安具有承东启西、东联西进的区位优势，在西部大开发战略中具有重要的战略地位。

近年来，特别是西部大开发战略实施以来，西安市经济社会持续快速发展，综合实力明显增强。2019年西安市全年实现生产总值(GDP)9,321.19亿元，同比增长7.0%。其中，第一产业增加值279.13亿元，增长4.3%；第二产业增加值3,167.44亿元，增长7.6%；第三产业增加值5,874.62亿元，增长6.8%。三次产业构成为3.0：34.0：63.0。按常住人口计算，全年人均生产总值92,256元，比上年增长3.9%；2019年工业

增加值1,868.86亿元，比上年增长6.6%。规模以上工业增加值增长6.9%。在规模以上工业中，轻工业增加值下降3.8%，重工业增加值增长9.1%；2019年固定资产投资比上年增长1.1%。其中，固定资产投资（不含农户）增长1.1%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资比上年下降21.0%；第二产业投资增长1.5%，其中，工业投资增长2.0%；第三产业投资增长1.3%。民间固定资产投资[10]比上年下降3.5%，占固定资产投资（不含农户）的比重为43.7%；2019年进出口总值3,243.06亿元，比上年下降1.8%。其中，出口1,730.21亿元，下降11.6%；进口1,512.85亿元，增长12.4%。

经过多年发展，西安目前成功培育了高新技术产业、装备制造业、旅游产业、现代服务业、文化产业等五大主导产业，形成了高新技术产业开发区、经济技术开发区、曲江新区、浐灞生态区、阎良国家航空高新技术产业基地、西安国家民用航天产业基地、国际港务区、沣渭新区八大发展平台，西安高新区已被国务院确定为六个创建世界一流科技园区的开发区之一，西安经开区全力打造泾渭工业园千亿元制造业基地，曲江新区是两个国家级文化产业示范区之一。伴随着经济的持续快速发展，西安市财政实力稳步增强。

未来一段时期，是西安发展历史上重要的战略机遇期。2008年6月国务院批复的《关中—天水经济区发展规划》，从国家层面对西安定位为着力打造国际化大都市。到2020年，都市区人口发展到1,000万人以上，主城区面积控制在800平方公里以内，把西安市建设成国家重要的科技研发中心、区域性商贸物流会展中心、区域性金融中心、国际一流旅游目的地以及全国重要的高新技术产业和先进制造业基地。2012年1月，西安市第十二次党代会将建设国际化大都市作为今后五年西安发展最主要的任务，并提出了阶段性目标：到2030年，在

综合实力、市场体系、基础设施功能、城市管理、生态建设、人居环境、国际影响力等方面显著提高,建成彰显华夏文明的历史文化基地、国际一流旅游目的地城市,初步建成特色鲜明、功能基本齐备的国际化大都市;到2050年,全面实现建设具有历史文化特色的国际化大都市的目标。

根据《西安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,“十三五”期间西安市总体目标是建设“121”,实现“135”。“121”就是“一起点两高地一都市”,即建设丝绸之路经济带新起点,打造“一带一路”创新高地和内陆型改革开放新高地,初步形成具有历史文化特色的国际化大都市。“135”就是“一率先三跃升五增强”,即率先全面建成小康社会,实现经济实力、城乡居民收入、经济外向度的三大跃升,促进城市创新驱动、产业竞争力、综合承载力、辐射带动力及绿色发展力五方面能力大幅增强。围绕总体目标,确定“十三五”经济社会发展主要指标体系。

西安在关中平原城市群的“领头雁”作用凸显,在全省的经济聚集度攀升。西安市GDP总量三年连续跨越三级台阶,2019年跨上九千亿台阶,逼近万亿大关,达到9,321.19亿元,增速7%,分别高于全国、全省0.9和1.0个百分点,经济总量提前一年实现“十三五”目标。2019年陕西省全省实现生产总值25,793.17亿元,西安GDP占全省比重升至36.14%,比上年提高1.94个百分点,创2015年来新高。GDP、规模以上工业增加值、工业投资、进出口总值等多项指标增速位居副省级城市前列。全市财政总收入突破1,500亿元、达到1,533.89亿元,一般公共预算收入702.56亿元,税收占比82.7%。规模以上工业总产值突破6,000亿元,增加值增长6.9%,增速在9个国家中心城市中排名第二。城乡居民人均可支配收入分别增长8.1%和9.8%。“筑巢引凤栖”——

“放管服”改革持续深化，亲商助商氛围浓厚，新登记市场主体井喷式增长，市场活跃度明显增强。2019年全市新登记市场主体达到88.31万户，同比增长62.6%；累计市场主体超过220万户，市场主体总量和质量位居全国副省级城市前列。

2019年全年西安市规模以上工业增加值同比增长6.9%，比前三季度提高0.5个百分点，其中，装备制造业增加值增长9.3%，占规模以上工业比重的65.7%，同比提高5.5个百分点。分行业看，36个大类行业中22个实现增长，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长15.9%，通用设备制造业增加值增长9.9%，专用设备制造业增加值增长11.3%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增加值增长9.2%，仪器仪表制造业增加值增长19.7%。工业增长稳中有升，高新技术和战略性新兴产业引领发展。

西安市全市进出口总值突破三千亿。推动高水平对外开放。高质量建设自由贸易试验区，其中“铁路运输方式舱单归并新模式”在全国复制推广。“长安号”国际货运班列开行突破2,100列，开行数量、货运总量、重载率稳居全国第一。2018年成功获批临空经济示范区和跨境电商综合试验区，西安机场获批行使“第五航权”。2019年全市进出口总值达到3,243.06亿元，保持27.8%的快速增长。

（二）西安高新技术开发区区域经济状况

西安高新区是1991年3月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015年8月，国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017年4月，陕西自贸区正式挂牌，高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。

在全国高新区综合排名中，西安高新区名列前茅。2019年，西安高新区实现生产总值（GDP）2,102.73亿元，分别占陕西省和西安市总量的8.2%和22.6%，生产总值首次迈上2,000亿元台阶，在西安市占比首次超过20%，取得历史性重大突破，综合实力进一步提升；实现进出口总额2,731.96亿元，创历史新高。

目前的西安高新区，累计注册企业超过12万家，形成了以半导体、软件信息等为核心的电子信息产业，以新能源汽车、生物医药等为核心的现代制造业，以及现代金融、文化创意为核心的现代服务业三大主导产业。

2019年，高新区全口径财政收入完成455.45亿元，较上年增长35%。2019年受减税降费和经济下行的影响，一般公共预算收入完成103.24亿元，完成调整预算的98.04%，较上年降低2%，占全市比重的14.69%。其中，税收收入97.02亿元，税收占比94%，较上年增长5.31%。一般公共预算支出120.73亿元，完成调整预算的99.6%，支出较上年增加36.4%，主要是上级专项转移支付增加。2019年，政府性基金预算收入完成138.93亿元，较上年增长229.2%，完成预算的88%，政府性基金预算支出103.71亿元，较上年增长151.3%，用于征地拆迁、土地开发、城市基础设施建设、专项债务付息等支出。

六、发行人未来发展规划

未来几年，发行人作为西安高新区基础设施项目建设主体，将进一步配合高新区建设大西安首善区、实现“三次创业”计划，以“五城一体一根本”核心，努力把高新区建成世界一流科技园区。按照上述的发展战略规划，将大力强化园区内基础设施建设、提升园区现代服务水平，为西安高新区又好又快发展作出更大的贡献。

在基础设施建设领域，将按照国际化发展战略，进一步提高高新

区内公用服务设施和市政配套设施水准。一是加强道路桥梁建设和交通管理，不断缓解高新区交通拥堵。二是做好区域配套建设，改造该区域电力、给水、热力、道路、人行道、雨污水管道以及路灯、景观灯等设施。三是通过建设“数字高新”，使西安高新区的电子信息网络设施的水准和数字化水平走在全国高新区的前列。四是进一步实施园区绿化、美化、亮化工程，不断提升园区的品味。

在城中村改造领域，遵循城市化发展规律，不断创新城改模式，引导和鼓励社会资金开展城中村改造工作。通过招标开发建设等一系列改造措施，十三五期间对主体区内城中村分期分批开发改造完毕，统一规划、统一管理、统一建设、共同发展，真正实现农民市民化、土地国有化、城乡一体化的总体目标。

在工业地产领域，依照园区内工业地产业服务于科技产业发展、完善生产、商务配套等原则，积极配合政府运用土地供给和价格调节、规划建设审批、政策激励引导等综合调控手段，不断优化工业地产业务发展的方向、形态和速度，力求持续、健康、协调发展。

发行人在“十三五”期间及未来将配合高新区整体战略规划进行高新区内的基础设施建设以及改造项目，不断改善高新区的投资环境，为更多优质企业提供发展空间。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年度、2018年度和2019年度经审计的财务报告。希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年度、2018年度及2019年度合并及母公司财务报告进行了审计,并分别出具了希会审字(2018)2182号、希会审字(2019)1570号及希会审字(2020)1774号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参阅发行人2017-2019年度经审计的财务报表及附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

报告期发行人主要财务数据

单位:万元

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动资产	10,400,369.37	8,518,668.79	7,514,393.68
非流动资产	5,443,032.76	4,636,597.55	4,611,209.12
资产总计	15,843,402.13	13,155,266.34	12,125,602.80
流动负债	5,359,390.66	3,725,204.42	1,542,755.80
非流动负债	5,673,559.80	5,398,754.71	6,562,453.40
负债总计	11,032,950.46	9,123,959.13	8,105,209.20
所有者权益合计	4,810,451.67	4,031,307.22	4,020,393.59
营业总收入	304,614.65	278,333.56	277,263.24
营业利润	13,757.95	13,849.30	10,572.86
净利润	18,229.06	12,536.37	10,956.11
归属于母公司所有者的净利润	18,074.99	12,444.67	10,818.33
经营活动现金流入小计	932,227.76	370,847.90	231,663.02
经营活动现金流出小计	907,320.63	1,206,408.04	220,210.88
经营活动产生的现金流量净额	24,907.13	-835,560.14	11,452.15
投资活动现金流入小计	10,650.37	368,503.48	211,178.87
投资活动现金流出小计	1,730,870.59	1,263,041.01	1,285,821.47
投资活动产生的现金流量净额	-1,720,220.22	-894,537.54	-1,074,642.60

筹资活动现金流入小计	7,099,042.00	3,187,670.64	2,449,041.30
筹资活动现金流出小计	5,085,912.35	2,753,231.26	1,597,151.16
筹资活动产生的现金流量净额	2,013,129.65	434,439.37	851,890.14
现金及现金等价物净增加额	317,816.56	-1,295,658.31	-211,300.31

报告期发行人主要财务指标

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	1.94	2.29	4.87
速动比率（倍）	0.88	1.05	2.59
资产负债率（%）	69.64	69.36	66.84
应收账款周转率（次/年）	0.49	0.56	0.63
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.08
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.02
营业利润率（%）	4.52	5.04	3.86
净资产收益率（%）	0.41	0.31	0.28
总资产收益率（%）	0.13	0.10	0.10

注：上表中指标的计算均以公司合并财务报表的数据为基础。财务指标计算公式如下：

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×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/平均资产总额
- 7、营业利润率=营业利润/营业收入×100%
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%
- 9、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%

二、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、2017年会计政策事项

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据《企业会计准则第16号-政府补助》（财会【2017】15号）修订的规定，自2017年1月1日起，与企业日常活动有关的政府补助计入“其他收益”，与企业日常活	影响：1、本期营业外收入减888,114,472.44元； 2、本期其他收益增加

动无关的政府计入营业外收入，采用未来适用法处理。	888,114,472.44 元。
财政部发布了《企业会计准则第 42 号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。	无
根据财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30 号），发行人按照要求对财务报表格式进行了修订。	无

2、2018 年会计政策事项

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号），发行人按照要求对财务报表格式进行了修订，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列示。

1) 2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：万元

报表项目	调整前	调整数	调整后
应付利息	55,073.40	-55,073.40	
其他应付款	76,247.78	55,073.40	131,321.18
专项应付款	182,921.05	-182,921.05	
长期应付款	277,450.00	182,921.05	460,371.05

2) 2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：万元

报表项目	调整前	调整数	调整后
应付利息	53,807.57	-53,807.57	
其他应付款	88,876.30	53,807.57	142,683.87
专项应付款	28,782.36	-28,782.36	
长期应付款	269,200.00	28,782.36	297,982.36

3、2019 年会计政策事项

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会【2019】6 号）。发行人已按照上述通知编制 2019 年度财务报表，修订后的非货币性资产交换准则和债务重组准则对发行人无显著影响，其他修订对发行人报表的影响列示如

下:

企业报表格式的修改对2018年12月31日的合并及母公司财务报表影响如下:

单位: 万元

报表项目	合并报表数		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	504,337.92	-504,337.92	
应收账款		504,337.92	504,337.92
应付票据及应付账款	106,624.09	-106,624.09	
应付账款		106,624.09	106,624.09
报表项目	母公司报表数		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	142,821.67	-142,821.67	
应收账款		142,821.67	142,821.67
应付票据及应付账款	3,552.32	-3,552.32	
应付账款		3,552.32	3,552.32

(二) 会计估计变更

报告期内会计估计未发生变更。

(三) 前期会计差错更正

1、2017年度前期会计差错更正事项

2017年度子公司西安高新技术产业开发区创业园发展中心将创新担保业务对应的业务数据单独列报,相应调整了同比会计期间报表列示,调整明细如下:

单位: 万元

报表项目	2016年列报金额	调整后列报金额	差异	差异说明
应收账款	390,951.46	395,053.56	4,102.10	应收代位追偿款系经营业务往来并入应收账款核算
其他应收款	1,217,383.07	1,213,280.97	-4,102.10	应收代位追偿款转至应收账款核算
保险合同准备金		2,907.27	2,907.27	计提的未到期责任准备金、赔偿准备金计入本科目

其他流动负债	2,907.27		-2,907.27	计提的未到期责任准备金、赔偿准备金转至保险合同准备金项目核算
利息收入		662.97	662.97	利息收入计入营业收入项下
赔付支出净额		12.22	12.22	担保赔偿支出单独列示
提取保险合同准备金净额		66.94	66.94	计提未到期责任准备金、赔偿准备金净增加
管理费用	10,971.86	10,955.14	-16.72	担保赔偿支出 12.22 万元；计提赔偿准备金 4.5 万元单独列示
财务费用	22,501.49	23,164.46	662.97	利息收入调整至营业收入

调整西安高新控股有限公司 2016 年度多计提盈余公积；调整在建工程中代建项目列报。明细如下：

单位：万元

报表项目	2016 年列报金额	调整后列报金额	调整数
盈余公积	18,913.02	14,804.52	-4,108.50
未分配利润	157,961.51	162,070.01	4,108.50
存货	2,015,385.61	3,422,710.61	1,407,324.99
在建工程	4,018,371.16	2,611,046.17	-1,407,324.99

2、2018 年及 2019 年无前期会计差错更正事项。

三、发行人资产结构分析

2017-2019年末发行人资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	10,400,369.37	65.64	8,518,668.79	64.75	7,514,393.68	61.97
非流动资产	5,443,032.76	34.36	4,636,597.55	35.25	4,611,209.12	38.03
总资产	15,843,402.13	100.00	13,155,266.34	100.00	12,125,602.80	100.00

2017-2019 年末，公司流动资产分别为 7,514,393.68 万元、8,518,668.79 万元和 10,400,369.37 万元，报告期内公司流动资产持续增长。公司的流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货等科目。

2017-2019 年末，公司非流动资产分别为 4,611,209.12 万元、

4,636,597.55万元和5,443,032.76万元。公司的非流动资产主要由在建工程、其他非流动资产等组成。报告期内，发行人长期股权投资及在建工程增加，非流动资产规模有所增长。

2017-2019年末，公司总资产分别为12,125,602.80万元、13,155,266.34万元和15,843,402.13万元，随着公司经营规模的扩大，公司总资产规模持续稳定增长。

（一）流动资产结构分析

2017-2019年末发行人流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,046,018.39	10.06	755,269.08	8.87	2,035,275.42	27.09
应收账款	747,517.69	7.19	504,337.92	5.92	468,347.88	6.23
预付账款	3,155.27	0.03	108,887.13	1.28	94,967.33	1.26
其他应收款	2,232,519.50	21.47	2,544,277.16	29.87	1,390,337.75	18.50
存货	5,663,373.05	54.45	4,600,220.61	54.00	3,521,813.07	46.87
其他流动资产	707,785.48	6.81	5,676.91	0.07	3,652.22	0.05
流动资产合计	10,400,369.37	100.00	8,518,668.79	100.00	7,514,393.68	100.00

2017-2019年末，公司流动资产分别为7,514,393.68万元、8,518,668.79万元和10,400,369.37万元。从公司的流动资产结构可以看出，货币资金、应收账款、其他应收款、存货及其他流动资产构成了流动资产的绝大部分。2019年末上述5项合计金额为10,397,214.10万元，占流动资产的比例为99.97%。

1、货币资金

为应对项目的建设需求，公司保持了较高的现金储备。2017年-2019年末，公司货币资金规模分别为2,035,275.42万元、755,269.08万元和1,046,018.39万元，占流动资产的比例分别为27.09%、8.87%和10.06%。2019年末发行人货币资金的受限金额为3,500.00万元，主要

为存出保证金和期限超过3个月的定期存单。2018年末公司货币资金较2017年末减少1,280,006.34万元，下降62.89%，主要是因为2018年公司代建项目支出增加、对外资金拆借增加及偿还借款规模增加所致。2019年末公司货币资金较2018年末增加290,749.31万元，增幅38.50%，主要系公司对外融资增加所致。

公司货币资金主要为银行存款，占比达95%以上，其他货币资金为公司的受限资产。

截至2019年末发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2019年末
现金	3.45
银行存款	1,042,514.94
其他货币资金	3,500.00
合计	1,046,018.39

由于公司承担项目较多，要保有较高的资金量，公司货币资金的规模和占比都相对较高，资金较为充裕。充裕的货币资金为本次债券偿还提供了较强的保障。

2、应收账款

2017-2019年末，公司应收账款账面价值分别为468,347.88万元、504,337.92万元和747,517.69万元，占流动资产的比例分别为6.23%、5.92%和7.19%。从应收账款构成情况来看，均为经营性款项。截至2019年末，发行人应收账款期末余额主要为应收西安高新技术产业开发区管理委员会及西安市财政局款项，分别占当期末发行人应收账款98.61%及1.04%。其中应收高新区管委会账款745,537.13万元，均为发行人代建项目款项，具有实际业务背景。其中2017年回款金额为16.73亿元，2018年回款金额为19.06亿元，2019年回款金额为1.8亿元，根据项目结算情况及财政资金安排，预计高新区管委会每

年回款约 10-20 亿元。发行人应收西安市财政局款项为公司子公司西安高新区污水处理有限公司应收西安市财政局污水处理费，上述污水处理费由财政代收后返还，由于财政分配政策变化的原因，报告期内西安财政局暂未拨付污水处理费，因此部分应收账款无法收回，发行人已全额计提坏账准备。

截至2019年末发行人应收账款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	坏账准备	占应收账款余额的比例	款项性质	是否经营性
西安高新技术产业开发区管理委员会	745,537.13	一年以内，1-2年；2-3年	-	98.61	代建项目款	是
西安市财政局	7,886.71	2-3年，3-4年，4-5年，5年以上	7,886.71	1.04	污水处理费	是
西安市高新技术产业开发区国家税务局	594.34	一年以内，1-2年	2.88	0.08	房租	是
西安高新枫叶物业服务管理有限公司	319.08	1-2年	3.19	0.04	物业管理费	是
陕西华泽镍钴金属有限公司	252.08	3-4年，4-5年	252.08	0.03	房租	是
合计	754,589.34	-	8,144.86	99.80	-	-

发行人的主营业务主要包括工业地产、基础设施建设及物业管理及污水处理业务等，发行人应收账款主要为应收代建项目款、污水处理费、房租款及物业管理费等，均来自于主营业务的收入确认，发行人应收账款均为经营性款项。

截至2019年末，发行人应收账款中应收政府性款项情况如下：

截至2019年末公司应收账款中的政府性应收款项明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	账龄	坏账准备	款项性质
西安高新技术产业开发区管理委员会	745,537.13	98.61	一年以内，1-2年，2-3年，5年以上	-	代建项目款
西安市财政局	7,886.71	1.04	2-3年，3-4年，4-5年，5年以上	7,886.71	污水处理费
西安市高新技术产业开发区国家税务局	594.34	0.08	一年以内，1-2年	2.88	房租款

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	账龄	坏账准备	款项性质
合计	754,018.19	99.73	-	7,889.59	-

截至2019年末，发行人与政府部门的应收账款余额合计754,018.19万元，均来自于主营业务的收入确认，具有业务背景，发行人与政府部门的应收账款均合法合规。

3、其他应收款

2017-2019年末，发行人其他应收款账面价值分别为1,390,337.75万元、2,544,277.16万元和2,232,519.50万元，占流动资产的比例分别为18.50%、29.87%和21.47%。2018年末其他应收款较2017年末增加1,153,939.41万元，增加83.00%，主要系2018年西安高新技术产业开发区科技投资服务中心等单位的借款及资金占用费增加所致。2019年末其他应收款较2018年末减少311,757.66万元，减幅12.25%，主要系应收西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司款项减少所致。

从其他应收款构成情况来看，主要为非经营性款项，截至2019年末，发行人经营性其他应收款为28,210.51万元，占其他应收款合计规模1.25%，发行人非经营性其他应收款为2,236,033.94万元，占其他应收款合计规模98.75%。

截至2019年末其他应收款按照经营性与非经营性分类情况

单位：万元，%

项目	其他应收款余额	占比
经营性其他应收款	28,210.51	1.25
非经营性其他应收款	2,236,033.94	98.75
合计	2,264,244.45	100.00

截至2019年末公司其他应收款前五大明细表

单位：万元，%

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	坏账准备	款项性质	是否经营性
西安高新技术产业开发区	1,613,768.79	1年以内/1-2年/2-	71.11	22,823.32	委托投资款	否

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	坏账准备	款项性质	是否经营性
区科技投资服务中心		3年				
西安高新技术产业开发区管理委员会	306,534.51	1年以内/1-2年/2-3年/5年以上	13.51	0.00	项目资金往来	否
西安高新城市资源管理有限公司	116,535.10	1年以内/1-2年/2-3年	5.14	2,250.32	项目资金往来款	否
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	69,093.84	1-2年/2-3年/3-4年	3.04	1,355.99	项目资金往来	否
西安高科国际社区建设开发有限公司	40,000.00	1年以内/1-2年	1.76	170.46	项目资金往来款	否
合计	2,145,932.24		94.56	26,600.09	-	-

截至2019年末，发行人其他应收款中的非经营性款项主要为发行人与西安高新技术产业开发区科技投资服务中心之间的委托投资款及应收西安高新技术产业开发区管理委员会项目往来款，分别占当年非经营性其他应收款75.20%及13.71%。西安高新技术产业开发区科技投资服务中心职责主要为履行高新管委会划分的相关工作，为西安高新技术产业开发区企业提供投融资服务。该项资金主要投资范围为西安高新区高新科技产业项目。发行人在投资领域尚未配备专业的投资团队，故依托西安高新技术产业开发区科技投资服务中心的投资资质。双方签署协议约定，主要投资范围为高新区高新科技产业项目，由科投中心对投资标的进行筛选，并约定在项目建设结束后以委托投资金额的一定比例作为收益支付给发行人。因项目建设周期较长，发行人暂无收益确认。上述应收款项根据项目投资情况及自有资金安排进行还款，最近三年分别回款3亿、10亿及24亿元，预计5-10年偿还完毕。发行人应收西安高新管委会款项主要为项目往来款，报告期内暂未回款，未来根据西安高新管委会统筹安排进行款项支付，预计3-5年偿还完毕。公司其他应收款往来单位主要为高新管委会及其所属单位，信用状况良好。

发行人非经营性往来款主要是在西安高新区管委会的指导下进

行，具备一定的政府导向性，相关款项的使用最终将有利于西安高新区的建设和发展，吸引更多的优质企业入驻高新区。西安高新区的发展和优质企业的入驻可对发行人的租赁业务以及基础设施建设等业务带来积极的影响，因此具备一定的必要性和合理性。

发行人非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

1) 决策权限

发行人的非经营性往来占款或资金拆借行为均须由发行人董事会决议通过，并经股东会审批，由股东会审议通过后方可实施。

2) 决策程序

发行人财务部对非经营性往来占款或资金拆借行为进行初审，初审完毕后，将相关材料提交财务负责人和总经理审核，同意后报董事会批准。董事会审议批准非经营性往来占款或资金拆借行为须经出席董事会的1/2以上董事书面同意。董事会审议通过后，须提交股东会审批。经股东会审议同意后，由董事长或董事长授权人对外签署借款合同。

3) 定价机制

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制为：发行人在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，根据资金拆借时间长短，通常参照同期银行贷款利率和市场实际利率水平，与对手方协商确定利率。

发行人因资金拆借和往来占款发生的资金往来，严格履行相关内部审批程序，不存在当地政府或者上级单位违规占用发行人资金的情况，不存在违反《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》项下的法人之间的民间借贷情况。

同时，公司制订了《关联交易制度》，规定公司的关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益；明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序；公司及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务；公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体；公司股东、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益；违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

4、存货

2017-2019年末，公司存货分别为3,521,813.07万元、4,600,220.61万元和5,663,373.05万元，报告期内存货持续增长。公司存货2018年末较2017年末增加1,078,407.54万元，增幅30.62%，2019年末较2018年末增加1,063,152.44万元，增幅23.11%，主要原因均为开发成本项目投入增加及借款费用计入开发成本所致。公司的存货由原材料和开发成本构成。

截至2019年末发行人存货明细表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	35.33	-	35.33
开发成本	5,663,337.72	-	5,663,337.72
合计	5,663,373.05	-	5,663,373.05

截至2019年末发行人存货中开发成本明细情况表

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	项目性质	代建/回购协议签订时间
1	五四新农村建设项目	4,117.53	回购	2009年
2	东祝新农村建设项目	155,094.22	回购	2009年

3	石庙新农村建设项目	133,454.34	回购	2009年
4	富裕新农村建设项目	10,908.31	回购	2009年
5	英发新农村建设项目	57,231.21	回购	2009年
6	西曹新农村建设项目	61,995.35	回购	2009年
7	八仙新农村建设项目	104,301.12	回购	2009年
8	木塔寨基础设施建设项目	53,656.36	回购	2009年
9	鱼化基础设施建设项目	171,674.02	回购	2009年
10	郭杜基础设施建设项目	290,561.23	回购	2009年
11	鱼化西基础设施建设项目	519,799.59	回购	2009年
12	木塔南区基础设施建设项目	14,842.14	回购	2009年
13	新材料产业园基础设施建设项目	567,000.21	代建	2014年
14	生物医药产业园基础设施建设项目	258,247.84	代建	2014年
15	长安通讯产业基地建设项目	192,529.80	代建	2014年
16	西安高新区军民融合产业园项目	1,272,968.71	自营	无
17	软件新城建设项目	543,073.23	代建	2015年
18	软件新城拓展区建设项目	497,328.81	代建	2015年
19	生物医药研发聚集基地项目	45,762.26	自营	无
20	草堂二期项目	12,253.67	自营	无
21	西安高新区2018年棚户区改造项目一期	606,098.95	自营	无
22	学校项目（暂定）	45,380.51	自营	无
23	西安高新第一高中新校区	28,379.61	自营	无
24	融文中心项目	5,745.47	自营	无
25	西安高新第一幼儿园新校区	2,654.31	自营	无
26	丝路国际金融中心核心区地下空间（未来之瞳）项目	2,276.48	自营	无
27	城市客厅区域	1,274.54	自营	无
28	西安高新第一初级中学新校区	980.17	自营	无
29	中央创新区核心区海绵城市及生态综合治理工程	864.00	自营	无
30	西安高新第一小学新校区	570.40	自营	无
31	国际社区桥梁博物馆	498.57	自营	无
32	大剧院项目	369.57	自营	无

33	独角兽	356.11	自营	无
34	城市客厅绿化及配套管理用房	281.67	自营	无
35	西安奥特莱斯商业项目代征绿地景观绿化工程	243.99	自营	无
36	城市客厅规划区域三十六条道路建设一标段	133.11	自营	无
37	城市客厅规划区域三十六条道路建设二标段	128.90	自营	无
38	城市客厅规划区域三十六条道路建设三标段	125.85	自营	无
39	中央创新区北侧海绵城市及生态综合治理工程	53.86	自营	无
40	国际社区区域	46.16	自营	无
41	国际医学中心临时停车场	28.30	自营	无
42	国际社区东岸3、4号出水口系统	19.23	自营	无
43	文化艺术中心	12.99	自营	无
44	金融创新区地下空间项目	8.84	自营	无
45	西安高新区第二十一小学	1.54	自营	无
46	西安高新区第二十一幼儿园	1.54	自营	无
47	西安高新区第五初级中学	1.54	自营	无
48	西安高新区第二十三小学	1.54	自营	无
合计	-	5,663,337.72	-	-

5、其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产分别为3,652.22万元、5,676.91万元、707,785.48万元。2019年以来其他流动资产增幅较大，主要系发行人项目建设的土地拆迁款。

（二）非流动资产结构分析

2017-2019年末发行人非流动资产结构表

单位：万元，%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	185,816.07	3.41	168,798.20	3.64	136,298.20	2.96

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
持有至到期投资	31,184.20	0.57	10,145.00	0.22	7,830.00	0.17
长期应收款	29,900.00	0.55	24,000.00	0.52	18,000.00	0.39
长期股权投资	413,197.34	7.59	241.31	0.01	380.27	0.01
投资性房地产	217,384.14	3.99	140,544.42	3.03	149,530.47	3.24
固定资产	51,816.92	0.95	56,536.00	1.22	44,777.44	0.97
在建工程	3,908,706.98	71.81	3,658,741.19	78.91	3,675,409.59	79.71
无形资产	27,465.97	0.50	27,445.37	0.59	27,229.32	0.59
长期待摊费用	3,965.65	0.07	2,819.09	0.06	1,478.43	0.03
递延所得税资产	8,010.67	0.15	4,300.32	0.09	5,264.19	0.11
其他非流动资产	565,584.82	10.39	543,026.65	11.71	545,011.22	11.82
非流动资产合计	5,443,032.76	100.00	4,636,597.55	100.00	4,611,209.12	100.00

2017-2019年末，发行人非流动资产分别为4,611,209.12万元、4,636,597.55万元和5,443,032.76万元。非流动资产主要由长期股权投资、在建工程、其他非流动资产等组成。

1、可供出售金融资产

2017-2019年末，发行人可供出售金融资产分别为136,298.20万元、168,798.20万元和185,816.07万元，占非流动资产的比例分别为2.96%、3.64%和3.41%，占比较小。报告期内，公司的可供出售金融资产主要是持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，均按成本计量。

截至2019年末发行人可供出售金融资产情况表

单位：万元，%

被投资单位	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)
西安高新第一中学	5,028.92	-	100.00
西安高新第一小学	2,608.53	-	100.00
西安高新第一幼儿园	1,060.81	-	100.00

被投资单位	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)
西安沣东发展集团有限公司	113,703.40	-	10.00
西安市地下综合管廊投资管理有限责任公司	5,000.00	-	5.00
西安增材制造国家研究院有限公司	1,000.00	-	7.41
西安环普科技产业发展有限公司	5,615.86	447.07	7.60
西安航空航天投资股份有限公司	45,000.00	-	15.00
西安首善高新产业发展及并购基金合伙企业(有限合伙)	5,000.00	-	33.33
西安创新互联网企业孵化器有限公司	100.00	100.00	
西安创业物业发展有限公司	15.00	-	25.00
西安光电子专业孵化器有限责任公司	70.00	70.00	17.50
北京火炬银贝高技术有限责任公司	10.00	10.00	
西安市科技大市场有限公司	140.00	-	20.00
西安翔宇航空科技股份有限公司	79.95	79.95	-
中孵芳晟(北京)科技服务有限公司	30.00	-	3.00
西安英纳爱尔环境科技有限公司	90.00	90.00	5.62
西安矽景集成电路设计有限责任公司	40.00	-	28.57
西安科森科技发展有限公司	30.00	30.00	23.08
陕西富隆新塑材有限公司	30.00	30.00	3.00
西安佰人科技有限公司	30.00	-	16.67
西安海邦科技有限公司	30.00	-	18.75
西安斯富石化科技有限公司	30.00	-	2.50
西安创汇网络系统开发有限公司	20.00	-	11.76
西安慧科生物科技有限公司	20.00	20.00	9.09
西安健信电力电子陶瓷有限责任公司	20.00	-	6.67
西安华萃生物技术有限责任公司	20.00	-	13.33
西安展意信息科技有限公司	135.00	-	16.88
西安凯诺石油科技有限公司	35.00	-	13.21
西安盈信科技有限公司	35.00	-	33.33
陕西瑞奇生物科技有限公司	35.00	-	25.93
西安国润实业有限公司	30.00	-	13.04
奥恒科技(西安)有限公司	30.00	-	37.50
西安格蓝生物工程有限公司	30.00	30.00	33.33

被投资单位	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)
西安同城通信科技有限公司	30.00	-	23.08
西安澳立华勘探技术开发有限公司	30.00	-	33.64
西安楚凡科技有限责任公司	30.00	-	23.08
陕西齐泰精细化工科技有限公司	30.00	-	23.08
陕西圣鼎科技有限公司	30.00	-	3.61
西安圣亚科技有限公司	20.00	-	16.67
西安德威重型机电装备有限公司	100.00	100.00	16.67
西安三石软件有限责任公司	100.00	-	16.67
西安佳安药物开发有限公司	100.00	100.00	20.00
陕西威迅石油科技有限公司	100.00	100.00	10.00
西安希朗材料科技有限公司	30.00	-	37.50
西安集成电路设计专业孵化器有限公司	500.00	-	38.46
西安市高新区金创商业运营管理发展有限责任公司	650.62	-	10.00
西安技术产权交易有限公司	50.00	-	14.29
西安三秦股权托管服务有限公司	10.00	-	8.70
西安高新盈峰投资管理有限公司	60.00	-	20.00
合计	187,023.09	1,207.02	-

注1: 公司对西安高新第一中学、西安高新第一小学、西安高新第一幼儿园持股比例为100%，但不参与经营管理，将投资划分为可供出售金融资产。

注2: 其他持股比例超过20%的被投资单位为创业园发展中心对园区满足一定条件的企业在设立时进行参股，但不参与被投资单位的经营管理。

2、长期应收款

2017-2019年末，公司长期应收款账面价值分别为18,000.00万元、24,000.00万元和29,900.00万元，占非流动资产的比例分别为0.39%、0.52%和0.55%，公司长期应收款主要为融资租赁方式取得借款的保证金。

截至2019年末发行人长期应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	占长期应收款余额的比例	款项性质	是否经营性
光大金融租赁股份有限公司	6,500.00	-	1-2年	21.74	保证金	否
平安国际融资租赁(天津)有限公司	15,000.00	-	3-4年	50.17	保证金	否
华融金融租赁股份有限公司	4,000.00	-	3-4年	13.38	保证金	否
悦达融资租赁有限公司	900.00	-	3-4年	3.01	保证金	否
浦银金融租赁股份有限公司	3,000.00	-	3-4年	10.03	保证金	否
洛银售后回租赁业务保证金	500.00	-	1年以内	1.67	保证金	否
合计	29,900.00	-	-	100.00	-	-

截至2019年末，发行人长期应收款均为融资租赁保证金，随着融资租赁的到期，即可收回保证金。发行人长期应收款全部为非经营性款项，无应收政府性款项。

3、长期股权投资

2017-2019年末，发行人长期股权投资分别为380.27万元、241.31万元和413,197.34万元，占非流动资产的比例分别为0.01%、0.01%和7.59%。公司的长期股权投资主要为对合营企业投资及对联营企业投资。

截至2019年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元，%

被投资单位	期末余额	减值准备
一、合营企业	100.10	-
西安软件服务外包学院	100.10	-
二、联营企业	413,097.24	-
西安高新金融控股有限公司	209,758.43	-
西安高新城市资源管理有限公司	1,856.58	-
西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	201,482.23	-
合计	413,197.34	-

4、投资性房地产

公司投资性房地产主要包括房屋建筑物及土地使用权，均以成本

法为计量基础。2017-2019年末，公司投资性房地产分别为149,530.47万元、140,544.42万元和217,384.14万元，占非流动资产的比例分别为3.24%、3.03%和3.99%。2019年末，公司投资性房地产较2018年末增加76,839.72万元，增幅54.67%，主要是因为2019年创业园的数字出版基地从在建工程转入到投资性房地产所致。

截至2019年末公司投资性房地产分类表

单位：万元

项目名称	2019年末
房屋建筑物	214,612.95
土地使用权	2,771.18
合计	217,384.14

5、在建工程

2017-2019年末，发行人在建工程分别为3,675,409.59万元、3,658,741.19万元和3,908,706.98万元，占非流动资产的比例分别为79.71%、78.91%和71.81%，是非流动资产的主要构成部分。随着高新区基础设施投资及建设的加速，2019年末在建工程余额较上年末有所增长。

截至2019年末发行人主要在建工程明细表

单位：万元

序号	项目	账面余额	项目性质	代建/回购协议签订时间
1	综合保税区及配套服务区项目	2,834,239.38	回购	2012年
2	热源厂	472,300.00	自营	无
3	第二污水处理厂	164,300.00	自营	无
4	三星电子一期110KV变电站	131,000.00	自营	无
5	三星城330KV变电站	83,600.00	自营	无
6	甘家寨基础设施建设项目	45,926.04	回购	2006年
7	高新一中（初中部）	40,425.30	自营	无
8	高新一小新校区	26,803.74	自营	无

序号	项目	账面余额	项目性质	代建/回购协议 签订时间
9	创业园改造装修项目	26,073.95	自营	无
10	西南郊污水处理厂扩建项目	18,351.39	自营	无
-	合计	3,843,019.79	-	-

注：发行人在项目建设初期与管委会签署了BT代建协议，但由于该项目在建设期间存在较多的拆迁补偿问题和规划变更的情况，项目建设周期较原先计划延长，使得完工日相应顺延，进而造成实际建设情况与协议签订时发生很大的变化，预先设定的项目完工回购基数在完工审价前出现不确定的情况，导致综合保税区及配套服务区项目和甘家寨基础设施建设项目至今无法确认收入和成本，发行人出于审慎考虑，基于实质重于形式原则将项目计入在建工程科目，视同自营项目处理。

6、其他非流动资产

2017-2019年末，公司其他非流动资产分别为545,011.22万元、543,026.65万元和565,584.82万元，占非流动资产的比例分别为11.82%、11.71%和10.39%。发行人近三年其他非流动资产较为稳定。

截至2019年末其他非流动资产明细表

单位：万元

序号	项目	期末余额
1	平安大华基金管理公司劣后级份额	200,000.00
2	预付土地款及西安城市绿化及配套管理用房项目工程款	135,558.17
3	西安高新区平衡企业管理合伙企业（有限合伙）劣后级份额	112,640.80
4	宁波梅山保税港区兴晟高新投资管理中心（有限合伙）劣后级份额	100,000.00
5	配套中心完全中学	9,762.78
6	预付丝路全球商品贸易港商业办公楼购房款	7,000.00
7	配套中心人行天桥	260.00
8	预付腾云计算机（北京）有限责任公司高新区大数据可视交换系统	213.88
9	联创生物“美托法宗片”项目的二期临床试验	149.20
-	合计	565,584.82

（三）土地使用权情况

截至2019年末，发行人土地使用权情况如下：

截至 2019 年末发行人土地使用权分类汇总情况

单位：平方米、万元

序号	土地使用权人	土地证号	面积	账面价值	坐落位置	土地用途	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账科目
1	西安高新控股有限公司	西高科技国用(2008)第 51997 号	42,415.90	1,796.23	西安高新区锦业路 1 号	科研土地	出让	成本法	是	已抵押	投资性房地产
2	西安高新控股有限公司	西高科技国用(2009)第 34215 号	37,275.50	974.95	出口加工区 B 区经二十二路	仓储用地	出让	成本法	是	未抵押	投资性房地产
3	西安高新区智慧谷发展有限公司	西高科技国用(2013)第 39440 号	12,010.00	847.12	西安高新区科技七路以北	科教用地	出让	成本法	是	已抵押	无形资产
4	西安高新控股有限公司	西高科技国用(2006)第 41547 号	18,531.60	353.82	信息大道	工业用地	出让	成本	是	未抵押	无形资产
5	西安高新控股有限公司	西高科技国用(2013)第 37339 号	34,783.50	7,243.60	西安高新区科技三路以南	科教用地	出让	成本	是	未抵押	无形资产
6	西安高新控股有限公司	西高科技国用(2014)第 47565 号	14,892.80	4,343.03	西安高新区丈八六路以西	商服用地	出让	成本	是	未抵押	无形资产
7	西安高新控股有限公司	西高科技国用(2013)第 31305 号	6,997.90	1,825.03	西安高新区丈八七路以南	商服用地	出让	成本	是	未抵押	无形资产
8	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2013)第 34189 号	11,465.50	1,711.55	西安高新区规划 K8 路以东	城镇住宅用地(公租房)	出让	成本	是	未抵押	无形资产
9	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2016)第 83854 号	157,266.60	3,999.34	西安高新区春晖路西侧	公共设施用地	划拨	成本	是	未抵押	无形资产
10	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2015)第 25284 号	31,879.30	956.61	西安高新区三堰路以南	公共设施用地	划拨	成本	是	未抵押	无形资产

序号	土地使用权人	土地证号	面积	账面价值	坐落位置	土地用途	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账科目
11	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2015)第25111号	10,725.90	338.74	西安高新区综四路以南	公用设施用地	划拨	成本	是	未抵押	无形资产
12	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2015)第25285号	9,282.10	293.14	西安市高新区综保区综四路以南	公用设施用地	划拨	成本	是	未抵押	无形资产
13	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2015)第76626号	8,766.40	952.34	高新区科技路以南	街巷用地(公共停车场)	出让	成本	是	未抵押	无形资产
14	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2015)第76570号	8,906.80		高新区科技路以南	街巷用地(公共停车场)	出让	成本	是	未抵押	无形资产
15	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	西高科技国用(2016)第75709号	5,477.00	1,427.07	西安市高新区锦业一路以北	工业用地	出让	成本	是	未抵押	无形资产
16	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	陕(2016)西安市不动产权第0000019号	6,072.30	211.13	西安高新区东五号路以北	公共设施用地	划拨	成本	是	未抵押	无形资产
17	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	陕(2017)西安市不动产权第0000122号	11,618.34	2,136.14	西安高新区科技七路以南	交通运输	出让	成本	是	未抵押	无形资产
18	西安新材料产业发展有限公司	陕(2018)西安市不动产权第0000171号	18,664.90	814.62	西安高新区毕原三路以北	工业用地	出让	成本	是	未抵押	无形资产
合计	-	-	447,032.34	30,224.46	-	-	-	-	-	-	-

截至2019年末，发行人无形资产中土地使用权账面价值合计27,453.28万元，投资性房地产中土地使用权账面价值合计2,771.18万元。

（四）公益性资产情况

截至2019年末，发行人存在公益性资产，明细如下：

截至2019年末发行人公益性资产情况

单位：万元

序号	项目	账面价值	入账科目
1	西安高新第一中学	5,028.92	可供出售金融资产
2	西安高新第一小学	2,608.53	可供出售金融资产
3	西安高新第一幼儿园	1,060.81	可供出售金融资产
4	配套中心完全中学	9,762.78	其他非流动资产
5	配套中心人行天桥	260.00	其他非流动资产
合计	-	18,721.04	-

发行人资产真实有效，资产构成符合要求，除上述公益性资产外，发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等作为资本注入的公益性资产。

（五）在建项目情况

截至2019年末，发行人存货中回购及代建的政府性项目余额为3,635,815.31万元，占存货总额64.20%，均与高新区管委会签署了回购协议代建协议。截至2019年末，发行人在建工程中回购及代建的政府性项目余额为2,880,165.42万元，占在建工程总额73.69%，均与高新区管委会签署了BT协议，但由于该项目在建设期间存在较多的拆迁补偿问题和规划变更的情况，项目建设周期较原先计划延长，使得完工日相应顺延，进而造成实际建设情况与协议签订时发生很大的变化，预先设定的项目完工回购基数在完工审价前出现不确定的情况，导致综合保税区及配套服务区项目和甘家寨基础设施建设项目至今无法确认收入和成本，发行人出于审慎考虑，基于实质重于形式原则将项目计入在建工程科目，视同自营项目处理。

发行人存货及在建工程中的工程项目均依法承接，部分项目为政府代建类项目，该类项目均已与高新区管委会签署了回购协议或委托

代建协议，部分项目为发行人自主建设的经营性项目。截至2019年末，发行人已完工的项目在验收通过后，均及时结转收入，不存在相关项目已完工但长期未决算的情况。

截至2019年末发行人存货中主要开发成本情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	账面余额	项目性质	是否签署代建/回购协议	协议签订时间	计划建设期
1	西安高新区军民融合产业园项目	2,594,216	1,272,968.71	自营	否	无	2016-2022
2	金融创新区地下空间项目	1,700,000	8.84	自营	否	无	2021-2025
3	西安高新区2018年棚户区改造项目一期	1,637,276	606,098.95	自营	否	无	2019-2022
4	丝路国际金融中心核心区地下空间（未来之瞳）项目	1,000,000	2,276.48	自营	否	无	2021-2024
5	长安通讯产业基地建设项目	728,477	192,529.80	代建	是	2014年	2014-2019
6	软件新城拓展区建设项目	709,032	497,328.81	代建	是	2015年	2015-2020
7	新材料产业园基础设施建设项目	670,328	567,000.21	代建	是	2014年	2014-2019
8	独角兽	650,000	356.11	自营	否	无	2021-2025
9	软件新城建设项目	625,959	543,073.23	代建	是	2015年	2015-2020
10	郭杜基础设施建设项目	428,041	290,561.23	回购	是	2009年	2009-2016

11	鱼化西基础设施建设项目	293,586	519,799.59	回购	是	2009年	2009-2014
12	东祝新农村建设项目	250,095	155,094.22	回购	是	2009年	2009-2016
13	大剧院项目	250,000	369.57	自营	否	无	2021-2023
14	富裕新农村建设项目	249,339	10,908.31	回购	是	2009年	2009-2016
15	生物医药产业园基础设施建设项目	238,166	258,247.84	代建	是	2014年	2014-2019
16	鱼化基础设施建设项目	233,003	171,674.02	回购	是	2009年	2009-2016
17	西安高新第一高中新校区	230,000	28,379.61	自营	否	无	2019-2020
18	英发新农村建设项目	212,010	57,231.21	回购	是	2009年	2009-2013
19	八仙新农村建设项目	153,720	104,301.12	回购	是	2009年	2009-2016
20	文化艺术中心	142,800	12.99	自营	否	无	2021-2023
21	西安国际文化传播中心项目	139,000	5,745.47	自营	否	无	2020-2023
22	五四新农村建设项目	123,230	4,117.53	回购	是	2009年	2009-2016
23	石庙新农村建设项目	120,951	133,454.34	回购	是	2009年	2009-2016
24	中央创新区核心区海绵城市及生态综合治理工程	100,000	864	自营	否	无	2020-2021
25	西安高新第一初级中学新校区	84,300	980.17	自营	否	无	2019-2020
26	西安高新第一小学新校区	64,700	570.4	自营	否	无	2019-2020

27	中央创新区北侧海绵城市及生态综合治理工程	60,000	53.86	自营	否	无	2020-2021
28	西曹新农村建设项目	59,845	61,995.35	回购	是	2009年	2009-2015
29	西安高新区第二十三小学	58,300	1.54	自营	否	无	2019-2020
30	西安高新区第五初级中学	55,000	1.54	自营	否	无	2019-2020
31	国际社区东岸3、4号出水口系统	45,000	19.23	自营	否	无	2021-2021
32	西安高新区第二十一小学	40,800	1.54	自营	否	无	2019-2020
33	木塔寨基础设施建设项目	40,111	53,656.36	回购	是	2009年	2008-2014
合计	-	13,987,285	5,539,682.18	-	-	-	-

注：部分项目因范围内涉及了较多的农村征地拆迁，进展晚于预期，延缓了整体项目的建设进度，截至报告期末项目均尚未完工。

截至2019年末发行人在建工程回购项目明细表

单位：万元

序号	项目	总投资	账面余额	项目性质	是否签署代建/回购协议	代建/回购协议签订时间	计划建设期
1	综合保税区及配套服务区项目	981,244	2,834,239.38	回购	是	2012年	2011年-2014年
2	甘家寨基础设施建设项目	54,976.69	45,926.04	回购	是	2006年	2006年-2014年

注：三星综合保税区及配套服务区项目为多期开发建设，后期工程范围变动较大，工程投入超出预算较大，公司根据目前情况，调整了预计完成时间，制定了后续计划，并且正在办理有关投资预算的变更事项。

四、发行人负债结构分析

2017-2019年末发行人负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	5,359,390.66	48.58	3,725,204.42	40.83	1,542,755.80	19.03
非流动负债合计	5,673,559.80	51.42	5,398,754.71	59.17	6,562,453.40	80.97
负债合计	11,032,950.46	100.00	9,123,959.13	100.00	8,105,209.20	100.00

从负债规模来看，2017-2019年末，发行人总负债金额分别为8,105,209.20万元、9,123,959.13万元和11,032,950.46万元，发行人负债保持较高的主要原因是发行人承接了西安高新区大量的基础设施项目，为保障项目顺利实施而进行了大量融资。

从负债结构来看，2017-2019年末，公司的流动负债规模分别为1,542,755.80万元、3,725,204.42万元和5,359,390.66万元，占比分别为19.03%、40.83%和48.58%。流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。非流动负债是公司主要的债务形式，2017-2019年末，公司的非流动负债规模分别为6,562,453.40万元、5,398,754.71万元和5,673,559.80万元，占比分别为80.97%、59.17%和51.42%。非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债组成。发行人承建的基础设施项目总投资大、期限长，公司债务结构与投资需求基本保持匹配。总体来看，公司非流动负债的占比一直较高，随着对外投资的规模不断扩大，公司非流动负债规模将维持较高的水平。

（一）流动负债结构分析

2017-2019年末公司流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	694,430.00	12.96	155,010.00	4.16	60,000.00	3.89
应付票据	2,000.00	0.04	-	-	-	-

应付账款	11,498.39	0.21	106,624.09	2.86	94,888.34	6.15
预收账款	7,129.35	0.13	10,607.36	0.28	5,799.30	0.38
应付职工薪酬	1,077.99	0.02	812.7	0.02	634.21	0.04
应交税费	9,229.49	0.17	6,897.23	0.19	5,159.47	0.33
其他应付款	177,878.11	3.32	243,505.95	6.54	131,321.18	8.51
保险合同准备金	0.00	0.00	3,295.76	0.09	3,274.07	0.21
一年内到期的非流动负债	4,456,147.34	83.15	3,198,451.32	85.86	1,241,679.24	80.48
合计	5,359,390.66	100.00	3,725,204.42	100.00	1,542,755.80	100.00

从流动负债结构表可以看出，短期借款、其他应付款和一年期内到期的非流动负债等构成了流动负债的主要部分。2019年末上述3项金额合计5,328,455.45万元，占流动负债的比重为99.42%。

1、短期借款

2017-2019年末，公司短期借款分别为60,000.00万元、155,010.00万元和694,430.00万元，占比分别为3.89%、4.16%和12.96%。报告期内短期借款逐年大幅增加，主要是因为公司因资金周转需要加大了短期借款的融资规模。

2、其他应付款

2017-2019年末，发行人其他应付款分别为131,321.18万元、243,505.95万元及177,878.11万元，占流动负债的比例为8.51%、6.54%和3.32%，包括质保金、保证金、往来款等。2018年末公司其他应付款较2017年末增长112,184.77万元，增长85.43%，主要是因为2018年公司暂借款项增加所致。2019年末公司其他应付款较2018年末下降65,627.84万元，下降26.95%，主要系应付西安高新技术产业开发区科技投资服务中心借款减少所致。

截至2019年末其他应付款前五大明细表

单位：万元

单位名称	期末余额	占其他应付款 总额的比例	产生原因
西安高科集团有限公司	105,000.00	59.03	未归还搭桥贷款
园区租户保证金及押金	5,899.07	3.32	待租期终止退还
其他应付款-高新一中初中校区	3,910.12	2.20	未归还搭桥贷款
西安高新技术产业开发区管理委员会	2,172.55	1.22	待结算
软件新城AR/VR及IT创新产业聚集 基地项目款	1,304.00	0.73	项目未完成
合计	118,285.75	66.50	-

3、一年内到期的非流动负债

2017-2019年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,241,679.24万元、3,198,451.32万元和4,456,147.34万元，占流动负债的比例为80.48%、85.86%和83.15%。由于报告期内公司建设项目增加，融资需求增大，按合同约定于报表日起一年内需要偿还的长期借款及应付债券逐渐增加，导致报告期内一年内到期的非流动负债增加较多。

截至2019年末发行人一年内到期的非流动负债构成表

单位：万元

项目	期末余额
一年内到期的长期借款	2,903,435.19
一年内到期的应付债券	1,335,346.26
优先级有限合伙份额回购款	69,365.89
一年内到期的其他非流动负债	148,000.00
合计	4,456,147.34

(二) 非流动负债结构分析

2017-2019年末公司非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	3,202,494.72	56.45	3,561,049.77	65.96	4,645,998.56	70.80
应付债券	1,468,672.40	25.89	1,224,373.09	22.68	1,421,192.55	21.66
长期应付款	339,381.66	5.98	442,239.46	8.19	460,371.05	7.02

递延收益	3,321.28	0.06	1,885.00	0.03	1,891.24	0.03
其他非流动负债	659,689.74	11.63	169,207.39	3.13	33,000.00	0.50
非流动负债合计	5,673,559.80	100.00	5,398,754.71	100.00	6,562,453.40	100.00

从非流动负债结构表可以看出，长期借款、应付债券、长期应付款及其他非流动负债等构成了非流动负债的主要部分。2019年末上述4项金额合计5,670,238.52万元，占非流动负债的比例为99.94%。

1、长期借款

2017-2019年末，发行人长期借款分别为4,645,998.56万元、3,561,049.77万元和3,202,494.72万元，占非流动负债的比例分别为70.80%、65.96%和56.45%。公司的长期借款较多、占比较大，主要是因为发行人承接了高新区大量的基础设施项目，为保障项目顺利推进，发行人向金融机构申请办理了大量长期借款。

报告期内，发行人的长期借款规模维持在较高的水平，主要是为了推进三星综保区项目及其他基础设施及新农村项目的建设，对资金的需求较高。尤其是三星综保区项目，投资金额大、工程施工量大，为了保证工程进展，发行人对银行及信托公司借款的需求增大。

截至2019年末公司长期借款明细

单位：万元

项目	2019年末余额
信用借款	1,970,695.00
保证借款	816,578.89
抵押借款	182,000.00
质押借款	40,459.69
融资租赁借款	192,761.14
合计	3,202,494.72

2、应付债券

2017-2019年末，发行人应付债券分别为1,421,192.55万元、1,224,373.09万元和1,468,672.40万元，占非流动负债的比例分别为

21.66%、22.68%和25.89%，报告期内较为稳定。

截至2019年末公司应付债券明细

单位：万元

债券名称	发行主体	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
15 西安高新 PPN001	高新控股	2015-5-8	5 年	100,000.00	99,885.70
15 西安高新 PPN002	高新控股	2015-5-19	5 年	100,000.00	99,971.65
15 西安高新 PPN004	高新控股	2015-6-26	5 年	100,000.00	99,965.95
16 西安高新 MTN002	高新控股	2016-1-28	10 年	50,000.00	49,459.65
17 西安高新 MTN002	高新控股	2017-3-21	10 年	150,000.00	149,127.69
17 西安高新债 01	高新控股	2017-12-27	7 年	500,000.00	495,261.09
18 西安高新债 01	高新控股	2018-6-29	7 年	100,000.00	98,911.30
18 西安高新 PPN001	高新控股	2018-8-30	3 年	100,000.00	99,569.50
19 西安高新 PPN001	高新控股	2019-1-22	3 年	100,000.00	99,498.58
19 西安高新 PPN002	高新控股	2019-3-27	3 年	100,000.00	99,461.18
19 西安高新 PPN003	高新控股	2019-7-12	3 年	50,000.00	49,754.46
19 西安高新 PPN004	高新控股	2019-8-26	3 年	150,000.00	149,240.98
19 西安高新 PPN005	高新控股	2019-10-21	3 年	100,000.00	99,463.99
19 西安高新 SCP005	高新控股	2019-4-4	270 日	80,000.00	80,000.00
19 西安高新 SCP006	高新控股	2019-7-5	270 日	100,000.00	100,000.00
19 西安高新 SCP007	高新控股	2019-7-11	270 日	50,000.00	50,000.00
19 西安高新 SCP008	高新控股	2019-7-16	270 日	50,000.00	50,000.00
19 西安高新 SCP009	高新控股	2019-7-16	270 日	150,000.00	150,000.00
19 西安高新 SCP010	高新控股	2019-8-22	270 日	100,000.00	100,000.00
19 西安高新 SCP011	高新控股	2019-9-29	270 日	100,000.00	100,000.00
19 西安高新 SCP012	高新控股	2019-10-16	270 日	100,000.00	100,000.00
19 西安高新 SCP013	高新控股	2019-11-8	270 日	100,000.00	100,000.00
19 西安高新 SCP014	高新控股	2019-12-10	270 日	100,000.00	100,000.00
19 高控 01	高新控股	2019-12-16	5 年	150,000.00	149,592.45
17 西双创债	创业园发展中心	2017-5-2	7 年	35,000.00	34,854.50
小计	-	-	-	4,525,000.00	2,804,018.66
减：一年内到期的应付债券	-	-	-	-	1,335,346.26
合计	-	-	-	-	1,468,672.40

3、长期应付款

2017-2019年末，公司长期应付款分别为460,371.05万元、442,239.46万元和339,381.66万元，占非流动负债的比例分别为7.02%、8.19%和5.98%，报告期内较为稳定。

截至2019年末公司长期应付款构成表

单位：万元

项目	2019年末余额
长期应付款	175,900.00
专项应付款	163,481.66
合计	339,381.66

1) 长期应付款

截至2019年末公司长期应付款明细表

单位：万元

项目	2019年末余额
招商财富资产管理有限公司	172,800.00
17财政支持产业发展投入资金	3,100.00
合计	175,900.00

2) 专项应付款

公司的专项应付款主要由代建项目的财政拨款、公共设施项目资金构成，该部分负债并不给公司带来实质性还款压力。

截至2019年末公司专项应付款明细表

单位：万元

项目	期末余额
绿色金融服务平台	87.56
代建项目财政拨款	27,915.64
民办教育专项资金	616.00
服务外包专项资助	293.54
高新区技术先进型公共服务平台项目	200.00
面向出口型企业的技术支撑平台	160.00
西安软件新城智慧园区建设	200.00

西安移动互联网产业创新发展关键技术研发与产业化	55.50
2013年高新技术产业发展专项资金	20.00
第八批计划项目首批配套资金”-新型疫苗技术研究平台项目	40.00
公共设施项目资金	106,488.10
西安市环保局（环保专项资金）	539.60
西安市西南郊（第七）污水处理厂扩建工程专项资金	21,500.00
3D打印产业园基地基础设施建设	400.00
2012省软件和服务外包产业发展专项资金	140.00
市发改委专项	300.00
西安软件新城宽带网络公共信息服务平台	400.00
西安软件新城移动互联网服务支撑平台项目	70.00
移动互联网培训平台	180.00
三星项目收购资金	250.72
众创示范区街区创途专项	3,000.00
西安软件新城智慧化项目	180.00
高质量软件云测试服务平台	95.00
西安市小微企业创新示范基地	70.00
众创空间-战略新兴产业创新孵化器群	80.00
国家服务业发展引导资金	200.00
合计	163,481.66

（三）有息负债分析

1、债务结构

截至2019年末，发行人有息债务余额为10,762,334.20万元。主要包括一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券。

截至2019年末发行人债务结构

单位：万元、%

项目	2019年末	
	金额	占比
短期借款	694,430.00	6.45
一年内到期的非流动负债	4,456,147.34	41.41
长期借款	3,202,494.72	29.76

项目	2019年末	
	金额	占比
应付债券	1,468,672.40	13.65
其他应付款（有息部分）	105,000.00	0.98
长期应付款（有息部分）	175,900.00	1.63
其他非流动负债（有息部分）	659,689.74	6.13
合计	10,762,334.20	100.00

2、有息债务期限结构

截至2019年末，发行人有息债务期限结构如下：

截至2019年末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

债务期限	2019年末	
	金额	占比
1年以内	5,150,577.34	47.86
1年以上	5,611,756.86	52.14
合计	10,762,334.20	100.00

3、有息债务融资结构

截至2019年末，发行人有息债务融资结构如下：

截至2019年末发行人有息债务融资结构

单位：万元、%

融资结构	2019年末	
	金额	占比
信用借款	8,370,059.90	77.77
保证借款	1,421,835.35	13.21
抵押借款	189,500.00	1.76
质押借款	101,145.38	0.94
保证+质押借款	390,600.00	3.63
融资租赁借款	289,193.56	2.69
合计	10,762,334.20	100.00

4、高利融资情况

截至2019年末，发行人不涉及高利融资情况，符合“发行人高

利融资金额占总资产的比例不能超过9%，2014年9月26日后发生的高利融资不得超过总资产的4%”的相关规定。

5、债务偿还压力测算

假定发行人不新增其他有息债务的情况下，债券存续期内有息负债偿还计划和还款压力情况为：

表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	2028
有息负债当年偿付规模	3,523,265.66	4,541,503.30	1,448,608.98	591,575.55	1,526,552.23	64,397.88	64,941.88	44,132.88
其中：银行借款偿还规模	789,555.27	914,398.26	200,844.76	126,637.38	62,522.88	64,397.88	64,941.88	44,132.88
信托计划偿还规模	1,197,336.28	1,463,137.82	63,166.07	170,000.00	150,000.00	-	-	-
已发行债券偿还规模	540,179.00	969,125.00	1,120,681.17	270,000.00	1,295,000.00	-	-	-
其它债务偿还规模	996,195.11	1,194,842.22	63,916.99	24,938.17	19,029.35	-	-	-
本次债券偿付规模	-	7,150.00	7,150.00	33,150.00	31,720.00	30,290.00	28,860.00	27,430.00
合计	3,523,265.66	4,548,653.30	1,455,758.98	624,725.55	1,558,272.23	94,687.88	93,801.88	71,562.88

注：假设本次债券于2021年发行，发行规模为13亿元，后五年每年偿还20%本金，票面利率为5.5%。

根据对本次债券存续期内有息负债偿还压力的测算，发行人还款

高峰期为2022年，当年负债规模共计为4,548,653.30万元。发行人将根据测算结果合理安排各年度经营方针和投融资计划，确保各年债务的顺利偿还。针对上述资金偿还，发行人已安排了相关偿付措施。主要包括：

1、发行人将安排专职人员负责管理本次债券的还本付息工作，专职人员将全面负责本次债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

2、未来的净利润是本次债券按期偿付的基础。发行人最近三年平均净利润达13,907.18万元，足以覆盖本次债券一年的利息。在本次债券存续期内，随着高新区经济的快速发展，配套基础设施的进一步完善，预期发行人营业收入将继续提高，公司未来的净利润是本次债券按期偿付的基础。

3、发行人较强的融资能力为上述资金的偿付提供了有力支持。发行人拥有良好的信用，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系，较好地保障了区域建设的资金需求。截至2020年9月末，发行人在多家金融机构共取得授信额度1,553.46亿元，其中已使用额度为835.77亿元，剩余额度为717.69亿元。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

4、政府的大力支持为本次债券的本息偿付提供了进一步保障。发行人作为高新区重要的综合性投资、建设与经营主体，在长期发展中受到了政府部门的大力支持和帮助。西安高新区管委会一方面通过优化发行人业务结构等形式，扩大公司业务范围，提升公司业务；另一方面通过财政补贴等多种方式对发行人进行全方位支持。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

5、公司可变现资产是本次债券按时偿付的有力补充。随着西安高新区管委会对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，公司资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。2017-2019年末，发行人未受限的货币资金分别为2,020,360.14万元、724,701.83万元和1,042,518.39万元，未受限货币资金在流动资产中的占比分别为26.89%、8.51%和10.02%，发行人货币资金较为充足，能够有效保证发行人的资金需求。截至2019年末，发行人投资性房地产为217,384.14万元，无形资产中土地使用权账面价值合计为27,453.28万元。在必要时，发行人可以通过变现部分资产以补充偿债资金，以保证本次债券本息的按时、足额支付。

五、发行人财务分析

（一）财务概况

截至2019年末，发行人资产总额为15,843,402.13万元，负债总额为11,032,950.46万元，所有者权益合计4,810,451.67万元。2017-2019年度，发行人营业总收入分别为277,263.24万元、278,333.56万元和304,614.65万元，净利润分别为10,956.11万元、12,536.37万元和18,229.06万元。

（二）偿债能力分析

报告期发行人主要偿债能力指标

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动资产（万元）	10,400,369.37	8,518,668.79	7,514,393.68
流动负债（万元）	5,359,390.66	3,725,204.42	1,542,755.80
净利润（万元）	18,229.06	12,536.37	10,956.11
资产负债率（%）	69.64	69.36	66.84
流动比率（倍）	1.94	2.29	4.87
速动比率（倍）	0.88	1.05	2.59

短期偿债能力方面，2017-2019年末，公司流动比率分别为4.87、2.29和1.94，速动比率分别为2.59、1.05和0.88。近年来随着公司融资规模的扩大，一年内到期的非流动负债以及短期借款增加较多，公司的流动负债逐年增加较快，流动比率及速动比率有所下降。总体来看，报告期内发行人保持着较高的流动资产水平，短期偿债能力较强，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额。

长期偿债能力方面，2017-2019年末，公司的资产负债率分别为66.84%、69.36%和69.64%，资产负债率处于适中水平，符合行业特征。

总体上发行人负债保持着适中的水平，流动比率、速动比率较高，资产负债率稳定适中，具有较强的偿债能力。未来，随着发行人基础设施建设等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

（三）营运能力分析

报告期发行人主要营运能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	0.49	0.56	0.63
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.08
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.02

2017-2019年度，发行人应收账款周转率分别为0.63、0.56和0.49，应收账款周转速度较慢。公司应收账款主要是西安高新技术产业开发区管理委员会项目代建款，近年来随着公司规模的不扩大，应收账款规模稳定增加，发行人正在积极加强应收账款的管理及催收，防范无法回收的风险。

2017-2019年度，发行人存货周转率分别为0.08、0.07和0.06，存货周转速度较慢。存货主要由开发成本构成，具体为代建项目成本，由于代建项目建设周期较长，导致该项指标值较低。

2017-2019年度，总资产周转率分别为0.02、0.02和0.02，发行人

资产总额较大，导致该项指标值较低。

总体来看，发行人的营运情况较为稳定，未来随着发行人基础设施项目代建、房地产开发等多元化业务的全面展开，公司未来营业收入将保持稳步增长，营运能力将显著增强。

（四）盈利能力分析

报告期发行人主要盈利能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入（万元）	304,614.65	278,333.56	277,263.24
营业成本（万元）	288,604.94	267,578.38	261,988.58
营业利润（万元）	13,757.95	13,849.30	10,572.86
净利润（万元）	18,229.06	12,536.37	10,956.11
营业毛利率（%）	5.26	3.86	5.51
净资产收益率（%）	0.41	0.31	0.28
总资产收益率（%）	0.13	0.10	0.10

2017-2019 年度，发行人营业总收入分别为 277,263.24 万元、278,333.56 万元和 304,614.65 万元，营业利润分别为 10,572.86 万元、13,849.30 万元和 13,757.95 万元，营业毛利率分别为 5.51%、3.86% 和 5.26%。发行人营业总收入主要来源于代建业务收入、租赁业务收入以及物业管理业务收入，报告期内毛利率水平较为稳定，体现了公司较强的持续盈利能力。

2017-2019 年度，发行人净利润分别为 10,956.11 万元、12,536.37 万元和 18,229.06 万元，发行人盈利状况良好。

2017-2019 年度，发行人净资产收益率分别为 0.28%、0.31% 和 0.41%，总资产收益率分别为 0.10%、0.10% 和 0.13%。

总体而言，发行人业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐提升，发行人盈利能力有望实现持续稳定增长。

（五）现金流分析

报告期发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流入	932,227.76	370,847.90	231,663.02
经营活动产生的现金流量净额	24,907.13	-835,560.14	11,452.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,720,220.22	-894,537.54	-1,074,642.60
筹资活动产生的现金流量净额	2,013,129.65	434,439.37	851,890.14
现金及现金等价物净增加额	317,816.56	-1,295,658.31	-211,300.31

2017-2019年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为231,663.02万元、370,847.90万元和932,227.76万元，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为11,452.15万元、-835,560.14万元和24,907.13万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大，主要是由项目投资所决定。未来随着项目投资趋于稳定，已投入项目的陆续完工结算，预计经营现金流量净额将逐步增加。

2017-2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,074,642.60万元、-894,537.54万元和-1,720,220.22万元。发行人投资活动现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金，发行人作为西安高新区最主要的项目建设主体，项目较多、投资规模较大。

2017-2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为851,890.14万元、434,439.37万元和2,013,129.65万元。发行人目前仍处于工程建设的高峰期，仍需对外大量直接融资和间接融资，发行人融资渠道主要为银行借款、发行债务融资工具和财政拨款专项用途拨款，每年筹资活动产生的现金流量较大，足以支持到期债务的偿还、经营活动和投资活动的正常开展。

2017-2019年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-211,300.31万元、-1,295,658.31万元和317,816.56万元，未来随着发

行人业绩的逐步提升，预计现金及现金等价物净增加额将会有所增长。

六、或有事项情况分析

（一）发行人对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保余额为 2,165,193.95 万元，占 2019 年末净资产的比例为 45.01%。被担保方主要为西安高新区区域内地方国企。截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保情况正常，不存在引起代偿风险的重大诉讼、仲裁案件，也未发现其他要求发行人履行代偿责任的情况，发行人对外担保不存在引发大规模代偿的风险。

截至2019年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	关联方	企业类型	起始日期	终止日期	2019 年末担保余额	担保类型	反担保类型
1	西安高科鱼化老烟城市建设有限公司	否	地方国企	2016.4.1	2021.5.31	270,260.00	保证担保	无
2	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2017.8.30	2022.8.29	130,000.00	保证担保	无
3	西安高科鱼化建设有限公司	否	地方国企	2017.12.21	2023.12.21	150,000.00	保证担保	无
4	西安高科互融建设发展有限公司	否	地方国企	2017.7.14	2030.7.14	100,000.00	保证担保	无
5	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2016.4.26	2020.4.26	20,000.00	保证担保	无
6	西安高科鱼化建设有限公司	否	地方国企	2016.9.10	2021.9.10	18,000.00	保证担保	无
7	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2014.7.7	2024.7.6	21,300.00	保证担保	无
8	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2016.9.13	2021.9.13	18,000.00	保证担保	无
9	西安高新区热力有限公司	否	地方国企	2013.12.25	2023.12.24	25,500.00	保证担保	无
10	西安高科集团有限公司	否	地方国企	2019.12.18	2020.12.17	50,000.00	保证担保	无

序号	被担保人	关联方	企业类型	起始日期	终止日期	2019年末担保余额	担保类型	反担保类型
11	西安高科互融建设发展有限公司	否	地方国企	2017.6.26	2029.6.25	10,000.00	保证担保	无
12	西安市高新区软件新城建设发展有限公司	否	地方国企	2016.2.26	2028.2.26	42,500.00	保证担保	无
13	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2017.1.22	2023.1.21	50,000.00	保证担保	无
14	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	否	地方国企	2015.10.21	2024.11.7	38,000.00	保证担保	无
15	西安高新区双创环保园建设发展有限公司	否	地方国企	2018.5.22	2030.5.21	25,000.00	保证担保	无
16	西安高新区双创环保园建设发展有限公司	否	地方国企	2018.5.22	2030.5.21		保证担保	无
17	西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司	否	地方国企	2015.12.1	2025.12.30	20,000.00	保证担保	无
18	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2018.8.27	2020.8.26	28,000.00	保证担保	无
19	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2018.3.8	2021.3.7	29,700.00	保证担保	无
20	西安高新第一中学初中校区	否	-	2015.8.24	2020.8.21	3,750.00	保证担保	无
21	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	否	地方国企	2018.10.11	2020.10.10	28,000.00	保证担保	无
22	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2018.1.16	2021.1.15	24,000.00	保证担保	无
23	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2018.6.11	2021.6.11	18,330.44	保证担保	无
24	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	否	地方国企	2017.11.8	2028.11.8	20,000.00	保证担保	无
25	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	否	地方国企	2015.1.30	2024.1.21	15,000.00	保证担保	无
26	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.12.20	2022.12.19	20,000.00	保证担保	无

序号	被担保人	关联方	企业类型	起始日期	终止日期	2019年末担保余额	担保类型	反担保类型
27	西安高新区热力有限公司	否	地方国企	2010.6.7	2021.6.6	5,000.00	保证担保	无
28	西安高科鱼化建设有限公司	否	地方国企	2017.1.4	2020.1.4	7,500.00	保证担保	无
29	陕西高科环保科技有限公司	否	地方国企	2014.8.15	2024.8.14	4,600.00	保证担保	无
30	西安高新区综保基地配套建设有限公司	否	地方国企	2014.12.29	2024.11.4	3,801.94	保证担保	无
31	西安市高新区天翔建设有限公司	否	民企	2017.6.13	2020.6.12	3,500.00	保证担保	无
32	西安高新区综保基地配套建设有限公司	否	地方国企	2015.1.6	2024.11.4	2,168.66	保证担保	无
33	西安高新区综保基地配套建设有限公司	否	地方国企	2014.11.5	2024.11.4	1,629.40	保证担保	无
34	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.4.3	2022.4.3	36,900.00	保证担保	无
35	西安高新区草堂基地市政服务有限公司	是	地方国企	2019.5.27	2024.2.15	91,158.77	保证担保	无
36	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2019.6.26	2027.6.26	70,000.00	保证担保	无
37	西安高新金融控股有限公司	是	地方国企	2019.6.28	2020.6.28	50,000.00	保证担保	无
38	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.1.2	2024.1.2	45,000.00	保证担保	无
39	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2017.12.12	2022.12.12	30,000.00	保证担保	无
40	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2018.2.1	2023.2.1	27,000.00	保证担保	无
41	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.9.24	2024.9.24	18,000.00	保证担保	无
42	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.4.3	2022.4.2	30,000.00	保证担保	无

序号	被担保人	关联方	企业类型	起始日期	终止日期	2019年末担保余额	担保类型	反担保类型
43	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.8.16	2024.8.15	250,000.00	保证担保	无
44	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.9.20	2020.9.20	7,000.00	保证担保	无
45	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.9.19	2021.9.19	50,000.00	保证担保	无
46	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.10.25	2021.10.25	45,500.00	保证担保	无
47	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.10.31	2021.10.31	4,500.00	保证担保	无
48	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2017.12.19	2022.12.18	8,400.00	保证担保	无
49	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2018.2.7	2020.2.6	10,500.00	保证担保	无
50	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2018.4.12	2021.4.12	6,000.00	保证担保	无
51	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	是	地方国企	2019.12.5	2022.12.4	68,440.00	保证担保	无
52	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2019.11.29	2021.11.28	27,000.00	保证担保	无
53	西安高科国际社区建设开发有限公司	否	地方国企	2019.12.26	2024.12.26	31,000.00	保证担保	无
54	西安高科集团有限公司	否	地方国企	2019.12.17	2021.12.17	45,000.00	保证担保	无
55	西安高新金融控股有限公司	是	地方国企	2019.12.27	2022.12.27	10,000.00	保证担保	无
56	西安金波科技有限责任公司	否	民企	2017.11.06	2023.11.05	87.75	保证担保	无
57	西安龙德科技发展有限公司	否	民企	2017.03.16	2023.03.15	80.62	保证担保	无
58	西安航晨机电科技股份有限公司	否	民企	2016.09.30	2022.09.29	41.37	保证担保	无

序号	被担保人	关联方	企业类型	起始日期	终止日期	2019年末担保余额	担保类型	反担保类型
59	西安汉坤电子科技有限公司	否	民企	2016.04.29	2022.04.28	29.00	保证担保	无
60	西安合电电气有限公司	否	民企	2017.09.25	2023.09.24	16.00	保证担保	无
合计	-	-	-	-	-	2,165,193.95	-	-

主要被担保方基本信息、经营状况、主要财务指标如下所示：

1、西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司

西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司(下称“草堂科技”)成立于2008年12月31日,注册资本12亿元。公司的经营范围为:一般经营项目:公用配套设施建设及工程承揽综合管理;房地产开发、物业服务、房屋销售、租赁经营管理;装饰装修;产业投资(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)。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)

西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司由西安高新技术产业开发区管理委员会100%持股。

截至2019年末,西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司资产总额为1,553,768.77万元,负债总额为1,036,081.08万元,所有者权益为517,687.70万元。2019年度,实现营业收入34,336.32万元,净利润7,744.90万元。

2、西安高科集团有限公司

西安高科集团有限公司成立于1992年2月20日,注册资本15亿元。公司的经营范围为:国家和政府规定的高新技术主要领域的产品和服务;对开发区的公用配套设施进行综合管理、并对社会和企业提供有偿服务、依照国家授权从事外贸业务(国家专项审批除外)、兴办企业和参股经营、开展技术咨询、技术转让、技术服务业务。

西安高科集团有限公司由西安高新技术产业开发区管理委员会100%持股。

截至2019年末，西安高科集团有限公司资产总额为11,872,777.33万元，负债总额为10,641,903.42万元，所有者权益为1,230,873.91万元。2019年度，实现营业总收入2,103,786.71万元，净利润101,633.01万元。

（二）发行人未决诉讼情况

截至本募集说明书签署日，公司无重大的未决诉讼、仲裁及其他或有事项。

七、发行人受限资产分析

（一）资产抵押情况

截至2019年末，发行人抵押受限资产总额为85,382.15万元，占总资产比例为0.54%，占净资产比例为1.77%。具体明细如下：

截至2019年末资产抵押情况表

单位：万元

所有权人	受限资产名称	类型	坐落位置	受限资产账面价值	入账科目	受限原因
西安高新控股有限公司	都市之门A座	房产	西安高新区锦业路1号	43,866.68	投资性房地产	抵押贷款
西安软件园发展中心	服务外包基地		高新区锦业一路11号	9,212.88	投资性房地产	抵押贷款
西安高新技术产业开发区创业园发展中心	创新大厦		高新区B区4#厂房	1,543.07	投资性房地产	抵押贷款
西安高新技术产业开发区创业园发展中心	创拓大厦		高新区高新五路	712.58	投资性房地产	抵押贷款
西安高新技术产业开发区创业园发展中心	创业大厦		高新区高新一路16号创业大厦	790.60	投资性房地产	抵押贷款
西安高新技术产业开发区创业园发展中心	瞪羚谷孵化器集群		高新区锦业路69号创业研发园C区一号	9,870.73	投资性房地产	抵押贷款
西安高新技术产业开发区创业园发展中心	二期厂房(东区)		高新区锦业路69号现代企业中心东区	4,171.29	投资性房地产	抵押贷款
西安高新区智慧谷发展有限公司	国家电子商务示范基地		高新区科技七路以北	12,570.97	固定资产	抵押贷款

所有权人	受限资产名称	类型	坐落位置	受限资产 账面价值	入账科目	受限原因
西安高新控股有限公司	西高科技国用 (2008)第 51997 号	土地使用 权	西安高新区锦业路 1 号	1,796.23	投资性房地产	抵押贷款
西安高新区智慧谷发展 有限公司	西高科技国用 (2013)第 39440 号		西安高新区科技七路 以北	847.12	无形资产	抵押贷款
合计	-	-	-	85,382.15	-	-

（二）股权质押情况

1、截至 2019 年末，西安高新控股有限公司持有的西安军荣实业发展有限公司 100.00%的股权质押，取得贷款 10 亿元，截至 2019 年末，贷款余额 9.96 亿元；

2、截至 2019 年末，西安高新控股有限公司持有的西安高新区软件新城发展有限公司比例为 49.00%的股权质押，取得贷款 32 亿元，截至 2019 年末，贷款余额 16 亿元；

3、截至 2019 年末，西安高新控股有限公司持有西安新材料产业发展有限公司比例为 45.48%的股权、西安软件园发展中心持有西安新材料产业发展有限公司比例为 2.9%的股权质押，取得贷款 19.40 亿元，截至 2019 年末，贷款余额 8.4 亿元；

4、截至 2019 年末，西安高新控股有限公司持有西安市高新区生物园发展有限公司比例为 45.45%的股权质押，取得贷款 9.69 亿元，截至 2019 年末，贷款余额 3.69 亿元；

5、截至 2019 年末，西安高新控股有限公司持有西安高新产业园发展有限公司比例为 47.17%的股权质押，取得贷款 25.97 亿元，截至 2019 年末，贷款余额 10.97 亿元。

（三）应收账款质押

截至 2019 年末，公司应收账款质押合计为 420,000.00 万元。具体明细如下：

单位：万元

项目	质权人	期限	账面价值
应收账款	浦银金融租赁股份有限公司	2016-08-03 至 2020-08-21	120,000.00
应收账款	北京银行股份有限公司西安分行	2014-03-18 至 2021-06-17	300,000.00
合计	-	-	420,000.00

（四）其他受限资产情况

截至 2019 年末，公司受限制的货币资金合计为 3,500.00 万元。

具体明细如下：

截至 2019 年末受限制的货币资金明细表

单位：万元

项目	期末余额
存出保证金	2,000.00
超过三个月的定期存单	1,500.00
合计	3,500.00

八、关联方及关联交易情况

（一）关联方

1、发行人股东及实际控制人

截至2019年末，发行人股东为西安高新区管委会和西安高新技术产业开发区科技投资服务中心，实际控制人为西安高新区管委会。

2、发行人子公司情况

截至2019年末，发行人子公司情况如下表：

发行人2019年末发行人一级子公司情况明细表

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
1	西安高新产业园发展有限公司	基础设施建设与运营	47.17	-	投资设立
2	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	写字楼开发	100.00	-	股权划转

3	西安高新技术产业开发区公共事业服务中心	绿化养护	100.00	-	股权划转
4	西安高新区环保产业发展有限公司	环保服务	70.00	-	投资设立
5	西安高新区软件新城发展有限公司	基础设施建设与运营	49.00	-	投资设立
6	西安软件园发展中心	软件产业园基地的开发	100.00	-	股权划转
7	西安市高新区生物园发展有限公司	基础设施建设与运营	45.45	-	投资设立
8	西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	市政工程	100.00	-	股权划转
9	西安高新区污水处理有限公司	污水处理	100.00	-	投资设立
10	西安新材料产业发展有限公司	基础设施建设与运营	45.48	2.90	投资设立
11	西安高新区智慧谷发展有限公司	基础设施建设与运营	100.00	-	投资设立
12	西安高新综合保税区产业发展有限公司	基础设施建设与运营	100.00	-	投资设立
13	西安高新软件新城北区建设开发有限公司	基础设施建设与运营	45.45	54.55	投资设立
14	西安军荣实业发展有限公司	基础设施建设与运营	100.00	-	投资设立
15	西安高新城市开发建设有限责任公司	建筑工程、拆迁工程(不含爆破工程)的施工	100.00	-	投资设立
16	西安高新区交通投资建设有限公司	基础设施投资建设;交通运输基础设施产业及设施的投资、建设与经营管理、物业管理	100.00	-	投资设立
17	西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司	开发:基础设施建设、房地产;销售:房屋;服务:物业管理;实业投资、土地开发	100.00	-	投资设立
18	西安佰仕达人才服务有限责任公司	租赁和商务服务业	100.00	-	股权划转

3、发行人合营和联营企业情况

发行人2019年末重要的合营和联营企业明细表

单位：%

序号	合营企业或联营企业名称	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
1	西安软件服务外包学院	软件教学	50.00	-
2	西安高新金融控股有限公司	租赁和商务服务业	46.376	-
3	西安高新城市资源管理有限公司	建筑业	40.00	-
4	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	房地产业	49.00	-

4、其它关联方

关联方名称	关联方关系
西安高新技术产业开发区科技投资服务中心	发行人股东

(二) 关联方往来及交易情况

1、最近三年，公司的关联交易情况如下：

最近三年发行人关联交易明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019年度	2018年度	2017年度
西安高新技术产业开发区管理委员会	代建服务收入	协议价	262,475.29	237,453.78	232,932.17
西安高新技术产业开发区管理委员会	房屋租赁收入	协议价	3,548.16	3,548.16	3,456.09
西安高新技术产业开发区管理委员会	代建管理费收入	协议价	0.00	617.23	855.16
西安高新技术产业开发区科技投资服务中心	资金占用费收入	协议价	57,753.67	80,338.39	51,323.71
西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	资金占用费收入	协议价	10,309.15	-	-
西安高新城市资源管理有限公司	资金占用费收入	协议价	4,568.54	-	-

2、关联担保情况

截至2019年末发行人关联担保明细

单位：万元

序号	被担保人	担保起始时间	担保截止时间	担保余额	担保类型
1	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2016.4.26	2020.4.26	20,000.00	保证担保
2	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2016.9.13	2021.9.13	18,000.00	保证担保
3	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2018.1.16	2021.1.15	24,000.00	保证担保
4	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2018.6.11	2021.6.11	18,330.44	保证担保
5	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.12.20	2022.12.19	20,000.00	保证担保
6	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.4.3	2022.4.3	36,900.00	保证担保
7	西安高新区草堂基地市政服务有限公司	2019.5.27	2024.2.15	91,158.77	保证担保
8	西安高新金融控股有限公司	2019.6.28	2020.6.28	50,000.00	保证担保
9	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.1.2	2024.1.2	45,000.00	保证担保

序号	被担保人	担保起始时间	担保截止时间	担保余额	担保类型
10	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2017.12.12	2022.12.12	30,000.00	保证担保
11	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2018.2.1	2023.2.1	27,000.00	保证担保
12	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.9.24	2024.9.24	18,000.00	保证担保
13	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.4.3	2022.4.2	30,000.00	保证担保
14	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.8.16	2024.8.15	250,000.00	保证担保
15	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.9.20	2020.9.20	7,000.00	保证担保
16	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.9.19	2021.9.19	50,000.00	保证担保
17	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.10.25	2021.10.25	45,500.00	保证担保
18	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.10.31	2021.10.31	4,500.00	保证担保
19	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2017.12.19	2022.12.18	8,400.00	保证担保
20	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2018.2.7	2020.2.6	10,500.00	保证担保
21	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2018.4.12	2021.4.12	6,000.00	保证担保
22	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	2019.12.5	2022.12.4	68,440.00	保证担保
23	西安高新金融控股有限公司	2019.12.27	2022.12.27	10,000.00	保证担保
合计		-	-	888,729.21	-

3、关联方应收、应付款项

截至2019年末发行人关联应收、应付款项明细

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高新技术产业开发区管理委员会	745,537.13	-
其他应收款	西安高新技术产业开发区管理委员会	306,534.51	-
其他应收款	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	17,077.32	-
其他应收款	西安高新金融控股有限公司	0.93	-
其他应收款	西安高新城市资源管理有限公司	116,535.10	2,250.32
其他应收款	西安高新技术产业开发区科技投资服务中心	1,613,768.79	22,823.32
其他应付款	西安高新技术产业开发区管理委员会	2,172.55	-

(三) 发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情况

截至2019年末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其

关联方违规占用情况，不存在违规的非经营性往来占款和资金拆借行为。

第十一条已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司已发行尚未兑付债券金额合计 422.70 亿元。发行人所在高新区各企业不存在已批复未发行企业债券。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。具体情况如下：

表：发行人已发行未兑付的债券

单位：万元、%

债券简称	发行规模	债务余额	起息日期	到期日	利率	债券类型
21 西安高新 PPN003	10.00	10.00	2021-03-18	2024-03-18	5.39	定向工具
21 西安高新 PPN002	5.00	5.00	2021-02-26	2024-02-26	5.30	定向工具
21 西安高新 PPN001	15.00	15.00	2021-01-20	2024-01-20	4.60	定向工具
20 西安高新 PPN006	5.00	5.00	2020-12-15	2025-12-15	5.30	定向工具
20 西安高新 PPN005	10.00	10.00	2020-09-25	2025-09-25	4.98	定向工具
20 西安高新 PPN004	10.00	10.00	2020-08-31	2025-08-31	5	定向工具
20 西安高新 MTN009	11.00	11.00	2020-08-24	2023-08-24	5.99	一般中期票据
20 西安高新 MTN008	10.00	10.00	2020-07-29	2023-07-29	6	一般中期票据
20 西安高新 MTN007	10.00	10.00	2020-07-06	2023-07-06	5.8	一般中期票据
20 西安高新 MTN005	10.00	10.00	2020-06-24	2023-06-24	5.93	一般中期票据
20 西安高新 MTN006	10.00	10.00	2020-06-23	2023-06-23	6	一般中期票据
20 西安高新 PPN003B	7.00	7.00	2020-06-11	2025-06-11	5.37	定向工具
20 西安高新 PPN003A	18.00	18.00	2020-06-11	2025-06-11	4.6	定向工具
20 西安高新 PPN002A	17.00	17.00	2020-05-20	2025-05-20	4.2	定向工具

债券简称	发行规模	债务余额	起息日期	到期日	利率	债券类型
20 西安高新 PPN002B	8.00	8.00	2020-05-20	2025-05-20	5.25	定向工具
20 西安高新 MTN004	15.00	15.00	2020-04-22	2025-04-22	3.99	一般中期票据
20 西安高新 MTN003	15.00	15.00	2020-04-20	2025-04-20	3.99	一般中期票据
20 西安高新 PPN001A	10.00	10.00	2020-04-09	2025-04-09	3.9	定向工具
20 西安高新 PPN001B	15.00	15.00	2020-04-09	2025-04-09	4.95	定向工具
20 西安高新 MTN001	15.00	15.00	2020-03-25	2025-03-25	3.99	一般中期票据
20 西安高新 MTN002	15.00	15.00	2020-03-25	2025-03-25	3.99	一般中期票据
20 高控 02	5.00	5.00	2020-02-20	2025-02-20	5.2	私募债
20 高控 01	5.50	5.50	2020-02-20	2025-02-20	4	私募债
19 高控 01	15.00	15.00	2019-12-16	2024-12-16	4.4	私募债
19 西安高新 PPN005	10.00	10.00	2019-10-22	2022-10-22	4.45	定向工具
19 西安高新 PPN004	15.00	15.00	2019-08-27	2022-08-27	4.5	定向工具
19 西安高新 PPN003	5.00	5.00	2019-07-12	2022-07-12	4.6	定向工具
19 西安高新 PPN002	10.00	10.00	2019-03-29	2022-03-29	4.5	定向工具
19 西安高新 PPN001	10.00	10.00	2019-01-23	2022-01-23	4.55	定向工具
18 西安高新 PPN001	10.00	10.00	2018-08-30	2021-08-30	5.43	定向工具
18 西安高新债 01	10.00	10.00	2018-06-26	2025-06-26	5.87	一般企业债
17 西安高新债 01	50.00	40.00	2017-12-27	2024-12-27	6.12	一般企业债
17 西双创债	3.50	2.80	2017-05-02	2024-05-02	6.20	一般企业债
17 西安高新 MTN002	15.00	15.00	2017-03-23	2027-03-23	5.38	一般中期票据
17 西安高新 MTN001	17.40	17.40	2017-02-27	2022-02-27	5.4	一般中期票据
16 西安高新 MTN003	6.00	6.00	2016-12-13	2021-12-13	5.05	一般中期票据

债券简称	发行规模	债务余额	起息日期	到期日	利率	债券类型
16 西安高新 MTN002	5.00	5.00	2016-10-28	2026-10-28	3.42	一般中期票据
合计	433.40	422.70	-	-	-	-

二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书出具日，发行人已发行未兑付企业债券募集资金使用情况如下：

债券名称	发行主体	募集资金用途	募集资金使用情况
17西安高新债01	高新控股	募集资金全部用于西安市高新区军民融合产业园开发建设项目	募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
17西双创债	创业园发展中心	1.40亿元用于补充运营资金，2.10亿元用于西安高新区生物医药产业研发聚集基地建设项目	募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
18西安高新债01	高新控股	募集资金全部用于西安市高新区军民融合产业园开发建设项目	募集资金使用与募集说明书约定的用途一致

第十二条募集资金用途

一、募集资金投向

2020年2月8日，国家发改委印发了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。通知明确对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券用于偿还即将到期的企业债券本金及利息。

2017年末、2018年末、2019年末，发行人资产总额分别为12,125,602.80万元、13,155,266.34万元、15,843,402.13万元，呈上升态势；报告期内，发行人分别实现营业收入277,263.24万元、278,333.56万元、304,614.65万元，稳步提升。总体来看，发行人资产实力稳步提升，经营状况良好。

疫情期间，发行人的业务开展也受到了较大影响，一方面，发行人租赁业务受租金减免政策影响导致阶段性盈利能力下降。2020年春节假期，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，陕西省很快出现了确诊和疑似病例，为应对新冠疫情，统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，西安市国资委下发《市属国有企业减免非国有企业房租的实施细则》（市国资发【2020】17号），在此期间，发行人积极响应政府号召，自2020年2月起三个月内减免区域内非国有企业经营性房产租金，发行人子公司也对园区内企业实行免租金政策，导致发行人租赁业务收入较去年同期出现较大下降，2020年1-9月，发行人净利润为-3.03亿元。另一方面，发行人代建业务受延期复工影响导致工程进度延缓。疫情期间，西安市内绝大部分工厂与建筑工程阶段性停工、停产，发行人为高新区最大的平台公司，承担了高新区城市

基础设施建设改造重要责任，受春节假期延长、人员流动受限等因素影响，2020年以来公司市政基础设施施工、新农村建设等代建业务受到项目复工延期、新开工项目推进暂停等影响，工程进度延缓，工程结算相对滞后，暂未实现全部代建业务收入，从而一定程度影响了发行人阶段性项目回款。

本次债券募集资金将用于置换前期已偿付的2020年企业债券本息资金，本次债券的发行可以有效解决发行人2020年企业债券本息的偿付压力，降低资金流动性风险，增强公司的持续经营能力及抗风险能力。疫情期间，发行人的业务开展也受到了较大影响，但作为区域内主要的国有企业，发行人在疫情期间做出了重要贡献，体现了应有的国企担当。本次债券募集资金置换前期已偿付的2020年企业债券本息资金具体情况如下：

单位：万元

债券简称	当前余额	起息日期	主体/债项 评级	还本付息情况			还本付 息日
				本金偿还金额	利息	合计	
18 西安高新债 01	100,000.00	2018-06-26	AAA/AAA	-	5,870.00	5,870.00	2020-06-26
17 西安高新债 01	500,000.00	2017-12-27	AAA/AAA	100,000.00	30,600.00	130,600.00	2020-12-27
合计	600,000.00	-		100,000.00	36,470.00	136,470.00	-

（一）发行人承诺

发行人承诺，“17 西安高新债 01”和“18 西安高新债 01”募投项目部分收益将优先用于偿付本次债券本息。上述募投项目良好的收益是对本次债券本息偿付的有效补充。

（二）“17西安高新债01”和“18西安高新债01”募集资金使用情况

17 西安高新债 01 经国家发展和改革委员会“发改财金[2017]344号”文件批准公开发行。债券募集资金不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），将全部用于西安市高新区军民融合产业园开发建设项目。

18 西安高新债 01 经国家发展和改革委员会“发改财金[2017]344号”文件批准公开发行人。债券募集资金不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），将全部用于西安市高新区军民融合产业园开发建设项目。

截至本募集说明书签署日，17 西安高新债 01 及 18 西安高新债 01 募集资金已使用完毕。发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到了募集资金按计划使用。

（三）“17西安高新债01”和“18西安高新债01”募投项目建设进度

西安市高新区军民融合产业园开发建设项目总投资额度约 259.42 亿元，主要建设回迁安置区、生产区、研发区及生活配套等四板块建筑。根据园区基础设施建设、拆迁安置和园区自建项目时序规划，项目一期为军民融合孵化区，计划建设期为 2016 年-2018 年，计划总投资为 194.57 亿元，作为军民融合产业园的启动区，以军民融合产业为主，主要形成完备的用地功能系统，包含生产用地、检验检测用地、办公住用地等，引入部分企业，初步形成产业集聚；项目二期建设为先期建设区，计划建设期 2019 年-2020 年，计划总投资为 64.86 亿元，该阶段完成各板块区域全部建设主体，形成基本的产业发展环境。

该项目于 2016 年 9 月开工，目前项目一期主体已基本建设完毕，已完成投资 120.08 亿元，主要包括回迁安置房主体和项目生产区及研发区内已基本完成的国家增材制造创新中心研发大楼及中式厂房，军民融合工程中心、实验与检验中心、孵化器与研发中心及配套生活综合服务区四大区块，创新示范基地综合楼、研发及中试大楼、标准厂房、综合厂房等建筑面积约 45.2 万平方米，正在进行一期区域中干道、雨水工程、电力及热力工程等建设工作。按照项目一期军民融合孵化区建设规划，为平衡项目收益，尽早开展招商引资工作，进一步

提高资金回笼效率，军民融合产业园引入部分企业，初步形成产业集聚，目前已有军名融合骨干企业爱邦电磁、空天动力、艾利特航空等均达成认购或者租赁意向。为响应西安市 2018 年 12 月出台的“铁腕治霾·保卫蓝天”三年行动方案及受疫情因素影响，项目二期先期建设区存在阶段性停工，建设进度缓慢，目前已完成投资 7.22 亿元，主要为生活配套区域建设，正在进行其余生产区及研发区主体建设。截至 2020 年 9 月末，项目合计已完成投资约 127.30 亿元，投资进度约 49.07%。该项目预计于 2022 年底完成其余 14 万平方米生产区标准厂房，3.5 万平方米试验检测中心，6 万平方米研发中心，38 万平方米研发区厂房及 9 万平方米研发区办公用房建设工作。

（四）“17西安高新债01”和“18西安高新债01”募投项目意向入驻企业

基于园区拟进驻的华为鲲鹏计算的硬件产业合作项目——长安计算机项目及西安同芯圆光电集成科技有限公司项目，目前已有军民融合骨干企业爱邦电磁、空天动力、艾利特航空等均达成认购或者租赁意向，目前意向入驻率约45%，其余部分意向企业正在洽谈中。初步的意向入驻企业名单如下：

企业名称	经营范围
陕西长安计算科技有限公司	一般项目：计算机软硬件及外围设备制造，工业控制计算机及系统制造，计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机及通讯设备租赁，计算机及办公设备维修；软件开发；计算机系统服务，工业控制计算机及系统销售；信息系统集成服务；云计算设备制造；网络设备制造；数据处理和存储支持服务；信息安全设备制造；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；互联网数据服务，网络与信息安全软件开发；网络设备销售；网络技术服务；安防设备制造；安防设备销售；软件销售；办公设备耗材销售；办公设备销售；技术服务，技术开发技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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：计算机信息系统安全专用产品销售；货物进出口；技术进出口。（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）。

陕西华清亿丰新材料有限公司	石墨烯材料销售；石墨及碳素制品制造；机械电气设备制造；家用电器制造；家用电器销售；其他电子器件制造；五金产品批发；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；新兴能源技术研发；住宅室内装饰装修。（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）
西安睿诺航空装备有限公司	电力电子电源产品、电气控制和工业自动化产品、电能质量及无功补偿产品、工业测控及电气成套类设备、机电一体化设备的生产；机电电气工程的施工。电力电子电源产品、电气控制和工业自动化产品、电能质量及无功补偿产品、工业测控及电气成套类设备、机电一体化设备、航空装备仿真系统、航空装备检测系统的开发、设计、销售及相关技术服务；机电电气设备的开发、设计、安装及技术服务；货物与技术的进出口经营（国家限制、禁止和须经审批的进出口的货物和技术除外）。（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）
西安艾力特航空科技有限公司	航空快卸锁的设计、研制、生产、修理、销售及技术服务；航空发动机控制系统及其产品设计、研制、生产、修理、销售及技术服务；非标设备的设计、研制、生产、修理、销售及技术服务；航空零部件及通用机械的设计、研制、生产、修理、销售及技术服务、技术开发、技术咨询、技术成果转让。
西安爱邦电磁技术有限责任公司	雷电防护试验及防护产品设计开发
西安雷航电子信息技术有限公司	微波元器件、微波天线、通讯设备微电子产品、计算机软硬件及电磁兼容设备的研发、生产、销售、维修及几乎是咨询服务；光电产品机器配件、器件及相关设备研发、生产销售。
西安天瑞达光电技术股份有限公司	通用设备、数控设备、光机电一体化设备（除法律、法规规定的前置审批许可项目）及部附件的生产；材料、构件表面处理及其产品的生产；工业产品生产；通用设备、数控设备、光机电一体化设备（除法律、法规规定的前置审批许可项目）及部附件的研发、设计、销售和服务；航空设备及部附件研发、设计及技术服务；材料、构件表面处理及其产品研发、销售和服务；货物与技术的进出口经营（国家限制、禁止和须经审批进出口的货物和技术除外）；设备租赁及技术服务。（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）
西安鑫精合智能制造有限公司	增材制造设备、耗材、零件、软件
陕西卫峰核电子有限公司	一般项目：核电设备成套及工程技术研发；工业设计服务；仪器仪表制造；仪器仪表销售；仪器仪表修理；环境监测专用仪器仪表制造；核子及核辐射测量仪器制造；环境应急检测仪器仪表制造；环境应急技术装备制造；环境应急技术装备销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；智能控制系统集成；信息系统集成服务；软件开发；软件销售；安防设备销售；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；地震服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（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：民用核安全设备设计；民用核安全设备制造；检验检测服务；放射性污染监测；辐射监测；II、III、IV、V类放射源销售；货物进出口；技术进出口。（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）

陕西空天动力研究院	<p>一般项目：航天器及运载火箭制造；航天设备制造；船舶制造；智能无人飞行器制造；海洋工程装备制造；导航、测绘、气象及海洋专用仪器制造；导航终端制造；汽轮机及辅机制造；液气密元件及系统制造；金属结构制造；增材制造；轴承、齿轮和传动部件制造；液力动力机械及元件制造；气压动力机械及元件制造；轴承制造；齿轮及齿轮减、变速箱制造；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；水轮机及辅机制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；船用配套设备制造；机械电气设备制造；微特电机及组件制造；电池制造；电机及其控制系统研发；虚拟现实设备；可穿戴智能设备制造；集成电路制造；物联网设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；云计算设备制造；工业控制计算机及系统制造；软件开发；软件外包服务；数据处理和存储支持服务；人工智能通用应用系统；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；雷达及配套设备制造；终端测试设备制造；通信传输设备专业修理；移动通信设备制造；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；智能仪器仪表制造；智能控制系统集成；伺服控制机构制造；智能基础制造装备制造；工业自动控制系统装置制造；智能机器人的研发；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；合成材料制造；新型金属功能材料销售；涂料制造；知识产权服务；科技中介服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；园区管理服务。（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）</p> <p>许可项目：民用航空器（发动机、螺旋桨）生产；民用航空器零部件制造。（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）。</p>
西安恒基光电科技有限责任公司	<p>光学仪器、机械产品、电子设备、计算机硬、软件、视频处理板、嵌入式板卡、光学、电子产品、通信器材、办公用品的研制、生产、销售及技术服务；水质检测服务；环境科技领域内的技术咨询、技术服务；货物和技术的进出口经营（国家限制、禁止和须审批进出口的货物和技术除外）；房屋租赁。</p>
西安奇芯光电科技有限公司	<p>集成电路设计、生产、封装、加工、维修及进出口经营；激光器芯片、光探测器芯片、光收发器件与模块、光传输有源线缆、光传感器、光放大器、光调制器有源器件和集成光波导芯片、光纤组件、微光学器件、无源器件以及其子系统、有源器件以及其子系统的产品研发、生产、销售、技术开发、技术转让、技术咨询、加工、维修及进出口经营。（以上经营范围不得涉及外商投资准入特别管理措施范围内的项目）（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）</p>
西安万联星航科学技术有限公司	<p>毫米波天线、射频系统、卫星及地面站测试设备、无线测试设备、天线测试设备、微波暗室系统、屏蔽系统、自动化设备、测试仪表、天线、连接器、电子产品的研发、生产（限分支机构经营）销售；电子技术软件、硬件的开发、销售；货物及技术进出口业务；工程仿真技术；云计算技术与运用；计算机软硬件开发销售；计算机系统集成；信息化建设方案咨询及技术服务。（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）</p>
西安鼎佰精密机电有限公司	<p>智能装备研发、滚动功能部件、机电伺服系统、精密传动、电机及伺服测控系统的设计、生产、销售；计算机软硬件技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统的设计、生产、销售；机械设备、电子设备、通信设备及网络设备的研发、生产、销售；航</p>

	空器材的设计、生产、销售（不含前置许可审批项目）；从事货物以及技术的进出口业务（国家限制或禁止的货物及技术除外）。(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)
陕西天璇涂层科技有限公司	一般项目：涂料制造（不含危险化学品）；隔热和隔音材料制造；耐火材料生产；新型金属功能材料销售；表面功能材料销售；金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售；涂料销售（不含危险化学品）；隔热和隔音材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务；工程和技术研究和试验发展；新材料技术研发；新材料技术推广服务。(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：货物进出口；技术进出口。(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)
西安航星创客电子科技有限公司	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；伺服控制机构制造；伺服控制机构销售；软件开发；软件销售；电子产品销售；仪器仪表销售；仪器仪表制造；电气机械设备销售；机械电气设备制造；工业设计服务；销售代理；电气设备销售；机械设备研发；微特电机及组件制造；电动机制造；电子测量仪器制造；发电机及发电机组制造；发电机及发电机组销售；电机及其控制系统研发。(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)

（五）“17西安高新债01”和“18西安高新债01”募投项目收益可实现性

陕西是国防军工大省，西安高新区更是聚集了众多军工科研院所、高校、民营企业和一大批高素质人才，先后吸引了以北京理工大学、西北工业大学等为代表的军工院校，吸引了陕西空天动力研究院、中国兵器工业标准化研究所等项目。同时，西安高新区的中国电科20所、航天四院44所、西京公司、西安科技大市场列入西安市全面改革创新试验体制改革试点单位。总体来看，西安高新区作为发展高新技术产业的重要基地，同时也是国防科技资源密集区域，对西安军民融合产业发展起着重要的承载作用。

军民融合产业是西安高新区的基础性产业，也是支柱产业之一。西安高新区不但聚集了一批国防系统骨干单位，形成了涉及航空、航天、电子、兵器、船舶、核等门类较为齐全的军工板块，同时大量民营企业主动进入武器装备科研生产维修领域，涌现出以无人机、高端探测、大数据、新材料、民用卫星等为代表的前景广阔的高技术项目，

基本形成了国防科技资源和社会资本融合、社会生产能力相互融合、军民通用技术双向融合、优秀技术人才融合、军地信息交流融合等多种融合方式，涌现出了“光机所经验”和“西京经验”等亮点。

党的十八大以来，西安高新区积极落实国家军民融合发展战略，结合国家自主创新示范区建设及西安全面改革创新改革试验的目标任务，以创新驱动为引领，通过建立创新军民融合体制机制，完善军民融合政策体系，构建军民融合发展新格局，探索以自主创新为核心的军民融合发展新路径。深化军民融合，辐射带动地方经济发展，打造以西安为中心、横贯关中平原的军民融合产业带，建设创新引领的现代产业体系，成为西安的新使命，也为军民融合深度发展指明了方向。

在政策体系方面，西安高新区已经设立了100亿元规模的军民融合产业发展基金，并以此为基础支持设立了一批专业基金；同时西安高新区出台了军民融合专项政策，计划每年拿出2亿元，支持军工科研院所改制、区内企业建立军民融合协同创新体系、拓展军援军贸市场、承担国家重大项目、企业军工资质提升、民营企业参军等六个方面，同时共享西安高新区新出台的自主创新示范区20亿元政策包，基本上形成了“6+N”扶持政策体系。并且通过建设“三院三平台三市场”，构建园区军民融合发展体系和能力。

基于募投项目定位优势，项目建成后，主要面向军民融合、人工智能、5G及电子信息相关高端研发企业，同时为了满足不同发展阶段的企业生产、研发及办公需求，项目主要通过生产区及研发区厂房销售和出租以及研发区办公用房、安置房及配套生活商业出售模式运营。

其中生产区标准厂房22万平方米，其中30%用于出租及70%用于销售；研发区厂房59万平方米，其中30%用于出租及70%用于销

售；研发区办公用房 16 万平方米、安置房 150 万平方米及配套生活商业 10 万平方米均用于出售。参考项目所在地周边可比地区现有可比项目市场情况，同时考虑通货膨胀和市场供需因素，预计厂房初始销售单价为 4,500 元/平方米，之后销售价格均每年按照 3%上浮；研发区办公用房初始销售单价为 12,000 元/平方米，之后销售价格均每年按照 3%上浮；安置房销售单价为 6,300 元/平方米，销售期保持不变；配套生活商业初始销售单价为 15,000 元/平方米，之后销售价格均每年按照 3%上浮；生产区及研发区厂房初始出租价格为 30 元/m²·月，之后出租价格均每两年按照 3%上浮，出租期限为 10 年。

该项目已建成部分预计于2022年起产生收益，于2023年全部建成后实现多板块收益。假设本次债券于2021年发行，债券存续期内，项目预计可实现销售收入1,571,160万元，实现出租收入49,400万元，项目收益合计1,620,560万元，对本次债券覆盖倍数为12.47倍，可作为本次债券还本付息的重要来源。

债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	存续期小计	建设期		2023	2024	2025	2026	2027	2028
				2021	2022						
1	营业收入	万元	1,620,560		29,999	459,682	314,483	318,004	243,492	246,298	8,603
1.1	销售收入	万元	1,571,160		27,375	454,433	306,374	309,895	235,139	237,945	
1.1.1	厂房销售收入	万元	267,602		10575	73,373	50,382	51,893	40,086	41,292	
	销售均价	元/m ²			4500	4,500	4,635	4,774	4,917	5,065	
	可售面积	m ²			47000	543,500	543,500	543,500	543,500	543,500	
	销售比例				0.5	0.3	0.2	0.2	0.15	0.15	
1.1.2	研发区办公用房销售收入	万元	200,921	0	16800	52,560	36,091	37,175	28,717	29,578	

序号	项目名称	单位	存续期 小计	建设期		2023	2024	2025	2026	2027	2028
				2021	2022						
	销售均价	元/ m ²		0	1200 0	12,00 0	12,36 0	12,73 1	13,11 3	13,50 6	
	可售面积	m ²			7000 0	146,0 00	146,0 00	146,0 00	146,0 00	146,0 00	
	销售比例				0.2	0.3	0.2	0.2	0.15	0.15	
1.1.3	安置房销售收入	万元	945,00 0			283,5 00	189,0 00	189,0 00	141,7 50	141,7 50	
	销售均价	元/ m ²				6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	
	可售面积	m ²				1,500, 000	1,500, 000	1,500, 000	1,500, 000	1,500, 000	
	销售比例					0.3	0.2	0.2	0.15	0.15	
1.1.4	配套生活商业销售收入	万元	157,63 7			45,00 0	30,90 0	31,82 7	24,58 6	25,32 4	
	销售均价	元/ m ²				15,00 0	15,45 0	15,91 4	16,39 1	16,88 3	
	可售面积	m ²				100,0 00	100,0 00	100,0 00	100,0 00	100,0 00	
	销售比例					0.3	0.2	0.2	0.15	0.15	
1.2	经营收入	万元	49,400		2,62 4	5,249	8,109	8,109	8,353	8,353	8,60 3
1.2.1	厂房出租收入	万元	49,400		2,62 4	5,249	8,109	8,109	8,353	8,353	8,60 3
	租金价格	元/ m ² · 月			30	30	31	31	32	32	33
	出租面积	m ²			243, 000	243,0 00	243,0 00	243,0 00	243,0 00	243,0 00	243, 000
	出租率				0.3	0.6	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9

二、募集资金使用计划及管理制度

对于本次公司债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本次债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请中信银行股份有限公司西安分行作为本次债券的账户监管人，并与其签署了《2020年西安高新控股有限公司公司债券募集资金账户专户监管协议》及《2020年西安高新控股有限公司公司债券偿债资金账户专户监管协议》，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

（四）募集资金使用承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，以及不用于境外收购。

第十三条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请开源证券股份有限公司为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人的承诺、权利及义务

1、发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及债权代理协议的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本次债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》、《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

5、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理

人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后一个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应在十日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告等有效方式通知全体债券持有人：

(1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本次债券的利息及/或本金；

(2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

(3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

(7) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或重大亏损或其他重大不利变化；

(8) 发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

(9) 发行人受到重大行政处罚，或发生或预计发生涉案金额占

其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

(10) 政府部门或发行人主要股东拟/已对发行人主要股东或发行人或进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益的情形：

(a) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50% 以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50% 以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50% 以上；

(b) 发行人或发行人主要股东拟/已进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(c) 发行人或发行人主要股东资产拟/已被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(d) 发行人或发行人主要股东拟/已进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

(11) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

(12) 拟订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同/或资产负债率超过 85% 的情形；

(13) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化（如有担保人）；

(14) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额占担保人最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项（如有担保人）；

(15) 担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定（如有担保人）；

(16) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、

分离、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定（如有出质股权/股票）；

（17）抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

（18）发行人拟释放、置换、追加抵押/质押资产（如有抵/质押资产）；

（19）发行人拟变更担保人（如有担保人）或更换增信方式；

（20）发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款；

（21）发行人拟变更本次债券募集资金用途；

（22）发行人拟变更或解聘债券债权代理人；

（23）发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；

（24）债券被暂停转让交易；

（25）其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

（26）法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

10、发行人应当按照债权代理协议的约定向债权代理人支付代理报酬。

11、发行人应协助债权代理人办理土地使用权抵押登记手续。

12、本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人有权依据债权代理协议的规定获得代理报酬。

2、债权代理人应当持续关注发行人的状况，发现有第4.9条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3、债权代理人应作为本次债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

4、在本次债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本次债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

5、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

6、债权代理人应按照债权代理协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

8、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

9、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及债权代理协议的规定向债券持有人出具债券债权代理事务报告。

10、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权代理人应该向新债权人移交与本次债券有关的全部工作及有关文件档案。

11、债权代理人不得将其在债权代理协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

12、债权代理人应遵守和履行债权代理协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（三）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受债权代理协议，受债权代理协议之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本次债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本次债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和债权代理协议的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议做出的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和债权代理协议的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本次债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、债权代理协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本次债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和债权人代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依债权代理协议第9.3条约定程序及出现债权代理协议第9.1条约定的事由，本次债券存续期间债券持有人不得撤销对债权人代理人的授权。

二、《债券持有人会议规则》主要内容

（一）债券持有人会议的职权

- 1、对修改《债券持有人会议规则》做出决议；
- 2、对发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更本次债券利率；
- 3、当发行人减资、合并或分立时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、对本次债券设定的抵押资产增加、减少或变更做出决议；
- 5、当发生《债权代理协议》约定的违约事件，对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案做出决议；
- 6、当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本次债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议；
- 7、对更换（债权人代理人自动提出辞职的除外）或取消债权人代理人做出决议；
- 8、对发行人、债权人代理人提出的议案做出决议（发行人提出的议案应向债权人代理人书面提供）；
- 9、对单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人提出的议案做出决议（该议案应向债权人代理人书面提供）；

10、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

（二）债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- （1）拟变更募集说明书的约定；
- （2）变更或解聘债权代理人；
- （3）当发生《债权代理协议》约定之违约事件的情形；
- （4）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；
- （5）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；
- （6）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- （7）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；
- （8）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

2、当出现债券持有人会议规则第十一条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

3、当出现债券持有人会议规则第十一条第（二）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人提议；

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

(3) 债权代理人提议;

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

5、持有 10% 以上面值的债券持有人及合计持有 10% 以上面值的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

6、发行人、持有本次债券且单独或合并持有发行人 10% 以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本次债券面值总额计入出席债券持有人会议的本次债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

(三) 债券持有人会议召开的程序

1、债券持有人会议由发行人或本次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% 以上面值的本次债券持有人及合并持有 20% 以上面值的本次债券持有人有权召集并主持。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券

持有人、有权列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- (1) 会议召开的时间、地点；
- (2) 会议主持、列席人员；
- (3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- (4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- (5) 债券持有人应携带的相关证明。

5、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本次债券总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，即使拟出席会议的债券持有人仍然不足本次债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

6、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息，债券持有人会议如涉及现场会议形式的，原则上应在发行人的公司所在地召开。

8、会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

9、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、

召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（四）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，经出席会议的债券持有人所持表决权过半数通过方能形成有效决议。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

7、债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

9、债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

10、议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中做出说明。

11、就会议决议所做出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

12、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

第十四条 偿债保障措施

发行人根据自身目前经营状况，结合未来业务发展情况，制定了本次债券发行后偿债计划和保障措施。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本次债券的还本付息提供基础保障。

同时，为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本次债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人较强的综合实力和盈利能力为本次债券的本息偿付奠定了良好基础

发行人近三年财务状况

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总额（万元）	15,843,402.13	13,155,266.34	12,125,602.80
营业总收入（万元）	304,614.65	278,333.56	277,263.24
净利润（万元）	18,229.06	12,536.37	10,956.11
资产负债率（%）	69.64	69.36	66.84

2017-2019年末，发行人总资产分别为12,125,602.80万元、13,155,266.34万元和15,843,402.13万元，总资产规模快速增长；资产负债率分别为66.84%、69.36%和69.64%，资产负债率虽有上升，但总体适中，负债结构合理，且随着西安高新区的发展，基础设施建设业务的增加，发行人的偿债能力将进一步增强。

2017-2019年度，发行人营业总收入分别为277,263.24万元、278,333.56万元和304,614.65万元，主要为代建业务收入、租赁业务收入以及物业管理业务收入，上述业务收入与西安高新区经济发展及入驻企业情况高度相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2017-2019年度，发行人实现净利润分别为10,956.11万元、12,536.37万元和18,229.06万元，发行人的盈利情况良好。发行人最近三年平均净利润

达13,907.18万元，足以覆盖本次债券一年的利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平适中，盈利能力将不断提升。随着西安高新区经济的持续发展，入驻企业数量不断增加，加之西安高新区管委会对发行人的大力支持，预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本次债券到期偿付奠定坚实基础。

二、公司可变现资产是本次债券按时偿付的有力补充

随着西安高新区管委会对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，公司资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。2017-2019年末，发行人未受限的货币资金分别为2,020,360.14万元、724,701.83万元和1,042,518.39万元，未受限货币资金在流动资产中的占比分别为26.89%、8.51%和10.02%，发行人货币资金较为充足，能够有效保证发行人的资金需求。截至2019年末，发行人投资性房地产为217,384.14万元，无形资产中土地使用权账面价值合计为27,453.28万元。在必要时，发行人可以通过变现部分资产以补充偿债资金，以保证本次债券本息的按时、足额支付。

三、偿债保障的制度性安排

（一）设置偿债资金专项账户

公司聘请中信银行股份有限公司西安分行为本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了《2020年西安高新控股有限公司公司债券募集资金账户专户监管协议》及《2020年西安高新控股有限公司公司债券偿债资金账户专户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本次债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流等。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立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。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本次债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人与中信银行股份有限公司西安分行签订了《2020年西安高新控股有限公司公司债券募集资金账户专户监管协议》及《2020年西安高新控股有限公司公司债券偿债资金账户专户监管协议》，聘请上述银行担任本次债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本次债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人与开源证券股份有限公司签订了本次债券《债权代理协议》，聘请其为本次债权代理人，在本次债券存续期限内代表债券持有人依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

此外，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。严格约定在有可能导致本次债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

四、其他偿债保障措施

(一) 畅通的外部融资渠道能够为本次债券到期偿付提供进一步支撑

发行人拥有很强的外部融资能力。发行人资产规模大、主营业务收入和利润水平较高，与各商业银行建立了长期、稳固的合作关系，间接融资能力强。截至2020年6月末，发行人在多家银行共取得授信额度1,447.91亿元，其中已使用额度为807.55亿元，剩余额度为640.36亿元。公司优良的资信和较强的融资能力进一步保障了本次债券按时还本付息。在本次债券到期时，如有需要，发行人强大的融资能力可以为公司正常生产经营提供流动性支持。

(二) 当地政府对发行人发展给予大力支持

发行人作为西安高新区最重要的基础设施项目投资建设和市政配套服务主体，承担着高新技术产业园区开发与服务、高新区市政配套、社区管理、环境营造的职能。为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和偿债能力，根据发行人业务的特点，西安高新区管委会在政策、资金、项目资源等方面给予了发行人大力支持。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本次债券相关的风险与对策

（一）利率风险

风险：受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越多个经济周期，在本次债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本次债券的投资收益水平。

对策：本次债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本次债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本次债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本次债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）流动性风险

风险：发行人计划本次债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的交易所上市交易或流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本次债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

（三）兑付风险

风险：在本次债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按期足额兑付。

对策：发行人目前运行稳健，经营情况和财务状况良好，在所处行业具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金用于本募集说明书约定的用途。后续发行人还将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）发行人管理风险

风险：近年来，伴随业务的不断发展，发行人全资、控股及参股企业数量不断增加，由此带来经营复杂性也显著提高。目前发行人设有多个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，导致公司战略难以顺利实施的风险。

对策：为加强对下属子公司的管理控制，发行人对下属子公司制定了重大投资、资金管理、贷款担保管理、信用管理等一系列规范化管理办法，对主要管理者的任免、财务会计制度的制定、劳动工资等进行了规范化管理。同时，公司建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向其提供可能对公司产生重大影响的或公司要求的信息。此外，发行人将不断完善公司管理制度和管理模式，提高管理人员工作效率，明确管理人员工作职能，加强内部控制，提升对于子公司管理的全面性、及时性、有效性。

（二）发行人财务风险

1、经营活动现金流波动的风险

风险：2017-2019年度，发行人经营活动净现金流分别为1.15亿元、-83.56亿元和2.49亿元。2018年度由于发行人代建项目投入较多，致使其经营活动净现金流呈负值。发行人经营活动现金流波动较大可能给其正常经营造成一定的影响。

对策：未来随着发行人项目投资趋于稳定，已投入项目的陆续完工结算，预计经营现金流量净额将逐步增加。此外，发行人将通过加强应收账款管理，加快现金回流速度。

2、政府性应收款项规模较大风险

风险：截至2019年末，发行人应收账款中政府性应收款项余额为754,018.19万元，其他应收款中政府性应收款项余额为1,920,303.30万元，发行人应收政府性款项规模较大。发行人应收政府性款项主要为应收地方政府部门的代建项目款、代建管理费以及与地方政府部门的往来款项等，账期主要为1年以内和1-2年。如果公司应收政府性款项无法按期完全收回或收回进展缓慢，将造成公司资金占用，可能对公司资金流转造成较大的影响。

对策：目前，发行人高度重视政府性应收款项的回收，已向西安高新区管委会沟通和申请按期收回等相关事项；另外，发行人后续也将加强对资金的管理，严格把控相关风险。

3、资产负债率增长较快的风险

风险：2017-2019年末，发行人的资产负债率分别为66.84%、69.36%和69.64%。发行人金融机构借款较多，主要原因系发行人业务的扩张导致融资规模不断增加，资产负债率保持在较高水平。未来随着发行人业务的进一步扩大，发行人仍将保持较大规模的投资支出，所需资金除了主要依靠发行人自身业务经营产生的现金流及政府扶

持政策资金外，剩余部分将主要通过银行借款和债券市场筹资等方式解决，因此发行人面临资产负债率上升的风险。

对策：一方面，发行人的资产负债率符合行业水平，上升幅度与其业务增长幅度相匹配，且总体处于合理范围内。另一方面，随着西安高新区的深入发展，发行人在西安高新区范围内从事的基础设施代建业务、工业地产业务等仍有可观的增长前景，能够对其长期偿债能力基于充分的保障。

4、有息债务规模较高且短期偿债压力较大的风险

风险：发行人作为西安高新区最重要的基础设施项目投资建设和市政配套服务主体，随着承担的建设项目的增多，有息债务也出现了快速增长。截至2019年末，发行人有息债务为10,762,334.20万元，有息债务规模较大，其中短期有息负债为5,150,577.34万元，发行人短期偿债压力较大。根据对本次债券存续期内有息负债偿还压力的测算，发行人还款高峰期2022年，当年负债规模共计为4,548,653.30万元。同时，为提高直接融资比例、优化融资结构、降低财务成本，发行人加大了债券融资发行力度。截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额为人民币401.5亿元，其中非公开定向债务融资工具14支，中期票据14支，企业债2支，公司债3只，发行人待偿还债务融资余额规模较大。未来，发行人将持续负责高新区重点项目建设，发行人负债规模仍将保持较高水平，可能会对发行人盈利能力及偿债能力造成一定影响。

对策：一方面，发行人现金类资产较为充足，为应对项目的建设需求，公司保持了较高的现金储备。2017-2019年末，发行人未受限的货币资金分别为2,020,360.14万元、724,701.83万元和1,042,518.39万元，未受限货币资金在流动资产中的占比分别为26.89%、8.51%和10.02%。

另一方面，随着发行人已投入项目的陆续完工结算，预计未来经营现金流量净额将逐步增加。此外，发行人与多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，间接融资能力强。截至2020年9月末，发行人在多家金融机构共取得授信额度1,553.46亿元，其中已使用额度为835.77亿元，剩余额度为717.69亿元，间接融资能力强。如有需要，发行人强大的融资能力可以为公司正常生产经营提供流动性支持。

5、未来面临较大资本支出压力的风险

风险：发行人所承担的基础设施建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着西安高新区的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度，未来面临较大的资本支出压力。

对策：发行人作为西安高新区最重要的基础设施项目投资建设和市政配套服务主体，近年来发展迅速。未来，发行人将进一步争取获得持续稳定的项目代建收入，同时积极推进市场化业务，并在高新区管委会的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力。发行人与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，得到了当地银行的大力支持，并具有良好的资信记录，良好的中长期融资能力能够保障项目投入，公司积极探索多元化的融资渠道，增加直接融资的比重，节约融资成本。

6、对外担保风险

风险：截至2019年末，发行人对外担保余额为2,165,193.95万元，对外担保余额占净资产比例为45.01%。尽管被担保企业目前经营正常，发行人出现代偿的可能性很小，但发行人仍存在因被担保企业违约而面临被追索甚至诉讼的可能，从而对发行人经营情况及偿债能力造成不利影响。

对策：一方面，发行人对外提供担保的主体多为当地国有企业，目前均经营正常，代偿风险较小。另一方面，对于对外担保可能产生的代偿风险，发行人制订了《对外担保制度》，严格规范对外担保行为，公司做出的对外担保行为须履行相关规定的程序方可执行，防范担保风险。此外，发行人将进一步完善财务管理制度和信用政策，建立风险评估和风险预警机制，做好事前评估、事中及事后的跟踪监督，降低公司资金成本，控制公司债务规模，严格把控公司面临的或有负债风险。

7、财政补贴金额较大风险

风险：作为西安市高新区最重要的基础设施建设主体，发行人获得了各级政府较多的政策支持和财政补贴。最近三年，西安高新区管委会对发行人的补贴分别为 8.88 亿元、8.61 亿元和 9.84 亿元。但由于政府补贴具有较大不稳定性，一旦未来政府降低甚至取消相关补贴政策，发行人营业外收入或其他收益将出现较大幅度下降，发行人的盈利能力也将受到较大影响。

对策：发行人是西安高新区基础设施建设领域的重要投资、建设主体，在西安高新区基础设施建设领域发挥了重要作用，持续得到西安高新区管委会的大力扶持。未来随着发行人已投入项目的陆续完工结算，预计营业收入将逐步增加。此外，发行人将积极丰富收入来源，增强发展后劲，提高自身造血能力。同时，发行人还将不断加强管理，进一步完善法人治理结构，提高运营效率。

8、流动比率和速动比率下降的风险

风险：2017-2019年末，发行人流动比率分别为 4.87、2.29 和 1.94，速动比率分别为 2.59、1.05 和 0.88，均呈现下降的趋势，主要原因系发行人业务扩张导致融资规模不断增加，发行人流动负债增长较快，

主要为短期借款和一年内到期的非流动负债增加较快。如果发行人流动比率和速动比率继续下降，可能对公司的偿债能力产生一定的影响。

对策：一方面，公司正通过拓展多渠道资金来源，努力构建稳健、多元、分散化的融资体系，提升融资管理能力。未来，公司计划进一步拓宽融资渠道，在扩大银行贷款规模和合作银行范围的同时，主动调整资产负债期限配置，提升中长期融资占比。另一方面，发行人作为西安高新区最重要的基础设施项目投资建设和市政配套服务主体，随着西安高新区的不断发展，发行人各项业务仍有可观的增长前景，能够对其偿债能力提供充分的保障。

9、部分子公司亏损的风险

风险：2019年度，发行人下属子公司西安高新技术产业开发区创业园发展中心、西安高新区污水处理有限公司、西安新材料产业发展有限公司、西安高新区环保产业发展有限公司、西安高新综合保税区产业发展有限公司等净利润均为负，均处于亏损状态，盈利能力较弱。如发行人上述子公司未来持续处于亏损状态，则可能对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

对策：目前，发行人较多子公司处于业务扩张期，虽呈现亏损状态，但大多数亏损金额较小，占发行人营业收入和利润的比重较小，对发行人影响不大。未来，发行人将加强对子公司经营情况的管理，随着子公司各项业务的不断开展，其经营情况将逐步好转，盈利能力将不断增强。

10、其他应收款回收风险

2017-2019年末，发行人其他应收款账面价值分别为1,390,337.75万元、2,544,277.16万元和2,232,519.50万元，占流动资产的比例分别为18.50%、29.87%和21.47%。发行人其他应收款金额较大，且集中

度较高，存在一定的应收款项回收风险。

对策：发行人对其他应收款对象进行全程持续的监督，通过日常监测来及时了解企业其他应收款的现状，并及时对客户的信用状况进行了解。如果出现可能发生其他应收款风险的问题，及时采取措施，应对处理。

11、现金及现金等价物波动风险

2017-2019年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-211,300.31万元、-1,295,658.31万元、317,816.56万元。报告期内发行人累计为负且波动较大，发行人较大的现金流波动可能将给其正常经营造成一定影响。

对策：2017年，发行人现金净增加额为负数，由于当年主要进行三星综合保税区及配套服务区项目投资，导致投资产生的现金流出较多；2018年，发行人重点进行西安高新区军民融合产业园项目投资，导致经营产生的现金流出较多则现金净增加额为负数；2019年，为补充项目建设资金，发行人融资规模增加，足以覆盖公司当年经营和投资支出，2019年现金净增加额明显改善。2020年1-9月，发行人现金及现金等价物净增加额为865,203.03万元，发行人现金及现金等价物净增加额明显改善，未来随着发行人业绩的逐步提升，预计现金及现金等价物净增加额将会有所增长。

12、EBITDA利息保障倍数较低风险

风险：2017年度至2019年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.32、0.39、0.46，最近三年，发行人EBITDA利息倍数均小于1，表明发行人经营收益尚不能完全支付债务利息，未来发行人偿付利息能力稳定性存在一定风险。

对策：报告期内，发行人EBITDA利息保障倍数尽管处于逐年上

升的趋势，但仍持续小于1，主要是由于公司有息负债融资规模增加较快、资本化利息支出较多所致。未来随着发行人的项目逐渐结转收入，EBITDA 利息保障倍数较低的情况将有所改善。

（三）发行人经营风险

1、经济周期风险

风险：发行人作为西安高新区重要的建设和运作主体，主要从事城市基础设施建设、工业地产业务等，容易受到经济周期的影响。如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

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，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对城市基础设施建设的关注与投入和高新区经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，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。

2、公司运营风险

风险：发行人在西安高新区基础设施建设方面占有主导地位，承担着西安高新区范围内基础设施建设的重任。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及发行人运营效益，进而影响本次债券偿付。

对策：发行人今后将进一步加强与西安高新区管委会的沟通、协商，自身不断加强管理，提高公司整体实力。同时，积极丰富收入来源，增强发展后劲，提高盈利能力。未来，随着高新区基础设

施及配套设施建设的逐渐完善，发行人将进一步拓展业务范围，形成新的利润增长点。发行人还将积极加强与政策性银行、商业银行和金融租赁公司等业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金。进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、持续融资风险

风险：发行人主营业务中基础设施投资代建项目具有一次性资金投入规模大、建设期限长的特点，而且需要发行人垫付大量资金。因此，发行人自身的内源式融资难以满足投资的资金需求，必须依靠银行借款和发行债券等债务融资渠道。根据高新区和发行人的发展规划，未来几年在基础设施建设领域投资支出较大，因而面临一定的资金压力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，主要经营工业地产、基础设施建设、市政配套以及污水处理等业务，相关业务在西安高新区内具有垄断优势，市场需求相对稳定，持续经营能力较强。发行人与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将进一步扩大直接融资规模，不断拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营造成影响。

三、政策风险与对策

（一）宏观政策风险

风险：国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加

强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

（二）产业政策风险

风险：发行人主要从事的城市基础设施建设与工业地产等业务均面临较大的行业政策风险，经营业绩将受到国家政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第十六条信用评级

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AAA，该级别反映了本次债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（一）评级观点

中诚信国际评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；评定“2021年西安高新控股有限公司公司债券”的债项信用等级为AAA。

中诚信国际肯定了西安高新技术产业开发区区域经济持续增强，公司获得股东支持力度较大、业务具有垄断性及拥有充足的银行授信等因素对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司部分项目后续资金平衡面临不确定性，资产整合情况值得关注，收现比水平偏低及债务负担较重、杠杆水平高等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）优势

1、高新区区域经济实力持续增强。西安高新区是经国务院首批批准设立的国家级高新区，聚集大量高新技术企业，综合实力位居全国高新区前列。2017-2019年，高新区分别实现地区生产总值（GDP）1,224.90亿元、1,576.96亿元和2,102.73亿元，同比分别增长12.2%、14.1%和12.0%，区域经济实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司获得股东支持力度较大，业务具有垄断性。作为高新区最重要的基础设施建设运营主体，公司获得股东在各方面给予的有力

支持，其中2017年获得18.74亿元政府债务置换；2019年获得高新区管委会56.04亿元现金增资。同时，公司战略地位重要，业务区域垄断优势明显。

3、充足的银行授信。公司与多家商业银行保持密切合作关系，截至2020年9月末，公司共取得授信额度1,553.46亿元，剩余可使用额度717.69亿元，剩余额度充足，可在一定程度上满足公司资本支出的需求。

（三）关注

1、部分项目后续资金平衡面临不确定性，资产整合情况值得关注。公司在建自营项目及拟规划建设西安丝路国际金融中心核心区项目投资金额较大，面临资本支出压力，且后续现金回流面临一定不确定性；此外，供电供水、污水处理及担保业务已从公司划出，同时高新区管委会已将西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司100%股权无偿划转至公司，公司资产整合较为频繁，中诚信国际将对此保持持续关注。

2、收现比水平偏低。公司主营业务回款滞后，近年来收现比水平较为波动，且总体偏低，回款情况有待改善。

3、公司债务负担较重，杠杆水平高。公司债务规模不断攀升，截至2020年9月末达1,344.25亿元，资产负债率及总资本化比率维持高位；公司债务到期偿还压力大，货币资金对短期债务保障能力较弱。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本次公司债券的存续期内对本次公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在本次债券的存续期内对其风险程度进行全程跟

踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、发行人信用评级

发行人主体长期信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，公司与中国进出口银行、中国工商银行、建设银行、平安银行、兴业银行、浦发银行、招商银行、光大银行、华夏银行和浙商银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，具有较强的间接融资能力。

截至 2020 年 6 月末，发行人在多家银行共取得授信额度 1,447.91 亿元，其中已使用额度为 807.55 亿元，剩余额度为 640.36 亿元。较为充足的银行授信可以在一定程度上满足公司资本支出的需求，为公司偿付债务提供较好的流动性支持。

截至 2020 年 6 月末发行人银行授信明细

单位：万元

序号	金融机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	长安银行	300,000.00	300,000.00	-
2	恒丰银行西安分行	427,500.00	425,465.00	2,035.00
3	民生银行西安分行	570,000.00	254,685.00	315,315.00
4	建设银行	870,000.00	715,700.00	154,300.00
5	富邦华一银行	18,000.00	18,000.00	-
6	韩亚银行	25,000.00	25,000.00	-
7	工商银行	689,800.00	689,800.00	-
8	宁夏银行	20,000.00	19,500.00	500.00

9	华夏银行	260,000.00	200,000.00	60,000.00
10	重庆银行西安分行	130,000.00	127,500.00	2,500.00
11	招商银行	1,024,800.00	640,800.00	384,000.00
12	兴业银行西安分行	1,000,000.00	658,000.00	342,000.00
13	光大银行	650,000.00	550,000.00	100,000.00
14	交通银行陕西省分行	200,000.00	-	200,000.00
15	成都银行	300,000.00	300,000.00	-
16	平安银行	1,250,000.00	730,600.00	519,400.00
17	中信银行西安分行	1,400,000.00	162,500.00	1,237,500.00
18	中国银行	569,000.00	241,000.00	328,000.00
19	广发银行西安分行	600,000.00	200,000.00	400,000.00
20	厦门国际银行	120,000.00	10,100.00	109,900.00
21	浙商银行西安分行	300,000.00	189,000.00	111,000.00
22	浦发银行	1,720,000.00	952,600.00	767,400.00
23	西安银行高新支行	65,000.00	65,000.00	-
24	西安银行电子城支行	115,000.00	115,000.00	-
25	昆仑银行西安分行	100,000.00	-	100,000.00
26	中国进出口银行陕西省分行	370,000.00	120,000.00	250,000.00
27	国家开发银行陕西省分行	960,000.00	-	960,000.00
28	秦农银行高新支行	180,000.00	136,200.00	43,800.00
29	渤海银行	195,000.00	184,000.00	11,000.00
30	集友银行	50,000.00	45,025.00	4,975.00
合计		14,479,100.00	8,075,475.00	6,403,625.00

第十七条法律意见

陕西洪振律师事务所受发行人的委托，担任发行人发行本次债券的专项法律顾问，就本次债券发行事宜出具了《陕西洪振律师事务所关于西安高新控股有限公司2021年公司债券之法律意见书》，认为：

（一）本次发行已履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所需的批准与授权；

（二）发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定应予终止的情形，具备本次发行的主体资格；

（三）本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的实质条件；

（四）发行人不存在持续经营的法律障碍，能够独立运营；

（五）为本次发行提供服务并出具相关意见及报告的会计师事务所、信用评级机构、律师事务所及各主承销商具有相应的资质；

（六）发行人最近三年不存在重大违法违规行为；

（七）本次发行募集资金拟用于偿还发行人2020年内到期的企业债券本金及利息，募集资金用途符合相关法律、法规及规范性文件的规定；

（八）发行人编制的《募集说明书》及摘要引用《法律意见书》的内容适当；

（九）本次发行已在国家发改委履行注册程序，具备发行条件。

第十八条其他应说明的事项

一、流动性安排

本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本次债券在有关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

第十九条备查文件

一、备查文件

本次债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本次债券发行的注册文件；
- （二）发行人关于本次债券发行的募集说明书；
- （三）发行人 2017-2019 年度经审计的财务报告；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告；
- （五）陕西洪振律师事务所出具的法律意见书；
- （六）债券债权代理协议；
- （七）债券持有人会议规则。

二、查询方式

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

西安高新控股有限公司

住所：西安市高新区丈八街办锦业路一号都市之门 A 座 13 层

法定代表人：党发龙

经办人员：甘云亭

办公地址：西安市高新区丈八街办锦业路一号都市之门 A 座 13 层

联系电话：029-87591900

传真：029-81150532

邮政编码：710065

开源证券股份有限公司

联系人：张茜、石丝丝、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

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。

此外，投资人可以在本次债券发行期内到如下互联网网址查阅本次债券募集说明书全文：

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

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年西安高新控股有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	联系地址	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	唱英霞	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26层	汤沛	0731-88954704

附表二：发行人 2017 年末、2018 年末及 2019 年末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	1,046,018.39	755,269.08	2,035,275.42
应收票据	-	-	-
应收账款	747,517.69	504,337.92	468,347.88
预付款项	3,155.27	108,887.13	94,967.33
其他应收款	2,232,519.50	2,544,277.16	1,390,337.75
存货	5,663,373.05	4,600,220.61	3,521,813.07
其他流动资产	707,785.48	5,676.91	3,652.22
流动资产合计	10,400,369.37	8,518,668.79	7,514,393.68
非流动资产：			
可供出售金融资产	185,816.07	168,798.20	136,298.20
持有至到期投资	31,184.20	10,145.00	7,830.00
长期应收款	29,900.00	24,000.00	18,000.00
长期股权投资	413,197.34	241.31	380.27
投资性房地产	217,384.14	140,544.42	149,530.47
固定资产	51,816.92	56,536.00	44,777.44
在建工程	3,908,706.98	3,658,741.19	3,675,409.59
无形资产	27,465.97	27,445.37	27,229.32
长期待摊费用	3,965.65	2,819.09	1,478.43
递延所得税资产	8,010.67	4,300.32	5,264.19
其他非流动资产	565,584.82	543,026.65	545,011.22
非流动资产合计	5,443,032.76	4,636,597.55	4,611,209.12
资产总计	15,843,402.13	13,155,266.34	12,125,602.80
流动负债：			
短期借款	694,430.00	155,010.00	60,000.00
应付票据	2,000.00	-	-
应付账款	11,498.39	106,624.09	94,888.34
预收账款	7,129.35	10,607.36	5,799.30
应付职工薪酬	1,077.99	812.70	634.21

项目	2019年末	2018年末	2017年末
应交税费	9,229.49	6,897.23	5,159.47
其他应付款	177,878.11	243,505.95	131,321.18
保险合同准备金	0.00	3,295.76	3,274.07
一年内到期的非流动负债	4,456,147.34	3,198,451.32	1,241,679.24
流动负债合计	5,359,390.66	3,725,204.42	1,542,755.80
非流动负债:			
长期借款	3,202,494.72	3,561,049.77	4,645,998.56
应付债券	1,468,672.40	1,224,373.09	1,421,192.55
长期应付款	339,381.66	442,239.46	460,371.05
递延收益	3,321.28	1,885.00	1,891.24
其他非流动负债	659,689.74	169,207.39	33,000.00
非流动负债合计	5,673,559.80	5,398,754.71	6,562,453.40
负债合计	11,032,950.46	9,123,959.13	8,105,209.20
所有者权益:			
实收资本	113,000.00	113,000.00	113,000.00
其他权益工具	295,500.00	295,500.00	295,500.00
资本公积	4,134,759.99	3,367,270.69	3,367,418.64
其他综合收益	-871.64	-	-
盈余公积	21,845.52	18,255.41	15,962.22
未分配利润	192,255.31	180,259.37	171,730.64
归属于母公司所有者权益合计	4,756,489.19	3,974,285.47	3,963,611.49
少数股东权益	53,962.47	57,021.75	56,782.10
所有者权益合计	4,810,451.67	4,031,307.22	4,020,393.59
负债和所有者权益总计	15,843,402.13	13,155,266.34	12,125,602.80

附表三：发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	304,614.65	278,333.56	277,263.24
其中：营业收入	304,614.65	274,780.27	273,565.14
利息收入	-	744.74	756.37
已赚保费	-	2,808.55	2,941.73
二、营业总成本	368,672.31	345,755.80	347,619.10
其中：营业成本	288,604.94	267,578.38	261,988.58
赔付支出净额	-	-	1,330.90
提取保险合同准备金净额	-	154.88	366.80
税金及附加	5,758.94	5,343.92	4,489.02
销售费用	2,711.86	2,732.41	2,574.65
管理费用	12,131.23	11,626.13	11,165.93
研发费用	-	-	-
财务费用	59,465.35	58,320.07	65,703.22
加：其他收益	98,438.62	86,104.45	88,811.45
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,813.11	-107.62	273.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,648.40	-138.96	-0.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失	-16,164.14	-4,956.34	-8,156.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	354.24	231.05	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,757.95	13,849.30	10,572.86
加：营业外收入	1,064.88	388.39	106.88
减：营业外支出	87.69	1.69	720.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,735.14	14,236.01	9,959.36
减：所得税费用	-3,493.92	1,699.63	-996.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,229.06	12,536.37	10,956.11
其中：归属于母公司所有者的净利润	18,074.99	12,444.67	10,818.33
少数股东损益	154.07	91.70	137.78
六、其他综合收益的税后净额	-871.64	-	-
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-871.64	-	-

项目	2019年度	2018年度	2017年度
1、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		-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-871.64	-	-
(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		-	-
(二)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	17,357.42	12,536.37	10,956.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,203.35	12,444.67	10,818.33
归属于少数股东的综合收益总额	154.07	91.70	137.78
八、每股收益：			
(一)基本每股收益	-	-	-
(二)稀释每股收益	-	-	-

附表四：发行人2017年度、2018年度及2019年度合并现金流量表

单位：万元

项目	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	54,732.97	240,012.12	52,679.25
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	2,675.37	2,941.73
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	744.74	756.37
收到的税费返还	0.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	877,494.79	127,415.68	175,285.67
经营活动现金流入小计	932,227.76	370,847.90	231,663.02
购买商品、接受劳务支付的现金	752,003.60	1,102,525.88	159,227.93
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	18.33	3,556.48
支付给职工以及为职工支付的现金	5,649.14	5,888.30	5,291.29
支付的各项税费	9,741.32	13,307.58	11,135.61
支付其他与经营活动有关的现金	139,926.58	84,667.97	40,999.56
经营活动现金流出小计	907,320.63	1,206,408.04	220,210.88
经营活动产生的现金流量净额	24,907.13	-835,560.14	11,452.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	6,350.00	1,000.00	2,473.60
取得投资收益收到的现金	828.37	31.34	240.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	223.93	80.38
收到其他与投资活动有关的现金	3,472.00	367,248.21	208,384.15
投资活动现金流入小计	10,650.37	368,503.48	211,178.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	188,200.70	126,883.11	945,833.00
投资支付的现金	60,888.27	35,815.00	6,282.75
支付其他与投资活动有关的现金	1,481,781.61	1,100,342.90	333,705.73
投资活动现金流出小计	1,730,870.59	1,263,041.01	1,285,821.47
投资活动产生的现金流量净额	-1,720,220.22	-894,537.54	-1,074,642.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	560,380.00	-	172,390.00
取得借款收到的现金	6,431,062.00	3,083,852.42	2,088,484.00

项目	2019年度	2018年度	2017年度
收到其他与筹资活动有关的现金	107,600.00	103,818.21	188,167.30
筹资活动现金流入小计	7,099,042.00	3,187,670.64	2,449,041.30
偿还债务支付的现金	4,324,212.75	2,165,478.95	871,858.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	671,323.00	548,834.04	712,874.39
支付其他与筹资活动有关的现金	90,376.59	38,918.27	12,418.26
筹资活动现金流出小计	5,085,912.35	2,753,231.26	1,597,151.16
筹资活动产生的现金流量净额	2,013,129.65	434,439.37	851,890.14
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	317,816.56	-1,295,658.31	-211,300.31
加：期初现金及现金等价物余额	724,701.83	2,020,360.14	2,231,660.45
六、期末现金及现金等价物余额	1,042,518.39	724,701.83	2,020,360.14