

2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券
2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

西安世园投资(集团)有限公司

主承销商

华林证券股份有限公司

二〇二一年六月

重要声明

华林证券股份有限公司（以下简称“华林证券”）作为2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于发行人对外公布的审计报告等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向华林证券提供的其他材料。华林证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华林证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

- （一）债券名称：2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券
- （二）债券简称：14世园投资债（银行间市场）、PR世园债（上交所）
- （三）债券代码：1480528.IB（银行间市场）、127015.SH（上交所）
- （四）发行总额：12亿元
- （五）债券余额：2.4亿元
- （六）债券期限：7年期
- （七）债券利率：6.2%
- （八）发行价格：本期债券的债券面值100元，平价发行。
- （九）计息期限：自2014年10月21日起至2021年10月20日止。

（十）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年末分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照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）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（十一）付息日：2015年至2021年每年的10月21日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十二）兑付日：本期债券的兑付日为2017年至2021年每年的10月21日（如遇国家法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个工作日）。

（十三）主承销商：华林证券股份有限公司

（十四）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，首次评级时发行人主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA级，评级展望为稳定。2020年7月2日根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的跟踪评级报告，发行人的主体信用级别维持AA级，本期债券的信用级别维持AA级，评级展望为稳定。

（十五）担保情况：无

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2014年10月31日在银行间市场上市流通，债券简称“14世园投资债”，证券代码为1480528.IB。2014年12月30日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，债券简称“14世园投资债”，证券代码为127015.SH。

（二）募集资金使用情况

公司于2014年10月21日发行7年期12亿元公司债券，募集资金计划用于西安市2011年世界园艺博览会配套设施项目。截至2020年12月31日，本期债券募集资金专项账户余额为488,993.88元，为历年结息所得。

截至2020年末，本期债券募集资金使用情况见下表：

单位：人民币万元

募集年份	募集资金净额（扣除承销费用）	2020年度使用募集资金总额	累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2014年	118,440.00	0.00	118,440.00	0.00	正常运作	是

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日为2015年至2021年每年的10月21日，本金兑付日为2017年至2021年每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2016年-2020年度应付的利息及2017年、2018年、2019年、2020年当期本金。2020年10月21日发行人兑付本金2.40亿元，利息0.2976亿元，本息合计兑付2.6976亿元。发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息的情况。

（四）信息披露情况

报告期内，发行人已按规定在中国债券信息网、外汇交易中心、上海证券交易所网站等媒体上披露了以下公告：

1、发行人于2020年6月22日披露了西安世园投资(集团)有限公司2019年公司债券年度报告。

2、发行人于2020年6月22日披露了西安世园投资(集团)有限公司2019年公司债券年度报告摘要。

3、发行人于2020年6月22日披露了西安世园投资(集团)有限公司2019年年度审计报告。

4、发行人于2020年7月3日披露了2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告。

5、发行人于2020年8月25日披露了西安世园投资(集团)有限公司公司债券半年度报告。

6、发行人于2020年8月25日披露了西安世园投资(集团)有限公司2020年公司债券半年度报告摘要。

7、发行人于2020年8月25日披露了西安世园投资(集团)有限公司2020年半年度财务报告。

8、发行人于2020年10月12日披露了2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券2020年付息公告。

9、发行人于2020年10月12日披露了2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券2020年分期偿还本金公告。

10、发行人于2020年10月12日披露了2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券2020年付息及分期兑付公告。

三、发行人偿债能力分析

发行人2020年的合并财务报表由希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(希会审字(2021)1569号)。

以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人2020年度完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 偿债能力财务指标分析

单位:人民币万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总计	4,455,928.36	3,473,054.43

其中：流动资产	2,450,211.23	2,025,133.86
非流动资产	2,005,717.13	1,447,920.57
负债合计	2,791,878.81	2,084,346.50
其中：流动负债	1,435,470.70	886,906.61
非流动负债	1,356,408.11	1,197,439.89
所有者权益合计	1,664,049.55	1,388,707.93
其中： 归属于母公司所有者权益	1,664,049.55	1,388,299.63
流动比率（倍）	1.71	2.28
速动比率（倍）	0.84	1.21
资产负债率（%）	62.66	60.01

公司2020年末资产总额4,455,928.36万元，比2019年末增加28.30%，主要是由于业务开展而导致在建工程和存货大量增加所致，其中存货2020年末较2019年末增加29.94%，主要系发行人的开发成本有所增加。2019年末、2020年末，公司流动资产占总资产的比例分别为58.31%和54.99%。

短期偿债能力指标方面，截至2019年末和2020年末，公司流动比率分别为2.28和1.71，速动比率分别为1.21和0.84。公司近年的流动比率虽处于正常区间，但是其中存货占比较大，变现能力较弱；速动比率2020年度较2019年度略有下降是由于应付账款增加，货币资金、应收账款等变化速度小于应付账款导致。

长期偿债能力指标方面，公司2019年末和2020年末资产负债率分别为60.01%和62.66%，相对稳定。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：人民币万元

项目	2020年度	2019年度
营业总收入	166,481.30	134,515.33
营业总成本	163,642.06	136,800.93
利润总额	19,682.84	19,058.50
净利润	15,390.18	13,550.69
其中：归属于母公司所有者的净利润	15,388.99	13,549.97
经营活动产生的现金流量净额	-84,014.96	64,169.07
投资活动产生的现金流量净额	-312,560.22	-604,706.18
筹资活动产生的现金流量净额	406,715.65	431,228.78
现金及现金等价物增加额	10,140.47	-109,308.33

公司2019年度和2020年度分别实现营业总收入134,515.33万元和166,481.30万元，分别实现净利润13,550.69万元和15,390.18万元，2020年收入

增长主要原因是代建工程项目收入大幅增加，净利润增加主要原因系公司2020年度递延所得税费用减少。

公司2019年度和2020年度经营活动产生的现金流量净额分别为64,169.07万元和-84,014.96万元，同比减少148,184.03万元，系代建工程支出的垫资额增大且项目销售回款较慢导致。公司2019年度和2020年度投资活动产生的现金流量净额分别为-604,706.18万元和-312,560.22万元，同比增加292,145.96万元，主要系购建资产项及其他长期资产支付的现金较上期大幅减少。公司2020年度筹资活动产生的现金流量净额为406,715.65万元，较2019年减少24,513.13万元。现金及现金等价物增加额2020年度为10,140.47万元，较2019年度增加了119,448.80万元，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金项大幅减少以及取得借款收到的现金较上年增加较多导致。

四、或有事项

（一）受限资产

截至2020年末，发行人受限资产的情况如下：

单位：人民币亿元

受限资产	账面价值（2020年12月31日）	受限原因
土地使用权	1.85	抵押
土地使用权	3.70	抵押
项目收益权	2.50	质押
合计	8.05	

（二）对外担保情况

单位：人民币万元

担保对象名称	担保金额	担保方式	是否执行完毕	是否为关联方担保
西安浐灞发展集团有限公司	479,248.89	保证	否	是
合计	479,248.89			

五、总结

综上所述，发行人负债结构较为合理、偿债能力较为稳定，但需要关注的是公司流动资产中存货比例超过一半且变现能力较弱，资产整体流动性较差；公司受限资产与对外担保金额较大，存在一定或有负债风险。发行人近年来持续获得一定的政府补助，在保持良好的业务发展前景和盈利能力模式下，发行人未来的债务偿还能力可以得到较好的保障。总体而言，目前发行人对“14世园投资债”具有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年西安世园投资(集团)有限公司公司债券2020年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

