

# 2021 年第二期西安高新控股有限公司

## 公司债券募集说明书

发行人	西安高新控股有限公司
注册金额	人民币 15 亿元
本期发行金额	人民币 15 亿元，其中基础发行额为 8 亿元，弹性配售额为 7 亿元
担保情况	无担保
主承销商、债权代理人	开源证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体评级：AAA，债项评级：AAA

发行人：西安高新控股有限公司



牵头主承销商：开源证券股份有限公司



联席主承销商：西部证券股份有限公司



**西部证券股份有限公司**  
WESTERN SECURITIES CO., LTD.

2021年12月

## 重要声明

本期债券业经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券〔2021〕236号），注册并不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

### 一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见。

发行人不承担政府融资职能，本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整、及时。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《企业

债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本募集说明书进行了核查，确认本债券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、律师事务所及律师声明

陕西洪振律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经陕西洪振律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### 五、投资提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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。

#### 六、其他重大事项或风险提示

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何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、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一章“风险提示及说明”所述的各项风险因素。

## 七、本期债券基本要素

（一）发行人：西安高新控股有限公司。

（二）债券名称：2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券（简称“21西安高新债02”）。

（三）发行总额：本期债券计划发行总额为15亿元，其中基础发行额为8亿元，弹性配售额为7亿元

（四）债券期限和利率：本期债券为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：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额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）弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行总额为15亿元，其中基础发行额为8亿元，弹性配售额为7亿元。

**（七）强制配售触发条款：**当本期债券申购总量超过基础发行额的3倍后必须按照全额启动弹性配售。

**（八）配售方式：**本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券按如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额8亿元。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，本期债券不得使用弹性配售选择权，本期债券发行总额为基础发行额8亿元。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行总额15亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额8亿元进行配售。

4、当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为计划发行总额15亿元。

**（九）债券形式及托管方式：**本期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）发行方式：**本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行业。

**（十一）发行范围和方式：**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）。

**（十二）债券担保：**本期债券无担保发行。

**（十三）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，本期债券信用级别为 AAA。中诚信将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

**（十四）债权代理人：**开源证券股份有限公司。

## 目录

重要声明.....	1
重大事项提示.....	8
释义.....	11
第一条 风险提示及说明 .....	13
第二条 发行条款 .....	26
第三条 募集资金运用 .....	34
第四条 发行人基本情况 .....	50
第五条 发行人财务情况 .....	121
第六条 发行人信用情况 .....	174
第七条 担保情况 .....	181
第八条 税项.....	182
第九条 信息披露安排 .....	184
第十条 投资者保护机制 .....	188
第十一条 债权代理人 .....	197
第十二条 本期债券发行的有关机构 .....	205
第十三条 备查文件 .....	209
第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	211
附表一：2021 年西安高新控股有限公司公司债券发行网点表 .....	220
附表二：发行人 2018 年末、2019 年末及 2020 年末及 2021 年 3 月末 的合并资产负债表 .....	221
附表三：发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度及 2021 年 1-3 月 合并利润表.....	223
附表四：发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度及 2021 年 1-3 月 合并现金流量表 .....	225

附表五：发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末 母公司资产负债表 .....	227
附表六：发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末 母公司利润表.....	229
附表七：发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末 母公司现金流量表 .....	230



## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节：

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期限内，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

二、本期债券发行结束后，发行人将向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后交易的活跃度。

三、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

四、遵照《公司法》、《企业债券管理条例》等规定的要求以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券代理人

在内的其他任何主体就该有效决议内容作出的决议和主张。

五、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘请了开源证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债权代理协议》。

六、近年来，发行人作为西安高新区管委会的直属一级公司，随着承担项目的增多，有息债务也出现了快速增长。2018-2020年末，发行人有息债务分别为8,138,884.18万元、10,657,334.20万元和13,250,350.47万元。发行人近三年EBITDA利息保障倍数为0.39、0.45和0.21，EBITDA利息保障倍数偏低。近三年，发行人资产负债率为69.36%、69.64%、69.54%。近年来发行人债务规模持续增长且处于高位，在西安高新区对基础设施需求快速增长的情况下，发行人负债规模仍将保持较高水平，或将进一步加大公司偿债压力，可能会对发行人盈利能力及偿债能力造成一定影响。

七、为加强对国有企业的监督管理，促进国有企业健康持续发展，根据西安高新区国有资产监督管理委员会出具的《关于宣策中心、草堂基地公司、公租房公司产（股）权相关划转事项的通知》（高新国资发〔2019〕4号），2020年4月将西安高新技术产业开发区管理委员会持有的西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司全部股权无偿划转至发行人。本次股权划转后，发行人持有草堂科技股权比例为100%，为草堂科技的控股股东，纳入合并范围内。

八、截至2021年3月末，发行人对外担保1,047,470.87万元，对外担保余额占净资产的18.51%。尽管发行人制订了相关制度严格规范对外担保行为，防范担保风险，同时，被担保企业目前经营正常，发行人出现代偿的可能性很小。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。

九、2021 年 1-3 月，发行人实现营业利润为-28,516.32 万元，较去年同期-13,757.13 万元下降 14,759.19 万元，下降 107.28%；实现利润总额为-28,510.15 万元，较去年同期-13,348.27 万元下降 15,161.88 万元，下降 113.59%；实现净利润-28,510.28 万元，较去年同期-13,350.91 万元下降 15,159.37 万元，下降 113.55%。2021 年 1-3 月，发行人营业利润、利润总额和净利润较去年同期大幅下降，主要系由于公司 2021 年一季度经营支出和财务支出增加，且暂未收到政府补贴所致。若未来盈利能力未得到有效改善，可能会对本期债券的本息偿付产生不利影响。

## 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
本期债券	指	“2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第二期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》
牵头主承销商/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
联席主承销商/西部证券	指	西部证券股份有限公司
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期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本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《2021年第二期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期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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	本期债券的投资者
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2021年第二期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《2021年第二期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《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券募集资金专户监管协议》及《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券偿债

		资金专户监管协议》
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）
最近三年（末）	指	2018年（末）、2019年（末）、2020年（末）
报告期、最近三年及一期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-3月
报告期末、最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末
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 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险与对策

#### （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。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

**对策：**本期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，通过合理确定本期债券的票面利率，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，本期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，本期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：**发行人计划本期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期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会

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

### （三）兑付风险

**风险：**在本期债券存续期内，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，可能会影响本期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。发行人将加强本期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、现金流波动风险

**风险：**随着经营规模的扩大以及近期西安高新区基础设施建设速度的加快，发行人现金流出较大。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动净现金流分别为-83.56 亿元、2.49 亿元、0.53 亿元和-8.61 亿元，投资活动净现金流分别为-89.45 亿元、-172.02 亿元、-80.73 亿元和-25.09 亿元，筹资活动净现金流分别为 43.44 亿元、201.31 亿元、79.85 亿元和 45.49 亿元。若未来发行人现金流恶化，发行人资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，可能影响未来还款资金安排，将对本期债券的偿付造成不利影响。

**对策：**发行人通过预算管理，引导各项经营性、投资性及筹资性现金平稳有序地发生，建立完善的收支管理制度与体系。同时，发行人严格控制项目账期，提高存货变现能力，应对流动性风险。此外，发行人也加大了应收账款及其他应收款的催收力度，严格遵照公司制定的信用政策和回款期限，提高公司资金使用效率。此外，发行人将继续做好融资工作，拓宽融资渠道，增加资金来源，提高资产效能。

### 2、政府性应收款项规模较大风险

**风险：**截至 2021 年 3 月末，发行人应收西安高新技术产业开发区管理委员会款项合计为 104.01 亿元。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，发行人同步加强对资金的管理，严格把控相关风险。

### 3、资产负债率增长较快的风险

**风险：**2018-2020年末及2021年3月末，发行人的资产负债率分别为69.36%、69.64%、69.54%和70.28%。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。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：**发行人的资产负债率上升幅度与其业务增长幅度相匹配。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有充分的保障。发行人通过增加资产规模同时降低高成本负债规模平衡公司整体债务结构。

### 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。2018-2020年末，发行人有息债务分别为8,138,884.18万元、10,657,334.20万元和13,250,350.47万元。2018-

2020年末及2021年3月末，发行人短期借款分别为155,010.00万元、694,430.00万元、293,370.00万元和448,970.00万元，一年内到期的非流动负债分别为3,198,451.32万元、4,456,147.34万元、3,129,016.77万元和3,664,372.71万元。发行人短期偿债压力较大。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510亿元，其中非公开定向债务融资工具20支，中期票据14支，企业债5支，公司债7支，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。2018-2020年末，发行人未受限的货币资金分别为724,701.83万元、1,042,518.39万元和1,038,974.68万元，未受限货币资金在流动资产中的占比分别为26.89%、8.51%和5.58%。另一方面，随着已投入项目的陆续完工结算，发行人报告期内营业收入逐步增加。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2021年3月末，发行人在多家银行共取得授信额度1,669.93亿元，其中已使用额度为818.57亿元，剩余额度为851.36亿元。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。随着已投入项目的陆续完工结算，发行人报告期内获得持续稳定的项目代建收入。同时发行人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2021年3月末，发行人对外担保104.75亿元，对外担保余额占净资产的18.50%。发行人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，发行人也在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、发行人盈利能力依赖政府补贴风险

**风险：**2018年度至2020年度及2021年1-3月，发行人实现营业总收入分别为27.83亿元、30.46亿元、35.15亿元及3.11亿元，净利润分别为1.25亿元、1.82亿元、2.01亿元及-2.85亿元。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 8.61 亿元、9.84 亿元和 3.84 亿元。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，公司其他收益将出现较大幅度下降，公司的盈利能力也将受到较大影响。

**对策：**一方面，发行人加强与政府的沟通和协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高发行人整体运营实力；另一方面，发行人积极推动业务多元化发展，积极改善内部管理机制，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，从而提高运营效率，降低公司成本，提高自身盈利水平以减少对政府补贴的依赖。

## **8、流动比率和速动比率波动的风险**

**风险：**2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人的流动比率分别为 2.29、1.94、3.86 和 3.52，速动比率分别为 1.05、0.88、1.11 和 1.02，2018-2019 年，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，公司的流动负债规模增长较快，短期流动性指标逐年下降。发行人于 2020 年通过发行中长期债务融资工具等方式改善了筹资结构、增加了资产流动性，短期流动性指标有所改善，但仍存在较大波动，短期流动性风险依然存在。

**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。公司在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，从事委托代建业务的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，持续稳定的业务收入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：**2020年度，发行人下属子公司西安军荣实业发展有限公司、西安高新区交通投资建设有限公司、西安高新城市建设有限公司、西安高新区城市客厅开发建设有限公司、西安高新教育发展集团有限公司、西安高新城市资源管理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。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

**风险：**2018年末至2020年末及2021年3月末，发行人其他应收款账面价值分别为2,544,277.16万元、2,232,519.50万元、2,329,233.26万元和2,283,746.711万元，占流动资产的比例分别为29.87%、21.47%、15.18%和14.62%。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、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

**风险：**2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别 0.39、0.25 和 0.21。最近三年，公司 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：**近年来随着发行人市场化转型进程的持续推进，公司基础设施建设业务、工业地产业务的持续开展，公司的债务规模呈一定上升趋势，但随着项目的逐步结转，收入的不断增加，EBITDA 利息保障倍数较低的情况将有所改善。截至 2020 年末，发行人流动比率为 3.86 倍，速动比率为 1.11 倍，均大于 1，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有一定保障。另外，截至 2020 年末，发行人投资性房地产为 270,727.40 万元，无形资产中土地使用权账面价值合计为 10,134.46 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，以保证债务本息的按时、足额支付。

## 12、期间费用占比较高风险

**风险：**2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人期间费用（包括销售费用、管理费用和财务费用）分别为 72,678.61 万元、74,308.44 万元、137,684.29 万元及 36,222.99 万元，占营业收入的比重分别为 26.11%、24.39%、39.17%及 116.59%。从费用结构来看，财务费用是发行人期间费用最主要的组成部分。报告期内财务费用占营业收入的比重分别为 20.95%、19.52%、32.38%及 102.36%。报告期内，随着融资规模的增加，发行人财务费用规模不断增加。未来若发行人的财务费用规模进一步增加，可能会对发行人盈利能力和偿债能力产生不利影响。

**对策：**发行人进行资金全面预算管理，根据公司资金需求确定融资规模、融资期限，降低融资成本。发行人合理调度资金，强化资金的统一管理、统一调度、统一平衡，使资金的流入、流出、周转在时间上、金额上的规划和安排协调一致。另外，发行人加强现金管理，提高资金收益率。

### **13、净利润为负的风险**

**风险：**2021年1-3月，发行人实现营业利润为-28,516.32万元，实现利润总额为-28,510.15万元，实现净利润分别为-28,510.28万元。2021年1-3月，发行人营业利润、利润总额及净利润均为负。若发行人未来盈利能力未得到有效改善，可能会对本期债券的本息偿付产生不利影响。

**对策：**发行人2021年一季度利润为负主要因公司尚未与西安高新区管委会结算代建项目款项，另外西安高新区管委会对发行人的补贴款项亦未到位。发行人已向西安高新区管委会沟通和申请按期回款等相关事项。发行人作为西安高新区重要的基础设施建设主体，受到西安高新区管委会在政策、项目资源及资金等诸多方面强有力的支持。

## **（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，进而影响本期债券偿付。

**对策：**发行人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。随着高新区基础设施及配套设施建设的逐渐完善，发行人进一步拓展业务范围，形成新的利润增长点。发行人积极加强与政策性银行、商业银行和金融租赁公司等的业务联系，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：**针对国家宏观经济政策调整风险，发行人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。

## 第二条 发行条款

### 一、发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕236号文件注册公开发行。

2021年4月1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15亿元（含15亿元）公司债券。

2021年3月24日，西安高新控股有限公司召开第二届董事会第九十七次会议，会议审议通过了本期债券发行的议案，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15亿元（含15亿元）的公司债券。

### 二、发行条款

（一）发行人：西安高新控股有限公司。

（二）债券名称：本期债券全称为2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券（简称“21西安高新债02”）。

（三）发行总额：本期债券计划发行总额为15亿元，其中基础发行额为8亿元，弹性配售额为7亿元。

（四）债券期限和利率：本期债券为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：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额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：**本期债券的面值为100元，按债券面值平价发行。

**（七）弹性配售选择权：**发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行总额为15亿元，其中基础发行额为8亿元，弹性配售价为7亿元。

**（八）强制配售触发条款：**当本期债券申购总量超过基础发行额的3倍后必须按照全额启动弹性配售。

**（九）配售方式：**本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券按如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额8亿元。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，本期债券不得使用弹性配售选择权，本期债券发行总额为基础发行额8亿元。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行总额15亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额8亿元进行配售。

4、当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为计划发行总额15亿元。

**（十）发行方式：**本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集

中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

**（十一）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）。

**（十二）债券形式及托管方式：**本期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。

**（十三）发行期限：**1个工作日，2021年12月21日。

**（十四）簿记建档日：**2021年12月20日。

**（十五）发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2021年12月21日。

**（十六）起息日：**自2021年12月21日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月21日为该计息年度的起息日。

**（十七）付息日：**2022年至2028年每年的12月21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。

**（十八）兑付日：**本期债券的兑付日为2024年至2028年12月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**（十九）承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

**（二十）承销团成员：**本期债券的牵头主承销商为开源证券股

份有限公司，联席主承销商为西部证券股份有限公司。

**（二十一）增信安排：**本期债券无担保。

**（二十二）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，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

**（二十三）流动性安排：**本期债券发行结束后，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。

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

### 三、认购与托管

**（一）**本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，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。

投资者参与本期债券的簿记、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）**本期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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期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期债券；境内非法人

机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期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](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期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，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

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

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

#### 四、债券发行网点

（一）本期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）本期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。

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买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期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

4、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期债券债权代理人，同意长安银行股份有限公司作为本期债券偿债资金监管银行，同意长安银行股份有限公司作为本期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，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权代理人、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期债券的投资者）均接受该决议。

## 六、债券本息兑付办法

### （一）利息的支付

1、本期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。本期债券付息日为2022年至2028年每年的12月21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）。

2、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。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## （二）本金的兑付

1、本期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）。本期债券兑付日为2024年至2028年每年的12月21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）。

2、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。

### 第三条 募集资金运用

#### 一、募集资金投向

为做好《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）政策衔接，缓解中小微企业融资难问题，保障和服务疫情防控常态化条件下经济社会发展。国家发改委印发了《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942号），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专项用于偿还 2021 年内到期的企业债券本金及利息。

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产总额分别为 13,155,266.34 万元、15,843,402.13 万元、18,618,528.39 万元及 19,047,501.37 万元，呈上升态势；最近三年，发行人分别实现营业总收入 278,333.56 万元、304,614.65 万元、351,532.96 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，发行人的业务开展受到了较大影响，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 年春节期间，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。总体来看，疫情期间，发行人的业务开展受到了较大影响，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。

发行人前次企业债券募投项目分为两期建设，目前项目一期主体已基本建设完毕，并与多家企业达成认购或者租赁意向。受疫情因素及西安市防污减排管控政策影响，项目二期先期建设区存在阶段性停工，建设进度缓慢，目前已完成生活配套区域及试验检测中心建设，正在进行其余生产区及研发区主体建设。

综上所述，发行人符合《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号）“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专项用于偿还 2021 年内即将到期的企业债券本金及利息”的要求，本期债券募集资金使用符合“发改办财金〔2020〕942 号”文之规定。

本期债券募集资金将用于偿还发行人 2021 年即将到期的企业债券本金及利息或置换前期已偿付的 2021 年企业债券本息资金，本期债券的发行可以有效解决发行人 2021 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。本期债券募集资金用于偿还发行人 2021 年即将到期的企业债券本金及利息或置换前期已偿付的 2021 年企业债券本息资金具体情况如下：

未行使弹性配售选择权募集资金使用分配表

单位：万元

债券简称	当前余额	起息日期	主体/债项评级	发行利率	还本付息情况			还本付息日	拟使用债券资金
					本金偿还金额	利息	合计		
17 西安高新债 01	400,000	2017-12-27	AAA/AAA	6.12	100,000	24,480	124,480	2021-12-27	80,000

行使弹性配售选择权募集资金使用分配表

单位：万元

债券简称	当前余额	起息日期	主体/债项评级	发行利率	还本付息情况			还本付息日	拟使用债券资金
					本金偿还金额	利息	合计		
18 西安高新债 01	80,000	2018-06-26	AAA/AAA	5.87	20,000	5,870	25,870	2021-06-26	25,520
17 西安高新债 01	400,000	2017-12-27	AAA/AAA	6.12	100,000	24,480	124,480	2021-12-27	124,480
合计	480,000.00	-			120,000	30,350	150,350	-	150,000

### （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”募投项目收益将优先用于偿付本期债券本息。上述募投项目良好的收益是对本期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。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。截至2021年8月末，一期项目已完成投资189.08亿元，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83.2万平方米，一期区域中干道、雨水工程、电力及热力工程等建设工作已基本完成。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。

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。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。另外，为做好第十四届全国运动会、第十一届残运会暨第八届特奥会期间在建工地扬尘污染防治及水环境治理相

关工作，西安市住建局成立保障工作领导小组，在会前两阶段（第一阶段2021年3月14日至2021年3月31日，第二阶段2021年4月1日至9月9日、2021年9月28日至10月16日）分别落实《西安市2020—2021年秋冬季大气污染综合治理攻坚行动方案》、《西安市蓝天保卫战2021年工作方案》，强化常态化监管和会期严格管控，提升在建工地扬尘污染防治工作及水环境治理水平。受上述管控政策及疫情因素综合影响，项目二期施工进度缓慢，工期受到一定程度影响，工程存在延期。截至2021年8月末，二期项目已完成投资18.23亿元，主要为生活配套区域建设及试验检测中心建设，正在进行其余生产区及研发区主体建设。项目整体预计于2022年底完成建设工作。

#### （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

企业名称	经营范围
	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



企业名称	经营范围
	<p>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)</p>
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</p>

企业名称	经营范围
	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)
西安鼎佰精密机电有限公司	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/㎡·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。假设本期债券于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，对本期债券覆盖倍数为12.47倍，可作为本期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

序号	项目名称	单位	存续期小计	建设期		2023	2024	2025	2026	2027	2028
				2021	2022						
1.1	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 <sup>2</sup>			4500	4,500	4,635	4,774	4,917	5,065	
	可售面积	m <sup>2</sup>			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	
	销售均价	元/m <sup>2</sup>		0	12000	12,000	12,360	12,731	13,113	13,506	
	可售面积	m <sup>2</sup>			70000	146,000	146,000	146,000	146,000	146,000	
	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	945,000			283,500	189,000	189,000	141,750	141,750	
	销售均价	元/m <sup>2</sup>				6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	
	可售面积	m <sup>2</sup>				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	157,637			45,000	30,900	31,827	24,586	25,324	
	销售均价	元/m <sup>2</sup>				15,000	15,450	15,914	16,391	16,883	
	可售面积	m <sup>2</sup>				100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
	销售比例					0.3	0.2	0.2	0.15	0.15	
1.2	经营收入	万元	49,400		2,624	5,249	8,109	8,109	8,353	8,353	8,603
1.2.1	厂房出租收入	万元	49,400		2,624	5,249	8,109	8,109	8,353	8,353	8,603
	租金价格	元/m <sup>2</sup> ·月			30	30	31	31	32	32	33
	出租面积	m <sup>2</sup>			243,000	243,000	243,000	243,000	243,000	243,000	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，仅用于本期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期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

发行人聘请长安银行股份有限公司作为本期债券的账户监管人，并与其签署了《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券募集资金专户监管协议》及《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，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。发行人承诺本期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。

发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在债券存续期内存在募集资金用途变更情形，将严格按照要求对变更信息进行及时披露。

### 三、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，制定了本期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期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，发行人为本期债券按时、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期债券的本息偿付奠定了良好基础

发行人主要经营性收入及利润来源为代建项目、中小企业扶持厂房及配套设施收入和房屋租赁收入，近年来发行人经营状况保持了良好并且稳定的态势。2018年-2020年度及2021年1-3月，资产总额分别为1,315.53亿元、1,584.34亿元、1,861.85亿元和1,904.75亿元，实现营业总收入分别为27.83亿元、30.46亿元、35.15亿元及3.11亿元，净利润分别为1.25亿元、1.82亿元、2.01亿元及-2.85亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-83.56亿元、2.49亿元、

0.53 亿元及-8.61 亿元。

总体来看，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，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

## （二）公司可变现资产是本期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。公司2018年-2020年及2021年3月末货币资金规模分别为755,269.08万元、1,046,018.39万元、1,059,996.88万元和1,177,912.98万元，占流动资产的比例分别为8.87%、10.06%、6.91%和7.54%。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2020年末，发行人投资性房地产为270,727.40万元，无形资产中土地使用权账面价值合计为10,134.46万元。在必要时，发行人可以通过变现部分资产以补充偿债资金，以保证本期债券本息的按时、足额支付。

## （三）偿债保障的制度性安排

### 1、设置偿债资金专项账户

公司聘请长安银行股份有限公司为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券募集资金专户监管协议》及《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，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期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流等。



## 2、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。

## 3、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期债券的特点，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。

## 4、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，发行人与长安银行股份有限公司签订了《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券募集资金专户监管协议》及《2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，聘请上述银行担任本期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，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

## 5、聘请债权代理人 and 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期债券《债权代理协议》，聘请其为本次债权代理人，在本期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期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**

##### **1、畅通的外部融资渠道能够为本期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 2021 年 6 月末，发行人在多家银行共取得授信额度 1,565.53 亿元，其中已使用额度为 680.21 亿元，剩余额度为 885.31 亿元。公司优良的资信和较强的融资能力进一步保障了本期债券按时还本付息。在本期债券到期时，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。

##### **2、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。

## 第四条 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

信息披露事务负责人：甘云亭

联系电话：029-87591900

传真：029-81150532

邮政编码：710065

所属行业：综合<sup>1</sup>

**经营范围：**投资及投资管理；城市基础设施建设与运营；园区配套开发建设与运营；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2020年末，发行人资产总额为1,861.85亿元，负债总额为1,294.73亿元，所有者权益合计567.12亿元。2018-2020年度，发行人营业总收入分别为27.83亿元、30.46亿元和35.15亿元；净利润分别为1.25亿元、1.82亿元和2.01亿元，近三年平均净利润为1.69亿元；

---

<sup>1</sup>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。

归属于母公司所有者的净利润分别为1.24亿元、1.81亿元和1.65亿元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为1.57亿元。

## 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，

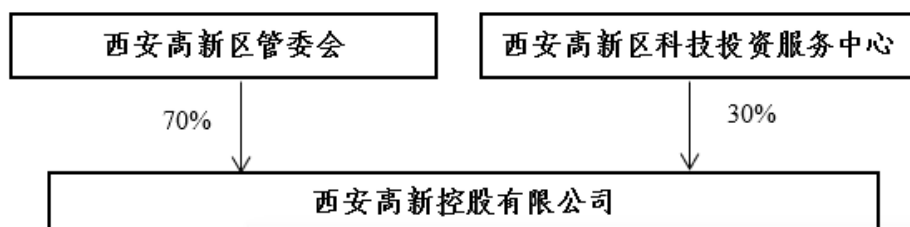
控股股东和实际控制人为西安高新区管委会。

### 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，是决策的执行者。

#### 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

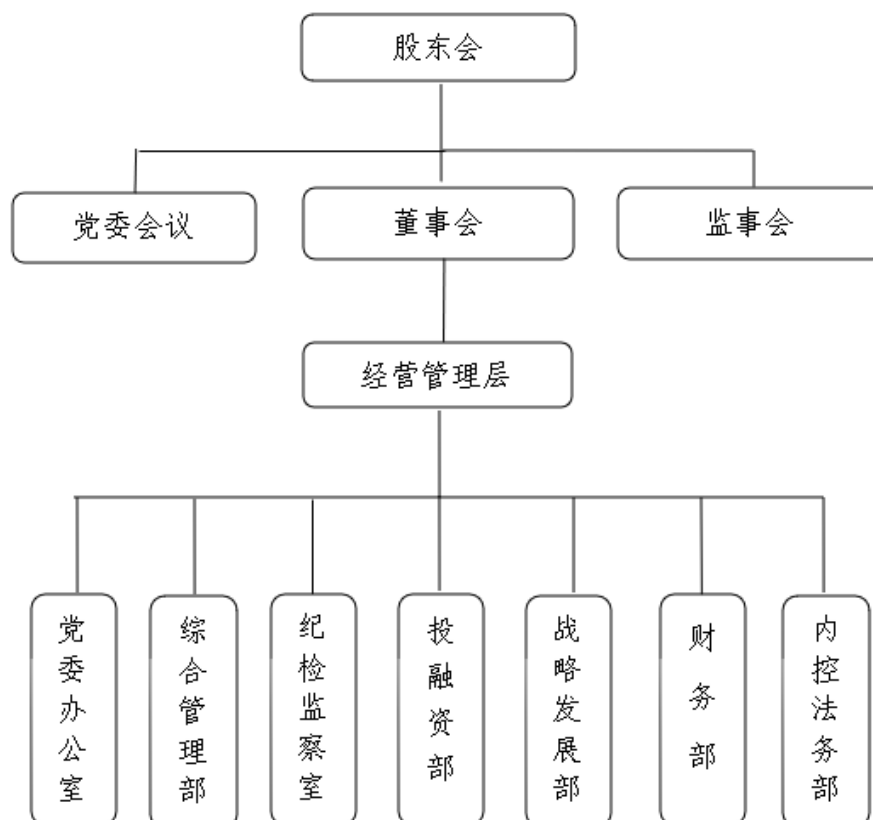
人员；

(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。

(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、募集资料的数据和材料提供。
- (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2021年3月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共计18家，具体情况如下：

截至 2021 年 3 月末发行人子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例		主营业务
			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。
2	西安软件园发展中心	4,200.00	100.00	-	软件园基地的开发、管理服务、项目投资、咨询；房地产开发、房屋租赁等。
3	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。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)；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。
4	西安新材料产业发展有限公司	62,000.00	97.0968	2.9032	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)
5	西安佰仕达人才服务有限责任公司	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、人才培训；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)
6	西安高新区环保产业发展有限公司	5,000.00	70.00	30.00	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

序号	企业名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接持股	间接持股	
					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)
7	西安市高新区生物园发展有限公司	2,200.00	100.00	-	一般经营项目：园区配套开发与建设运营：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)
8	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。
9	西安高新产业园发展有限公司	10,600.00	100.00	-	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；市政工程施工。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)
10	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、市政工程施工。(以上营范围除国家规定的专控及前置许可项目)
11	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运营。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)
12	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)
13	西安高新区交通投资建设有限公司	2,000.00	100.00	-	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（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；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)

序号	企业名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接持股	间接持股	
14	西安高新城市开发建设有限责任公司	100,000.00	100.00	-	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）
15	西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司	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）
16	西安高新教育发展集团有限公司	10,000.00	100.00	-	学校的建设及管理；物业管理；品牌推广；教学产品的开发、销售。
17	西安高新城市资源管理有限公司	100,000.00	40.00	20.00	一般经营项目：城市资源管理、运营。
18	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	149,683.8125	80.169	-	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）。

注1：发行人持有的西安高新区软件新城发展有限公司股权比例低于50%，其董事长及主要管理人员均为本公司人员担任。其他投资方不参与公司的实质性经营管理仅对公司运营进行必要的监督，故纳入发行人合并范围。

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，发行人直接持有和通过西安高新软件新城投资管理合伙企业（有限合伙）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。

发行人主要全资及控股子公司简要情况如下：

### 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

企业类型：国有独资企业

经营范围：主营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。

创业园发展中心前身为 1993 年成立的西安高新区创业服务中心，于 1997 年被批准为“国际企业孵化器试点建设单位”，并被认定为“国家级科技创业服务中心”。1998 年在创业服务中心各项功能基础上建立的西安留学人员创业园，于 2000 年被批准为“国家级留学人员创业园”。2003 年，创业园发展中心根据西安高新区“二次创业”发展规划成立，为国有独资企业，注册资本人民币 1 亿元。2007 年 8 月，西安高新生产力促进中心与西安高新技术产业开发创业园发展中心合署办公。2013 年 11 月，创业园被科技部火炬中心认定为“苗圃——孵化器——加速器”科技创业孵化链条建设示范单位。2014 年创业园成为西部唯一一家荣获“科技创业服务奖——科技创业服务机构社会献奖”的科技服务机构；“西安高新区创新药物孵化及产业化综合平台”项目通过国家新药创制科技重大专项技术验收；启动高新区企业综合信用评级试点工作，同时积极推进科技小贷公司的筹建；创新服务模式，推出“一对一企业服务”方案。

创业园发展中心现已拥有由孵化基地、产业化基地、综合性功能园区组成的 14 个创业基地，总面积 110.91 万平方米，培育中的科技企业及留学人员企业共 838 家。已形成由 1 个综合性孵化器和多个专业孵化器相结合的“1+N”的孵化器集群发展模式。围绕中小型科技企业的发展需求，提供创业咨询与指导服务、投融资促进服务、培训服务、共性技术服务、项目策划与申报服务等 20 多项专业化服务，建立了面向高新区科技型中小企业的分阶段、分领域培育的创业服务体系，为区域产业集群的发展源源不断地输送后备力量。多年来，累计孵化毕业企业 6000 家，转化科技成果 4000 多项。



截至 2020 年末，公司总资产为 316,901.84 万元，总负债为 216,582.66 万元，所有者权益为 100,319.17 万元，资产负债率为 68.34%。2020 年度，公司实现营业收入为 27,180.43 万元，净利润 289.36 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 318,461.82 万元，总负债为 220,168.70 万元，所有者权益为 98,293.12 万元，资产负债率为 69.13%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 3,353.32 万元，净利润-2,026.06 万元。因公司房产销售收入和房屋租赁补贴收入一般于年底确认，导致公司 2021 年 1-3 月净利润为负。

## 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

企业类型：国有独资企业

经营范围：软件产业园基地的开发、管理服务；项目投资、咨询；软件成果、项目、工程的监理评测；计算机软件开发、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。

西安软件园始建于 1999 年 12 月，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，先后被认定为国家火炬计划软件产业基地、国家软件产业基地、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，目前聚集了西安 90%以上的软件与服务外包企业。自 2001 年 9 月开园以来，产业发展保持每年 30%以上的增速，每年新增企业过百家，

新增就业人员 1-2 万人。2011 年西安软件园荣获科技部“2010-2011 中国软件与服务外包业最佳服务机构”、工信部“最佳投资环境园区”、“2011 中国软件和信息技术服务业最具品牌影响力的产业园区”等多项称号，并被授予西安市唯一“最佳示范园区”。

西安软件园发展中心成立于 1999 年 12 月，旨在通过加强平台建设、人才服务、市场推广、金融支持等措施，加快园区内行业优质企业的聚集和发展。软件园发展中心目前已建成秦风阁、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等产业基地，总投资约 8.53 亿元，累计开发面积 23.71 万平方米。为支持园区企业发展，软件园发展中心对园区内企业租赁、购买写字楼提供优惠措施：租赁期满三年，续租时免一个月房租；企业购房一次性付款优惠 3%。

经过 20 多年的快速发展，西安软件园现已形成行业应用软件、嵌入式软件、集成电路与设计、物联网、移动互联网、信息技术服务和文化创意七大特色产业集群，聚集三星、华为、阿里巴巴等 35 家世界 500 强企业的研发机构，46 家中国软件百强企业。培育出 3D 打印第一股上市企业铂力特，西安市唯一一家独角兽企业易点天下，整合营销服务综合型广告传媒上市企业三人行。目前园区入驻企业总数达到 2600 家，从业人员超过 21 万人。

西安软件园将紧盯西安高新区硬科技创新示范区“两个率先”总目标，按照“一城、一池、一基地”的发展路径，坚持“人、境、城、产”四位一体，高标准园区建设、高质量产业发展、高站位对外赋能、高水平园区服务。力争到 2025 年末，促进西安高新区软件和信息服务业总收入突破 5000 亿元，从业人数突破 50 万人，软件和信息服务业出口突破 30 亿美元，全面点亮数字丝路明珠，创建高新

区高质量发展的样板区，建设具有世界影响力的国际软件名城。

截至 2020 年末，公司总资产为 83,668.96 万元，总负债为 32,755.32 万元，所有者权益为 50,913.64 万元，资产负债率为 39.15%。2020 年度，公司实现营业收入为 7,421.24 万元，净利润 596.66 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 82,869.78 万元，总负债为 31,400.88 万元，所有者权益为 51,468.90 万元，资产负债率为 37.89%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 2,470.21 万元，净利润 555.26 万元。

### 3、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

经营范围：许可经营项目：人才交流。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；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。

智慧谷成立于 2011 年 9 月 23 日，主要承担西安软件新城的发展规划和开发管理职能，将软件新城打造成为绿色低碳的战略新兴产业新城。

截至 2020 年末，公司总资产为 18,862.70 万元，总负债为 9,451.09 万元，所有者权益为 9,411.61 万元，资产负债率为 50.10%。2020 年度，公司实现营业收入为 1,061.73 万元，净利润-83.43 万元。2020 年公司因疫情影响，减免入驻企业房租，导致该年度净利润为

负。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 18,773.59 万元，总负债为 9,478.50 万元，所有者权益为 9,295.10 万元，资产负债率为 50.49%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 120.02 万元，净利润-116.51 万元。因公司施行管委会的优惠租金政策，使得租金收入暂无法覆盖经营成本，故 2021 年 1-3 月净利润为负。

西安高新区智慧谷发展有限公司因注册地址与实际经营地点不符，2018 年 5 月 18 日被西安市工商行政管理局高新分局列入严重违法失信企业名单，西安高新区智慧谷发展有限公司已依据西安市工商行政管理局高新分局的要求进行了整改，西安市工商行政管理局高新分局表示 5 年内该企业未发生列入严重违法失信名单情形经主动申请可移出该名单。该行政处罚不会对本次发行产生实质影响。

#### 4、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：张永红

注册资金：陆亿贰仟万元整

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。

截至 2020 年末，公司总资产为 598,366.11 万元，总负债为 536,571.26 万元，所有者权益为 61,794.85 万元，资产负债率为

89.67%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-113.36 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 2020 年净利润为负。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 598,351.23 万元，总负债为 536,765.43 万元，所有者权益为 61,585.80 万元，资产负债率为 89.70%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-209.06 万元。因公司根据项目进度，尚未确认收入，故 2021 年 1-3 月净利润为负。

### 5、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

法定代表人：甘云亭

注册资金：贰佰叁拾万元整

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）。

截至 2020 年末，公司总资产为 1,603.73 万元，总负债为 1,266.39 万元，所有者权益为 337.35 万元，资产负债率为 78.96%。2020 年度，公司实现营业收入为 1,605.86 万元，净利润 32.13 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 1,877.04 万元，总负债为 1,561.45 万元，所有者权益为 315.59 万元，资产负债率为 83.19%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 687.83 万元，净利润-21.76 万

元。因公司 2021 年一季度人员管理开支、营销开支等显著增加，导致公司 2021 年 1-3 月净利润为负。

## 6、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

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）。

截至 2020 年末，公司总资产为 1,525.36 万元，总负债为 31.22 万元，所有者权益为 1,494.13 万元，资产负债率为 2.05%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润 9.44 万元。

截至2020年3月末，公司总资产为1,528.80万元，总负债为30.82万元，所有者权益为1,497.98万元，资产负债率为2.02%。2021年1-3月，公司实现营业收入为0万元，净利润3.85万元。

## 7、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 1 号都市之门 A 座 607 室

法人代表：王蔚

注册资金：贰仟贰佰万元整

经营范围：一般经营项目：园区配套开发与建设运营；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。

截至 2020 年末，公司总资产为 264,148.77 万元，总负债为 262,091.04 万元，所有者权益为 2,057.73 万元，资产负债率为 99.22%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-1.13 万元。因公司为发行人二级项目公司，根据项目建设进度，2020 年度暂未实现业务收入，故该年度净利润为负。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 264,152.34 万元，总负债为 262,091.04 万元，所有者权益为 2,061.30 万元，资产负债率为 99.22%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润 3.57 万元。

## **8、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

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。

截至 2020 年末，公司总资产为 829.15 万元，总负债为 2,841.94 万元，所有者权益为-2,012.80 万元，资产负债率为 342.76%。2020 年度，公司实现营业收入为 170.93 万元，净利润-878.24 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 457.54 万元，总负债为 2,753.97 万元，所有者权益为-2,296.43 万元，资产负债率为 601.91%。

2021年1-3月，实现营业收入为22.30万元，净利润-283.64万元。因公司主要收入来源为房屋租金收入，目前房租收入暂时无法覆盖日常管理运营的费用支出，故2020年和2021年1-3月净利润为负。

### 9、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

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。

截至2020年末，公司总资产为479,023.02万元，总负债为468,754.63万元，所有者权益为10,268.39万元，资产负债率为97.86%。2020年度，公司实现营业收入为0万元，净利润48.72万元。

截至2021年3月末，公司总资产为480,002.93万元，总负债为469,734.63万元，所有者权益为10,268.30万元，资产负债率为97.86%。2021年1-3月，公司实现营业收入为0万元，净利润-0.089万元。因公司主营业务为代建业务，根据项目进度情况，2021年一季度暂未确认收入，故一季度净利润为负。

### 10、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



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。

截至 2020 年末，公司总资产为 665,405.16 万元，总负债为 560,556.30 万元，所有者权益为 104,848.87 万元，资产负债率为 84.24%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-0.695 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 667,326.02 万元，总负债为 562,477.22 万元，所有者权益为 104,848.80 万元，资产负债率为 84.29%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-0.065 万元。因公司主营业务为代建业务，根据项目进度情况，2020 年和 2021 年一季度暂未确认收入，故净利润为负。

#### **11、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

经营范围：一般经营项目：城市基础设施建设与运营；园区配套开发与建设与运营。

截至 2020 年末，公司总资产为 500,813.12 万元，总负债为 135,995.26 万元，所有者权益为 364,817.85 万元，资产负债率为 27.15%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润 1.40 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 500,813.61 万元，总负债为 135,995.38 万元，所有者权益为 364,818.23 万元，资产负债率为 27.15%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润 0.38

万元。

## 12、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

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。

西安军民融合园实业发展有限公司于 2018 年 12 月更名为西安军荣实业发展有限公司。

截至 2020 年末，公司总资产为 2,016,089.03 万元，总负债为 2,016,042.02 万元，所有者权益为 47.01 万元，资产负债率为 99.99%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-14.57 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 2,016,085.58 万元，总负债为 2,016,042.02 万元，所有者权益为 43.55 万元，资产负债率为 99.99%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-3.45 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 2020 年及 2021 年一季度净利润为负。

## 13、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锦业路都市之门 A 座 1210 室

法人代表：党发龙

注册资金：贰仟万元整

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）。

截至 2020 年末，公司总资产为 843,641.58 万元，总负债为 503,252.39 万元，所有者权益为 340,389.19 万元，资产负债率为 59.65%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-276.76 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 1,065,319.33 万元，总负债为 708,713.97 万元，所有者权益为 356,605.36 万元，资产负债率为 66.53%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 8.03 万元，净利润-683.82 万元。因公司主营业务收入根据项目进度确认，部分项目暂未确认收入，且公司暂无其他营业收入补充，故 2020 年及 2021 年一季度净利润为负。

#### **14、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

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。

截至 2020 年末，公司总资产为 1,006,689.02 万元，总负债为 671,674.53 万元，所有者权益为 335,014.49 万元，资产负债率为 66.72%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-40.56 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 1,048,796.68 万元，总负债为 713,936.62 万元，所有者权益为 334,860.05 万元，资产负债率为 68.07%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 15,160.55 万元，净利润-154.44 万元。因公司主要收入来源为项目建设收入，目前实现的收入暂无法覆盖工程建设和管理运营的费用支出，故 2020 年和 2021 年一季度净利润为负。

### **15、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：壹拾亿元整

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。

截至 2020 年末，公司总资产为 500,388.32 万元，总负债为 403,896.03 万元，所有者权益为 96,492.29 万元，资产负债率为 80.72%。2020 年度，公司实现营业收入为 957.70 万元，净利润-1,868.41 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 633,181.19 万元，总负债为 536,874.41 万元，所有者权益为 96,306.78 万元，资产负债率为 84.79%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-185.51 万元。公司开发建设高新区三期城市客厅版块，该区域尚未进入实质性开发阶段，前期只有费用支出，无收入产生。目前，公司收入来源为项目代建，规模较小，故 2020 年和 2021 年 1-3 月净利润为负。

## 16、西安高新教育发展集团有限公司

企业名称：西安高新教育发展集团有限公司

住所：陕西省西安市高新区丈八街办锦业路都市之门 A 座 1322

法人代表：梁杰

注册资金：壹亿元整

经营范围：学校的建设及管理；物业管理；品牌推广；教学产品的开发、销售。

截至 2020 年末，公司总资产为 97,339.41 万元，总负债为 1,998.40 万元，所有者权益为 95,341.01 万元，资产负债率为 2.05%。2020 年度，公司实现营业收入为 102.66 万元，净利润-231.05 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 99,648.06 万元，总负债为

4,414.55 万元，所有者权益为 95,233.51 万元，资产负债率为 4.43%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 67.93 万元，净利润-107.50 万元。公司目前出于营运初期，业务体系处在不断完善的过程中，前期业务收入规模小，支出大，故 2020 年和 2021 年一季度净利润为负。

### **17、西安高新城市资源管理有限公司**

企业名称：西安高新城市资源管理有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 A 座 1911 室

法人代表：王天雄

注册资金：壹拾亿元整

经营范围：一般经营项目：城市资源管理、运营。

截至 2020 年末，公司总资产为 262,634.26 万元，总负债为 269,138.00 万元，所有者权益为-6,503.75 万元，资产负债率为 102.48%。2020 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-7,460.52 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 261,111.06 万元，总负债为 269,138.00 万元，所有者权益为-8,026.95 万元，资产负债率为 103.07%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-1,523.20 万元。因高新区实施优惠服务政策，公司对外经营暂未形成业务收入，同时，因经营产生必要的营运支出导致公司净利润为负。故 2020 年和 2021 年 1-3 月净利润为负。

### **18、西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司**

企业名称：西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司

住所：西安高新区草堂科技产业基地管理办前楼

法人代表：王欲晓

注册资金：壹拾肆亿玖仟陆佰捌拾叁万捌仟壹佰贰拾伍元整

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)。

截至 2020 年末，公司总资产为 1,721,632.65 万元，总负债为 1,196,309.47 万元，所有者权益为 525,323.18 万元，资产负债率为 69.49%。2020 年度，公司实现营业收入为 27,601.57 万元，净利润 6,676.89 万元。

截至2021年3月末，公司总资产为1,785,868.12万元，总负债为1,260,355.77 万元，所有者权益为525,512.36万元，资产负债率为 70.57%。2021年1-3月，公司实现营业收入为8,212.48万元，净利润 189.18万元。

## （二）发行人合营和联营企业情况

截至 2021 年 3 月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	按照西安市教育局颁发的许可文件确定的有效期限、学校类型和办学内容内开展业务。
2	西安高新金融控股集团有限公司	500,000.00	41.74	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。
3	中建西安高新建设投资有限公司	20,000.00	20.00	城市基础设施的建设、投资、设计及经营管理；房屋、商铺的租赁；物业管理；停车场的经营管理。

序号	企业名称	注册资本	持股比例	主营业务
4	西安沣东发展集团有限公司	1,000,000.00	10.00	一般项目：城市基础设施与配套设施的建设运营；区域土地开发与整理；产业投资与管理；文化旅游产品开发与经营；文化旅游景区建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；房地产开发；设备及房产的租赁；物业管理；承接水利、水电、绿化、市政工程业务及工程维护；广告设计、制作、发布、代理；高新技术研发、产品开发及产业化、技术转让、技术咨询、技术服务、管理咨询；苗木、建材销售。

## 1、西安软件服务外包学院

单位名称：西安软件服务外包学院

住所：西安高新区锦业一路 11 号国家服务外包示范基地 F 座

法定代表人：王心迪

注册资金：肆佰万元整

经营范围：按照西安市教育局颁发的许可文件确定的有效期限、学校类型和办学内容内开展业务。

西安软件服务外包学院(CISSST)是依托陕西(西安)科教优势、软件和服务外包产业基础，创建的新型 IT 人才培养基地。学院以构建西北地区最具影响力的软件和服务外包实训机构为目标，致力于将西安丰富的高校资源转化成产业动力，成为西安软件和服务外包产业发展的有力“推手”。

学院现拥有标准机房 30 间，多功能复合教室 10 间，语音教室 2 间，国际考试中心 1 座，嵌入式实验室 1 个、游戏创意工厂 1 个、3G 应用实验室 1 个、对日、对欧美软件开发实训环境 5,000 平方米。学院以市场为导向，内部实行企业化管理模式。从企业聘请具有十年以上开发和项目管理经验，并具备授课能力的软件开发工程师担任专职教师，从企业聘请在职工程师担任项目实训师；建立了 OJT-S(On Job Training for Student“面向就业的培训”)教学模式；与 Oracle、



Microsoft、HITACHI、SAP 等国际知名 IT 企业合作，建设对日软件开发实训平台、对欧美软件开发实训平台、嵌入式开发实训平台、数字艺术实训平台；开展对日软件开发、对欧美软件开发、嵌入式技术、数字艺术、软件测试、3G 手机应用、KPO 等八大专业人才培养方向。学院与西安交通大学、西北工业大学、西安电子科技大学、西北农林科技大学、长安大学等 23 所高校的 41 个专业合作，开展生产实习、软件项目实训、“3+1”、“2+2”等教学合作项目，搭建高校、企业有效链接的桥梁，为产业输送大量基础型人才。同时，与西安交通大学软件学院合作，建立“软件工程硕士培训基地”，嵌入 PMP、ORACLE、SAP 认证课程，提升在职人员技术能力及管理水平，增强企业核心竞争力。截至 2012 年底，以西安软件服务外包学院为核心的软件和服务外包人才培养体系，累计培养产业人才 54,212 名，高新区就业 18,551 人。其中学院自主培养各类人才累计 8,817 人，80% 以上已进入区内外行业企业就业。

发行人对该公司不具有实际控制权，故未纳入合并报表范围。

截至 2020 年 12 月末，公司总资产为 422.01 万元，总负债为 4.32 万元，所有者权益为 417.69 万元，资产负债率为 1.02%。2020 年度，公司实现营业收入为 1.02 万元，净利润-145.14 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 401.48 万元，总负债为 3.97 万元，所有者权益为 397.52 万元，资产负债率为 0.99%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润-6.49 万元。

## 2、西安高新金融控股集团有限公司

企业名称：西安高新金融控股集团有限公司

住所：西安高新区兴隆街道西太路 800 号

法人代表：杜万坤

注册资金：伍拾亿元整

经营范围：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。

截至 2020 年 12 月末，公司总资产为 1,688,138.84 万元，总负债为 1,005,085.21 万元，所有者权益为 683,053.63 万元，资产负债率为 59.54%。2020 年度，公司实现营业收入为 28,588.27 万元，净利润 10,870.10 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 1,996,627.36 万元，总负债为 1,308,425.34 万元，所有者权益为 688,202.02 万元，资产负债率为 65.53%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 4,324.49 万元，净利润 10,110.47 万元。

### 3、中建西安高新建设投资有限公司

企业名称：中建西安高新建设投资有限公司

住所：陕西省西安市高新区科技七路 18 号 2 号楼 2 层

法人代表：鲍仁行

注册资金：贰亿元整

经营范围：城市基础设施的建设、投资、设计及经营管理；房屋、商铺的租赁；物业管理；停车场的经营管理。

截至 2020 年 12 月末，公司总资产为 290,761 万元，总负债为 245,178 万元，所有者权益为 45,583 万元，资产负债率为 84.32%。2020 年度，公司实现营业收入为 8929 万元，净利润 2416 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 303,523 万元，总负债为 252,253 万元，所有者权益为 51,270 万元，资产负债率为 83.11%。

2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 1,918 万元，净利润 88 万元。

#### 4、西安沣东发展集团有限公司

企业名称：西安沣东发展集团有限公司

住所：陕西省西安市沣东新城三桥街办建章路 158 号 1 号楼二层

法人代表：陈夏军

注册资金：壹佰亿元整

经营范围：一般项目：城市基础设施与配套设施的建设运营；区域土地开发与整理；产业投资与管理；文化旅游产品开发与经营；文化旅游景区建设与运营；专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营；房地产开发；设备及房产的租赁；物业管理；承接水利、水电、绿化、市政工程业务及工程维护；广告设计、制作、发布、代理；高新技术研发、产品开发及产业化、技术转让、技术咨询、技术服务、管理咨询；苗木、建材销售。

截至 2020 年 12 月末，公司总资产为 6,079,527.13 万元，总负债为 5,313,278.23 万元，所有者权益为 766,248.90 万元，资产负债率为 87.40%。2020 年度，公司实现营业收入为 356,064.85 万元，净利润 13,088.79 万元。

截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 6,060,180.88 万元，总负债为 5,302,056.07 万元，所有者权益为 758,124.81 万元，资产负债率为 87.49%。2021 年 1-3 月，公司实现营业收入为 16,801.71 万元，净利润-9,921.58 万元。

#### 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	性别	出生年份	职务	是否公务员 兼职	本届任职起止时间
党发龙	男	1971	董事长、法定代表人	否	2018年12月27日至2021年12月26日
齐昱	男	1970	董事、总经理	否	2018年12月27日至2021年12月26日
甘云亭	男	1969	董事、副总经理	否	2019年8月9日至2021年12月26日
王军强	男	1974	董事、副总经理	否	2018年12月27日至2021年12月26日
梁杰	男	1973	副总经理	否	2020年1月17日至2021年12月26日
王静	女	1984	职工代表董事	否	2018年12月27日至2021年12月26日
刘贺	男	1965	监事会主席	否	2020年8月6日至2021年12月26日
王蔚	男	1972	监事	否	2018年12月27日至2021年12月26日
高国祖	男	1988	职工代表监事	否	2020年8月3日至2021年12月26日

注：董事每届任期为3年，可连选连任；监事每届任期为3年，任期届满可连选连任。

## 1、董事会成员

发行人董事会共有董事5名，成员简历如下：

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委书记、董事长、法定代表人。

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）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）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、内控法务部副总经理（主持工作）、财务部副总经理。

发行人董事均未存在具有海外居留权的情况，均不属于公务员

序列。

## 2、监事会成员

发行人监事会设有监事3名，成员简历如下：

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。

发行人监事均未存在具有海外居留权的情况，均不属于公务员序列。

## 3、其他高级管理人员

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。

梁杰简介如下：

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请详见上述公司董事会成员相关信息。

发行人高管均未存在具有海外居留权的情况，不属于公务员序列，发行人高管人员设置及任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程，符合《公务员法》的相关规定，符合中组部《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》的相关规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

公司董事、监事和高级管理人员所兼职公司均为公司合并范围内子公司，董事、监事和高级管理人员均非公务员，不存在公务员兼职情况。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，财务负责人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。

## 七、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。发行人的主营业务主要包括工业地产、基础设施建设、物业管理等。

发行人2018-2020年度及2021年1-3月营业总收入、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、%

	2018年		2019年		2020年		2021年1-3月	
	收入	占比	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	2,269.78	0.82	14,683.05	4.82	8,597.85	2.45	-	-
2、租赁费	24,174.87	8.69	25,604.29	8.41	30,863.12	8.78	6,328.45	20.37
污水处理费	-	-	-	-	-	-	-	-
担保	3,553.29	1.28	-	-	-	-	-	-
代建	237,453.78	85.31	262,475.29	86.17	306,557.46	87.21	22,672.99	72.98
物业管理费	9,632.86	3.46	1,376.72	0.45	2,173.90	0.62	824.10	2.65
其他	1,248.98	0.45	475.3	0.15	3,340.63	0.95	1,243.56	4.00
合计	278,333.56	100.00	304,614.65	100.00	351,532.96	100.00	31,069.10	100.00

2018-2020年度，发行人营业总收入分别为278,333.56万元、304,614.65万元和351,532.96万元。其中，以代建业务收入及工业地产业务收入为主。2020年度，发行人上述业务占营业收入比重分别为87.21%及11.23%。

（1）2018-2020年度，发行人代建业务收入分别为237,453.78万元、262,475.29万元和306,557.46万元，占当年营业收入比例分别为85.31%、86.71%和87.21%。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）2018-2020年度，工业地产业务中的租赁业务收入分别为24,174.87万元、25,604.29万元和30,863.12万元，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。此外，发行人于 2020 年将西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司纳入合并范围，使得租赁业务收入有所增加。

中小企业扶持厂房及配套设施业务为厂房销售收入。2018-2020 年度，厂房销售收入分别为 2,269.78 万元、14,683.05 万元和 8,597.85 万元。2011 年以来发行人调整经营思路为“减少出售、增加租赁”，故厂房销售收入规模低于租赁收入。2019 年至 2020 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，发行人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。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，2018 年度实现 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。

（5）2018-2020 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 9,632.86 万元、1,376.72 万元和 2,173.90 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，因管委会对园区内全民所有制企业进行权属梳理，发行人子公司市政配套服务中心已由管委会接管清算，不再纳入发行人合并报表范围，故 2020 年度未确认该公司的代建管理业务收入。2020 年，发行人实现代理服务收入 1,121.94 万元及劳务外包收入 1,436.28 万元，故 2020 年发行人其他收入增长较多。

#### 发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

成本构成	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	成本	占比	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	1,457.40	0.54	9,664.59	3.35	4,997.14	1.55	-	-

2、租赁费	15,538.81	5.81	20,131.71	6.98	20,706.43	6.42	5,189.26	22.10
污水处理费	4,308.32	1.61	5,177.06	1.79	1,161.84	0.36	-	-
担保	-	-	-	-	-	-	-	-
代建	237,453.78	88.74	251,281.69	87.07	292,439.40	90.65	17,217.96	73.32
物业管理费	7,497.70	2.8	1,682.48	0.58	1,310.01	0.41	321.07	1.37
其他	1,322.38	0.49	667.41	0.23	1,976.70	0.61	754.21	3.21
合计	<b>267,578.38</b>	<b>100.00</b>	<b>288,604.94</b>	<b>100.00</b>	<b>322,591.52</b>	<b>100.00</b>	<b>23,482.50</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年度，发行人营业成本分别为 267,578.38 万元、288,604.94 万元和 322,591.52 万元。其中，以代建业务成本及工业地产业务成本为主。2020 年度，发行人上述业务占营业成本比重分别为 90.65% 及 7.97%。

（1）2018-2020 年度，代建业务成本分别为 237,453.78 万元、251,281.69 万元和 292,439.40 万元，近三年发行人代建业务成本保持小幅稳定增长的态势，主要系公司建设项目持续投入所致。

（2）2018-2020 年度，发行人工业地产业务中的租赁业务成本分别为 15,538.81 万元、20,131.71 万元和 20,706.43 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。发行人 2018-2020 年度，发行人工业地产业务中的厂房销售成本分别为 1,457.40 万元、9,664.59 万元和 4,997.14 万元，与厂房销售收入变化趋势保持一致。

（3）2018-2019 年度，发行人污水处理费成本分别为 4,308.32 万元和 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。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）发行人担保业务无直接经营成本。

（5）2018-2020 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 7,497.70 万元、1,682.48 万元和 1,310.01 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,因市政配套服务中心已由管委会接管清算,不再纳入发行人合并报表范围,故 2020 年度未确认该公司的代建管理业务成本。目前留存的代建管理业务成本为发行人子公司城市客厅代建业务所产生。

#### 发行人各板块毛利润及占比情况

单位: 万元、%

	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利润	占比	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	812.38	7.55	5,018.46	31.35	3,600.71	12.44	-	-
2、租赁费	8,636.06	80.3	5,472.58	34.18	10,156.69	35.09	1,139.19	15.02
污水处理费	-4,308.32	-40.06	-5,177.06	-32.34	-1,161.84	-4.01	-	-
担保	3,553.29	33.04	-	-	-	-	-	-
代建	0.00	0	11,193.60	69.92	14,118.06	48.78	5,455.03	71.90
物业管理费	2,135.16	19.85	-305.76	-1.91	863.88	2.98	503.03	6.63
其他	-73.40	-0.68	-192.11	-1.2	1,363.94	4.71	489.35	6.45
合计	10,755.18	100.00	16,009.71	100.00	28,941.44	100.00	7,586.60	100.00

#### 发行人各板块毛利率情况

单位: %

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中小企业扶持厂房及配套设施	-	41.88	34.18	35.79
租赁	18.00	32.91	21.37	35.72
污水处理	-	-	-	-
担保	-	-	-	100.00

代建	24.06	4.61	4.26	0.00
物业管理	61.04	39.74	-22.21	22.17
其他	39.35	40.83	-40.42	-5.88
综合毛利率	<b>24.42</b>	<b>8.23</b>	<b>5.26</b>	<b>3.86</b>

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及代建业务毛利润均占比较高，其中租赁业务最近三年占营业毛利润比例分别为 80.30%、34.18%及 35.09%，代建业务最近三年占营业毛利润比例分别为 0、69.92%和 48.78%；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，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 35%左右，租赁业务毛利率分别为 35.72%、21.37%、32.91%，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；发行人最近三年代建业务毛利率分别为 0.00%、4.26%和 4.61%，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 3.86%、5.26%和 8.23%，保持着稳定增长的态势。

## 八、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。

2018-2020年度，发行人中小企业扶持厂房及配套设施收入分别为2,269.78万元、14,683.05万元和8,597.85万元，占比分别为0.82%、4.82%和2.45%；成本分别为1,457.40万元、9,664.59万元和4,997.14万元，占营业成本的比重分别为0.54%、3.35%和1.55%；毛利润分别为812.38万元、5,018.45万元和3,600.71万元，占全部毛利润的比重分别为7.55%、31.35%和12.44%，毛利率分别为35.79%、34.18%和41.88%。

近年来，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年及2020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，发行人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2020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	完工	164,868.00	工业
-	-	合计	-	-	<b>638,997.86</b>	-
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	-	-	<b>219,663.29</b>	-

## 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、厂房出租收入。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。

2018-2020 年度，发行人租赁业务收入分别为 24,174.87 万元、25,604.29 万元和 30,863.12 万元，占营业总收入比重分别为 8.69%、8.41%、8.78%；租赁业务成本分别为 15,538.81 万元、20,131.71 万元和 20,706.43 万元，占营业成本的比重分别为 5.81%、6.98%和 6.42%；毛利润分别为 8,636.06 万元、5,472.59 万元和 10,156.69 万元，占全部毛利润的比重分别为 80.30%、34.18%和 35.05%；毛利率分别为 35.72%、21.37%和 32.91%。

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。

**2018-2020年度发行人租赁物业情况表**

单位：平方米、万

元

序号	类别	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
<b>1</b>	<b>房屋可供租赁面积</b>			
1.1	其中：创业园	430,011.00	430,011.00	244,800.00
1.2	软件园	179,515.71	162,027.52	162,027.52
<b>2</b>	<b>房屋实际租赁面积</b>			
2.1	其中：创业园	401,114.00	401,114.00	231,210.00
2.2	软件园	155,871.19	138,383.16	138,383.16
<b>3</b>	<b>房屋出租收入</b>			



3.1	其中：创业园	17,878.52	12,730.73	11,388.76
3.2	软件园	5,751.00	8,221.72	8,204.61

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。2020年度因疫情影响，园区实施租金减免政策，导致该公司租金收入略有下降。

截至2020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		加速器二期	草堂产业基地	标准厂房	85%
10		数字出版基地	天谷七路	标准厂房	80%
11	软件园	秦风阁	科技二路 68 号	写字楼	95%
12		汉韵阁	科技二路 68 号	写字楼	95%
13		太白阁	科技二路 68 号	写字楼	95%
14		西岳阁	科技二路 68 号	写字楼	95%
15		唐乐阁	科技二路 72 号	写字楼	95%
16		零壹广场	科技二路 72 号	写字楼	95%
17		服务外包基地起步区	锦业路	写字楼	95%
18	高新控股	都市之门 A 座	锦业路 1 号	写字楼	100%
19		出口加工保税区	西部大道	标准厂房	58%

### （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。

**2020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	中建西安综合管廊投资发展有限公司	166.27
3	高新区综合审判厅	99.24
4	高新区检察院	72.68
5	宣策中心	26.81
合计	-	<b>3,913.36</b>

**（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23.71万平方米。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。

**2020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	780
2	西安诺瓦星云科技股份有限公司	514.11
3	天翼电子商务有限公司西安分公司	444.22
4	华为技术有限公司	438.43
5	荣信教育文化产业发展股份有限公司	250.67
合计	-	<b>2,427.23</b>

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。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。

2018-2020年度，发行人代建收入分别为237,453.78万元、262,475.29万元和306,557.46万元，占营业总收入比重分别为85.31%、86.17%和87.21%；成本分别为237,453.78万元、251,281.69万元和292,439.40万元，占营业成本的比重分别为88.74%、87.07%和90.65%；毛利润分别为0.00万元、11,193.60万元和14,118.06万元；

毛利率分别为0.00%、4.26%和4.61%。

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。

另外，发行人下属子公司草堂科技通过委托代建模式负责草堂基地基础设施建设。草堂科技作为草堂基地唯一的基础设施建设主体，主要负责草堂基地骨干路网道路、产业园区配套基础设施等项目建设。草堂科技实施项目主要由草堂基地管理办公室与草堂科技签订协议，将草堂基地内基础设施及配套设施、安置房等项目委托草堂科技投资建设，项目完工后双方共同确认项目总投资，由草堂基地管理办公室或其委托的第三方支付一定比例的委托建设费用（一般为项目投资总额的6.5%），付款期限一般不超过6年，实质代建费拨付由高新区管委会统筹安排。

截至2020年末，发行人主要建设项目情况如下：

**截至 2020 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	15.73	回购	是
2		鱼化基础设施建设项目	23.30	28.78	回购	是
3		郭杜基础设施建设项目	42.80	57.18	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	1.73	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	61.69	代建	是
8		生物医药产业园基础设施建设项目	23.82	26.15	代建	是
9		长安通讯产业基地建设项目	72.85	71.41	代建	是
10		软件新城建设项目	62.60	66.00	代建	是
11		鱼化西基础设施建设项目	29.36	63.62	回购	是
12	新农村	西曹新农村建设项目	5.98	6.59	回购	是

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
13	建设项目	八仙新农村建设项目	15.37	12.15	回购	是
14		石庙新农村建设项目	24.93	19.41	回购	是
15		东祝新农村建设项目	25.00	33.09	回购	是
16		富裕新农村建设项目	21.20	8.72	回购	是
17		五四新农村建设项目	12.32	14.96	回购	是
18		英发新农村建设项目	12.41	8.47	回购	是
19		西祝新农村建设项目	12.09	8.48	回购	是
合计	-	-	<b>581.09</b>	<b>792.16</b>	-	-

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。

### （三）污水处理业务

发行人以前年度污水处理业务的经营主体为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。

2018-2020年度，因政策影响，公司未能实现收入的确认，污水处理业务成本分别为4,308.32万元、5,177.06万元和1,161.84万元，占营业成本的比重分别为1.61%、1.79%和0.36%；毛利润分别为-4,308.32万元、-5,177.06万元和-1,161.84万元，占全部毛利润的比重分别为-40.06%、-32.34%和-4.01%。

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。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。

#### 2018-2020年度发行人污水处理情况表

单位：

吨

时间	2020年	2019年	2018年
合计	-	31,580,000.00	26,031,400.00

#### （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。2018-2020年度，公司物业管理业务收入分别为9,632.86万元、1,376.72万元和2,173.90万元，占营业总收入比重分别为3.46%、0.45%和0.62%；成本分别为7,497.70万元、1,682.48万元和1,310.01万元，占营业成本的比重分别为2.80%、0.58%和0.41%；毛利润分别为2,135.16万元、-305.76万元和863.88万元，占全部毛利润的比重分别为19.85%、-1.91%和2.98%；毛利率分别为22.17%、-22.21%和39.74%。

发行人以前年度水电运行业务由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。2018年度，发行人的供电量为8,244.00万度，供水量为920.00万吨，供水供电合计实现收入为9,060.00万元。2019年度之后，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。2018年度发行人供水供电业务情况如下表所示：

序号	类别	2018年
----	----	-------

1	供电量（万度）	8,244.00
2	年供水量（万吨）	920.00
3	年供水能力（万吨）	993.00
4	营业收入（万元）	9,060.00
5	装机容量（KW）	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”）。2018年度，公司担保费收入为3,553.29万元，占营业总收入比重为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，主要包括培训服务收入、劳务派遣及外包服务收入、代理服务费收入等。

2018-2020年度，发行人其他业务板块收入分别为1,248.99万元、475.30万元和3,340.63万元，占比分别为0.45%、0.15%和0.95%；成本分别为1,322.38万元、667.41万元和1,976.70万元，占比分别为0.49%、0.23%和0.61%；毛利润分别为-73.39万元、-192.11万元和1,363.94万元，占全部毛利润的比重分别为-0.68%、-1.20%和4.71%；毛利率分别为-5.88%、-40.42%和40.83%。



## 九、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。全年国内生产总值1,015,986亿元，比上年增长2.3%。2020年全年全社会固定资产投资527,270亿元，比上年增长2.7%。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十四个五年规划和2035年远景目标纲要（草案）》提出：完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量。优化区域经济布局，促进区域协调发展。

完善城镇化空间布局。发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完

善的城镇化空间格局。推动城市群一体化发展。以促进城市群发展为抓手，加快形成“两横三纵”城镇化战略格局。建设现代化都市圈。依托辐射带动能力较强的中心城市，提高1小时通勤圈协同发展水平，培育发展一批同城化程度高的现代化都市圈。优化提升超大特大城市中心城区功能。统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需要，转变超大特大城市开发建设方式，加强超大特大城市治理中的风险防控，促进高质量、可持续发展。完善大中城市宜居宜业功能。推进以县城为重要载体的城镇化建设。加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。

全面提升城市品质。加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推进新型城市建设。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提高城市治理水平。坚持党建引领、重心下移、科技赋能，不断提升城市治理科学化精细化智能化水平，推进市域社会治理现代化。完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

深入实施区域重大战略。聚焦实现战略目标和提升引领带动能力，推动区域重大战略取得新的突破性进展，促进区域间融合互动、融通补充。加快推动京津冀协同发展，全面推动长江经济带发展，积极稳妥推进粤港澳大湾区建设，提升长三角一体化发展水平，扎

实推进黄河流域生态保护和高质量发展。

深入实施区域协调发展战略。深入推进西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展，支持特殊类型地区加快发展，在发展中促进相对平衡。推进西部大开发形成新格局，推动东北振兴取得新突破，开创中部地区崛起新局面，鼓励东部地区加快推进现代化，支持特殊类型地区发展，健全区域协调发展体制机制。

按照规划要求，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2021年西安市政府工作报告，2020年，全市累计完成1486个老旧小区改造，惠及群众28万户。12.59万拆迁安置群众顺利回迁。

## （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。

## 十、发行人行业地位和竞争优势

### （一）西安高新区管委会主要下属企业

除发行人外，西安高新区管委会主要下属企业有西安高科集团有限公司及西安高新金融控股集团有限公司，具体情况如下：

#### 1、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200,000万元人民币，由西安高新技术产业开发区管理委员会100%持股。经营范围为：基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。（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）

截至2020年末，西安高科集团有限公司资产总额为15,009,682.82万元，负债总额为13,284,050.29万元，所有者权益为1,725,632.37万元。2020年度，实现营业收入2,282,375.78万元，净利润62,089.51万元。

截至本募集说明书出具日，西安高科集团有限公司已发行且在存续期内的债券情况如下：

西安高科集团有限公司债券存续情况

证券名称	发行日期	到期日期	剩余期限（年）	当前余额(亿)	债项/主体评级	票面利率(当期)%	证券类别
21 西高科	2021-03-12	2026-03-16	2.7945+2	21.9	AA+/AA+	5.5	一般公司债
20 西安高科 MTN001	2020-04-16	2023-04-20	1.8877+3+N	7.5	AA+/AA+	6.9	一般中期票据

截至本募集说明书出具日，西安高科集团有限公司已获批未发

行债券额度为16.3亿元，无已获批未行发企业债券。

## 2、西安高新金融控股集团有限公司

西安高新金融控股集团有限公司成立于2019年1月25日，注册资本500000万元人民币，由西安高新技术产业开发区管理委员会持股52.1624%作为控股股东。经营范围为：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）

截至2020年12月末，公司总资产为1,688,138.84万元，总负债为1,005,085.21万元，所有者权益为683,053.63万元，资产负债率为59.54%。2020年度，公司实现营业收入为28,588.27万元，净利润10,870.10万元。

截至本募集说明书出具日，西安高新金融控股集团有限公司尚未发行过债券。

截至本募集说明书出具日，西安高新金融控股集团有限公司不存在已获批未发行的债券。

### （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、商贸业在区域经济中都具有重要地位。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。2018-2020年度，西安高新区一般公共预算收入分别为105.37亿元、103.24亿元和114.81亿元。2018-2020年度，高新区分别实现政府性基金收入42.21亿元、138.93亿元和249.76亿元，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群体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

发行人是西安高新区资产规模最大、盈利能力最强的区域建设主体，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，自成立以来一直受到高新区管委会的重点支持，市场需求相对稳定，持续经营能力较强。凭借自身资产实力、盈利能力及政府支持等，发行人成为高新区范围内唯一一家取得AAA主体评级的平台公司。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8.61亿元、9.84亿元和3.84亿元。

### 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2020年末，公司总资产18,618,528.39万元，所有者权益5,671,208.43万元。2020年度发行人实现利润总额22,318.71万元，净利润20,067.02万元，经营活动产生的现金流入623,182.17万元。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“创新驱动发展示范区”和“高质量发展先行区”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1,565.53亿元，其中已使用额度为680.21亿元，剩余额度为885.31亿元。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。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为79.85亿元，发行人较强的后续融资能力和多元化的融资渠道，将为本期债券的本息偿付提供有力的支持。

## 十一、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。2020年西安市生产总值10,020.39亿元，比上年增长5.2%，增速高于全国、全省2.9和3.0个百分点。分产业看，第一产业增加值312.75亿元，增长3.0%；第二产业增加值3328.27亿元，增长7.4%；第三产业增加值6379.37亿元，增长4.2%。全年全部工业增加值1828.59亿元，比上年增长5.8%。规模以上工业增加值增长7.0%。规模以上工业总产值增长2.6%，其中，轻工业产值下降26.9%，重工业产值增长8.7%。全年全社会固定资产投资比上年增长12.3%。其中，固定资产投资（不含农户）增长12.8%，农户投资下降25.0%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资比上年下降43.6%；第二产业投资增长15.5%，其中，工业投资增长

15.2%；第三产业投资增长12.8%。民间固定资产投资比上年增长7.7%，基础设施投资增长5.5%，文化产业投资增长2.9%。全年进出口总值3473.8亿元，比上年增长7.2%。其中，出口总值1776.0亿元，增长2.6%；进口总值1697.8亿元，增长12.3%。对“一带一路”沿线国家进出口546.2亿元，增长33.0%。在进出口总值中，加工贸易进出口2094.5亿元，增长3.1%，占进出口总值的60.3%；一般贸易进出口744.3亿元，增长13.2%，占进出口总值的21.4%。全年全市财政一般公共预算收入724.13亿元，比上年增长3.1%，其中，税收收入571.60亿元，下降1.6%。全年全市财政一般公共预算支出1352.69亿元，比上年增长8.5%。

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十四个五年规划纲要》，到2025年，西安市“三中心二高地一枢纽”六维支撑体系更加稳固，国家中心城市建设取得突破性进展，对陕西、对西北发展带动能力明显提升，形成推动高质量发展的区域增长极，奋力谱写西安新时代追赶超越新篇章迈出更大步伐。到2035年，西安市综合实力大幅提升，人均生产总值达到中等发达国家水平，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系，治理体系和治理能力基本实现现代化。形成对外开放新格局，参与国际经济合作和竞争新优势明显增强。法治西安、法治政府、法治社会基本建成，平安西安建设达到更高水平，社会文明程度达到新高度，科技强市、文化强市、教育强市和健康西安建设取得重大成果。绿色生产生活方式广泛形成，生态环境根本好转，美丽西安目标基本实现。城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好，人的全面发展和人民共同富裕取得更大实质性进展。全面建成经济充满活力、生活品质优良、生态环境优美、彰显中华文化、具有国际影响力竞争力的国家中心城市和具有历史文化特色的国际化大都市。

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，2020年突破

万亿大关，达到10,020.39亿元，增速5.2%，分别高于全国、全省2.9和3.0个百分点。2020年陕西省全省实现生产总值26,181.86亿元，西安GDP占全省比重升至38.52%，比上年提高2.38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1541.5亿元，一般公共预算收入724.14亿元，税收占比78.9%。城乡居民人均可支配收入分别增长4.5%和8.0%。

## （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。2020年，西安高新区实现生产总值（GDP）2,410.08亿元，同比增长12.3%，分别占陕西省和西安市总量的9.20%和24.10%，综合实力进一步提升，在全国169个国家级高新区中GDP增速位居第一位，综合排名位居全国第八位；实现进出口总额2,764.71亿元，创历史新高。

目前的西安高新区，累计注册企业超过16万家，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。

2020年，高新区全口径财政收入完成576.97亿元，较上年增长26.68%。一般公共预算收入完成114.8亿元，完成调整预算的109.3%，

同比增长11.2%。其中，税收收入108.1亿元，税收占比94.1%，同比增长11.4%。一般公共预算支出107.16亿元，完成调整预算的98.5%，同比下降11.2%。2020年，政府性基金预算收入完成249.76亿元，完成调整预算的112.5%，较上年增长79.8%。主要是出让土地面积增加，土地出让金收入增加。政府性基金预算支出162.62亿元，较上年增长56.8%。主要用于征地拆迁、土地开发、城市基础设施建设、专项债务付息等支出。

## 十二、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“创新驱动发展示范区”和“高质量发展先行区”，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。通过市场化安置房开发建设等一系列改造措施，逐步实现对主体区内城中村分期分批开发改造，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。

## 第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018年度、2019年度及2020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2018年度、2019年度和2020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（2019）1570号、希会审字（2020）1774号和希会审字（2021）1815号标准无保留意见的审计报告。发行人2021年1-3月合并财务报表及母公司财务报表未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人2018-2020年度经审计的财务报表及附注、未经审计的财务报表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	2021年1-3月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动资产	15,620,699.80	15,346,979.13	10,400,369.37	8,518,668.79
非流动资产	3,426,801.57	3,271,549.26	5,443,032.76	4,636,597.55
资产总计	19,047,501.37	18,618,528.39	15,843,402.13	13,155,266.34
流动负债	4,441,014.54	3,974,526.13	5,359,390.66	3,725,204.42
非流动负债	8,946,076.03	8,972,793.83	5,673,559.80	5,398,754.71
负债总计	13,387,090.56	12,947,319.96	11,032,950.46	9,123,959.13
所有者权益合计	5,660,410.81	5,671,208.43	4,810,451.67	4,031,307.22
营业总收入	31,069.10	351,532.96	304,614.65	278,333.56
营业利润	-28,516.32	19,202.07	13,757.95	13,849.30
净利润	-28,510.28	20,067.02	18,229.06	12,536.37
归属于母公司所有者的净利润	-27,850.72	16,531.03	18,074.99	12,444.67
经营活动现金流入小计	70,378.69	623,182.17	932,227.76	370,847.90
经营活动现金流出小计	156,464.06	617,869.01	907,320.63	1,206,408.04
经营活动产生的现金流量净额	-86,085.38	5,313.16	24,907.13	-835,560.14
投资活动现金流入小计	5,608.46	474,506.18	10,650.37	368,503.48
投资活动现金流出小计	256,504.22	1,281,854.57	1,730,870.59	1,263,041.01

投资活动产生的现金流量净额	-250,895.76	-807,348.39	-1,720,220.22	-894,537.54
筹资活动现金流入小计	1,782,505.25	7,573,455.50	7,099,042.00	3,187,670.64
筹资活动现金流出小计	1,327,608.02	6,774,963.97	5,085,912.35	2,753,231.26
筹资活动产生的现金流量净额	454,897.23	798,491.52	2,013,129.65	434,439.37
现金及现金等价物净增加额	117,916.09	-3,543.71	317,816.56	-1,295,658.31

### 报告期发行人主要财务指标

项目	2021年1-3月/末	2020年度/末	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	3.52	3.86	1.94	2.29
速动比率（倍）	1.02	1.11	0.88	1.05
资产负债率（%）	70.28	69.54	69.64	69.36
应收账款周转率（次/年）	-	0.42	0.49	0.56
存货周转率（次/年）	-	0.39	0.06	0.07
总资产周转率（次/年）	-	0.02	0.02	0.02
营业利润率（%）	-	5.46	4.52	4.98
净资产收益率（%）	-	0.38	0.41	0.31
总资产收益率（%）	-	0.12	0.13	0.10
EBITDA（万元）	-	173,663.18	175,407.88	187,225.39
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.21	0.25	0.39

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%
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

## 二、会计政策、会计估计变更及差错更正

### （一）会计政策变更

## 1、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

## 2、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

3、发行人 2020 年度会计政策未发生变更。

## （二）会计估计变更

2018 年、2019 年及 2020 年会计估计未发生变更。

## （三）前期会计差错更正

2018 年、2019 年及 2020 年无前期会计差错更正事项。

## 三、发行人资产结构分析

2018-2020年及2021年3月末发行人资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	15,620,699.80	82.01	15,346,979.13	82.43	10,400,369.37	65.64	8,518,668.79	64.75
非流动资产	3,426,801.57	17.99	3,271,549.26	17.57	5,443,032.76	34.36	4,636,597.55	35.25
总资产	19,047,501.37	100.00	18,618,528.39	100.00	15,843,402.13	100.00	13,155,266.34	100.00

报告期各期末，公司流动资产分别为 8,518,668.79 万元、10,400,369.37 万元、15,346,979.13 万元和 15,620,699.80 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。

报告期各期末，公司非流动资产分别为4,636,597.55万元、5,443,032.76万元、3,271,549.26万元和3,426,801.57万元。2020年公司非流动资产较2019年下降2,171,483.50万元，降幅39.89%，主要系在建工程大幅减少所致。公司的非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、在建工程及其他非流动资产等组成。

报告期各期末，公司总资产分别为13,155,266.34万元、15,843,402.13万元、18,618,528.39万元和19,047,501.37万元，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

2018-2020年末及2021年3月末发行人流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,177,912.98	7.54	1,059,996.88	6.91	1,046,018.39	10.06	755,269.08	8.87
应收票据	300.00	0.00	3,300.00	0.02				
应收账款	904,794.03	5.79	925,564.29	6.03	747,517.69	7.19	504,337.92	5.92
预付账款	147,648.99	0.95	92,306.38	0.60	3,155.27	0.03	108,887.13	1.28
其他应收款	2,283,746.71	14.62	2,329,233.26	15.18	2,232,519.50	21.47	2,544,277.16	29.87
存货	11,086,994.46	70.98	10,923,217.88	71.18	5,663,373.05	54.45	4,600,220.61	54.00
其他流动资产	19,302.63	0.12	13,360.43	0.09	707,785.48	6.81	5,676.91	0.07
<b>流动资产合计</b>	<b>15,620,699.80</b>	<b>100.00</b>	<b>15,346,979.13</b>	<b>100.00</b>	<b>10,400,369.37</b>	<b>100.00</b>	<b>8,518,668.79</b>	<b>100.00</b>

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。2020年末上述5项合计金额为15,251,372.74万元，占流动资产的99.38%；2021年3月末上述5项合计金额为15,472,750.81万元，占流动资产的99.05%。

#### 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。报告期

各期末，公司货币资金规模分别为755,269.08万元、1,046,018.39万元、1,059,996.88万元和1,177,912.98万元，占流动资产的比例分别为8.87%、10.06%、6.91%和7.54%。2020年末公司货币资金较2019年末增加13,978.49万元，增幅1.34%，变动较小。2021年3月末公司货币资金较2020年末增加117,916.09万元，增幅11.12%，主要系银行存款增加。公司的货币资金由三部分构成：现金、银行存款和其他货币资金。公司货币资金主要为银行存款，占比达95%以上。

#### 截至2020年末发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2020年末
现金	2.81
银行存款	1,038,971.87
其他货币资金	21,022.21
合计	1,059,996.88

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期债券偿还提供了较强的保障。

## 2、应收账款

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 504,337.92 万元、747,517.69 万元、925,564.29 万元和 904,794.03 万元，占流动资产的比例分别 5.92%、7.19%、6.03%和 5.79%。从应收账款构成情况来看，均为经营性款项。截至 2020 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高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室款项，分别占当期末发行人应收账款 83.22%及 16.51%。均为发行人代建项目款项。

#### 截至2020年末发行人应收账款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	坏账准备	账龄	占应收账款总额的比例	最近三年内回款	回款计划
西安高新技术产业开发区管理委员会	本公司最终控制方	代建项目款及房租	770,708.04		1 年以内 /1-2 年/2-3 年/3-4 年/4-5 年	83.22	468,062.84	根据项目结算情况和财政安排偿还, 预计 5-10 年
西安高新区草堂科技产业基地管理办公室	关联单位	代建项目款	152,942.79		1 年以内 /2-3 年/4-5 年	16.51	25,784.61	根据项目结算情况和财政安排偿还, 预计 5-10 年
西安高新技术产业开发区国家税务局	往来单位	房租款	827.06	11.70	1 年以内 /1-2 年/2-3 年	0.09	-	预计未来 2 年内偿还
陕西华泽镍钴金属有限公司	往来单位	房租款	252.08	252.08	4-5 年/5 年以上	0.03	-	被列入失信被执行人, 预计无法收回, 已全额计提坏账
陕西华江矿业有限公司	往来单位	房租款	252.08	252.08	4-5 年/5 年以上	0.03	-	被列入失信被执行人, 预计无法收回, 已全额计提坏账
合计	-	-	924,982.05	515.86	-	99.88	493,847.45	-

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 2020 年末, 发行人应收账款中政府性款项为应收西安高新技术产业开发区管理委员会 770,708.04 万元, 西安高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室款项 152,942.79 万元, 西安高新技术产业开发区国家税务局 827.06 万元, 合计规模 924,477.89 万元, 占净资产比例为 16.30%。

#### 截至2020年末公司政府性应收账款明细表

单位: 万元, %



单位名称	期末余额	坏账准备	报告期内回款情况	未来回款计划	产生原因
西安高新技术产业开发区管理委员会	770,708.04	-	468,062.84	根据结算计划和财政安排偿还, 预计5-10年	代建收入
西安高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室	152,942.79	-	25,784.61	根据结算计划和财政安排偿还, 预计5-10年	代建收入
西安高新技术产业开发区国家税务局	827.06	11.70	-	预计未来2年内偿还	房租

### 3、其他应收款

报告期各期末, 发行人其他应收款账面价值分别为2,544,277.16万元、2,232,519.50万元、2,329,233.26万元和2,283,746.71万元, 占流动资产的比例分别为29.87%、21.47%、15.18%和14.62%。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。2020年末较2019年末增加了96,713.76万元, 增加4.33%, 2021年3月末较2020年末减少45,486.55万元, 降幅1.95%, 均变动较小。

从其他应收款构成情况来看, 主要为经营性款项, 截至2020年末, 发行人经营性其他应收款账面价值为1,815,213.79万元, 占其他应收款合计规模77.93%。发行人非经营性其他应收款账面价值为514,019.47万元, 占其他应收款合计规模22.07%。

#### 截至2020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	账面价值	占比
经营性其他应收款	1,815,213.79	77.93
非经营性其他应收款	514,019.47	22.07
合计	2,329,233.26	100.00

#### 截至2020年末公司其他应收款前五明细表

单位: 万元, %

单位名称	款项性质	期末余额	坏账准备	账龄	占其他应收款期末余额的比例	报告期内回款	回款计划
西安高新技术产业 开发区科技投资服 务中心	委托投 资款	1,815,213.79	14,703.04	1年以内 /1-2年/2- 3年	77.22	200,000.00	项根据项目投资 情况及自有资金 安排进行还款
西安高新技术产业 开发区管理委员会	往来款	269,417.37	-	1年以内 /1-2年/2- 3年	11.46		根据财政安排偿 还
西安高新区草堂科 技产业基地管理办 公室	往来款	104,443.05	-	1年以内 /1-2年	4.44	9,200.00	预计未来1-2年 内偿还
西安高新区基础设 施配套建设开发有 限责任公司	往来款	72,255.92	4,384.34	1年以内 /2-3年/3- 4年/4-5 年	3.07	874.59	预计未来1-2年 内偿还
高科国际社区建设 开发公司	往来款	40,000.00	740.91	1-2年/2-3 年	1.70	27,568.75	预计未来1-2年 内偿还
合计	-	2,301,330.13	19,828.29	-	97.91	237,643.34	-

发行人经营性款项主要为应收西安高新技术产业开发区科技投资服务中心的委托投资款，发行人与西安高新技术产业开发区科技投资服务中心签署了《委托投资协议》，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，对高新区高新科技产业项目进行投资。

发行人非经营性其他应收款主要为非经营性项目资金往来款，对手方主要为西安高新技术产业开发区管理委员会、西安高新区草堂科技产业基地管理办公室、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司、西安高科国际社区建设开发有限公司和周至集贤产业园建设开发有限责任公司。

西安高新区管委会项目资金往来款项主要为西安高新区管委会为保障草堂基地开发建设工作的顺利推进，承接的草堂科技的应付发行人债务；西安高新区草堂科技产业基地管理办公室、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司、西安高科国际社区建设开发有限公司和周至集贤产业园建设开发有限责任公司等园区内项目

公司项目资金往来款主要用于补充企业流动资金，支持高新区开发建设。

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。

截至2020年末，发行人其他应收款中政府性款项为西安高新技术产业开发区管理委员会269,417.37万元，西安高新区草堂科技产业基地管理办公室104,443.05万元，合计规模373,860.42万元，占净资产比例6.59%。

截至2020年末公司政府性其他应收款明细表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	坏账准备	报告期内回款情况	未来回款计划	产生原因
西安高新技术产业开发区管理委员会	269,417.37	11.46	-	根据财政安排偿还	往来款
西安高新区草堂科技产业基地管理办公室	104,443.05	4.44	9,200.00	预计未来1-2年内偿还	往来款

#### 4、存货

报告期各期末，公司存货分别为4,600,220.61万元、5,663,373.05万元、10,923,217.88万元和11,086,994.46万元，报告期内存货持续增长。2019年末存货余额较2018年末增加1,063,152.44万元，增幅为

23.11%，上述变动主要因棚户区改造项目、军民融合园园区建设及学校项目等支出增加所致。2020年末存货余额较2019年末增加5,259,844.83万元，增幅92.87%，上述变动主要因综合保税区及配套服务区项目由在建工程调整至存货、子公司草堂科技纳入合并范围以及项目投入增加所致。2021年3月末较2020年末增加163,776.58万元，增幅1.50%，变动较小。

发行人针对综合保税区及配套服务区项目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，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。2020年度，发行人就项目的建设情况及结算方式与管委会协商一致后，将项目按照BT代建项目的会计处理方式和协议约定调整到存货科目核算。

截至2020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	-	-	-
开发成本	10,923,217.88	-	10,923,217.88
合计	10,923,217.88	-	10,923,217.88

截至2020年末发行人存货中开发成本明细情况表

单位：万元

项目	2020年12月31日余额	是否抵押	建设期限	项目性质	是否签订相关代建/回购协议	代建/回购协议签订时间
软件新城拓展区代建项目	500,110.89	否	2015-2020	代建	是	2015年
西安高新区“长安通讯产业基地”项目	204,895.21	否	2014-2019	代建	是	2014年
硬科技企业培育基地（长安园）建设项目	3,626.64	否	2020-2023	自营	否	-

项目	2020年12月31日余额	是否抵押	建设期限	项目性质	是否签订相关代建/回购协议	代建/回购协议签订时间
硬科技企业培育基地（韦斗路）建设项目	2,943.58	否	2020-2023	自营	否	-
大剧院项目	1,843.64	否	2021-2023	自营	否	-
独角兽项目	126,934.39	否	2021-2025	自营	否	-
西安国际文化传播中心项目	6,480.34	否	2020-2023	自营	否	-
金融创新区地下空间项目	404.04	否	2021-2025	自营	否	-
文化艺术中心	578.72	否	2021-2023	自营	否	-
城市客厅临时配套用房	8,082.40	否	2018-2019	自营	否	-
城市客厅规划区域三十六条道路建设一标段	274.27	否	2020-2022	自营	否	-
国际社区桥梁博物馆	120.72	否	2021-2023	自营	否	-
国际社区区域	194.47	否	2021-2023	自营	否	-
丝路国际金融中心核心区地下空间（未来之瞳）项目	4,951.25	否	2021-2024	自营	否	-
国际社区东岸3、4号出水口系统	2,917.79	否	2020-2021	自营	否	-
沣邑大桥	623.91	否	2021-2023	自营	否	-
城市客厅规划区域三十六条道路建设二标段	9,461.27	否	2020-2022	自营	否	-
城市客厅规划区域三十六条道路建设三标段	4,040.91	否	2020-2022	自营	否	-
城市客厅区域	7,862.04	否	2021-2023	自营	否	-
中央创新区北侧海绵城市及生态综合治理工程	277.68	否	2020-2021	自营	否	-
中央创新区核心区海绵城市及生态综合治理工程	951.27	否	2020-2021	自营	否	-
国际医学中心临时停车场	35.78	否	2019-2020	自营	否	-
西安奥特莱斯商业项目代征绿地景观绿化工程	378.33	否	2019-2020	自营	否	-
沣河梁家滩运动公园三期	2,999.94	否	2021-2023	自营	否	-
沣灵大桥	235.07	否	2021-2023	自营	否	-
金融中心	33,334.56	否	2021-2025	自营	否	-
科技企业加速器草堂二区	8,120.81	否	2012-2014	自营	否	-
征地补偿支出	728,993.41	否	-	代建	是	2012年
道路建设项目	51,806.15	否	-	代建	是	2012年
电力设施建设项目	13,385.91	否	-	代建	是	2012年
公共设施建设项目	41,655.05	否	-	代建	是	2012年
安置工程建设项目	282,991.29	否	-	代建	是	2012年
东祝新农村	218,065.47	否	2009-2024	回购	是	2009年

项目	2020年12月31日余额	是否抵押	建设期限	项目性质	是否签订相关代建/回购协议	代建/回购协议签订时间
石庙新农村	158,110.83	否	2009-2020	回购	是	2009年
富裕新农村	16,146.78	否	2009-2024	回购	是	2009年
英发新农村	84,715.17	否	2009-2023	回购	是	2009年
鱼化寨基础设施建设项目	254,116.50	否	2009-2022	回购	是	2009年
郭杜基础设施建设项目	408,534.69	否	2009-2022	回购	是	2009年
鱼化西基础设施建设项目	588,802.57	否	2009-2021	回购	是	2009年
木塔南区基础设施建设项目	17,294.21	否	2008-2021	回购	是	2008年
八仙新农村建设项目	121,532.74	否	2009-2023	回购	是	2009年
综合保税区及配套服务区项目	2,834,239.38	否	2011-2025	代建	是	2012年
新材料产业园基础设施建设项目	572,979.16	否	2014-2019	代建	是	2014年
西安高新区2018年棚户区改造项目一期	726,983.09	否	2019-2022	代建	是	2018年
土地开发整理成本	37,201.38	否	2020-2022	自营	否	-
西安高新区生物医药产业园	261,479.18	否	2014-2019	代建	是	2014年
军民融合园园区建设	2,008,404.73	否	2016-2022	自营	否	-
西安高新区软件新城项目	563,049.62	否	2015-2020	代建	是	2015年
高新区智慧教育信息化集成项目	50.65	否	2020-2021	自营	否	-
合计	10,923,217.88	-	-	-	-	-

## 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5,676.91万元、707,785.48万元、13,360.43万元及19,302.63万元。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。2020年末，公司其他流动资产较2019年减少694,425.05万元，降幅98.11%，主要系土地拆迁款减少所致；2021年3月末，公司其他流动资产较2020年末增加5,942.20万元，增幅44.48%，主要系客厅工程项目进项税增加。

## （二）非流动资产结构分析

### 2018-2020年末及2021年3月末发行人非流动资产结构表

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	42,622.30	1.24	-	-				
可供出售金融资产	-	-	177,117.81	5.41	185,816.07	3.41	168,798.20	3.64
持有至到期投资	-	-	43,686.10	1.34	31,184.20	0.57	10,145.00	0.22
长期应收款	47,427.50	1.38	49,347.50	1.51	29,900.00	0.55	24,000.00	0.52
长期股权投资	345,154.22	10.07	227,535.27	6.95	413,197.34	7.59	241.31	0.01
其他权益投资	63,414.41	1.85	-	-				
投资性房地产	267,399.81	7.80	270,727.40	8.28	217,384.14	3.99	140,544.42	3.03
固定资产	59,941.68	1.75	60,780.40	1.86	51,816.92	0.95	56,536.00	1.22
在建工程	2,061,070.31	60.15	1,900,102.97	58.08	3,908,706.98	71.81	3,658,741.19	78.91
无形资产	154,635.94	4.51	156,919.09	4.80	27,465.97	0.50	27,445.37	0.59
长期待摊费用	5,592.89	0.16	5,977.48	0.18	3,965.65	0.07	2,819.09	0.06
递延所得税资产	5,865.57	0.17	5,865.57	0.18	8,010.67	0.15	4,300.32	0.09
其他非流动资产	373,676.94	10.90	373,489.69	11.42	565,584.82	10.39	543,026.65	11.71
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,426,801.57</b>	<b>100.00</b>	<b>3,271,549.26</b>	<b>100.00</b>	<b>5,443,032.76</b>	<b>100.00</b>	<b>4,636,597.55</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人非流动资产分别为4,636,597.55万元和5,443,032.76万元、3,271,549.26万元和3,426,801.57万元。非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程、其他非流动资产等组成。

### 1、可供出售金融资产

2018年末至2020年末，发行人可供出售金融资产分别为168,798.20万元、185,816.07万元和177,117.81万元，占非流动资产的比例分别为3.64%、3.41%和5.41%。最近三年，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。2021年3月末，可供出售金融资产因会计政策变更，重新分类至“其他权益工具投资”科目，金额为63,414.41万元，剔除科目调整影响，该科目余额较2020年末减少113,703.40万元，主要因自2021年一季度起，沣东发展董事会成员中有一人由发行人选



派，发行人可以对沣东发展集团施加重大影响，故对该公司的投资调整至长期股权投资核算所致。

截至2020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	2020年末余额	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
西安高新技术产业开发区市政配套服务中心	1,110.51	1,110.51	100.00
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
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
<b>合计</b>	<b>179,435.34</b>	<b>2,317.53</b>	

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，将投资划分为其他非流动资产。

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

报告期各期末，公司长期应收款账面价值分别为24,000.00万元、29,900.00万元、49,347.50万元和47,427.50万元，占非流动资产的比例分别为0.52%、0.55%、1.51%和1.38%，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2020年末发行人长期应收款明细表

单位：万元

单位名称	期末余额	款项性质	租赁起始日	租赁到期日	回款计划
光大金融租赁股份有限公司	6,500.00	融资租赁保证金	2018/7/31	2025/7/31	租赁到期后退回
平安国际融资租赁（天津）有限公司	15,000.00	融资租赁保证金	2016/6/17	2024/6/22	租赁到期后退回
			2016/6/22	2024/6/22	租赁到期后退回
			2016/6/23	2024/6/23	租赁到期后退回
			2019/1/31	2024/1/31	租赁到期后退回
			2019/1/18	2024/1/18	租赁到期后退回
浦银金融租赁股份有限公司	3,000.00	融资租赁保证金	2016/8/5	2021/2/19	租赁到期后退回
广州越秀融资租赁有限公司	2,400.00	融资租赁保证金	2016/9/13	2021/9/13	租赁到期后退回
光大金融租赁股份有限公司	5,000.00	融资租赁保证金	2020/12/30	2026/12/31	租赁到期后退回
华夏金融租赁有限公司	1,500.00	融资租赁保证金	2018/2/1	2023/2/1	租赁到期后退回
			2019/9/24	2024/9/24	租赁到期后退回
重庆鈞渝融资租赁股份有限公司	2,000.00	融资租赁保证金	2020/5/22	2025/5/22	租赁到期后退回
华融金融租赁股份有限公司	1,627.50	融资租赁保证金	2020/6/23	2025/6/23	租赁到期后退回
国药金投（天津）融资租赁有限公司	320.00	融资租赁保证金	2020/1/22	2023/1/22	租赁到期后退回
中国外贸金融租赁有限公司	4,000.00	融资租赁保证金	2019/5/29	2024/2/15	租赁到期后退回
前海兴邦金融租赁有限责任公司	1,500.00	融资租赁保证金	2020/4/24	2023/4/24	租赁到期后退回
长江联合金融租赁有限公司	1,000.00	融资租赁保证金	2020/9/23	2025/9/23	租赁到期后退回
洛银售后回租赁业务保证金	500.00	售后回租赁业务保证金	2019/6/1	2024/6/1	租赁到期后退回
平安国际融资租赁（天津）有限公司	5,000.00	融资租赁保证金	2015/12/30	2025/3/24	租赁到期后退回
合计	49,347.50	-	-	-	-

截至2020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

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为241.31万元、413,197.34万元、227,535.27万元和345,154.22万元，占非流动资产的比例分别为0.01%、7.59%、6.95%和10.07%。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。2020年末公司长期股权投资较2019年末下降185,662.07万元，降幅44.93%，主要为合并草堂科技，导致对其的长期股权投资减少。2021年3月末公司长期股权投资较2020年末增加117,618.96万元，增幅51.69%，主要因自2021年一季度起，沣东发展董事会成员中有一人由发行人选派，发行人可以对沣东发展集团施加重大影响，故对该公司的投资由可供出售金融资产调整至长期股权投资核算。

### 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。报告期各期末，公司投资性房地产分别为140,544.42万元、217,384.14万元、270,727.40万元和267,399.81万元，占非流动资产的比例分别为3.03%、3.99%、8.28%和7.80%。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。2020年末公司投资性房地产余额较2019年末增加53,343.26万元，增幅24.54%，主要系新增子公司西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司投资性房地产转入所致。

截至2020年末公司投资性房地产分类表

单位：万元

项目名称	2020年末
房屋建筑物	264,967.13
土地使用权	5,760.27

合计	270,727.40
----	------------

## 5、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 3,658,741.19 万元、3,908,706.98 万元、1,900,102.97 万元和 2,061,070.31 万元，占非流动资产的比例分别为 78.91%、71.81%、58.08%和 60.15%，是非流动资产的主要构成部分。2020 年，发行人在建工程较上年末减少 2,008,604.01 万元，主要由于西安高新技术产业开发区管理委员会进行回购的已完工基础设施建设项目甘家寨基础设施建设项目、综合保税区及配套服务区项目转入存货。其中甘家寨基础设施建设项目已与西安高新技术产业开发区管理委员会进行了结算。

截至2020年末发行人在建工程明细表

单位：万元

工程项目名称	2020 年 12 月 31 日			建设期限	项目性质	是否签订相关代建/回购协议
	账面余额	减值准备	账面价值			
比亚迪停车场（锦业一路）	46.58	-	46.58	2015-2020	自营	否
比亚迪停车场（锦业二路）	66.44	-	66.44	2015-2020	自营	否
第二污水处理厂	164,300.00	-	164,300.00	2015-2021	自营	否
热源厂	472,300.00	-	472,300.00	2015-2022	自营	否
三星电子一期 110KV 变电站	131,000.00	-	131,000.00	2015-2022	自营	否
三星城 330KV 变电站	83,600.00	-	83,600.00	2015-2022	自营	否
西安高新区军民融合产业园项目（展厅项目）	2,871.17	-	2,871.17	2016-2022	自营	否
物业收费管理系统	1.95	-	1.95	2017-2021	自营	否
软件新城	28,345.06	-	28,345.06	2015-2022	自营	否
软件新城智慧园区	547.42	-	547.42	2016-2020	自营	否
西安软件新城智慧化建设项目	15.25	-	15.25	2016-2020	自营	否
创业园改造装修项目	45,882.24	-	45,882.24	2018-2022	自营	否
软件园平台建设项目	542.93	-	542.93	2018-2022	自营	否

工程项目名称	2020年12月31日			建设期限	项目性质	是否签订相关代建/回购协议
	账面余额	减值准备	账面价值			
阿里巴巴丝路总部装修（云汇谷C1楼18-22层）	1,617.01	-	1,617.01	2018-2022	自营	否
西安高新区有轨电车1号线工程	1,869.33	-	1,869.33	2020-2022	自营	否
西安高新区科创绿廊综合景观EPC工程	44.80	-	44.80	2021-2024	自营	否
数字基地示范区	631.47	-	631.47	2015-2020	自营	否
生物医药研发聚集基地	55,335.06	-	55,335.06	2018-2020	自营	否
红色会客厅	634.27	-	634.27	2020-2022	自营	否
云汇谷B3楼7层简装	197.82	-	197.82	2020-2021	自营	否
云汇谷公共健身中心改造项目	59.04	-	59.04	2020-2021	自营	否
综合配套服务中心	23,167.91	-	23,167.91	2015-2021	自营	否
科创园二期	107.38	-	107.38	2020-2022	自营	否
学校工程项目	886,916.70	-	886,916.70	2019-2020	自营	否
公共停车场工程	3.13	-	3.13	2019-2021	自营	否
合计	1,900,102.97	-	1,900,102.97	-	-	-

## 6、其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产分别为543,026.65万元、565,584.82万元、373,489.69万元和373,676.94万元，占非流动资产的比例分别为11.71%、10.39%、11.42%和10.90%。发行人2020年末其他非流动资产余额较2019年末减少192,095.13万元，降幅为33.96%，系该年度发行人赎回两家合伙企业的劣后级份额所致。

### 截至2020年末其他非流动资产明细表

单位：万元

项 目	2020年末余额	2019年末余额
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	100,000.00
西安天地源公司西安置业分公司高新一小丹轩梓园扩建项目工程款	9,000.00	-
联创生物“美托法宗片”项目的二期临床试验	149.20	149.20
预付土地款及西安城市绿化及配套管理用房项目工程款	145,971.17	135,558.17

项 目	2020 年末余额	2019 年末余额
平安大华基金管理公司劣后级份额	-	200,000.00
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
配套中心完全中学	-	9,762.78
配套中心人行天桥	-	260.00
预付丝路全球商品贸易港商业办公楼购房款	25,797.26	7,000.00
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
西安高新第一中学初中校区	45,075.19	-
西安高新第一小学	41,128.96	-
西安高新第一幼儿园	2,267.25	-
西安高新第二小学	1,944.87	-
西安高新第一中学高中校区	2,155.79	-
合 计	373,489.69	565,584.82

### （三）土地使用权情况

截至 2020 年末，发行人土地使用权情况如下：

## 截至 2020 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	土地证编号	坐落位置	面积	土地用途	使用权类型	入账方式	账面价值	抵押情况	是否缴纳土地出让金	会计科目
1	西安高新控股有限公司	西高科技国用（2008）第 51997 号	西安高新区锦业路 1 号	42,415.90	科研用地	出让	成本法	1,748.96	已抵押	是	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	出口加工区 B 区经二十二路	37,275.50	仓储用地	出让	成本法	949.85	未抵押	是	投资性房地产
3	西安高新区草堂基地公共配套开发有限公司	陕（2020）户县不动产权第 0000319 号	户县草堂镇	71,999.90	工业用地	出让	成本法	3,061.46	未抵押	是	投资性房地产
4	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	陕（2018）户县不动产权第 0000544 号	鄠邑区草堂镇三府村	43,180.60	其他商服用地	出让	成本法	6,853.29	未抵押	是	投资性房地产
5	西安高新控股有限公司	西高科技国用（2006）第 41547 号	信息大道（出口加工区 B 区）	18,531.60	工业用地	出让	成本法	344.11	未抵押	是	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	西安高新区丈八六路以西	14,892.80	商服用地	出让	成本法	4,211.75	未抵押	是	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	西安高新区丈八七路以南	6,997.90	商服用地	出让	成本法	1,769.87	未抵押	是	无形资产



8	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	西安高新区 毕原三路以 北	18,664.90	工业 用地	出让	成本法	797.44	未抵押	是	无形资产
9	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	12,010.00	科教 用地	出让	成本法	827.38	抵押	是	无形资产
10	西安软件园 发展中心	西高科技国用 （2015）第 25105 号	西安高新区 天谷八路以 北	16,254.50	工业 用地	出让	成本法	590.09	未抵押	是	无形资产
11	西安高新区 交通投资建 设有限公司	陕（2020）西安市不 动产权第 0091793 号	西安高新区 锦业一路以 北	10,747.50	交通 服务 场站 用地	出让	成本法	1,593.82	未抵押	是	无形资产
合计								22,748.02			

截至 2020 年末，发行人无形资产中土地使用权账面价值合计 10,134.46 万元，投资性房地产中土地使用权账面价值合计 12,613.56 万元。

#### （四）公益性资产情况

截至 2020 年末，发行人存在公益性资产，明细如下：

##### 截至 2020 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	西安高新第一中学初中校区	45,075.19	其他非流动资产
2	西安高新第一小学	41,128.96	其他非流动资产
3	西安高新第一幼儿园	2,267.25	其他非流动资产
4	西安高新第二小学	1,944.87	其他非流动资产
5	西安高新第一中学高中校区	2,155.79	其他非流动资产
6	沣邑大桥	623.91	存货
7	沣灵大桥	235.07	存货
合计	-	93,431.04	-

#### （五）在建项目情况

截至 2020 年末，发行人存货中回购及代建的政府性项目余额为 8,649,887.30 万元，占存货总额 79.19%，均与高新区管委会签署了回购协议代建协议。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 2020 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2020年末发行人存货中主要开发成本情况表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日余额
软件新城拓展区代建项目	500,110.89
西安高新区“长安通讯产业基地”项目	204,895.21
硬科技企业培育基地（长安园）建设项目	3,626.64
硬科技企业培育基地（韦斗路）建设项目	2,943.58
大剧院项目	1,843.64
独角兽项目	126,934.39
西安国际文化传播中心项目	6,480.34

金融创新区地下空间项目	404.04
文化艺术中心	578.72
城市客厅临时配套用房	8,082.40
城市客厅规划区域三十六条道路建设一标段	274.27
国际社区桥梁博物馆	120.72
国际社区区域	194.47
丝路国际金融中心核心区地下空间（未来之瞳）项目	4,951.25
国际社区东岸 3、4 号出水口系统	2,917.79
沣邑大桥	623.91
城市客厅规划区域三十六条道路建设二标段	9,461.27
城市客厅规划区域三十六条道路建设三标段	4,040.91
城市客厅区域	7,862.04
中央创新区北侧海绵城市及生态综合治理工程	277.68
中央创新区核心区海绵城市及生态综合治理工程	951.27
国际医学中心临时停车场	35.78
西安奥特莱斯商业项目代征绿地景观绿化工程	378.33
沣河梁家滩运动公园三期	2,999.94
沣灵大桥	235.07
金融中心	33,334.56
科技企业加速器草堂二期	8,120.81
征地补偿支出	728,993.41
道路建设项目	51,806.15
电力设施建设项目	13,385.91
公共设施建设项目	41,655.05
安置工程建设项目	282,991.29
东祝新农村	218,065.47
石庙新农村	158,110.83
富裕新农村	16,146.78
英发新农村	84,715.17
鱼化寨基础设施建设项目	254,116.50
郭杜基础设施建设项目	408,534.69
鱼化西基础设施建设项目	588,802.57
木塔南区基础设施建设项目	17,294.21
八仙新农村建设项目	121,532.74
综合保税区及配套服务区项目	2,834,239.38
新材料产业园基础设施建设项目	572,979.16

西安高新区 2018 年棚户区改造项目一期	726,983.09
土地开发整理成本	37,201.38
西安高新区生物医药产业园	261,479.18
军民融合园园区建设	2,008,404.73
西安高新区软件新城	563,049.62
高新区智慧教育信息化集成项目	50.65
合计	<b>10,923,217.88</b>

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。

#### 四、发行人负债结构分析

2018-2020年末及2021年3月末发行人负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	4,441,014.54	33.17	3,974,526.13	30.70	5,359,390.66	48.58	3,725,204.42	40.83
非流动负债合计	8,946,076.03	66.83	8,972,793.83	69.30	5,673,559.80	51.42	5,398,754.71	59.17
负债合计	<b>13,387,090.56</b>	<b>100.00</b>	<b>12,947,319.96</b>	<b>100.00</b>	<b>11,032,950.46</b>	<b>100.00</b>	<b>9,123,959.13</b>	<b>100.00</b>

从负债规模来看，报告期各期末，发行人总负债金额分别为 9,123,959.13 万元、11,032,950.46 万元、12,947,319.96 万元和 13,387,090.56 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，报告期各期末，公司的流动负债规模分别为 3,725,204.42 万元、5,359,390.66 万元、3,974,526.13 万元和 4,441,014.54 万元，占比分别为 40.83%、48.58%、30.70%、33.17%。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，报告期各期末，公司的非流动负债规模分别为 5,398,754.71 万元、5,673,559.80 万元、8,972,793.83 万元和 8,946,076.03 万元，占比分别为 59.17%、51.42%、

69.30%和66.83%。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

2018-2020年末及2021年3月末公司流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	448,970.00	10.11	293,370.00	7.38	694,430.00	12.96	155,010.00	4.16
应付票据	-	-	-	-	2,000.00	0.04	-	-
应付账款	33,313.65	0.75	125,592.71	3.16	11,498.39	0.21	106,624.09	2.86
预收账款	30,736.14	0.69	46,581.92	1.17	7,129.35	0.13	10,607.36	0.28
应付职工薪酬	382.63	0.01	1,411.77	0.04	1,077.99	0.02	812.7	0.02
应交税费	5,795.86	0.13	6,203.38	0.16	9,229.49	0.17	6,897.23	0.19
其他应付款	253,543.54	5.71	307,282.07	7.73	177,878.11	3.32	243,505.95	6.54
保险合同准备金	-	-	-	-	-	-	3,295.76	0.09
一年内到期的非流动负债	3,664,372.71	82.51	3,129,016.77	78.73	4,456,147.34	83.15	3,198,451.32	85.86
合计	4,441,014.54	100.00	3,974,526.13	100.00	5,359,390.66	100.00	3,725,204.42	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的到期的非流动负债等构成了流动负债的主要部分。2021年3月末上述4项金额合计4,400,199.91万元，占流动负债的比例为99.08%。

#### 1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款分别为155,010.00万元、694,430.00万元、293,370.00万元和448,970.00万元，占比分别为4.16%、12.96%、7.38%和10.11%。2020年末公司短期借款较2019年末减少401,060.00万元，降幅57.75%，主要系公司信用借款大幅减少

所致。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。2021年3月末公司短期借款较2020年末增加155,600.00万元，增幅53.04%，主要系信用借款增加所致。

近三年公司短期借款构成情况表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	228,370.00	690,430.00	155,010.00
质押借款	20,000.00	4,000.00	-
保证借款	45,000.00	-	-
合计	293,370.00	694,430.00	155,010.00

## 2、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为243,505.95万元、177,878.11万元、307,282.07万元和253,543.54万元，占流动负债的比例为6.54%、3.32%、7.73%和5.71%，包括质保金、保证金、往来款等。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。2020年末公司其他应付款较2019年末增加129,403.96万元，增长72.75%，主要系发行人与其他园区公司的暂借往来款项增加所致。2021年3月末公司其他应付款较2020年末减少53,738.53万元，降幅17.49%，主要系草堂拆借款减少所致。

截至2020年末其他应付款前五明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	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	往来单位	150,000.00	66.48	往来款
西安高新区土地储备中心	往来单位	45,594.63	20.21	往来款
租房押金	往来单位	6,228.56	2.76	押金
西安市鄠邑区庞光街道办事处	往来单位	3,000.00	1.33	往来款

创新基金小额资助	往来单位	1,020.56	0.45	往来款
合计		205,843.76	91.23	

### 3、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为3,198,451.32万元、4,456,147.34万元、3,129,016.77万元和3,664,372.71万元，占流动负债的比例为85.86%、83.15%、78.73%和82.51%。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2020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	2,320,506.41
一年内到期的应付债券	224,981.27
优先级有限合伙份额回购款	172,800.00
一年内到期的其他非流动负债	410,729.10
合计	3,129,016.77

### （二）非流动负债结构分析

#### 2018-2020年末及2021年3月末公司非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,743,262.26	53.02	4,958,463.97	55.26	3,202,494.72	56.45	3,561,049.77	65.96
应付债券	3,219,713.14	35.99	2,991,349.43	33.34	1,468,672.40	25.89	1,224,373.09	22.68
长期应付款	31,492.46	0.35	31,547.96	0.35	339,381.66	5.98	442,239.46	8.19
递延收益	4,544.11	0.05	4,544.11	0.05	3,321.28	0.06	1,885.00	0.03
其他非流动负债	947,064.05	10.59	986,888.35	11.00	659,689.74	11.63	169,207.39	3.13
非流动负债合计	8,946,076.03	100.00	8,972,793.83	100.00	5,673,559.80	100.00	5,398,754.71	100.00

从非流动负债结构表可以看出，长期借款、应付债券及其他非

流动负债等构成了非流动负债的主要部分。2020年末上述三项金额合计为8,936,701.75万元，占非流动负债的比例为99.60%。2021年3月末上述三项金额合计为8,910,039.45万元，占非流动负债的比例为99.60%。

### 1、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为3,561,049.77万元、3,202,494.72万元、4,958,463.97万元和4,743,262.26万元，占非流动负债的比例分别为65.96%、56.45%、55.26%和53.02%。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，该项目投资金额大、工程施工量大，70%的项目建设资金要通过对外融资解决，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。2020年末公司长期借款较2019年末增加1,755,969.25万元，增幅54.83%，主要系融资规模增加与合并草堂科技导致长期借款增加所致。

#### 截至2020年末公司长期借款明细

单位：万元

项目	2020年末余额
信用借款	2,565,200.88
保证借款	1,675,900.18
抵押借款	172,400.00
质押借款	5,420.95
保证加抵押	81,000.00
融资租赁借款	458,541.97
合计	4,958,463.97



## 2、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为1,224,373.09万元、1,468,672.40万元、2,991,349.43万元和3,219,713.14万元，占非流动负债的比例分别为22.68%、25.89%、33.34%及35.99%。2020年末公司应付债券较2019年末增加1,522,677.03万元，增幅103.68%，主要为新发多期债券导致应付债券增加所致。

### 截至2020年末公司应付债券明细

单位：万元

债券名称	债券代码	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15 西安高新 PPN001	031563029	100,000.00	2015-5-8	5 年	100,000.00
15 西安高新 PPN002	031563022	100,000.00	2015-5-19	5 年	100,000.00
15 西安高新 PPN004	031561030	100,000.00	2015-6-26	5 年	100,000.00
16 西安高新 MTN002	101658027	50,000.00	2016-1-28	10 年	50,000.00
17 西安高新 MTN002	101758010	150,000.00	2017-3-21	10 年	150,000.00
17 西安高新债 01	1780416	500,000.00	2017-12-27	7 年	500,000.00
18 西安高新债 01	1880132	100,000.00	2018-6-29	7 年	100,000.00
18 西安高新 PPN001	031800519	100,000.00	2018-8-30	3 年	100,000.00
19 西安高新 PPN001	31900055	100,000.00	2019-1-22	3 年	100,000.00
19 西安高新 PPN002	31900280	100,000.00	2019-3-27	3 年	100,000.00
19 西安高新 PPN003	31900554	50,000.00	2019-7-12	3 年	50,000.00
19 西安高新 PPN004	31900660	150,000.00	2019-8-26	3 年	150,000.00
19 西安高新 PPN005	31900774	100,000.00	2019-10-21	3 年	100,000.00
19 西安高新 SCP005	11900823	80,000.00	2019-4-4	270 日	80,000.00
19 西安高新 SCP006	11901503	100,000.00	2019-7-5	270 日	100,000.00
19 西安高新 SCP007	11901557	50,000.00	2019-7-11	270 日	50,000.00
19 西安高新 SCP008	11901599	50,000.00	2019-7-16	270 日	50,000.00
19 西安高新 SCP009	11901598	150,000.00	2019-7-16	270 日	150,000.00

债券名称	债券代码	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 西安高新 SCP010	11901932	100,000.00	2019-8-22	270 日	100,000.00
19 西安高新 SCP011	11902279	100,000.00	2019-9-29	270 日	100,000.00
19 西安高新 SCP012	11902389	100,000.00	2019-10-16	270 日	100,000.00
19 西安高新 SCP013	11902630	100,000.00	2019-11-8	270 日	100,000.00
19 西安高新 SCP014	11902943	100,000.00	2019-12-10	270 日	100,000.00
19 高控 01	162717	150,000.00	2019-12-16	5 年	150,000.00
20 西安高新 SCP001	01200015	100,000.00	2020-1-2	270 日	100,000.00
20 西安高新 PPN001A	032000320	100,000.00	2020-4-7	5 年	100,000.00
20 西安高新 PPN001B	032000321	150,000.00	2020-4-8	5 年	150,000.00
20 西安高新 PPN002A	032000471	170,000.00	2020-5-18	5 年	170,000.00
20 西安高新 PPN002B	032000472	80,000.00	2020-5-18	5 年	80,000.00
20 西安高新 PPN003A	032000521	180,000.00	2020-6-9	5 年	180,000.00
20 西安高新 PPN003B	032000522	70,000.00	2020-6-9	5 年	70,000.00
20 西安高新 PPN004	032000755	100,000.00	2020-8-27	5 年	100,000.00
20 西安高新 PPN005	032000831	100,000.00	2020-9-23	5 年	100,000.00
20 西安高新 PPN006	032001053	50,000.00	2020-12-11	5 年	50,000.00
20 西安高新 MTN003	102000745	150,000.00	2020-4-16	5 年	150,000.00
20 西安高新 MTN002	102000488	150,000.00	2020-3-23	5 年	150,000.00
20 西安高新 MTN001	102000486	150,000.00	2020-3-23	5 年	150,000.00
20 西安高新 MTN004	102000779	150,000.00	2020-4-20	5 年	150,000.00
20 高控 01 公司债	166089	55,000.00	2020-2-20	3+2 年	55,000.00
20 高控 02 公司债	166090	50,000.00	2020-2-20	5 年	50,000.00
17 西双创债	1780089	35,000.00	2017.5.2	7 年	35,000.00
18 西草堂债	1880073	50,000.00	2018-4-25	7 年	50,000.00
合 计		<b>4,670,000.00</b>			<b>4,670,000.00</b>

### 3、长期应付款

报告期各期末，公司长期应付款分别为442,239.46万元和339,381.66万元、31,547.96万元和31,492.46万元，占非流动负债的比例分别为8.19%和5.98%、0.35%和0.35%。2020年末较2019年末减少307,833.70万元，降幅90.70%，主要系发行人结清平安大华基金管理公司和招商财富资产管理有限公司的股权回购价款所致。

#### 截至2020年末公司长期应付款构成表

单位：万元

项目	2020年末余额
长期应付款	3,100.00
专项应付款	28,447.96
合计	31,547.96

#### 1) 长期应付款

##### 截至2020年末公司长期应付款明细表

单位：万元

项目	2020年末余额	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	3,100.00
合计	3,100.00	175,900.00

注 1：公司与招商财富资产管理有限公司(以下简称“招商财富”)共同出资设立西安高新软件新城投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“软件新城投资管理合伙企业”)，公司为劣后级有限合伙人。合伙协议约定合伙企业首期出资为人民币 36 亿元，其中招商财富出资人民币 28.8 亿元，公司出资 7.2 亿元。完成出资后软件新城投资管理合伙企业将 36 亿元以投资的方式全部注入公司的子公司西安高新软件新城北区建设开发有限公司用于软件新城拓展区建设。

注资完成后公司与招商财富签订了“软件新城投资管理合伙企业(有限合伙)优先级有限合伙份额转让合同(第 1 期)”，合同约定公司自招商财富实际缴付第 1 期出资之日起 5 年之内回购招商财富首期出资人民币 28.8 亿元，该款项余额 172,800.00 万元，已于 2020 年分类至一年内到期的非流动负债科目。

注 2：17 财政支持产业发展投入资金，系根据西安投资控股有限公司与西安高新技术产业开发区创业园发展中心签署的投资协议，向西安高新技术产业开发区创业园发展中心投资 3,100.00 万元作为优先股，按照 1%利息收取优先股股息。

#### 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2020年末公司专项应付款明细表**

单位：万元

项目	2020 年末余额
绿色金融服务平台	12.56
代建项目财政拨款	24,979.64
民办教育专项资金	616.00
服务外包专项资助	293.54
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
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
西安软件新城移动互联网服务支撑平台项目	70.00
三星项目收购资金	250.72
西安软件新城智慧化项目	180.00
众创空间-战略新兴产业创新孵化器群	80.00
中小企业创新创业特色载体建设项目资金	800.00
创业孵化示范基地奖励	10.00
合计	<b>28,447.96</b>

#### 4、其他非流动负债

报告期各期末，公司其他非流动负债分别为169,207.39万元、659,689.74万元、986,888.35万元和947,064.05万元，占非流动负债的比例分别为3.13%、11.63%、11.00%和10.59%。2019年末公司其他非流动负债较2018年末增加490,482.35万元，2020年末公司其他非流动负债较2019年末增加327,198.61万元，上述变动主要是因为公司发行了多期债权融资计划所致。

## 近三年公司其他非流动负债构成表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
债权融资计划	986,532.90	659,689.74	169,207.39
待付劳务派遣人员补贴	355.45	-	-
合计	986,888.35	659,689.74	169,207.39

## (三) 有息负债分析

## 1、有息债务结构

## 截至 2021 年 3 月末发行人有息债务结构情况表

单位：万元，%

债务类别	金额	占比
银行借款	4,634,407.23	35.58
公司债券	254,360.06	1.95
企业债券	702,719.48	5.39
债务融资工具	2,776,318.70	21.31
其他有息负债	4,659,121.24	35.77
合计	13,026,926.71	100.00

## 截至 2020 年末发行人有息债务结构情况表

单位：万元，%

债务类别	金额	占比
银行借款	4,008,019.18	32.26
公司债券	254,360.06	2.05
企业债券	573,538.48	4.62
债务融资工具	3,166,594.10	25.49
其他有息负债	4,421,231.26	35.59
合计	12,423,743.08	100.00

## 2、有息债务期限结构

## 截至 2021 年 3 月末发行人有息债务期限结构情况表

单位：万元

债务类别	2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年以后	合计
短期借款	129,370.00	319,600.00	-	-	-	-	448,970.00

债务类别	2021年4-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2025年以后	合计
其他非流动负债	-	708,871.81	169,665.84	-	68,170.94	-	946,708.59
其他流动负债	-	3,900.00	-	-	-	-	3,900.00
一年内到期的非流动负债	2,083,490.94	1,580,881.78	-	-	-	-	3,664,372.72
其中：企业债券合计	135,086.87	-	-	-	-	-	135,086.87
18 西安高新债01	19,714.64						19,714.64
17 西安高新债01	98,483.76						98,483.76
17 西双创债	6,958.87						6,958.87
18 西草堂债	9,929.60						9,929.60
21 西安高新债	-						-
应付债券	-	418,309.19	119,303.91	614,351.88	1,791,479.73	276,268.43	3,219,713.14
其中：企业债券合计		136,216.43	136,216.43	162,052.63	55,638.52	77,508.60	567,632.61
18 西安高新债01		19,872.73	19,872.73	19,872.73	19,872.73	-	79,490.91
17 西安高新债01		99,431.19	99,431.19	99,431.19	-	-	298,293.56
17 西双创债		6,982.92	6,982.92	6,982.92	-	-	20,948.77
18 西草堂债		9,929.60	9,929.60	9,929.60	9,929.60	-	39,718.39
21 西安高新债		-	-	25,836.20	25,836.20	77,508.60	129,181.00
长期借款	-	1,861,573.62	714,742.12	620,580.09	372,190.27	1,174,176.17	4,743,262.27
合计	2,212,860.94	4,893,136.40	1,003,711.87	1,234,931.97	2,231,840.94	1,450,444.60	13,026,926.71

注：本部分列示的有息债务均不含利息，且应付债券为利息调整后金额。

### 截至 2020 年末发行人有息债务期限结构情况表

单位：万元

债务类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2025年以后	合计
短期借款	293,370.00	-	-	-	-	-	293,370.00
其他非流动负债	-	758,803.06	158,709.84	-	69,020.00	-	986,532.90
其他流动负债	65,010.00	-	-	-	-	-	65,010.00
一年内到期的非流动负债	3,129,016.77	-	-	-	-	-	3,129,016.77
其中：企业债券合计	135,086.87	-	-	-	-	-	135,086.87
18 西安高新债01	19,714.64						19,714.64
17 西安高新债01	98,483.76						98,483.76
17 西双创债	6,958.87						6,958.87
18 草堂债	9,929.60						9,929.60
应付债券	-	617,748.01	119,303.91	289,919.68	1,765,617.99	198,759.83	2,991,349.43

债务类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2025年以后	合计
其中：企业债券合计	-	136,216.43	136,216.43	136,216.43	29,802.32	-	438,451.61
18 西安高新债01		19,872.73	19,872.73	19,872.73	19,872.73	-	79,490.91
17 西安高新债01		99,431.19	99,431.19	99,431.19	-	-	298,293.56
17 西双创债		6,982.92	6,982.92	6,982.92	-	-	20,948.77
18 草堂债		9,929.60	9,929.60	9,929.60	9,929.60	-	39,718.39
长期借款	-	2,877,442.75	458,104.13	481,605.77	327,020.02	814,291.31	4,958,463.97
合计	3,487,396.77	4,253,993.83	736,117.88	771,525.46	2,161,658.00	1,013,051.14	12,423,743.08

注：截至 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的有息负债已偿付 216.49 亿元。

### 3、有息债务担保结构

截至 2021 年 3 月末发行人有息债务担保结构情况表

单位：万元，%

借款类别	2021 年 3 月末余额	占比
信用借款	7,191,211.66	49.28
抵押借款	259,590.00	1.99
质押借款	60,459.69	0.46
保证借款	2,649,694.07	20.34
一年内到期的无担保债券 (不含短期融资券)	417,461.23	3.20
其中：企业债券	118,198.41	0.91
应付债券	3,219,713.14	24.72
其中：企业债券	567,632.61	4.36
合计	13,026,926.71	100.00

截至 2020 年末发行人有息债务担保结构情况表

单位：万元，%

借款类别	2020 年末余额	占比
信用借款	6,574,772.62	52.92
抵押借款	259,790.00	2.09
质押借款	97,459.69	0.78
保证借款	2,282,348.93	18.37
一年内到期的无担保债券（不 含短期融资券）	218,022.41	1.75
其中：企业债券	118,198.41	0.95
应付债券	2,991,349.43	24.08

借款类别	2020年末余额	占比
其中：企业债券	438,451.61	3.53
合计	12,423,743.08	100.00

截至2020年末，发行人有息债务规模为12,423,743.08万元，其中1年以内有息债务规模为3,487,396.77万元，占当期末有息负债总额的比例为28.07%，存在一定的短期偿债压力。为保障有息债务按期、足额偿付，发行人积极安排落实有息债务还本付息资金，主要为①债券资金。发行人拟面向专业投资者发行企业债券15亿元，用于偿付一年内到期的企业债券本息。本期债券发行完成后将有效改善公司的债务结构，缓解公司短期偿债压力。②主营业务经营收益。最近三年及一期，发行人营业收入分别为274,780.27万元、304,614.65万元、351,532.96万元和31,069.10万元，经营活动现金流入分别为370,847.90万元、932,227.76万元、623,182.17万元和70,378.69万元，随着未来发行人业务规模将进一步扩张，经营收益及现金流入将持续增加，为有息债务的偿还提供资金保障。③持续外部融资。发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至2021年6月末，发行人在多家银行共取得授信额度1,565.53亿元，其中已使用额度为680.21亿元，剩余额度为885.31亿元。④流动资产变现资金。截至2021年3月末，发行人流动资产账面价值为15,620,699.80万元。其中货币资金账面价值1,177,912.98万元，占流动资产的比例为7.54%，应收账款账面价值为904,794.03万元，占流动资产的比例为5.79%。在偿债资金不足的情况下，发行人可通过变现部分流动性较强的资产来补充偿债资金。截至2021年9月末，发行人一年内到期的有息负债已偿付216.49万元。

综上所述，发行人未来发展前景良好，盈利能力具有可持续性。



预计发行人稳固的经营性收入加上间接融资筹集的资金及可灵活支配的流动资产可对未来年度短期债务形成一定的覆盖，因此上述事项不会对本期债券偿付产生重大不利影响。同时本期债券用于偿还到期企业债券本息，债券成功发行后，可优化发行人债务结构，减轻发行人的短期偿债压力。

#### 4、高利融资情况

截至2021年3月末，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。

### 五、发行人财务分析

#### （一）偿债能力分析

报告期发行人主要偿债能力指标

项目	2021年1-3月/2021年3月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动资产（万元）	15,620,699.80	15,346,979.13	10,400,369.37	8,518,668.79
流动负债（万元）	4,441,014.54	3,974,526.13	5,359,390.66	3,725,204.42
净利润（万元）	-28,510.28	20,067.02	18,229.06	12,536.37
资产负债率（%）	70.28	69.54	69.64	69.36
流动比率（倍）	3.52	3.86	1.94	2.29
速动比率（倍）	1.02	1.11	0.88	1.05
EBITDA（万元）	-	173,663.18	175,407.88	187,225.39
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.21	0.25	0.39

短期偿债能力方面，2018-2020年末，公司流动比率分别为2.29、1.94和3.86，速动比率分别为1.05、0.88和1.11。最近三年末，发行人流动比率及速动比率有所波动，其中2019年受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，2018-2020年末，公司的资产负债率分别为69.36%、69.64%和69.54%，资产负债率处于适中水平，符合行业特征。

2018-2020年末，公司的EBITDA金额分别为187,225.39万元、175,407.88万元和173,663.18万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.39、0.25和0.21。报告期内，发行人EBITDA利息保障倍数金额较低，主要是因为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，随着承担的建设项目增加，为保证项目的资金来源，有息负债融资规模随之增加，最终导致资本化利息较高所致。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

#### 最近三年发行人主要营运能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	0.42	0.49	0.56
存货周转率（次/年）	0.39	0.06	0.07
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.02

2018-2020年度，发行人应收账款周转率分别为0.56、0.49和0.42，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。

2018-2020年度，发行人存货周转率分别为0.07、0.06和0.39，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。

2018-2020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

最近三年发行人主要盈利能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入（万元）	351,532.96	304,614.65	278,333.56
营业成本（万元）	322,591.52	288,604.94	267,578.38
营业利润（万元）	19,202.07	13,757.95	13,849.30
净利润（万元）	20,067.02	18,229.06	12,536.37
营业毛利率（%）	8.23	5.26	3.86
净资产收益率（%）	0.38	0.41	0.31
总资产收益率（%）	0.12	0.13	0.10

2018-2020 年度，发行人营业总收入分别为 278,333.56 万元、304,614.65 万元和 351,532.96 万元，营业利润分别为 13,849.30 万元、13,757.95 万元和 19,202.07 万元，营业毛利率分别为 3.86%、5.26% 和 8.23%。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有所增长，体现了公司较强的持续盈利能力。

2018-2020年度，发行人净利润分别为 12,536.37 万元、18,229.06 万元和 20,067.02 万元，发行人盈利状况良好。

2018-2020 年度，发行人净资产收益率分别为 0.31%、0.41%和

0.38%，总资产收益率分别为 0.10%、0.13% 和 0.12%。

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

#### 最近三年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入	623,182.17	932,227.76	370,847.90
经营活动产生的现金流量净额	5,313.16	24,907.13	-835,560.14
投资活动产生的现金流量净额	-807,348.39	-1,720,220.22	-894,537.54
筹资活动产生的现金流量净额	798,491.52	2,013,129.65	434,439.37
现金及现金等价物净增加额	-3,543.71	317,816.56	-1,295,658.31

2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 370,847.90 万元、932,227.76 万元和 623,182.17 万元，主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，后者包括财政经营性补助收入、往来款、暂收款等款项。2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-835,560.14 万元、24,907.13 万元和 5,313.16 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。2018 年度发行人经营活动现金流量净额为负，主要因公司当年重点进行西安高新区军民融合产业园项目、新材料产业园基础设施建设项目及西安高新区软件新城等项目投资，导致经营活动产生的现金流出较多所致。

2018-2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-894,537.54 万元、-1,720,220.22 万元和-807,348.39 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。

2018-2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 434,439.37 万元、2,013,129.65 万元和 798,491.52 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。

2018-2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -1,295,658.31 万元、317,816.56 万元和 -3,543.71 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。由于发行人目前投资建设的工程项目投资规模较大，且开发周期长，经营活动现金流出和流入存在阶段性的不匹配，导致发行人经营活动净现金流有所波动。发行人投资活动净现金流主要由发行人投资建设项目支出决定，随着项目支出的波动，发行人投资活动现金流出也出现波动。另外由于发行人融资规模及债务偿还规模的变动导致筹资活动现金流波动。发行人各项经营性、投资性及筹资性现金波动导致发行人现金及现金等价物波动。2018 年度因经营活动现金流量净额和投资活动现金流量净额为负导致发行人现金及现金等价物净增加额为负。2020 年度因投资活动现金流量净额为负导致发行人现金及现金等价物净增加额为负。

## 六、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

无

### （二）或有事项

## 1、对外担保情况

截至2021年3月末，发行人对外担保余额为104.75亿元，主要明细如下：

## 截至2021年3月末高新控股主要对外担保明细

金额：万元

序号	被担保人	担保起始时间	担保终止时间	担保总额	2021年3月余额
1	西安高科国际社区建设开发有限公司	2017.8.30	2022.8.29	160,000.00	100,000.00
2	西安高科软件新城建设开发有限公司	2017.12.21	2023.12.21	150,000.00	150,000.00
3	西安高科互融建设发展有限公司	2017.7.14	2030.7.14	100,000.00	100,000.00
4	西安高科软件新城建设开发有限公司	2016.9.10	2021.9.10	80,000.00	16,000.00
5	西安高新区热力有限公司	2013.12.25	2023.12.24	51,500.00	18,500.00
6	西安高科互融建设发展有限公司	2017.6.26	2029.6.25	50,000.00	5,500.00
7	西安市高新区软件新城建设发展有限公司	2016.2.26	2028.2.26	50,000.00	37,500.00
8	西安高科国际社区建设开发有限公司	2017.1.22	2023.1.21	50,000.00	50,000.00
9	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	2015.10.21	2024.11.7	50,000.00	32,000.00
10	西安高新区双创环保园建设发展有限公司	2018.5.22	2030.5.21	40,000.00	25,000.00
11	西安高新区双创环保园建设发展有限公司	2018.5.22	2030.5.21	10,000.00	
12	西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司	2015.12.1	2025.12.30	30,000.00	15,000.00
13	西安高科国际社区建设开发有限公司	2018.3.8	2022.9.7	30,000.00	29,400.00
14	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	2017.11.8	2028.11.8	28,000.00	17,500.00
15	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	2015.1.30	2024.1.21	24,000.00	9,000.00
16	西安高新区热力有限公司	2010.6.7	2021.6.6	18,000.00	2,000.00
17	陕西高科环保科技有限公司	2014.8.15	2024.8.14	7,000.00	3,800.00
18	西安高新区综保基地配套建设有限公司	2014.12.29	2024.11.4	7,000.00	3,102.40
19	西安高新区综保基地配套建设有限公司	2015.1.6	2024.11.4	4,000.00	1,767.99
20	西安高新区综保基地配套建设有限公司	2014.11.5	2024.11.4	3,000.00	1,329.60
21	西安高科国际社区建设开发有限公司	2019.6.26	2027.6.26	70,000.00	66,980.88
22	西安高科国际社区建设开发有限公司	2019.12.26	2024.12.26	31,000.00	31,000.00

序号	被担保人	担保起始时间	担保终止时间	担保总额	2021年3月余额
23	西安高科（集团）公司	2019.12.17	2021.12.17	90,000.00	90,000.00
24	西安高新金融控股有限公司	2019.12.27	2022.12.27	10,000.00	10,000.00
25	西安高科国际社区建设开发有限公司	2019.11.29	2021.11.28	27,000.00	25,000.00
26	西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.6.29	2021.6.28	10,000.00	10,000.00
27	西安高新区污水处理有限公司	2019.3.29	2024.3.29	44,000.00	24,200.00
28	西安高新金融控股有限公司	2020.5.28	2022.6.2	50,000.00	49,890.00
29	西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.8.8	2021.8.7	10,000.00	10,000.00
30	西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.8.22	2021.8.21	10,000.00	10,000.00
31	西安高新金融控股集团有限公司	2020.12.30	2021.12.30	10,000.00	10,000.00
32	西安高新金融控股集团有限公司	2021.1.5	2022.1.4	20,000.00	20,000.00
33	西安高科（集团）公司	2021.1.27	2024.1.26	50,000.00	23,000.00
34	西安高新金融控股有限公司	2021.2.4	2023.3.16	50,000.00	50,000.00
合计				1,424,500.00	1,047,470.87

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 115.53 亿元，主要明细如下：

#### 截至 2020 年末高新控股主要对外担保明细

金额：万元

被担保人	担保起始时间	担保终止时间	担保总额	2020年12月余额
西安高科鱼化老烟城市建设有限公司	2016.4.1	2021.5.31	358,960.00	180,520.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2017.8.30	2022.8.29	160,000.00	100,000.00
西安高科鱼化建设有限公司	2017.12.21	2023.12.21	150,000.00	150,000.00
西安高科互融建设发展有限公司	2017.7.14	2030.7.14	100,000.00	100,000.00
西安高科鱼化建设有限公司	2016.9.10	2021.9.10	80,000.00	16,000.00
西安高新区热力有限公司	2013.12.25	2023.12.24	51,500.00	18,500.00
西安高科互融建设发展有限公司	2017.6.26	2029.6.25	50,000.00	7,500.00
西安市高新区软件新城建设发展有限公司	2016.2.26	2028.2.26	50,000.00	37,500.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2017.1.22	2023.1.21	50,000.00	50,000.00
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	2015.10.21	2024.11.7	50,000.00	32,000.00
西安高新区双创环保园建设发展有限公司	2018.5.22	2030.5.21	40,000.00	25,000.00
西安高新区双创环保园建设发展有限公司	2018.5.22	2030.5.21	10,000.00	

被担保人	担保起始时间	担保终止时间	担保总额	2020年12月余额
西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司	2015.12.1	2025.12.30	30,000.00	17,000.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2018.3.8	2021.3.7	30,000.00	29,500.00
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	2017.11.8	2028.11.8	28,000.00	18,000.00
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	2015.1.30	2024.1.21	24,000.00	12,000.00
西安高新区热力有限公司	2010.6.7	2021.6.6	18,000.00	2,000.00
陕西高科环保科技有限公司	2014.8.15	2024.8.14	7,000.00	3,800.00
西安高新区综保基地配套建设有限公司	2014.12.29	2024.11.4	7,000.00	3,102.40
西安高新区综保基地配套建设有限公司	2015.1.6	2024.11.4	4,000.00	1,767.99
西安高新区综保基地配套建设有限公司	2014.11.5	2024.11.4	3,000.00	1,329.60
西安高科国际社区建设开发有限公司	2019.6.26	2027.6.26	70,000.00	70,000.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2019.12.26	2024.12.26	31,000.00	31,000.00
西安高科（集团）公司	2019.12.17	2021.12.17	90,000.00	90,000.00
西安高新金融控股有限公司	2019.12.27	2022.12.27	10,000.00	10,000.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2019.11.29	2021.11.28	27,000.00	25,000.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.6.29	2021.6.28	10,000.00	10,000.00
西安高新区污水处理有限公司	2019.3.29	2024.3.29	44,000.00	24,200.00
西安高新金融控股有限公司	2020.5.22	2022.6.2	50,000.00	49,590.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.8.8	2021.8.7	10,000.00	10,000.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.8.22	2021.8.21	10,000.00	10,000.00
西安高科国际社区建设开发有限公司	2020.9.5	2021.3.13	10,000.00	10,000.00
西安高新金融控股集团有限公司	2020.12.30	2021.12.30	10,000.00	10,000.00
合计			1,673,460.00	1,155,309.99

从期限来看，发行人对外担保的担保期限较为分散，不存在集中偿付的问题，整体代偿风险可控。另外，发行人加强保后管理，对被担保企业定期追踪，了解其经营状况，及时发现潜在风险。

从担保对象来看，发行人对外担保企业均为西安高新区国有企业，资信状况良好，代偿风险较低。截至目前，被担保企业的业务经营良好，贷款本息按时偿付，发行人未出现担保代偿情况。

## 2、未决诉讼或仲裁事项

截至2021年3月末，发行人未有重大未决诉讼或仲裁事项。



### 3、其他或有事项

截至 2021 年 3 月末，发行人无其他重大或有事项。

### （三）其他重要事项

截至 2021 年 3 月末，发行人无其他重要事项。

### 七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产合计 21.76 亿元，占发行人同期总资产的 1.14%，占发行人同期净资产的 3.84%。

#### （一）公司抵质押资产情况

截至 2021 年 3 月末，发行人合并报表中抵质押受限资产合计 19.56 亿元，占发行人同期总资产的 1.03%，占发行人同期净资产的 3.46%。

表：截至 2021 年 3 月末公司合并报表中抵质押资产情况

单位：万元

受限资产	受限资产账面价值	贷款余额	受限原因	期限	抵押人	抵押权人
都市之门 A 座	42,965.80	150,000.00	抵押贷款	2019.3.26-2025.3.26	西安高新控股有限公司	江苏国际信托
服务外包基地	8,118.79	6,000.00	抵押贷款	2019.8.1-2022-8.1	软件园	民生银行
国家电子商务示范基地土地	822.45	6,790.00	抵押贷款	2013.10.22	西安高新区智慧谷发展有限公司	建设银行
国家电子商务示范基地房屋建筑物	12,072.11		抵押贷款	2033.10.21	西安高新区智慧谷发展有限公司	
高新区锦业路 69 号现代企业中心东区	2,310.73	7,900.00	抵押贷款	2019.9.30-2022.9.30	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	民生银行
高新区锦业路 69 号创业研发园 C 区一号	301.73					
创新大厦	1,392.72	7,900.00	抵押贷款	2019.7.17-2022-7-17	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	长安信托
创拓大厦	651.13					
创业大厦	60.08					
独角兽项目土地使用权	126,867.16	81,000.00	抵押贷款	2020.11.30-2045.11.29	西安高新区创领城市发展有限公司	国家开发银行陕西省分行

合计	195,562.70	259,590.00				
----	------------	------------	--	--	--	--

截至 2020 年末，发行人合并报表中抵质押受限资产合计 19.65 亿元，占发行人同期总资产的 1.06%，占发行人同期净资产的 3.47%。

表：截至 2020 年末公司合并报表中抵质押资产情况

单位：万元

受限资产	受限资产账面价值	贷款余额	受限原因	期限	抵押人	抵押权人
都市之门 A 座	43,514.67	150,000.00	抵押贷款	2019.3.26-2025.3.26	西安高新控股有限公司	江苏国际信托
服务外包基地	8,337.61	6,000.00	抵押贷款	2019.8.1-2022-8.1	软件园	民生银行
国家电子商务示范基地土地	827.38	6,790.00	抵押贷款	2013.10.22-2033.10.21	西安高新区智慧谷发展有限公司	建设银行
国家电子商务示范基地房屋建筑物	12,171.88		抵押贷款		西安高新区智慧谷发展有限公司	建设银行
高新区锦业路 69 号现代企业中心东区	2,369.66	8,000.00	抵押贷款	2019.9.30-2022.9.30	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	民生银行
高新区锦业路 69 号创业研发园 C 区一号	310.30					
创新大厦	1,422.79	8,000.00	抵押贷款	2019.7.17-2022-7-17	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	长安信托
创拓大厦	663.42					
创业大厦	62.98					
独角兽项目土地使用权	126,867.16	81,000.00	抵押贷款	2020.11.30-2045.11.29	西安高新区创领城市发展有限公司	国家开发银行陕西省分行
合计	196,547.86	259,790.00	-	-	-	-

## （二）公司其他受限资产情况

表：截至 2021 年 3 月末公司其他受限资产情况

单位：万元

受限资产	受限资产账面价值	贷款余额	受限期限	质押人	质押权人	受限原因
货币资金	20,300.00	20,000.00	2020.12.21-2021.6.20	城市开发建设	中信银行股份有限公司西安分行	期限超过三个月的定期存单
货币资金	722.21	-	-	创业园	-	融资担保业务存出保证金
西安军荣实业发	1,050.00	40,459.69	2019.4.18-	西安高新控股	西部信托	股权质押

展有限公司股权			2022.4.18	有限公司		
合计	22,072.21	60,459.69				

表：截至 2020 年末公司其他受限资产情况

单位：万元

受限资产	受限资产账面价值	贷款余额	受限期限	质押人	质押权人	受限原因
货币资金	20,300.00	20,000.00	2020.12.21-2021.6.20	城市开发建设	中信银行股份有限公司西安分行	期限超过三个月的定期存单
货币资金	722.21	-	-	创业园	-	融资担保业务存出保证金
合计	21,022.21	20,000.00	-	-	-	-

## 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2020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2020年末，发行人子公司情况如下表：

发行人2020年末发行人一级子公司情况明细表

单位：%

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安高新产业园发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	100.00		投资设立
西安高新技术产业开发区创业园发展中心	陕西西安	陕西西安	写字楼开发	100.00		股权划转
西安高新区环保产业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	环保服务	70.00	30.00	投资设立
西安高新区软件新城发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	49.00		投资设立
西安软件园发展中心	陕西西安	陕西西安	软件产业园基地的开发	100.00		股权划转
西安市高新区生物园发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安新材料产业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	97.0968	2.9032	投资设立
西安高新区智慧谷发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	100.00		投资设立
西安高新综合保税区产业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	100.00		投资设立
西安高新软件新城北区建设开发有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	45.45	54.55	投资设立
西安军荣实业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	基础设施建设与运营	100.00		投资设立
西安高新城市开发建设有限责任公司	陕西西安	陕西西安	建筑工程、拆迁工程(不含爆破工程)的施工	100.00		投资设立
西安高新区交通投资建设有限公司	陕西西安	陕西西安	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
西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司	陕西西安	陕西西安	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
西安佰仕达人才服务有限责任公司	陕西西安	陕西西安	租赁和商务服务业	100.00		股权划转
西安高新教育发展集团有限公司	陕西西安	陕西西安	商务服务业	100.00		投资设立
西安高新城市资源管理有限公司	陕西西安	陕西西安	建筑装饰、装修和其他建筑业	40.00	20.00	股权划转
西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产业	80.169		股权划转

### 3、发行人合营和联营企业情况

发行人2020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	33.60	8.14

### 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	本公司股东
西安高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室	西安高新技术产业开发区园区管理机构

## (二) 关联方往来及交易情况

### 1、关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020年度发生额（万元）	2019年度发生额（万元）
西安高新技术产业开发区管理委员会	基础设施建设收入	协议价	281,308.27	262,475.29
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
西安高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室	代建管理费收入	协议价	32,303.50	-
西安高新技术产业开发区管理委员会	租金补贴		3,507.79	-
西安高新技术产业开发区管理委员会	劳务外包费收入	协议价	578.83	-
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
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、关联方应收、应付款项

项目名称	关联方	2020年末余额（万元）		2019年末余额（万元）	
		账面余额	坏账准备	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	770,708.04	-	745,537.13	-
其他应收款	西安高新技术产业开发区管理委员会	269,417.37	-	306,534.51	-
应收账	西安高新技术	152,942.79	-	-	-

项目名称	关联方	2020 年末余额（万元）		2019 年末余额（万元）	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
款	产业开发区草堂科技产业基地管理办公室				
其他应收款	西安高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室	104,443.05	-	-	-
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	西安高新金融控股集团有限公司	0.93	-	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	1,815,213.79	14,703.04	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	45,594.63	-	2,172.55	-
其他应付款	西安高新技术产业开发区草堂科技产业基地管理办公室	350.08	-	-	-
应付账款	西安高新技术产业开发区管理委员会	2,473.35	-	-	-

## 第六条 发行人信用情况

### 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，本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，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年第二期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实力持续增强，公司战略地位突出，获得股东有力支持及业务具有垄断优势且可持续性强等因素对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到所投资项目整体的资金平衡情况值得关注；期间费用侵蚀较大，盈利能力较弱及财务杠杆水平高企，短期偿债压力大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

#### （二）优势

1、高新区区域经济实力持续增强。随着自身产业发展和招商引资的日趋成熟，西安高新区区域经济实力持续增强；2018-2020年，西安高新区分别实现地区生产总值（GDP）1,576.96亿元、2,102.73亿元和2,410.08亿元，同比分别增长14.1%、12.0%和12.3%，各项经济指标位于西安市前列。

2、战略地位突出，获得股东有力支持。作为高新区最重要的基础设施建设运营主体，公司战略地位重要，在资产注入、政府补助等多方面持续获得控股股东西安高新技术产业开发区管理委员会的

有力支持。

3、业务具有垄断优势，可持续性强。公司承担高新区内基础设施及相关配套等重大项目的建设任务，业务区域垄断优势较为明显，且涵盖类型较多，在建及拟建项目量充足，业务可持续性强。

### （三）关注

1、所投资项目整体的资金平衡情况值得关注。近年来公司基础设施及自营项目等维持较大的投入规模，未来仍面临资本支出压力，且后续收益实现情况值得关注。

2、期间费用侵蚀较大，盈利能力较弱。公司债务规模较大，导致利息支出负担始终较重，期间费用率维持高位，对公司利润形成较大侵蚀；公司自身盈利能力较弱，利润主要依赖于政府补助等非经营性损益。

3、财务杠杆水平高企，短期偿债压力大。公司财务杠杆水平持续高企，截至2021年3月末，资产负债率和总资本化比率分别达70.28%和69.70%。2021年4~12月，公司到期债务规模207.69亿元，货币资金对短期债务的保障能力依然较弱，公司面临较大的短期偿债压力。

## 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。

中诚信国际将在本期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，中诚信国际将就有关事项进



行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，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，本期债券信用等级为 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 2021 年 6 月末，发行人在多家银行共取得授信额度 1,565.53 亿元，其中已使用额度为 680.21 亿元，剩余额度为 885.31 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 2021 年 6 月末发行人银行授信明细

单位：万元

金融机构	授信总额	授信余额
长安银行	300,000.00	300,000.00
恒丰银行西安分行	427,500.00	425,465.00
民生银行西安分行	600,000.00	334,685.00
建行西安高新开发区支行	1,640,000.00	660,600.00
富邦华一银行	18,000.00	18,000.00
韩亚银行	25,000.00	21,600.00
南洋商业银行	50,000.00	48,500.00
工商银行	1,264,078.00	953,258.18
宁夏银行	20,000.00	18,500.00
华夏银行	260,000.00	260,000.00
重庆银行西安分行	200,000.00	196,500.00
招商银行	650,000.00	490,000.00
兴业银行	1,000,000.00	293,000.00

金融机构	授信总额	授信余额
光大银行	706,000.00	539,300.00
交通银行陕西省分行	200,000.00	-
成都银行	464,000.00	464,000.00
平安银行	1,350,000.00	796,600.00
中信银行西安分行	1,400,000.00	237,500.00
中国银行	799,000.00	347,224.00
广发银行西安分行	600,000.00	189,000.00
厦门国际银行	120,000.00	58,000.00
浙商银行西安分行	300,000.00	169,000.00
浦发银行	1,313,000.00	1,038,400.00
西安银行高新支行	65,000.00	65,000.00
西安银行电子城支行	115,000.00	115,000.00
昆仑银行西安分行	100,000.00	-
中国进出口银行陕西省分行	370,000.00	120,000.00
国家开发银行陕西省分行	421,000.00	181,000.00
秦农银行高新支行	160,000.00	157,200.00
渤海银行	155,000.00	143,000.00
农行	302,200.00	33,300.00
农发行	210,500.00	159,500.00
邮储银行	50,000.00	20,000.00
合计	<b>15,655,278.00</b>	<b>8,853,132.18</b>

## 五、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余额合计 510 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

证券名称	发行日期	到期日期	剩余期限	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
21 高控 06	2021-12-01	2024-12-02	1.9863+1	30	4.60	私募债
21 高控 05	2021-11-16	2026-11-18	2.9507+2	10	4.67	私募债

证券名称	发行日期	到期日期	剩余期限	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
21 西安高新 PPN006	2021-10-22	2024-10-26	2.8849	10	4.69	定向工具
21 高控 03	2021-09-16	2026-09-17	2.7808+2	14	4.90	私募债
21 西安高新 MTN001	2021-09-02	2024-09-06	2.7507+3+N	3	5.67	一般中期票据
21 西安高新 PPN005	2021-08-04	2024-08-06	2.663	5	4.43	定向工具
21 高控 01	2021-06-28	2026-06-29	2.5616+2	10	4.90	私募债
21 西安高新 PPN004	2021-04-14	2024-04-16	2.3562	5	5.15	定向工具
21 西安高新债	2021-03-30	2028-03-31	6.3123	13	5.99	一般企业债
21 西安高新 PPN003	2021-03-16	2024-03-18	2.2767	10	5.39	定向工具
21 西安高新 PPN002	2021-02-24	2024-02-26	2.2219	5	5.30	定向工具
21 西安高新 PPN001	2021-01-18	2024-01-20	2.1205	15	4.60	定向工具
20 西安高新 PPN006	2020-12-11	2025-12-15	2.0219+2	5	5.30	定向工具
20 西安高新 PPN005	2020-09-23	2025-09-25	1.8000+2	10	4.98	定向工具
20 西安高新 PPN004	2020-08-27	2025-08-31	1.7315+2	10	5.00	定向工具
20 西安高新 MTN009	2020-08-20	2023-08-24	1.7123+3+N	11	5.99	一般中期票据
20 西安高新 MTN008	2020-07-27	2023-07-29	1.6411+3+N	10	6.00	一般中期票据
20 西安高新 MTN007	2020-07-02	2023-07-06	1.5781+3+N	10	5.80	一般中期票据
20 西安高新 MTN005	2020-06-23	2023-06-24	1.5452+3+N	10	5.93	一般中期票据
20 西安高新 MTN006	2020-06-19	2023-06-23	1.5425+3+N	10	6.00	一般中期票据
20 西安高新 PPN003A	2020-06-09	2025-06-11	1.5096+2	18	4.60	定向工具
20 西安高新 PPN003B	2020-06-09	2025-06-11	3.5096	7	5.37	定向工具
20 西安高新 PPN002A	2020-05-18	2025-05-20	1.4493+2	17	4.20	定向工具
20 西安高新 PPN002B	2020-05-18	2025-05-20	3.4493	8	5.25	定向工具
20 西安高新 MTN004	2020-04-20	2025-04-22	3.3726	15	3.99	一般中期票据
20 西安高新 MTN003	2020-04-16	2025-04-20	3.3671	15	3.99	一般中期票据
20 西安高新 PPN001B	2020-04-07	2025-04-09	3.337	15	4.95	定向工具

证券名称	发行日期	到期日期	剩余期限	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
20 西安高新 PPN001A	2020-04-07	2025-04-09	1.3370+2	10	3.90	定向工具
20 西安高新 MTN002	2020-03-23	2025-03-25	3.2959	15	3.99	一般中期票据
20 西安高新 MTN001	2020-03-23	2025-03-25	3.2959	15	3.99	一般中期票据
20 高控 01	2020-02-18	2025-02-20	1.2055+2	5.5	4.00	私募债
20 高控 02	2020-02-18	2025-02-20	3.2055	5	5.20	私募债
19 高控 01	2019-12-12	2024-12-16	1.0247+2	15	4.40	私募债
19 西安高新 PPN005	2019-10-21	2022-10-22	0.874	10	4.45	定向工具
19 西安高新 PPN004	2019-08-26	2022-08-27	0.7205	15	4.50	定向工具
19 西安高新 PPN003	2019-07-12	2022-07-12	0.5945	5	4.60	定向工具
19 西安高新 PPN002	2019-03-27	2022-03-29	0.3068	10	4.50	定向工具
19 西安高新 PPN001	2019-01-22	2022-01-23	0.1288	10	4.55	定向工具
18 西安高新债 01	2018-06-25	2025-06-26	3.5507	8	5.87	一般企业债
17 西安高新债 01	2017-12-26	2024-12-27	3.0548	40	6.12	一般企业债
17 西安高新 MTN002	2017-03-21	2027-03-23	0.2904+5	15	5.38	一般中期票据
17 西安高新 MTN001	2017-02-24	2022-02-27	0.2247+5+N	17.4	5.40	一般中期票据
16 西安高新 MTN003	2016-12-12	2021-12-13	0.0164+5+N	6	5.05	一般中期票据
16 西安高新 MTN002	2016-10-27	2026-10-28	4.8904	1	5.76	一般中期票据
17 西双创债	2017-04-28	2024-05-02	2.4000	2.1	6.2	一般企业债
18 西草堂债	2018-04-24	2025-04-25	3.3808	4	6.49	一般企业债

## 六、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

债券名称	发行主体	募集资金用途	募集资金使用情况
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
18西草堂债	草堂基地	3.00亿元用于西安高新区草堂科技产业基地标准厂房建设项目，2.00亿元用于补充公司营运资金	募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
21西安高新债	高新控股	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	募集资金使用与募集说明书约定的用途一致

## 七、已获批未发行债券

截至本募集说明书出具日，发行人已获批未发行债券额度为186.50 亿元，无已获批未发行企业债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	西安高新控股有限公司	私募公司债	上交所	2019-11-08	50.00	49.50	0.50
2		定向债务融资工具	交易商协会	2020-12-21	100.00	50.00	50.00
3		永续中票	交易商协会	2020-06-11	70.00	54.00	16.00
4		超短期融资券	交易商协会	2021-11-26	120.00	-	120.00
	合计	-	-	-	340.00	153.50	186.50

## 八、企业债券申报情况

本次为发行人本部第 5 次申报企业债券。截至本募集说明书出具日，发行人本部共 3 支企业债券获批。

## 第七条 担保情况

本期债券无担保。

## 第八条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期企业债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对企业债券的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承企业债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。



## 第九条 信息披露安排

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《西安高新控股有限公司信息披露事务管理制度》。本制度所称信息披露，是指为公司将法律、法规要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。根据中国银行间市场交易协会及证券交易所等监管机构有关信息披露事务的规定，按照信息披露事务管理制度要求，确保真实、准确、完整、及时地披露信息，并不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人负责协调实施信息披露事务管理办法，公司投融资部具体承担公司信息披露工作。公司董事会工作人员、法务人员及公司财务部勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。公司董事会工作人员及法务人会除确保有关监事会披露内容的真实、准确、完整外，负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

### 一、发行前的信息披露安排

本期债券发行日前三个工作日，发行人将通过中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露如下文件：

（一）2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券募集说明书；

（二）2021年第二期西安高新控股有限公司公司债券信用评级报告和跟踪评级安排；

（三）2021 年第二期西安高新控股有限公司公司债券法律意见书；

（四）发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的财务报告；

（五）相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

## 二、存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

（一）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（二）每年 8 月 31 日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

## 三、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- (八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (九) 企业股权、经营权涉及被委托管理;
- (十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十一) 债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;
- (十二) 企业转移债券清偿义务;
- (十三) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (十五) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;
- (十六) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;
- (十七) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十八) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (十九) 企业分配股利,作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;
- (二十) 企业涉及需要说明的市场传闻;
- (二十一) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;
- (二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的,企业也应当及时履行信息披露义务。

#### 四、本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）公布本金兑付、付息事项。

## 第十条 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》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期债券债权代理人，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期债券的投资者，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。

本节仅列示了本期债券之《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《债券持有人会议规则》全文。

### 二、《债券持有人会议规则》主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第2.2条约定的事项外，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

#### （1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

①变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

②变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

③变更债券投资者保护措施及其执行安排；

④变更募集说明书约定的募集资金用途；

⑤其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债券债权人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

①发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

②发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

③发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

④发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

⑤发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

⑥发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

⑦增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

⑧发行人出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响；

⑨本期公司债券的担保人（如有）发生解散、注销、吊销、停业事项，发行人未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券债权代理人认可的新担保；

⑩发行人发生《债券债权代理协议》中的预计违约或者实质违约情形的。

⑪发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项；

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召开及决议

### 1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规

则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构（如有）可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通



知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

①召集人介绍召集会议的缘故、背景及会议出席人员；

②召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

③享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

④享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

① 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

② 本期债券的保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

③ 债券清偿义务承继方；

④ 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，

依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

①拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

②发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

③发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

④拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

⑤拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

⑥拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

⑦拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，

债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

(5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律

师共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 第十一条 债权人代理人

为保护债券投资者权利，发行人聘请开源证券股份有限公司为本期债券债权人代理人，并与其签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》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》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意开源证券股份有限公司作为本期债券的债权人代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

### 一、债权人代理人：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

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、《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》的约定支付本期债券的利息和本金。

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、在本期债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》、

《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期债券相关的事务。

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期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、本期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、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/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）发行人企业名称变更、股权结构、生产经营状况、经营方针和经营范围发生重大变化；

（5）发行人变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同

等职责的机构、信用评级机构；

(6) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(7) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(8) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

(9) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(10) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(11) 发行人转移债券清偿义务；

(12) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

(13) 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；

(14) 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；

(15) 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；

(16) 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、偿债能力等影响本期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;

(17) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形;

(18) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(19) 发行人股权、经营权涉及被委托管理;

(20) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权;

(21) 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;

(22) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(23) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为;

(24) 发行人代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为;

(25) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项;

(26) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(27) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(28) 发行人涉及需要说明的市场传闻;

(29) 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);

(30) 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);

(31) 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);

(32) 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);

(33) 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);

(34) 发行人拟释放、置换、追加抵押/质押资产 (如有抵/质押资产);

(35) 发行人拟变更担保人 (如有担保人) 或更换增信方式;

(36) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款;

(37) 发行人拟变更本期债券募集资金用途;

(38) 发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化;

(39) 债券被暂停转让交易;

(40) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(41) 根据适用法律、法规、部门规章、中国证监会、中国证券业协会及证券交易所规则和规范性文件规定的其他事项或情形;

(42) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

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（如有）。

12、本期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期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、在本期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期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代理人移交与本期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期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期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期债券的本金和/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期债券。

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期债券持有人（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期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期债券的本金和/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，本期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。

#### **（四）争议的处理和适用法律**

1、债权代理协议受中国法律管辖，并按中国法律解释。

2、债权代理协议在履行过程中发生争议，各方应友好协商解决；若各方协商不成的，任何一方可提交西安仲裁委员会按其届时有效的规则进行仲裁。仲裁地点为西安，仲裁结果是终局的，对债权代理协议当事人具有约束力。

3、就债权代理协议某一条款产生争议和纠纷并进行仲裁，不影响债权代理协议其他条款的效力与继续履行。

## 第十二条 本期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）牵头主承销商：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

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）联席主承销商：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室

办公地址：陕西省西安市新城区东大街 319 号 4 楼

法定代表人：徐朝晖

联系人：邱晨、王妍君、张甲升、张思远、薛行远

电话：029-87406648

传真：029-87406134

**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： 、吕智平

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：郢文迪、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

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：长安银行股份有限公司

住所：西安市高新四路 13 号

负责人：张全明

经办人员：赵倩雯

办公地址：西安市高新四路 13 号

联系电话：029-88609722

传真：029-88609782

邮政编码：710075

## 第十三条 备查文件

### 一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的注册文件；
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书；
- （三）发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期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

投资者可以在本期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

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

**西部证券股份有限公司**

联系人：邱晨、王妍君、张甲升、张思远、薛行远

联系地址：陕西省西安市新城区东大街 319 号 4 楼

联系电话：029-87406648

传真：029-87406134

邮政编码：716000

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，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

中央国债登记结算有限责任公司：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

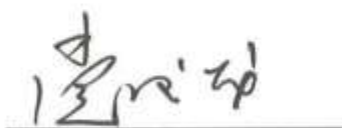
如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



党发龙

西安高新控股有限公司（公章）

2021年12月9日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

董事签名：



党发龙



齐昱



甘云亭



王军强



王静

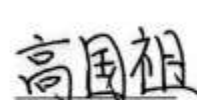
监事签名：



刘贺



王蔚



高国祖

其他非董事高级管理人员签名：



梁杰

西安高新控股有限公司（公章）

2021年12月9日



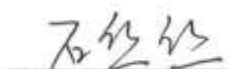
## 牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



张茜



石丝丝

法定代表人签名：



李刚



## 联席主承销商说明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、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。

项目负责人（签字）：邱晨      王妍君  
邱晨      王妍君

法定代表人（签字）：徐朝晖  
徐朝晖





## 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



张茜



石丝丝


法定代表人签名：

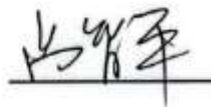




## 律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师： 



律师事务所负责人： 



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人：



签字注册会计师：



希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年12月9日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办评级人员签名：

李春辉

李春辉

夏雪

夏雪

陈涛

陈涛

评级机构负责人签名：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



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	牵头主承销商	北京西城区西外大街 18 号金贸大厦 C2 座 9 层	唱英霞	010-58080603
2	西部证券股份有限公司	联席主承销商	北京市西城区月坛南街 59 号	郑锋	010-68588637

附表二：发行人 2018 年末、2019 年末及 2020 年末及 2021 年 3 月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,177,912.98	1,059,996.88	1,046,018.39	755,269.08
应收票据	300.00	3,300.00	-	-
应收账款	904,794.03	925,564.29	747,517.69	504,337.92
预付款项	147,648.99	92,306.38	3,155.27	108,887.13
其他应收款	2,283,746.71	2,329,233.26	2,232,519.50	2,544,277.16
存货	11,086,994.46	10,923,217.88	5,663,373.05	4,600,220.61
其他流动资产	19,302.63	13,360.43	707,785.48	5,676.91
<b>流动资产合计</b>	<b>15,620,699.80</b>	<b>15,346,979.13</b>	<b>10,400,369.37</b>	<b>8,518,668.79</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	42,622.30	-		
可供出售金融资产	-	177,117.81	185,816.07	168,798.20
持有至到期投资	-	43,686.10	31,184.20	10,145.00
长期应收款	47,427.50	49,347.50	29,900.00	24,000.00
长期股权投资	345,154.22	227,535.27	413,197.34	241.31
其他权益工具投资	63,414.41	-		
投资性房地产	267,399.81	270,727.40	217,384.14	140,544.42
固定资产	59,941.68	60,780.40	51,816.92	56,536.00
在建工程	2,061,070.31	1,900,102.97	3,908,706.98	3,658,741.19
无形资产	154,635.94	156,919.09	27,465.97	27,445.37
长期待摊费用	5,592.89	5,977.48	3,965.65	2,819.09
递延所得税资产	5,865.57	5,865.57	8,010.67	4,300.32
其他非流动资产	373,676.94	373,489.69	565,584.82	543,026.65
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,426,801.57</b>	<b>3,271,549.26</b>	<b>5,443,032.76</b>	<b>4,636,597.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,047,501.37</b>	<b>18,618,528.39</b>	<b>15,843,402.13</b>	<b>13,155,266.34</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	448,970.00	293,370.00	694,430.00	155,010.00
应付票据	-	-	2,000.00	-

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付账款	33,313.65	125,592.71	11,498.39	106,624.09
预收账款	30,736.14	46,581.92	7,129.35	10,607.36
应付职工薪酬	382.63	1,411.77	1,077.99	812.70
应交税费	5,795.86	6,203.38	9,229.49	6,897.23
其他应付款	253,543.54	307,282.07	177,878.11	243,505.95
保险合同准备金	-	-	-	3,295.76
一年内到期的非流动负债	3,664,372.71	3,129,016.77	4,456,147.34	3,198,451.32
其他流动负债	3,900.00	65,067.50		
<b>流动负债合计</b>	<b>4,441,014.54</b>	<b>3,974,526.13</b>	<b>5,359,390.66</b>	<b>3,725,204.42</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,743,262.26	4,958,463.97	3,202,494.72	3,561,049.77
应付债券	3,219,713.14	2,991,349.43	1,468,672.40	1,224,373.09
长期应付款	31,492.46	31,547.96	339,381.66	442,239.46
递延收益	4,544.11	4,544.11	3,321.28	1,885.00
其他非流动负债	947,064.05	986,888.35	659,689.74	169,207.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,946,076.03</b>	<b>8,972,793.83</b>	<b>5,673,559.80</b>	<b>5,398,754.71</b>
<b>负债合计</b>	<b>13,387,090.56</b>	<b>12,947,319.96</b>	<b>11,032,950.46</b>	<b>9,123,959.13</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	113,000.00	113,000.00	113,000.00	113,000.00
其他权益工具	778,161.94	778,161.94	295,500.00	295,500.00
资本公积	4,421,748.30	4,403,792.27	4,134,759.99	3,367,270.69
其他综合收益	583.06	826.43	-871.64	-
盈余公积	24,147.77	24,147.77	21,845.52	18,255.41
未分配利润	171,653.55	199,504.26	192,255.31	180,259.37
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>5,509,294.62</b>	<b>5,519,432.67</b>	<b>4,756,489.19</b>	<b>3,974,285.47</b>
少数股东权益	151,116.19	151,775.76	53,962.47	57,021.75
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,660,410.81</b>	<b>5,671,208.43</b>	<b>4,810,451.67</b>	<b>4,031,307.22</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>19,047,501.37</b>	<b>18,618,528.39</b>	<b>15,843,402.13</b>	<b>13,155,266.34</b>

附表三：发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度及 2021 年 1-3 月  
合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	31,069.10	351,532.96	304,614.65	278,333.56
其中：营业收入	31,069.10	351,532.96	304,614.65	274,780.27
二、营业总成本	62,942.62	465,838.66	368,672.31	350,712.14
其中：营业成本	23,482.50	322,591.52	288,604.94	267,578.38
提取保险合同准备金净额	-	-	-	154.88
税金及附加	3,237.13	5,562.84	5,758.94	5,343.92
销售费用	192.32	2,425.52	2,711.86	2,732.41
管理费用	4,226.88	21,442.21	12,131.23	11,626.13
财务费用	31,803.79	113,816.56	59,465.35	58,320.07
加：其他收益	130.03	38,426.30	98,438.62	86,104.45
投资收益（损失以“-”号填列）	3,227.16	86,416.04	-4,813.11	-107.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	8,658.76	-16,164.14	4,956.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	6.67	354.24	231.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-28,516.32	19,202.07	13,757.95	13,849.30
加：营业外收入	6.23	3,157.32	1,064.88	388.39
减：营业外支出	0.06	40.68	87.69	1.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-28,510.15	22,318.71	14,735.14	14,236.01
减：所得税费用	0.13	2,251.69	-3,493.92	1,699.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-28,510.28	20,067.02	18,229.06	12,536.37
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,850.72	16,531.03	18,074.99	12,444.67
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-659.56	3,535.98	154.07	91.70
六、其他综合收益的税后净额	-243.38	1,698.07	-871.64	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-243.38	1,698.07	-871.64	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-



项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-243.38	1,698.07	-871.64	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-243.38	1,698.07	-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）现金流量套期储备（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	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-28,753.66</b>	<b>21,765.08</b>	<b>17,357.42</b>	<b>12,536.37</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-28,094.09	18,229.10	17,203.35	12,444.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-659.56	3,535.98	154.07	91.70
<b>八、每股收益：</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

附表四：发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度及 2021 年 1-3 月  
合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,597.93	351,783.62	54,732.97	240,012.12
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	2,675.37
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	744.74
收到的税费返还	42.83	1,064.81	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	33,737.93	270,333.73	877,494.79	127,415.68
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>70,378.69</b>	<b>623,182.17</b>	<b>932,227.76</b>	<b>370,847.90</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	111,891.04	447,022.89	752,003.60	1,102,525.88
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	18.33
支付给职工以及为职工支付的现金	3,675.42	10,563.79	5,649.14	5,888.30
支付的各项税费	2,042.17	11,490.95	9,741.32	13,307.58
支付其他与经营活动有关的现金	38,855.43	148,791.37	139,926.58	84,667.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>156,464.06</b>	<b>617,869.01</b>	<b>907,320.63</b>	<b>1,206,408.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-86,085.38</b>	<b>5,313.16</b>	<b>24,907.13</b>	<b>-835,560.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	4,678.30	346,999.86	6,350.00	1,000.00
取得投资收益收到的现金	128.55	79,666.51	828.37	31.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.61	12.88	-	223.93
收到其他与投资活动有关的现金	800.00	47,826.93	3,472.00	367,248.21
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5,608.46</b>	<b>474,506.18</b>	<b>10,650.37</b>	<b>368,503.48</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	252,989.72	760,896.13	188,200.70	126,883.11

投资支付的现金	3,514.50	516,302.96	60,888.27	35,815.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,655.49	1,481,781.61	1,100,342.90
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>256,504.22</b>	<b>1,281,854.57</b>	<b>1,730,870.59</b>	<b>1,263,041.01</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-250,895.76</b>	<b>-807,348.39</b>	<b>-1,720,220.22</b>	<b>-894,537.54</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	16,900.00	38,670.00	560,380.00	-
取得借款收到的现金	1,761,705.25	7,460,208.59	6,431,062.00	3,083,852.42
收到其他与筹资活动有关的现金	3,900.00	74,576.90	107,600.00	103,818.21
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,782,505.25</b>	<b>7,573,455.50</b>	<b>7,099,042.00</b>	<b>3,187,670.64</b>
偿还债务支付的现金	1,162,376.75	5,941,209.43	4,324,212.75	2,165,478.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	162,041.15	787,378.35	671,323.00	548,834.04
支付其他与筹资活动有关的现金	3,190.12	46,376.20	90,376.59	38,918.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,327,608.02</b>	<b>6,774,963.97</b>	<b>5,085,912.35</b>	<b>2,753,231.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>454,897.23</b>	<b>798,491.52</b>	<b>2,013,129.65</b>	<b>434,439.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>117,916.09</b>	<b>-3,543.71</b>	<b>317,816.56</b>	<b>-1,295,658.31</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,038,974.68	1,042,518.39	724,701.83	2,020,360.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,156,890.77</b>	<b>1,038,974.68</b>	<b>1,042,518.39</b>	<b>724,701.83</b>

附表五：发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末  
母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年	2019 年	2018 年
<b>流动资产：</b>				
货币资金	912,006.82	793,698.63	831,535.99	508,550.87
应收账款	399,276.20	398,434.77	370,924.71	142,821.67
预付款项	105.10	144.21	267.59	42.00
其他应收款	6,849,507.99	6,763,445.95	5,758,785.27	4,399,683.28
存货	4,812,151.07	4,701,558.34	1,577,635.43	1,492,639.66
其他流动资产	378.73	378.73	449.06	378.73
<b>流动资产合计</b>	<b>12,973,425.90</b>	<b>12,657,660.63</b>	<b>8,539,598.04</b>	<b>6,544,116.21</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	33,318.90	-	-	-
可供出售金融资产	-	168,703.40	177,401.66	159,901.66
持有至到期投资	-	34,282.70	27,284.20	10,145.00
长期应收款	24,500.00	24,500.00	29,400.00	24,000.00
长期股权投资	2,087,129.64	1,970,491.95	1,287,617.68	557,005.04
其他权益工具投资	55,000.00	-	-	-
投资性房地产	47,504.98	48,080.97	50,383.61	52,689.96
固定资产	21,674.18	22,004.13	22,779.35	22,614.74
在建工程	851,313.02	851,313.02	3,799,913.92	3,546,112.37
无形资产	6,296.45	6,346.65	13,765.48	14,295.95
长期待摊费用	82.27	35.92	47.01	-
递延所得税资产	5,545.66	5,545.66	7,676.73	3,534.88
其他非流动资产	134,984.50	134,797.26	419,640.80	532,640.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,267,349.59</b>	<b>3,266,101.64</b>	<b>5,835,910.41</b>	<b>4,922,940.41</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,240,775.50</b>	<b>15,923,762.27</b>	<b>14,375,508.46</b>	<b>1,1467,056.62</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	533,970.00	358,370.00	690,430.00	155,010.00
应付账款	3,155.44	3,155.44	3,508.92	3,552.32
预收款项	14.96	83.73	25.62	-

应付职工薪酬	25.39	25.39	140.84	-
应交税费	3,427.57	3,631.16	6,578.71	4,204.27
其他应付款	534,014.52	338,836.93	174,923.74	195,063.67
一年内到期的非流动负债	3,164,444.06	2,659,859.85	3,769,432.62	2,757,261.17
其他流动负债	-	65,010.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>4,239,051.94</b>	<b>3,428,972.49</b>	<b>4,645,040.45</b>	<b>3,115,091.43</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,610,410.48	3,268,797.66	2,765,251.83	2,862,459.18
应付债券	3,149,116.39	2,920,752.68	1,440,764.77	1,189,578.66
长期应付款	25,846.36	25,846.36	201,582.36	269,182.36
其他非流动负债	857,610.09	897,434.40	659,689.74	169,207.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,642,983.32</b>	<b>7,112,831.10</b>	<b>5,067,288.70</b>	<b>4,490,427.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,882,035.26</b>	<b>10,541,803.59</b>	<b>9,712,329.14</b>	<b>7,605,519.02</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	113,000.00	113,000.00	113,000.00	113,000.00
其他权益工具	778,161.94	778,161.94	295,500.00	295,500.00
资本公积	4,260,595.41	4,259,745.31	4,041,037.43	3,272,112.99
其他综合收益	469.48	665.27	-701.65	-
盈余公积	24,147.77	24,147.77	21,845.52	18,254.74
未分配利润	182,365.63	206,238.39	192,498.02	162,669.88
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,358,740.24</b>	<b>5,381,958.68</b>	<b>4,663,179.32</b>	<b>3,861,537.61</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>16,240,775.50</b>	<b>15,923,762.27</b>	<b>14,375,508.46</b>	<b>11,467,056.62</b>

附表六：发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末  
母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	967.91	286,242.04	246,069.76	139,546.97
减：营业成本	575.99	270,703.44	232,968.55	137,556.01
税金及附加	214.44	1,319.87	1,979.76	1,526.24
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,480.62	4,526.69	4,707.78	2,818.50
财务费用	24,971.15	105,697.77	51,238.35	55,909.46
加：其他收益	1.98	30,000.80	93,800.00	78,840.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,399.56	82,276.45	-909.58	-107.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	8,524.27	-16,567.37	-2,963.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	354.24	231.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-23,872.75	24,795.78	31,852.62	23,663.52
加：营业外收入	-	357.73	-	2.52
减：营业外支出	-	-	86.62	0.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-23,872.75	25,153.52	31,766.01	23,666.00
减：所得税费用	-	2,131.07	-4,141.84	740.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,872.75	23,022.45	35,907.85	22,925.17
五、其他综合收益的税后净额	-196.43	1,366.93	-701.65	-
六、综合收益总额	-24,069.19	24,389.38	35,206.19	22,925.17
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	-	-	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

附表七：发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末  
母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	107.75	259,470.33	18,620.49	198,327.18
收到其他与经营活动有关的现金	201,567.43	224,812.25	811,780.17	89,975.82
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>201,675.18</b>	<b>484,282.59</b>	<b>830,400.66</b>	<b>288,303.00</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	614.21	1,121.42	200,991.88	1,196.41
支付给职工以及为职工支付的现金	501.68	1,519.08	879.91	105.48
支付的各项税费	450.45	4,457.93	4,493.50	6,703.74
支付其他与经营活动有关的现金	84,515.42	877,669.95	1,640,510.57	1,220,886.12
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>86,081.75</b>	<b>884,768.37</b>	<b>1,846,875.86</b>	<b>1,228,891.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>115,593.42</b>	<b>-400,485.79</b>	<b>-1,016,475.20</b>	<b>-940,588.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	4,478.30	345,859.86	1,350.00	1,000.00
取得投资收益收到的现金	119.57	79,501.11	821.08	31.34
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
收到其他与投资活动有关的现金	800.00	3,257.48	2,751.39	367,248.21
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5,397.87</b>	<b>428,618.44</b>	<b>4,922.47</b>	<b>368,503.48</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187.25	10,342.00	15,676.70	43,551.26
投资支付的现金	3,514.50	888,107.83	410,488.27	50,865.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	394,000.00	1,154,700.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,701.75</b>	<b>898,449.83</b>	<b>820,164.97</b>	<b>1,249,116.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,696.12</b>	<b>-469,831.38</b>	<b>-815,242.50</b>	<b>-880,612.78</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	34,670.00	560,380.00	-
取得借款收到的现金	1,219,085.92	6,450,177.92	5,865,405.00	3,073,750.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	53,330.58	107,600.00	65,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,219,085.92</b>	<b>6,538,178.50</b>	<b>6,533,385.00</b>	<b>3,138,750.00</b>

偿还债务支付的现金	1,072,935.96	5,038,521.21	3,742,670.86	1,768,138.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,041.19	641,651.27	563,313.77	439,027.30
支付其他与筹资活动有关的现金	3,090.12	25,526.20	72,697.55	102,877.52
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,218,067.27</b>	<b>5,705,698.68</b>	<b>4,378,682.18</b>	<b>2,310,043.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,018.64</b>	<b>832,479.81</b>	<b>2,154,702.82</b>	<b>828,706.22</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>118,308.19</b>	<b>-37,837.36</b>	<b>322,985.12</b>	<b>-992,495.31</b>
加：期初现金及现金等价物余额	793,698.63	831,535.99	508,550.87	1,501,046.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>912,006.82</b>	<b>793,698.63</b>	<b>831,535.99</b>	<b>508,550.87</b>