

债券代码：1980048.IB,152107.SH.
1980196.IB,152219.SH

债券简称：19 杨凌城投债 01,PR 杨凌 01
19 杨凌城投债 02,19 杨凌 02

2019 年杨凌城乡投资建设开发有限公司 公司债券（第一期、第二期） 债权代理事务报告 （2021 年度）

发行人：杨凌城乡投资建设开发有限公司
住所：陕西省杨凌示范区五胡路西段 1 号



债权代理人：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2022 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券年度报告（2021年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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

目录

第一章	本期债券概况	4
	2019年第一期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券	错误!未定义书签。
	一、债券名称	错误!未定义书签。
	二、债券简称及代码	错误!未定义书签。
	三、核准文件及核准规模	错误!未定义书签。
	四、本期债券的主要条款	错误!未定义书签。
	2019年第二期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券	错误!未定义书签。
	一、债券名称	4
	二、债券简称及代码	4
	三、核准文件及核准规模	4
	四、本期债券的主要条款	4
第二章	债权代理人履职情况	6
	一、发行人资信情况	6
	二、担保物资信情况	6
	三、募集资金使用情况	6
第三章	发行人 2021 年度经营及财务状况	7
	一、发行人基本情况	7
	二、发行人 2021 年度经营情况	7
	三、发行人 2021 年度财务情况	8
	四、发行人偿债意愿和能力分析	10
第四章	发行人募集资金使用情况	12
	一、本期债券募集资金情况	12
	二、本期债券募集资金实际使用情况	12
	三、专项账户开立及运作情况	12
第五章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	14
第六章	债券持有人会议召开情况	15
第七章	募集说明书中约定的其他义务的执行情况	16
第八章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券本息偿付情况	17
第九章	本期债券跟踪评级情况	18
第十章	其他事项	19
	一、发行人的对外担保情况	19
	二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	19
	三、相关当事人	19

四、其他重大事项..... 19

第一章 本期债券概况

一、债券名称

2019年第二期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
19 杨凌城投债 02,	1980196. IB. IB（银行间市场）
19 杨凌 02	152219. SH（上海证交所）

三、核准文件及核准规模

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕2号文批准公开发行，核准规模不超过11亿元。

2019年6月19日，发行人成功发行8亿元公司债券。

四、本期债券的主要条款

1、发行规模：人民币8亿元。

2、票面金额：100元。

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

4、债券期限：本期债券为7年期，在债券续存期内的第3个至第7个计息年度末分别按照发行总额的20%的比例逐年偿还债券本金。

5、上市场所：银行间、上交所。

6、债券形式：实名制记账式债券。

7、票面利率：7.8%

8、起息日：本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的2月20日为该计息年度的起息日。

9、付息日：2020年至2026年每年的6月19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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的6月19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）。

11、计息期间：2019年6月19日至2026年6月18日。

12、还本付息方式：本期债券设置本金提前偿还条款，即自2020年至2026年每年的6月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

13、担保情况：本期债券无担保。

14、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级AA。

15、募集资金用途：杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券获批11亿元，其中6亿元用于人才公寓项目建设，3亿元用于博学嘉苑项目建设，2亿元用于补充运营资金。本期发行8亿元用于项目建设和补充运营资金。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

本报告期内，2021年6月25日，东方金证国际信用评估有限公司出具了《杨凌城乡投资建设开发有限公司主体及相关债项 2021年度跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级维持为AA，本期债券信用等级维持为AA，评级展望为稳定。

二、担保物资信情况

不涉及。

三、募集资金使用情况

债券代理人严格按照国家发改委等有关部门规定和债券代理协议约定履行相关职责。债券代理人督促发行人严格按照募集说明书承诺和投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。同时，发行人设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付，实行专户存储。截止目前，募集资金使用用途和计划与募集说明书一致。

第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：杨凌城乡投资建设开发有限公司

注册地址：陕西省杨凌示范区五胡路西段1号

法定代表人：李萍

注册资本：人民币伍亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市基础设施、老城区改造、城中村改造和搬迁、小城镇建设、中心村建设、保障性住房等城乡市政基础设施项目开发建设；示范区土地储备及开发经营；土地的综合开发利用；市政管理服务；园林绿化工程建设；管委会授权的公益项目建设；物资商贸流通；建筑材料、日用百货及酒水、农副产品的销售；预包装食品、散装食品的批发兼零售；房地产开发；户外广告牌租赁、其它租赁业务。（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）

信息披露事务负责人：李萍

联系电话：029-87039618

传真：029-87037510

二、发行人 2021 年度经营情况

截至 2021 年末，发行人总资产 139.16 亿元，发行人实现营业收入 9.22 亿元，净利润实现 0.72 亿元。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 3.68 亿元；投资活动产生的现金流量净额为-0.26 亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-0.85 亿元。

各业务板块基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2021年度				2020年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
销售房屋收入	3.42	2.90	15.24	37.09	1.10	0.97	11.76	20.77
回购收入	3.52	3.21	8.66	38.17	0.98	0.90	8.70	18.54
代建费收入	0.05	0.00	100.00	0.53	0.00	0.00	20.00	0.04
资产租赁收入	0.37	0.19	49.19	4.00	0.09	0.03	66.66	1.70
物业费收入	0.10	0.08	22.28	1.05	0.14	0.13	7.14	2.73
砂石、新材料收入	0.77	0.69	9.29	8.31	0.98	0.67	32.02	18.57
酒店收入	0.17	0.12	31.58	1.87	0.16	0.14	10.68	3.05
园林绿化	0.65	0.57	12.10	7.04	0.66	0.57	13.95	12.52
其他业务	0.18	0.15	16.17	1.94	1.17	0.91	22.03	22.08
合计	9.22	7.91	14.22	100.00	5.29	4.32	18.36	100.00

发行人 2021 年销售房屋收入较 2020 年增加 210.82%，营业成本较 2020 年增加 198.57%，毛利率较 2020 年增加 34.89%，主要系发行人子公司农科房地产预售了永丰嘉苑、博学嘉苑、人才公寓、锦绣华城的商品房，且商品房的销售单价高于往年。

发行人 2021 年回购营业收入较 2020 年增加 258.47%，营业成本较 2020 年增加 258.59%，主要系 2021 年杨凌示范区房屋征收管理办公室除回购法禧小区之外，还回购了五泉北区保障房，且回购单价高于上年。

发行人 2021 年代建费收入较 2020 年增加主要系发行人子公司增加少量代建项目。

发行人 2021 年资产租赁收入较 2020 年增加 309.46%，营业成本较 2020 年增加 450.27%，毛利率较 2020 年减少 41.27%，主要系 2021 年增加了淡家堡商铺、人才公寓、永丰嘉苑、博学嘉苑、锦绣华城商铺的租赁。

发行人 2021 年砂石、新材料收入较 2020 年减少 33.15%，营业成本较 2020 年减少 40.27%，毛利率较 2020 年增加 91.57%，主要系受疫情影响，工程停工，建筑材料销售较上年有所下降。

三、发行人 2021 年度财务情况

2021 年末，发行人合并口径资产负债表项目中变动超过 30%的项目如

下：

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	12.48	8.97	8.51	46.75
应收账款	2.48	1.78	0.8	210.16
其他应收款	13.05	9.38	9.56	36.46
其他权益工具投资	3.88	2.79	2.19	77.09
固定资产	1.96	1.41	1.2	63.58
无形资产	0.42	0.3	0.18	129.87
递延所得税资产	0.01	0.01	0.01	37.6
应付账款	5.31	3.81	3.73	42.32
应付职工薪酬	0.11	0.08	0.08	35.39
其他应付款	16.66	11.97	9.33	78.59
一年内到期的非流动负债	6.57	4.72	3.56	84.74
其他非流动负债	14.09	10.12	7.21	95.46

2021年发行人货币资金较2020年增加46.75%，主要系银行存款与其他货币资金增加所致。

2021年发行人应收账款较2020年增加210.16%，主要系按组合计提坏账准备的应收账款增加所致。

2021年发行人其他应收款较2020年增加36.46%，主要系按组合计提坏账准备的其他应收账款增加所致。

2021年发行人其他权益工具投资较2020年增加77.09%，主要系对杨凌示范区市政管理服务有限公司、陕西建工集团股份有限公司等进行权益投资所致。

2021年发行人固定资产较2020年增加63.58%，主要系房屋及建筑物增加所致。

2021年发行人无形资产较2020年增加129.87%，主要系土地使用权增加所致。

2021年发行人递延所得税资产较2020年增加37.60%，主要系资产减值准备增加所致。

2021年发行人应付账款较2020年增加42.32%，主要系对杨凌控股神

农建筑工程有限公司及陕西建工集团公司应付账款增加所致。

2021年发行人应付职工薪酬较2020年增加42.32%，主要系短期薪酬增加所致。

2021年发行人其他应付款较2020年增加78.59%，主要系往来款项增加所致。

2021年发行人一年内到期的非流动负债较2020年增加84.74%，主要系1年内到期的信用借款增加所致。

2021年发行人其他非流动负债较2020年增加95.46%，主要系对杨凌示范区财政局负债增加所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具日，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

杨凌城乡投资建设开发有限公司存量债券明细

债券名称	起息日	期限	票面利率	债券余额
19 杨凌城投 01	2019.02.20	7年	7.80%	2.4 亿元
19 杨凌城投 02	2019.06.19	7年	7.80%	6.4 亿元

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付债券余额为8.8亿元，占发行人2021年底总资产的比例为6.32%，占其净资产的14.67%。截至本报告出具之日，“19杨凌城投01”和“19杨凌城投02”均按时足额兑付本金、利息，发行人偿债意愿良好。

2021年末，发行人资产总计139.16亿元，较上年末增加10.74%，发行人资产以流动资产为主；发行人负债总计100.75亿元，较上年末增加18.87%，发行人负债以流动负债为主，面临一定短期偿债压力。2021年末，发行人货币资金余额为12.48亿元，可为发行人短期偿付能力提供一定保障。

2020年末、2021年末，发行人流动比率分别为2.82和2.33，保持良好的水平，速动比率分别为0.80和0.72，速动资产对流动负债的覆盖

能力较弱。2020年末、2021年末，发行人资产负债率分别为67.45%和72.40%，资产负债率有一定的上升。

2020年末、2021年末，发行人主营业务收入分别为5.29亿元和9.22亿元，利润总额分别为1.04亿元、0.87亿元，净利润分别为0.89亿元、0.72亿元。报告期内，发行人收入水平显著上升、利润水平小幅下降，一定的盈利能力对发行人偿债能力构成一定支撑。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2018〕2号文件批准公开发行人。核准规模为债券面值不超过人民币11亿元。

发行人于2019年2月20日成功发行3亿元公司债券，票面利率7.80%；于2019年6月19日成功发行8亿元公司债券，票面利率7.80%。公司设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

“19杨凌城投债01”募集资金3亿元，其中1.63亿元用于杨凌人才公寓项目，0.82亿元用于杨凌博学嘉苑项目，0.55亿元用于补充营运资金。“19杨凌城投债02”募集资金8亿元，其中4.37亿元用于杨凌人才公寓项目，2.18亿元用于杨凌博学嘉苑项目，1.45亿元用于补充营运资金。杨凌人才公寓项目位于杨凌示范区博学路西侧。项目总投资11.17亿元，总占地面积为14.59万平方米，总建筑面积为51.29万平方米，其中住宅建筑面积42.50万平方米，商业及附属用房3.39万平方米，地下车库5.4万平方米。该项目建设限价房4,758套，全部纳入了杨凌农业高新技术产业示范区2010年保障房建设计划。杨凌博学嘉苑项目位于杨凌示范区渭惠路西段南侧。项目总投资13.29亿元，总占地面积为13.55万平方米，总建筑面积为43.30万平方米，其中住宅建筑面积33.10万平方米，商业及附属用房6.30万平方米，地下车库3.9万平方米。该项目建设限价房3,798套，全部纳入了杨凌农业高新技术产业示范区2010年保障房建设计划。

截至本报告撰写日，募集资金已按募集说明书约定用途使用完毕。

三、专项账户开立及运作情况

发行人设立了本次债券募集资金使用专户，用于本次债券募集资金的接受、存储和使用。2021年，发行人本次债券募集资金使用专户运作正常。发行人严格按照募集说明书安排使用募集资金，实行专款专用，严格履行申请和审批手续。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

本次债券未采用第三方担保、资产抵质押等增信措施。

发行人设立募集资金专户并签订三方资金监管协议，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券债权人代理人，按照要求进行信息披露，偿债保障措施有效，并且按照《募集说明书》的相关约定执行。2021年，“19杨凌城投债01”、“19杨凌城投债02”偿债保障措施具有有效性。

第六章 债券持有人会议召开情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券尚无触发需召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券本息偿付情况

发行人设立募集资金专户并签订三方资金监管协议，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券债权代理人，按照要求进行信息披露，偿债保障措施有效，并且按照《募集说明书》的相关约定执行。

“19 杨凌城投债 01”付息日为 2020 年至 2026 年每年的 2 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2022 年 2 月 20 日按时足额偿付利息并首次完成本金的分期兑付。

“19 杨凌城投债 02”付息日为 2020 年至 2026 年每年的 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2022 年 6 月 19 日按时足额偿付利息并首次完成本金的分期兑付。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2021年6月25日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《杨凌城乡投资建设开发有限公司主体及相关债项 2021年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为AA，评级展望为稳定，债项评级为AA。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2021 年末，发行人无对外担保。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2021 年，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

2021 年，本期债券的债券代理人、审计机构、评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

无。

（此页无正文，为《2019年第一期、第二期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券债权代理事务报告（2021年度）》之盖章页）

