

债券代码：184774.SH/2380098.IB

债券简称：23 航发 01/23 航发专项债 01

债券代码：270113.SH/2380163.IB

债券简称：23 航发 02/23 航发专项债 02

2023年西安航天城市发展控股集团有限公司
城市停车场建设专项债券
2024年第一次债权代理事务临时报告
(募投项目重大事项)

债权代理人

 开源证券

开源证券股份有限公司

(住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层)

重要声明

本报告依据《2023年第一期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》《2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《2022年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及西安航天城市发展控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关材料等，由债权人代理人开源证券股份有限公司（以下简称“债权人代理人”或“开源证券”）编制。

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

一、债券基本情况

经国家发展和改革委员会出具的发改企业债券〔2023〕20号文件同意，西安航天城市发展控股集团有限公司（以下简称“发行人”）注册发行总额不超过7亿元的企业债券。

2023年4月7日，发行人完成2023年第一期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券的发行，发行规模为3亿元，期限为7年期，票面利率6%，由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券在债券存续期的第3，4，5，6，7个计息年度末分别偿还20%，20%，20%，20%，20%的债券本金，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。截至本报告出具日，本期债券余额为3亿元，尚在存续期内。

2023年8月29日，发行人完成2023年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券的发行，发行规模为4亿元，期限为7年期，票面利率6%，由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券在债券存续期的第3，4，5，6，7个计息年度末分别偿还20%，20%，20%，20%，20%的债券本金，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。截至本报告出具日，本期债券余额为4亿元，尚在存续期内。

二、重大事项

（一）募投项目基本情况

“23航发01”及“23航发02”合计发行规模7亿元，所筹资金全部用于西安航天基地城市地下综合停车场项目，截至目前，本次募投项目尚在施工阶段，部分地块已完成工程建设，尚未完成竣工结算。

西安航天基地城市地下综合停车场项目分三个地块建设地下停车场三座，共设置停车位7,769个，各地块投资情况及建设内容如下：

序号	名称	规模	单位
1	项目总投资	136,740.63	万元
其中	地块1	49,056.91	万元
	地块2	47,858.89	万元
	地块3	39,824.83	万元

序号	名称	规模	单位
2	总建筑面积	280,941.37	m ²
其中	地块 1	105,876.00	m ²
	地块 2	96,279.40	m ²
	地块 3	78,785.97	m ²
3	停车位	7,769.00	个
其中	地块 1	2,928.00	个
	地块 2	2,662.00	个
	地块 3	2,179.00	个

（二）重大事项具体情况

西安航天基地城市地下综合停车场项目共新建停车场 3 座，其中，地块三停车场由发行人二级子公司西安航天创新中心发展有限公司负责具体实施。根据发行人发展需要，发行人将西安航天创新中心发展有限公司 100% 股权进行转让，地块三停车场随子公司股权转让事项一并划转。

西安航天创新中心发展有限公司母公司西安航天产业园发展集团有限公司已与股权受让方陕西省物流集团有限责任公司（以下简称“物流集团”）签署《股权交易合同》，物流集团以评估值人民币 45,305.31 万元受让西安航天创新中心发展有限公司 100% 股权，按照协议约定支付相应对价。

鉴于上述项目划转事项，“23 航发 01”及“23 航发 02”合计募集资金 7 亿元全部用于西安航天基地城市地下综合停车场项目中地块一及地块二停车场项目，未用于随股权转让划出的地块三停车场项目，因此，本次股权划转事项不涉及募集资金用途的变更。

根据本次债券募集说明书披露信息，在本次债券存续期内，西安航天基地城市地下综合停车场项目预计可产生营业收入 10.01 亿元，实现净收益 8.35 亿元，可覆盖本次债券用于募投项目的资金利息 2.10 亿元，不能覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和 9.10 亿元。

本次募投项目共新建停车位 7,769 个，其中已出售的地块三停车场新建车位数 2,179 个。本次项目划转后，西安航天基地城市地下综合停车场项目净收益预计将有所下降，降幅预计不超过 30%。存续期内项目净收益仍能覆盖“23 航发 01”及“23 航发 02”用于募投项目的资金利息。此外，本次地块三地下停车场移交物流集团后，发行人转让子公司所有权在债券存续期内收到的对价大于本次

债券存续期间地块三停车场的预测净收益现金流，发行人可以提前收回对地块三停车场的投入，不会导致本次债券偿债保障措施发生重大不利变化，不会对债券持有人利益带来重大不利影响。

截至本公告出具日，物流集团已支付对价款约 3 亿元，剩余款项约 1.53 亿元将按照协议约定在未来 1 年内支付。

（三）所需决策程序及其履行情况

根据《公司法》《西安航天创新中心发展有限公司公司章程》规定，西安航天创新中心发展有限公司就本次股权转让事项召开股东会，经 100%表决权的股东通过同意依法定程序对西安航天创新中心发展有限公司 100%股权进行转让，发行人已针对上述股权转让事宜召开党委会，同意按照《企业国有资产交易监督管理办法》国有产权转让的相关规定进行划转。

本次转让标的的评估值已经正衡房地产资产评估有限公司评估确认，经本次产权交易机构西部产权交易所有限责任公司确认，各方交易主体行使本次产权交易的行为符合交易的程序性规定。

本次股权转让事项的决策程序及交易程序符合《公司法》《西安航天城市发展控股集团有限公司公司章程》《西安航天产业园发展集团有限公司公司章程》《企业国有资产交易监督管理办法》等相关规定，股权转让程序合法。

三、影响分析

截至本公告出具日，“23 航发 01”及“23 航发 02”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于西安航天基地城市地下综合停车场项目中地块一及地块二停车场，未用于随股权转让划出的地块三停车场，本次股权转让不涉及资金用途变更情况，本次债券募集资金用途符合《2023 年第一期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及《2023 年第二期西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》约定。

本次项目划转事项预计会导致募投项目净收益有所下滑，但存续期内项目净收益仍能覆盖“23 航发 01”及“23 航发 02”债券用于募投项目的资金利息。且本次划转募投项目部分子工程将导致募投项目部分投入提前回收，未导致本期债券偿债保障措施发生重大不利变化，不会对债券持有人利益带来重大不利影响。

本次股权转让事项系因发行人发展需要，本次划转的子公司不属于发行人重

要子公司，因此导致的募投项目部分工程运营方式的变化对发行人日常管理、生产经营、财务状况、偿债能力无重大不利影响。相关股权转让事项已履行内部审批程序，股权转让程序符合有关法律法规及相关规定。

开源证券后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》《债权代理协议》等规定和约定履行债权代理人职责。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2023年西安航天城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券2024年第一次债权代理事务临时报告(募投项目重大事项)》之盖章页)

债权代理人：开源证券股份有限公司（公章）

日期：2024年5月16日

