

债券代码： 2080056.IB/152429.SH

债券简称：20 空港债

**2020年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限
公司公司债券**

**2023 年度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力
分析报告**

债权代理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 1 幢 32 楼

二〇二四年六月

重要声明

爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向爱建证券提供的其他材料。

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爱建证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经爱建证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

重要声明	2
第一节 发行人基本情况	4
第二节 本期债券基本情况	5
第三节 债权代理人履职情况	6
第四节 发行人的经营与财务情况	7
第五节 发行人偿债能力分析	10
第六节 发行人履约情况	12
第七节 债券持有人会议召开情况	13
第八节 担保人相关情况	14
第九节 本期债券跟踪评级情况	15
第十节 其他事项	16

第一节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

（一）中文名称：陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司

（二）中文简称：空港集团

（三）法定代表人：蒙彬斌

（四）注册资本：311,303.26 万元

（五）注册地址：陕西省西咸新区空港新城第五大道 1 号

（六）办公地址：陕西省西咸新区空港新城自贸大道 1 号自贸大都汇

（七）信息披露事务负责人：白熠

（八）企业类型：有限责任公司（国有控股）

（九）经营范围：城乡公用设施工程、体育场地设施工程、路桥工程、城市道路及照明工程的施工；园林景观设计绿化建设施工；项目开发、招商、投资及资本运营（仅限自有资金）；旅游项目开发；房地产开发、销售；物业管理；商务服务业；物流产业园区建设、经营管理；国内贸易；建材销售；园林苗木经营销售（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）

二、发行人股权结构情况

截至 2023 年末，发行人的注册资本为 311,303.26 万元，陕西西咸新区发展集团有限公司为发行人的控股股东，持股比例为 51.00%。由于陕西西咸新区发展集团有限公司为陕西省西咸新区开发建设管理委员会全资子公司，因此发行人实际控制人为陕西省西咸新区开发建设管理委员会。发行人的股权不存在质押、冻结等权利限制。

第二节 本期债券基本情况

一、债券名称：2020 年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券。

二、债券简称：20 空港债（银行间）；20 空港债（上交所）。

三、债券代码：2080056.IB（银行间）；152429.SH（上交所）。

四、发行总额：8.50 亿元。

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

六、票面利率：4.95%

七、债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

八、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第 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，到期利息随附本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

九、起息日：自 2020 年 3 月 27 日开始计息，以后本期债券存续期限内每年的 3 月 27 日为该计息年度的起息日。

十、付息日：本期债券存续期内每年的 3 月 27 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十一、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十二、债券担保：本期债券由陕西西咸新区发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第三节 债权人履行职责情况

2023 年度，爱建证券作为 2020 年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券的债权人，根据本期债券《募集说明书》、《债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的有关情况进行了跟进和督导。爱建证券严格按照注册制改革要求，遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，勤勉尽责协助发行人做好信息披露工作。2023 年度，爱建证券就“20 空港债”的信息披露情况如下：

序号	披露日期	披露内容
1	2023-01-31	爱建证券有限责任公司关于陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司三分之一以上董事发生变动的临时债权代理事务报告
2	2023-06-30	2020 年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2022 年度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力分析报告

第四节 发行人的经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人主要从事空港新城区域内的土地开发整理、城市基础设施建设和保障性住房建设等业务。公司业务范围涵盖土地开发整理、城市基础设施建设、保障性住房建设、商品贸易、房屋租赁、物业服务、房地产开发、市政维护等。2023年度，发行人实现营业收入 415,181.34 万元，营业成本 381,610.56 万元，毛利率 8.09%。具体情况如下：

（一）各板块收入成本情况

币种：人民币 单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 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
土地一级开发业务	-	-	-	-	7.18	6.43	10.43	14.00
代建业务	0.42	0.10	76.37	1.02	0.64	0.09	85.77	1.24
物业服务业务	1.28	0.79	38.23	3.09	1.44	1.12	22.47	2.81
房屋、基础设施建设业务	29.63	27.53	7.10	71.38	17.20	16.74	2.70	33.54
房屋租赁业务	1.51	1.43	4.98	3.63	1.34	1.01	24.79	2.61
商品销售业务	7.08	6.93	2.05	17.04	20.53	20.31	1.05	40.02
市政维护业务	1.08	0.97	10.59	2.61	1.53	1.37	10.35	2.98
广告业务	0	0	-25.33	0.01	0.01	0.02	-26.69	0.02
ABO 业务	0.11	0.07	37.55	0.27	0.48	0.44	7.62	0.93
其他业务小计	0.39	0.33	16.08	0.94	0.94	0.70	25.80	1.84
合计	41.52	38.16	8.09	100	51.29	48.23	5.98	100

注：本表格中“其他业务小计”系发行人除表格列示业务外若干其他业务收入、成本的汇总，毛利率采用的是算数平均数。

（二）经营情况分析

业务板块	变动指标	较上年同期变动比例（%）	变动原因说明
	营业收入	-100	

土地一级开发业务	营业成本	-100	主要系土地开发整理项目已全部完成结算，报告期内无结算项目所致。
代建业务	营业收入	-34.38	主要系报告期内结算的代建项目较少所致。
物业服务业务	毛利率	70.14	主要系管理水平提高所致。
房屋、基础设施建设业务	营业收入	72.27	主要系报告期内部分保障性住房及市政道路完成回购，此外，报告期内部分前期所售商品房达到收入确认条件。
	营业成本	64.46	
	毛利率	162.96	
房屋租赁业务	营业成本	41.58	房屋租赁业务成本增加，主要系报告期内公租房租赁业务规模扩大所致；房屋租赁业务毛利率降低，主要系公租房租赁业务毛利率较低所致。
	毛利率	-79.91	
商品销售业务	营业收入	-65.51	主要系部分业务根据业务特点采用净额法确认收入所致。
	营业成本	-65.88	
	毛利率	95.24	
广告业务	营业收入	-100	主要系报告期内广告业务开展较少所致。绝对值变动较小，而相对值受基数效应影响变动较大。
	营业成本	-100	
ABO 业务	营业收入	-77.08	ABO 业务收入、成本下降，主要系报告期内业务规模缩小所致；毛利率大幅增长，主要系成本管控加强所致。
	营业成本	-84.09	
	毛利率	392.78	

注：本表格中未分析“其他业务小计”的营业收入、营业成本及毛利率变化，系该处为合计数，纳入“其他业务”的各项业务收入规模较小，行业原因导致成本、毛利率差异较大，且该板块毛利率采用算数平均数，不能如实反映具体业务的变动情况，故此处不做分析。

二、发行人财务情况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（希会审字（2024）3717 号）。以下所引用的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。

发行人主要财务数据及财务指标

单位：亿元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例	原因
总资产	663.69	606.68	9.40%	-
总负债	495.62	436.76	13.48%	-
所有者权益	168.07	169.92	-1.09%	-
营业总收入	41.52	51.29	-19.05%	-
净利润	0.71	1.31	-45.80%	主要系报告期内发行人无土地一级开发业务收入所致
经营及活动产生现金流量净额	11.15	-28.72	138.82%	主要系收到的往来款规模大幅增加所致

投资活动产生现金流量净额	-4.91	-40.21	87.79%	系投资支付的现金大幅减少有关
筹资活动产生现金流量净额	-14.1	52.8	-126.70%	系分配股利、利润或偿付利息支付的现金增幅较大所致
流动比率	1.54	2.79	-44.80%	系 2023 年土地开发整理项目已全部完成结算，存货中一级土地开发成本归零所致。
速动比率	0.75	0.80	-6.25%	-
资产负债率	74.68%	71.99%	3.73%	-
EBITDA	5.68	5.68	0	-
EBITDA 全部债务比（%）	1.59	1.93	-17.62%	-
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.31	0.34	-8.82%	-

第五节 发行人偿债能力分析

一、发行人偿债能力分析

发行人最近两年主要偿债指标如下：

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率（倍）	1.54	2.79
速动比率（倍）	0.75	0.80
资产负债率（%）	74.68	71.99
EBITDA 利息倍数（倍）	0.31	0.34
贷款偿还率（%）	100	100
利息偿付率（%）	100	100

2022 年末、2023 年末，发行人流动比率分别为 2.79 和 1.54，速动比率分别为 0.80 和 0.75。发行人 2023 年末流动比率较 2022 年末有所降低，系 2023 年土地开发整理项目已全部完成结算，存货中一级土地开发成本归零所致。发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有的优良信用记录，和通畅的融资渠道对于发行人偿还流动负债有较强保障。

2022 年末、2023 年末，发行人资产负债率分别为 71.99%和 74.68%。2023 年发行人采取更为稳健的财务管理政策，统筹安排各项目建设进度，合理把控整体投融资节奏，适当推进市场化股权融资模式；积极压降有息负债规模。

2022 年度、2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.34 和 0.31，最近两年基本保持稳定。

整体来看，发行人的流动比率、速动比率和资产负债水平反映了行业的资产和负债结构特点，各项偿债指标保持在行业的合理范围内。

二、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至 2023 年末，发行人合并口径下已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22XXKG01	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2022-03-23	2024-03-23	2	5.50	7.50	5.50
2	22XXKG02		2022-07-26	2024-07-26	2	9.50	7.50	9.50
3	21 空港 01		2021-04-29	2024-04-29	3	7.00	6.50	7.00
4	23 空港 01		2023-01-13	2026-01-13	3	8.00	6.80	8.00
5	23 空港 02		2023-07-10	2026-07-10	3	7.00	6.80	7.00
6	23 空港 03		2023-11-06	2026-11-06	3	5.50	4.23	5.50

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
7	23 空港 04		2023-12-15	2026-12-15	3	7.00	4.00	7.00
公司债券小计		-	-	-	-	49.50	-	49.50
8	20 空港债	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2020-03-25	2027-03-27	7	8.50	4.95	6.80
企业债券小计		-	-	-	-	8.50	-	6.80

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 1.175 亿美元，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿美元。

第六节 发行人履约情况

一、办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2020 年陕西西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2020 年 4 月 3 日在上海证券交易所、银行间市场上市流通，简称“20 空港债”，债券代码为 2080056.IB\152429.SH。

二、付息兑付情况

本期债券存续期内每年的 3 月 27 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2023 年 3 月 27 日按时完成本期债券第三个计息年度的付息及第一个 20%本金的兑付工作。

三、募集资金使用情况

根据“20 空港债”批复文件和募集说明书的约定，该债券募集资金 8.50 亿元人民币，其中 5.10 亿元用于临空产业集群标准厂房建设项目，3.40 亿元用于补充公司营运资金。“20 空港债”募集资金已于 2021 年使用完毕，用于临空产业集群标准厂房建设项目的投资建设和补充公司营运资金，与批复文件和募集说明书约定的资金投向一致，不存在违规变更募集资金投向、挪用债券资金等问题。

四、发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。2023 年度，发行人信息披露情况如下：

序号	披露日期	披露内容
1	2023-01-31	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司关于三分之一以上董事发生变动的公告
2	2023-03-15	2020 年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2023 年付息公告
3	2023-04-29	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2022 年年度报告 陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司 2022 年审计报告
4	2023-06-30	2020 年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2022 年度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力分析报告
5	2023-08-31	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2023 年中期报告 陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司 2023 年半年度财务报表及附注

第七节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，“20 空港债”未出现触发召开持有人会议的事项。

第八节 担保人相关情况

一、担保人基本情况

（一）中文名称：陕西西咸新区发展集团有限公司

（二）中文简称：西咸集团

（三）法定代表人：王军平

（四）注册资本：300 亿元

（五）注册地址：陕西省西安市西咸新区沣东新城沣长路与金融二路西北角创新大厦 1909 号

（六）办公地址：陕西省西安市西咸新区沣东新城沣长路与金融二路西北角创新大厦 1909 号

（七）经营范围：西咸新区的土地开发和整理；基础设施及水利工程建设；文化产业、农业项目、旅游项目的开发和经营管理；房地产开发、销售和经营管理；项目招商、投资及资本运营（仅限自有资金）。（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）

二、担保人主要财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对西咸集团 2023 年度财务报表进行了审计，并于 2024 年 4 月 30 日出具了标准无保留意见的审计报告（XYZH/2023XAAA4B0206）2024XAAA4B0206）。西咸集团 2023 年度主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2023 年末/度
总资产	3,740.37
总负债	2,947.16
净资产	793.22
营业收入	243.28
净利润	0.79

三、担保人资信情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2024 年 6 月 18 日出具的跟踪评级报告（东方金诚债跟踪评字【2024】0290 号），担保人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、对本期债券履约有重大影响的事项

2023 年度，西咸集团未发生对本期债券履约有重大不利影响的事项。

第九节 本期债券跟踪评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2024 年 6 月 20 日出具的跟踪评级报告（东方金诚债跟踪评字【2024】0617 号），发行人主体信用等级为 AA，债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第十节 其他事项

一、资产受限情况

截至 2023 年末，发行人受限资产金额合计 77.80 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

受限资产	受限金额	受限原因
货币资金	10.81	保证金、银行定期存单质押、司法冻结
交易性金融资产	3.79	质押
应收账款	19.03	质押
投资性房地产	30.80	抵押
无形资产	0.99	抵押
存货	12.39	抵押
合计	77.80	-

二、对外担保事项

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 125.80 亿元。其中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的余额 98.55 亿元。发行人被担保方主要为受控股股东陕西西咸新区发展集团有限公司同一控制的关联方，其他被担保方为分别隶属西咸新区内新城管委会的国有企业，被担保单位目前经营稳健，财务状况良好，公司的代偿风险较小。

三、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2023 年末，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重大未决诉讼、仲裁事项。

四、期后事项

根据上海票据交易所披露的《截至 2024 年 3 月 31 日承兑人逾期名单》，发行人票据承兑逾期余额 2.13 亿元。上述票据逾期系发行人与施工单位对于承建的保交楼工程进度款的支付时点、结算额存在分歧所致。目前，发行人正与相关单位积极协商，待各方达成一致后妥善处理本次票据逾期事宜。截止本报告出具日，上述事项尚未解决，爱建证券提示投资人关注发行人上述公告事项对发行人声誉造成的不利影响进而可能对生产经营、融资能力及本期债券偿债能力的影响，

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司公司债券 2023 年度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

爱建证券有限责任公司

2024 年 6 月 27 日

