

债券代码：1980048.IB,152107.SH.

债券简称：19 杨凌城投债 01,PR 杨凌 01

1980196.IB,152219.SH

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 （2023 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

2024 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 2023 年年度报告》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
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	8
一、发行人资信情况	8
二、担保物资信情况	8
三、募集资金使用情况	8
第三章 发行人 2023 年度经营及财务状况	9
一、发行人基本情况	9
二、发行人 2023 年度经营情况	9
三、发行人 2023 年度财务情况	10
四、发行人偿债意愿和能力分析	11
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	13
一、本期债券募集资金情况	13
二、本期债券募集资金实际使用情况	13
三、专项账户开立及运作情况	13
四、债券募集资金使用披露的核查情况	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	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公司债券的本息偿付情况	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

2019 年第一期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券

一、债券名称

2019 年第一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 01, PR 杨凌 01	1980048.IB（银行间市场）, 152107.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 2 月 20 日，发行人成功发行 3 亿元公司债券。

四、本期债券的主要条款

1、发行规模：人民币 3 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 2 月 20 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 2 月 20 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 2 月 20 日至 2026 年 2 月 19 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 2 月 20 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 3 亿元用于项目建设和补充营运资金。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

2019 年第二期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券

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, 19 杨凌 02	1980196. IB. IB (银行间市场) 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6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营运资金。

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，2024 年 6 月 22 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 2024 年度跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级维持为 AA，“19 杨凌城投债 01”、“19 杨凌城投债 02”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

截至 2021 年末，“19 杨凌城投债 01”、“19 杨凌城投债 02”募集资金已使用完毕，2023 年不涉及募集资金使用的情况。发行人在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，募集资金使用用途和计划与募集说明书约定一致。

第三章 发行人 2023 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：李志强

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：李志强

联系电话：029-87039618

传真：029-87037510

二、发行人 2023 年度经营情况

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
销售房屋收入	2.23	2.09	6.43	51.62	1.63	1.31	19.53	43.53
代建费收入	0.1	0	98.78	2.31	0.04	0.00	100.00	1.13
资产租赁收入	0.26	0.15	43.86	6.02	0.35	0.17	51.38	9.23
物业费收入	0.11	0.09	16.71	2.55	0.10	0.09	12.88	2.66
砂石、新材料收入	0.73	0.54	26.78	16.9	0.82	0.63	22.99	21.86
酒店收入	0.33	0.22	35.33	7.64	0.21	0.14	34.17	5.57
园林绿化	0.45	0.37	18.2	10.42	0.55	0.44	20.59	14.70

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
其他业务	0.11	0.06	45.45	2.55	0.07	0.06	14.29	1.40
合计	4.32	3.50	19.03	100	3.77	2.83	24.90	100.00

（1）2023 年，销售房屋收入较上年同比增加 36.81%，主要系存量商品房销售增加导致；销售房屋的成本较上年同比增加 59.54%，主要系随销售增加成本相应增加；销售房屋的毛利率较上年减少 67.08%，主要系销售单价降低所致。

（2）2023 年，代建收入较上年增加 150%，主要系发行人代建项目增加所致。

（3）2023 年，酒店收入较上年增加 36.36%，成本较上年增加 57.14%，主要系随着旅游业复苏，酒店入住率提升，收入和成本相应增加所致。

（4）2023 年，其他业务收入较上年增加 57.14%，毛利率增加 154.95%，主要系板块内其他零星项目收入、毛利大幅增加所致。

三、发行人 2023 年度财务情况

单位：万元，%

主要会计数据和财务指标	2023年末/度	2022年末/度	同期变化
资产总计	1,448,551.10	1,427,120.48	1.50
负债合计	841,480.24	821,865.71	2.39
净资产	607,070.85	605,254.77	0.30
营业收入	43,208.15	37,695.13	14.63
净利润	3,494.48	3,082.80	13.35
经营活动产生的现金流量 净额	4,943.48	7,669.89	-35.55
投资活动产生的现金流量 净额	14.02	2,646.01	-99.47
筹资活动产生的现金流量	-44,306.19	-5,971.00	-642.02

净 额			
流动比率	2.16	2.41	-10.37
速动比率	0.47	0.60	-21.67
资产负债率（%）	58.09	57.59	0.87

注：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 = 负债总额/资产总额。

截至2023年末，发行人资产总计144.86亿元，较2022年末增幅1.50%；负债合计84.15亿元，较2022年末增幅2.39%；净资产为60.71亿元，较2022年末增幅0.30%；营业收入为4.32亿元，较2022年末增幅14.63%；净利润为0.35亿元，较2022年度增幅13.35%。

2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为0.49亿元，较2022年度减少了35.55%，主要系2023年销售收到的现金减少，主要体现在：①房地产项目预售进入尾声，收款减少；②采砂及农科新材料业务量下降及客户资金紧张，销售收款减少。

2023年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为14.02万元，较2022年度减少了99.47%，主要系2022年将持有的一笔对外投资处置，同时有增加对联营企业-陕西建工第十六建设有限公司的投资所致。

2023年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-4.43亿元，净额负值较2022年度扩大642.02%，主要系①2023年金融机构借款减少；②根据往来款项的具体内容及是否带息对不带息的往来款进行了重分类所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

2023年2月，发行人兑付“19杨凌城投债01/PR杨凌01”本金0.6亿元、利息1,872万元；2023年6月，发行人兑付“19杨凌城投债/19杨凌02”本金1.6亿元、利息4,992万元。本期债券存续期内，发行人均按时还本付息，具

有较好的偿债意愿。

发行人 2023 年末流动比率为 2.16，速动比率为 0.47，资产负债率为 58.09%，速动比率较小主要系发行人流动资产中存货较大所致。发行人资产负债率基本保持稳定。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

本次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，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3亿元企业债券，票面利率7.80%；于2019年6月19日成功发行8亿元企业债券，票面利率7.80%。发行人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。截至2021年末，募集资金已按募集说明书约定用途使用完毕，2023年度不涉及募集资金使用的情况。

三、专项账户开立及运作情况

发行人在资金监管行国家开发银行陕西分行设立了本次债券募集资金监管专户，用于本次债券募集资金的接受、存储和使用。2023年，发行人本次债券募集资金监管专户运作正常。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。

四、债券募集资金使用披露的核查情况

发行人已按募集说明书约定用途使用募集资金11亿元。本期债券存续期内，发行人不涉及募集资金用途变更，不存在需披露募集资金用途变更的情形。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本次债券无增信措施。

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。

2023 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 2023 年 12 月 31 日，本次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公司债券的本息偿付情况

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）。“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）。

2023年2月，发行人兑付“19杨凌城投债01/PR杨凌01”本金0.6亿元、利息1,872万元；2023年6月，发行人兑付“19杨凌城投债02/19杨凌02”本金1.6亿元、利息4,992万元。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2024年6月22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2024年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为AA，评级展望为稳定。“19杨凌城投债01”和“19杨凌城投债02”债项评级均为AA。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 3.83 亿元。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2023 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重大不利影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

2023 年，本期债券的债权代理人、审计机构、评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

（一）债权代理人信息披露义务履行情况

2023 年度，债权代理人信息披露义务履行的情况如下：

2023 年 6 月，债权代理人已按照规定和约定履行职责，披露了《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(2022 年度)》和《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)2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》；

（二）发行人信息披露义务履行的核查情况

2023 年度，发行人信息披露义务履行的核查情况如下：

1、2023 年 2 月，发行人披露了《2019 年第一期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券 2023 年分期偿还本金公告》、《2019 年第一期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券 2023 年付息公告》。

2、2023 年 4 月，发行人披露了《杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券 2022 年年度报告》、《杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券 2022 年财务报告》。

3、2023 年 6 月，发行人披露了《2019 年第二期杨凌城乡投资建设开发

有限公司公司债券2022年付息公告》、《2019年第二期杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券2022年分期偿还本金公告》。

4、2023年8月，发行人披露了《杨凌城乡投资建设开发有限公司公司债券中期报告（2023年）》、《杨凌城乡投资建设开发有限公司2023年半年财务报表及附注》。

（此页无正文，为《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（2023年度）》之盖章页）

