

债券代码：1980098.IB (银行间债券)

债券简称：19 安康高新债 (银行间债券)

152150.SH (上交所)

PR19 安高(上交所)

# 2019 年陕西安康高新技术产业发展投资（集团） 有限公司公司债券 债权代理事务报告 （2022 年度）

发行人：陕西安康高新技术产业发展投资（集团）有限公司

住所：陕西省安康市高新技术产业开发区安康大道创业中心 14 楼



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

2023 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《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2022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

<b>第一章 本期债券概况</b> .....	<b>4</b>
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
<b>第二章 债权代理人履职情况</b> .....	<b>6</b>
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
<b>第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况</b> .....	<b>7</b>
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2022 年度经营情况.....	7
三、发行人 2022 年度财务情况.....	9
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	10
<b>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</b> .....	<b>11</b>
一、本期债券募集资金情况.....	11
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	11
三、专项账户开立及运作情况.....	11
四、债券募集资金使用披露的核查情况.....	11
<b>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</b> .....	<b>12</b>
<b>第六章 债券持有人会议召开情况</b> .....	<b>13</b>
<b>第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况</b> .....	<b>14</b>
<b>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</b> .....	<b>15</b>
<b>第九章 本期债券跟踪评级情况</b> .....	<b>16</b>
<b>第十章 其他事项</b> .....	<b>17</b>
一、发行人的对外担保情况.....	17
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	17
三、相关当事人.....	17
四、其他重大事项.....	17

## 第一章 本期债券概况

### 一、债券名称

2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券

### 二、债券简称及代码

债券简称	代码
19安康高新债	1980098.IB/152150.SH

### 三、核准文件及核准规模

根据国家发展和改革委员会出具的“发改企业债券【2017】355号”，批准发行人公开发发行7.3亿元公司债。

### 四、本期债券的主要条款

1、发行规模：人民币7.3亿元。

2、票面金额：100元。

3、发行价格：本期债券的面值为100元，按债券面值平价发行，以人民币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：本次债券为7年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

5、上市场所：上交所、银行间。

6、债券形式：实名制记账式债券。

7、票面利率：6.85%。

8、起息日：2019年3月28日。

9、付息日：2020年至2026年每年的3月28日为上1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1个工作日）。

**10、兑付日：**本次债券的兑付日为2022年至2026年每年的3月28日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

**11、计息期间：**2019年3月28日至2026年3月28日。

**12、还本付息方式：**每年付息一次，从债券发行后第三年起，即从债券存续期内第3、4、5、6、7年，每年除按时付息外，分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

**13、担保情况：**本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任担保。

**14、信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

**15、募集资金用途：**本次债券募集资金总额7.3亿元，其中4.4亿元用于安康高新区标准化厂房和富硒产业总部经济项目建设，2.9亿元用于补充营运资金。

**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

2022年6月27日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券2022年跟踪评级报告》，维持发行人AA的主体信用等级，评级展望为稳定；维持本期债券AAA的债项信用等级。

### 二、担保物资信情况

为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人聘请重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，重庆兴农融资担保集团有限公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

### 三、募集资金使用情况

本期债券募集资金总额7.3亿元，其中4.4亿元用于安康高新区标准化厂房和富硒产业总部经济项目建设，2.9亿元用于补充营运资金。2022年度，发行人未使用募集资金。截至本报告出具之日，募集资金已经全部使用完毕，本期债券募集资金用途符合募集说明约定。

### 第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

#### 一、发行人基本情况

(一) 公司名称: 陕西安康高新产业发展投资(集团)有限公司

(二) 联系地址: 陕西省安康市高新技术产业开发区安康大道创业中心 14 楼

(三) 注册资金: 18.03 亿元

(四) 法定代表人: 唐明鑫

(五) 公司类型: 有限责任公司

(六) 经营范围: 房地产开发与经营, 项目策划, 市政配套建设, 优势产业风险投资, 资产管理, 土建、建筑装饰工程施工, 信息与中介服务, 投资咨询、物业管理, 政府授权范围内土地储备及开发整理。(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)

#### 二、发行人 2022 年度经营情况

##### (一) 营业收入构成情况

单位: 亿元、%

项目	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	7.06	57.57	4.33	36.95
物业管理收入	0.62	5.06	0.45	3.83
环卫服务收入	0.23	1.85	0.18	1.53
房产销售收入	2.82	22.96	5.10	43.48
征迁服务收入	0.17	1.36	0.12	1.04
租赁相关收入	0.18	1.44	0.34	2.93
利息收入	0.16	1.33	0.22	1.86
销售货物收入	0.05	0.43	0.34	2.92
办学收入	0.21	1.71	0.18	1.51
水电费收入	0.40	3.23	0.00	0.00
酒店收入	0.32	2.60	0.31	2.67
管理服务收入	0.05	0.44	0.14	1.21
其他收入	0.00	0.02	0.01	0.07
合计	12.27	100.00	11.73	100.00

##### (二) 营业成本构成情况

单位: 亿元、%

项目	2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比
工程建设成本	6.56	58.31	3.67	36.66
物业管理成本	0.49	4.36	0.44	4.40
环卫服务成本	0.17	1.51	0.14	1.40
房产销售成本	2.45	21.78	4.62	46.15
征迁服务成本	0.15	1.33	0.10	1.00
租赁相关成本	0.19	1.69	0.19	1.90
利息成本	0.00	0.00	0.00	0.00
销售货物成本	0.03	0.27	0.28	2.80
办学成本	0.35	3.11	0.32	3.20
水电费成本	0.44	3.91	0.00	0.00
酒店成本	0.37	3.29	0.25	2.50
管理服务成本	0.05	0.44	0.00	0.00
其他成本	0.00	0.00	0.01	0.10
<b>合计</b>	<b>11.25</b>	<b>100.00</b>	<b>10.01</b>	<b>100.00</b>

### (三) 利润情况

单位：亿元、%

项目	2022年度	2021年度	同比增减
营业收入	12.27	11.73	4.60
营业成本	11.25	10.01	12.39
利润总额	1.08	0.96	12.50
净利润	0.82	0.75	9.33

2021-2022年度，发行人营业收入分别为11.73和12.27亿元，营业成本分别为10.01亿元和11.25亿元。2022年度，发行人实现利润总额1.08亿元，同比增长12.50%，实现净利润0.82亿元，同比增长9.33%。

1、工程建设收入：2022年度发行人工程建设收入大幅增长62.97%，主要是2022年集中进行政府结算，结转代建收入20%。

2、物业管理收入：2022年度发行人物业管理收入增长38.07%，毛利率大幅增加580.93%，主要系行业前期投入较大，随着托管小区面积增加及入住率提升，物业服务费用增加，所需的薪酬、易耗品等成本投入增加不多，引起营业收入增加，毛利率大幅提升。

3、房产销售收入：2022年度发行人房产销售收入下降44.76%，房产销售成本下降46.97%，毛利率增长38.63%，主要系现有商业楼盘销售进入尾盘，新开发楼盘面积下降，导致收入和成本同期大幅下降。本年度新



开发改善性中端住宅，毛利率大幅提升。

### 三、发行人 2022 年度财务情况

单位：亿元、%

项目	2022 年	2021 年	同期变化
资产总计	280.30	284.15	-1.35
流动资产	245.23	243.27	0.81
非流动资产	35.07	40.88	-14.21
负债总计	190.03	197.33	-3.70
流动负债	62.58	89.06	-29.73
非流动负债	127.45	108.28	17.70
所有者权益合计	90.27	86.82	3.97
经营活动产生的现金流量净额	-8.77	-7.21	21.64
投资活动产生的现金流量净额	-0.31	-6.94	-95.53
筹资活动产生的现金流量净额	4.93	14.23	-65.35
现金及现金等价物净增加额	-4.15	0.08	-5,287.50
流动比率（倍）	3.92	2.73	43.59
速动比率（倍）	1.22	0.91	34.07
资产负债率（%）	67.80	69.45	-2.38

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2022 年末，发行人总资产为 280.30 亿元，较 2021 年减少了 1.35%。从公司的资产构成来看，公司资产主要由存货、其他应收款、应收账款等构成，流动资产规模占比较大。发行人流动资产总额为 245.23 亿元，较 2021 年增幅为 0.81%。发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程和投资性房产等构成。

截至 2022 年末，发行人负债合计 190.03 亿元，同比减少 3.70%。其中，流动负债 62.58 亿元，同比下降 29.73%，非流动负债 127.45 亿元，同比增长 17.70%。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-8.77 亿元，净流出金额同比扩大 21.64%；发行人投资活动产生的现金流量净额为-0.31 亿元，净流出金额同比收窄 95.53%，主要系投资支付的现金大幅减少所致；发行人筹资活动产生的现金流量净额为 4.93 亿元，同比减少 65.35%，主

要系取得借款收到的现金大幅减少所致。

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

2022年3月，发行人按时足额兑付债券利息5,000.5万元，并偿还分期发行兑付本金14,600万元。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。

短期偿债能力方面，截至2022年末，发行人流动比率和速动比率分别为3.92倍和1.22倍，均大于1，流动资产能较好覆盖流动负债。

长期偿债能力方面，截至2022年末，发行人资产负债率为67.80%，同比下降2.38%，基本保持稳定。同时，本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供不可撤销连带责任担保，进一步为本期债券的偿还提供了保障。

## 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

本期债券募集资金总额 7.3 亿元，其中 4.4 亿元用于安康高新区标准化厂房和富硒产业总部经济项目建设，2.9 亿元用于补充营运资金。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金总额 7.3 亿元。截至本报告出具之日，募集资金已经全部使用完毕。

### 三、专项账户开立及运作情况

发行人聘请国家开发银行陕西省分行作为本期债券募集资金账户与偿债资金专户监管银行，并与其签订了《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。

发行人已按《募集说明书》和《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定按时足额将偿债资金存入专户，募集资金专项账户开立及运转情况正常。

### 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 7.3 亿元。本期债券存续期内，发行人存在募集资金用途变更情形，并且发行人已于 2019 年 9 月披露了《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司关于变更“19 安康高新债”募集资金用途的公告》。

## 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

“19 安康高新债”由重庆兴农融资担保集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。

1、担保人名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

2、增信方式：不可撤销连带责任保证担保

3、最新评级：主体信用等级 AAA

4、评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

5、担保人经营及财务情况：担保人 2022 年的财务报告由重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（重康会表审报字〔2023〕第 24 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### 担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
资产总计	1,833,448.37	1,830,355.46
股东权益合计	963,711.48	945,421.82
营业收入	125,122.12	131,304.23
营业利润	35,362.35	24,656.01
利润总额	35,213.39	24,870.06
净利润	31,910.63	20,692.52
经营活动产生的现金流量净额	67,903.56	125,347.71

债权代理人国开证券将高度关注重庆兴农融资担保信用状况及相应代偿能力的变化，以及其对本期债券信用状况可能产生的影响。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，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。

本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的3月28日为该计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本期债券设置本金提前偿还条款，即自2022年至2026年每年的3月28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）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次。

2022年度内，发行人已于2022年3月按时足额偿付债券利息5,000.5万元，并偿还本金14,600万元。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 27 日出具的《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券 2022 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第【818】号 01），维持本期债券信用等级为 AAA，维持发行主体信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。



## 第十章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 8.72 亿元。

### 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2022 年，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动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

2022 年，本期债券的债权代理人、评级机构及会计事务所均未发生变动。

### 四、其他重大事项

#### （一）债权代理人信息披露义务履行情况

2022 年度，债权代理人信息披露义务履行的情况如下：

2022 年 6 月，债权代理人已按照规定和约定履行职责，披露了《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券债权代理事务报告（2021 年度）》和《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

2022 年 9 月，发行人发生“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”之情况，债权代理人已按照规定和约定履行职责，并披露了《国开证券股份有限公司关于陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司变更董事长、总经理的临时债权代理事务报告》。

#### （二）发行人信息披露义务履行的核查情况

2022 年度，发行人信息披露义务履行的核查情况如下：

2022 年 3 月，发行人披露了《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券 2022 年付息公告》和《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金公告》；

2022 年 4 月，发行人披露了《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2021 年）》和《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司 2021 年度审计报告》；

2022 年 8 月，发行人披露了《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券中期报告（2022 年）》和《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司 2022 年半年财务报告》；

2022 年 9 月，发行人发生“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”之情况，披露了《陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司董事长、总经理发生变动的公告》。

（此页无正文，为《2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页）

