

2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
公司债券2023年度发行人履约情况
及偿债能力分析报告

发行人：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司



主承销商：民生证券股份有限公司



二零二四年六月

民生证券股份有限公司（以下简称“主承销商”、“民生证券”）作为2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券（以下简称“本次债券”）的主承销商及债权人，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等文件的相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司2023年度审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向民生证券提供的其他材料。民生证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对本次债券投资价值的任何评价，也不构成对本次债券投资风险的任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、本次债券基本情况

债券名称：2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券。

发行人：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司。

债券简称及代码：银行间债券市场简称“21西咸秦汉债”，代码：2180312.IB；上海证券交易所简称“21西秦债”，代码：152991.SH。

发行总额：7.20亿元人民币。

债券存量：7.20亿元人民币。

担保情况：本次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。

最新信用等级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

债券期限：本次债券期限为7年期，附本金分期偿付条款，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%和20%的比例偿还债券本金。

债券形式及托管方式：本次债券采用实名制记账式。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

债券注册机关及文号：经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕119号文注册公开发行。本次债券注册金额7.20亿元人民币，注册有效期为24个月，首期发行应在12个月内完成。

票面利率：本次债券在存续期内的票面利率为6.50%，固定不变。

起息日：本次债券起息日为2021年8月12日，存续期内每年的8月12日为该计息年度的起息日。

计息期限：自2021年8月12日起至2028年8月12日止。

计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次债券年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

还本付息方式：每年付息一次，分次还本，自本次债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

付息日：本次债券的付息日为2022年至2028年每年的8月12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）。

兑付日：本次债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的8月12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）。

本息兑付方式：通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

募集资金用途：本次债券募集资金已全部用于西咸新区第十四届全国运动会（马术）比赛场地及配套项目，募集资金用途符合募集说明书的约定。

债权代理人：民生证券股份有限公司。

二、2023年度发行人履约情况

（一）发行人基本情况

公司名称：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司

成立日期：2010年5月27日

法定代表人：谢云鹏

统一社会信用代码：916111035556659118

注册资本：328,000万元人民币

实缴资本：328,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：陕西省西咸新区秦汉新城窑店街道办兰池大道中段兰池大厦C座7层

联系电话：029-33185201

传真：029-33185196

邮政编码：712000

信息披露事务负责人：徐海鹏

职位：财务融资部负责人

联系方式：029-33185201

传真：029-33185196

所属行业：建筑业-土木工程建筑业

经营范围：土地开发及整理，文化教育场馆的开发建设、高科技项目的研发与投资；城市基础设施项目的投资、建设；城市建设，国有资产经营管理，投资服务，房地产开发，建筑工程、市政工程的设计及施工，文化旅游投资及开发，教育投资，装潢装饰，园林绿化，建材销售，户外广告，房屋租赁，城市基础设施工程项目管理（投资仅限自有资产、金融性资产项目除外）。（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) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次债券募集说明书的约定，向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。本次债券已于2021年8月13日在银行间债券市场上市流通，简称“21西咸秦汉债”，证券代码2180312.1B；于2021年8月27日在上海证券交易所上市，简称“21西秦债”，证券代码152991.SH。

(三) 付息情况

本次债券每年付息一次，付息日为2022年至2028年每年的8月12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）。2022年8月12日和2023年8月14日（2023年8月12日为周六，顺延至其后的第一个工作日），发行人已完成本次债券存续期内第一次、第二次付息。截至本报告出具之日，本次债券尚未到本年度的付息时间。

(四) 募集资金使用情况

根据《2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券募集说明书》，本次债券募集资金7.20亿元人民币，全部用于第十四届全国运动会（马术）比赛场地及配套设施项目。截至2022年6月末，本次债券募集资金已全部使用完毕，2023年不涉及使用募集资金。

截至本报告出具之日，本次债券募集资金专项账户按照募集说明书约定划转募集资金，募集资金用途合法合规，募集资金账户运作情况良好。

(五) 发行人信息披露情况

2023年1月1日至本报告出具之日，发行人按要求完成了债券年度报告、半年度报告及其他临时公告的披露工作。发行人披露的公告情况如

下：

1、年度报告

发行人于2023年4月28日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券2022年年度报告》；

发行人于2024年4月30日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券年度报告（2023年）》。

2、半年度报告

发行人于2023年8月31日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券2023年中期报告》。

3、临时报告及其他公告

发行人于2023年3月7日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关于公司及子公司商业承兑汇票不存在信用风险的公告》；

发行人于2023年4月21日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关于监事变更的公告》；

发行人于2023年8月4日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券2023年付息公告》；

发行人于2023年8月8日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关于公司商

业承兑汇票不存在信用风险的公告》；

发行人于2023年9月22日在上海证券交易所网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关于变更“23秦汉04”、“23秦汉05”募集资金和偿债保障金专项账户的公告》；

发行人于2023年12月29日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关于变更信息披露事务负责人的公告》；

发行人于2024年5月22日在上海证券交易所和中国债券信息网等网站披露《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关于子公司西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司商业承兑汇票逾期的临时公告》。

（六）债券持有人会议召开情况

2023年度，“21西秦债/21西咸秦汉债”未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

三、发行人偿债能力分析

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（希会审字（2024）3857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，应当参照发行人2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2023年末/度	2022年末/度	变动比例	比例超过30%的变动原因
资产总额	3,852,709.93	3,685,774.21	4.53%	-
负债总额	2,752,300.61	2,575,208.84	6.88%	-

所有者权益	1,100,409.32	1,110,565.37	-0.91%	-
流动资产	3,344,638.23	3,271,552.31	2.23%	-
流动负债	1,456,232.78	1,339,456.45	8.72%	-
流动比率（倍）	2.30	2.44	-5.74%	-
速动比率（倍）	0.08	0.08	0%	-
资产负债率	71.44%	69.87%	2.25%	-
EBITDA	28,044.94	27,611.24	1.57%	-
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.20	0.22	-9.09%	-

截至2022-2023年末，公司资产总额分别为3,685,774.21万元、3,852,709.93万元，2023年末总资产同比增长4.53%，主要系发行人持续进行项目投资，导致存货、在建工程科目增加所致。总体来看，发行人总资产规模呈现稳步增长态势。

从短期偿债能力来看，截至2022-2023年末，发行人流动比率分别为2.44倍、2.30倍，2023年末流动比率较上年末有所下降，主要系发行人其他应付款增加，导致流动负债增加所致，整体来看发行人流动资产对流动负债有较为充分的覆盖。截至2022-2023年末，发行人速动比率分别为0.08、0.08，较为稳定。报告期各期末，发行人速动比率总体较低，主要系发行人开展工程建设开发业务过程中形成的存货规模较大。

从付息能力指标看，2022-2023年度，发行人EBITDA分别为2.76亿元、2.80亿元，EBITDA利息保障倍数分别为0.22倍、0.20倍，总体较低，主要系发行人承担西咸新区秦汉新城基础设施建设，前期建设资金需求大，融资规模较大，以致财务费用与资本化利息支出较多。

从资产负债结构来看，截至2022-2023年末，发行人资产负债率分别为69.87%、71.44%，总体来看，发行人的资产负债率偏高。发行人作为秦汉新城主要的基础设施建设主体，肩负着保民生、稳就业的艰巨任务，为保证西咸新区秦汉新城区域内的保障房、产业园区、基础设施建设顺利进行，发行人承载了较大的融资压力，导致负债较高。未来随着委托

代建项目的陆续完工以及秦汉新城管委会委托建设项目的回款，发行人融资压力将逐步缓解。

整体来看，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	变动比例	比例超过30%的变动原因
营业收入	203,740.92	225,276.59	-9.56%	-
营业成本	190,986.50	211,036.98	-9.50%	-
利润总额	14,235.07	14,138.93	0.68%	-
净利润	9,286.76	11,124.06	-16.52%	-
归属于母公司所有者净利润	9,045.01	11,141.48	-18.82%	-
经营活动产生的现金流量净额	221,843.31	208,563.00	6.37%	-
投资活动产生的现金流量净额	-76,043.29	-31,649.86	-140.26%	主要系2023年度发行人支付的马术及配套项目、秦汉中心医院、兰池工业产能基地等工程投入款增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-147,371.88	-302,464.21	51.28%	主要系发行人偿还债务支付的现金减少。
现金及现金等价物净增加额	-1,568.96	-125,538.85	98.75%	主要系经营活动现金流量净额增加，同时筹资活动现金流量净流出有所缓解。

2022-2023年度，发行人分别实现营业收入225,276.59万元、203,740.92万元，2023年营业收入较上年减少21,535.67万元，降幅9.56%，主要系2023年发行人工程建设开发服务业务板块根据工程施工及竣工结算制度而确认的收入下降所致。2022-2023年度，发行人营业成本分别为211,036.98万元、190,986.50万元，2023年营业成本较上年减少20,050.48万元，降幅9.50%，与收入变动趋势及原因一致。

2022-2023年度，发行人实现的净利润分别为11,124.06万元、

9,286.76万元。2023年度净利润较2022年度减少1,837.30万元，降幅为16.52%，主要由于2023年工程建设开发服务业务板块收入减少，同时发行人管理费用、财务费用增加所致。

2022-2023年度，发行人经营活动现金流量净额分别为208,563.00万元、221,843.31万元，持续为正。2023年度经营活动现金流量净额较上年度增加，主要是由于2023年度发行人加强项目投资的现金流管理，降低支付的项目工程款占营业成本的比重，导致购买商品、接受劳务支付的现金流出减少所致。

2022-2023年度，发行人投资活动产生的净现金流量净额分别为-31,649.86万元、-76,043.29万元，持续为负。2023年度投资活动产生的现金流量净流出额较2022年度呈增长趋势，主要系2023年度发行人支付的马术及配套项目、秦汉中心医院、兰池工业产能基地等工程投入款增加所致。

2022-2023年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-302,464.21万元、-147,371.88万元，2023年度筹资活动产生的现金流量净额有所缓解，主要系发行人偿还债务支付的现金减少。

整体来看，发行人盈利能力稳定，现金流状况处于行业内合理水平，能够反映公司当前发展阶段和特点。2022-2023年度，发行人经营活动现金流量净额持续为正，体现出公司经营活动现金获取能力较强。

（三）发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的企业债、公司债、定向债务融资工具共6只，合计余额为305,000.00万元，除此之外发行人不存在其他已发行尚未兑付的公司债券、短期融资券或中期票据。发行人已发行尚未兑付的债券具体情况如下表：

公司已发行尚未兑付的债券情况

名称	债券种类	发行总额 (万元)	债券余额 (万元)	借款期限	利率	发行方式
23秦汉01	私募债	50,000.00	50,000.00	2023/03/03- 2026/03/03	7.20%	非公开
23秦汉02	私募债	55,000.00	55,000.00	2023/04/07- 2026/04/07	7.15%	非公开
23秦汉04	私募债	45,000.00	45,000.00	2023/09/19- 2026/09/19	6.20%	非公开
23秦汉05	私募债	40,000.00	40,000.00	2023/09/19- 2026/09/19	7.00%	非公开
21西咸秦汉债/21西秦债	企业债	72,000.00	72,000.00	2021/8/12- 2028/8/12	6.50%	公开
21秦汉新城PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	43,000.00	2021/11/03- 2024/11/03	7.50%	非公开
合计	-	312,000.00	305,000.00	-	-	-

四、债权代理人履职情况

民生证券作为2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券的债权代理人，根据《2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券募集说明书》、《2020年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券债权代理协议》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，履行了债权代理工作职责。

五、增信措施的执行情况和有效性分析

本次债券由陕西西咸新区发展集团有限公司（简称“担保人”、“西咸集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

担保人名称：陕西西咸新区发展集团有限公司

担保人最新主体评级：主体信用等级AAA，评级展望为稳定，评级公告日期为2024年6月24日。

评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司。

（二）担保人财务情况

担保人2023年的合并财务报表由信永中和会计师事务所（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（XYZH/2024XAAA4B0206）。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2023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

财务指标	2023年12月31日 (2023年)	2022年12月31日 (2022年)
总资产	37,403,762.80	33,619,843.45
总负债	29,471,555.06	26,099,853.60
所有者权益	7,932,207.75	7,519,989.85
资产负债率	78.79%	77.63%
营业总收入	2,432,808.11	2,536,044.23
营业总成本	2,576,144.92	2,533,227.31
利润总额	37,718.88	118,888.03
净利润	7,947.50	78,523.26
经营活动产生的现金流量净额	63,982.57	-944,912.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,472,468.36	-1,739,110.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,083,482.62	1,768,588.22
现金及现金等价物净增加额	-325,005.39	-915,445.16

总体来看，担保人西咸集团的资产规模较大，营业收入稳定增长，整体偿债能力较强，能为本次债券的本息偿付提供有效的保障。

六、履约情况及偿债能力总结

综上所述，发行人资产规模稳步增长，债务结构合理，经营情况稳定，履约情况正常，对本次债券的本息具有良好的偿付能力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

民生证券股份有限公司

2024年6月26日

