2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：陕西西咸新区发展集团有限公司
牵头主承销商：中信证券股份有限公司
联席主承销商：爱建证券有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券，分为两个品种，其中品种一债券名称为“2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券（品种一）”，简称“21西咸集团债02”；品种二债券名称为“2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券（品种二）”，简称“21西咸集团债03”。

（二）本期债券发行总额：人民币14亿元，其中品种一发行规模为10亿元，品种二发行规模为4亿元；均为公开发行。

（三）债券期限及品种：本期债券分两个品种：品种一债券期限为5年期，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二债券期限为7年期，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券品种一票面利率在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券品种一存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

本期债券品种二票面利率在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券品种二存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种一存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。

在本期债券品种二存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。

发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（九）发行方式：本期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。

（十）债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（十二）信用安排：本期债券无担保。

（十三）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AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

（十四）债权代理人：中信证券股份有限公司。

释 义

西咸集团/发行人/本公司/公司：指陕西西咸新区发展集团有限公司

本次债券：指发行人经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕92号文件核准发行的总额为不超过人民币120亿元的企业债券

本期债券：指总额为人民币14亿元的“2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券”，系本次债券公开发行的70亿元的一部分

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券募集说明书》

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》

《公司章程》：指《陕西西咸新区发展集团有限公司章程》

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019修订）

《管理条例》：指《企业债券管理条例》（2011年修订）

《管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）

牵头主承销商/中信证券/债权代理人：指中信证券股份有限公司

联席主承销商/爱建证券：指爱建证券有限责任公司

主承销商：指牵头主承销商和联席主承销商的合称

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程

承销团：指主承销商为本次发行组织的承销组织

承销协议：指发行人与主承销商成员签署的《2018年陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券承销协议》

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

发行人律师：指北京市康达（西安）律师事务所

会计师事务所：指信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

募集资金账户与偿债资金专户监管银行/监管银行：指渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行、平安银行股份有限公司西安分行

债券持有人：指持有2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券的投资者

债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的《2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》

债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人制定的《2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》

募集资金账户与偿债资金专户监管协议：指发行人与监管银行签订的《2019年陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

西咸新区管委会：指陕西省西咸新区开发建设管理委员会

西咸城投：指陕西西咸新区城建投资集团有限公司，系发行人的控股子公司

西咸文旅：指陕西西咸文化旅游集团有限公司，系发行人的控股子公司

西咸金控：指陕西西咸金融控股集团有限公司，系发行人的控股子公司

泾河集团：指陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司，系发行人的控股子公司

秦汉集团：指陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司，系发行人的控股子公司

空港集团：指陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司，系发行人的控股子公司

沣西集团：指陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司，系发行人的控股子公司

沣东集团：指西安沣东发展集团有限公司，系发行人的控股子公司

工作日：指商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

最近三年：指2017年、2018年、2019年三个会计年度

报告期、最近三年及一期：指2017年、2018年、2019年和2020年1–9月

元、万元、亿元：指如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本期债券募集说明书及其摘要中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，或报表数据显示为0.00，均为四舍五入造成，并非计算错误。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕92号文件核准发行。本次发行的14亿元债券均为批文中公开发行部分的债券。

本次债券发行于2018年10月23日经发行人董事会决议通过，并于2018年10月24日经发行人出资人陕西省西咸新区开发建设管理委员会出具的《陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于陕西西咸新区发展集团有限公司申请发行企业债券的批复》批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：陕西西咸新区发展集团有限公司
住所：陕西省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　法定代表人：周东　经办人员：徐羡
办公地址：陕西省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
联系电话：029-33186360　传真：029-33186200　邮政编码：712000

二、承销团
牵头主承销商：中信证券股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座　法定代表人：张佑君　联系人：王艳艳、黄晨源、刘成、阴越、肖芳
办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系电话：010-60838498　传真：010-60833054　邮政编码：100026
联席主承销商：爱建证券有限责任公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1600号1幢32楼　法定代表人：祝健　联系人：邱晨、刘义琳、袁玉倩、傅雨、彭琪
办公地址：上海市浦东新区世纪大道1600号28层
联系电话：021-32229888　传真：021-68728975　邮政编码：200122
分销商：
（一）国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜外大街29号1–9层　法定代表人：孙孝坤　联系人：韩超、宋磊、王鹏
办公地址：北京市西城区阜外大街29号8层
联系电话：010-88300834　传真：010-88300837　邮政编码：100037
（二）中信建投证券股份有限公司
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼　法定代表人：王常青　联系人：胡涵镜仟、郜爱龙、沈小勇
办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层
联系电话：010-65608367　传真：010-65608445　邮政编码：100010
（三）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　法定代表人：李刚　联系人：杨翼緋、汤毅凡、张紫君、张茜、苏大达、赵渊
办公地址：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系电话：029-88365835　传真：029-87303006　邮政编码：710065
（四）招商证券股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路111号　法定代表人：霍达
联系人：胡宇、孙玮、李慧、何浩宇、吴文嘉、万鹏、祝晶晶、贺姜萍、叶晨熙
办公地址：广东省深圳市福田区福田街道福华一路111号招商证券大厦
联系电话：0755-82943666　传真：0755-8294310　邮政编码：518026

三、审计机构：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层　负责人：田阡　经办人员：常晓波、薛永东
办公地址：西安市南二环西段180号财富中心21601室
联系电话：029-63358888　传真：029-62960016　邮政编码：710075

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司
住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048–80　法定代表人：崔磊　联系人：周丽君、张绮微
办公地址：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元
联系电话：010-62299800　传真：010-65660988　邮政编码：100088

五、发行人律师：北京市康达（西安）律师事务所
住所：西安市南二环西段88号世纪星大厦7层DE座　负责人：吕延峰　联系人：李娟
办公地址：西安市南二环西段88号世纪星大厦7层DE座
联系电话：029-88360126　传真：029-88360129　邮政编码：710065

六、债券托管机构：
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号楼　法定代表人：水汝庆　联系人：田鹏
办公地址：北京市西城区金融大街10号楼
联系电话：010-88170738、010-88170735　传真：010-88170752　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区杨高南路188号　负责人：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区杨高南路188号
联系电话：021-38874800　传真：021-38874185　邮政编码：200127

七、债权代理人：中信证券股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座　法定代表人：张佑君　联系人：王艳艳、黄晨源、刘成、阴越、肖芳
办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系电话：010-60838498　传真：010-60833054　邮政编码：100026

八、募集资金账户与偿债资金专户监管银行
（一）渤海银行股份有限公司西安分行
营业场所：西安市高新区锦业路36号　负责人：晏学峰　经办人员：赵若晴
办公地址：西安市高新区锦业路36号
联系电话：029-65620969　传真：029-65620908　邮政编码：710065
（二）交通银行股份有限公司陕西省分行
营业场所：西安市新城区西新街88号　负责人：程清洁　经办人员：李颖
办公地址：西安市新城区西新街88号
联系电话：029-86570592　传真：029-86265930　邮政编码：710016
（三）中国光大银行股份有限公司西安分行
营业场所：西安市红光街33号　负责人：李建利　经办人员：林建宏
办公地址：西安市雁塔区丈八一路1号汇鑫IBCB座光大银行
联系电话：029-81026909　传真：029-81026910　邮政编码：710000
（四）广发银行股份有限公司西安分行
营业场所：西安市高新区科技路38号1幢1单元10101室　负责人：陈峻晖　经办人员：王晓东、侯新宏
办公地址：西安市高新区科技路38号林凯国际大厦22楼
联系电话：13319259045、15929733363　传真：029-89568558　邮政编码：710075
（五）长安银行股份有限公司西咸新区分行
营业场所：陕西省西咸新区沣东新城扶苏路3号　负责人：王方元　经办人员：常世凤
办公地址：陕西省西咸新区沣东新城扶苏路3号
联系电话：029-33186423　传真：029-33186427　邮政编码：712000
（六）中国民生银行股份有限公司西安分行
营业场所：西安市高新区沣惠南路16号泰华金贸国际5号楼　负责人：薛文才　经办人员：孙楠
办公地址：西安市高新区沣惠南路16号泰华金贸国际5号楼
联系电话：029-61827361　传真：029-61812922　邮政编码：710075
（七）西安银行股份有限公司科技路支行
营业场所：西安市高新区科技路18号新科大厦10102室　负责人：王华　经办人员：张建林
办公地址：西安市高新区科技路18号新科大厦10102室
联系电话：88224076　传真：88224076　邮政编码：710065
（八）平安银行股份有限公司西安分行
营业场所：陕西省西安市新城区东新街240号平安银行大厦　负责人：吴雷鸣　经办人员：王铭蔚
办公地址：陕西省西安市高新区唐延路41号通达国际大厦
联系电话：18802905688　传真：029-89286009　邮政编码：710000

第三条 发行概要

一、发行人：陕西西咸新区发展集团有限公司

二、债券名称：2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券，分为两个品种，其中品种一债券名称为“2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券（品种一）”，简称“21西咸集团债02”；品种二债券名称为“2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券（品种二）”，简称“21西咸集团债03”。

三、发行总额：人民币14亿元，其中品种一发行规模为10亿元，品种二发行规模为4亿元；均为公开发行。

四、债券期限及品种：本期债券分两个品种：品种一债券期限为5年期，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二债券期限为7年期，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券品种一票面利率在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券品种一存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

本期债券品种二票面利率在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券品种二存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

六、发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种一存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。

在本期债券品种二存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。

发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

八、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

十、发行方式：本期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。

十一、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十二、债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十三、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十四、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。

十五、簿记建档日：2021年4月30日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，即自发行首日起至2021年5月7日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年5月6日。

十八、起息日：自2021年5月7日开始计息，本期债券存续期限内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十九、付息日：本期债券品种一存续期内每年的5月7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）。

本期债券品种二存续期内每年的5月7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）。

二十、兑付日：本期债券品种一的兑付日为2026年5月7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）；若在品种一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的5月7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）。

本期债券品种二的兑付日为2028年5月7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）；若在品种二投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的5月7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）。

二十一、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

二十二、承销团成员：本期债券的牵头主承销商为中信证券股份有限公司，联席主承销商为爱建证券有限责任公司，分销商包括国开证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、开源证券股份有限公司、招商证券股份有限公司。

二十三、信用安排：本期债券无担保。

二十四、信用评级：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AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

二十五、债权代理人：中信证券股份有限公司。

二十六、账户及资金监管人：渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行、平安银行股份有限公司西安分行。

二十七、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十八、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行。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。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中的规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意中信证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，同意渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行和平安银行股份有限公司西安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；发行人、募集资金账户与偿债资金专户监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人、募集资金账户与偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券品种一存续期内每年的5月7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）。本期债券品种二存续期内每年的5月7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）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券品种一的兑付日为2026年5月7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）；若在品种一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的5月7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）。

本期债券品种二的兑付日为2028年5月7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）；若在品种二投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的5月7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）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）在本期债券品种一存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。

在本期债券品种二存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。

（二）发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。

发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

（三）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：陕西西咸新区发展集团有限公司　住所：陕西省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
法定代表人：周东　注册资金：人民币300亿元　企业类型：有限责任公司（国有独资）　成立日期：2011年9月30日

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）

陕西西咸新区发展集团有限公司成立于2011年9月30日，系由陕西省西咸新区开发建设管理委员会履行出资人职责的国有独资企业，主要从事西咸新区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务。

截至2019年末，发行人资产总额为2,297.53亿元，负债总额为1,710.80亿元，所有者权益总额为586.73亿元，资产负债率为74.46%；2019年度，发行人实现营业收入167.78亿元，净利润7.52亿元。截至2020年9月末，发行人资产总额为2,683.42亿元，负债总额为2,083.70亿元，所有者权益总额为599.72亿元，资产负债率为77.65%；2020年1–9月，发行人实现营业收入112.25亿元，净利润–3.24亿元。

二、历史沿革

（一）2011年9月，公司成立

发行人系经陕西省人民政府批准、由陕西省西咸新区开发建设管理委员会（下称“西咸新区管委会”）出资组建，于2011年9月30日经陕西省工商行政管理局核准注册成立。发行人设立时持有的企业法人营业执照号码为610000100466025。住所：咸阳市世纪大道中段55号。法定代表人：王军。类型：一人有限公司（国有独资）。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）。（上述经营范围中国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证或资质证在有效期内经营）（股东认缴出资额的余额缴付期限至2013年9月28日）

2011年11月10日，西咸新区管委会向发行人缴付了部分首次出资，计人民币2亿元。

2011年12月9日，信永中和西安分所对此次出资出具了XYZH/2011XAA4003号《验资报告》。

发行人在设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	占应缴出资额比例
西咸新区管委会	1,000,000	100%	20,000	2%

（二）2012年4月，股东及企业类型变更

根据《陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于同意陕西西咸新区发展集团有限公司引入信托资金有关事宜的批复》（陕西咸函〔2011〕162号），陕西省国际信托股份有限公司（下称“陕国投”）和西咸新区管委会签订《陕西西咸新区发展集团有限公司股权转让协议》，陕国投受让西咸新区管委会持有的发行人10%股权，发行人的类型因此变更为有限责任公司（法人投资或控股）。发行人章程因此相应进行了修正。

2011年12月28日，陕国投向发行人缴付出资人民币10亿元。2012年2月20日，西安超越会计师事务所有限公司对本次出资出具了西超验字（2012）第001号《验资报告》。

本次变更于2012年4月29日完成工商变更登记。

本次变更后，发行人的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	占应缴出资额比例
西咸新区管委会	900,000	90%	20,000	2.22%
陕国投	100,000	10%	100,000	100%

（三）2012年6月，公司实缴注册资金的变更

2012年6月26日，西咸新区管委会向发行人缴付出资7亿元人民币。发行人实收资本变更为19亿元人民币。

2012年7月9日，陕西瑞盛会计师事务所有限责任公司对本次出资出具了陕瑞盛验字（2012）第019号《验资报告》。

（四）2013年7月，经营范围和法定代表人变更

2013年7月11日，发行人的经营范围变更为：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）。（上述经营范围中国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证或资质证在有效期内经营）（股东认缴出资额的余额缴付期限至2014年9月28日）。同时，发行人的法定代表人变更为李益民。

本次变更于2013年7月11日完成工商变更登记。

（五）2014年1月，经营范围和股东的变更

2013年12月14日，西咸新区管委会回购陕国投持有的发行人10%股权。

2014年1月16日，经陕西省工商行政管理局核准，发行人股东变更为西咸新区管委会。同时，发行人的经营范围变更为：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）。（上述经营范围中涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营）（股东认缴出资额的余额缴付期限至2014年9月28日）。

本次变更于2014年1月16日完成工商变更登记。

本次变更后，发行人的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	占应缴出资额比例
西咸新区管委会	1,000,000	100%	190,000	19%

（六）2014年9月，公司实缴注册资本变更

2014年9月1日，西咸新区管委会向发行人缴付出资1亿元人民币。发行人的实收注册资本变更为20亿元人民币。

（七）2014年11月，公司启用新章程、变更经营范围和住所

股东西咸新区管委会于2014年10月28日签署了发行人新章程，将发行人的经营范围变更为：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），将发行人的住所变更为：西咸新区沣西新城西咸大道中段55号。

本次变更于2014年11月7日完成工商变更登记。

（八）2016年5月，公司变更住所

根据西咸新区管委会决定，发行人住所变更为：陕西省西咸新区沣东新城西咸大道中段55号。

本次变更于2016年5月31日完成工商变更登记。

（九）2016年7月，公司变更注册资本

根据西咸新区管委会于2016年7月28日作出的股东决定，发行人修正了其章程，将注册资本变更为300亿元人民币。

本次变更于2016年8月5日完成工商变更登记。

（十）2016年7月，实缴注册资本变更

2016年7月，沣东、秦汉、沣西、空港、泾河各新城集团（以下简称“各新城集团”）的51%股权无偿划转至西咸管委会，并由西咸管委会以增资的方式将各新城集团的51%股权注入到西咸集团。各新城集团的51%股权对应的资产价值为1,557,012.655277万元。

针对本次国有产权划转事宜，西咸管委会给西咸集团和沣东、秦汉、沣西、空港、泾河各新城管委会（以下简称“各新城管委会”）出具了批复文件；西咸集团出具董事会决议、股东决定；希格玛会计师事务所有限公司出具了《无偿划转国有股权的可行性论证报告》，根据相关法律、部门规章和陕西省人民政府的授权文件，西咸管委会有国有资产管理职责，有行政权限组织实施拟定的国有产权无偿划转事项，并在划转完成后以划转的标的股权对西咸集团进行增资。

截止2016年7月28日，发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,757,012.655277

（十一）2017年5月，公司变更法定代表人和住所

根据西咸新区管委会决定，发行人法定代表人变更为：徐军前，住所变更为：陕西省西咸新区沣东新城扶苏路3号。

本次变更于2017年5月16日完成工商变更登记。

（十二）2017年12月，实缴注册资本变更

2017年12月5日，西咸新区管委会向发行人缴付出资1亿元人民币。发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,767,012.655277

（十三）实缴注册资本变更

2016年7月股权划转时，因泾河集团有8亿元的净资产价值存在不确定性，在划转时确定泾河集团51%的股权价值时未将此8亿元净资产价值计算在内。2017年，因泾河集团原股东泾河管委会回购了建信信托有限责任公司持有的泾河集团股权，该8亿元净资产问题得到确定，确定为泾河集团的8亿元净资产。据此事实，西咸新区管委会增资给发行人的泾河集团51%股权价值相应调整（增加40,800万元）。本次调整后，发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,807,812.655277

（十四）实缴注册资本变更

2018年7月25日，西咸新区管委会向发行人缴付出资2亿元人民币；2018年11月6日，西咸新区管委会向发行人缴付出资2亿元人民币；2018年11月13日，西咸新区管委会向发行人缴付出资1亿元人民币。

发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,857,812.655277

（十五）2018年12月，公司变更法定代表人和住所

根据西咸新区管委会决定，发行人法定代表人变更为：周东，住所变更为：陕西省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。

本次变更于2018年12月20日完成工商变更登记。

（十六）2018年12月，实缴注册资本变更

2018年12月29日，西咸新区管委会向发行人缴付出资3亿元人民币。

发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,887,812.655277

（十七）2019年4月，实缴注册资本变更

2019年4月3日，西咸新区管委会向发行人缴付出资1亿元人民币。

发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	出资形式
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,597,812.655277	股权
			300,000.00	货币
合计			1,897,812.655277	–

（十八）2019年8月，实缴注册资本变更

2019年8月21日，西咸新区管委会向发行人缴付出资5亿元人民币。

发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	出资形式
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,597,812.655277	股权
			350,000.00	货币
合计			1,947,812.655277	–

（十九）2019年12月，实缴注册资本变更

2019年12月，西咸新区管委会向发行人缴付出资161,310.918万元人民币。

发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	出资形式
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,597,812.655277	股权
			511,310.918	货币
合计			2,109,123.573277	–

（二十）2020年4月，实缴注册资本变更

2020年4月，西咸管委会将其持有西咸金控9.09%的股权划转给西咸集团，本次划转股权的价值以西咸金控2019年度审计报告所确定的所有者权益为基础计算为5,208.39万元，视为西咸管委会对于西咸集团的出资。

2020年4月，西咸管委会将其持有西咸城投10%的股权划转给西咸集团，本次划转股权的价值以西咸城投2019年度审计报告所确定的所有者权益为基础计算为5,894.90万元，视为西咸管委会对于西咸集团的出资。

发行人实收资本变更为：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	实缴出资额（万元）	出资形式
西咸新区管委会	3,000,000	100%	1,608,915.950563	股权
			511,310.918	货币
合计			2,120,226.868563	–

截至本募集说明书摘要签署日，发行人未发生新的变更事项。

三、股东和实际控制人情况

发行人现有的唯一出资人为陕西省西咸新区开发建设管理委员会，持有发行人100%的权益，为发行人的实际控制人。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人控股股东及实际控制人无将发行人股权质押及争议情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

陕西西咸新区发展集团有限公司作为西咸新区重要的国有资本运营主体，服务于西咸新区经济社会发展，兼顾多种经营。

西咸集团是承接陕西省委、省政府推动西咸新区发展的主要载体，是西咸新区管委会推动区域开发建设的重要抓手，承担着通过市场配置资源推动西咸新区发展的使命。西咸集团本部作为集团体系内的管理中心和控制中心，主要承担着区域内的国有资本运营及投融资管理职能。

目前，发行人主营业务板块分为土地开发整理、基础设施代建、保障房建设、房产销售、物业服务、工程施工、租赁收入、商品贸易和其他业务。发行人2017–2019年度的主营业务收入、成本和利润情况如下所示：

主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入小计	1,601,921.64	100.00	1,082,902.33	100.00	886,527.26	100.00
土地开发整理	334,146.84	20.86	220,281.95	20.34	248,400.23	28.02
基础设施代建代管	589,484.61	36.80	548,510.49	50.65	268,195.41	30.25
保障房建设	241,167.95	15.05	168,900.25	15.60	239,520.99	27.02
房产销售	158,237.52	9.88	–	–	51,568.43	5.82
物业服务	35,490.27	2.22	25,122.84	2.32	16,577.31	1.87
工程施工	37,784.16	2.36	33,492.13	3.09	20,933.94	2.36
租赁收入	41,798.56	2.61	30,798.05	2.84	10,754.50	1.21
商品贸易	111,190.74	6.94	5,283.59	0.49	4,516.78	0.51
公交运营	7,133.88	0.45	1,980.31	0.18	–	–
技术服务	1,110.73	0.07	7,212.45	0.67	–	–
其他	44,376.37	2.77	41,320.28	3.82	26,059.67	2.94

从收入结构来看，土地开发整理、基础设施代建代管是发行人的两大主业，但从近年利润贡献来看，基础设施代建代管板块对发行人利润贡献最大，是发行人的核心业务；2017–2019年度，发行人基础设施代建代管板块收入占主营业务收入比例分别为30.25%、50.65%和36.80%；土地开发整理板块收入占主营业务收入比例分别为28.02%、20.34%和20.86%。另外，发行人的保障房建设和房产销售与租赁收入也是主要收入来源之一，2017–2019年度，发行人保障房建设和房产销售收入占主营业务收入比例分别为32.84%、15.60%和24.93%。2017–2019年度，发行人租赁收入占主营业务收入比例分别为1.21%、2.84%和2.61%。

近三年来发行人营业收入稳步增长，经营稳定，毛利率水平较高，具备较强的盈利能力。

主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本小计	1,418,919.90	100.00	936,163.61	100.00	770,153.14	100.00
土地开发整理	292,567.28	20.62	193,004.79	20.62	217,945.20	28.30
基础设施代建代管	517,909.56	36.5	464,435.06	49.61	203,938.73	26.48
保障房建设	223,525.20	15.75	156,259.96	16.69	222,237.59	28.86
房产销售	129,971.09	9.16	–	–	56,754.65	7.37
物业服务	35,071.86	2.47	23,933.83	2.56	21,567.06	2.80
工程施工	34,568.27	2.44	30,329.92	3.24	19,095.33	2.48
租赁收入	20,841.21	1.47	17,925.58	1.91	6,123.72	0.80
商品贸易	109,177.13	7.69	6,657.64	0.71	4,509.71	0.59
公交运营	14,078.87	0.99	4,171.49	0.45	–	–
技术服务	1,030.60	0.07	6,195.15	0.66	–	–
其他	40,178.84	2.83	33,250.18	3.55	17,981.15	2.33

2017–2019年度，发行人主营业务成本分别为770,153.14万元、936,163.61万元和1,418,919.90万元。

从成本结构来看，由于发行人每年业务投向不同，导致每个业务每年的成本占比会有较大的不同。土地开发整理业务和基础设施代建业务是发行人的主要业务，因此上述业务成本占比持续保持较高水平。

主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利润小计	183,001.74	100.00	146,738.73	100.00	116,374.12	100.00
土地开发整理	41,579.56	22.72	27,277.16	18.59	30,455.03	26.17
基础设施代建代管	71,575.05	39.11	84,075.43	57.30	64,256.68	55.22
保障房建设	17,642.75	9.64	12,640.29	8.61	17,283.40	14.85
房产销售	28,266.43	15.45	0.00	0.00	–5,186.22	–4.46
物业服务	418.42	0.23	1,189.01	0.81	–4,989.75	–4.29
工程施工	3,215.89	1.76	3,162.21	2.15	1,838.61	1.58
租赁收入	20,957.35	11.45	12,872.47	8.77	4,630.78	3.98
商品贸易	2,013.61	1.10	–1,374.05	–0.94	7.07	0.01
公交运营	–6,944.99	–3.80	–2,191.19	–1.49	0.00	0.00
技术服务	80.14	0.04	1,017.29	0.69	0.00	0.00
其他	4,197.53	2.29	8,070.10	5.50	8,078.52	6.94

2017–2019年度，发行人主营业务分别实现毛利润116,374.12万元、146,738.73万元和183,001.74万元。

从发行人毛利润结构来看，基础设施代建代管和土地开发整理业务是发行人最主要的盈利来源。2017–2019年度，发行人基础设施代建代管的毛利润占主营业务毛利润总额比例分别为55.22%、57.30%和39.11%；土地开发整理业务的毛利润占主营业务毛利润总额比例分别为26.17%、18.59%和22.72%。

主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务毛利率	11.42	13.55	13.13
土地开发整理	12.44	12.38	12.26
基础设施代建代管	12.14	15.33	23.96
保障房建设	7.32	7.48	7.22
房产销售	17.86	–	–10.06
物业服务	1.18	4.73	–30.10
工程施工	8.51	9.44	8.78
租赁收入	50.14	41.80	43.06
商品贸易	1.81	–26.01	0.16
公交运营	–97.35	–110.65	–
技术服务	7.21	14.10	–
其他	9.46	19.53	31.00

2017–2019年度，发行人主营业务毛利率分别为13.13%、13.55%和11.42%。2017–2019年度，发行人基础设施代建代管业务的毛利率分别为23.96%、15.33%和12.14%，保持较高水平，盈利能力较强。

二、发行人主营业务经营模式

发行人作为西咸新区内土地开发整理、基础设施建设业务的经营主体，具有垄断性经营优势。经过多年发展，发行人已经形成了土地开发整理、基础设施建设业务等稳定的业务收入来源。此外，发行人积极拓展实业业务和金融业务，在实业发展领域形成了包括房屋销售、房屋租赁、物业服务、商品贸易等经营性业务和供暖、轨道交通、公交运输及供水业务等公用事业业务在内的多元经营模式，在金融领域构建了覆盖担保、典当、小贷、融资租赁、创投、保险等多牌照的发展规划，最终实现对发行人收入来源的进一步扩充。

发行人土地开发整理、基础设施及保障房代建业务主要由沣东集团、沣西集团、空港集团、秦汉集团和泾河集团五大新城集团公司作为开展主体。就实业板块而言，经营性业务开展主体主要为沣东集团、沣西集团、空港集团、秦汉集团和泾河集团本部及其下属物业公司、商务公司等；公用事业业务主要由发行人控股的西咸新区轨道交通投资建设有限公司、陕西西咸新区公共交通集团有限公司和陕西西咸新区水务集团有限公司等子公司进行专业化运作。发行人金融板块主要由本部及控股子公司陕西西咸金融控股集团有限公司负责。

（一）土地开发整理业务

业务资质授权：发行人土地开发整理业务由各控股子公司作为具体的实施主体，其中沣东集团、沣西集团、空港集团、秦汉集团和泾河集团分别与其所在新城管委会签订了《棚户区改造合作协议》、《西咸新区沣西新城土地开发暨基础设施工程委托建设框架协议》、《土地一级开发框架协议书》、《土地一级开发框架协议书》和《土地整理合作协议》，约定土地开发整理范围，合作范围内的土地开发整理相关审批手续由其所在新城管委会办理。各管委会将拆迁安置、征地、拆迁等一级开发工作，所需资金由各业务主体自行筹备，主要用于支付土地一级开发的征地、拆迁补偿费等。待土地整理项目（整体或分土块）完工后，向各管委会提出申请，进行验收。双方对已完成土块工作量进行盖章确认，形成结算书。各业务主体据此向管委会收取全部成本并加成一定的比例（12%至18%不等）确认土地开发整理收益。

2017–2019年度，发行人土地开发整理业务分别实现收入248,400.23万元、220,281.95万元和334,146.84万元，土地开发整理业务收入占主营业务收入总额比例为28.02%、20.34%和20.86%，毛利率分别为12.26%、12.38%和12.44%，是发行人利润贡献的重要板块之一。随着西咸新区建设快速发展，开发土地面积逐步扩大，预计发行人土地开发整理业务将会得到进一步加强。

（二）基础设施代建代管业务

发行人涉及基础设施代建业务的各业务主体与所属管委会签订《委托代建框架协议》，各管委会将路网、城市配套设施等工程委托给各业务主体建设，各业务主体负责工程项目的前期勘察设计、工程建设、基础设施建设，待工程验收合格后移交给所属管委会，并按协议约定的时间节点，根据完工进度进行代建费用结算。各管委会将根据各业务主体结算期内代建投入成本的一定比例支付（2%至8%）代建管理费，待完工后再按照各业务主体实际的投资额结算各项费用，项目建设资金主要来源于各业务主体自有资金和外部融资。

发行人涉及基础设施代建业务的业务主体包括沣东集团、沣西集团、空港集团、秦汉集团、泾河集团、西咸城投、西咸文旅等。

2017–2019年度，发行人基础设施代建代管业务分别实现收入268,195.41万元、548,510.49万元和589,484.61万元，占主营业务收入总额比例为30.25%、50.65%和36.80%，毛利率分别为23.96%、15.33%和12.14%。随着西咸新区的迅速发展，发行人基础设施代建业务有望继续保持较高水平。经过几年的发展，发行人在城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足的发展，资产规模迅速扩大，实力快速提升。同时，随着这些城市基础设施项目的完成，西咸新区投资环境显著改善，城市承载能力大幅提高，有力地推进了城市经济的发展。

（三）保障房代建业务

1.经营模式

发行人保障房代建业务包括安置房、廉租房、公租房、限价房等住房的建设。各业务主体与所属管委会签订《框架协议》，负责保障房项目的前期勘察设计、工程建设、基础设施建设、小区景观绿化等，待工程竣工验收合格后移交给管委会。

发行人涉及保障房代建业务的业务主体包括沣东集团、沣西集团、空港集团、秦汉集团和泾河集团、西咸城投、西咸文旅等。

（四）其他业务

1.轨道交通

公司间接控股的西咸新区轨道交通投资建设有限公司承担西咸新区范围内轨道交通的投资建设、运营管理和物业开发，是西咸新区范围内唯一一家从事轨道交通投资建设的公司。西咸轨道公司成立于2013年11月，注册资本为8.50亿元，西咸集团持有其50.00%的股权。

截至2019年末，西咸轨交主要在建项目为西安地铁16号线一期工程和西咸新区地铁5号线二期工程。西安地铁16号线一期工程全长约15.03公里，总投资约106.31亿元；5号线二期工程线路长度为20.1公里，总投资约95.11亿元。依据陕西省住建厅批复的《关中城市群都市区城市轨道交通线网规划》，未来大西安轨道交通线网将由18条轨道交通线路组成，其中西咸新区规划中有10条轨道交通线路，规划总长度194.3公里。

2.公交运输

公司子公司陕西西咸新区公共交通集团有限公司主要承担西咸新区内公交运输业务。西咸公交集团成立于2016年11月，注册资本1亿元。未来，西咸公交集团计划开通X100、X101、X102等更多公交线路并建设基于低碳智慧公共交通体系的能源互联网项目。其中，三条公交项目已获得西咸新区城乡管理局批复，总里程64.5公里，并于2018年底开通，未来将由西咸公交集团统一管理、自主运营；智慧公交项目于2017年获批为国家能源局首批55个“互联网+”智慧能源（能源互联网）示范项目之一，通过利用电动汽车、光伏和储能技术，建设新能源公交线路、绿色智慧停车场、智能充电桩和储能设施。

3.供水

公司子公司陕西西咸新区水务集团有限公司主要承担西咸新区部分范围内的供水业务。西咸水务集团成立于2016年7月，注册资本为20.00亿元。

4.金融投资

公司金融投资板块主要由公司本部及控股子公司陕西西咸金融控股集团有限公司负责，发展目标为结合西咸新区的发展规划，构建覆盖担保、典当、小贷、融资租赁、创投、保险等多牌照的区域性金融集团。西咸金控成立于2012年11月，注册资本为24.00亿元。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2015–2017年三年连审的审计报告，2018年、2019年经审计的财务报告和2020年前三季度未经审计财务报表。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015–2017年、2018年和2019年的合并财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》（XYZH/2018XAA40425、XYZH/2019XAA40245和XYZH/2020XAA40433）。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书及其摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据及指标

最近三年及一期发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年9月末/2020年1–9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	26,834,192.17	22,975,332.53	19,243,829.29	16,310,580.49
其中：流动资产	23,363,841.43	19,860,400.30	16,823,568.21	14,325,023.08
负债总计	20,836,982.79	17,108,003.33	14,419,351.43	11,980,835.94
其中：流动负债	7,103,968.45	5,997,764.55	5,103,906.25	2,957,406.31
所有者权益合计	5,997,209.38	5,867,329.20	4,824,477.86	4,329,744.55
营业收入	1,122,542.84	1,677,787.83	1,126,854.17	911,438.94
营业利润	–20,210.79	93,861.43	118,393.84	102,220.28
净利润	–32,354.47	75,215.83	95,981.61	77,079.89
经营活动产生的现金流入	3,553,651.86	3,180,729.56	2,968,326.04	2,718,063.94
经营活动产生的现金流量净额	–615,426.13	–1,259,622.01	–1,520,696.97	–2,946,788.54
投资活动产生的现金流量净额	–973,800.95	–775,356.35	–726,039.09	–596,844.08
筹资活动产生的现金流量净额	2,123,831.17	2,634,244.79	1,308,325.08	3,863,151.00
现金及现金等价物净增加额	534,609.97	596,369.33	–938,319.76	319,445.49

最近三年及一期主要财务指标

项目	2020年9月末/2020年1–9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	3.29	3.31	3.30	4.84
速动比率（倍）	1.87	1.84	1.75	2.72
资产负债率（%）	77.65	74.46	74.93	73.45
应收账款周转率（次/年）	0.43	0.77	0.75	0.84
存货周转率（次/年）	0.10	0.17	0.13	0.12
总资产周转率（次/年）	0.05	0.08	0.06	0.06
营业利润率（%）	12.53	14.90	16.70	14.44
净资产收益率（%）	–	1.41	2.10	1.78
总资产收益率（%）	–	0.36	0.54	0.47

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=负债合计/资产总计×100%
4.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
5.存货周转率=营业成本/存货平均余额
6.总资产周转率=总营业收入/总资产平均余额
7.营业利润率=（营业收入–营业成本）/营业收入×100%
8.净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%
9.总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的直接债务融资工具

截至2019年末，发行人已成功发行的直接债务融资工具详细情况如下表所示：

截至2019年末发行人尚在存续期的债券

单位：年、%、亿元

债券种类	债券类型	债券名称	发行人	发行时间	到期日	期限	票面利率	债券余额
企业债	公募	15沣东债	西安沣东发展集团有限公司	2016-01-08	2023-01-08	7	4.67	16.00
公司债	私募	18沣东01	西安沣东发展集团有限公司	2018-11-09	2023-11-09	5	7.20	2.50
企业债	私募	15西咸管沟项目NPB01	西咸新区鸿通管廊投资有限公司	2015-12-31	2025-12-31	10	6.99	5.00
中期票据	公募	17西咸沣西MTN001	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-11-06	2020-11-06	3	6.80	5.00
企业债	公募	17沣西绿色债(PR沣西G1)	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-08-23	2024-08-23	7	7.10	15.00
公司债	私募	17沣西债	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-04-13	2020-04-13	3(2+1)	6.20	1.70
美元债	公募	沣西集团 7.5% B20211227	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2018-12-27	2021-12-27	3	7.50	1.00(USD)
美元债	公募	沣西集团 3.5% B20221122	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2019-11-22	2022-11-22	3	3.50	1.20(USD)
企业债	公募	14西咸沣西债(PR沣西债)	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2014-08-15	2021-08-15	7	6.85	4.80
ABS	私募	17沣西次	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-09-05	2022-01-26	4.39	–	0.05
ABS	私募	17沣西05	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-09-05	2022-01-26	4.39	6.87	0.20
ABS	私募	17沣西04	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-09-05	2021-01-26	3.39	6.57	0.20
ABS	私募	17沣西03	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2017-09-05	2020-02-03	2.41	6.27	0.19
美元债	公募	秦汉新城 7.5% B20220628	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	2019-06-28	2022-06-28	3	7.50	0.92(USD)
定向工具	私募	17秦汉新城PPN001	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	2017-11-24	2020-11-24	3	6.50	2.50
企业债	公募	15西咸秦汉债(PR秦汉债)	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公	2015-11-27	2022-11-27	7	5.15	8.40
公司债	私募	19空港01	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2019-03-28	2022-03-28	3	7.50	4.30
定向工具	私募	17西咸空港PPN001	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2017-11-23	2020-11-23	3	6.80	5.00
企业债	公募	16空港债	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2016-06-06	2023-06-06	7	5.10	10.40
公司债	私募	19泾河01	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2019-07-30	2024-07-30	5(3+2)	6.48	10.00
美元债	公募	泾河新城 7.75% N2022	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2019-06-27	2022-06-27	3	7.75	1.00
企业债	公募	17泾河债(PR17泾河)	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2017-08-23	2024-08-23	7	6.67	8.00
企业债	公募	14泾河债(PR泾河债)	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2015-01-05	2022-01-05	7	6.89	6.00
企业债	公募	19西咸集团债01(19西咸01)	陕西西咸新区发展集团有限公司	2019-11-08	2024-11-08	5(3+2)	3.97	5.00
企业债	公募	19西咸集团债02(19西咸02)	陕西西咸新区发展集团有限公司	2019-11-08	2026-11-08	7(5+2)	4.47	15.00
债权融资计划	私募	17陕西咸发展ZR001	陕西西咸新区发展集团有限公司	2017-12-29	2022-12-29	5	6.50	1.00
债权融资计划	私募	18陕西咸沣西ZR001	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	2018-02-04	2021-02-04	3	–	2.80
债权融资计划	私募	18陕西咸发展ZR001	陕西西咸新区发展集团有限公司	2018-04-20	2020-04-20	2	6.99	8.00
债权融资计划	私募	18陕泾河新城建设ZR001	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2018-05-15	2023-05-14	3+2	7.60	3.00
债权融资计划	私募	19陕空港新城ZR001	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2019-12-30	2022-12-30	3+2	6.80	3.00
美元债	私募	泾河新城 FRN N2021	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2018-12-21	2021-12-21	3	–	1.20(USD)
债权融资计划	私募	19陕泾河新城建设ZR001	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2019-06-20	2024-06-19	5	7.38	6.00
债权融资计划	私募	19债权融资计划	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	2019-12-12	2024-12-11	5	7.50	1.00
债权融资计划	私募	19陕空港新城ZR001	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2019-12-30	2022-12-30	3+2	6.80	3.00
债权融资计划	私募	2019年度北金所第一期债权融资计划	西安沣东发展集团有限公司	2019-08-31	2021-08-31	2	–	5.00

截至2019年末，对于存续和已到期的债券，发行人均按期付息，到期兑付，未出现任何延迟支付本息的情况。

二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

截至2020年末，发行人已发行未兑付企业债券募集资金使用情况如下：

债券名称	募集资金用途	募集资金使用情况
15沣东债	全部用于沣东新城启航馨苑棚户区改造项目、沣东新城新境壹品棚户区改造项目、沣东新城六合家园棚户区改造项目和沣东新城石家新苑棚户区改造项目的投资建设	全部已使用完毕，募集资金使用与本期债券募集说明书承诺的用途一致
15西咸管沟项目NPB01	全部用于西咸新区沣西新城综合管沟（一期）项目建设	已使用5亿元，募集资金使用与本期债券募集说明书约定的用途一致
17沣西绿色债（PR沣西G1）	10亿元用于西咸新区沣西新城绿色城市综合新能源项目，5亿元用于补充营运资金	已使用14.65亿元，募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
14西咸沣西债（PR沣西债）	全部用于陕西省西咸新区信息产业园（一期）项目	全部已使用完毕，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致
15西咸秦汉债（PR秦汉债）	2亿元用于西咸新区秦汉新城秦宫佳苑安居小区建设项目，8亿元用于西咸新区秦汉新城兰池佳苑安居小区二期建设项目，4亿元用于西咸新区秦汉新城望贤小区二期建设项目	全部已使用完毕，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致
16空港债	8亿元将用于空港幸福里棚户区改造（三期）建设项目的投资建设，其余5亿元用于补充公司营运资金	全部已使用完毕，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致
17泾河债（PR17泾河）	4亿元拟用于泾河新城污水处理及供水体系建设项目，1亿元拟用于西咸新区泾河新城综合管廊工程建设项目，剩余3亿元拟用于补充营运资金	已使用3.4亿元，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致；2020年9月变更募集资金用途后，3.96亿元用于变更约定用途
14泾河债（PR泾河债）	全部用于泾河新城崇文重点镇示范区保障房（一期）项目和泾河新城崇文重点镇示范区保障房（二期）项目建设	全部已使用完毕，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致
19西咸集团债01（19西咸01）	5亿元全部用于补充公司营运资金	全部已使用完毕，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致
19西咸集团债02（19西咸02）	7亿元用于陕西省西咸新区城市停车场建设项目和3亿元用于西咸新区创业园建设项目，5亿元募集资金用于补充公司营运资金。	已使用14亿元，按募集说明书约定使用
20空港债	5.1亿元用于临空产业集群标准厂房建设项目、3.4亿元用于补充营运资金	已使用4.23亿元，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致
20西咸集团债01	8亿元用于补充营运资金，其中0.5亿元用于防疫物资采购	已使用7.63亿元，按募集说明书约定使用
20西咸集团债02	7亿元用于临空智慧云港建设项目、5亿元用于西咸新区泾河新城协同自贸区新兴产业园、5亿元用于西咸新区秦汉新城兰池工业产能基地	已使用12.79亿元，按募集说明书约定使用
20西咸集团债03（20西咸03）	0.3亿元用于西咸新区秦汉新城兰池工业产能基地项目和0.7亿元用于沣东创智云谷（产业园）项目，14亿元募集资金用于补充公司流动资金。	全部已使用完毕，按募集说明书约定使用
20西咸集团债04（20西咸04）	3亿元用于临空智慧云港建设项目、5亿元用于西咸新区秦汉新城兰池工业产能基地项目和2亿元用于沣东创智云谷（产业园）项目，5亿元募集资金用于补充公司流动资金。	已使用12.01亿元，按募集说明书约定使用

上述债券资金已足额募集。17泾河债于2017年8月23日公开发行，根据《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）等有关文件的规定，泾河集团于2020年9月22日披露了《陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司关于拟变更“2017年陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司公司债券”部分募集资金用途的公告》，并向陕西省发展改革委备案后实施变更。除17泾河债按照规定变更募集资金用途外，发行人不存在其他改变企业债券所募集资金用途的情形，符合《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条（一）、6和《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》第三条、（十一）之规定，不存在《证券法》第十七条第（一）、（二）项所列之情形。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券拟募集资金14亿元，品种一拟募集资金10亿元，其中7亿元拟用于西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目和西咸空港综合保税区二期建设项目，剩余部分拟用于补充公司营运资金；品种二拟募集资金4亿元，拟用于西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目和西咸空港综合保税区二期建设项目。在严格遵守负面清单基础上，发行人本期债券募集资金用途具体如下：

债券品种	募集资金投向	项目主体	发行人持股比例（%）	项目投资总额（万元）	拟使用募集资金额（万元）	募集资金占项目总投资比例（%）	募集资金占本期债券总额比例（%）
品种一	西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司	100.00	292,003.00	30,000.00	10.27	21.43
	西咸空港综合保税区二期建设项目	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	51.00	585,744.38	40,000.00	6.83	28.57
	补充公司营运资金	–	–	–	30,000.00	–	21.43
	小计	–	–	–	100,000.00	–	71.43
品种二	西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司	100.00	292,003.00	20,000.00	6.85	14.29
	西咸空港综合保税区二期建设项目	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	51.00	585,744.38	20,000.00	3.41	14.29
	小计	–	–	–	40,000.00	–	28.57
合计		–	–	–	140,000.00	–	100.00

二、募集资金投资项目介绍

（一）西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目

西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目位于陕西省西咸新区丝路经济带能源金融贸易区的西咸国际文化教育园范围内。文教园东临沣河，西至沣渭大道，北至西宝高速新线，南至科技六路，园区规划面积约14平方公里。项目建设地址为规划的文昌四路以南，科技路以北，文韬一路以东，文韬三路以西，项目分东区和西区两部分。

项目总用地面积116,666.67m²（合175亩），总建筑面积456,295m²，其中住宅建筑面积316,968m²，公共建筑建筑面积54,205.00m²，地下建筑建筑面积85,122.00m²。

为切实改善西咸新区棚户区群众的居住条件，陕西西咸新区启动实施了国际文化教育园棚户区改造（二期）项目，计划对原有棚户区进行集中改造。该项目的实施将极大改善原有棚户区居住环境，提升群众生活质量，同时对盘活城市土地资产、实现城市土地节约高效利用、促进经济发展具有重大意义。以保障安居为主要宗旨，定向安置，是本项目区别于商品住宅的关键。本项目主要用于安置阴水坊村的被拆迁居民，改善其住房环境，不对公众开放销售。

本项目不含拆迁，仅为新建安置工程，主要包括建设住宅、商业、社区配套及公共服务设施、幼儿园、地下车库，绿化、道路等室外工程，以及其他配套工程等。

本项目具体建设内容如下：

1.住宅

本项目住宅建筑面积316,968m²，共计30栋，均为高层住宅。由北向南共计30栋楼。其中中心组团为大户型，周边规划为小户型。通过组团间的围合和渗透形成中心绿地和组团集中绿地营造出空间层次分明的居住小区。

2.公共建筑

为方便居民生活，在小区内建设社区配套及公共服务设施，包含卫生站、社区办公楼、社区福利中心、便利设施、环卫站、物业管理中心、幼儿园以及沿街住宅楼配套商业。项目拟在东边地块中心位置建设1层的社区福利中心（养老服务中心），建筑面积为2,000m²；在东边地块的东侧建设3层的幼儿园，建筑面积为5,400m²；在东边地块的西北角建设1层的卫生站和物业管理中心，建筑面积分别为2,000m²、1,100m²；在西边地块的东北角建设1层的便利设施（早餐亭、报刊亭、蔬菜副食品卖场）以及环卫站（垃圾中转站），建筑面积分别为375m²、80m²；在西边地块的中部建设1层的社区办公楼，建筑面积为750m²；沿街住宅楼配套商业，建筑面积共计42,500m²。

3.地下建筑

本项目在地块地下建设2层的地下车库及人防地下室，地下车库建筑面积为66,563m²，人防地下室建筑面积为18,559m²，规划地下停车位共1,902个。

4.室外工程

道路、广场工程：包括小区主干道、次干道及宅前小路，门前广场及地面停车场，占地面积47,206m²。

绿化工程：绿化建设采用见缝插绿、常青乔灌木相结合方式布置，本项目区绿化总面积37,333m²。

其它配套工程：在保障房小区内设置给水、污水、雨水、供电、通讯、燃气、暖气等管线，满足区内居民的生活和工作需要。

项目合规性文件一览

合规性文件	文件名称及文号	日期	出文机关
投资备案文件	陕西省企业投资项目备案确认书	2019年6月20日	陕西省西咸新区行政审批与政务服务局
规划文件	关于西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目的规划选址意见	2019年6月21日	陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局
环保文件	建设项目环境影响登记表（备案号20196199000700000003）	2019年5月29日	–
社会稳定风险文件	西咸新区社会稳定风险评估备案报告表	2019年8月8日	中共陕西省西咸新区工作委员会政法工作部
节能评估文件	关于西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目节能报告的审查意见（陕西咸审服准（2019）61号）	2019年7月15日	陕西省西咸新区行政审批与政务服务局
用地预审情况	关于西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目用地预审的情况说明	2020年8月11日	西咸新区自然资源局丝路经济带能源金融贸易区分局

本项目建设期3年，项目总投资292,003.00万元，其中，建设投资244,003.00万元；建设期利息48,000.00万元。资金来源中，项目资本金92,003.00万元，申请融资200,000.00万元。资本金比例为31.51%。未来两年本项目拟投入金额分别约为20.11亿元和5.53亿元。本项目累计拟使用企业债券募集资金合计200,000.00万元，占本项目总投资金额的68.49%。

截至目前，本项目主要完成了用地、规划、项目备案等前期工作，尚未正式动工建设，预计将于2021年6月正式动工。未来在项目开工后，发行人将以公司经营收入所得资金及其他资本性资金作为项目资本金投入项目建设，随着本期债券成功发行及募集资金到位，本项目预计将不存在资金缺口。

本项目住宅销售面积316,968.00m²，商业销售面积42,500.00m²，车位销售个数1902个，本项目计划分4年销售，第1年销售比例为30.00%，第2年销售比例为25.00%，第3年销售比例为25.00%，第4年销售比例20.00%。具体销售面积及收入见下表：

项目分年度面积销售计划及收入表

单位：%、平方米、元/平方米、个、万元/个、万元

项目名称	指标	数值	年限	销售期				合计
				4	5	6	7	
			销售比例	30.00	25.00	25.00	20.00	
住宅	建筑面积	316,968.00	出售面积	95,090.40	79,242.00	79,242.00	63,393.60	
			销售价格	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
			销售收入	85,581.36	71,317.80	71,317.80	57,054.24	285,271.20
商业		42,500.00	出售面积	12,750.00	10,625.00	10,625.00	8,500.00	
			销售价格	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
			销售收入	19,125.00	15,937.50	15,937.50	12,750.00	63,750.00
地下普通车位	数量	1,902.00	出售数量	570.00	475.00	475.00	382.00	
			销售价格	10.00	10.00	10.00	10.00	
			销售收入	5,700.00	4,750.00	4,750.00	3,820.00	19,020.00
销售收入总计				110,406.36	92,005.30	92,005.30	73,624.24	368,041.20

根据可行性研究报告，本项目运营期内预计可产生收入合计为368,041.20万元，项目净收益合计为352,968.59万元，项目投资财务内部收益率为8.48%（税后），财务净现值大于零，投资回收期为5.69年（税后，含建设期3年）。

（二）西咸空港综合保税区二期建设项目

西咸空港综合保税区二期建设项目位于西安市咸阳国际机场西北侧的空港新城内。综合保税区规划总用地面积约1.7213平方公里（约2,581.95亩），一期已建设完成，二期（本项目）建设总占地面积1,277,382.00m²（约1,916.07亩）。本项目属于工业园区项目。

本项目拟建设标准厂房40栋、平仓12栋、冷库6栋、多层仓库7栋、企业总部及创业中心5栋、地下车库以及基础设施。总建筑面积为1,291,908m²，地下建筑面积24,704m²，地上建筑面积1,267,204m²，其中，标准厂房建筑面积883,600m²，仓库（平仓+冷库+多层仓库）建筑面积284,400m²，企业总部及创业中心建筑面积98,880m²，内卡口建筑面积324m²。基础设施建设内容包括内卡口1处、海关巡逻道22,916m²、海关隔离围网5,729m的建设等。同时，规划建设该区域范围内的道路广场（面积为596,664.20m²）、水电等管线、绿化（面积为156,617.80m²）等总图工程。项目共规划停车位2,272个，地上停车位1,500个，地下停车位772个。

项目合规性文件一览

合规性文件	文件名称及文号	日期	出文机关
投资备案文件	陕西省企业投资项目备案确认书	2019年11月1日	陕西省西咸新区行政审批与政务服务局
规划文件	关于西咸空港综合保税区二期建设项目的规划选址意见	2019年11月5日	陕西省西咸新区空港新城规划与住房城乡建设局
环保文件	关于西咸空港综合保税区二期建设项目环境影响报告表的批复	2019年11月14日	陕西省西咸新区空港新城生态环境局
社会稳定风险文件	西咸新区社会稳定风险评估备案报告表	2019年11月13日	中共陕西省西咸新区空港新城委员会政法工作部
用地预审情况	关于西咸空港综合保税区二期建设项目用地预审的意见	2019年11月12日	陕西省西咸新区空港新城自然资源局

本项目建设期3年，项目总投资585,744.38万元，其中建设投资532,734.38万元，建设期利息53,010.00万元。资金来源中，项目资本金120,744.38万元，申请融资465,000.00万元。资本金比例为20.61%。未来两年本项目拟投入金额分别约为16.87亿元和23.08亿元。本项目累计拟使用企业债券募集资金合计60,000.00万元，占项目总投资金额的10.24%。

截至目前，本项目主要完成了用地、规划、项目备案等前期工作，尚未正式动工建设，预计将于2021年6月正式动工。未来在项目开工后，发行人将以公司经营收入所得资金及其他资本性资金作为项目资本金投入项目建设，随着本期债券成功发行及募集资金到位，本项目预计将不存在资金缺口。

本项目运营期为20年，预计从第4年开始对部分厂房、冷库、平仓、仓库、企业总部及创业中心以及地上、地下停车位等进行销售和出租。项目正常年取第10年。具体构成如下：

1.租赁收入

（1）冷库出租收入

本项目拟用于出租的冷库建筑面积为7,920.00m²，运营期第一、二、三、四年出租率分别为70%、80%、90%、95%，从运营期第五年开始，出租率稳定在95%。冷库出租单价3.00元/（天·m²），且考虑按每年上涨3%估算。

（2）平仓出租收入

本项目拟出租的平仓建筑面积为23,760.00m²，运营期第一、二、三、四年出租率分别为70%、80%、90%、95%，从运营期第五年开始，出租率稳定在95%。平仓出租单价0.60元/（天·m²），且考虑按每年上涨3%估算。

（3）企业总部及创业中心出租收入

本项目拟出租的企业总部及创业中心建筑面积为54,384.00m²，运营期第一、二、三、四年出租率分别为70%、80%、90%、95%，从运营期第五年开始，出租率稳定在95%。企业总部及创业中心出租单价1.70元/（天·m²），且考虑按每年上涨3%估算。

（4）厂房出租收入

本项目拟出租的厂房建筑面积为610,720.00m²，运营期第一、二、三、四年出租率分别为70%、80%、90%、95%，从运营期第五年开始，出租率稳定在95%。厂房出租单价1.00元/（天·m²），且考虑按每年上涨3%估算。

（5）多层仓库出租收入

本项目拟出租的多层仓库建筑面积为124,740.00m²，运营期第一、二、三、四年出租率分别为75%、85%、90%、95%，从运营期第五年开始，出租率稳定在95%。仓库出租单价0.60元/（天·m²），且考虑按每年上涨3%估算。

（6）地上停车费收入

项目拟出租的地上停车位数量为1,500个，每天停车时长12个小时（8:00~20:00），车位使用率预计60%。参考项目所在地停车收费标准，停车单价按2.00元/小时估算，且考虑每年上涨3%。

（7）地下停车费收入

本项目拟出租的地下停车位数量为424个，运营期第一、二、三、四年出租率分别为70%、80%、90%、95%，从运营期第五年开始，出租率稳定在95%。停车位出租单价300.00元/（月·个），且考虑按每年上涨3%估算。

2.出售收入

（1）冷库出售收入

本项目拟出售的冷库建筑面积为6,480.00m²，运营期前四年全部售完，出售比例分别为25%、25%、25%、25%。冷库出售单价0.70万元/m²，且考虑按每年上涨3%估算。

（2）平仓出售收入

本项目拟出售的平仓建筑面积为19,440.00m²，运营期前四年全部售完，出售比例分别为25%、25%、25%、25%。平仓出售单价0.45万元/m²，且考虑按每年上涨3%估算。

（3）企业总部及创业中心出售收入

本项目拟出售的企业总部及创业中心建筑面积为44,496.00m²，运营期前四年全部售完，出售比例分别为25%、25%、25%、25%。企业总部及创业中心出售单价0.85万元/m²，且考虑按每年上涨3%估算。

（4）厂房出售收入

本项目拟出售的厂房建筑面积为499,680.00m²，运营期前四年全部售完，出售比例分别为25%、25%、25%、25%。厂房出售单价0.52万元/m²，且考虑按每年上涨3%估算。

（5）多层仓库出售收入

本项目拟出售的多层仓库建筑面积为102,060.00m²，运营期前四年全部售完，出售比例分别为25%、25%、25%、25%。多层仓库出售单价0.45万元/m²，且考虑按每年上涨3%估算。

（6）地下停车位出售收入

本项目拟出售的地下停车位为348个，运营期前四年全部售完，出售比例分别为25%、25%、25%、25%。停车位出售单价13.00万元/个，且考虑按每年上涨3%估算。

3.物业管理收入

本项目物业管理收入主要针对入驻保税区的企业收取的管理费。正常年物业管理面积为1,477,052.44m²，物业管理单价按1.00元/（月·m²）收取，并考虑按每年上涨3%估算。

根据可行性研究报告，本项目运营期预计可产生收入合计1,229,915.04万元，项目净收益合计为862,663.55万元。项目投资财务内部收益率为6.29%（税后），财务净现值大于零，投资回收期为12.57年（税后，含建设期3年）。

三、募集资金使用计划及管理制度

对于本次公司债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行和平安银行股份有限公司西安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，并分别与其签订了《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》，监管银行依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

四、发行人相关承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况，债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请中信证券股份有限公司为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行和平安银行股份有限公司西安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，并分别与其签订了《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请中信证券为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）债权代理人：中信证券股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座　法定代表人：张佑君
经办人员：王艳艳、黄晨源、刘成、阴越、肖芳　办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系电话：010-60838498　传真：010-60833054　邮政编码：100026

2017–2019年末，发行人总资产分别为16,310,580.49万元、19,243,829.29万元和22,975,332.53万元，总资产规模快速增长；资产负债率分别为73.45%、74.93%和74.46%，资产负债率虽有上升，但总体适中，负债结构合理，且随着西咸新区的发展，土地开发整理和基础设施建设业务的增加，发行人的偿债能力将进一步增强。

2017–2019年度，发行人实现营业收入分别为911,438.94万元、1,126,854.17万元和1,677,787.83万元，近三年保持稳定增长。发行人营业收入主要为基础设施代建代管收入和土地一级开发整理收入，上述业务与西咸新区经济发展和居民生活息息相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平较低，近年来盈利能力不断提高。随着当地经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，加之西咸新区管委会对发行人的大力支持，预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

二、募投项目收益是本期债券按时偿付的基础来源

本期债券募集资金投资项目为西咸国际文化教育园棚户区改造（二期）项目和西咸空港综合保税区二期建设项目，募投项目运营所带来稳定的经营性现金流入，为本期债券的还本付息提供了基本保障。

三、公司可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着西咸新区管委会对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，公司资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。近三年，发行人的货币资金分别为3,065,510.30万元、1,946,621.70万元和2,578,926.82万元。其中2018年末较2017年末减少36.50%，主要系发行人随着业务扩张项目建设支出增加进而银行存款大幅减少所致；2019年末较2018年末增加32.48%，主要系发行人随业务扩张资金需求量增大，融资规模快速增长所致。发行人近三年的货币资金在总资产中的占比分别为18.79%、10.12%和11.22%。发行人的货币资金总量相对充足，显示了发行人流动较好，偿债能力较强，足以覆盖本期债券到期偿付。同时，发行人近三年的长期股权投资分别为270,016.39万元、374,300.16万元和562,181.00万元。发行人能取得较好的投资收益，股权可变现能力较强。

四、偿债保障的制度性安排

（一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行和平安银行股份有限公司西安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，并分别与其签订了《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。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前10个工作日将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日前10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在2个工作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省发改委。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专项账户未能完全补足前；发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人聘请渤海银行股份有限公司西安分行、交通银行股份有限公司陕西省分行、中国光大银行股份有限公司西安分行、广发银行股份有限公司西安分行、长安银行股份有限公司西咸新区分行、中国民生银行股份有限公司西安分行、西安银行股份有限公司科技路支行和平安银行股份有限公司西安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，并分别与其签订了《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人与中信证券股份有限公司签订了《债权代理协议》，聘请其为本期债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

此外，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

（六）发行人承诺

发行人承诺，本期债券募集资金将按各期募集说明书约定用于相应的项目，并将该项目所获得的经营收入优先用于偿还本期债券的本息。发行人将依据《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律法规要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。如确需变更募集资金用途，也将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺本期债券每期发行备案前完成当期相关协议签署报备工作，确定债权代理人、募集资金账户与偿债资金专户及相关监管银行等要素。

五、其他偿债保障措施

（一）公司优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。如果由于意外情况导致公司不能从预期还款来源偿付本息，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

（二）畅通的外部融资渠道能够为本期债券到期偿付提供进一步支撑

发行人拥有很强的外部融资能力。发行人资产规模大、主营业务收入和利润水平较高，与各商业银行建立了长期、稳固的合作关系，间接融资能力强。截至2019年末，发行人及其子公司共获得主要合作金融机构的授信金额约1,826.84亿元，余额合计约460.73亿元。公司优良的资信和较强的融资能力进一步保障了本期债券按时还本付息。在本期债券到期时，如有需要，发行人强大的融资能力可以为公司正常生产经营提供流动性支持。

（三）当地政府对发行人发展给予大力支持

发行人作为西咸新区城市建设开发的重要主体，主要从事西咸新区范围内的基础设施建设和土地开发等业务，是西咸新区建设、融资、管理和服务的重要平台。为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和偿债能力，根据发行人业务的特点，西咸新区管委会出台了一系列扶持与优惠政策。

六、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投向良好，经济与社会效益明显，发行人业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力较强。因此，本期债券偿债保障措施到位，发行人具有较强的偿债能力，到期不能兑付本息的风险很小。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本期债券募集说明书及其摘要中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

对策：首先，发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

住所：陕西省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　法定代表人：周东　经办人员：徐羡
办公地址：陕西省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
联系电话：029-33186360　传真：029-33186200　邮政编码：712000
中信证券股份有限公司
联系人：王艳艳、黄晨源、刘成、阴越、肖芳　联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系电话：010-60838498　传真：010-60833054　邮政编码：100026
爱建证券股份有限公司　联系人：邱晨、刘义琳、袁玉倩、傅雨、彭琪
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1600号28层
联系电话：021-32229888　传真：021-68728975　邮政编码：200122

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2021年第二期陕西西咸新区发展集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1▲	中信证券股份有限公司	债务资本市场部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	刘婧蓉、李铮	010-60834529
2▲	爱建证券有限责任公司	债券融资部	上海市浦东新区世纪大道1600号	张晶琪	021-32229888
3	国开证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号6层	黄旻曦	010-88300565
4	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层	杨堤	010-86451591
5	开源证券股份有限公司	发行承销部	西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层	唱英霞	18500153656
6	招商证券股份有限公司	债券销售部	北京市西城区月坛南街1号院3号楼17层	刘杨	010-60840926