

债券代码：155515

债券简称：19 晋建发

山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券 2021 年定期受托管理事务报告

发行人

山西园区建设发展集团有限公司

债券受托管理人



五矿证券有限公司
MINMETALS SECURITIES CO., Ltd



(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

二〇二二年六月

重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《山西建设发展有限公司¹ 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《山西建设发展有限公司 2019 年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）》等相关规定和约定，五矿证券有限公司（以下简称“五矿证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

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。

¹ 山西建设发展有限公司已更名为“山西园区建设发展集团有限公司”

目录

重点声明	2
释义	4
第一章 五矿证券受托债券概况	5
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人经营及财务状况	10
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	15
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况及有效性分析	16
第六章 发行人偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况	17
第七章 发行人偿债能力和偿债意愿分析	18
第八章 募集说明书约定的其他义务执行情况	20
第九章 债券持有人会议召开情况	21
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施	22

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人，公司	指	山西园区建设发展集团有限公司
五矿证券	指	五矿证券有限公司
山西省国资委	指	山西省国有资产监督管理委员会
山西国资	指	山西省国有资本投资运营公司 ²
控股股东、山西建投	指	山西建设投资集团有限公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日

² 截至本报告出具之日，山西省国有资本投资运营公司已更名为“山西省国有资本运营有限公司”。

第一章 五矿证券受托债券概况

一、发行人名称

中文名称：山西园区建设发展集团有限公司

英文名称：无

二、核准文件及核准规模

山西园区建设发展集团有限公司于 2019 年 4 月 22 日获得中国证券监督管理委员会《关于核准山西建设发展有限公司向合格投资者公开发行人公司债券的批复》（证监许可【2019】791 号），获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 7 亿元的公司债券。

山西园区建设发展集团有限公司于 2019 年 8 月 7 日发行了山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（简称“19 晋建发”），发行规模为人民币 7 亿元。

三、五矿证券受托管理公司债券的主要条款

（一）“19 晋建发”债券基本情况

1、债券名称：山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券；

2、债券简称及代码：上交所简称为 19 晋建发，代码为 155515；

3、发行规模及利率：人民币 7 亿元，发行利率为 5.98%；

4、债券余额：人民币 7 亿元，本年度利率为 5.98%；

5、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

6、起息日：2019 年 8 月 7 日；

7、付息日：2020 年至 2024 年每年的 8 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，顺延期间不另计息）；如投资者行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2022 年的 8 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，顺延期间不另计息）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年的 8 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，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2022 年的 8 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，顺延期间不另计息）。

9、债券担保情况：由山西建设投资集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

10、信用级别及资信评级机构：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月 28 日发布的《山西园区建设发展集团有限公司及其发行的 19 山西建发 MTN001 与 19 晋建发跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：本次债券募集资金拟用于补充流动资金，偿还到期负债，调整债务结构。

四、发行人信息披露事务负责人变动情况

2021 年度，发行人负责处理与本债券相关事务专人未发生变动。

联系人和联系方式如下：

姓名	牛彦
联系地址	山西转型综合改革示范区潇河产业园潇河大街 77 号 A 座 5 层
电话	0351-5270787
邮箱	niuy@sxci.com

第二章 受托管理人履行职责情况

五矿证券作为本次债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及《债券受托管理协议》的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

一、报告期内披露的定期报告及临时报告

报告期内，发行人和受托管理人披露的定期报告统计如下：

债券简称	报告名称	披露时间	是否按时披露
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告	2021-04-30	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要	2021-04-30	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司公司债券 2020 年年度财务报表及附注（含担保人财务报表）	2021-04-30	是
19 晋建发	山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2020 年定期受托管理事务报告	2021-06-28	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告	2021-08-31	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司公司债券 2020 年半年度财务报表及附注（含担保人财务报表）	2021-08-31	是

报告期内，发行人及受托管理人披露的临时报告统计如下：

债券简称	报告名称	披露时间	是否按时披露
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司关于“19 晋建发”募集资金使用说明的公告	2021-01-26	是
19 晋建发	五矿证券有限公司关于山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年第一次临时受托管理事务报告	2021-01-26	是

19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司董事、总经理发生变动的公告	2021-03-05	是
19 晋建发	五矿证券有限公司关于山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年第二次临时受托管理事务报告	2021-03-08	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司关于修订信息披露制度的公告	2021-06-28	是
19 晋建发	五矿证券有限公司关于山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年第三次临时受托管理事务报告	2021-07-01	是
19 晋建发	山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年付息公告	2021-07-27	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司董事发生变动的公告	2021-08-17	是
19 晋建发	五矿证券有限公司关于山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年第四次临时受托管理事务报告	2021-08-23	是
19 晋建发	山西园区建设发展集团有限公司董事发生变动的公告	2021-10-21	是
19 晋建发	五矿证券有限公司关于山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年第五次临时受托管理事务报告	2021-10-28	是

二、报告期内的募集资金使用核查情况

发行人已在“19 晋建发”发行前与北京银行股份有限公司西安分行、晋商银行股份有限公司太原桥西支行、五矿证券有限公司签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，开立了募集资金及偿债资金专项账户。本期债券募集资金已按照约定，及时划入专项账户，并在募集资金专户中储存、使用。

五矿证券根据募集说明书、监管协议以及相关法规要求，对发行人使用募集资金进行了辅导，定期跟踪核查发行人募集资金使用情况，详见本文后续募集资金使用章节。

三、报告期内的付息督导工作

“19 晋建发”约定的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 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，顺延期间不另计息）；如投资者行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2022 年的 8 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，顺延期间不另计息）。

公司于 2021 年 8 月 9 日（因 2021 年 8 月 7 日非交易日，故顺延至下一个交易日）支付 2020 年 8 月 7 日至 2021 年 8 月 6 日期间的利息 4,186.00 万元。

四、报告期内的风险排查工作

2022 年 5 月，五矿证券与发行人认真学习了《上海证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》，开展债券信用风险管理工作，及时报告债券信用风险管理中的重要情况，结合发行人的经营及财务情况，根据指引对债券风险分类的标准，发行人债券信用风险分类为正常类。

五矿证券在受托期限内，督促公司履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了受托管理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

五、受托管理人在履行受托管理职责时是否发生利益冲突

否。

六、发行人配合受托管理人工作以及提供材料情况

报告期内，发行人配合受托管理人工作，提供材料真实、准确、完整。

第三章 发行人经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：山西园区建设发展集团有限公司

注册地址：山西转型综合改革示范区潇河产业园潇河大街 77 号 A 座 5 层

办公地址：山西转型综合改革示范区潇河产业园潇河大街 77 号 A 座 5 层

法定代表人：卫炳章

电话：0351-5270787

传真：0351-5270787

经营范围：以自有资金投资开发区项目与园区项目；开发区项目建设；园区综合开发、产业招商、运营服务；土地整理服务；自有土地使用权租赁；自有房屋租赁；物业管理；规划设计服务；公共项目维护及公用事业服务；房地产开发经营；工程项目管理；建筑施工、建设工程；房屋建筑工程施工总承包，境外工程和境内国际招标工程承包，市政公用、水利水电、公路工程、机电安装工程、电力工程、矿山工程施工总承包；建筑室内外装饰装修；进出口；货物进出口、技术进出口；工程投资咨询；建筑工程技术咨询及监理；房地产投资咨询；酒店经营与管理。（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 2021 年度经营情况

（一）公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司主营业务为建筑施工、房地产、装饰装修、监理、勘察检测

等业务。

建筑施工业务主要由本公司下属子公司山西四建和机械化负责。山西四建是发行人旗下拥有资质最为齐全的子公司，其拥有国家房屋建筑工程总承包特级资质，主要施工领域为房建；机械化主要施工领域为公路、桥梁、机场道路码头和堆场等。

房地产业务主要由发行人子公司晋建房地产公司、山西铭基房地产开发有限公司负责，房地产项目的主要类型为棚户区改造、城中村改造以及个别商业房地产楼盘的开发。

在未来的发展过程中，发行人将在优化开展建筑施工业务的同时，开展园区综合开发项目，同时兼顾装饰装修、监理、监测等相关业务的发展。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

（二）公司主要经营情况

1、主营业务分板块情况

主营业务基本情况表

单位：亿元

业务板块	2021 年度				2020 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 (%)
建筑业	154.46	136.79	11.44	72.47	115.55	100.91	12.67	67.46
房地产业	32.91	27.78	15.59	15.44	39.19	32.85	16.17	22.88
建筑相关服务	3.17	2.49	21.45	1.49	2.64	2.02	23.64	1.54
建筑相关贸易	10.57	10.08	4.63	4.96	5.08	4.71	7.38	2.97
建筑相关装备制造	3.35	3.25	2.97	1.57	3.01	2.91	3.32	1.76
其他	8.67	6.64	23.47	4.07	5.81	3.84	33.95	3.39
合计	213.14	187.04	12.25	-	171.28	147.24	14.04	-

2、利润情况或利润来源

报告期内，发行人利润主要来自于建筑施工业务，2021 年度发行人建筑施工业务毛利润为 17.67 亿元，占总毛利润的比例为 67.70%。

三、发行人 2021 年度财务情况

(一) 发行人 2021 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例
货币资金	545,015.15	530,459.57	2.74%
应收账款	464,084.11	499,054.05	-7.01%
预付款项	117,799.25	172,661.24	-31.77%
其他应收款	575,218.79	681,932.30	-15.65%
存货	1,238,805.15	1,121,179.91	10.49%
其他流动资产	123,989.42	123,873.96	0.09%
可供出售金融资产	0.00	7,516.52	-100.00%
固定资产	60,412.97	55,987.45	7.90%
短期借款	172,702.28	132,021.14	30.81%
应付账款	884,309.26	705,176.34	25.40%
预收款项	0.00	481,198.70	-100.00%
一年内到期的非流动负债	249,133.29	169,815.47	46.71%
应付债券	90,200.00	208,537.22	-56.75%
总资产	4,936,376.01	4,454,199.42	10.83%
归属母公司股东的净资产	1,059,641.99	1,117,245.20	-5.16%
营业收入	2,151,121.78	1,728,818.89	24.43%
归属母公司股东的净利润	46,658.34	56,576.89	-17.53%
经营活动产生的现金流净额	33,572.67	31,853.61	5.40%
投资活动产生的现金流净额	-343,651.69	-652,185.46	-47.31%
筹资活动产生的现金流净额	316,729.50	318,471.63	-0.55%
期末现金及现金等价物余额	477,263.54	470,613.06	1.41%

(二) 财务数据及重大变动分析

1、主要资产变动情况

单位：亿元、%

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超过 30%)
货币资金	54.50	53.05	2.74	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.13	-100.00	主要是由于减少了对四川天玖投资有限责任公司的股权投资所致

	2021年 12月31日	2020年 12月31日	同比变动 比例	原因(同比变动超过 30%)
预付款项	11.78	17.27	-31.77	主要是由于预付工程款减少所致
其他应收款	57.52	68.19	-15.65	-
存货	123.88	112.12	10.49	-
一年内到期的非流动资产	0.00	6.95	-100.00	主要是由于一年内到期的长期应收款收回所致
可供出售金融资产	0.00	0.75	-100.00	主要是由于当年执行新会计准则,将可供出售金融资产科目余额转入其他权益工具投资和其他非流动资产核算所致
长期应收款	6.97	12.85	-45.76	主要是由于应收融资租赁款收回所致
长期股权投资	13.36	9.37	42.57	主要是由于当期对朔州市兴朔城市建设管理有限公司、阳城县桑田嘉业建设有限公司、平遥县嘉业城市建设管理有限公司等公司追加投资所致。
投资性房地产	0.00	8.30	-100.00	主要是由于相关房地产用途由出租转为出售,故转入存货科目核算所致
在建工程	64.90	25.84	151.12	主要是由于当期增加对山西潇河国际会展中心、山西·潇河新城酒店等项目的投入所致
无形资产	6.36	4.69	35.54	主要是由于企业合并导致土地使用权增加所致
开发支出	0.00	0.00	33.71	主要是由于专利权转入当期损益所致
长期待摊费用	0.44	0.88	-50.09	主要是由于费用逐年摊销所致
其他非流动资产	69.39	50.38	37.73	主要是由于合同资产同比增加所致

2、主要负债情况

单位：亿元、%

	2021年 12月31日	2020年 12月31日	同比变动 比例%	原因(同比变动超过 30%)
短期借款	17.27	13.20	30.81	主要是由于当期新增一年内到期的银行贷款所致
应付账款	88.43	70.52	25.40	-
合同负债	48.03	-	100.00	主要是由于执行新会计准则所致
其他应付款	73.72	31.54	133.76	主要是由于当期应付往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	24.91	16.98	46.71	主要是由于应付债券和长期借款转入一年内到期的非流动负债所致
长期借款	61.90	61.81	0.15	-
应付债券	9.02	20.85	-56.75	主要是由于部分应付债券转入一年内到期的非流动负债所致
递延所得税负债	0.16	2.75	-94.27	主要是由于应纳税暂时性差异减少所致

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、公司债券募集资金情况

发行人于 2019 年 8 月 7 日发行本次债券，规模为人民币 7 亿元。

本次公司债券募集款项已于 2019 年 8 月 8 日汇入发行人的募集资金专项账户。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金拟用于补充流动资金，偿还到期负债，调整债务结构。

二、公司债券募集资金实际使用情况及核查情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本次债券募集资金使用情况：

发行人已将募集资金用于偿还到期债务、补充流动资金，发行人已使用 7 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

募集资金使用瑕疵、专户运作不规范以及整改情况：

募集资金使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况及核查情况

发行人在北京银行股份有限公司西安分行营业部、晋商银行太原桥西支行设立了募集资金专项账户，账户名称为山西建设发展有限公司。发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，发行人的募集资金专项账户运作不存在异常。

经受托管理人核查，发行人募集资金使用情况与发行人定期报告披露内容一致。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况及有效性分析

一、本次债券增信机制变动情况及有效性分析

本期债券设置了外部增信机制，由山西建设投资集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，外部增信在有效期内。

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期本期债券内外部增信机制、偿债保障措施运行有效，未发生重大变化。

二、担保的权利证明或者其他有关文件保管情况

受托管理人已经在债券发行前取得担保的权利证明文件，并已在担保期间妥善保管。

三、本次债券的偿债保障措施变动情况及有效性分析

报告期内，本次债券的偿债保障措施未发生重大变化，偿债保障措施有效。

第六章 发行人偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况

一、本次债券的偿债保障措施执行情况

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

二、本次债券的本息偿付情况

“19 晋建发”约定的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 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，顺延期间不另计息）；如投资者行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2022 年的 8 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，顺延期间不另计息）。

公司于 2021 年 8 月 9 日（因 2021 年 8 月 7 日非交易日，故顺延至下一个交易日）支付 2020 年 8 月 7 日至 2021 年 8 月 6 日期间的利息 4,186.00 万元。

第七章 发行人偿债能力和偿债意愿分析

一、发行人偿债能力分析

1、有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：115.67 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 118.84 亿元，有息债务同比变动 2.74%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：42.16 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 20.93 亿元，占有息债务余额的 17.61%；银行贷款余额 81.48 亿元，占有息债务余额的 68.57%；非银行金融机构贷款 16.43 亿元，占有息债务余额的 13.83%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%

2、发行人重大资产受限情况

单位：亿元、%

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
货币资金	54.50	6.78	12.43
存货	123.88	14.95	12.07
无形资产	6.36	1.00	15.67
在建工程	64.90	3.42	5.27
长期股权投资	13.36	0.35	2.62
长期应收款	6.97	3.61	51.78
应收账款	46.41	0.07	0.15
合计	316.38	30.18	—

3、发行人对外担保情况

报告期初对外担保的余额为 10.84 亿元，报告期末对外担保的余额为 24.95 亿元，报告期内对外担保增加 14.11 亿元。对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 23.34 亿元。

二、发行人偿债意愿情况

公司主体信用等级为 AA 级，发行人最近三年连续盈利，2021 年度内经营正常，财务状况良好，具有较高的偿债意愿，将严格按照兑付兑息安排履行债券偿付义务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

第八章 募集说明书约定的其他义务执行情况

发行人在公司债券募集说明书中承诺：“在本期债券存续期内非经营性往来占款和资金拆借的余额不新增。”

执行情况：截至 2021 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借的余额为 2.43 亿元，较 2020 年末有所下降。债券存续期内，发行人非经营性往来占款和资金拆借的余额未新增。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受 托管理人采取的应对措施

无。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《山西建设发展有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年定期受托管理事务报告》之盖章页）

