

西安经发集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至2018年12月31日、2017年12月31日和2016年12月31日，公司合并口径资产负债率分别为86.97%、81.19%和83.43%，公司资产负债率近年来基本无变化，较高的资产负债率水平将制约公司继续扩大债务融资规模，影响公司持续筹措发展所需资金的能力，并使公司面临一定的长期偿债压力。总体来看，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
（四）报告期内中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	13
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	14
一、 公司业务和经营情况.....	14
二、 投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
四、 公司治理情况.....	18
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	20
五、 资产情况.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	26
九、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	27
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	27
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28

四、发行人为永续期公司债券发行人	28
五、其他特定品种债券事项	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第八节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表	31
担保人财务报表.....	44

释义

发行人、本公司、公司或西经发	指	西安经发集团有限责任公司
本报告	指	西安经发集团有限责任公司公司债券2018年年度报告
本次债券、本期债券	指	西安经发集团有限责任公司公开发行2016年公司债券
债券受托管理人	指	海通证券股份有限公司
中诚信证评、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
募集说明书	指	发行人制作并向投资者披露的《西安经发集团有限责任公司公开发行2016年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
上年同期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
公司章程	指	西安经发集团有限责任公司章程
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、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的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	西安经发集团有限责任公司
中文简称	西经发
外文名称（如有）	Xi'anKingfarGroupCo.,Ltd
外文缩写（如有）	KingfarGroup
法定代表人	彭晓晖
注册地址	陕西省西安市西安经济技术开发区文景路中段 16 号白桦林国际 A 座 10-11 层
办公地址	陕西省西安市西安经济技术开发区文景路中段 16 号白桦林国际 A 座 10-11 层
办公地址的邮政编码	710016
公司网址	http://www.kingfar.com
电子信箱	kingfar@kingfar.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郑谦
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	西安经济技术开发区文景路中段 16 号白桦林国际 A 座 10-11 层
电话	029-86523260
传真	029-86526717
电子信箱	tianyongping@kingfar.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	西安经济技术开发区文景路中段 16 号白桦林国际 A 座 10-11 层

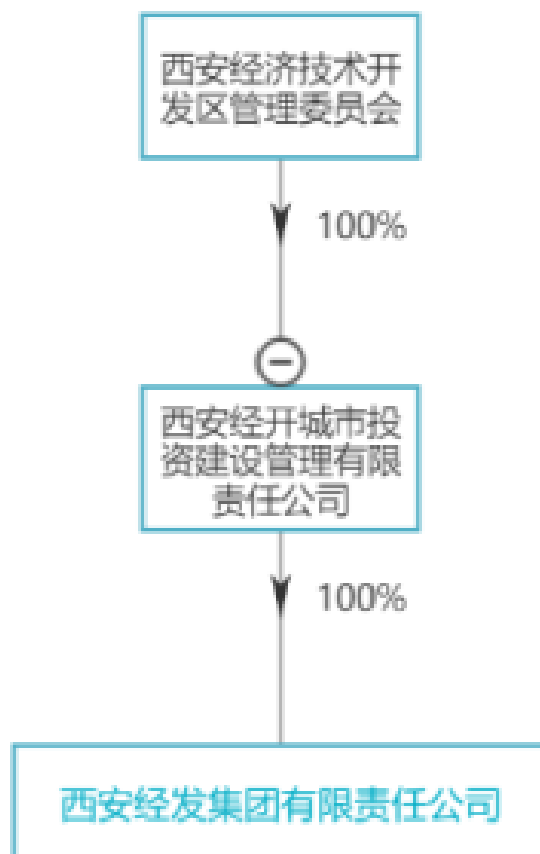
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：西安经开城市投资建设管理有限责任公司

报告期末实际控制人名称：西安经济技术开发区管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

适用 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

名称	西安经开城市投资建设管理有限责任公司
主要股东	西安经济技术开发区管理委员会

成立日期	2010年5月4日
注册资本	60.05
主要业务	基础设施投资建设、房地产开发、对中小企业的投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；投资（仅限以自有资产投资）、投资管理（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）、咨询。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）
主要资产情况	截至2019年4月30日，该企业正处于外部审计过程中，暂时无法获取相关数据，后续补充披露
最近一年合并财务报表的主要财务数据	截至2019年4月30日，该企业正处于外部审计过程中，暂时无法获取相关数据，后续补充披露
主要财务数据审计情况	正在审计中
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	100%
直接或间接持有发行人的股份/股权被质押或存在争议情况	无
其他需要说明的事项	无

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

√适用 □不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

根据2018年12月24日印发的《西安经济技术开发区管理委员会关于划转西安经发集团有限责任公司股权有关事宜的通知》（西经开【2018】371号），决定将管委会持有的西安经发集团有限责任公司100%股权无偿划转至西安经开城市投资建设管理有限责任公司。上述事项已于2018年12月29日完成工商变更。

截止目前，西安经发集团有限责任公司控股股东为西安经开城市投资建设管理有限责任公司，持股比例为100%，实际控制人仍为西安经济技术开发区管理委员会，未产生变化。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

2018年11月5日，西安市人民政府决定任命彭晓晖担任西安经发集团有限责任公司董事长。

2018年12月25日，经开区管委会委派张晓军为新任董事，委派白晓伟、朱电明为新任监事，此外，杨明亮不再担任董事职务，张洁、康淙铂不再担任监事一职。职工董事吴斌、职工监事王明琳、淡小丽由西安经发集团有限责任公司职工代表大会2018年12月25日会议选举产生，赵军平不再担任职工董事、屈涨全和朱亮不再担任职工监事。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区9号楼青云当

	代大厦 22 层
签字会计师姓名	付星、李伟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136591.SH
债券简称	16 西经发
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	余亮、段从峰
联系电话	010-88027267

（三）资信评级机构

债券代码	136591.SH
债券简称	16 西经发
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	136591.SH
2、债券简称	16 西经发
3、债券名称	西安经发集团有限责任公司公开发行 2016 年公司债券
4、发行日	2016 年 8 月 1 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 8 月 1 日
7、到期日	2021 年 8 月 1 日
8、债券余额	7.50
9、截至报告期末的利率(%)	3.77%
10、还本付息方式	本次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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已按时兑付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本次债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 个计息年度末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。在本次债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权决定上调本次债券后 2 个计息年度末的票面利率，上调幅度为 0 至 100 个基点（含本数）。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本次

	债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	在本次债券存续期第3个计息年度末，发行人作出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本次债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136591.SH

债券简称	16西经发
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金的接收、存储、划转、本息偿付均在专项账户浙商银行股份有限公司西安分行7910000010120100340157账户内进行，专项账户运作规范。
募集资金总额	7.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年8月2日，公司收到募集资金（扣除承销费用）为74,250万元。截至2016年12月底，募集资金专户为7.73万元，已使用募集资金74,281.32万元。使用情况如下：2016年8月2日募集资金到位后，公司9月至11月使用10,000万元偿还核准用途的借款；使用47,250万元用于置换前期以自有资金偿还的核准用途的借款本息，并使用募集资金及置换后的部分资金偿还了其他借款17,031.32万元。</p> <p>2017年3月2日，公司将17,750万元自有资金还回募集资金专户，在2017年3月20日使用此笔17,750万元偿还2017年3月29日到期的中国银行借款。</p> <p>截至2018年年底，募集资金专户余额为3.80万元，全部为募集资金结余利息。</p> <p>履行程序：针对使用部门的使用募集资金申请由投资财务管理部资金经办人员分别报部门负责人、公司分管领导批准后，办理相关手续。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136591.SH
------	-----------

债券简称	16 西经发
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月25日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 代表含义：受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债项评级 AA 代表含义：债券信用质量很高，信用风险很低；评级展望稳定代表含义：表示评级大致不会改变
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	未对投资者适当性产生影响

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136591.SH

债券简称	16 西经发
其他偿债保障措施概述	<p>偿债资金主要来源（1）2018年度公司营业收入、归母净利润和经营活动现金流入分别为33.44亿元、0.63亿元和90.75亿元（2）2018年末非受限货币资金为33.22亿元。</p> <p>偿债保障措施应急方案：截至2018年年底，公司获得主要贷款银行的授信额度为77.45亿元，未使用授信额度为24.20亿元。即使在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。</p>

其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136591.SH

债券简称	16 西经发
偿债计划概述	<p>本次债券的起息日为 2016 年 8 月 1 日，债券利息自起息日起每年支付一次。本次债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2021 年 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2019 年的 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136591.SH

债券简称	16 西经发
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136591.SH
债券简称	16西经发
债券受托管理人名称	海通证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：①受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；②受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；③相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；④防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	受托管理人已于2017年6月29日出具了《西安经发集团有限责任公司公开发行2016年公司债券受托管理事务报告（2016年度）》，披露地点为上海证券交易所网站。2018年度的受托管理事务报告将于2019年6月30日前披露，披露地点为上海证券交易所网站。受托管理人于2018年10月16日出具了《西安经发集团有限责任公司公开发行2016年公司债券2018年度第一次受托管理实务临时报告》，披露地点为上海证券交易所网站；受托管理人于2018年11月9日出具了《西安经发集团有限责任公司公开发行2016年公司债券2018年度第二次受托管理实务临时报告》，披露地点为上海证券交易所网站；受托管理人于2018年11月16日出具了《西安经发集团有限责任公司公开发行2016年公司债券2018年度第三次受托管理实务临时报告》，披露地点为上海证券交易所网站；

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

(一) 公司业务情况

西安经发集团有限责任公司是西安经开区管委会出资设立的国有企业，核心业务涉及房地产开发、商贸物流、公共服务等，在经开区房地产、公共服务领域处于行业主导地位。公司全资子公司西安经发地产公司拥有房地产企业一级开发资质，先后开发白桦林居、经发大厦、白桦林间等一系列标杆产品，具有较高的客户忠诚度和良好的品牌形象，在西安的房地产市场占有一席之地。

公司经营领域和投资范围呈现多元化，主营业务涵盖房地产开发、商贸物流、工程建

设、公共服务、租赁、学费住宿等领域。业务多元化通过各板块良性运行、有效补充，在一定程度上抵御风险、化解危机，实现公司业务健康发展，更保证了公司盈利能力的可持续性和稳定性。

商品房经营模式：公司商品房类房地产业务主要由西安经发地产有限公司、西安经发置业有限公司、西安出口加工区投资建设有限公司和西安经济技术开发区建设有限责任公司等子公司共同运营，业务范围涵盖住宅地产、商业地产及工业地产，并以住宅地产为主。其中，经发地产、经发置业主要从事住宅地产、商业地产等开发，经发建设主要从事工业地产等开发，加工区投资公司主要从事加工区内工业、商业地产开发及运营管理。因经发建设、加工区投资公司房地产业务规模较小，目前公司商品房业务收入主要来自经发地产、经发置业。上述四家房地产公司自成立以来，先后在西安市的4个辖区（经开区、新城区、高陵区及西咸新区）开发建设了包括经发大厦、白桦林居、白桦林间、白桦林明天、白桦林印象（沣渭家园）及白桦林国际商务广场、创新工业园、工业设计产业园等在内的多个大型地产项目，覆盖了住宅、写字楼、商业、工业厂房等多种业态。

保障房经营模式：公司保障房业务由下属子公司经发建设负责经营，主要开发建设经济适用房和配套商业物业。公司以划拨（经济适用房部分）、出让（商业物业部分）方式获得土地后，由经发建设进行房产开发、建筑设计及销售。

在道路等基础设施施工方面，经发基础主要以自己承揽的项目和联营项目为主，辅以代管项目。经发基础自营项目即主要使用公司自身施工力量完成的工程业务（对个别专业性业务会进行分包），主要来自市政维护中心、地铁施工项目，利润率较高；联营项目即完全使用联营方施工力量完成的工程业务；代管项目即代为建设或代为运营管理的工程项目，收取相应管理费。

在景观绿化施工方面，经发绿化在工程相关行业招投标网站或其他渠道获取项目招标信息或工程前期信息，组建专业团队对项目信息进行调研甄别和跟踪。选取优质项目进行投标跟甲方协商谈判，最终获取优质项目。获取项目后，经发绿化安排专业项目经理组建项目部，以自有专业队伍为施工基础，除专业性较强部分项目进行专业劳务分包外，其余全部为公司自有专业人员施工；在材料采购方面，为保证材料的质量和品质，所有原材料均由公司自行采购。

在其他工程业务方面，主要系建筑装饰业务，诚品装饰目前具有建筑装饰工程设计专项乙级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级资质，系中国建筑装饰协会、陕西省建筑装饰协会会员单位。

公司商贸业务主要包括有色金属、钢材、建材、煤炭、机械设备、运动器材与服装等商品贸易。其中，经发经贸主要从事有色金属、钢材、建材、煤炭等国内贸易，加工区投资公司从事机械设备等贸易，经发城运从事运动器材、服装的销售。公司公共服务业务主要包括热力、自来水的生产、销售及城市保洁、公园管理等。其中，公司供水业务、供热业务分别由下属子公司西安经发水务有限公司、西安经发新能源有限责任公司运营。

行业地位：房地产方面，我公司子公司西安经发地产、经发置业公司拥有房地产企业一级、二级开发资质，先后开发白桦林居、经发大厦、白桦林间、白桦林明天、白桦林国际等一系列标杆产品，具有较高的客户忠诚度和良好的品牌形象，在西安的房地产市场占有一席之地。近年来，经发地产白桦林间项目在西安房地产销售排名中位列前位，在经开区的房地产企业中占据绝对的龙头地位。工业地产方面，我公司控股子公司西安经济技术开发区建设有限责任公司具有房地产开发企业二级资质，曾获陕西省装备制造产业园孵化基地、陕西省全省首批诚信建设示范单位等称号。商贸方面，我公司作为国有企业，具有较高的信誉度，与客户和供应商之间逐步建立了良好的长期合作关系。经发担保通过了ISO质量管理体系认证，担保放大倍数和净资产收益率均位居西安市大型国有担保企业的前列。

2018年，全年商品住宅成交规模预计较去年微增，城市市场格局也发生明显变化。尤其随着“因城施政、分类调控”的逐步贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著，城市热点轮动的势头方兴未艾。从成交结构来看，三四线城市依然是商品房成交规模主力，占比上升至69%，一线和二线城市成交规模继续同比下降；而从年内发展趋势看，全年成交“先升后降”，在5、6月份形成小高峰，热点二线城市“万人摇号，一房难求”，但到了8月份，市场明显转冷，“日光盘”不再，项目去化率显著下调。

展望未来，在整体调控不放松的前提下，房地产政策预计会继续查漏补缺，因城施策措施更加精准。从政策取向上看，差别化调控和保障合理购房需求仍是未来房地产调控的基本，地方政府的政策手段更加多样化。同时针对当前房屋库存持续下降，房价上涨抬头的新趋势，去库存政策将会逐渐淡出，特别是那些供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，稳定房价将成为政府调控的首要目标。在稳定房价的同时，住房租赁市场开始发力，预计未来租赁型住房供应将会出现“井喷式”增长，住房市场体系更加健全。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售收入	14.83	9.84	33.65	44.35	17.95	12.02	33.04	55.59
工程收入	2.59	2.11	18.53	7.75	1.85	1.40	24.32	5.75
商贸收入	7.54	7.41	1.72	22.55	6.10	6.01	1.48	18.89
公共服务行业收入	1.99	2.03	-2.01	5.95	1.43	1.45	-1.40	4.44
租赁收入	0.94	0.44	53.19	2.81	0.58	0.33	43.10	1.80
服务收入	3.91	3.59	8.18	11.69	2.82	2.57	8.87	8.75
学费住宿费收入	1.48	0.64	56.76	4.43	1.33	0.62	53.38	4.14
其他业务收入	0.15	-	100	0.45	0.20	-	100	0.64
合计	33.44	26.07	22.06	100	32.27	24.41	24.36	100

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司按照业务分类，未按照产品分类

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

公司租赁收入较上年末增长 38.19%，主要原因系随着社区环境的完善，出租率提升

公司工程业务收入成本较上年增长 33.46%。主要原因系工程业务收入增长，同时工程建设所需原材料价格较 2017 年度略微上升

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 55,276.57 万元，占年度销售总额 16.53%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

披露销售金额最大的前 5 大客户名称

单位：万元币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
陕西延长石油物资集团江苏有限公司	电解铜	31,766.11
西安经济技术开发区管理委员会	道路清扫、保洁；绿化工程及养护	14,561.70
陕西有色集团贸易有限公司	钢材、低碳锰铁	3,474.63
陕西全通实业集团有限公司	房屋销售	2,830.74
陕西鑫宏宇防腐科技有限公司	房屋销售	2,643.39
合计	-	55,276.57

向前五名供应商采购额 81,461.85 万元，占年度采购总额 24.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2019年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

被投资企业名称	西安祥浩汽车产业合伙企业（有限合伙）
被投资企业主营业务	投资管理
出资方式、价款支付情况	货币出资 10.894 亿元人民币
资金来源	自筹
预计投资期限	10 年
上期末股权投资比例（%）	62.43
本期末股权投资比例（%）	23.21
标的股权公允价值（如有）	-
本期投资成本	10.89
期末投资成本	12.39
被投资企业报告期末总资产	53.40
被投资企业报告期末总负债	0.02
被投资企业报告期末所有者权益	53.38
被投资企业报告期营业总收入	0.00
被投资企业报告期净利润	-0.01

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形□是 否**（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况**□是 否**（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**□是 否**五、非经营性往来占款或资金拆借**

单位：亿元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性，非经营性一般为公司相关企业的拆借款项

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

存在

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：3.37 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：13.83%，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
土地储备中心（管委会）	同一最终控制方	1.98	否	资金拆借	2019年-2020年，每年5月10日分别偿还本金7,000万元、8,500万元，剩余款项于2021年结清，并按季度支付借款利息（按人民银行贷款基准利率执行）。经开区土储中心将按时筹措还本付息资金，并划付经发集团。
西安经开第二中学	参股公司	1.11	否	资金拆借	西安经开第二中学目前处于亏损状态，预计2020年开始出现资金结余并将全部用于还款。借款利息按照合同约定利率执行
西安经开第一学校	参股公司	0.28	否	资金拆借	西安经开第一学校正在进行二期项目建设，项目完工并开始招生后，预计2023年出现资金结余并将全部用于还款。借款利息按照合同约定利率执行。
合计	—	3.37	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

非经营性往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限和程序如下：经开区管委会、经开区土储中心及经开区管委会下属的其他单位需要向经发集团借用资金时，可根据资金需求情况，提出用款申请，说明借款金额，集团公司投资财务管理部经办人负责填写付款审批单，投资财务管理部负责人审核后报分管领导审批，审批通过后报集团公司预算资金管理委员会研究，最终由集团公司董事会审批，集团公司投资财务管理部办理转款手续。全资子公司（学校）、控股子公司（学校）需要在内部借款时，向集团公司投资财务管理部提出书面申请，说明借款用途、金额、期限和还款方式，并提供有关资料，由集团公司投资财务管理部根据集团整体资金情况，办理资金调剂执行单，经主管领导批准，借款双方签订借款合同并办理转款手续。集团公司需要在全资子公司（学校）、控股子公司（学校）借款时，由集团公司投资财务管理部与资金借出方协商一致后，办理资金调剂执行单，经主管领导批准，借款双方签订借款合同并办理转款手续。

非经营性往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制如下：经开区管委会借款利率按照集团公司取得外部借款的综合成本确定；经开区土储中心借款按照集团公司项目贷款利率执行；子公司（学校）内部借款利率参考人民银行贷款基准利率和市场利率水平，双方具体协商确定。利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整。具体利率结算和收取方式可参考人民银行规定执行或双方协商确定。

债券存续期，公司非经营性往来占款或资金拆借事项将继续存在。公司将严格履行以上决策程序，并在年报与半年报中持续披露变更信息。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
----	----	-----	-----	----------	-------------------

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	1,869,797.40	1,415,672.87	32.08%	本期总负债增加较大
2	总负债	1,626,215.77	1,149,373.34	41.49%	本期预收房地产销售款大于上期; 本期收经开城投借款净增加 14.35 亿元; 本期新增贷款大于还款; 本期新增爱建证券专项计划 3.3 亿元。
3	净资产	243,581.64	266,299.53	-8.53%	-
4	归属母公司股东的净资产	211,837.27	205,528.53	3.07%	-
5	资产负债率 (%)	86.97%	81.19%	7.12%	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	88.16%	82.74%	6.55%	-
7	流动比率	1.09	1.07	1.87%	-
8	速动比率	0.47	0.39	20.51%	-
9	期末现金及现金等价物余额	332,242.52	172,180.63	92.96%	本期现金流入大于流出。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	334,443.69	322,708.43	3.64%	-
2	营业成本	320,661.80	309,130.09	3.73%	-
3	利润总额	14,623.52	16,075.91	-9.03%	-
4	净利润	6,984.23	6,406.78	9.01%	-
5	扣除非经常性损益后净利润	6,296.16	4,134.17	52.30%	上期计入当期损益的政府补助大于本期
6	归属母公司股东的净利润	6,298.30	4,980.73	26.45%	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	49,917.24	46,455.72	7.45%	-
8	经营活动产生的现金流净额	215,814.63	142,033.74	51.95%	本期白桦林团圆项目开盘, 收售房款 8.45 亿元; 白桦林明天北区项目本期收售房款 9.37 亿元, 较上期 3.6 亿元增加 5.77 亿元; 收退回的土地诚意金较上期增加 9.65 亿元; 支付购买土地支出 12.70 亿元。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
9	投资活动产生的现金流净额	-150,176.78	-155,807.70	-3.61%	
10	筹资活动产生的现金流净额	94,424.04	-40,530.28	-332.97%	本期新增银行借款较大
11	应收账款周转率	11.56	16.59	-30.32%	本期应收账款增加较大
12	存货周转率	0.39	0.41	-4.88%	-
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-13.43%	-
14	利息保障倍数	1.22	1.14	7.02%	-
15	现金利息保障倍数	9.19	7.42	23.85%	
16	EBITDA 利息倍数	1.64	1.45	12.86%	-
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0	-
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	0	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	333,243.52	189,081.63	76.24	本期预收售房款较大, 本期收往来款增加较大。
应收账款	34,327.06	23,535.22	45.85	本期贸易类公司应收货款及建设类公司应收工程款大幅增加
其他应收款	75,574.04	68,155.05	10.89	-
存货	715,901.05	604,493.96	18.43	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
其他流动资产	89,301.61	42,357.38	110.83	本期预缴税金较大; 本期委托贷款增加。
可供出售金融资产	316,650.00	204,750.00	54.65	本期新增股权投资及因合并范围调整原股权投资转入。
投资性房地产	133,685.82	119,659.54	11.72	-
固定资产	86,333.94	87,835.27	-1.71	-

2. 主要资产变动的原因

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位: 亿元币种: 人民币

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额 (如有)	由于其他原因受限的, 披露受限原因及受限金额 (如有)
货币资金	0.10	-	无	定存或保证金
存货	30.76	-	无	银行借款抵押物
投资性房地产	6.41	-	无	银行借款抵押物
合计	37.27	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位: 万元币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	58,500.00	107,899.50	-45.78%	银行贷款到期归还
应付账款	95,013.36	86,634.35	9.67%	-
预收款项	307,595.62	168,044.84	83.04%	本期预收房地产销售款大于上期

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
其他应付款	568,234.42	360,172.92	57.77%	本期应付经开城投借款净增加14.35亿元。
一年内到期的非流动负债	125,950.76	145,697.09	-13.55%	-
长期借款	342,860.24	182,311.00	88.06%	本期新增贷款大于还款
应付债券	74,618.31	76,480.00	-2.43%	-

2. 主要负债变动的的原因

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 52.73 亿元，上年末借款总额 43.59 亿元，借款总额总比变动 20.97%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无逾期负债

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：截至报告期末，无可对抗第三人的优先偿付负债情况

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

资金总体需求约 640,000 万元，除公司现有货币资金及未来经营收入满足大部分资金需求之外，计划融资 280,000 万元，主要通过银行借款及债券发行筹集。

16 西经发 01 于 2019 年 8 月 1 日面临回售，金额为 7.5 亿元，所需资金主要来源于银行借款及企业经营利得。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	5.50	5.50	-
北京银行	2.00	2.00	-
建设银行	15.00	5.14	9.86
交通银行	1.00	1.00	-
渤海银行	1.00	-	1.00
秦农银行	10.00	3.80	6.20
浦发银行	2.39	0.55	1.84
工行	11.00	7.80	3.20
光大银行	2.30	0.20	2.10
陕国投	3.00	3.00	-
中航信托	1.50	1.50	-
北京银行	2.09	2.09	-
恒丰银行	3.20	3.20	-
君成融资租赁	1.00	1.00	-
国投泰康信托	2.80	2.80	-
北京银行	0.60	0.60	-
华夏银行	1.00	1.00	-
华夏银行	0.50	0.50	-
中信银行	0.80	0.80	-
中国银行	1.50	1.50	-
中国银行	0.30	0.30	-
中国银行	1.80	1.80	-
农业银行	1.00	1.00	-
重庆银行	0.20	0.20	-
重庆银行	0.20	0.20	-
重庆银行	0.20	0.20	-
秦农银行	2.20	2.20	-
交通银行	3.37	3.37	-
合计	77.45	53.25	24.20

上年末银行授信总额度：81.34 亿元，本报告期末银行授信总额度 77.45 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-3.89 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

0.00 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：1.46 亿元

报告期非经常性损益总额：0.07 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

上年末对外担保的余额：6.5 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：1.5 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：8.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安经开城市建设投资管理有限责任公司	股东	60.05	基础设施投资建设、房地产开发	资信良好	保证担保	3.00	2019年1月10日	无重大影响
西安经开城市建设投资管理有限责任公司	股东	60.05	基础设施投资建设、房地产开发	资信良好	保证担保	3.00	2021年5月18日	无重大影响
西安经开第一学校	联营企业	0.1	小学、初中教育。	资信良好	保证担保	0.60	2021年4月2日	无重大影响
西安经开第二中学	联营企业	0.1	全日制普通高中，普通初中	资信良好	保证担保	1.40	2021年4月2日	无重大影响
合计	—	—	—	—	—	8.00	—	—

适用 不适用

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn	2018年10月11日	已披露	无重大不利影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2018年11月15日	已披露	无重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn	2018年11月5日	已披露	无重大不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

西安经发集团有限责任公司子公司西安经发商旅投资管理有限公司作为原告，以陕西鑫华府国际酒店有限公司（承租人，被告一），西安鑫华府酒店餐饮投资管理有限公司（承租人股东，被告二）、宋凯华（承租人的实际控制人，被告三）作为共同被告，于2017年4月17日向陕西省高级人民法院提起诉讼。2017年4月21日陕西省高级人民法院立案受理。2017年7月4日，经发商旅向陕西省高级人民法院申请撤回对被告三宋凯华的诉讼。因管辖权问题，陕西省高级人民法院及中华人民共和国最高人民法院将本案移送至西安市中级人民法院审理。

近日，我司收到了西安市中级人民法院2019年1月30日出具的（2018）陕01民初35号《民事判决书》，我司胜诉。判决被告支付拖欠我司的租金、违约金、租赁物占用费、物品使用费、水电费、案件受理费、保全费等各项费用和损失共计75,274,510.62元。另按2017年月租金1,156,657.00元标准计算自2019年1月31日起至实际腾房之日止向我司支付租赁物占用费及按照年利率6%计算该期间的损失。

具体判决结果及案件详情我司已于2019年2月1日出具《西安经发集团有限责任公司涉及重大诉讼（仲裁）的公告》予以披露。

西安市中级人民法院做出（2018）陕01民初35号《民事判决书》后，陕西鑫华府国际酒店不服上述判决，于近日依法提起上诉。截止目前，针对该上诉请求，开庭审理时间尚未确定。

西安经发集团有限责任公司已将对陕西鑫华府国际酒店有限公司形成的应收账款，按100%计提坏账准备，故该诉讼不会对公司未来生产经营、财务状况、偿债能力造成不利影响。公司将根据诉讼的后续情况及时履行信息披露义务。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文，为《西安经发集团有限责任公司公司债券年度报告（2018年）》之盖章页)



西安经发集团有限责任公司

2019年4月29日

6101970001333

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：西安经发集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,332,435,197.07	1,890,816,278.71
存出保证金	6,607,499.52	21,819,366.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,584,939.10	4,779,501.44
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	358,993,287.86	243,648,245.18
其中：应收票据	15,722,683.40	8,296,000.00
应收账款	343,270,604.46	235,352,245.18
预付款项	156,449,604.56	159,975,799.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	772,907,671.61	693,193,723.88
其中：应收利息	17,167,268.87	11,643,235.10
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,159,010,461.62	6,044,939,579.01
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	893,016,101.52	423,573,764.55
流动资产合计	12,689,004,762.86	9,482,746,258.43
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	3,166,500,000.00	2,047,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	53,207,939.67	53,716,283.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,336,858,188.07	1,196,595,385.65
固定资产	863,339,443.07	889,710,675.87
在建工程	278,383,605.01	171,234,489.49
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	182,779,021.90	196,618,469.28
开发支出		
商誉	69,163,453.25	69,163,453.25
长期待摊费用	20,921,892.90	17,464,739.45
递延所得税资产	19,672,143.51	14,115,742.12
其他非流动资产	18,143,630.75	17,863,216.53
非流动资产合计	6,008,969,318.13	4,673,982,454.94
资产总计	18,697,974,080.99	14,156,728,713.37
流动负债：		
短期借款	585,000,000.00	1,078,995,000.00
存入保证金	7,510,000.00	23,265,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	963,085,022.54	868,353,512.91
预收款项	3,075,956,188.91	1,680,448,431.27
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	43,154,380.25	33,870,109.45
应交税费	17,849,635.03	26,734,758.80
其他应付款	5,696,523,047.79	3,616,740,540.14
其中：应付利息	12,918,339.59	13,750,857.75
应付股利	1,260,472.60	1,260,472.60
未到期责任准备金	1,052,673.04	1,757,036.18
担保赔偿准备金	14,351,200.00	37,190,000.00
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,259,507,600.00	1,456,970,891.00
其他流动负债	523,758.40	586,322.53
流动负债合计	11,664,513,505.96	8,824,911,602.28
非流动负债：		
长期借款	3,428,602,400.00	1,823,110,000.00
应付债券	746,183,088.68	764,799,977.24
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	341,576,795.92	4,654,523.70
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,799,000.00	1,120,000.00
递延收益	55,176,553.72	51,218,094.09
递延所得税负债	24,306,306.95	23,919,242.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,597,644,145.27	2,668,821,837.24
负债合计	16,262,157,651.23	11,493,733,439.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	714,324,482.22	714,324,482.22
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	454,015.84	349,550.75
盈余公积	37,750,683.81	37,750,683.81
一般风险准备		
未分配利润	-34,156,463.76	-97,139,414.08
归属于母公司所有者权益合计	2,118,097,566.36	2,055,285,302.70
少数股东权益	317,443,711.65	607,709,971.15
所有者权益（或股东权益）合计	2,435,816,429.76	2,662,995,273.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,697,974,080.99	14,156,728,713.37

法定代表人：彭晓晖 主管会计工作负责人：郑谦 会计机构负责人：梁彦勋

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：西安经发集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	1,049,423,967.92	384,223,719.84
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	3,410,432,876.24	2,746,425,428.02
其中：应收利息	16,225,000.00	10,648,611.11
应收股利	427,066,147.12	303,366,147.12
存货	4,629.47	3,052.20
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,488,774.75	932,831.87
流动资产合计	4,461,350,248.38	3,131,585,031.93
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	2,135,100,000.00	106,164,422.15
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,707,477,430.98	3,318,684,505.67
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6,881,116.33	7,203,751.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	791,924.92	1,032,098.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	16,630,246.67	16,630,246.67
非流动资产合计	4,866,880,718.90	3,449,715,024.78
资产总计	9,328,230,967.28	6,581,300,056.71
流动负债：		

短期借款		250,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,483,900.51	1,483,900.51
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	567,769.89	534,546.61
应交税费	108,025.24	7,691,018.23
其他应付款	4,323,733,458.41	2,513,957,724.48
其中：应付利息	11,781,250.00	11,781,250.00
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	504,000,000.00	460,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,829,893,154.05	3,233,667,189.83
非流动负债：		
长期借款	1,340,000,000.00	540,000,000.00
应付债券	746,183,088.68	744,799,977.24
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	330,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,416,183,088.68	1,284,799,977.24
负债合计	7,246,076,242.73	4,518,467,167.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	708,869,380.78	708,869,380.78
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	28,143,752.19	28,143,752.19
未分配利润	-54,858,408.42	-73,044,665.48
所有者权益（或股东权益）合	2,082,154,724.55	2,063,968,467.49

计		
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,328,230,967.28	6,582,435,634.56

法定代表人：彭晓晖 主管会计工作负责人：郑谦 会计机构负责人：梁彦勋

合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	3,344,436,856.74	3,227,084,309.60
其中：营业收入	3,329,984,579.16	3,207,185,525.44
利息收入	5,736,889.92	8,525,253.26
已赚保费	5,486,893.20	8,588,802.81
手续费及佣金收入	3,228,494.46	2,784,728.09
二、营业总成本	3,206,618,032.86	3,091,300,891.47
其中：营业成本	2,606,692,803.99	2,440,836,677.23
提取未到期责任准备金	-704,363.14	-797,461.86
提取担保赔偿准备金	-22,838,800.00	-14,569,000.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	166,171,598.98	128,278,099.13
销售费用	79,682,613.27	97,282,004.99
管理费用	164,944,685.74	153,339,082.77
研发费用	4,056,497.67	2,419,111.24
财务费用	179,667,398.42	151,380,135.03
其中：利息费用	227,251,447.15	203,233,317.13
利息收入	62,106,062.32	54,738,141.03
资产减值损失	28,945,597.93	133,132,242.94
信用减值损失		
加：其他收益	10,186,579.95	21,937,126.32
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,064,242.02	3,123,156.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	592,932.73	2,728,981.63
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	4,805,437.66	-873,512.31

“－”号填列)		
资产处置收益(损失以“－”号填列)	305,993.85	-702,965.86
汇兑收益(损失以“－”号填列)		
三、营业利润(亏损以“－”号填列)	149,052,593.32	159,267,223.24
加:营业外收入	1,598,440.98	11,451,405.84
减:营业外支出	4,415,810.92	9,959,480.45
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	146,235,223.38	160,759,148.63
减:所得税费用	76,392,905.27	96,691,379.27
五、净利润(净亏损以“－”号填列)	69,842,318.11	64,067,769.36
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)	69,842,318.11	64,067,769.36
2.终止经营净利润(净亏损以“－”号填列)		
(二)按所有权归属分类	69,842,318.11	64,067,769.36
1.少数股东损益	6,859,367.79	14,260,426.59
2.归属于母公司股东的净利润	62,982,950.32	49,807,342.77
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综		

合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	69,842,318.11	64,067,769.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	62,982,950.32	49,807,342.77
归属于少数股东的综合收益总额	6,859,367.79	14,260,426.59
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。（本期未发生同一控制下企业合并）

法定代表人：彭晓晖 主管会计工作负责人：郑谦 会计机构负责人：梁彦勋

母公司利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	220,034.46	118,972.91
销售费用		
管理费用	21,112,115.79	14,613,356.08
研发费用		
财务费用	88,134,008.93	53,544,614.69
其中：利息费用	173,676,714.82	151,775,343.38
利息收入	97,869,473.04	101,221,497.82
资产减值损失	-3,380,162.22	88,402,652.81
信用减值损失		
加：其他收益	424,059.21	
投资收益（损失以“-”号填列）	124,292,925.31	166,343,934.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	592,925.31	2,728,934.86
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	18,630,987.56	9,664,338.37
加: 营业外收入		25,289.41
减: 营业外支出	444,730.50	1,886,923.48
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	18,186,257.06	7,802,704.30
减: 所得税费用		3,773,785.32
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	18,186,257.06	4,028,918.98
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	18,186,257.06	4,028,918.98
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	18,186,257.06	4,028,918.98

七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：彭晓晖 主管会计工作负责人：郑谦 会计机构负责人：梁彦勋

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,762,758,356.24	3,157,504,691.91
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	9,388,460.04	10,557,241.27
收到其他与经营活动有关的现金	4,302,905,624.84	1,720,952,487.66
经营活动现金流入小计	9,075,052,441.12	4,889,014,420.84
购买商品、接受劳务支付的现金	3,370,651,577.79	1,836,252,489.93
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	441,240,423.46	389,922,032.55
支付的各项税费	552,722,241.62	318,392,231.30
支付其他与经营活动有关的现金	2,552,291,891.66	924,110,258.28
经营活动现金流出小计	6,916,906,134.53	3,468,677,012.06
经营活动产生的现金流量净额	2,158,146,306.59	1,420,337,408.78
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		22,000,000.00
取得投资收益收到的现金	616,455.18	394,175.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	180,461.78	985,719.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	339,133,350.00	32,363,225.35
投资活动现金流入小计	339,930,266.96	55,743,120.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102,233,059.15	92,293,417.66
投资支付的现金	1,416,530,396.80	935,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		586,526,655.08
支付其他与投资活动有关的现金	322,934,588.98	
投资活动现金流出小计	1,841,698,044.93	1,613,820,072.74
投资活动产生的现金流量净额	-1,501,767,777.97	-1,558,076,952.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		300,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,793,000,000.00	2,017,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,193,000,000.00	2,317,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,931,965,891.00	2,486,047,842.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	274,479,915.44	235,900,862.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	42,313,803.82	354,119.50
筹资活动现金流出小计	3,248,759,610.26	2,722,302,823.62
筹资活动产生的现金流量净额	944,240,389.74	-405,302,823.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,600,618,918.36	-543,042,366.99
加：期初现金及现金等价物余额	1,721,806,278.71	2,264,848,645.70
六、期末现金及现金等价物余额	3,322,425,197.07	1,721,806,278.71

法定代表人：彭晓晖 主管会计工作负责人：郑谦 会计机构负责人：梁彦勋

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,316,875,518.67	2,738,003,088.94
经营活动现金流入小计	5,316,875,518.67	2,738,003,088.94
购买商品、接受劳务支付的现金	33,434.40	
支付给职工以及为职工支付的现金	11,830,244.62	9,630,987.93
支付的各项税费	7,623,688.23	334,694.64
支付其他与经营活动有关的现金	4,014,061,300.36	2,590,212,199.03
经营活动现金流出小计	4,033,548,667.61	2,600,177,881.60
经营活动产生的现金流量净额	1,283,326,851.06	137,825,207.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		8,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		17,936.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	160,000,000.00	30,000,000.00
投资活动现金流入小计	160,000,000.00	38,017,936.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	387,525.02	844,064.78
投资支付的现金	1,416,000,000.00	620,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,416,387,525.02	620,844,064.78
投资活动产生的现金流量净额	-1,256,387,525.02	-582,826,128.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,300,000,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,700,000,000.00	550,000,000.00
偿还债务支付的现金	739,000,000.00	409,742,500.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,739,077.96	93,337,611.80
支付其他与筹资活动有关的现金	37,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	901,739,077.96	503,080,111.80
筹资活动产生的现金流量净额	798,260,922.04	46,919,888.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	825,200,248.08	-398,081,033.24
加：期初现金及现金等价物余额	224,223,719.84	622,304,753.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,049,423,967.92	224,223,719.84

法定代表人：彭晓晖 主管会计工作负责人：郑谦 会计机构负责人：梁彦勋

担保人财务报表

适用 不适用