

2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司 公司债券募集说明书

发行人



世园集团

西安世园投资（集团）有限公司



主承销商

开源证券

开源证券股份有限公司

2021年4月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人领导成员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。

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目西安丝路国际会议中心项目实施主体为西安世园投资（集团）有限公司，募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本期债券按期偿付。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业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

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，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、律师声明

陕西稼轩律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人
在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经陕西稼轩律
师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记

载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。

六、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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对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、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券（简称“21世园01”）。

（二）发行总额：不超过人民币8亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券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。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

（五）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。

（六）债券形式及发行方式：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。

（七）发行范围和对象：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结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为中国证券登记结算有限责任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、法规另有规定除外）。

（八）担保方式：发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

目 录

重要声明及提示	2
释义	7
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	40
第十条 发行人财务情况	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券	98
第十二条 募集资金用途	99
第十三条 偿债保证措施	114
第十四条 投资者权益保护	122
第十五条 风险与对策	130
第十六条 信用评级	138
第十七条 法律意见	143
第十九条 备查文件	146
附表一：2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券发行 网点表	148
附表二：2017年末至2020年9月末发行人合并资产负债表	149
附表二：2017年末至2020年9月末发行人合并资产负债表（续）	

.....	151
附表三：2017 年度至 2020 年 1-9 月发行人合并利润表.....	153
附表四：2017 年度至 2020 年 1-9 月发行人合并现金流量表.....	155

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人 / 公司 / 世园投资	指西安世园投资（集团）有限公司
生态区/浐灞生态区	西安浐灞生态区
本期债券	指发行总额为不超过人民币8亿元的2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券，简称“21世园01”
本期发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券投资者	指根据证券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
主承销商/簿记管理人	指开源证券股份有限公司
簿记建档	指由发行人与簿记管理人协商确定利率（价格）区间后，申购人发出申购定单，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为
余额包销	指主承销商按承销协议所规定的承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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）
债券持有人会议规则	指《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债权代理协议	指《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券债权代理协议》
募集资金专户及偿债资金专户监管协议	指《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》
债券托管机构	指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司
监管银行	指华夏银行股份有限公司西咸新区分行
会计师事务所	指希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指中证鹏元资信评估股份有限公司
律师事务所	指陕西稼轩律师事务所

法律意见书	指《陕西稼轩律师事务所关于2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券的法律意见书》
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》
债券条例	指《企业债券管理条例》
管委会	指西安浐灞生态区管理委员会
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指人民币元
最近三年	2017年度、2018年度、2019年度
最近三年一期	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会2021年1月7日出具的发改企业债券〔2021〕4号文件批准公开发行。

2019年9月2日，西安世园投资（集团）有限公司召开股东会并作出决议，同意申请发行本期债券。

2019年8月22日，西安世园投资（集团）有限公司召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：西安世园投资（集团）有限公司

住所：西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心7B03-26室

法定代表人：樊彦平

联系人：张冬侠

联系地址：西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心7B03-26室

联系电话：029-83592203

传真：029-83592200

邮政编码：710024

二、承销团

（一）主承销商：开源证券股份有限公司

住所：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：张紫君、苏大达、姚真

联系地址：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

（二）分销商：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：汤沛

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心
32层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：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：张紫君、苏大达、姚真

联系地址：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、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

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮政编码：100032

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：聂燕

联系人：王瑞

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦6层

执行事务合伙人：曹爱民、吕桦

联系人：王侠、盛玲娟

联系地址：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦6层

联系电话：029-83620190

传真：029-83621820

邮政编码：710024

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：刘玮、罗力

联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100005

七、发行人律师：陕西稼轩律师事务所

住所：西安市雁塔区雁南五路曲江影视大厦7层

负责人：卢刚

经办律师：梁宁辉、杜若

联系地址：西安市雁塔区雁南五路曲江影视大厦6/7/25楼

联系电话：029-68206166

传真：029-68206135

邮政编码：710061

八、监管银行：华夏银行股份有限公司西咸新区分行

住所：陕西省西咸新区世纪大道中段55号

负责人：刘思伽

联系人：蔺磊

联系地址：陕西省西咸新区世纪大道中段55号

联系电话：029-32101580

传真：029-32101580

邮政编码：712000

九、抵押资产评估机构：正衡房地产资产评估有限公司

住所：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层

负责人：周强利

联系人：陈龙刚

联系地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层

联系电话：029-87515630

传真：029-87511349

邮政编码：710100

第三条 发行概要

一、发行人： 西安世园投资（集团）有限公司。

二、债券名称： 2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券（简称“21世园01”）。

三、发行总额： 不超过人民币8亿元。

四、债券期限和利率： 本期债券为7年期固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券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。

五、还本付息方式： 本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

六、债券形式及发行方式： 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。

七、发行价格： 本期债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、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。

九、发行对象：在主承销商设置的发行网点发行，对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为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）。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年4月30日。

十一、发行期限：2个工作日，自发行首日至2021年5月7日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年5月6日。

十三、起息日：本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自2021年5月7日至2028年5月6日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的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）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的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）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：余额包销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为财信证券有限责任公司。

二十、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

二十一、担保方式：发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。

二十二、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二十四、偿债资金及募集资金监管银行：华夏银行股份有限公司西咸新区分行。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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团成员设置的发行网点索取。

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、通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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、联系人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行（国家法律、法规另有规定除外），具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（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人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意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、投资者同意开源证券股份有限公司作为债权代理人与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，同意华夏银行股份有限公司西咸新区分行作为本期债券的监管银行与发行人签订《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》，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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、本期债券的债权代理人或监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更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；

五、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；

六、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转让本期债券的投资者）均接受该决议。

七、在本期债券的存续期限内，若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）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7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)。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，已上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项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由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。本期债券兑付日为2024年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后第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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：西安世园投资（集团）有限公司

成立日期：2008 年 05 月 21 日

注册资本：1,429,894.5452 万元人民币

法人代表：樊彦平

企业类型：有限责任公司

住所：西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心 7B03-26 室

经营范围：一般经营项目：世园会项目的筹备、建设及运营管理；土地的开发及整理；房地产的开发、销售；物业管理；旅游项目的开发、建设；基础工程及配套设施的建设施工；广告的设计、制作、发布、代理；国内贸易；货物和技术的进出口经营。（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）

西安世园投资（集团）有限公司作为浐灞生态区管理委员会重点构建的综合性投资、建设与经营主体，经营范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营、园区运营管理等领域。公司自成立以来，不断规范和提高公司管理水平、积极拓展业务范围，盈利能力不断增强，为推动浐灞生态区的经济社会发展，促进浐灞生态区基础设施的功能完善和产业发展做出了重要贡献。

经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，公司合并资产总额为 3,473,054.43 万元，合并负债总额为 2,084,346.50 万元，所有者权益为 1,388,707.93 万元。2019 年度，公司合并范围内实现营业收入 134,515.33 万元，净利润 13,550.69 万元。

二、发行人历史沿革

（一）初始设立

2007年12月10日，西安市机构编制委员会下发《西安市机构编制委员会关于成立西安世界园艺博览会建设管理筹备机构的通知》（市编发〔2007〕43号），决定设立西安世园（集团）有限公司，承担世园会的开发、建设、运营。2008年5月21日，发行人由浐灞管委会出资设立，注册资本为3,000.00万元，并取得西安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。本次实缴出资3,000.00万元经西安超越会计师事务所有限公司出具《西安超越会计师事务所有限公司验资报告》（西超验字〔2008〕第004号）验证。

（二）公司注册资本增加至**50,000.00**万元

2008年10月，浐灞生态区管委会对发行人增资37,000.00万元，其中以广运潭项目实物出资35,000.00万元，货币出资2,000.00万元；西安浐灞发展集团有限公司对发行人增资10,000.00万元，其中以西安市浐灞广运潭实业有限公司的股权出资9,879.2974万元，货币出资120.7026万元，增资后公司注册资本变更为50,000.00万元，管委会持股80%，西安浐灞发展集团有限公司持股20%。

陕西正源有限责任会计师事务所对浐灞生态区管委会的实物资产进行了评估，并出具了陕正评字〔2008〕第007号资产评估报告，评估的实物资产评估价值为65,312.82万元。根据西安浐灞生态区管理委员会（市浐灞发〔2008〕61号）文件，以评估的实物资产中的部分资产共计35,000.00万元对公司增资。西安建华资产评估有限责任公司对西安浐灞发展集团有限公司出资的西安市浐灞广运潭实业有限公司的股权进行了评估，并出具了西建华评报字〔2008〕第001号资产评估报告，股权价值为9,879.297437万元。陕西堃实会计师事务

所有有限责任公司对股东出资进行了审验，并出具了陕堃验字（2008）008号《验资报告》。

（三）公司注册资本增加至 120,000.00 万元

2009 年 7 月，浐灞生态区管委会以广运潭项目资产对公司增资 56,000.00 万元，西安浐灞发展集团有限公司以 14,000.00 万元对公司进行了货币增资。增资后，公司注册资本变更为 120,000.00 万元，管委会持股 80%，西安浐灞发展集团有限公司持股 20%。

陕西华鼎房地产评估有限责任公司对浐灞生态区管委会的实物出资进行了评估，并出具了陕华鼎评字（2009）第 0710033 号估价报告，估价的实物资产价值为 56,000.00 万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了西超验字（2009）第 007 号《验资报告》。

（四）公司注册资本增加至 240,000.00 万元

2010 年 9 月，浐灞生态区管委会对发行人增资 120,000.00 万元，其中货币出资 811.124 万元，以四宗共 645.926 亩土地使用权出资 119,188.876 万元。增资后，公司注册资本变更为 240,000.00 万元。管委会持股 90%，西安浐灞发展集团有限公司持股 10%。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对四宗土地使用权进行了评估，并出具了陕华地【2010】估字第 432 号、陕华地【2010】估字 433 号、陕华地【2010】估字 434 号、陕华地【2010】估字 435 号评估报告，四宗土地使用权评估价值合计 119,188.876 万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了西超验字（2010）第 022 号《验资报告》。

（五）公司注册资本增加至 450,000.00 万元

2010年12月，浐灞生态区管委会对发行人增资210,000.00万元，其中以六宗共1258.783亩土地使用权出资207,861.8418万元，以货币出资2,138.1582万元。增资后，公司注册资本变更为450,000.00万元。管委会持股94.67%，西安浐灞发展集团有限公司持股5.33%。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对以上六宗土地使用权进行了评估，并出具了陕华地【2010】估字第706号、陕华地【2010】估字第707号、陕华地【2010】估字第708号、陕华地【2010】估字第709号、陕华地【2010】估字第710号、陕华地【2010】估字第711号，六宗土地使用权评估价值合计207,861.8418万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了西超验字（2010）第026号《验资报告》。

2014年9月，根据西浐灞发（2014）114号文件及该公司股东会决议，公司股东西安浐灞生态管理委员会分两次以货币资金出资91,000.00万元置换原注入的实物出资广运潭项目资产。以上事项经西安斯贝瑞特联合会计师事务所审验，并出具斯会验字（2014）01号、斯会验字（2014）02号验资报告。

（六）公司注册资本增加至**530,000.00**万元

2015年12月，西安浐灞城市投资建设有限公司（以下简称“城建公司”）对公司以货币出资80,000.00万元，变更后的累计注册资本人民币530,000.00万元。以上增资事项已经西安斯贝瑞特联合会计师事务所验资，并出具斯会验字（2015）01号验资报告。

（七）公司注册资本增加至**605,000.00**万元

2018年12月11日，根据公司股东会决议及《西安世园投资（集团）有限公司关于董事监事、增资及章程备案的变更决定》，浐灞生态区管委会对公司以货币资金增资75,000.00万元，变更后的累计注

册资本人民币 605,000.00 万元。2018 年 12 月 11 日，浐灞生态区管委会出资款到位。

(八) 公司注册资本增加至 **665,150.00** 万元

2018 年 12 月 21 日，根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于增资及章程备案的决定》，浐灞生态区管委会以股权出资的方式，分别将其持有的西安金融控股有限公司股权和西安浐灞国际会展有限责任公司股权作价 60,050.00 万元和 100.00 万元，对公司增资 60,150.00 万元，变更后的累计注册资本人民币 665,150.00 万元。西安金融控股有限公司股权和西安浐灞国际会展有限责任公司已完成相关工商变更登记手续。

(九) 公司注册资本增加至 **715,150.00** 万元

2018 年 12 月 28 日，根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于增资及章程备案的决定》，浐灞生态区管委会以货币出资的方式，对公司增资 50,000.00 万元，变更后的累计注册资本人民币 715,150.00 万元。2018 年 12 月 28 日，浐灞生态区管委会出资款到位。

(十) 公司注册资本增加至 **980,587.21** 万元

2019 年 5 月，浐灞管委会和西安浐灞城市投资建设有限公司分别对公司增资 185,437.21 万元和 80,000.00 万元。其中西安浐灞管委会以货币出资 92,500.00 万元，以三宗 507.86 亩土地使用权出资 92,937.21 万元；西安浐灞城市投资建设有限公司以货币出资 80,000.00 万元。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对以上三宗土地使用权进行了评估，出具了陕华地[2019]估字第 235 号、陕华地[2019]估字第 236

号和陕华地[2019]估字第 237 号，评估价值合计 92,937.21 万元。截至目前，以上货币出资款已经到位，发行人已办理土地使用权证。

（十一）公司注册资本增加至 **1,138,000.00** 万元

2019 年 8 月 16 日，公司作出股东会决议，浐灞管委会对公司以货币增资 157,412.79 万元，浐灞管委会出资增至 954,000.00 万元，公司注册资本增加至 1,138,000.00 万元。

（十二）公司注册资本增加至 **1,379,894.5452** 万元

2020 年 1 月 4 日，公司作出股东会决议，浐灞管委会对公司新增出资 161,894.5452 万元，西安浐灞发展集团有限公司新增公司出资 80,000.00 万元。公司注册资本增加至 1,379,894.5452 万元。

（十三）公司注册资本增加至 **1,429,894.5452** 万元

2020 年 11 月 7 日，公司作出股东会决议，浐灞管委会对公司新增出资 50,000.00 万元，注册资本增加至 1,429,894.5452 万元。

综上，截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本为 1,429,894.5452 万元。其中浐灞管委会出资 1,165,894.5452 万元，持股比例为 81.54%；西安浐灞发展集团有限公司持有公司出资 104,000.00 万元，持股比例为 7.27%；西安浐灞城市投资建设有限公司出资 160,000.00 万元，持股比例为 11.19%。

三、发行人股东情况和实际控制人

截至本募集说明书出具日，西安浐灞生态区管理委员会、西安浐灞城市投资建设有限公司和西安浐灞发展集团有限公司为发行人股东，分别持股 81.54%、11.19% 和 7.27%。西安浐灞生态区管理委员会系发行人实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及现代企业制度等要求，建立了规范的法人治理体系，形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制。

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律、法规和公司章程规定的其他职权

2、董事会

公司设董事会，成员为三人，董事由股东会选举产生，董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会议，并向股东会报告工作；

- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 法律、法规及公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，设监事五名，其中职工监事人数不少于三分之一，监事会主席由股东任命。

监事任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。

监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持召开股东会会议；

- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 法律、法规及公司章程规定的其他职权。

4、经营层

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

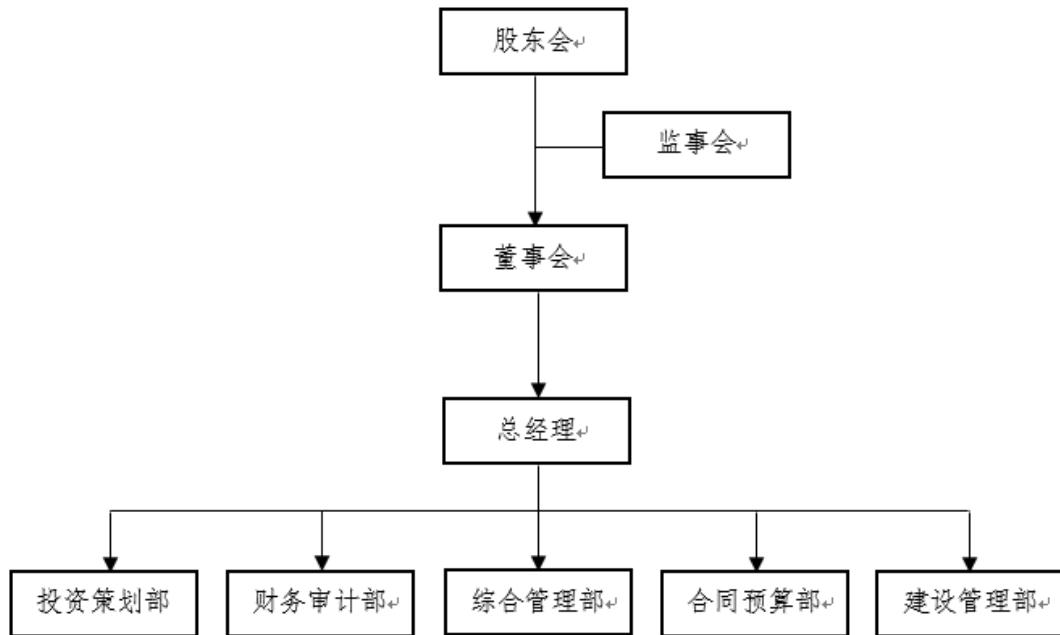
- (1) 主持的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 提请聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员及分公司的负责人；

- (8) 董事会授予的其他职权；
- (9) 法律、法规及公司章程规定的其他职权。

经理列席董事会会议。

（二）组织结构

截至本募集说明书出具之日，发行人共设 5 个部室：财务审计部、综合管理部、投资策划部、建设管理部和合同预算部。发行人通过制度化管理，明确了各部室之间的分工及权责，各部室在业务开展中保持必要独立性的同时，相互顺畅的协作。公司组织关系如下图所示：



五、发行人对子公司的投资情况

截至 2019 年末，发行人拥有 9 家子公司并纳入合并范围。具体情况如下：

子公司全称	注册地址	注册资本 (万元)	公司持股 比例
西安世博园运营管理有限公司	西安市浐灞生态区东湖路 1 号浐灞商务中心 7B10 室	20,000.00	100%
西安世园物业管理有限责任公司	西安市浐灞生态区世博大道西安世博园指挥中心 201 室	1,500.00	100%
西安世园园林有限责任公司	西安市浐灞生态区世博大道一号世园村指挥中心 214 室	242,200.00	100%
西安世园旅游汽车有限公司	西安市浐灞生态区浐灞商务中心 2A09 号	1,500.00	100%
西安灞柳驿酒店有限公司	西安市浐灞生态区世博大道 2011 号	5,000.00	100%
西安世园城市开发建设有限公司	西安市浐灞生态区世博大道一号世园指挥中心 203 室	47,400.00	100%
西安世园置业有限公司	西安市浐灞生态区浐灞大道一号 7B08	68,633.21	100%
西安世园润盈置业有限公司	陕西省西安市浐灞生态区世博大道一号指挥中心 202 室	100.00	100%
西安世园文化艺术品交易中心股份有限公司	西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心 7B10	1,000.00	60%

（一）西安世博园运营管理有限公司

西安世博园运营管理有限公司（以下简称“运营管理公司”）成立于 2012 年 5 月 11 日，注册资本 20,000.00 万元，统一社会信用代码 91610136592248922B，发行人持股 100.00%。主要经营范围：停车场服务；公园管理及运营；展览展示服务；旅游项目的投资、建设、开发、经营；旅游信息咨询；商户信息咨询；舞台、灯光、音响设备的租赁；工艺美术品的设计、开发、销售；电瓶车服务；物业管理；绿化工程施工；房屋租赁；企业管理咨询；商业运营管理；商品信息咨询；商务信息咨询；品牌策划；企业形象设计；市场营销策划推广；市场调研；摄影、摄像服务；国内水路运输。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，运营管理公司资产总计 61,805.29 万元，所有者权益合计 23,229.54 万元；2019 年度，运营管理公司实现营业收入 9,140.00 万元，净利润 169.11 万元。

（二）西安世园物业管理有限责任公司

西安世园物业管理有限责任公司（以下简称“物业公司”）成立于 2013 年 1 月 4 日，注册资本 1,500.00 万元，统一社会信用代码 9161013605712328X5，发行人持股 100.00%。主要经营范围：物业管理；物业管理咨询服务；房地产信息咨询；房屋中介服务；项目投资咨询；企业管理咨询；会务礼仪服务；展示展览服务；绿化工程、市政工程、安防工程、水电设备安装工程、建筑工程的设计、施工；垃圾清运；垃圾处理；室内外墙面清洗服务；病虫害防治技术服务；消毒服务；酒店管理（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，物业公司资产总计 10,454.91 万元，所有者权益合计 6,407.85 万元；2019 年度，物业公司实现营业收入 10,542.09 万元，净利润 1,706.20 万元。

（三）西安世园园林有限责任公司

西安世园园林有限责任公司（以下简称“园林公司”）成立于 2012 年 12 月 31 日，注册资本 242,200.00 万元，统一社会信用代码 9161013605712272X4，发行人持股 100.00%。主要经营范围：一般经营项目：园林景观工程、绿化工程、市政工程、建筑工程及配套设施的设计、施工；园林绿化养护；苗木花卉种植、销售；园林景观项目经营开发；房屋租赁；物业管理；货物及技术的进出口经营。（未取得专项许可的项目除外）。

截至 2019 年 12 月 31 日，园林公司资产总计 226,614.25 万元，所有者权益合计 164,278.94 万元；2019 年度，园林公司实现营业收入 4,882.65 万元，实现净利润 391.30 万元。

（四）西安世园旅游汽车有限公司

西安世园旅游汽车有限公司（以下简称“旅游汽车公司”）成立于 2011 年 6 月 16 日，注册资本 1,500.00 万元，统一社会信用代码 91610136575093666N，发行人持股 100.00%。主要经营范围：许可经营项目：出租车客运；汽车租赁服务；城市公交客运（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）。一般经营项目：票务代订；旅游文化信息咨询；旅游纪念品的销售；广告的设计、制作、代理、发布；货物和技术的进出口经营；企业管理咨询；企业形象策划；财务咨询；市场调查；承办展览展示活动；汽车信息咨询服务；二手车中介服务；代理车辆年检服务（未取得专项许可的项目除外）。

截至 2019 年 12 月 31 日，旅游汽车公司资产总计 12,687.09 万元，所有者权益 4,385.46 万元；2019 年度，旅游汽车公司实现营业收入 3,267.14 万元，实现净利润 136.35 万元。

（五）西安灞柳驿酒店有限公司

西安灞柳驿酒店有限公司（以下简称“灞柳驿”）成立于 2013 年 7 月 29 日，注册资本 5,000.00 万人民币元，统一社会信用代码 916101360734131801，发行人持股 100.00%。主要经营范围：特大型餐馆：中餐类制售、西餐类制售；含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品、冷热饮品制售；食品生产经营；卷烟、雪茄烟的零售；住宿；浴室；美容美发；游泳馆；健身房；水上体育、游乐项目经营；停车场管理；酒店管理（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，灞柳驿资产总计 2,631.56 万元，所有者权益 1,673.19 万元；2019 年度，灞柳驿实现营业收入 2,052.63 万元，实现净利润 -68.91 万元。

（六）西安世园城市开发建设有限公司

西安世园城市开发建设有限公司（以下简称“建设公司”）成立于 2006 年 4 月 26 日，注册资本 47,400.00 万元人民币，统一社会信用代码 916101367835722310，发行人持股 100.00%。主要经营范围：一般经营项目：建筑工程、市政工程、水利工程、基础工程的施工及管理；建设工程项目策划；园林景观工程的设计、施工；苗木的销售；保洁服务；物业管理；建筑材料的销售；体育场地的租赁及管理、服装、健身器材、体育用品的销售（以上经营范围均不含国家规定的前置许可及专控、禁止项目）。

截至 2019 年 12 月 31 日，城开公司资产总计 331,424.13 万元，所有者权益 40,289.06 万元；2019 年度，城开公司实现营业收入 781.82 万元，实现净利润 184.14 万元。

（七）西安世园置业有限公司

西安世园置业有限公司（以下简称“置业公司”）成立于 2011 年 9 月 26 日，注册资本 68,633.21 万元人民币，统一社会信用代码 91610136583162473W，发行人持股 100.00%。主要经营范围：房地产的开发、销售；物业管理；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑机械设备租赁；建筑工程、道路工程、土方工程、室内外装修装潢工程的施工；建筑材料、装饰材料的销售；企业管理咨询；法律咨询；财务咨询；市场推广服务；企业孵化。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，置业公司资产总计 353,456.75 万元，所有者权益 138,939.66 万元；2019 年度，置业公司实现营业收入 29,828.48 万元，实现净利润 9,344.66 万元。

（八）西安世园润盈置业有限公司

西安世园润盈置业有限公司（以下简称“润盈置业”）成立于 2019 年 3 月 29 日，注册资本 100.00 万元人民币，统一社会信用代码 91610136MA6WLJXP8W，发行人持股 100.00%。主要经营范围：房地产的开发、销售；物业管理；房屋租赁；房地产信息咨询；建筑机械设备租赁；建筑工程、道路工程、土方工程、室内外装饰装修工程的施工；建筑材料、装饰材料的销售；企业管理咨询；法律咨询；财务咨询；市场推广；企业孵化服务。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，润盈置业资产总计 100.17 万元，所有者权益 100.17 万元；2019 年度，润盈置业实现营业收入 0 万元，实现净利润 0.17 万元。

（九）西安世园文化艺术品交易中心股份有限公司

西安世园文化艺术品交易中心股份有限公司（以下简称“交易中心”）成立于 2011 年 7 月 15 日，注册资本 1,000.00 万元人民币，统一社会信用代码 91610136578415640F，发行人持股 60.00%。主要经营范围：文物鉴定、拍卖筹建；评估机构筹建；文化项目的投资、融资筹建；文化出版物、影视剧、印刷出版物、音像出版物、文物的销售筹建（经营项目筹建期，不得从事经营活动）。一般经营项目：文化艺术品的中介服务及信息咨询服务；文化艺术品工艺技术研发；字画（除国家监管文物）、工艺美术品、珠宝玉器、金属制品、陶瓷制品的销售（未取得专项许可的项目除外）。

截至 2019 年 12 月 31 日，交易中心资产总计 1,022.03 万元，所有者权益 1,020.74 万元；2019 年度，交易中心实现营业收入 0 万元，实现净利润 1.78 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

表 8-1 公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生日期	职务	是否公务员
樊彦平	男	1971 年 2 月	董事长、总经理	否
唐志远	男	1963 年 5 月	董事、副总经理	否
李斌	男	1970 年 10 月	董事	否
王静	女	1976 年 7 月	监事主席	否
牛天山	男	1969 年 12 月	监事	否
关洪涛	男	1978 年 8 月	监事	否
刘旭涛	男	1977 年 4 月	监事	否
裴路	男	1984 年 12 月	监事	否

（一）董事简介

樊彦平先生，男，1971年2月出生，中共党员，研究生学历。曾先后担任西安市曲江管委会土地部部长，浐灞生态区管委会三角洲园办副主任，总部经济园办主任。现任西安世园投资（集团）有限公司董事长、总经理。

唐志远先生，男，1963年5月出生，共产党员，本科学历。曾先后担任西安市灞桥区新筑乡政府乡长、西安市水产公司总经理、浐灞生态区管委会世园园区管理办公室主任、西安世博园运营管理有限公司法人兼总经理。现任西安世园投资（集团）有限公司董事、副总经理。

李斌先生，男，1970年10月出生，共产党员，本科学历。曾先后担任西安浐灞生态区财政局局长助理、副局长、局长，西安浐灞发展集团有限公司财务审计部部长，现任西安世园投资（集团）有限公司董事、副总经理。

（二）监事简介

王静女士，1976年7月出生，中共党员，研究生学历。曾先后担任西安市雁塔区委办公室科长，西安浐灞发展集团有限公司总经办主任，西安浐灞生态区管委会办公室主任。现任西安世园投资（集团）有限公司纪委书记及监事会主席。

牛天山先生，男，1969年12月出生，中共党员。曾担任浐灞生态区管委会规划建设局副局长。现任西安世园投资（集团）有限公司监事、合同预算部部长。

关洪涛先生，男，1978年8月出生，中共党员，研究生学历。曾先后担任西安浐灞生态区党工委、管委会办公室秘书、经济发展局（招商局）局长助理、金融商务区管理办公室招商宣传处副处长（招商二局副局长）、金融商务区管理办公室综合财务处副处长（主持工作）。

现任西安世园物业管理有限责任公司执行董事、总经理；西安世园投资（集团）有限公司监事。

刘旭涛先生，男，1977年4月出生，中共党员，本科学历。世园集团财务审计部会计。世园集团监事会职工代表。

裴路先生，男，1984年12月出生，中共党员，研究生学历。世园集团投资策划部员工。世园集团监事会职工代表。

（三）高级管理人员简介

樊彦平，见“董事简介”。

唐志远，见“董事简介”。

李斌，见“董事简介”。

第九条 发行人业务情况

一、发行人经营环境分析

（一）西安市基本情况

西安市，古称长安、镐京，是陕西省会、副省级市、关中平原城市群核心城市，曾是古丝绸之路的起点，是“一带一路”核心区、中国西部地区重要的中心城市，是国家重要的科研、教育、工业基地，是联合国教科文组织于 1981 年确定的“世界历史名城”。西安市地处关中平原中部，北濒渭河，南依秦岭，八水润长安，下辖 11 区 2 县并代管西咸新区，总面积 10,752 平方公里。

2018 年 2 月，国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部发布《关中平原城市群发展规划》支持西安建设国家中心城市、国际性综合交通枢纽、建成具有历史文化特色的国际化大都市。

西安市位于渭河流域中部关中盆地，北临渭河和黄土高原，南邻秦岭。东以零河和灞源山地为界，西以太白山地及青化黄土台塬为界，与眉县、太白县接壤，南至北秦岭主脊，与佛坪县、宁陕县、柞水县分界，北至渭河，东北跨渭河，与咸阳市区、杨凌区和三原、泾阳、兴平、武功、扶风、富平等县（市）相邻。辖境东西长约 204 公里，南北宽约 116 公里。作为关中经济带的桥梁，中心位置十分突出。

西安境内河网密集，共有 54 条河流。其中，渭河、泾河及石川河系过境河流，其余河流均发源于秦岭山地或骊东南丘陵，绝大多数河流由南向北流经渭河平原注入渭河。黄河流域面积占全市总面积的 98.46%。

西安的自然植被未遭受第四纪大陆冰川直接侵袭，尚保留若干第三纪古老的孑遗植物，如银杏、水青树、连香、马甲子等。秦岭山地

从高海拔向低海拔垂直分布有高山灌丛草甸、针叶林、针阔叶混交林和落叶阔叶林等自然植被类型。自然植被中野生植物资源丰富，截至2016年，计有野生植物138科、681属、2224种，为中国种子植物的重要“基因库”之一。渭河平原主要为大田农作物、蔬菜、果园和城市绿化等栽培植物类型。野生动物资源主要分布在秦岭山地，有兽类55种，鸟类177种，包括有大熊猫、金丝猴、扭角羚秦岭亚种、鬣羚、大鲵、黑鹳、白冠长尾雉、血雉、金鸡等珍稀动物。为保护自然生态系统和珍稀动植物资源，境内已建立3个国家级自然保护区。

西安境内地层发育复杂，构造类型多样，为各种矿产资源的形成提供了有利条件。截至2016年，已发现的矿产资源共47种，其中金属矿产21种，非金属矿产22种，能源矿产2种，其他矿产2种。大部分金属和非金属矿产分布在南部秦岭山区。

近几年来，西安市全市经济社会发展良好。2019年，西安市实现地区生产总值9,321.19亿元，按可比价格计算，同比增长7.0%，；其中第一、二、三产业增速分别为4.3%、7.6%和6.8%。三次产业结构由2018年的3.1：35.0：61.9调整为3.0：34.0：63.0，第三产业占比均有所提升。按常住人口来看，2019年西安市人均地区生产总值92,256.00元，比上年增长3.9%。

2019年西安市实现工业增加值1,868.86亿元，同比增长6.6%，规模以上工业增加值增长6.9%。其中轻工业增加值增长3.8%，重工业增加值增长9.1%。规模以上工业企业实现主营业务收入5,740.80亿元，同比增长7.7%。实现利润总额298.70亿元，同比下降16.7%。

从拉动经济的三大要素来看，2019年西安市固定资产投资同比增长1.1%；全年房地产开发投资同比下降2.1%，其中，住宅投资增

长9.0%，办公楼投资下降9.0%，商业营业用房投资下降39.4%。2019年西安市全年社会消费品零售总额比上年增长6.0%。

2019年西安市实现一般公共预算收入702.56亿元，同比增长2.6%，其中税收收入580.75亿元，占一般公共预算收入的比重为82.66%；全年地方财政一般公共预算支出1,247.99亿元，比上年增长8.3%。

整体来看，西安市经济保持稳定发展，经济实力较强。

表9-1 2017年度至2019年度西安市主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	9,321.19	7.0	8,349.86	8.2	7,469.85	7.7
第一产业增加值	279.13	4.3	258.82	3.3	281.12	4.6
第二产业增加值	3,167.44	7.6	2,925.61	8.5	2,596.08	5.5
第三产业增加值	5,874.62	6.8	5,165.43	8.3	4,592.65	9.2
工业增加值	1,868.86	6.6	1,874.36	9.0	1,677.48	5.8
全年固定资产投资	-	1.1	-	8.4	7,556.47	12.9
社会消费品零售总额	-	6.0	4,658.72	9.6	4,329.51	10.5
进出口总额	3,243.06	-1.8	3,303.87	29.6	2,545.41	39.1
人民币存款余额	23,340.84	9.8	21,266.72	4.4	20,378.11	4.6
人民币贷款余额	22,436.65	12.8	19,891.60	16.0	17,155.11	10.4
人均GDP(元)	92,256.00		85,114.00		78,346.00	

数据来源：西安市国民经济和社会发展统计公报

表9-2 2017年度至2019年度西安市财政指标

单位：亿元

	2019	2018	2017
西安市公共财政预算收入	702.56	684.70	654.50
西安市公共财政预算支出	1,247.02	1,151.87	1,045.09
西安市政府性基金收入	953.38	768.34	550.56
西安市政府性基金支出	899.94	736.03	476.97

(二) 沔灞生态区基本情况

浐灞生态区成立于 2004 年 9 月，是国家级生态区，是欧亚经济论坛永久会址所在地，同时也是 2011 西安世界园艺博览会的举办地，西北地区首个国家级湿地公园、国家服务业综合试点项目西安金融商务区所在地。其规划总面积为 129 平方公里，其中集中治理区 89 平方公里。整个生态区区域呈“一心三翼”的布局，一心是指：以浐灞半岛、广运潭生态景区为核心的浐灞中心区域，总面积约为 50 平方公里。三翼包括：绕城高速以北至灞河入渭口、总面积约 34 平方公里的北翼（灞河下游段）；陇海铁路华清路以南至三环与绕城立交，长约 9.4 公里、面积约 25 平方公里的南翼；陇海线路至西康铁路的灞河段，全长约 4.8 公里，总面积约 18.3 平方公里的东南翼。浐灞生态区计划通过流域综合治理、生态重建和开发建设，逐步在生态区范围内建成若干城市组团。预计到 2020 年，人口达到 55 万人，基本建成集生态、会展、商务、文化、居住等功能为一体的新城区，从而使得浐灞生态区成为生态环境优美，人与自然高度和谐，“宜居宜创业”的西安第三代新城。

2019 年度，地区生产总值 GDP 实现 278.69 亿元，增速 6.6%；全社会固定资产投资 434.17 亿元；民间投资完成 190 亿元；实现服务业增加值 176 亿元，增速 5%；市级重点项目完成投资 389.16 亿元，超年度目标任务 32.42%；实际引进内资 572.56 亿元，超年度任务 60.15%；实际利用外资 1.5 亿美元；进出口贸易 3 亿元；社会消费品零售总额 6.9%；新增“五上”企业 29 家、小巨人企业 12 家、科技型中小企业 107 家。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，地区公共预算财政收入分别为 15.63 亿元、18.51 亿元、23.39 亿元，保持稳定增长。

表 9-3 2017 年度至 2019 年度浐灞生态区主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------	--------	--------

	金额	可比增速	金额	可比增速	金额	可比增速
地区生产总值	278.69	6.6	141.74	15.1	117.45	19.5
固定资产投资	434.17	-11.2	489.18	9.2	533.36	13.4
社会消费品零售总额	-	6.9	180.32	13.2	129.26	9.3

表 9-4 2017 年度至 2019 年度浐灞生态区主要财政指标

单位：亿元

	2019	2018	2017
西安浐灞生态区公共财政预算收入	23.39	18.51	15.63
西安浐灞生态区公共财政预算支出	43.32	29.23	22.42
西安浐灞生态区政府性基金收入	71.92	119.22	40.72
西安浐灞生态区政府性基金支出	52.54	100.14	38.67

二、发行人所在行业现状及前景

发行人作为浐灞生态区市重要的综合性投资、建设与经营主体，业务范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营和安置房建设等领域。

(一) 我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

我国是大规模城市化进程刚刚起步的发展中国家，城市基础设施建设相对滞后仍是我国城市发展面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度也不断加快。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年末户籍人口城镇化率为 43.37%，比上年末提

高 1.02 个百分点。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年，城镇化率预计达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对基础设施的需求必将显著提高。为此国家相继出台有关政策，加大城市基础设施建设行业的投资规模并加快其体制改革进程。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

伴随着我国城镇化进程的加快，我国的城市基础设施建设正面临着越来越多的挑战。由于城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低等原因，城市基础设施条件滞后于经济社会发展需要。突出表现为交通设施软、硬件严重不足，交通拥堵状况严重；城市配水、排水、供气管网不能适应城市发展的需求。中小城市及小城镇城市基础设施不足的情况尤为明显。未来，随着“城镇化战略”的实施，我国的城市化进程仍将处于快速发展阶段。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿人，城镇人口达到 8.1-8.4 亿人，城镇化率达到 56%-58%。届时我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会，同时也显示出未来我国对于城市基础设施建设的需求将会不断加大。

总体而言，随着城镇化发展水平的继续深入，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，我国城市基础设施建设行业有着巨大的发展空间。

（二）西安市城市基础设施建设行业发展现状与前景

城市基础设施是城市一切社会活动赖以生存的基础，城市基础设施的建设和完善程度在一定程度上决定了一个城市的现代化水平，进而影响到这个城市的竞争力。良好的城市基础设施建设是城市经济发展的必要前提，能极大的提高城市的集聚效应，更好的发挥生产诱发和就业诱发效应。

根据国务院正式批复的《西安市城市总体规划(2008-2020年)》，西安城市的发展将拉大骨架，实现“九宫格局”区域划分，实现城市的中心组团与外围组团合理的发展布局：以西安中心城市为核心，市区周围的县区为卫星区的共同发展格局。此次总规修编工作，兼顾享有城市格局与特色的历史文化，其目标是建设具有浓郁文化特色的西安国际化大都市的城市形象，同时也是国家级交通枢纽中心、商贸中心及金融的中心城市。

优化主城区布局，凸显“九宫格局，棋盘路网，轴线突出，一城多心”的布局特色，以二环内区域为核心发展成商贸旅游服务区；东部依托现状发展成国防军工产工业区；东南部结合曲江新城和杜陵保护区发展成旅游生态度假区；南部为文教科研区；西南部拓展成高新技术产业区；西部发展成居住和无污染产业的综合新区；西北部为汉长安城遗址保护区；北部形成装备制造业区；东北部结合浐灞河道整治建设成居住、旅游生态区。

(三) 西安浐灞生态区基础设施建设行业发展现状与前景

西安浐灞生态区处于西安市东北部。在全面开放带动、区域融合发展的影响下，生态区与其周边区域及区内企业走向关联发展、协作发展、配套发展的过程中，蕴藏着“多而优”的发展机遇。

西安浐灞生态区将继续统筹建设基础设施，推进区域基础设施与城市基础设施共建共享，确保经济发展与城市建设双赢，运行质效双增。

根据《西安浐灞生态区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，生态区按照西安建设具有历史文化特色的国际化大都市的要求，以打造国际生态新城为总体目标，坚持“生态化、国际化、产业化、城市化”的发展导向，着力推进生态文明建设，着力促进欧亚交流合作，着力提升产业发展品质，着力完善城市服务功能，着力保障和改善民生，着力推动改革发展，把生态区建设成为“一带一路”欧亚合作引领区、国家生态文明先行示范区和西安建设国际化大都市先导区。

总体目标是到 2020 年，在全面建成小康社会的基础上，加快建成西北涉外领事馆聚集区、西安金融商务区、欧亚经济综合园区核心区和丝路国际会展中心，以“四区三园两带”为抓手，大力实施“产业提升、城市提质、生态提档、开放提速”四大战略，区域综合实力迈上新台阶、产业发展实现新突破、生态文明建设创造新范例、社会事业发展取得新成就、对外开放合作开创新局面。

按照建设“紧凑城市”的要求，构筑“滨水休闲内环线、宜居宜业中环线、生态秀美外环线”三大环带，完善基础设施，提升服务功能。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为生态区内重要的国有资产运营主体，主要承担西安世园会园区运营管理及周边基础设施配套项目的建设，在区域内发行人处于龙头地位。

除发行人外，在浐灞生态区平台公司还有西安浐灞发展集团有限公司（以下简称“浐灞发展”）。浐灞发展成立于 2004 年 11 月 28 日，注册资本 710,348.6276 万元，控股股东为浐灞生态区管委会。浐灞发展的主营业务包括基础设施和保障房建设、房地产开发、公园运营及园区维护等。截至 2019 年末，浐灞发展总资产 313.66 亿元，净资产 94.13 亿元；2019 年度，浐灞发展实现营业收入为 16.05 亿元，净利润 9,352.22 万元。根据浐灞管委会的分工，发行人和浐灞发展分别主要负责灞河右岸和左岸的整体开发建设及运营。

（二）发行人的竞争优势

1、突出的区位优势

发行人地处西安市，为陕西省省会城市，是“一带一路”核心区、中国西部地区重要的中心城市，是国家重要的科研、教育、工业基地。随着西安市总体经济实力和财政实力的不断增强、城市化水平的不断提高，未来西安市经济发展将更具活力，这为发行人长期发展提供了良好的外部环境。

浐灞生态区是国家级生态区，是欧亚经济论坛永久会址所在地，同时是2011西安世界园艺博览会的举办地，西北地区首个国家级湿地公园、国家服务业综合试点项目西安金融商务区所在地。成立以来，区域产业水平、经济水平、发展水平得到了全面提升。

总体来看，依托西安市及浐灞生态区突出的区位优势及区域发展水平，未来发行然将持续健康发展，业务规模亦将不断壮大。

2、政府的大力支持

发行人是浐灞生态区的重大基础设施工程建设的重要实施主体，承担着县国有资产投资、建设和运营的重要任务。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资

源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。在资金、土地资源、项目资源等诸多方面得到政府的大力支持，近年来，公司股东多次通过注入资金、股权等方式向公司增资，公司所有者权益由 2016 年末的 61.83 亿元增至 2019 年末的 138.87 亿元；2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司分别收到财政补贴 0.20 亿元、0.14 亿元和 0.19 亿元。

3、稳固的行业领先地位

浐灞管委会下设两家基础设施及配套设施建设主体，发行人与浐灞发展承担浐灞生态区规划区域内所有开发建设任务。从业务划分方面看，西安世园承担具体实施灞河右岸整体开发建设及运营任务，同时负责对灞河右岸区域开发建设进行总体策划研究等工作，包括西安世园会园区的综合开发和管理；浐灞发展主要负责灞河左岸的基础、配套设施建设，如西安浐灞湿地公园、商务中心、半岛中心等项目，大部分代建项目由管委会直接分配，发行人与浐灞发展在规划区域内不存在明显竞争关系。

4、丰富的行业经验

发行人通过一系列监管制度建设，对公司部门试点实行统一绩效指标考核，提高了公司运营效率。同时，发行人通过做好基础设施项目的投资计划，同步建立并完善项目管理制度，有力保障了公司投资项目规范运作和经济效益。发行人从事基础设施建设服务等社会服务多年，积累了丰富的开发经验，具备较强的专业能力，拥有一批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司的稳定良好发展奠定了坚实的基础。

四、发行人的主营业务模式及经营状况

（一）发行人的主营业务模式

1、代建工程业务

自公司成立以来，一直以世园会会址及周边基础设施代建为主要经营业务。公司按照与浐灞生态区土地储备中心（以下简称“土储中心”）等单位签订的相关代建协议进行工程代建。

公司代建工程业务模式分为两种，一是公司与土储中心和西安浐灞生态区市政设施管理中心（以下简称“市政设施管理中心”）签署代建协议，公司对世园会会址及周边基础设施配套项目进行代建，土储中心和市政设施管理中心以项目工程金额的 7% 向公司支付代建管理费，当期代建工程投入及代建管理费经业主单位审核确认后按季度计取并支付。公司按照业务单位审定的工程进度来确认代建工程成本，并加计 7% 作为代建管理费，上述两项之和为代建工程收入。二是根据公司与土储中心签订的《西安浐灞生态区集中配件廉租房项目委托建设协议书》，土储中心委托公司对廉租房项目进行代建，建设资金（建成的廉租房建筑面积*3700 元/平方米+建设补助资金）由土储中心按约定拨付给公司，公司按照工程进度对应的建设资金确认为代建工程收入，并结转相应的成本为代建工程成本。

2、园区运营业务

根据和管委会签订的协议，发行人受管委会委托对世博园等园区进行日常运营以及资产管理，管委会按照一定的比例支付管理、维修维护等费用。

公司园区运营收入包括园区管理收入和园区租赁收入两部分。近年来，随着公司自营项目的投产，公司租赁收入快速增长，对公司营业收入及利润提供了较大支撑。

园区租赁收入主要是园区房屋、设备租赁所产生的收入，园区管理收入即浐灞管委会委托公司管理、维护世园会所产生的收入。根据

公司与浐灞管委会签订的委托协议，公司负责世园会项目的宣传、策划、组织实施及会期结束后的管理维护工作，园区管理维护所产生的成本由浐灞生态区管委会审核后确认，公司在核定成本的基础上加计一定比例的费用确认为园区管理收入。

3、其他业务

公司其他业务主要为土地转让和交通运输等，随着浐灞生态区的发展，公司其他业务收入规模也在不断增长。

交通运输业务由子公司西安世园旅游汽车有限公司（以下简称“旅游汽车公司”）负责，该业务包括出租车营运业务和公交运输业务两部分。旅游汽车公司成立于 2011 年，主要在西安市范围内开展出租车运营、公交运输等业务，截至 2019 年 6 月底，旅游汽车公司共拥有出租车 300 辆；公交线路 6 条、公交车 71 辆。

土地出让收入方面，公司 2017 年产生土地出让收入 2.99 亿元，主要为公司前期转让土地产生的收入，公司于 2017 年办理完相关手续，确认该部分收入。未来几年，公司拟采取合作开发模式以实现土地开发利用的价值最大化或依据土地市场行情择机进行转让以获得收益。

房屋销售方面，公司的丝路国际创意梦工厂（一期）项目部分建成后，于 2019 年进行交付，因此确认了 27,194.06 万元房屋销售收入。

（二）发行人的经营状况

发行人作为浐灞生态区重要的城市基础设施投资建设主体，围绕浐灞生态区的建设，基本形成了以工程建设为重要支撑，同时辅之以园区运营的产业体系。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人分别实现主营业务收入116,689.34万元、114,685.40万元和134,402.02万元。发行人主营业务收入波动较小，保持稳定，呈上升态势。

表9-5 最近三年发行人主营业务收入情况

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
代建工程	77,966.08	58.01	77,594.10	67.66	60,815.15	52.12
园区运营管理	7,918.71	5.89	9,329.54	8.13	10,546.51	9.04
转让土地使用权	-	-	-	-	29,942.48	25.66
房屋销售	27,194.06	20.23	-	-	-	-
其他	21,323.18	15.87	27,761.76	24.21	15,385.20	13.18
合计	134,402.02	100.00	114,685.40	100.00	116,689.34	100.00

发行人主营业务收入主要由代建工程收入、园区运营管理和其他收入构成，2017年发行人新增项目转让土地使用收入，主要为公司2013年转让土地产生的收入，2017年，公司已办理完相关手续，因此确认该部分收入。2019年，发行人新增房屋销售收入主要为丝路国际创意梦工厂（一期）项目部分商铺完成交付，因此确认了对应的收入。

发行人以工程建设收入为主，最近三年，发行人分别实现代建工程收入为60,815.15万元、77,594.10万元和77,966.08万元，总体呈上升态势，占主营业务收入的比例分别为52.12%、67.66%和58.01%。

表9-6 最近三年发行人主营业务成本情况

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
代建工程	72,509.27	61.55	73,682.96	66.45	58,083.67	55.06
园区运营管理	5,265.81	4.47	6,530.68	5.89	7,265.60	6.89
转让土地使用权	-	-	-	-	24,800.23	23.51

房屋销售	20,825.40	17.68	-	-	-	-
其他	19,205.54	16.30	30,665.42	27.66	15,343.19	14.54
合计	117,806.02	100.00	110,879.06	100.00	105,492.69	100.00

主营业务成本方面，2017年度、2018年度和2019年度，发行人主营业务成本分别为105,492.69万元、110,879.06万元和117,806.02万元。近三年发行人主营业务成本总体呈上升态势，主要随着主营业务变动而变动。

毛利润及毛利率方面，2017年度、2018年度和2019年度，发行人主营业务毛利润分别为11,196.65万元、3,806.34万元和16,596.00万元，主营业务毛利率分别为9.60%、3.32%和12.35%。

表9-7 最近三年发行人主营业务毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建工程	5,456.81	7.00	3,911.14	5.04	2,731.48	4.49
园区运营管理	2,652.90	33.50	2,798.86	30.00	3,280.91	31.11
转让土地使用权	-	-	-	-	5,142.25	17.17
房屋销售	6,368.66	23.42	-	-	-	-
其他	2,117.64	9.93	-2,903.66	-10.46	42.01	0.27
合计	16,596.00	12.35	3,806.34	3.32	11,196.65	9.60

发行人作为西安浐灞生态区重要的国有公司，围绕生态区的建设，基本形成了以城市基础设施及园区运营管理为重要支撑的产业体系。目前，发行人主要在建项目建设情况如下：

表9-8 截至2019年末发行人主要项目建设情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	实际已完成投资额	确认收入	是否代建
浐灞廉租房项目	10.00	8.50	7.12	是
郭渠村安置房建设项目	6.78	5.00	3.77	是
灞桥堡村安置房建设项目	0.73	0.65	0.55	是
浐灞生态区集中配建租赁型保障房	5.26	0.14	0.00	是

项目名称	计划总投资	实际已完成 投资额	确认收入	是否代建
丝路国际创意梦工场（一期）项目	8.00	7.79	2.71	否
世园樾府项目	7.50	5.60	0.00	否
西安浐灞生态区自贸中心	19.50	3.61	0.00	否
世园滨河精品酒店项目	9.8	2.83	0.00	否
滨河酒店配套二期项目	5.8	2.75	0.00	否
世园锦绣建设项目	11	4.51	0.00	否
西安丝路国际会议中心	36.04	30.96	0.00	否
西安丝路国际会展中心	44.07	36.76	0.00	否
西安丝路国际会议中心（东区）	37.00	30.27	0.00	否

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据及所附的简要会计报表摘自希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度合并财务报表出具的标准无保留意见的审计报告希会审字（2018）1644 号、希会审字（2019）1853 号和希会审字（2020）0944 号。发行人 2020 年 1-9 月合并财务报表为未经审计报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的经审计的 2017 年度、2018 年度、2019 年度合并财务报表及附注。

除特别说明外，本节使用的所有指标均为合并报表口径，部分主要财务数据合计数与经审计财务报表的合计数在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月财务数据

（一）发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月主要财务数据及指标

表 10-1 最近三年一期发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产合计	2,427,343.73	2,025,133.86	1,924,297.43	1,665,951.26
非流动资产合计	1,709,921.31	1,447,920.57	694,566.72	216,330.00
资产总计	4,137,265.04	3,473,054.43	2,618,864.16	1,882,281.26
流动负债合计	1,059,474.43	886,906.61	565,512.69	336,286.38
非流动负债合计	1,444,093.72	1,197,439.89	1,106,999.43	956,783.50
负债合计	2,503,568.15	2,084,346.50	1,672,512.12	1,293,069.88
所有者权益合计	1,633,696.89	1,388,707.93	946,352.04	589,211.37
负债和所有者权益合计	4,137,265.04	3,473,054.43	2,618,864.16	1,882,281.26

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	80,171.74	134,515.33	114,690.18	117,557.70
营业成本	76,082.27	117,927.66	110,879.06	105,746.80
营业利润	3,997.93	19,211.20	17,404.25	9,928.93
利润总额	4,138.70	19,058.50	17,373.75	9,553.91
净利润	2,138.51	13,550.69	11,111.95	6,885.50

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-16,486.65	64,169.07	-166,538.37	-96,630.39
投资活动产生的现金流量净额	-285,198.42	-604,706.18	43,030.46	-21,496.21
筹资活动产生的现金流量净额	380,786.79	431,228.78	280,562.46	153,470.13
现金及现金等价物净增加额	79,101.72	-109,308.33	157,054.55	35,343.52
期末现金及现金等价物余额	359,411.63	280,309.91	389,618.24	232,563.69

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
应收账款周转率(次/年) ¹	0.11	0.20	0.19	0.21
存货周转率(次/年) ²	0.07	0.15	0.17	0.17
总资产周转率(次/年) ³	0.02	0.04	0.05	0.07
净资产收益率(%) ⁴	0.14	1.16	1.45	1.14
总资产收益率(%) ⁵	0.06	0.44	0.49	0.39
流动比率(倍) ⁶	2.29	2.28	3.40	4.95
速动比率(倍) ⁷	1.21	1.21	2.31	3.02
利息保障倍数(倍) ⁸	-	0.21	0.29	0.18
资产负债率(%) ⁹	60.51	60.01	63.86	68.70
EBITDA ¹⁰	-	23,761.18	23,135.15	15,323.94
EBITDA 利息保障倍数 ₁₁	-	0.27	0.36	0.26

注：1、应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

- 2、存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
- 3、总资产周转率=报告期营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]
- 4、净资产收益率=报告期净利润/[（期初净资产总额+期末净资产总额）/2]×100%
- 5、总资产收益率=报告期净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%
- 6、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额
- 7、速动比率=（期末流动资产总额—存货净额）/期末流动负债总额
- 8、利息保障倍数=（报告期利润总额+报告期列入财务费用利息支出）/报告期利息支出
- 9、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（二）发行人 2017 年末、2018 年末及 2019 年末经审计和 2020 年 9 月末未经审计合并资产负债表见附表二，2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计和 2020 年 9 月末未经审计合并利润表见附表三，2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计和 2020 年末未经审计合并现金流量表见附表四。

二、发行人财务分析

（一）资产、负债和所有者权益分析

1、资产结构分析

表 10-5 最近三年一期末发行人主要资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	359,421.63	8.69	280,319.91	8.07	389,648.24	14.88	232,563.69	12.36
应收账款	738,533.58	17.85	684,930.03	19.72	631,280.16	24.11	604,583.77	32.12
预付款项	47,624.75	1.15	17,107.19	0.49	191,816.82	7.32	21,297.09	1.13
其他应收款	52,888.14	1.28	26,692.94	0.77	85,608.57	3.27	152,517.56	8.10
存货	1,143,059.89	27.63	953,439.33	27.45	620,765.45	23.70	651,388.69	34.61
其他流动资产	85,815.74	2.07	62,644.45	1.80	5,178.19	0.20	3,600.47	0.19
流动资产合计	2,427,343.73	58.67	2,025,133.86	58.31	1,924,297.43	73.48	1,665,951.26	88.51
可供出售金融资产	241,000.00	5.83	160,000.00	4.61	80,000.00	3.05	80,000.00	4.25
长期股权投资	169,097.35	4.09	157,757.52	4.54	142,380.49	5.44	15,672.24	0.83
投资性房地产	377,248.54	9.12	372,279.09	10.72	353,563.17	13.50	-	-
固定资产	92,347.57	2.23	93,699.19	2.70	92,228.50	3.52	91,741.20	4.87

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
在建工程	805,217.22	19.46	638,659.33	18.39	145.31	0.01	2,320.26	0.12
无形资产	24,436.52	0.59	24,988.48	0.72	25,732.51	0.98	26,348.76	1.40
长期待摊费用	69.91	0.00	32.77	0.00	39.00	0.00	8.94	0.00
递延所得税资产	504.19	0.01	504.19	0.01	477.76	0.02	238.60	0.01
非流动资产合计	1,709,921.31	41.33	1,447,920.57	41.69	694,566.72	26.52	216,330.00	11.49
资产总计	4,137,265.04	100.00	3,473,054.43	100.00	2,618,864.16	100.00	1,882,281.26	100.00

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末的资产总额分别为 1,882,281.26 万元、2,618,864.16 万元、3,473,054.43 万元和 4,137,265.04 万元。受益于整体向好的宏观经济环境和公司合理的发展规划，近三年一期发行人资产总额不断增长，其中 2018 年末资产总额较上年增加 736,582.90 万元，增幅为 39.13%。2019 年末资产总额较 2018 年增加 854,190.27 万元，增幅为 32.62%。2020 年 9 月末资产总额较 2019 年增加 664,210.61 万元，增幅为 19.12%。发行人资产主要由应收账款、在建工程、存货及投资性房地产组成。

(1) 流动资产

发行人的流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货组成。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动资产分别为 1,665,951.26 万元、1,924,297.43 万元、2,025,133.86 万元和 2,427,343.73 万元，占资产总额的比例分别为 88.51%、73.48%、58.31% 和 58.67%。

① 货币资金

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人货币资金账面价值分别为 232,563.69 万元、389,648.24 万元、280,319.91 万元和 359,421.63 万元，分别占资产总额的比例为 12.36%、14.88%、8.07% 和 8.69%。最近三年一期发行人货币资金主要为银行存款。

表 10-6 最近三年末发行人货币资金情况

单位: 万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	103.63	8.52	25.89
银行存款	280,206.28	389,609.72	232,537.79
其他货币资金	10.00	30.00	-
合计	280,319.91	389,648.24	232,563.69

② 应收款项

A、主要构成和形成原因

a、应收账款

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人应收账款账面价值分别为604,583.77万元、631,280.16万元、684,930.03万元和738,533.58万元，分别占资产总额的比例为32.12%、24.11%、19.72%和17.85%。最近三年及一期末发行人应收账款主要为来自西安市浐灞生态区土地储备中心的应收代建款，2020年9月末发行人应收账款较2019年末增加53,603.55万元，主要为对西安市浐灞生态区土地储备中心的应收代建款增加所致。

表 10-7 最近三年末发行人应收账款情况

单位: 万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
账面余额	685,598.64	631,837.11	605,099.72
坏账准备	668.61	556.95	515.96
净值	684,930.03	631,280.16	604,583.77

发行人应收账款债务单位较为集中，截至2019年末，发行人应收账款前五大占比达到99.85%，具体构成如下表所示：

表 10-8 截至2019年12月末发行人应收账款前五名情况

单位: 万元、%

单位	金额	账龄	占应收账款比例	款项性质	形成原因

西安市浐灞生态区土地储备中心	595,811.48	1 年以内至 5 年	86.90	应收代建款	提供代建服务形成
西安浐灞生态区市政设施管理中心	46,399.57	1 年以内至 2 年	6.77	应收代建款	提供代建服务形成
西安浐灞生态区管理委员会	41,699.74	1 年以至-4 年	6.08	应收运营管理费	提供世博园运营管理服务形成
怡明时空（北京）国际传媒广告有限责任公司	394.92	5 年以上	0.06	应收代理门票	委托售卖世博会门票形成
西安钰银餐饮服务管理有限公司	301.88	4-5 年	0.04	应收租金、水电费	提供世博会场地及服务形成
合计			99.85		

b、其他应收款

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为152,517.56万元、85,608.57万元、26,692.94万元和52,888.14万元，占资产总额的比例分别为8.10%、3.27%、0.77%和1.28%。

表 10-9 最近三年末发行人其他应收款情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	26,692.94	85,608.57	152,517.56
合计	26,692.94	85,608.57	152,517.56

截至2019年末，发行人其他应收款前五名金额合计20,991.67万元，占其他应收款期末余额的77.94%，具体情况如下表所示：

表 10-10 截至2019年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	2019年末余额	账龄	占其他应收款的比例	款项内容	形成原因
西安浐灞生态区管理委员会	8,085.23	1 年以内	30.02	往来款	资金拆借
西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	5,500.00	5 年以上	20.42	预付款	预付契税，后因机构改革需申请财

单位名称	2019年末余额	账龄	占其他应收款的比例	款项内容	形成原因
					政退还原
西安浐灞国际会展有限责任公司	2,906.44	1年-5年	10.79	往来款	资金拆借
中国外贸金融租赁有限公司	2,500.00	3年-4年	9.28	保证金	开展筹资活动产生
长城国兴金融租赁有限公司	2,000.00	3年-4年	7.43	保证金	开展筹资活动产生
合计	20,991.67		77.94		

B、性质划分

最近三年发行人应收账款主要为发行人提供代建等服务业务形成，均为经营性应收款项。

最近三年发行人其他应收款中非经营性其他应收款合计11,481.29万元，占其他应收款总额的43.01%；经营性其他应收款合计15,211.65万元，占其他应收款总额的56.99%。具体经营性和非经营性公司其他应收款情况如下：

表 10-11 截至 2019 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元

性质	单位	金额	合计
非经营性	西安浐灞生态区管理委员会	8,085.23	11,481.29
	西安浐灞国际会展有限责任公司	2,906.44	
	西安市浐灞生态园林景观有限公司	200.00	
	西安浐灞生态区市政设施管理中心	289.62	
经营性	国网陕西省电力公司西安供电公司	453.40	15,211.65
	中国外贸金融租赁有限公司	2,500.00	
	长城国兴金融租赁有限公司	2,000.00	
	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	3,200.00	
	西安浐灞生态区管理委员会财政局	5,500.00	
	其他	1,558.25	

C、最近三年回款情况和未来回款规划

2017-2019年，发行人应收账款回款金额分别为40,811.29万元、87,993.79万元和53,671.40万元。未来回款方面，主要依据相关协议

及当地政府财政情况拨付，根据最近三年回款情况，预计发行人代建业务稳定，未来每年回款会保持在 6 亿元左右。

2017-2019 年，发行人其他应收款回款金额分别为 33,187.80 万元、66,908.98 万元和 58,915.63 万元。对于发行人和其他国有企业由于资金拆借形成的应收款项，将双方约定逐步回款。目前，发行人始终重视非经营性应收款项的回收，且回款情况良好，并且发行人其他应收款对手方主要为关联方，发行人与其合作紧密、沟通顺畅，后续对其他，发生无法收回的风险较低。对于发行人因筹资活动形成的保证金等其他应收款，均按照约定回款。

D、决策权限、程序和定价机制

发行人涉及非经营性往来占款或资金拆借应收款项，均按照《公司章程》、《资金管理制度》等公司内部控制制度执行，严格履行相关内部审批程序，不存在其他单位主体违规占用发行人资金的情况。

发行人针对非经营性往来占款或资金拆借事项应履行的决策权限、决策程序如下：由公司经办部门发起，经财务部门审核，并经财务部门分管领导、业务部门分管领导和董事长批准生效后执行。

定价机制：非经营性应收款涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

③ 预付款项

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人预付款项分别为 21,297.09 万元、191,816.82 万元、17,107.19 万元和 47,624.75 万元，分别占资产总额的比例为 1.13%、7.32%、0.49% 和 1.15%。2018 年末发行人预付款项较上年同期增加 170,519.73 万元，增幅为 800.67%，主要系新增西安丝路国际会展中心有限公司预付工

程款；2019年末发行人预付款项较2018年末减少174,709.63万元，减幅为91.08%，主要系西安丝路国际会展中心有限公司预付工程款转入在建工程。截至2019年末，发行人预付款项主要为工程款。2020年9月末，发行人预付款项较2019年末增加30,517.56万元，增幅为178.39%，主要为支付给西安丝路国际会展中心有限公司的预付工程款。截至2020年9月末，发行人预付款项主要为工程款。

表 10-12 最近三年末按账龄分类情况

单位：万元、%

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,365.17	7.98	176,051.41	91.79	2,678.35	12.53
1至2年	0.15	-	37.21	0.02	2,914.83	13.64
2至3年	26.87	0.16	28.20	0.01	1.51	0.01
3年以上	15,715.00	91.86	15,700.00	8.18	15,782.40	73.83
合计	17,107.19	100.00	191,816.82	100.00	21,377.09	100.00

表 10-13 截至2019年末发行人前五大预付款项明细

单位：万元、%

单位	款项性质	金额	占预付款项比例
陕西鸿达水景园艺工程有限公司	预付苗木款	15,700.00	91.77
国网陕西省电力公司西安供电公司	预付电费	791.12	4.62
永安财产保险股份有限公司陕西分公司	预付保险费	251.87	1.47
西安市自来水有限公司	预付水费	136.65	0.80
延长壳牌石油有限公司	预付油费	37.07	0.22
合计	-	16,916.71	98.88

④ 存货

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人存货账面价值分别为651,388.69万元、620,765.45万元、953,439.33万元和1,143,059.89万元，占资产总额的比例分别为34.61%、23.70%、27.45%和27.63%。发行人的存货主要为承接代建的工程项目和土地资产。最近三年一期末，发行人存货规模呈波动上升趋势。2018年末

发行人存货较 2017 年末减少 30,623.24 万元，减幅为 4.70%，保持平稳。2019 年末发行人存货较 2018 年末增加 332,673.88 万元，增幅为 53.59%，2020 年 9 月末发行人存货较 2019 年末增加 189,620.56 万元，增幅为 19.89%。上述变化主要系发行人开发成本增加所致。

表 10-14 最近三年末发行人存货分类

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
原材料	237.32	248.89	246.44
库存商品	39.23	45.34	47.04
周转材料	125.36	123.20	123.21
工程施工	1,123.78	476.15	2.62
开发成本	951,913.64	619,871.86	650,969.37
合计	953,439.33	620,765.45	651,388.69

表 10-15 截至 2019 年末存货科目中发行人土地资产明细

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	作价出资	西浐灞国用(2010出)第022号	西安浐灞生态区灞柳东路以东	出让	商业金融	259.45	49,154.49	评估入账	189.46	否	是
2	作价出资	西浐灞国用(2011出)第031号	西安浐灞生态区灞柳东路以东	出让	商业金融	7.07	1,389.89	评估入账	196.60	否	是
3	作价出资	陕(2018)西安市不动产权第0000021号	西安浐灞生态区世博大道以北、白庙路以西	出让	住宅	30.81	6,059.82	评估入账	196.68	否	是
4	作价出资	陕(2019)西安市不动产权第0090951号	西安浐灞生态区世博大道以西	出让	住宅	219.89	41,305.54	评估入账	187.85	否	是
5	协议出让	陕(2017)西安市不动产权第000321号	西安浐灞生态区欧亚一路以南	出让	商业金融	20.41	2,863.84	成本	140.32	否	是
6	招拍挂	陕(2017)西安市不动产权第0000047号	西安浐灞生态区世博大道以北、香湖湾二路以东	出让	城镇住宅用地、批发	57.11	16,871.40	成本	295.42	否	是

					零售用地						
7	招拍挂	陕(2018)西安市不动产第0000429号	西安浐灞生态区香槐三路以南、锦堤四路以西	出让	城镇住宅	47.94	24,147.70	成本	478.53	否	是
	招拍挂				其他商服	2.52		成本		否	是
8	招拍挂	陕(2018)西安市不动产第0000431号	西安浐灞生态区欧亚大道以东、香槐五路以南	出让	商业金融	62.33	29,828.42	成本	478.53	否	是
9	招拍挂	陕(2019)西安市不动产权第0054172号	西安浐灞生态区通塬路以北、世博大道以西	出让	娱乐用地	118.12	33,006.35	成本	279.44	否	是
10	作价出资	陕(2019)西安市不动产权第0200531号	西安浐灞生态区香槐一路以北、会展大道以西	出让	文化设施用地	157.61	29,794.79	评估入账	189.04	否	是
11	作价出资	陕(2019)西安市不动产权第0200532号	西安浐灞生态区世博大道以南、东三环以东	出让	文化设施用地	178.37	33,462.33	评估入账	187.60	否	是
12	作价出资	陕(2019)西安市不动产权第0200533号	西安浐灞生态区香槐二路以北、锦堤三路以东	出让	文化设施用地	171.88	32,468.37	评估入账	188.90	否	是
13	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第031号	西安浐灞生态区灞河东路以东、中亚三路以西	出让	商务金融	40.73	15,043.98	成本	167.57	否	是
14	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第032号	西安浐灞生态区灞河东路以东、中亚三路以西	出让	商务金融	49.05		成本		否	是
15	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第053号	西安浐灞生态区新岛路以南、香湖湾五路以东	出让	商务金融	4.90	29,153.26	成本	297.16	否	是
16	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第052号	西安浐灞生态区新岛路以南、香湖湾五路以东	出让	城镇住宅	93.20		成本		否	是
17	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第026号	西安浐灞生态区欧亚一路以南、欧亚大道以北	出让	商务金融	38.95	10,343.80	成本	265.59	否	是
18	招拍挂	陕(2018)西安市不动产权第0000430号	西安浐灞生态区欧亚大道以东、香槐一路以南	出让	旅馆用地	18.68	21,037.75	成本	398.80	否	是

19	招拍挂	陕(2018)西安市不动产权第0000428号	西安浐灞生态区香槐二路以南、锦堤四路以西	出让	城镇、其他商服	34.08		成本		否	是
----	-----	-------------------------	----------------------	----	---------	-------	--	----	--	---	---

表 10-16 截至 2019 年末存货科目中发行人工程项目明细

单位：万元

	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	市政工程	工程设施	2015.01-2020.12	是	122,412.82
2	景观工程	景观工程	2015.01-2020.12	是	90,730.10
3	世园安置房（二期）	安置工程	2013.06-2017.12	是	64,276.48
4	郭渠村安置房	安置工程	2015.06-2019.12	是	48,715.54
5	世园锦绣建设项目	房地产项目	2018.10-2022.07	否	45,108.21
6	世园村一期-指挥中心、生态公寓工程	房地产项目	2011 年已竣工	否	35,175.20
7	丝路梦工场项目	房地产项目	2017.01-2020.12	否	34,551.86
8	世园文旅小镇项目	房屋建筑物	2018.03-2019.12	否	32,890.03
9	世园中南樾府项目	房屋建筑物	2018.05-2021.05	否	31,789.67
10	灞河酒店	房屋建筑物	2018.10-2022.07	否	31,070.23
11	西安浐灞生态区自贸中心建设项目	房屋建筑物	2018.10-2022.01	否	30,605.13
12	水利工程	水利工程	2015.01-2020.12	是	26,596.22
13	其他	-	-	-	34,556.47
合计					628,477.96

(2) 非流动资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 216,330.00 万元、694,566.72 万元、1,447,920.57 万元和 1,709,921.31 万元。发行人非流动资产占资产总额的比例分别为 11.49%、26.52%、41.69% 和 41.33%。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、在建工程等。

① 可供出售金融资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产为 80,000.00 万元、80,000.00 万元、160,000.00 万元

和 241,000.00 万元，2019 年末较 2018 年末增加 80,000 万元，增幅为 100.00%，主要系发行人向西安浐灞发展集团有限公司本期增加投资所致。发行人可供出售金融资产占资产总额的比例分别为 4.25%、3.05% 和 4.61%。2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产较 2019 年末增加 81,000.00 万元，涨幅为 50.63%，增加部分亦为系发行人向西安浐灞发展集团有限公司增加投资所致。

表 10-17 最近三年末发行人可供出售金融资产情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售权益工具：	160,000.00	80,000.00	80,000.00
按公允价值计量的		-	-
按成本计量的	160,000.00	80,000.00	80,000.00
净值	160,000.00	80,000.00	80,000.00

表 10-18 截至 2019 年末发行人成本计量的可供出售金融资产情况

单位：万元

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
西安浐灞发展集团有限公司	80,000.00	80,000.00	-	160,000.00	25.38	-
合计	80,000.00	80,000.00	-	160,000.00	-	-

② 长期股权投资

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月，发行人长期股权投资金额分别为 15,672.24 万元、142,380.49 万元、157,757.52 万元和 169,097.35 万元。发行人长期股权投资占资产总额的比例分别为 0.83%、5.44%、4.54% 和 4.09%。

表 10-19 最近三年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
西安世园股权投资管理有限公司	39.98	39.98	39.75
西安丝路国际会展中心有限公司	59,436.06	59,436.06	15,053.95
西安世园圣泓大数据科技有限公司	660.17	578.99	578.54
西安金融控股有限公司	97,621.31	82,325.46	-
西安浐灞国际会展中心有限责任公司	100.00	100.00	-
合计	157,857.52	142,480.49	15,672.24
减值准备	100.00	100.00	-
合计	157,757.52	142,380.49	15,672.24

最近三年一期，发行人长期股权投资呈持续增长态势，主要因发行人对所持有西安丝路国际会展中心有限公司净资产迅速增加，导致长期股权投资持续上升。

③ 投资性房地产

2018年末，发行人新增投资性房地产为353,563.17万元，占当期资产总额的比例为分别为13.50%，新增投资性房地产土地为从存货科目转入；2019年末，发行人投资性房地产为372,279.09万元，当期资产总额的比例为分别为10.72%，2019年末发行人投资性房地产较上年增加18,715.92万元，增幅为5.29%，主要系投资性房地产公允价值增加所致。2020年9月末，发行人投资性房地产账面价值为377,248.54万元，较2019年末投资性房地产科目账面价值增幅为1.33%，保持平稳。

2018年末，发行人及发行人公司西安世园置业有限公司持有的土地编号为CB2-1-5(产权证号为西浐灞国用(2010出)第063号)、CB2-1-6(产权证号为西浐灞国用(2010出)第067号)、CB3-4-94(产权证号为西浐灞国用(2015出)第033号)和CB3-4-95(产权证号为西浐灞国用(2015出)第034号)四宗作为存货的土地使用权

转为投资性房地产，采用公允价值计量模式核算，根据陕西长兴资产评估有限责任公司出具编号为陕长评报字（2019）第002号，陕长评报字（2019）第003号资产评估报告，以上四宗土地公允价值为35.36亿元。根据陕长评报字（2020）第002号、陕长评报字（2020）第003号资产评估报告，2019年末，以上四块土地评估价值为37.23亿元。

表 10-20 截至 2019 年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	年初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		自用房 地产或 存货转 入	公允价值 变动损益	处 置	转为自 用房地 产	其 他	
一、成本合计	168,654.28	-	-	-	-	-	168,654.28
其中：1.房屋、建筑物	-	-	-	-	-	-	-
2.土地使用权	168,654.28	-	-	-	-	-	168,654.28
二、公允价值变动合计	184,908.89	-	18,715.92	-	-	-	203,624.81
其中：1.房屋、建筑物	-	-	-	-	-	-	-
2.土地使用权	184,908.89	-	18,715.92	-	-	-	203,624.81
三、投资性房地产账面价值合计	353,563.17	-	18,715.92	-	-	-	372,279.09
其中：1.房屋、建筑物	-	-	-	-	-	-	-
2.土地使用权	353,563.17	-	18,715.92	-	-	-	372,279.09

表 10-21 截至 2019 年末发行人投资性房地产情况

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	作价出资	西浐灞国用(2010出)第063号	西安浐灞生态区东三环以南	出让	商业金融	106.05	38,895.96	评估法	366.77	是	是
2	作价出资	西浐灞国用(2010出)第067号	西安浐灞生态区世博大道以西	出让	商业金融	408.85	149,953.91	评估法	366.77	否	是

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
3	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第033号	西安浐灞生态区灞河东路以东、中亚三路以西	出让	商务金融	287.33	110,033.02	评估法	382.95	否	是
4	招拍挂	西浐灞国用(2015出)第034号	西安浐灞生态区灞河东路以东、中亚三路以西	出让	商务金融	191.66	73,396.20	评估法	382.95	否	是

④ 固定资产

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人固定资产净额分别为91,741.20万元、92,228.50万元、93,699.19万元和92,347.57万元，占资产总额的比例分别为4.87%、3.52%、2.70%和2.23%，保持稳定。

表 10-22 最近三年末发行人固定资产情况

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
固定资产	93,699.19	92,146.33	91,659.03
固定资产清理		82.17	82.17
合计	93,699.19	92,228.50	91,741.20

表 10-23 最近三年末发行人固定资产明细

单位：万元

固定资产类别	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
账面原值	房屋建筑物	101,293.31	101,071.26
	电子设备	381.60	344.89
	运输工具/运营工具	10,558.09	6,891.57
	办公设备	2,978.86	3,579.00
	办公家具	673.27	630.73
	专用设备	428.59	404.83
	其他设备	1,816.70	2,653.09
合计	118,130.42	115,575.36	112,553.16

累计折旧	房屋建筑物	15,711.47	12,956.57	10,315.32
	电子设备	260.13	203.68	159.51
	运输工具/运营工具	3,604.43	4,073.00	4,401.68
	办公设备	2,307.82	2,867.84	2,843.81
	办公家具	551.94	527.23	506.90
	专用设备	185.20	222.49	192.32
	其他设备	1,803.87	2,578.22	2,474.59
	合计	24,424.86	23,429.03	20,894.12
减值准备	房屋建筑物	-	-	-
	电子设备	0.13	-	-
	运输工具/运营工具	5.93	-	-
	办公设备	-	-	-
	办公家具	0.04	-	-
	专用设备	-	-	-
	其他设备	0.27	-	-
	合计	6.37	-	-
账面价值	房屋建筑物	85,581.84	88,114.69	87,096.55
	电子设备	121.34	141.21	93.99
	运输工具/运营工具	6,947.73	2,818.58	3,329.57
	办公设备	671.04	711.16	694.13
	办公家具	121.29	103.50	100.90
	专用设备	243.39	182.33	213.93
	其他设备	12.56	74.86	129.97
	合计	93,699.19	92,146.33	91,659.03

发行人固定资产主要由房屋建筑物、电子设备、运输工具、办公设备和办公家具等组成，其中房屋建筑物主要为灞柳驿酒店、罗曼小镇和搭建的车棚、世博会期间在园区内搭建的移动卫生间、竹屋等设施。主要明细如下：

表 10-24 2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元、平方米

	名称	权证 编号	坐落	证载 用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押 情况
1	灞柳驿酒店	-	西安浐灞生态区灞柳东路以东	-	27,293.00	54,724.29	成本法	成本法	否
2	罗曼小镇	-	世博园得宝门广场左侧	-	54,000.00	24,473.86	成本法	成本法	否
3	其他	-	-	-	-	6,383.69	-	-	-

⑤ 在建工程

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人在建工程分别为2,320.26万元、145.31万元、638,659.33万元和805,217.22万元。发行人在建工程占资产总额的比例分别为0.12%、0.01%、18.39%和19.46%。发行人2019年末在建工程较2018年末增加638,516.70万元，2020年9月末在建工程较2019年末增加166,557.89，均主要为丝路会展中心项目（包括西安丝路国际会议中心、西安丝路国际会展中心、西安丝路国际会议中心（东区））支出增长所致。

表 10-25 最近三年末发行人在建工程情况

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
在建工程	638,659.33	142.63	2,317.58
工程物资	-	2.68	2.68
合计	638,659.33	145.31	2,320.26

表 10-26 最近三年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
旅游汽车公司办公楼	-	115.69	2,290.64
文旅小镇	-	13.45	13.45
酒店提升改造工程	-	13.49	13.49
世园旅汽公交站场项目	412.42	-	-
丝路会展中心	638,246.91	-	-

合计	638,659.33	142.63	2,317.58
----	------------	--------	----------

表 10-27 截至 2019 年末发行人在建工程情况表

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
世园旅汽公交站场项目	公交站场	2019-2020	否	412.42
丝路会展中心	会展项目	2018-2020	否	638,246.91
合计				638,659.33

⑥ 无形资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人无形资产分别为 26,348.76 万元、25,732.51 万元、24,988.48 万元和 24,436.52 万元，发行人无形资产占资产总额的比例分别为 1.40%、0.98%、0.72% 和 0.59%。截至 2020 年 9 月末发行人无形资产主要为持有的软件、土地使用权、商标权和特许权。

表 10-28 最近三年末发行人无形资产情况

单位：万元

类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
账面原值	软件	654.91	504.89
	土地使用权	31,113.87	31,113.87
	商标权	108.28	106.94
	特许权	213.63	213.63
	合计	32,090.69	31,939.33
累计摊销	软件	567.74	503.16
	土地使用权	6,214.44	4,803.59
	商标权	106.40	70.19
	特许权	213.63	213.63
	合计	7,102.21	5,590.57
减值准备	软件	-	-
	土地使用权	-	-
	商标权	-	-
	特许权	-	-
	合计	-	-

类别		2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
账面价值	软件	87.17	114.67	1.73
	土地使用权	24,899.43	25,604.85	26,310.28
	商标权	1.88	12.98	36.75
	特许权	-	-	-
	合计	24,988.48	25,732.51	26,348.76

表 10-29 截至 2019 年末发行人无形资产中土地使用权明细

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	作价出资	西浐灞国用(2011出)第014号	西安浐灞生态区灞柳东路以东	出让	商业金融	140.26	18,594.23	132.57	是	是
2	作价出资	陕(2019)西安市不动产权第0090951号	西安浐灞生态区世博大道以西	出让	住宅	37.92	6,305.20	166.28	否	是

2、负债结构分析

表 10-30 最近三年一期末发行人负债构成表

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	4,000.00	0.16	36,000.00	1.73	-	-	-	-
应付票据	10.00	0.00	10.00	0.00	30.00	-	-	-
应付账款	93,118.00	3.72	100,453.59	4.82	87,249.07	5.22	74,677.45	5.78
预收款项	341,372.72	13.64	223,080.66	10.70	98,852.48	5.91	7,327.32	0.57
应付职工薪酬	297.40	0.01	347.85	0.02	289.52	0.02	262.51	0.02
应交税费	643.65	0.03	1,472.61	0.07	8,252.18	0.49	6,277.49	0.49
其他应付款	183,872.08	7.34	132,475.83	6.36	55,560.43	3.32	48,523.32	3.75
一年内到期的非流动负债	436,100.70	17.42	393,006.19	18.86	315,279.00	18.85	199,218.29	15.41
其他流动负债	59.87	0.00	59.87	0.00	-	-	-	-
流动负债合计	1,059,474.43	42.32	886,906.61	42.55	565,512.69	33.81	336,286.38	26.01
长期借款	900,464.86	35.97	582,681.86	27.96	406,023.00	24.28	527,520.00	40.80
应付债券	448,286.00	17.91	474,286.00	22.75	491,896.00	29.41	242,000.00	18.72
长期应付款	37,477.61	1.50	85,240.64	4.09	161,655.69	9.67	186,803.50	14.45

递延收益	5,716.69	0.23	4,325.19	0.21	1,197.52	0.07	460.00	0.04
递延所得税负债	52,148.57	2.08	50,906.20	2.44	46,227.22	2.76	-	-
非流动负债合计	1,444,093.72	57.68	1,197,439.89	57.45	1,106,999.43	66.19	956,783.50	73.99
负债合计	2,503,568.15	100.00	2,084,346.50	100.00	1,672,512.12	100.00	1,293,069.88	100.00

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人负债总额分别为1,293,069.88万元、1,672,512.12万元、2,084,346.50万元和2,503,568.15万元。2018年末较2017年末发行人负债总额增加379,442.24万元，增幅为29.34%；2019年末较2018年末发行人负债总额增加411,834.38万元，增幅为24.62%；2020年9月末较2019年末发行人负债总额增加419,221.65万元，增幅为20.11%。上述变化主要由于预收款项和长期借款的增加所致。

(1) 流动负债

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人流动负债分别为336,286.38万元、565,512.69万元、886,906.61万元和1,059,474.43万元，占负债总额的比例分别为26.01%、33.81%、42.55%和42.32%。发行人流动负债主要包括应付票据及应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

① 短期借款

2019年末，发行人新增短期借款36,000.00万元，为以土地使用权为抵押取得陕西省国际信托股份有限公司一年期借款。2020年9月末，公司短期借款规模为4,000.00万元。

表 10-31 最近三年末发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2019年12月末	2018年12月末	2017年12月末
质押借款	-	-	-
抵押借款	30,000.00	-	-
保证借款	4,000.00	-	-

信用借款	2,000.00	-	-
合计	36,000.00	-	-

② 应付账款

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人应付账款分别为74,677.45万元、87,249.07万元、100,453.59万元和93,118.00万元，占负债总额的比例分别为5.78%、5.22%、4.82%和3.72%。

表 10-32 截至 2019 年末发行人前五名应付账款明细

单位：万元

项目	金额	性质	未偿还原因
中核西北建设集团有限公司	10,255.78	应付工程款	未到期
中国建筑股份有限公司	5,205.09	应付工程款	未到期
中建三局集团有限公司	3,715.37	应付工程款	未到期
西安秦拓太白汽车销售有限公司	2,071.18	应付车辆购置款	未到期
西安浐灞发展集团有限公司	1,081.58	应付房租等	未到期
合计	22,329.01		-

表 10-33 最近三年末发行人按账龄分类情况

单位：万元

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内（含 1 年）	41,608.06	46,233.75	35,154.98
1-2 年（含 2 年）	25,863.37	12,667.24	35,316.88
2-3 年（含 3 年）	5,077.84	26,134.73	1,201.48
3 年以上	27,904.33	2,213.34	3,004.11
合计	100,453.59	87,249.07	74,677.45

③ 预收款项

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人预收款项分别为7,327.32万元、98,852.48万元、223,080.66万元和341,372.72万元，占负债总额的比例分别为0.57%、5.91%、10.70%和13.64%。2018年末发行人预收款项较2017年末增加91,525.16万元，增幅为1,249.09%；2019年末发行人预收款项较2018年末增加

124,228.18万元，增幅为125.67%，上述变化主要系房屋预售款项变化所致。2020年9月末发行人预收款项较2019年末增加118,292.06万元，增幅为53.03%，增加部分主要为商品房预收款。

表 10-34 最近三年末预收款项按账龄分类情况

单位：万元

账龄	2019年末	2018年末	2017年末
1年以内（含1年）	147,847.47	98,199.73	6,641.29
1-2年（含2年）	74,593.76	14.12	420.02
2-3年（含3年）	1.37	378.79	2.45
3年以上	638.05	259.83	263.56
合计	223,080.66	98,852.48	7,327.32

表 10-35 截至 2019 年末前五名预收款项明细表

单位：万元、%

单位	金额	账龄	占预收账款总额的比例
商品房预收款	199,387.04	1年以内、1-2年	89.38
西安市浐灞生态区土地储备中心	22,679.10	1年以内	10.17
西安市地下铁道有限责任公司	281.28	3年以上	0.13
酒店预收	107.30	1年以内、1-2年	0.05
西安裕云投资发展有限公司	87.38	3年以上	0.04
合计	222,542.10		99.77

④ 其他应付款

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人其他应付款分别为48,523.32万元、55,560.43万元、132,475.83万元和183,872.08万元，占负债总额的比例分别为3.75%、3.32%、6.36%和7.34%。2018年末发行人其他应付款较2017年末增加7,037.11万元，增幅为14.50%，主要是西安创典全程地产顾问股份有限公司保证金的增加；2019年末发行人其他应付款较2018年末增加76,915.40万元，增幅为138.44%，主要系发行人新增应付西安浐灞生态区土地储备中心款项。

表 10-36 最近三年末发行人其他应付款情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付利息	16,434.98	11,722.84	6,496.57
应付股利	1,915.51	1,915.51	1,915.51
其他应付款	114,125.34	41,922.08	40,111.24
合计	132,475.83	55,560.43	48,523.32

1) 应付利息

2017年末、2018年末和2019年末，发行人应付利息分别为6,496.57万元、11,722.84万元和16,434.98万元，主要由发行的债券产生相应利息和分期付息到期还本的长期借款利息组成。

表 10-37 最近三年末发行人应付利息情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	924.39	764.77	843.84
债券利息	15,510.59	10,958.07	5,652.73
合计	16,434.98	11,722.84	6,496.57

2) 应付股利

2017年末、2018年末和2019年末，发行人应付股利分别为1,915.51万元、1,915.51万元和1,915.51万元，应付股利为发行人应付西安浐灞发展集团有限公司股利。

3) 其他应付款

2017年末、2018年末和2019年末，发行人其他应付款分别为40,111.24万元、41,922.08万元和114,125.34万元，其他应付款主要是发行人与西安浐灞生态区土地储备中心、西安浐灞投资控股有限公司和西安浐灞发展集团有限公司的往来款。2020年9月末发行人其他应付款较2019年末新增51,396.25万元，增幅为38.80%，主要为

新增对西安浐灞生态区土地储备中心和西安浐灞生态区管理委员会往来款。

表 10-38 最近三年末其他应付款按账龄分类情况

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内(含 1 年)	76,955.61	2,338.23	21,195.66
1-2 年(含 2 年)	1,694.67	21,100.06	245.95
2-3 年(含 3 年)	17,251.55	236.68	10,978.26
3 年以上	18,223.50	18,247.11	7,691.36
合计	114,125.34	41,922.08	40,111.24

表 10-39 截至 2019 年末发行前五名其他应付款明细表

单位名称	期末余额	款项性质或内容	占其他应付款总额的比例
西安浐灞生态区土地储备中心	74,237.61	往来款	65.05
西安浐灞投资控股有限公司	20,000.00	往来款	17.52
西安浐灞发展集团有限公司	10,522.46	往来款	9.22
西安世界园艺博览会建设管理筹备委员会办公室	6,914.74	往来款	6.06
出租车服务质量保证金	410.00	往来款	0.36
合计	112,084.81		98.21

⑤一年内到期的非流动负债

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 199,218.29 万元、315,279.00 万元、393,006.19 万元和 436,100.70 万元，占负债总额的比例分别为 15.41%、18.85%、18.86% 和 17.42%，发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

表 10-40 最近三年末发行人一年内到期的非流动负债情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	157,591.14	111,348.00	74,260.00

一年内到期的长期应付款	74,415.05	89,931.00	70,958.29
一年内到期的应付债券	161,000.00	114,000.00	54,000.00
合计	393,006.19	315,279.00	199,218.29

(2) 非流动负债

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人非流动负债分别为956,783.50万元、1,106,999.43万元、1,197,439.89万元和1,444,093.72万元，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为73.99%、66.19%、57.45%和57.68%。最近三年一期，发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。

① 长期借款

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人长期借款分别为527,520.00万元、406,023.00万元、582,681.86万元和900,464.86万元，占负债总额比重分别为40.80%、24.28%、27.96%和35.97%。2018年末发行人长期借款减少主要为信用借款和质押借款的减少。2019年末发行人长期借款较2018年末增加176,658.86万元，增幅为43.51%，主要系保证借款的增加。2020年9月末，发行人长期借款较2019年末增加317,783.00万元，增幅为54.54%，主要为发行人为保证项目建设进行筹资活动增加所致。

表 10-41 最近三年末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
保证借款	320,692.86	148,100.00	185,900.00
抵押借款	17,500.00	-	-
质押借款	3,366.00	40,000.00	45,000.00
信用借款	241,123.00	217,923.00	296,620.00
合计	582,681.86	406,023.00	527,520.00

⑦ 应付债券

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人应付债券分别为242,000.00万元、491,896.00万元、474,286.00万元和448,286.00万元，占负债总额比重分别为18.72%、29.41%、22.75%和17.91%。截止2019年末，发行人应付债券主要为2018西安世园3亿美元债和2019年度第一期债权融资计划。

表 10-42 最近三年末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
14 西园投资债	24,000.00	48,000.00	72,000.00
14 西园投资 PPN002	-	-	40,000.00
15 西安世园 PPN001	-	60,000.00	60,000.00
15 西安世园 PPN002		-	-
16 西安世园 MTN001		-	50,000.00
17 西安世园 PPN001		20,000.00	20,000.00
18 西安世园 PPN001	41,000.00	41,000.00	-
18 西安世园 PPN002	-	57,000.00	-
18 西安世园 MTN001	60,000.00	60,000.00	-
2018 西安世园 3 亿美元债	209,286.00	205,896.00	-
2019 年度第一期债权融资计划	100,000.00	-	-
19 西安世园 MTN001	40,000.00	-	-
合计	474,286.00	491,896.00	242,000.00

总体来看，近年来随着发行人业务发展，发行人资产规模逐年保持稳步增长，公司负债结构趋向合理。2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，其资产负债率分别为68.70%、63.86%、60.01%和60.51%，最近三年一期末发行人资产负债率呈波动下降趋势。

3、所有者权益分析

表 10-43 最近三年一期末发行人所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	1,373,481.76	84.07	1,130,587.21	81.41	715,150.00	75.57	530,000.00	89.95

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资本公积	22,625.46	1.38	22,625.46	1.63	22,625.46	2.39	350.00	0.06
其他综合收益	152,109.79	9.31	152,109.79	10.95	138,681.67	14.65	-	-
专项储备	5.52	0.00	49.61	0.00	109.74	0.01	188.15	0.03
盈余公积	12,100.26	0.74	12,100.26	0.87	11,850.71	1.25	10,166.76	1.73
未分配利润	72,964.61	4.47	70,827.30	5.10	57,526.87	6.08	48,099.97	8.16
归属于母公司所有者权益合计	1,633,287.40	99.97	1,388,299.63	99.97	945,944.45	99.96	588,804.88	99.93
少数股东权益	409.49	0.03	408.30	0.03	407.59	0.04	406.49	0.07
所有者权益	1,633,696.89	100.00	1,388,707.93	100.00	946,352.04	100.00	589,211.37	100.00

(1) 主要资产及权属来源情况

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人资产总额分别为1,882,281.26万元、2,618,864.16万元、3,473,054.43万元和4,137,265.04万元，最近三年一期末发行人资产总额稳定上升。

截至报告期末，发行人合并报表范围内各子公司均已完成了工商登记变更。合并报表范围内，公司实收资本及资本公积金来自股东投入的资产，资本金注入真实足额，资产中不包含有公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

(2) 所有者权益变动情况

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人净资产分别为589,211.37万元、946,352.04万元、1,388,707.93万元和1,633,696.89万元，最近三年一期末发行人净资产呈波动增长趋势，主要为发行人实收资本增加。

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人实收资本分别为530,000.00万元、715,150.00万元、1,130,587.21万元和1,373,481.76万元。发行人2018年末较2017年末实收资本有所增加，主要为西安浐灞生态区管委会增加投资形成；发行人2019年末

较 2018 年末实收资本增长的主要原因为西安浐灞生态区管委会和西安浐灞城市投资建设有限公司对发行人增加投资。

2018 年末，发行人新增其他综合收益 138,681.67 万元，主要由于当年发行人存货中房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得。

(二) 发行人收入、利润分析

1、发行人收入来源构成分析

表 10-44 最近三年发行人营业收入情况

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
1.主营业务小计	134,402.02	99.92	114,685.40	100.00	116,689.34	99.26
代建工程	77,966.08	57.96	77,594.10	67.66	60,815.15	51.73
园区运营管理	7,918.71	5.89	9,329.54	8.13	10,546.51	8.97
转让土地使用权	-	-	-	-	29,942.48	25.47
房屋销售	27,194.06	20.22	-	-	-	-
其他	21,323.18	15.85	27,761.76	24.21	15,385.20	13.09
2.其他业务小计	113.30	0.08	4.77	0.00	868.36	0.74
合计	134,515.33	100.00	114,690.18	100.00	117,557.70	100.00

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司营业收入分别为 117,557.70 万元、114,690.18 万元和 134,515.33 万元。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度减少 2,867.52 万元，减幅为 2.44%，减幅较小。2019 年度，因发行人新增房屋销售业务收入，营业收入较 2018 年度增加 19,825.15 万元，增幅为 17.29%。

2、发行人成本构成分析

表 10-45 最近三年发行人营业成本情况

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
1.主营业务小计	117,806.02	99.90	110,879.06	100.00	105,492.69	99.76
代建工程	72,509.27	61.49	73,682.96	66.45	58,083.67	54.93
园区运营管理	5,265.81	4.47	6,530.68	5.89	7,265.60	6.87
转让土地使用权	-	-	-	-	24,800.23	23.45
房屋销售	20,825.40	17.66	-	-	-	-
其他	19,205.54	16.29	30,665.42	27.66	15,343.19	14.51
2.其他业务小计	121.64	0.10	-	-	254.11	0.24
合计	117,927.66	100	110,879.06	100	105,746.80	100

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人发生的营业成本分别为 105,746.80 万元、110,879.06 万元和 117,927.66 万元。2018 年度发行人营业成本较 2017 年度增加 5,132.26 万元，增幅为 4.85%，主要为代建工程成本的增加；2019 年度发行人营业成本较 2018 年度增加 7,048.60 万元，增幅为 6.36%。

3、发行人利润构成分析

表 10-46 最近三年一期发行人利润构成情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业利润	3,997.93	19,211.20	17,404.25	9,928.93
营业外收入	160.09	122.13	13.54	82.84
营业外支出	19.33	274.83	44.04	457.86
利润总额	4,138.70	19,058.50	17,373.75	9,553.91
净利润	2,138.51	13,550.69	11,111.95	6,885.50

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人实现利润总额分别为 9,553.91 万元、17,373.75 万元、19,058.50 万元和 4,138.70 万元，实现净利润为 6,885.50 万元、11,111.95 万元、13,550.69 万元和 2,138.51 万元。最近三年，发行人总体经营状况良好，利润总额和净利润呈上升趋势。2020 年 1-9 月，发行人利润总额和净利润较

前三年全年较少，主要因部分代建项目集中在四季度确认收入且公允价值变动损益在年度末确认。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人收到政府补贴收入分别为 2,011.53 万元、1,413.40 万元和 1,932.80 万元。最近三年发行人主营业务收入与补贴收入的比例高于 7:3，满足偿债资金来源 70% 以上必须来自自身收益的要求。

（三）财务指标分析

1、营运能力分析

表 10-47 最近三年一期发行人公司营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月 末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产	4,137,265.04	3,473,054.43	2,618,864.16	1,882,281.26
应收账款	738,533.58	684,930.03	631,280.16	604,583.77
存货	1,143,059.89	953,439.33	620,765.45	651,388.69
营业收入	80,171.74	134,515.33	114,690.18	117,557.70
营业成本	76,082.27	117,927.66	110,879.06	105,746.80
应收账款周转率（次/ 年） ¹	0.11	0.20	0.19	0.21
存货周转率（次/年） ²	0.07	0.15	0.17	0.17
总资产周转率（次/ 年） ³	0.02	0.04	0.05	0.07

注：1、应收账款周转率=报告期主营业务收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

2、存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

3、总资产周转率=报告期营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人应收账款周转率分别为 0.21 次/年、0.19 次/年和 0.20 次/年，最近三年末由于发行人代建工程项目规模变化，回款存在一定滞后，应收账款金额有所波动，导致应收账款周转率有所变化。

2017年、2018年和2019年，发行人存货周转率分别为0.17次/年、0.17次/年和0.15次/年，保持平稳。发行人有较多项目处于建设期尚未结算，因此存货周转率较低，符合发行人所在的行业特性。

2017年、2018年和2019年，发行人总资产周转率分别为0.07次/年、0.05次/年和0.04次/年，最近三年末发行人总资产周转率呈稳定态势，且总体水平较低，主要由于发行人作为西安浐灞生态区重要的基础设施建设主体，资产构成中包括工程项目开发成本等，投资回收期较长，从而使总资产周转率整体处于较低水平，符合发行人所在的行业特性。随着发行人在市政基础设施建设业绩的逐步释放，发行人营业收入将有望保持快速增长，资产运营效率将进一步提高。

2、盈利能力分析

表 10-48 最近三年一期发行人公司盈利能力指标

单位：万元

项目	2020年9月末 /1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
营业收入	80,171.74	134,515.33	114,690.18	117,557.70
营业利润	3,997.93	19,211.20	17,404.25	9,928.93
利润总额	4,138.70	19,058.50	17,373.75	9,553.91
净利润	2,138.51	13,550.69	11,111.95	6,885.50
净资产	1,633,696.89	1,388,707.93	946,352.04	589,211.37
总资产	4,137,265.04	3,473,054.43	2,618,864.16	1,882,281.26
净资产收益率 ¹ (%)	0.14	1.16	1.45	1.14
总资产收益率 ² (%)	0.06	0.44	0.49	0.39

注：1、净资产收益率=报告期净利润/[（期初净资产总额+期末净资产总额）/2]×100%

2、总资产收益率=报告期净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%

2017年度、2018年度和2019年度，公司营业收入分别为117,557.70万元、114,690.18万元和134,515.33万元。最近三年发行人营业收入保持稳定。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人分别实现营业利润 9,928.93 万元、17,404.25 万元和 19,211.20 万元，营业利润呈大幅增长态势。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人分别实现利润总额 9,553.91 万元、17,373.75 万元和 19,058.50 万元，实现净利润 6,885.50 万元、11,111.95 万元和 13,550.69 万元。最近三年，利润总额和净利润呈上升趋势。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司总资产收益率均为 0.39%、0.49% 和 0.44%；净资产收益率分别为 1.14%、1.45% 和 1.16%。受到净利润波动的影响，发行人净资产收益率呈波动上升态势，发行人总资产收益率和净资产收益率相对较低，但总体来看，发行人的盈利状况符合城市基础设施建设行业的特点，收益率处于较为合理的水平，盈利能力较强。

综合上述，财务指标可以看出，公司盈利能力较好。未来，随着浐灞生态区经济社会的快速发展以及城市化进程的不断加快，区域内对城市市政设施建设及城区改造开发需求将不断增长，同时发行人其他业务收入的增多，公司的营业收入将得到持续增长，公司的盈利能力将有望得到进一步提升。

3、偿债能力分析

表 10-49 最近三年一期发行人偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率 ¹ （倍）	2.29	2.28	3.40	4.95
速动比率 ² （倍）	1.21	1.21	2.31	3.02
利息保障倍数 ³ （倍）	-	0.21	0.29	0.18
资产负债率 ⁴ （%）	60.51	60.01	63.86	68.70
EBITDA ⁵	-	23,761.18	23,135.15	15,323.94

项目	2020 年 9 月 末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
EBITDA 利息保障 倍数 ⁶	-	0.27	0.36	0.26

注：1、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额
 2、速动比率=(期末流动资产总额-存货净额)/期末流动负债总额
 3、利息保障倍数=(报告期利润总额+报告期列入财务费用利息支出)/报告期利息支出
 4、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%
 5、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
 6、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

短期偿债能力方面，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人流动比率分别为 4.95 倍、3.40 倍和 2.28 倍，速动比率分别为 3.02 倍、2.31 倍和 1.21 倍。最近三年末，发行人速动比率及流动比率呈下降态势，主要因发行人流动负债增加速度快于流动资产增加速度所致，但是指标处于合理范围内，表明发行人具有良好的资产变现能力和短期偿债能力。

长期偿债能力方面，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人的资产负债率分别为 68.70%、63.86% 和 60.01%，最近三年末，发行人资产负债率呈下降态势，且比率均控制在合理范围内，财务结构比较稳健，与同行业负债比率相比仍处于较低水平，表明公司未来融资空间仍较大，具备良好的长期偿债能力。

发行人 2017 年末、2018 年末和 2019 年末利息保障倍数分别为 0.18 倍、0.29 倍和 0.21 倍，最近三年，随着发行人业务规模的变化，导致利息保障倍数有所波动。发行人利息保障倍数较低，但符合行业特点。

发行人 2017 年末、2018 年末和 2019 年末 EBITDA 分别为 15,323.94 万元、23,135.15 万元和 23,761.18 万元，持续增长，年均复合增长率为 24.52%。但由于有息债务规模持续增长，近三年 EBITDA 利息保障倍数较低，分别为 0.26、0.36 和 0.27。由于目前发行人的会

议会展、文化旅游行业正处于前期投资阶段，因此该指标较低，但该指标亦符合行业特点。

4、现金流量分析

表 10-50 最近三年一期发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-16,486.65	64,169.07	-166,538.37	-96,630.39
投资活动产生的现金流量净额	-285,198.42	-604,706.18	43,030.46	-21,496.21
筹资活动产生的现金流量净额	380,786.79	431,228.78	280,562.46	153,470.13
现金及现金等价物净增加额	79,101.72	-109,308.33	157,054.55	35,343.52

2017年度、2018年度和2019年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-96,630.39万元、-166,538.37万元和64,169.07万元，其中2018年度公司经营活动产生的现金流量较2017年度减少69,907.98万元，主要是由于2018年发行人购买商品、接受劳务支付的现金增加导致；2019年度，发行人应收款项的回款较大且部分业务预收账款增加，因此经营活动产生的现金流量净额增加了230,707.44万元。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-21,496.21万元、43,030.46万元和-604,706.18万元。其中2018年度公司投资活动产生的现金流量较2017年增加64,526.67万元，主要由于发行人处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加；2019年度公司投资活动产生的现金净流量较2018年减少647,736.64万元，主要由于发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为153,470.13万元、280,562.46万元和431,228.78万元。

2018 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度增加 127,092.33 万元，主要由于吸收投资收到的现金和发行债券收到的现金增加所致；2019 年度，由于发行人通过借款进行了较多筹资活动，因此 2019 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加了 150,666.32 万元。总体而言，发行人整体筹资能力较强，筹资活动现金流量维持合理水平，较强的筹资能力有助于发行人业务的持续发展。

综上，公司资产负债结构合理、盈利水平稳步提高，随着公司生产经营规模的不断扩大，经营活动获取现金的能力将不断增强。随着区域基础设施水平的提升和公司业务规模的增长，投资项目和偿还债务的资金需求将得到较好的保障。

三、发行人有息负债情况

（一）有息负债明细

表 10-51 截至 2020 年末发行人有息负债情况明细

单位：亿元 %

序号	债权人	债务类型	贷款规模	贷款余额	利率	贷款时间	到期时间	担保方式
1	渤海银行	贷款	2.00	2.00	5.35	2020/11/12	2022/11/11	保证
2	重庆银行	贷款	1.00	1.00	6.00	2020/11/30	2023/11/29	保证
3	秦农银行	贷款	5.00	2.50	5.70	2017/5/10	2022/5/8	信用
4	交通银行	贷款	3.00	3.00	5.32	2017/4/21	2031/4/20	保证
5	交通银行	贷款	1.35	1.35	5.16	2019/1/11	2021/8/24	保证
6	秦农银行	贷款	2.00	1.75	5.34	2019/6/27	2022/6/26	抵押
7	光大银行	贷款	2.00	2.00	6.98	2019/8/14	2021/8/13	保证
8	交通银行	贷款	47.00	46.81	5.48	2019/12/5	2037/12/4	保证
9	工商银行	贷款	5.00	4.95	4.75	2020/2/20	2023/2/17	保证
10	工商银行	贷款	3.00	3.00	4.75	2020/12/15	2023/12/14	保证
11	成都银行	贷款	2.00	2.00	5.70	2020/9/27	2023/9/26	保证
12	西安银行	贷款	3.00	3.00	5.55	2020/10/19	2023/10/17	保证
13	秦农银行	贷款	5.00	4.00	5.70	2019/8/28	2022/8/27	保证
14	国开行	贷款	44.47	31.59	4.15	2014/8/29	2042/6/23	信用

15	14世园投资债	债券	12.00	2.40	6.20	2014/10/21	2021/10/20	信用
16	18西安世园PPN001	债券	4.10	4.10	7.80	2018/4/24	2021/4/24	信用
17	18西安世园MTN001	债券	6.00	6.00	7.90	2018/6/29	2021/6/28	信用
18	境外美元债	债券	19.57	19.57	3M LIBORUSD +5.16%	2018/9/21	2021/9/20	信用
19	19西安世园MTN001	债券	4.00	4.00	6.80	2019/4/30	2022/4/30	信用
20	债权融资计划	债券	10.00	10.00	6.90	2019/6/17	2022/6/17	信用
21	20西安世园PPN001	债券	7.50	7.50	7.49	2020/6/8	2023/6/8	信用
22	中国外贸租赁	金融租赁	5.00	0.75	3.90	2016/7/26	2021/7/25	保证
23	长城国兴	金融租赁	5.00	0.82	4.75	2016/9/29	2021/9/28	保证
24	国泰租赁	融资租赁	2.00	0.30	4.50	2016/9/30	2021/9/29	保证
25	越秀租赁	融资租赁	3.00	0.90	5.46	2017/3/28	2022/3/29	保证
26	苏银金融租赁	金融租赁	2.00	0.59	4.04	2017/6/13	2022/6/13	保证
27	苏银金融租赁	金融租赁	1.50	0.44	4.04	2017/6/13	2022/6/13	保证
28	江苏金融租赁	金融租赁	2.00	0.59	4.04	2017/6/13	2022/6/13	保证
29	西安城投租赁	融资租赁	6.00	1.50	4.75	2018/1/22	2021/10/21	保证
30	远东租赁	融资租赁	3.50	3.31	7.07	2020/10/30	2025/10/30	保证
31	金控租赁	融资租赁	1.50	1.50	7.50	2020/10/19	2020/10/18	保证
32	洛银租赁	金融租赁	2.50	1.01	3.39	2018/5/27	2023/5/26	保证
32	越秀租赁	融资租赁	2.00	1.40	5.46	2019/9/27	2024/9/26	保证
33	远东租赁	融资租赁	0.50	0.47	7.07	2020/10/30	2025/10/30	保证
34	金控租赁	融资租赁	0.50	0.50	7.50	2020/10/19	2025/10/18	保证
35	陕国投信托	信托	3.00	0.06	10.20	2019/12/6	2021/1/16	保证
36	陕国投信托	信托	1.99	1.99	10.20	2019/12/6	2022/1/16	保证
37	陕国投信托	信托	1.00	1.00	10.20	2020/6/24	2021/7/2	保证
38	陕国投信托	信托	2.00	2.00	10.20	2020/6/29	2022/6/29	保证
-	合计	-	233.98	181.67	-	-	-	-

(二) 债务偿还压力测算

表 10-52 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位: 亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	48.21	21.73	1.62	1.20	1.10	1.20	1.30	1.30
其中: 银行借款偿还规模	6.94	6.24	0.97	1.00	1.10	1.20	1.30	1.30
信托计划偿还规模	1.87	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	33.43	14.00	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	5.97	1.49	0.65	0.20	-	-	-	-
本期债券偿付规模(含利息)		0.56	0.56	2.16	2.05	1.94	1.82	1.71
合计	48.21	22.29	2.18	3.36	3.15	3.14	3.12	3.01

注: 上表以 2019 年末有息负债情况测算。假设本期债券于 2021 年发行, 发行规模为 8 亿元, 票面利率为 7%; 有息负债金额未包含年利息。

四、发行人对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日, 公司对外担保情况如下表所示。

表 10-53 截至 2020 年末发行人对外担保明细

单位: 万元

被担保方	担保类型	担保余额	担保金额	担保方式	借款日	到期日	反担保措施
西安浐灞发展集团有限公司	贷款	15,000.00	15,000.00	信用担保	2020/10/30	2021/10/30	无
	贷款	23,000.00	30,000.00	信用担保	2017/1/5	2021/7/4	无
	贷款	58,000.00	58,000.00	信用担保	2019/9/25	2021/9/24	无
	融资租赁	9,774.65	30,000.00	信用担保	2017/5/9	2022/9/29	无
	贷款	24,000.00	24,000.00	信用担保	2019/12/26	2021/12/26	无
	贷款	15,000.00	15,000.00	信用担保	2020/3/10	2022/3/9	无
	贷款	39,400.00	40,000.00	信用担保	2019/3/29	2022/3/28	无
	信托	23,370.00	23,370.00	信用担保	2019/4/10	2021/5/30	无
	贷款	19,500.00	20,000.00	信用担保	2020/3/16	2022/3/15	无
	贷款	13,000.00	15,000.00	信用担保	2020/3/27	2022/3/25	无
	贷款	29,800.00	30,000.00	信用担保	2020/6/17	2023/6/15	无
	贷款	50,000.00	50,000.00	信用担保	2020/10/1	2023/9/20	无

贷款	20,000.00	20,000.00	信用担保	2020/6/30	2022/6/30	无
贷款	50,000.00	50,000.00	信用担保	2020/8/21	2021/9/26	无
金融租赁	80,000.00	80,000.00	信用担保	2020/7/31	2023/7/31	无
金融租赁	4,402.67	30,000.00	信用担保	2016/8/30	2021/8/29	无
金融租赁	5,001.57	30,000.00	信用担保	2016/7/1	2021/6/30	无
合计	560,370.00	479,248.89	-	-	-	-

五、发行人资产受限情况

表 10-54 截至 2019 年末发行人资产抵质押及受限情况

单位：万元

项目	资产名称	账面价值	期限	受限原因
无形资产	土地使用权	18,594.23	2019年6月27日-2022年6月26日	抵押借款
投资性房地产	土地使用权	38,895.96	2019年4月11日-2020年3月21日	抵押借款
货币资金	-	10.00	2018年2月2日起	银行承兑保证金
合计	-	57,500.19	-	-

六、发行人关联关系及其交易

(一) 发行人股东

表 10-55 发行人股东

股东名称	注册地	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
西安浐灞生态区管理委员会	西安市	83.83	83.83
西安浐灞城市投资建设有限公司	西安市	14.06	14.06
西安浐灞发展集团有限公司	西安市	2.11	2.11

(二) 发行人子公司

表 10-56 发行人子公司

子公司全称	公司简称	注册地址	注册资本(万元)	持股比例(%)
西安世博园运营管理有限公司	运营公司	陕西西安	20,000.00	100.00
西安世园物业管理有限责任公司	物业公司	陕西西安	1,500.00	100.00

子公司全称	公司简称	注册地址	注册资本(万元)	持股比例(%)
西安世园园林有限责任公司	园林公司	陕西西安	242,200.00	100.00
西安世园旅游汽车有限公司	旅游汽车公司	陕西西安	1,500.00	100.00
西安灞柳驿酒店有限公司	灞柳驿	陕西西安	5,000.00	100.00
西安世园城市开发建设有限公司	城开公司	陕西西安	40,000.00	100.00
西安世园置业有限公司	置业公司	陕西西安	68,633.21	100.00
西安世园润盈置业有限公司	世园润盈	陕西西安	100.00	100.00
西安世园艺术品交易中心股份有限公司	交易中心	陕西西安	1,000.00	60.00

(三) 关联交易

表 10-57 发行人与关联方销售商品、提供劳务情况明细

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	2019 年度	2018 年度	2017 年度
西安浐灞生态区管理委员会	世博园运营	7,640.77	9,428.23	10,546.51
西安浐灞生态区管理委员会	垃圾清运保洁、市政维修	6,508.82	5,225.92	46,44.67
西安浐灞生态区管理委员会	物业租赁	1,623.25	63.80	-
西安浐灞生态区管理委员会	布展费	-	3,377.94	-
西安浐灞生态区管理委员会	装修费	-	2,520.07	-
西安浐灞生态区管理委员会	广告宣传	-	2.64	-
西安浐灞生态区管理委员会	餐饮收入	10.88	52.51	95.54
西安浐灞生态区管理委员会	绿化养护	1,684.70	613.93	276.38
西安浐灞生态区土地储备中心	代建工程	48,523.48	76,794.65	49,319.49
西安浐灞生态区土地储备中心	其他		5,124.01	11,495.65
西安浐灞生态区市政设施管理中心	代建工程	30,360.83	799.45	-
西安浐灞生态区土地储备中心	餐饮收入	0.39	0.16	1.18
西安浐灞生态区土地储备中心	水费	17.92	21.57	-
西安浐灞生态区土地储备中心	工程维修	-	-	-

西安浐灞发展集团有限公司	分配股利	-	-	-
西安浐灞发展集团有限公司	餐饮收入	-	1.35	1.50
西安浐灞国际会展有限责任公司	光纤租赁费	-	4.52	3.33
西安浐灞国际会展有限责任公司	保洁服务	-	-	3.35
西安浐灞国际会展有限责任公司	餐饮、住宿收入	-	27.36	21.63
西安浐灞湿地公园运营建设有限公司	绿化养护	-	228.71	-

表 10-58 发行人与关联方采购商品、接受劳务情况明细

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	2019 年度	2018 年度	2017 年度
西安浐灞发展集团有限公司	租赁费	216.82	273.52	255.45
西安浐灞物业服务有限责任公司	物业费水电费	79.47	105.37	90.32
西安浐灞国际会展有限责任公司	世园音乐节赞助	28.30	75.47	100.00
西安浐灞国际会展有限责任公司	活动策划费	-	-	5.99
西安丝路国际会展中心有限公司	购建长期资产	638,246.91		

(四) 关联方往来余额

表 10-59 发行人与关联方应收款项余额明细

单位：万元

项目	关联方名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	西安市浐灞生态区土地储备中心	595,811.48	571,495.56	564,817.66
应收账款	西安浐灞生态区管委会	41,699.74	45,415.01	38,664.68
应收账款	西安浐灞生态区市政设施管理中心	46,399.57	13,442.12	-
应收账款	西安浐灞国际会展有限责任公司	77.44	82.32	79.51
应收账款	西安浐灞发展集团有限公司	9.98	10.20	8.89
应收账款	西安世园股权投资管理有限公司	11.28	11.28	11.28
预付账款	西安丝路国际会展中心有限公司	-	175,000.00	0.00

其他应收款	西安丝路国际会展中心有限公司	281.30	-	-
其他应收款	西安浐灞生态区管委会	8,085.23	26,096.66	8,595.66
其他应收款	西安浐灞生态区土地储备中心	-	31,386.18	120,921.45
其他应收款	西安市浐灞生态园林景观有限公司	200.00	200.00	200.00
其他应收款	西安浐灞国际会展有限公司	2,906.44	2,730.47	2,523.66
其他应收款	西安浐灞生态区市政设施管理中心	289.62	34.13	-

表 10-60 发行人与关联方应付款项余额明细

单位：万元

项目	关联方名称	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付账款	西安浐灞国际会展有限责任公司	95.00	65.00	115.00
应付账款	西安浐灞发展集团有限公司	1,081.58	1,194.21	1,683.87
应付账款	西安浐灞物业服务有限责任公司	-	45.05	290.84
预收账款	西安浐灞生态区土地储备中心	22,679.10	18,823.10	6,100.83
其他应付款	西安浐灞发展集团有限公司	11,417.11	11,417.11	11,417.11
其他应付款	西安浐灞投资控股有限公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其他应付款	西安浐灞生态区土地储备中心	74,237.61	0.00	0.00
应付股利	西安浐灞发展集团有限公司	1,915.51	1,915.51	1,915.51

七、或有事项

截至本募集说明书出具日，发行人不存在应披露的或有事项。

八、本次发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、财务数据的基准日为 2019 年 12 月 31 日；

2、假设本期债券总额 8 亿元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表；

3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；

4、假设本期债券在 2019 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次募集资金到位后的资产负债结构变化如下表所示：

表 10-61 债券发行后模拟资产负债结构表

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	2,025,133.86	2,105,133.86	80,000.00
非流动资产合计	1,447,920.57	1,447,920.57	-
资产总计	3,473,054.43	3,553,054.43	80,000.00
流动负债合计	886,906.61	886,906.61	-
非流动负债合计	1,197,439.89	1,277,439.89	80,000.00
负债合计	2,084,346.50	2,164,346.50	80,000.00
资产负债率	60.01	60.92	
非流动负债占总负债比重	57.45	59.02	
流动负债占总负债比重	42.55	40.98	
非流动资产占总资产比重	41.69	40.75	
流动资产占总资产比重	58.31	59.25	
流动比率	2.28	2.37	
速动比率	1.21	1.30	

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司已发行尚未兑付债券金额情况如下表所示。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。

表11-1 发行人及其子公司已发行尚未兑付债券

单位：年、亿元、%

债券简名称	发行日期	到期时间	余额	票面 利率	证券类别
境外美元债	2018-09-21	2021-09-20	20.59	3MLIBORUSD +5.16%	美元债
20 西安世园 PPN001	2020-06-04	2025-06-08	7.50	7.49	定向工具
2019 年债权融资计划	2019-06-17	2022-06-17	10.00	6.90	债权融资 计划
19 西安世园 MTN001	2019-04-29	2022-04-30	4.00	6.80	中期票据
18 西安世园 MTN001	2018-06-28	2021-06-29	6.00	7.90	中期票据
18 西安世园 PPN001	2018-04-23	2021-04-24	4.10	7.80	定向工具
14 世园投资债	2014-10-20	2021-10-21	4.80	6.20	企业债

二、已发行企业债券募集资金使用情况

发行人于 2014 年 10 月 20 日发行 7 年期 2014 年世园投资(集团)有限公司公司债券，债券规模 12 亿元，债券票面利率 6.20%。其募集资金用于西安市 2011 年世界园艺博览会配套设施项目。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金8亿元人民币，其中2亿元用于西安丝路国际会议中心项目，6亿元用于补充发行人营运资金，具体情况如下表：

表 12-1 本期债券募集资金使用计划表

单位：万元、%

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例
西安丝路国际会议中心项目	360,445.00	20,000.00	5.55
补充营运资金	-	60,000.00	-
合计	-	80,000.00	-

注：以上有关数据取自相关部门对上述工程的批复文件

二、项目建设背景和意义

(一) 建设背景

1、政策背景

(1)《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的远景与行动》中明确提出推进“一带一路”建设，中国将充分发挥国内各地区比较优势，实行更加积极主动的开放战略，加强东中西互动合作，全面提升开放型经济水平。

“一带一路”的重要任务之一就是带动沿线各国的城市固定资产投资，带动城市快速发展，国家级的“一带一路”合作平台落户西安，西安作为“古丝绸之路”的起点，承接着中国与丝绸之路各国交流的重任，这为西安举办国际性的城市建设类会议、会展打下了良好的基础。

(2)《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》指出，要坚持专业化、国际化、品牌化、信息化方向，培育壮大市场主体，加快展览业转型升级，努力推动我国从展览业大国向展览业强国发展，更好地服务于国民经济和社会发展全局。到2020年，中国重要的省

会城市基本建成结构优化、功能完善、基础扎实、布局合理、发展均衡的展览业体系。在政策环境上，完善法规政策，理顺管理体制，下放行政审批权限，逐步消除影响市场公平竞争和行业健康发展的体制机制障碍，形成平等参与、竞争有序的市场环境；在市场化水平上，厘清政府和市场的关系，规范和减少政府办展，鼓励各种所有制企业根据市场需求举办展会，市场化、专业化展会数量显著增长，展馆投资建设及管理运营的市场化程度明显提高；在发展水平上，遵循国际通行的展览业市场规则，发挥我国产业基础好、市场需求大等比较优势，逐步提升国际招商招展的规模和水平。加快“走出去”步伐，大幅提升境外组展办展能力。在国际展览业中的话语权和影响力显著提升，培育一批具备国际竞争力的知名品牌展会。

(3)“十三五”时期，生态区按照西安建设具有历史文化特色的国际化大都市的要求，以打造国际生态新城为总体目标，坚持“生态化、国际化、产业化、城市化”的发展导向，着力推进生态文明建设，着力促进欧亚交流合作，着力提升产业发展品质，着力完善城市服务功能，着力保障和改善民生，着力推动改革发展，把生态区建设成为“一带一路”欧亚合作引领区、国家生态文明先行示范区和西安建设国际化大都市先导区。

在全面建成小康社会的基础上，加快建成西北涉外领事馆聚集区、西安金融商务区、欧亚经济综合园区核心区和丝路国际会展中心，以“四区三园两带”为抓手，大力实施“产业提升、城市提质、生态提档、开放提速”四大战略，区域综合实力迈上新台阶、产业发展实现新突破、生态文明建设创造新范例、社会事业发展取得新成就、对外开放合作开创新局面。

2、行业背景

(1) 根据《西安国际化大都市城市发展战略规划》和《关中—天水经济区发展规划》，紧抓丝绸之路经济带建设重大战略机遇，以促进丝绸之路经济带起点建设和促进西部大开发为导向，建设区域性国际化会展中心为目标，结合西安国际化大都市发展定位，在进一步优化配置会展资源的基础上，以建设“丝路国际会展中心”为突破口，构建“一个中心、两个产业园区、四个特色功能区”的会展产业空间结构，形成“分布合理、配套完善、优势互补、集群发展”的会展产业新格局。

结合西安建设国际化大都市的目标，依托深厚的文化底蕴和独特的旅游资源，大力发展战略领域的高端会议，打造高端国际会议基地。以文化、旅游、环保、科技、能源、软件以及医药等为重点领域，积极推进会议业与旅游业联动发展，通过体验性和参与性强、特色突出的会议旅游产品，吸引国际会议和论坛落户西安，使西安成为全国举办高端会议的重要区域。

(2) 2013年11月29日，陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第六次会议批准的《西安市会展业促进条例》中指出为优化会展业市场环境，规范会展活动行为，促进经济和社会发展，根据有关法律、法规，结合西安市实际，制定了该条例。条例提出了对会展活动的服务保障、扶持培育等措施。

（二）建设意义及必要性

1、项目建设是国家丝绸之路经济带战略节点的重要内容

西安是国家丝绸之路建设的重要节点城市，是西部开发的桥头堡。作为向丝绸之路沿线开放的重要城市，目前缺乏一个具有一定规模的国际会展交流平台，现有的省体育场、西安曲江会展中心、绿地比克会展中心等项目单体规模较小，综合配套服务能力不强，难以承接国

际性的大型会议、展览项目。为了进一步加强与丝绸之路沿线国家的贸易交流，加快推进丝绸之路经济带建设，故需要建设一个国际化的会展平台，作为西安对外开发的重要窗口。

会展业是会议业和展览业的总产，是一个新兴的服务行业，服务面广，关联度高。会展经济是第三产业发展日趋成熟后出现的一个关联性更大、收益率更高的经济形态，它可以被看作是该地区第三产业成熟化和完善化的标志。随着经济全球化的日益加深，会展业已经发展成为新兴的现代的服务贸易型产业，成为衡量一个城市国际化程度和经济发展水平的重要标准之一。

全国以北京、上海、广州为一级会展中心城市，初步形成三大会展经济产业带，即包括北京、天津、烟台、廊坊等地的环渤海会展经济带，以上海为龙头、沿江沿海为两翼的长江三角洲会展经济带，以广交会和高交会为龙头的珠江三角洲会展经济带。

我国城市东西部会展产业发展差距较大，西安丝路国际会展中心项目的建设在一定程度上弥补了西北城市会展业的缺憾，进一步整合会展资源，将区域优势及地方产业特征融合到会展经济中，促进西安成为西北区域性会展中心和中西部会展之都，进而实现区域性国际会展中心的目标。

2、项目建设是“欧亚经济论坛”重要的配套项目

欧亚论坛作为上合组织成员国参加及观察员国参加的一个国际高端论坛，论坛总部设在浐灞生态区，因此浐灞生态区成为重要的国际交流平台。

浐灞生态区目前仅有西安锦江国际酒店为承载会议功能的主体，西安锦江国际酒店位于浐灞生态区最核心地段，生态环境良好，但是由于酒店自身建筑体量有限，会议会展配套物业明显不足，仅能

提供住宿、餐饮及部分休闲娱乐功能，而会议类型主要以度假类会议为主，会议使用率相对较低。

本项目正是一个促进欧亚国家会展交流的重要平台，不但抓住了产业与政策背景的双重时机，促进各方交流，更能带动相关区域的贸易沟通和交流，该项目的建设能大幅度推动欧亚论坛向实际性的经贸交流转化，促进西部开放和上合组织成员国之间的经贸往来。

3、项目建设是建设西安国际化大都市的重大措施

《关中一天水经济区发展规划》明确提出，着力打造西安国际化大都市。《陕西省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中也明确提出“全力打造西安（咸阳）国际化大都市”的目标，以“建设大西安、带动大关中、引领大西北为方向，以 2020 年主城区面积达到 850 平方公里、都市区人口达到 1000 万以上为发展目标。西安成为继北京、上海之后第三个国家建设国际化大都市的城市。

本项目是一个具有国际水准的大型会展综合体建设，弥补了西安国际会展方面的不足，按照国家丝绸之路经济带建设的宏观战略，本项目借助欧亚论坛必将成为西安展示国际化大都市建设成就的重要窗口，所以建设西安丝路国际会展中心项目是西安加快对外开放的重大举措。

4、项目建设有利于提升城市区域形象

本项目位于西安浐灞生态区内，区域为欧亚经济论坛的永久会址，而欧亚地区是“一带一路”建设的核心区域，“一带一路”建设的全面推进，为进一步打造欧亚命运共同体提供了难得的机遇和实现路径。本项目根据发展规划，以欧亚经济论坛为依托，围绕国家“一带一路”建设，打造集生态化、国际化、智能化为一体的会议中心、展览中心、金融商贸中心、文化交流中心、接待中心等会展综合中心。

三、募集资金投资项目情况介绍

(一) 项目建设内容

西安丝路国际会议中心项目是西安“一带一路”标志性工程，位于陕西省西安市浐灞生态区，北临香槐二路，南临香槐一路。项目占地约 157.61 亩，总建筑面积约 207,112 平方米，主要建设内容为会议、宴会功能场所，并设置有配套办公及停车场建设。内设宴会厅、多功能厅、会议室、办公区和同声传译室。其中宴会厅建筑面积为 20,412 平方米，多功能厅建筑面积为 48,990 平方米，会议室建筑面积为 43,546 平方米，办公区及同声传译室可出租面积共 6,688 平方米，地下建筑面积 78,743 平方米，公共建筑面积 8,733 平方米。

(二) 项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意实施，具体批复情况如下：

表12-2 项目批复文件

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门
1	《关于西安丝路国际会议中心项目节能报告的批复》	西浐灞发[2018]30号	西安浐灞生态区管理委员会
2	《西安市重大项目社会稳定风险系统评估备案报告表》	-	中共西安市委维护社会稳定工作领导小组办公室
3	《关于西安丝路国际会议中心建设项目环境影响报告表的批复》	市浐灞环评[2018]9号	西安市环境保护局浐灞分局
4	《关于西安丝路国际会议中心建设项目可行性研究报告的批复》、《关于西安丝路国际会议中心建设项目建设内容变更的批复》	西浐灞发[2018]26号、西浐灞发[2019]78号	西安浐灞生态区管理委员会
5	国有土地使用权证	陕(2019)西安市不动产权第0200531号	西安市自然资源和规划局
6	建设用地规划许可证	浐灞规地字第[2019]003(换)号	西安市自然资源和规划局
7	建筑工程规划许可证	浐灞规建字第[2019]024(换)号	西安市自然资源和规划局
8	建筑工程施工许可证	610141201812140101	西安市城乡建设委员会

(三) 项目经济效益分析

本项目功能以会议、宴会功能为主，并设置有配套办公、停车场等功能。

1、收入情况

项目收入主要分为宴会厅出租收入、多功能厅出租收入、会议室出租收入、办公区及同声传译室出租收入和停车及商务收入。

（1）宴会厅出租收入

本项目宴会厅可出租面积 $20,412\text{ m}^2$ ，建成后经营期第一年出租率按 35%，以后每两年出租比例上浮 5%，最高出租率为 70%计算，参考西安市浐灞生态区及其他省市同类宴会厅的出租价格¹，场馆宴会厅出租均按 13 元/平米·天计算，每三年租金上浮 5%，租赁天数按 22 天/月计。

经计算，在运营期内西安丝路国际会议中心宴会厅年均出租收入共 5,268.10 万元。

（2）多功能厅出租收入

本项目多功能厅可出租面积 $48,990\text{ m}^2$ ，建成后经营期第一年出租率按 35%，以后每两年出租比例上浮 5%，最高出租率为 70%计算，参考西安市浐灞生态区及其他省市同类多功能厅的出租价格²，多功能厅出租均按 14 元/平米·天计算，每三年租金上浮 5%，租赁天数按 22 天/月计。

经计算，在运营期内西安丝路国际会议中心多功能厅年均出租收入共 13,291.50 万元。

¹ 经公开网站查询，杭州国际博览中心会议中心、西安罗曼宴会中心、西安香格里拉酒店、南京国际青年文化中心、南京四方雅臣酒店宴会厅出租价格区间为 61 元/平米·天-118 元/平米·天，本募投项目根据谨慎性原则，按照出租价格为 13 元/平米·天计算。

² 经公开网站查询，杭州国际博览中心会议中心、蒙莱 18 号多功能厅、西安凌舞蓝海会议中心、西安草滩会议中心酒店、南京创意设计中心的多功能厅出租价格区间为 25 元/平米·天-70 元/平米·天，本募投项目根据谨慎性原则，按照出租价格为 14 元/平米·天计算。

(3) 会议室出租收入

本项目会议室可出租面积 $43,546\text{ m}^2$, 建成后经营期第一年出租率按 35%, 以后每两年出租比例上浮 5%, 最高出租率为 70%计算, 参考西安市浐灞生态区及其他省市同类高级会议室的出租价格³, 场馆会议室出租均按 14 元/平米·天计算, 每三年租金上浮 5%, 租赁天数按 22 天/月计。

经计算, 在运营期内西安丝路国际会议中心会议室年均出租收入共 12,103.20 万元。

(4) 办公区及同声传译室出租收入

本项目办公区及同声传译室可出租面积共 $6,688\text{ m}^2$, 建成后经营期第一年出租率按 35%, 以后每两年出租比例上浮 5%, 最高出租率为 70%计算, 参考西安市浐灞生态区及其他省市同类高级办公的出租价格⁴, 场馆办公区及同声传译室出租均按 14 元/平米·天计算, 每三年租金上浮 5%, 租赁天数按 22 天/月计。

经计算, 在运营期内西安丝路国际会议中心办公区及同声传译室年均出租收入共 1,593.30 万元。

(5) 停车及商务收入

本项目在提供会议、办公、宴会场所之外, 将提供信息服务、物业服务、停车服务等增值性服务, 具体包括:

①商务服务收入: 本项目年运营商务服务暂计为 120.00 万元/年。

³ 经公开网站查询, 杭州国际博览中心会议中心、南京国际博览中心会议中心、陕西汤峪会议中心、西安半坡湖酒店、西安凌舞蓝海会议中心的会议室出租价格区间为 23 元/平米·天-90 元/平米·天, 本募投项目根据谨慎性原则, 按照出租价格为 14 元/平米·天计算。

⁴ 办公区和同声传译室为会议厅、宴会厅的配套服务区, 因此按照相同价格进行测算。

②停车场收入：本项目停车位共计 1415 个，停车收入按 6 元/小时计，使用系数取 0.8，每天暂按 10 小时收费，本项目正常经营年，年停车收入为 2,445.10 万元。

表 12-3 营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	运营与维护期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
一	营业收入	17,729.0	17,729.0	19,895.2	20,761.8	23,036.3	23,036.3	26,448.2	26,448.2	28,836.5	30,150.1	32,657.8	32,657.8	39,135.2
	丝路国际会议中心营运收入	17,729.0	17,729.0	19,895.2	20,761.8	23,036.3	23,036.3	26,448.2	26,448.2	28,836.5	30,150.1	32,657.8	32,657.8	39,135.2
1	宴会厅出租收入	2,451.9	2,451.9	2,802.2	2,942.3	3,310.1	3,310.1	3,861.7	3,861.7	4,247.9	4,460.3	4,865.8	4,865.8	5,960.6
	出租单价(元/m ² ·天)	13.0	13.0	13.0	13.7	13.7	13.7	14.3	14.3	14.3	15.0	15.0	15.0	15.8
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0
	出租面积(m ²)	7,144.2	7,144.2	8,164.8	8,164.8	9,185.4	9,185.4	10,206.0	10,206.0	11,226.6	11,226.6	12,247.2	12,247.2	14,288.4
	出租率(%)	35%	35%	40%	40%	45%	45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	70%
2	多功能厅出租收入	6,337.3	6,337.3	7,242.7	7,604.8	8,555.4	8,555.4	9,981.3	9,981.3	10,979.5	11,528.4	12,576.5	12,576.5	15,112.7
	出租单价(元/m ² ·天)	14.0	14.0	14.0	14.7	14.7	14.7	15.4	15.4	15.4	16.2	16.2	16.2	16.7
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0
	出租面积(m ²)	17,146.5	17,146.5	19,596.0	19,596.0	22,045.5	22,045.5	24,495.0	24,495.0	26,944.5	26,944.5	29,394.0	29,394.0	34,293.0
	出租率(%)	35%	35%	40%	40%	45%	45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	70%
3	会议室出租收入	5,633.1	5,633.1	6,437.8	6,759.7	7,604.6	7,604.6	8,872.1	8,872.1	9,759.3	10,247.2	11,178.8	11,178.8	13,694.0
	出租单价(元/m ² ·天)	14.0	14.0	14.0	14.7	14.7	14.7	15.4	15.4	15.4	16.2	16.2	16.2	17.0
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0

序号	项目	运营与维护期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	出租面积 (m ²)	15,241.0	15,241.0	17,418.2	17,418.2	19,595.5	19,595.5	21,772.8	21,772.8	23,950.1	23,950.1	26,127.4	26,127.4	3,0481.9
	出租率 (%)	35%	35%	40%	40%	45%	45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	70%
4	办公及同声传译室出租收入	741.6	741.6	847.5	889.9	1,001.1	1,001.1	1,168.0	1,168.0	1,284.8	1,349.0	1,471.6	1,471.6	1,802.8
	出租单价 (元/m ² ·天)	12.0	12.0	12.0	12.6	12.6	12.6	13.2	13.2	13.2	13.9	13.9	13.9	14.6
	出租天数 (天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0
	出租面积 (m ²)	2,340.8	2,340.8	2,675.2	2,675.2	3,009.6	3,009.6	3,344.0	3,344.0	3,678.4	3,678.4	4,012.8	4,012.8	4,681.6
	出租率 (%)	35%	35%	40%	40%	45%	45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	70%
5	停车及商务收入	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1
5.1	商务收入	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0
5.2	停车服务	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1

(续表)

序号	项目	运营与维护期													
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
一	营业收入	39,135.2	39,135.2	40,661.5	40,661.5	40,661.5	42,566.3	42,566.3	42,566.3	44,566.3	44,566.3	44,566.3	46,666.4	46,666.4	46,666.4
	丝路国际会议中心营运收入	39,135.2	39,135.2	40,661.5	40,661.5	40,661.5	42,566.3	42,566.3	42,566.3	44,566.3	44,566.3	44,566.3	46,666.4	46,666.4	46,666.4
1	宴会厅出租收入	5,960.6	5,960.6	6,258.6	6,258.6	6,258.6	6,571.5	6,571.5	6,571.5	6,900.1	6,900.1	6,900.1	7,245.1	7,245.1	7,245.1
	出租单价 (元/m ² ·天)	15.8	15.8	16.6	16.6	16.6	17.4	17.4	17.4	18.3	18.3	18.3	19.2	19.2	19.2

序号	项目	运营与维护期														
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0
	出租面积(㎡)	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4	14,288.4
	出租率(%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2	多功能厅出租收入	15,112.7	15,112.7	15,566.1	15,566.1	15,566.1	16,344.4	16344.4	16344.4	17161.6	17161.6	17161.6	18019.7	18019.7	18019.7	18019.7
	出租单价(元/㎡·天)	16.7	16.7	17.2	17.2	17.2	18.1	18.1	18.1	19.0	19.0	19.0	19.9	19.9	19.9	19.9
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0
	出租面积(㎡)	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0	34,293.0
	出租率(%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	会议室出租收入	13,694.0	13,694.0	14,378.7	14,378.7	14,378.7	15,097.7	15,097.7	15,097.7	15,852.6	15,852.6	15,852.6	16,645.2	16,645.2	16,645.2	16,645.2
	出租单价(元/㎡·天)	17.0	17.0	17.9	17.9	17.9	18.8	18.8	18.8	19.7	19.7	19.7	20.7	20.7	20.7	20.7
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0
	出租面积(㎡)	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9	30,481.9
	出租率(%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	办公及同声传译室出租收入	1,802.8	1,802.8	1,892.9	1,892.9	1,892.9	1,987.5	1,987.5	1,987.5	2,086.9	2,086.9	2,086.9	2,191.3	2,191.3	2,191.3	2,191.3
	出租单价(元/㎡·天)	14.6	14.6	15.3	15.3	15.3	16.1	16.1	16.1	16.9	16.9	16.9	17.7	17.7	17.7	17.7
	出租天数(天/月)	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0

序号	项目	运营与维护期													
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	出租面积 (m ²)	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6	4,681.6
	出租率 (%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	停车及商务收入	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1	2,565.1
5.1	商务收入	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0	120.0
5.2	停车服务	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1	2,445.1

综上，西安丝路国际会议中心项目在本期债券存续期内累计可形成 148,635.80 万元收入，扣除相应的经营成本及税金 8,503.40 万元，可实现净收益 140,132.40 万元。项目运营期内，西安丝路国际会议中心项目可累计形成 940,173.30 万元收入，扣除相应经营成本及税金 67,681.90 万元，可实现净收益 872,491.40 万元。

（四）项目实施主体

项目实施主体为发行人西安世园投资（集团）有限公司。

（五）项目建设期间和进度

本项目于 2018 年 3 月初开工，计划建设期限为两年。项目建设过程中，由于施工进度未达预期和新冠肺炎疫情等因素，未能按照计划完成施工。截至 2021 年 3 月末，该项目主体部分钢结构、幕墙、金属屋面工程已基本完成施工，相关会议机电、配电、装修以及会议中心室外工程、外围配套设施建设等正在完善中，项目施工的工程进度为 92.48%，公司已经支付 25 亿元工程款，项目投资款支付进度约为 69.36%，项目预计在 2021 年 6 月末之前完成竣工决算，并支付剩余工程款。

四、补充营运资金

随着发行人各项业务的快速发展，公司对营运资金的需求不断增加。因此，本期债券其余部分募集资金将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

五、发债募集资金的使用及管理

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金运用管理制度

发行人将按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。在使用过程中，发行人将制定合理的资金使用计划，对资金集中管理，合理调配，充分发挥募集资金的作用。发行人对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并确保资金的有效运用。

发行人已按照国家法规、制度的要求和公司章程的规定制定了相应的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，并接受政府的监督和管理。

发行人聘请华夏银行股份有限公司西咸新区分行作为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人签订了《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。在项目的建设过程中，发行人将加强项目的建设和资金管理，最大限度确保项目的完成。

六、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

发行人根据自身目前经营状况，结合未来业务发展情况，制定了本期债券发行后偿债计划和保障措施，偿债资金主要来源于公司业务的未来现金流。具体情况如下：

一、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为8亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券发行后第三年起，即在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、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、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人聘请华夏银行股份有限公司西咸新区分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》，并为本期债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，

发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前 10 个工作日提取偿债资金存入偿债账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请开源证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2019 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券之债权代理协议》，债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人和债权代理人制定了《2019 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

债券持有人会议规则的制定以及债权代理人协议的签订维护了债券持有人的利益，为本期债券偿还建立更加有效的保障措施。

（四）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作，专职人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（五）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

二、偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下：

（一）公司较强的盈利能力是债券偿付的根本保障

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司营业收入分别为 117,557.70 万元、114,690.18 万元和 134,515.33 万元，净利润分别为 6,885.50 万元、11,111.95 万元和 13,550.69 万元，公司的盈利情况良好。公司最近三年平均净利润达 10,516.04 万元，预计能覆盖本期债券一年的利息。在本期债券存续期内，随着浐灞生态区经济的快速发展，配套基础设施的进一步完善，预期公司主营业务收入将继续提高，公司未来的净利润是本期债券按期偿付的基础。

（二）募集资金拟投入项目产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金用于西安丝路国际会议中心项目。会议中心项目规划建设主要建设会议、宴会功能为主，并设置有配套办公、停车场等装配工程。项目总投资约 360,445.00 万元，项目拟使用本期债券募集资金 20,000.00 万元。项目在本期债券存续期内累计可形成 148,635.80 万元收入，扣除相应的经营成本及税金 8,503.40 万元，可实现净收益 140,132.40 万元。

本期债券募集资金使用项目投资回收期较适当，投资利润率较高，具有良好的经济效益，为本期债券的按期偿付提供了坚实的基础。此外，项目建成后可以有效改善区域内的投资环境，促进当地经济的发展，增加财政收入，进一步提升债券偿付保障力度。

（三）发行人较强的融资能力为本期债券的偿还提供了有力的支持

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，自成立以来，从未发生银行贷款还本付息方面的违约记录，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系并给予授信，具有较强的融资能力。截至 2020 年末，公司获得金融机构授信总额为 190.25 亿元，已使用授信额度为 137.98 亿元，尚未使用授信额度为 52.27 亿元。如果由于意外情况公司无法及时从预期还款来源获得足够偿债资金，公司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，通过间接融资等方式筹措本期债券还本付息所需资金，因此公司较强的融资能力是本期债券按期偿付的坚强后盾。

（四）发行人持有的大量优质资产是本期债券还本付息的有力补充

截至 2019 年末，公司持有土地 2785 亩，且产权清晰，按目前市场价值保守估算约 222.80 亿元，在本期债券出现偿付需要时，公司将采取可行方式，收回土地价款，保证本期债券本息按期足额偿付。

总体来看，公司作为浐灞生态区内最重要的投资建设主体和资产运营主体，具备优良的运营情况和健康的财务状况，因此公司具备较强的抗风险能力；同时预计募投项目将为公司带来较为稳定的现金流作为偿债资金来源；最后，公司良好的融资能力将赋予公司优良的偿债能力。

与此同时，发行人还制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了保障，能够最大限度地保护本期债券持有人利益。

三、增信措施

本期债券采用国有土地使用权和房屋所有权抵押担保的方式增信，通过适当的法律程序将土地使用权和房屋所有权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

发行人以其合法拥有的国有土地使用权或房屋所有权为本期债券提供抵押担保，本次担保事宜已经公司股东会审议通过。

（一）本期债券抵押资产

本期债券的抵押资产为：发行人提供的1宗土地使用权，根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元，抵押资产具体情况如下表：

单位：万元

产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	用途	宗地面积	评估价值
西浐灞国用(2010出)第022号	西安世园投资(集团)有限公司	西安浐灞生态区灞柳东路以东	国有土地使用权	出让	商业金融	172,966.50	245,906.4731

发行人股东西安浐灞生态区管委会缴纳土地出让金后将土地使用权作为实物对发行人进行出资，已于2010年缴纳土地出让金，近年来随当地基础设施的完善和城镇化进程的推进，土地价值已大幅提升。

（二）抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《抵押资产承诺函》，承诺合法、完整、有效拥有上述国有土地使用权和房屋所有权，且上述资产未设置任何形式的抵押、担保，也不存在司法冻结和其他第三方权利。

西安市国土资源局浐灞分局已出具权属证明，证明发行人合法拥有上述国有土地使用权和房地产权，且上述资产均未设定抵押登记，其权属合法、完整。

发行人已与开源证券股份有限公司签订《资产抵押合同》和《抵押资产监管协议》，聘请开源证券股份有限公司为本期债券的债权代理人和抵押资产监管人。开源证券股份有限公司作为债权代理人，应在本期债券发行前 10 个工作日前向土地使用权抵押权登记部门申请抵押登记，抵押权自抵押登记之日起设立；同时，开源证券股份有限公司为抵押资产监管人，承担抵押资产的监管义务。

（三）对抵押资产的监管

1、聘请抵押资产监管人

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请开源证券股份有限公司作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

- (1) 妥善保管因办理抵押登记而形成的各种权利凭证和其他文件资料；
- (2) 对抵押资产的权属变动，设定抵押权变动情况，或抵押资产物理外貌发生重大变动情况，或其他严重影响抵押资产价值的情况进行日常监督；
- (3) 当抵押比率低于 1.5 倍时，督促发行人追加抵押资产以弥补价值差额部分；
- (4) 对抵押资产进行置换释放或增值释放；

(5) 对抵押资产进行调查、评估、保全或实现抵押权。

2、抵押资产的评估

本期债券的存续期间，发行人将聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构，按年对抵押资产的价值进行跟踪评估，并出具资产评估报告，年度评估报告的评估基准日期为初次评估报告基准日在当年的对应日，出具时间应不迟于该报告基准日期后的 20 个工作日。当抵押资产监管人有合理的理由认为需对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对其进行评估并出具评估报告。

3、抵押比率

抵押比率是指抵押资产价值总额与本期债券未偿还本金与一年期利息之和的比例。在本期债券存续期内，抵押比率应不低于 1.5 倍。

4、抵押资产的追加、释放、置换

如果抵押比率低于 1.5 倍，则发行人应该追加抵押资产以弥补不足 1.5 倍的价值差额部分；如果抵押比率超过 2.0 倍，则发行人可以要求对超过 2.0 倍部分的抵押资产进行增值释放。

在本期债券存续期内，发行人因经营发展的需要，可向债权代理人申请置换相应的抵押资产，但应保证拟置入的资产价值不低于拟置换释放出的抵押资产的价值。抵押资产追加、释放、置换时，发行人应聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构，分别对相关抵押资产进行评估并出具评估报告。

5、抵押权的行使

在本期债券存续期间，如出现下述三种情况之一：(1) 抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》确定的抵押比率小于 1.5 倍，且发行人在收到抵押资产监管人向其发出的《追加抵押资产通知书》后

五十个工作日内未能追加足额资产；（2）至本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时偿付债券本息；（3）发行人在抵押期限内被依法宣告破产、解散，债权代理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置抵押物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

6、抵押权的解除

在公司已适当地履行其在《募集说明书》项下向债券持有人偿付了约定的本金、利息或者实现债权的一切合理费用后，抵押权方可解除。

第十四条 投资者权益保护

为有效保障本期债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本期债券债权代理人开源证券股份有限公司签署了《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券之债权代理协议》、《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券持有人会议规则》、与开源证券股份有限公司签署了《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》。

一、债权代理协议

为保障债券持有人利益，发行人与开源证券股份有限公司签署《债权代理协议》。《债权代理协议》对债券持有人的权利和义务作出相关约定。

（一）债券持有人的权利和义务

依据《债权代理协议》，债券持有人行使以下权利和履行以下义务：

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债权代理协议》，受《债权代理协议》之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议做出的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和乙方应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依《债权代理协议》第9.3条约定程序及出现《债权代理协议》第9.1条约定的事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对乙方的授权。

（二）债权代理人的权利和义务

依据《债权代理协议》，债权代理人履行以下职权和承诺：

1、债权代理人应当持续关注发行人的状况，发现有《债权代理协议》第4.9条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

3、在本期债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本期债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

4、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

6、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

9、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

10、债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

11、债权代理人应遵守和履行《债权代理协议》、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、债券持有人会议规则

为了保护本期债券全体持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定《持有人会议规则》。出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券《募集说明书》的重要约定；
- 2、拟修改《债券持有人会议规则》；
- 3、拟变更债券债权代理人或《债券债权代理协议》的主要内容；
- 4、发行人已经或预计不能按期支付本息；
- 5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等重大不利变化；
- 6、发行人提出债务重组方案或因进行重大债务或者资产重组可能导致重大变化的；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性；
- 8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- 9、发行人、单独或者合计持有每期末偿还债券本金总额百分之一十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- 11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、募集资金专户监管情况

为保证本期债券募集资金按规定管理和使用，发行人在华夏银行股份有限公司西咸新区分行开立募集资金专户，将所有募集资金存入该账户，并由监管银行对发行人使用募集资金进行监管。

（一）募集资金专户的开立

1、《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》签订之日起30个工作日内，发行人应在监管银行的营业机构为本期债券开设募集资金专户。

2、募集资金专户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

3、募集资金专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章。

4、监管银行应加强对募集资金专户内资金的监管，并按照《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》的规定划转募集资金专户资金，确保资金安全，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

5、募集资金专户内的资金参照监管银行监管期间人民银行公布的同期活期利率计算利息，利息归发行人所有。

6、募集资金专户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等所有电子交易渠道功能，不得开通通存通兑功能。

（二）募集资金的归集、使用及划拨

1、发行人应将本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行。

2、在本期债券发行期限结束后，发行人应协助本期债券主承销商将发行人与主承销商约定的募集资金款项直接划付至发行人在监管银行开立的募集资金专户内。

3、募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付募集资金专户内的资金，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

4、监管银行根据发行人出具的划款指令及加盖有效预留印鉴的支付凭证进行募集资金专户内的资金划转。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

5、监管银行根据发行人提供的资料仅对划款指令进行形式性审查。监管银行审查后认为符合《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》约定的，将款项支付给发行人指定的收款人。

四、偿债资金专户监管情况

为了保证及时偿还本期债券本息，发行人在华夏银行股份有限公司西咸新区分行开立偿债资金专户，并将按《募集说明书》约定提取的偿债资金存入该账户，并由监管银行对发行人使用募集资金进行监管。

（一）偿债资金专户的开立

1、《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》签订之日起30个工作日内，发行人应在监管银行开设偿债资金专户。

2、偿债资金专户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

3、偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章。

4、监管银行应加强对偿债资金专户的监管，并按照《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》的规定进行偿债资金专户中的资金划转，确保偿债资金专户中的资金安全，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

5、偿债资金专户内的资金参照监管银行监管期间中国人民银行公布的同期活期利率计算利息，利息归发行人所有。

6、偿债资金专户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等所有电子交易渠道功能，不得开通通存通兑功能。

（二）偿债资金的提取

1、监管银行应在本期债券的付息日或兑付日 15 个工作日之前，向发行人发出书面划款通知。

2、发行人应在本期债券的付息日或兑付日 10 个工作日之前，提取偿债资金并划入偿债资金专户。

3、监管银行应在本期债券的付息日或兑付日 5 个工作日之前，将发行人的偿债资金提取情况以书面方式通知本期债券的债权代理人。

（三）偿债资金的划转

1、偿债资金专户内的资金在支付当期应付债券利息和本金以及银行结算费用前，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

2、发行人应在本期债券付息日或兑付日前 5 个工作日向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令及有效支付凭证，监管银行应根据发行人的划款指令及支付凭证，在本期债券付息日或兑付日前

3 个工作日将当期应付的利息/本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。监管银行在完成划款工作后 2 个工作日内，应将有关结算凭证传真给发行人。

3、未经发行人书面同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置偿债专户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行亦无权提取、划转、处置偿债专户中的资金，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

第十五条 风险与对策

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将积极争取申请在相关的证券交易场所上市交易，如获得批准或核准，将增强本期债券流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）偿债保障措施相关的风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按时偿付造成一定的影响。

对策：发行人目前经营状况良好，预期其自身未来现金流可以满足本期债券本息兑付的要求，并且发行人已为本期债券偿付制定了切实可行的偿付计划，通过建立一个多层次、互为补充的良性偿债机制，可提供充分可靠的资金来源用于还本付息。

此外，如果发行人在偿还本息时出现临时流动性不足的情况，公司仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，采取流动性支持贷款的方式来解决暂时的偿付困难。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在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时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所减小。

（四）募投项目投资风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目总体投资规模较大、周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算。同时其他不可抗力等因素也可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：本期发行募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（五）违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金8亿元人民币，其中2亿元用于西安丝路国际会议中心项目，6亿元用于补充发行人营运资金。发行人可能违规使用本期债券的募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

对策：发行人聘请华夏银行股份有限公司西咸新区分行作为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人签订了《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人从事的基础设施建设、园区业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停滞或者衰退，将有可能导致基础设施建设缩小规模，业务盈利降低，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着中国国民经济的快速增长和生态区经济发展水平的提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（二）产业政策风险

发行人主要从事生态区基础设施建设等业务，该业务现阶段得到国家和当地政府的支持，但较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，从而引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营和技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

（三）发行人经营风险

发行人作为西安浐灞生态区管委会批准设立的国有平台公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。此外，基础设施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的基础项目建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人今后将进一步加强与当地政府的沟通、协商，争取在政府的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高发行人整体运营能力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全的公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。从长远来看，随着区域基础设施建设的不断推进和拓展，政府对公司的支持将进一步强化。

（四）对外担保风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 479,248.89 万元，占净资产比例为 29.33%，对外担保数额较大，为西安浐灞发展集团有限公司的担保。对外担保数额较大，集中度较高，面临一定的或有负债风险。

对策：发行人对外担保主要系对西安浐灞发展集团有限公司提供担保所形成，主要为西安浐灞发展集团有限公司受管委会委托，负责浐灞生态区基础设施、旅游项目、旅游设施、旅游产品、景区、房地产、交通设施、文化体育设施、康复保健设施、餐饮设施开发、经营；城市建设、金融、工业、商业、高科技项目、综合治理项目投资。目前该公司经营状况良好，发行人提供担保的贷款资金主要用于政府批准的项目建设。公司在提供担保时已对担保风险进行了充分了论证和制定了可行的风险防范措施，同时，公司已制定了严格的对外担保审批程序控制对外担保规模。未来，发行人将不断完善内部控制制度，最大限度将对外担保可能产生的风险控制在公司可控的范围内。

（五）经营活动现金流量持续为负的风险

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -96,630.39 万元、-166,538.37 万元和 64,169.07 万元，2017 年度和 2018 年度发行人经营活动产生的现金流量为负。

对策：2017 年度和 2018 年度发行人经营活动现金流量净额为负，因发行人及子公司所承担的建设项目开发资金投入较大，部分项目尚未完工，导致发行人经营活动产生的现金流出较大，但未来随着施工项目的完成，项目所实现收入将逐步到位。今后发行人将进一步加强对现金流的管理，结合现金流现状，合理开展业务，提高资金利用效率，杜绝出现资金周转困难的局面。

（六）未来资本支出较大风险

截至 2019 年末，发行人主要在建项目包括西安丝路国际会议中心、西安丝路国际展览中心、世园婚庆文旅小镇、西安浐灞生态区自贸中心项目和西安世园滨河精品酒店项目等。总体来看，发行人在建及拟建的项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

对策：发行人经过多年的发展经营，已经具备较为成熟的资金实力和运作经验，能够稳健经营，做好科学合理的筹资规划，确保项目的顺利实施和推进。其中，部分项目的实施，作为浐灞生态区民生基础的重点项目，可以申请获取中省财政补助支持，在一定程度上可以化解较大的资本支出压力。另外近年来发行人的营业收入和盈利水平逐步提高，前期实施的项目的完工带来的收入与资金回流，是未来投资的资金基础。

（七）发行人利息保障倍数低的风险

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人利息保障倍数分别为 0.18 倍、0.29 倍和 0.21 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.26 倍、0.36 倍和 0.27 倍，利息保障倍数较低，公司面临较大偿债压力。公司自身经营收益不足以覆盖全年利息支出，需较多依赖外部融资。发行人面临亏损、偿债的安全性与稳定性下降的风险。

对策：发行人作为浐灞生态区城市建设的重要主体，利息保障倍数较低符合行业基本特征。浐灞生态区将通过资产注入等方式进一步加大支持力度，减少发行人融资压力；发行人与国内各大商业银行、政策性银行建立了较好的关系，持续获得银行授信的能力较强。同时发行人依托自身优势将在区域内开展经营收益较高的业务，提高自身盈利能力。

（八）发行人债务集中兑付的风险

截至 2020 年末，发行人合并报表范围内有息债务合计 181.67 亿元，发行人及其子公司将在未来 3 年内偿还大部分债务，存在集中兑付风险。

对策：发行人将继续控制短期借款的同时，增加长期借款，保持良好的债务结构。同时，发行人各项业务持续性较好，未来的业务收入来源具有保障，本期债券募投项目产生的可支配收益是未来债券偿还的重要保障，必要时发行人具有大量优质的可变现资产保障各项债务的如期兑付。

（九）发行人收益不可持续的风险

2019 年度，发行人公允价值变动收益为 18,715.93 万元，对利润总额贡献比例为 97.91%，占比较高，且公允价值变动收益主要来自于投资性房地产产生的公允价值变动，该部分收益不可持续，发行人收益有不可持续风险。

对策：目前发行人营业收入主要来源于代建业务收入，代建业务毛利率偏低。同时，近年来发行人积极进行市场化转型，在会议会展、文化旅游等业务板块进行布局，以上业务均处于前期投资阶段，因此由主营业务产生的利润较少。日后在稳步开展基础设施代建业务的基础上，公司依托自身资源优势持续开展会议会展、文化旅游等业务，预计公司收益将有进一步提高。

（十）本期债券抵押资产价值变化的风险

本期债券抵押的资产为发行人名下的 1 宗土地使用权，土地使用权面积为 172,966.50 平方米，根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权的价值总额为 245,906.4731 万元。该土地使用权面积较大可能影响土地的变现能力。同时，若西安浐灞生态区区域内土地价值发生不利变动，抵质押率将降低。

对策：本期债券抵押的资产处于西安市三环边，南临灞河，交通条件较好，周围生活服务设施较多，有较多商服设施。西安浐灞生态区通过流域综合治理和生态建设，完善城市形态，改善生态环境，提升了城市综合承载力，同时，突出发展金融商贸、旅游休闲、会议会展、文化教育等现代高端服务业和生态人居环境产业，近年来吸引了众多房地产开发商和现代服务业企业入驻，因此近年来浐灞生态区内土地价值呈上升态势。同时，若有重大不利影响导致本期债券抵押资产价值下降，导致抵押资产的总价值与本期债券未偿还本金及一年利息的比率低于1.5时，发行人将根据《监管协议》要求追加抵押资产。

（十一）公司受到行政处罚的风险

公司作为浐灞生态区内综合性投资、建设与经营主体，经营范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营、园区运营管理等领域。经营过程中公司可能会因为各种原因受到行政处罚，近三年内，公司因未组织竣工验收擅自交付使用等原因受到相关政府部门行政处罚，但是公司均已进行整改并缴纳罚款。

对策：公司在受到行政处罚后，已经全面梳理业务管理制度和业务流程，严格按照相关制度对责任人进行追责。同时，日后将严格遵守相关法律和行政法规规定要求办理相关事项，引以为戒，提高合规意识，杜绝此类情况再次发生。

第十六条 信用评级

一、评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

二、评级结论

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）评级委员会审定西安世园投资(集团)有限公司主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

三、评级报告摘要及跟踪评级安排

(一) 评级报告摘要

中证鹏元考虑到西安市经济保持较快发展，综合经济实力较强；浐灞生态区为国家级绿色生态示范区，经济实力不断提升，公司后续收入较有保障，且得到很大力度的外部支持，国有土地使用权抵押担保提升了本期债券的信用水平；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性一般，面临较大的资金压力和偿债压力，且存在一定的或有负债等风险因素。

1、正面

(1)得益于五大主导产业发展带动，西安市经济保持较快发展，综合经济实力较强；浐灞生态区为国家级绿色生态示范区，经济实力不断提升。得益于高新技术产业、装备制造业、旅游产业、现代服务业、文化产业等五大主导产业发展带动，2018-2020年西安市地区生产总值持续增长，按可比价格计算，增速分别为8.2%、7.0%和5.2%；浐灞生态区是国家级绿色生态示范区、生态文明先行示范区。2018-2019年浐灞生态区地区生产总值增速分别为15.1%、6.6%，为公司发展提供了良好的基础。

(2) 预计公司后续收入较有保障。公司是浐灞生态区重要的基础设施项目建设主体，承担了大量项目建设工作，截至2019年末公司主要在建代建项目计划总投资22.77亿元，另有部分房地产项目已对外预售金额合计19.94亿元，且在建自营项目可销售面积约18万平方米，预计后续收入较有保障。

(3) 公司获得的外部支持力度很大。2018-2019年公司股东多次通过注入资金、资产等方式向公司增资，合计增加公司实收资本60.06亿元、增加资本公积2.23亿元；此外，2017-2019年公司分别获得政府补助2,011.53万元、1,413.40万元和1,932.80万元。

(4) 国有土地使用权抵押担保提升了本期债券的信用水平。公司以评估价值245,906.47万元（估价日期：2020年4月1日）的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，按本期债券发行规模8亿元、利率7%测算，评估价值为本期债券发行规模及一年应付利息的2.87倍，提升了本期债券的信用水平。

2、关注

(1) 公司资产流动性一般。公司资产以应收账款、土地和项目成本为主，2019年末公司应收账款账面价值为68.49亿元，占资产总额比重19.72%，对资金形成较大占用，且回款时间易受当地财政资金安排影响，存在较大不确定性，此外公司资产中土地及项目成本占比较大，集中变现能力弱，整体资产流动性一般。

(2) 公司主要在建项目尚需投资金额较大，面临较大的资金压力。截至2019年末，公司主要在建项目尚需投资62.11亿元，面临较大资金压力。

(3) 公司面临较大的偿债压力。截至2019年末，公司总债务余额156.91亿元，占负债总额的比重为75.28%，其中一年内到期的总债

务余额为42.90亿元；2019年EBITDA利息保障倍数仅为0.27，公司面临较大偿债压力。

(4) 公司存在一定或有负债风险。截至2020年末，公司对外担保余额47.92亿元，担保金额较大且未设置反担保措施，公司存在一定或有负债风险。

（二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元资信评估股份有限公司跟踪评级制度，中证鹏元资信评估股份有限公司在初次评级结束后，将在债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元资信评估股份有限公司将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元资信评估股份有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元资信评估股份有限公司提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元资信评估股份有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本期债券评级报告出具之日起，当发生可能影响该评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元资信评估股份有限公司并提供评级所需相关资料。中证鹏元资信评估股份有限公司亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元资信评估股份有限公司将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元资信评估股份有限公司有权根据受评对象公开信息

进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元资信评估股份有限公司将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、银行授信

截至2020年末，发行人获得金融机构授信总额为190.25亿元，已使用授信额度为137.98亿元，尚未使用授信额度为52.27亿元。

表16-1 授信情况表

单位：万元

银行	授信总额	已使用额度	剩余额度
秦农银行	170,000.00	82,500.00	87,500.00
交通银行	280,000.00	256,286.00	23,714.00
渤海银行	20,000.00	20,000.00	-
重庆银行	53,000.00	10,000.00	43,000.00
光大银行	26,000.00	20,000.00	6,000.00
工商银行	80,000.00	79,500.00	500.00
成都银行	20,000.00	20,000.00	-
西安银行	30,000.00	30,000.00	-
兴业银行	195,747.00	195,747.00	-
国开行	607,800.00	315,884.00	291,916.00
建设银行	80,000.00	78,857.00	1,143.00
中国银行	60,000.00	39,429.00	20,571.00
昆仑银行	160,000.00	142,929.00	17,071.00
北京银行	80,000.00	54,214.00	25,786.00
中国民生	40,000.00	34,500.00	5,500.00
小计	1,902,547.00	1,379,846.00	522,701.00

五、其他资信情况

发行人作为项目业主的丝路国际创意梦工厂二期项目因未取得施工许可擅自施工，根据《建筑法》第七条和《建设工程质量管理条例》第五十七条规定，被西安市住房和城乡建设局处以9.99万元罚款。目前发行人已缴纳罚款完成整改。

发行人子公司西安世园置业有限公司负责建设的丝路国际创意梦工厂项目（一期）因未组织竣工验收擅自交付使用，根据《陕西省建设工程质量和安全生产管理条例》第十九条和第六十六条规定，被西安市住房和城乡建设局处以12.02万元罚款。目前发行人子公司已缴纳罚款完成整改。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人陕西稼轩律师事务所出具法律意见书。陕西稼轩律师事务所认为：

（一）发行人申请发行本期债券已履行了必要的授权与批准程序，该等授权和批准合法、有效。

（二）发行人为依《公司法》之规定合法设立、有效存续的有限责任公司，不存在依法律、法规、规范性文件和《公司章程》之规定需要终止的情形，具备进行本期债券发行的主体资格。

（三）发行人系依《公司法》设立的公司，具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《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）等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

（四）发行人本期债券筹集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，用于固定资产投资项目的，符合固定资产投资项目资本金制度的要求，募集资金使用额不超过该项目总投资的70%，用于补充营运资金的募集资金不超过募集资金总额的40%。本期债券募集资金投向已获得必要的批准，项目所需相关手续齐全。本期债券的募集资金投向合法、合规。

（五）发行人已按照《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）的要求聘请信用评级机构对本期债券发行进行信用评级。

（六）发行人本期债券发行的主承销商、审计机构及经办注册会计师、信用评级机构、律师事务所及经办律师均具备相应的执业资质，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

(七) 发行人本期债券的《募集说明书》、其他信息披露文件涉及的法律专业事项真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(八) 发行人本期债券申报材料中各个协议和其他相关文件合法有效。

(九) 发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规和规范性文件的规定，本期债券合法合规。

第十八条其他应说明的事项

一、税务说明

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金由投资者自行承担。

二、流动性安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- 2、《2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》
- 3、发行人2017年度、2018年度及2019年度经审计的财务报告
- 4、中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- 5、陕西稼轩律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- 6、《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》
- 8、《2019年西安世园投资（集团）有限公司公司债券之债权代理协议》附《债券持有人会议规则》

二、查询地址

(一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会：www.sdpc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

(二) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

1、发行人：西安世园投资（集团）有限公司

联系人：张冬侠

联系地址：西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心
7B03-26 室

联系电话：029-83592203

传真：029-83592200

邮政编码：710024

2、主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系人：张紫君、苏大达、姚真

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

附表一：2021年第一期西安世园投资（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	网点地址	联系人	联系电话
1	开源证券股份有限公司▲	主承销商	北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层	唱英霞	010-58080603

注：标注“▲”的发行网点，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所公开发行方式发行的本期债券。

附表二：2017年末至2020年9月末发行人合并资产负债表

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,594,216,272.59	2,803,199,101.85	3,896,482,379.83	2,325,636,863.12
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	7,385,335,791.69	6,849,300,307.17	6,312,801,609.34	6,045,837,669.05
预付款项	476,247,492.49	171,071,908.33	1,918,168,182.32	212,970,884.74
其他应收款	528,881,418.12	266,929,391.74	856,085,733.01	1,525,175,563.62
存货	11,430,598,874.23	9,534,393,343.88	6,207,654,536.73	6,513,886,884.78
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	858,157,410.90	626,444,536.34	51,781,871.10	36,004,738.94
流动资产合计	24,273,437,260.02	20,251,338,589.31	19,242,974,312.33	16,659,512,604.25
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,410,000,000.00	1,600,000,000.00	800,000,000.00	800,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,690,973,499.75	1,577,575,163.86	1,423,804,906.43	156,722,402.77
投资性房地产	3,772,485,435.00	3,722,790,935.00	3,535,631,707.81	-
固定资产	923,475,732.64	936,991,883.06	922,284,962.27	917,411,982.98
在建工程	8,052,172,187.42	6,386,593,293.98	1,453,059.67	23,202,613.07
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	244,365,234.89	249,884,783.32	257,325,056.14	263,487,601.00
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	699,091.76	327,713.13	389,992.57	89,408.32
递延所得税资产	5,041,913.82	5,041,913.82	4,777,559.85	2,385,951.78
其他非流动资产			-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
非流动资产合计	17,099,213,095.28	14,479,205,686.17	6,945,667,244.74	2,163,299,959.92
资产总计	41,372,650,355.30	34,730,544,275.48	26,188,641,557.07	18,822,812,564.17

附表二：2017年末至2020年9月末发行人合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款	40,000,000.00	360,000,000.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	100,000.00	100,000.00	300,000.00	-
应付账款	931,180,023.07	1,004,535,860.01	872,790,712.95	746,774,480.11
预收款项	3,413,727,196.25	2,230,806,600.81	988,524,791.36	73,273,217.57
应付职工薪酬	2,974,023.58	3,478,547.82	2,895,205.02	2,625,091.19
应交税费	6,436,518.09	14,726,126.66	82,521,825.76	62,774,860.46
其他应付款	1,838,720,829.31	1,324,758,283.43	555,604,299.20	485,233,219.01
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,361,006,958.05	3,930,061,942.84	3,152,790,025.62	1,992,182,945.07
其他流动负债	598,738.81	598,738.81	-	-
流动负债合计	10,594,744,287.16	8,869,066,100.38	5,655,126,859.91	3,362,863,813.41
非流动负债：				
长期借款	9,004,648,571.46	5,826,818,571.43	4,060,230,000.00	5,275,200,000.00
应付债券	4,482,860,000.00	4,742,860,000.00	4,918,960,000.00	2,420,000,000.00
长期应付款	374,776,059.69	852,406,376.18	1,616,556,890.45	1,868,035,034.05
预计负债	-	-	-	-
递延收益	57,166,917.54	43,251,917.54	11,975,200.00	4,600,000.00
递延所得税负债	521,485,657.92	509,062,032.92	462,272,226.12	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	14,440,937,206.61	11,974,398,898.07	11,069,994,316.57	9,567,835,034.05
负债合计	25,035,681,493.77	20,843,464,998.45	16,725,121,176.48	12,930,698,847.46
所有者权益：				
实收资本	13,734,817,577.00	11,305,872,125.00	7,151,500,000.00	5,300,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	226,254,624.11	226,254,624.11	226,254,624.11	3,500,000.00
减：库存股		-	-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他综合收益	1,521,097,882.99	1,521,097,882.99	1,386,816,678.35	-
专项储备	55,201.83	496,124.38	1,097,418.62	1,881,533.42
盈余公积	121,002,579.37	121,002,579.37	118,507,060.40	101,667,565.83
未分配利润	729,646,086.52	708,272,970.90	575,268,740.47	480,999,702.05
归属于母公司所有者权益合计	16,332,873,951.82	13,882,996,306.75	9,459,444,521.95	5,888,048,801.30
少数股东权益	4,094,909.71	4,082,970.28	4,075,858.64	4,064,915.41
所有者权益合计	16,336,968,861.53	13,887,079,277.03	9,463,520,380.59	5,892,113,716.71
负债和所有者权益总计	41,372,650,355.30	34,730,544,275.48	26,188,641,557.07	18,822,812,564.17

附表三：2017年度至2020年1-9月发行人合并利润表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	801,717,367.26	1,345,153,260.69	1,146,901,762.66	1,175,577,039.48
减：营业成本	760,822,746.74	1,179,276,578.95	1,108,790,625.04	1,057,467,969.25
税金及附加	18,359,364.32	33,520,553.42	24,134,183.27	32,344,203.18
销售费用	2,210,871.26	71,922,458.51	53,798,499.47	6,360,498.85
管理费用	52,789,373.81	84,738,817.14	76,509,421.53	66,925,368.91
财务费用	-1,833,788.43	-1,449,147.49	13,738,379.76	8,323,232.92
其中：利息费用	913,333.33	10,000.00	13,616,408.44	8,688,209.65
利息收入	2,815,438.58	1,839,413.17	1,671,923.58	1,447,091.70
加：其他收益	20,797,816.30	18,824,087.94	14,083,953.94	19,365,252.00
投资收益（损失以“-”号填列）	68,200.44	19,489,052.79	-6,172,120.45	-1,194,484.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,489,052.79	-6,172,120.45	-1,268,397.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	49,694,500.00	187,159,227.19	-	-
资产减值损失	50,000.00	-2,421,685.92	-10,449,133.47	-370,510.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,082,708.52	306,649,101.05	77,333,235.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	39,979,316.30	192,111,973.64	174,042,454.66	99,289,258.32
加：营业外收入	1,600,922.42	1,221,320.50	135,430.81	828,401.59
减：营业外支出	193,270.50	2,748,314.72	440,359.71	4,578,588.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,386,968.22	190,584,979.42	173,737,525.76	95,539,071.88
减：所得税费用	20,001,913.17	55,078,118.38	62,618,049.54	26,684,090.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,385,055.05	135,506,861.04	111,119,476.22	68,854,981.57
(一)按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”填列）	21,385,055.05	135,506,861.04	111,119,476.22	68,854,981.57
2、终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			-	-
(二)按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润	21,373,115.62	135,499,749.40	111,108,532.99	68,847,556.65
2、少数股东损益	11,939.43	7,111.64	10,943.23	7,424.92

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
六、其他综合收益的税后净额		134,281,204.64	1,386,816,678.35	-
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		134,281,204.64	1,386,816,678.35	-
1、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			-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益		134,281,204.64	1,386,816,678.35	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			-	-
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益			-	-
(3)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			-	-
(4)现金流量套期损益的有效部分			-	-
(5)外币财务报表折算差额				-
(6)其他		134,281,204.64	1,386,816,678.35	-
(二)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	21,385,055.05	269,788,065.68	1,497,936,154.57	68,854,981.57
归属于母公司股东的综合收益总额	21,373,115.62	269,780,954.04	1,497,925,211.34	68,847,556.65
归属于少数股东的综合收益总额	11,939.43	7,111.64	10,943.23	7,424.92

附表四：2017年度至2020年1-9月发行人合并现金流量表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	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	1,524,192,751.27	2,128,276,945.99	1,528,954,406.61	664,678,450.22
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	552,359,825.18	1,355,821,073.96	709,401,368.44	65,789,870.99
经营活动现金流入小计	2,076,552,576.45	3,484,098,019.95	2,238,355,775.05	730,468,321.21
购买商品、接受劳务支付的现金	1,763,442,969.66	2,390,503,803.99	3,633,017,871.76	1,017,966,802.69
支付给职工以及为职工支付的现金	80,866,257.92	93,545,994.52	95,721,925.28	86,751,360.07
支付的各项税费	128,829,696.17	264,996,525.61	75,695,934.09	95,357,538.81
支付其他与经营活动有关的现金	268,280,168.60	93,361,042.58	99,303,790.19	496,696,540.55
经营活动现金流出小计	2,241,419,092.35	2,842,407,366.70	3,903,739,521.32	1,696,772,242.12
经营活动产生的现金流量净额	-164,866,515.90	641,690,653.25	-1,665,383,746.27	-966,303,920.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,601,664.11		-	-
取得投资收益收到的现金	68,200.44		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,006,712.85	912,349,912.11	104,157.00
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			-	-
投资活动现金流入小计	6,669,864.55	30,006,712.85	912,349,912.11	104,157.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,928,654,058.23	5,277,068,467.19	31,395,330.23	58,066,287.93
投资支付的现金	930,000,000.00	800,000,000.00	450,649,943.73	157,000,000.00
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	2,858,654,058.23	6,077,068,467.19	482,045,273.96	215,066,287.93
投资活动产生的现金流量净额	-2,851,984,193.68	-6,047,061,754.34	430,304,638.15	-214,962,130.93
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,050,000,000.00	3,225,000,000.00	1,250,000,000.00	-
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	4,137,300,000.00	4,085,500,000.00	400,050,000.00	3,680,000,000.00
发行债券收到的现金	750,000,000.00	1,400,000,000.00	3,630,710,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		191,000,000.00	956,525,000.00	850,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,937,300,000.00	8,901,500,000.00	6,237,285,000.00	4,730,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,772,598,571.42	2,636,480,000.00	1,784,140,000.00	1,670,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	793,276,818.43	788,323,573.06	612,523,704.06	651,779,177.83
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	563,556,729.83	1,164,408,603.83	1,034,996,671.11	872,819,528.12
筹资活动现金流出小计	3,129,432,119.68	4,589,212,176.89	3,431,660,375.17	3,195,298,705.95
筹资活动产生的现金流量净额	3,807,867,880.32	4,312,287,823.11	2,805,624,624.83	1,534,701,294.05
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	791,017,170.74	-1,093,083,277.98	1,570,545,516.71	353,435,242.21
加：期初现金及现金等价物余额	2,803,099,101.85	3,896,182,379.83	2,325,636,863.12	1,972,201,620.91
六、期末现金及现金等价物余额	3,594,116,272.59	2,803,099,101.85	3,896,182,379.83	2,325,636,863.12