

债券简称：21 世园债/21 世园债 债券代码：2180174.IB/152862.SH

债券简称：21 世园 01/21 世园 01 债券代码：2180173.IB/152876.SH

西安世园投资（集团）有限公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告并
债权代理事务报告

发行人：

西安世园投资（集团）有限公司

主承销商：

开源证券股份有限公司

开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）作为 2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“21 世园债”）、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“21 世园 01”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》等文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于西安世园投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《西安世园投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向开源证券提供的其他材料。开源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对 21 世园债和 21 世园 01 的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为开源证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

公司名称：西安世园投资（集团）有限公司

成立日期：2008-05-21

注册资本：142.99 亿元人民币

法定代表人：樊彦平

企业类型：有限责任公司

住所：陕西省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）

主体评级：AA

二、债券基本情况

债券一：2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券

1、债券简称：21 世园债（银行间）/21 世园债（上交所）。

2、债券代码：2180174.IB（银行间）/152862.SH（上交所）。

3、发行首日：2021-04-28。

4、到期日：2028-04-29。

5、担保情况：本期债券由陕西信用增进有限责任公司提供不可撤销连带责任担保。

6、主承销商：开源证券股份有限公司。

7、债券发行规模：7.00 亿元。

8、债券期限：7 年期。

9、债券利率：5.85%。

10、还本付息方式及支付金额：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。

11、债券评级：AAA。

债券二：2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券

1、债券简称：21 世园 01（银行间）/21 世园 01（上交所）。

2、债券代码：2180173.IB（银行间）/152876.SH（上交所）。

3、发行首日：2021-04-30。

4、到期日：2028-05-07。

5、担保情况：本期债券由发行人采用国有土地使用权抵押担保的方式增信。

6、主承销商：开源证券股份有限公司。

7、债券发行规模：8.00 亿元。

8、债券期限：7 年期。

9、债券利率：6.50%。

10、还本付息方式及支付金额：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。

11、债券评级：AA+。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

1、发行人已按照《2021年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请该期债券上市或交易流通。2021年西安世园投资（集团）有限公司公司债券于2021年5月7日在银行间债券市场上市，简称“21世园债”，证券代码为“2180174.IB”；于2021年5月12日在上海证券交易所上市，简称“21世园债”，证券代码为“152862.SH”。

2、发行人已按照《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》的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请该期债券上市或交易流通。2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券于2021年5月10日在银行间债券市场上市，简称“21世园01”，证券代码为“2180173.IB”；于2021年5月13日在银行间债券市场上市，简称“21世园01”，证券代码为“152876.SH”

（二）付息情况

1、21 世园债付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 29 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）。

2、21 世园 01 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）。

2023 年度，21 世园债已根据募集说明书的约定，于付息日 2023 年 4 月 29 日，按时支付当年度应付利息；22 世园 01 已根据募集说明书的约定，于付息日 2023 年 5 月 9 日，按时支付当年度应付利息。

（三）募集资金使用情况

21 世园 01 募集资金 8 亿元，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。

21 世园债募集资金 7 亿元人民币，全部用于西安丝路国际会议中心项目。

截至 2023 年末，上述债券募集资金均已使用完毕。

四、信息披露情况

2023 年度，与上述债券相关的存续期重大信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

（1）2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告（2023-04-18）

（2）西安世园投资（集团）有限公司 2022 年度财务报告及附注（2023-04-28）

(3) 西安世园投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2022年）（2023-04-28）

(4) 西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告并债权代理事务报告（2023-06-28）

(5) 2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2023 年跟踪评级报告（2023-06-29）

(6) 2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2023 年跟踪评级报告（2023-06-29）

(7) 西安世园投资（集团）有限公司 2023 年半年度财务报表及附注（2023-08-31）

(8) 西安世园投资（集团）有限公司公司债券中期报告（2023年）（2023-08-31）

经核查，暂未发现发行人存在信息披露义务履行的问题。

五、发行人偿债能力分析

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（希会审字（2024）3471 号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告，且均为合并口径。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	548.86	529.68
流动资产	329.83	318.80
负债总计	347.25	349.65

项目	2023 年末	2022 年末
流动负债	188.53	159.68
所有者权益	201.62	180.03
资产负债率 (%)	63.27	66.01
流动比率 (倍)	1.75	2.00
速动比率 (倍)	0.96	1.01

注：资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 * 100%

流动比率 (倍) = 流动资产合计 / 流动负债合计

速动比率 (倍) = (流动资产合计 - 存货净额) / 流动负债合计

从短期偿债指标来看，近两年末，发行人流动比率分别为 1.75 和 2.00，速动比率分别为 0.96 和 1.01，短期偿债能力较强，基本能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看，近两年末，发行人资产负债率分别为 63.27% 和 66.01%，资产负债率处于合理水平。

总体看来，发行人资产流动性较好，可以为有关债务本息的按时足额偿付提供进一步保障。资产负债结构较为合理，偿债能力指标处于合理水平，具备较强的偿债能力。

(二) 发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	26.08	25.90
营业利润	3.44	1.54
利润总额	3.42	1.50
净利润	1.69	1.17
归属于母公司股东的净利润	1.69	1.17

2023 年度，发行人实现营业收入 26.08 亿元，净利润 1.69 亿元，归属于母公司股东的净利润 1.69 亿元。

发行人作为西安市浐灞生态区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，其未来收入具有稳定保障。

（三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-12.35	-26.69
投资活动产生的现金流量净额	6.13	-0.68
筹资活动产生的现金流量净额	-7.85	22.57
期末现金及现金等价物余额	22.55	22.55

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-12.35 亿元，较 2022 年增加 14.34 亿元，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加所致。发行人主要从事基础设施建设以及保障房建设业务，受其结算方式的影响，公司项目建设和收到回款之间存在一定的时间间隔，前期投入当年尚未收回，因此经营活动现金净流量持续为负。

2023 年度，投资活动产生的现金流净额 6.13 亿元，较 2022 年度增加 6.81 亿元，主要系处置子公司收到现金净额增加所致。

2023 年度，筹资活动产生的现金流净额为-7.85 亿元，较 2022 年度减少 30.42 亿元，系吸收投资收到的现金减少同时偿还债务支付的现金增加所致。

（四）发行人已发行尚未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行境内尚未兑付的债券或债务融资工具如下：

单位：亿元

证券名称	发行日期	起息日	到期日期	当前余额
21 世园 01	2021-04-30	2021-05-07	2028-05-07	6.40
21 世园债	2021-04-28	2021-04-29	2028-04-29	5.60

22 西安世园 PPN001	2022-04-11	2022-04-12	2025-04-12	2.00
20 西安世园 PPN001	2020-06-04	2020-06-08	2025-06-08	7.25
22 陕西安世园 ZR001	2022-06-15	-	2025-06-15	2.00
合计				23.25

截至本报告出具之日，发行人已发行的境外债券如下：

单位：亿元；币种：美元

证券名称	发行日期	起息日	到期日期	当前余额
世园投资 4.5%N20250701	2022-08-01	2022-08-01	2025-07-01	0.71
合计				0.71

（五）发行人银行授信情况

截至 2024 年 3 月末，发行人获得银行授信额度 216.96 亿元，其中已使用授信额度 172.40 亿元，未使用额度 44.56 亿元。

六、公司债券持有人会议召开情况

发行人未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则约定需召开债券持有人会议的情形，发行人未召开债券持有人会议。

七、公司债券债权人履职情况

报告期内，公司债券债权人严格按照相关规定履职。

（以下无正文）

（此页无正文，为《西安世园投资（集团）有限公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告并债权代理事务报
告》之盖章页）

债权代理人/主承销商：开源证券股份有限公司

2024 年 6 月 25 日

