
西安世园投资（集团）有限公司
公司债券年度报告
(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

注：经西安世园投资（集团）有限公司代表 100%表决权的股东通过，同意撤销西安世园投资（集团）有限公司监事会、监事会办公室。

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

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

本公司在报告期内未发生可能对本公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险。截至报告期末，本公司面临的重大风险因素如下：

1、对外担保余额较大风险

发行人对外担保余额较大，尽管被担保对象均为浐灞生态区国企，实际控制人为浐灞管委会，资信情况较好，但若未来被担保方受突发因素影响不能正常履约，发行人面临一定的代偿风险。

2、盈利能力较弱的风险

发行人在基础设施代建业务中获得了当地政府的大力支持，但目前其他新兴业务板块尚未对公司盈利形成有力支撑，公司整体盈利能力仍然偏弱。如发行人不能进一步提高公司盈利水平，将对企业的后续发展形成制约。发行人在基础设施代建业务中获得了当地政府的大力支持，但目前其他新兴业务板块尚未对公司盈利形成有力支撑，公司整体盈利能力仍然偏弱。如发行人不能进一步提高公司盈利水平，将对企业的后续发展形成制约。

3、政府财政性资金流入占比较大风险

发行人收入主要来自基础设施代建业务，占发行人资金来源的比例较大，一旦相关政策发生变化导致财政性资金流入减少，会给发行人的债务偿还能力带来一定的不利影响。

4、补贴收入不确定性风险

最近三年，发行人获得政府补贴收入分别为 1,958.86 万元、1,187.31 万元和 1,804.38 万元，主要是政府给予发行人公交车投入性补贴、垃圾分类项目补助、公交扶持补助的补贴，发行人获得的政府补贴金额较小，未来补贴收入规模存在不确定性。

5、业务结构单一风险

发行人当前主营业务之一为基础设施代建业务，受政府的政策层面因素影响较大；尽管发行人已经开展园区运营、保障房建设等经营性业务、但基础设施代建业务所产生的相关收入在未来几年内仍将是发行人主营收入的主要来源，若未来政府对发行人的相关政策发生变化，将会对发行人的经营活动带来一定的影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	30

一、	发行人为可交换公司债券发行人.....	30
二、	发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、	发行人为绿色公司债券发行人.....	30
四、	发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、	发行人为扶贫公司债券发行人.....	30
六、	发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	30
七、	发行人为一带一路公司债券发行人.....	30
八、	发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	30
九、	发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	31
十、	发行人为纾困公司债券发行人.....	31
十一、	发行人为中小微企业支持债券发行人.....	31
十二、	其他专项品种公司债券事项.....	31
第五节	发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节	备查文件目录.....	32
	财务报表.....	34
附件一：	发行人财务报表.....	34

释义

公司、本公司、发行人	指	西安世园投资（集团）有限公司
《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》
《公司章程》	指	西安世园投资（集团）有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元/万元/亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，特别注明的除外
21 世园债	指	2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券
21 世园 01	指	2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券
报告期	指	2024 年度/末

注：本报告中，部分合计数与各加数相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	西安世园投资（集团）有限公司
中文简称	世园投资
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	樊彦平
注册资本（万元）	1,700,000.00
实缴资本（万元）	1,700,000.00
注册地址	陕西省西安市 西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心 7B03-26 室
办公地址	陕西省西安市 西安浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心 7B03-26 室
办公地址的邮政编码	710024
公司网址（如有）	https://www.xasyjt.cn
电子信箱	15191919175@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	雷安宁
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务部部长
联系地址	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
电话	029-83532203
传真	029-83532200
电子信箱	15191919175@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：西安浐灞生态区管理委员会

报告期末实际控制人名称：西安浐灞生态区管理委员会

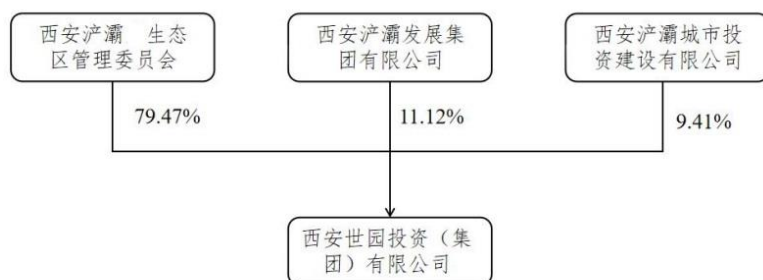
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况： 79.47%,未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况： 79.47%,未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	唐志远	董事、副总经理	退休免职	2024-1-5	2025-2-7
董事	王静	董事	聘任	2024-12-27	2025-2-7
监事	王静	监事会主席	免职	2024-12-27	2025-2-7
监事	关洪涛	监事	免职	2024-12-27	2025-2-7
监事	刘旭涛	监事	免职	2024-12-27	2025-2-7
监事	裴路	监事	免职	2024-12-27	2025-2-7
监事	牛天山	监事	免职	2024-12-27	2025-2-7

注：经西安世园投资（集团）有限公司代表 100%表决权的股东通过，同意撤销西安世园投资（集团）有限公司监事会、监事会办公室。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 66.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：樊彦平

发行人的董事长或执行董事：樊彦平

发行人的其他董事：李斌、王静

发行人的监事：无

发行人的总经理：樊彦平

发行人的财务负责人：雷安宁

发行人的其他非董事高级管理人员：无。

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司业务范围如下：

一般项目：市政设施管理；土地整治服务；会议及展览服务；商业综合体管理服务；物业管理；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；游览景区管理；餐饮管理；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；非居住房地产租赁；国内贸易代理；货物进出口；创业投资（限投资未上市企业）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）

作为浐灞生态区重要的国有资产运营主体，公司同时也是唯一从事世园园区综合开发的企业，担负着整个世园园区运营管理及其周边基础设施建设的任务，在世园园区的综合开发业务方面具有独占性，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。相关业务模式如下：

（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

根据发行人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。

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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

公司主要竞争优势如下：

（1）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，未来公司将持续健康发展，业务规模亦将不断壮大。

（2）公司是浐灞生态区的重大基础设施工程建设的重要实施主体，承担着国有资产投资、建设和运营的重要任务，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。

（3）浐灞管委会下设两家基础设施及配套设施建设主体，公司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。且代建项目由管委会直接分配，不存在明显竞争关系。

（4）公司通过一系列监管制度建设，对公司部门试点实行统一绩效考核，提高了公司运营效率。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程施工项目	7.65	6.98	8.76	45.37	14.16	13.16	7.06	54.29
园区运营管理	0.50	0.36	28.00	2.97	0.65	0.45	30.77	2.49
房屋销售	5.87	4.34	26.06	34.82	7.99	7.13	10.76	30.63
主营-其他	2.83	2.98	-5.30	16.79	3.28	3.13	4.57	12.57
其他业务-其他	0.01	0.15	-1,400.00	0.06	0.0001	-	100.00	-
合计	16.87	14.81	12.16	100.00	26.08	23.87	8.49	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
代建业务	工程施工项目	7.65	6.98	8.76	-45.97	-46.96	24.02
房屋销售	房屋销售	5.87	4.34	26.06	-26.53	-39.13	142.16
交通运输、餐饮及物业等	主营-其他	2.83	2.98	-5.30	-13.72	-4.79	-215.90
合计	—	16.35	14.30	—	-	-	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

工程施工业务：收入及成本同比降低超过 30%，主要原因为：代建项目减少导致收入成本同比减少。

房屋销售业务：成本降低超过 30%、毛利率增长超过 30%，主要原因为：房屋销售面积减少同时公司进行降本增效管理，由此导致成本降低幅度大于收入降低幅度。

主营-其他：系本期子公司物业、酒店管理收入增加导致摊薄固定成本。

其他-其他：数据占比较小，成本系本期子公司国际会展取得代管委会购买服务补贴成本端发票 1470 万元。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

当前，西安世园投资（集团）有限公司正在迎来跨越式转型发展的历史性窗口机遇期，面对经济社会发展的新常态，公司抢抓“丝路国际会展中心”建设、“一带一路”及“陕西自贸区”政策等历史性机遇，打造升级企业创新、产业突围的“新引擎”。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）经济周期风险

公司所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，可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：公司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，公司所在区域对基础设施的需求日益增长，业务规模和盈利水平也将随之提高，因而公司抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（2）对外担保风险

对外担保数额较大，且多为西安浐灞发展集团有限公司的担保，集中度较高，面临一定的或有负债风险。

对策：目前被担保人经营状况良好，公司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充分的论证并制定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，公司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。

（3）经营风险

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。地方政府对公司的未来发展方向、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公司的运营和发展。

对策：公司组织结构合理，经营管理规范，公司从事的基础设施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。公司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、提高公司整体运营能力；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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

1、机构独立

公司设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，公司董事会以及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，公司设立董事会，董事会下设总经理。公司的人员设置独立。

3、业务独立

公司业务独立。公司与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

5、资产独立

公司股东投入公司的资产独立完整，产权清晰。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。公司与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，公司与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、发行人关联交易的决策权限、决策程序、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》《财务管理制

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。

2、信息披露安排

公司按规定披露关联交易情况，严格按照中国证监会及上海证券交易所的相关规定履行。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.11
出售商品/提供劳务	8.93

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权收购（仅为示例）	
资产或股权出售（仅为示例）	
资金拆借，作为拆出方	46.92
资金拆借，作为拆入方	17.95

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 128.67 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	21 世园债、21 世园债
3、债券代码	152862.SH、2180174.IB
4、发行日	2021 年 4 月 28 日
5、起息日	2021 年 4 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	—

7、到期日	2028 年 4 月 29 日
8、债券余额	5.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.85
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	21 世园 01、21 世园 01
3、债券代码	152876.SH、2180173.IB
4、发行日	2021 年 4 月 30 日
5、起息日	2021 年 5 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 5 月 7 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	开源证券股份有限公司

13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☐ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

√ 适用 ☐ 不适用

债券代码（如有）	152876	152862
债券简称（如有）	21 世园 01	21 世园债
报告期初评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 28 日	2023 年 6 月 28 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024 年 6 月 24 日	2024 年 6 月 24 日
报告期初主体评级（如有）	AA	AA
报告期末主体评级（如有）	AA+	AA+
报告期初债项评级（如有）	AA+	AAA

报告期末债项评级（如有）	AAA	AAA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否	否
评级结果变化的原因	<p>1、区域经济增长将进一步为发行人的发展提供有力支撑。</p> <p>2、主要从事的西安世园会园区运营以及周边配套药基础设施建设业务可持续性较好。</p> <p>3、2024 年一季度，根据西安浐国际港管理委员会的西港函(2024)6 号文件，由西安浐灞生态区管理委员会以西安国际会展中心二期项目土地评估价值和经审计的建设资金对公司投资，其中土地评估价值为 7.52 亿元，建设资金 29.00 亿元，合计 36.52 亿元，未来完成产权变更后，公司资本实力有望进一步增强。国有土地使用权抵押担保有效提升了“21 世园 01”的信用水</p>	<p>1、区域经济增长将进一步为发行人的发展提供有力支撑。</p> <p>2、主要从事的西安世园会园区运营以及周边配套药基础设施建设业务可持续性较好。</p> <p>3、2024 年一季度，根据西安浐国际港管理委员会的西港函(2024)6 号文件，由西安浐灞生态区管理委员会以西安国际会展中心二期项目土地评估价值和经审计的建设资金对公司投资，其中土地评估价值为 7.52 亿元，建设资金 29.00 亿元，合计 36.52 亿元，未来完成产权变更后，公司资本实力有望进一步增强。</p>

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：152862.SH

债券简称	21 世园债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。偿债资金包括公司自身盈利、项目建成后产生的收益以及较强的融资能力等。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。 其他偿债保障措施：偿债资金专户安排、债权代理协议及债券持有人会议规则、本期债券偿债计划的人员安排、本期债券偿债计划的财务安排。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关规定执行。

债券代码：152876.SH

债券简称	21 世园 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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。偿债资金包括公司自身盈利、项目建成后产生的收益以及较强的融资能力等。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。 其他偿债保障措施：偿债资金专户安排、债权代理协议及债券持有人会议规则、本期债券偿债计划的人员安排、本期债券偿债计划的财务安排。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关规定执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
签字会计师姓名	杨学伟、于金雄

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2180174.IB、152862.SH
债券简称	21 世园债、21 世园债
名称	开源证券股份有限公司
办公地址	陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
联系人	贾臻
联系电话	029-81208821

债券代码	2180173.IB、152876.SH
债券简称	21 世园 01、21 世园 01
名称	开源证券股份有限公司
办公地址	陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
联系人	贾臻
联系电话	029-81208821

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2180174.IB、152862.SH
债券简称	21 世园债、21 世园债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	2180173.IB、152876.SH
债券简称	21 世园 01、21 世园 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1.会计政策变更

2023 年 8 月，财政部发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号）（以下简称“数据资源暂行规定”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。执行数据资源暂行规定对本公司报告期内财务报表无影响。

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，自 2024 年 1 月 1 日起施行，其中“关于流动负债与非流动负债的划分”规定首次执行时对可比期间信息进行调整、“关于供应商融资安排的披露”规定采用未来适用法、“关于售后租回交易的会计处理”在首次执行时应进行追溯调整。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述准则解释相关规定，执行上述规定对公司财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》，自印发之日起施行，规定“对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入主营业务成本、其他业务成本等科目”，并在首次执行时作为会计政策变更进行追溯调整。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述准则解释相关规定，执行上述规定对公司财务报表无重大影响。

2.本公司本会计期间无会计估计的变更。

3.本公司本会计期间无会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	开展代建工程业务形成的应收款项	113.19	-7.50	-
其他应收款	与地方政府及其相关部门的往来款	81.9	96.69	应收沪灞生态区管理委员会款项增加
存货	开发成本	88.06	-40.56	会展中心一期土地转入其他非流动资产
投资性房地产	土地使用权	78.31	88.84	自用房地产转换为投资性房地产
其他非流动资产	待回购建筑物以及土地	124.98	-	丝路会展中心项目转入待回购

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	35,015.52	516.37	-	0.77
其他流动资产	62,311.44	10,991.10	-	1.38
存货（开发成本）	880,615.70	62,752.84	-	19.46
无形资产	22,839.43	15,607.56	-	0.50
投资性房地产	783,076.32	611,576.64	-	17.30
长期股权投资	237,874.59	118,468.71	-	5.26

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的 账面价值	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例（%）
应收账款	1,131,878.95	422,089.96	-	25.01
其他非流动资产	1,249,758.37	132,700.77	-	27.62
固定资产	121,865.19	770.59	-	2.69
合计	4,525,235.51	1,375,474.54	—	—

注：除上述所有权受限资产外，本公司期末还存在质押全资子公司股权取得融资，质押全资子公司股权长期股权投资金额合计 1,714,874,212.41 元。

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
西安世园置业有限公司	36.34	17.13	5.46	100.00	26.29	贷款质押
西安世园园林有限责任公司	30.18	24.62	0.14	100.00	51.35	贷款质押
合计	66.52	41.75	5.60	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金

拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：16.56 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：18.21 亿元，收回：7.50 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否，募集说明书中未有相关约定。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：27.27 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：5.39 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细
报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：13.29%，是否超过合并口径净资产的 10%：
☒是 ☐否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
主要系为支持当地企业发展而同西安浐灞商贸片区建设发展有限公司、西安浐灞实业有限公司等相关方产生的资金拆出。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0.50	1.83%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	26.77	98.17%
合计	27.27	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方 / 占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
西安浐灞实业有限公司	10.00	12.00	良好	未临近回款期	按约定回款	2024 年-2039 年逐年回款

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
西安浐灞 商贸片区 建设发展 有限公司	-7.10	6.90	良好	未临近回款 期	按约定回款	2024 年- 2039 年逐年 回款
西安浐灞 发展集团 有限公司	-0.40	5.40	良好	未临近回款 期	按约定回款	2024 年- 2044 年逐年 回款
西安浐灞 生态区会 展事业发 展中心	2.98	2.98	良好	未临近回款 期	按约定回款	2024 年- 2034 年逐年 回款

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况
√ 完全执行 □ 未完全执行

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 196.74 亿元和 167.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.12%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类 债券		19.35	9	28.35	16.98%
银行贷款		13.69	108.97	122.66	73.45%
非银行金融 机构贷款			15.99	15.99	9.57%
其他有息债 务					
合计		33.04	133.96	167	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 12 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.25 亿元，且共有 8.85 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 231.34 亿元和 217.63 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.93%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		19.35	9	28.35	13.03%
银行贷款		40.68	129.77	170.45	78.32%
非银行金融机构贷款		8.81	10.02	18.83	8.65%
其他有息债务					
合计	0	68.84	148.79	217.63	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 12 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.25 亿元，且共有 8.85 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

注：2022 年度第一期债权融资计划-22 陕西安世园 ZR001 余额 2 亿元，将于 2025 年度到期兑付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.71 亿元美元，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.71 亿元美元。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	49.94	38.99	28.08	—
其他应付款	65.63	47.44	38.34	应付往来款增加
一年内到期的非流动负债	54.93	63.84	-13.96	—

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	129.77	113.64	14.19	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：7,478.40 万元

报告期非经常性损益总额：4,133.69 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	4,055.69	长期股权投资收益等	4,055.69	预计可持续
公允价值变动损益	119.72	投资性房地产公允价值变动	119.72	预计不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	11.16	罚款收入等	11.16	预计不可持续
营业外支出	52.88	赔偿款以及滞纳金等	52.88	预计不可持续

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
西安世园置业有限公司	是	100%	主要从事房地产开发销售	36.34	17.13	5.46	0.82

司							
---	--	--	--	--	--	--	--

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：112.73 亿元

报告期末对外担保的余额：126.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：14.03 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：98.55 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安浐灞发展集团有限公司	股东	86.53	基础设施、旅游项目、旅游设施等	良好	保证	98.55	2036 年 11 月 25 日	被担保人资信状况良好，对发行人偿债能力无重大不利影响。
合计	—	—	—	—	—	98.55	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

本次债券募投项目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。截至报告期末，丝路国际会议中心项目当前处于竣工待决算状态，主要通过宴会厅出租、多功能厅出租、会议室出租、办公区及同声传译室出租等获取收入。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，投资者可以至发行人、主承销商处查阅上述备查文件。

（以下无正文）

(以下无正文,为《西安世园投资(集团)有限公司公司债券年度报告(2024年)》
之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2024 年 12 月 31 日

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	350,155,209.41	762,676,656.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,051,720.00	
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		
应收账款	11,318,789,505.00	12,236,587,466.92
应收款项融资		
预付款项	384,359,913.87	715,704,485.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,189,677,307.85	4,163,690,264.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,806,157,027.91	14,814,194,779.43
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	623,114,393.16	290,040,515.33
流动资产合计	29,680,305,077.20	32,982,894,168.32
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		14,294,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,378,745,922.45	2,327,377,048.75
其他权益工具投资	2,409,427,800.00	2,409,427,800.00
其他非流动金融资产	4,903,400.00	
投资性房地产	7,830,763,200.00	4,146,566,000.00
固定资产	1,218,651,859.74	819,398,060.20
在建工程	2,033,408.96	11,999,281,512.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,311,916.59	4,623,833.11
无形资产	228,394,257.73	163,502,167.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,886,523.83	1,815,061.35
递延所得税资产	17,926,719.70	17,276,934.75
其他非流动资产	12,497,583,677.94	
非流动资产合计	26,595,628,686.94	21,903,562,418.24
资产总计	56,275,933,764.14	54,886,456,586.56

流动负债：		
短期借款	1,392,018,750.00	1,533,421,392.38
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,993,630,540.31	3,898,558,042.76
预收款项		
合同负债	1,320,176,378.57	1,749,349,435.18
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	13,686,778.44	14,423,639.37
应交税费	198,284,367.24	234,733,341.77
其他应付款	6,563,170,801.54	4,743,808,721.15
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,492,501,564.19	6,384,155,636.45
其他流动负债	244,451,414.67	294,791,642.77
流动负债合计	20,217,920,594.96	18,853,241,851.83
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	12,976,519,232.65	11,364,288,867.86
应付债券	900,000,000.00	2,627,871,700.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		2,455,009.37
长期应付款	1,001,903,206.50	1,221,557,663.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	27,841,767.12	39,154,650.42
递延所得税负债	626,083,321.48	616,161,757.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,532,347,527.75	15,871,489,648.55
负债合计	35,750,268,122.71	34,724,731,500.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	17,000,000,000.00	16,738,373,252.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	645,617,982.94	643,939,999.92
减：库存股		
其他综合收益	1,415,282,050.34	1,374,353,752.99
专项储备	8,365,478.48	6,820,575.18
盈余公积	175,632,059.23	170,323,037.44
一般风险准备		
未分配利润	1,280,768,070.44	1,227,914,468.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,525,665,641.43	20,161,725,086.18

少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	20,525,665,641.43	20,161,725,086.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,275,933,764.14	54,886,456,586.56

公司负责人：樊彦平 主管会计工作负责人：李斌 会计机构负责人：雷安宁

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:西安世园投资（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	130,979,761.28	315,760,122.23
交易性金融资产	8,051,720.00	
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		
应收账款	10,719,467,117.57	11,647,693,731.02
应收款项融资		
预付款项	24,322,230.46	494,610,521.82
其他应收款	8,235,119,273.53	3,371,722,489.09
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,589,610,704.57	13,326,545,185.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	289,913,251.03	144,940,641.89
流动资产合计	24,997,464,058.44	29,301,272,691.15
非流动资产：		
债权投资		13,694,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,011,150,470.24	6,958,838,774.55
其他权益工具投资	9,427,800.00	9,427,800.00
其他非流动金融资产	4,303,400.00	
投资性房地产	5,294,827,300.00	2,098,394,700.00
固定资产	915,574,903.84	486,402,030.57
在建工程		11,995,782,144.58
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,311,916.59	4,623,833.11
无形资产	227,549,979.56	162,135,688.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,175,291.87	5,468,007.04
其他非流动资产	12,592,187,719.53	
非流动资产合计	26,062,508,781.63	21,734,766,978.04
资产总计	51,059,972,840.07	51,036,039,669.19
流动负债：		
短期借款	1,367,018,750.00	1,533,421,392.38

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	160,000,000.00	
应付账款	3,771,701,326.06	3,712,427,793.21
预收款项		
合同负债	339,126,817.39	269,388,610.80
应付职工薪酬	2,976,938.14	2,533,899.46
应交税费	136,454,569.12	192,795,523.20
其他应付款	9,769,585,515.34	7,362,902,121.71
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,487,202,685.05	6,007,750,354.36
其他流动负债	156,565,037.56	161,918,003.30
流动负债合计	20,190,631,638.66	19,243,137,698.42
非流动负债：		
长期借款	9,068,882,702.98	8,477,128,867.86
应付债券	900,000,000.00	2,627,871,700.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		2,455,009.37
长期应付款	877,143,531.11	1,025,653,016.89
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	22,000,000.00	22,000,000.00
递延所得税负债	314,188,823.76	304,778,927.13

其他非流动负债		
非流动负债合计	11,182,215,057.85	12,459,887,521.25
负债合计	31,372,846,696.51	31,703,025,219.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	17,000,000,000.00	16,738,373,252.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	645,617,982.94	643,939,999.92
减：库存股		
其他综合收益	710,323,525.44	672,606,780.27
专项储备		
盈余公积	175,632,427.82	170,323,406.03
未分配利润	1,155,552,207.36	1,107,771,011.30
所有者权益（或股东权益）合计	19,687,126,143.56	19,333,014,449.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	51,059,972,840.07	51,036,039,669.19

公司负责人：樊彦平 主管会计工作负责人：李斌 会计机构负责人：雷安宁

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	1,687,159,205.71	2,608,440,297.24
其中：营业收入	1,687,159,205.71	2,608,440,297.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	1,687,575,720.89	2,889,524,983.15
其中：营业成本	1,480,791,521.95	2,386,980,340.90
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	50,328,170.72	28,725,202.48
销售费用	13,803,080.06	7,753,722.58
管理费用	141,509,007.81	141,527,359.90
研发费用		
财务费用	1,143,940.35	324,538,357.29
其中：利息费用	909,005.47	324,577,943.47
利息收入	469,460.91	1,064,824.46
加：其他收益	30,631,689.50	24,675,709.45
投资收益（损失以“－”号填列）	44,847,464.28	458,912,377.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,363,322.75	23,879,305.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,197,200.00	147,847,100.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,058,613.76	-6,436,455.06
资产减值损失（损失以“－”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		65,932.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	75,201,224.84	343,979,979.16
加：营业外收入	111,631.41	321,987.19
减：营业外支出	528,814.39	2,155,904.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,784,041.86	342,146,061.82
减：所得税费用	16,621,418.28	173,381,240.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	58,162,623.58	168,764,821.20
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	58,162,623.58	168,764,821.20
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	58,162,623.58	168,764,821.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	40,928,297.35	-2,649,104.23
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,928,297.35	-2,649,104.23
1.不能重分类进损益的其他综合收益	10,327,567.93	-2,649,104.23
（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	10,327,567.93	-2,649,104.23
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	30,600,729.42	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值		

变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
非投资性房地产转换为投资性房地产	30,600,729.42	
（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	99,090,920.93	166,115,716.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	99,090,920.93	166,115,716.97
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：樊彦平 主管会计工作负责人：李斌 会计机构负责人：雷安宁

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	888,305,068.75	2,119,322,857.72
减：营业成本	784,497,832.83	1,950,001,589.21
税金及附加	18,798,199.54	20,898,089.41

销售费用	7,918,311.95	1,969,174.76
管理费用	57,212,740.64	43,205,204.24
研发费用		
财务费用	182,234.91	324,692,178.49
其中：利息费用		324,298,151.22
利息收入		
加：其他收益	31,568.98	118,302.25
投资收益（损失以“－”号填列）	40,556,852.27	457,776,360.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,072,710.74	22,926,162.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	3,432,600.00	68,653,600.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,374,425.96	-2,577,398.39
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-3,037.81
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	62,342,344.17	302,524,448.02
加：营业外收入		0.30
减：营业外支出		57,568.22
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	62,342,344.17	302,466,880.10
减：所得税费用	9,252,126.32	159,101,107.21
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	53,090,217.85	143,365,772.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	53,090,217.85	143,365,772.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	37,716,745.17	-2,649,104.23

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	10,327,567.93	-2,649,104.23
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	10,327,567.93	-2,649,104.23
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	27,389,177.24	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
非投资性房地产转换为投资性房地产	27,389,177.24	
六、综合收益总额	90,806,963.02	140,716,668.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：樊彦平 主管会计工作负责人：李斌 会计机构负责人：雷安宁

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	2,275,135,781.57	680,054,635.72
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	6,174.80	296.20
收到其他与经营活动有关的现金	2,398,806,647.52	3,331,095,943.67
经营活动现金流入小计	4,673,948,603.89	4,011,150,875.59
购买商品、接受劳务支付的现金	2,605,279,609.71	1,386,430,763.39
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	204,303,749.62	213,277,305.44

支付的各项税费	111,369,679.27	777,194,664.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,038,164,341.68	2,869,608,402.80
经营活动现金流出小计	4,959,117,380.28	5,246,511,135.68
经营活动产生的现金流量净额	-285,168,776.39	-1,235,360,260.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,619,600.00	9,988,000.00
取得投资收益收到的现金	5,806,286.68	270,353.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79,780.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	624,006,190.50	622,466,786.82
收到其他与投资活动有关的现金	123,000,000.00	
投资活动现金流入小计	763,432,077.18	632,804,920.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,893,092.67	16,324,173.78
投资支付的现金	9,280,720.00	3,800,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	80,000,000.00	
投资活动现金流出小计	104,173,812.67	20,124,173.78
投资活动产生的现金流量净额	659,258,264.51	612,680,746.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	5,387,755,426.14	3,786,815,832.54
收到其他与筹资活动有关的现金	1,874,176,124.85	2,264,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,261,931,550.99	6,050,815,832.54

偿还债务支付的现金	4,631,372,017.51	4,670,888,743.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,084,192,413.57	1,050,071,910.14
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	2,223,153,176.69	1,114,633,455.14
筹资活动现金流出小计	7,938,717,607.77	6,835,594,108.32
筹资活动产生的现金流量净额	-676,786,056.78	-784,778,275.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		57.08
五、现金及现金等价物净增加额	-302,696,568.66	-1,407,457,731.81
加：期初现金及现金等价物余额	647,666,662.61	2,055,124,394.42
六、期末现金及现金等价物余额	344,970,093.95	647,666,662.61

公司负责人：樊彦平 主管会计工作负责人：李斌 会计机构负责人：雷安宁

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	1,972,378,439.55	355,946,239.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,124,722,446.13	3,621,267,020.39
经营活动现金流入小计	6,097,100,885.68	3,977,213,259.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,020,895,931.80	760,170,113.10
支付给职工及为职工支付的现金	77,377,724.65	75,897,432.20
支付的各项税费	50,314,814.78	724,748,469.69
支付其他与经营活动有关的现	3,284,866,687.07	2,887,482,373.77

金		
经营活动现金流出小计	4,433,455,158.30	4,448,298,388.76
经营活动产生的现金流量净额	1,663,645,727.38	-471,085,128.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,619,600.00	9,988,000.00
取得投资收益收到的现金	5,806,286.68	270,353.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	624,006,190.50	623,216,190.50
收到其他与投资活动有关的现金	123,000,000.00	
投资活动现金流入小计	763,432,077.18	633,474,544.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,750.00	
投资支付的现金	14,514,154.00	288,200,000.00
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	80,000,000.00	
投资活动现金流出小计	94,550,904.00	288,200,000.00
投资活动产生的现金流量净额	668,881,173.18	345,274,544.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,595,599,857.46	3,606,815,832.54
收到其他与筹资活动有关的现金	1,416,204,295.78	1,944,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,011,804,153.24	5,550,815,832.54
偿还债务支付的现金	4,550,872,017.51	3,896,678,743.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,051,041,149.98	1,010,765,702.70
支付其他与筹资活动有关的现金	1,813,370,461.51	1,071,710,697.36
筹资活动现金流出小计	7,415,283,629.00	5,979,155,143.10

筹资活动产生的现金流量 净额	-2,403,479,475.76	-428,339,310.56
四、汇率变动对现金及现金等价 物的影响		57.08
五、现金及现金等价物净增加额	-70,952,575.20	-554,149,837.86
加：期初现金及现金等价物余 额	201,397,640.86	755,547,478.72
六、期末现金及现金等价物余额	130,445,065.66	201,397,640.86

公司负责人：樊彦平 主管会计工作负责人：李斌 会计机构负责人：雷安宁

