

债券简称：21 世园债/21 世园债 债券代码：152862.SH/2180174.IB
债券简称：21 世园 01/21 世园 01 债券代码：152876.SH/2180173.IB

西安世园投资（集团）有限公司公司债券
2024 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

主承销商及债权代理人：

开源证券股份有限公司

2025 年 6 月



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，按照有关规定对西安世园投资（集团）有限公司在 2024 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

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”）对外公布的定期报告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 年 5 月 21 日

注册资本：170.00 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

（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 年 4 月 28 日。

4、到期日：2028 年 4 月 29 日。

5、担保情况：本期债券由陕西信用增进投资股份有限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、债项评级：AAA。

（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 年 4 月 30 日。

4、到期日：2028 年 5 月 7 日。

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、债项评级：AAA。

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及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流通，于 2021 年 5 月 12 日在上海证券交易所上市流通，债券简称“21 世园债”和“21 世园债”（债券代码为 2180174.IB 和 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及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流通，于 2021 年 5 月 13 日在上海证券交易所上市流通，债券简称“21 世园 01”和“21 世园 01”（债券代码为 2180173.IB 和 152876.SH）。

（二）付息兑付情况

2024 年度，21 世园债及 21 世园 01 均已按期足额支付当年度应付本息。

（三）募集资金使用情况

21 世园 01 募集资金 8 亿元。截至 2024 年末，募集资金已全部使用完毕，用于西安丝路国际会议中心项目及补充营运资金。

21 世园债募集资金 7 亿元。截至 2024 年末，募集资金已全部使用完毕，用于西安丝路国际会议中心项目。

四、信息披露情况

2024 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 2024 年分期偿还本金公告（2024-04-15）
- 2、2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告（2024-04-15）
- 3、2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年付息及分期偿还本金公告（2024-04-15）
- 4、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金公告（2024-04-16）
- 5、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告（2024-04-16）

6、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年付息及分期偿还本金公告（2024-04-16）

7、陕西信用增进投资股份有限公司 2023 年度财务报表及附注（担保人）（2024-04-30）

8、西安世园投资（集团）有限公司 2023 年度财务报表及附注（2024-04-30）

9、西安世园投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2023 年）（2024-04-30）

10、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（2024-06-25）

11、2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年跟踪评级报告（2024-07-01）

12、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年跟踪评级报告（2024-07-01）

13、西安世园投资（集团）有限公司公司债券中期报告（2024 年）（2024-08-30）

14、西安世园投资（集团）有限公司 2024 年半年度财务报表和附注（2024-08-30）

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 2024 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（2025）3291 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	2024 年末	2023 年末
资产总计	562.76	548.86
流动资产	296.80	329.83
负债总计	357.50	347.25
流动负债	202.18	188.53
所有者权益	205.26	201.62
资产负债率（%）	63.53	63.27
流动比率（倍）	1.47	1.75
速动比率（倍）	1.03	0.96

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 1.47 和 1.75，速动比率分别为 1.03 和 0.96，发行人流动比率及速动比率均处于合理水平。

从长期偿债指标来看，近两年末，发行人资产负债率分别为 63.53%和 63.27%，资产负债率较为稳定，长期偿债能力正常。

（二）发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	16.87	26.08
营业利润	0.75	3.44
利润总额	0.75	3.42
净利润	0.58	1.69
归属于母公司股东的净利润	0.58	1.69

2024 年度，发行人实现营业收入 16.87 亿元，实现营业利润 0.75

亿元，实现净利润 0.58 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 0.58 亿元。2024 年度，发行人营业收入同比降幅较大，主要系工程施工业务收入降低；发行人利润总额、净利润、归属于母公司股东的净利润同比降幅较大，主要系 2024 年度投资收益减少。

总体来看，发行人作为泸灞生态区重要的国有资产运营主体，同时也是唯一从事世园园区综合开发的企业，其盈利能力具有一定程度保障。

（三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2.85	-12.35
投资活动产生的现金流量净额	6.59	6.13
筹资活动产生的现金流量净额	-6.77	-7.85
期末现金及现金等价物余额	3.45	6.48

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-2.85 亿元。发行人经营活动产生的现金流净额持续为负主要系发行人承担着多项基础设施建设重任，由此支付了较多前期资金，工程结算款与支付项目款存在时间性差异。

2024 年度，发行人投资活动产生的现金流净额 6.59 亿元，较 2023 年度增加 0.46 亿元，主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致。

2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为-6.77 亿元，持续为负，主要系发行人到期债务增加，偿还债务支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金持续处于高位。从筹资活动现金流入来看，

发行人能够通过外部融资渠道为业务发展提供资金支持，整体筹资能力良好。

（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、%

序号	债券简称	当前余额	起息日期	到期日	发行利率	债券类型
1	25 西安世园 MTN003	3.00	2025-04-29	2030-04-29	3.00	一般中期票据
2	25 西安世园 MTN002	4.25	2025-04-18	2030-04-18	3.35	一般中期票据
3	25 西安世园 MTN001	2.09	2025-03-24	2030-03-24	3.05	一般中期票据
4	21 世园 01	4.80	2021-05-07	2028-05-07	6.50	一般企业债
5	21 世园债	4.20	2021-04-29	2028-04-29	5.85	一般企业债
合计		18.34	-	-	-	-

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

序号	债券简称	当前余额	起息日期	到期日	发行利率	债券类型
1	世园投资 4.5 20250701	0.71	2022-08-01	2025-07-01	4.50	海外债
合计		0.71	-	-	-	-

截至本报告出具之日，发行人已发行企业债券、中期票据等，没有违约或迟延支付本息的情形。

（五）发行人银行授信情况

发行人与农业银行、交通银行、建设银行、西安银行等多家金融机构保持良好的业务合作关系。截至 2024 年末，发行人获得银行授信额度为 240.10 亿元，未使用额度为 70.86 亿元，发行人间接融资渠道畅通。

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

开源证券作为“21 世园债”和“21 世园 01”债权人代理人，已根据相关法律、法规和规则的规定以及债券债权人代理协议的约定，明确履行债权人代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券债权人代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

报告期内，债权人代理人持续关注 and 调查了解发行人的经营状况、财务状况和资信状况。同时债权人代理人持续督导发行人履行信息披露义务。

综上所述，债权人代理人较好的履行职责，为保护“21 世园债”和“21 世园 01”全体债券持有人的利益发挥了积极作用。债权人代理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

（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 2024 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）

主承销商及债权人：开源证券股份有限公司

2025 年 6 月 18 日

