

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

## 开源证券股份有限公司关于西安世园投资（集团）有 限公司子公司股权质押之临时债权代理事务报告

债权代理人



开源证券股份有限公司

（住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层）



## 重要声明

本报告依据《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》《2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》（以下均简称《募集说明书》）、《西安世园投资（集团）有限公司与开源证券股份有限公司之 2019 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称《债权代理协议》）等相关规定、公开信息披露文件以及西安世园投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“世园投资”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权代理人开源证券股份有限公司（以下简称“债权代理人”或“开源证券”）编制。

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、债券基本情况

经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2021】4号”文批准，西安世园投资（集团）有限公司获准发行不超过15.00亿元公司债券。

2021年4月28日，发行人完成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”）发行，规模7.00亿元，期限7年期，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，由陕西信用增进投资股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2021年5月6日，发行人完成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”）发行，规模8.00亿元，期限7年期，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，由西安世园投资（集团）有限公司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。

截至本报告出具日，21世园债、21世园01尚在存续期内。

## 二、重大事项

本次重大事项系发行人质押子公司股权，具体情况如下：

### （一）内部有权决策机构决议情况

本次子公司股权质押事项已经取得发行人股东会决议通过，上述决议符合发行人公司章程及相关制度的规定。

### （二）被担保人基本情况

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）

主体评级：AA+

发行人近两年财务指标情况：

单位：亿元

| 项目            | 2024 年末/度 | 2023 年末/度 |
|---------------|-----------|-----------|
| 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    |
| 营业收入          | 16.87     | 26.08     |
| 营业利润          | 0.75      | 3.44      |
| 利润总额          | 0.75      | 3.42      |
| 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     |

（三）标的企业情况

1、工商情况



公司名称：西安世园园林有限责任公司

成立日期：2012 年 12 月 31 日

注册资本：242,200.00 万元

法定代表人：王战平

企业类型：有限责任公司

住所：陕西省西安市浐灞生态区欧亚大道 777 号浐灞自贸中心 E 座 3 层 03 号

经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；工程管理服务；城市绿化管理；花卉种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；城市公园管理；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；货物进出口；技术进出口；会议及展览服务；园艺产品销售；树木种植经营；礼品花卉销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；花卉绿植租借与代管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）

2、标的企业财务指标占比情况

单位：万元，%

| 2024 年末/度 | 西安世园园林有限责<br>任公司 | 西安世园投资（集团）<br>有限公司 | 占发行人 2024 年末/度<br>财务指标的比例 |
|-----------|------------------|--------------------|---------------------------|
| 总资产       | 301,844.85       | 5,627,593.38       | 5.36                      |
| 净资产       | 246,232.63       | 2,052,566.56       | 12.00                     |
| 总收入       | 1,366.55         | 168,715.92         | 0.81                      |
| 净利润       | -2.52            | 5,816.26           | -0.04                     |

（四）被担保债务的基本情况

| 债务人<br>名称                 | 债权人<br>名称                | 被担保债权<br>类型 | 金额（万元）    | 借款期限                      | 质押物                       |
|---------------------------|--------------------------|-------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 西安世<br>园投资<br>（集团）<br>有限公 | 陕西省<br>国际信<br>托股份<br>有限公 | 信托          | 17,190.00 | 2024.11.29-2<br>026.11.29 | 西安世园园林有限责<br>任公司 13.97%股权 |
|                           |                          |             | 2,500.00  | 2024.11.29-2<br>026.11.29 | 西安世园园林有限责<br>任公司 2.03%股权  |



|    |   |  |            |                           |                            |
|----|---|--|------------|---------------------------|----------------------------|
| 司  | 司 |  | 21,620.50  | 2025.03.05-2<br>027.03.05 | 西安世园园林有限责<br>任公司 17.57%股权  |
|    |   |  | 35,450.00  | 2025.05.29-2<br>027.05.29 | 西安世园园林有限责<br>任公司 28.80%股权  |
|    |   |  | 18,510.00  | 2024.11.21-2<br>027.03.07 | 西安世园园林有限责<br>任公司 15.29%股权  |
|    |   |  | 27,498.78  | 2024.10.25-2<br>027.06.13 | 西安世园园林有限责<br>任公司 22.34%股权  |
| 合计 |   |  | 122,769.28 | -                         | 西安世园园林有限责<br>任公司 100.00%股权 |

### （五）协议签署情况

发行人与陕西省国际信托股份有限公司签订了《信托贷款合同》及《质押合同》，以其持有的西安世园园林有限责任公司 13.97%、2.03%、17.57%、28.80%、15.29%、22.34%为《信托贷款合同》项下债务提供质押担保。

### （六）相关法律手续的办理情况

截至报告出具日，发行人与陕西省国际信托股份有限公司签署的质押合同已生效，合同项下的股权质押登记已完成。

## 三、影响分析

截至报告出具日，发行人经营情况正常，所有存续期债务均按时还本付息，本次子公司股权质押事项不会对发行人生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

开源证券后续将密切关注本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权代理人职责。

特此提请投资者关注并对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于西安世园投资(集团)有限公司子公司股权质押之临时债权代理事务报告》之盖章页)

债权代理人：开源证券股份有限公司（公章）

2025年6月27日

