

2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券

及

2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券

2024 年度债权代理事务报告并

企业履约情况及偿债能力分析报告

发行人:

西安港实业有限公司

债权代理人:

天风证券股份有限公司

2025 年 6 月

致 2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券及 2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、西安港实业有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与天风证券股份有限公司（以下简称“本公司”）签署了 2022 年陕西省西安港实业有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）的《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券募集说明书》和《2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的规定，2022 年陕西省西安港实业有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）已分两期分别于 2022 年 3 月 29 日和 2022 年 6 月 17 日发行完毕，本次债券全体持有人已同意委托天风证券股份有限公司作为本次债券债权代理人，代理有关本次债券的相关债权事务，在本次债券的存续期内向发行人提供相关后续服务。

本公司按照法律法规有关规定和《募集说明书》、《债权代理协议》等的约定履行主承销商、债权代理人的职责。为出具本报告，本公司对发行人 2024 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权代理人和主承销商职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

本公司未对本次债券的投资价值做出任何评价，也未对本次债券的投资风险做出任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

一、 本次债券基本要素

(一) 2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券

1、债券名称：2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券（以下简称“22 西安港债 01”、“22 西港 01”）。

2、债券代码：2280132.IB（银行间市场）；184318.SH（上交所）。

3、发行首日：2022 年 3 月 29 日。

4、债券发行总额：人民币 7.00 亿元。

5、债券期限：本次债券期限为 7 年，设置分期偿还本金条款，从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度分别逐年偿还本次债券发行总额的 20%。同时在本期债券存续期的第 5 年计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：本次债券采用固定利率，票面年利率为 5.80%。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

7、计息期限：本次债券的计息期限自 2022 年 3 月 31 日起至 2029 年 3 月 30 日止。

8、债券担保：发行人以自有的国有土地使用权进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为一宗国有土地使用权，土地总面积为 103.43 亩（68,954.10 平方米），经陕西中元房地产评估有限责任公司评估，上

述国有土地使用权的评估价值为 115,622.23 万元。根据陕西中元房地产评估有限责任公司于 2024 年 11 月 19 日出具的土地评估报告，上述述国有土地使用权的评估价值为 115,718.77 万元。

9、信用级别：根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券的跟踪评级报告，发行人的主体级别为 AA，本次债券信用级别为 AA+。

10、主承销商：天风证券股份有限公司。

（二）2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券

1、债券名称：2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券（以下简称“22 西安港债 02”、“22 西港 04”）。

2、债券代码：2280251.IB（银行间市场）；184420.SH（上交所）。

3、发行首日：2022 年 6 月 17 日。

4、债券发行总额：人民币 8.00 亿元。

5、债券期限：本次债券期限为 7 年，设置分期偿还本金条款。

从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度分别逐年偿还本次债券发行总额的 20%。同时在本期债券存续期的第 5 年计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：本次债券采用固定利率，票面年利率为 5.00%。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

7、计息期限：本次债券的计息期限自 2022 年 6 月 21 日起至 2029 年 6 月 20 日止。

8、债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团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。

9、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本次债券的信用级别为 AAA。

10、主承销商：天风证券股份有限公司。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次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本次债券上市或交易流通。本次债券分别于 2022 年 4 月 1 日和 2022 年 6 月 22 日在银行间市场上市流通，以下简称“22 西安港债 01”和“22 西安港债 02”，证券代码为 2280132.IB 和 2280251.IB；2022 年 4 月 8 日和 2022 年 6 月 28 日在上海证券交易所交易市场竞争系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，以下简称“22 西港 01”和“22 西港 04”，证券代码为 184318.SH 和 184420.SH。

(二) 付息情况

“22 西安港债 01”的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。“22 西安港债 02”的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人于 2024 年 3 月 31 日全额支付“22 西安港债 01”第 2 个计息年度的利息 4,060 万元；于 2024 年 6 月 22 日全额支付“22 西安港债 02”第 2 个计息年度的利息 4,000 万元，不存在应付未付利息的情况。

(三) 募集资金使用情况

截至 2024 年年度报告出具日，根据本次公司债券募集说明书约定，“22 西安港债 01”募集资金用于西安国际港务区新陆新居项目一期，西安国际港务区新陆新居项目一期使用 7.00 亿元。“22 西安港债 02”募集资金用于西安国际港务区新陆新居项目一期，西安国际港务区新陆新居项目一期使用 8.00 亿元。公司已按照本次债券募集说明书的要求对募集资金进行了使用。本次债券募集资金使用情况见下表：

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金总额	本次已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2022 年	2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券	70,000.00	0.00	70,000.00	0.00	运作规范	是
	2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券	80,000.00	0.00	80,000.00	0.00	运作规范	是
合计	-	150,000.00	0.00	150,000.00	0.00	-	-

截至 2024 年末，西安国际港务区新陆新居项目一期进展正常，目前在竣工验收过程中。截至 2024 年末，项目已实现收益约 0.63 亿元，主要是安置房底商销售收入。

（四）发行人信息披露情况

1、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

发行人与本次债券相关的信息在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

（1）2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券 2024 年付息公告。【2024-03-25】

(2) 西安港实业有限公司公司债券 2023 年年度报告。【2024-04-30】

(3) 2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券 2024 年付息公告。【2024-06-14】

(4) 西安港实业有限公司公司债券中期报告(2024 年)。【2024-08-31】

2、上海交易所网站 (www.sse.com.cn)

发行人与本次债券相关的信息在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 披露的相关文件及时间如下：

(1) 2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券 2024 年付息公告。【2024-03-25】

(2) 西安港实业有限公司公司债券 2023 年年度报告。【2024-04-30】

(3) 西安港实业有限公司公司债券 2023 年年度财务报表及附注。【2024-04-30】

(4) 重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2023 年度审计报告。【2024-04-30】

(5) 2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券 2024 年付息公告。【2024-06-14】

(6) 西安港实业有限公司公司债券 2024 年中期报告。【2024-08-30】

(7) 西安港实业有限公司公司债券 2024 年中期财务报表及附注。【2024-08-30】

三、 发行人偿债能力

希格玛会计师事务所对发行人 2024 年度的合并财务报表进行了

审计，并出具了“希会审字（2025）1938”号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2024 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年度/末		2023 年度/末		同比 变动比例	变动比例超 30% 的原因
	金额	占比	金额	占比		
资产总计	7,629,087.29	100.00	7,948,382.18	100.00	-4.02	-
流动资产合计	6,116,065.68	80.17	6,400,246.34	80.52	-4.44	-
非流动资产总计	1,513,021.61	19.83	1,548,135.84	19.48	-2.27	-
负债合计	4,857,991.00	100.00	5,211,200.67	100.00	-6.78	-
流动负债合计	1,772,752.20	36.49	1,590,298.25	30.52	11.47	-
非流动负债合计	3,085,238.80	63.51	3,620,902.42	69.48	-14.79	-
所有者权益合计	2,771,096.29	100.00	2,737,181.51	100.00	1.24	-

发行人 2023-2024 年财务主要数据和指标

单位：亿元、%

	项目	2024 年度/末	2023 年度/末	同比 变动比例	变动比例超 30% 的原因
1	流动比率（倍）	3.45	4.02	-14.18	-
2	速动比率（倍）	1.67	1.93	-13.47	-
3	资产负债率	63.68	65.56	-2.87	-
4	EBITDA	11.87	13.18	-9.93	-
5	EBITDA 利息倍数	0.50	0.48	4.17	-
6	贷款偿还率	100.00	100.00	-	-
7	利息偿付率	100.00	100.00	-	-

注：

1. 流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债
2. 速动比率 = (流动资产 - 存货) ÷ 流动负债
3. 资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%
4. EBITDA (息税摊销折旧前利润) = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销。
5. EBITDA 利息倍数 = EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
6. 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

7. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

短期偿债指标方面，报告期末，发行人流动比率为 3.45 倍，同比下降了 14.18%。发行人速动比率为 1.67 倍，同比下降了 13.47%。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期债务偿付能力较强。

长期偿债指标方面，报告期末，发行人资产负债率为 63.68%，同比下降了 2.87%。发行人资产负债率较低，负债经营程度维持在较为合理水平，属可控负债经营。

整体偿债指标方面，报告期末，发行人 EBITDA 同比下降了 9.93%，EBITDA 利息倍数同比上升了 4.17%。贷款偿还率 100.00%。利息偿付率 100.00%。

总体而言，发行人偿债能力较为稳定、负债水平不高、负债结构较为合理，整体具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。

（二）盈利能力及现金流情况

发行人 2023-2024 年营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30% 的原因
营业收入	661,809.01	624,167.32	6.03	-
营业成本	543,512.60	516,126.38	5.31	-
营业利润	31,932.37	35,526.24	-10.12	-
净利润	24,950.41	22,606.77	10.37	-

发行人营业收入主要来源于土地开发整理业务、经营租赁业务等两大板块。2024 年，两大板块业务收入分别为 422,672.52 万元、44,195.78 万元，占营业收入比重分别为 63.87% 和 6.68%。

总体而言，发行人近年来经营稳健、发展迅速，营业收入持续上

升，净利润保持平稳增长，主要营运能力指标良好，盈利能力保持在较高水平。预计公司在后续经营中业务收入将不断增加，盈利能力持续增强。

(三) 发行人现金流情况

合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30% 的原因
经营活动产生的现金流量净额	13,464.05	-75,245.42	117.89	2024 年经营活动现金流量呈现净流入，主要是购买商品、接收劳务支付的现金减少
投资活动产生的现金流量净额	-94,141.45	122,718.33	-176.71	发行人投资性现金净流量变为负，主要是对固定资产、无形资产和其他长期资产等投资及支付其他与投资活动有关的现金较高所致
筹资活动产生的现金流量净额	-49,935.98	-216,121.31	76.89	报告期内筹资活动现金流量存在波动系发行人根据自身经营的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，有效支持发行人各项业务的发展所致。
现金及现金等价物净增加额	-130,626.42	-168,651.04	22.55	-

2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -75,245.42 万元和 13,464.05 万元。2024 年，经营活动产生的现金流量净额同比上升 117.89%。

2023 年度和 2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 122,718.33 万元和 -94,141.45 万元。2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额同比下降 176.71%。

2023 年度和 2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -216,121.31 万元和 -49,935.98 万元。2024 年，筹资活动产生的现金流量净额同比上升 76.89%。2024 年，期末现金及现金等价物净增加额同比上升 22.55%。

总体而言，发行人经营现金流量结构符合行业和发行人自身特点。发行人投资活动产生的现金流出较高，投资活动现金流结构亟待改善。发行人筹资活动产生的现金流出较高。目前公司资金周转较为顺畅。

四、 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

除本次债券外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司还存在以下已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

序号	债券名称或其他债务名称	发行品种	发行规模(亿元)	未兑付本金(亿元)	发行期限(年)	起止日	发行利率(%)
1	25 西港 01	公司债券	20.00	20.00	3	2025-04-02 至 2028-04-02	3.30
2	23 西港 01	公司债券	20.00	20.00	3	2023-03-15 至 2026-03-15	6.80

截至目前，发行人及其子公司已发行未兑付的债券及其他债务余额为人民币 55.00。

除上述列表外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

截至目前，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

五、 担保人相关情况

(一) 担保人基本情况

担保人名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

法定代表人：李卫东

注册资本：510,000 万元

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（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）

评级情况：经联合资信评估股份有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、东方金诚国际信用评估有限公司和中证鹏元资信评估股份有限公司等公司综合评定，担保人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

(二) 担保人财务情况

天健会计师事务所对担保人 2024 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“天健审〔2025〕8-163”号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2024 年审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人 2023-2024 年主要财务数据如下

单位：万元、%

项目	2024 年度/末金额	2023 年度/末金额
资产总计	1,292,204.75	1,306,030.71
负债总计	356,169.53	387,356.18
所有者权益合计	936,035.22	918,674.53
资产负债率	27.56	29.66
营业总收入	159,117.26	174,305.98
营业利润	42,201.60	67,989.14
利润总额	42,175.05	67,905.12
净利润	47,298.02	47,092.71
经营活动产生的现金流量净额	47,896.04	14,812.32

六、 或有事项

(一) 其他受限资产

截至 2024 年末，公司受限资产的情况如下：

单位：万元

受限资产	2024 年度/末	受限原因
货币资金	17,848.17	保证金、借款质押
投资性房地产	104,428.43	借款抵押
其他非流动资产	30,330.00	借款质押（定期存单）
合计	152,606.60	-

(二) 对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 139.24 亿元。

七、 债券持有人会议召开情况

2024 年度，发行人未发生应召开债券持有人会议的事项，未召开

债券持有人会议。

八、 债券债权代理人履职情况

天风证券作为 2022 年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券和 2022 年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券的债权代理人，报告期内按照本次债券《债权代理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的债权代理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

九、 其他重大事项

(一) 规范性文件规定和申请文件约定的重大事项

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等监管部门相关文件和《募集说明书》《债权代理协议》等申请文件，经发行人确认，发行人重大事项情况如下：

序号	重大事项	有√ 无-
1	发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化。	-
2	发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构。	-
3	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动。	-
4	发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责。	-
5	发行人控股股东或者实际控制人变更。	-
6	发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组。	-
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。	-
8	发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十。	-
9	发行人股权、经营权涉及被委托管理。	-

10	发行人丧失对重要子公司的实际控制权。	-
11	债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化。	-
12	发行人转移债券清偿义务。	-
13	发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。	-
14	发行人未能清偿到期债务或进行债务重组。	-
15	发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为。	-
16	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为。	-
17	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项。	-
18	发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况。	-
19	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭。	-
20	发行人涉及需要说明的市场传闻。	-
21	募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项。	-
22	募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性。	-
23	其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。	-

(二) 已发生重大事项的说明及其处理

有 无

十、 总结

综上所述，发行人偿债能力较为稳定、负债水平相对较低、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体而言，发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2022年第一期陕西省西安港实业有限公司公司债券及2022年第二期陕西省西安港实业有限公司公司债券2024年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

