

---

西安港实业有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

## 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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

公司不设监事会或者监事，由股东行使监督权。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

投资者在评价及投资本公司债券时，应认真考虑下述各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读相应募集说明书中“风险因素”、“重大事项提示”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与上一报告期相比未发生重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	22
九、 对外担保情况.....	22
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

## 释义

发行人、公司、本公司、西安港实业	指	西安港实业有限公司
控股股东/西安国际港集团/国际港集团	指	西安国际港集团有限公司
实际控制人/浐灞国际港管委会/管委会	指	西安浐灞国际港管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
天风证券	指	天风证券股份有限公司
财通证券	指	财通证券股份有限公司
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
本报告	指	西安港实业有限公司公司债券 2025 年中期报告
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	西安港实业有限公司
中文简称	西安港实业
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	肖鹏
注册资本（万元）	1,500,000.00
实缴资本（万元）	1,500,000.00
注册地址	陕西省西安市 国际港务区港泽路 3369 号 802 室
办公地址	陕西省西安市 国际港务区港泽路 3369 号 802 室
办公地址的邮政编码	710026
公司网址（如有）	-
电子信箱	616976884@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吕琛
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	财务总监
联系地址	陕西省西安市港泽路 3369 号 802 室
电话	029-88083521
传真	029-88083521
电子信箱	41555534@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：西安国际港集团有限公司

报告期末实际控制人名称：西安浐灞国际港管理委员会

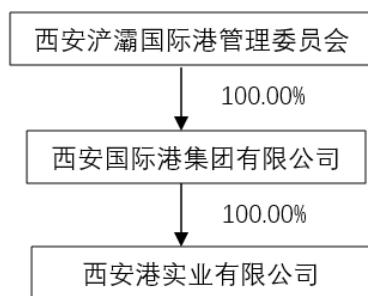
报告期末控股股东资信情况：良好

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<sup>1</sup>受限情况：100.00%，无股权受限情况

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：100.00%，无股权受限情况

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

#### （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	变更人员姓	变更人员职	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	----------------	-------

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

型	名	务		间	成时间
监事	李妍	监事	取消监事	2025 年 1 月 15 号	2025 年 1 月 22 日

**（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：1 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 20%。

**（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：肖鹏  
发行人的董事长或执行董事：肖鹏  
发行人的其他董事：无  
发行人的监事：无  
发行人的总经理：肖鹏  
发行人的财务负责人：吕琛  
发行人的其他非董事高级管理人员：范世秀、向俊威

**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**

业务范围：一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；对外承包工程；市政设施管理；工程管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；建筑材料销售。（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；建筑劳务分包。（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）

主要产品（服务）：公司主要从事土地开发整理业务、安置房业务、经营租赁业务、保理业务、融资租赁业务、物业管理等其他业务。大量土地整理项目的落地实施与完工，极大地提升了西安国际港务区的综合功能，改善了港务区整体面貌，有助于推进西安国际港务区的发展。

经营模式：（1）土地整理开发业务：发行人与管委会签署《土地开发整理协议》，根据管委会的规划和授权，发行人承担西安国际港务区范围内开发用地的土地开发整理任务；（2）安置房业务：发行人负责对西安国际港务区范围内安置房进行开发，在安置房全面建成验收通过后，预计按照约定价格向外出售；（3）发行人经营租赁板块主要由子公司西安自贸港资产管理有限公司负责运营，对外出租奥体中心、国际商事法庭等重要资产；（4）其他业务：发行人的其他业务主要包括融资租赁业务和保理业务等。

主营业务开展情况：发行人作为西安国际港务区重要的城市建设投资主体，主要负责西安国际港务区基础设施建设、土地整理及国有资产投资管理业务，在西安国际港务区经济发展和城市拓展中发挥了重要的作用。报告期内主营业务开展情况良好，2025 年 1-6 月，实现主营业务收入 20.34 亿元。

**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

行业情况：（1）土地开发整理是指由政府或其授权单位，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发企业可通过土地使用权转让或出租获取一定的经济利益。我国从 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。随着国内经济的持续发展和我国城镇化与工业化进程的加快，土地开发整理行业将按照可持续发展战略的要求，在国家宏观政策指引和市场供求作用下，朝着提高土地经济承载能力和土地收益率的方向，保持较为稳定发展的趋势。土地整治作为国家层面的战略部署，成为保发展、保红线、促转变、惠民生的重要抓手和基础平台。《国土资源“十四五”规划纲要》强调将新增建设用地总量控制在 2950 万亩，有效保障新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化与基础设施、民生改善、新产业新业态和大众创业万众创新项目用地需求。当前，我国正处于工业化、城市化、经济转型升级的重要阶段，由此引致的旧城改造、拆迁安置、新城开发项目将会形成大规模土地需求，城镇建设用地供给压力逐步增加。从长远来看，土地作为不可再生的稀缺资源将保持升值趋势，土地开发整理行业将按照可持续发展战略的要求，在国家宏观政策指引和市场供求作用下，以国土资源节约集约利用、提高土地经济承载能力为目标，实现行业稳定发展。（2）自 20 世纪 80 年代至 90 年代初，政府着手兴建安置房，以解决城市化带来的住房问题。随着城市化的深化，从 20 世纪 90 年代中期至 21 世纪初，安置房规模逐渐扩大，质量和设计得到提升，政府引入市场机制，鼓励社会力量参与。21 世纪初至今，安置房行业变得更为多元化，注重社区建设、基础设施和公共服务，成为城市规划的一部分，同时推动住房租赁市场的发展，以满足城市居民多样化的住房需求。（3）在经历了数十年快速城市化和经济高速增长后，经济开始从“资产时代”走向“现金流时代”。在“现金流时代”，如何更好地发挥规模经济优势和品牌塑造价值、提高租金溢价水平是固定资产运营市场成功的关键。结合发达国家经验，目前租赁市场呈现从粗放式运营转向精细化运营，通过拥抱新技术、新模式、创新应用场景等方式来最大化挖掘项目潜在价值；与此同时，从经营价值转向品牌价值，从主题概念、产品内容、经营模式、商业空间和营销推广等方面着手，以有效解决当前优质资产缺失以及存量资产运营效率低下等问题。

行业地位：发行人作为西安国际港务区重要的城市建设投资主体，主要负责西安国际港务区基础设施建设、土地整理及国有资产投资管理业务，在西安国际港务区内土地整理和安置房开发领域具有重要地位。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，伴随着西安国际港务区经济的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

## 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

无

### （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） 主营业务情况

#### 1. 分板块情况

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（%）
土地整理	17.80	15.92	10.52	87.50	15.59	13.96	10.46	47.07
安置房销售	-	-	-	-	7.87	6.93	11.94	23.76
代建	0.13	0.06	54.12	0.66	-	-	-	-
经营租赁	2.37	0.25	89.33	11.67	2.16	0.64	70.37	6.52
其他主营业务	0.04	0.01	75.00	0.18	7.50	5.91	21.20	22.64
合计	20.34	16.25	20.09	100.00	33.12	27.44	17.15	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

（1）安置房销售业务：安置房销售业务营业收入及营业成本均下降了 100%，主要系本期安置房暂未实现收入，目前均处于竣工验收阶段；

（2）代建业务：发行人代建业务收入和成本较上年同期上涨 100%，主要系柳树余小学、全运村停车场等财务决算后，将最终财务决算金额调整进代建收入所致；

（3）经营租赁业务：发行人经营租赁业务成本较上年同期下降 60.43%，主要系奥体赛后改造项目成本减少所致；

（4）其他主营业务：发行人其他主营业务收入和成本较上年同期下降 99.52%以及 99.76%，毛利率上升 184.36%，主要系 2024 年上半年其他业务主要系西安自贸港资产管理公司处置奥体南侧商业及地库 5.88 亿元，西安港实业公司租金及物业费收入 0.35 亿元，西安自贸港资产管理公司、西安港资本管理公司等公司资金占用费 1.22 亿元。今年上半年此类业务减少，故较上年同期减幅较大；

## （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

西安港实业有限公司的业务范围涵盖西安国际港务区内基础设施建设、对港务区相关重点项目投资、土地整理、仓储物流管理、城乡统筹建设等。发行人通过多方面筹集资金以满足港务区基础设施建设及带动港务区内重点项目、重点产业的落地和社会事业的全面发展。

此外，发行人将进一步整合港务区内资源，完善公司内部经营管理机制，提高资产营运能力和经营效率，不断壮大公司实力，同时探索逐步向政府业务与市场业务并重或以市场业务为主的国有综合性园区建设开发公司转型升级，继续为港务区的开发建设工作发挥主力军作用。

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

风险及影响：发行人负责的土地整理等项目具有投资规模较大、建设周期较长和验收要求较高的特点。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

应对措施：发行人根据业务发展需要对各项目进行全方位过程性管理，可以有效防范项目建设风险。

## 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

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、业务经营等方面相互独立。

### （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、决策权限与程序

发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，并签订合同或协议。公司财务部是关联交易的归口管理部门，其主要职责为：审核关联方，按程序报批认定；审核关联交易计划，按程序报批；对关联交易合同及执行情况进行审核和监督。公司关联交易须有经办部门提出，经财务部审核后，由公司负责人最终审批。

#### 2、定价机制

根据市场价格定价，无市场价格的，以政府指导价格定价。

#### 3、信息披露安排

公司在半年度和年度报告披露报告期内的关联交易事项。

### （四） 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

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

公司于 2025 年 5 月 29 日收到中国证券监督管理委员会陕西监管局（以下简称“陕西证监局”）《行政监管措施决定书》（陕证监措施字（2025）17 号），对西安港实业有限公司及肖鹏、向俊威采取出具警示函的监督管理措施。公司高度重视《行政监管措施决定书》所关注事项，将严格按照陕西证监局的相关要求，深入开展整改，加强相关法律法规学习，提高规范运作意识，坚决避免再次发生类似事件。目前公司业务经营情况正常，上述事项不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响，亦不会对债券持有人权益造成重大不利影响。

### （五） 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

## 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	西安港实业有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 西港 01
3、债券代码	250113. SH
4、发行日	2023 年 3 月 13 日
5、起息日	2023 年 3 月 15 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 15 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，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	不适用

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
2、债券简称	22 西港 01；22 西安港债 01
3、债券代码	184318. SH；2280132. IB
4、发行日	2022 年 3 月 29 日
5、起息日	2022 年 3 月 31 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 3 月 31 日
7、到期日	2029 年 3 月 31 日
8、债券余额	5.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照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（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第 5 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的 20%比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，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	不适用

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
2、债券简称	22 西港 04；22 西安港债 02
3、债券代码	184420.SH；2280251.IB
4、发行日	2022 年 6 月 17 日
5、起息日	2022 年 6 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 6 月 21 日
7、到期日	2029 年 6 月 21 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照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（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第 5 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的 20%比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，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	不适用

1、债券名称	西安港实业有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25 西港 01
3、债券代码	258053.SH
4、发行日	2025 年 3 月 31 日
5、起息日	2025 年 4 月 2 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-

7、到期日	2028 年 4 月 2 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司、西部证券股份有限公司、国开证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，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	不适用

## 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

债券代码	184318.SH ; 2280132.IB
债券简称	22 西港 01; 22 西安港债 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、发行人调整票面利率选择条款:在本期债券存续期的第 5 个计息年度末,发行人有权决定在原债券票面年利率基础上上调或下调后票面利率,调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数）,其中一个基点为 0.01%。2、投资者回售选择条款:发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择继续持有本期债券。

债券代码	184420.SH ; 2280251.IB
债券简称	22 西港 04; 22 西安港债 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、发行人调整票面利率选择条款:在本期债券存续期的第 5 个计息年度末,发行人有权决定在原债券票面年利率基础上上调或下调后票面利率,调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数）,其中一个基点为 0.01%。2、投资者回售选择条款:发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者

	回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择继续持有本期债券。
--	--

### 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

债券代码	250113.SH、258053.SH
债券简称	23 西港 01、25 西港 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	184318.SH；2280132.IB
债券简称	22 西港 01；22 西安港债 01
债券约定的投资者保护条款名称	违约责任及争议解决机制、债券持有人会议规则
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	184420.SH；2280251.IB
债券简称	22 西港 04；22 西安港债 02
债券约定的投资者保护条款名称	违约责任及争议解决机制、债券持有人会议规则
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

### 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

#### （一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258053.SH	25 西港 01	否	无	20.00	0.00	0.00

（二）报告期内募集资金用途涉及变更调整

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
258053.SH	25 西港 01	20.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258053.SH	25 西港 01	已偿还 22 西港 02、22 西港 03 和 22 西港 05	不适用

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

5. 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

6. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
258053.SH	25 西港 01	偿还到期公司债券本金	偿还到期公司债券本金	是	是	是	是



		金					
--	--	---	--	--	--	--	--

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

☐适用 ☒不适用

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

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：250113.SH

债券简称	23 西港 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由西安国际港集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券的起息日为 2023 年 3 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2024 年至 2026 年间每年的 3 月 15 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本。本期债券兑付日为 2026 年 3 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券偿债保障措施内容如下：1、设立专门的偿付工作小组 2、设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理 3、制定并严格执行资金管理计划 4、聘请债券受托管理人 5、制定《债券持有人会议规则》6、严格的信息披露 7、发行人承诺 8、资信维持承诺 9、救济措施
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）	无
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	与募集说明书一致

债券代码：184318.SH；2280132.IB

债券简称	22 西港 01；22 西安港债 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抵押的担保方式。公司以西安港鹏远置业有限公司国有土地使用权为本期债券设定了抵押担保，一旦发行人出现偿债困难，可通过处置担保资产以清偿债务。本期债券每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。本期债券的偿债资金主要来源于募投项目产生的收益，缺口来源于公司的自有资金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格

	执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、防范违约措施及建立偿债应急响应机制等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障
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）	无
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	与募集说明书一致

债券代码：184420.SH；2280251.IB

债券简称	22 西港 04；22 西安港债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	重庆三峡融资担保集团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。本期债券发行总规模为 8.00 亿元，本期债券为固定利率债券，期限为 7 年，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。公司为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。公司将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。
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）	无
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	与募集说明书一致

债券代码：258053.SH

债券简称	25 西港 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由西安国际港集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券的起息日为 2025 年 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2026 年至 2028 年间每年的 4 月 2 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本。本期债券兑付日为 2028 年 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券偿债保障措施内容如下：1、设立专门的偿付工作小组 2、设立专项账户并严格执行资金管理计划 3、聘请债券受托管理人 4、制定《债券持有人会议规则》 5、严格的信息披露 6、资信维持承诺 7、救济措施
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）	无

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	与募集说明书一致
-----------------------------	----------

### 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 ☒ 未经审计

#### 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

#### 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	土地整理业务应收款	123.17	13.22	不适用
其他应收款	土地整理业务和代建业务等业务形成的代垫拆迁款和工程款等应收款	147.45	4.19	不适用
存货	土地整理和安置房的开发成本	311.34	-1.48	不适用
投资性房地产	奥体中心、临港产业园等资产	83.85	0.00	不适用

**（二） 资产受限情况****1. 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：亿元 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	8.85	1.82	不适用	20.55
存货	311.34	9.84	不适用	3.16
投资性房地 产	83.85	10.44	10.44	12.45
其他非流动 资产	3.11	3.04	不适用	97.67
合计	407.15	25.14	—	—

**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

**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：27.05 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.70 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

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：26.35 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：26.35 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：9.49%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

**（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 300.11 亿元和 273.97 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.71%。

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	-	23.00	45.10	68.10	24.86
银行贷款	-	10.47	154.46	164.93	60.20
非银行金融机构贷款	-	13.28	0.13	13.41	4.89
其他有息债务	-	6.76	20.77	27.53	10.05
合计	-	53.51	220.46	273.97	100.00

注：上述有息债务统计不包括利息。

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 39.84 亿元，企业债券余额 11.85 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

**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 405.00 亿元和 367.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.18%。

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	-	23.00	45.10	68.10	18.51
银行贷款	-	17.61	217.93	235.54	64.04
非银行金融机构贷款	-	20.52	6.12	26.64	7.24
其他有息债务	-	6.76	30.77	37.53	10.20
合计	-	67.89	299.92	367.81	100.00

注：上述有息债务统计不包括利息。

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 39.84 亿元，企业债券余额 11.85 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

**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 16.40 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 亿元人民币。

**（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
其他应付款	105.75	53.51	97.64	主要系新增与西安港投资集团有限公司、天津信西港企业管理合伙企业（有限合伙）两家的往来款项
一年内到期的非流动负债	74.15	101.85	-27.20	不适用
长期借款	160.03	157.62	1.53	不适用
其他非流动负债	57.90	63.41	-8.68	不适用

**（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：0.69 亿元

报告期非经常性损益总额：0.06 亿元

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

**（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

**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：139.24 亿元

报告期末对外担保的余额：137.10 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.14 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：137.10 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发行人合并口径净资产的 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
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	5.50	2026 年 3 月 9 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	3.00	2025 年 9 月 15 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	11.94	2027 年 6 月 2 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	0.13	2026 年 6 月 28 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	4.60	2025 年 9 月 18 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	2.03	2026 年 1 月 11 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	1.39	2025 年 3 月 18 日	预计无重大不利影响
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营	良好	保证担保	0.08	2025 年 12 月 10 日	预计无重大不利影响

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
有限公司			与商品销售					
西安自贸港建设运营有限公司	同一实际控制人	16.69	长安号中欧班列运营与商品销售	良好	保证担保	2.83	2026 年 5 月 26 日	预计无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	31.50		—

#### 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<sup>2</sup>应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

依据《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》约定，22 西港 01/22 西安港债 01 募集资金 7.00 亿元和 22 西港 04/22 西安港债 02 募集资金 8.00 亿元全部用于西安国际港务区新陆新居项目一期（简称“募投项目”）。截至本报告期末，募集资金已使用完毕，募投项目进展正常，收益实现良好，已实现收益约 0.63 亿元，主要是安置房底商销售收入。

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。



## 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中期报告、半年度财务信息。

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，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>，中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>，中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《西安港实业有限公司公司债券 2025 年中期报告》之签章页）



西安港实业有限公司

2025年8月27日

## 财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表  
2025 年 06 月 30 日

编制单位： 西安港实业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	884,724,058.79	940,917,751.50
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	12,031,071.00	493,750.00
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	9,676,264.36	5,494,500.00
应收账款	12,317,274,593.30	10,879,508,129.67
应收款项融资	-	-
预付款项	3,560,604,557.88	3,388,735,204.68
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	14,744,761,818.43	14,151,373,167.01
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	31,134,371,565.95	31,600,798,359.04
其中：数据资源	-	-
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	256,279,074.71	193,335,904.45
流动资产合计	62,919,723,004.42	61,160,656,766.35
<b>非流动资产：</b>	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
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	67,226,370.39	80,996,429.89
长期股权投资	5,770,679,360.16	5,767,551,237.56

其他权益工具投资	77,007,672.34	77,007,672.34
其他非流动金融资产	133,668,000.00	133,668,000.00
投资性房地产	8,384,980,400.00	8,384,980,400.00
固定资产	119,616,941.49	112,270,957.43
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	9,780,272.21	9,780,272.21
其中：数据资源	-	-
开发支出	-	-
其中：数据资源	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	166,009,654.38	198,515,505.38
递延所得税资产	53,103,093.64	52,091,561.26
其他非流动资产	310,995,333.33	313,354,083.33
非流动资产合计	15,093,067,097.94	15,130,216,119.40
资产总计	78,012,790,102.36	76,290,872,885.75
<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	38,226,658.48	-
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	176,721,008.60	46,809,752.60
应付账款	1,638,094,167.90	1,934,540,563.79
预收款项	2,221,564.87	2,360,674.40
合同负债	776,249.88	619,775.61
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	9,394.04	9,394.04
应交税费	87,912,910.95	108,574,643.53
其他应付款	10,574,883,270.71	5,350,502,393.14
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	7,415,027,924.92	10,184,851,868.25
其他流动负债	-	99,252,935.04
流动负债合计	19,933,873,150.35	17,727,522,000.40
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	16,003,121,082.88	15,762,371,395.60
应付债券	4,509,879,784.38	4,837,376,449.77
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	3,747,356,552.05	3,643,213,290.58
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	228,814,220.00	228,814,220.00
递延所得税负债	39,998,310.22	39,998,310.22
其他非流动负债	5,789,950,000.00	6,340,614,359.12
非流动负债合计	30,319,119,949.53	30,852,388,025.29
负债合计	50,252,993,099.88	48,579,910,025.69
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	15,000,000,000.00	15,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	8,728,224,266.33	8,728,224,266.33
减：库存股	-	-
其他综合收益	28,919,259.38	25,478,617.17
专项储备	-	-
盈余公积	158,058,610.15	158,058,610.15
一般风险准备	2,046,933.84	2,046,933.84
未分配利润	1,303,986,875.11	1,251,746,376.61
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,221,235,944.81	25,165,554,804.10
少数股东权益	2,538,561,057.67	2,545,408,055.96
所有者权益（或股东权益）合计	27,759,797,002.48	27,710,962,860.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	78,012,790,102.36	76,290,872,885.75

公司负责人：肖鹏 主管会计工作负责人：吕琛 会计机构负责人：赵本法

#### 母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：西安港实业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	588,035,087.14	708,522,335.87
交易性金融资产	-	-
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	11,896,874,367.93	10,411,649,545.54
应收款项融资	-	-
预付款项	3,543,496,569.01	3,374,258,613.03
其他应收款	2,829,030,750.55	2,391,462,857.43
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	29,798,579,108.23	30,306,739,909.61
其中：数据资源	-	-
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	143,104,405.55	83,843,389.05
流动资产合计	48,799,120,288.41	47,276,476,650.53
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
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	16,329,169,129.52	17,329,169,129.52
其他权益工具投资	7,260,000.00	7,260,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	58,867,666.63	59,725,871.47
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
其中：数据资源	-	-
开发支出	-	-
其中：数据资源	-	-
商誉	-	-

长期待摊费用	29,447,833.32	44,626,666.67
递延所得税资产	11,141,242.25	10,248,616.53
其他非流动资产	7,247,000.00	10,547,000.00
非流动资产合计	16,443,132,871.72	17,461,577,284.19
资产总计	65,242,253,160.13	64,738,053,934.72
<b>流动负债：</b>		
短期借款	-	-
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	57,542,960.00	11,000,000.00
应付账款	16,879,160.27	18,879,160.27
预收款项	896,565.32	867,904.62
合同负债	-	-
应付职工薪酬	9,394.04	9,394.04
应交税费	60,228,148.49	51,048,993.30
其他应付款	10,995,081,302.37	8,235,591,782.13
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	4,912,533,080.47	7,403,198,617.21
其他流动负债	340,825,704.17	340,825,704.17
流动负债合计	16,383,996,315.13	16,061,421,555.74
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	9,651,419,782.88	8,949,143,895.60
应付债券	4,509,879,784.38	4,837,376,449.77
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	2,089,757,282.06	1,804,893,337.12
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	190,684,375.00	190,684,375.00
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	5,789,950,000.00	6,340,614,359.12
非流动负债合计	22,231,691,224.32	22,122,712,416.61
负债合计	38,615,687,539.45	38,184,133,972.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000,000.00	15,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-

永续债	-	-
资本公积	10,299,988,368.58	10,299,988,368.58
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	158,058,610.15	158,058,610.15
未分配利润	1,168,518,641.95	1,095,872,983.64
所有者权益（或股东权益）合计	26,626,565,620.68	26,553,919,962.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	65,242,253,160.13	64,738,053,934.72

公司负责人：肖鹏 主管会计工作负责人：吕琛 会计机构负责人：赵本法

**合并利润表**  
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	2,034,910,756.10	3,312,012,597.62
其中：营业收入	2,034,910,756.10	3,312,012,597.62
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,972,575,425.64	3,242,937,018.06
其中：营业成本	1,625,390,914.06	2,743,648,202.84
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	39,801,187.82	20,332,422.20
销售费用	608.64	608.64
管理费用	26,235,270.39	24,750,348.02
研发费用	-	-
财务费用	281,147,444.73	454,205,436.36
其中：利息费用	244,607,114.85	440,124,126.36
利息收入	33,965.26	8,582,808.69
加：其他收益	33,965.26	153,763,405.70
投资收益（损失以“－”号填列）	9,159,453.52	-64,903,518.74
其中：对联营企业和合营企业	3,128,122.60	1,919,589.15



的投资收益		
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）	1,110,946.20	-99,215.13
信用减值损失（损失以“－”号 填列）	-3,987,256.31	-23,407,768.70
资产减值损失（损失以“－”号 填列）	-	-206,818.70
资产处置收益（损失以“－” 号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	68,652,439.13	134,221,663.99
加：营业外收入	-	31,802.55
减：营业外支出	521.93	256.22
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	68,651,917.20	134,253,210.32
减：所得税费用	24,771,903.22	20,613,709.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	43,880,013.98	113,639,500.58
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	43,880,013.98	113,639,500.58
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）	52,240,498.50	105,414,112.85
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	-8,360,484.52	8,225,387.73
六、其他综合收益的税后净额	4,954,128.44	1,412,568.77
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额	3,440,642.21	-3,129,094.02
1.不能重分类进损益的其他综 合收益	-	522,775.46
（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	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值	-	522,775.46

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	3,440,642.21	-3,651,869.48
（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	3,440,642.21	-3,651,869.48
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,513,486.23	4,541,662.79
七、综合收益总额	48,834,142.42	115,052,069.35
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	55,681,140.71	102,285,018.83
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-6,846,998.29	12,767,050.52
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：肖鹏 主管会计工作负责人：吕琛 会计机构负责人：赵本法

#### 母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	1,780,635,945.52	2,381,248,301.85
减：营业成本	1,592,493,219.50	2,091,684,268.95
税金及附加	22,136,131.35	13,878,460.08
销售费用	-	-
管理费用	17,154,132.20	13,240,863.42
研发费用	-	-

财务费用	48,448,110.83	190,912,263.00
其中：利息费用	21,686,078.89	171,317,327.58
利息收入	824,115.19	271,592.06
加：其他收益	27,028.95	1,247,648.01
投资收益（损失以“－”号填列）	-	55,106.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	55,106.28
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）	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,570,502.85	-15,056,339.96
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	96,860,877.74	57,778,860.73
加：营业外收入	-	31,802.10
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	96,860,877.74	57,810,662.83
减：所得税费用	24,215,219.43	14,438,889.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	72,645,658.31	43,371,773.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	72,645,658.31	43,371,773.69
（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	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
六、综合收益总额	72,645,658.31	43,371,773.69
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：肖鹏 主管会计工作负责人：吕琛 会计机构负责人：赵本法

#### 合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	364,984,406.96	1,061,657,329.95
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	3,132,591.00	22,556,321.27
收到其他与经营活动有关的现金	82,218,839.79	340,279,407.35
经营活动现金流入小计	450,335,837.75	1,424,493,058.57
购买商品、接受劳务支付的现金	537,827,827.46	1,023,408,198.26
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	15,443,830.85	14,740,952.28
支付的各项税费	176,379,735.86	207,894,012.56
支付其他与经营活动有关的现金	69,100,039.95	206,793,129.35
经营活动现金流出小计	798,751,434.12	1,452,836,292.45
经营活动产生的现金流量净额	-348,415,596.37	-28,343,233.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	793,147,043.00	100,781,110.69
取得投资收益收到的现金	6,025,080.92	1,133,625.78
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	27,148,116.39
投资活动现金流入小计	799,172,123.92	129,062,852.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	212,934,429.30	994,966,973.13
投资支付的现金	71,567,167.80	87,515,339.86
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	10,920,126.91	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,401,924.72
投资活动现金流出小计	295,421,724.01	1,084,884,237.71
投资活动产生的现金流量	503,750,399.91	-955,821,384.85

净额		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	-	310,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	310,000,000.00
取得借款收到的现金	1,053,187,168.66	960,734,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,275,347,832.56	2,393,832,310.43
筹资活动现金流入小计	7,328,535,001.22	3,664,567,110.43
偿还债务支付的现金	6,454,691,695.10	2,777,787,251.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	827,278,782.83	1,181,669,095.78
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	261,641,212.43	47,624,393.83
筹资活动现金流出小计	7,543,611,690.36	4,007,080,740.94
筹资活动产生的现金流量净额	-215,076,689.14	-342,513,630.51
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-341,538.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-59,741,885.60	-1,327,019,787.29
加：期初现金及现金等价物余额	762,436,008.20	2,068,700,219.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	702,694,122.60	741,680,432.28

公司负责人：肖鹏 主管会计工作负责人：吕琛 会计机构负责人：赵本法

#### 母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	348,187,011.78	1,052,970,474.26
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	753,092.74	87,378,174.45
经营活动现金流入小计	348,940,104.52	1,140,348,648.71
购买商品、接受劳务支付的现金	473,363,491.78	972,698,697.04
支付给职工及为职工支付的现金	12,944,798.32	12,338,500.76

支付的各项税费	126,035,170.32	131,021,233.12
支付其他与经营活动有关的现金	4,077,762.85	59,646,377.83
经营活动现金流出小计	616,421,223.27	1,175,704,808.75
经营活动产生的现金流量净额	-267,481,118.75	-35,356,160.04
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,750,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	-
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		27,148,116.39
投资活动现金流入小计	1,750,000,000.00	27,148,116.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	1,147,000.00
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	-	5,145,721,296.66
投资活动现金流出小计	-	5,146,868,296.66
投资活动产生的现金流量净额	1,750,000,000.00	-5,119,720,180.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	865,056,528.16	252,734,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,541,294,563.58	6,672,096,968.89
筹资活动现金流入小计	4,406,351,091.74	6,924,831,768.89
偿还债务支付的现金	5,388,758,605.41	1,858,003,468.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	612,035,212.25	924,561,992.80
支付其他与筹资活动有关的现金	12,111,212.43	12,624,393.83
筹资活动现金流出小计	6,012,905,030.09	2,795,189,854.89
筹资活动产生的现金流量净额	-1,606,553,938.35	4,129,641,914.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-224,162.22
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-124,035,057.10	-1,025,658,588.53
加：期初现金及现金等价物余	565,178,670.98	1,605,567,210.75

额		
六、期末现金及现金等价物余额	441,143,613.88	579,908,622.22

公司负责人：肖鹏 主管会计工作负责人：吕琛 会计机构负责人：赵本法



